

בעניין: **העוררת:** אריק סלע סוכנות לביטוח בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד עידן הררי ואח'
ממשרד הררי ושות'
מרח' משכית 27, הרצליה
טל': 03-6423459 ; פקס: 03-6423435

המשיב: **מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון**
ע"י ב"כ עוה"ד איתי ניר ו/או טל שטיין אלבר
בית עוז, דרך אבא הלל 14, רמת גן
טל': 03-7700222 ; פקס: 03-7700262

החלטה

1. ערר זה עניינו בחיובי הארנונה אותם השיתה עיריית הוד השרון (להלן- "העירייה") על העוררת בשנת 2020, בגין הנכס המצוי ברחוב חנקין 12, בהוד השרון, הידוע גם כנכס מספר 25192060000 (להלן- "הנכס").
2. המבנה שבו נמצא הנכס הוא בניין רב קומות, המשמש בקומות העליונות למגורים ובתחתונות למסחר ותעסוקה. בשנת 1999 ניתן לבניין "טופס 4" והותר לאכלסו. קומת הביניים בבניין, הנמצאת מעל קומת הקרקע, מופיעה בתשריטי ההיתר כחלק מהבניין (מוגדרת כ"קומה מפולשת"), אולם אין לגביה התייחסות בטבלת השטחים שבהיתר, כך שלא נקבעו לגביה זכויות בנייה.
3. שטחו של הנכס שבמחלוקת נמצא בחלקו בקומת הקרקע (70.69 מ"ר) ובחלקו בקומת הביניים (186.25 מ"ר). בשנת 2007 עבר הנכס לבעלות העוררת, והיא החלה להפעיל סוכנות ביטוח בחלקו של הנכס שנמצא בקומת הקרקע בלבד.
4. בשנת 2008 החלה העוררת לבצע עבודות שיפוץ והתאמה של חלק הנכס המצוי בקומת הביניים. עבודות אלו הופסקו בהוראת מינהל ההנדסה של העירייה, מהטעם שבהעדר זכויות בניה בגין קומת הביניים, אין העוררת רשאית לבצע בה עבודות או לעשות בה שימוש.
5. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "הוד השרון" פנתה גם לבית המשפט השלום לעניינים מקומיים בכפר סבא, לצורך קבלת "צו להפסקת עבודות במקרקעין" ביחס לנכס (להלן- "הוועדה המקומית" ו-"הצו"). בצו מיום 30.11.2008 הורה בית המשפט כך (ר' סעיפים 1 ו-2 בצו):
"להפסיק לאלתר את כל העבודות ו/או את השימוש בגוש 6412 חלקה 784 ברחוב חנקין 12 שבמרחב התכנון המקומי הוד השרון (להלן- "המקרקעין"), ואשר לא ניתן בגינם היתר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הוד השרון (להלן- "הוועדה"). צו זה יעמוד בתוקפו עד להחלטה אחרת של בית המשפט או הוצאת היתר לעבודות או לשימוש, לפי המוקדם מביניהם".
6. בשנת 2020 שלח המשיב לעוררת שומת ארנונה הכוללת חיוב בגין שטחי הנכס שבקומת הקרקע, קומת הביניים, וחלקה היחסי בשטחים המשותפים, מהטעם שהיא בעלת הנכס המחזיקה בהם (ככל הנראה עד שנת 2020 חויבה העוררת בגין קומת הקרקע בלבד).
7. עיקר המחלוקת בין הצדדים היא בשאלה האם בנייתה של קומת הביניים הסתיימה, ולהכרעה בה יש השפעה רבה על החלטתנו האם העוררת חבה בגינה בארנונה אם לאו.

טענות העוררת בתמצית

8. בהשגה מיום 2.9.2020 ובערר

- א. העוררת פועלת בהליך תכנוני שמטרתו קבלת זכויות בנייה לצורך שימוש בקומת הביניים למטרות אחסנה, אך נכון למועד הגשת הערר, ההליך התכנוני טרם הסתיים ולא התקבלו האישורים המבוקשים. בשלב זה נאסר על העוררת לעשות בקומה זו כל שימוש, ובהעדר תשתיות נחוצות היא גם אינה ראויה לשימוש. עד גמר הכשרתה התכנונית, הפיזית והמשפטית של קומת הביניים, אין לחייב את העוררת בגין שטח זה, ובהתאם יש להפחית את חלקה היחסי בארנונה בגין השטחים המשותפים.
- ב. המשיב שגה כשסיווג את כלל שטח הנכס כ"משרדים", כיוון שבתשריט הבית המשותף מסומנת קומת הביניים כמחסן וגובהה נמוך מ-2.7 מ', כך שניתן לעשות בה שימוש רק כשטח שירות, ולא כשטח עיקרי, לפי חוקי התכנון והבניה. בהמשך ההליכים תיקן ב"כ העוררת דבריו והבהיר כי גובה הקומה נמוך מ-2.10 מ'.
- ג. יש לראות בערר גם כהודעה מצד העוררת על כך שקומת הביניים פנויה, אטומה, אינה ניתנת לשימוש ואינה ראויה לשימוש.

טענות המשיב בתמצית

9. בתשובה להשגה מיום 15.10.2020 ובתשובה לערר

טענות סף

- א. איחור בהגשת הערר- התשובה להשגה נשלחה לעוררת באמצעות דוא"ל ביום 19.10.2020, ופשיטא שהתקבלה במועד זה. הערר התקבל ביום 23.11.2020, קרי- בחלוף 30 הימים הקצובים לכך, ולכן יש לדחותו על הסף.
- ב. הרחבת חזית אסורה- במסגרת ההשגה טענה העוררת טענה אחת בלבד ("אין לי משרד בסדר גודל כזה ומעולם לא היה לי"), ואילו בערר העלתה שלל טענות בעניין סיווג הנכס, מצבו הפיזי ובדבר מניעה משפטית להשתמש בו. הלכה היא שוועדת הערר לא תדון בטענות שלא הועלו בהשגה, שכן הן מהוות הרחבת חזית אסורה, ויש לדחותן על הסף.

לגופו של עניין

- ג. מבנה חייב בארנונה בין אם נעשה בו שימוש בפועל ובין אם לאו, כך שגם אם העוררת אינה עושה שימוש בכל שטח הנכס לצרכי משרד, די בהיותה המחזיקה בהם כדי לחייבה בארנונה.
- ד. לאחר הגשת הערר נערכה ביקורת ומדידה נוספת בנכס, וממצאיה העלו כי שטח הנכס לחיוב בארנונה הוא 256.94 מ"ר (אליו יש להוסיף 10.15 מ"ר חיוב יחסי בגין שטח משותף), מתוכם 71 מ"ר בקומת הקרקע ויתרתו בקומת הביניים (זאת לאחר שבתחילה נקבע כי שטח הנכס לחיוב הוא 278.01 מ"ר, כולל חלק יחסי בשטחים המשותפים).
- ה. מדובר בנכס שבנייתו הושלמה - קירותיו שלמים וקבועים בהם חלונות, תקרתו שלמה וכך גם רוב רצפתו, מותקנים בו מזגן, נורות ושקעים, ונראה כי נעשה בו שימוש בעבר. הטענה בדבר גובהה של קומת הביניים נטענה ללא תימוכין, אינה רלוונטית לעניין חיובו של נכס בארנונה, וממילא שגויה (שכן בהתאם להוראות סעיף 2.03 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשי"ל-1970, הגובה המינימלי לשימוש עיקרי הוא 2.5 מטר ולמטרת שירות הוא 2.05 מטר).
- ו. הטענה בדבר קיום מניעה תכנונית ומשפטית לעשות שימוש בחלק הנכס שבקומת הביניים, נטענה בעלמא, אינה משנה לעצם היות הנכס בר חיוב בארנונה, ואינה פוטרת אותו מחיוב, אף אם נאטם או הוכרז כמסוכן.
- ז. העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי מצבה הפיזי של קומת הביניים מצדיק פטור מארנונה, וממילא הליקויים שנמצאו בה אינם בהיקף המצדיק מתן פטור, וניתן לתקנם בקלות.

- ח. סיווג הנכס כולו כ"משרדים" הוא הסיווג הנכון, והעוררת ממילא לא טענה לסיווג אחר. אין משמעות לסיווג קומת הביניים בתשריט הבית המשותף כ"מחסן" לצורך קביעת סיווג בארנונה, ומתמונות שצולמו בקומת הביניים נראה כי הוא נבנה כמשרד, ואף שימש ככזה בעבר.
- ט. טענות העוררת לעניין סיווג הנכס, חוקיות השימוש, ומצבו של הנכס, אינן משנות לעניין חיוב חלקה היחסי של קומת הביניים בשטחים המשותפים.

הליכים בפני ועדת הערר

10. ביום 29.8.2021 נערך דיון בפני הוועדה, במהלכו שבו הצדדים על טענותיהם כפי שהעלו אותן בכתבי הטענות. בסיום הדיון קיימה הוועדה סיור בנכס יחד עם הצדדים ובאי כוחם, לאחריו נקבע כי הצדדים יגישו סיכומים.

בסיכומי העוררת

11. העוררת שבה על טענותיה והדגישה כי טרם הושלמה בנייתה של קומת הביניים, מהטעמים הבאים:
- אין אליה גישה ונדרש להשלים הליך תכנוני מכוחו יוקצו זכויות בנייה לצורך שימוש בה; הקומה אינה ראויה לשימוש (היא נעדרת חיבור לתשתיות חשמל, מים וביוב, ורצפתה שבורה ומפורקת); לא נעשה כל שימוש בשטח קומת הביניים בעבר או בהווה (ישנו צו שיפוטי האוסר לעשות בה כל שימוש).
- לחלופין נטען כי יש לסווג את קומת הביניים באופן שונה ומוזל יותר מכפי שסווג שטח הנכס שבקומת הקרקע. באשר לטענת המשיב להרחבת חזית - נטען כי ההתייחסות בהשגה הועלתה באמצעות גורם לא מקצועי, ורוב הטענות נטענו בפני גורמי המשיב בעל-פה במהלך שיחות טלפוניות.

בסיכומי המשיב

12. המשיב שב על טענותיו והוסיף כי פטור מארנונה לנכס שלא נעשה בו שימוש בפועל, יקבע אך ורק על סמך מצבו הפיזי ולא על סמך מצבו המשפטי או מבחן כלכלי. בסיור הוועדה בנכס נמצא כי בנייתו הושלמה (הותקנה בו רצפה, קירות, חלונות, תשתית חשמל, תקשורת, מים ביוב, ארונות מטבח, גופי תאורה וכו'), וניתן בקלות להכשירו לשימוש.
- כמו כן, מאחר שלבניין בו נמצא הנכס ניתן טופס 4, קיימת חזקה כי בנייתו הושלמה והוא בר חיוב בארנונה. גם בנייתו של חדר המדרגות הושלמה, ולכן על העוררת לשאת בחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- באשר לסיווג - העוררת טענה לעניין זה ללא פירוט או ביסוס ראייתי (וממילא נושא זה לא עלה בהשגה).

דיון והחלטה

לאחר שקראנו בעיון את טענות הצדדים, שמענו את הצדדים בדיון שהתקיים בפנינו, ערכנו סיור בנכס ובדקנו היטב את כל החומר שהובא בפנינו לפני הדיון ואחריו, הגענו למסקנה כי התיק בשל לקבלת החלטה והחלטנו לקבל את הערר, מהטעמים הבאים:

למען הסדר הטוב, נתייחס תחילה לטענות הסף שהעלה המשיב, בדבר איחור בהגשת הערר והרחבת חזית מצד העוררת.

טענת הסף

איחור בהגשת הערר

13. בתשובה לערר ובמהלך הדיון טען המשיב כי הערר, אשר התקבל ביום 23.11.2020, הוגש בחלוף 30 הימים הקצובים לשם הגשתו. זאת משום שהתשובה להשגה נשלחה לעוררת בדואר רשום ובדוא"ל ביום 19.10.2020 "ופשיטא שהיא התקבלה במועד זה". מנגד טענה העוררת כי תשובת מנהל הארנונה התקבלה אצלה ביום 28.10.2020, ומכאן שהערר הוגש במועד החוקי.
- לאחר בחינה של טענת הסף, מצאנו כי דינה להידחות.

14. המצאת מסמכים בדואר אלקטרוני מקובלת ונהוגה בימינו, אולם טרם נקבע דבר חקיקה המסדיר אופן המצאה זו והשלכותיה. במצב הקיים, אין חזקת מסירה על מסמכים הנשלחים בדואר אלקטרוני, ולא נכון לייחס למאן דהוא ידיעה על מסמך מסוים אך ורק לפי המועד בו הוא נקלט בתיבת הדואר האלקטרוני שלו.
15. משהתעוררה מחלוקת בדבר מועד קבלת התשובה להשגה אצל העוררת, על המשיב, הטוען לאיחור, מוטל הנטל להוכיח את הדבר. זאת משום שבהעדר חזקה הפועלת לטובתו, הוא אינו יכול לצאת מנקודת הנחה כי המועד בו שלח את תשובתו בדוא"ל, הוא אכן גם המועד בו התקבלה התשובה בפועל אצל העוררת.
16. לשם הרמת הנטל האמור, אין די באסמכתה שהציג המשיב (העתק הודעת דוא"ל שנשלחה לעוררת מיום 19.10.2020 - צורף כנספח 3 לתשובה לערר), משום שלא ניתן לקבוע על פיה מהו המועד בו התקבלה בפועל תשובת מנהל הארנונה אצל העוררת, אלא אך ורק מהו המועד בו נשלחה לעוררת תשובה זו.
17. מלבד אותה אסמכתה, שכאמור אין בה כדי לסייע למשיב במקרה זה, לא הוצגו בפנינו ראיות אחרות שאולי היה בהן כדי לתמוך בגרסתו בנוגע למועד המצאת תשובתו אצל העוררת (למשל- תרשומת פנימית אודות קבלת התשובה אצל העוררת, בדומה לנהוג לאחר משלוח פקס). כך גם במהלך הדיון השיב בא-כוח המשיב לשאלתו של חבר הוועדה, כי אינו יודע אם נעשה וידוא קבלה של אותה הודעת דוא"ל (ר' עמ' 8 לפרוטוקול).
18. לאור האמור, בהעדר חזקת מסירה הנטל להוכיח את טענת האיחור במקרה זה מוטל על הטוען - המשיב. לא הוצגו בפנינו ראיות המוכיחות את טענת המשיב, ונראה כי לא נעשה די כדי לתעד זאת בזמן אמת (בין היתר לצורך תמיכה בטענת איחור בעתיד). לאור הספק בדבר המועד בו התקבלה בפועל תשובת מנהל הארנונה אצל העוררת, אנו סבורים כי לא נכון יהיה לנקוט בסנקציה הקשה של דחיית הערר על הסף, ואנו דוחים את טענת המשיב בעניין זה.

הרחבת חזית מצד העוררת

19. לטענת המשיב, בהשגה נטענה טענה אחת בלבד בנוגע לנכס (בדבר העדר בעלות/חזקה בנכס), אך בערר ובדיון הועלו שלל טענות נוספות בנוגע למצבה הפיזי של קמות הביניים, מניעות משפטיות להשתמש בה וכו'. טענות אלה אשר לא הועלו בהשגה, מהוות הרחבת חזית, ולכן נטען כי דינן להידחות על הסף. לאחר בחינה של טענת הסף, מצאנו כי דינה להידחות, מהטעמים הבאים.
20. בפרשת ע"א 2306/04 **תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה מקומית קרית טבעון** (נבו, 7.11.2007) נקבע כך (ההדגשות הוספו- הח"מ):

"העלאת הטענה בדבר יצירתו של תת-סיווג בניגוד לדין, בשלב שבו הועלתה, אינה בבחינת הרחבת חזית אסורה. טענה זו מתבססת על המסכת העובדתית שהוצגה עוד בהודעת הערעור, וכבר נקבע כי אין לסגור את הדלת בפני טענה משפטית הנמצאת בגידרה של עילת התביעה והנסמכת על אותה מסכת עובדתית שנפרסה בפני בית-המשפט (ע"א 9803/01 תחנת שירות ר"ג בע"מ נ' סנוול ישראל בע"מ, פ"ד נח. (2004) 105, 117 (3))."

21. עילת התביעה של העוררת היא אותו חיוב ארנונה שהושת עליה לראשונה בגין שטחה של קומת הביניים, וכלשון ההשגה:
- "קיבלתי מכם הודעות שומה לא סבירות ושגויות. המשרד הקיים הינו בשטח של 62 מ"ר + גלריה של 38 מ"ר, שבימים אלו אנו מקבלים היתר בגינה"; "כתבתם כי שטח המשרד "קפץ" ל-278 מ"ר!!! מהיכן המצאתם את המספר הזה?"; "אין לי משרד בסדר גודל כזה ומעולם לא היה לי".**
- לטעמנו, טענותיה של העוררת בהמשך ההליך, הנוגעות לשימוש בנכס (או ליתר דיוק, אי השימוש בנכס) מפאת מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני, קשורות גם הן לאותו חיוב ואינן משנות מהמסכת העובדתית.
22. זאת ועוד, גם אם אכן היה מדובר בהרחבת חזית, הרי שלדעתנו יש מקום במקרה זה להפעיל שיקול דעת וגמישות, ולהתחשב בכך כי ההשגה הוגשה בידי מר סלע עצמו, כאשר עוד לא היה מיוצג בידי עורך דין.
23. נבהיר כי אנו ערים לחשיבות שישנה בעצם גידור המחלקות בין הצדדים, ולכך שתפקידה של ערכאת ערעור לדון בטענות שהועלו בפני מנהל הארנונה ונדחו. אולם, נראה כי בענייננו המחלוקות הובהרו דיין בפני מנהל הארנונה.

24. כפי שמתואר בסעיף 8 לתשובה ע"ר, "בהמשך להגשת הערר פנה המשיב אל בא כוח העוררת לצורך ביצוע ביקורת ומדידה נוספת בנכס". משמע, למשיב ניתנה הזדמנות לבחון את טענות העוררת אשר הועלו בע"ר, ולהתייחס אליהן לגופן (ואותה בדיקה אף העלתה כי יש להקטין את שטח הנכס לחיוב מכפי שנקבע בתחילה).

ראו לעניין זה מתוך עמ"נ (חי) 52655-10-15 רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה האזורית מטה אשר (נבו, 22.9.2016) (ההדגשות הוספו- הח"מ):

"הוועדה אינה כפופה לאותם דיני ראיות וסדרי דין כמו בית המשפט וההליך הינו גמיש יותר. ועדת הערר רשאית לדון, בגדר סמכותה, גם בטענות שלא הועלו בפני מנהל הארנונה במסגרת ההשגה, לא כל שכן כאשר אלו מועלות בפנינו כטענות חלופיות. הוראה מפורשת מצויה בסעיף 18 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981 הקובע: "הסמכה לדון ולהכריע בע"ר או בהשגה אחרת על החלטה של רשות - משמעה גם הסמכה לאשר את החלטה בשינויים או בלא שינוי, לבטלה ולהחליט החלטה אחרת במקומה או להחזיר את הענין עם הוראות לרשות שהחליטה".

כך גם תקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ע"ר), התשל"ז-1977 נאמר כי "בשמיעת הערר לא תיזקק הוועדה לכל נימוק שלא יצויין בכתב הע"ר או בתשובה, אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדין המבקש להיעזר בו, או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק". התקנות אינן מסייגות את נימוקי הע"ר רק לטענות שהועלו בהשגה ואפילו מתירות לוועדה לדון בנימוק שלא נטען בכתבי הטענות מטעמי צדק.

אמנם סמכות זו של ועדת הערר לדון גם בטענות שלא נטענו בהשגה הינה סמכות שבשיקול דעת וברי כי ועדות הע"ר ימנעו מלפתוח פתח רחב שמשמעו עקיפתם של הליכי ההשגה, אולם בנסיבות מתאימות ראוי שוועדת הע"ר תעשה שימוש בסמכותה ותדון גם בטענות שלא נטענו בהשגה ובלבד כי הטענה הועלתה בפניה וניתנה למנהל הארנונה הזדמנות להגיב".

25. אנו סבורים כי שאלת מצבו הפיזי של הנכס, אשר בה עסקנו בהרחבה במהלך הע"ר ובסיוור בנכס, נגזרת מהנטען בהשגה ועמדה להכרעה בשלב ההשגה ובשלב הע"ר. כמו כן, יש להתחשב בכך שההשגה הוגשה בידי מר סלע עצמו (אשר אינו בקיא ברזי דיני הארנונה) ולכך שלמשיב ניתנה הזדמנות נאותה לבחון ולהגיב לטענות שהועלו בע"ר ביחס למצבו הפיזי של הנכס. לאור כל האמור, אנו דוחים את הטענה בדבר הרחבת חזית אסורה.

לגופו של עניין

נאמר כבר עתה כי המקרה שלפנינו הוא מורכב, וההכרעה בו נעשתה על סמך התרשמותנו האובייקטיבית מהנכס, בהתחשב בנסיבותיו של המקרה הספציפי. טרם הכרעה, נעמוד על כמה הבהרות שיש בהן כדי לתרום לשלמות התמונה:

26. ראשית, קומת הביניים מכונה בפי בא-כוח העוררת "קומה מפולשת", אך עובדתית היא אינה כזו.

קומה מפולשת היא קומת עמודים פתוחה ומקורה, המשמשת על פי רוב את כלל דיירי הבניין כשטח ציבורי, ולעתים ממוקמות בה תשתיות שונות של הבניין (מתקני גז, ברזי מים, ארונות חשמל, פחי אשפה) חנית כלי רכב, או דרכי גישה למדרגות. קומה "מפולשת" מוגדרת בסעיף ההגדרות לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, באופן הבא:

"קומת עמודים מפולשת" – חלל מכוסה תקרה אשר –

- (1) נמצא בין שתי שורות עמודים או יותר;
- (2) גובהו מהרצפה ועד תחתית התקרה אינו קטן מ-2.20 מטרים;
- (3) יכול שיכלול מדרגות המובילות לקומות ולבנייני עזר;
- (4) יכול שיהיה סגור, כולו או מקצתו, בקירות זכוכית או פתוח מכל צדדיו;"

במקרה שלפנינו קומת הביניים כלל איננה כזו: היא סגורה מכל עבריה בקירות בטון, היא מהווה חלק מהנכסים הפרטיים בבניין, היא איננה משרתת את כלל הדיירים, והמרחק בין רצפתה לתקרתה הוא 2.10 מ' (כך לטענת העוררת). על-כן אין עסקינן בקומה "מפולשת", אלא בקומת ביניים שאיננה "מפולשת".

27. שנית, מטענות הצדדים אנו לומדים כי אלה רואים בקומת הביניים חלק נפרד, העומד בפני עצמו, וזאת על אף שהיא מהווה חלק מהנכס כולו (יחד עם קומת הקרקע). עוד על ההפרדה האמורה ניתן ללמוד מכך שצו בית המשפט, אשר ניתן ביחס לנכס כולו, נאכף רק ביחס לקומת הביניים ולא ידוע לנו על דרישה של הוועדה המקומית להפסיק שימוש של העוררת בקומת הקרקע.

משנראה כי זוהי עמדתם של העוררת, המשיב והוועדה המקומית, ומשלא נטען בפנינו כי יש לראות בנכס כנכס אחד, נתייחס גם אנו לקומת הביניים כאילו היא נכס העומד בפני עצמו, על כך המשתמע מכך.

28. שלישית, עסקינן בחיוב ראשון של נכס בארנונה, ובשאלה האם קומת הביניים עולה לכדי "בניין" או שמא היא עדיין בגדר "אדמת בניין", ולא בשאלה האם מצבה של קומת הביניים עולה כדי נכס הרוס או ניזוק, לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש]. אמנם נקבע בפסיקה כי ישנם קווי דמיון בין מבחני גמר בניה ובין הפטור האמור, אך כאמור במקרה זה אנו נדרשים לסוגית חיוב ראשוני של נכס ולא בנכס קיים שניזוק.

בהתאם נוסף כי בעניין זה קובעת ההלכה הפסוקה, כי נטל ההוכחה בדבר גמר בנייה ועל היות הנכס בר חיוב לשם תחילת חיובו, מוטל על העירייה (ראו בר"מ 42/12 עיריית הרצליה נ' חב' גב ים לקרקעות בע"מ (פסקה 16 לפסק הדין, נבו, 5.5.2013)).

וכעת לגופם של דברים.

29. מושכלות יסוד לפיהן תנאי בסיסי לחיוב "בניין" בארנונה כללית, הוא קיומו של בניין שבניתו הסתיימה והוא ראוי לשימוש, ולשם כך נדרש להכריע מהו המועד בו "נולד" הבניין לעניין חיובו בארנונה.

30. הכרעה זו היא הכרעה עובדתית ביחס לכל מקרה לגופו, והיא נעשית באמצעות מבחן עיקרי שהוא המבחן הפונקציונאלי, ושני מבחני עזר נוספים, הם המבחן הפורמלי והמבחן המעשי.

ראו לשם כך מתוך עת"מ (חי) 9712-12-16 אחמד מסארווה נ' מועצה מקומית באקה אל-גרביה (נבו, 1.6.2017), ואת דבריו של המלומד רוטטוביץ בספרו, המצוטטים שם, בפס' 10:

"התנאי לחיוב בניין בארנונה הינו היות הבניין ראוי לשימוש.
לעניין זה נכתב בספרו של ד"ר הנריק רוטטוביץ "ארנונה עירונית" [מהדורה חמישית]
ספר ראשון עמ' 322 :

"יש מספר מבחנים ל"גמר בנייה" של בניין: מבחן עיקרי שהוא המבחן הפונקציונאלי, על פיו מגיעה בניית בניין לסיומה כאשר הוא ראוי לשימוש, כלומר: הבניין כולל את כל התשתיות החיוניות למטרה שלה הוא נועד. בנוסף למבחן העיקרי, קיימים שני מבחני משנה: מבחן "פורמאלי" על פיו מגיעה בניית דירה לסיומה ביום הוצאת תעודת גמר לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, ומבחן "מעשי" על פיו מגיעה בניית בניין לסיומה ביום התחלת השימוש בפועל.

לדעתנו, התנאי להשתת ארנונה הוא קיומו של המבחן הראשי. בניין שבניתו טרם נסתיימה והוא אינו ראוי לשימוש אינו בגדר "בניין". ... אם לא הוצאה לבניין תעודת גמר ואין עושים בו שימוש, אזי אין להשית בגינו ארנונה משום ששימוש בבניין בהעדר תעודת גמר, הוא עבירה על החוק. ..."

עוד ובנוסף צויין בספרו של רוטטוביץ כי בניין שלא הוצאה לו תעודת גמר ובניתו לא הגיעה לסיומה על פי המבחן הפונקציונאלי, אין לחייב בגינו ארנונה, גם אם בעבר היה מקום לחיוב בארנונה בגין שימוש בבניין זה והשימוש חדל.

בתקופת הליכי בנייה הנכס הינו בגדר "אדמת בניין".

בניית בניין מסתיימת כאשר למחזיק יש אפשרות פיזית, משפטית ומעשית ליהנות מהתועלת הכלכלית של הבניין (שם, בעמ' 327).

לאחר שכבר קיים בניין שניתן להשתמש בו או שנעשה בו שימוש בפועל והבניין חדל מלהיות כזה שניתן להשתמש בו, הרי הבניין הופך להיות לאדמת בניין. עניין זה מוסדר בסעיף 330 לפקודת העיריות.

31. וכן ראו גם את הדברים שנאמרו בעמ"נ (חי) 309/06 עופר קעה נ' עיריית חדרה (להלן: "עניין קעה") (נבו, 16.8.2006, בר"ע על פסק דין זה נדחתה בבר"מ 7992/06 סימון קעה נ' עיריית חדרה (נבו, 26.11.2006):

"שאלת 'תחילתו של בניין' העסיקה את בתי המשפט פעמים רבות. ניתן לומר כי נמצאו שלושה מבחנים לפיהם בחן בית המשפט את השאלה: מבחן פורמלי – הוצאת תעודת גמר לפי חוק התכנון והבנייה (המדובר בתעודה המעידה כי כל הבנייה בוצעה בהתאם להיתר ולתנאיו, הניתנת על-פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970; מבחן מעשי – מועד תחילת השימוש בפועל; ומבחן פונקציונלי – על-פיו בניית הבניין מגיעה לסיימה כאשר הבניין ראוי לשימוש לייעודו (ראו ה' רוסטוביץ ארנונה עירונית, מהדורה חמישית, עמ' 327-322).

המבחן העיקרי שהודגש על-ידי בתי המשפט היה המבחן הפונקציונאלי, דהיינו "כי בנייתו של בנין נסתיימה כאשר למחזיק יש את האפשרות הפיזית, המשפטית והמעשית ליהנות מהתועלת הכלכלית של הבניין" (רוסטוביץ לעיל, עמ' 327). עם זאת לא מדובר במבחן יחיד; כך ברי כי מקום שבו החל השימוש בפועל בנכס, אפילו לא הסתיימה בניית כל המערכות החיוניות לשימוש ראוי במבנה לייעודו, יהיה מקום להטיל חיוב בארנונה מרגע השימוש בפועל (ראה למשל ע"א 111/96, 110 עיריית נתניה נ' י.ב.ניר בנייה והשקעות בע"מ, ארנונה עירונית - פסקי דין כרך ג עמ' 635).

ככלל, ניתן לומר כי בתי המשפט ביכרו לבדוק את המקרים שהובאו בפניהם על-פי המבחן הפונקציונלי, דהיינו האם הושלמו אותן עבודות בנייה המאפשרות שימוש ראוי בבניין לייעודו [...].

מבחן זה מחייב הכרעה עובדתית בכל מקרה ומקרה (ראו בר"מ 10194/05 יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ' עיריית אשדוד, תק-על 2006(1) 1332, 1333). במסגרת ההכרעה העובדתית נדרש איזון בין כל הנתונים הרלוונטיים בדבר מצבו של הנכס, כמו היקף העבודות שנסתיימו ומהותן לעומת אלו שטרם הסתיימו; האם ניתן אישור חיבור לתשתיות המים והחשמל; והאם ניתן לאכלס הנכס בפועל. המבחן הוא מבחן אובייקטיבי השם דגש על הסבירות שבשימוש בנכס במצבו למטרה לה נועד.

[...]

ניתן לסכם ולקבוע כי נכס חדש ייחשב כ"בניין" לצורך תחילת החיוב בארנונה על-פי מבחן פונקציונלי. לצורך מבחן זה יש לשקול שיקולים שונים ולבחון את מצבו העובדתי של הנכס. המבחנים הפורמליים, לרבות מועד קבלת טופס 4, משמשים כמבחני עזר בלבד. עם זאת ניתן, במרבית המקרים, לראות במועד קבלת טופס 4 כראיה לכאורה שנכס ראוי לשימוש, ראיה המעבירה את הנטל על החייב בארנונה לשכנע כי למרות קבלת הטופס המבנה אינו ראוי לשימוש".

לאורם של מבחני הפסיקה שהובאו לעיל, נבחן האם קומת הביניים היא בגדר "בניין" אם לאו.

מבחן מעשי- לפיו הבנייה מסתיימת ביום תחילת השימוש בנכס בפועל:

32. בחרנו לפתוח במבחן זה על אף היותו "מבחן משני", כיוון שהתקיימותו יכולה ליתר את שאר המבחנים, שהרי נישום המתחיל לעשות שימוש בנכס בפועל, מגלה למעשה את דעתו שהנכס ראוי לשימוש לייעודו (גם אם למשל עדיין חסרות בו מערכות חיוניות או טרם ניתן לגביו טופס 4).

33. במהלך הסיור שערכנו בקומת הביניים בנכס, התרשמנו כי על אף שמצבה הפיזי קרוב מאוד לגמר עבודות (לגביהן תובא התייחסות בהמשך), הרי לא נראה כי נעשה בה שימוש בפועל בעבר או בהווה.

34. לכך נוסיף כי המשיב, אשר הנטל להוכיח כי קומת הביניים הפכה בת-חיוב מוטל במקרה זה על כתפיו, לא הביא בפנינו ראיות שמהן ניתן להסיק כי העוררת אכן החלה לעשות שימוש בקומת הביניים. ההפך הוא הנכון. כך למשל טען אמנם בא-כוחו של המשיב בתחילת הדיון כי הוא מניח שנעשה שימוש בקומת הביניים לצורכי משרד (ר' עמ' 8 לפרוטוקול), אולם בהמשך ציין, בהגינותו, כי: "אינני יודע אם הנישום עשה שימוש בפועל או לא עשה שימוש בפועל, למרות שקיום של מזגן, קיום של שולחן במקום, מצביע על כך שיתכן..." (ראו עמ' 15 לפרוטוקול).

בעניין זה נעיר, כי בסיור התרשמנו שהשולחן שנמצא בקומת הביניים משמש לצרכי עבודות השיפוץ ולא לשימוש משרדי. כמו כן ייתכן כי המזגנים הותקנו טרם ניתן צו הפסקת העבודות, וממילא אין בעצם קיומם כדי להעיד על שימוש בנכס.

סיכומו של עניין – לא הוכח כי העוררת החלה לעשות שימוש בפועל בקומת הביניים, מלבד ביצוע עבודות שיפוץ להכשרתה לשימוש.

35. עוד התרשמנו מביקורנו במקום כי העוררת מקיימת אחר הוראות צו בית-המשפט, במובן זה שחלדה מהמשך ביצוע עבודות הבינוי בקומת הביניים, ואין היא עושה שימוש בנכס זה. הדעת גם נותנת, כי אם הייתה העוררת מפרה את הצו, הייתה הוועדה המקומית פונה לבית המשפט לשם קבלת סעד מתאים, כגון איטומו של הנכס בפועל.

36. לאור התרשמותנו בסיור ממצבה של הקומה, בהתחשב בכך שלא נטען כי העוררת מפרה את צו בית המשפט, ומשלא הוכח בפנינו אחרת, אנו קובעים כי במועד קיום סיורנו במקום טרם עשתה העוררת שימוש בקומת הביניים.

מבחן פורמלי- לפיו בנייה מסתיימת ביום הוצאת תעודת גמר לנכס (כמשמעותה בתקנות תו"ב (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970):

37. הפסיקה בעניין זה מזכירה טופס 4 ותעודת גמר כבעלי חשיבות ומשקל בקביעה האם בניין שהוקם ראוי לשימוש, אך מדגישה כי עצם קיומם או העדרם הוא אינדיקטיבי בלבד, וכל מקרה יוכרע בהתאם לנסיבותיו.

ראו לעניין זה עת"מ (י-ם) 21623-02-11 דורה זילברמן נ' המועצה האזורית מטה יהודה (נבו, 30.7.2012 פסקה 37) (ההדגשות הוספו – הח"מ):

"ואכן, בית המשפט העליון מצא, כי שאלת קיומו או העדרו של טופס 4 יש לה משקל לצורך ההכרעה בשאלה האם הבניין ראוי לשימוש. כך נאמר בבר"מ 10194/05 יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ נ' עיריית אשדוד ואח' (מיום 22.1.06) [פורסם בנבו]:

"שאלת התאמתו של מבנה מסוים לאכלוס הינה שאלה עובדתית התלויה בנסיבות הקונקרטיות של המקרה. מבלי לקבוע מסמרות בעניין נראה, כי בבחינת השאלה האמורה אמנם יש ליתן משקל מסוים להוצאת טופס 4 לבנין על ידי הרשות המוסמכת לכך. במקרה דנן בחנו הערכאות הקודמות האם הדירות שנבנו על ידי המבקשות ראויות לשימוש בהתאם לתקנה 12 לתקנות ההסדרים, והגיעו להכרעה עובדתית בעניין" (וראו גם בר"מ 7992/06 סימון קעה נ' עיריית חדרה, מיום 26.11.06) [פורסם בנבו].

רוצה לומר, על פי פסיקתו של בית המשפט העליון, קיים קשר בין הוצאתו של טופס 4 לבין היותו של הנכס ראוי לשימוש ובר חיוב בארנונה על פי תקנה 12 לתקנות ההסדרים. נראה בעיני, בכל הכבוד, כי תפישה זו משתלבת עם הפרשנות שנתן בית המשפט העליון לסעיף 330 לפקודת העיריות: יש לשמור על הזיקה בין החיוב בארנונה לבין היות הנכס ראוי לשימוש, בין בהינתן מצבו הפיזי, בין בהינתן מצבו המשפטי תכנוני. אכן, כיוצא מן האמור לעיל, שאלת קיומו או העדרו של טופס 4 אינה קונקלוסיבית, שכן יתכנו מקרים, כמו במקרה שלפנינו (בתקופות מסוימות), בהם גם בהיעדרו של הטופס ייעשה שימוש בנכס. במקרה כזה יהיה מנוע הנישום מלטעון כי אין לחייבו בתשלומי ארנונה בשל היעדרו של טופס 4. המבחן, כפי שקבע בית המשפט העליון, הוא מבחן עובדתי, התלוי בנסיבותיו הקונקרטיות של כל מקרה."

(בעע"מ 7211/12 מועצה אזורית מטה יהודה נ' דורה זילברמן נבו, 28.10.2014, בוטל פסק הדין בהסכמת הצדדים, וניתן פסק דין חדש בו נקבעה החבות בארנונה של הנישומים למועצה).

38. אשר לענייננו - במהלך הדיון הוברר כי לבניין בו נמצא הנכס ניתן טופס 4 בשנת 1999 והוא הותר לאכלוס, אולם אין בהיתר הבנייה אזכור של קומת-הביניים ולא הוקצו זכויות בנייה ביחס אליה. נדגיש כי עניין זה לא הובהר בפנינו די הצורך, שכן כיצד זה ניתן אישור אכלוס, שעה שבבניין ישנה קומה אשר נבנתה על פניה בניגוד להיתר? כך גם לא יושבה הסתירה התכנונית הקיימת במקרה זה, כאשר הקומה עצמה מופיעה בתשריטי ההיתר, אך לא מובאת לגביה התייחסות בטבלת השטחים.

39. על כל פנים, התרשמנו כי קומת הביניים "אינה כלולה" באותו טופס 4, וכוחו אינו יפה לגביה. נראה לנו שהדבר נכון גם לשיטתה של הוועדה המקומית, שאלמלא כן לא הייתה פונה לבית המשפט לשם קבלת צו הפסקת עבודות ושימוש בקומת הביניים.

40. לאור האמור, אנו קובעים כי על אף קיומו של טופס 4 ביחס לבניין, הרי שבנסיבות המקרה לא ניתן לומר שהתקיים המבחן הפורמלי ביחס לקומת הביניים.

מבחן פונקציונאלי - האם הושלמו עבודות הבנייה המאפשרות שימוש ראוי בנכס לייעודו, ולמחזיק יש אפשרות פיזית, מעשית, ומשפטית להנות מהתועלת הכלכלית שלו:

41. להלן התרשמותנו ממצבה הפיזי של קומת הביניים המהווה חלק מהנכס, כפי שנצפתה במהלך הסיור:

- א. תקרתה ורצפתה של קומת הביניים שלמים, למעט מספר אריחי רצפה שהוסרו (לדבריו של בא-כוח העוררת לצורך טיפול בהצפה שארעה באמצע שנת 2021, ר' עמ' 7 לפרוטוקול).
- ב. קירותיה הפנימיים והחיצוניים של הקומה שלמים, קבועים בהם חלונות, ובחלקם קבועים מזגנים.
- ג. חדר השירותים מרוצף אריחי קרמיקה, ומותקנים בו כלים סניטריים, כגון אסלה וכיור.
- ד. קיימת בה תשתית חשמל - נצפה ארון חשמל עם מפסקים, בקירות ישנם שקעים, ומהתקרה תלויים בתי נורה (ובחלקם נורות).
- ה. קיימת תשתית מים - נצפה שעון מים (לטענת המשיב תשתית המים משרתת את קומת הביניים וקומת הקרקע, כאשר הצינור לקומת הביניים נותק וניתן לחברו על נקלה).

נראה אפוא כי רוב העבודות המהותיות שבקומת הביניים כבר הושלמו, וכל שנותר כדי לעשות בה שימוש הוא ביצוען של מספר עבודות גמר קלות יחסית. בנוסף, הגישה לקומה אינה חסומה, וניתן להגיע אליה במדרגות פנימיות מתוך קומת הקרקע של נכס העוררת או מהמדרגות המשרתות את הבניין כולו. משמע, יש לעוררת אפשרות פיזית ומעשית לעשות בה שימוש.

42. מנגד, לא ניתן להתעלם מצו הפסקת העבודות המטיל על העוררת הגבלה משפטית, המונעת ממנה לבצע עבודות בנכס או לעשות בו שימוש כלשהו. ככל הידוע לנו, העוררת מציינת לצו ואכן אינה עושה שימוש בקומת הביניים. כך גם חזקה כי אם הייתה העוררת מפרה את הצו, הוועדה המקומית הייתה פועלת לשם אכיפתו. בנוסף לצו השיפוטי, קיימת גם מניעה משפטית תכנונית לעשות שימוש בשטח קומת הביניים, עד הסדרתה באפיקים המיועדים לכך.

43. בעניין זה טען המשיב, בצירוף מספר אזכורי פסיקה, כי מניעה תכנונית או משפטית לעשות שימוש בנכס, אינה יכולה להוות עילה לפטור מארנונה. בחנו את טענת המשיב ומצאנו כי בנסיבות המקרים אותם אזכר, דובר בנכסים אשר נעשה בהם שימוש בפועל (לעיתים עשרות שנים), אך שימוש זה הופסק לאחר שהעירייה סרבה לחדש/להעניק רישיון לעסק הפועל בנכס (לרוב מטעמי חריגות בנייה).

44. לטעמנו לא ניתן להשוות בין מניעה משפטית או תכנונית האוסרת להמשיך שימוש בנכס קיים, אשר בעליו הפיק ממנו תועלת והנאה בעבר, ובין מניעה משפטית האוסרת להתחיל שימוש בנכס אשר לא נתפס מעולם, שמא נמצא עצמנו מתחילים לחייב נכס בארנונה טרם זמנו.

45. כמו כן אנו סבורים כי יש שוני מהותי בין מניעה משפטית התלויה באי מתן רישיון עסק, המונעת בעקיפין אפשרויות מסוימות של שימוש בנכס, לבין מניעה משפטית בדרך של צו משפט האוסר באופן מוחלט ומפורש על ביצוע עבודות כלשהן ו/או שימוש כלשהו בנכס (כמו בענייננו).

לחשיבותו של צו שיפוטי האוסר על שימוש בבניין ומשמעותו לעניין חיוב נכס בארנונה, ר' את דבריו של המלומד ד"ר הנריק רוסטוביץ בספרו "ארנונה עירונית" [מהדורה חמישית] ספר ראשון עמ' 325 :

"עם זאת, יש להבהיר כי לא בכל מקרה יש להשית ארנונה על בניין שלא הוצאה לו תעודת גמר. אם הסתיימה בנייתו הפיזית של הבניין, ראוי להשית בגינו ארנונה גם אם טרם הוצאה תעודת גמר. אולם, אם לאחר אכלוסו של הבניין, ניתן צו שיפוטי האוסר על השימוש בבניין מהטעם שלא הוצאה תעודת גמר, ניתן לומר, כי בנייתו של הבניין לא הסתיימה מבחינה משפטית. כל עוד ממשיך המחזיק לעשות בבניין (להבנתנו נשמטה כאן המילה "שימוש"-הח"מ), יש להשית עליו ארנונה, שאין זה מן הראוי, כי החוטא יצא נשכר. אולם, אם ציית המחזיק לצו בית המשפט, וחדל לעשות שימוש בנכס מהטעם שלא הוצאה תעודת גמר ובית המשפט אסר עליו להשתמש בנכס, אזי, ניתן לומר, כי בנייתו של הבניין טרם הסתיימה."

[...]

"...אין לשלול השתה של ארנונה על בניין שלא הוצאה לו תעודת גמר מטעם זה בלבד, וראוי לשלול השתה ארנונה רק אם ניתן צו שיפוטי האוסר על השימוש, או למצער, גם אם הוגש כתב אישום נגד המשתמש, והוא חדל להשתמש עוד בטרם ניתן הצו השיפוטי."

46. אם כן, נראה שעל אף שמבחינה פיזית ומעשית ניתן לעשות שימוש בקומת הביניים, הרי שמבחינה משפטית אסור לעשות בה שימוש, וברור גם שהעוררת אינה יכולה להנות מהתועלת הכלכלית שבשימוש בנכס זה, ומכאן שלא התקיים במלואו המבחן הפונקציונאלי.

47. **סיכומם של המבחינים** - לאחר שבחנו את מכלול הנסיבות והעובדות, הגענו לכלל מסקנה כי על אף שמצבה של קומת הביניים הוא כזה אשר די בהשלמת עבודות זניחות (יחסית) כדי לאפשר את השימוש בה, הרי שלאור האיסור המשפטי לעשות בה עבודות או שימוש כלשהו, ובהעדר כל הוכחה על תחילת השימוש בה בפועל, לא ניתן לקבוע כי התקיימו לגביה המבחינים המצטברים המעידים על "גמר בנייה".

48. לא נכחד כי יש אי נוחות מסוימת מסיטואציה בה העירייה בזרועה האחת (הוועדה המקומית) פועלת לשם מניעת השימוש בנכס בדרך של צו בית משפט, ואילו בזרועה השנייה (מנהל הארנונה) מבקשת לגבות ארנונה בגין "שימוש" באותו נכס עצמו. קביעה כי בנייתה של קומת הביניים הושלמה, תגרום לכך שהעוררת תחויב בארנונה בגין נכס אשר ידיה כבולות (ביוזמת העירייה, שהמשיב הוא אורגן שלה) מלעשות בו כל שימוש, וזאת בשעה שהעוררת מנסה להסדיר שימוש זה מול גורמי התכנון בעירייה (כך לטענתה, ולא הוכח אחרת). בנוסף, לא ברור לנו מדוע החלה לפתע גביית ארנונה בגין קומת הביניים, בחלוף יותר מ-10 שנים מאז ניתן צו בית המשפט שאסר על השימוש בה, ומבלי שחל בה שינוי.

ראו בהקשר זה ע"א 6971/93 עיריית רמת-גן נ' שאול קרשין (נבו, 12.2.1997), שם נקבע:

"אכן, האינטרס הציבורי הוא שכספי ציבור יישמרו מכל משמר בידי הרשות הציבורית שנועדה להחזיק בהם, ושתהא גביית מסים צודקת שווה ונכונה. אלא שבענייננו אין התנהגות העירייה מבטיחה גבייה כזו, שכן היא אסרה על השימוש בנכס למטרה מלאכה ותעשייה ובכך מנעה את אפשרות השימוש בו ככזה, ואין היא יכולה לדרוש מהבעלים תשלום ארנונה בגין ייעוד שאין היא מאפשרת למלאו. על-כן, עליה לגבות את הארנונה בגין הייעוד שאותו היא עצמה קבעה."

ועוד ראו לעניין זה ע"א 739/89 אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו (נבו, 18.6.1991):

"לכאורה אין זה צודק שעירייה תמנע מבעלים להשתמש בנכסו מחד גיסא, ומאידיך גיסא תחייב אותו בתשלום ארנונה. אם במקרה כזה לא תיענה העירייה לבקשה לפטור את הבעלים, לפחות חלקית, מתשלום ארנונה על אותו נכס, כי אז תהיה למחזיק עילה טובה לתקוף את עמדת העירייה מן הטעם של חוסר סבירות."

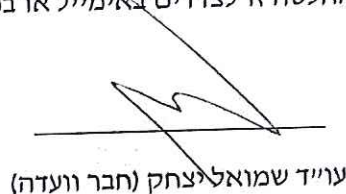
49. לאור התוצאה אליה הגענו, מתייתר הצורך לדון בטענת הסיווג של קומת הביניים. באשר לטענה הנוגעת לשטחים משותפים, לא נעלם מעינינו כי זו לא הועלתה בערר ולא הועמדה לבחינתו של מנהל הארנונה. אולם, מאחר שקבענו כי קומת הביניים אינה בגדר "בניין", התוצאה היא כי אין להתחשב בשטח של קומה זו בעת קביעת חלקה היחסי של העוררת בשטחים המשותפים (וזאת כאמור מבלי לדון בטענה עצמה).

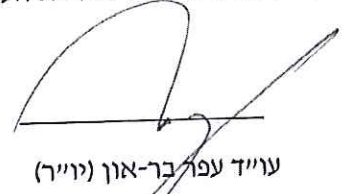
סיכומו של דבר - הערר מתקבל. בנסיבות העניין כל צד יישא בהוצאותיו.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התשי"ס-2000; לפרט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, על החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

מזכירת ועדת הערר תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים באימייל או בפקסימיליה ובדואר רשום.


עו"ד רמי טרבבלי (חבר וועדה)


עו"ד שמואל יצחק (חבר וועדה)


עו"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, באפריל 2022, בהיעדר הצדדים.

114116