

שבעיר עכו

אביא לביא

יואב לביא

ע"י ב"כ עוה"ד אביה לביא

מרח' העצמאות 29, ת.ד 157, עכו

טלפון: 072-2215888, פקס: 0775558848 העוררים

נגד

מנהלת הארנונה בעיריית עכו

ע"י ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ/ואו ניר זכאי ואח'

ממשרד עו"ד ברק-גיט-מיסטריאל-ליבוביץ

מגדל קונקורד, בן גוריון 13, בני ברק 51260

טלפון: 03-6081757, 07-32675000, פקס: 03-6081758 המשיבה

החלטה

רקע והליכים

1. העוררים הם הבעלים של נכס מס' 18016104043, המצוי ברח' הרצל בתחום שיפוט

העירייה (להלן: "הנכס").

2. הערר שבפנינו מתייחס להחלטת מנהל הארנונה לדחות את בקשת העוררים למתן פטור

מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "פקודת העיריות"),

ביחס לשנת 2024 ולייתר דיוק החל מתאריך 20.8.24. באשר לתקופה שמיום 1.1.25 ועד

ליום 1.3.25- לא הגישו העוררים בקשה לפטור בטענה שהערר לשנת 2024 טרם הוכרע

ולשיטתם היה ברור מאליו כי אותן הטענות רלוונטיות גם לשנת 2025 עד לחודש מרץ, שאז שולמו מיסי הארנונה.

3. המשיבה מתנגדת כי ההחלטה בערר תחול גם על חודשים ינואר- פברואר בשנת 2025.
4. לטענת העוררים, בעקבות רטיבות משמעותית נגרמו בנכס נשירת חלקי טיח, סדקים בתקרה, חדירת מים לקופסאות חשמל, ירוקת ועובש, אשר גורמים ריח חריף, ומהווים סכנה חמורה ומיידית לבריאות באופן שהנכס אינו ראוי למגורים וככזה מזכה בפטור בהתאם לסעיף 330 לפק' העיריות.
5. לתמיכה בטענותיהם צירפו העוררים תמונות המתארות את מצב הנכס – נספח א' להודעת הערר, וכן מכתב שנערך ע"י מר מוטי חן- אינסטלטור, בו נכתב כי: **"לאחר ביקור בנכס ברחוב הרצל 37 דירה 43, קיימות נזילות ורטיבויות מעל דירה מס 43 ועקב זה הדירה לא ראויה למגורים עד שהנזילות יתוקנו"** (נספח ב' להודעת הערר).
6. מנהל הארנונה דחה את הבקשה לאחר ביקור פקח מטעם העירייה בנכס. בדו"ח הביקור צוין כי אכן קיימת רטיבות בנכס וכי הנכס אינו מאוכלס אולם, חרף ליקויים אלה הנכס עומד על תילו ומצוי בשלמות מבנית. כמו כן בנכס נמצא ציוד ביתי לרבות ריהוט. לאור זאת, לא נמצא כי מדובר במצב השולל שימוש סביר בנכס למגורים.
7. בתאריך 10.11.25 התקיימה ישיבת הוכחות וכל צד חקר את מצהריו: העוררים אישרו כי בתקופה הרלוונטית היו רהיטים בנכס (סלון, פינת אוכל, מיטות, מטבח מאובזר, מוצרי חשמל וכיוצ"ב), חלונות, ברזים, ריצוף והנכס היה מחובר לחשמל, מים וגז. עוד אישרו כי התמונות שצילמה העירייה במסגרת בדיקתה בנכס מתעדות את תכולת הנכס באותה נקודת זמן. מנגד אישרה המשיבה כי בנכס יש נזקי רטיבות והעובדה שקיים ריהוט בנכס לכשעצמה, אינו שולל הגדרת נכס כ"נכס ריק" המהווה עילה לאי מתן הפטור.

דיון והכרעה

4. סעיף 330 לפקודת העיריות מקנה פטור מתשלום ארנונה מקום בו בניין נהרס או ניזוק במידה שאינו ראוי לשימוש. ההלכה הפסוקה קובעת כי מדובר בפטור מצומצם, שיינתן במקרים חריגים בלבד בהם מצבו הפיזי של הנכס שולל אפשרות שימוש אובייקטיבית וסבירה בו.
5. בעניין בר"מ 5711/06 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נ' חברת מגדלי קשת** נקבע כי נטל ההוכחה רובץ על המבקש את הפטור, וכי אין להסתפק בטענות כלליות בדבר ליקויים או בהצגת תשתית ראייתית חלקית.

6. הלכה זו חזרה ונשנתה בעניין בר"מ 3778/10 **מנהל הארנונה בעיריית חיפה נ' מוצלח**, שם נקבע כי אמת המידה לבחינת היות נכס "לא ראוי לשימוש" היא אמת מידה אובייקטיבית. יש להבחין בין נכס המצוי במצב תחזוקתי ירוד או כזה הדורש תיקונים, גם משמעותיים, לבין נכס שנהרס או נפגע במידה השוללת כל אפשרות שימוש סביר. אין מקום להחיל את הפטור מקום בו ניתן להשיב את הנכס לשימוש באמצעות עבודות תיקון שאינן חורגות מגדר סביר.
7. כידוע, הנטל להוכיח כי נכס אינו ראוי לשימוש מוטל במלואו על הטוען לפטור. מדובר בחרג לחובת תשלום הארנונה הכללית, ועל כן הנטל הראייתי המוטל על המבקש הוא מוגבר. על המבקש להניח תשתית ראייתית אובייקטיבית ומשכנעת ובמקרים המתאימים אף חוות דעת מקצועית, המלמדת כי מצבו הפיזי של הנכס שולל שימוש סביר בו.
8. בענייננו, העוררים לא הציגו חוות דעת הנדסית, שמאית או תברואתית המלמדת כי הנכס אינו ראוי למגורים או לשימוש. המסמך היחיד שצורף, בהקשר זה, הוא מכתבו של מר מוטי חן- אינסטלטור, אשר קובע כי הנכס אינו ראוי למגורים בשל "נזילות ורטיבויות". מעיון במכתב עולה כי מדובר במכתב תיאורי קצר, שאינו חוות דעת הנדסית או מקצועית ערוכה כדין, ואינו כולל פירוט בדבר היקף הליקויים, שיעור הפגיעה בנכס, או קביעה כי מדובר במצב שאינו מאפשר שימוש סביר כלשהו בנכס. בנוסף, לא הובהר כי הנזק עולה כדי פגיעה קונסטרוקטיבית או מערכתית השוללת אפשרות מגורים באופן מוחלט, להבדיל מליקויי רטיבות ברי תיקון. בנסיבות אלה, אין במסמך האמור כדי לבסס תשתית ראייתית מספקת לקביעה כי מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות.
9. במהלך הביקור מטעם העירייה אכן התגלו ממצאים המצביעים על קיומם של ליקויי רטיבות, אולם לא הוכח כי מדובר בליקויים השוללים שימוש סביר בנכס. קיומם של ריצוף, חלונות, דלתות, תשתיות מים ותברואה, וכן הימצאות ריהוט בדירה, מחזקים את המסקנה כי מדובר בנכס העומד על תילו ואינו בגדר נכס שנהרס או שאינו ניתן לשימוש.
10. אף אם קיימת אי-נוחות או צורך בתיקונים, אין בכך כדי להקים זכאות לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. הליקויים הנטענים, על פני הדברים, ניתנים לתיקון ואינם מגיעים כדי שלילת אפשרות שימוש אובייקטיבית וסבירה בנכס.
11. אשר לטענת העוררים בדבר המצאות ריהוט בדירה, אשר לשיטתם ניזוק אף הוא כתוצאה מהרטיבות, מעובש ונבגים, ונזרק לאחר שיפוץ הנכס, סבורה הוועדה כי אין בכך כדי לשנות מן המסקנה אליה הגענו. עצם קיומו של ריהוט בנכס במועד הרלוונטי עשוי, בנסיבות מתאימות, לשמש אינדיקציה נוספת לכך שהנכס שימש למגורים או למצער היה כשיר

לשימוש. גם אם תתקבל טענת העוררים כי הריהוט ניזוק והוצא מהנכס לאחר מכן, אין בכך כדי ללמד כי מצבו הפיזי של הנכס עצמו הגיע כדי שלילת אפשרות השימוש בו במובנו המשפטי. בחינת הזכאות לפטור מתמקדת במצבו האובייקטיבי של הנכס- תשתיותיו, שלמותו המבנית וכשירותו לשימוש, ולא במצבם של המיטלטלין שהוצבו בו, אשר מטבעם ניתנים להחלפה ואינם חלק אינהרנטי מהמבנה. לפיכך, אין בטענה האמורה כדי לבסס קביעה כי מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש.

12. הוועדה אינה מקבלת את טענת העוררים שלפיה העובדה שמנהל הארנונה לא ביקר בנכס בעצמו, אלא הסתמך על ביקור פקח מטעם העירייה, פועלת לחובת הרשות ומלמדת על היעדר בירור עובדתי מספיק. אין בדין חובה כי מנהל הארנונה יבצע ביקור אישי בכל נכס ונכס וברי שהוא רשאי להסתייע בעובדי הרשות ובגורמי מקצוע מטעמו לצורך איסוף נתונים ובירור המצב העובדתי בשטח. דו"ח הפקח מהווה מסמך מנהלי שנערך במסגרת תפקידו וככזה מהווה תשתית עובדתית לגיטימית לקבלת החלטה מנהלית. בהיעדר ראיה לסתור או פגם מהותי שנפל באופן עריכת הביקור או ממצאיו, אין בעצם הסתמכות על דו"ח הפקח כדי להעיד על פגם בהחלטה או על העידר בירור ענייני וממצה.

13. אף בטענת העוררים שלפיה ההחלטה על מתן פטור **"נתונה בידי פקידה חסרת כל הכשרה או סמכות מקצועית בנושא"** (ראו סעיף 27 לסיכומי העוררים)- לא מצאה הוועדה ממש. ההחלטה בהשגה ניתנת מכוח סמכותו של מנהל הארנונה, שהוא בעל הסמכות הסטטוטורית, ולצורך כך הוא רשאי להסתייע בעובדי הרשות. במהלך ההוכחות הבהיר מנהל הארנונה כי העירייה פועלת בהתאם לכללים שכתובים בנוהל ביחס למתן פטור נכס לא ראוי לשימוש. המשיב הבהיר כי הפקידה אף מתייעצת וכי מנהל הארנונה בוחן את החומרים שמונחים לפניו וההחלטות ניתנות כדין. העוררים לא הניחו תשתית ראייתית המלמדת כי ההחלטה התקבלה בידי גורם נטול סמכות או כי נפל פגם מהותי בהליך קבלתה.

14. אשר להפניית העוררים לעמ"נ 15324-10-15 **ברוק נ' עיריית חיפה** סבורה הוועדה כי אין בו כדי לסייע לעניינם. באותו עניין עמד ביהמ"ש על כך שהבחינה לצורך מתן פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש היא בחינה אובייקטיבית, קפדנית ומצמצמת, המתמקדת במצבו של הנכס ובשאלה אם נשללה בפועל אפשרות השימוש בו, ולא די בקיומם של ליקויים או אי נוחות כדי להקים זכאות לפטור. בענייננו, וכפי שפורט לעיל, לא הוכח כי מצבו של הנכס הגיע כדי שלילת אפשרות השימוש בו הלכה למעשה, ולכן יישום ההלכה שנקבעה בעניין ברוק מוביל דווקא למסקנה כי אין מקום לקבלת הערר.

סוף דבר

8. לאור המפורט לעיל מסקנתנו היא כי לא נפל פגם בהחלטת המשיבה שלא להעניק פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש ועל כן, **הערר נדחה**.
9. לאור העובדה שבחודשים ינואר- פברואר 2025 טרם התקבלה החלטה בערר לשנת 2024 ,
אנו קובעים כי החלטתנו תתייחס גם לחודשים ינואר ופברואר בשנת 2025.
10. לפנינו משורת הדין לא ינתן צו להוצאות.
11. בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת ערר), התשל"ז 1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה, תוך 45 ימים ממועד מסירת החלטה זו.
12. 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 קבלת ההחלטה. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 מיום מקבלת ההחלטה ובהתאם לכך, תינתן החלטה.

אביטל שרוני, עו"ד
מ"ר 34109

גב' ספינאז בירומי
חבר ועדה

מר רועי קרליץ
חבר ועדה

אביטל שרוני, עו"ד
יו"ר ועדת ערר

ניתן בהעדר הצדדים, כ"ט בשבט ה'תשפ"ו
15 בפברואר

