

מיון תוצרת חקלאית אינו חייב להתבצע בסמוך למקום גידולה

ינואר 2010

חוזר מקצועי מספר 1/10

ברצוננו לעדכונכם אודות פסיקת בית המשפט המחוזי (עתמ 2827/08 תנובה נ. עיריית פתח תקווה) הקובעת, כי כל עוד מדובר בפעולות הקשורות בתוצרת חקלאית, שאינן מהוות עיבוד התוצרת או מכירתה ושיווקה - ניתן להכיר בפעולות אלו כחקלאיות לצורך הגדרת "שימוש חקלאי".

העובדות

- לתנובה מרכז למיון והפצת ביצים הממוקם בפתח תקווה על מקרקעין שייעודם קרקע חקלאית מוכרזת.
- עיריית פתח תקווה סירבה לחדש את רישיון העסק בטענה, כי השימוש שעושה תנובה במבנה אינו חקלאי ולפיכך הוא נוגד את ייעוד המבנה שעליהם ניצב המבנה.

השאלה במחלוקת

- האם הפעולות הנאמרות לעיל הינן בבחינת "שימוש חקלאי"?

טענות חברת תנובה (המערערת)

- מיון ואחסנה של תוצרת חקלאית הינם בבחינת שימוש חקלאי ולפיכך, יש לחדש את הרישיון.

טענות עיריית פתח תקווה (המשיבה)

- מרכז המיון אינו נמצא בסמוך ללולים ולפיכך, יש בכך בכדי לנתק את רצף השימוש החקלאי.

דיון

- מפסיקה קודמת עולה, כי ישנו שוני מהותי בין המוצר החקלאי המופק מעיבודה של הקרקע או כתוצאה ישירה מגידול בעלי החיים, לבין המוצר התעשייתי אותו ניתן להפיק מהתוצרת החקלאית. הקו המפריד בין תהליכי ייצורה של התוצרת החקלאית לבין תהליכי הפקתה למוצר תעשייתי אינו מובהק תמיד. בפסיקה קודמת נקבע הקו לאחר תהליך האיסוף, האחסון וההובלה. דהיינו, ההגדרה מצומצמת לפעילות שנועדה לשם ייצור התוצרת החקלאית בלבד.

- הליך המיון והאריזה, האמורים במקרה הנדון, נעשים אמנם לאחר הפקת המוצר החקלאי אולם ניתן לראות בהם כשלב האחרון בתהליך הייצור וחלק בלתי נפרד ממנו. תהליך זה אינו מהווה עיבוד של התוצרת החקלאית ובוודאי שאין מדובר בשלבי המכירה והשיווק של התוצרת. פעילות זו נעשתה בעבר בסמוך ללולים, אולם על פי הנחיות המועצה לענף הלול מומלץ לנתק מרכזים מסוג זה מהלולים.
- לפיכך, ניתן לקבוע, כי הפעולות המתבצעות במבנה הנדון, הינן בבחינת "שימוש בקרקע שדרוש במישרין לייצור חקלאי", כהגדרת חוק התכנון והבניה ולפיכך הוא עולה בקנה אחד עם ייעודם של המקרקעין.
- כמו כן, למבנה הנדון קיים היתר בניה שניתן כדין. אף כי קיומו של ההיתר אינו מייתר את שיקול דעת העירייה, הרי שיש בו בכדי להעיד כי רשויות התכנון, ראו במתקן הנדון כמתקן חקלאי.
- בנוסף, ההפרדה באה לשם ייעול ובפסיקה קודמת נקבע, כי "תיעוש ויישום שיטות גידול מתקדמות אינם בהכרח סימן שאין מדובר בייצור חקלאי במישרין".

נפסק

בנסיבות אלו דין הערעור שהגישה המערערת להתקבל.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות ל:

רו"ח יהודית קריסטל, בטלפון 03-7180101

שמאי מקרקעין אלי חלוצי, בטלפון 052-4423008