

בתי המשפט

עמנ 000329/07		בית משפט מחוזי תל אביב-יפו	
26/11/2008	תאריך:	בפני:	כב' השופטת רות רונן

בעניין:

1. ונונו דני בע"מ

2. נכסי משפחת ונונו בע"מ

מעוררים**ע"י ב"כ עו"ד לרנר****נגד****מנהל הארנונה בעיריית הרצליה****משיב****ע"י ב"כ עו"ד הראל****פסק דין**

1. ערעור על החלטת ועדת הערר שליד עיריית הרצליה לפי [חוק הרשויות המקומיות \(ערר על קביעת ארנונה כללית\)](#) תשל"ו – 1976 (להלן: "**ועדת הערר**"). החלטת ועדת הערר התייחסה לארבעה עררים מאוחדים, שעניינם חיובו בארנונה של נכס ברחוב הסדנאות 4 בהרצליה פיתוח (להלן: "**הנכס**"), שנרכש ע"י המערערת 2, והושכר על ידיה למערערת 1. הנכס נמצא בקומה הרביעית של בניין בן 4 קומות. העררים מתייחסים הן לנכס עצמו, והן לשטחי החנייה בבניין, ולקרקע בחצר הבניין.

2. המערערת 2 רכשה את הזכויות בנכס מחברת גיבור ספורט נדל"ן בע"מ, מכוח חוזה מכר מיום 19.8.04 (שצורף כנספח 2 לעיקרי הטיעון של המשיב). המערערת 1 חתמה על הסכם שכירות ביום 15.11.04 מכוחו היא שכרה את הנכס ממערערת 2 (הסכם השכירות צורף כנספח 3 לעיקרי הטיעון מטעם המשיב).

טענות הצדדים

3. המערערת טוענת כי הן קבלו מהמשיב התחייבות שלטונית על פיה הנכס יסווג בסיווג של תעשייה, כמפעל בנייה. בין הצדדים, כך נטען, היה הסכם מחייב, שוועדת הערר היתה מוסמכת לדון בשאלת תוקפו.

לטענתן של המערערות, זהו גם הסיווג הנכון של הנכס בהתאם לשימוש בו, משום שמדובר בנכס המשמש חברת בניה. השימוש בנכס הוא הכרחי לצורך העסק העיקרי של חברת הבניה, המקימה גשרים וקווי תשתית בהיקף של עשרות מיליוני שקלים לשנה. הפעילויות המבוצעות בנכס משולבות זו בזו, ותכליתן היא אחת – בניית גשרים, כבישים וכד'.

4. בנוסף, העלו המערערות טענות ביחס לכך שלא ניתן להן פטור עבור התקופה בה בנייתו של חלק מהנכס ("האולם הגדול") עדיין לא הושלמה, ועבור התקופה בה בחלק האחר של הנכס ("האולם הקטן") לא ניתן היה לעשות שימוש בשל השיפוצים שנערכו בו. כן הועלו טענות ביחס לגודל השטחים בגינת חוייבו המערערות, וביחס לחיובן בארנונה עבור החצר הצמודה לבנין בו נמצא הנכס.

5. המשיב טען כי הסיווג הנכון של הנכס הוא בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל. ועדת הערר קבעה כי שימוש זה הוא עבודה משרדית של אדריכלים, מודדים וכד', ולכן הסיווג של הנכס צריך להיות סיווג משרדי, ולא סיווג תעשייתי.

המשיב כפר הן בטענות בדבר קיומם של הבטחה שלטונית והסכם, והן בסמכות ועדת הערר לדון בהן. נטען כי עצם קיומו של ההסכם שנוי במחלוקת, והמשיב טוען כי המסמך שהוצג על ידי המערערות בהקשר זה הוא טיוטה של הסכם שלא נחתמה מעולם.

המשיב טוען כי לא היה מקום לפטור את הנכס מארנונה בתקופת השיפוצים. לטענתו, הנכס הוא מבנה שבנייתו הסתיימה והוא אוכלס, וככזה הוא בר חיוב בארנונה – אף אם בוצעו בו שיפוצים. כן נטען כי בעת ביצוע עבודות השיפוצים נעשה שימוש בנכס בפועל (לפחות בחלקו), וכי לא הוכח כי לא ניתן היה לשבת בו.

המשיב טען כי המערערות הן בעלות הזכויות בחצר הצמודה לנכס מכוח הסכם השיתוף בין דיירי הבנין בו נמצא הנכס. לגבי גודל השטחים, נטען כי נטל ההוכחה בהקשר זה רובץ על המערערות, וכי היה עליהן להמציא מדידות של מודד מוסמך, כדי להרים את הנטל שהוטל עליהן.

להלן יידונו השאלות שבמחלוקת.

סיווג הנכס

6. הנכס משמש את המערערת 1 שהיא חברה העוסקת בבניית כבישים, גשרים ותשתיות אחרות. יחד עם זאת, אין חולק כי בנכס מבוצעת פעילות משרדית – יושבים בו אדריכלים, מהנדסים, הנדסאים ומודדים, המכינים תוכניות עבודה ומפות, ומבצעים תכנון חומרים וניהול מקצועי של עבודות הבנייה – כך לשיטת המערערת. אין גם חולק כי למערערת 1 אין מבנה נוסף בו מבוצעות פעילויות אחרות שלה.

המערערת טוענת כי פעילותה זו של המערערת 1 היא פעילות תעשייתית, בהתאם למבחנים שנקבעו בהלכה הפסוקה ביחס ל"הפיכת יש מוחשי אחד ליש מוחשי אחר". עוד נטען כי על פי [תקנות ההסדרים במשק המדינה](#) (ארנונה כללית ברשויות המקומיות בשנת 1994) תשנ"ד – 1993 (להלן: "תקנות ההסדרים"), ובתקנות שבאו בעקבותיהן, הוגדר המונח "תעשייה" – "לרבות מפעלי בניה ומחצבות". המערערת טוענת כי התקנות הללו הרחיבו את ההגדרה (ככל שהיה בכך צורך), וכללו בה במפורש גם עסק של חברת בניה.

7. מנגד, טען המשיב, כי מאחר שלמערערת 1 אין נכס נוסף בו מתקיימת פעילות תעשייתית, לא ניתן להחיל את ההלכות בדבר פיצול נכס אחד של חברה. לטענתו, השימוש המשרדי של המערערת 1 בנכס עומד לכן בפני עצמו. תקנות ההסדרים התייחסו ל"מפעל" – ואילו המערערת 1 איננה מפעל בנייה: אין מדובר במפעל המייצר בלוקים, שיש או מלט בייצור המוני, אלא במקום בו מכינים תשריטים ותוכניות לפרוייקטים ספציפיים.

8. ועדת הערר קבעה בהקשר זה כי:

"השימוש בפועל של המבנה הוא עבודה משרדית של מהנדסים, אדריכלים ומודדים... במקום לא בוצעה עבודה ייצורית כלשהי. לפיכך נראה שהסיווג הנכון הוא כמשרד אדריכלים ומהנדסים, שהוא סיווג של שירותים ומסחר לפי סעי' 2.1 לצו הארנונה".

9. כידוע, הביקורת השיפוטית על החלטה של רשות מנהלית מתמצית בשאלה האם ההחלטה מצויה בתוך "מיתחם הסבירות". בהקשר זה נפסק כי:

"אף אם מקרה הסיווג דגן הוא מקרה גבולי הנמצא בקצה מיתחם הסבירות, בית משפט זה אינו שם שיקול דעתו במקום שיקול דעתה של ועדת הערר. כל שיש לבחון הוא האם החלטת הרשות... הינה במסגרת ההחלטות הסבירות אותם יכולה היתה לקבל

בנסיבות הענין, ואין נפקא מינא אם בית המשפט היה מגיע להחלטה שונה. האמור

ביתר שאת נוכח היותה של ועדת הערר גוף מקצועי, מעין שיפוטי".

(ר' עמ"נ 183/04 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו נ. דרורי שלומי משרד פרסום בע"מ,

[פורסם בנבו], מיום 14.8.05, כב' השופטת קובו, והפסיקה שהובאה שם).

10. כאמור, אין למעשה מחלוקת בענייננו כי הפעילות המתבצעת בפועל בנכס היא פעילות משרדית.

מדובר בפעילות שאיננה שונה באופן מהותי מזו המתבצעת בכול משרד אדריכלים – פעילות של תכנון, שרטוט, הכנת מפות וכד' – שנועדה כדי לאפשר בסופו של דבר ביצוע של עבודות בנייה. פעילות כזו כשלעצמה איננה צריכה להיות מסווגת בפעילות תעשייתית.

11. באשר לטענה המסתמכת על תקנות ההסדרים, הרי בתקנות כפי שהובאו לעיל, הוגדרה תעשייה

ככוללת מפעלי בנייה. התקנות התייחסו ל"מפעל בנייה ומחצבות" – והגדירו אותם כעיסוקים המסווגים כתעשייה. מהשילוב של שני סוגי העיסוק הללו, כמו גם מהמונח "מפעל", ניתן להסיק כי "מפעל בניה" הוא מפעל בו מיוצרים חומרים לבניה – כגון מפעל לייצור בטון, שיש, לבנים וכד' – בדומה למחצבה, בה נחצבים חומרי בנייה או חומרים אחרים.

12. לכן, האמור בתקנות מחליש לטעמי את עמדת המערערות, שכן המערערת 1 דנן איננה "מפעל בניה",

ועל כל פנים, עיסוקה בבניין דנן ודאי שאיננו עיסוק של מפעל בנייה. מפעל בנייה ומחצבה אינם דומים מבחינת הפעילות בהם לפעילות הנערכת במשרדי המערערת 1 – שהיא פעילות משרדית של תכנון ושרטוט.

13. טענה נוספת שהעלו המערערות בעקבות הדיון המקדמי שהתקיים בבית המשפט, היא כי מאחר

שלמערערת 1 ישנם עיסוקים אחרים שהם תעשייתיים, עיסוקים של הקמה בפועל של גשרים ומתקני תשתית אחרים, הרי אין לפצל בין אותו חלק של המערערת 1 בו מבוצעות עבודות משרדיות לקראת הבנייה, לבין יתר יחידות המערערת 1 העוסקות בבנייה ממש, שהיא פעילות יצרנית, תעשייתית.

המערערות הפנו בהקשר זה להלכה הפסוקה שקבעה כי כאשר לחברה ישנו מבנה אחד ובו מספר חלקים, הרי אם מתקיימים "מבחן הזיקה" ו"מבחן חיוניות השימוש" בין החלקים השונים, יש לסווג את כולם באותו סיווג, לפי המטרה העיקרית של העסק, גם אם אין קשר פיזי בין החלקים השונים.

14. אני סבורה כי אין לקבל את הטענה.

המשיב טען – וטענתו לא נסתרה, כי למערערת 1 אין מבנה כלשהו שהוא "מפעל בניה". לו היה קיים מבנה כזה (בו לצורך הדוגמה היתה המערערת 1 מייצרת בטון), ולו היו משרדי המערערת 1 שבנכס דנן "משרתים" את המבנה הזה, ניתן היה לבחון את השאלה האם יש לסווג את הנכס דנן בסיווג תעשייתי, בהתאם למטרה העיקרית של המערערת 1. אולם, בעניינו, לא מדובר בנכס שפוצל, אלא בנכס אחד בלבד של המערערת 1, שהשימוש בו הוא משרדי. לכן, לא ניתן לראותו כ"תפל" לנכס אחר בו מבוצעת ה"פעילות העיקרית" של המערערת 1.

סיכומה של נקודה זו – אין מקום להתערב בקביעתה של ועדת הערר לפיה יש לסווג את הנכס בסיווג של שירותים ומסחר.

ההסכם וההבטחה השלטונית

15. המערערות טענו, כאמור, כי יהא אשר יהא הסיווג הנכון של הנכס, יש לסווגו בסיווג לתעשייה, לאור הבטחה שלטונית שניתנה על ידי המשיב למערערות. המערערות הסתמכו לטענתן על ההבטחה הזו כאשר רכשו את הנכס. הן טוענות גם כי נקשר הסכם בין הצדדים ביחס לסיווג המבנה בסיווג תעשייתי. המערערות הפנו בהקשר זה לנספחים י"ב – י"ד לכתב הערעור. המערערות טענו כי המשיב הסכים למעשה לטענתן כי ניתנה להן הבטחה שלטונית, ולכן הנושא איננו כלל במחלוקת בין הצדדים.

לטענת המערערות, המשיב מושתק בהשתק שיפוטי מלהעלות טענה של העדר סמכות של ועדת הערר לדון בטענה זו, שכן הוא לא העלה טענת העדר סמכות בדיונים בפני מנהל הארנונה וועדת הערר. נטען כי ההבטחה השלטונית ניתנה על ידי המשיב ללא הגבלה של זמן, והיא תקפה כל עוד המערערת 1 תשכור את הנכס. עוד נטען כי ועדת הערר לא פסקה כלל בטענה המתייחסת להבטחה השלטונית שניתנה למערערות. לכן, התבקש בית המשפט לדון בטענה ולפסוק בה במקום ועדת הערר.

16. המשיב טען כי לוועדת הערר לא היתה סמכות לדון בטענה זו. הוא טען כי הוא היה זכאי להעלות את טענת חוסר הסמכות, אף אם היא לא הועלתה בשלבים מוקדמים של הדיון. על כל פנים, המערערות לא העלו את טענת "ההשתק השיפוטי" כאשר המשיב העלה את טענת חוסר הסמכות בתשובתו לעררים.

המשיב טען עוד, כי ועדת הערר קבלה את טענתו בדבר חוסר סמכות, אולם היא התייחסה לטענת המערערות גם לגופה, תוך שקבעה שהמערערות לא הוכיחו קיומו של הסכם. על כל פנים, כך נטען, גם אם היתה הבטחה מנהלית למערערות, הבטחה זו התייחסה לשימוש שייעשה בנכס בפועל, והמערערות לא הביאו ראיות ביחס לשימוש זה, ואף טענו כי הנכס כלל איננו ניתן לשימוש. יתרה מזאת, המשיב היה זכאי לחזור בו מהבטחה מנהלית – אם ניתנה, ככל שגילה כי ההסכם בבסיס ההבטחה יסודו בטעות.

17. אני סבורה כי יש לקבל את טענות המשיב גם בהקשר זה.

הטעם לכך הוא כי אם נקבל את גרסת המשיב לפיה לוועדת הערר לא היתה סמכות עניינית לדון בטענת ההבטחה המנהלית ותוקפה, הרי שאין מקום לקבל את עמדת המערערות.

מעיון בהחלטתה של ועדת הערר, נראה כי הוועדה היתה סבורה כי יש לקבל את הגישה המרחיבה בפסיקה ביחס לסמכותה – ר' ס' 4 להחלטתה. אולם היא החליטה בסופו של דבר שלא להכריע בסוגיה זו – ר' ס' 8 להחלטתה.

18. על כל פנים, גם אם תתקבל עמדת המערערות ביחס לסמכות הוועדה, וייקבע כי לוועדה יש סמכות עניינית לדון בשאלת קיומו ותוקפו של ההסכם בין הצדדים, לא יהיה בכך כדי לשנות את התוצאה. הטעם לכך הוא משום שוועדת הערר התייחסה בהחלטתה לגופן של הטענות שהועלו ביחס להבטחה המנהלית וההסכם בין הצדדים (ר' ס' 1 להחלטתה), וקבעה בהקשר זה כי:

"גם אם יש לוועדה סמכות לדון בענין, הרי שהמכשול העיקרי נמצא בקביעה האם היה הסכם בין הצדדים והאם היתה הבטחה מנהלית של העירייה לעוררים. מאחר וטענת קיומו של הסכם בין הצדדים נטענת ע"י העוררת ומוכחשת ע"י המשיבה, הרי שנטל ההוכחה להוכיח קיומו של הסכם כנטען רובץ על העוררת. כאמור המשיבה כופרת בקיומו של הסכם בין הצדדים למרות שהמשיבה מאשרת שהיה מו"מ בין הצדדים, ואולם מו"מ זה לא גובש לכדי הסכם חתום... העוררים לא הציגו מסמכים וראיות כלשהם לכך כי אכן נחתם הסכם בין הצדדים. המסמכים עליהם מסתמכים העוררים הם על טיוטת הסכם שהוכן על ידי העוררים, אבל טיוטא זו לא נחתמה ולכן אין לכנות אותה הסכם. אמנם היו חילופי מכתבים וחילופי טיוטות של הסכם מוצע בין הצדדים לענין פשרה בגין המחלוקות השונות לרבות סיווג המבנה כמבנה תעשייה אבל הענין כאמור לא הגיע לכדי הסכם חתום. הוועדה סבורה כי העוררים לא הרימו את נטל ההוכחה בדבר קיומו של הסכם".

19. קביעות ברורות אלה של הוועדה בשאלת קיומם של הסכם או הבטחה מנהלית – בהנחה שהנושא היה במסגרת סמכותה העניינית, הן קביעות עובדתיות, המסתמכות על חומר הראיות כפי שהיה בפני הוועדה. אלה קביעות שכללל בית המשפט לא יתערב בהן. לכן, גם לשיטת המערערת ביחס לסמכות הוועדה – התוצאה היא כי אין מקום לקבוע כי בין הצדדים היה הסכם או כי ניתנה הבטחה מנהלית מחייבת של המשיב ביחס לסיווג הנכס.

יוער בהקשר זה כי לאור החלטתה של ועדת הערר כפי שצוטטה לעיל, אינני מקבלת את טענת המערערת לפיה ועדת הערר לא הכריעה בשאלת ההבטחה המנהלית. ועדת הערר התייחסה בהחלטתה כפי שצוטטה לעיל הן להסכם והן להבטחה המנהלית, וקבעה כי היא איננה מקבלת את טענותיהן של המערערת בהקשר זה. עוד יצויין כי לו הייתי סבורה כי הוועדה מוסמכת לדון בשאלת תוקפה של ההבטחה המנהלית וכי היא לא דנה בשאלה זו בפועל, התוצאה הנכונה היתה כי יש להחזיר את הדיון לוועדה – כדי שתדון גם בשאלה זו.

טענת חוסר הסמכות של ועדת הערר לדון בטענות בדבר הסכם והבטחה שלטונית

20. כידוע, סמכותה של ועדת הערר מוגבלת לטענות המנויות בס' 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976. מדובר בסמכות מצומצמת ומוגבלת לנושאים טכניים ברורים, כאשר לשאלות עקרוניות יותר, אין מנהל הארנונה ובעקבותיו ועדת הערר מוסמכים להידרש (ר' בג"ץ דשנים וחומרים כימיים נ. עיריית קריית אתא פ"ד מ"ו(1) 793, 799), וע"מ 5640/04 מקורות חברת המים נ. מועצה אזורית לכיש, [פורסם בנבו], מיום 5.9.05. לאחרונה התייחס בית המשפט העליון שוב לשאלת הסמכות, ביחס לטענות בדבר העדר חוקיות של צו ארנונה. באותו ענין (בר"מ 1541/08 טכנו חשמל טכנולוגיה מתקדמת לרכב (96) בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית טירת הכרמל, [פורסם בנבו] (כב' השופט נאור, מיום 27.8.08)) נקבע כי:

"כל טענות המבקשים נגד צו הארנונה, הממלאות את הבקשה ובהן הטענה המרכזית לפיה על העירייה לקבוע תעריף אחיד למכון רישוי גם מעבר לגודל של 250 מ"ר, אין מקומן בערעור על ועדת הערר. טענות בשאלת אי חוקיות צו הארנונה אינן בסמכות ועדת הערר. סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו קובע עילות ספציפיות בהן מוסמכת ועדת הערר לדון, כאשר סעיף 3(ב) מבהיר במפורש כי ועדת הערר לא תדון בטענות אי חוקיות החורגות מעילות אלו (ראו

בר"ם 7164/06 וינברג נ. מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו, [פורסם בנבו],
16.10.2006, בר"ם 9817/06 וינברג נ. מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו, [פורסם
 בנבו] (8.1.2007)."

ב"כ המערערות טענה במסגרת עיקרי הטיעון המשלימים מטעמה, כי בהלכה הפסוקה קיימת גישה לפיה יש להרחיב את סמכותה של ועדת הערר, ולאפשר לה להכריע בכול המחלוקות שבין הנישום לבין מנהל הארנונה. הגישה המרחיבה היא הגישה המקובלת בפסיקה, לטענת ב"כ המערערות.

24. אינני סבורה כי יש צורך לקבוע בהליך דנן מסמרות ביחס לשאלת סמכותה של ועדת ערר לדון בנושאים כאלה או אחרים. אציין רק כי ספק בעיני אם ועדת הערר היתה מוסמכת לדון בשאלות המשפטיות המתייחסות לתוקפן של התחייבויות הרשות (כאשר תוקפן של התחייבויות אלה שנוי במחלוקת). שאלת תוקפה של ההבטחה המנהלית, וזכותו הנטענת של המשיב לחזור בו ממנה אם גילה כי היא מבוססת על טעות, הן שאלות משפטיות, שאינן חלק מהעילות הספציפיות שנקבעו במסגרת החוק שהקנה סמכות למנהל הארנונה ולוועדת הערר. ככל שהדבר נוגע לשאלות משפטיות כאלה (בניגוד לשאלות עובדתיות וטכניות), למנהל הארנונה אין עדיפות על פני בית המשפט, ולכן כאמור ספק בעיני אם נכון לקבוע כי הוא הגוף המוסמך להכריע בהן.

24. כאמור, המערערות העלו בהקשר זה גם טענה של השתק שיפוטי. אולם, יש לציין כי המשיב העלה את טענת חוסר הסמכות כבר בסיכומים שהגיש בפני ועדת הערר. אף על פי כן, המערערות לא העלו את טענת ההשתק השיפוטי בפני ועדת הערר, ואף לא העלו אותה במסגרת הערעור דנן. הפעם הראשונה בה הטענה הועלתה היתה במסגרת עיקרי הטיעון המשלימים של המערערות בהליך הנוכחי.

המשיב טען כי ניתן להעלות טענת חוסר סמכות בכול שלב של הדיון, ואף בשלב הערעור. המערערות הפנו בהקשר זה להלכה הפסוקה, לפיה השתהות בהעלאת טענת חוסר סמכות עלולה לחסום את הטוען מלהעלות טענה כזו. יחד עם זאת, ההלכה המדוברת נוגעת לטענת חוסר סמכות בתוך מערכת בתי המשפט הרגילים (ר' למשל ע"א 1049/094 דור אנרגיה (1988) נ. האג' אחמד סמיר פ"ד נ 5 (820)). אין זה ברור האם אותה הלכה חלה גם כאשר מדובר בטענת חוסר סמכות הנטענת כנגד גוף בעל סמכויות שיפוטיות מחוץ למערכת בתי המשפט, דוגמת מנהל הארנונה. גם בשאלה זו אינני סבורה כי יש להכריע בהליך דנן, לאור האמור בס' 19 לעיל פסק דין זה.

סיכומה של נקודה זו, אינני מקבלת את טענת המערערות בדבר ההבטחה השלטונית והסכם הפשרה.

נכס שבנייתו לא הושלמה ונכס בשיפוצים

24. המערערות טענו כי לא היה מקום לחייבן בארנונה בגין התקופה בה הנכס שופץ. הוועדה דחתה את הטענה, וקבעה כי המערערות לא הוכיחו כי חלים תנאיו של ס' 330 [לפקודת העיריות](#), קרי כי הנכס נהרס או ניזוק באופן שאין אפשרות להשתמש בו, ואין משתמשים בו בפועל.

24. המערערות העלו טענות ביחס לשני חלקים בנכס – חלק שכונה על ידיהן האולם הגדול, וחלק שכונה האולם הקטן. באשר לאולם הגדול, נטען כי הוא נמסר למערערת 1 במצב של מעטפת, ובהעדר תשתיות שאינן מאפשר שימוש בו. העבודות שבוצעו בחלק זה של הנכס הן כאלה שבלעדיהן לא קיים נכס בר חיוב בארנונה. באשר לאולם הקטן, נטען כי בנייתו הושלמה והוא הפך בר חיוב. אולם, בהמשך הוא שופץ, ובתקופת השיפוץ לא ניתן היה להשתמש בו, ולא נעשה בו שימוש בפועל. לכן לא היה מקום לחייבו בארנונה בתקופה זו. טענה דומה נטענת כטענה חלופית גם ביחס לאולם הגדול.

עוד נטען כי העלות הגבוהה של עבודות ההשלמה שבוצעו בנכס (כ-3 מיליון ₪), מעידה על כך כי אין מדובר ב"שיפורים". המערערות אף טענו כי לא נוצר בעניינן חשש של תכנון מס שבשלו בניית הנכס לא הושלמה, שכן הן החלו בעבודות השיפוץ מייד עם קבלת הנכס לחזקתן, ללא כל עיכוב.

25. מטענות המערערות עולה שלגבי ה"אולם הקטן", הן טוענות לתחולתו של ס' 330 הנ"ל לפקודה, בעוד שלגבי ה"אולם הגדול", הן טוענות טענה אחרת – לא כי הנכס נהרס או ניזוק, אלא כי בנייתו טרם הושלמה, קרי הוא עדיין לא הגיע לדרגה של נכס בר חיוב בארנונה. ס' 330 יכול לחול רק לגבי בניין שהיה בר חיוב, אולם בשל ביצוע עבודות כאלה או אחרות, או מטעם אחר, הנכס נהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

26. המשיב טען כי אין מקום לקבל את טענות המערערות בהקשר זה. לטענתו, הנכס הוא נכס אחד, ולא שני נכסים שונים. בחלקו (ב"אולם הקטן"), החלו המערערות לעשות בו שימוש 2-3 ימים לאחר מועד המסירה. לכן, ברור כי בהשקעה סבירה ניתן היה לעשות שימוש בכול הנכס. עוד נטען כי הבנין קבל טופס 4 עוד ביום 4.8.04, והוא אוכלס כבר ביום 22.9.04. על פי הסכם השכירות בין המערערות, דובר על התקנת שיפורים בנכס. עבודות שיפורים ועבודות גמר אינן מצדיקות על פי ההלכה הפסוקה פטור מארנונה. התמונות שצורפו אינן מעידות על היקף העבודות שבוצעו. גם ועדת

הערר קבעה כי אין לקבל את הטענה, בקובעה שהעבודות שבוצעו היו עבודות התאמה, כי לא צורפו חוות דעת הנדסיות ביחס לעבודות שבוצעו, ולא כל ראייה אחרת.

האם הושלמה בניית הנכס?

27. נתייחס תחילה לטענות ביחס לאולם הגדול, לפיהן בנייתו כלל לא הושלמה והוא לא הפך בר חיוב בארנונה. יצוין קודם כל כי מאחר שמדובר בשאלה עובדתית, הנטייה של בית המשפט תהיה להימנע מלהתערב בקביעותיה של ועדת הערר.

ככלל, בעל נכס שבנייתו לא הושלמה – איננו חייב בתשלום ארנונה, שכן הנכס בבעלותו לא הגיע לכדי "בניין" בר חיוב. אני סבורה כי הנטל להוכיח כי בנייתו של בנין הושלמה והוא הפך בר חיוב בארנונה, מוטל על העירייה הטוענת זאת. בהקשר זה אין משמעות לטעמי לסיבה בשלה בניית הנכס לא הושלמה.

28. יחד עם זאת, בענייננו קיימות מספר ראיות שיש בהן כדי להעביר את הנטל לכתפי המערערות. כך, לקיומו של טופס 4 ולהוצאתו על ידי הרשות המוסמכת ישנו משקל, שאף אם אינו מביא להיפוך נטל הראייה, מעביר לפחות את הנטל המשני למשיב בהקשר זה.

ההלכה הפסוקה קבעה בהקשר זה כי:

"שאלת התאמתו של מבנה מסוים לאיכלוס הינה שאלה עובדתית התלויה בנסיבות הקונקרטיות של המקרה. מבלי לקבוע מסמרות בענין נראה כי בבחינת השאלה האמורה אמנם יש ליתן משקל מסוים להוצאת 'טופס 4' לבנין על ידי הרשות המוסמכת לכך" (ר' בר"מ 10194/05 יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ. עיריית אשדוד, [פורסם בנבו]).

בבר"מ 7992/06 סימון קעה נ. עיריית חדרה, [פורסם בנבו] אישר בית המשפט העליון את פסק דינו של בית המשפט המחוזי אשר קבע כי **"ניתן לראות במועד קבלת טופס 4 ראייה לכאורה שהנכס ראוי לשימוש"**. עוד קבע בית המשפט המחוזי שם, כי המבקשים באותו ענין לא הרימו את הנטל שהוטל עליהם לסתור את ההנחה הנלמדת מקבלת טופס 4, ולא הוכיחו כי הבתים לא היו ראויים לשימוש במועד קבלתם. המבקשים באותו ענין הסתפקו בהגשת תצהירים כלליים, לא הביאו

כל ראייה מתי הותקנו המתקנים החסרים, לא הובאה חוות דעת לגבי מצב הבתים, לא הובאו צילומים, חשבונות ששולמו לקבלנים וכד'.

בית המשפט העליון בענין סימון קעה הנ"ל דחה כאמור את הערעור, וקבע כי "שאלת התאמתו של נכס מסוים לאכלוס היא שאלה עובדתית התלויה בנסיבות הקונקרטיות של המקרה". נקבע כי אין לתת רשות ערעור ביחס לקביעה לפיה המבקשים לא הביאו ראיות מספיקות להוכיח את אי התאמת הבית לשימוש בתקופה שבין מתן טופס 4 לבין המועד בו הסתיימה הבנייה.

המסקנה לפיה הוצאת טופס 4 יוצרת חזקה הניתנת לסתירה כי המבנה ראוי לשימוש נקבעה גם בפסה"ד עמ"נ (ת"א) 269/04 אלי רוני ואבי יוזמה ופיתוח בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ראשל"צ, [פורסם בנבו] (כב' השופט בנימיני). באותו ענין גם נקבע כי ככל שנדרשת השקעה קטנה יותר כדי להביא את המבנה למצב מושלם, כן תגבר הנטייה לקבוע כי בניית המבנה הסתיימה.

29. בענייננו, המערערות לא הגישו חוות דעת ביחס למצבו של הנכס במועד קבלת החזקה בו, ולא פירטו את כל העבודות שבוצעו באולם הגדול. הן גם לא הבהירו מדוע לגישתן חרף קבלתו של טופס 4 הן סבורות כי לא ניתן לקבוע כי הקמת הבניין לא הסתיימה. אינני סבורה כי די בצילומי הנכס שהגישו המערערות כדי להרים את הנטל - ולו המישני - שהוטל עליהן בהקשר זה.

30. זאת ועוד, אין חולק כי באותו חלק של הנכס שהמערערות מכנות "האולם הקטן", הן החלו להשתמש ימים ספורים לאחר קבלת החזקה בנכס. כעולה מתצהירו של רו"ח ברטי לוי מטעם המערערות, מתוך כלל הנכס, הוכשר שטח של 100 מ"ר מיידית לשימוש זמני (ר' ס' 5 לתצהיר נספח ד' לכתב הערעור, ומכתבו של ב"כ המערערות מיום 20.3.07, נספח ט' לכתב הערעור). הכשרה מיידית זו של חלק מהנכס, מעידה כמובן לפחות לכאורה על כך כי ניתן היה להכשיר את כולו באופן דומה.

המערערות לא הוכיחו כי היה מקום לפצל את הנכס לשני חלקים שונים או כי היה הבדל בין חלקי הנכס, שהיה בו כדי להצדיק את המסקנה לפיה בחלק מהנכס ניתן היה לעשות שימוש מידי, ובחלק אחר שלו - שימוש כזה לא היה אפשרי. לכן, לאחר שחלק מהנכס הוכשר לשימוש, היה מקום לקבוע – בהעדר ראייה אחרת - כי הנכס כולו הוא בר חיוב בארנונה.

31. ס' 269 לפקודת העיריות מגדיר בנין כ"כל מבנה שבתחום העירייה או חלק ממנו". המונח "גמר בנייה" מוגדר שם "משעה שהבנין כולו או מקצתו נתפס לראשונה או משעה שהוא ראוי לשמש לשימוש שיועד לו, הכול לפי המוקדם".

מאחר שניתן היה להשתמש לפחות במקצתו של הנכס מספר ימים לאחר מסירתו, ואותו חלק אף נתפס ונעשה בו שימוש, אני סבורה כי בהעדר הוכחה אחרת, ניתן לקבוע כי הבניה של הנכס כולו הושלמה. הנכס היה בשימוש רצוף כאשר בכול תקופה היה חלק אחר שלו בשיפוצים, ולכן לא ניתן לקבוע כי מדובר בבנין שלא היה ראוי לשימוש ושלא נעשה בו שימוש.

32. לכן, אני סבורה כי המערערות לא הוכיחו כי בשלב מסירת החזקה בבנין, בנייתו לא הושלמה והוא לא הגיע לשלב בו ניתן לראותו כנכס בר חיוב בארנונה. אין מקום אם כן להתערב בהקשר זה במסקנתה של ועדת הערר.

תחולתו של ס' 330 לפקודת העיריות

33. המערערות טענו כי היה מקום לפטור אותן מתשלום ארנונה מכוח ס' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש], וזאת הן ביחס לאולם הקטן, והן (כטענה חלופית) ביחס לאולם הגדול. סעיף 330 הנ"ל קובע: **"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הנכס הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי ארנונה שהגיע זמן פירעונם לפני מסירת ההודעה"**.

על נישום המבקש לקבל פטור מתשלום ארנונה מכוחו של סעיף זה, מוטל נטל ההוכחה להראות כי התקיימו כל התנאים לקבלת הפטור – כלומר, עליו להוכיח כי מדובר בבנין שנהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, עליו להוכיח כי בפועל אין יושבים בו, ועליו להוכיח כי נמסרה הודעה על כך לעירייה. המחלוקת בענייננו נסבה סביב השאלה האם ניתן לקבוע כי הנכס נהרס במידה שלא ניתן היה לשבת בו, ומהו המבחן לבירור שאלה זו.

34. בתי המשפט התייחסו לשאלה איך ייקבע מתי נכס ניזוק במידה כזו שלא ניתן לשבת בו. בין היתר נדון בהקשר זה המבחן הכלכלי, המתייחס לעלות השיפוץ של הנכס. במסגרת מבחן זה, נבחנים יכולת השימוש בנכס, וההנאה האפשרית ממנו לאור ייעודו, עלות השיפוץ הנדרש בנכס לשם הכשרתו לשימוש, למול מחירו של הנכס.

35. המבחן הכלכלי לא התקבל על ידי כל פסקי הדין של בתי המשפט השלום והמחוזי. בבית המשפט העליון הושארה החלטה ב"צריך עיון". בערכאות הנמוכות, היו שראו את המבחן הכלכלי כמבחן אחד מיני רבים. אחרים התנגדו להחלטה. כך למשל, בת"א (חי') 62131/96 **עיריית חיפה נ. גטאס פדול**, קבע בית המשפט כי לשון החוק מתייחסת לבחינה אובייקטיבית של מצב הנכס, וכי אין מקום להוספת תנאי על פיו הזכות לפטור נשללת אם ניתן לתקן את הנזק בעלות סבירה.

דיעה דומה הובעה בעמ"נ (חי') 410/4 **סולומון מלק נ. מנהל הארנונה של עיריית חדרה כב'** השופט וסרקרוג, [פורסם בנבו] (ור' בענין זה את סקירתו המפורטת של כב' השופט בנימיני בעמ"נ 114/05 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ. עדן יפו בע"מ**, [פורסם בנבו]).

כב' השופט בנימיני קבע בפסק הדין הנ"ל בענין עדן יפו הנ"ל כי:

"כשלעצמי – בלא שאביע בענין זה דיעה נחרצת – אינני משוכנע כי יש מקום לאמץ את 'המבחן הכלכלי' אשר בוחן את עלות השיפוץ כגורם שיש להתחשב בו לצורך הוכחת הפטור לפי ס' 330 לפקודה. כמבואר לעיל, מבחן זה שנוי במחלוקת בפסיקה. הפטור ניתן בגין העובדה שלא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו, כאשר גם לא נעשה בו שימוש בפועל, ולא ברור מהיכן צומחת החובה של בעל הנכס לשפצו ולהשמישו באופן שיוכלו לגבות ממנו ארנונה".

בית המשפט העליון בערער על אותו פסק דין (**בר"ם 815/06**, עדן יפו בע"מ נ. עיריית תל אביב יפו, [פורסם בנבו]) קבע:

"למען הסר ספק יצויין כי איננו מביעים כל עמדה בחילוקי הדעות שנתגלעו בפסיקה בשאלת תחולת 'המבחן הכלכלי' ('מבחן עלות השיפוץ') עליהם עמד השופט בנימיני בפסק דינו (ראו פסקאות 16 ו-18 לפסק הדין השני)".

36. אני סבורה כי יש מקום לעשות שימוש במבחן הכלכלי, לפחות כאחד המבחנים הרלוונטיים לבחינת שאלת תחולת הוראות ס' 330 **לפקודת העיריות**, וזאת במובן זה שיש לבחון את שאלת העלות והקושי הכרוכים בשיפוץ הנכס, ובהבאתו למצב בו ניתן יהיה לעשות בו שימוש. יחד עם זאת, וכפי שיובהר להלן, ההשוואה של עלות השיפוץ אינה צריכה להיות בהכרח לשווי הנכס, וניתן במקרים מסויימים לקבוע כי הנכס אינו בר שימוש, גם אם עלות

השיפוף נמוכה יותר משווי הנכס כולו. בנקודה זו אין צורך לקבוע מסמרות בעניין שבפני, כפי שיובהר להלן.

37. סעיף 330 קבע כאמור כי הפטור יינתן ביחס לנכס ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו".

השאלה מתי ניתן לראות נכס כנכס שניזק במידה כזו, איננה שאלה פשוטה. כך לשם הדוגמה, יתכן כי "לא ניתן" לשבת גם בנכס שחלונותיו נופצו (אך הוא כשיר לשימוש מכול בחינה אחרת), או בנכס שהחשמל בו איננו פועל בשל בעייה טכנית פשוטה, שניתנת לפתרון זול ומהיר.

גם בתי המשפט שהתנגדו להחלת המבחן הכלכלי – הסכימו כי המבחן לתחולת ס' 330 צריך להיות מבחן אובייקטיבי, כאשר דומה כי הכל מסכימים כי אין מקום להסתפק בתחושתו הסובייקטיבית של הנישום לפיה לא ניתן לשבת בנכס. המבחן הכלכלי הוא אכן מבחן אובייקטיבי. החלתו של מבחן אובייקטיבי היא יעילה, והיא אף מביאה לשוויון בין הנישומים השונים.

38. כדי לקבוע האם ניתן לשבת בנכס, צריך לבחון את השאלה במה כרוכה השמשתו. אם מדובר בעלות נמוכה של שיפוף, שיכול להיערך תוך זמן קצר, פירוש הדבר לטעמי ש"ניתן לשבת" בנכס – ואז אין מקום להעניק לו פטור מארנונה. צריך לזכור כי הכלל הוא כי בעל נכס חייב לשלם ארנונה בגין הנכס שבהחזקתו. הפטור הוא חריג. ככזה הוא צריך לחול רק במקרים קיצוניים, ולא בכול פעם שנכס ניזוק במידה מועטה ושניתן להכשירו לשימוש על נקלה.

החלת המבחן הכלכלי אין פירושה לטעמי בהכרח כפייה על בעל הנכס לערוך בו שיפוף. משמעות המבחן היא רק שבמקרה בו השיפוף הוא כדאי (קרי ביצועו הוא זול ומהיר) – הרי לא יינתן פטור מארנונה לבעל הנכס, אף אם הוא לא עשה בו שימוש, שכן לא ניתן יהיה לקבוע כי מבחינה אובייקטיבית לא ניתן לשבת בנכס ולהשתמש בו.

ס' 330 קובע כי הפטור מתשלום ארנונה ניתן לנכס שלא ניתן לשבת בו ושאינן יושבים בו בפועל. כלומר, בעל נכס רשאי להחליט שלא לעשות בו שימוש, ובכל זאת (אם הנכס הוא בר שימוש מבחינה אובייקטיבית), יהיה עליו לשלם ארנונה. גם בכך לא ניתן לראות "כפייה" של בעל הנכס לעשות בו שימוש.

39. להכרעה משפטית כזו המחילה את המבחן הכלכלי ישנה תועלת נלווית, בכך שבעלי בתים יעדיפו לשפץ בתים שניזוקו במידה מועטה, ולא להותיר אותם בשממונם - אם יידעו כי לא יוכלו לקבל פטור מארנונה בגין הנכס, גם אם לא נעשה בו שימוש. יצירת תמריץ כלכלי כזה איננו פוגעת לטעמי בזכות הקניין של בעל הנכס, שיכול להחליט כי הוא מעדיף לא לשפץ את הנכס – ולשלם ארנונה בגינו.
40. יוער כי המבחן הכלכלי יכול להתפרש במספר אופנים שונים. השאלה היא למה יש להשוות את עלות התיקון, ומתי יש לקבוע כי הנכס הוא בר שימוש, יכולה לקבל מספר מגוון של תשובות. ניתן לקבוע למשל כי יש להשוות את עלות השיפוץ לשווי הנכס, אולם ניתן להתייחס למבחן הכלכלי גם באופנים אחרים, ולקבוע כי השיפוץ הוא "כדאי" בנסיבות שונות.
41. עוד אציין כי העובדה כי הנזק לנכס נגרם על ידי הנישום עצמו, איננה צריכה לשנות את תחולתו של המבחן. לכן, גם בעל נכס אשר מבצע בו שינויים ושיפוצים – כמו בענייננו, עשוי במקרים המתאימים לזכות בפטור מכוח ס' 330 לפקודה (ר' למשל [ע"מ \(חי'\) 513/01 קלאבמארקט נ. עיריית עכו](#), [פורסם בנבו], ע"מ 10823/03 [מנהל הארנונה בעיריית עכו נ. קלאב מארקט](#)).
42. בענייננו, אני סבורה כי מחומר הראיות שהיה בפניה של ועדת הערר, המסקנה לפיה הנכס דנן לא ניזוק במידה שלא ניתן לעשות בו שימוש, היתה מסקנה שאין מקום להתערב בה. העובדה כי המערערת ערכו בחלק מהנכס עבודות שיפוץ (ולו גם בעלות גבוהה), איננה מעידה בהכרח על כך כי ביצוע העבודות גרם לנכס נזק כזה שלא ניתן היה להשתמש בו. עלות העבודות יכולה היתה להיות מושפעת גם מעלות החומרים בהם נעשה שימוש וכד' – ואין בה כדי להשליך בהכרח על שאלת מידת הנזק שנגרם לנכס בעת ביצוע העבודות. השאלה החשובה בהקשר זה איננה מה היה גובה ההשקעה של המערערת בעבודות, אלא מה כללו העבודות, ומה היה מצב הנכס בכול אחד משלבי ביצוע העבודות.

43. לכן, כדי להוכיח את טענתו, היה על המערערת להציג חוות דעת הנדסית של מומחה, שתתאר באופן מדויק את מהות העבודות שבוצעו בנכס ואת היקפן. לו היתה מוגשת חוות דעת כזו, ניתן היה לבחון האם המערערת הרימו את הנטל שהוטל עליהן, והוכיחו כי העבודות היו כאלה שהפכו את הנכס מבחינה אובייקטיבית לבניין שלא ניתן לעשות בו שימוש. בהעדר חוות דעת כזו, אינני סבורה כי ניתן היה להגיע למסקנה אותה בקשו המערערות כי הוועדה תסיק, ולכן אין מקום לקבל את ערעורן בנקודה זו.

שטח החיוב

44. המערערות העלו טענות גם ביחס לגודל השטח בגינו הן חוייבו בארנונה. לטענתן, הן כפרו בשטח הבניין נשוא השומה. במקרה כזה לטענתן, מוטל על מנהל הארנונה להמציא תשריט מדידה או ראייה אחרת, ורק אז עובר הנטל לנישום. במקרה דנן, כך נטען, המשיב לא השכיל להראות כי היו בפניו ראיות כלשהן שיכולות להוות בסיס להחלטתו, וודאי שלא עמד בפניו כל תשריט. המשיב – כך נטען – סמך ב"אופן עיוור" על מכתב של מר חיים פישר – שנכתב על נייר מכתבים של חברה שלא היתה בעלים של הנכס, ולא הוכח קשר שלה לנכס. המערערות טענו כי המשיב שינה את גרסאותיו ביחס לשטח הנכס. מר חיים פישר אף לא התייצב כדי להעיד בפני הוועדה.

עוד נטען כי המשיב היה צריך לקבוע את שטח החניות בהתאם לשטח חניה על פי חוק, שכן הקביעה ביחס לשטח לא התבססה על תשריט מדידה.

45. מנגד טען המשיב כי מר פישר היה נציג הבעלים, ואף אחד מן הבעלים לא חלק על סמכותו להעביר דיווחים למשיב בענייני ארנונה. סמכותו של מר פישר עולה גם ממכתב שצורף לסיכומי המשיב בפני ועדת הערר, ממנו עולה כי מר פישר היה מוסמך למסור למשיב נתונים על שטחי היחידות בנכס לצורך חיוב המשתמשים בארנונה. עוד נטען כי טענת המערערות בהקשר זה היוותה הרחבת חזית. כן נטען כי נטל השכנוע בענין גודל השטחים רובץ על המערערות, וזאת לאור חזקת התקינות הנובעת מהוראת ס' 318 לפקודת העיריות.

ביחס לגודל החניות טען המשיב כי טענה זו לא הועלתה במסגרת ההשגה. לגופו של ענין, אין לקבלה כי חישוב שטח החניות נעשה על פי החלק היחסי של המערערות ברכוש המשותף בבניין. באשר לאולם הגדול, נטען כי הוא חוייב בהתאם לשטח העולה מההודעה המעדכנת של מר חיים פישר.

46. אני סבורה כי יש לקבל את טענות המשיב.

ס' 318 לפקודת העיריות קובע כי:

"פנקסים הנחזים ככוללים ארנונה שנקבעה או שומה שנעשתה לפי הפקודה יתקבלו בלי כל ראייה אחרת – כראיה לכאורה על קביעת הארנונה או על עשיית השומה ועל תוקפן".

לכן, כדי לסתור את האמור בספרי העירייה, על הטוען לכך להוכיח זאת.

47. בענייננו, הסתמך המשיב בקביעת השטח על הודעתו של מי שהיה נציג הבעלים, וזאת על פי מכתב של משרד עו"ד שייצג את הבעלים. במכתב זה – נספח כ"ב לעיקרי הטיעון מטעם המשיב, הודע למשיב כי **"מר חיים פישר... מוסמך למסור לכם נתונים על שטחי היחידות בבניין לצורך חיוב המשתמשים בארנונה"**. לכן, ולאחר שהמשיב הסתמך על נתונים עדכניים שהועברו לו על ידי מר חיים פישר, עבר הנטל למערערות – להוכיח כי השטח הוא שונה. משהמערערות לא הביאו ראיות לביסוס טענתן, אין מקום לקבלה.

אינני סבורה כי העובדה שמר חיים פישר לא הופיע לדיוני הוועדה, די בה כדי לאפשר קביעה שאין מקום להסתמך על הנתונים שמסר.

באשר לשטח החניות, אין מקום לקבל את טענת המערערות. ראשית, טענתן לא עלתה במסגרת ההשגה. בנוסף, גודל החנייה נקבע בהתאם לס' 8 לפרק המבוא בצו הארנונה של עיריית הרצליה – קרי בהתאם לחלק היחסי של המערערות ברכוש המשותף.

החזקה בחצר

49. המערערות טענו כי על פי הסכם השיתוף בבניין, החצר של הבניין צמודה לקומת הקרקע. המשיב טוען כי חברת גיבור ספורט אשר מכרה למערערת 2 את הזכויות בבניין, היא בעלת הזכויות בקרקע, ולכן היא גם בעלת הזכויות בחצר הצמודה אליה. עוד נטען כי מהסכם השיתוף עולה כי הזכויות בקומת הקרקע המסחרית יהיו במושע.

50. אני סבורה כי מהסכם המכר שבין מערערת 2 לבין חברת גיבור ספורט בע"מ (נספח 2 לעיקרי הטיעון מטעם המשיב), עולה כי המערערת 2 רכשה יחד עם הנכס גם **"חלק יחסי בשטחים המשותפים של קומת המימכר ובלובי בקומת הקרקע"** (ר' הגדרת המימכר בהסכם המכר הנ"ל).

לכן, אין מקום לקבל את טענת המערערות לפיה גיבור ספורט לא מכרה למערערת 1 מעולם את חלקה בקומת הקרקע.

העובדה כי גם גיבור ספורט חוייבה לשלם ארנונה עבור קומת הקרקע, אף היא איננה משנה את המסקנה אותה הסיקה ועדת הערר, שכן לא נסתרה עמדת המשיב לפיה כל המחזיקים בבנין חוייבו בארנונה בגין השטחים המשותפים בו, בהתאם לחלקם – כפי שקובע ס' 8 לפרק המבוא לצו הארנונה של עיריית הרצליה.

מיהות המחזיק

51. המשיב הסכים כי חיובי הארנונה יושתו על מערערת 1, כפי שהמערערות מבקשות (ר' ס' 107 לעיקרי הטיעון של המשיב), ולכן אין מקום להתייחס לטענות הצדדים בהקשר זה. לכן, אני דוחה את הערעור. אני מחייבת את המערערות לשאת בהוצאות המשיב ובשכר טרחת עורכי דינו בסכום כולל של 20,000 ₪.

היום 26.11.08 בהעדר הצדדים המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.

רות רונן 54678313-329/07

ר. רונן, שופטת

נוסח מסמך זה כפוף

לשינויי ניסוח ועריכה