בפני ועדת ערר לענייני ארנונה
רמת גן

ערר 117/16

בעניין: [redacted]

העוררת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית רמת גן

המשיב

החלטה

כללי

1 עניינו של ערר זה הוא טענה בדבר נכס המצוי ברחוב בן גוריון 20, רמת גן- הינו הרוס שלא ניתן לעשות בו שימוש בהתאם לאמור בסעיף 330 לפקודת העיריות.

2 הערר נפתח, והיה דיון בו, עוד בוועדה הקודמת (בה יו"ר הועדה הנוכחי שימש גם כיו"ר דאז) ואף נערך סיור במקום והוצא פרוטוקול סיור. הצדדים, כדבר מובן מאליו, היו מודעים לעובדה זו אשר נאמרה גם במהלך הדיון שהתקיים ביום 22.12.2019.

טענות הצדדים

3 טענתה של העוררת היא שמדובר בנכס הרוס בו לא ניתן לעשות כל שימוש.

4 לתקופה מסוימת נהנתה העוררת מפטור נכס ריק ואולם, עם פקיעתו של פטור זה, היא ביקשה לקבל פטור נכס הרוס.

5 בתחילה ניתן פטור כמבוקש ואולם, לאחר סיור שביצע פקח במקום, שינה המשיב את טעמו וקבע כי אין מדובר בנכס הרוס.

6 אגב כך, קבע המשיב כי ניתן לעשות שימוש בנכס כמחסן, הנכס אכן סווג כמחסן ובהתאם לכך הוצאה שומת ארנונה מתאימה. העוררת שילמה את התשלומים הנדרשים תחת מחאה.

7 העוררת פרשה את טענותיה גם על התנהלות המשיב (ליתר דיוק עיריית רמת גן והועדה המקומית) שכן, כך התברר, כי העירייה הפסיקה פעילות של אולם אירועים שהתנהל במקום, וכתוצאה ממהלכים אלו, המקום נותר שומם וריק, דבר שהביא את העוררת לטעון תחילה לנכס ריק ולאחר מכן, למקום הרוס כאמור.

8 לעוררת טענות קשות כלפי העיריה והועדה המקומית. הד לתחושתה הקשה של העוררת על התנהלותה של העירייה, ניתן למצוא בדבריו של מנהלה, מר ברין, בפרוטוקול מיום 22.12.2019.

9 ועוד- העוררת טענה כי במקביל להליכים המתוארים לעיל, היא ביקשה לקדם תכנית בנין עיר במקום ואגב כך נאמר לה על ידי פקידים בעירייה, כי העיריה (או הועדה המקומית לפי העניין), לא תאפשר שימושים חורגים במקום, וזאת כל עוד בקשת העוררת לקדם תכנית בנין עיר, אכן נמצאת בתהליך.

DCNR-748212775-4

10 על כן ועל פי העוררת, נשלל ממנה השימוש במקום כאולם אירועים כאמור, שכן, שימוש זה מתאפשר אך רק בדרך של שימוש חורג, שכאמור נשלל ממנה.

11 המשיב טוען כי אין לועדה סמכות לדון בערר זה שכן, נושא הערר אינו נכלל במסגרת סמכויות הועדה על פי סעיף 3 לחוק הערר, על ארבעת סעיפי המשנה שבו.

12 לחלופין טען המשיב כי העוררת איחרה בהגשת הערר וכי הוא הוגש באיחור של שלושה חודשים.

13 לחלופי חלופין, טען המשיב כי הנכס לא ניזוק בצורה שאינה מאפשרת שימוש בו כמחסן וזאת בהתאם לשימושים המותרים בתב"ע.

<u>דיון</u>

14 ראשית, נסיר מסדר היום, את שתי טענות הסף שהעלה המשיב.

15 הראשונה, זו הגורסת כי אין לועדה סמכות לדון בסעיף 330 לפקודת העיריות.

16 לטעם הועדה, יש לה סמכות לדון בסעיף 330 לפקודת העיריות, וזאת בהתאם לסעיף 3(2) לחוק הערר שכן, הן המונחים "סוג הנכס" ו"השימוש" בנכס מעידים כי כוונת המחוקק לאפשר לועדה לדון גם בסעיף 330 לפקודת העיריות.

17 גם לשונית וגם עניינית, המילה "סוג" מכילה את השאלה האם מדובר בנכס הרוס (ולא רק סיווגים טכניים על פי צו הארנונה). גם המילה שימוש מכילה את אפשרויות השימוש (או, אי השימוש) בנכס.

18 על כן אנו דוחים טענה מקדמית זו. נעיר כי המדובר בטענה מפתיעה מצד המשיב שכן, טענות בנוגע לסעיף 330 לפקודת העיריות נטענות לעיתים קרובות בועדה, מבלי שהמשיב עצמו עורר את טענת הסמכות.

19 הטענה המקדמית השנייה שבפי המשיב היא כי העוררת איחרה בהגשת הערר.

20 טענה זו לא הוכחה כדבעי ואולם, גם אם היה לה בסיס, הייתה הועדה קובעת כי בנסיבות המקרה, יש להאריך לעוררת את המועד להגשת הערר.

21 ככל שהמשיב עורר בטיעוניו הנוגעים לעניין סמכות הועדה, את הטיעון שהעוררת שילמה את הסכום השנוי במחלוקת ולכן היא מנועה מלהגיש ערר ועליה להגיש תביעת השבה שלא בסמכות הועדה, הרי שעמדת הועדה היא שיכול נישום לשלם תחת מחאה ולהמשיך בהליכי ערר, מבלי צורך לפנות לבית המשפט בתביעת השבה. ככל שטענת הנישום תמצא נכונה ותתקבל, הרי שעל המשיב להשיב את הכספים ששולמו תחת מחאה. אין לכל אלה ולסוגיית הסמכות, דבר וחצי דבר.

22 עתה, למהות. נקדים ונאמר כי ההכרעה בעניין זה הינה גבולית ומבוססת על העובדה כי הועדה סוברת כי ניתן לעשות שימוש בנכס, גם בדוחק.

23 סעיף 330 לפקודת העיריות, העומד במרכז הדיון בתיק זה, קובע כדלקמן:

"<u>נהרס</u> בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, <u>או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו</u>, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב.."

24 ואולם, טרם נדון בסעיף 330, תסיר הועדה את הטענה הנוגעת למצב התכנוני ולחוסר האפשרות להשתמש בנכס בשל כך.

25 עם כל הכבוד לעוררת, סעיף 330 לפקודת העיריות אינו יכול לשמש אכסניה לטיעון זה שכן, סעיף 330 האמור, עוסק אך ורק על פי לשונו הברורה- במצב פיזי של הנכס ("**שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו**"), ולא במצבו המשפטי/ תכנוני. על כן גם האמור בסעיף 18 לסיכומי העוררת, אינו רלוונטי לדיון בפני הועדה.

26 מסיבה זו בלבד, אין לטיעון העוררת, עם כל הטרוניה והכעס שצברה, כל בסיס חוקי לטעון בפני הועדה בעניין זה.

27 סוגיית מצבו הפיזי הנכס היא לעולם סוגיה עובדתית ובענין זה, הציגו הצדדים צילומים וכאמור, יו"ר הועדה ביקר במקום והתרשם, בהתרשמות בלתי אמצעית, ממצבו של הנכס. התמונה העולה היא מקום שהוזנח ונפגם כאשר עיקר הנזק נגרם על ידי העוררת שפגמה בנכס ככל הנראה על מנת ליצור סיטואציה לקבל את הפטור המיוחל. ראה הודאת העוררת- פרוטוקול יום 22.12.2019, עמוד 2 למעלה.

28 כך למשל, ניתקה העוררת את החשמל בתוך הנכס (החשמל הפנימי) בצורה פיזית- חיתוך קווי החשמל מלוח החשמל הפנימי. עם זאת, לא הייתה מחלוקת כי הבניין מחובר לתשתיות.

29 נזקים דומים נעשו לדלתות פנימיות וחלונות חיצוניים, כאשר ברור- והדבר לא הוכחש כאמור על ידי העוררת- כי אלו נעשו על ידה. לעומת זאת, בכניסה לנכס מותקנת דלת גדולה הנראית, על פניה, כדלת בטיחותית, מסיבית.

30 על פי דעת הועדה, במצבו הפיזי אוביקטיבי של הנכס, במראה העיניים, ובודאי במצבו הפנימי של הנכס, גם אם מוזנח, הנכס במצב שמיש. התמונות שצורפו לסיכומי המשיב (משנת 2016- שנת הערר. אגב, גם התמונות שצורפו לערר, ממחישות את הדברים), הן אופייניות ומשקפות את מצב הנכס.

31 הועדה אינה מקבלת את האמור בסיכומי העוררת כי הנכס "ללא ריצוף וללא תקרה" (סעיף 19 לסיכומים הראשיים של העוררת. כותרת לפני סעיף 13 לסיכומי התשובה). הנכס הוא עם ריצוף קיים ואף ריצוף סביר וכמובן, שקיימת תקרה.

32 עוד יש לציין כי על הקירות החיצוניים של הנכס תלויה מודעה גדולה המייעדת את הנכס להשכרה. מי שמציע נכס להשכרה, חזקה שהוא עצמו חושב שהנכס במצב הניתן להשכרה, גם אם למטרות של אחסון.

33 המשיב היה מודע למצב הנכס האמור ולכן גם סיווג את המקום כמחסן, סיווג ההולם את תכנית בנין העיר ובכל מקרה, המדובר לכאורה בסיווג סביר והגיוני יחסית למצב הנכס ואפשרויות השימוש המוגבלות בו.

34 בסיכומיו, מבסס המשיב את טענותיו על פסק הדין בענין **עת"מ 29631-10-13 פרץ נ' עיריית נשר ואח'** (פורסם בנבו).

35 פסק דין זה אינו מסייע לועדה, לא רק בשל כך שהוא עוסק בבניין חדש ובעיתיות שכרוכה בבניה לא חוקית אלא גם בשל האבחנה שבית המשפט הנכבד מבקש ליצור בין השימוש בסעיף 330 לעומת כוונה מודעת ורצונית להימנע מתשלום ארנונה, וחוסר רצונו של בית המשפט ליתן למצב זה- יד.

36 הועדה לא התרשמה כי כוונת העוררת, במקרה זה, הייתה להימנע מתשלום ארנונה מתוך ניסיון לחמוק מתשלום, אלא, העוררת פגמה בנכס מתוך הנחה שההליכים התכנוניים יתקדמו מהר ורצתה לגשר על התקופה הקצרה לכאורה, עד אשר הבניין ייהרס, עם השלמת התהליכים התכנוניים.

37 תקוות העוררת התבדתה הואיל וכידוע, ההליכים התכנוניים לא הבשילו בשנת 2016. למעשה, עד היום.

38 מנגד, הועדה תקבע כי טענת העוררת על פיה אין למשיב שיקול דעת בעת שהוא מפעיל את סעיף 330 לפקודת העיריות (סעיף 24 לסיכומי העוררת), אינה נראית בעיני הועדה. כל מהות סעיף 330 האמור, הוא מעשה של שיקול דעת- האם הנכס הרוס או לא ניתן לשימוש, אם לאו.

39 הועדה מתקשה לראות מדוע לא ניתן להשתמש במקום כארכיון לדוגמא או כל אחסון אחר של משרדים. אזור הנכס רווי במשרדים שמשווים למקומות אחסון.

40 בסופו של יום, וגם במצבו הדחוק של הנכס, הוא אינו הרוס, הנכס ניתן לשימוש וניתן להשכרה כמחסן, כעמדת המשיב.

41 לאור כל האמור, הערר נדחה.

42 זכות ערעור כחוק.

ניתן היום: 4.5.2020



גדיאל בלושטיין, עו"ד
יו"ר הועדה



אסף ורשה, עו"ד
חבר הועדה



אבי סבן, רו"ח
חבר הועדה