



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

תאריך : ל בניסן תשפה
28.04.2025
מספר ערר : 140026861 / 12:03
מספר ועדה: 12878

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: רושנסקי אפרים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.04.2025.

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: ויינריב אהוד, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררים: אבו ליל מוחמד, אבו ליל עבדאללה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בהחלטת מאגף גביית ארנונה בעיריית תל אביב – יפו מיום 20/2/2024 בה נכתב כך: "בבדיקה מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה, הצעת הפשרה שהגשתם נדחתה. הנכם מוזמנים לסור לבניין העירייה להסדרת החוב, העירייה תנסה להקל בפריסת תשלומים נוחים עד כמה שניתן....".

כתב הערר הוגש ביום 25/11/2024 ואליו צורפה, בין היתר, פנייתו של העורר מר מוחמד אבו ליל למשיב, בבקשה להתחשב בנסיבותיו הכלכליות והבריאותיות ולבטל את הקנסות והריבית בגין החוב על רקע הנסיבות שפירט. מן התכתובות שצופרו לערר עולה כי מדובר בחוב ארנונה בגין מסעדה שפעלה החל משנת 2010.

ביום 3/12/2024 הוגשה מטעם העוררים בקשה דחופה לביטול עיקול. ביום 3/12/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי ועדת הערר אינה מוסמכת לבטל עיקולים והתבקשה תגובת המשיב לעניין "נעילת" הליכי הגבייה ביחס לחוב נושא הערר בתוך 7 ימים.

ביום 4/12/2024 הגיש המשיב תגובה לבקשה לביטול העיקול ובקשה לדחיית "ההליך" שאיננו ערר על סיפו של הדיון. המשיב טען בתגובתו כי ההליך הנחזה להיקרא "ערר ארנונה" מגלה כי הוא הוגש כנגד אגף גביית ארנונה בעיריית תל אביב ודי בכך על מנת לשלול את סמכותה של ועדת הערר לדון בו, מן הטעם שאין מדובר בתשובת מנהל הארנונה להשגה כאמור בסעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו – 1976. המשיב הדגיש כי העוררים לא הגישו כל השגה למנהל הארנונה, לא כעת ולא בעבר, וכי מדובר בחובות ארנונה מן השנים 2010-2013 אשר העירייה פועלת לגבותם משנת 2011. המשיב התנגד לנעילת הליכי הגבייה כנגד המבקשים, שכן מדובר בחוב חלוט מזה שנים וביקש לדחות את הערר מבלי לתת תגובה לגופן של הטענות.

ביום 4/12/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי הבקשה לביטול העיקול נדחית מן הטעמים שפירט המשיב בתגובתו. עוד נקבע כי המשך הטיפול בערר – כמקובל. ביום 5/12/2024 הוגשה בקשה נוספת מטעם המשיב במסגרתה עמד על מתן החלטה בעניין דחיית ההליך (שאיננו ערר) על הסף. ביום 10/12/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק יועבר למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

ביום 17/12/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך: "עיון בערר מעלה כי כלל לא הוגשה השגה ולא ניתנה תשובה להשגה. העוררים צירפו החלטה של אגף גביית ארנונה. לא ניתן להגיש ערר כנגד החלטת אגף הגבייה. משאין בפני הוועדה החלטה של מנהל הארנונה בעניין מן העניינים שבסמכות הוועדה – בכוונתי לדחות את הערר על הסף. ניתנת לעוררים ההזדמנות להגיש תגובתם בעניין זה בתוך 14 יום. לאחר מכן יועבר בתיק למתן החלטה".

משלא התקבלה תגובה מטעם העוררים, ביום 26/3/2025 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי בהיעדר התייחסות להחלטה מיום 17/12/2024, התיק מועבר לכתיבת החלטה על סמך החומר בתיק.

מכן החלטה זו.

כאמור בפתח הדברים, הערר הוגש כנגד החלטת **אגף הגבייה** בעיריית תל אביב בגין חוב ארנונה מן השנים 2010-2013.

סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו – 1976 (להלן – "חוק הערר") קובע כך:

3. (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
 - (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
 - (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
 - (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;
 - (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

סעיף 6 לחוק הערר קובע את סמכות ועדת הערר כלהלן:

ערר וערעור

6. (א) הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר.

עיון בתיק הערר מעלה כי לא הוגשה השגה ולא ניתנה תשובה להשגה על ידי מנהל הארנונה אשר נגדה ניתן להגיש ערר. טענות העוררת הינן טענות שראויות היו להיטען במסגרת מנהל הארנונה במסגרת השגה בתוך המועדים שנקבעו לכך בדין.

הצדק עם המשיב כי הוועדה אינה מסומכת לדון בערר, הן משמדובר בערר כנגד החלטת אגף הגבייה, ולא כנגד החלטת מנהל הארנונה, והן מאחר ומדובר בחוב חלוט מן השנים 2010-2013.

לאור האמור, לבקשת המשיב, הערר נדחה על הסף.

לאור מצבם של העוררים, כמפורט בכתבי הטענות, ולפנים משורת הדין, החלטנו שלא להטיל הוצאות על העוררים, גם אם לא היה מקום להגשת הערר מלכתחילה, כטענת המשיב.

סוף דבר ;

משמדובר בערר כנגד החלטת אגף הגבייה בעירייה, בהיעדר השגה כדין ותשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה - דין הערר להידחות על הסף.

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 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: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026456

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: אבן זהב אחזקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צד שלישי: גלובל ריטייל ק.י בע"מ

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב תבין אלי 7, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000435720 ח-ן ארנונה מס' 11400703, בשטח 39 מ"ר, בסיווג "חניונים במבנה בתשלום", נכס מס' 2000355158 ח-ן ארנונה מס' 11400700, בשטח 215 מ"ר, ונכס מס' 2000355190 ח-ן ארנונה מס' 11400695, בשטח 109 מ"ר, המסווגים כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

לטענת העוררת, בעלת הנכסים, יש להעביר את רישום החזקה בנכסים על שם השוכרת, הצד השלישי, שהייתה רשומה כמחזיקה בהם עד ליום 13/2/2024. העוררת טוענת כי השוכרת הודיעה באופן חד צדדי כי חדלה להחזיק בנכס, על אף שחווה השכירות בין הצדדים בתוקף, ועל אף שהיא ממשיכה לאחסן בנכס ציוד ואף מחזיקה במפתח לנכסים. בנוסף, לטענתה, תכתובות מלמדות כי השוכרת מנסה לאתר שוכר חלופי, עובדה המלמדת כי הנכסים עדין בחזקתה. לחילופין, נטען כי יש להעניק לנכסים הנחת נכס ריק.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי יש לדחות את הערר על הסף מאחר והוגש באיחור. עוד נטען כי יש לדחות את הערר על הסף מאחר ומדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו. לטענת המשיב, השוכרת, הצד השלישי, מסרה הודעת חדילה ביום מיום 5/2/2024 בה הודיעה כי ביום 14/2/2024 הנכס (הכוונה לנכסים בכותרת המכתב) יוחזר לחזקת הבעלים, קרי, העוררת. בהתאם לכך, ועל פי הוראותיו של סעיף 325 לפקודת העיריות, המשיב העביר את רישום החזקה בנכסים על שם העוררת. אשר לטענה בדבר הקלה / הנחה, המשיב טען כי מדובר בטענות הנתענות בסתירה לטענותיה האחרות של העוררת, קרי, שהשוכרת עושה בנכס שימוש ומאחסנת בו ציוד.

ביום 7/10/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העוררת כי יש להעביר את חיובי הארנונה על שם השוכרת, חברת גלובל ריטייל ק.י בע"מ, שהייתה רשומה כמחזיקה בנכסים עד ליום 13/2/2014, מאחר וקיים הסכם שכירות בין הצדדים בתוקף, השוכרת ממשיכה לאחסן בנכס חפצים ומחזיקה במפתח לנכס.

המשיב טוען כי הערר הוגש באיחור ויש לדחות אותו על הסף. עוד נטען כי השוכרת מסרה הודעה על סיום חזקה בנכס ביום 5/2/2024 ולכן החזקה בנכס הועברה כדין על שם השוכרת כבעלים של הנכס. מעיון בהודעת החדילה עולה כי נמסרה הודעה מסודרת למשיב על ידי ב"כ עוה"ד חלי אירמה. המשיב טוען כי מדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו.

הצדק עם המשיב כי העירייה אינה צד לסכסוך בין מחזיקים. עם זאת, בטרם תינתן החלטה בעניין זה אני מורה כך:

חברת גלובל ריטייל ק.י בע"מ מצורפת כצד שלישי להליך. העוררת תמציא לידי הצד השלישי העתק מן הערר, כתב התשובה לערר והעתק מהחלטה זו. אישור מסירה יוגש לתיק הערר. הצד השלישי תגיש תגובה לתיק הערר המתייחסת לחזקה בנכס בתוך 30 יום ממועד ההמצאה. לאחר קבלת תגובת הצד השלישי יינתנו הוראות בדבר המשך ניהול ההליך.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי."

ביום 3/3/2024 הודיעה העוררת כי המציאה את החומר לידי הצד השלישי.

ביום 25/3/2025 הגישה הצד השלישי תגובה רבת נספחים, בה טענה, בין היתר, כי העוררת מנהלת כנגדה תובענה בבית המשפט המחוזי (ת"א 40745-02-24) במסגרתה עתרה לכך שבית המשפט יכריז על כך שביטול הסכם השכירות והשבת החזקה בנכס לידיה נעשו שלא כדין. הצד השלישי אף טענה, בין היתר, כי במסגרת ההליך התלוי ועומד, העוררת הודתה כי החזקה בנכס הושבה לה.

בפני הוועדה "הודעה בדבר הפסקת חזקה בנכס" מאת עו"ד אירמה חלי מיום 5/2/2024, בה הודיעה לאגף חיובי ארנונה בשם הצד השלישי, כי ביום 14/2/2024 יוחזר הנכס לידי בעליו ובמסגרתה התבקש המשיב לביצוע שינוי רישום המחזיק החל ממועד זה על שם הבעלים.

לאחר שקראנו את כתב הערר ואת תגובת השוכרת – הצד השלישי על נספחיה, מסקנתנו כי הצדק עם המשיב ואכן יש לדחות את הערר על הסף; מן החומר שבפנינו עולה כי קיימת מחלוקת בין העוררת ובין השוכרת ביחס לביטול הסכם ההתקשרות ביניהן, ומחלוקת זו מתבררת בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת תובענה שיזמה העוררת. **על פי הפסיקה, כאשר קיימת מחלוקת בין מחזיקים, ובפרט בין שוכר ומשכיר, העירייה אינה צד למחלוקת, ועליה להתברר בפני הערכאה האזורית המוסמכת לדון בסכסוך החוזי ביניהם. ראו בעניין זה בר"מ 2119017 טרכטינגוט נ' מנחל הארנונה של עיריית תל אביב יפו בו נקבע כי הנתיב המינהלי אינו הנתיב הנכון לבירור סכסוך חוזי בין משכיר ושוכר.**

משכך, ובפרט לאחר שהתברר כי טענות הצדדים תלויות ועומדות בהליך משפטי בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב, מסקנתנו כי מדובר במחלוקת אזרחית – חוזית בין העוררת ובין השוכרת, שהעירייה אינה צד לו, ועליה להתברר בפני הערכאות המוסמכות. מסיבה זו - החלטנו לדחות את הערר על הסף.

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 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: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026675

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: אודליה איזדי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' שלום אש 19 בתל אביב-יפו, ששטחו 61 מ"ר, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 200313248 ח-ן ארנונה מס' 10280530.

לטענת העוררת, הנכס אינן ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 20/9/2024 ולדבריה לתקופה קצרה.

הערר הוגש ביום 30/10/202. כתב התשובה הוגש ביום 7/1/2025. ביום 14/1/2025 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי הצדדים יודיעו האם ניתן לתת החלטה על סמך החומר בתיק הערר, או שהם מבקשים לקיים דיון הוכחות הכולל הגשת תצהירים וחקירות. ביום 15/1/2025 הודיעה העוררת על בקשתה למחוק את הערר וביום 23/1/2025 הודיעה כי היא חוזרת בה מבקשתה ומבקשת כי תינתן החלטה על סמך החומר בתיק. ביום 3/3/2025 הודיע המשיב על הסכמתו למתן החלטה על סמך החומר בתיק הערר.

מכאן החלטה זו.

בפני הוועדה ארבע תמונות שצירפה העוררת לכתב הערר וכן דו"ח ביקורת שנערך על ידי החוקר נתי יאיר ביום 6/10/2024 אליו צורפו שמונה תמונות (להלן – "דו"ח הביקורת").

בדו"ח הביקורת שערך החוקר מטעם המשיב צוין כך:

"בביקורת שערכתי במקום נראה הנכס עם ריצוף מלא וחלונות מורכבים כלים סניטרים שירותים ומקלחת נראו תקינים נראה מטבח שלם עם ציוד כגון מיקרוגל מדיח וכו'. נראה גירוד טיח לצורך עבודות צבע".

תחת התייחסות הלקוח נכתב כך:

"הנכס לא למגורים עקב שיפוץ כל שאר הדברים הנראים בתמונות מתפנים בימים הקרובים האמבטיה והשירותים בשיפוץ לכן לא ניתן לגור בבית".

בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת נראים ארונות מטבח שלמים, כיור, כלים סניטריים, מדיח, מיקרוגל, קומקום, מקרר, ארונית, ארון בגדים בסיס מיטה. בתמונות נראים רצפה, תקרה, קירות, חלונות ודלתות.

בתמונות שצירפה העוררת נראה כי בוצע שיפוץ במקלחת שכן נראה כי פורקו כשמונה אריחי חיפוי במקלחת וכ- 12 אריחי חיפוי בסמוך לאסלה.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

"נהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק".

בהחלטת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נקבע כך :

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשאראנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת :

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: 'כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם' (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 187, 182 (1969) - השופט, כתארו אז, י" כהן); 'באין הגדרה מיוחדת

בחקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'...

דוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה" ...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה".... על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין...". (ההדגשה הוספה – הערת הוועדה).

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**. מן החומר שבפנינו עולה כי אמנם נעשו בנכס עבודות שיפוץ, אולם לא נראה בתמונות שיפוט מאסיבי הכולל החלפת תשתיות חשמל, מים וביוב, חלונות, דלתות חוץ, מטבח וכלים סניטריים, ולכן קשה לקבוע כי בעת השיפוץ הנכס לא היה ראוי לשימוש **במובן המצמצם אליו התייחסה הפסיקה**. מכאן מסקנתנו כי השיפוץ שנערך בנכס אינו מוביל למסקנה כי הנכס היה במצב המצדיק להעניק לו פטור על פי הוראות סעיף זה, שכן הפטור לפי סעיף 330 אינו מיועד לפטור מארנונה נכסים לכל תקופת שיפוץ שתהיה ומכל סיבה שהיא.

נבקש להוסיף, כי לא אחת נתקלת הוועדה בפער בין הזכות המצומצמת לפטור מארנונה לפי סעיף 330, לבין התפיסה המוטעית כי שיפוץ דירה מקנה, כשלעצמו, זכות לפטור, וזאת כל עוד השיפוץ איננו מושלם. יש לזכור כי לשונו של סעיף 330 שעניינה "נהרס בניין... או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" וכן תקופות הפטור הארוכות הנזכרות בסעיפי המשנה, מלמדות על כוונת המחוקק למצב של **הרס הנכס או נזקים קרדינליים, שאינם בבחינת שיפוץ שגרתי והכנת נכס לשינוי בשימוש בו**. יש גם לזכור שאת שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק ברובם גם לנכס שאין בו שימוש. בתי המשפט וועדות הערר עושים שימוש בסעיף 330

בגמישות מסוימת, על מנת להקל על מחזיקי נכסים גם במקרה של שיפוץ מאסיבי, אולם יש לזכור כי זהו היוצא מן הכלל שאינו מעיד על הכלל, והפטור שניתן חייב להיות מידתי ולתקופה המינימלית ההכרחית.

לאור כל האמור, ולנוכח תקופת השיפוץ והיקף השיפוץ - הערר נדחה.

סוף דבר ;

לאחר בחינת מכלול הראיות שבפנינו, הגענו למסקנה כי הנכס אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות להענקת פטור מארנונה בהתאם להוראות הפסיקה.

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: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025438

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: אחדות 1974 מאפיה קאופרטיבית אוטומטית בתל אביב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בטענת העוררת כי יש להעביר את החזקה בארבעה נכסים ברח' הברזל 32 תל אביב-יפו על שם השוכרת, חברת זאפה בע"מ, החל מיום 1/10/2022.

הערר הוגש ביום 20/9/2023. ביום 8/11/2023 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ובקשה לדחייתו על הסף. המשיב טען כי תשובת המשיב להשגה נשלחה לעוררת ביום 27/3/2023 והערר הוגש באיחור ניכר של כחמישה חודשים, רק ביום 21/9/2023. לגופו של עניין נטען כי המשיב פעל כדין והעביר את החזקה בנכסים בהתאם להודעות העוררת ובהתאם למסמכים שהציגה.

ביום 20/11/2023 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי העוררת תגיש תגובה לטענת הסף בתוך 30 יום. עוד נקבע, כי על מנת לייעל את ההליך, ולאור חוזה השכירות שצורף לכתב הערר, העוררת תמציא לתיק הערר את עמדת השוכרת, חברת זאפה בע"מ, ביחס לבקשה להעביר את חוב הארנונה על שמה מיום 1/10/2022 וזאת בתוך 30 יום.

ביום 7/1/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לפיה "הוועדה ממתינה לצירוף עמדת השוכרת כאמור בהחלטה מיום 20/11. ניתנת ארכה לקיום החלטת הוועדה עד ליום 1/2/24". בהיעדר תגובה, ביום 3/4/2024 קבעה יו"ר הוועדה כי התיק יועבר למתן החלטה.

ביום 15/4/2024 הוגשה בקשה מטעם העוררת, במסגרתה הודיעה כי היא מבקשת לדחות את ההחלטה לאחר שהוסכם עם חברת זאפה בע"מ כי היא תעביר לעוררת את סכום חוב הארנונה והעוררת תשלמו לעירייה. ביום 30/4/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי העוררת תודיע עמדתה עד ליום 15/6/2024. ביום 19/6/2024 הודיעה העוררת כי חברת זאפה בע"מ לא העבירה לא את התשלום שהוסכם וביקשה לרשום על שם חברת זאפה את שטחי המשרדים ולא רק את שטחי החניות בהתאם להסכם השכירות. ביום 25/6/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי חברת זאפה בע"מ תצורף כצד

שלישי לערר (להלן – "חברת זאפה"), העוררת תמציא לחברת זאפה את כתב הערר ואת החלטת יו"ר הוועדה, וחברת זאפה תגיש תגובה לתיק הערר בתוך 30 יום. נקבע כי לאחר מכן, התיק יועבר למתן החלטה. ביום 3/9/2024 הודיעה העוררת כי המציאה לידי היועצת המשפטית של חברת זאפה את הערר ואת החלטת הוועדה. להודעתה צורפה הודעת מייל ליועצת המשפטית של חברת זאפה בע"מ, על גבי שרשור הודעות אחרות עימה. מן התכתובת עלה כי לכאורה חברת זאפה העבירה לעוררת שני תשלומים לפי הסדר חוב ביניהם, האחד ביום 18/3/2024 והשני ביום 18/4/2024. יובהר, כי הוועדה לא בחנה (כמובן) את טיבו של ההסדר, אלא מציינת את עצם קיומו. ביום 29/10/2024 הודיעה היועצת המשפטית של חברת זאפה למזכירות הוועדה כי סיימה את עבודתה בחברה. תגובה לתיק הוועדה מטעם הצד השלישי – לא הוגשה.

ביום 12/11/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך: "מזכירות הוועדה קיבלה הודעה מעו"ד שרית כהן כי היא סיימה את עבודתה בחברה. הודעה זו תועבר לידי ב"כ העוררת. ניתנת לעוררת ההזדמנות להמציא את החומר לידי הצד השלישי בתוך 30 יום מהיום. אישור מסירה ופרטי הצד השלישי יועברו למזכירות הוועדה בתוך 30 יום". בהיעדר התייחסות או הודעה כלשהי, החליטה יו"ר הוועדה ביום 26/3/2025 כי בהיעדר התייחסות מצד העוררת – התיק יועבר לכתובת החלטה על בסיס החומר בתיק.

מכאן החלטה זו.

עיון בחומר בתיק הערר מעלה כי העוררת פנתה למשיב בבקשה להעביר את הנכסים על שם חברת זאפה בע"מ. מן התשובה להשגה עולה כי המשיב נענה לבקשה החל ממועד פניית העוררת – 20/12/2022.

העוררת צירפה אישור הודעת פקס שנשלחה ביום 28/9/2022 על גביו נכתב: אודה להחלפת שוכר מיום 1/10/2022 עד לתאריך 30/9/2023. המשיב לא התייחס בתגובתו להודעה זו המלמדת על מועד הפנייה של העוררת.

עם זאת, לאחר הגשת הערר נוהלו מגעים בין העוררת והשוכרת ביחס לתשלום חוב הארנונה, לא ברור מה עלה בגורלן, מתקבל הרושם כי לכאורה השוכרת שילמה לעוררת על פי הסדר בינהן את החוב בשני תשלומים, והלכה למעשה – העוררת זנחה את הערר. לאור ההסדרים בין הצדדים, שבאו לידי ביטוי במסגרת הערר, אין זה מן הראוי כי הוועדה תתערב בשלב זה בהחלטת העירייה לרשום את החזקה על שם השוכרת החל מיום 20/12/2022, בהיעדר המצאה כדין לידי חברת זאפה, ובהיעדר התייחסות/ הסכמה של הצד השלישי לשינוי הרישום בשלב זה.

בהיעדר התייחסות מטעם העוררת לטענת הסף של המשיב, כי הערר הוגש באיחור, ובהיעדר המצאה כדין לחברת זאפה, כאמור בהחלטת הוועדה מיום 12/11/2024, הגיעה הוועדה למסקנה כי מדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו, כי העוררת זנחה את הערר, ומסיבה זו הערר נמחק.

סוף דבר ;

אנו מורים על מחיקת הערר. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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 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: קובי ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026388

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: אחוזת אלנבי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צד שלישי: ממתקי בני ניסמוב בע"מ

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב אלנבי 98, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000108565 ח-ן ארנונה מס' 11413268, בשטח 92 מ"ר, בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

העוררת, בעלת הנכס, טוענת בכתב הערר כי המשיב העביר את החזקה בנכס על שמה בעקבות הודעה של השוכרת מיום 2/4/2024, בעוד חוזה השכירות בין הצדדים בתוקף והשוכרת כלל לא פינתה את חפציה ולא מסרה לעוררת את מפתחות הנכס. לטענתה, יש להעביר את החזקה בנכס על שם השוכרת (הצד השלישי).

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי השוכרת מסרה הודעת חדילה ביום 2/4/2024 ובהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות הוא העביר את החזקה בנכס על שם בעלת הנכס, על פי הדין. המשיב הוסיף כי המחלוקת בין העוררת והשוכרת חורגת משאלת החיוב בארנונה בלבד והעירייה אינה צד לסכסוך בין הצדדים. לאור זאת ביקש המשיב לדחות את הערר על הסף.

ביום 7/10/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העוררת כי יש להעביר את חיובי הארנונה על שם השוכרת, ממתקי בני ניסמוב בע"מ, שהייתה רשומה כמחזיקה בנכס, מאחר וקיים הסכם שכירות בין הצדדים בתוקף עד ליום 12/11/2024 והשוכרת סירבה למסור למשכיר את המפתח לנכס.

המשיב טוען כי השוכרת מסרה הודעה על סיום חזקה בנכס ביום 2/4/2024 ולכן החזקה בנכס הועברה כדין על שם השוכרת כבעלים של הנכס. מהודעת השוכרת עולה כי השוכרת הודיעה כי היא מבקשת "לעצור תשלומי ארנונה", עומדת להגיש תביעה כנגד בעל הנכס עקב סגירת הכביש וצוין בה כי "הנכס יועבר לחזקת הבעלים". המשיב טוען כי מדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו.

הצדק עם המשיב כי העירייה אינה צד לסכסוך בין מחזיקים. עם זאת, יש לברר האם יש לראות בהודעת השוכרת בלשון שפורטה לעיל כהודעת חדילה שכן לא ברור מלשון ההודעה מתי נמסרה החזקה בנכס לבעלים.

בטרם תינתן החלטה בעניין זה אני מורה כך:

ממתקי בני ניסמוב בע"מ מצורפת כצד שלישי להליך. העוררת תמציא לידי הצד השלישי העתק מן הערר, כתב התשובה לערר והעתק מהחלטה זו. אישור מסירה יוגש לתיק הערר. הצד השלישי (ממתקי בני ניסמוב בע"מ) תגיש תגובה לתיק הערר המתייחסת למועד מסירת החזקה בנכס בתוך 30 יום ממועד ההמצאה. לאחר קבלת תגובת הצד השלישי יינתנו הוראות בדבר המשך ניהול ההליך.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי."

העוררת המציאה תצהיר לפיו החומר הומצא לידי נציג השוכרת, הצד השלישי, ביום 10/12/2024.

ביום 6/1/2025 החליטה יו"ר הוועדה כי על הצד השלישי להמציא תגובה לתיק בתוך 30 יום כאמור בהחלטה מיום 7/10/2024. ביום 2/4/2025, ולאחר שלא התקבלה תגובה מאת הצד השלישי החליטה יו"ר הוועדה כי התיק יועבר לכתובת החלטה. הצד השלישי לא הגישה תגובה עד היום.

מכאן החלטה זו.

בפני הוועדה הודעת השוכרת – הצד השלישי, לאגף חיובי ארנונה, מיום 2/4/2024, לפיה (השגיאות במקור): *"יהי אתי מתאריך 7/10/23 המקום סגור וכרגע אנו הולכים לתביעה נגד בעל הנכס (עכב סגירת הכביש) וכרגע המקום נסגר לחלוטין. אבקש לעצור תשלומי ארנונה. הנכס יועבר לחזקת הבעלים. כרגע אנחנו מול עורך דין בטיפולי"*.

אמנם מן הראוי היה כי השוכרת תפעל על פי החלטת הוועדה ותגיש התייחסות כפי שנדרשה בהחלטות מיום 7/10/2024 ומיום 6/1/2025. אולם משלא עשתה כן, אין לוועדה אלא לקבל את עמדת המשיב שביקש לדחות את הערר על הסף; מהודעת החדילה של השוכרת עולה כי קיימת מחלוקת בין העוררת ובין השוכרת ביחס לסגירת הכביש והגישה לנכס. מחלוקת זו חורגת משאלת תשלום הארנונה והחזקה בנכס אלא מתייחסת, ככל הנראה, למחלוקת אזרחית – חוזית ביחס לאפשרות השימוש בנכס. הטענה כי חוזה השכירות בין הצדדים היה בתוקף אינה מלמדת כי השוכרת אכן החזיקה בפועל בנכס בתקופת המחלוקת. בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות המשיב פעל כדין עת העביר את החזקה בנכס על שם בעלת הנכס בהתאם להודעה שקיבל. מן האמור עולה כי מדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו.

על פי הפסיקה, כאשר קיימת מחלוקת בין מחזיקים, ובפרט בין שוכר ומשכיר, העירייה אינה צד למחלוקת, ועליה להתברר בפני הערכאה האזרחית המוסמכת לדון בסכסוך החוזי ביניהם. ראו בעניין זה בר#ם 2119017 טרכטינגוט (ג) מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו בו נקבע כי הנתיב המינהלי אינו הנתיב הנכון לבירור סכסוך חוזי בין משכיר ושוכר.

משכך, מסקנתנו כי מדובר במחלוקת אזרחית – חוזית בין העוררת ובין השוכרת, שהעירייה אינה צד לו, ועליה להתברר בפני הערכאות המוסמכות. מסיבה זו, ולמרות המאמץ לקיים הידברות בין העוררת והשוכרת, אשר נעשה לפני משורת הדין ולא צלח - החלטנו לדחות את הערר על הסף.

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: יעקב ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרון, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ט בניסן תשפ"ה
07.04.2025
מספר ערר : 140026454 / 11:53
מספר ועדה: 12879

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: גני שרונה (אמטא) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף למוסכם בין הצדדים, כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 05.05.2025.

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.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ט בניסן תשפה
07.04.2025
מספר ערר : 140026704 / 12:54
מספר ועדה: 12884

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: דוד וגוליית בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק כמבוקש והמוסכם.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.04.2025.

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.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026687

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: וילנציק גד, וילנציק רות, חמו סידני, צביקל עדי, וילנציק זרחי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' הגדוד העברי 6 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000141523 ח-ן ארנונה מס' 11431227 שגודלו 70 מ"ר בסיווג מגורים.

לטענת העוררים, יש לחייב את הנכס נושא הערר על פי שטח רישומו בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) – 52.44 מ"ר.

ביום 15/12/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כלהלן;

"תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העוררים כי הם מחויבים בשטח קרוב ל- 70 מ"ר בעוד שטח הנכס על פי נסח הטאבו הוא 52.44 מ"ר בלבד.

המשיב צירף לכתב התשובה את התשריט, ממנו עולה כי העוררת מחויבת בגין שטח נכס שגודלו 52.10 מ"ר, שטח מרפסת שגודלה 17.53 מ"ר ובסכה"כ בשטח 69.63 מ"ר.

העוררים לא צירפו לכתב הערר תשריט מדידה ולא טענו כי שטח כלשהו אינן בר חיוב אלא טענו כי יש לחייבם על פי נסח הטאבו.

העוררים יודיעו בתוך 14 יום האם בכוונתם להציג תשריט מדידה מטעמם או שהם טוענים כי חלק מן השטח המחויב אינו בר חיוב בארנונה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

כעולה מתרשומות בתיק הערר נשלחו לעוררים שתי תזכורות מטעם מזכירות הוועדה, לפיהן עליהם להגיש תגובה בהתאם להחלטת הוועדה.

ביום 2/4/2025 ניתנה החלטה נוספת על ידי יו"ר הוועדה לפיה ניתנת ארכה להגשת תגובת העוררים עד ליום 10/4/2025, בהתאם להחלטה מיום 15/12/2024, ולאחר מכן התיק יועבר למתן החלטה. העוררים לא הגישו תגובה עד היום.

מכאן החלטה זו.

עיון בכתב הערר מעלה כי טענתם היחידה של העוררים הינה כי יש לחייב את הנכס בהתאם לנכס הטאבו. מלבד טענה זו, לא נטענה כל טענה ביחס לשטח שאינו בר חיוב בארנונה ולא הומצא תשריט המלמד על טעות במדידה.

המשיב הגיש כתב תשובה לערר בו ביקש כי תינתן החלטה סופית בערר ללא דיון. מכתב התשובה עולה כי העוררת מחויבת בגין נכס שגודלו 52.10 מ"ר ובנוסף בגין שטח מרפסת שגודלה 17.53 מ"ר (ניתן לשער כי המרפסת אינה רשומה בבעלות העוררים בטאבו אולם מוחזקת על ידם).

בתשובת מנהל הארנונה מיום 18/9/2024 להשגה שהגישו העוררים, צויין כי במידה והעוררים חולקים על ממצאי המדידה עליהם לסמן על גבי השרטוט את השטחים השנויים במחלוקת או לחילופין להמציא תרשים מדידה בצירוף מידותיו הכוללות של כל שטח הנכס לרבות גלריות, מרפסות, חסרי שירותים, חדרי ספח ומעברים. העוררים לא עשו זאת; הם לא פנו בשנית למנהל הארנונה ואף לא הגישו תשריט או שרטוט מתאים במסגרת הערר. כל שהומצא הוא מידע אודות הנכס בלשכת רישום המקרקעין.

לאור כל האמור, ובהיעדר תגובה מטעם העוררים להחלטות הוועדה, מצאנו כי אין מנוס מדחיית הערר; אין בפני הוועדה כל טענה כנגד תשריט המדידה שצירף המשיב והעוררים לא טענו כי אינם מחזיקים במרפסת. כל שנטען הוא כי שטח הנכס בטאבו הינה כ- 52 מ"ר, טענה שאינה יכולה לעמוד; כידוע, בדיני הארנונה אין חפיפה מלאה בין שטחי הבעלות ושטחי החזקה או השימוש, והחיוב בארנונה כולל גם שטחים המוחזקים בידי הנישומים ואינם בבעלותם.

לעוררים שמורה הזכות לפנות למנהל הארנונה כאשר ברשותם טענה קונקרטית ביחס לשטח החיוב או תשריט מדידה ערוך על ידי מודד מוסמך אשר סותר את מדידת המשיב.

סוף דבר ;

הערר נדחה.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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 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: יעקב ישראלי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: מלון קוסמופוליטן (1970) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. העוררת מחזיקה בנכס ברחוב הירקון 115 תל אביב – יפו, המשמש כבית מלון. גדר המחלוקת בעררים המאוחדים שבפנינו הוא שאלת סיווגו של בית המלון "מלון קוסמופוליטן" (מוכר בת"א גם כמלון "שרתון החדש") וסיווגם של מספר שטחים ספציפיים בתוך המלון. ערר מס' 140025242 הוגש לגבי שנת 2022. העררים הנוספים 140025467 ו- 140026166 שהם זהים במהותם, הוגשו במהלך הדיון בגין השנים 2023 ו- 2024. כל העררים אוחדו לפי החלטת ועדת הערר מיום 06.01.25.

2. הנכסים שבמחלוקת בערר זה הם:

2.1 נכס מס' 2000110026 בשטח 22,394 מ"ר (להלן: "המלון"), סווג ע"י המשיב לפי סעיף 3.3.6 לצו הארנונה העירוני כבית מלון 5 כוכבים. העוררת טוענת כי לפי הנתונים הפיזיים של המלון ורמת השירות שהוא מעניק, מן הראוי לסווגו כבית מלון 3 כוכבים ולכל היותר 4 כוכבים.

נכסים בתוך המלון

2.2 נכס מס' 2000110046 בשטח 46 מ"ר ונכס מס' 2000477522 בשטח 43 מ"ר, סווגו ע"י המשיב בסיווג השיורי של "בניינים שאינם משמשים למגורים" לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה. העוררת טוענת לעניין שני נכסים אלו, כי מדובר בשני חדרי ישיבות בתוך המלון ויש לסווגם כחלק מהמלון לפי הסיווג הכולל של המלון.

2.3 נכס מס' 2000477523 בשטח 402 מ"ר. בתשובת המשיב להשגה נאמר כ שטח זה משמש כ"אולמות כנסים ללקוחות חיצוניים", ובהתאם סיווג את הנכס כ"אולמות לשמחה ולאירועים" לפי סעיף 3.3.10 לצו הארנונה. לטענת העוררת אולם זה הוא חלק בלתי נפרד מהמלון, הוא משמש כהרחבה לחדר האוכל של

המלון, וכן לכנסים ואירועים הנערכים ע"י המלון בעיקר עבור אורחיו. לפיכך לשיטת העוררת יש לסווג נכס זה כחלק מהמלון לפי הסיווג הכולל של המלון.

2.4 נכס מס' 2000110051 בשטח 200 מ"ר. המשיב קבע בתשובתו להשגה כי מדובר במסעדה המופעלת ע"י חברה חיצונית וסיווג את הנכס בסיווג השירי של "בניינים שאינם משמשים למגורים" לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה. העוררת טענה בכתב הערר כי שטח זה מהווה גם הוא חלק בלתי נפרד מן המלון, ויש לסווג בהתאם לסיווג המלון. בשלב הסיכומים חזרה בה העוררת מטענותיה לגבי נכס זה. בהתאם לכך הערר ביחס לנכס מס' 2000110051 נדחה.

טענות העוררת

3. לעניין סיווג בית המלון (נכס מס' 2000110026) טוענת העוררת כי לאור רמת השירות ובהתאם לתקנים הנדרשים לסיווג המלונות ורמת הכוכבים שלהם, הסיווג הנכון של המלון הוא כמלון 3 כוכבים, ולכל היותר מלון 4 כוכבים. לטענת העוררת "כך חויב המלון בעבר" וכי המשיב ביצע שינוי של הסיווג באופן בלתי סביר.
4. העוררת טוענת כאמור כי בעבר המלון סווג לפי רמת כוכבים נמוכה מ 5 כוכבים. למרבה הצער בשום מקום בחומר הראיות לא ציינה העוררת לפי כמה "כוכבים" סווג המלון בעבר. מאידך המשיב לא הכחיש את הטענה, כך שהוועדה מקבלת כעובדה כי המלון אכן סווג בעבר ברמת כוכבים נמוכה מ 5 כוכבים, כלומר 3 או 4 כוכבים, אם כי לא ידוע מה היה הסיווג המדויק.
5. המלון אינו עומד בקריטריונים הקבועים למלון 5 כוכבים לפי חוזר המנהל הכללי של משרד התיירות 3/2004, ובין היתר: במלון אין חנויות; שטחי הציבור במלון מוגבלים; גודל חדר סטנדרטי במלון כ 22 מ"ר (לעומת חדרים של כ 35 מ"ר במלון הילטון).
6. בהשוואה למלונות אחרים בעיר תל אביב המסווגים כמלונות 5 כוכבים, למשל מלון הילטון, מלון דן או מלון אינטרקונטיננטל, הנתונים הפיזיים ורמת השירות שמספק המלון הם נחותים.
7. העוררת הפנתה להחלטות שונות של ועדת הערר במקרים דומים, אשר נקבע בהם בקביעה החוזרת על עצמה, כי לא נמצאה משנה סדורה לפיה ניתן ללמוד כיצד קובע המשיב את דירוג המלונות. גם במקרה שלנו המשיב לא ערך השוואה בין הנתונים הפיזיים ורמת השירות של המלון נושא הערר לעומת מלונות אחרים, ובהתאם אינו יכול להוכיח את סבירות החלטתו לשנות את סיווג המלון למלון של 5 כוכבים.
8. לעניין נכס מס' 2000477523 בשטח 402 מ"ר, ("אולם האירועים") טוענת העוררת כי מדובר באולם שהוא חלק בלתי נפרד מן המלון, משרת את אורחי המלון ויש לחייבו כחלק מן המלון. לטענתה שגה המשיב בסווג את הנכס בסווג "אולמות לשמחה ואירועים".

9. אולם זה הוא האולם היחיד במלון, האולם משמש כהרחבה לחדר האוכל של המלון ובזמנים של עומס כמו בחגים משמש כחדר אוכל לאורחי המלון; האולם משמש לכנסים ואירועים שהמלון עורך לטובת אורחיו; אין לאולם הנה"ח נפרדת מהמלון; האולם מתופעל ומתוחזק ע"י עובדי המלון ואינו מושכר לאירועים המופעלים ע"י ספק חיצוני; ככל שמתקיים כנס או אירוע באולם, רוב המשתתפים גם מתאכסנים במלון.

10. לעניין נכס מס' 2000110046 בשטח 46 מ"ר ונכס מס' 2000477522 בשטח 43 מ"ר ("חדרי הישיבות"). מדובר בחדרי ישיבות קטנים המשמשים את הנהלת המלון ואת אורחי המלון. חדרי ישיבות אלו אינם עסק נפרד מהמלון אלא חלק בלתי נפרד מן המלון. חדרי הישיבות הם שירות שהמלון מספק לאנשי עסקים המתאכסנים בו. בגין שימוש בחדרי הישיבות המלון גובה תשלום, אולם לפי עדות המצהיר מטעם העוררת, רוב הזמן חדרי הישיבות ריקים וכאשר נעשה בהם שימוש השימוש הוא רק של הנהלת המלון או אורחים של המלון. הוא מעולם לא ראה שימוש אותם חדרים של אנשים מבחוץ שאינם אורחי המלון.

טענות המשיב

11. לעניין סיווג בית המלון טוען המשיב כי סיווג המלון כמלון של 5 כוכבים הוא כדן. ראשית, אין מחלוקת כי מדובר בבית מלון. בנוסף, לפי הסיפא לסעיף 3.3.6 לצו הארנונה, סיווג "בתי מלון חדשים" ייעשה לפי רמת השירות, תוך השוואה לרמת השירות בבתי מלון קיימים. לגבי בתי מלון חדשים (שנבנו לאחר 1992) יש להשוות את רמת השירות שהם מעניקים אל מול רמת השירות של בתי המלון הוותיקים המסווגים לפי כוכבים. בהתאם בית מלון המציע רמת שרות דומה לבתי מלון ותיקים בעלי "חמישה כוכבים" יסווג כמלון חמישה כוכבים לצרכי צו הארנונה.

12. לפי ממצאי נציג המשיב והתמונות שצילם, מדובר במלון מפואר ובחדרים הכוללים אבזור מלא כולל שירותים ומקלחת, מיני בר, כספת, טלוויזיה, WI-FI קומקום חשמלי, מכונת קפה, שולחן כתיבה, מוצרי טואלטיקה, ואבזור נוסף. המלון גם מציע ארוחות בוקר, בר משקאות או מועדון, אפשרות לחצי פנסיון ומעלה, חדר אוכל, טיפולי יופי, בריכת שחיה, מסעדות, לובי / קבלה, סוויטות, מתקני כושר, ועו"ד. לטעמו של המשיב אלו שירותים יוקרתיים שלא נהוג להעניקם במלונות בדרגה נמוכה יותר (מ 5 כוכבים).

13. התקנים הפיזיים של המלון לפי חוזר מנכ"ל משרד התיירות אינם רלבנטיים לקביעת הארנונה, והקריטריון הבלעדי הוא רמת השירות. המשיב קבע את סיווג המלון בהתאם לביקורת שנערכה ועל סמך רמת השירותים, ומאידך העוררת לא הוכיחה בפני הוועדה כי רמת השירות מתאימה למלון ברמת 3 או 4 כוכבים.

14. בהשוואת השירותים למלון כמו מלון הילטון שהוא מלון ותיק בעל סיווג של 5 כוכבים, רמת השירותים של המלון נושא הערר היא זהה, ואילו ההבדלים הפיזיים כמו גודל החדרים וכיוצ"ב אינם רלבנטיים.

15. לא ניתן ללמוד גזירה שווה מהחלטות קודמות של וועדת הערר אליהן מפנה העוררת, מאחר ומדובר במלונות בעלי מאפיינים שונים מהמלון נושא הערר.

16. **לעניין אולם האירועים** טוען המשיב כי העוררת לא הוכיחה כי אולם האירועים משרת בעיקר את אורחי המלון, כי קיימים אולמות אירועים שאינם חלק מבתי מלון, וכי לפי עדות העד מטעם העוררת, קיימת אפשרות גם למי שאינו אורח במלון לשכור את אולם האירועים.

17. לפי מבחני הפסיקה יש לבדוק האם שימוש בנכס הספציפי נשוא הדיון הוא הכרחי למהות הארגון, ומכאן כי אולם האירועים וקיום אירועים אינם הכרחיים למהותו של המלון, ולפיכך מוצדק לסווג את האולם כנכס נפרד, ובמיוחד כאשר קיים סיווג ספציפי לאולמות אירועים.

18. מתן סיווג לאולם האירועים כחלק מהמלון, מאפשר תחרות בלתי הוגנת כלפי אולמות אירועים שמחוץ למלון, שאינם נהנים מהתעריף הזול של הארנונה.

19. העוררת לא הוכיחה את טענותיה לעניין אולם האירועים, לא הציגה נתונים כספיים שילמדו על היחס בין אירועים שנערכו באולם ע"י אורחי המלון לבין אירועים שנערכו ע"י צדדים שלישיים. כמו כן טענת העוררת כי האולם משמש כהרחבה לחדר האוכל של המלון לא נתמכה בראיות, ובהתאם יש להחשיב את העוררת כמי שנמנעה להציג ראיה שיכולה הייתה להציג והימנעות זו פועלת לחובתה.

20. סוגית פיצול ואיחוד נכסים מצויה במרחב שיקול הדעת של המשיב וככלל אין להתערב בה.

21. **לעניין חדרי הישיבות** טוען המשיב כי קיימת אפשרות לשכור את חדרי הישיבות גם ע"י מי שאינם אורחי המלון, וכי העוררת לא הציגה נתונים כספיים על היחס בין השימוש בחדרי הישיבות שנעשה ע"י אורחי המלון לבין שימוש ע"י מי שאינו אורח.

22. חדרי הישיבות אינם שטח המשרת דווקא את אורחי המלון ואינו שטח שהוא הכרחי לפעילות בית המלון, העוררת לא הניחה תשתית עובדתית לטענתה בעניין זה ולא הרימה את נטל הראיה המוטל עליה כנישום בערעורי מס. לפיכך יש לדחות את טענת העוררת גם לעניין חדרי הישיבות.

דיון

לעניין סיווג בית המלון

23. הסעיף הרלבנטי בצו הארנונה של עיריית תל אביב – יפו לסיווג בתי מלון הוא סעיף 3.3.6 שלשונו בצו לשנת 2023:

4/4/7# בתי מלון *סמלים 46: – :4:

בתי מלון+ (יסווג לפי דרגת שירות **) (מספר הכוכבים, כפי שנקבע בעבר ע"י משרד התיירות) ויחויבו סכל האזורים לפי התעריפים המפורטים להלן:

דרגת שירות – מספר מכבים					
2. 1 מכבים	3 מכבים	4 מכבים	5 מכבים	6 מכבים	

	*) 46:	*) 47:	*) 48:	*) 49:	*) 4:	
	64.72	74.94	88.74	111.51	133.95	תעריף למ"ר בש"ח לשנה

(* לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש והצמודים לבית – המלון.

חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחויבו לפי שימושם.
**) בתי מלון חדשים יסווגו בהתאם לרמת השירות, בהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים."

24. בהתאם לצו הארנונה יש לסווג את בתי המלון לפי רמת או דרגת השירות שהם מספקים, כאשר למלונות ותיקים שנבנו לפני שנת 1992 מתבטאת דרגת השירות במספר הכוכבים שנקבעו להם ע"י משרד התיירות, ואילו הסיווג של מלונות "חדשים" ייעשה ע"י בדיקת רמת השירות והשוואתה לרמת השירות המקבילה במלונות הוותיקים. באופן זה "הולבש" דירוג הכוכבים הישן על כל המלונות לצרכי סיווגם לצרכי הארנונה.

25. ההיסטוריה החקיקתית פורטה בעמ"נ (ת"א) 29237-10-15 מלון רוטשילד בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו:

27/ בעבר הפעיל משרד התיירות את שיטת #דירוג הכוכבים# למלונות שיטה זו בוטלה ונקבעו תקנות חדשות- שעל פיהן תיבחן רמת השירות של מלונות חדשים *שנבנו לאחר שנת 3 : 2) פירוט והרחבה בעניין זה ניתן למצוא בת#א* י. (ס) 24264019 מלון סטרנד הוטל ואח) ג) עיריית ירושלים *פרסם בנב 12: 19/24

#דירוג בתי המלון לפי שיטת הכוכבים הונהג בישראל בשנת 78: 2 במסגרת צו הפיקוח על מצרכים ושירותים *בתי מלון) התשכ"ז – 78: 2 *ק#ת 91: 2 תשכ"ז עמ) 226: 78-4/2- אשר הסמיך את שר התיירות לקבוע דרגות לסווג בתי מלון ולסימונם בהתאם לרמתם/ תקנות אלו- משנת 78: 2- בוטלו בשנת 3 : 2- עם התקנת תקנות שירותי תיירות *בתי מלון) התשנ"ב 3 : 2 *ק#ת 6544 תשנ"ב עמ) 65: 3 - 23/5: 2- אשר במסגרתן גם בוטל הדירוג לפי שיטת הכוכבים///

28/ צו הארנונה אכן מבחין בין מלונות שנבנו לפני שנת 3 : 2 לבין מלונות חדשים- אשר מסווגים בהתאם ל#רמת השירות# בהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים/

26. השאלה הראשונה אשר עלינו לברר היא האם מדובר ב"מלון חדש" שנבנה לפני 1992 או במלון ותיק שיש לסווג לפי שיטת הכוכבים. הצדדים לא סיפקו לוועדה כל מידע בעניין זה. בתצהירי הצדדים ובסיכומיהם ישנה התייחסות אך ורק לרמת השירות ומכאן שהצדדים טענו בהתאם למבחנים הרלבנטיים למלונות חדשים.

27. נראה כי בכך נתפסו הצדדים לכלל טעות עובדתית. בעדותו של המצהיר מטעם העוררת מר שלומי כהן המשמש כמנהל אחזקה במלון, הוא ענה בתשובה לשאלה בחקירה חוזרת: 'אני

בתפקיד משנת 98:2. אני מכיר את כל המלון וכל מה שקשור אליו# אם מר כהן משמש בתפקידו באותו מלון משנת 1987, מן הסתם שהמלון כבר היה קיים ופעל באותה עת. לאור דברים אלו בדקה הוועדה בארכיון תיקי הבניין של עיריית תל אביב – יפו, ומצאה כי תעודת הגמר של המלון ניתנה בשנת 1986, ומכאן כי מדובר במלון "ותיק" שנבנה לפני שנת 1992, ופעל כבר מספר שנים לפני ביטול שיטת הכוכבים.

28. כמלון ותיק סיווג המלון יכול היה להיקבע לפיכך לפי מספר הכוכבים בהם דורג המלון בעבר. דא עקא שמידע זה לא הובא בפני הוועדה, וכל שנטען ע"י העוררת הוא כי בעבר דורג המלון לצרכי ארנונה ברמת כוכבים נמוכה מ 5 כוכבים, והמשיב ביצע שינוי ו"שידרג" את המלון לצרכי ארנונה לדירוג של 5 כוכבים ללא הצדקה. העוררת לא טרחה לציין או להוכיח מה היה הסיווג הקודם של המלון.

29. לפיכך, ובהיעדר המידע בדבר סיווג המלון לפי שיטת הכוכבים הישנה, נגזר עלינו להכריע בדבר לפי הראיות שהוצגו בפני הוועדה.

30. כלל ידוע הוא כי בערעורי מסים וארנונה בכלל זה, הנישום הוא "המוציא מחברו" ועליו הראיה כי נתקיימה אחת העילות לביטול החלטת המשיב. יחד עם זאת בשורת החלטות של בתי המשפט וועדות הערר, נתקבע כי בקביעת סיווגו של בית מלון לפי רמת השירות, בהתאם ללשונו של צו הארנונה, על המשיב להראות עוד קודם לתקיפת החלטתו ע"י העורר, כי קביעת הסיווג אכן התבצעה בדרך של השוואה מובנית ומסודרת של רמת השירות של המלון נושא הערר לבין מלונות ההתייחסות. יפים לעניין זה הדברים שנאמרו ע"י כב' השופטת (העמיתה) יהודית שטופמן בעמ"נ (ת"א) 15-09-23467 קריגר אהוד ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (להלן: "עניין קריגר"):

#צו הארנונה קובע כי כאשר העירייה משיתה תשלומי ארנונה על בית מלו- בגין סיווג כוכבים- באם מדובר בבית מלון חדש עליה להתייחס לרמת שירות מקבילה במלונות אחרים בעלי אותה דרגת כוכבים שהיא מבקשת להשית על הנכס נשוא החיוב בארנונה נראה כי בעניינינו פעולת העירייה אינן עולות בקנה אחד עם האמור בצו אין די בתיאור קיומם של שירותים כאלה ואחרים כדי לקבוע שמדובר במלון בדרגת 6 כוכבים- ולהשית עליו תשלומי ארנונה בהתאם/ על הליך ההשוואה למלונות מקבילים להיות סדור ובהיר- ומצדיק קביעה כי המדובר ברמת שירות דומה/ משמנעה העירייה מלעשות כן לא נוכל לקבל את מסקנתה כי המדובר במלון ברמת שירות של 6 כוכבים#

31. על פי פסק הדין בעניין קריגר, קביעת הסיווג נעשית על בסיס השוואה לרמת שירות מקבילה במלונות קיימים ועל המשיב מוטל לבצע הליך השוואה סדור ובהיר על מנת להוכיח את רמת הסיווג שהוגדרה על ידו. עוד עולה כי המערערת אינה יכולה להסתפק בהתנגדות לסיווג שנקבע על ידי המשיב אלא שעליה להוכיח את טענתה בדבר הסיווג המתאים (ראו בעניין זה החלטתה המפורטת והסדורה של הוועדה בראשות עו"ד רות פרינץ בעררים 140011514 ו-4 עררים נוספים מלון רוטשילד בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו וכן החלטה שניתנה לאחרונה (13.01.2025) ע"י ועדת הערר בראשות עו"ד אפרת קפלן, בערר 140024785

(מאוחד עם ערר נוסף) צפון הירקון תל אביב בע"מ – מלון פורט נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו).

32. בתשובת המשיב להשגה שהגישה העוררת ואשר עליה הוגש הערר נאמר לעניין סיווג המלון: "לעניין בקשתך לסיווג הנכסים כבית מלון 3 כוכבים או למצער 4 כוכבים נשיב כי, בביקורת שערכנו במקום וכן על פי פרסומי המלון ועל פי רמת השירותים הניתנים במלון עולה כי אין מדובר בבית מלון ברמת שירות 3 או 4 כוכבים כמצוין על ידך, אלא בבית מלון התואם את רמת השירותים התואמים לבית מלון 5 כוכבים. לפיכך יותר הסיווג בנכס מספר 2000110026 (בית המלון) בסיווג בית מלון 5 כוכבים."

33. מתשובת המשיב ניתן ללמוד כי המשיב מודע לחובה כנזכר בעניין קריגר, כי לצורך קביעת סיווג בית המלון עליו לבצע לפני קביעת הסיווג על ידו השוואה בין רמת השירות של המלון לבין רמת השירות של מלונות אחרים המסווגים לפי מספר הכוכבים שאותו מבקש המשיב להשית על המלון. כלומר, בכדי להשית על המלון סיווג של 5 כוכבים על המשיב לבצע עבודה מקדמית ולהשתכנע כי רמת השירות של המלון מקבילה לרמת השירות של מלונות אחרים בעיר המסווגים כמלונות של 5 כוכבים.

34. הראיות שהוצגו לוועדה מטעם המשיב היו שני תצהירים של מר ליאור בארי חוקר חוץ מטעם האגף לחיובי ארנונה בעיריית תל אביב – יפו. תצהיר מיום 21.3.23 אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 1.5.23, ותצהיר משלים מיום 25.7.24 אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 30.6.24. לעניין השירותים או "רמת השירות" של המלון, מילא החוקר שאלון מובנה בעל שלשה חלקים. בחלק הראשון מפורט הציוד בחדר המלון, (שירותים / מקלחת, מיני בר, כספת, טלוויזיה, WI-FI, מכונת קפה, שולחן כתיבה, שמפו, סבונים, מגבות, חלוקים, איבזור נוסף). השאלון הן ברמת: יש / אין, ויש מקום להערות. החוקר סימן "יש" ליד כל פריטי הציוד למעט "איבזור נוסף".

בחלק השני נשאל החוקר על שירותי המלון (ארוחת בוקר, בר משקאות או מועדון, חצי פנסיון ומעלה, טיפולי יופי וספא, בריכת שחיה, תכניות בידור, מסעדה, שירות חדרים, שירותי ניקיון, שירותי כביסה). החוקר סימן "יש" לכל הפריטים למעט תכניות בידור. כמו כן הוסיף הערות כדלקמן: לגבי "חצי פנסיון ומעלה" כתב כי קיים רק בשבתות וחגים, "טיפולי יופי" מופעל ע"י ספק חיצוני, בריכת שחיה" מופעלת ע"י המלון לאורחים בלבד, "מסעדה" מופעלת ע"י מפעיל חיצוני, "שירותי כביסה" ע"י מכבסה חיצונית.

החלק השלישי מתייחס לתשתיות המלון (בנין שלם לעומת חלק מבנין או קומה (התשובה "בנין שלם), לובי, מס' חדרים (320), סוויטות (45), מתקני כושר וספורט, אולם כנסים / אירועים/ חדר ישיבות, חדר אוכל גדול, חנויות, מיתוג, בקרת איכות שרות, פרסום ברשת חברתית) הבודק ענה "יש" לכל הפריטים למעט חנויות.

לדו"ח החוקר צורפו תמונות של המלון ללא פירוט מילולי, וקשה להבין מהן לאיזה חלק או פריט של המלון מתייחסת כל תמונה. חלקים נוספים של הדו"ח עוסקים באולם אירועים ובחדרי הישיבות, בהם נדון בהמשך.

35. בדו"חות מטעם המשיב מצאנו כאמור פירוט "כמותי" של הציוד בחדרים, שירותים שהמלון מעניק ותשתיות. לא מצאנו פירוט "איכותי" לעניין רמת התשתיות הציוד והשירותים ובמיוחד לא מצאנו השוואה עם מלונות אחרים כנדרש לפי צו הארנונה והפסיקה. המצהיר מר בארי נדרש לעניין זה במפורש בחקירתו בישיבת ההוכחות שהתקיימה ובתשובה לשאלה ענה:

"אני לא עורך השוואות למלונות אחרים בעיר. לא נדרשתי לערוך השוואה".

לא נטען ולא הוצג כי גורם אחר אצל המשיב ערך השוואה כנדרש. מכאן עולה כי המשיב לא ביסס את סיווג המלון כמלון של 5 כוכבים על השוואת "רמת השירות" לרמת השירות הניתנת ע"י מלונות אחרים המסווגים כמלונות 5 כוכבים, ולא עמד באמת המידה הנדרשת לפי לשונו הברורה של צו הארנונה וכפי שפורש בפסיקה. יותר מזה, כאמור לעיל לא נסתרה טענת העוררת כי בעבר המלון סווג לפי מספר כוכבים נמוך מ 5 כוכבים וכי הליכי ההשגה והערר הוגשו רק לאחר שהמשיב שינה את סיווגו של המלון למלון 5 כוכבים. מקל וחומר נלמד כי על המשיב לנמק את השינוי בסיווג המלון, באשר איש לא טען כי רמת השירות של המלון עברה שינוי או שדרוג.

36. גם העוררת לא הקלה על הכרעת הוועדה ברמת הראיות שהציגה לעניין סיווג המלון. למשל, בערר 140011514 (מאוחד עם עררים נוספים) בעניין מלון רוטשילד בע"מ, המציאה העוררת חוות דעת מומחה אשר בחן את השירותים הניתנים ע"י המלון על יסוד חוזר המנהל הכללי של משרד התיירות בעניין אמות המידה לדירוג בתי מלון בישראל. הצגת חוות דעת מומחה בערר זה, למשל, יכולה הייתה לסייע לבחון את עמידת המלון בקריטריונים ו/או בהשוואת השירותים הניתנים על ידו למלונות 5 כוכבים אחרים. כאן הסתפקה העוררת בהגשת תצהיר מטעם נציג העוררת והעתק של חוזר מנכ"ל משרד התיירות, ללא כל ראיה נוספת בפרט ביחס לרמת השירות בבתי מלון אחרים.

37. מנהל האחזקה הוותיק של העוררת מר שלומי כהן, הוא המצהיר מטעם העוררת ולעניין רמת השירות של המלון הוא הצהיר כדלקמן:

"22. לטענת העוררת לצרכי ארנונה היא אינה עומדת בקריטריונים הקבועים למלון 5 כוכבים ע"פ חוזר (ה)מנהל (ה)כללי "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי (מצ"ב כנספח ד) העתק החוזר).

22.1 אין חנויות במלון.

22.2 מדובר במלון בו שטחי הציבור מוגבלים ביותר.

22.3 גודל חדר סטנדרטי עומד על כ 22 מ"ר.

23. מדובר בקריטריונים מהותיים והכרחיים במלונות המדורגים כ – 5 כוכבים, על כן ומאחר ואלה לא קיימים במלון נשוא ערר זה, הרי שאין לחייבו בארנונה כמלון 5 כוכבים אלא כמלון 4 כוכבים."

38. בדיון ההוכחות השיב העד בעניין זה:

"ת. לשאלת הוועדה, מדוע המלון אינו ברמת שירות כמו מלון 5 כוכבים כדוגמת הילטון, אני משיב, בהילטון חדרים הם 35 מ"ר ואצלנו 22 מ"ר, השטחים הציבוריים של הילטון הרבה

יותר גדולים משרתון. החדרים בהילטון יותר מפוארים וברמה גבוהה יותר על בסיס היכרות עם אנשים. כשאת שואלת אותי לגבי מתקני המלון, אני משיב שהחדר כושר שלנו הוא די מיושן ביחס לבתי מלון אחרים. הספא בהילטון ברמה גבוהה יותר ממלון שרתון. אני לא יודע כמה חדרי ספא יש במלונות אחרים.

ת. בהתייחס למלונות אחרים שהם 5 כוכבים כמו: דן, אינטרקונטיננטל, הילטון – הטענה שלי שקוסמופוליטן נמוכה ברמת שרות לעומתם.

39. העוררת צירפה לתצהירה את חוזר המנהל הכללי של משרד התיירות 3/2004 שקבע "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי". חוזר זה הוחלף ביום 10.07.2012 בחוזר מנכ"ל משרד התיירות מס' 10/12. בפתח החוזר נאמר כי החוברת מגדירה את סוגי אמצעי האיכסון המוכרים ורמותיהם ואת הנדרש לצורך תכנונם והקמתם בישראל. שאלת תוקפו המחייב של החוזר לא התבררה כדבעי בפני הוועדה, אולם לכל הפחות ניתן ללמוד ממנו לגבי אמות המידה והדרישות של משרד התיירות מהמלונות השונים על דרגותיהם, והדבר מהווה מבחן עזר לצורך סיווג המלונות.

40. בין הדרישות הפיזיות המנויות בחוזר ממלונות עירוניים ברמה A, נדרש כי שטח חדר יחיד לא יפחת מ 21 מ"ר ושטח חדר זוגי לא יפחת מ 28 מ"ר נטו. מקובל כי רוב החדרים במלון הם חדרים זוגיים ובהתאם לכך חדרי המלון נושא הערר ששטחם כ 22 מ"ר אינם מספקים למלונות בדרגה A המקבילים למלונות 5 כוכבים. העד העיד מידיעתו האישית כי שטח חדר ממוצע במלון הילטון הוא כ 35 מ"ר, שטח גדול משמעותית מחדרי המלון נושא הערר. מקובל עלינו בניגוד לעמדת המשיב, כי התשתיות הפיזיות של המלון, לרבות גודל החדרים, וכן גודלם וגיוונם של השטחים הציבוריים הם חלק בלתי נפרד מרמת השירות של המלון, ויש להשוות אותם למלונות אחרים ברמה הנבחרת.

41. גם הנתונים הנוספים עליהם העיד העד מטעם העוררת, דהיינו השטחים הציבוריים המוגבלים במלון והיעדר מוחלט של חנויות, אינם תואמים את הדרישות למלון בדרגה A, ומאידך שירותים מסוג זה קיימים במלונות אחרים בת"א שדרגתם 5 כוכבים, לפי עדות המצהיר אשר לא נסתרה.

42. ככל שעול ההוכחה לעניין סיווג המלון היה מוטל במלואו על העוררת, לא היינו מסתפקים בראיות שסופקו על ידה, אולם מאחר וכפי שהבהרנו, מלכתחילה סיווג המלון ע"י המשיב לא היה מבוסס על תהליך סדור של השוואה כנדרש בצו הארנונה, אנו קובעים כי העוררת הרימה את הנטל הקל יותר המוטל עליה, להראות כי המלון איננו עונה על הקריטריונים למלון 5 כוכבים.

43. העוררת טענה כי יש לסווג את המלון ברמה של 3 כוכבים או "למצער" (צ.ל "לכל היותר") 4 כוכבים. העוררת לא ביססה את טענתה בשום צורה ולא הציגה כל השוואה של רמת השירות של המלון למלונות בסיווג של 3 כוכבים ואף לא של 4 כוכבים. מאחר וקיבלנו כי המלון אינו מתאים לסיווג של 5 כוכבים, הרי הרמה שמתחתיה היא רמה של 4 כוכבים, ובהתאם על דרך השלילה אנו קובעים את סיווג המלון כמלון 4 כוכבים.

לעניין סיווג אולם האירועים

44. לפי סעיף 3.3.6 לצו הארנונה, בהגדרת בתי מלון מצאנו:
* (לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש והצמודים לבית – המלון.
"חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחויבו לפי שימושים".

45. בערר 140020353 (מאוחד) **תל אביב הילטון בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב – יפו** (עניין "מלון הילטון") נקבע:

11" . מחוקק המשנה בעיר תל אביב – יפו החריג משטח בית המלון את השירותים הנלווים המהווים חלק מהמלון, לרבות בתי קפה ומסעדות, כלומר את השטחים אשר מטבעם משמשים הן את אורחי בית המלון והן את הציבור הרחב. מכאן אנו למדים כי מחוקק המשנה מפרש את המושג "בית מלון" באופן מצומצם. מקריאת הסעיף על דקויותיו, אנו למדים על קיומן, למעשה, של שלוש קטגוריות לצרכי סיווג בארנונה:

האחת – שטח בית המלון ושטחים נלווים אותם רואה מחוקק המשנה כחלק בלתי נפרד משטח בית המלון (שטחים בנויים המשמשים למטרות נופש וספורט) - אלו מסווגים בסיווג בית מלון וזוכים להקלה בארנונה בשל סיווגם כשטח "בתי מלון".
השנייה - שטחים נלווים הנמצאים בשטח המלון ומיועדים גם לאורחי המלון וגם לציבור הרחב - לרבות בתי קפה ומסעדות. שטחים אלו, כך קבע מחוקק המשנה, יסווגו כשטח "בתי מלון" רק במידה והם משרתים בעיקר את המתאכסנים במלון. במידה והם אינם משרתים בעיקר את המתאכסנים במלון – יסווגו לפי שימושים.
והשלישית – חנויות ועסקים אחרים הנמצאים בשטח המלון. אלו יחויבו לפי שימושים, ומחוקק המשנה לא מצא לנכון להעניק להם הקלה בארנונה, על אף שהם נמצאים בשטח המלון, ולכאורה הם משרתים גם את אורחי המלון וגם את הציבור בכללותו.

13. יחד עם זאת, מחוקק המשנה יצר מעין 'קטגורית ביניים' של שטחים נלווים לבית המלון שייחנה מן ההקלה בארנונה, כלומר יסווגו כ"בתי מלון" בתנאי שהם משמשים בעיקר את המתאכסנים במלון. השימוש בביטוי "לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כבתי קפה ומסעדות", בקטגוריה השנייה, נועד **להרחיב את המשמעות הטבעית והרגילה של הביטוי בית מלון, לשטחים נוספים שהם מעין 'שטחים מעורבים' המשרתים גם את אורחי המלון אבל גם את הציבור בכללותו. למעשה, מחוקק המשנה בחר להרחיב את משמעותו של הביטוי "בית מלון" לשטחים נוספים, המשמשים הן את אורחי המלון והן את הציבור בכללותו, בתנאי שהם משרתים בעיקר את המתאכסנים במלון, שכן במקרים אלו, שטחים 'עסקיים' אלו הם בעלי זיקה משמעותית לפעילות של בית המלון ולכן ישנה הצדקה**

לראותם כחלק משטח בית המלון. בהיעדר התייחסות לאולם האירועים בצו הארנונה, אנו סבורים כי רציונאל זה מתקיים גם במקרה של שטח המשמש כאולם האירועים בבית המלון, ולכן אין לראות במסעדה ובבית הקפה כרשימה סגורה; במקרה שמדובר באולם אירועים הנמצא בשטח המלון, והוא משרת בעיקר את המתאכסנים בו, אזי הוא בעל זיקה משמעותית לפעילות של בית המלון ולכן יש הצדקה לראותו כחלק מן המלון לצרכי ארנונה.

46. הנכס נושא הערר בפריט זה הוא אולם בשטח 402 מ"ר, המשמש לכנסים ולאירועים אחרים הנערכים במלון. המצהיר מטעם העוררת העיד כי בחגים ובזמנים מרובי אורחים, משמש האולם כהרחבה לחדר האוכל של המלון.

לאור הניתוח המשפטי הנ"ל, השאלה העומדת לפתחנו היא מהו עיקר שימושו של האולם. במידה והשימוש מיוחד לאורחי המלון, כלומר אם הכנסים והאירועים המתקיימים בו הם של אורחי המלון בלבד או ברובם, או במידה ואירועים של מזמינים חיצוניים הם בכמות זניחה בלבד, אזי ניתן לקבוע כי האולם מהווה חלק בלתי נפרד מן המלון לצרכי ארנונה.

47. לעניין זה טענה העוררת בתצהיר: • כי זהו האולם היחיד במלון, • הוא מהווה חלק ממכלול פעולת המלון, • האולם משמש כהרחבה לחדר האוכל של המלון, • האולם משמש לטובת כנסים ואירועים אותם עורך המלון "בפרט עבור אורחיו", • האולם מתוחזק ומופעל ע"י עובדי המלון, • "לרוב" המתאכסנים באולם גם לנים בבית המלון (המירכאות בשני המקרים אינן מצוינות במקור).

48. העוררת לא המציאה לוועדה כל ראיה נוספת, סטטיסטית או חשבונאית לרבות מסמכים תומכים, בדבר כמות האירועים הכללית המתבצעת באולם וחלוקתם בין אירועים לאורחי המלון בלבד לבין אירועים ללקוחות חיצוניים. העוררת אמנם טוענת כי מבחינה חשבונאית האולם מהווה מקשה אחת עם המלון עצמו, אולם נראה כי לא קיים קושי מיוחד לעוררת להציג פילוח של התוצאות העסקיות באופן שהיה מוכיח את טענתה, אולם היא בחרה שלא לעשות כן.

49. הוגשו לוועדה מטעם המשיב שני תצהירים חתומים ע"י חוקר חוץ מטעמו מר ליאור בארי, מלווים בדו"חות ביקורת. בסעיף "התייחסות הלקוח" שבדו"חות קיים שוני בין הדו"חות: בדו"ח לעניין הביקור מיום 1.5.2023 נאמר: "לדברי צחי: השטחים המסומנים בשרטוט A+B בכתום משמשים כאולמות כנסים ללקוחות חיצוניים."

בדו"ח הביקור מיום 30.6.2024 נאמר:

"לדברי שלומי: שרטוט מס' 4: המקום משמש כאולם אירועים בו מתבצעות שבתות חתן / בר מצווה וכ"ד לבאי המלון בלבד (המשפחה שוכרת חדרים במלון ועורכת את האירוע במקום). עוד לדבריו בזמנים של עומס המקום מתגבר את חדר האוכל המרכזי והופך לשמש גם כחדר אוכל לבאי המלון."

הסתירה בין שתי הגרסאות אומרת דרשני.

50. מכלל החומר שהוגש לנו, מסקנתנו היא אולם האירועים משמש לאירועים שונים כמו כנסים, שמחות משפחתיות וכיוצ"ב וגם משמש לעתים כחדר אוכל לאורחי המלון, בזמני עומס כאשר חדר האוכל הרגיל אינו עומד בתפוסת האורחים. עם זאת העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח כי האולם משמש בעיקר את אורחי המלון. העוררת לא טענה כי המלון אינו מאפשר לשכור את האולם לשמחות משפחתיות ואירועים אחרים ע"י מי שאינו אורח של המלון. העובדה כי צוות המלון מתחזק ומתפעל את האולם, איננה סותרת שימוש באולם ע"י לקוחות מן החוץ. לפיכך החלטת המשיב לסווג את הנכס לפי שימושו כ"אולם אירועים" היא החלטה סבירה, ובהתאם אנו דוחים את הערר לגבי נכס זה.

51. לאחר הגשת הסיכומים, הגישה העוררת ביום 18.03.2025 הודעה אליה צירפה פרוטוקול מדיון שהתקיים ביום 20.01.2025 בבית המשפט המחוזי בת"א בפני כב' השופטת הדס עובדיה בעמ"נ 51061-01-24. כנגד החלטת הוועדה בערר בעניין סיווג האולם של מלון הילטון, שניתנה על ידי הוועדה בראשותו של עו"ד דויטש. העוררת טוענת כי בית המשפט המחוזי חיווה דעתו לעניין קריטריונים שלפיהם יש לקבוע את הסיווג של "אולם אירועים במלון" ומבקשת מהוועדה לאפשר לה הצגת מסמכים נוספים לאור ההחלטה בבית המשפט. מאחר ומדובר בפרוטוקול המתייחס לתיק אחר, ולא בפסק דין מנחה, לא ברור איזה שימוש יכולה הוועדה לעשות בפרוטוקול שניתן בערעור המתייחס למקרה אחר. מכל מקום, מקריאת הפרוטוקול עולה כי כב' בית המשפט הציע כי יתקיים דיון נוסף בפני הוועדה לבדיקה על פי נתונים חודשיים, האם אולם האירועים משרת "בעיקר" את אורחי המלון וכי לצורך זה המערערת תציג בפני הוועדה נתונים, טבלאות ומסמכים כגון הסכמי התקשרות, קבלות וכיוצ"ב. כב' ביהמ"ש ציין כי מן הראוי לגבש מסקנות על יסוד מבחן סדור ונתוני אמת שישמשו את הצדדים לאורך זמן כשיטת עבודה. המערערת הסכימה להצעת כב' ביהמ"ש והמשיב ביקש 30 יום להגשת תשובתו. לאחר קריאת החלטת הוועדה מושא הערעור בראשות עו"ד דויטש והערות בית המשפט, הוועדה סבורה כי אין בהצעת בית המשפט שניתנה ביחס לנסיבות ההחלטה שם כדי להשליך על ענייננו ובפרט על סדר הבאת הראיות המקובל. ככל שבידי העוררת ראיות להוכחת טענותיה, היה עליה להציגן במסגרת תצהירה, כפי שנעשה בתיקים אחרים, ובכלל זה בעררים שמוגשים בידי בתי מלון (כמעט דרך קבע) על ידי ב"כ העוררת, ואין בכך כל חדש.

52. יו"ר הוועדה החליטה ביום 18.03.25 כי הוועדה תיתן משקל לטענות העוררת בהחלטה הסופית. כאמור המועד לתשובת המשיב להצעת ביהמ"ש חלף ומן הסתם ניתנה תגובה, אולם לא הובאה לידיעת הוועדה לרבות החלטת ביהמ"ש אם ניתנה. בהתאם מונחת בפנינו הצעה, שבנסיבות העניין יכולה להיות גם מתווה לפשרה, ולא החלטה מחייבת או מנחה של בית משפט.

53. הצעת כב' ביהמ"ש כי מן הראוי לגבש מסקנות על יסוד מבחן סדור ונתוני אמת שישמשו את הצדדים לאורך זמן כשיטת עבודה, היא מעצם טיבה הצעה ראויה והגיונית, אך נראה כי במקרה זה היא התייחסה באופן ספציפי לנסיבותיה המיוחדות של החלטת הוועדה מושא

הערעור. בענייננו; מצופה היה מן העוררת אשר עול ההוכחה מוטל עליה, לאמץ את הרעיון שביסוד ההצעה עוד לפני הגשת ההשגה ו/או הערר, ולהביא בפני הוועדה נתונים מקיפים לגבי השימוש באולם האירועים. משלא עשתה זאת כנדרש ממנה, וכפי שנעשה בתיקים רבים אחרים, אין לה בשלב זה לבוא בטרוניה אלא כלפי עצמה. אין מקום בשלב מאוחר זה לפתוח את הדיון מחדש, ולהמציא לוועדה ראיות נוספות אשר מן הדין והשכל הישר היה עליה להמציא מלכתחילה. נעיר כי כידוע כל שנת מס עומדת בפני עצמה, וזכותה של העוררת להוכיח את טענותיה כדבעי לגבי שנות המס הבאות, תעמוד לה.

לעניין חדרי הישיבות

54. מדובר בשני חדרי ישיבות הנמצאים בתוך המלון, האחד בשטח של כ 46 מ"ר והשני בשטח של כ 42 מ"ר. כפי שצוין בהחלטת הוועדה בעניין מלון הילטון, אנו סבורים כי המילים בסעיף 3.3.6 שבצו הארנונה, "אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה" אינם מהווים רשימה סגורה, וניתן לסווג גם שטחים נוספים שבמלון בסיווג "בתי מלון", בתנאי שהם עומדים במבחן הנוסף שבהמשך הסעיף, "המשרת בעיקר את המתאכסנים בו". לפיכך פתוחה הדרך בפני העוררת לשכנע כי השטחים הנדונים משמשים בעיקר את המתאכסנים המלון, וככל שעשתה זאת ניתן לסווג את שטחי חדרי הישיבות בסיווג בית מלון.

55. הראיות שהוצגו לוועדה ע"י הצדדים בעניין חדרי הישיבות היו כדלקמן:

55.1 בתצהיר העוררת צורף הטיעון בעניין חדרי הישיבות לטיעון המסעדה. (סעיפים 6 – 12 לתצהיר מר שלומי כהן). נטען בקיצור נמרץ כי אלו חלקים בלתי נפרדים משטח המלון, משמשים בעיקר את המתאכסנים במלון, המלון משלם בגינם את תשלומי החשמל, מים ומיזוג, והשטחים מתוחזקים ע"י עובדי המלון. כפי שצוין בתחילת החלטה זו, החליטה העוררת (ובצדק) לוותר על טענותיה לעניין המסעדה המופעלת ע"י מפעיל חיצוני. כריכת הטענות בעניין חדרי הישיבות עם הטענות לעניין המסעדה איננה מסיעת לטיעון העוררת.

55.2 המשיב הגיש תצהיר מיום 21.3.23 חתום ע"י חוקר החוץ ליאור בארי ובתצהיר זה צוין כי מצורף אליו דו"ח הביקורת מיום 1.5.23. בדו"ח ביקורת זה **אין כל התייחסות לחדרי הישיבות**. קיימת בדו"ח התייחסות למסעדה ונאמר כי היא נותנת שירות ללקוחות חיצוניים, המסעדה מופעלת ע"י חברה בשם "365 ימים של שכרון דגים" מאידך מצאנו כי לתצהיר צורף דו"ח ביקורת נוסף לגבי ביקורת שנערכה ביום 7.5.23, **ודו"ח ביקורת זה אשר לא נזכר כלל בתצהיר**. בביקורת זו תחת סעיף "התייחסות הלקוח" נאמר כי "השטחים הנ"ל משמשים כחדרי ישיבות המושכרים ללקוחות חיצוניים". מאחר ודו"ח ביקורת זה אינו נזכר התצהיר, לא נוכל להתייחס אליו.

55.3 לתצהיר המשלים מיום 25.7.24 אשר הוגש ע"י המשיב, צורף דו"ח ביקורת מיום 30.6.24 ובו נבדקו חדרי הישיבות. בסעיף התייחסות הלקוח, רשם חוקר החוץ כי

"המקום משמש כחדרי ישיבות לאנשי עסקים מבאי המלון בלבד (לא מושכר ללקוחות חיצוניים).

56. בישיבת ההוכחות נשאל המצהיר מטעם העוררת והוסיף פרטים לעניין חדרי הישיבות:
ת: לשאלה האם חדרי הישיבות ניתנים לשכירות אני משיב כי הם מיועדים בראש וראשונה לאורחי המלון. זה מלון של אנשי עסקים. אולמי הישיבות מיועדים להם. הם חדרים קטנים...
אנחנו לא משכירים לגורמים חיצוניים, זה מיועד לאנשי העסקים של המלון. רוב הזמן הם ריקים. עוד לא ראיתי אנשים מבחוץ שאינם אורחי המלון שביקשו לקיים בו אירועים.
ת. חדרי הישיבות משמשים בעיקר את הנהלת המלון, רוב הזמן הם סגורים ולא בשימוש".

57. לאחר התלבטות אשר נבעה בעיקרה מדלות הראיות, החלטנו בכל זאת לקבל את טענת העוררת לעניין חדרי הישיבות. המצהיר מטעם העוררת הוא מנהל האחזקה של המלון, ומתוקף תפקידו וכפי שציין בעדותו הוא מכיר את המלון לפני ולפנים ושוהה בו מדי יום. קיבלנו את עדותו כי רוב הזמן חדרי הישיבות ריקים מאדם כעדות מהיימנה, אשר משקפת את המציאות במלון. כמו כן קיבלנו את עדותו כי עיקר שימושם של החדרים הללו הוא קיום ישיבות של הנהלת המלון עצמה, וכן השכרתם לאנשי עסקים המתאכסנים במלון. לדעת הוועדה כדאי בענייננו להבחין בין מצבו של אולם האירועים המשמש לאירועים גדולים והפעלתו ע"י צוות המלון יכולה לשמש כערך מוסף החוסך דאגה לתפעול האולם, כך שסביר להניח כי משתמשים חיצוניים, שאינם אורחי המלון, יגלו ענין בשימוש בו, לבין המקרה של חדרי ישיבות קטנים יחסית, כבענייננו, שניתן לשכור כמותם בכל רחבי העיר, ואין בהם בהכרח יתרון עבור מי שאינם אורחי המלון על פני חדרי ישיבות שמחוץ למלון. מאידך, שירות של השכרת חדרי ישיבות דווקא לאנשי עסקים המתאכסנים במלון נושא הערר, ונוזקקים לחדרי ישיבות, הוא שירות המהווה חלק טבעי ואף אינטגרלי משירות שניתן במלון עסקים. לפיכך החלטנו, על אף דלות הראיות, כי הסיווג הראוי לחדרי הישיבות בענייננו הוא כסיווג המלון.

58. סיכום

לאור כל האמור הערר מתקבל בחלקו;

נכס מס' 2000110026 בשטח 22,394 מ"ר יסווג כמלון 4 כוכבים.

נכס מס' 2000477523 בשטח 402 מ"ר יסווג כ"אולמות לשמחה ואירועים" לפי סעיף 3.3.10 לצו הארנונה ובעניין זה טענות העוררת נדחות.

נכס מס' 2000110046 בשטח 46 מ"ר ונכס מס' 2000477522 בשטח 43 מ"ר יסווגו בסיווג בתי מלון 4 כוכבים ובעניין זה טענות העוררת מתקבלות.

לאור תוצאת הערר לא יינתן צו להוצאות.

ההחלטה נכתבה על ידי חבר הוועדה עו"ד ראובן הרן.

יו"ר הוועדה וחבר הוועדה הצטרפו החלטה.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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 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: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כג בניסן תשפה
21.04.2025
מספר ערר : 140026846 / 12:05
מספר ועדה: 12875

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: פאר פ.א.ב. הנדל"ן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

א. העררים יאוחדו כמבוקש ע"י הצדדים.
ב. לאור עמדת ב"כ המשיב, כפי שפורטה לעיל, לרבות המשמעות כי כיום נמצא הנכס בעיצומה של התקופה השלישית של התקופות המנויות בסעיף 330 בפקודת העיריות, העררים יימחקו כמבוקש ע"י ב"כ העוררת.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.04.2025.

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.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ט בניסן תשפה
07.04.2025
מספר ערר : 140026708 / 11:58
מספר ועדה: 12872

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: רוזנצויג עמוס אליעזר, רוזנצויג אורה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה למוסכם לעיל בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.04.2025.

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.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כג בניסן תשפה
21.04.2025
מספר ערר : 140026866 / 12:35
מספר ועדה: 12875

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: רוטשטיין שלמה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף למוסכם לעיל בין הצדדים.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 21.04.2025.

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.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

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

ערר מס': 140024952

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: אודי ווינריב כלכלן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: רינה בר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת:

1. העוררת מחזיקה, ביחד ולחוד עם מר יוסי לוי, בנכס מספר 200243316, ח-ן לקוח 11275624, בשטח של 69 מ"ר ברחוב קריית שאול 20, תל אביב יפו, סמוך לבית הקברות בקריית שאול.
2. ביום 8.2.2023 הגישה העוררת השגה ובקשה לתקן את שטח הנכס ולהפחיתו משטח של 66 מ"ר לשטח של 16.56 מ"ר בלבד, בו היא מנהלת את משרדה. להשגתה צירפה שרטוט מיום 29.1.23 של המודד מר ואדים פישביין, אשר מדד שטח של "משרדים בבית המלאכה" ומצאו בשטח של 16.56 מ"ר.
3. ביום 16.2.23 דחה המשיב את ההשגה. לא זו אף זו, אלא שהגדיל השטח מ 66 מ"ר ל 69 מ"ר. למכתבו צירף את דו"ח ממצאי ביקורת חוץ מיום 13.2.23, אשר נושא בדיקתו "נא לאמת שרטוט שהציגה המחזיקה אל מול השרטוט של העירייה, מה נכון?". ממצאי הדו"ח הינם כי יש לעדכן את השרטוט ולהגדילו לשטח של 69 מ"ר. במעמד הביקורת, חידדה העוררת את השגתה והבהירה כי היא מחזיקה רק בשטח המשרד, ששטחו כטענתה כ-16 מ"ר, ואילו המחזיק השני בנכס, מר יוסי לוי מחזיק, בלעדית, ביתרת הנכס.
4. משכך הוסיף המשיב והתייחס בתשובתו להשגה, לטענת העוררת כי הינה מחזיקה רק בחלק משטח הנכס, כהאי לישנא: "על פי ממצאי הביקורת והמידע הקיים ברשותנו כלל שטח הנכס הנדון מהווה עסק אחד הנקרא בשם "שלייפשטיין מצבות" ולטענה כי הינך שוכרת חלק ממנו, לא צורף הסכם שכירות חתום ובתוקף לשנה לפחות, המתייחס לשטח המדובר".
5. ביום 16.3.23 הגישה העוררת את עררה, בו הבהירה כי הינה עובדת כמשווקת מצבות ולצורך כך שכרה עמדת משרד ברחוב קריית שאול 20 כבר משנת 2018. לעררה צירפה שרשרת חוזי שכירות שבינה לבין המשכיר מר יוסי לוי החל מיום 1.3.18 ואילך. העוררת הדגישה כי אין ולא היה לה כל שימוש בשטחים הנוספים שמעבר למשרדה.
6. בכתב התשובה לערר טוען המשיב כי העוררת מחזיקה בצוותא חדא עם מר יוסי לוי בכלל השטח, המשמש אותם כעסק אחד וכי קיימת לעוררת זיקה משמעותית וברורה לכלל השטח.
7. מכאן שעלינו להכריע בשאלה העובדתית, האם העוררת מנהלת אך ורק עסק של מכירת מצבות ("שיווק מצבות" כלשון כתב הערר) המתבצע במשרדה, שהוא רק חלק מן הנכס ואין היא עושה שימוש ביתרת השטח המוחזק, לטענתה, רק על ידי מר יוסי לוי ולא "גם" ע"י מר יוסי לוי, כטענת המשיב.

דיון והכרעה

8. נקדים את המאוחר ונאמר כי בתשובתו לכתב ההשגה התווה המשיב את הדרך הנכונה לפתרון המחלוקת בתיק זה בכך שתואיל העוררת לבסס טענתה ב"הסכם שכירות חתום ובתוקף לשנה לפחות, המתייחס לשטח המדובר".
9. העוררת צירפה לעררה חוזי שכירות (וכפי שיובהר להלן, לא בפעם הראשונה), המבססים את טענתה כי מאז שנת 2018 היא שוכרת "עמדה משרדית" ככתוב בראש ההסכמים. כך גם מטרת השכירות הינה "אך ורק למטרת מכירות ולא למטרה אחרת".
10. יוזכר כי בכתב התשובה להשגה דחה המשיב את טענת העוררת הן מחמת אי צירוף ההסכמים והן משום "המידע הקיים ברשותנו" אשר לא פורט.
11. בכתב התשובה לערר התעלם המשיב מן ההסכמים שצורפו לכתב הערר וחזר על הטענה המוכמנת כי "באמצעות בדיקה שערך גורם חיצוני עבור המשיב, עלה כי העוררת מחזיקה במקום יחד עם המחזיק הקיים מר יוסי לוי". לא למותר לציין כי המשיב לא המציא את ממצאי בדיקת הגורם החיצוני העלום.
12. בתצהירה של העוררת מובהר כי היה טעם לפגם בהצגת מר יוסי לוי כבן זוגה של העוררת (בכתב התשובה לערר), הואיל ולמעשה בשנת 2016 החליטו הצדדים להיפרד זה מזה תוך שהעוררת מציגה טפח מן ההתדיינויות בבית הדין הרבני בינה לבין מר יוסי לוי שככל הנראה אינו משתף פעולה.
13. בסעיף 12 לתצהירה מובהר כי כבר בשנת 2015 החליטה העוררת לפתוח עסק על שמה בלבד לשיווק מצבות ואף שכרה מיום 15.9.2015 ועד ליום 15.9.2016, חלק קטן מתוך בית המלאכה ליצור מצבות של מר מוטי חליבה, בשכנות לנכס נשוא הערר, לצורך ניהול משרדה במטרה מוגבלת למכירת מצבות. ההגבלה האמורה היוותה "תנאי עיקרי בחוזה אשר הפרתו מהווה הפרה יסודית". העוררת צירפה את החוזה שכרתה עם חליבה ביום 15.9.1015 ואף אישור מאת מר חליבה.
14. בשנים 2017 עד 2018 עבדה העוררת מביתה בהוד השרון.
15. משהבינה העוררת שהלקוחות מגיעים מסביבתו הקרובה של בית הקברות חזרה ופנתה אל חליבה, אך הדבר לא נתאפשר לחליבה.
16. בצר לעוררת, פנתה למר יוסי לוי ובקשה שישכיר לה עמדה משרדית, חרף היותם פרודים. העוררת צירפה חוזי שכירות לעמדה משרדית, בינה לבין יוסי לוי מיום 1.3.18 ועד ליום 28.2.24.
17. ועדה זו אף מודעת לתיק ערר קודם 140024643 של העוררת, אשר לבקשתה, הורינו על מחיקתו. לאותו תיק צורפו כבר בשנת 2022 כל החוזים הנזכרים לעיל, שצורפו לתצהיר העוררת. נזכיר כי ההשגה דנן הוגשה ביום 8.2.2023 ונענתה, בין היתר, בטענת המשיב, כי "לא צורף הסכם שכירות חתום... המייחס לשטח המושכר".
18. העוררת הבהירה בתצהירה כי היא מגיעה למשרד פעמיים-שלוש בשבוע לפגישות עם לקוחות ואת שאר עבודה המשרדית היא עושה בבית מגוריה אצל אמה. את הסחורה, כלומר את המצבות היא קונה מספקים שונים.
19. בדו"ח הביקורת של חוקר החוץ מר שלומי קמחי לא היה כדי לסתור את עמדת העוררת, בחקירתו הנגדית הבהיר כי נתבקש לאמת את שרטוט המודד מטעם העוררת אל מול מדידת העירייה וכי, כפי שכתב בדו"ח, הועמד על ידי העוררת בעת ביקורו על הטענה כי העוררת איננה מחזיקה בשטחים שמעבר לשטח המשרד.
20. בא כוח המשיב הצהיר, בהגינותו, במעמד חקירת חוקר החוץ: "למיטב ידיעתנו החוקר שנשלח מטעם העירייה לא גילה כל ממצא המעיד על כך שלגברת יש חזקה במטר אחד נוסף מעבר

למה שנטען על ידיה. הוא הגיע לנכס ובדק בפועל את הנכס מול השרטוט מול המצב בשטח. החוקר התבקש לבדוק שני דברים: כמה מטרים יש במציאות מול השרטוט וכמה מחזיקה העוררת".

21. לשון אחר, להצהרת בא כוח המשיב, הינו, כי למרות שהחוקר התבקש גם לבחון "כמה מחזיקה העוררת", לא מצא כל ממצא לסתירת גרסתה.

22. נחזור ונזכיר כי המשיב טען הן בכתב התשובה להשגה והן בכתב התשובה לערר כי עמדתו נתמכת בבדיקה שערך גורם חיצוני עבורו. סתם, לא פירש ולא הוכיח.

23. יתירה מכך, בחקירתו הנגדית של החוקר השיב כי העמדה המשרדית צולמה על ידו וכי ראה שולחן, מחשב, כוננית, שירותים, מיני מטבחון, תמי 4 והוסיף: "על פניו זו נראית עמדה משרדית". כמו כן אישר כי לא זוכר שראה את העוררת נכנסת לשטח שמחוץ לעמדה המשרדית.

24. לא בכדי צירפה הועדה להחלטתה מיום 1.4.24, מייד לאחר סיום שמיעת הראיות, לעניין סדרי הגשת הסיכומים, את הצעת הועדה לקבל את הערר במובן קביעת השטח המוחזק ע"י העוררת בשיוור ובשיעור של 16.56 מ"ר בלבד.

25. המשיב העדיף להגיש את סיכומיו. לא ראינו בטיעונים שבסיכומי המשיב כדי לשנות מן המסקנה העובדתית כי העוררת אכן נפרדה זה מכבר, ממי שהיה בן זוגה, גם פרידה עסקית וכי פתחה עסק פרטי משלה לשיווק מצבות, אותו היא מנהלת אך ורק בעמדה המשרדית.

26. הטיעונים שבסיכומי המשיב הינם, בחלקם, בבחינת הרחבת חזית אל מול הנטען בכתב התשובה, ובין היתר, הטענה המבקשת לראות בעוררת משום הנהנית העיקרית מכלל שטח הנכס.

27. המשיב בחר שלא לחקור את העוררת על תרומתו של בן העוררת לעסקה. משכך, ניסיונו של המשיב, לקבוע, יש מאין, את מקום עבודתו של בן העוררת כ"איש שטח", בין היתר, בהכנה ובחריטת המצבות, דווקא בשטח שמחוץ ליחידה המשרדית, הינו, בבחינת השערה דחוקה ובלתי מבוססת.

28. כך גם נמנע המשיב מלחקור את העוררת על האמור בתצהירה ביחס לעבודתה כמשווקת הרוכשת את המצבות מספקים שונים.

29. לא זו אף זו, בסעיף 33 לכתב התשובה בערר הקודם (140024643), הודאת בעל דין (המשיב), "בנכס קיים עסק למכירת מצבות", להבדיל מיצורם.

30. עדותה של העוררת מהימנה וקוהרנטית ואנו מקבלים אותה.

31. אשר על כן דין הערר להתקבל ויש לתקן את שטח הנכס המוחזק ע"י העוררת לכדי 16.56 מ"ר בלבד.

32. למותר לציין שתוצאת החלטתנו, מתיישבת עם האמור בתשובת המשיב להשגה, כי לא הוכח בפניו, באמצעות הסכם שכירות, כי העוררת שוכרת רק חלק מתוך העסק המכונה: "שליפשטיין מצבות".

סוף דבר

33. לאור כל האמור לעיל, מצאנו כי דין הערר להתקבל ועל המשיב לתקן את השטח המוחזק ע"י העוררת ולהעמידו על 16.56 מ"ר בלבד. המשיב יישא בהוצאות העוררת בסכום של 3,000 ₪.

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 : כלכלן אודי ויינרב	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': 140026682

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: רפי דרי ושות' – רואי חשבון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב גרציאני יצחק 8 תל אביב – יפו הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000476668 ח-ך ארנונה מס' 11368680 ששטחו 85 מ"ר בסיווג מגורים.

בכתב הערר ביקשה העוררת לקבל הנחת נכס ריק בהתאם לתקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג – 1993 (להלן – "תקנות ההסדרים").

ביום 13/1/2025 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כלהלן;

"תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העוררת כי יש להעניק לנכס הנחת נכס ריק בהתאם לתקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה החל מיום 9/7/2023. המשיב טוען כי הוענקה לעוררת הנחת נכס ריק במלואה לתקופה המקסימאלית האפשרית בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה. המשיב טוען כי יש לדחות את הערר על הסף מאחר והוגש באיחור ביחס להחלטה מיום 24/12/2023, ומאחר ופניית העוררת למנהל הארנונה מיום 15/8/2024 כלל אינה מהווה השגה. לגופו של עניין, המשיב טוען כי כנגד החלטה שניתנה בעניינה של ד"ר דפנה אבניאלי הוגש ערעור אשר תלוי ועומד וטרם הוכרע.

העוררת תגיש תגובה לטענות הסף של המשיב בתוך 30 יום. טענה עובדתית תיתמך בתצהיר.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי."

ביום 3/4/2025 הגישה העוררת תגובה לטענת הסף של המשיב. לטענתה, בשום שלב לא השיב מנהל הארנונה לפנייתה כי יש לדחות את פנייתה על הסף, טענה זו נטענה לראשונה בערר, ולכן יש לדחות על הסף את טענות הסף של המשיב ולדון בטענותיה לגופן. העוררת הוסיפה כי היא אינה מתנגדת לכך שהחלטה בערר תינתן "בהתאם לפסק הדין בבקשת רשות הערעור שהוגשה בעניין אבניאלי לבית המשפט העליון" (הכוונה לערר 140025521 – ראו להלן). בעניין זה נראה כי העוררת נפלה לכלל טעות, כמו גם מנהל מחלקת שומה במכתבו מיום 8/9/2024, שכן העירייה הגישה ערעור כנגד החלטת ועדת הערר בערר 140025521 בעניינם של דורון ודפנה אבניאלי לבית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב – עמ"נ 66467-09-24, ונכון למועד מתן החלטה זו לא הוגשה בר"ע לבית המשפט העליון, ובוודאי שלא בעת מתן תגובת העוררת.

לאחר שקראנו את טענות הצדדים הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות על הסף.

העוררת פנתה למשיב לראשונה בבקשה לקבלת הנחת נכס ריק ביום 9/7/2023. בהחלטה מיום 24/12/2023 העניק המשיב לנכס הנחת נכס ריק מלאה מיום 9/72/2023 ועד ליום 8/1/2024 לתקופה המקסימאלית האפשרית בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה.

ביום 3/7/2024 פנתה העוררת בשנית למשיב וביקשה כי תינתן לה הנחת בניין חדש בהתאם לתקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה. מנהל הארנונה השיב לפנייה זו כבר ביום 22/7/2024 כי העוררת אינה זכאית להנחת בניין חדש בהתאם לתקנה 12 לתקנות ההסדרים אלא להנחת נכס ריק בהתאם לתקנה 13. **העוררת לא הגישה ערר כנגד החלטה זו.**

העוררת פנתה למשיב פעם נוספת ביום 15/8/2024 וחזרה על טענתה בעניין הנחת בניין חדש, תוך שהפנתה להחלטת ועדת הערר בעניין דורון ודפנה אבניאלי (ערר 140025521). מנהל המחלקה השיב לפנייתה זו של העוררת ביום 8/9/2024. הערר הוגש ביום 14/10/2024.

השתלשלות העניינים המפורטת לעיל מלמדת כי תשובת מנהל הארנונה להשגה שהגישה העוררת ניתנה ביום 22/7/2024 והעוררת לא הגישה ערר במועד הקבוע בדין כנגד החלטה זו. חלף הגשת ערר העוררת פנתה למשיב בשנית באותו עניין ביום 15/8/2024 וקיבלה תשובה מאת מנהל המחלקה. העוררת אינה זכאית להגיש ערר כנגד תשובת מנהל המחלקה שאיננה תשובה להשגה של מנהל הארנונה.

מן האמור עולה כי הערר הוגש באיחור ולא במועד שנקבע במפורש בסעיף 6א לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קיבעת ארנונה כללית) התשל"ו 1976, לא הגישה בקשה להארכת מועד להגשתו ואף לא טענה בתגובתה כי לא איחרה את המועד אלא רק כי המשיב לא טען טענות סף במסגרת תשובתו לפנייתה.

מכאן מסקנתנו כי דין הערר להידחות על הסף.

למען שלמות התמונה, ולמען ההגינות, נוסיף כי העוררת הסכימה להכרעה בערר זה על בסיס הכרעת בית המשפט בערעור כנגד החלטת הוועדה בעניין דורון ודפנה אבניאלי. ביום 26/2/2025 ניתן פסק דין בעמ"נ 66467-09-24 עיריית תל אביב נ' אבניאלי, במסגרתו התקבל ערעור העירייה כנגד החלטת ועדת הערר. ביום 28/2/2025 ניתן פסק דין משלים (לרבות תיקון טעות סופר מיום 2/3/2025). מאחר ולפי טענת העוררת עצמה בסעיף 5 לכתב הערר הדירה נושא הערר נמסרה

לחזקתה ביום 9/7/2023 ומכתב התשובה של המשיב על נספחיו עולה כי מגדלי גינדי תל אביב בע"מ הייתה רשומה כמחזיקה בדירה מיום 3/4/2023 - מועד תחילת החיוב בארנונה (נספח ח' לכתב התשובה), הרי שממילא על פי פסק הדין לא ניתן לראות בעוררת "כמחזיק הראשון" בנכס, כאמור בתקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה.

סוף דבר ;

הערר נדחה על הסף.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 2)5 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: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026551

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: שושי ונמרוד בן עמי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב נחלת יצחק 34 א, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000211074 ח-ן ארנונה מס' 11400906 בשטח 189 מ"ר, בסיווג "משרדים", נכס מס' 2000442046 ח-ן ארנונה מס' 11400908 בשטח 98 מ"ר ונכס מס' 2000211084 ח-ן לקוח מס' 11400909 בשטח 15 מ"ר, המסווגים כ"חניונים ללא תשלום".

בכתב הערר ביקשו העוררים לפטור אותם מתשלום ארנונה מסיבות אישיות שונות; לדבריהם, הנכס הושכר במשך שנים רבות וכיום אינו מושכר, אין ביכולתם לשלם את הארנונה בגינו כאשר אינו מושכר, המאמצים להשכירו לא צלחו ומכירתו אינה ריאלית בעת הזו.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי העוררים ניצלו את זכותם לקבל הנחת נכס ריק מיום 1/2/2024 ועד ליום 31/7/2024. המשיב טען כי מתן פטור/הנחה מתשלום ארנונה הוא החריג ועל נישום המעוניין בפטור/ הנחה מתשלום ארנונה לעמוד בדרישות הקבועות בדין. המשיב עמד בתשובתו על הרציונאל שבבסיס הגבלת התקופה בגינה ניתן להעניק לנכס הנחת נכס ריק והפנה לפסיקה בנושא. לאור האמור, ביקש המשיב לתת החלטה בתיק על סמך כתבי הטענות מבלי לגרור את הצדדים להוצאות נוספות.

ביום 24/11/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בבקשת העוררים להעניק להם הנחת נכס ריק מאחר ואינם מצליחים להשכיר את הנכס ואין להם אפשרות לשלם את הארנונה בהיעדר הכנסות מהנכס המשמש כמקור הכנסה עיקרי עבורם.

המשיב טוען בכתב התשובה כי הוענקה לנכס הנחת נכס ריק מיום 1/2/2024 ועד ליום 31/7/2024 ולא ניתן להאריכה מעבר לתקופה המקסימאלית על פי הדין.

המשיב ביקש ליתן החלטה בתיק בהסתמך על כתב הערר וכתב התשובה לערר.

ניתנת לעוררים האפשרות להגיש תגובה לכתב התשובה של המשיב **בתוך 14 יום** ולהתייחס לכך שעל פי הדין אין עילה להארכת הפטור המבוקש. לאחר מכן התיק יועבר למתן החלטה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

ביום 2/4/2025 החלטה יו"ר הוועדה כי בהיעדר תגובה מטעם העוררים התיק יועבר לכתובת החלטה. העוררים לא הגישו תגובה עד היום.

מכאן החלטה זו.

כידוע, הארנונה הינה מס המוטל על מחזיקי הנכסים, ומטרתה לממן את הפעילויות השונות של הרשות המקומית. הרשות המקומית רשאית להעניק הנחה בארנונה אך ורק על פי הוראות הדין ומתן פטור/ הנחה מהווה את החריג לכלל. יש לזכור שאת שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק ברובם גם לנכס שאינו מושכר.

קריאה של כתב הערר מלמדת כי העוררים לא הצביעו על מקור בדין שיאפשר לפטור אותם מארנונה וכלל הנסיבות האישיות שפירטו, בכל הצער שבדבר, אינן מהוות עילות לביטול החיוב.

המשיב ציין בכתב התשובה כי העוררים מימשו את זכותם להנחת נכס ריק למשך ששה חודשים אך לאחרונה, בשנת 2024, ועל פי הוראותיו המפורשות של חוק ההסדרים במשרד המדינה, הענקת הנחה זו אינה אפשרית אלא פעם אחד בלבד בתקופת בעלות. מכאן כי הטענה שהנכס נושא הערר אינו מושכר תוכל להוות עילה להנחה רק במקרה בו הנכס אכן ריק, ובכל מקרה לא יותר מששה חודשים בתקופת בעלות. כאמור, העוררים ניצלו את מלוא תקופת ההנחה האפשרית על פי הדין.

לאור כל האמור, ולאחר שקילת מכלול טענות העוררים בכתב הערר, מצאנו כי אין עילה בדין לפטור את העוררים, בעלי הנכסים, מתשלום ארנונה.

סוף דבר ;

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: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140020748

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: שמיאב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

בפנינו ערר שהוגש ביום 27/8/2019, קרי, לפני למעלה מחמש שנים, ונראה כי הגיעה העת להכריע בו.

העוררת הפעילה בית קפה בשם 'רוזמרין' בשטח המרכז הרפואי איכילוב, וטענה כי יש לחייבה בארנונה בגין 120 מ"ר בלבד. על פי כתב התשובה של המשיב העוררת חויבה בארנונה בגין שטח שגודלו 246 מ"ר והמחלוקת נוגעת לשטח מקורה בו נמצאים שולחנות וכסאות בבניין הקרדיוולוגי בבניין סמי עופר במרכז הרפואי.

כתב הערר הוגש כנגד החלטת מנהל הארנונה מיום 13/6/2019, בה נדחתה ההשגה שהגישה העוררת ונקבע כי בהתאם לממצאי הביקורת מיום 3/6/2019, השטח בו מחויבת העוררת תואם את המצב בשטח. במסגרת כתב הערר, טענה העוררת כי בסיכום מול המרכז הרפואי איכילוב נקבע כי העוררת "אחראית" על שטח בגודל 120 מ"ר והשטח הנותר אינו באחריותה. העוררת ביקשה לחייבה בארנונה עבור שטח בגודל 120 מ"ר בלבד.

ביום 5/1/2020 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ובקשה לדחיית הערר על הסף. המשיב טען כי תשובת המשיב להשגה נשלחה לעוררת ביום 13/6/2019 וכתב הערר הוגש באיחור של כחודשיים. לגופו של עניין, נטען כי בהתאם לביקורת שנערכה ביום 3/6/2019 נמצא כי השטח בו מחויבת העוררת תואם את המצב בשטח: בעת הביקורת נצפו לקוחות רוכשים מזון ושתיה בבית הקפה ולאחר מכן יושבים בשטח בו שולחנות וכיסאות, מקורה ומתוחם בחלקו, ומהווה חלק בלתי נפרד משטח הנכס. במהלך הביקורת נראו שני עובדים של העוררת לבושים בחולצה עם לוגו של מסעדת רוזמרין, שעסקו בעבודות ניקוי וסידור שטח השולחנות והכיסאות. המשיב ציין כי הסכם הפשרה שנחתם בעבר עם המחזיק הקודם הוחל גם על העוררת, וכפועל יוצא מכך, העוררת מחויבת בשטח 246 מ"ר המורכב מ- 120 מ"ר שטח דלפק ובית הקפה ו- 126 מ"ר נוספים, שהם 60% מן השטח

הנוסף המשמש להצבת שולחנות וכסאות. יתרת השטח, 40% מן השטח הנוסף, מחויבת על שם המרכז הרפואי איכילוב.

ביום 12/1/2020 הגישה העוררת בקשה לדחיית מועד הדיון המקדמי שהיה קבוע ליום 13/1/202 בשל הפניית מנהל העוררת לניתוח. ביום 12/1/2020 ניתנה החלטה לפיה הדיון יידחה כמבוקש תוך איחולי החלמה למר יגאל אסולין.

ביום 12/2/2020 התקיים דיון מקדמי בערר. לאחר שמיעת טענות הצדדים, קבעה הוועדה כי בנסיבות שתיאר נציג העוררת, ולאור פגרת העירייה בקיץ והטענה כי הערר נשלח בדואר בחודש אוגוסט, המועד להגשת הערר יוארך עד מועד הגשתו בפועל. לאור טענת נציג העוררת כי השטח במחלוקת מוחזק על ידי המרכז הרפואי איכילוב, הוועדה הורתה על צירופו כצד ג' להליך וכן הורתה על הגשת תגובת המרכז הרפואי לטענה בדבר השטח שבמחלוקת בתוך 45 יום. נקבע כי התיק ייקבע לדיון מקדמי נוסף בעוד כ- 60 יום.

ביום 5/5/2020 הוגשה תגובת המרכז הרפואי איכילוב לערר (להלן – "צד ג'"). לטענת הצד השלישי, בעקבות מכרז פומבי 18036, נחתם עם העוררת ביום 1/10/2018 חוזה מתן רשות שימוש להצבה והפעלת קפיטריה בבניין סמי עופר במרכז הרפואי. לעמדת צד ג', בעקבות הפרות של החוזה, החליט צד ג' על סיום ההתקשרות עם העורר וזו באה לסיומה ביום 15/1/2022. בין צד ג' לעוררת מחלוקת משפטית שנוגעת בעקיפין גם לערר. צד ג' הדגיש כי העוררת מחויבת בשטח דלפק בשטח 120 מ"ר ובשטח נוסף בסך 126 מ"ר הכולל שולחנות וכסאות ומצוי בסמיכות לשטח דלפק הקפיטריה בסך 60% מן השטח הפנימי שגודלו 210 מ"ר.

ביום 1/7/2020 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה בנוכחות ב"כ הצדדים והצד השלישי. הצד השלישי צירף לתיק הוועדה את תשריט הנכס (צורף לתיק הוועדה וסומן מש/1). הצדדים טענו גם ביחס להסכם הפשרה שנחתם עם המחזיק הקודם. לאחר שמיעת הצדדים, הוועדה החליטה לקבוע את התיק להוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים. בהתאם להחלטת הוועדה נקבע כי על העוררת והצד השלישי להגיש תצהיריהם בתוך 60 יום, והמשיב יגיש תצהיריו 30 יום לאחר מכן.

ביום 12/8/2020 הוגשה בקשה לדחיית מועד להגשת תצהירי העוררת בשל מוות במשפחתו של מר אסולין. ביום 23/8/2020 ניתנה ארכה כמבוקש ונשלחו תנחומים לנציג העוררת.

ביום 2/9/2020 הוגש תצהיר מטעם המרכז הרפואי איכילוב.

ביום 23/9/2020 הוגשה בקשה נוספת לדחיית הגשת התצהירים מטעם העוררת. ביום 23/9/2020 ניתנה ארכה כמבוקש.

ביום 5/11/2020 הוגשה בקשת ארכה נוספת בשל מגפת הקורונה. ביום 11/11/2020 ניתנה החלטה כמבוקש. ביום 26/1/2021 ניתנה החלטה לפיה טרם הוגש תצהיר מטעם העוררת וניתנת ארכה להגשתו עד לא יאוחר מיום 15/2/2021.

ביום 3/2/2021 הוגשה בקשה לדחיית מועד הגשת התצהירים בשל מחלה של נציג העוררת. ביום 10/2/2021 ניתנה החלטה להארכת המועד עד סוף חודש פברואר 2021 כמבוקש. ביום 6/4/2021 הוגשה בקשה לדחייה מסיבות רפואיות של נציג העוררת. ביום 7/4/2021 ניתנה החלטה כמבוקש.

ביום 7/7/2021 הוגשה בקשת דחייה נוספת לאור מחלתו של נציג העוררת. ביום 7/7/2021 ניתנה החלטה כמבוקש תוך איחולי רפואה שלמה לנציג העוררת. ביום 28/11/2021 הוגשה בקשת דחייה נוספת מסיבות רפואיות. ביום 29/11/2021 ניתנה החלטה כמבוקש.

בחודש מרץ 2022 הגיש המשיב בקשה למחיקת הערר מחוסר מעש מאחר וחלפה כשנה וחצי מאז שנקבע כי על העוררת להגיש תצהיריה וכארבעה חודשים מן המועד האחרון שנקבע להגשת התצהירים. ביום 1/3/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי מאחר ולמיטב זיכרונה העורר סובל מבעיות רפואיות, מן הראוי לקבל את תגובתו, והתבקשה תגובת העורר למחיקת הערר בתוך 14 יום.

ביום 28/4/2022 הגיש המשיב בקשה למתן הנחיות או קביעת מועדים.

ביום 2/5/2022 הגיש העורר בקשה לדחיית דיון והגשת תצהירים וצירף מסמכים רפואיים. ביום 9/5/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי אין לדחות את הערר מחוסר מעש כאשר מצבו הרפואי של נציג העוררת ידוע מראשית ההליך והוא הקפיד להגיש בקשות להארכת מועד. נקבע כי המועד להגשת תצהירים יידחה עד ליום 15/8/2022 ותשומת לב נציג העוררת הופנתה לכך שקשה יהיה לתת ארכות נוספות. נציג העוררת התבקש לעשות מאמץ לקדם את ההליך או לחתום על תצהיר בפני עו"ד מרחוק.

ביום 14/8/2022 התבקשה ארכה נוספת לאור ניתוח שעבר נציג העוררת. ביום 15/8/2022 ניתנה ארכה כמבוקש. ביום 13/9/2022 הוגשה בקשת ארכה נוספת מטעם העוררת. ביום 14/9/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי העוררת תמסור הודעת עדכון עד ליום 1/11/2022. ביום 6/11/2022 הוגשה בקשת דחייה נוספת. ביום 9/11/2022 קבעה יו"ר הוועדה כי ניתנת ארכה אחרונה עד ליום 1/1/2023 וציינה כי על העוררת לפעול עד מועד זה שכן לא ניתן יהיה להשאיר את התיק תלוי ועומד באופן זה.

ביום 9/11/2022 הוגשה בקשה מטעם העוררת לפיה עורך הדין מעוניין לדעת מה אמור להיות התצהיר ומה תוכנו. ביום 16/11/2022 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי אין אפשרות שהוועדה תעניק ייעוץ משפטי במסגרת החלטותיה וכי על העוררת להוכיח את טענותיה במסגרת התצהיר.

ביום 26/12/2022 הוגשה בקשת דחייה נוספת מסיבות רפואיות. ביום 28/12/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי מדובר בערר שהוגש לפני למעלה משנתיים ולא ניתן להשאירו תלוי ועומד ללא גבול, בכל ההבנה למצבו הרפואי של נציג העוררת. לכן נקבע כי על העוררת למצוא דרך לקבל ייעוץ משפטי ולפעול על פי החלטת הוועדה. ניתנה ארכה להגשת התצהיר עד ליום 15/2 ונקבע כי לא יינתנו ארכות נוספות. בהזדמנות זו נשלחו איחולי בריאות לנציג העוררת.

ביום 13/2/2023 הוגשה בקשה נוספת לארכה להגשת התצהירים. יו"ר הוועדה קבעה בהחלטתה כי לא ניתן להשאיר את התיק תלוי ועומד וכי תמתין לעדכון עד ליום 15/3. ביום 13/2/2023 הוגשה בקשת ארכה נוספת. התיק נקבע לתזכורת פנימית ליום 1/9. ביום 9/8/2023 הודיעה העוררת כי נציגה נסע לטיפול רפואי בארה"ב ויחתום על תצהיר ללא עו"ד עם חזרתו. ביום 9/8/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי העוררת תודיע בתוך 14 יום מתי נציגה צפוי לחזור מארה"ב. ביום 10/9/2023 הודיעה העוררת כי נציגה יחזור ביום 15/9/2023. התיק נקבע לתזכורת פנימית ליום 10/10.

המשיב הגיש בקשה (ללא מועד) כי ייקבע מועד אחרון אשר עד אליו יהא על העוררת להגיש את תצהירה. ביום 21/9/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי היא ממתינה למועד שנקצב בהחלטתה מיום 13/9, קרי, ליום 10/10/2023.

ביום 13/11/2023 הוגשה בקשת דחייה מטעם העוררת בשל המלחמה. ביום 29/11/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי ההחלטה בדבר הארכת מועדים כללית שניתנה בעקבות מצב החירום תחול גם על תיק זה, והטיפול בו יושהה ב- 60 יום ויועבר לעיונה ביום 1/2/2024.

ביום 15/5/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי נציג העוררת יוכל להגיש הצהרה שאינה חתומה בפני עורך דין, והוא יוזהר בדין, חלף הגשת תצהיר.

ביום 26/5/2024 הגישה העוררת הצהרה חתומה בידי מר יגאל אסולין, אליה צורפו הודעות מייל והודעות ווטסאפ עם נציגי בית החולים איכילוב שעניינם הערכות לאירועים בבית החולים. ביום 5/6/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי ההצהרה תתויק בתיק הערר והמשיב יגיש תצהירו בתוך 30 יום.

ביום 24/6/2024 הגיש המשיב בקשה להארכת מועד להגשת תצהירו. ביום 22/7/2024 הוגשו תצהירים מטעם המשיב.

דיון הוכחות בנוכחות המצהירים נקבע ליום 10/12/2024. בפתח הדיון התברר כי נציג העוררת לא התייצב לדיון. מביורר טלפוני שערכה המזכירות התברר כי נציג העוררת נמצא בחו"ל ולפי טופס מעקב המשלוחים הזימון לדיון נמסר למיופה כח מיום 21/11/2024. נציג המרכז הרפואי איכילוב השיב לשאלת הוועדה כי אין הליכים משפטיים בין הצדדים. ב"כ המשיב טען כי גם אם הצהרות נציג העוררת יתקבלו כתצהיר מאומת, אין ראיות ברורות ביחס להיקף השימוש או אי השימוש של העוררת בשטח. בסיום הדיון, קבעה הוועדה כי בשים לב לכך שעו"ד אהוד פלדמן הודיע על מניעות לדון בתיק, ולכך שהעוררת לא התייצבה לדיון, העוררת תודיע בתוך 7 ימים האם היא מתכוונת להתייצב לדיון או מסכימה כי תינתן החלטה על סמך כלל החומרים בתיק הערר. נקבע כי ככל שלא תתקבל עמדת העוררת התיק יועבר למתן החלטה.

העורר לא הגיש תגובה. ביום 26/3/2025 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק יועבר למתן החלטה.

מכאן החלטה זו.

הוועדה קראה את תצהירי הצדדים, על נספחיהם, והתייחסה להצהרה שמסר נציג העוררת כאילו הייתה תצהיר שניתן בפני עורך דין.

מכלל החומר שבפני הוועדה עולה כי העוררת חויבה בארנונה בגין בשטח 246 מ"ר המורכב מ- 120 מ"ר שטח דלפק ובית הקפה ו- 126 מ"ר נוספים, שהם 60% מן השטח הנוסף המשמש להצבת שולחנות וכסאות. יתרת השטח, 40% מן השטח הנוסף, מחויבת על שם המרכז הרפואי איכילוב. העוררת לא חויבה בארנונה בגין שטח הדק שמחוץ למבנה.

בפני הוועדה תשריט המלמד על אופן חיובה של העוררת וכן הסכם הפשרה שנחתם עם המחזיקה הקודמת, גורמה ליין בע"מ, אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 2/4/2015. בפני הוועדה גם תצהיר מטעם הצד השלישי, המרכז הרפואי איכילוב.

על פי הצהרת נציג העוררת, מר יגאל אסולין, הוא משמש כמנהל העוררת וסבור כי העוררת שילמה ארנונה בגין ה"שטח הפנימי". נציג העוררת טען בהצהרתו כי אינו אמור לשלם על ה"שטח החיצוני" לטענתו, כל הריהוט בשטח החיצוני שייך לבית החולים איכילוב ולא שייך לעוררת וכשנערכו אירועים בשטח החיצוני ביקשו מהעוררת לפנות את המקום. לתצהיר צורפו הודעות על פינוי המקום לצורך אירועים / כנסים. לאור האמור, העוררת טענה כי היא אינה צריכה לשלם על מקום ששייך לבית החולים.

מן החומר עולה כי העוררת לא נדרשה לשלם ארנונה עבור השטח החיצוני – שטח הדק, וכי חויבה בארנונה בגין חלק יחסי מן השטח המקורה בנוסף לשטח בית הקפה והדלפק בשיעור 60% כאשר המרכז הרפואי איכילוב חוייב ב 40% מן השטח. העוררת לא הביאה ראיות לכך שתמהיל זה אינו מייצג נאותה את חלוקת השימוש בין בית החולים ובין אורחי בית הקפה.

אין בפנינו כל ראיה לפיה העוררת חויבה בגין שטח שלא נעשה בו שימוש על ידה, אלא כי חויבה כדין הן בגין שטח ודלפק בית הקפה והן בגין חלק יחסי משטח השולחנות והכיסאות המקורה, כאשר בחלק היחסי הנותר חויב בית החולים. לכן גם אילו נערכו אירועים של המרכז הרפואי, הדבר בא לידי ביטוי בחלוקת הנטל בתשלום הארנונה בידי הצדדים.

לאור האמור, החומר שבפנינו מוביל למסקנה כי חויבה של העוררת נעשה כדין, והיא לא חויבה בגין שטחים בהם לא עשתה שימוש/ לא הפיקה תועלת כלכלית.

הערר נדחה.

על אף התמשכות החריגה באופן יוצא דופן של ההליכים, ולפנים משורת הדין, לאור מצבו של נציג העוררת, החלטנו שלא להטיל על העוררת הוצאות.

איחולי בריאות שלמה.

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: יעקב ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי