

בעניין: העוררת: ק.נ.ש השקעות בנדל"ן 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 25020110101 (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. העוררת היא אחת מארבעה שותפים אשר יזמו את הקמת הבניין בשנת 1993, ועם סיום הקמתו חילקו ביניהם את השטחים המסחריים שבו. כחלק מאותם שטחים מסחריים שהועברו לחזקת לעוררת, נכללה גם חנות בקומת הקרקע, ומעליה שטח בקומת ביניים בגודל של 70.30 מ"ר (שטח זה הוא הנכס שבמחלוקת).
4. בשנת 2008 החל לבצע אחד המחזיקים בבניין עבודות שיפוץ והתאמה של חלקו במפלס בקומת הביניים, הנמצא בסמוך לנכס העוררת. עבודות אלו הופסקו בהוראת מינהל ההנדסה של העירייה, מהטעם שבהעדור זכויות בניה בגין קומת הביניים, אסור 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 לבניין כולו (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 ובניה הוד השרון (להלן- "הועדה"). צו זה יעמוד בתוקפו עד להחלטה אחרת של בית המשפט או הוצאת היתר לעבודות או לשימוש, לפי המוקדם מביניהם".
- כלומר, על אף שבנכס משוא הערר לא בוצעו עבודות התאמה כלשהן, הוראות הצו תקפות גם לגביו, בהיותו חלק מגוש 6412 חלקה 784 ברחוב חנקין 12 הוד השרון.
6. בשנת 2020 שלח המשיב לעוררת שומת ארנונה הכוללת חיוב בגין שטחה של קומת הביניים, וחלקה היחסי בשטחים המשותפים, מהטעם שהיא בעלת הנכס המחזיקה בה (ככל הנראה עד שנת 2020 העוררת לא חויבה בגין שטחה של קומת הביניים).
7. עיקר המחלוקת בין הצדדים היא בשאלה האם בנייתה של קומת הביניים הסתיימה, ולהכרעה בה יש השפעה רבה על החלטתנו האם העוררת תבה בגינה בארנונה אם לאו.

טענות העוררת בתמצית

8. בהשגה מיום 18.10.2020 ובערר

- א. מעולם לא נעשה שימוש בקומת הביניים כיוון שהדבר אסור על פי דין בהעדר זכויות בנייה, והיא אינה ראויה לשימוש משום שחסרות בה תשתיות בסיסיות. כמו כן אין כדאיות כלכלית להכשרת השימוש בקומת הביניים, והעירייה אינה רשאית לחייב בעל נכס להשמישו. בהינתן שזהו המצב, אין לחייב את העוררת בגין שטח זה, ובהתאם יש להפחית את חלקה היחסי בארנונה בגין השטחים המשותפים.
- ב. המשיב שגה כשסיווג את קומת הביניים כ"בניינים המשמשים לחנויות, בתי עסק, מסעדות, בתי קפה וכל מבנה שאינו משמש למגורים ולא פורט בסעיף אחר בצו זה", כיוון שבתשריט הבית המשותף מסומן הנכס כמחסן וגובהו נמוך מ-2.7 מ', כך שניתן לעשות בו שימוש רק כשטח שירות, ולא כשטח עיקרי, לפי חוקי התכנון והבניה. בהמשך ההליכים תיקן ב"כ העוררת דבריו והבהיר כי גובה קומת הביניים הוא 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 26.10.2020 ובתשובה לערר

טענות סף

- א. איחור בהגשת הערר - התשובה להשגה נשלחה לעוררת באמצעות דוא"ל ביום 19.10.2020 ובדואר רשום, ולטענת העוררת התקבלה אצלה ביום 9.11.2020. הערר עצמו הוגש ביום 13.12.2020, קרי- בחלוף 30 הימים הקצובים לכך, ולכן יש לדחותו על הסף.
- ב. הרחבת חזית אסורה - במסגרת ההשגה טענה העוררת טענה אחת בלבד לפיה לא ניתן לעשות שימוש בקומת הביניים, ואילו בערר העלתה שלל טענות בעניין סיווג שטחה, מצבה הפיזי ובדבר מניעה משפטית להשתמש בה. הלכה היא שוועדת הערר לא תדון בטענות שלא הועלו בהשגה, שכן הן מהוות הרחבת חזית אסורה, ויש לדחותן על הסף.

לגופו של עניין

- ג. לאחר הגשת הערר נערכה ביקורת ומדידה נוספת מטעם העירייה, וממצאיה העלו כי שטח קומת הביניים לחיוב בארנונה הוא 70.30 מ"ר, אליו יש להוסיף 2.79 מ"ר חיוב יחסי בגין שטח משותף (זאת לאחר שבתחילה נקבע שטחה כ-100.41 מ"ר, כולל חלק יחסי בשטחים המשותפים). בנוסף נמצא כי הקומה משמשת בפועל לצרכי אחסנה של חומרי בניה שונים, ולכן ניתן לסווגה כמחסן.
- ד. מדובר בנכס שבנייתו הושלמה – רוב קירותיו שלמים (למעט אזור קטן בו הבלוקים טרם טויחו) ותקרתו שלמה. 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, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, הגובה המינימלי לשימוש עיקרי הוא 2.5 מטר ולמטרת שירות הוא 2.05 מטר).
- ה. הטענה בדבר קיום מניעה תכנונית ומשפטית לעשות שימוש בקומת הביניים, נטענה בעלמא, אינה משנה לעצם היותה בת חיוב בארנונה, ואינה פוטרת אותה מחיוב, אף אם נאטמה או הוכרזה כמסוכנת.
- ו. העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי מצבה הפיזי של קומת הביניים מצדיק פטור מארנונה, וממילא הליקויים שנמצאו בה אינם בהיקף המצדיק זאת, ואינם מונעים את השימוש בו לצרכי אחסנה כפי שנעשה בפועל.
- ז. 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:
- הגישה אליה נעשית דרך קירות שבורים, ונדרש להשלים הליך תכנוני מכוחו יוקצו זכויות בנייה לצורך שימוש בה; הקומה אינה ראויה לשימוש (היא נעדרת חיבור לתשתיות חשמל, מים וביוב, ואינה מרוצפת); לא נעשה כל שימוש בשטח קומת הביניים בעבר או בהווה (ואף ישנו צו שיפוטי האוסר לעשות בה כל שימוש).
- לחלופין נטען כי יש לסווג את קומת הביניים לכל היותר כקומה טכנית או בסיווג נמוך אחר. באשר לטענה להרחבת חזית - נטען כי ההתייחסות בהשגה הועלתה באמצעות גורם לא מקצועי, וממילא הטענות בדבר העדר שימוש, נכס שאינו ראוי לשימוש / נכס אטום הועלו במסגרתה.

בסיכומי המשיב

12. המשיב שב על טענותיו והוסיף כי בנכס נעשה שימוש בפועל לאחסנה של חומרי בניין, ובנסיבות אלו הוא בר חיוב, ללא תלות במצבו הפיזי. בנוסף, בסיוור הוועדה בנכס נמצא כי רוב קירותיו שלמים, קבועים בו חלונות, תקרתו הושלמה, וישנה תשתית חול להנחת ריצוף. כמו כן תשתית החשמל, המים והביוב הונחה בנכס והוצבה אסלה בחדר השירותים. מכאן שמצבו הפיזי מאפשר לעשות בו שימוש לצרכי אחסנה, ואף ניתן בקלות להכשירו לשימוש לצרכי מסחר ושירותים.
- בנוסף, 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. לטענת המשיב, הערר אשר התקבל ביום 13.12.2020, הוגש בחלוף 30 הימים הקצובים לשם הגשתו כפי שקבוע בסעיף 6(א) (בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן - "חוק הערר")) ודינו להידחות. זאת משום שהתשובה להשגה נשלחה לעוררת בדואר רשום ובדוא"ל ביום 19.10.2020 "ופשיטא שהיא התקבלה במועד זה" לדבריו, ואף העוררת עצמה טענה כי התשובה התקבלה אצלה ביום 9.11.2020.
- לאחר בחינה של טענת הסף, מצאנו כי דינה להידחות.
14. למען יהיו הדברים ברורים נבקש להבהיר כי המצאת מסמכים בדואר אלקטרוני אמנם 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 שהוא ידיעה על מסמך מסוים אך ורק לפי המועד בו הוא נקלט בתיבת הדואר האלקטרוני שלו.
15. על כל פנים, במקרה זה מודה העוררת כי תשובת מנהל הארנונה התקבלה אצלה ביום 9.11.2020, ומשמעות הדבר שהערר (נושא חותמת "נתקבל" מיום 13.12.2020) הוגש באיחור של ארבעה ימים.
16. בבר"מ 901/14 עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה (נבו, 6.7.2014) נקבע כי לוועדת הערר יש סמכות להאריך את המועד להגשת הערר.
- באשר לשיקולים ולאיוונים שעל ועדת הערר לערוך בבואה לעשות כן, ראו מתוך עמ"נ (י-ס) 11487-12-17 אברהם פירו נ' עיריית ירושלים (נבו, 16.6.2019) (ההדגשות הוספו- הח"מ):

"בבר"ס 901/14 עב"ד נ' עיריית חיפה (6.7.2014), נפסק כי לוועדת הערר סמכות טבועה לדון בבקשה להארכת מועד להגשת ערר על דחיית השגה (ש"ס, פ"ס 27). סמכות זו (בדומה לסמכות להארכת מועד להגשת השגה) אמורה להיות מופעלת: "אך לעיתים חריגות, במתינות, ובזהירות. זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינאמי של חיובי ארנונה" (ש"ס, פ"ס 33). בהתאם לסעיף 6 לחוק הערר, יש להגיש ערר על תשובת מנהל הארנונה תוך 30 ימים מעת המצאת התשובה. מאחר שמדובר במועד שנקבע בחוק, נראה כי נדרשים "טעמים מיוחדים שיירשמו" כדי להאריך מועד זה (השוו: תקנה 528 סיפא לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984). הדרישה האמורה ל"טעמים מיוחדים שיירשמו", מאפשרת לאזן בין אינטרס סופיות השומה מחד גיסא, לבין אינטרס הפרט להביא את עניינו לפני הגורם המוסמך כדי להבטיח תשלום מס אמת מאידך גיסא. בהתאם להלכה הפסוקה, קיומו של "טעם מיוחד" להארכת מועד, נבחן לפי נסיבותיו של כל מקרה ומקרה, תוך התחשבות בשלל נתונים אשר איננו מתיימרת למצות את כולם, ואזכיר את המרכזיים שבהם: הסיבה לעיכוב בהגשת ההליך, משך האיחור, מהות ההליך, קיומו של הליך אחר תלוי ועומד, הסתמכות בעל-הדין שכנגד, פגיעה בשלטון החוק ובחוש הצדק, סיכויי הלכאוריים של ההליך הערעורי לגביו מתבקשת האורכה, ועוד".

17. כאמור, ההליך דנן עניינו בשאלה האם הסתיימה בנייתה של קומת הביניים, באופן שמצדיק את תחילת חיובה בארנונה לראשונה מזה 20 שנה לאחר שהוקמה פיזית. נראה לנו כי סוגייה מהותית שכזו, ראוי שתוכרע לגופה, ולא תדחה על הסף בגלל טענה פרוצדוראלית של איחור בן 4 ימים (ואף פחות מכך משום שאלו כוללים גם את שישי ושבת).
18. בנוסף, יש לתת את הדעת לכך שאין מדובר בחיוב ארנונה "סטנדרטי" הנשלח לנישום באופן שוטף בתחילת השנה, אלא בחיוב ארנונה ראשון בחייו של הנכס, אשר נשלח לעוררת בחודש יולי של שנת 2020. יש להניח כי מידת הסתמכות העירייה על התשלומים הצפויים לה מתייחסת נמוכה יחסית (שכן הוא לא נלקח בחשבון בספריה), ובהתאם קטן גם החשש מפגיעה בוודאות וביציבות התקציבית של העירייה.
19. מעל לכל, לא ניתן להתעלם מכך שהמשיב קיים סיור ומדידה בנכס לאחר הגשת הערר, ולאור ממצאיהם קבע כי יש להקטין את שטח הנכס לחיוב בכ-31 מ"ר ולשנות את סיווג הנכס מ"חניויות" ל"מחסן" (ראו בהתאמה סעיפים 8 ו-23 לתשובה לערר). בהינתן שהמשיב עצמו התייחס לערר לגופו, ואף קיבל חלק מטענותיה של העוררת, דחיית הערר על הסף רק תוביל לעיוות דין.
20. לאור כל האמור ומבלי לגרוע מחשיבות המועד הקבוע בדין להגשת ערר, על אף שברגיל איחור בהגשת הערר משמעו דחייתו על הסף, מצאנו כי לא יהא זה צודק לנקוט בסנקציה קשה זו במקרה זה ואנו דוחים את טענת המשיב.

הרחבת חזית מצד העוררת

21. לטענת המשיב, בהשגה נטענה טענה אחת בלבד לפיה לא ניתן לעשות שימוש בקומת הביניים, אך בערר הועלו שלל טענות נוספות בנוגע למצבה הפיזי של קומת הביניים, מניעות משפטית להשתמש בה וכו'. טענות אלה אשר לא הועלו בהשגה, מהוות הרחבת חזית, ולכן נטען כי דינן להידחות על הסף. לאחר בחינה של טענת הערר, מצאנו כי דינה להידחות, מהטעמים הבאים.
22. 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' סונול ישראל בע"מ, פ"ד נח. (2004) 105, 117 (3))."

23. עילת התביעה של העוררת היא ביטול חיוב הארנונה שהושת עליה לראשונה בגין שטחה של קומת הביניים, וטענתה כי הגישה אליה חסומה, מצבה הפיזי אינו מאפשר בה שימוש, ואף הרשויות אינן מתירות זאת.
24. 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.

25. 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 שלום שקרגי עצמו (בהיותו מנהל העוררת), כאשר עוד לא היה מיוצג בידי עורך דין.

26. 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 המחלוקת הובהרו דיין בפני מנהל הארנונה.

27. 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 (וכאמור לעיל, אותה בדיקה אף העלתה כי יש להקטין את שטח הנכס לחיוב מכפי שנקבע בתחילה ולשנות את סיווגו).

ראו לעניין זה מתוך עמ"נ (חי) 15-10-52655 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 בוועדת 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 הערר ימנעו מלפתוח פתח רחב שמשמעו עקיפתם של הליכי ההשגה, אולם בנסיבות מתאימות ראוי שוועדת הערר תעשה שימוש בסמכותה ותדון גם בטענות שלא נטענו בהשגה ובלבד כי הטענה הועלתה בפניה וניתנה למנהל הארנונה הזדמנות להגיב".

28. אנו סבורים כי שאלת מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי 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 שקרגי 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:

29. 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 בתכנון 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".

30. **שנית**, מטענות הצדדים אנו לומדים כי אלה רואים בקומת הביניים כחלק נפרד מהחנות שבקומת הקרקע, ולכן נתייחס גם אנו לקומת הביניים כאילו היא נכס העומד בפני עצמו, על כך המשתמע מכך.

31. **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 נוסיף 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.

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

33. 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 רוסטוביץ בספרו, המצוטטים שם, בפס' 10:

"התנאי לחיוב בניין בארנונה הינו היות הבניין ראוי לשימוש.

לעניין זה נכתב בספרו של ד"ר הנריק רוסטוביץ "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 שבנייתו 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 רוסטוביץ כי בניין שלא הוצאה לו תעודת גמר ובנייתו 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.

34. 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 לסיומה כאשר הבניין ראוי לשימוש לייעודו (ראו ה' רוסטוביץ ארנונה עירונית, מהדורה חמישית, עמ' 327-322).

המבחן העיקרי שהודגש על-ידי בתי המשפט היה המבחן הפונקציונלי, 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:

35. בחרנו לפתוח במבחן זה על אף היותו "מבחן משני", כיוון שהתקיימותו יכולה לייתר 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).
36. במהלך הסיור שערכנו בקומת הביניים התרשמנו כי היא נמצאת במצב של מעטפת, וניתן לומר שאף פחות מכך, משום שהיא אינה מרוצפת כלל וקירותיה אינם שלמים. בהתאם, לא נראה כי נעשה בה שימוש כלשהו בפועל בעבר או בהווה.
37. על אף טענת המשיב לפיה הקומה משמשת לאחסנת חומרי בניין (כפי שגם אנו סברנו בתחילה), הרי שהתרשמותנו בסיור הייתה כי מדובר בכמות קטנה יחסית של חומרי בניין (בלוקים ושקי צמנט) שיכול שישמשו לבנייתה. כך גם מרבית תכולת הקומה היא למעשה פסולת בניין, אשר לא רק שאינה "מאוחסנת" בקומת הביניים, אלא שהיא מקשה על ההליכה בשטחה ומסוכנת לבאה.
38. עוד נוסף 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 לאחסנה בקומת הביניים.
39. לטעמנו, אין לראות בבניית פנים של מבנה כ"שימוש", ולא ניתן לומר שהחומרים והציוד הדרושים לשם עבודות אלו "מאוחסנים" במבנה, או מעידים על שימוש בו. יש להבחין בין חומרי בניין וציוד עבודה ובין ריהוט או מיטלטלין, והדבר נכון עוד יותר ביחס לפסולת הבניין הרבה שנמצאה מפוזרת ברחבי הקומה.

סיכומו של עניין – לא הוכח כי העוררת החלה לעשות שימוש בפועל בקומת הביניים, ולא נראה כי מתבצעת בה פעילות של אחסנת חומרי בניין.

40. עוד התרשמנו מביקורנו במקום כי העוררת מקיימת אחר הוראות צו בית-המשפט, במובן זה שהיא אינה מבצעת עבודות בינוי בקומת הביניים, והיא אינה עושה בה שימוש כלשהו. 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.

41. 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.

בשולי הדברים נוסיף כי נראה לנו פתרון הולם אם העוררת תרוקן את קומת הביניים מכלל חומרי הבניין והפסולת המצויים בה, ובכך תסיר כל חשש בדבר השימוש בה לצרכי אחסנה.

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

42. 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).

43. אשר לעניינינו - 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.

44. 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.
45. 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:
46. להלן התרשמותנו ממצבה הפיזי של קומת הביניים כפי שנצפתה במהלך הסיור:
- א. תקרתה שלמה וקירותיה שלמים ברובם (למעט חלק מהקיר ובו בלוקים חשופים) וקבועים בהם חלונות.
- ב. היא אינה מרוצפת כלל וברצפתה ישנה תשתית חול ונראים בה צינורות חשופים (מים וביוב).
- ג. ישנו חדר שירותים בו מותקנת אסלה, אשר נראה מוזנח לחלוטין ומנותק מחיבור המים.
- ד. קיימת בה תשתית חשמל – ישנם חוטי חשמל היוצאים מהתקרה ופרושים לאורך הקירות, אך נראה שהיא אינה מחוברת.
- ה. קיימת תשתית מים אך נראה שהיא מנותקת.
- מהאמור עולה כי מצבה של קומת הביניים הוא כזה אשר טרם הושלמה בנייתה ונראה שעוד נדרשת עבודה לא מעטה על מנת שלעוררת תהא אפשרות פיזית ומעשית לעשות בה שימוש.
47. עוד יש להזכיר את צו הפסקת העבודות המטיל על העוררת הגבלה משפטית, המונעת ממנה לבצע עבודות בקומת הביניים או לעשות בה שימוש כלשהו. אמנם הצו ניתן עקב עבודות שהתקיימו בנכס הסמוך, אולם האמור בו מתייחס לבניין כולו והוא תקף משפטית גם ביחס לחלק הקומה מושא ערר זה. 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.
48. 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).
49. 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 נמצא בשלבי הקמה ולמעשה לא נתפס מעולם, שמא נמצא עצמנו מתחילים לחייב נכס בארנונה טרם זמנו.
50. נכס בהקמה אינו נחשב עדיין כנהנה משירותים עירוניים, ועבודות הקמה אינן נחשבות "שימוש". נכס בהקמה הוא עדיין בגדר "אדמת בניין" הפטורה מארנונה. אכלוסו של הבניין לראשונה הוא שמתחיל את הנאתו בפועל משירותים עירוניים (כגון תאורת רחובות, פינוי פסולת וכיו"ב), והיותו מוכן ומותר לאכלוס לראשונה הוא שמתחיל את פוטנציאל הנאתו משירותים עירוניים. **מי שאינו משתמש בבניין ובנוסף - אינו יכול למעשה ואינו רשאי לפי דין להשתמש בבניין - אין לו גם פוטנציאל ליהנות משירותים עירוניים.** הטלת ארנונה במקרה כזה תהא לא הגיונית, לא סבירה, וחוטאת לתכלית המס.
51. 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 בית 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 השהיה של ארנונה על בניין שלא הוצאה לו תעודת גמר מטעם זה בלבד, וראוי לשלול השהיה 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".

52. אם כן, נראה שמבחינה פיזית, מעשית ומשפטית, לא ניתן (ואף אסור) לעשות שימוש בקומת הבניינים, וברור גם שהעוררת אינה יכולה להנות מהתועלת הכלכלית שבשימוש בה. מכאן, שלא התקיים המבחן הפונקציונאלי.

53. **סיכומם של המבחנים** - לאחר שבתנו את מכלול הנסיבות והעובדות, הגענו לכלל מסקנה כי מצבה של קומת הבניינים הוא כזה אשר לא ניתן לעשות בה שימוש עד אשר יושלמו עבודות הקמתה. בנוסף, לאור האיסור המשפטי לעשות בה עבודות או שימוש כלשהו, ובהעדר כל הוכחה על תחילת השימוש בה בפועל, לא ניתן לקבוע כי התקיימו לגביה המבחנים המצטברים המעידים על "גמר בנייה".

54. 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 הבניינים הושלמה, תגרום לכך שהעוררת תחויב בארנונה בגין נכס אשר ידיה כבולות (ביוזמת העירייה, שהמשיב הוא אורגן שלה) מלעשות בו כל שימוש, וזאת בשעה שהעוררת פועלת להסדיר שימוש זה מול גורמי התכנון בעירייה (כך לטענתה, ולא הוכח אחרת).

אם סבור המשיב כי העוררת עושה שימוש לצרכי אחסנת חומרי בניין בשטח הנכס, אזי מדובר בהפרת הצו שניתן בידי בית המשפט, ועליו לידע בכך את הוועדה המקומית שתפעל לאכיפתו.

בנוסף, לא ברור לנו מדוע החלה לפתע גביית ארנונה בגין קומת הבניינים, בחלוף יותר מ-20 שנים מאז נבנתה (ברמת מעטפת) ומבלי שחל בה שינוי כלשהו.

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, ומאידך 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".

55. לאור קביעתנו כי קומת הבניינים אינה בגדר "בניין", אזי אין להתחשב בשטחה בעת קביעת חלקה היחסי של העוררת בשטחים המשותפים, ומתייטר גם הצורך לדון בטענת סיווגה.

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

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התש"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.

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



עו"ד רמי טרבלסי (חבר וועדה)



עו"ד שמואל יצחק (חבר וועדה)



עו"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, 16 באפריל 2022, בהיעדר הצדדים.