



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027382

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: אורה פרקש

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צד שלישי: ודים בסקרבוני

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' דיזינגוף 101 תל אביב – יפו (פסאג/ דיזינגוף) הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000376728 ח-ן ארנונה מס' 11478614 ששטחו 14 מ"ר.

העוררת טוענת בכתב הערר כי יש להעביר את החיוב על שם השוכר שהחזיק בנכס עד ליום 1/8/2025, ודים בסקרבוני (להלן – "השוכר").

המשיב מפנה בכתב התשובה לערר לביקורת שנערכה בנכס ביום 15/7/2025 וטוען כי הצטברו חובות בגין הנכס ובעקבות כך הוא התאים את החיוב לבעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס – העוררת שהיא בעלת הנכס. כעולה מדו"חות הביקורת שצורפו, לא היה מענה מצד השוכר ודים בסקרבוני ולא ניתן היה לתאם ביקורת מולו.

ביום 11/11/2025 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 בטענת העוררת כי יש להעביר את רישום החזקה בנכס על שם השוכר ודים בסקרבוני. העוררת צירפה חוזי שכירות הנחזים להיות חתומים על ידי השוכר.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 15/7/2025 משלא אותר בנכס המחזיק הנטען הועברה החזקה על שם העוררת כבעלת הנכס.

אני מורה על צירופו של ודים בסקרובני כצד שלישי להליך.

העוררת תמציא לידי הצד השלישי העתק מן הערר והעתק מהחלטה זו. העוררת תמציא לידי המזכירות אישור מסירה או הודעה בכתב כיצד נמסרה ההודעה לידי ואת פרטי ההתקשרות עם הצד השלישי.

הצד השלישי יגיש תגובה לתיק הערר בתוך 7 ימים ממועד ההמצאה בה יודיע עד מתי החזיק בנכס נושא הערר. תשומת לב הצד השלישי כי הוועדה מוסמכת להטיל עליו את החיוב בהיעדר תגובה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 23/11/2025 הגישה העוררת מסמך חתום על ידי השוכר, ודים בסקורבני, המאשר כי קיבל לידי את הערר והעתק מהחלטת הוועדה ובו הוא מאשר שהחזיק בנכס עד ליום 1/8/2025.

ביום 15/12/2025 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק יועבר לכתובת החלטה.

מכאן החלטה זו.

בפנינו חוזה שכירות שהמציאה העוררת מיום 1/8/2024 לפיו שוכר הנכס עד ליום 1/8/2025 הינו מר ודים בסקורבני.

בפנינו דו"חות ביקורת של המשיב מהם עולה כי ניסיונות לתאם ביקורת עם השוכר לא צלחו.

בפנינו אישור חתום על ידי השוכר המאשר כי החזיק בנכס נושא הערר עד ליום 1/8/2025.

הוועדה סבורה כי יש במכלול הראיות האמורות כדי להסב את החיוב על שם השוכר, כמבוקש.

הערר מתקבל.

המשיב יעביר את החזקה בנכס על שם השוכר, מר ודים בסקורבני, עד ליום 1/8/2025.

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

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027330

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העורר: אושר פור

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' דרך בן צבי 66 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000412044 ח-ן לקוח מספר 10773108.

בכתב הערר טען העורר כי הוא אינו מתגורר בנכס ומבקש להעביר את חשבון הארנונה על שם אימו, ליליאן פורטמן.

בכתב התשובה המשיב טען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 20/5/2025 אין כל אינדיקציה לכך שמחזיק בנכס גורם כלשהו זולת העורר. למען הזהירות, ביקש המשיב לצרף כמשיבים לערר את המחזיקים הנטענים בנכס.

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 העורר כי הוא אינו מתגורר בנכס מזה שנים ויש להעביר את רישום החזקה בנכס על שם אימו.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 20/5/2025 לא נמצאה אינדיקציה לכך שמתגורר בנכס מישהו זולת העורר.

מדו"ח הביקורת שערך המשיב ביום 20/5/2025 נרשם כי בביקורת נכחה אתי, אחותו של העורר, שציינה כי העורר, אחיה אושר, אינו מתגורר בנכס מזה כעשר שנים. לכן, לא ברור הבסיס לעמדת המשיב בסעיף 11 לתגובה.

התיק ייקבע לדיון מקדמי בפני הרכב בנוכחות העורר, אימו ואחותו.

ביום 6/11/2025 התקיים דיון בערר. לדיון התייצבו העורר, אושר פור, אימו לילי פור ואחותו אתי מגריסו. בפתח הדיון טענה אימו של העורר כי היא בעלת השטח ומתגוררים בו נכדיה, טענה כי היא לא מתגוררת בתוך הדירה אלא בדירה לידם, וכי נכדיה בני 23,24,27 ושמותיהם: רחל פור, יוסי פור ושמעון פור. העורר טען כי הוא מתגורר בסביון. גב' אתי מגריסו טענה כי היא מתגוררת בשטח ומתגוררים בו אחים נוספים. ניסיונה של הוועדה לברר מי מתגורר בנכס נושא הערר שכן התברר כי מדובר בשטח בו מספר נכסים ומחזיקים רבים העלה חרס, הנוכחים באולם הדיונים התפרעו וצעקו באופן חריג ביותר שידעה הוועדה מתחילת כהונתה לפני כשמונה שנים. לאחר שהנוכחים הוצאו מן החדר הוצע לעורר עצמו פתרון שיוכל לייתר את הדיון בערר והוא התבקש להודיע עמדתו בתוך עשרה ימים. בסיום הדיון ניתנה החלטת הוועדה בלשון זו:

לאור התנהגות העוררים בדיון ולאור הצעקות של העוררים ואי ההסכמה בינם לבין עצמם. לרבות טענות סותרות. הוצאנו מהחדר את הגב' לילי ואת הגב' אתי ונשארו לדון מחוץ לפרוטוקול עם העורר עצמו אושר פור.

העורר יודיע בתוך 10 ימים האם הוא מקבל את ההצעה שהוצעה.

לאחר הדיון הסוער, חברי הוועדה קיימו היוועצות נוספת, ובעקבות כך ניתנה החלטה נוספת כלהלן:

"לאחר הדיון, חברי הוועדה קיימו היוועצות נוספת והגיעו למסקנה כי יש מקום לקיים ביקורת נוספת בנכס על מנת לברר האם מדובר בנכס אינטגרלי אחד או נכס שמחולקת ליחידות נפרדות, האם לילי בעצמה מתגוררת בו ומי מנכדיה מתגורר עימה. המשיב ימציא את ממצאי הביקורת לתיק הערר בתוך 14 יום".

ביום 7/12/2025 הגיש המשיב הודעה לתיק הערר בה מסר כי ביקש לערוך ביקורת בנכס, וניסיונות תיאום רבים עם העורר לא צלחו. המשיב צירף תיעוד של ניסיונות התיאום.

ביום 15/12/2025 החליטה יו"ר הוועדה כי:

"קראתי את תיעוד הניסיונות לתאם ביקורת. המשיב יעשה ניסיון נוסף לתאם ביקורת במהלך השבועיים הקרובים וימסור את ממצאיו לתיק עד ליום 1/1/26. על העורר לאפשר ביצוע הביקורת עם/ ללא נוכחות כל הדיירים אבל בנוכחות שלו".

ביום 24/12/2025 הודיע המשיב כי נעשו ניסיונות נוספים לתאם ביקורת בנכס ללא הצלחה. להודעה צורף תיעוד של הניסיונות.

ביום 28/12/2025 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק מועבר לכתיבת החלטה.

ביום 28/12/2025 נשלחה הודעת דוא"ל על ידי העורר לפיה: "אני רוצה לערער על ההחלטה ולזמן אתכם לשטח בבקשה". יו"ר הוועדה ביקשה תגובת המשיב להודעה זו בתוך 7 ימים.

ביום 30/12/2025 הוגשה הודעה נוספת מטעם המשיב לפיה נעשו ניסיונות רבים לתאם ביקורת בנכס ואין מקום לביצוע ניסיונות נוספים. המבקש ביקש שלא להתעלם מהנסיבות החריגות של תיק זה ולדחות את הערר. המשיב הוסיף כי אין זכות ערעור על החלטת ביניים של הוועדה ולעורר שמורה הזכות להגיש השגה וערר לשנת 2026 ולשתף פעולה עם המשיב בבדיקות שיידרשו.

לא מיותר להוסיף כי העורר לא הודיע בתוך עשרה ימים כי הוא מקבל את ההצעה המייתרת את הדיון בערר, בהמשך לדיון מיום 6/11/2025.

מכאן החלטה זו.

מדובר בהתנהלות חריגה ביותר של בני משפחת העורר שהתנהלו בצעקות והתבטאויות שאינן מקובלות באולם דיוני הוועדה. לא מיותר לציין כי טענות האם והאחות היו סותרות.

לאחר הדיון, נעשו ניסיונות רבים לקיים ביקורת בנכס, בכדי להתגבר על אי שיתוף הפעולה בדיון, ולברר את מצב החזקה לאשורו, אולם המשיב לא זה לשיתוף פעולה ועל כך מעיד התיעוד מטעם המשיב. **אין לקבל את חוסר שיתוף הפעולה בתיאום ביקורת בנכס, בפרט שעה שמדובר בנכס המשמש למגורים ואין כל מניעה שמי מבני המשפחה יציגו בפני נציגי הביקורת.**

על אף שניתן להתרשם מנכונותו של העורר עצמו להסדיר את החזקה על פי מצב הדברים לאשורו בשטח, התרשמנו כי בני המשפחה המחזיקים בנכסים לא איפשרו קיום ביקורת בנכס נושא הערר, מסיבותיהם.

לאור האמור, אין מנוס מדחיית הערר.

לפני משורת הדין, לאור ניסיונו של העורר להישאר באולם הדיונים ולהסדיר את הדברים, החלטנו שלא להטיל הוצאות.

העורר יוכל לפנות בהשגה ובערר לשנת 2026 בתקווה שאזי הדברים יתבררו לאשורם.

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: אהוד פלדמן, עו"ד

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': 140026351

140027256

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: אי האוס בע"מ

איזי בילד איי אל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עוסק בנכס השוכן ברח' תל גיבורים 3, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספרים 20000471926, 20004594234, 2000406082, 2000360116, 2000360168, 2000360300 ו- 2000443410 (להלן ביחד או לחוד: "הנכס ו/או נכס 1 עד 7 בהתאמה").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי אין לסווג את הנכס כ"בית מלאכה".

רקע

1. ביום 31.3.24 התקבלה אצל המשיב פנייה בעניין הנכס.
2. ביום 12.5.24 ענה המשיב כי הוא דוחה את הפנייה לסווג את הנכס כתעשייה ומלאכה.
3. המשיב אף פירט כי לאחר ביקורת בנכס הפעילות הינה של מתן שירות לוגיסטיקה ותפעול וכי אין הפעילות בנכס היא של שינוי אופיו ומהותו של חומר גלם והפיכתו למוצר שלא היה קיים.
4. לפיכך הגישו העוררות את הערר הנדון במסגרתו חזרו על הטענה כי יש לשנות את הסיווג של הנכס.
5. בכתב הערר תוארה העוררת 1 כחברה חדשנית אשר משכירה שטחים לחברות ויצרנים קטנים בעלי צורך בשטחי ייצור, תפעול ואחסון לוגיסטי.
6. בכתב הערר נכתב, כי הפעילות הינה כדלקמן: "...מדובר על קבלת פריטים ו/או מוצרים העוברים תהליך בשטחי הנכסים באמצעותו, המוצר הופך לכדי מוצר מוגמר". עוד פירט הערר כי בחלק מהנכס מאוחסנים חומרי הגלם ובחלקים אחרים מהנכס יושבות מספר חברות (מזוזה לי, דייט נייט, מרמור האוס ועוד) אשר עיקר הפעילות הינה של גמר ייצור ואריזה.

7. ביום 10.10.24 הוגש כתב התשובה מטעם המשיב. שם חזר המשיב על טענתו כי הפעילות הינה פעילות של מתן שירות. ביתר דיוק התמקד המשיב בטענה כי יש לבחון ראשית את השאלה מיהו המחזיק בנכס ואז לבחון את פעילותו. לפיכך עמדת המשיב היא כי העוררת היא המחזיקה בנכס והיא אינה עוסקת בפעילות של ייצור. העוררת משכירה חללי עבודה לכל דורש, לפרקי זמן משתנים ובתמורה (ס' 11 לכתב התשובה).
8. בנוסף טען המשיב כי מעבר לאמור לעיל יש גם לקבל כי הפעילות בנכס שנעשית על ידי שוכרי משנה אינה פעילות של מלאכה. טענת המשיב היא כי אריזה של סחורה אינה פעילות של מלאכה.
9. ביום 14.10.24 ניתנה החלטה שהעבירה את התיק להוכחות.
10. ביום 24.2.2025 הוגש תצהיר מטעם העוררת שם חזרה העוררת על הטענה שהופיעה בערר. במסגרת התצהיר הופיעה טענה חלופית – כי יש לסווג את השימוש כאחסנה במקרה שהטענה המקורית נדחית.
11. ביום 10.3.25 הגיש המשיב תצהיר מטעם מר חייאייב, חוקר חוץ בכיר, אליו צורף דו"ח ביקורת + תמונות. ככלל ניתן לומר כי החוקר תיאר נכס בו מאוכסנת סחורה רבה וכן עמדות אריזה + עטיפה. אין בתיאור החוקר עמדות מכירה, קופות וכיו"ב.
12. ביום 27.5.25 הקטיים דיון הוכחות במסגרתו נחקרת הגב' ניאגו, בעלים ומנהלת בעוררות. היא העידה שהעוררת הינה חלל עבודה לעסקים יוצרים (מלאכת כפיים). היא הבהירה כי במילה עבודה היא מתכוונת לעבודה במובן הפיזי. עוד פירטה כי העוררת, אי האוס, נותנת באמצעות צדדי ג', שירותים למשתמשים העוסקים ביצירה. תקופת ההתקשרות שלהם עם המשתמשים הוא למינימום חודש.
13. החוקר מטעם המשיב נחקר בקצרה על תצהירו והפנה שוב לדברים שנכתבו על ידו בדו"ח.
14. ביום 27.7.25 הוגשו סיכומי העוררות. בתמצית נטען, כי הנכס משמש כמרכז לוגיסטי וכעמדת "ייצירה", מלאכה, וזאת כחלק ממטרת העוררת לייצר פלטפורמה הפונה לעסקים יצרניים, באמצעות עבודת כפיים. העוררות הדגישו כי אין בנכס פעילות של מכירה, אין קבלת קהל או לקוחות וכיו"ב. בנסיבות אלו טענו העוררות כי לקבל את הערר ולסווג את הנכס כמלאכה ותעשייה.
15. ביום 26.8.25 הוגשו סיכומי המשיב. הוא טען כנגד הרחבת החזית שעשתה העוררת (הטענה החלופית בנוגע לאחסון). עיקר הטענה של המשיב בסיכומים הייתה כנגד "זהות המחזיק". דהיינו המשיב טען כי המחזיק האמיתי הוא המחזיק הרשום, העוררות, והשימוש האמיתי שנעשה בנכס הוא שימוש מסחרי של השכרת חללי עבודה. בנוגע לטענת הסיווג טען המשיב כי מה שנעשה בנכס הינו ראשיתו של שלב השיווק והפצה ולא מלאכה.
16. ביום 18.9.25 הגישו העוררות סיכומי תשובה שם הדגישו את הכלל המשפטי כי זהות המחזיק נקבעת על ידי השימוש בנכס + קריטריונים נוספים וכי גם אם ייושמו המבחנים הללו הרי שהתוצאה היא קבלת הערר שכן סוג הנכס, השימוש, מיקומו, הפעילות שעושה

העוררות ושאר המשתמשים מלמדים בצורה ברורה על שימוש של "מלאכה". עוד נטען כי לא הייתה הרחבת חזית.

דין

17. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודקות העוררות בטענותיהן וכי יש לקבל את הערר כמפורט:

17.1. שתי שאלות מצטברות עומדות בפנינו. האחת מהי ההגדרה הנכונה לשימוש הנעשה בנכס. השנייה, מה השימוש שעושה העוררת בנכס.

17.2. ניתן דוגמא להמחשה- אם נבחן שימוש בדירה בבניין ניתן לשאול האם מדובר בשימוש כמגורים, כמשרד או שימוש אחר. דהיינו באם יגיע חוקר ויסתכל סביב מהי המסקנה שיגיע אליה בנוגע לשימוש שנעשה במקום. האם ישנם בנכס מיטה, מטבח, סלון, מקלחת וכיו"ב או שישנם עמדת קבלה, שולחן משרדי, כסאות משרדים וכיו"ב. אך באם נגיע למסקנה כי מדובר בשימוש כמגורים לא די בכך, שכן כעת יש לשאול עוד שאלות בנוגע לזהות המחזיק. כך למשל שונה המצב באם מי שמשתמש בנכס הינו גם המחזיק וגם הבעלים, לבין מצב שהמשתמש הינו שוכר לתקופה ארוכה, לבין מצב שהמשתמש הינו שוכר למספר חודשים, לבין משתמש "אייר בי אנד בי" וכך הלאה. בחינה של מכלול הנסיבות יכולה להביא למסקנה כי למרות שהשימוש הספציפי הוא למגורים הסיווג הנכון הינו כמלון/ דירה במלון או אפילו עסק.

17.3. ומן הכלל אל הפרט.

17.4. בנוגע לשאלה הראשונה הרי שקביעתנו היא כי השימוש הינו שימוש של "מלאכה". קביעתנו זאת נעשית על פי מאזן ההסתברויות.

17.5. למעשה אין מחלוקת גדולה לגבי הנעשה בנכס בין העוררות למשיב. השאלה מצטמצמת לבחירה בין המסקנה של המשיב כי מדובר בשלבים של שיווק והפצה לבין העוררות הטוענות כי מדובר בשלב "היצירה".

17.6. מבין העמדות הללו בחרנו את עמדת העוררות. ממכלול הראיות עולה כי במקום נעשות הפעולות "הראשונות" ולא "האחרונות". כלומר, בנכס נעשית פעילות של יצירה מוצר ולא של שיווק. במובן זה מסקנתנו היא כי הנכס אכן דומה יותר לבית מלאכה מאשר מחסן של סופרמרקט, שבו אורזים משלוחים לפני הפצתם ללקוחות.

17.7. ראשית עמדה לפנינו עדות הגברת ניאגו. העדות הייתה יסודית, מפורטת ומצאנו אותה אמינה.

17.8. תמיכה נוספת מצאנו בדו"ח מטעם המשיב. כך לדוגמא תמך הדו"ח בטענת העוררות כי בנכס ישנו בית מלאכה למזוזות. החוקר פירט בדו"ח שלו כי ראה בנכס

בתי מזוזות שקופות (כשהוא מדגיש כי הם "לפני עיצוב"), אשר עליהן מדביקים אח"כ אבני חן וכיו"ב.

17.9. לפיכך המסקנה, שהגענו אליה, היא כי אכן העוררות עוסקות בהחזקה וניהול פלטפורמה המיועדת ללקוחות קטנים, אך בדגש של לקוחות מתחום היצירה, מתחום מלאכת הכפיים.

17.10. ברם לא די בכך.

17.11. השאלה המורכבת יותר הינה השאלה של זהות המחזיק וההשפעה של מכלול המבחנים על ההכרעה הסופית בנוגע לסיווג הנכון.

17.12. עמדתנו, כפי שהובעה בעבר, הינה השימוש של המחזיק הרשום, העוררות, הינו של השכרת נכסים.

17.13. העוררות עצמן לא עוסקות במלאכה אלא עיסוקן הוא השכרת שטחים לצורך מלאכה (ואף מספקות שירותי "סיוע" ללקוחות) על כל הקשור בכך.

17.14. יש חשיבות לזהות המחזיק הרשום, שכן למשיב לא יכולה להיות ידיעה מי הם אותם צדדי ג' באיזו תקופה הם משתמשים בנכס ומה אופי השימוש הספציפי.

17.15. למעשה, במובן הדיוני, כל הטענות שנטענו בנוגע לאותם צדדי ג' הם טענות "מפי השמועה".

17.16. מנגד, וכפי שקבענו לעיל, מסקנתנו הינה כי בנכס עצמו אכן מבוצעת "מלאכה".

17.17. הצדדים הפנו להלכות שונות בנושא, בהן בית המשפט הנכבד דן בנושא השימוש לעומת זהות המחזיק, אך במקרה הפרטני של העוררת דן ישנה הכרעה ספציפית של בית המשפט הנכבד.

17.18. בעמנ (ת"א) 58931-12-23 נדון מקרה של העוררת הספציפית הזאת, שעמד בעבר למול ועדה זאת. שם דובר בנכס שהשימוש בו היה שימוש של השכרת מחסנים לצדדי ג'. הועדה הנכבדה הזאת סברה כי יש להתייחס לכך שעיסוקה של העוררת הינו השכרת נכסים. ברם, בית המשפט הנכבד קבע, כי: "לפיכך, גם במקרה דנן, היה על וועדת הערר לקבוע שבהנחה שמתקבלת התשתית העובדתית של המערערת ומתקיימים ארבעת התנאים, יש לסווג את הנכסים כמחסנים, למרות שעיסוקה של המערערת הוא השכרת שטחי מחסנים והנכסים לא משמשים אותה כמחסנים. שהרי, בדרישות צו הארנונה אין דרישה שהשימוש כמחסן ישמש את המחזיק הרשום בעירייה ודי בכך שהנכס משמש כמחסן בלבד עבור מי שמחזיק בו בפועל דהיינו שוכרי המשנה".

17.19. מכאן כי במקרה הקונקרטי של העוררת אי האוס הנחה בית המשפט הנכבד לבחון אך ורק את השימוש בפועל שנעשה בנכס.

17.20. כל עוד החלטה זאת עומדת הרי שעל ועדת ערר זאת לכבד את הקביעה, גם אם אנו סבורים שהשימוש של העוררות בנכס הינו שימוש מסחרי וגם אם עמדנו על הקושי לעקוב אחרי מחזיקים – צדדי ג' כלשהם - הבאים והולכים מהנכס, מחזיקים בחלקים לא מוגדרים בנכס ושלא פנו למשיב באופן ישיר.

סוף דבר

18. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל. המשיב ישא בהוצאות העוררות בסך של 7,500 ₪.

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

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027157

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: אינדיג ברוך

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב טשרניחובסקי 16, תל אביב - יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000248068 ח-ן לקוח מס' 11481665 ששטחו 70 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.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 19/3/2025 עלה כי מצבו של הנכס אינו מזכה בפטור המבוקש.

מתשובת מנהל הארנונה מיום 31/3/2025 עולה כי העורר פנה למשיב בבקשה לקבל פטור מארנונה עבור שני נכסים סמוכים, ומנהל הארנונה אישר הענקת פטור לאחד מהם (נכס מס' 2000248073). לא אושר מתן פטור לנכס מספר 2000248068, נושא הערר.

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 בטענת העורר כי יש להעניק לנכס פטור מארנונה בהיותו לא ראוי לשימוש, בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 19/3/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

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

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 2/11/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה על סמך המסמכים בתיק הערר.

ביום 25/11/2025 הגיש העורר ראיות לתמיכה בטענותיו; העורר פירט כי שתי היחידות פונו משוכריהן בתחילת חודש מרץ 2025 ועברו שיפוץ והסבה למגורים. אחת היחידות הושכרה ביום 26/5/2025 והשנייה הושכרה ביום 20/7/2025. העורר צירף חשבוניות חשמל המלמדים על צריכת חשמל אפסית – נמוכה ביותר ותמונות של הנכס במצבו העדכני המלמדות על שינוי החלוקה הפנימית, יצירת חדר חדש בו הותקנו מקלחת ושירותים וחדר נוסף בו הותקנה מקלחת, שבירת קירות, הוספת נקודות חשמל והתקנת רצפת פרקט.

ביום 11/12/2025 הוסיף העורר ראיות הנוגעות להיקף השיפוץ; הצעת מחיר לשיפוץ מיום 5/1/2025 הכוללת ריצוף קרמיקה, הרכבת קיר גבס, איטום קיר גבס, נקודת מים חם או קר, פירוק קרמיקה מהקירות או פירוק קירות לשם הזזה, צביעת קירות כולל הכנה לצבע, נקודות חשמל, נקודות כח והכנת תשתית לנקודות גז. העורר המציא קבלות בסך 182,900 ₪ עבור עבודות השיפוץ.

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, י' 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 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..."

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

על פי הראיות שבפנינו, בנכס נערך שיפוף למטרת התאמתו ממשד למגורים. העורר טען בכתב הערר כי מדובר בשיפוף מאסיבי ורציני. המשיב הכיר באחת מן היחידות כלא ראויה לשימוש.

בדו"ח הביקורת שנערך ביום 20/3/2025 צוין ביחס לנכס נושא הערר שלא זכה לפטור כי "נראתה תקרה שלמה, חלק מהקירות חשופים וחלק לא, הנכס כולו מרוצף, יש שירותים, אין מקלחת אך יש מטבח. לא נראו כלי עבודה אך נראו חומרי בניין, לא היו פועלים בזמן הביקורת". בהשוואה לממצאי הביקורת ביחס לנכס שהוכר כלא ראוי לשימוש עולה כי בנכס שהוכר לא הייתה מקלחת, היו פועלים בעת הביקורת וכן כלי עבודה. שאר המלל ביחס לנכס זה זהה.

בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת נראה נכס שקירותיו שלמים, מרוצף ברצפת פרקט, אסלה מותקנת, חלון שאחת מזוגיותיו שבורה, קונסטרוקציה למטרת הקמת קירות גבס, מטבח מלא ופסולת בניין בעיקר בחדר השירותים / מקלחת.

לאחר שבחנו את מכלול הראיות שבפנינו החלטנו כי על אף גבוליות המקרה, דין הערר להתקבל;

העורר שיפץ שתי יחידות ששימשו כמשרד והפכו לדירות מגורים; המשיב הכיר ביחידה אחת כלא ראויה לשימוש, ואילו לא הכיר ביחידה השנייה ככזו.

מן החומר שהונח בפנינו עולה כי מדובר בשיפוף של שתי יחידות משרד שהפכו ליחידות מגורים, וכלל שינוי מבנה פנימי, לרבות תוספת חדר, התקנת מקלחות, פירוק קרמיקה מן הקירות וריצוף מחדש, כל זאת בהיקף כ- 200,000 ₪.

העובדה שמדובר במשרד שהוסב למגורים, בשים לב לתמונות לאחר השיפוף המלמדות על תוספת חדר והתקנת מתקנים סניטריים לרבות ריצוף הנכס כולו, מה שהצריך בוודאי פירוק גם של הריצפה, וכל זאת בשים לב להיקף השיפוף המוכח מבחינה כספית (היקפו נבחן בשים לב לשטח הנכס) מלמדות לטעמנו על שיפוף משמעותי המצדיק הענקת הפטור גם ליחידה הנוספת ששופצה באותו מועד.

סוף דבר;

הערר מתקבל. הנכס נושא הערר יקבל פטור מארנונה ממועד הפנייה של העורר למשך שלושה חודשים.

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

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140026349

140027158

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: אמיר שרצר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' ויזל 6 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000111750 ח-ן ארנונה מס' 11294578 ששטחו 119 מ"ר בסיווג "מגורים".

לטענת העורר, יש לקבל את השגת העורר כלשונה מאחר והמשיב לא השיב להשגה במועד הקבוע בדין. לגופם של דברים, נטען כי יש להפחית משטח החיוב סך 75 מ"ר סככה, שהתווספה לחוב, ולחילופין לסווגה בהתאם לשנת בנייה מוקדמת יותר ולהפחית את שטחה.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי מאחר וההשגה הוגשה ללא ייפוי כח מתאים לא חלה עליו חובה להשיב לה כלל, ועם זאת, נשלחה לעורר תשובה מטעם המשיב וגם באי כוחו יודעו על כך. עוד נטען כי מאחר והתקבלה תשובה לגופם של דברים, מבחינה מהותית, יש לראות בה כתשובה מספקת השוללת את קבלת ההשגה כלשונה. לגופם של דברים, נטען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 9/6/2024, מדובר בשטח מקורה במלואו, תחום משלושה צדדים בקירות, מחצית מן השטח מהווה סככה בעלת קירוי קבוע וקשיח ומחצית ממנו מתקפלת. לאור ממצאים אלו, המשיב טען כי השטח בר חיוב בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה. המשיב הדגיש כי אין מדובר בפרגולה אלא בסככה אולם הוסיף כי גם פרגולה היא בת חיוב בארנונה. לעניין הפחתת השטח, נטען כי המשיב נענה לטענת העורר והחיוב הופחת משטח של 133 מ"ר לשטח בסך 119 מ"ר ולא הוצג תשריט מדידה שיתמוך בטענה כי יש לשנות שטח זה. בהתייחס לשנת הבנייה, המשיב טען כי הסככה נבנתה בשנת 2022 ואילך ומהווה תוספת בנייה חדשה ולכן היא חויבה כדין.

ביום 7/10/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך:

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

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

עניינו של הערר בטענת העורר כי שטח בסך 70 מ"ר לפי סוג נכס אִינוּ בַר חִיּוּב ויש לבטלו משום שמדובר בסוכך "יוצא ונכנס", ללא קירות, היוצא מן הקיר החיצוני של המבנה. על פי הנטען, אין מדובר בפרגולה בעלת שני קירות ומעלה וסוג הבניין אא אינו תואם את סוג הדירה עצמה שהינו ה+ו. המשיב טוען כי רק חלק מהסככה אכן מתקפל כטענת העורר ומדובר בשטח מקורה במלואו והוא בר חיוב בארנונה. אשר לסוג הבניין, המשיב טוען כי סוג הבניין נקבע לפי מועד בניית התוספת ולא לפי מועד הבנייה המקורי של הבניין.

המשיב ישלים תשובתו ביחס למועד משלוח התשובה להשגה, כנדרש מרשות ציבורית, ויפרט מהו מועד התשובה והאם התקבלה ארכה לתשובה בתוך 14 יום. לאחר מכן יוחלט אם יש מקום לקבוע את התיק להוכחות.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 28/10/2024 הוגשה השלמת תשובה מטעם המשיב. המשיב טען כי תשובת מנהל המחלקה מר גולבר נשלחה לעורר ביום 8/7/2024 ונשלחה אף למשרדי באי כוחו על אף שהוגש ללא ייפוי כח. המשיב עמד על הטענה כי לא הוגשה השגה כדיון, בשל היעדר ייפוי כח, ולכן לא היה מקום לבקש הארכת מועד למענה להשגה.

ביום 12/11/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי אין מקום בשלב זה להכריע בטענת הסף, בשל כך שההשגה הוגשה ללא יפוי כח, וקבעה את התיק להוכחות ולהגשת תצהירים.

ביום 18/11/2024 הגיש ב"כ העורר בקשה לעיון מחדש בהחלטה מיום 28/10/2024 בה נטען שוב כי יש לקבל השגה במלואה משום שלא נענתה במועד הקבוע בחוק. עוד נטען כי משרד כץ גבע איצקוביץ מגיש אלפי השגות בשנה ללא יפוי כח ואין כל דרישה בדיון לכך.

ביום 18/11/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי בשלב זה לא תתקבל ההשגה במלואה וכי הוועדה תתייחס לטענה זו במסגרת ההחלטה הסופית בערר ולאחר הוכחת הטענות שבבסיס טענה זו. נקבע כי ההחלטה לקביעת התיק להוכחות בעינה עומדת.

ביום 29/12/2024 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר.

ביום 28/1/2025 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהיר חוקר השומה מר ליאור בארי אליו צורף דו"ח ביקורת בנכס מיום 9/6/2024. לא צורפה הביקורת שנערכה בחודש מאי 2024.

ביום 6/8/2025 התקיים דיון בפני הוועדה שנועד להיות דיון הוכחות. בפתח הדיון הודיע ב"כ המשיב כי החוקר מטעם המשיב חולה ולכם לא התייצב לדיון וכי הוסכם על ידי ב"כ הצדדים כי התיק ייקבע לכתובת סיכומים ללא חקירת המצהירים. בעקבות כך נקבעו מועדים להגשת סיכומים.

ביום 26/8/2025 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 25/9/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

ביום 28/9/2025 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה בהתאם להסכמת הצדדים כי התיקים שבכותרת יאוחדו.

מכאן החלטה זו.

עיקר טענות העורר

- העורר רכש את הדירה בשנת 2022, כבר אז הייתה בנכס פרגולה שמעולם לא חויבה בארנונה.
- עד שנת 2024 הנכס חויב בשטח 58 מ"ר בלבד. בשנת 2024 הוטל חיוב חדש בגין שטח בסך 75 מ"ר בחיוב א"א. לאחר השגות הופחת השטח ל- 62 מ"ר.
- בנכס קיימות שתי פרגולות: האחת עשויה מתכת מתכווננת בשטח כ- 53 מ"ר, חסרת קירות למעט הדופן ממנה יוצאת; השנייה עשויה עץ בשטח 10 מ"ר עם קירוי סנטף, פתוחה מכל צדדיה למעט דופן הקיר ממנה היא יוצאת.

דין ההשגות להתקבל במלואן ;

- ההשגה נמסרה לעירייה ביום 18/4/2024 בדואר רשום, כך לפי אישור דואר ישראל, ולכן היה על המשיב להשיב עד ליום 17/6/2024. התשובה ניתנה ביום 4/7/2024 ונשלחה לעורר ביום 8/7/2024 כלומר באיחור כשלושה שבועות. מדובר באיחור מהותי.
- המשיב טען כי אין לקבל את ההשגה במלואה מאחר ולא מדובר בהשגה שכן הוגשה ללא ייפוי כח. יש לדחות טענה זו משום שהמשיב בירר את הפנייה לגופה, נערכו שתי ביקורות בנכס (ביום 28/5/2024 וביום 9/6/2024); משרד ב"כ העורר מגיש אלפי השגות ללא יפוי כח וטענה זו נטענת לראשונה; אין מקור משפטי או חובה בדיון לצרף יפוי כח להשגה; גם אם המשיב סבר כי אין בידיו יפוי כח היה עליו להעלות טענה זו בתוך 60 יום ומשהחמיץ את המועד נחשבת ההשגה כאילו התקבלה; אין לקבל טענה להיעדר תצהיר אשר מועלית בתום 60 הימים הקצובים בחוק למענה; קבלת עמדת המשיב מובילה לתוצאה אבסורדית; המשיב לא טען בתשובתו המקורית כי לא מדובר בהשגה וטענה זו צצה בדיעבד.
- גם בשנת 2025 המשיב לא השיב במועד להשגה אלא השיב לעורר עצמו, ואי מתן מענה לבאי כוחו כמוה כאי מתן מענה להשגה במועד.

לגופם של דברים ;

- מוסכם כי מדובר בפרגולות.
- בהתאם לסעיף 1.3.1 יב לצו הארנונה פרגולה חבה בארנונה רק אם ישנם שני קירות או יותר.

- נציג המשיב עצמו לא טען כי מדובר בפרגולה בעלת שתי קירות אלא כי מדובר בפרגולות מתוחמות.
 - העורר הצהיר כי אין מדובר בפרגולות בעלות קירות אלא ישנה קיר אחד ממנו הן יוצאות.
 - באשר לפרגולה הקטנה, היא נמצאת באמצע החצר וכלל לא יכולים להיות לה שלושה קירות.
 - גדר הבמבוק המקיפה את החצר בגובה 1.6 מ"ר תוחמת את החצר למטרת פרטיות וחזותיות. היא אינה מחוברת לאף סככה או לעמודיה ואינה מהווה חלק קונסטרוקטיבי מהמבנה.
 - בהתייחס לשנת בניית הפרגולה; העורר רכש את הנכס כאשר קיימת בו הפרגולה הגדולה ואין בידי המשיב אסמכתא על בנייתה. עוד לפני 2022 הייתה קיימת פרגולה בנכס כך שבכל מקרה אין לחייבה על פי תעריף א.
- לאור כל האמור יש לקבל את הערר, לקבל את ההשגה כלשונה, להפחית את שטח הפרגולות ולכל הפחות לשנות את שנת בנייתן.

עיקר טענות המשיב

- התשובה לפניית העורר ניתנה במועדה. המועד לבחינת האיחור הוא המועד בו התקבלה תשובת המשיב אצל העורר/ ב"כ.
 - ההשגה הוגשה שלא כדין על אף שניתנה תשובה לגופו של עניין לעורר והובאה גם לידיעת ב"כ.
 - בהיעדר ייפוי כח אין לראות בפנייה כהשגה כדין. די בפגם זה כדי לשלול את הסעד של קבלת ההשגה במלואה.
 - פניית העורר לא הוכתרה בכותרת השגה.
 - העורר הגיש ערר ומכאן כי לא נפגע מהאיחור בתשובה.
 - כל פניית עורך דין בשם מרשו דורשת ייפוי כח על פי תקנה 170א לתקסד"א, התשע"ט – 2018.
 - מתן מענה על ידי מנהל המחלקה בתוך פרק זמן סביר אינה מצדיקה קבלת ההשגה כלשונה.
 - הדברים נכונים כפליים ביחס לשנת 2025 כאשר ניתנה תשובה בתוך 60 הימים הקבועים בחוק.
- לגופם של דברים;
- הצהרת העורר כשלעצמה אינה חזות הכל קל וחומר כאשר ראיות אחרות סותרות אותה.
 - מר בארי קבע בתצהירו כי השטח בעל קירוי קשיח וקבוע, וכי השטח הוורוד בעל קירוי קשיח מתקפל. מר בארי כתב בדו"ח כי מדובר בשטח המתוחם ב - 3 צדדים. התמונות מטעם המשיב ומטעם העורר תומכות בכך.

- הקירות המדוברים תוחמים את השטח באופן היקפי ומוחלט ומייצרים עבור העורר שטח תחום ומופרד מבחינת פרטיות ונוחות המצדיק את חיובו; אין חובה שקירות יהיו מחוברים לפרגולה כדי להוביל לחיובה; מדובר במתחם סגור ובעל ערך מוסף לעורר; המשיב מפנה לבחינה מהותית שנערכה במספר רב של החלטות לפיהן כאשר קיימת פרגולה המתוחמת בשני קירות או יותר נוצר מתחם בעל ערך לנישום ומצדיק את חיובו בארנונה.
- בהתייחס לשנת הבנייה: העורר מודה כי לא ידוע לו באיזה שנה נבנתה הפרגולה. לפי רישומי המשיב העורר מחזיק בנכס מחודש יולי 2022. טענת ההסתמכות אינה יכולה לעמוד לעורר. לא נסתרה חזקת תקינות המעשה המינהלי לפיה השטח נבנה בשנת 2022.

לאור כל האמור יש לדחות את הערר.

דיון והכרעה

סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על ארנונה כללית) התשל"ו – 1976 (להלן – "חוק הערר") קובע כך:

תשובת מנהל הארנונה

4. (א) מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך ששים יום מיום קבלת ההשגה.

(ב) לא השיב מנהל הארנונה תוך ששים יום – ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, זולת אם האריכה ועדת הערר האמורה בסעיף 5, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על שלושים יום.

על פי חומר הראיות שהונח בפנינו, העורר פנה באמצעות משרד כץ גבע איצקוביץ בהשגה למשיב במכתב מיום 4/4/2025 שעל פי אישור מסירה נמסר לידי המשיב ביום 18/4/2024. בסעיף 1 למכתב הובהר כי "מרשנו ... מתכבד להגיש השגה ...".

על פי הודעת המשיב מיום 28/10/2024 תשובת מנהל המחלקה מר גולבר ניתנה ביום 4/7/2024 ונשלחה לעורר ביום 8/7/2024.

אין חולק שהמשיב לא ביקש להאריך את המועד למענה להשגה.

המשיב טוען כי אין לראות בפניית העורר כהשגה שכן הוגשה ללא ייפוי כח. איננו מקבלים טענה זו.

ככל שהמשיב סבר כך (טענה זו לא נטענה בפני הרכב זה מעולם) היה עליו להשיב לב"כ העורר בתוך 60 הימים למענה. משהחל המשיב בבירור הפנייה לגופה, וערך שתי ביקורות בנכס (רק ביקורת אחת הנוחה בפנינו) לא רשאי היה להתמהמה בתשובתו, אלא אם קיבל ארכה למענה, כפי שנעשה במאות רבות של השגות כדרך שגרה. זאת ועוד; בתשובת מנהל המחלקה לעורר לא צוין כי המשיב אינו רואה בפנייה זו כהשגה, אלא רק כי הוגשה ללא ייפוי כח, וניתן להתרשם כי סיבה זו צויינה לאור

שליחת המענה לעורר עצמו ולידיעת בא כוחו. אילו סבר המשיב כי אין לראות בפנייה כהשגה, אזי היה על מנת המחלקה לנמק זאת עוד בתגובתו, על מנת שידע המשיג כי פנייתו אינה מהווה השגה, ולא ניתן לקבל הנמקה זו לראשונה בכתב התשובה לערר. מכל מקום, ככל שהמשיב סבר כי אין מדובר בהשגה, אזי, מתבקש היה לבקש לסלק את הערר על הסף בהיעדר סמכות לוועדה לדון בה. המשיב לא ביקש זאת, אלא החליט לטעון כי לא מדובר בהשגה, כי מסיבה זו אין לקבל את ההשגה כלשונה, אולם טען לגופם של דברים.

הוועדה אינה מקבלת את עמדת המשיב כי פניית העורר אינה בגדר השגה משום אי צירוף ייפוי כח, וכי מסיבה זו מנהל הארנונה אינו מחוייב להשיב לפנייה זו. במקרה זה על המשיב לכל הפחות ליידע את העורר כי ההשגה התקבלה ללא ייפוי כח בתוך 60 הימים העומדים למענה.

לאור האמור, משנערכו שתי ביקורת בנכס, האחת בחודש מאי והשנייה בחודש יוני, ומשלא התבקשה הארכת מועד למענה להשגה, והמענה נשלח כשלושה שבועות לאחר המועד הקבוע בחוק למתן מענה, מבלי לנמק זאת, אנו קובעים כי מדובר במקרה חריג בו יש לפעול בהתאם להוראות סעיף 4 לחוק הערר, ויש לקבל את ההשגה כלשונה.

מאחר ולא התקיים דיון הוכחות, והמצהירים לא נחקרו על תצהיריהם, החלטנו שלנוכח קבלת הערר לא נדון במחלוקת לגופה.

סוף דבר ;

הערר לשנת 2025 מתקבל.

המשיב ישא בהוצאות העורר בסך 2,500 ₪.

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

עררים מס': 140022701

140023775

140025072

140026936

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: בית בלב בע"מ

-נ ג ד-

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב בית אל 34 בתל אביב ("הנכס"). הנכס מסווג תחת שלושה סיווגים:

שטח בסך של 2,031 מ"ר- בסיווג "מגורים" (לצרכי נוחיות ייקרא להלן- "שטחי השירות")
שטח בסך של 904 מ"ר- בסיווג "מוסד סיעודי גריאטרי" ("הקומה הראשונה")
שטח בסך של 60 מ"ר- בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" ("מסחר")

2. המחלוקת בין הצדדים נסובה על אופן החיוב של שטחים "משותפים" הנכללים בשטחי השירות, וכן על סיווג הנכון של הקומה הראשונה.

ההשגה, העררים וההליכים שבפני הועדה

3. העוררת הגיש השגה וערר והמשיב הגיש כתב תשובה לערר.

4. הצדדים הגישו לוועדה העתק של פסק דין שניתן על ידי בית המשפט המחוזי בעמ"נ-53396-03-21 במסגרתו הגישה העוררת ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר מיום 17.1.2021 שבה נדחו טענות העוררת. במסגרת הערעור המנהלי טענה העוררת, שיש לסווג את הקומה הראשונה כבית אבות כלומר לסווגו בסיווג "מגורים", בעוד שהמשיב טען שיש לסווג כבית חולים. בית המשפט המחוזי קיבל את טענת העוררת (להלן: "פסק הדין").

5. העוררת ביקשה את הועדה להחיל את תוצאת פסק הדין על העררים שבכותרת בטענה שמדובר במעשה בית דין, ואולם המשיב התנגד לכך בטענה שבשנים הרלוונטיות לעררים שבנדון הוסף לצו הארנונה סיווג ספציפי חדש- 3.3.26 אשר מתייחס לנכסים מסוג זה של העוררת- מוסד שניתן לו רשיון משרד הבריאות כמוסד סיעודי גריאטרי. על כן, אין רלוונטיות בפסק הדין.
6. במסגרת החלטה מיום 4.7.2022 נקבע על ידי הועדה שאכן פסק הדין מהווה מעשה בית דין, נוכח הנימוקים שבבסיסו (יש לסווג את הקומה הראשונה בסיווג מגורים שכן הקשישים מתגוררים בקומה זו). למרות זאת, ניתנה בידי המשיב ההזדמנות להוכיח כי הנסיבות בשנים 2020-21 השתנו באופן המצדיק סטיה מפסק הדין. בעקבות זאת הגיש המשיב כתב תשובה לערר.
7. בין לבין, הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון והצדדים ביקשו את הועדה להמתין לתוצאת הערעור (החלטה מיום 26.7.2022). ביום 15.11.2022 ניתנה החלטת בית המשפט העליון (להלן: "החלטת העליון") הדוחה את בקשת רשות הערעור, והמשיב נתבקש להודיע לוועדה האם למרות זאת יש מקום לברר את הערר לגופו. המשיב ביקש את הוועדה לברר את הערר לגופו.
8. ביום 24.4.2023 נערך דיון מקדמי בערר.
9. העוררת הגישה תצהיר של גב' ציפי גוטמן, המשמשת מנהלת בעוררת, והמשיב הגיש תצהירים של מספר חוקרים שערכו ביקורות במקום מטעם המשיב.
10. ביום 7.8.2023 נערך דיון הוכחות במסגרתו נחקרו גב' גוטמן מטעם העוררת וכן החוקר מטעם המשיב, מר אלעד גרינבלט. ביום 13.11.2023 נערך דיון הוכחות נוסף שבו נחקר החוקר, מר מאור שמאי, מטעם המשיב.
11. ביום 14.1.2024 הגישה העוררת בקשה לוועדה להשהות פעם נוספת את בירור העררים נוכח עתירה נוספת שהוגשה לבית המשפט המחוזי (533-09-23) וביום 29.1.2024 ניתנה החלטה על עיכוב ההליכים בוועדה כמבוקש. ביום 28.1.2025 הומצא לוועדה פסק הדין בתיק הנ"ל (להלן: "פס"ד קשת"), והצדדים ביקשו את הוועדה להמשיך בבירור התיקים שבכותרת.

הסוגיה הטעונה הכרעה

12. המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לשתי סוגיות:

א. האם יש לתת לעוררת פטור בגין שטחי השירות (2,030 מ"ר) בהתאם לסעיף 1.3.1ז' לצו בהיותם "שטחים משותפים", ולחילופין לחייב את דיירי הבניין על פי חלקם היחסי בשטחים אלו, כטענת העוררת, או שיש לחייב את העוררת כמי שמחזיקה בשטחים אלו באופן בלעדי (ביחד עם יתר השטחים בנכס) תחת סיווג "מגורים", כטענת המשיב?

ב. מה הוא הסיווג הנכון של שטח הקומה הראשונה של הנכס (904 מ"ר). האם יש לסווגו בסיווג "בית חולים" (3.3.26 לצו) או שיש לסווג בסיווג "בית אבות" (מגורים) כטענת העוררת?

טענות הצדדים בתמצית

לעניין חיוב שטחי השירות:

13. העוררת טוענת ששטחי השירות הכוללים את לובי בניין המגורים, מחסנים, שטחי בטחון ומרתפים הם שטחים משותפים, המשרתים את כלל דיירי הבניין ולכן העוררת פטורה מחיוב בגינם בהתאם לסעיף 1.3.1ז' לצו הארנונה. לטענת העוררת, מצהיר העוררת הבהיר שהממק"ים פתוחים ונועדו למצב חירום. לחילופין טוענת העוררת, שיש לחייב בגין השטחים את כלל דיירי בית האבות על פי חלקם היחסי בשטח הבניין.

14. לטענת העוררת, המחסנים משמשים לאחסון ציוד של הנהלת הבית עבור הדיירים, ואולם העוררת אינה מאפשרת לדיירים לאחסן ציוד אישי. חדרי החוגים, הכושר וההרצאות משמשים למטרות אלה ולא מקיימים בהם אירועים פרטיים. לטענת העוררת, טענות אלו לא נסתרו בחקירות הנגדיות ואף התחזקו בחקירות הנגדיות של החוקרים מטעם המשיב, מר אלעד גרינבלט ומר מאור שמש. ביחס לממ"קים נטען שמדובר במקלטים בדיור מוגן ולכן הכסאות והספות מיועדים לדיירים הקשישים לשימושם בעת שהייה במקלט, בדומה לבתים משותפים "רגילים".

15. לטענת המשיב, השטחים אינם שטחים "משותפים" לכלל דיירי הבניין אלא שטחים המשמשים את העוררת בלבד לצורך מתן שירותים הניתנים על ידה לדיירי בית האבות. העוררת גובה דמי אחזקה בגין שירותי רופא וחוגים, וכן שירותים נוספים שאינם כלולים בדמי האחזקה וכרוכים בתשלום נוסף (חדר אוכל, קפיטריה, חדר כביסה). עוד נטען, שהממק"ים הקומתיים אינם משמשים את הדיירים באופן ישיר, וחלקם משמשים כמקום לחוגים או ספרייה. בניגוד לעדות המצהיר מטעם העוררת, הממ"קים אינם פתוחים אלא נעולים והמפתח נמצא אצל העוררת.

16. המשיב מוסיף וטוען, שהעוררת היא שמכתיבה את אופן השימוש בשטחים שבמחלוקת, ואילו לדיירי בית האבות לא הוקנתה חזקה בשטחים אלו, והם אפילו אינם "ברי רשות" בשטחים.

17. לסיום נטען שיש לדחות את טענת העוררת שיש לחילופין לחייב את דיירי הבית, שכן העוררת לא פנתה למשיב בעניינים של הדיירים, ולא ביקשה לשנות את שם המחזיק בהתאם לתקנה 326 לפקודת העיריות.

לעניין סיווג הקומה הראשונה:

18. לטענת העוררת יש לאמץ ולהחיל כאן את החלטת העליון אשר אישר את פסק דין המחוזי אשר קבע, שיש לחייב את הקומה הראשונה בסווג מגורים ולא בית חולים. פסה"ד **קשת** אינו משנה מקביעה זו ואף הודגש שם, שיש לבחון את מכלול הנתונים העובדתיים ולא רק את העובדה שלנישום יש רשיון בית חולים סיעודי. לטענת העוררת, פסקי הדין הנ"ל מהווים השתק שיפוטי מוחלט גם ביחס לשנות המס 2021-2023.

19. לגופו של עניין נטען, שמדובר בבית אבות לכל דבר ועניין המשמש למגורים של דיירים ששמותיהם מופיעים על החדרים, ומדובר באוכלוסייה קשישה שאינה יכולה להסתדר בעצמה ולכן זקוקה לעזרה סיעודית, אחיות ומשגיחות 24 שעות ביממה. הדיירים מתגוררים בבית האבות לתקופה ממושכת, לרוב עד יומם האחרון, ואין במקום אשפוז זמני כמו בבית חולים. בנוסף, למקום אין מאפייני בית חולים ובין היתר אין חדרי מיון ואין חדרי ניתוח.

20. לטענת העוררת, סעיף 8(א) חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 קובע שיש לסווג הנכס על פי השימוש בו. העוררת מאזכרת את עת"מ מ-176-09 **בית אבות מונטיפיורי נ' עיריית פ"ת** ואת בע"ש 117/00 **בית פנחס נ' עיריית נס ציונה** אשר דנים במהותו של בית אבות, כמקום מגורים של קשישים.

21. העובדה שהמקום מנוהל על ידי צד ג' (חברת יקירי תל אביב) אינה משנה דבר בנוגע למהות השימוש בנכס, והעובדה שהשטח מושכר לא הופכת אותו ל"עסק מניב" עבור העוררת.

22. לסיום, הוספת סיווג "מוסד גריאטרי" לצו הארנונה משנת 2020 אינה משנה דבר לעניין הסיווג, שכן המבחן הוא כאמור מבחן **השימוש בפועל** בנכס.

חוב "שטחי השירות"

23. בתחילת הדברים נציין, כי במסגרת הערעור המנהלי שהגישה העוררת על פסק הדין ויתרה העוררת, בהמלצת בית המשפט המחוזי, על הערעור שהגישה בנושא השטחים המשותפים (ראה עמ' 2 לפסה"ד). להבנת הועדה, לא חל שינוי בעובדות שלהלן ולא ברור מדוע הוגש פעם נוספת ערר באותן הטענות בדיוק. למעלה מן הצורך, תדון הועדה להלן בטענות אלו.

24. סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה (2017) מעניק פטור לשטחים משותפים בבניינים המשמשים למגורים, כפוף להסתייגויות המופיעות בצו וכדלקמן:

"שטח משותף בבנין שרובו משמש למגורים בו שני מחזיקים או יותר, לא יחויב, למעט שטחים המשמשים לבריכת שחיה, לחדרי משחקים וכד', וכן למעט שטחים משותפים במלון דירות"

25. הפסיקה קבעה, שלא כל שטח הנמצא מחוץ לנכס המחוייב ומשמש יותר ממחזיק אחד ייחשב אוטומאטית כ"שטח משותף". יש לבחון האם יש נהנה עיקרי שהוא שהוא בעל השליטה ובעל היכולת לנצל את השטח בו נעשה שימוש משותף, לצרכים שונים, מבחן אותו מכנה בית המשפט מבחן "הזיקה והייחודיות" (ראה: עמ"נ (מינהליים ת"א) 56033-02-17 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב. יפ"ט עזבון המטחה חנה ציפורן ז"ל (פורסם בנבו, 25.12.2017).

ראה גם בעמ"נ (מינהליים ת"א) 114/08 רם מרכז דיור לקשיש ג' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו, 19.08.2009), שם נדחתה בקשת העוררת להעביר את החיוב בחדרי המגורים על שם הדיירים המתגוררים בחדרים, וכן לפטור מארנונה את השטחים המשותפים הצמודים לחדרים: **"מאחר שהגעתי למסקנה כי המערערת היא המחזיקה היחידה של כלל המתחם- ברי כי הוראת הצו אינה חלה במקרה הנדון ואין מקום לפטור אותה מתשלום הארנונה בגין השטחים המשותפים."**

26. השטחים שבמחלוקת הנם ממ"קים קומתיים, לובי הבניין, ומרתף הבניין אשר על פי התשריט שצורף לדו"ח הביקורת מטעם המשיב כולל שטח מטבח, מחסנים, חדרי כביסה, חדר דודים, חדר גנרטור, חדרי חוגים, משרדים, חדר חשמל, חדר מרפאה ועוד (להלן: **"שטחי השירות"**). ראה דוחות הביקורת של המשיב הכוללים תשריט וצילומים משטחי השירות האמורים.

27. **האם מדובר בשטחים משותפים הפטורים מחיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' לצו? הגענו למסקנה** שיש להשיב על כך בשלילה, ונמק:
28. על מנת להוכיח את טענתה ששטחי השירות הנם שטחים "משותפים", כהגדרת הצו, היה על העוררת להציג לועדה תשתית עובדתית מספקת לכך ששטחי השירות האמורים נמצאים בשימוש וחזקה בלעדיים של דיירי הבניין ולא של העוררת.
29. העוררת לא עשתה כן. תצהיר העדות הראשית שהוגש על ידי העוררת, אשר אמור היה לשמש כראיה הראשית של העוררת בעניין זה, הינו לקוני ותמציתי ביותר. העוררת הסתפקה באמירה שמדובר בשטחים "המשרתים את הדיירים באופן קבוע ואין הבדל בינם לבין יתר השטחים המשותפים אשר אינם מחוייבים" (סעיף 8 לתצהיר). העוררת מפנה למספר צילומים (נספח ב') אלא שלא ניתן ללמוד מצילומים אלו מספיק לגבי טיב השימוש בשטחים, ובכלל זאת לא ניתן ללמוד מהם על שימוש **ייחודי** של דייר זה או אחר.
30. במסגרתו חקירתה הנגדית הסבירה המצהירה, שהציוד המצוי בחדרים השונים שייך לעוררת והיא מאפשרת לדיירים לעשות בה שימוש, על פי שיקול דעתה. הובהר גם, שהחלטה על טיב השימוש בשטחים אלו היא החלטה "שלנו" (העוררת), תוך התחשבות בדיירים. כמו כן צויין בחקירה, שהעוררת מפעילה את החוגים (באמצעות מפעילים חיצוניים להם היא משלמת ישירות).
31. בנוסף, הוצג לועדה **הסכם ניהול** שבין דייר לעוררת, אשר במסגרתו מובהר כי במסגרת התשלומים החודשיים שמשלמים הדיירים לעוררת מספקת העוררת לדיירים לא רק שירותי נקיון ואחזקה אלא גם פעילויות תרבות העשרה וספורט (נספח ה' 1 להסכם). מכאן ברור שהעוררת, כמנהלת האחזקה של הבניין היא בעלת **החזקה הבלעדית** בכל השטחים בבניין, והיא מעניקה דיירי הבניין שירותים **בתשלום** באמצעות שטחי השירות הנדונים (מחסנים חדרי כביסה, מטבח, חדרי חוגים, חדר מרפאה וכיוצא).
32. על העוררת מוטל נטל ההוכחה בדבר טענותיה וראיות, אם קיימות, מצויות אצל העוררת. כל עוד לא הוכח אחרת על ידי העוררת, ובמקרה זה **לא הוכח** (ואף סופקו ראיות המוכיחות חזקה ושליטה בלעדית של העוררת דווקא), הרי שמתחייבת המסקנה שהעוררת משתמשת בשטחים הנדונים על מנת לספק את שירותי הדיור המוגן לדיירה. העוררת היא זו שמפיקה מהשטחים האמורים **הנאה כלכלית** שהרי כנגד השירותים הניתנים בשטחים אלו משלמים דיירי העוררת דמי אחזקה.
33. מבלי לגרוע מכך, זיקתה של העוררת לשטחים היא זיקה ישירה וקרובה יותר מיתר המשתמשים בהם. גם אם העוררת נותנת לדיירים לעשות שימוש בחלק מן השטחים (למשל

בחדר האוכל לצורך אכילת ארוחות מסוימות או בממ"קים לצורך חוגים) בוודאי **שאינה נותנת בכך לדיירים זכות "חזקה" או שימוש בלעדיים באותם שטחים**, ומבלי לגרוע מכך השימוש נעשה בתנאים המוכתבים על ידי העוררת.

34. לדעתנו הוכח, **שבעלת השליטה** בשטחי השירות היא **העוררת** ולא דיירי החדרים הקשישים. העוררת נותנת בידי הדירים **הרשאה זמנית ומוגבלת** לעשות שימוש בשטח השירות על ידי כך שהקציתה את השטחים הנ"ל, המצויים **בחזקתה הבלעדית**, לשימוש הדיירים. אין בעצם מתן השימוש הזמני כדי להוציא את השליטה מדי העוררת. לעוררת יש שליטה מלאה על שטחי השירות במובן זה שברצותה היא יכולה היא להסב בעתיד את השימוש בהם לשימושים אחרים. ההחלטה היא בידה של העוררת. העוררת לא הציגה בפנינו כל ראיה לכך שלדיירים יש שיקול דעת כלשהוא ביחס לשימוש שייעשה בשטחי השרות ובוודאי שאין להם כל אחריות לנקיון השטחים ו/או לאחזקתם ו/או לשמירה עליהם כיוצב'. עניינים אלו מצויים באופן מלא באחריות העוררת.

35. מכאן- שהשטחים הנדונים אינם נופלים תחת ההגדרה של סעיף 1.3.1' לצו וטענת העוררת בעניין זה נדחית.

36. נותר איפה לדון בטענה החלופית של העוררת שיש לחייב את הדיירים בחלק היחס של שטחי, כלומר יש לראות בשטחי השירות חלק אינטגרלי מדירות הדיירים ועל כן יש להעמיס את החלק היחסי של השטחים לחיוב הדירות. אנו סבורים כי גם טענה זו יש לדחות לאור מסקנתנו שלעוררת חזקת ייחודית בשטחי השירות, ולפיכך לא ניתן לראות בקשישים המתגוררים במקום "מחזיקים".

סיווג הקומה ראשונה

37. אין לקבל את טענת המשיב שיש לסווג את הקומה הראשונה בסיווג 3.3.26 לצו, רק משום שיש לעוררת רשיון משרד הבריאות כמוסד סיעודי גריאטרי. כאמור בהחלטת העליון לעיל **"ההכרעה בשאלת הסיווג תעשה על בסיס מאפייניו הספציפיים של הנכס ולא לפי כלל גורף"** (שם, בעמ' 2 להחלטה). מכאן, שעל מנת לקבוע את הסיווג המתאים לקומה הראשונה, עלינו לבדוק את **מאפייני השימוש** שעושה העוררת בקומה הראשונה.

38. במסגרת ההחלטה הקודמת של ועדת הערר בעניין זה, בחנה הוועדה לעומק את מאפייני השימוש בקומה הראשונה כפי שהוצגו במסגרת תצהירים וחקירות העדים, והגיעה למסקנה שהתכלית להמצאות השוהים קשישים בקומה א' של בית האבות נשוא הערר, היא קבלת טיפול רפואי, סיעוד והשגחה **ולא מגורים**.

39. כאמור לעיל, בית המשפט המחוזי הפך את החלטת הוועדה הנ"ל וקבע, בפסק דין מנומק, שהקומה הראשונה היא **קומת מגורים** אשר יש בה, בנוסף למגורים, השגחה מוגברת וטיפול

רפואי שוטף. כאשר הקשישים הסעודיים זקוקים לטיפול רפואי של ממש, המחלקה הסיעודית אינה יכולה להעניק להם טיפול מסוג זה והם מועברים לקבלתו בבית החולים (עמ' 10 לפסה"ד).

40. קביעה זו של בית המשפט המחוזי **מחייבת את הועדה**, כפוף לכך שיוכח לוועדה שהשתנו העובדות נשוא פסק הדין של המחוזי, באופן אשר מביא לשינוי במסקנת בית המשפט המחוזי.

41. לטעמנו, אכן התקיים שינוי כזה המצדיק סטייה ממסקנת בית המשפט המחוזי לעיל. במהלך הדיון התברר, שהעוררת אינה מחזיקה בפועל בקומה הראשונה, אלא שהיא העבירה את האחזקה בפועל ואת התפעול של כל הפעילות בקומה הראשונה לצד ג', חברת יקירי תל-אביב בע"מ (להלן: "**השוכרת**", "**הסכם התפעול**").

42. המשיב טוען, שעצם הסתרת עצם ההפעלה של הקומה הראשונה בידי השוכרת והסתרת הסכם התפעול עולה כדי חוסר תום לב מצד העוררת, שכן העוררת יצרה רושם מוטעה כאילו כל הבניין משמש לאותו שימוש, בעוד שבפועל הפרידה את שטח המחלקה הסיעודית משטח הדיור המוגן. צודק המשיב בכך שיש טעם לפגם מהותי בכך שהעוררת לא מצאה לנכון ליידע את הועדה בעניין כה יסודי, ואולם פגם זה אינו מספיק על מנת לקבוע שיש לדחות את עמדת העוררת באשר לסיווג הנכס ולשם כך יש לבחון את מהות הסכם השכירות שהוצג.

43. מהותו של הסכם השכירות, כעולה מהמבוא להסכם זה, הוא השכרת הקומה הראשונה כולה לשוכרת על מנת שהאחרונה תפעיל בה באופן עצמאי (כך נכתב) מחלקת סיעודית. במסגרת זו, מועבר רשיון המחלקת הסיעודית בו מחזיקה העוררת לידי השוכרת (סעיף 2.5 להסכם) והוא הופך לקניינה הבלעדי של השוכרת (סעיף 3.2 להסכם). בתמורה להשכרת הקומה הראשונה לשוכרת, משלמת השוכרת לעוררת סך של כ- 90,000 ₪ לחודש (סעיף 8.1 להסכם) ובנוסף משלמת לעוררת סכום מוסכם עבור דמי האשפוז של כל מאושפז (סעיף 8.5 להסכם).

44. עוד נקבע שם, שהמשכירה לוקחת על עצמה את **"האחריות המקצועית הכוללת לטיפול הרפואי השלם עבור המאושפזים במחלקה הסיעודית"** (סעיף 10.9) ובכלל זאת עליה לתת עדיפות באשפוז לדיירי העוררת (סעיף 10.2) ולהעניק טיפול למאושפזים בשעות קבועות בימי חול, וכן בסופשבוע וחגים - 24 שעות (סעיף 10.6 להסכם).

45. עוד נקבע בסעיפים רבים ומפורטים, שהשוכרת נושאת בכלל העלויות של אחזקת הקומה הראשונה ללא יוצא מן הכלל, ובהתייחס לחיובי הארנונה נקבע, שככל ולא ניתן יהיה לפצלם, תחוייב המשכירה בחלק היחסי של הקומה הראשונה (סעיף 12.4). אף הוסכם על כך, שהמשכירה תשא בחלק מעלות הייצוג של העוררת בפני הועדה בהליכי הערר שבנדון.

46. המשיב מוסיף ומפנה בסיכומיו לכך שההסכם נוקב במונח **"מאושפזים"** ולא **"דיירים"**, ומשמעות הדבר היא שהמערערת בעצמה מתייחסת לקשישים כ**"מאושפזים"**, ודירתם אינה דירת מגורים אלא מקום אשפוז. עוד נטען, שהעובדה שהעוררת בחרה להעביר את הטיפול

בקומה הראשונה לחברה מקצועית העוסקת בתחום מעידה על כך שנדרשת מומחיות מקצועית לניהול הקומה. לטענת המשיב, יישום פס"ד **קשת** על המקרה חייב להביא למסקנה שמדובר בשטח מובחן ומופרד שיש לו מאפיינים מיוחדים ונדרשת מקצועיות מיוחדת להפעילו. הדבר מתיישב עם העובדה שהעוררת ביקשה וקיבלה רשיון מיוחד להפעלת הקומה כ"מוסד סיעודי גריאטרי".

47. אנו מקבלים את עמדת המשיב בנקודת זו. מכל האמור לעיל עולה בבירור, שמי שעושה שימוש ב**בלעדי ובפועל** בקומה הראשונה איננו העוררת אלא **צד ג'** עימו התקשרה העוררת ואליו העבירה חזקה בלעדית ומלאה בקומה. השכרת הנכס לצד ג' היא החלטה **עסקית** של העוררת המניבה לה **הכנסה משמעותית**. בנסיבות אלו אין כל רלוונטיות לבחון האם השימוש בנכס הוא למטרת בית חולים סיעודי או מגורים. השימוש של העוררת בנכס הפך ל**שימוש עסקי** לכל דבר ועניין, ויש לחייבו ומכאן יש לגזור את הסיווג המתאים בצו.

סוף דבר

48. מכל הנימוקים המפורטים לעיל אנו דוחים את הערר :

א. אנו דוחים את טענת העוררת בנוגע לסיווג שטחי השירות (2,030 מ"ר). השטחים הנדונים אינם נופלים תחת ההגדרה של סעיף 1.3.1ז' לצו ובהתאמה נדחית גם הטענה החלופית של העוררת שיש לחייב את דיירי הבניין על פי חלקם היחסי בשטחים אלו.

ב. אנו דוחים את טענת העוררת שהסיווג הנכון של שטח הקומה הראשונה של הנכס (904 מ"ר). הוא "בית אבות" (מגורים).

49. נוכח התוצאה אליה הגענו תשלם העוררת למשיב הוצאות בסך 8,000 ₪ בתוך 30 יום מקבלת החלטה זו.

ניתן בהעדר הצדדים היום _____

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

חברה : אורלי מלי, רו"ח
קלדנית : ענת לוי

חבר : אודי וינריב, כלכלן

יו"ר : עו"ד רות פרינץ

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140026695

140026937

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: גבמן השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים ב- 18 נכסים הנמצאים ברחוב אלעזר בן עזריה 6 פינת רחוב בית אשל 9 תל אביב-יפו. רשימת הנכסים מופיעה בכתבי הערר כנכסים 1-18.

העוררת טוענת כי כלל הנכסים ריקים ויש להעניק להם הנחת נכס ריק בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה. ככל שמוצה הפטור, יש לסווגם בסיווג הזול ביותר האפשרי כ"תעשייה" או לאחדם ולסווגם בסיווג "מחסנים".

בתשובת מנהל הארנונה מיום 8/10/2024 השיב מנהל הארנונה כי 15 הנכסים הראשונים נושא הערר קיבלו הנחת נכס ריק במלואה מיום 8/2/2024 ועד ליום 7/8/2024; נכס 16 – נראו רכבים חונים וצויד; נכס 17 – מדובר בשטחים טכניים; נכס 18 – ניתנה הנחת נכס ריק למשך שלושה חודשים. בהתייחס לסיווג; מנהל הארנונה השיב כי נכסים 1-17 סווגו בהתאם לייעודם המקורי ועל פי דין.

בכתב התשובה לערר המשיב טוען כי שניים מהנכסים (16,17) אינם ריקים, על פי ממצאי הביקורת, והעוררת לא המציאה ראיה לסתור זאת. עוד נטען, כי שאר הנכסים מיצו את התקופה המקסימלית האפשרית להענקת הפטור והם מסווגים על פי דין.

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 ב- 18 נכסים שעל פי הנטען - ריקים. לטענת העוררת, יש להעניק לכלל הנכסים שלא מיצו את תקופת הפטור המקסימאלית הנחת נכס ריק לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה, ולחילופין לסווגם בסיווג הזול ביותר או לאחדם ולסווגם בסיווג "מחסנים".

המשיב טוען כי שניים מהנכסים נמצאו בשימוש בעת הביקורת ולא היו ריקים ולכן דין טענות העוררת להידחות. עוד נטען כי מרבית הנכסים קיבלו הנחת נכס ריק לתקופה המרבית האפשרית. באשר לסיווג; המשיב טוען כי הנכסים מסווגים על פי היתר הבנייה החל עליהם והעוררת לא הציגה כל ראיה לסתור זאת.

משמדובר במחלוקת עובדתית התיק נקבע להוכחות כלהלן;

העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית תוך 45 יום מהיום.
המשיב יגיש תצהיריו תוך 45 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 21/4/2025 הוגשו תצהירים מטעם העוררת: תצהירו של מר ניר ויצמן וחוו"ד של שמאי המקרקעין אלכסיי שפון.

ביום 3/6/2025 הוגש תצהיר מטעם המשיב; תצהירו של מר אלחנן טרבלסי, חוקר חוץ בכיר, אליו צורפו דו"חות ביקורת מיום 3/3/2024.

ביום 29/6/2025 ניתנה החלטה לבקשת הצדדים על איחוד העררים שבכותרת.

ביום 23/7/2025 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים. במהלך הדיון החליטה הוועדה כי העוררת תמציא טבלה המפרטת את קומות הנכסים בתוך 7 ימים; כי המשיב ימציא דו"חות ביקורת נוספים ככל שבוצעו בתקופת המחלוקת, ביחס לנכסים שלא קיבלו הנחת נכס ריק בשנת 2024 בתוך 7 ימים; וככל שבידי המשיב תשריט של השטח הטכני שבמחלוקת הוא יצרפו לתיק. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומים מ טעם הצדדים.

ביום 31/7/2025 הגיש המשיב הודעה אליה צורפן דוחות ביקורת שמתייחסים לשני הנכסים שלא קיבלו הנחת נכס ריק. בנוסף, צורף תשריט השטח הטכני.

ביום 25/8/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.

מכאן החלטה זו.

עיקר טענות העוררת

- הנכסים ריקים ולא בשימוש.
- לתצהירי המשיב צורפו תמונות בהן נראית פסולת זניחה בחלק זניח מהשטחים ועל אף זאת הוענקה הנחל נכס ריק לרוב השטחים.
- לאחר מיצוי הפטור יש לסווג את הנכסים על פי הסיווג הזול ביותר האפשרי: מגורים/ תעשייה/ איחודם וסיווגם כמחסנים.
- השמאי מטעם העוררת העיד כי בהתאם לגרמושקה, להיתרי הבנייה והמצב התכנוני בכללותו מותרים בחלקה שימושים של מגורים בכל הקומות, בית מלאכה בקומת הקרקע, לצד שימושים נוספים של מסחר, משרדים ומחסנים.
- העוררת מפנה לחוות דעת השמאי לפיה אין מניעה תכנונית לעשות שימוש לאחסנה בקומת הקרקע.
- לאור חו"ד השמאי יש לסווג את הנכסים בקומה 1 בסיווג מגורים או לחילופין במאוחד כמחסנים; יש לסווג את הנכסים בקומה 0 בסיווג מחסנים ולחילופין בסיווג מלאכה; יש לסווג את הנכסים בקומה 1- בסיווג מחסנים במאוחד.
- העוררת מפנה לפסיקה בסוגיה של סיווג נכסים ריקים.
- בהתייחס לשטחי החנייה בקומה 2- נטען כי הם אינם בבעלות העוררת ואינם בשימוש וככל שדיירים אחרים עושים בהם שימוש הדבר אינו באחריותה. בהתאם לממצאי הביקורת בהן נמצא כי חלק מהחניות ריקות, היה על המשיב להעניק הנחת נכס ריק לחלק מן השטח.
- בהתייחס לשטחים הטכניים; מאחר ומהודעת המשיב התברר כי מדובר בחדר גנרטור וחדר צנרת מים, העוררת הודיעה כי היא מוחקת את טענתה לעניין נכס ריק וככל שהוא מסווג בסיווג שטח טכני, קרי, מלאכה ותעשייה, היא מוחקת את טענת הסיווג ביחס לנכס זה.

עיקר טענות המשיב

- שניים מהנכסים נמצאו בשימוש ולא היו ריקים בעת הביקורת. העוררת לא המציאה ראייה אחרת, ולכן יש לדחות את הטענה להנחה/ לסיווג הזול ביותר ביחס לנכסים אלה.
- נציג העוררת אישר כי חלק מן החניות אינן ריקות, ומכאן כי הנכס אינו ריק ולא ניתן להעניק לו את הפטור המבוקש. העוררת לא המציאה תמונות של החניון המלמדות כי הוא ריק.
- מרבית הנכסים מיצו את הנחת נכס ריק במלואה ולכן אין מקום להעניק להם הנחה לתקופה נוספת.

- הסיווגים שנטענו על ידי העוררת הוזכרו ללא בדיקה מצידה. חוות דעת השמאי מטעמה מסתמכת על התכניות החלות על המקרקעין ולא על תכנית ההיתר הספציפי (גרמושקה) המפרטת מהו השימוש בשטח הספציפי.
- ככלל יש לסווג נכס ריק על פי היתר הבנייה החל על נכס שלא עושים בו כל שימוש, זאת על פי ההלכה בבר"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן – "עניין אפריקה ישראל") ויש להתחשב רק בשימושים האפשריים בהיתר הבנייה.
- טענות העוררת מנוגדות להלכה בעניין אפריקה ישראל: השימוש המותר בנכס נקבע על פי השימוש שנקבע בהיתר הבנייה ולא על פי הייעוד התכנוני.
- העוררת לא צירפה את הגרמושקה – תכנית ההיתר ולא הוכיחה את טענותיה. המשיב מפנה להחלטת הוועדה בערר 140026277 ארץ מקרקעין נ' מנהל הארנונה.
- העוררת לא הפנתה לסעיף ספציפי בהיתר הבנייה / בתשריט בעל מעמד סטטוטורי להוכיח את טענתה ולרשות המקומית שמורה חזקת תקינות המעשה המינהלי.

דיון והכרעה

לאחר שקראנו את כתבי הטענות וסיכומי הצדדים, בחנו את חומר הראיות ושמענו את העדים מטעם הצדדים הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות;

הנכסים מס' 2000441944, 2000444628, 2000440057, 2000440043, 2000449805, 2000440048, 2000442800, 2000440058, 2000440055, 2000440054, 2000440053, 2000440052, 2000469540, 2000440056, 2000440042

בקומות 1-1, קרקע, 1

על פי ממצאי הביקורת מיום 3/3/2024 וכלל החומר שבפנינו הנכסים לעיל ריקים אולם הם קיבלו הנחת נכס ריק במלואה.

לאור האמור, נותר לדון במחלוקת הנוגעת לסיווג הנכסים.

המסגרת המשפטית:

בהתאם לתקנה 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה בארנונה), התשנ"ג – 1993 (להלן – "תקנות ההנחות"), רשאית רשות מקומית לפטור נכס ריק מתשלום ארנונה למשך ששה חודשים (להלן – "תקופת הפטור"). לאחר מכן, ועד לתקופה מצטברת של שלוש שנים מהיום בו הפך הנכס לנכס ריק, רשאית הרשות המקומית לתת הנחות בשיעור שנקבע בתקנה. בחלוף תקופה זו יחויב הנכס בשיעור הארנונה בו מחויב נכס פעיל.

הפסיקה קבעה כי ההצדקה הבסיסית לגביית ארנונה גם בזמן בו לכאורה המחזיק אינו מפיק תועלת משירותי העירייה, שהיא ההצדקה הבסיסית לגביית מס כאמור, היא לתמך מחזיקי נכסים ריקים לעשות בהם שימוש באופן שיביא לניצולם המיטבי של הנכסים, ונובעת מכך שחובו של נכס ריק בארנונה מבטא את העובדה שגם הוא נהנה במידה מסוימת משירותים מסוימים של העירייה (ראו למשל ע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח תקווה פ"ד מ"ו(4), 778.

מאחר ובנכס ריק לא מתקיימת פעילות, הרי שאין במבחן השימוש בפועל כדי לסייע לרשות להכריע בדבר סיווגו המתאים של הנכס (ראו ע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, פורסם בנבו). על רקע זה נדרש בית המשפט לשאלת סיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה.

בפסק הדין בבר"ם 5042/2002 סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה פ"ד נו(5), 302 נקבע כי יש לסווג נכס ריק בהתאם ל*ייעודו התכנוני המקורי* ולא על פי השימוש הקודם שנעשה בו. בפסק הדין בבר"ם 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מוא"ז שער הנגב, פירט בית המשפט כי כאשר מדובר בנכס שבפועל שימש לשימושים חורגים, השונים מן הייעוד התכנוני של הנכס, יש לסווג את הנכס לפי ייעודו התכנוני המקורי, כיוון שהתעריף של סיווג זה נמוך יותר, ומשלא הופק הרווח הכלכלי שנבע מהשימוש הקודם, אין עוד הצדקה לחייבו לפי שימוש זה. הכלל שנקבע הוא שמכיוון שלא ניתן לסווג נכס ריק על פי שימושו בפועל, יש לסווגו בהתאם לייעודו התכנוני, וכי יש לבחור את הייעוד התכנוני הזול ביותר מבין הייעודים התכנוניים האפשריים; בשלב הראשון – יש לבחור את כלל השימושים האפשריים בנכס המתאימים לייעודו התכנוני, ובשלב השני – לאחר שאותה מסגרת השימושים האפשריים על פי הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר, התואם את השימושים המותרים על פי דין.

בפסק הדין בבר"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ (להלן – "עניין אפריקה ישראל"), דן בית המשפט העליון בשאלה הנובעת מן השלב הראשון; האם סל השימושים האפשריים על פי הדין מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבנייה או שניתן לכלול בו גם שימושים התואמים את הייעודים שנקבעו בתכנית החלה על הנכס. בית המשפט העליון (כב' השופט עוזי פוגלמן) עמד בהרחבה על הרציונאליים העומדים בבסיס ההצדקה לחיוב נכס ריק בארנונה, והדגיש את המטרה לתמרץ את המחזיק לעשות שימוש יעיל בנכס, וכי לשם יצירת תמריץ כאמור נדרש כי אי הפעלת הנכס לא תהיה רווחית לנישום ביחס למצב הדברים בו הוא היה מפעיל את הנכס ונדרש לשלם ארנונה; רק השימושים העתידיים המותרים מבטאים את השימוש העתידי האפשרי אשר נמנע עקב אי הפעלת הנכס, ורק בהם ניתן למצוא אינדיקציה לסכום הארנונה ש"נחסך" מהנישום שאינו מפעיל את הנכס. נקבע, כי השיקול בדבר ההקלה עם הנישום אינו רלוונטי בשל איתור השימושים האפשריים לצורך הסיווג בארנונה, אלא רק בשלב השני העוסק בבחירת השימוש הזול ביותר.

בית המשפט העליון ציין בעניין אפריקה ישראל, כי היתר הבנייה, שהוא השלב האחרון בשרשרת, מגשים את העקרונות התכנוניים שנקבעו בתכנית ומיישם בקשר לנכס מסוים (סעיפים 145 (א)–(ב) לחוק התכנון והבנייה). הליך מתן היתר הבנייה הוא הליך פרטני שבמסגרתו בוחנת רשות התכנון את התאמתו של הבינוי המבוקש למכלול העקרונות התכנוניים החלים על הנכס ועל סביבתו, כפי שעוגנו בתכנון התקף. לפיכך, לא כל שימוש שהותר במסגרת הכוללנית יותר של התכנית ימצא את ביטוי בהכרח בהיתר הבנייה. משהוצא היתר בנייה לנכס, כל שימוש שנעשה בו שלא על פי ההיתר אינו כדין, אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס.

לאור האמור, קבע בית המשפט בעניין אפריקה ישראל, כי בשלב בחינת סל השימושים בנכס, יש לאתר את אפשרויות השימוש הקיימות למחזיק בנכס הריק, כנובע מדיני התכנון והבנייה: "אפשרויות אלו הן רק אלו שהותרו בהיתר הבנייה. מכאן כי שימוש שנעשה בניגוד להיתר, ואף הם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום".

באשר לשימושים אפשריים אחרים בנכס, שלא צוינו במפורש בהיתר, קבע בית המשפט כי: "כל עוד לא הוגשה בקשה מתאימה וניתן היתר שימוש חורג, השימוש בנכס שלא לפי ההיתר אינו כדין ואין לסווגו לצרכי ארנונה על בסיס זה כפי שצינו מנהל הארנונה ועיריית תל אביב יפו והיועץ המשפטי לממשלה. האפשרות להגשת בקשה לשימוש חורג אינה מקנה למחזיק בנכס את האפשרות לעשות שימוש חורג קודם שיינתן אישור הרשות המוסמכת ולמותר לציין כי לזו האחרונה מוקנה שיקול דעת... וממילא הוועדה מוסמכת גם לדחות את הבקשה לשימוש חורג. לפיכך האפשרות להגיש בקשה לשימוש חורג אינה מעלה או מורידה, כל עוד הבקשה לא אושרה".

בסיכומו של דבר קבע בית המשפט כי: "לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב אך בשימושים אפשריים לפי היתר הבנייה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר הבנייה".

בפסק הדין שניתן לאחרונה בבר"ם 8267/20 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' שובל ניהול השקעות בע"מ (להלן – "**עניין שובל**") נדונה האפשרות לסווג נכס ריק כ"בית תוכנה". בית המשפט העליון קבע כי חלף קביעת כלל גורף בעניין זה, יש לבחון את השאלה האם ניתן להחיל סיווג משנה תלוי שימוש על נכס ריק בבחינת כל מקרה לגופו בהתאם ללשון הסיווג, המטרה שלשמה הותקן ומכלול השיקולים הרלוונטיים לאותו סיווג. ביחס לסיווג כבית תוכנה, נקבע כי לפי הגדרתו בצו הארנונה, התנאי לסיווג כבית תוכנה הינו כי עיסוקו העיקרי הינו ייצור תוכנה. לכן, החלת הסיווג בית תוכנה על נכס ריק אינה מתיישבת עם המטרה שביסוד הסיווג: להבדיל מן הסיווגים הראשיים על פי תקנות ההסדרים, קביעת סיווג משנה מסוג בית תוכנה נתונה לשיקול דעת הרשות המקומית. מדובר בסיווג ארנונה בשיעור מופחת שנועד להגשים מדיניות שמטרתה לעודד הקמת מפעלי הייטק בתחומי הרשות. מטרת הסיווג המוזל לא מתקיימת כאשר בנכס לא מתקיימת כל פעילות. נקבע, כי כאשר הנכס עומד ריק אין בו כדי לקדם את הצמיחה הכלכלית של הרשות, ולפיכך ההצדקה לסיווג המופחת שנועדה לשמש תמריץ לסוג פעילות מסוים אינה מתקיימת; קיום הפעילות עצמה הוא זה שמהווה הצדקה לתעריף המופחת, זאת בשונה מהסיווגים הראשיים, גם אם התוצאה הינה כי נכס יחוייב בתעריף גבוה יותר כאשר הוא ריק מאשר במקרה בו נעשה בו שימוש.

הנכסים נושא הערר:

כאמור, אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכסים המפורטים בכותרת ריקים, מצאנו כי הנחת נכס ריק מוצתה במלואה והמחלוקת נוגעת אך ורק לסיווגו של הנכס.

בפנינו היתר בנייה מס' 13-0623 וחוות דעת שמאי המקרקעין מר אלכס שפון המתייחס לתכניות החלות על הנכס ולהיתר בנייה מס' 13-0623 מיום 17/4/2013 והיתר בנייה מס' 08-420 מיום 15/6/2008.

בחוות הדעת צוין כי על פי היתר 08-0420 בקומת הכניסה השימוש המותר הוא **מסחר עם מחסנים צמודים לכל חנות**. בחוות הדעת צוין כי על פי היתר 13-0623 בקומת הכניסה השימוש המותר הוא **מסחר עם מחסנים מסחריים, מעברים משותפים בין החנויות, חדר עגלות וגז משותפים**.

סיווג מלאכה: מן האמור עולה כי השימוש המותר בנכסים נושא הערר, שאינם בקומות המגורים, ואינם בקומת החניון, הינו למסחר עם מחסנים צמודים לכל חנות. אין בפנינו גרמושקה של הנכס

המפרטת שימוש בנכס ספציפי והעוררת לא הוכיחה כי הסיווג החוקי המותר לנכסים הוא מלאכה, שכן אין אזכור בהיתר הבנייה לשימוש כאמור. לכן אנו דוחים טענה זו.

סיווג מגורים: ברור כי הנכסים נושא הערר אינם חלק מקומות המגורים אלא חלק מן החלק המסחרי בבניין, ואין כל אפשרות על פי ההיתר להשתמש בו למגורים. מכאן כי שימוש כמגורים אינו שימוש מותר בנכסים נושא הערר. לכן אנו דוחים טענה זו.

סיווג מחסנים:

בית המשפט העליון בעניין אפריקה ישראל התייחס באופן מפורש להיתר הבנייה החל על נכס ספציפי; על פי פסק הדין, הליך מתן היתר הבנייה הוא הליך פרטני שבמסגרתו בוחנת רשות התכנון את התאמתו של הבינוי המבוקש למכלול העקרונות התכנוניים החלים על הנכס ועל סביבתו. לאור זאת, יש לראות את רכיבי ההיתר כמתייחסים לשימוש המותר בנכסים קונקרטיים, קרי, ההיתר מתיר שימוש מסוים בקומות מסוימות ושימוש אחר בקומות אחרות. האמור עולה בקנה אחד עם התכלית עליה הצביע בית המשפט העליון בעניין אפריקה ישראל, שהינה לתמרץ את המחזיק לעשות שימוש יעיל בנכס, וכי לשם יצירת תמרץ כאמור נדרש כי אי הפעלת הנכס לא תהיה רווחית לנישום ביחס למצב הדברים בו הוא היה מפעיל את הנכס ונדרש לשלם ארנונה; על פי פסק הדין, רק השימושים העתידיים המותרים מבטאים את השימוש העתידי האפשרי אשר נמנע עקב אי הפעלת הנכס, ורק בהם ניתן למצוא אינדיקציה לסכום הארנונה ש"נחסך" מהנישום שאינו מפעיל את הנכס. בענייננו, ברור כי סיווג נכס מסחרי כמגורים, אינה מתמרצת את בעליו לעשות בו שימוש שכן ממילא הוא יוכל לשמש אך ורק לשימוש מסחרי.

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 אותה 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 זאת, אנו סבורים כי מחזיק נכס ריק שייעודו מסחר הכולל אחסנה צמודה, אינו יכול להנות מסיווג הנכס כ"מחסנים" המזכה בתעריף מוזל מחסן המשמש עסק עיקרי, מאחר ומדובר בסיווג המחייב כי השימוש יתקיים בפועל בנכס. בהיעדר שימוש בפועל כמחסן המשמש נכס עיקרי, ועונה על התנאים הקבועים בצו, ההצדקה לסיווג המופחת שנועדה להקל על העסק העיקרי בתשלום ארנונה עבור אחסנה ממושכת – אינה מתקיימת.

האמור עולה לטעמנו עם הרציונאל שבבסיס פסק הדין בעניין שובל.

לאור כל האמור, מסקנתנו כי השימוש המותר בנכסים בקומות הרלוונטיות הינו מסחרי, זאת על פי היתרי הבנייה, ולא ניתן לסווגם כ"מגורים" או כ"מלאכה" או כ"מחסנים".

2000354364 (נכס מס' 18 בתשובת מנהל הארנונה) – קומה 1:

על פי ביקורת מיום 3/3/2024 בנכס נראו מזגנים מפורקים, עגלה, מקררים, ציוד שונה ופריטים נוספים.

העוררת לא המציאה תמונות או ראיות אחרות לפיהן נכס זה ריק ולכן לא ניתן להעניק לו את ההנחה המבוקשת.

עם זאת, על פי תשובת מנהל הארנונה מיום 8/10/2024 הוחלט להעניק לנכס הנחת נכס ריק החל מיום 5/9/2024.

מסקנתנו בעניין סיווג הנכסים לעיל נכונה גם ביחס לנכס זה ולא ניתן לסווגו כ"מגורים" או כ"מלאכה" או כ"מחסנים".

2000424358 (נכס מס' 17 לתשובת מנהל הארנונה) – שטח חניון קומה 2:

בפנינו דו"ח ביקורת מיום 3/3/2024 בו צוין כי "חניה – הנ"ל הציג מס' חניות בשטח לא רצוף, חלקן ריקות, חלקן עם רכבים או עם ציוד". התמונות שצורפו לדו"ח תואמות תיאור זה.

בפנינו דו"ח ביקורת מיום 6/6/2024 בו צוין כי "חלק מהחניות נראו ריקות וחלק עם רכבים או ציוד שונה".

בפנינו דו"ח ביקורת מיום 18/9/2024 בה צוין כי "חניה – הנ"ל הציג מס' חניות לא רציפות, חלקן ריקות ובחלקן יש נכסים או ציוד".

בפנינו דו"ח ביקורת מיום 21/1/2025 בו צוין בין היתר כי "חלק מהחניות שצולמו נראו ריקות ובחלק נראו רכבים".

בדיון ההוכחות, העד מטעם העוררת השיב לשאלת הוועדה כי "החניון שצולם לא בבעלותנו, אלא בבעלות דירות המגורים. אנחנו בעלים של חלק מהחניות ולטענתנו בגלל שהשטח שבבעלותנו לא הושכר גם חלק מהחניות שלנו בחניון ריקות".

העד מטעם המשיב העיד כי "אני צילמתי רק את החניות שהציגו בפני ואמרו לי שהן של העוררת, אני לא יודע של מי הרכבים אבל הם חנו בחניות של העוררת. חלי איש האחזקה התלווה אלי".

מכלול הראיות המפורטות לעיל מובילות למסקנה כי שטח החניון אינו ריק, סדרה של ביקורות מלמדת כי חונים בו רכבים, ואין בטענה כי השטח העיקרי של העוררת לא מושכר כדי להוביל למסקנה ששטחי החניות שלה ריקים – מסקנה המנוגדת למצב הדברים למעשה.

לאור האמור, מסקנתנו כי הנכס אינו ריק, אין מקום להנחת נכס ריק ואין מקום לסווג את הנכס בסיווג הזול ביותר האפשרי.

נכס מס' 18: 2000445904 (נכס מס' 17 לתשובת מנהל הארנונה) - שטחים טכניים

המשיב צירף להודעתו מיום 31/7/2025 תשריט והבהיר כי מדובר בחדר גנרטור וחדר צנרת מים.

העוררת הודיעה בסעיף 27 לסיכומיה כי היא מוחקת את טענתה כי נכסים אלו ריקים.

למען הסר ספר מובהר כי שטחים אלו יסווגו כ שטחים טכניים.

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

עררים מס': 140026751

140027172

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העורר: דוד מצ'טבי ריוס אריסטבל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים בנכס הנמצא ברח' יגאל אלון 124 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000268977 ח-ן ארנונה מס' 11439605 ששטחו 255 מ"ר.

בכתב הערר נטען כי מדובר בנכס רב תכליתי ומבוקש לפצל את הנכס ולסווג 100 מ"ר ממנו בסיווג מגורים ו-155 מ"ר ממנו בסיווג מחסנים. על פי הנטען, העורר עוסק במתן שירותי ניקיון לבניינים ובתי עסק, לא מתקיימת בעסק פעילות שירותית כלשהי, אין בו שיווק והפצה ולא מבקרים בו לקוחות. עוד נטען כי כ-155 מ"ר בקומת הקרקע משמשים לאחסנת קרטונים וסחורה של חומרי ניקיון, לרבות חניית קטנועים, רכב הסעות של בית העסק וחניית קטנועים תקולים השייכים לעסק; הקומה השנייה משמשת למגורים ונמצאים בה חדרי שינה, שירותים, מקלחונים, ריהוט, מיטות, ארונות וטלוויזיות.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי יש לדחות את הערר על הסף משום שהטענה לפיה הנכס משמש למגורים נטענה בהרחבת חזית שכן במסגרת ההשגה נטען אך ורק כי הנכס משמש לאחסנה. לגופם של דברים, נטען כי בהתאם לביקורות שנערכו בנכס ביום 3/9/2024 וביום 10/10/2024 נמצא כי מדובר בנכס אינטגרלי אחד ואין מקום לפצלו לשימושים שונים. עוד נטען, כי אין מדובר בנכס המהווה את מרכז חייו של אדם וככל הנראה הוא משמש לשהייה של פועלים. זאת ועוד; אין במקום משק בית פעיל ומרכז חייו של העורר לא מתקיים בו. אשר לסיווג כמחסנים; המשיב טען כי אין מדובר במחסנים קלאסיים שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף אינם ממוקמים לידו, אינם משמשים לקבלת קהל ואינם נגישים לבעל העסק תדיר. הצידוד שמאוחסן בנכס אינו מהווה סחורה אלא משמש את העורר ו/או הפועלים אותם הוא מעסיק באופן שוטף לטובת מתן שירותי ניקיון.

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 העורר כי הנכס נושא הערר הינו רב תכליתי ויש לפצלו באופן ש- 100 מ"ר מתוכו יסווגו בסיווג "מגורים" ו- 155 מ"ר מתוכו יסווגו בסיווג "מחסנים".

המשיב טוען כי הטענה כי הנכס משמש בחלקו למגורים וכי מדובר בנכס רב תכליתי לא נטענה במסגרת ההשגה בפני מנהל הארנונה, מדובר בהרחבת חזית ולכן יש לדחותה על הסף. לגופו של עניין, המשיב טוען כי בהתאם לביקורות שנערכו בנכס בימים 3/9/2024 ו- 10/10/2024 נמצא כי מדובר בנכס אינטגרלי בעל כניסה אחת ואין מקום לפצלו לשימושים שונים. בנוסף, על פי הביקורת אין מדובר בנכס המשמש כמרכז חיייו של אדם, העורר אינו מתגורר בו וככל הנראה הוא משמש לשהייה של פועלים. אשר לטענה בדבר סיווג כ"מחסנים", המשיב טוען כי הצידוד המאוחסן במקום אינו מהווה סחורה והנכס אינו עונה על התנאים שנקבעו לסיווג זה בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

התיק ייקבע לדיון מקדמי בפני הרכב שידון בטענת הסף ויקבע את הסוגיות הטעונות הכרעה.

ביום 24/3/2025 התקיים דיון מקדמי בפני ההרכב בראשות עו"ד יהושע דויטש אשר קבע את התיק לדיון הוכחות תוך שמירה על טענת הסף של המשיב להרחבת חזית.

ביום 11/5/2025 הוגש תצהיר מטעם העורר.

ביום 29/5/2025 הוגש תצהירים מטעם המשיב: תצהיר מנהל צוות מר אריאל שרעבי ותצהיר חוקר החוף מר אושרי בן דוד.

ביום 26/6/2025 הוגשה בקשה מוסכמת לאיחוד העררים שבכותרת וביום 29/6/2025 ניתנה החלטה לאיחוד העררים כמבוקש.

ביום 3/7/2025 התקיים דיון הוכחות בפני הוועדה, בו נחקרו המצהירים. במהלך הדיון ניתנה החלטה לפיה העורר יוכל להמציא דו"ח כספי לתיק הערר בתוך 7 ימים. העורר בחר שלא להמציא דו"ח כספי. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומים מטעם הצדדים.

ביום 5/8/2025 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 1/9/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטה זו.

הוועדה בראשות עו"ד דויטש קבעה את התיק להוכחות מבלי להכריע בטענת הסף, ומשהגענו עד הלום, אין הכרח שנכריע בטענת הסף בשלב זה, משעה שהונחו בפנינו ראיות הנוגעות למחלוקת לגופה, הן במסגרת דו"חות הביקורת של המשיב והן במסגרת טיעוני הצדדים, ולכן נכריע בטענת העורר לגופה, גם אן הדבר נעשה לפני משורת הדין, לנוכח הטענה כי מדובר באי הבנה חנוכח קשיי השפה.

דו"חות ביקורת בנכס ;

בפנינו דו"ח ביקורת מיום 3/9/2024 בו נראות תמונות של הנכס מבחוץ.

בפנינו דו"ח ביקורת מיום 1/4/2025. בדו"ח הביקורת צוין כי בשטח נראה רכב מסחרי מרצדס, 2 אופניים, 2 קטנועים וקורקינט, קרטונים ובהם חומרי ניקוי, חדר עם מדבקה של חברת ניקיון, מיטה עם מצעים, כרית ושמיכה, כורסת ישיבה, שולחן, כסאות וציוד נוסף, דלפק עליו כיריים חשמליות, מיקרוגל, טוסטר אובן ומקרר. בקומת הקרקע נראו שני חדרים שלא ניתן להיכנס אליהם. בשטח הקרקע נראתה גם מכונת כביסה.

תחת התייחסות הלקוח (העורר) נכתב כי כלי הנסיעה משמשים את העובדים להגיע "למקומות שלהם". עוד טען העורר בעת הביקורת כי במקום 5 חדרים בהם מתגוררים עובדים, כי החדרים בקומת הקרקע זהים לאלו בקומת הגלריה אולם לא ניתן לפתוח אותם, בחדר עם המדבקה מתגורר השומר והשטח הגדול משמש לאחסנה של חומרי ניקיון, רכבים וקטנועים.

התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת תואמות את המתואר בדו"ח.

בפנינו דו"ח ביקורת מיום 10/10/2024.

בדו"ח צוין כי מדובר בנכס אחד אינטגרלי ורציף בעל כניסה אחת.

בתיאור הממצאים צוין כי בוצעו שינויים במחיצות הפנים ונראו מספר פועלים העוסקים בעבודות אינסטלציה. בקומת הגלריה נראו חומרי בנייה תא שירותים/ רחצה ללא כלים סניטריים מותקנים, תא שירותים/ רחצה בו מותקנים כלים סניטריים ומספר כיורים.

תחת התייחסות הלקוח (העורר) נכתב כי בנכס שימוש מעורב – מחסן, חומרי ניקוי ובנייה ומגורי פועלים. העורר טען בעת הביקורת כי מהמקום יוצאים פועלים לעבודות ניקיון/ שיפוצים וחוזרים לצורך מגורים. אין קבלת קהל/ מכירה במקום. עבודת השיווק והפצת חשבוניות מתבצעת מבית העורר בפתח תקווה. בנכס עדיין מבוצעות עבודות התאמה למגורי הפועלים.

ראיות מטעם העורר ;

העורר הצהיר בתצהירו כי הוא עוסק בשירותי ניקיון ; כי בשטח שגודלו 155 מ"ר בקומת הקרקע מתקיימת פעילות אחסנה של חומרי ניקיון ונמצאת סחורה של חומרי ניקיון. בשטח זה מאוחסנים קטנועים ורכב הסעות של בית העסק. בשטח שגודלו 100 מ"ר משמש למגורים ויש בו חדרי שינה

ובהם שירותים, מקלחונים, ריהוט וטלוויזיה. עוד נטען כי קיימת הפרדה פיזית בין חלקי הנכס. לתצהיר צורפו תמונות של חדרי המגורים.

העורר העיד ביחס לשוכרים של חדרי המגורים בנכס כי: א. עובד שהתגורר בנכס עזב לפני ארבעה חודשים ב. כיום מגוררים בו "אנשים אחרים" ג. בחלק מן התקופה לא התגורר בו אף אדם ד. לאחר מכן התגורר בנכס עובד ממסעדה סמוכה. העורר העיד כי ברשותו חמישה חוזי שכירות והוא משכיר כל אחד מהחדרים בשכר דירה הכולל חשבונות מים, חשמל וארנונה. השוכרים אינם בהכרח בעלי תעודת זהות ישראלית. חוזי השכירות לא הוצגו בפני הוועדה.

במהלך דיון ההוכחות העורר הציג במכשיר הנייד את חוזה שהכירות של הנכס לפיו הנכס מושכר למטרת ניהול עסק, אחסון חומרי ניקוי, משרדים, אולם תצוגה וכל מטרה חוקית אחרת הקשורה לכך.

העורר העיד כי הוא מעסיק עשרה עובדים ומוציא להם תלושי שכר. לא הוצגו דו"חות כספיים.

לאחר ששקלנו את מכלול הראיות, שמענו את העדים וקראנו בעיון את סיכומיהם, החלטנו לדחות את הערר.

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 אותה 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 אותה 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.

מכלל הראיות שבפנינו עולה כי מדובר בנכס הנמצא בקומת הרחוב, ברחוב יגאל אלון בתל אביב, בו נמצאים חומרי ניקוי, כלי רכב המשמשים פועלים וכן חדרים בהם מיטה, טלוויזיה, שירותים ומקלחון.

בשתי ביקורות שנערכו בנכס העורר הסביר לנציג העירייה כי מדובר במגורים של עובדי הניקיון של העסק שבבעלותו. במהלך דיון ההוכחות הוא העיד כי מדובר בשכירות 'מתחלפת' שאינה יציבה: עובד אחד עזב לפני ארבעה חודשים, חלק מהעובדים אינם בעלי תעודות זהות ישראליות, אחד עובד במסעדה סמוכה, ולעתים לא התגורר בו אף אדם. לא הוצגו בפנינו חמשת חוזי שכירות המלמדים כי מדובר בשוכרים שמרכז חייהם בנכס ומדובר בתקופת שכירות רציפה ולא במגורי ארעי. מכלל הנתונים, ובפרט עדותו של העורר בשתי הזדמנויות שונות, סביר כי מדובר בחדרי מנוחה/ מגורים ארעיים של עובדים.

העורר הוא זה שרשום כמחזיק בנכס, ובין אם האנשים המתגוררים בנכס הם עובדיו או עובדים בעסקים סמוכים, לא הוכח כי מדובר בנכס המשמש ל"מגורים" כלומר המשמש למרכז חייו של מן דהוא ולא מן הנמנע כי מדובר במגורים ארעיים או חדרי מנוחה של עובדי העורר. ככל שמדובר במספר חדרים המשמשים שוכרים ארעיים שונים, הנמצאים בתוך מתחם המשמש לאחסנת חומרי ניקיון, ממילא לא ברור כי הסיווג המתאים הינו מגורים, אלא יכול ומדובר בעסק להשכרת חדרים ואזי סיווגו ממילא אינו למגורים ויכול שיהא בית מלון או אכסניה. הדברים לא נטענו ומובאים למעלה מן הצורך.

מכל מקום, מכלול הראיות שבפנינו מוביל מסקנה כי בנכס מתקיימת **פעילות עסקית של העורר: שירותי ניקיון**. בנכס נמצא ציוד המשמש את עובדי הניקיון, חומרי ניקוי רבים וכלי הרכב שלהם, ופינות המנוחה/ המגורים הארעיים של כולם/ חלקם/ אלה מהם שאינם תושבי ישראל. שימוש מעורב כאמור בנכס אינו מצדיק פיצול של הנכס לשני שימושים שונים אלא למסקנה כי מדובר בנכס המשמש **לפעילות ותכלית אחת**, פעילות עסקית: הפעלת חברת ניקיון של העורר. העובדה שהעורר מנפיק חשבוניות מן המכשיר הנייד שלו בביתו או בכל אתר אחר אינה משנה ממסקנה זו.

פיצול הנכס;

למען הזהירות נוסיף התייחסות לטענה כי יש לפצל את הנכס לשני שימושים; איננו סבורים כי בנכס מתקיימים מגורים ואיננו סבורים כי מתקיימת בו אחסנה אלא כי מדובר בתכלית אחת: פעילות עסקית של העורר. עם זאת נוסיף כי מדובר בנכס בעל כניסה אחת, כך לפי התשריט וכך לפי עדותו של העורר עצמו בדיון ההוכחות.

העורר טען כי קיימים שני חדרים המשמשים למגורים בקומת הקרקע ושלושה חדרים בקומת הגלריה המשמשים למגורים וכי יתרת השטח משמשת לאחסנה של חומרי ניקוי.

החוקר מטעם המשיב אישר בעדותו כי מדובר ב**נכס אינטגרלי אחד**.

על פי עדותו של העורר, הדרך אל יחידות הדיור עוברת דרך שטח האחסנה של חומרי הניקוי.

מן העדויות שנשמעו לא עולה כי מדובר בנכס רב תכליתי אלא מדובר בנכס אינטגרלי שלא ניתן לפצלו, שכן חלקו משמש כחדרי עובדים וחלקו משמש לחומרי ניקוי וכלי תחבורה של העסק

שמפעיל העורר. כך, גם בשטח המיועד למגורים נראו חומרי ניקוי (תמונה מס' 15) וכאמור אין הפרדה בין קומת חומרי הניקוי וכלי הרכב וקומת המגורים. לאור כל האמור, לא מצאנו הצדקה לפיצול נכס אינטגרלי אחד לשימושים כמבוקש.

נוסיף, כי על פי הפסיקה, אין זה מעשי ולא ניתן לצפות מן הרשות המקומית לערוך מעקב אחר שימושים שונים הנעשים בנכס הומוגני אחד כאשר השימושים יכולים להשתנות וכך גם היחידות שבו (ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון).

סוף דבר;

הערר נדחה.

לפנים משורת הדין 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: אהוד פדלמן, עו"ד

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

שם העורר: אמיר שרצר

ערר מס': 140026349+140027158

החלטה

ביום 26.01.2026 ניתנה החלטה סופית בעררים שבכותרת. ביום 27.01.2026 הגיש המשיב בקשת הבהרה. לאור נימוקי המשיב לא מצאנו לנכון לבקש את תגובת העוררת.

להלן החלטתנו:

הצדק עם המשיב ואכן נפלה טעות בהחלטת הוועדה.

החלטת הוועדה המקבלת את הערר מתייחסת לשנת 2024 (ערר מספר 140026349) זאת מאחר וההשגה לא נענתה במועד לגבי שנה זו.

באשר לשנת 2025 (ערר 140027158) על אף הסכמת הצדדים כי התיק יועבר ישירות לכתיבת סיכומים, חברי הוועדה סבורים כי נדרש בירור עובדתי לפני מתן החלטה. מאחר והוגשו תצהירים בתיק המזכירות תקבע את התיק לדיון הוכחות והמצהירים יתייצבו לדיון.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____ .

חבר: רו"ח קובי ישראלי

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': 140026289

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: חיים מרום

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בחנות הנמצאת בקומה השלישית במתחם התחנה המרכזית החדשה ברח' לוינסקי 108 תל אביב-יפו הרשומה בספרי העירייה כנס מס' 2000133768 ח-ן ארנונה מס' 110091169 (חנות מס' 3557).

לטענת העורר, הנכס אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו מארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות. העורר צירף לכתב הערר חו"ד אמדן ירידת ערך מאת שמאי המקרקעין יניב בן אלישע ואלעד כהן.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 29/1/2024 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש. לכתב התשובה צורף דו"ח הביקורת שערך חוקר חוץ מטעם המשיב.

ביום 11/8/2024 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 העורר כי הנכס, הנמצא במתחם התמח"ת, לא ראוי לשימוש ויש לפטור אותו מתשלום ארנונה. לטענת המשיב הערר הוגש באיחור ניכר של כשלושה חודשים ולכן יש לדחות אותו על הסף. לגופו של עניין, המשיב טוען כי הנכס אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות. מעיון בדו"ח הביקורת מיום 17/1/2024 עולה כי: הנכס נראה ללא פעילות. נראו בנכס מספר ארונות. לדו"ח לא צורפו תמונות, כנהוג. על פניו, ממצאי הדו"ח אינם מספקים כדי להוביל למסקנה אליה הגיע המשיב.

אשר לטענת הסף; העורר יגיש תצהיר ביחס למועד קבלת תשובת מנהל הארנונה על ידו.

התיק ייקבע לדיון מקדמי בפני.

ביני וביני הגיש העורר בקשה להרחבת הערר גם לשנת 2023. המשיב בתגובתו לבקשה התנגד לכך.

ביום 13/11/2024 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה. הצדדים הסכימו למחוק את טענת הסף בדבר איחור בהגשת הערר. לאחר טענות הצדדים החליטה הוועדה כי התמח"ת תצורף כצד שלישי להליך ותגיש תגובתה ביחס לחנות בה תתייחס גם למיקום החנות וסביבתה. התיק נקבע לדיון הוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים.

ביום 9/2/2025 הוגשו תצהירים מטעם העורר; תצהיר העורר וחוו"ד שמאי. ביום 10/3/2025 הוגש תצהיר מטעם המשיב; תצהיר חוקר השומה מר אסף ישראלי. ביום 8/5/2025 הוגש תצהיר מטעם התמח"ת; תצהירה של גבס' סימה אברביה.

ביום 6/8/2025 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים.

ביום 9/9/2025 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 16/10/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב ומטעם התמח"ת.

מכאן החלטתנו.

עדות העורר-

העורר טוען בסיכומיו כי החנות אינה מושכרת מראשית שנת 2018 אולם למרות זאת הוא נאלץ לשלם ארנונה ודמי ניהול לחברת הניהול. לטענתו, בשל מצבה העגום של התחנה, פועלות במתחם רק קומות 4-6 המסחריות וחלק מקומה 3; הקומה נטושה ברובה, לא ניתן להשכיר את הנכס ורוב החנויות סגורות. במיעוט החנויות הפתוחות, אין זרימת קהל משום שהגישה לחנות אינה ישירה ו/או חסומה. עוד נטען, כי על פי חוות דעת השמאי, רוב הכניסות בפועל סגורות, התחזוקה במבנה לקויה והצחנה נוראית. העורר מוסיף כי כפועל יוצא מהמצב בתחנה בכלל, ובקומה השלישית בפרט, ישנה ירידת ערך ולדבריו אף השמדת ערך של הנכס. עוד הודגש כי בנכס חפצים/ רהיטים שאינם של העורר ואשר הונחו על ידי פולשים שהניחו מנעולים ופרצו פנימה וכי החלפת המנעול לא הועילה.

בדיון ההוכחות העיד העורר כי החנות נפרצה פעמים רבות, הניחו בחנות קרטוני נעליים ללא רשות וכי הוא לא הגיש תלונה במשטרה כי אינו יודע למי לפנות. לשאלת ב"כ התמח"ת השיב העד כי החנויות הסמוכות ניצלו את המצב שהחנות סגורה והניחו את מרכולתן באופן שחוסם את הגישה לחנות.

חוו"ד השמאי-

קראנו בעיון את חוו"ד השמאי שצורפה מטעם העורר. השמאי מתאר את הסביבה של החנות ואת מבנה התמח"ת בכללותו ומתייחס לירידת ערך החנות. בהתייחס לנכס עצמו השמאי קובע כי: "הנכס כולל ריצוף טראצו מחופה משטח PVC ישן, תקרת בטון גבוהה (כ-5 מ'), תאורה פלורצנטית

תלויה. הגישה לנכס מתאפשרת משני צידי החנות, דרך תריסי גלילה ידניים. בעת הביקור בנכס נמצא כי הינו פנוי וללא שוכרים". אין בממצאי השמאי כדי ללמד על מצב פיזי ירוד של הנכס עצמו שיוביל להכרה בו כלא ראוי לשימוש, למעט הטענה בדבר סביבת הנכס ומצב המבנה בכללותו.

הגישה לנכס –

העד מטעם המשיב העיד בפני הוועדה כי הגישה לנכס הינה מן הקומה הרביעית, קומת הרחוב, כי יורדים במדרגות ואין מדרגות נעות. עוד העיד, כי קיימות חנויות נעליים רבות בקומה השלישית וכי רבות מהדוכניות אינן עובדות. העד אישר כי בעת הביקורת הוצב דוכן נעליים בכניסת לחנות של העורר.

עמדת המשיב על פי דו"ח הביקורת -

המשיב טען בסיכומיו כי בנכס נעשה שימוש שכן לדברי העורר נכנסים לנכס פולשים ומניחים בו קרטונים ונעליים ללא רשות. המשיב הפנה בסיכומיו לכך שבנכס הנטוש נמצאו חפצים ורהיטים שאינם של העורר. בהתייחס לחוות דעת השמאי, נטען כי הוא עצמו לא ביקר במקום ואין לו כל ידיעה ממקור ראשון על מצב הנכס. המשיב הפנה לדו"ח הביקורת ממנו עלה כי הנכס אינו ריק, מרוצף ומקורה ויש בו מספר ארנונות. לאור כלל הממצאים המשיב סבור כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

עמדת התמח"ת –

הצד השלישי טענה בסיכומיה כי הנכס ממוקם בקומה השלישית, קומה פעילה, ובסמוך אליו חנויות פעילות. הצד השלישי הפנתה לתמונות של סביבת הנכס. עוד נטען כי דרכי הגישה לנכס לא נחסמו על ידי התמח"ת ולנכס גישה מלאה ודרגנועים פעילים.

ביקור חברי הוועדה בנכס-

ביום 22/12/2025, לאחר קריאת הסיכומים בתיק, ולאחר עיון במכלול הראיות, החליטו חברי הוועדה כי יש מקום לקיים ביקור קצר בנכס.

ביום 24/12/2025 קיימו שני חברי הוועדה סיור בנכס. הביקור התקיים בהרכב חסר בהסכמת הצדדים כמפורט בפרוטוקול. תמונות הסיור הועברו לחבר הוועדה שלא נכח בביקור. להלן פרוטוקול שנערך בסמוך לאחר הסיור:

פרוטוקול סיור במתחם התמח"ת מיום 24/12/2025

נוכחים: עו"ד אפרת קפלן-יו"ר הוועדה, עו"ד ראובן הרן-חבר ועדה, בן ציון ציטרין – עו"ד ב"כ העורר, חיים מרום – העורר, יניב טוירמן – עו"ד ב"כ המשיב.

הסיור התקיים ביום 24/12/25 בשעה 13:30 בנוכחות שני חברי ועדה, בהסכמת הצדדים, לאור העדרותו של רו"ח ישראלי שנאלץ לצאת להלוויה של בת משפחה.

חברי הוועדה נכנסו לתחנה דרך שער מספר 42, עברו דרך חנויות הנעליים בסביבה והגיעו לחנות שמספרה 3557.

העורר וב"כ הצדדים המתינו בצידה השני של החנות, אליה ניתן להגיע דרך חנות הנעליים הסמוכה.

באזור החנות חנויות נעליים פתוחות.

חנות פתוחה, קירותיה שלמים, ריצפה שלמה ותריס גלילה פתוח. לטענת העורר, תריס הגלילה נפרץ מעת לעת.

בחנות מידוף רב, חלקו מונח על הריצפה וחלקו תלוי/מוצמד לקירות. העורר הצביע על קופסת נעליים שנמצאת על גבי אחד המדפים.

ב"כ העורר ליווה את חברי הוועדה על מנת להציג בפניהם את שאר שטח הקומה את הכניסות הסגורות, הדרגנועים המושבתים והשרותים, וטען כי לא ניתן להשכיר את החנות לאור מצב המבנה.

יו"ר הוועדה צילמה תמונות שהועברו לחבר הוועדה רו"ח ישראלי.

הפרוטוקול נערך על ידי יו"ר הוועדה.

החלטה-

חברי הוועדה ערים למצבו העגום של העורר, שכפי שפירט בפנינו, אשר לא עלה בידו להשכיר את הנכס משנת 2018 ועל אף זאת עליו לשלם ארנונה ודמי ניהול בגינו. עם זאת, ועל אף רגישותה של הוועדה למצבם של בעלי חנויות במתחם, כפי שעולה מהחלטות שניתנו בשנים האחרונות, אין בעובדה כי הנכס אינו מושכר כדי להוביל באופן ישיר למסקנה כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

הפסיקה בסוגיה זו ידועה ;

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 "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....".

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**.

לאחר ביקור בחנות, והתרשמות באופן בלתי אמצעי ממצבה וסביבתה, חברי הוועדה הגיעו למסקנה כי הנכס אינו עונה על התנאים שנקבעו בדין ובפסיקה להענקת הפטור.

ראשית, הגישה לחנות נושא הערר חופשית ואינה חסומה. על כך מעידה הקלות היחסית בה מצאו חברי הוועדה את החנות, לאחר שנכנסו משער 42 בקומה הרביעית, קומת הרחוב, וירדו לקומה השלישית, ללא צורך בשימוש בדרגנוע/ מעלית.

שנית, החנות נמצאת באזור פעיל במתחם התחנה, זאת בשונה מחנויות אחרות בהן דנה הוועדה עד כה; החנות סמוכה למספר רב של חנויות נעליים פתוחות ופעילות ואין מדובר באחד מן האזורים השוממים בתמח"ת. בחנות הסמוכה פועלת חנות נעליים, שהייתה פתוחה בעת הביקורת, ושהו בה מספר אנשים, וגם אם האזור מוזנח, אין מדובר באחד מן האזורים ה'פריפריאליים' והחשוכים של התחנה.

שלישית, החנות עצמה אינה במצב לא ראוי לשימוש; לחנות תריס גלילה, קירות שלמים ותקרה. מלבד זאת, בחנות ציוד רב, מדפים המונחים על גבי הריצפה וחלקם מוצמדים בקידוח לקירות. אין מדובר במדף בודד אלא בסדרה של ארונות אחסון במצב סביר יחסית, והנכס אינו ריק אלא משמש לכל הפחות לאחסנת ארונות ומידוף.

במקרה זה, בשקילת מכלול הראיות, לא נוכל לקבוע כי הנכס אינו ראוי לשימוש, וזאת על אף ההבנה למצבו של העורר.

לאור כל האמור, 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

ערר מס': 140026907

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררים: יורשי בטה מרים ז"ל

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צד שלישי: עמידר – החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' יצחק בן צבי 18 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 20000370198 ח-ן ארנונה מס' 11442067 ששטחו 119 מ"ר.

בכתב הערר טענו יורשי המנוחה מרים בטה ז"ל כי המנוחה הייתה דיירת מוגנת בנכס נושא הערר, נפטרה ביום 4/2/23, ויורשיה אינם זכאים לקבל את הדיירות המוגנת. מאחר ובעלי הנכס הינם רשות מקרקעי ישראל ו/או עמידר, נטען הם אלו שחייבים בארנונה בגין הנכס ממועד פטירתה. על פי הנטען בכתב הערר היורשים כלל לא ידעו על הנכס, לא עשו שימוש בנכס ומעולם לא הייתה להם חזקה בנכס.

בכתב התשובה לערר המשיב ביקש לדחות את הערר על הסף. המשיב טען כי על פי המידע שבידיו, הנכס שהוחזק על ידי המנוחה לא הוחזר לעמידר, ומכאן שיורשיה החוקיים, שנרשמו כמחזיקים שיוריים בנכס, הם בני החיוב בגינו; מאחר והנכס היה ברשותה של גב' מרים בטה, ולא נמסר לעמידר, יורשיה הם המחזיקים השיוריים בו. המשיב הוסיף כי במקרה של אי בהירות אין זה מתפקידו להכריע בסכסוך בין היורשים ובין חברת עמידר.

ביום 17/3/2025 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 העוררים כי גב' בטה מרים הייתה דיירת מוגנת בנכס נושא הערר ולכן הם אינם בעלי זכויות בדירה ואינם חבים בארנונה בגינה.

המשיב טוען כי על פי מידע שבידיו הדירה לא הוחזרה לחברת עמידר ומכאן שיורשיה החוקיים הם בעלי החיוב בגינו ונרשמו כדין כמחזיקים בנכס.

המשיב יצרף בתוך 14 יום את המידע שבידיו המוזכר בסעיף 5 לכתב הערר, לפיו הנכס לא הוחזר לחברת עמידר.

חברת עמידר מצורפת כצד שלישי להליך. העוררים ימציאו את כתב הערר, כתב התשובה והחלטה זו לידי חברת עמידר וימציאו אישור מסירה לתיק הערר.

חברת עמידר תגיש תגובה לערר בתוך 30 יום מקבלת החומר על ידה. בהיעדר תגובה – תהא הוועדה מוסמכת להטיל את החיוב על הצד השלישי.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 17/3/2025 הוגשה הודעה מטעם המשיב אליה צורפה התכתבות עם חברת עמידר בעניין הנכס נושא הערר.

ביום 18/3/2025 קבעה יו"ר הוועדה בהחלטה כי "אין בחומר אינדיקציה לכך שהיורשים מחזיקים בנכס אלא לכל היותר לכך שממ"י לא אישר מכירתו ליורשים. המשיב ישקול עמדתו וימסור הודעה לתיק בתוך 30 יום".

ביום 24/4/2025 הוגש כתב תשובה מטעם חברת עמידר. בכתב התשובה נטען, בין היתר, כי על פי נהלי עמידר, מוטלת חובה על היורשים להודיע לעמידר אודות פטירת מחזיק בנכס ולהשיב את הנכס לידיה. במקרה זה, לאחר פטירת המנוחה היורשים לא טרחו להודיע על פטירתה והודעה ראשונה נמסרה רק כשנתיים לאחר פטירתה ביום 17/11/2024. בעקבות דין ודברים מול ב"כ היורשים, נמסרה החזקה בנכס לידי עמידר רק בחודש פברואר 2024.

ביום 30/4/2025 החליטה יו"ר הוועדה כי ייקבע דיון מקדמי בנוכחות ב"כ הצדדים והצד השלישי.

ביום 31/7/2025 התקיים דיון בנוכחות הצדדים. ב"כ העוררת טען כי היורשים לא ידעו על הנכס, כי מדובר במחסן, האם שהתגוררה ברמלה לא עשתה בו שימוש והיורשים אינם יודעים למה שימש. ב"כ המשיב הציג את צו קיום הצוואה והצוואה מכוחה נרשמו היורשים כמחזיקים בנכס, והפנה לכך שהנכס מוזכר באופן מפורש בצוואת האם ("חנות הנמצאת ביפו ברח' דרך בן צבי 18"). ב"כ עמידר טען שהמנוחה ובעלה עשו שימוש בנכס במשך כחמישים שנה, כי שולמו דמי שכירות בגין הנכס ולכן הטענה כי היורשים לא ידעו על הנכס לא יכולה לעמוד. עוד נטען כי בשנת 2019 המנוחה

וילדיה ביקשו לרכוש את החנות מעמידר וההליך כולו התנהל מול ילדיה - היורשים. העסקה לא יצאה אל הפועל מאחר והאזור "מנוע מכר". ב"כ העוררים הוסיף כי הנכס נמסר כשהוא ריק, היה ריק קודם למסירה וליוורשים אין כל זכויות בו. ב"כ המשיב טען כי מדובר במחלוקת בין עמידר ובין היורשים שהעירייה אינה צד לה והוועדה אינה מוסמכת לדון בסכסוך זה. בסיום הדיון החליטה הוועדה כי ב"כ עמידר ימציא את המסמכים המלמדים כי היורשים ידעו על הנכס בתוך 30 יום ונקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים.

ביום 31/8/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררים. ביום 17/9/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב. ביום 17/9/2025 הוגשו סיכומים מטעם הצד השלישי.

מכאן החלטתנו.

הצדק עם המשיב כי קיימת מחלוקת בין עמידר ובין העוררים, יורשי המנוחה, ביחס לחובת מסירת הודעה על פטירת המנוחה. מחלוקת זה אינו מעניינה של הוועדה ואינה בסמכותה.

השאלה העומדת להכרעה הינה האם המשיב פעל כדין כאשר רשם את היורשים כמחזיקים בנכס החל ממועד פטירת המנוחה ועד להודעת עמידר על חילופי מחזיקים בנכס, והאם הוכח כי היורשים לא החזיקו בו.

מונחת בפנינו צוואת המנוחה וכן צו קיום צוואה. צוואת המנוחה מזכירה במפורש את הנכס נושא הערר ומונה את זכויותיה בו בין נכסיה: "כל הזכויות מכל סוג שהוא בחנות הנמצאת ביפו רח' דרך בן צבי 18, לרבות חלקי בדמי המפתח וכל זכות אחרת...". די בכך על מנת להצדיק את רישום החזקה בנכס על שם היורשים, גם אם אין מדובר בזכות בעלות אלא בזכות דיירות מוגנת, או כל זכות אחרת.

מכאן ואילך, סמכות הוועדה מצומצמת לדיון בשאלה האם ניתן לקבל את טענת 'איני מחזיק' של היורשים; היורשים טענו כי לא ידעו על הנכס ולפיכך לא תפסו בו חזקה. טענה זו לא יכולה להתקבל לנוכח אזכורו המפורש של הנכס בצוואת האם. לכך רק התווספו התכתובות שצירפה חברת עמידר ביחס לחילופי הדברים עם היורשים באשר לאפשרות רכישת הנכס על ידם ועל ידי אימם בעודה בחיים, אשר שוללים אף הם את הטענה כי היורשים לא ידעו על הנכס.

אין בדעתנו להכריע בשאלת נהלי עמידר בדבר האחריות למסירת הודעה על פטירתה של המנוחה ומועד מסירת החזקה לידי עמידר בפועל; כל שאנו קובעים הוא שעל פי החומר שבפנינו, העירייה פעלה כדין בעת שרשמה את החזקה בנכס, שהינו בבעלות חברת עמידר, והוחזק על ידי העוררת במשך כחמישים שנה, מכח זכויות מוגנות, על שם יורשיה, זאת מכח הצוואה. כפי שצינו לעיל, לא הורם הנטל המינימאלי להוכחת טענת איני מחזיק של היורשים המבוססת על הטענה כי לא ידעו על קיומו.

כמוכן שכל מחלוקת אחרת בין היורשים ובין עמידר תוכל להתברר בפני הערכאה המוסמכת.

סוף דבר;

המשיב פעל כדין כאשר רשם את היורשים כמחזיקים בנכס נושא הערר ממועד פטירת המנוחה ועד מועד מסירתו בפועל לידי עמידר.

טענת איני מחזיק נטענה בעלמא והוכח כי היורשים ידעו על קיומו של הנכס המוזכר בצוואת האם.
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 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

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140025717

140026941

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררות: ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ, העיר הלבנה דיזינגוף 99 בע"מ,

ורד וניר ניהול בע"מ, קרן אור החזקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים שבכותרת בשבעה נכסים הנמצאים ברח' דיזינגוף 99 תל אביב-יפו, אשר הוכרו על ידי המשיב כנכסים לא ראויים לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

העוררות טוענות בכתב הערר כי מדובר בנכסים שיש לראותם כאדמת בניין שאינה בת חיוב בארנונה מאחר ומדובר באתר בנייה שנעשות בו עבודות למטרת הפיכתו לבית מלון; לחילופין, נטען, כי יש לסווג את הנכסים על פי השימוש האחרון שנעשה בהם טרם מתן הפטור ולפי תעריף מזערי של "מגורים".

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי לא חל שינוי עובדתי המצדיק לדון בטענת העוררות כי מדובר באדמת בניין שאינה בת חיוב, אשר הוכרעה על ידי הוועדה בערר 140025166, שכן לא חל כל שינוי עובדתי בנכסים. עוד נטען כי המבנה קיבל פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, העוררות נהנו מהפטור במשך שלוש שנים, וכעת יש לשלם ארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 (2). המשיב טען כי הנכס מחויב לפי הוראות הדין בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בו והעוררות לא הוכיחו כי השימוש האחרון שנעשה בנכסים הוא למגורים.

ביום 5/6/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי.

ביום 18/12/2024 התקיים דיון מקדמי בערר. בפתח הדיון עדכנה ב"כ העוררות כי הוגש ערעור כנגד החלטת הוועדה בערר 140025166 שנקבע לדיון ליום 23/1/2025. בהחלטת הוועדה נקבע כי העוררות יגישו הודעה עד ליום 1/4/2025 האם יש צורך בהמשך ניהול ההליך.

ביום 1/4/2025 הודיעו העוררות כי הערעור שהוגש – נמחק בהסכמה וביקשו שהתיק ינוהל בנפרד וייקבע להגשת תצהירים.

ביום 2/4/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה על הגשת תצהירים וקביעת התיק לדיון הוכחות.

ביום 26/5/2025 הוגשה בקשה מוסכמת לאיחוד הערר המתייחס לשנת 2024 עם הערר שמתייחס לשנת 2025. ביום 3/6/2025 ניתנה החלטה על איחוד העררים כמבוקש.

ביום 5/6/2025 הוגשו ראיות מטעם העוררות; חוות דעת מטעם השמאי אלכסיי שפון ביחס למצב התכנוני של הנכסים.

ביום 29/6/2025 הגיש המשיב בקשה לדחיית הערר על הסף. המשיב טען כי אין בראיות העוררות כל התייחסות למצבו הפיזי של הנכס וההחמרה הנטענת וכן אין בהן ראיות ביחס לשימוש האחרון שנעשה בנכס. עוד נטען, כי המצב התכנוני אינו רלוונטי לסיווג נכס הנמצא בתקופה השנייה של סעיף 330 לפקודת העיריות, ולפיכך, טען המשיב, יש לסלק את הערר על הסף כבר בשלב זה.

ביום 16/7/2025 (נכתב בטעות 26/7/2025) החליטה יו"ר הוועדה כי דיון ההוכחות יתקיים כמבוקש על ידי העוררות והוצאות ההליך ישקלו בסיומו.

ביום 17/7/2025 הודיע המשיב כי בהמשך להחלטת הוועדה אין בכוונתו להגיש תצהיר והוא שומר על טענותיו.

ביום 23/7/2025 התקיים דיון הוכחות בו נחקר המומחה מטעם העוררות. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים.

ביום 26/8/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררות.

ביום 25/9/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטתנו.

העוררות טענו בסיכומיהן כי לאור מצבו הפיזי של כלל הנכס, עבודות בנייה של תוספת קומות ומרתף והרס כלל הפנים והתשתיות, יש לסווג את כלל הנכסים לפי תעריף מזערי של מגורים ו/או תעריף מינימום של בית מלון, בהתאם להיתר הבנייה הנוכחי החל על הנכס. חלק מהנכסים הוכרו על ידי המשיב ככאלה הזכאים לסיווג מגורים וחלק לא.

העוררות מפנות בסיכומיהן להחלטת בית המשפט בעמ"נ 3442-02-17 כרמלה אשר נ' עיריית רמלה, בו נקבע כי בנכס המצוי בתקופה השנייה לפטור לא ראוי לשימוש, וכאשר הנכס שינה את ייעודו – ניתן לחייבו לפי תעריף מזערי אפשרי לפי היתר הבנייה. העוררות צירפו לסיכומיהן את היתרי הבנייה הרלוונטים.

המשיב טוען בסיכומיו כי הטענה לגבי מצבו הפיזי של הנכס לא הוכחה, השמאי מטעם העוררות לא ביקר בנכס ואין לו ידיעה על מצבו הפיזי. המשיב מפנה להחלטת הוועדה בערר הקודם שהוכרע על ידי הוועדה, ערר 140025166, בו קבעה הוועדה כי לא הונחו בפניה ראיות ביחס לשימוש האחרון שנעשה בנכסים ולכן הטענות בעניין זה נדחות. המשיב טוען כי שבעת הנכסים שלא סווגו בסיווג

מגורים פרושים על מספר קומות- 1 ועד 1 ונכס אחד בקומה 3. קיימים מספר נכסים באותן קומות שחלקם מסווגים כמגורים. המשיב טוען כי יש לבחון את היתר הבנייה החל על הנכס הספציפי על פי מיקומו בבניין ולא את מכלול הסיווגים האפשריים בבניין/ במבנה. העוררת לא הוכיחה את השימוש הספציפי בכל אחד מהנכסים מושא הערר ומכאן שטענתה לא הוכחה: העד מטעם העוררת העיד כי חוות הדעת נערכה ביחס לחלקה בשלמותה, ללא הבחנה בין חלקים שונים בבניין. המשיב מוסיף כי ההיתר שצורף לראשונה לסיכומים שמספרו 22-0683 אינו מתיישב עם עדות השמאי כי היתר הבנייה האחרון אליו הוא התייחס הינו היתר מספר 18-0759. עוד נטען, כי העובדה שלא צורפו תשריטים להיתרים, שיכלו לשפוך אור על מיקומם של הנכסים, אומרת דרשני. המשיב מוסיף כי הטענה לפיה יש לסווג את הנכס בסיווג המזערי של בית מלון נטענה בהרחבת חזית, שכן בהשגה ובערר נטען אך ורק לסיווג מגורים. המשיב הדגיש כי חיובן של העוררות מתייחס אך ורק לנכסים שהיו קיימים ערב השיפוף, שכן רק עליהם חל סעיף 330 (2) ואין להתייחס לנכסים חדשים על פי היתר הבנייה.

לאחר שקראנו בעיון את טענות הצדדים ועיינו בהיתרי הבנייה ובחוות דעת השמאי החלטנו כי דין הערר להתקבל בחלקו ;

מדובר בשבעה נכסים שהוכרו כלא ראויים לשימוש והמחלוקת היחידה נוגעת לסיווגם בתקופה השנייה לפני סעיף 330 (2).

העוררת זנחה בסיכומיה את הטענה כי מדובר באדמת בניין, ולמען הזהירות נציין כי קיים מעשה בית דין בסוגייה זו – החלטת הוועדה בערר 140025166.

על פי החומר בפנינו, המחלוקת בעניין הסיווג מתייחסת לנכסים בקומות 1 עד 1 ונכס אחד בקומה 3.

בהשגה מיום 1/1/2024 טענה העוררת כי יש לסווג את כלל הנכסים בסיווג מגורים ולא טענה לסיווג מזערי של בית מלון. גם בכתב הערר טענה העוררת כי יש לחייב את הנכסים לפי תעריף מזערי של מגורים. מכאן כי הטענה לפי יש לחייב את הנכסים בסיווג מזערי של בית מלון נטענה בהרחבת חזית אסורה.

אין בפנינו כל ראיה ביחס לשימוש האחרון בנכסים אלו.

בהתאם להחלטת בית המשפט בעמ"נ 3442-02-17 כרמלה אשר נ' עיריית רמלה, משמדובר בנכסים המצויים בתקופה השנייה לפטור לא ראוי לשימוש, ושינו את ייעודם - בחנו את השימוש המותר בהם.

העוררת צירפה לתצהירה חוות דעת של שמאי המקרקעין אלכסיי שיפון המתייחס למצב התכנוני בכתובת הנכס. אמנם היתרי הבנייה לא צורפו (השמאי טען בחקירתו כי מדובר במידע גלוי לכל) אולם תוכן חוות הדעת כולל במדויק את תוכן ההיתר המילולי של היתר מספר 18-0759 מיום 12.9.2018. העוררת צירפה לסיכומיה היתר בנייה נוסף אליו לא התייחסה חוות הדעת, שמספרו 22-0683, אולם מאחר וחוות דעת המומחה לא התייחסה להיתר זה, או לתוכנו, ואף לא הוגשה בקשה לצרפו לתיק, לא ניתן לצרפו לתיק בשלב הסיכומים. לפיכך, איננו מתייחסים להיתר בנייה מספר 22-0683 בהכרעה בעררים שבפנינו.

על פי היתר הבנייה מספר 18-0759 "בקומה מתחת לכניסה הקובעת, שינוי ייעוד מאחסנה למגורים עבור 4 דירות". עם זאת, לא הוצג תשריט של קומה 1- אשר מלמד כי הנכסים נושא הערר הם אלה ששונה ייעודם למגורים ואינם אלו שנותרו בסיווג מסחרי או אחר. בהחלטה מפורטת שניתנה בערר 1400225717 ארץ מקרקעין נ' מנהל הארנונה, פירטה הוועדה מדוע לשיטתה הצדק עם המשיב וסיווג הנכס (במקרה שם – נכס ריק) הינו על פי סיווג הספציפי של הנכס בהיתר הבנייה ולא על פי מכלול הסיווגים האפשריים בבניין / במבנה. לפיכך, ומן הטעמים שם, אנו דוחים את טענת העוררת ביחס לקומה זו. נטל ההוכחה מוטל על העוררת, והיא לא הרימה את הנטל להצביע על השימוש המותר בנכסים הספציפיים נושא הערר או על השימוש המותר בכל נכס ונכס על פי היתר הבנייה.

על פי היתר הבנייה, "בקומת הקרקע שינויים פנימיים וחלוקה מחדש עבור 4 יחידות מסחר". מכאן כי הצדק עם המשיב ויש לחייב שטחים בקומה זו לפי התעריף המזערי למסחר.

אין בהיתר הבנייה שצורף הוראות ביחס לנכסים בקומה הראשונה ומכאן שייעוד הנכסים לא הוכח.

בהתאם להיתר הבנייה, "בקומה שניה, שלישית ורביעית 9 יח"ד בכל קומה". מכאן כי הצדק עם העוררת שיש לחייב את הנכס בקומה השלישית על פי תעריף מזערי של סיווג מגורים.

סוף דבר;

הערר מתקבל בחלקו; טענות העוררת ביחס לנכסים בקומה 1-1, קומת הקרקע וקומה 1 – נדחות. הטענה ביחס לנכס בקומה השלישית- מתקבלת.

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

ערר מס': 140025758

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: צבי גבאי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' גורדון 77 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000475653 ח-ן ארנונה מס' 11330602 ששטחו 65 מ"ר.

בכתב הערר נטען כי יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה מאחר ולא הוענק לו טופס 4 – טופס אכלוס והעורר נאלץ להפר חוזים בשל סירוב העירייה לספקו.

בכתב התשובה לערר המשיב טען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 8/11/2023 נמצא כי אין הרס או נזק שמצדיק הענקת הפטור וכן נמצא כי קיים בנכס ציוד וריצוף. המשיב הדגיש כי אין בהיעדר טופס 4, כטענה יחידה, להצדיק מתן הפטור.

ביום 19/5/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך:

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

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

עניינו של הערר בטענת העורר כי יש לפטור את הנכס מתשלום בהיותו לא ראוי לשימוש משום שלנכס לא ניתן טופס 4. המשיב מפנה לדו"ח הביקורת מיום 8/11/2023 וטוען כי לא נמצא כי הנכס נהרס או ניזוק במידה המצדיקה מתן פטור כמבוקש ומוסיף כי הנכס אינו ריק ונמצא בו ריהוט וציוד. המשיב מפנה לפסיקה לפניה היעדרו של טופס 4, כטענה יחידה, אינו מצדיק פטור מתשלום ארנונה.

בטרם יינתנו הוראות בדבר המשך ניהול ההליך, ב"כ המשיב ימציא לתיק הערר בתוך 14 יום העתק מן ההשגה ומן התשובה להשגה כנגדה הוגש הערר, שכן התשובה

להשגה מיום 19/11/2023 אינה מתייחסת למצבו הפיזי של הנכס אלא לטענות אחרות.

התיק יועבר לעיוני לאחר המצאת ההשגה והתשובה להשגה.

ביום 20/5/2024 הוגשה הודעה מטעם המשיב, במסגרתה הפנה לתשובת מנהל הארנונה מיום 19/11/2023 בה השיב מנהל הארנונה, בין היתר, כי בביקורת נמצא כי בנכס יש ציוד וריהוט. להודעה צורפה ההשגה של העורר ודו"ח ביקורת מיום 9/11/2023 לפיו שלושת הנכסים בהם בוצעה הביקורת במצב שבנייתם הסתיימה ויש בהם ציוד רב.

ביום 20/5/2024 שלח העורר לוועדה הודעת דוא"ל אליה צירף פירוט צריכת חשמל וטען כי פירוט זה בצירוף היעדר חיבור מים הינם הוכחה לאי שימוש בנכס, בשל כך שמחלקת השימור מסרבת לאפשר שימוש במקום. העורר הוסיף כי העביר למקום חלק מן הציוד שאמור לשמש כשלוחה של משרדו ומכון לבניית מדרסים (לציין כי החלטה בערך 140025830 שנוגע למשרד קווי מתאר בבעלות העורר ולמכון המדרסים בכתובת אבן-גיברול 70 ניתנה בנפרד).

ביום 27/5/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי.

ביום 10/7/2024 התקיים דיון מקדמי בנוכחות הצדדים. העורר טען כי מגמר הבנייה המקום מעולם לא היה פעיל, אין בו חשמל, אלא מן החניון, אין בו מים ואין טופס אכלוס בשל דרישות מחלקת השימור. העורר שמע את הפניית הוועדה לפסיקה בנושא טופס 4 והודיע כי הוא עומד על טענותיו. ב"כ המשיב טען כי בשיחה טלפונית העורר אישר כי הנכס מאוכלס מחודש פברואר 2023 ובביקורת בנכס נמצא ציוד רב וניירת ואין מדובר בציוד הקשור לשיפוץ. העורר השיב כי ההודעה בדבר אכלוס הנכס התייחסה לנכס אחר בקומה השלישית של הבניין והוסיף כי נערכה ביקורת נוספת בנכס מספר ימים עובר לדיון לאחר שפינה אותו מציוד. בסיום הדיון העבירה הוועדה את התיק למתן החלטה על ידי יו"ר הוועדה עו"ד דויטש.

ביום 13/11/2024 הוחזר התיק לדיון בפני הרכב זה. יו"ר הוועדה קבעה את התיק להוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ביום 8/1/2025 הוגש תצהיר מטעם העורר מר צבי גבאי. ביום 6/2/2025 הוגש תצהיר מטעם המשיב, תצהיר חוקר החוץ אייל דוד.

ביום 23/7/2025 (לאחר דחיות מצד הצדדים) התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים על תצהיריהם. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומים.

ביום 25/8/2025 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 25/9/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטתנו.

לאחר שעיינו בכלל הראיות שהונחו לפנינו, שמענו את העדים וקראנו בעיון את סיכומיהם הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

עיקר טענות העורר בסיכומיו הן כלהלן; שטח המרתף בבניין חויב שלא כדין מאחר ומדובר במבנה שבנייתו טרם הושלמה ולא ניתן היה לעשות בו שימוש ראוי. תקופת המחלוקת הינה מחודש פברואר 2023 ועד חודש ספטמבר 2024. בתקופה זו השטח היה ריק לחלוטין, ללא תשתיות מים וביוב ולא ניתן היה להשכירו לצד שלישי. מדובר בבנייה חדשה שטרם הושלמה ובתקופת המחלוקת לא ניתן היתר לחברה חיבור ראשוני לתשתיות. יש לראות בשטח שבמחלוקת כבניין שבנייתו טרם הושלמה. ולכן בהתאם לבר"מ 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ (להלן – "עניין גב ים") נטל ההוכחה להוכיח כי בנייתו הושלמה מוטל על העירייה. על מנת שנכס יוגדר כראוי לשימוש עליו להיות מחובר לכל התשתיות הנחוצות. העורר מפנה לספרו של ד"ר הנרי רוסטוביץ ול"הלכת מסראווה" (הכוונה ככל הנראה לעת"מ 9712-12-16 – הערת הוועדה). החוקר מטעם המשיב כלל לא בחן האם ישנן תשתיות בנכס ולכן הגדרת המבנה כ"גמור" הינה שגויה ומטעה. העורר מפנה לחוזה שכירות עם מכון מדרסים – גב' מאיר בן דב וטוען להסכם מותנה מיום 25/4/2023 ומכיוון שהנכס לא חובר לתשתיות הוא נאלץ לספק לה דיור חלופי. הטענה לפיה נמצא בנכס ציוד וריהוט אינה נכונה, הוא היה ריק לאורך כל התקופה למעט מספר מזרונים שסופקו לדיירי הבניין בשעת חירום (הביקורת נערכה בעיצומה של המלחמה). עיקר התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת כלל אינן של הנכס במחלוקת והציוד שנראה בתמונות הונח לימים בודדים בלבד לצורך הובלתו לדירה אחרת בבניין ועל כך מעיד תצהירו של המוביל שצורף לסיכומים. לאור כל האמור העורר טוען כי חיוב הנכס נעשה שלא כדין ויש לבטל את החיוב.

עיקר טענות המשיב בסיכומיו הן כלהלן; בכתב הערר כל שנטען הוא שלא ניתן לחייב את הנכס בהיעדר טופס 4 ולא נטען דבר ביחס למצבו הפיזי של הנכס. כלל טענות העורר למעט טענה זו מהוות הרחבת חזית אסורה. ממצאי הביקורת מלמדים על כך שבניית הנכס הושלמה ובפועל נעשה בו שימוש לאחסון. העורר פנה לראשונה למשיב בחודש אוקטובר 2023 ולכן ניתן לדון בטענותיו רק ממועד זה ואילך ויתר טענות העורר מהוות הרחבת חזית אסורה. חיובו של העורר החל בעקבות שיחת טלפון איתו בה הודיע כי הנכס אוכלס מחודש פברואר 2023. בחודש נובמבר 2023 נערכה ביקורת בנכס ונמצא כי הנכס גמור, בנייתו הסתיימה ונעשה בו שימוש- תמונה 1 לעמוד התמונות הגדולות. אין כל אסמכתא לכך שהציוד הונח לימים בודדים שכן המוביל לא הגיע להיחקר על תצהירו. המשיב הפנה לפסיקה ענפה בעניין נכסים בהם נעשה שימוש לאחסנה ובה בעת נטען כי אינם ראויים לשימוש וכן לפסיקה בדבר משקל הטענה אודות חיבור לתשתיות כראייה למצבו הפיזי של הנכס. המשיב מדגיש כי לפי הפסיקה אין די בהיעדר טופס 4 כדי לשלול חיוב בארנונה ולאור כל האמור טוען כי דין הערר להידחות.

דיון והכרעה

סעיף 8א לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג – 1992 (להלן – "חוק ההסדרים") קובע כך:

ארנונה כללית

8. (א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה

שאינם אדמות בנין.

(ההדגשה הוספה – הערה הוועדה).

הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות הינה כלהלן:

"בנין" – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;

סעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 מגדיר "בניין" כלהלן:

"בנין" – כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות –

- (1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;
- (2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור, או לתחום, שטח קרקע או חלל;

בעניין גב ים קבע כב' השופט מלצר כי בבחינת למעלה מן הצורך, ומבלי לקבוע מסמרות, מקובלת עליו המסקנה לפיה כאשר מדובר בחיוב ראשון בארנונה, לגבי נכס הנמצא בהקמה, הרי שהנטל להוכיח כי בניית הנכס הושלמה מוטל על העירייה, ולא על הנישום המחזיק בנכס. כב' השופט מלצר הפנה בהחלטתו לפסק דינו של בית המשפט המחוזי ב-עמ"נ 11-10-29825 גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה (פורסם בנבו) (להלן – **"עניין גלגלי הפלדה 6"**). בעניין גלגלי הפלדה 6 קבע בית המשפט כי:

"ככלל, כאשר מדובר במבנה שהיה קיים ושנעשה בו שימוש בעבר, והעותר טוען כי הוא נהרס או ניזוק במידה שלא ניתן עוד להשתמש בו – מוטל הנטל על הנישום להוכיח טענותיו, קרי, כי מצב הנכס השתנה, כך שמנכס בר שימוש הוא הפך לנכס שאינו ראוי לשימוש. אולם, כאשר מדובר בנכס שבנייתו טרם הושלמה, והעירייה מבקשת לטעון כי יש להתחיל לחייב את הנכס בארנונה, הנטל מוטל על העירייה להוכיח כי הבנייה אכן הושלמה, והנכס הפך מאדמת בנין למבנה בר חיוב בארנונה".

בעניין גב ים, קבע בית המשפט באשר לחיוב של נכס שבנייתו טרם הושלמה כי:

"בימ"ש זה קבע בהלכת המגרש המוצלח כי מבחן הכדאיות הכלכלית איננו יכול לחול גם כאשר עסקינן בשאלה מתי בניין הנמצא בשלבי הקמה הופך להיות ראוי לשימוש (ולא רק כאשר מדובר בבניין שלם שניזוק). נאמר כי הדרך לבחון האם בנייתו של הבניין הושלמה הינה אך ורק באמצעות חמבחן האובייקטיבי-קרי בשאלה האם במצבו הנוכחי ראוי הנכס לשימוש אם לאו. לשאלה האם יכול המחזיק בנכס להשמישו בעלות סבירה – אין אפוא משמעות מבחינת דיני הארנונה הכללית. לפיכך, יכול המחזיק לבחור להמשיך ולהותיר את הנכס במצב שהוא איננו ראוי לשימוש, וכל עוד יעשה כן – לא יחוב בארנונה בנין החזקתו את הנכס. דברים אלה, כך נקבע בהלכת המגרש המוצלח, נכונים גם כאשר מדובר

בפסק הדין בעמ"נ 17709-04-18 טירת הכרמל טריידינג בע"מ נ' מנהל הארנונה בטירת הכרמל, נקבע כי :

שאלת "תחילתו של בניין" העסיקה את בתי המשפט פעמים רבות. ניתן לומר כי נמצאו שלושה מבחנים לפיהם בחן בית המשפט את השאלה: מבחן פורמלי – הוצאת תעודת גמר לפי חוק התכנון והבנייה (המדובר בתעודה המעידה כי כל הבנייה בוצעה בהתאם להיתר ולתנאיו, הניתנת על-פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970; "מבחן מעשי - מועד תחילת השימוש בפועל; ומבחן פונקציונלי על-פיו בניית הבניין מגיעה לסיומה כאשר הבניין ראוי לשימוש ליעודו) ראה ה' רוסטוביץ ארנונה עירונית, מהדורה חמישית בעמ' 322...

עוד על פי הפסיקה, מבין המבחנים, בוכר ה"מבחן הפונקציונלי, "על פני המבחנים האחרים.

המדובר במבחן אובייקטיבי, שבמסגרתו נבדק, האם מצבו של הנכס מאפשר שימוש ראוי בבניין לשם ייעודו. במסגרת זו ייבחנו מלוא הנתונים אודות מצב הנכס וייערך שקלול של כל הנתונים הללו, על מנת לקבוע, האם המדובר בנכס המאפשר שימוש לשם ייעודו. דגש הושם על כך, שכל מקרה – ייבחן לגופו.

לאור האמור, הוועדה בחנה האם מדובר בנכס שבנייתו הושלמה והם בני חיוב בארנונה או שמדובר בנכסים שבנייתם לא הושלמה ולכן הם אינם בגדר "בניין" החב בארנונה.

כאמור, מדובר בחיוב ראשון, ובבנייה חדשה של קומת מרתף לפי היתר (לא צורף) אולם מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת אנו מתרשמים כי מבחינה אובייקטיבית מדובר **בבניין שבנייתו הסתיימה** (גם אם לא ניתן לו טופס 4 והוא אינו מחובר לכלל התשתיות): תקרתו שלמה, קירותיו, שלמים, יש לו ריצפה, כלים סניטריים מותקנים והוא **אינו במצב מעטפת**. אמנם נטל ההוכחה במצב דברים זה, כטענת העורר, יכול ומוטל על המשיב, אולם המשיב הרים את הנטל באופן ברור להראות כי הנכס בעל פוטנציאל שימוש: בעת הביקורת בנכס נמצא כי **הנכס נמצא בשימוש בפועל**, כמפורט להלן.

בעת הביקורת נמצא ציוד בנכס. החוקר ציין בדו"ח הביקורת כי "א.צ. 2000475653 גמור ויש בו פרטי ריהוט וציוד: כסאות, שולחנות, ארגזים, שולחנות וניירת". ראשית, גם אם מדובר באחסנה לתקופה זמנית, היא מלמדת על **פוטנציאל שימוש** בנכס לכל הפחות כמחסן. שנית, לא הוכח כי הציוד אוחסן בנכס לתקופה קצרה: בדיון מיום 10/7/2024 העורר טען כי הייתה ביקורת אחרונה כמה ימים עובר לדיון וכי הציוד עלה למעלה (לקומה אחרת בבניין – הערת הוועדה) 10 ימים לאחר הביקורת. זאת בעוד המוביל מטעם העורר הצהיר בתצהיר שצורף לסיכומים כי הוביל פרטי ריהוט עבור העורר לדירתו בסוף שנת 2023 וכמה ימים לאחר הנחתם בקומת המרתף הם הועברו לדירתו. הטענות אינן

מתיישבות זו עם זו ומדובר בפער של חודשים ארוכים. זאת ועוד; לסיכומי העורר צורף חוזה שכירות עם גב' מארי בן דב מיום 25/4/2023 שעל פי הנטען הוא חוזה מותנה שהעורר נאלץ לבטלו. זאת בעוד לתיק ערר 140025830 קווי מתאר נ' מנהל הארנונה צירפה חברת קווי מתאר בבעלות העורר חוזה שכירות עם גב' מארי בן דב מיום 1/5/2023, כשבוע לאחר מכן, ביחס לנכס ברחוב אבן גבירול 70, מה שמקשה על קבלת הטענה כי כעבור שבוע ימים בלבד התברר כי על העורר לספק למכון המדרסים דיור חלופי.

לאור האמור, מסקנתנו כי המשיב עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו כי מדובר בנכס בר חיוב בארנונה ואיננו מקבלים את הטענה כי מדובר בבניין שבנייתו טרם הושלמה או שהוא נמצא במצב מעטפת ולכן אינו בר חיוב. מסקנתנו הינה כי בעת הביקורת ניתן להיווכח כי הוא הפך ל"בניין" בעל פוטנציאל שימוש, ואף היה בו שימוש בפועל, ולכן אין עילה שלא לחייבו בארנונה. כאמור, איננו מקבלים את טענת העורר כי אוחסן בו ציוד לימים בודדים בלבד, אלא לכל הפחות למשך מספר חודשים.

סיכומי של דבר – על פי העובדות שהונחו בפנינו הגענו למסקנה כי מדובר בשטח שבנייתו הושלמה, הוא מהווה "בניין" ואף נעשה בו שימוש זמני של אחסנה. לכן הוא בר חיוב בארנונה.

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
קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027356

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: קבוצת רוזיו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר ב- 15 דירות שהוחזקו בתקופת המחלוקת על ידי העוררת ברח' בן סרוק 24 -22 תל-אביב יפו.

העוררת טוענת בכתב הערר כי יש להעניק לכלל הנכסים הנחת נכס ריק החל מיום 21/11/2024 ועד למועד בו נמסרו בפועל לדיירים. העוררת מצרפת לכתב הערר פרוטוקולים של מסירת הדירות. הודעת העוררת למשיב נמסרה לאחר שהדירות אוכלסו, ועל כך אין מחלוקת.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי העוררת לא המציאה כל ראיה למצב הנכסים בתקופה שבמחלוקת, ומאחר והודעת העוררת נמסרה רק לאחר האכלוס, לא הייתה למשיב ההזדמנות לבדוק את מצב הנכסים בתקופת המחלוקת, כמקובל. טענת העוררת כי ברור שהדירות עמדו ריקות, משמדובר בבניין חדש, אינה ברורה כלל, ומנוגדת להנחת הדין הדורשת הודעה בזמן אמת ו/או המצאת ראיות ברורות למצב הנכס. מכאן, לשיטת המשיב, כי אין די בכך שהדירות אוכלסו במועד מאוחר יותר ממועד תחילת המחלוקת, ויש צורך להוכיח כי הנכסים היו ריקים מאדם ומחפץ. לאור האמור, המשיב ביקש לדחות את הערר על הסף.

ביום 27/11/2025 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי.

ביום 24/12/2025 התיקיים דיון מקדמי בערר. ב"כ העוררת (שלא המציא יפוי כח לתיק עד מועד מתן החלטה זו) טען כי הערר נוגע ל- 15 דירות מתוך 48 דירות והפנה לדירה אחת שקיבלה הנחת נכס ריק בהתאם לתקנה 12 לתקנות ההסדרים מחודש יוני ועד מועד מסירתה ביום 12/8/2025. לשאלת הוועדה האם ברשותו תמונות המלמדות שהדירות היו ריקות בתקופת המחלוקת השיב בשלילה. ב"כ העוררת הדגיש כי מדובר בבניין חדש וביקש לראות בפרוטוקול המסירה כראייה לכך שהנכסים היו ריקים. לשאלת הוועדה מתי הוגשה הבקשה ביחס לנכס שהוכר על ידי המשיב כנכס

ריק, השיב ב"כ העוררת כי הבקשה הוגשה בחודש יוני, לפני מסירתה. לאור טענה זו העירה הוועדה לפרוטוקול הדיון, כי לא ניתן להקיש מדירה זו לנכסים אחרים, שכן בדירה זו אפשר להניח שהמשיב קיים ביקורת בזמן אמת, שכן ההודעה נמסרה במועד. בסיום הדיון הוחלט בהסכמת הצדדים כי התיק יועבר לכתובת החלטה על סמך החומר בתיק.

מכאן החלטתנו.

העוררת טוענת כי 15 דירות בפרוייקט היו ריקות עד מועד מסירתן לדיירים. הומצאו פרוטוקולים של מסירת הדירות, אולם אין בידי העוררת ראיות כלשהן או תמונות המלמדות על כך שהנכסים היו ריקים מאדם או מחפץ בעת מסירתן או קודם לכן.

העוררת פנתה למשיב לאחר אכלוס הדירות, ולכן לא הייתה למשיב האפשרות לבחון את מצב הנכסים בתקופת המחלוקת.

לא ניתן להסיק, כפי שמבקשת העוררת, מדירה אחת שקיבלה הנחת נכס ריק, לדירות נושא הערר, שכן כפי שעלה בדיון, הודעה בגין דירה זו נמסרה בחודש יוני ולפני מסירתה לדיירים, ולכן הדעת נותנת שהמשיב קיים ביקורת בנכס לפני הענקת הפטור.

לא ניתן להסיק על מצב הנכסים מן העובדה שמדובר בבניין חדש, שכן בהחלט ייתכן והנכסים לא היו ריקים מכל חפץ בעת המסירה, ועל מנת לזכות בהקלה לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה, יש להוכיח את מצבם הפיזי של הנכסים לאשורם.

בהיעדר ראיה כלשהי מצד העוררת להיות הנכסים ריקים עובר למועד המסירה לרוכשים, לא הורם הנטל להוכיח כי הנכסים ריקים, ולכן אין מנוס מדחיית הערר.

הערר נדחה.

לפנים משורת הדין 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

קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140026990

140027008

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: קסטיאל 2007 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' דוד חכמי 12 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000177013 ח-ן ארנונה מס' 11467766 ששטחו 509 מ"ר.

ערר 140026990

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס בסיווג תעשייה, בהתאם להיתר הבנייה, מאחר והוא ריק וללא שימוש ממועד קבלת החזקה בחודש דצמבר 2024 ולמשך תשעה ימים עד ליום 31/12/2024.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 26/12/2024 נמצא כי הנכס אינו ריק, ולכן אין מקום לבחינת סיווגו כנכס ריק כלל.

ביום 30/4/2025 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי בפני הרכב.

ביום 19/5/2025 התקיים דיון מקדמי בפני ההרכב בראשות עו"ד יהושע דויטש, בו עמד ב"כ העוררת על טענתו כי הנכס "אינו ריק וגם אינו בשימוש עם כל המשתמע" וביקש לקבוע את התיק להוכחות. בעקבות כך נקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ערר 140027008

העוררת טוענת כי מיום 1/1/2025 ועד ליום 31/3/2025 הנכס היה בעבודות שיפוץ מאסיביות ולכן יש להכיר בו כנכס לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות ולפטור אותה מתשלום ארנונה.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורות שנערכו בנכס ביום 9/1/2025 וביום 9/3/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש. עוד נטען כי הנכס לא היה ריק שכן נמצא בו ציוד וכי יש לדחות את הערר על הסף מאחר והוגש באיחור.

ביום 25/6/2025 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה, לאיחוד התיקים שבכותרת, לאור החלטת יו"ר הוועדה עו"ד דויטש לקבוע את תיק ערר 140026990 להוכחות.

ביום 16/7/2025 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת.

המשיב הגיש בקשה חלף תצהיר; לצרף שלושה דו"חות מן התאריכים 26/12/2024, 9/1/2025 ו- 9/3/2025.

ביום 10/9/2025 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומים מטעם הצדדים.

ביום 2/11/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 14/12/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטה זו.

בחנו את ממצאי הביקורות שנערכו בנכסים על ידי חוקר החוץ מטעם המשיב.

בביקורת מיום 26/12/2024 (נספח ב' לערר 140026990) נמצאו בנכס כ- 25 כסאות עטופים בניילון כ- 30 שולחנות, מספר שידות וכיסא ספא.

בביקורת מיום 9/1/2025 נראה בתמונות הציוד שנצפה בביקורת ביום 26/12/2024.

מן האמור עולה כי הנכס אינו ריק מאדם ומחפץ, אלא נמצא בו ציוד רב, חלקו שולחנות כבדים, ייתכן שחלקם מחוברים לריצפה, כנטען, אך בוודאי לא כולם, וחלק מן הציוד, למשל הכסאות, נייד.

לאור המסקנה הברורה כי הנכס לא היה ריק בעת הביקורת, ההלכה בבר"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות נ' עיריית תל אביב-יפו, שעניינה בסיווג הזול ביותר לנכס ריק, כלל אינה חלה.

לאור האמור, אנו דוחים את ערר 140027008.

אשר לטענה כי החל מיום 1/1/2025 הנכס אינו ראוי לשימוש בשל שיפוץ שנערך בו;

העוררת הציגה ראיות המלמדות על היקף השיפוץ בנכס, והציגה קבלות המלמדות על היקף שיפוץ בעלות משמעותית של למעלה מ 500,000 ₪; מן הקבלות עולה כי הריצפה הוחלפה, החלונות הוחלפו (עלות של עשרות אלפי ₪), בוצעו עבודות מיזוג אוויר בהיקף משמעותי, הותקנו אסלות וכיורים וכן פורקו והותקנו קירות גבס. המצהיר מטעם העוררת העיד בעדותו כי בעת השיפוץ פירקו את המטבח כולו, פתחו את הריצפה והתקינו צינור ניקוז ורטיקלי על פני שלוש קומות. מן החומר בתיק עולה כי בעת השיפוץ אכן פורקה חלק מהריצפה, הותקנה ריצפת פרקט בכל המבנה, הוחלפו חלונות, שונה המבנה הפנימי של קירות הגבס (נהרסו קירות ונבנו חדשים), פורק המטבח והותקנו כלים סניטריים וחדרי שירותים.

בדו"ח הביקורת שנערכה בנכס בחודש מרץ 2025 ציין חוקר החוץ מטעם המשיב, בין היתר, כי הריצוף פורק, במספר מוקדים, קיימים גופי תאורה ובמספר מוקדים אין גופי תאורה, חוטי חשמל

ותקשורת חשופים, הצגרת חשופה, מספר מוקדים פתוחים בתקרה, חלק מן הזכויות ודלתות הפנים פורקו.

לאחר בחינת מכלול הראיות, אנו סבורים כי הוכח שמדובר בשיפוץ משמעותי, בהיקף נרחב, הכולל תשתיות, מטבח, כלים סניטריים, ריצוף וחלונות; ולכן אנו מקבלים את טענת העוררת כי יש להעניק לנכס פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1/1/2025 ועד כניסת השוכרת לנכס.

סוף דבר;

ערר 140026990 - הטענה כי יש לסווג את הנכס בסיווג תעשייה נדחית מאחר והנכס לא היה ריק בתקופת המחלוקת.

ערר 140027008 - הטענה כי יש להכיר בנכס כלא ראוי לשימוש מיום 1/1/2025 מתקבלת לאחר שהוכח שיפוץ בהיקף משמעותי ובעלות גבוהה הכוללת תשתיות, מטבח, סניטריה, קירות, חלונות ועוד.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה

ערר מס' 140026902

שליד עיריית תל אביב

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר: יהודה קרשין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב המלך ג'ורג' 76 בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000189774 ח-ן לקוח 11224393 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עסקה בדחיית טענת העורר ע"י המשיב, כי יש לפצל את דירתו לשתי דירות נפרדות מבחינת הסיווג בארנונה, דבר המשליך על גובה החיוב.

רקע עובדתי

1. בימים 15.12.24 ו- 6.1.25 פנה העורר אל המשיב והעלה מספר טענות בנוגע לנכס.
2. ביום 7.1.25 דחה המשיב את הטענות ובראשן דחה את בקשתו של העורר לפצל את הנכס לשתי דירות, וזאת מכוון ואין לעורר אישור מינהל הנדסה כי ניתן לעשות כן ולפי היתר.
3. לפיכך הגיש העורר ביום 3.2.25 את ערר זה שם חזר על טענותיו וטען כי בנה 2 דירות בנכס, שתיהן בקומה ריביעת, אחת בשנת 1974 ואחת בשנת 1995. העורר העלה טענות בנוגע לחישוב החיוב וטען כי פנה למשיב בהשגה בעניין זה. הוא טען כי החיוב אמור להיות 46.48 למ"ר ואילו המשיב מחייב לפי תעריף של 63.19 ש"ח למ"ר.
4. ביום 20.3.25 הגיש המשיב כתב תשובה שם טען כי מדובר בדירה אחת בגודל העולה על 140 מ"ר ולכן החיוב מדויק. המשיב הסביר כי היתר הבניה הינו ל"תוספת לדירת גג קיימת" ולא לדירה נוספת. המשיב הסביר כי העורר לא הציג כל ראיה לתמוך בטענותיו כי מדובר בשתי דירות. יצוין, כי המשיב לא צרף לכתב התשובה דו"ח ביקורת ולא חלק כי השימוש בפועל הוא לשתי דירות נפרדות.
5. ביום 6.5.25 התקיים דיון מקדמי במסגרתו ביקש העורר לעבור לסיכומים, שכן לשיטתו הדברים מדברים בעד עצמם. העורר אישר שהוא מבין את הסיכויים/ סיכונים בויתור על הליך הוכחות.
6. ביום 4.6.25 הגיש העורר את סיכומיו. העורר הפנה למסמך של מבקרת העירייה שם נאמר כי סיווג הנכסים יעשה לפי השימוש בפועל. עוד הפנה לתשריטי המשיב המתארים לשיטתו שתי דירות נפרדות. בתמצית טענת העורר כי החיוב צריך להיות לפי השימוש בפועל ולא לפי ההגדרה המשפטית.

7. בנפרד יצוין כי העורר העלה טענות אישיות כנגד ב"כ המשיב בשפה לא נאותה דבר שאין לקבלו.
8. ביום 9.6.25 הגיש המשיב סיכומיו שם טען כי מדובר בערר על גובה תעריף דבר שאינו בסמכות הועדה.
9. לעניין שאלת הפיצול טען המשיב כי לא הוצגו כל ראיות מטעם העורר כי מדובר בשתי דירות (תצהיר, תמונות וכיו"ב). לשיטת המשיב העורר לא הוכיח כי מדובר בשתי דירות נפרדות, שני משקי בית נפרדים וכיו"ב.
10. עוד כתב המשיב כי למעלה מהנדרש הוא מצרף כנספח את היתר הבנייה ממנו עולה כי מדובר בדירה אחת לה נבנתה תוספת ולא דירה נוספת. בהיתר הבנייה משנת 1995 כתוב כך: "תוספת שטח לדית גג קיימת בחזית אחורית וסידור ממ"ד בדירה, על הגג העליון סידור מערכת סולרית".
11. ביום 11.6.25 הגיש העורר סיכומי תשובה שם הפנה שוב לתשריטי המשיב. העורר העלה טענות כאילו המשיב פועל בצורה לא תקינה כפי שהוא נוהג בעניין דוחות חניה. עוד טען כי אין חובה עליו להגיש ראיות במקרה בו מבוקש לעשות חישוב לפי המצב בשטח והראיה היחידה הדרושה היא התשריטים. כמו כן טען כי היתר הבניה הינו הרחבת חזית. העורר העלה עוד טענות שונות שאינן רלוונטיות למחלוקת הספציפית.

דין

12. לאחר שמיעת הצדדים ולאחר ובחינת הראיות אנו קובעים כי צודק המשיב בעמדתו וכי יש לדחות את הערר על בסיס האמור להלן:
- 12.1. תמצית המחלוקת נעוצה בפער בין העמדה הנשענת על המצב "החוקי"/ המשפטי לבין השימוש בפועל.
- 12.2. במובן זה אנו סבורים כי צודק העורר כי בדיני הארנונה השימוש בפועל הוא שקובע ולכאורה יש טעם בעמדתו.
- 12.3. כך למשל, המשיב יכול לחייב תשלום ארנונה גם בגין נכס, שנבנה ללא היתר. לכן, מנגד, ניתן לחייב בגין 2 דירות גם במקום בו הפיצול לא חוקי (למען הסר ספק יובהר כי אין אנו מכריעים בסוגיה זאת).
- 12.4. דא עקא ובמקרה דנן העורר לא הוכיח את טענתו.
- 12.5. העורר ויתר במודע על הבאת ראיות ונסמך על הראיות שהוצגו.
- 12.6. ראיות אלו, הלכה למעשה, הינן טענותיו במסגרת ההשגה, הערר ותשריטי המשיב.
- 12.7. העורר לא הביא תמונות, עדים או כל ראיה טובה אחרת, שהיה ניתן ללמוד מהם מה המצב בשטח בפועל.

- 12.8. גם בהשגתו כל שכתב העורר הוא, כי מדובר בשתי דירות: "כעולה מהמדידות שערכתם במקום".
- 12.9. מדובר בשני תשריטים של המשיב האחד מתאר "קומה 3 דירה 10" והשני מתאר "קומת גג דירה 10". אין בתשריטים אזכור של "תוכן" הדירה, דהיינו האם יש מטבח, שירותים וכיו"ב בכל דירה. אכן, לכאורה, לכל דירה יש כניסה נפרדת אך אין בכך ללמוד מהו השימוש בפועל שנעשה בנכס והאם בפועל מדובר בדירה אחת או שתיים.
- 12.10. עוד עולה כי יש פער בין התשריטים שלכאורה מתארים נכסים בשתי קומות שונות (שתי דירות או דירת דופלקס) לבין המצב בפועל, כאשר לפי טענת העורר, מדובר בשתי דירות בקומה 4.
- 12.11. המסקנה היא כי לא ניתן ללמוד מהתשריטים מה השימוש בפועל בנכס.
- 12.12. נציין כי הכלל המשפטי הוא כי אי הבאת ראיות מקימה חזקה כנגד הצד שלא הביא את הראיות. בהקשר זה הימנעות העורר להביא ראיות מקימות חזקה כי הן לא היו תומכות בטענותיו.
- 12.13. עוד נזכיר, כי נטל הראיה חל על העורר. לעניין הנטל ראו (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). על אחת כמה וכמה שכלל זה יפה במקרה שהראיות זמינות לעורר ולא דורשות מאמץ מיוחד או הוצאה כלכלית מיוחדת.
13. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות כאמור בסעיף לעיל.
14. העורר ישא בהוצאות המשיב 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 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.

יור"ר: עו"ד גדעון ויסמן חבר: עו"ד משה קורן חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027378

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: שי כרמל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב יהודה הנשיא 43 תל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000272149 ח-ן לקוח מס' 10327118 ששטחו 292 מ"ר המסווג כ"מגורים".

העורר טוען בכתב הערר כי הנכס אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, בעקבות שיפוץ שנערך בו מיום 22/8/2025. על פי הנטען, השיפוץ כלל חציבה בקירות להוספת נקודות חשמל, צביעת כל הדירה, תיקוני אלומיניום, תיקוני תריסים שאינם פועלים כראוי, טיפול בפרקט, תיקוני אינסטלציה שונים, החלפת ספים בכל קירות הדירה ועוד. משך השיפוץ – כחודש.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 26/8/2025 עלה כי מצבו של הנכס אינו מזכה בפטור המבוקש.

ביום 27/11/2025 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 בטענת העורר כי יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה בתקופת שיפוט בהיותו ריק וללא שימוש. העורר מדגיש כי בקשתו אינה נסמכת על הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי הנכס אינו עונה על התנאים שנקבעו בדיון ובפסיקה להענקת פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. לעניין היות הנכס ריק; המשיב טוען כי מדובר בהרחבת חזית אסורה וכי לגופו של עניין לא ניתן להעניק לנכס הנחת נכס ריק כאשר נצפו בו דברים מאחוסנים כפי שניתן להיווכח מדו"ח הביקורת.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה בערר על בסיס החומר בתיק. העורר יוכל לצרף ראיות מטעמו ולהגיש תגובה קצרה עד עמ' 1 בתוך מועד זה ואזי התיק יועבר לכתובת החלטה.

ככל שהצדדים לא מסכימים למתן החלטה כאמור, התיק ייקבע לדיון הוכחות הכולל הגשת תצהירים וחקירת עדים.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 27/11/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה כמוצע.

ביום 9/12/2025 התקבלה תגובה מטעם העורר. העורר טען כי הדירה פונתה מכל אדם וחפץ למטרת שיפוץ, למעט ויטרינה עתיקה בפינת האוכל שלא ניתן להזיז ובגג הדירה נותרו עצי נוי ומיכלים. כלל הדירה פונתה לרבות, מיטות, ספות, ריהוט ועוד.

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 "ניזוק 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 פיסיו 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 ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזוק 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, י' 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 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..."

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

קראנו בעיון את דו"ח הביקורת שערך חוקר חוץ מטעם המשיב ובחנו את התמונות שצולמו. בתמונות נראה נכס בעל תקרה שלמה, קירות שלמים וריצפה שכוסתה בקרטון למניעת נזקים. נראים כלי עבודה המלמדים על צביעת הנכס. חלק ניכר מהנכס ריק, אולם נראים בתמונות גוף תאורה, רהיט/ ציוד מכוסים בשקית ירוקה, מקרר, כוננית שכוסתה (הוזכרה בתגובת העורר), ובמרפסת נראים כלים ועצים וכן ריהוט גן מכוסה, חמישה כסאות, שולחן מתכת ושני כסאות נוספים. הכלים הסניטריים שלמים והמטבח שלם ומכוסה בניילון ירוק.

מתיאורו של העורר אודות העבודות שבוצעו עולה כי בוצע בנכס שיפוץ שגרתי שלא כלל שבירת קירות, החלפת תשתיות משמעותית, חציבה משמעותית, פירוק חלונות, תוספת בנייה ועוד. בתמונות נראים, כאמור, כלים סניטריים במצב שלם, אביזרי חשמל, דלתות פנים ומשקופים, מטבח שלם, חלונות ותריסים.

לשוננו 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 לא מועט, מלמדת על שימוש בנכס, במשמעותו של המונח "שימוש" בדיני הארנונה, ולכן לשוננו של הסעיף אינה מאפשרת להעניק את הפטור לנכס בו נמצא ציוד, גם אם רובו במרפסת/ גג המבנה.

לכך מצטרפת העובדה שהיקף השיפוץ כפי שתיאר העורר וכפי שעולה מן התמונות אינו עולה כדי שיפוץ משמעותי שהוביל לנזק קרדינאלי ומשמעותי אליו התכוונה הפסיקה.

יש לזכור כי לשוננו 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** או הכנת נכס לשינוי בשימוש בו ובוודאי שאינו מתייחס לסיטואציה זמנית של שיפוץ קוסמטי. 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 בנכס, **בשילוב** העובדה שנותרו בו פרטי ריהוט וציוד לא בודדים 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 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