

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית דרום השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נווה ירק, מיקוד 49945
טל' 03-9000675, פקס' 03-9005769

ערר 10/2014

העוררת: רכבת ישראל בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד אילן רובינשטיין
מרח' בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר 1 רמת גן
טל: 03-7521438 פקס: 03-7521186

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה במועצה האזורית דרום השרון
ע"י ב"כ עוה"ד יואל אדוט
מרח' הסדנא 13 א.ת. רעננה
טל: 052-7830822 פקס': 09-7415474

החלטה

העוררת הגישה ערר זה על שומה שהוציא המשיב לשנת 2014 בקשר לשני מתקני שליטה ובקרה הצמודים לפסי רכבת שבתחום השיפוט של המשיב (להלן: "המתקנים").

במקביל להגשת הערר, הגישה העוררת עתירה מנהלית לבית המשפט בקשר לשומות על אותם נכסים לשנים 2007 – 2013 שהוציא המשיב בד בבד עם השומה נשוא ערר זה. העתירה נמחקה בהסכמת הצדדים, תוך שמירת זכויותיהם עד להכרעה בערר זה.

טענות הצדדים

העוררת טוענת כי המתקנים אינם ברי חיוב בארנונה וזאת מכח סעיף 269 לפקודת העיריות, המפנה גם לסעיף 2 לפקודת מסילות הברזל. לטענת העוררת, המתקנים הינם בגדר "רחוב" כהגדרת מונח זה בסעיף 269 הנ"ל, המוחרג מתחולתם של נכסים ברי חיוב בארנונה.

העוררת הציגה שלוש חלופות פרשניות לתמיכה בטענותיה: סעיפים 2 (1) ו- 2 (2) לפקודת מסילות הברזל והסיפא של סעיף 269 עצמו.

סעיף 2(1) הנ"ל דן במקרקעין שהינם בתחום 15 מטר מציר מסילת הברזל. העוררת נסמכת לעניין זה על תצהיר/חוות דעת של מר חגי יצחקי; ועל כך שלמעשה, אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים בדבר הקרבה הפיזית של המתקנים לפסי הרכבת.

סעיף 2 (2) הנ"ל דן ב"קווי פסים, שלוחות והסתעפויות שמשמשים בהם לצורך מסילה או בקשר אליה". לטענת העוררת, בשל אופיים של המתקנים ובשל היותם חלק בלתי נפרד מן המסילה – הם עונים גם על ההגדרה הנ"ל.

הסיפא לסעיף 269 דן ב"מתקנים לצורך מסילת הברזל או בקשר אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה". גם כאן סומכת העוררת את יתדותיה על דברי העד חגי יצחקי הקובע כי המתקנים הינם חלק בלתי נפרד של המסילה, באשר הם שולטים על תנועות הרכבת ומכוונים את התנועה באופן שוטף; וכי ללא המתקנים לא ניתן לעשות כל שימוש במסילות. לפי העד יצחקי, המתקנים הינם התחליף המודרני לרמזורים שעמדו בעבר בצמוד למסילת הברזל ונועדו להכווין את התנועה של הרכבות. לדברי יצחקי – ולמעשה אין חולק על כך – המתקנים אינם מאוישים כלל מלבד כניסה מבוקרת לשימוש טכני בלבד ואין בהם מים זורמים או מקורות מים כלשהם.

עוד קובע יצחקי כי המתקנים הינם מבנה עשוי בטון, הננעל בדלת פלדה מאובטחת הכוללת קוד כניסה; דלתות המבנה וחלונותיו מפלדה ננעלים והגישה למתקן מוגבלת אך ורק לקומץ אנשי מקצוע המגיעים אליו בעת תקלה בלבד או פריצת אבטחה; וכי הכניסה למתקנים נעשית אך ורק לצורך תחזוקה ו/או בעת תקלה. לפי העד יצחקי, המתקנים הוקמו למטרה ספציפית אחת – והיא לשרת את מסילות הברזל ותנועת הרכבת אליהן; וכי ללא המתקנים, אין קיום למסילות הברזל.

לחילופין, טוענת העוררת כי המתקנים הינם בגדר "אדמת בנין" הפטורה מתשלום ארנונה. עוד לחילופין טוענת העוררת כי המתקנים הינם בגדר "קרקע תפוסה". לחילופי חילופין טוענת העוררת כי יש לסווג את המתקנים לפי סיווג 914 – בנין המשמש למטרות שאינן מנויות בסעיפים אחרים לפי צו המיסים שהוציא המשיב.

לטענת המשיב, המתקנים אינם עונים על הגדרת "רחוב" לפי פקודת העיריות והינם ברי חיוב הארנונה.

המשיב דוחה את פרשנות העוררת באשר לתחולת סעיפים 2 (1) ו/או 2(2) לפקודת מסילות הברזל ולתחולת הסיפא של סעיף 269 לפקודת העיריות. לטענת המשיב, המתקנים הינם מבנים הנכנסים לגדרו של סעיף 2(3) לפקודת מסילות הברזל – המוחרג מתחילת ההגדרה של "רחוב" לפי סעיף 269.

המשיב טוען עוד כי העוררת לא הביאה ראיות עובדתיות כדי לתמוך בטענותיה וכי היא לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל על כתפיה. עוד נסמך המשיב על חזקת התקינות המנהלית. המשיב גם מלין על אי מילוי דרישות ששלח לעוררת להמציא מידע אודות נכסיה, דבר שלדעתו מצביע על חוסר תום לבה של העוררת.

לגישת המשיב, יש לפרש בצמצום את ההגדרה של נכסים הכלולים במונח "רחוב" לפי סעיף 269 בכלל והסעיפים הרלוונטיים בפקודת מסילות הברזל, בפרט – וכי בכל מקרה אין הכוונה למבנים שהוקמו בצמוד למסילה כגון המתקנים נשוא ערר זה.

עוד טוען המשיב כי המתקנים הינם בדבר "בנין" המוחרג מתחולת ההגדרה של "רחוב" לפי סעיף 269. לעניין זה הוא מוסיף כי "רחוב" שייך למתחם הציבורי ויש צורך שהנהנה העיקרי יהיה הציבור, להבדיל ממחזיק הנכס – בעוד שלגבי המתקנים, הנהנה העיקרי הינו העוררת, המחזיקה במתקנים באופן בלעדי.

המשיב דוחה הטענות החלופיות של העוררת בדבר היות המתקנים "אדמת בנין" ו/או "קרקע תפוסה" ו/או שהסיווג הנכון הינו הסיווג השירי לפי סיווג 914 לצו ארנונה.

הצדדים חלוקים ביניהם בשאלה האם המתקנים חייבים בהיתר בנייה לצורך הקמתם; כפי שיובהר להלן – לא נדרשנו להכרעה בשאלה זו.

המשיב גם מלין על צירוף ראייה חדשה לסיכומי העוררת; לא נדרשנו להכריע בטענה זאת, כמו גם ביחס לטענות המשיב כלפי דברי הגב' טובה סלס בדיון שנערך לפנינו ביום 19.5.2015 ולטענות המשיב ביחס לדברי ב"כ העוררת באותו דיון וביחס לעדות של מר חגי יצחקי.

בסיכומי התשובה, חוזרת העוררת על טענותיה כי המתקנים אינם תואמים להגדרת הנכסים לפי סיווג 314, לפיו סווגו המתקנים לפי שומת המשיב.

עוד טוענת העוררת כי המשיב התייחס מלכתחילה למתקנים כאל "מתקנים" ולא כאל "בניינים" וכי ניסיון המשיב בסיכומיו לטעון כי המתקנים הינם בגדר "בנין" הינו ניסיון פסול להעלות בדיעבד טענות שסותרות את עמדתו כפי שבאה לידי ביטוי בשומה עצמה.

בסיכומי התשובה מתייחסת העוררת לטענות המשיב ביחס לפרשנות של המונח "רחוב" וטוענת כי ה"מקרקעין" נשוא ההגדרה לפי סעיף 12(1) לפקודת מסילות הברזל כוללים גם את כל המחוברים אליהם דרך קבע לרבות המתקנים.

העוררת מוסיפה בסיכומי התשובה התייחסות למונח "מתקן דרך" – לשם חיזוק טענותיה בדבר הכללת המתקנים במונח "רחוב". עוד היא מוסיפה התייחסות לנימוקי המשיב ביחס לטענותיה החלופיות של העוררת בדבר היות המתקנים "אדמת בנין" או קרקע תפוסה" ובדבר הסיווג של המתקנים.

העוררת דוחה טענות המשיב כי אין להכליל את המתקנים במונח "רחוב" מאחר והציבור אינו הנהנה העיקרי מהם – לפי העוררת, סעיפי הפטור הספציפיים העומדים לטובתה גוברים על טענה זו, הגם שאין כל תנאי כי הציבור יהיה הנהנה העיקרי במתקנים וכי ממילא המתקנים משמשים את הציבור.

העוררת דוחה גם את טענות המשיב בדבר חזקת התקינות המנהלית ואי עמידת העוררת בנטל ההוכחה וטוענת כי המשיב הוא שבחר שלא לחייב את המתקנים בארנונה שנים רבות; וכי השינוי מצדו מחייב דווקא כי הוא יוכיח את טענותיו.

דיון

לטעמנו, השאלה העומדת להכרעה הינה בעיקר פרשנית-משפטית, ולא עובדתית. העובדות העיקריות אינן שנויות במחלוקת: המדובר במבנים שהינם מתקני שליטה ובקרה על תנועות הרכבת ואשר מצויים בטווח של פחות מ- 15 מטר ממסילות הרכבת. לפי השומה, המבנים הינם בגודל כ- 120 מ"ר וכ- 150 מ"ר, בהתאמה (דברי ב"כ העוררת בדיון שנתקיים לפנינו ביום 19.5.2015 מאשרים זאת).

הקושי הפרשני נעוץ בהיעדר התייחסות מפורשת בחוקים הרלוונטיים למתקנים מן הסוג הזה - מצב אשר עומד מאחורי הוויכוח בין הפרקליטים המלומדים של הצדדים בדבר הפרשנות הראויה שיש להעניק לסעיפים 2(1) ו- 2(2) לפקודת מסילות הברזל ולסיפא של סעיף 269 לפקודת העיריות.

דה עקא, אנו סבורים כי אין צורך להכריע באשר לתחולת הסעיפים הנ"ל, מהסיבה הפשוטה שסעיף 269 רישא מחריג באופן ברור ומפורש את המונח "בנין" מתחולת המונח "רחוב". מכאן, ולאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת הראיות שהוצגו בפנינו, אנו הגענו לכלל מסקנה כי המתקנים הינם בדבר "בנין" ולפיכך, אינם נכנסים לגדר "רחוב" לפי סעיף 269 לפקודת העיריות.

לטעמנו, מבנים של יותר מ- 100 מ"ר בנוי, גם אם הם מוגדרים כ"מתקנים", הינם בגדר "בנין". העד מטעם העוררת, מר יצחקי, תיאר בחוות דעתו באופן מפורט את המבנים: מבנים העשויים מבטון, הננעלים בדלת פלדה שיש להם חלונות מפלדה, שהגישה אליהם מוגבלת למספר אנשי מקצוע. לטעמנו, העובדה כי אין בהם מים זורמים וכי אנשים לא נמצאים בהם דרך קבע – איננה מעלה ואיננה מורידה. גם ההגדרה של "בנין" בסעיף 269 הינה הגדרה רחבה: **כל מבנה** (ההדגשה שלנו) בתחום העיריה.....

אנו דוחים טענת העוררת כי המשיב עצמו התייחס, במסגרת השומה, למתקנים כאל "מתקנים" ולא "מבנים" וכי התפנית בגישתו במהלך ההליכים המשפטיים איננה יכולה להועיל לו. לטעמנו, אין חשיבות לכינוי כי אם למהות; וכאמור לעיל, לנו אין ספק כי המתקנים הינם בגדר "בנין" שהינו בר חיוב בארנונה.

אנו מבינים את הקושי הניצב בפני העוררת כאשר צרכי השעה והטכנולוגיה – מבני

בקרה ושליטה במקום רמזורים פשוטים – גורמים לה להוצאה נוספת בדמות
תשלום ארנונה; אולם למחוקק, ולא לנו, הפתרוני.

אנו דוחים טענותיה החלופיות של העוררת בדבר היות המתקנים "אדמת בנין" או
"קרקע תפוסה". מבנה של יותר מ- 120 מ"ר לא יכול להיחשב "אדמת בנין" כאשר
הגדרת מונח זה מתייחסת ל"קרקע שאינה בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע
תפוסה". באותה מידה, ההגדרה של קרקע תפוסה – "כל קרקע... שמשמשים בה
ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין" – לא מתאימה למתקנים.

לעומת זאת, דעתנו אינה נוחה מסיווג המתקנים (למעט החלק המתייחס לקרקע
תפוסה) לפי סיווג 314. מקובלת עלינו טענת העוררת כי אין המדובר ב"מתקני
ייצור, השנאה, מתקן חיבור כהגדרתו בפקודת העיריות (נוסח חדש)" כלשון סיווג
314. אין חולק כי תכלית המתקנים להכווין את תנועת הרכבות, דבר המוציא אותם
מתחולת ה"ייצור" וה"השנאה". ייתכן שניתן היה להכניסם לגדרו של "מתקן
חיבור", אלא שלפי הגדרת מונח זה בפקודת העיריות (סעיף 274 ב(ג)), שטח המתקן
לא יעלה על 32 מ"ר – בעוד המתקנים נשוא הערר הינם בשטח הגדול בהרבה.

לפיכך, ולאחר שבחנו חלופות שונות לפי צו הארנונה לשנת 2014, מקובלת עלינו
הטענה של העוררת כי יש לסווג את המתקנים לפי הסיווג השיווי 914.

יש לתקן את השומה בהתאם.

אין צו להוצאות.

לצדדים זכות ערעור כחוק.

היום: 13.9.16



א. חן
חבר הועדה



עו"ד מנשה מלמוד
יו"ר הועדה



עו"ד מ. האן-מרקוביץ
חבר הועדה