

עריים 11/18 – 69/18

ועדת הערר לענייני ארנונה
של עיריית רחובות

נווה גד בנין ופיתוח בע"מ

העוררת:

ע"י ב"כ עוה"ד רונית פלג ו/או ליאור הנדין
פלג, כהן, דויטש – עורכי דין
מרח' דרך מנחם בגין 52, תל אביב
טל': 03-6372500; פקס: 03-6372520

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

הערר שבפנינו עניינו חיובי ארנונה אשר הושתו על העוררת על ידי המשיב לשנת הכספים 2017-19.

להלן בקצרה העובדות נשוא הערר:

1. העוררת הינה חברה בע"מ המתזיקה בנכס המשמש כדירה לדוגמא ברחוב קאופמן חיים ברחובות (להלן: "הנכס").
2. העוררת חויבה בתשלום ארנונה בסיווג "משרדים, שירותים ומסחר" בגין דירה לדוגמא, וכן לטענתה בחיוב רטרואקטיבי פסול.

טענות העוררת:

3. לטענת העוררת הוטל עליה תשלום ארנונה שלא כדין.
4. לטענת העוררת הנכס נשוא הערר אינו 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 בנכס שבנייתו טרם הושלמה, אין טופס 4 לנכס, ולכל היותר יש לחייבו בסיווג מגורים, וזאת בשל סוגו של הנכס, מיקומו והשימוש שנעשה בו.
6. בהקשר לשימוש טוענת העוררת, כי היתר הבניה של הנכס הינו למגורים, ולשם כך הוא נועד.
7. העוררת מבקשת עוד לקבוע, כי החיוב לשנת 2017, הינו חיוב רטרואקטיבי שהינו פסול ודינו בטלות.

טענות המשיב:

8. לטענת המשיב הנכסים אינם עומדים בתנאי הפטור ומדובר בדירה לדוגמא לצורך הצגתה לרוכשים פוטנציאליים, כפי שאף העוררת מודה, כך שהנכס מהווה חלק ממערך השיווק של עסקיה של העוררת המניב לה רווחים.
9. טענה נוספת בפי המשיב היא, כי הנכס נשוא הערר הינו נכס בר חיוב בארנונה היות ובנייתו הסתיימה והוא מהווה בניין לכל דבר. העדר טופס 4 אינו מהווה אינדיקציה בלעדית לצורך קיומו של בנין בר חיוב, אלא הבחינה האם הנכס ראוי לשימוש למטרתו.
10. לשיטת המשיב, הרי כבר מהודעת העוררת עצמה ניתן ללמוד, כי מדובר בדירה לדוגמא, ועל כן אין כל משמעות לקיומו של טופס 4, מאחר והנכס משמש כעסק לכל דבר וענין.
11. באשר לטענת העוררת בדבר חיוב רטרואקטיבי, מציין המשיב, כי כבר ביום 21.11.17 נשלחה לעוררת דרישת חיוב לשנת הכספים 2017, אשר העתקה צורף לתשובת המשיב.
12. בנוסף נטען, כי העוררת עצמה ציינה במכתבה למשיב, כי הנכס משמש כדירה לדוגמא מיום 15.3.17, מכתב אשר צורף אף הוא לתשובת המשיב.

דיון והכרעה

חיוב הדירה לדוגמא:

13. לאמיתו של דבר השאלה השנויה במחלוקת בערר זה העומדת להכרעה היא השאלה האם הדירה לדוגמא נשוא הערר הינן בר חיוב בארנונה ומהווה בניין לכל דבר ועניין ואו שהינה ראויה לשימוש.

14. 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."

15. 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;

16. 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).

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

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

19. 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 סיוס הבניה באמות מידה כלכליות, והמבחן הפונקציונאלי – לפיו בניית בנין מסתיימת כאשר הוא ראוי לשימוש.

20. יש לציין, כי בתי המשפט החילו את המבחן הפונקציונאלי, דהיינו האם הבניין ראוי לשימוש.

21. 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)

22. 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).

23. 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).

24. 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.

25. 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.

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

27. 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 כב' השופט רובינשטיין בעפ 2358/06 סלימאן נ. מדינת ישראל, 17.9.08).

28. מכאן, שהשאלה היא בראש וראשונה שאלה עובדתית, קונקרטית, האם הדירה לדוגמא של העוררת במבנה מבחינה פיזית ראויה לשימוש.

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

30. בפרשת קאהן בת.א (ת"א) 101748/99 עיריית הרצליה נ' קאהן 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 מידי 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 שנוטר 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.
 י"א. מכלול הנסיבות, מבחן פונקציונלי לפי ניסיון החיים.

מן הכלל אל הפרט:

31. במקרה הנדון טוענת העוררת, כי הדירה נשוא הערר מצויה 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.
32. ברם, במקרה הנדון בפנינו, המדובר בדירה לדוגמא כאשר הדירה משמשת לצורך קידום מכירות דירות אחרות, ולמעשה אינה משמשת כמגורים.
33. כפי המפורט לעיל, תשלומי הארנונה משתלמים בגין נכס על פי השימוש שנעשה בו.
34. 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.
35. יתר על כן, אף העוררת טענה כי הנכס למועד הגשת הערר אינו למטרת מגורים אלא לצורך קידום מכירות ועסקה של העוררת.
36. מאחר ואין מחלוקת בין הצדדים בקשר לשימוש הנעשה בנכס, הרי שבדין סיווג המשיב את הנכס בסיווג של "משרדים, שירותים ומסחר".
37. 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.
38. בעניין טענת העוררת בדבר חיוב רטרואקטיבי לכאורה, מקובלת עלינו עמדת המשיב, כי דרישת התשלום הונפקה ביום 21.11.17, בהתאם להודעת העוררת.
39. מעיון בהודעת העוררת עולה, כי העוררת הודיעה על חזקתה בנכס לצורך דירה לדוגמא כבר מיום 15.3.17.
40. בהינתן האמור על ידי העוררת עצמה, הרי שהעוררת אינה יכולה לאחוז במקל משני קצותיו, ולטעון ההיפך ממכתבה למשיב, שלא נסתר.

41. בנסיבות המפורטות, הרי שדרישת התשלום הונפקה בסמוך למועד ידיעת העירייה על ידי העוררת בדבר השימוש בנכס, ומכאן שאין המדובר בחיוב רטרואקטיבי כדבר העוררת.

42. בשל כל הנימוקים לעיל, אנו מורים על דחיית הערר, ללא צו להוצאות.

זכות ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים.

ניתן והודע בהעדר הצדדים ביום 18.08.19



עו"ד שחר קהלני
חבר הועדה



עו"ד גד שהרבני
יו"ר הועדה



עו"ד מאיר מירסקי
חבר הועדה