

עיריית בת-ים
ועדת ערר לענייני ארנונה
מתקבל ביום
10-06-2010
דף מס' 4

זינגר יעקב ת.ז. 050577428
זינגר אילן ת.ז. 054651993
שסקן אסתר ת.ז. 051714533

נגד

מנהל ארנונה בעיריית בת-ים

ועדת ערר לענייני ארנונה

במני: גיל סמרה, ש"ד יריד ועדת ערר, מר יוסי מאיר, חבר ועדת הערר, מר יוסי בכר, חבר ועדת ערר

[24/8/10]

החלטה

1. נשאו של הערר הוא חיוב בארנונה, שהחייב העורר בשנת 2006 ו-2007 בגין נכס שהוא מחזיק ברח' מנחם יקואל 7/3 בבת-ים (להלן: "הנכס"). הנכס מורכב מ-4 יחידות - קומת קרקע מס' נכס 003, קומה א' מס' נכס 002, קומה ב' מס' נכס 021 וקומה ג' מס' נכס 022.
2. המשיב העלה בפנינו טענה מקדמית כי הערר בשל שנת המס' 2006 חוגש באיחור ולפיכך יש דחותו.
3. הכללים בדבר חגשת השנה על שומת הארנונה הוסדרו בסעיף 3(א) לחוק הערר- (א3) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה ...
4. במקרה שבפנינו העורר לא טען כי המשיבה לא הפיקה הודעת שומה כדין או כי נפל פגם בשומת שהופקה. במקרה זה נתלים העוררים בכך כי ניהלו מ"מ עם מנהל הארנונה אשר יש לראותו לשיטתם כהסכמה להארכת המועד לחגשת ערר לשנת 2006.
5. דיונים בין העוררים למשיב בקשר לגובה החוב אינם יכולים לחוות עילה להתארכת מועד לחגשת השנה בארנונה מבלי שניתנה הסכמה מפורשת לכך בכתב או בעל פה מטעם המשיב, הסכמה שגם העוררים אינם טוענים שניתנה, וחמשיב בחשיבו לחשנה נאמר במפורש כי החשנה חוגשה באיחור ולכן זין טענות העוררים לחידות מסיבה זו.
6. משחנענו לחלטה כאמור אינו מוצאים צורך לדון בשאלה האם מוטמכת התעוה להאריך המועד לחגשת ערר.
7. גם אם תתקבל החנחה כי בסמכות הועדה להאריך המועד לחגשת ערר ואו כי אין כל צורך בהסכמה מפורשת כפי שטברנו, בעובדות שהוצגו בפנינו אף לא קיימת כל הצדקה למתן ארכה לחגשת ערר. הדיונים בין העוררים למשיב נערכו באוגוסט 2006 לאחר המועד הקבוע בחוק לחגשת השנה לשנת 2006 והחשנה חוגשה 5 חודשים

לאחר מכן בשנת 2007. כך שאין מנוס אלא לקבל טענת המשיב לאיחור בתגשת ערר לשנת המס 2006.

8. לחזק נתייחס לטענות הצדדים המתניחות לשנת 2007 לכל אחד ואחד ממרכיבי הנכס לפי הפירוט ולעיל וכדלקמן:

9. באשר לנכס מס' 003, טענו העוררים, כי בנכס זה החזיק אר.טי.די טופ בע"מ (להלן – "החברה") וזאת החל מחודש ספטמבר 1998 ועד לחודש אוקטובר 2006, עת הצליחו העוררים לקבל חוקה לידם בתמשך לפסק דין שקיבלו נגד החברה ופתיחת הליכי הוצאה לפועל, ולאחר שהחברה פינתה המכונות המצויות בנכס במועד הנ"ל, ומיום 1/10/06 מתווסף בנכס מר אציק הראל כפי שמצוין ברשומי העירייה. לפיכך טענו העוררים, כי רישומם כמחזיקים נעשה שלא כדין.

10. המשיב גרס, כי יש לדחות טענותיהם של העוררים שכן אלה לא הוכיחו כי החברה החזיקה בנכס מאז ניתן פסק הדין לפיני, וכי השליטה וחחוקה בנכס חזרה לידי העוררים ועליהם מוסלת חובת תשלום הארנונה. בעקבות המידע בדבר פסק הדין שניתן לפיני הנכס, ועזיבת החברה את הנכס ערדן ברשומי העירייה שם המחזיק ונרשם כי העוררים מחזיקים בנכס החל מיום 1/5/02.

11. במקרה זה, העוררים והחברה הסתכסכו ביניהם לאחר שהחברה הפרה את הסכם השכירות וסירבה לפנות את הנכס, וניתן ביום 31/12/00 כנגד החברה פסק דין לפיני. בעדותה בפנינו, בניגוד לעדות מר זינגר, העידה הנבי שסקן שאינה יודעת מתי נפתח תיק ההוצאה לפועל כנגד החברה לפיני. כמו כן, העידה כי החברה עזבה את המקום שנים עוד קודם פרט למכונות שנתרו במקום ולא ידעה לומר המועד המדויק היות וחיא ואחיה לא היו במקום. עוד העידה הנבי שסקן, כי אינה יודעת מתי עזבה החברה את הנכס ואף אינה זוכרת מתי היא אחיה נכנסו לנכס וכי אינה יכלה לומר בוודאות האם נכנסה לנכס עם אחיה לפני שפנו המכונות או לאחר כך.

12. לא השתכנעו מהעדויות שחוננו בפנינו כי החברה החזיקה בנכס גם בשנת 2006. כמו כן, לא הובאו בפנינו ראיות משכנעות כי העוררים עשו ככל שיכלו לעשות לפיני החפצים במקום ולא העריפו כי המצב יישאר כך מסעמי נוחות. טענתם הכללית של העוררים, כי כונס הנכסים כשל במשימתו מבלי שפורסו אלו פעולות נעשו ומדוע כשל מאמציו להוציא הציוד מהנכס אין בה מספיק. מהראיות שחוננו בפנינו לא השתכנענו כי אכן נעשו כל הפעולות האפשריות להוצאת הציוד. אף אם נניח כטענת העוררים כי נותר ציוד בנכס, הרי הימצאות חפצים בנכס, ככל שהיו כאלה במועד הרלוונטי, אין בו כדי להפוך את העוררים כמי שאינם מחזיקים בנכס. העוררים עצמם לא כפרו בעובדה כי במועד הרלוונטי לערר זה לא היו אנשים מסעם החברה בנכס וכי לאחר מתן פסק הדין לפיני מהנכס הם הפכו לבצלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

14. באשר לנכס מס' 002, העוררים טענו, כי חרסו את הקירות בנכס במסדרה שלא יתוייבו בארנונה בהיותו בלתי ראוי לשימוש בתנאים לטע' 330 לפקודת העיריות וחדבר נעשה בענה אחת עם המשיב. הודעה על היות הנכס "לא בר שימוש" נשלחה למשיב ביום 16/8/06. עוד טענו העוררים, כי במועד הרלוונטי לערר הנכס עומד בכל 3 תנאים לצורך קבלת הפטור - הנכס ניוזק במידה שאינו ראוי לשימוש, לא נעשה שימוש בנכס, וניתנה על כך הודעה למשיב. כנגד טענת המשיבה אין כל בסיס לטענת שהריסת הקירות נעשתה בעקבות פגישה שנתקיימה בעירייה. עוד טענה המשיבה, כי לא התקיימו אצל העוררים התנאים הנדרשים להפעלת בעמ' 330 לפקודת העיריות.

15. בענייננו אין חולק כי העוררים חרשו קירות וחפכו את הנכס כבלתי ראוי לשימוש. הוועדה אינה יכולה אלא למר בשיא העדינות, החסכמה שניתנה על ידי מנהל הארונה, כפי הנטען על ידי העוררים, בדבר הריסת קירות המבנה והבאתו למצב של חוסר שימוש, הינו מהרחורי ליבם, ואין ולא הובאה כל תמיכה לקיומו של חסכם כזה. אגרו דוחים טענה זו בחיותה בלתי אמינה בלתי מוכחת ואינה עולה מהעובדות שהתנו בפנינו. לפי עדותה של הגבי שסקן חקירות נחרשו בחודש יוני 2006 ופקח מטעם העירייה הגיע לבדיקה במקום בחודש יוני, כאשר הפגישה עם מנהל הארונה התקיימה בחודש אוגוסט 2008, דבר המלמד כשלעצמו על נכונות הטענה. בנוסף, הינו סבורים שאין זה הגיוני כי מנהל הארונה, מר לוטן, המליץ לעוררים כפי שטענו לחשיית בצורה מכוונת את רכושם, ומקובלת עלינו עדותו של מר לוטן שהעיד בפנינו כי הדבר נוגד את עצמם תפקידו כמי שאחראי על גביית הארונה ראה למשל עמ' 24 לפרוטוקול שורות 19-14).

16. לדעתנו בעל נכס אינו יכול להזניח ולחבל בנכס של עצמו בדרך של הריסת קירות והשחתת המושכר במתכוון ולאחר כך לבוא ולטעון כי הנכס לא ראוי לשימוש וכי הוא זכאי לפטור על פי סעי' 330 לפקודת העיריות. מדובר בהתנהלות לא הגיונית ואשר יש בה לפגוע בהתנהלות ציבורית תקינה ואין הוועדה יכולה להכשיר התנהגות מסוג זה. מצב בו גרימת הנזק נעשה על ידי בעל הנכס או המחזיק בו למשל מביאה לתכנון מס פיקטיבי או מלאכותי לצורך הימנעות מתשלום. מה גם, התנהגות של השחתת המושכר ושביית קירות בצורה חמסנית לא מקצועית עשויה גם לחוות סכנה של ממש. נהפוך הוא, על בעל נכס חלה החובה לעשות כל שיכול בכדי להשמיש נכסו ובתי המשפט הזוין על כך בחודמטיות שונת, כפי שנעמד על כך בחמשך. הפרשנות שאותה מנסים העוררים לצקת לחוק מנוגדת לתכליתו, כפי שהחכמה הנטענת שניתנה ע"י מנהל הארונה מנוגדת לתכלית עבודתו, ולא ניתן לקבלה. הננו סבורים כי כוונת המחוקק בחקיקת סעי' 330 לפקודת העיריות לא הייתה כי כל בעל נכס אשר יירצה לפטור עצמו בצורה סוביקטיבית מתשלום ארונה יבצע השחתה עצמית ומכוונת של הנכס ברשותו. לדעתנו, כוונת המחוקק הייתה מכוונת למצב אובייקטיבי בו הבלאי שגורם לנכס אינו מאפשר שימוש בו, שאז במקרה כזה ייבדקו יותר תנאי הסף לכאות על פי הסעיף כמפורט להלן.

17. בהתאם לפסיקת בתי המשפט בעניין החלטנו של סעי' 330 לפקודת העיריות חלה החובה על מבקש הפטור להוכיח, מלבד כך כי המבנה ניזוק מבחינה חמסנית, שלא ניתן לשבט בנכס מבחינה כלכלית, קרי שאין כדאיות כלכלית לעשות בו שימוש. רק בניין שהגיע למצב שנדרשות תוצאות גדולות להפיכתו לשמיש שמבחינה כלכלית אובייקטיבית הופכות את החשקעה בשימוץ בלתי כדאית יהיה ראוי לקבלת פטור (ראה לדוגמא: עמ"נ 269/04 אלי אבי רוני יוזמה פיתוח בע"מ נ' מנהל הארונה בעירית ראשון לציון מיום 23/1/08 פורסם באתר נבו; עמ"נ 14/05 סופיריור כבלים בע"מ נ' ועדת ערר לענייני ארונה שליד עיריית אילת מיום 30/11/2006 פואסס באתר נבו)

18. מעבר לצורך נוסף, גם אם היינו מניחים, כי התקיים התנאי הראשון, הרי לא התקיימו במקרה זה התנאים השני והשלישי על פי סעי' 330 לפקודת העיריות כאמור. מחומר הראיות שבפנינו לא התנחה כל ראיה ממשית פרט לטענה כללית של העוררים בקשר לכדאיות הכלכלית לחבאת הנכס לשימוש. הננו סבורים שמן הראוי היה כי טענת העוררים יעוגנו בחוות דעת מומחים ובמסמכים נוספים לגבי חביות שנטענו, ועל ידי מי שנטענו בכל הקשור לכדאיות השקעות הנדרשות בכדי לחבוא למצב שמיש, לדוגמא: לצורך השכרתו.

19. אשר לנכס מס' 021 ו-022, הרי שהעוררים טוענים שגם שם נעשו מעולות במתכוון להפיכתם לבלתי ראויים לשימוש וגם הפעם בהמלצת מנהל הארונה. הננו דוחים טענו העוררים בחקשור זה לנוכח נימוקט לעיל. העובדה כי נכס זקוק לשימוץ ואפילו לקבלת חיתר אין בה כשלעצמה לחפוך את הנכס לבלתי ראוי לשימוש. לדעת הוועדה, העובדה כי נכס 021 היה מושכר לשוכרים בתקופות שונות מלמד כי היה

ראוי לשימוש. בנוסף, לא ניתן כל הסבר משכנע לכך שלא הוגשו השגות ונרעורים לגבי חיובי ארנונה לשנים 2000-2005. כמו כן, הגבי שטקן לא יכולה הייתה להציג חחודעה שנשלחה מטעמה בדבר אטימת הנכס (עמ' 13 לפרוטוקול בשורות 5-14).

לאור כך, הננו דוחים הערר לגבי נכסים 021 ו-022.

20. התוצאה היא כי הערר נדחה.

ניתנת היום 25.10.2010, בתעודת הפרדים.

מ.ר. (סמאיר) נו"ד
גיל סמרה, נו"ד
יו"ר הועדה

מר יוסי בכר

מר יוסף מאיר