



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים

עמ"נ 29825-10-11 גלגלי המלוח 6 בע"מ נ' עיריית תרעליה

כפני כפי שהופסת לוח רזון

המעוררת: גלגלי המלוח 6 בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד קסטנבאום וחי

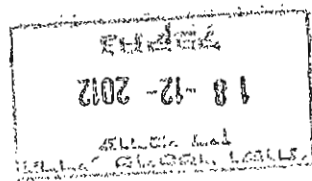
נגד

המשיב: מנהל הארנות של עיריית תרעליה  
ע"י ב"כ עוה"ד שוטטר - זניאלי

פסק דין

- 1
- 2 ערעור על החלטת ועדת הערר לעניינה ארנונה שליד עיריית תרעליה מיום 10.7.2011 (להלן: "החלטה").
- 3 עניינה של החלטתה הוא בכנס המצוי ברזב גלגלי המלוח 6 בתרעליה, הידוע גם
- 4 בכ"ש 6420 בחלקה 50 ותת חלקה 19 (להלן: "הכנס"). המערערת טענה כי היא זכאית לפסד מלא
- 5 מארנונה בקשר עם הכנס, מאחר שהכנס אינו בר שימוש, וזאת מכוח ס' 330 לפקודת העיריות
- 6 [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה").
- 7
- 8 כיום 9.4.08, בקשה המערערת מטור לנכס ריק לתקופה של 6 חודשים החל מיום 1.4.08, כיום
- 9 15.9.09 וגישה המערערת ערר ראשון ביחס לבקשה זו (ערר 107/08). בערר זה טענה
- 10 המערערת כן היור כי הכנס פוזנ. בהתייחס לערר זה (הנושא: 222/09) אחרים בכנס שאינם נושא
- 11 הערעור הנוכחי, תמיד הצדדים בסופו של דבר להסכמה.
- 12
- 13 כיום 15.1.09, הודיעה המערערת למשיב כי הכנס אינו ראוי לשימוש, אף זאת החל מיום 1.4.08,
- 14 וכי לכן זכאית המערערת לפסד מתשלום ארנונה מכוח ס' 330 דה"ל לפקודה. המשיב טוען כי הוא
- 15 דחה את בקשת המערערת, תור שהזמין אותה לטפח ראיות ביחס למצב הכנס. ביום 18.3.09
- 16 בקשה המערערת פטור לנכס ריק, בקשה שנדחתה על ידי המשיב ביום 27.4.09.
- 17
- 18 ביום 15.10.09 חזרה המערערת והודיעה כי הכנס אינו ראוי לשימוש. ביום 25.10.09 הוצא צו
- 19 מעולי להצטקת פבורות בכנס, עבדות שהמערערת טוענת שהיא החלה לבצע לאור עמדת המשיב.
- 20 ביום 16.11.09 חשיב המשיב לפניית המערערת ובקשת הפטור, חזרה אהנו.

1 מתוך 11





**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים**

**עמ"נ 11-10-29825 גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ" עיריית תרצליה**

1

2 ביום 24.12.09 הגישה המשרת את הערר נושא תרון דגן על ההלטה המשיב (ערר 101/09).

3 במסגרת תרון בערר חוסכם בין הצדדים על ביקור של מקט בגבס (ביקור שנערך ביום 10.6.10).

4 בטסק, ביום 21.9.11 שרבה ועדת הערר ביקור בגבס, וביום 10.7.11 ניתנה כאשר ההלטה נושא

5 הערר דגן (ההלטה צורפה כנספח 1 לכתב הערר).

6

7

**טענות הצדדים**

8 **4.** המערער טענה כי בסיוור אותו ערכה ועדת הערר בגבס ביום 21.3.11, ולא נערך פרוטוקול.

9 לטענתו, למשאוי הסיוור היה משקל מכריע בהחלטתה של ועדת הערר. חוועדה היתה חייבת – כך

10 טענה המערער – לערוך פרוטוקול של הסיוור, והזימעות מלפשות בן – מנסה בזכות המיוון שלה.

11

12 **5.** עוד טענה המערער כי היא ביקשה פסור לבטס רייך שבוור הנכס לתקופה של 6 חודשים, כבר ביום

13 9.4.08, מספר ימים לאחר שהחוקת בגבס נמטרה לה. המערער טענה כי במסגרת בקשה זו היא

14 תחיעה לעירייה כי הנכס אינו ראוי לשימוש. לגישת המערער, לאחר שהיא לא בצעה שינוצים

15 בנכס לאור צו הפסקת עבודה שוטב על ידי העירייה, הרי יש לראות את ההחלטה הראשונה מיום

16 9.4.08 כהודעה בהתאם לס' 380 לפקודה, ולא את ההודעה המאוחרת מיום 15.1.09.

17

18 המערער טענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש וכי היא חכיאה ראיות לכך – צילומים של הנכס

19 ממערר מסירת החוקות. פקחים מטעם העירייה בקרו בגבס, אולם המשיב לא צירף את דוחות

20 הביקור שלהם. המערער חסיפה כי גם המשיב אינו חולק על כך כי בפועל לא נעשה כל שימוש

21 בגבס בתקופת הפסור המבוקשת. לכן, שנתה ועדת הערר כאשר קבעה כי לא תוכח שלא נעשה

22 שימוש בגבס.

23

24 **6.** עוד נטען כי ביום 10.6.10 ביקר מקט בגבס בהתאם להסכמה דיונית בין הצדדים. המערער טענה

25 כי בעת הביקור תזת לא היה כל שימוש בגבס, הנכס היה ללא חלונות וללא חיבור לתשתיות.

26 המערער טענה כי ועדת הערר שנתה כאשר קבעה כי ניתן לעשות שימוש בגבס. לגישת

27 המערער, על פי תזת דעת שמאי שניתנה לבקשה המשיב הוועדה, הנכס אינו בר שימוש. מתוצ

28 הרעת שלה כי כדי לעשות שימוש בגבס, יש לבצע בו עבודות שונות ובכלל זה לחבר אותו

29 לתשתיות ולחתקן בו חלונות. גם ותערה קבעה כי בגבס אין חלונות וכי התשתיות אינן מחוברות.

30 במצב כזה, לא ניתן אם בן – כך נטען – לעשות בגבס שימוש חוקי כלשהו.

2 מתוך 11



**בית המשפט המחוזי בחל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים**

**עמ"נ 29823-10-11 נגד ג' בע"מ נ' עיריית חרצליה**

- 1
  - 2
  - 3
  - 4
  - 5
  - 6
  - 7
  - 8
  - 9
  - 10
  - 11
  - 12
  - 13
  - 14
  - 15
  - 16
  - 17
  - 18
  - 19
  - 20
  - 21
  - 22
  - 23
  - 24
  - 25
  - 26
  - 27
  - 28
  - 29
  - 30
7. המערערת הפנתה להלכה הפסוקה בהקשר זה, וטענת כי בהתאם למבוא מצבו המיני האובייקטיבי של הנכס הוא אינו ראוי לשימוש, ולא ניתן לעשות בו שימוש במצבו as is ללא נקיטת כל פעולה. די בכך כדי לקבוע כי הנכס אינו בר שימוש, שכן מבוא הכוונות האמיתית נדחת על ידי בית המשפט העליון. המערערת הוסיפה וטענה כי הנטל מוטל על המשיב להוכיח שניתן לעשות בנכס שימוש אחר כלשהו.
- לגישת המערערת, מדובר כדיוב ראשוני של הנכס בארנונה, ולכן המשיב חייב להוכיח כי הנכס הפך מ"אדמת בנין" למבנה בר חיוב בארנונה. המשיב לא הריס את הנטל, ולא הוכיח כי במצבו הנוכחי של הנכס ניתן לעשות בו שימוש אחר, בהתאם לשימושים המותרים בתכ"ל. לזולפין טענה המערערת כי אם יש מקום להיב את הנכס בארנונה, יש להיבנו בהתאם לסיווג הנמוך ביותר, בהתאם לשימושים המותרים בו על פי כל דין ובתנאים להלכה הפסוקה.
8. מנגד טען המשיב כי זרף העובדה שלא נערך פרויקט סיוור של הוועדה בנכס, זכות הטיעון של המערערת לא נפגעה במקרה דנן. זאת משום שועדת העיר לא נטמכה בחלטתה בעיקר על הסיוור, מה עזר שהתשמחה מהסיוור צריכה על ידיה במסגרת המולסה. כך יכול בית המשפט לבחון את הוועדה, וחלטת הוועדה מבוססת על מדידה עניינית של תכניה במהלך הסיוור, ולכן אין בטיט לטענת שלו היזו נערך פרויקט גל - הייתה התרשמות ועודדה משתנה.
9. עוד נטען כי יש לדחות את עמדת המערערת גם לטפה. ראשית, המערערת בקשה מלכתחילה פטור לנכס ריש. בקשה זו מעידה על כך כי לשיטתה של המערערת, הנכס היה במצבו נגשת הבקשה ראוי לשימוש ובר חיוב בארנונה. רק לאחר שהוצא למערערת צו הפסקת עבודת, הגישה המערערת את הערר דנן, בו היא טענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש. מאחר שלא היה כל שינוי נסיבות עובדתי, חדי שהמסקנה לפיה הנכס ראוי לשימוש, חלה גם ביוחס לזקומה זו.
- המשיב טען עוד כי המערערת לא הריסה את הנטל שהוטל עליה בהתאם לס' 330 לפקודה, להוכיח את עמדתה לפיה הנכס אינו ראוי לשימוש. לצורך הוכחת עמדתה, היה על המערערת להציג חוות דעת הנדסיות מזמן אמת. אולם, המערערת המציאה רק חוות דעת שמאית שנשמכה על ביקור של השמאי מיום 15.9.10, כאשר הפטור המבוקש הוא מיום 1.4.08. השמאי טבע רק כי במצבו הנכס אינו בר שימוש ליעודו. לגישת המשיב, ניתן לעשות שימוש בנכס - שהוא בניי ושלם, מחובר

3 מתוך 11



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים**

**עמ"נ 29825-10-11 גנצלי המלדון 6 בני"מ נ' עיריית תרצליה**

- 1 לתשחיות ומתאים לשימושים שונים. העובדה כי ההצטרפות בתוך הנכס לא הסתייגו, אינה הופכת
- 2 את הנכס לכזה שלא ניתן לעשות בו שימוש.
- 3
- 4 10. עוד נטען כי התרשמותו של ועדת השרד מחסור שהיא ערכה בנכס היתה כי אין מדובר בנכס
- 5 שנהרס באופן כזה שלא ניתן לעשות בו שימוש. אכן, החלטות בנכס היו שבירים, הרצפה היא
- 6 מבטון, וקיימים חוטים חשופים. אולם, מדובר בנכס שכבר שומן והותאם לשמש ליעודו כמשרד.
- 7 בנכס יש חלוקה לחדרים ויש בו חדרים שלמים עם חלונות דלתות המחוברים לתשתית או שניתן
- 8 לחברם, שכן תשתיות בנכס קיימות. לכן, לפחות ברובו של הנכס אפשר לעשות שימוש על פי
- 9 ייעודו למשרדים, ובחלקי האתר אפשר לעשות שימוש לתעשייה או לאחסון.
- 10
- 11 להלן יידונו בפירוט טענות הצדדים כפי שזו פורטו לעיל.
- 12
- 13 **על מי חל גטל החובות?**
- 14 11. אני סבורה כי במקרה דנן חל על המערערות גטל לחוביה את טענתה לפיהן הנכס אינו ראוי
- 15 לשימוש, וכי חלים כל התנאים המפורטים בס' 330 לפקודת העירייה.
- 16
- 17 המערערות טענו בהקשר זה כי הגטל חל על המשיב, משום שמדובר בחוב ראשון בארנונה, ולכן
- 18 המשיב חייב להוכיח כי בניית הנכס הסתיימה. בעתאם לסעיף 274 לפקודת העירייה [גטל תרש],
- 19 העירייה אינה מסמכת לחייב בארנונה "אדמת בנין". לכן, רק כאשר מסתיימת בנייתו של בנין,
- 20 הוא חופך מ"אדמת בנין" ל"בנין", ורק אז רשאית העירייה לחייב את המחזיק בו בארנונה. סעיף
- 21 269 לפקודת העירייה מפרש את המונח "גמר בנייתו" כי – "משענה שהבנין כולו או מקצתו
- 22 נתפס לרישונה או משענה שהיא ראוי לשמש לשימוש שיועד לו, הכולל לפי המקדמ".
- 23 מהסעיף עולה אם כן כי כדי שניתן יהיה לקבוע כי בנייתו של בנין הסתיימה, אין הכרח כי הבנין
- 24 יתאם או יאוכלס בפועל, ודי בכך שהבנין ראוי לשמש ליעודו.
- 25
- 26 12. אני סבורה כי בגלל, כאשר מדובר במבנה שהיה קיים ושעשה בו שימוש בעבר, והעותר נודע כי
- 27 הוא נהרס או ניזוק במידה שלא ניתן עוד לחשתמש בו – מוטל הגטל על הנישום להוכיח טענתו,
- 28 קודי כי טעמו של הנכס השתנה, כך שמבט בו שימוש הוא דאך לנכס שאינו ראוי לשימוש. אולם,
- 29 כאשר מדובר בנכס שבנייתו סרם הושלמה, והעירייה מבקשת לסעך כי יש לחתחול לחייב את



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים**

**עמ"נ 10-11-29825 נגד גלגלי המלחה 6 בע"מ נ' עיריית הרצליה**

- 1 הנכס בארנונה, הנמל מוטל על העירייה להוכיח כי חבנייה אכן החשלמה, והנכס הפך מאדמת בנין  
 2 למבנה בר חיוב בארנונה.  
 3
- 4 13. בענייננו, מיובר בארנונה חמוטלת לראשונה. המשיב טען כי נהרף זאת, יש להטיל את הנטל על  
 5 המפערת להוכיח את טענתה, משום שהיא בקשה מלכתחילה פטור לנכס וריק בקשר עם הנכס -  
 6 ולא טענת, עם חיובת הראשון בארנונה, כי הנכס עמד בגדר "ארמת בניין" שלא הגיעה למצב של  
 7 כצין בר חיוב.  
 8
- 9 המערערת הבהירה מנגד כי היא ויתרה סבורה כי חובל - במהלך ששת החודשים בהם חשפן את  
 10 הנכס - לתפוך אחרו לנכס בדי שימוש, ולכן הסתפקה בבקשה של פטור ל-6 חודשים ולא טענה כי  
 11 הנכס אינו כלל בר חיוב בארנונה. אולם, לאור שהעירייה הוציאה גדה זו הפסקת עבודות, והיא  
 12 לא יכלה לסיים את שיפץ הנכס - היא עתרה כי יינתן לה פטור מכוח ס' 330 לשקדת העירייה.  
 13
- 14 14. אני סבורה כי הדין בשאלה זו הוא עם המשיב, כך, כאשר המערערת נדרשה לראשונה לשלם  
 15 ארנונה בגין הנכס, היא לא כפרה בכך שהנכס הושלם, אלא היא בקשה פטור מתשלום הארנונה  
 16 לתקופה של 6 חודשים בהם הנכס היה אמור להיות ריק, לכן, יש לדאוחה כמי שלא כפרה בכך  
 17 שחבנייה תשלמה, ושנכס הוא בר חיוב בארנונה. יחד כי יתכן כי הנכס חפץ לנכס שלא ניתן  
 18 לעשות בו שימוש כמצאה מחשיפן שהמערערת החלה לערוך בו, מטענת שעולה גם מהחלטת  
 19 ועדת הערר נושא הערעור דנן. בהחלטת צוין כי שיפץ הנכס על ידי המערערת כלל בק היתר  
 20 שיפץ פנים וחלומת הלונות (ר' ס' 4 להחלטה). יתכן שעבודות אלה וכן שהמכו את הנכס לנכס  
 21 שלא ניתן שר לעשות בו שימוש. לכן, הנטל מוטל על המערערת להוכיח כי היא זכאית לפטור  
 22 מתשלום ארנונה מכוח ס' 330 לפקדת העירייה. יחד עם זאת, וכפי שיובהר להלן, אני סבורה כי  
 23 המערערת עמדה בנטל זה והריטה אותו.  
 24
- 25 **הוראת סעיף 330 לשקדת העירייה**  
 26 סעיף 330 קובע:  
 27 "נתרס בגין שמשחלמת עליד ארנונה לפי הודאות הסקודה, או שניזוק במידה שאי  
 28 אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הנכס הודעה על כך בכתב ועם מטירת  
 29 הודעה לא יחיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין מאמור גורס מחבורתו של מחזיק  
 30 בשיעורי ארנונה שהגיע זמן פירעונם למני מטירת הודעה".  
 31 כלומר, כדי להוכיח את חזקאות לפטור, על הנישום להוכיח - הן כי מצב הנכס הוא כזה שהוא נזוק  
 32 עד כדי שאי אפשר לשבת בו, הן כי בפועל אין יושבים בנכס, והן כי הוא מסר הודעה על כך



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים**

**עמ"צ 29825-10-11 ולגלי המלוח 6 בע"מ נ' עיריית הרצליה**

1 לעירייה, אם זוכת את החקיקמתם של שלושת התנאים הללו, יחזו זכאי לסטור מארנות נמנד  
2 מטירת הדעתו האילך.

3  
4 המשרות חייבת ויתנה אם כן להוכיח את שלושת התנאים הללו כתנאי לכך שתקבל פטור מארנות  
5 בהתאם לבקשתה.

**האם נזקקו נהרש או גרוש במידה שאני אמשה לשבת ברוך**

6  
7  
8 16. המעוררת טענה כאמור כי מצבו של הנכס היה כזה שלא ניתן היה לשכח בו. שאלת משמעותו של  
9 תנאי זה נדונה בפסק דינו המנוחה של בית המשפט העליון בבר"מ 5711/06 חברת המגורש  
10 תמוצלה נ. עיריית תל אביב (להלן: "פס"ד המגורש הגורצלה"). כאותו ענין בוק בית המשפט את  
11 השאלה האם כדי לקבוע כי כניח נחירס במידה חמצדיקה פסחי מארנות, יש להחיל את מבוק  
12 ה"כרואיות הכלכלית". בית המשפט העליון דחה מבחן זה, וקבע כי הוא זר לדיני ומארגנות ומנוכד  
13 לתכליתם. העיקר – כך נמסק – הוא מצבו הניכוד של הבנין, ולא האפשרויות והטונות לשינוי  
14 מצבו.

15  
16 בית המשפט (כב' השופטת נאור) קבע עוד כי:

17 "כל עוד הבנין אינו ראוי לשימוש, אין להטיל על תגישותם (שעמד גם ביתר התנאים)  
18 ארנות דק מאחר שקיימת 'כדאיות כלכלית' לשמך את הבנין. לכשיסתיים השיעור  
19 (אם בכלל יבוצע), התבנין יהיה ראוי לשימוש ביון יתית לעשות כן, בשם שעושים  
20 כך רק לאחרי שמסתיימת הבנייה..."

21  
22 בהמשך חוסיף בית המשפט וקבע כי:

23 "המסיבות שמבן זגיע הבנין למצבו – אף אם ב'אשמת' הנישום – אינן מעלח ואינן  
24 מורידות. די בכך שזנבנין כעת אינו ראוי לשימוש ואין למנוע את תמטור מאחר  
25 שיתכן כי הנישום 'תדם' להצעת הבנין למצבו הנרפחי או מאחר שהנישום אינו זקט  
26 צעדים כדי 'להציא' את הבנין ממצבו הנרכחי".

27  
28 17. יחד עם זאת, בית המשפט קבע כי לא כל בנין סוונט הוא בהכרח בלחי ראוי לשימוש, וכי השאלה  
29 איננה כיצד ראה הנישום את הבנין באופן סובייקטיבי, ואין די בכך שהוא יטען בעלמא כי הבנין



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים**

**עמ"נ 11-10-29325 גלגלי המלדה 6 בע"מ נ' עיריית תרנגליה**

- 1 ניוק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה האם חבריין ראוי לשימוש אם לא, צריכה להיות
- 2 מוכרעת באופן אונייטטיכי, לפי מבחן השכל הישר.
- 3
- 4 עוד נפסק שם כי כדי שיקבע כי ניוק אינו ראוי לשימוש, יש לבחון את כל השימושים שניתן
- 5 לעשות בו כיון. בית המשפט קבע כי "יונק ניוק שאינו ראוי לשימוש לצורכי מניחים ותעשיית
- 6 אך ניתן להשתמש בו במתחשב ביוני התבונן ותבנייה למשל לצורכי משרדים, מלאכה,
- 7 תעשיית או כל סיווג אחר שהוא כדיון לגבי הבניין. לכן, כדי להיכנס בדיון המסור שלמי סעוף
- 8 330, תבנין צריך להיות 'ניון במידה שאי אפשר לשבת בו' לכול סיווג חוקי שהוא לגבי
- 9 תבניין".
- 10
- 11 18. ניישם את האמור לעיל על עובדות המקרה דין.
- 12 המעוררת טענה כי לא ניתן לעשות בבניין כל שימוש חוקי שהוא וזאת מאחר שמוזכר בנכס מרזן,
- 13 שאין בו חלונות, שברובו אין ריצוף ושאיין בו חיבורי תשתית.
- 14
- 15 המשיב טען כי מדובר במבנה בניי ושלם המחובר להשתיות, שינתן לעשות בו שימושים רבים.
- 16 העובדה (שהמשיב אינו חולק עליה) כי עבודות הפנים בנכס סרס חסתיים, אין די בה לטעמו כדי
- 17 לאפשר את הקביעה לטית הנכס אינו מבנה בר חזב בארנונה (ר' למשל ס' 9 לחשוכת המשיב
- 18 לערעור). לגישת המשיב, מפסק הדין בענין המגרש המוצלח עולה כי אין די בכך שבניין הוא
- 19 מחנות, וכי הנוק גושא ס' 330 לפקדה העידיות צריך להיות נוק משמעותי. עוד טען המשיב כי
- 20 מחנות חדעת שתגישת המערשרת עולה לכול היותר כי עלויות השמשה הנכס הן גבוהות מהמיכס
- 21 הכלכלי - זיכס שאיננו משמעותי לאור הלכת פסק הדין בענין המגרש המוצלח.
- 22
- 23 19. לגישת המשיב, היה על המעוררת להביא אות דעת המעידה על מצבו חפזי של הנכס, שממנו
- 24 צריך היה לעלות כי מבחינה אונייטטיבית תאום הסביר יקבע כי הנכס אינו ראוי לשימוש. המשיב
- 25 ציין כי אין ספק ש"לענות ברובו של הנכס ניתן לעשות שימוש על פי ריעודו של הנכס
- 26 למשרדים, ובמלקו האחר - ניתן לעשות שימושים שונים על פי דין, כנס לדוגמא לעתון
- 27 (או לתעשיית" (ר' ס' 35 להשוכה המשיב). לגישתי, גם מחות הדעת של השמאי מטעם
- 28 המערשרת לא עולה אלא כי הנכס "אינו שמיש ליעודו על פי השימוש הנוב והיעיל ביותר -
- 29 משרדים". אולם, לא עולה ממנה בהכרח כי לא ניתן לעשות בנכס שימוש אחר. המשיב טען כי



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים**

**עמ"נ 11-10-29825-10 נגד ג' ונ"מ נ"ע ירידת הרגליים**

- 1 בבבין ישנן תשחיות ולא ברור מתי הפעולה המסובבת שיש לבצע כדי שכקומת הרביעית, בה
- 2 מחזיקה המערערת, תשחיות אלה יפעלו.
- 3
- 4 כאמור, המערערת תמכת את טענותיה ביהם למצב הנכס בחוות דעת של השמאי מר גל לידר. בחוות
- 5 הדעת ישנו פירוט של העבודות שהשמאי קבע שיש לבצע כדי להפוך את הנכס לבר שימש. כך,
- 6 מנתה השמאי בין היתר את הצורך להשלים דיפון במבנה, להשלים בו העלות, לבצע חיבור קווי
- 7 מים וכיוב ולבצע חיבור קווי השמל, תשתית ולחנות השמל. השמאי קבע כי העלות המשוערת של
- 8 "השמשות הנכס" היא 2,500,000 ש"ח.
- 9
- 10 המשיב טען - כפי שצוין לעיל - כי אין משמעות לשאלת חמלות הכללית של ביצוע העבודות
- 11 הללו. אכן, לאחר פסק דינו של בית המשפט העליון בענין המגרש המוצלח, אין חזם עוד חשיבות
- 12 לעלות הכללית של הבאת הנכס למצב בו הוא יהיה ראוי לשימוש. אולם, המסקנה העולה מהלכת
- 13 המגרש המוצלח שונה לטעמי מזו שהמשיב בקש שבית המשפט יסיק. אני סבורה כי אם המשיב
- 14 לא השכיל לסתור את טענות המערערת ביהם למצב הנכס - כפי שהן עלולות בין היתר מחוות הדעת
- 15 שאליה הפניתי, זרי שיש לבחון את השאלה האם לגכס במצב כזה ישנו או יכול להיות שימוש
- 16 כלשהו. כאשר כאמור יש לבחון את השאלה הזו כמצבו ותוכניו של הנכס, ללא כל פעולת שיפור או
- 17 שיפור.
- 18
- 19 אני סבורה כי לגבי הנכס ונן, ולאור האמור בחוות הדעת של המומחה מטעם המערערת, לא ניתן
- 20 לקבוע שניתן לעשות בו שימוש כלשהו. כאמור, מדובר בנכס שעל פי חוות הדעת אין בו חלונות,
- 21 הוא אינו מחובר לביוב, למים ולחשמל, ואין בו מערכת כיבוי אש. על כל פנים, כדי לאפשר עבידה
- 22 לפיה ישנו שימוש אפשרי בנכס כזה - נדרשת טענה מפורטה יותר מטעם המשיב, שתבהיר את
- 23 אופי השימוש ואת האופן בו ניתן יהיה להתגבר על הכשיות הקיימות בנכס כפי שפורטו לעיל.
- 24
- 25 המשיב טען כי חוות הדעת מטעם המערערת נערכה לאחר המועד הרלוונטי, ולכן אין מקום להסיק
- 26 מטעם מסקנות ביהם למצבו של הנכס במועד בו בקשה המערערת את הפטור מכוח ס' 330. אינני
- 27 מקבלת את הטענה. טחומר הראיות שהוצג לי לא עולה כל ראייה או טענה לפיה מצבו של הנכס
- 28 השתנה במהלך התקופה המחועד בו התבקש פטור על ידי המערערת ועד המועד בו בקר בנכס
- 29 השמאי מטעם המערערת - ואי לא בשבן זה שתנכס היה מחובר קודם לכן לתשחיות, או כי היו בו
- 30 קודם לחוות הדעת חלונות. לכן, בהעדר ראייה אחרת, מהן לקבוע כי חוות הדעת של השמאי





**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים**

**עמ"נ 11-10-29825 גלגלי המלחה 6 בעימ כ עיריית חרצליח**

- 1 משקמת את מצבו של הנכס גם נכון למועד בו בקשה המערערת את הפסד מכוח ס' 330, וכי גם
- 2 במועד זה - כמו במועד עריכת חוות הדעת, לא חיה הנכס, במצבו ללא שינוי או שיפור - ראוי
- 3 לשימוש.
- 4
- 5 23. אוסיף ואציין כי עמדתו של המשיב כפי שהיא עלתה מתשובתו לערעור, הינה כי מצבו של הנכס
- 6 אינו אחיד - כי ישנם חלקים בו שניתן לעשות בהם שימוש למשרדים, כעוד שבחלקים אחרים לא
- 7 ניתן לעשות שימוש כזה, אך אפשר לעשות בהם שימוש לתעשייה או אחסון. אולם, המשיב לא
- 8 פירט ולא זכיר מהם אותם חלקים בנכס בהם אפשר יהיה לעשות שימוש למשרדים, ומהם
- 9 החלקים האחרים. הוא לא הכתיר מהם החבדלים בין החלקים הללו. הוא לא חמך את עמדתו בחוות
- 10 דעת כלשהי. עוד יש לציין כי מחולטתה של ועדת הערר עולה כי אין במקום חלונות (ר' ס' 15
- 11 להחלטתה), וכי המקום "מונח בחלקו". והערה לא ציינת כי כחלק מנכס ישנם חלונות (הועד
- 12 חלונות מונע לטעמי כמעט כל שימוש בנכס), ולא פירטה האם ישנם חלקים בנכס שנראים ראויים
- 13 לשימוש כזה או אחר לשם חלקים אחרים.
- 14
- 15 24. המשיב טען כי אין זה ברור מהי המעולה המסוכנת הנודשת בו לחבר את הנכס לתשתית. אולם,
- 16 משעה שהמערערת טענה - וטענתה לא נסחרה - כי הנכס אינו מחובר כלל לתשתית, הרי היה על
- 17 המשיב לתבאר באיזה אופן ניתן לחבר את הנכס לתשתית, כדי שבת המשפט יוכל לבחון את
- 18 השאלה האם מחובר בפעולה שהיא שנויה כל כך עו שלא ניתן לקבוע כי מחובר בשיפוך -
- 19 שבהתאם לחלוקת המגרש המוצלח אף לחייב את המערערת לבצע.
- 20
- 21 25. הצדדים התייחסו שניהם לסיור ועדת הערר בנכס. לו הייתה הוועדה מציינת פרוטוקול מפורט על
- 22 מסקנותיה ורשימה מהמיוך, יחכן כי ניתן היה לעשות בו שימוש - לפזאת לצורך המרת הנכס
- 23 לחלקיו השונים, ובירור כהתאם ל"מבחן השכל הישר" את השאלה האם קיימים חלקים מהנכס
- 24 בהם ניתן לעשות שימוש כזה או אחר. אולם, ועדת הערר לא ערכה פרוטוקול של הסיור. היא
- 25 התייחסה לסיור כקצרה בהחלטתה, אולם לא פירטה את ממצאיו.
- 26
- 27 26. עוד יש לציין כי ועדת הערר בהחלטתה יישמה את המבחן שנקבע בנסק היין המגרש המוצלח.
- 28 הוועדה התייחסה לבחון את השאלה האם הנכס במצבו האובייקטיבי הוא נכס שניתן לעשות בו
- 29 שימוש. אולם היא לא פירטה כיצד ניתן לעשות שימוש - ללא עלות נוספת - בנכס שאינו מחובר
- 30 לתשתית ושאינו בו חלונות. היא לא בררה אילו עבודות יש לבצע כדי לחבר את הנכס לתשתית

**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים**

**עמ"נ 11-10-29828 גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ' עיריית תרצליה**

1 (הקביעה שלה לפיה "איך מניעה" לחבר את הנכס להשתנות - בס' 15 להחלטות, נותרה אם כן  
 2 קביעת בעלמא). יובהר עוד כי מכאן דין המגיש מתחיל עולה כי גם הונחה מכוחם של בעל  
 3 הנכס המביאה לכך שהנכס נהרס או החלטה שלו שלא לסיים את עבודתו השיפוץ - יש בהן כדי  
 4 להפוך את נכס לכה שאינו ראוי לשימוש. כפי שעולה מהאמור לעיל בפסק דין זה ומחלטתה של  
 5 ועדת הערר, בטקירת דין בעל הנכס התחיל לבצע עבודות שיפוץ שהעביר את הנכס מנכס בר שימוש  
 6 לכה שלא ניתן לעשות בו שימוש בלא השלמת של העבודות הללו.

7  
 8 לכן, אינו סבורה כי ניתן לקבל את עמדתו של המשיב ולקבוע כי הנכס הוא בר שימוש - כולו או  
 9 חלקו, ליישור של משרדים או ליישור אחר. נכס שכזה אליו לא נסתייגה הטענה לפיה אין לו חלוקה  
 10 ואין בו היבט להשתנות - אינו בדרך כלל נכס בר שימוש ליעוד כלשהו. משהמערער הצביע  
 11 וחת דעת והתמכח במסקנת זו ומשוועות חשיר קבלה את האמור ואף ראתה כי כוונה המצב בסיוור  
 12 שערכה - היה על המשיב להכזיר באופן מפורט ומגובה בראיות איחוז שימוש ניתן לעשות בנכס  
 13 במצבו הנכחי.

14  
 15 27. סיכומה של בקורה זו - אני סבורה כי המערערות הרימה את הנטל שהוטל עליה, והוכיחה כי לאחר  
 16 שהיא החלה בעבודות ושיפוץ שלא הסתיימו, הסירה את החלטות ובצעה שיפוץ סוגי נכס - לא  
 17 ניתן היה לעשות בו שימוש לטל מטרה שזויה בלא לבצע בו עבודות נוספות. וזדה עלותן של  
 18 עבודות אלה אשר תהיה - לאור מצבו האובייקטיבי של הנכס יש לקבוע כי הוכח כי הנכס נזק  
 19 במידה שזוהא אינו ראוי לשימוש.

מתי מפרט המערערות את החלטה על כך כי הנכס אינו בר שימוש?

22 28. כאמור, המערערות טענו כי יש לראות את המעמד בו היא בקשה לקבל פסור לנכס פני לתקופה של  
 23 6 חודשים, כחלטה שזי בה לשמש גם הודעה מס' 330 לפקודה, משום שכבר בערר הראשון  
 24 שהגישא המערערות בו היא בקשה פסור לנכס ריק, היא טענה כי הנכס הוא במצב "מונח".


25  
 26 אינו מקבלת את הטענה. כפי שצינתי לעיל, אני סבורה כי כאשר מדובר בנכס שננייתו הסתיימה  
 27 והמחזיק בו מבקש פסור לנכס ריק - והנהנה חסבייה היא כי בניית הנכס הסתיימה, אולם המחזיק  
 28 - בין אם משום שהוא מבקש לבצע שיפוץ נכס או מטעם אחר - מבקש שלא לאכלס אותו  
 29 לתקופה של 6 חודשים, ולחיות לכן פסור מחשלת ארנונה בתקופה זו. כפי שהיבחר לעיל בפסק  
 30 דין זה, מסקנה זו עלת בקנה אחד עם העובדה כי המערערות עצמה טענה כעני ועדת הערר כי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים

עמ"נ 11-10-29825 גלגלי המלוח 6 בע"מ נ/ עיריית חיפה

- 1 במסגרת השיפוטיות שהיא ערכה בנכס, היא בצעה שיפוט פנים והחלטת הלוגות – עבודות שיתכן
- 2 שותף אלה שהפכו את הנכס מנכס שהיה אולי מחנות אך היה ראוי לשימוש, לנכס שאינו ראוי
- 3 לשימוש.
- 4
- 5 29. באשר לתנאי תוסף של ס' 330 – התנאי לפיו "אין יושבים" בנכס, הרי מהחלטה נושא הערר
- 6 עלה כי הורערו קבעה כי לא ניתן לקבוע ממצאים לגבי המועד שקדם למסירת החלטה מיום
- 7 15.1.09 גם ביחס לשאלה זו, יהוד עם זאת, נראה כי ממועד זה ואילך אין חולק כי הנכס לא היה
- 8 מאוכלס, ולכן התנאי השני בתנאי הסעיף מתקיים אף הוא.
- 9
- 10 30. סיכמו של דבר, אני מבורה כי המערערות עמיה בתנאי של משלוח הודעה למשיב לפיה הנכס אינו
- 11 בר שימוש רק החל מיום 15.1.09 ולא קודם לכן. מאחר שכמי שצוין, ממועד זה ואילך הוכח גם כי
- 12 הנכס לא היה בר שימוש וכי הוא לא היה מאוכלס – הרי שממועד זה ואילך, זכאית המערערות
- 13 לפטור בקשר עם הנכס מכוח ס' 330 לפקודת העירייה.
- 14
- 15 31. אני מקבלת אם כן את הערעור ככול שמדובר בתקופה מיום 15.1.09 ואילך.
- 16
- 17 אני מחייבת את המשיב בהוצאות המערערות במסכם כולל של 10,000 שח.
- 18
- 19 ניתן היום, חי טבנת ושע"נ, 18 דצמבר 2012, בהעדר הצדדים.
- 20

  
רות הוגן, שופטת