

**בפני ועדת הערר:**

עו"ד חימי יהודה, יו"ר הועדה

יועץ מס, סופר יוסי, חבר

עו"ד ורו"ח שרון חייט, חבר

**העוררת:**

קולנוע ותיאטרון "שרון" נתניה בע"מ

ע"י עוה"ד ענת בירן ו/או אפרת לרנר ואח'

- נ ג ד -

**המשיב:**

מנהל הארנונה

עוה"ד בועז שמעוני

**פסק דין****עו"ד חימי יהודה - יו"ר הועדה:****חלק א' - העובדות:**

1. העוררת – חברה - קולנוע ותיאטרון "שרון" נתניה בע"מ - חברה אשר הפעילה וניהלה קולנוע ותיאטרון בנתניה (להלן: "העוררת") ברח' סמילנסקי 3 בנתניה שנבנה והופעל משנת 1951 עד שבשנת 1999, נשרף וניזוק באופן משמעותי עקב מעשי וונדליזם - שנמשכו לאורך זמן. (הלן: "הקולנוע": ו/או "הנכס").
2. אין מחלוקת שהנכס ריק, נטוש ולא בשימוש.
3. עד לתיקון סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש), נכס שנהרס או ניזוק היה זכאי לפטור מלא מתשלום ארנונה.
4. ביום 1.1.2013, נכנס לתוקף תיקון מס' 131 לפקודת העיריות במסגרתו הוגבלה תקנת הפטור ביחס לנכסים הרוסים או ניזוקים. (להלן: "הוראת התיקון") וכדלקמן:
  - א. בשלוש השנים הראשונות לאחר כניסת התיקון לתוקף, יהנה הנכס מפטור מוחלט.
  - ב. לאחר שלוש שנים אלו, יחויב הנכס לתקופה של חמש שנים בשיעור של הסכום המזערי על פי השימוש האחרון שנעשה בו.
  - ג. כעבור חמש שנים ובמידה והנכס נותר במצב הרוס או ניזוק, לא יחויב הנכס כלל ויקבל פטור מוחלט.
5. בהתאם לכך, חייב המשיב לראשונה את העוררת בגין הנכס שבנדון מיום 1.1.16 - היינו, בחלוף שלוש שנים מכניסת התיקון לתוקפו, ובסוף התקופה הוציא המשיב הודעת שומה שנתית בעקבות הוראת התיקון.
6. העוררת השיגה על חיובה בארנונה ביום 28.6.16 ומשנדחתה ההשגה הוגש הערר דנן.

## חלק ב' – השאלות הטעונות הכרעה:

### 7. למקרא טענות הצדדים להלן השאלות הטעונות הכרעה:

- א. האם הנכס עונה להגדרה של "אדמת בניין" אשר איננה חבה בתשלום ארנונה?
- ב. האם פרשנות הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות לאור חוקי היסוד- "סובלת" גם מתן פטור מוחלט מתשלום ארנונה?
- ג. האם מוסמכת הוועדה לשקול שיקולי צדק וסבירות ומכחם לפטור העוררת מארנונה?
- ד. מהו הסכום המזערי החל בנידוננו?
8. נעבור לדון בשאלות הנ"ל ראשון ראשון ואחרון אחרון.

## חלק ג'- האם הנכס עונה להגדרה של "אדמת בניין"?

### טענות הצדדים:

9. לטענת העוררת, הטלת ארנונה על נכס מוצדקת אך ורק עם קיום זיקה כל שהיא לשירותים אותם מקבלים הנישומים אף אם הזיקה לא ישירה, לפיכך לא ניתן להגדיר את הנכס "כבנין" כלל, אשר החזקה בו מקימה חבות בתשלום ארנונה.
10. העוררת מוסיפה וטוענת כי על פי סעיף 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה, תשנ"ג- 1992 ארנונה תוטל על מי שמחזיק בנכסים שבתחומה אשר אינם אדמת בנין ומצטטת הגדרתו של "אדמת בנין" מסעיף 269 לפקודת העיריה שהוא "כל קרקע שבתחום העיריה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה".
11. לטענת העוררת, הנכס מנותק לחלוטין מתשתיות חשמל ומים, הרוס, נשרף וניזוק באופן משמעותי, ולכן חדל להתקיים "כבנין" כהגדרתו לפי סעיף 269 לפקודה ומבקשת כי יופעל "מבחן השכל הפשוט ויקבע כי הנכס עונה להגדרה של "אדמת בנין".
12. לעומת העוררת- טוען המשיב כי דין טענתה לפיה הנכס אינו מהווה "בניין" כהגדרתו בפקודת העיריות- **להידחות על הסף** שכן, לטענת המשיב, בטענה זו הועלתה לראשונה בסיכומיה, מבלי שהעוררת ביקשה לתקן ההשגה והנישום אינו רשאי להעלות טענות חדשות בערר אשר לא נטענו בהשגה וכי מדובר בהרחבת חזית אסורה.
13. בנוסף, טוען המשיב כי הטענה מהווה טענה עובדתית חלופית אשר סותרת טענות אחרת של העוררת, בהן היא מתייחסת לנכס כ"בניין" כגון: בסעיפים 9 ו-13 לסיכומיה, ולתמונות שצורפו על ידה המעידות כי הנכס קיים אך במצב הרוס.
14. על כך אומנם השיבה העוררת כי הטענה לא הועלתה קודם כיוון שהתגבשה לאור התשתית שהוצגה לאורך כל הדרך אך נטענה בדיון בעל פה, ומכל מקום, טענת חוקיות ראוי לה כי תועלה למען השתת מס אמת.
15. כך או כך, טוען המשיב כי הטענה אינה נכונה, שכן, על פי התמונות שהציגה העוררת בעצמה, עולה כי הנכס מהווה בנין, וכי פסה"ד בתא 2105/96 מועצה מקומית נתיבות נ' מ.ל. השקעות בע"מ הנזכר על ידי העוררת בסיכומיה איננו רלוונטי לענייננו וכי אדרבא, בעררים 32/17 ו-130/16 המצוטטים גם כן על ידי העוררת, ועדת הערר (שם) דחתה באופן מוחלט טענות העוררות וקבעה כי מהתמונות שהוגשו עולה כי הנכס מהווה "בנין".
16. על כך משיבה העוררת כי אולי נראה על פניו כי יש זכר לבנין שהיה פעם אולם לא ניתן להתייחס למה שקיים כיום כאל "בנין" בשום מובן, לא מעשי ולא חוקי, ומדגישה כי כאשר חורבה עומדת על קרקע ללא כל ערך- כל מבחן צריך שיוביל למסקנה כי אין מדובר "בבנין", שהרי "בנין" הינו מבנה עם תכלית מסוימת בפני עצמו מה שאין כן בענייננו.

## דיון והכרעה:

17. אכן נכון הוא, כי טענת העוררת לפיה הנכס איננו מהווה "בנין" כהגדרתו בפקודה, נטענה לראשונה כטענה חדשה בסיכומיה ונכון הוא כי מדובר בטענה עובדתית חלופית. שתי "תופעות" אלה מקומן לא יכירו.
18. ואולם אפילו היתה נטענת הטענה הראשונה מלכתחילה והטענה השנית כטענה עובדתית ייחודית ולא חלופית גם אז לא היה מקום לקבל.
- שכן, כל מי שעיניו בראשו רואה ומבין כי לפנינו "בנין" ולא "אדמת בנין" ומשמדובר בבנין העומד על תילו- ואפילו הינו חרב הרוס וניזוק באופן משמעותי - עדיין הריהו ניצב על אדמתו כ"בנין"- ואין הדעת והשכל הישר יכולים לסבול כי ל"אדמה" יחשב.
19. ונראה כי בדיוק את מצב הביניים העובדתי הזה בא סעיף 330 לפתור -ולפיו- אכן ינתן פטור כקבוע בסעיף זה לבנין אשר **מחד גיסא** חרב ולא יכול לשמש את תכליתו אך **מאידך גיסא** אין לומר עליו כי הפך "לאדמת בנין".
20. **משכך אנו קובעים כי הנכס איננו עונה להגדרה של "אדמת בנין" הפטור מחבות בארנונה .**

## חלק ד' - האם פרשנות סעיף 330 לאור חוקי היסוד מחייבת מתן פטור מוחלט ?

### טענות הצדדים:

21. לטענת העוררת, בנסיבות העניין, היה נכון לפרש תיקון סעיף 330 לפקודה באופן שמאפשר המשך מתן הפטור.
22. לענין זה, טוענת העוררת כי יש להבין את תכלית החוק דברי ההסבר שלו לפיהם בין היתר, הוצע לתקן החוק "כדי למנוע מצב של מתן פטור מארנונה לנכסים שניתן להשמישם בעלות סבירה".
23. עוד מוסיפה העוררת וטוענת כי יש לפרש הוראות דיני הארנונה באופן המקטין נטל המס ואת הפגיעה בקניינו של הנישום על ידי הפעלת שיקול דעת ובחינה פיזית ומשפטית של כל נכס לגופו וכי בענייננו, המשיב לא יידרש להטיל על עצמו נטל בלתי סביר לבדיקת וחקירת מצב הנכס שכן הנכס מוכר לגורמי העיריה מכל ההיבטים.
24. לטענת העוררת, מתקיים דיאלוג והתקיימו פגישות בין הצדדים לקידום תוכנית בניין עיר במקום כך שמצב הנכס ידוע לעירייה ואין צורך לחקור אודותיו.
25. העוררת מבהירה כי היא לא מבקשת שלא לפעול על פי הוראת החוק או כי הוראת החוק אינה חוקית - אלא טוענת כי יש להפעיל שיקול דעת וליישם הוראת הדין בהתאם לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו- שכן, אין חוק שצופה את כלל המצבים הפיזיים והתכנוניים הקיימים ולשם כך נכנס שיקול הדעת וניסיון החיים של האנשים האמונים על יישום החוק.
26. במקרה דנן, טוענת העוררת, כי הטלת ארנונה על הנכס אשר לא ניתן להשמישו מחד גיסא ומאידך גיסא גם לא להורסו מטעמי שימור- נוגדת את זכות הקניין והדינים המנהליים המחייבים סבירות, הגינות ומידתיות.
27. לעומתה, טוען המשיב כי דברי ההסבר לתיקון החוק אינם רלוונטיים, שכן הצעת החוק לא התקבלה במלואה, ונקבע כי הפטור לנכס שנהרס או ניזוק יחול באופן מלא על כל סוגי הנכסים, מבלי להתחשב במבחן היכולת הכלכלית לשיקום הנכס- ולפיכך, העובדה שהמחוקק לא קיבל את דברי ההסבר והחיל חיוב מלא על כל סוגי הנכסים באשר הם מלמדת על דעת המחוקק באופן מפורש לפיה אין להבדיל בין סוגי הנכסים.
28. בנוסף, טוען המשיב כי ענין זה הוכרע על ידי בית המשפט העליון במסגרת בר"ם 5711/06 **חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב- מנהל ארנונה** שם נקבע כי הפטור המוחל בסעיף 330 יחול על בנין שניזוק במידה ולא ניתן להשתמש בו מבלי לבחון שאלת הכדאיות הכלכלית הכרוכה בשיפוצו- שאלה זו איננה רלוונטית.
29. העוררת מדגישה כי מדובר בנכס ייחודי שראוי לא לחייבו כלל נוכח המילכוד שנוצר -מילכוד- בו החוק אינו "מטפל" לדבריה- ויש מקום להפעלת שיקולי צדק אף בפני הועדה.
30. עוד טוען המשיב כי החוק אינו מבחין בין סוגי הנכסים ההרוסים או הניזוקים שהופטרו בעבר מתשלום ארנונה ואינו בודק האם הם ניתנים לשימוש בחלוף תקופת הפטור הראשונה.

31. על טענת העוררת כי חובתו של מנהל הארנונה לבדוק כל נכס לגופו בבואו להחיל החיוב שלאחר הפטור טוען המשיב כי פעולה שכזו סותרת את הוראות סעיף 330 לפקודה אשר אינו מחריג כאמור סוגי נכסים ולא מקנה שיקול דעת למנהל הארנונה בעניין וכי אין רלוונטיות לשאלת עתידו של הנכס והשימושים שיעשו בו.
32. למעלה מן הצורך, מפרט המשיב השתלשלות האירועים בענין קידום הליך תכנון שהתרחשו עוד משנת 2003, ומדגיש כי חלקם של העיכובים בהליכי התכנון והבניה נופל בעיקר לחובת העוררת אשר לא הציגה במשך שנים תכנית סדורה וביקשה לקדם פרויקט לשימור הנכס, ורק בחלוף שנים ביקשה לקדם את תוכנית לבניין מגדל מגורים, וטען כי נכון להגשת סיכומי הצדדים, תהליכי התכנון מצויים בתחילתם, בעיקר בשל התנהלות העוררת.
33. העוררת משיבה ומציינת כי העיריה בעצמה מבקשת לשתף פעולה בתכנון למען האינטרס הציבורי בשיקומו ובתכנונו הראוי של האזור ודורשת דרישות רבות ומורכבות ועל כן תמוה כי אותה העיריה מבקשת להשית ארנונה על נכס שכזה וכאשר ברור כי החלטה המותירה חיובי הארנונה על כנס תגרום לפגיעה בזכויותיה של העוררת וכן באינטרס הציבורי לגביית מס אמת.
- המשיב מבהיר וטוען כי אף אם ניישם שיטת העוררת בענין, יש לחייבה בתשלום ארנונה, שכן, הנכס, על אף שניזוק, הרי הוא נהנה מהשירותים המוניציפליים של העיריה ומדגיש כי בשנים 2007/2008, העיריה ביצעה על חשבונה עבודות בנכס לשיפור מצבו החזותי מאחר והנכס היווה מפגע חזותי לעיר וכי בנוסף לכך, הנכס נהנה מהשירותים המוניציפליים הכלכליים של העיריה כגון תאורה, פינוי אשפה, וניקיון הרחוב ולכן יש לחייב העוררת בתשלום ארנונה.
34. על כך משיבה העוררת כי העיריה היא זו שפנתה לעוררת וביקשה לפעול בחזיתות הנכס למען לטובת שיפור חזית הרחוב והציבור והעוררת אפשרה לה- וכי לא מדובר היה בעבודות למען העוררת אלא למען העיריה.

### דין והכרעה:

35. אקדמות מילין:
- סעיף 330 לפקודת העיריות מעניק פטור למחזיק נכס שנהרס וניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו ושאינן משתמשים בו.
- תחולת הסעיף עלתה לא אחת על המדוכה המשפטית והתעוררו שאלות נכבדות ביחס לתקופת הפטור, לתנאי הענקתו ושאלות מורכבות אחרות נוספות. שאלות אלה הגיעו לפתחו של בית המשפט העליון בפסק דין "המגרש המוצלח" הנ"ל אשר הוביל להבהרת המצב המשפטי ביחס להוראת הפטור.
- בפסק דין זה נקבע בין היתר כי הפטור לפי הוראת סעיף 330 אינו מוגבל בזמן והרשות המקומית מחויבת להעניקו כל עוד הנכס נותר במצבו.
- ואולם, דווקא פסיקה זו הביאה וגררה את היוזמה של הרשויות המקומיות לתקן את הוראת הסעיף והוא אכן תוקן במסגרת תיקון 131 לפקודת העיריות.
- תיקון זה קבע, כי פטור לנכס לא ראוי לשימוש יוענק לתקופה של 3 שנים בלבד ממועד כניסתו לתוקף של התיקון (1.1.13).
- לאחר תקופת הפטור הראשונה, יהא בעל נכס חייב בתשלום ארנונה לתקופה בת 5 שנים, ואם בסיומה הנכס נותר במצבו, ייחנה הנכס מפטור מתשלום ארנונה ללא הגבלת זמן. חיוב הנכס בתקופת התשלום שהוגדרה בסעיף, יהיה לפי התעריף המזערי שייקבע בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בו.
- ואולם נראה כי גם בתיקון זה עלו שאלות כגון בעניין (שוב) חב' "המגרש המוצלח" בעת"מ 15095-10-16.
- בפסק דין זה נקבעה עמדה עקרונית ולא רק ביחס למבנים לשימור, אלא גם ביחס לתקופת חיוב הנכס, בחמשת השנים לאחר הפטור. ביחס לתקופה זו קובע בית המשפט, כי השימוש האחרון כהגדרתו בסעיף מתייחס לשימוש מותר ע"פ דין ולא לשימוש בפועל.
- אלא שקביעה זו נוגדת את לשון הסעיף המתוקן המדברת על "שימוש אחרון".

בית המשפט קבע כי לא ניתן לסבול מצב של החלת שימוש שאינו מותר ואינו אפשרי ע"פ דין, ועל כן קבע כי השימוש יקבע לפי שימוש תכנוני אפשרי.

**אלא מאי?** שבסיס הארנונה הכללית נקבע לפי שימוש בפועל ולא לפי ייעוד או שימוש מותר ודומה כי היה מקום לקבוע, כי יש להשתמש בסיווג הזול מבין השימושים המותר על פי דין או השימוש האחרון, בדומה להלכה בדבר חיוב נכסים ריקים לפי הסיווג הזול ביותר מבין השימושים המותרים על פי דין. ואולם כפי שנראה להלן - בנידון דידן - אין רבותא, שכן השימוש האחרון שעשתה העוררת היה גם השימוש המותר על פי הדין.

### **36. ומן הכלל אל הפרט - תוך התייחסותנו לטענות הצדדים.**

37. טוענת העוררת כי היה מקום לפנות לדברי ההסבר לתיקון החוק ואולם כזאת היינו עושים לו לשון החוק לא היתה ברורה.

38. אכן עיון בלשון החוק לא מותיר מקום לפרשנות וברי הוא כי התיקון חל על כל סוגי הנכסים ללא הבדל וכאשר ענין לנו בנכסים שניזוקו במידה שלא ניתן להשתמש בהם - וכזאת אף מבלי לבחון את שאלת הכדאיות הכלכלית הכרוכה בשיפוצם.

39. לענין זה יפים הדברים שנאמרו בפסק דין "המגרש המוצלח" וכהיא לישנא: **"נוכח לשונו של אף 330 יש קושי אמיתי לפרשו באופן המונע פטור מארנונה לבנין שניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו מאחר שבעלות כזאת או אחרת ניתן להפוך אותו לראוי לשימוש"**.

40. לא נעלם מעינינו כי - בנידון דידן המדובר בנכס ייחודי - מעין ספינת הדגל של תרבות הבידור בעיר נתניה מזה עשרות בשנים הלא - הוא - **"קולנוע שרון" המיתולוגי** - עובדה אשר זו **בעטיה או בזכותה** (תלוי בעיני המתבונן) הכריזה עליו עיריית נתניה כ"בנין לשימור".

נמצא אפוא - כי אפילו רצתה החברה לשטח הבנין ולהופכו "אדמת בנין" - (לא בהשאלה - ולא כמטאפורה) הרי העוררת מנועה מעשות זאת בשל הציווי לשומרו!!! - עבור העוררת הדבר הינו בבחינת- **אוי לי מיצרי ואוי לי מיוצרי**.

41. וביחס לטענת העוררת הינה - כי בשל כך שהינו בנין המיועד לשימור העיריה בעצמה מבקשת להשתתף בשיקום ובתכנון וכיו"ב. ואם כן - כך טוענת העוררת - שקולי צדק הם המה הקוראים ליצוק תוכן אחר מאשר החלת סעיף 330 לפקודה ככתבו וכלשונו - הרי ועדיין - וחרף כל עוצמתם של טיעונים אלה, הרי עומדת אל מול עינינו חומה בצורה בדמות **חוסר סמכות הועדה** להידרש לטענות מעין אלה.

42. ואומנם כך הוא הדבר.

על פי חוק הערר ועדת הערר איננה מוסמכת לדון בטענות מעין אלה - ואם כך חזקה עלינו יד הדין באופן שאין אנו יכולים - אפילו חפצנו בכך - מנועים אנחנו להתיימר ולקשור לעצמנו כתרים וליטול סמכויות שאין לנו על פי החוק.

43. ובהיותנו חיים מפי החוק ובהיות לשונו של סעיף 330 לפקודה ברורה הרי שאין מנוס אלא לדחות גם טענה זו של העוררת ועלי ולא להידרש לשאלת המתח והיחס המשפטי הקיים בין הוראת סעיף 330 לפקודה לבין חוק

## חלק ה' – הכרעה מטעמי צדק:

### טענות הצדדים:

44. העוררת מבקשת כי לחילופין יוכרע העניין מטעמים של שיקולי צדק.
45. העוררת טוענת כי "ידיה כבולות" שכן, **מחד גיסא** הליכי התכנון מול העירייה נמשכים זמן רב לאור מורכבותו וייחודו של הנכס ו**מאידך גיסא** העירייה העירייה גובה תשלומי ארנונה גבוהים ביותר במהלך התקופה הזו.
46. לעומתה טוען המשיב, כי העולה מסעיפים 3(א) ו-6(א) לחוק הרשויות המקומיות, התשלו-1976, הוא שסמכויות המשיב וסמכויות ועדת הערר אינם נוגעים לעניינים שבשיקול דעת ובשאלות בעלות היבט משפטי מובהק.
47. בתוך כך טוען המשיב כי הטענות שנטענו בנוגע לפרשנות סעיף 330 לאור חוקי היסוד והכרעה מטעמי צדק אינם בסמכותה של ועדת הערר ויש לדחותן מחוסר סמכות עניינית כמו גם טענות העוררת להפעיל שיקול דעת כי מתקיים טעם מיוחד הנובע מהיות הנכס ייחודי.
- הסמכות לדון בטענות מעין אלה שמורה לבית המשפט העליון בשבתו כבג"צ.
- ולענין סמכות המשיב לדון בערר מ- "טעמי צדק" טוען המשיב כי במקרה דנן מדובר בטענות מהותיות שאינן בסמכות המשיב וכי לבירור טענות מסוג זה יש להגיש עתירה מנהלית.

### דיון והכרעה:

48. אכן ליבנו עם העוררת בטענה כי "ידיה כבולות" בשל מורכבותו וייחודו של הנכס אשר **מחד גיסא** אין מאפשרים את הריסתו ו**מאידך גיסא** מאריכים את תהליכי התכנון וכל זאת מבלי לעצור את החיוב בתשלומי הארנונה ואפילו אם חיובים אלה נעשים במשורה לתקופה מוגבלת כמצוות סעיף 330.
- אך שומה עלינו להניח את רחשי הלב והאמפתיה בצד בבואנו להכריע- על פי הדין אשר כידוע מגביל את סמכויותיה של ועדת הערר.
- ועל כן צודק המשיב בטענתו כי הכרעה מטעמי צדק אינה מצויה בסמכות ועדת הערר אלא מקומה במסגרת עתירה מנהלית שתוגש בפני הערכאה- המוסמכת לדון ולהכריע בכגון- דא.

## חלק ו' – השתתף התעריף המזערי ביותר :

### טענות הצדדים:

49. לטענת העוררת, נקבע בפסיקה כי יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר בגין השימושים המותרים בו על פי דין- ומצטטת העוררת בעניין זה דברי בית המשפט העליון בפרשת עמ. מ 8804/10 חלקה 776 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב- יפו.
50. לטענת העוררת, המשיב ציין בעצמו במסגרת הדיון שהתקיים בעניין כי הנכס מחויב בתעריף הנמוך ביותר.
- בתוך כך מבקשת העוררת להשית את התעריף הנמוך ביותר האפשרי ככל וטענת הפטור לא תתקבל.
51. לעומתה טוען המשיב כי הפסיקה המצוטטת על ידי העוררת בענין זה מתייחסת לנכס רגיל שהוא ריק ולא מצוי בשימוש ואילו בעניינו מדובר בבניין שנהרס או ניזוק- לגביו יש להחיל הוראות סעיף 330 הקובעת במפורש כי חיוב לגבי נכס שכזה, יעשה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס.
52. לטענת המשיב, על פי המבחן שהתווה בפסיקה, יש לפרש סעיף זה כלשונו, היינו החיוב על פי התעריף המינימאלי יהיה על פי השימוש האחרון החוקי שנעשה בנכס, ולא על פי השימוש הזול ביותר האפשרי ואין למשיב סמכות להפעיל שיקול דעת בענין והואיל ואין מחלוקת כי השימוש האחרון שנעשה הרי שיש בנכס הינו גם השימוש החוקי שנעשה בו ויש לחייב הנכס על פי תעריף זה.

**דיון והכרעה:**

53. צודק המשיב בטענתו כי סעיף 330 הוא הסעיף החל בענייננו- וככזה- אף התעריף צריך להיות ככתוב וכקבוע בסעיף עצמו- דהיינו- החיוב לגבי נכס אשר נהרס או ניזוק יעשה לפי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס ולא התעריף הנמוך ביותר האפשרי- מה שנכון והולם נכס רגיל שנמצא ריק ולא נעשה בו שימוש- ואין זה במקרה שלפנינו.
- בנידוננו- השימוש האחרון היה "קולנוע/ תיאטרון".
54. כך או כך- המשיב- במהלך הדיון לפנינו ציין כי הנכס אכן מחוייב על פי התעריף הנמוך ביותר נוכח השימוש האחרון שנעשה בנכס כך נהג- ונהג כדין.

**חלק ז' – סיכום :****55. המורם מכלל האמור הוא כי המשיב חייב את העוררת כדין ומשכך אנו קובעים כדלקמן:**

- א. הנכס איננו עונה להגדרת "אדמת בנין" ועל כן יש להטיל עליו חיובי ארנונה ובגדרו של סעיף 330 לפקודה.
  - ב. אין הועדה מוסמכת לדון בפרשנות הוראות סעיף 330 לאור חוקי היסוד- על הנובע ומשתמע מכך.
  - ג. אין הועדה מוסמכת לשקול שקולי צדק וסבירות- על כל הנובע והמשתמע מכך.
  - ד. ה"סכום המזערי" בהתייחס לסעיף 330 לפקודה הינו הסכום על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס.
56. בנסיבות אלה ואף כי נדחו מכלול טענות העוררת לא מצאנו לחייב בהוצאות.

57. 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 פסק הדין.

58. 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 יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת פסק הדין ותינתן החלטה בהתאם.

אני מסכים לפסק דינו של יו"ר הוועדה.

\_\_\_\_\_  
 רוי"ח שרון חייט  
 חבר הוועדה

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

ניתן היום א' תמוז תשפ"ד 7.7.2024

\_\_\_\_\_  
 יועץ מס סופר יוסי, חבר

\_\_\_\_\_  
 יו"ר תחנת חשד  
 לענייני ארנונה  
 ושליד עיריית נתניה  
 עו"ד חימי יהודה, יו"ר

\_\_\_\_\_  
 עו"ד רוי"ח שרון חייט, חבר  
 אפרת ווועדת ערר פסק דין קולנוע השדון

\_\_\_\_\_  
 יועץ מס סופר יוסי, חבר

\_\_\_\_\_  
 עו"ד חימי יהודה, יו"ר

\_\_\_\_\_  
 עו"ד רוי"ח שרון חייט, חבר