

וועדת ערר לענייני ארנונה

י' בחשוון תש"פ
8 בנובמבר 2019

בפני וועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית ערד עררים מס' 1/2019 27/18

העוררת : **חברת מבני תעשייה בע"מ**
ע"י ב"כ נעמה טולדו ממשרד עורכי דין גולדפרב-זיגלמן ושות'

המשיבה : **מנהלת הארנונה של עיריית ערד**
עיריית ערד ת.ד. 100 ערד 89100
טל : 08-9951604 פקס 08-9951710

החלטה

עו"ד ורו"ח ארז בוקאי - יו"ר הוועדה

א. רקע עובדתי

1. עררים מאוחדים לשנים 2018 ו-2019. שאוחדו לאור בקשת הצדדים.
2. העוררת הינה הבעלים של מספר מבנים המצויים באזור התעשייה ערד בתחום שיפוטה של עיריית ערד.
3. נושא הערר הינו הטלת חיוב בארנונה בגין נכסים שונים המצויים באזור התעשייה בערד.
4. הוועדה קיימה סיור במספר נכסים נשוא הערר בתאריך 21.6.2019.
5. הוועדה קיימה דיון מקדמי בערר לשנת 2018 ביום 21.6.2019.
6. הערר לשנת 2018 תוקן לאחר שניתנה לעוררת האפשרות לתקן את כתב הערר בהתאם להחלטת הוועדה מיום 21.6.2019 ולאחר שהמשיבה ענתה לכתב הערר המתוקן.
7. הוועדה קיימה דיון נוסף בעררים ביום 5.9.2019.
8. לאור הדיון הוועדה הוציאה החלטות ביניים שעניינן בין היתר מסירת דו"ח לוועדה על ידי הצדדים לאחר שיקיימו דיון משותף בנכסים נשוא הערר וימקדו את המחלוקות העובדתיות ו/או המשפטיות ביניהם.
9. הצדדים הגישו ביום 31.10.2019 "הודעה משותפת מטעם הצדדים לאור סיור משותף". להודעה זו ניתן תוקף של פסק דין. במסגרתה מיקדו הצדדים את המחלוקות ביניהם.
10. לאור האמור שהמחלוקת היחידה שנותרה בין הצדדים הינה בקשת העוררת לפטור מארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש), (להלן: "**פקודת העיריות**") למספר נכסים, המשמשים לפי טיבם לתעשייה קלה, מלאכה וכו.
11. יצוין כי במסגרת הודעה משותפת מטעם הצדדים לאור סיור משותף ניתן על ידי המשיבה פטור לקרקע תפוסה עקב היותם צמודים לנכסים שלא בשימוש ולא מצויים בשימוש.

ב. טענות העוררת

12. העוררת כאמור מבקשת פטור מארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות לנכסים הבאים:
13. נכס מספר 80100604000 - מדובר במבנה אשר לטענת העוררת הינו פנוי, לא ראוי לשימוש וללא שימוש מיום 24.2.2018.
14. נכס מספר 80200609000 - מדובר במבנה פנוי שלטענת העוררת לא ראוי לשימוש וללא שימוש החל מיום 29.2.2016.
15. נכס מספר 80300304000 - מדובר במבנה אשר לטענת העוררת הינו פנוי, לא ראוי לשימוש וללא שימוש משנת 2012.
16. נכס מספר 800052500 - מדובר במבנה אשר לטענת העוררת הינו פנוי, לא ראוי לשימוש וללא שימוש מאז שנת 2001.
17. נכס מספר 80201008000 - מדובר במבנה פנוי שלטענת העוררת לא ראוי לשימוש וללא שימוש החל מיום 5.2.2015 ועד ליום 15.3.2019. הנכס מושכר החל מיום 15.3.2019.

ג. טענות המשיבה

18. המשיבה מבקשת לדחות את טענת העוררת ולקבוע כי לא מתקיימים כלל תנאי סעיף 330 לפקודת העיריות שעניינו פטור לנכס שנהרס או ניזוק.

ד. דיון

19. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כי אם נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה, או שניזק במידה שאי-אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור המחזיק לעירייה הודעה בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים. במקרה הנדון אין חולק שהמערערת אינה יושבת במבנים או מי מטעמה וכי הנכסים הינם ריקים מכל שוכר. והמחלוקת העובדתית נוגעת אך ורק לגבי השאלה אם מדובר במבנים שניזוקו במידה שאי אפשר לשבת בו.
20. אציין כי ביום 2.8.2012 פורסם תיקון לסעיף 330 לפקודת העיריות (בתחולה מיום 1.1.2013), לפיו נכס שנהרס לחלוטין, או שניזוק כך שלא ניתן כלל להשתמש בו ואין משתמשים בו יהא זכאי לפטור לתקופה של עד שלוש שנים בלבד. החל מהשנה הרביעית, גם אם לא חל שינוי במצב הנכס, יחויב הנכס משך חמש שנים בהתאם לתעריף המינימלי שנקבע על ידי שר הפנים, ולשימוש האחרון שבוצע בנכס בהתאם לסיווגים שנקבעו בתקנה 12 לתקנות הסדרים במשק המדינה.
21. בעניין המגרש המוצלח נדונה שאלת פרשנותו של סעיף 330 ובין השאר השאלה מה הוא "בניין שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו". ביהמ"ש העליון קבע כי מדובר בשאלה עובדתית, וכי המבחן הוא מבחן פיסי אובייקטיבי, בעיני האדם הסביר. נקבע כי בכדי שנוכל לומר שמדובר בבניין שניזוק בצורה שאי אפשר לשבת בו צריך זה להיות נזק משמעותי, להבדיל ממצב של הזנחה גרידא.
22. השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. ביהמ"ש העליון דחה באותה פרשה את "מבחן הכדאיות הכלכלית", הבוחן האם ניתן בעלות כזאת או אחרת, להפוך את הבניין שניזק לראוי לשימוש. וכאמור נקבע כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא "נזק משמעותי", המונע את האפשרות לעשות שימוש בנכס, ובפועל לא נעשה בו שימוש.
23. תחולת הפטור לנכס הרוס בסעיף 330 לפקודה העיריות, מותנית בשלושה תנאים מצטברים: האחד, כי הבניין נהרס וניזק במידה שאי אפשר לשבת בו; השני, כי אין יושבים בו; והשלישי, כי נמסרה הודעה על כך לעירייה. נטל ההוכחה לקיומם של התנאים מוטל על הנישום המבקש את הפטור.

24. הוועדה התרשמה מהתמונות שהציגה העוררת בכתבי טענותיה וכן קיימה סיור מגדמי בנכסים (לבחירת העוררת) ביום 21.6.2019.
25. הנכסים האמורים הינם תאים המשמשים לשימוש תעשייה קלה או מלאכה. למיטב הכרתי, מרביתם בנויים בבניה טרומית, חלקם מכוסים בגגות אסבסט או חומר דומה (יצוין כי התקרות מכוסות מבפנים ביריעות פלסטיק). נכסים אלו הינם ישנים למדי, ונבנו בעשורים הראשונים להקמת העיר ערד.
26. מסויר בנכסים עולה כי בחלקם יריעות הפלסטיק מהתקרה קרועות. ישנם נכסים עם חלונות הרוסים, וחלקם עם קירות גבס פנימיים שבורים. וכן מספר נכסים עם מתקני סניטציה (כגון אסלות או כיורים) שבורים. בנכסים יש הזנחה ולכלוך רב, ואין על כך חולק. אין חולק גם כי בנכסים אלו ישנם ליקויים, ונראה כי המחלוקת היא האם ליקויים אלו מביאים את הנכסים להיותם הרוסים כשיטת העוררת, או לאו כשיטת המשיבה.
27. אין לחדד כי הנכסים נשוא הערר אינם נכסים בטיב גבוה מטבעם. המדובר בנכסים שנבנו לפני עשרות שנים, בשיטות טרומיות ועם חומרים שייתכן אינם משמשים לבניה היום. יחד עם זאת, באותה נשימה קיימים עשרות רבות של מבנים מהסוג האמור באזור התעשייה ומרביתם פעילים לשימושי תעשייה קלה, מלאכה ואחסנה למרות טיב הנכס הירוד מטבעו. מהסויר עולה כי נכסים סמוכים לנכסים נשוא העררים משמשים פעילויות מסוימות כגון מלאכה, מוסכים וכו'. אמנם הנכסים הפעילים הינם נמצאים במצב פיזי טוב יותר, אך לא קיים שוני משמעותי ברמה הפיזית בין הנכסים האמורים.
28. לעניין זה אביא מדברי פרוטוקול הדיון בנושא :

”עו”ד ארז בוקאי

פונה לב”כ העוררת. מסכים כי הנכסים אינם מטבעם מסוג הנכסים הטובים והמשובחים שיש. אך אלו טבעם של הנכסים באזור התעשייה שנבחנו בשנות הששים והשביעים. כל הנכסים הינם ישנים ולא מודרניים, אך יש להבין מה הרוס בהם. אמנם באופן כללי, ראינו ברזנטים קרועים, חלונות שבורים, קירות גבס שבורים בחלק מהנכסים, בחלק מהמקומות שירותים שבורים, ובאופן כללי הזנחה. אך מנסה להבין מה המרחק בין הנכסים הללו שאין חולק שהם ישנים ולא מודרניים לבין הרס לבין סעיף 330 לפקודת העיריות.

עו”ד נעמה טולדו

אני מבינה מה כבודו אומר. אך המבנים רעועים פיזית, לא ראויים לשימוש למחסן ובטח שלא למשרד. אני הרבה פעמים ייצגתי עיריות במשך 10 שנים, ונכסים במצב טוב יותר מהנכסים הללו זכו לפטור.

עו”ד ארז בוקאי

שוב שואל מצב הנכס הטבעי הינו ירוד. עשינו סיורים גם בנכסים אחרים באזור, שהינם פעילים. מאותו סוג מבנים.

גב’ רינה יוסף

מתנגדים להגדרת נכס לא ראוי. לא עונה על ההגדרה לנכס לא ראוי לשימוש לפי הפקודה, כמובן לא משרד אך לא נכס בהגדת הפטור.

הנושא לא זר לנו לכל הנכסים שהם מחזיקים יש בקשה לפטור .

סוג של אסטרטגיה.

עו"ד נעמה טולדו

לא מדויק יש נכסים שאנו לא מבקשים עליהם פטור."

29. אני לא סבור כי בנסיבות הנכסים האמורים אינם הרוסים כי אם בעלי ליקויים מקומיים בהתחשב בטיב הכנסים שהינו לא מן המשובחים מטבעם.

30. זאת ועוד, העוררת לא הביאה כל חוות דעת מקצועית לתמוך במסקנתה המבוקשת.

31. כאמור פטור מארנונה מכוח סעיף 330 לפקודה מצומצם אך לנכס שאינו קיים עוד או שניזוק בנסיבות קיצוניות. "גם אם אין מדובר בהכרח בהריסה מלאה ומוחלטת של הנכס, הרי שמדובר בנזק כזה שהוא 'ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו'. אין די בכך שהנכס נטוש, רעוע או מוזנח, ונדרש מצב כזה שמצדיק קביעה שלא ניתן כלל לשבת בנכס" ת"א 25885/95 עיריית תל אביב יפו נ' יעקב קידר, לא פורסם].

32. כך למשל, נכס מספר 80201008000 - מדובר במבנה פנוי שלטענת העוררת לא ראוי לשימוש וללא שימוש החל מיום 5.2.2015 ועד ליום 15.3.2019. הנכס מושכר החל מיום 15.3.2019. הדעת נותנת כי היה מדובר בנכס הרוס שאינו ראוי לשימוש לא ניתן היה לעשות בו שימוש בשנת 2019 בקלות כה רבה. ב"כ המשיבה בדיון ציינה כי קיימים מנגנונים בהם העוררת משפה שוכרים חדשים על תיקון נזקים. ברם, ב"כ העוררת לא ציינה מה המנגנון, ככל שמדובר בתקופת גרייס מה אורך התקופה ועוד. אף כי אין חולק כי המבחן הכלכלי אינו רלוונטי לשאלת מצבו של הנכס, ברקע הדברים, נראה כי השמשה של נכסים בלתי פעילים הינה זניחה יחסית, ואין עולה כדי גדר תיקון הרס משמעותי.

33. העוררת לא הצביעה על כל אירוע קונקרטי של נזק לכל אחד מהנכסים.

34. יצוין כי למסקנה דומה הגיעה הוועדה ביחס לשנות שומה קודמות ערערים: 13/13, 08/14, 12/15, 6/16, 4/17 שם קבעתי כי:

"המדובר בבני תעשייה זעירה (אשר עשויים לשמש כמוסך קטן, נגרייה וכו'). חלקם ממוקמים ברובע האמנים ועשויים לשמש למסחר או אומנות. בנכסים נוכחתי לדעת כי מצבם הפיזי הינו סביר ובר שימוש. בחלקם נוכחתי במספר קירות גבס שבורים, חלונות שבורים רנדומלית, ובחלקם יריעות ברזנט בתקרה היו קרועות, או סניטציה שבורה רנדומלית (כיור חסר / שבור וכו'). שוכנעתי כי המדובר בנזקים קלים. סיירתי אף בנכסים פעילים אחרים באזור, על מנת לקבל ייחוס למצבו של נכס שמיש, ולא שוכנעתי כי מדובר בנכסים שאינם ברי שימוש במשמעות סעיף 330 לפקודת העיריות."

35. יצוין כי העוררת הגישה ערעור על החלטת הוועדה מיום 22.3.2018 (אך לא ביחס לנכסי מלאכה או התעשייה הזעירה), ערעור שנדחה על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים בבאר שבע בפני כב' השופטת יעל רז לוי (עמ"נ 18-05-34382 חברת מבני תעשייה נ' עיריית ערד).

נכס מספר 800052500

36. לגבי נכס מספר 800052500 העוררת לא צירפה תמונות של הנכס הספציפי ועניין זה עומד לחובתה.

37. בנסיבות, אני סבור כי נכס זה דורש בחינה מעמיקה יותר וזאת בעיקר לאור פרק הזמן המשמעותי בו הנכס לא היה מושכר החל משנת 2001 טענה שלא נסתרה על ידי המשיבה. אף כי הקריטריון לבחינת שמישותו של נכס הינו מצבו האובייקטיבי, אני סבור כי במקרה דנן, ובהתחשב בטיב הנכסים, שממילא אינם מן המשובחים, קריטריון הזמן שבו הכנס אינו בשימוש עשוי להעיד על מצבו הפיזי של הנכס (הגם כי עשויים להיות קריטריונים נוספים לאי השכרתו של נכס - ואין על כל חולק). זמן כה ארוך בו נכס אינו בשימוש עשוי בהחלט להשליך על מצבו הפיזי באופן משמעותי אך הדבר דורש בחינה שאינה מתאפשרת לאור העובדה שהעוררת לא צירפה ראיות בנושא.

38. ויודגש, אין בתקופה ארוכה בה הנכס ריק כשלעצמה כדי לבסס את היותו הרוס. כך למשל, בעמ"נ 10556-01-10 בן דיין נ' עיריית תל אביב יפו (7.9.2010) נפסק כי אין די בהיות הנכס ריק ושומם או כי אינו משמש לייעודו המקורי כבית כנסת כדי להיות זכאי לפטור לפי סעיף 330 לפקודה. שם נכתב כי:

"אך אין להסיק מפסק הדין שדי בכך שנכס עומד בשימונו זמן רב כדי להעמידו בחזקת נכס שאינו ראוי לשימוש. גם אם תאמר שהנכס דנן עומד בשימונו זמן רב ברור למדי שניתן לעשות בו שימוש מסוים (לכל הפחות כמחסן)."

39. ברם, כאמור העוררת לא צירפה כל תמונה של הנכס האמור, ולא צירפה כל חוות דעת וכן לא הפנתה את הוועדה לסיור בנכס במהלך סיור שנערך בתאריך 21.6.2019, כך שאותה בדיקה מדוקדקת המתחייבת מהמקרה, לא יכולה לעשות על ידי הוועדה. ובנושא זה אין לעוררת להלין אלא על עצמה.

40. יחד עם זאת, אציע למשיבה, לפני משורת הדין, לבחון בשנית את מתן הפטור לנכס זה. בהקשר זה יש לציין כי הפטור לנכס שנהרס או ניזוק הינו מוגבל בזמן לשלוש שנים, ואני לא סבור כי יגרם עיוות משמעותי מהחלטה זו. ואולם זוהי החלטתה של המשיבה בלבד. שעה שפני הוועדה לא עומדת התמונה העובדתית המלאה ביחס לנכס, והדעת נותנת כי יש לראותו באותו מצב כשאר הנכסים, לא מצאתי לנכון לקבוע קביעה בנושא.

סיכום

41. לאור האמור אציע לדחות את הערר.
42. יודגש כי טענות רבות שהעלתה העוררת בהשגותיה ובערר התקבלו אם במסגרת התשובה להשגות/ ערר ואם במסגרת הליכי בדיקה בין הצדדים שהתקיימו בהתאם להחלטת וועדת הערר. יש לברך את הצדדים על כך שהשכילו למצוא התיב לפתרון מחלוקות (עובדתיות בעיקרן) ביניהם ובכך הקלו על הדיון בתיק.
43. בנסיבות אציע כל צד יישא בהוצאותיו.

מר אברהם מלול, עו"ד חבר ועדה

44. אני מסכים.

מאיר שטנצלר, חבר ועדה

45. אני מסכים.

החלטה

העררים לשנים 2018 ו-2019 נדחו.

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

ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של עיריית ערד.


המזכירות תשלח העתק ההחלטה לצדדים.

ניתן היום י' בחשוון תש"פ 8.11.2019, בהעדר הצדדים.



עו"ד אברהם מלול

חבר וועדה



עו"ד ורו"ח אהרן בוקאי

יו"ר הוועדה



מאיר שטנצלר

חבר וועדה