

ועדת ערר לארנונה כללית שליז עיריית הרצליה

ערר 1/16

העוררות:

1. ליאורה מיכקשווילי
2. רוני קרינסקי (מיכקשווילי)
ע"י עו"ד אמיר דנוס

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה, עיריית הרצליה
ע"י עו"ד אסף הראל ועו"ד שלמה שובי

החלטה

רקע עובדתי וטענות הצדדים

1. ערר זה עוסק בהחלטתו של המשיב לדחות את דרישת העוררות לפטור אותן מתשלום ארנונה בגין הנכס ברח' חבצלת השרון 59, הרצליה.
2. בכתובת הנ"ל היה קיים בית מגורים במשך שנים רבות אשר חויב בארנונה. במועד אשר לא הוברר במדויק בהליך זה, מצבו של הנכס הצדיק מתן פטור לפי סעי' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"). הצדדים הגיעו להסכם פשרה במסגרת עמ"נ 13-03-9564, אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 2.3.2014, לפיו לנכס ניתן פטור לפי סעי' 330 לפקודה לשנים 2009-2014, "בהתאם להוראות סעיף זה כנוסחו לאחר תיקון מס' 131".
3. סעי' 330 בנוסחו המתוקן משנת 2012 קובע כי ניתן לתת לנכס פטור מלא לתקופה של שלוש שנים ("תקופת הפטור הראשונה" כלשון הסעיף), לאחר מכן יושת חיוב בארנונה לפי הסכום המזערי הקבוע לסוג הנכס על פי השימוש האחרון בו לתקופה של חמש שנים ("תקופת התשלום" כלשון הסעיף), ולאחר מכן יימשך פטור מלא ללא הגבלת זמן.
4. במקרה דנו, ניתן לעוררות פטור למשך שנה נוספת אחרי תקופת ההסכם, היא שנת 2015.
5. במכתב ב"כ העוררות נושא תאריך 31.12.2015, צוין שהעוררות החלו "בהליך של שיפוץ ובניה בנכס, חלקים ניכרים בתוך המבנה נהרסו, המקום מהווה אתר בניה לכל דבר ועניין והמבנה מצוי במצב של שלד בלבד". בהמשך צוין שתקופת השיפוץ והבניה תארך כשנה והתבקש מתן פטור למשך התקופה הנ"ל. יוער כי המכתב לא ציין מכח איזו הוראת חוק התבקש הפטור, בניגוד למשתמע מסעי' 3-4 לכתב הערר.

6. המשיב ענה למכתב הנ"ל במכתב נושא תאריך 26.1.2016, בו צוין שהנכס קיבל פטור לפי סעי' 330 לפקודה בנוסחו המתוקן למשך 3 שנים – 2013-2015 – ולפיכך לא ניתן להעניק את הפטור לתקופה נוספת.
7. כנגד מכתב זו הוגש הערר דנן. בכתב הערר העלו העוררות, לראשונה, את הטענה שמצבו של הנכס מונע חיוב בגינו בארנונה באשר לא מדובר כלל ב- "בנין" כהגדרתו בסעי' 269 לפקודה. לשון אחר: העוררות מטעימות שלא מדובר בנכס אשר מגיע לגביו פטור מתשלום ארנונה, אלא בנכס אשר אינו בר-חיוב בארנונה מלכתחילה.
8. אין מחלוקת בין הצדדים שמצבו של הנכס היה יכול להצדיק מתן פטור מתשלום ארנונה לפי סעי' 330 לפקודה והפסיקה הענפה לגבי יישומו של סעיף זה; המשיב הצהיר זאת בדיון בפנינו ביום 20.7.2016. אלא שלטענת המשיב זכות זו מוצתה בהתאם להוראותיו החדשות של הסעיף, אשר קיבלו גם ביטוי בהסכם הפשרה אשר נחתם בין הצדדים.
9. על הרקע הנ"ל נזקקו העוררות לטענה בפנינו שהנכס אינו בר-חיוב בארנונה בשל כך שלא מדובר כלל ב- "בנין".
10. בכתב הערר ביססו העוררות את טענתם הנ"ל על מספר פסקי דין ועל ספרם של המלומדים ה' רוטטוביץ, פ' גלעד, מ' וקנין ונ' לב "ארנונה עירונית", מהדורה חמישית התשס"א-2001, ספר ראשון, עמ' 322-323. עיון בכל המקורות הללו מעלה שהם עוסקים בתרחיש של בנין חדש, ולא בתרחיש בו נהרס או ניזוק בנין קיים.
11. כך, עובר לציטוטים מהספר "ארנונה עירונית", פותחות העוררות ומציינות "סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר את המונח "בניין" באופן זה ... השאלה הטעונה הכרעה הינה, באיזה שלב ניתן לקבוע כי בנייתו של בניין הושלמה, וניתן לחייבו בארנונה".
12. לעומת זאת, בסיכומיהן, ביכרו העוררות להסתמך גם על מקורות משפטיים חלופיים: על חלקים בספר "ארנונה עירונית" העוסקים בסעי' 330 לפקודה, שנים רבות לפני תיקונו, וכן על פסק דין ישן המובא בספר (ע"א 607/72 מדור בהר שלום בע"מ נ' הממונה האזורי של מס רכוש וקרן פיצויים המרכז, פורסם בנבן) אשר עוסק בתרחיש של בנין קיים אשר נעזב ולא היה ראוי לשימוש לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.
13. המשיב בסיכומיו ביקש לדחות את הערר, תוך כדי שהוא מדגיש את הוראות סעי' 330 בנוסחו החדש ואת תחולתו על התרחיש דנן.
14. להשלמת התמונה יצוין כי בסוף הדיון הוסכם בין הצדדים על הגשת סיכומים בכתב ללא צורך בשמיעת ראיות, וכך נעשה.

דיון והכרעה

15. אנו מקבלים את טענת העוררות בכתב הערר לפיה "ניתן להיעזר לצורך הכרעה בשאלה אם מדובר ב"בניין", במבחנים שנקבעו בסעיף 330 לפקודת העיריות". עמדה זו מעוגנת היטב בפסיקת בתי המשפט ונדמה שאף המשיב אינו חולק עליה.

16. ברם, אין בכך כדי לבסס טענה שמדובר באותו משטר סטטוטורי. לשון אחר: גם כאשר מקבלים את הטענה שיש להחיל את אותם המבחנים הפסיקטיים לבחינת מצבו של נכס, הרי שלדעתנו, בנין חדש הוא בנין חדש ובנין שנהרס או ניזוק הוא בנין שנהרס או ניזוק, ואין לערב בין שני התרחישים; המשטר החוקי אשר חל עם התרחיש השני הוא סעי' 330, ולא ההגדרה של "בנין" בסעיף 269.

17. בית המשפט העליון בבר"ם 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ, פורסם בנבו, בדחותו בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, קבע כי ההיקש בין השאלה האם מדובר ב- "בנין" כמשמעותו בסעי' 269 לפקודה לבין שאלת תחולת סעי' 330 לפקודה – מתבקש ואף מבוסס על הלכת המגרש המוצלח (בר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו – מנהל הארנונה, פורסם בנבו).

18. קא משמע לך: מדובר בהיקש ולא באותו משטר חוקי.

19. ודוק: עובר לתיקון סעי' 330 לפקודה, ייתכן ולא היתה נפקות מעשית לאבחנה זו. אלא שלאחר התיקון בשנת 2012 – קיימת גם קיימת נפקות מעשית, והא ראייה – ערר זה.

20. אבחנה זו עולה גם מפסק דין אליו היפנו העוררות בכתב הערר, הוא עת"מ 2597/08 חיים מרידור נ' עיריית יהוד, פורסם בנבו, שם מטעים בית המשפט:

"מדובר במבנה שלגישת העותר בנייתו טרם הושלמה. במקרה כזה, לא חלה הוראת ס' 330 לפקודת העיריות – שחלה על מבנה קיים, שנהרס באופן שלא ניתן עוד להשתמש בו. הלכת פסק הדין המגרש המוצלח מתייחסת לס' 330 לפקודת העיריות.

אני סבורה כי כאשר מדובר במבנה שהיה קיים ובר חיוב בארנונה, ושנעשה בו שימוש, והעותר טוען כי הוא נהרס, הנטל מוטל עליו להוכיח כי מצבו של הנכס השתנה, כך שמנכס בר שימוש הוא הפך לנכס שלא ניתן עוד להשתמש בו. לעומת זאת, כאשר מדובר בנכס שטרם הפך בר חיוב, שבנייתו עדיין לא הושלמה, והעירייה מבקשת לטעון כי יש להתחיל לחייבו בארנונה, אני סבורה כי הנטל צריך להיות מוטל על העירייה, להוכיח כי הבנייה הושלמה, וכי הנכס הפך מ"אדמת בניין" למבנה בר חיוב בארנונה. את הלכת המגרש המוצלח יש להחיל תוך שההבדלים הללו נלקחים בחשבון."

21. בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב תומך בטענה שהמבחנים לבחינת מצבו של נכס הינם דומים, תוך הסתמכות בין היתר על הלכת המגרש המוצלח, אבל יחד עם זאת מבהיר שהדין לגבי שני התרחישים אינו זהה.

22. התם, לעניין נטל ההוכחה. הכא, לעניין תחולת התנאים והמגבלות בסעי' 330 בנוסחו המתוקן.

23. אנו מקבלים באופן מלא את טענת המשיב לפיה הפרשנות של העוררות מרוקנת מתוכן את סעי' 330 בנוסחו המתוקן ואינה יכולה להתקבל.

24. במה דברים אמורים ? כאמור לעיל, אין חולק שהמבחנים לקביעת הסטטוס של נכס בשני התרחישים הינם אותם המבחנים. אם כן, על כרחך אתה אומר שכל בנין אשר עומד בתנאי הבסיסי של סעי' 330 לפיו הוא נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, גם לא מהווה "בנין" לפי סעי' 269. נמצא, שסעי' 330 לעולם לא יחול ויהפוך לאות מתה.

25. לא זו אף זו : אם תתקבל הפרשנות של העוררות, מה ימנע מכל נישום לפנות לרשות המקומית עם סיום תקופת הפטור הראשונה לפי סעי' 330 ולטעון שהנכס אינו מהווה בנין, כפי שעושות העוררות במקרה דנן, על כל הנלווה לכך מבחינת הליכי השגה, ערר וערעור ? לטעמנו, ברי שלכך לא התכוון המחוקק.

26. השורה הסופית הינה, שאין בידינו לקבל את התיזה של העוררות לפיהן במקרה של בנין קיים אשר נהרס או ניזוק, ניתן לעקוף את סעי' 330 על תנאיו ומגבלותיו ולבחון האם עדיין מדובר ב- "בנין".

27. בשולי הדברים יוער כי לא מן הנמנע שמסקנתנו היתה שונה לו היה מדובר בהרס מוחלט של הבניין הישן, בבחינת שיטוח מלא של פני הקרקע. או אז, ניתן היה לבסס ביתר משקל טענה שהאכסניה החוקית המתאימה אינה סעי' 330 לפקודה. אלא שהעוררות פתחו את הפרשייה דנן במכתב בו הוצהר ש- "המבנה מצוי במצב של שלד בלבד"; משכך הם פני הדברים והצדדים הסכימו על כך שלא יוגשו ראיות, אין לנו אלא לדחות את הערר.

סוף דבר

28. הערר נדחה.

29. למען הסר ספק אנו מורים כי הנכס יחויב בארנונה לשנת 2016 בהתאם להוראות סעי' 330(2) לפקודה, כפי שאף הצהיר המשיב בדיון ובסיכומיו.

30. משלא נתבקשנו על ידי המשיב לחייב את העוררות בהוצאותיו, לא בתשובה לערר ולא בסיכומים, איננו עושים צו להוצאות.

31. זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב תוך 45 ימים ממועד המצאתה.

יו"ר: עו"ד אריה אגולסקי

חבר: מיכאל בירן

חבר: עו"ד יוסף בן ארויה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום _____.