

תיק عدد 416/10

**עיריית בת-ים**  
ועדת ערד לעניין ארנונה  
נתקבב בית

18-04-2013

ד"ר מס' .....

בפני ועדת ערד לארכוניה כללית  
ע. ר. י. מ. ב. ת. - י. פ.  
בפני יו"ר – גב' רחל גדרון איקונומו, ע"ץ  
חבר – מר גיסים בנשיאן  
חבר – מר בלומבו איזידור

העוררת: רחל נחנון, ת.ז. 8436594

- גגד-

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית בת-ים  
בשם העוררת: עוז"ד עפרי ישעיהו  
בשם המשיב: עוז"ד יובל ברוש

## פסק דין

### פתח דבר

1. בפני הוועדה מונח ערד, שוחגש ביום 10.7.21 על ידי העוררת כנגד המשיב.
2. הערד דן מושחת על טענה עיקרית ומרוכזת אחת, לפיו חנוך נשוא הערד אינו ראוי לשימוש מיליון 20.3.08 כעולה מסעיף 330 לפקחות העיריות [נוסח חדש], ו邏輯 יש להחיל עליו פטור מתשולם ארנונה.
3. חשוב להזכיר כבר עתה, לצד מחולקות מרכזיות זו באשר למצבו של החנוך, העלוצדדים טענות מן חגורן וממן חיקב, בנוגע לאותן חחתנהלות של הצד שכנגד לאורך השניים.
4. כך לדוגמא, העוררות סבורות כי נציגי המשיב חטאו את האפטוטרופוס אשר מונח בעורה, שעה שהמלחיצו לחגיגת בקשה להכרזת החנוך כבלתי ראוי לשימוש.
5. כמו כן, נטען כי מעולם לא חתקבלו דרישות תשלום כדין בגיןifikט נשוא הערד וללא פтиחתה תוקח החוץ לא פעול העוררת כלל לא חיתוך מודעת לתביעות שימושיים עלייה על ידי המשיב.
6. מנגד המשיב מצינו כי בכתב הערד הוגש מבלי שקדמה לו חagna ברורה ומפורשת כמתחייב על פי חוק הרשויות המקומיות (עדר על קביעת ארנונה כללית), תש"ו – 1976.
7. אולם, באותה נשימתה, מוכיר המשיב כי העוררות פנתה מספר פעמים למשיב ולגורמים נוספים בעירייה במהלך השנים 2009-2010 בטענה כי יש להפריז על החנוך אינו ראוי לשימוש.
8. כל פניויה של העוררת נזוזו, שבדוח זו היא הנותנת, ליעתו של המשיב, כי העוררת ידעה, שבמועדיסטים הרלוונטיים, החנוך אינו פטור מתשולם ארנונה.
9. בנסיבות אלה נטען יש לזרות את טענת העוררת כי דרישות התשלום לא נשלחו כדין, מה גם שהעוררת לא המציאה למשיב כוחות מעודכנת לשילוח דואר.
10. זאת ועוד, המשיב מעלה טענת שיחוי כלפי העוררת. כאמור העוררת לא הגישה חagna כלל. קל וחותם שלא במועד כמצוות התקנות, לפיקך השומות הפכו החלטות, ואין לו עדת הערד סמכות לדין בשומות ארנונה חמותיירות לשנות מס קודמות.

11. וזאת יש לדעת, מרבית הטיעונים לא גבו בריאות ולא עמדו לבחון עובדי בפני הוועדה, אך חשוב לכך, אנו סבורים כי חסכנות שלם מטעם שני הצדדים, חוגם שעלה פניו נראח שכן אקווטיות ודרישות החלטה נפרדת וממצאה, הולכות ומתנקות לאורחה של עמדתנו באשר לשאלת המרכזיות בעדר דין, שלא לומר "גבלוות" בתוכה.

12. ברוח זו מצאנו שלא לדחות את העדר על חסף, הגם שאין מחלוקת כי העדר חוגש באיחור, ולידיו בשאלת המרכזיות של העדר דין לנופה.

#### רצע

13. הנכס נשוא העדר הינו נכס עסק תעשייתי (בית מלאכה).

14. ברבות השנים הנכס חוסך לשוכרים שונים, כאשר הטיפול והחכרה מתבצעים על ידי הבעלים דאן, המנוח יצחק נחשון זיל ובנו יעקב נחשון זיל.

15. עם פטירתו של יצחק נחשון זיל עבר הנכס לבבעלותה של האלמנה, העוררת, במסגרת מימושו של צו קיום צוואת.

16. ביום 9.1.09 ניתן צו מינוי אפוטרופוס לעוררת בגין מצנה.

#### טענות העוררת

17. החל משנת 2003 וחוכר הנכס למר משה סיגל, אשר האריך את אופציית שכירות משנה לשנה, עד למועד מסויים (העוררת אינה נוקבת בתאריך מוזיק) בשנת 2008.

18. ביום 8.2.08 הגיע השוכר, מר סיגל, תלונה במשטרת בגין פריצה לנכס. חוכר עב את הנכס, מבלי להודיע על כך לעוררת, תוך שהוא מותיר אחריו חובות בגין דמי שכירות לעוררת.

19. העוררת מצינית כי לא ביקרה בנכס לאורך שנות שכירות הנכס למר סיגל. אולם, בשנת 2009, משלא שלומו דמי השכירות במהלך מספר חודשים לאחר עיבתו של מר סיגל את הנכס, הגיע בנה - אפוטרופוס של העוררת, מר שלמה נחשון, ונגלה כי לא רק שהচוכר נטה את הנכס, כי אם הותבר שבבבש אין תשתיות חשמל ומים, אין כלים סנטריים, המבנה שבור ואינו ראוי לשימוש.

20. זאת ועוד, העוררת מינהה כי בחודש 7/11 החוללה בנכס ובמפעל לחומרי ניקוי, השוכן בצד, שריפה, אשר בעקבותיה ניזוק מאוד הנכס. למייטב ידיעתה של העוררת חלקי של השוכן במבנה קיבל פטור שענינו נכס בלתי ראוי.

21. ביום 2.8.09 נמצא למשיבה מכתב החתום על ידי בנה – אפוטרופוס של העוררת, לפיו החוכר עזב את הנכס במהלך שנת 2008 והנכס עמד ריק וחrosis.

22. העוררת עותרת לפטור מרדרוגה בגין הנכס נשוא העדר לאורו של סעיף 330 לפקחות העיריות, חומרה 3 תנאים מצטברים:

א. המבנה נזוק במידה שלא ניתן להשתמש בו.

ב. אין משתמשים בפועל במבנה.

ג. נשלחה על אי שימוש בנכס הודעה בכתב.

23. לשיטת העוררת, אין מחלוקת לגבי סעיף ב' לעיל – על פי חמלמכים שהציגה המשيبة דומה כי אין מחלוקת כי הנכס נטוש משלחי 2007, וזאת בהתאם לדוח פיקוח חמשיבת

שבוצע על ידי המשيبة, כמוות גם לדרישתו של סעיף ג' לעיל – הודהה בכתב נתנה כאמור  
במהלך שנת 2009.

24. לעניין סעיף א' לעיל, שהיינו סלע חמולת בין הצדדים, מצינת העוררת את בר"מ  
5711/06 **חברת המגרש המצליח בע"מ נגד עיריות תל אביב – מנהל הארצות.**

25. לשיטת העוררת, אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי חמבון חרלוואנטו לקבעת תחולתו  
של פטור מתשלים ארנונה לאורו של סעיף 330 **לפקודת עיירות,** חינו **חמבון הפיזי** של  
הנכס, וזאת על פי עמדות וחקפותו של **תאודס תשבי.**

26. יתרה מכך, העוררת מוסיפה וטענת כי יש לבחון האם האדם והסביר היה מעוניין לשכור  
את הנכס כפי שהוא, במצוותיו כולם, על פי ייעוזו התכנוני המקורי, קרי ייעוד  
لتעשייה.

27. נקדית את המאוחר ונציין כי בצדלי יונן את זעת למכבו חפיוי של הנכס, ביצעו חברי  
הוועדה ביקור מחוץ לנכס וביקור מכך נזק מסביב לנכס ובתוכו בעקבות הצדדים ובאי  
考oms.

28. העוררת מזגינה כי כבר בשנת 2008 לא הייתה **ביבולתו** ורצונו של האדם הסביר לשכור  
זהו לknות את הנכס דען, בשם לב לכך שתנכט נזק מתחנות עד משנת 2008 וזאת  
בעקבות השיפוח שהתחוללה בנכס.

29. העוררת מחדדת ומוסיפה כי מדובר בנכס בן שתי קומות, אשר קומתו החשניה נשפה  
כליל ואילו חשתה בקומת הראשונה אינה בר שימוש, היות ובימי גשם מים מחלחים  
לקומה זו.

30. אם לא די בכך, המדווח בנכס שחלונותיו וגו' שבורים ואין בו בית כסא תקין.

#### טענות המשיב

31. בסיכומו מציין גם המשיב את בר"מ 5711/06 **חברת המגרש המצליח בע"מ נגד עיריית  
תל אביב – מנהל אדרונות ומונייה את שלושת התנאים חמוצים לצורך וכאות לפטור  
mortgage ארנונה על פי סעיף 330 **לפקודת עיירות.****

32. ברם, חמשיב מתמקד בפרשנות שיש ליונן לסעיף א' לעיל על פי החלטת חברת המגרש  
**המחלח** ולайл, כך שאין לראות בנכס העוררת נכס בלתיה ראוי לשימוש.

33. יוזגש כי פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש ניון לתקופה בלתי מוגבלת. מכאן נגור  
חרציאנאל שפטור שכוח ניון רק בנסיבות קיצונית בלבד, בין היתר מפאת העובידה כי  
פתרונות חיבור ניוזם יוצרת מעמסה כבדה יותר על שאר הנישומים.

34. לא זו אף זו, על פי לשון סעיף 330 **לפקודת עיירות,** סמכות הביטוי "ニזק במידה שא  
אפשר לשבת בו" לbijtui "נחרס", מחייבת לכך כי אכן מדובר בנסיבות קיצונית, שבחן  
בנין אותו עוד "בינוי" לכורכי ארטנה.

35. יותר מכך, חמשיב מדגיש כי בעניין העוררת יש לבחון את הסוגיה לא רק על פי מובנו של  
"בינוי" באופן חמקנן וחצר של הציבור הרחב בבניין מגוריים, אלא על פי מובנו הרחב,  
ACHINE למעשה כל סיווג חוקי בהקשר לנכס.

36. עוד מציין חמשיב כי החלטת חברת המגרש המצליח ביטלה את מבחן הכספיות הכלכליות,  
שהקבע כי לא ניתן פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש אם ניתן בחשקעה סבירה לחזיכיו  
ממצב זה ולהשתמש אותו מחדש.

37. המשיב מחדzo את הסוגיה ומצביע על ניתוח דו – שלבי בהלמת חברה המגרש המצליח  
לענין מבחן הכספיות.

38. בשלב הראשון יש לקבוע כי חנוך בלתי ראוי לשימוש. בשלב השני, יש לבחון מהי מידת החשקעה ואו המשאבים שיש להשקייע בנכס בכדי לתחזירו לשימוש והאם יש כדאיות בכך?

39. לשיטת המשיב, שלושת המקורים שודנו בחלוקת חברת המגרש המוצלה נדונו יחויו ולא בצד. בשלושת חמקרים חיימה חסכמה בין הצדדים וכי עסקין בנכסים שאינם ראויים לשימוש וכל שנותר היה לבחון האם ישנה כדאיות להשקייע בהחייאתם.

40. המשיב סבור כי אין הדבר כך בעניינו שני טעמים עיקריים: האחד, נציג מנהל חארטנה ביקר בנכס, חתרשם ממנו בשיטה, ולא נמצא להכריז על חנוך ראיו לשימוש ובהתאם לא מצא לנכון ליתן פטור מתשלום ארנונה.

41. חטעם השני נערץ בגישה כי אין לבחון נכס המועד למגורים ונכס המועד לתעשייה על פי אותו דין ועל פי אותן שיקוליות.

42. חמוץ בפרמטרים שונים בתכליות,abis לב לכך שבמრבית מבני התעשייה, במיוחד בותיקים שבהם, אינם ליקויים דבר שבסוגה – ולמרות זאת, במרבית חמקרים, חנכים אינם מוכרים כבלתי ראויים לשימוש, אלא במקרים קיצוניים במיוחד.

43. המשיב שב ומדגיש את סעיף 6 לצו המיסים (תעשייה ומלאכה), הקובע שלוש חלופות חרלוונטיות לנוינו, ובמידה והנכש נשוא חמלוקת, ב;zעבו חנוכחי, עשוי לחיכל באהות (או יותר) מהן – איזו אין ליתן פטור מתשלום ארנונה.

44. אלו הן שלוש חלופות חרלוונטיות לעניינו על פי סעיף 6 לצו המיסים (תעשייה ומלאכה):

א. מבנים המשמשים לתעשייה ומלאכה.

ב. מחסנים המשמשים לתעשייה או מלאכה (כולל יציעים).

ג. משרדים המשמשים לתעשייה או מלאכה.

45. המשיב מבהיר כי לצורך סיווג על פי סעיף 6 לצו המיסים אין חשיבות ומשמעות לגבי החומראים מהם נבנו המבנים.

46. בנוסף, בצו המיסים של עיריית בת – ים מצוין ברחול בת' חקטינה כי סככת מקורת, שיש לה לעלה שני קירות ווגבהו מעל שני מטרים, תחשב כמבנה תעשייה ומלאכה. במצב דבאים זה, לא מן הנמנע כי הנכס נשוא ערך ישמש כמחסן.

#### דין והפרעה

47. לאחר שבחנו את טענות הצדדים, הגיעו לכל מסקנה, כי דין העරר להדחות.

48. סלע חמלוקת בין הצדדים מתמלד בפרשנות סעיף 330 לפוקודת עיריות ובחינת החלטתו על חנוך נשוא ערך. זו לו לשון הסעיף:

#### **ביני שגהה או שנזיך**

330. "נדرس בין שמשחלהת עליו ארונגה לפי הוראות הפקודה, או שניווק במירה שא' אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מוחיק חביב לעיריה הרוחעה על כך בכח, ויתולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוב או ניוק..."

49. כאמור, סעיף 330 לפיקודת הערים מחייב שני פטורים דומים לכוארה ושונים במחותם.
50. חפטור אחד ניתן לבניין שנחרס ואינו קיים עז, ואילו החפטור الآخر, לבניין שנזק במידה משמעותית, אך קיימת אפשרות לתקןו.
51. בעוד שחפטור לבניין שנחרס הוא קל יותר לישום, שכן חכונה היא להרס מוחלט של הבניין או לגל חורבות של ממש, חרי שחפטור לבניין שנזק, חפטור נשוא חערר, קשה יותר לישוטם, משומש שהזקאות לפטור תלויה במידה הנזק, ומטבע הדברים, חנינו נתנו לפרשנות.
52. לחשלמת חתמונה נציוו כי החלטתנו התגבשה לאור בר"מ 5711/06 תפרות המגרש המצליח בע"מ נגד עיריית תל אביב – מנהל הארגונה, אותו שני הצדדים הוכרו ונתחו בסיכומיהם.
53. וזאת יש לדעת, החלטת המגרש המוצלה אכן מהוות מותזה ובן דרך לבחינת סעיף 330 לפיקודת הערים,abis לב'לעדיות השונות וחופשיות הסותרות שחתקבלו בברובות חנינים בערכאות,อลם השאלה שעדיה להכרעה בחלוקת המגרש המוצלה היא האם כאשר אי אפשר לשבת בניין וכפועל אין יושבים בו, אך קיימת Möglichkeit כלכלית בשיטותו (וחפיקתו לבניין שאפשר לשבת בו) ניתן למנוע מעת פטור מרנון על פי סעיף 330 לפיקודת הערים.
54. בהינה מעמיקה של החלטת המגרש המוצלה מעלה שנקודת המוצא היא, וכן יש ממש בטענות של המשיב, כי בשלותה בקשות רשות חערור שנדונו במסגרת החלטת המגרש המוצלה הייתה הסכמה בין הצדדים כי עסקין בנכסים ראויים לשימוש.
55. בנסיבות אלה, ורק לאחר שהtagבשה הסכמה כי הנכסים אינם ראויים לשימוש, עלתה שאלת הצדויות הכלכלית – האם כDOI להشمיש את הנכס מחדש בעלות "אובייקטיבית" או בעלות "סבירה".
56. חמוץ בבחינה זו – שלבייה, המורכבת משני שלבים מצטברים ועוקבים, ובעניינית כאמור אין כלל הסכמה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ומכאן שלא עברנו לבחינת הנכס על פי שלב השני, מבחן הצדויות הכלכלית.
- 57.IMO מותר לציין שההחלטה המגרש המוצלה, דחה בית המשפט חביב את מבחן הצדויות הכלכלית לאורט של שיקולים שונים.
58. שיקול מרכזי לביטולו של מבחן הצדויות התמוך ב"גבול הפרשנות הוא גבול הלשון" (ע"א 1900/1996 תלמציו נגד האופטומוט חכללי) ויאין ניתן למלות החוק משמעות שאין לה יכולות לשאת (ע"א 8869/06 מינטל מיסוא מקרעין חיפה נגד פוליטי), לפיכך נקבע כי לא ניתן לקבל את עדות הצדדים בחלוקת המגרש המוצלה כי בעלות סבירה יש לחפש את הנכסים ראויים לשימוש, שעה שאין לכך עיגון בחוק.
59. ובלשון בית המשפט הנכבד מפני בבוד חשותת מי נאור בבר"מ 5711/06 תפרות המגרש המצליח בע"מ נגד עיריית תל אביב – מנהל הארגונה :

"לענינו חשוב התנאי 'ניזוק במידה שאפשר לשבת בו'. כדי כי אין כל אפשרות לשונייה המאפשרת פרשנות המוגעת לטoor לאחר שהborר כי בניין 'ניזוק במידה שאפשר לשבת בו' (ועמד גם כיתור התנאים).  
המשיבות מכשוו למפעה להוסיפה על שיקע חמוץ ולבונע פטור  
מבנהים שעומרים בתנאי של 'ניזוק במידה שאפשר לשבת בו' אם  
 nichן בעלות זאת או אחרית להופנס ראויים לשימוש אלא שכך אין  
 כל בסיס בלשון החוק. לפי לשון אסיף די בכך שכניין יצדק במידה

שי אפשר לשכח בו" וain כל מתח להוספה בגין ולפדי הגם שהבנייה  
אינו ראוי לשימוש (וותנישום עמד ביתר התנאים) ימנע ממנה הפטור  
מאחר שניתן בעלות כזאת או אחרת להופכו ראוי לשימוש. למעשה  
טרשנות המשיבות מחייבת את רבר החוק לחולטין שחררי לנגישתן יהיה  
מצבו של הבניין אשר יהא – אם ניתן להופכו ראוי לשימוש בעלות  
הकונה משוויה – לא ניתן פטור. ואולם, לפרשנות זו כאמור אין עיגון  
משמעותי בלשון החוק חמתקורת דוקא במצבו של הבניין ולא בשוויו.  
משמעות לא ניתן לקבלה".

60. חוות וזויה עמדתו של בית המשפט הנכבד בהלכת המגרש המוצלת, חורי שאין בסמכות  
הערכאות היכולת להשיב את בעל הנכס להשקיע ולשפש את הנכס עד לכדי "חשבת עטרה  
ליושנה", וזאת בכדי שהנכס ישוב להיות נכס חרוי לשימוש, ומהא החלטות אשר תחא,  
כון שעשי הדבר להתפרש כתולעת מס שאיננו צומח מהקייקח מפורשת.

61. ברם, בעניינו עולה השאלה, האם מלעתה ניתן לומר שהנכס אינו ראוי לשימוש,  
בכפוף לייעודו כמבנה לצורכי תעשייה, בשים לב לאותם ליקויים שמנתה חערת  
בכלכליות?

62. אנו סבורים כי על שאלה זו יש להשיב בשלילה.

63. בהתאם לhalכת המגרש המוצלת, חמזהר בשאלת עובדותיות ובחן שיש לקבוע הוא  
בחן פיסי אובייקטיבי בעניין האדם חסביו.

64. זאת ועוד, בראי פסיקתו של בית המשפט החלילו בהלכת המגרש המוצלת, מקובלת علينا  
עמדת חמזהר כי יש לחשב על נזק ממשותי בנכס על מנת שהנכס יוכלו כלל ראוי  
לשימוש, ואין להחיל זאת על כל בניין מזונת.

65. העוררת פריטה את הליקויים הבאים: מבנה שבור, גש שבור, מוטוק ממים ולא תשתיות  
חשמל, ללא כלים סטיריים, חלונות שבורים וחדרות מים.

66. העוררת לא חיזגה בפני והועדה אישוריהם מחברת החשמל וחברות המים בבת ים כי כיוں  
לא ניתן ואו לא מומלץ להסביר את התשתיות לפעולה על פי מצבו הנוכחי של הנכס.

67. לא מנו חנmenu כי מחסoor בклילים סטיריים וחלונות שבורים היו עד התקופות החסירות של  
מר סיגל, אך העוררת כלל לא יודעת על כך או למצער לא נורשה לתקן זאת, חורי הנכס  
הושכר, ולא היה צריך ליתן מענה לליקויים. בעלת המבנה, אף צינה בחגיתודה כי לאודר  
וחשנים כלל לא בקרה בנכס ולא ידעת על חמתוול בתוכו.

68. ניתן להניח, אפוא, כי חלק מזופעת הליקויים היה ניתן למנוע בטיפול שוטף ותחזוקה  
בסיסית בשימור המבנה ואילו חלק אחר, כמו תוצר של שריפה שפרצת במבנה, אותה  
לא ניתן היה לצפות.

69. כך או אחרת, אין בליקויים הללו כדי לשתק לחולטיין את המבנה ולסוגו כ"מבנה שאינו לה  
הופכן". נחפוץ הוא, יש לאמץ את גישתה של כבוד תשופטה מי נאור בהלכת המגרש  
המוצלת ולהיתן למונח "בנייה" משמעות רחבה.

70. ודומה כי במלותיו של בית המשפט הנכבד יש לחדר את הנאמר:

"הפטור שלפי סעיף 330 מדובר על "בנייה" ולאו דווקא על ריזות  
מגורים. המונח "בנייה" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אף

- למגורים. כדי שנ��ע "המונה בנין חינו מונה רחוב ביותר, הכלול מבני מגורים, משרדים, בתיה עסק, בתוי מלון וכדומה" (ע"ם 04/1641 סלע נ' מועצה אזורית גדרות, פסקה 9 טרם פורטס, 17.7.2006). על כן, גם אם בנין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יתנה הוא מפטור לפי סעיף 33. יתרון בנין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בירני החכון והבנייה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל שימוש אחר שהוא כرين לבני הבניין. על כן, כדי להיכנס בגרורי הפטור שלפי סעיף 33 הבניין צריך להיות "ニוק במדה שאפשר לשבת בו" לכל שימוש חוקי שהוא לגבי הבניין".
71. ברוח זו של הדברים, אנו סבורים כי לא היה זה נכון לטעון כי הנכס ראוי לשימוש ו邏輯 המשיב דחה בבדיקה את "חישותה" של העוררת. השגה, כאמור, מעולם לא חונשה.
72. החנחה שחליקויים אוטם מונחה העוררת לא אפשריים לעוררת לחשב את הנכס במנחת הזמן למצבו האידייאלי, Caino היה מבנה חדש ללא תקלות כלל ונינו היה להשפירו כמבנה תעשייה כפי שפועל במשך שנים, נגירה או מסגריה, איננה בהכרח גודעת את יכולתו של המבנה להמשיך לפעול במוגנות אחרת מבלי לשנות את ייעודו.
73. טענה זו עמהה לבדיקת חברי חウדה, אשר הגיעו לביקור בפנים הנכס ביום 13.4.2013, בליווי הצדדים.
74. התרשםות חברי חウדה באשר למצבו של הנכס הובילה למסקנה אחרת בוררה וחד משמעית. אין מדובר בתמונה עצומה שנטgalתת לעיני חברי חウדה ולפנינו לא עדן נכס מוזנן, אשר מצריך את חשבתו חוטטאלית במשך שנים.
75. לשיטتنا, ביקור בפנים הנכס והתרשםות הבלתי אמצעית, שיטים לב לאותם ליקויים אשר מונח העוררת בטענותה וסיכון, רק הייזקו עמדתנו ומסקנתנו.
76. נח דעתם של חברי חウדה כי למרות החליקויים, ניתן להשתמש בנכס לשימושים שונים של תעשייה וואת מבלי ליתן עזות לעוררת מהם שימושים חסונים כאמור.
77. יתרה מכך, נזכיר כי צו חברטנו של עיריית בת ים, מגין מפורשות כי סיוג תעשייה ומלאכה טומן בחובו גם סככה מקורה, אשר בנויה למעט משני קירות וגובהה מעל שני מטרים.
78. אין מחלוקת כי הנכס נשוא חערר עומד בקריטריונים שפורטו לעיל ו邏輯 הוא לא מוצאים טעם לשולות האפשרות כי מבחינה פונקציונאלית יווכח הנכס כמחسن.
79. יעוז הנכס כמחسن שומר על יעוזו המקורי של הנכס כמבנה תעשייה ומלאכה ובנוסף יש ביכולתו לחתמווד עס כל אותן ליקויים שהעוררת מונחה וככל שעוררת תmeshק שלא לחפשו תיקון חליקויים על מנת להמשיך את הנכס למטרות נוספות.
80. בשולי הדברים נזכיר כי ברוח הפסיקת ובשים לב לשיקולי כזאיות כלכלית, המושתתים על נקודת מוצא בוררת, נהיר כי בעל נכס יעוז לגבות דמי שכירות עבורי השכרת נכס ולא לחשאירו שומס על פניו פטור מתשולם ארנונה. לא אחת תחינו, חברי ועדה, מודיע העוררת לא ראתה לנכו לפעול ולהסביר את הנכס לפעולות כו"א אחרת. לעוררת הפטורוניים.

81. יזכיר כי המזבוך בנכש גדול מימדים, באוצר חותמי של העיר בת ים אשר חינו איזור תעשייה מבוקש ומפותה.

סעיף ל'ב'

82. הולחן מן הקובץ, נתה דעתנו כי בצדק ועל פי דין דחה חמיסיב את "חשתת" חורהת, שכאמור לא חוגשת, בגין חיכס נשוא חורה.

83. סופו של יוס, חברי הוועדה מושאים לנכון לדחות את חורה, במובן זה שהעוררות לא תחנה מפטור בגין שנות חמס נשוא ההליכים שלפנינו.

84. יובהר כי חורהת זכאיות על פי החוק לפטור מתשולם ארונגה עברו נכס ריק, המקנה כאמור פטור ממש חצי שנה בלבד.

85. בנסיבות העניין, אין צו להוציאות.

ניתן היום ד' באيار, תשע"ג, 13.4.13, בהעדך הצדדים.

מר איזידור פולטקובסקי חבר וועדה

רחל גולדמן-אמברט עוזי

מר ניסים בנשטיין חבר וועדה