

ועדת ערר לארנונה כללית שליד עיריית הרצליה

ערר 78/16

העוררים¹:

1. יוכלמן סופיה

2. יוכלמן זאב

ע"י עו"ד מיכאל שניטקין

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה, עיריית הרצליה

ע"י עו"ד שלמה שובי

החלטה

רקע עובדתי, טענות הצדדים וראיותיהם

1. ערר זה עוסק בהחלטתו של המשיב לדחות את בקשת העוררים מיום 4.5.2016 להעניק פטור מתשלום ארנונה לפי סעי' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") לנכס ברח' זוהר טל 11, הרצליה (מספר נכס 6668050600200). לטענת העוררים, מדובר במקרה מובהק של נכס בו לא ניתן להשתמש ואכן לא היה בשימוש, ולפיכך התבקש פטור החל מיום 1.5.2016 ועד למועד קבלת היתר להריסת הבית הישן ולהקמת בית חדש תחתיו². לעומת זאת המשיב סבר כי מדובר בנכס במצב "תקין לחלוטין" למעט כמה אסלות וכיורים אשר נעקרו ממקומם. שני הצדדים ציירו לכתבי בי הדין שלהם צילומים מן הנכס וטענו כי הם תומכים בעמדתם וכי הצילומים של הצד שכנגד הם מגמתיים.
2. לאחר שנערך דיון מקדמי ביום 14.12.2016, נקבע התיק לתצהירים ולהוכחות.
3. מטעם העוררים הוגש תצהיר של העוררת גב' סופיה יוכלמן והוגשה חוות דעת של שמאי המקרקעין מר עמית סולברג.
4. העוררת חידדה בתצהירה כי לא ניתן לשפץ את הנכס אלא יש צורך להורסו ולהקים תחתיו בית חלופי. היא פירטה את מצב הנכס: ללא כיורים ואסלות, ללא ארונות במטבח, דלתות עקורות ותריסים שבורים, ללא לוח חשמל או חיבור למים, היפרדות של בטון וברזל בחלק מהגג ועוד.

¹ כתב הערר הוגש שלא בצורה של כתב בי דין, כך שאין לו כותרת רשמית, ברם הוא מנוסח בלשון רבים. עיון בהשגה, אשר העתק הימנה צורף לתשובה לערר, מעלה שהיא הוגשה על ידי סופיה יוכלמן אולם צוין ששמות המשלמים הם "יוכלמן זאב וסופיה". בכותרת של סיכומי העוררים מופיעים שני עוררים, סופיה זאב ויוכלמן. למען הסר ספק מובהר כי שניהם הם העוררים בהליך זה.

² בחקירתה הנגדית של העוררת הוברר כי הנכס נהרס במרץ 2017. מסיכומי העוררים משתמע שהפטור מבוקש עד ליום 14.3.2017, עת הוצא היתר להריסת המבנה הקיים ולהקמת בית חדש תחתיו.

5. השמאי בחוות דעתו פתח ותיאר את הנכס "במצב פיזי ותחזוקתי ירוד ביותר". הוא ציין סימני טחב ונזילות מים בקירות ובתקרות, היעדר כיורים, שיש או ארונות במטבח, אסלות שבורות אשר אינן מחוברות לתשתיות מים וביוב, דלתות עקורות ושבורות, היעדר לוח חשמל וחיבור למים, מעקות אבן שבורים במפלס הגג ועוד. השמאי סיכם שהנכס "אינו ראוי ושמיש למגורים". לחוות הדעת צורפו צילומים נוספים.
6. מטעם המשיב הוגש תצהיר של פקח הארנונה של עיריית הרצליה, מר שמואל אלבו. לתצהיר צורפו צילומים מביקורת מיום 17.5.2016. (צילומים אלה צורפו כבר לתשובה לערר).
7. ביום 25.10.2017 נערך דיון הוכחות.
8. תחילה נחקר נגדית השמאי מטעם העוררים. מר סולברג נשאל שאלות לגבי צילומים בחוות דעתו וכן לגבי צילומים של פקח הארנונה. הוא ציין כי לא הקפיד על צילום של כל דלת שבורה ושל כל פגם אשר פורט בחוות הדעת, אלא רק צילם דוגמאות. לגבי האסלות ציין שהן שבורות בחלקן התחתון. הוא הודה כי קיימת אמבטיה אשר נראית תקינה וכי לא כל הדלתות היו גם שבורות וגם עקורות ובפרט כי דלת הכניסה ודלת היציאה לחצר (ויטרינה) לא היו עקורות, אך הבהיר כי היו בלתי-תקינות. כמו כן הודה כי לא בדק את מונה המים וכי לא צירף צילום ממנו ניתן לראות שאין לוח חשמל.
9. לאחר מכן נחקרה העוררת חקירה נגדית. היא חידדה כי קיימות אמבטיות ברם לא ניתן היה להשתמש בהן כי לא היו בהן ברזים ולא היתה זרימת מים. אף גבי יוכלמן העידה כי האסלות היו שבורות בחלקן התחתון. לגבי הכיורים, העידה כי קיים לפחות כיור אחד תקין. כמו כן הודתה העוררת שהנכס עדיין מחובר לחשמל.
10. לבסוף נחקר מפקח הארנונה חקירה נגדית. הוא ציין כי אינו זוכר עם מי תיאם את הביקור בנכס ולאחר מכן ציין כי אינו זוכר את פרטי הפנייה בעקבותיה ערך את הביקור בנכס. כאשר נשאל לגבי צילומים של תקרות בנכס, הוא היפנה לצילום אחד ואמר "אני חושב שרואים את התקרה" ולאחר מכן "אין לי שום נגיעה לבדוק פגמים בתקרה". כאשר עומת עם שני צילומים של תקרות מחוות דעת השמאי (בהם נראים לכאורה סדקים ורטיבות) ונשאל האם מצלם אותן לו היה שם לב, השיב "לא יודע מה להגיד לך". הוא העיד כי עלה למרפסת הגג והיפנה ל-3 צילומים וטען כי לא מצא שם אלמנטים רלוטנים נוספים לצילום. כאשר עומת עם צילום של מרפסת הגג מחוות דעת השמאי (בו נראה לכאורה מעקה סדוק עם ברזלים חלודים חשופים), השיב "אני צילמתי את חלל הגג ולא את הפרטים שלו". לאחר מכן הודה כי לא בדק אם היה חשמל, לוח חשמל או אספקת גג בנכס ואמר כי הוא לא אמור לבדוק דברים אלו. כמו כן הודה כי כל האסלות וכל הברזים בנכס לא היו מחוברים.
11. לאחר מכן הגישו הצדדים את סיכומיהם בכתב בהם חזרו על עיקרי טיעוניהם, תוך הפנייה לצילומים הרבים, לחוות הדעת ולעדויות.

דיון והכרעה

12. 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**; להלן: "הלכת המגרש המוצלח"). 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 (סעיפים 22-23, 26 לפסק הדין).
13. עוד יוער שנטל ההוכחה לתחולת סעי' 330 מונח לרגליו של הנישום (ר', לדוגמא, עמ"נ 28710-10-11 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, פורסם ב**בנב**).
14. האם העוררים עמדו בנטל ההוכחה לעניין עמידת הנכס בתנאי לקבלת הפטור המבוקש? לדעתנו התשובה היא שלילית, כפי שיפורט להלן.
15. קיים מרחק רב בין "מבנה שאינו ראוי למגורים עפ"י כל אמת מידה אובייקטיבית" כטענת העוררים לבין "מבנה שבסה"כ נעקרו ממקומם אסלות וכיורים, כשיתר חלקי המבנה מצויים במצב תקין לחלוטין ולכן ניתן לעשות בו שימוש" כטענת המשיב. עיון במסד העובדתי מעלה שלא הוצגו בפנינו ראיות מספיקות כדי לתמוך בעמדת העוררים; אין חולק כי הבית לא נמצא במצב שפיר לחלוטין, אך לא התרשמנו שהנזק הינו משמעותי בדרגה המחמירה הנדרשת בהתאם לפסיקת בתי המשפט כדי להעניק את הפטור המבוקש.
16. במה דברים אמורים: לא נטען ולא הוצגו בפנינו ראיות בדבר פגמים קונסטרוקטיביים בבנין, למעט צילום של נקודה אחת במרפסת הגג; בכל מקרה יובהר כי לא צורפה חוות דעת של מהנדס בנין אלא של שמאי מקרקעין. לא הוצגו בפנינו ראיות מספיקות אודות הנתען בחו"ד השמאי "בקירות ובתקרות סימני טחב ונזילות מים", למעט שני צילומים, אחד מהם מרוחק. לא הוצג בפנינו צילום לעניין היעדר לוח חשמל, במקום בו היה קיים בעבר שעה שהנכס היה מאוכלס. הוברר בחקירה הנגדית כי האמור בחו"ד השמאי לפיו "מרבית הדלתות עקורות ושבורות" ו- "אמבטיות שבורות" אינו נכון או למיצער אינו מדויק; ואכן, לא צורף צילום של אמבטיה שבורה וקיים צילום של דלת עקורה אשר לא נחזית להיות שבורה. העוררת הודתה כי קיים לפחות כיור אחד תקין וכי הנכס מחובר לחשמל. לא הוצגו צילומים חד-משמעיים מהם ניתן להיווכח האם האסלות או חלק מהן היו שבורות (כטענת העוררים) או רק מנותקות (כטענת המשיב). לא הובאה כל ראיה חיזונית לכך שהנכס אינו מחובר לתשתיות מים וביוב ולא צורף צילום לתמיכה בטענת השמאי לפיו דוד השמש הרוס.
17. לא למותר להעיר לעניין הטענה בדבר סכנה בטיחותית במבנה – אשר כאמור לא הוכחה – אינה מחייבת מסקנה שהמבנה עומד בתנאי הפטור על פי מבחני הלכת המגרש המוצלח. לעניין זה ניתן להפנות לפסק הדין בעמ"נ 13756-09-18 מלק נ' עיריית חדרה, פורסם ב**בנב**; בקשת רשות ערעור על פסק הדין נדחתה בהחלטה בבר"ם 560/19 מלק נ' עיריית חדרה, פורסמה ב**בנב** אף היא.
18. אנו שותפים במידה בלתי-מבוטלת לביקורת של העוררים על עבודתו של מפקח הארנונה. אנו סבורים כי מפקח הארנונה חייב לדעת היטב מהי מטרת הביקורת אותה

הוא עורך בנכס. כאשר מדובר בבקשה למתן פטור לפי סעי' 330 לפקודה, עליו לבדוק ולתעד באופן מקיף את כל ההיבטים הרלוונטיים בנכס – קונסטרוקציה, תשתיות, כלים סניטריים, ריהוט וכיו"ב – על מנת שמנהל הארנונה יקבל החלטה מושכלת. לא פחות חשוב מכך – על מנת שניתן יהיה לערוך ביקורת מעין-שיפוטית ושיפוטית על החלטה זו. קשה להלום תשובות דוגמת אלה ששמענו בחקירה הנגדית: המפקח לא תיעד מי מטעם העוררים התלווה עליו לביקורת; "אין לי שום נגיעה לבדוק פגמים בתקרה"; המפקח לא ידע מה היתה מטרת הביקורת שלו בנכס; "אני צילמתי את חלל הגג ולא את הפרטים שלו"; "ש: האם היה חשמל בנכס? ת: לא מתפקידי לבדוק זאת"; "ש: האם היתה אספקת גז בדירה? ת: אני לא אמור לבדוק את הדברים האלה"; ועוד.

19. יחד עם זאת יש לזכור שנטל ההוכחה בהליכים כגון דא הינו על הנישום, ולמרות עבודתו החסרה של מפקח הארנונה, לא השתכנענו, כמפורט לעיל, שהעוררים עמדו במשימה זו וכי החלטתו של מנהל הארנונה מצדיקה התערבותנו.

סוף דבר

20. אנו דוחים את הערר.

21. העוררים יישאו בהוצאות המשיב בסך של 2,500 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום מיום המצאת ההחלטה לעוררים. לא ישולם הסכום במועד – יתווספו הפרשי הצמדה וריבית.

22. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

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


יו"ר: עו"ד אריה אגולסקי


חבר: מיכאל בירן


חבר: עו"ד יוסף בן אריה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום 24/02/2020.