

## ועדת ערר לארנונה כללית שליד עיריית הרצליה

ערר 161/14

**העוררת:** בית אמפא הרצליה בע"מ  
ע"י עו"ד ליטל אייל

- 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 מיום 17.12.2014 להעניק פטור מתשלום ארנונה לפי סעי' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") לנכס בשטח של 732 מ"ר בבנין ברח' ספיר 1, הרצליה (מספר נכס 6420005701600). הפטור התבקש בגלל שיפוצים אשר בוצעו בנכס לקראת כניסתו של דייר חדש לאחר עזיבת חברה בשם "סימיגון".
2. תקופת הפטור נשוא הערר: כתב הערר הוגש ביום 2.2.2015, ובו נכתב שהפטור מבוקש לגבי התקופה שמסתיימת ביום 30.4.2015, מבלי לציין ברחל בתך הקטנה מהו מועד תחילת תקופת הפטור המבוקשת. המשיב בתשובתו להשגה הניח שהפטור התבקש החל מיום 1.11.2014, עת העוררת נרשמה כמחזיקה בנכס, בהתאם לרישומי העיריה. בסיכומיה כתבה העוררת שהיא קיבלה את החזקה "בחודש דצמבר 2014" ומייד החלה בשיפוץ.
3. השטח לגביו התבקש הפטור: כתב הערר הוגש כאמור ביום 2.2.2015 והתייחס לנכס בשלמותו. במהלך העדויות הוברר ששטח של 407 מ"ר מתוך הנכס הושכר לצד שלישי לפני יום 30.4.2015. על רקע זה נכתב בסיכומי העוררת כי "ביום 19.03.2015 שטח של 407 מ"ר הושכר לחברת "פטנטים פתרונות מקצועיים" וביתרת השטח (325 מ"ר) נמשך השיפוץ" (סעי' 8 לסיכומים). מכאן משתמע שלגבי התקופה שבין יום 19.3.2015 לבין יום 30.4.2015 עמדה העוררת על פטור רק לגבי "יתרת השטח". המשיב לעומת זאת טען בסיכומיו שהשטח הנ"ל הושכר כבר ביום 19.2.2015, תוך כדי הפנייה להודעה בכתב של העוררת אשר הוגשה כראיה בתיק.
4. בכתב הערר נטען כי "בנכס הנדון אין ריצוף, חוטי החשמל קרועים וחשופים והינו הרוס וניזוק לחלוטין". לכתב הערר צורפו 3 תמונות. כמו כן נטען שביום 5.1.2015 נערכה ביקורת משותפת בנכס ולכתב הערר צורף טופס אשר כותרתו "דו"ח ביקור שטח בנכס". עיון במסמך מעלה שבפרק "נוכחים בביקורת" מופיע כיתוב בשתי שורות

נפרדות: "עדי קירשן" – מבלי לציין מיהי<sup>1</sup> ומהו התפקיד שלה, ובשורה נפרדת "שמואל אלבו, הודיה מעירית הרצליה". בפרק "תיאור כללי של הנכס" נרשם "הרוס ואינו ראוי לשימוש. חוטי חשמל בחוץ, הרוס לחלוטין באמצע שיפוץ מסיבי". בפרק "הערות הפקח מטעם הרשות המקומית" נרשם "הודיה הסכימה כי אכן מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש". העוררת היפנתה לפסק דינו של בית המשפט העליון בבר"ם 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ (להלן: "פסק דין גב ים") ולפסק דין נוסף בעמ"נ 29825-10-11 גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה<sup>2</sup>.

5. בתשובה לערר חזר על המשיב על עמדתו כפי שהיא הובעה בתשובתו להשגה, לפיה הביקורת מיום 5.1.2015 העלתה לא רק שהנכס לא היה ניזוק או הרוס במידה העומדת בתנאי סעי' 330 לפקודה, אלא שרובו היה מרוהט ועם כל התשתיות הדרושות. לתשובה צורפו כ- 30 תמונות של הנכס.

6. לאחר שנערך דיון מקדמי ביום 9.9.2015, נקבע התיק לתצהירים ולהוכחות. יצוין שהמשיב בדיון עמד על הסתירה בין התיאור בדו"ח אשר צורף לכתב הערר (ראו סעי' 4 לעיל) לבין התמונות אשר צורפו לתשובתו.

7. מטעם העוררת הוגש תצהיר על ידי מר זוהר לוי, מנכ"ל העוררת, אלא שבתחילת דיון ההוכחות "אומץ" התצהיר במלואו על ידי מר אברהם חן, מנהל הבית של הנכס מטעם העוררת, בהסכמת המשיב (כמובן למעט התיאור התפקיד של המצהיר). העוררת הגישה גם דף נייר בודד, ללא כותרת, אשר תואר על ידי העוררת כ- "כרטסת שיפוץ" ואשר נחזה להיות טבלת אקסל (או משהו דומה) עם עמודות של סוג עבודת השיפוץ, פרטי הקבלן וחשבון הבנק שלו ועלות העבודה. הנכס קרוי במסמך זה "סימיגון", ככל הנראה על שם הדייר אשר עזב את הנכס. כמו כן המסד העובדתי של העוררת כלל 3 תמונות של הנכס בתקופת השיפוץ (אשר צורפו גם לכתב הערר).

8. המשיב הגיש תצהיר עצמי, אליו צורפו תמונות רבות של הנכס אשר צולמו ביום 5.1.2015, עת נערכה ביקורת בנכס על ידי פקח מטעם העירייה (אשר צורפו גם לתשובה).

9. ביום 22.11.2107 נערך דיון הוכחות.

10. העד מטעם העוררת העיד שלא צילם את התמונות אשר צופו לכתב הערר וכי אינו זוכר כמה חדרים היו בנכס. הוא אישר שהעוררת הודיעה לעירייה ביום 19.3.2015 כי שטח של 407 מ"ר מתוך הנכס הושכר ביום 19.2.2015 לצד שלישי, בצירוף הסכם השכירות (ההודעה וההסכם הוגשו וסמנו מוצג מש/1). יחד עם זאת הבהיר כי ביתרת הנכס נמשכו השיפוצים.

11. המשיב בחקירתו הנגדית עומת עם חלק מהתמונות אשר צורפו לתצהירו. הוא טען כי לא ניתן ללמוד מהן כי מדובר בשיפוץ "מסיבי", כטענת העוררת, וחזר על טענתו בתצהיר שבנכס קיימות "כל התשתיות הדרושות" – מים, חשמל, תאורה וכיו"ב. הוא

<sup>1</sup> בסיכומים נכתב שמדובר ב- "הגב' עדי קירשן".  
<sup>2</sup> שני פסקי הדין פורסמו ב**נבו**.

הודה כי לא נצפתה פעילות עסקית בנכס ברם לדעתו מדובר במשרד מרוהט ומאובזר בו בוצעו "עבודות התאמה" בלבד.

12. לאחר מכן הגישו הצדדים את סיכומיהם בכתב בהם חזרו על עיקרי טיעוניהם.

## דיון והכרעה

13. 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).

14. 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**).

15. נקדים ונציין שאנו מקבלים את עמדת המשיב בתשובתו להשגה לפיה יש לדחות על הסף את בקשת העוררת לפטור לגבי התקופה שלפני מועד הגשת הבקשה לעיריה ביום 17.12.2014, וזאת בהתאם להלכה לפיה דרישת ההודעה לפי סעי' 330 לפקודה הינה מהותית והאחריות לעניין זה מוטלת על הנישום (ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי, פורסם ב**בנב**, סעי' 30 לפסק הדין).

16. העוררת בסיכומיה לא התמודדה כלל עם טענה זו. אדרבא, בסעי' 3 נכתב שהמשיב קיבל את ההודעה אודות השיפוצים ביום 1.12.2014. אלא שעיון בנספח ב' לכתב הערר מעלה שההודעה היא מכתב ב"כ נושא תאריך 17.12.2014. אנו תקווה שציון תאריך ה- 1.12.2014 בסיכומי העוררת הינו טעות סופר.

17. כמו כן יש לציין כבר עתה שלגבי שטח של 407 מ"ר יש לצמצם את תקופת המחלוקת, כך שלא תכלול את הימים שבין יום 19.2.2015 לבין יום 30.4.2015, באשר הוכח בפנינו ששטח זה הושכר לצד שלישי על ידי העוררת ביום 19.2.2015 (מוצג מש/1 – מכתב של העוררת). אף כאן יש לתמוה על כך שהעוררת בסעי' 8 בסיכומיה הודתה, וגם זה במשתמע יש לומר, שיש לצמצם את המחלוקת לגבי חלק מהשטח בשל השכרתו ביום 19.3.2015, בניגוד מוחלט לתאריך המופיע במכתבה שלה הני"ל, ואנו תקווה (שוב) שמדובר בטעות סופר.

18. סיכום ביניים: אנו דוחים את הערר לגבי כל השטח (732 מ"ר) לגבי התקופה שלפני יום 17.12.2014. כמו כן אנו דוחים את הערר לגבי חלק מהשטח (407 מ"ר) לגבי התקופה שבין יום 19.2.2015 לבין יום 30.4.2015. נותרנו עם מחלוקת לגופו של עניין לגבי כל השטח (732 מ"ר) לגבי התקופה שבין יום 17.12.2014 לבין יום 18.2.2015, ולגבי חלק מהשטח (325 מ"ר) לגבי התקופה שבין יום 19.2.2015 לבין יום 30.4.2015.

19. האם העוררת עמדה בנטל ההוכחה לעניין עמידת הנכס בתנאי לקבלת הפטור המבוקש? לדעתנו התשובה היא שלילית, כפי שיפורט להלן.

20. עיון במסד העובדתי מעלה שלא הוצגו בפנינו ראיות הולמות כדי לתמוך בטענת העוררת. נהפוך הוא, מאסופת התמונות אשר צורפו מטעם המשיב (כ- 30 תמונות), ניתן להתרשם שלפחות חלק מהנכס היה מרוהט ומאובזר במועד הביקורת ביום 5.1.2015. (לא למותר לציין כי העד מטעם העוררת אישר בחקירתו הנגדית שתמונות אלו צולמו בנכס.) אין ככל הנראה מחלוקת בין הצדדים שבנכס, או למיצער בחלק ממנו, נערכו עבודות שיפוץ כלשהן בתקופה נשוא הערר. אך לא די ב- 3 התמונות אשר צורפו מטעם העוררת וכן בחלק מהתמונות אשר צורפו מטעם המשיב כדי לקבוע כי יש ליתן פטור לפי סעי' 330 לפקודה, בהתאם למבחנים המחמירים אשר נקבעו בפסיקה. בוודאי שלא די בכך כדי לבסס טענה בדבר שיפוץ "מסיבי" למשך מספר חודשים בשטח שבין 325-732 מ"ר.

21. העוררת צירפה שני מסמכים נוספים. המסמך הראשון צורף לכתב הערר ונחזה להיות טופס אשר כותרתו "דו"ח ביקור שטח בנכס", ובו נאמר בלקוניות כי הנכס "הרוס ואינו ראוי לשימוש". דא עקא, כפי שהטעים המשיב בסיכומיו, העוררת משום מה לא הביאה לעדות את עורכת המסמך, הגב' עדי קירשן, ובוודאי שלא ניתן לקבל את הרשום בטופס לפיו פקחית מטעם העיריה התרשמה כי לנכס מגיע פטור.

22. לגבי המסמך השני נכתב בתצהיר מטעם העוררת כי "העוררת ... רואה לנכון לצרף את כרטסת השיפוץ אשר גם היא מעידה על שיפוץ מסיבי אשר מונע את האפשרות להשתמש בנכס" (הדגשה במקור). המשיב העיר בסיכומיו, במידה לא מבוטלת של צדק, שמרבית התאריכים המופיעים במסמך הינם תאריכים מלפני תקופת השיפוץ הנטענת, וכי תיאור העבודות הינו תמציתי מדי מכדי להסיק מסקנה לגבי אופיין והיקפן. מכל מקום, איננו סבורים, בכל הכבוד, שדי בצירוף דף נייר עם טבלה שלא באמצעות עורך המסמך כדי להוכיח את אשר מבקשת העוררת ללמוד ממנו.

23. העוררת היפנתה למספר פסקי דין, אלא שעיון בהם מעלה שרובם עוסקים בתרחיש של בנין חדש אשר טרם אוכלס. העוררת כתבה בסעי' 15 לסיכומיה "בשורה ארוכה של פסקי דין, יישמו בתי המשפט המחוזיים את הלכת המגרש המוצלח גם כאשר התעוררה מחלוקת האם הושלמה בנייתו של נכס, בהתאם להגדרה הקבועה בסוף 269 לפקודת העיריות ... " (הדגשה לא במקור). אלא שבמקרה דנן לא מדובר על מחלוקת האם הושלמה בנייתו של נכס: השטח נשוא הערר הושכר בעבר לחברת סימיגון וצורפו לא מעט תמונות לפיו הנכס, או למיצער חלק ממנו, היה מרוהט ומאובזר. בנסיבות אלו, לא ברורה ההפנייה לכל הפסיקה הנ"ל, ודי לנו ביישום הלכת המגרש המוצלח עצמה. כמפורט באריכות לעיל, יישום ההלכה בנסיבות דנן מוביל למסקנה כי יש לדחות את הערר.

## סוף דבר

24. הערר נדחה באופן מלא – לגבי כל התקופה השנויה במחלוקת ולגבי כל שטח הנכס, מן הנימוקים המפורטים לעיל.

25. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 3,500 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום מיום המצאת החלטה לעוררת. לא ישולם הסכום במועד – יתווספו הפרשי הצמדה וריבית.

26. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

27. 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 ארויה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום 19/12/2019.