



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027054

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: א.א.כ.י שירותי חשמל ואחזקה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' קהילת ניו יורק 11, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000303151 ח-ן ארנונה מס' 11468016 ששטחו 923 מ"ר המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

בכתב הערר העוררת מבקשת לפצל את הנכס ולסווג את אחד המבנים בסיווג משרדים ושניים מן המבנים בסיווג מחסנים. לטענתה, מדובר בשטח מקרקעין ובו שלושה מבנים שונים; האחד משמש למשרדים ושניים משמשים כמחסנים. מאחר ואין מדובר בבניין משרדים, נטען כי אין נפקות לדרישה בצו הארנונה לפיה המחסנים אינם בקומת העסק אותו הם משרתים.

בכתב התשובה לערר המשיב הפנה להחלטת מנהל הארנונה בהשגה מיום 18/3/2025 לפיה על מנת שנכס יוכר כמחסן עליו לעמוד בארבעת הסעיפים שנקבעו בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה. מנהל הארנונה לא פירט באיזה מן הסעיפים העוררת אינה עומדת.

המשיב הפנה לביקורת מיום 25/2/2025 שהעלתה, לטענתו, כי הנכס אינו עונה על הקריטריונים שנקבעו בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה. לטענתו, בביקורת נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים הקבועים בצו, מאחר ואין מדובר במחסן קלאסי שאינו משמש את העסק באופן שוטף, אינו ממוקם לידו ואינו נגיש באופן תדיר לבעלי העסק. הנכס נושא הערר אינו משמש את העוררת לאחסון ארוך טווח של סחורה, אלא משמש אותה באופן שוטף להחזקת ציוד שנועד למתן שירותים ללקוחותיה.

ביום 21/7/2025 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 העורר כי יש לפצל את הנכס ולסווג חלק אחד בסיווג משרדים וחלק אחר בסיווג מחסנים.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 25/2/2025 נמצא כי כלל הנכסים נמצאים באותה כתובת ובאותה קומה ולכן לא ניתן לסווג חלק ממנו בסיווג מחסנים, וממילא אין מדובר באחסנה ארוכת טווח.

משמדובר במחלוקת עובדתית התיק נקבע להוכחות כלהלן;

העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית תוך 30 יום מהיום.
המשיב יגיש תצהיריו תוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי העוררת.
עם קבלת תצהירי הצדדים יקבע התיק להוכחות והמצהירים יתייצבו לדיון.
התצהירים יוגשו ב- 5 עותקים במזכירות הועדה ולא בפקס.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 26/8/2025 הוגש תצהיר מטעם העוררת: תצהירו של מר רפי אלישע, מנכ"ל העוררת.

ביום 2/11/2025 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהיר (לא חתום) של חוקר החוץ מר אסף ישראלי.
העד חתם על התצהיר בפתח דיון ההוכחות.

ביום 13/11/2025 התקיים דיון הוכחות והמצהירים נחקרו על ידי ב"כ הצדדים.

ביום 30/11/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.

ביום 15/1/2026 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

ביום 1/2/2026 הוגשו סיכומי תשובה מטעם העוררת.

עיקר טענות הצדדים

עיקר טענות העוררת

- בנכס קיימים שלושה מבנים נפרדים: מבנה משרדים ו-2 מבני מחסנים.
- העוררת חולקת על פרשנותו של המשיב כי התעריף המוזל נועד לסוג מסוים של מחסנים שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין.
- לטענת העוררת, הנכס אינו משמש לקבלת קהל, לא מתקיים בו מסחר ועל פי דיון ההוכחות זו כלל אינה פלוגתא.
- הסעיף הרלוונטי בצו הארנונה קובע שהמחסן לא נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת. במקרה זה הוכח שהמצב שונה עובדתית ממצב בו עסק המשרת קהל מבחין באופן מלאכותי בין החנות ובין המחסן אשר משרת אותה.

- במקרה זה ההפרדה אינה מלאכותית והוכח כי מדובר במבנים נפרדים. ישנה אפשרות להבחין בבירור בין המשרדים והמחסן ולכן על המשיב לפצל את השימוש בין המבנים השונים.
 - המונח קומה מתייחס למבנה וכאן מדובר על מבנים שונים באותו מגרש. העוררת מפנה לדברי חקיקה התומכים בעמדתה.
 - בלשון הצו אין כל התייחסות למשך האחסנה אלא למהות הנכס – נכס המשמש לאחסנה בלבד, כבמקרה זה. הפרשנות הקשורה למשך האחסנה אינה מקובלת על העוררת.
 - הנכסים מצויים באזור מסחרי, בו לכל הפחות 2 נכסים מסווגים כמחסן כאשר חלקים אחרים באותו מגרש מסווגים על ידי המשיב בסיווג משרד או בית מלאכה. כך, על פי הנטען, עולה מנתונים שהומצאו במסגרת בקשה לפי חוק חופש המידע.
- לאור כל האמור, יש לקבל את הערר לפצל את הנכס ולסווג שני מבנים בסיווג מחסנים.

עיקר טענות המשיב

- העוררת היא חברה קבלנית העוסקת בעבודות תשתית חשמל.
- העוררת אינה עומדת בשני תנאים הקבועים בצו: תנאי הקומה הנפרדת ותנאי האחסנה בלבד.
- כל המבנים נמצאים באותו מפלס של המגרש והפרשנות שמציעה העוררת מנוגדת לדיני הארנונה. כוונת המחוקק הינה למנוע פיצול מלאכותי לכמה יחידות שונות באותו מרחב פעילות. כאשר עסק מתנהל במפלס הקרקע וכלל המבנים בו מצויים באותו מפלס גיאוגרפי ונגישים זה לזה הם נמצאים באותה "קומה".
- הפסיקה הבחינה בין מחסן קלאסי המשמש לאחסנה פאסיבית ארוכת טווח של ציוד שאינו נדרש ביום יום ובין מחסן תפעולי המשמש את הפעילות השוטפת של העסק.
- לפי עדות העד מטעם העוררת במחסנים נמצא ציוד חשמל המשמש את העוררת באופן יום יומי, כגון צינורות ועמודי תאורה. עובדים מגיעים למחסן יום יום ומגיעות משאיות בלילה לפריקה. הוכח כי מדובר בציוד שמשמשים בו ואינו מאוחסן לאחסנה ארוכת טווח.
- עדות העד מטעם העוררת מלמדת כי אין מדובר במחסן פאסיבי והשימוש היומיומי בנכס שולל את הגדרתו כמחסן.
- הרציונל בבסיס התעריף המופחת למחסנים הינו לאפשר לעסק להחזיק סחורה לטווח ארוך שלא בתוך העסק ולהנות מתעריף מופחת.
- אשר לטענת האפליה; הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענה זו, שכן סמכותה מוגבלת לנושאים טכניים – עובדתיים וממילא מדובר בטענה בעלמא הנעדרת תשתית עובדתית.

לאור כל האמור, נטען כי יש לדחות את הערר.

דיון והכרעה

סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כך :

"3.3.2 מחסנים (סמלים 770 - 773)

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

"...

התכלית בבסיס סעיף 3.3.2 לצו הארנונה המעניק סיווג מופחת ל'מחסנים' היא הוזלת דמי הארנונה
למחסן המשרת עסק (עמ"נ (ת"א) 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל
הארנונה של עיריית תל אביב), בהתקיים התנאים המפורטים בצו : הנכס משמש לאחסנה בלבד,
לקוחות אינם מבקרים בו, הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו
והנכס אינו משמש לשיווק והפצה.

מלשון צו הארנונה עולה כי ממילא לא כל שימוש של "אחסנה" מסווג על פי צו הארנונה בסיווג
"מחסנים" ומדובר בסיווג הנתון לשיקול הדעת של המשיב, הבוחן את התקיימות מכלול התנאים
הקבועים בסעיף בפועל, ובכלל זה מיקומו של הנכס ביחס לעסק העיקרי וכן את משך וטיב האחסנה.

בענייננו ;

העוררת על פי כתב הערר הינה חברה קבלנית לביצוע עבודות תשתית חשמל (תאורת רחוב, פריסת
סיבים, כבלים, עמודי חשמל במרחב הציבורי וכד'. העד מטעם העוררת העיד כי "אנחנו קבלנים של
רשויות ומכרזים. הציוד שלנו הוא ציוד חשמל יום יומי כגון : צינורות, עמודי תאורה, שוחות ועוד.
יש לנו ציוד חשמלי, עמודים, ציוד חשמל. הציוד משמש לפרוייקטים שהחברה מבצעת". באשר
לתדירות השימוש בנכס העיד העד כי : "העובדים מגיעים למחסן כל יום. מגיעות גם משאיות בלילה
לפריקה. אנחנו מבצעים עבודות כל הזמן. זה ציוד שמשמשים בו, הוא לא מאוחסן לאחסנה
ארוכת טווח".

מדברי העד מטעם העוררת עולה כי במבנים נושא הערר נמצא ציוד המשמש את העוררת לעבודות
הקבלניות שהיא מבצעת באופן יומיומי. למעשה, מדובר בחלק בלתי נפרד מן העסק של העוררת ;
עבודות החשמל שהיא מבצעת מהוות את גרעין פעילותה העסקית, והציוד הנמצא במבנים אלו
משמש אותה באופן יום-יומי לביצוע עבודות אלו. למעשה, לא מתקיימת פעילות עסקית ללא הציוד
שנמצא במבנים נושא הערר, ולכן הציוד מהווה חלק בלתי נפרד מפעילותה ושירותיה.

לכן, המאמץ של הצדדים להיצמד באופן דווקני לשאלה האם המחסנים נמצאים באותה קומה אם
לאו או שמא מדובר באחסנה ארוכת טווח או קצרת טווח, עלולים להסיט את הדיון מעיקרם של
דברים ; האם הנכסים משמשים לאחסנה עצמאית – פסיבית, ולא מתקיימת בהם פעילות מסחרית
או עסקית אחרת כלשהי, כך שהשימוש באחסנה הוא "נטו" ללא עירוב של שימוש אחר (במקרה זה
יהא מדובר במחסנים המשמשים ל"אחסנה בלבד") ובין מחסן המהווה חלק אינטגרלי מפעילות

מסחרית/ עסקית שוטפת של העסק (ואזי מדובר בנכס המשמש כחוליה בלתי נפרדת מן העסק ואין מדובר ב"אחסנה בלבד").

בענייננו, ברור כי המבנים המשמשים לציווד של העוררת, כמתואר, מהווים חלק אינטגרלי מן הפעילות העסקית של העוררת: אספקת שירותי קבלנות חשמל. זהו אינו מחסן המשמש לאחסנה בלבד, אלא מבנים אשר נמצא בהם ציווד המשמש לפעילות עסקית שוטפת ויומיומית של העוררת במסגרת הענקת השירותים שלה לרשויות ובכלל. אכן, בלשון היום יום, מדובר בציווד המאוחסן בנכסים אלו, אולם אין משמעות הדבר כי מדובר באחסנה המזכה בתעריף המזכה: השימוש במבנים ובציווד הנעשה בהם הוא יומיומי, כאשר בחלק מן הזמן הציווד גם מאוחסן בהם. כאמור, זהו שימוש שהוא לכל הפחות שימוש מעורב: אחסנה ושימוש תדיר לטובת הפעילות העסקית המניבה של העוררת, ובכל מקרה אינו "אחסנה בלבד".

משמדובר בציווד המשמש להענקת שירותים ללקוחות, ומהווה חלק בלתי נפרד מן השירותים שמעניקה העוררת, אין מדובר במחסן פאסיבי המשמש לאחסנה בלבד כנדרש בצו הארנונה אלא בחלק בלתי נפרד מן העסק שמנהלת העוררת.

איננו מוסמכים להכריע בטענות העוררת ביחס לסיווג נכסים אחרים במתחם, ומוטב היה שהמשיב יבחן את טענות העוררת ביחס למבנים הסמוכים, במתחם קהילת ניו-יורק, שהועלו בדיון בהמשך למידע שהתקבל במסגרת חוק חופש המידע.

סוף דבר;

הערר נדחה.

בנסיבות העניין 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: אהוד פלדמן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140026912

140027058

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: א.ג. ייעוץ וניהול ספא בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים בטענה כי הנכס נושא העררים משמש כמספרה וספא, מהווה חלק בלתי נפרד משטח מלון קמפינסקי, ובהתאם להוראות צו הארנונה יש לסווגו בסיווג "בית מלון".

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי החיוב בגין הנכס הוטל על העוררת מכח החלטת ועדת הערר בראשות עו"ד יהושע דויטש מיום 5/8/2024, אשר קבעה כי שטח בית המלון יפוצל והשטח נושא ערר זה יועבר על שם העוררת וכך גם סיווגו. המשיב הוסיף כי מבחינה מהותית אין מדובר במלון ואף לא בחלק ממנו אלא בעסק עצמאי המוחזק על ידי מחזיקה עצמאית.

ביום 19/5/2025 התקיים דיון מקדמי בערר בפני ההרכב בראשות עו"ד דויטש בו הודיעה העוררת כי הערר מתייחס לשטח הספא בלבד ולא לשטח המספרה וההרכב קבע את התיק לדיון הוכחות.

ביום 20/5/2025 ניתנה החלטה על איחוד העררים שבכותרת לבקשת הצדדים (לשנים 2024-2025).

ביום 10/8/2025 הוגש תצהיר מטעם העוררת: תצהירו של מר שחף מיימון, סמנכ"ל כספים של העוררת.

ביום 9/9/2025 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהירו של חוקר השומה מר ליאור בארי, אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 23/12/2024.

ביום 22/10/2025 התקיים דיון הוכחות בפני הוועדה והמצהירים נחקרו על תצהיריהם.

ביום 17/11/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.

ביום 22/12/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטה זו.

טענות הצדדים

עיקר טענות העוררת

- הערר נוגע לשטח בגודל 361 מ"ר המשמש כספא ולא לשטח המספרה.
- חלק מהשטח שחויב (154.66 מ"ר), המסומן בכחול, אינו מהווה ספא אלא שטחי מעבר לסאונה ולמלתחות המלון וכן אזור מנוחה וישיבה שמאפשר ישיבה לאורחים שאינם אורחי הספא.
- השטח נושא הערר הוא מתחם ספא המשמש בין היתר את אורחי המלון, נבנה כחלק אינטגרלי מהמלון ואורחי המלון עושים בו שימוש כחלק מחוויית האירוח שלהם. אורחי המלון יכולים לשהות בו למעט בחדרי הטיפול עצמם באופן חופשי: מלתחות, סאונות, חדרי מנוחה וקבלת הספא, שם נערכת בדיקה האם הם אורחי המלון ואזי יוכלו להשתמש במתקנים, כולל לוקרים, חלוקים ומגבות ללא חיוב.
- התחזוקה של השטח נושא הערר נעשים על ידי המלון עצמו.
- לקוחות שאינם אורחי המלון ומגיעים לטיפול בספא משלמים לפקדי הקבלה.
- העובדה שהנכס רשום על שם העוררת, ולא על שם המלון, אינה משנה את השימוש שנעשה בשטח. מדובר בשטח המשמש למטרת ספורט ונופש, הצמוד לבית המלון כמשמעו בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה. מתקן הספורט והנופש צריך להיות צמוד לבית המלון ואין בלשון הצו דרישה כי ישמש בעיקר את המתאכסנים בו.
- לאור לשונו של צו הארנונה העוררת מבקשת לקבוע כי מדובר בשטח המהווה חלק משטח המלון.

עיקר טענות המשיב

- העוררת נרשמה כמחזיקה בנכס, למרות התנגדות המשיב, בעקבות החלטת הוועדה בראשות עו"ד דויטש בערר שהגיש בית המלון – חברת אסטבלישמנט ניהול בע"מ.
- יש להתייחס לכל שטח הנכס כשטח ספא עצמאי המוחזק על ידי העוררת הן פורמאלית והן מהותית.
- העוררת לא חלקה על שטח המספרה, אך לא ערכה מדידה של השטח.
- השטח שגודלו 150 מ"ר אינו מובחן משטח הספא ואינו מסוים.
- אין מדובר במתקן של המלון המאפשר ללקוחות המלון שימוש ללא הגבלה, אלא בעסק נפרד, המשמש את אורחי המלון בהיקפים שאינם ברורים.
- לטענת העוררת עצמה לא ניתן לדעת מיהו אורח המלון בספא ומי לא.
- למרות שלעוררת תיעוד מי אורח המלון ומי לאו, ומתקיימות מערכות כספים נפרדות, היא נמנעה מלהציג נתונים אלו. מכאן מסקנת המשיב כי מרבית אורחי הספא אינם אורחי המלון.
- החלטת הוועדה על רישום העוררת מעידה על סיווגה. מדובר באותו נכס ובאותו שימוש ובאותה מחזיקה מהותית, ולכן יש להידרש למסקנות הוועדה בראשות עו"ד דויטש.

- העוררת מחזיקה בנכס ועושה בו שימוש כדי לנהל עסק נפרד מהמלון, אשר פתוח לכל דיכפין, ומתנהל כספית כעסק עצמאי.
- המשיב מוסיף כי ספא אינו מתקן נופש ומפנה להחלטות ועדת ערר בנושא זה.
- לאור כל האמור מבקש המשיב לקבוע כי מדובר בעסק עצמאי שאינו מהווה חלק משטח המלון ודין הערר להידחות.

דין והכרעה

בפנינו החלטת ועדת הערר מיום 5/8/2024 בראשות עו"ד יהושע דויטש בערר 140025102, שהוגש על ידי חברת אסטבלישמנט ניהול בע"מ, המחזיקה בבית המלון, ויוצגה על ידי באי הכח בערר זה. העוררת, המלון, טענה כי היא אינה מחזיקה בשטחי המספרה והספא אלא השוכרת, היא העוררת בערר שבפנינו.

כעולה מהחלטת הוועדה הנזכרת, העוררת שם, המחזיקה בבית המלון, טענה באמצעות באי כוחה כאן, כי קיימת הבחנה בין המספרה ואזור הספא לבין חלקים אחרים המהווים חלק בלתי נפרד מהמלון (סעיף 24 להחלטת הוועדה). עוד טענה, כי 381 מ"ר מתוך השטח שפוצל מכלל שטח המלון מהווה חדר צוות של המלון, לאונג', שירותים ומקלחת, מחסן טכני של המלון וכו'.

הוועדה מצאה כי דין הערר להתקבל, לאחר שקבעה כי יש להקטין את פיצול שטח הספא ומכון היופי מכלל שטח המלון (סעיף 36 להחלטה) ונקבע כי השטח המפוצל המוחזק בידי העוררת "יוקטן לשטח של 403 מ"ר ויסווג כבניינים שאינם משמשים למגורים". שטח זה ירשם על שם המחזיקה בו, דהיינו, שוכרת הנכס".

הערר שבפנינו מתייחס לכלל השטח שהועבר לחזקת העוררת מכח החלטת הוועדה הנזכרת – 403 מ"ר. בדיון המקדמי הודיעה ב"כ העוררת כי טענותיה אינן מתייחסות לשטח המספרה.

חלק ניכר מטענות העוררת בעררים שבפנינו מהוות ערעור על קביעות עובדתיות של הוועדה בערר 140025102, מבלי שנטען או הוכח שינוי נסיבות. הוועדה בהרכב זה אינה ערכאת ערעור על החלטה זו.

הטענה כי יש לסווג את השטח נושא הערר (403 מ"ר) בסיווג "בית מלון", הוכרעה בהחלטת הוועדה בערר 140025102 שקבעה במפורש כי שטחים אלה יסווגו כ"בניינים שאינם משמשים למגורים". לא הוגש ערעור כנגד החלטה זו ולא נטען או הוצג שינוי נסיבות מעת ההחלטה שניתנה בשלהי שנת 2024.

זאת ועוד ; טענת העוררת כי חלק מהשטח שחויב (154.66 מ"ר), המסומן בכחול, אינו מהווה ספא אלא שטחי מעבר לסאונה ולמלתחות המלון וכן אזור מנוחה וישיבה שמאפשר ישיבה לאורחים שאינם אורחי הספא נדחית, לאחר שנדונה והוכרעה עובדתית בהחלטת ועדת הערר. באי כוח העוררת בשני העררים לא טענו ואף לא הציגו שינוי נסיבות מעת ההחלטה האמורה, ואין כל הצדקה לדון בה שוב.

לאור האמור, עמדתנו היא כי היה מקום לדחות את הערר על הסף בהיעדר טענה או ראשית ראייה לשינוי נסיבות מהחלטת הוועדה בערר 140025102, בפרט כאשר מדובר באותם באי כוח.

בבחינת למעלה מן הנדרש, מאחר והתיק הועבר לדיון הוכחות בפני הרכב זה, נוסף גם הכרעה לגופם של דברים ;

מכלל החומר שבפני הוועדה עלה כי -

- א. הוועדה בראשות עו"ד דויטש קבעה כי כלל השטח נושא הערר מוחזק על ידי העוררת ויש לסווגו כבניינים שאינם משמשים למגורים.
- ב. העוררת לא טענה ולא הצביעה על שינוי נסיבות מאז ההחלטה שניתנה על ידי ההרכב בראשות עו"ד דויטש הן לעניין החזקה והן לעניין הפעילות.
- ג. העוררת שוכרת את הנכס ממחזיקת המלון, חברת אסטבלישמנט ניהול בע"מ. העד מטעם העוררת העיד כי מדובר בשתי מערכות כספים נפרדות. העוררת משלמת דמי שכירות לבית המלון כאחוז מוסכם מתוך פדיון הכנסותיה. העד מטעם העוררת העיד כי לא ניתן לדעת באופן מלא מי מאורחי הספא הוא אורח המלון ומי לא, זאת על אף שלפי עדותו יש מערכת המאפשרת לדעת האם מי שנכנס לספא הוא אורח המלון.
- ד. אין בפני הוועדה כל ראייה לכך שהנכס משמש את אורחי המלון ומה שיעור אורחי המלון שעושים בו שימוש, אם בכלל.

סעיף 3.3.6 לצו הארנונה קובע כי :

"בתי מלון יסווגו לפי דרגת שירות.... ויחויבו בכל האזורים לפי התעריפים המפורטים להלן:...."

**לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה ומשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש הצמודים לבית-המלון.*

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

עמדתנו היא כי ההוראה בצו הארנונה המתייחסת למתקני נופש וספורט אשר יסווגו כחלק משטח בית המלון, המתייחסת לשטחים צמודים למלון, מתייחסת לשטחים המהווים חלק בלתי נפרד מהמלון ומשמשים את אורחי המלון לנופש ופנאי (מדשאות, בריכות ושירותים מסוג זה). הוראה זו, מבחינת תכליתה, לא יכולה להתייחס לעסקי נופש ופנאי הפועלים בשטח המלון שלא עבור אורחי המלון וכבית עסק נפרד ואזי הם באים תחת ההגדרה "עסקים אחרים". לשון הצו מתייחסת לשטחי נופש ופנאי אשר צמודים לשטח המלון, ומבחינה לשונית ותכליתית, אין מדובר רק בצמידות במובנה הפיזי, כי אם בצמידות מהותית, ופונקציונאלית, קרי, שטחי נופש ופנאי אשר מהווים חלק מן הפעילות המלונאית למען אורחי המלון, כלומר אלו שטחים אליהם קיימת גישה חופשית לאורחי המלון כחלק משירותי המלון. תכלית הסיווג כחלק משטח המלון לא מתקיימת כאשר מדובר ביחידת רווח ובעסק נפרד ובפרט כאשר מדובר בעסק שאינו משמש בעיקר את אורחי המלון (בתשלום נוסף) אלא כל עובר אורח, שאזי מדובר בשטח המשמש אמנם לפנאי, אולם הוא אינו "צמוד" למלון אלא נכלל תחת "עסקים אחרים" המצויים בשטח המלון.

התוצאה של קבלת טענת העוררת הינה הבחנה בין עסק המשמש כספא עצמאי, הפועל כבתוך שטח מלון, ובין עסק המשמש כספא ופועל ברחוב הסמוך. אפשרות זו אינה מתקבלת על הדעת בשל הסיפא לסעיף 3.3.6 לצו הארנונה, לפיו אין להבחין בין עסקים כגון מסעדה או אולם כנסים הנמצאים תחת שטח המלון ואלה השוכנים ברחוב סמוך. לפיכך, מקובלת עלינו הפרשנות לפיה מתקני נופש וספורט המהווים חלק משטח המלון ומשמשים בעיקר את אורחיו יסווגו כחלק משטח המלון, ואילו מתקני נופש וספורט שאינם משמשים בעיקר את אורחי המלון יסווגו לפי שימושם כ"עסקים אחרים". אמת המידה אשר מבחינה בין עסק עצמאי ונפרד בתוך שטח המלון, שיסווג בהתאם לסיווגו, ובין שטחי נופש המהווים חלק משטח המלון, לצרכי סיווג ארנונה, הינה שיעור המשתמשים מקרב אורחי המלון.

ולענייננו; משנמצא כי השטח נושא הערר מוחזק בידי חברה עצמאית, המקיימת עסק עצמאי, בעל מערכות הנה"ח נפרדות, ובהיעדר כל ראיה ביחס לשיעור המשתמשים בו מקרב אורחי המלון (המשיב הבהיר כי שטח המוחזק בידי העוררת אינו כולל את שטח המלתחות) – אין הצדקה לחיובו כמתקן נופש וספורט המהווה חלק משטח בית המלון.

סוף דבר;

עמדנו כי החלטת הוועדה בראשות עו"ד דויטש בערר 140025102 קבעה קביעות עובדתיות המדברות בעד עצמן ולא היה מקום לדון בערר לגופו. בהיעדר טענה או ראשית ראיה מצד העוררת לשינוי נסיבות, דין הערר להידחות על הסף.

משהחלט כי הערר יידון לגופו, הוספנו, למעלה מן הנדרש, כי על פי חומר הראיות שבפנינו, העוררת מחזיקה בכל השטח נושא הערר בסך 403 מ"ר, המהווה יחידה עסקית נפרדת, ולא הוכח כי יחידה זו משרתת בעיקר את אורחי המלון. משכך, אין לראותה כחלק משטחי הנופש שנועדו לרווחת אורחי המלון, כי אם כפעילות של עסק נפרד מן המלון.

לאור כל האמור, הערר נדחה.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 5,000 ₪.

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

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל ביב

עררים מס': 140026654
140026715
140027155

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: אוקס נחמן, רוזמרין מריה ואח' (שותפות אחוזות בית תל אביב).

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו בשורה של נכסים, המפורטים בתשובה להשגה של המשיב, אשר כולם נמצאים בבניין הנמצא ברחוב אחוזות בית 5, ת"א (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לראות את הנכס כלא בר חיוב בהתאם לס' 330 לפקודת העיריות ולחלופין כי יש לסווגו בסיווג אחר מהחיוב בו סווג.

רקע

1. ביום 1.10.24 הגישה העוררת ערר מספר 140026654.
2. בערר טענה כי היא מגישה אותו לשם הזהירות וזאת מכיוון שלא ניתנה תשובה להשגה שלה.
3. העוררת לא פירטה באיזה מועד מסרה את ההשגה למשיב.
4. העוררת הפנתה לנספח, וכך כתבה בערר: "העתק ההשגה + אישור בדבר מסירתה מצ"ב כנספח א'".
5. ודוק: ראוי היה שהעוררת תציין את המועד, שהיא טוענת שמסרה את ההשגה בכתב הערר.
6. עיון באותו נספח א' מגלה תמונה אחרת: מדובר במכתב מטעם העוררת אל המשיב בנושא תאריך 8.7.24 ועליו מדבקה של דואר ישראל עם מספר. לנספח צורף תדפיס מאתר דואר ישראל המפרט מעקב אחר דבר הדואר, אשר ממנו עולה, כי ביום 14.7.24 הגיע הדואר: "ליחידה לשם מסירתו לנמען".
7. ביום 7.11.24 הוגש ערר נוסף, ערר 140026715.

8. בערר זה טענה העוררת כנגד החלטת המשיב מיום 31.7.24, אשר העוררת טענה כי התקבל אצלה ביום 31.10.24.
9. אותה החלטה של המשיב התייחסה לפנייה של העוררת, שהתקבלה אצל המשיב ביום 22.7.24.
10. אותה פנייה צורפה כנספח א' לערר 140026715. מעיון באותו נספח עולה כי מדובר באותה פניה ממש שצורפה לערר 140026654.
11. עיון באותה פניה של העוררת מלמד כי היא טענה כי הנכס לא ראוי לשימוש, כי לחלופין יש ליתן פטור נכס ריק או לסווג לפי הסיווג הזול (העוררת לא טענה מהו הסיווג הזול האפשרי אלא נתנה דוגמאות). בשולי הדברים ביקשה לאחד את הנכס ולכלל הפחות כל קומה.
12. העוררת טענה כי כל הנכסים הכלולים בנכס נמצאים במצב מעטפת/ הרוסים, אשר לא מחוברים לתשתיות. העוררת צרפה 6 תמונות, ללא יכולת לשייך לאיזה חלק בנכס התמונה מתייחסת, וטענה כי הן "מציגות את מצבו הפיזי של הנכס".
13. בתשובה המשיב נאמר כי חלק מהנכס קיבל פטור עד ליום 31.12.24 וזאת במסגרת הסכם פשרה. בנוסף המשיב אישר לעוד מספר נכסים בנכס פטור וזאת על סמך ביקורת מיום 14.8.24 וזאת גם כן עד ליום 31.12.24.
14. לגבי יתר הנכס נדחתה הטענה בנימוק כי אין עמידה בתנאי הפטור וכי הנכס ראוי לשימוש.
15. לגבי טענת "פטור נכס ריק" השיב המשיב כי לגבי חלק מהנכס ניתן כבר הפטור במלואו (6 חודשים) ולגבי החלק האחר אישר את מתן הפטור בהתאם למועדים האפשריים על פי הדין.
16. המשיב אף כתב כי הוא פנה למינהל הנדסה בכדי לקבל תשובה בנוגע לייעוד הנכסים וכי הוא יפעל בהתאם להנחיות ברגע שיגיע המידע. לא הוצג לנו כי נעשתה פניה כזאת ו/או תוצאותיה.
17. לסיום תשובתו דחה המשיב את הבקשה לאיחוד הנכסים, מכיון שנמצאים בקומות נפרדות ומכיון שיש מחיצות והפרדה ולא מדובר בשטח אינטגרלי רציף.
18. כאמור לעיל העוררת הגישה שני עררים על אותה פנייה. מדובר בעררים זהים במובן הענייני ולמעשה חזרה בהם על טענותיה.
19. בנוסף, ביום 29.12.24 הגישה העוררת ערר נוסף, ערר 140027155, במסגרתו חזרה על טענותיה וזאת ביחס לשנת 2025.
20. ביום 7.1.25 הגיש המשיב כתב תשובה לערר שם הסביר כי הפניה של העוררת התקבלה ביום 22.7.24. התשובה נושאת תאריך 31.7.24 אך נחתמה בפועל רק ביום 15.10.24 וזאת עקב מגעים עם העוררת. כך או אחרת הסביר המשיב כי הוא קיבל אורכה להגשת השגה עד

ליום 21.10.24. עוד נטען כי התשובה שנחתמה ביום 15.10.24 נשלחה לעוררת ביום 22.10.24. לפיכך נטען כי לא היה איחור במתן התשובה.

21. **ודוק:** ראוי כי המשיב יחתום על מכתב הנושא את המועד הרלוונטי הנכון.
22. לגופן של טענות העוררת חזר המשיב על הדברים בהחלטתו ועל פי הביקורת שלו כי אין מקום לקבל את טענות העוררת מעבר למה שכבר התקבל. הובהר כי לנכס (החלק שנשאר במחלוקת) יש קירות, רצפה, מחובר לתשתיות ובחלקו גם יש חפצים. לנכס חלונות ודלתות תקינים והוא מחובר לתשתיות.
23. לעניין הסיווג הזול נטען כי העוררת לא פירטה את הטענה ולא הוכיחה מה ההיתר של הנכס.
24. ביום 14.1.25 ניתנה החלטה המורה על הגשת תצהירים וניהול הוכחות.
25. ביום 2.3.25 הגישה העוררת תצהיר מטעם מר דן אמר, נציג הבעלים. בתצהיר פירט כי מצב הנכס הוא מעטפת לא מחוברת לחשמל ומיזוג אוויר. עוד כתב: **"התקרה חשופה וצבועה למראה נקי, על הקירות ההיקפיים הונח חיפוי גבס לא צבוע כנ"ל למראה נקי – בחללים אלו אין מחיצו פנימיות ודלתות, תקרות אקוסטיות ותאורה, תשתיות ואביזרי מיזוג אוויר, תשתיות ושקעי חשמל ותקשורת"**. נטען כי כדי להשמיש את הנכס יש להשקיע בעבודות פנים נרחבות בעלות של מיליוני ש"ח.
26. לחלופין ביקש המצהיר לחייב את הנכס לפי החיוב הזול האפשרי. הוא טען כי הסיווג הזה הינו אחסנה, לא לפי היתר הבניה של הנכס אלא לפי "שימוש פוטנציאלי", אך ציין שלא ניתן לאחסן במצבו הפיזי כרגע.
27. המצהיר צרף 6 תמונות שהוא טען שהן של המרתף ללא פירוט מועד הצילום וכן 6 תמונות של קומות 1-5.
28. לסיום טען כי הפניה המקורית התקבלה אצל המשיב ביום 7.7.24 והפנה שוב לנספח לערר.
29. עוד הוסיף כי תשובת המשיב התקבלה אצלו ביום 22.10.24.
30. ביום 9.6.25 הגיש המשיב תצהיר מטעם חוקר השומה מר בארי, שהפנה בעיקר לדו"ח הביקורת מטעמו, מיום 14.8.24.
31. בממצאי הביקורת התייחס החוקר לקומות 1-5 וקבע כי למעט קומה 2 בה נראה משרד פעיל, **"כל יתר הנכסים בקומות 1-5 נמצאו במצב מעטפת ללא מחיצות פנים, ריצוף (רצפת בטון בלבד) כלים סניטריים, שקעים ומתגים של חשמל – בנכסים אלו נראו קירות גבס ללא צבע"**. לגבי קומת הקרקע נכתב: **"...מתבצעות עבודות הכוללות: עבודות גבס, (בשלבי סיום), עבודות צבע ושפכטל, עבודות חשמל, חלק מקירות הנכס נראו ללא צבע, במקום אין משקופים ודלתות פנים. במקום נראו פועלים"**.

32. לגבי קומת המרתף פורט: "...במקום נראו סדקים וקילופי צבע בקירות, בשטח הצקרה נראו סדקים מאסיביים, קילופי טיח וקונסטרוקציה ברזל חשופה".
33. ביום 13.5.25 התקיים דיון הוכחות במסגרתו הבהירה העוררת כי הצדדים הגיעו לפשרה בנוגע לחלק מהנכס והמחלוקת תעסוק רק בקומות הביניים ועד קומה 5. כמו כן גודרה המחלוקת בזמן וזאת עד ליום 1.4.25. עוד הובהר כי הפשרה הינה רק לשנת 2024.
34. כמו כן אמרה העוררת, כי: "בנוסף אנו מוחקים את הטענה המקדמית לעניין האיחור לתשובה להשגה".
35. ביום 7.7.25 ניתנה החלטה לאיחוד 3 העררים שאוזכרו לעיל.
36. מר אמר מטעם העוררת נחקר ואישר איזה חלקים בתצהירו ובתצהיר המשיב מתייחסים למרתף ולקומת הקרקע ואיזה חלקים שנשארו במחלוקת.
37. הוא כינה את מצב הקומות "מעטפת" ולאחר מכן הבהיר כי במעטפת הכוונה שנדרשו השמשה של מיליונים כפי שקרה בפועל.
38. ביום 28.7.25 הגישה העוררת סיכומים. במסגרתם העלתה טענה של איחור במתן תשובה לגבי שנת 2025.
39. לגבי בקשת הפטור הסיכומים התייחסו במפוצל לנכס. לגבי שנת 2024 המחלוקת הייתה רק לגבי קומת הביניים ועד קומה 5 (למעט חלק מקומה 2 בו שכן משרד) ולגבי שנת 2024 בנוגע לכלל הנכס.
40. עיקר עמדת העוררת נשענה על דו"ח הביקורת של המשיב שתוכנו פורט לעיל.
41. כמו כן הפנתה לתצהיר ולחקירת מר אמר מטעם העוררת.
42. בשורה התחתונה טענה העוררת כי מדובר במצב מעטפת שאינו ניתן לאכלוס ללא עבודות השמשה יסודיות ויקרות.
43. העוררת אף הפנתה לעובדה כי המשיב הכיר במצב "לא ראוי לשימוש" בעבר עד ליום 30.9.23 וטענה כי לא השתנה המצב ויש ללמוד מכך.
44. לחלופין טענה העוררת את טענתה בנוגע לסיווג זול אפשרי.
45. המשיב הגיש סיכומיו ושם ביקש לדחות את טענת הסף לגבי שנת 2025 הן לאור העובדות (תשובה ניתנה ביום 4.2.25), הן לאור העובדה כי הטענה לא הופיעה בתצהיר ולא הוכחה והן לאור איחוד העררים.
46. לגופם של דברים טען כי יש להתרשם מדו"ח הביקורת מיום 14.8.24.

47. המשיב טען כי מצב מעטפת הינו בדו"כ מצב פנימי של "המתנה לשוכר", וכי אין מניעה לעשות בו שימוש כגון אחסנה. המשיב בחר להתייחס לטענה בנוגע למחזיק החדש ואישר את טענת העוררת כי המחזיק החדש קיבל פטור.

48. לעניין סיווג הנכס ביקש המשיב לדחות את טענות העוררת ובין היתר עקב טענה כבושה ובעיקר עקב אי עמידה בנטל ההוכחה והפירוט הנדרש

דין

49. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צדקה העוררת בטענותיה וכי דין הערר להתקבל:

49.1. בבסיס התיק זה אין מחלוקת עובדתית לגבי מצב הנכס.

49.2. הנכס נמצא במצב מעטפת.

49.3. השאלה העיקרית הינה שאלת משמעות המצב.

49.4. המשיב הפנה בעיקרון לדו"ח הביקורת, אך התייחס בעיקר לאפשרות העקרונית של אחסנה.

49.5. לגבי המצב בפועל הרי שקומות הקרקע והמרתף הינן במצב לא ראוי לשימוש גם לפי עמדת המשיב.

49.6. לגבי יתר הנכס עולה כי מדובר במעטפת ללא חיבור לתשתיות וללא כלים סניטריים וכיו"ב.

49.7. עוד שתי נקודות לדעתנו מקימות "השתק" או בעלות משמעות עובדתית כנגד עמדת המשיב ולתמיכה בעמדת העוררת. הראשונה, היא העובדה כי גם המשיב עצמו הכיר בחלק מהנכס כלא ראוי לשימוש עד ליום 31.12.24 (וראו החלטתו ביחס לפניית העוררת). החלטה זאת נעשתה לאחר הביקורת מיום 14.8.24, וכאשר לא נטען כי היה שינוי המצב העובדתי. נקודה שנייה הינה הטענה, שהמשיב אישר בסיכומיו, כי החל מיום 1.4.25 ניתן הפטור למחזיק החדש. ברי, כי לא יכל היה להיות שינוי עובדתי במצב הנכס יום לאחר העברת החזקה למחזיק החדש.

49.8. חשוב מכל, לאחר בחינת הראיות הגענו למסקנה כי הנכס לא ראוי לשימוש. ברי, כי לא ניתן להשתמש בו כמשרדים, מגורים, בית מלאכה או כל שימוש אחר ללא ביצוע עבודות השמשה יסודיות ומורכבות. רק לשם הדוגמא נביא את נושא הריצוף, היעדר הקירות והיעדר אינסטלציה.

49.9. הסעיף הרלוונטי משתמש במילים "נהרס בניין" או "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו".

49.10. סעיף 330 לפקודת העיריות, שנוסחו, לאחר תיקון 131 לפקודת העיריות, הינו, כדלקמן :

50. "330. נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבנין במצב של נכס הרוס או ניזוק..."

50.1. בבר"ם 5711/06 **חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב** (להלן : **"פס"ד המגרש המוצלח"**), הכריע בית המשפט העליון הנכבד כדלקמן :

51. "הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולענין התנאי שבנין 'ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו' די בכך שלא ניתן לשבת בבנין, דהיינו שהבנין לא ראוי לשימוש, ואין כל מקום להמשיך ולבדוק כתנאי למתן הפטור האם לא קיימת כדאיות כלכלית 'אובייקטיבית' או עלות 'סבירה' אחרת ב'הפיכת' הבנין הלא ראוי לשימוש לבנין ראוי לשימוש. העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבנין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו.

51.1. יחד עם זאת, **בפס"ד המגרש המוצלח** הבהיר בית המשפט העליון, כי :

52. "אין לומר כי כל בנין מוזנח הוא בהכרח בנין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליו כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי"

52.1. ברצוננו להתעכב ולהבהיר כי פרשנות בית משפט העליון הנכבד הינה כי בכדי לקבל פטור יש להראות שנכס **"לא ראוי לשימוש"**. כלומר- לא שלא ניתן לשבת בו ברמה עקרונית אלא שלא ראוי לשבת בו. נקודה זאת מהותית לשיטתנו שכן ישנם נכסים רבים שעקרונית ניתן לשבת בהם. כך למשל ניתן לחשוב על בנין מט ליפול, שבכל זאת עדיין יכול למש מחוסר דיור כמקום מגוריו, אך אין באפשרות עקרונית שכזאת להביא את הנכס למצב של **"ראוי לשימוש"**. בגזרה שווה אנו סבורים שלא כל מבנה שניתן עקרונית לאחסן בו דברים הוא **"ראוי לאחסנה"**- לא במובן הכללי של המושג אחסנה ולא במובן של אחסנה בהקשר של צו הארנונה.

52.2. נטל ההוכחה בנוגע למצבו הפיסי של הנכס מוטל על שכם העוררת (ראה : פס"ד ונונו ; ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה ; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו ; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי).

52.3. לטעמנו העוררת עמדה בנטל זה. מצבו העובדתי של הנכס אינו ראוי לשימוש.

52.4. לפיכך, על הנישום המבקש לפטור נכס מארנונה, לעמוד בתנאים הבאים, כפי שהיטיב לתמצת בית המשפט עניינים מינהליים בעמ"נ 29825-10-11 **גלגלי הפלדה 6 נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה** (להלן : **"פס"ד גלגלי הפלדה"**), כדלקמן :

"כדי להוכיח את הזכאות לפטור, על הנישום להוכיח – הן כי מצב הנכס הוא כזה שהוא ניזוק עד כדי שאי אפשר לשבת בו, הן כי בפועל אין יושבים בנכס, והן כי הוא מסר הודעה על כך לעירייה. אם יוכיח את התקיימותם של שלושת התנאים הללו, יהיה זכאי לפטור מארנונה ממועד מסירת הודעתו ואילך.

- 52.5. כאמור לעיל הגענו למסקנה כי הנכס לא ראוי לשימוש:
- 52.6. לטעמנו הדבר מגיע למצב של נכס לא ראוי לשימוש, שכן כל שימוש אפשרי ידרוש "השמשה" של הנכס, דהיינו ביצוע עבודות שיביאו אותו למצב שמיש. יובהר, כי להבנתנו מדובר בעבודות משמעותיות.
- 52.7. הטענה היחידה שעומדת למשיב היא כי ישנה אפשרות תיאורטית להשתמש בנכס לאחסנה.
- 52.8. נדמה שגם המשיב לא טוען בצורה רצינית כי ניתן לעשות בנכס שימוש לכל דבר אחר.
- 52.9. המבחן לכך הוא מבחן אובייקטיבי, וזאת השאלה שעומדת להכרעה. קרי, האם ניתן להשכיר את הנכס במובן של "האם יש מישהו שיכול לעשות שימוש כלשהו בנכס?".
- 52.10. לדעתנו התשובה לכך היא שלילית.
- 52.11. נדגיש כי מדובר בהצטברם של דברים. סך כל הראיות הביאו אותנו למסקנתנו.
- 52.12. לטעמנו גם לאחסנה יש צורך מינימאלי של מצב פיסי ראוי לשימוש- החל מחשמל, מים בויב, וכלה בריצוף וכיו"ב.
- 52.13. אין לטעמנו ראיה כי ניתן לבצע אחסנה בנכס, מבחינה פיזית, מלבד טענה תיאורטית של המשיב.
- 52.14. דווקא האמירה כי הנכס ראוי לאחסנה היא אמירה בעלמא שנטענה על ידי המשיב ללא הבאת כל עד מקצועי או ראיה מנכסים אחרים שמשמשים לאחסנה, שיתמכו בטענה.
- 52.15. לטעמנו גם אם מישהו ירצה לעשות שימוש של אחסנה בנכס אין הדבר אפשרי ללא ביצוע עבודות הכנה והתאמה משמעותיות.
- 52.16. בשולי הדברים נציין שלא מצאנו לקבל את טענת העוררת בנוגע לאיחור ואף מצאנו טעם לפגם בהעלאת טענות לא מפורטות ושאין נתמכות בראיות (ואף יש ראיות שסותרות את הטענה).

52.17. כך גם לעניין הסיווג הזול. בנקודה זאת נציין כי הנטל על העוררת לטעון טענה מבוססת והיא לא עמדה בו.

52.18. נזכיר עוד נקודה בשולי הדברים של טענת הסיווג כי המשיב כתב במכתב התשובה מטעמו כי הוא מברר בעצמו את מצב היתר הבנייה וייעוד הנכס, אך אין ראיה כי עשה כן, או מה העלתה תוצאת הבדיקה. יחד עם זאת בנסיבות החלטתנו ולאור העובדה כי לא נטענו טענות בנושא לא ראינו מקום לדון בכך.

סוף דבר

53. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל במובן של קבלת הפטור המבוקש עד ליום 31.3.25.

54. בנסיבות הספציפיות של הליך זה לא מצאנו להשית הוצאות על המשיב.

ניתן בהעדר הצדדים היום : _____.

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 : רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר : עו"ד משה קורן

יו"ר : עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית : ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 1400023718

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: גאלב אבו סייף

-נגד-

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בשלושה נכסים כלהלן:

- נכס ברחוב המחרוזת 33 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000386732 ח-ן ארנונה מס' 10510098 ששטחו 80 מ"ר ומסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".
- נכס ברחוב המחרוזת 27 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000295809 ח-ן ארנונה מס' 10339820 ששטחו 41 מ"ר המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".
- נכס ברח' המחרוזת 15 תל אביב-יפו הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000295434 ח-ן לקוח מס' 10339268 ששטחו 100 מ"ר המסווג כ"מגורים" (להלן – "הנכסים").

כתב הערר הוגש ביום 1/2/2022. לטענת העורר, בנה של המנוחה סברייה ז"ל, שכתובת מגוריו בבת ים, אימו המנוחה התגוררה ברחוב המחרוזת 27 ביפו והוא עצמו מעולם לא התגורר ו/או החזיק ו/או הפעיל עסק בנכסים נושא הערר.

לצד ערר זה הוגש ערר נוסף 140023754, על ידי העוררים נאסר ונדיה אבו סייף, שנדון במקביל לערר זה. חלק מכתבי הטענות התייחסו לשני העררים ובהם נכתב "העוררים" חלף "העורר". ההחלטה בערר 140023754 תינתן בד בבד עם החלטה זו.

לכתב הערר צורפה תשובת מנהל הארנונה מיום 5/2/2018 לפיה רישום העורר כמחזיק בנכס ברח' המחרוזת 33 נעשה "בעקבות ביקורת שערך נציגנו בתאריך 9.11.2011 ובהסתמך על הודעה מטעם הוועדה לתו"ב אודות בנייה ללא היתר ע"ש אבו סיף מחמד ואבו סייף גאלב"; רישום העורר כמחזיק בנכס ברחוב המחרוזת 27 נעשה "בהסתמך על נתונים אשר הוגשו וצוינו בכתב האישום"; ורישום העורר כמחזיק בנכס ברחוב המחרוזת 15 נעשה בהסתמך על ביקורת". עוד צויין כי בביקורת שנערכה ביום 4/2/2018 לא ניתן היה לאמת את טענות העורר. **אין בפני הוועדה את המסמכים על בסיסם נרשם העורר כמחזיק.**

העורר לא הגיש ערר כנגד החלטה זו.

עוד צורפה לכתב הערר תשובת מנהל הארנונה מיום 27/2/2013 לפיה כל הטענות המתייחסות לשנים קודמות אינן בסמכות מנהל הארנונה. בהתייחס לשנת המס הנוכחית (2013) השיב מנהל הארנונה כי "רישומכם נערך בעקבות ביקורת שערך נציגנו בתאריך 9.11.2011 ובהסתמך על הודעה מטעם הוועדה לתכנון ולבנייה אודות בנייה ללא היתר ע"ש אבו סייף מחמד ואבו סייף גאלב".

ביום 3/3/2022 הגיש המשיב בקשה לסילוק הערר על הסף. לכתב הערר צורפה הודעה על הטלת עיקולים משנת 2021 ודרישה לתשלום חוב ביחס לשנים 2020-2021 כמו גם דרישות תשלום לשנת 2020; המשיב טען בבקשתו כי כנגד מסמכים אלה לא ניתן להגיש השגה וערר וההחלטות שצורפו אינן מצויות בסמכות הוועדה.

המשיב הוסיף כי העורר לא הגיש השגה וערר בשנת 2020 ואילו בשנת 2021 פנה באיחור ביחס למועד האחרון להגשת השגה. המשיב צירף את פניית העורר מחודש אוקטובר 2021 ותשובה שניתנה לו ביום 26/10/2021 לפיה פנייתו אינה מהווה השגה, מאחר והוגשה בחריגה מן המועדים הקבועים בחוק. לגוף הטענות, השיבה גב' תמי לוי, מנהלת המחלקה, כי העורר נענה במכתב מיום 5/2/2018 (צורף לכתב הערר) והעורר לא הגיש ערר כנגד החלטה זו. המשיב הוסיף כי טענת איני מחזיק נטענה בעלמא ללא ביסוס עובדתי מינימאלי. בהתייחס לערר שהוגש בשנת 2022, נטען כי הוא אינו יכול להוות ערר מאחר ולא קדמה לו הגשת השגה למנהל הארנונה. בסעיף 18 לבקשה ציין המשיב, בהגינותו, כי למען הזהירות בלבד יתייחס מנהל הארנונה אל המסמך שהוגש לוועדה בשנת 2022 כאל השגה לשנת 2022 בטענת איני מחזיק והיא תיענה על ידו בנפרד". בהיעדר ערר לשנת 2022 נטען כי יש לדחותו על הסף.

אין בפני הוועדה החלטה שהתקבלה בהשגה לשנת 2022 בהתאם לסעיף 22 לבקשת המשיב.

ביום 10/3/2022 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי העורר יגיש תגובה לבקשה לסילוק הערר על הסף.

ביום 24/3/2022 הוגשה תגובה על ידי העורר, בה ביקש לברר את טענותיו לגופן וכן כי תיערך ביקורת נוספת בנכסים שעל בסיסן יבוטל החוב.

ביום 30/3/2022 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי.

ביום 6/7/2022 התקיים דיון מקדמי ראשון. בפתח הדיון הבהירה הוועדה לעורר כי היא מוסמכת לדון בחיוביו רק ביחס לשנת 2022. ב"כ המשיב הודיע כי תכונס ישיבה עם כל הנוגעים בדבר. בסיום הישיבה ניתנה החלטה על ידי הוועדה לפיה "לבקשת הצדדים ניתנת שהות על מנת שיבואו בדברים ביניהם. אנו מורים למשיב לערוך ביקורת בכתובות המחרוזות 33, המחרוזות 27 והמחרוזות 15א על מנת לברר את זהות המחזיקים בנכסים אלה לשנת 2022 והשימוש בהם. המועד להגשת כתב תשובה מטעם המשיב מוארך ב- 90 יום".

ביום 19/10/2022 הגיש המשיב כתב תשובה ובקשה לדחיית הערר על הסף. המשיב טען כי הערר אינו מהווה ערר כלל ודינו להידחות על הסף שכן העורר לא הגיש השגה למנהל הארנונה ופנייתו מיום 19/10/2021 אינה מהווה השגה מאחר והוגשה בחריגה מן המועד הקבוע בחוק; לגופם של דברים, המשיב טען לחזקת תקינות המעשה המינהלי; העורר רשום כמחזיק בנכסים מזה שנים רבות מכח בעלות בהם ונטל ההוכחה מוטל על כתפי הנישום. פניות קודמות של העורר נבחנו בשנות

מס קודמות והעורר לא הלין עליהן. העורר לא הציג ראיות הסותרות את חזקת תקינות המעשה המינהלי. נעיר כי המשיב לא צירף את הביקורת ואת כתבי האישום על בסיסן נרשם העורר כמחזיק בנכסים ואף לא צירף ממצאי ביקורת בהתאם להחלטת הוועדה מחודש יולי 2022.

ביום 15/11/2022 הוגשה בקשה להארכת מועד להגשת עדכון מטעם הצדדים מאחר והמשיב עורך בדיקות נוספות בהתאם לממצאי הביקורת ובכוונת הצדדים לקיים פגישה בניסיון להגיע להבנות.

ביום 5/1/2023 הוגשה בקשה נוספת להארכת מועד להגשת הודעת עדכון מטעם הצדדים לפיה נערכות בדיקות נוספות בהתאם לממצאי הביקורת.

ביום 6/2/2023 הוגשה הודעת עדכון מטעם המשיב. על פי הודעה זו, ביום 11/1/2023 התקיימה פגישה משותפת בה ניתנה לב"כ העורר הזדמנות לשטוח את טענותיו בנוכחות נציגים בכירים מטעם המשיב ותואמה ביקורת בנוכחות העורר ליום 18/1/2023. במועד שתואם התייצבו נציגי המשיב אך ב"כ העורר לא התייצב והודיע על כך למשיב רק בזמן אמת. מאחר וללא התייצבות העורר לא התאפשר לנציגי העירייה להיכנס לנכסים, התבקשה הוועדה לתת הוראות ביחס להמשך ניהול ההליך.

ביום 8/2/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי נוסף.

ביום 29/3/2023 התקיים דיון מקדמי שני. בפתח הדיון עדכן ב"כ העורר כי איחר לביקורת ב- 20 דקות ומשהגיע לא היו נציגי המשיב במקום. ב"כ העורר ביקש לקבוע ביקורת נוספת. ב"כ המשיב הודיע כי כמחווה של רצון טוב תתקיים ביקורת נוספת בנכסים. הוועדה קבעה בהחלטתה כי דיון מקדמי נוסף נקבע בעוד 60 יום וכי ב"כ העוררים והבן חאלד אבו סייף התחייבו להתייצב לביקורת.

דיון שנקבע ליום 14/6/2023 נדחה לבקשת ב"כ העוררים ליום 21/6/2023.

דיון שנקבע ליום 21/6/2023 נדחה לבקשת ב"כ המשיב בהסכמת ב"כ העוררים.

ביום 26/7/2023 התקיים דיון מקדמי שלישי. בסיום דיון קבעה הוועדה בהחלטתה כי "לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול אנו מורים כי ב"כ המשיב תעדכן בתוך 10 ימים מהו פרק הזמן הנדרש לדחיית מועד הדיון בתיק זה ותעדכן בדבר הנכוונות לבטל את הליכי הגבייה כנגד העוררים בנכסים נושא הערר... הוועדה הבהירה כי דחיית מועד הדיון בתיקים אלה תתאפשר רק ככל שהליכי הגבייה יוקפאו/יבוטלו".

ביום 14/8/2023 ניתנה החלטה לפיה הוועדה ממתינה להודעת המשיב והתיק יועבר לעיון הוועדה ביום 16/8/2023.

ביום 28/9/2023 הוגשה בקשה והודעה מטעם המשיב, בה ביקש להאריך את המועד בדבר הקפאת הליכי הגבייה כנגד העורר וניתנה החלטה לארכת המועד עד ליום 1/11/2023.

ביום 14/11/2023 הוגשה הודעה שניה מטעם המשיב בדבר הקפאת הליכי הגבייה ועיכוב הליכי הערר. בהודעתו הודיע המשיב כי בכוונת אגף הנכסים של העירייה לערוך בחודשים הקרובים בחינה מקיפה וכוללת של מצב הנכסים באזור בו מצויים בין היתר גם הנכסים נושא הערר שבכותרת, ובחינה כאמור עשויה לייתר את המשך ניהול הערר ולכל הפחות לבסס את המצב העובדתי בנוגע

לנכסים נושא הערר. המשיב ביקש להשהות את הדיון בערר למשך שלושה חודשים ולשוב ולעדכן את הוועדה בדבר בחינת אגף הנכסים עד ליום 15/2/2024. במשך תקופה זו הסכים המשיב לעכב את הליכי הגבייה כנגד העוררים.

בעקבות הודעה זו הועבר התיק על ידי יו"ר הוועדה לתזכורת פנימית ליום 15/2/2024.

רק ביום 1/4/2024 הוגשה הודעה שלישית מטעם המשיב לפיה טרם עלה בידיו לבצע את הבחינה המקיפה והכוללת של הנכסים, בין היתר לנוכח מלחמת חרבות ברזל וביקש לעדכן את הוועדה עד ליום 1/6/2024. הודע כי בתקופה זו ימשיך עיכוב הליכי הגבייה.

ביום 3/4/2024 קבעה יו"ר הוועדה כי המשיב ימסור הודעת עדכון עד ליום 10/6/2024.

ביום 8/7/2024 הוגשה הודעה רביעית מטעם המשיב, לפיה אמורה הייתה להתקיים ישיבה רבת משתתפים בקשר עם בחינת מצב הנכסים באזור, אולם לנוכח היעדרות עו"ד אמיר מורצקי מסיבות רפואיות, הישיבה נדחתה. לאור זאת, ביקש המשיב להגיש הודעת עדכון עד ליום 15/8/2024.

ביום 10/7/2024 קבעה יו"ר הוועדה תזכורת פנימית ליום 15/8/2024.

משלא הוגשה הודעה מטעם המשיב, ביום 30/9/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי הוועדה ממתינה לעמדת המשיב עד ליום 10/10/2024 בקשת ארכה מתאימה.

ביום 12/11/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי בהמשך להחלטה מיום 30/9/2024 ניתנת ארכה אחרונה להגשתה עד ליום 1/12/2024.

ביום 16/12/2024 הגיש המשיב הודעה חמישית, לפיה בשל אילוצים שונים לא עלה בידיו המשיב לקיים את הישיבה הנדרשת והיא צפויה להתקיים בחודש ינואר 2025.

ביום 17/12/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי הצדדים יגישו הודעה משותפת עד ליום 15/3/2025.

ביום 18/3/2025 הגיש המשיב בקשה בה ציין כי בשל המורכבות בבירור המחלוקות (בשים לב לחלוק הזמן), ועל אף הניסיון שנעשה להגיע להבנות, ניסיון זה לא צלח. בנסיבות אלו, ביקש המשיב לקבוע את התיק להוכחות. לא הוצג כל עדכון ביחס לישיבה שאמורה הייתה להתקיים ובגינה נדחה הדיון כמתואר.

ביום 18/3/2025 קבעה יו"ר הוועדה את התיק להוכחות וקבעה מועדים להגשת תצהירים. התיק נקבע לדיון הוכחות ליום 16/7/2025.

ביום 29/5/2025 הוגש תצהיר מטעם העורר.

המשיב לא הגיש תצהירים במועד שנקבע בהחלטת הוועדה.

ביום 1/7/2025 הגיש המשיב בקשה ראשונה לדחיית מועד הדיון וביקש להאריך את המועד להגשת תצהירו.

בהחלטת יו"ר הוועדה נקבע כי תצהירי המשיב יוגשו עד ליום 3/8/2025 וייקבע מועד חדש להוכחות.

התיק נקבע לדיון ליום 17/9/2025.

יום לפני הדיון, ביום 16/9/2025, ביקש המשיב בשנית לדחות את מועד הדיון ולהאריך את המועד להגשת תצהירו.

ביום 16/9/2025 ניתנה החלטה לדחיית מועד הדיון ונקבע מועד חדש להגשת תצהירי המשיב - 30/9/2025.

ביום 30/9/2025 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהירו של מר אלחנן טרבילסי. לתצהיר צורף דו"ח ביקורת מיום 14/5/2023 בו נכתב כך: "בסיוור שנערך בכתובות הנ"ל בנוכחות עו"ד אמיר מורצקי, עו"ד מור רוזנבוים, עו"ד ירון יחיאלי ונציגים נוספים, הנ"ל שטחו את טענותיהם מול עו"ד. יש לציין שלדברי הנוכחים חלק מהנכסים לא קיימים". דו"ח הביקורת אינו כולל התייחסות לקיומם של הנכסים ואינו כולל צילום של האזור/ הנכסים, אינו כולל ממצא עובדתי כלשהו, אלא את "טענות הנוכחים".

ביום 12/12/2025 התקיים דיון הוכחות. לאחר חקירת המצהירים מטעם העוררים בשני העררים, הודיע ב"כ המשיב כי "נמסר לי שהעד מטעם המשיב לא יתייצב לדיון היום. אני משאיר את העניין לשיקול דעת הוועדה".

בסיום דיון ההוכחות ניתנה החלטה על ידי הוועדה בשני העררים שהוזכרו בפתח הדברים כלהלן:

"שמענו מספר עדים היום.

העירייה לא הציגה ולו קצה חוט הקושר את מי מהעוררים שבפנינו לנכסים נושא הערר.

העד מטעם המשיב כלל לא התייצב בדיון. אין בפנינו דו"חות ביקורת מן השנים 2022 ואילך הקושרים מי מן העוררים לנכסים שבמחלוקת.

כלל העוררים ועדים מטעמם העידו כי אין להם קשר לנכסים נושא הערר ולמרות שאלות חוזרות ונשנות גם מצד הוועדה בניסיון להתחקות אחר פעולות/עסקים/מעשים אחרים שבוצעו בכתובות הללו משנת 2022 ובעבר ע"י מי מהם לא העלו דבר.

טוב יעשו הצדדים אם יגיעו לפשרה ביחס לנכסים נושא הערר ולא נדרש לכתובת החלטה.

הוועדה מדגישה כי בסמכותה לתת החלטה בעררים רק משנת 2022 והלאה. התיק נקבע לסיכומים כלהלן....."

ביום 28/12/2025 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 28/1/2026 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

טענות הצדדים

עיקר טענות העורר

- הערר הוגש אמנם בשנת 2022, אולם הוזמה לחלוטין (כך במקור) טענת העירייה שהעוררים השתמשו בנכסים גם לפני מועד זה.

- העוררים לא התגוררו, לא החזיקו ולא ניהלו עסק בנכסים נושא הערר.
- פסק הדין לחיוב העורר בחברת מי אביבים בוטל על ידי בית המשפט.
- העוררים חזרו בסיכומיהם על התנהלות המשיב בהליך כפי שפורטה לעיל.
- בכל דו"חות הביקורת מיום 18/1/2023 ומיום 14/5/2025 אין כל ראיה לכך שנמצאו ראיות למגורים/ עסקים של העוררים בכתובות אלו. עד המשיב שערך את הביקורת לא התייצב לדיון ההוכחות.
- העוררים הגישו את הערר רק בשנת 2022 מאחר והודעות החיוב לא נמסרו לעורר עד מועד זה, בו התברר לו היקף הדרישות הבלתי צודקות של העירייה.
- לאור כל האמור יש לבטל את חיובי העורר בארנונה ולשלם לעוררים פיצוי כספי / הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד.

עיקר טענות המשיב

- כתב הערר אינו מהווה ערר כלל כי לא הוגש כנגד החלטת מנהל הארנונה.
- ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בהחלטת מנהלת המחלקה ולקבוע אם התקבלה כדין או שלא התקבלה כדין.
- העורר לא הגיש ערר במהלך כל השנים שקדמו לשנת 2022.
- העורר צירף הודעת חיוב משנת 2005 והודעה שנשלחה אליו ממנהל הארנונה בשנת 2013 אולם הוא לא ערר כנגד ההחלטה.
- המשיב נסמך במהלך השנים על תקינות החוב, ורק כאשר הופעלו כנגד העורר הליכי גבייה הוא נזכר לפעול וטען כי אינו מחזיק בנכסים.
- לנתוני שומת הארנונה בספרי העירייה עומדת חזקת התקינות ונטל ההוכחה מוטל על כתפי הנישום. פניות העורר נבחנו, נענו והעורר לא הלין עליהן. חזקת התקינות מתחזקת ככל שחולף הזמן מעת ההחלטה.

דיון והכרעה

סמכות הוועדה

סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן – "חוק הערר") מסדיר את העניינים בגינם ניתן להגיש השגה למנהל הארנונה כלהלן:

"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 שמשגים 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.

.....

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), מי שחויב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א)(3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה.
(ההדגשה הוספה).

לעמדת המשיב, טענת איני מחזיק היה על העורר להעלות בזמן אמת, בכל שנה מחדש, ומשלא הוגשה כל השגה בעניין במועד, ולא הוגש ערר כנגד ההחלטה משנת 2018, השומות חלוטות ולא ניתן להעלות טענות בגין שנים אלו.

המשיב טוען כי העורר לא פנה בשנת 2021 בהשגה במועד ופנייתו נענתה על ידי מנהלת המחלקה, תשובה שאינה מהווה תשובה להשגה. עם זאת, המשיב הודיע בסעיף 18 לבקשתו לסילוק הערר על הסף מיום 3/3/2022 כי "מנהל הארנונה יתייחס אל המסמך שהוגש לוועדה בשנת 2022 (כתב הערר - הערת הוועדה) כאל השגה לשנת 2022 בטענת איני מחזיק והיא תענה על ידו בנפרד". החלטה כאמור לא ניתנה.

הוועדה הודיעה בפתח דיוניה כי היא אינה מוסמכת לדון בטענות הנוגעות לשנים קודמות.

הבסיס העובדתי לעמדת המשיב

המשיב נסמך במהלך השנים על דו"ח ביקורת בודד משנת 2011 והודעה של הוועדה לתו"ב ממועד לא ידוע;

עיון בכלל המסמכים שבפני הוועדה מעלה כי בשנת 2013 השיב מנהל הארנונה לפניית העורר כי פנייתו ביחס לשנים קודמות מתייחסות לשומות חלוטות, ודחיית טענת העורר נסמכה על דו"ח ביקורת מחודש נובמבר 2011 והודעה מטעם הוועדה לתו"ב על בנייה ללא היתר.

גם בשנת 2018 השיב מנהל הארנונה לפניית העורר כי רישומו כמחזיק נעשה בהתאם לאותו דו"ח ביקורת משנת 2011 ובהסתמך על הודעת הוועדה המקומית לתו"ב וכן בהסתמך על נתונים שהוצגו בכתב האישום.

תשובת מנהלת המחלקה משנת 2021, לפיה תשובתה אינה מהווה תשובה להשגה, מסתמכת אף היא על תשובה שניתנה לעורר בשנת 2018 ועל ביקורת משנת 2011.

על אף פניותיו של העורר, בטענה כי אינו מחזיק בנכסים, המשיב לא ערך ביקורות בנכסים בשנים 2013, 2018 ו-2021 וביסס את דחיית טענת העורר על ביקורת משנת 2011 והודעה מטעם הוועדה לתו"ב. כאמור בפתח הדברים, המשיב לא המציא את הביקורת והודעה משנת 2011 לתיק הוועדה.

על אף הודעת המשיב בבקשה לדחיית הערר על הסף, כי תתקבל החלטה על ידי מנהל הארנונה בטענת העורר כי אינו מחזיק בנכס בשנת 2022 – החלטה כאמור לא התקבלה על בסיס מסד עובדתי עדכני או בכלל.

בדיון מיום 6/7/2022 הורתה הוועדה על קיום ביקורת בנכסים כדי לברר את זהות המחזיקים בהם. מטרת ביקורת כאמור נועדה לקבל החלטה המבוססת על בסיס עובדתי עדכני. לאחר התחייבות העוררים להתייצב לביקורת, שניתנה במהלך דיון מיום 29/3/2023 התקיימה ביקורת בנכסים. ביקורת שנערכה ביום 14/5/2023 צורפה לתצהיר המשיב מיום 30/9/2025 והיא נחזית להיות מעין סיכום דיון/ פגישה, ואינה כוללת ממצאים עובדתיים כלשהם. לא צורפו לביקורת תמונות ובפרט אין בה התייחסות לשאלה המטרידה האם הנכסים, בין אם נבנו כדין או שלא כדין, קיימים בשטח כיום, אם לאו.

המשיב הגיש בקשות חוזרות ונשנות, באופן חריג, לדחיית מועד הדיון, בטענה כי "בכוונת אגף הנכסים בעירייה לערוך בחינה מקיפה וכוללת של מצב הנכסים באזור בו מצויים גם הנכסים נושא הערר, ובחינה כאמור עשויה לייתר את המשך ניהול הערר ולכל הפחות לבסס את המצב העובדתי בנוגע לנכסים". הודעה אודות ישיבה כאמור, בירור כלשהו שנערך או מסקנות ממנה מעולם לא נמסרה ולאחר חמש בקשות דחייה זהות, ביחס לדחיית הפגישה מסיבות שונות, ומבלי שהודע כי התברר המצב העובדתי לאשורו, ביקש המשיב ביום 18/3/2025 לקבוע את התיק להוכחות. לא ידוע מה עלה בגורל הפגישה והאם התקיימה.

חזקת התקינות המנהלית

המשיב טען בסיכומיו כי עומדת למשיב חזקת תקינות המעשה המנהלי. אלא שההתנהלות המתוארת לעיל, ובפרט המסד העובדתי הרעוע שבבסיס החלטות המשיב לאורך השנים, מובילים למסקנה כי חזקת תקינות המעשה המנהלי, קרי, רישום העורר כמחזיק מכח בעלות בנכסים נושא הערר, שכלל לא הובהר כי הם אכן קיימים בפועל – אינה מתקיימת למשיב.

חזקת תקינות פעולת רשויות המינהל (להלן – "חזקת התקינות המנהלית") מניחה כי מעשים והחלטות של רשויות מנהליות נעשו והתקבלו כדין. חזקה זו מעבירה את הנטל על העותר/ העורר להביא ראיות לאי תקינות, לפגם שנפל בהחלטה המנהלית, ובהעדר ראיה כאמור, עלולה להידחות עתירתו על הסף (ראו למשל: ע"מ 6823/10 מתן שירותי בריאות בע"מ נ' משרד הבריאות, פורסם בנבו, 2011, פסקה 25 לפסק דינו של כב' השופט עוזי פוגלמן).

חזקת התקינות המנהלית היא חזקה פרגמטית שמטרתה להבטיח כי רשויות המנהל לא יידרשו להתמודד, כעניין שבשגרה, עם טענות שיחייבו אותן להוכיח כי החלטות שהתקבלו בהן ומשמשות בסיס לפעולותיהן אכן התקבלו כדין. ללא חזקה זו, יוטל נטל כבד מדי על רשויות המנהל, שעלול לפגוע בכל הנדרשים לשירותיהן (ראו למשל: ע"מ 4072/11 עיריית בת ים נ' ירדנה לוי (פורסם בנבו, 2012, להלן: עניין עיריית בת ים), בפסקה 30 לפסק דינה של כב' השופטת דפנה ברק-ארז).

מדובר בחזקה הניתנת לסתירה. בפסק הדין בבג"ץ 1227/98 אנטון מלבסקי נ' שר הפנים, פ"ד נב (4) 690, 712 (1998), בפסקה 24 לפסק דינו, נקבע כי "חזקת החוקיות אינה בעלת עוצמה רבה. אפשר להפריך אותה באמצעות ראיות נסיבתיות וראיות לכאוריות, ולעיתים די אפילו בנסיבות המקרה כדי לערער את החזקה, ולהעביר את נטל הראיה אל הרשות המנהלית.... עוצמת הראיות או מהות הנסיבות הנדרשות כדי להפריך את חזקת החוקיות תלויות בכל מקרה בנסיבות המקרה." בהמשך נקבע כי החזקה ניתנת לסתירה על מנת שלא להעמיד את האזרח בפני "חומה ביורוקרטית בצורה ולא ניתנת להבקעה." (ראו בעניין עיריית בת ים דברי כב' השופטת דפנה ברק-ארז). נקבע כי על

האזרח המבקש לסתור את החזקה "לסדוק" את הנחת התקינות, על ידי כך שיצביע על בעייתיות לכאורה בפעולתה של הרשות: "ראשית הראיה" שעל האזרח להביא כדי לסתור את חזקת התקינות צריכה להיות בהלימה לעניין העומד על הפרק".

במקרה שבפנינו, חזקת התקינות אינה עומדת למשיב, הנחת התקינות נסדקה, הורם הנטל להצביע על בעייתיות בהתנהלות העירייה, ומשכך הנטל להוכיח את תקינות הפעולה עובר למשיב. העורר שב ופנה לעירייה לכל הפחות בשנים 2013, 2018 ו- 2021 וטען כי אינו מחזיק בנכסים, וחלף עריכת ביקורת ובירור טענותיו, המשיב חזר והפנה אותו לממצאי ביקורת משנת 2011. אין כל הסבר מניח את הדעת לכך שממצאי ביקורת זו לא הונחו בפני הוועדה. הביקורת היחידה שנערכה בשנת 2023 בהוראת הוועדה משנת 2022, אינה מגלה כל ממצא עובדתי ואף אינה מתייחסת לשאלה האם הנכסים קיימים, האם מדובר במבני מגורים / מבנים עסקיים / שמא, כפי שמתעורר החשד, חלקם אינם קיימים כלל. לכך הצטרפה לעובדה שלאחר חקירת העדים מטעם העוררים בדיון ההוכחות, הודיע ב"כ המשיב לוועדה כי המצהיר מטעם המשיב לא יתייצב לדיון וכי הוא "משאיר את הדבר לשיקול דעת הוועדה". מדובר בהתנהלות חריגה ביותר בפני הוועדה.

לאור כל האמור, משנסדקה חזקת התקינות של מעשה הרשות, נותר לבחון האם המשיב הציג ולו ראשית ראיה לכך שהעורר מחזיק בנכסים נושא הערר.

המשיב נמנע מלהציג כל ראיה ביחס לקיומם של הנכסים והחזקה בהם, וכאמור, לא הוצג דו"ח הביקורת משנת 2011, הודעה הוועדה לתו"ב או כתב האישום, שיבארו את נסיבות הרישום, לא הוצגו ממצאים עובדתיים בדו"ח הביקורת משנת 2023 והמצהיר מטעם המשיב לא התייצב לדיון כדי להיחקר ולהשיב לשאלות אודות ממצאים עובדתיים מן הביקורת.

מכאן מסקנתנו כי המשיב לא הרים את הנטל המינימאלי להראות כי העורר מחזיק בנכסים נושא הערר.

טענת הסף של המשיב

בנסיבות המתוארות, לרבות היעדר החלטה בהשגה לשנת 2022, המבוססת על מסד עובדתי עדכני, כפי שהתחייב המשיב, אנו דוחים את טענות הסף של המשיב ומורים, באופן חריג, על רקע נסיבותיו המיוחדות של המקרה, על הארכת מועד להגשת ההשגה של העורר; המועד להגשת ההשגה של העורר לשנת 2021 מוארך עד למועד הפנייה בפועל.

סעיף 3(ג) לחוק הערר פותח פתח צר למתן אפשרות להגשת השגה באיחור המוגבלת לטענה מסוג "איני מחזיק" בלבד. לשון הסעיף מתנה את קבלת הטענה ברשות בית המשפט בלבד ולא של ועדת הערר. יחד עם זאת בית המשפט העליון פירש את הסעיף ככולל סמכות להארכת מועד גם לוועדת הערר, כאשר מודגש כי שיקול הדעת של הוועדה להארכת המועד יישמר למקרים חריגים ומיוחדים. ראה לעניין זה בבר"ס 901/14 עבד ויקטור נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו). בעמ"נ 18722-10-22 חוה עברון נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו) נקבע כי כאשר ועדת הערר מצאה בבירור כי לעצם העניין הצדק עם העורר וכי הוא לא החזיק בנכס נושא הערר וחויבו בארנונה שגוי, וגם כאשר האיחור בהגשת ההשגה אינו ארוך, קיימת סמכות לוועדת הערר להאריך את המועד להגשת ההשגה. בנסיבות העניין ולמניעת עיוות דין ברור, החלטנו כי נכון הוא להשתמש בסמכות זו ולהאריך את המועד.

משהארכנו את המועד להגשת ההשגה עד למועד ההגשה בפועל, אנו רואים בתשובה שניתנה על ידי מנהלת המחלקה ביום 26/10/2021 כתשובה להשגה. זאת ועוד; בנסיבות המקרה, המועד להגשת ערר כנגד ההחלטה מיום 26/10/2021 מוארך בזאת עד ליום 1/2/2022.

טענות הסף של המשיב – נדחות.

המסד העובדתי בבסיס המענה מיום 26/10/2021

תשובת מנהלת המחלקה, שאנו רואים כתשובה להשגה, אשר מפנה לתשובת מנהל הארנונה משנת 2018, המבוססת על ביקורת שנערכה בשנת 2011 – אינה מבוססת עובדתית ולא ניתן לקבלה, גם אם המשיב סבר באותה עת כי אין מדובר בהשגה, ואין לקבלה.

ככל שנישום פנה למשיב בטענה כי אינו מחזיק בנכס, בשנת 2021, אזי על תשובת אגף הארנונה להתייחס לממצאי ביקורת עדכנית בנכס, ואין כל היגיון בהסתמכות על ממצאי ביקורת משנת 2011, קרי, כמעט עשור קודם לכן. כשם שעל העורר לפנות בכל שנה ושנה למשיב בהשגה בטענה כי אינו מחזיק, כך, על תשובת המשיב לפנייה, בין אם ראה בה כהשגה ובין אם לאו, להתייחס למצב הדברים לאשורו בעת הפנייה. הסתמכות המשיב על ביקורת שנערכה עשר שנים קודם לכן – אינה סבירה ואינה יכולה לעמוד.

אמנם ניכר המאמץ שעשה ב"כ המשיב במטרה לערוך בירור עובדתי בשיתוף אגף הנכסים, שהוביל לחמש בקשות דחייה של ממצאיו, אולם המאמץ לא נשא פרי.

בנסיבות אלה, ולאור ממצאי הביקורת מיום 14/5/2023 (שהומצאו לתיק רק בשנת 2025), המעלים תמיהות, זאת בלשון המעטה, בהיעדר ממצאים עובדתיים כלשהם, מן הראוי היה כי המשיב היה רואה לכל הפחות בהודעת הערר כהודעת חדילה של העורר בנכסים (גם אם מדובר בבעל הנכס הרשום בנכס, שכפי הנראה לא אותר). שהרי אין זה מתקבל על הדעת, על רקע כל האמור, שהעורר יישאר רשום כמחזיק בנכסים כארבע שנים לאחר הגשת הערר, כאשר ההליכים מתמשכים ונדחים מצד המשיב.

כך או כך, החלטת העירייה הנסמכת על ביקורת משנת 2011, בהיעדר ממצאים עובדתיים משנת 2011-2023, אינה יכולה לעמוד.

עדות העורר

העורר העיד בדיון ההוכחות כי הוא מתגורר עם משפחתו בבת ים ועבד במרפדייה ברחוב הרצל. לטענתו, לפני כ- 50 שנה התגורר במתחם הפרדס, ואביו, חאדר (אחיו של נאסר), העורר בערר 140023754 עבד בפרדס. העורר תיאר את הצריפים בהם התגורר כילד במתחם הפרדס, לפני שהוקמו בו בניינים, כמתחמי פח. העורר סיפר כי באחד הימים נתפס כשהוא מוכר ארגז תפוזים שלא כדין וקיבל דו"ח בגין רוכלות. כך, להשערתי, התגלגל חיובו בארנונה. העורר העיד כי הוא התגורר בילדותו בכתובת המחרוזת 5, בה נבנה בניין לפני כ- 40 שנה, ואימו התגוררה בכתובת המחרוזת 27 ונפטרה לפני כ- 7 שנים. את בית האם ירש אחיו של העורר, מחמוד. העורר הצהיר כי כלל הנכסים נושא הערר לא קשורים אליו והוא אינו יודע מי מתגורר בהם, למעט שדרות ירושלים 183, שם התגוררו נאסר ונדיה אבו סייף.

טענות העורר לא נטענו לראשונה בערר, אלא נטענו לכל הפחות בשנים 2013, 2018 ו- 2021.

מסקנת הוועדה

כלל האמור מוביל למסקנה כי חזקת התקינות המיהלית אינה עומדת למשיב, נטל הראייה הועבר לכתפיו, ואין כל ראשית ראייה מצד המשיב לחזקה של העורר בנכסים, ואף לעצם קיומם או השימוש בהם. המשיב למעשה טען לטענות סף בלבד ומצהיר מטעמו אף לא התייצב לדיון.

בנסיבות אלו, אנו מקבלים את עדות העורר כי אינו מחזיק בנכסים, שמתיישבת עם טענותיו גם בשנים קודמות.

בשולי הדברים נבקש להעיר למשיב על ההתנהלות הדומה והשונה בין מקרה זה והמקרה שנדון בעמ"נ 21484-03-18, כמתואר בפסק דינה של כב' השופטת אגמון- גונן, ביחס לכתובות סמוכות, שהוזכר על ידי יו"ר הוועדה בדיון מחוץ לפרוטוקול, ואותר בעת כתיבת ההחלטה בזכות הסיפור על האיש הירוק הפותח את פסק הדין.

סוף דבר;

אנו מקבלים את הערר וקובעים כי העורר אינו מחזיק בנכסים מאז פנייתו למשיב בשנת 2021.

ממועד זה יבוטלו כל החיובים שהוטלו על העורר.

אין באמור כדי למנוע מהעורר לפנות לבית המשפט המוסמך ביחס לשנים קודמות, בהתאם לסעיף 3 (ג) לחוק הערר, אולם תשומת ליבו מופנית למכלול זכויותיו גם בהקשרים נוספים.

המשיב ישא בהוצאות העורר לרבות שכר טרחת עו"ד בסך 15,000 ₪.

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 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': 140027372

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: כל אחד ממקומו (חל"צ)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

ענייני של הערר בנכס הנמצא ברחוב הנגב 8 תל אביב-יפו. העוררת מבקשת להפחית משטח חיובה בארנונה שטח גג בגודל 150 מ"ר, שהיא גידרה, על מנת שיהיה בלתי נגיש. לטענתה, השטח נחסם לצמיתות, אינו בשימוש ולא ניתן לחייבו בארנונה.

לטענת המשיב, הנכס מחויב בהתאם להסכם פשרה בין הצדדים בגין המבנה כולו, ובהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 9/7/2025 נמצא כי חסימת הגג אינה הופכת אותו לזכאי לפטור כזה או אחר מארנונה.

ביום 6/1/2026 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי בפני הרכב.

ביום 3/2/2026 התקיים דיון מקדמי בערר, במסגרתו הגיעו הצדדים לעובדות מוסכמות כלהלן:

1. העוררת מחזיקה בנכס ברחוב הנגב 8.
2. שטח הגג לחיוב נכון למועד זה עומד על 275 מ"ר.
3. ביום 22.12.24 נחתם בין הצדדים הסכם פשרה שמסדיר את חיוב הארנונה כולל שטח הגג שבשימוש. הסכם הפשרה בתוקף.
4. ביום 9.5.25 נערכה ביקורת בנכס מטעם המשיב וממצאי הביקורת אינם שנויים במחלוקת ע"י מי מהצדדים.
5. העוררת הציבה גדר במבוק על הגג במטרה להקטין את שטח הגג שנעשה בו שימוש.
6. התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת אלה התמונות של שטח הגג.

נציג העוררת השיב לשאלות הוועדה לאחר שהוזהר כדין והשיב כי: לכל דיירי המבנה, 8 עמותות שונות, יש גישה לשטח הגג. המעלית עולה עד הגג ולא צריך לעבור דרך שטח העוררת. השימוש שנעשה בגג הוא לארוחת צהריים ולעישון. בכוונת העוררת להוציא את גליל הדשא והפסולת שנתרה מחות לשטח המגודר עד למחרת.

לבקשת המשיב, ניתנה החלטה כי המשיב ימציא את דו"ח הביקורת ואת הסכם הפשרה בתוך 7 ימים. אלו הומצאו לתיק הערר ביום 5/2/2026.

הצדדים הודיעו כי הם מבקשים ליתן החלטה בערר על סמך העובדות המוסכמות.

מכאן החלטה זו.

בפנינו הסכם פשרה שנערך בין הצדדים ביום 22/12/2024 במסגרת ערר 140025604. במסגרת הערר והסכם הפשרה, העוררת הייתה מיוצגת על ידי עורך דין ארוגטי. הסכם הפשרה מסדיר את החזקה בנכסים על ידי מחזיקים שונים, בהם עמותות שונות ואמנים. בהתייחס לשטח הגג, נקבע כי "מתוך שטח גג מדוד של 690.33 מ"ר תחוייב העוררת על שטח גג מרוצף/ דשא סינטטי הנמצא בשימוש, בשטח 237.66 מ"ר בלבד בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (ההדגשות הוספו). ההסכם בתוקף עד ליום 31/12/2028.

בפנינו דו"ח ביקורת שערך חוקר מטעם המשיב בנכס. מן התמונות שצורפו לדו"ח עולה כי העוררת הציבה חומת במבוק המקטינה את שטח הגג שבשימושה. בשטח שעל פי הנטען אינן בשימוש נראו שטיחי דשא מקופלים ופסולת. בשטח בשימוש נראו דשא סינטטי, שולחנות וכסאות, דלפק עץ, מקררים.

מממצאי הביקורת עולה כי נעשה שימוש בפועל בשטח שמעבר לגדר הבמבוק לאחסנה ולכן לא ניתן לפטור שטח זה מחיוב בארנונה בתקופה הרלוונטית לערר.

בשים לב להסכם הפשרה בכללותו, הקובע כי העוררת היא זו שתחוייב בגין שטח הגג בו נעשה שימוש באותה עת, ולכך שהוא בתוקף, לא ניתן להיעתר לבקשת העוררת להפחית משטח החיוב המוסכם של הגג, בפרט כאשר נעשה בו שימוש בפועל.

אין באמור כדי לגרוע מזכותה של העוררת לפנות למשיב לאחר פינוי שטח הגג שאינו בשימוש ולבקשו להפחית את שטח חיוב הגג או לחלק את חיוב הארנונה בין המשתמשים בו. אין בדברים אלו כדי לגרוע כמובן מסמכותו של המשיב לשקול בקשה כזו, ככל שתוגש, על פי מכלול שיקוליו.

סוף דבר ;

הערר נדחה.

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 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': 1400023754

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררים: נאסר ונדיה אבו סייף

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בשלושה נכסים כלהלן:

- נכס ברחוב המחרוזת 5/ שדרות ירושלים 167 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000300369 ח-ן ארנונה מס' 10286335 ששטחו 260 מ"ר ומסווג כ"מגורים".
- נכס ברחוב יצחק רובינשטיין 33 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000372912 ח-ן ארנונה מס' 10395062 ששטחו 292 מ"ר המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".
- נכס ברח' באר שבע 50 תל אביב-יפו הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000338187 ח-ן לקוח מס' 10349728 המסווג כ"מלאכה". המשיב הודעה בכתב התשובה כי הנכס ברח' באר שבע 50 אינו רשום על שם העוררים משנת 2011 ואין צורך לדון בו. (להלן – "הנכסים").

כתב הערר הוגש ביום 1/2/2022. לטענת העוררים, הם מתגוררים עם בנם נסר בשדרות ירושלים 183 תל אביב-יפו והם מקבלים הודעות חיוב ועיקול לכתובות שהם אינם מתגוררים בהן ואינם מחזיקים בהם, אשר מועברות אליהם על ידי דייר שמכיר אותם מפרדס אבו סייף.

לצד ערר זה הוגש ערר נוסף 140023718, על ידי העורר גאלב אבו סייף, שנדון במקביל לערר זה. חלק מכתבי הטענות התייחסו לשני העררים ובהם נכתב "העוררים". ההחלטה בערר 140023718 תינתן בד בבד עם החלטה זו.

לכתב הערר צורפה פנייה מטעם עו"ד יחיאל ירון מיום 15/1/2022 (על גביה נרשם בכתב יד: "ביקשו ממנו להגיש ערר"), פנייה מיום 8/6/2021 למי אביבים בעניין נאסר וחאלד אבו סייף ז"ל בה נטען כי אינם מחזיקים בנכסים בשדרות ירושלים 160, 167 וכן פנייה נוספת לביטול חיובים במי אביבים.

עוד צורפה פנייה בדוא"ל מיום 17/1/2022 לגבי תמי לוי במחלקת הארנונה, בבקשה לבטל עיקולים וחובים עד לביקור בשטח. לא צורפה תשובת מנהל הארנונה.

לכתב הערר צורפו תצהירים של גב' נדיה אבו סייף, עבד אל מאלב מוגרבי מרחוב רובינשטיין 12א ומרחוב המחרוזת 5 וראובן גנזי מרח' שדרות ירושלים 175 לפיהם בני הזוג נדיה ונאסר מתגוררים מיום נישואיהם יחד בכתבת אחת בלבד בשדרות ירושלים 183 ולא השתמשו בקרקע בשדרות ירושלים 160/167.

לכתב הערר צורפה גם פסיקתא בעניין הליך שנקטה חברת מי אביבים לחיוב העורר נסר אבו סייף בחשבון מים בכתובת בשדרות ירושלים 160 תל אביב – יפו. בחברת מי אביבים בע"מ.

לא צורפה לכתב הערר תשובת מנהל הארנונה/ מנהלת המחלקה לפניית העורר.

ביום 3/3/2022 הגיש המשיב בקשה לסילוק ערר 140023718 על הסף וטען בבקשתו כי כנגד המסמכים שצורפו לערר זה אלה לא ניתן להגיש השגה וערר וההחלטות שצורפו אינן מצויות בסמכות הוועדה. בערר נושא החלטה זו לא הוגשה בקשה דומה.

ביום 6/7/2022 התקיים דיון מקדמי ראשון. בפתח הדיון הבהירה הוועדה לעורר כי היא מוסמכת לדון בחיוביו רק ביחס לשנת 2022. ב"כ העורר חזר על טענותיו בערר 140023718 ב"כ המשיב הודיע כי תכונס ישיבה עם כל הנוגעים בדבר. בסיום הישיבה ניתנה החלטה על ידי הוועדה לפיה "לבקשת הצדדים ניתנת שהות על מנת שיבואו בדברים ביניהם. אנו מורים למשיב לערוך ביקורת בכתובות שדרות ירושלים 167, רובינשטיין 33 ובאר שבע 50 על מנת לברר את זהות המחזיקים בנכסים אלה לשנת 2022 והשימוש בהם. המועד להגשת כתב תשובה מטעם המשיב מוארך ב- 90 יום".

ביום 9/8/2022 המשיב כתב תשובה ובקשה לדחיית הערר על הסף. ראשית, כאמור בפתח הדברים, המשיב טען כי הנכס ברחוב באר שבע 50 אינו רשום כמוחזק על ידי העוררים משנת 2011 ואין כל צורך לדון בו במסגרת הערר. המשיב טען כי הערר אינו מהווה ערר כלל ודינו להידחות על הסף שכן העוררים לא הגישו השגה למנהל הארנונה ולא ניתנה תשובה להשגה שלא הוגשה. מאחר ולא נערכה כל פנייה גם לכל גורם אחר בעירייה (סעיף 16 לכתב הערר) נטען כי אין מקום לדון בטענות העוררים בכתב הערר. המשיב טען לחזקת תקינות המעשה המינהלי; העוררים רשומים כמחזיקים בנכסים מזה שנים רבות, פניות קודמות של העוררים נבחנו בשנים קודמות ותשובות ניתנו לעוררים, אולם הם לא הלינו עליהן. לכן נטל ההוכחה מוטל על כתפי הנישום. העוררים לא הציגו ראיות הסותרות את חזקת תקינות המעשה המינהלי. המשיב הפנה לתצהירו של עבד אל מאלב לפיו הוא מתגורר כמו העוררים ברחוב המחרוזת 5. המשיב לא צירף מענה שניתן לעוררים בשנים קודמות או ביקורת על בסיסה נרשמו העוררים כמחזיקים בנכסים.

ביום 15/11/2022 הוגשה בקשה להארכת מועד להגשת עדכון מטעם הצדדים מאחר והמשיב עורך בדיקות נוספות בהתאם לממצאי הביקורת ובכוונת הצדדים לקיים פגישה בניסיון להגיע להבנות.

ביום 5/1/2023 הוגשה בקשה נוספת להארכת מועד להגשת הודעת עדכון מטעם הצדדים לפיה נערכות בדיקות נוספות בהתאם לממצאי הביקורת.

ביום 6/2/2023 הוגשה הודעת עדכון מטעם המשיב. על פי הודעה זו, ביום 11/1/2023 התקיימה פגישה משותפת בה ניתנה לב"כ העורר הזדמנות לשטוח את טענותיו בנוכחות נציגים בכירים מטעם המשיב ותואמה ביקורת בנוכחות העורר ליום 18/1/2023. במועד שתואם התייצבו נציגי המשיב אך ב"כ העורר לא התייצב והודיע על כך למשיב רק בזמן אמת. מאחר וללא התייצבות העורר לא התאפשר לנציגי העירייה להיכנס לנכסים, התבקשה הוועדה לתת הוראות ביחס להמשך ניהול ההליך.

ביום 8/2/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק יקבע לדיון מקדמי נוסף.

ביום 29/3/2023 התקיים דיון מקדמי שני. בפתח הדיון עדכן ב"כ העורר כי איחר לביקורת ב- 20 דקות ומשהגיע לא היו נציגי המשיב במקום. ב"כ העורר ביקש לקבוע ביקורת נוספת. ב"כ המשיב הודיע כי כמחווה של רצון טוב תתקיים ביקורת נוספת בנכסים. הוועדה קבעה בהחלטתה כי דיון מקדמי נוסף נקבע בעוד 60 יום וכי ב"כ העוררים והבן חאלד אבו סייף התחייבו להתייצב לביקורת.

דיון שנקבע ליום 14/6/2023 נדחה לבקשת ב"כ העוררים ליום 21/6/2023.

דיון שנקבע ליום 21/6/2023 נדחה לבקשת ב"כ המשיב בהסכמת ב"כ העוררים.

ביום 26/7/2023 התקיים דיון מקדמי שלישי. בסיום הדיון קבעה הוועדה בהחלטתה כי "לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול אנו מורים כי ב"כ המשיב תעדיכן בתוך 10 ימים מהו פרק הזמן הנדרש לדחיית מועד הדיון בתיק זה ותעדיכן בדבר הנכונות לבטל את הליכי הגבייה כנגד העוררים בנכסים נושא הערר... הוועדה הבהירה כי דחיית מועד הדיון בתיקים אלה תתאפשר רק ככל שהליכי הגבייה יוקפאו/יבוטלו".

ביום 14/8/2023 ניתנה החלטה לפיה הוועדה ממתינה להודעת המשיב והתיק יועבר לעיון הוועדה ביום 16/8/2023.

ביום 28/9/2023 הוגשה בקשה והודעה מטעם המשיב, בה ביקש להאריך את המועד בדבר הקפאת הליכי הגבייה כנגד העורר וניתנה החלטה לארכת המועד עד ליום 1/11/2023.

ביום 14/11/2023 הוגשה הודעה שניה מטעם המשיב בדבר הקפאת הליכי הגבייה ועיכוב הליכי הערר. בהודעתו הודיע המשיב כי בכוונת אגף הנכסים של העירייה לערוך בחודשים הקרובים בחינה מקיפה וכוללת של מצב הנכסים באזור בו מצויים בין היתר גם הנכסים נושא הערר שבכותרת, ובחינה כאמור עשויה לייתר את המשך ניהול הערר ולכל הפחות לבסס את המצב העובדתי בנוגע לנכסים נושא הערר. המשיב ביקש להשהות את הדיון בערר למשך שלושה חודשים ולשוב ולעדכן את הוועדה בדבר בחינת אגף הנכסים עד ליום 15/2/2024. במשך תקופה זו הסכים המשיב לעכב את הליכי הגבייה כנגד העוררים.

בעקבות הודעה זו הועבר התיק על ידי יו"ר הוועדה לתזכורת פנימית ליום 15/2/2024.

רק ביום 1/4/2024 הוגשה הודעה שלישית מטעם המשיב לפיה טרם עלה בידיו לבצע את הבחינה המקיפה והכוללת של הנכסים, בין היתר לנוכח מלחמת חרבות ברזל וביקש לעדכן את הוועדה עד ליום 1/6/2024. הודע כי בתקופה זו ימשיך עיכוב הליכי הגבייה.

ביום 3/4/2024 קבעה יו"ר הוועדה כי המשיב ימסור הודעת עדכון עד ליום 10/6/2024.

ביום 8/7/2024 הוגשה הודעה רביעית מטעם המשיב, לפיה אמורה הייתה להתקיים ישיבה רבת משתתפים בקשר עם בחינת מצב הנכסים באזור, אולם לנוכח היעדרות עו"ד אמיר מורצקי מסיבות רפואיות, הישיבה נדחתה. לאור זאת, ביקש המשיב להגיש הודעת עדכון עד ליום 15/8/2024.

ביום 10/7/2024 קבעה יו"ר הוועדה תזכורת פנימית ליום 15/8/2024.

משלא הוגשה הודעה מטעם המשיב, ביום 30/9/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי הוועדה ממתינה לעמדת המשיב עד ליום 10/10/2024 בקשת ארכה מתאימה.

ביום 12/11/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי בהמשך להחלטה מיום 30/9/2024 ניתנת ארכה אחרונה להגשתה עד ליום 1/12/2024.

ביום 16/12/2024 הגיש המשיב הודעה חמישית, לפיה בשל אילוצים שונים לא עלה בידי המשיב לקיים את הישיבה הנדרשת והיא צפויה להתקיים בחודש ינואר 2025.

ביום 17/12/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי הצדדים יגישו הודעה משותפת עד ליום 15/3/2025.

ביום 18/3/2025 הגיש המשיב בקשה בה ציין כי בשל המורכבות בבירור המחלוקות (בשים לב לחלופ הזמן), ועל אף הניסיון שנעשה להגיע להבנות, ניסיון זה לא צלח. בנסיבות אלו, ביקש המשיב לקבוע את התיק להוכחות. לא הוצג כל עדכון ביחס לישיבה שאמורה הייתה להתקיים ובגינה נדחה הדיון כמתואר.

ביום 18/3/2025 קבעה יו"ר הוועדה את התיק להוכחות וקבעה מועדים להגשת תצהירים. התיק נקבע לדיון הוכחות ליום 16/7/2025.

ביום 29/5/2025 הוגשו תצהירים מטעם העוררים: תצהיר של גב' נדיה אבו סייף ותצהיר של בנה חאלד אבו סייף, תצהיר של בני הזוג נדיה אבו סייף ונאסר אבו סייף, תצהיר של בנם עדנאן אבו סייף, תצהיר של ראובן גנזי המתגורר בשדרות ירושלים 175 ותצהיר של עבד אל מאלב מוגרבי.

המשיב לא הגיש תצהירים במועד שנקבע בהחלטת הוועדה.

ביום 1/7/2025 הגיש המשיב בקשה ראשונה לדחיית מועד הדיון וביקש להאריך את המועד להגשת תצהיריו.

בהחלטת יו"ר הוועדה נקבע כי תצהירי המשיב יוגשו עד ליום 3/8/2025 וייקבע מועד חדש להוכחות.

התיק נקבע לדיון ליום 17/9/2025.

יום לפני הדיון, ביום 16/9/2025, ביקש המשיב בשנית לדחות את מועד הדיון ולהאריך את המועד להגשת תצהיריו.

ביום 16/9/2025 ניתנה החלטה לדחיית מועד הדיון ונקבע מועד חדש להגשת תצהירי המשיב - 30/9/2025.

ביום 30/9/2025 הוגש תצהיר מטעם המשיב בתיק ערר 140023718: תצהירו של מר אלחנן טרביילסי. לתצהיר צורך דו"ח ביקורת מיום 14/5/2023 בו נכתב כך: "בסיוור שנערך בכתובות הנ"ל בנוכחות עו"ד אמיר מורצקי, עו"ד מור רוזנבוים, עו"ד ירון יחיאלי ונציגים נוספים, הנ"ל שטחו את טענותיהם מול עו"ד. יש לציין שלדברי הנוכחים חלק מהנכסים לא קיימים". דו"ח הביקורת אינו כולל התייחסות לקיומם של הנכסים ואינו כולל צילום של האזור/ הנכסים, אינו כולל ממצא עובדתי כלשהו, אלא את "טענות הנוכחים".

ביום 15/10/2025 הוגשה הודעה מטעם המשיב לפיה התצהיר שהוגש בערר 140023718 ישמש כתצהיר מטעם המשיב גם בערר זה.

ביום 12/12/2025 התקיים דיון הוכחות. בדיון העידו מטעם העוררים נדיה אבו סייף, חאלד אבו סייף, עדנאן אבו סייף וראובן גנזי. לאחר חקירת המצהירים מטעם העוררים בשני העררים הודיע ב"כ המשיב כי "נמסר לי שהעד מטעם המשיב לא יתייצב לדיון היום. אני משאיר את העניין לשיקול דעת הוועדה".

בסיום דיון ההוכחות ניתנה החלטה על ידי הוועדה בשני העררים שהוזכרו בפתח הדברים כלהלן:

"שמענו מספר עדים היום.

העירייה לא הציגה ולו קצה חוט הקושר את מי מהעוררים שבפנינו לנכסים נושא הערר. העד מטעם המשיב כלל לא התייצב בדיון. אין בפנינו דו"חות ביקורת מן השנים 2022 ואילך הקושרים מי מן העוררים לנכסים שבמחלוקת.

כלל העוררים ועדים מטעמם העידו כי אין להם קשר לנכסים נושא הערר ולמרות שאלות חוזרות ונשנות גם מצד הוועדה בניסיון להתחקות אחר פעולות/עסקים/מעשים אחרים שבוצעו בכתובות הללו משנת 2022 ובעבר ע"י מי מהם לא העלו דבר.

טוב יעשו הצדדים אם יגיעו לפשרה ביחס לנכסים נושא הערר ולא נדרש לכתיבת החלטה. הוועדה מדגישה כי בסמכותה לתת החלטה בעררים רק משנת 2022 והלאה. התיק נקבע לסיכומים כלהלן.....".

ביום 28/12/2025 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 28/1/2026 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

טענות הצדדים

עיקר טענות העוררים

- הערר הוגש אמנם בשנת 2022, אולם הוזמה לחלוטין (כך במקור) טענת העירייה שהעוררים השתמשו בנכסים גם לפני מועד זה.
- העוררים לא התגוררו, לא החזיקו ולא ניהלו עסק בנכסים נושא הערר.
- פסק הדין לחיוב העורר בחברת מי אביבים בוטל על ידי בית המשפט.

- העוררים חזרו בסיכומיהם על התנהלות המשיב בהליך כפי שפורטה לעיל.
- בכל דו"חות הביקורת מיום 18/1/2023 ומיום 14/5/2025 אין כל ראיה לכך שנמצאו ראיות למגורים/ עסקים של העוררים בכתובות אלו. עד המשיב שערך את הביקורת לא התייצב לדיון ההוכחות.
- העוררים הגישו את הערר רק בשנת 2022 מאחר והודעות החיוב לא נמסרו לעורר עד מועד זה, בו התברר לו היקף הדרישות הבלתי צודקות של העירייה.
- לאור כל האמור יש לבטל את חיובי העורר בארנונה ולשלם לעוררים פיצוי כספי / הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד.

עיקר טענות המשיב

- כתב הערר אינו מהווה ערר כלל כי לא הוגש כנגד החלטת מנהל הארנונה.
- נכס 2000338187 כלל לא רשום על שם העוררים ולכן אין צורך לדון בעניינו.
- ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בערר שכן כלל לא הוגשה השגה למנהל הארנונה. טענות בעניין הליכי גבייה כלל אינן בסמכות הוועדה.
- העוררים לא הגישו השגה ו/או ערר לאורך השנים וגם לא בשנת 2022.
- המשיב נסמך במהלך השנים על תקינות החוב, ורק כאשר הופעלו כנגד העורר הליכי גבייה הוא נזכר לפעול וטען כי אינו מחזיק בנכסים.
- לנתוני שומת הארנונה בספרי העירייה עומדת חזקת התקינות ונטל ההוכחה מוטל על כתפי הנישום. חזקת התקינות מתחזקת ככל שחולף הזמן מעת ההחלטה.

דיון והכרעה

סמכות הוועדה

סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן – "חוק הערר") מסדיר את העניינים בגינם ניתן להגיש השגה למנהל הארנונה כלהלן :

"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.

.....

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), מי שחויב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א)(3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה. (ההדגשה הוספה).

לעמדת המשיב, טענת איני מחזיק היה על העוררים להעלות בזמן אמת, בכל שנה מחדש, ומשלא הוגשה כל השגה ולא הוגש ערר, השומות חלוטות ולא ניתן להעלות טענות בגין שנים אלו.

המשיב טוען כי העוררים לא פנו כלל בשנת 2021 / 2022 בהשגה. עם זאת, העורר צירף לכתב הערר לכל הפחות פנייה הממוענת הן לגבי תמי לוי והן לגבי מזל גריסרו ממחלקת הגבייה, מיום 15/1/2022, אליה צורפו תצהירים שצורפו לכתב הערר, ובה נטען כי העוררים מתגוררים בשדרות ירושלים 183 בלבד, ובמסגרתה ביקש לקיים ביקורת בנכסים בתוך 7 ימים לברר את זהות המחזיקים בהם. הצדדים לא המציאו לוועדה את תשובת מנהלת המחלקה לפנייה זו או ביקורת שנערכה בהתאם לבקשה זו. מלשון הפנייה ("אני פונה אליכם בפעם האחרונה") ניתן להניח כי לפנייה זו קדמו פניות נוספות.

בערר 140023718 המשיב הודיע בסעיף 18 לבקשתו לסילוק הערר על הסף מיום 3/3/2022 כי "מנהל הארנונה יתייחס אל המסמך שהוגש לוועדה בשנת 2022 (כתב הערר - הערת הוועדה) כאל השגה לשנת 2022 בטענת איני מחזיק והיא תענה על ידו בנפרד". המשיב לא הודיע הודעה דומה בערר נושא החלטה זו. מכל מקום, החלטה כאמור לא ניתנה.

הוועדה הודיעה בפתח דיוניה כי היא אינה מוסמכת לדון בטענות הנוגעות לשנים הקודמות לשנת 2022.

הודעה על חדילה מחזקה

בערר זה לא עלתה מצד המשיב הטענה כי העוררים הם בעלי הנכסים כפי שנטען בעניינו של גאלב אבו סייף (סעיף 22 לסיכומי המשיב בערר 140023718). משכך, ניתן לראות במכתב מטעם העוררים למשיב מחדש ינואר 2022 כהודעת חדילה מחזקה.

החבות לשלם ארנונה לרשות המקומית בגין נכס חלה על המחזיק בנכס בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

על מנת לאפשר לעירייה להטיל את החיוב על המחזיק, מטילה פקודת העיריות על בעל הנכס או המחזיק בו חובת הודעה על כל שינוי בהחזקה. סעיפים 325 ו-326 לפקודה קובעים את ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה כלהלן:

"325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלים או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם - ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו - למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

על פי סעיפי הפקודה, מוטלת חובה על בעלים או על מחזיק של נכס החייב בארנונה להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס כתנאי לפקיעת חבותו בתשלום ארנונה עתידי בגין הנכס. כל עוד לא נמסרה הודעה כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס (ראו בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ, (פורסם בנבו). בפסקי דין רבים ישנה התייחסות ליישום ההסדר הקבוע בסעיפים 325-326 לפקודה, לפיו נזקף לחובתם של מחזיקים בנכס המחדל הכרוך באי מסירת הודעה על 'חדילת החזקה'. במקרים אלו מחויב הבעלים לשאת בארנונה בגין הנכס. כך גם במקרים בהם התברר כי בפועל היה בעלים או מחזיק אחר שהחזיק בנכס בתקופה הרלוונטית, כאשר נקבע כי מדובר במחלוקת במישור היחסים שבינו לבין מי שהחזיק בפועל בנכס ולא במישור היחסים שבין הנישום הרשום ובין הרשות (ראו עע"מ 2611/08 שאול בנימין נ' עיריית תל-אביב (פורסם בנבו).

עם זאת, ברור כי העירייה כמו כל רשות שלטונית כפופה גם לשיקולי סבירות והגינות. בעניין זה נקבע בפרשת דור אנרגיה מפי השופט דנציגר כי סעיפים 325 ו-326 לא נועדו כדי לאפשר לעירייה לנהוג בעצימת עיניים, יהיו מקרים בהם בהינתן נסיבות חריגות, ניתן יהיה לבסס ידיעה קונסטרוקטיבית של העירייה בדבר חדלות החזקה גם ללא הודעה בכתב של המחזיק הקודם, ואזי תהיה העירייה זכאית ואף חייבת לשנות את רישומיה גם ללא קבלת הודעה כתובה על חדילת החזקה.

בענייננו ;

העוררים פנו למשיב בחודש ינואר 2022 בטענה כי אינם מחזיקים בנכס. להודעה צורפו תצהירים והמשיב ביקש לקיים ביקורת בנכסים. ההודעה אמנם נשלחה למנהלת המחלקה ולא למנהל הארנונה אולם היה על נציגי המשיב להשיב לפנייה זו. תשובה לפנייה מסוג זה צריכה להתבסס על ממצאי ביקורת עדכנית בנכס. כשם שעל העורר לפנות בכל שנה ושנה למשיב בהשגה בטענה כי אינו מחזיק, כך, על תשובת המשיב לפנייה, בין אם ראה בה כהשגה ובין אם לאו, להתייחס למצב הדברים לאשורו בעת הפנייה.

אמנם ניכר המאמץ שעשה ב"כ המשיב במטרה לערוך בירור עובדתי בשיתוף אגף הנכסים, בשני העררים שנדונו בסמיכות, שהוביל לחמש בקשות דחייה של ממצאיו, אולם המאמץ לא נשא פרי.

בנסיבות אלה, ולאור ממצאי הביקורת מיום 14/5/2023 (שהומצאו לתיק רק בשנת 2025), המעלים תמיהות, זאת בלשון המעטה, בהיעדר ממצאים עובדתיים כלשהם, מן הראוי כי המשיב היה רואה לכל הפחות בהודעת הערר כהודעת חדילה של העוררים בנכסים, שהרי אין זה מתקבל על הדעת, על

רקע כל האמור, שהעוררים יישארו רשומים כמחזיקים בנכסים כארבע שנים לאחר הגשת הערר, כאשר ההליכים מתמשכים ונדחים מצד המשיב.

עמדת המשיב

הצדדים לא המציאו לוועדה את דו"חות הביקורת על בסיסן נרשמו העוררים כמחזיקים בנכסים ואת תשובת מנהלת המחלקה לפנייה מחודש ינואר 2022 או פניות שקדמו לכך.

על אף פניית העוררים למנהלת המחלקה, לכל המאוחר בחודש ינואר 2022, בטענה כי אינם מחזיקים בנכסים, אליה צורפו גם תצהירים של שכנים, המשיב לא ערך ביקורת בנכס כפי שהתבקש ואף נמנע מלראות בהודעה מחודש ינואר 2022 כהודעת חדילה.

בערר המקביל, שהגיש גאלב אבו סייף, על אף הודעת המשיב בבקשה לדחיית הערר על הסף, כי תתקבל החלטה על ידי מנהל הארנונה בטענת העורר כי אינו מחזיק בנכס בשנת 2022 – החלטה כאמור לא התקבלה על בסיס מסד עובדתי עדכני או בכלל.

בדיון מיום 6/7/2022 הורתה הוועדה על קיום ביקורת בנכסים (בשני העררים) כדי לברר את זהות המחזיקים בהם. מטרת ביקורת כאמור נועדה לקבל החלטה המבוססת על בסיס עובדתי עדכני. לאחר התחייבות העוררים להתייצב לביקורת, שניתנה במהלך דיון מיום 29/3/2023 התקיימה ביקורת בנכסים. ביקורת שנערכה ביום 14/5/2023 צורפה לתצהיר המשיב מיום 30/9/2025 והיא נחזית להיות מעין סיכום דיון/ פגישה, ואינה כוללת ממצאים עובדתיים כלשהם. לא צורפו לביקורת תמונות ובפרט אין בה התייחסות לשאלה המטרידה האם הנכסים, בין אם נבנו כדין או שלא כדין, קיימים בשטח כיום, אם לאו.

המשיב הגיש בקשות חוזרות ונשנות, באופן חריג, לדחיית מועד הדיון, בטענה כי "בכוונת אגף הנכסים בעירייה לערוך בחינה מקיפה וכוללת של מצב הנכסים באזור בו מצויים גם הנכסים נושא הערר, ובחינה כאמור עשויה לייתר את המשך ניהול הערר ולכל הפחות לבסס את המצב העובדתי בנוגע לנכסים". הודעה אודות ישיבה כאמור, בירור כלשהו שנערך או מסקנות ממנה מעולם לא נמסרה ולאחר חמש בקשות דחייה זהות, ביחס לדחיית הפגישה מסיבות שונות, ומבלי שהודע כי התברר המצב העובדתי לאשורו, ביקש המשיב ביום 18/3/2025 לקבוע את התיק להוכחות. לא ידוע מה עלה בגורל הפגישה והאם התקיימה.

חזקת התקינות המנהלית

המשיב טען בסיכומיו כי עומדת למשיב חזקת תקינות המעשה המינהלי.

אלא שההתנהלות המתוארת לעיל, ובפרט המסד העובדתי הרעוע שבבסיס החלטות המשיב בעניין העורר גאלב, כמתואר בהרחבה גם בערר 1400123718 לאורך השנים, בשים לב לכך שהעוררים התנהלו במקביל, והמשיב נאות לבחון את מצב הנכסים בשני העררים יחד, מובילים למסקנה כי חזקת תקינות המעשה המינהלי, קרי, רישום העוררים כמחזיקים בנכסים, שכלל לא הובהר כי הם אכן קיימים בפועל – אינה מתקיימת למשיב.

חזקת תקינות פעולת רשויות המינהל (להלן – "חזקת התקינות המנהלית") מניחה כי מעשים והחלטות של רשויות מינהליות נעשו והתקבלו כדין. חזקה זו מעבירה את הנטל על העותר/ העורר

להביא ראיות לאי תקינות, לפגם שנפל בהחלטה המנהלית, ובהעדר ראיה כאמור, עלולה להידחות עתירתו על הסף (ראו למשל: ע"מ 6823/10 מתן שירותי בריאות בע"מ נ' משרד הבריאות, פורסם בנבו, 2011, פסקה 25 לפסק דינו של כב' השופט עוזי פוגלמן).

חזקת התקינות המנהלית היא חזקה פרגמטית שמטרתה להבטיח כי רשויות המינהל לא יידרשו להתמודד, כעניין שבשגרה, עם טענות שיחייבו אותן להוכיח כי החלטות שהתקבלו בהן ומשמשות בסיס לפעולותיהן אכן התקבלו כדין. ללא חזקה זו, יוטל נטל כבד מדי על רשויות המינהל, שעלול לפגוע בכל הנדרשים לשירותיהן (ראו למשל: ע"מ 4072/11 עיריית בת ים נ' ירדנה לוי (פורסם בנבו, 2012, להלן: עניין עיריית בת ים), בפסקה 30 לפסק דינה של כב' השופטת דפנה ברק ארז).

מדובר בחזקה הניתנת לסתירה. בפסק הדין בבג"ץ 1227/98 אנטון מלבסקי נ' שר הפנים, פ"ד נב (4) 690, 712 (1998), בפסקה 24 לפסק דינו, נקבע כי "חזקת החוקיות אינה בעלת עוצמה רבה. אפשר להפריך אותה באמצעות ראיות נסיבתיות וראיות לכאוריות, ולעיתים די אפילו בנסיבות המקרה כדי לערער את החזקה, ולהעביר את נטל הראיה אל הרשות המינהלית... עוצמת הראיות או מהות הנסיבות הנדרשות כדי להפריך את חזקת החוקיות תלויות בכל מקרה בנסיבות המקרה". בהמשך נקבע כי החזקה ניתנת לסתירה על מנת שלא להעמיד את האזרח בפני "חומה ביורוקרטית בצורה ולא ניתנת להבקעה." (ראו בעניין עיריית בת ים דברי כב' השופטת דפנה ברק-ארז). נקבע כי על האזרח המבקש לסתור את החזקה "לסדוק" את הנחת התקינות, על ידי כך שיצביע על בעייתיות לכאורה בפעולתה של הרשות: "ראשית הראיה שעל האזרח להביא כדי לסתור את חזקת התקינות צריכה להיות בהלימה לעניין העומד על הפרק".

במקרה שבפנינו, שנדון עם ערר 140023718, חזקת התקינות אינה עומדת למשיב, הנחת התקינות נסדקה, הורם הנטל להצביע על בעייתיות בהתנהלות העירייה, ומשכך הנטל להוכיח את תקינות הפעולה עובר למשיב. העוררים פנו לעירייה לכל המאוחר בחודש ינואר 2022, טענו כי אינם מחזיקים בנכסים, אולם לא נערכה ביקורת בנכסים וטענותיהם לא נשקלו ולא התבררו, גם לא בנסגרת הדיון בעררים.

הביקורת היחידה שנערכה בשנת 2023 בהוראת הוועדה משנת 2022, אינה מגלה כל ממצא עובדתי ואף אינה מתייחסת לשאלה האם הנכסים קיימים, האם מדובר במבני מגורים / מבנים עסקיים/ שמא, כפי שמתעורר החשד, חלקם אינם קיימים כלל. לכך הצטרפה העובדה שלאחר חקירת העדים מטעם העוררים בדיון ההוכחות, הודיע ב"כ המשיב לוועדה כי המצהיר מטעם המשיב לא יתייצב לדיון וכי הוא "משאיר את הדבר לשיקול דעת הוועדה". מדובר בהתנהלות חריגה ביותר בפני הוועדה.

לאור כל האמור, משנסדקה חזקת התקינות של מעשה הרשות, נותר לבחון האם המשיב הציג ולו ראשית ראיה לכך שעוררים אכן מחזיקים בנכסים נושא הערר.

המשיב נמנע מלהציג כל ראיה ביחס לקיומם של הנכסים והחזקה בהם, לא ערך ביקורת בהמשך לפניית העוררים ובדו"ח הביקורת משנת 2023 לא הוצגו כל ממצאים עובדתיים. לכך הצטרפה העובדה שהמצהיר מטעם המשיב לא התייצב לדיון כדי להיחקר ולהשיב לשאלות אודות ממצאים עובדתיים מן הביקורת.

מכאן מסקנתנו כי המשיב לא הרים את הנטל המינימאלי להראות כי העורר מחזיק בנכסים נושא הערר ולא הוצגה ראשית ראייה לביקורת / החלטה על בסיסה נרשמו כמחזיקים בנכסים.

עדויות מטעם העוררים

גב' נדיה אבו סייף העידה בפנינו כי היא מתגוררת בשדרות ירושלים 183 אין נכסים נוספים שהיא מחזיקה בהם או בעליהם ומעולם לא היה לה עסק או בית ששכרה או הפעילה בכתובות נושא הערר.

מר ראובן גנזי העיד בפנינו כי משנת 1979 הוא נמצא במתחם ושכר מסגרייה ברח' שדרות ירושלים 173. העד שרטט בפני הוועדה את הכתובות השונות ביחס לשדרות ירושלים יפו ד' ופרדס אבו סייף והוועדה התרשמה כי הוא בקיא בכתובות באזור. על פי תצהירו, העוררים לא החזיקו בנכסים בכתובות נושא הערר.

העד מעבד אל מאלב מוגרבי לא התייצב לדיון.

מסקנת הוועדה

כלל האמור מוביל למסקנה כי חזקת התקינות המינהלית אינה עומדת למשיב, נטל הראייה הועבר לכתפיו, ואין כל ראשית ראייה מצד המשיב לחזקה של העוררים בנכסים, ואף לעצם קיומם או השימוש בהם. המשיב למעשה טען לטענות סף בלבד ומצהיר מטעמו אף לא התייצב לדיון. מנגד, הוצגו עדויות מטעם העוררים לכך שהם אינם מחזיקים בנכסים.

בנסיבות מקרה זה, פניית העוררים למנהלת המחלקה מיום 15/1/2022 מהווה הודעה על חדילה חזקה כמשמעה בסעיפים 325-326 לפקודת העיריות, ולכל המאוחר היה מקום לראות בהודעת הערר מיום 1/2/2022 כהודעה על חדילה חזקה, כאשר אין בידי המשיב ראשית ראייה המצדיקה שלא להיענות למבוקש.

בשולי הדברים נבקש להעיר למשיב על ההתנהלות הדומה והשונה בין מקרה זה והמקרה שנדון בעמ"נ 21484-03-18, כמתואר בפסק דינה של כב' השופטת אגמון- גונן, ביחס לכתובות סמוכות, שהוזכר על ידי יו"ר הוועדה בדיון מחוץ לפרוטוקול, ואותר בעת כתיבת ההחלטה בזכות הסיפור על האיש הירוק הפותח את פסק הדין.

סוף דבר;

אנו מקבלים את הערר וקובעים כי העוררים אינו מחזיקים בנכסים מאז פנייתם למנהלת המחלקה ביום 15/1/2022, המהווה הודעת חדילה בהתאם לסעיפים 325-326 לפקודת העיריות.

ממועד זה יבוטלו כל החיובים שהוטלו על העוררים בגין הנכסים נושא הערר.

אין באמור כדי למנוע מהעוררים לפנות לבית המשפט המוסמך ביחס לשנים קודמות, בהתאם לסעיף 3 (ג) לחוק הערר, אולם תשומת ליבם מופנית למכלול זכויותיהם גם בהקשרים נוספים.

המשיב יישא בהוצאות העוררים לרבות שכר טרחת עו"ד בסך 15,000 ₪.

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 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 הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140026368

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר: עמאד בוכארי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו בנכס הנמצא בשדרות ירושלים 76 תל אביב הידוע כנכס 2000397184 ח-ן 11372235 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העורר כי אין הוא המחזיק בנכס, שהינו, לטענתו גג משותף.

רקע עובדתי

1. ביום 6.3.24 קיבל המשיב החלטה כי גודל שטח הנכס יוגדל מ- 70 מ"ר לשטח של 176 מ"ר.
2. לפיכך פנה העורר למשיב וטען כי הוא גר בקומה אחרונה בבניין וכי הוא מחזיק בדירה בגודל 71 מ"ר אליה מוצמד גג בגודל 24 מ"ר.
3. לפיכך הסביר כי יתרת השטח שהמשיב מחייב הינו גג משותף שהמשיב בטעות משייך לו (להלן: "יתרת הגג").
4. העורר ביקש מהמשיב לשנות את ההחלטה.
5. ביום 15.5.24 התקבלה החלטה של המשיב שדחתה את עמדת העורר וטענה כי מדובר בגג שהעורר הינו המחזיק והמשתמש היחיד בו. המשיב הפנה לדוחות ביקורת שערך בימים 19.9.23 וביום 12.8.24.
6. לפיכך הגיש העורר את ערר זה ביום 10.7.24 במסגרתו חזר על טענותיו המוזכרות לעיל.
7. ביום 10.11.24 הגיש המשיב את כתב תשובתו במסגרתו טען כטענת סף כי יש לדחות את הערר מכוחן ש: "תשובת המשיב התקבלה אצל העורר ביום 21/5/24".

8. המשיב אף טען כי לגופם של דברים יש לדחות את הערר וזאת מכיוון שהעורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס וזאת מכיוון שיתרת הגג מהווה למעשה מרפסת המשרתת את העורר ו: "לא נמצאה כל זיקה אחרת לשטח זה של דייר אחר זולת העורר".
9. ביום 17.12.24 התקיים דיון מקדמי. במסגרת דיון זה החל עו"ד ג'בארין לייצוג. עד מועד זה ייצג העורר את עצמו.
10. התיק נקבע להוכחות.
11. ביום 17.2.25 הגיש העורר את תצהירו שם חזר על טענותיו ביתר פירוט. התובע הסביר כי יתרת הגג הינו בשימוש משותף של כל דיירי הבניין, כי הגישה לגג אפשרית באמצעות כניסה מחדר המדרגות לכל הדיירים, שאין בה דלת. עוד ציין, כי הגג משמש את כלל הדיירים ושם מונחים דודי שמש, צלחת לוויין וצנרת מים.
12. העורר צרף כנספח אישור של נציגות הבית לטענותיו.
13. העורר אף הפנה לדוחות הביקורת של המשיב כתמיכה לעמדתו כי הגג ריק ופתוח לכלל הדיירים.
14. ביום 28.4.25 הגיש המשיב תצהיר של מר לידור שקרוב החוקר מטעמו שערך את הביקורים מימים 19.9.23 ו- 12.8.24. לתצהיר צורפו הדוחות וצילומים של הנכס.
15. ביום 15.7.25 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקר העורר שהבהיר, בהפניה לתשריט שצרף המשיב (שסומנו שם בצבעים כחול וכתום), היכן הדירה שלו והשטח שמוצמד אליה.
16. הוא הסביר שהגג היום פנוי לחלוטין מלבד מערכות משותפות לדיירים.
17. עוד אמר כי הכניסה היא רק מחדר המדרגות ואין דלת בכניסה. הוא אישר כי בעבר הייתה כניסה גם מהנכס אבל היא נחסמה עם קיר גבס.
18. חוקר המשיב נחקר אף והוא אישר כי בין הביקורות הוסרו חפצים מהגג וכיום הוא ריק ואין דלת כניסה לגג. הוא ציין כי יש גישה מהדירה גם כן.
19. ביום 25.8.25 הוגשו סיכומי התובע, אשר חזר על טענותיו.
20. ביום 25.9.25 הגיש המשיב סיכומיו שם חזר על טענותיו גם הוא. בהקשר לטענת הסף טען המשיב כי יש לדחות את הערר כיוון "תשובת המשיב נשלחה אל העורר כבר ביום 21/5/24...".

דין

21. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק העורר :
- 21.1. מבחינה עובדתית הוכח בפנינו כי יתרת הגג הינה רכוש משותף, בשימוש משותף (בהקשר זה נציין כי אין חשיבות לשימוש בפועל אלא לפוטנציאל השימוש) ומירב הזיקות אליה היא של כלל הדיירים בבניין.
- 21.2. די אם נציין כי הגישה ליתרת גג הינה מחדר המדרגות של הבניין וכי אין דלת המונעת כניסה אליה.
- 21.3. הוכח בפנינו כי בזמנים הרלוונטיים לערר זה הייתה יתרת הגג נקיייה מכל חפץ של המשיב ולא נראו סממנים של "ניכוס" הגג לשימושו הבלעדי של העורר.
- 21.4. בפסיקת בית משפט הנכבד נקבע זה מכבר כי המבחן לזיהויו של מחזיק הוא "מבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס". במסגרת זו ניתן משקל בכורה לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה מהשירותים (ראו: ר"ע 422/85 **חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו**, פ"ד לט(3) 341, 343-344 (1985); רע"א 9813/03 **מדינת ישראל – משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון**, [פורסם בנבו] פסקאות 8-9 (4.2.2007); בר"ם 7856/06 **איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין**, [פורסם בנבו] פסקאות 19-27 (16.3.2008)).
- 21.5. לעניין טענת הסף, הרי שנבהיר כי שני הצדדים לא הציגו ראיות בנושא ובעיקר המשיב לא הראה מתי שלח בדואר את החלטתו בנושא ההשגה וממילא לא הציג מתי התקבלה.
- 21.6. נזכיר כי המשיב בכתב תשובתו טען כי **"תשובת המשיב התקבלה אצל העורר ביום 21/5/24"** (ס' 7 לכתב התשובה) ואילו בסיכומיו התחלפה הטענה לטענה כי **"...תשובת המשיב נשלחה אל העורר כבר ביום 21/5/24..."** (ס' 3 סיכומי המשיב).
- 21.7. לטעמנו על המשיב להמציא החלטות בעלות משמעות משפטית באמצעות דואר רשום ולא להסתפק בדואר רגיל, שכן המועד הקובע לטעמנו הינו מועד קבלת הדואר. שליחה באמצעות דואר רשום תימנע מחלוקות ועיוות דין.
- 21.8. למען הזהירות נציין, כי בנסיבות ערר זה הייתה ניתנת על ידינו הארכת מועד להגשת ערר (ככל שהייתה חריגה מהזמנים). אנו קובעים זאת לשם הזהירות בלבד שכן לא הוכח בפנינו שהיה צורך בכך.

סוף דבר

22. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל במובן זה שיתרת הגג הינה בשימוש משותף ואין לחייב את העורר בגינה.

23. המשיב ישא בהוצאות העורר בסך של 10,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום : _____.

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.

חבר : רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר : עו"ד משה קורן

יו"ר : עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית : ענת לוי

עורים מס': 140026643
140027093

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ

-ג ד-

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכסים נשוא הערר נמצאים ברחוב מנדלי מוכר הספרים 5 בתל אביב. נכס אחד בשטח של 2,043 מ"ר מחוייב תחת מלון 3 כוכבים, ונכס שני בשטח של 253 מ"ר מסווג תחת "בניינים שאינם משמשים למגורים".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר והמשיב הגיש כתב תשובה לערר. התיק נקבע להוכחות ללא דיון מקדמי.
2. העוררת הגישה תצהיר של מר שאול כדורי מנהל המלון אצל העוררת. המשיב הגיש דו"ח ביקורת של החוקר ליאור בארי, וכן מסמכים נוספים שיידונו להלן.
3. ביום 14.7.2025 נערך דיון הוכחות במסגרתו נחקרו מצהירי הצדדים.
4. הצדדים הגישו סכומים.
5. העררים שבכותרת לשנים 2024-25 אוחדו בהסכמת הצדדים בהחלטה מיום 9.6.2025.

הסוגיה הטעונה הכרעה

6. הנכסים נשוא הערר נמצאים בשטחו של בית מלון אשר בבעלות העוררת. לטענת העוררת, יש לסווג את שני הנכסים בסווג של מלון 0-1 כוכבים תחת הסיווג המשולב בו מסווג הנכס כיום, כמצוין במבוא להחלטה.

טענות הצדדים

טענות העוררת

7. לטענת העוררת יש לסווג את הנכס שמספרו 2000421314 (253 מ"ר) המהווה חלק אינטגרלי מהמלון כ"חדר אוכל" לובי או "מסעדה" (להלן: **"שטח המסעדה"**). השטח הנ"ל משמש בפועל כשטח לובי, פרוזדור מעבר למעליות החדרים, מטבח, בר וחדר האוכל של המלון. העוררת מפנה לחקירת המצהיר מטעמה, שהסביר את התשריט והזיהוי של המרחבים השונים (עמדת מארכת, כניסה למלון ולמסעדה, אזור ישיבה לובי, דלפק המלון, ו"האזור שקרוי בתשריט חדר אוכל אזור ישיבה", סעיף 6 לתצהיר מר כדורי).

8. לטענת העוררת, הנכס ממוקם בתוך בית המלון ומהווה חלק ממנו, ובפרט חלק מלובי בית המלון; לא קיים במלון חדר אוכל נוסף; גם המצהיר מטעם המשיב אישר, שיש כניסה אחת למסעדה והיא דרך לובי המלון, שיש חדר אוכל אחד במלון וכן ש"החדר המקוקו הוא חדר הלובי/ חדר האוכל של המלון.

9. העוררת טוענת שהתפעול של חדר האוכל מעיד על זיקה מלאה למלון: המלון אחראי על התפריט של ארוחת הבוקר המוגשת; הנכס מתוחזק על ידי עובדי המלון, הכלים/הציוד הם חלק מצויד המלון; העוררת היא שמסדירה תשלומים שוטפים בגין הנכס, לרבות חשמל, מים, ביוב וארנונה;

10. לגישת העוררת, מדובר בחדר אוכל בו סועדים אורחים מהמלון במסגרת ארוחת הבוקר, כאשר **"יכלל האורחים בבית המלון מזמינים מראש לינה וארוחת בוקר וניתנת להם עדיפות מלאה אל מול הבאים מבחוץ"**. העוררת מוסיפה כי סידור זה מקובל בבתי מלון נוספים.

11. העוררת מפנה להגדרת "בית מלון" בצו הארנונה וביחס לכך נטען שלא מדובר ב"מסעדה" או "בית קפה" אלא בחלק אינטגרטיבי מבית המלון. לחלופין, גם אם ייחשב "מסעדה", עדיין מתקיימים התנאים הקבועים בצו שכן מדובר בשטח בנוי, בתוך בית המלון, המשמש בעיקר את אורחי המלון.

12. לשיטת העוררת, צו הארנונה לא עוסק במבחן של זהות המחזיק ב"מסעדה", אלא בכמות המשתמשים ולכן, לטענתה אין משמעות להסכם הפעלה שביקשה הוועדה לקבל.

13. **לסיום נטען**, שאין לתת משקל לעובדה שיש אפשרות לשימוש של אורחים חיצוניים, שכן היא אינה גורעת מהחזקה ומהמהות, בדומה ללובי שאליו יכולים להגיע גם מי שאינם אורחי המלון, ומבלי לגרוע מכך מדובר ב"שטח הטפל לשטחו של המלון", ולכן "הטפל אחר העיקר".
14. בהתייחס לנכס שמספרו נכס 2000122940 (2,043 מ"ר) טוענת העוררת שיש לסווג בסיווג בתי מלון 0-1 שכן אינו עומד בקריטריונים של "בית מלון 3 כוכבים". העוררת מדגישה כי שיטת הכוכבים בוטלה לפני שנים רבות על ידי משרד התיירות, אך צו הארנונה של עיריית תל אביב שימר את השיטה.
15. לטענת העוררת, מבחינה מהותית היא אינה עומדת בקריטריונים למלון 3 כוכבים לפי חוזר מנהל כללי "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות", כעולה מהדוגמאות הבאות: אין מפרץ חניה להורדת נוסעים, אין חנויות במלון, מדובר במלון קטן יחסית ומעוצב עם שטחי ציבור מוגבלים ביותר, אין ספא במלון (יש חדר טיפולים אחד לאורחי המלון בלבד). נטען עוד, שגם בהשוואה למלונות אחרים בתל אביב המחויבים 3 כוכבים, המלון קטן משמעותית בהיקף חדריו ואינו כולל מתחמים ציבוריים רבים. כמו כן, העירייה עצמה הפרידה שטחים נלווים וחייבה אותם בנפרד, ולכן "גם לדידה של העירייה" אין למלון מלוא מתקני 3 הכוכבים, ואפילו "חדר אוכל לשיטת העירייה אין".
16. העוררת מוסיפה השוואה קונקרטית למלון פרימה סיטי בתל אביב (שמדורג 3 כוכבים): גודל חדר ממוצע 14 מ"ר לעומת כ-12 מ"ר, מספר חדרים 106 לעומת 66 (וללא חדרי משפחה במלון הנוכחי), ובפרימה סיטי יש אולם וחדרי ישיבות שאינם קיימים במלון הנוכחי.
17. העוררת מפנה להחלטות ועדת הערר כגון בעניין מלון **ישוטל טאואר**, שבה נקבע כי סיווג בית מלון יעשה על סמך חוזר המנהל הכללי 3/2004 וכי המחיר לחדר אינו מעיד על דירוג, וכן ההחלטה בעניין **מלון רוטשילד בע"מ**, שם נקבע כי בהיעדר קריטריונים מנחים בצו הארנונה לעניין סיווג דירוג המלון אין להסתמך על קביעה בלתי מנומקת, ומיקום/מחיר אינם מעידים על רמת/דירוג. העוררת מפנה גם להחלטות נוספות (**גולדן ביץ' - ש' מדנס נכסים בע"מ - קלישר מלונות בוטיק - צבי שפירא ורוקח דוד**) וטוענת כי בהן חזרה קביעה של הוועדה כי לא הוצגה "משנה סדורה" כיצד המשיב קובע דירוג מלונות.
18. לשיטת העוררת, גם בענייננו המשיב לא ביצע השוואה למלונות אחרים, לא הוגש תצהיר מטעם הגורם הרלוונטי בעירייה לקביעת דירוג, ובחקירה התברר כי המצהיר מטעם המשיב אף לא נדרש לבצע השוואה. לעומת זאת, העוררת הגישה תצהירים וראיות התומכים בטענתה.

19. המשיב מתנגד להוספת ראיה שלא הוגשה במסגרת תצהירי העוררת, ובכלל זה **נספח א'** שצורף לסיכומים. לטענתו, בהתאם לפסיקות בתי המשפט אין לעוררת זכות להגיש בשלב הסיכומים ראיה חדשה; ולמעלה מן הדרוש נטען שאין לנספח א' קשר לנכס.

20. בהתייחס לסיווג המסעדה/חדר האוכל מפנה המשיב לסעיף 3.3.6 לצו ולפיו כדי שאותו חלק המשמש מסעדה/חדר אוכל יסווג כחלק מהמלון - עליו "לשמש **בעיקר** את אורחי המלון", ונטל הראיה לכך רובץ על העוררת. המשיב מפנה גם להוראה בצו: "חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחויבו לפי שימושם", ומכאן לשיטתו קיימות שתי חלופות - מסעדה שמשמשת **בעיקר** את אורחי המלון תסווג כמלון; ואם מדובר ב"עסק אחר" (כולל מסעדה) - יש לסווג לפי השימוש, ובענייננו "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות שירותים משרדים ומסחר" כפי שמסווגות כלל המסעדות בעיר.

21. לגופו של עניין נטען כי מדובר "במסעדה עצמאית" של קבוצת מסעדות ולכן מדובר במובהק בפעילות עסקית מסחרית. המשיב מדגיש כי ההסכם ההפעלה שבין המסעדה למלון **לא הוצג לוועדה** חרף הצהרה שיומצא תוך 7 ימים, ומבקש להחיל את הכלל הראייתי של "צד שנמנע מלהביא ראיה..." ולהסיק מסקנות לחובת העוררת (בע"א 548/78 שרון נ' לוי, פד"י לה (1) 736, 760). אילו ההסכם היה מוגש ניתן היה לראות, בין היתר, האם משולמים דמי שכירות, מהו שטח המסעדה, מי אחראי לרכישת חומרי גלם, מהי ההתחשבנות, כמה משלם המלון למפעיל על ארוחות הבוקר, ועוד.

22. מנגד ניתן ללמוד מהראיות שהוצגו את העובדות הבאות:
- מי שבונה את תפריט המסעדה הוא השף של המסעדה, וכל צוות המסעדה (גם בשעות הבוקר) מועסק על ידי המסעדה ולא על ידי העוררת.
 - במטבח עושים הכנות לארוחת ערב ולארוחת בוקר.
 - ביום ראשון המסעדה סגורה, ואורחי המלון מופנים לארוחת בוקר במלון סמוך - דבר המלמד לשיטת המשיב על נפרדות ועצמאות.
 - המסעדה היא זו שרוכשת את חומרי הגלם.
 - המלון מקבל בסוף כל חודש הכנסה ממפעיל המסעדה, ובמקביל משלם למפעיל עבור ארוחות בוקר של אורחי המלון.
 - בהתאם לתשריט ולסימונים שנעשו בחקירה נגדית, קיימת הפרדה ברורה: הלובי משמאל למסדרון הכניסה והמסעדה מימין; עמדת הקבלה בסוף המסדרון; למסעדה עמדה נפרדת (עמדת מארחת) בתחום המסעדה. מכאן שמדובר בעסק מסחרי.
 - לא הוצגו נתונים על השימוש בפועל (כמה אורחים עושים שימוש ומה היחס לקהל הרחב).

- לא הוצגה ראייה על כמות אורחי המלון הסועדת במסעדה לא בבוקר ולא בערב.
- הוצגה שהבראנץ' פתוח לקהל הרחב וכך גם ארוחת הערב, ובהיעדר נתונים אין לוועדה כלים לקבוע שהמסעדה משמשת בעיקרה לאורחי המלון.
- העוררת לא צירפה תצהיר מעובדי המסעדה, אשר בידיו הנתונים, והמשיב מפנה להלכה בדבר אי-הבאת עד רלוונטי (בע"מ 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נגד סלימה מתתיהו פ"ד מה (4) 6 (1991),

23. לעניין סיווג המלון נטען כי בצו קיימים חמישה תתי סיווג לבית מלון, והאבחנה נעשית על פי "דרגת השירות - מספר הכוכבים", ובעבור "בתי מלון חדשים" קיים מבחן רמת השירות בהתאם לסיפת סעיף 3.3.6. צוין כי בשנת 1992 בוטלה שיטת דירוג הכוכבים על ידי משרד התיירות, ולכן ההסתמכות של העוררת על "תקנים פיסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תירות" צריכה להידחות, ויש לבחון את רמת השירות בפועל. מבלי לגרוע מכך, העוררת מפנה לחוזר מנכ"ל 3/2004, בעוד קיים חוזר מנכ"ל עדכני יותר 12/2012 משנת 2012 שביטל את תקנות 2004.

24. המשיב מציין כי נערכה ביקורת בנכס, ועל סמך מכלול הנתונים נקבע שרמת השירות בנכס היא זו הנהוגה בבתי מלון ברמת 3 כוכבים. המשיב מפרט נתונים התומכים לטענתו בסיווג של 3 כוכבים ואף מעבר:

- מדובר במלון שהוא חלק מרשת מלון פרימה.
- המלון הוא למבוגרים בלבד, מכיל 66 חדרי אירוח וסוויטה אחת, כולם מעוצבים; המשיב מצטט תיאור מאתר האינטרנט של העוררת לגבי עיצוב, חוויית אירוח, "נוחות, פינוק ומותרות".
- מיקום סמוך לרחוב הירקון ולחוף הים.
- מתמונות הביקורת וממצאי השאלון: אבזור מלא בחדרים, מקלחון גדול ומפנק, מוצרי אמבטיה ממותגים, מצעים 100% כותנה, חלוקי רחצה, מייבש שיער, בקבוק מים ללא תשלום, מכונת קפה, כספת, מקרר, מיני בר, שולחן כתיבה, טלוויזיה רב ערוצית וכו'.
- קיים חדר טיפולים במלון.
- באתרים שנבדקו, המלון מדורג 4 כוכבים.

25. המשיב מסכם שהעוררת לא הציגה ראיות לרמת שירות נמוכה (2 כוכבים או 0-1 כוכבים).

דיון והכרעה

סיווג חדר האוכל/המסעדה (נכס 2000421314)

26. כאמור, המחלוקת בין הצדדים בנקודה זו מתמקדת בשאלה האם ניתן לראות בשטח של 253 מ"ר המשמש כחדר אוכל/מסעדה/אזור ישיבה ועוד' כחלק בלתי נפרד משטח המלון (כטענת העוררת) או עסק מסחרי נפרד (כטענת המשיב).

27. הסעיף הרלוונטי לענייננו בצו הארנונה הוא סיווג "בתי מלון" בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה הקובע כך:

#בתי מלון// לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט נפש והצמודים לבית המלון חנויות- משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחוייבו לפי שימושם#

28. מנוסח הסעיף עולה, כי העיריה רואה בשטח בית מלון מערך רב תכליתי הכולל גם שני שימושים אשר יסווגו "כבית מלון", כחלק בלתי נפרד משטח בית המלון:

האחד: – בית קפה ומסעדה המצויים בתוך שטח המלון, וזאת רק במידה והם משרתים בעיקר את אורחי המלון.

השני: – שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט נפש ובלבד שהם צמודים לבית המלון.

מנגד נקבע באופן מפורש בסעיף זה, שחנויות ועסקים אחרים, גם אם הם נמצאים בתוך שטח המלון, יחויבו לפי שימושם, כלומר לא יזכו לסיווג של "מלון".

29. מכאן, שעל מנת להכריע בערר עלינו לקבוע האם השטח המשמש כמסעדה/חדר אוכל נופל לרישא או לסייפא של סעיף 3.3.6 לצו, או במילים אחרות: האם הנכס הנ"ל משמש כמסעדה המשרתת בעיקר את המתאכסנים במלון או שהוא, כולו או חלקו, "עסק אחר" המצוי בתוך המלון.

העובדות שהוצגו לוועדה

30. במסגרת תצהירו של מנהל המלון צוין (וצורף תרשים) כי שטח הנכס הנ"ל מצוי כולו בתוך שטח המלון אשר בבעלות העוררת (מלון "מנדלי"). על גבי תרשים השטח צוין (בכתב יד) שהשטח כולל פרוזדור למעלית, אזור ישיבה, חדר אוכל, משרד, עמדת מארחת. כמו כן הוסבר בתצהיר, כי במלון לא קיים חדר אוכל נוסף וכי מוגשות בו ארוחות בוקר לאורחי המלון וניתנת להם עדיפות על פני באים חיצוניים. הגישה ל"חדר האוכל" מתאפשרת גם לאורחים חיצוניים בתשלום בדומה לכל מלון אחר בו מצוייה מסעדה המשרתת גם אורחים חיצוניים. מטבח חדר האוכל הוא מטבח המלון וגם הציוד המשמש את חדר האוכל/המסעדה הוא הציוד של המלון. העוררת היא המשלמת את המיסים השוטפים בגין השימוש בשטח.

31. במסגרת החקירה על תצהירו הבהיר מנהל המלון כי לעוררת **הסכם עם מפעיל המסעדה** (מסעדת משייה) שהיא למעשה חלק מרשת מסעדות (קבוצת ברקה). מנהל המלון אישר, לשאלת הועדה, שהמלון מקבל הכנסה חודשית קבועה ממפעיל המסעדה והתחייב להציג את הסכם ההפעלה לאחר הדיון ואולם העתק מההסכם **לא הוגש מעולם לוועדה**. מצהיר העוררת ציין כי תפריט ארוחת הבוקר נקבע על ידי השף של המסעדה בשיתוף עם המלון, עובדי המסעדה אינם עובדי המלון.

32. מנהל המלון ציין בחקירתו כי יש בידיו נתונים מספריים בנוגע לכמות אורחי המלון שעושים שימוש במסעדה ומזמינים ארוחת בוקר, ואולם הנתונים לא הוצגו לוועדה. חקירת החוקר מטעם המשיב לא הוסיפה מידע נוסף מעבר למה שנכתב דו"ח.

מסעדה/בית קפה המשרתים בעיקר את המתאכסנים במלון ?

33. אין חולק בין הצדדים, וכך עולה מהמסמכים ומהעדויות, שהנכס נשוא הערר משמש בחלקו של הזמן כמסעדה המופעלת **על ידי צד ג'** בתוך שטח המלון. בשעות הבוקר נעשות הכנות בנכס לארוחת הבוקר המשרתת גם אם אורחי המלון, והחל משעות אחר הצהריים נעשות בו הכנות לקראת פתיחת מסעדת "משייה" בשעה 18:00 לקהל הרחב. ביום א' המסעדה סגורה ועל כן אורחי המלון מופנים למלון סמוך לארוחת הבוקר. מכאן, שאין חולק בדבר העובדה שאורחי המלון עושים שימוש במסעדה לארוחת בוקר (לפחות) וביחס לעובדה שעושים בה שימוש גם אורחים **שאינם אורחי המלון**.

34. לאור זאת, ההכרעה האם הנכס נופל לריישא או לסייפא של סעיף 3.3.6 לצו, מתמקדת בשאלה האם השימוש במסעדה הוא בעיקר על ידי אורחי המלון (שאו יש לחייב את הנכס כשטח בלתי נפרד משטח המלון), או שמדובר בנכס שהוא "עסק" נפרד המתקיים בשטח המלון (שאו יש לחייבו על פי שימוש). למותר לציין, כי **נטל ההוכחה** לעניין חלותו של סעיף 3.3.6 ריישא לצו מוטל על העוררת, ולטעמנו העוררת לא הרימה נטל ההוכחה בעניין זה.

35. העוררת **לא הציגה** לוועדה את נתוני הפדיון של "חדר האוכל" או "המסעדה" ו/או כל נתון כספי אחר ממנו היה ניתן ללמוד האם אכן אורחי המלון הם "המשתמשים" **העיקריים** במסעדה. העוררת לא הציגה לוועדה את הנתונים בדבר כמות ארוחות הבוקר "שרכש" המלון מהמסעדה ו/או על התפלגות אורחי המסעדה בין אורחי המלון לאורחים חיצוניים.

36. המצהיר מטעם העוררת אישר בחקירתו **שהנתונים המלאים** בנוגע לכמות אורחי המלון אשר צרכו את שירותי המסעדה **מצויים בידי העוררת**, מקל וחומר כאשר ההתחשבנות בינו לבין העוררת מבוססת, בין היתר, על כמות אורחי המלון אשר צורכים מהמסעדה ארוחת בוקר. למרות זאת החליטה העוררת, מטעמיה שלה, **שלא להציג נתוני אמת לוועדה**, אף שנתונים אלו יכולים לשפוך

אור על התפלגות "הצרכנים" של שירותי המסעדה. העוררת גם לא נתנה כל הסבר למחדלה זה, גם לא במסגרת סיכומיה. צודק המשיב בטענתו לעניין החזקה שבאי הבאת ראיה מהותית על ידי מי שהראיה בשליטתו. העובדה שהעוררת לא הציגה כל ראיה הנוגעת להיקף הפעילות במסעדה, ומקל וחומר שמנהל המלון טען כי נתונים אלו מצויים בידו, מחייבת את המסקנה שראיות אלו פועלות לחובתה של העוררת, כלומר שיש בכוחן להוכיח שפדיון המסעדה מגיע ברובו מאורחים שאינם אורחי המלון.

37. בנוסף, העוררת נמנעה מלהציג לוועדה העתק של הסכם התפעול/שכירות של המסעדה, אף שמנהל המלון הצהיר כי יעשה כן והבהיר בחקירתו כי מדובר בהסכם "הפעלה והתחשבנות עם המסעדה". בהעדר הסכם אין לנו אלא להניח (על יסוד הסכמים דומים שהוצגו על ידי אותה עוררת בתיקים קודמים) כי לא מדובר בהסכם "הפעלה" אלא דווקא בהסכם שכירות ובמסגרתו הנכס מושכר לצד ג' אשר משלם לעוררת דמי שכירות. העובדה שהנכס מושכר לצד ג', וצד ג' משלם לעוררת דמי שכירות חודשיים, מקרבת המסקנה שהמסעדה איננה שטח אינטגרלי מהמלון אלא מהווה "עסק אחר" **המצוי בתוך המלון**. למעשה מדובר במקור הכנסה נוסף לעוררת.

38. ולסיכום: העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח כי המסעדה (הנכס) משרתת בעיקר את אורחי המלון ועל כן לא הוכח על ידה שהנכס נופל לתוך הריישא של סעיף 3.3.6 לצו הארנונה (בית מלון). מנגד, העוררת הבהירה כי המסעדה מופעלת מכח הסכם שבין העוררת לצד ג' במסגרתו מקבל המלון תשלומים כאלו ואחרים מצד ג' בעבור הפעלת המסעדה בשטח המלון. מכאן המסקנה המתבקשת שהנכס נופל דווקא תחת הסייפא לסעיף 3.3.6 לצו כלומר שמדובר "בעסק" של העוררת המצוי בתוך המלון ולא חלק אינטגרלי מהמלון כטענתה. לפיכך, ובהתאם לסעיף 3.3.6 סייפא לצו, יש לחייב את הנכס בהתאם לשימוש בפועל (מסעדה) ובמנותק מהמלון.

סיווג יתרת שטח המלון – נכס 2000122940

39. בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו הארנונה: **"בתי מלון יסווג לפי דרגת שירות+ *מספר הכוכבים- כפי שנקבע בעבר ע"י משרד התיירות) # כאשר לכל דירוג כוכבים נקבע תעריף שונה *התעריף עולה ככל שמספר הכוכבים עולה) (** בתי מלון חדשים יסווג בהתאם לרמת השירות- בהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים".**

40. כמצויין בעבר הפעיל משרד התיירות את שיטת "דירוג הכוכבים" למלונות ואולם שיטה זו בוטלה לפני שנים רבות, ונקבעו תקנות השירות שעל פיהן תבחן רמת השירות של מלונות חדשים אשר נבנו לאחר שנת 1992 (עמ"נ (מינהליים ת"א) 29237-10-15 מלון רוטשילד בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 15.09.2016).

41. אין חולק שצו הארנונה **שותק** בכל הנוגע לתחולתן של תקנות השירות. על פי לשונו של צו הארנונה, יש לקבוע את סיווג בית המלון על ידי השוואה בין רמת השירותים הניתנת במלון, לבין השירותים הניתנים על ידי בתי מלון המסווגים בסיווג זהה. בעניין זה קבע בית המשפט המחוזי כדלקמן (עמ"נ (מנהליים ת"א) 23476-09-15 **קריגר אחד נ' מנחל הארנונה בעירית תל אביב**. יפ" (פורסם בנבו, 05.03.2017):

#עניין זה המקור אליו יש לפנות לצורך קביעת רמת הכוכבים הוא סעיף 4/4/7 לצו הארנונה- שאוזכר לעיל/ מאחר שהנכס לא היה בית מלון לפני ביטול שיטת הדירוג (הכוכבים) בשנת 3 : 2- אין הוא נהנה מדירוג רמת שירות על ידי כוכבים- כפי שנקבע על ידי משרד התיירות/ משכך הוא בגדר בית מלון חדש הנתון לסיווג בהתאם לרמת השירות- בהתייחס לרמת שירות מקבילה במלוות קיימים/ כלומר- צו הארנונה קובע כי כאשר העירייה משיתה תשלומי ארנונה על בית מלון- בגין סיווג כוכבים- באם מדובר בבית מלון חדש עליה להתייחס לרמת שירות מקבילה במלוות אחרים בעלי אותה דרגת כוכבים שהיא מבקשת להשית על הנכס נשוא החיוב בארנונה/ נראה כי בענייננו פעולות העירייה אינן עולות בקנה אחד עם האמור בצו/ אין די בתיאור קיומם של שירותים כאלה ואחרים כדי לקבוע שהמדובר במלון בדרגת 6 כוכבים- ולהשית עליו תשלומי ארנונה בהתאם/ על חליך ההשוואה למלוות מקבילים להיות סדור ובהיר- ומצדיק קביעה כי המדובר ברמת שירות דומה/ משמנעה העירייה מלעשות כן- לא ניתן לקבל את מסקנתה כי המדובר במלון ברמת שירות של 6 כוכבים/ עם זאת המערערים לא פירטו ולא הוכיחו את טענתם כי יש לסווג את המלון ברמת דירוג של 2. 1 כוכבים/ אין די בטענות כנגד סיווג 6 כוכבים כדי להצדיק דירוג כמבוקש על ידי המערערים- 2. 1 כוכבים/ #

42. מפס"ד הנ"ל עולים שלושה עקרונות :
האחד, שקביעת הסיווג נעשית על בסיס השוואה לרמת שירות מקבילה במלוות קיימים ;
השני, שעל המשיב לבצע הליך השוואה "סדור ובהיר" על מנת להוכיח את רמת הסיווג שהוגדרה על ידו ;
השלישי, שהעוררת אינה יכולה להסתפק בהתנגדות לסיווג שנקבע על ידי המשיב אלא שעליה להוכיח את טענתה בדבר הסיווג המתאים ;

ומן הכלל אל הפרט

43. בחנו את הראיות שהוצגו על ידי הצדדים על יסוד העקרונות שהוצגו לעיל והותוו על ידי בית המשפט ודעתנו היא שיש לדחות את טענות העוררת למרות הקושי שאנו מוצאים בעמדת המשיב.

44. בהתאם ללשון הצו, על המשיב מוטל נטל הוכחה מקדמי להוכיח את הסיווג שהעניק למלון. איך נקבע על ידי המשיב סיווג המלון כמלון 3 כוכבים? מסיכומי המשיב עולה כי המשיב מסתמך על שני

מקורות: אתר האינטרנט של המלון ודו"ח הפיקוח מטעם המשיב. המשיב לא הציג בפני הוועדה אף נתון ביחס לשירותים הניתנים על ידי מלונות דומים בדרגת 3 כוכבים כנדרש בצו. נימוקי המשיב אינם כוללים אף יסוד של השוואה בין המלון שלפנינו לבין מלונות אחרים שסווגו כמלונות 3 כוכבים על פי שיטת הכוכבים שהייתה נהוגה, אגב התעלמות מנוסח סעיף 3.3.6 לצו אותו הוא מצטט בסיכומיו. לכן, אין בידי הוועדה את הכלים לקבוע האם הסיווג שניתן על ידי המשיב הוא אכן הסיווג המתאים והנכון. נחזור ונפנה בעניין זה לפסק הדין בעניין **קריגר לעיל**: **"על הליך ההשוואה למלונות מקבילים להיות סדור ובחיר- ומצדיק קביעה כי המדובר ברמת שירות דומה משמנעת העירייה מלעשות כן- לא ניתן לקבל את מסקנתה כי המדובר במלון ברמת שירות של 6 כוכבים"**

45. למרות האמור לעיל, לא ניתן להתעלם מהראיות אליהם מפנה המשיב המעידים באופן ברור על כך שלא ניתן לסווג את המלון ברמת כוכבים 0-1 המבוקש על ידי העוררת. די אם נעיין באתר האינטרנט של המלון, על התמונות המופיעות בו, שבו נכתב כך:

#מיקום אידיאלי ברחוב שקט- רק 5 דקות הליכה מחוף פרישמן- שוכן המלון ברחוב מנדלי- המציע חווית לייף סטייל אורבנית מושלמת בלב תל אביב, העיצוב הטרנדי והמתוחכם של המלון- הפריטים- האבזור- הריהוט ויצירות האמנות שנבחרו בקפידה- בשילוב מסעדת הגורמה והבר (משיה) בקומת הכניסה למלון- משקפים בצורה קסומה את הרוח והסצנה העכשווית של תל אביב/ מתכננים לחוות את העיר מקרוב @ מעולה" במרחק הליכה קצר מהמלון תוכלו להגיע למסעדות- בתי קפה- מועדונים- ברים- חוף הים *כבר אמרנו- חניות מעצבים- גלריות ועוד חוויות שתכנתם להגיע אליהם בחופשה הבאה שלכם בתל אביב.
המלון ברחוב מנדלי מציע 77 חדרים נעימים- עוטפים ומארים בגדלים וסוגים שונים; קלאסיק- דלקס- דלקס פרימיום- סופיריור- לופט וסוויטה המעניקים תחושת שלווה ורוגע כמפלט מהמולת העיר/ אז אם אתם מחפשים חוויה תל אביבית בסטייל במיקום אופטימאלי- המלון ברחוב מנדלי הוא בחירה מעולה ומדויקת.

46. המילים והתמונות מדברים בעד עצמם, באשר לרמת האירוח והשירות שמציע המלון לאורחיו. לכך נוסיף את רמת המחירים בהם מוצעים שירותי המלון (850-650 ₪ ללילה לזוג, לא בעונת השיא) וכן את הנתונים הכלולים בדו"ח החוקר שהציג המשיב, ולפיו בחדרי המלון נכללים כלל הפריטים המצויינים בטופס ואילו שירותי המלון כוללים בר משקאות, שירותי טיפולי יופי וספא, שירותי חדרים ושירותי נקיון. מכל האמור לעיל, בצירוף הצילומים המופיעים באתר וצורפו לדו"ח החוקר, לא ניתן שלא להגיע למסקנה המתבקשת, **ולו על דרך השלילה**, שלא מדובר לפנינו במלון בדרגה של 0-1 כוכבים כטענת העוררת ואם נסווגו ככזה (רק מן הטעם שלא לא קיימים קריטריונים אובייקטיביים לקביעת הכוכבים) הרי שנצא חוטאים. יש לציין את העובדה שהואיל והמשיב סיווג את המלון כמלון 3 כוכבים ולא גבוה מכך, הפכה את מלאכתנו ל"קלה" באופן יחסי, שכן נטל ההוכחה המוטל על המשיב אינו ברף הגבוה (בהשוואה לסיווג מלון ברמת חמישה כוכבים, שבו עסקה החלטה קודמת של ועדה זו ונזכר בסיכומי העוררת).

סוף דבר

47. מנימוקי ההחלטה לעיל, אנו דוחים את הערר ביחס לשני הנכסים (2000421314 , 2000122940).

48. נוכח התוצאה אליה הגענו אנו מחייבים את העוררת בתשלום הוצאות המשיב העוררת בסך 5,000 ₪.

ניתן בדעת רב חברי הוועדה, 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 רות פרינץ

קלדנית : ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027131

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: קרן ביטוח הדדי למעסיקים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' המרד 29 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000303437 ח-ן ארנונה מס' 11458923, ששטחו 276 מ"ר ומסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת טוענת בכתב הערר כי יש לסווג את הנכס בסיווג מחסנים. עוד נטען, כי יש להחיל על הנכס את הקביעה בפסק הדין עמ"נ 55780-05-23 **אמונה – תנועת האישה הדתית לאומית נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו** (להלן – "**עניין אמונה**"), לאור מטרותיה של העוררת, שאינם לעשיית רווחים ו/או חלוקתם.

המשיב מפנה בכתב התשובה לערר לתשובת מנהל הארנונה מיום 8/4/2025, וטוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 7/4/2025 נמצא כי הנכס אינו משמש את העוררת לאחסון ארוך טווח של סחורה, אלא מדובר במשרדים שחדלו לפעול בהם, ולכן אין מקום לסווגם כמבוקש. באשר לטענה כי יש להחיל על הנכס תעריף זול בהתאם לפסק הדין בעניין אמונה, נטען כי טענה זו לא עלתה בפני מנהל הארנונה, מדובר בהרחבת חזית אסורה, היא אינה בסמכות הוועדה ויש לדחותה על הסף.

ביום 27/8/2025 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 לסווג את הנכס בסיווג מחסנים. עוד נטען כי יש לסווג את הנכס בסיווג מופחת.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי יש לדחות את הטענה בדבר סיווג מופחת מאחר ולא נטענה במסגרת ההשגה ומהווה הרחבת חזית. לגופם של דברים, המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 7/4/2025 נמצא כי אין מדובר במחסנים קלאסיים המשמשים את העוררת באופן שוטף והנכס אינו משמש את העוררת לאחסון ארוך טווח של סחורה. לטענת המשיב, מדובר במשרדים שחדלו לפעול בהם ונותר בהם ריהוט. משכך, לטענתו, אין מדובר ב"אחסון" במשמעו של צו הארנונה.

מאחר ונראה כי אין מחלוקת עובדתית בתיק, אלא מחלוקת בדבר הסיווג המתאים לנסיבות במקרה, הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה על סמך החומרים בתיק ללא דיון הוכחות ואזי ייקבעו מועדים להגשת סיכומים.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 28/9/2025 הגישה העוררת תגובה לכתב התשובה לערר, ובסעיף האחרון לתגובתה ציינה כי ככל שהאמור בתגובתה אינו מצוי במחלוקת עובדתית, לרבות עמידת העוררת בתנאים העובדתיים המפורטים בצו הארנונה, אזי ניתן לוותר על הגשת תצהירים ולעסוק בשאלה המשפטית. לא מיותר לציין כי הסתייגויותיה של העוררת אינן עובדתיות אלא נוגעות למחלוקת בדבר יישום צו הארנונה על עובדות המקרה וגם לאחר קיום דיון ההוכחות, העובדות אינן שנויות במחלוקת בין הצדדים, אלא אופן יישומו של צו הארנונה על עובדות אלה.

ביום 28/9/2025, לנוכח תגובת העוררת, ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע להוכחות.

ביום 30/10/2025 הוגש תצהיר מטעם העוררת, תצהירה של גב' גילה סודרי, מנהלת של העוררת.

ביום 10/11/2025 הוגש תצהיר מטעם המשיב, תצהירו של מר דוד צדוק, חוקר חוץ בכיר מטעם המשיב, אליו צורף דו"ח הביקורת מיום 7/4/2025.

ביום 26/11/2025 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים על תצהיריהם.

ביום 28/12/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.

ביום 2/3/2026 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

ביום 31/3/2026 הוגשו סיכומי תגובה מטעם העוררת. לסיכומי התגובה הוגש פסק דין מיום 1/2/2026 בעמ"נ 59246-12-24 **בוטקאמפ בולאוורד בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב- יפו** (להלן – **"עניין בוטקאמפ"**) העוסק, לפי הנטען, באותה סוגיה שעלתה בערר. לטענת העוררת, בעקבות קבלת הערעור בעניין בוטקאמפ אין עוד כל מקום של ספק כי יש לקבל את טענותיה.

המשיב ביקש להגיש סיכומי תגובה לסיכומי העוררת, ובקשתו נדחתה על ידי יו"ר הוועדה לאור מועד סיום כהונת הוועדה.

עיקר טענות הצדדים

עיקר טענות העוררת

- הנכס עונה על כל התנאים לסיווג כמחסנים: הוא משמש לאחסנה בלבד, לקוחות אינם מבקרים בו, הוא אינו בקומת העסק אותו הוא משרת ואינו משמש לשיווק והפצה.
 - דחיית ההשגה שהגישה העוררת הייתה מן הנימוק לפיו בהיעדר שימוש הנכס מחויב בהתאם לייעודו המקורי
 - בהתאם לדו"ח הביקורת שערך המשיב, במקום מאוחסנים פריטים רבים ונרשם בו כי הקרן מחזיקה נכסים בבניין והשטח משמש כמחסן של רהיטים משרדיים של נכסיה בבניין.
 - בשטח הנכס מאוחסנים פריטים של השוכר שעזב, אך לא רק, אלא פריטים שלא היו בנכס קודם לכן ואוחסנו בו, ללא קשר לשוכר הקודם. המשיב לאורך השנים דוחה טענות המאפשרות תעריף נמוך יותר כאשר נכס לא בשימוש אך הושארו בו חפצים, וטוען כי נכס ריק בו הושארו חפצים משמש לאחסנה. העוררת מפנה להחלטות בהן לא ניתנה הנחת נכס ריק בשל שימוש לאחסנה של פריטים בודדים.
 - אין כל אזכור בצו הארנונה לאחסנה ארוכת טווח של סחורה, והמחוקק החרג אך ורק מחסנים המהווים חלק פעיל שעובד בצמוד לעסק פעיל.
 - הסיווג לנכס אינו מתאים בהתאם לפסק הדין בעניין אמונה מיום 7/4/2025, שכן קיים סיווג ספציפי תואם יותר, וככל שלא נמצא, אזי יש לחייב את הנכס בהתאם להגדרה השיורית של נכסים אחרים. הסיווג הספציפי המתאים בענייננו הוא מחסנים.
 - בסיכומי התגובה הפנתה העוררת לפסק הדין בעניין בוטקאמפ וטענה כי נסיבותיו מכריעות את הכף לטובתה, שכן גם שם דובר בעוררת שלאחר סגירת פעילותה החליטה להותיר ציוד בנכס ובין המשפט קיבל את הערר.
- לאור כל האמור, נטען כי יש לקבל את הערר.

עיקר טענות המשיב

- יש לדחות על הסף את טענות העוררת המבוססות על פסק הדין בעניין אמונה מחמת הרחבת חזית אסורה ומובהקת. העוררת לא טענה בהשגה כי היא מלכ"ר, לא ביקשה סיווג כנכס אחר ולא הפנתה לפסיקה הנוגעת למוסדות ציבור. מן הדיון אף עלה כי העוררת עוסקת בפעילות המניבה לה רווחים, בניגוד לטענתה.
- הנכס נושא הערר שימש כמשרדים, אשר נזנחו על ידי הדייר הקודם שעזב.
- התעריף הזול והמיוחד מיועד לסוג מסוים של מחסנים – מחסנים קלאסיים שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים תדיר לבעלי העסק, כמו גם שאינם משמשים לקבלת קהל.

- מן הביקורת שנערכה בנכס ומעדות העדה מטעם העוררת עלה כי אין מדובר באחסנה של סחורה, אלא במשרד שנותר בו ריהוט, והעובדה שנמצאים בו שולחנות, כסאות וארונות אינה הופכת אותו למחסן.
- פרשנות העוררת תוביל לכך שכל משרד בעיר המתפנה משוכר ונותר בו ריהוט משרדי עד כניסת השוכר הבא יהפוך למחסן והסיווג משרד יתרוקן מתוכן.
- המשיב מפנה לפסיקה התומכת בעמדתו ומוסיף כי גם לפי פסק הדין בעניין בוטקאמפ אין מדובר בענייננו בשימוש לאחסנה, שכן מדובר בריהוט אשר מסודר כמשרד ואין כל סממנים של אחסנה, בעוד הפסיקה מבחינה בין נכס המשמש לאחסנה אקטיבית של טובין ובין השארת ריהוט משרדי בנכס משרדי. העוררת בענייננו הודתה כי מדובר במערכת חדרים הממתינה להשכרה. הריהוט הוא אינסטרומנטלי לשימוש המשרד העתידי ואין לראות בו כסחורה.
- המבחן הוא הפונקציונאלי והנכס אינו משמש לאחסון.

לאור כל האמור המשיב טוען כי יש לדחות את הערר בחלקו על הסף, וכן לגופו.

דיון והכרעה

סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כך :

"3.3.2 מחסנים (סמלים 770 - 773)

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

"...

התכלית בבסיס סעיף 3.3.2 לצו הארנונה המעניק סיווג מופחת ל'מחסנים' היא הוזלת דמי הארנונה למחסן המשרת עסק (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 שנועדו לאחסנה מממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, עובדיו ולקוחותיו (עמ"נ 50496-07-10 (ת"א) חברת סבן ניסים נ' עיריית תל אביב).

מכאן שתכלית הסיווג המופחת למחסנים הינה הוזלת דמי הארנונה למחסן המשרת עסק בהתקיים התנאים המפורטים בצו : הנכס משמש לאחסנה בלבד, לקוחות אינם מבקרים בו, הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו והנכס אינו משמש לשיווק והפצה.

מלשון צו הארנונה עולה כי ממילא לא כל שימוש של "אחסנה" מסווג על פי צו הארנונה בסיווג "מחסנים" ומדובר בסיווג הנתון לשיקול הדעת של המשיב, הבוחן את התקיימות מכלול התנאים הקבועים בסעיף בפועל, ובכלל זה מיקומו של הנכס ביחס לעסק העיקרי וכן את משך האחסנה.

לאור האמור, אין רלוונטיות לפסיקה אליה הפנתה העוררת בעניין סיווג נכס ריק, כי אין משמעותו של המונח "אחסנה" בכל מקרה ומקרה כי הסיווג הארנונאי המתאים הינו כ"מחסנים", ובהחלט ייתכן כי נכס משמש לאחסנה, אינו ריק, אך אינו זכאי לסיווג כמחסן.

במקרה שבפנינו, העדה מטעם העוררת העידה כי מדובר במערכת חדרים שהושאר בה ריהוט וממתינה להשכרה.

מדו"ח הביקורת עולה בבירור כי מדובר בנכס משרדי. הציוד בו מסודר באופן המתאים למשרד, הוא אינו מאורגן כמחסן, אין בו מידוף של מחסן או ארגזי ציוד, הציוד והריהוט אינו מפורק, אלא תקין, מורכב ומאורגן לעבודה משרדית. בעיני האדם הסביר הנכס נראה כמשרד לכל דבר ועניין ואין בו כל מאפיין של מחסן.

העדה מטעם העוררת טענה כי הובל לנכס גם ציוד מנכסים אחרים בבניין, טענה שלא הוכחה, וממילא ככל שמדובר בציוד משרדי נוסף, עד להשכרת הנכס, הדבר אינו מעלה ואינו מוריד לעניין הכרעתנו.

הציוד בנכס אינו מאוחסן בנכס, אלא מהווה חלק בלתי נפרד מנכס הממתין להשכרה ולשוכר שיעשה בו שימוש. אין מדובר בטובין, אין מדובר באביזרים המשמשים למטרת הענקת שירותים, ואף אין מדובר במחסן המשרת עסק אחר, כי אם בריהוט משרדי, בנכס הממתין להשכרה כמשרד.

בפסק הדין שניתן לאחרונה בעניין בוטקאמפ דן בית המשפט בתכליתו ומטרותיו של סעיף 3.3.2 לצו הארנונה. העוררת טוענת כי פסק הדין מטה את הכף לטובתה בבירור שכן נסיבותיו דומות או זהות לעניינה, ונייחד התייחסות לטענה זו.

בעניין בוטקאמפ, קבע בית המשפט כי התכלית של צו הארנונה הינה להבחין בין מחסן עצמאי – פסיבי בו אין פעילות מסחרית מכל סוג שהוא ובין מחסן המהווה חלק אינטגרלי מעסק אחר ומהווה חלק מפעילותו המסחרית השוטפת. רציונל חשוב, על פי פסק הדין, נובע מהיקף ואופי השימוש וההנאה מהשירותים העירוניים; רציונל נוסף נוסע מההבחנה בין עסק שמניב הכנסות ובין מחסן המשמש רק לשמירה ואחסון; והיבט נוסף הוא אופי השימוש הפיסי; מחסן מאופיין בתנאים פיזיים "נחותים" לעומת עסק בו מתבצע שימוש מסיבי (לדוגמה: קומת מרתף, חוסר בחלונות, תקרה מנומכה והיעדר מיזוג) ולכן הוא מתאים לשימוש תומך וטפל ולא לשימוש עיקרי. רציונל נוסף הינו הרצון לעודד פעילות כלכלית בעיר מבלי להכביד על שימוש נלווה לעסק כמו אחסון.

נסיבות המקרה שבפנינו שונות מפסק הדין בעניין בוטקאמפ, שם דובר באחסנת ציוד של מכון כושר שנסגר, ככל הנראה לצמיתות, ולא במשרד הממתין להשכרה, ומוצג כמשרד מרוהט, ודובר בקומת מרתף בקומה 4- שמאפייניו נחותים ותואמים למחסן. בענייננו, הרציונל שנועד לעודד פעילות כלכלית בעיר מטה את הכף דווקא לחובתה של העוררת, שכן הקלה בארנונה בתקופה בה משרד מרוהט עומד להשכרה אינה מעודדת בהכרח את השכרתו. בנוסף, אין מדובר במחסן המשמש אך ורק לאחסון פסיבי, אלא בנכס נד"ל המניב לעוררת הכנסות בדרך שגרה.

לאחר בחינת חומר הראיות שהוצג לוועדה, מסקנתנו כי משרדי העוררת אינם משמשים לאחסנת ריהוט, אלא מוצעים להשכרה כמשרדים מרוהטים. העובדה שבנכס לא נעשה שימוש משרדי בפועל,

עד להשכרתו, אינה הופכת אותו למחסן. הצדק עם המשיב שקבלת עמדת העוררת תוביל לכך שכל משרד שנעזב בעיר וממתין לשוכר חדש ייחשב כמחסן – ותוצאה זו לא ניתן לקבל.

אשר לטענה כי יש לסווג את הנכס בהתאם לפסק הדין בעניין אמונה; על העוררת לפנות בהשגה בפני מנהל הארנונה ולהצביע על כך שהיא מלכ"ר העומד בתנאים לסיווג כאמור. ככל שטענתה תידחה היא תוכל לפנות לוועדת הערר. סמכות ועדת הערר בהתאם לסעיף 3 לחוק הערר הינה לדון כערכאת ערעור על החלטות מנהל הארנונה. משלא ניתנה על ידי מנהל הארנונה החלטה בטענת העוררת כי היא מוסד ללא כוונת רווח, הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענות העוררת לראשונה.

סוף דבר;

הערר נדחה.

בנסיבות העניין 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

עררים מס': 140026243

140026961

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: ריט 1 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' הברזל 7 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 11396947. 2000373964 ח-ן ארנונה מס' 11396947.

העוררת טוענת כי היא מחוייבת בגין השטח נושא הערר החל מיום 1/12/2023 בסיווג "משרדים", על אף שמדובר בשטח גג שהכניסה והיציאה ממנו הינה מחדר מדרגות משותף. לטענתה, מדובר בשטח שאינו בר חיוב בארנונה, ולחילופין בשטח משותף שאינו חייב בארנונה לפי סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה. לחילופי חילופין, נטען כי יש לסווגו בסיווג זול יותר כקרקע תפוסה, מלאכה או מחסן.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי מדובר בחלק מבניין, המהווה שטח בנוי ובר חיוב בארנונה. לטענתו, בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 12/5/2024, נמצא כי מדובר בשטח הנמצא בשימוש ומהווה שטח אינטגרלי לעסקי העוררת / שוכריה, ומשמש אותם לשימוש נלווה כגון פינת עישון, מפגשים חברתיים, אירועים וכיו"ב. עוד נטען, כי לא הוכח שמדובר בשטח משותף, וממילא לא כל שטח משותף אינו בר חיוב בארנונה. באשר לסיווג, המשיב טען כי טענות העוררת הן סתמיות, הנכס אינו משמש למגורים ומשום כך סווג בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה.

ביום 26/8/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון הוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים.

ביום 29/10/2024 הוגש תצהיר מטעם העוררת; תצהירו של מר דוד ארביב, מנהל נכסים של העוררת.

ביום 23/12/2024 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהירו של מר אריאל שרעבי, חוקר חוץ של המשיב.

ביום 28/4/2025 ניתנה החלטה לאחד את העררים שבכותרת לבקשת הצדדים.

ביום 12/6/2025 התקיים דיון הוכחות והמצהירים נחקרו על תצהיריהם. בסיום הדיון נקבע התיק לסיכומים.

ביום 26/8/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.

ביום 26/11/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכן החלטה זו.

טענות הצדדים

טענות העוררת

- העוררת היא בעלת הבניין בו מצוי הנכס. הנכס מחויב בארנונה מיום 1/12/2023 בשטח 205 מ"ר בסיווג משרדים.
- מדובר בשטח לא בר חיוב בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ג לצו הארנונה, ועל פי הפסיקה היותו מרוצף אינו גורע מכך.
- לחילופין, מדובר בשטח משותף שאינו בר חיוב בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה; מדובר בשטח המשמש את דיירי הבניין כולם לטובת עישון, מפגש וכיו"ב בדומה ללובי שאינו מחויב. הכניסה לגג היא מחדר המדרגות הראשי של הבניין בלבד והוא נמצא בקומה נפרדת משאר נכסי הבניין. הדלת לגג פתוחה במהלך היום ואנשים עולים אליו באופן חופשי. בהתאם להסכמי השכירות, חלה חובה על הדיירים לשאת בחלקם היחסי בגין שטחים משותפים במבנה. גם בדו"חות הביקורת שנערכו על ידי חוקר המשיב צויין תחת התייחסות הלקוח כי הנכס משמש את כלל המחזיקים בבניין. החוקר לא בדק זאת בעצמו. הנכס עומד בתנאים שנקבעו בפסיקה: נמצא מחוץ לשטחי המחזיקים ומשמש יותר ממחזיק אחד.
- לחילופין יש לסווג את הגג בסיווג מוזל, כגון תעשייה ומלאכה, על פי ייעודו של הבניין, או קרקע תפוסה, מחסן, אולם אירועים, ובכל מקרה לא בתעריף משרדים.

עיקר טענות המשיב

- מדובר בשטח מרפסת גג בת חיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה, בו נקבע כי בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך הבניין לרבות מרפסות. בבחינת השאלה האם מדובר במרפסת או גג יש להכריע על פי ייעודו והשימוש הספציפי בו בנסיבות המקרה והמבחן הינו פונקציונאלי. בהתאם לפסיקה, גגות אינם פטורים באופן גורף מתשלום ארנונה והיות הגג בר חיוב תלוי בנסיבותיו של המקרה.
- מדובר בשטח המצוי בחזקתה ושליטתה של העוררת בלבד והוא לא נועד לתכלית קירוי כי אם לתכלית מרפסת. הנכס מרוצף בדק בחלק ובשאר הנכס קיים דשא סינטטי. נמצאים בו שולחנות וכסאות רבים, ספות וכסאות נוח.
- העוררת היא המחזיקה ובעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ואין מדובר בשטח משותף. העוררת היא בעלת הזכויות בבניין בו מצוי הנכס. בדיון ההוכחות אמנם טען העד

לראשונה כי קיימת חברת ניהול לבניין, אך טענה זו לא עלתה בהשגה, בערר ובסיכומים. מדובר בהרחבת חזית אסורה.

- העוררת צירפה הסכמי שכירות מול שני שוכרים בבניין ולא צורף אליהם הסכם ניהול המלמד על קיומה של חברת ניהול.
- כל עוד לא הוכח אחרת, העוררת מתפקדת בפועל כחברת הניהול של הבניין ומאפשרת את הכניסה אליו באמצעות נציגיה ושלוחה. העד מטעם העוררת העיד כי במהלך היום הדלת פתוחה, יש בבניין מנהל בית, לבניין יש מערכות והוא נסגר מהשעה 19:00 וכן שירותי השמירה מסתיימים בשעה 19:00. מכאן כי העוררת היא הנהנת העיקרית בנכס והנכס משמש אותה לצורך מתן השירותים לדיירי הבניין: ברצותה היא מתירה את השימוש בגג וברצותה היא מונעת אותו.
- מדובר ביחידת חיוב עצמאית, שהעוררת נהנת ממנה. על פי מבני הפסיקה, אין מדובר בשטח משותף ולעוררת החזקה הבלעדית בו.
- טענת העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג מוזל אינה עולה בקנה אחד עם הוראות הדין והפסיקה ודינה להידחות על הסף.

דיון והכרעה

עיינו בדו"ח הביקורת ובתמונות שצורפו לדו"ח, כמו גם בתמונות שצירפה העוררת.

התמונות מלמדות בבירור על שימוש בגג כמרפסת: מדובר בשטח מטופח מאד, מרוצף בחלקו בדק ובחלקו בדשא סינטטי, נמצאת בו צמחייה מטופחת בכדים, ריהוט גן יוקרתי הכולל כסאות נוח, בר, כסאות בר, הצללה אסתטית מפני השמש ועוד.

העד מטעם העוררת העיד בדיון ההוכחות כי "אנשים עושים שם הפסקות צהריים, הפסקות אוכל, הפסקות סיגריה, החברות יכולות לעשות שם הרמת כוסית בחג. אין שימוש ספציפי של חברה זו או אחרת".

עדות העד מטעם העוררת תואמת את התייחסות הלכות בעת הביקורת, במהלכה ציין דורון מטעם העוררת כי השטח משמש את כלל המחזיקים בבניין.

העובדה שמדובר בשטח מטופח, שהשימוש בו על ידי דיירי הבניין מובהק ברור, מובילה למסקנה כי מדובר בשטח בר חיוב בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה, זאת בהתאם למבחן הפונקציונאלי ונסיבות מקרה זה.

האם מדובר בשטח משותף? אין מחלוקת כי העוררת היא בעלת הבניין וכן אין מחלוקת כי הכניסה לשטח הגג היא מחדר המדרגות של הבניין. העד מטעם העוררת העיד בדיון ההוכחות כי במהלך היום הדלת לגג פתוחה וכי עליו לבדוק עם מנהל הבית האם היא ננעלת בשעות הלילה. העד העיד כי ישנן מערכות אוטומטיות והבניין/ שירותי השמירה בו מסתיימים בשעה 19:00. אין בפנינו ראיה לכך שהשוכרים השונים בבניין קשורים בטיפוח הגג, מחלקים ביניהם את הנטל הקשור בו, כי ציוד כלשהו בגג שייך למי מן השוכרים או כי הם מתאמים בינם ובין עצמם את אופני השימוש בו ושעות פתיחתו וסגירתו.

על אף עדותו של העד מטעם העוררת, לא הוכח כי בבניין חברת ניהול וטענה זו נטענה לראשונה בשלב מאוחר, ללא כל תימוכין, ולא נטענה בהשגה ובערר. לא הוצג חוזה ניהול בין מי מהדיירים וחברת הניהול או בין העוררת וחברת הניהול – ראיות שבנקל להציג.

מכלל האמור עולה כי העוררת, כבעלת הבניין, היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח נושא הערר: היא זו שפותחת אותו לשימוש הדיירים בבניין וסוגרת אותו על פי החלטתה ולמעשה יש לראותה כמי שמעניקה לדיירים את אפשרות השימוש בגג לפי שיקוליה כחלק משירותי הבניין.

באשר לסיווג; אין בפנינו כל ראיה לפעולות שנעשות בשטח הגג, אשר יצדיקו את סיווגו כתעשייה ומלאכה או כמחסן והטענות נטענו בסתמיות ללא כל ראיה. משמדובר בגג בו נעשה שימוש כמרפסת להפסקות צהריים, הפסקות אוכל ואירועי חברה כאלה ואחרים – מדובר בנכס שאינו משמש למגורים, ולכן סיווגו בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה נעשה כדין.

סוף דבר;

דין הערר להידחות.

אין באמור כדי למנוע מהעוררת לפנות למשיב להציג את ראיותיה לקיומה של חברת ניהול בבניין ואזי המשיב ישקול העברת החיוב על שם חברת הניהול. ראיות כאמור לא הוצגו וטענה זו לא נטענה, כאמור, בהשגה.

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

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140026631

140027055

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: רמות סי. יו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס מרחוב ראול ולנברג 18א בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 10817316 ח-ן 2000416036 (להלן: "הנכס").

על קצה המזלג יוסבר, כי החלטה זאת עוסקת בשאלת סיווג שטחים טכניים.

כללי

1. ביום 1.5.24 הודיע המשיב לעוררת כי החל לחייב מספר שטחים בשטח כולל של 285 מ"ר.
2. בעקבות האמור פנתה העוררת בהשגה ושם טענה כי מדובר בשטח משותף, שאינו טכני.
3. ביום 29.7.24 המשיב דחה את הטענה וטען, כי מיכל לריקון מים דלוחים, חדר חשמל ותקשורת, חדר מאיידים וארון כיבוי אש הם שטחים טכניים וברי חיוב על פי סעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה.
4. המשיב הסתמך על ממצאי ביקורת שערך חוקר חוץ מטעמו ביום 6.9.23.
5. העוררת הגישה כתב ערר ביום 18.9.24 שם חזרה על טענותיה. העוררת הוסיפה טיעון בנוגע לאיחוד שטחים. כבר כעת נבהיר כי לא מצאנו לקבל את הטענה החדשה בהיותה הרחבת חזית אך גם לגופה, שכן לא מצאנו כי המשיב הפעיל שיקול דעת לקוי בנושא.
6. המשיב הגיש כתב תשובה לערר ביום 6.2.25 וחזר על עמדתו, כי מדובר בשטחים טכניים ברי חיוב וכי העוררת בהיותה חברת הניהול בבניין היא החייבת.
7. התיק נקבע להוכחות בהחלטה מיום 27.3.25.
8. ביום 8.5.25 הגישה העוררת תצהיר מטעם מר אלירן טליאס, אשר הבהיר כי הוא מנהל המתחם. בתצהיר חזר בקצרה על עמדת העוררת וצרף תמונות של השטח במחלוקת.
9. ביום 8.6.25 ניתנה החלטה על איחוד העררים בכותרת למעלה.

10. ביום 13.7.25 הגיש המשיב תצהיר מטעם מר אלי עמוס, חוקר חוץ שערך את הביקורת בנכס. התצהיר הפנה לדו"ח הביקורת.
11. ביום 15.7.25 נערך דיון הוכחות במסגרתו נחקר מר טליאס, אשר אישר כי המחלוקת מצומצמת לשטח בגודל 110 מ"ר בלבד.
12. הוא אישר כי העוררת היא שמחזיקה בשטח במחלוקת.
13. הוא תיאור את המיקום של ארון התקשורת (לגרסתו בתוך פיר) במסדרון המוביל לכניסה אחורית וממ"ק.
14. מר טליאס הפנה לתמונות בתצהירו.
15. מר עמוס, החוקר מטעם המשיב, נחקר ואישר כי החיוב נבע מביקורת יזומה של המשיב.
16. ביום 26.8.25 התקבלו סיכומי העוררת שם התייחסה העוררת לטענה כי לא מדובר בשטחים טכניים, כי מדובר בשטחים משותפים וכי אין לחייבם. העוררת צרפה טבלה מפורטת של טענותיה. כמו כן טענה כי חיוב הפיר אינו תקין, שכן יש לחייב רק פעם אחת ולא בכל קומה.
17. ביום 6.11.25 התקבלו סיכומי המשיב. המשיב טען כי השטח מוחזק על ידי העוררת בתור חברת הניהול. בתמצית טען העורר כי מדובר בשטחים טכניים שמוחזקים על ידי העוררת ולכן ברי חיוב.

דיון

18. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי דין הערר להידחות.
19. למעשה אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים.
20. מדובר במערכות שונות המוחזקות על ידי חברת הניהול, העוררת.
21. מדובר בשירותים/ חדר אחזקה וניקיון, חדרי חשמל ותקשורת, ארונות אינסטלציה, כיבוי אש ופאנל כבאים כמו גם מיכל ריקון מים דלוחים.
22. הסעיף הרלוונטי הינו סעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה הקובע כי **"שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת הניהול או הבית יחויבו במלואם"**.
23. לשון הסעיף אינה ברורה דיה, אך למיטב הבנתנו ובהסתמך על פסיקת בתי המשפט הנכבדים נראה שניתן לקבוע כי הרשימה עוסקת בשטחים המשמשים למערכות תפעול ותחזוקת בניין, שאינו בניין למגורים, וזאת להבדיל משטחים משותפים "רגילים" שגם אם

הם באחריות חברת הניהול אינם ברי חיוב. כך למשל חדרי מדרגות, מסדרונות וחדרי שירותים.

24. במקרה דנן מצאנו כי השטח במחלוקת הינו שטח טכני. חדרי חשמל, ארונות אינסטלציה, ושטחי "הגנת אש" הינם מערכות הנדרשות לתפעול הבניין, באחריות חברת הניהול, בהחזקת חברת הניהול ולפיכך ברי חיוב.

25. לגבי טענת העוררת בנוגע לפיר- הטענה נטענה לראשונה בסיכומי העוררת ואפילו לא הוזכרה בתצהיר מטעמה. זאת ועוד, לא שוכנעו כי מדובר בפיר ולא צורפו ראיות לתמוך בטענה.

סוף דבר

26. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

27. בנסיבות של הליך זה תישא העוררת בהוצאות המשיב בסך של 8,000 ש"ח. ההוצאות יושלמו בתוך 30 יום מיום המצאת החלטה זאת.

ניתן בהעדר הצדדים היום : _____.

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 : רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר : עו"ד משה קורן

יו"ר : עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית : ענת לוי