

## בפני ועדת ערר לעניין קביעת ארנונה כללית

ערר 6/15, 22/14, 05/14

## שליד עיריית רחובות

בעניין:

שירותי בריאות כללית/

מרכז רפואי קפלן

אגודה עותומאנית

רשומה מס' 611/99

ע"י ב"כ עוה"ד אריה כהן

מרח' החשמונאים 100 ת.ד. 20382 ת"א 67133

טל': 03-5615120 פקס: 03-5615118

## העוררת

- נ ג ד -

## מנהל הארנונה בעיריית רחובות

ע"י ב"כ עוה"ד צומן, רוקח, לנקרי, פרידלר ושות'

מרח' פלאוט 10, קריית המדע, רחובות 76706

טל: 08-9366699; פקס: 08-9366688

## המשיב

ובעניין

נכסים מס':

(נכסים מס' – כללי נכסי מרכז רפואי ע"ש קפלן)

ובכללם:

4302939990, 4302939991, 4302939992,

4302939993, 4302939994, 4302939995,

4302939996, 4302939997, 4302939998,

(4302939999)

## החלטה

לאחר דיון שהתקיים בפני הועדה בעררים שבכותרת, ולאחר שהצדדים התבקשו על ידי הועדה למצות את הבדיקות בקשר לנתוני החיוב ובהתאם להודעה שנמסרה על ידי הצדדים, להלן החלטת ועדת הערר.

1. העררים שבכותרת (6/15, 22/14, 05/14) וכן עתירה מינהלית שהגישה העוררת (עת"מ מס' 9-14-09-55692), הוגשו בגין חיובי ארנונה המתייחסים לנכסים במתחם בית החולים קפלן, המחויבים על ידי העירייה בתשלום ארנונה במסגרת ח-ן הארנונה המפורטים לעיל ושנכללו בהסכם פשרה בין העוררת לבין העירייה משנת 2009 (להלן: "הנכסים").
2. ביום 9.10.13 שלחה העירייה לעוררת שומת ארנונה מתוקנת בגין הנכסים, במסגרתה חויבו שטחים במרכז הרפואי לפי אזור מס' ב' (במקום אזור מס ד' הסיווג הקיים) (להלן: "השומה המתוקנת").
3. העותרת חלקה על הודעת השומה המתוקנת, בטענה כי אופן סיווג וחיוב הארנונה בגין הנכסים נקבע בהסכם ארנונה שנחתם בשנת 2009 (שקיבל תוקף של פס"ד על ידי ועדת הערר, להלן: "ההסכם"), והעירייה אינה רשאית לסטות ממנו. כמו כן העלתה העוררת

טענות נוספות בנוגע לסיווג שטחים בנכס לפי סיווג "משרדים, שירותים ומסחר" וכו', הכול כנטען בעתירה דנן ובעררים.

4. לאחר דיון שהתקיים בפני הועדה, נקבע כי חיוב הארנונה של הנכסים המפורטים בכותרת הערר יוסיף להיעשות לפי ובהתאם לקבוע בהסכם משנת 2009, כאשר סיווג השטחים השונים בנכסים יעשה בהתאם לשימושים המבוצעים בהם כמפורט בהסכם, וכפי הקבוע להלן:

- 4302939990 - שטח בנוי בגודל של 2,073 מ"ר לפי סיווג 122 (מגורים).
- 4302939991 - שטח בנוי בגודל של 55,567 מ"ר לפי סיווג 204 (משרדים שירותים אזור ד').
- 4302939992 - שטח בנוי בגודל של 10,247 מ"ר לפי סיווג 264 (מעברים אזור ד').
- 4302939993 - שטח בנוי בגודל של 749 מ"ר לפי סיווג 934 (מחסנים אזור ד').
- 9302939995 - שטח בנוי בגודל של 884 מ"ר לפי סיווג 204 (משרדים שירותים ומסחר אזור ד').
- 9302939996 - שטח בנוי בגודל של 300 מ"ר לפי סיווג 264 (מעברים אזור ד').
- 9302939997 - שטח בנוי בגודל של 225 מ"ר לפי סיווג 204 (משרדים שירותים ומסחר אזור ד').
- 4302939998 - שטח בנוי בגודל של 2,100 מ"ר לפי סיווג 122 (מגורים).
- 9302939999 - שטח קרקע בגודל של 1,887 מ"ר לפי סיווג 754 (קרקע תפוסה סלולה אזור ד').

5. ביחס לחיוב שטח הקרקע התפוסה, המחויב בהתאם להסכם לפי שטח בגודל כולל של 114,168 מ"ר בסיווג 764 ("קרקע תפוסה אזור ד") במסגרת ח-ן ארנונה מס' 9302939994 - החל מיום 1.1.2016 ואילך יופרד משטח קרקע זה שטח בגודל של 9,780 מ"ר, אשר יחשב כשטח הצמוד לבניין הילדים החדש (בהתאם לחלקו היחסי של בניין זה מסה"כ שטחי בית החולים הבנויים), ושטח זה יחויב החל מיום 1.1.2016 ואילך בתשלום ארנונה לפי סיווג 762 (קרקע תפוסה אזור ב'), כמפורט להלן:

קוד	תיאור סיווג	שטח במ"ר	כמות 1	תעריף 1	כמות 2	תעריף 2	חיוב שנתי	הנחה	חיוב לאחר הנחה
762	קרקע תפוסה ב'	9,780	150	31.65	9,630	34.16	333,708.30	223,584.56	110,123.74

החיוב של יתרת שטח הקרקע התפוסה בגודל של 104,388 מ"ר יעשה בהתאם להסכם, לפי אזור מס ד' - סיווג 764 לצו המיסים.

6. בשל עבודות בניה להקמת בניין חדש בבית החולים אשר מיועד לשמש כמרכז שיקומי, שטח קרקע בגודל של 8,900 מ"ר מהווה שטח מגודר לצורך עבודות הבניה והוא "אדמת בניין", ולכן יש להפחיתו מחיוב הארנונה החל מיום 1.1.2014 ואילך עד לגמר הבניה. בגמר עבודות

הבניה יחויבו השטחים שימצאו באזור זה לפי המצב העובדתי שיהיה בפועל ועפ"י עקרונות ההסכם.

בהתאם לכך, שטח הקרקע התפוסה הנותר לחיוב במסגרת ח-ן ארנונה מס' 9302939994 לפי סיווג 764 "קרקע תפוסה אזור ד" החל מיום 1.1.2014 ואילך (לאחר הפחתת שטח "אדמת הבניין") הינו בגודל של 105,268 מ"ר (114,168 מ"ר בהפחתת 8,900 מ"ר של "אדמת בניין"), כאשר החל מיום 1.12.2016 ואילך יופחת שטח קרקע תפוסה נוסף בגודל של 9,780 מ"ר (המועבר לחיוב לפי אזור מס ב' בהתאם לאמור לעיל), כך ששטח הקרקע התפוסה הנותר לחיוב במסגרת ח-ן ארנונה מס' 9302939994 החל מיום 1.1.2016 ואילך יהיה 95,488 מ"ר (לפי סיווג 764).

(עד ליום 1.1.2014 החיוב במסגרת ח-ן ארנונה 9302939994 יעשה עפ"י ההסכם, ללא שינוי, לפי שטח בגודל של 114,168 מ"ר בסיווג 764).

7. ביחס לתקופה שעד ליום 31.12.2015, ובהתחשב בסכומי הארנונה ששולמו עד כה על ידי העוררת לעירייה בפועל בגין הנכסים שבכותרת כפי שנבדק ונמסר על ידי הצדדים, ובהתחשב בעבודות הבניה ובהפחתת שטח "אדמת הבניין" הנזכר לעיל, יתרת חוב הארנונה של העוררת בגין הנכסים שבכותרת היא 76,776 ₪. סכום זה ישולם לעירייה בתוך 14 ימים.

8. לאחר תשלום סכום זה יתרת הארנונה של הנכסים שבכותרת ביחס לתקופה שעד ליום 31.12.2015 תהיה 0.

9. בנוסף, לצורך סיום המחלוקות בין הצדדים בקשר לשומות המתקונות שנשלחו לבית החולים בקשר לאזור המס בגין התקופה שעד ליום 31.12.2013, ישלם בית החולים לעירייה תוספת שומה בסך של 2,000,000 ₪, וזאת בנוסף לחיוב הארנונה השוטף של בית החולים. תשלום זה יבוצע לאחר שהצדדים יפנו לבית המשפט הדן בעתירה המינהלית ויסדירו את מחיקת העתירה שהגיש בית החולים בנושא זה.

10. תשלום הסכומים האמורים בסעיפים 7 ו-9 לעיל, מסיים את ההתחשבות ואת המחלוקות בין הצדדים בקשר לחיובי הארנונה של הנכסים שבכותרת וזאת ביחס לתקופה שעד ליום 31.12.2015.

11. כמפורט לעיל, הסכם הארנונה משנת 2009 מוסיף לעמוד בתוקף וחיוב הנכסים יעשה עפ"י עקרונות השומה והחיוב שנקבעו בהסכם זה.

12. בנסיבות המקרה הנדון לא מצאנו ליתן צו להוצאות.

13. זכות ערעור לבית המשפט בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

**ניתן היום, ה' אדר ב' /תשע"ו, 15.03.2016, בהעדר הצדדים.**

---

**מר שמואל פרץ**  
חבר הוועדה

---

**מירב ליברפרב, עו"ד**  
יו"ר הוועדה

---

**מר אברהם מגן**  
חבר וועדה