



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : כב בסיון תשפא  
02.06.2021  
מספר ערר : 140022515 / 12:43  
מספר ועדה : 12273

**בפני חברי ועדת הערר:**  
**יו"ר:** עו"ד קפלן אפרת  
**חבר:** הרן ראובן-יהודה, עו"ד  
**חבר:** רו"ח ישראלי יעקב

**העורר/ת:**

אליוב אביגדור תעודת זהות [REDACTED], שחק אירית תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11126356  
מספר חוזה: 1028957  
כתובת הנכס: קהילת ורשה 42

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר

**נוכחים:**

**העורר/ת:** שחק אירית

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד:** שרון רפאלי קלר

**פרוטוקול**

רו"ח ישראלי ציין כי משרד עו"ד אליוב (לא אביגדור אליוב באופן אישי) ייצג את רוכשי הדירה שלו.

**העוררת:** איני מתנגדת שרו"ח ישראלי ידון בתיק.

**העוררת:** אני הייתי נשואה לאביגדור אליוב והוא רכש הרבה נכסים והוא העביר אותם על שמי ואני צריכה להתמודד עם זה. פיננסי אותי מהבית ואני כבר 5 חודשים גרה אצל חברים. הדירה נושא הערר הייתה מושכרת עד אוגוסט ובאוגוסט היו צריכים להשכיר אותה מחדש. הגיעו אנשים לשכור את הדירה ולחתום על חוזה אביגדור אמר שהוא לא מוכן להשכיר את הדירה. הדירה רשומה חצי על שמי וחצי על שמו. לא היה לי שום זכות לעשות משהו עם הדירה הזאת. נתנו את הדירה לכוונס נכסים. קיבלתי פטור לנכס ריק לחצי שנה. כונס הנכסים מכר את הדירה נושא הערר. ביקשתי כסף מהכוונס נכסים. יש עוד דירה. קיבלתי כסף לשיפוץ. קבלתי תביעה נגדית שאני צריכה לתת לו כסף. אני בסה"כ מעצבת תכשיטים. כל הזמן מופיעים עליי תשלומים. לא היה לי שום קשר לדירה הזאת. היא הועברה לכוונס נכסים ונמכרה. אני גם לא יודעת מה הסכום שם.

**ב"כ המשיב:** העוררת מבקשת פטור נכס ריק. נכס ריק ניתן במלואו. מדובר על 4 חודשים של סיווג מגורים עד למכירת הדירה. נכס בגודל של 51 מ"ר שהעוררת מחזיקה במחציתו. מדובר בכמה מאות שקלים. כונס הנכסים הוא שלמה אסרף.

**העוררת:** הדירה הייתה מושכרת עד לחודש אוגוסט 2020, לאחריו קיבלתי פטור נכס ריק. הדירה נמכרה ע"י הכונס בחודש מאי לאחרונה.

הועדה: מדברי העוררת יוצא כי ככל הנראה לא יכול להיות חוב ארנונה שעולה על 25 מ"ר (מחצית מ-50 מ"ר) למגורים עבור כ-4 חודשים.  
**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית**

תאריך : כב בסיון תשפא  
02.06.2021  
מספר ערר : 140022515 / 12:43  
מספר ועדה: 12273

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד  
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת: שחק אירית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

מן הערר שהגיש עו"ד רועי קורץ עולה כי הנכס ברחוב קהילת ורשה 42 בת"א נמצא בהליך כינוס נכסים במסגרת הליך גירושין בין העוררת לבעלה. בסעיף 11 למכתבו הוא מבקש ומאשר כי הנכס עומד ריק ומבקש להקפיא את תשלומי הארנונה עד למימושו בפועל. בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים התקופה המקסימלית האפשרית לקבלת נכס ריק היא 6 חודשים. כעולה מכתב התשובה של המשיב ניתנה לנכס הנחת נכס ריק במלואה החל מיום 11/7/2020 ועד ליום 10/1/2021. בנסיבות אלו לא ניתן להיענות לסעד המבוקש בערר. המלצנו לעוררת לפנות לכונס הנכסים בכדי לברר האם קיים חוב ארנונה על שמה.

הערר נמחק. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.06.2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה. 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.

חבר: ישראלי יעקב, רו"ח  
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : כב בסיון תשפא  
02.06.2021  
מספר ערר : 140022572 / 13:15  
מספר ועדה: 12273

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד  
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

**העורר/ת:**

ציוני מנחם תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 10286497  
מספר חוזה: 197500  
כתובת הנכס: יקינתון 30

ציוני מנחם תעודת זהות 004387072  
חשבון לקוח: 10286489  
מספר חוזה: 197490  
כתובת הנכס: יקינתון 30

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר

**נוכחים:**

**העורר/ת:** ציוני מנחם – אין נוכחות

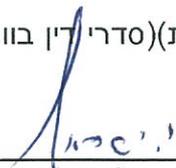
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר**

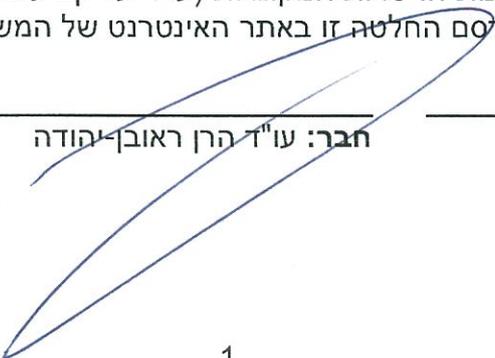
**החלטה**

השעה 13:22. אין התייצבות מטעם העורר. בפנינו אישור מסירה לידי העורר מיום 30/3/2021.  
הערר נמחק.  
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 02.06.2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.  
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.

  
חבר: ישראלי יעקב, רו"ח

  
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז בסיון תשפא  
07.06.2021  
מספר ערר : 140022446 / 12:19  
מספר ועדה: 12275

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רות  
חבר: ויינריב אודי, כלכלן  
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת:

קליר אסתר תעודת זהות [REDACTED], איטין תמר תעודת זהות [REDACTED]  
קלצבסקי רם תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11140138  
מספר חוזה: 1051119  
כתובת הנכס: המנוע 3  
ע"י ב"כ עו"ד : שלי יעקבי

- ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

נוכחים:

העורר/ת: קליר אסתר, איטין תמר, קלצבסקי רם  
ב"כ העורר/ת עו"ד : שלי יעקבי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

פרוטוקול

ב"כ העוררת: הגענו להסכמות עם המשיב ואנו מבקשים למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

ב"כ המשיב: אני מסכים.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

תאריך : כז בסיון תשפא  
07.06.2021  
מספר ערר : 140022446 / 12:19  
מספר ועדה: 12275

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רות  
חבר: ויינריב אודי, כלכלן  
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת: קליר אסתר, איטין תמר, קלצבסקי רם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

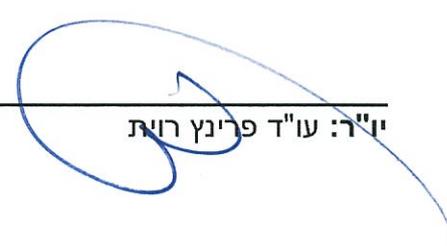
נוכח הסכמת הצדדים הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.06.2021.

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.

  
חברה: רו"ח מלי אורלי

  
חבר: ויינריב אודי, כלכלן

  
יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : כז בסיון תשפא  
07.06.2021  
מספר ערר : 140022353 / 13:28  
מספר ועדה : 12275

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד פרינץ רות  
חבר: כלכלן, וינריב אהוד שכנא  
חבר: רו"ח מלי אורלי

**העורר/ת:**

שריג יהודית תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 10048501  
מספר חוזה: 85408  
כתובת הנכס: מהר"ל 7

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

**נוכחים:**

העורר/ת: שריג יהודית

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

**פרוטוקול**

**העוררת:** ביצעתי שיפוץ בדירתי החל מיום 18 לאוקטובר ועד לאחרונה ובמשך 7 חודשים. המשכתי לגור בדירה למרות שהדבר היחיד שנשאר שלם זאת אמבטיה וחדר השינה. הזזתי את הרהיטים מפה לפה על מנת לאפשר את השלמת השיפוץ. עם זאת, לאחר ששמעתי את דברי הועדה אני אסכים למחיקת הערר ללא צו להוצאות.

**ב"כ המשיב:** בנסיבות אלה לא נעמוד על חיוב בהוצאות.

**החלטה**

נוכח הסכמת הצדדים הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.06.2021.

חבר: רו"ח מלי אורלי  
שם הקלדנית: מירית צחי

חבר: כלכלן, וינריב אהוד שכנא

יו"ר: עו"ד פרינץ רות



\* 1 4 0 0 2 2 7 2 3 - 2 1 1 1 - 0 1 \*

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : ל בסיון תשפא  
10.06.2021  
מספר ערר : 140022723 / 11:43  
מספר ועדה: 12278

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: עו"ד מטרסו אהוד  
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

**העורר/ת:**

אנלן מרדכי תעודת זהות [REDACTED] יונה רונית תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11061535  
מספר חוזה: 960072  
כתובת הנכס: דיזנגוף 91

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : נטלי בן דוד

**נוכחים:**

העורר/ת: אנלן מרדכי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: נטלי בן דוד

**פרוטוקול**

**העורר:** ביקשתי פטור בגין נכס ריק לאחר שנתיים ממות אימי. לקח זמן לפנות את הדירה, הדירה פונתה בסוף שנת 2020. הגשתי בקשה בינואר 2021. הוצאנו מהדירה את כל החפצים האישיים, את כל מה שנשאר בדירה השכרנו יחד עם הריהוט. אין מחלוקת שהיה ריהוט בדירה בביקורת. מדובר בעניין עקרוני שילמתי שנתיים לאחר מות אימי רק לאחר שהוצאתי חפצים אישיים פניתי לעירייה בבקשה לנכס ריק. לאחר שקיבלתי הסבר מהוועדה ולמרות שהדבר לא צודק בעיני אבקש למחוק את הערר.



\* 1 4 0 0 2 2 7 2 3 - 2 1 1 1 - 0 1 \*

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ל בסיון תשפ"א  
10.06.2021  
מספר ערר : 140022723 / 11:43  
מספר ועדה : 12278

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: עו"ד מטרסו אהוד  
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: אנלן מרדכי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הסברנו לעורר כי בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג 1993 בכדי לקבל פטור בגין נכס ריק על הנכס להיות ריק לחלוטין העורר אינו חולק על כך שהדירה מרוהטת וכי במועד הביקורת היה בה ריהוט שנועד לשימוש השוכרים העתידיים. הסברנו לעורר כי אין די בכך שהדירה ריקה מחפצים אישיים ואין גרים בה והפנינו אותו לפסיקה כי עליה להיות ריקה מכל אדם ומכל חפץ. בנסיבות אלה העורר ביקש למחוק את הערר. הערר נמחק. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.06.2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה. 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.

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

חבר: עו"ד מטרסו אהוד

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ליטל כלופה



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : ד בתמוז תשפא  
14.06.2021  
מספר ערר : 140021239 / 13:41  
מספר ועדה: 12279

**בפני חברי ועדת הערר:**  
**יו"ר:** עו"ד קפלן אפרת  
**חבר:** הרן ראובן-יהודה, עו"ד  
**חבר:** רו"ח ישראלי יעקב

**העורר/ת:**

חברת חלקה 18 בגוש 7093 בעמ חברה פרטית [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11095294  
מספר חוזה: 995902  
כתובת הנכס: אלון יגאל 129  
**ע"י ב"כ עו"ד :** בשם חברת גוש 7093 חלקה 18 רות חלמיש

**- ד ג נ -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
**ע"י ב"כ עו"ד :** עדי יעקבי

**נוכחים:**

**העורר/ת:** חברת חלקה 18 בגוש 7093 בעמ – אין נוכחות  
**ב"כ העורר/ת עו"ד :** בשם חברת גוש 7093 חלקה 18 רות חלמיש-אין נוכחות

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד:** עדי יעקבי

**החלטה**

השעה 13:45. אין התייבבות מטעם העוררת.  
בירור עם המזכירות העלה כי נשלחו לעוררת שתי הזמנות לדיון במייל.  
העוררת לא התייבבה לדיון היום וכן לא התייבבה לדיון מיום 24/3/2021.  
הערר נמחק.  
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.06.2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.  
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.

י.א.ח  
חבר: ישראלי יעקב, רו"ח  
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : ה בתמוז תשפא  
15.06.2021  
מספר ערר : 140021833 / 09:26  
מספר ועדה: 12280

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון  
חבר: עו"ד קורן משה

**העורר/ת:**

כהן סיטי בע"מ חברה פרטית [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11063318  
מספר חוזה: 962015  
כתובת הנכס: הס 19

כהן סיטי בע"מ חברה פרטית [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11063319  
מספר חוזה: 962016  
כתובת הנכס: הס 19

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : ליטל בן צבי

**נוכחים:**

**העורר/ת:** כהן סיטי בע"מ  
תומר כהן

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל בן צבי

**פרוטוקול**

**הצדדים:** הצדדים מסכימים ביניהם כי החל מיום 1/8/2020 הנכסים יקבלו פטור לא ראוי לשימוש וזאת עד ליום 31/1/2021 (חצי שנה). החל מ- 1/2/2021 נכס מספר 11063318 יסווג בסיווג מחסנים ונכס מספר 11063319 יסווג גם הוא בסיווג מחסנים.

הסכמות אלו לא באות לגרוע מזכותה של העוררת להזמין ביקורת של העירייה על מנת לבדוק את מצב הנכסים או השימוש בנכסים וכיוצ"ב בעתיד.  
בנסיבות אלה מוסכם שלא יהיו הוצאות.

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית**

תאריך : ה בתמוז תשפא  
15.06.2021  
מספר ערר : 140021833 / 09:26  
מספר ועדה : 12280

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון  
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת: כהן סיטי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.06.2021.

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.

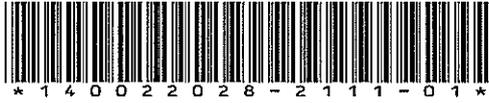
משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ה בתמוז תשפא  
15.06.2021  
מספר ערר : 140022028 / 10:04  
מספר ועדה : 12280

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון  
חבר: עו"ד קורן משה

#### העורר/ת:

שובל ניהול והשקעות בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 11095913  
מספר חוזה: 996568  
כתובת הנכס: אלון יגאל 94א  
ע"י ב"כ עו"ד : אורי דויטש

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : ליטל בן צבי

נוכחים:

העורר/ת: שובל ניהול והשקעות בע"מ  
ב"כ העורר/ת עו"ד : אורי דויטש  
רביד שלום

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל בן צבי

#### פרוטוקול

ב"כ הצדדים: הצדדים הגיעו להסכמה לפיה הנכס יסווג כבית תוכנה וירשם ע"ש ביונד מיינדס בע"מ ח.פ. 515851335 (כאשר ב"כ העוררת יגיש לתיק הוועדה יפוי כח או הסכמה מהחברה הנ"ל בתוך 7 ימים) החל מתאריך 10/3/2020. אין בכך לגרוע מזכויות הצדדים.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

תאריך : ה בתמוז תשפא  
15.06.2021  
מספר ערר : 140022028 / 10:04  
מספר ועדה: 12280

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון  
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת: שובל ניהול והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

אנו מודים לצדדים על הפשרה אליה הגיעו.

ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.06.2021.

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.

משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : | בתמוז תשפא  
16.06.2021  
מספר ערר : 140021139 / 12:36  
מספר ועדה : 12281

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה  
חבר: ויינריב אודי, כלכלן  
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

**העורר/ת:**

ל.ש.ח. יחסי ציבור בע"מ חברה פרטית, רוזנפלד זמיר תעודת זהות [REDACTED],  
גאש גלובל אחזקות בע"מ חברה פרטית [REDACTED]  
חשבון לקוח: 10961321  
מספר חוזה: 854296  
כתובת הנכס: הברזל 4

ל.ש.ח. יחסי ציבור בע"מ חברה פרטית, רוזנפלד זמיר תעודת זהות [REDACTED],  
גאש גלובל אחזקות בע"מ חברה פרטית [REDACTED]  
חשבון לקוח: 10961328  
מספר חוזה: 854303  
כתובת הנכס: הברזל 4

ל.ש.ח. יחסי ציבור בע"מ חברה פרטית 514656024, רוזנפלד זמיר תעודת זהות  
032840100, גאש גלובל אחזקות בע"מ חברה פרטית 515610756  
חשבון לקוח: 10955738  
מספר חוזה: 848350  
כתובת הנכס: הברזל 4  
ע"י ב"כ עו"ד : אזולאי משה

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר**

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** רוזנפלד זמיר, ל.ש.ח. יחסי ציבור בע"מ, גאש גלובל אחזקות בע"מ-אין  
נוכחות  
**ב"כ העורר/ת עו"ד : אזולאי משה – אין נוכחות**

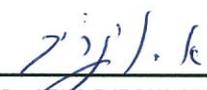
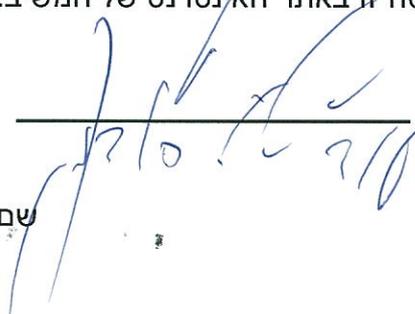
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר**

## החלטה

גם לישיבת היום לא התייצב ב"כ העוררת. יצוין כי ב"כ העוררת עו"ד משה אזולאי הגיש את הערר תוך ציון כתובתו בדרך מנחם בגין 144 ת"א ולא עדכן כתובת זו בכל שלב שהוא. בנסיבות אלה, גם מצב לפיו הזמנה לדיון נשלחה לכתובת עוה"ד, אך לא נמסרה לידיו, מהווה הזמנה כדין ובמיוחד לנוכח המתואר בכל הדיונים הקודמים, לרבות הישיבה האחרונה. משכך אנו מרשים לעצמנו להניח כי העוררת בחרה לזנוח את עררה ואנו מוחקים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 16.06.2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה. 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.

 חבר: וינריב אודי, כלכלן		 יו"ר: עו"ד דויטש יהושע
שם הקלדנית: ענת לוי		



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : יא בתמוז תשפא  
21.06.2021  
מספר ערר : 140022356 / 12:03  
מספר ועדה : 12283

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד פרינץ רחית  
חבר: ויינריב אודי, כלכלן  
חבר: רו"ח מלי אורלי

**העורר/ת:**

סטרטנצב פבל תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11038192  
מספר חוזה: 935433  
כתובת הנכס: אלנבי 10

סטרטנצב פבל תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11038107  
מספר חוזה: 935356  
כתובת הנכס: אלנבי 10

**- נ ג ד -**

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : אפרת מרום

נוכחים:

העורר/ת: סטרטנצב פבל – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: אפרת מרום

**פרוטוקול**

ב"כ המשיב: נבקש למחוק את הערר. העורר לא התייצב בפעם השניה לדיון ולדעתנו גם הסיכויים של הערר אינם גבוהים.

תאריך : יא בתמוז תשפא  
21.06.2021  
מספר ערר : 140022356 / 12:03  
מספר ועדה : 12283

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית  
חבר: ויינריב אודי, כלכלן  
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת: סטרטנצב פבל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

בתיק מצוי אישור מסירה מיום 5/5/2021. העורר לא התייצב לדיון בפעם השניה. בנסיבות אלו אין מנוס ממחיקת הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.06.2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה. 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.

חברה: רו"ח מלי אורלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : יג בתמוז תשפא  
23.06.2021  
מספר ערר : 140022073 / 11:16  
מספר ועדה: 12285

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד  
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

**העורר/ת:**

שטרן רביטל תעודת זהות [REDACTED] שטרן רון תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 1111829  
מספר חוזה: 1013431  
כתובת הנכס: 4 454

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : נטלי בן דוד  
**נוכחים:**

העורר/ת: שטרן רון

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: נטלי בן דוד

**פרוטוקול**

ב"כ המשיב: לעורר ניתנה הנחת בניין ריק לפי תקנה 13 החל מ- 3/5/2020 ועד ליום 2/11/2020.  
באשר לתקנה 12 התקנה מיועדת לקבלנים והעורר לא נחשב כמחזיק ראשון כאמור  
בתקנה.

העורר: לאחר שקיבלתי הסבר על תקנות 12 ו-13 לתקנות ההסדרים, אבקש למחוק את הערר.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג בתמוז תשפא  
23.06.2021  
מספר ערר : 140022073 / 11:16  
מספר ועדה: 12285

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד  
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת: שטרן רון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הסברנו לעורר את ההבדל בין תקנה 12 לתקנה 13 לתקנות ההסדרים.  
לבקשת העורר, ובכפוף לכך שאכן הוענקה לו הנחת נכס ריק לפי תקנה 13 כפי שהצהירה ב"כ  
המשיב, הערר נמחק.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.06.2021.

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.

חבר: ישראלי יעקב, רו"ח

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח בתמוז תשפא  
28.06.2021  
מספר ערר : 140022038 / 09:34  
מספר ועדה : 12287

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה  
חבר: כלכלן, ויינריב אהוד שכנא  
חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי

העורר/ת:

וי 9 טכנולוגיות בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 11111091  
מספר חוזה: 1012689  
כתובת הנכס: דרך בגין מנחם 150  
ע"י ב"כ עו"ד : יצחקי דרור

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר

נוכחים:

העורר/ת: וי 9 טכנולוגיות בע"מ- אין נוכחות  
ב"כ העורר/ת עו"ד : יצחקי דרור

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר

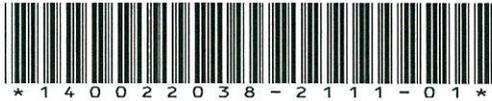
פרוטוקול

ב"כ הצדדים: הגענו להסכמה לפיה הנכס נשוא הערר יסווג כבית תוכנה החל מיום 1.6.2020 ועד ליום 31.12.2023.

1. ההסכם יחול כל עוד לא יהיה שינוי במצב העובדתי בנכס לרבות בזהות המחזיק , השימוש בו, שטחו ו/או שינוי שבדין .

2. העוררת מתחייבת להודיע למשיב על כל שינוי עובדתי בנכס .

3. הסכם זה הינו זמני אין בו כדי להשליך על זכותו של מנהל הארנונה לחייב את הנכס כולו או חלקו בסיווג אשר ימצא לנכון לאחר תום תקופת ההסכם



**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : יח בתמוז תשפא  
28.06.2021  
מספר ערר : 140022038 / 09:34  
מספר ועדה : 12287

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה  
חבר: כלכלן, ויינריב אהוד שכנא  
חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי

**העורר/ת: וי 9 טכנולוגיות בע"מ**

**- נ ג ד -**

**המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

אנו נותנים תוקף של החלטה לכל המוסכם לעיל

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.06.2021.

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

חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי

חבר: כלכלן ויינריב אהוד שכנא

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה

שם הקלדנית: ליטל כליפה



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בתמוז תשפא  
30.06.2021  
מספר ערר : 140022595 / 13:57  
מספר ועדה: 12289

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד  
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

**העורר/ת:**

בכר מוחמד תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11163239  
מספר חוזה: 1066899  
כתובת הנכס: הערמון 7

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

נוכחים:

העורר/ת: בכר מוחמד, עו"ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

**החלטה**

שמענו באריכות את טענות העורר לפיהן מדובר בשתי יחידות ולא בנכס אחד כפי שרשום בעיריית ת"א, סמכויות הוועדה נקבעו במסגרת סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו – 1976 ועפ"י האמור באופן מפורש הוועדה אינה מוסמכת לדון בסעד המבוקש. מאחר ולטענת העורר מדובר בשתי יחידות מגורים מאז ומתמיד, ולא בחלוקה שבוצעה על ידו, אלא בשתי יחידות עוד מן התקופה העותמנית, מוצע כי הוא יפנה למחלקת הנדסה בעירייה ויבקש לקיים ביקורת בנכס בשים לב לכלל המסמכים שהוצגו בפניו. בנסיבות אלו הערר נדחה, אין צו להוצאות. ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.06.2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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.

  
חבר: ישראלי יעקב, רו"ח  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: אופנוסנטר בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

## ה ח ל ט ה

### הנכס נשוא הערר והעובדות שבבסיס המחלוקת

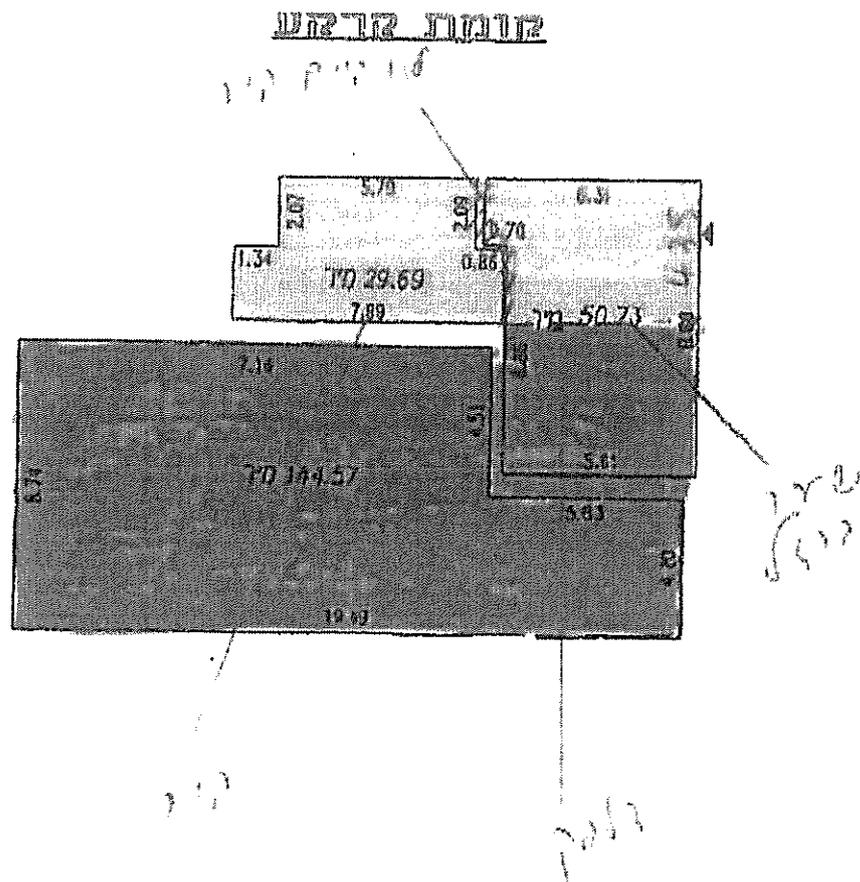
1. העוררת, אופנוסנטר בע"מ (להלן גם: "העוררת") הנה הבעלים של עסק שפעילותו משתרעת על פי מספר נכסים בת"א. פעילותה המסחרית מתמקדת בייבוא, ניהול, שיווק, הפצה ומכירה של סחורות וציוד לרוכבי אופנועים ולבעלים של כלי רכב דו-גלגליים.
2. הנכס נשוא עניינינו, כך על פי הנטען, משמש את העוררת בין היתר כמחסן (נכס מס' 2000374604). הנכס ממוקם בשדרות הר ציון 104 בתחומה של עיריית ת"א-יפו (להלן: "הנכס").
3. העוררת הבהירה מיד עם תחילתו של ההליך דנן כי המחלוקת דנן שבפנינו היא בעצם "גלגול שני" של התדיינות שעסקה בשאלת סיווג שטח בנכס הנדון, זאת לאחר שהצדדים קיימו הליך קודם בערר מס' 140019526 אשר הוביל את העוררת לבצע שורה של שינויים והתאמות בשימושים שהיא עושה בהם בפועל, והכל במטרה להחיל סיווג של מחסן על שטח שתואם לטענתה פעילות זו.
4. עוד בשלב ההשגה, הודיעה העוררת לעירייה כי השינויים שערכה וההתאמות שביצעה מצדיקות סיווג חלק מהנכס הנדון בתור מחסן. לאורם של שינויים אלו שביצעה בנכס, טוענת העוררת כי כעת נוצרה הפרדה גמורה ביחידה המשמשת אותה כמחסן "אחוריי" (בשטח של 234 מ"ר). לטענת העוררת, מתקיימת במחסן פעילות נבדלת ונפרדת מזו של היחידה הסמוכה, שמשמשת בתור חנות עודפים (בשטח של 50 מ"ר). העוררת מציינת כי בחנות העודפים מתקיימת פעילות מסחרית מובהקת שמנותקת לגמרי מהפעילות המופרדת של אחסנת סחורה חדשה ומיובאת שאינה משווקת בחנות העודפים, ולכן הסיווג "העסקיי" שנקבע עבורה, רלבנטי רק לגבי יחידה נפרדת זו.
5. שטחו הכולל של הנכס הוא 284 מ"ר (ח-ן לקוח מס' 10762509) והוא בנוי על קומת הקרקע. העוררת טוענת כי יש לשנות את רישום הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בפועל בשטחי שתי היחידות הצמודות, באופן שיש לסווג את חנות העודפים לפי סיווג מסחרי, ואילו את המחסן "האחוריי", יש לסווג בהתאם לתעריף שקבוע בסעי' 3.3.2 לצו הארנונה תחת "מחסנים". העוררת מציינת כי יחידת המחסן משמש את העוררת כמתחם לוגיסטי שמשרת את מערך המכירות שמנוהל דרך רשת חנויות, וביניהן זו שהיא טוענת שהיא מתזיקה ברחוב זלמן שוקן 5 ת"א.
6. בתאריך 30.7.2019 פנתה העוררת לעירייה בהשגה "מחודשת", כפועל יוצא מהתדיינות בערר קודם בזמן. בערר דנן מבקשת העוררת שהשטח של היחידה האחורית יסווג כמחסן, שכן השינויים שערכה בנכס עונים על התנאים הקבועים בצו הארנונה. עוד נטען, כי הפעילויות "המסחריות", לרבות פעילות של מכירה ומדידה של אביזרי בטיחות שמיועדים עבור לקוחות מוסדיים, הועברה לסניף המרכזי בחנות שממוקמת ברחוב שוקן 5.

7. בתמיכה לגרסתה צירפה העוררת לכתב הערר שורה של מסמכים שנועדו לתמוך בגרסתה, לרבות אישור עמיל מכס/משלח ימי שנועד לבסס כי הסחורה המיובאת של העוררת מועברת ישירות מהנמלים לנכס שמשמש אותה כמחסן לוגיסטי, לרבות תעודות משלוח של סחורות, אשר מראות, כי הפריטים החדשים והמיובאים לארץ, מועברים משטח המחסן לחנויות לצורך מכירה ללקוחות.

8. עוד נטען בהקשר הזה, כי בחלוף פרק זמן ממושך, סחורות מסוימות, שלא נמכרו בחנויות מסיבות שונות, עוברות לאחר מכן ישירות לחנות העודפים, אשר כאמור ממוקמת בסמוך למחסן, לצורך מכירה בתעריף מוזל באופן משמעותי, וזאת לצורך חיסול סופי מהמלאי, ולא לצורך אחסנה.

9. בתשובת מנהל הארנונה מיום 28.8.2019, צוין כי במענה לפניית העוררת מיום 30.7.2019, הובהר לעוררת כי בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי "הנכס משמש למטרת מחסן, שיווק והפצה, כאשר בחלקו קיים חלק המשמש למכירה עם שולחן וציוד מחשב וכן ישנה תצוגה של מעילים וקסדות, ציוד עודפים מקולקציות ישנות".

10. עוד נטען על ידי מנהל הארנונה בתשובתו להשגה, כי הנכס הנדון נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת וזאת כטעם לדחיית הבקשה לסווג את הנכס כמחסן. בשל חשיבות מיקומן של שתי היחידות, נביא תצלום מתשריט הנכס כפי שהובא לעיוננו כראייה בתיק.



11. נציין רק כי על פי דו"ח הביקורת והתמונות שנלקחו בביקורת שנערכה ביום 7.8.2019 אכן עולה כי מדובר ביחידות סמוכות שביניהן מפריד שער ברזל שבו, על פי הנתען, מותקן בנוסף גם קודן על מנת למנוע מעבר חופשי וכדי להבטיח קיומה של הפרדה בין שני סוגי שימושים שונים.

12. מתוך התמונות שהוגשו לתיק על ידי המשיב ניתן להבחין גם בתמונה של אזור המעבר בין שני החללים שמראה כי מעל עמדת האספקה של המחסן מוצב שלט "אין מכירה", כשלצדו מותקן שער מעבר מברזל.
13. כל יתר התמונות שצורפו לתיק משקפות את אופי הפעילות בשתי היחידות, כאשר בחנות העודפים נדמה שקיימת תצוגה של סחורה למכירה, ואילו בתמונות שנלקחו מאזור האחסנה, ניתן לזהות פריטים ארוזים, ארגזים, מעילים שעטופים בכיסויי ניילון, מדפים עם סחורות, פריטי לבוש תלויים על קולבים וכדומה. כמו כן, על פי התייעוד שמצוי בתיק, קיים צילום של שלט שמודבק על דלת הכניסה לחנות העודפים שמנחה את "הרוכבים המוסדיים" לגשת לחנות שברחוב שוקן 5 לצורך מדידה וניפוק.

### ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

14. העוררת כאמור טוענת כי היא טרחה על ביצוע שינויים והתאמות כדי לשקף בצורה הכי ברורה שרק ניתן, כי השלימה את ההפרדה המתבקשת בין היחידות, ולכן הופרדו אף השימושים השונים הנטענים, וכי בפועל אין מעבר או "זליגה" של סחורות בין המחסן לחנות העודפים.
15. העוררת טוענת כי לא רק שאין בפועל מעבר ישיר של סחורות בין המחסן לבין חנות העודפים הצמודה, באופן שעלול היה להתפרש כפעילות שעלולה לשלול ממנה את הזכאות לסיווג של מחסן, אלא שהמודל העסקי שתואר בפנינו, כפי שניתן גם להתרשם מעיון בתעודות משלוח ממוחשבות שהוגשו לתיק, נועד לשכנע כי הסחורה החדשה שמיובאת על ידה ארצה, מאוחסנת ביחידה "האחורית", ואינה יכולה להימכר לטענתה בחנות העודפים הצמודה. רק פריטים ישנים שעומדים "לחיסול" נמכרים בחנות העודפים, ומקורם בחנויות שבהם מתבצעת מכירה ישירה ללקוחות.
16. העוררת גם טוענת כי במחסן עובדים רק מחסנאים שאחראים על סידור הסחורה שמקורה במשלוחי ייבוא מחו"ל. הסחורה החדשה מובאת ישירות למחסן, ורק עובדים שפועלים ביחידה האחורית שוקדים על ליקוט הסחורות ושינוען לחנויות "הרגילות" לשם הפצה ומכירה.
17. חנות העודפים, לעומת זאת, מופרדת פיסית מהמחסן, וכל מטרת הקמתה היא לשמש מקום ייעודי למכירת פריטים בהנחה משמעותית לצורך הוצאה "מהמחזור". תעודות המשלוח שצורפו לתיק תומכות מבחינתה בטענה כי הסחורה שנמכרת מהתצוגה שביחידה "הקדמית", נתפסת כסחורה ישנה שמקורה כאמור בחנויות הרשת, ולכן לגישתה, אין בסיס לטענה כי הפעילות שמתבצעת במחסן משרתת את מכירת העודפים שמנוהלת בסמוך למחסן שבקומת הקרקע.
18. המשיב לא הציג בפנינו ראיה פוזיטיבית שמוכיחה כי בחנות העודפים מתבצעת מכירה של סחורה "חדשה". כמו כן, לא הופרכה גרסתה של העוררת לגבי תכלית מאמציה בעצם ביצוע עבודות להפרדה של היחידות ולעצם החלוקה בין שני סוגי השימושים. חרף האמור נותר המשיב בדעה כי די בכך שמתבצעת מכירה של סחורה ביחידה הקדמית, כדי לשלול ממנה את הסיווג המבוקש.
19. טענות המשיב בהקשר זה, כפי שהדבר עולה מתשובתו מיום 16.12.2019, הן שהנכס של העוררת אינו עומד בתנאי צו הארנונה, ודי בעובדה שכלל שטחי הנכס, לרבות אלו שמשמשים לאחסון, נמצאים בקומת הקרקע, ובעובדה כי מהחנות נעשה שיווק והפצה של מוצרים, כאשר מקורם, עוד לפני שהפכו לסחורת עודפים, הוא בשטח אחסנה שביחידה האחורית שמשמשת כמחסן.
20. להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכרונולוגית:
21. ביום 28.08.2019 הוגשה השגה על חיובי ארנונה.
22. ביום 28.08.2019 השיב מנהל הארנונה על השגת העוררת.

- 23 . ביום 8.9.2019 הוגש על ידי העוררת ערר על התשובה להשגה (להלן: "כתב הערר").
- 24 . ביום 16.12.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "כתב תשובה לערר").
- 25 . ביום 19.12.2019 נערך דיון מקדמי בפני הועדה ובסיומו נקבע התיק להוכחות.
- 26 . תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת הוגש ביום 29.1.2020.
- 27 . תצהיר מטעם המשיב, חוקר שומה, מר אסף דניאל, הוגש ביום 17.2.2020 אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 7.8.19 שכולל צילומים והתייחסות מילולית לעניין שטחי הנכס, הפעילות שנבחנה, תיאור האבזורים והפריטים שנצפו וכן מאפייניו של הנכס תוך התייחסות לשטחים השונים כפי שתואר על ידי העוררת בעת הביקור.
- 28 . ביום 4.06.2020 נערך דיון הוכחות (בהרכב חסר) שבמהלכו נחקר רק המצהיר מטעם העוררת.
- 29 . סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 17.6.2020 ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 24.6.20.
- 30 . בהחלטת הועדה מיום 6.2.2020 על בקשת העוררת להגיב על סיכומי המשיב בהיקף של עמוד בודד, התרנו למשיב להגיש תשובה לתגובה באורך של עמוד בודד, ואלו הוגשו ביום 8.7.2020.

### דיון והכרעה

- 31 . לאחר עיון בכתב הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים ובנספחיהם, עמדתנו היא שיש לקבל את הערר ולסווג את שטח היחידה האחורית על פי השימוש שנעשה בה בפועל על ידי העוררת, כמחסן.
- 32 . הצדדים חלוקים לגבי אופי השימוש וסוג הפעילות של העוררת בשטחי הנכס על פי החלוקה שתוארה לעיל. בעוד המשיב נצמד למילות הוראות צו הארנונה, ולמעשה מבקש לשלול מן העוררת את הסיווג המבוקש כמחסן רק משום שקיים רצף "טריטוריאלי" בין היחידות שבקומת הקרקע, העוררת מתמקדת בלשכנע אותנו כי לא רק שקיים נתק בין השימושים והיחידות הסמוכות, אלא שבגלל שהמחסן אינו משרת, ולא נועד לשרת, את חנות העודפים הצמודה, אין כל סיבה לטענתה, למנוע ממנה את הסיווג המבוקש.
- 33 . סעי' 3.3.2 לצו הארנונה מגדיר מחסנים כנכסים שמשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת הנכס אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשיווק ולהפצה.
- 34 . צמד המילים "לאחסנה בלבד" אשר מודגשות בצו הארנונה מלמד אותנו כי אין להתיר החלת סיווג זה לגבי נכס כל עוד מתבצעת בתוך הנכס עצמו פעילות מסחרית. מחסן כשמו כן הוא, הוא אמור לשמש כחלל שנועד לקיים פעילות של אחסנת סחורות ומלאים לצורך שימוש עתידי (בשונה ממלאי עסקי זמין "שנשלף" כסחורת מדף).
- 35 . העוררת הציגה בפנינו תמונה עובדתית שלגביה אין מחלוקת של ממש בין הצדדים, ועיקרה היא שהשטח של הנכס מחולק לשתי יחידות מופרדות בשער ברזל, וכי השימושים שנעשים בשטחים הללו נבדלים אחד מהשני.
- 36 . המשיב מציין כי לתפיסתו מדובר בערר שמתייחס לשטח מסוים מתוך נכס עצמאי, ולמעשה מתעלם מהמשקל הראייתי של יצירת קו הפרדה פיסי ברור, שהעוררת טרחה על בנייתו, עקב דיון שניהלה עם המשיב, במסגרת ערר קודם (ערר מס' 140019526).

- 37 . אף לא אחד מהצדדים צירף לעיונו את כתבי הטענות שהוגשו בערר הקודם כך שאין ביכולתנו ללמוד מה היו הגרסאות, ההבנות או הפערים בתפיסות שהולידו את המחלוקת המחודשת שבפנינו, ולכן בחרנו שלא לתת משקל ראייתי לעצם העובדה שהמחלוקת דנן היא פועל יוצא של התדיינות קודמת.
- 38 . עמדת המשיב היא חד משמעית – לדידו הנכס שבמחלוקת משמש את העוררת הן כחנות עודפים והן כשטח לאחסון של מוצרים שאותם היא משווקת לחנויות. המשיב מציין כי "אין חולק" כי כל הסחורה שנמכרת בחנות העודפים, מקורה בשטחי האחסון הצמודים ליחידה "הקדמית", שלגביה מודה העוררת שהיא אכן מוכרת מתוכה סחורה, אך בשום מצב לא את הסחורה שעומדת במחסן.
- 39 . המשיב ניסה לשכנע במסגרת ההליך דנן כי "כל הסחורה" הנמכרת בחנות העודפים – מקורה כך או אחרת במחסן שקולט לתוכו את כל הסחורות שהיא מייבאת, וכי מספיק שסחורה כלשהי אי פעם בעבר "עמדה" במחסן, אפילו אם מדובר בחודשים ושנים, אזי יש לראות במעבר סחורות, תכונה שיוצרת זיקה בין השטחים, באופן ששולל את האפשרות להכיר בשטחי האחסנה, כמחסן.
- 40 . העוררת טוענת כי קיים נתק פיסי מוחלט בין שתי היחידות, שהן כאמור נבדלות בשימושים ושהן תחומות עם קירות הפרדה ברורים ביניהן. מבחינתה, משך הזמן הרב וממושך שחולף עד שסחורה מתיישנת והופכת לסחורת עודפים, כך על פי עדותה, מנתק את "הרצף" ואת הזיקה "האסורה" שאליהם מתייחסת הוראת צו הארנונה בהיבט הזה של אחסנה ארוכת טווח.
- 41 . כלומר, עמדת העוררת היא שאין לראות בסחורה "ישנה" שעומדת למכירה בחנות "רגילה" במשך תקופה של למעלה משנה, כסחורה שמקורה במחסן לצורך פירוש תכלית לשון צו הארנונה.
- 42 . לטענתה, המחסן (השטח המסומן "בכתול" בתשריט דלעיל) נועד לשרת אך ורק את מערך המכירות של החנויות "הרגילות", ולכן אין "בחזרתם" של פריטים ישנים כאלו ואחרים לחנות העודפים (השטח המסומן "בצהוב" בתשריט דלעיל) כדי לשלול משטח יחידת האחסנה את זכאותה להיחשב כמחסן עצמאי, בשונה משטח החנות שלגביו "מסכימה" העוררת לקבל על עצמה את החיוב לפי שימוש של מסחר.
- 43 . העוררת הגישה לעיונו ראיות שממחישות כי כיוון תנועת הסחורות שבבעלותה, מתחיל בשחרור הסחורה בנמלים, ממשיך לכיוון הנכס עם העברתן לאחסנה ביחידה האחורית שצמודה לחנות העודפים, ומשם הסחורה עוברת למכירה בחנויות הרשת "הרגילות", שאינן חנויות עודפים.
- 44 . מסקנה זו עולה הן מתוך הראיות שהוגשו לתיק, והן מתוך החקירה הנגדית של מנהל העוררת, שאף הוסיף בעדותו כי רוב הסחורה אשר מוזרמת לחנויות, נמכרת ללקוחות, ורק אחוז קטן מהסחורה, "חוזר" לנכס לשם מכירה לאחר תקופה ממושכת כסחורה "עודפת" (ראייה נספח ג' לתצהיר העוררת).
- 45 . העוררת טוענת בנוסף כי חנות העודפים מתנהלת באופן עצמאי וכי רק סחורות "שיצאו מהמחזור", מקבלות מספר נפרד בהנהלת החשבונות, ונמכרות לשם חיסולן בחנות העודפים. עוד טוענת העוררת בהקשר זה, כי לא ניתן למצוא במחסן סחורת עודפים, וכי מתוך שטח המחסן לא מתקיימות פעולות שעניינן שיווק או מכירה. כמו כן, כפי שצינו לעיל, מהתמונות שהוגשו על ידי המשיב לתיק, ניתן לצפות בתמונה שמתוכה ניתן ללמוד כי העוררת דאגה להציב שלט "אין מכירה" מעל דלפק השירות למחסן.
- 46 . העוררת אף טענה במהלך עדות מנהל מטעמה, כי קיימת כניסה אחורית נפרדת ליחידה שמשמשת אותה כמחסן - אולם לא הובאה בפנינו כל הוכחה לכך, ולכן לא ראינו מקום לייחס לאמירה זו משקל ראייתי של ממש. מנגד, ניתן לראות מהתרשים של הנכס, על פי צילום של תרשים המבנה

דלעיל, כי ישנו שטח מעבר בין היחידות שתומך בטענה כי קיימת הפרדה די ברורה בין השטחים והשימושים הנטענים.

47. המשיב נסמך בתשובתו על ביקורת שנערכה במקום ועל ממצאים שעולים מתוך הדו"ח שהוגש לנו במסגרת תצהיר המשיב, אולם פרק הממצאים בדו"ח מיום 7.8.19, מנוסח באופן שמהווה למעשה חזרה על גרסת העוררת במלואה, תוך אזכור כל טענות "הגנתה" של העוררת, תוך ציון העובדה שהעוררת הפרידה בין שתי היחידות, ושביחידת האחסנה האחורית, נצפו אביזרי אופנועים שמסודרים במדפים (כפי שגם ניתן להתרשם מהתמונות שנלקחו משטח היחידה "האחורית").

48. מלבד דו"ח הביקורת האמור, שכאמור מהווה חזרה על מה שנטען על יד העוררת בהליך דנן, אין בראיות המשיב ולו אינדיקציה אחת לכך שגרסת העוררת אינה עומדת במבחן המציאות, כפי שתוארה על ידה.

49. בנסיבות אלו, נותרנו למעשה עם ההכרח לבחון האם ראוי במצב הדברים הקיים, לפרש מבחינה נורמטיבית את מילות סעי' צו הארנונה הקונקרטי הנ"ל, באופן שמונע הכרה בשטח היחידה הנפרדת כשטח שמשמש לאחסנה בלבד (בגודל של 234 מ"ר).

50. לעניין זה, נבהיר תחילה כי איננו מקבלים את העמדה העקרונית שהביע המשיב בסיכומיו, לפיה די בעובדה שפריטים שעומדים למכירה בחנות העודפים (בגודל של 50 מ"ר), שהו בזמן כלשהו קודם לכן במחסן, כדי לבסס טענה לפיה יחידת האחסנה משמשת את חנות העודפים באופן ששולל ממנה את הסיווג המבוקש. עמדה זו, נשענת כאמור על זיקה "אסורה" בין שני סוגי שימושים, שאמנם נזכרת בצו הארנונה, אל לטעמנו אינה מתקיימת בענייננו.

51. לתפיסתנו, פרשנות תכליתית של הוראת סעי' 3.3.2 לצו הארנונה נועדה למנוע ניצול לרעה של שטחי אחסנה בתוך נכסים מסחריים שעיקר פעילותם שיווק, הפצה ומכירה קבועה של סחורות, במצבים שבהם קיימת הזרמה קבועה של סחורות לתוך מתחם מכירות סמוך, מבלי שמתקיימת הפרדה פיזית מובהקת בין השטחים.

52. העוררת הביאה לעיוננו את פס"ד בעניין עמ"נ 35507-05-17 (מחוזי-ת"א) בעניין הוניגמן ובניו בע"מ נ' עיריית ת"א, שגם צורף כנספח ד' לכתב הערר, שלפיו נדחתה טענת העירייה לפיה די בעצם הסמיכות הגיאוגרפית בין המחסן לחנות העודפים במקרה הנ"ל, כדי להוות חזקה עובדתית כי המחסן נועד לשרת את חנות העודפים.

53. הגם שאין בפס"ד הנ"ל קביעות מפורשות, שמתוכן ניתן לגזור מסקנות אופרטיביות, או כאלו שהן חד משמעיות לענייננו, אנו כן מוצאים לנכון לאמץ את הכלל המוכר והידוע, שעדיפותו מודגשת גם בנסיבות פס"ד בעניין הוניגמן, והוא כי יש להיצמד למבחן השימוש בפועל, ומתוכו לנסות להסיק האם מתקיימת זיקה מסחרית בין יחידות סמוכות, והאם בסופו של יום, מתקיים בנכס הנבדק שימוש של אחסנה סטאטית וארוכת טווח, ואם לאו.

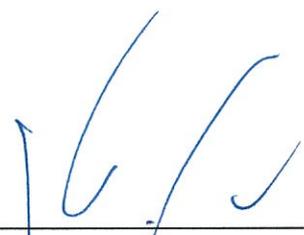
54. דעתנו היא כי העוררת הרימה את נטל השכנוע במסגרת ההליך דנן לגבי הטענה שהסחורות שמוצבות בשתי היחידות הסמוכות אינן "מתערבות", ולמרות החשש המובנה של המשיב כי די בסמיכות הנכסים כדי לעורר "חשד" לזליגת סחורות, באופן המוציא את שטחי האחסנה מכלל אפשרות להתיל את צו הארנונה על יחידה זו.

55. התרשמותנו מהראיות והעדויות בתיק היא, כי הגם שהעוררת בחרה לרכז שני סוגי פעילות בנכס אחד, אין מקום לפרש את הפעילות שמתבצעת בחנות העודפים כזו שנועדה לשרת את יחידת האחסנה הנפרדת, זאת הגם שקיום דלת המעבר מברזל (בצירוף התקנת קודן) יכול היה להתפרש בתור אלמנט המחליש במעט את הטענה לקיומה של הפרדה מוחלטת.

56. לא נעלמה מעינינו המחלוקת "הכמותית" לעניין היקף השטחים, ביחס שבין שתי היחידות הסמוכות, אולם בהיעדר ראיות מצד העוררת לעניין גודלן של היחידות, המשיב רשאי להסתמך על רישומיו ועל מדידות שערך ביחס לשטח אשר סומן על ידו בכחול בתרשים שצורף לתצהיר שהוגש מטעמו, ולרשום שטח זה תחת סיווג מחסן.
57. אין לקבל את הטענה שהועלתה בסיכומי המשיב כי ככל שלא ניתן ל"חלק" את הנכס, אזי שאין לקבל את עמדת העוררת בהיעדר ראיות לעניין גודלם של השטחים. לתפיסתנו, תפקידה של הרשות לסייע בידי הנישומים במצבים שבהם נדרשת מדידה נפרדת ליחידות שומה שונות, שלוקחות בחשבון שימושים שונים, בייחוד מקום בו קיימת הפרדה ברורה, כפי שאירע בענייננו.
58. לפיכך, גם הטענה שהועלתה בהקשר של הגדלים של השטחים במסגרת התשובה לתגובת העוררת, אינה טעם לדחיית הערר שבפנינו. לו היינו מתרשמים כי מדובר בשטח אינטגרלי, כפי שצוין על ידי המשיב בסיכומיו, היתה מסקנת דיונונו כאן שונה מן הסתם.
59. אנו דוחים גם את הטענה של המשיב כי מספיק ששחורה של נישום "מסתובבת" בין חנויות שונות של נישום שפעילותו משתרעת על פני מספר סניפים, כטעם מרכזי לדחיית בקשה לסיווג שהולם שימוש מובהק של אחסנה. לטעמנו, אין די בקשר עסקי כלשהו בין הנכסים השונים כדי לייתר לחלוטין את מבחן השימוש בפועל, הדרוש לשם סיווג הפעילות בנכס ולשאלת החיוב בארנונה.

### סוף דבר

60. מכל הטעמים שלעיל, אנו קובעים כי דין הערר להתקבל.
61. בנסיבות העניין – איננו רואים לנכון לפסוק הוצאות.
- בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 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 קבלת ההחלטה.
- 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.

  
 חבר : עו"ד אהוד פלדמן  
 קלדנית : ענת לוי

ניתן היום בהעדר הצדדים : 3/6/2021.

  
 יו"ר : עו"ד אבי סטוקהולם כהן

עררים מס': 140020192

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

140021786

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: מד 1 אי סי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

### החלטה

1. עניינם של העררים שבכותרת בנכסים הנמצאים ברחוב הירקון 116 בתל אביב – יפו; שטח בסך 547 מ"ר הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000110101 ח-ן ארנונה מס' 10135409 המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים", ושטח בסך 269 מ"ר הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000414604 ח-ן ארנונה מס' 10795535 המסווג כ"קרקע תפוסה". בהתאם להודעה מוסכמת מיום 18/8/2020 הצדדים הסכימו כי ההחלטה בערר 140020192 שעניינו בחיובים לשנת 2019 תחול על ערר 140021786 שעניינו בחיובים לשנת 2020.
2. הצדדים הגיעו בעבר להסכם פשרה לפיו הנכס סווג עד ליום 31/12/2014 בסיווג "מחסנים". הסכמות אלו קיבלו תוקף של החלטה במסגרת ערר 2006-04-015. החל מיום 1/1/2015 החל המשיב לחייב את העוררת בסיווג "שירותים" בראותו בפעילותה כ"מתן שירות לחברות על שמירת מידע". במסגרת השגה ועררים שהוגשו כנגד החלטה זו (ערר 140014301 וערר 140015077) הגיעו הצדדים להסכם פשרה לפיו חלק מן השטח (כ-30%) יסווג כ"בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" בהתאם לסעיף 3.3.1 לצו הארנונה, 70% מן השטח יסווג כ"בתי תוכנה" בהתאם לסעיף 3.3.3 לצו הארנונה ויתרת השטח בשיעור 30% תסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". בהסכם הפשרה נקבע כי החל מיום 1/1/2019 הסכם זה לא יחול וכל צד שומר על טענותיו. בהסכם נכתב במפורש כי בתום תקופת ההסכם כל צד רשאי לחזור לטענותיו ערב החתימה על ההסכם וכי ההסכם לא יהווה עילה לפגיעה בטענות אלו. שני הצדדים התייחסו בטיעוניהם להסכמי פשרה אלו.
3. החל מיום 1/1/2019, ולאחר שפג תוקף הסכם הפשרה, החל המשיב לסווג את הנכס כ"שירותים" (לפי ניסוחו - מתן שירות לחברות על שמירת מידע), ובנוסף החל לחייב את שטח הקרקע המצוי במתחם בו מצוי הנכס בסיווג קרקע תפוסה. העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס בסיווג "מחסנים" בהתאם לסעיף 3.3.2 לצו הארנונה וכי אין לחייב כלל את הקרקע שכן הנכס אינו עומד בתנאים לחיובו כ"קרקע תפוסה".

## מכאן הערר שבפנינו.

### טענות העוררת

4. הנכס נושא הערר משמש לאחסנת שרתים באמצעות השכרת שטחים בנכס לשימוש זה. העוררת נסמכת בין היתר על פסק הדין בעמ"נ 60288-06-13 ש.ה.א שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב – יפו (פורסם בנבו) (להלן – "עניין ש.ה.א"), בו נקבע כי נכס המשכיר שטחי אחסון תמורת תשלום עונה על הגדרת מחסן בצו הארנונה של עיריית תל אביב - יפו.
5. העוררת מפנה לעדות העד מטעם המשיב, שערך ביקורת בנכס, לפיה עד למועד הביקורת הנכס שימש לאחסון שרתים ומפנה לדו"ח ממצאי הביקורת, לפיו בקומות המרתף נמצאו חדרים עם שרתים ובו נכתב כי "לפי אריק מדובר בשטח לאחסון שרתים ואין שינוי מביקורות קודמות במקום". העוררת טוענת כי בהינתן שהנכס משמש כמחסן ועל פי הדו"ח לא חל בו שינוי - יש לסווג את הנכס כ"מחסנים".
6. העוררת מפנה לעדות העד מטעמה, ממנה עולה כי מלבד המאבטח אין אנשים נוספים בנכס, אין פעילות של מכירה או קנייה ואין אנשים שעובדים בנכס. עוד עולה מחקירת העד מטעם העוררת כי בנכס מתבצע אך ורק אחסון של שרתים והתשלום הוא על פי מ"ר כלומר מדובר בהשכרת שטחים לאחסון שרתים, כאשר הלקוח יכול להחליט מה הוא מאחסן במקום ללא מגבלה. בנוסף, אין לעוררת מידע על מהות המידע שנמצא על השרתים, אין לה גיבוי, היא אינה אחראית לתקלות בשרתים שאינן כתוצאה מפגיעה בתנאי האחסנה ואין לנציגיה גישה לחדרי השרתים, למעט במקרה של שריפה. העוררת טוענת כי היא הצביעה על כך שהיא מספקת אך ורק את התנאים לשמירה על השרתים: בקרה פיזית באמצעות מאבטח הנמצא במקום 24/7, בקרת טמפרטורה, מערכות חשמל ומיזוג ומערכות לגילוי וכיבוי אש. בנוסף, הלקוחות מחזיקים באישור מעבר וגישה עצמאית לשטחים ששכרו, הם אינם נדרשים לתיאום מראש והם מגיעים אחת למספר תודשים. בנוסף, לקוחות של החברות השוכרות שטחי אחסון בנכס לא מגיעים כלל לנכס ועסקיהן אינם נמצאים בסמוך למקום.
7. העוררת טוענת כי כל האמור לעיל מוביל למסקנה כי הנכס משמש לאחסנה. העוררת טוענת כי יש ליתן דגש וחשיבות לכך שהמשיב סיווג את הנכס בעבר ובמשך כעשר שנים בסיווג אחסנה וגם בהמשך המשיב סבר כי אין לסווגו בסיווג השיורי ולכן הצדדים הגיעו להסכמות ביניהם. העוררת טוענת כי בהעדר שינוי נסיבות, העירייה אינה יכולה לשנות את סיווג הנכס לאחר שבמשך שנים היא הסכימה על סיווג אחר ובכך היא יצרה אינטרס הסתמכות אצל העוררת. העוררת מפנה לפסיקה לפיה בהיעדר שינוי עובדתי ו/או משפטי לא ניתן לשנות סיווג של נכס.
8. העוררת מפנה לפסק הדין בבר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, בו נקבע כי יש להעדיף קטגוריה ספציפית בצו הארנונה על פני הקטגוריה השיורית שבו. לטענתה, גם מסיבה זו אין מקום לסווג את הנכסים בסיווג השיורי בצו הארנונה ויש להעדיף את סיווג הנכס כמחסנים.

9. באשר לרכיב הקרקע; העוררת טוענת כי מדובר בחיוב שגוי. ראשית, במהלך השנים המשיב כלל לא חייב אותה בגין נכס זה. לטענתה, מעבר לגידור השטח אין שימוש פיזי בקרקע המצדיק את חיובה בארנונה ועל פי הפסיקה, והשימוש בשטח קרקע חייב לבוא לידי ביטוי בפעולה חיצונית המעידה על ניצולה של הקרקע לצורך מסוים. גידור הקרקע כשלעצמו, אינו הופך אותה, לטענת העוררת, ל"קרקע תפוסה" ברת חיוב בארנונה.

לאור כל האמור, העוררת טוענת כי יש לקבל את הערר, לסווג את הנכס המשמש לאחסון שרתים בסיווג מחסנים בהתאם לסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, ולבטל את חיוב השטח המסווג כקרקע תפוסה.

### טענות המשיב

10. המשיב טוען כי סיווג פעילות העוררת בנכס כ"שירותים" ו/או "מסחר" ובתעריף של בניינים שאינם משמשים למגורים נעשה כדין.

11. לטענת המשיב, בכל מקרה לא ניתן לסווג את פעילות העוררת בנכס כ"מחסנים" שכן היא אינה עומדת בארבעת התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה. המשיב מפנה לפסיקה לפיה המחוקק העירוני ביקש לייחד תעריף מיוחד וזול לסוג מסוים של מחסנים, שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, עובדיו או לקוחותיו.

12. המשיב מפנה לעדותו של סמנכ"ל הכספים של העוררת, אשר ציין כי ציוד התקשורת המאוחסן בנכס בחלקו פועל ובחלקו לא. לשיטת המשיב, מעדותו עולה כי הנכס אינו משמש לאחסנה בלבד, שכן השרתים הנמצאים בו אינם רק מאוחסנים בו אלא נמצאים בנכס ועובדים, וזו מטרתם. העוררת אחראית על מתן התנאים האופטימאליים לשמירה על עבודתם התקינה, פעילות אשר אינה מהווה אחסנה. המשיב מפנה לכך שהעוררת עצמה מכנה באתר האינטרנט שלה את שירותיה "שירותי אירוח".

13. המשיב מפנה לעדותו של סמנכ"ל הכספים של העוררת, ממנה עלה כי לקוחות יכולים להגיע לנכס, אין צורך בתיאום מראש ויש ללקוחות אישור מעבר. אפשרות זו שוללת את התקיימות התנאי לסיווג מחסנים לפיו "לקוחות אינם מבקרים בו".

14. המשיב טוען כי יש לסווג את הנכס בסיווג שירותים גם מבחינה פוזיטיבית, ולא רק באופן שיורי. לטענתו, השרתים משמשים את לקוחות העוררת באופן קבוע או לסירוגין. לכן מדובר בפעילות של מתן שירותים לכל דבר ועניין. המשיב סבור כי יש לראות בפעילות העוררת כמתן שירות מקצועי וייחודי לחברות, באמצעות הענקת תנאים סביבתיים אופטימאליים, קירור / חשמל, לשם הצבת שרתי מחשב, לחלופין, יש לראות את הפעילות בנכס כ"מסחר", שכן פעילות האחסנה היא העסק של העוררת. המשיב מפנה לפסק הדין בעמ"נ 335/03 מרכז הגניזה נ' מנהלת הארנונה במועצה האזורית מעלה יוסף (פורסם בנבו)

(להלן – "עניין מרכז הגניזה") ובהמשך הסיכומים מפנה גם להחלטת ועדת הערר בערר 140016862 בעניין סרגוסטי, בהם נקבע כי כאשר המחסן הוא העסק אין הצדקה להעניק לו הקלה גורפת בארנונה.

15. באשר לפסק הדין בעניין ש.ה.א; המשיב טוען כי מדובר בפסק דין מנחה אך אינו מהווה הלכה מחייבת. המשיב מפנה לכך שבעניין ש.ה.א דובר במחסנים שייעודם הוא לאחסון בלבד, המרוחקים מבית העסק שהוא הבעלים של הסחורה המאוחסנת, וטוען כי מדובר במחסנים שייעודם היחיד הוא אחסון הסחורה ולא שיווק והפצה שלה.

מאחר ופעילות העוררת בנכס אינה רק אחסון השרתים אלא מתן שירותי אירוח לשרתים, אין לראות בפעילות כפעילות אחסון בלבד כבעניין ש.ה.א אלא כהענקת אפשרות ללקוחות לעשות פעילות בשרתים שלהן המצויים בנכס.

**לאור כל האמור, המשיב טוען כי פעילות העוררת בנכס מתאימה לסיווג כ"שירותים" או "מסחר" ואינה תואמת את התנאים הקבועים בצו הארנונה לסיווגה כ"מחסנים".**

16. באשר לשטח הקרקע התפוסה; המשיב טוען כי מדובר בשטח המצוי בחזקתה הבלעדית של העוררת, הוא מגודר ומתוחם והעוררת עושה בו שימוש בהצבת ציילרים וגנרטורים ולחניית רכבים. בהתאם לפסיקה, גידור השטח ומניעת שימושם של אחרים בו, בצירוף שימוש דל בקרקע, מאפשרים לחייבה בארנונה בגין "קרקע תפוסה".

17. המשיב מוסיף כי הוועדה אינה מוסמכת לדון בתוקפו של הסכם הפשרה שפג, ובפני העוררת עומדת האפשרות להגיש עתירה מינהלית בעניין זה. הסכם הפשרה בין הצדדים הסתיים ביום 31/12/2018 וברור כי הוא אינו מחייב את המשיב לאחר שפג. המשיב מוסיף כי באיזון שבין גביית מס אמת וכיבוד הסכמים ניתן להשתחרר מהסכם, והסכם לגבי שנות מס קודמות אינו מהווה מעשה בית דין. המשיב מפנה לנוסח המפורש של ההסכם שבו נכתב באופן ברור כי העוררת לא תוכל לטעון בתום תקופת ההסכם כי העירייה הכירה בחלק מן השטח כבית תוכנה ו/או מלאכה ותעשייה.

### דיון והכרעה

18. בפתח הדברים נציין כי קראנו את הסכמי הפשרה בין הצדדים, אשר תוקפו של האחרון שבהם פג ביום 31/12/2018. משפג תוקפו של הסכם הפשרה בין הצדדים, אנו סבורים כי המשיב רשאי לחייב את הנכסים בהתאם לשימוש שהוא סבור שנעשה בהם בפועל, גם אם סיווגם במסגרת הסכמי הפשרה היה שונה בעבר. ראו בעניין זה עמ"נ 14-08-44487 חברת טי.אס.סי תקשורת בע"מ נ' עיריית פתח תקווה (פורסם בנבו).

כך או כך, וועדת הערר אינה מוסמכת לדון בחיוב העירייה מכח הסכם פשרה/ השתחררותה ממנו והעוררת רשאית לפנות לבית המשפט המוסמך בעניין זה. בנסיבות אלו, אנו דוחים את טענות הצדדים ככל שהן נוגעות להסכמי הפשרה שנחתמו בעבר בין הצדדים באופן שנותר לדון אך ורק בשאלת סיווג הנכס של הנכס נושא הערר לאור השימוש בו ובשאלת חיובו של השטח המגודר כ"קרקע תפוסה".

19. לטענת העוררת, הנכס נושא הערר עומד בארבעת התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה ולכן יש לסווגו כ"מחסנים"; הוא משמש לאחסנה בלבד, לקוחות אינם מבקרים בו, הוא אינו בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו והוא אינו משמש לשיווק והפצה. לטענת המשיב, הנכס אינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף זה, בין אם מדובר ב"שירותים" ובין אם מדובר ב"מסחר" והוא מחוייב בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר".

20. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כך:

" 2.3.3 מחסנים (סמלים 770 - 773 )

מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן:

"...

בהתאם ללשון הצו, ובהתאם לפסיקה, לא כל מחסן מכל מין וסוג שהוא יסווג בסיווג "מחסנים" לצרכי ארנונה. מחוקק המשנה בעיר תל אביב – יפו ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול של מחסנים לסוג מסוים מאד של מחסנים שנועדו לאחסנה של טובין שאינם משמשים את העסק באופן שוטף ואינם נגישים תדיר לבעלי הנכס, עובדיו או לקוחותיו (ראו למשל: עת"מ 1710/08 ד.ג.ש בודי פרס בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו (פורסם בנבו)).

בפסק הדין בעניין מרכז הגניזה נקבע כי נקודת המוצא היא שטחו של מחסן משמש כשטח עזר לעסק, ונועד לאחסנת סחורות, וכי הארנונה לעסק נקבעת על פי מיקומו ומהותו בעוד הארנונה למחסן נקבעת רק על פי שטחו, וזאת בשיעור מופחת ואחיד לכל שטחי המחסנים. בעניין מרכז הגניזה נקבע כי כאשר המחסן הוא העסק אין הצדקה להעניק לעסק זה הקלה גורפת בארנונה רק משום שכל העסק מתנהל במחסן שבו מעניקה העוררת שירותי גניזה ואחסנה.

21. בתשובת מנהל הארנונה מיום 7/4/2019 להשגה שהגישה העוררת, דחה מנהל הארנונה את בקשתה לסיווג הנכס כמחסן, בהתבסס על ממצאי ביקורת שנערכה בנכס ביום 26/3/2019, בה נמצא כי "הנכס משמש כחוות שרתים אשר מהות הפעילות במקום הינה מתן שירות לחברות על שמירת מידע. מדובר בפעילות שהינה עסקית- מסחרית לכל דבר ועניין". בהתייחס לשטח הקרקע, מנהל הארנונה השיב כי "על פי הביקורת הנ"ל מדובר בשטח מתוחם סגור ונעול בשער אשר נמצא בשימוש ובחזקת מרשך ועל כן הינו בר חיוב בארנונה כללית".

**כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.**

22. בדו"ח הביקורת מיום 26/3/2019, שנערך על ידי החוקר מר אברהם חנוך נכתב כך:

- שטח הקרקע מגודר עם שער כניסה, במקום נראו מסי רכבים, נראו גנרטורים ופריטים נוספים. הנ"ל (הכוונה לאריק – מ. תפעול המתחם

ששמו מופיע בסיף הקודם – הערת הוועדה) מספר כי השטח משמש את החברה.

- קומות המרתף נראו חזרים עם שרתים, לפי אריק מדובר בשטח לאחסון שרתים ואין שינוי מביקורות קודמות במקום.

23. לאחר שעיינו בכלל הראיות שבפנינו ושמענו את העדים מטעם הצדדים בדיון ההוכחות שהתקיים ביום 20/5/2020, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות מן הטעם שאין מדובר בנכס המשמש לאחסנה בלבד כאמור בצו הארנונה של עיריית תל אביב – יפו.

24. בדיון ההוכחות העיד סמנכ"ל הכספים של העוררת, מר ארז צבי, ביחס לשימוש בשטח הנכס כך:

"עיקר ההכנסות הן מ- 3 מתקנים תת קרקעיים בהם מאחסנות חברות שרתים שהם מביאות וציוד מחשוב ואנחנו נותנים את התנאים האופטימליים למיחשוב: קירור, חשמל. המתקנים ממוגנים הם תת קרקעיים. השרתים אינם שלנו ואנחנו לא מבטחים אותם. מדובר בגופים מאד גדולים במדינה ולכן יש להן מחלקות ייעודיות שאחריות על הציוד שלהם שנמצא אצלנו".

בהתייחס לשאלה האם מדובר בציוד פעיל השיב העד מטעם העוררת כי:

"ציוד התקשורת בחלקו פועל ובחלקו לא וממתין ליום פקודה לפי הנחיות הלקוח".

בהתייחס לשיטת החיוב הוא השיב כי:

"החיוב הוא לפי שטח והלקוח יכול להחליט כי הוא מאחסן בו ללא הגבלה".

25. ההכרעה היא קשה, שכן בניגוד לפסיקה אליה הפנו הצדדים, אין מדובר בענייננו באחסנה של טובין. מלשון צו הארנונה ומן הפסיקה בעניין מחסנים, עולה כי ככלל, האחסנה מתייחסת לטובין, ובדיני הארנונה קיימת אבחנה בין אחסנה של טובין לטווח ארוך ובין אחסנה של טובין אשר מיועדים להפצה ומכירה. בענייננו, מדובר בנכס המושכר לטובת הצבתם של שרתים, על גביהם מאוחסנים מידע וקבצים המשמשים את החברות עבור פעולתן. כלומר, על אף שמדובר באחסנה שהיא לכאורה לטווח ארוך, לפחות חלק מן השרתים משמשים את החברות בעלות השרתים בפעילותן השוטפת. העוררת לא ציינה מיהם לקוחותיה ומהי הפעילות המבוצעת על גבי השרתים, שהיא באחריות החברות השוכרות את השטחים מן העוררת, אולם היא הגישה במהלך דיון ההוכחות כתבה שיכולה ללמד על כך מעיתון גלובס מיום 26/8/2019 שכותרתה "הנדל"ן של הביג דאטה: איפה באמת מאוחסנות כל התמונות שלכן ומי נהנה מתשלום שכר הדירה עליהן" (הוגש על ידי העוררת וסומן ער/ 1) (להלן – "הכתבה").

26. מן הכתבה שהמציאה העוררת עולה כי קיים גידול רב בדרישה לאחסון מידע, בשל ריבוי מכשירים המחוברים לאינטרנט, אשר מוביל לדרישה גוברת והולכת למרכזי נתונים – חוות שרתים או דאטה סנטרס. על פי הכתבה, נוצר צורך במבנים רבים לצורך אחסון שרתים רבים שעשויים להגיע לעשרות אלפי מ"ר "והקמתם בשטחי נדל"ן ייחודיים מאפשרת

לחברות טכנולוגיה לצמצם את חדרי השרתים שלהם ואף לוותר עליהן לגמרי". על פי ההערכה בכתבה זו, שוק הדאטה סנטרס העולמי מוערך בהכנסות שנתיות של כ-91 מיליארד דולר ועד שנת 2029 צפוי להסתכם ב-307 מיליארד דולר בשנה. בכתבה ישנה התייחסות גם לעוררת עצמה, ומנכ"ל העוררת מציין בה כי העוררת מאחסנת מידע רגיש של מרבית חברות האנטרפרייז בישראל, בהן בנקים, חברות ביטוח, טכנולוגיה, משרדי ממשלה ועוד. מנכ"ל החברה מציין כי המתקנים ממוגנים מפני התקפות טילים ורעידות אדמה וערוכים לספק לעצמם חשמל ומים ולתפקד באופן עצמאי ומנותק מהעולם במשך 7 שעות. מן הכתבה גם עולה כי לא כל נכס יכול לשמש כחוות שרתים, שכן נדרש כושר נשיאה של משקל כבד יחסית, גובה חלל מסוים ועל הנכס להיות מוגן או מתחת לאדמה או מוגן באופן מאסיבי.

עוד עולה מן הכתבה, שלצורך תחזוקה של שרתים נדרשים תנאים אופטימאליים ייחודיים, לרבות טמפרטורה (השרתים מייצרים חום רב), וצריכת חשמל מוגברת ומסוימת, גנרטורים, מיכלי סולר לשעת חירום ויש אף חוות שמציעות מיגון מפני מתקפות של נשק ביולוגי וכימי וגם כנגד לוחמה אלקטרונית. אחד המרואיינים בכתבה (שאינו מנכ"ל העוררת) מציין כי חברת דאטה סנטרס היא קודם כל חברת טכנולוגיה ולא חברת נדל"ן ומציין כי אין מדובר בהשקעת שטחים בלבד אלא מדובר בידיעה לתפעל את התחום שהיא "תורה שלמה".

27. האמור מתיישב גם עם עדותו של העד מטעם העוררת; מדברי סמנכ"ל הכספים של העוררת עולה כי העוררת אכן בעלת כישורים מיוחדים להחזקה של השרתים במצב אופטימאלי המאפשר את בטיחותם, ובכלל זה מיגון ותנאים ייחודיים מבחינת טמפרטורה, לחות ועוד.

28. המשיב הגיש העתקי דפים מתוך אתר האינטרנט של העוררת (סומן מש/1) לפיהם העוררת מתחזקת ומתפעלת שלושה מתקנים המספקים "שירותי אירוח (חוות שרתים) תת קרקעיים בפריסה גיאוגרפית רחבה בשטח של למעלה מ-19 אלף מ"ר ומתקניה הם בסטנדרט בינלאומי מתקדם וברמת מיגון, שרידות ואבטחה גבוהים ביותר. העוררת מציעה את כל שירותי האירוח והמחשוב ומציינת כי עסקים רבים נסמכים על סביבת עבודה וירטואלית מלאה כבסיסם העסקי השוטף, בין היתר ע"י שימוש בשירותי אחסון אתרים. עוד מצוין כי "העבודה היומיומית דרך אמצעי התקשורת הנתונים השונים מייצרת מידע ונתונים המצטברים לכמויות ענק. את המידע הזה אמור הארגון לשמור ולתחזק... כמותה נתונים העצומה, המצטברת וגדלה כל הזמן, מחייבת את הארגונים למצוא שירותי אחסון יעילים עבורם, כמו גם למצוא פתרון לגבי התשתית הנדרשת והמתאימה לכך. לפי דברי העוררת באתר, חשיבותו הרבה של מאגר הנתונים בהליכי העבודה השוטפים של הארגון, מובילה לדאגות וטרדות רבות הנוגעות לטיפול השוטף בו, לשמירה עליו ולאיכותו". מכאן למדנו כי מדובר באחסון של מידע שנאסף על ידי ארגונים כמתואר לעיל, אשר ממשיך ומשמש את הארגון בעבודתו השוטפת, והוא מתעדכן כל הזמן.

**מכלל האמור באתר של העוררת עולה כי היא מציעה לארגונים שונים שלושה היבטים ביחס למידע: אחסון המידע, אבטחת המידע ותפעולו השוטף. העוררת עצמה מדגישה**

באתר כי אין מדובר ב"שטחי אחסון" בלבד, אלא מציינת את יכולותיה הטכנולוגיות לשמור על המידע כמו גם את האפשרות לארגון המשתמש לארח סביבות עבודה שלמות על גבי תשתית עדכנית.

29. מכלל האמור, עדותו של סמנכ"ל הכספים של העוררת, הכתבה שהגישה העוררת עצמה ואתר האינטרנט של העוררת, עולה כי העוררת אינה מציעה בנכס רק בשירותי אחסנה אלא כי מדובר בעסק תפעולי שמתפעל את השרתים, מנטר את הטמפרטורה והלחות באופן תמידי, ומבטיח את אחסונו, את אבטחתו ואת תפעולו של המידע. כל האמור מבוסס על ידע מקצועי של העוררת, שניתן לראותו כידע טכנולוגי ולא ניתן לראות בו כהשכרה של מחסנים בלבד.

30. לכל האמור מצטרפת העובדה שהשרתים עצמם אינם טובין, ואינם "רק" כלי לאחסון מידע, אלא הם מתאפיינים בהפעלת מספר תכניות רב ותהליכי מחשוב במקביל ובדרך כלל מחוברים אליהם משתמשי קצה הניגשים אליהם באמצעות רשת מחשבים לעדכון מידע, שמירת מידע וקבלת מידע. מחקירת העד מטעם העוררת עלה כי ידוע לו שחלק מן הציוד פועל. כלומר, מדובר בשירותי אחסון של ציוד תקשורת של חברות אשר לכל הפחות חלק מהשרתים משמשים אותן בפעולתן השוטפת. מכאן שאין מדובר באחסנה בלבד של שרתים, במובן הרגיל של פעולת האחסנה, ככזו המשמשת לשמירת הדבר עד לשימוש בו, אלא בשרתים אשר משמשים את בעליהן בעודם נמצאים במיקום מרוחק מן החברות, לפעילות שהיא בלתי נפרדת מפעילות החברות עצמן.

31. אנו סבורים כי כוונת מתקין הצו היא שתעריך אחסנה ישמש לנכס שבו נמצאים טובין שאינם משמשים בעת האחסנה את המאחסן, קרי, שהם נשמרים במקום עד שיעשה בהם שימוש, בין אם למכירה או לכל שימוש אחר. העובדה שהשרתים משמשים את החברות להן הן שייכות באופן רציף ושוטף, והמידע שעל גביהן מתעדכן במהלך אחסונם ולפחות בחלקו נגיש לחברות, מובילה אותנו למסקנה שאין מדובר באחסנה בלבד, אלא בשירותי אחסנה במסגרתם מתאפשר שימוש במידע המאוחסן עליהם. עצם השימוש בשרתים, גם אם מדובר בשימוש מרוחק, בשל אפשרות הגישה מרוחק לשרת באמצעות מחשב קצה, מחזקת את המסקנה כי אין מדובר בנכס המשמש לאחסנה בלבד.

32. נבקש להוסיף כי בפסק הדין בעניין ש.ה.א נקבע כי מדובר במחסן שלא מתבצעת בו פעילות של קנייה ומכירה אלא של אחסון בלבד. בית המשפט סבר כי הכוונה היא להבחין בין אותם מחסנים שמטרתם היא לאחסון בלבד וככאלה הם מרוחקים בית העסק שהוא הבעלים של הסחורה המאוחסנת ואז אין חשש כי הסחורה תימכר במחסן. במקרה דנן נקבע כי מדובר במחסנים שכל ייעודם הוא אחסון הסחורה ולא ביצוע פעילות של שיווק והפצה שלה. איננו סבורים כי ניתן להקיש מפסק דין זה לאחסנה של שרתים כפי שמבקשת העוררת לעשות. בעניינה של העוררת מדובר בנכס המשמש לאחזקה של שרתים ואספקת התנאים האופטימליים לפעולתם, בתוך כך שהשרתים פועלים עבור החברות שהן בעלות גישה למידע הנמצא עליהם ומשמש אותן. מדברי העד טעם העוררת עולה כי אין מדובר בציוד

בלבד אלא בצידוד פעיל, כלומר, בצידוד שעל גביו מאוחסנים נשמרים בכל רגע נתון פריטי מידע.

סיכומו של דבר; לא בלי התלבטות מסקנתנו היא כי הנכס משמש לאחסנה, שמירה, אבטחה ותפעול של מידע, כמו גם שבעת 'אחסונים' נעשה לפחות בחלק מן השרתים שימוש שוטף מרחוק שאינו מהווה אחסון בלבד. משכך, אין מדובר בנכס המשמש לאחסנה **בלבד** כאמור בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

33. בהתייחס לשטח הקרקע; מדו"ח הביקורת שהונח בפנינו ומצילום האוויר שהמציא המשיב בדיון ההוכחות (סומן מש/ 2) עולה בבירור כי מדובר בשטח קרקע מגודר ונעול בו חונים רכבים והנמצא מסביב לשטח הנכס הנמצא מתחת לפני הקרקע ובו נמצאים השרתים. בשטח נראים גם מספר גנרטורים/ צילרים וניתן להניח כי הם משמשים להבטחת התנאים הדרושים לשרתים. בהינתן כי מדובר בשטח מגודר ונעול, למספר הרכבים שנראו בו, לגנרטורים המשמשים את העוררת אנו קובעים כי העוררת עושה שימוש בשטח הקרקע ולכן חיובה בארנונה נעשה כדין.

#### סיכומם של דברים;

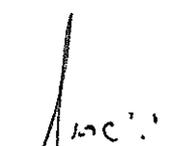
ממכלול העובדות שהוצגו בפנינו מסקנתנו היא כי הנכס אינו עונה על התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה ולפיכך אין מקום לסווגו כ"מחסנים" וכי חיוב העוררת בגין קרקע תפוסה אף הוא נעשה כדין.

הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 9/6/2021.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

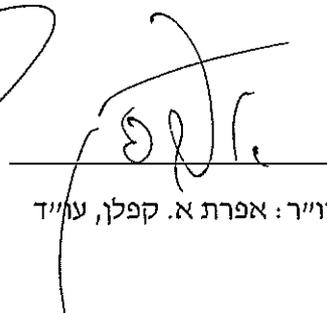
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועד ערר) התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
י. בנ-דוד

חבר: יעקב ישראלי, רו"ח  
קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרץ, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

עררים מס': 140018801  
140020366  
140021356

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד רות פרינץ  
חבר: אודי וינריב, כלכלן  
חברה: אורלי מלי, רו"ח

העוררים: טורק ירום משה ואח'

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

הנכס נשוא הערר שבנדון נמצא ברחוב אהרון בקר 8 בתל אביב ("הנכס") ומחויב על יד המשיב תחת סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

העררים בכותרת יידונו במאוחד על פי החלטת הועדה שנתנה תוקף להסכמת הצדדים מיום 25.5.2020.

#### הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר ("כתב הערר") בשם דיירי הקומה השניה בבניין והמשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").
2. ביום 5.11.2018 נערך דיון מקדמי.
3. ביום 4.2.2019 ניתנה החלטת ביניים של הועדה אשר דחתה בקשה מקדמית שהעלתה העוררת לקבלת הערר, ונתנה תוקף של החלטה להסכמות המשיב בעניין חלק אחד של הערר.
4. העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה של מר בועז אופיר ("תצהיר העוררת") והמשיב הגיש תצהיר של חוקר מטעמו אליו צורפו דו"חות ביקורת מיום 22.11.2017 ו- 28.11.2017 ("לחלן: דו"ח הביקורת").
5. ביום 9.11.2020 נערך דיון הוכחות ובמסגרתו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים.
6. הצדדים הגישו סיכומים.

### הסוגיה הטעונה הכרעה וטענות הצדדים

7. המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לסיווגו של שטחי "גגות" בהם חוייבו העוררים על פי חלקם היחסי בבניין. לטענת העוררים, מדובר בגג הבניין שהוא שטח משותף שאינו בר חיוב. לטענת המשיב, מדובר "במרפסת גג" שבה נעשה שימוש משותף על ידי כלל דיירי הקומה, ולכן היא ברת חיוב.

8. בנוסף נטען על ידי העוררים שיש לקבל את הערר לשנת 2018 בשל איחור בהגשת תשובה לערר.

### טענות העוררים

9. לטענת העוררים הם חוייבו שלא כדין בשטח הגג שהינו שטח משותף כהגדרת צו הארנונה (בדומה לשטחי השירותים את חיובם הסכים המשיב לבטל בהיותם שטחים משותפים).

10. העוררים מפנים לפס"ד בעניין **חנה ציפורה** (עמ"נ 11-02-56033) אשר בו נקבע, כי "שטח משותף" לעניין צו הארנונה פירושו שטח הנמצא מחוץ לנכסי המחזיקים בקומה ומשמש יותר ממחזיק אחד. לטענת העוררים, הגדרה זו תואמת את שטח הגג נשוא הערר שבנדון.

11. המדובר בגג בשטח 402.72 מ"ר המוגדר על ידי המשיב כ"מרפסת גג".

12. במסגרת חקירת מצהיר העוררת הובהר שלמרבית העוררים ישנה גישה ישירות לגג אך לא לכולם, ואילו החיוב נעשה באופן שרירותי מבלי להתחשב בזיקה של מי מהעוררים לגג.

13. בפועל, הגג הוא שטח משותף המשמש לצרכי מעבר בין נכסים והחניון וגם כדרכי יציאת חירום ומילוט עבור כלל דיירי הבניין ולכן אין לאף דייר חזקה בלעדית בו.

14. "הגג" שבמחלוקת מהווה גג לקומה שמתחתיו, וכך הוא מתואר בהיתר הבניה.

15. צו הארנונה מתיר חיוב בגין שטח משותף מקום שבו קיים מחזיק אחד המחזיק ב- 80% מהגג וזה אינו המקרה. המשיב עצמו הכיר בגג כשטח משותף בדו"ח החוקר שם צויין שהכניסה לגג היא ממספר נכסים וממעבר משותף בקומה.

16. טענת המשיב על כך שהגג "אינטגרלי" לנכסי העוררים או שיש מחזיק עיקרי אחד היא טענה סתמית שלא הוכחה על ידי המשיב. הטענה שמדובר ב"מרפסת גג" שכן לבניין יש גג אחר היא טענה מאולצת של צו הארנונה שמנוגדת להגיון. ישנם מבנים שלהם כמה גגות, גם אם אינם הגג העליון (מבנה מדורג).

17. שטחי גגות אינם מחוייבים בארנונה גם אם נעשה בהם שימוש (פס"ד **ביינרט**, עמ"נ 61534-01-12) להבדיל משטחי מרפסת.

#### טענות המשיב

18. השטח שבמחלוקת אינו גג אלא **מרפסת**, שכן הוא אינו מצוי ברום הבניין.
19. השטח אינו נמצא מעל הקומה העוררים אלא באותה הקומה ונגיש להם כמרפסת. העובדה שהמרפסת נמצאת בקומה האחרונה בבניין ואינה מקורה אינה הופכת את הנכס לגג, גם אם השטח נקרא גג בהיתר הבניה.
20. מרפסת בה נעשה שימוש על ידי יותר מגורם אחד היא ברת חיוב.
21. העובדה שבשטח המחוייב הוצבו מערכות מיזוג אויר ואנרגיה אך מחזקת את המסקנה שמדובר במרפסת משותפת ברת חיוב.
22. העובדה שנצפו במרפסת מאפרה ופח מעידה שמדובר גם בפירת עישון, שהוכרה כברת חיוב.
23. מדובר במקרה שבו נעשה "שימוש משותף" בנכס להבדיל "משטח משותף" ולכן ניתן לחיוב (עמ"נ 43383-12-14).
24. בית המשפט המחוזי דחה ערעור שהגישה בעלת הנכס, גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, נספח א' לסיכומי המשיב.

#### דיון והכרעה

25. העובדות נשוא העררים שבנדון הן כדלקמן:
- השטח נשוא המחלוקת הוא שטח בן 402.72 מ"ר הנמצא בקומה השניה של מרכז מסחרי שבבעלות חברת גזית גלובל ישראל (פיתוח) בע"מ. העוררים הם המחזיקים בנכסים בקומה זו והם חוייבו על ידי המשיב בחלקם היחסי שבשטח המחוייב.
  - עד לחודש נובמבר 2017 לא חוייבו העוררים בגין השטח הנ"ל.
  - מן התמונות שהוצגו על ידי העוררים מדובר בשטח מרוצף בדק עץ אשר נמצאים בו מספר מתקני מיזוג ואנרגיה וכן מדרגות חירום. כמו כן ניתן לראות שהוצבו בשטח כמה עציצים.

- העד מטעם העוררים, מר אופיר, העיד שקיימות כמה יציאות לתוך השטח שבמחלוקת והוגש על ידו תשריט הקומה שבו מסומנות ב X הכניסות/יציאות לתוך השטח. על פי עדותו קיימות שתי יציאות לתוך השטח מתוך הבניין, אחת מאזור המעליות והשניה מאזור המשרדים. בנוסף יש יציאות מחדר הכושר, מהמשרדים של הנהלת הבניין, מרופא השיניים ומהחניון העילי. עוד הוסבר על ידו שהשטח משמש גג משותף עבור כלל הדיירים בבניין ומעבר של הקונים והשוכרים מהחניון העילי לקומה 2. עובדות אלו לא נסתרו על ידי המשיב.

26. ראשית נאמר, כי אין בידנו לקבל את טענת המשיב שהשטח המחוייב הוא "מרפסת". אילו מדובר היה במרפסת של כלל המחזיקים בקומה השניה, שחוייבו בחלק היחסי של השטח המחוייב, היה על המשיב להציג בפנינו ראיות לכך שלכלל המחזיקים גישה לשטח מתוך המושכר. לא רק שלא הוצגו ראיות כאמור אלא שבדו"ח הביקורת מיום 4.1.2018 צויין במפורש שלשטח המחוייב **"כניסה ממספר נכסים וממעבר משותף בקומה"**. דברים אלו נתמכו כאמור גם בעדות המצהיר מטעם העוררים, ובתשריט הקומה שם מצויינות מספר נקודות בלבד מהן ניתן להכנס לשטח. עדות זו לא נסתרה על ידי המשיב.

27. מבלי לגרוע מכך לא הוצגו לנו ראיות לכך שכלל המחזיקים עושים בפועל שימוש בשטח "כמרפסת" (או בכלל). נכון הדבר שעצם העובדה שלא נעשה שימוש בשטח כמרפסת, אין פירושו בהכרח שלא מדובר במרפסת אלא שבמקרה הנדון לא מתקיימים שני אלמנטים מהותיים שצריכים להתקיים על מנת לקבוע שמדובר במרפסת ברת חיוב- גישה ושימוש. משלא הוצגו לוועדה ראיות לכך שקיימת גישה לשטח לכלל המחזיקים בקומה ובנוסף שנעשה שימוש בשטח על ידי כלל המחזיקים בקומה, יש להגיע למסקנה שהשטח המחוייב אינו מרפסת.

28. לאחר שזאת נאמר, עלינו לקבוע האם השטח שבמחלוקת הוא "שטח משותף" ואם כן, האם הוא בר חיוב בהתאם לסעיף ס' 1.3.1(ח) לצו? לשון הסעיף קובעת כך:

"שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחוייב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד.  
שטחים משותפים אלו יהולקו ויחוייבו באופן יחסי בין המחזיקים.  
שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחוייבו במלואם"

29. מכאן, שברירת המחדל על פי הצו היא שאין מחייבים שטח משותף בקומה שאינה משמשת למגורים אלא אם 80% מהשטח הלא משותף בקומה מוחזק על ידי מחזיק אחד.

30. במסגרת עמ"נ (מינהליים ת"א) 56033-02-17 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו נ' עזבון המנוחה חנה ציפורן ז"ל (פורסם בנבו, 25.12.2017) (להלן: "פרשת ציפורן") נדונה טענת המחזיקים במשרדים שאין לחייב אותם בחלק היחסי של חדרי נוחיות הנמצאים במסדרון קומתי בבניין שכן הם משמשים את כל באי הקומה. השאלה שעמדה להכרעה היא האם חדרי הנוחיות הם "שטח משותף" הפטור מארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. ועדת הערר קבעה שחדרי הנוחיות פטורים מחיוב בהיותם "שטח משותף", שכן הם ממוקמים מחוץ למשרדי המחזיקים והמחזיקים אינם עושים בהם שימוש ייחודי. בית המשפט המחוזי קיבל את עמדת הועדה בקבעו כך:

"מה הוא אם כן "שטח משותף" בצו הארנונה? שטח משותף, כשמו כן הוא, שטח הנמצא מחוץ לנכסי המחזיקים בקומה והמשמש יותר ממחזיק אחד. אין מקום לסטות מלשונו הפשוטה של הסעיף ולהידרש לפרשנות יצירתית.....

23. עם זאת, ההנחה כי שטח הנמצא מחוץ לנכס ומשמש יותר ממחזיק אחד הוא "שטח משותף", היא הנחה הניתנת לסתירה. מנהל הארנונה יכול להוכיח, בהתאם למבחנים שהותוו בפסיקה, כי יש בשטח נהגה עיקרי – שהוא בעל השליטה והיכולת לנצל את השטח לצרכים שונים (ר' עמ"נ (מנהלי תל אביב-יפו) 122/07 אליעד שרגא ושות' - משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, [פורסם בנבו] בעמ' 7 (10.03.2009): "הנהגה כי כן, שטחי השירות הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבניין. על מנת לסתור הנחה זו צריך היה להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את המערער או את הנכס שבו הוא מחזיק"; כך הדרישה ל"זיקה וייחודיות" הקושרות את השטח המשותף למחזיק נכס ספציפי עלתה גם בעמ"נ אפריקה ישראל (פס' 7); כן יוזכר כי גם בעניין אס.אל.פי –בחן בית המשפט האם השטח שמחלוקת נמצא מחוץ לנכס והאם לנישום יש שליטה על השטח). בדומה, יכול מנהל הארנונה להוכיח שאין מדובר בשטח הנמצא מחוץ לנכס, אלא זהו שטח המשוך ליחידה עצמאית ונפרדת, על אף שהיא מוחזקת בידי מספר מחזיקים (ר' ע"ש (מחוזי תל אביב-יפו) 433/96 אדמונית מערכות ממוחשבות בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו [פורסם בנבו] (26.01.1997)).

24. בענייננו, מנהל הארנונה מבקש לראות בכל המחזיקים בקומה כ"נהנים עיקריים במשותף" מחדרי הנוחיות, כיוון "שסביר" שהמחזיקים בקומה או מי מטעמם עושים בהם שימוש מתמשך ותדיר. לעומת זאת, ועדת הערר בחנה את העובדות שהוצגו לפניה והגיעה למסקנה שהמשיבים אינם נהנים עיקריים בחדרי הנוחיות והם לא עושים בהם שימוש ייחודי. לא מצאתי מקום להתערב במסקנה זו. למשיבים אין שליטה על חדרי הנוחיות ואין להם יכולת לנצל את חדרי הנוחיות לצרכים שונים (כך לדוגמה טענתו של עו"ד ישראלי כי הוא לא אחראי לניקיון או לתחזוקת חדר הנוחיות, וכי חברת ההחזקה משתמשת בחדרי הנוחיות גם לצורך אחסון – שימוש שאין ביכולתו לעשות, אשר לא נסתרו). המשיבים לא סיפחו לעצמם את חדרי הנוחיות, הם אינם מקבלים החלטות בנוגע לחדרי הנוחיות ואין כל צביון בחדרי הנוחיות המזוהה עם נכסי המשיבים. ברי, כי לא מתקיימת בענייננו הדרישה ל"זיקה וייחודיות" הקושרת בין שטח חדר הנוחיות לנכס המשיבים, ואין די בנחיצותם הנטענת של חדרי הנוחיות למשרדי המשיבים כפי שמבקש מנהל הארנונה לקבוע.....

25. בהקשר זה ולאור האמור לעיל, גם מקובלת עלי החלטת ועדת הערר כי אילו היו מובאות ראיות לכך שמי מהמשיבים עושה שימוש ייחודי בחדרי הנוחיות, ייתכן שההחלטה הייתה שונה.....

....לדידי, האפשרות להוכיח זיקה והנאה מהשטח, אף ממתנת את החשש שהביע מנהל הארנונה בכל הנוגע למחסן, ארכיב, מטבחון, פינת מזכירות וכיו"ב. הדעת נותנת כי בשטחים המשמשים לצרכים אלה, ככל שהם מצויים מחוץ לנכס, יהיה מחזיק בעל שליטה ויכולת לנצל את השטח לצרכים שונים. כך לדוגמה יהיו שטחים אלו נעולים לבאים מבחוץ, יכילו חפצים של המחזיק, יעוצבו לפי רצונו וכיו"ב. המדובר בבחינות עובדתיות לפי נסיבותיו של כל מקרה, והן אינן רלוונטיות לענייננו לאור העובדות המוסכמות לעיל.

31. בית המשפט קובע איפה שישטח משותף" שעל כלל המחזיקים לשאת בחיובו, כמשמעותו בסעיף 1.3.1 ח', צריך להבחין קודם כל על פי לשונו הפשוטה של הסעיף, לאמר מדובר בשטח שמתקיימים בו שני תנאים מצטברים :

א. השטח נמצא מחוץ לנכסי המחזיקים ;

ב. השטח משמש יותר ממחזיק אחד ;

32. למרות זאת, יכול המשיב לסתור חזקה זו אם יוכיח שיש בשטח נהנה עיקרי וכאשר מדובר בשטחי שירות, להוכיח כי הם "משמשים לצורך ספציפי את המערער או את הנכס שבו הוא מחזיק" (עקרון "הזיקה והייחודיות"). לעניין עקרון זה ראה גם בעמ"נ (מנהלי תל אביב-יפו) 122/07 אליעד שרגא ושות' - משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 10.03.2009) שם נדונו שטחי המבואה הצמודים למשרדו של המערער. בית המשפט הגיע למסקנה ששטחי המבואה הינם שטחים משותפים (כמשמעם בסעיף 1.3.1 ח) שכן הנם נתונים לשימוש הפוטנציאלי של כל דיירי הבניין ושל כל מבקריו של הבניין, ואילו המערער או מי מעובדיו אינו יכול להגביל את כניסתם לשטחים אלו. וכך נאמר שם :

"שטחי השירות נתונים לשימוש הפוטנציאלי של כל דיירי הבניין ושל כל מבקריו של הבניין, והמערער או מי מעובדיו אינו יכול להגביל את כניסתם לשטחים אלו. ההגעה לשטחי השירות הינה דרך גרם המדרגות המשותף או דרך המעליות שבהן נעשה שימוש על ידי כל דיירי הבניין והמבקרים השונים. על סמך עובדות אלו לבדן יש בסיס לקביעה כי שטחי השירות הינם דווקא "שטח משותף" – דהיינו שטחים המשותפים לכל דיירי הבניין".

33. במקרה הנדון אין חולק שהשטח נמצא מחוץ לנכסי המחזיקים באותה הקומה. בנוסף, מן הראיות שהוצגו והעדויות שנשמעו מדובר בשטח שיש בו שימוש פוטנציאלי, לא רק לכלל דיירי הקומה השניה אלא גם לכלל מבקרי הקניון המחנים את רכבם בתניון העילי. המשיב מצידו לא סתר ראיות אלו ולא הוכיח שיש למחזיק כזה או אחר זיקה ייחודית או בלעדית לשטח הגג. העד מטעם העוררים, שהוא מנהל הנכסים של חברת הניהול, הצהיר שהשטח משמש את כלל דיירי הבניין (סעיף 4 לתצהירו) וחזר על כך בעדותו בפני הועדה. העד הוסיף וציין שבגג מותקנים מתקני מיזוג אוויר של "השוכרים" אלא שלא ברור מעדות זאת האם מדובר במתקנים של דיירי הקומה השניה דווקא והוא לא נשאל על כך. כך או כך מן הצילומים שהוצגו על ידי העוררים עולה שמדובר במתקנים ספורים כך שבוודאי לא ניתן לאמר שכלל העוררים עושים שימוש כלשהוא בשטח או שמחזיק ספציפי עושה בהם שימוש. המשיב לא הוכיח איפה "זיקה וייחודיות" הקושרות את השטח המחוייב למחזיק אחד, ולעניין זה נזכיר שבפס"ד בעניין ציפולן, דחה בית המשפט את טענת העירייה שניתן לראות בכל המחזיקים בקומה כ"נהנים עיקריים במשותף" בשטח המשותף.

34. בנוסף אין חולק שלא מתקיים במקרה זה הסייפא לסעיף 1.3.1 ח', שכן אין מחזיק אחד המחזיק ב- 80% משטח הקומה השניה.

35. מכל האמור לעיל מתחייבת המסקנה שמתקיימים בשטח הנדון שני התנאים שנקבעו בפרשת **ציפורן**: השטח המחוייב נמצא מחוץ לנכסי המחזיקים ומשמש יותר ממחזיק אחד. מנגד, המשיב לא הוכיח שקיימת למחזיק זה או אחר בקומה או בכלל זיקה ייחודית לשטח המחוייב. מכאן, שהשטח נשוא הערר שבנדון עונה להגדרה "**שטח משותף**" כמשמעותו בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. הואיל ואין חולק שאין מחזיק אחד המחזיק ב- 80% או יותר מהשטחים הלא משותפים בקומה השניה (ואף לא בבניין), הרי שעל פי לשון הצו השטח הנדון **איננו בר חיוב ויש לקבל את הערר** לעניין זה. לעניין זה נפנה גם לעמ"נ עיריית תל אביב יפו-מנהל הארנונה (נבו 21850-07-11 ת"א) (24.09.2012): **יאכן, תכלית הפטור היא לפטור מארנונה שטחים משותפים שלא ניתן לאתר בהם מחזיקים מסוימים והם משרתים את כלל דיירי הבניין שאינו משמש למגורים ...**

36. הואיל וקבענו שיש לקבל את הערר לגופו לא מצאנו טעם לדון בטענה הנוספת של העוררת לעניין איחור נטען בהגשת כתב התשובה להשגה.

#### דעת מיעוט של חבר הועדה, כלכלן אודי וינריב:

##### סיווג השטח - גג או מרפסת

37. גם הבחינה הלשונית גרידא, גם צו הארנונה ואפילו העוררים (סעיף 9 לסיכומיהם) מודים ומצביעים על כך שהגג הוא עבור שטח הבניין/דירה שמתחתיו. ברור מאלי, כי זה אינו הגג לקומה העליונה בבניין, אלא גג לקומת ביניים (במקרה שלנו קומה 1), בדיוק כמו במבני מגורים מדורגים. שטח זה נמצא במפלס של קומה 2 במרכז המסחרי והוא משמש את דיירי קומה 2, ולכן הוא שטח בר-חיוב. אפילו העוררים מודים בסיכומיהם כי השטח הינו בשימוש (אם כי לשיטתם משמש את כל דיירי הבניין).

כפי שעולה מעדות המצהיר ומהסיכומים, למרבית דיירי קומה 2 יש זיקה ישירה באמצעות יציאה דרך דלת ישירות ממשרדיהם לשטח המדובר. מהעדויות ומהתמונות, עולה בבירור כי השטח מרוצף דק, מוקף מעקה, משמש למערכות אנרגיה ומיזוג אויר, יש לפחות ספסל אחד ועץ נוי (לפי עדות המצהיר) ונראים גם פח אשפה ומאפרה (עפ"י התמונה בשימוש תדיר). לטעמי, אין ספק ששטח בר-חיוב זה הינו מרפסת.

אם הזכרתי קודם את בנייני המגורים המדורגים, האם מרפסת המשמשת דייר בקומה 2 (לכאורה, גג של קומה 1) אינה מחויבת? ברור שכן.

### שטח משותף או שיתוף בשטחים

38. למרות קביעתי בעניין המרפסת, אתייחס לטענות העוררים לגבי הנושא של שטח משותף. העוררים, גם בעדות וגם בסיכומים, הודו כי השטח הינו בשימוש ולשיטתם מהווה שטחי מעבר במרכז המסחרי/קניון.

ראוי לציין ולהדגיש, כי שטחי מעבר במרכז מסחרי/קניון הינם ברי-חיוב. קריטריון מרכזי ובולט לחיוב ארנונה הינו קריטריון גודל הנכס, ואכן צו הארנונה (סעיף 3.3.14) מעניק הקלה בתעריף שטחי מעבר למרכזי קניות גדולים בגלל היותם עתירי שטח ועסקים. משמע, הקלה בתעריף למרכז קניות גדול, וחיוב בתעריף מלא למרכז קניות קטן יחסית. בית המשפט העליון דן ופסק בינואר 2021 בעניין שטחי ציבור/מעבר בקניון רמת אביב (בר"מ 2462/19). עלתה שם שאלה חשובה אחרת, אולי רלוונטית גם לענייננו, של מיהו המחזיק בנכס לצורך תשלום הארנונה, האם חברת הניהול או הדיירים השוכרים, אבל אני מבקש להפנות את תשומת הלב לעובדה כי לא עולה שם בשום אופן שאלת אי-חיוב שטחים אלו בקניון. ברור מאליו, שטחים ברי-חיוב (אם כי בתעריף מוזל עפ"י צו הארנונה). בדומה, אם כי נסיבות אחרות, פס"ד העליון בר"מ 4991/04 של כבוד השופט רובינשטיין, שמפנה בעצמו גם לבע"א 8838/02 גולדהמר נ' עיריית חיפה. כאמור, השטחים ברי-חיוב.

39. **פס"ד ציפורן:** העוררים מפנים בטיעוניהם בעיקר לפס"ד ציפורן, הנוגע לשטח שירותים משותפים בקומה בבניין משרדים. קראתי בעיון, לא אכנס לטיעוני הצדדים, אם כי אני מבין ויכול לקבל את טיעוני העירייה, גם בכל הנוגע לשיטת תכנון המס (ארנונה). אולם, אבקש לעמוד על הבדל מהותי אחד בין המקרה שלפנינו לבין המקרה בפס"ד ציפורן. שם, נאלצו הדיירים לצאת ממשרדיהם ללובי הקומה, לצעוד לכיוון מסדרון ומהמסדרון להיכנס לחדר השירותים. במקרה שלפנינו, היציאה למרפסת הינה ישירות מהמשרדים דרך דלת לשטח המרפסת.

40. **פס"ד ביינרט:** העוררים בסיכומיהם (סעיף 19) מציינים בטעות גדולה ששטחי גגות אינם חייבים בארנונה, גם אם נעשה בהם שימוש ואפילו אם מוצבת עליהם פרגולה (להלן פס"ד ביינרט). צר לי, אך פס"ד ביינרט נגע רק בשאלה הצרה אם לפרגולה היו 2 קירות או יותר. לא דן בנושא הגג בכלל, לא בטוח אם הזכיר את המילה גג מעבר לציון העובדה שהפרגולה מוקמה שם. עיקרון ברור הוא, כי כל שטח שנעשה בו שימוש הינו בר-חיוב.

41. **עמ"נ 17618-11-18:** אותו עורך, מרכז מסחרי אחר בעיר, אם כי מקרה דומה מאד. סגנית הנשיא, כבוד השופטת צילה צפת, קיבלה אך לפני כשנה, את טיעוני העירייה/המשיב במלואם. כך כתבה כבוד השופטת בסעיף 6: "אין ספק כי הנכס משמש כמרפסת, בין שהוא מוגדר כגג ובין שלא".

42. לאור הנימוקים לעיל דעתי היא שדין הערר להידחות.

### סוף דבר

בהחלטת של רב חברי הועדה, הערר מתקבל.

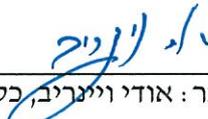
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.6.2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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.

  
חברה: אורלי מלי, רו"ח  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: אודי ויינריב, כלכלן  
  
יו"ר: עמיד רוזת פרינץ

ערר מס': 140019285

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד רות פרינץ  
חבר: אודי וינריב, כלכלן  
חברה: אורלי מלי, רו"ח

העוררת: דומיסיל טי אל וי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

#### הנכסים נשוא הערר

הנכס נשוא הערר שמספרו 2000138122 נמצא ברחוב אחד העם 27 בתל-אביב ומסווג בסווג "בתי קפה ומסעדות". הערר שבגדון מתייחס לתקופה שמיום 2.4.2018.

#### ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. ביום 24.10.2018 הגישה העוררת כתב ערר וביום 30.1.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר.
2. ביום 21.5.2019 הוגשו תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת וביום 10.7.2019 הוגשו תצהירי המשיב הכוללים שלושה דוחות חקירה.
3. ביום 16.9.2019 נערך דיון הוכחות בתיק ובו נחקר עד העוררת, מר ניק בזק, וכן החוקר מטעם המשיב, מר אופיר טווילי. ביום 16.12.2019 נערך דיון נוסף שהופסק לבקשת העוררת. ביום 22.6.2020 נערך דיון הוכחות שני שבו נחקרו החוקר אסף דניאל והחוקר אברהם חנוך. יש לציין כי בדיון ההוכחות השני שונה הרכב הועדה שכן אחד מחברי הועדה הוחלף בחבר אחר. הצדדים ו/או באי כוחם לא הביעו התנגדות להמשך הדיון עם ההרכב החדש.
4. העוררת לא הגישה סיכומים למרות מספר ארכות שניתנו לבקשתה בעניין זה. המשיב הגיש סיכומים.

#### הסוגיה הטעונה הכרעה

5. הסוגיה הטעונה הכרעה בתיק זה היא האם הנכס נשוא הערר זכאי לפטור מתשלום ארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] להלן "הפקודה". המשיב הסכים למתן הפטור

המבוקש ביחס לתקופה בת כשלושה וחצי חודשים שמיום 9.5.2018 ועד ליום 31.8.2018 (להלן: "תקופת הפטור המוסכמת") (סעיף 10 סיכומי המשיב). על כן, המחלוקת בין הצדדים נוגעת לתקופה שלפני מתן הפטור, מיום 22.4.2018 ועד ליום 9.5.2018 (כולל) (להלן: "התקופה הראשונה") ולתקופה שלאחר מתן הפטור, מיום 1.9.2018 ועד 31.12.2018 (להלן: "התקופה השנייה").

### טענות העוררת

6. כאמור העוררת לא הגישה סיכומים מטעמה ועל כן פירוט טענותיה להלן מתבסס על כתב הערר שהוגש. לטענת העוררת, היא הודיעה למשיב ביום 22.4.2018 וביום 9.5.2018 על כך שהנכס אינו ראוי לשימוש נוכח שיפוץ מאסיבי אותו החלה העוררת לבצע בנכס. לטענת העוררת, מן הצילומים שצורפו לדוח הביקורת של המשיב מיום 29.7.2018 עולה בבירור שבנכס אכן מתקיימות עבודות שיפוץ מאסיביות. בהתאם להלכת "המגרש המוצלח" יש להעניק פטור מקום שהנזק מונע את השימוש בנכס לכל שימוש חוקי ובמקרה זה, על פי דו"ח הביקורת של המשיב עצמו, מתקיים התנאי הנ"ל הואיל ובוצעו עבודות פירוק משמעותיות (ריצוף, חשמל, קירות גבס, דלתות, חיפויים). לטענת העוררת בכל תקופת השיפוץ לא ניתן היה לשבת בנכס ולא ניתן היה לעשות בו שימוש לשום מטרה שהיא, ואכן איש לא ישב בנכס. העדות לשיפוצים המאסיביים היא הצילומים שצורפו לדו"ח החוקר (נספח ב' לתצהיר העוררת), צילומי העוררת (נספח ג' לתצהירו) וחשבוניות שמעידות על היקף השיפוץ (נספח ד').

### טענות המשיב

7. כעולה מסיכומי המשיב, העוררת הגישה למשיב בקשה לקבלת פטור עקב שיפוץ ביום 22.4.2018 ועל כן ביום 1.5.2018 נערכה במקום ביקורת על ידי החוקר אופיר טווילי. ביקורות נוספות בנכס נערכו בתאריכים 29.7.2018 ו- 12.8.2018.

8. לטענת המשיב, הנכס שבנדון בתקופה הרלוונטית לא עומד בתנאי סעיף 330 לפקודה כפי שפורש בפסיקה בשתי התקופות שבמחלוקת. על פי הלכת המגרש המוצלח והפסיקה שבאה לאחוריו (סעיף 20 לסיכומי המשיב), על העוררת להרים את נטל הראיה בעניין היות הנזק משמעותי במידה שאי אפשר לשבת בנכס. העוררת לא הוכיחה שהנכס לא היה ראוי לשימוש בתקופה הראשונה, שלפני מועד מתן הפטור ולא סתרה את דוחות הביקורת אשר מראים שבתקופה זו הבניין עמד על תילו ולא ניכר שהנכס היה הרוס במידה כזאת שלא ניתן לעשות בו שום שימוש. יתרה מכך, מן הצילומים שהציגה העוררת "בהפתעה" עולה שהעוררת עשתה שימוש בנכס בתקופה זו. מכאן, שהעוררת אינה זכאית לפטור המבוקש בתקופה הראשונה. בנוסף, העוררת לא הגישה שום ראיה ביחס לתקופה השנייה, שלאחר חודש אוגוסט 2018 ועד לתום שנת 2018. העוררת לא הציגה למשיב ראיות על כך שהנכס נפתח רק בחודש ינואר 2019 ולא הציגה דו"חות

מע"מ, אף שמנהל העוררת טען בעדותו בוועדה שיש ביכולתו להציגם. העוררת לא הביאה תצהיר מטעם מי שביצע את השיפוץ ו/או צילומים של הנכס ביחס לתקופה זו. הראיות שהציגה העוררת מעידות על כך שנערך שיפוץ בנכס בחודש אוגוסט 2018, ועובדה זו תואמת את הביקורת שערכה בסוף חודש יולי 2018 במסגרתה טען מנהל העוררת שהשיפוץ יסתיים "בעוד חודש". דברים אלו לא נסתרו במסגרת עדותו, והוא אף הודה בכך שהנכס נפתח לקהל בתחילת דצמבר 2018. משלא הרימה את נטל הראיה ביחס לתקופה זו, היא אינה זכאית לפטור המבוקש.

## דיון והכרעה

9. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים הגענו למסקנה שהחלטת המשיב שלא להעניק לנכס פטור בתקופה הראשונה והשניה בדין יסודה, שכן העוררת לא הרימה את הנטל לשכנע שהנכס לא היה ראוי לשימוש בתקופות אלו.

10. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע שבניין שנהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים לתקופות הפטור הנקובות הסעיף. על פי לשון הסעיף, על מנת לזכות בפטור על העורר להוכיח קיומם של **שלושה תנאים מצטברים**: הנכס נהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו; לא יושבים בנכס; ונמסרה הודעה בכתב לעירייה. הפטור מתשלום מוענק רק על התקופה **שמיים מסירת הודעה** ולא יינתן פטור רטרואקטיבי.

11. ההלכה היא, שהנטל להוכיח את מצבו של הנכס, דהיינו כי הנכס "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו", **מוטל על המחזיק בנכס** (בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – יפו, מנהל הארנונה [פורסם בנבו] 30.12.2009, להלן "המגרש המוצלח"; עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה ז"ל נ' עיריית רחובות [פורסם בנבו] 1.9.2015); בר"מ 7298/06 מוסה נ' מנהל הארנונה של עיריית רחובות [פורסם בנבו] 28.9.2006); עמ"נ (ת"א) 11-10-29825-10 גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה [פורסם בנבו] 18.12.2012)).

12. עוד נקבע, **שמצבו של נכס עשוי להשתנות מעת לעת**. נכס שהיה תקין וראוי לשימוש עלול להיזוק ומאידך, נכס הרוס עשוי לעבור שיפוץ והתאמה לשימוש מחדש. על כן, נדרשת הודעה בזמן אמת שתעמיד את הרשות המקומית בפני מצבו של הנכס בשנת המס מושא החיוב (ה' רוסטוביץ, ארנונה עירונית ספר ראשון 594 (מהדורה חמישית, 2001); עת"מ (מרכז) 65460-09-14 רביבו נ' עיריית יבנה [פורסם בנבו] 15.2.2015)).

וכן שהמבחן להערכת מצבו של הנכס, כפי שהובהר בהלכת המגרש המוצלח, הוא **מבחן אובייקטיבי**, כלומר שאין די בכך שהמחזיק סבור כי הנכס אינו ניתן לשימוש, ולא כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש. הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. על כן, גם אם

למשל בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330, אם ניתן להשתמש בו לצרכים אחרים על פי דין (תעשייה, מלאכה, משרדים וכו').

13. לבסוף נקבע, שמתן הודעה בדבר מצבו של הנכס הוא תנאי מהותי לזכאות לפטור, שכן רק מרגע מתן ההודעה יכולה העירייה לבדוק את הנכס ומצבו ולהתייחס לטענת המחזיק.

#### התקופה הראשונה

14. אין חולק שהעוררת פנתה לראשונה למשיב בבקשה לקבלת פטור ביום 22.4.2018 ובפעם השנייה ביום 9.5.2018 אם כי העתק מן ההודעות הנ"ל לא הוצג לוועדה. ביום 1.5.2018 נערכה ביקורת של המשיב בנכס על ידי מר טווילי. מדו"ח הביקורת הנ"ל והצילומים שצורפו נראית התחלה או הכנה לקראת עבודות שיפוץ, אם כי הנכס נראה עדיין עמוס ברהיטים, כלי מטבח, וציוד רב. במסגרת הדיון שנערך ביום 16.9.2018 הודיע המשיב שהוא מסכים לתת לעוררת פטור מיום 9.5.2018 הוא מועד מתן ההודעה השנייה שכן לטענת המשיב לא ניתן להעניק את הפטור ממועד עריכת הביקורת נכוח ממצאי הביקורת.

15. דעתנו היא כדעת המשיב. בדו"ח הביקורת מיום 1.5.2018 נכתב על ידי מר טווילי שפרט להריסת קיר גבס אחד לא נראו במקום שיפוצים ואכן מן הצילומים שצורפו לדו"ח נראה שבוצעו בנכס עבודות מינוריות בלבד עד לאותו מועד. הנכס נראה כאמור עמוס בציוד וכלי מטבח, ופרט להריסת חלק מקיר הגבס ולכלי עבודה הפזורים בחלק מן בנכס, נראה שלם. מר בזק העיד שעבודות השיפוצים נערכו מחודש פברואר 2018 ואולם פרט לאמירה זו לא הוצגו לוועדה אינדיקציות ו/או ראיות לכך. הצילומים מדו"ח הביקורת של מאי 2018 (להבדיל מאלו של חודש יולי 2018 לשם הדוגמא) אינם מעידים על כך שמבוצעות במקום עבודות שיפוצים, בוודאי שלא עבודות מאסיביות אשר הביאו לכך שהנכס ניזוק באופן משמעותי. לכך יש להוסיף את העובדה שהעורר לא הציג ראיות כלשהן לכך שבוצעו בנכס עבודות פירוק והריסה עד לאותו המועד למרות שטען כך בעדותו (עמ' 2 לפרוטוקול מיום 16.9.2018). הקבלה היחידה שהוצגה במסגרת נספח ד' לתצהיר העורר מהתקופה הראשונה היא הזמנת מכונת פסולת מיום 30.4.2018 אלא שמן הצילומים עולה שאין במקום פסולת רבה לאיסוף. המצהיר מטעם העוררות, מר בזק, ציין שקיימת במת הרמה המצויה במקום, ועובדה זה אישר מר טווילי בעדותו (עמ' 3) ואולם גם בכך אין כדי להעיד על עבודות שבוצעו בפועל במהלך חודש אפריל 2018 או לפני כן. כל הקבלות שהציג העורר הן קבלות מסוף חודש מאי 2018 ולאחר מכן. בנוסף, העורר אישר לשאלת הוועדה שאינו יודע בדיוק מתי צולמו הצילומים שצורפו כנספח ד' לתצהירו, כך שגם הם אינם יכולים להעיד על ביצוע עבודות לפני חודש מאי 2018.

16. משעה שלא הוצגו לנו ראיות המוכיחות ביצוע עבודות מאסיביות בנכס לפני 1.5.2018 ונוכח הצילומים שצורפו לדו"ח הביקורת מיום 1.5.2018 המוכיחים שהנכס עומד על תילו, כשהוא

שלם ועמוס ציוד, יש להגיע למסקנה המתבקשת שלכל היותר בוצעו בנכס עד לשלב זה פעולות הכנה לקראת ביצוע עבודות שיפוץ, וברור שמצבו של הנכס עד ליום 1.5.2018 אינו עונה להגדרה של נכס הרוס או שאינו ראוי לשימוש על פי מבחן המגרש המוצלח. לפיכך אנו דוחים את הערר ביחס לתקופה הראשונה.

#### התקופה השניה

17. המשיב טוען כאמור שהעוררת לא הגישה שום ראיה המוכיחה שהנכס היה לא ראוי לשימוש בתקופה השניה, שלאחר חודש אוגוסט 2018 ולכן יש לדחות את הערר גם ביחס לתקופה זו. גם בעניין זה דעתנו היא כדעת המשיב.
18. המשיב העניק לעוררת פטור עד לסוף חודש אוגוסט 2018. לאור זאת עלינו לבחון האם הוצגו לועדה ראיות ביחס למצבו של הנכס החל מחודש ספטמבר 2018 ואילך?
19. במסגרת תצהירו מפנה מר בזק מטעם העוררת לממצאי דו"ח הביקורת מיום 29.7.2018 המראים את מצב הנכס "כ-3 חודשים לאחר תחילת השיפוץ" (סעיף 11 לתצהיר). בדו"ח הביקורת מיום 29.7.2018 מצויין במפורש שבמקום מבוצעות עבודות, לרבות עבודות פירוק והריסה של הנכס. הדבר ניכר גם בצילומים שצורפו לדו"ח והדברים עולים גם מחקירת החוקר בפני העודה. בדו"ח מצויין שמר בזק אמר לחוקר שהשיפוץ ימשך כחודש נוסף (עמ' 1 לדו"ח). מדו"ח הביקורת השלישי (מיום 12.8.2017) לא ניתן ללמוד דבר על מצבו של הנכס שכן הוא מתייחס לשטח חיצוני (החוקר נחקר ואישר שהצילומים שצורפו לדו"ח צולמו בחצר שמחוץ לנכס וכי לא ביקר כלל בתוך הנכס, עמ' 2 לפרוטוקול מיום 22.6.2021). מכל מקום, על יסוד דו"ח הביקורת מיולי 2018, ניתן לעורר פטור כמבוקש עד לסוף חודש אוגוסט 2018.
20. במסגרת תצהירו לא מתייחס מר בזק כלל לתקופה שמחודש ספטמבר 2018 ואילך (כאמור ההתייחסות בתצהיר היא רק לתקופת חודש אוגוסט 2018). העוררת לא הציגה לועדה תצלומים ביחס לתקופה השניה. מר בזק העיד שאינו יודע מתי צולמו כל הצילומים נספח ד' לתצהירו, והוסיף שמרביתן צולמו ב- 6.8 כלומר שלא צולמו בתקופה השניה. מר בזק טען, לשאלת הועדה, שניתן להציג דוחות מע"מ המראים שהמסעדה לא היתה פעילה עד לסוף שנת 2018 וכן דיווחים על העסקת עובדים ואולם מסמכים אלו לא הוצגו לועדה.
21. מר בזק טען בעדותו שהמסעדה נפתחה רק בחודש ינואר 2019 ואולם לא הציג לכך שום ראיה. מכל מקום וגם אם היתה מוצגת לכך ראיה אזי אין בעובדה זו כשלעצמה כדי להוכיח שעד לאותו מועד הנכס לא היה ראוי לשימוש שהרי, יכולות להיות סיבות רבות לפתיחת המסעדה רק באותו המועד. העובדה שהעוררת לא הציגה בפני הועדה שום ראיה למצב הנכס מחודש ספטמבר 2018 ואילך תואמת את שנכתב בדו"ח הביקורת מפי מר בזק, שהשיפוץ בנכס יסתיים "בעוד כחודש".

22. כאמור לעיל, על מנת לזכות בפטור היה על העוררת להוכיח קיומם של שלושה תנאים מצטברים : הנכס נהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ; לא יושבים בנכס ; ונמסרה הודעה בכתב לעירייה. **נטל ההוכחה מוטל על העוררת.** העוררת נתנה הודעה ואולם לא עלה בידה להוכיח שבתקופות המחלוקת הנכס היה במצב הרוס, ושלא ניתן היה לעשות בו כל שימוש. מן הראיות שהוצגו בפנינו עולה, שככל הנראה, בוצעו בנכס מספר עבודות הכנה, לקראת שיפוץ, בתקופה שלפני חודש מאי 2018. עוד עולה מן הראיות שבסוף חודש יולי 2018 הנכס היה בעיצומו של השיפוץ. לאור ראיות אלו החלטת המשיב להעניק לעוררת מתחילת מאי 2018 ועד סוף אוגוסט 2018 היא הוגנת וסבירה ביותר.

### סוף דבר

נוכח האמור לעיל אנו דוחים את הערר במלואו.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.6.2021.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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.

  
חברה : אורלי מלי, רו"ח

קלדנית : ענת לוי

  
חבר : אודי ויינר, כלכלן

  
יו"ר : עו"ד ריבית פרינץ

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140020785

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררות: 1. טארה החזקות ניהול והשקעות במלונות בע"מ

2. קבוצת סי.טי הנמל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב – יפו

### החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב צידון 1 בתל אביב - יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000445919 ששטחו 269 מ"ר, המסווג על ידי השיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". בעוד בעבר היה הנכס רשום כחלק מן הנכס העיקרי, המסווג כבית מלון. החל מיום 21/5/2019 החליט המשיב לפצל את שטח הנכס משטח המלון בהיותו "פעילות עסקית של מתחם "פנטסטיק" ובו מסעדה ובר קוקטיילים. מתחם זה מוחזק ומנוהל ע"י חברה חיצונית לבית המלון". המשיב לא רשם את חברת "פנטסטיק" כמחזיקה במתחם.
2. המשיב סיווג את הנכס, המשמש כמסעדה, בנפרד ממלון "פורט אנד בלו" בו היא נמצאת, מאחר ולטענתו מדובר בעסק עצמאי שאינו מהווה חלק אינטגרלי מבית המלון ופעילותו אינה משרתת בעיקר את אורחי המלון. לטענת העוררת, אין מקום לפצל את שטח הנכס משטח בית המלון מאחר ומדובר במסעדה המשמשת בעיקר את אורחי המלון.
3. בתשובת מנהל הארנונה להשגה שהגישה העוררת, דחה מנהל הארנונה את ההשגה מאחר ו"בנכס שבנדון פועלת מסעדה עצמאית המספקת ארוחות מזדמנות בלבד לבאי המלון ופעילותה נפרדת מפעילותו. יודגש כי אין כל משמעות או השלכה על היות המסעדה תחת אותו רישיון עסק אל לאו בקביעה לצרכי חיוב בארנונה אלא אופי הפעילות כפי שקיים בפועל".
4. ביום 1/1/2020 הוחלט, לבקשת הצדדים, כי ההכרעה בערר זה, שהוגש בגין חיובי הארנונה לשנת 2019, תחול גם על החיובים לשנת 2020.

## טענות העוררות

5. בפתח סיכומיהן העוררות מפנות למצבן הקשה עקב תקופת הקורונה, ובפרט להיותם של המלונות והמסעדות ריקים מאדם תקופה ממושכת. לטענתן, בעל המלון נדרש לשלם מכיסו כספים רבים בהיותו המלון נטוש. העוררות סבורות כי בנסיבות אלה לא היה מקום שהעירייה תעמוד על ניהול הערר.
6. המלון החל לפעול בשנת 2015, ושטחו המלא סווג כבית מלון. לאחר הקמה ושיפוץ נרחבים, בהיקף כ- 4 מלש"ח, החלה לפעול במלון מסעדה, באמצעות המפעילה חברת פנטסטיק אירוח בע"מ. שני החלקים-המלון והמסעדה, הם בלתי נפרדים, והקמת המסעדה נעשתה באותו סגנון עיצובי כמו הלובר.
7. המסעדה היא חלק אורגני של המלון, פועלת תחת רישיון העסק שלו ומשרתת בעיקר את אורחי המלון. ארוחות הבוקר מוגשות בה אך ורק לאורחי המלון.
8. הפעלת שירותי המסעדה היא חלק מפעילויותיו הרגילות של מלון והיא שימוש נפוץ בשטחים ציבוריים במלונות.
9. העוררות מפנות לצו הארנונה של עיריית תל אביב-יפו, לפיו שטח המשמש למסעדה במלון יסווג כבית מלון.
10. העוררות מפנות למכתב יועמ"ש משרד התיירות להתאחדות המלונות בתל אביב (נספח 4 לכתב הערר), בו הוא ציין כי מתקן מלונאי איננו מתקן לינה בלבד, כי אם מתקן תיירותי המספק מגוון שירותים והוא מהווה, לדידו, יחידה תיירותית אחת. לפי עמדת יועמ"ש משרד התיירות, במקרים של בעלות אחת, אין להפריד בין חלקי המלון השונים ככל שעיקר עיסוקם הוא תיירות.
11. העוררות טוענות כי בין המלון ובין מפעילת המסעדה ישנו הסכם הפעלה בלבד, והעוררות מעולם לא העבירו למפעילה זכויות כלשהן, לרבות שכירות משנה ו/או בעלות. העוררות מפנות לסעיפי ההסכם עם מפעילת המסעדה, ממנו עולה כי הן התכוונו להפעיל בית מלון עם שירותי המסעדה לאורחיו וכי לא מדובר בעסק עצמאי שמופעל במקרה בשטח המלון.
12. המלון משווק את המסעדה והאירוח כמכלול, ובאתר המלון ניתן למצוא התייחסות למסעדה כחלק משירותי המלון.
13. לטענת העוררות רובם המוחלט של אורחי המסעדה הם אורחי המלון. העוררות מפנות לעדויות המצהירים מטעמה שהסתמכו על היכרותם עם השטח ותשאל מנהלים.
14. העוררות מדגישות כי אין למלון כל מניע כלכלי נפרד להפעלת המסעדה, זולת אספקת שירותי המסעדה לאורחיו. המלון השתתף בעלות ההתאמה ורכישת הציוד של המסעדה והשקיעה בה סכומי עתק, מאחר והעוררות רואות עצמן כבעלות הזכויות במסעדה. על פי

הסכם ההפעלה העוררות מחויבות לשלם את הארנונה עבור שטח המלון כולו, ונכון למועד הגשת הסיכומים לא הועבר להן תשלום כלשהו עבור הפעלת המסעדה.

15. העוררות מוסיפות כי עד להקמת המסעדה, המלון היה שולח את אורחיו לארוחות בוקר מחוץ למבנה המלון באמצעות שוברים. היעדר ארוחות בוקר במלון הוריד משמעותית את אטרקטיביות המלון. בעקבות הקמת המסעדה היה שיפור בשירותי המלון לאורחים וגדל מספר ההזמנות ללינה.

16. המלון משלם למפעילת המסעדה 81 ₪ פלוס מע"מ לארוחת בוקר עבור כל אורח, ובד בבד אינו גובה תשלום נפרד לארוחת בוקר מאורחיו. המסעדה כעסק עצמאי היא עסק הפסדי עבור המלון.

17. העוררות טוענות כי אין מקום לבחון את השיווק / היח"צ של המסעדה כקריטריון לצורך סיווגה.

18. בנוסף, העובדה שהמלון אינו מציע פנסיון מלא אינה רלוונטית, וככלל, מלונות בוטיק תל אביביים אינם נוהגים להציע אירוח של שלוש ארוחות, נוהג מקובל בערים כמו אילת.

19. העוררות טוענות כי אין בצו הארנונה סיווג ספציפי של בתי קפה ומסעדות, והן מפנות להלכה לפיה יש לסווג נכס לפי השימוש בו בפועל, ולא לפי זהות המחזיקים בו. לטענתן, העובדה שמתארחים במסעדה גם אורחים חיצוניים אינה מבטלת את היותה חלק אינטגרלי מהמלון. ישנה זיקה מוחלטת בין המלון והמסעדה ושניהם נועדו לשירות אורחי המלון.

**התרנו לעוררות, לבקשתן, להגיש סיכומי תשובה לסיכומי המשיב, הן הוסיפו וטענו כי:**

20. בכניסה למסעדה אין סימון של האורחים ולכן ניתן לאמוד את מספרם על פי הנחות יסוד אמינות. העוררת מפנה ל"ניתוח רגישות", לפיו גם בתרחיש שבו המסעדה בתפוסה מלאה ואף אחד מן האורחים אינו יורד לאכול ארוחת ערב – 34 אחוז מאורחי המסעדה הם אורחי המלון. העוררת מצרפת טבלה לפיה בתפוסות נמוכות של המסעדה, אורחי המלון דומיננטיים ב 90 אחוז מהמקרים.

21. העובדה שנציג מפעילת המסעדה לא העיד בדיון לא יכולה להיחשב לרעת העוררות, ואדישותה של המפעילה דווקא מלמדת כי היא רואה בעצמה כחלק מהמלון. העוררות נושאות בארנונה באופן מלא ואילו המסעדה לא הייתה חלק ממנו – הדבר לא היה קורה.

**לאור כל האמור העוררות טוענות כי יש לקבל את הערר, לקבוע כי המסעדה מהווה חלק בלתי נפרד מהמלון, ולסווגה כחלק בלתי נפרד משטח המלון.**

## טענות המשיב

22. חדר האוכל של המלון פעיל בין השעות 7:00-10:30 בלבד ובשאר שעות היממה הוא אינו משמש באופן רציף ושוטף את המלון.
23. העוררות לא טענו כי עובד המסעדה הם עובדי המלון.
24. המסעדה פתוחה לציבור הרחב ואינה משמשת את המלון באופן ייחודי. לכן הסיווג של המסעדה נעשה כדין. העוררות לא הציגו דו"חות המציגים את אחוז ההכנסות מאורחים שאינם אורחי המלון לעומת הכנסות מאורחי המלון, והסתפקו בהצגת הנחות של רו"ח דודו דיין. מהסכם ההפעלה עם המסעדה עולה כי העוררות נושאות בתשלום הארנונה, הסכמה שאינה תורמת לשאלה בדבר הפעילות שמתקיימת בנכס.
25. המסעדה מהווה חלק עצמאי ונפרד מהמלון ולכן אין לסווגה באופן מלאכותי כמלון רק בשל מיקומה.
26. כעולה מאתר האינטרנט של חברת פנטסטיק, המפעילה את המסעדה, ניתן ללמוד על פעילות מגוונת במסעדה שאינה מזכירה כלל את הימצאותה במלון והיא מציעה גם אירועי חברה, ימי הולדת וימי שמחה אחרים.
27. לטענת המשיב, השימוש בנכס כחדר האוכל של המלון הוא שעות ספורות בבוקר, בעוד התל משעות הערב המוקדמות ועד לשעות הלילה הקטנות הוא משמש כמסעדה פעילה. גם מבחינה כלכלית עיקר השימוש בכס הוא לצרכי המסעדה.
28. המשיב מפנה לסעיף 3.3.6 צו הארנונה, וטוען כי יש להבחין בין מתן שירותים לאורחי המלון בחלקים המופעלים על ידי המלון עצמו, ובין עסק אחר המצוי בבית המלון פיזית, אך אינו משמש בלעדית את אורחי המלון, מנוהל על ידי חברה נפרדת ומשמש את הקהל הרחב.
29. המשיב מפנה לכך שלא הוגש תצהיר מטעם המפעילה של המסעדה ובפרט מטעם האדם שהתלווה לחוקר מטעם המשיב במהלך הביקורת בנכס. בנוסף, לא צורפו דו"חות המוכיחים את טענות העוררות. לטענתו, העוררות לא הרימו את הנטל להראות כי המסעדה משרתת בעיקר את אורחי המלון.
30. המשיב מוסיף כי מכתבו של של יועמ"ש משרד התיירות אינו מחייב את העירייה, והעירייה מחויבת להוראות הדין ובכלל זה צו הארנונה הרלוונטי לשנה זו. המשיב מפנה לכך שאין מדובר בחוות דעת משפטית, אלא במכתב שאינו מתייחס באופן ספציפי לנכס נושא הערר.
- לאור כל האמור המשיב טוען כי יש לקבוע שאין לראות בנכס כבית מלון ודין הערר להידחות.**

31. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס נושא הערר משמש כמסעדה, אשר נמצאת בשטח המלון, מופעלת על ידי חברה חיצונית, ולא על ידי המלון, וכי היא משמשת גם את אורחי המלון וגם את הציבור בכללותו.

32. בהתייחס לטענות העוררות ביחס למצבה הפיננסי בעקבות משבר הקורונה, נקדים ונאמר כי לא הוענקו לוועדה כל סמכויות להענקת הקלות ו/או פטורים הנובעים מתקופה זו. ליבנו עם העוררות, כמו גם עם כלל העסקים שנפגעו כלכלית כתוצאה ממשבר זה, ובפרט המלונות והמסעדות בעיר. יחד עם זאת, הענקת מענקים, הקלות ופטורים לבתי מלון, כמו גם לעסקים אחרים, ובכלל זה הקלות ספציפיות ו/או פטורים מתשלום ארנונה הוקנו במסגרת החלטות שונות לגבי חלק מן התקופות. מכל מקום, מדובר בסמכויות שאינן מוקנות לוועדות הערר לענייני ארנונה, אלא לגופים אחרים שהוסמכו לכך. מכאן, כי אין מנוס מלהכריע בשאלה שבמחלוקת בין הצדדים, קרי, שאלת סיווגו של הנכס נושא הערר לצרכי ארנונה.

33. עוד נציין, כי על פי ההלכה, נטל הראייה מוטל בענייני ארנונה על העורר, וכך גם בעניינינו.

34. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), התשנ"ג – 1992 (להלן – "חוק ההסדרים"), קובע את סמכותה של העירייה להטיל ארנונה על בסיס העיקרון כי הארנונה תחושב ליחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, שימושו ומקומו וכי התשלום יהא בידי המחזיק בנכס.

35. מועצת העיר תל אביב – יפו, אשר התקינה את צו הארנונה מכח הסמכות שבחוק ההסדרים ובתקנות ההסדרים, קבעה את סיווג בתי המלון בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה בלשון זו:

*"בתי מלון... לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט נופש והצמודים לבית המלון.*

*חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחוייבו לפי שימושם."*

36. מנוסח צו הארנונה אנו למדים כי מחוקק המשנה ראה בבית מלון מערך רב תכליתי הכולל שתי קטגוריות; האחת - חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה ומשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש הצמודים לבית המלון. השנייה - חנויות, משרדים ועסקים אחרים הנמצאים בתוך בית המלון אשר יחויבו לפי שימושם.

37. השאלה בה עלינו להכריע היא האם בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו הארנונה יש לסווג את המסעדה הנמצאת בשטח המלון כבית מלון, בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו, כטענת העוררת, או שיש לסווגה כמסעדה, קרי, על פי סעיף 3.3 לצו.

38. מן החומר שבפנינו עולה כי המסעדה מנוהלת ומופעלת באופן עצמאי ומנותק מן המלון, על ידי מפעילה בשם פנטסטיק (להלן – "המפעיל" /או "פנטסטיק"/), חרף מיקומה בין כתלי המלון. על פי עדותו של העד מטעם העוררות, מר קלמן הובר, למסעדה אתר אינטרנט נפרד מאתר המלון.

39. על ההפרדה הברורה בין המסעדה ובין המלון ניתן ללמוד מהסכם ההפעלה שצורף לתצהיר מטעם העוררות. כך, למשל, הוסכם כי פרט לשטח המתחם אין למפעיל כל זכות לשימוש בכל חלק אחר של הנכס, כי "ידוע לו שבמושכר הראשי פועל מלון" והוא מתחייב שלא יתנגד לכל בקשה / היתר שיוגש על ידי השוכרים במושכר הראשי. עוד נקבע, כי המפעיל לא יפריע לפעילותו השוטפת של בית המלון. מטרת ההסכם היא הפעלת חדר אוכל / מסעדה / בר במתחם בלבד והמפעיל התחייב, בין היתר, להפעיל במתחם שירות של ארוחות בוקר לאורחי המלון בין השעות 7:00-10:30 לכל הפחות, והמזמין, המלון, ישלם למפעיל עבור ארוחות הבוקר. נקבע כי במידה ולא יגיעו להסכמה על מחיר ארוחות הבוקר יוכל המלון לספק לאורחיו ארוחות בוקר מחוץ למלון לפי שיקול דעתו ובתנאים שנקבעו בסעיף. נקבע כי המפעיל ישלם 7.5 אחוז מהפידיון החודשי לידי המזמין, המלון. סעיפים רבים בהסכם מסדירים את היחס בין הצדדים ובכלל זה את זאת שהמזמין רשאי לבקר במתחם של המפעיל ולוודא כי הוא מקיים את הוראות ההסכם, כי המפעיל מתחייב לתקן קלקול, נזק או פגם, כי המפעיל זכאי להתקין שלט בחזית המתחם ועוד. כן נקבע כי המפעיל ועובדיו הם יזם עצמאי ונפרד ולא יתקיימו ביניהם יחסי עובד מעביד בכל נסיבות שהן.

40. מקריאת ההסכם עולה כי מהות ההתקשרות בין הצדדים היא למעשה שותפות עסקית בין המלון ובין מסעדה הפועלת בתחומה, ואשר מתחייבת לספק ארוחות בוקר עבור אורחי המלון במשך שלוש וחצי שעות לפחות, ובשאר הזמן היא למעשה פועלת כמסעדה עצמאית לכל דבר ועניין. במסגרת שותפות זו נקבע כי העוררות יקבלו תשלום בסך 7.5 אחוז מפידיון המסעדה וכי המלון ישלם למסעדה עבור ארוחות הבוקר לאורחיו. אנו סבורים כי **מבחינה מהותית**, די בכך, מבלי להזדקק למבחן הכמותי של מספר הסועדים במסעדה, כדי להוביל לדחיית הערר.

41. סעיף 3.3.6 לצו הארנונה מתייחס לבית מלון "לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה...". בענייננו מדובר במפעיל עצמאי ונפרד, אשר מפעיל מסעדה שנמצאת במבנה בו קיים גם בית המלון ולכן כלל אין מדובר בבית מלון המפעיל מסעדה. המבחן אמנם אינו מיהות המחזיק, אלא שבענייננו חלקו הראשון של הסעיף לצו לא מתקיים, שכן שטח המסעדה כלל אינו מהווה בית מלון אלא מסעדה נפרדת, המעניקה, בין היתר, ארוחות בוקר לאורחי המלון. אנו סבורים כי אין הבדל בין מסעדה הנמצאת בסמוך למלון, אשר המלון מעניק שוברים לאורחיו עבור ארוחות בוקר בה ובין המקרה שבפנינו, שכן על פי

ההסכם המלון משלם עבור ארוחות הבוקר הללו, ולכן מדובר במסעדה לכל דבר ועניין ואין מדובר בבית מלון הכולל מסעדה.

42. נעיר, גם אם הצדדים לא טענו בעניין זה, כי בהתאם לחוק ההסדרים, ובהתאם לתוכנו של ההסכם בין העוררות ובין המפעיל, גם אם הוא נושא את הכותרת הסכם הפעלה, ולא הסכם שכירות, ככל שהמשיב החליט לפצל את שטח המסעדה משטח המלון, ולרשום אותו כנכס נפרד מן המלון, היה עליו לשקול אם יש מקום לרשום את המפעיל כמחזיק בפועל בנכס, שהרי שאלת החזקה בפועל לצרכי ארנונה אינה נגזרת מן הזכות המשפטית בנכס אלא מן החזקה בפועל.

43. מסקנתנו כי מדובר במסעדה שהיא נפרדת ומובחנת מהמלון, גם אם היא מספקת ארוחות בוקר לאורחי המלון, מתחזקת מחומרים נוספים שהונחו בפנינו; מן הראיות שבפנינו עולה כי המסעדה תוארה במסגרת יחסי הציבור שלה בעיתונות כ"מתחם החדש, פנטסטיק, שנפתח השבוע בתל אביב, ניתן להגדיר כפרויקט שאפתני במיוחד. מדובר במקום שכל מהותו היא ליצור חוייה צבעונית ואסקפיסטית בכל היבט: מהעיצוב, דרך כלי ההגשה ועד לתבוסות המלצרים, שכוללות כפיות או מזלגות במקום כפתורים בז'קט זנב שועל ארוך שנגרר מאחורי כל איש שירות. פנטסטיק, ... פועל באווירת פורים בכל יום, לא משנה מתי... מי שעבר מכיר את הפרויקטים של... יודע שלמיקסולוג המוקפד יש עין חדה לפרטים, והאלמנטים הבולטים בכל המקומות שלו הם העיצוב הייחודי לצד הגשת קוקטיילים מורכבים. הפעם הוא הלך הכי רחוק שאפשר, עם מגוון חללים מופרעים במיוחד: שירותים שמעוצבים באריחי קרמיקה ורודים עם כדור דיסקו ענקי ופסקול אייטי שחוזר על עצמו; חדרי עישון בצורת צינוק; ובר גורם לך להרגיש כמו ניצב בסרט אנגלי תקופתי...". מן הכתבה עולה כי תפריט האוכל של השפית המוכשרת מבוסס על אוכל מעוצב היטב, כמו התפאורה, ומוצג בצורה חדשה ומקורית ותפריט הקוקטיילים מושקע לא פחות ומרחיק לכת בייחודיותו. מן הכתבה שפורסמה בחודש מרץ 2018 עולה כי במהלך ההרצה של המסעדה היא נפתחה בשעות הערב בלבד וכי היא עתידה להרחיב את פעילותה ולהציע בראנץ' צבעוני בסופי שבוע.

44. בנוסף לאמור, המשיב צירף צילומי דפים מתוך אתר המסעדה, בו מתוארת המסעדה כך: "פנטסטיק מקבוצת מאנקי ביזנס היא חווית אירוח מסעירה, המותחת את הגבולות שבין מסעדה, בר ותיאטרון. פנטסטיק מציג שני חללים, פתוח בכל יום בין השעות 18:00-23:00 וכולל גם בר קוקטיילים הוא מזמין ל"אירועי חברה, ימי הולדת או כל שמחה אחרת בכל ימות השבוע בשעות הצהריים והערב".

45. מובן כי יש לשמוח על מיזם שכזה בעיר, אולם לא נוכל להתעלם מכך שדווקא לנוכח תיאור הייחודי, ובשים לב לבעלות הנפרדת מבית המלון, מדובר במקום בילוי אשר באופן מובהק וברור מהווה עסק שאין לראות בו כאחד ממתקני המלון (גם אם הוא מעניק ארוחות בוקר בתשלום לאורחי המלון וגם אם בחוזה ההתקשרות הוא רשום כ"מפעיל"), ובפרט כי אין סיבה לראות בו כאחד ממתקני המלון לצורך סיווגו עבור תשלום ארנונה. העובדה שהעד מטעם העוררות השיב בעניין זה כי מדובר ביח"צ מטעם המסעדה דווקא תומכת במסקנה

כי מדובר בעסקים נפרדים לכל דבר ועניין, ואין כל סיבה לראות במסעדה כמתקן של המלון.

46. בנוסף לבחינת טיבה של המסעדה מבחינה מהותית, ובבחינת למעלה מן הצורך, בחנו גם האם העוררת הרימה את הנטל להראות כי המסעדה משרתת בעיקר את אורחי המלון, קרי, מבחינה כמותית.

47. העד מטעם העוררות העיד כי אורחי המלון יכולים לבחור בין לינה במלון ובין לינה הכוללת ארוחת בוקר. לפי עדותו, אורחי בתי המלון בתל אביב מעדיפים לאכול מחוץ למלונות, במסעדות בעיר, ולכן המסעדה אינה מציעה לאורחי המלון ארוחות ערב. לשאלה האם נערך רישום של אורחי המסעדה ואבחנה בין אורחי המלון לציבור הרחב השיב העד מטעם העוררת כי "יש רישום בבוקר מי מהסועדים הוא מאורחי המלון ומי לא. בשעות הערב אין רישום כזה. אורחים מהמלון יכולים להזמין מקום במסעדה באמצעות המלון או ישירות מהמסעדה ולכן אין רישום כזה". גם לפי עדותו, ניתן לקיים אירועים במסעדה, ובכלל זה ימי הולדת או כל שמחה אחרת.

48. מעדותו של העד מטעם העוררות עולה כי במלון יש 76 חדרים והמסעדה מכילה 60 מקומות. עוד עולה, כי ארוחת הבוקר במסעדה היא עד השעה 10:30 והיא רק לאורחי המלון. בהתייחס לאורחים בארוחות הערב – העד השיב כי מדובר בהערכות.

49. העוררות הגישו תצהיר מטעם רואה החשבון היועץ לענייני כספים, שכר וכלכלה של קבוצת סיטי הנמל בע"מ ושל מלונות אחרים המנוהלים על ידי חברת טרה אחזקות, דודו דיין. לתצהירו צירף רו"ח דיין טבלה המפרטת את מספר הסועדים הישירים מהמלון במסעדה ומספר הסועדים ישירים מהמסעדה בחודשים מרץ – נובמבר 2019 (החל מפתחתה). רו"ח דיין ציין בעדותו כי נתוני הסועדים מקרב אורחי המלון ידועים לו בפועל, בעוד נתוני המסעדה מבוססים על "צפי". רו"ח דיין אינו רואה החשבון של המסעדה, ולכן קשה לקבל את תצהירו, המתייחס למספר סועדים ספציפי (1,007, 1803 וכיו"ב) כמו גם שקשה לקבל את זאת שמדובר בהערכה או צפי ועל מה אלו מבוססים, בהיעדר תיעוד או מסמך המפרט את הנתונים שבבסיס בדיקתו כפי שמובאת בתצהיר זה. רו"ח דיין טען כי הערכותיו מבוססות על תחקיר עם בעלי המסעדה, מנכ"לית המלון והעד מטעם העוררות מר הובר. אלא שהעוררות לא המציאו תצהיר מאת מי מבעלי המסעדה וממילא ההערכות אינן מתיישבות עם טענת העוררות עצמן כי אין בדיקה בכניסה למסעדה ואין סימון מיהו אורח המלון ומי אינו אורח המלון. לפי עדותו של מר הובר, כאשר אורח מגיע למסעדה הוא אינו נשאל אם הוא אורח של המלון או לא ולכן לא ברור על מה נשענת "הערכת המנהלים". רו"ח דיין גם העיד כי עשרה אחוז מאורחי המלון מזמינים מראש ארוחת ערב במסעדה וכי הדבר נרשם. לא הומצא כל תיעוד או רישום התומך בנתונים אלו. לשאלת הוועדה, השיב רו"ח דיין כי אמנם צורפה לתצהירו כרטסת הנה"ח המלמדת על השקעת המלון במסעדה אבל לא צורפה כרטסת הנה"ח ממנה ניתן ללמוד על תשלומים של אורחי המלון שהזמינו ארוחות בוקר ו/או ערב מראש ושילמו למלון. כך גם לא צורפה כרטסת הנה"ח המלמדת על תשלומים מהמסעדה למלון מתוך הפדיון כאמור בהסכם ההפעלה. בהתאם לסעיף 7.2

להסכם ההפעלה, נתונים שכאלה יכולים היו להיות ברשות המלון. רו"ח דיין השיב כי הוא אינו זוכר את הסכומים ששולמו בגין רכישת ארוחות במסעדה עבור אורחי המלון. מכלל האמור מסקנתנו היא כי העוררת לא הרימה את הנטל להראות כי **מבחינה כמותית** המסעדה משמשת בעיקר את אורחי המלון.

50. מדו"ח הביקורת שנערך בנכס על ידי חוקר מטעם המשיב, בנוכחות מר אליאב בן חמו מטעם המסעדה, ציין מר בן חמו כי "השטח המסומן בצהוב ע"ג השרטוט משמש את אורחי המלון לארוחת בוקר ובערב עובר למסעדה". ב"כ העוררות ויתרה על תקירתו של העד מטעם המשיב. הדברים שנרשמו מפי מר בן חמו במהלך הביקורת תומכים במסקנה כי ארוחות הבוקר לאורחי המלון היא רק חלק מן הפעילות העסקית של המסעדה, ואינם מלמדים על כך שמדובר באחד ממתקני המלון או כי המסעדה משמשת בעיקר את אורחי המלון. אנו נמנעים מלהתייחס לטבלה שצירפה העוררת לסיכומי התשובה שלה ובה "ניתוח רגישות" של תפוסת המלון ביחס לתפוסת המסעדה. הטבלה לא הוגשה במסגרת ראיות העוררת, לא נערכה בתצהיר ועורך הטבלה לא נחקר אודותיה. בבחינת למעלה מן הצורך, נציין כי לא ניתן להסיק מן הטבלה את יחסי הגומלין הנטענים, שכן היא מבוססת על נתוני הבדיקה בסעיף 4 לתצהיר רו"ח דיין, שכפי שקבענו, לא ברור על אילו נתונים היא מבוססת ומה הוביל לקביעת הנתונים אודות הסועדים הישירים מהמסעדה.

51. בשולי הדברים נתייחס לעמדת היועץ המשפטי של משרד התיירות; מבלי לקבוע דבר בשאלת קבילותו של מכתב זה כ"חוות דעת", הרי שנראה כי אין באמור בו כדי לסייע לעוררת. היועץ המשפטי של משרד התיירות סבור כי מתקן מלונאי מספק מגוון שירותים ואינו מתקן לינה בלבד. אין מחלוקת בעניין זה. מעבר לכך שאין במכתבו בכדי 'להתגבר' על האמור בצו הארנונה של העיר תל אביב – יפו, נראה כי עמדת היועץ המשפטי מתייחסת לנסיבות שונות מאלו שבפנינו.

52. מכל מקום, מצאנו גם לציין כי מסקנתנו מתיישבת עם הרציונאל שבבסיס הסיוג המוזל של בתי מלון, אשר נבע מן הרצון לעודד את הסקטור התיירותי, ובכלל זה את בתי המלון, כמפעל המשרת את התיירות בישראל. כאשר מדובר במסעדה הנמצאת בבית מלון, ואשר מקיימת פעילות רבה ייחודית ומגוונת, אין אינטרס "להעדיפה" מבחינה ארנונאית על פני מסעדות אחרות שאינן מוקמות בבתי מלון או כאלה אשר מעניקות ארוחות למלונות בסביבתן ("שובר").

#### סיכומם של דברים;

מכלל האמור עולה כי מדובר במסעדה המופעלת על ידי המפעיל 'פנטסטיק', ומשמשת כמתחם מסעדה ובר קוקטיילים, כחלק מפעילותה העסקית של קבוצת מאנקי ביזנס המפעילה מספר מתחמי בילוי בעיר. העובדה שהמתחם ממוקם בבית מלון אינה הופכת אותו, מבחינה מהותית, למסעדה המהווה חלק ממתקני המלון, נהפוך הוא; מן החומר שבפנינו עולה כי מדובר במתחם בילוי של מיקסולוגים – יזמים ואנשי לילה. הקוקטייל בר מתואר, בין היתר, כגרסה "פנטסטית פרוגרסיבית רדיקלית פרוורטית ובעיר מוזזת מהמציאות מעין אולם נשפי בדיוני". לאור טיב

פעילות זו, שהינה פעילות עסקית מופרדת מובחנת ונבדלת מבית המלון, ובשים לב להוראות הסכם בין המלון והמפעיל, אין מקום לסיווג המסעדה כבית מלון. לכך הצטרפה העובדה שגם מבחינה כמותית העוררת לא הרימה את הנטל להראות כי המסעדה משרתת בעיקר את אורחי המלון.

כפי שצינו בפתח הדברים, לאחר ששטח הנכס פוצל משטח בית המלון, ולאור קביעת המשיב במכתב תיקון השומה מיום 21/5/2019 לפיו "מתחם זה מוחזק ומנוהל ע"י חברה חיצונית לבית המלון" מוצע כי המשיב ישקול רישום של המחזיק בפועל בנכס, בשים לב לתוכנו ומהותו של הסכם ההפעלה.

**הערר נדחה. אין צו להוצאות.**

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 27/6/27

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

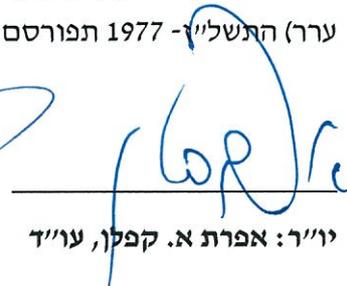


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: דאובן הרץ, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

עררים מס': 140018478

שליד עיריית תל-אביב – יפו

140020012

פני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי



העוררת: בית מלון ברידיצ'בסקי 14 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

### החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב ברידיצ'בסקי 14 בתל אביב - יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000187964 ח-ן לקוח מס' 10605763; 503 מ"ר מן השטח מסווג כמלון 3 כוכבים בעוד 98 מ"ר מסווג כבתי קפה ומסעדות, כלומר כ"בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
2. בהתאם להסכם פשרה בין הצדדים מיום 12/3/2014 סווגו 503 מ"ר מן השטח במלון 3 כוכבים. הערר שהוגש על ידי העוררת לשנת 2018 בגין חיוב שטח בסך 98 מ"ר כבית קפה ומסעדות, נדחה על הסף על ידי ועדת הערר בראשות עו"ד אורה קניוק, בשל הגשתו באיחור. כנגד החלטה זו הגישה העוררת ערעור לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים.
3. העוררת הגישה השגה בפני מנהל הארנונה לשנת 2019. בתשובתו להשגה מיום 17/3/2019 דחה מנהל הארנונה את ההשגה ביחס לחיוב שטח המסעדה /הבר וקבע כי: "בבדיקה וביקורת נמצא כי השטח הנ"ל משמש כ- בר קוקטיילים החל מ- 6.2014 (לאחר מתן הסכם הפשרה) ולו מפעילים פרטיים, הבר מהווה עסק עצמאי ונפרד מהמלון ומשמש בעיקר את הציבור הרחב כבר קוקטיילים אלכוהולי. לאור האמור, אין מקום להחיל את הסכם הפשרה על השטח הנ"ל וסיווג הנכס הנו בהתאם לצו הארנונה ויותר על כנו".
4. בערר שבפנינו טוענת העוררת כי יש לאחד את הנכסים, זה המשמש כמסעדה - בר וזה המסווג כמלון 3 כוכבים, ולחייב את שניהם על פי סיווג מלון 3 כוכבים. לטענת המשיב, מאז נחתם הסכם הפשרה עם העוררת חל שינוי עובדתי משמעותי המצדיק שינוי בסיווג הנכס, שכן הנכס חדל מלשמש את אורחי המלון והוא מופעל באופן עצמאי ומנותק מהמלון ופתוח לציבור הרחב.

5. ביום 5/12/2019 ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים, במסגרת הערעור שהגישה העוררת בפני בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, לפיה ההכרעה בערר שהוגש בגין חיובי הארנונה לשנת 2019, תחול גם על הערר שנדחה על ידי הוועדה בראשות היו"ר עו"ד אורה קניוק בגין החיובים לשנת 2018.

### טענות העוררת

6. בפתח סיכומיה העוררת מפנה להסכם הפשרה שנחתם בשנת 2014 בין הצדדים, ולטענת המשיב כי מאז חל שינוי עובדתי בנכס. לטענתה העוררת, טענות המשיב אודות שינוי עובדתי הן עורבא פרח, מוטעות ושגויות ואינן מבוססות על בדל ראיה.
7. לטענת העוררת, במהלך ימי השבוע, למעט שישי ושבת, פעילות בר הקוקטיילים עליה מבסס המשיב את עמדתו מתחילה בשעה 18:00. אף אחד מעדי המשיב לא ביקר בנכס לאחר השעה 18:00 ולא בשישי ושבת. שני החוקרים לא ביקרו בנכס בשעות הלילה. המשיב לא ביסס את הטענה כי הנכס משמש בעיקר את הציבור הרחב ולכן זין הערר להתקבל.
8. העד מטעם המשיב, מר רוני וקנין, העיד כי אינו יודע את מי משמש הלאונץ' בר והעיד כי ההחלטה שהנכס מופעל על ידי מפעיל פרטי אינה מסקנה שלו. העד לא ידע להשיב על סמך מה נקבע ממצא זה וציין כי לא בדק בעצמו אם מדובר במפעיל נפרד. בנוסף, הוא העיד כי אינו יודע אם במהלך היום הלובי משמש אורחים שאינם אורחי המלון ולא שלל את נוכחות אורחי המלון בבר. בנוסף, מעדותו עלה כי אורחי המלון חייבים לעבור בלובי כדי להגיע לחדריהם בשל מיקום המעלית וכי בדרך למעלית לחדרי המלון עוברים דרך הבר.
9. העוררת הוכיחה כי מדובר בלובי המלון, הנמצא בבעלות אותה יישות משפטית, שהיא העוררת. הבר אינו עסק עצמאי אלא שירות של המלון לצורך יצירת עניין אורבני וחוויתי הפתוח גם לקהל הרחב. החשבונות בבר הן של העוררת ולא קיימת הפרדה כטענת המשיב. הברמנים, המלצרים והטבחים הם עובדי המלון, הסחורה נקנית על ידי המלון ורישיון העסק הוא של המלון. מאז ומתמיד היה זה הלובי של המלון והכניסה למעלית ולחדרים וליתר שרותי המלון היא דרך שטח זה, המהווה את שטח הלובי. הלובי משרת את אורחי המלון ובמהלך היום מוגשים בו משקאות חמים וקרים. רק בשעות הערב והחל מ 18:00 מגיעים ללובי גם אורחים חיצוניים ומשעה זו בלבד מוגשים בו משקאות חריפים. מדובר בפעילות מוכרת ואינטגרלית כמעט בכל בתי המלון, בהם הלובי משמש את אורחי המלון אולם ניתן לקיים בו גם פגישות או פעילות אחרת והוא נחשב כחלק מהמלון. במהלך היום הלובי משמש אך ורק את אורחי המלון וחל איסור על אורחים חיצוניים להיכנס אליו. פעילות הלובי מפורסמת באתר המלון ומופיעה כחלק בלתי נפרד משירותי המלון. ההזמנות לבר מתקבלות דרך אנשי הקבלה למלון שמקבלים גם את ההזמנות למלון.
10. לאור כל זאת העוררת טוענת כי יש להאריך את הסכם הפשרה משנת 2014, שהוארך עד לשנת 2018, בהעדר שינוי עובדתי או משפטי המצדיק את שינויו. לטענתה, בהעדר שינוי עובדתי או משפטי לא ניתן לשנות סיווגו של נכס, ולעוררת אינטרס הסתמכות לפיו היא

לא תחויב בארנונה גבוהה יותר. העוררת מדגישה את ההעדפה של סיווג ספציפי ופוזיטיבי על פני הסיווג השירי ומפנה לפסיקה בעניין זה.

11. העוררת מפנה לפסיקה לפיה אין מקום לפצל את הנכס ויש להחיל את הכלל "הלך הטפל אחרי העיקר". בהעדר נימוק או יסוד לפיצול הנכס יש לקבל את הערר.

#### **העוררת הגישה סיכומי תשובה לסיכומי המשיב, והיא הוסיפה וטענה כי:**

12. בכדי שהרשות תוכל להשתחרר מהסכם הפשרה, עליה להצביע על שינוי נסיבות מהותי המצדיק זאת. אין שינוי עובדתי או משפטי המצדיק את שינוי סיווג השטח, אף שפג תוקפו. העוררת מפנה להחלטת ועדת הערר ולפסיקה.

13. העוררת טוענת כי טענות המשיב לפיהן הלאונג' בר והמטבח משרתים את לקוחות המלון ולקוחות מזדמנים במשך היום והלילה אינה נכונה. העוררת מאבחנת את עניינה מהחלטת ועדת הערר בעניין מסעדת פיצרוי לשעבר (בעניין מרקור איתמר), שם דובר במסעדה שלא הייתה בתוך לובי המלון, אלא בנפרד ממנו, ובבעלות עם שותפים חיצוניים למלון ברובם, ואשר הייתה פתוחה גם ביום וגם בלילה.

14. העוררת חוזרת על תשובת המשיב לפניה לפי חופש המידע שצורפה לערר, בה ציין המשיב כי לפיה גם ברים, מועדונים ולאונג' ברים למיניהם, הנמצאים בשטח מלון, ומשרתים בעיקר את המתאכסנים בו, מסווגים כבית מלון. לטענת העוררת ברור כי מועדונים אינם משרתים בהכרח את אורחי המלון ובבחינת קל וחומר כי כך הוא כשמדבר בלובי המלון.

**לאור כל האמור העוררת טוענת כי יש לקבל את הערר, לקבוע כי השטח שבמחלוקת מהווה חלק בלתי נפרד מהמלון, ולסווגו כחלק בלתי נפרד משטח המלון.**

#### **טענות המשיב**

15. לטענת המשיב יש לבחון אך ורק את השאלה האם הנכס משמש בעיקר את אורחי המלון, זאת על פי לשונו הברורה של סעיף 3.3.6 לצו הארנונה.

16. לטענת המשיב, מדובר בפעילות מסעדה ובר קוקטיילים המכונה ה"בל בוי" ונמצאת בשטח המלון. בכתבי הטענות של העוררת, בתצהירו של העד מטעמה ובסיכומיה, העוררת כלל לא טענה כי ה"בל בוי" משרת בעיקר את אורחי המלון. העד מטעם העוררת השיב כי הוא אינו ודע מה מספר האנשים שמגיעים לכר בשעות הערב, כי אין לו רישום מי מהאורחים הוא מאורחי המלון ומי אינו אורח המלון. המשיב מפנה להחלטת ועדת הערר בערר 140006060 ו 140008461 מרקור איתמר (להלן - "עניין מרקור איתמר"), בה נקבע כי העורר יכל לאסוף ולהציג נתונים מדודים מדויקים ומאומתים על מספר האורחים במסעדה. בהעדר תשתית עובדתית שתצדיק את סיווג הנכס תחת בית המלון ובשים לב לנטל ההוכחה המוטל על העוררת – המשיב טוען כי יש לדחות את הערר.

17. בעניין הסכם הפשרה; המשיב טוען כי אין מדובר בהשתחררות מסכם קיים, כפי שטוענת העוררת, אלא בסירוב להחיל את הסכם הפשרה, שתוקפו פג, לתקופה נוספת. לטענתו, אין להנציח הסדרים חוזיים ללא הגבלת זמן ויש לשמור על יכולתה של הרשות הציבורית לפעול על פי האינטרס הציבורי ולגבות מס אמת. המשיב מפנה לפסיקה בסוגיה זו. מועדון ה"בל בוי" הושק בחודש יוני 2014, כלומר לאחר חתימת הסכם הפשרה במרץ 2014. מנהל המלון הודה בתקירתו כי חל שינוי בשימוש ובפעילות בשטח שבמחלוקת מאז נחתם הסכם הפשרה. בסוף שנת 2017 ה"בל בוי" הרחיב את פעילותו ופתח את שעריו בימי שישי ושבת גם בשעות הבוקר לקהל הרחב, ולא רק בערבים, הרחיב באופן משמעותי את פעילותו ובכך הגדיל את מספר הלקוחות שאינם אורחי המלון. המשיב מפנה לפרסומים שונים בעניין זה.

18. בהסכם הפשרה צוין באופן מפורש כי הוא יתול כל עוד לא חל שינוי במצב העובדתי, במחזיקים בנכס בשימוש בו ובדין החל. ככל שהעוררת מבקשת לטעון טענות בעניין חיוב הרשות להאריך את ההסכם, בית המשפט המוסמך לדון בטענותיה הוא בית המשפט לעניינים מינהליים.

19. המשיב טוען כי ה"בל בוי" פתוח לקהל הרחב באמצע השבוע החל מהשעה 18:00 ועד השעה 1:00 ופתוח לקהל הרחב בימי שישי ושבת רוב שעות היום. רק בשעות הפעילות של ה"בל בוי" נמכרים דברי מזון, שתייה אלכוהולית, שתייה חמה וקלה וכיו"ב והקבלה של המלון אינה נמצאת בשטחו. במלון יכולים להיות בתפוסה מלאה 51 איש וה"בל בוי" יכול להכיל 40-50 אורחים. תשתית עובדתית זו מובילה למסקנה כי ה"בל בוי" מעניק שירותים בעיקר לאורחים מחוץ לבית המלון.

20. מבחינה פיסית; עמדת הבר מן משמשת אך ורק בשעות הפעילות של ה"בל בוי", השטח המכונה "הבטלר", שהוא "בר סודי", עובד רק בשעות הפעילות של ה"בל בוי", חדר העישון והאחסון מיועד לאחסון שתייה המוגשת בערבים בלבד ובשעות הערב מהווה אזור עישון, כלומר משמש בעיקר את לקוחות ה"בל בוי". בנוסף, בית המלון אינו מציע לאורחיו שירותי הסעדה ושירות חדרים והמטבח מיועד להכנת אוכל רק בשעות פעילות ה"בל בוי". על פי אתר המלון ניתנים תלויים לאורחות בוקר בחמישה בתי קפה הסמוכים למלון בלבד.

**לאור כל האמור המשיב טוען כי יש לקבוע שאין לראות בנכס כבית מלון ודין הערר להידחות.**

#### **דיון והכרעה**

21. בפתח הדברים נציין, כי על פי ההלכה, נטל הראייה מוטל בענייני ארנונה על העורר, וכך גם בענייננו.

22. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס נושא הערר משמש כמסעדה/ בר קוקטיילים, נמצא בשטח המלון, ומשמש גם את אורחי המלון וגם את הציבור בכללותו. לטענת העוררת היא זו שמפעילה את המסעדה/ בר והמשיב לא חלק על כך בסיכומיו.

23. קראנו את הסכם הפשרה בין הצדדים שנחתם ביום 12/3/2014 (נספח ג' לכתב התשובה של המשיב). מן ההסכם עולה כי "תקופת ההסכם" הוגדרה עד ליום 31/12/2015. מטענות הצדדים אנו למדים כי תוקף ההסכם הוארך מעת לעת. בסעיף 4 להסכם נקבע כי במשך **תקופת ההסכם** מתחייבים הצדדים לנהוג על פיו כל עוד לא חל שינוי עובדתי במחזיקים בו, בשימוש הנעשה בו ובדין החל. בהתאם לסעיף 5 להסכם העירייה שמרה על זכותה לערוך ביקורת בנכס. אנו סבורים כי משהסתיימה תקופת ההסכם שהוגדרה בו, המשיב רשאי לחייב את הנכסים בהתאם לשימוש שהוא סבור שנעשה בהם בפועל, גם אם סיווגם במסגרת הסכמי הפשרה היה שונה בעבר. ראו בעניין זה עמ"נ 14-08-44487 חברת טי.אס.סי תקשורת בע"מ נ' עיריית פתח תקווה (פורסם בנבו).

יחד עם זאת אנו מוצאים לנכון להעיר כי ככל שמנהל הארנונה החליט שלא להאריך את תוקף הסכם הפשרה במלואו, כפי שככל הנראה עשה בשנים קודמות, כלומר החליט שלא לאמץ ולהאריך את ההסכמה ביחס ל - 602 מ"ר, אזי שהחלטתו מהווה **החלטה חדשה**; בנסיבות כאלה לא היה מקום לנסח את תשובתו להשגה כהחלטה יחד צדדית להאריך את הסכם הפשרה ביחס **לחלק** מן השטח ולקבוע כי חלק מן השטח לא יהא כלול בו. דעתנו כי מן הראוי שהחלטה כזו תתנסח כהחלטה חדשה ביחס לשנת המס הרלוונטית, ולא כהחלטה להאריך "חלק" מהסכם הפשרה.

24. כך או כך, וועדת הערר אינה מוסמכת לדון בחיוב העירייה מכח הסכם פשרה/ בתנאים להשתחררותה ממנו, והעוררת רשאית לפנות לבית המשפט המוסמך בעניין זה, קרי, לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים. בנסיבות אלו, אנו דוחים את טענות הצדדים ככל שהן נוגעות להסכמי הפשרה שנחתמו בעבר בין הצדדים, באופן שנדון אך ורק בשאלת סיווג הנכון של הנכס שבמחלוקת (98 מ"ר) בשנת 2019.

25. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), התשנ"ג – 1992 (להלן – "**חוק ההסדרים**"), קובע את סמכותה של העירייה להטיל ארנונה על בסיס העיקרון כי הארנונה תחושב ליחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, שימושו ומקומו וכי התשלום יהא בידי המחזיק בנכס.

26. מועצת העיר תל אביב – יפו, אשר התקינה את צו הארנונה מכח הסמכות שבחוק ההסדרים ובתקנות ההסדרים, קבעה את סיווג בתי המלון בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה בלשון זו:

*"בתי מלון... לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט נופש והצמודים לבית המלון.*

*תנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחוייבו לפי שימושים".*

27. מנוסח צו הארנונה אנו למדים כי מחוקק המשנה ראה בבית מלון מערך רב תכליתי הכולל שתי קטגוריות; האחת - חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה ומשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש הצמודים לבית

המלון. השנייה - חנויות, משרדים ועסקים אחרים הנמצאים בתוך בית המלון אשר יחויבו לפי שימושם.

28. מכאן כי השאלה היחידה בה עלינו להכריע היא האם בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו הארנונה יש לסווג את המסעדה - בר הנמצאת בשטח המלון כבית מלון, בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו, כטענת העוררת, או שיש לסווגה כמסעדה, קרי, על פי סעיף 3.3 לצו.

29. בפנינו דו"ח ביקורת שערך בנכס החוקר מטעם המשיב, מר רוני וקנין, ביום 17/1/2018. בדו"ח הביקורת הוא ציין בין יתר כי במלון קיים לאונג' בר (בר הפועל במשך היום והלילה גם ללקוחות קרואים). בתיאור המלון הוא ציין כי המטבח משמש את הלאונג' בר וכי "אין תדר אוכל המשמש את אורחי המלון, אין המלון מכין בו ארוחות בוקר כלל, או כל ארוחה אחרת, אין מטבח מרכזי המשרת את המלון, ניתנים תלושים לארוחות בוקר בבתי קפה הסמוכים למלון כמו "אר קפה", "קפה קפה", "לנדוור הבימה" ו"נחמה וחצי". עוד צוין בדו"ח זה כי "בקומת הקרקע קיים לאונג' בר + מטבח צמוד המשרת אותו ומקומות ישיבה (מפעיל פרטי שלדברי בתיה בשותפות עם בעלי המלון). הלאונג' בר והמטבח משרתים את לקוחות המלון ולקוחות מזדמנים במשך היום והלילה".

30. בפנינו דו"ח ביקורת נוסף מיום 10/3/2019 שערך החוקר מטעם המשיב מר רוני וקנין. בדוח זה הוא ציין כי בקומת הקרקע קיים דלפק קבלה מאויש עם מחשב וציוד משרדי וכן אזור לאונג' בר ובו מטבח מאובזר המשמש את הלאונג' הפתוח מ 18:00 ועד אחרון הסועדים. בדומה לדו"ח הביקורת הקודם, גם כאן ציין החוקר כי אין מטבח מרכזי המשרת את המלון וכי ניתנים לאורחים תלושים לארוחות בוקר בבתי קפה סמוכים. באשר לגורם המפעיל את הבר ואורחיו צוין כי: "קיים לאונג' בר + מטבח צמוד המשרת אותו ומקומות ישיבה (מפעיל פרטי). הלאונג' בר והמטבח משרתים את לקוחות המלון ולקוחות מזדמנים במשך היום והלילה".

31. ביום 30/12/2019 נערכה ביקורת נוספת בנכס על ידי החוקר מר ניר לוי. החוקר תיאר את הממצאים בקומת הקרקע, ציין כי קיימת כניסה פתוחה מן הרחוב, מעבר פתוח מהלובי קבלה למלון ומעבר פתוח ללובי מעלית של המלון. במסגרת התייחסות הלקוח צוין כי "השטח בצהוב משמש כבר משקאות ומסעדה שנקרא בל בוי הפעיל מהשעה 18:00, הבל בוי מופעל על ידי מפעיל חיצוני. עד השעה 18:00 השטח משמש ללובי הישיבה של המלון, המטבח לא פעיל והאנשים שנראו הינם עובדים של המלון ולקוחות של המלון, הבחורה שנראתה מקבלת הזמנות בטלפון לבל בוי גם עובדת המלון".

32. כעולה מן התשריט שהכין החוקר מר לוי וחתם על גביו, השטח הצהוב, שהוא השטח שבמחלוקת, אינו כולל את דלפק הקבלה של המלון, את חדר המדרגות, לובי המעלית ואזור אחסנה צמוד לחדר המדרגות והמעלית.

33. מכלל האמור עולה כי השטח שבמחלוקת הוא למעשה **שטח דו תכליתי**; הוא משמש כחלק מבית המלון ועד השעה 18:00 משמש כלובי של המלון. יחד עם זאת, לא מוגשות בו ארוחות לאורחי המלון. במשך כל שעות היממה המעבר לחדרי המלון הוא דרך המעלית ובכדי להגיע אליה עוברים אורחי המלון בשטח זה, כלומר הוא משמש גם כשטח מעבר למעליות. כאמור, שטח המעלית, המדרגות ודלפק הקבלה הם חלק מן השטח המסווג כבית מלון. החל מהשעה 18:00 אותו שטח הופך למעשה לבר, המשרת לטענת העוררת גם את אורחי המלון וגם את הקהל הרחב. בנסיבות אלו, בהן חלק משטח המלון הופך בשעות מסוימות לבר – מסעדה, איננו סבורים כי המסקנה היא, כטענת העוררת, שיש לסווג שטח זה כמלון. כפי שנראה בשרטוט, חלק מן השטחים בקומת הקרקע שהם שטחי מלון "מובהקים", ובהם עמדת הקבלה ולובי המעלית סווגו כחלק משטח המלון. המחלוקת אם כך נוגעת לשטחים אשר משמשים עד השעה 18:00 כלובי המלון והחל משעה זו כמסעדה - בר, כמתואר להלן. על אף שבשלוש ביקורות שונות נאמר לחוקר כי אזור הבר מופעל על ידי מפעיל חיצוני, העוררת טענה כי היא מפעילה אותו בעצמה, והצדדים לא טענו בעניין זה. כך או כך, מדובר באזור המשמש גם כחלק מן המלון וגם כמסעדה/ בר ובהיותו משמש גם את אורחי המלון וגם אורחים אחרים הרי שעלינו לבחון את סיווגו בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו הארנונה. סעיף זה נועד עבור שטחים בתוך בית מלון, המשמשים כחלק מן המלון, אשר בהם עושים שימוש גם אורחי המלון וגם הציבור הרחב, כזה הוא השטח נושא הערר. משקבענו כי מדובר בשטח שיש לראות בו כ"שטח המשמש כמסעדה או בית קפה" במלון, הרי שלצורך סיווגו עלינו לבחון האם הוא משמש **בעיקר** את אורחי המלון.

34. מן החומרים שבפנינו עולה כי מדובר בבר קוקטיילים הנושא את השם "בל בוי". כעולה מכתבה שפורסמה בחודש ינואר 2018 וצורפה לתצהירי המשיב, "מאז שנפתח בקיץ 2014 היה בר הבל בוי הילד המשוגע בתעשיית הקוקטיילים והאלכוהול בתל אביב". על פי אותה כתבה הבר מגיש "את הבראנץ' הכי משוגע בארץ" שהוא "הכי רחוק מהרגיל שאפשר להעלות על הדעת". זאת בעוד, כאמור, אורחי המלון מקבלים שוברים לארוחות בוקר בבתי קפה מחוץ למלון. מן הכתבות שצורפו עולה כי מדובר בבר ממותג וייחודי, מעוצב בקפידה, שהמלצרים שלבושים כרוקחים בבית מרקחת בשנות ה-30 והוא מציע קוקטיילים "עם חומרי גלם משוגעים, כוסות מעוצבות בהגזמה וטעמים מעניינים וחוויתיים שחורגים מהנורמה". הבראנץ' המוגש מתואר כ"קינקי במיוחד, מלא הומור וגירוים ויזואליים עם תפריט הרפתקני וקוקטיילים מסקרנים". בכתבה שצורפה לתצהיר המשיב צויין גם כי "המשחק המשעשע שמתקיים כאן, זה בהחלט המקום להתנסות ולחוות שואו שלם שממש לא מתמקד רק באוכל אלא בכל החוויה שמסביב".

35. המשיב צירף לתצהירו דפים מתוך אתר האינטרנט של הבר, בהם צוין כי שעות הפתיחה שלו הן בימים ראשון עד רביעי מהשעה 18:00 ועד השעה 2:00 ובימי שישי ושבתי החל מהשעה 10:00 ועד השעה 15:00 ומן השעה 18:00 ועד השעה 3:00. המשיב צירף צילומי תפריטים של הבר, שנראים מרשימים וייחודיים באופן יוצא דופן.

36. בדיון ההוכחות שנערך ביום 20/1/2020 העיד העד מטעם העוררת, מר טל גורדון, כי לפני כחמש שנים הופסקו ארוחות הבוקר במלון וכי לפני כשנה (ראשית שנת 2019 – הערת הועדה) החלו להגיש ארוחות בוקר בימי שישי ושבתי. הארוחות מוגשות גם לאורחי המלון וגם למי שאינם אורחי המלון. מר גורדון אישר כי שעות פתיחת הבר הן במלך השבוע מהשעה 18:00 ועד 1:00 ובסופי שבוע גם מהשעה 11:00 עד השעה 15:00 (ולא כאמור באתר). מר גורדון ציין כי הלווי והבר הם באותו מתחם ובמהלך היום הלווי מתופעל במסך השבוע על ידי עובדי המלון.

37. לשאלה אודות מספר האורחים שמגיעים לבר בשעות הערב, השיב העד מטעם העוררת כי "אין לי רישום מי מגיע מתוך המלון ומי מגיע מחוץ למלון לבר" והוא העריך כי הלווי יכול להכיל 40-50 איש. עוד עלה מעדותו כי במהלך השבוע אורחי המלון אוכלים בבתי קפה בסביבה ובסופי שבוע יכולים לבחור האם יאכלו במלון או בבתי קפה בסביבה. מר גורדון העיד כי פקידת הקבלה של המלון מקבלת הזמנות גם עבור הבר. העד לא ידע להשיב אודות התלבושות של המלצרים, האווירה התיאטרלית, לא ידע להשיב האם הבר הוא אחד הברים המדוברים בעיר. העד השיב כי לבר הבל בוי יש דף נחיתה נפרד באינטרנט המשמש בעיקר להזמנות.

38. כפי שטענה העוררת, החוקרים מטעם המשיב ביקרו בנכס במהלך שעות היום ולא בשעות הלילה. העד רוני וקנין לא ידע להשיב האם הבר משמש רק את לקוחות המלון וציין כי את האמור בדו"ח, לפיו הבר מופעל על ידי מפעיל חיצוני, הוא רשם מפי מנהלת המשק במלון. הוא אישר כי אורחי המלון עוברים בלווי על מנת להגיע לחדרים דרך המעליות. יחד עם זאת, עמדת הקבלה של המלון נמצאת מחוץ לבר.

39. מכלל החומר שבפנינו עולה כי גם אם לטענת העוררת הבר מופעל ידה ולא על ידי מפעיל חיצוני (כפי שנטען על ידי מנהלת המשק בביקורות במועדים שונים), מדובר במקום בלוי ייחודי, אשר פועל בלווי המלון במהלך השבוע החל מן השעה 18:00 ועד 1:00 בבוקר ובסופי שבוע גם בשעות הבוקר החל מן העשה 11:00. בנסיבות בהן שטח הלווי של המלון משמש בחלק משעות היום כלובי המלון ובחלק משעות היממה (ערב, לילה ושני בקרים) כמסעדה - בר, מן הסוג המתואר, ובשים לב לכך ששטח המעלית, המדרגות ועמדת הקבלה סווגו כחלק משטח המלון, עלינו לבחון את סיווגו בהתאם ללשונו של סעיף 3.3.6 לצו הארנונה.

40. מעדותו של העד מטעם העוררות עולה כי במלון יש 22 חדרים והבר מכיל 40-50 מקומות. אורחי המלון אינם אוכלים ארוחת בוקר במלון במהלך השבוע ובסופי שבוע הם יוכלו לבחור בין ארוחה במלון וארוחה בבית קפה בסביבה. אין מחלוקת כי הבר משמש גם את אורחי המלון וגם אורחים מחוץ למלון. העד מטעם העוררת לא ידע למסור נתונים אודות מספר האורחים במסעדה. הגם ואפשר היה לחשוב שיתכן והבר משמש בעיקר את אורחי המלון, העוררת לא המציאה כל ראיה לכך. אפשר להניח כי הפעילות בבר מתועדת ונרשמת, אולם העוררת, כמי שלטענתה מפעילה את הבר, לא המציאה נתונים כאלה או אחרים, ואף לא על דרך האומדן, על מספר הסועדים בבר מקרב אורחי המלון ואלו שאינם אורחי המלון. הלכה פסוקה היא כי נטל ההוכחה מוטל בדיני ארנונה על העורר. בהיעדר כל תיעוד או

רישום שילמד על כך שהבר משמש בעיקר את אורחי המלון, כלשון צו הארנונה – אין מנוס מדחיית הערר.

41. מסקנתנו מתיישבת עם הרציונאל שבבסיס הסיוג המוזל של בתי מלון, אשר נבע מן הרצון לעודד את הסקטור התיירותי, ובכלל זה את בתי המלון, כמפעל המשרת את התיירות בישראל. כאשר מדובר בבר - מסעדה הנמצא בשטח בית מלון, ואשר מקיים פעילות רבה ייחודית ומגוונת, אין אינטרס "להעדיפו" מבחינה ארנונאית על פני מסעדות / ברים אחרים שאינם ממוקמים בבתי מלון.

#### סיכומם של דברים;

מכלל האמור עולה כי העוררת לא הרימה את הנטל להראות כי בר - המסעדה ה"בל בוי", משרת בעיקר את אורחי המלון ועונה על התנאים הקבועים בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה.

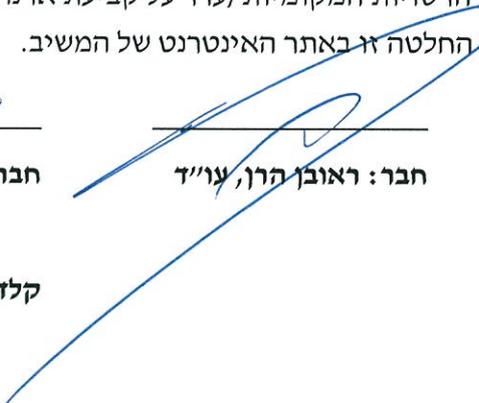
הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 27/6/21

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

  
חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

  
חבר: ראובן הרון, עו"ד

  
יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי