



בפני ועדת הערר: עו"ד אלי סבן – יו"ר הועדה
מר יהודה אזולאי – חבר הועדה
מר יהודה עייאש – חבר הועדה

עו"ד יעל אסיף – יועצת משפטית לוועדת הערר

בעניין: אורית פישר

העוררת

נגד

מנהל הארנונה בעיריית עכו

המשיב

ע"י ב"כ עו"ד ברק, גיט ואח'

החלטה

רקע כללי וטענות הצדדים:

1. ערר זה נסוב על חיוב העוררת בגין נכס המצוי ברח' 113, עכו העתיקה, ואשר סומן בפנקסי המשיב כנכס מס' 18010113003 (להלן: "הנכס").
2. העוררת היתה בעליו של הנכס במועדים הקודמים לשמיעת ערר זה בפנינו, ועד לחודש מאי 2016 בו נמכר הנכס. על כן, המחלוקת נשוא ערר זה מתייחס לתקופה שעד מאי 2016.
3. ביום 29.3.16 פנה ב"כ העוררת אל המשיב בפנייה אשר כותרתה "דרישה להשבת דמי ארנונה שנגבו על ידכם שלא כדין", וזאת ביחס לנכס (להלן: "הפנייה"). בפנייה זו צוין, כי אגב טיפול במכירת הנכס גילתה העוררת לתדהמתה כי קיים חוב ארנונה בגין הנכס. נטען, כי הנכס נרכש על ידי העוררת ב-2.6.11 ומאז מועד זה ועד היום, היה הנכס מצוי בשיפוצים. למרות זאת, הנכס זוכה בפטור בגין השיפוצים מיום רכישתו ועד לסוף שנת המס 2011 בלבד, ונטען כי יש לזכות את הנכס בפטור בגין כל השנים מיום רכישתו.
4. המשיב השיב לפנייה ביום 22.5.16 וציין, כי מאחר ולא התקבלה כל בקשה נוספת לפטור מאז זו שהוגשה בשנת 2011 ואושרה, הוענק פטור רק לשנת המס 2011 (להלן: "התשובה לפנייה").
5. בעקבות התשובה לפנייה הגישה העוררת למשיב השגה ביום 5.6.16 וביום 15.6.16 השיב המשיב להשגה ודחה את ההשגה וציין, כי כל שנת מס עומדת בפני עצמה ולכן היה על העוררת להגיש בקשת פטור מדי שנת מס ולא להסתמך על הבקשה אותה הגישה בשנת 2011. עוד צוין, כי הגשת בקשה מדי שנת מס חשובה לצורך מתן האפשרות למשיב לערוך בנכס ביקורת בזמן אמת ביחס למצבו הפיזי והאם הוא עדיין מצדיק מתן הפטור. בגין תשובה זו להשגה הוגש הערר שבפנינו.

6. בעררה חזרה העוררת על טענותיה וטענה כי אין חולק כי הנכס אינו ראוי לשימוש וזאת מאחר וניתן לו פטור בשנת המס 2011. לתמיכה צירפה העוררת את פרוטוקול מסירת הנכס ביוני 2016, ממנו עולה כי לא היתה בנכס צריכת מים וחשמל עובר למסירתו (להלן: "פרוטוקול המסירה"). עוד צורפה הודעת מייל מהחברה לפיתוח עכו, בה צוין כי בחדר הדרום מזרחי של הנכס קיים עובש ורטיבות (להלן: "המייל מחל"פ") כלומר רטיבות זו היתה קיימת כבר בעת רכישת הנכס על ידי העוררת. עוד צורף הסכם המכר מיום 15.4.16 בו צוין כי קיימת רטיבות בנכס וכי שיפוצו לא הושלם (להלן: "הסכם המכר") וכן חוות דעת משמאי המקרקעין, מר אבי חדד, שכותרתה "עלויות שיפוץ נכס מקרקעין" מיום 1.5.16 (להלן: "חוזה"די").

7. ביום 6.9.16 התקיים בפנינו דיון בערר. בדיון חזרו הצדדים על טענותיהם ביתר פירוט. העוררת העלתה טענה לפיה במסגרת מקרה אחר של נכס לא ראוי לשימוש, המצוי בסמיכות לנכס נשוא הערר, הסתמכה וועדה זו בהחלטתה על חשבונות מים וחשמל ועל כך שלא היתה צריכה בנכס - ערר אשר חלילי - ועליה לעשות כן גם במקרה זה. עוד טענה כי בשנת 2011 הבינה כי הפטור שניתן לה היה פטור לנכס ריק המוגבל לקופה של 6 חודשים בלבד ולכן לא פנתה לקבלת פטור נוסף עם סיומו. בתום הדיון הוחלט כי המשיב יעביר תמונות שצולמו על ידו במקום במסגרת פיקוח שנערך בנכס ביום 8.6.16 ואילו העוררת תעביר סרטון שצולם על ידה בנכס בטרם מסירת החזקה בו (להלן: "הסרטון") ולכל צד תהיה האפשרות להתייחס לממצאים שיעביר משנהו.

8. לאחר הגשת מסמכי הצדדים אשר כללו את הסרטון ותמונות מטעם כל צד, ובשים לב לכך שהחזקה בנכס כבר אינה מצויה בידי העוררת וכבר לא ניתן לערוך בו סיור אשר ישקף את מצבו בתקופה הרלבנטית לערר, נתנו החלטה לפיה התבקשו הצדדים להודיע האם יסכימו למתן החלטה על בסיס כל החומר המצוי בתיק וללא צורך בהגשת תצהירים וניהול הוכחות. הצדדים הודיעו כי הם מסכימים למתן החלטה כאמור, העוררת ביקשה כי הוועדה בנוסף לממצאים תקבל לעיונה את דו"ח הביקורת שנערך בנכסו של מר אשר חלילי.

9. בהתאם להסכמת הצדדים, ולאחר עיון מעמיק בכל המסמכים והממצאים, ניתנת החלטתנו בערר.

דיון בטענה המקדמית - שנות המס אליהן מתייחס הערר

10. כאמור, המשיב העלה טענה מקדמית, לפיה הערר אינו יכול להתייחס לשנים הקודמות לשנת המס הנוכחית בה הוגש הערר, שנת 2016.

11. המועד להגשת השגה קבוע בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), אשר קובע כדלקמן:

"(א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס". (ההדגשה שלנו).

12. עיינו הרואות, כי הסעיף מציב תנאי מקדמי, לפיו על ההשגה להיות מוגשת תוך תקופת זמן של 90 ימים ממועד קבלת "הודעת התשלום" היא הודעת החיוב.

פועל יוצא מכך הוא, כי כאשר המועד להשיג על השומה חלף, השומה הופכת סופית ואין לנישום אפשרות להשיג בנוגע לחיובו בנושאים שנכללו בס' 3 הנ"ל ובכלל זה גם לא בגין סכומים אשר שולמו על ידו זה מכבר בגין הודעות תשלום קודמות.

ר' ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב, ארנונה עירונית (ספר שני) (המכון לחקר המיסוי המוניציפאלי, התשס"ח-2007); עמנ (ת"א) 15918-12-09 רם - חן חניונים בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו [פורסם בנבו] החלטה מיום 4.5.10; עתמ 277/09 דוברונסקי נ. עיריית תל אביב יפו [פורסם בנבו] 6.6.11; עמ"נ [מנהליים ת"א] 220/04 מנהל ארנונה בעיריית ת"א נ' אפרתי מדפיס נכסים בע"מ, [פורסם בנבו], ניתן ביום 16.01.06 (להלן: "עניין אפרתי"); עמ"נ [מנהליים ת"א] 167/07 פאנץ' לין בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו [פורסם בנבו], ניתן ביום 31.12.07.

13. אין חולק כי העוררת לא הגישה השגות על חיובה בגין הנכס בשנים 2011-2015 ועד למועד השגתה נשוא הערר הנוכחי, ולפיכך הפכו השומות בגין חיובים אלה לחלוטות וסופיות.

14. הואיל ואלו פני הדברים, הרי שאין זה מסמכותה של ועדת ערר זו לדון בטענות העוררת המהוות במהותן טענות השבה בעלות היבטים של תביעה כספית רגילה, אשר חורגים מסמכויותינו לדיון בהתאם לס' 3 לחוק הערר.

ראו לעניין זה למשל עניין אפרתי, המצוין לעיל, שם נקבע כי מנהל הארנונה וועדת הערר לפי חוק הערר אינם מוסמכים לדון בתביעות השבה כספיות, המוגשות בטענות לתשלומים שבוצעו ביתר והמבוססות על טעמי ההשגה הקבועים בסעיף 3 לאותו חוק. באותו עניין נפסק כי:

"המשיבה פנתה למנהל ארנונה שנים לאחר שנקבעה שומת הארנונה, שאף שולמה על ידה. טיבן של השגות שיש להגישן תוך זמן קצוב, 90 ימים ממועד קבלת הודעת התשלום. כמו כן מתייחסת ההשגה לחיוב אשר התגבש זה לא מכבר, הן מטעמים שביעילות והן מטעמי תכנון תקציבי של הרשות המקומית"

הדברים מדברים בעד עצמם.

15. נוסף ונציין כי חוק הערר אינו חוסם את דרכו של בעל נכס לנקוט בהליך משפטי רגיל, ברשות בית המשפט האזרחי. ראו לעניין זה למשל תא (ראשלי"צ) 50003-10-10 עיריית רחובות נ' גוטקס מותגים (זארה) [פורסם בנבו] החלטה מיום 24.4.11; ראו רע"א 6950/05 עיריית אשדוד נ' שמעון צרפתי בע"מ (לא פורסם, [פורסם בנבו], ניתן ביום 19.9.05, שם קבע בית המשפט העליון, כי הסמכות לדון בתביעת השבה בענייני ארנונה הינה לבתי המשפט האזרחיים.

16. למעלה מן הצורך ראוי להוסיף, כי חרף מגמת הפסיקה בשנים האחרונות הקוראת להרחבת סמכויותיהם של גופי הערר השונים, כולל ועדות הערר לענייני ארנונה (ראו, בין היתר, עמ"מ 2611/08 שאול בנימין נ' עיריית תל-אביב, פורסם בנבו, ניתן ביום 5.5.10) הרי שנקבע כי אין בפסיקות אלה כדי להשליך על שאלת סמכותן של ועדות הערר לדון בתביעות השבה של מיסי ארנונה ששולמו בשנים קודמות להגשת ההשגה

(ראו לעניין זה עמ"נ (ת"א) 27425-07-10 יהודה סקורניק נ' מנהל הארנונה-עיריית תל אביב, פורסם בנבו, החלטה מיום 6.9.11).

17. על כן, לאור כל האמור לעיל, הרי ששנות המס אשר קודמות לשנה בה הוגשה ההשגה והערר – 2016, הן חלוטות, וועדה זו אינה מוסמכת לדון בשנות מס אלו. על כן, הטענות לגבי שנים אלו נדחות.

דיון לגופו של עניין לגבי שנת 2016 – פטור לנכס לא ראוי לשימוש

18. בשים לב להחלטתנו לעיל בטענה המקדמית, ובשים לב לכך שהנכס נמכר ביוני 2016, הרי שנותר להכריע בטענה לגופו של עניין, ביחס לתקופה ינואר – יוני 2016 (להלן: "התקופה להכרעה").

19. כאמור, העוררת טוענת כי יש לזכות את הנכס בפטור לנכס שאינו ראוי לשימוש. פטור זה ניתן מכח ס' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") שתוכנו כדלקמן:

"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבנין 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 בנין 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 לבנין על פי השימוש האחרון שנעשה בבנין (בסעיף זה – תקופת התשלום);
(3) חלפה תקופת התשלום והבנין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבנין 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."

20. עיינו הוראות, כי ס' 330 מונה שלושה תנאים מצטברים לזכאות לפטור:

א. כי בנין נהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו

ב. כי אין יושבים בו

ג. כי נמסרה לעירייה הודעה בכתב על כך.

ראו לעניין זה דבריה של כב' השי' ארבל בע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו ואח' (פורסם בנבו), על היותם של תנאים אלה תנאים מצטברים:

"עיינו הוראות, כי על מנת שנישום יזכה בפטור לפי סעיף 330 לפקודה צריכים להתקיים שלושה תנאים מצטברים: הנכס מושא השומה נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו; אין יושבים בו בפועל; והמחזיק בנכס מסר לעירייה הודעה על כך בכתב". (ההדגשות שלנו).

21. בכל הנוגע לתנאי הראשון – המתייחס למצבו הפיזי של הנכס – ההלכה בנושא זה נקבעה על ידי ביהמ"ש העליון בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב ואח' (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד המגרש המוצלח"), שם נקבע כי המבחן לקביעה האם נכס בא בגדר הוראות ס' 330 לפקודה, הנו מבחן "פיזי – אובייקטיבי", הבוחן את מצבו הפיזי הנוכחי של הנכס.

וכך קבע בית המשפט מהו נכס "בלתי ראוי לשימוש" ומהי התכלית שבבסיס פטור זה:

"לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר... השאלה אינה כיצד רואה את הבנין 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"... ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא **נזק משמעותי** (ס' 23 לפסה"ד). (ההדגשה שלנו).

22. כאמור, פס"ד המגרש המוצלח ניתן בנוגע לבניין שנהרס או ניזוק – ס' 330 לפקודה. בכל הנוגע לבניין חדש אשר נטען לגביו כי אינו ראוי לשימוש מהטעם שטרם הושלמה בנייתו – בבר"מ 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד גב ים") – נקבע כי גם בבחינת טענה זו – יש מקום להכיל את "המבחן הפיזי – אובייקטיבי" שנקבע בפס"ד המגרש המוצלח. על כן, מבחן זה רלבנטי גם לענייננו.

23. במסגרת הפסיקה שניתנה לאחר המגרש המוצלח נקבע, כי בשים לב לכך שבמגרש המוצלח נקבע כי המבחן הנו אובייקטיבי, הרי שיש לבחון מניעת שימוש אובייקטיבית, הקשורה עם היכולת הנוכחית להשלים את העבודות בנכס ולא כזו התלויה ברצונו של הנישום להתאים את הנכס לשוכר כזה או אחר – שאינה מהווה מניעה המזכה בפטור – ראו לעניין זה למשל האמור בעמ"נ 41713-11-11 גור אייל נכסים והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית ירושלים (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד גור אייל"):

"יוזכר, כי המבחן שנקבע בפרשת חברת המגרש המוצלח בע"מ הוא מבחן אובייקטיבי. רוצה לומר, השאלה העומדת על הפרק היא האם יש מניעה אובייקטיבית-חפצית לשימוש בנכס, ולא האם יש מניעה התלויה ברצונו של הבעלים. אכן, גם עצם עריכת השיפוצים ומשכם תלויים במידה רבה ברצונו של הבעלים, אולם בשעת ביצועם אין הנכס בר שימוש מן הבחינה האובייקטיבית. ואילו בענייננו, המבנה קיבל טופס 4 ותעודת גמר, כך שלא הייתה כל מניעה, מן הבחינה האובייקטיבית, לחברו למערכת החשמל. הבעלים נמנע מלעשות כן אך מן הטעם שביקש להתאים את הבניין לרצונו של השוכר העתידי. איני סבורה, כי נכס העומד להשכרה הינו נכס "שאי אפשר לשבת בו", עד שיותאם לצרכי השוכר הספציפי". (ההדגשה שלנו).

24. עוד ראו בנושא זה את פסק הדין בעת"מ 29631-10-13 שמחה פרץ נ' עיריית נשר ואח' (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד שמחה פרץ") – שם נפסק כי מאחר ולנכס יש חיבור לתשתיות חשמל ומים, והסיבה לכך שלא ניתן לו טופס 4 הנה חריגת בנייה, הסיבה לכך שאינו מחובר לחשמל אינו היעדר תשתית אלא היעדר ביצוע הפעולה הפשוטה של חיבור לחשמל על ידי בעלי הנכס ובאי ביצוע פעולה פשוטה אין להצדיק מתן פטור ואין בכך להוות סטייה מהלכת המגרש המוצלח – כך נכתב:

"גם אם הייתי מקבלת את הטענה כי עדין לא הותקן בחנויות מונה "דירתי" למים ולחשמל... אין בכך במקרה הנוכחי כדי לפטור את המשיבה 3 מתשלומי ארנונה עבור חנויות אלו. האם העובדה שדייר לא הזמין שרברב לחנותו על מנת להתחבר לצינור המים שמגיע עד ליציאה בקיר חנותו, משמעה שאין הנכס ראוי לשימוש? האם העובדה שדייר לא שלם לחברת החשמל על מנת להתחבר לרשת החשמל שמגיעה עד לקיר חנותו משמעה שאין הנכס ראוי לשימוש? לדעתי, התשובה על שאלות אלו הינה שלילית. אין המדובר בהשקעה כספית בסדרי גודל של כ"כדאיות כלכלית" להשקעה. מדובר בפעולה פשוטה וזניחה, שהמחזיק בנכס עושה בה שימוש מלאכותי על מנת להימנע מתשלום ארנונה, והעיריה מקבלת אותה כאמתלה להימנע מגביית ארנונה..."

.. ניתן לסכם ולאמר – לתפישתי, הנישום לא יכול להימנע מפעולה פשוטה וזניחה בנכסו על מנת לעצור את חיובו בארנונה מטעמי "כדאיות כלכלית" שלו. יש בכך ניסיון לעוות את מטרת החוק. (ראו ס' 5.5, 6 לפסה"ד) (ההדגשות שלנו).

עוד ראו לעניין זה אף בר"מ 10194/05 יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ נ' עיריית אשדוד (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד יהלומית פרץ") – עליו הסתמך ביהמ"ש הן בפס"ד שמחה פרץ והן בפס"ד גור אייל – שם נקבע כי בניין שתשתיותיו הושלמו אך טרם הורכבו בו מערכות שונות, בין מטעמים של רצון להתאמה לדרישות הלקוח, בין מטעמים של תכנון מס ארנונה – אינן נכנס לקטגוריה של בניין שאינו ראוי לשימוש – ובכלל זה:

"היעדר פריטי ציוד בדירות לרבות מונה חשמל דירתי ומונה מים דירתי אינם הופכים את הדירות לכאלו שאינן ראויות לשימוש, ולפיכך אינן זכאיות לפטור מארנונה".

25. מאחר וכפי העולה מהאמור לעיל, המבחן המרכזי בו יש לנקוט הנו המבחן הפיזי – האובייקטיבי, נציין להלן את עיקרי ההלכות אשר נקבעו בשורה של פסקי דין שעסקו בנושא פטור לנכס בלתי ראוי לשימוש עובר לפס"ד המגרש המוצלח, ואשר נותרו רלבנטיות, באשר הן מתייחסות למצב הפיזי הנחוץ לצורך קביעתו של הנכס בלתי ראוי לשימוש – כדלקמן:

- הרציונל של ס' 330 לפקודה הנו כי נכס שאינו קיים עוד, אינו יכול לקבל כל שירות מהעירייה. בניין צריך להפוך מ"בניין" ל"לא בניין" על מנת להביא לתוצאה כי אין תחולה לפקודת העיריות, בכל הנוגע לחובת תשלום ארנונה.
- הסעיף מכוון לנסיבות קיצוניות, אין די בכך שהנכס נטוש, רעוע או מוזנח אלא נדרש מצב כזה שלא ניתן לשבת עוד בנכס.

לעניין זה ראו:

-ע"ש 288/00 עדן יפו בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, דינים מחוזי ל"ג (2) 417
-ה"פ 5047/86 עזבון חסון נ. עיריית תל-אביב (ה' רוסטוביץ ארנונה עירונית מ' 4 עמ' 906).
-פסק דינו של כב' הרשם רפי ארניה בת.א. 004006/01 עיריית חולון נ' קאשי חדווה.
-פסק דינה של כב' השופטת רות רונן בת.א. 25855/95 עיריית תל-אביב נ. יעקב קידר.
-פסק דינה של כב' השופטת הורביץ בת.א. 20085/94 עיריית כרמיאל נ' פנחסיק גרשון.

26. לסיכום הפסיקה דלעיל, עולה אם כן, כי אבן הבוחן הנה מצבו הפיזי של הנכס ומצבו הפיזי הנוכחי. אין די בהיותו של נכס אטום או במצב מוזנח, על מנת לזכותו בפטור וכי לכל הדעות המדובר במצב קיצוני בו הנכס חדל להיות נכס / לא מהווה נכס וכי לא ניתן לעשות בו כל שימוש מכל סוג שהוא ואפילו לא כמחסן. מצב בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס לא יהווה חסרונם של פריט סופי כזה או אחר, הנובע מרצון בעלי הנכס להתאימו לשוכר כזה או אחר אלא מצב קיצוני כגון בעיות קונסטרוקטיביות הקשורות עם יציבות המבנה, העדר קיומן של תשתיות, נכס פרוץ והעדר אטימות (נכס ללא חלונות, ללא גג וכיו"ב).

27. וביישום לענייננו, עיון במסמכים שהגישו הצדדים לאחר הדיון מעלה, כי אין בניהם חולק כי הנכס מרוצף, קיימים בו קירות, חלונות, שקעי חשמל וכי הנו סגור. טענת העוררת מתייחסת לחדר אחד בלבד מכלל הנכס והיא כי בחדר זה קיימת רטיבות משמעותית ועובש בקירות, אשר קיימים מיום רכישתו על ידה (ראו המייל מחל"פ, חווה"ד וכן טענות העוררת בהתייחסותה שהוגשה לאחר הדיון).

28. עיינו עיון ארוך בתמונות שהגישו הצדדים וצפינו ארוכות בסרטון שהגישה העוררת, מספר רב של פעמים. אורכו של הסרטון כ-7 דקות ובמסגרתו צילמה העוררת בהגינותה כל פינה בנכס ולא רק את החדר בו מצויה הרטיבות. ניכר מצפייתנו בסרטון כי הבעיה מתמקדת אך ורק באותו חדר בו קיימת הרטיבות. בכל החדרים האחרים נמצא הנכס במצב מצוין. הנכס מרוצף, קירותיו מסודרים ובמצב טוב, קיימים בו כל שקעי החשמל והתשתיות הדרושות לתאורה ומים, אלומיניום בלגי במצב מצוין והנכס סגור. אכן בעיית הרטיבות מתמקדת בחדר הספציפי אליו התייחסה העוררת ובחדר זה קיימת רטיבות וכתמי עובש גדולים ומשמעותיים.

29. לטעמנו, אם מסתכלים על הנכס כמכלול, אמנם אין המדובר במצב מובהק של נכס שכולו ראוי לשימוש לאור הבעיה הקיימת באותו חדר, אך מאידך, גם אין המדובר במצב מובהק של נכס שאינו ראוי לשימוש ובתמונה הכוללת של הנכס, מצבו קרוב הרבה יותר לצד המתיר של נכס שראוי לשימוש מאשר נכס שאינו ראוי לשימוש.

30. לנגד עינינו עומד אותו "נזק משמעותי" בו נכס אמור להיות בהתאם להלכה הפסוקה לצורך קבלת פטור מכס ס' 330 לפקודה. לנכס ישנם כל האלמנטים הדרושים להפעלתו ואף הרבה מעבר לכך. נדגיש כי גם באותו חדר

מדובר קיימים כל אותם אלמנטים, אלא שקיימת בו גם אותה רטיבות. מרבית הנכס מצוי במצב מצוין ולמעשה המדובר בבעיית רטיבות המתמצית בחדר אחד מכלל הנכס ואינה משפיעה על אפשרות השימוש בחלקיו האחרים. מכאן, שהנכס אינו עומד באותו "מצב קיצוני". **לא אותו חדר מדובר ולא הנכס ככלל.**

31. לכל הדעות יש באותו חדר בעיה שיש לטפל בה. הדבר דומה לבית בו קיימת הצפה בחדר האמבטיה או לחלון שנשבר בחדר מסוים בבית. לטעמנו ובשים לב להלכה הפסוקה, לא זו היתה כוונת המחוקק במתן פטור זה ואין הוא מכוון למתן פטור לכל הבית בשל אותה בעיה באותו חדר מסוים. זוהי בעיה נקודתית שיש לטפל בה ואשר אינה "משביתה" את כל הנכס, ועל כן אינה מצדיקה פטור מלוא הנכס מחיוב.

32. למעלה מן הצורך, בשים לב לכך שמדובר בחלק מנכס המהווה חלק אינטגרלי ממנו ואינו נכס בפני עצמו, ממילא אין אפשרות לפצלו ולבוחנו בנפרד ובמנותק מיתרת הנכס, אלא עלינו לבוחנו **כמכלול אחד** עם כלל הנכס (ראו למשל עמ"נ 26486-11-14 **בנק הפועלים נ' מנהל הארנונה עיריית טירת הכרמל** (פורסם בנבו)).

אשר על כן, נדחית טענת העוררת בדבר פטור לנכס לא ראוי לשימוש, גם לגופה.

33. בטרם סיום נעיר, בכל הנוגע לעררו של מר אשר חלילי, את מה שכבר הבאנו לתשומת לבה של העוררת במהלך הדיון שהתקיים בפנינו, כי באותו המקרה כלל לא עמדה להכרעה שאלת זכאותו של הנכס לפטור לנכס לא ראוי לשימוש ולא היתה מחלוקת כי הוא היה מצוי במצב שאינו ראוי לשימוש, אלא כל שעמד במחלוקת הנו חיוב הנכס באופן רטרואקטיבי. על כן, ממילא אין באותו המקרה רלבנטיות לערר העוררת. לכך נוסיף, בגדר "למעלה מן הצורך", כי ממילא אין במצבו הפיזי של נכס אחר שבעיר עכו, להשליך על מצבו של נכס נפרד ואחר, וכל נכס נבחן באופן עצמאי ובהתאם למצבו הפרטני.

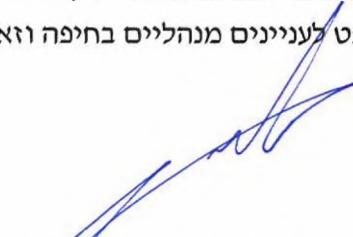
סיכום ומסקנות:

34. על כן, לאור כל האמור לעיל, נדחות טענות העוררת והערר נדחה בזאת.

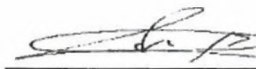
35. בנסיבות המקרה, לא מצאנו לנכון ליתן צו להוצאות.

36. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) **לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר)**, התשל"ז - 1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית עכו, וזאת תוך 10 ימים מיום הגעת ההחלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.

37. בהתאם לתקנה 20 (ב) **לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני וועדת הערר)**, התשל"ז - 1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה וזאת תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.


מר יהודה עייאש
חבר הוועדה


מר יהודה אזולאי
חבר הוועדה


אלי שון, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

ניתן היום, 29/10/17, ט בחשוון תשע"ח.