

# המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

## האם רשאת העירייה לחייב נכס שניתן לו פטור בשל היותו "בניין הרוס" כ"קרקע תפוסה" בתקופת הפטור?

עת"מ 7502-10-16; עת"מ 43122-10-17 נצבא אחזקות 1995 בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל

לאחרונה הגיעה שאלה זו, אשר הועלתה כבר בפסה"ד בעניין בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית תל אביב – יפו מנהל הארנונה והושארה שם בצריך עיון, לפתחו של בית המשפט לעניינים מנהליים.

בעניין דנן, נדונו שתי עתירות שעניינן שומות ארנונה על פיהן חוייבו נכסים בתעריף "קרקע תפוסה", בתקופה שבה הופטרו נכסים אלו מארנונה בשל היותם "בניינים שנהרסו" והם בלתי ראויים לשימוש. באותו עניין, החליטה העירייה לפטור בהתאם לסעיף 330(1) לפקודת העיריות (נוסח חדש) נכסים הרוסים במתחם וקבעה כי במהלך תקופת הפטור האמורה לנכסים ההרוסים, שטחם יחוייב כקרקע תפוסה. לאחר תום תקופת הפטור, חזרה העירייה וחייבה את הנכסים כ"בנין" בתעריף המזערי הקבוע ל"בנין".

העותרת פנתה לבית המשפט וטענה כי משניתן למבנים במתחם פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש], העירייה לא היתה רשאית לחייב אותו מתחם בסיווג של "קרקע תפוסה", ויש ליתן לה פטור למשך כל התקופה הקבועה בפקודה, כאשר לא חל שינוי במצב הנכסים במתחם.

העירייה טענה מצדה כי בית המשפט נעדר סמכות לדון בעתירות וכן טענה לגופו כי העותרת עושה שימוש בשטחים אלה לצורך אחסון טובין, להצבה ואפסנה של גרוטאות וכי המדובר בשטח סגור אשר העותרת מונעת שימוש בו מאחרים. על כן, מדובר בקרקע תפוסה ברת חיוב בארנונה לכל דבר ועניין.

לעניין טענת הסמכות קבעה השופטת ברכה בר זיו כי עסקינן בשאלה משפטית גרידא, האם מוסמכת המשיבה לחייב נכס שניתן לו פטור מארנונה בסיווג שונה מזה שנקבע לו טרם מתן הפטור – שאלה שההכרעה בה אינה מסורה למנהל הארנונה בהתאם לסעיף 3 לחוק הערר ומשכך לבית המשפט סמכות לדון בה להבדיל מהשאלה אם נעשה "שימוש" בקרקע, אשר נתונה לסמכות וועדת הערר והעותרת אכן הגישה ערר לוועדת הערר בענין זה.

לגופו של עניין קבעה השופטת כי **נוכח "דיני ההקפאה" המשיבה מנועה לשנות את "סיווג הנכס" לתקופה בה הנכס פטור מארנונה בהיותו "בנין הרוס שאינו בו שימוש", בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, ולחייבו תחת סיווג שונה של "קרקע תפוסה".**

**נקבע כי מאחר ולא חל כל שינוי בעובדות ולא חל שינוי של ההלכה המשפטית, הנכס נשאר אותו "בנין" גם במהלך התקופה בה חוייב כ"קרקע תפוסה", והפטור ניתן בהיותו "בנין" הרוס שאינו ראוי לשימוש", לא ניתן לשנות את סיווג הנכס.**

זאת ועוד, נקבע כי אף המשיבה עצמה לא ראתה שינוי כלשהו בסיווג הנכס כ"בנין", שכן בתום תקופת הפטור של שלוש שנים ל"בנין הרוס" היא לא המשיכה לחייב את הנכס בסיווג של "קרקע תפוסה" אלא חזרה וחייבה את הנכס לפי הסיווג של "בנין", גם אם בתעריף המזערי בשל היותו "הרוס" (כאשר התעריף המזערי גבוה יותר מהתעריף של "קרקע תפוסה").

**נקבע כי התנהלות זו של המשיבה יש בה משום "עקיפה של תעריפי הארנונה" והיא אסורה על פי דיני ההקפאה.**

לפיכך העתירות התקבלו ונקבע כי לתקופות בהן ניתן לעותרת הפטור מארנונה בסיווג "בנין" עקב היותו "מבנה הרוס", היא לא תחוייב בארנונה בסיווג של "קרקע תפוסה".

השופטת הוסיפה וקבעה כי האמור לא יחול ככל ש"הבנין" נהרס כליל, הוא אינו עוד בגדר "בנין" והשטח עליו היה ממוקם הפך ל"קרקע". במקרה זה הסמכות לדון בשאלה האם מדובר ב"קרקע תפוסה" עקב השימוש שנעשה בה או עקב היותה "מגודרת" היא לוועדת הערר.

בית

המשפט

קבע

כי

העירייה

מנועה

מלשנות

את סיווג

הנכס

לתקופה

בה הנכס

פטור

מארנונה

בהתאם

לסעיף 330

לפקודת

העיריות,

ואינה

יכולה

לחייבו

תחת סיווג

שונה של

"קרקע

תפוסה".