

## ועדת ערר לארנונה כללית שליד עיריית הרצליה

ערר 73/16 , 32/17

<b>העוררת:</b>	<b>וריינט מערכות בע"מ</b> ע"י עו"ד רון לפין
<b>המשיב:</b>	<b>מנהל הארנונה, עיריית הרצליה</b> ע"י עו"ד אן ברלוביץ

- נ ג ד -

### החלטה

#### רקע עובדתי, טענות הצדדים וראיותיהם

1. עררים אלו עוסקים בהחלטתו של המשיב לדחות את בקשת העוררת להעניק פטור מתשלום ארנונה לפי סעי' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") לנכס אותו שכרה בקומות קרקע עד קומה 7 (כולל)<sup>1</sup>, בשטח של 13,253.30 מ"ר, בבנין חדש ברח' משכית 14 באזור התעשייה של הרצליה, וזאת לתקופה שהחלה מיום קבלת החזקה בנכס ביום 1.2.2016 (מספר נכס 6420003903000).
2. נקדים ונציין שבפתח הדיון ביום 22.11.2017, בהסכמת הצדדים, אוחדו העררים שבכותרת, תוך ציון העובדה שביום 29.9.2016 הועברה החזקה בקומות 5-7 (כולל) לצד שלישי, כך שהשטח נשוא המחלוקת החל מועד זה ועד לסוף שנת 2017 הוקטן ל- 6,710.97 מ"ר.
3. בכתב הערר בערר 73/16 מתואר מצבו של הנכס בהאי לישנא: "הנכס הינו במצב "מעטפת" שאינו מאפשר שימוש כלשהו, דהיינו ללא חיבור לתשתיות חשמל ומים, ללא רצפה ותקרה, מחיצות פנים, דלתות וחלונות, מערכות תאורה, מערכות מיזוג, אינסטלציה וכו' " (סעי' 4 לכתב הערר). העוררת ציינה שמתשובת המשיב להשגה עולה כי הוא ביסס את החלטתו לדחות את בקשת-הפטור על כך שלנכס ניתן טופס 4 ביום 5.1.2016. במישור המשפטי היפנתה העוררת לפסקי הדין בעניין גב ים: עמ"נ 8846-05-11 חברת גב-ים לקרקעות בע"מ נ' עיריית הרצליה ובר"ס 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ, פורסמו בנבו (להלן: "פסקי דין גב ים"). בפרט, ציינה העוררת כי בהתאם למבחן אשר הותווה בפסקי דין גב ים הנכס אינו ראוי לשימוש ולא ניתן לחייב בגינו בארנונה וכי נטל ההוכחה בנסיבות דנן חל על המשיב. כמו כן יצוין כי לכתב הערר צורפו תמונות – אחת לכל אחת משמונה הקומות (קרקע עד 7 כולל).

<sup>1</sup> ר' סע' 2 לכתב הערר בערר 73/16. אלא שבמשפט הפתיחה לסיכומי התשובה של העוררת נכתב שהערר אינו כולל את קומת הקרקע. התייחסות לסתירה זו תינתן בהמשך ההחלטה.

4. בתשובתו לערר בערר 73/16 טען המשיב כי ההשגה הוגשה "ללא בדל של ראייה" וכי ביקורת אשר נערכה מטעמו ביום 15.3.2016 העלתה כי מדובר בנכס בבניין חדש עם טופס 4, עם רצפה ותקרה, בו ניתן לעשות שימוש. לפיכך, מדובר ב- "בניין" כהגדרתו בפקודה החייב בארנונה. לעניין השימוש אותו ניתן לעשות בנכס, טען המשיב כי הייעוד החוקי בהתאם לתכנית ולהיתר הוא תעשייה ולחלופין אחסון, וכי הוא קבע סיווג של תעשייה אשר הינו הסיווג הנמוך מבין השניים. לתשובה לערר צורפו הנספחים הבאים: ההשגה (עם נספח שהוא הסכם השכירות) והתשובה להשגה וכן אסופת תמונות מהביקורת בנכס.
5. ביום 7.9.2016 נערך דיון מקדמי בו ביקשו הצדדים לקבוע את התיק להוכחות, וכך נעשה.
6. מטעם העוררת הוגש ביום 31.10.2016 תצהיר מפי מר אסף אלכנסדר, המנהל של העוררת, בו חזר על הטענות העובדתיות שבכתב הערר. בנוסף ציין כי גם בהתאם להסכם השכירות (אשר העתק הימנו צורף לתשובה לערר), הנכס הועבר לעוררת במצב מעטפת.
7. מטעם העוררת הוגשו ביום 31.1.2017 שני תצהירים: של מפקח הארנונה מר שמואל אלבו ושל אדריכלית העיר גב' מוניקה זר-ציון.
8. מר אלבו בתצהירו כתב שערך ביקורת בנכס ביום 31.7.2016 וצילם תמונות אשר צורפו לתצהיר – סה"כ 84 תמונות ממוספרות.
9. גב' זר-ציון פירטה בתצהירה את התכניות אשר חלות על הנכס, ובראשן תכנית הר/1900. היא ציינה כי "החלקה נמצאת באזור המיועד **לתעשייה**" (הדגשה במקור) והעידה כי מכח תכניות נוספות (הר/1900 ו-1/253א') רשימת התכליות כוללת גם מלונאות ורשימה ארוכה הכוללת גם "מחסני סחורות". מכאן הסיקה גב' זר-ציון כי "מחסן סחורות, הוא אחד השימושים המותרים באזור התיועד לתעשייה על פי תכנית 1900" (סעי' 9 לתצהיר). מבחינת היתרי הבניה ציינה כי ניתן היתר לבניין תעשייה מעל קומת קרקע מסחרית. מכאן הסיקה גב' זר-ציון כי "ניתן לאשר שימוש בנכס (למעט קומת הקרקע המסחרית) לצרכי אחסנה" (סעי' 12 לתצהיר). לתצהיר צורפו מסמכים של תכנית הר/1900 והיתרי בניה של הנכס.
10. ביום 17.5.2017 הגישה העוררת ערר זהה לגבי שנת המס 2017, בטענה שמצבו של הנכס נותר בעינו. לכתב הערר לא צורפו תמונות מעודכנות של הנכס.
11. בתשובתו לערר לשנת 2017 ציין המשיב כי העוררת לא צירפה ראיות לתמיכה בעמדתה, ולפיכך נערכה ביקורת בנכס ביום 23.4.2017. אסופה של תמונות אשר צולמו במהלך הביקורת צורפה כנספח לתשובה. המשיב טען כי מהתמונות "ניתן היה לראות בבירור כי לנכס תקרה, דלתות וחלונות, הנכס מרוצף, יש בו מערכת ספרינקלרים, והוא מחורר לתשתיות החשמל" וכי במצב זה הנכס ראוי לשימוש, למיצער כמחסן. המשיב חידד את עמדתו כי מתן טופס 4 לבניין מהווה ראייה לכך שבנייתו הושלמה והוא ראוי לשימוש. המשיב פירט כי בהתאם לפסיקה, יש לבחון את חוקיות השימוש על פי התכניות החלות על הנכס. המשיב הסיק כי לפי דיני התכנון והבניה מותר להשתמש בנכס לצרכי אחסנה. כמו כן טען כי מן הבחינה הפונקציונלית מצבו של הנכס מתאים לשימוש כמחסן סחורות.

12. ביום 15.6.2017 הגישה העוררת בקשה לצירוף חוות דעת מומחה של שמאי מקרקעין מר אורי שושני "המפרטת לגבי מצבו הפיסי של הנכס נשוא הערר ואפשרויות השימוש בו". בקשה זו התקבלה חרף התנגדות המשיב עם הערה שהוצאות בגין התנהלות זו יילקחו בחשבון בסוף ההליך.

13. בסעי' 1 לחוות הדעת, מיום 7.6.2017, פורטה מטרת ההערכה: בחינת "מצבו הפיזי והתכנוני של הבנין הנדון, את אפשרויות השימוש בו לאור מצבו, ואת השאלה האם יש אפשרות מעשית וטעם כלכלי לשיפוצו". בעמ' 5 לחווה"ד צוין כי היא מתייחסת רק לקומות 1-4 בבנין, באשר קומות 5-7 הושכרו לחברות היי טק שונות, ובקומת קרקע, במשטמע, היה שימוש מסחרי. השמאי תיאר את הקומות הנ"ל ב- "מצב מעטפת" בסיסית; קיימים בהם חלומות אלומיניום מזוגגים, מערכת צינורות כיבוי וספרינקלרים; הקירות, הרצפות והתקרות בנויים מבטון ללא חיפוי; קיימת רק תאורת חירום. לטענת השמאי, העבודות הדרושות על מנת לעשות שימוש כלשהו בקומות אלו כוללות, בין היתר, חלוקת פנים, חיפוי/ריצוף, התקנת תקרה אקוסטית והתקנת מערכות חשמל, אינסטלציה, מיזוג ותקשורת. מסקנתו של השמאי היתה שהנכס אינו ראוי לשימוש כלשהו.

14. בפרט, לגבי טענת המשיב כי ניתן לעשות שימוש בנכס כמחסן, טען השמאי (א) כי שימוש זה אינו תואם את היתר הבניה וכי נדרשת נקיטת הליך של שימוש חורג להיתר ו- (ב) אין אפשרות להשתמש בנכס כמחסן גם בהיבט הפונקציונלי, בהיעדר מעליות משא, דרכי גישה לרכב מסחרי לפריקה לטעינה ועוד.

15. לאחר מכן הוגשה בהסכמה בקשה להגשת ראיות נוספות מטעם המשיב, אשר הוגשו ביום 25.10.2017: תצהיר מתוקן של גב' זר-ציון ותצהיר משלים של מר אלבו.

16. בתצהירה המתוקן ציינה גב' זר-ציון כי בתצהירה הראשון בדקה רק את היתרי הבניה עצמם, וכי הפעם בחנה גם את התשריטים של היתרי הבניה (המכונים בעגה המקצועית "גרמושקות"). מסקנתה המתוקנת היתה כי "היתרים אלו הם **למשרדים**, וכי על מנת לעשות שימוש בנכס לאחסנה, יש צורך בקבלת היתר לשימוש חורג מהיתר" (הדגשה במקור) (סעי' 17 לתצהיר המתוקן).

17. בתצהירו המשלים כתב מר אלבו שערך ביקורת נוספת בנכס ביום 2.10.2017 וצילם תמונות אשר צורפו לתצהיר – סה"כ כ- 20 תמונות לא ממוספרות.

18. ביום 22.11.2017 נחקרו העדים על תצהיריהם.

19. ראשון נחקר השמאי מטעם העוררת, מר אורי שושני. הוא חידד כי מסקנותיו לגבי השימוש בנכס הן בהתאם למבחן "השימוש הטוב והיעיל". הוא הודה כי לא בדק אם קיימות מעליות משא בבנין ובפרט אם הן משרתות את הקומות אותן בדק, וציין כי על פי התמונה שהוצגה לעיונו קיימת מעלית משא בקומת החנייה. בחקירתו החוזרת ציין כי בהתאם להיתר הבניה קיימים מחסנים בשתי קומות המרתף.

20. שני נחקר מנהל העוררת, מר אסף אלכסנדר, אשר הודה באופן מסוייג כי התמונות אשר צורפו לתצהירו של מפקח הארנונה של העיריה ולתשובה לערר 32/17 הן תמונות

של הנכס. העד טען כי ככל הנראה התמונות בהן נצפו פועלים וחמרי בנין הן של קומות 5-7 אשר כזכור הועברו לחזקת צד שלישי.

21. שלישי נחקר מפקח הארנונה של העירייה, מר שמואל אלבו. הוא הודה שחלק מן התמונות מן הביקורת מיום 31.7.2016 צולמו בקומת המרתף 1-1. כמו כן הודה שהתמונות מן הביקורת ביום 2.10.2017 אינן כוללות את קומות 4-1. לגבי מעלית המשא, הודה שהוא לא בדק לאלו קומות היא מגיעה. לעומת זאת, הוא העיד כי התמונות אשר צולמו על ידו ביום 23.4.2017 מתייחסות לקומות 4 ומטה.
22. לבסוף נחקרה אדריכלית העיר, גב' מוניקה זר-ציון, אשר חזרה על האמור בתצהירה המשלים לפיה על מנת לעשות שימוש בנכס לאחסנה נדרשת נקיטת הליך של שימוש חורג מהיתר.
23. לאחר מכן הגישו הצדדים את סיכומיהם בכתב בהם חזרו על עיקרי טיעוניהם, לרבות סיכומי תשובה מטעם העוררת.
24. לגבי סיכומי התשובה של העוררת יש להעיר שתי הערות, כמפורט להלן.
25. ראשית, בסעי' 1 לסיכומי התשובה נכתב כי קומת הקרקע אינה נכללת בנכס נשוא הערר. אמרה זו סותרת את האמור בסעי' 2 לכתב הערר בערר 73/16 ואת העובדה שלכתב ערר זה צורפה תמונה "מייצגת" של כל קומה – לרבות קומת הקרקע. מכל מקום, לאור האמור בסיכומים, ולמען הסר ספק, יש לקבוע כבר עתה כי הערר נדחה לגבי קומת הקרקע.
26. שנית, העוררת צירפה לסיכומי התשובה שלה שני מכתבים מבעלי הנכס למשיב. המשיב התנגד לצירוף מסמכים אלו בשלב זה של ההליך וכאשר לא צורפה התכתבות בשלמותה. העוררת הגישה תגובה להתנגדות המשיב. עיון בכתבי בי דין אלה מעלה שהתכתבות קשורה למחלוקת בין הצדדים האם מתן הנחה לבעלי הנכס בראשית 2016 לפי תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות ההנחות") יש בו כדי להעיד על הסטטוס של הנכס בתקופות נשוא הערר. בהחלטה מיום 21.2.2018 נקבע כי הכרעה במחלוקת זוטא זו תינתן במסגרת ההחלטה הסופית בערר.
27. ביום 3.7.2018 הגישה העוררת הודעה בה היפנתה את ועדת הערר לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעמ"נ 23172-03-17 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טבע הדברים – החברה לחקר האדם והסובב בע"מ, פורסם בנבו. ביום 23.10.2018 הגישה העוררת הודעה נוספת בה היפנתה את ועדת הערר לפסקי דינו של בית המשפט העליון בבר"ס 3747/17 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' ליאו בל (1986) בע"מ ובבר"ס 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו ואח', פורסמו בנבו.

## דין והכרעה

28. להווי ידוע שהמבחן לתחולת סעי' 330 לפקודה נקבע בהלכת המגרש המוצלח; בית המשפט העליון קבע כי המבחן הוא "מבחן פיסי אובייקטיבי", לפי השכל הישר, וכי

נדרש נזק משמעותי על מנת לקבוע שהבנין אינו ראוי לשימוש במובן הסעיף (סעיפים 22-23, 26 לפסק הדין).

29. עוד יוער שנטל ההוכחה לתחולת סעי' 330 מונח לרגליו של הנישום (ר', לדוגמא, עמ"נ 28710-10-11 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, פורסם בנבו).

30. עיון בתמונות אשר צורפו לכתבי בי הדין מעלה כי המצב הפיזי של הנכס דומה, אם לא זהה, לנסיבות אשר תוארו בפסקי דין גב ים.

31. במה דברים אמורים: עיון בתמונות אשר צורפו לכתב הערר בערר 73/16 מעלה שהנכס היה במצב מעטפת, ללא חלוקה פנימית וללא חיפוי או ריצוף של הרצפה ושל הקירות. מנהל העוררת העיד שהנכס לא היה מחובר לחשמל ולמים ולא היו בו מערכות מיזוג אוויר או מתקני סניטציה, ועדותו לא נסתרה במאומה. עיון בתמונות אשר צורפו לתשובה לערר 73/16 – ביקורת מיום 15.3.2016 – מוביל למסקנה דומה; ניתן אף לראות בתמונות אלה שאין תקרות בנכס ויש כבלים/צינורות שאינם מחוברים. עיון בתמונות אשר צורפו לתצהירו הראשון של מפקח הארנונה – ביקורת מיום 31.7.2016 – מעלה תמונה דומה, אם לא זהה. עיון בתמונות אשר צורפו לתשובה לערר 32/17 – ביקורת מיום 23.4.2017 – מעלה שחלק מן הנכס היה בהליך של שיפוץ וניתן לראות בכמה תמונות חומרי בנין, אם כי לא הובהר באלו חלקים מן הנכס מדובר; בכל מקרה, במרבית התמונות ניתן לראות מצב דומה למצב בשנת 2016, אם לא זהה. עיון בתמונות ובאמור בחוות דעתו של השמאי (תמונות מיום 30.5.2017) מעלה תמונה דומה, אם לא זהה, והתיאור של הנכס על ידי השמאי – לרבות הפירוט שלו לגבי העבודות הרבות והמקיפות הדרושות על מנת להשמיש את הנכס – לא נסתר במאומה בחקירתו הנגדית.

32. לגבי התמונות אשר צולמו על ידי מפקח הארנונה בביקורת מיום 2.10.2017, הרי שהן אינן רלוונטיות, עת הודה בחקירתו הנגדית כי הן אינן מתייחסות לנכס נשוא הערר לתקופה זן (קומות 1-4 בלבד).

33. יצוין בנקודה זו שהשמאי כתב בחוות דעתו שקיימים חלונות אלומיניום מזוגים ומערכת צינורות כיבוי + ספרינקלרים, אך בהמשך חוות דעתו הבהיר, עת פירט מהן העבודות הדרושות על מנת להשמיש את הנכס, כי נדרשת התאמת הספרינקלרים לחלוקה הפנימית.

34. נכון הוא שפסקי דין גב ים עוסקים בסעי' 269 לפקודה והעוררת הגישה למשיב בקשה לפטור לפי סעי' 330 לפקודה<sup>2</sup>. מדובר בסעיפים שונים בעלי משטר חוקי שונה<sup>3</sup>, אך יחד עם זאת, לענייננו, המבחן לתחולת הסעיף הינו זהה, כפי שנקבע בסעי' 12 להלכת המגרש המוצלח ובפסקי דין גב ים.

<sup>2</sup> במכתב מיום 2.2.2016, אשר העתק הימנו צורף כנספח לתשובה לערר 73/16, התבקש פטור לנכס בטענה שהוא "אינו ראוי לשימוש"; בסעי' 11 לכתב הערר הבהירה העוררת שמדובר בבקשה לפי סעי' 330 לפקודה.  
<sup>3</sup> כך, למשל, סעי' 330 בנוסחו מאז שנת 2012 קובע מגבלות על ציר הזמן לגבי משך הפטור, מגבלות אשר לכאורה אינן רלוונטיות לסעי' 269.

35. מן המסד העובדתי הרחב יחסית אשר הונח בפנינו מתקבלת המסקנה שהנכס לא היה ראוי לשימוש כמשרד בתקופה נשוא הערר. לעניין מתן טופס 4 בינואר 2016 – אישור לחיבור מבנה לתשתיות – וכן לעניין מתן הנחה לבעלי הנכס לפני מועד העברת החזקה בנכס לעוררת, הרי שמדובר לכל היותר בראיות נסיבתיות אשר אין בהן כדי להשפיע על מסקנתנו זו.

36. נותרה השאלה, האם ניתן להשתמש בנכס כמחסן, הן מבחינת דיני התכנון והבניה והן מבחינה מעשית.

37. לדעתנו התשובה על כך היא שלילית, כפי שיפורט להלן.

38. כפי שטענה העוררת בהודעתה האחרונה, בית המשפט העליון הכריע בשאלה האם בחינת התאמת סיווג לצרכי ארנונה לדיני התכנון והבניה נעשית רק ברמת תכנית או שמא גם ברמת היתר הבניה :

"לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב אך בשימושים אפשריים לפי היתר הבניה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר בניה."

ר' ברי"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו ואח', פורסם ב**נבו**, סעי' 26 לפסק הדין.

39. בתצהירה המתוקן הודתה גב' זר-ציון כי נדרש הליך של שימוש חורג על מנת שאחסנה בנכס תהיה חוקית. נדמה שבדיוק לטענה מעין זו מכוונים דברי בית המשפט העליון בפסק דינו בברי"ם 991/16 הנ"ל, סעי' 25 לפסק הדין :

"כל עוד לא הוגשה בקשה מתאימה וניתן היתר שימוש חורג, השימוש בנכס שלא על פי ההיתר אינו כדין ואין לסווגו לצרכי ארנונה על בסיס זה. ... לפיכך, האפשרות להגיש בקשה לשימוש חורג אינה מעלה או מורידה, כל עוד הבקשה לא אושרה."

40. המסקנה הינה שבהתאם לסטטוס של הנכס לפי דיני התכנון והבניה בתקופה הרלוונטית לערר – שימוש לאחסנה היה בלתי-חוקי. ממילא, לא ניתן לסווג נכס ריק כאחסנה לצרכי ארנונה.

41. מבלי לגרוע מן האמור, ספק רב בעינינו האם במישור המעשי, עסקינן בנכס אשר יכול למשמש כמחסן סחורות : מדובר בחללים גדולים ללא תשתיות בסיסיות כגון חשמל ומים, אשר היו מיועדים לשמש כמשרדים בקומות עליונות של בנין משרדים, ללא תשתית מתאימה לפריקה ולטעינה של סחורות או מעליות משא המגיעות לקומות העליונות. בנסיבות אלו, דעתנו היא שהנכס אינו מתאים מבחינה פונקציונלית לשימוש כמחסן, ודי בכך כדי לשלול אפשרות לסווגו ככזה לצרכי ארנונה. לעניין זה ניתן

להפנות, למשל, לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעמ"נ 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה, פורסם בנבו<sup>4</sup>.

## סוף דבר

42. התוצאה היא שאנו מקבלים את הערר ברובו באופן הבא:

- א. קומת קרקע – הערר נדחה.
- ב. קומות 1-7 – הערר מתקבל לגבי התקופה שבין יום 1.2.2016 לבין יום 28.9.2016 (כולל).
- ג. קומות 1-4 – הערר מתקבל גם לגבי התקופה שבין יום 29.9.2016 לבין יום 31.12.2017 (כולל).

43. העוררת ביקשה בסיכומיה לחייב את המשיב בהוצאותיה. אין בדעתנו להיעתר לבקשה זו, מכמה סיבות:

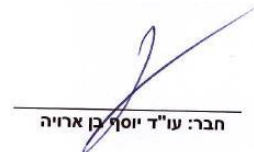
- א. דחיית הערר לגבי קומת הקרקע, אשר נכללה בכתב הערר בערר 73/16;
- ב. האיחור בהגשת חוות הדעת של השמאי, אשר יצר גל נוסף של ראיות בתיק;
- ג. העלאת טענות בלתי-ראויות כלפי אדריכלית העיר, גב' זר-ציון. בסעי' 29 לסיכומיה טענה העוררת שגב' זר-ציון הגישה "תצהיר שקרי" תוך הטחת ביקורת בשל כך שלא ביקרה בנכס באופן אישי. דעתנו אחרת. אדריכלית העיר התבקשה להצהיר על השימושים החוקיים בנכס בהתאם לדיני התכנון והבניה, הא ותו לא. ביקור אישי בנכס אינו רלוונטי למטרה זו. נכון הוא שניתן להביע תמיהה על כך שגב' זר-ציון נתנה את תצהירה הראשון בלי לעיין בתשריטים של היתרי הבניה, אלא רק בהיתרי הבניה עצמם, אלא שמחדל מקצועי זה הוסר בתצהיר המתוקן, לאחר שניתנה חוות דעת של שמאי מטעם העוררת. מכל מקום, הדרך מכאן ועד לטענה בדבר מתן תצהיר שקרי – הדרך ארוכה.

44. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

45. זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב תוך 45 ימים ממועד המצאתה.

  
חבר: מיכאל בירן

  
י"ר: עו"ד אריה אגולסקי

  
חבר: עו"ד יוסף בן אריה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום 27/01/2020.

<sup>4</sup> בקשת רשות ערעור על פסק הדין נדחתה בבר"מ 9362/08 השקעות כדאיות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, פורסם בנבו.