

עיריית בת-ים  
ועדת ערר לענייני ארנונה  
נתקבל ביום  
26-11-2013  
דף מס' .....

העורר: הגות AM:PM

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית בת-ים

ועדת ערר לענייני ארנונה

במני: גיל שמרה, ער'ך יד'ר ועדת ערר, הגב' כנרת שמיר מסיקה, ער'ך תכרת ועדת ערר, מר יוסי סאיר, הגד ועדת הערר.

{24/11/13}

### תחלטה

העוררת החזיקה בנכס בשטח של 307 מ"ר הנמצא ברח' בלפור 112 בבת-ים עד ליום 31/8/09 (לחק - יחנכס").

בשנת 2009 הייתה העירייה את כל שטח נכס העוררת בסיווג של "עסקים".

הערר שלפנינו, עסק בסיווג שטח נכס העוררת. ביסוד ערר זה עומדת טענת העוררת כי החל מיום 1/1/09 עמד הנכס ריק מכל חפץ ואדם ועל כן, ביקשה שיוענק לה פטור מארנונה לנכס ריק בעד התקופה שהחזיקה בנכס-1/1/09 - 31/8/09, ולחילופין ביקשה כי הנכס יסווג בסיווג מופחת- "מחסנים". בנוסף, הדגישה טענתה באיחור של 20 יום מהמועד הקבוע בחוק למתן תשובה, לטענתה, ולפיכך יש לקבל את ההשגה "ככתבה וכלשוונה".

העירייה דחתה את עמדת העוררת בעניין זה. העירייה טענה כי, כל עוד לא נתקבלה עמדת הבעלים, כפי שפנתה וביקשה מהעוררת לעשות, הופך הדיון בשאלת זכאותה של העוררת לפטור למיותר. העירייה אישרה כי הודעה על חיות הנכס ריק התקבלה מהעוררת ביום 16/4/09, אך דחתה בקשת העוררת לחיל פטור לנכס ריק מחסיבת כי העוררת לא דיווחה על מצבו של הנכס בזמן אמת ובכך מנעה מהעירייה האפשרות לבצע בדיקת הנכס במועד הנוטע, ולפיכך יש לדחות בקשת העוררת לפטור רטרואקטיבית ליום 1/1/09. העירייה הוסיפה וטענה כי, ניתן לחק פטור לנכס ריק מיום שבו הוכח כי הנכס אכן ריק ועד לתום 6 חודשים מיום זה ובתנאי כי הנכס עדיין ריק בתום התקופה. לטענתה הבדיקה בנכס בוצעה ביום 25/6/09 ונמצא כי אכן הנכס ריק, לפיכך, לכל היותר יש לחזיל את תקופת הפטור תחל מיום זה. ביחס לטענת העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג "מחסנים", השיבה העירייה כי הנכס מעולם לא שימש בפועל כמחסן ולא ניתן על פי דין לחיבו ככזה.

בכדי לבחון את השאלה האם הנכס בענייננו ראוי לחיות מסווגת בסיווג של "מחסנים" עלינו לבחון את המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין סיווג של נכס ריק. לצורך סיווג של נכס ריק בסיווג המופחת ביותר בגו המסים נקבע בפסיקה כי יש חילוק רב לסווג נכס ריק בסיווג מופחת מקום בו חדין מאפשר זאת.

בהמשך לכך, המעוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס לפי הסיווג הנמוך ביותר האפשרי מבחינה תכנונית - "מחסנים". בין היתר היא נטמכת בעניין זה על פסייד סולומון (בר"ם 5045/02 סולומון גי מנהל הארנונה שלי עיריית חדרה, פ"ד (5) 302). פסייד סולומון עסק במקרה בו השימוש שנעשה בנכס היה לא חוקי ובית המשפט קבע כי אין לחייב את המבקש בארנונה לפי השימוש "החיסטורי" שנעשה בקרקע - קרי, השימוש הנסקי - כל עוד הוא עשה בקרקע שימוש בניגוד לייעוד התכנוני שלה.

כאמור, יש לקבל עקרונית את הטיעון המשפטי שהוגלה על ידי המערערת, אך לא את תפרישות המובילה ליישומם של העקרונות המשפטיים הנ"ל על המקרה דנן. על כן אמנו סבורים כי אין בפסי"ד סולומון כדי לסיע לעוררת דנא.

יש בדעתנו לקבל את עמדת המשיב בנושא זה. מאז מתן פסק דין סולומון קבעו בתי המשפט, במספר הזדמנויות, כי הסיווג צריך להיות על פי דין, קרי על פי ייעודו התכנוני החוקי, כפי שנקבע במסק דין סולומון, אך לא רק. שעה שמדובר בנכס ריק הייעוד התכנוני מצווה שיקול משמעותי אך לא הפרטור היחיד. המונח שימוש המותר בנכס על פי דין מתייחס לכל מאפיין היכול להשפיע על התאמתו של הנכס לאותו הסיווג, אחרת הדבר יביא לכך שסיווג של הנכס יהיה זניאורטי בלבד. כך למשל, העירייה אינה חולקת על כך כי העניין התכנוני הוא פרמטר חשוב, אך טוענת כי פרמטר זה כלל אינו מתקיים במקרה זה שכן, רשימת השימושים המותרים המפורטת בתוכנית המתאר המקומית אינה מאפשרת שימוש למחסנים, על כן הסיווג המבוקש אינו תואם את המאופשר בתוכנית המתאר. פרט לטענה הכללית כי יש לסווג את הנכס לפי הסיווג המפורט מבוטלת ייעודו התכנוני, המערערת לא הביאה בפניה כל ראיה הסותרת טענת העירייה כי במקרה זה תוכנית המתאר מאפשרת שימוש בנכס באזור בו הוא נמצא גם כ"מחסנים".

זאת ועוד, צו המיסים מגדיר "מחסנים" - "חלק ממבנה אשר משמש כמחסן או מרתף ואשר אינו משמש למכירה במקום אלא לאחסנה בלבד ושאינו צמוד לעסק ואינו ממוקם באזור תעשייה...". במקרה שבפנינו העוררת אינה טוענת כי הנכס משמש או שימש בעבר כמחסן, נחפז הוא, אין מחלוקת כי בעבר הנכס שימש בייעודו או בשימושן במהלך למכירה במקום ושימוש זה נעשה בו בעתיד. עם כל הרצון הקיים בחלכה הפסוקה ללכת לקראת מי שאינו מביק פירות מנכסיו, גם אנו סבורים כי סיווג נכס לא יכול להיעשה במנותק משימוש שמוזג לעשות בו וסביר שיעשה בו בעתיד, שאם לא כן, נביא לכך שסיווג של הנכס יהיה זניאורטי בלבד, דבר שאינו עולה בקנה אחד אף עם עקרונות החיוב בארנונה.

בשים לב לפסיקה האמורה לעיל, נראה שהחלטת העירייה, לפיה יש לסווג את שטח נכס העוררת כולו בסיווג של "עסקים", היא סבירה ואין להתערב בה.

יזר על כך יש לקבל את עמדת העירייה גם לטענת נכס ריק שבפי העוררת.

העוררת טענה כי היא זכאית לפטור מתשלום ארנונה, לבני הנכס החל 1/1/09 ולהילופין ממועד משלוח הודעתה - 16/4/09, מן הטעם שמדובר ב"נכס ריק", וזאת על בסיס הטיעון כי בתקופת האמורות עמד הנכס כריק ופני מכל חפץ ואדם.

במקרה זה לא התקיים התנאי של מסירת הודעה לעירייה במועד, כאשר המועד הרלוונטי הוא עת קודם לתחילת הידוע של הנכס ריק, כבר בשלב בו פיתנה המערערת את תכולתה מהנכס. במקרה זה לא מסרה המערערת הודעה כנדרש במהלך פני העסק או בסיום פניו, מה שיכול היה לאפשר לעירייה לבדוק את הידוע של הנכס ריק, ומן הטעם האמור דין הטענה לקבלת פטור החל מיום 1/1/09 להידחות.

יחד עם זאת, אין מחלוקת כי המערערת מסרה הודעה בדבר נכס ריק ביום 16/4/13, כך שיש לבדוק האם זכאית המערערת למוון הפטור ממועד זה. אמנו סבורים כי התשובה לשאלה זו היא שלילית, מהנימוקים שלהלן.

קבלת פטור לנכס ריק ייקבע על פי צו הארנונה והחלכה הפסוקה המתאימה למרכיב זה. העובדה שהעוררת היא השוכרת של הנכס והמחזיקה בפועל בנכס אינה יכולה לפטור אותה מהדרישה שהציבה הפסיקה לקבל במקרה זה את אישור תבעלים הרשום של הנכס, וזאת מהסיבה כי צו הארנונה קובע כי הפטור ייטן רק פעם אחת בלבד כל עוד לא שונתה הבעלות בנכס. לכן, אין מקום לקבל את טענת המערערת כי השיקול בבקשת הפטור נתון לשיקולה הבלעדי של העוררת השוכרת של הנכס.

כפי שפרט בי"כ העירייה בסיכומי (טע' 34), ואין כל הכחשה לכך בסיכומי העוררת, כי העירייה באמצעותו מטנה לעוררת וידעה אותה על כך שיש צורך בקבלת החזרת הבעלים על הסכמה למתן הפטור לעוררת, אך החזרה זו לא נמסרה. משלא נתקבלה אצל העירייה עמדת הבעלים אנהו סבורים כי יש לדחות טענת העוררת לזכאות לקבל פטור נכס ריק, וזאת הייתה ואין העוררת עומדת בדרישות שהציבה המסיקה בעניין זה.

סעיף 13(a) לזקנות החסדיים (מארגון) קובע כי, הנחה לנכס ריק תינתן למחזיק, אולם סעיפים 13(ב) ו-13(ג) קובעים כי ההנחה תינתן פעם אחת לכל זקופת בעלות. אומנם לא נאמר באופן מפורש מי זכאי לקבל את ההנחה - המחזיק בהתאם לטענת העוררת או הבעלים כפי שטוענת העירייה. בפרשת "איואל" (10139/05 זיא"ל נ' עיריית ת"א-8) בית המשפט הכריע כנגד שתי האפשרויות הלשוניות הללו וביטל לפרשנות המגשימה את תכלית התקנה, במיוחד לאחר תיקונה של התקנה, בו עבר הדגש על הבעלות בנכס. בית המשפט קבע כי הנחה לנכס ריק תינתן לבעל הנכס ולא למחזיק וכי הבחירה לקבלת הנחה נמצאת בידי בעל הנכס. בית המשפט היה בדעה כי, מצב המאפשר לשוכר לפנות לעירייה לקבל הנחה ללא דינית ואישור בעלי הנכס, שלאחר כך עשוי תמלילים לבקש לתנות מהחזרה האמורה, ויגלו כי הנחה זו כבר ניתנה למחזיק בעבר וללא כל דינית, אינה עלה בקנה אחד עם כוונת המחוקק.

בענין "איואל" הני"ל בעלים של נכס ריק הגיש בקשה לקבלת פטור לנכס ריק לתקופה של 6 חודשים. העירייה דחתה את הבקשה בנימוק שהפטור נתבקש תינתן לשוכר שהחזיק במקום, חרף שהבקשה הוגשה ללא דינית. הבעלים טען שהזכות לפטור היא שלו והעירייה פעלה באופן שגוי כאשר העניקה את הפטור מבלי שדאגה לידע אותו על כך. בית המשפט היה בדעה כי-

**"המסקנה, איפוא, הינה כי אין כל מניעה עקרונית לכך ששוכר נכס יוכל אף הוא ליהנות מן הפטור מארגונה בהתאם לתקנה 13 לזקנות החסדיים, ומשנהנתה השוברת במקרה דגן מן הפטור לא הייתה רשאית המבקשת למצוא מעט נוספת עם זאת, לאור העובדה כי האפשרות לעשות שימוש בפטור בגין "בנין ריק" היא חד מעמית ושימוש בפטור על ידי השוכר ממנה את הזכות ומנע מן הבעלים להשתמש בה, מן הראוי ליצור חתל, פני שהמליצה נודת העיר, לפיו מנהל הארגון ברשות המקומית יקבל את עמדת הבעלים לפני מתן הפטור לשוכר."**

בניגוד לעמדת העוררת או מאמצים את הקביעה שנקבעה בחלכה בעניין זה ואנו בדעה כי, העוררת הייתה צריכה לקבל את הסכמת הבעלים למתן הפטור וליידע את הבעלים על כך, כפי שבקשה ממנה העירייה לעשות, ואין לעוררת אלא לחלוץ על עצמה משלא עשתה כך.

ייתכן בחולט מצב בו העוררת לא הייתה צריכה לקבל את הסכמת הבעלים, אך זה רק במידה והעוררת הייתה פונה לעירייה לקבל פטור אישי בשל נסיבותיה האישיות ואין במתן הפטור המבוקש לפגוע מוכות הבעלים לקבל פטור, מה שלא מתקיים במקרה זה.

לקראת סיום לא נצא ידי חובתנו אם לא נתייחס לטענת העוררת כי משלא השיבה המשיבה להשגת העותרת נוכך 60 יום כדרש בסעיף 4(b) לחוק הרשויות המקומיות (ערך על קביעת ארונה כללית) חומש'יו - 1976 (להלן - חוק הערו), יש לזקן את שומת הארונה בהתאם לאמור בהשגה.

בסעי' 7 לסכומים טוענת העוררת כי "... ההשגה התקבלה במשרדי המשיב בהם 16/4/09 ... ונענתה על ידו רק ביום 5/7/09 ..." בסעי' 9 לסכומים מוסיפה וטוענת העוררת כי "יש להעניק לה סיום 1/1/09 חדילת החזקה 31/8/09 פטור מנכס ריק..." מדבריה של העוררת עצמה יוצא איפוא כי הנכס עמד ריק מתחילת השנה. העוררת לא מעלה כל טענה אחרת.

לא ניתן לראות בכל פניה למשיב "השגה". כאשר ביקשה העוררת לחשיג על חקבה בתשלום ארונה, עליה לחביר בהשגה ובערך גם את הפרטים הנוגעים למועד בו היא קיבלה את החזרת תשלום הארונה, כדי שנוכל לברר האם ההשגה הוגשה במועד. העוררת זנן לא ציינה בסיכומיה את המועד בו היא קבלה את החזרת התשלום.

אם כשקבלת העותרת - מספרה סידר 7/4/09 שנתקבל אצל המשיב ביום 19/4/09 מתוכם השנה, כי  
או כשקבלת העותרת בכך שלא הגישה את העסקה תוך 90 יום כמו שנקבע בחוק, אלא במועד מאוחר  
יותר, ועל כן, לא היה במקרה שהתאסר לחינת השנה בשנים השנה שהתקיימה במועד כדון, ולאחר  
זאת, לא היה באי ספק והחלטת על ידי המשיב נכונה לחדש סבתב כדי לאפשר לראות את החשבה  
כאילו שנתקבלה, כאמור בסעיף 14 עם לחוק הפרד.

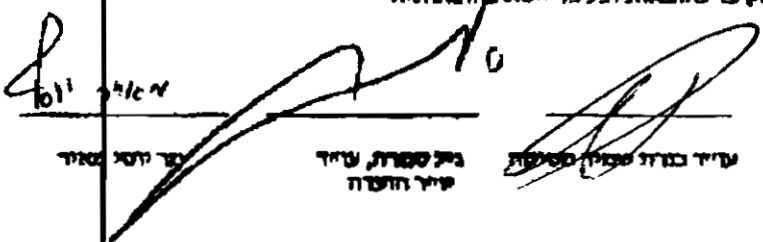
מפיקת ביה המעטף העליון, כך למשל, בעניין המקום של שנתה נכרם 0179896 המקום של  
שנתה נ. פנול החשבה בעניינה של אכזב 10, ז, גיך סבר כי היה והתקדנה הגישה השנה  
באשר, אין פנם בכך שהשנה העליונה עליה נזכרה באשר. אחרת אין נקבע כי :

יכונת על פני הדברים, לפי שנתה של הערישה שבנינה המפיקת  
החשבה כי הגישה השנה, כי הערישה רשמה היתה שמה לראות  
במאשר השנה פיתח שהחשבה במאשר ולא במערכת לראות  
הרשמה לראות ארומת. מפול סקופ, גם אם שדקת המפיקת  
שהערישה שבנינה היתה שנתה ופנן היפה הערישה הרשמה, והיה  
היה עליה לראות זאת במאשר הלפת הישמה. מאחר לא פנן  
הענין לא פנל אישית פנל שנתה הישמה הערישה המאשר  
למפיקת פתח המעטף של 09 תיים"

חזקת ולעומתו, העודרת לא השיגה על חיובת במועד שנקבע לכך. לכן, ספרד שהחשבה השנה  
באשר, לא היה תייב המשיב להשיב לה במועד שנקבע לכך בחוק, שכן, די בכך שהחשבה הגישה  
באשר כדי לקבע כי אין מדובר כלל ביהמה, ולכן לחז המפיקת החל על העובות להשמה איננו  
חל על המשיבה. היתה וקבעו כי לא היה על הערישה להשיב להשנה, אך צורך למצון את השאלה  
הפנם אחרת הערישה בתשובתה, האם כן - מה המסמכות של איחוד זה.

לכן, המכל המפיקת שלפיל, אחרת זהים את הפרד.

אין צד לחובתה וכל צד יישא בחובתו.

The block contains three handwritten signatures and three corresponding stamps. The stamps are: 'ע"ד בנדר סג"ר מלפיקת' (Signature of the appellant), 'גיל ספרד, ע"ד' (Signature of Gil Sfer, lawyer), and 'ע"ד חזקה' (Signature of the respondent). There is also a stamp that reads 'ע"ד חזקה' (Signature of the respondent) on the left side.