

ניתוח | עו"ד נעם קולודני

# ריק והרוס: פסק הדין שמעניק פטור כפול מארנונה לנכסים ריקים שאינם ראויים לשימוש

בית המשפט קבע כי בעל נכס ריק שהוא גם הרוס יכול ליהנות גם מפטור לנכס ריק לפי צו הארנונה וגם מפטור לפי פקודת העיריות

נכס יכול לנצל את שני הפטורים השונים והקצובים אם הנכס גם הרוס וגם ריק. כך נכס ריק מקנה פטור של שישה חודשים בשיעור של 100% (ותקופות נוספות משתנות ומופד תות), והפטור השני והלא חופף לנכס הרוס הוא לשלוש השנים החל ממועד מסירת ההודעה על היותו אינו ראוי למגורים. בחמש השנים שמתום אותה תקופה, חיוב בסכום המוערי בהתאם לסוג הנכס על פי השימוש האחרון שנעשה בו.

פסק הדין פותח צוהר חשוב עבור הבעלים והמחזיקים בנכסים ריקים והרוסים, שכמותם יש אלפים בישראל. באמצעות ההכרה בפטור הכפול, ניתן לכלכל את הצעירים בהתאם לשיעור הפטור ולתקופתו בנכס ריק ונכס הרוס, ולהסוך מיסוי ארנונה רבים. עם זאת, היות שפסק הדין שניתן הוא ראשון ותקדימי, מימוש הפטורים דורש בחינה מדוקדקת של מורכבות המקרה, ופעולה מחושבת, בין היתר, באמצעות הודעות מסודרות, מראש ובכתב לרשות, וכן ייעוץ משפטי פרטני שזוהן את נסיבותיו הייחודיות של כל מקרה ומקרה.



צילום: תמר מצפי

בניין נוטש והרוס. לא נהנה מהשירותים שהעירייה מספקת

לאחרונה ניתן פסק דין משמעותי אביב מפי כבוד השופטת הרס עובדיה, שעשוי להיות רלוונטי למחזיקים בנכסים, ובעל ערך כספי רב במיוחד למחזיקים במבנים שלמים, שהם גם ריקים וגם אינם ראויים לשימוש. פסק הדין עסק בשאלת פטור מארנונה ל"נכס ריק", היות הנכס גם לא ראוי לשימוש.

ההחלטה: בית המשפט אימץ את קביעת ועדת הערר, שקבעה כי מי שנהנה מהנחת "נכס ריק" הקבור עה בתקנות המסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), יכול ליהנות באותה העת, או קודם לכן, מפטור מלא או חלקי מתשלום ארנונה לנכס שאינו ראוי לשימוש לפי הסעיפים הרלוונטיים בפקודת העיריות. במי לים אחרות, מחזיק הבניין יקבל פטור פעמיים: פעם אחת בגין היות הבניין ריק ופעם שנייה מקבל פטור חלקי בגין היות הנכס לא ראוי לשימוש.

כבסיס ההחלטה, נסמך בית המשפט על פרשנות דווקנית של תקנות ההנחות ובצו הארנונה, שלפיהן מעור לם לא נקבע בפסיקה כי נכס צריך להיות ראוי לשימוש לצורך מימוש ההנחה ל"נכס ריק". עוד קבע בית המשפט כי אין ללמוד מלשון התקנה עצמה את התנאי שלפיו על הנכס להיות ראוי לשימוש. בית המשפט

משהנכס ריק ספק אם קיימת הנאה ממנו, וגם בניין ריק ונוטש נהנה בצורה מינימלית ביותר מהשירותים המוניציפליים שהעירייה מספקת. ■ המשמעות: התוצאה היא שבעל

לאיתה התוצאה גם באמצעות פרשנות תכליתית, שכן ההצדקה להטלת הארנונה מבוססת על ההנחה שפמיים הנישומים מהשירותים שהעירייה מספקת לנכסים שבאחזקתם. מובן כי

פט דחה את טענת מנהל הארנונה שלפיה האמירה הלשונית "בניין ריק שאין משתמשים בו" מעניק לגבי שום אפשרות בחירה באחת הדרכים לניצול ההנחה. בית המשפט הגיע

עמנו (ת"א) 21-03-7423

הכותב ממשרד עו"ד קולודני ושות' המתמחה בתכנון ובניה ונדל"ן

פסיקה | עורכי הדין חגי שבתאי ונדב דגן

## בית המשפט: רמ"י אחראית לתקינותו של מכרז מקוון

בני זוג שניגשו למכרז מקוון לרכישת מגרש לבנייה, גילו שרמ"י טענה שלא הגישו את חלק מהמכרזים • בית המשפט מתח ביקורת על התנהלותה של רמ"י

למכרז, תשובותיו בשרות שוסמונו על גבי המסך כשרות שמילויים הכרז, חי, הסימונים שביצע האזרח בשאר לות השונות והמסמכים שצורפו. אי מסירת המידע המלא לבית המשפט על-ידי רמ"י ייוקף לחובתה ויחזק את טענות התובעים. במקרה זה, קבע השופט, רמ"י לא סיפקה לבית המשפט ראיות שתומכות בטענותיה. בית המשפט מתח ביקורת על התנהלותה של רמ"י, שהערימה קשיים על יוסף ומלאני גם במסגרת ההליך המשפטי, כשהרחיב בה בטענות שאינן לעניין, ודרש לצרף להליך עוד צדדים ואף מסרה לבית המשפט מידע שלכאורה אינו מדויק. פסק הדין מדרגיש את חובתה של רמ"י לשרת בנאמנות ובהגינות את הנזקקים לשירותיה, ובכלל זה למנוע טעויות או לתקן. קיום המכרז במתכונת מקוונת אינו גורע מחובתה של רמ"י לחייב השקעה במניעה מראש של טעויות ובתיקון.

בדיוק כפי שדרשה רמ"י. ■ ההחלטה: בית המשפט קבע כי בהתנהלות רמ"י נפלו כמה פגמים, בראשם - הנחיות מטעות באשר לנספח מסוים שחלק מהניגשים למכרז רז נדרשים לצרף, וכן ליקויים במערכת המקוונת של המכרז. סגן נשיא ביהמ"ש, השופט אשר קולה, הקדיש את עיקר פסק דינו לבירור הליקויים במערכת של רמ"י ולניתוחם. בית המשפט קבע על פי הראיות שהוגשו לו, בני הזוג הגישו את המסמכים במועד, ואי קבלת המסמכים נעוצה, ככל הנראה, בתקלה במערכת, שנמצאת כולה בשליטת רמ"י ובאחריותה ולפיכך עליה לדאוג לתקינותה ולאפשר בקרה. במקרה זה של הזוג, התקלה במכרז והמחלוקת עם רמ"י היו יכולות להימנע בקלות, לו רק ניתנה במערכת אפשרות להפיק קובץ PDF, המכיל את ההצעה של בני הזוג ואת כל המסמכים שצורפו אליה.

בית המשפט קבע לבסוף כי על רמ"י מוטלת החובה לספק ראיות אודות התהליך במערכת הממוחשבת, ובכלל זה הנתונים המלאים על מילוי הטופס המקוון על-ידי האזרח שניגש

ובני הזוג, שעקבו כל העת אחר הפרטים, הופתעו לגלות ששמותיהם נעדרים מן הרשימה. בני הזוג המורפתעים פנו בכתב לרמ"י וצירפו לפנייתם את כל המסמכים שהגישו במערכת הממוחשבת של רמ"י. רמ"י דחתה את פנייתם בטענה שהמסמכים הנדרשים לא התקבלו אצלה באמצעות המערכת המקוונת, ולכן הם נחשבים כמי שלא הגישו הצעה ולכן לא יכולים להשתתף במכרז. בצד להם, ובטרם יוקצו המגרשים לאחרים, הגישו בני הזוג תביעה לבית המשפט המחוזי בנצרת, בטענה שהגישו את כל המסמכים באופן מקוון,

בית המשפט קבע כי על פי הראיות שהוגשו לו, בני הזוג הגישו את המסמכים במועד, ואי קבלת המסמכים נעוצה בתקלה במערכת, שנמצאת כולה בשליטת רמ"י ובאחריותה

מלאני ויוסף, בני זוג הוריים לשלושה, רצו לרכוש מגרש לבניית ביתם בעמק יזרעאל. בשנת 2019 השתתפו בני הזוג במכרז של רמ"י להקצאת קרקעות ביישוב הקהילתי תמרת, אך לא זכו במכרז. במרץ 2021, כשפרסמה רמ"י מכרז נוסף בתמרת, נערכו מלאני ויוסף מבעוד מועד להגשת הצעה על פני כל תנאי המכרז, הפעם היה זה מכרז מקוון ובני הזוג הכינו את כל המסמכים הנדרשים, מילאו את הטופס והגישו במועד את הצעתם באופן מקוון. ב-30.09.2021 פרסמה רמ"י באתר את רשימת ההצעות התקינות,

הכותבים הם מומחים לדיני רשות מקרקעי ישראל ומינהל ציבורי ממשרד עורכי הדין חגי שבתאי, שפירא