

בפני וועדת הערר לענייני ארנונה  
שליד עיריית בת – ים

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

העוררת: רחל נחשון ת"ז 8436594

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית בת - ים

## החלטה

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 11.11.2018 במסגרת הליך עמ"נ 33467-12-17 **נחשון (חסוי) ואח' נ. עיריית בת-ים** התבקשה וועדת הערר, ככל הניתן בהרכבה המקורי, לתת את נימוקיה להחלטתה מיום 2.11.2017 בדבר דחיית ערר הארנונה שהוגש ע"י העוררת הנוגע לנכס ברחוב האורגים 9 בת – ים ( להלן: "הנכס" ) ולפיכך מתכבדת וועדת הערר (בהרכבה המקורי) ליתן את נימוקיה, כדלקמן:

1. כאמור לעיל, וועדת הערר לענייני ארנונה שלידי עיריית בת-ים, קבעה בהחלטתה מיום 2.11.2017 כי דין הערר להידחות.

2. בפני וועדת הערר (המקורית) הוצגו טיעוני מנהל הארנונה אולם לא הוצגו טיעוני העוררת זאת על אף האפשרות שניתנה לה "להציג טיעון קצר מלפניה, בכתב, שלא יעלה על 3 עמודים" (כך בהחלטת בית המשפט הנכבד מיום 11.11.2018).

3. הנכס נשוא הערר הינו נכס עסקי (בית מלאכה) ומצוי ברח' האורגים 9 בת ים.

4. וועדת הערר בבואה ליתן החלטה שקלה ושוקלת היטב את מכלול העובדות, הטענות, המצגים והראיות שהונחו ומונחים לפניה ובהתאם לכך נתנה ונותנת את החלטותיה.

5. טענות העוררת נכתבו באריכות ובפירוט הן בכתבי הערר השונים, הן בערעורים שהוגשו לבית המשפט לעניינים מנהליים והן בסיכומים השונים ותמציתן:

א. הנכס אינו ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות ולפיכך יש לפטור את העוררת מחיובה בארנונה בגינו.

ב. העוררת כלל לא החזיקה בנכס וזאת לפחות עד תחילת שנת 2008.

ג. השטח בגינו מחויב הנכס בתשלום ארנונה איננו תואם את השטח המצוי בידי העוררת בפועל.

6. טענות המשיב נכתבו אף הן באריכות ובפירוט הן בכתבי התשובה לערר ולעתירות המנהליות והן בסיכומים ותמציתן:

א. הנכס ראוי לשימוש ואף נעשה בו שימוש בפועל.

ב. המשיב פעל כראוי מבחינת רישום המחזיק בנכס ואף פירט את פעולותיו בעניין זה.

ג. טענת העוררת לעניין שטח הנכס נטענת בעלמא וללא מדידה והוכחה לעניין זה.

## דיון והכרעה

7. סלע המחלוקת בין הצדדים מתמקד בפרשנות סעיף 330 לפקודת העיריות ובחינת החלתו על הנכס נשוא הערר. זהו לשון סעיף:

**בנין שנהרס או שניזוק (תיקון מס' 131) תשע"ב-2012**

330. 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..."

8. כאמור, סעיף 330 לפקודת העיריות מונה שתי אפשרויות למתן פטור מתשלום ארנונה:

האפשרות הראשונה למתן פטור היא לבנין שנהרס ואינו קיים עוד.

האפשרות השנייה היא לבנין שניזוק במידה משמעותית כך שאי אפשר לשבת בו ואכן אין יושבים בו וניתנה על כך הודעה בכתב לעיריה וזאת כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק.

האפשרות השנייה לפטור מארנונה, אשר היא הרלוונטית לעניין זה, הינה קשה יותר ליישום מאחר ומטבע הדברים, מידת הנזק למבנה נתונה לפרשנות.

9. במסגרת בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נגד עיריית תל אביב – מנהל הארנונה נדרש בית המשפט העליון לשאלה מתי המחזיק בנכס פטור מתשלום ארנונה ויצר מעין מתווה לבחינת סעיף 330 לפקודת העיריות. במסגרת זאת, פסק בית המשפט העליון כי המבחן הקובע בעניין זה הוא מבחן אובייקטיבי, דהיינו, האם הבניין אינו ראוי לשימוש ואין יושבים בו. המבחן הוא כאמור מבחן אובייקטיבי ואין השאלה כיצד תופס הנישום, באופן סובייקטיבי, את הנזק למבנה. כמו כן, הודגש כי יש להצביע על נזק משמעותי בנכס על מנת שהנכס יוכרז כלא ראוי לשימוש ואין להחיל פטור על כל בניין מוזנח.

10. על מנת לבחון את מידת הנזק למבנה, כאמור בהלכת המגרש המוצלח, ערכה וועדת הערר סיור בנכס בתאריך 8.3.2015 (זאת בנוסף על סיורים נוספים בנכס שנערכו ע"י וועדת הערר הקודמת במסגרת ערר אחר אשר בו נקבע באופן מובהק כי הוועדה דוחה את הטענה כי הנכס ניזוק או נהרס במידה שאי אפשר לשבת בו). במהלך הביקור התרשמה הוועדה כי לא ניתן להכריז על הנכס כנכס שאיננו ניתן לשימוש. ההיפך הוא הנכון, הוועדה התרשמה כי הליקויים עליהם הצביעה העוררת אינם מונעים שימוש בנכס כמבנה תעשייתי.

11. יתרה מזאת, יוזכר כי סעיף 6 לצו הארנונה של עיריית בת ים מצוין מפורשות כי סיווג "תעשייה ומלאכה" טומן בחובו גם "סככה מקורה שיש לה למעלה משני קירות ובגובה 2 מ' ומעלה, תחשב כמבנה תעשייה ומלאכה". אין מחלוקת כי הנכס הנדון עומד בתנאים אלו ולכן עליו להיות מחויב בתשלום ארנונה בהתאם.

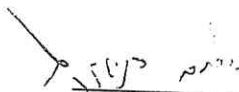
12. בנוסף, הוצגו בפני הוועדה תמונות מתאריך 12.4.2015 המעידות כי בנכס נעשה שימוש לטובת אחסון ארגזים של המפעל השכן. זאת, לצד העובדה כי בנכס הייתה מערכת אבטחה מתקדמת וכלים סניטריים וכי בעל השטח השכן החזיק במפתח לנכס, מצביעים כי השימוש בנכס לא היה חד פעמי וכי השימוש בנכס אפשרי על אף טענות העוררת כי הנכס איננו ראוי לשימוש.

13. עושה רושם כי העוררת, ככל הנראה משיקולים כלכליים, בחרה שלא להשקיע כספים בנכס ולא לשפצו אלא להשאירו כך במצבו הנוכחי כדי שתוכל להימנע מתשלום ארנונה לעירייה.  
אולם, שיקול זה איננו יכול לסייע לה ולאפשר לה להתחמק מחובת תשלום הארנונה שכן מצבו של הנכס מאפשר לעשות בו שימוש כפי שאכן נעשה לטובת אחסון.

14. לעניין טענותיה הנוספות של העוררת, מקבלת הוועדה את עמדת המשיב וקובעת כי המשיב פעל כראוי מבחינת רישום המחזיק בנכס וכי לא נסתרה המדידה שבוצעה ע"י המשיב, כל שכן שעל פי הסכמי השכירות בין העוררת לבין השוכרים, אותם צירפה העוררת עצמה, שטח הנכס גדול יותר מהשטח הנטען על ידה ללא כל הסבר.

15. לאור כל האמור לעיל, דין הערר להידחות.

**ניתנה היום, ז' בשבט תשפ"א, 20.1.2021**

  
מר ניסים בנפשיאן  
חבר הוועדה

  
עו"ד כנרת שמיר מסיקה  
יו"ר הוועדה

  
מר איזידור בלומבו  
חבר הוועדה