

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד המועצה האזורית "תמר"

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד המועצה האזורית "תמר"

העורר: גלעד יצחקי

רח' אבשלום 42, קריית טבעון

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, המועצה האזורית תמר

ע"י ב"כ יפית גרין נהרי ואח'
רח' לינקולן 20, תל אביב 6713412
טל': 03-6254666; פקס': 03-6254669

החלטה

המחלוקת בין הצדדים נוגעת למועד ממנו הסתיימה בניית המבנה המצוי במגרש 75 בנוה זוהר ("המבנה" או "הבית"), וליתר דיוק, המועד ממנו המבנה הוא בר חיוב בארנונה. האם מה- 1.4.23 (כטענת מנהל הארנונה) או מה- 1.9.23 (כטענת העורר).

רקע עובדתי ודיוני

1. העורר הינו בעל הזכויות במבנה והוא הקים אותו.
2. לטענת העורר בתקופת בניית המבנה הוא חובר למערכת החשמל בחיבור תלת פאזי בזרם של 25 אמפר.
3. ב- 1.1.23 הגיש העורר באמצעות מהנדס מטעמו בקשה לקבלת תעודת גמר למבנה. במסגרת הבקשה נכללה הצהרה לפיה העבודה הסתיימה ("הבקשה") (עמ' 18-19 לתשובה לערר).
4. ב- 9.3.23 נעשתה ביקורת במבנה וצולמו בו תמונות (עמ' 20-45 לתשובה לערר). מהתמונות עולה לכאורה, כי בניית הבית הושלמה, מצויים בו פרטי סניטריה, הוא מרוהט לגמרי (ארונות, ספריות, מיטות, שולחנות וכיסאות), מטבח מאובזר, לרבות כלי מטבח שונים, ציוד חשמלי, תאורה ואף צולמה מיטה מוצעת עליה מצעים סתורים המצביעים על כך שנעשה לכאורה שימוש במיטה קודם לצילום (עמ' 23 לתשובה לערר).

5. המשיב הוציא שומת ארנונה למבנה החל מה- 1.4.23 ("השומה").
6. כנגד שומת הארנונה הגיש העורר השגה הנושאת תאריך 9.5.23. במסגרת ההשגה טען העורר, כי בניית הנכס טרם הסתיימה בשל כך שעבודות המיזוג לא הושלמו, לא ניתן לחבר את הכיריים החשמליים וכי הנכס אינו בשימוש. העורר ציין, כי הוא מגיע לבית אחת לשבועיים לטיפול בהשלמת העבודות בו וקבלת אישורי הועדה המקומית.
7. ב- 4.6.23 נעשתה ביקורת במבנה וצולמו בו תמונות (עמ' 46-73 לתשובה לערר). תמונות אלה, במהותן, מתארות מצב דומה לאלה שצולמו ב- 9.3.23.
8. מנהל הארנונה דחה את ההשגה בתשובה הנושאת תאריך 19.6.23. בתשובתו טען מנהל הארנונה, כי בניית המבנה הושלמה. את טענתו זו תמך מנהל הארנונה על המוצהר בבקשה ועל ממצאי הסוירים במבנה (סעיפים 12 ו-13 לתשובה) וכי העדר אפשרות לחיבור כיריים חשמליים או אי השלמת מיזוג האוויר אינו מקנה לנכס פטור מארנונה, בהתאם להלכה (סעיף 14 לתשובה). עוד טען המשיב, כי נראה שבמבנה נעשה שימוש בפועל.
9. כנגד התשובה להשגה הוגש הערר דן הנושא תאריך 15.7.23 שהתקבל ב- 23.7.23. במסגרת הערר נטען, בין היתר, כי תעודת הגמר הונפקה על ידי המועצה ב- 27.6.23 וכי רק לאחריה יחובר המבנה בחיבור חשמל של קבע בזרם של 63 אמפר. רק לאחר החיבור ניתן יהיה להפעיל את מערכת מיזוג האוויר הדורשת זרם מינימלי בן 40 אמפר (החשמל הזמני היה בזרם של 25 אמפר) ויחוברו הכיריים החשמליות.
10. מנהל הארנונה השיב לערר בכתב תשובה שהתקבל ב- 10.8.23.
11. ב- 10.3.24 התקיים דיון בערר במסגרתו הצדדים שבו ופירוטו את טענותיהם בכתבי הטענות. בנוסף, העלה העורר טענה שלא נטענה בהשגה ובערר לפיה אין לגבות ממנו מיסי ארנונה שכן לא קיבל שירותים מהמועצה במהלך התקופה מושא המחלוקת. המשיב התנגד להעלאת טענה זו בשל טענת הרחבת חזית וכן טען כי דין טענה זו להידחות לגופה.

טענת אי חוקיות גביית ארנונה בשל אי קבלת שירותים עירוניים

12. כאמור, במסגרת הערר העלה לראשונה העורר טענה, לפיה לא ניתן לגבות ממנו ארנונה במהלך התקופה מושא המחלוקת, בשל כך שלא ניתנו למבנה שירותים עירוניים, בדגש על אי פינוי אשפה.
13. המשיב התנגד לטענה זו, הן בשל כך שהיא לא נטענה במסגרת ההשגה והערר והן לגופה.
14. אנו סבורים, כי דין טענת העורר להידחות הבשל כך שאין בסמכות ועדת הערר להכריע בה. יתרה מזאת, אפילו היה הדבר בסמכותנו העניינית, אנו סבורים, כי דין הטענה היה להידחות, בשל כך שארנונה היא בגדר מס, שיש לשלמו ללא זיקה ישיר להיקף השירותים העירוניים שנותנת לו הרשות המקומית. נפרט עמדתנו זו.

סמכות ועדת הערר

15. כפי ששנינו בערר לשנת 2019 **רויאל טאוור הוטל נ' מנהל הארנונה, המועצה האזורית תמר** ("ערר רויאל 2019") ועדת ערר מוקמת מכח חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 ("חוק הערר") ופעילותה מוסדרת, בין היתר, בתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדות ערר), תשל"ז-1977.
16. הנושאים בהם מוסמכת ועדת הערר לדון, בהתאם להוראות סעיף 3 לחוק הערר, נוגעים לשטח הנכס, סוגו, השימוש בו, אזור הנכס וזהות המחזיק בנכס.
17. בית המשפט העליון בע"מ 5640/04 **מקורות נ' מועצה אזורית לכיש** [נבו], 5.9.05, פסק לגבי סמכותה של ועדת הערר, כי:

"המאפיין של הטענות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק הערר הוא שהן נוגעות לעניינים עובדתיים וטכניים המצריכים לעיתים את בדיקת המצב בפועל, ולא מדובר בשאלות בעלות היבט משפטי מובהק, כגון הקריטריונים לקביעת הארנונה או סבירות גובה הארנונה (ראו: בג"צ 764/88 **דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא**, פ"ד מו(1) 793 (להלן – עניין דשנים), 799; ע"א 4452/00 **ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל**, פ"ד נו(2) 773 (להלן – עניין ט.ט. טכנולוגיה), 779-780)."

(ראה: סעיף 4 לפסק הדין).

18. באופן דומה נפסקו שורה של פסקי דין אשר פרשו את סמכותה של ועדת הערר בצמצום, והגבילו אותה לדון בנושאים טכניים במהותם ולא בנושאים משפטיים (לדוגמא: עת"מ 1178/06 **א.ב.ג גילרן נ' עיריית תל אביב** [נבו], 10.9.10; רע"א 10643/02 **חבס ואח' נ' עיריית הרצליה** [נבו], 14.5.06, להלן: "פס"ד חבס"; ע"א 2586/03 **פז חברת נפט בע"מ נ' עיריית בני ברק** [נבו], 6.2.06, להלן: "פס"ד פז").
19. לפיכך, לאור הוראות חוק הערר וההלכה הפסוקה בדבר סמכויות ועדת הערר, טענה לפיה לא ניתן לחייב נכס בארנונה, בשל כך שלא נהנה משירותים עירוניים, אינה מצויה בסמכותנו העניינית.

ארנונה היא בגדר מס ולכן ניתן להטילה ללא קשר להיקפי השירותים העירוניים

20. כאמור, אנו סבורים, כי אין אנו מוסמכים להכריע עניינית בטענה לפיה לא ניתן לחייב בארנונה את הנכס בשל היקפי השירותים העירוניים אשר ניתנו לו.
21. יחד עם זאת, למען השלם התמונה, נציין כי אף לו היינו סבורים, כי הכרעה בסוגיה זו מצויה בסמכותנו העניינית, היינו דוחים אותה לגופה.

22. ארנונה היא בגדר מס (בג"צ 764/88 **דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קרית אתא, פ"ד** מו(1) 793 ("פס"ד דשנים").
23. לפיכך, במהותה זכות הרשות המקומית לגבות ארנונה היא עצמאית ונטולת זיקה להיקף השירותים העירוניים המסופקים לנכס (**פס"ד דשנים**).
24. מכאן, שאי מתן שירותי פינוי אשפה במהלך התקופה שבמחלוקת, כטענת העורר, או היקפם של שירותים עירוניים אחרים אינו מהווה עילה לאי תשלום הארנונה.
25. בנסיבות אלה, אנו פטורים מלהכריע בטענת הסף של המשיב לפיה טענה זו נטענה תוך הרחבת חזית ואנו פטורים מלהכריע בשאלת היקף השירותים העירוניים שניתנו או שלא ניתנו, במהלך התקופה שבמחלוקת.

האם המבנה הוא בר חיוב בארנונה החל מה- 1.4.23

26. לב המחלוקת בין הצדדים היא האם המבנה הוא בר חיוב בארנונה במהלך התקופה שמה- 1.4.23 ועד ל- 31.8.23, כאשר ליתר דיוק, האם מבנה שבנייתו הושלמה וקיימים בו פרטי ריהוט ואבזור מושלמים, למעט חיבור למערכת מיזוג וכיריים חשמליים רק בשל טענה שזרם החשמל הקיים (תלת פאזי 25 אמפר) לא אפשר את חיבור מערכת מיזוג האוויר הקיימת והכיריים הקיימים, בשל דרישות מינימליות של חיבור תלת פאזי בזרם של 40 אמפר?

ההלכה לעניין תחילת חיובו בארנונה של מבנה

27. פסק הדין המנחה לעניין גמר בנייתו של בניין לצורך חיובו בארנונה הינו ברמ 42/12 **עיריית הרצליה נ' חברת גב ים** [נבו] 5.5.13 ("פס"ד גב ים").
28. **בפס"ד גב ים**, פסק בית המשפט העליון, כי המבחן הפיסי האובייקטיבי הוא המבחן הרלוונטי הבלעדי, כאשר ניתן לעשות שימוש במבחנים שנפסקו בבר"ם 5711/06 **חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב** [נבו] 30.12.09 ("פס"ד המגרש המוצלח"), לצורך בחינת היותו של מבנה בר חיוב בארנונה לנוכח מצבו הפיסי, ובלשונו של בית המשפט העליון:

"בהלכת המגרש המוצלח נדרש בימ"ש 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, נקבע כי המבחן הקובע הוא מבחן אובייקטיבי, בגדרו: 'די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין 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

הני"ל, ואין להידרש לשאלה האם המחזיק בנכס יכול לשוב ולהשמישו בעלות סבירה.

כפי שסבר ביהמ"ש המחוזי, **ניתן לעשות היקש בין האמור בהלכת המגרש המוצלח, לבין ענייננו.** היקש זה מתבקש ואף נובע מהלכת המגרש המוצלח עצמה. בימ"ש 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). 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." (הדגשה אינה במקור)

29. מכאן, שהגם ששתי העילות ליתן פטור בכל אחד מן המקרים היא שונה – סעיף 330 לפקודת העיריות / סעיף 74 לצו המועצות האזוריות במקרה של נכס שנהרס; והיותו של ה"מבנה" בגדר אדמת בניין במקרה שבניית ה"מבנה" טרם הושלמה – יש במבחנים שנקבעו לעניין עילה אחת כדי להשליך גם לעניין העילה השניה (פס"ד גבי ים; עמ"נ 269/04 אלי, רוני ואבי יוזמה נ' מנהל הארנונה של עיריית ראשון לציון [נבו] 23.1.08).

30. בעמ"נ 23951-10-12 עו"ד כהן נ' מנהלת הארנונה עיריית נהריה [נבו] (6.2.13) ("פס"ד כהן"), שאליו הפנה המשיב בתשובתו וביטעונו, נדונה שאלת תחילת חיובו בארנונה של מבנה "מצוי בשלבי בנייה סופיים ובטרם קיבל טופס 4", שמצבו הפיסי הוא:

"בנכס בגימור כמעט מלא, הכולל לא רק מחיצות פנים, אלא גם קירות צבועים, בהם 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"

בית המשפט פסק, כי במקרה זה:

"כפי שקבעה ועדת הערר, הראיות שהוצגו בפני ועדת הערר מצביעות על כך כי הנכס היה במצב של קבלת תעודת גמר ולא היו חסרות בו התשתיות החיוניות. אף נקבע כי מדובר בנכס בגימור כמעט מלא, הכולל לא רק מחיצות פנים אלא גם קירות צבועים, בהם הורכבו חלונות ודלתות, כלים סניטריים, תקרה אקוסטית ברובו ואף ריהוט. ועדת הערר בחנה את המדדים הרלוונטיים על פי הפסיקה המנחה בנושא והגיעה למסקנה כי בנסיבות העניין אין המדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש או שאינו 'בניין' וכאמור, אינני סבור כי יש מקום להתערב בהחלטתה במקרה זה."

31. לצד המבחן האובייקטיבי, קיימת חזקה שבשעה שקיים טופס 4 המתיר חיבור תשתיות למבנה, הרי שבנייתו הושלמה (בר"מ 7992/06 סימון קעה ואח' נ' עיריית חדרה [נבו] 26.11.06 ("פס"ד עקה")); ע"א 1141/99 פלסים חברה לפיתוח ובנין בע"מ נ' מועצה מקומית מודיעין [לא פורסם]); כאשר מנגד, אין בהעדר טופס 4 כדי לפטור נכס מארנונה, שכן גם בהעדרו מבנה יכול להיות בר חיוב בארנונה (ראה: ת"א 2105/96 מועצה מקומית נתיבות נ' מ.ל. השקעות [נבו] 27.8.98; פס"ד כהן).

32. בפס"ד המגרש המוצלח, אליו הפנה בית המשפט העליון בפס"ד גב ים הכריע בית המשפט העליון בין שני המבטחים, כדלקמן:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש, ואין כל מקום להמשיך ולבדוק כתנאי למתן הפטור האם לא קיימת כדאיות כלכלית 'אובייקטיבית' או עלות 'סבירה' אחרת ב'הפיכת' הבניין הלא ראוי לשימוש לבניין ראוי לשימוש. העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו.

33. יחד עם זאת, בפס"ד המגרש המוצלח הבהיר בית המשפט העליון, כי:

"אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליו כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי"

34. לעניין פרשנות הפטור מארנונה לנכס לרגל מצבו הפיסי נפסק, כי:

35. "סעיף 330 מכוון לנסיבות קיצוניות, אין די בכך שהנכס נטוש, רעוע או מוזנח, אלא מצב שלא ניתן לשבת עוד בנכס. גם אם הנכס הוכרז כמסוכן או נאטם על ידי העירייה, אין הדבר מזכה באופן אוטומטי בפטור מארנונה." (ראה: עמנ 341/03 יוסף לוי, עו"ד נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה [נבו] 19.7.04 ("פס"ד לוי)).

36. דברים דומים נפסקו בעמ"נ 329/07 ונונו ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית הרצליה [נבו] 26.11.08 ("פס"ד ונונו"), כדלקמן:

"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." (סעיף 38 לפס"ד ונונו)

מן הכלל אל הפרט

37. טופס 4 התקבל בפועל ב- 27.6.23 כך שחזקה, בהתאם לפס"ד עקה, כי בניית המבנה הסתיימה.
38. כאמור, אין בכך כדי לגרוע מזכות הרשות לגבות ארנונה אם הסתיימה בניית המבנה, אף טרם קבלת טופס 4 (פס"ד כהן).
39. כאמור, במקרה דנן, הגיש העורר ב- 1.1.23 בקשה לקבלת טופס 4. בקשה, אשר בתמיכה לה, הוצהר כי בניית הבית הסתיימה בהתאם להיתר הבניה. לפיכך, חזקה, כי הנטען בתצהיר אכן משקף את המצב בפועל, ולמצער קיימת מניעות מצד העורר לטעון בניגוד להצהרתו. נבהיר, כי אנו ערים לטענת העורר, כי ההצהרה נמסרה לצורך הגברת ההספק הנדרש לצורך הפעלת מערכת המיזוג, אך השורה התחתונה היא, כי ההצהרה הוגשה ללא החרגות של מערכת מיזוג האוויר.
40. אין חולק, וגם העורר אינו טוען אחרת, כי למעט חיבור בפועל של מערכת מיזוג האוויר והכיריים, שלטענתו לא חוברו למערכת החשמל – מערכת מיזוג אשר כפי שעולה מהתמונות הותקנה כבר בבית (תמונות בעמ' 20, 31, 32, 33, 42, 44 לכתב התשובה לערר) – כל בניית הבית הושלמה, ואף היו בו פרטי ריהוט ואביזרים שונים.
41. לפיכך, דומה שבהתאם להלכה הפסוקה, לרבות זו המפורטת לעיל, בניית הבית הושלמה.
42. העורר טוען, כי לנוכח האקלים החם באזור ים המלח, כל עוד לא חיבר את מערכת מיזוג האוויר, לא הסתיימה בנייתו של המבנה.
43. טענה דומה, בדבר פטור מארנונה בשל העדר יכולות השימוש בחדרי בית מלון בעקבות תיקון בצנרת מיזוג האוויר של חדרים אלה, נטענה במסגרת ערר רויאל 2019.
44. בהחלטה בערר רויאל 2019 סברנו, כי תיקון כאמור אשר הביא להפסקת השימוש של יחידות הקירור בחדרים, אינו נמנע על המקרים הקיצוניים המצדיקים את מתן הפטור מארנונה בהתאם לפס"ד ונונו, פס"ד לוי ופס"ד המגרש המוצלח.
45. לא מצאנו כי בנסיבותיו של מקרה זה, יש לחרוג מהחלטתנו בערר רויאל 2019. ודוק: במקרה דנן, בניית הנכס הושלמה, עד לרמת פרטי הריהוט והציוד החשמליים (כולל מצעים, כלי מטבח וספרים), ואף נעשה בו שימוש.
46. אי חיבור מערכת המיזוג לחשמל – לא בשל כך שלא היה קיים חשמל במבנה אלא בשל כך שהזרם המחובר לא תאם לדרישות הזרם הגבוהות של מערכת המיזוג הפרטנית בנכס – אינו מסוג המקרים הקיצוניים אליהם מכון פס"ד גב ים המאמץ את המבחנים שנפסקו בפס"ד המגרש המוצלח (פס"ד לוי ; פס"ד ונונו).

47. לא זאת אף זאת, בפועל נעשה שימוש חלקי למגורים – שלגבי היקפו ומשכי הזמן היו הצדדים חלוקים – לצד שימוש לאחסנת פרטי הריהוט השונים, כך שגם מטעם זה, ספק אם ניתן לפטור את המבנה מארנונה, בשל כך שנעשה בו שימוש בפועל.

סוף דבר

48. לנוכח האמור לעיל, אנו סבורים כי דין הערר להידחות.
49. הערר יישא בהוצאות המשיב בסך של 750 ₪ אשר ישולמו בתוך 30 יום ממועד קבלת החלטתנו זו. לא ישולמו ההוצאות עד מועד זה ישאו הפרשי ריבית והצמדה כדין.
50. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.



שחף חגמרי
חבר הועדה



נעמה חביביאן
חברת הועדה



עו"ד יהושע פקס
יו"ר הועדה

ניתן היום: 08/05/24