

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 29825-10-11 גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ' עיריית הרצליה

בפני כב' השופטת רות רונן

המערערת: גלגלי הפלדה 6 בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד קסטנבאום וחי

נגד

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית הרצליה
ע"י ב"כ עוה"ד שוסטר - דניאלי

פסק דין

1. ערעור על החלטת ועדת הערר לעניינה ארנונה שליד עיריית הרצליה מיום 10.7.2011 (להלן: "ההחלטה"). עניינה של ההחלטה הוא בנכס המצוי ברחוב גלגלי הפלדה 6 בהרצליה, הידוע גם כגוש 6420 בחלקה 50 תת חלקה 19 (להלן: "הנכס"). המערערת טענה כי היא זכאית לפטור מלא מארנונה בקשר עם הנכס, מאחר שהנכס אינו בר שימוש, וזאת מכוח ס' 330 [לפקודת העיריות](#) [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה").
 2. ביום 9.4.08, בקשה המערערת פטור לנכס ריק לתקופה של 6 חודשים החל מיום 1.4.08. ביום 15.3.09 הגישה המערערת ערר ראשון ביחס לבקשה זו ([ערר 107/08](#)) [פורסם בנבו]. בערר זה טענה המערערת בין היתר כי הנכס מוזנח. בהתייחס לערר זה (הנוגע לחלקים אחרים בנכס שאינם נושא הערעור הנוכחי), הגיעו הצדדים בסופו של דבר להסכמה.
 3. ביום 15.1.09, הודיעה המערערת למשיב כי הנכס אינו ראוי לשימוש, אף זאת החל מיום 1.4.08, וכי לכן זכאית המערערת לפטור מתשלום ארנונה מכוח ס' 330 הנ"ל לפקודה. המשיב טוען כי הוא דחה את בקשת המערערת, תוך שהזמין אותה לספק ראיות ביחס למצב הנכס. ביום 18.3.09 בקשה המערערת פטור לנכס ריק, בקשה שנדחתה על ידי המשיב ביום 27.4.09.
- ביום 15.10.09 חזרה המערערת והודיעה כי הנכס אינו ראוי לשימוש. ביום 25.10.09 הוצא צו מנהלי להפסקת עבודות בנכס, עבודות שהמערערת טוענת שהיא החלה לבצע לאור עמדת המשיב. ביום 16.11.09 השיב המשיב לפניית המערערת ובקשת הפטור, ודחה אותה.

ביום 24.12.09 הגישה המערערת את הערר נושא הדיון דנן על החלטת המשיב (ערר 101/09) [פורסם בנבו]. במסגרת הדיון בערר הוסכם בין הצדדים על ביקור של פקח בנכס (ביקור שנערך ביום 10.6.10). בנוסף, ביום 21.3.11 ערכה ועדת הערר ביקור בנכס, וביום 10.7.11 ניתנה כאמור ההחלטה נושא הערעור דנן (ההחלטה צורפה כנספח 1 לכתב הערעור).

טענות הצדדים

4. המערערת טענה כי בסיוור אותו ערכה ועדת הערר בנכס ביום 21.3.11, ולא נערך פרוטוקול. לטענתה, לממצאי הסיוור היה משקל מכריע בהחלטתה של ועדת הערר. הוועדה היתה חייבת – כך טענה המערערת – לערוך פרוטוקול של הסיוור, וההימנעות מלעשות כן – פגעה בזכות הטיעון שלה.
5. עוד טענה המערערת כי היא ביקשה פטור לנכס ריק עבור הנכס לתקופה של 6 חודשים, כבר ביום 9.4.08, מספר ימים לאחר שהחזקה בנכס נמסרה לה. המערערת טענה כי במסגרת בקשה זו היא הודיעה לעירייה כי הנכס אינו ראוי לשימוש. לגישת המערערת, לאחר שהיא לא בצעה שיפוצים בנכס לאור צו הפסקת עבודה שהוצא על ידי העירייה, הרי יש לראות את ההודעה הראשונה מיום 9.4.08 כהודעה בהתאם לס' 330 לפקודה, ולא את ההודעה המאוחרת מיום 15.1.09.
- המערערת טענה כי הנכס אכן אינו ראוי לשימוש וכי היא הביאה ראיות לכך – צילומים של הנכס ממועד מסירת החזקה. פקחים מטעם העירייה בקרו בנכס, אולם המשיב לא צירף את דוחות הביקור שלהם. המערערת הוסיפה כי גם המשיב אינו חולק על כך כי בפועל לא נעשה כל שימוש בנכס בתקופת הפטור המבוקשת. לכן, שגתה ועדת הערר כאשר קבעה כי לא הוכח שלא נעשה שימוש בנכס.
6. עוד נטען כי ביום 10.6.10 ביקר פקח בנכס בהתאם להסכמה דיונית בין הצדדים. המערערת טענה כי בעת הביקור הזה לא היה כל שימוש בנכס, הנכס היה ללא חלונות וללא חיבור לתשתיות. המערערת טענה כי ועדת הערר שגתה כאשר קבעה כי ניתן לעשות שימוש בנכס. לגישת המערערת, על פי חוות דעת שמאי שניתנה לבקשת המשיב והוועדה, הנכס אינו בר שימוש. מחוות הדעת עולה כי כדי לעשות שימוש בנכס, יש לבצע בו עבודות שונות ובכלל זה לחבר אותו לתשתיות ולהתקין בו חלונות. גם הוועדה קבעה כי בנכס אין חלונות וכי התשתיות אינן מחוברות. במצב כזה, לא ניתן אם כן – כך נטען – לעשות בנכס שימוש חוקי כלשהו.
7. המערערת הפנתה להלכה הפסוקה בהקשר זה, וטענה כי בהתאם למבחן מצבו הפיזי האובייקטיבי של הנכס הוא אינו ראוי לשימוש, ולא ניתן לעשות בו שימוש במצבו as is ללא נקיטת כל פעולה.

די בכך כדי לקבוע כי הנכס אינו בר שימוש, שכן מבחן הכדאיות הכלכלית נדחה על ידי בית המשפט העליון. המערערת הוסיפה וטענה כי הנטל מוטל על המשיב להוכיח שניתן לעשות בנכס שימוש אחר כלשהו.

לגישת המערערת, מדובר בחיוב ראשוני של הנכס בארנונה, ולכן המשיב חייב להוכיח כי הנכס הפך מ"אדמת בנין" למבנה בר חיוב בארנונה. המשיב לא הרים את הנטל, ולא הוכיח כי במצבו הנוכחי של הנכס ניתן לעשות בו שימוש אחר, בהתאם לשימושים המותרים בתב"ע. לחלופין טענה המערערת כי אם יש מקום לחייב את הנכס בארנונה, יש לחייבו בהתאם לסיווג הנמוך ביותר, בהתאם לשימושים המותרים בו על פי כל דין ובהתאם להלכה הפסוקה.

8. מנגד טען המשיב כי חרף העובדה שלא נערך פרוטוקול סיוור של הוועדה בנכס, זכות הטיעון של המערערת לא נפגעה במקרה דנן. זאת משום שועדת הערר לא נסמכה בהחלטתה בעיקר על הסיוור, מה עוד שהתרשמותה מהסיוור צוינה על ידיה במסגרת ההחלטה. כך יכול בית המשפט לבחון את ההחלטה. החלטת הוועדה מבוססת על מראה עיניהם של חבריה במהלך הסיוור, ולכן אין בסיס לטענה שלו היה נערך פרוטוקול - היתה התרשמות הוועדה משתנה.

9. עוד נטען כי יש לדחות את עמדת המערערת גם לגופה. ראשית, המערערת בקשה מלכתחילה פטור לנכס ריק. בקשה זו מעידה על כך כי לשיטתה של המערערת, הנכס היה במועד הגשת הבקשה ראוי לשימוש ובר חיוב בארנונה. רק לאחר שהוצא למערערת צו הפסקת עבודה, הגישה המערערת את הערר דנן, בו היא טענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש. מאחר שלא היה כל שינוי נסיבות עובדתיות, הרי שהמסקנה לפיה הנכס ראוי לשימוש, חלה גם ביחס לתקופה זו.

המשיב טען עוד כי המערערת לא הרימה את הנטל שהוטל עליה בהתאם לס' 330 לפקודה, להוכיח את עמדתה לפיה הנכס אינו ראוי לשימוש. לצורך הוכחת עמדתה, היה על המערערת להציג חוות דעת הנדסיות מזמן אמת. אולם, המערערת המציאה רק חוות דעת שמאית שנסמכה על ביקור של השמאי מיום 15.9.10, כאשר הפטור המבוקש הוא מיום 1.4.08. השמאי קבע רק כי במצבו הנכס אינו בר שימוש לייעודו. לגישת המשיב, ניתן לעשות שימוש בנכס - שהוא בנוי ושלם, מחובר לתשתיות ומתאים לשימושים שונים. העובדה כי העבודות בתוך הנכס לא הסתיימו, אינה הופכת את הנכס לכזה שלא ניתן לעשות בו שימוש.

10. עוד נטען כי התרשמותה של ועדת הערר מהסיוור שהיא ערכה בנכס היתה כי אין מדובר בנכס שנהרס באופן כזה שלא ניתן לעשות בו שימוש. אכן, החלונות בנכס היו שבורים, הרצפה היא מבטון, וקיימים חוטים חשופים. אולם, מדובר בנכס שכבר שופץ והותאם לשמש לייעודו כמשרד.

בנכס יש חלוקה לחדרים ויש בו חדרים שלמים עם חלונות ודלתות המחברים לתשתיות או שניתן לחברם, שכן התשתיות בנכס קיימות. לכן, לפחות ברובו של הנכס אפשר לעשות שימוש על פי ייעודו למשרדים, ובחלקו האחר אפשר לעשות שימוש לתעשייה או לאחסון.

להלן יידונו בפירוט טענות הצדדים כפי שהן פורטו לעיל.

על מי חל נטל ההוכחה?

11. אני סבורה כי במקרה דנן חל על המערערת הנטל להוכיח את טענותיה לפיהן הנכס אינו ראוי לשימוש, וכי חלים כל התנאים המפורטים בס' 330 [לפקודת העיריות](#).
- המערערת טענה בהקשר זה כי הנטל חל על המשיב, משום שמדובר בחיוב ראשון בארנונה, ולכן המשיב חייב להוכיח כי בניית הנכס הסתיימה. בהתאם לסעיף 274 [לפקודת העיריות](#) [נוסח חדש], העירייה אינה מוסמכת לחייב בארנונה "אדמת בנין". לכן, רק כאשר מסתיימת בנייתו של בנין, הוא הופך מ"אדמת בנין" ל"בנין", ורק אז רשאית העירייה לחייב את המחזיק בו בארנונה. סעיף 269 [לפקודת העיריות](#) מפרש את המונח "גמר בנייה" כך – "משעה שהבנין כולו או מקצתו נתפס לראשונה או משעה שהוא ראוי לשמש לשימוש שיועד לו, הכול לפי המוקדם". מהסעיף עולה אם כן כי כדי שניתן יהיה לקבוע כי בנייתו של בנין הסתיימה, אין הכרח כי הבניין ייתפס או יאוכלס בפועל, ודי בכך שהבנין ראוי לשמש לייעודו.
12. אני סבורה כי ככלל, כאשר מדובר במבנה שהיה קיים ושנעשה בו שימוש בעבר, והעותר טוען כי הוא נהרס או ניזוק במידה שלא ניתן עוד להשתמש בו – מוטל הנטל על הנישום להוכיח טענותיו, קרי כי מצבו של הנכס השתנה, כך שמנכס בר שימוש הוא הפך לנכס שאינו ראוי לשימוש. אולם, כאשר מדובר בנכס שבנייתו טרם הושלמה, והעירייה מבקשת לטעון כי יש להתחיל לחייב את הנכס בארנונה, הנטל מוטל על העירייה להוכיח כי הבנייה אכן הושלמה, והנכס הפך מאדמת בנין למבנה בר חיוב בארנונה.
13. בענייננו, מדובר בארנונה המוטלת לראשונה. המשיב טען כי חרף זאת, יש להטיל את הנטל על המערערת להוכיח את טענותיה, משום שהיא בקשה מלכתחילה פטור לנכס ריק בקשר עם הנכס – ולא טענה, עם חיובה הראשון בארנונה, כי הנכס עודו בגדר "אדמת בנין" שלא הגיעה למצב של בנין בר חיוב.

המערערת הבהירה מנגד כי היא היתה סבורה כי תוכל – במהלך ששת החודשים בהם תשפץ את הנכס – להפוך אותו לנכס בר שימוש, ולכן הסתפקה בבקשה של פטור ל-6 חודשים ולא טענה כי

הנכס אינו כלל בר חיוב בארנונה. אולם, לאחר שהעירייה הוציאה נגדה צו הפסקת עבודות, והיא לא יכלה לסיים את שיפוץ הנכס – היא עתרה כי יינתן לה פטור מכוח ס' 330 [לפקודת העיריות](#).

14. אני סבורה כי הדין בשאלה זו הוא עם המשיב. כך, כאשר המערערת נדרשה לראשונה לשלם ארנונה בגין הנכס, היא לא כפרה בכך שהנכס הושלם, אלא היא בקשה פטור מתשלום הארנונה לתקופה של 6 חודשים בהם הנכס היה אמור להיות ריק. לכן, יש לראותה כמי שלא כפרה בכך שהבנייה הושלמה, ושהנכס הוא בר חיוב בארנונה. יוער כי יתכן כי הנכס הפך לנכס שלא ניתן לעשות בו שימוש כתוצאה מהשיפוץ שהמערערת החלה לערוך בו, מסקנה שעולה גם מהחלטת ועדת הערר נושא הערעור דנן. בהחלטה צוין כי שיפוץ הנכס על ידי המערערת כלל בין היתר שיפוץ פנים והחלפת חלונות (ר' ס' 4 להחלטה). יתכן שעבודות אלה הן שהפכו את הנכס לנכס שלא ניתן עוד לעשות בו שימוש. לכן, הנטל מוטל על המערערת להוכיח כי היא זכאית לפטור מתשלום ארנונה מכוח ס' 330 [לפקודת העיריות](#). יחד עם זאת, וכפי שיובהר להלן, אני סבורה כי המערערת עמדה בנטל זה והרימה אותו.

הוראת סעיף 330 לפקודת העיריות

15. סעיף 330 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".

כלומר, כדי להוכיח את הזכאות לפטור, על הנישום להוכיח – הן כי מצב הנכס הוא כזה שהוא ניזוק עד כדי שאי אפשר לשבת בו, הן כי בפועל אין יושבים בנכס, והן כי הוא מסר הודעה על כך לעירייה. אם יוכיח את התקיימותם של שלושת התנאים הללו, יהיה זכאי לפטור מארנונה ממועד מסירת הודעתו ואילך.

המערערת חייבת היתה אם כן להוכיח את שלושת התנאים הללו כתנאי לכך שתקבל פטור מארנונה בהתאם לבקשתה.

האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו?

16. המערערת טענה כאמור כי מצבו של הנכס היה כזה שלא ניתן היה לשבת בו. שאלת משמעותו של תנאי זה נדונה בפסק דינו המנחה של בית המשפט העליון בבר"מ 5711/06 [חברת המגרש המוצלח נ. עיריית תל אביב](#) [פורסם בנבו] (להלן: "פס"ד המגרש המוצלח"). באותו ענין בחן בית המשפט את השאלה האם כדי לקבוע כי בנין נהרס במידה המצדיקה פטור מארנונה, יש להחיל את מבחן ה"כדאיות הכלכלית". בית המשפט העליון דחה מבחן זה, וקבע כי הוא זר לדיני הארנונה

ומנוגד לתכליתם. העיקר – כך נפסק – הוא מצבו הנוכחי של הבנין, ולא האפשרויות השונות לשינוי מצבו.

בית המשפט (כב' השופטת נאור) קבע עוד כי:

"כל עוד הבנין אינו ראוי לשימוש, אין להטיל על הנישום (שעמד גם ביתר התנאים) ארנונה רק מאחר שקיימת 'כדאיות כלכלית' לשפץ את הבנין. לכשיסתיים השיפוץ (אם בכלל יבוצע), והבנין יהיה ראוי לשימוש ניתן יהיה לעשות כן, כשם שעושים כן רק לאחר שמסתיימת הבנייה..."

בהמשך הוסיף בית המשפט וקבע כי:

"הנסיבות שבהן הגיע הבנין למצבו – אף אם ב'אשמת' הנישום – אינן מעלות ואינן מורידות. די בכך שהבנין כעת אינו ראוי לשימוש ואין למנוע את הפטור מאחר שיתכן כי הנישום 'תרם' להגעת הבנין למצבו הנוכחי או מאחר שהנישום אינו נוקט צעדים כדי 'להוציא' את הבנין ממצבו הנוכחי".

17. יחד עם זאת, בית המשפט קבע כי לא כל בנין מוזנח הוא בהכרח בלתי ראוי לשימוש, וכי השאלה איננה כיצד רואה הנישום את הבנין באופן סובייקטיבי, ואין די בכך שהוא יטען בעלמא כי הבנין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה האם הבנין ראוי לשימוש אם לאו, צריכה להיות מוכרעת באופן אובייקטיבי, לפי מבחן השכל הישר.

עוד נפסק שם כי כדי שייקבע כי בנין אינו ראוי לשימוש, יש לבחון את כל השימושים שניתן לעשות בו כדין. בית המשפט קבע כי "יתכן בנין שאינו ראוי לשימוש לצורכי מגורים ותעשייה אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבנייה למשל לצורכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבנין. לכן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330, הבנין צריך להיות 'ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו' לכול סיווג חוקי שהוא לגבי הבנין".

18. ניישם את האמור לעיל על עובדות המקרה דנן. המערערת טענה כי לא ניתן לעשות בבנין כל שימוש חוקי שהוא וזאת מאחר שמדובר בנכס פרוץ, שאין בו חלונות, שברובו אין ריצוף ושאין בו חיבורי תשתית.

המשיב טען כי מדובר במבנה בנוי ושלם המחובר לתשתיות, שינתן לעשות בו שימושים רבים. העובדה (שהמשיב אינו חולק עליה) כי עבודות הפנים בנכס טרם הסתיימו, אין די בה לטעמו כדי

לאפשר את הקביעה לפיה הנכס אינו מבנה בר חיוב בארנונה (ר' למשל ס' 9 לתשובת המשיב לערעור). לגישת המשיב, מפסק הדין בענין **המגרש המוצלח** עולה כי אין די בכך שבניין הוא מוזנח, וכי הנזק נושא ס' 330 **לפקודת העיריות** צריך להיות נזק משמעותי. עוד טען המשיב כי מחוות הדעת שהגישה המערערת עולה לכול היותר כי עלויות השמשת הנכס הן גבוהות מההיבט הכלכלי – היבט שאיננו משמעותי לאור הלכת פסק הדין בענין **המגרש המוצלח**.

19. לגישת המשיב, היה על המערערת להביא חוות דעת המעידה על מצבו הפיזי של הנכס, שממנה צריך היה לעלות כי מבחינה אובייקטיבית האדם הסביר יקבע כי הנכס אינו ראוי לשימוש. המשיב ציין כי אין ספק ש"**לפחות ברובו של הנכס ניתן לעשות שימוש על פי ייעודו של הנכס למשרדים, ובחלקו האחר – ניתן לעשות שימושים שונים על פי דין, כמו לדוגמא לאחסון ו/או לתעשייה**" (ר' ס' 35 לתשובת המשיב). לגישתו, גם מחוות הדעת של השמאי מטעם המערערת לא עולה אלא כי הנכס "**אינו שמיש לייעודו על פי השימוש הטוב והיעיל ביותר – משרדים**". אולם, לא עולה ממנה בהכרח כי לא ניתן לעשות בנכס שימוש אחר. המשיב טען כי בבנין ישנן תשתיות ולא ברור מהי הפעולה המסובכת שיש לבצע כדי שבקומה הרביעית, בה מחזיקה המערערת, תשתיות אלה יפעלו.

20. כאמור, המערערת תמכה את טענותיה ביחס למצב הנכס בחוות דעת של השמאי מר גיל לזר. בחוות הדעת ישנו פירוט של העבודות שהשמאי קבע שיש לבצע כדי להפוך את הנכס לבר שימוש. כך, מונה השמאי בין היתר את הצורך להשלים ריצוף במבנה, להשלים בו חלונות, לבצע חיבור קווי מים וביוב ולבצע חיבור קווי חשמל, תשתית ולוחות חשמל. השמאי קבע כי העלות המשוערת של "השמשת הנכס" היא 2,500,000 ₪.

המשיב טען – כפי שצוין לעיל – כי אין משמעות לשאלת העלות הכלכלית של ביצוע העבודות הללו. אכן, לאחר פסק דינו של בית המשפט העליון בענין **המגרש המוצלח**, אין היום עוד חשיבות לעלות הכלכלית של הבאת הנכס למצב בו הוא יהיה ראוי לשימוש. אולם, המסקנה העולה מהלכת **המגרש המוצלח** שונה לטעמי מזו שהמשיב בקש שבית המשפט יסיק. אני סבורה כי אם המשיב לא השכיל לסתור את טענות המערערת ביחס למצב הנכס – כפי שהן עולות בין היתר מחוות הדעת שאליה הפניתי, הרי שיש לבחון את השאלה האם לנכס במצב כזה ישנו או יכול להיות שימוש כלשהו. כאשר אמור יש לבחון את השאלה הזו במצבו הנוכחי של הנכס, ללא כל פעולת שיפוץ או שיפור.

21. אני סבורה כי לגבי הנכס דנן, ולאור האמור בחוות הדעת של המומחה מטעם המערערת, לא ניתן לקבוע שניתן לעשות בו שימוש כלשהו. כאמור, מדובר בנכס שעל פי חוות הדעת אין בו חלונות,

- הוא אינו מחובר לביוב, למים ולחשמל, ואין בו מערכת כיבוי אש. על כל פנים, כדי לאפשר קביעה לפיה ישנו שימוש אפשרי בנכס כזה – נדרשת טענה מפורטת יותר מטעם המשיב, שתבהיר את אופי השימוש ואת האופן בו ניתן יהיה להתגבר על הבעיות הקיימות בנכס כפי שפורטו לעיל.
22. המשיב טען כי חוות הדעת מטעם המערערת נערכה לאחר המועד הרלוונטי, ולכן אין מקום להסיק ממנה מסקנות ביחס למצבו של הנכס במועד בו בקשה המערערת את הפטור מכוח ס' 330. אינני מקבלת את הטענה. מחומר הראיות שהוצג לי לא עולה כל ראייה או טענה לפיה מצבו של הנכס השתנה במהלך התקופה מהמועד בו התבקש פטור על ידי המערערת ועד המועד בו בקר בנכס השמאי מטעם המערערת – ודאי לא במובן זה שהנכס היה מחובר קודם לכן לתשתיות, או כי היו בו קודם לחוות הדעת חלונות. לכן, בהעדר ראייה אחרת, ניתן לקבוע כי חוות הדעת של השמאי משקפת את מצבו של הנכס גם נכון למועד בו בקשה המערערת את הפטור מכוח ס' 330, וכי גם במועד זה – כמו במועד עריכת חוות הדעת, לא היה הנכס, במצבו ללא שינוי או שיפור – ראוי לשימוש.
23. אוסיף ואציין כי עמדתו של המשיב כפי שהיא עולה מתשובתו לערעור, היתה כי מצבו של הנכס אינו אחיד – כי ישנם חלקים בו שניתן לעשות בהם שימוש למשרדים, בעוד שבחלקים אחרים לא ניתן לעשות שימוש כזה, אך אפשר לעשות בהם שימוש לתעשייה או אחסון. אולם, המשיב לא פירט ולא הבהיר מהם אותם חלקים בנכס בהם אפשר יהיה לעשות שימוש למשרדים, ומהם החלקים האחרים. הוא לא הבהיר מהם ההבדלים בין החלקים הללו. הוא לא תמך את עמדתו בחוות דעת כלשהי. עוד יש לציין כי מהחלטתה של ועדת הערר עולה כי אין במקום חלונות (ר' ס' 15 להחלטה), וכי המקום "מוזנח בחלקו". הוועדה לא ציינה כי בחלק מהנכס ישנם חלונות (והעדר חלונות מונע לטעמי כמעט כל שימוש בנכס), ולא פירטה האם ישנם חלקים בנכס שנראים ראויים לשימוש כזה או אחר לעומת חלקים אחרים.
24. המשיב טען כי אין זה ברור מהי הפעולה המסובכת הנדרשת כדי לחבר את הנכס לתשתיות. אולם, משעה שהמערערת טענה – וטענתה לא נסתרה – כי הנכס אינו מחובר כלל לתשתיות, הרי היה על המשיב להבהיר באיזה אופן ניתן לחבר את הנכס לתשתיות, כדי שבית המשפט יוכל לבחון את השאלה האם מדובר בפעולה שהיא פשוטה כל כך עד שלא ניתן לקבוע כי מדובר בשיפוץ – שבהתאם להלכת **המגרש המוצלח** אין לחייב את המערערת לבצעו.
25. הצדדים התייחסו שניהם לסיור ועדת הערר בנכס. לו היתה הוועדה מוציאה פרוטוקול מפורט של מסקנותיה ורשמיה מהסיור, יתכן כי ניתן היה לעשות בו שימוש – לפחות לצורך הפרדת הנכס לחלקיו השונים, ובירור בהתאם ל"מבחן השכל הישר" את השאלה האם קיימים חלקים מהנכס

בהם ניתן לעשות שימוש כזה או אחר. אולם, ועדת הערר לא ערכה פרוטוקול של הסיור. היא התייחסה לסיור בקצרה בהחלטתה, אולם לא פירטה את ממצאיו.

26. עוד יש לציין כי ועדת הערר בהחלטתה יישמה את המבחן שנקבע בפסק הדין **המגרש המוצלח**. הוועדה התיימרה לבחון את השאלה האם הנכס במצבו האובייקטיבי הוא נכס שניתן לעשות בו שימוש. אולם היא לא פירטה כיצד ניתן לעשות שימוש – ללא עלות נוספת – בנכס שאינו מחובר לתשתיות ושאינו בו חלונות. היא לא בררה אילו עבודות יש לבצע כדי לחבר את הנכס לתשתיות (והקביעה שלה לפיה "אין מניעה" לחבר את הנכס לתשתיות – בס' 15 להחלטתה, נותרה אם כן קביעה בעלמא). יובהר עוד כי מפסק דין **המגרש המוצלח** עולה כי גם הזנחה מכוונת של בעל הנכס המביאה לכך שהנכס נהרס או החלטה שלו שלא לסיים את עבודות השיפוץ – יש בהן כדי להפוך את נכס לכזה שאינו ראוי לשימוש. כפי שעולה מהאמור לעיל בפסק דין זה ומהחלטתה של ועדת הערר, במקרה דנן בעל הנכס התחיל לבצע עבודות שיפוץ שהפכו את הנכס מנכס בר שימוש לכזה שלא ניתן לעשות בו שימוש בלא השלמה של העבודות הללו.

לכן, אינני סבורה כי ניתן לקבל את עמדתו של המשיב ולקבוע כי הנכס הוא בר שימוש – כולו או חלקו, לייעוד של משרדים או לייעוד אחר. נכס שביחס אליו לא נסתרה הטענה לפיה אין לו חלונות ואין בו חיבור לתשתיות – אינו בדרך כלל נכס בר שימוש לייעוד כלשהו. משהמערער הציע חוות דעת התומכת במסקנה זו ומשוועדת הערר קבלה את האמור ואף ראתה כי כזהו המצב בסיור שערכה – היה על המשיב להבהיר באופן מפורט ומגובה בראיות איזה שימוש ניתן לעשות בנכס במצבו הנוכחי.

27. סיכומה של נקודה זו – אני סבורה כי המערערת הרימה את הנטל שהוטל עליה, והוכיחה כי לאחר שהיא החלה בעבודות השיפוץ שלא הסתיימו, הסירה את החלונות ובצעה שיפוץ פנימי בנכס – לא ניתן היה לעשות בו שימוש לכול מטרה שהיא בלא לבצע בו עבודות נוספות. תהיה עלותן של עבודות אלה אשר תהיה – לאור מצבו האובייקטיבי של הנכס יש לקבוע כי הוכח כי הנכס ניזק במידה שהוא אינו ראוי לשימוש.

מתי מסרה המערערת את ההודעה על כך כי הנכס אינו בר שימוש?

28. כאמור, המערערת טענה כי יש לראות את המועד בו היא בקשה לקבל פטור לנכס פנוי לתקופה של 6 חודשים, כהודעה שדי בה לשמש גם הודעה מכוח ס' 330 לפקודה, משום שכבר בערר הראשון שהגישה המערערת בו היא בקשה פטור לנכס ריק, היא טענה כי הנכס הוא במצב "מוזנח".

אינני מקבלת את הטענה. כפי שציינתי לעיל, אני סבורה כי כאשר מדובר בנכס שבנייתו הסתיימה והמחזיק בו מבקש פטור לנכס ריק – ההנחה הסבירה היא כי בניית הנכס הסתיימה, אולם המחזיק – בין אם משום שהוא מבקש לבצע שיפוצים בנכס או מטעם אחר – מבקש שלא לאכלס אותו לתקופה של 6 חודשים, ולהיות לכן פטור מתשלום ארנונה בתקופה זו. כפי שהובהר לעיל בפסק דין זה, מסקנה זו עולה בקנה אחד עם העובדה כי המערערת עצמה טענה בפני ועדת הערר כי במסגרת השיפוצים שהיא ערכה בנכס, היא בצעה שיפוץ פנים והחלפת חלונות – עבודות שיתכן שהן אלה שהפכו את הנכס מנכס שהיה אולי מוזנח אך היה ראוי לשימוש, לנכס שאינו ראוי לשימוש.

29. באשר לתנאי הנוסף של ס' 330 – התנאי לפיו "אין יושבים" בנכס, הרי מההחלטה נושא הערר עולה כי הוועדה קבעה כי לא ניתן לקבוע ממצאים לגבי המועד שקדם למסירות ההודעה מיום 15.1.09 גם ביחס לשאלה זו. יחד עם זאת, נראה כי ממועד זה ואילך אין חולק כי הנכס לא היה מאוכלס, ולכן התנאי השני בתנאי הסעיף מתקיים אף הוא.

30. סיכומי של דבר, אני סבורה כי המערערת עמדה בתנאי של משלוח הודעה למשיב לפיה הנכס אינו בר שימוש רק החל מיום 15.1.09 ולא קודם לכן. מאחר שכפי שצוין, ממועד זה ואילך הוכח גם כי הנכס לא היה בר שימוש וכי הוא לא היה מאוכלס – הרי שממועד זה ואילך, זכאית המערערת לפטור בקשר עם הנכס מכוח ס' 330 לפקודת העיריות.

31. אני מקבלת אם כן את הערעור ככול שמדובר בתקופה מיום 15.1.09 ואילך.

אני מחייבת את המשיב בהוצאות המערערת בסכום כולל של 10,000 ₪.

ניתן היום, ה' טבת תשע"ג, 18 דצמבר 2012, בהעדר הצדדים.

רות רונן 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)