

בעניין:

עודד מהצרי ת.ז. 028829497

העורר:

ע"י ב"כ עוה"ד אורן אביטל ואח'
שדי מנחם בגין 5 בית דגן
טלפון: 03-7164945; פקס: 03-7164806

נ ג ד

מנהל הארנונה של עיריית רחובות

המשיב:

ע"י ב"כ עוה"ד נועה בן אריה ו/או אלי אליאס
ו/או מירה סלומון ו/או דוד סויסה ואח'
מרחוב ראול ולנברג 22א', בית זמיר תל אביב 69719
טל': 03-5600111; פקס: 03-5600707

החלטה

1. על פי סעיף 19 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977, אנו מורים על איחוד עררים בתיק זה, כך שהחלטתנו תחול על כל שנות המס שבמחלוקת.
2. הערר שבפנינו עניינו חיובי ארנונה, אשר הושתו על העורר על ידי המשיב לשנות הכספים 2014 ואילך בגין מרתף בנכס מגורים המצוי ברח' הרב מימון 1 בתחום שיפוטה של העירייה. (להלן: "העורר").

טענות העורר:

3. לטענת העורר, השגות שהגיש לא נענו במועד.
4. כך טוען העורר, כי ביום 27.3.14 הגיש השגה לידי המשיב ביחס לשנת הכספים 2014 אשר נתקבלה אצל המשיב ביום 30.3.2014, אולם לא נענתה.
5. ביום 22.2.15 הגיש השגה ביחס לשנת הכספים 2015, אשר נתקבלה אצל המשיב ביום 24.2.15, אולם נענתה לאחר חלוף המועד הקבוע לטענתו.
6. עוד טוען העורר, כי החלטת הוועדה להאריך את המועד לתקופה של 30 יום, ניתנה בחוסר סמכות לשיטתו.
7. בסופו של יום, הוגשה תשובה להשגה לאחר הסכמות בין הצדדים למתן אורכה מטעם העורר, אורכה נוספת על אשר נקבע בהחלטת הוועדה.

8. ביום 8.3.16, הוגשה השגה מטעם העורר ביחס לשנת הכספים 2016, שנענתה ביום 8.5.16, ומשכך לשיטת העורר, אף דין השגה זו להתקבל.
9. לגופו של עניין טוען העורר, כי אין לחייב את המרתף מאחר והמדובר במחסן לשימוש ביתי.
10. בנוסף נטען, כי בהתאם לסעיף ה' לצו הארנונה, ניתן לחייב מרתף במידה והכניסה אליו ולבית המגורים אינה משותפת, מה שלא מתקיים בענייננו.
11. העורר מוסיף, כי גם אם יקבע כי אין המדובר במחסן לשימוש ביתי, הרי שיש לסווג את שטח המרתף לפי תעריף "דירת מגורים סוג ב'", ולחילופין לפי "סוג ג"."
12. קביעת המשיב כי יש לחייב מרתף שאינו בעל כניסה נפרדת לפי התעריף הראשי, הינה שגויה.
13. כן נטען, כי סיווג בית המגורים, אשר מסווג בסיווג "מ", הינו סיווג שגוי, וכי יש לסווג את נכס העורר בסיווג מגורים סוג ב' או לחילופין סוג א', כפי שהיה מחויב כל השנים.
14. העורר מלין על כך כי לאורך כל שנות המחלוקת לא הומצאה לו החלטת המועצה מיום 29.2.84, שיש בה לשיטתו להגדיר נכון את סוג הנכס.

טענות המשיב:

15. לטענת המשיב, יש לדחות את טענות העורר בדבר איחורים במתן תשובות.
16. בהקשר לאיחור הנטען בשנת 2014, טוען המשיב, כי נפגש עם העורר לפחות פעמיים, הסביר לו את עמדתו, ואף לא ראה בפניה שנעשתה מטעם העורר תוך כדי שיחה, משום השגה על כל המשתמע.
17. טוען המשיב עוד, כי בכל אופן העורר היה מודע לכך כי טענותיו נדחות, ובשעה שהעורר מודע היטב לתשובת המשיב שניתנה לו במהלך השיחות שביניהם כאמור, הרי שהעורר אינו יכול להיבנות מהסנקציה הקבועה בסעיף 4 (ב) לחוק.
18. לעניין האיחור בהגשת התשובה לשנת 2015 טוען המשיב, כי ניתנה לו אורכה מהוועדה, וכי מעבר לכך, אף ניתנה לו אורכה מטעם העורר עצמו, תוך שההשגה הוגשה בתוך המועד עליו הסכימו הצדדים.
19. בהקשר לאיחור הנטען בשנת 2016, הרי שהיום האחרון חל ביום שבת, וממילא נדחה ליום ראשון שלאחריו, יום בו הוגשה התשובה, וממילא התשובה לשנת 2016, הוגשה במועד.
20. עוד טוען המשיב, כי העורר זנח את טענותיו המקדמיות, באשר ככל וסבר כי יש ממש בטענות אלה, הרי שהיה עליו לפנות להליך משפטי מתאים, דבר שלא נעשה על ידו, ואף בחקירתו בעניין זה השיב, כי אינו סבור שיש בכך צורך.
21. לגופו של עניין טוען המשיב, כי הנכס מסווג בסיווג הומוגני, וממילא סיווג המרתף הינו כפי הסיווג העיקרי וכפי הדין.
22. לשיטת המשיב מצבו של הנכס אינו נכנס לגדרי התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודה. וכן אפילו הנכס ברמת מעטפת, הרי דינו כ"בנין", וניתן לעשות בו שימוש לכל הפחות כמחסן.

23. העורר עצמו הודה, כי הנכס אוכלס בסוף 2013 תחילת 2014, וכי הבית בכללותו היה מחובר לחשמל ומים, ביוב וכדומה, וכדברי העורר כל התשתיות קיימות אולם לא מחוברות.
24. טענת העורר כי הנכס לא היה שמיש משיקולים תזרימים אינה מעלה או מורידה מן הקביעה, כי הנכס היה ראוי לשימוש.
25. עוד טוען המשיב כי הנכס לאור היקפו הגדול מהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מן הנכס, ומה גם שמחסן לשימוש ביתי המותר בהתאם לתוכנית החלה על מרתפים, הינה 7.5 מ"ר, ומשכך הנכס נשוא הערר אינו עונה להגדרה של מחסן לשימוש ביתי.
26. באשר לטענת העורר, כי לכאורה לא השיב בתשובות בעניין זה, הפנה המשיב לתשובותיו בהם צוין, כי הינו רואה בשטח קומת התחתונה, שטח אינטגרלי מבית המגורים.
27. המשיב שב בסיכומיו על הטענה, כי ניתן לחייב את שטח המרתף, וכי אין חולק שמדובר שטח יחידה מקורה, החייבת בארנונה.
28. בהקשר לטענת העורר בדבר סיווג המרתף כמגורים ג', ולחילופין מגורים ב', מציין המשיב כי העורר טוען פעם אחת כי מדובר במרתף, ופעם אחרת כי אין מדובר במרתף, טענות סותרות לפי העניין.
29. בכל מצב טוען המשיב, כי אין כניסה נפרדת לשטח הקומה, ואף אין מדובר במרתף שכל קירותיו מתחת לקרקע, וממילא שגם מן הטעם הזה, אין להפרידו משטח בית המגורים המהווה יחידה אחת ביחד עם המרתף.
30. מוסיף המשיב, כי טענות העורר בדבר אי סבירות התעריפים אינה בסמכות הוועדה, וכי סיווג הנכס לפי סיווג "מ", הינו הסיווג ההולם את הנכס בהתאם לקבוע בצו הארנונה.

דיון והכרעה

31. לאמיתו של דבר השאלה השנויה במחלוקת בערר זה העומדת להכרעה היא השאלה -
- א. האם המרתף נשוא הערר הינו בר חיוב בארנונה, וככל שכך, ממתני יחל חיובו.
- ב. האם סיווג המרתף בסיווג העיקרי, הוא הסיווג הנכון שיש להעניק לנכס זה.
32. נעיר, כי קיימנו מספר דיונים במעמד הצדדים, במסגרתם נשמעו הצדדים באריכות, לרבות דיוני הוכחות לבקשתם.
33. בטרם נדון לגופו של עניין, רואים אנו להכריע בטענת האיחורים לשנות המס השונות כפי אשר נטענו על ידי העורר.
34. כבר עתה נדגיש, כי מקובלת עלינו עמדת המשיב בשאלת האיחורים וסבורים אנו, כי התשובות אשר מסר המשיב לעורר בעל פה, עקב היכרותם, לא יכלו ליצור אצל העורר, מצג כי לכאורה, אין הוא יודע את עמדת המשיב בעניינו, ועל כן אנו מאמצים את עמדת המשיב בעניין זה, ובהתאם את הפסיקה אשר צוטטה בסיכומיו.

35. בהקשר לאיחור הנטען בשנת 2015, ראשית סבורים אנו, כי בהתאם לסמכויות הוועדה, הרי ככל ומדובר בהחלטת ביניים, בסמכות יו"ר הוועדה או מי שהסמיכו לכך מקרב חברי הוועדה, ליתן כל החלטת ביניים הנוגעת לסדר ומנהל.
36. כמו כן, החלטת הוועדה ניתנה על סמך נימוקים אשר נרשמו בבקשת המשיב בעניין זה.
37. ברם גם מבלי לקבוע מסמרות בשאלת הסמכות כאמור, הרי שמקובלת עלינו עמדת המשיב, כי ככל והעורר סבר, כי החלטת הוועדה ניתנה בחוסר סמכות, הרי שהיה עליו להשיג על החלטת הוועדה בתוך פרק הזמן הקבוע לכך ובהליך המתאים, דבר שלא עשה.
38. לא זו בלבד שהעורר לא פעל כאמור, הרי שאף לאחר ההחלטה הנזכרת, נתן העורר הסכמתו לאורכה נוספת מעבר לאורכה שניתנה בהחלטת הוועדה.
39. משלא מצא העורר לנכון להגיש ערעור על החלטת הוועדה כאמור, המסקנה הינה, כי סבר וקיבל את ההחלטה כלשונה; וממילא אינו יכול להיבנות מכך כעת.
40. בהקשר לאיחור הנטען בשנת 2016 לכאורה, עולה כי אכן התאריך חל ביום שבת, וממילא תשובת המשיב הוגשה במועד.
41. בשל כל האמור אנו דוחים את טענות העורר בדבר איחורים לכאורה במתן התשובות.

לגופן של טענות:

42. 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."

43. 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;

44. דהיינו, לא יכול להיות חולק, כי נכס העורר עונה להגדרת בנין ומשכך צריך להיות מחויב, בתשלומי ארנונה כדין.

מהו סיווגו הנכון של בית המגורים והמרתף:

45. הצדדים חלוקים לעניין סיווג המרתף וכן סיווג בית המגורים.
46. טענות העורר לעניין סיווג בית המגורים, נטענות בעלמא, ללא כל סימוכין, וכלל לא ברור על מה מתבסס העורר בטענתו כי יש לסווג את בית המגורים באופן שונה מזה שסיווג אותו המשיב.
47. המדובר בנכס שעונה להגדרה שבצו באופן מדויק, ואין אנו רואים כל בסיס לשינוי סיווג הנכס מסיווגו כיום, דהיינו סיווג "מ". טענת העורר כי לכאורה המדובר בנכס המיועד לדו-משפחתי בעתיד, לא הוכחה, כמו גם סיווג אחר של בית המגורים בעבר שממילא גם לא הוכח, על כן טענת העורר בעניין זה נדחתה.
48. אין בהחלטתנו כאמור משום סתימת גולל ככל ובעתיד יפוצל הנכס לשתי דירות כדן, ויש לבחון את המצב העובדתי בבוא העת.
49. ככל שהעורר מלין על אי המצאת מסמך כזה או אחר, ראשית יאמר, כי אין זה ברור שיש במסמך המבוקש משום סיוע לעורר, באשר לטעמנו הגדרת סוג ב' – **בנין מגורים מסוג א' שהוא תת קרקעי בחלקו...**, אינו עונה להגדרת בית המגורים של העורר, ובכל אופן היתה בפניו האפשרות לפעול לפי חוק חופש המידע, דבר שלא נעשה.
50. בהקשר לסיווג המרתף, הרי בכל הקשור לחיובו בשנים 2014-2018, עולה, כי אין מחלוקת בין הצדדים, כי למרתף קיימת כניסה מתוך בית המגורים בלבד, כניסה שהינה משותפת.
51. מקובלת עלינו טענת המשיב, כי העורר, מנסה לאחוז במקל משני קצותיו. מחד טוען העורר, כי בהתאם לסעיף ה' לצו הארנונה אין המדובר במרתף, מאחר ואין לו כניסה חיצונית, ומכאן שאינו עולה להגדרת מרתף כלל. ומנגד טוען, כי יש לסווג לפי תעריף מופחת, באשר מדובר במרתף שכל קירותיו הם למטה מפני הקרקע.
52. בנוסף טענת העורר נסתרת מדבריו, באשר אף לשיטתו אין המדובר במרתף שכל קירותיו לפני הקרקע. כמו כן אין חולק, כי המדובר בשטח יחידה מקורה.
53. לאור כל האמור אנו סבורים, כי חיובו של המרתף במתכונתו כאמור, דהיינו כפי סיווג בית המגורים העיקרי, למעט השטח שהוכר כמחסן לשימוש ביתי, הינו הסיווג הנכון.
54. יחד עם זאת, ובכל הקשור לשנת הכספים 2019, הרי שלטענת העורר, חל שינוי נסיבות וכעת קיימת כניסה נפרדת למרתף.
55. ככל ואכן קיימת כניסה נפרדת למרתף, הרי שלגבי שנה זו, יש על המשיב לבחון בשנית את סיווג המרתף, בהתאם להוראות הצו, וכפי שאף ציין המשיב בתצהירו שבפנינו.

56. משקבענו כי המרתף הינו בר חיוב בארנונה, וכן את סיווגו. נפנה לבחינת המועד שיש להחיל את חיוב הארנונה בגין המרתף.

מהו המועד לתחילת החיוב:

57. הצדדים התמקדו בשאלת גדרי סעיף 330 לפקודה, אולם היותר נכון, כי טענת העורר מכוונת לכך, כי המדובר בנכס שטרם נסתיימה בנייתו, להבדיל מנכס שהיה בשימוש ונחרס, או שלא ניתן לשבת בו.

58. אנו יוצאים מנקודת הנחה, כי המדובר בנכס ברמת מעטפת לפחות חלק מן התקופה, מה שאומנם הוכחש על ידי המשיב, אולם טענות העורר בעניין זה לא נסתרו.

59. **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).

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

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

62. המלומד רוטטוביץ 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.

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

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

65. 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 בנבו] פסקה 6 26.11.2006); ראו, למשל, גם ת"א (שלום ת"א) 101748/99 עיריית הרצליה נ' צבי [פורסם בנבו] (22.6.2003).

66. 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).

67. תקנות התכנון והבניה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר) תשנ"ב 1991 קובעות בס' 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.**

68. 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.

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

70. **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).

71. מכאן, שהשאלה היא בראש וראשונה שאלה עובדתית, קונקרטית, האם נסתיימה בנייתו של המרתף מבחינה פיזית, והאם הוא ראוי לשימוש.

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

73. 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, ביחוד באותם מקרים שבהם אין מניעה אמיתית לאכלוס מייד ו הפגמים 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.

74. מקובלת עלינו עמדת העורר, כי כאשר מדובר בחיוב ראשון של נכס בארנונה, הרי שנטל ההוכחה מוטל על המשיב.

75. מן הכלל אל הפרט – להוכחת טענת המשיב, צורף לכתבי התשובה מטעמו תצהיר פקח המשיב מר משה שייבה מיום 11.11.13, לפיו "בוצעה תוספת בניה סה"כ גודל הבית 201 מ"ר לחיוב 1.10.13".

דו"ח הפקח הנזכר מהווה אינדיקציה לכך, כי הושלמה בניית המרתף כבר במועד ביקורת הפקח הנזכרת.

חיזוק לאמור ניתן במהלך חקירת העורר כדלהלן –

ש. מתי הנכס אוכלס ?

ת. איפשהו סוף 2013 תחילת 14.

ש. יש לנכס טופס 4 ?

ת. הוא לא צריך טופס 4, כי היה לו חיבור למים וחשמל. הבית עצמו מחובר למים וחשמל.

ש. רק המרתף נבנה לאחר מכן ?

ת. הבית נבנה כמקשה אחת מהמסד עד הטפחות, קודם מרתף ולאחר מכן קומה שמעליו. הבית אוכלס עוד לפני שהיה לי פיתוח, גדר שערים וכו', במקום לשלם שכירויות, והמרתף לא היה שמיש משיקולים תזרימים.

76. דהיינו אף לשיטת העורר, גם ככל ולא נדרש לדו"ח הפקח, הרי שמציין העורר, כי קודם נבנה המרתף ולאחר מכן קומת המגורים, כאשר הנכס אוכלס "איפשהו סוף 2013 תחילת 14".

77. כאמור אף לשיטת העורר נסתיימה בניית המרתף במועד התואם את ביקור פקח המשיב, אלא שלטענתו המרתף לא היה שמיש משיקולים תזרימים, תוך שהעורר מציין כי לא היה נדרש טופס 4, באשר הנכס היה מחובר למים וחשמל.

78. להשלמת התמונה נציין, כי תצהירו של מר שרעבי אשר לווה בתמונות של המצב הקיים לא נסתרו.

79. היוצא מן האמור ומהראיות שעמדו לפנינו, כי לכל הדעות נסתיימה בניית המרתף וכי הנכס היה ראוי לשימוש לכל הפחות בתחילת שנת 2014 אולם לא היה פעיל לפחות חלק מן התקופה שבמחלוקת וכן היה ברמת מעטפת.

80. שיקולים כאלה ואחרים אשר תוצאתן הינה, כי הנישום בחר מדעת שלא לשמש את נכסו, אינם מקנים פטור מתשלומי ארנונה.

81. לאור דברינו עד כה, הרי שהיה מקום לקבוע, כי חיוב העורר נעשה כדיון, גם ביחס לתחילת תקופת החיוב.

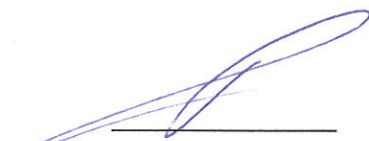
82. יחד עם זאת, ובשל האיזון הראוי אותו יש לעשות לדעתנו בהתייחס למצב הנכס כמפורט לעיל, הרי שיש להחיל במקרה זה את הקבוע בתקנה 12(א) לעיל, כך שחיוב העורר בגין הנכס נשוא הערר יחל מיום 1.1.15 ואילך, וכך אנו קובעים.

83. בשל כל האמור, אנו מקבלים את הערר בחלקו האחד ודוחים את חלקו האחר, והכל כמפורט לעיל.

84. בנסיבות אין אנו עושים צו להוצאות.

זכות ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

ניתן והודע בהעדר הצדדים ביום 03.09.19


 עו"ד שחר קהלני
 חבר הועדה


 עו"ד גד שהרבני
 יו"ר הועדה


 עו"ד מאיר מירסקי
 חבר הועדה