

עררים: 24/11 21/10 13/08 79/07
11/19 16/16 8/15 31/14 16/13 46/12

ועדת הערר לענייני ארנונה

של עיריית רחובות

יורשי יעקב יצחקי ז"ל ת.ז. 004975967

העוררים:

ע"י ב"כ עוה"ד עינב כהן ואח'
ממשרד יצחק מיוחס ושות' עורכי דין
מרח' המסגר 38 תל אביב 67211
טלפון: 03-6333600; פקס: 03-6394114

נ ג ד

מנהל הארנונה של עיריית רחובות

המשיב:

ע"י ב"כ עוה"ד נועה בן אריה ו/או אלי אליאס
ו/או יוסף חי אבי עזיז ו/או גילה ליבוביץ ואח'
מרחוב ראול ולנברג 22א', בית זמיר תל אביב 69719
טל': 03-5600111; פקס: 03-5600707

החלטה

בפנינו ערר על החלטת מנהל הארנונה ביחס לחיובי ארנונה, בגין הנכסים שמספרם: 5100500354, 5100500358, 5100500357, 5100500352, 5100500356, 5100500350, 5100500360, 5100500362 המהווים חלק מקומה במבנה שברח' בנימין 4, בתחומה של העיר רחובות, הערר מתייחס לשטח של 450 מ"ר כחלק מקומה פעילה המצויה בקומה רביעית בבניין. (להלן: "הנכס"). בפנינו עררים, המתייחסים לשנות הכספים 2007-2019.

רקע עובדתי קצר:

ביום 2.2.11, ניתנה החלטת וועדת הערר בעניין העוררים.

על החלטת הוועדה הוגש ערעור מנהלי, אשר בסופו נקבע, כי עניין העוררים ישוב לשולחן הוועדה על מנת לבחון עובדתית את מצב הנכס, לאור הלכת "המגרש המוצלח".

ביום 17.9.14, התקיים דיון לגופו של עניין שבמהלכו ביקש ב"כ העוררים לקבוע את התיק להוכחות.

ב"כ המשיב הנוכחי אשר לא ייצג את המשיב בגלגולו הקודם של הערר, ביקש לערוך סיור נוסף וכן לקבל לידיו את תצהירי העוררים.

בין לבין הצטרפה לדיון נציגת הבעלים הגב' הדר יצחקי בר, כאשר בקשתה לוועדה, כי ברצון העוררים לוותר על תצהיריהם, וכי הוועדה תיתן החלטתה על סמך החומר שבפניה, ללא הצורך בישיבת הוכחות.

לאחר שאפשרנו הפסקה בדיון לצורך קיום התייעצות בין נציגת הבעלים לב"כ, לבקשתם, הודיע ב"כ העוררים, כי בניגוד לדעתו ולבקשת נציגת הבעלים, הרי שהינו מוותר על קיום הוכחות, ומצטרף לעמדת ב"כ הבעלים, כי הוועדה תיתן החלטתה על סמך החומר המונח בפניה.

יחד עם זאת, נענינו לבקשת ב"כ המשיב, לערוך סיור נוסף בנכס, על מנת לבחון מצבו.

ביום 27.1.15, התקיים סיור בנכס העוררים, כאשר בסיור זה עלה, כי הקומה מוזנחת ומלוכלכת, ישנם חלונות חלקים שבורים חלקם שלמים. ישנו חלון אחד פרוץ, וכי הנכס בגודל של 450 מ"ר.

בעקבות הסיור, המלצנו לצדדים לנהל מו"מ בניסיון לסיים מחלוקתם בדרכי נועם, אולם הדבר לא צלח.

ביום 29.4.15, ניתן תוקף של החלטה להסדר דיוני מטעם הצדדים שעיקרו, כי הגיעו להסכמה בדבר ויתור על מועד הדיון לרבות תקירת עדים, וכי בקשתם, כי יוגשו סיכומים מטעמם לתיק הערר.

לאחר מתן אורכות לבקשת הצדדים, הוגשו סיכומיהם לתיק.

מאחר והשאלה בכל שנות המס, הינה אותה השאלה שבמחלוקת, הרי שאנו מורים על איחוד העררים.

טענות העוררים

1. העוררים טענו בזמנו וגם עתה, כי בעבר ניתן לנכס פטור מארנונה לפי סעיף 330 לפקודה לתקופות שמיום 1/1/04-31/5/01 ו-30/9/05-1/11/04 וזאת על בסיס מצב הנכסים בפועל תוך שברמה העובדתית, לא חל בנכס שינוי מאז ועד היום.

2. העוררים טוענים כי הנכס נעדר תשתיות חשמל, מים וביוב, חסר שירותים ואסלות, רצפה, תקרה, חלונות, מערכת מיזוג האוויר מנותקת וצינורות החולכה שבורים, מזגני האוויר בלתי שמישים, קיימת בעיית רטיבות ותדירת מים מהגג, הגישה אליהם הינה באמצעות מעליות אשר לא ניתן לעשות בהן שימוש מחמת מצבו והסיכון הטמון בשימוש.

3. זאת ועוד, לטענתם לא ניתן לקבל אישור כיבוי אש הדרוש לשם השמשת הנכס- אלא אם יוסדרו נושאי בטיחות, דרישה שאינה ישימה לשיטתם.
4. בתינה מחודשת נדרשת על ידי הוועדה כאמור, עקב ערעור מנהלי שהוגש על ידי העוררים אשר טוענים כי יש לבחון את הנכס בהתאם למבחן הפיסי האובייקטיבי בעיניו של האדם הסביר וכן כי תקופת הפטור לפי סעיף 330 לפקודה לא ניתנת להגבלה כל עוד הנכסים עונים על ס' 330 לפקודה, העוררים תומכים טענתם זאת **בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב-מנהל הארנונה** (להלן: "הלכת מוצלח").
5. בעניין זה טוענים העוררים, כי השימוש ב"מבחן הכלכלי", עבר ובטל מן העולם, וממילא יש לבחון את מצב הנכס בראי השכל הישר ובעיני האדם הסביר, האם נוכח מצבו הפיזי של הנכס, אכן לא ניתן לעשות בו שימוש.
6. בנוסף טוענים העוררים, כי יש לחייב את הנכס בסיווג הזול ביותר האפשרי מבין השימושים המותרים על פי דין בהתאמה לייעוד התכנוני, קרי, על פי סיווג של מבנים שונים שאינם נכללים בסיווג אחר אזור ד' להבדיל מסיווג של מסחר וזאת מכוח העובדה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ועומד ריק.
7. כמו כן טוענים העוררים לאיחור בתשובה להשגה לשנת המס 2007, ומשכך לטענתם דינה להתקבל.

טענות המשיב

8. המשיב טוען כי הזנחת הנכס אינה מקנה לנכס פטור מכח סעיף 330 לפקודה בייחוד כאשר מדובר בנכס המצוי באותה קומה שבה פועלים נכסים אחרים.
9. המשיב טוען כי הנכס אינו עונה על "מבחן ראוי" אשר נקבע בהלכת מוצלח.
10. הלכת מוצלח קבעה כי אין לומר כי כל בניין מוזנח בהכרח אינו ראוי לשימוש ויש להוכיח נזק משמעותי, דבר אשר אינו מתקיים בעניינו.
11. טוען המשיב עוד, כי הנכס מהווה חלק מבנין רחב היקף המשמש, משרדים, עיריית רחובות, קופת תולים, בית הדין הרבני ועוד, כאשר אף נערך מו"מ בקשר לנכס נשוא הערר אל מול העירייה, לצורך הפעלת מתנ"ס.
12. לטענת המשיב, עצם העובדה כי הנכס עומד להשכרה, יש בכך לקבוע כי אין המדובר בנכס שלא ניתן לשבת בו.

13. עוד הרחיב המשיב בסיכומיו, כי למעשה הפטור שניתן בעבר, היה בגין "נכס ריק" בתקופה הראשונה, ובתקופה השנייה עקב שיפוץ שנעשה בנכס, להבדיל מטענת העוררים, כי הפטור ניתן עקב כך כי הנכס לא ראוי לשימוש.
14. בהקשר לטענת העוררים בגין איחור בתשובה לכאורה לשנת הכספים 2007, טוען המשיב כי התשובה ניתנה בהתאם להשגה שהוגשה, באשר גם לשיטת העוררים, המכתב הראשון אינו בגדר השגה, אלא בגין טענות קיזוז שלא כדין לכאורה, והעובדה שהעוררים עצמם הגישו השגה בתקופה מאוחרת יותר, שנענתה.
15. עוד טוען המשיב, כי המדובר בטענה חדשה, ומכאן שיש לדחותה גם מן הטעם הזה.
16. המשיב טוען כי יש לדחות את טענת העוררים כי יש להשית על הנכס את הסיווג הזול ביותר האפשרי, שהרי מדובר בנכס המהווה יחידה מסחרית אשר תפקדה לאורך שנים כבית עסק/משרד והשימוש האחרון בנכס היה למטרות עסקים. בהתאם לכך, סיווג הנכס הנכון הוא לפי סיווג "משרדים, שירותים ומסחר".

דיון והכרעה

- לאחר עיון בכתבי הצדדים וכן שמיעת הצדדים לערר כמו גם סיוור בנכס ובחינה מיוחדת של מצבו הפיזי של הנכס, הועדה הגיעה למסקנה כי יש לדחות את הערר במלואו, והכל כפי שיפורט להלן:
17. למעשה טענות העוררים חזרו על עצמם כפי שבאו ועלו בפני הוועדה עוד בטרם ניתנה החלטת הוועדה הראשונה.
18. כפי אשר ציינו הצדדים במהלך הדיון האמור, הרי שבהתאם להחלטת בית המשפט בעניינם, על הוועדה לערוך בחינה עובדתית מחודשת בקשר למצבו של הנכס, ועל כן החלטתנו תתמקד בעניין זה.
19. לאור האמור, אין אנו רואים להכריע בשאלת המועדים לשנת 2007, כאשר על פניו נראה, כי אכן אין לכנות את המכתב הראשון שנשלח למשיב כהשגה על כל המשתמע.
20. נחלקו הצדדים, האם המשיב העניק לנכס פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש או שמא בגין נכס ריק ולאחר מכן עקב השיפוץ.
21. התקופות בהן ניתנו הפטורים השונים, אינן רלוונטיות לערר שבפנינו, באשר הצדדים שניהם מסכימים, כי תקופות הפטור אשר ניתנו, עומדות בעינינו, ולמעשה אין בפנינו מחלוקת בגין תקופות אלה.

22. לאור זאת שעלינו לבחון את מצב הנכס לתקופת החיוב, הרי שמהות הפטור כפי שנחלקו בה הצדדים ואשר ניתנה לתקופה הקודמת למחלוקת, אין בה כדי להועיל לצורך ההכרעה הנדרשת כאן.
23. עוד נוסיף, כי טענות הצדדים והפירושים אותם התאמצו להעניק לחוות הדעת מטעם השמאים כל צד וגרסתו, מתייתרות בהחלטתנו זו, באשר כפי טענת הצדדים, הרי ש"המבחן הכלכלי" בוטל בהתאם להלכת "המגרש המוצלח", וממילא שאינו נדרש לצורך הכרעה בערר.
24. אם כן בפנינו הכרעה מהו מצבו הפיזי של הנכס, וככל והנכס ראוי לשימוש, אזי מהו סיווגו הנכון.
25. כאמור, נערך סיור בנכס, לצורך בחינת מצבו בעיני אדם סביר, כפי המבחן אשר נקבע בהלכת "המגרש המוצלח".
26. כבר בשלב זה נבחיר, כי מצבו הפיזי של הנכס, אינו כפי הנטען על ידי העוררים.
27. אכן הנכס מוזנח ומלוכלך ויש לתקן מספר חלונות, אולם לנכס רצפה, תקרה, מערכת חשמל, המעלית במקום עובדת באופן תקין, ולמעשה הנכס אינו נכנס להגדרת נכס שאינו ראוי לשימוש.
28. יתכן מצב, כי ככל ויבקשו לשמש את הנכס ברמה גבוהה, אכן יש לבצע התאמות אשר עלותן גבוהה בהתאם, אולם השאלה היא אינה התאמה לשימוש מסוים, אלא האם ניתן לעשות שימוש כלשהו בנכס.
29. כן נוסיף, כי טענת העוררים בדבר אי יכולת שימוש של הנכס, לכאורה עקב דרישות מכבי אש, דרישות שלא ניתן לבצע, אינן עולות בקנה אחד עם המצב העובדתי בשאר חלקי הנכס.
30. ראשית נציין, כי העוררים וויתרו על זכותם להוכיח את טענותיהם, כך שאין בפנינו ראיה, כי אכן יש בסיס לטענתם כאמור.
31. ברם, במהלך הדיון ציינו העוררים, כי "על מנת שיהיה ניתן להשכיר את הנכס, צריך שיהיו תשתיות לצורך כיבוי אש, דבר שלא ניתן לבצע".
- באותה נשימה טענו העוררים, כי ל"מיטב ידיעתם בכל הבניין יש אותה בעיה".
32. כאמור המדובר בבנין רחב היקף, כאשר אין מחלוקת בין הצדדים, כי למעט חצי הקומה נשוא הערר, הרי שכלל הבנין מושכר לדיירים שונים לרבות גופים ציבוריים כך שטענת העוררים נסתרת מדבריהם.

33. העוררים, לא מצאו לנכון, ליתן הסבר, היאך מצד אחד, לא ניתן להשכיר את הנכס ללא מערכת כיבוי אש לשיטתם, ומנגד רובו המוחלט של הנכס מושכר בפועל.
34. הבניין בו נמצא הנכס מצוי במרכז העיר ומתנהלת בו פעילות מסחרית וציבורית ענפה. הנכס מחובר לתשתיות, פועלת בו מעלית, כך שמקובלת עלינו טענת המשיב, כי לכל הפחות ניתן להשמיש את הנכס כמחסן או אחר.
35. בהקשר לטענת העוררים בדבר סיווגו של הנכס, הרי שהמצב הנכון הוא, כי הנכס שימש לאורך שנים כבית עסק תוך שהשימוש האחרון שנעשה בו היה למטרת עסקים וככזה יש להשית על הנכס את הסיווג "משרדים, שירותים ומסחר". (ראה ע"ש (חיפה) 5278/99 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה של עיריית חדרה, תק-מח 399(3), 7227, בר"ם 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב).
36. לאור מצבו הפיזי של הנכס כפי המתואר לעיל, הרי שאנו מורים על דחיית הערר על כל חלקיו.
37. בנסיבות לא מצאנו ליתן צו להוצאות.

זכות ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים.

ניתן והודע בהעדר הצדדים ביום 18.08.19


עו"ד שחר קהלני
חבר הועדה


עו"ד גד שהרבני
יו"ר הועדה


עו"ד מאיר מירסקי
חבר הועדה