

עיריית בת-ים
ועדת ערר לעניני ארנונה
התקבל ביום
31-12-2008
דף מס'.....

העוררת: אלייד השקפות בנייני

נכר

המשיב: מנחל ארנונה בעיריית בת-ים

לעדת ערר לעניני ארנונה

בפניו: גיל ספרה, ערר יודי תומר ערר, ערר יוסי טנאי, ערר תמר חסרד, ערר ישי סבר, ערר נטלי ערר

[28/12/08]

תחלפות

1. העוררת היא תבעלים של נכס ברח' ניסנבאום בבת-ים, אשר שימש במשך שנים רבות כמוסך האולם ותצוגה של חבי צימפיון מוסורט (לחל: י"חב צימפיון) וזאת עד ליום 1/4/05.
2. בפניו מותנת שאלה מקדמית, והם הערר חוגש באיחוד ולפיכך יש לדחותו באם לא - והם זכאות העוררת לפטור הקבוע בסעי' 330 (לפקודת עיריות) בחוקת הנכס אילו ראוי לשימוש!
3. מן העובדות שהונחו בפניו עלה כי, ביום 1/4/05 פנתה חבי צימפיון בבקשה לקבלת פטור מתשלומי ארנונה. בקשה זו נענתה בחיוב ע"י מנחל הארנונה לנקופה של 6 חודשים בניין נכס ריק, האשר עליו לא חוגש ערר.
4. עוד עלה מהעובדות שהונחו בפניו כי, בתמשך באותה השנה הגישה העוררת בקשה לשינוי ייעוד ממבנה המשמש לתעשייה לשימוש למסחר. בתמשך ולאחר הסברים שקיבלת, הגישה העוררת בקשה לשימוש חורג. ביום אישורו תחת המשנה בעירייה בקשת העוררת לשימוש מסחרי במסגרת ובתמשך לכך הועבה העוררת בשומת היטל השבחה אגרות והיטלים שלא שולמו על ידה ולפיכך גם לא ניתן היתר תמיה.
5. ונא אפוא, כי בבסיסות המקרה חלף הזמנתי להגשת הערר. משחלף הזמנתי, והעירייה חתרה על כך, לא ניתן לחון בערר (בענין הפסיקה הוגשת להגשת ערר וסמכות הוועדה, ראה סיכום החלכות והמבטחים שערצבו בפסיקה בספרו של המלומד ה' רובסוביץ, ארנונה עירונית, מהדורה הפיסיקת, ספרוני, 1388-1403).

6. אין אם ייאמר, כי הוועדה מטמנת לתאריך המועד שחלף מבזז טמכותה הטמנת. הרי, אין אנו נדרשים להסיע בשאלה זו במקרה דנן. שכן העוררת לא הגישה במקרה זה כל בקשה לתארכת מועד, לא הניחה בטיטומיה כל סיבה ראויה לתארכת מועד ולא משמע מפי העוררת כל נימוק ענייני מדוע נמנעה זו מלהגיש הערר במועד.
- ראה בזקטד דומה צ"א 6842/00 משנת יחידות ג' סול ששט ספד, ת"ד (ת"א) 904, 908. "העיקרון - ידוע. המועד לתצעות ערער אורחז קבוע בתיקוק. על כן רובח על מבקש תארכת המועד להצביע על טעם מיוחד כדי שבקשותו תיענה. לענין זה מקפידים עם בגל'חזק חקפחה יוטרז. משקבעו החקטות שיש להגיש ערער ותוך 45 יום, וחמערער איתר אפילו ביום אחד, אין להיטטר לבקשותו, כדבר שבטענה, שאילו בית המטפט היה עשה כן, היה למעשה משנה את המועד הקבוע בתיקוק מ 30 יום ל 31", "זוטמן סודי חודן האורחי, בנמ 897.
7. התוצאה היא כי הערר נדחה.
8. לאור התוצאה אליה הגענו, אין עד צורך לזון ביתר טענותיהם של העוררת, המוניחסת לסיווג יחידות הנכס ואופן חיובם בפרטנת, אך סאמר מספר דברים לגופו של עניין.
9. גם הטענה, כי יש להניק לעוררת קבלת מסוד לבטט שאינו ראוי לשימוש לפי סעי' 330 ולבקוחת הטריות, דינה לחיזותות. טבדוט כי במקרה זה, לא נתמלאו התנאים להתקיימותו של סעיף 330 לבקוחת ולכן אין להניק לעוררת פמור. סעיף 330 לבקוחת קובע, כי בנין אשר בינו משתלמת ארנוטח אשר נטרס או מזוק עד כדי שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, לא יחיה חייב בארנוטח מוטט שנמסרה חודעת המחויק.
10. ארנוטח מוטלת בשל וטאת המשתמש בנכס משירותיה הצמודים של הרשות המקומית. כאשר הננין נטרס או מזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, לא ניתן ליחזות משירותיה של הרשות המקומית, ומטעם זה אין להטית ארנוטח על בגלי. ראה: הטיק רוסטוביץ ואת, ארנוטח עירות, ספר ראשון, פחדורה הטיטית, 2001, בעמ' 585.
11. המבן לצורך הערכת מידת הנזק שנגרם לבנין הינו מבן אובייקטיבי של הביטוי מבטח "שניק במידה שאי אפשר לשבת בו" - על העוררת לחוכיה כי הנכס אינו ניתן לשימוש. המבן הכלכלי משמש כלי עזר להסרעה בשאלת מצבו של הבנין והצמצמותו בודקים את כדאיות השיפוץ של המבטח שניק על העוררת לחוכיה כי אין כדאיות כלכלית בשיפוץ הנכס.
12. הנזק לבנין המוסר מתשלום ארנוטח חייב לחיות כזה השולל מתבנין את ערכו כבנין. בנין, שמחמת בלאי אינו ניתן לשימוש, אולם ניתן לשפנו בעלות סבירה, יהיה חייב בארנוטח. רק בנין שתוע למצב בו החתצאות הנדרשות לחבטוט למצב בו יהיה ניתן לשימוש כזו גבוהות, עד כי אין כדאיות כלכלית אובייקטיבית בחשקעה בשיפוץ הבנין, יהיה זכאי לפסור לפי סעיף 330. אין כל אפשרות לקבוע כלל, שיהאום לכל המקרים, ובכל

מקרה יש צורך לקבוע את מצב המבנה ולהכריע לגופו של עניין. ראה: ספרו של הנריק רוסנבוים לעיל, בעמ' 589.

13. אין די בכך שהנכס אינו ראוי לשימוש כמסך כדי לזכות בפטור. כן- אין די בחינתו של הנכס לא ראוי לשימוש כדי לבסס פטור מארטרנה. הפעולות הנדרשות אין בהם כשלמעצמם לחביא למסכתו כי תנאי הפטור התקיימו ובוודאי לקבלת פטור מרף. אין די בסענה בעלמא לעניין זה. על הסוּך לפטור לפי סעיף 330 לחכ"ה את סענתו באמצעות חוות דעת של שמאי במונח לשווח של הנכס לעומת עלות השמשת וכן להצביע בראיות ממשיות על הפעולות אותן נקט בשקידה סבירה לחבאת הנכס למצב שמיש.

14. משתדענה העוררת לעירייה על בקשתה לפטור על פי סעיף 330 הוא התבקשה לספק אישורים לשימושים המתבצעים. העוררת לא עשתה כן. לא ניתן לסוּך סענה סתמית מבלי לספק לרשות את התיכונות והאישורים הדרושים המצביעים על כך כי אין מתבצעים שימושים הממלאים את דרישות הסעיף תחילתם ומנועו סיומם הממוכן. מה גם שעל פי סענת העירייה, שלא נסתרה, השימושים בנכס מעולם לא הוזלו ולא הוצא כל חיטה.

15. העוררת אף לא הצגנה תוויד מומחה מטעמה בפני ועדת חשר. על כן, סבורים אנו כי העוררת לא עמדה במסל הוועכות לשם מוּן הפטור. העוררת לא הוכיחה כי הנכס נידוק עד כדי כך שעלות ההוצאה הכספית לשימוצו איננה סבירה. אין די לעניין זה בתמונות שצולמו על ידה או בטענות הכלליות שהועלו על ידה. שכן, גם אם הנכס אינו ראוי לשימוש במצבו בתקופה שבמסוּך נתבקש הפטור, תיתכן האפשרות להשימוש בעלות סבירה לעניין זה, אין להסיל על הרשות לחביא חוות דעת שמאי לבני עלות של השיפוץ או שרכ של הנכס ונטל זה נותר למתו של מבקש הפטור. העוררת לא עמדה במסל זה.

16. מקובל עלינו אף והאמור בסעיף 28(ד) לתיכונא המשיב כי הנכס כן ראוי לשימוש אף סוּך העבודה שהלקו אף תושכר לחי הפיקט הישראלי לתקופות שבין 7/05-1/05.

17. נותרה סוגיה אחת והיא סענת העוררת בקשר לסיווג הנכס. ואולם, כפי שמציין אף המשיב בסיכומיו. עניין זה כלל לא נטען בערד וכפי שפסק על ידי בתי המשפט הרי "הלכה ידועה היא כי בית משפט לערעורים לא ידון בגימוק ערער שלא נטען ברענה הראשונה" (נייא 277/89 צעמ מחצרי מוּן בגימ"ח טעמיקו בגימ, פ"ד מו(3) 288, 304 (1992)). "תפקידו של בית המשפט הינו לפטוק במחלוקת בין הצדדים, פני שחללו רואים אהנה, וסכלל אין זה מתפקידו ליצור מחלוקת חדשה, ולהכריע בה. אמילו סאמר, כי אין בית המשפט מנוע מליזוק לקונסטרוקציה משפטית, שלא הועלתה בטיעוני הצדדים, הרי ברזח שיש לחתימתו לכך סאל צעד חריג, שנית המשפט יברר בו רק במקרים מיוחדים, סאמר זרישות חצוק מוויכות זאת" (נייא 536/89 פו חברת פט בגימ"ח לייסיק, פ"ד מו(3) 617).

18. יתר על כן, נודק המשיב בסעיפו כי הנכס נמאד ונעדר סוגג באחתו סוגג סמוך
במסר לפי העדו והסכומי והאימות שנעשה בו באהל האין תובת על המשיב
למאוד את התעריף האול ביותר המגוי במו ושפוטנה.

19. לפד התלפחה אלה הממו אמו זוחים את העד.

ניקנת הידס כייט העדו המסייט (24 אוקטובר 2008), בוענד הנודים.


הי סלמא


הי סלמא


הי סלמא