

בעניין: **בנק הפועלים בע"מ**

ע"י ב"כ עו"ד עינת סלומה ועו"ד אלירן חליבה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית רמת השרון

ע"י ב"כ עו"ד עינב סילורה

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: כב' השופטת בדימוס עו"ד טליה פרדו

חבר: עו"ד יבין רוכלי

חבר: עו"ד הגר בלייר

החלטה

1. העורר מחויב בארנונה בגין נכס המשמש סניף בנק והמסווג בסיווג בנקים (קוד 390) בשטח של 718 מ"ר (להלן: "**הנכס**"). לטענת העורר "צומצם" שטח הנכס המשמש אותו, שכן הוא חדל מעשות שימוש בשני שטחים, הסמוכים זה לזה, שגודלם המצטבר 115 מ"ר. לפיכך, ביקש העורר לקבל פטור "נכס ריק", כהגדרתו בתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 (להלן: "**תקנות ההנחה**"), וזאת החל מחודש דצמבר 2015. מנהל הארנונה דחה את השגת העורר ומכאן הערר שבפנינו.
2. העורר ביקש לסמוך טענתו על הגדרת "בניין" שבתקנות ההנחה (המפנות לסעיף 269 לפקודת העיריות), כדלקמן: "בניין" – כל מבנה שבתחום העיריה, **או חלק ממנו**...." (ההדגשה אינה במקור). לטענת העורר, סעיף 269 לפקודת העיריות מכיר גם בחלק מן הנכס כמושא לחיוב בארנונה וההפניה לסעיף זה בתקנות ההנחה מצביעה על כך שניתן לפטור מארנונה גם חלק ריק של נכס, ששאר חלקיו אינם ריקים.
3. אין בידינו לקבל את טענתו הפרשנית של העורר להגדרת 'בניין' שבתקנות ההנחה. ראשית, לפי פסיקתו של בית המשפט העליון, יש לפרש בצמצום הוראה שיש בה ליתן פטור מתשלום ארנונה זאת משום שמשמעות הפטור היא הכבדה בנטל המס על נישומים אחרים, או פגיעה באיכות השירותים שמשפיקת הרשות המקומית (ראו למשל: בג"צ 6741/99 **יקותיאלי נ. שר הפנים ואח'**, פ"ד נה(3) 673).

4. שנית, נפסק כי כוונת המילים "או חלק ממנו" שבסעיף 269 לפקודת העיריות, שאליו מפנות תקנות ההנחה, היא רק לחלק של הבנין שהינו יחידה אוטונומית, העומדת בפני עצמה (ראו: ע"ש 1559/91 **מנהלת הארנונה של עיריית ראשל"צ נ' בנק מסד בע"מ**, ארנונה עירונית פסקי דין, המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, כרך א', עמ' 476 (להלן: "**עניין בנק מסד**")).
5. נציין, כי פרשנות בית המשפט בעניין בנק מסד מתיישבת עם ההלכה שיצאה תחת ידו של בית המשפט העליון, ולפיה נכס לא יפוצל לחלקים משניים, אלא אם הוא מהווה מתקן רב תכליתי (ע"א 7975/98 **אחוזת ראשונים רובינשטיין נ' עיריית ראשון לציון**, תק-על 2003(1) 1478).
6. ברוח זו, פסק בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה, בפרשה הדומה עד מאד בנסיבותיה לערר שלפנינו, כי קומה ריקה בסניף בנק לא תזכה בפטור לנכס ריק, כאשר מדובר בקומה שאין בינה ובין שאר קומות הנכס הפרדה פיזית עמ"נ 14-11-26486 **בנק הפועלים נ' מנהל הארנונה עיריית טירת הכרמל** (פורסם בנבו).
7. בית המשפט המנהלי (כב' השופטת למלשטרייך – לטר) נימק את פסיקתו בכך שאין מדובר בנכס רב תכליתי, הניתן לפיצול, כי אם במכלול רציף אחד, ואף ציין את הרציונל העומד ביסוד מסקנתו: "**טיעונים כאלה יכולים לפתוח התנצחות אין סופית בין הרשות לאזרח, במיוחד שאין אפשרות תמידית לפקח על השימושים השונים, שעלולים להשתנות... נוכח העדר יכולת פיקוח של העיריה אם במקרה כזה נעשה שימוש כלשהו, אם לאו... (לנוכח) הסרבול שכרוך בכך, אין מקום לתפיסתי לסווג את קומה ב' או את מהלך המדרגות אליה בסיווג שונה. יש משקל ניכר לטענה שלא ניתן לפקח אם נעשה שימוש אם לאו, כל עוד שתי הקומות מהוות מכלול אחד**".
8. ואכן אנו מתרשמים, כי השטח נשוא הערר הינו חלק אינטגרלי של הנכס, ואין הוא נבדל מן הנכס מבחינה פיזית. ניתן בבירור לראות בתשריט שצורף לערר, כי לשטח שבמחלוקת אין כניסה נפרדת, והכניסה אליו נעשית מתוך חלקים אחרים של סניף הבנק, וממילא מדובר במכלול אחד שלא ניתן לפצלו ליחידות שומה נפרדות, על כל המשתמע מכך.
9. זאת ועוד: מדבריו של ב"כ העורר ומדברי המשיב עולה, כי השטח שבמחלוקת שימש את הבנק עד לא מכבר כחדר כספות. מכאן, שגם מן הבחינה הפונקציונלית שימש השטח לפעילות הבנקאית, ללמדך שמדובר במכלול בנקאי אחד. בנסיבות אלה יהא זה מלאכותי ובלתי סביר להתייחס לשטח נשוא הערר כיחידה נפרדת שיש למסות באופן השונה משאר הנכס שבו הוא נמצא.

10. במאמר מוסגר יוער, שמנהל הארנונה ציין בפנינו, כי פקח מטעמו ערך ביקור בנכס, ומצא בשטח שבמחלוקת כספת קטנה. מכאן, שספק רב אם בכלל עסקינן בנכס ריק, שכן קיומם של מיטלטלין או מחוברים בנכס, אפילו במספר קטן, גורמים לכך שאין מדובר בנכס ריק, אלא בנכס שנעשה בו שימוש (ראה למשל: ע"ש 261/92 (ת"א) **דניה סיבוס חברה לבנין בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**, דינים מחוזי, כרך לב(4) 232). מכיוון שלא הוצג לנו דו"ח הביקורת שערך הפקח בנכס, אין אנו קובעים מסמרות בעניין זה, והוא נאמר אגב אורחא.

11. נוכח כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

12. בשלהי החלטתנו נציין, כי מזכירות הועדה לא סימנה את מספרו של ערר זה, ככל הנראה בשל טעות טכנית.

13. החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

14. ניתן והודע ביום 16.6.16 בהיעדר הצדדים.

חברת הועדה
עו"ד הגר בלייר

חבר הועדה
עו"ד יבין רוכלי

יו"ר הועדה
השופטת בדימוס
עו"ד טליה פרדו