

**בתי המשפט**

עמנ 000203/05		<b>בבית המשפט המחוזי תל – אביב יפו</b>	
		<b>בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים</b>	
תאריך: 27/12/2005		<b>כב' השופט ד"ר עודד מודריק</b>	<b>לפני:</b>

**בעניין:** אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד רוזן מיכאל      מערער

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב

ע"י ב"כ עו"ד שירה הר ניב      משיב

**פסק דין**

מהן הנסיבות המצדיקות הימנעות מהטלת חובת תשלום ארנונה ביחס לנכס שאינו ראוי לשימוש? מהם גבולות ההתערבות של בית המשפט לעניינים מנהליים בהחלטות ועדת ערר לענייני ארנונה ומהו הבסיס לקביעת היטל ארנונה לנכס ריק שניתן להשתמש בו לייעודים שונים? אלה השאלות שעלי לדון בהן במסגרתו של ערעור זה.

**הנסיבות**

המערער, חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן: "המערער" או "אלרוב") היא הבעלים של בניין משרדים ברח' יעבץ 33, ת"א (להלן: "הנכס"). הנכס הוא בניין בן 9 קומות שנבנה בשנת 1985 לתכלית של השכרת יחידותיו השונות לשימוש כמשרדים. עד סוף שנת 2001 הייתה תפוסת הנכס מלאה ועל פי זה חויבה המערער בתשלומי ארנונה בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (משרדים).

בשנת 2002 פינו מחזיקים שונים קומות שלמות של הנכס. ביקורת שנערכה מטעם עיריית תל אביב (להלן: "העירייה") תיארה את מצבן של מספר קומות בנכס כך: "אין ריצוף, אין חשמל, אין קירות פנימיים, אין דלתות לארנונות המזגן... נהרסו כל קירות הגבס הפנימיים וכן כל חוטי התקשורת וכן אין תקרה". על פי מצב דברים זה החליט מנהל הארנונה של העירייה כי הנכס (בקומות הספציפיות שכל אחת מהן היא יחידה נפרדת לצורכי ארנונה) "לא ראוי [לשימוש] פטור [מארנונה] עד 30.4.03" (הפטור הוארך עד 30.9.03).

בתום אותה תקופה נערכה ביקורת נוספת בנכס. הביקורת העלתה שמקצת הקומות אוכלסו או שהן בשלבי אכלוס, אחרות שופצו ועוד אחרות אינן עומדות בקריטריונים של סעיף 330 לפקודת העיריות. מנהל הארנונה הגיע לכלל מסקנה כי אין להמשיך ולפטור את הנכס מחיובי ארנונה. על החלטה זו השיגה המערערת לפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית שליד עיריית תל אביב (לעיל ולהלן: **"ועדת הערר"**) בטענה כי לא חל שינוי במצבו הפיזי של הנכס והוא נותר כשהיה, לא ראוי לשימוש. על כן יש להמשיך ולפטור מתשלום ארנונה. לחילופין נטען כי יש לחייב את הנכס בתעריף הנמוך ביותר על פי השימושים האפשריים בו (הוצע תעריף "בתי תוכנה" שהוא בגדר השימושים האפשריים).

ועדת הערר דחתה את הערר (22.6.05). הוועדה שמעה עדויות וקבלה הערכות שמאי. היא קבעה, על פי העדויות שנשמעו, כי הנכס נמצא ב"מצב מעטפת" (היינו הוסרו המחיצות שחילקו את הקומה לחדרי משרד נפרדים) כדי להתאימו לדרישות שוכרים בכוח. ההשקעה הכספית הנחוצה כדי להעמיד את הנכס במצב שניתן יהיה לעשות בו שימוש אינה חורגת מן הסביר לשם השקעה בבניין משרדים להשכרה. הפטור הניתן לנכס שאינו ראוי לשימוש הוא זמני ו"אין לאפשר לבעל נכס להעמיד אותו חשוף, באופן מכוון וללא הגבלה, כדי להימנע מתשלום ארנונה".

בסוגיית חיוב הנכס בתעריף של בית תוכנה, הוועדה אמרה כי לא הוצגה לה חוות דעת ברורה המוכיחה שייעודו של הנכס כולל גם שימוש כזה. מכל מקום, אפילו הייתה חוות דעת כזאת, סברת הוועדה היא כי מנהל הארנונה אינו מנוע מקביעת תעריף "משרדים" משום שזה אופיים וטיבם של השימושים בנכסים שבאזור. אילו היה מדובר באזור שמתאפיין בבתי תוכנה (למשל אזור התעשייה רמת החייל) כי אז היה מקום לקביעת התעריף של הסיווג הזה.

מכאן הערעור.

### **טענות, מענות ודיון**

**נכס שאינו ראוי לשימוש – כללי**

דומה כי אין מחלוקת שסוגיית תשלום הארנונה על הנכס נחתכת על פי הוראת סעיף 330 לפקודת העיריות. אין לי צורך לדון בטענת אלרוב כי מצודת החיוב בארנונה כלל אינה פרושה על נכס המוגדר כ"לא ראוי לשימוש" ואין מדובר ב"פטור" בלבד. פשוט אינני רואה את הטעם שבהבחנה. סעיף 330 לפקודת העיריות מורה:

**נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים...**

מה לי "פטור" ומה לי "אי חיוב"; ברור שהבעלים של נכס שאינו ראוי לשימוש אינו חייב (שווה – פטור מחובה) בתשלומי ארנונה כל עוד מצב הנכס תואם את ההגדרה שבחוק.

כן החלת הוראת הדין מצריכה התגשמות של שלושה תנאים: א. שהבניין שבגינו מוטלת הארנונה ניזוק במידה שלא ניתן לשבת או להשתמש בו; ב. שאין יושבים בנכס ואין משתמשים בו; ג. שנמסרה לעירייה הודעה על כך בכתב.

ברי כי בנדון הנכס התקיימו התנאים השני והשלישי. השאלה האם מצב הנכס תואם את התנאי הראשון היא שאלה מעורבת של עובדה ומשפט. ההיבט הראשון מסתכם בתיאור המצב הפיזי של הנכס כפי שהוא נתפס בעיניהם של פקידי הביקורת המוסמכים של העירייה. ההיבט השני משמיע מהו, מבחינה משפטית "נכס... שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו". בהקשר לכך מקובלת עלי הגישה הבאה שנקבעה באחת הפרשות:

**אין כל ספק כי השיקול שצריך להדריך את בית המשפט בבואו לקבוע, מהו מבנה "שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו", כלשון סעיף 330 לפקודת העיריות, חייב להיות שיקול אובייקטיבי. משמע, כיצד יראה אדם סביר את מצבו של המבנה הנדון, ולא דווקא כיצד מתייחס לכך בעל המבנה או המחזיק בו.**

.....יתכן מקרה, בו אכן מבנה מסוים אינו ראוי במצבו לשימוש, אך בהשקעה סבירה ומתקבלת על הדעת, ניתן להביאו למצב שימושי. במקרה כזה, סירובו של בעל המבנה או מחזיקו לבצע את ההשקעה הדרושה לא יוכל לשמש כסות שמאחוריה יוכל להפעיל את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות. לעומת זאת, ייתכן מקרה שבו אכן ניתן להביא את הנכס למצב שימושי אך ההשקעה הנדרשת לשם כך הינה כה גדולה, עד כי לא סביר לצפות שבעל המבנה או מחזיקו יבצעה [ה"פ [ת"א] 5074/86, עיזבון ראובן חסון נגד עיריית תל אביב וראו גם ע"ש (ת"א) 288/00 עדן יפו בע"מ נ' עיריית תל אביב; ת.א. (חי') 20108/92 מאפיה קואופרטיבית בע"מ (בפירוק) נ' עיריית עכו].

#### מצבו של הנכס

ועדת הערר מצאה, בהסתמך על עדויות כי הנכס אינו בא בגדרו של סעיף 330 לפקודת העיריות משום שמצבו הפיזי הוא כזה שבהשקעה סבירה ניתן להכשירו לשימוש. אלה ממצאי עובדה שלדעתי אין מקום להתערב בהם בהליך של ערעור.

אלרוב טוענת שמשעה שנקבע בעקבות הביקורת של שנת 2002 שהנכס אינו ראוי לשימוש, קביעה זו אינה ניתנת לשינוי כל עוד לא "טופל" הנכס על מנת לשפר את מצבו הפיזי. הקביעה הישנה ההיא, לדידה של אלרוב, איננה "זמנית", אלא "מתמדת" עד שייערך שינוי בנכס (אולי לכך התכוונה העותרת בהבחנה שבין "פטור", שהוא זמני, לבין "העדר חיוב" שהוא קבוע). אינני מקבל את הטענה. לדעתי, בכל זמן רשאית העירייה לבחון את מצבו הפיזי של נכס ולגבש הערכה בדבר היותו ראוי לשימוש. לכן אין לי צורך לבחון את טיבה של הביקורת שנערכה ב-2002 ואת מסקנותיה. די בכך שועדת הערר אימצה את ממצאי הביקורת המאוחרת שקבעה, כאמור, שניתן להשמיש את הנכס בהשקעה סבירה.

יתר על כן, עיון בדוח הביקורת מ-2002 ובמכתבים ששלח מנהל הארנונה אל המערערות בעקבות אותו דו"ח מגלה כי הממצאים לא היו החלטיים בדבר העדר יכולת להשתמש בנכס. אלא, הקביעה של מנהל הארנונה אז הייתה שניתן לשפץ את הנכס (מן הסתם בהשקעה סבירה) ולפיכך ראה מנהל הארנונה לפטור את המערערות לפרק זמן קצוב מחובת תשלום הארנונה כדי שבמהלך הזמן הזה ייעשו פעולות השיפוץ. אך מובן הוא כי בתום התקופה, בין שנעשו פעולות השיפוץ ובין שלא נעשו רשאית העירייה לבחון את מצבו ולקבוע אם נסיבות סעיף 330 לפקודת העיריות מתקיימות. משנקבע הממצא העובדתי, מיניה וביה מוסקת ממנו המסקנה המשפטית (על פי הגישה הפרשנית שהצבעתי עליה) שאין זה נכס שאין להחיל עליו חובת תשלום ארנונה.

#### *חיוב בתעריף נמוך על פי שימוש אפשרי*

אלרוב טוענת כי כיון שהנכס ריק, לא נעשה בו שימוש והוא אינו מניב הכנסה לבעליו יש לסווג אותו על פי ייעודו. כיון שייעודו מאפשר מספר שימושים, מן הראוי לבחור בשימוש הפוטנציאלי הגורר חיוב בשיעור הנמוך ביותר מגדר השימושים האפשריים. בענייננו זה השימוש של"בית תוכנה".

לפני לא חלקה באת כוח העירייה על כך שהשימוש בנכס כ"בית תוכנה" הוא שימוש אפשרי. אולם סברתה היא כי השיעור המופחת לארנונה לבית תוכנה לא נקבע אלא כדי לעודד את השימוש בפועל בנכסים למטרה הזאת. הענקת זכות לתשלום ארנונה בשיעור מופחת המיועד לתעשייה ממשית במקום שהתעשייה אינה מתקיימת והנכס עומד ריק, תדחק את רגלי היצרנים בתחום במקום לקדם אותם.

גישת באת כוח העירייה מקובלת עלי. ראוי לשאול מה טעם ראה מתקין צווי הארנונה לסווג את בתי התוכנה בסיווג מיוחד ששיעורי הארנונה בו פחותים. אין זאת אלא שרצונו היה לעודד את התעשייה הספציפית. הענקת מעמד של "בית תוכנה" לנכס העומד בשימומו, איננה עולה בקנה אחד עם התכלית המתוארת לעיל.

**התוצאה**

סיכומם של דברים הוא שאני דוחה את הערעור על כל מרכיביו. המערערת תשא בהוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד של העירייה בסך 20,000 ש"ח.

ד"ר עודד מודריק 54678313-203/05

ניתן היום כ"ו בכסלו, תשס"ו (27 בדצמבר 2005) בהעדר הצדדים. המזכירות תמציא לצדדים פסק דין זה.

דר' עודד מודריק, שופט

חכ

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה