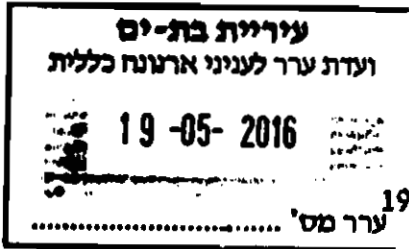


1369141

תלמי

7124 - 250



בפני וועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית בת - ים

כפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו - 1977

העוררת: גאון חברה לבניין והשקעות בע"מ.חמשיב: מנהל הארנונה של עיריית בת - ים.החלטהעובדות

1. העוררת הינה חברה יזמית קבלנית (לחלץ: "גאון חברה לבניין והשקעות בע"מ") אשר בנתה בניין בן 60 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית ברח' אנה פרנק 29 בבת-ים, חידוע גם כגוש 7124 חלקה 250 (לחלץ: "הבניין") ואפשרה לחלק מרוכשי הדירות לתפוס חזקה בזירות במועד בו נאסר על העוררת לאכלס את הדירות ובטרם ניתן חיתר לאכלוס הבניין.
2. במהלך הדיונים בפני וועדת הערר הועלו ע"י העוררת טענות באשר למועד חיוב הארנונה שחוטל עליה ואשר היה שגוי לטענתה, כיוון שהדירות היו ריקות ולא נעשה בהן כל שימוש, הבניה טרם הושלמה ואף הייתה מניעה משפטית (צו מניעה) אשר מנע את אכלוס הדירות בטרם ניתן חיתר האכלוס.

טענות העוררת

3. לטענת העוררת, עניינו של הערר דגן הינו חיוב ארנונה שהושת לראשונה על 24 דירות ריקות בבניין מגורים שבנייתו לא הסתיימה במועד אשר בו נאסר על העוררת לאכלס את הדירות ובטרם ניתן חיתר לאכלוס הבניין.
4. העוררת תטען כי ניתן היה לחייב את הדירות בארנונה, אך ורק החל מיום 30/3/2011 שהוא מועד מתן טופס 4 לאכלוס המבנה וכי ממועד זה יש ליתן לעוררת את ההנחות להן היא זכאית בתאם לחוראות סעיפים 15-16 לצו הארנונה במצטבר.
5. העוררת פעלה ארוכות לקבלת טופס 4 שיאפשר לה לאכלס את יחידות הדירור בבניין ונאלצה למלא אתר תנאים רבים שאינם סטנדרטיים שהועלו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה בבת ים (לחלץ: "הועדה לתז"בי").
6. בשל עיכובים אלו, אשר נבעו מחתנחות הועדה לתז"בי וכן מצוקה מול רוכשי הדירות, נתפסה החזקה בחלק מן הדירות בבניין ע"י רוכשיהן בטרם קבלת חיתר אכלוס.

7. ביום 29/11/09 ניתן צו שימושי אשר אסר על העוררת לעשות שימוש בבניין ולאכלס את הדירות וזאת עד לקבלת טופס אכלוס.
8. ביום 1/6/10, ניתן לעוררת טופס 4 חלקי שאפשר את חיבור הבניין לחשמל – אולם אסר על אכלוס הבניין (להלן: "היתר חיבור לחשמל") - במועד זה לא אוכלסו הדירות נשוא הערר.
9. לפיכך, רק ביום 30/3/11 לאחר שהעוררת סיימה את בניית הבניין בהתאם לדרישות הועדה לת"ב, נמסר לידיה טופס 4 אשר איפשר את אכלוס הדירות.
10. העוררת פנתה לעירייה וביקשה שזו תיתן לה פטור מארנונה בגין הדירות בהתאם לזכותה לפי הוראות סעיפים 15 ו-16 לצו הארנונה וזאת החל ממועד היתר האכלוס.
11. אולם, למרות שעי"פ צו בית המשפט וכן הוראות היתר החיבור לחשמל, נאסר על העוררת לאכלס את הדירות, החליט המשיב למנות את תקופת הפטור (לפי סעיף 15 בלבד). ממועד מתן היתר החיבור.
12. ביום 16/10/11 הגישה העוררת השגה כנגד החיובים וכנגד החלטת המשיב על מתן הפטור החל ממועד מתן היתר החיבור לחשמל, כלומר ביום 1/6/10.
13. החשגה נענתה ע"י מנהל הארנונה של העירייה, בכתב אשר התקבל אצל ב"כ העוררת ביום 16/11/11.
14. ביום 11/12/11 הגישה העוררת את כתב הערר.
15. ביום 17/4/12 הורשעה העוררת באכלוס חלק מהדירות שבבניין ללא טופס 4 ומבלי שבנייתו הסתיימה וזאת במסגרת הכרעת חדין בת.פ. 584/10 הועדה המקומית לת"ב רמת גן נ. גאון חברה לבניין והשקעות בע"מ ואח'.
16. העוררת תטען, כי הטלת החיוב בארנונה לראשונה בגין הדירות, החל ממועד מתן היתר החיבור לחשמל שגויה מיסודה.
17. בהתאם לכך, כל פטור או חלק ממנו, המגיע לה עפ"י דין ואשר המשיב החיל על הדירות קודם ליום 30/03/11 (מועד מתן האכלוס) דינו להתבטל ועל המבקש להחילו מיום זה ואילך.
18. בנוסף העוררת תטען, כי אין להטיל חיוב בארנונה על נכס שטרם נסתיימה בנייתו.
19. לשיטתה, הדירות נשוא הערר אינן מהוות בניין כהגדרתו בסעיף 269 למקודת העיריות ולפיכך מהוות "אדמת בניין" והן אינן ברזת חיוב בארנונה למצער עד למועד מתן טופס האכלוס.
20. סעיף 269 למקודת העיריות מגדיר את המונח "בניין" באופן זה: "כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו..."

21. הלכה פסוקה היא, שלעניין החיוב בארנונה לרבות חיוב לראשונה, יש לתבחין בין חלקי הנכס ובין יחידות הדיור בבניין ובהחלט יתכן כי בבניין אחד, יהיו יחידות דיור שבנייתן נסתיימה ואף אוכלסו ומנגד יהיו יחידות דיור שטרם אוכלסו ובנייתן לא הסתיימה.
22. המבחן שאומץ בהלכה הפסוקה לצורך הגדרת המונח "בניין" הוא מבחן פונקציונאלי, הבודק באופן אובייקטיבי האם ישנה אפשרות פיזית, משפטית ומעשית לעשות שימוש בבניין בתאם ליעודו התכנוני, כאשר נסל התוכחה לעניין זה מוטל על הרשות.
23. יובהר, כי אף במקום בו בניית מבנה הסתיימה, תיתכן מניעות תכנונית ומשפטית לעשות שימוש במבנה ואף במקרים כאלו לא מתקיימת הזיקה הנדרשת לשם חיוב בארנונה.
24. טענת המשיב, לפיה חמועד הראשון לחיוב חדירות בארנונה נוצר לפני מועד מתן האכלוס (30.3.11) גובלת באבסורד, מאחר ואם טענה זו תתקבל, הרר שגם אכלוס חדירות לפני מועד זה נעשה כדין חיות ולא חייתה כל מניעה פיזית חוקית או תכנונית לאכלוסן של חדירות, דבר הסותר את הכרעת הדין, כתבי האישום שהוגשו כנגד המערערת וכן את עמדת הוועדה לתו"ב.
25. העירייה אינה יכולה להחזיק בשני קצוות המקל, מחד למנוע את אכלוס החדירות ואפשרות השימוש בהן ומנגד לחייב את העוררת בארנונה בגין חדירות שלא אוכלסו בגין אותה תקופה בה נאסר האכלוס בשל פעולות הוועדה לתו"ב.
26. החיוב בארנונה אינו יכול להיות מוטל, אלא רק לאחר שחוסרה המניעה המשפטית הפיזית והתכנונית לאכלוס חדירות חריקות – היא מועד מתן טופס 4 המתיר אכלוס.
27. החלטת המשיב לחייב לראשונה את החדירות – הריקות – החל ממועד טופס חיבור לתשתית האוסף על אכלוס עומד בניגוד גמור להוראות הדין, המסיקה וכן המצב המשפטי והתכנוני.
28. בנוסף ולחילופין, העוררת תטען, כי יש להעניק לה פטור בגין נכס ריק, בהתאם להוראות סעי' 15 ו-16 לצו הארנונה באופן רצוף, כך שעוררת זכאית לפטור של 12 חודשים ולאחריו פטור נוסף של 6 חודשים נוספים.
29. עוד, תטען העוררת כי הוראות סעיף 16 לצו הארנונה (הנחה לבניין ריק אחר), אינו מגביל אפשרות של קבלת הנחה זו באופן רציף להנחה הניתנת מכוח סעיף 15 לצו הארנונה (הנחה לבניין ריק חדש).
30. כמו כן, מדובר בטוח כמעט זחה לנוסה תקנה 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג-1993 שאף הוא אינו יוצר הגבלה שכזו.
31. העוררת תטען, כי סעיף 18.1 לצו הארנונה אינו חל במקרה זה וזאת מאחר וסעיף 18.1 עוסק במניעת כפל הנחות מקבילות בגין אותה תקופת מס (דהיינו הנחה מקבילה לאדם שהוא אזרח ותיק ונכה).
32. אין המדובר במניעת הנחות/פטור רציפות לגבי תקופות מס שונות/עוקבות.

33. דחיינו, אין בהוראות סעיף 18.1 לצו הארנונה למנוע מתן פטור לבניין ריק חדש שלאחרית ניתן פטור נוסף בגין תקופת מס עוקבת.
34. הפרשנות דלעיל, עולה בקנה אחד גם עם כללי הפרשנות בדיני מיסים וכן, עם הוראות חוק יסוד נבדו האדם וחירותו התשנ"ב - 1992, בו הוכרה זכות הקניין בזכות יסוד, הווכח להגנתו של חוק היסוד האמור, בדומה לחירותו של אדם.
35. יש ליתן את ההנחה המקסימאלית לנכס ריק שאין בו כל שימוש, שאיננו מניב הכנסה כלל ועיקר ואיננו צורך שירותים שוטפים מהרשות, מפני שלא מתקיימת בו כל פעילות.
36. מושכלת יסוד בדיני מיסים היא, כי כאשר ישנן שתי פרשנויות לגיטימיות למחלוקת, תחא חנטייה לבחור בזו המקלה עם הנישום, קל וחומר כאשר מדובר במס, שמקורו בחקיקת משנה כמו הארנונה.
37. לפיכך, אם ישנה אי בחירות וקיים ספק באשר לחלופת חיובו של הנישום במס, יש להעדיף את האופציה הנוטה לטובת משלם המס.
38. כלומר, קיימת הדרישה לבחור באמצעי שפגיעתו פחותה ביותר בזכות החוקתית, לשם השגת תכלית המידתיות. כלומר, אם ישנן שתי פרשנויות לעניין הענקת ההנחה מארנונה לנכס ריק, יש ליתן את ההנחה המקסימלית המוענקת בהתאם להוראות הצו.
39. לאור כל האמור לעיל, תטען העוררת כי זכאית היא לקבלת הפטור לנכס ריק מארנונה, בהתאם להוראות סעיף 16 לצו הארנונה וזאת בהמשך לפטור מכח חוראות סעיף 15 לצו הארנונה.

טעות המשיב

40. עניינו של הערר בטענת העוררת, לפיה יש להותחיל למנות את מועד הפטור הניתן לקבל בגין בניין חדש וריק למשך 12 חודשים מכח סעיף 15 לצו הארנונה החל מהמועד בו קיבלה העוררת טופס 4 סופי לאכלוס הבניין.
41. לטענת המשיבה, מתן הפטור נעשה כדין, לאחר קבלת טופס 4 זמני, המתיר חיבור המבנה לתשתיות ולאחר שחבניין היה ראוי לשימוש והראיה הטובה ביותר לכך הינה העובדה כי נעשה בו שימוש בפועל, חיות ומרבית הבניין כבר אוכלס עד למועד מתן הפטור.
42. החל מחודש אוגוסט 2009 אפשרה העוררת, בניגוד לדין, את אכלוסו של הבניין ללא טופס 4.
43. ביזם 11.10.09 ניתן ע"י ביהמ"ש לעניינים מקומיים בבת - ים צו למניעת פעולות, למניעת המשך אכלוס המבנה ע"י דיירים נוספים על אלו שכבר אכלסו אותו באותה עת.

44. ביום 29.11.09 ניתן ע"י ביהמ"ש לעניינים מקומיים בבת ים צו הפסקה שיפוטי, אשר הורה לעוררת להפסיק כל פעולה של אכלוס הבניין אף על ידי הדיירים שכבר מתגוררים במקום.
45. עם זאת, חרף הצווים השיפוטיים, בחרה העוררת לעשות דין לעצמה וכלל לא טרחה לכבד את החלטות ביהמ"ש שכן המשיכה באכלוס הבניין בדיירים.
46. ביום 23.3.10 הוועדה המקומית לתו"ב בת – ים הגישה כתב אישום כנגד העוררת בגין אכלוס המבנה ללא טופס 4 ובגין הפרת צו הפסקה שיפוטי וצו למניעת פעולות.
47. ביום 17.4.12 חורשה העוררת בעבירות הבאות: עבירה של אכלוס ללא טופס 4 – שימוש בסטייה מהיתר בנייה וכן עבירה של הפרת צו הפסקה שיפוטי וצו למניעת פעולות.
48. ביום 1.6.10 ניתן לעוררת טופס 4 זמני המתיר חיבור התשתיות כגון חשמל ומים למבנה אך לא שימש לאכלוס – חרף זאת – העוררת המשיכה באכלוס המבנה.
49. ביום 1.8.10, חודשיים לאחר חיבור הבניין לתשתיות ולאחר שמרביתו אוכלס, ניתן לעוררת פטור בגין בניין חדש וריק לפי ס' 15 לצו הארנונה לתקופה של 12 חודשים, דהיינו עד ליום 1.8.11.
50. ביום 30.3.11 קבלה העוררת טופס 4 סופי לאכלוס הבניין.
51. המועדים בהם אוכלס הבניין בפועל:
- א. עד ליום 1.8.10, עוד בטרם ניתן הפטור ל-12 חודשים כאמור, אוכלסו 22 דירות בבניין.
- ב. החל מיום 1.8.10 (מועד מתן הפטור כאמור) ועד ליום 30.3.11 (מועד קבלת טופס 4) אוכלסו 21 דירות נוספות בבניין, דהיינו עד ליום 30.3.11 אוכלסו 43 דירות בבניין.
- ג. עד ליום 1.8.11 (מועד בו הסתיימה תקופת הפטור) אוכלסו 9 דירות נוספות ולמעשה נותרו 8 דירות בבניין בלבד (מתוך 60 דירות) שטרם אוכלסו במועד סיום הפטור, מסיבותיה של העוררת ו- 8 דירות אלה החלו מחויבות בתשלומי ארנונה.
52. למעשה עדר זה עניינו בחיובן של 8 דירות בחיובי ארנונה, לאחר שתקופת פטור לבניין חדש הסתיימה.
53. ביום 24.10.11 נתקבלה במשרדי מחלקת החכנסות בעירייה השגה, בה טענה העוררת כי יש להחיל את הפטור לבניין חדש וריק החל מיום 30.3.11 בו ניתן לה טופס 4 סופי, וכן כי היא זכאית לפטור נוסף, מעבר לפטור שניתן לה למשך 12 חודשים בגין בניין ריק, מכח תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993 לתקופה של 6 חודשים נוספים.
54. ביום 15.11.11 דחה המשיב את השגת העוררת.

55. ביום 11.12.11 הגישה העוררת את הערר במסגרתו שבה וטענה לעניין המועד בו יש להחיל את הפטור לבניין חדש, אך זנחה את טענתה השנייה לעניין זכאותה לפטור נוסף בגין נכס ריק לתקופה של 6 חודשים.
56. המשיב יטען כי הוא מתנגד לכל הרחבת חזית ולכל טענה שלא בא זכרה בכתב הערר.
57. המשיב יטען כי לעניין מועד החלת הפטור לבניין חדש וריק אין ספק כי מועד מתן הפטור החל לאחר שבנייתו של הבניין על חלקיו הסתיימה, לאחר שניתן טופס 4 לחיבור הבניין לתשתיות ולאחר שאוכלס ע"י עשרות משפחות ולכן אין ולא יכולה להיות כל מחלוקת כי בנייתו של הבניין על דירותיו הסתיימה.
58. זאת ועוד – לאור הצהרותיה של העוררת בבית המשפט לעניינים מקומיים, כי הסתיימה בנייתו של הבניין והוא ראוי לשימוש – העוררת מנועה ומושקת לטעון אחרת.
59. עוד יטען המשיב כי המניעות המשפטיות והתכנוניות לאכלס את הבניין עליה בונה העוררת את סיכומיה, לא מנעה מן העוררת לאכלסו עשרות חודשים לפני מתן טופס 4.
60. לעניין טענות העוררת, ככל שאלה עוסקות ב"אדמת בניין" אשר נטענה לראשונה בסיכומיה או בפטור נוסף לנכס ריק לתקופה של 6 חודשים, טענה אשר נזנחה בכתב הערר מטעמה, הרי שאלה נטענו תוך חרחבת חזית אסורה ויש לדחותן מכל וכל.
61. לאור האמור לעיל, השאלה העומדת בבסיס הכרעה של ועדת הערר היא: מהו המועד בו יש להחיל את סעיף 15 לצו הארנונה של עיריית בת – ים, המעניק פטור בגין בניין חדש וריק לתקופה של 12 חודשים, האם מיום 1.8.2010 כפי שהחיל המשיב או שמא החל מיום 30.3.2011 כפי שטוענת העוררת.
62. המשיב יטען, כי החלת הפטור מיום 1.8.2010 נעשתה כדין.
63. לעניין טענות העוררת לפיה הדירות נשוא הערר אינן מהוות בניין כהגדרתו בסעיף 269 לפקודת העיריות ולפיכך מהוות "אדמת בניין" והן אינן ברות היוב, יטען המשיב כי יש לדחות על חסף טענות אלו בשל חרחבת הזית.
64. ככל שהעוררת טוענת, במרומז, כי בנייתן של הדירות נשוא הערר לא נסתיימה, בשונה מיתר הדירות בבניין, הרי שטענה זו לא הועלתה במסגרת החשנה ו/או כתב הערר ועלתה לראשונה במסגרת סיכומי העוררת ולפיכך מהווה הרחבת חזית אסורה.
65. עיון מעמיק הן בהשגת העוררת והן בכתב הערר מטעמה לא מעלה ולו ברמז את טענתה לאדמת בניין כפי שמועלת על ידה כעת תוך הרחבת חזית אסורה שיש לדחותה.
66. מועד החלת הפטור מארנונה נעשה כדין – סעיף 15 לצו הארנונה קובע כי "מחזיק שהוא הגבל הראשון של בניין חדש, ריק- שמיום שהסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש, אין משתמשים בו במשך תקופה רצופה, כמפורט להלן: עד 12 חודשים – הנחה של 100%".

67. טענת העוררת כי בניית הבניין לא הסתיימה במועד הטלת החיוב והענקת הפטור, עומדת בסתירה מוחלטת לנטען על ידה במסגרת ההליכים שנוהלו כנגדה בביהמ"ש לעניינים מקומיים "היוס המצב של הבניין הוא שאמנם פורמאלית אין לו טופס 4 אך הוא ראוי לקבל טופס 4, הוא בנוי עד תומו למחות 99% מהבנייה".

68. לכן מושקת העוררת מלטעון אחרת.

69. העוררת טוענת לאותה מניעה משפטית ותכנונית אך כל זה לא מנע ממנה לאכלס את מרבית הדירות בבניין.

70. לעניין זה יפים דבריו של המלומד רוטטוביץ בספרו שם נאמר כדלקמן: "אם הבניין ראוי לשימוש אז יש להשית בגינו ארנונה בין אם הוצאה בגינו תעודת גמר ובין אם החלו להשתמש בו. אם לא הוצאה לבניין תעודת גמר ואין עושים בו שימוש, אזי אין להשית בגינו ארנונה משום ששימוש בבניין בהעדר תעודת גמר היא עבירה על החוק אולם, אם אדם עושה שימוש בבניין בהעדר תעודת גמר ועובר בכך על החוק, אזי יש להשית עליו ארנונה בגין הבניין ובהתאם לשימוש שהוא עושה.

71. אף הפסיקה קובעת כי טופס 4 אינו חזות הכל (עת"מ 13-10-29631 שמחה מרץ נ' עיריית נשר).

72. אין העוררת יכולה לאחוז בשני קצוות המקל, מחד טוענת להיעדר טופס 4 לאכלוס ומאידך אוכלסו הדירות גם בהיעדר טופס זה.

73. כאמור, עד למועד בו ניתן טופס 4 סופי לאכלוס הבניין ביום 30.3.11, 43 דירות בבניין אוכלסו. במועד סיום הפטור ביום 1.8.11 נותרו בבניין 8 דירות ריקות, עליהן למעשה נסוב ערר זה.

74. מדיניות העירייה, כפי שעולה מפורשות מסעיף 18 לצו הארנונה, הינה מניעת כפל חנחות ומתן פטור אחד בלבד, ללא אפשרות לפטור "מצטבר" כבקשת העוררת.

75. מכל הטעמים המובאים לעיל, יש לדחות את טענת העוררת המחוות הרחבת חזית אסורה על חסף או לחילופין לגופן, כמו כן יש לדחות את ערר העוררת לגופו ולקבוע כי מועד החלת הפטור על העוררת נעשה כדין.

דין וחכמה

76. בפני הוועדה חוננו סיכומים אשר הוגשו מטעם העוררת וסיכומים אשר הוגשו מטעם המשיב.

77. קראנו היטב את כל טענות הצדדים, לרבות הטענות אשר הושמעו בישיבות הוועדה ואשר נכתבו היטב בסיכומים אשר הוגשו ע"י הצדדים לרבות הפסיקה הרלוונטית לטענות הצדדים.

78. ראשית, סבורים אנו כי צודק חמשיב בטענותיו בעניין הרחבת חזית אסורה מצד העוררת לפיה חדירות נשוא הערר אינן מחוות בניין כהגדרתו בסעיף 269 לפקודת העיריות ולפיכך מחוות "אדמת בניין" ולכן אינן ברורות חיוב וכן לעניין הענקת פטור נכס ריק לתקופה נוספת של 6 חודשים. העוררת טענה לראשונה בסיכומיה את טענותיה אלו, טענות אשר לא הועלו במסגרת ההשגה ואו כתב הערר מטעמת, ולכן אין היא ראשית להעלות טענה שלא בא זכרה בכתבי טענותיה ודין טענות אלה להידחות.

ברע"א 9223/05 אדמוב מרוקטים (89) בע"מ נ' סיטי סטייס מקבוצת אלפו בע"מ (פורסם בגבו):
 "רשימת המלוגותאות העומדת לדיון מעוצבת בכתבי הטענות שמגישים הצדדים. משכך, טענה שמעלה בעל דין שלא הועלתה מלכתחילה בכתבי טענותיו מהווה "שינוי חזית" או "הרחבת חזית" ויש לדחותה."

79. חרף הצווים השיפוטיים שהוטלו על העוררת, ע"י ביחמ"ש לעניינים מקומיים בבת - ים, בחרח היא לעשות דין לעצמה בכך שלא טרחה לכבד את ההחלטות ואף המשיכה באכלוס הבניין.

80. כלומר, "מניעה משפטית ותכנונית" לא עמדה בדרכה של העוררת לחמשיך ולאכלס את מרבית חדירות בבניין.

81. מפי העוררת נטען בפרוטוקול חדיון בבית המשפט לעניינים מקומיים מיום 11.10.09, כי מצבו של הבניין הינו, שאמנם פורמאלית אין לו טופס 4 אך הוא ראוי לקבל טופס 4, מכוון שהינו בנוי עד תומו והדגישה כי לפחות 99 אחוז מהכנייה הושלמה.

82. בבואנו לקבוע האם בניין ראוי לשימוש, אין אנו מסתכלים רק על העובדה שלא ניתן טופס 4, נכון הוא כי יש לתת משקל גם לטופס 4 כאשר בוחנים את השאלה האם הבניין ראוי לשימוש, אך אין זה המדד היחיד וישנם מדדים נוספים כגון מצבו הפיסי של חנכס, קיומם של חסרים במבנה, קיומן של תשתיות חיוניות למטרה שלה נועד הבניין וכדומה (עמ"נ 12-10-23951 עו"ד אבנר כהן נ' מנהלת הארנונה בעירית נחריה).

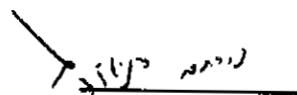
83. אין עוררין כי הודתה העוררת בדבר כנייתו של הבניין, וכראיה – ניתן לראות שאכן אוכלס הבניין ברובו.

84. חוועדה סבורה, כי לא ניתן לאחוז את המקל משני קצותיו – מחד לטעון לאכלוס הבניין ולהיותו בנוי ומאידך לטעון כי לא ניתן היה לחייב את החדירות נשוא הערר בארנונה לאחר שאלו אוכלסו.

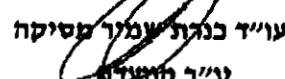
85. על כן, דוחה וועדת הערר את טענות העוררת וקובעת כי מועד החלת הפטור על העוררת בתאריך 1.8.2010 נעשה כדן ולכן קיימת חובה לתשלום ארנונה החל מתאריך 1.8.2011 מועד סיום תקופת הפטור לבניין חדש, בגין חדירות שלא אוכלסו באותה התקופה.

פיתנה היום, " באייר תשע"ו, 18.5.2016

אבות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים באזור תל-אביב בתוך 45 ימים.



מר ניסים בנמשיאן
חבר הוועדה



עו"ד כנרת שלמה מסיקה
יו"ד הוועדה



מר אבנר כהנא
חבר הוועדה