



קבוצת קולקטור

מיסים מונציפליים זו המומחיות שלנו

11 Tuval St. Ramat-Gan , 52522 Israel
Tel: +972-3-6122482 Fax: +972-3-6131616
e-mail: ctycollector@gmail.com

עלון מידע מס' 8 יעסוק בעדכונים מהפסיקה החדשה של בתי המשפט השונים בתחומי היטל השבחה, ארנונה ומבנים מסוכנים.

נפתח בפסק דין בנושא ארנונה.

ע"א 3551/04 עיריית הרצליה נ' עווד (ניתן ביום 14.09.08)

עובדות:

1. המערערת הגישה תביעה בסד"מ כנגד המשיבים לתשלום ארנונה לשנים 1999-2000, בגין דירת קוטג' שבבעלותה הנמצא בשטח השיפוט של עיריית הרצליה (להלן: "הנכס").
2. מקור חוב הארנונה הוא בגין מדידה שנערכה בנכס בשנת 2000, אז התגלה כי הנכס חויב בחסר – קיים הפרש בין שטח הנכס בפועל לזה הרשום במשרדי העירייה.
3. בבקשת רשות להתגונן טענו המשיבים כי אין מדובר בטעות חישוב של העירייה כי אם בשיטת מדידה שונה ושיטה שונה לחישוב הארנונה, בניגוד לדיני ההקפאה. על כך, ניתנה רשות להתגונן.
4. בית משפט השלום קבע כי מדובר בשינוי מדיניות של העירייה – השינוי בחישוב התייחס לשכונה שלמה. עד אז לא נהגה לחייב שטחים בגין מרתף, עליית גג וחדר מדרגות (להלן: "השטחים שבמחלוקת") בארנונה. העירייה ביצעה את השינוי מבלי שתיתן ביטוי לכך בצו הארנונה.
5. בית המשפט קבע כי הוספת שטחים בקטגוריות מסוימות, שטחים שלא חויבו במשך שנים רבות כעניין שבשיטה, מהווה שינוי בשיטת החישוב, למרות שצו הארנונה לא שונה.
6. העירייה לא עמדה בנטל להוכיח כי מדובר בטעות ולא בשינוי שיטה.
7. על כך הערעור.
8. העירייה טוענת כי בית המשפט טעה היות ולאורך כל השנים חישוב הארנונה כלל את השטחים של שטח המרתף, עליית הגג וחדר מדרגות. אף אם היה שינוי מדיניות ביחס לשכונה אחת, שינוי זה אינו מנוגד לדיני ההקפאה שכן צו הארנונה – הכולל חישוב בגין השטחים של שטח המרתף, עליית הגג וחדר מדרגות - לא שונה. לטענתה מדובר רק בתיקון טעות שלה.

השאלה שבמחלוקת: האם השינוי בחיוב הארנונה, בנסיבות הנדונות, הוא בבחינת שינוי שיטת חישוב, או בתיקון טעות חישוב בלבד?

נפסק:

9. סעיף 2(ב) לתקנות ההסדרים במשק המדינה קובע כי "לצורך הטלת ארנונה כללית לשנת הכספים 2000, יראו את סך כל שטחו של הנכס כסך כל השטח כפי שחושב לצורך הטלת ארנונה... זולת אם נתגלתה טעות בחישוב השטח, שאינה תוצאה של שיטת חישוב שונה".
10. על פי זה השטח בשנת 2000 צריך להיות זהה לשטח שבשנת 1999, אלא אם התגלתה טעות בחישוב.
11. הסעיף נועד למנוע מהעירייה לשנות את שיטת החישוב כדי להגדיל את הכנסותיה, אולם אם התגלתה טעות בחישוב, לא תשומר הטעות.
12. במקרה דנא, צו הארנונה משנת 1999 לא שונה בתקופה הרלוונטית, וכי צו הארנונה כולל לצורך חישוב הארנונה גם את השטחים של שטח המרתף, עליית הגג וחדר מדרגות.
13. מבחינה עובדתית לא הוכח כי מדובר בשינוי שיטת חישוב, ושאי החיוב בעבר נעשה על-ידי העירייה באופן מכוון מתוך בחירה והחלטה של העירייה שלא לחייב בארנונה בגין השטחים הנ"ל. גם לא הוכח עובדתית שאי החיוב נעשה לגבי כל הקוטג'ים בשכונה.
14. מכח אותה תקנה בתקנות ההסדרים, רשאית העירייה לתקן כל טעות חישוב לעניין שטח הנכס, ואין בכמות המבנים בהם נעשה התיקון כדי להעיד בהכרח כי שיטת החישוב שונתה.
15. אשר על כן, גם אם מדובר בשינוי מדיניות גבייה, לא מדובר בשינוי שיטת חישוב, שכן שיטת החישוב נקבעת על-פי צו הארנונה שלא שונה משנת 1980 (והיא כוללת את השטחים





קבוצת קולקטור

מיסים מונציפליים זו המומחיות שלנו

11 Tuval St. Ramat-Gan , 52522 Israel
Tel: +972-3-6122482 Fax: +972-3-6131616
e-mail: ctycollector@gmail.com

- שבמחלוקת), ולכן גם שיטת החישוב לא שונתה ולכל היותר מדובר במדיניות גבייה מוטעית של העירייה, הנובעת מחישוב השטח ותו-לא.
- מבחינה משפטית: אף אם דברי בית המשפט קמא היו נכונים והיה נקבע כי אכן מדובר בשינוי מדיניות, הרי שהיה מקום להתערב בקביעתו, כי גם אם העירייה החליטה שלא לגבות בשנה מסוימת את מלוא סכום הארנונה שהיא רשאית לגבות, אין מניעה שבשנה שלאחר מכן היא תעשה תיקון, אף אם בעקבותיו תהא חריגה משיעור ההעלאה המותר לפי חוקי ההקפאה.
 - צו הארנונה דנא אינו מחריג את השטחים שבמחלוקת לתורן החיוב בארנונה, לכן העירייה הייתה רשאית לתקן ולהכליל שטחים אלו בשטח הנכלל לצורך הארנונה, בין אם נאמר כי מדובר בהטלת חיוב לראשונה ובין אם נאמר כי מדובר בהבהרה של שיטת החישוב.
 - זאת ועוד, המשיבים אינם יכולים להסתמך על הטעות של העירייה, גם אם נמשכה במשך שנים רבות, שכן טעות זו נעשתה בניגוד לדין ובניגוד לצו הארנונה, ולפיכך ה"פטור" שקיבלו המשיבים עד שנת 2000 בגין השטחים שבמחלוקת, ניתן בחוסר סמכות ובניגוד לסעיף 12(ג) לחוק האוסר על רשות להפחית תשלומי ארנונה שלא לפי חוק.
 - לכן, בדיון תיקנה העירייה טעות זו והחלה לדרוש החל משנת 2000 ולאחר המדידה החדשה מס אמת, בהתאם לצו הארנונה.
 - בנוסף, קבלת טענות המשיבים תוביל למצב של חוסר שיוויון ואפליה בלתי צודקת בין התושבים שכן תושבי העיר בעלי נכס זהה, יחויבו באופן שונה בגין ארנונה. האחד ששטחו נמדד בחסר כתוצאה מטעות, ייחנה מהנחה בתשלומי הארנונה, בעוד שחברו, שהנכס שלו נמדד כדיון, ישלם את מלוא סכום הארנונה.
 - לסיכום, כשם שאסור לעירייה לגבות ביתר, בניגוד לצו הארנונה כעניין של מדיניות, כך אסור לעירייה לגבות בחסר, כעניין של מדיניות, בניגוד לאמור בצו הארנונה.
- 22. הערעור התקבל.**

פסק דין בנושא מבנה מסוכן

ע"א 11510/07 עיריית ירושלים נ' לוי יוסף (ניתן ביום 08.09.08)

עובדות:

- למשיב נכס בתחום עיריית ירושלים אשר נחשב משך שנתיים כמבנה מסוכן.
- בעקבות התראה במוקד העירייה, הגיע מהנדס למבנה שבבעלות המשיב, אשר קבע כי המבנה מהווה מבנה מסוכן ויש בו משום סכנה מיידית לציבור. על כן הרסה המערערת את המבנה למחרת היום, מבלי שנעשה ניסיון ליצור קשר כלשהו עם המשיב בטרם ההריסה.
- יצוין כי למשיב נשלחה הודעה מטעם מהנדס העירייה כי הוא נדרש להרוס את המבנה ועוד הוסבר כי העירייה רשאית להורסו באופן מידי לאור הסכנה המיידית שבו, אולם יום לאחר מכן כבר הורסו את המבנה.
- לטענת המשיב – העירייה פעלה ברשלנות וכן ההריסה הייתה בניגוד לחוק העזר לירושלים (מבנים מסוכנים) 1980 (להלן: "חוק העזר").

ההליך קמא:

- בית משפט השלום לא התרשם כי הייתה סכנה מיידית במבנה בייחוד לאור העובדה כי המבנה היה מוכר שנים רבות לעירייה. העירייה סברה מספר פעמים להרוס את המבנה אולם לבסוף לא עשתה כן אלא הסתפקה בחיזוקים.
- בית המשפט קבע כי העירייה אכן פעלה בניגוד לחוק העזר שכן היה צורך בהוצאת צו המורה על הריסת בניין והיא לא עשתה כן. כמו כן, בית המשפט קבע כי היה על העירייה להודיע למשיב על חובתו להרוס את המבנה ועל הצו שניתן. משלא עשתה כן, הרי שהתרשלה כלפי המשיב.
- בית המשפט קיבל את התביעה וחייב את המערערת לשלם למשיב בגין השבת המצב לקדמותו בתוספת אובדן דמי שכירות.





קבוצת קולקטור

מיסים מונציפליים זו המומחיות שלנו

11 Tuval St. Ramat-Gan , 52522 Israel
Tel: +972-3-6122482 Fax: +972-3-6131616
e-mail: ctycollector@gmail.com

8. בגין חיובה שלעיל הגישה המערערת את הערעור דנא והמשיב הגיש ערעור שכנגד על אי חיוב המערערת בריבית מיום היווצרות העילה ועד ליום מתן פסק הדין, ובנוסף לכך, על סכום הפיצוי וכן תאריך המרת שער הדולר בגין השכירות.

נפסק:

9. לפי סעיף 3 לחוק העזר ניתן לבקש מבעל נכס מסוכן לעשות את העבודות הדרושות כדי להסיר את הסכנה.
10. לפי סעיף 6 לחוק העזר, אם יש **סכנה מיידי** בנכס, צריך לפנות את הדיירים ולסגור את הנכס. העירייה רשאית להרוס את הנכס אם שלחה הודעה לבעל הנכס 7 ימים מראש והוא לא השיג על כך לראש העיר. אם יש **סכנת התמוטטות מיידי**, העירייה רשאית להרוס את הבניין מיד ללא מתן הודעה.
11. בית המשפט קמא הכריע כי היה מדובר ב**סכנה מיידי** ולא בסכנת התמוטטות מיידי.
12. אשר על כן, העירייה לא פעלה בהתאם לחוק העזר.
13. אולם, מאחר והמשיב לא הוכיח כי היה בכוונתו להשכיר את הנכס (מדובר בבניין אשר רק דירה אחת ממנו הייתה מושכרת) אין לחייב את המערערת בתשלום דמי שכירות.
14. הערעור שכנגד נדחה.

פסק דין בנושא היטל השבחה

בש"א 151150/08 יונג אהוד נ' הועדה המקומית רמת גן (ניתן ביום 02.09.08).

עובדות:

1. לשני המערערים דנא נכס ברמת גן, בשטח 505 מ"ר, עליו בנוי בית משנות ה-50 ששופץ בשנות ה-70 (להלן: "הנכס"). הנכס עבר בירושה בשנת 1998 מאביהם (רכישה מקורית בשנת 1952). המערערים מכרו את הנכס בשנת 2006 ובגין כך הוטל היטל השבחה, בשומה מכרעת, עפ"י התוספת השלישית (להלן: "התוספת") לחוק התכנון והבניה (להלן: "החוק").
2. המערערים טענו כי אין לחייבם בהיטל השבחה כיוון שאין כל השבחה על הנכס. המערערים טוענים כי התוכנית החלה על הנכס בשנת '52 אפשרה זכויות בניה בשיעור 50% לערך (להלן: "התוכנית הבסיסית"). בשנת '65 הגיעה תוכנית פוגעת שאפשרה זכויות בניה של 25% (להלן: "התוכנית הפוגעת"). בשנת 2002 התקבלה תוכנית חדשה שאפשרה זכויות בניה בשיעור 50% עם הקלה של 6% (להלן: "התוכנית החדשה").
3. לאור האמור, ממועד רכישת הנכס אז חלה התוכנית הבסיסית ועד למכירתו, כמעט ולא חלה השבחה, לכן יש להתעלם מהתוכנית הפוגעת.
4. **השאלה:** כיצד יש לפרש את סעיף 4(5) לתוספת? האם ההשבחה תחושב על פי הפרש בשווי של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התוכנית הבסיסית, לבין השווי מיד לאחר התוכנית החדשה (אז אין השבחה) או בין השווי של התוכנית הפוגעת לבין השווי שמיד לאחר קבלת התוכנית החדשה?

נפסק:

5. (בהתבסס על הלכת קריית בית הכרם) ההלכה קובעת כי חישוב היטל השבחה יעשה אך ורק ביחס לרצף תוכניות משביחות, תוך התעלמות מתוכניות פוגעות, אשר בעניינן חל סעיף 197 לחוק.
6. יש לדייק כי התוספת לחוק עוסקת בחישוב ההשבחה, בעוד שהחוק עצמו עוסק בהליכי הסדר הפיצויים בגין תוכניות פוגעות. כך, הבסיס להשבחה יהיה המועד של מיד לאחר התוכנית הפוגעת ביחס לעליית השווי מיד לאחר התוכנית החדשה (המשביחה).
7. הטעם העומד בבסיס חישוב זה היא כי בעל מקרקעין אינו יכול ליהנות פעמיים – פעם מזכותם לפיצויים ופעם כאשר יוטל עליו היטל השבחה – גם אם בעל המקרקעין לא ניצל את זכותו לפיצויים





קבוצת קולקטור

מיסים מונציפליים זו המומחיות שלנו

11 Tuval St. Ramat-Gan , 52522 Israel
Tel: +972-3-6122482 Fax: +972-3-6131616
e-mail: ctycollector@gmail.com

בעת קבלת התוכנית הפוגעת.
8. הערעור נדחה.

פסק דין בנושא היטל השבחה

בש"א 162044/08 רכואברגר נ' הועדה המקומית רמת גן (ניתן ביום 14.09.08).

עובדות:

1. המערערת הינה הבעלים של דירה בקומת קרקע הכוללת מרתף מואר, בבניין ברמת גן (להלן: "הנכס"). בשנת 2006 המערערת ביקשה היתר להוסיף ב- 27 מ"ר בקומת הקרקע ועוד כ- 64 מ"ר בקומת המרתף.
2. בתוכנית החלה על הנכס נקבע כי בבתים משותפים, המרתף הינו חלק מהרכוש המשותף. על כן, אם ביקשה המערערת לבנות כניסה פרטית למרתף מהנכס, היא נדרשה להקלה. כמו כן שטח הבניה המבוקש היה יותר גבוה מהשטח שאפשרה התוכנית.
3. בדיוני המשיבה, הוחלט לפרסם את דבר ההקלה.
4. המשיבה דרשה היטל השבחה בגין קבלת ההיתר, ולאחר דין ודברים הגיעו הצדדים לשומה מוסכמת, אך טרם ניתן למערערת ההיתר.
5. לאחר מספר חודשים שלחה המשיבה למערערת הודעה לפיה חל טעות בחישוב גובה ההיטל כיוון שהחישוב היה רק עבור היתר מכח התב"ע ולא מכח ההקלה. על כן ביקשה המשיבה תשלום נוסף של עוד כ- 13 אש"ח לשם מתן ההיתר.
6. המערערת התנגדה משום שלטענתה ברגע שהגיעו לשומה מוסכמת אין לפתוח את השומה מחדש, לפי סעיף 14(ה) לתוספת לחוק התכנון והבניה. בסופו של דבר הפקידה ערבות בנקאית רק לשם קבלת ההיתר. – מכאן הערעור.
7. המשיבה טוענת כי אין מדובר בהליך של תיקון שומה או שומה מוטעית, כי אם בהטלת שומה בשני שלבים – בשלב הראשון חושב ההיטל בגין הגדלת שטח הנכס לפי התב"ע, ובשלב השני בגין מתן ההקלה (ההצמדה).

נפסק:

8. בית המשפט לא קיבל את עמדת המשיבה וקבע כי הדין עם המערערת ופרשנותה נכונה.
9. אין מקום להליך שומה דו שלבי – בקשת ההיתר אחת היא ובגינה יש לתת שומה אחת. זאת ועוד, ישנן ראיות המעידות כי לאחר תשלום ההיטל בפעם הראשונה, אנשי המשיבה טענו בפניה כי חלה טעות בחישוב. לא הייתה למשיבה סמכות לעכב את מתן ההיתר בגין כך ולערוך שומה נוספת.
10. אמנם, החישוב של המשיבה מוטעה, רק בשל טעות שעשתה, אך לשון סעיף 14(ה) לתוספת ברורה – אין לפתוח את השומה מחדש לאחר ששולם ההיטל.
11. הערעור התקבל.

פסק דין בנושא ארנונה

עת"מ 515/05 פלסטיק חיפה נ' עיריית עכו (ניתן ביום 04.09.08)

עובדות:

1. העותרת הינה בעלים של נכס בתחום עיריית עכו. עד שנת 98 היה הנכס בבעלות העירייה והושכר לעותרת בשכירות מוגנת. בשנת 98 העותרת רכשה את הבעלות על הנכס.
2. לפי דו"ח שמאי, מצב הנכס עוד בטרם רכישתו היה "עלוב", והמבנה שהיה עליו כלל לא הוסיף לשוויו.
3. בשנת 2002 העותרת השכירה חלק מהנכס (והשוכרת שיפצה אותו) וחלק אחר הושכר בשנת 2003 (גם כאן הושכר שיפץ).





קבוצת קולקטור

מיסים מונציפליים זו המומחיות שלנו

11 Tuval St. Ramat-Gan , 52522 Israel
Tel: +972-3-6122482 Fax: +972-3-6131616
e-mail: ctycollector@gmail.com

4. בשנת 2007 העירייה שלחה לעותרת שומת ארנונה בגין השנים 2002-1998. העותרת השיגה על חיובה בטענה כי לא נעשה שימוש בנכס וכי הוא כלל לא היה ראוי לשימוש. ההשגה נדחתה (רק לאחר שהוגשה העתירה הזו) בטענה כי לא הוכח כי מדובר במבנה אשר לא ניתן לשבת בו ו/או להשתמש בו וכי אין כדאיות כלכלית בשיפוצו.
5. מאחר והעותרת לא שילמה, ננקטו כנגדה הליכי גביה מינהליים והוטל על חשבון הבנק שלה עיקול מינהלי.
6. העותרת טוענת כי מנהל הארנונה לא השיב להשגה תוך 60 יום ולפיכך קיבל אותה. כמו כן, כי תשובת העירייה הייתה סתמית, לא גובתה בחוות דעת שמאית אודות מצב הנכס, ולדעתה ההשגה מתייחסת לנכס אחר שלה. בנוסף, נטען כי התביעה התיישנה.

נפסק:

7. לא היה מקום לחיוב העותרת בארנונה, בחיוב רטרואקטיבי, כאשר משך עשרות שנים הכירה העירייה בעובדה שהנכס אינו ניתן לשימוש. הדברים מקבלים כפל משמעות כאשר הנכס היה בבעלות העירייה ונמכר לעותרת בשנת 1998.
8. זאת ועוד, במועד משלוח החיוב לא היה ניתן לבדוק את מצב הנכס – אם הוא ראוי לשימוש (כי הוא שופץ). העירייה לא צריכה אלא להלין על עצמה בעניין זה.
9. העתירה התקבלה ובוטלו ההליכים המנהליים כנגד העותרת.

פסק דין בנושא ארנונה

עמ"נ 255/07 השקעות כדאיות נ' עיריית הרצליה (ניתן ביום 01.09.08)

עובדות:

1. המערערת היא חברה העוסקת בנדל"ן ולה נכסים בבניין בתחום עיריית הרצליה אשר חיובה בארנונה (בסיווגים: משרד, שירותים/עסק) (להלן: "הנכסים").
2. בשנת 2006 הגישה המערערת השגה בגין חשבון הארנונה שנשלח אליה. היא טענה כי הנכסים ריקים. לכן לא ניתן להשית בגינם ארנונה. לחלופין, יש לסווג את הנכסים לפי הסיווג הנמוך ביותר האפשרי על פי הדין. ההשגה נדחתה.
3. המערערת פנתה לוועדת הערר. הועדה קבעה כי הסיווג המתאים לעסקים הוא "חנויות ועסקים" לאור ייעודם התכנוני שהוא למסחר והם גם שימשו למשרדים ולמסחר. המערערת טענה כי יש לסווג את הנכסים כ"מבנים מקורים המשמשים למטרות מסחריות ומקומות שעשועים" אולם ועדת הערר דחתה טענה זו בקבעה כי המילה "מסחר" מתייחסת רק לעסק של שעשועים המשמש בלעדית לצרכי בידור ושעשועים.
4. המערערת טוענת כעת כי לפי סעיף 8(א) חוק ההסדרים במשק המדינה יש לחשב את הארנונה לפי השימוש בנכס. מאחר ובנכסים שלה אין שימוש, יש לסווגם לפי הסיווג הזול ביותר המתאים לשמש כבסיס לחיובה. מאחר והנכסים מיועדים למסחר הרי שיש לסווגם לפי הסיווג הנמוך ביותר המתאים למסחר, והוא התעריף המיועד למקומות שעשועים שהם בגדר מסחר.
5. בנוסף לכך, טוענת המערערת כי על העירייה לנקוט בתום לב, מאחר ועבודות התשתית המתבצעות ברחוב לא מאפשרות לה להשכיר את הנכסים, יש לחייבה לפי התעריף הנמוך ביותר המתאים לנכסים שלה.





קבוצת קולקטור

מיסים מונציפליים זו המומחיות שלנו

11 Tuval St. Ramat-Gan , 52522 Israel
Tel: +972-3-6122482 Fax: +972-3-6131616
e-mail: ctycollector@gmail.com

נפסק:

6. לפי חוק ההסדרים, הארנונה תיקבע לפי השימוש בנכס. נקודת המוצא של הצדדים כי מדובר בנכס ריק. בצו הארנונה של עיריית הרצליה לא מוגדר נכס ריק הואיל ויש רצון לתמרץ בעלי נכסים לעשות שימוש בנכסי שלהם וכדי לא יותירוהו ריק מטעמים כלכליים.
7. יחד עם זאת, אין כל היגיון שאדם ישלם ארנונה בגובה מקסימאלי כאשר הוא אינו מפיך כל תועלת מן הנכס.
8. בפסיקה נקבע כי נכס ריק, יכול שישווג לפי השימוש הפוטנציאלי שלו – הייעוד התכנוני, אם בסיווג זה יוטל שיעור נמוך יותר של ארנונה מסיווג השימוש ההיסטורי שלו. בענייננו, אין בפסיקה זו כדי להועיל למערערת שכן השימוש ההיסטורי והייעוד התכנוני – זהים הם.
9. המערערת מסתמכת על פסיקה שהרחיבה את ההלכה שלעיל ולפיה אם ניתן לסווג את הנכס בכמה סיווגים שונים, לפי הייעוד התכנוני שלו, אזי ייבחר הסיווג שתעריפו הנמוך ביותר. הסיווג אינו תיאורטי בלבד כי אם יש לתת את הדעת האם הסיווג אפשרי גם מבחינה מעשית וסביר להניח כי אכן יתכן שימוש בנכס לפי סיווג זה.
10. במקרה דנא, הסיווג של "מבנים מקורים המשמשים למטרות מסחריות ומקומות שעשועים", אינו מתאים לנכסי המערערת, הואיל והלכה למעשה לא ניתן לעשות שימוש בנכסים למטרות שעשועים.
11. יתרה מכך, הנכסים דנן הושכרו למטרות מסחריות כגון משרדים ושירותים מסחריים שונים. מאפייני הנכסים אינם מתאימים למאפיינים של מקום שעשועים וגם אין כל אפשרות להופכו לכזה ללא היתר בניה מטעם העירייה. מכאן שסיווג הנכסים כמקום שעשועים אינו מתאים לשימוש הפוטנציאלי החוקי במקום ולא להיתר הבניה.
12. יש לציין כי מטרת סיווג נכסים שונים בתעריפים שונים בצו הארנונה נועד כדי לתמרץ את השימוש בנכסים למטרות שונות. באם יסווג נכס לפי השימוש שאינו מתאים לו הלכה למעשה, רק מפני שתעריפו נמוך, יחטיא הדבר את מטרת צו הארנונה.
13. במקרה דנא יש להניח כי התעריף הנמוך למקומות שעשועים ניתן כיוון שהם משתרעים על פני שטח גדול, ורציונאל זה לא מתקיים בנכסים דנא אשר נועדו מלכתחילה לשמש לשירותים משרדיים שונים.
14. טענת המערערת כי העירייה מחויבת בתום לב הואיל ובשל עבודותיה במקום יש לה קשיים בהשכרת הנכסים, לא גובתה בראיות ולכן היא נדחית.
15. הערעור נדחה.

**כל הזכויות בעלון זה שמורות לקבוצת קולקטור. אין להעתיק ולהעביר לצד ג' ללא הסכמת קבוצת קולקטור.
אין הכתוב מהווה יעוץ משפטי ו/או חוות דעת משפטית.**

