

בתי המשפט

עמנ 000312/07		בבית המשפט המחוזי תל – אביב יפו	
		בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים	
06/05/2009	תאריך:	שופט: רונן רות	בפני:

בעניין:

טימרסט ניהול בע"מ

מערערת

ע"י ב"כ עו"ד ע"י ב"כ עו"ד רגב

נגד

מנהל הארנונה של עיריית הרצליה

משיב

ע"י ב"כ עו"ד עו"ד הראל

פסק דין

1. עניינו של הערעור בנכס שברחוב שנקר באזור התעשייה בהרצלייה (להלן: "הנכס"). ביום 5.12.05 הודיעה בעלת הנכס על חילופי מחזיקים בו, באופן שהמערערת התחילה להחזיק בנכס מיום 1.11.05. המערערת טענה כי היא זכאית לפטור מתשלום ארנונה, מכוח סעיף 330 [לפקודת העיריות](#), וזאת ביחס לתקופה בין 1.11.05 ועד 28.2.06, שכן בתקופה זו בוצעו בנכס שיפוצים והוא לא היה ראוי לשימוש.

2. המערערת הגישה ערר על ההחלטה לחייבה בארנונה חרף טענתה כי היא זכאית לפטור כאמור. ביום 30.9.07 דחתה ועדת הערר את הערר. ועדת הערר קבעה כי:

"מטרתו ולשונו של סעיף 330 מביאים לפרשנות אחת ויחידה לפיה נועד הסעיף לחול על מקרים בהם מסיבות אובייקטיביות (שריפה, מעשה איבה, בלאי של שנים, וכיו"ב) איבד הנכס את היכולת לשמש לתכלית קיומו, ואף אינו משמש לתכלית זו. הוועדה קובעת כי אין לדעתה מקום להרחיב את הוראת סעיף 330 ולהחילו על מקרים בהם מתבצע בנכס שיפוץ יזום, ואין להגדיר נכס כזה כ'מבנה שניזק'.

הוועדה דוחה את טענת המשיב כאילו לא שוכנע כי בוצעו שיפוצים בנכס. גם מההסכם שבין הבעלים והחזיק גם ממכתב הבעלים וגם משורת ההיגיון ברור כי בוצעו עבודות שיפוץ יסודיות בנכס".

טענות הצדדים

3. המערערת טענה בסיכומים מטעמה כי המחלוקת בין הצדדים מצטמצמת לשאלת תחולתו של סעיף 330 לפקודת העיריות. המערערת טוענת כי ועדת הערר קבעה בהחלטתה כי בנכס בוצעו עבודות שיפוץ יסודיות. עוד נטען כי פרשנותה של הוועדה ביחס לנסיבות בהן יש להחיל את הוראות סעיף 330 הנ"ל היא שגויה.

המערערת טוענת כי ההלכה הפסוקה קבעה כי לצורך קיום תנאי ס' 330, יש להחיל את המבחן האובייקטיבי או את המבחן הכלכלי. עוד נטען כי הרציונאל של סעיף 330 לפקודה היא כי יינתן פטור לנכס שאינו יכול לקבל כל שירות מן העירייה ושאינן משתמשים בו. לאור רציונאל זה, כך נטען, קיים דין אחד לנכס שנהרס על ידי גורמים חיצוניים (שריפה וכו'), ולנכס שמתבצעים בו שיפוצים יסודיים ומקיפים.

4. המשיב טען כי ב"זמן אמת" לא התקבלה כל הודעה אודות השיפוץ שבוצע בנכס, ולא הועברה כל ראייה על היקפו של השיפוץ. ההודעה נמסרה רק 4 חודשים מתום השיפוץ. די בכך כדי לדחות את הערעור על הסף. עוד נטען כי המערערת אף לא צירפה להשגה או לערר כל ראייה ביחס לשיפוצים שנעשו בנכס וביחס לעלותם. לטענת המשיב, הערעור מתבסס על אמירת אגב של הוועדה לפיה בוצעו בנכס עבודות שיפוץ יסודיות.

דין

5. לאחר עיון בטענות הצדדים, אני סבורה כי דין הערעור להדחות.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע:

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הנכס הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי ארנונה שהגיע זמן פירעונם לפני מסירת ההודעה".

פטור במקרה של שיפוץ יזום

6. ראשית, אציין כי אינני מקבלת את עמדתה של ועדת הערר לפיה אין מקום להרחיב את הוראת סעיף 330 גם למקרים בהם מתבצע בנכס שיפוץ יזום. לאחרונה קבעתי בפסה"ד עמ"נ 329/07 ונונו דני בע"מ ואח' נ. מנהל הארנונה בעיריית הרצליה כי:

"העובדה כי הנזק לנכס נגרם על ידי הנישום עצמו, איננה צריכה לשנות את תחולתו של המבחן. לכן, גם בעל נכס אשר מבצע בו שינויים ושיפוצים – כמו בענייננו, עשוי במקרים המתאימים לזכות בפטור מכוח ס' 330 לפקודה (ר' למשל עת"מ (חי') 513/01 קלאבמארקט נ. עיריית עכו, עע"מ 10823/03 מנהל הארנונה בעיריית עכו נ. קלאב מארקט)".

המבחן לקיומו של פטור לפי ס' 330

7. בפסה"ד ונונו הנ"ל נקבע כי לדעתי ה: "מבחן הכלכלי" הוא אחד המבחנים הרלוונטיים שיש לעשות בו שימוש לבחינת שאלת תחולת סעיף 330 לפקודת העיריות, במובן זה שיש לבחון את שאלת העלות והקושי הכרוכים בשיפוץ, ובהבאתו למצב בו ניתן יהיה לעשות בו שימוש. יחד עם זאת, ההשוואה של עלות השיפוץ אינה צריכה להיות בהכרח לשווי הנכס. זאת ועוד – העובדה כי נערך בנכס שיפוץ שעלותו גבוהה, איננה מעידה בהכרח על כך כי ביצוע העבודות גרם לנכס לנזק כזה שלא ניתן היה להשתמש בו. עלות השיפוץ יכולה להיות מושפעת גם מעלות החומרים וכד'. השאלה החשובה שיש לבחון אותה היא מה כללו העבודות, ומה היה מצב הנכס בכול אחד משלבי ביצוע העבודות. בפסק הדין הנ"ל נקבע גם כי:

"כדי לקבוע האם ניתן לשבת בנכס, צריך לבחון את השאלה במה כרוכה השמשותו. אם מדובר בעלות נמוכה של שיפוץ, שיכול להיערך תוך זמן קצר, פירוש הדבר לטעמי ש'ניתן לשבת' בנכס – ואז אין מקום להעניק לו פטור מארנונה. צריך לזכור כי הכלל הוא כי בעל נכס חייב לשלם ארנונה בגין הנכס שבהחזקתו. הפטור הוא חריג. ככזה הוא צריך לחול רק במקרים קיצוניים, ולא בכול פעם שנכס ניזוק במידה מועטה ושניתן להכשירו לשימוש על נקלה.

החלת המבחן הכלכלי אין פירושה לטעמי בהכרח כפייה על בעל הנכס לערוך בו שיפוץ. משמעות המבחן היא רק שבמקרה בו השיפוץ הוא כדאי (קרי ביצועו הוא זול ומהיר) – הרי לא יינתן פטור מארנונה לבעל הנכס, אף אם הוא לא עשה בו שימוש, שכן לא ניתן יהיה לקבוע כי מבחינה אובייקטיבית לא ניתן לשבת בנכס ולהשתמש בו".

בענין המגרש המוצלח בע"מ נ. מנהל הארנונה (עמ"נ (ת"א) 119/06), נקבע בהקשר זה כי "רק בנין שהגיע למצב בו ההוצאות הנדרשות להבאתו למצב בו יהיה ניתן לשימוש כה גבוהות עד כי אין כדאיות כלכלית אובייקטיבית בהשקעה בשיפוץ הבנין, ייהנה מפטור על פי סעיף 330".

8. יישום הקביעות שלעיל על העובדות שבענייננו, מעיד על כך כי המשיב לא ביצע את הבדיקה שהיה עליו לבצע – קרי בחינת מהות העבודות שבוצעו בנכס, ובחינת מצבו בכול שלב שלהן. יחד עם זאת, אינני סבורה כי בנסיבות הענין מן הראוי להחזיר את הדיון לוועדת הערר לדיון חוזר בשאלת תחולתו של סעיף 330 לפקודה. זאת, משופ שאני סבורה כי מכתב הערר עולה, שהמערערת לא הרימה את הנטל שהיה מוטל עליה, ולא הוכיחה כי היא היתה זכאית לפטור מכוח ס' 330.

כך, עיון בכתב הערר מעלה כי המערערת טענה כי "אין חולק כי נכס שעבור שיפוץ יסודי בכול תשתיותיו, לא ניתן להשתמש בו או לשבת בו, וכך היה גם במקרה דנן. במידת הצורך ובהתאם להחלטות ועדת הערר ימסרו המחזיקים בנכס פירוט לגבי תקופת השיפוצים ועלותם בתצהיר, ואף יסכימו להיחקר עליו" (ר' ס' 38 ו-29 לערר).

9. המשיב חלק על טענות אלה. בתשובתו לערר הוא טען כי הנכס איננו "בנין שנהרס או ניזוק", שכן בוצעו בו רק "עבודות התאמה לצרכיה של המערערת". (ר' ס' 2א' וב' לתשובת המשיב לערר). בנסיבות אלה, ומאחר שהמערערת לא המציאה כל "חוות דעת הנדסית של מומחה, שתתאר באופן מדויק את מהות העבודות שבוצעו בנכס ואת היקפן" (ר' פס"ד ונונו הנ"ל), לא ניתן היה לקבוע כי המערערת הרימה את הנטל שהוטל עליה ביחס למצב הנכס בתקופה הרלוונטית לבקשת הפטור, ולא הוכיחה את הנסיבות החריגות המצדיקות את מתן הפטור. רק לו היתה מוגשת חוות דעת כזו, ניתן היה לבחון האם המערערת הרימו את הנטל שהוטל עליהן, והוכיחו כי העבודות היו כאלה שהפכו את הנכס מבחינה אובייקטיבית לבניין שלא ניתן לעשות בו שימוש.

10. העובדה כי ועדת הערר קבעה בהחלטתה כי בוצעו עבודות שיפוץ יסודיות בנכס, וכי כך עולה מההסכם בין הבעלים לבין המחזיק, ממכתב הבעלים ומשורת ההיגיון – אין די בה. כפי שהובהר בפירוט לעיל, על ועדת הערר לבחון את העלות והתקופה שנדרשו לצורך הכשרת הנכס לשימוש בתקופה בה נערכו בו שיפוצים. עלות זו צריכה להיבחן צריכה היתה להיבחן כאמור באופן מקצועי, על ידי חוות דעת בה מתוארות העבודות והיקפן. ההתרשמות של הוועדה כי מדובר בעבודות "יסודיות" – איננה מספקת לכן לצורך הקביעה כי המערערת הוכיחה את קיומם של תנאי הסעיף.

מועד מסירת ההודעה לפי ס' 330

11. מעבר לכול האמור לעיל, אני סבורה כי לא היה מקום לקבל את הערר גם מהטעם שבקשת הפטור לפי ס' 330 לפקודה, נמסרה רק לאחר שתקופת השיפוצים הנטענים הסתיימה (מדובר בשיפוצים

שעל פי הטענה נערכו בין יום 11.1.05 ועד יום 28.2.06 בעוד שהמכתב בו הודע לעירייה על השיפוצים נשלח ביום 21.5.06 – ועל כך אין מחלוקת).

כבר בתשובתה למערערת מיום 31.6.06, הודיעה העירייה כי פטור לפי ס' 330 יינתן מיום **קבלת ההודעה** בדבר מצב הנכס, ולא בגין תקופת העבר, אשר לגביה קובע הסעיף במפורש כי לא יינתן כל פטור (ר' נספח ט' לעיקרי הטעון של המשיב). המשיב חזר על טענה זו גם בתשובתו לערר (ס' 1ו') ובסיכומים לוועדת הערר (ס' 21-23).

12. יוער כי טענה זו שונה מהטענה בדבר מועד הגשת ההשגה. החלטתה של ועדת הערר התייחסה למועדים להגשת השגה / ערר, ונקבע בה כי העוררת לא חרגה מהמועדים הקבועים בדין לענין זה. אין בהחלטה התייחסות לשאלת המועדים הקבועים ביחס להודעה על היותו של הנכס זכאי לפטור מכוח ס' 330 לפקודה.

ס' 330 קובע במפורש כי אם חלו יתר התנאים המנויים בו, הרי שהמחזיק לא יהיה חייב בארנונה "עם מסירת ההודעה" הכתובה לעירייה. הסעיף מוסיף וקובע כי כאשר נמסרת הודעה "אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי ארנונה שהגיע זמן פירעונם לפני מסירה ההודעה". מועד מסירת ההודעה בענייננו, היה כאמור לאחר תום השיפוצ, ואף מטעם זה אין מקום לקבל את הערעור.

13. לכן, ומכול הטעמים שפורטו לעיל, אני דוחה את הערעור. אני מחייבת את המערערת לשאת בהוצאות המשיב בסך כולל של 12,000 ₪ + מע"מ.

היום 6.5.09 בהעדר הצדדים. **המזכירות תשלח את הפסק הדין לצדדים**

רוני רות 312/07-54678313

ר. רוני, שופטת

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)