

שליד עיריית אשקלון

העורר: אילן פרץ ת.ז. 078760451

ת.ד. 744 אשדוד

טל': 054-6511160

נגד –

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית אשקלון

ע"י ב"כ עוה"ד מוטי גל

דרך מאיר ויסגל 2 רחובות

טל': 08-6638696, פקס: 1538-6638696

החלטה

1. עסקינן בערר על החלטת המשיב הדוחה את השגת העורר על החלטת עיריית אשקלון לחייב את העורר בארנונה בגין הנכס מס' 955155000000 ברחוב הנביאים 26 אשקלון (**להלן** – "**הנכס**") ולא להעניק לו פטור מכח ס' 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (**להלן** – "**ס' 330**").
2. עפ"י מסכת העובדות שהונחה בפנינו המדובר בנכס שרכש העורר ביום 27.12.2015 מאת אי.איי.פי.אי אינבסנטמנס בע"מ (**להלן** – "**המוכרת**") ומסרה לו את החזקה עוד באותו היום, ואשר לאחר רכישתו כאמור פנה העורר לעירייה ומסר הודעה בדבר היותו המחזיק החדש וביקש לפטור אותו מתשלומי ארנונה החל מיום 01.01.2016 ולמשך 3 שנים או עד לשיפוץ הנכס בשל היות הנכס הרוס, אך העירייה סירבה.
3. כנגד החלטת העירייה האמורה הגיש העורר למשיב השגה.
4. בתשובת המשיב להשגה דחה האחרון את ההשגה זאת מן הטעם כי המוכרת נהנתה כבר מפטור מקסימאלי מכח ס' 330 ומשום כך חיוב הנכס בארנונה הינו כדין ועל העורר לשלם את תשלומי הארנונה בתעריף המזערי הקבוע בתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) תשס"ז-2007 זאת החל מ-01/2016. כן הוסיף המשיב כי הפטור מכח ס' 330 ניתן לכל חייו של הנכס בין במצטבר ובין באופן רציף ללא רלוונטיות להחלפת הבעלות, כמו במקרה שלפנינו.
5. ומכאן הערר.
6. ייאמר כבר עתה, בנוסף לטענתו לעניין הפטור מכח ס' 330 הוסיף העורר בעררו טענה נוספת כי הוא זכאי לפטור גם בשל פלישתו של צד ג' לנכס – פלישה שהייתה לטענתו באישור מכללא של העירייה. ברם, עד מהרה במהלך הדיון בערר חזר בו העורר מטענתו זו והיא נמחקה, הגם כי די בעובדה שטענה מעין זו לא נטענה בהשגה כדי לדחותה על הסף.
7. אין חולקין, ועל כך לא היו כל עוררין, עפ"י מסכת העובדות שהונחה בפנינו העורר רכש את הנכס מהמוכרת אשר נהנתה כבר מפטור מקסימאלי בגין הנכס מכח ס' 330 כך שלמעשה העורר

כמחזיק חדש שבא לאחר המוכרת מבקש אף הוא ליהנות מאותו פטור של 3 שנים הקבוע בס' 330 (1) לפקודת העיריות, השאלה העומדת על הפרק הינה, אפוא, אם העורר – כמחזיק חדש שבא אחרי המוכרת – זכאי לפטור אף הוא מכח ס' 330, כטענת העורר, או שמא, כטענת המשיב, הפטור ניתן לכל חייו של הנכס ללא כל רלוונטיות להחלפת הבעלות שהייתה בין המוכרת לבין העורר כאמור.

8. ס' 330 לפקודת העיריות קובע: "נהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוב 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 שנים 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 במתאים 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."

9. הוראות ס' 330 האמורים הינם לאחר התיקון שנעשה בשלהי שנת 2012 כאשר הוראות ס' 330 בנוסח שלפני התיקון קבעו כי במידה ונהרס בניין או שניזוק במידה כזו שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו בפועל, מחזיק הבניין ימסור הודעה על כך לרשות המקומית ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בתשלומי ארנונה בגין הבניין. הרציונל שעמד בבסיס התיקון היה המרצת בעלי נכסים לשפץ ולהשמיש את נכסיהם.

10. לטענת העורר יש לפרש את הוראות ס' 330 בנוסח החדש באופן הנותן את הפטור לכל מחזיק ללא הגבלה באופן שכל מחזיק יהיה זכאי לפטור שכזה כל זמן שהנכס עונה על ההגדרה שבס' 330 כי הנכס אינו ראוי לשימוש לאחר שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו.

11. לעומתו טוען ב"כ המשיב כי אין לקבל את הפרשנות המוצעת ע"י העורר וכי לטעמו הפטור הניתן עפ"י ס' 330 בנוסחו החדש ניתן לכל חייו של הנכס בין במצטבר ובין באופן רציף וללא כל רלוונטיות להחלפת הבעלות שבוצעה באופן שבענייננו לאחר שהפטור ניתן במיצוי מקסימאלי, אין העורר, כמחזיק שבא אחרי המוכרים שנהנו מהפטור זכאי עוד לפטור שכזה.

12. ב"כ המשיב אף הוסיף וטען כי הוראות ס' 330 בנוסח החדש לאחר התיקון בשלהי 2012 כאמור שינו למעשה את המצב שהיה ערב התיקון בו הפטור היה ללא הגבלת זמן, באופן שכיום הפטור ניתן לכל חייו של הנכס בין במצטבר ובין באופן רציף כאשר הפטור הוגבל לתקופה של 3 שנים בלבד אשר לאחריו ובהתמלא התנאים הנדרשים תשולם ארנונה בתעריף המינימאלי לתקופה של 5 שנים ובמידה וגם לאחר תקופה זו יהיה הנכס בלתי ראוי לשימוש כאמור לא יהיה חייב בארנונה נוספת.

13. לאחר בחינת טענות שני הצדדים הגענו לכלל מסקנה כי יש להעדיף ולקבל את טענות המשיב ופרשנותו על פני אלה של העורר וכי דין הערר להידחות.

14. לטעמנו, הפרשנות המוצעת ע"י העורר להוראות ס' 330 בנוסחו החדש אינה עומדת במבחן השכל הישר והסבירות ואינה מתיישבת עם מטרת התיקון שחל בהוראות ס' 330 כאמור ואשר בבסיסו עמדה המטרה של המרצת בעלי נכסים לשפץ ולהשמיש את נכסיהם, ולכך יש להוסיף כי עם השמשת הנכסים קטן, מכח הטלת הארנונה, נטל המיסים על יתר התושבים – דבר שלא היה עת חלו הוראות ס' 330 בנוסחו הישן ואשר על פיהן ניתן הפטור ללא הגבלת זמן.

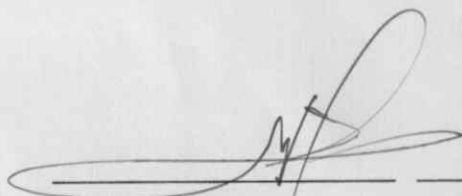
15. לא יעלה על הדעת מצב כמו בענייננו בו מחזיק לאחר מחזיק ללא הגבלה יהנה מאותו פטור של 3 שנים מכח ס' 330 מבלי שיעשו כל מאמץ לשיפוץ הנכס והשמשותו. אפשרות שכזו מנציחה למעשה את הפטור ומחזירה אותנו למצב שהיה שרוי לפני התיקון שחל בהוראות ס' 330 כאמור בו ניתן הפטור ללא הגבלת זמן. פרשנות שכזו לא מתיישבת עם התיקון שנעשה בס' 330 אשר נועד כאמור להגביל את הפטור לשם המרצת בעלי הנכסים לשיפוץ והשמשות נכסיהם. בנקל ניתן לצייר מצב בו תהיה שרשרת של מחזיקים שונים, זה אחר זה, אשר יהנו מהפטור של 3 שנים מבלי שיבצעו כל שיפוץ והשמשה של הנכס ומבלי שתאפשר הטלת ארנונה ע"י העירייה ובכך יגדל הנטל על יתר התושבים.

16. ייאמר עוד, כי בנקל היה לעורר לבדוק, בטרם רכישת הנכס, אם ניתן לנכס הפטור מכח ס' 330 בשל היותו בלתי ראוי לשימוש ולהביא שיקול זה במכלול השיקולים שעליו לשקול בטרם רכישת הנכס.

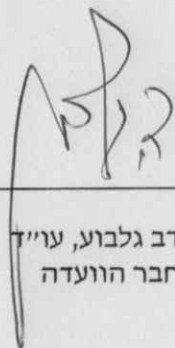
17. אשר על כן, אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין לא מצאנו מקום לפסוק הוצאות.

18. זכות ערעור עפ"י החוק.

ניתן והודע היום, בהיעדר, 09.2017.



יוסי ערוסי, עו"ד  
חבר הוועדה



דב גלבווע, עו"ד  
חבר הוועדה



יעקב ביטון, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר