

בעניין: **העוררת:** קמע איגוד מקרקעין בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד דליה מינץ
רח' לבונטין 18, תל אביב 65112
טל': 03-5601619; פקס: 03-5664121

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון
ע"י ב"כ עוה"ד איתי ניר
דרך אבא הלל 14, רמת גן
טל': 03-7700222; פקס: 03-7700262

החלטה

פתח דבר

1. ערר זה עניינו בחיובי הארנונה שהשיתה עיריית הוד השרון (להלן: "העירייה") על העוררת, בגין נכס מסחרי המצוי ברחוב בן גמלא 22 בהוד השרון, הידוע בספרי העיריה גם כנכס שמספרו 64552342252 (להלן: "הנכס"), המהווה מרתף בשטח של 68.43 מ"ר המסווג כ"גלריות ומרתפים לחנויות" (קוד 322 בצו הארנונה).

טענות העוררת

2. בהשגות מתאריכים 28.2.2022 ו-31.3.2022 ובערר:

- 2.1 הנכס נמצא במפלס קומת המרתף של הבניין. עקב ליקויים מהותיים בהליך הבנייה של הבניין, ישנה חדירה של מים לנכס אשר גורמים לרטיבות רבה בתקרה, ברצפה ובקירות, לקילוף הטיח ולטחב.
- 2.2 בשל ליקויים אלו, לא ניתן לעשות בנכס שימוש לכל מטרה שהיא, ואכן הנכס מעולם לא היה בשימוש, לא בידי העוררת ולא בידי מחזיק אחר (שטח הנכס אינו כלול בשטח החנות שנמצאת בקומת הקרקע, שאותה משכירה העוררת לחברת אי. בי. אי אייל בן ארי בע"מ).
- 2.3 על אף שנמסר לעוררת מספר פעמים מצד נציגי מחלקת השומה שבכוונתם לתאם ביקורת בנכס לשם בחינת מצבו (כחלק מהטיפול בהשגה), בפועל ביקורת כזו טרם נעשתה.
- 2.4 לכן, היות שהנכס אינו ראוי לשימוש ולא נעשה בו שימוש, מבוקש כי יינתן לגביו פטור מארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן בהתאמה: "הפטור" ו-"פקודת העיריות").
- 2.5 לחלופין, יש לתת לנכס פטור נכס ריק בהתאם לסעיף 13 בתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 (להלן: "פטור נכס ריק").
- 2.6 לחלופי חילופין, יש לשנות את סיווג הנכס ולחייבו בסיווג הנמוך ביותר על פי כל דין ("מוסדות לצרכי רווחה").
- 2.7 לתמיכה בטענות העוררת, צורף לערר תיעוד של הנכס מיום 5.5.2022, וכן תצהיריהם של באת-כוח העוררת (בכובעה כמנהלת העוררת), ומר אלעד גולומב.

טענות המשיב

3. בתשובה להשגה מתאריך 26.4.2022 ובתשובה לערר:

- 3.1 **טענות סף** – התשובה להשגה נשלחה לעוררת בדוא"ל ובדואר רשום, וב"כ העוררת אישרה את קבלתה ביום 28.4.2022. חרף זאת הערר הוגש רק ביום 2.6.2022, קרי- באיחור מהמועד הקבוע בסעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976. כמו כן, כתב הערר אינו מפרט מהי התשובה להשגה נגדה הוא מוגש, ומהו המועד בו נמסרה לעוררת תשובת מנהל הארנונה להשגתה. לכן, יש למחוק את הערר על הסף.
- 3.2 טענת העוררת בדבר מצבו הפיזי של הנכס (נוקי מים וטחב) ולכך שלא ניתן לעשות בו שימוש, לא נתמכה בראיות. בנוסף, נעשו מצד העירייה מספר ניסיונות לתיאום וביצוע ביקורות בנכס לבחינת מצבו הפיזי, ולאמת את טענת העוררת כי אכן לא נעשה שימוש בנכס. ניסיונות אלו לא צלחו עקב חסימת הגישה לנכס בקיר גבס, ועקב מחדלה של העוררת שלא אפשרה זאת. מכאן, שהעוררת לא עמדה בנטל הראיה המונח לפתחה להוכיח כי התקיימו נסיבות קיצוניות המצדיקות מתן פטור מארנונה בגין הנכס, וממילא שהנזקים המתוארים מצדה אינם מצדיקים מתן פטור כאמור.
- 3.3 בנוסף, גם אם מדובר בנכס סגור או אטום, אין בכך כדי לפטור אותו מחיוב בארנונה.
- 3.4 טענתה החלופית של העוררת לפיה הנכס ריק, דינה להידחות, היות שכאמור לא ניתן היה לבצע ביקורת בנכס ולאמת זאת.
- 3.5 באשר לסיווג הנכס בתעריף מוזל (מוסדות לצרכי רווחה) – דינה להידחות משזהו סיווג פרטני שהתעריף הנמוך שבצידו מטרתו לעודד שימוש בפועל, ולכן אינו מתאים במקרה של אי-שימוש בנכס כבענייננו (לא כל שכן שלא נעשה שימוש בפועל לצרכי רווחה).
- 3.6 עוד בתשובה לערר תיאר המשיב כי ביום 18.4.2021 הגישה העוררת השגה, בה טענה בין השאר כי הנכס סגור ונעול וללא שימוש, ולכן אין לחייבו בארנונה ויש לבטל את החיובים הקודמים בגינו. בעקבות ההשגה נשלח פקח מטעם המשיב לשם בחינת מצבו של הנכס, אולם לא ניתן היה לבצע את הביקורת משום שהגישה לנכס נחסמה בקיר גבס. בשל כך, ביום 9.6.2021 דחה מנהל הארנונה את ההשגה ואת בקשת העוררת למתן פטור.
- ביום 21.7.2021, בעקבות פנייה נוספת של העוררת למנהל הארנונה, נעתר האחרון, לפני משורת הדין, לקיים ביקורת חוזרת בנכס. אולם, גם ביצועה של ביקורת זו לא התאפשר מאחר שלא הוסר קיר הגבס המונע את הגישה לנכס. לכן, החלטת מנהל הארנונה שלא לפטור את הנכס מארנונה נותרה בעינה.

הליכים בפני ועדת הערר

4. ביום 27.12.2022 נערך דיון בפני הוועדה, במסגרתו שבו הצדדים על טענותיהם כפי שהועלו בערר ובתשובה לו. במהלך הדיון עלה כי הצדדים אינם מצליחים לתאם ביניהם מועד לביצוע ביקורת לבחינת מצבו של הנכס (בין השאר משום שהדבר כרוך בהסרה מוקדמת של מחיצת גבס המונעת את הגישה לנכס). לכן, הקצנו לצדדים 30 ימים במהלכם תערך הביקורת, ולאחריהם יעדכנו הצדדים את הוועדה היכן הדברים עומדים מבחינתם.
5. ביום 31.1.2023 הועברה לוועדה הודעת עדכון מטעם העוררת. בהודעה זו עדכנה העוררת אודות עריכת ביקורת העירייה בנכס, וכי נצפו בנכס נזקי רטיבות מאסיביים. בהתאם, התבקשה הוועדה לאשר את בקשתה לפטור את הנכס מארנונה, החל מיום 1.1.2022, או לחלופין לחייבו בתעריף הארנונה הנמוך ביותר.
6. ביום 6.2.2023 התקבלה בוועדה הודעת עדכון מטעם המשיב, המתייחסת להודעת העוררת ולביקורת שבוצעה בנכס ביום 23.1.2023, אליה צורפו דו"ח פקח שומה ותמונות של הנכס כפי שתועד בביקורת.

בהודעה זו ציין המשיב כי אמנם נצפו בנכס מספר נקודות עם סימני רטיבות וקילוף צבע, אך אין מדובר בנזק משמעותי הנדרש לשם מתן הפטור. עוד הוסיף, כי מאחר שבמועד הביקורת היה הנכס ריק ופנוי, הסכים המשיב ליתן לנכס פטור "נכס ריק" לתקופה של שישה חודשים שתחילתם ביום 23.1.2023 (בכפוף למילוי תפסים מתאימים מצד העוררת, ובתנאי שבתקופה זו יישאר הנכס ריק וללא שימוש). באשר לבקשה לסיווג הנכס בתעריף ארנונה נמוך, הפנה המשיב לנטען בתשובתו לערר.

דיון והחלטה

7. לאחר עיון בטענות הצדדים כפי שהועלו על הכתב, לפני הדין ולאחריו, ושמיעת טענותיהם בדיון בפנינו, החלטנו לדחות את הערר, כפי שיפורט להלן.

נבהיר כי הערר שבפנינו עניינו בשנת המס 2022 בלבד (ואינו מתייחס לשנת 2021 שלגביה לא הגישה העוררת ערר, על אף שהשגתה נדחתה).

זכאות הנכס לפטור מארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות

8. הוראת הדין הרלוונטית לענייננו היא זו הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות, שעניינה ב"בנין שנהרס או שניזוק", וזו לשונה:

"330. נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבנין 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);..."

9. בפסק הדין בעניין בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו - מנהל הארנונה (נבו, 30.12.2009) נקבע כי על מנת שנכס יהיה זכאי לפטור האמור, נדרש להוכיח כי מצבו הפיזי של הנכס הוא כזה שאי אפשר לשבת בו, ולא יושבים בו בפועל - כלומר אין אפשרות לעשות בו שימוש ואכן לא עושים בו שימוש.

ראו לעניין זה מתוך עמ"נ 29825-10-11 גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה (נבו, 18.12.2012):

"כלומר, כדי להוכיח את הזכאות לפטור, על הנישום להוכיח – הן כי מצב הנכס הוא כזה שהוא ניזוק עד כדי שאי אפשר לשבת בו, הן כי בפועל אין יושבים בנכס, והן כי הוא מסר הודעה על כך לעירייה. אם יוכיח את התקיימותם של שלושת התנאים הללו, יהיה זכאי לפטור מארנונה ממועד מסירת הודעתו ואילך."

10. באשר למידת הנזק אליו מתייחס סעיף הפטור, נקבע בהלכת "המגרש המוצלח" כי על מבקש הפטור להוכיח שמדובר בנזק משמעותי לנכס, עד כי לא ניתן לקיים בנכס כל פעילות חוקית שהיא. עוד נקבע כי הקביעה האם הנכס ראוי לשימוש או לא, תוכרע באופן אובייקטיבי, לפי מבחן השכל הישר (ולא לפי נקודת המבט הסובייקטיבית של הנישום).

ראו לעניין זה את שנקבע בעמ"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה ז"ל נ' עיריית רחובות (נבו, 1.9.2015):

"השאלה אינה כיצד רואה הנישום את הבנין באופן סובייקטיבי, אלא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבנין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אין לומר כי כל בנין מוזנח הוא בהכרח בנין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל כי הנזק שבו עוסק סעיף 330 לפקודת העיריות צריך שיהא נזק משמעותי."

11. טענת העוררת בענייננו היא כי ישנה חדירה של מים לנכס, ואלו גורמים לנזקי רטיבות מהותיים אשר הפכו אותו לנכס שאינו ראוי לשימוש. מנגד, טוען המשיב כי נסיבות אלו אינן מהוות נזק משמעותי כנדרש לשם מתן הפטור.

דעתנו בעניין זה היא עם המשיב.

12. מעיון בתמונות של הנכס כפי שתועד בביקורת העירייה מיום 23.1.2023, נראים מספר כתמי רטיבות ברצפת הנכס, בתקרה ובקירות. מלבד זאת, נראה כי מדובר בנכס שלם ומוגמר: הגישה לנכס נעשית דרך מדרגות מרוצפות שבצידן מעקה; פנים הנכס מרוצף; קירות הנכס שלמים, מסוידים וקבועים בהם שקעי חשמל; ותקרת הנכס שלמה וקבועים בה מערכות כיבוי אש וצנרת. בנוסף, במועד הביקורת נראה כי הנכס ריק לחלוטין מכל חפץ ואדם.
13. כאמור, טענת העוררת בדבר היות הנכס ניזוק מתבססת רובה ככולה על טענת נזקי המים, אולם לטעמנו, ובהסתמך על תיעוד הנכס, אין מדובר בנזק משמעותי כנדרש מהוראות הפקודה לשם מתן הפטור. מבלי לגרוע מטענת העוררת על כך שאותם נזקים אכן מקשים עליה את אפשרות השימוש בנכס והשכרתו, נדמה לנו כי עדיין אין מדובר בנזק העולה כדי נזק משמעותי שאינו מאפשר כל שימוש שהוא בנכס (כך למשל ניתן להשתמש בנכס לאחסנה).
- אם לא די באמור, אף אם היינו מקבלים את טענות העוררת כי מדובר בליקוי איטום מהותיים המונעים שימוש בנכס, הרי שזקי המים רלוונטיים לתקופת החורף בלבד ולא לכל עונות השנה.
14. עוד ראו את שנקבע בעמ"נ 12-10-23951 עו"ד אבנר כהן, **כונס הנכסים על זכויות חב' מלונית פנינת נהריה בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית נהריה** (נבו, 6.2.2013), בעניין הצורך בקיומו של נזק משמעותי לצורך קבלת הפטור.
- באותו עניין בית המשפט של ערעור הותיר על כנה את החלטת ועדת הערר, אשר קבעה בין השאר כי בעיות של נזילות ורטיבות שהתעוררו בנכס, אין בהן כדי להוות נזק משמעותי שהופך את הנכס לכזה שאינו ראוי לשימוש.
15. נזכיר, כי קביעתנו נסמכת בעיקר על תיעוד של הנכס שנעשה במסגרת ביקורת העירייה, כשמנגד העוררת תמכה טענותיה בשלוש תמונות של הנכס אשר צורפו לערר, ובשני תצהירים שהוגשו מטעם נציגי העוררת (כשאחד מהם ניתן מטעם באת-כוח העוררת עצמה).
- כלומר, מלבד טענות העוררת המתארות את נזקי הרטיבות בנכס והקושי לעשות בו שימוש בגין כך, לא הוצגה בפנינו חוות דעת מומחה כלשהי (מטעם מהנדס או שמאי) אשר יעיד באופן מקצועי ואובייקטיבי על מידת הנזק והיקפו. כאמור לעיל, במקרה של מתן פטור כמו בענייננו, השאלה אינה כיצד רואה הנישום, באופן סובייקטיבי, את הבניין ומידת הנזק שנגרמה לו.
16. בנוסף, לא הועלתה טענה מצד העוררת כי הנכס אינו מחובר לתשתיות כלשהן (חשמל, מים, מיזוג אוויר, כיבוי אש וכיו"ב). להפך, מעיון בתמונות נראה כי בנכס ישנה תשתית החשמל וכיבוי אש, ומכאן נראה כי הוא ראוי לשימוש.
17. חוסרים אלו והעדר הפירוט בדבר מצבו של הנכס, פועלים לרעתה של העוררת מבקשת הפטור. זאת משום שבסוגייה דנן הנטל הוא עליה להוכיח כי מבחינה עובדתית הנכס לא ראוי לשימוש (ראו עמ"נ 18-02-15149 מ. יוחננוף ובניו (1988) **נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו** (נבו, 27.8.2018)).
18. לאור האמור, בנסיבות המקרה דנן, נראה לנו כי מצבו של הנכס אינו עולה לכדי נזק משמעותי כפי שנדרש לשם קבלת פטור מארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.
19. כאמור בהודעת המשיב מיום 6.2.2023, ישנה הסכמה מצדו לפטור את הנכס מארנונה בהיותו "נכס ריק", לתקופה של שישה חודשים שתחילתם ביום 23.1.2023 (בכפוף למילוי טפסים מתאימים מצד העוררת, ובתנאי שבתקופה זו יישאר הנכס ריק וללא שימוש), ואנו סומכים ידינו על החלטה זו.
20. נציין כי העובדה שביקורת העירייה נערכה בפועל רק ביום 23.1.2023, אינה מאפשרת את מתן הפטור ביחס למועד מוקדם יותר. למען הסר ספק, הנטל (והאינטרס) לקיים את הביקורת בסמוך למועד הגשת ההשגה, או בכל מועד מוקדם אחר, מוטל על העוררת. משלא עשתה כן אין לה להלין אלא על עצמה.

ראו מתוך עמ"נ (מרכז) 15529-07-16 לאה לוי נ' עיריית רחובות (מנהל הארנונה) (נבו, 31.12.2016):

"סעיף 330 לפקודת העיריות מעניק פטור למי שמודיע על כך שבניין שהיה בחזקתו נהרס או ניזוק, עד כדי כך שלא ניתן לעשות בו שימוש ולא עושים בו שימוש. [...]

בעבר, כל ניסיונות המשיב לתאם עם המערערת ובאי כוחה כניסה לנכס, נענו בלך ושוב, כאשר בסופו של דבר, כל פגישה שכזו לא הביאה לתוצאה המיוחלת ונציגי המשיב לא הצליחו להיכנס לנכס. כיוון שהגטל מוטל על המערערת להוכיח טענותיה, הרי שה"כישלונות" בעריכת הביקור רובצים לפתחה. מי שמעוניין להוכיח באמת ובתמים, כי הנכס שבחזקתו או בבעלותו, אינו ראוי לשימוש, וכי לא עושים בו שימוש בפועל, הוא בעל אינטרס ראשון במעלה, לקיומו של הביקור."

אטימת נכס לשם מתן הפטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות

21. כדי שהדברים לא יצאו חסרים, נביא התייחסותנו גם לסוגיית פטור מארנונה בגין נכס סגור או אטום, אשר עלתה במקרה זה בעקיפין עקב אותו קיר גבס המונע את הגישה למדרגות המוליכות לנכס (וגרם גם לכך שביקורת העירייה נערכה בחלוף זמן רב מפניית העוררת לעירייה).

22. נקדים ונאמר את דעתנו, אשר נסמכת ונתמכת בפסיקה, לפיה אטימת נכס כשלעצמה אינה מהווה הצדקה לפטור מחיוב ארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות, ואינה הופכת אוטומטית את הנכס לניזוק או הרוס או לכזה שאינו ראוי לשימוש.

ראו למשל בעת"מ 1054/03 ג'וזיף זוהיר נ' עיריית חיפה (נבו, 13.4.2004):

"האם איטום פוטר מארנונה.

21. טוענת המשיבה, כי אפילו נאטמה קומת היציע, וכאמור, אין היא מסכימה שהיציע אכן נאטם, הרי אין בכך לפטור את העותר מתשלום הארנונה. מעבר לנדרש (שכן קבעתי, כי לא הוכח לפני כי קומת היציע נאטמה) אדון גם בסוגיה זאת.

השאלה העומדת לדיון היא, אם כן, אם אטימת בניין או חלקו פוטרת מתשלום הארנונה. בפקודת העיריות לא הוזכרה אטימת בניין כפוטרת מארנונה. כן נקבע כי הרס בניין או בניין שניזוק, יהיה בעליו פטור מארנונה. סעיף 330 לפקודת העיריות, שנוסחו מובא להלן, אינו דן באטימת נכס [...]

נראה, שתכליתו של ההסדר בסעיף 330 היא לפטור מארנונה נכס בו לא ניתן להתגורר בשל מצבו האובייקטיבי. לפיכך, אין לכלול בסעיף 330 גם אטימת בית, שנעשית לצורך זמני, כמו אטימת פתחים באופן שניתן להסיר בכל עת. אחרת, תמצא ההוראה בתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג-1993, לפיה אם לא התגוררו בנכס, ניתן לפטור עד 6 חודשים ולא יותר, כניתנת לעקיפה: מי שיבקש להמשיך שלא לשלם, יאטום את הדלת וימצא עוקף את ההוראה שבתקנה הנ"ל [...].

23. עוד ראו לעניין זה מתוך עמ"נ 12979-02-13 קלדרון סיני נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (נבו, 29.12.2013):

"19. האפשרות אותה מציע המערער, למתן פטור מארנונה על חלק מיחידת הבנין (החדר הנוסף) כאשר מבוצע איטום וולונטרי של אותו החלק עד כי לא ניתן להשתמש בו, לא הוסדרה על ידי המחוקק.

20. בפסיקות מעטות של בתי המשפט המחוזיים והמנהליים נקבע, מחד, כי אין מקום להקיש מהוראות הפטור הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות גם באשר למבנה אטום, שכן פרשנות זו איננה עולה מנוסח הסעיף הנ"ל. עוד נקבע, כי לו בית משפט יכיר באטימה מרצון של מבנה כדרך לאי תשלום ארנונה ומתן פטור ללא מגבלת זמן, יהיה בכך אישור לעקיפת הוראת תקנה 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993, המסמיכה את העיריה ליתן הנחה למחזיק של בנין ריק אך לתקופה שלא תעלה על שישה חודשים (ראו ע"א (חי') 2343/01 תשלובת תבורי בע"מ נ' עיריית חיפה (13.11.01), עת"מ (חי') 1054/03 זוהיר נ' עיריית חיפה (13.4.04)).

21. מאידך, בעמ"ג (נצ') 6/08 מנהל הארנונה של עיריית טבריה נ' צורי (22.1.09), הושארה בצריך עיון השאלה, האם שלילה מכוונת של הכניסה לנכס על ידי בעליו, כגון על ידי איטום פתח הכניסה, הנעשית מתוך כוונה לחמוק מתשלום הארנונה, תראה בבחינת נזק שנגרם לנכס, ותזכה בפטור מן הארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

22. הנה כי כן, השאלה בדבר אפשרות מתן פטור מארנונה בשל איטום נכס הינה מורכבת בעלת השלכות רוחביות על ציבור הנישומים, לא נדונה באופן ממצה, לא כל שכן הוכרעה ונקבעה בה הלכה מחייבת. בנסיבות אלו, נראה כי אין זה ראוי להחיל את הפטור הקבוע בסעיף 330, בדרך של חקיקה שיפוטית מרחיבה את ההלכות שנקבעו בהקשר סעיף פטור זה באופן שאינו מחוייב המציאות, וזאת עוד בטרם נדרש המחוקק לסוגיה העקרונית.

24. וכן ראו עת"מ 10-11-48964 מוחמד גולאני נ' עיריית ירושלים (נבו, 27.2.2011)

"ובנוסף טוענים העותרים, כי הנכס לא היה ראוי לשימוש כל אותן שנים, לאחר שנאטם על ידי אביהם המנוח, וכי כיום הוא הרוס ומוזנח. [...]

מכל מקום, גם לגופו של עניין, וכטענת המשיבים, לא עמדו העותרים בנטל להוכיח כי הנכס לא היה בר שימוש בשנים הרלבנטיות. לשם כך היה עליהם להוכיח כי הנכס נהרס או ניזוק באופן שלא ניתן להתגורר בו, ואטימה אין בה די; כי בפועל אין מתגוררים בו; וכי נמסרה על כך הודעה לעירייה (סעיף 330 לפקודת העיריות). בהקשר זה לא למותר להזכיר, כי אשתו השנייה של אבי העותרים המנוח טענה בשנת 2006, כי העותרים קבלו לידיהם את החזקה בנכס וכי הם מתגוררים בו. ועוד יש לעמוד על כך שהעותרים טענו בשנת 2008 כי הנכס נאטם, ורק לאחר שהבינו מהחלטתו של משיב 2 ומהחלטתה של ועדת הערר כי אין באטימה כדי לפטור אותם מתשלום ארנונה (עמ"ג 341/03 יוסף לוי נ' מנהל הארנונה בעיריית חיפה), באה לעולם הטענה כי הנכס הרוס."

25. כל הדברים הללו נכונים בענייננו ביתר שאת, שעה שעסקינן בחסימה של המדרגות המוליכות לנכס באמצעות פלטת גבס, אשר ניתן לעוקפה (תוך כדי טיפוס על המעקה הסמוך) ולהגיע אל פנים הנכס. כלומר ממילא מדובר בחסימה ארעית, שאיננה אטימה הרמטית, אשר בפועל היא אמנם מקשה על הכניסה לנכס אך אינה מונעת זאת לחלוטין.

[השוו לעניין זה מתוך פסק הדין בעניין עמ"ג 19-10-30106 דורית קירור ושיווק פרי בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית תל-אביב-יפו (נבו, 26.7.2020), שעניינו בין השאר בהחלטת ועדת הערר של תל אביב שלא לראות בנכס כ"אטום", מקום בו האטימה נעשתה בקירות גבס קלים שניתן להסירם על נקלה].

26. לפיכך, נראה לנו כי חסימה או איטום של נכס, הם כשלעצמם אינם מזכים את בעליו של הנכס בפטור מארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות, וזאת מבלי לפגוע במדיניות העירייה (ככל שיש כזו) המאפשרת אטימה הרמטית וקבועה של נכסים לצורך הפסקת חיובם בארנונה; שונה הדבר בכל הנוגע לנכס שנהרס או ניזוק, שכן ביחס אליו יש באיטום או בחסימה כדי להוות אינדיקציה נוספת להעדר שימוש בנכס, שהוא התנאי הנוסף הנדרש לפי סעיף 330 בפקודת העיריות.

משקבענו כי אין אנו רואים בנכס דן "נכס שנהרס" או "נכס שניזוק" כמשמעותם של המונחים הללו בסעיף 330 הנ"ל והפסיקה שהובאה לעיל, אין בחסימה שהקימה העוררת כדי תמיכה מספקת בטענתה לפטור מארנונה.

סיכום

- 27. אנו דוחים את טענת העוררת לעניין מתן פטור לנכס מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות.
- 28. אנו סומכים ידינו על החלטת המשיב מיום 6.2.2023 ליתן לנכס הנחה בשיעור של 100% לאור היותו "נכס ריק", לתקופה שמיום 23.1.2023 ועד ליום 23.7.2023 (בכפוף להתקיימות התנאים שהציב המשיב לעוררת).
- בחלוף התקופה האמורה, וכל עוד הנכס יישאר "נכס ריק", המשיב יפעל לסווג את הנכס בתעריף מוזל, בהתאם למדיניות העירייה לעניין חיובי ארנונה של נכסים ריקים אשר מיצו את תקופת ההנחה המלאה (והכל בכפוף לביקורות שתערוך העירייה בנכס מעת לעת, ולהגשת הטפסים הנדרשים מצד העוררת).
- 29. לאור התוצאה אליה הגענו, התייתר הצורך לדון בטענת הסף שהעלה המשיב לעניין איחור בהגשת הערר לשנת 2022.

בנסיבות העניין כל צד יישא בהוצאותיו.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התש"ס-2000; לפריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, על החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 60 יום מיום מסירת ההחלטה.

מזכירת ועדת הערר תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים באימייל או בפקסימיליה ובדואר רשום.

ניתן היום, 26 ביולי 2023, בהיעדר הצדדים.



עו"ד רמי טרבלסי (חבר ועדה)



עו"ד שמואל יצחק (חבר ועדה)



עו"ד עפר בר-און (יו"ר)