

**בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית גבעתיים**

ערר מס': 17/15

העוררת: גרן חנניה

ע"י ב"כ עו"ד ניצן גוטליב

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים

ע"י ב"כ עו"ד רועי גנוט

החלטה

1. האם ההנחות המפורטות בסעיפים 10.1 (הנחה למחזיק ראשון של בנין ריק) ו- 10.2 (הנחה לבנין ריק) לצו הארנונה של עיריית גבעתיים לשנת 2015 הינן **מצטברות** או **חופפות**? זו השאלה שעומדת במרכזו של ערר זה.
2. העורר הינו הבעלים והמחזיק של נכס שמספרו לצרכי חיוב בארנונה הינו 524828000 – המדובר בדירה 28 בבניין שברח' שנקין 48, גבעתיים.
3. לטענת העורר, המדובר בדירת מגורים בה לא נעשה כל שימוש מאז גמר בניית הבניין (באפריל 2014) ועד למועד הגשת הערר.
4. העורר פנה למשיב ביום 10.1.2015 בבקשה לביטול חיובי הארנונה למשך תקופה של שנה וחצי, שכן הינו זכאי להנחה של שנה בגין בניין חדש ריק והנחה של חצי שנה בגין בניין ריק, וזאת מכוח תקנות 12 ו- 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג – 1993 (להלן: "התקנות").
5. המשיב דחה ביום 18.1.2015 את בקשת העורר בנימוקים הבאים:
 - א. הנחות ניתנות בהתאם לצו הארנונה (לעניין זה יאמר, כי בעוד על פי תקנה 12 לתקנות רשאית העירייה לקבוע פטור מתשלום ארנונה בגין בניין ריק למשך 12 חודשים, הרי שבסעיף 10.1 לצו הארנונה נקבע פטור לתקופה של 6 חודשים בלבד).

- ב. לא ניתן ליתן הנחה לעורר לפי סעיף 10.1 לצו הארנונה – "הנחה למחזיק ראשון של בניין ריק", שכן, כך לטענת המשיב, על פי המידע שבידיו, המחזיק הראשון בנכס הינו חברת מגדלי רותם שני 2001 בע"מ ולא העורר.
- ג. העורר ניצל את ההנחה לפי סעיף 10.2 לצו הארנונה – "הנחה לבניין ריק" בין התאריכים 1.4.14 עד 30.9.14.
6. בעקבות קבלת תשובת המשיב מיום 18.1.2015 פנה ב"כ העורר למשיב במכתבו מיום 25.1.2015 בו הבהיר, כי העורר הינו המחזיק הראשון בנכס מכוח הסכם הקומבינציה שעל פיו הוקם המבנה, ואילו החברה הקבלנית מעולם לא היתה הבעלים של הנכס. לאור האמור, כך נטען על ידי ב"כ העורר, זכאי העורר להנחה לפי סעיף 10.1 לצו הארנונה (בנין חדש ריק) ומיד בתום הזכאות הנ"ל זכאי הוא להנחה לפי סעיף 10.2 לצו הארנונה (בנין ריק).
7. לטענת העורר, מכתבו מיום 18.1.2015 נשלח למשיב הן בדואר אלקטרוני והן בפקס (אישור בגין משלוח המכתב בדואר אלקטרוני צורף לכתב הערר). למרות זאת, המשיב לא השיב למכתב ב"כ העורר, ולפיכך מסר העורר באופן ידני באמצעות נציגו ביום 20.4.2015 את מכתב בא כוחו מיום 18.1.2015 לידי המשיב.
8. המשיב השיב ביום 6.5.2015 במכתב הנושא כותרת "תשובה להשגה על חיוב ארנונה כללית" במסגרתו מסר לעורר, כי השגתו נדחתה עוד ביום 18.1.2015.
9. יצוין, כי במכתב מיום 18.1.2015 לא מסר המשיב לעורר, כי המדובר בהחלטה בהשגה וכי העורר רשאי לערר על דחיית בקשתו בפני ועדת הערר.
10. בעקבות קבלת מכתב המשיב מיום 6.5.2015 הגיש העורר את כתב הערר.
11. במסגרת הערר טוען העורר, כי בהיותו בעליו ומחזיקו הראשון של הנכס הינו זכאי **במצטבר** לשני הפטורים, בגין "בנין חדש ריק" (סעיף 10.1 לצו הארנונה) ובגין "בנין ריק" (סעיף 10.2 לצו הארנונה).
12. ביום 16.12.2015 נתקיים דיון בערר במסגרתו השלימו הצדדים את טיעוניהם ומבלי שהתבקש על ידי מי מהצדדים להגיש ראיות או לחקור עדים.
13. טרם נדרש לדון בשאלה המשפטית המרכזית הנצבת לפתחנו יש לדון בטענות הסף שהעלה המשיב בתשובתו לערר.

14. ראשית, טוען המשיב, כי הערר הוגש באיחור.
15. לטענת המשיב, תשובתו לערר נשלחה לעורר ביום 18.1.2015, ולפיכך הערר אשר הוגש ביום 30.6.2015 - הוגש באיחור.
16. אנו סבורים, כי הליך ההשגה נמשך עד למועד בו התקבל אצל העורר מכתב המשיב מיום 6.5.2015, אשר רק בעקבות קבלתו יכול היה העורר להסיק, כי השגתו נדחתה וכי אם ברצונו להשיג על כך עליו לפנות לוועדת הערר.
17. כאמור, במסגרת תשובת המשיב מיום 18.1.2015 לא צוין כלל, כי ההשגה נדחתה וכי לעורר הזכות לפנות לוועדת הערר. רק במכתב מיום 6.5.2015 ציין המשיב לראשונה, כי תשובתו הינה בבחינת החלטה בהשגה עליה ניתן לערור בפני ועדה זו.
18. בנוסף, טוען המשיב, כי חלפו יותר משלושים יום ממועד משלוח מכתבו של המשיב ביום 6.5.2015 ועד למועד הגשת כתב הערר ביום 30.6.2015.
19. לעניין זה יצוין, כי אמנם מכתבו של המשיב נושא תאריך מיום 6.5.2015, אולם לא הובאה בפנינו כל ראיה באשר למועד בו התקבל מכתב זה לידי העורר (לטענת העורר התקבל המכתב ביום 31.5.2015). המשיב לא ציין בתשובתו לערר, ובוודאי שלא הביא ראיות, באשר למועד בו הומצא המכתב מיום 6.5.2015 לידי העורר.
20. במסגרת הדיון שהתקיים בערר טען ב"כ המשיב, כי מכתב המשיב מיום 6.5.2015 התקבל אצל העורר ביום 18.5.2015, וכי ניתן להסיק זאת מהכיתוב של מכשיר הפקס בחלקו העליון של המכתב. ואכן, לא מן הנמנע, כי מכתבו של המשיב אכן התקבל אצל העורר עוד ביום 18.5.2015 (כמצוין בכיתוב בחלקו העליון של המכתב), אולם מבלי שהובאה אסמכתא למועד ואופן ההמצאה, ומבלי שהטענה נטענה מפי עדים והואיל והיא לא נטענה בכתב התשובה לערר, איננו סבורים שדי בה כדי להצדיק את סילוקו של הערר על הסף מבלי ליתן לעורר את יומו בפני הוועדה, וזאת במיוחד כאשר ברור, כי אין המדובר בערר אשר ישן על זכויותיו או זנח את טענותיו. ההפך מכך, העורר פנה ביוזמתו למשיב לאחר שמכתב בא כוחו מיום 25.1.2015 לא נענה.
21. למשיב טענת סף נוספת שעניינה התיישנות. לטענת המשיב, במסגרת השגה וערר שהוגשו בשנת 2015 אין העורר יכול לתקוף חיובי ארנונה משנת כספים קודמת.

22. הגם שיש ממש בטענה זו של המשיב, הרי שמאחר ולטענת העורר במשך כל שנת 2015, ולכל הפחות במשך ששת החודשים הראשונים של שנה זו, מתחילתה של השנה ועד למועד הגשת הערר, היה הנכס ריק וללא שימוש, הרי שגם אם החיוב לשנת 2014 הפך לסופי, יכול עדיין העורר לתקוף את החיוב בגין שנת 2015 לגבי התקופה בה היה הנכס ריק וללא שימוש.

23. הנה כי כן, איננו מקבלים את טענות הסף של המשיב ולפיכך נדון בערר לגופו.

24. סעיף 10.1 לצו הארנונה קובע כדלקמן:

”מחזיק שהוא הבעל הראשון של בנין חדש ריק שאין משתמשים בו ברציפות במשך תקופה שלא תעלה על שישה חודשים או חלק הימנה, יהיה זכאי להנחה, בשיעור של עד 100 אחוזים”.

25. סעיף 10.2.1 לצו הארנונה קובע:

”מחזיק שהוא בעלים של בנין ריק שאין משתמשים בו ברציפות במשך תקופה שלא תעלה על שישה חודשים או חלק הימנה, יהיה זכאי להנחה, בשיעור של עד 100 אחוזים”.

26. סעיף 10.2.2 לצו הארנונה קובע:

”הנחה כאמור בסעיף 10.2.1 לעיל, תינתן לתקופה המצטברת הנזכרת בפסקאות שבה (להלן: ”התקופה המצטברת”), משך תקופת בעלותו של אדם בבנין, וכל עוד לא שונתה הבעלות בו; להוכחת היותו של הבנין בנין ריק שאין משתמשים בו, כאמור בסעיפים 10.1 ו- 10.2.1 לעיל, ימציא המחזיק בבנין ראיות להנחת דעתו של מנהל הארנונה.”

27. לטענת המשיב, לא עלה בידי העורר להוכיח, כי הוא הבעלים של הנכס. איננו מקבלים טענה זו של המשיב. העורר צירף לכתב הערר נסח מקרקעין לפיו הינו הבעלים של המקרקעין ואף את פרוטוקול חלוקת הדירות בינו לבין החברה הקבלנית בהתאם להסכם הקומבינציה. ממסמך זה עולה באופן ברור ומפורש, כי העורר הינו הבעלים של דירה 28, היא הדירה נשואת הערר. מנגד, לא הביא המשיב ראיה כלשהי שיש בה כדי לסתור את בעלותו של העורר בדירה נשואת הערר.

28. בנוסף טוען העורר, כי לא ניתן לקבל את שני הפטורים המדוברים (בגין "בנין חדש ריק" ובגין "בנין ריק") באופן מצטבר, אלא המדובר בפטורים חילופיים.

29. לביסוס עמדתו זו הפנה המשיב לפסק הדין שניתן על ידי בית משפט השלום בתל אביב במסגרת ת.א. 112000/00 **עיריית הרצליה נ' לנצט משה ואח'** (להלן: "**פרשת לנצט**"). בפסק דין זה נקבע, בהתבסס על נוסח התיקון לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) (תיקון), התשנ"ד – 1993, כי בידי הבעלים של נכס הזכות להחליט מתי ובאילו נסיבות ינצל את זכותו האחת ויחידה לקבלת פטור לפי תקנה 12 (בנין חדש ריק) או תקנה 13 (בנין ריק).

30. ראוי לציין לעניין זה, כי במסגרת תשובת המשיב לבקשת העורר לקבלת הפטור לא נטען כלל, כי המדובר בפטורים חילופיים אשר אינם מצטברים. טענה זו נטענה לראשונה במסגרת התשובה לערר.

31. מכל מקום, כפי שטען ב"כ העורר בדיון בערר, הרי שפסק הדין בפרשת לנצט ניתן בהתבסס על נוסח התקנות בעקבות התיקון הנזכר לעיל, לפיו נקבע בשעתו בתקנה 13 (ג), כי "**ניתנה הנחה לפי תקנה 12 (א) לא תינתן הנחה לפי תקנה זו כל עוד לא שונתה הבעלות בבנין**". אולם בעקבות תיקונים מאוחרים יותר של תקנות 12 ו-13 לתקנות, לא מצויה כיום בנוסח התקנות הוראה, לפיה מקום בו ניתנה הנחה לפי תקנה 12 לא תינתן הנחה לפי תקנה 13. הנה כי כן, בעוד בעבר קבע מחוקק המשנה באופן מפורש וברור, כי ההנחות לפי תקנות 12 ו-13 הינן חילופיות ואינן מצטברות, הרי שכיום אין הוראה כגון זו בתקנות. יש בכך כדי ללמד, כי מחוקק המשנה מצא לנכון שלא למנוע שימוש מצטבר בשתי ההוראות השונות המעניקות זכות להנחה או לפטור.

32. זאת ועוד, על פי הנוסח הנוכחי של תקנה 13 (ג) מגביל מחוקק המשנה את הזכאות להנחה לפי תקנה זו לתקופה מסוימת משך תקופת בעלותו של אדם בבנין, וכל עוד לא שונתה הבעלות בו. ברי, כי אם היתה למחוקק המשנה כוונה להגביל את הזכות להנחה הקבועה בתקנה 13 גם בכך שלא ניתנה לאותו אדם הנחה לפי תקנה 12, הרי שהדבר היה נקבע באופן מפורש, כפי שאכן נקבע בעבר במסגרת התיקון משנת התשנ"ד.

33. יתירה מכך, בצו הארנונה לא נקבע, כי ההנחות הקבועות בסעיפים 10.1 ו-10.2 לצו הינן חילופיות ולא מצטברות. לגישתנו, אם אכן המדובר בפטורים חילופיים ולא מצטברים ראוי היה שהדבר יצוין במפורש בצו הארנונה. בהעדר הוראה בצו הארנונה הקובעת, כי לא ניתן לקבל את שני הפטורים במצטבר, הרי שאין המדובר בפטורים חילופיים וניתן לקבלם גם במצטבר.

34. ראוי להוסיף ולציין, כי אם כוונת מחוקק המשנה (או כוונת העירייה בעת קביעת צו הארנונה) היתה לקבוע הנחות חילופיות ולא מצטברות, הרי שלא היה טעם לחוקק שתי הוראות שונות המקנות הנחות לנכס ריק. די היה לקבוע את ההוראה שבסעיף 10.2.1 לצו הארנונה, לפיו מחזיק שהוא בעלים של בנין ריק יהיה זכאי להנחה. עצם העובדה, שנקבעה הוראה נוספת המתייחסת באופן ספציפי לגבי מחזיק שהוא הבעל הראשון של בנין חדש ריק, מעידה כשלעצמה, כי מחוקק המשנה לא ביקש למנוע שימוש מצטבר בשתי הזכאויות להנחות.

35. עצם יצירת ההבחנה בצו הארנונה בין הבעלים הראשון של נכס לבין כל בעלים של נכס ריק מחזקת את ההנחה, כי כוונת מחוקק המשנה היתה לקבוע שני סוגים נבדלים של הנחות – סוג אחד הינו הנחה לכל בעלים המחזיק בנכס ריק, ואילו הסוג השני הינו ייחודי לבעלים הראשון של הנכס הריק. יתכן שהסוג השני של ההנחה (הקבוע בסעיף 10.1 לצו הארנונה) נועד בעיקרו לקבלנים אשר כחלק מעיסוקם מחזיקים במלאי גדול של דירות שבנייתן הסתיימה עד למכירתן וכניסת הקונים, אולם נוסח ההוראה אינו שולל את תחולתה על כל בעלים ראשון של נכס, גם אם אינו קבלן (כגון בעלים של מקרקעין שקיבל דירה חדשה במסגרת עסקת קומבינציה, בדומה לעורר).

36. המשיב טען במסגרת הדיון שנערך בערר, כי העורר לא הביא ראיה לכך שהמדובר בנכס ריק. איננו מקבלים טענה זו של המשיב. ראשית, המשיב הכיר בכך שהמדובר בנכס ריק בנותנו את ההנחה לפי סעיף 10.2 לצו הארנונה. לאחר מכן, כאשר נתבקש ליתן גם את ההנחה בגין סעיף 10.1 לצו, לא ביצע המשיב בדיקה באם הנכס הינו ריק ואף לא דרש מהעורר להמציא ראיות כי הנכס ריק. המשיב דחה את בקשת העורר מבלי לבדוק האם הנכס ריק אם לאו. לפיכך, המשיב מנוע מלטעון שלא הוכח שהמדובר בנכס ריק.

37. בנסיבות המפורטות לעיל, למרות שככלל יש בהרחבת הזכאות לקבלת פטורים מתשלומי ארנונה כדי לעודד חוסר ניצול מירבי של הנכס וכן יש בכך כדי להיטיב עם האחד ומנגד להעמיס נטל נוסף על האחר לצורך סיפוק צרכי הכלל, הרי שמקום שבו קבועה זכאות לפטור באופן מפורש בצו הארנונה זכאי מי שעומד בתנאים אלו לפטור.

38. בנסיבות העניין, העורר עומד הן בתנאים לקבלת פטור לפי סעיף 10.1 לצו והן בתנאים לקבלת הפטור לפי סעיף 10.2 לצו. אין בצו שום הוראה השוללת את קבלת שני הפטורים במצטבר. יצוין, כי המשיב עצמו לא דחה את בקשת העורר לקבלת שני הפטורים בטענה, שהפטורים אינם מצטברים, אלא בקשת העורר נדחתה בטענה שהעורר אינו הבעלים הראשון (טענה שכאמור אינה נכונה).

39. אשר על כן, אנו מקבלים את הערר.

40. בנסיבות העניין, איננו עושים צו להוצאות.

41. החלטה זו נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים שבאזור שיפוטו מצויה העיר גבעתיים, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

מר רפי גמליאל - חבר

עו"ד ציפי שינפלד - חברה

עו"ד אילן מדוויר – יו"ר

היום : 29.12.2015