

ועדת ערר לארנונה כללית שליז עיריית הרצליה

ערר 72/15

העוררת:

ננו רטינה בע"מ
ע"י עו"ד ענת צבי

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה, עיריית הרצליה
ע"י עו"ד אן ברלוביץ

החלטה

רקע עובדתי, טענות הצדדים וראיותיהם

1. ערר זה עוסק בהחלטתו של המשיב לדחות את בקשת העוררת להעניק פטור מתשלום ארנונה לפי סעי' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] לנכס ברח' משכית 8, הרצליה, הידוע גם כבניין "A" במתחם ה- "ביזנס פארק", וזאת לתקופה שבין יום 12.1.2015 לבין יום 8.3.2015, עת נערכו שיפוצים בנכס.
2. יצוין שהמשיב נעתר לבקשת העוררת ונתן לנכס הנחה לבנין ריק לפי תקנה 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993, וזאת לתקופה שבין יום 1.9.2014 לבין יום 28.2.2015.
3. העוררת עומדת על כך שיש לפטור את הנכס מתשלום לארנונה לתקופה שבין יום 12.1.2015 לבין יום 8.3.2015 לפי סעי' 330 לפקודה, וזאת על מנת למזער ככל הניתן את ניצול תקופת ההנחה לפי תקנה 13(א)(1), אשר מוגבלת ל- 6 חודשים.
4. לפיכך, הגם שמבחינה מעשית המחלוקת הכספית המיידית בין הצדדים מצומצמת לתקופה שבין יום 1.3.2015 לבין יום 8.3.2015 – תקופה לגביה סירב המשיב להעניק פטור כלשהו – הרי שהמחלוקת בין הצדדים לגבי סיווג הפטור לתקופה שבין יום 12.1.2015 לבין יום 28.2.2015 הינה בעלת השלכה כספית עתידית.
5. יצוין שבכתב הערר ביקשה העוררת פטור עבור כל תקופת השיפוץ הנטענת – מיום 5.11.2014; ברם לאור הפסיקה לפיה דרישת ההודעה היא מהותית, ואין חולק כי הודעה לפי סעי' 330 ניתנה רק ביום 12.1.2015, צימצמה העוררת בסיכומיה את המחלוקת לתקופה שבין יום 12.1.2015 לבין יום 8.3.2015. (ר' לעניין זה: ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוג, פורסם בנבו, סעי' 30 לפסק הדין.)

6. יוקדם ויוער שאין מחלוקת משפטית בין הצדדים, והמחלוקת הינה אך ורק האם במישור העובדתי, מצבו של הנכס בעת השיפוצים עמד בתנאי הפסיקה לתחולת סעי' 330 לפקודה.

7. מטעם העוררת העידו 3 עדים :

א. גב' אתי לויאן, מנהלת אדמיניסטרטיבית אצל העוררת והממונה על מנהלת הפרויקטים בתקופה נושא הערר. (אם לדייק, בחקירה הנגדית הוברר שגב' לויאן עובדת בחברה-אם של העוררת.) גב' לויאן תיארה בתצהירה את העבודות אשר היו כלולות בשיפוץ, וביניהן הריסה ובינוי של קירות, תקרות ורצפות, עבודות חשמל, מיזוג אוויר, אינסטלציה, איטום, תאורה, שטיחים, תקשורת וצביעה. לתצהיר צורפו 3 תמונות של הנכס מתקופת השיפוצים, הגם שלא ידוע התאריך המדויק, ואסופת חשבוניות מס כנגד ביצוע עבודות הריסה, בניה, חשמל, תקשורת וכדומה בסך כולל של למעלה ממיליון ₪ (ללא מע"מ).

ב. מר משה אלשטיין, מנכ"ל חברה לעבודות בניה. מר אלשטיין תיאר בתצהירו את העבודות אשר בוצעו על ידי החברה שלו, וביניהן הריסה ובינוי של קירות ותקרות, עבודות חשמל, מיזוג אוויר, אינסטלציה, איטום וצביעה והצהיר שעלות העבודות עלתה על מיליון ₪. לתצהיר צורפה אסופת כתבי כמויות לגבי העבודות.

ג. גב' אליזבט טל, אדריכלית של הנכס. גב' טל ציינה בתצהירה שביקרה בנכס בתקופת השיפוצים בתדירות של פעמיים בשבוע לפחות. היא תיארה את מצב הנכס במהלך חודש ינואר 2015: ללא מערכת חשמל, ללא גופי תאורה כלשהם, ללא תשתית חשמל, מערכת מיזוג אוויר חלקית וללא חיבור, ללא מתקני סניטציה ואינסטלציה, ללא מערכת מים ומערכת מתזי מים לכיבוי אש, רצפה במצב בטון ברובה, ללא איטום, ללא קירות פנים מלאים, תקרות במצב בטון חשוף וכדומה.

8. מטעם המשיב העיד מר שמואל אלבו, פקח ארנונה בעיריית הרצליה, כאשר לתצהירו צורפו כ- 25 תמונות מביקורת אשר נערכה על ידו ביום 22.2.2015.

9. הצדדים הגישו סיכומים בכתב בהם חזרו על טיעוניהם.

דיון והכרעה

10. להווי ידוע שהמבחן לתחולת סעי' 330 לפקודה נקבע בהלכת המגרש המוצלח (בר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו – מנהל הארנונה, פורסם ב**בנב**); בית המשפט העליון קבע כי המבחן הוא "מבחן פיסי אובייקטיבי", לפי השכל הישר, וכי נדרש נזק משמעותי על מנת לקבוע שהבנין אינו ראוי לשימוש במובן הסעיף (סעי' 22-23, 26 לפסק הדין).

11. עוד יוער שאין נפקא מינה האם מצבו של הנכס נגרם בשל מעשיו או מחדליו של הנישום (סעי' 14 לפסק הדין) וכי נטל ההוכחה לתחולת סעי' 330 מונח לרגליו של הנישום (ר', לדוגמא, עמ"נ 11-10-28710 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, פורסם ב**בנב**).

12. התרשמנו ממהימנותם של כל העדים ואנו סבורים שעדויותיהם לא נסתרו. לפיכך, מלאכתנו הינה בחינה האם די בראיות אשר הוצגו בפנינו על מנת לקבוע שהעוררת עמדה בנטל להוכיח שהמקרה דנן מצדיק מתן פטור לפי סעי' 330 לפקודה.

13. לדעתנו התשובה לשאלה הנ"ל הינה חיובית.

14. במה דברים אמורים: העוררת השכילה להניח מסד ראייתי אשר כולל שלוש עדויות אשר לא רק שלא נסתרו אלא תאמו זה את זה באופן סדור, מעט תמונות מתקופת העבודות ומסמכים למכביר המבססים את הטענה שמדובר בשיפוץ רחב-היקף אשר כלל את כל תשתיות הנכס: קירות, תקרות, רצפות, חשמל, מיזוג אוויר, סניטציה, איטום, תקשורת ועוד.

15. מסמכים אלה כוללים חשבוניות על סכום של למעלה ממיליון ₪ (ללא מע"מ), אשר מתייחסות למגוון הגדול של סוגי העבודות, ולכתבי כמויות מפורטים, אשר יש בהם כדי להעיד על היקף השיפוץ ועל כך שלמשך תקופת השיפוץ לא היה הנכס ראוי לשימוש. איננו מקבלים את הניתוח של המשיב בסיכומיו לפיו מדובר רק בעבודות התאמה או ב- "קוסמטיקה" או בעלויות גבוהות בשל אבזור יוקרתי גרידא (טענת "ברזי הזהב"). מתקבל הרושם שהמשיב סבור כי תנאי הכרתי לביסוס טענה של פטור לפי סעי' 330 לפקודה הוא הריסת קירות חוץ דווקא – למרות שאין לכך כל עיגון בפסיקה או בשכל הישר.

16. בשלוש התמונות אשר הוגשו מטעם העוררת ניתן לראות חומרי בנין, שטרם הותקנה רצפת פרקט או רצפת PVC המוזכרות בתצהיר של גבי' לויאן ובחשבונית אשר צורפה לתצהיר, אין תקרה, אין דלתות פנים והקירות אינם גמורים, הגם שכאמור לא הוברר באיזה תאריך במדויק צולמו התמונות.

17. אף התמונות הרבות אשר צולמו על ידי פקח הארנונה של המשיב תומכות לדעתנו בטענה שמדובר בשיפוץ רחב-היקף, ובוודאי שאינן תומכות בעמדת המשיב: הנכס נראה עם חומרי בנין, ציוד עבודה, ללא דלתות פנים, טרם הותקנה רצפת פרקט או רצפת PVC המוזכרות כאמור בתצהיר של גבי' לויאן ובחשבונית אשר צורפה לתצהיר ועם כבלים משוחררים היורדים מהתקרה.

18. כאשר הנכס נמצא במצב הנ"ל, ללא תשתיות כלשהן, ללא קירות, תקרות ורצפות גמורים, ללא דלתות פנים ובאופן כללי במהלך שיפוץ רחב-היקף על כל המשתמע מכך, יש לדחות אף את טענתו החלופית של המשיב לפיה ניתן היה להשתמש בנכס לתקופה זו לצורך תעשייה/מלאכה/אחסנה – גם לו היה מוכח בפנינו שהשימושים הנ"ל הינם שימושים חוקיים על פי דיני התכנון והבניה (והדבר לא הוכח בשלב הראיות בתיק דנן). טענה זו אינה עומדת במבחן השכר הישר.

19. המשיב העלה בסיכומיו גם טרזניה כלפי תקופת הפטור המבוקשת, בטענה שהעדויות מטעם העוררת הודו בחקירתן הנגדית שבימים האחרונים לפני יום 8.3.2015 היה הנכס כבר צבוע ומרוהט. ניתן היה לשקול ביתר רצינות טענה זו לו היה עולה חשש שבין מועד סיום העבודות לבין מועד האכלוס בפועל חלף פרק זמן משמעותי וכי הנישום מנסה להאריך תקופת פטור בחוסר תום לב. במקרה דנן, שבו גבי' לויאן העידה שהשיפוץ הסתיים יומיים לפני האכלוס – ביום 6.3.2015 שהוא יום שישי, וגבי' טל

התייחסה בעדותה לעבודות הצביעה והתקנת תקרות האקוסטיקה כתשובה לשאלת ב"כ המשיב מתי החלו העבודות, ולא מתי הן הסתיימו, מוטב היה שטענה זו לא היתה מועלית.

סוף דבר


20. התוצאה היא שאנו מקבלים את הערר ומורים כדלקמן:


א. הפטור אשר ניתן לנכס לגבי התקופה שבין יום 12.1.2015 לבין יום 28.2.2015 ייוחס לסעי' 330 לפקודה תחת תקנה 13.

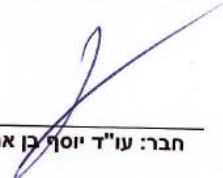
ב. ניתן פטור לנכס לפי סעי' 330 לפקודה גם לתקופה שבין יום 1.3.2015 לבין יום 8.3.2015.

21. המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך של 3,000 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום מיום המצאת החלטה לצדדים. לא ישולם הסכום במועד – יתווספו הפרשי הצמדה וריבית.

22. זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב תוך 45 ימים ממועד המצאתה.


י"ר: עו"ד אריה אגולסקי


חבר: מיכאל בירן


חבר: עו"ד יוסף בן אריה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום 25/12/17