

העוררת:

אשדוד סחר עץ בע"מ
ע"י עוה"ד שימי גולן
שד' ירושלים 18, אשדוד
טל: 08-8650750 פקס: 08-8650720

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה
ע"י עו"ד בועז שמעוני
רח' הצורן 4 א', נתניה

פסק דין

בישיבה מקדמית שהתקיימה בערר זה, הוסכם בין הצדדים כי השאלה שבמחלוקת הטעונה הכרעה בערר זה – הינה השאלה המשפטית כיצד יש לחייב נכס שאינו ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) האם לפי השימוש האחרון או לפי הסיווג האחרון.

לטענת העוררת :

יש לחייב את הנכס לפי השימוש האחרון וזאת בהתאם לפרשנות הדווקנית והתכליתית של סעיף 330 לפקודה וכפועל יוצא מכך יש לסווג את הנכס הלא ראוי בהתאם לסיווג תעשייה (מחסן ותעשייה) בסיווג המזערי לתעשייה כקבוע בתקנות ההסדרים, כאשר לטענתה אין מחלוקת כי השימוש האחרון היה מחסן.

לטענת המשיב:

לא ניתן להפריד את סוגית השימוש בנכס מסיווגו שכן סיווג הנכס נקבע על פי מס' מבחנים שהעיקרי שביניהם הינו השימוש העיקרי שנעשה בפועל ועל כן יש לדחות את טענת העוררת הטוענת כי יש להחיל על הנכס סיווג שונה מהשימוש האחרון שנעשה בו בפועל וכן לגבי הבסיס המשפטי עליו היא נסמכת כתימוכין לטענה זו.

דין והכרעה

סעיף 330 (2) לפקודת העיריות קובע כך :

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבנין במצב של נכס הרוס או ניזוק...
חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בנין 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 לבנין על פי השימוש האחרון שנעשה בבנין (בסעיף זה תקופת התשלום)".

אין מחלוקת בין הצדדים כי במסגרת החיוב הקבוע בסעיף הנ"ל יש לחייב את הנכס על פי השימוש האחרון שנעשה בו כן אין מחלוקת כי הסיווג האחרון על פיו חויב הנכס היה קוד 311 דהיינו משרדים, שרותים ומסחר שכן הנכס שימש כמחסן מסחרי.

ואולם חולקים הצדדים בכך **שהעוררת טוענת כי** - עתה משחלפה תק' הפטור יש להחיל על הנכס את הסכום המזערי על פי הסיווג של 401 תעשייה ומלאכה בשונה מהשימוש האחרון שנעשה בו בפועל שהיה בסיווג 311 – משרדים, שירותים ומסחר ואילו המשיב טוען לעקביות ולפיה יש לחזור לחיוב בהתאם לקוד הסיווג שהיה טרם ניתן הפטור.

על מנת לתמוך את טענתה מבקשת העוררת להוסיף את המילה "העכשווי" לתוך הטקסט וכי המבחן לחיוב נכס שאינו ראוי לשימוש צריך להיות לפי מבחן השימוש האחרון ולא הסיווג האחרון.

כך גם – לטענת העוררת מתקיימת תכלית ראויה שנכס שאינו ראוי לשימוש ישלם ארנונה אך בצורה מידתית (ס' 12 לסיכומיה).

העוררת תומכת יתדותיה גם על פס"ד בענין חב' המגרש המוצלח בע"מ (עמ"נ (ת"א) 15095-10-16) ומסקנתה מתיישבת עם הוראות משיקות נוספות בדין ובפסיקה.

העוררת גם מפנה לדין החל בקשר עם הטלת ארנונה על מבנים ריקים כפי שגם עולה בבר"מ 5045/02.

לאחר שהוגשו הסיכומים ביקשה העוררת לחזק טענותיה בהסתמך על פס"ד עמ"נ 44143-11-16 בענין מתי נכסים ובנין בע"מ.

לעומתה טוען המשיב - כאמור כי אין להפריד בין סוגית השימוש בנכס לבין סוגיית סיווג שכן סווג הנכס נקבע על פי מס' מבחנים שהעיקרי ביניהם הינו השימוש שנעשה בנכס בפועל.

והואיל ואין מחלוקת כי הנכס שימש את העוררת כמחסן לאחסון חומרים אשר שימשו את העוררת בנכס המסחרי המרכזי המצוי ברשותה באותו הבנין הרי שכדין ולא בכדי סווג כפי שסווג הנכס העיקרי דהיינו בסיווג 311 וזאת על פי הקבוע בעמ' 13 לצו הארנונה.

הטענה לפיה יש לסווג את הנכס כמחסן בפני עצמו הינה מנותקת מהמציאות שכן בצווי המיסים אין כל סיווג שעניינו מחסן לכשעצמו.

ומאחר ואין סווג של מחסן ככזה הרי שהסווג בעניינו לעולם נקבע על פי השימוש אשר נעשה בו בפועל.

מסכימים אנו עם ב"כ המשיב המסתמך על סעיף 8.א לחוק ההסדרים ולפיו "הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס לשימוש ולמקומו".

בסעיף 1 לתקנת ההסדרים נקבע "סיווג נכס הינו קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו". מכאן נובע כי מבחן השימוש בנכס קובע את הסיווג המתאים לנכס.

וראה לענין זה בג"ץ 764/88 דשנים וחומרים כימיים, עמ"נ אביטל אברהם, ע"ש 146/09 מנהלת הארנונה בראש"צ ובר"ס 8828/16 מ"א בעירית תל אביב יפו.

כן מקובלת עלינו האבחנה שעושה המשיב בין מצב שבו הנכס עומד ריק וללא שימוש שאז ניתן היה לסווג את הנכס כתעשייה ומלאכה כשימוש החוקי הזול ביותר המותר בו לבין העובדה שמדובר בבנין שנהרס או ניזוק עליו חלה הוראת סעיף 330 לפקודת העיריות.

בהיות המקרה שלפנינו – בנין שנהרס או ניזוק הרי שאין מקום להכיל את השימוש החוקי הזול ביותר המותר בו.

צודק ב"כ המשיב בנפקותו של פס"ד בענין חב' המגרש המוצלח בע"מ (עמ"נ 15095-10-16) שכן במקרה שלפנינו השימוש האחרון שנעשה בנכס היה גם השימוש החוקי ועל כן אין רלוונטיות לפס"ד בענין המגרש המוצלח שקבע כי "שימוש אחרון" נחשב רק השימוש החוקי האחרון שנעשה בנכס ובמידה שהשימוש האחרון הרשום בספרי העיריה איננו חוקי הרי שאין להתחשב ברישומי העיריה לצורך הקביעה מהו השימוש האחרון שנעשה בנכס.

עוד יש לדחות את הסתמכות העוררת על בר"ס 5045/02 מלק סלומון שכן בנידונו אין מחלוקת בדבר השימוש האחרון שנעשה בנכס כאשר זה נעשה בהתאם לייעודו התכנוני.

בקשת העוררת לתוספת המילה "העכשווי" ללשון החוק הינה מלאכותית וסוטה מלשון החוק. לו רצה המחוקק יכול היה להוסיף מילה זו בעצמו ואדרבא העדרה של המילה הזו מחזק ביתר שאת וביתר עוז את עמדת המשיב והודפת את טענותיה של העוררת בענין זה.

סעיף 330 רישא קובע כי החיוב מוטל על הנכס על פי השימוש האחרון שנעשה בו ואין סיבה לצקת מלל אחר "יש מאין".

בעקבות הודעת העוררת לענין פסה"ד מתי נכסים ובנין בע"מ מסר המשיב תגובתו ובמסגרתה טען כי אדרבא פס"ד בענין מתי אך מחזק את פס"ד בענין חב' המגרש המוצלח בע"מ ומחזק עוד יותר את המסקנה כי יש לדחות את טענת העוררת המבקשת להחיל את התעריף המזערי על פי שימוש של תעשייה ומלאכה חרף העובדה שזה לא היה השימוש האחרון שנעשה בנכס ואף לא השימוש החוקי אשר היה רלוונטי לנכס.

בהתאם לתקנה 20(ב) **לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת הערר)** התשל"ז-1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) **לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת הערר)** התשל"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית נתניה, הצדדים יכולו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.

לאור כל האמור דין הערר להידחות .

בנסיבות הענין לא מצאנו להטיל הוצאות.

עו"ד חימי יהודה
יו"ר הוועדה

אני מסכים לפסק דינו של יו"ר הוועדה.

יועץ מס יוסי סופר
חבר הוועדה

אני מסכים לפסק דינו של יו"ר הוועדה.

רו"ח ועו"ד שרון חייט
חבר הוועדה

הוחלט כאמור בפסק דין של יו"ר הוועדה – עו"ד חימי יהודה

ניתן היום כד' תשרי תש"ף (23.10.2019)