

תאריך:  
ערר מס':

ועדת ערר לעניין  
ארנונה כללית  
עיריית בת-ים

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה  
שליד עיריית בת-ים

לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1977

בפני חברת ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד מטי לשם

חבר: מר אדיר בן משה

חברה: גב' דליה קצב

העורר: רונן שובל

ת.ד. 780 כפר חב"ד, 60840

-נגד-

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית בת-ים

ע"י ב"כ עו"ד קרן גולן אבני ואח'

ממשרד הררי טויסטר ושות'

בית ב.ס.ר., רח' בן גוריון 2, רמת גן

טל': 03-7553800; פקס: 03-7553801



#### החלטה:

#### 1. רקע עובדתי:

- 1.1 ערר זה עוסק בחיוב ארנונה של נכס המצוי ברחוב בן גוריון 61א' בת-ים, הידוע בלשכת רשם המקרקעין כגוש 7143 חלקה 7, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 7143007061, מס' חשבון 497851 (להלן: "הנכס").
- 1.2 העורר, רונן שובל, הינו בנה של המנוחה תקווה שווילי ז"ל שהינה בעלת הנכס אשר העבירה לבנה את הנכס במתנה בתאריך 16.09.2010. המנוחה, הגב' תקווה שווילי ז"ל, התגוררה בדירה עד ליום פטירתה בחודש אוגוסט 2015.
- 1.3 ביום 10.12.2012 נמסר הודעה מאגף ההנדסה, לשכת מהנדס העיר לדיירי הבניין הנדון, בדבר הכרזת המבנה כמסוכן, ופירוט כל התיקונים הדרושים לבצע בבניין לשם ביטול הכרזתו כמבנה מסוכן.
- 1.4 לאחר פטירתה של המנוחה באוגוסט 2015, בוטלה ההנחה בתשלום הארנונה שהייתה זכאית בחייה.
- 1.5 העורר הפסיק לשלם את חיובי הארנונה החל מחודש ספטמבר 2015 (מועד פטירת האם), בטענה כי המבנה הינו מבנה מסוכן, ולכן אינו ראוי למגורים, ומטעם זה אינו חייב בתשלום ארנונה.
- 1.6 עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין חיובי הארנונה המוטלים על העורר מחודש ספטמבר 2015 ועד היום (להלן: "תקופת החוב מושא הערר").

## 2. טענות העורר :

במסגרת הערר, מעלה העורר את הטענות כדלקמן :

2.1 לדברי העורר יש לפטור אותו מחובת תשלום הארנונה בהסתמך על חו"ד הנדסית של מהנדס שערך ביקורים בנכס נשוא הערר ולאחר שבדק אותו, הוכרז ונקבע פעמיים ע"י מהנדס העיר בשתי חו"ד נפרדות, כמבנה מסוכן אשר מהווה סכנה חמורה לנפש ולרכוש וכי יש לפנות את כל דיירי הבניין מהבניין. בנוסף, בשל מצב זה טען העורר כי אינו יכול להשכיר את דירת אימו לצד ג'.

2.2 העורר אינו מתגורר בנכס נשוא הערר, לא התגורר בו והוא אינו מיושב על ידי כל מאן דהוא וזאת על אף היותו בעל הנכס. העורר נאלץ להתגורר בבית שכור, עליו הוא משלם בכורח הנסיבות, עשרות אלפי שקלים עבור כל שנת שכירות וזאת בגין חו"ד מהנדס העיר- אורגן המשיב ולנוכח קביעותיו הנחרצות על מסוכנות הבניין וחשש ליציבותו ו"המלצתו" לפינוי הבניין ואכלוסו מחדש רק לאחר השלמת כל עבודות השיקום ומילוי כל התנאים שנקבעו בחו"ד המהנדס.

2.3 הנכס נשוא הערר הינו בבעלות העורר, המשיב קיבל הודעה על העברת הבעלות בנכס מהגב' תקוה שוילי ז"ל, מרשותה לרשות העורר ולא זו אף זו, המשיב גופא, הנפיק אישור לעורר שהוא מאשר את העברת הנכס על שם העורר. למשיב הייתה ידיעה קונקרטית בדבר שינוי הבעלות בנכס. לחילופין ולמעלה מן הצורך, המשיב ידע ידיעה פוזיטיבית על שינוי הבעלות בנכס.

2.4 הודעות המשיב על חיובי הארנונה של אימו ז"ל, לא הגיעו לידי העורר, שכן לא נשלחו לכתובתו הרשומה. חיובי הארנונה הגיעו לידי בופעל, רק מסי' חודשים לאחר פטירת אימו ז"ל.

2.5 מכל האמור לעיל עולה, כי על ועדת הערר לקבל את הערר.

## 3. טענות המשיב :

המשיב ענה לטענות העורר בטענות הנגד הבאות :

3.1 חרף העובדה שהעורר קיבל את החזקה בנכס למן חודש ספטמבר 2015, העורר לא מסר הודעה בעירייה- בזמן אמת- בדבר שינוי המחזיקים בנכס לפי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות מחד, ולא שילם את חיובי הארנונה מאידך. בגין נכס זה הצטברו חובות הנובעים מאי- תשלום מסים עירוניים, וזאת למן חודש ספטמבר 2015 ועד היום.

3.2 ההודעה בדבר נכס מסוכן מהווה התראה מצד הרשות שהנכס נמצא בתחומה, המופנית אל בעלי או מחזיקי הנכסים במבנה כי השימוש במבנה במצבו כמו שהוא מסוכן וכי יש לתקנו, לשפצו ולתחזקו באופן שוטף על מנת להשיב אותו לקדמותו וזאת על מנת להסיר את הסיכון הנובע ממצבו הנ"ל. בשום שלב לא הונפק צו פינוי לדיירי המבנה ואין בהודעה האמורה משום דרישה לפינוי מהנכסים.

3.3 הטענה בדבר נכס לא ראוי לשימוש אינה מתיישבת ואף עומדת בסתירה מוחלטת עם העובדה כי אמו המנוחה של העורר התגוררה בנכס בזמן מסירת ההודעה והמשיכה להתגורר בנכס לאחר מסירת ההודעה, ובמשך תקופה של שלוש שנים ועד למועד פטירתה, בצירוף העובדה כי סיבת חדילתה מלהחזיק בנכס לא נבעה ממצבו הפיזי של הנכס.

3.4 העורר לא עמד בנטל המוטל עליו לצורך קבלת פטור נכס לא ראוי הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות, ההיפך הוא הנכון, עובדות המקרה שבפנינו, כאמור, מלמדות דווקא כי הנכס הינו ראוי לשימוש וניתן לשבת בו ואף ישבו ו"יושבים בו".

3.5 המשיב טען כי דין הערר להידחות הן על הסף והן לגופם של דברים.

#### 4. דיון והכרעה:

- 4.1 בפני וועדת ערר הונחו סיכומים אשר הוגשו מטעם העורר וסיכומים אשר הוגשו מטעם המשיב.
- 4.2 קראנו היטב את כל טענות הצדדים ועיינו במסמכים המופיעים לפנינו, לרבות הטענות שהושמעו בישיבת הוועדה ואשר נכתבו היטב בסיכומים אשר הוגשו ע"י הצדדים ולרבות המצב המשפטי הרלוונטי לטענות הצדדים.

#### 4.3 הכרזת מבנה מסוכן:

סעיף 330 לפקודת העיריות<sup>1</sup> קובע כדלקמן:

"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק-

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה."

4.4 פס"ד עמ"נ (ת"א) 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו בע"מ<sup>2</sup>, קבע כי:

"לשם קבלת הפטור מארנונה על-פי סעיף 330 לפקודה יש להוכיח שלושה תנאים מצטברים:

1. הבנין נהרס, או שהוא ניזוק במידה שאי-אפשר לשבת בו;
2. אין יושבים בבנין בפועל;
3. מסירת הודעה בכתב על קיומם של תנאים אלו."

כלומר, על מנת לזכות בפטור מכוח סעיף 330 לפקודה, על הנישום להוכיח את שלושת התנאים המצטברים הנ"ל. כך שאין די בכך שהנכס נטוש, רעוע או מוזנח אלא יש צורך בנסיבות קיצוניות.

4.5 עמ"נ 341/03 יוסף לוי עו"ד נ' מנהל הארנונה בעיריית חיפה<sup>3</sup> מסביר כי:

"הרציונל של סעיף 330 לפקודה הנו כי נכס שאינו קיים עוד, אינו יכול לקבל שירות מהעירייה, על כן בניין צריך להפוך ל"לא בניין" על מנת להיכנס לגדרו של הסעיף סעיף 330 מכון לנסיבות קיצוניות, אין די בכך שהנכס נטוש, רעוע או מוזנח, אלא מצב כזה שלא ניתן לשבת עוד בנכס. גם אם הוכרז כמסוכן או נאטם על ידי העירייה, אין הדבר מזכה באופן אוטומטי בפטור מארנונה. יש להחיל מבחן אובייקטיבי, כיצד אדם סביר יראה את מצבו של המבנה ולא דווקא כיצד מתייחס אליו בעל המבנה או

1- פקודת העיריות (נוסח חדש)

2- עמ"נ (ת"א) 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב נ' חברת עדן יפו בע"מ

3- עמ"נ (חי) 341/03 יוסף לוי נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה

המחזיק בו. הנטל להבאת הראיות בדבר מצבו של הנכס מוטל על המחזיק מבקש הפטור".

4.6 בהתאם לפס"ד תא"מ (עכו) 2558-12-14 עיריית עכו נ' עפאף שעלאן<sup>4</sup> נקבע כי:  
"המבחן לפיו קובעים האם הבניין נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינו מבחן סובייקטיבי אלא אובייקטיבי. קרי, האם האדם הסביר היה רואה את הנכס כמצב שלא ניתן לשבת בו, ואין חשיבות כיצד מרגיש הנישום מבחינה סובייקטיבית ביחס לנכס /או כיצד תואר על ידו מצב הנכס בהודעה שמסר לעירייה."

4.7 הלכה זו עוגנה ע"י ביהמ"ש העליון בפרשת המגרש המוצלח<sup>5</sup> בה נקבע כי:  
"המבחן שיש לקבוע הוא מבחן פסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים"... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו".

4.8 ראשית, בענייננו העורר אינו הוכיח כל קשר סיבתי בין טענתו לפיה קיימת מניעה מלהתגורר בנכס או להשכירו לצד ג', לבין מצבו הפיזי של הנכס, שכן ניתן לעשות שימוש בנכס ואף נעשה שימוש בנכס במשך שלוש שנים ע"י אמו המנוחה של העורר גם לאחר הכרזת המבנה המסוכן. העורר אינו הוכיח בשום שלב בחוות דעת הנדסית כי חל שינוי או הידרדרות במצבו של הנכס המעיד על כך שלא ניתן לעשות בו שימוש כלשהו והנכס הפך ממצב של "בניין ל"לא בניין". וכן, העורר לא הוכיח בשום שלב כי הנכס נהרס "או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" (כהגדרת סעיף 330 לפקודה).<sup>6</sup>

4.9 כך מסביר גם פס"ד עמ"נ 293/06 מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים נ' עדן קורל השקעות בע"מ<sup>7</sup>:

"גורמים נוספים עשויים להשפיע על מערכת השיקולים בבואנו להחליט האם הנכס ניזוק עד שלא ניתן לעשות בו שימוש יכולים להיות אטימת נכס על ידי הרשות או הכרזתו כמסוכן, שאלה עשויים לתמוך בקיומו של התנאי. יוער כי אין בפעולות אלו משום ראיה המצדיקה, בפני עצמה, כניסתו של הנכס לגדרו של סעיף 330".

כלומר, עצם ההכרזה על מבנה כמסוכן אינה מעידה בהכרח כי המבנה אינו ראוי לכל שימוש, אלא על הנישום המבקש את הפטור על נכס לא ראוי לשימוש מוטל הנטל להוכיח זאת בראיות מספיקות שהרי לא כל מבנה מוזנח הוא בהכרח מבנה בלתי ראוי לשימוש.

4.10 שנית, השגת העורר נולדה רק בשנת 2016, קרי כ- 4 שנים מאוחר לשליחת ההודעה, כאשר במהלך כל התקופה הזאת גרו בנכס ועשו בו שימוש. ככל שהנכס באמת לא היה ראוי לשימוש היה מצופה מן העורר לפנות את אימו המתגוררת בדירה ולהגיש את הבקשה לפטור מחיובי ארנונה מיד לאחר קבלת ההודעה בדבר נכס מסוכן. כמון כן, אין המדובר במבנה של נכס הרוס שאי אפשר לשבת בו, אלא מדובר במבנה הזקוק לשיפוץ וכראיה לכך שאר דיירי הבניין ממשיכים להתגורר בנכס ובבניינים זהים שהוכרו כמסוכנים.

#### 4.11 סיכום:

מכל הטעמים שהוזכרו לעיל, אנו סבורים כי צודק המשיב בטענותיו בדבר העובדה שהנכס הנדון אינו עומד בשלושת התנאים של סעיף 330 לפקודה ועל כן אינו זכאי לפטור מארנונה.

4- תאמ (עכו) 2558-12-14 עיריית עכו נ' עפאף שעלאן

5- ברם 5711/06 חכרת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו - מנהל הארנונה

6- פקודת העיריית (נוסח חדש)

7- עמנ (ת"א) 293/06 מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים נ' עדן קורל השקעות בע"מ

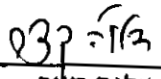
במקרה דן מדובר בנכס מאוכלס אשר מכיל ריהוט ומחובר לתשתיות.  
מטרת חו"ד של מחלקת ההנדסה הינה לעודד את דיירי הבניין לשפץ את המבנה ולתחזקו  
ואין מטרתה פינוי דיירי הבניין. השארת הדירה ריקה ע"י העורר ללא טיפול מידי מצידו  
בהתאם לדו"ח העירייה מהווה רשלנות מצידו ואינה פותרת אותו מחיובים אשר חלים עליו.  
מן הראוי היה כי יפעל לשיפוץ וחזוק הבניין כמפורט וכן, אכלוס הדירה ע"י שוכרים  
ו/או בעלים ותשלום מלוא החובות החלות עליו.


**5. החלטה:**

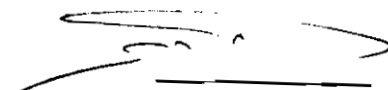
אשר על כן, דוחה וועדת ערר לארנונה את הערר שהוגש ע"י העורר כנגד מנהל הארנונה בעיר  
בת-ים על שומת הארנונה בגין הנכס שבנדון, ומטילה על העורר את החובה לשלם את כל  
החובות והמיסים החלים עליו.

**ההחלטה ניתנה ביום 02.09.2018**

**זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מקומיים באזור תל-אביב תוך 45 יום.  
על החתום:**

  
דליה קצב

  
מטי לשם, ע"ד  
י"ר ועדת ערר בת-ים  
י"ר מטי לשם

  
אדיר בן משה

# Fax Send Confirmation

Date/Time : 12-SEP-2018 07:28 WED  
Model Name : SL-M3870FD  
Machine Serial Number : ZDFLBJFHB0007BA  
Host Name : SEC30CDA7FE3D70

No	Name/Number	StartTime	Time	Mode	Page	Result
600	90768094050	12-09 07:26	02'15	ECM	005/005	OK

תאריך: 16-09-2018  
חברת שדר לעניין: עיריית בת-ים



בשמי חתמת שדר לעניין ארנונה  
שליחת עיריית בת-ים

לפי חוק הרשויות המקומיות (עורר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1977  
בשמי חתמת שדר לעניין:  
נושאי: עיריית בת-ים  
חבר: מר אריה בן משה  
חברה: גב' דליה קצב

הערה:  
רוחן שובל  
ת.ד. 780 במר הב"ד, 60840  
-נגד-

המשפט:  
מנהל הארנונה של עיריית בת-ים  
ע"י ב"ב עריד קרן גולן אבנר ואח'  
ממשרד הרחי טויסטר השות'  
בית ד.ס.ר., רח' בן גוריון 2, רמת גן  
טל': 03-7553800; פקס: 03-7553801

### החלטות:

1. הקטע שבדתי:  
1.1 עורר זח עסק בהיוב ארנונה של נכס המצוי ברחוב בן גוריון 461 בת ים, הידוע במסכת רשם ומקרקעין כנוש 7143 חלקה 7, חרשום בספרי העירייה כמכס מס' 7143007061, מסי חשבון 497851 (מחלק: "הנכס")
- 1.2 העורר, רונו שובל, חיט כנה של המנוחה נקונה שווילי ז"ל שזומת בעלת הנכס אשר העביר לבנה את הנכס במתנה בוטארק 16.09.2010. המנוחה, חגבי תקווה שווילי ז"ל, התגוררה בדירה עד ליום פטירתה בחדש אוגוסט 2015.
- 1.3 ביום 10.12.2012 נמסר הודעה מאנף החתרות, לשכת מחנדם העיר ליידיי חבנין הנדון, בדבר חכרות המבנה כמסוכן, ופירט כל חתיקותים הדרושים לבצע בגניין לשם ביטול חכרותו כמבנה מסוכן.
- 1.4 לאחר פטירתה של המנוחה באוגוסט 2015, בוטלה החתוח בתשלום הארנונה שחיינה וזאת בזיהו.
- 1.5 העורר הפסיק לשלם את חובי הארנונה החל מחדש ספטמבר 2015 (מועד פטירת חאם), בטענה כי המבנה חייב מבנה מסוכן, ולכן אינו ראוי למגורים, ומסעט זה אינו חייב בתשלום ארנונה.
- 1.6 עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין חובי הארנונה המוטלים על העורר מחדש ספטמבר 2015 ועד היום (מחלק: "יתקופת החוב נושא העירי").

# Fax Send Confirmation

Date/Time : 12-SEP-2018 07:23 WED  
 Model Name : SL-M3870FD  
 Machine Serial Number : ZDFLBJFHB0007BA  
 Host Name : SEC30CDA7FE3D70

No	Name/Number	StartTime	Time	Mode	Page	Result
598	EZRA METOYSTER/97553801	12-09 07:21	01'46	ECM	005/005	OK

תאריך :  
 ערך מסי :

ועדת שרר לעניין  
 ארנונה כללית  
 עיריית בת ים

מני ועדת שרר לעניין ארנונה  
 שליד עיריית בת-ים

לפי חוק תרשימות המוקדמות (ערי על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1977  
 מני חברת ועדת שרר :  
 יו"ר : עו"ד מסי לשם  
 חבר : מר אדיר בן משה  
 חברת : גב' דליה קצב



העדר :  
 רונן שובל  
 ת.ד. 780 כפר הביד, 60840  
 -11-

המשיג :  
 מנהל הארנונה של עיריית בת-ים  
 ע"י כ"כ עו"ד קרן גולן אבני הא"י  
 מס'שרד הררי טיפוסט ושוחי  
 בית כ.ס.ר., רח' בן גוריון 2, רמת גן  
 טל: 03-7853800-03; פקס: 03-7853801

**החלטה:**

1. **רקע עובדתי:**
  - 1.1 ערר זה עסק בחיוב ארנונה של נכס המצוי ברחוב בן גוריון 61 בת ים, הירוע בלשכה רשם המקרקעין כגוש 7143 חלקה 7, חרשום בספרי הערייה סבס מס' 7143007061, מט' חשבון 497851 (להלן: "הנכס").
  - 1.2 הערר, רונן שובל, תינו בת של המנוחה תקווה שווילי ז"ל שחינת בעלת הנכס אשר העבירה לבנה אח הנכס במתנה בחארק' 16.09.2010. המנוחה, הגבי תקווה שווילי ז"ל, התגוררה בדירה עד ליום פטירתה בחודש אוגוסט 2015.
  - 1.3 ביום 10.12.2012 נמסר חודעה מאנף התנדסות, לשכת מתנדס העיר לדיירי חבנין חנדון, בדבר חכרות חמבנה כמסוכן, ופירוס כל התיקונים הדרושים לבצע בבנין לשם ניסול חכרותו כמבנה מסוכן.
  - 1.4 לאחר פטירתה של המנוחה באוגוסט 2015, נוטלה החתה בתשלום הארנונה שאייתה זכאית בחינה.
  - 1.5 חנדר הנסיק לשלם את חיובי הארנונה חלל מחדש ספטמבר 2015 (מועד מסירת האם), בטענה כי חמבנה הינו מבנה מסוכן, ולכן אינו ראוי למגורים, ומטעם זה אינו רחוב בתשלום ארנונה.
  - 1.6 עוקר החתלסקת בין הנדדים הינה לעניין חיובי הארנונה המוטלים על הערר מחדש ספטמבר 2015 עד היום (להלן: "עוקמת חרוב מחדש הערר").