

פטור מתשלום ארנונה - נכס לא ראוי לשימוש

ברמ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ, עזבון המנוח רפאל אלואשוילי ז"ל, אשר
נוף נ' עיריית תל אביב יפו § מנהל הארנונה, מנהלת הארנונה בעיריית חיפה

סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע כי במידה נכס אינו ראוי לשימוש יש לפטור אותו
מתשלום ארנונה. במשך השנים הרשויות המקומיות הערימו קשיים במתן פטור זה וזאת לאור
העובדה כי הענקת הפטור משמעה פגיעה בקופת הרשות המקומית.

הפסיקה והמדיניות שנהגה לאורך השנים קבעו כי לצורך מתן פטור מארנונה לנכס שאינו ראוי
לשימוש על בעל הנכס להוכיח כי לצורך השמשת הנכס עליו להשקיע ממון רב.

לאחרונה ניתן ע"י בית המשפט פסק דין עקרוני (פסק הדין בעניין חברת המגרש המוצלח)
בסוגיית מתן פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש. בית המשפט העליון קבע כי די בכך שהבניין לא
ראוי לשימוש ואין יושבים בו כדי להעניק את הפטור, ואין מקום להמשיך ולבדוק, כתנאי למתן
הפטור שלפי סעיף 330, אם לא קיימת כדאיות כלכלית "אובייקטיבית" או עלות "סבירה"
אחרת ב"הפיכת" הבניין הלא ראוי לשימוש לבניין ראוי לשימוש.

נציין כי למרות פסק דין זה נתקלנו, במסגרת ייצוג בעלי נכסים, במקרים שבהם מנהלי הארנונה
דחו השגות שעניינן פטור נכס שאינו ראוי לשימוש גם כאשר היה מדובר בנכס הרוס ונטוש. יחד
עם זאת דחיית ההשגה אינה סוף פסוק וניתן לערער על החלטה זו בפני ועדת הערר לענייני
ארנונה ולאחר מכן לבית המשפט לעניינים מינהליים.