

עררים 140011476, 140012063

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

ריאלטי פאונד השקעות שותפות מוגבלת

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

עניינם של עררים מאוחדים אלה הינם הנכסים המצויים ברח' דרך תחגנה 131 בתל אביב הידועים כנכס מס' 2000207655 ח-ן לקוח 10697444 ונכס מס' 2000207675 ח-ן לקוח 10697490.

1. תמצית טיעוני העוררת

- 1.1. התמונות אשר צורפו לתצהיר העוררת, כמו כן התמונות אשר צורפו לתצהיר המשיב מעידות על כי מדובר בנכסים שאינם ראויים לשימוש.
- 1.2. מחסן האסבסט, כפי שהעיד מר דן מנחם, אשר עדותו לא נסתרה, הינו מבנה פרוץ העומד כשלד בחצר המבנה, קירותיו שבורים, רצפתו הרוסה, והוא אינו מחובר לתשתית (חשמל ביוב מים). המדובר בליקויים ממשיים, אשר מונעים שימוש בנכס.
- 1.3. מנהרת הכבלים, כפי שהעיד מר דן מנחם, אשר עדותו לא נסתרה, הינה נכס ששימש בעבר את בוק כמנהרת כבלים, אשר יצאה מתחום המבנה, וקישורה בין המבנים השונים של חברת בוק ברחבי העיר, המנהרה נבנתה מראש להתאים למעבר של כבלים ולא למעבר של בני אדם (ואכן, כפי שהעיד מר דן מנחם, בחלק ממנהרת הכבלים מעבר בני אדם אפשרי רק בהליכה כפופה), כך שאין כל כניסת אויר לתוך המנהרה, יתרה מכך בכל צד של המנהרה קיים בור מים שאליו מתנקזים המים מהמבנה ומפונים משם בעזרת משאבה.
- 1.4. זאת ועוד, המנהרה עצמה נמצאת במצב שלד, רצפתה מוגבהת באמצעות פלטות עץ בגובה של כמטר, כך שיש כעשרים סנטימטרים של רצפה פתוחה בין הפלטות, והיא אינה מחוברת כלל לתשתיות.
- 1.5. כפי שהעיד מר דן מנחם, העוררת בדקה את האפשרות להשמיש את הנכס לאחסנה אך בעקבות מגבלות פונקציונאליות ונגישות למנהרה, ובשל בעיית בורות המים המתוארת לעיל, לא ניתן לעשות שימוש זה.
- 1.6. גם אל דו"ח הביקורת אשר בוצעה על ידי מר פז וברמן מטעם המשיב, ביום 1.7.14 וביום 6.7.14, וגם אל דו"ח הביקורת אשר בוצעה על ידי מר מאור שמאי ביום 14.9.14, צורפו תמונות, אשר מעידות כי מדובר בנכסים שאינם ראויים לשימוש.
- בעניין זה יצוין כי חלק מהתמונות אשר צורפו לדו"ח הביקורת של מר פז וברמן, מתייחסות לשטחים המצויים באזור אחר של המבנה (קומה ב' למשל), ורק חלק מהתמונות, אשר זוהו על ידי מר דן מנחם בדיון מיום 9.7.2015, מתייחסות לנכסים מושא העררים.
- 1.7. יודגש כי גם המצהיר מטעם המשיב מציין על גבי התשריט (עמוד 2 לתשריט) ביחס למבנה האסבסט כדלקמן: "ללא חשמל ומים קירות חיצוניים עשויים מאסבסט שבורים".
מדובר בהודאה מפורשת של המשיב כי מבנה האסבסט אינו ראוי לשימוש, ודי בכך כדי לקבל את הערר בעניין זה.
- 1.8. ברי, כי בנסיבות דנן, יש להעניק פטור מארנונה לנכסים החל מחודש יוני 2014, היות והנכסים הם נכסים שאינם ראויים לשימוש, וכן לאור העובדה שהעוררת לא עשתה בהם כל שימוש.

2. תמצית טיעוני המשיב

- 2.1. על פי ברי"מ 10313/07 הדרך לבחון אם מצבו של הנכס הינו בלתי ראוי לשימוש, הינה בחינת מצבו הנוכחי של הנכס באמצעות מבחן פיסי אובייקטיבי. יש לבחון אם מבחינה אובייקטיבית, על פי השיטה של "לכשאר אנו אכירנו", ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". בית המשפט הוסיף וקבע כי גם אם לא נלך לשיטת "כשאר אנו אכירנו" עדיין "ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".
- 2.2. את דבריו אלה של בית המשפט העליון, ראוי לקרוא גם לנוכח הלכות מחייבות שנקבעו בבית המשפט העליון, אשר לפיהן, פטורים בענייני ארנונה יש לפרש בצמצום, ולהקפיד על הענקתם רק במקרים בהם הנישום עומד באופן דווקני בתנאי הפטור, וכאשר ברור לחלוטין מהוראת הדין כי היא נועדה לחול עליו (עני"ם 10673/05 מבללת הדרום, עמותה לקידום החינוך הגבוה באשדוד נ' מדינת ישראל – משרד הפנים, תק-על 2007 (4), 4605, 4618 (2007), בג"צ 6741/99 יקותיאל ואח' נ' שר הפנים, פ"ד נה(3) 673, עת"מ 1055/06 ידידי טורו בישראל נ' משרד הפנים - הממונה על מחוז ירושלים (גב' רות יוסף), תק-מח 2007(2), 1451 ובג"צ 4725/07 מרזו משען בע"מ נ' שר הפנים ואח' תק-על 2008(3), 2126).
- 2.3. ההלכה לעניין פירוש פטורים בצמצום, נובעת מהרציונל כי הענקת פטור ממס לגוף כלשהו, משמעה הכבדת נטל המיסים על כלל התושבים, ועל כן יש לשקול היטב ולבחון היטב בכל מקרה ומקרה אם המבקש אכן זכאי לכך.
- 2.4. מהראיות שהוצגו בפני הועדה, ביניהן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת מטעם המשיב, ומתקירת העדים עולה, כי מצבם הפיסי של הנכסים הינו טוב והם אינם בלתי ראויים לשימוש.
- 2.5. מבנה האסבסט הוא נכס תקין, אשר העובדה כי חלקו בנוי מקירות אסבסט אינו יכול להוות עילה למתן פטור נכס לא ראוי לשימוש, שכן קיימים נכסים רבים הבנויים מאסבסט ועושים בהם שימוש, כפי שאף עושים שימוש בנכס המשמש את ועדת הערר הנכבדה, בו התקרה עשויה אסבסט.
- 2.6. העובדה כי נתקן את המים והחשמל מהנכס אינה גורמת לכך שהנכס אינו ראוי לשימוש, ומהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת מיום 9.9.14 עולה כי מדובר בנכס תקין לחלוטין.
- 2.7. מצבן הפיסי של מנהרות הכבלים אינו כזה שלא ניתן לעשות בהן שימוש, שכן עד ליום מכירת הנכס, הן שימשו כמרכזיית בזק ובהן עברו כבלי הטלפון. העובדה שהוציאו את הכבלים מהנכס לא הופכת את הנכס מראוי לשימוש ללא ראוי לשימוש. מדובר בנכס תקין עם קירות ותקרה תקינים, אשר ברצפתו עברו כבלים של בזק ולכן מעליהם בנו משטחי עץ. השאלה אשר עליה להתברר במסגרת הערר היא האם הנכס עומד או לא עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות והפסיקה תרלוונטית, ולא האם ניתן להשכיר את הנכס או לא.
- 2.8. העובדה שהיום הנכס אינו משמש בפועל למרכזיית בזק אינו הופך את הנכס ללא ראוי לשימוש ועובדה שאר הנכס אשר יש ממנו גישה לנכס ב', הושמש והוא פעיל.

3. דיון והכרעה

3.1. לאחר שבתנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להתקבל.

3.2. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") קובע כדלקמן:

"נהרס בניין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק –

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק ההסדרים במשק המזינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תתשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;

אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה."

3.3. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנוק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

3.4. על פי ההלכה שנקבעה בבר"מ 1511/06, 7261/07, 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ, עזבון המנוח רפאל אלושילי ז"ל ואשר נוף נ' עיריית תל אביב ועיריית חיפה (טרם פורסם), (להלן: "הלכת המגרש המוצלח"), יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדר הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....

השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לפשאראנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

3.5. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב 2781 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

3.6. בכל הנוגע למבנה האסבסט, הרי עדותו של מר מנחם, שהיתה אמינה עלינו, ותמונות המבנה שהוצגו בפנינו, מעלים, כי המבנה פרוץ, קירותיו שבורים, רצפתו הרוסה והמבנה אינו מתובר לתשתיות.

3.7. תמיכה לעדותו של מר מנחם ניתן למצוא גם בתשריט שצורף לתצהירו של מר מאור שמאי מטעם המשיב, שם ציין מר שמאי, ביחס למבנה האסבסט כדלקמן: "ללא חשמל ומים קירות היצוניים עשויים מאסבסט שבורים".

3.8. מקובלת עלינו טענת המשיב, כי העובדה שהנכס אינו מחובר למים ולחשמל אין בה כשלעצמה כדי להביא לכך שהנכס אינו ראוי לשימוש, דא עקא שמהעובדות שהובאו בפנינו כמפורט לעיל, לפיהן המבנה פרוץ, קירותיו שבורים, ורצפתו הרוסה, השתכנענו כי מדובר בנכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, וכי בפועל אין יושבים בו, ולפיכך בגין מבנה האסבסט יש ליתן לעוררת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש, וזאת החל מחודש יוני 2014 כמבוקש על ידי העוררת.

3.9. בכל הנוגע למנהרת הכבלים, מקובלת עלינו עדותו של מר מנחם, שלא נסתרה, כי מדובר בנכס ששימש בעבר את בוק כמנהרת כבלים, אשר יצאה מתחום המבנה וקישרה בין המבנים השונים של חברת בוק ברחבי העיר, ואשר נבנתה להתאים למעבר של כבלים ולא למעבר של בני אדם. כן מקובלת עלינו עדותו של מר מנחם, כי המנהרה נמצאת במצב שלד, כי רצפתה מוגבהת באמצעות פלטות עץ, כי בחלק ממנהרת הכבלים מעבר בני אדם אפשרי רק בהליכה כפופה, כי אין כניסת אויר לתוך המנהרת, כי המנהרה אינה מחוברת לתשתיות, וכי בכל צד של המנהרה קיים בור מים שאליו מתנקזים המים מהמבנה ומפונים משם בעזרת משאבה.

3.10. כן אנו מקבלים את עדותו של מר מנחם, שלא נסתרה, כי העוררת בדקה את האפשרות להשמיש את הנכס לאחסנה אך בעקבות מגבלות פונקציונאליות ונגישות למנהרה ובשל בעיית בורות המים המתוארת לעיל, הנכס אינו מתאים לשימוש האמור.

- 3.11. הגם שעדותו של מר מנחם מקובלת עלינו, הרי איננו יכולים לקבל את הטענה כי עסקינו בנכס שנהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ולו בשים לב לכך שעד ליום מכירת הנכס נעשה בו שימוש כמרכזייה של בוזק ולמעבר של כבלי טלפון, ולכן אין לפטור את מנהרות הכבלים מארנונה מכח סעיף 330 הנ"ל.
- 3.12. עם זאת סבורים אנו כי אין זה נכון ואין זה צודק לחשית על מנהרות הכבלים ארנונה, אך לא מהטעם שפורט ונטען על ידי העוררת.
- 3.13. לאחר שבחנו את העובדות שפורטו בפנינו, אשר אין עליהן כל מחלוקת הגענו לכלל דעה, כי הגם שטיעון זה לא הועלה על ידי מי מהצדדים, הרי למען הצדק, אי אפשר להימנע מלהידרש לשאלה האם מנהרות הכבלים היא בכלל בבחינת "בניין" לצורך חיובה בארנונה, ולאחר שבחנו סוגיה זו, הגענו לכלל דעה, כי אין לראות במנהרות הכבלים "בניין" לצורך חיובו בארנונה.
- 3.14. חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, והתקנות שהותקנו על פיו קובע כדלקמן:
- "כל מבנה, המצוי בתחום שיפוטה של רשות מקומית, הוא נשוא לחיוב בארנונה על ידה. אין לייחס משמעות שונה למילה "מבנה", ודומה, כי המחוקק בחר להימנע מלהגדיר את המונח "בניין" על ידי שימוש באותה מילה. שילוב הגדרת המונח "בניין" יחד עם הגדרת המונח "נכסים" מעלה, כי החיוב בארנונה הוא על בניינים בין אם הם ציבוריים ובין אם הם פרטיים, בין אם הם פנויים ובין אם הם תפוסים"**
- 3.15. סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות, וסעיף 8 לחוק ההסדרים מתיר למועצת הרשות המקומית להטיל ארנונה כללית על בניין בתחום שיפוט הרשות המקומית.
- 3.16. בניין הוגדר בסעיף 269 לפקודת העיריות כדלקמן:
- "כל מבנה שבתחום העירייה, 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"**
- 3.17. הפסיקה ניסתה לא פעם להתמודד עם אי-הבהירות הטמונה בהגדרת המונח "בניין", תוך שהיא קובעת לעניינים שונים הגדרות שונות, וזאת בשים לב לנסיבות השונות מעניין לעניין.
- 3.18. דומה כי הקו המנחה הוא הקו שהותווה כבר בע"פ 223/66 בנימין תיק נ' היועמ"ש, פ"ד (2) 558. שם נקבע, כי על מנת לקבוע אם ניתן לראות בדבר מסוים "מבנה" או "בניין", יש להסתמך על השכל הישר ועל ההיגיון הפשוט של חיי המציאות.
- 3.19. בעע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ (פורסם בנבו), סקר בית המשפט העליון סקר את הפסיקה השונה, לעיתים סותרת, שניתנה בנושא זה. מפאת חשיבותם נצטט את הדברים, גם אם באריכות מה (ההדגשות אינן במקור):
- 40" ... סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "בניין" כ"כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או

לכל צורך אחר של אותו מבנה...". הפסיקה ניסתה לא פעם להתמודד עם אי-הבחירות הטמונה בהגדרה זו. בבג"ץ 162/69 פז הברת הנפט בע"מ נ' עיריית הרצליה, פ"ד כג(2) 444, 446 (1969) (להלן: עניין פז) עמד השופט א' ויתקון, בדעת רוב, על שני מאפיינים אשר עשויים באופן טיפוסי לתאר "בנין": האחד – מתקן שאדם עשוי להיכנס ולהימצא בו, אם למגורים ואם לשימוש אחר; והשני – שהמתקן אינו אך "אביזר" למתקנים אחרים, שכשלעצמם לא מהווים "בנין". דעת המיעוט (מפי השופט י' זוסמן) סברה, לעומת זאת, כי אין מקום למבחן פונקציונאלי הבוחן את השאלה אם עשוי אדם להיכנס למבנה, אם לאו. לדידה, יש מקום לבחון, תחת זאת, את אפשרות ההנאה שהמחזיק יכול להפיק מן המבנה (שם, בעמ' 448).

המאפיינים שלעיל, הן אלה שהוצעו בדעת הרוב הן זה שהוצע בדעת המיעוט, לא נשתרשו באופן מלא בפסיקה. לעיתים משמשים הם את בתי המשפט (ראו למשל: ע"ש (מחוזי חי') 127/95 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה מקומית קרית טבעון, פס' ז' ([פורסם בגבול], 17.9.1995) (להלן: ע"ש 127/95 בעניין תש"ן); ה"מ (מחוזי ת"א) 2661/95 מועצה אזורית דרום השרון נ' מקורות הברת המים בע"מ, פס' 10-14 (לא פורסם, 9.4.1997) (להלן: עניין דרום השרון); עת"מ (מנהליים חי') 1109/03 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה מקומית קרית טבעון, פס' 27-29 ([פורסם בגבול], 26.1.2006) (להלן: עת"מ 1109/03 בעניין תש"ן); ע"ש (מחוזי ת"א) 682/87 סית בית בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית פתח תקווה, פס' 4 (ב) ([פורסם בגבול], 21.2.1988) (להלן: עניין סית בית); לעיתים משמשים את בתי המשפט מאפיינים אחרים, כגון: היכולת להפיק תועלת כלכלית מן המבנה (ראו: עת"מ (מנהליים נצ') 124/02 הברת החשמל לישראל בע"מ נ' המועצה האזורית מבואות חרמון, פד"מ התשס"ב 577, 604 [פורסם בגבול] (2002) (להלן: עניין מבואות חרמון); עת"מ (מנהליים נצ') 174/02 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' מועצה אזורית גולן, פס' 14 ([פורסם בגבול], 29.6.2003) (להלן: עניין מועצה אזורית גולן); עת"מ 1109/03 בעניין תש"ן, פס' 27-29. ראו גם: רוסטוביץ – כרד ראשון, בעמ' 322. למעשה, נראה כי מאפיין זה אינו אלא נגזרת של מבחן ההנאה שהוצע על-ידי דעת המיעוט בעניין פז).

41. מכל מקום, עוד בעניין פז עמד בית המשפט העליון על הקושי שבמציאת הגדרה אחת ממצה ל"בנין", אשר תיתן מענה לכל המצבים שעלולים להתעורר. על כן, קבע בית המשפט כי המבחן העקרוני לסיווגו של נכס מסוים כ"בנין" לצורכי ארנונה הוא מבחן "השכל הישר": "כנראה" – כד נפסק – "אין הגדרה העונה על כל הבעיות ואין דרך אלא להכריע, בכל מקרה ומקרה, לפי השכל הפשוט ובהתחשב עם גישתו הכללית של החוק" (שם, בעמ' 446).

בפועל, המאפיינים שהוצעו בעניין פז, כמו גם מאפיינים אחרים שהוזכרו בפסיקה, אינם אלא אינדקציות אשר נועדו להדריך את בית המשפט בהפעילן את מבחן "השכל הישר". לעיתים יצביעו מאפיינים אלה לאותו כיוון, לעיתים יצביעו הם – כמו בעניין פז עצמו – לכיוונים מנוגדים. פוחם המצרפי עשוי לסייע

לבית המשפט, אך בוודאי שאין בכל אחד מהם, בשל עצמו, כדי "לכפות" תוצאה זו או אחרת. לתוצאה הסופית יגיע בית המשפט לאחר שיבחן את נסיבותיו הספציפיות של המקרה הנדון, תוך הפעלת "השכל הישר" (ראו: ע"ש (מחוזי ת"א) 2531/96 הניוני נחום (94) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, פס' 12 ([פורסם בנבו], 20.7.1997); עניין לכיש, פס' 21-24; ע"ש 127/95 בעניין תש"ן, פס' ז'; עת"מ 1109/03 בעניין תש"ן, פס' 27-29; עניין דרום השרון, פס' 10-14; עניין מבואות חרמון, בעמ' 604; עניין מועצה אזורית גולן, פס' 14).

3.20. בחינת נסיבותיו הספציפיות של המקרה הנדון בפנינו, מהן עולה בבירור כי מדובר במתקן שאדם אינו יכול לעמוד בו, ולכן אינו יכול להימצא בו ולהשתמש בו, בין למגורים ובין לשימוש אחר; וכי העוררת אינה יכולה להפיק הנאה ו/או תועלת כלכלית כלשהי ממנהרת הכבלים, תוך הפעלת "השכל הישר", מביאות אותנו למסקנה, כי מנהרת הכבלים אינה מהווה 'בניין' לצורכי ארנונה.

3.21. בשולי הדברים יוער, כי החלטתנו זו מבוססת בין היתר כאמור על היכולת להפיק תועלת כלכלית ו/או הנאה מהנכס, ולפיכך בנסיבות אחרות, כגון כאשר בזק היתה המחויקה בנכס, ייתכן והיינו מגיעים למסקנה אחרת.

3.22. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר, וקובעים כי יש ליתן לעוררת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש בגין מבנה האסבסט, וזאת כמבוקש בערר, החל מחודש יוני 2014, וכי אין לחייב את מנהרות הכבלים בארנונה, באשר במצבן זה, ובנסיבות העניין, אינן בבחינת 'בניין' לצרכי ארנונה.

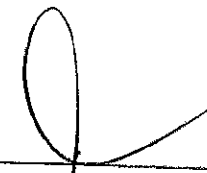
3.23. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.


4. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

5. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

6. ניתן בהעדר הצדדים ביום 16/2/16


חברה: שירלי לזשם, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלום ארלך, עו"ד