



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

תאריך : ד בטבת תשפ"ו
24.12.2025
מספר ערר : 140027337 / 11:20
מספר ועדה: 12959

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

העורר/ת: א.ארז מהנדסים יועצים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

עפ"י סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה בשטח הבניין נכלל כל שטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה. הסברנו לעורר כי אין כל סעיף בצו הארנונה המאפשר להחריג את השטח שבמחלוקת משטח המרפסת בכללותו, גם אם השימוש שניתן לעשות בשטח זה הינו מצומצם ביותר. עפ"י התמונות שהוצגו מדובר בשטח שגודלו כ- 11 מ"ר ורוחבו כ- 60 ס"מ, ניתן לעבור בו, גם אם בקושי, ויש גישה אליו מן המרפסת שמקיפה את הנכס. לאור האמור, על אף הגבוליות של המקרה, החלטנו לדחות את הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.12.2025.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רו"ח ישראלי יעקב

חבר: עו"ד הרן ראובן

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027317

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: אברהים מוסא

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב חיים לסקוב 4 תל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000250529 ח-ך לקוח מס' 11490321 ששטחו 34 מ"ר המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

העורר טוען בכתב הערר כי הנכס אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. העורר צירף לכתב הערר תמונות של הנכס.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 16/6/2025 עלה כי מצבו של הנכס אינו מזכה בפטור המבוקש.

ביום 9/9/2025 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 להעניק לנכס פטור מארנונה בהיותו לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 16/6/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

הצדדים יודיעו בתוך 7 ימים האם ניתן לתת החלטה בתיק על סמך החומר בתיק הערר ללא קיום הליך הוכחות הכולל הגשת תצהירים, חקירת עדים והגשת סיכומים.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

ביום 10/9/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה בתיק על סמך הטענות והחומר בתיק הערר.

ביום 4/11/2025, לאחר מספר תזכורות מטעם המזכירות, העורר הגיש תמונות עדכניות של הנכס לאחר השיפוץ שנערך בו. בתמונות נראית מספרה משופצת הכוללת ציוד המתאים לשימוש של מספרה. העורר הפנה במסגרת הודעה זו גם לתמונות הנכס לפני השיפוץ שצירף בעבר.

מכאן החלטה זו.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

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

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

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

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

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

...

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

עיינו בדו"ח הביקורת של המשיב ובתמונות שצורפו ממועד זה וכן בתמונות שצורפו על ידי העורר.

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**.

על פי הראיות שבפנינו, בנכס נערך שיפוץ לטובת הקמת מספרה. השיפוץ נמשך ככל הנראה כחודש. בתמונות מעת הביקורת נראה הנכס כשהוא שלם, קירותיו שלמים, התקרה שלמה, דלתות פנים מותקנות, כלים סינטטיים מותקנים, קיים גרם מדרגות לקומת גלריה, קיימת ריצפת פרקט ובחלק מן הנכס בטון מוחלק. בעת הביקורת עדכן העורר את החוקר מטעם המשיב כי צפי העבודות בנכס – חודש.

בתמונות שצירף העורר לאחר השיפוץ, אכן נראית מספרה חדישה ומודרנית, אולם ההבדל העיקרי מן התמונות שצולמו בעת הביקורת הינו בצידו החדש בנכס ולא נצפה שינוי רדיקלי במבנה הנכס (להבדיל משיפוץ קוסמטי): גודלו, קירותיו, התקרה, המפתחים (חלונות ודלתות) וכיו"ב.

מאחר ואין בידינו ראיות להיקף שיפוץ משמעותי, ולאור העובדה שהנכס נצפה בעת הביקורת כשהוא שלם, ובשים לב להוראות הדין והסיקה, לפיהן אין די בכל שיפוץ קוסמטי כדי להצדיק הענקת פטור מארנונה, מצאנו כי בנסיבות מקרה זה אין מקום להעניק לנכס את הפטור המבוקש.

יש לזכור כי לשונו של סעיף 330 שעניינה "נהרס בניין... או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" וכן תקופות הפטור הארוכות הנזכרות בסעיפי המשנה, מלמדות על כוונת המחוקק למצב של **הרס הנכס או נזקים קרדינליים, שאינם בבחינת שיפוץ שגרתי והכנת נכס לשינוי בשימוש בו ובוודאי שאיננו מתייחס לסיטואציה זמנית של שיפוץ**. יש גם לזכור שאת שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק ברובם גם לנכס שאין בו שימוש, כבענייננו.

סוף דבר ;

הערר נדחה.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ד בטבת תשפ"ו
24.12.2025
מספר ערר : 140027151 / 09:50
מספר ועדה: 12959

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

העורר/ת: אדטו שלי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת המשיב הערר מתקבל. הנכס יסווג כחדר עבודה של אמן.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.12.2025.

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

חבר: רו"ח ישראלי יעקב

חבר: עו"ד הרן ראובן

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027126

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררים: אהרון קצרגינסקי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב יוחנן הורקנוס 23 תל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000174194 ח-ן לקוח מס' 10138035 ששטחו 61 מ"ר המסווג כ"משרדים".

העורר טוען בכתב הערר כי הנכס אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, בעקבות פיצוץ קשה של צינור מים בדירת המגורים מעל משרדו. לפי תיאורו, המים פרצו דרך הבטון לתקרה, למערכת החשמל שניזוק לחלוטין והובילה לקריסת התקרה ולכך שהמשרד התמלא בעובש/ פטרת בצורה חריפה שלא איפשרה לשהות במקום.

העורר צירף לכתב הערר תמונות של הנכס אשר תומכות בתיאור האמור. בנוסף, צורפה חוות דעת מאת השמאי אמיר דנון שאמד את היקף הנזק בערך כינון בסך 65,000 ₪ ובערך ריאלי בסך 43,300 ₪.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורות שנערכו ביום 2/4/2025 וביום 18/5/2025 עלה כי מצבו שחל הנכס אינו מזכה בפטור המבוקש, וכי למעט שיפוץ קל הדרוש לנכס, הנכס במצב תקין ויש בו ציוד רב.

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 בעקבות פיצוץ בצנרת הבית של דירה סמוכה, נגרם לנכס נושא הערר נזק שמצדיק הענקת פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורות מיום 2/4/2025 ומיום 18/5/2025 הנכס במצב תקין ונותר בו ציוד רב.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה בתיק על סמך הערר וכתב התשובה מבלי לקיים דיון הוכחות הכולל הגשת תצהירים וחקירת עדים."

ביום 1/9/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה בתיק על סמך הטענות והחומר בתיק הערר.

ביום 10/9/2025 ניתנה החלטה נוספת על ידי יו"ר הוועדה לפיה הוועדה ממתינה לעמדת העורר.

עמדת העורר לא הוגשה ומכאן החלטה זו.

סעיף 330 לפקודת הערירות קובע כך :

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

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

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

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

182, 187 (1969) - השופט, כתארו אז, יי כהן; 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'...

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

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

עיינו בדו"ח הביקורת של המשיב והתמונות שצורפו ממועד זה וכן בתמונות שצורפו על ידי העורר ובחוות הדעת מטעם השמאי.

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**.

על פי הראיות שבפנינו, בעקבות נזילת מים מן הדירה מעל הנכס, משרדו של העורר ניזוק מפגעי רטיבות.

אילו הנכס היה ריק מכל חפץ, ייתכן והיה מקום לשקול להיענות למבוקש: על פי התמונות שצירפו העורר והמשיב, חלקי תקרה שלמים נראים מכוסים בטחב וחלקי תקרה ניתקו ממנה ונפלו לריצפה. והתקרה והקירות ספוגים במים באופן שחלקים גדולים מהם חשופים ללא טיח וללא כיסוי.

עם זאת, המשרד לא פונה מתכולתו ונראה בו ציוד רב, לרבות ריהוט, גופי תאורה, מדפים, מטבח וכלי מטבח, מוצרי חשמל, ספרים ועוד. לשונו של סעיף 330 לפקודת העיריות **ברורה**, והוא מתייחס למצב בו לא ניתן לשבת בו והוא ריק מכל חפץ, ובלשון הסעיף: לא ניתן להשתמש בו ואין

משתמשים/ יושבים בו. העובדה שבנכס נמצא ציוד רב מלמדת על שימוש של העורר בנכס, במשמעותו של המונח "שימוש" בדיני הארנונה, ולכן, על אף הנזק שנגרם, לשונו של הסעיף אינה מאפשרת להעניק את הפטור לנכס בו נמצא ציוד רב.

לכך מצטרפת העובדה שהיקף השיפוץ הנדרש, כפי שהוערך על ידי השמאי מטעם העוררת, אינו גבוה (43,000-65,000 ₪) ומלמד כי על אף נזקי הנזילה האפשרות להשמיש את הנכס במהירות ובעלות סבירה – קיימת, ומכאן המסקנה כי אין מדובר בנזק קרדינאלי ומשמעותי אליו התכוונה הפסיקה.

סוף דבר ;

כאשר נעשה בנכס שימוש בפועל, לשון סעיף 330 לצו הארנונה אינה מאפשרת להעניק את הפטור המבוקש. הפטור מארנונה לפי סעיף זה ניתן רק במקום בו לא נעשה בנכס כל שימוש ולא ניתן לעשות בו כל שימוש. לכן, אין מדובר במצב שיכול לאפשר הענקת הפטור מארנונה.

יש לזכור כי לשונו של סעיף 330 שעניינה "נהרס בניין... או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" וכן תקופות הפטור הארוכות הנזכרות בסעיפי המשנה, מלמדות על כוונת המחוקק למצב של **הרס הנכס או נזקים קרדינאליים**, שאינם בבחינת שיפוץ שגרתי והכנת נכס לשינוי בשימוש בו ובוודאי שאינו מתייחס לסיטואציה זמנית של שיפוץ ותיקון נזילות. יש גם לזכור שאת שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק ברובם גם לנכס שאין בו שימוש.

לאור כל האמור, אנחנו סבורים כי היקף השיפוץ המוערך בנכס, בשילוב העובדה שנתרו בו פרטי ריהוט וציוד רבים והוא אינו ריק – אינם מצדיקים לראות בו כנכס לא ראוי לשימוש ולפטור אותו מתשלום.

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 החלטה.

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026415

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: ג'י על היס אחזקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב רציף העליה השניה 105 תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000369985 ח-ן לקוח מס' 10456523 ששטחו 1,985 מ"ר בסיווג "אולם אירועים" ונכס מס' 2000484304 ח-ן לקוח מס' 11414520 ששטחו 168 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה.

לטענת העוררת, אין לחייב את שטח הגג שלא נעשה בו שימוש, יש לחייב את שטח המטבח על פי השימוש שנעשה בו ואין לחייב את שטח החצר המהווה חלק משטח הרחוב. העוררת מפנה להסכם פשרה בין הצדדים שתוקפו מיום 1/1/2015 ועד ליום 31/12/2017.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי טענות העוררת נדונו והוכרעו על ידי הוועדה במסגרת ערר 140025045 והעוררת לא הצביעה על שינוי במצב העובדתי ו/או בדין שיצדיק בחינה מחודשת של טענתיה. עוד טוען המשיב כי תוקף הסכם הפשרה פג זה מכבר וכי חיוב הנכסים נעשה כדין.

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 העוררת כי יש לסווג חלק מן השטח בו היא פועל בסיווג תעשייה או מחסנים. זאת בעוד העוררת מחויבת בארנונה על פי סיווג אולמות אירועים וחלק מן השטח מסווג כקרקע תפוסה.

המשיב טוען כי יש לדחות את הערר על הסף בשל קיומו של מעשה בי דין; החלטת הוועדה בערר 140025045.

העוררת תגיש בתוך 21 יום תגובה לבקשה לדחיית הערר על הסף ותפרט האם חל שינוי עובדתי לאחר החלטת הוועדה. טענות עובדתיות יתמכו בתצהיר.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 22/10/2025 קבעה יו"ר הוועדה בהחלטה כי בהיעדר תגובה מטעם העוררת עד כה התיק יועבר לכתובת החלטה.

עד למועד כתיבת שורות אלו לא התקבלה תגובה מטעם העוררת.

מכאן החלטה זו.

ביום 2/7/2024 ניתנה החלטה על ידי הוועדה בהרכב זה בערר 140025045. החלטה הוועדה התייחסה לכלל הטענות שנטענו בערר נשוא החלטה זו, ודנה בטענות העוררת ביחס לשטח הגג ללא שימוש, שטח החצר / מרפסת ושטח המטבח/ שטחי אחסון. הוועדה אף התייחסה בהחלטתה להסכם הפשרה שתוקפו פג. **הערר התקבל בחלקו.**

בערר שבפנינו אין כל אזכור להחלטת הוועדה שהכריעה בטענות העוררת והעוררת לא טרחה להגיש התייחסות להחלטת הוועדה ובפרט לא פירטה שינוי נסיבות שחל המצדיק דיון מחודש בטענותיה.

לאור האמור, אנו דוחים את הערר בשל קיומו של מעשה בית דין.

לפנים משורת הדין איננו מטילים 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 ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : ד בטבת תשפ"ו
24.12.2025
מספר ערר : 140026967 / 08:43
מספר ועדה: 12959

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

העורר/ת: גנזל מירה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הוועדה אינה מוסמכת לדון בחיוב העורר ביחס לשנים קודמות. מאחר ואין מחלוקת ביחס למדידה שביצעה העירייה, וברור כי העורר חויב ביתר, אולם התיקון בוצע רק החל ממועד המדידה בפועל; ולאחר שהעורר הצהיר בפנינו כי לא חל כל שינוי בשטח הדירה, אנו סבורים כי מן הדין ומן הצדק לתקן את שטח החיוב החל מתחילת שנת המס הרלבנטית. שמענו את טענת המשיב כי הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענת העורר מכיוון שהחלטת המשיב אינה פוגעת בו, אולם אנו סבורים כי בנסיבות מקרה זה מדובר בעיוות דין והפגיעה באה לידי ביטוי בכך ששטח החיוב לא תוקן מתחילת שנת המס.

הערר מתקבל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.12.2025.

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 ישראלי יעקב

חבר: עו"ד הרן ראובן

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: וונדר ג'יי קפה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

ה ח ל ט ה

1. ערר זה עניינו בסיווג שטחים שמחוץ למבנה בית הקפה אותו מפעילה העוררת – בית קפה בשם "ארקפה" ברחוב הברזל 21 ת"א – יפו. בהחלטה מיום 21/12/25 אוחדו העררים שבכותרת לבקשת הצדדים ולפיכך ההחלטה להלן בערר 140026355 תחול גם על ערר 140027528.
2. בערר שהוגש ביום 26.6.24 טענה העוררת כי מיום כניסתה לנכס בשנת 2013 היא נדרשה לשלם ארנונה עבור שטח הנכס הבנוי בלבד, קרי פנים בית הקפה, ואילו עבור השטחים שבשימושה מחוץ לבית הקפה לא נדרשה לשלם ארנונה אלא שילמה אגרה בגין היתר להצבת שולחנות וכסאות ברחוב ועל שטח המדרכה, לפי חוק העזר לתל אביב יפו (שמירת הסדר והניקיון). מתחילת שנת 2024 החל המשיב לחייב את העוררת בתשלום ארנונה בגין השטחים שמחוץ לבית הקפה ובהתאם גדל השטח לחיוב מ 235 מ"ר ל 588 מ"ר. השגה שהגישה העוררת למנהל הארנונה נדחתה ומכאן ערר זה.
3. תשובת המשיב הוגשה ביום 12.08.2024. בתשובתו הודיע המשיב כי בעקבות ביקורת נוספת, הוקטן שטח החיוב על העוררת ל 476 מ"ר, וכי נותרו במחלוקת שני שטחים שמחוץ לבית הקפה:
שטח של 191.82 מ"ר המחויב בחיוב רגיל כחלק משטח בית הקפה, כאשר לטענת העוררת יש לחייבו ב50% משטחו בלבד לפי סעיף 1.3.1 ט' לצו הארנונה.
שטח של 68.2 מ"ר המחויב במחצית משטחו כחצר בית הקפה, ואשר לטענת העוררת אינו מוחזק על ידה.
4. ביום 26.08.24 ניתנה החלטת יו"ר הוועדה ובה נקבע בין השאר:
"כעולה מכתב התשובה שהוגש על ידי המשיב, המחלוקת בין הצדדים צומצמה והיא נוגעת לשני עניינים:

- שטח שגודלו 191.82 מ"ר; לטענת העוררת מדובר בשטח העונה על התנאים הקבועים בסעיף 1.3.1 ט' לצו הארנונה ויש לחייב רק מחצית מן השטח בארנונה. לטענת המשיב אין מדובר בחצר כי אם בשטח בנוי המהווה חלק בלתי נפרד מבית הקפה ויש לחייבו במלואו. שטח שגודלו 68.2 מ"ר; לטענת העוררת היא אינה מחזיקה בשטח זה. לטענת המשיב העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס זה.
- משמדובר במחלוקת עובדתית, התיק נקבע להוכחות..."
- החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.
5. ביום 19.01.2025 הגישה העוררת תצהיר מטעמה חתום ע"י הבעלים מר שמעון גרשון. ביום 04.03.2025 הגיש המשיב את התצהיר מטעמו. המצהיר מר אריאל שרעבי חוקר שומה באגף חיובי הארנונה של עיריית ת"א יפו הגיש יחד עם התצהיר את דו"ח הביקורת שערך בנכס ביום 26.06.2024, אלחו צורפו תשריטי הנכסים ותמונות שצולמו ע"י העד.
6. דיון הוכחות בפני הוועדה התקיים ביום 02.04.2025. בדיון נחקרו המצהירים מטעם שני הצדדים. סיכומי העוררת הוגשו ביום 06.05.25 וסיכומי המשיב ביום 09.06.25.

טענות העוררת

7. העוררת טענה בכתב הערר ובתצהיר מטעמה, כי בכל השנים שלפני 2024 היא לא חויבה כלל בארנונה בגין שטחים שמחוץ למבנה בית הקפה עצמו, אלא ששטחים אלו הוגדרו כ"רחוב" ע"י המשיב והעוררת שילמה לעיריית ת"א יפו אגרה להצבת שולחנות וכסאות ברחוב מכח חוק העזר העירוני לשמירת הסדר והניקיון. בערר זה העוררת אינה טוענת כנגד זכותו של המשיב לשינוי הסיווג וחיובה העקרוני בארנונה לשטחים שמחוץ לבית הקפה, אלא טוענת כנגד הסיווגים "הארנונאיים" של השטחים בהם חויבה. המחלוקת שבין הצדדים צומצמה לשני שטחים מתוך השטחים המקיפים את בית הקפה:
- 7.1 שטח אחורי – 62.20 מ"ר (שטח זה מסומן בתשריט שצורף לדו"ח הביקורת מטעם המשיב (נספח א' לדו"ח באות C ונצבע בצבע צהוב ירקרק).
- העוררת טוענת כי היא אינה מחזיקה כלל בשטח זה המשמש כמעבר לציבור, לפיכך אין לחייבה כלל. לחילופין, הזיקה של העוררת לשטח זה היא מינימלית ואיננה הופכת אותה למחזיקה בשטח. לפיכך לכל היותר ניתן לחייב אותה לעניין שטח זה כ"קרקע תפסה" לפי סעיף 4.2.1 לצו הארנונה כפי שחויב בעבר, ולא כחיוב של חצר בית הקפה כפי שמחייב המשיב לאחר השינוי.
- 7.2 שטח קדמי – 191.82 מ"ר (צבוע בנספח א' לדו"ח המצהיר מעם המשיב בצבע כתום). זהו שטח פתוח ללא קירוי מחוץ לשטח בית הקפה. העוררת מציבה בו שולחנות וכסאות תחת כיפת השמים. שטח זה אינו בנוי ומהווה את חצר בית הקפה. שטח זה מתאים לטענת העוררת להגדרת סעיף 1.3.1 ט' לצו הארנונה ובהתאם יש לחייב אותו בשיעור של 50% משטחו בלבד. לטענת העוררת תכלית ההטבה שבסעיף 1.3.1 ט' לצו הארנונה היא להקל על הנישום בחיוב שטח לא מקורה שמחוץ למבנה בית הקפה, שמופקת ממנו הנאה כלכלית פחותה לעומת השטח במבנה עצמו, וכי מדובר בסעיף חוק ספציפי המתאים למקרה שבפנינו.

טענות המשיב

8. לעניין השטח האחורי, מוסכם על המשיב כי מדובר בשטח המשמש כמעבר ציבורי, אולם לטענתו העוררת היא הנהנית העיקרית מהשטח והיא המשתמשת העיקרית שבו. את "השימוש העיקרי" רואה המשיב בכך כי קיימת במבנה בית הקפה דלת אחורית של המטבח הפונה לאותו מעבר ציבורי וכי הטבחים של בית הקפה עושים שימוש באותה דלת. לשיטת המשיב, מאחר וכאמור העוררת היא הנהנית העיקרית מהשטח, יש להטיל עליה את החיוב בארנונה ולא להטילו על הציבור הרחב. לכל הפחות יש לחייב את השטח במחצית משטחו לפי סעיף 1.3.1 ט' לצו הארנונה.
9. לעניין השטח הקדמי טוען המשיב כי מדובר בשטח שמוגבה ממפלס הרחוב ונמצא במפלס בית הקפה. כמו כן לטענת המשיב לפחות חלק מהשטח מקורה, ולפיכך ניתן להתייחס לשטח שבמחלוקת כ"סככה" שיש לחייבה במלואה. השטח הקדמי הוא שטח בנוי וקבוע ומהווה חלק בלתי נפרד מבית הקפה, בין אם הוא מקורה ובין אם לאו. לפיכך לטענת המשיב אין הצדקה להתייחס לשטח זה מבחינת חיוב הארנונה באופן שונה מבית הקפה גופו, ויש לחייבו בחיוב עסקי רגיל. את סעיף הפטור החלקי שבצו הארנונה, יש לפרש לפי ההלכה הנוהגת בפירוש מצומצם ולהחילו אך ורק במקרים מובהקים וברורים. מקרה זה איננו מובהק ולפיכך אין להחיל את סעיף הפטור.

דיון והכרעה

10. בית הקפה המוחזק ע"י העוררת, שהוא בית קפה ברשת "ארקפה" נמצא ברח' הברזל 12א' על שטח קרקע שבין רחוב הברזל עצמו שממזרח לשטח, ובין בניין משרדים שבקומת הקרקע שלו שדרת חנויות, הנמצא ממערב לשטח. ניתן לראות את הבניין המסחרי בתמונות שצורפו לתצהיר העד מטעם המשיב ברקע בעמ' 14, 15, 17, 18. ממול לבית הקפה מצידו המזרחי של רחוב הברזל, נמצא בית החולים "אסותא". קיימת תנועה ערה של עוברים ושבים בשבילים שמסביב לבית הקפה בין אזור בית החולים לבין הבניין המסחרי ולבין רחוב הנחושת והחנוונים שבאותו רחוב.
11. המחלוקת בערר זה לאחר שצומצמה כפי שהודיעו הצדדים, נותרה לגבי שני שטחים שמחוץ למבנה בית הקפה עצמו.
- 11.1 שטח אחד בעורף בית הקפה ששטחו 68.20 מ"ר. בתשריט שטח המבנה שהוגש ע"י המשיב כנספח א' לדו"ח ממצאי ביקורת מיום 26.96.2024 שביצע חוקר השומה מר אריאל שרעבי, סומן שטח זה באות C ונצבע בצבע צהוב ירקרק. על השטח רשומה הערה שנרשמה ככל הנראה ע"י מי שהכין את התשריט עבור המשיב: "חצר / מעבר למסעדות לא מקורה". (להלן: "השטח האחורי")
- 11.2 שטח בחזית בית הקפה ולאורך הקיר המזרחי של בית הקפה, ששטחו 191.82 מ"ר. שטח זה נצבע בצבע כתום ע"י חוקר השומה מטעם המשיב על גבי אותו נספח א' לדו"ח ממצאי הביקורת (להלן: "השטח הקדמי"). ההערה המופיעה על גבי התשריט לגבי השטח הקדמי זהה להערה המופיעה על השטח האחורי המסומן "C" דהיינו, "חצר / מעבר למסעדות לא מקורה". במקרה זה ההערה משתרעת גם על שטח נוסף שסומן באותו תשריט באות "A", אשר ככל הנראה נמצא ע"י המשיב כי ראוי לגרוע אותו מהשטח המחויב, ולכן אינו בגדר המחלוקת בפנינו.

אין חולק כי על השטח הקדמי מציבה העוררת שולחנות וכיסאות, השטח משמש באופן שוטף את לקוחות בית הקפה, בכפוף למזג האויר, וכן כי השטח מהווה חלק מעסק בית הקפה.

12. לעניין השטח האחורי, הוצגו בפני הוועדה תמונות שצילם העד מטעם המשיב (עמ' 17 לתצהירו). בתמונות נראה שביל שהיה שומם מאדם באותה עת ונראה גם החלק האחורי (הצפוני) של מבנה המסעדה.

העד מעם המשיב העיד לעניין שטח זה:

"ת: הייתי במקום. הגעתי לשם עם קטנוע. החניתי את הקטנוע בין רחוב הנחושת לברזל. ירדתי מהקטנוע והלכתי לכוון בית הקפה ברגל.

ת: בהתייחס לשרטוט בנספח 1ט' – לפי דעתי עברתי דרך השביל מרחוב הנחושת. לא היה מחסום או גדר. השביל פתוח..."

העד מטעם העוררת העיד לעניין שטח זה:

ת: לשאלה אם הלקוחות עוברים גם בשטח השני, אני משיב שאני מניח שהלקוחות עוברים אבל לא רק הם. מדובר במעבר גם לבניינים אחרים וגם לבניין של אסותא. יש שם דלת למטבח שלנו. השטח האחורי מופיע בעמוד 17 לתצהיר המשיב. הדלת למטבח נמצאת בתמונה הימנית למטה היכן שרואים עגלת סופרמרקט. הטבחים נכנסים משם"

13. המסקנה העולה מהראיות שהובאו בפני הוועדה היא, כי השטח האחורי אינו מהווה חלק משטח בית הקפה וכי הזיקה של בית הקפה לשטח זה היא מינימלית. מדובר בשביל ציבורי שעיקר שימושו כמעבר ביו רחוב הברזל מצד אחד לבין המבנה המסחרי שממערב לבית הקפה וכן לרחוב הנחושת. העובדה כי קיימת דלת אחורית של מטבח בית הקפה ומדי פעם נעשה שימוש בדלת זו לכניסת ויציאת טבחים, אינה משנה את אופי השטח האחורי. הדבר דומה לרחוב או מדרכה ציבורית שאיננה משנה את אופיה בחזית כל בית עסק שקיימת בו דלת כניסה למבנה.

14. השטח האחורי סווג ע"י המשיב כ"שטחים בחצר, במעברים וכדומה המשמשים את בית הקפה" בהתאם לסעיף 1.3.1ט' לצו הארנונה. כאמור לעיל, הוועדה סבורה כי אין בזיקת העוררת לשטח הצדקה לסיווג זה. מאידך, גם העוררת עצמה לא הייתה נחרצת לעניין סיווג השטח ויחד עם עתירתה לביטול החיוב, העלתה אפשרות חלופית לחייב את השטח כקרקע תפוסה. קרקע תפוסה מוגדרת בסעיף 4.2.1 לצו הארנונה כ"שטח קרקע שמשמשים בו ומחזיקים אותו לא יחד עם הבניין". קיימת זיקה מסוימת לעוררת אל השטח האחורי כפי שנאמר בפני הוועדה, קרי שימוש לכניסה ויציאה מהמטבח. כן יתכן בנסיבות אלו כי הגישה הישירה למטבח גוררת גם שימוש נוסף של הכנסת מוצרי מזון למטבח ופניו אשפה ממנו דרך אותה דלת, אם כי הדברים לא עלו בראיות. לכן מצאנו לנכון שלא לשחרר לחלוטין את העוררת מהחזקת השטח האחורי, אלא לסווגו בסיווג הזול של "קרקע תפוסה" כפי שעתרה העוררת עצמה בערר. אנו ערים לכך כי הגדרת "קרקע תפוסה" מתאימה בדוחק להחזקת העוררת אולם בנסיבות העניין זוהי ההגדרה המתאימה ביותר.

15. נדון להלן בשטח הקדמי המחויב ע"י המשיב בחיוב מלא כפי שמחויב בית הקפה עצמו, כאשר לשיטת העוררת יש לחייבה ב 50% בלבד משטחו לפי סעיף 1.3.1ט' לצו הארנונה.

16. אין חולק כי השטח המדובר מוחזק על ידי העוררת ומשמש כבית קפה בו יושבים לקוחותיה ומקבלים בו שירות. עוברים ושבים יכולים לחצות את השטח המדובר בדרכם מרח' הברזל אל הבניין המסחרי ואל רחוב הנחושת ובכיוון ההפוך, אולם מאחר והשטח מתוחם באופן ברור, חלקו מגודר בשיחים ומצאים בו מתקנים של בית הקפה לרבות ציוד תאורה, הדעת נותנת כי אדם שכל רצונו במעבר, יעדיף לעקוף את השטח, וכי המשתמשים בשטח רובם ככולם הם לקוחות בית הקפה ועובדיו. השטח אינו בנוי ואינו סגור בקירות / תקרה / חלונות. הצדדים חלוקים אם השטח מקורה. ב"כ המשיב טען בסיכומיו כי קיימת מעין "חצאית" הבולטת החוצה מגג בית הקפה ומכסה חלק מהשטח. לעומתו טענה העוררת כי אין המדובר בקירוי אלא באלמנט עיצובי של המבנה המשמש לנוי בלבד. במחלוקת זו דעתנו נוטה יותר לכיוון עמדת העוררת. אין מחלוקת כי אין קירוי לכל השטח, ומעיון בתמונות ובתשריט שצורף ע"י משיב (השטח הצבוע בכתום בתשריט נספח א' לדו"ח הביקורת), אותה "חצאית" שלא ברור אם היא אטומה, מכסה חלק קטן מהדופן המזרחית של בית הקפה שרוחבה 4.14 מ', ומכסה חלק זניח מהחצר הרחבה יותר בחלק התחתון של התשריט (דרום מזרח, דרום ודרום מערב).

העובדה כי שטח זה גבוה ממפלס רחוב הברזל שממזרח לו ונמצא במפלס אחד עם בית הקפה עצמו, אין בה בכדי לשנות את אופיו של השטח כחצר של בית הקפה. הוסבר בעדויות כי קיימים הבדלי גבה בין מפלס הקרקע של בניין המשרדים שבמערב לבין רחוב הברזל שבמזרח, את המדרון שנוצר חובה היה ליישר לצורך בנייתו של בית הקפה והחצר שמסביב לו.

17. מקרה דומה לעניינו בא לפני ועדת הערר בתל אביב (בהרכב אחר) **בתיק 140024164 מסעדת סוזאנה ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו**. אחת מן המחלוקות באותו ערר נגעה לסיווג שטח ישיבה מקורה ששימש לעסק המסעדה, אשר חויב בעבר לפי סעיף 1.3.1 ט' לצו הארנונה במחצית משטחו, ואילו כשנודע למשיב כי השטח מקורה (שם התברר כי היה קירוי זמני לתקופות החורף), שינה את החיוב לחיוב מלא לפי סעיף 1.3.1 ב' לצו, שלפיו החיובים הנוגעים לעניינו הם על כל השטח שבפנים הבניין, לרבות כל שטח מקורה וכן מרפסות וסככות. בהחלטת הוועדה לעניין זה נאמר כך :

"לשון סעיף 1.3.1 ט' אינה מתייחסת כלל לשאלה אם החצר מקורה או שאינה מקורה וזאת להבדיל מההגדרה הכללית שבסעיף 1.3.1 ב' לצו שבה קיימת התייחסות מפורשת לעניין זה. סעיף 1.3.1 ט' קובע באופן קטגורי ששטחים בחצר המסעדה המשמשים את המסעדה יחויבו במחצית משטחם. תשומת הלב לכך, שהסעיף אף אינו מגביל את סוג השימוש בחצר (ישיבה, אחסון או כל שימוש אחר) ומכאן אתה למד כי אין כל רלבנטיות בסוג השימוש שנעשה בה ובלבד ומדובר ב"חצר" המשמשת (כל ההדגשות במקור ר.ה.) את המסעדה. לעניין זה נפנה לתשריט המשיב (נספח א' לתצהיר העוררת) שבו נערכה אבחנה בין השטח "הרגיל" לשטחים המכונים "פרגוד", מרפסת מקורה", "חצר למסעדה לא מקורה" וכיוצ"ב, ומכאן שגם לשיטת המשיב מדובר בשטח נפרד פיסית משטח "המבנה" של המסעדה.

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027034

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: חברת בגין 19 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברח' דרך מנחם בגין 19 תל אביב-יפו ומסווגים בסיווג "בתי מלון 2 כוכבים". לטענת העוררת, יש לסווג את הנכסים בדירוג כוכב אחד. העוררת מפרטת בכתב הערר את רמת השירות ביחידות האירוח וטוענת כי רמת השירות אינה מתאימה לסיווג כשני כוכבים.

המשיב הגיש כתב תשובה לערר וביקש לדחות את הערר על הסף. לטענתו, במסגרת ההשגה בפני מנהל הארנונה, העוררת טענה כי יש לסווג את הנכסים בסיווג "מגורים" ולא טענה כלל לעניין רמת השירות של המלון. לפיכך, לטענת המשיב, מדובר בהרחבת חזית אסורה. המשיב הדגיש בסעיף 23 לכתב הערר כי לעוררת שמורה הזכות לפנות בשנת המס הבאה ולהעלות את טענותיה.

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 העוררת כי יש לסווג את הנכסים נושא הערר ברמת שירות של כוכב אחד בעוד הם סווגו בסיווג רמת שירות שני כוכבים.

המשיב טוען כי יש לדחות את הערר על הסף מאחר ומדובר בהרחבת חזית, שכן טענה זו לא עלתה כלל בהשגה, וכל שנטען בה הוא כי יש לסווג את הנכסים בסיווג מגורים.

המשיב יצרף לתיק הערר את ההשגה שהוגשה על ידי העוררת בתוך 14 יום.

העוררת תגיש תגובה לטענת המשיב כי יש לדחות את הערר על הסף בתוך 21 יום".

ביום 24/7/2025 הגיש המשיב את ההשגה שהגישה העוררת על נספחיה.

ביום 8/8/2025 הגיש נציג העוררת, מר ישראל ירושלמי, באמצעות דוא"ל, בקשה להארכת מועד להגשת תגובתו, מאחר ולדבריו לא קיבל את כתב התשובה במועד והערר שהגיש אבד לו.

ביום 31/8/2025 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לפיה ניתנה ארכה לתגובת העוררת עד ליום 7/9/2025.

מאחר ולא הוגשה תגובה כלשהי מטעם העוררת, ביום 28/9/2025 החליטה יו"ר הוועדה כי ניתנת ארכה נוספת לתגובת העוררת, ביוזמת הוועדה, עד ליום 5/10/2025.

ביום 22/10/2025 ניתנה החלטה לפיה התיק מועבר לכתיבת החלטה.

עד מועד כתיבת שורות אלו לא התקבלה תגובת העוררת.

מכאן החלטה זו.

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

3. (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

סעיף 6 לחוק הערר קובע את סמכות ועדת הערר כלהלן:

ערר וערעור

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

ועדת הערר מוסמכת לדון בתשובת מנהל הארנונה, לטענות שמעלה הנישום, אך אינה מוסמכת לדון בטענה שלא נטענה בפני מנהל הארנונה ולדון בטענה כלשהי לראשונה.

קראנו בעיון את ההשגה שהגישה העוררת ביום 9/2/2025 באמצעות עו"ד קרני מור. העוררת טענה בהשגה כי עד שנת 2025 חויב העסק בסיווג מגורים, וטענה כי זהו תעריף הנכון לחיוב בשל מהות השימוש. עוד נטען כי העסק אינו תואם הגדרת בית מלון משום דרגה, משום שאין בו דלפק קבלה, פקיד קבלה, לובי כניסה, מטבח ואף אין מגישים בו מזון כלל.

מקריאת ההשגה עולה כי הטענה לפי רמת השירות בנכסים נושא הערר מתאימה לדרגת שירות של כוכב אחד לא נטענה, וממילא לא הוכרעה על ידי מנהל הארנונה, וכל שנטען הוא שיש לסווג את הנכס בסיווג מגורים.

ועדת הערר אינה הערכאה המתאימה לדון לראשונה בטענת העוררת, אלא במסגרת ערר על החלטת מנהל הארנונה, ולכן הצדק עם המשיב כי מדובר בהרחבת חזית והוועדה לא תוכל לדון בטענה זו לגופה.

יודגש כי עומדת בפני העוררת האפשרות להגיש השגה בסוגיית רמת השירות, ככל שתמצא לנכון, בשנת המס 2026.

הערר נדחה על הסף. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 2)5 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

חבר: 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': 140026350

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררים: חיים בן שמעון, נטלי חגואל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בחנות הנמצאת בקומה החמישית במתחם התחנה המרכזית החדשה ברח' לוינסקי 108 תל אביב-יפו הרשומה בספרי העירייה כנס מס' 2000136479 ח-ך ארנונה מס' 11047302 (חנות מס' 5818).

לטענת העוררים הנכס אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו מארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות. העוררים צירפו לכתב הערר חו"ד שמאי מהנדס שנערכה על ידי אינ' אברהם תורגימן.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 18/3/2024 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש. לכתב התשובה צורף דו"ח הביקורת שערך חוקר חוץ מטעם המשיב.

ביום 16/9/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כלהלן:

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

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

עניינו של הערר בטענת העוררת כי הנכס נושא הערר, חנות הנמצאת בקומה החמישית במתחם התמח"ת, אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו מתשלום ארנונה.

העוררים צירפו חוו"ד שמאי מהנדס בנוגע למצב הנכס. המשיב צירף את דו"ח הביקורת מיום 18/3/2024 וטוען כי הנכס אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה בערר על סמך דו"ח הביקורת וחוו"ד השמאי, מבלי להידרש לחקירת עדים. במידה ובידי הצדדים ראיות נוספות הם יוכלו להמציאן לתיק הערר בד בבד עם הודעתם. בהיעדר הסכמה – אקבע מועדים להגשת תצהירים.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 19/9/2024 הודיע המשיב כי הוא מסכים להצעת הוועדה והוסיף כי הטענות לפגמים בקומה 6 עניינם בתרופות מכח דיני הנזיקין.

ביום 6/1/2025 הודיעו העוררים באמצעות בא כוחם כי הם מבקשים לקיים הליך הוכחות ולא להסתפק במתן החלטה על סמך החומר בתיק. בעקבות כך, קבעה יו"ר הוועדה מועדים להגשת תצהירי הצדדים.

ביום 30/3/2025 הוגש תצהיר מטעם העורר 1 וחוו"ד השמאי מר אברהם תורג'מן.

ביום 29/4/2025 הגיש המשיב בקשה לקבל את דו"ח הביקורת שצורף לערר כראיות המשיב תוך שהחוקר שיתייצב לדיון יאשרר את תצהירו בפני הוועדה ויחקר על האמור לו. ביום 30/4/2025 ניתנה החלטה – כמבוקש.

ביום 16/7/2025 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו העדים על תצהיריהם והוועדה קבעה מועדים לסיכומי הצדדים.

ביום 11/8/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררים. ביום 17/9/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטתנו.

העוררים טוענים בסיכומיהם כי משנת 2020 ישנן נזילות תכופות מגג החנות וחברת הניהול של התמח"ת מתנערת מחובתה לתקנם. לטענתם, מקור הנזילה בכביש בקומה השישית - רמפת האוטובוסים, שמעולם לא נאטמה. העוררים מפנים לחוות דעת השמאי איני אברהם תורג'מן ולצילומים שצורפו לחוות דעתו. עוד טענו העוררים לליקויים בשטחים החיצוניים ונטען כי החנות נמצאת בקומת מסחר הפועלת באופן חלקי, שוממת ומלאת צחנה. לאור כל האמור, נטען כי יש להעניק לעוררים פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טוען בסיכומיו כי הנכס מקורה במלואו, מרוצף, קירותיו עומדים איתן ויש בחנות חשמל פעיל. לטענתו, הרטיבות הנטענת בנכס, שהיא ממקור חיצוני, אינה מובילה למסקנה כי הנכס, אף

שהוא מוזנח, וקיימים בו ליקויים בהיקף מסוים, מצדיק את הענקת הפטור. המשיב מדגיש את האינטרס הציבורי לפיו לא יוענקו פטורים והטבות על חשבון הציבור כולו אלא אם הם מוצדקים ומבוססים ומפנה להחלטות בהן נקבע כי מפגעי ריח או מפגעים דומים אינם מצדיקים הענקת פטור מארנונה.

בפנינו חוות דעת שמאי מאת אינג' אברהם תורגימן מיום 28/5/2024 אליה צורפו תמונות מן הנכס. בתמונות נראה נכס במצב ירוד ביותר, חלק מתקרתו שבורה, עובש בקירות, נצפים נזקי נזילה משמעותיים וברורים, תשתיות חשופות, חורים פעורים, דרכם נראית קונסטרוקציית המבנה שתוארה בחוות הדעת כ"סדקים קונסטרוקטיביים" וכן ברזל זיון חשוף וחלוד. בנכס נראים כתמי רטיבות, עובש וטחב במספר מוקדים. עוד צולמו מקורות הנזילה בקומה השישית. בחלק מהתמונות נראה מרזב ארעי שלפי חווה"ד הותקן בניסיון לנקז את המים החודרים מן התקרה. בתמונות הריצפה הפנה עורך חוות הדעת לכתמי מליחות לבנים אשר מלמדים על חשד להצטברות מים במצע תחת פני הריצוף. השמאי פירט בחוות דעתו את רמת הרטיבות בנכס וציין כי קיים כשל באיטום קירות החוץ של המבנה.

לתצהיר העורר צורפו עשרות פניות מטעם לתמח"ת משנת 2019 ועד שנת 2025 המעידים על אין אונים ביחס למצב החנות, בהם הם פונים שוב ושוב ומלינים, בכתב יד, על אי עמידה של התמח"ת בהסכם הניהול, ומלינים על ליקויים בגין הנזילות שגורמות נזקים לסחורה; סגירת דלתות סמוכות לחנות שפוגעות בגישה; ליקויים במתחם כולו לרבות חשיכה, מנורות שרופות שלא מוחלפות, לכלוך, מעברים סגורים ודלתות נעולות; נפילת בטון וברזל מהתקרה בכניסה מסוימת; ריחות חריפים של שתן; פחי זבל מצחינים שלא הוחלפו; חולדות וחתולים ועוד.

בפנינו דו"ח ביקורת מטעם המשיב מיום 13/3/2024 שנערך על ידי החוקר מר משה חייאייב. בדו"ח הביקורת נכתב כי: "הנכס נראה ריק וללא פעילות, ריצוף קיים, נראו מספר מוקדים בתקרה עם סימני רטיבות, תקרה אקוסטית חסרה, פסולת ועוד...". בתמונות נראה נכס שריצפתו שחורה, תקרתו שבורה, תשתיות חשופות, נזקי רטיבות כבדים, טיח קירותיו מתקלף ובתקרתו פעור חור.

לאחר בחינת מכלול הראיות שבפנינו, ולאחר ששמענו את העדים בדיון ההוכחות מיום 16/7/2025, הגענו למסקנה כי הנכס במצב פיזי שאינו ראוי לשימוש. נבקש להדגיש כי ברקע החלטתנו מכלול הנסיבות נשוא הערר, לרבות מיקומה של החנות, ומקורות הנזילה, ממילא אין ביכולתם או באפשרותם של העוררים להשמישו בעלות סבירה; במקרה זה העוררים נמצאים בין הפטיש לסדן, שכן אין כל אפשרות לעשות שימוש מכל סוג שהוא בחנות, במצבה הפיזי הנוכחי, מחד, ומאידך, בשל מיקומה של החנות, הסביבה בה נמצאת החנות, והנזילה מן הקומה הששית – רמפת האוטובוסים, לא נראה כי ישנה אפשרות להשמישה באופן סביר.

לאור האמור, מסקנתנו כי יש להעניק לנכס פטור לא ראוי לשימוש.

סוף דבר;

הערר מתקבל. המשיב ישא בהוצאות העוררת 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 החלטה.

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יט בכסלו תשפ"ו
09.12.2025
מספר ערר : 140027085 / 12:58
מספר ועדה: 12953

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת: ציון מאהגרפטה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

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: ויינריב אהוד, כלכלן

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ד בטבת תשפ"ו
24.12.2025
מספר ערר : 140027360 / 11:45
מספר ועדה: 12959

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

עורר/ת: טרה וויב אנרג'י בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים; הנכס יסווג בסיווג מלאכה החל מיום 1/1/25 ועד ליום 31/12/27.

הערר מתקבל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.12.2025.

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

חבר: רו"ח ישראלי יעקב

חבר: עו"ד הרן ראובן

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027342

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

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' הנגב 8 בתל אביב-יפו, ששטחו 137 מ"ר, הרשום בספרי העירייה בנכס מס' 2000490140 ח-ן ארנונה מס' 11497632 ומסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

לטענת העוררת, הנכס אינן ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 4/6/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הסיווג המבוקש. המשיב מדגיש כי פנייתה הראשונה של העוררת התקבלה ביום 27/5/2025 ויש לבחון את הבקשה ממועד זה ואילך.

ביום 21/9/2025 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 להעניק לנכס פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 4/6/2025, מצבו הפיזי של הנכס אינו מצדיק הענקת הפטור, וממילא היו בו חפצים והוא לא היה ריק במועד הביקורת. עוד נטען כי ניתן לבחון את מצב הנכס רק ממועד פניית העוררת ואילך.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה על סמך החומר בתיק הערר מבלי לקיים הליך הוכחות הכולל הגשת תצהירים וחקירות עדים. העוררת תוכל לצרף בתוך מועד זה תמונות / קבלות / ראיות אחרות ביחס למצבו הפיזי של הנכס.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

ביום 25/9/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה כמוצע על ידי הוועדה.

ביום 19/10/2025 הודיע המשיב כי תמונה אחת מאלו שהמציאה העוררת עצמה שווה אלף מילים, והפנה לתמונה בה נראה נכס שלם.

ביום 21/10/2025 התקבלה הודעה מטעם העוררת בדוא"ל, בה ציינה כי לפנייתה האחרונה התווספו תמונות מנכס אחר (אל אחת מהן התייחס המשיב בהודעתו מיום 19/10/2025) וכי בהמשך לשיחה עם המשיב הצדדים מסכימים למתן החלטה על סמך המסמכים והתמונות המעודכנות שצורפו.

מכאן החלטה זו.

בפני הוועדה דו"ח ביקורת שערך המשיב ביום 4/6/2025. בדו"ח צוין כי :

- נראה ללא פעילות וללא אדם
- לא נראו פועלים
- נראו קירות גבס שבורים
- נראתה פסולת
- הנכס נראה מרוצף ברובו
- נראו דלתות מפורקות
- נראות כסאות, סולם, מקרר ושולחן משרדי
- נראתה תקרה אקוסטית שפורקה מעט וכבלים חשופים.

לדו"ח הביקורת צורפו תמונות שתואמות גם את המצב הנצפה בתמונות שצירפה העוררת להודעת הדוא"ל מיום 21/10/2025.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

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

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

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר

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

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

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

...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה".... על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי

הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין...". (ההדגשה הוספה – הערת הוועדה).

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום** והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**.

לאחר שבחנו את דו"ח הביקורת והתמונות שצירפה העוררת, החלטנו לדחות את הערר. מדובר בנכס שקירותיו שלמים והתקרה האקוסטית שלו פורקה בחלקה. בעקבות הפירוק, נראית בנכס פסולת רבה. בנוסף, נראה קטע ריצפה קטן שבור מתוך שטח של כ- 135 מ"ר. שאר הריצפה נראית תקינה. קירות הנכס תקינים ונראה כי קירות גבס/ דלתות במספר מוקדים פורקו.

התרשמות הוועדה הינה כי על אף פסולת הבניין הרבה שנמצאת בנכס, כתוצאה מפירוק חלקי תקרה אקוסטית, **אין מדובר בנכס הנמצא במצב של הרס קרדינאלי אלינו התכוונה הפסיקה, אלא מדובר בנכס אשר עומד על תילו ומצריך לכל היותר שיפוץ קוסמטי קל.**

יש לזכור כי לשונו של סעיף 330 שעניינה "נהרס בניין... או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" וכן תקופות הפטור הארוכות הנזכרות בסעיפי המשנה, מלמדות על כוונת המחוקק למצב של **הרס הנכס או נזקים קרדינאליים**, שאינם בבחינת שיפוץ שגרתי והכנת נכס לשינוי בשימוש בו ובוודאי שאינו מתייחס לסיטואציה זמנית של שיפוץ. יש גם לזכור שאת שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק ברובם גם לנכס שאין בו שימוש, כבענייננו.

סוף דבר;

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

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026656

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: לבנה קרטה

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צד ג': התחנה המרכזית החדשה בתל-אביב בע"מ

החלטה

עניינו של הערר בחנות הנמצאת במתחם התחנה המרכזית החדשה ברח' לוינסקי 108 תל אביב-יפו הרשומה בספרי העירייה כנכס מס' 2000132438 ח-ן ארנונה מס' 10047412 (חנות מס' 3108).

בכתב הערר נטען כי העוררת ירשה את זכויות אימה בחנות שהוריה רכשו, כי הוריה מעולם לא קיבלו חזקה בה והיא סגורה ואינה ראויה לשימוש. לפי הנטען, אביה רכש את החנות, בנייתו מעולם לא הושלמה והאגף בו נמצאת החנות נטוש.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי יש לדחות את הערר על הסף מאחר ותשובתו להשגה נשלחה ביום 23/5/2023 ואילו הערר הוגש באיחור ניכר. עוד נטען כי במסגרת ההשגה העוררת טענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ולא טענה כי החזקה לא נמסרה לה ולכן טענה זו מהווה הרחבת חזית. המשיב הדגיש כי החנות נמצאת בתקופת הפטור השנייה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות ולכן טענות העוררת מתייחסות לחיוב אפס או לתקופת עבר. לכתב התשובה צורפה צוואה משנת 2014 בה הורישה אימה של העוררת את החנות לילדיה.

ביום 13/1/2025 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, יורשת של אימה תמר נזריאן ז"ל, כי הוריה מעולם לא קיבלו חזקה בחנות נושא הערר הנמצאת במתחם התמח"ת.

המשיב טוען כי העוררת מעולם לא פנתה בהשגה למשיב, אלא אימה ז"ל, כי הערר הוגש באיחור, כ- 16 חודשים לאחר מועד התשובה להשגה וכי טענת העוררת שהוריה מעולם לא קיבלו חזקה בנכס נטענת בהרחבת חזית שכן במסגרת ההשגה נטען כי הנכס אינו ראוי לשימוש. לגופו של עניין נטען כי העוררת היא הבעלים של הנכס ובעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו, כי ירשה אותו על פי צוואה משנת 2014 ולכן חיובה בארנונה נעשה כדין.

אני מורה על צירופה של התמח"ת כצד שלישי להליך. העוררת תמציא העתק מן הערר, כתב התשובה לערר והחלטה זו לידי התמח"ת ותמציא אישור מסירה לתיק.

התמח"ת תמציא תגובה לערר ולטענה כי הוריה של העוררת לא קיבלו חזקה בנכס בתוך 30 יום ממועד ההמצאה. לתגובה יצורפו מסמכים רלוונטים בדבר מסירת החזקה בחנות והשכרתה במהלך השנים.

העוררת תגיש תגובה לבקשה לדחיית הערר על הסף בתוך 30 יום.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 3/6/2025 הוגשה תגובה מטעם התמח"ת. התמח"ת טענה כי הנכס לא הוחזק על ידה ואינו מוחזק על ידה וכי ביום 19/5/1994 שלחה לבעלי הנכס הודעה בדבר מסירת החנות. התמח"ת צירפה הסכם ניהול שנחתם עם בעלי הנכס וטענה כי "מדובר בחנות סגורה אשר למיטב ידיעת התמח"ת לא נפתחה בעולם". לחילופין נטען כי הנכס אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

ביום 27/7/2025 הורתה יו"ר הוועדה על קביעת התיק לדיון מקדמי.

ביום 22/10/2025 התקיים דיון בפני הוועדה. בפתח הדיון ביקש ב"כ העוררת ליתן החלטה לפיה אימה המנוחה של העוררת לא קיבלה חזקה בחנות. ב"כ העוררת הציג מכתב מיום 1/10/1994 בו הודיע אביה של העוררת כי הוא לא מכיר בכל חוב כלפי חברת הניהול של התמח"ת מאחר ולא קיבל את החנות. מכתב זה מאוחר למכתב שהציגה התמח"ת. ב"כ המשיב הציג בפני הוועדה את החלטת הוועדה מיום 21/4/2021 בערר שהגישה אימה של העוררת. והדגיש כי החנות נמצאת בתקופה השלישית הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות ולפיכך אינה מחויבת בארנונה. לפיכך, נטען כי טענותיה מתייחסות לחיובים בגין התקופה השנייה לפי סעיף זה.

מפרוטוקול הדיון מיום 21/4/2021 בערר 140022382 שנדון בפני הרכב זה, עולה כי אימה של העוררת לא התייצבה לדיון בהיותה נכה בשיעור 100% וחולת אלצהיימר, וביתה, העוררת כאן, התייצבה לדיון. ב"כ המשיב טען בעת הדיון כי החנות נמצאת במתחם סגור, בוצעו ביקורות ונמצא כי אינו ראוי לשימוש. הוועדה קבעה בהחלטתה כך:

כעולה מדברי ב"כ המשיב ומתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 3/11/2020 הנכס קיבל המשך פטור מארנונה החל מיום 1/1/2020 בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

בנסיבות אלו ומשלטענת נציגי העוררת ככל הנראה מלוא החוב בגין התקופה השנייה לפי סעיף 330 – שולם מתייתר הצורך לדון בערר.

לאחר שהסברנו לנציגי העוררת את התקופות הקבועות בסעיף 330 לפקודת העיריות וכי מעתה ואילך הם לא יחויבו בארנונה בגין הנכס, הם ביקשו למשוך את הערר.

ב"כ המשיב בנדיבותו הסכים לסייע לנציגי העוררת לברר ולוודא כי אין יתרת חוב ארנונה בגין הנכס ביחס לתקופה השנייה.

הערר נמחק. אין צו להוצאות.

מכאן החלטתנו.

החנות נושא הערר נמצאת במתחם סגור שאין אליו גישה. החנות הוכרה כלא ראוייה לשימוש וכיום אינה מחויבת בארנונה. התמח"ת ציינה בהודעתה כי החנות לא נפתחה מעולם.

אין כל ראייה לכך שהחנות נושא הערר נמסרה להורי העוררת. בפנינו הסכם רכישה עליו חתום אביה של העוררת וכן הודעה מיום 19/5/1994 בה הודע לאביה כי עליו לסור למשרדי האכלוס להסדיר את התשלומים ולקבל את החנות. אין פרוטוקול מסירה המלמד על מסירת החנות להוריה המנוחים של העוררת, כפי שנוהגת בתמח"ת להציג. בפנינו מכתב מאת אביה של העוררת ביום 1/10/1994 לפיו לא קיבל את החנות.

בפנינו צו קיום צוואה מיום 21/1/2024 וצוואה של אימה של העוררת לפיה הורשה את החנות לילדיה.

בהינתן כי החנות נמצאת במתחם סגור בתמח"ת וללא גישה, גם אם העוררת ו/או יורשים אחרים הם בעלי זכויות הבעלות בנכס, לא ניתן "להוריש" לעוררת את החזקה בנכס מבחינת דיני הארנונה; לעמדתנו, משמדובר במתחם סגור לא ראוי לשימוש, במתחם התמח"ת, החזקה בנכס מבחינת דיני הארנונה היא בידי התמח"ת.

לא מצאנו כי טענת העוררת נטענה בהרחבת חזית שכן במסגרת ההשגה נטען כי "החנות לא נמסרה לי מעולם". מנהל הארנונה השיב בעניין זה בתשובתו כי הנכס נרשם על שם אימה של העוררת בהתאם לדיווח של התמח"ת. בנסיבות המקרה, מאחר ומדובר ביורשת של בעלי חנות שאין כל אינדיקציה לכך שקיבלו את החזקה בחנות, אשר נמצאת במתחם סגור, החלטנו להאריך את המועד להגשת ערר עד למועד הגשתו בפועל, וזאת אנו עושים לפנינו משורת הדין באופן חריג בהתחשב בנסיבות החריגות של המקרה.

אין באמור לפגוע בזכויותיה הקנייניות של העוררת, אלא לקבוע כי החזקה בנכס, מבחינת דיני הארנונה, לא עברה לידי העוררת, והתמח"ת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס הנמצא במתחם סגור בשליטתה.

סוף דבר;

הערר מתקבל.

אנו קובעים כי הוריה של העוררת לא קיבלו מעולם חזקה בחנות נושא הערר ולכן גם לא יכולים היו להעביר את החזקה בו על שם העוררת. רישום החזקה בנכס יועבר על שם התמח"ת.

התמח"ת תישא בהוצאות העוררת בסך 5,000 ₪.

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 החלטה.

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027385

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: לופט בוטיק – הפקות וכנסים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' יוניצמן 21 תל אביב – יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000397438 ח-ן ארנונה מס' 10715712 ששטחו 557.59 מ"ר בסיווג "אולם אירועים".

בכתב הערר מבוקש להקל על העוררת ולפטור אותה מתשלום ארנונה בשל המצב הכללי במדינה, ומאחר והנכס שימש כמקלט עבור רוחצי החוף הסמוך ודיירי בניין מנדרין בעת המלחמה.

המשיב מפנה בכתב התשובה לערר לדו"ח ביקורת בנכס מיום 9/7/2025 וטוען כי אין חולק שהנכס אינו ריק, ערוך כאולם אירועים ומצוי בו ציוד בהיקף משמעותי. בנסיבות אלו, המשיב טוען כי אין עילה להקלה ו/או הפחתה בתשלומי הארנונה. המשיב מדגיש כי הקלה יכולה להינתן רק מקום בו ישנה הוראת דין ברורה המאפשרת זאת. המשיב מפנה גם לכך שערר קודם שהגישה העוררת נמחק לבקשתה. המשיב מוסיף כי העוררת ממשיכה לקיים בנכס שימוש עסקי מובהק של עריכת אירועים ולכן חיובה בארנונה נעשה כדין.

ביום 2/11/2025 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 בבקשת העוררים להקל בתשלום הארנונה מסיבות כלליות הקשורות במצב הכללי במדינה ובשל מצבה הכללי של העוררת.

העוררת תוכל להגיש תגובה לכתב התשובה של המשיב בתוך 14 יום. לאחר מכן התיק יועבר לכתובת החלטה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 25/11/2025 התקבלה תגובה מטעם העוררת. העוררת טענה בתגובתה כי בהתאם לדרישות העירייה, היא השאירה את הנכס פתוח בהיותו מרחב מוגן, פינתה חדר שלם במתחם לצרכי מעבר בטוח של האוכלוסייה ואף נדרשה להסיר מראה בכניסה לנכס. העוררת מפרטת כי היא שוחחה עם נציגי העירייה מספר פעמים בכדי לוודא שהנכס עומד בדרישות למקלט ציבורי וצירפה תיעוד לכך. העוררת הוסיפה כי סכום הארנונה המשולם בגין הנכס לא מוצדק מאחר ומדובר במרתף דו תכליתי ומציינת כי הדרישות לרישיון עסק הוחמרו משמעותית בשל כך שמדובר במרתף.

מכאן החלטה זו.

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

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

סעיף 6 לחוק הערר קובע את סמכות ועדת הערר כלהלן:

ערר וערעור

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

מן האמור עולה כי הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענות העוררת אודות תעריף החיוב של נכס דו תכליתי או של נכס הנמצא בקומת המרתף והיא מוסמכת לדון אך ורק בנושאים שנמסרו לשיקול דעתה במפורש במסגרת סעיף זה.

העוררת סבורה כי יש מקום לבטל את החיוב בארנונה עבור שלושה חודשים בהם הנכס שימש כמקלט עבור תושבי האזור וסביבתו. העוררת אינה מפנה להוראת דין לפיה המשיב, כמו גם ועדת הערר, מוסמכים לבטל את חיובה בארנונה מן הסיבה שציינה.

הנכס לא היה ריק בתקופת המחלוקת, ומדברי העוררת עולה כי היא פינתה חדר אחד והסירה את המראה בכניסה לנכס בכדי להבטיח את בטיחותו כמקלט. הנכס לא היה ריק ואף לא היה במצב 'לא ראוי לשימוש', ואין כל הוראת דין לפיה ניתן לפטור את הנכס מתשלום ארנונה כמבוקש.

לאור כל האמור, ולאחר שקילת טענות העוררת, אנו דוחים את הערר בהיעדר עילה.

סוף דבר;

הערר נדחה בשל היעדר עילה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרון, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יח בכסלו תשפ"ו
08.12.2025
מספר ערר : 140026789 / 10:03
מספר ועדה: 12956

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

העורר/ת: נחמיאס נחמה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

סעיף 8 לחוק ההסדרים מאפשר לעירייה לחייב מחזיק בנכס בארנונה. אין מחלוקת במקרה הזה שהעוררת מחזיקה בנכס המחויב ואף משלמת בגינו ארנונה כחלק בלתי נפרד מהחייב בגין הדירה בה היא מחזיקה. לטענת העוררת עפ"י הסכם בינה לבין הבעלים של המחסן היא איננה מחויבת בתשלום ארנונה. דא עקא שהעירייה אינה מתערבת במערכת היחסים שבין המחזיק לבעלים. למעלה מן הצורך יצוין שטענת העוררת שהבעלים משלם לעירייה ארנונה בגין המחסן ולכן העירייה מקבלת תשלום כפול בגינה לא הוכחה ע"י העוררת אף שהנטל בעניין זה מוטל עליה כמחזיקה. לאור האמור לעיל לא היה כל מקום להגיש את הערר והערר נדחה. לפנים משורת הדין אין חיוב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.12.2025.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חברה: אורלי מלי, רו"ח

חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025742

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

העוררת: רחלי רפופרט

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צד ג': התחנה המרכזית החדשה בתל-אביב בע"מ

החלטה

עניינו של הערר בחנות הנמצאת במתחם התחנה המרכזית החדשה ברח' לוינסקי 108 תל אביב-יפו הרשומה בספרי העירייה כנכס מס' 2000135263 ח-ך ארנונה מס' 11254195 (חנות מס' 4836).

בכתב הערר נטען כי העוררת כי היא חולה סיעודית המרותקת למיטתה, כי אימה הורשה לה את החנות נושא הערר בצוואה (ולא ניתן צו קיום צוואה) והעוררת מעולם לא קיבלה חזקה בנכס. עוד נטען כי החנות אינה ראויה לשימוש ויש לפטור אותה מתשלום ארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות וכי שטח החנות קטן מן השטח בגינו היא מחויבת.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, שקיבלה בירושה מאימה, וכי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 22/3/2023 הוא אמנם מוזנח אך אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש. עוד נטען כי הטענה ביחס לשטח החנות נטענה בעלמא וללא תימוכין. לא צורף צו קיום צוואה/ צו ירושה שמכוחו נרשמה החזקה בחנות על שם העוררת.

מתשובת מנהל הארנונה מיום 1/11/2023 שצורפה לכתב התשובה לערר עולה כי העוררת נרשמה כמחזיקה בנכס מיום 1/5/2021 בהתאם לפנייה שהתקבלה ביום 19/7/2023 בצירוף צוואה. ממכתבים שנשלחו מטעמה של העוררת עולה כי הפנייה האמורה, בעקבותיה נרשמה העוררת כמחזיקה, הינה מטעם ציפורה לייטנר, אחת היורשות של המנוחה צילה קראוטהמר שביקשה לבטל את חיובה ואת חיובו של יורש נוסף, אפרים קראוטהמר.

ביום 15/4/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך:

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

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

עניינו של הערר בחנות הנמצאת במתחם התמח"ת. לטענת העוררת היא לא קיבלה חזקה בנכס, החנות אינה ראויה לשימוש ועל פי תשריט מדידה, שטח החנות שונה מן השטח בו היא מחוייבת.

ב"כ העוררת ימציא לידי המשיב העתק מתשריט המדידה שלא צורף בתוך 7 ימים.

התמח"ת מצורפת כצד שלישי להליך. התמח"ת תגיש תגובה לערר בתוך 30 יום.

המשיב ישקול עמדתו לנוכח ממצאי הביקורת מיום 22/3/2023, בה נמצא הנכס פתוח וללא מנעול, חלק מהתקרה חסרה, ומצבו הפיסי כפי שנראה בבירור מן התמונות.

הצדדים יודיעו בתוך 30 יום האם ניתן לתת החלטה בתיק ללא דיון הוכחות, **בשים לב לכך שהעוררת חולה סיעודית המרותקת למיטתה**, על סמך ממצאי הביקורת והמסמכים שתמציא התמח"ת במסגרת תגובתה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 15/4/2024 הוגשה תגובה מטעם העוררת להחלטת הוועדה. התגובה לא כללה התייחסות לאפשרות לתת החלטה בתיק ללא דיון הוכחות. ביום 5/6/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי ב"כ המשיב יצור קשר עם נציג העוררת ויגיש הודעה משותפת בתוך 14 יום בהתאם להחלטה מיום 15/4/2024.

ביום 13/6/2024 הגיש המשיב תגובה, אליה צורפה תגובה נוספת שלא הייתה בתיק הערר מיום 15/4/2024, בה צוין כי אביה המנוח של העוררת קיבל חזקה בנכס, הנכס הושכר עד לשנת 2021 וכי המשיב עומד על קיום דיון הוכחות.

לאחר תכתובות רבות בין המזכירות ובין נציגי התמח"ת, אשר לא הגישה תגובה לערר, החליטה יו"ר הוועדה ביום 23/7/2024 כי התמח"ת תזומן לדיון שייקבע ואין צורך במאמץ נוסף מצד המזכירות לקבל את תגובתה. נקבע כי ככל שהתמח"ת לא תתייצב בהליך, תהא הוועדה מסומכת להטיל עליה את החיוב גם בהיעדרותה.

ביום 10/11/2024 התקבלה הודעה על ייצוג ובקשת ארכה לתגובה ממשרד עוה"ד כץ, גבע, איצקוביץ. ביום 12/11/2024 קבעה יו"ר הוועדה כי ניתנת ארכה לתגובה עד ליום 25/11/2024 תוך פירוט השתלשלות העניינים מול התמח"ת עד כה.

ביום 1/12/2024 הוגשה תגובה מטעם התמח"ת. בתגובה נטען כי החנות רשומה על שם קרויטהאמר/ אלקיים וכי התמח"ת אינה מחזיקה בו ולא החזיקה בו. התמח"ת ציינה כי קיימת מחלוקת בין העוררת ובין העירייה ככל הנראה בעקבות צוואה שאין לה צו קיום וחסרת תוקף משפטי. עוד נטען כי מדובר בחיוב ארנונה על שם אימה המנוחה של העוררת ויורש נוסף, יוסף קרויטהמר, והתמח"ת אינה קשורה לסכסוך היורשים. התמח"ת צירפה הסכם ניהול שלשיטתה מחזק את טענתה כי היא אינה מחזיקה בנכס. עוד נטען כי החנות הייתה פעילה לסירוגין משנת 1996 והושכרה על ידי העוררת משנת 2003 לשוכר שלמה אלקיים וכי לידיעת התמח"ת, מחודש מאי 2021 החנות סגורה. לחילופין, נטען כי הנכס אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו מתשלום ארנונה.

ביום 6/1/2025 קבעה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון הוכחות וקבעה מועדים להגשת תצהירי הצדדים.

ביום 24/2/2025 הוגש תצהיר מטעם העוררת.

ביום 25/3/2025 הוגש תצהיר מטעם המשיב; אליו צורפה ביקורת שנערכה בנכס על ידי חוקר השומה מר משה חיאייב ביום 22/3/2023.

ביום 11/5/2025 הוגש תצהיר מטעם התמח"ת- תצהירה של גב' סימה אברביה.

ביום 10/9/2025 התקיים דיון. הוכחות. **בהסכמת הצדדים הדיון התקיים בפני שני חברי ועדה בלבד.** במהלך הדיון נחקרו המצהירה מטעם התמח"ת והעוררת. הצדדים הסכימו לוותר על הגשת סיכומים וכי ההחלטה תינתן על סמך החומר בתיק הערר.

מכאן החלטתנו.

המצהירה מטעם התמח"ת הצהירה בתצהירה כי החנות נמסרה ביום 21/11/1996. כעדות לכך, צורפו לתצהיר פרוטוקול קבלת חנות – טופס מס' 5 ואישור מסירת חנות – טופס מס' 6. עיון בטופס מס' 5 מעלה כי הוא מתייחס לחנות שמספרה 4836 והוא חתום על ידי נציג התמח"ת בלבד. **לא מצוין עליו שם של מקבל חנות כלשהו ולא חתום עליו מקבלה.** עיון בטופס מס' 6, אשר מתייחס לחנות מס' 4836, מעלה כי מר זריבון מהבאן, מבאר שבע, מאשר כי החנות **נמסרה לו כשוכר**, למטרת חנות הלבשה. הטופס נחתם על ידי מר שמואל אלבן ביום 21/11/1996 ועל ידי נציג התמח"ת מר מיכה צפניה. אין בטופס כל אזכור למסירת החנות לידי רוכש כלשהו ובפרט לידי מי מהוריה של העוררת. לאור האמור; אין ראשית ראיה לכך שהחנות נושא הערר נמסרה להורי העוררת. יתירה מכך, מן המסמכים שצורפו עולה כי החנות נושא הערר **נמסרה על ידי התמח"ת לידי שוכר** למטרת חנות הלבשה מבלי שיש עדות כי נמסרה תחילה לידי הוריה של העוררת.

לתצהיר התמח"ת צורף הסכם ניהול בין התמח"ת ובין קרויטהאמר שמחה מיום 10/4/1991. בהסכם זה לא צוין מספר חנות. הסכם הניהול נחתם בשנת 1991, בעת הרכישה, ואינו מלמד על מסירתה בשלב כלשהו לידי הרוכשים.

לתצהיר התמח"ת צורף הסכם למסירת חזקה בחנות מס' 4838 מיום 23/11/2008 שנחתם בין החברה לניהול התמח"ת ובין מר שלמה אלקיים, ממנו עולה כי מר אלקיים פנה לתמח"ת וביקש להשתמש בחנות מס' 4838 ולתחזק חלק ממנה כשירותים ציבוריים בסמוך למסעדה בחזקתו והתמח"ת מאשרת שימוש כאמור. הסכם זה אינו נוגע לחנות נושא הערר ואינו מלמד על כך שהחנות נושא הערר הושכרה על ידי הוריה של העוררת למר אלקיים. התמח"ת לא קיבלה דמי שכירות עבור חנות מספר 4838 הסמוכה לחנות נושא הערר. הדבר מעלה תהייה. לא צורף כל הסכם המלמד כי חנות מספר 4836 הושכרה בין על ידי הורי העוררת ובין על ידי אחרים (התמח"ת?) למר שלמה אלקיים.

לתצהיר התמח"ת צורפו תמונות של חנות מספר 4836 כשתריס הגלילה פתוח בחלקו, ונראית בה זוהמה ופסולת רבה.

מכלל האמור עולה כי:

- אין בפנינו כל עדות למסירת החזקה בחנות לידי הוריה של העוררת. כל שהונח בפני הוועדה הוא הסכם ניהול ממועד רכישת החנות, קרי, מיום 10/4/1991, בעוד החנות נמסרה בשנת 1996 על ידי התמח"ת למטרת חנות הלבשה לידי אדם אחר - מר זריבון בהבאטו. העובדה שהתמח"ת מסרה את החנות לשכירות למטרת חנות הלבשה ואין בידיה פרוטוקול מסירה לידי אביה של העוררת מלמדת כי התמח"ת נהגה בחנות מנהג בעלים כבר באותה עת.
- אין עדות לטענה כי אביה של העוררת השכיר את החנות למר שלמה אלקיים. התמח"ת צירפה חוזה לפיו היא מתירה לשלמה אלקיים את השימוש בחנות סמוכה, מס' 4838, למטרת שירותים, ואין בה כדי ללמד על השכרת החנות נושא הערר לידי מר אלקיים, בפרט לא בידי הוריה של העוררת.
- לא הומצאה לוועדה צוואה לפיה העוררת קיבלה את החנות בירושה / במסגרת צו קיום צוואה. מצבה הפיזי של העוררת ומחלתה מקשים לקבל את הטענה כי היא קיבלה חזקה בנכס בפועל. גם אם העוררת מוזכרת כמוטבת בצוואת המנוח/ה, ללא צו קיום צוואה חתום ע"י רשם הירושות או בית המשפט, אין תוקף לצוואה לצורך העברת רכוש מעיזבון המנוח/ה.

סיכומם של דברים; ראשית אין בפנינו כל ראיה לכך שהחנות הייתה בשלב כלשהו בחזקת הוריה של העוררת, אין ראיה כי נמסרה לידיהם אי פעם ואין ראיה כי השכירו אותה למאן דהוא; זאת ועוד; אין בפנינו צו קיום צוואה / צו ירושה לפיהם חנות כלשהי שהייתה בבעלות הוריה של העוררת הועברה לחזקתה הפיזית ו/או הקונסטרוקטיבית של העוררת. לאור זאת, בנסיבות בנסיבות מקרה זה העוררת אינה יכולה לקבל חזקה קונסטרוקטיבית בנכס שמעולם לא נמסר להוריה, מכח צוואה, שלא אושרה על ידי הרשם או בית המשפט ולכן טענת העוררת כי מעולם לא קיבלה חזקה בחנות וכי היא אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליה- מתקבלת.

אשר למצבו הפיזי של הנכס; בביקורת שנערכה ביום 22/3/2023 נמצא כי הנכס פתוח ללא מנעול, נראו בנכס פסולת וחלק מהתקרה חסרה. מהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת של התמח"ת ולדו"ח הביקורת של המשיב הגענו למסקנה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ועונה על התנאים להענקת פטור מארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

סוף דבר;

הערר מתקבל על שני ראשיו;

אין בפנינו כל ראיה למסירת חזקה בחנות להורי העוררת ולפיכך מסקנתנו כי העוררת עצמה לא יכולה הייתה בהיבט דיני הארנונה לקבל לחזקתה את החנות נושא הערר, בין באופן פיזי ובין באופן קונסטרוקטיבי. לאור זאת, רישום החזקה בנכס יועבר על שם התמח"ת, שהשכירה את החנות בשנת 1996, השכירה את החנות הסמוכה לה למטרת שירותים ללא תמורה למי ששכר את החנות נושא הערר, לפי הנטען, ולכן היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס עוד משנת 1996.

מצאנו כי הנכס עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות, ולפיכך, משנת 2024 ואילך אנו קובעים כי הנכס אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה.

אין באמור כדי לפגוע **בזכויות הקנייניות** של העוררת בחנות, ככל שקיימות, בין מכח ירושה/ צוואה/ צו קיום צוואה.

התמח"ת תישא בהוצאות העוררת בסך 7,500 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ד בטבת תשפ"ו
24.12.2025
מספר ערר : 140027348 / 09:28
מספר ועדה: 12959

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

העורר: רייס הווארד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הסברנו לעורר כי שטח ארון החשמל אינו מחויב בארנונה, אלא שטח השרותים בלבד והוא אישר כי מדובר בחלק משטח דירתו. באשר למרפסת השרות; העורר הסביר כי במרפסת השרות נמצא דוד חשמל, מנוע חשמל, ארון מגירות ומקרר. הסברנו לעורר כי מדובר במרפסת שרות שנמצאת בשימוש ולכן החיוב בארנונה נעשה כדין. לאור האמור העורר ביקש למחוק את הערר.

הערר נמחק.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.12.2025.

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

חבר: רו"ח ישראלי יעקב

חבר: עו"ד הרן ראובן

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי