

העוררת:

פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ ח.פ. 511847337

ע"י ב"כ עוה"ד בן דוד אברהם הכהן
רחוב הלל 23 ירושלים
טלפון: 02-6259333; פקס: 02-6259332

-נגד-

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית רחובות

ע"י ב"כ עוה"ד צומן, רוקח, לנקרי ושות'
מרחוב פלאוט 10, קריית המדע, רחובות 76706
טל': 08-9366699; פקס: 08-9366688

החלטה

הערר שבפנינו עניינו חיובי ארנונה, אשר הושתו על העוררת על ידי המשיב לשנת הכספים 2013.

להלן בקצרה העובדות נשוא הערר:

1. העוררת הינה חברה בע"מ המחזיקה בנכסים המשמש כדירה לדוגמא ברחוב נתן אלתרמן וברחוב חזון איש 26/3 ברחובות (להלן: "הנכס")
2. העוררת חויבה בתשלום ארנונה בגין שתי הדירות הללו ומכאן ערר זה.

טענות העוררת:

3. לטענת העוררת הוטל עליה תשלום ארנונה שלא כדין.
4. לטענת העוררת הנכסים נשוא הערר אינם ברי חיוב בארנונה היות ובהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקת בתי המשפט באשר למועד תחילת החיוב של נכס חדש יש להחיל את מבחן הפונקציונליות לפיו יראו את הבניה כמושלמת כאשר הבניין ראוי לשימוש וכולל את כל התשתיות החיוניות לכך.
5. העוררת טוענת, כי מדובר בחיוב שיש לבטלו היות ומדובר "באדמת בניין" העירייה לא מספקת שירותים, אין טופס 4 ואין חיבור למים ולחשמל.

6. העוררת מבקשת להשיב את הארנונה ששולמה על ידה בגין הדירה לדוגמא בפרוייקט "לב הדרים".

טענות המשיב:

7. לטענת המשיב לא ניתן להעלות טענות חדשות במסגרת הערר ולפיכך, טענת העוררת בדבר אפליה מהווה הרחבת חזית אסורה.

8. המשיב טוען, כי ביחס לדירה ברחוב חזון איש לא הגישה העוררת השגה וטענותיה ביחס לדירה זו הועלו על ידה רק בערר.

9. לטענת המשיב הנכסים אינם עומדים בתנאי הפטור של סעיף 330 לפקודת העיריות ומדובר בדירות לדוגמא לצורך הצגתן לרוכשים פוטנציאליים ומהווים כחלק ממערך השיווק של עסקיה של העוררת המניבים לה רווחים.

10. טענה נוספת בפי המשיב היא, כי הנכסים נשוא הערר הינם נכס בר חיוב בארנונה היות ובנייתה הסתיימה והם מהווים בניין לכל דבר.

דיון והכרעה

11. בראשית הדברים נציין, כי אנו דוחים את טענת העוררת בדבר אפליה וכן את טענתה בדבר השבת כספים אותם שילמה.

12. יש לציין, כי הוועדה איננה מוסמכת לדון ולהכריע בטענות אלו ועל העוררת לפנות לערכאות המתאימות והמוסמכות בסוגיות הללו.

אי הגשת השגה ביחס לדירה ברחוב חזון איש:

13. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 קובע

להלן:

- (א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
- (2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
- (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

14. מעיון בראיות שעמדו בפנינו עולה, כי ביום 9.6.2013 נשלח ע"י העוררת מכתב המופנה לאגף המסים של המשיב כאשר מכתב זה איננו מוכתר ע"י העוררת כהשגה, ואולם, יחד עם זאת ביום 29.7.2013 ניתנה תשובת מנהל הארנונה לפיה הוא דוחה את טענות העוררת ביחס לשתי הדירות לדוגמא כאשר החלטה זו איננה מוכתרת על ידי המשיב כתשובה להשגה מטעם העוררת.

15. רק ביום 13/3/2013 (מועד אשר נרשם ככל הנראה בטעות כיום 13/3/2011) הוגשה תשובה להשגה מטעם המשיב כאשר חלף המועד להגשת תשובה להשגה.

16. לנוכח המפורט לעיל נראה לנו נכון וצודק לדון בכל טענות הצדדים ובמיוחד בשתי הדירות.

חיוב הדירות לדוגמא:

17. לאמיתו של דבר השאלה השנויה במחלוקת בערר זה העומדת להכרעה היא השאלה האם הדירות לדוגמא נשוא הערר הינן ברות חיוב בארנונה ומהוות בניין לכל דבר ועניין ו/או שהינן ראויות לשימוש.

18. המסגרת הנורמטיבית להטלת ארנונה מצויה בסעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") הקובע כי מועצה של רשות מקומית מוסמכת להטיל ארנונה על נכסים המצויים בתחומה. להלן לשון הסעיף:

"ארנונה כללית:

מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינן אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס."

19. סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרת "בנין" המצויה בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] שזה נוסחו:

"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;

20. תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג – 1993 מסדירות את ההנחה לבנין ריק ולבנין חדש. תקנה 12(א) לתקנות ההסדרים המתייחסת לבנין חדש קובעת:

"המועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור המפורט להלן למחזיק שהוא הבעל הראשון של בנין חדש ריק, שמיום שהסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש, אין משתמשים בו במשך תקופה רצופה של...". (עד 12 חודשים).

21. יוצא איפוא, כי שלושה תנאים מצטברים דרושים להחלת הארנונה – בנין, בנייתו הסתיימה, והוא ראוי לשימוש.

22. הפסיקה לאורך השנים דנה בשאלה מתי המבנה הופך להיות "בנין" שבנייתו הסתיימה והוא ראוי לשימוש, ומתי הוא חדל להיות כזה.

23. המלומד רוסטוביץ בספרו "ארנונה עירונית" (מהדורה חמישית) עמ' 322-327, סוקר את המבחנים השונים האפשריים – המבחן הפורמלי לפיו בניה מסתיימת ביום הוצאתה של תעודת גמר לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (תעודה המעידה כי הבניה התבצעה לפי ההיתר ותנאיו, תעודה הניתנת לאחר מתן טופס 4) המבחן המעשי לפיו הבניה מסתיימת ביום תחילת השימוש בפועל, המבחן הכלכלי לפיו יש לבחון את סיום הבניה באמות מידה כלכליות, והמבחן הפונקציונאלי – לפיו בניית בנין מסתיימת כאשר הוא ראוי לשימוש.

24. יש לציין, כי בתי המשפט החילו את המבחן הפונקציונאלי, דהיינו האם הבנין ראוי לשימוש.

25. בנין שטרם הסתיימה בנייתו, כל עוד אין הוא בשימוש ואין הוא ראוי לשימוש, אין מחלוקת כי לא מוטלת עליו ארנונה כבנין (ראו: תקנה 12 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993; הנריק רוסטוביץ, ארנונה עירונית עמ' 322 ואילך)

26. בבדיקת המבחן הפונקציונאלי, נעזר בית המשפט לעתים בחזקה, שהיא מתן טופס 4, אך אין היא חזות הכול. נאמר כי "בבחינת השאלה האמורה אמנם יש ליתן משקל מסוים להוצאת 'טופס 4' (בר"ם 7992/06 קעה נ' עיריית חדרה, [פורסם בבנו] פסקה 6 26.11.2006); ראו, למשל, גם ת"א (שלום ת"א) 101748/99 עיריית הרצליה נ' צבי [פורסם בבנו] (22.6.2003).

27. בהתאם למבחן הפונקציונאלי מחייב הכרעה עובדתית בכל מקרה ומקרה (ראה בר"מ 10194/05 יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ' עיריית אשדוד, [פורסם בנבו], (22.1.06).

28. תקנות התכנון והבניה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר) תשנ"ב 1991 קובעות בסי' 2 (א) שבהן כדלקמן :

(א) מבנה ראוי לשימוש לענין סעיף 157א(ה1) לחוק, הוא מבנה שנסתיימה בנייתו למטרה שלשמה הוקם, לרבות מערכות החשמל, המים והביוב בו והכנת חיבור המערכות האמורות לרשתות החשמל, המים והביוב השכונתיות והאזוריות.

29. סעיף 2 (ב) מאפשר מתן טופס 4 אם עבודות פיתוח מסוימות לא הסתיימו, הנלמד מתקנות אלו כי גם אם ניתן טופס 4 לפני השלמת תנאי ההיתר כולם, בכל מקרה תנאי הוא כי בניית מערכות החשמל המים והביוב נסתיימה לרבות הכנת חיבורן לרשתות השכונתיות והאזוריות.

30. מכל מקום, בהעדר טופס 4 או אישור הרשות המאשרת כהגדרתה בסי' 157א לחוק לא ניתן לקבל חיבור לחשמל, מים וטלפון.

31. בברמ 42/12 עיריית הרצליה נ. חברת גב ים לקרקעות בע"מ [פורסם בנבו] (5.5.13) עשה בית המשפט העליון שימוש בהלכת "המגרש המוצלח" בהתייחס לנכס שבנייתו לא הושלמה. שם, קומת בנין בשטח של 883 מ"ר נמצאה בשלב מעטפת בלבד, ללא ריצוף, אינסטלציה, תשתית חשמל וכו'. נקבע שם כי הדרך לבחון האם בנייתו של הבניין הושלמה הינה אך ורק באמצעות המבחן האובייקטיבי, קרי בשאלה האם במצבו הנוכחי ראוי הנכס לשימוש אם לאו. נקבע כי יש לבדוק האם נכס "ראוי לשימוש" לפי מבחן פיזי אובייקטיבי, בעיני האדם הסביר, ולא לפי מבחן סובייקטיבי. במקרי הביניים, ניתן להכריע לפי מבחן השכל הישר. (ראו כבי' השופט רובינשטיין בעפ 2358/06 סלימאן נ. מדינת ישראל, 17.9.08).

32. מכאן, שהשאלה היא בראש וראשונה שאלה עובדתית, קונקרטית, האם הדירות לדוגמא של העוררת במבנה מבחינה פיזית ראויות לשימוש.

33. אכן ההבחנה בין המקרים אינה חדה, כפי שנקבע לדוגמא בעניין מנתמי, והקריטריונים לקביעת מצב הבניין אינם מהווים רשימה סגורה.

34. בפרשת קאהן בת.א (ת"א) 101748/99 עיריית הרצליה נ' קהאן צבי נאמרו הדברים

להלן:

"השאלה מתי נסתיימה הבנייה, אינה זוכה לתשובה חד משמעית, בפסקי הדין השונים. בכל זאת, ניתן להתרשם כי קיים סדר מסוים בפסקי הדין וככל שהבנייה מתקרבת לסיומה, כן תגדל הנטייה לחייב בארנונה, בייחוד באותם מקרים שבהם אין מניעה אמיתית לאכלוס מיידי והפגמים שנותרו במבנה הם פגמים פעוטים יחסית. מצד שני, נקבע כי גם אם הוצא טופס 4 יתכן שהבניין אינו ראוי לאכלוס ולא יחויב בארנונה, ובמקרה קיצוני נקבע כי גם טופס 4 וגם אכלוס אינם מעידים בהכרח על גמר הבנייה.

הקריטריונים העיקריים בראשי פרקים:

בהתאם לפסיקה, להלן המשתנים העיקריים המשפיעים על שאלת החיוב בארנונה לעניין מבנים המצויים בשלבי סיום הבנייה:

- א. האם הבנייה נסתיימה או שטרם נסתיימה.
- ב. באיזה שלב נמצאת הבנייה: בשלב מוקדם, כגון שלב השלד, או בשלב מאוחר.
- ג. האם נותרו השלמות פעוטות ותיקונים המצויים במסגרת האחריות או שנעדרים רכיבים מהותיים מהבניין שאינם מאפשרים שימוש במבנה.
- ד. האם ניתן אישור פורמלי לחיבור הבניין למים ולחשמל (טופס 4).
- ה. האם חובר הבניין בפועל למים ולחשמל.
- ו. מה הסיבות לאי השלמת הבנייה, האם קיימות סיבות אובייקטיביות או סיבות מקובלות הקשורות לנהלי בנייה רגילים ומקובלים.
- ז. מה ההוצאה הכספית של סיום הבנייה, הוצאה קטנה וזניחה או הוצאה משמעותית.
- ח. מה משך הזמן המשוער הנדרש להשלמת הבנייה: ימים ספורים או חודשים.
- ט. האם אוכלס הבניין בפועל או שנתר ריק, ללא אכלוס, ללא שימוש וללא קבלת שירותים מהעירייה.
- י. מה גישת המחוקק לסוגיה. האם המס מוטל בכל מקרה בצורה נוקשה, או שיש בתקנות התחשבות בסיטואציה של שלבי גמר הבנייה.
- יא. מכלול הנסיבות, מבחן פונקציונלי לפי ניסיון החיים.

מון הכלל אל הפרט:

35. במקרה הנדון טוענת העוררת, כי הדירות נשוא הערר מצויות בבניין אשר במועדים הרלבנטיים היה בהליכי בניה, כמו כן טוענת העוררת כי לא ניתן טופס 4 וכי אין כל תשתיות בדירות לדוגמא כמו גם בבניין כולו.

36. עוד טוענת העוררת כי למעשה במועדים הרלבנטיים לא ניתנו כל שירותים מטעם המשיב ולפיכך, גם מטעם זה אין לחייבה בתשלום ארנונה.
37. ברם, במקרה הנדון בפנינו, המדובר בדירה לדוגמא כאשר הדירה משמשת לצורך קידום מכירות דירות אחרות, ולמעשה אינה משמשת כמגורים.
38. כפי המפורט לעיל, תשלומי הארנונה משתלמים בגין נכס על פי השימוש שנעשה בו.
39. כאשר הנכס ראוי לשימוש למטרתו כאמור, הרי שאין רלוונטיות לשאלה האם ניתן לנכס זה טופס 4 האם לאו. קיימים נכסים רבים המחוברים לחשמל בצורות ואופנים שונים, ולמעשה קיימים נכסים רבים שלגבם לא ניתן טופס 4 ונכסים אלה ראויים לשימוש ועושים בהם שימוש בדרך זו בתקופות ארוכות.
40. יתר על כן, אף העוררת טענה כי הנכס למועד הגשת הערר אינו למטרת מגורים אלא לצורך קידום מכירות ועסקה של העוררת.
41. מאחר ואין מחלוקת בין הצדדים בקשר לשימוש הנעשה בנכס, הרי שבדין סיווג המשיב את הנכס בסיווג של "משרדים, שירותים ומסחר".
42. במצב דברים זה ובשל השימוש בפועל שנערך בנכס, הרי שאין מקום לפטור את העוררת מתשלום בגינו, ועל כן אנו קובעים כי הסיווג אותו סיווג המשיב את העוררת כ"משרדים, שירותים ומסחר" נעשה כדין.

זכות ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים.

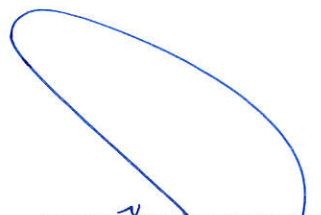
ניתן היום בהעדר הצדדים : כ"ב אלול תשע"ד (17/09/2014)



מר אברהם מגן
חבר הוועדה



מירב ליברפרב עו"ד
יו"ר הוועדה



עו"ד גיד שהרבני
חבר וועדה