

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

05 מרץ 2014

עמ"נ 52341-11-13 בוטאניק לאב בע"מ נ' עיריית פתח תקווה

לפני כבוד השופט מנחם פינקלשטיין - סג"נ

בוטאניק לאב בע"מ
באמצעות ב"כ, עו"ד אורן סרוסי ועו"ד מרים זקבך

המערערת

נגד

עיריית פתח תקווה
באמצעות ב"כ, עו"ד דביר ליבוביץ

המשיבה

חקיקה שאוזכרה:

[פקודת העיריות \[נוסח חדש\]: סע' 330](#)**פסק דין**

1. ערעור על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה כללית שליד עיריית פתח תקווה מיום 14.10.13, בתיק ערר מס' 103/12. ועדת הערר דחתה את טענת המערערת כי יש לפטור מחיוב בארנונה כללית את הנכס נושא הערעור בהתאם [לסעיף 330 לפקודת העיריות](#) [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") – פטור הניתן לנכס שאינו ראוי לשימוש.

עיקרי העובדות הרלוונטיות

2. המערערת מחזיקה בנכס ברח' גיסין 86 פתח תקווה. נכס זה הוא אולם ששטחו 538 מ"ר, הנמצא בקומה א' בבניין בן שלוש קומות (קומת קרקע, קומה א' וקומה ב'). הבניין נמצא בבעלות המערערת, מאז רכשה אותו ביום 16.8.08. קומת הקרקע מושכרת לקונדיטוריה, ובקומה ב' מצויים משרדי המערערת, אשר עוסקת בייצור תרופות, וכן בית מרקחת. עובר לרכישתו שימש הבניין כמפעל טקסטיל.

3. ביום 17.7.11 הודיעה המערערת למשיבה כי הנכס אינו ראוי לשימוש, בין היתר משום שהוא אינו מחובר לחשמל, ואין בו ריצוף וחלונות. המערערת ביקשה פטור מלא מתשלום ארנונה. משהמשיכה המשיבה לחייב את הנכס בארנונה, הגישה המערערת ביום 22.3.12 השגה לשנת 2012, בטענה כי מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, ועל כן יש לפטור אותו מארנונה בהתאם [לסעיף 330 לפקודת העיריות](#). המערערת טענה כי בנייתו של הנכס לא הסתיימה, וכי הנכס הוא במצב של מעטפת – טרם הושלמו בנכס עבודות חשמל, מיזוג, תאורה וחלוקה פנימית, וקירות

הנכס במצב של טיח. להשגה צורפה חוות דעת מהנדסת, מיום 21.2.12, שלפיה הנכס אינו מחובר בפועל לתשתיות חיוניות ואינו ראוי לשימוש במצבו הנוכחי.

4. ביום 17.4.12 דחה מנהל הארנונה את ההשגה. בתשובה להשגה צוין כי ביום 5.9.11 ערך מנהל אגף העסקים בעירייה, מר קובי גולומבק, ביקור בנכס ומצא כי כל הבניין מחובר לתשתית חשמל, מים וביוב, וכי במועד הביקור שימש הנכס לאחסנה של ציוד, ארונות, קלסרים של העסק ועוד. במהלך הסיור עסקו עובדים של החברה בהעברת חלק מהציוד לקומות אחרות בבניין. מנהל הארנונה דחה את ממצאי חוות הדעת שצורפו להשגה, בציינו כי חוות הדעת אינה אובייקטיבית. מסקנתו של מנהל הארנונה הייתה כי הנכס לא נהרס ולא ניזוק, הוא ראוי לשימוש, ואף משמש בפועל לאחסנה, ולפיכך אינו עומד בקריטריונים הקבועים [בסעיף 330 לפקודת העיריות](#).

5. המערערת הגישה ערר על דחיית ההשגה. ביום 26.11.12 קוים דיון בערר, וביום 14.1.13 נערך סיור בנכס, בנוכחות חברי הוועדה, נציגי המשיבה ונציגי המערערת. בפרוטוקול הסיור צוין:

"נמסר לוועדה ע"י הצדדים, שהמחלוקת היא בשאלה האם יש כטענת העוררת לסווג את הנכס נשוא הערר, שהוא אולם בקומה א'... [כשטח ש]אינו ראוי לשימוש בשל היותו מעטפת בלבד ולפיכך, אין לחייב בגינו בארנונה, או שמא כטענת המשיב ניתן בהשקעה קטנה ותוך זמן קצר להביא את הנכס למצב בו ניתן לעשות בו שימוש, כדוגמת מחסן".

בהמשך הפרוטוקול תוארו הליקויים בנכס:

"[ב]חלק מהחלונות מותקנים [זגוגיות ובחלקם חסרות זגוגיות. מתחת לתקרת המבנה קונסטרוקציה של מתכת בה מותקנים צינורות מים הצבועים כחול, צינורות כיבוי אש צבועים אדום וכן תעלות מתכת המיועדות להכיל כבלי חשמל וכיוצ"ב, לא ראינו כבלים בתעלות אלה. יש לציין, שהתעלות אינן שלמות ונפסקות "באמצע הדרך" ונדמה כאילו מאנדהוא [כך במקור] תלש אותן בשלב כלשהו בהיסטוריה של המבנה. כן ראינו מתחת לתקרה ועל קירות המבנה צנרת חשמל שאי[נ]ה שלמה, כלומר – אינה מגיעה לשום מקום, וכן מעין טבעות מחוברות בברגים לקירות או לתקרה המיועדות לחבוק בתוכן צנרת פלסטיק המכילה כבלי חשמל. הצנרת אינה שלמה וכמעט ואין נמצאים בה כבלי חשמל. על כמה מקירות המבנה ארונות חשמל שאינם שלמים ואינם מחוברים לדבר, אך ניכר בהם שבעבר היו בשימוש".

עוד צוין בפרוטוקול כי על הקיר החיצוני של המבנה נתלה שלט גדול ועליו הכתובת "להשכרה 600 מ"ר", וכי נמסר לוועדה שהמערערת מנסה כבר זמן רב להשכיר את הנכס, ללא הצלחה.

6. ביום 14.10.13 ניתנה החלטת ועדת הערר, שבמסגרתה נדחה הערר. הוועדה התייחסה בהחלטתה לכך שבעבר נשמעו דעות שונות בפסיקה באשר לפרשנותו של התנאי הקבוע [בסעיף](#)

330 לפקודת העיריות ("שניזק במידה שאי-אפשר לשבת בו"), אך שבשנת 2009 קבע בית המשפט העליון הלכה בעניין זה, בבר"מ **5711/06 המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו – מנהל הארנונה** [פורסם בנבו] (מיום 30.12.09) (להלן: "עניין המגרש המוצלח"). עוד ציינה הוועדה כי לאחר מתן פסק הדין **בעניין המגרש המוצלח**, הגיע אל פתחו של בית המשפט המחוזי בירושלים עניין הדומה, לדעת הוועדה, במידה רבה לעניין המונח בפניה – **עמ"נ 41713-11-11 גור אייל נכסים והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית ירושלים** [פורסם בנבו] (מיום 19.2.12) (להלן: "עניין אייל גור"). הוועדה ציטטה חלק נרחב מפסק הדין האחרון. אל שתי פסיקות אלה אדרש בהמשך הדברים. בהמשך ההחלטה נאמר כי הוועדה בחנה את מצב הנכס על פי שני פסקי הדין הנ"ל, ולדעתה:

"הנכס לא ניזק כלל, ולבטח לא במידה שאי אפשר לשבת בו וניתן לשבת בו כאמור, גם במצבו היום".

אין ספק בכך, שהנכס הוא מוזנח ומרכיבים שונים בו, כגון צנרת החשמל, ניזוקו בשל השימוש רב השנים בו, או אף פורקו בחלקם, חלק מזכויות החלונות שבורות או אינן קימות, ועל כן תידרש יותר עבודה כדי להביאו למצב בו תוכל העוררת להשתמש בו לכל שימוש מותר, קרי – מחסנים, תעשייה, מסחר ואף משרדים, או להשכירו לאחרים לצורך שימושים אלה".

הוועדה הוסיפה כי בכל שאר חלקי הבניין שבו שוכן הנכס, לרבות חלק מן הקומה שבה שוכן הנכס, נעשה שימוש; הנכס שימש בעבר לצרכי תעשייה; העוררת ניסתה להשכיר את הנכס, משמע שסברה גם היא כי הנכס ראוי לשימוש. כן הפנתה הוועדה לשני פסקי דין נוספים – **עת"מ 269/04 ועת"מ 1054/03** [פורסם בנבו] (פסקי דין שקדמו להלכה שנקבעה **בעניין המגרש המוצלח**). לבסוף העירה הוועדה:

"הוועדה תוסיף, כי אין בידה לקבוע שאכן העוררת נמנעה במכוון מלשפץ את הנכס כדי להימנע מתשלום ארנונה, אולם יחד עם זאת, בפועל, הנכס לא שופץ ולהערכת העוררת ניתן לעשות זאת על נקלה".

על החלטה זו הוגש הערעור.

טענות הצדדים

7. המערער טענה כי בהתאם **לסעיף 330 לפקודת העיריות** ולאור ההלכה שנקבעה **בעניין המגרש המוצלח**, יש לפטור את הנכס מחיוב בארנונה. לטענתה, מצבו של הנכס הוא כזה שאינו מאפשר עשיית שימוש בו, בכל סיווג חוקי שהוא של הבניין. עוד טענה המערער כי מאז רכשה את הנכס, לא נעשה בו שימוש. לתמיכת טענותיה הפנתה המערער גם **לבר"מ 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ** [פורסם בנבו] (מיום 5.5.13, להלן: "עניין חברת גב ים"), ולפסקי דין של בתי המשפט לעניינים מינהליים. המערער הטעימה כי הגישה חוות דעת הנדסית, והמסקנה של חוות הדעת היא שהנכס ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו, ולכן אינו ראוי לשימוש. זאת, בעוד שהמשיבה לא הציגה חוות דעת מומחה בעניין.

8. המערערת טענה כי החלטת הוועדה לוקה בסתירות פנימיות, ומסקנתה הסופית אינה עולה בקנה אחד עם קביעותיה העובדתיות שלה עצמה. כך, קבעה הוועדה כי "הנכס לא ניזק כלל ולבטח לא במידה שאי אפשר לשבת בו...", אך יחד עם זאת קבעה גם: "ניתן בהשקעה קטנה ותוך פרק זמן קצר להביא את הנכס למצב בו ניתן לעשות בו שימוש, כדוגמת מחסן"; "תידרש יותר עבודה כדי להביאו [את הנכס] למצב בו תוכל העוררת להשתמש בו לכל שימוש מותר...". – קביעות המעידות על כך שגם הוועדה הייתה סבורה כי במצבו הנוכחי של הנכס, לא ניתן לעשות בו שימוש. עוד טענה המערערת כי הוועדה נתנה משקל למבחן הכדאיות הכלכלית וציטטה פסיקה מחוזית ישנה המתבססת על מבחן זה, בעוד שמבחן הכדאיות הכלכלית בוטל על ידי בית המשפט העליון בעניין המגרש המוצלח.

9. אשר לטענת המשיבה שלפיה נעשה שימוש בפועל בנכס, טענה המערערת כי בסיור שנערך בנכס על ידי הוועדה ונציגי הצדדים, הוכח כי הנכס ריק והמערערת אינה יושבת בפועל בנכס. בעניין הארגזים אשר נצפו במקום על ידי נציג המשיבה בביקור קודם שערך בנכס, טענה המערערת כי הארגזים הוצבו בנכס בשלב של התארגנות לקראת אכלוס הקומה העליונה (קומה ב'), כסוג של "תחנת מעבר".

10. עוד טענה המערערת כי ועדת הערר שגתה עת התבססה על פסק הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים בירושלים בעניין אייל גור. לפי הטענה מדובר במקרים שונים, שכן באותו עניין דובר על נכס סגור שמותקנים בו חלונות, דלת כניסה מסורגת, כיורים וכו', בעוד שבעניין מדובר בנכס שמצוי במצב מעטפת, וחסרים בו חלונות ותשתיות של חשמל ומים.

11. אשר לניסיונה להשכיר את הנכס, טענה המערערת כי ניסיון זה אינו מעיד על כך שהנכס ראוי לשימוש, הואיל וניתן להשכיר גם נכס שאינו ראוי עוד לשימוש, במצב של שלד.

12. מנגד טענה המשיבה כי היקף ההתערבות השיפוטית בהחלטות ועדות הערר הוא מוגבל, ובענייננו אין עילה להתערב בהחלטת ועדת הערר. המשיבה ציינה כי הוועדה קיימה הליך הוכחות מעמיק, סיירה בנכס, הוציאה פרוטוקול סיור, קיבלה לידיה את סיכומי הצדדים, ורק לאחר מכן נתנה את החלטתה. המשיבה טענה כי ועדת הערר לא ביססה את החלטתה על מבחן הכדאיות הכלכלית אשר בוטל בפסיקה, אלא התייחסה למבחן זה בתגובה לטענת המערערת.

13. לטענת המשיבה, החלטת הוועדה נכונה וראויה – הנכס הוא שלם ושמיש, יש בו תשתיות חיוניות, ואין כל מניעה מצד המערערת לבצע בנכס שימוש לאחסנה, כפי שהמערערת עשתה, לפי הנטען, מעת לעת. המשיבה ציינה כי הנכס נמצא בקומה פעילה ושמישה, המחוברת לכל התשתיות. לטענתה, יש בכך כדי להעיד במידת מה על מצבו הפיזי התקין של הנכס. עוד ציינה המשיבה כי הנכס מיועד להשכרה, יש בו תקרת בטון שלמה, חלונות ודלת סגורה אשר המפתח שלה נמצא בידי נציג המערערת. דהיינו, אין מדובר בשטח פרוץ. בנכס יש תשתית לחשמל, מים, ביוב, כיבוי אש וכו'. מערכות אלה אמנם אינן מוגמרות – חסרים בהן צינורות וארון החשמל מושחת – ואולם אלה הם, לפי הטענה, פגעי הזנחה ולא נזקים מהותיים שמונעים שימוש בנכס.

המשיבה ציינה כי לפי רישומיה, עמד הנכס בשימונו במשך כשנה וחצי בלבד; עד ליום 1.5.09 היה הנכס מאוכלס, שולמה בגינו ארנונה, והמערערת התחילה להיות מחויבת בארנונה משנת 2011. עוד ציינה המשיבה כי בשונה מנכסים לא ראויים לשימוש, נראה הנכס נקי יחסית ומזכיר אולם המיועד להשכרה ועיצוב מחדש לפי רצון השוכר. לתמיכת עמדתה הפנתה המשיבה [לעמ"נ 23951-10-12 עו"ד אבנר כהן כונס הנכסים על זכויות חב' מלונית פנינת נהריה בע"מ נ' עיריית נהריה](#) [פורסם בנבו] (להלן: "עניין פנינת נהריה"), ולפסקי דין נוספים של בתי המשפט לעניינים מינהליים. אשר לעניין חברת גב ים טענה המשיבה כי מקרה זה שונה בתכלית מעניינינו, שכן נדון בו שטח בבניין שלא אוכלס ולא היה בשימוש מעולם.

14. המשיבה טענה כי בסיוור שערך נציג המשיבה, מר גולומבק, ביום 5.9.11, נמצא שכל הבניין מחובר לתשתית מים וביוב. באותו מועד שימש הנכס לאחסנה של ציוד מכאני, ארונות, קלסרים וכו', ועובדים של המערערת נראו כשהם מעבירים ציוד מהנכס לקומות אחרות בבניין. הנכס שימש בפועל לאחסנה של סחורה וציוד עד למיקומם בקומה המיועדת, ששופצה באותה עת. המשיבה צירפה תמונות שצולמו מטעמה, וטענה כי תמונות אלה מחזקות את הטענה כי ניתן לעשות שימוש בנכס. לטענתה, לא ניתן לאחסן בנכס ציוד לפרק זמן של מספר חודשים ולטעון באותה נשימה כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

15. אשר לחוות הדעת שהגישה המערערת, ציינה המשיבה כי בחוות דעת נאמר מספר פעמים כי הנכס לא אוכלס מעולם. המשיבה הדגישה כי קביעה זו אינה נכונה מכול וכול, שכן עובר לכניסת המערערת פעל בנכס מפעל טקסטיל. לטענת המשיבה, יש בקביעה לא נכונה זו כדי להשליך על שאלת הנכונות של יתר האמור בחוות הדעת.

דיון והכרעה

16. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ובמסמכים שהובאו לעיוני, סבור אני כי דין הערעור להתקבל, כפי שיבואר להלן.

17. [סעיף 330 לפקודת העיריות](#), בנוסחו הקודם החל על עניינה של המערערת, קובע כדלקמן:

"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".

בסעיף זה נקבעו שלושה תנאים לצורך מתן פטור מארנונה: האחד, נהרס בנין או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו; השני, שאין יושבים בבניין; השלישי, מסירת הודעה בכתב על כך לעירייה. עיקר המחלוקת בעניינינו היא בשאלת התקיימותו של התנאי הראשון, אם כי גם בעניין התנאי השני קיימת מחלוקת מסוימת.

בעניין המגרש המוצלח נדרש בית המשפט העליון (השופטת, כתוארה דאז, מ' נאור) לשאלה מתי יהיה המחזיק בנכס פטור מתשלום ארנונה, כאשר הנכס שברשותו ניזוק "במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו", במשמעות **סעיף 330 לפקודת העיריות**. באותו עניין נפסק כי המבחן הקובע הוא מבחן אובייקטיבי, אשר בגדרו די בכך שהבניין אינו ראוי לשימוש ואין יושבים בו. הודגש כי לא כל בניין מוזנח הוא בניין בלתי ראוי לשימוש, וכי הנזק שבו עוסק **סעיף 330** הוא נזק משמעותי. השאלה איננה כיצד רואה הנישום את הבניין באופן סובייקטיבי, ואין די בכך שהוא יטען כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה האם הבניין ראוי לשימוש אם לאו, צריכה להיות מוכרעת באופן אובייקטיבי, לפי מבחן השכל הישר.

עוד נקבע כי אין כל פתח להוספת תנאים נוספים, ולפיכך בוטל מבחן הכדאיות הכלכלית שהיה מוכר בפסיקה קודמת. דהיינו, בית המשפט העליון קבע כי השאלה היא מה מצבו הנוכחי של הבניין, ולא מהו הסכום שיש להשקיע כדי להוציאו ממצבו הנוכחי, והאם סכום זה הוא סביר. כן צוין בפסק הדין כי הרצון לעודד אנשים להשקיע בנכסיהם מטעמים שונים אינו קשור לדני הארנונה, ולשם כך נועדו דינים אחרים. בית המשפט העליון לא קיבל את הטענה כי ללא מבחן של כדאיות כלכלית, ולמצער עלויות שיפוץ סבירות, יהווה **סעיף 330** תמריץ לנישומים להזניח את נכסיהם ו"למשוך" את זמן השיפוץ. נאמר כי יש להניח שאדם יעדיף להפיק תועלת מהנכס שלו (תועלת העולה על סכום הארנונה), מאשר להחזיק נכס כאבן שאין לה הופכין, אף אם הנכס פטור מארנונה. עוד נקבע כי הנסיבות שבהן הגיע הבניין למצבו – אף אם ב"אשמת" הנישום – אינן מעלות ואינן מורידות. די בכך שהבניין כעת אינו ראוי לשימוש, ואין לשלול את הפטור מאחר שיתכן כי הנישום "תרם" לכך שהבניין הגיע למצבו הנוכחי, או מאחר שהנישום אינו נוקט צעדים כדי "להוציא" את הבניין ממצבו הנוכחי.

בית המשפט העליון קבע כי הלכה זו חלה גם ביחס לבחינת השאלה מתי מסתיימת בנייתו של בניין, ולא רק ביחס לבחינת השאלה אימתי ייחשב בניין כניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו (ראו גם **עניין חברת גב ים**, בפסקה 13).

18. לנוכח המתואר בפרוטוקול הסיור שערכה הוועדה בנכס, לאור חוות הדעת שהגישה המערערת ובהתאם **להלכת המגרש המוצלח**, סבור אני כי מתקיים בעניינו של נכס זה התנאי הראשון הקבוע **בסעיף 330 לפקודת העיריות**, ומדובר בנכס שניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו. יתרה מכך, סבור אני כי מתוך החלטת ועדת הערר ניתן ללמוד שגם הוועדה עצמה לא סברה כי ניתן לעשות שימוש בנכס במצבו הנוכחי. מסקנתה הסופית של הוועדה נעוצה לדעתי בשרידיו של מבחן הכדאיות הכלכלית ה"מבצבצים" מתוך החלטתה, ובניסיונה של הוועדה לגזור גזירה שווה מפסק הדין **בעניין אייל גור**.

19. בפרוטוקול הסיור מיום 14.1.13 מתואר כי מתחת לתקרת המבנה יש קונסטרוקציה של מתכת שבה מותקנות בין השאר תעלות מתכת המיועדות להכיל כבלי חשמל. צוין כי הוועדה לא ראתה כבלים בתעלות אלה, וכי התעלות עצמן אינן שלמות ונפסקות "באמצע הדרך". עוד צוין כי מתחת לתקרה ועל קירות המבנה ישנה צנרת חשמל שאינה שלמה, אינה מגיעה לשום מקום, וכי כמעט ואין נמצאים בה כבלי חשמל. כמו כן, על כמה מקירות המבנה יש ארונות חשמל שאינם

שלמים ואינם מחוברים לדבר. בנוסף התייחסה הוועדה למצב החלונות בנכס – בחלק מן החלונות חסרות זגוגיות.

20. בהתייחסה למצב זה, ציינה הוועדה (לאחר קביעתה, הבעייתית, שלפיה "הנכס לא ניזק כלל"): "אין ספק בכך, שהנכס הוא מוזנח ומרכיבים שונים בו, כגון צנרת החשמל, ניזוקו בשל השימוש רב השנים בו, או אף פורקו בחלקם, חלק מזכויות החלונות שבורות או אינן קימות, ועל כן תידרש יותר עבודה כדי להביאו למצב בו תוכל העוררת להשתמש בו לכל שימוש מותר, קרי – מחסנים, תעשייה, מסחר ואף משרדים, או להשכירו לאחרים לצורך שימושים אלה". מדברים אלה עולה שלדעת הוועדה עצמה לא ניתן לעשות שימוש בנכס במצבו הנוכחי. הוועדה אף הוסיפה כי קביעה זו מתייחסת לכל שימוש חוקי שהוא ביחס לנכס, לרבות עשיית שימוש בנכס כמחסן (כנדרש בהתאם להלכת המגרש המוצלח, שבה נקבע כי כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי [סעיף 330](#) צריך בניין להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין).

21. בהקשר זה יצוין כי מדבריה הבאים של הוועדה ניתן ללמוד שהוועדה עצמה סברה כי לצורך שימוש בנכס יש לשפצו: "הוועדה תוסיף, כי אין בידה לקבוע שאכן העוררת נמנעה במכוון מלשפץ את הנכס כדי להימנע מתשלום ארנונה, אולם יחד עם זאת, בפועל, הנכס לא שופץ ולהערכת העוררת ניתן לעשות זאת על נקלה". יצוין כי בדבריה אלה של הוועדה ניתן לאתר התייחסות לעניינים שאינם קובעים עוד, לפי הלכת המגרש המוצלח – היינו מניעה של המערער (לפי הלכת המגרש המוצלח אין זה רלוונטי האם הנישום נמנע במכוון מלשפץ, אם לאו), ומבחן הכדאיות הכלכלית (לפי הלכת המגרש המוצלח, אין לבחון עוד את שאלת מורכבות או סבירות השיפוץ).

22. זאת ועוד, גם בחוות הדעת שהגישה המערערת תואר מצב הנכס כדלקמן:

"3.3.2. תשתיות חשמל: בנכס עצמו אין חשמל, לא קיימים לוחות מיתוג ובקרה, אין מפסקי זרם ובתי תקע, לא קיימים גופי תאורה ותאורת חירום ואביזריהם כמו גם הארקה והגנות אחרות. לצורך איכלוס הנכס נדרשות עבודות התקנת מערכת חשמל כוללת בנכס.

...

3.3.7. עבודות אלומיניום/מסגרות חוץ: חלקים ניכרים של החלונות לא קיימים, מצבם של חלונות אחרים מחייב פירוק והתקנת משקופי אלומיניום וחלונות חדשים".

ודוק: חוות הדעת קבעה כי לצורך איכלוס הנכס נדרשות עבודות התקנת מערכת חשמל כוללת בנכס. לכך מצטרפת הקביעה בעניין מצבם של החלונות. יוער לעניין חוות הדעת, כי מאחר שיש לבחון את האפשרות לשימוש בנכס בכל שימוש חוקי שהוא, והואיל ובענייננו השימוש "הבסיסי" ביותר אשר נבחן הוא שימוש כמחסן, לא מצאתי הכרח להתייחס ליתר התיאורים המופיעים בחוות הדעת על אודות מצבו של הנכס, כגון העדר חיבור מערכת מים והעדר מערכת גילוי וכיבוי אש.

23. המשיבה טענה כי חוות הדעת כוללת קביעה בלתי נכונה, שלפיה הנכס לא אוכלס מעולם, ומכאן שאין להיסמך גם על יתר האמור בחוות הדעת. אכן, החתומים על חוות הדעת ציינו כי נמסר להם שבנייתו של הנכס לא הושלמה ושהנכס לא אוכלס מעולם. זאת, כשאין חולק כי בנכס פעל מפעל טקסטיל, ולפיכך ברי כי הנכס אוכלס בעבר. ואולם, אין באמירה זו, המתבססת על מידע שנמסר באשר ל**עבר**, כדי להשליך על יתר האמור בחוות הדעת, שהוא בגדר קביעות המבוססות על בדיקה של איש מקצוע לגבי מצב הנכס **בהווה**. קביעות אלה אף עולות בקנה אחד עם התיאור המובא בפרוטוקול הסיור של ועדת הערר מיום 14.1.13. לפיכך, לא ראיתי לנכון לקבל את טענת המשיבה בעניין. עוד ראוי להטעים כי המשיבה לא מצאה לנכון להביא חוות דעת מומחה סותרת מטעמה, וגם לכך יש משמעות בענייננו (השוו [עמ"נ 29825-10-11 גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה](#) [פורסם בבנו] (מיום 18.12.13), בפסקה 23 (להלן: **"עניין גלגלי הפלדה"**)).

24. העובדה כי הנכס שימש בעבר לצורכי תעשייה, וכן העובדה כי נעשה שימוש בשאר חלקי הבניין שבו שוכן הנכס – אינן רלוונטיות לשאלה אשר במחלוקת. השאלה היא לגבי מצבו הנוכחי של הנכס, ושאלה זו מועלית ביחס לנכס עצמו ולא ביחס לסביבתו (אף אם מדובר בסביבתו הקרובה). מקובלת עליי גם הטענה כי הניסיון להשכיר את הנכס אינו מעיד על כך שהמערערת סבורה כי הנכס ראוי לשימוש. זאת – משום שאין מניעה להשכיר נכס אשר מחייב שיפוץ, ושבמצבו הנוכחי אינו ניתן לשימוש.

25. ועדת הערר ציטטה בהרחבה את פסק הדין **בעניין אייל גור**, אשר עוסק, לשיטתה, בעניין הדומה במידה רבה לעניינה של המערערת. הוועדה ציינה מפורשות כי בחנה את מצב הנכס שלפניה על פי **עניין המגרש המוצלח** ולנוכח פסק הדין **בעניין אייל גור**. ואולם, חרף הדמיון המסוים בין המקרים, ישנם גם הבדלים ביניהם, ומכל מקום, מדובר בפסק דין שאינו בגדר הלכה מחייבת, ואיני סבור כי יש להקיש ממנו לענייננו.

26. באותו עניין דובר באולם תעשייה שנרכש במצב של מעטפת בלבד: ללא תקרה, ללא רצפה, ללא חיבור למערכות מים וחשמל, וללא דלתות. הנישום שיפץ את הנכס, בעלות של כ-300,000 ש"ח, תלה מודעות לשם השכרת הנכס, וציין כי לאחר שישכיר אותו, ישלים את התקנת התקרה ומערכת החשמל. הנכס קיבל לתקופה מסוימת פטור מארנונה בגין נכס שאינו ראוי לשימוש, אך לאחר מכן חויב בארנונה. ההשגה בעניין נדחתה, וועדת הערר אשר דנה בערר שהגיש הנישום קבעה כי גם בטרם הותקנה בנכס מערכת חשמל, וטרם הושלמה התקרה האקוסטית, ניתן לחשוב על שימושים שניתן לעשות בנכס, כגון אחסון או חלל למעצבים.

בערעור לבית המשפט לעניינים מינהליים טען הנישום כי לקביעה זו של ועדת הערר אין יסוד. לפי הטענה, מעבר לכך ששימושים אלה (אחסנה וחלל למעצבים) אינם עולים בקנה אחד עם השימושים המותרים על פי דין בנכס האמור, המיועד לתעשייה, הרי שאין בר דעת שיסכים לעשות בו שימוש כלשהו, כשהוא נטול מערכת חשמל ופרוץ. בתשובה לערעור כפר המשיב בכך שהנכס היה פרוץ ונטול דלתות. המשיב עמד על כך שמדובר במבנה בעל טופס 4 ותעודת גמר,

ושהניסיון להשכיר את הנכס מלמד על היותו בר שימוש במועד הרלוונטי. המשיב הדגיש את דברי הנישום, שלפיהם הוא יגמור את מערכת החשמל והתקרה רק אחרי שישכיר את הנכס. לטענת המשיב, מתן פטור לנכס כזה תחייב את המשיב ליתן פטור לעוד מאות נכסים מסוג זה, הואיל ובדרך כלל אין משלימים בהם את מערכות החשמל ואת החלוקה הפנימית עד להשכרתם, כדי שהשוכר יוכל להתאים את המושכר לצרכיו. בית המשפט לעניינים מינהליים (השופטת נ' בן אור) קבע כי ניתן להתרשם שמדובר בנכס סגור, שמותקנים בו חלונות, דלת כניסה מסורגת, כיורים וכו'. עיקר פסק דינו מתייחס לכך שהנישום הודיע כי לא יתקין את מערכת החשמל עד לאחר שיושכר הנכס. וכך נאמר בפסק הדין:

"יוזכר, כי המבחן שנקבע בפרשת חברת המגרש המוצלח בע"מ הוא מבחן אובייקטיבי. רוצה לומר, השאלה העומדת על הפרק היא האם יש מניעה אובייקטיבית-חפצית לשימוש בנכס, ולא האם יש מניעה התלויה ברצונו של הבעלים. אכן, גם עצם עריכת השיפוצים ומשכם תלויים במידה רבה ברצונו של הבעלים, אולם בשעת ביצועם אין הנכס בר שימוש מן הבחינה האובייקטיבית. ואילו בענייננו, המבנה קיבל טופס 4 ותעודת גמר, כך שלא הייתה כל מניעה, מן הבחינה האובייקטיבית, לחברו למערכת החשמל. הבעלים נמנע מלעשות כן אך מן הטעם שביקש להתאים את הבניין לרצונו של השוכר העתידי. איני סבורה, כי נכס העומד להשכרה הינו נכס "שאי אפשר לשבת בו", עד שיותאם לצרכי השוכר הספציפי."

יושם אל לב, כי בית המשפט לא חזר על קביעת ועדת הערר שלפיה ניתן לעשות שימוש בנכס במצבו הנוכחי, בהעדר מערכת חשמל. קביעתו הייתה למעשה כי לא הייתה כל מניעה מן הבחינה האובייקטיבית לחבר את הנכס למערכת החשמל, ושהבעלים נמנע מלעשות כן בשל רצונו להשכיר קודם כל את הנכס.

בסוגיה זו - דעתי שונה. **בהלכת המגרש המוצלח (בפסקה 14) נקבע:**

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

כלומר, אין מקום להבחנה שנעשתה בפסק הדין בעניין אייל גור בין "מניעה אובייקטיבית-חפצית" לבין "מניעה התלויה ברצונו של הבעלים", ולא היה מקום ללמוד הבחנה כזו מעניין המגרש המוצלח. אדרבה.

לפיכך, סבור אני כי במצב שבו לא ניתן לעשות שימוש בנכס במצבו הנוכחי, די בכך לצורך מתן הפטור. אין למנוע את הפטור משום שהנישום נמנע מלבצע שיפוץ מסוים (או לסיים שיפוץ), מסיבותיו שלו. אשר לחשש מפני הימנעות מכוונת מסיום העבודות לצורך פטור מתשלום ארנונה, יפים לענייננו דברי בית המשפט העליון בעניין חברת גב ים. באותה פרשה נדון עניינו של

נכס בבניין חדש שנבנה. לגבי אותו נכס נטען כי הוא נמצא בשלב של "מעטפת" (ללא תשתיות חשמל, ריצוף, חלוקת חדרים, מיזוג, אינסטלציה וכו'), כי הוא טרם הושכר לצד שלישי כלשהו, ולפיכך אין מקום לחייבו בגינו בארנונה. העניין הגיע לבית המשפט המחוזי אשר קיבל את טענת הנישום, והפך את החלטת ועדת הערר. בית המשפט העליון אישר את פסק דינו של בית המשפט המחוזי, באומרו, בין היתר:

"נסיונה של המבקשת לטעון כאילו משמעותו של פסק דינו של בית המשפט המחוזי הינה כי כל בעל נכס יוכל להמנע מלסיים את הקמת הבניין, וכך להתחמק מתשלום ארנונה – איננה אלא ניסיון לטעון כנגד הלכת המגרש המוצלח. לא מצאתי כל טעם ראוי לשוב ולהדרש לשאלה משפטית זו, אשר הוכרעה על ידי הרכב שופטים בבית משפט זה רק לפני כשלוש שנים".

27. כאמור, ועדת הערר התייחסה בהחלטתה לשני פסקי דין של בתי המשפט לעניינים מינהליים, אשר ניתנו קודם להלכת המגרש המוצלח.

בעמ"נ 269/04 אלי, רוני ואבי יוזמה ופיתוח בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ראשון לציון [פורסם בנבו] (מיום 23.1.08) נדונה שאלת חיובן בארנונה של מספר יחידות במרכז מסחרי חדש שנבנה, אשר טרם הושכרו, ובנייתן טרם הושלמה, בשל הרצון לאפשר לכל שוכר להתאים את היחידה לצרכיו. בית המשפט אמנם פסק לטובת המשיב, אך אין הנדון דומה לראיה – באותו עניין לא הציגה המערערת בפני ועדת הערר חוות דעת מומחה של מהנדס או שמאי לגבי מצב היחידות ואפשרות השימוש בהן; ועדת הערר קבעה כי בחלק מהיחידות נעשה שימוש של אחסנה; הן הוועדה והן בית המשפט נדרשו למבחן הכדאיות הכלכלית (שכאמור, בוטל בהלכת המגרש המוצלח) כאחד המבחנים החלים בעניינם, וקבעו כי לנוכח מצבן הפיסי של היחידות, נדרשת השקעה קטנה כדי שניתן יהיה לעשות בהן שימוש גם שלא לצרכי אחסנה.

בעת"מ 1054/03 זוהיר נ' עיריית חיפה [פורסם בנבו] (מיום 13.4.04) נדונה השאלה, האם איטום של נכס פוטר אותו מארנונה. אינני סבור כי הדיון בשאלה זו תורם לענייננו, ולפיכך אינני רואה צורך להרחיב בעניין זה.

28. המערערת הפנתה לעניין גלגלי הפלדה. באותו עניין טענה המערערת כי לא ניתן לעשות בנכס שבו היא מחזיקה (קומה רביעית בבניין) כל שימוש חוקי, מאחר שמדובר בנכס פרוץ, שאין בו חלונות, שברובו אין ריצוף ושאיין בו חיבורי תשתית. המשיב שם טען כי מדובר במבנה בנוי ושלם המחובר לתשתיות, שניתן לעשות בו שימושים רבים. לטענתו, בבניין ישנן תשתיות, ולא ברור מה הפעולה המסובכת שיש לבצע כדי שבקומה הרביעית, שבה מחזיקה המערערת, יפעלו תשתיות אלה. המערערת תמכה את טענותיה ביחס למצב הנכס בחוות דעת שמאי. בית המשפט קבע, בהסתמך על חוות דעת זו, כי לא ניתן לעשות שימוש כלשהו בנכס, הואיל ומדובר בנכס שעל פי חוות הדעת אין בו חלונות, הוא אינו מחובר לביוב, למים ולחשמל, ואין בו מערכת כיבוי אש. עוד ציין בית המשפט כי כדי לאפשר קביעה שלפיה ישנו שימוש אפשרי בנכס זה, נדרשת טענה מפורטת יותר מטעם המשיב, שתבהיר את אופי השימוש ואת האופן שבו ניתן יהיה

להתגבר על הבעיות הקיימות בנכס. בית המשפט קבע כי היה על המשיב להבהיר באיזה אופן ניתן לחבר את הנכס לתשתיות, כדי שבית המשפט יוכל לבחון את השאלה האם מדובר בפעולה שהיא כה פשוטה עד שלא ניתן לקבוע כי מדובר בשיפוץ. כן צוין כי היה על ועדת הערר לפרט בהחלטתה כיצד ניתן לעשות שימוש – ללא עלות נוספת – בנכס שאינו מחובר לתשתיות ושאינו בו חלונות. וכך קבע בית המשפט (בפסקה 26 לפסק דינו):

"נכס שביחס אליו לא נסתרה הטענה לפיה אין לו חלונות ואין בו חיבור לתשתיות – אינו בדרך כלל נכס בר שימוש לייעוד כלשהו. משהמערער הצגה 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".

נראה לי כי עניין גלגלי הפלדה דומה מאוד בנסיבותיו לעניינה של המערערת כאן. בשני המקרים מדובר בנכס הנמצא באחת מקומותיו של בניין, כשבשאר חלקי הבניין נעשה שימוש; בשני המקרים מדובר בנכס חסר חלונות וחסר חיבור לתשתיות; בשני המקרים תמך הנישום את טענותיו בחוות דעת מתאימה; בשני המקרים לא הבהירו המשיבים את טענתם בדבר קלות החיבור לתשתיות, או כיצד ניתן לעשות שימוש בנכס שאינו מחובר לתשתיות ושאינו בו חלונות. בעניינינו טענה המשיבה כי ניתן לעשות בנכס שימוש של אחסנה במצבו הנוכחי, כמות שהוא, ולראיה ציינה כי המערערת אף עשתה שימוש מסוג זה בנכס במשך תקופה מסוימת. ואולם, אינני סבור כי הצבת ציוד בנכס, במהלך שיפוץ הקומה העליונה, עלה כדי שימוש בנכס לצורכי אחסנה. לפי התמונות שצולמו, היה זה שימוש ארעי ומאולתר, במסגרת המעבר של המערערת לבניין. ברגיל, דומה כי שימוש לצורך אחסנה מצריך אף הוא חיבור לחשמל. המשיבה לא התייחסה לכך, ואיני סבור כי יש לקבל את טענתה שלפיה ניתן לעשות שימוש בנכס, במצבו הנוכחי.

29. המשיבה הפנתה לפסק הדין בעניין פנינת נהריה. באותו עניין דובר בנכס בן שש קומות, הממוקם על מרכז מסחרי קיים, ואשר יועד במקור לשמש כמלון דירות. בעקבות היקלעות יזם הפרויקט לקשיים כלכליים, בהיות הנכס מצוי בשלבי בנייה סופיים ובטרם קיבל טופס 4, מונה המערער ככונס נכסים על הנכס. המערער טען כי אין לחייב בגין הנכס בארנונה, הואיל ובנייתו טרם הסתיימה והוא אינו ראוי לשימוש. באותו עניין אישר בית המשפט את קביעת ועדת הערר שלפיה מדובר בנכס בגימור כמעט מלא, הכולל לא רק מחיצות פנים, אלא גם קירות צבועים, שבהם הורכבו חלונות ודלתות, כלים סניטריים, ריצוף דקורטיבי, עבודות אלומיניום, תקרה אקוסטית, מלוא התשתיות והמערכות הטכניות, כולל אביזרי קצה (גם אם באופן חלקי), אביזרי ביטחון, מערכת חשמל ואינסטלציה, תשתית למתזי כיבוי אש, תשתית מיזוג אוויר ואף ריהוט. ועדת הערר קבעה גם כי עיקר הבעיות בנכס הן בעיות של נזילות ורטיבות, ואין באלה כדי להוות "נזק משמעותי". כן קבעה הוועדה כי אין בלשלת ובפסולת שהצטברה בנכס בתקופת הזנחתו והותרתו בשיממונו, מבלי שתוחזק בכל דרך באותה תקופה, כדי להוות "נזק משמעותי" שהפך את הבניין לבניין שאינו ראוי לשימוש או ל"לא בניין". קביעות אלה אושרו אף הן בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה.

סבור אני כי מדובר במקרה שונה מהמקרה דנן, ומובן כי כל מקרה ייבחן לפי נסיבותיו המסוימות. בענייננו אין מדובר בפסולת או ברטיבות, אלא בהעדר תשתית חשמל ובהעדר חלונות – רכיבים שהיו קיימים בנכס שנדון **בעניין מלונית פנינת נהריה**. איני סבור אפוא כי ניתן ללמוד מפסק דין זה לענייננו.

אעיר כי על רקע ההפניה של ב"כ המשיבה לפסק הדין **בעניין פנינת נהריה**, העוסק בנכס המצוי בשלבי בנייה סופיים ושלגביו נטען כי בנייתו טרם נסתיימה, וכן לנוכח העובדה **שבעניין המגרש המוצלח** השווה בית המשפט העליון בין נכס שבנייתו טרם נסתיימה לבין נכס שניזוק במידה שלא ניתן לעשות בו שימוש – לא ברורה טענת ב"כ המשיבה שלפיה פסק הדין **בעניין חברת גב ים** (שעוסק אף הוא בבניין שבנייתו טרם הושלמה) אינו רלוונטי לענייננו.

30. גם מפסקי הדין הנוספים שאליהם הפנתה המשיבה אינני סבור כי ניתן ללמוד לענייננו. [בעמ"נ 10556-01-10 בן דין נ' עיריית תל-אביב יפו](#) [פורסם בבנו] (מיום 7.9.10) דובר בנכס בשטח 26 מ"ר ששימש בעבר כבית כנסת, אך מאז רכישתו על ידי המערער בשנת 1997 חדל השימוש בו כבית כנסת, בין היתר כתוצאה של העדר חדר שירותים לשימוש המתפללים. אחת הטענות שהועלו ביחס לנכס הייתה שהנכס אינו ראוי לכל שימוש ולפיכך יש לפטור אותו מארנונה בהתאם להוראת [סעיף 330 לפקודת העיריות](#). בעניין זה קבע בית המשפט כי אין די בכך שנכס עמד בשימונו זמן רב כדי להעמידו בחזקת נכס שאינו ראוי לשימוש, שכן ברור למדי שניתן לעשות בו שימוש מסוים, לכל הפחות כמחסן. [בעמ"נ 2668/08 יוסף סוויסה ז"ל נ' עיריית רחובות](#) [פורסם בבנו] (מיום 4.10.11) דובר במשחטה שנסגרה לאחר שהוצא לה צו סגירה בשנת 1991, לאחר שימוש של כעשר שנים. נטען בעתירה כי יש לבטל את כל חיובי הארנונה שהוטלו לאחר סגירת המשחטה, בהתאם [לסעיף 330 לפקודת העיריות](#). בהתאם לדו"חות משרד החקלאות, הנכס היה מוזנח – אריחי החרסינה היו שבורים, החצר מלאה בעשבים ולא היה גידור. בית המשפט קבע כי אין במצב זה כדי לאפשר קביעה שלפיה לא היה שימוש חוקי כלשהו שניתן היה לעשות בנכס המשחטה (כגון אחסון).

ניתן לראות כי נסיבותיהם של מקרים אלה שונות מנסיבות המקרה שלפניי. כפי שנאמר **בעניין חברת גב ים** (בפסקה 15): **"דא עקא שהכרעתו של בית המשפט המחוזי באשר למצבו של הנכס (קרי, ביחס לשאלה האם הנכס ראוי לשימוש) – הינה הכרעה קונקרטיה, המותאמת לנסיבות העובדתיות של הנכס הספציפי"**. לפיכך, ההפניה לפסקי דין אלה אין בה כדי להועיל למשיבה.

31. סיכומו של דבר, הערעור מתקבל. החלטת ועדת הערר מבוטלת, והנכס נושא הערעור יופטר מארנונה – בהתאם [לסעיף 330 לפקודת העיריות](#)

המשיבה תישא בהוצאות המערערת ובשכר טרחת עורכי דינה, בסכום כולל של 20,000 ₪.

המזכירות תשלח העתק מפסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, ג' אדר ב תשע"ד, 05 מרץ 2014, בהעדר הצדדים.

מנחם פינקלשטיין 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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