

בבית המשפט העליון

בר"ם 42/12

לפני: כבוד השופט ח' מלצר

המבקשת: עיריית הרצליה

נ ג ד

המשיבה: חברת גב ים לקרקעות בע"מ

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב-יפו מיום 28.11.2011 בתיק עמ"נ 8846-05-11, [פורסם בנבו] שניתן על ידי כב' השופט א' שהם

בשם המבקשת: עו"ד לימור דניאלי שוסטר
בשם המשיבה: עו"ד אורי דויטש; עו"ד אלדד פרקש

חקיקה שאוזכרה:

פקודת העיריות [נוסח חדש]: סע' 269, 330

תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993: סע' 12

חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992

החלטה

1. לפני בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים (כב' השופט א' שהם) מתאריך 28.11.2011 ב- עמ"נ 8846-05-11, [פורסם בנבו] בגדרו התקבל ערעורה של המשיבה על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה כללית שליד עיריית הרצליה (להלן: ועדת הערר) מתאריך 21.03.2011.

להלן יפורטו בתמציתיות הנתונים הנדרשים להכרעה בבקשה.

עיקרי העובדות ותיאור ההליכים הקודמים

2. המשיבה הקימה בניין ברח' שנקר 13 בהרצליה (להלן: הבניין). בקומת הקרקע של הבניין הנ"ל נותר שטח בגודל של 883 מ"ר (להלן: הנכס), אשר לגביו טענה המשיבה כי הוא נמצא בשלב של "מעטפת" (דהיינו ללא תשתיות חשמל, ריצוף, חלוקת חדרים, מיזוג, אינסטלציה וכו'), וכי הוא טרם הושכר לצד שלישי כלשהו. בתאריך 04.05.2008 שלחה המבקשת למשיבה דרישה לתשלום ארנונה בגין הבניין כולו. בתגובה, טענה המשיבה בפני המבקשת כי אין מקום לחייבה בארנונה בגין הנכס, ואף הגישה השגה בעניין בתאריך 10.07.2008.

בתאריך 05.08.2008 השיב מנהל הארנונה מטעם המבקשת להשגה, וקבע כי "המדובר בבנין חדש, שבניתו נסתיימה, ואין בעיכוב ביצוע עבודות גמר והתאמה, לרצונכם, כדי לאיין חיובכם בשטחים אלה בארנונה".

3. על תשובתו של מנהל הארנונה הגישה המשיבה ערר לועדת הערר. בתאריך 21.03.2011 ניתנה החלטת ועדת הערר, אשר דחתה את הערר וקבעה בסוף דבריה כי: "הבנין בו נמצא הנכס הושלם זה מכבר ואין בכך שהעוררת [המשיבה כאן – ח"מ] טרם השכירה חלק ממנו כדי להביא למסקנה שהבניין טרם הושלם".

נוכח החלטתה הנ"ל של ועדת הערר, הגישה המשיבה ערעור לבית המשפט המחוזי הנכבד.

4. למען שלמות התמונה, אציין כי ביני לביני, במהלך חודש מרץ 2010, הושלמו, גם לשיטת המשיבה, כל העבודות בנכס – ובנייתו הושלמה. לפיכך, המחלוקת בין הצדדים משתרעת על פני תקופה "סגורה", שראשיתה באפריל 2008, המועד בו הפכה המשיבה למחזיקה בבניין ובנכס, וסופה במרץ 2010, עם השלמת העבודות בנכס (להלן: התקופה שבמחלוקת).

פסק דינו של בית המשפט המחוזי הנכבד

5. בית המשפט המחוזי הנכבד פתח את פסק דינו בהתייחסות ל-[בר"ם 5711/06](#) חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – מנהל הארנונה [פורסם בנבו] (30.12.2009) (להלן: הלכת המגרש המוצלח), שם קבע בית משפט זה את ההלכה בנוגע

לפרשנותו של [סעיף 330 לפקודת העיריות](#) [נוסח חדש] (להלן: פקודת העיריות) – הלכה שעליה אעמוד בהמשך. לאחר מכן, קבע בית המשפט המחוזי כי הדברים שנקבעו בהלכת המגרש המוצלח ביחס [לסעיף 330 הנ"ל](#), כוחם יפה גם ביחס [לסעיף 269 לפקודת העיריות](#). בית המשפט המחוזי הנכבד אף ציין כי היקש דומה נעשה על ידי בתי המשפט המחוזיים בשורה ארוכה של פסקי דין, אשר נפסקו בנסיבות הדומות לענייננו.

לאחר שקבע את גבולותיו הנורמטיביים של הדיון, פנה בית המשפט המחוזי הנכבד להכרעה קונקרטית. בית המשפט המחוזי מצא עוד כי: "כל עוד עמד הנכס במצב של מעטפת... לא הייתה רשאת המשיבה [המבקשת כאן – ח"מ] לחייב בארנונה, שכן אין מדובר ב'בניין', כהגדרתו [בסעיף 269 לפקודת העיריות](#)". לפיכך, בית המשפט המחוזי הנכבד הורה על קבלת הערעור על החלטת ועדת הערר, ועל ביטול חיובה של המשיבה בארנונה ביחס לתקופה שאלה התייחס הערעור.

מכאן הבקשה שבפני.

תמצית טענות הצדדים

6. לטענת המבקשת, "בקשת רשות ערעור זו מעלה בפני בית המשפט הנכבד סוגיות משפטיות עקרוניות ורבות חשיבות", המתוארות בתמציתיות להלן:

(א) האם נכון להרחיב את הפרשנות אשר ניתנה בהלכת המגרש המוצלח, כך שיקבע כי נכס, אשר טרם בוצעו בו "עבודות התאמה" ו-"חיבור לתשתיות" יחשב כבלתי ראוי לשימוש, ולכן כפטור מארנונה? עוד מוסיפה המבקשת בעניין זה וטוענת כי משמעות פסק דינו של בית המשפט המחוזי הנכבד היא כי בעל נכס יכול להמנע "מלהשלים פרטים מסויימים הנוגעים לגימור או עיצוב הנכס, על מנת להימנע מתשלום ארנונה", וכי הדבר "נוגד את התכלית והרציונל מאחורי דיני הארנונה".

(ב) האם נכונה קביעתו של בית המשפט המחוזי הנכבד לפיה חובת ההוכחה ביחס לשאלה מה עולה כדי "בנין" לפי [סעיף 269 לפקודת העיריות](#) – מוטלת על העירייה, ולא על הנישום?

(ג) האם רשאי בית המשפט המחוזי, בשבתו כערכאת ערעור על ועדת הערר, "להפוך על פיה" קביעה עובדתית של ועדת הערר?

7. לצד מה שראתה כ-"סוגיות משפטיות עקרוניות" כנ"ל – פרסה המבקשת שורה ארוכה של טענות פרטניות שונות, ביחס למרבית מסקנותיו של בית המשפט המחוזי הנכבד, וכן ביחס לשגיאות, לכאורה, שעשה בית המשפט המחוזי במהלך הניתוח המשפטי של מכלול הנתונים שהובאו בפניו. לא אדרש ואפרט כאן כל אחת ואחת מטענות אלה, ורק אציין כי בפיסקאות 50-51 טוענת המבקשת כי המשיבה קיבלה פטור לנכס חדש וריק למשך שנה, בהתאם לאמור [בתקנה 12 לתקנות הסדרים במשק המדינה \(הנחה מארנונה\)](#), התשנ"ג-1993. לשיטת המבקשת, תנאי הכרחי לקבלת פטור זה הוא שמדובר בבניין שבנייתו נשלמה – ולכן המשיבה איננה יכולה ליהנות משני העולמות: ברצותה מבקשת פטור לבניין חדש, וברצותה טוענת כי כלל לא מדובר בבניין.

8. בתשובתה, טענה המשיבה כי ההלכה שנקבעה בהלכת המגרש המוצלח כוחה יפה גם פה, אף על פי שכאן מדובר בנכס שהמחלוקת היא בשאלה האם בנייתו הושלמה אם לאו, ולא בבניין שהושלם אך ניזוק. לחיזוק טענתה, הפנתה המשיבה למספר פסקי דין של בתי המשפט המחוזיים, אשר עשו היקש דומה.

אשר לטענת המבקשת לפיה בית המשפט המחוזי הנכבד התערב, לכאורה, בקביעות עובדתיות של ועדת הערר, טענה המשיבה כי ממילא לא היתה בין הצדדים מחלוקת עובדתית של ממש ביחס למצב הנכס – ולכן ברי כי בית המשפט המחוזי כלל לא נדרש להכרעה בסוגיות עובדתיות כלשהן.

בכל האמור בשאלת נטל ההוכחה, הפנתה המשיבה לפסקי דין שונים, בהם נקבע כי כאשר מדובר בנכס שמוטל עליו חיוב ארנונה בפעם הראשונה, הרי שנטל ההוכחה כי הבניין הושלם מוטל על העירייה (וזאת בניגוד למצב שבו הבניין הושלם, וניזוק במועד מאוחר יותר – ואז הנטל הוא על הנישום). מעבר לכך, המשיבה טענה כי ממילא הוכח שבנייתו של הנכס טרם הושלמה, וזאת ללא תלות בשאלה מי היא הנושאת בנטל ההוכחה.

9. בנוגע לטענה המתייחסת להוצאת פטור לנכס חדש וריק, השיבה המשיבה כי מדובר בטענה הנגועה בחוסר תום לב, שכן המבקשת מודעת היטב לכך שמדובר בהסדר דיוני בין הצדדים. לפיכך ממשיכה המשיבה בטענתה, הסכמתה לקבלת הפטור האמור איננה מעידה על הסכמתה לכך שבנייתו של הנכס הושלמה.

דיון והכרעה

10. לאחר שעיינתי בבקשת רשות הערעור ובתגובת המשיבה, וכן ביתר החומר שהוגש לי על ידי הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה כי דין הבקשה להידחות. להלן יפורטו בקצרה הנימוקים למסקנתי זו.

11. בענייננו, הערכאה הראשונה מבין השלוש היתה ועדת ערר – שאיננה בית משפט, אלא טריבונל מנהלי. במצב דברים זה, לא חלה כאן במישרין ההלכה שנקבעה ב-[ר"ע 103/82 חניון חיפה בע"מ נ' מצת אור \(הדר חיפה\) בע"מ, פ"ד לו\(3\) 123 \(1982\)](#), שכן זו עסקה בבקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, ביושבו כערכאת ערעור על החלטה, או פסק דין של בית משפט השלום. יחד עם זאת, מהחלטותיו של בית משפט זה עולה כי הן כאשר הערכאה הראשונה היא בית משפט, והן כאשר היא טריבונל מנהלי – העקרון הוא דומה, ולפיו רשות ערעור תנתן "כאשר מתעוררת שאלה משפטית החורגת מעניינם הישיר של הצדדים למחלוקת" (ראו לדוגמה: [בר"ם 1295/12](#) נורקייט בע"מ נ' עיריית פתח תקוה [פורסם בנבו] (12.03.2012)), ובשים לב לאמת מידה זו אבחן עתה את הדברים.

12. הברית התיכון לגורלה של בקשת רשות הערעור שבפני הוא בשאלה האם ההלכה שנקבעה בהלכת המגרש המוצלח, שם נידונה פרשנותו של [סעיף 330 לפקודת העיריות](#), רלבנטית גם לצורך פרשנותו של המונח "בניין" [בסעיף 269](#) לפקודת העיריות. לצורך כך, מן הראוי להקדים מספר מילים ביחס לתוכנה של הלכת המגרש המוצלח.

למען יובנו הדברים, אפתח בציטוט הוראות החוק הרלבנטיות:

[סעיף 330 לפקודת העיריות](#) מורה כך:

"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבנין במצב של נכס הרוס או ניזוק –

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בנין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבנין על פי השימוש האחרון שנעשה בבנין (בסעיף זה – תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבנין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;

אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה."

הגדרת "בנין" בסעיף 269 לפקודת העיריות מנוסחת כדלקמן:

"בנין" - כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו."

בהלכת המגרש המוצלח נדרש בית משפט זה 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. בסופו של הדיון, קבעה חברתי, השופטת (כתוארה אז) מ' נאור כי המבחן הקובע הוא מבחן אובייקטיבי, בגדרו: "די בכך שלא ניתן לשבת בבנין, דהיינו שהבנין לא ראוי לשימוש ואין יושבים בו". עוד נפסק, כי אין לעשות שימוש במבחן "הכדאיות הכלכלית", הבוחן האם ניתן לשקם את הנכס בעלות סבירה. במילים אחרות, אם על פי מצבו האובייקטיבי של הנכס הוא בלתי ראוי לשימוש – די בכך כדי להכניסנו לסעיף 330 הנ"ל, ואין להדרש לשאלה האם המחזיק בנכס יכול לשוב ולהשמישו בעלות סבירה.

בהכרעתו בערעור המשיבה, קבע בית המשפט המחוזי הנכבד כי ניתן לעשות היקש בין האמור בהלכת המגרש המוצלח, לבין ענייננו. לשיטתו של בית המשפט הנכבד קמא, דין אחד הוא לשאלה מתי נכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ולשאלה מתי הושלמה בנייתו של בניין. כך סוכמו הדברים על ידי בית המשפט המחוזי הנכבד בפסקה 7 לפסק דינו כדלקמן:

"אני סבור כי לצורך הכרעה בשאלה אם מדובר ב'בניין' כמשמעותו בסעיף 269 לפקודת העיריות, מן הראוי לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בפרשת המגרש המוצלח, לגבי תחולתו של סעיף 330 לפקודת העיריות. בפרשנות המונח 'בניין' יש להפעיל את מבחן ההיגיון והשכל הישר, ועל פי מבחן זה אין כל הצדקה למתן פטור לנכס אשר נהרס או ניזק 'במידה שאי-אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו...' ולחייב בארנונה נכס אחר הנתון במצב פיזי דומה, רק משום שמדובר בבניין חדש".

סבורני, כי ההיקש הנ"ל שעשה בית המשפט המחוזי הנכבד – הינו מתבקש ואף נובע מהלכת המגרש המוצלח עצמה. אסביר את דברי להלן.

13. בפסקה 12 להלכת המגרש המוצלח נאמר כדלקמן:

"עד כמה המבחן של 'כדאיות כלכלית' בו תומכות המשיבות רחוק ממהותם של דיני הארנונה ניתן לראות בדוגמא הבאה: כשמדובר בבניין שטרם הסתיימה בנייתו וכל עוד אין הוא בשימוש ואין הוא ראוי לשימוש אין מחלוקת כי לא מוטלת עליו ארנונה כבניין... לשם הפשטות ניקח מקרה שאין ספק כי הבנייה לגביו טרם הסתיימה. כך, למשל, כאשר מדובר בשלד מבנה של בניין רב קומות. אך מובן הוא שאין להטיל ארנונה על נכס זה כבניין. ואולם, נראה כי קיימת לפחות במקרים רבים 'כדאיות כלכלית' בבניית המבנה – שאם לא כן, הקבלן לא היה מבצע את הפרוייקט. העובדה שקיימת 'כדאיות כלכלית' לבנות בניין אין בה די כדי להטיל ארנונה על בניין שבנייתו טרם הסתיימה ובדומה לגבי נכס ש'ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו' – העובדה שקיימת 'כדאיות כלכלית' בשיפוצו אין בה די כדי למנוע פטור מארנונה. מבחן 'הכדאיות הכלכלית' זר אפוא לטעמי לדיני הארנונה ומנוגד לתכליתם. כל עוד הבניין אינו ראוי לשימוש אין להטיל על הנישום (שעמד גם ביתר התנאים) ארנונה רק מאחר שקיימת 'כדאיות כלכלית' לשפץ את הבניין. לכשיסתיים השיפוצ (אם בכלל יבוצע) והבניין יהיה ראוי לשימוש ניתן יהיה

לעשות כן, כשם שעושים כן רק לאחר שמסתיימת הבניה, ואין די ב'כדאיות כלכלית' ובאפשרות רעיונית של שיפוץ. העיקר הוא כאמור מצבו הנוכחי של הבניין ולא האם 'כדאי' להביא לשינוי במצבו" (ההדגשה שלי – ח"מ).

מן המובאה שלעיל עולה איפוא בבירור, כי בית משפט זה קבע בהלכת המגרש המוצלח כי מבחן הכדאיות הכלכלית איננו יכול לחול גם כאשר עסקינן בשאלה מתי בניין הנמצא בשלבי הקמה הופך להיות ראוי לשימוש (ולא רק כאשר מדובר בבניין שלם שניזוק). בהנמקה שהובאה לעיל נאמר כי הדרך לבחון האם בנייתו של הבניין הושלמה הינה אך ורק באמצעות המבחן האובייקטיבי, קרי בשאלה האם במצבו הנוכחי ראוי הנכס לשימוש אם לאו. לשאלה האם יכול המחזיק בנכס להשמישו בעלות סבירה – אין איפוא משמעות מבחינת דיני הארנונה הכללית. לפיכך, יכול המחזיק לבחור להמשיך ולהותיר את הנכס במצב שהוא איננו ראוי לשימוש, וכל עוד יעשה כן – לא יחוב בארנונה בגין החזקתו את הנכס. דברים אלה, כך נקבע בהלכת המגרש המוצלח, נכונים גם כאשר מדובר בנכס שהיה שמיש אך ניזוק, וגם כאשר מדובר בנכס שבנייתו טרם הושלמה. בהתאם, בשורה ארוכה של פסקי דין, יישמו בתי המשפט המחוזיים את הלכת המגרש המוצלח גם כאשר התעוררה מחלוקת האם הושלמה בנייתו של נכס, בהתאם להגדרה הקבועה [בסעיף 269 לפקודת העיריות](#) (ראו, בין היתר: [עמ"נ 37796-05-10](#) רבינוביץ נ' עיריית פתח תקוה [פורסם בנבו] (26.12.2010), ו-[עמ"מ 30765-06-10](#) מרידור נ' עיריית יהוד [פורסם בנבו] (24.07.2011)).

14. לפיכך, השאלה המרכזית העומדת לפתחי, לצורך הכרעה בבקשה, הינה האם במהלך התקופה שבמחלוקת היה הנכס ראוי לשימוש, או שלא היה ראוי לשימוש. בסוגיה זו, קבע בית המשפט המחוזי הנכבד, כבר בפתח דבריו כי: "מתוך תצלומים שהוגשו לבית המשפט, ניתן להתרשם כי מדובר בשטח המצוי במצב של מעטפת בלבד, מבלי שנעשו בו פעולות כלשהן, על מנת להכשירו למצב של שימוש". כלומר, בית המשפט המחוזי הנכבד קבע כי במהלך התקופה הרלבנטית הנכס, מושא המחלוקת, לא היה ראוי לשימוש, ומכאן – ועל פי הלכת המגרש המוצלח – גם לא היה חייב בארנונה.

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 נסיון 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.

15. דין דחיה דומה (ובקל וחומר) צריך לחול גם על נסיונה של המבקשת לשוות נופך משפטי-עקרוני להכרעתו של בית המשפט המחוזי הנכבד באשר למצבו הפיזי של הנכס במהלך התקופה שבמחלוקת. כך ניסתה המבקשת לטעון כי משמעות פסק דינו של בית המשפט המחוזי היא כי: "כל נכס חדש, שטרם בוצעו בו עבודות התאמה פנימיות, חלוקה פנימית וחיבור לתשתיות המצויות בבניין לרשות הנכס – אינו ראוי לכל שימוש, ועל כן פטור מארנונה". דא עקא שהכרעתו של בית המשפט המחוזי באשר למצבו של הנכס (קרי, ביחס לשאלה האם הנכס ראוי לשימוש) – הינה הכרעה קונקרטית, המותאמת לנסיבות העובדתיות של הנכס הספציפי. הנה כי כן, ניתן להניח כי בעתיד – הערכאות הדיוניות תדרשנה לבחון כל נכס וכל מקרה לגופו בהתאם לאמת המידה הכללית הנ"ל, ולכן יש לדחות את נסיונה של המבקשת לטעון כנגד ההשלכות הרוחביות, כביכול, של הותרת פסק הדין, מושא הבקשה, על כנו.

16. גם טענותיה של המבקשת ביחס להתערבותו של בית המשפט המחוזי בממצאים העובדתיים של ועדת הערר, או ביחס לשאלת נטל ההוכחה – דינן להדחות: אין צורך להכביר במילים על סמכותו של בית המשפט לעניינים מינהליים, בשבתו כערכאת ערעור, להתערב, ככל שימצא לנכון, בכל קביעה של ועדת הערר. זאת ועוד: מקובלת עלי טענת המשיבה לפיה למעשה אין מחלוקת עובדתית של ממש בין הצדדים בכל הכרוך במצבו הפיזי של הנכס במהלך התקופה שבמחלוקת, אלא רק ביחס לשאלה האם מצב פיזי זה מקים חבות בארנונה, או מזכה בפטור.

מטעם זה גם אין צורך להדרש לשאלת נטל ההוכחה, שהרי מצבו הפיזי של הנכס לא היה, כאמור, שנוי במחלוקת – ולכן ממילא הכרעתו של בית המשפט המחוזי הנכבד היתה הכרעה משפטית, המבוססת על עובדות שאין עליהן מחלוקת, ועל מה שנקבע בהלכת המגרש המוצלח. לכן, אפילו אם אניח כי צודקת המבקשת בטענתה שנטל ההוכחה היה מוטל על המשיבה – עדיין אין בכך כדי לשנות מפסק דינו של בית המשפט המחוזי הנכבד. בבחינת למעלה מן הצורך, ומבלי לקבוע מסמרות, אציין כי מקובלת עלי המסקנה לפיה כאשר מדובר בחיוב ראשון בארנונה, לגבי נכס הנמצא בהקמה, הרי שהנטל להוכיח כי בניית הנכס הושלמה מוטל על העירייה, ולא על הנישום המחזיק בנכס (זו היתה מסקנתו של בית המשפט המחוזי גם לאחרונה, ב-[עמ"נ](#)

[29825-10-11](#) גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה [פורסם בנבו] (18.12.2012); יש להעיר כי המבקשת לא הגישה בקשת רשות ערעור על פסק דין זה).

17. נותר לי איפוא לדון בטענתה של המבקשת לפיה העובדה שהמשיבה קיבלה פטור לנכס חדש וריק סותרת את טענת המשיבה כי בנייתו של הנכס טרם הושלמה. גם בעניין זה, דעתי כדעת המשיבה:

בנספח 7 לבקשתה, צירפה המבקשת מכתב, אשר נשלח מבא-כח המשיבה אל מנהל הארנונה של המבקשת בתאריך 03.03.2009. בפסקה 4 למכתב זה, כתב בא-כח המשיבה כדלקמן:

"יודגש כי בקשה זו [בקשה למתן פטור לנכס חדש וריק – ח"מ] מוגשת לצורך הזהירות וכי מרשתי עומדת על טענתה כי השטח זכאי לפטור נכס לא ראוי. במידה ותקבל טענת מרשתי שהנכס אינו ראוי לשימוש ישונה גם הפטור של מרשתי (מנכס ריק לנכס שאינו ראוי לשימוש) ותשמר זכותה לקבלת פטור לנכס ריק בעתיד".

ממכתב זה עולה, באופן חד-משמעי, כי המבקשת היתה מודעת היטב לכך שבקשת המשיבה לפטור לנכס חדש וריק איננה אלא הסדר דיוני וזמני, עד אשר תנתן החלטתה של ועדת הערר (וראו פרוטוקול הישיבה מתאריך 17.02.2009, שם נאמרו הדברים באופן שאיננו משתמע לשתי פנים).

לפיכך יש לדחות את טענת המבקשת לפיה עלולה המשיבה "ליהנות משני העולמות" – מצד אחד ליהנות מפטור לנכס חדש וריק, ומצד שני לטעון כי בניית הנכס טרם הושלמה. בהקשר זה עמדתה של המשיבה, לפיה: "טענה זו... מוצגת על ידי המבקשת בצורה מעוותת ומטעה" – יש לה בסיס.

18. סוף דבר: נוכח כל האמור לעיל – בקשת רשות הערעור נדחת. המבקשת תישא בשכר טרחת עורכי הדין של המשיבה בסך של 20,000 ש"ח.

ניתנה היום, כ"ה באייר התשע"ג (05.05.2013).

ח' מלצר 54678313-42/12

ש ו פ ט

העותק כפוף לשינויי עריכה וניסוח. 12000420_K04.doc עכ+מה
מרכז מידע, טל' 077-2703333 ; אתר אינטרנט, www.court.gov.il
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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