



בתי המשפט

עמ"נ 14/09

בית משפט לעניינים מנהליים באר שבע

בפני כב' הנשיא יוסף אלון

תאריך: 11.01.10

בעניין: מנהל הארנונה

המערערת

נגד

יעקב סולימה ו 278 אחרים

המשיבים

נוכחים: ב"כ המערערת עו"ד בר ששת ליטל ועו"ד עופר בר און

ב"כ המשיבים עו"ד ברקן מרדכי

פרוטוקול

עו"ד בר און:

1
2
3
4 אנו חוזרים על עיקרי הערעור ועיקרי הטיעון. בהתייחס לפסק הדין החדש בבר"מ 5711/06 (שניתן
5 בביהמ"ש העליון ב- 30.12.09). אנו טוענים שמדובר במצב שונה. מדובר במבנה גדול שבשכונתו
6 נמצאים פרויקטים הכי יקרים באילת ובארץ. אני אומר שהבעיה היחידה של הנכס הזה זו הזנחה
7 תברואית ולא יותר. הם לא שילמו את חשבונות החשמל ולכן אין בנכס חשמל.

8 בהלכה החדשה נקבע שמבחן הכדאיות הכלכלי או אפשרות השיפוץ שבנכס והכדאיות שבשיפוץ
9 הוא מבחן שאין לו צידוק בלשון החוק – היינו סעיף 330 לפקודת העיריות. תחתיו קבעה השופטת
10 נאור מבחן פיזי אובייקטיבי של האדם הסביר. אינני מותח ביקורת על פסק דין זה, אבל ברור
11 שהמבחן הזה איננו כל כך ברור ומובן מאליו.

12 מדובר על חיוב ארנונה לשנים 2000 ועד 2006, לגבי השנים הללו נדרשת ראייה לגבי מצבו של
13 הנכס בכל אותם שנים ולועדה לא היתה ראייה כזו. אם יש מראה עיניים של חברי הועדה הרי
14 שזה היה ב- 2009.

15 לטענתי נטל ההוכחה בענין זה הוא על המשיבים, הם לא עמדו בנטל ולכן יש לבטל את החלטת
16 ועדת הערר.

17 השאלה היא לא מה מצב הבנין היום, או ביום שבו החליטה ועדת הערר, אלא מה היה מצבו ב-
18 2000 עד 2006.

19 לא נטענה טענה כלשהי שנפלה על הבנין פצצה או שהבנין נשרף או שקרתה קטסטרופה. אין ספק
20 שהבנין עולה על תילו. מה שקרה זה שבעלי הזכויות בבנין הזניחו אותו, לא שילמו מים וחשמל
21 והמקום סובל מהזנחה קשה. זה לא מכניס אותו לגדר סעיף 330.



בתי המשפט

עמ"נ 14/09

בית משפט לעניינים מנהליים באר שבע

בפני כב' הנשיא יוסף אלון

תאריך: 11.01.10

1 אצל השופטת נאור התנהלו הדיונים ביחס למבנים עתיקים בני עשרות שנים שלגביהם היתה
2 הסכמה מוגדרת של העיריה שאלו מבנים הרוסים והעיריה חזרה בה מהסכמה זו נוכח טענתה
3 למבחן היכולת הכלכלית לשפץ. בענייננו מדובר במצב שונה לחלוטין.
4 השופטת נאור אומרת שהפגיעה בנכס גם לפי שיטתה פגיעה משמעותית לא פגיעה קלה אלא
5 משמעותית. והנקודה השניה היא שפסק דינה אינו גורע מכל יתר החובות שיש על בעל נכס הטוען
6 לפתור והם עצם הגשת התביעה והשניה נטל ההוכחה. על פי סעיף 330 תנאי לפטור הוא הודעה
7 ומתן ההודעה.

עו"ד ברקן:

10 פסק הדין החדש מעלה תמיכה חד משמעית לטענתנו בדבר נכונות הפסיקה של ועדת הערר כי על
11 בנין זה חלות הוראות 330.
12 לגבי הנימוק השני, חברי טוען שאנחנו חייבים רק ממועד מתן ההודעה, ואני רוצה להדגיש שרק
13 בשנת 2006 בתחילת שנה זו, קיבלנו את השומה לראשונה פעם ראשונה בהיסטוריה על השנים מ-
14 2000 ועד 2006. עד 2006 העיריה לא פנתה אלינו ולא ראתה בנו כמחזיקים. היא פנתה לכונסי
15 הנכסים. כונסי הנכסים רשמו וכתבו מכתב לעיריה שהם כונסי הנכסים מחזיקים מכוח פקודת
16 העיריות כמשמעות פקודת העיריות בכל המבנה. הודעת חדילה מעולם לא היתה. בנוסף העיריה
17 בלי שום קשר לזה וצירפתי מוצגים ו', ז', ו-ח' לעיקרי הטיעון שלפחות ממסמכים אלה משנת 2004
18 פונה העיריה לכונסי הנכסים בטענות על המבנה כמחזיק במבנה.
19 בשנת 2006 היא נותנת לנו שומה החל משנת 2000, אז אני טוען הרטרואקטיביות של החיוב
20 בארנונה ואני מבקש לדחות את הטענה על הרטרואקטיביות.
21 חבריי צירפו כמוצג 3 אצלם את פסק דינה של כב' השופטת אלמגור. בעמ' 4 לפסק הדין של
22 השופטת אלמגור, זה מוצג 3 עמ' 4, ואני מפנה לסוף הפסיקה השלישית הגדולה ותחילת פסיקה
23 לאחר מכן שם. שם נקבע שמאז 2001 המבנה סגור עם מנעול ובריח ואין כניסה למבנה.

עו"ד בר און:

27 אי אפשר להביא למצב שהדעת לא סובלת שלנכס אין בעלים או "בעל הזיקה הקרובה ביותר"
28 לענין הארנונה.
29 בהסכמי הניהול התחייבו הרוכשים מפורשות לשלם את הארנונה.
30 המועד שבו עלה בידי העיריה לברר מי הם המחזיקים לא יכול להיות בעוכריה. החובה לשלם את
31 הארנונה מוטלת על בעל הזיקה הקרובה ביותר ולכן אין על מה לדבר על חיוב רטרואקטיבי.



בתי המשפט

עמ"נ 14/09

בית משפט לעניינים מנהליים באר שבע

בפני כב' הנשיא יוסף אלון

תאריך: 11.01.10

1 ההודעה נמסרה לחייב לאחר שאותר. כונסי הנכסים הם כונסי נכסים של תברה שמחזיקים
2 שטחים משותפים ו- 22 יחידות מתוך מאות היחידות של הפרוייקט.
3 משמעות החלטה של ועדת הערר היא שיש לנו נכס גדול מרכזי שאין כביכול בעל זיקה קרובה
4 המחזיק בו. זו תוצאה לא מתקבלת על הדעת.
5 גם אם ביהמ"ש יחליט להחזיר לועדת הערר את בחינת מצב הנכס לענין סעיף 330, נבקש
6 שביהמ"ש יקבל את הערעור לפחות בכל הנוגע לענין מי הוא המחזיק בנכס.

עו"ד ברקן:

9 אני מפנה לסעיף 3 ב' בהסכם הניהול (מוצג 2) שם נאמר שהרוכש מעמיד את הדירה לחזקת חברת
10 הניהול. לטעמי אין מקום להחזיר בירור הענין של המצב הפיזי לועדת הערר. זה לא ממומחיותה
11 של ועדת הערר לקבוע את מצב הנכס אלא רק לבדוק את הראיות שבפניה. אנחנו הגשנו חוות דעת
12 והעירייה לא.

החלטה

14 נדחה לעיון ולמתן פסק דין שישלח לצדדים.

15 ניתן/ה היום, יום שני 11 ינואר 2010, כ"ה טבת תש"ע, במעמד הצדדים.

16
17
18

יוסף אלון - נשיא