

ערך 140010135

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

שיא פרסטיג' ח.פ. 513921536

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

---

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינם נכסים ברחוב ירמיהו 2 ת"א, המופיעים בספרי העירייה כנכסים מס' 2000158124, 2000158119 (להלן: "הנכסים").

## 2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. בבניין יש שלוש דירות בשלוש קומות.
- 2.2. ביום 05.03.2014 התקבל טופס 4 על הבניין כולו.
- 2.3. הבניין נבנה בסטנדרט גבוה מאוד, על מנת שישמש להשכרת דירות יוקרה מרוהטות.
- 2.4. עד לקבלת טופס 4 לא ניתן היה לאכלס את הנכסים הנ"ל, הן מבחינה תוקית, והן לאור העובדה שהבניין היה אתר בניה לכל דבר וענין, ולא ראוי למגורים (עד קבלת טופס 4 נתבקשה העוררת ע"י מחלקת פיקוח בעיריית תל אביב לבצע שינויים בנכסים).
- 2.5. ריחוט חוכנס לבניין כבר במהלך חודש ינואר, אך לא בתור אחסנה או שימוש עצמי אחר, אלא היות והרהיטים הוזמנו תקופת ארוכה קודם, והיו במצב סגור בכל התקופה עד לסוף העבודות.
- 2.6. כל עוד לא תושלמו העבודות לא ניתן היה להכניס שוכר לאף אחת מהדירות בבניין, ולא נעשה שום שימוש בכל הבניין כולו, וכך על ידי פקחים מטעמה, שהגיעו מספר פעמים לבניין).
- 2.7. הבניין סבל באותה התקופה מתדירות מי ביוב דרך הצנרת של חברת מי אביבים, אשר גרם לנזקי ענק, כולל השבתת המעלית, צורך בעבודות שיקום קירות, דלתות, משקופים, ניקיון וייבוש. הבניין סבל מסירחון איום בכל הבניין, כך שלא היה ניתן להשכירו. התקבל פיצוי מחברת הביטוח הכשרה בגין נזקים אלו.
- 2.8. אף לאחר קבלת טופס 4 הבניין סבל מרטיבויות ונזילות, בקומה ג' ובקומת המסחר הוצאו מרצפות, והקומות עברו תהליך ייבוש ע"י תנורים מיוחדים ע"י חברת אינפרט טק. ארוגות מטבח הוחלפו, ותוקן נזק בקירות כולל צביעה מחדש. החשמל בבניין ניזוק. הבניין כולו היה מנותק מחשמל בשל חדירת מים לארוגות החשמל. נזילות נראו בקומה השנייה, ובקומה הראשונה. לאחרונה פורק חדר האמבטיה ע"י הוצאת אריחים וטיפול באיטום רצפת אמבטיה שגרמה לנזילות חמורות בקומת המסחר.

2.9. עבודות אלו נעשו עד ליום 01.06.2014 כפי שניתן לראות מהצעות מחיר עבור עבודות אלו, כולל

תביעת חברת הביטוח הכשרה ששילמה פיצוי בגין נזקים אלו בקומה ג'.

- 2.10. בשל תקלות אלו הבניין סבל מדימוי שלילי. נכון לחיום קומות ב' ו-ג' לא מאוכלסות, קומה א' הושכרה, וקומת המסחר עד היום אינה מושכרת בשל תקלות חוזרות ונשנות במערכת הביוב ונזילות מתקומות הגבוהות.
- 2.11. בשל כך העוררת מבקשת לבטל כל חיוב ארנונה בכל הבניין המסחרי והדירות, בגין נכס שלא ראוי למגורים, עד לתאריך 01.06.2014.

### 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. העד מטעם העוררת נחקר על תצהירו ואישר כי הריחוט בנכסים הוכנס כבר בתודש ינואר בהתאם להזמנה של העוררת. עוד אישר העד מטעם העוררת, כי בנכסים בוצעו כבר עבודות נגרות.
- 3.2. העוררת לא הוכיחה את טענותיה באשר למצבם של הנכסים, ולא סתרה את הממצאים שהוצגו ע"י המשיב, כי עניין לנו בנכסים המהווים בניין העומד על תילו, בהם ניתן לעשות שימוש ואף נעשה שימוש בפועל.
- 3.3. מסמך שהציג העד מטעם העוררת, מעלה כי הנוק לנכסים מוערך ב- 16,500 ₪.
- 3.4. העד מטעם העוררת לא ידע לזהות באילו חדרים הייתה רטיבות ובאילו חדרים לא הייתה רטיבות. המשיב הפנה את העד לתמונות, אולם לגבי כל התמונות, אישר העד כי בחדרים אלו לא הייתה רטיבות.
- 3.5. בית המשפט העליון קבע בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"ג נ' מנחל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "הלכת המגרש המוצלח"), כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנוק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.
- 3.6. את דבריו אלה של בית המשפט העליון, ראוי לקרוא גם לנוכח ההלכות המחייבות שנקבעו בבית המשפט העליון, אשר לפיהן פטורים בענייני ארנונה, יש לפרש בצמצום, ולהקפיד על הענקתם רק במקרים בהם הנישום עומד באופן דווקני בתנאי הפטור, וכאשר ברור לחלוטין מהוראת הדין כי היא נועדה לחול עליו.
- 3.7. במקרה דנן, העוררת לא סתרה את ראיות המשיב, שהעלו כי המדובר בנכסים תקינים לגמרי, החדרים מרוצפים וצבועים כולל דלתות, חלונות, השמל ואינסטלציה. בעת הביקורת ביום 13.1.2014, נראו מספר רב של מזרונים ארוזים, מטבח מוגמר ומאובזר כולל מקרר ותנור, ארונות קיר, ספח לסלון, שולחן עטוף, מכונת כביסה ומייבש כביסה. לא ניתן להסיק מכך כי המדובר בנכס אשר לא ניתן לשבת בו או לעשות בו שימוש.
- 3.8. העוררת לא סתרה את ממצאי המשיב אלא אישרה כי אכן הוכנס ציוד לנכסים. העוררת אף לא הוכיחה את הנוקים, שלטענתה נגרמו בנכסים, המובילים לכך כי המדובר בנכסים לא ראויים לשימוש, משכשלה העוררת בהוכחת טענותיה, יש מקום לדחות את הערר.
- 3.9. ממצאי הביקורת מעלים כי המדובר בבניין עומד על תילו, תקין בעיקרו, באופן שהיקף הליקויים בו, ככל שקיימים, אינו עולה כדי כך שעסקינן בנכס שחדל להיות "בניין", כנדרש במבחן שנקבע בעניין "המגרש המוצלח".
- 3.10. במקרה דנן, בפועל נעשה שימוש בנכס, עוד בטרם התקבל טופס 4, ולכן חיוב הנכסים במועד נעשה כדין. עפ"י התמונות שצורפו לדו"ח מטעם המשיב, לא ניתן לומר שהנכס אינו מהווה בנין.

3.11. בהתאם לפסיקה, הרי שאין ליתן משקל למניעה תכנונית (העדר טופס 4) מקום בו נעשה שימוש בנכס בפועל.

3.12. נטל ההוכחה בפני ועדת הערר חל על העוררת. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה.

#### 4. דין והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, לרבות פסקי הדין והחלטות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.

4.1.1. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") קובע כדלקמן:

"נהרס בניין שמשתלמת 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 הרוס 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 השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני הקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים 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 בריצפות ובין במצטבר;

אין האמור גורע מהכוחו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהיגע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה."

4.1.2. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנוק הינו במידה שאי אפשר לשבת

בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

4.1.3. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. .... המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי

ופזי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....

השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשאר אבירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.

4.1.4. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש בלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (בי"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב 2781 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

4.1.1. במקרה דנן, הנכס היה תקין במועד הרלבנטי לערר, החדרים היו מרוצפים וצבועים, והיו מותקנים בהם דלתות, חלונות, חשמל ואינסטלציה. בעת הביקורת של המשיב נראו מזרונים ארוזים, מטבח מוגמר ומאובזר כולל מקרר ותנור, ארונות קיר, ספה לסלון, שולחן עטוף, מכונת כביסה ומייבש כביסה.

4.1.2. הנזילות המרובות מהן סבל הנכס, התקלות במערכת הביוב והדימוי השלילי אין בהם כדי לקבוע כי מדובר בנכס הרוס אשר חדל להיות בנין ובכלל זה נכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא.

4.1.3. לא רק שהעוררת לא הביאה ראיות לכך שמדובר בנכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא, אלא שגם הראיה שהוצגה על ידי העוררת כי הנזק שנגרם לנכס הוערך בסך של 16,500 ₪ מצביעה על כך הנזק שנגרם לבניין אינו כזה במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא.

4.1.4. לא זו בלבד, אלא שהעד מטעם העוררת אף לא ידע לזהות באילו חדרים בנכס הייתה רטיבות, וכאשר הופנה לתמונות שהוצגו לו על ידי המשיב, אישר לגבי כל התמונות שהוצגו לו, כי בחדרים אלו לא הייתה רטיבות.

4.1.5. במצב דברים זה, מהראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי הנזק שהוצג בפנינו, אינו כזה המאפשר קביעה כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי.

4.1.6. בעמ"מ 15/04 יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ' עיריית אשדוד ואח' נקבע, כי היקף המשקל שיינתן למותן טופס 4 עשוי להשתנות ממקרה למקרה, וכי אין לבחון את האכלוס בפועל אלא את התאמת המבנה לאכלוס על פי ייעודו.

4.1.7. העובדה שבחלק מן המועדים הרלבנטיים לערר טרם ניתן טופס 4 אינה משנה את קביעתנו, שכן בהתאם לפסיקה, אין ליתן משקל למניעה תכנונית (העדר טופס 4) מקום בו נעשה שימוש בנכס בפועל.

4.1.8. כפי שהוכח בפני הועדה גם במועד לפני קבלת טופס 4 נעשה שימוש בנכס בפועל, ומכל מקום. עובדות אלו שוללות את זכאותו של הנישום לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, שכן ברור כי אין מדובר בבניין שניזק במידת שאי אפשר לעשות בו שימוש חוקי כלשהו, אלא בבניין אשר שימש את העוררת, הלכה למעשה לצרכי אחסנה ונמצאו בו פרטי ריהוט רבים, ולכל הפחות מקיים את הפוטנציאל לשמש ככזה, ועל כן בר חיוב בהתאם לתכליות השימוש בצו הארנונה (ראה דו"ח הביקורת של המשיב מיום 13.1.2014).

4.1.9. לאור האמור לעיל אנו קובעים, כי העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותה לקבלת פטור לפי סעיף 330.

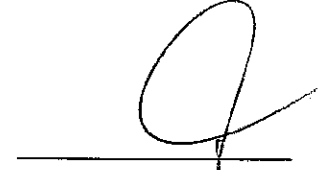
4.2. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.


5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

6. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 2/6/15.

  
חברה: שירלי קדום, עו"ד

  
חבר: אבשלום לוק, עו"ד ורו"ח

  
יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד