

ועדת ערר לארנונה כללית שליז עיריית הרצליה

ערר 6/18

העוררת: אדוונס ווב סולושיונס בע"מ
ע"י עו"ד גונן קסטנבאום

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית הרצליה
ע"י עו"ד שלומית סלע

החלטה

רקע עובדתי וטענות הצדדים

1. ערר זה עוסק בהחלטתו של המשיב מיום 5.3.2018 לדחות את דרישת העוררת לפטור אותה מתשלום ארנונה בגין הנכס ברח' סוקולוב 58, הרצליה (נכס מס. 6532008800400), בגין התקופה אשר החלה ביום 3.5.2017, עת קיבלה העוררת את החזקה בנכס.
2. העוררת רכשה את הנכס וקיבלה בו חזקה ביום 3.5.2017. העוררת פנתה כבר ביום 11.5.2017 למשיב וביקשה פטור מתשלום ארנונה לפי סעי' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") – בנין שנהרס או שניזוק. המשיב נעתר לבקשה זו במכתב ניום 30.7.2017, והעניק פטור לתקופה שבין 3.5.2017 לבין יום 30.9.2017.
3. לאחר שהעוררת ביקשה להאריך את תקופת הפטור, בירור מטעם המשיב העלה שלנכס ניתן כבר פטור לתקופה של 3 שנים לפי הסעיף הנ"ל. אליבא דמשיב, סעי' 330 לפקודה בנוסחו המתוקן משנת 2012 אינו מאפשר בנסיבות דגן מתן פטור לתקופה ארוכה יותר¹. לפיכך, לא רק שנדחתה הבקשה להארכת הפטור, אלא שהמשיב הודיע על ביטול מכתבו הקודם בדבר מתן פטור עד ליום 30.9.2017. תחת זאת קבע המשיב שיוטל חיוב ארנונה לפי הסכום המזערי הקבוע לסוג הנכס על פי השימוש האחרון בו לתקופה של 5 שנים².
4. על מכתבו זה של המשיב מיום 24.12.2017 הוגשה השגה, אשר נדחתה על ידי המשיב. על דחיית ההשגה הוגש ערר זה.
5. במסגרת הערר העלה העוררת מספר טענות חלופיות:
 - א. נקודת הייחוס למתן פטור לפי סעי' 330 לפקודה הינה לפי מחזיק, ולא לפי נכס, וזאת לפי לשון החוק. לפיכך, בהיות העוררת מחזיקה חדשה בנכס, ובהיעדר

¹ ר' סע' 330(1) לפקודה.

² ר' סע' 330(2) לפקודה.

- מחלוקת בין הצדדים כי במישור העובדתי הנכס עומד בתנאי החוק והפסיקה לפטור, זכאית אף היא לתקופת-פטור בת 3 שנים.
- ב. הנכס במצבו הפיזי אינו מהווה כלל "בניין" וממילא לא ניתן להשית חיוב ארנונה בגינו.
- ג. התעריף המיינמלי אותו קבע המשיב, אשר נקבע לפי הוראות סעי' 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992, הינו כמעט זהה לתעריף של הסיווג האחרון בו חויב הנכס – בית קולנוע – לפי צו הארנונה העירוני. מדובר בתוצאה בלתי-סבירה אותה אין לקבל.
- ד. בנסיבות העניין, בהן המשיב טעה והשתהה בתשובתו והעוררת הסתמכה על מתן הפטור, אין מקום להתיר למשיב לשנות את החלטתו באופן רטרואקטיבי.
6. במסגרת תשובתו לערר התייחס המשיב לשלוש מתוך ארבע הטענות הנ"ל:
- א. בניגוד לנטען בכתב הערר, נקודת הייחוס למתן פטור לפי סעי' 330 לפקודה הינה הנכס, והחלפת המחזיק אינה מעניקה זכות לתקופת-פטור נוספת. הפרשנות של העוררת אינה תואמת את לשון החוק ואינה הולמת את תכלית התיקון לחוק, אשר נועד לצמצם את השימוש בפטור.
- ב. המשיב לא התייחס בתשובתו לערר לטענה לפיה לא מדובר כלל ב- "בניין". יחד עם זאת, במעמד הדיון ביום 2.1.2019, היפנה המשיב לפסק הדין אשר ניתן בעמ"נ 72134-01-18 מיכקשווילי ואח' נ' עיריית הרצליה, פורסם ב**בנב**, בו נדחתה טענה זהה של נישומים.
- ג. לגבי הטענה אודות חוסר סבירות של התעריף אשר נקבע לנכס, העלה המשיב מספר טענות משל עצמו: מדובר בטענה אשר לא הועלתה בהשגה ולפיכך לא ניתן להעלותה בערר; טענה של חוסר סבירות אינה בסמכות של ועדת ערר; לא הוכח חוסר סבירות.
- ד. גם לגבי הטענה בדבר הביטול הרטרואקטיבי של הפטור, העלה המשיב מספר טענות משל עצמו: לא מדובר בטענה בסמכות של ועדת ערר; אין בסיס עובדתי לטענת ההסתמכות של העוררת; הביטול הרטרואקטיבי של הפטור מחויב באשר מתן הפטור לעוררת בנסיבות דנן סותר את הוראות הפקודה.
7. בדיון הבהירו הצדדים כי הם חוזרים על טענותיהם וכי ניתן לתת החלטה על סמך האמור בכתבי בי הדין.

דיון והכרעה

8. נדון בסוגיות השנויות במחלוקת כסדרן.
- האם חילופי מחזיק מקימים זכות ל- "תקופת פטור ראשונה" נוספת? לדעתנו התשובה לשאלה זו הינה שלילית, כפי שיפורט להלן.
9. זו לשון סעיף 330 לפקודה בנוסחו המתוקן:

בנין שנהרס או שניזוק (תיקון מס' 131) תשע"ב-2012

330. נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק –
- (1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);
- (2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);
- (3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;
- (4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה.

10. ככלל, ניתן לחלק הוראות סטטוטוריות המעניקות פטורים והנחות מארנונה כללית לשתי קטגוריות: פטורים והנחות הנובעים מתכונות של הנכס ופטורים והנחות הנובעים מתכונות של המחזיק/או הבעלים. כך, למשל, סעי' 5(ג)ה לפקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 קובע הוראות בדבר פטור לנכסים המשמשים לבתי תפילה, מקוואות, מעונות יום, מקלטים לנשים מוכות ועוד, בעוד תקנה 2 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות ההנחה") קובעת הוראות בדבר הנחות למחזיקים אשר הינם אזרחים ותיקים, בעלי תעודת עיוור, אנשי צד"ל ועוד.

11. כפי שניתן לראות מכותרת הסעיף ומן הרישא שלו, הבסיס למתן הפטור דנא הוא מצבו של הנכס, כאשר ההתייחסות לאורך הסעיף למחזיק הינה רק לצורך הטלת חובת מתן הודעה כתנאי להחלת הפטור בשתי התקופות שלו (סעי' 330(1) ו-(3)).

12. לעניין תכלית הסעיף לאחר תיקונו: השוואה לנוסח הקודם של הסעיף, אשר לא הגביל בזמן את תקופת הפטור לנכס הרוס, מובילה למסקנה כי הכוונה היתה לצמצם את תחולת הפטור, וזאת על מנת להילחם בתופעה של נכסים הרוסים. קבלת הפרשנות של העוררת עלולה לסכל מטרה זו, באשר לא יהיה כל קושי מעשי להעביר חזקה בנכסים ולדרוש "תקופת פטור ראשונה" למחזיק החדש, תוך כדי מניעת תחולת "תקופת התשלום" לפי סעי' 330(2) לפקודה. (השווה לעומת הנפקות של העברת בעלות בתרחיש של הנחה לנכס ריק לפי תקנה 13 לתקנות ההנחה; העברת בעלות הינה פעולה מורכבת ויקרה בהרבה מהעברת חזקה גרידא ומחייבת גם דיווח ורישום אצל רשויות המס ולשכת רישום המקרקעין).

13. מן האמור לעיל עולה כי אנו מקבלים את עמדת המשיב וקובעים כי חילופי הבעלות והחזקה בנכס אינם מקנים לעוררת זכות ל- "תקופת פטור ראשונה" משלה.

האם ניתן לקבוע כי לא מדובר כלל ב- "בניין" ולפיכך כי לא קמה חובת תשלום ארנונה בגין הנכס? לדעתנו התשובה לשאלה זו הינה שלילית, כפי שיפורט להלן.

14. סוגיה זו הוכרעה על ידינו במסגרת ערר 1/16 מיכקשווילי נ' מנהל הארנונה, עיריית הרצליה. באותה החלטה אמרנו את הדברים הבאים:

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

במה דברים אמורים? כאמור לעיל, אין חולק שהמבחנים לקביעת הסטטוס של נכס בשני התרחישים הינם אותם המבחנים. אם כך, 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.

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.

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".

15. כפי שצוין על ידי המשיב בדיון, ערעור על החלטה זו נדחה במסגרת עמ"נ 72134-01-18 מיכקשווילי ואח' נ' עיריית הרצליה, פורסם בנבו. לפיכך, אין לנו אלא לדחות טענה זו של העוררת.

האם התעריף אותו קבע המשיב עבור הנכס הינו בלתי-סביר?

16. ראשית עלינו לדון בשתי טענות סף של המשיב: האחת שלא ניתן להעלות במסגרת ערר טענה אשר לא הועלתה בהשגה, והשניה שמדובר מדובר בטענה אשר אינה בסמכותה של ועדת ערר.

17. עיון בהשגה – מכתב של ב"כ העוררת נושא תאריך 2.1.108 – מעלה כי אכן טענה זו לא הועלתה. די בכך כדי לדחות על הסף טענה זו במסגרת הערר. לעניין זה ניתן להפנות, בין השאר, לפסקי הדין הבאים: עמ"נ 114/02 מנהלת הארנונה בעיריית חולון נ' הידרה שירותי הנדסה בע"מ, פסקה ראשונה לסעי' 4; עמ"נ 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' עיריית חיפה, סעי' 38; בר"ם 793/08 ריבוע כחול – ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית הרצליה, סעי' 7; כולם פורסמו בנבו.

18. אנו מקבלים גם את טענת הסף הנוספת של המשיב, לפיה טענה של חוסר סבירות אינה בסמכות של ועדת ערר לארנונה כללית, אשר מוגבלת על פי דין לסוגיות המנויות בסעי' 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976. לעניין זה ראה, לדוגמה: עמ"נ 67598-10-13 מאה ארבעים ואחת ניהול בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, סעי' 19-21, פורסם בנבו.

19. למעלה מן הצורך נציין שגם לגופו של עניין אין באפשרותנו לקבל את טענת העוררת בדבר חוסר סבירות. כפי שצוין לעיל, הצדדים ביקשו מאתנו להכריע בערר על סמך האמור בכתבי בי הדין, ללא צורך בהבאת ראיות. מעבר לכך שלא הובאו ראיות לעניין

סבירות התעריפים השונים, אנו תוהים מהו הסעד אותו ניתן להושיט לעוררת, בהיעדר כלים לקבוע מהו התעריף החלופי "הנכון" ל- "תקופת התשלום" לפי סעי' 330(2) לפקודה, אליבא דעוררת. לשון אחר: העוררת טענה שהתוצאה הינה בלתי-סבירה, ברם נמנעה מלכתוב ברחל בתך הקטנה מהי התוצאה הסבירה בנסיבות העניין. כל אשר כתבה העוררת הוא כי "יש להפחית את החיוב המבוצע בפועל באופן ניכר" (סעי' 31 לכתב הערר; הדגשה לא במקור). בכך לא סגי.

20. מן האמור לעיל עולה כי אנו דוחים אף טענה זו של העוררת.

האם יש לבטל את החלטתו האחרונה של המשיב לגבי התקופה שבין יום 3.5.2017 לבין יום 30.9.2017 מחמת רטרואקטיביות?

21. אף בעניין זה אנו מקבלים את טענת המשיב לפיה מדובר טענה אשר אינה מצויה בסמכותה של ועדת ערר. לעניין זה ראה, לדוגמא: עמ"נ 15-06-25237 קיבוץ גליל ים אגודה שיתופית נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה ואח', סעי' 15-17, פורסם בנבו.

22. למעלה מן הצורך, לגופו של עניין, נעיר מספר הערות. ראשית, לא הוכחה בפנינו טענת ההסתמכות של העוררת. שנית, אנו מוצאים טעם בטענת המשיב לפיה קיים קושי להותיר על כנה החלטה בדבר מתן פטור בניגוד למגבלה אשר נקבעה בסעי' 330(1) לפקודה בנוסחו המתוקן. יחד עם זאת, ומבלי לקבוע מסמרות בעניין, נציין שלא מן הנמנע שהעוררת תוכל לתבוע את נזיקה הנטענים באמצעים המשפטיים המתאימים.

סוף דבר

23. התוצאה היא שהערר נדחה.

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

25. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

26. 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 26/08/2019.