

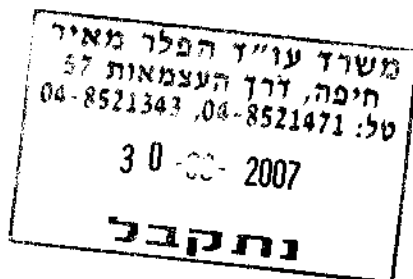
בענין:

מאיר הפלר, עו"ד

נגד



המשיבה



מטעם העורר: מאיר הפלר עו"ד.

מטעם המשיבה: גלית אקרמן ליפשיץ עו"ד.

החלטה

העורר הינו הבעלים של נכס המצוי ברח' הנמל 37, חיפה, הידוע אצל המשיבה כנכס מס' 1067054 (להלן: "הנכס").

לטענת העורר, שגתה המשיבה כשלא העניקה לעורר במהלך שנת 2006 פטור מחיוב בארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות.

עוד ולטענת העורר במועדים הרלבנטיים לערר, הנכס ניזוק ולא היה ראוי לשימוש, ואף לא הייתה כדאיות כלכלית בהשמשותו.

את השגתו על החיוב בארנונה בשנת הכספים 2006, הגיש העורר ביום 12.10.06, ועל כך אין חולק.

המשיבה מצידה טוענת כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת כך שההשגה הוגשה באיחור ניכר, בניגוד לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976. בנוסף טוענת המשיבה כי ככל שמדובר בנכס, תנאיו של סעיף 330 לפקודת העיריות אינם מתמלאים ולפיכך העורר אינו זכאי לפטור המבוקש.

ביום 12.11.07 הגישה המשיבה הודעה לוועדת הערר ממנה עולה כי ניתן לעורר פטור נכס ריק, מתשלומי ארנונה לתקופה שמיום 1-6/06.

המשיבה לא ציינה בתשובה לערר או בהודעתה האמורה, האם הודעת החיוב בארנונה הומצאה לעורר בטרם הוענק לו פטור נכס ריק לתקופה האמורה או במועד כלשהו לאחר אותה התקופה, ולפיכך אין בידנו לקבל את טענת המשיבה ולפיה העורר הגיש השגתו באיחור.

כל שנותר לנו איפוא, הוא לבחון האם תנאיו של סעיף 330 לפקודת העיריות מתמלאים, אם לאו.

לחיזוק טענותיו הגיש העורר לועדה שתי חוות דעת, האחת, חוות דעתו של מר אריה אריאל, שמאי מקרקעין, שעניינה נכס המצוי ברח' הנמל 35 חיפה והשניה חוות דעתו של מר ראיף המאס, מהנדס בנין, באשר לנכס.

ככל שמדובר בחוות דעתו של מר אריה אריאל, הרי שאין בחוות דעתו זו בכדי לסייע בידו של העורר, שכן חוות הדעת עניינה נכס אחר, המצוי ברח' הנמל 35, חיפה, כאמור.

באשר לחוות דעתו של מר המאס מטעם העורר, הרי שהמשיבה אינה רואה עין בעין עם אותו המומחה וכחיזוק לטענותיה שלה, המציאה המשיבה לועדה חוות דעת מטעמו של מר מרדכי זייד, שמאי מקרקעין.

בדיון שהתקיים בפנינו הוסיפו הצדדים וטענו כהנה וכהנה.

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לעובדה כי עלה בידו של העורר להשכיר את הנכס בחודש מרץ שנת 2007, למר שחר סיוון.

לעניין זה טוענת המשיבה בין היתר, כי העובדה ולפיה הנכס הושכר על ידי העורר, מלמדת על כך שהיתה כדאיות כלכלית בהשמשותו ולנוכח עובדה זו, אין מקום להעניק את הפטור המבוקש.

מנגד טוען העורר כי את שאלת הכדאיות הכלכלית יש לבחון ביחס לתקופה בגינה מתבקש הפטור, שכן בעוד שבתקופת זמן מסויימת יכול שלא תהא כדאיות כלכלית בהשמשות הנכס, הרי שבנקודת זמן אחרת יכול שתקום כדאיות כלכלית שכזו. בהקשר לכך מוסכם על הצדדים, כי בסמוך להשכרת הנכס החלה העירייה לבצע עבודות שיקום בעיר התחתית, לרבות פיתוח תשתיות ועידוד העתקתם של מוסדות להשכלה גבוהה ומעונות סטודנטים לעיר התחתית.

לאחר ששקלנו את טענות הצדדים בעניין זה, דעתנו כדעתו של העורר. את שאלת הזכאות לפטור עלינו לבחון בהתייחס לתקופה הרלבנטית לבקשת הפטור.

מעיון בשתי חוות הדעת, זו של המומחה מטעם העורר וזו של המומחה מטעם המשיבה, עולה כי שני המומחים בדעה כי בנקודות הזמן בה ביקרו בנכס, מצבו של הנכס היה בכי – רע ולשם השמשותו, נדרש שיפוץ מקיף בעלות ניכרת.

עם זאת, המומחה מטעם העורר ביקר בנכס בחודש מאי, שנת 2006, בעוד שהמומחה מטעם המשיבה ביקר בנכס בחודש מרץ, שנת 2007, שעה שעבודות שיקמו של הרחוב בו מצוי הנכס, נמצאו בעיצומן. מומחה המשיבה מוסיף ומציין בחוות דעתו, כי נמסר לו שבכוונת העירייה לשנות את פני הרחוב ולהפכו למדרחוב.

בהתאם לנתונים אלה שהיו בפניו של מומחה המשיבה, העריך מומחה המשיבה את שווי של הנכס לאחר שיפוץ, בסך של כ- \$ 400 עד \$ 500 למ"ר, דהיינו בסך כולל הנע בין \$ 48,000 ל- \$ 60,000. עוד העריך המומחה מטעם המשיבה כי עלות השיפוץ נעה בין \$ 250 ל- \$ 300 למ"ר.

מנגד העריך המומחה מטעם העורר כי עלות השיפוץ הדרוש לשם השמשות הנכס, מסתכמת בסך של כ- \$ 60,000.

לאחר ששמענו את טיעוני הצדדים ולאחר ששקלנו שקול היטב, אנו סבורים כי עלות השמשות של הנכס, לאור מצבו המפורט בחוות דעת המומחים, מסתכמת לכל הפחות בסך של \$ 300 למ"ר, ובסך הכל בסך של \$ 36,000.

עוד מצאנו כי שווי הנכס כשמיש בנקודת הזמן הרלבנטית לבקשת הפטור, נמוך מזה בו נקב מומחה המשיבה, שכן נכון לאותו המועד הרחוב בו מצוי הנכס טרם שינה פניו, על כל המשתמע.

בנסיבות אלה לא ניתן לשלול את טענת העורר ולפיה בנקודת הזמן הרלבנטית לבקשת הפטור, לא היה הנכס ראוי לשימוש ואף לא היתה כדאיות כלכלית בהשמשותו.

בפסיקת בתי המשפט נקבע לא אחת כי יתכן מקרה בו נכס אינו ראוי לשימוש, אולם בהשקעה סבירה ומתקבלת על הדעת ניתן לעשות להשמשותו. עוד נקבע כי סירובו של בעל נכס או מחזיקו לבצע את ההשקעה הדרושה לא יסייע לו בקבלת פטור מכוח ס' 330 לפק' העיריות. עם זאת, מקום בו ניתן לעשות להשמשותו של נכס, אולם בהשקעה הנדרשת לשם כך כה גבוהה עד כי לא סביר שעל הנכס יבצעה, יש מקום ליתן פטור מכוח ס' 330 כאמור (ראה: ה"פ 5047/86, עזבון חסון נ' עיריית תל אביב (לא פורסם)).

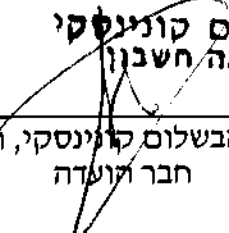
לדידנו, בתקופה הרלבנטית לבקשת הפטור ולנוכח מצבו העגום של הנכס, ההשקעה שנדרשה לשם השמשותו, ביחס לשוויו כשמיש דאז, הייתה כה גבוהה עד כי לא היה סביר שהעורר יבצעה.

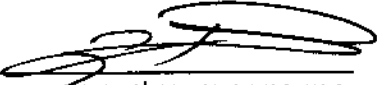
לאור האמור אנו מקבלים את הערר וקובעים כי העורר זכאי לפטור מחיובי ארנונה בגין הנכס נשוא הערר, לשנת 2006.

אין צו להוצאות.

ניתן היום בהעדר : 24/6/08


מר זבי יוגב
חבר הועדה


אבשלום קונינסקי
רואה חשבון
מר אבשלום קונינסקי, רו"ח
חבר הועדה


יורד פוארטי-סולומונוב, עו"ד
יו"ר ועדת הערר