



ערר מס': 140026040

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

**שליד עיריית תל אביב יפו**

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי וינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

**העוררת: אוטו חן בע"מ**

- נגד -

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א**

**החלטה**

**הקדמה וגדר המחלוקת:**

1. עניינו של ערר זה בשאלת סיווג נכס מס' 2000222399, חשבון לקוח 10622872 ברחוב המסגר 18 תל אביב, בשטח של 131 מ"ר, הרשום על שם העוררת ומסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים", בעוד העוררת מבקשת לסווגו כמחסן.
2. בהשגתה ובעררה הסתפקה העוררת בהצגת הטענה כי "מדובר בנכס אשר משמש בפועל כמחסן".
3. המשיב הפנה בכתב תשובתו להשגה להוראות סעיף 3.3.2 לצו הארנונה על תנאיו המצטברים, אשר בהם, לטענת המשיב, לא עמדה העוררת. כן ציין, כי במעמד הביקורת, מסר לה מנהל נכסי העוררת, כי הציוד שבנכס אינו של העוררת אלא של בעל חנות סמוכה.
4. יצוין כי במעמד הדיונים, הבהיר בא כוח העוררת, כי הערר מתייחס לתקופה מיום 1.1.24 ועד ליום 31.10.24, מועד בו העבירה העוררת את שם המחזיק, על שם השוכרת מטעמה. בהמשך הוברר כי היא בעלת החנות הסמוכה.

**ההתדיינות בפנינו:**

5. העוררת הגישה את תצהירו של מנהל הנכסים מטעמה מר דני אילן. המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה מר אושרי בן דוד בעקבות ביקורו בנכס ביום 25.2.24.
6. מר אילן הבהיר כי הנכס מצוי בקומת גלריה של מפלס קומה ראשונה בבניין, כי בפועל שימש כל העת את השוכרת של העוררת – חברת קריסטלינו לצורך מעבדת שירות ותיקוני אופניים.
7. מר אילן הסביר כי חוזי השכירות של העוררת עם חברת קריסטלינו היו קצרי תקופה ולא אפשרו (חוקית) לצדדים להעביר את הנכס על שם השוכרת.
8. ביום 1.11.24 העבירו הצדדים את הנכס על שם השוכרת הואיל ונערך ביניהם הסכם שכירות לתקופה שאפשרה העברת הרישום. הסכם זה לא הוצג בפנינו, וכן כל הסכם אחר.

9. מר אילן הבהיר בסעיף 9 לתצהירו כי הנכס משמש לטובת אכסנת אופנים וקורקינטים תקולים למיניהם ואף צירף תמונות.
10. ביום 27.3.25 נחקרו העדים. מר אילן הבהיר כי אורך זמן האכסנה משתנה בהתאם ללקוחות המתקנים.
11. מר אילן הבהיר בחקירתו כי לבד מן הנכס, לחברת קריסטלינו חנות הממוקמת במבנה מחובר, אך בלא גישה ישירה ביניהם. הכניסה לחנות מרחוב המסגר ואילו הכניסה לנכס מרחוב ריב"ל. **"אין דרך גישה שמחברת את המחסן ישירות אל החנות. כדי להגיע לנכס צריך לצאת מרחוב המסגר 18 לרחוב ולרדת ברחוב ריב"ל 32 ולעלות 10 מדרגות עד לגלריה של המחסן"**.
12. לשאלת הוועדה לעניין הקרטונים שנראו בתמונות שצורפו לתצהירי שני העדים (של העוררת ושל המשיב) הבהיר כי מדובר בחלקי חילוף, דוגמת שלדות, אשר מביאים ארוזים בקרטונים, וכי התיקון מתבצע **"בחנות שיש שם חלק של מעבדה"**.
13. מר אושרי הבהיר כי הכניסה לנכס הינה בקומת הגלריה מצד רחוב ריב"ל.

### **דיון והכרעה:**

14. בסיכומיה טוענת העוררת כי **"מחסן הוא מחסן"**, בלא לצקת לתוך הגדרת מחסן חובת קישור בין העוררת הרשומה לבין המחזיקה בפועל.
15. את טענתה מבקשת העוררת לחזק על פי הכלל כי חוק מיוחד גובר על חוק כללי **Lex specialis derogate lex generalis**, מכאן שיש להחיל סיווג מיוחד (מחסנים) על תעריף כללי של **"לא למגורים"**.
16. העוררת מוסיפה כי יש להעדיף פרשנות לטובת הנישום, שכן בערר עולה שאלת פרשנות המונח **"מחסן"**, בנסיבות מיוחדות של מקרה זה.
17. העוררת אף העלתה בסיכומיה, לראשונה, את הטענה החלופית כי יש לסווג את הנכס בסיווג של **"מלאכה"**. טענה זו נדחתה, הן בהיותה הרחבת חזית (כלל לא עלתה בפני המשיב ואף לא בפניו בעת הדיון), והן לאור נימוקי דחיית הערר לגופו כמופרט להלן.
18. צדק המשיב בתשובתו להשגה (סעיף 3 למכתבו מיום 29.2.24), כי התברר לו כי הציוד שבמחסן שייך לחנות בשם קריסטלינו, בעוד המחזיק בנכס הינה העוררת. המשיב אף הוסיף למכתבו, למעלה מן הצורך, כי ניתן **"להעביר החיוב בארנונה כללית על שם השוכרת קריסטלינו כמחזיקה בנכס, יש להעביר לאגפנו העתק מהסכם שכירות בתוקף... ועם קבלתו ולאחר בדיקה נשיב בהתאם"**.
19. המשיב הלך בדרכה הסלולה של ההלכה הפסוקה, לפיה סיווגו של נכס יבחן על פי השימוש שעושה בו המחזיק **הרשום**. כך קבענו בתיק ערר 140018877 **ענבר מרחב גיי פרסום ושיווק בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**: **"יסוד מוסד ופסוק בדיני הארנונה כי נכס מחויב בהתאם לשימוש אותו עושה המחזיק בנכס"** (סעיף 10 להחלטה. ראה שם גם אזכור של החלטות קודמות).
20. העוררת, הן בהשגתה והן בעררה, לא התייחסה לקיומו של מחזיק אחר בנכס. אין זאת, אלא כי הבינה היטב (ולמצער, הבנה קונסטרוקטיבית), כי הסיווג הינו תוצאה של השימוש של המחזיק הרשום.
21. פרקליטי העוררת אף מודעים לפסק דינה של כב' השופטת לימור ביבי מיום 9.7.24 בתיק עמ"נ 30153-04-23 **אורבן פלייס בע"מ נ' מנהל הארנונה ת"א**, שם ייצגו את המערערת.

בפס"ד זה לא רק שנקבע שוב העקרון כי הסיווג חייב להיות משולב, הן של מהות השימוש והן של מיהות (מי-הוא) המשתמש, אלא "בהיעדר כללים ברורים, בין היתר, בכל הנוגע לתקופת החזקה מינימלית – גזירה ובהתאם לה על הרשות לבחון בתכיפות ולשנות סיווגי נכסי משנה, לאור תחלופה גבוהה ומהירה של מחזיקים היא גזירה שהרשות תעמוד בה ושראו להטילה לפתחה של הרשות". (סעיף 14 לפסה"ד).

22. העוררת חשפה במהלך הדיון את העובדה כי ביום 1.11.24 העבירה את הנכס על שם השוכרת, והודתה כי אותה שוכרת היא זו שהחזיקה בנכס, קודם לכן. דא עקא, כך טענה, כי הסכמי השכירות עמה היו קצרי טווח ולא אפשרו העברת שם המחזיק על שם השוכרת.

23. לא בכדי קבע המחוקק כי רישום שוכר יכול וייעשה רק בגין תקופת שכירות של שנה ויותר. השכרת נכס לתקופה קצרה יותר, משמעותה, על יסוד "מכלל לאו אתה שומע הן", כי המשכיר הוא העושה את השימוש בנכס והסיווג ייקבע בהתאם.

24. העוררת אינה חולקת על כך שהיא אינה עושה בנכס שימוש לאכסון. משמעות הדברים כי עיסוקה של העוררת בנכס, הינו עיסוק של השכרת נכס מניב, בגינו היא מקבלת תמורה, דהיינו, "פעילות עסקית".

25. למעלה מן הצורך נציין כי הן בהשגה והן בהודעת הערר לא רק שהעוררת לא התייחסה לשאלת המשתמש בנכס, אלא גם לא התייחסה כלל למהות השימוש בנכס.

26. על העוררת הטוענת שימוש של מחסן להתכבד ולפרט האם הנכס משמש אותה לאחסנה בלבד, האם הוא משמש אותה לשיווק והפצה, האם הוא מצוי באותה קומה או בקומה סמוכה לעסק אותו הוא משרת, והאם מגיעים לקוחות אל העסק, הכל בהתאם לתנאים המצטברים המיוחדים לצורך הסיווג המיוחד שבגינו תעריף מוזל.

27. בחקירתו הנגדית של מר אילן הובהר כי הנכס משמש את השוכרת של העוררת לתקופות קצרות התלויות במשך תיקון האופניים, יכול ותהיינה קצרות מאוד ועד לימים אחדים, בלשונו של העד: "זה משתנה בהתאם ללקוחות המתקנים, זה יכול להיות יומיים יכול להיות שבועיים".

28. הפסיקה קבעה במפורש כי מחסן נועד "לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף". ראה בתיק עמ"נ (ת"א) 50496-07-10, חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה ת"א (פורסם בנבו), וכן ראה החלטת וועדת הערר בתיק 140022226 חברת גוש 7052 חלקה 216 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, שם נקבע בסעיף 28 להחלטה (היו"ר עו"ד אפרת קפלן) בסעיפים 28-29 כי:

התכלית בבסיס סעיף 2.3.3 לצו הארנונה המעניק סיווג מופחת ל"מחסנים" היא הוזלת דמי הארנונה למחסן המשרת עסק ולא לעסק העיקרי עצמו (ר' עמ"נ (ת"א) 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב).

הפסיקה קבעה כי התעריף המיוחד והזול למחסנים מיועד למחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, עובדיו ולקוחותיו. ר' למשל: עמ"נ 50496-07-10 (ת"א) חברת סבן ניסים נ' עיריית תל אביב.

29. עוד נציין, כי מן העובדות שהתבררו בפנינו עסקינן בנכס המשרת את חנות חברת קריסטלינו, שלא במשמעות של המחסן הקלאסי שתואר בפסיקה.

מר אילן, הודה בחקירתו, לשאלות הוועדה, כי בנכס נמצאים גם ארגזים, בהם חלקי חילוף, לצורך תיקון האופניים שמתבצעים בחנותה של קריסטלינו, אשר חלק ממנה, משמש, כלשונו, כ"מעבדה".

לעניין זה ראה עמ"נ 52973-11-10 סטימצקי נ' מנהל הארנונה פ"ת ועמ"נ 46324-10-12 שטראוס נ' מנהל הארנונה פ"ת.

## סוף דבר

30. לאור כל האמור לעיל, אנו דוחים את הערר ומחייבים את העוררת בהוצאות על סך 2,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום \_\_\_\_\_.

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 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 : אודי וינריב, כלכלן

\_\_\_\_\_  
חבר : עו"ד אהוד פלדמן

\_\_\_\_\_  
יו"ר : עו"ד יהושע דויטש

קלדנית : ענת לוי

**בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית**

**שליד עיריית תל אביב-יפו**

**ערר מס': 140024714**

**בפני חברי ועדת הערר:**

**יו"ר – עו"ד אפרת קפלן**

**חבר – עו"ד ראובן הרן**

**חבר – עו"ד אהוד מ. פלדמן**

**העורר: גבריאל מצסה**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו**

### **החלטה**

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' מבשר 7 תל אביב-יפו הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000326189 ח-ן ארנונה מס' 10951592 ששטחו 21 מ"ר.

במסגרת הערר העורר טוען כי הנכס הושכר לשוכר אור עמנואל מוטיא ולכן יש לרשום את הנכס על שמו.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי בביקורות שנערכו ביום 15/1/2023 וביום 9/2/2023 קיים ספק של ממש ביחס לזהות המחזיק בנכס, ולא נמצאה עדות כי אור מוטיא מחזיק בנכס. עוד נטען כי הסכם השכירות לא נחתם מול בעל הנכס כי אם מול חברת טל הל יסכה בע"מ, שזיקתה לנכס לא ברורה.

ביום 3/5/2023 התקיים דיון מקדמי בערר בפני הרכב הוועדה בראשות עו"ד אבי סטוקהולם, בו נטען כי השוכר פועל בנכס באמצעות עוסק מורשה בשם מ.ר.ל מעדני בשר.

ביום 17/7/2023 הוגשה תגובה מטעם העוררת לכתב התשובה של המשיב.

ביום 7/8/2023 הוגשה הודעה נוספת מטעם המשיב לפיה הצדדים לא הצליחו להגיע להסכמות שייתרו את הדיון.

ביום 8/8/2023 החליט יו"ר הוועדה דאז עו"ד סטוקהולם לקבוע את התיק לדיון הוכחות והגשת ראיות מטעם הצדדים.

ביום 1/1/2023 הוגש תצהיר מטעם העוררת: תצהירו של מר טל טרגן המטפל בנכס מטעם העורר.

ביום 5/2/2025 הגיש המשיב בקשה לצירוף השוכר כצד שלישי להליך.

ביום 6/2/2024 החליטה יו"ר הוועדה לצרף את השוכרת מ.ר. ל מעדני בשר באמצעות מר אור מוטיא כצד שלישי להליך, וקבעה כי הוא יגיש תגובה לערר בתוך 30 יום.

ביום 2/4/2024 הודיע העורר, כי לאחר מספר ביקורים במקום עלה כי השוכר עזב את הנכס ברחוב המבשר 7, והמאמצים לאתרו לא הניבו פרי. נטען כי המסמכים נמסרו לגברת בר בלינה מימון, בעלת עוסק מורשה מ.ר. ל מעדני בשר, החתום על הסכמי השכירות. לא ברור הקשר בין גבי זו ובין השוכר אור מוטיא.

ביום 6/5/2024 הוגשה הודעה מטעם מר אור מוטיא בה ציין כי "אנחנו שכרנו את הנכס במבשר 7 מגבריאל מססה, כל השנים שילמנו ארנונה ומסים. שיצאנו מהעסק לא השארנו חוב ארנונה ופתאום מר גבריאל מססה טוען שיש לנו חוב שהחנות ששכרנו לא חויבנו בעוד כמה מטרים למרות שהוא שלח מודד מהעיריה שקבע שאנחנו צודקים. לא יתכן שאחרי שנים יגיע חשבון ארנונה על דבר שאנו לא מכירים למרות ששילמנו ארנונה ומסים על החנות ששכרנו....".

ביום 8/5/2024 החליטה יו"ר הוועדה לזמן דיון מקדמי בנוכחות הצדדים והשוכר. ביום 26/6/2024 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה. השוכר לא התייצב לדיון, הוועדה ציינה בהחלטתה כי לא מצאה שהתיק בשל בשלב זה לדיון הוכחות וקבעה כי השוכר יזומן לדיון.

ביום 27/6/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי השוכר הודיע למזכירות שלא התייצב לדיון מאחר ולא היה ברשותו מכשיר טלפון במהלך שירות מילואים וכי ייקבע דיון מקדמי נוסף.

ביום 2/4/2025 התקיים דיון בערר. השוכר לא התייצב לדיון. הוועדה נתנה החלטתה כלהלן:

"הוועדה עשתה מאמץ לערוך בירור עובדתי שיאפשר מתן החלטה בערר ללא דיון הוכחות, אולם אין בפני הוועדה לעת עתה ראיה ביחס לשטח הנכס שהושכר לשוכר והדבר אינו מצוין בהסכם השכירות. זאת בעוד עפ"י דוח הביקורת מפברואר 2023 עולה כי חלו שינויים פיזיים בנכס וככל הנראה חלקים אוחדו. לאור זאת אין מנוס מלהורות למשיב ולצד ג' להגיש תצהיר.

המשיב יגיש תצהירו בתוך 30 יום שיכללו את דוחות הביקורת וכן הבהרה לגבי מועדי החיוב של הנכס נושא הערר. כמו גם החיובים משנת 2018 של העורר ושל הצד השלישי.

הצד השלישי נדרש אף הוא להגיש תצהיר בתוך 30 יום בנוגע למועדים בהם החזיק בנכס והאם במהלך התקופה 2018-2024 נעשה שינוי פיזי בשטח המושכר. התצהיר יתייחס גם לשטח בו החזיק משנת 2018 והאם פנה למשיב בבקשה לשינוי חזקה או עדכון שטח הנכס.

תשומת לב הצד השלישי מופנית לכך שהוועדה שוקלת להטיל את החיוב עליו ולכן הוא נדרש להגיש תצהיר ולהבהיר את עמדתו.

במקרה זה הוועדה תשקול את הוצאות ההליך לאחר מתן ההחלטה הסופית בערר".

ביום 15/5/2025 הוגשו תצהירים מטעם המשיב.

השוכר לא הגיש תצהירו.

לאחר עיון בכלל החומרים בתיק הערר ובתצהירי הצדדים הוועדה הגיעה למסקנה כי אין צורך בדיון הוכחות ויש לדחות את הערר בשלב זה.

מן החומר בפנינו עולה כי **העורר** רשום כמחזיק בנכס נושא הערר מיום 10/11/2017. מר מוטיא ככל הנראה שכר נכס בכתובת האמורה, אולם אין ראשית ראיה לכך ששכר את הנכס נושא הערר.

ביום 11/7/2021 התקבלה פנייה מחברת מ.מ קצבים שביקשה לרשום את חברת טל הל יסכה בע"מ כמחזיקה בנכס. ביום 20/7/2021 הודיע המשיב לחברת מ.מ קצבים בע"מ כי הנכס אינו רשום על שמה ובעל הנכס שצויין בפנייתה אינו בעל הנכס. פנייה מטעם חברת מ.מ קצבים במועד זה **אינה מתיישבת** עם הטענה שמי שהחזיק בנכס הוא מר אור מוטיא או מ.ר.ל.

ביום 25/10/2022 נדחתה בקשת העורר לחילופי מחזיקים, מאחר וחווה השכירות של מר מוטיאהינו מול חברת טל יסכה בע"מ אשר זיקתה לנכס אינה ברורה. גם תצהירי העורר לא הבהירו מה הקשר בינו ובין חברה זו.

לדברי ב"כ העורר בדיון מיום 2/4/2025 השוכר פונה מהנכס בצו בית משפט בסוף מרץ 2024. החלטה כאמור לא הומצאה לוועדה וככל שהתקיים הליך משפטי וניתן צו פינוי כנטען, אזי הדבר אינו מתיישב עם ההודעה מטעם ב"כ העורר מיום 2/4/2024 לפיה "לאור מספר ביקורים במקום נראה כי השוכר עזב את העסק".

בפנינו **ששה דו"חות ביקורת** של המשיב בנכס מן התאריכים: 7/1/2021, 14/3/2021, 12/4/2022, 6/9/2022, 15/1/2023, 9/2/2023. אין באף אחד מדו"חות הביקורת ראשית ראיה לטענה כי מר אור מוטיא החזיק בנכס נושא הערר או כי חוזה השכירות מתייחסים לנכס זה;

בביקורת מיום 12/4/2022 נכתב כי הנכס נמצא מעל חנות בשוק התקווה, מדובר בנכס נטוש והרוס מזה זמן והעורר פנה לגביו רק כעת. נציגו של העורר פתח שער מברזל במפתח והציג את הכניסה לנכס אולם לא ניתן להכנס אליו מכיוון שהמדרגות לנכס קרסו. אין כניסה נוספת לנכס. העורר הוביל את החוקר דרך חנות בשר שנמצאת בצד השני של הנכס, שם נמצא סולם רעוע מעץ על הריצפה והוסבר לו שניתן לעלות על הסולם ולעבור דרך שני גגות כדי לראות את הנכס מקרוב. תמונות הנכס שצולמו במועד אחר נמסרו לחוקר והן צורפו לדו"ח. מדו"ח זה לא עולה נוכחות של מר מוטיא בנכס, נהפוך הוא; העורר הוא זה שפנה לעירייה וליווה את הפקח בעת הביקורת.

בביקורת מיום 6/9/2022 נמצא כי המדרגות שמובילות לקומה הראשונה קרסו וזו הגישה היחידה לנכס. גב' בשם קיילי טענה כי יש לפטור את הנכס מארנונה. גם ביקורת זו אינה תומכת בטענה כי מר אור מוטיא החזיק בנכס זה באותה עת או נכח בו.

בביקורת מיום 17/1/2023 הנכס נמצא סגור והמדרגות עדין שבורות. אין כל עדות למר מוטיא בעת ביקורת זו.

בביקורת מיום 12/2/2023 נכחה קיילי אשר הכניסה את החוקר לחנות בשר צמודה, ומסרה כי חנות הבשר איחדה מספר נכסים כולל הנכס שנדרש לבחינה. על פי הביקורת הנכס אוחד עם שטחים נוספים ונראו עמדת מכירת בשר, מקררים, עובדים ושילוט. קיילי טענה כי המחזיק הינו אור מיטאי מ.מ קצבים ח.פ 51573382. בעוד בערר נטען כי אור מיטאי קשור ל מ.ר.ל בשר, כאן נטען להיותו קשור לחברת מ.מ קצבים.

סיכומם של דברים עד כה ; ממצאי הביקורות האמורות אינם מתיישבים עם טענת ב"כ העורר בדיון כי מר אור מוטיא החזיק בנכס משנת 2018 ופונה במרץ 2024.

העורר מצידו צירף לתצהיריו שני חוזי שכירות ;

האחד, בין חברת טל יסכה בע"מ ובין אור מוטיא המתייחס לתקופה מיום 1/7/2021 עד ליום 30/6/2022. לא ברור לאיזה נכס מתייחס חוזה זה, שכן אין פרטים מזהים לרבות שטח הנכס. בנוסף, החוזה לא נחתם על ידי העורר כבעל הנכס ולא ברורה הזיקה בין העורר ובין החברה החתומה עליו. החוזה מתייחס לחנות לשיווק בשר ולפי הביקורת הנכס נושא הערר אינו חנות אלא נכס הרוס ללא גרם מדרגות, כמתואר. בחוזה זה לא נרשם כי הוא כולל תשריט של החנות המושכרת.

השני, חוזה שכירות מיום 16/4/2023 בין מססה סלמה (לא מדובר בעורר) ובין מ.ר.ל מעדני בשר - ללא ח"פ - עליו חותמת של מ.ר.ל מעדני בשר בצירוף חתימה שאיננה של אור מוטיא. אור מוטיא והעורר לא מוזכרים בחוזה זה. התשריט המצורף הוכן **ביום 5/6/2023** לבקשת הבעלים ולכן לא יכול היה להיות מצורף לחוזה מיום 16/4/2023 שכן נערך מאוחר יותר.

לאור כל האמור, גם בראיות שהמציא העורר אין ראשית ראיה לכך שמר אור מוטיא החזיק בנכס נושא הערר.

**סוף דבר** ; אין ראשית ראיה בראיות שצירף העורר לכך שמר מוטיא החזיק בנכס נושא הערר. החוזים שצירף אינם מובילים למסקנה הנטענת. בנוסף, שש ביקורות שנערכו במהלך השנים מטעם המשיב אינן תומכות בטענה כי הנכס הוחזק בידי מר מוטיא אלא כי הוחזק בידי העורר ו/או מי מטעמו.

לאור האמור, החלטת המשיב לסרב לרשום את הנכס על שם מר מוטיא ולהותיר את הרישום על שם בעל הנכס נעשתה כדין ואין עילה להתערב בה.

**הערר נדחה.**

**אין צו להוצאות.**

ניתן בהיעדר הצדדים ביום \_\_\_\_\_.

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 בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

_____	_____	_____
חבר : אהוד מ. פלדמן	חבר : ראובן הרן, עו"ד	יו"ר : אפרת א. קפלן, עו"ד
קלדנית: ענת לוי		

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: מתקני הנופש והספורט מגדלי אביב ברמת אביב  
עמותה 58-015350-0  
- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

## ה ח ל ט ה

1. העוררת הינה עמותה אשר מנהלת את הנכס נושא הערר. הנכס נבנה ופעל כמועדון ספורט או מועדון ספורט ונופש עבור דיירי הבתים ברח' ברזאני 1 – 6 ברמת אביב ג'. הערר הוגש לשנת 2023, ואין מחלוקת כי בתקופה הרלבנטית הנכס סגור ולא מתקיימת בו פעילות. בנכס קיימים מספר נכסי משנה: נכס 2000327324 שכלל חדר כושר ובריכת שחיה פנימית; נכס 2000389652 המסווג כבריכת שחיה פתוחה; נכס 2000468566 אשר סווג כמגרש חניה לא תשלום, אולם הוסכם כי תיאור זה הוא מוטעה ומדובר במגרש טניס.
2. הערר עוסק בחיובי ארנונה המתייחסים לחלקים ספציפיים בנכס:
  - 2.1 שטח של 217 מ"ר (נכס המסתיים במספר 324) ששימש כחדר כושר ו/או מלתחות ואשר בגינו סירב המשיב לאשר פטור נכס ריק.
  - 2.2 טענה לפטור כנכס לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות לכל הנכס.
  - 2.3 לחילופין שינוי סיווג הנכס כולו לפי הסיווג הזול ביותר האפשרי, שהוא סיווג כבריכת שחיה לפי סעיף 3.3.5 לצו הארנונה.
  - 2.4 לגבי מגרשי הטניס, טוענת העוררת כי יש לחייבם כחלק מהנכס כולו לפי הסיווג הזול ביותר, כאמור בסעי' 2.3 לעיל.
  - 2.5 העוררת שהיא עמותה, זכאית לפטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 5(ח) לפקודת מיסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938, המעניק פטור מארנונה לנכסים המשמשים לספורט, שלא למטרות רווח.
3. הערר הוגש ביום 05.09.2023. כתב תשובה לערר הוגש ע"י המשיב ביום 21.11.2023. ביום 27.11.2023 ניתנה החלטה ע"י יו"ר הוועדה, לפיה משמדובר במחלוקת עובדתית ובהיעדר טענות סף יש לשמוע את ראיות הצדדים, וניתנו הוראות בדבר הגשת תצהירים. ראיות העוררת הוגשו ביום 16.01.2024 וראיות המשיב הוגשו ביום 13.02.2024. לאחר מספר בקשות דחיה מטעם הצדדים, התקיימה ישיבת הוכחות ביום 05.06.2024. בישיבה זו נחקר מר משה גולדשטיין המצהיר מטעם העוררת. העוררת ויתרה על חקירת חוקר השומה של המשיב אשר הגיש תצהיר הכולל את דו"ח הביקורת, תשריטים ותמונות הנכס.

4. בישיבת ההוכחות הודיע ב"כ המשיב, כי לאור הצהרת המצהיר מטעם העוררת, כי השטח של 217 מ"ר בנכס 324 ריק מכל אדם וחפץ, המשיב מסכים להעניק לשטח זה פטור נכס ריק לתקופה הקבועה בתקנה 13 לתקנות ההסדרים. ב"כ העוררת הודיע מצידו כי העוררת מוותרת על טענת פטור למלוא הנכס כנכס לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

לאור הצהרות הצדדים הנ"ל, המחלוקות שנתרו להכרעה בערר זה הן שתיים בלבד:  
א. שאלת סיווגו של הנכס שהוא מגרשי הטניס (נכס שמספרו מסתיים בספרות 566), אשר הוסכם כי הוא נכס ריק.

ב. טענת העוררת כי היא זכאית לפטור בשיעור 2/3 מתשלומי הארנונה לנכס כולו, בהתאם לסעיף 5(ח) לפקודת מיסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938.

5. סיכומי העוררת הוגשו ביום 08.07.2024 וסיכומי המשיב הוגשו ביום 27.08.2024.

#### 6. תמצית טענות העוררת

##### לעניין סיווג נכס מס' 2000468566 – מגרשי הטניס

6.1 לטענת העוררת מגרשי הטניס מהווים חלק מבריכת השחיה ולפיכך יש לסווג אותם כ"יתרת השטח הפתוח" אשר מסביב לבריכת השחיה לפי סעיף 3.3.5 לצו הארנונה.

6.2 כל יתר חלקי הנכס מסווגים כ"בריכות שחיה". אין הצדקה לחייב את הבריכה עצמה והמבנים המקיפים אותה בסיווג ספציפי, ולהחריג דווקא את מגרשי הטניס ולחייבם בסיווג השיורי של "קרקע תפוסה".

6.3 למגרשי הטניס אין זכות קיום "עצמאית" וכל קיומם נשען על היותם חלק ממתקן הבריכה כשימוש ספורטיבי משלים.

6.4 כאשר קיים סיווג ספציפי, ההלכה היא כי יש להעדיפו על הסיווג השיורי. גם אם אין בצו הארנונה סיווג ספציפי המתאים בדיוק לנכס, יש לנסות ולמצוא סיווג ספציפי קרוב ולהעדיף אותו על הסיווג השיורי. אין להתיר מצב בו הרשות המקומית תיהנה משני העולמות, גם תימנע מיצירת סיווג ספציפי וגם תסווג את הנכס בסיווג שיורי שאינו מתאים לנכס, ואשר נושא תעריף גבוה.

6.5 לחילופין, מאחר ומגרשי הטניס הם נכס ריק ופנוי מכל אדם וחפץ, יש לחייבם לפי התעריף המזערי בהתאם לשימוש המותר באותו נכס לפי התב"ע ולפי היתר הבניה. מאחר והיתר הבניה הוא לבריכות שחיה, יש לסווג את מגרשי הטניס הריקים בתעריף בריכות שחיה לפי סעיף 3.3.5 לצו הארנונה.

##### לעניין טענת הפטור לפי פקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938

##### (להלן: "פקודת הפיטורין")

6.6 העוררת היא עמותה שתקנונה אוסר על הפקת רווחים וכל בעלי התפקידים בה עוסקים בכך בהתנדבות. לפיכך בהתאם לסעיף 5(ח) לפקודת הפיטורין, לגבי נכסים "המשמשים אך ורק לצרכי ספורט או תרבות הגוף שלא למטרות רווח", זכאית העוררת לפטור (או להנחה) בשיעור 2/3 מחיוב הארנונה בגין אותו נכס.

- 6.7 המשיב מושתק מלטעון כי יש לשלול את הפטור בנימוק כי כיום לא מתנהלת בנכס פעילות של ספורט.
- 6.8 יש לשלול את טענת העיריה כי הפעילות בנכס היא גם פעילות נופש. המשיב עצמו סיווג את המועדון כבריכת שחיה, ושחיה היא פעילות ספורט. המתקן שימש בפועל לפעילות ספורט. גם אם אנשים נופשים בפועל בין פעילות ספורט זו או אחרת, אין בכך שלילה או ביטול של מהות הנכס כנכס לפעילות ספורט.
- 6.9 אין בפקודת הפיטורין תנאי כי הפעילות בנכס תכוון לציבור הרחב ולא תוגבל לדירי הבניינים בלבד.
- 6.10 הדיבור "אך ורק" בפקודת הפיטורין פורש בצורה ליברלית ורחבה. כמו כן הפסיקה אישרה פטור לפי פקודת הפיטורין גם לעמותות פרטיות ולא רק לציבוריות.

## 7. תמצית טענות המשיב :

### לעניין סיווג נכס מס' 2000468566 – מגרשי הטניס

- 7.1 אין מחלוקת השטח שימש בעבר כמגרשי טניס ומטרתו היא לשמש כמגרשי טניס. גם כאשר המרכז ייפתח מחדש מן הסתם השטח יחזור ליעודו כמגרשי טניס. לא נטען כי השטח הזה שימש כשטח היקפי של הבריכה ושימושו שונה במובחן מהבריכה והשטח שמסביב לה.
- 7.2 מאחר והשטח כיום ריק, הסיווג נעשה לפי השימוש האחרון שנעשה בו ומיעודו התכנוני, בכפוף לכך כי השימוש הוא שימוש מותר לפי התב"ע והיתר הבניה. היתר הבניה של הנכס מציין בפירוש בין שאר הפריטים שבו, את הקמת מגרש הטניס. אין היגיון לסווג מגרש טניס כבריכת שחיה, ומכאן שבהיעדר סיווג של "מגרש טניס", הסיווג הקרוב וההגיוני ביותר הוא "קרקע תפוסה".
- 7.3 מאחר והיה בשטח שימוש כמגרש טניס, אין לחפש שימוש מותר תיאורטי אחר, רק בגין העובדה שאותו שימוש מסווג כסיווג זול יותר.
- לעניין טענת הפטור לפי פקודת הפיטורין**
- 7.4 תכליתה של פקודת הפיטורין היא להקל על פעילות מוסדות ציבור או נכסים המביאים תועלת לציבור הרחב. מטרת הפטור לעודד פעילויות מסוימות, כמו פעילות ספורט ללא כוונת רווח. אין הכוונה להפעלת בריכה ומגרש ספורט פרטיים שפעילותם מוגבלת לטובת ציבור הבעלים ודיירי המתחם בלבד.
- 7.5 המטרה של עידוד פעילות ספורט במתחם איננה מתקיימת כאשר השטח אינו משמש בפועל לפעילות ספורט.
- 7.6 לשון החוק קובעת כי הפטור יינתן כאשר הפעילות היא "אך ורק" פעילות ספורט. השטח נושא הערר מעולם לא שימש לספורט בלבד, אלא נעשה בו מגוון פעילויות כולל פעילויות נופש. לאור ייחודיות הפעילות הנדרשת בפקודה, לא ניתן להעניק את הפטור לנכס שבנדון.
- 7.7 פסקי הדין המאזכרים בסיכומי העוררת אינם תומכים בטענתה. לפי הפסיקה, ככל והפעילות היא פעילות ספורט בלבד, יינתן הפטור לנכס גם אם הוא כולל שטחי

עזר כמו משרדים וכיוצא"ב, אולם במידה והפעילות בנכס חורגת מהפעילות הספציפית שמעניקה את הפטור, נשלל הפטור מהנכס.

7.8 יש לפרש הוראות פטור באופן מצמצם ולהעניקו רק במקרים המובהקים.

7.9 העוררת לא הוכיחה כי המתחם לא שימש לפעילות של פנאי ונופש, לא הוכיחה כי הנכס שימש כמועדון ספורט פעיל וכי הנכס משמש ציבור רחב. מדובר במתחם אקסקלוסיבי המשמש ציבור פרטי ומובחן. גם אם עובדה זו הוכתבה לעוררת ע"י הרשות המקומית, אין בכך בכדי "לרפא" את הפגם המונע מתן פטור לפי פקודת הפיטורין.

### דיון והכרעה

#### לעניין סיווג מגרשי הטניס

8. סיווג נכס לצרכי ארנונה נעשה ככלל לפי השימוש בו בפועל. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג 1992 קובע: **///# הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס- לשימושו ולמקומו- ותשולם בדי המחזיק בנכס#**

9. בתקופה הרלבנטית לערר זה, הנכס כולו, הכולל את בריכת השחייה, מבני העזר שמסביב לבריכה לרבות המלתחות, שטח הקרקע שמסביב לבריכה וכן שטח מגרשי הטניס, הוא שטח ללא פעילות. לפיכך בבואנו לסווג את השטחים השונים בנכס, מבחן הפעילות בפועל אינו המבחן הרלבנטי.

10. בבר"מ 5045/02 סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה, נקבע כי לעניין חיוב נכס ריק יש להתחשב בפוטנציאל השימוש בו, בכפוף לכך שהשימוש מותר לפי התב"ע והיתר הבניה. שימוש בפועל בעבר שלא תאם את היתר הבניה לא יובא בחשבון. בעע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 נ' עיריית תל אביב - יפו, נקבע כי לגבי נכס ריק לא ניתן לסווג לפי השימוש שנעשה בו ולכן יש לסווג לפי ייעודו התכנוני, וכי יש לבחור את הייעוד התכנוני הזול ביותר מבין הייעודים האפשריים. ההלכות סוכמו וחודדו בבר"מ 991/16, 5254/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב; עיריית תל אביב - יפו, מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ (להלן: "עניין אפריקה ישראל").

11. פסק הדין בעניין אפריקה ישראל ניתן ביום 05.08.2018. פסק הדין העיקרי נכתב ע"י כב' השופט פוגלמן בהסכמת יתר שופטי ההרכב. בית המשפט קבע את הרציונל של חיוב נכס ריק בארנונה. מצד אחד נועד החיוב בארנונה לתמרץ את המחזיק לעשות שימוש יעיל בנכס, דהיינו, לפחות מנקודת המבט הארנונאית למנוע מצב בו החזקת הנכס כנכס ריק תהיה משתלמת למחזיק, ותהיה רווחית יותר לנישום לעומת מצב בו הוא מפעיל את הנכס ונאלץ לשלם ארנונה. מאידך, לאור העובדה כי המחזיק אינו מפיך הנאה כלכלית מנכס ריק, יש ללכת לקראתו ולחייב את הנכס לפי הסיווג הזול ביותר האפשרי מבין הסיווגים האפשריים.

12. בכדי למצוא את השימושים והסיווגים האפשריים שמתוכם נאתר את הסיווג הזול ביותר, קובע כב' בית המשפט בסעיף 24 לפסק הדין:

**#משחוצא היתר בניה לנכס- כל שימוש שנעשה בו שלא על פי ההיתר אינו כדף- וזאת אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס בהקשר שבו עסקינן- בשלב הראשון שעניינו בחינת #סל# השימושים בנכס- יש לאתר את אפשרויות השימוש הקיימות למחזיק בנכס הריק- כנבע מדיני התכנון והבניה- אפשרויות אלו הן רק אלו שהותרו בהיתר הבניה///#**

13. במקרה שלפנינו, היתר הבניה שהוצא לנכס הוא הבסיס לדיון ובו נחפש את הסיווג המתאים. היתר הבניה של הנכס הוצג בפני הוועדה (סעיף 26 לתצהיר העוררת) ובו נאמר: **# על פי אישור הוועדה המקומית בישיבתה מס) 71 מיום 29023096- מותר לבעל ההיתר לחקים במקום המתואר לעיל בריכת שחיה- מגרשי טניס- בריכת פעוטות ומבנה בן קומה אחת המכיל///#**

המילים הרלבנטיות לענייננו בהיתר הבניה הם "מגרשי טניס" מחד ו"בריכת שחיה" מאידך. המילים "מגרשי טניס" הם השימוש שנעשה בעבר בשטח, מתאים למאפייניו הפיזיים, וסביר כי זה יהיה השימוש שיעשה בו בעתיד במידה והנכס יחזור לפעול לפי ייעודו המקורי. מצד שני, המילים "בריכת שחיה" נמצאות באותו היתר בניה, הסיווג כבריכת שחיה הוא הסיווג הזול ביותר מתוך השימושים המותרים בנכס כולו לפי היתר הבניה, ומגרשי הטניס נמצאים פיזית באותו מתחם ובאותו נכס הכולל את בריכת השחיה. 14. **בעמ"נ (חיפה) 17-10-49775 ביר גלוב נכסים בע"מ נ' עיריית חיפה מנהל הארנונה** (פורסם במאגרים) נאמר בסעיף 41 לפסה"ד:

**"המסקנה היא, שסיווגו של נכס ריק לצורך צו הארנונה ייקבע בהתאם לסיווגים האפשריים החוקיים, ואלה ייקבעו על פי התב"ע, על פי ההיתר ועל פי המאפיינים הפיזיים של הנכס"**

15. שימת הדגש על המאפיינים הפיזיים, יכולה להטות את הכף לכוון קבלת עמדת המשיב. מצד שני הלכת בית המשפט העליון המחייבת אותנו, היא כי יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר מתוך כל סל השימושים המותרים לפי היתר הבניה. במתח בין שתי הגישות הללו, מצאנו כי במקרה זה נכון לראות את היתר הבניה על כל השימושים המותרים בו כמקשה אחת, ולא לבצע "חלוקת משנה" בתוך היתר הבניה ולבחור "בפינצטה" סיווג פלוני מתוך רשימת השימושים. לאור ההלכה כי כאשר הנכס ריק יש לבחור בסיווג הזול ביותר האפשרי, וככל שקיים בהיתר הבניה שימוש שיכול להתאים לאותו חלק של הנכס והוא נופל לסיווג הזול ביותר מבין אותם שימושים, ראוי לסווג נכס ריק באתו סיווג זול. בכך יובא לכלל ביטוי הרציונל של חיוב נכסים ריקים בארנונה כפי שהוזכר לעיל.

16. מגרשי הטניס נמצאים בסמיכות לבריכת השחיה כפי שניתן לראות בתמונות שצולמו ע"י בוחן השומה מטעם המשיב והוצגו בפני הוועדה. סעיף 3.3.5 לצו הארנונה שכותרתו "בריכות שחיה (סמלים 097, 915), כולל הן את שטח בריכת השחיה עצמה (סמל 915), והן את "יתרת השטח הפתוח (סמל 097)" אשר מחויב בתעריף שונה מתעריף הבריכה עצמה. לאור זאת, לא מן הנמנע כי על פי היתר הבניה, אחד השימושים המותרים בשטח מגרשי הטניס הוא כ"יתרת השטח הפתוח" הצמוד לבריכת השחיה, אשר הוא שימוש מותר לפי היתר הבניה.

17. לאור כל האמור, אנו קובעים כי הסיווג הנכון של השטח המתואר כ"מגרשי טניס", וזאת בתקופה בה אותו נכס ריק וללא שימוש, הוא סיווג של בריכות שחיה לפי סעיף 3.3.5 לצו הארנונה.

### לעניין טענת הפטור לפי פקודת הפיטורין

18. סעיף 5 לפקודת הפיטורין קובע:

**#הנכסים דלקמן יהיו פטורים מהארנונה הכללית דהיינו;**  
**\*הן כל קרקע או בנין המשמשים אך ורק לצרכי אספורט או תרבות הגוף שלא למטרות רווח#**

סעיף 5ג לפקודה מגביל את הפטור משנת 2006 ואילך ל 67% בלבד.  
19. בהסתמך על הוראת חוק זו, טוענת העוררת כי היא זכאית לפטור מארנונה לנכס נושא הערר, כיון שהיא עמותה הפועלת שלא למטרות רווח ומאחר ופעילותה בנכס מתאימה לאמור בחוק.

20. אין מחלוקת כי העוררת היא עמותה הפועלת ללא מטרות רווח. המחלוקת בין הצדדים נוגעות לשאלות הבאות: 1. האם הפעילות בנכס היא "אך ורק לצרכי ספורט ותרבות הגוף"; 2. האם הפטור מיועד רק למוסדות הפתוחים לציבור הרחב, וכי העובדה כי השימוש במועדון הספורט מוגבל רק לתושבי מתחם המגורים הסמוך מונעת את הפטור; 3. האם העובדה כי הנכס סגור ואינו פעיל גוררת את שלילת הפטור.

21. הנכס נושא הערר הוא מועדון ספורט ונופש, "קאנטרי קלאב", לרווחת תושבי מתחם המגורים שברח' ברזאני 1 – 6 ברמת אביב ג'. בביקורת שביצע בנכס בוחן השומה מטעם המשיב, בסעיף תיאור הממצאים הוא רשם בין השאר כדלקמן:  
"4. נראה ערימת כיסאות, מיטות ושמשיות בצידו הבריכה"

בתמונות שצורפו לביקורת, ניתן לראות כי מסביב לבריכה קיים דק ועליו כסאות ישיבה וכסאות נוח, ערימות מיטות שיזוף, שמשיות, שולחן פינג פונג, מזנון ולידו כיסאות וכן משחק כדורגל שולחני.

בישיבת ההכחות ביום 5.5.2024 נחקר המצהיר מטעם העוררת וענה לשאלות ב"כ המשיב:  
"ת. הנכס שימש בעבר לספורט, טניס וחדר כושר. אני לא יודע להשיב מה זה פנאי.  
סביר להניח שאנשים מגיעים להשתזף.

ת. אני מאשר שבין היתר מטרות העמותה היו הקמה והפעלה של מבני הנופש והספורט במקום. אני בוועד משנת 2015. המתקן בפועל לא שימש כמתקן בילוי ונופש כפי שכתוב בתקנון"

22. מהראיות שבפנינו, לרבות דו"ח בוחן השומה, התמונות ועדות המצהיר מטעם העוררת, אנו קובעים כי בנכס התקיימה בנוסף לפעילות הספורט גם פעילות של "נופש", ופעילות חברתית של הדיירים. לא ניתן לקבוע את היחס הכמותי שבין הפעילויות השונות ונהיה מוכנים לקבוע לטובת העוררת כי עיקר הפעילות הייתה פעילות ספורט.

23. לטענת העוררת הדיבור "אך ורק לצרכי ספורט..." פורש בפסיקה בצורה ליברלית ורחבה ובהתאם ניתן לכלול בו גם את פעילות הנופש של העוררת אשר היא טפלה לפעילותה העיקרית - ת.א (ת"א) 48385/94 עצמה מרכז לאגודות ספורט נ' עיריית ת"א; עת"מ

(מרכז) 3863/10 מכבי שירותי בריאות נ' עיריית לוד; עמ"נ 17-10-38571 קהילה משיחית בית חסדא חיפה נ' מנהל הארנונה חיפה. בפסקי דין אלה פרשו בתי המשפט תחת כנפי הפטור לא רק על הנכס העיקרי בו בוצעה הפעילות הפטורה, אלא גם על נכסים נוספים בהם בוצעה פעילות עזר או פעילות משלימה.

24. בע"א (מחוזי ת"א) 247/98 מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו נ' "עצמה המרכז לאגודות ספורט עצמאיות (להלן: "עניין עצמה"), המשיבה היא אגודת ספורט אשר ביקשה להחיל את הפטור לפי סעיף 5ח' לפקודת הפיטורין גם על משרדה בתל אביב, בו התנהלה פעילותה האדמיניסטרטיבית, לניהול קיום ותיאום הפעילויות הספורטיביות. כב' השופטת א. חיות (כתוארה אז) קובעת בפסק הדין את הקביעות הבאות:

*"אשר לדיבור "אך ורק" שבסעיף, מקובלת עלי גישתה של המערערת לפיה מכוון סייג זה להבהיר כי הפטור ניתן למבנה או בנין בהם מתקיימת פעילות לצרכי ספורט באופן בלעדי, וזאת להבדיל מבנין או קרקע בהם מתקיימת פעילות לצרכי ספורט ביחד עם פעילות שאינה לצרכי ספורט. ואולם, אין בסייג זה כדי לשלול את הפירוש לפיו הפטור לפי סעיף 5(ח) הנ"ל יחול גם על הפעילות האדמיניסטרטיבית "לצרכי ספורט" הנעשית במשרדי האגודה"*  
ובהמשך

*"גישה זו מתיישבת היטב עם התכלית החקיקתית העומדת ביסוד הפטור הנדון. תכליתו של סעיף הפטור הקבוע בסעיף 5(ח) הנ"ל הינה עידוד פעילות ספורטיבית ופעילות תחרותית, בהיותן פעילויות חברתיות חשובות, שלמדינה יש אינטרס בקיומן ובקידומן, והוא מוענק למוסדות המיועדים לקידום הספורט ללא מטרות רווח".*

25. בעמ"ן (חיפה) 17-10-38571 קהילה משיחית בית חסדא חיפה נ' מנהל הארנונה חיפה (להלן: "עניין בית חסדא"), הייתה העוררת שהיא עמותה ללא כוונת רווח, זכאית לפטור מארנונה לנכס שבחזקתה ששימש כבית תפילה. העוררת ביקשה להרחיב את הפטור גם למבנה סמוך, אשר שימש בימי שבת, במשך שעה אחת ביום, לשמירה על ילדי הקהילה, בכדי לאפשר להוריהם להתפלל במבנה התפילה. הסעיף הרלבנטי בפקודת הפיטורין לעניין "בית חסדא" הוא סעיף 5ג(ה)1 הקובע פטור ל:

*"כנסייה, מסגד או בית תפילה אחר, לרבות מבנה או חלק ממבנה שייעודו העיקרי הוא קיום תפילה, והשימושים הנוספים בו, אם ישנם, הם ללימודי אותה דת או לצרכים הנובעים מקיום התפילה ומלימודי הדת כאמור, ושאינן בו פעילות עסקית".*

כב' בית המשפט מצא כי פעילות השמרטפות המתבצעת בנכס הנוסף, איננה עומדת בזכות עצמה אלא היא פעילות עזר וחלק בלתי נפרד מהפעילות העיקרית של התפילה. לפיכך אישר את החלטת הפטור גם על הנכס הנוסף.

26. הקביעות הנ"ל בעניין "עצמה" ובעניין "בית חסדא", אינן מועילות לעוררת. הגישה המרחיבה והליברלית שגילו בתי המשפט בפרשנות סעיפי הפטור שבפקודת הפיטורין, החילה את הפטור, אשר כשלעצמו לא היה במחלוקת לגבי הנכס העיקרי בו פעלו אותם

גופים, גם על נכסים נוספים אשר הפעילות בהם הינה פעילות עזר ופעילות משלימה של הגוף הזכאי לפטור, ואשר בלעדיה לא ניתן לבצע את הפעילות העיקרית.

27. לא זו אף זו, אלא שהשוני בין המילים שבהם בחר המחוקק בסעיף 5(ח) השייך לעניין שבפנינו, למול נוסח החוק בעניין בית חסדא, מאבחן את מקרים זה מזה. סעיף 5(ה)1 המעניק את הפטור לבתי תפילה מעניק את הפטור ל – "כנסיה, מסגד או בית תפילה אחר, לרבות מבנה או חלק ממבנה שייעודו העיקרי הוא קיום תפילה..." לעומת זאת הפטור לפי סעיף 5(ח) לפקודת הפיטורין שהוא רלבנטי לענייננו, מוגבל ומובחן יותר: "כל קרקע או בנין המשמשים אך ורק לצרכי אספורט או תרבות הגוף..." (ההדגשות שלי ר.ה.).

המחוקק קבע בהדגשה, כי לצורך קבלת הפטור הפעילות בנכס חייבת להיות פעילות ספורטיבית בלבד. פעילות מעורבת של נופש וספורט, גם אם פעילות הספורט הייתה הפעילות העיקרית (ואין בפנינו נתונים שיאפשרו לנו לקבוע זאת), מביאה לשלילת הפטור.

28. בעמ"נ 53736-01-18 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' מרכז סוזן דלל למחול ותיאטרון, קבע כב' בית המשפט:

"מעיון בדבר החקיקה האמור, כולו, עולה כי המחוקק ידע להבחין, הבחן היטב, לצורך מתן הפטור בין שני ההיגדים הלשוניים האמורים. בסעיף 5 לפקודה אנו מוצאים מספר רב של סעיפי משנה, ובכלל זה 5'ח', המעניקים פטור רק כשהשימוש הפטור הוא בלבד"

29. כל זאת נאמר לאור העיקרון כי יש לנקוט גישה מצמצמת בפרשנות הוראות חוק העוסקות בפטורים והנחות מארנונה, בשים לב לעיקרון השוויון, וכן מאחר וקופת הארנונה של הרשות המקומית היא בבחינת "משק סגור", ומתן הנחה לנישום אחד מביאה להכבדת הנטל על נישום אחר. ראה בר"מ 343318 ישיבת תורה ויאה נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים; בר"מ 3524/08 אגוד ערים אזור חיפה (שירותי כבאות) נ' מועצה מקומית קריית טבעון; בר"מ 4832/07 רכבת ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה – מועצה אזורית דרום השרון.

30. הפטור לפי סעיף 5(ח) לפקודת הפיטורים ניתן לקרקע או בניין המשמשים לצרכי ספורט או תרבות הגוף. תכלית הפטור ברורה והיא עידוד פעילות הספורט ותרבות הגוף, שהיא פעילות חברתית חשובה התורמת לבריאות הציבור ולרווחתו. רציונל זה מאבד את תקפו כאשר הפעילות הספורטיבית בנכס נפסקת ואין בו כל פעילות. כאשר אין שימוש בפועל בנכס לצרכי ספורט, לרבות כאשר אין שימוש בנכס בכלל, אין הצדקה למתן הפטור, אשר פוגע כאמור בעיקרון השוויון.

ראה להשוואה בר"מ 8267/20 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו נ' שובל ניהול והשקעות בע"מ. בעניין שובל נתבקשה הנחה מארנונה לפי סיווג של "בית תוכנה", והשאלה שהתעוררה שם, היא האם נכס ריק יכול לחסות תחת הסיווג "בית תוכנה", לאור העובדה כי הפעילות שהתבצעה בו בעבר כאשר התבצעה בו פעילות, הייתה כבית תוכנה. נקבע כי בעניין נכס ריק, היעדר הפעילות אותה ביקש המחוקק לעודד, שוללת את הענקת ההנחה.

31. העוררת טוענת כי המשיב מושתק מלטעון כי הנכס ריק אינו זכאי לפטור עוד לאור הפסקת הפעילות המזכה שבוצעה בו בעבר, וזאת מאחר והמשיב סיווג את הנכס כ"בריכת שחיה". טענה זו אינה טענה, מאחר והעיקרון לגבי סיווג נכס ריק הוא כי יש לסווגו בסיווג הזול

ביותר מתוך רשימת הסיווגים המותרים לפי התב"ע והיתר הבניה. לעומת זאת מתן פטור או הנחה בגין שימוש או פעילות ספציפית, מותנה כאמור בקיום הפעילות בפועל. 32. מאחר וקבענו כי הכס אינו זכאי לפטור לפי פקודת הפיטורין מן הנימוקים שלעיל, ניתן להשאיר ב"צריך עיון" את המחלוקת הנוספת שבין הצדדים בעניין חלות הפטור על נכסים פרטיים לעומת פטור על נכסים המשמשים את הציבור הרחב.

### **סיכום**

הערר מתקבל בחלקו. סיווג נכס מס' 2000468566 ישתנה ויהיה סיווג של בריכות שחיה לפי סעיף 3.3.5 לצו הארנונה. טענת העוררת לעניין פטור בשיעור 2/3 מהארנונה לנכס לאור פקודת הפיטורין, נדחית. אין צו להוצאות.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התש"ס - 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשס"א - 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים 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.

החלטה זו נכתבה ע"י חבר הוועדה עו"ד ראובן הרן, בהסכמת יתר חברי הוועדה.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
חבר: אהוד פלדמן עו"ד

\_\_\_\_\_  
חבר: ראובן הרן, עו"ד

\_\_\_\_\_  
יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

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

העורר: ירדן נסימוב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

#### הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר ("כתב הערר") והמשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").
2. ביום 1.7.2024 נערך דיון מקדמי ובמסגרתו נקבע התיק לתצהירים והוכחות.
3. העוררת הגישה תצהיר מטעמה ולאחריה הוגש תצהיר חוקר מטעם המשיב.
4. ביום 18.11.24 נערך דיון הוכחות.
5. הצדדים הגישו סיכומים.

#### הסוגיה הטעונה הכרעה וטענות הצדדים

6. המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לחיוב שטחים בדירת העוררת ברחוב חשמונאים 96א.

#### טענות העוררת

7. לטענת העוררת, היא חוייבה בגין 28 מ"ר ביתר, הנובע ממדידה שגויה של שטח הדירה המחויב, הכולל:

- "שטח צהוב" (13.7 מ"ר) - שטח לא מקורה מתחת לפרגולה, ראה תשריט העוררת, נספח ד' לסיכומים (להלן: "שטח הפרגולה");

- "שטח ורוד" - שטח גינה לא מקורה (14.4 מ"ר), נספח ד' לסיכומים. על פי התמונות שהוצגו לועדה שטח זה משמש כאדנית ארוכה של צמחים בתווך שבין הדירה לבין הפארק הסמוך לדירה (להלן: "שטח האדנית").

8. לטענת העוררת, יש לחייבה בגין שטח כולל של 117 מ"ר במקום 145 מ"ר בהם חוייבה.
9. העוררת הגישה תשריט מודד מטעמה. לטענת העוררת, החוקר מטעם המשיב אישר בעדותו את תשריט המדידה מטעם העוררת, עמ' 2 לפרוטוקול מיום 18.11.2024, ומכאן שיש לקבל את טענת העוררת לגבי הטעות בחיוב.
10. לטענת העוררת, המודד מטעם המשיב ציין בדו"ח החוקר כי מעל שטח הפרגולה קיימות קורות בטון ולא קירוי. הואיל ומדובר בשטח שאינו מקורה, הרי שהוא פטור מחיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 יא' לצו הארנונה.
11. העוררת מוסיפה וטוענת, שגם שטח האדנית פטור מחיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 יא' לצו. מדובר בשטח אשר אינו מקורה כפי שניתן לראות בצילומים שצורפו כנספח ח' לסיכומי העוררת. סעיף 1.3.1 יא' לצו קובע שחיוב יחול רק על שטח מרפסת גן שהינה מקורה או בעלת מעקה משלושת צידה, ואין זה המקרה.
12. לטענת העוררת, הואיל וקיים בצו סעיף ספציפי החל על מרפסות גן, הרי שיש להחילו על השטחים נושא הערר ואין להתלות בסעיפים כלליים אחרים בהם עושה המשיב שימוש לצורך החיוב. לטענת העוררת, עקרון זה נובע ממידת ההגינות ובנוסף, ככל ומדובר במחלוקת פרשנית בנוגע לסעיף הנ"ל, יש לבחור את הפירוש המקל עם הנישום (העוררת מצטטת בסיכומיה מספר פסקי דין בעניין זה).

#### טענות המשיב

13. לטענת המשיב, יש ככלל לבחון טענות לפטור מחיוב בארנונה באופן דווקני.
14. שני השטחים המחוייבים (שטח הפרגולה ושטח האדנית) הנם מקורים ומגודרים. השטח שמתחת לפרגולה הוא שטח מקורה על ידי הקומה השלישית של הבניין (שתי קומות מעל העוררת) ומעליו יש קורות בטון. שטח האדנית הוא שטח בנוי המשמש את העוררת לגינון.

15. לא מדובר בדירת גן אלא בדירה בקומה ראשונה. הדירה אמנם נמצאת בחלקה במפלס הפארק ואולם חלקה האחר מוגבה בחצי מטר על הקרקע. לכן, מדובר למעשה דירה בקומה ראשונה שמתחתיה נמצא מפלס רחוב החשמונאים. בדוח הביקורת של המשיב מצויין כי הכניסה לדירה היא מרחוב החשמונאים וממנו עולים לדירה.
16. הואיל ולא מדובר בדירת גן, הרי שלא ניתן להתייחס לשטחים המחוייבים כמרפסת גן ולא חל עליהם סעיף 1.3.1 יא' לצו. תחת זאת יש להתייחס לשטחי המרפסת כחלק משטח של מרפסת בנויה בדירה בקומה ראשונה בבניין, ויש לחייבם בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו.
17. טענת העוררת שמדובר במרפסת גן היא טענה שאינה מסתמכת על ראייה כלשהיא. העוררת לא הציגה היתר בניה שבו מצויין כך.
18. לחלופין, וגם אם צודקת עוררת שיש לראות את הדירה כדירת גן, הרי שלא מדובר במרפסת גן פטורה בהתאם לסעיף 1.3.1 יא' לצו שכן מדובר בשטח מרוצף המוקף מכל צדדיו בקירות. מדובר בשטח שבו נעשה שימוש מובהק כמרפסת ויש בו כסאות, שולחנות ועוד. הגדר החוצצת בין הדירה לפארק מהווה "קיר" לכל דבר ועניין לעניין סעיף 1.3.1 יא' לצו. מבלי לגרוע מכך מדובר בשטח מקורה על ידי מרפסת הדירה בקומה השלישית.

### דיון והכרעה

19. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת הפסיקה הנוגעת לעניין, דעתנו היא כדעת העוררת. יישום המשיב את לשון הצו על השטח שבמחלוקת הינו יישום מאולץ שאינו תואם את המצב בשטח.

### דירת גן או דירה בקומה ראשונה

20. כמפורט לעיל, הצדדים חלוקים בשאלה האם השטחים נשוא המחלוקת הנם חלק מדירת גן או מדירה בקומה ראשונה בבניין בן מספר קומות. לסוגיה זו נפקות בקשר לסעיף הרלוונטי בצו הארנונה: סעיף 1.3.1 ב', אליו מפנה המשיב, הינו **סעיף כללי** הנוגע למרפסות **מקורות** ביחידת בניין, שאין לגביה ספציפי אחר בצו. סעיף 1.3.1 יא' לצו, אליו מפנה העוררת, הוא סעיף **ספציפי** העוסק **במרפסות גן** והוא חל מטבע הדברים רק בדירות גן.
21. לאחר שעניינו במסמכים והצילומים שהוצגו בפנינו, וטענות הצדדים, הגענו לכלל מסקנה שמדובר בעניינו **בדירת גן** ולא בדירה בקומה ראשונה של הבניין. הגדרת הדירה כדירת גן מתיישבת עם ההגיון ועם אופיה של הדירה כפי שהיא נראית בצילומים, ואינה מתיישבת עם הגדרתה כדירה "בקומה ראשונה" של הבניין. כמצויין בדו"ח החוקר מטעם המשיב, מדובר בבניין שלו שתי כניסות - האחת מרחוב החשמונאים והשניה מכוון הפארק הציבורי הסמוך,

כאשר הדירה נמצאת בקו המתאר של הגינה הציבורית. בכניסה השניה (מכיוון הפארק) נמצא הלובי של הבניין, ממנו ניתן לעלות במעלית לקומות הנוספות בבניין. עיון בצילומים שהובאו בפני הועדה על ידי העוררת (נספח ח' לסיכומים) מעלה בבירור ובמובהק שמדובר בדירה הפונה לפארק ונמצאת כמעט במפלס אחד עם השביל של הפארק הסמוך אליה כאשר בין הדירה לפארק מפרידה גדר. לא נעלמה מעיננו העובדה, אותה אישרה העוררת בחקירתה, שמרפסת הדירה מוגבהת כחצי מטר מעל מפלס "הרחוב" (ראה צילום 13 לסיכומי העוררת שם נראה הדבר בבירור) ואולם ברור שהדבר נובע מאילוצי שיפועים כאלו ואחרים, ולטעמנו אין בכך בלבד כדי לגרוע ממסקנתנו שמדובר **בדירת גן** ולא בדירה בקומה ראשונה של הבניין.

#### שטח בר חיוב או שטח פטור מחיוב

22. סעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע: **" בניין- כל מבנה שבתחום העירייה לרבות שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה ..."**

23. בהמשך לכך, בסעיף 1.3.1 (ב) לצו הארנונה, אליו מפנה המשיב, נקבע: **"בשטח הבנין נכלל כל שטח שבתוך יחידת הבנין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה"**

24. סעיף 269 לפקודת העיריות מקנה לעירייה סמכות להוציא שטחים מסוימים מגדר ההגדרה של המונח "בנין", ובעניינינו בחרה העירייה להחרג שטח של מרפסת גן מקורה או בעלת קירות, במסגרת סעיף קטן (י"ב), אליו מפנה העוררת, ובו נקבע: **"מרפסת גן תחויב במלואה במדירה והינה מקורה או בעלת מעקה או קיר בשלושה צדדים של היקפה"**.

25. מכאן, שלא די בקביעה שמדובר במרפסת גן כטענת העוררת, אלא שיש לבחון גם את השאלה האם השטח במחלוקת עונה על הגדרת "מרפסת גן בת חיוב", כמופיע בסעיף 1.3.1 יב'. מחוקק המשנה (מתקין הצו) קבע הוראות מיוחדות ביחס ל"מרפסת גן" אשר מוציאות אותה מכלל הגדרתו הרחבה של הבנין המחוייב במס, אלא אם כן התקיימו התנאים המפורטים בהגדרת סעיף 1.3.1 יב' לצו.

26. בצילומים נראית היטב מרפסת הגן ובתוכה השטח שבמחלוקת. מדובר במרפסת יוצאת מסלון הדירה והיא מקורה בחלקה. השטח שבמחלוקת **שאינו מקורה** (על כך אין חולק) הוא שטח צר וארוך הנמצא בטווח שבין השטח המקורה של המרפסת לבין הגדר המפרידה בין הדירה לרחוב (הפארק) ובו נשתלו צמחים (ראה למשל צילום 7 לסיכומי העוררת וצילום 8 שם האדנית נראית בבירור ואף ברור כי מעל האדנית לא קיים קירוי כל שהוא).

27. אין חולק בדבר העובדה ששטח האדנית אינו מקורה, עובדה זו עולה בבירור מהצילומים שהוצגו בפנינו. למרות זאת, המשיב טוען ששטח האדנית הוא בר חיוב בשל כך שהוא מוקף, כמו מרפסת הדירה כולה, בקירות מארבעת צדדיו. לצורך כך יש להחשיב גם את גדר ההפרדה שבין הדירה לרחוב. לטענת העוררת המרפסת אינה מקורה בשלושת צידיה.

28. מן הצילומים עולה בבירור כי שטח האדנית שבמחלוקת נמצא מחוץ לשטח המקורה שרק מצידיו מצויים שני קירות. משני צידיה הצרים של האדנית **אין קירות** כלל ומצידה הארוך נמצאת גדר נמוכה המפרידה בין האדנית לבין "הרחוב" (הפארק). לטעמנו לא ניתן לראות בגדר "קיר" ופרשנות שכזו חוטאת למהות הצו, שנועד להטיל חיוב בארנונה על מרפסות גן מקורות או מוקפות קירות, בהן נעשה שימוש כמרפסות. זה אינו המקרה שלפנינו, לא מהבחינה העובדתית ולא המהותית.

29. נפנה בעניין זה לפסה"ד עמ"נ (מינהליים ת"א) 27493-08-11 **שושנה מאנע נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו** (נבו 20.2.2012) שם נדחה ערעור שהוגש על החלטת ועדת הערר לחייב שטח מרפסת מקורה כמרפסת גן ולא כחצר (כטענת העוררת). באותו המקרה החליטה ועדת הערר לפטור מחיוב שטח של דשא סינתטי שהיה מצוי בשולי מרפסת הגן, היות שהוא אינו מרוצף ומהווה חצר לכל דבר, וכן מחיוב חלק משטח המבואה לבית שהיה מרוצף ואולם נקבע כי אין לו שימוש פונקציונאלי כמרפסת בפועל. נפנה גם לעמ"נ (ת"א) 61543-01-12 **עריית בינרט נ' מנהל הארנונה. עיריית תל אביב** שעניינו חיוב העורר בגין פרגולה שנבניתה על גג הדירה. באותו המקרה דובר בפרגולה "צפה" העשויה משלד ברזל חיצוני הנסמך על עמודים, וצמודה לשני קירות פינתיים של חדר בנוי. בית המשפט המחוזי קבע שהפרשנות הנכונה לסעיף 1.3.1 י"ג לצו, המיישמת את המבחן הפונקציונאלי הנגזר משאלת השימוש בפרגולה, הוא שעל מנת שפרגולה תהא ברת חיוב, שני קירות או יותר צריכים **לתחום ולסגור אותה משני צדדים**. הואיל ובאותו המקרה קירות החדר אינם תוחמים את הפרגולה, באופן שנוצר מבנה סגור באף אחד מצדדיו, הרי שאין לראותם כ"שני קירות" לצורך החיוב בארנונה.

30. אנו אנו סבורים שהגיון ונימוקי ועדת הערר ובית המשפט המחוזי לעיל, רלוונטים גם למקרה שבנדון.

31. בנוסף מצאנו לנכון לדחות את טענת המשיב בנוגע לשטח הפרגולה (השטח הצהוב). נטען על ידי המשיב כי השטח הנ"ל נחשב כשטח מקורה משום שהוא "מקורה" על ידי מרפסת הדירה בקומה שלישית. אין בידנו לקבל טענה זו. בדו"ח המשיב צויין כי מעל השטח הנ"ל מצויות קורות בטון והחוקר אישר עובדה זו בחקירתו הנגדית. לטעמנו לא ניתן לראות בקורות אלו כדי "קירווי" אליו מכון בסעיף 1.3.1 יא' לצו.

## לסיכום

32. נוכח כלל הנימוקים המפורטים לעיל מצאנו לקבל את הערר ולהורות על הפחתת השטחים המסומנים "ורוד" ו- "צהוב" בתשריט החוקר בארי מיום 12.12.2023 מהשטח המחויב. השוואה בין התשריט שצורף לדו"ח החוקר בארי הנ"ל לבין תשריט המודד של העוררת מעלה כי אין הבדל במידות שטחים אלו בין שני התשריטים.

33. המשיב ישלם לעוררת הוצאות בסך 2,500 ש"ח בתוך 30 יום מקבלת העתק ההחלטה.

ניתן בהעדר הצדדים היום \_\_\_\_\_

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 : אורלי מלי, רו"ח

חבר : אודי וינריב, כלכלן

יו"ר : עו"ד רותי פרינץ

קלדנית : ענת לוי

**שליד עיריית תל אביב יפו**

**בפני חברי ועדת הערר:**

**יו"ר:** עו"ד יהושע דויטש

**חבר:** אודי וינריב, כלכלן

**חבר:** עו"ד אהוד פלדמן

**העוררת: מגדל חברה לביטוח**

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א**

**החלטה**

**הקדמה וגדר המחלוקת:**

1. עניינו של ערר זה בחיובי ארנונה בגין נכס מס' 2000376636, חשבון לקוח 11336288, בשטח של 41.32 מ"ר ברחוב פנחס רוזן 72, ת"א, (להלן "הנכס").
2. העוררת טוענת בעררה וקודם לכן בהשגתה כי "מדובר בשטח עם תקרה נמוכה, כמו כן, הנכס **אטום ואין לו כל גישה**". בעררה הוסיפה לנטען בהשגתה כי על פי תקנות התכנון והבנייה נקבע גובה מינימלי של חלקי בניין. לחלופין, העוררת ביקשה להעניק לנכס פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש ו/או נכס ריק, ו/או סיווג מוזל.
3. המשיב הבהיר בכתב התשובה לערר, כי הנכס מהווה חלק ממבנה שהינו מקורה. כי אין כל רלוונטיות לתנאי הגובה המינימלי שבתקנות התכנון והבנייה ואף אין חשיבות לגובהו של נכס כל עוד הוא מקורה ועומד בהגדרת סעיף 1.3.1 ב' לצו. לא זו אף זו, השוכרת של העוררת במשך שנים רבות, עשתה שימוש בנכס המדובר.
4. המשיב הדגיש כי איטומו של נכס אינו יכול להקנות לעוררת פטור מתשלום.
5. יצוין כי העוררת הנה בעלת קומת המרתף במבנה הנדון, בשטח של כ 732 מ"ר, בעוד הערר מתייחס לשטח של 41.32 מ"ר, הוא הנכס נשוא הערר. העוררת השכירה את הקומה לאחרים. ביום 1.1.24 העבירה העוררת בספרי המשיב, את הנכס נשוא הערר (בלבד), מן השוכרת לידיה. העוררת הגישה ביום 7.3.2024 את השגתה לשנת 2024.

**ההתדיינות בפנינו:**

6. העוררת הגישה את תצהירו של מר עוז מגור אשר התייחס לתקרה הנמוכה ולהיות הנכס, לטענתו, אטום.
7. המשיב הגיש תצהיר חוקרי שומה, ה"ה אריאל שרעבי ואושרי בן דוד. מר בן דוד ציין בדו"ח כי מנהל הבניין, בשם רובי, הציג בפניו את קומת המרתף, שמחוץ לנכס האטום. למעשה חוקר השומה ראה קיר גבס אשר לא אפשר כניסה אל הנכס.

8. רובי, מנהל הבניין מסר לחוקר השומה, כי בעבר היתה הקומה (לרבות נכס), בשימוש סופר-פארם וכי מאז שחברת וולט מארקט ששוכרת כיום חלק מן הקומה, שיפצה את המושכר, הוא נתבקש לסגור את הנכס מסיבות שקשורות לחברת וולט מארקט.
9. בישיבת ההוכחות שהתקיימה ביום 21.4.25, נחקר מצהיר העוררת מר עוז מגור שהציג עצמו כמנהל הנכסים של העוררת.
10. העד הודה כי הוא אינו יודע מה קורה בנכס לאחר שנאטם. כן הבהיר העד, כי סופר פארם שכרה את הקומה במשך כ-20 שנה ומשעזבה, שכרה חלק מן הקומה, חברת וולט, למטרת סופרמרקט. וולט היא אשר אטמה את השטח, על פי הוראת העוררת, בהיותו, לטענת וולט, בלתי מתאים לשכירות. העד ציין, כי חברת וולט קבלה מן העוררת שטח חלופי, תחת זה שאטמה.
11. העוררת הגישה ביום 22.5.25 את סיכומיה והמשיב הגיש ביום 26.6.25 את סיכומיו.

### דין והכרעה:

12. לא מצאנו כי יש ממש בערר ולהלן נפרט ונמק.
13. סעיף 1.3.1. ב' לצו הארנונה קובע כי "בשטח הבניין נכלל כל שטח שבתוך יחידת הבניין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר...".
14. אין משמעות לגובהו של הנכס כל עוד הוא מקורה, כאמור בהוראה המצוטטת לעיל.
- ראה החלטה מיום 5.6.16, (היו"ר עו"ד אורה קניון), בערר 140013644 אורנשטיין נ' מנהל הארנונה, ביחס לשטח שגובהו 1.2 מטר, שם נקבע: "מנוסח צו הארנונה עולה כי כל השטח שבתוך יחידת הבניין הוא חלק בלתי נפרד מהבניין והוא בר חיוב בארנונה, יהיה גובהו, אשר יהיה. גובהו של נכס הוא רלוונטי לחיוב בארנונה רק כאשר מדובר בשטחי יציע או גלריה, אין זה המקרה דנן".
15. ראה גם ערר 140010040 בעניין ריבוע כחול נדל"ן בע"מ, שם נתבקש פטור נכס לא ראוי לשימוש, מחמת גובה של 1.60 מטר ולחלופין כי הנכס אינו "בניין". כן ראה ערר 140015036 בעניין עו"ד שחר אברהם גילר, לעניין גומחה בגובה של 1.40 מטר.
16. יתירה מכך, בתי המשפט קבעו כי שטח מקורה הינו בר חיוב, בכל מקרה, בלא לגרוע ממנו חלקים שגובהם נמוך ומשמש למעשה מערכות טכניות. ראה עמ"נ 28710-10-11 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א יפן (פורסם בנבו), וכן עמ"נ 28859-12-13 עיריית ת"א (מנהל הארנונה) נ' קניון רמת אביב בע"מ (פורסם בנבו), שם קבעה כבוד השופטת אגמון (סעיף 4 לפסה"ד):

"הקניון טען, כאמור, כי אין מקום לחייבו בגין שטחי תעלות האוורור והחיווט, על אף שהן מצויות בתוך המבנה, שעה שאם היו גלויות לעין לא היו מחוייבות. העירייה טענה כי מדובר בשטחים מקורים המחוייבים בארנונה מכוח סעיף 1.3.1 לצו הארנונה של עיריית ת"א הקובע כי בשטח הבניין נכלל כל שטח מקורה. לטענתה, משעה שתעלות החיווט והאוורור מקורות, הן מחוייבות בארנונה..."

הדין עם ועדת הערר. קשה מאד לערוך תת הבחנות לעניין שטח מקורה, שגובהו, כך גם לפי עדות מטעם הקניון בוועדת הערר, מאפשר מעבר אדם במקרים מסוימים. קביעה כי שטח מקורה הכולל מערכות טכניות לא יחויב בארנונה, תוביל לעשרות התדיינות על חללים מקורים גדולים יותר, בהם עוברות גם מערכות טכניות.

**בדיני המס בכלל ובדיני ארנונה בפרט יש לשאוף למבחנים אחידים וקלים ליישום. עמדה על כך כב' השופטת ד' דורנר בע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, נה (1) 156...**

**כקו פרשני יש לבחור מבחן העולה בקנה אחד עם לשון החוק, ועם זאת, קל לביצוע. מבחן השטח המקורה, הוא מבחן כזה.**

17. כפי שעלה מחקירתו של מנהל הנכסים של העוררת, הרי לאחר עשרים שנות שכירות ושימוש בנכס שבמחלוקת, על ידי חברת סופר פארם, הלינה מחליפתה לשכירות - חברת וולט, כי השטח אינו מתאים לה לצורך ניהול סופרמרקט ומשכך "הורינו להם לסגור את זה בקיר והסבנו להם שטח אחר במקום".

18. לשון אחר, להבהרת המקרה הנדון: הנכס לא התאים לשוכרת החדשה (וולט), לכן, קבלה מן העוררת שטח חלופי, אחר. העוררת דאגה לאטום את השטח הבלתי מושכר, העבירה בספרי העירייה שטח זה על שמה ובקשה בגינו פטור.

19. בסעיף 5 להודעת הערר, מציינת העוררת כי ביום 1.1.2024 העבירה העוררת את הנכס על שמה. ביום 7.3.24 הגישה את השגתה וטענה, כי הוא אטום.

20. אין במעשה המניעה האמור לעיל, דהיינו, אטימתו של הנכס בקיר, כדי לשלול ממנו את עובדת היותו, כבעבר, שטח בניין בר חיוב.

21. לעניין נכס אטום, תקצר היריעה מלהפנות לפסיקה אשר שוללת פטור או ביטול חיוב. ראה בין היתר, ע"א 243-01 תשלובת תבורי נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו), אליו התייחס, בצדק, המשיב, עוד בתשובתו להשגה. ראה גם החלטת ועדת הערר בתל אביב 140017462 המדביק ציפוי לבידים ופורניר (יו"ר עו"ד אלון צדוק).

22. גם אין בסיס להעניק לנכס "סיווג מופחת", שהרי מדובר בשטח מסחרי הצמוד ליתרת השטח המסחרי. הסיווג הנכון הינו בהתאם לסיווג כלל השטח המסחרי הצמוד לנכס, כפי שהיה בעבר, על בסיס "פוטנציאל השימוש בנכס, הן מהשימוש האחרון שנעשה בו עובר לפינויו והן מייעודו התכנוני" (עע"מ 10-88804 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ. עיריית ת"א).

23. לא אחת דחו בתי המשפט וועדות הערר גם ניסיונות לבקש פטור או הנחה מחמת נכס לא ראוי או נכס ריק, עקב אטימתו של מבנה. ראה עת"מ (חיפה) 1054-03 זוהיר נ' עיריית חיפה וכן פס"ד תשלובת תבורי בע"מ הנזכר בסעיף 21 לעיל.

24. למען הסר כל ספק גם נדגיש כי היעדרו של היתר בנייה, אין בו כדי להצדיק מתן פטור או ביטול חיוב. ראה בין היתר עמ"נ 35923-03-22 סמיר נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו).  
וכן עמ"נ 3442-02-17 כרמלה אשר נ' עיריית רמלה (פורסם בנבו). ברם, טענת העוררת כי הנכס אינו נכלל בהיתר הבניה סותרת את המסמכים שהציגה העוררת, להוכחת התקרה המונמכת, בתוך השטח הבנוי שבהיתר הבניה. אין מדובר, על פניו, בבנייה החורגת מן ההיתר.

25. טענתה החלופית של העוררת, לפטור את הנכס בהיותו לא ראוי לשימוש לא רק שלא הוכחה ואף לא התאפשרה בחינתה, אלא שאף ברי לנו כי אין מדובר במצב של נזק או הרס המזכה פטור, בהתאם לעדותו של מנהל הנכסים של העוררת (ראה סעיף 17 לעיל).

26. כך גם לא הוכח כי הנכס ריק ו/או כי ניתן לסווגו בהתאם לסיווג שונה מזה שנקבע לו.

ראה עמ"נ 14909-02-20 רדעי נ' עיריית ת"א (פורסם בנבו) ועמ"נ 39077-11-11 יד לי בע"מ נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו).

## סוף דבר

27. לאור כל האמור לעיל, אנו דוחים את הערר ומחייבים את העוררת בהוצאות על סך 3,000 ₪. 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 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.

ניתן בהעדר הצדדים היום \_\_\_\_\_.

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 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 : אודי וינריב, כלכלן

\_\_\_\_\_  
חבר : עו"ד אהוד פלדמן

\_\_\_\_\_  
יו"ר : עו"ד יהושע דויטש

קלדנית : ענת לוי

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

תאריך : י באב תשפה  
04.08.2025  
מספר ערר : 140027225 / 10:09  
מספר ועדה: 12915

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד פרינץ רזית  
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן  
חברה: רו"ח אורלי מלי

**העורר: מדינה אורי**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

העובדות בתיק שבנדון אינן שנויות במחלוקת. מדובר בנכס ששטחו הכולל הוא 351 מ"ר המסווגים כ"תעשייה ומלאכה" ובתוכם שטח גלריה של 162 מ"ר. חיוב העורר נעשה על יסוד סעיף 1.3.1 י' לצו ולפיו שטח גלריה יחויב מקום שבו גובהה של הגלריה עולה על 1.70 מ' מרצפה הגלריה לתקרת הנכס. בנכסים שמסווגים כמלאכה ותעשייה אין חשיבות לשאלה האם יש מתקן קבוע לעליה לגלריה. בנכס שלפנינו בוצעה מדידה ע"י המודד של העירייה ונמצא כי גובה הגלריה הוא מעל שני מטר ולכן חיוב העורר בגין שטח הגלריה.

העורר חלק על מדידת המשיב בין היתר משום שלטענתו המודד של המשיב כלל לא עלה לגלריה ולכן המדידה אינה נכונה ואינה מדויקת.

במסגרת הדיון שלפנינו הציג העורר מדידה שערכה מודדת מוסמכת מטעמו ולפיה גובה הגלריה היא בחלקה הקטן 2 מטר ובחלקה הארי (158 מטר) – 1.60 מטר.

במענה לכך הציג ב"כ המשיב צילומים של הגלריה ובהם ניתן לראות שעל גבי רצפת הגלריה מונחים משטחי עץ ועליהם פלטות. לטענת העורר משטחים אלו נמצאים בכל שטח הגלריה אם כי בצילומים שהוצגו לנו זה לא נראה כך. יש לציין כי העורר מצידו לא הציג לוועדה צילומים אחרים שצולמו על ידו. לשאלת הוועדה אישר העורר שהמודדת מטעמו מדדה את גובה הגלריה החל מהפלטות שעל משטחי העץ כלומר התייחסה למשטחי העץ כחלק בלתי נפרד מרצפת הגלריה עובדה שהגביהה את רצפת הגלריה בערך בכ- 40 ס"מ.

עד כה עובדות שאינן שנויות במחלוקת והן מצביעות בבירור על כך שמדידת המודדת מטעם העורר אינה תואמת את לשון סעיף 1.3.1 י' לצו.

לא ניתן להתייחס לפלטות העץ ולמשטחי העץ שהוצגו על רצפת הגלריה כרצפה "חדשה" רק ממנה יש למדוד את גובה הגלריה כמשמעה בסעיף 1.3.1 י' לצו. איננו יכולים לקבל פרשנות זו לצו של העורר משעה שהמשטחים שהוצגו על רצפת הגלריה ניתנים להזזה ואינם קבועים.

קבלת פרשנות העורר בנקודה זו תהווה פרשנות מרחיקת לכת שחוטאת למטרת הצו.

נוכח המסמכים שהוצגו לנו שהצביעו על מצב דברים ברור שאינו מצריך בירור נוסף מצאנו לנכון לתת החלטה במסגרת הדיון לחסוך בזמן ובמשאבים וכן לחסוך הוצאות לעורר.

מכל הנימוקים לעיל הערר נדחה איפוא ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.08.2025.

בהתאם לסעיף 5(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 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

**חבר:** וינריב אהוד, כלכלן

**יו"ר:** עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : י באב תשפה  
04.08.2025  
מספר ערר : 140027110 / 10:44  
מספר ועדה: 12915

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

**העורר/ת: עמרי ישראל**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

לאחר ששמענו את הצדדים התברר שאין מחלוקת ביחס לעובדה ששטח הנכס לחיוב הינו 87 מ"ר ולא 25 מ"ר כפי שחויב העורר. עוד עולה כי התיקון של החיוב נעשה לאחר ביקורת שנערכה בשטח באוגוסט 2024. עפ"י דברי ב"כ המשיב החיוב הרטרואקטיבי ל- 2021 מקורו במדיניות העירייה הנוהגת לחייב במקרים כאלו שלוש שנים אחורה (לדברי המשיב בסמכות העירייה לחייב אף 7 שנים אחורה ויותר מכך). העורר מצידו מציין כי מדובר בכפר שלם שם נושא הבניה אינו מוסדר וכך גם חיובי הארנונה. עוד מוסיף ומבהיר כי מעולם לא מנע ביקור של מודד מטעם העירייה. כידוע חיובים רטרואקטיביים אינם בסמכות ועדת הערר ובכלל זאת הועדה אינה מוסמכת להחליט האם המשיב פעל כדן כאשר חייב את העורר רטרואקטיבית 3 שנים אחורה ממועד הבדיקה מקום שבו אין מחלוקת לגודל השטח המחויב. עניין זה הוא בסמכות הבלעדית של ביהמ"ש. בנסיבות אלו ועל אף שאנו מבינים את טענות העורר ואף עולה תמיהה מסוימת באשר לתקופה המחויבת ע"י המשיב שאינה מעוגנת במעשה חקיקה אין לנו אלא לדחות את הערר בהעדר סמכות. העורר רשאי כמובן לעתור לביהמ"ש המוסמך בעניין זה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.08.2025.

בהתאם לסעיף 5(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 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

---

חבר: וינריב אהוד כלכלן

---

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: ענת לוי