



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

תאריך : ד בתמוז תשפה
30.06.2025
מספר ערר : 140026933 / 10:58
מספר ועדה : 12897

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

העורר/ת: כל אחד ממקומו בע"מ (חל"צ)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת הצדדים הערר מתקבל במובן שניתן פטור, נכס לא ראוי, החל מיום 1/2/25.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.06.2025.

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טז בסיון תשפה
12.06.2025
מספר ערר : 140026826 / 11:18
מספר ועדה: 12893

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

העורר/ת: טל קנת - חברת עורכי דין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים כלהלן:
לאור הצהרת העד כי השרותים פתוחים לשימוש מוסכם כי יופחת משטח המשרד החל מיום 1/9/24 שטח של 18.15 מ"ר.
לאור הצהרת העד כי בכוונתו לפנות את המבואה, החל מיום 15/6/25 ובכפוף לביקורת שתבוצע בהמשך לוודא את פינוי המבואה יופחת שטח נוסף של 33.2 מ"ר.

הערר מתקבל בחלקו כאמור לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.06.2025.

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

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

תאריך : ד בתמוז תשפה
30.06.2025
מספר ערר : 140027002 / 09:30
מספר ועדה: 12897

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

העורר/ת: שארפ אנגל בע"מ ח

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מאשרים את המוסכם בין הצדדים לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.06.2025.

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.

0

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה

שם הקלדנית: ענת לוי

עררים מס': 140026089
140026444

שם העוררים: ידידה דותן וורד דותן (יעקב בשני)

החלטה

1. בפנינו עררים שהוגשו בגין השנים 2023 ו- 2024.
2. ביחס לערר שהוגש לשנת 2023 (140020689) כבר נקבע בהחלטה מיום 16/12/24 שהשומה הפכה חלוטה שכן הערר לא הוגש במועד.
3. בהתייחס לערר לשנת 2024, מעיון במסמכים שהוגשו ע"י העוררים, ה"ה דותן, עולה כי קיבלו את תשובת המשיב להשגה בחודש ינואר 2024 (נספח 5 לבקשת הארכה).
4. טענת העוררים שלא הגישו ערר משום שסברו שהמחזיק, מר בשני, יטפל בכך אינה יכולה להתקבל. היה על העוררים לקבל ייעוץ משפטי בנושא.
5. צודק המשיב בטענתו, שהערר צריך להיות מוגש על ידי מי שחויב בארנונה (סעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות). החלטת העוררים שלא להגיש ערר ולהסתמך בעניין זה על המחזיק אינה פוטרת את העוררים מהגשת ערר כמתחייב בדין.
6. הואיל ואין חולק שהעוררים ידעו על החיוב כבר בחודש ינואר 2024 וידעו על האפשרות להגיש ערר על החיוב ובכל זאת לא הגישו ערר, אין מנוס מדחיית הערר שהוגש באיחור לשנת 2024, ועל כן אין צורך לדון בו לגופו.
7. למען הסר ספק, הגשת ערר בידי המחזיק אינה מרפאת את הפגם שבאי הגשת ערר במועד על ידי מי שחויב בארנונה (במקרה זה – בעל הנכס).
8. אין מנוס איפה מדחיית שני העררים.
9. העוררים ישלמו למשיב הוצאות בסך 2,500 ₪.

עו"ד רוית פרינץ

יו"ר הוועדה

תאריך

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140026786

140026923

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: פרדי גולן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

בפני הוועדה שני עררים שעניינם בנכס הנמצא ברח' דרך נמיר 115 תל אביב-יפו, הרשום בספר העירייה כנכס מס' 2000261972 ח-ן ארנונה מס' 10178177 שגודלו 67 מ"ר ומסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

בערר 140026786 ביקש העורר כי יש לפטור את הנכס מארנונה כנכס ריק ולחילופין לסווגו בסיווג מגורים. העורר פירט כי בשל המלחמה קשה להשכיר את הנכס ובצמוד אליו ממבוצעים שני פרויקטים של תמ"א הכרוכים באבק, רעש ועוד. העורר טען כי כגימלאי קשה לו לעמוד בתשלום הנדרש.

מתשובת מנהל הארנונה מיום 31/10/2024 עולה כי הנכס קיבל הנחת נכס ריק במלואה מיום 1/6/1995 ועד ליום 31/7/1995 ומיום 8/4/2014 ועד ליום 8/8/2014. בכתב התשובה המשיב טען כי הטענה ביחס לסיווג הנכס כמגורים נטענה בהרחבת חזית, שכן לא נטענה בעבר בפני מנהל הארנונה. מסיבה זו ביקש המשיב לדחות את הערר בנוגע לטענה זו על הסף. לגופו של עניין, נטען כי השימוש המותר בנכס הוא למשרד וממילא לא ניתן לסווגו בסיווג אחר.

ביום 5/3/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"עניינו של הערר בבקשת העורר להעניק לנכס פטור נכס ריק ולחילופין לשנות את סיווג הנכס ממשד למגורים.

המשיב מצוין בכתב התשובה כי הוענקה לנכס הנחת נכס ריק עבור התקופה המקסימאלית האפשרית כפי שקבועה בתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה, ולכן הוועדה אינה מוסמכת להעניק את הסעד המבוקש. אשר לסיווג הנכס; המשיב

טוען כי מדובר בהרחבת חזית, שכן טענה זו נטענה לראשונה בכתב הערר. לגופו של עניין, נטען כי השימוש המותר בנכס הוא למשרד וכאשר נכס ריק יש לסווגו על פי ההיתר החל עליו.

אשר להנחת נכס ריק; הצדק עם המשיב, משמוצתה ההנחה הוועדה אינה מוסמכת להעניקה. אשר לטענת הסיווג, ככל שאין חולק כי נכס ריק, על המשיב לבחון את הסיווג הזול ביותר האפשרי על פי ההיתר. **העורר יודיע בתוך 14 יום האם ברשותו היתר בנייה המאפשר לעשות שימוש בנכס למגורים.** תשומת לב העורר לכך שסיווג נכס ריק יעשה על פי השימוש המותר בהיתר הבנייה".

בערר 140026923 ביקש העורר לפטור את הנכס מארנונה בהיותו לא ראוי לשימוש. העורר פירט כי אין באפשרותו להשכיר את הנכס והוסיף כי יקל אליו ככל שסיווג הנכס ישונה למגורים.

המשיב הפנה לדו"ח ביקורת מיום 15/1/2025 וטען כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש. המביש טען כי העורר מצידו לא צירף ראיות המלמדות על מצבו של הנכס. על פי דו"ח הביקורת הנכס אינו הרוס ואף יש בו חפצים וריהוט בהיקף גדול. בהתייחס לטענות הסיווג והנחת נכס ריק – המשיב חזר על טענותיו בכתב התשובה בערר 140026786.

ביום 17/3/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך :

"עניינו של הערר בטענת העורר כי הנכס אינו ראוי לשימוש והוא לא יכול להשכיר. המשיב טוען בכתב התשובה כי בהתאם לביקורת מיום 15/1/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים למתן הפטור המבוקש.

בפני הוועדה תלוי ועומד ערר נוסף בעניינו של נכס זה, בו התבקשה הנחת נכס ריק. מאחר והנכס מיצה את מלוא ההנחה האפשרית על פי דין, קבעתי ביום 5/3/2025 כי העורר יודיע בתוך 14 יום האם הוא עומד על הערר ויודיע האם ברשותו היתר בנייה המאפשר שימוש בנכס למגורים.

בשלב זה אני מורה על איחוד ערר 140026923 ו- 140026786. לאחר קבלת עמדת העורר בערר 140026786 העררים יועברו לעיוני".

מתיקי העררים עולה כי המזכירות שלחה תזכורות לעורר כי הוועדה ממתינה לקבל את עמדתו בימים 17/3/2025 ו- 20/4/2025. מתכתובת בתיק עולה כי המזכירות גם שוחחה עם העורר טלפונית, אך עד מועד כתבית שורות אלו תגובתו לא התקבלה.

ביום 15/5/2025 הורתה יו"ר הוועדה להעביר את התיק למתן החלטה.

מכאן החלטה זו.

מן החומר שבפני הוועדה עולה כי מדובר בנכס שהעורר מתקשה להשכירו. מדו"ח הביקורת שערך המשיב בנכס ביום 15/1/2025 עולה כי הנכס עמוס בצידוד רב מאד – ריהוט, מכשירי חשמל ופרטי ציוד נוספים. עוד עולה כי הנכס מיצה את הנחת נכס ריק במלואה בעבר.

הוועדה אינה מוסמכת להעניק הנחת 'נכס ריק' לנכס שאינו ריק, בפרט כאשר מדובר במקרה בו מלוא ההנחה האפשרית נוצלה בעבר.

באשר לטענת הסיווג; הגם ומנהל הארנונה לא דן בה ודינה להידחות על הסף, נוסף, לגופה של הטענה, כי מאחר והנכס אינו ריק, הוועדה גם אינה מוסמכת לדון בהלכת הסיווג הזול ביותר האפשרי, וממילא לטענת המשיב היתר הבנייה החל על הנכס הינו למשרדים. בנסיבות אלו, לא ניתן לסווג את הנכס בסיווג מגורים.

אשר לטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש; מביקורת שנערכה בנכס עולה באופן ברור כי מדובר בנכס עמוס בריהוט ובציוד רב, ולכן לא ניתן לפטור אותו מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. הנכס אינו בשיפוץ והעורר אף לא טען זאת.

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:

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

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**. מן החומר שבפנינו עולה כי לא נעשות בנכס עבודות שיפוץ, וגם אם הוא אינו מושכר נעשה בו לעת עתה שימוש והוא עמוס בצידוד ופריטים נוספים שלא מאפשרים להעניק את הפטור המבוקש עבור נכס שאינו בשימוש. 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 שאינו מתייחס לסיטואציה בה נכס אינו מושכר. יש גם לזכור שאת שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק ברובם גם לנכס שאין בו שימוש. בענייננו, אין כל ראייה לכך שמבחינה פיזית הנכס לא ראוי לשימוש.

לאור כל האמור, ויחד עם ההבנה לנסיבותיו האישיות של העורר, אין בעצם העובדה שישנו קושי להשכיר נכס כדי להוות הצדקה להנחת נכס ריק, כאשר הנכס אינו ריק ותקופת הפטור מוצתה, או לסווגו בסיווג מגורים, כשהיתר הבנייה מתיר שימוש בו למשרדים, כמו גם שאין הצדקה לראות בו כנכס לא ראוי לשימוש כאשר הוא עמוס בציוד ולא מבוצעות בו עבודות כלשהן.

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

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

חבר: ראובן הרוך, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026860

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: קרן ותמיר גוטליב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' מרסל ינקו 4 בתל אביב-יפו, ששטחו 143 מ"ר, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 200334835 ח-ן ארנונה מס' 11413646.

בפתח הדברים נציין כי אנו מאריכים את המועד להגשת ערר עד למועד הגשתו בפועל ואיננו דוחים את הערר על הסף, אלא דנים בו לגופו.

לטענת העוררים, הנכס אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות בחודשים יולי – דצמבר 2024. כעולה מכתב התשובה של המשיב, **הוענק לנכס פטור לא ראוי לשימוש החל מיום 1/1/2025.**

המשיב הפנה בכתב התשובה לערר לדו"ח הביקורת מיום 11/9/2024 וטען כי מצבו הפיזי של הנכס בעת הביקורת לא הצדיק במועד זה את הענקת הפטור המבוקש.

זאת ועוד; כעולה מתשובת מנהל הארנונה מיום 17/9/2024 הנחת נכס ריק נוצלה לתקופה המקסימלית הקבועה בדין.

ביום 17/4/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"עניינו של הערר בבקשת העוררים להעניק לנכס פטור לא ראוי לשימוש בין החודשים יולי – דצמבר 2024. העוררים קיבלו הנחת נכס ריק למשך ששה חודשים וכן קיבלו פטור נכס לא ראוי לשימוש החל מחודש ינואר 2025.

המשיב טוען כי הערר הוגש באיחור ויש לדחותו על הסף. לגופם של דברים, המשיב מפנה לדו"ח ביקורת מיום 17/9/2024 וטוען כי בעת הביקורת הנכס לא ענה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה על סמך החומר בתיק הערר או שהם מבקשים לקיים הליך הוכחות הכולל הגשת ראיות ותצהירים. במידה ויוסכם כי תינתן החלטה על סמך הראיות בתיק, העוררים יוכלו לצרף ראיות ביחס למצב הנכס בחודשי המחלוקת.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

ביום 17/3/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה בערר על בסיס החומר בתיק. ביום 21/4/2025 וביום 15/5/2025 ניתנו החלטות על ידי יו"ר הוועדה כי היא ממתינה לעמדת העוררים.

ביום 18/5/2025 הודיעה העוררת כי היא מאשרת מתן החלטה בתיק "על סמך תמונות שהעברנו, חוזה מול קבלן וקבלות מקדמה למהלך העבודה". למעט תמונות שצורפו לערר, לא נמצאים בתיק הערר ובתיבת המייל של הוועדה חוזה מול קבלן וקבלות מקדמה. בעקבות כך, יזמה המזכירות שיחה טלפונית לעוררת בבקשה להמציא את המסמכים שנטען כי נשלחו. ביום 21/5/2025 הומצאו למזכירות הוועדה הסכם התקשרות עם קבלן מבצע, נספח מיום 10/1/2025 ותמונות נוספות.

מכאן החלטה זו.

בפנינו דו"ח ביקורת של המשיב מיום 11/9/2024. בדו"ח צוין כי הנכס נראה עם שירותים, מקלחת ומטבח עם דלתות ארונות מפורקים. נכתב כי הנכס נראה ריק. תחת התייחסות הלקוח נכתב כי השיפוץ ייקח כשנה. בתמונות נראה נכס שקירותיו שלמים, התקרה שלמה, הרצפה שלמה, החלונות מותקנים הכלים סניטריים במקומם והמטבח במקומו.

בתמונות שצירפו העוררים לכתב הערר נראות מספר מרצפות בודדות שבורות במרכז הסלון ודלתות ארונות המטבח מפורקים. הקירות, התקרה והחלונות נראים שלמים. בתמונות שהומצאו ביום 21/5/2025 נראית אסלה שבורה, אמבטיה שבורה, כיור שבור ושיש מטבח שבור וכן נראות מספר מרצפות שבורות במסדרון המוביל לחדר השירותים. אין מועד על גבי התמונות ולא ידעו אם צולמו לאחר מתן הפטור. מכל מקום, ברור שכלים סניטריים אלו נשברו לאחר מועד הביקורת של המשיב.

העוררים מנמקים בכתב הערר כי מתאריך הרכישה של הדירה (23/12/2023) לא גרו בנכס, הם משלמים ארנונה עבור הנכס בו הם מתגוררים כרגע, מצבם הכלכלי הדרדר מיום 7/10 וכרגע הם אינם מתפרנסים כלל עקב קשיים וחובות. העוררים הוסיפו כי הם ממתנינים לאישור תחילת עבודה מעיריית תל אביב וכי חל עיכוב בשיפוץ בשל אי הגעת פועלים על רקע המלחמה.

ביום 21/5/2025 הוסיפו העוררים את הסכם ההתקשרות בין העורר ובין בונים בשקט יזמות בע"מ – הקבלן המבצע. ההסכם נחתם ביום 1/5/2024 לפיו **עלות השיפוץ הינה 185,000 ₪**. מן המפרט עולה כי מדובר בשיפוץ בהיקף משמעותי. בסעיף 4 להסכם צוין כי **עבודות השיפוץ יסתיימו אחרי ארבעה חודשים**. העוררים המציאו נספח להזמנת עבודה מיום 10/1/2025 לפיו בתאריך 25/5/2024

התחילה עבודת שיפוט בנכס אך בשל אילוצי המלחמה ומחסור בעובדים התעכבה המשכיות העבודה ונדחתה עד לתאריך 1/1/2025 (כך במקור). נספח זה מתיישב עם התמונות שצורפו במועד הביקורת, לפיהן באותו מועד מצב הנכס לא היה בשלהי שיפוץ משמעותי שיצדיק את הענקת הפטור באותה עת, שכן הנכס טרם נהרס או ניזוק.

הנסיבות האישיות שפירטו העוררים בכתב הערר, בכל הצער שבדבר, אינן מהוות עילה להענקת פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, **שעניינו במצבו הפיזי של הנכס – ותו לא.**

במקרה שבפנינו, ניתן דגש לעובדה שהעוררים **קיבלו פטור נכס לא ראוי לשימוש החל מחודש ינואר 2025** השאלה העומדת בפנינו הינה האם יש מקום להקדים את מתן הפטור כמבוקש לחודש יולי 2024 מן הטעמים שפורטו בערר.

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 – יפ, 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) 187, 182 (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 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 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...". (ההדגשה הוספה – הערת הוועדה).

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**. מן החומר שבפנינו עולה כי אמנם הנכס נמצא בשיפוץ, אולם בעת הביקורת בחודש יולי 2024 עבודות השיפוץ עוד לא החלו ונראים בנכס קירות שלמים, חלונות, דלתות חוץ, מטבח וכלים סניטריים. לכן, לא ניתן לקבוע כי בעת הביקורת הנכס היה במצב המצדיק את הענקת הפטור רק בשל כך שעבודות השיפוץ התעכבו נסיבות שונות. **נדגיש, כי הפטור לפי סעיף 330 אינו מיועד לפטור מארנונה נכסים לכל תקופת שיפוץ שתהיה ומכל סיבה שהיא, והוועדה נתקלת לא אחת בטענה כי תקופת הפטור שהוענקה אינה מספקת או הסתיימה מוקדם ולפי סיום כלל עבודות הגמר.**

נבקש להוסיף, כי לא אחת נתקלת הוועדה בפער בין הזכות המצומצמת לפטור מארנונה לפי סעיף 330, לבין התפיסה המוטעית כי שיפוץ דירה מקנה, כשלעצמו, זכות לפטור, וזאת כל עוד השיפוץ איננו מושלם, ובענייננו – **בהמתנה לתחילת השיפוץ**. יש לזכור כי לשונו של סעיף 330 שעניינה

"נהרס בניין... או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" וכן תקופות הפטור הארוכות הנזכרות בסעיפי המשנה, מלמדות על כוונת המחוקק למצב של **הרס הנכס או נזקים קרדינליים, שאינם בבחינת שיפוץ שגרתי והכנת נכס לשינוי בשימוש בו**. יש גם לזכור שאת שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק ברובם גם לנכס שאין בו שימוש. בתי המשפט וועדות הערר עושים שימוש בסעיף 330 בגמישות מסוימת, על מנת להקל על מחזיקי נכסים גם במקרה של שיפוץ מאסיבי, אולם יש לזכור כי זהו היוצא מן הכלל שאינו מעיד על הכלל, **והפטור שניתן חייב להיות מידתי ולתקופה המינימלית ההכרחית**.

לאור כל האמור, משעולה כי הנכס זכה לפטור לא ראוי לשימוש החל מחודש ינואר 2025, מועד שמתיישב עם האמור בנספח להזמנת העבודה מיום 10/1/2025 וכן מתיישב עם היקף שיפוץ של **ארבעה חודשים**, כך פי ההסכם עצמו, בהתאם למצבו הפיזי, לא מצאנו עילה להקדים את תחולת הפטור לחודש יולי 2024 ולהאריך את תקופת הפטור מעבר לזו שהוענקה ביום 1/1/2025.

סוף דבר;

לאחר בחינת מכלול הראיות שבפנינו, הגענו למסקנה כי בחודשים יולי – דצמבר הנכס לא ענה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות להענקת פטור מארנונה בהתאם להוראות הפסיקה, ומשזכה בפטור החל מחודש ינואר 2025 – דין הערר להידחות.

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי