

# המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

## לא די בהיות נכס מלוכלך ומוזנח, כדי לזכות בפטור מארנונה

עמנ 19-10-38386 יצחקי (המנוח) ואח' נ' מנהל הארנונה עיריית רחובות

בין השנים 2001 עד 2005 ניתן לנכס בגודל של כ-450 מ"ר, הנמצא ברחובות, פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. בין השנים 2007-2019 חויב הנכס בהתאם לסיווג "מסחר", וערים שהגישו המערערים ביחס לחיובי הארנונה שהוטלו עליהם בשנים אלו, נדחו. יצוין שבמסגרת העררים טענו המערערים שהנכס אינו ראוי לשימוש בשל כך שהוא "נעדר תשתיות חשמל, מים וביוב, חסר שירותים ואסלות, ללא רצפה, תקרה, חלונות, מערכת מיזוג האוויר מנותקת וצינורות ההולכה שבורים, מזגני האוויר בלתי שמישים, קיימת בעיית רטיבות וחדירת מים מהגג, הגישה לנכס הינה באמצעות מעליות אשר לא ניתן לעשות בהן שימוש מחמת מצבן והסיכון הטמון בשימוש בהן". המערערים הגישו חוות דעת שמאית שתיארה את מצב הנכס כאמור, והתייחסה להשקעה הגבוהה הנדרשת לצורך השמשתו.

המשיב טען שהנכס מוזנח, אך עובדה זו לא מזכה את הנכס בפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 הנ"ל, מה גם שהבניין בו מצוי הנכס פעיל ומאוכלס. חוות דעת שמאית מטעמו, הציגה השקעה נמוכה בהרבה לצורך השמשת הנכס. מעבר לכך, טען המשיב שהפטור שניתן לנכס, ניתן בשל שיפוצים זמניים שנערכו בו.

בהליכים בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית, הצדדים ויתרו על הגשת ראיות, תוך שועדת הערר ערכה בנכס סיור ומצאה שהוא מוזנח ומלוכלך, אך ראוי לשימוש.

משנדחו העררים, הגישו המערערים ערעור לבית המשפט המחוזי, במסגרתו חזרו על טענותיהם שבפני ועדת הערר וביקשו שלאחר תקופת הפטור בת 3 שנים המגיע לנכס בשל היותו לא ראוי לשימוש, יסווג הנכס בהתאם לתעריף המיזערי הקבוע לסוג נכס שכזה, ולכל הפחות שהעירייה תטיל על הנכס חיוב ארנונה בהתאם לסיווג הזול ביותר האפשרי מבין השימושים המותרים בהתאם לייעוד של הנכס (כפי שנקבע בהיתר הבניה של הנכס).

כב' השופט שמואל בורשטיין הזכיר את הכלל לפיו "התערבות בית המשפט בהחלטת ועדת ערר.. תעשה במשורה. כך במיוחד כאשר ההחלטה נוגעת לליבת התחום המקוצעי בו עוסקת הוועדה, ובמקרה דנן – מצבו של הנכס, והאם הוא ראוי לשימוש אם לאו. על אחת כמה וכמה שיש לנהוג במשורה בהחלטת הוועדה כאשר זו מתבססת על התרשמותה הבלתי אמצעית מהנכס, לאחר שערכה סיור במקום...".

בהתאם, דחה כב' השופט את הערעור, וקבע ש"ועדת הערר קיימה את מצוות בית המשפט המחוזי ופעלה על פי ההלכה שנקבעה בפסק הדין בעניין המגרש המוצלח, לאמור – בחנה את מצבו הפיזי של הנכס. לצורך כך הועדה אף ביקרה בנכס והתרשמה ממראה עיניה, כאשר מטרת הביקור בנכס היא "לצורך בחינת מצבו בעיני אדם סביר, כפי המבחן אשר נקבע בהלכת המגרש המוצלח". אמנם נקבע בתוך כך שפרוטוקול הסיור שערכה הוועדה בעת הביקור בנכס לאקוני וחסר, אך עם זאת, "חסר זה בפרוטוקול אינו מצדיק שלא לאמץ את מסקנתה הסופית והחד משמעית של הוועדה, כפי שעולה מהחלטתה, באשר למצבו של הנכס ולכך שהוא ראוי לשימוש".

נוסף לכך נקבע, שהמערערים לא סתרו את טענת המשיב לפיה הפטור מארנונה שניתן לנכס בין השנים 2001-2005 ניתן בשל שיפוצים זמניים שנערכו בנכס.

כב' השופט הדגיש ש"לא ניתן להתעלם מהעובדה כי מלבד חצי הקומה המהווה את הנכס נשוא הערעור, שאר חלקיו של הבניין מושכרים.., ואף בכך יש לתמוך במסקנה כי אין מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש".

ביחס לטענת המערערים לפיה יש לחייב את הנכס בהתאם לתעריף המיזערי הקבוע לסוג הנכס המוחזק על ידם, בהתאם לסעיף 330(2) לפקודת העיריות, נקבע שלא ניתן להחיל סיווג זה, ככל שהנכס לא זכאי מלכתחילה לפטור מארנונה לנכס לא ראוי לשימוש, וביחס לטענתם לפיה יש לסווג את הנכס בהתאם לייעודו בהיתר הבניה, נקבע שהשימוש המותר בהתאם להיתר הבניה הוא "משרדים מסחר ושירותים".

"נכס מוזנח ומלוכלך" אינו מגיע בהכרח כדי נכס שאינו ראוי לשימוש. הוא הדין בנכס ש"על מנת לעשות בו שימוש ברמה גבוהה", יש לבצע בו שיפורים ושיפוצים בעלות גבוהה, אך עדיין ניתן לעשות בו שימוש ב"רמה נמוכה". שימוש (חוקי) כלשהו - די בו".