

בתי המשפט

עמ"נ 372/06		בבית המשפט לעניינים מינהליים בחיפה	
תאריך: 03/12/2006		ס. הנשיא השופט ש. ברלינר	בפני:

בענין: עמית ישעיהו המערער

; - נגד -

עיריית חדרה המשיבה

פסק-דין

1. ערעור על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית חדרה מיום 6.8.06 בערר מס' 8/06 לפיה נדחה עררו של העורר על חיובו בארנונה לשנת 2006 לגבי נכס מס' 585550003 בגודל 611 מ"ר, בסיווג מלאכה ותעשייה זעירה (403).

2. המערער בנה בנין בן 2 קומות באזור התעשייה בחדרה. הבנין, כמשתקף מן התמונה שהוגשה, נראה גמור בכל היקפו על פי מראהו החיצוני. קומת הקרקע מושכרת לשוכרים שונים. כ - 3/4 מן הקומה השניה שימשה מכללה ששכרה את המקום לתקופה זו או אחרת, וכרבע מן הקומה העליונה הפונה לחזיתו המערבית של הבנין, לא אוכלס ואינו משמש איש, ולגביו נטושה המחלוקת בין הצדדים בכל הנוגע לחיובו בארנונה.

3. לטענת המערער, טרם הסתיימה בניית חלק זה של המבנה, המכוסה בגג זמני עשוי כך נראה, לוחות "פלרוף", ואינו שמיש. החלק האמור גם אינו מחובר לרשתות החשמל והמים; לא ניתן לגביו טופס איכלוס, ולפיכך אין הוא בא בגדר "מבנה או בנין", שבגינם יש לשלם ארנונה. בכך הכירה המשיבה בשנים עברו, אך לגבי שנת 2006, שינתה המשיבה מדרכה, ודרשה ממנו לשלם ארנונה, ולכך, לטענתו, אין הצדקה.

4. לטענת המשיבה, לא היתה הצדקה לאי דרישת הארנונה בעבר, וטעות זו תוקנה עם הוצאת דרישת הארנונה שבמחלוקת. עוד טוענת המשיבה כי המערער מנסה במכוון, ומסיבות של "תכנון מס" ו"התחמקות ממס", להימנע מגמיר בניית חלק זה של המבנה, באופן מלאכותי, אך ורק כדי לא לשאת בתשלום הארנונה, ואת זאת אין להתיר.

5. משך תקופה ארוכה הכירה המשיבה בחלק זה של הנכס ככזה שאין לחייב בגינו בארנונה. בביקורת שנערכה בו על ידי פקחי העירייה נרשם ביום 16.6.03 כי מדובר ב"נכס סגור וריק. נכס לא ראוי לשימוש. נכס בשיפוצים." ביום 22.2.04 נרשמו דברים דומים, וצויין כי זהו "נכס לא ראוי לשימוש". כך גם ביום 17.1.05 שאז נרשם "נכס לא ראוי לשימוש ובבניה".

כך או אחרת, מאז אותן שנים לא חל שום שינוי לטובה באשר למצב הנכס; לא נעשו כל פעולות לשם השלמתו או כדי להכשירו לשימוש. ונראה כי השינוי היחיד בנוגע אליו הוא החמרת ההזנחה הפושה בו, בהעדר שימוש ובהמשך הבלאי, בחלוף השנים.

לא באה כל ראייה על נימוקים בעלי משקל לשינוי מדיניותה של המשיבה באשר להכרה בנכס זה, או בנכסים אחרים הדומים לו במצבו, כנכסים בלתי שמישים שאין לגבות בגינם ארנונה. הטענה כי חלה "טעות" בקשר לנכס, למצבו, או לדין החל על המקרה באשר לזכאות לגבות ארנונה בגינו - לא נשמעה לי משכנעת.

6. המלומד רוסטוביץ דן בשאלה מתי הופך הנכס לבנין שבגינו ניתן לדרוש ארנונה בספרו ארנונה עירונית, מהדורה חמישית, עמ' 322 ואילך, ומפנה בעיקר ל"מבחן הפונקציונאלי". אפנה גם לפסק דינו המפורט של כבי השופט סוקול בעמ"נ (חיפה) 309/06 קעה נ' עיריית חדרה, תקדין מחוזי 8720 (3)2006. הדברים שנאמרו שם, יפים כשלעצמם וכוחם יפה גם לענינו.

ועדת הערר מצאה לא מעט נימוקים כדי להצדיק את עמדת המשיבה (ר' ס' 7 של ההחלטה). נראה כי לגבי חלקם טענה עובדית, כגון בס' (1)7 להחלטתה. לא השתכנעתי כי נימוקים אלה מצדיקים את החלטת המשיבה לגבות מן המערער ארנונה בגין חלק זה של המבנה. עיון בחומר שבפני מלמד כי נחוצות השקעות של ממש על מנת להביא את החלק האמור לידי גמר או לקראת מצב שבו נדרש אך מעט כדי שיהא שמיש למטרה כלשהי. לא מדובר אך בהשלמת פרטים מספר, אלא במכלול רב היקף של עבודות ובהשקעה ניכרת. ברי, כי איש לא ישכור את החלק האמור של המבנה בלא השקעה מסיבית.

גם הנימוק הנוגע ל"מלאכותיות" ול"תכנון מס" אינו משכנע אותי, והשיקול של העדר טעם לסיים בניית מבנה שעה שאין באופק שוכר פוטנציאלי, מחמת המצב הכלכלי בכלל או, בגלל מצב כספי לא שפיר של הבונה, וכן מחמת מצבו הנחות של אזור תעשייה זה, בהשוואה לאחרים שבאזור, נראה בעיני לגיטימי, במקרה דנן. ר' ת"א (באר שבע) 2105/96 מועצה מקומית נתיבות נ' מ.ל. השקעות תקדין מחוזי 1137 (3)98, וכן ע"ש (ירושלים) גולדנברג נ' מנהל הארנונה של המועצה האזורית שומרון, תקדין מחוזי 4567 (3)2005.

7. לסיכום:

המבנה שבמחלוקת רחוק מרחק רב מהיותו ראוי לשימוש. המשיבה נקטה שנים לא מעטות במדיניות המכירה בו ככזה שאין להטיל עליו ארנונה. לא בא נימוק משכנע לשינוי במדיניותה, ומצב הבנין רק החמיר, באין החזקה ושיפוץ. המבחן הפונקציונאלי, וכן שאר המבחנים הצריכים לענין השאלה מתי הושלמה הבניה, מטים לדעתי, במקרה דנן, את הכף, לטובת המערער.

8. הערעור מתקבל, החלטת הועדה מתבטלת, והמערער יופטר מארנונה בגין חלק המבנה האמור.

המשיבה תישא בהוצאותיו בסכום של 7,500 ש"ח ומע"מ.

ניתן היום יב בכסלו תשס"ז 3.12.06 בהעדר בעלי הדין.

המזכירות תמציא להם את פסק הדין, בדואר.

ס. ש. ברלינר 54678313-372/06

ש. ברלינר, שופט

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה