

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח באייר תשפ"ו
05.05.2026
מספר ערר : 140027019 / 12:46
מספר ועדה : 12980

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד עדני עדי
חבר: עו"ד אביאל למאש
חברה: עו"ד מנדל כרמלה

העורר: יום טוב אבינועם

- נ ג ד -

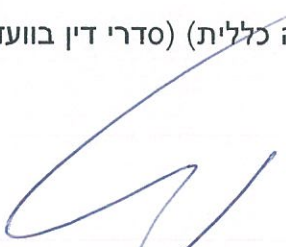
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

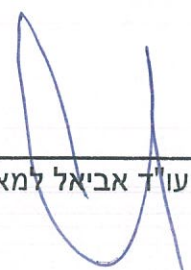
החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.05.2026.

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: עו"ד מנדל כרמלה


חבר: עו"ד אביאל למאש


יו"ר: עו"ד עדני עדי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כו באייר תשפו
13.05.2026
מספר ערר : 140027410 / 13:00
מספר ועדה : 12983

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גרוס שירלי
חבר: עו"ד שגיא דורון

העורר/ת: אחים ונטורה אספקת חומרי בנין וכלי עבודה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

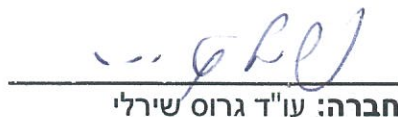
הערר מתקבל כמבוקש.

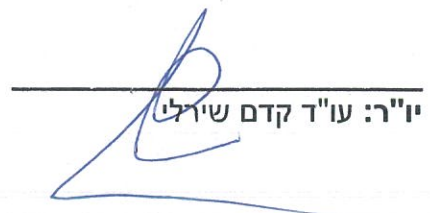
ככל שחברת נתיבי איילון תגיש השגה וערר יתאפשר למשיב לצרף את העוררת כצד ג'.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.05.2026.

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


חבר: עו"ד שגיא דורון


חברה: עו"ד גרוס שירלי


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יט באייר תשפ"ו
06.05.2026
מספר ערר : 140027417 / 12:01
מספר ועדה : 12978

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חברה: עו"ד גרוס שירלי
חבר: עו"ד שגיא דורון

העורר/ת: ת.י.ס.ב. בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

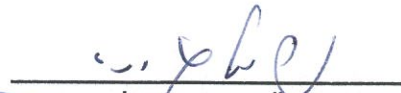
כמבוקש.

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.05.2026.

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


חבר: עו"ד שגיא דורון


חברה: עו"ד גרוס שירלי


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יח באייר תשפ"ו
05.05.2026
מספר ערר : 140027444 / 13:23
מספר ועדה : 12980

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד עדני עדי
חבר: עו"ד אביאל למאש
חברה: עו"ד מנדל כרמלה

העורר: קורמוס רון מנחם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

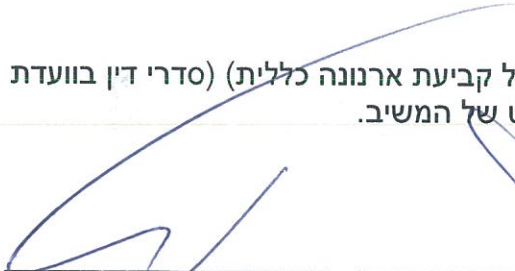
החלטה

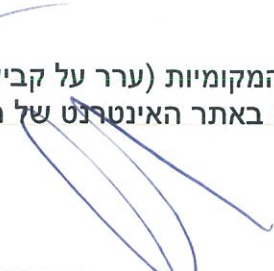
הערר התקבל. יינתן לעורר פטור לנכס לא ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 16/6/2025 ועד ליום 14/7/2025.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.05.2026.

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: עו"ד מנדל כרמלה


חבר: עו"ד אביאל למאש


יו"ר: עו"ד עדני עדי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יט באייר תשפ"ו
06.05.2026
מספר ערר : 140027527 / 11:54
מספר ועדה : 12978

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חברה: עו"ד גרוס שירלי
חבר: עו"ד שגיא דורון

העורר: פלישר עמירם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.05.2026.

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


חבר: עו"ד שגיא דורון


חברה: עו"ד גרוס שירלי


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ב בסיון תשפ"ו
18.05.2026
מספר ערר : 140027534 / 12:36
מספר ועדה : 12985

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קרני דורית
חבר: אורנשטיין יעקב, כלכלן
חבר: עו"ד לאמש אביאל

העורר/ת: שגיא ומרקוביץ מרכז כירורגי רפואי ודנטלי חב

- נ ג ד -

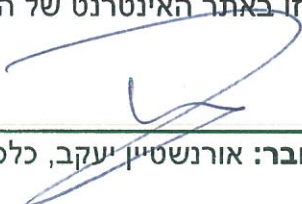
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר ידחה ללא צו להוצאות.
הגם שאין הדבר בסמכותנו, אנו מבקשים כי בקשת העוררים לתשלום החוב לשיעורין תבחן בנפש חפצה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.05.2026.

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

 חבר: עו"ד לאמש אביאל	 חבר: אורנשטיין יעקב, כלכלן	 יו"ר: עו"ד קרני דורית
---	---	--

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כו באייר תשפו
13.05.2026
מספר ערר : 140027390 / 09:30
מספר ועדה: 12983

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חברה: עו"ד גרוס שירלי
חבר: עו"ד שגיא דורון

העורר/ת: נ.א.ר.א מלונות בוטיק בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

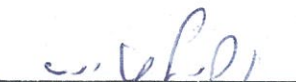
החלטה

אנו מברכים את הצדדים בכך שהסכימו לסיים את התיק בפשרה וקובעים כי הפטור שניתן במסגרת
נספח א יוארך גם לתקופה 1/7/25 עד 20/7/25 כולל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.05.2026.

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


חבר: עו"ד שגיא דורון


חברה: עו"ד גרוס שירלי


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כד באייר תשפ"ו
11.05.2026
מספר ערר : 140027420 / 14:07
מספר ועדה: 12981

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קרני דורית
חבר: אורנשטיין יעקב, כלכלן
חבר: עו"ד לאמש אביאל

העורר/ת: הראשון בניקיון בע"מ

- נ ג ד -

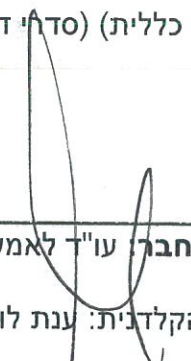
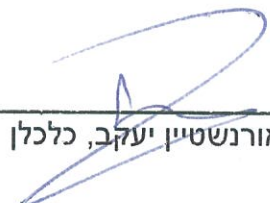
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.05.2026.

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

 חבר: עו"ד לאמש אביאל	 חבר: אורנשטיין יעקב, כלכלן	 יו"ר: עו"ד קרני דורית
שם הקלדנית: ענת לוי		

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

תאריך : כד באייר תשפ"ו
11.05.2026
מספר ערר : 140027561 / 13:34
מספר ועדה : 12981

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קרני דורית
חבר: אורנשטיין יעקב, כלכלן
חבר: עו"ד לאמש אביאל

העורר/ת: ששה יהורם בע"מ, ששה יורם ציון

- נ ג ד -

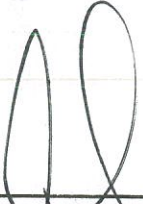
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

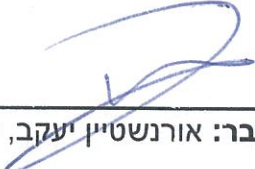
בנסיבות המתוארות יופטר הנכס מחיוב ארנונה החל מיום 1/11/25.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.05.2026.

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


חבר: עו"ד לאמש אביאל

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: אורנשטיין יעקב, כלכלן


יו"ר: עו"ד קרני דורית

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140026542

140027106

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררים: 1. אלומל בע"מ

2. משה לוי, חיה לוי, מיכל לוי צימרמן, עילית לוי הרר, רות

לוי רוזנר

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בשני נכסים:

נכס הנמצא ברח' הנצי"ב 34, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000191774 ח-ן ארנונה מס' 11417843 ששטחו 517 מ"ר המסווג כ"קרקע תפוסה" ומוחזק על ידי העוררים 2 (להלן – "המגרש" ו/או "הנכס ברח' הנצי"ב 34"). על פי נסח הטאבו מדובר בחלקה 24. נכס זה כולל את שטח החצר של המבנה בחלקה 23, כפי שיפורט בהמשך הדברים.

נכס הנמצא ברח' הנצי"ב 36, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000191800 ח-ן לקוח מס' 11417838 ששטחו 80 מ"ר ומסווג בסיווג "תעשייה ומלאכה". הנכס מוחזק על ידי העוררת 1, חברת אלומל בע"מ (להלן – "המבנה" ו/או "הנכס ברח' הנצי"ב 36"). על פי נסח הטאבו מדובר בחלקה 23.

בכתב הערר נטען כי: א. המגרש הינו שטח ריק ללא שימוש לאחר שהוצא צו הריסה למבנה בן 10 חדרים שהיה קיים עליו. העוררים טוענים כנגד שטח החיוב (לטענתם שטחו 456 מ"ר) וכנגד האפשרות לאחדו עם המבנה ברח' הנצי"ב 36, מאחר ושהנכסים מוחזקים בידי בעלים שונים (המבנה בידי חברה בע"מ והמגרש בידי בעלים פרטיים). עוד נטען כי הנכס אינו מהווה קרקע ותפוסה אלא פטור מתשלום. לטענתם, עד שנת 2022 הפעיל שוכר במגרש מגרש חנייה, ולאחר מכן הוא הושכר לחברת רם הנדיסה, ומאז עזיבתם הנכסים ריקים ו"עטופים" באיסכורית למניעת פולשים. ב. המבנה הוא ריק וללא שימוש ויש לסווג בסיווג "מגורים" על פי ייעודו המקורי בעת הרכישה.

בכתב התשובה לערר המשיב טען כי יש לדחות על הסף את הטענות שנוגעות לתשובת המשיב משנת 2022 ויש לבחון את פניית העוררים רק ממועד הפנייה, שכן שומות בגין שנים קודמות הפכו לחלוטות. בנוסף, נטען כי הזכות להגשת ערר ביחס לשנים אלה נתונה רק למחזיק הנכס והעוררים

לא החזיקו בנכסים עובר לשנת 2024. לגופם של דברים: א. המשיב טוען כי חיוב שטח המגרש הינו בהתאם למצב בפועל והעוררת לא המציאה ראיה מטעמה – מדידה או תשריט לשטח הנטען. ביחס לחיוב הקרקע, נטען כי העוררים מחזיקים בקרקע והעובדה שהנכס מגודר ונעשה בו שימוש בעבר לצרכי חניה מלמדת על יכולת השימוש בו. נכס זה הושכר על ידי העוררת בעבר ואין עילה לפטור אותו מתשלום. ב. ביחס לסיווג המבנה, המשיב טוען כי העוררים לא המציאו את היתר הבנייה עליו הם מסתמכים, ויש לסווג את הנכס, כריק, על פי השימוש המותר בהיתר הבנייה שהמציא המשיב חלקה 24: תעשייה ומלאכה.

ביום 4/2/2025 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כלהלן:

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

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

עניינו של הערר בטענת העוררים כי אחד הנכסים, שהינו ללא שימוש, מחוייב כקרקע תפוסה בעוד הוא ריק וללא שימוש ויש לתקן את שטחו מ- 517 מ"ר ל- 456 מ"ר. עוד נטען, כי בתקופה השנייה הנכס חויב כמגרש חנייה בתשלום בעוד העוררת מעולם לא עשתה בו שימוש כאמור. בהתייחס לנכס נוסף, נטען כי הוא ריק ויש לסווגו בסיווג מגורים, בעוד הוא מסווג בסיווג תעשייה ומלאכה.

המשיב טוען כי יש לדחות את הערר באופן חלקי על הסף מאחר וחלק מטענות העוררים נוגעות לתשובות שניתנו על ידי המשיב בשנת 2022. המשיב טוען כי לא ניתן לבחון פטור ככלל, ובוודאי לא טענה של היעדר שימוש/ סעיף 330 אלא ממועד הפנייה להענקת הפטור. המשיב טוען כי במועד הגשת הערר הנסיבות ביחס לשימוש/ החזקה בנכס השתנו ולמשיב אין אפשרות לבחון בדיעבד מה התרחש בנכס. המשיב מוסיף כי הזכות להגשת השגה נתונה רק למחזיק בנכס וכי במועד הפנייה החזיק בו מחזיק אחר. המשיב מוסיף כי שטח המבנה חויב כדין והעוררת לא הגישה מדידה הסותרת את שטח הקרקע ולא הוכיחה את טענתה.

התיק ייקבע לדיון מקדמי בפני הרכב. ההרכב שידון בתיק ייתן דעתו גם לטענת המשיב בדבר הייצוג בתיק.

ביום 27/3/2025 התקיים דיון מקדמי בפני ההרכב בראשות עו"ד דויטש, והוחלט לקבוע את התיק להוכחות.

ביום 21/5/2025 הוגשו תצהירים מטעם העוררים: תצהירה של גבי מיכל לוי צימרמן ותצהיר מנהל העוררת 1 מר משה לוי.

ביום 9/6/2025 הוגשה בקשה לאיחוד העררים שבכותרת. יו"ר הוועדה ביקשה את תגובת המשיב לבקשה. ביום 1/7/2025 הודיע המשיב כי בעקבות הדיון המקדמי (בראשות עו"ד דויטש) העוררים ערכו שינויים פיזיים בנכסים ויצרו הפרדה ביניהם באמצעות מחסום פיזי. לפיכך, טען המשיב כי אין מקום לאיחוד העררים. ביום 3/7/2025 החליטה יו"ר הוועדה כי העררים יידונו יחד בזה אחר זה.

ביום 10/9/2025 הוגשו ראיות מטעם המשיב: תצהירו של חוקר השומה מר מאור שמאי אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 12/5/2024.

ביום 10/9/2025 התקיים דיון הוכחות. בפתח הדיון, לשאלת הוועדה ביחס לטענות המקדמיות, שלא נזכרו כלל בפרוטוקול הדיון המקדמי, הודיע ב"כ המשיב כי הוא מוותר על טענת הסף ביחס לייצוג מר משה לוי את העוררים אך עומד על טענתו כי לא ניתן לדון בערר לשנים קודמות אלא רק ביחס לשנת 2024, מאחר ובשנת 2022 המחזיקה בנכס הייתה חברת רס הנדסה. העוררת טענה כי גם בשנת 2022 היא החזיקה בנכסים, זאת בין התאריכים 6/3/2022 – 24/7/2022. בעקבות הסכמת הצדדים ניתנה החלטה על ידי הוועדה כי התחלטה בערר 140026542 לשנת 2024 תחול על ערר 140027106 לשנת 2025, לאחר שהעוררת ביצעה הפרדה פיזית בין הנכסים והם נרשמו כחשבונות נפרדים כמפורט בסעיף 7 לכתב התשובה בערר לשנת 2025.

בדיון ההוכחות נחקרו המצהירים מטעם העוררים והעוררים ויתרו על חקירת המצהיר מטעם המשיב.

ביום 16/10/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררים.

ביום 17/11/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

ביום 8/12/2025 הוגשה הודעה מטעם העוררים על צירוף ראייה חדשה ומהותית לתיקי הערר – הודעה/ דרישה מטעם העירייה ביחס למפגעי אשפה הנמצאים בנכס. העוררים טענו כי הסירו את הגידור ההיקפי "כפי שהוצע על ידי חברי ועדת הערר בדיון המקדמי" וכתוצאה מכך מושלכת אשפה למגרש והעוררים נדרשים לפנותה. מאחר והוועדה בהרכב שנותן החלטה זו לא נוהגת לתת "הצעות" מן הסוג המתואר והמשוער לעוררים, בוודאי שלא מחוץ לפרוטוקול, ואינה רואה זאת בגדר סמכותה, ההחלטה להלן מתייחסת לגופה של המחלוקת בלבד.

טענות הצדדים

טענות העוררת

שטח המגרש – חלקה 24:

- המגרש ריק מאדם ומחפץ וללא שימוש.
- החלקה נרכשה בשנת 1978 ועליה בית מגורים בן 10 חדרים.
- גב' זיידמן ממנה נרכש המבנה הצהירה בתצהיר קונסולרי כי מדובר בבית מגוריה מילדות.
- הנכס נמכר לעוררים כשהוא מושכר לדיירים מוגנים. הוצג חוזה מכר הכולל רשימת דיירים.
- בשנת 2006 נהרס המבנה בהתאם לצו הריסה למבנה מסוכן.
- יש לסווג את הנכס כ"אדמת בניין" שאינה חייבת בארנונה.
- העוררים מפנים למבחן השימוש בפסיקה וטוענים כי גידור הנכסים נעשה לצורך השמירה על הקניין וביטחון הציבור. בהיעדר שימוש – אין מקום לחיוב.

- חלקה 23 ששטחה 225 מ"ר כוללת מבנה מגורים בן 70 מ"ר שנרכש בשנת 2004 מבני הזוג קראשין שהתגוררו בו עד מכירתו.
 - אין מחלוקת שהנכס ריק וללא שימוש. הקרקע הצמודה למבנה אף היא ריקה וללא שימוש ויש לראותה כחצר ושטח חנייה ללא שימוש של מבנה מגורים ולפטור אותה מחיוב. חרף זאת, חוייבה הקרקע כ"קרקע תפוסה", יחד עם שטח המגרש בו מחזיקים הבעלים הפרטיים, גם לאחר פיצול החלקות בספרי העירייה.
 - העירייה מבססת את הסיווג על היתר למלאכה משנת 1971. העובדה שהוגשה בקשה מאוחרת לשינוי ייעוד למלאכה מלמדת כי הייעוד המקורי היה למגורים.
 - הקרקע משמשת את הבניין כחנייה וחצר ולא יכולה להיחשב כקרקע תפוסה.
 - העירייה מבססת את חיוביה על בקשה להיתר משנת 1971 ולא על היתר הבנייה המקורי משנות ה-50 שלא אותר.
 - העוררים צירפו את רישומי הטאבו משנות ה-50, חשבוניות ארנונה ישנים המלמדים על שימוש כמגורים, תצהיר למס שבח על שימוש מגורים ואישור מס רכוש בו מתואר הנכס כדירה. עוד צורף צו ההריסה לאחר מגורים אחרונים של דיירת מוגנת.
- לאור כל זאת נטען כי יש לסווג את המגרש כ"אדמת בניין", לבטל את חיוב הקרקע הצמודה למבנה, לבטל את חיוב המגרש כ"קרקע תפוסה", לשנות את שטח החיוב ולסווג את המבנה הריק בסיווג מגורים.

טענות המשיב

- המגרש (ורוד) מגודר מכל צדדיו ומופרד כיום פיזית מהמגרש הצמוד לשטח המבנה (צהוב). המבנה ריק ויחד עם השטח הצהוב מגודר מכל צדדיו.

שטח המבנה :

- המשיב צירף היתר של חלקה 24 (ורוד) לפיו השימוש המותר בו הוא לתעשייה/ מעורב ואין בו אינדיקציה לשימוש למגורים. לא מדובר, כטענת העוררת, בבקשה לשינוי ייעוד נכס. בקשה זו אושרה ביום 6/11/1970.
- המשיב הוכיח כי ההיתר החל על הנכס הוא לתעשייה והעוררת לא הוכיחה כי חל על הנכס היתר למגורים.
- לא הוצגה ראיה לכך שבשטחי הקרקע צהוב/ ורוד נעשה שימוש לחנייה למגורים. על פי עדותה של המצהירה מטעם העוררת "לפעמים המגרש הושכר יחד עם המבנה לחניית לקוחות שמגיעים למשרד".
- העוררת הציגה ראיות ביחס לשימושים של מגורים אך לא הבהירה כי השימוש האחרון בנכסים לא היה למגורים.

- אין חולק כי המבנה ריק ויש לסווגו בסיווג הזול ביותר האפשרי לפי היתר הבנייה. המשיב סיווג את הנכס בהתאם להיתר עבור חלקה 24 אולם ביחס לחלקה 23 לא הוצג היתר כלל.
- בנוסף, הנכס אינו במצב פיזי המתאים למגורים, שכן חסרים בו אלמנטים הנדרשים למגורים, בעוד אין מניעה לעשות בו שימוש לתעשייה. המשיב למד על פוטנציאל השימוש בנכס הריק הן מהיתר הבנייה לתעשייה והן מהשימוש האחרון שעשה בו – תעשייה.
- גם אם הנכס שימש למגורים בעבר אין בכך כדי ללמד שהדבר נעשה כדין או על פי היתר.

לאור האמור לא ניתן לסווג את הנכס כמגורים / חנייה למגורים.

שטח המגרש :

- הקרקע אינה בשימוש.
- העוררים מחזיקים בקרקע בין שמדובר במחזיקים פרטיים בשטח חורוד או בחברה המחזיקה בשטח הצהוב.
- המשיב מפנה לפסיקה לפיה מניעת שימוש מאחרים עשויה להיות רלוונטית לבחינת החזקה ויש לבחון את שני היסודות בנפרד כדי להגיע למסקנה אם מדובר בקרקע תפוסה. ככל שמידת החזקה בקרקע גבוהה יותר, כך ניתן להסתפק במידה נמוכה יותר של שימוש. ולהיפך.
- מידת החזקה במקרה זה היא מוחלטת לאור מניעת שימוש מאחרים באמצעות גידור הנכס, ונחשבת כשימוש מספיק לצורך חיוב הקרקע.
- בניגוד לעדות המצהירה מטעם העוררים, נטען בסיכומים כי העוררים גידרו את הנכס לבקשת חברת הביטוח לאחר עזיבת השוכר האחרון – רם הנדסה.
- פטור ראוי להינתן רק במקרים מובהקים וברורים ויש לפרש את סעיפי הפטור על דרך הצמצום ובאופן דווקני.

זיון והכרעה

לאחר שקראנו בעיון את טענות הצדדים ובחנו את כלל חומר הראיות שהוצג, הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל בחלקו.

ראשית, הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענות שנוגעות לתשובת מנהל הארנונה משנת 2022 והיא תדון אך ורק בטענות המתייחסות להשגה ולערר בגין שנת 2024. העוררים לא הגישו ערר בגין התקופה בה החזיקו בנכסים בשנת 2022, לפני העברת החזקה לידי רם חברה להנדסת בניין בע"מ, ולא ניתן לדון בתקופה זו במסגרת ערר לשנת 2024. לפיכך, טענות העוררת ביחס לחיוביה בשנת 2022 – נדחות על הסף.

מן החומר שפנינו עולה כי בהתאם להודעת המשיב 13/5/2024 המגרש ברחוב הנצ"ב 34 עבר מחברת רס - חברה לעבודות הנדסיות בע"מ על שם העוררים 2 בשטח 517 מ"ר בסיווג "קרקע תפוסה" (למעשה יחד עם הקרקע הצמודה למבנה בחלקה הסמוכה), ואילו המבנה ברחוב הנצ"ב 36 בשטח 80 מ"ר נרשם על שם העוררת 1, חברת אלומל בסיווג "תעשייה ומלאכה" (ייעוד מקורי).

תשובת מנהל הארנונה אשר עומדת לדיון בפנינו הינה מיום 31/7/2024 בה השיב מנהל הארנונה כי:

- פניות לשנות מס קודמות אינן בסמכות מנהל הארנונה.
- ייעודו של המבנה הוא בית מלאכה ולפיכך סיווגו נעשה כדין.
- לעניין שטח המגרש – החיוב נעשה על סמך מדידה ולא על סמך נסח הטאבו וצורך תשריט הנכס. הפונים הוזמנו להמציא תשריט מצידם או לסמן את השטח השנוי במחלוקת.
- לעניין חיוב הקרקע, הודע לעוררים כי העובדה שהנכס ריק או אין משתמשים בו אינה מהווה עילה לפטור מארנונה וחיובו בהתאם לסעיף 3.3.19 לצו הארנונה נעשה כדין – קרקע שעיקר שימושה עם המבנה.
- אין מקום לאחר את שטח הקרקע עם שטח המבנה.

א. פיצול הנכסים

בעקבות דיון מקדמי שהתקיים בראשות עו"ד דויטש, הוגש כתב תשובה בערר 140027106, ממנו עולה כי נערכו שינויים בשטח הנכס באופן שקיימת הפרדה פיזית בין 2 חלקי הנכס כך ששטח הקרקע מחויב בהתאם להודעת המשיב מיום 29/5/2025 באופן הבא:

המגרש ברח' הנצ"ב 34 עודכן לשטח 342 מ"ר על שם העוררים 2 – בשימוש "קרקע תפוסה". אנו מניחים שלפי סעיף 4.2.1 לצו הארנונה.

נפתח חיוב חדש על שם העוררת 1, חברת אלומל בע"מ, בכתובת הנצ"ב 36 בשטח 167 מ"ר – בשימוש "קרקע תפוסה". אנו מניחים כי מדובר בחיוב לפי סעיף 3.3.19 לצו הארנונה.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 31/7/2024 נכתב כי "אין מקום לאחד את שטח הקרקע עם שטח המבנה כמבוקש" – ללא נימוק. המשיב נענה לבקשה זו רק לאחר הפרדה שבוצעה פיזית בשנת 2025 בין הנכסים. מדובר במחזיקים שונים, ממועדים שונים: חברה בע"מ, ובעלים פרטיים, חלקות שונות ומועדי בעלות שונים. גם אם תקופה מסוימת שני הנכסים הוחזקו בידי אותו מחזיק בארנונה, משפנו העוררים למשיב בעניין זה, איננו סבורים כי נדרשה הפרדה פיזית מיוחדת נוספת לצורך ביצוע ההפרדה כדבעי, מעבר להפרדה אשר נראית בתמונות משנת 2024 או בתשריט משנת 2020 שיצדיקו את פיצול החשבונות.

לאור זאת, אנו מורים כי החלטת המשיב מיום 29/5/2025 אשר חלה מיום 1/1/2025, תחול למפרע החל ממועד רישום החוקה על שם העוררים בשנת 2024.

ב. חיוב הקרקע כקרקע תפוסה / פטור לאדמת בניין

לצד זאת, איננו מקבלים את הטענה כי מדובר בשטחים פטורים מחיוב בארנונה.

העוררים טוענים כי אין מקום לחייב את הקרקע שכן היא אינה בשימוש.

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 אדמת בנין.

(ההדגשה הוספה – הערה הוועדה).

סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרות שבסעיף 269 לפקודת העיריות.

סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "אדמת בנין" כהגדרה שירית, ככל קרקע שאינה בנין, אינה אדמה חקלאית ואינה אדמה תפוסה, כלהלן:

"אדמת בנין" – כל קרקע שבתחום העיריה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה;

בהתאם לסעיף 269 לפקודת העיריות, קרקע תפוסה הינה:

"כל קרקע שבתחום העירייה שאינה אדמה חקלאית שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין".

כלל העוררים שבפנינו מחזיקים בקרקע (בין המגרש ובין הקרקע הסמוכה למבנה) מכח בעלות, כך עולה מנסחי הטאבו שהוצגו. העוררים 2 הם הבעלים של המגרש והעוררת 1 היא הבעלים של הקרקע הצמודה למבנה.

בקרקע קיים פוטנציאל שימוש, ועל כך מלמדת, לכל הפחות, העובדה שבשטח המגרש התנהל, גם אם לא באישור העוררים, מגרש חנייה (הנראה בבירור גם בתמונות מפות הגוגל), ובקרקע הצמודה למבנה נראים בבירור סימני חניית רכב נכה וחניות אחרות על גבי אספלט. בנוסף, לפי עדות המצהירה מטעם העוררים, המגרש הושכר יחד עם המבנה בעבר, משמע העוררים הפיקו ממנו תועלת כלכלית.

העוררים נוהגים בקרקע מנהג בעלים – על פי האמור בסיכומיהם הם הקימו את הגדר לבקשת חברת הביטוח, משמע הם ביטחו את קניינם, הקימו את הגדר והסירו את הגדר כאשר חפצו בכך, על פי שיקוליהם.

לכך מתווספת העובדה, שעל פי הפסיקה מניעת שימוש מאחרים כמוה כשימוש.

לאור האמור, יש מקום לסווג את המגרש ואת הקרקע שלמצב המבנה כ"קרקע תפוסה".

ג. שטח חקרקע

העוררת טענה בכתב הערר כי שטח הקרקע התפוסה שגוי ואינו 515 מ"ר כי אם 456 מ"ר. לא ברור אם נטשה טענה זו.

עם זאת, העוררת לא המציאה תשריט מדידה מטעמה, בעוד המשיב מסתמך על תשריט מדידה מטעמו.

לאור זאת, העוררת לא הרימה הנטל להראות כי נפלה שגיאה במדידה ודין הטענה להידחות.

ד. סיווג המבנה- נכס ריק

אין חולק כי הנכס ריק.

הפסיקה קבעה כי ההצדקה הבסיסית לגביית ארנונה גם בזמן בו לכאורה המחזיק אינו מפיק תועלת משירותי העירייה, שהיא ההצדקה הבסיסית לגביית מס כאמור, היא לתמרץ מחזיקי נכסים ריקים לעשות בהם שימוש באופן שיביא לניצולם המיטבי של הנכסים, ונובעת מכך שחיובו 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"ס 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"ס 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 שאותרה מסגרת השימושים האפשריים על פי הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר, התואם את השימושים המותרים על פי דין.

בפסק הדין בבר"ס 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 הרציונלים 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 הזכרים 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 בתכניות 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 ביטויו 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 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 אם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום".

באשר לשימושים אפשריים אחרים בנכס, שלא צוינו במפורש היתר, 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 נקבע 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".

בעניינו ;

העוררת לא המציאה היתר בנייה רלוונטי, בין לחלקה 23 ובין לחלקה 24, אולם הפנתה למסמכים שונים מהם לטענתה עולה כי ייעודו המקורי של הנכס הינו למגורים.

בחנו את המסמכים שהמציאה העוררת.

חשבונות הארנונה לפיהם חויב הנכס בסיווג מגורים אינם מלמדים על השימוש המותר בנכס אלא על השימוש בפועל בנכס.

ההשגה למס שבח ותצהירה של גבי שרה זיידמן (בעלת המגרש – חלקה 24) – מלמדים על מגורים בפועל בנכס בשטח זה, אולם אינם מלמדים על שימוש לפי תנאי ההיתר או מהו השימוש המותר בנכס. כך גם אישור העברת נכס במס רכוש אינו מלמד על השימוש המותר.

הסכם המכר שצירפו העוררים ובו רשימת הדיירים המוגנים אינה תומכת בהכרח בטענת העוררים, שכן בין הדיירים המוגנים במבנה שנחרס בחמשך, כלולים ככל הנראה גם עסקים – חברת סלילס (שאיננה אדם פרטי) ועולה כי הושכרה חנות לחיית מוסקוביץ.

ואת בעוד המשיב המציא את היתר הבנייה של חלקה 24 שייעודו לתעשייה ואן מעורב ואין בו אינדיקציה להיתר מפורש לשימוש למגורים (לפניו או לאחריו). היתר בנייה זה אושר ביום 6/11/1970 על ידי הועדה המקומית לתו"ב.

לכך מצטרפת העובדה שעד העברת החזקה לידי העוררים הנכס שימש בפועל לתעשייה, ולעתים המגרש הושכר יחד עם המבנה.

זאת ועוד; מן הביקורת שנערכה בנכס עולה כי אין בו סממני מגורים, ולכן נדמה כי שיקול נוסף, גם אן שולי, הינו התאמתו הפיזית של המבנה למגורים.

בסיכומם של כל אלו, מסקנתנו היא כי יש לסווג את המבנה הריק בסיווג "תעשייה ומלאכה", בהתאם להיתר הבנייה, ולאחר בחינת מכלול ראיות העוררת, כמתואר, אין בהן כדי ללמד על שימוש מותר למגורים, אלא לכל היותר על שימוש בפועל למגורים בשנים מסוימות.

סוף דבר:

ערר מתקבל בחלקו; פיצול הנכסים שנעשה ביום 1/1/2025 יחול למפרע החל ממועד פניית העוררים למשיב בשנת 2024.

סיווג המבנה הריק יישאר "תעשייה ומלאכה". טענת העוררת כי יש לסווג בסיווג "מגורים" לא הוכחה והיא נדחית.

חקרקע (המגרש והקרקע הצמודה למבנה) היא בת חיוב בארנונה בסיווג קרקע תפוסה מאחר והעוררים חס בעלי הקרקע, נוהגים בה מנהג בעלים ויש בה פוטנציאל שימוש.

הטענה ביחס לשטח הנכסים – נדחית בהיעדר ראית כלשהי לרבות תשריט.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 5/5/26

בחתאם לסעיף 215) 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 החלטת.

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

חבר: אחוד פלדמן, עו"ד

קלדינית: ענת לוי

חבר: ראובן חרין, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס' 140026899

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד ראובן הרן

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

העורר: אליהו טויטו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס מדרך בן צבי 26 בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספרים 2000487161 ח-ן 11450098 (להלן: "הנכס").

על קצה המזלג יוסבר, כי החלטה זאת עוסקת במחלוקת בין הצדדים בשאלה באיזה גודל חלק ובכמה יחידות מחזיק העורר.

כללי

1. ביום 18.12.24 התקבלה פניית העורר אל המשיב במסגרתה טען כנגד חיובו בגין שטחה בגודל 380 מ"ר.
2. בעקבות אותה פניה הוציא המשיב מודד והשטח עודכן ל- 262 מ"ר.
3. ביום 21.1.25 ניתנה החלטת המשיב, שדחתה את כל יתר הטענות בנוגע לחיוב (מעבר לעדכון גודל החיוב). בהחלטה נטען כי לאור פנייה של אגף הרישוי והפיקוח אל המשיב הוחלט, כי העורר מחזיק ב-8-9 יחידות דיור המושכרות לצדדי ג'. כמו כן נטען כי הוצא צו הריסה על חלק הנכס.
4. לפיכך הוגש ערר זה ביום 10.2.25 שם טען העורר, כי אינו יודע במה מדובר: הוא לא יודע על אילו מחזיקים המשיב מדבר ולמי פנו, לאיזה חלק הוצא צו הריסה בגין פיצול הנכס וכי לא ראה את הביקורת שלכאורה נערכה.
5. ביום 24.2.25 הוגש ערר מתוקן שם הוסיף, כי הוא מחזיק יחידה אחת בגודל 29.43 מ"ר בדרך בן צבי 26 א ולא 28 א, שהיא הכתובת אליה שלחה העירייה את מכתבה.
6. ביום 7.4.25 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב שם נטען, כי מדובר בנכס בדרך בן צבי 28 א בגודל 262 מ"ר וכי "מהמידע שבידי המשיב פרט לשטח שבו הוא מחזיק ואינו חולק עליו, העורר הוא שמשכיר את יתר השטחים לדיירים שבמקום".

7. עוד נטען, כי העורר לא חלק על קביעה זאת.
8. המשיב טען, כי חלה על העורר חובת דיווח לגבי מי מחזיק בנכס.
9. התיק הועבר להוכחות.
10. ביום 9.9.25 הגיש העורר תצהירים מטעמו.
11. בתצהירו של העורר הצהיר כי:
 - 11.1. הוא מחזיק בנכס בגודל 29.43 מ"ר בדרך בן צבי 26א.
 - 11.2. מדובר במתחם שיש בו מספר יחידות השייכות לבעלים שונים ובהם מחזיקים שונים.
 - 11.3. ביום 17.11.24 התקבל אצלו חיוב בגין 262 מ"ר.
 - 11.4. הוא טען, כי העירייה טעתה והתרשלה בבדיקות שלה. העירייה לא פירטה מיחם המחזיקים שטענו, כי הוא משכיר להם את הנכס באילו נכסים הוא מחזיק בדיוק.
 - 11.5. עוד ציין כי בנכס אחד סמוך בנו, מר נתנאל טויטו, התגורר עד להריסת המנה על ידי העירייה.
 - 11.6. כי במסגרת ההליכים הועבר לבא כוחו הסכם שכירות אחד עם שוכר, שבעבר התגורר ביחידה, שהוא מחזיק.
12. לתצהיר צורפו תמונות של המתחם וההתכתבויות עם המשיב.
13. בנוסף צרף העורר תצהיר מטעם בנו, נתנאל טויטו, שהעיד כי התגורר כ- 3 חודשים בנכס ברחוב בן צבי 28א וכי בשנת 2023 נהרס המבנה על ידי העירייה.
14. ביום 16.10.25 הגיש המשיב תצהירים מטעמו. מדובר בתצהיר של מר גבריאל קדוש, מנהל יחידה באגף לחיובי ארנונה בעירייה וכן תצהירה של הגב' גילה חרוזי, מנהלת מחלקת עררים באגף לחיובי ארנונה.
15. מר גבריאל הצהיר כדלקמן:
 - 15.1. כי במהלך חודש מרץ 24 קיבל פניה של מר גברילוב מאגף רישוי ופיקוח של מנהל הנדסה בה התבקש לבדוק מתחם מגורים, שלא הופיע חיוב. הוא טען כי בתחילה המתחם זוהה כבן צבי 28א ולאחר מכן תוקן ל 26א.
 - 15.2. הוא קיבל ממנו צו הריסה מנהלי בקשר לאחד מהמבנים.

- 15.3. מר גברילוב עדכן אותו שמדובר בכ- 8-9 יחידות וכי שניים מהדיירים מסרו לו שהם שוכרים מהעורר יחידות דיור בנכס. נאמר לו כי לא תמיד חותמים על חוזה והם ביקשו שלא יערבו אותם.
- 15.4. עוד פירט העד את התקשורת למול העורר עד לחיובו.
16. לתצהיר צורפו התכתבויות, צילומי של המתחם והעתק צווי ההריסה הנטענים.
17. תצהירה של גילה חרזי היה בין 5 סעיפים שם הצהירה כי התקבלו אצלם צו ההריסה, ההתכתבות עם מר גברילוב והעתק חוזי שכירות של אחד הדיירים.
18. כמו כן ציינה כי במסגרת בירור שערכו התקבלו אצלם במאי 2025 העתק כתב תביעה וכתב הגנה בתביעה לסילוק יד, שהגישו העירייה כנגד העורר ועוד שני אנשים.
19. יצוין כי צו ההריסה אינו מתייחס לעורר אלא לנכס.
20. ביום 16.12.25 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקר הבן, נתנאל, שניסה לזהות את הנכס שהוא התגורר בו על גבי התשריטים, אך לא היה בטוח בזיהוי, והסביר כי כל יתר הדברים שהצהיר הם לא בידיעתו האישית.
21. בהמשך נחקר העורר, שזיהה את הנכס שהוא מתגורר בו. אמר שהוא מחזיק בו משנת 2000 לערך וכי הוא ברשות בו.
22. הוא זיהה את המקום בו עמד הנכס, שנהרס על גבי התשריט.
23. בהתייחס להסכם השכירות הוא חזר על עמדתו, כי מדובר בנכס, שבו הוא מחזיק ובו בלבד, וכי השכירות לא כללה דמי ארנונה.
24. לגבי הליך סילוק היד הוא העיד כי מדובר בסכסוך משפחתי, שהטענות שם מוכחשות וכי טרם התקיים דיון הוכחות.
25. גבריאלי קדוש נחקר והעיד כי:
- 25.1. הוא לא היה בנכס.
- 25.2. מר גברילוב הוא מפקח בנייה. הוא לא ידע להגיד מדוע לא הגיע להעיד.
- 25.3. התצהיר שלו מבוסס על דברי גברילוב ועל הנוכחות בתשריט. הוא הפנה לתשריט והסביר כי יש שם 8-9 מבנים.
- 25.4. הוא לא מכיר את שמות השוכרים.
26. גב' חרזי נחקרה והעידה:

- 26.1. היא לא ביקרה במקום.
- 26.2. היא לא יודעת כמה מבנים יש שם.
- 26.3. המידע שלה מגיע ממנהל הנדסה.
- 26.4. התמונות שצורפו התקבלו מהחוקרים.
- 26.5. היא לא דיברה עם השוכרים.
27. ביום 5.1.26 התקבלו סיכומי העורר. הוא חזר על עמדתו כי הוא מחזיק רק במבנה אחד, וכי המשיב לא הראה כי הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר. הוא התייחס למשיב וטען כי לא הביא ולו ראיה אחת טובה, כי העדים שלו לא היו בכלל בנכס ואינם יודעים דבר באופן אישי.
28. ביום 5.2.26 הגיש המשיב סיכומיו שם טען כי העורר נחנה מההפקר לאורך שנים, הפנה לכתב ההגנה שם לכאורה טען העורר שהוא מחזיק בכלל הנכס, כי נטל ההוכחה מוטל על העורר, כי הודה שבנה ללא היתר והפנה לנתונים שהתקבלו ממנהל הנדסה.
- דיון**
29. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק העורר בטענותיו וכי דין הערר להתקבל.
30. מסקנה זאת הינה משפטית גם אם נותרנו עם תחושה לא נוחה מהתנהלות העורר.
31. לטעמנו שאלת היתר הבנייה וסוגיות דומות אינן רלוונטיות. השאלה המתחלתית בדיני הארנונה הינה שאלת מי הוא המחזיק, מי עושה השימוש בנכס ומי הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר.
32. המשיב הביא ראיות, שכולן חסרות משקל, שכן הינן מפי השמועה.
33. המשיב אפילו לא יודע להגיד אם מדובר ב- 8 או 9 יחידות ("כ- 8-9 יחידות").
34. המשיב לא הביא שוכר להעיד ולא הביא יותר מחוזה אחד, שכשלעצמו לא ניתן ללמוד ממנו דבר, קבילותו מוטלת בספק ומכל מקום משקלו נמוך ביותר ללא השוכר שלכאורה הינו הצד לחוזה.
35. מכתב התביעה וכתב ההגנה, שצורפו לא ניתן ללמוד הרבה, שכן לא מדובר בראיה אלא במסמך, שחתום עליו בא כוח הנתבעים וממילא הוא מדבר בשם עוד נתבעים. יוזכר כי ההליך שם עוד לא הוכרע וכי חומר זה לא היה בפני המשיב כאשר קיבל את החלטתו.

36. כאשר מבקש המשיב להטיל חיוב על אדם, שעל פניו אינו בעל קשר קנייני או חוזי לנכס מסוים יש לחביא ראיות טובות כדי לבסס את חשתת החיוב. לא די להסתמך על ראיות "מפי השמועה". המשיב הוא אורגן עצמאי לו הזכות והחובה להפעיל שיקול דעת ולהתבסס על ראיות טובות. לא כך היה במקרה שלפנינו. המשיב נסמך על דברים שנאמרו לו לכאורה ממנהל הנדסה. נכון היה כי המשיב היה עורך בדיקות בעצמו.
37. יובהר, כי אין בכך למנוע מהמשיב לנהל חליך דומה בעתיד ככל ויתגלו בפניו עובדות חדשות ואו ראיות חדשות. כך למשל ראוי היה להוציא חוקר לנכס ולבדוק מיהם המחזיקים באותם "כ- 8-9 יחידות".

סוף דבר

38. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל.
39. בנסיבות של חליך זה לא מצאנו מקום לפסוק הוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 11.5.26

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים חוז"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 החלטת.

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

חבר: רו"ח שמעון אייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: ע"יד ראובן חרן

יו"ר: ע"יד גדעון גיסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140026667

140027111

במני חברי ועדת ערר:
יר"ר: ער"י גזעון ויסמן
חבר: ער"י משה קורן
חבר: ר"ח שמעון זיטניצקי

העוררת: א.מ. אייז' אקוואירקו תל אביב בע"מ

- ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

תחלטת

ערר זה עניינו בנכס, המשמש כמלון ושוכן ברח' יפת 27, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000304657 ח-ך לקוח 11223868 (להלן: "הנכס ואו המלון").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלת סיווג תכוכבים של הנכס של העוררת במובן דיני חארנונה.

רקע

1. ביום 24.7.24 התקבלה אצל המשיב פניית של העוררת שם טענה כי יש לסווג את המלון שבנכס לפי "בית מלון 1-0 כוכבים" או לחלופין "בית מלון 2 כוכבים".
2. העוררת בחרה לנמק את פנייתה על דרך השלילה וכתבה כי "חיא אינה עומדת בקריטריונים הקבועים למלון 4 כוכבים ע"פ חוזר מנהל כללי" וזאת מכיוון ואין לה מפרץ חניה להורדת נוסעים, אין חנויות במלון, אין מתקני ספורט, אין מסעדה, חדרי המלון לא עונים לדרישת חתקנים וכי מדובר במלון קטן יחסית ומעוצב עם שטחי ציבור מוגבלים.
3. לפיכך, לשיטת העוררת, יש לסווג לפי "בית מלון 1-0 כוכבים" או לחלופין "בית מלון 2 כוכבים".
4. ביום 4.9.24 דחת המשיב את הפנייה של העוררת ונימק כי, וזאת גם לאחר בדיקה וביקורת בנכס, המשיב חסביר כי במקום מלון מעוצב אדריכלית עם בר, מסעדת שף, בריכה, עמדת DJ ועוד.
5. לאור התשובה הגישה העוררת את ערר זה ביום 31.10.24.
6. העוררת חזרה על טענותיה כפי שהופיעו בחשנה.
7. העוררת לא התייחסה לתשובה המשיב.
8. ביום 6.2.25 חגיש המשיב כתב תשובה. המשיב חזר על טענותיו והפנה גם לדרייה חביקורת שערך בנכס ממנו עולה כי מדובר במלון בוטיק יוקרתי (כך למשל נטען כי במלון פריטי אומנות), בעל 24 חדרים וסוויטה בחדרים: חלקי רחצה, כספת, בקבוקי מים ללא תשלום, מקור מכונת קפה ועוד.

9. כמו כן הרחיב בנוגע לשירותים במלון, כגון שירותי חדרים, בר משקאות, חדר אוכל פרטי וחללים לאירועים.
10. המשיב טען בטענה, כי העוררת לא הציגה ראיות בנוגע למה שיש במלון ולא טענה טענות רלוונטיות לסי 3.3.6 לצו הארסנה.
11. המשיב הזכיר כי נטל התוכחה חל על העוררת.
12. ביום 16.2.25 נקבע חתיק לחובחות.
13. ביום 6.4.25 חגישה העוררת ראיותיה. מדובר בתצהיר של מר אלון קרבן, מנכ"ל העוררת, אשר חזר על הטענות שהופיעו בהשגה וחוסף עוד כמה פרטים: כי בחדרים אין טלוויזיה, כי מדובר במלון "קטן יחסית", כי גודל חדר סטנדרטי 17 מ"ר וכי בריכת השחייה קטנה (39.2 מ"ר).
14. המצחיר עוד חוסף טענה כי ככל ומשווים את בית המלון למלונות אחרים בעיר שחרי שמדובר במלון קטן משמעותית בהיקף חדריו ואינו כולל שטחים ציבוריים רבים כבאותם מלונות.
15. המצחיר הפנה לתחלפות של ועדות ערר בנושא וביקש ללמוד מהם לנכס.
16. המצחיר ערך השוואה עם מלון פתאל רוטשילד 22 (אשר למיטב ידיעתו מסווג 4 כוכבים) לצורך תמיכה בטענתו: חדר ממוצע שם 23 מ"ר ובכס 22 מ"ר (יוזכר, כי באותו תצהיר ממש טען כי גודל חדר חינו 17 מ"ר), שם השטחים הציבוריים קטנים יותר (ללא פירט נוסף), שם 156 חדרים ובכס 24, שם יש מגוון חדרים ובכס רק חדרים זוגיים, שם מתקנים שאין בכס כגון בר מסעדה, ספא וטרקלין.
17. המצחיר צרף כנסחים את העתק חוזר מנכ"ל של משרד התיירות והעתק החלטות ועדות ערר בנושא.
18. ביום 20.5.25 חגיג המשיב תצהיר מטעמו. מדובר בתצהיר של חוקר חוץ של המשיב, מר ליאור בארי שהפנה לדו"ח תביקות שביצע ביום 27.8.24 שם צורף שאלון עם פירוט הדברים שיש במלון (שתמציתם הופיעו בכתב התשובה של המשיב). שאלון מתאר את החדרים במלון, השירותים שיש במלון ותשתיות. כמו כן צורפו תמונות של המלון וכן דף אינטרנט מאתר אשת טורס.
19. ביום 8.6.25 אוחד ערר זה עם ערר 140027111 שהוגש לשנת 2025.
20. ביום 1.7.25 התקיים דיון הוכחות במחלקו נחקר מר קרבן. הוא הבחיר כי הטענה של העוררת היא כי הסווג הנכון הוא 2 כוכבים. עוד התייחס לפרסומים באתר "בוקינג" שם חם מופיעים בדירוג 4-5 כוכבים ואמר כי חדבר לא נעשה על דים אלא על ידי האתר (ואת כאשר בתחילה אישר כי האתר מסווג לפי המידע שהוא מקבל מחלונות). עוד הסביר כי

הוא בתפקיד רק כשנה ו-3 חודשים ולא תוא זה שפתח את חשבון הבוקינג, וכי אם זה היה תלוי בו היה מתקן ל-2 כוכבים.

21. מר קרבן הסביר כי המלון הינו חלק מרשת עולמית של מועדון חברות. החברות כוללת אפשרות לחיכנס למלון ולקבל תכנים כגון הרצאות, חופעות וגם לחשתמש בבריכת, מסעדה.

22. תוא אישר כי במקום חדר אירועים לעד 50 אנשים. עד אישר כי מדובר במבנה מחמאה ה-19 לשימור עם חצר פנימית.

23. הוא טען, כי בגלל המלחמה המלון נפתח גם לשימוש הקהל הרחב (כאשר בשגרר האפשרות הינה רק לחברים).

24. מר בארי, מטעם המשיב, נחקר ואישר את התוכן של השאלון שצרף לתצהירו. הוא העיד שלא התבקש לבדוק את סוג האורחים ולא את אופן הזמנת החדרים במלון. הוא אישר שלא מדד את גודל הבריכת, וכי "חדר הכושר" הינו חדר עם משקולות ולא עם מכשירי כושר "רגילים". הוא אישר שאין טלויזיות בחדרים וכי המסעדה מתוחה רק לחברי מועדון.

25. הוא העיד כי אינו משווה את התוצאות לתוצאות אחרות במלונות אחרים.

26. ביום 21.7.25 חוגשו סיכומי העוררת. העוררת חזרה על טענותיה כפי שהופיעו בערר ובתצהיר מטעמה. יחד עם זאת העוררת שינתה את טענתה העיקרית במובן זה שהסיווג שהתבקש הינו 2 כוכבים "ולמצער 3 כוכבים".

27. ביום 7.9.25 חגיש המשיב סיכומיו. המשיב התנגד להרחבות חזית ובפרט לחוספת הטענה לסיווג של 3 כוכבים. המשיב טען כי אין להתייחס לחוזר מנכ"ל אליו הפנתה העוררת ככלל ואם בכלל חרי שיש חוזר מנכ"ל עדכני יותר משנת 2012. המשיב הבחיר כי חוזר המנכ"ל אינו יכול למצות את מבחן "רמת השירות".

28. המשיב פירט חסברים בנוגע למחות רשת "סוהו" העולמית כרשת של חברות במועדון יוקרתי. המשיב חזר על עמדתו כי הנכס הייחודי, החדרים היוקרתיים, המתקנים וחשירותים במלון מלמדים חד משמעית כי הסיווג של המשיב נכון הוא.

29. המשיב הסביר כי תיעד טלויזיה או דברים דומים אינם גורעים מהסיווג אלא מחובר בחלק מחקונספט של המועדון.

30. המשיב הפנה לטענה כי העוררת מציגה עצמה כמלון 4-5 חדרים באתרי האינטרנט.

31. המשיב טען כי העוררת לא הציגה ראיות לגבי רמת השירות במלון כמלון 2 כוכבים.

תכרעה

32. שאלת סיווג הכוכבים בצו הארנונה הינה שאלה לא פשוטה מבחינה משפטית וטוב היה עשה המחוקק אם היה מסדירה בצורה עדכנית ונחירה. יחד עם זאת צו הארנונה מאשרר

את הסעיף מידי שנה ולפיכך הוא העומד לפנינו. ככל שלעוררת טענות בנוגע לחוקיותו וכיו"ב של הסעיף המקום לתקוף אותו בחליף אחר ולא בפנינו. כך גם ככל ולעוררת הייתה טענה בנוגע לדרך קבלת החלטתו של המשיב לסיווג הכרכים, הגיונה, שיווינותו ועוד.

33. סמכותה של ועדת הערר, לטעמנו, הינה לבחון אם הסיווג שבחר המשיב לסווג את המלון הינו נכון למיטב הבנתו.
34. נקודת המוצא לבחינת הסוגיה, לטעמנו, עומדת תחת הכלל כי נטל תחובתה חל על העוררת וכי למשיב עומדת "חזקת התקינות המנהלית" כי החלטתו לסווג את המלון כמלון 4 כוכבים נכונה היא.
35. מכאן שעל העוררת לעמוד בנטל של הבאת ראיות מספיקות, שילמדו כי טעה המשיב, ואזי יעביר את הנטל אל המשיב. במצב כזה לטעמנו על המשיב לפרט ולתראות מתם הקריטריונים החשבוניים לבתי מלונות אחרים בעיר המדורגים באותו סיווג כוכבים שסיווג את העוררת ומה הביאו למסקנה כי העוררת מגיעה לסיווג של 4 כוכבים.
36. במקרה שלפנינו לא סברנו כי כך הוא המקרה.
37. העוררת לא פירטה בחשגה ו/או בכתב הערר כל טענה עובדתית רלוונטית בנוגע לעמדתה מדוע יש לסווג את המלון כשני כוכבים (נציין, כי מצאנו לקבל את טענת המשיב כי העוררת צמצמה עצמה לטענה כי יש לסווג את המלון כ- 2 כוכבים וכי היא ויתרה על הטענה כי הסיווג הנכון הוא 1-0 כוכבים והרחיבה חזית כאשר העלתה לראשונה את הטענה כי יש לסווג את המלון ב- 3 כוכבים בשלב הסיכומים).
38. כל שטענה העוררת חן חן טענות שליליות כי הסיווג של 4 כוכבים אינו נכון וזאת מכיוון ואינו עומד בקריטריון של חוזר מנכ"ל וזאת מכיוון שאין בנכס מפרץ חניה, חנויות, מתקני ספורט וכיו"ב כאמור לעיל.
39. מכיוון שאין רלוונטיות לחוזר מנכ"ל מעבר לראיה נוספת שיכולה ללמד על שיטות סיווג בעבר אזי ניתן לקבוע שכל הטענות שהועלו לאחר מכן הינן הרחבת חזית.
40. זאת ועוד, העוררת אף לא טענה כל טענה פוזיטיבית לגבי מה יש בנכס ואיך הצטברות הדברים חללו מגיע לכדי הסיווג הנכון לשיטתה. לפיכך טענותיה כפי שהובאו בשלבים יותר מאוחרים הינן הרחבת חזית.
41. העוררת אף לא הציגה כל ראיה למשיב בשלב החשגה לתמוך בטענותיה. העוררת לא צרפה צילומים, פירוט תנתונים על המלון, מתקניו ו/או השירותים הניתנים בו וכיו"ב.
42. לטעמנו לא ראוי כי המשיב יראה את הראיות של העוררת בשלב ראשון בוועדת הערר. הדבר חופף את ועדת הערר למחליף של המשיב ומעקר את יכולתו להפעיל את שיקול דעת המנהלי מתוקף סמכותו. נדמה לנו כי גם בכך יש הרחבת חזית ו/או כי קם השתק כנגד העוררת להעלות ראיות חדשות בשלב הערר בנושא.

43. גם הראיות / הטענות שהוצגו בשלב ההוכחות על ידי המצהיר בנוגע לתכולת המלון אין בהם לתמוך בעמדת העוררת. דווקא טענת המצהיר בתצהירו מלמדת כי הסיווג שבחר המשיב נכון ודומה, ככלל, לסיווגים אחרים שהוא עושה בעיר.
44. זאת ועוד, לטעמנו קם לטוררת השתק לטעון טענות בנוגע לסיווג הנמוך אותו ביקשה וזאת עקב המצבים שהיא עצמה מציגה באתרי האינטרנט השונים כדוגמת "בוקינג". הוכח במינו כי באתרים אלו מציגה העוררת את המלון כמלון של 4 כוכבים ומעלה. ברי, כי הפרסום באתרים אלו נעשה בעקבות מצג של העוררת לאתרים אלו. בנסיבות שכאלה קם השתק כנגדה להעלאת טענות לסיווג אחר.
45. בנסיבות אלו היה ניתן לעצור כאן. ברם, לאחר שבחנו את הראיות הגענו גם למסקנה כי במאזן החסתברויות צודק המשיב בקביעתו, וזאת כמפורט לחלן:
- 45.1. מדובר במלון בוטיק יוקרתי המשווק כמלון 5 כוכבים באתר בוקינג.
- 45.2. המלון בבסיסו פונה למועדון חברים אקסקלוסיבי.
- 45.3. המלון מעוצב ומתוחזק ברמה גבוהה ביותר.
- 45.4. המלון במיקום מבוקש ויוקרתי בעיר תל אביב במבנה לשימור ששימורו ותחזוקתו ברמה גבוהה.
- 45.5. במלון אומנות.
- 45.6. המלון מספק שירותים איכותיים ומגוונים לאורחיו.
- 45.7. במלון בריכת שחייה. נציין, כי לא מצאנו לקבל את הטענה כי גם אם מדובר בבריכה קטנה יחסית שהדבר פוגם בהחלטת המשיב.
46. לפיכך אין לנו אלא לקבוע כי צדק המשיב בהחלטתו.
47. לעניין נטל ההוכחה ראו (ע"א 4457/98 בידור נאח נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מותכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי).

משח שורה, ער"ד – חבר ועדת

1. קיימת תוסר בחירות ועמימות בסיווג בתי המלון על פי שיטת הכוכבים או על פי רמת השירות, לפיכך מצאתי לנכון לחוות דעתי בעניין.
2. המחלוקת בין הצדדים בערר זה עוסקת בשאלת סיווג העוררת, לשיטת העוררת יש לסווג כבית מלון בדרגת שירות לפי 0-1 כוכבים ולחלופין 2 כוכבים, ולשיטת המשיב הדרגה הנכון בעניו של בית המלון הוא בדרגת שירות של 4 כוכבים. הערר מתייחס לשנים 2024-2025.

חמשמעות הכספית של הערר (בהתאם לתעריפים לשנת 2025): שטח המלון 3,086 מ"ר לפיכך לפי סיווג 5 כוכבים תשלום הארנונה לשנה עומד על 446,915 ₪. לפי סיווג 2 כוכבים תשלום הארנונה לשנה עומד על 215,927 ₪, דהיינו ההפרש עומד על 230,988 ₪ לשנה.

טענות העוררת:

3. בית המלון חידוע כמלון "חסוהו" אינו עומד בקריטריונים לסיווגו בדרגת שירות של 4 כוכבים הואיל ו-: אין מפרץ חניה להורדת נוסעים, אין חניות במלון, אין מתקני ספורט, אין מסעדה במלון, חדרי המלון לא עונים לדרישות חתקנים.

טענות תמשיב:

4. מדובר במלון בוטיק יוקרתי, בעל 24 חדרים וסוויטה, החדרים מצוידים באופן מפנק (חלוקי רחצה, כספת, בקבוקי מים ללא תשלום, מקרר מכונת אספרסו ועוד), קיימים מתקנים ונתינים שירותים נוספים של בר משקאות, בריכת שחייה, מסעדה, מתקני ספורט, ושירות ניקוי חדרים. בנוסף, במקום 5 חללים לעריכת אירועים שונים ומוותדים, חדר ללימוד אינטימי, חדר אוכל פרטי, חצר בקיבולת של עד 150 אנשים בעמידה ובמלון מוצגים שלל פרטי אומנות.

5. העוררת כלל לא מתייחסת ללשונו של צו הארנונה בקביעת סיווג רמת בית המלון.

6. העוררת לא הציגה בפני מנהל הארנונה בחשגתה כל ראיות מהן ניתן ללמוד על רמת השירות המוצעת בפועל לאורחי המלון.

התשתית הנורמטיבית לקביעת סיווג בתי מלון:

7. סעיף 3.3.6 לצו ארנונה כללית לשנת 2005 קובע כדלהלן:
"בתי מלון (לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש וחצמודים לבית המלון. חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך בית המלון יחויבו לפי שימושם) יסווגו לפי דרגת שירות (מספר הכוכבים, כפי שהנקבע בעבר ע"י משרד התיירות) ויחויבו בכל האזורים לפי התעריפים המפורטים להלן:

תעריף למ"ר	דרגת כוכבים	שירות כוכבים	-	מספר כוכבים	כוכבים
0-1	2	3 כוכבים	מלון תיירות	2	כוכבים
69.97	81.02	95.94	120.56	144.82	בש"ח לשנה

בתי מלון חדשים יסווגו בהתאם לרמת השירות, בהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים."

8. מכאן, שסעיף 3.3.6 לצו הארנונה של עיריית תל אביב קובע תעריפי חיוב שונים לבתי מלון בהתאם לרמת הכוכבים שנקבעה להם, ובמלונות חדשים בהתאם לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים.

9. סיווג נכסים לצורכי ארנונה הוא פעולה מנהלית בעלת השלכות קנייניות מהותיות, סמכות הרשות המקומית לקבוע צווי ארנונה מוגבלת ומוסדרת בחקיקה ראשית – חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג – 1992, ותקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז – 2007, וכן בפסיקה ענפה של בתי המשפט. מכוח סמכות זו, הרשות המקומית אינה רשאית למעול מעבר לסמכות המוקנית לה בדין ועליה לנחוג בהתאם לעקרונות המשפט המנהלי, ובכלל זה, עקרונות השוויון, הסבירות והמידתיות.

הפגמים המשפטיים בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה:

א. הסתמכות על קריטריון חיצוני שאינו בתחום השליטה של הרשות.

10. הסעיף קובע כי בתי מלון יסווגו "לפי דרגת שירות (מספר כוכבים, כפי שנקבע בעבר ע"י משרד התיירות)". בקביעה שכזו טמון פגם משפטי יסודי בכך שהסיווג מונע ע"י גורם חיצוני לרשות – סיווג שנקבע בעבר ע"י משרד התיירות – ואשר אין לרשות המקומית שליטה עליו, יתרה מכך, הסיווג אינו מעודכן ופעיל. ביטול מנגנון הכוכבים על ידי משרד התיירות יוצר אפוא חלל נורמטיבי, המקשה על הרשות לסווג מלון שלא סווג מעולם או שסיווג ישן אינו תואם עוד את המציאות הנוכחית של המלון, אם בשל שיפורו ואם בשל חתיישנותו ופגמים מהותיים במערכותיו ורמת השירות המוצעת בו.

11. משכך, רשות מקומית המאמצת בצו הארנונה קריטריונים שמקורם בגורם חיצוני חייבת לוודא שאותם קריטריונים מוגדרים, יציבים וניתנים לאכיפה עצמאית. הסתמכות על סיווג שכבר אינו מתעדכן אינה עומדת בדרישה זו.

ב. אי בהירות ופגיעה בוודאות משפטית:

12. הסעיף מורה לגבי מלונות חדשים – יסווגו בהתאם לרמת השירות, בהתייחס לרמת שירות המקבילה במלונות קיימים – הסעיף אינו מגדיר מיהו הגורם המוסמך לקבוע את הסיווג, באיזו דרך, ובמסגרת איזה חליך. ניסוח עמום זה מותיר שיקול דעת בלתי מוגבל בידי הרשות המקומית ומכרסם בעקרון הוודאות המשפטית שהוא עקרון יסודי במשפט המנהלי ובדיני המס המוניציפלי. פגם זה מקבל משנה תוקף לנוכח העובדה שהפרש התעריפים בין רמת 0-1 כוכבים לרמת 5 כוכבים עומד על למעלה ממאה אחוז מ – 69.97 ₪ למ"ר לשנה ל – 144.82 ₪ ש"ח למ"ר לשנה, ומשכך לשאלת הסיווג השלכת כספית מהותית ביותר. וכאמור לעיל, במקרה דנן הפרש בין סיווג 4 כוכבים לסיווג 2 כוכבים עומד על 230,988 ₪ לשנה.

ג. שאלת השוויון ואפליה אפשרית:

13. קביעת תעריפים מבוססים על "דרגת שירות", מעלה שאלה של שוויון אופקי: האם בתי מלון בעלי מאפיינים כלכליים דומים מחויבים בארנונה שווה? יתכן שמלון בעל תעריף גבוה אינו

מפיק בחכר חכנסה גבוהה יותר ממ"ר נכס, כך שהקשר בין הסיווג לבין יכולת חנשיאה בנטל הארנונה אינו שוויוני. בתי המשפט בחנו בעבר מצבים שבהם קריטריון הסיווג אינו רלוונטי לתכלית חוק הארנונה, ונקבע שיש לבחון אם הבחנה זו עומדת במבחן הסבירות.

ב. חקפאת הסיווג בזמן:

14. חצירוף "כפי שנקבע בעבר" מצביע על כך שהרשות מבקשת להנצית סיווג חיסטורי, גם כאשר המציאות העסקית של בית המלון חשתנתה. מלון שדורג בעבר ברמה מסוימת ושדרג את מתקניו – או לחלופין ירד ברמתו – עשוי להיות כבול לסיווג ישן באופן שאינו משקף את מצבו האמיתי. זהו פגם בחיגיון הפנימי של הסעיף, שכן תכלית הארנונה היא לחייב את הנכס על פי מאפייניו בפועל.

15. לסיכום, הסעיף לוקה בארבעה פגמים מצטברים: הסתמכות על מנגנון חיצוני שאינו פעיל ואינו בשליטת הרשות, אי בהירות בדבר הגורם המוסמך לסווג בתי מלון חדשים, פגיעה אפשרית בעקרון השוויון, והקפאת סיווג בלא מנגנון עדכון. אולם הדיון בפגמים אלו נתון לסמכות בית המשפט לעניינים מנהליים ולא בפני וועדה נכבדה זו.

16. עתה נבחן מה על הרשות ומה על בית המלון להראות/להוכיח כדי שייקבע סיווג המתאים, הנכון והאמיתי.

א. מה על הרשות להראות/להוכיח בכל רמת סיווג:

17. הרשות חמבקשת לחייב בית מלון בתעריף מסוים, חייבת להציג תשתית עובדתית ומשפטית מספקת לביסוס חסיווג. בחיעדר חוכחה כאמור, יש לסוג את חנכס ברמה המחויבת בתעריף הנמוך ביותר, בחותאם לעקרון הפרשנות לטובת חנישום.

18. על הרשות להוכיח שלושה יסודות מצטברים: 1. קיומו של בסיס נרמטיבי תקין לסיווג. 2. תשתית עובדתית המבססת את שיוך הנכס לקטגוריה הנטענת. 3. קיום חליך תקין ומנומק של קביעת חסיווג.

19. לחלן יפורטו חדרישות חספציפיות לכל רמת כוכבים – דרגת שירות.

1א. רמת 0-1 כוכבים, תעריף 69.97 ₪ למ"ר לשנה:

20. זוהי רמת הבסיס בצו. ככלל, הרשות אינה נדרשת להוכיח חיוב ברמת זו באופן אקטיבי – אלא שעל הנישום מוטל חנטל להוכיח שהמלון ראוי לסיווג גבוה יותר. עם זאת, אם חרשות מסווגת מלון ברמה זו בניגוד לסווג קודם שניתן לו, עליה להוכיח: כי המלון אינו עומד במינימום המאפשר סיווג גבוה יותר, כי לא ניתן לו סיווג רשמי מעודכן על ידי גורם מוסמך, כי חחורידת בסיווג נעשתה לאחר שניתנה לבעל חנכס חזדמנות לחשימע את טענותיו.

2א. רמת 2 כוכבים, תעריף 81.02 ₪ למ"ר לשנה:

21. על הרשות להוכיח כי המלון סווג כ- 2 כוכבים בעת שמשרד התיירות הפעיל את מנגנון הסיווג, או כי רמת שירותיו מקבילה לזו של מלונות 2 כוכבים מוכרים, לשם כך על הרשות להציג: תיעוד רשמי מאת משרד התיירות (או גוף ממשלתי אחר) המעיד על סיווג 2 כוכבים בתוקף. לחלופין, חוות דעת מקצועית או בדיקה השוואתית המוכיחה שרמת השירות בפועל מקבילה לרמת 2 כוכבים. ראוי לתמוך את חוות הדעת ו/או הבדיקה החשואתית בתקנות מנהל בתי מלון ונהלים מקצועיים מקובלים.
- 3א. רמת 3 כוכבים, תעריף 95.94 למ"ר לשנה:
22. זרמח האמצעית מחייבת את הרשות להוכיח קיומה של תשתית פיזית ושירותית ברמה בינונית – גבוהה. על הרשות להציג ראיות לקיומם של: חדרי שינה בסטנדרט מוגדר (שטח מינימלי, ריהוט, מיזוג אוויר, חדרי אמבטיה פרטיים). שירותים נלווים: לובי קבלה פעיל, שירותי חדרי חלקי, מתקן אוכל/בר. תיעוד רשמי של הסיווג – ממשרד התיירות, תעודה, תיעוד מנהלי שווה ערך. לחלופין, חוות דעת השוואתית ומנומקת ביחס למלונות 3 כוכבים מוכרים בעיר.
- 4א. רמת 4 כוכבים, תעריף 120.56 ש"ח למ"ר לשנה:
23. בשל חפז התעריף המשמעותי ביחס לרמת 3 כוכבים (למעלה מ- 25%), נטל ההוכחה ברמה זו כבד יותר.
24. על הרשות להראות תשתית פיזית מרשימה: חדרי מרווחים, ריהוט איכותי, אמבטיות נפרדות, מרפסות, שירותים מקיפים: מסעדה, בריכת שחיה, חדר כושר, שירותי חדרי מלא 24 שעות, אסמכתה רשמית לסיווג 4 כוכבים (ממשרד התיירות (או גוף ממשלתי אחר) או הכרה מגוף בינלאומי מוכר. לחלופין, חוות דעת מומחה בתחום המלונאות, ככל שהסיווג הרשמי אינו קיים.
- 5א. רמת 5 כוכבים, תעריף 144.82 ש"ח למ"ר לשנה:
25. זוהי הרמה הגבוהה ביותר, הכוללת את תעריף הארנונה הגבוה ביותר ולפיכך דורשת את הנטל הכבד ביותר.
26. על הרשות להוכיח: תשתית פיזית יוקרתית: חדרי סוויטה, עיצוב אדריכלי מושקע, חומרים יוקרתיים, נוף ומיקום מעודף.
27. בנוסף, שירות ברמה בינלאומית: קונסיירז', ספא, מסעדת שף, שירותי ועידות ואירועים, תניה שמורת.
28. בנוסף, תיעוד מובהק – תעודת 5 כוכבים ממשרד התיירות בתוקף (או גוף ממשלתי אחר) או הכרה מגוף בינלאומי יוקרתי. ראיות שרמת השירות בפועל מקבילה לסטנדרט הבינלאומי המקובל למלונות 5 כוכבים.

29. ככול ומדובר במלון חדש ללא סיווג קיים – חוות דעת השוואתית מפורטת ומנומקת ביחס למלוות 5 כוכבים אחרים בישראל.
- א6. כשלים בחוכחה ותוצאותיהם:
30. ככול והרשות אינה עומדת בנטל החוכחה הנדרש לרמה אליה ביקשת לשייך את המלון: עומדת לנישום מספר טענות: העדר בסיס לסיווג – אם הסיווג הרשמי של משרד התיירות בוטל ואין חלופה, הרשות אינה יכולה לסווג את המלון ברמה גבוהה מרמת הבסיס ללא חוכחה עצמאית. אי בחירות בקריטריונים – בהיעדר קריטריונים מוגדרים ומפורסמים לסיווג "מלוות חדשים" הרשות אינה יכולה להסתמך על שיקול דעת בלתי מוגדר. חזקת הסיווג הנמוך – מקום בו קיים ספק לגבי נכונות הסיווג, ובהתאם לעקרון הפרשנות לטובת הנישום חמוך בדיני ארנונה, יש לסווג את הנכס ברמה הגוררת את התעריף הנמוך ביותר.
- ב. מת על בית המלון להראות/להוכיח בכל רמת סיווג:
31. סעיף 3.3.6 לצו הארנונה של עיריית תל אביב – יפו קובע תעריפי חיוב שונים לבתי מלון בהתאם לרמת הכוכבים שנקבעה להם. לצד נטל החוכחה המוטל על הרשות המקומית, רשאי בית המלון – ואף עשוי להיות מחויב – להציג ראיות ואסמכתאות המבססות את זכאותו לסיווג מסוים, בין אם לצורך קבלת סיווג נמוך/גבוה ובין אם לשם הגנה מפני סיווג הנמוך/גבוה מן הראוי.
32. על פי עקרונות המשפט המנהלי ודיני הארנונה, כאשר בית מלון מבקש לסווג את עצמו ברמה מסוימת – אם בהליך השגה, בערר, פניה יוזמה לרשות, עליו לבסס את טענתו על תשתית ראייתית ועובדתית מספקת. הסיווג אינו מבוסס על הצהרות בלבד, כי אם על תיעוד עובדתי, חוכחת תשתית פיזית, רמת שירות ועמידה בקריטריונים מקצועיים.
33. יוצין, כי מאחר שמשרד התיירות חדל מלנחל מעגון סיווג כוכבים פעיל, נוצרת חשיבות מוגברת ליכולת של בית המלון להציג ראיות עצמאיות המוכיחות את רמתו.
34. להלן יפורטו הקריטריונים והאסמכתאות הנדרשים לכל אחת מרמות הסיווג.
- ב1. רמת 0-1 כוכבים, תעריף 69.97 ₪ למ"ר לשנה:
35. רמת הבסיס לפי חצו, בית המלון המסווג ברמה זו מספק שירות בסיסי ללא מתקנים מורחבים. ככלל אין על בית המלון לחוכיח דבר כדי לקבל סיווג זה – זוהי רמת ברירת המחדל.
- ב2. רמת 2 כוכבים, תעריף 81.02 ₪ למ"ר לשנה:
36. מהות הרמה: מלון בסיסי עם תנאים סבירים, שירות חדרים מינימלי, קבלה פעילה בשעות מוגבלות, חדרי אמבטיה פרטיים בחלק מהחדרים.

37. מה על בית המלון להראות/להוכיח? על בית המלון להוכיח כי הוא עומד ברמה הנדרשת על ידי הצגת: תעודת סיווג 2 כוכבים שניתנה על ידי משרד התיירות בעבר – אפילו שאינה עדכנית - כבסיס ראיתי ראשוני.
38. בנוסף, תיאור פיזי מפורט של המלון: מספר חדרים, שטח חדרים, ריחוט, מיזוג אויר, חדרי אמבטיה, קיומה של קבלה מאוישת לפחות בשעות הפעילות העיקריות, חדרי שינה עם מיטות נפרדות, ריחוט בסיסי ותאורה נאותה. שירות קבלת לינה הכוללת לפחות ביצוע חזמנות ומתן מפתחות.
39. המסמכים והאסמכתאות הנדרשים: תצהיר מנהל המלון בדבר תנאי הנכס ורמת השירות. תמונות עדכניות של לובי, חדרים וחדרי אמבטיה, כל מסמך קודם של משרד התיירות בנוגע לסיווג המלון. תצהיר השוואתי ביחס למלונות 2 כוכבים מוכרים בסביבה, ככל שאין תיעוד רשמי.
40. רמת 3 כוכבים, תעריף 95.94 למ"ר לשנה:
41. מלון ברמה בינונית, חדרים נוחים ומאובזרים, שירות קבלה מלא, מתקני אוכל בסיסיים, שירות חדרים חלקי.
42. לצורך ביסוס 3 כוכבים, על המלון להוכיח קיומם של הרכיבים הבאים: חדרי שינה בשטח מינימלי של כ- 16 מ"ר, כולל ריחוט תיקני (מיטת, שולחן עבודה, ארון). חדר אמבטיה פרטי בכל חדר עם מקלחת או אמבטיה, שירותים ורחצה. מיזוג אויר בכל חדרי השינה. טלוויזיה, טלפון חיבור אינטרנט בסיסי. לובי קבלה מאויש 24 שעות ביממה. שירות ארוחת בוקר, מתקן אוכל/קפיטריה בתחומי המלון לפחות בשעות מסוימות. שירות חדרים חלקי, לפחות במהלך שעות חיום.
43. המסמכים והאסמכתאות הנדרשים: תעודת 3 כוכבים ממשרד התיירות – אפילו לא עדכנית – כבסיס ראיתי. חוות דעת מומחה מלונאות המאשרת כי רמת השירות מקבילה ל- 3 כוכבים. תמונות מקיפות של כלל חלקי המלון (חדרים, לובי, מסעדה, מתקנים). דוחות פנימיים של שירות לקוחות וסקרי שביעות רצון (אם קיימים). חסכמי שיווק עם רשתות מלונות או סוכנויות נסיעות המזהים את המלון כ- 3 כוכבים.
44. רמת 4 כוכבים, תעריף 120.56 ₪ למ"ר לשנה:
45. מתות הרמה: מלון ברמה גבוהה. חדרים מרווחים. שירות מקיף, מסעדה, בריכת שחי, חדר כושר ושירות חדרים מלא.
46. מה על בית המלון להראות/להוכיח? חדרי שינה בשטח של לא פחות מ- 20 מ"ר, כולל עיצוב פנים מושקע. אמבטיה נפרדת ממקלחת בחלק מן החדרים, חדרי סוויטה לפחות בחלק. מרפסות או גוף איכותי לחלק מן החדרים. ריחוט יוקרתי, מצעים ומגבות ברמה נאותה. מיזוג אויר עם שליטה פרטנית בכל חדר.

45. בנוסף, מסעדה פעילה בתחומי המלון, לפחות לארוחת בוקר וערב. בר מלון פעיל. בריכת שחייה ואו ספא ואו חדר כושר מאובזר. שירותי חדרים מלא – לפחות 16 שעות ביממה. חנייה מסודרת לאורחים. שירותי ועידה/אירועים.
46. המסמכים והאסמכתאות הנדרשים: תעודת 4 כוכבים ממשרד התיירות (בתוקף או היסטורית) – ראייה מרכזית. הכרה מגוף בינלאומי מוכר, חוות דעת מומחה מלונאות בכתב, הכוללת ביקור פיזי במלון. תיעוד עסקי: תעריפי לינה בפועל, רשימת שירותים, תפריטים, לוח שנה של שיווק. תמונות מקצועיות ומפורטות של כלל מתקני המלון. חוות דעת חשואתית ביחס למלונות 4 כוכבים מוכרים אחרים סביבה.
53. רמת 5 כוכבים, תעריף ש144.82 למ"ר לשנה:
47. מהות הרמה: רמת היוקרה הגבוהה ביותר, מלון 5 כוכבים מספק חוויה שלמה ברמה בינלאומית – תשתית פיזית מרשימה, שירות אישי ממוקד, מסעדת שף, ספא מלא, וכלל מתקני הפינוק המצופים. התעריף גבוה בסיווג זה הוא הגבוה ביותר ולכן מחייב את נטל ההוכחה הכבד ביותר.
48. מה על בית המלון להראות/להוכיח: חדרי שינה מרווחים במיוחד (25 מ"ר ומעלה), כולל סוויטות. עיצוב אדריכלי ייחודי, חומרים יוקרתיים, אמנות ופסלים בשטח הציבורי. מיקום ונוף מעדפים (קו חוף, מרכז עיר, נוף פנורמי). מערכת טכנולוגית מתקדמת בכל חדר (בקרה חכמה, מסכים גדולים, מערכות שמע). חדרי אמבטיה מפוארים עם אמבטיית ג'קוזי ואו מקלחת רחבה, מוצרי טיפוח.
49. בנוסף, שירותי חדרים מלא 24 שעות ביממה. קונסיירז', מסעדת שף בעלת שם, עם תפריט מורחב. ספא מלא הכולל: עיסויים, ג'קוזי, סאונה ומסלולי טיפול. חדר כושר מאובזר לרמה מקצועית, עם מדריך. בריכת שחייה (פנימית או חיצונית). שירותי הסעות, שירותי ועידה, אולמות אירועים ואולמות ישיבות מאובזרים.
50. המסמכים והאסמכתאות הנדרשים: תעודת 5 כוכבים ממשרד התיירות (בתוקף או עדכנית ככל הניתן) – ראייה מרכזית ועיקרית או הכרה מגוף בינלאומי יוקרתי. חוות דעת מומחה מלונאות ראשי שביצע ביקור פיזי ממצח במלון. חוות דעת חשואתית מפורטת ביחס למלונות 5 כוכבים אחרים בישראל ובעולם. תיק שיווקי מלא: חוברות, אתר אינטרנט, תמונות מקצועיות, רשימות שירות מפורטות, נתוני תעריפי לינה בפועל המשקפים רמת יוקרה. הכרות ופרטים מענף המלונאות: ביקורת בעיתונות מקצועית, ביקורות מאתרי תיירות בינלאומיים.
51. סיכום ועקרונות מנחים: מניתוח המסגרת המשפטית עולה כי על בית המלון המבקש לסווג עצמו ברמת כוכבים/רמת שירות מסוימת עליו לבסס את טענתו על שלושה אדנים – תשתית פיזית נוכחת, רמת שירות מתועדת ואסמכתאות רשמיות. ככל שמדובר ברמת כוכבים/שירות גבוהה יותר, כן גדל נטל ההוכחה ומתחזקת הדרישה לחוות דעת מקצועית ולאסמכתאות חיצוניות.

בהיעדר מנגנון סיווג פעיל מטעם משרד התיירות, על בית המלון לפתח תחליפים ראייתיים מבוססים: חוות דעת מומחה מלונאות עצמאי, חכרה בינלאומית מגוף מוסמך וביסוס השוואתי אל מול מלונות בני סיווג מוכר. **הצגת חלקית או הצטרפות בלבד – ללא גיבוי מסמכי ועובדתי – לא תספיק לביסוס הסיווג הנדרש.**

מת היה על בית המלון לתראות/לחזות כדי לשנות את סיווגו מ – 4 כוכבים ל – 2 כוכבים:

52. ההכרעה תעשה על בסיס התשתית הראייתית שיציג בית המלון שכן נטל ההוכחה בערר מוטל על בית המלון ועליו היה לחזות באופן ישיר ומפורש כי אינו עומד בקריטריונים המינימליים של מלון 4 כוכבים, ולהוכיח באופן פוזיטיבי שהרמה המתאימה לבית המלון הוא רמת שירות/2 כוכבים לכל היותר.
53. שטח חדריים – להציג תוכניות אדריכליות מאושרות המוכיחות את שטחי החדרים ולהוכיח ששטח קטן בממוצע מ – 20 מ"ר.
54. ריהוט וציוד – תיעוד צילומי מקיף של חדרי השינה, הלובי, חדרי האמבטיה, המסדרונות.
55. חדרי אמבטיה – להראות שאין הפרדה בין אמבטיה ומקלחת ואין מוצרי טיפוח יוקרתיים.
56. היעדר סוויטות – להוכיח שאין חדרי סוויטה.
57. מרפסות ונוף – להראות שרוב החדרים אינם כוללים מרפסות או נוף מועדף.
58. שירותים נלווים: שירותי חדריים – להוכיח שהשירות מוגבל ואינו מלא 24/7, באמצעות נחלים פנימיים ולוחות זמנים. מסעדה – להוכיח שיש קפטריה/ארוחת בוקר בלבד. בריכה, ספא, חדר כושר – להוכיח היעדר מתקנים אלה, או קיומם ברמה בסיסית בלבד. חניה – העדר חניה מסודרת לאורחי המלון. שירותי ועידות – העדר אולמות ישיבות ואירועים.
59. כאמור – אין די בהסרכת סיווג 4 כוכבים, על בית המלון גם להוכיח באופן חיובי לאיזו רמת הוא שייך, זהו יסוד הכרחי שבלעדיו לא יתקבל הערר. כך נקבע ב- עמ"נ (ת"א) 23467-09-15 קריגר אתוד ואחי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו.
60. ההוכחה הפוזיטיבית לרמת שירות של 2 כוכבים היה על בית המלון להציג חוות דעת מומחה מלונאות עצמאי – הכולל גם ביקור פיזי בבית המלון, בדיקת כל החדרים והמתקנים, וחוות דעת כתובה ומנומקת הקובעת את רמת הסיווג המתאימה.
- בנוסף, ניתוח השוואתי – השוואה פרטנית בין מאפייני בית המלון לבתי מלון אחרים המוכרים ברמה של 2 כוכבים בתל אביב (כולל שמות, כתובות, מאפיינים).
- בנוסף, תמונות מקצועיות ועדכניות של כל חלקי המלון – חדריים, לובי, חדרי אמבטיה, מסדרונות, חצר, מתקנים.

ראיות בית המלון:

61. בית המלון לא הגיש חוות דעת מומחה במלונאות הכוללת ביקור פיזי במלון, ולאחר שבדק את כל חדרי המלון ומתקני חיווה דעתו המקצועית המנומקת והקובעת את רמת חסיווג המתאימה. בנוסף, בית המלון לא הגיש תיעוד עסקי, תעריפי לינה בפועל, רשימת שירותים, תפריטים, לוח שנה של שיווק, תמונות מקצועיות ומפורטות של כלל מתקני המלון. בית מלון לא הגיש תוכנית אדריכלית מאושרת המוכיחה את שטחי החדרים ושטח הבריכה. בית המלון הסתפק בתצהיר מאת מנהל המלון בלבד. מעדות מנהל בית המלון מר אלון קרבן עולה כדלהלן:

- אין טלוויזיות בחדרים.
- יש 24 חדרים בבית המלון, שטח החדרים 22 מ"ר (כך תצהיר בתצהירו, חרף חוסר הקוהרנטיות בטענה ששטחי החדרים הוא 17 מ"ר בלבד).
- הגישה לבית המלון מוגבלת למגויים בלבד (פתיחה ארעית לציבור רק בשל המלחמה).
- מחיר ממוצע ללילה 1,000 – 1,200 ₪ זאת בנוסף לדמי מגוי חודשיים של כמה מאות שקלים בחודש (בזמן המלחמה המחיר ירד ארעית ל – 700 – 900 ₪).
- למלון יש בריכה לטענתו שטחה 39.2 מ"ר – השטח חנטע לא נתמך במדידת מקצועית.
- חדר הכושר בסיסי.
- יש מסעדה/חדר אוכל הפתוח לחברי המעדון – אורחי המלון.
- חדר ישיבות בקיבולת של 50 משתתפים.
- המלון הוא חלק מרשת "סוהו האוס" הבינלאומית.
- דירוג אינטרנטי של בית המלון בבוקינג, הוטלס הוא 4-5 כוכבים.
- בית המלון בנוי על מבנה לשימור ובעל חצר פנימית.
- במלון תצוגת אומנות מיוחדת בניחולה של אוצרת מטעם בית המלון.

תכדעה:

62. לפני ערר על קביעת ארנונה. עלי להכריע אם חסיווג שנקבע על ידי העירייה כ – 4 כוכבים הוא תקין. שתי שאלות ניצבות לפני: האחת – נורמטיבית – מחו חבסיס המשפטי לסיווג. והשנייה – עובדתית – מהי רמת השירות של המלון בפועל.

63. הכרעה בטענה הנורמטיבית – כפי שמורט לעיל, סעיף 3.3.6 לוקח בפגמים של ממש. חבסיס הנורמטיבי לסיווג לפי תעודת כוכבים ממשרד התיירות – אינו קיים ואינו פעיל. לא הוצגה בפני כל תעודה בתוקף מאת משרד התיירות המסווגת את המלון כ – 4 כוכבים ולחלופין כ – 2 כוכבים. לפיכך, חסיווג ייקבע על ידי בחינה מהותית עצמאית של רמת השירות בפועל.

64. הכרעה בטענה העובדתית – מן הראיות שבפני עולה התמונה הבאה: מלון בוטיק בעל 24 חדרים, שטח חדרים 22 מ"ר, לרבות סוויטה. אין טלוויזיה בחדרים – נראה כי זו קונספט של המלון. ישנה בריכת שחיה בשטח מינימלי. ישנו חדר כושר בסיסי. ישנה מסעדה/חדר אוכל לאורחי המלון. אין מפרץ תניה לאורחי המלון, אין חניות, יש חדר ישיבות.

בנוסף, ישנם מאפיינים אשר בתצטרפותם מעידים על רמה הגבוהה מ – 2 כוכבים: מחיר לינה ללילה שאינו עקבי למלון 2 כוכבים. שיוך למונה בינלאומי יוקרתי "סוהו האוס" – המוכר בעולם כמרחב עיצובי ויצרתי. קיומם של בריכה, ספא, מסעדה ואומנות ייחודית.

עיצוב אדריכלי ייחודי ורמת גימור גבוהה בחדרים (לפי עדות חוקר החוץ מטעם העירייה, שלא נסתרה).

65. לאחר בחינת מכלול תראיות, חנני מוצא כי: תביעת בית המלון לסיווג 2 כוכבים אינה מבוססת. מחירי הלינה הגבוהים, השיוך למותג בינלאומי, קיומם של שירותים כגון בריכת, ספא, מסעדה, אינס עקביים עם רמת 2 כוכבים, המלון עצמו שיווק את עצמו כמלון 4-5 כוכבים, ואין בעדות מנחל בית המלון כדי לסתור מציאות שיווקית שנוצרה על ידי המלון עצמו.

66. אינני מקבל את טענת בית המלון – בהרחבת חזית – לסיווגו של בית המלון לרמה של 3 כוכבים.

67. עולח אפוא שהתוצאה הסופית אשר אליה הגעתי זהה לתוצאה הסופית שחוזה יו"ר חוועדה הנכבד.

68. לפני סיום, עשיתי את שהשופט מ' חשין (המנות) היטיב לעשות מכולם. עליתי על גבעת רמה, צפיתי לאחור על הדרך הארוכה שעברנו במסענו ובחנתי שמא האבק שחעלו חכרכות וחסוסים הסתיר דבר מעיניי. ואכן, מצאתי כי יש מקום להעיר הערת סיום.

69. הערה לסיום, על עיריית תל אביב – יפו לשקול תיקון סעיף 3.3.6 לצו הארנונה כך שיהיה קריטריונים ברורים ועדכניים לסיווג בתי מלון, בלתי תלויים במנגנון שחלל לפעול. בחיעדר תיקון כאמור, יתמשכו אי – חודאות ומחלוקות חסיווג שממקדות פניות חוזרות לוועדת הערר.

סוף דבר

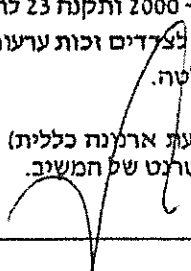
48. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות כאמור לעיל.

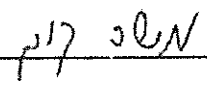
49. העוררת תישא בחוצאות חמשיב בסך של 10,000 ש"ח.

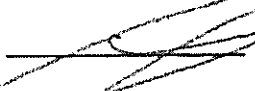
ניתן בהעדר חצדדים היום: 4.5.26

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

בתאם 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"ת שמעון זייטניצקי
קלדנית ענת לוי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון זיסמן

ערר מס': 140026002

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: א.מ.ש קרלטון תל אביב תיירות ונכסים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב פרי אליעזר 14 בתל אביב ומסווג בחלקו תחת "בניינים שאינם משמשים למגורים".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר והמשיב הגיש כתב תשובה לערר. התיק נקבע להוכחות ללא דיון מקדמי.
2. העוררת הגישה תצהיר של מר יוסי נביא, מנכ"ל העוררת, ושל מר רעי וולנרמן מטעם חברת נגיעות של אושר בע"מ. המשיב הגיש דו"חות ביקורת של החוקר אורן נוה.
3. ביום 16.2.2024 וביום 7.7.2025 נערכו דיוני הוכחות במסגרתם נחקרו מצהירי הצדדים.
4. הצדדים הגישו סכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה

הנכס נשוא המחלוקת נמצא במרחק של כ- 50 מהשטח העיקרי של המלון אשר בבעלות העוררת. לטענת המשיב, יש לסווג את הנכס, ששטחו 521 מ"ר, תחת הסיווג הכללי "בניינים שאינם משמשים למגורים". לטענת העוררת, שטח זה צריך להיות מסווג תחת סוג "בית מלון", כחלק בלתי נפרד משטחי המלון.

טענות הצדדים

טענות העוררת

5. לטענת העוררת יש לסווג את הנכס שמספרו ששטחו 521 מ"ר כחלק אינטגרלי משטח המלון בכללותו. מדובר בשטח חיצוני (אשר יקרא להלן- "המרפסת") המצוי פיסית מתוך לשטח המקורה המשמש כחדר אוכל של המלון (אשר יקרא להלן- "חדר האוכל").
6. העוררת טוענת כי הוכח על ידה שהמרפסת משמשת בעיקר את אורחי המלון, כנדרש בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה. חדר האוכל הוא המקום היחיד בו מוגשות ארוחות הבוקר לאורחי המלון, ובימי שישי בערב מתקיימת בו ארוחת הערב, כאשר הסועדים יכולים לבחור האם לאכול בחדר האוכל המקורה או במרפסת. המרפסת מהווה גם שטח מעבר לחדר האוכל.
7. במרפסת פועל בר בתקופה של שישה חודשים בשנה המופעל על ידי מפעיל חיצוני (נגיעות של אושר-להלן "המפעיל"), ובתקופה זו הוא פתוח בחלק מהשבוע. מרבית הזמן הבר אינו פעיל, וגם כאשר הוא פעיל הוא משרת בעיקר את אורחי המלון, אשר עוברים בו, אל וחזרה מחדר האוכל. הבר הוא חלק אינטגרלי של המלון ומתואר באתר האינטרנט של המלון כחלק מפעילות הרווחה של המלון. העוררת שותפה מלאה בניהול והפעלה של הבר, ויש זיקה מלאה בין הבר למלון. רשיון העסק של הבר רשום על המלון.
8. דו"חות הביקורת המשיב, עליהם מסתמך המשיב, לא נערכו כראוי ואינם משקפים את המציאות האמיתית, שכן כאמור הבר פעיל רק בחלק מחודשי השנה, בחלק מימי השבוע ובחלק משעות היום. אלו נערכה הביקורת בשעות אלו היתה מצטיירת תמונה שונה בתכלית. בכל מקרה, העוררת הפריכה את הטענה שהבר פעיל כל ימות השנה.
9. לטענת העוררת יש לשקול מבחנים של נחיצות וזיקה. בענייננו הוכחה זיקה ונחיצות שכן אורחי המלון נזקקים לשטח המרפסת על מנת להגיע לחדר האוכל בו מוגשת להם ארוחת הבוקר. העוררת מייחדת הערר שבנדון מעררים אחרים בהם קיבלה וועדת הערר החלטות לטובת גישת המשיב, וטוענת כי במקרה זה לא מדובר בשטח המשמש למטרה ייחודית אלא בשטח המשמש כשטח מעבר לחדר האוכל.

טענות המשיב

10. לטענת המשיב העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח שהמרפסת משמשת בעיקר את אורחי המלון, ולא הצליחה לסתור את טענת המשיב כי מדובר בשטח מסחרי לכל דבר ועניין.
11. לטענת המשיב, הנכס אינו מהווה חלק משטח המלון שכן הוא מרוחק כ- 50 מ"ר מהלובי של המלון כפי שהעיד מנכ"ל העוררת. די בכך על מנת לדחות את הערר.
12. בנוסף, לא הוכח שהנכס משמש בעיקר את אורחי המלון. המצהיר מטעם העוררת הודה שחדר האוכל והמרפסת משמשים גם את הקהל הרחב. מחיר ארוחת הבוקר כלול במחיר החדר ולכן לא ניתן לאמר מה אחוז אורחי המלון הסועדים בחדר האוכל (ובכלל זאת במרפסת), ומנגד נטען על ידי המצהיר שניתן לערוך פילוח של הסועדים. בפועל, ככל וישנם נתונים על כך, הם לא הוצגו על ידי העוררת ויש להניח שאילו הוצגו היו פועלים לחובתה.
13. טענת העוררת שהבר במרפסת פעיל רק חצי שנה אין משמעותו שהמרפסת משמשת בעיקר את המתאכסנים. בנוסף העוררת לא הוכיחה ששטח המרפסת משמש כמעבר לחדר האוכל.
14. לטענת המשיב, אין כל רלוונטיות בעובדה שהבר פועל רק בחלק מהשנה, לעניין השאלה האם הנכס משמש בעיקר את אורחי המלון. עונתיות אינה רלוונטית כלל לסיווג הנכס. בפועל העוררת עושה שימוש מסחרי מובהק במרפסת (להבדיל מחדר האוכל שמסווג תחת סיווג 3.3.6) והשטח הנ"ל משרת את הקהל הרחב. העובדה שהעוררת ויתרה על עדותו של נציג המפעיל פועלת לחובת העוררת. העוררת לא עשתה כל מאמץ להציג למשיב נתונים בנוגע לזהות המשתמשים במרפסת אף שיכולה היתה להביא נתונים משווים ביחס לכך, אף ממלונות דומים.
15. ההסכם שבין העוררת למפעיל אינו מוכיח את טענת העוררת. ההיפך מכך.

דיון והכרעה

16. כאמור, המחלוקת בין הצדדים בנקודה זו מתמקדת בשאלה האם ניתן לראות בשטח של 521 מ"ר המשמש כשטח פתוח/מרפסת בצמוד לשטח מקורה המשמש כחדר האוכל של המלון (ומסווג על ידי המשיב כסעיף 3.3.6, כחלק מהמלון), כחלק בלתי נפרד מהמלון לצורך סעיף 3.3.6 לצו. לטענת המשיב שטח זה הוא שטח מסחרי לכל דבר ועניין ומחוייב ככזה.
17. הסעיף הרלוונטי לענייננו בצו הארנונה הוא סיווג "בתי מלון" בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה הקובע כך:

"בתי מלון... לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרות בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט נופש והצמודים לבית המלון. חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחוייבו לפי שימושים".

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

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

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

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

19. מכאן, שעל מנת להכריע בערר עלינו לקבוע האם המרפסת נופל לריישא או לסייפא של סעיף 3.3.6 לצו, או במילים אחרות: האם הנכס הנ"ל משמש בעיקר את המתאכסנים במלון או שהוא, כולו או חלקו, "עסק אחר" המצוי בתוך המלון.

העובדות שהוצגו לוועדה

20. במסגרת תצהירו של מנכ"ל המלון הובהר כי שטח המרפסת מקיף או נמצא לצידו של השטח המקורה המשמש כחדר האוכל של המלון, ובו מוגשות דרך קבע ארוחות הבוקר וכן ארוחת ערב שישי. לעיתים משמש המקום לכנסים, או אז הוא משמש כחדר אוכל עבור משתתפי הכנס.

21. יש לציין ולהדגיש נקודה מהותית: המשיב הכיר בשטח חדר האוכל כשטח שנכלל בהגדרה של סעיף 3.3.6 לצו, היינו כשטח המשמש בעיקר את אורחי המלון ועל כן לא מוטל על העוררת נטל ההוכחה בעניין זה ויש להתמקד בשטח המרפסת.

22. מה השימוש שנעשה בשטח המרפסת ומי עושה בו שימוש?

אין חולק ששטח המרפסת מהווה (לפחות בחלקו) גם שטח מעבר לתוך השטח המקורה וגם משמש את הסועדים בחדר האוכל בשעות שחר האוכל פעיל. כך העיד מנכ"ל העוררת (סעיף 6 לתצהיר) ועדותו בעניין זה לא נסתרה. הדבר נראה היטב בתשריט החוקר מטעם המשיב (עמ' 6 מתוך 17). יש לציין שעל פי עדות מנכ"ל העוררת, חדר האוכל משרת בחלקו את הקהל הרחב ולא רק את אורחי המלון (סעיף 5 לתצהיר). למרות זאת, שוכנע המשיב שיש לסווג תחת סעיף 3.3.6 ומכאן ששוכנע

שחדר האוכל משרת בעיקר את אורחי המלון. אילו היו אלו השימושים היחידים בשטח המרפסת הרי שמלאכתנו היתה קלה. ההגיון מחייב ששטח המרפסת נלווה לשטח העיקרי שהוא חדר האוכל (בין אם כמעבר ובין אם כשטח ישיבה), ומשעה שחדר האוכל מסווג תחת סעיף 3.3.6 ברור שיש לסווג את שטח המרפסת בהתאמה.

23. אלא, שעל פי עדות מנכ"ל העוררת ודו"חות הביקורת של המשיב, שטח המרפסת משמש גם ובחלק אחר מהזמן, כבר משקאות וככזה משרת גם את אורחי המלון וגם את הקהל הרחב. כבר הובהר, שבשעות ששטח המרפסת משמש כמקום ישיבה לארוחת בוקר או ערב, הוא נחשב בעיני המשיב כשטח המשרת בעיקר את אורחי המלון או במילים אחרות: בשעות בהן חדר האוכל משמש ככזה או בשעות שאינו משמש כבר, גם המרפסת מוגדרת תחת סעיף 3.3.6.

24. מכאן שעלינו לבחון רק האם בשעות בהן שטח המרפסת משמש כבר משקאות הוא משרת בעיקר את אורחי המלון? מנכ"ל העוררת העיד שהבר פועל בין החודשים מאי ועד אוקטובר בלבד (6 חודשים) בימי חול מהשעה 17:00 בימי שישי החל מהשעה 12:00 ובמוצאי שבת. זאת, באמצעות מפעיל עימו התקשרה העוררת בהסכם הפעלה נספח 1 לתצהיר העוררת. הוראות ההסכם מעידות על כך שהעוררת שותפה לניהול של הבר ולהוצאות הכרוכות בהפעלתו, תוך שהמפעיל זכאי לאחוז ממחזור ההכנסות ומחצית מהרווח התפעולי של המקום (סעיף 10.4 להסכם). אין חולק איפה שלעוררת הכנסה נוספת מהבר בחודשים בהם הבר פעיל.

25. אין חולק גם, כך על פי עדות מנכ"ל העוררת וכך גם עולה מעיון באתר האינטרנט של המלון, שהבר משרת גם את אורחי המלון וגם את הקהל הרחב. בניגוד לארוחת הבוקר שמשולמת כחלק ממחיר החדר, התשלום על שירותי הבר נעשה ישירות על ידי האורחים לקופת הבר, ולכן סביר בהחלט שלא ניתן להוכיח, באמצעות מספרים חשבונאיים, מה כמות אורחי המלון המשתמשים בשירותי הבר מכלל המשתמשים בו. בביקורת שנערכה על ידי המשיב נכתב שבמקום לא נצפה שילוט של הבר אלא של המלון, כלומר שהמקום מוזהה עם המלון.

26. בסופו של יום ובהעדר נתונים מדויקים הנוגעים להיקף השימוש במרפסת, אנו סבורים שיש להפעיל במקרה זה את מבחן השכל הישר, ובשים לב לתכלית החקיקה.

27. הפעלת מבחן "השכל הישר" מביאנו למסקנה שהצדק, במקרה זה, הוא עם העוררת. צודק המשיב בסיכומיו כאשר טוען שתכלית סעיף 3.3.6 לצו היא לקבוע תעריף מופחת לבתי מלון ובכלל זאת למתקנים "מלונאיים" המצויים בשטחו, המשרתים את אורחי המלון (סעיף 43 לסיכומי המשיב). המשיב מוסיף וטוען כי במקרה זה המרפסת אינה משמשת כחדר האוכל היחיד של המלון אלא השטח המקורה הצמוד, המכונה לעיל חדר האוכל אותו סיווג המשיב כחלק בלתי נפרד משטח המלון.

28. לדעתנו, ההפרדה בין חדר האוכל המקורה לבין המרפסת, המשמשת את באי חדר האוכל (לבחירתם) וללא כל הגבלה, היא הפרדה מלאכותית שאינה ישימה. מילים אחרות: אין חולק, וגם

לשיטת המשיב, שחדר האוכל משמש בעיקר את אורחי המלון, ולכן סווג על ידי המשיב תחת סעיף 3.3.6 וכחלק בלתי נפרד משטחי המלון העיקריים. בצד זאת טוענת העוררת, וטענתה זו אינה במחלוקת, שבאי חדר האוכל יכולים לעשות שימוש גם במרפסת על פי בחירתם וללא הגבלה (כפוף לתנאי מזג האוויר). מכאן - ולפחות ברמה התיאורטית – אם השימוש העיקרי בחדר האוכל הוא של אורחי המלון, הוא הדין בנוגע למרפסת הצמודה אליו אשר הגישה אליה חופשית, ואף משמשת בפועל כמעבר היחיד מלובי המלון לחדר האוכל. ייתכן כמובן שבפועל השימוש במרפסת על ידי אורחי המלון כחדר אוכל הוא מצומצם בהשוואה לשימוש שנעשה בחדר האוכל המקורה, ואולם בהעדר מגבלה ואו חציצה בין חדר האוכל למרפסת, ובהעדר נתונים המוכיחים אחרת, ההגיון מחייב שנראה במרפסת כתמשך ישיר של חדר האוכל מבחינת השימוש בה.

29. לא נעלמה מענייני העובדה שהמרפסת משמשת בחלק מהזמן כעסק לכל דבר ועניין המניב למלון הכנסות, שלא מאורחי המלון. למרות זאת הובהר, שהבר הוא חלק אינטגרלי של המלון וככזה גם אורחי המלון יכולים לעשות בו שימוש בבר ועושים כן בפועל, כחלק מהשירותים אותם מציע המלון (בדיוק כשם שניתן להזמין כוס יין בלובי המלון). לא רק זאת, אלא שאין חולק בדבר העובדה שהבר פעיל רק בחלק מהשנה, בחלק מימות השבוע ובחלק משעות היום, ואילו המרפסת פתוחה לאורחי המלון ללא כל הגבלה.

30. ולסיכום: באיזון שבין הרצון להקל על בעלי בתי מלון כמתן הנחה בארנונה, לבין מניעת העיוות שבמתן הקלה לעסק מסחרי מובהק המנוהל משטח המלון, הגענו למסקנה שהכפף נוטה לכיוון של העוררת, יש לקבל את הערר ולקבוע במקרה זה שהסיווג הנכון לשטח המרפסת הוא סעיף 3.3.6 לצו.

עמדת חבר הועדה, מר אודי וינריב (כלכלן):

31. אינני מסכים עם ההחלטה לסווג את שטח הבר (521 מ"ר) בסיווג בית מלון.
32. לדעתי, לאור ההסכם בין הצדדים, ברור כי "הסכם שיתוף הפעולה" שנחתם עם צד ג' הוא בעצם "הסכם שכירות" בו העוררת משכירה את השטח לצד ג' ומקבלת תמורה חודשית עבור ההשכרה. לעצם העניין, התמורה אינה חייבת להיות דמי שכירות כמו בהסכם רגיל, אלא כמו במקרה שלפנינו בדמות השתתפות בחלק מכובד מהרווחיות של הפעלת הבר ע"י צד ג'. ברור מאלי, כי תעריף ארנונה נמוך בסיווג בית מלון יגרום לרווחיות גבוהה יותר ולתמורה גדולה יותר לעוררת.
33. השילוב והאיזון בין מיהות (המחזיק) והמהות (השימוש) מחייב בחינה מדויקת. במקרה שלפנינו המחזיקה היא העוררת (שלא דאגה להחלפת מחזיקים אצל המשיבה) שמבקשת תעריף מוזל על אף שימוש עסקי שעושה צד ג'. משמע, השכרת השטח האמור לצד ג' הינה פעילות עסקית פר אקסלנס ואינה פעילות מלונאית גרידא. בכך בעצם מתייתרת הבדיקה האם הבר משרת בעיקר את באי בית המלון או לא.

34. הס מלהכיר, כי העוררת לא הצליחה להוכיח גם את העניין הזה.
35. לפיכך, אין ספק כי סיווג הארנונה המתאים הינו סיווג עסקי ולא מלונאי.
36. אתייחס בקצרה לחלק מטענות העוררת ולעניינים נוספים, כדלקמן:
- 36.1. הסכם שיתוף פעולה – בסיכומיה העוררת חוזרת שוב ושוב על עצם נושא שיתוף הפעולה בין הצדדים, אולם אינה מזכירה במאום את עצם קבלת התמורה מצד ג'.
- 36.2. העסק פועל רק בחלק מהשנה – אינני מבין את טענת העוררת, הרי כל עסק/משרד/חנות/אחר פתוח חלק מהזמן בלבד, וסגור לפחות חצי מהיממה/חגים/שבתות/מועדים. חיוב הארנונה אינו קשור כלל לשעות הפעילות של העסק.
- 36.3. עובדי הבר – אינם עובדי העוררת, אלא עובדי צד ג'. בהסכם בין הצדדים יש פרק ספציפי לנושא בו מצויין חד משמעית כי לעובדים אין יחסי עבודה מול המלון. בין היתר, הכוונה למארחים, מלצרים, ברמנים ושאר עובדי צד ג'.
- 36.4. התקשרות לרכישת מזון ומשקאות – מצויין בהסכם במפורש כי יבוצע ע"י צד ג'.
37. התייחסות העוררת לתיקים דומים – הח"מ ישב בהרכב הועדה בחלק מחתיקים שהוזכרו. לדוג', בעניין רשת מלונות אטלס התרשמה הועדה כי באותו מקרה המקום מנוהל ע"י המלון באופן מלא. אין צד ג' והעובדים הינם עובדי המלון ולא כמו המקרה שלפנינו.

עמדת חברת הועדה, גב' אורלי מלי (רו"ח):

38. מצטרפת לעמדת חברי לוועדה, מר וינריב.

סוף דבר

39. ברב דעות של חברי ועדת הערר, כנגד דעת המיעוט של יו"ר הועדה, הערר נדחה.
40. נוכח תוצאה זו, אין חיוב בהוצאות.

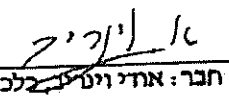
ניתן בדעת רב חברי הועדה, בהעדר הצדדים היום 17.5.26

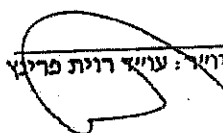
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, תשס"א-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטת.

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: אורלי מלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: אחי ויטל, בלכל


יו"ר: עו"ש רות מריץ

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140026803

140027300

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: אר. אף. אר ניהול צלונות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו בנכס, המשמש כמלון ושוכן בפסטר 2, תל אביב, הידוע כמלון ג'אפה, אשר רשום בספרי העירייה כחן לקוח 11185372, 11185373, 11185371 ו- 11185374 (להלן: "הנכס ו/או המלון").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלת סיווג חלק מהנכס כמסעדה ולא כחלק מהמלון (לטענת העוררת), שאלת סיווג חלק מהנכס כמלון ולא כקרקע תפוסה (לטענת העוררת), שאלת סיווג חלק מהנכס כחדר אכסון ולא כחלק מהמלון (לטענת העוררת), שאלת סיווג מחסנים כחלק מהמלון (לטענת העוררת) ושאלת סיווג חלק מהנכס כמלון כאשר מדובר בשטחים טכניים שהינם חלק מהחניה (לטענת העוררת).

בנוסף העלתה העוררת טענה כללית כי יש לפטור אותה מתשלום עבור כלל השטחים המשותפים בנכס מכיוון שמדובר "במבחן משולב של מלון ומגורים".

רקע

1. ביום 25.9.24 התקבלה שלחה העוררת השגה למשיב שם טענה את הטענות המופיעות לעיל.
2. העוררת פירטה, כי במקום כי פעלו שתי מסעדות: גולדה וג'יארדינו וכי יש לראות בשטח שלהן כשטח של "חדר אוכל" ולכן לסווג בסיווג העיקרי של בית מלון.
3. עוד ציינו כי מסעדת גולדה סגורה.
4. העוררת אף התייחסה לשטח בגודל 561 מ"ר שמסווג כמכון יופי וטענה כי מדובר בספא שהינו חלק מסיווג המלון כמלון חמישה כוכבים.
5. המשיב דחה את טענות העוררת.
6. לפיכך הגישה העוררת את ערר זה ביום 21.1.25.
7. בערר זה טענה העוררת כי המשיב השיב להשגתה והפנתה לנספח ב', אך עיון באותו נספח מלמד כי מדובר במכתב מיום 22.7.24, אשר היווה את הבסיס להשגה, ולפיכך בשלב זה לא הייתה בפנינו תשובת המשיב עליה הוגש הערר.

8. כאמור בהשגה כך גם כתב הערר הפנה ל- 4 הנכסים שצוינו ברישא של החלטה זאת וטען כי הם מחויבים כבית מלון + מכון יופי + מסעדה, כחניונים, כקרקע תפוסה וכמחסנים (קומה 3).
9. העוררת חזרה על טענותיה הספציפיות שהוזכרו לעיל.
10. ביום 4.3.25 הגיש המשיב את כתב תשובתו. שם טען כי הוא נתן תשובתו ביום 22.12.24 וצרף אותה כנספח.
11. המכתב הפנה גם לביקורת, שנערכה ביום 22.12.24, אשר אף צורפה כנספח לכתב התשובה, ונתן תשובות כדלקמן:
 - 11.1. חדר אכסון בקומה 2 נצפה בביקורת כמשרד.
 - 11.2. המחסנים אינם חייב של העוררת ואינו חלק מבית המלון אלא חלק מבניין בכתובת בן צבי 84.
 - 11.3. השטחים הטכניים אינם חלק מהחניון אלא חלק מחיוב בית המלון.
 - 11.4. השטחים המשותפים הינם חלק מבית המלון ואינם חלק מבית המגורים, ומופרדים בקודן מבית המגורים.
 - 11.5. לגבי המסעדות נטען כי הן פתוחות לקהל הרחב, ממתגות את עצמן בנפרד מבית המלון והינן עסקים העומדים בפני עצמם.
 - 11.6. לגבי מכון היופי נטען, כי לא הוגשה השגה במועד וכי מדובר בעסק עצמאי שאינו תלוי במלון ופעילותו הינה חלק מרשת בינלאומית של רשת ספא בינלאומית.
12. בכתב התשובה המשיב טען כי העוררת לא התייחסה בערר כלל לתשובתו.
13. מעבר לאמור טען המשיב, כי הוא חוזר על תשובתו שפורטה במכתב לעיל וכך גם עשה בכתב התשובה תוך הרחבה והפניה לפסיקה.
14. ביום 10.3.25 ניתנה החלטה של הועדה שקבעה כי התיק יועבר להוכחות.
15. ביום 22.7.25 הגישה העוררת ראיותיה במסגרתם נכלל תצהיר של מר דניאל טייגמן, דירקטור של העוררת, ושל מודד בשם איגור צירולניקוב.
16. תצהירו של מר צירולניקוב הינו תצהיר קצר בן 5 סעיפים בו ציין כי הוא ביצע מדידות בחודש אפריל 25 בנכס וכי המדידות מצורפות כחוברת עם מדידת העירייה. כבר בשלב זה יצוין כי לא מדובר בחוות דעת מומחה וכי כבר בשלב זה ניתן לייחס לאמור משקל נמוך ביותר.

17. תצהירו של מר טייגמן חוזר בעיקרון על שפורט בערר. מר טייגמן הצהיר כי מסעדת גולדה אינה מאז תחילת מלחמת חרבות ברזל, וכי ממילא המסעדות שימשו לכל היותר כחדר אוכל של המלון וזאת בין היתר, כי: במקום מוגשות ארוחות לאורחי המלון, מבחינה חשבונאית מדובר במקשה אחת עם המלון, המקום מתוחזק על ידי עובדי המלון ובאמצעות מטבח המלון.
18. כך גם לעניין הספא נטען כי הינו חלק מהמלון ומשרת את אורחיו. עוד נטען כי במשך שנה המקום לא היה פעיל וכי ממילא על פי הגדרות הסעיף הרלוונטי בצו הארנונה יש לראות בספא כחלק מהמלון.
19. לתצהיר צורפו תשריטים ותמונות של המלון והמקומות הרלוונטיים לשיטת העוררת.
20. ביום 8.9.25 הגיש המשיב תצהיר מטעמו. מדובר בתצהיר של חוקר מטעם המשיב, מר ניר לוי. לתצהיר צורף דו"ח הביקורת מיום 26.11.24 בו פורט כדלקמן: בכניסה למעבר של המגורים יש דלת עם קודן ונראו בה עובדים של המלון עוברים עם עגלות שירות, עוד נצפה משרד, שטחים טכניים (כהגדרתו) ותיאור של החניונים ושטחים אחרים במלון. לדו"ח צורפו תשריטים של המלון עליהם הערות בכתב ידו של החוקר עם תיאור של השטחים השונים. כמו כן צורפו תמונות של האזורים בהם ביקר.
21. ביום 18.11.25 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקר מר טייגמן אשר העיד כדלקמן:
- 21.1. הוא לא יודע להגיד מה השטח של גודלה.
- 21.2. המקום סגור מאז הקורונה.
- 21.3. השטח בגודל 90 מ"ר אליו התייחס בתצהיר מתייחס למסעדת ג'ארדיניו ומשרת את חדר האוכל והמסעדה. האורחים אוכלים ארוחת בוקר וצהריים ובערב יש אפשרות גם לאנשים "מבחוץ" להתארח.
- 21.4. הוא לא ידע לשייך את התמונות בתצהירו לתשריט.
- 21.5. בחניונים בקומות 1- ו-2 יש מפוחי אוויר. הוא לא ידע לפרט למה התכוון כשכתב בתצהיר "וכיו"ב".
- 21.6. בנוגע לשטחים המשותפים הפנה לתשריטים.
- 21.7. הוא לא ידע למצוא אסמכתא לחיוב במגורים. הוא העיד כי הוא יודע כי אנשים שמתגוררים בכ- 30 דירות ולכן השטחים המשותפים לא ברי חיוב.
- 21.8. מי שמתחזק את השטחים כגון המעברים/ מסדרונות היא העוררת. הדיירים עוברים ללא הגבלה. לדיירים של המגורים אין גישה לשטחים הטכניים בקומות התחתונות.

- 21.9. הוא הסביר מדוע לשיטתו "עיקר" השימוש במסעדה היא לאורחי המלון.
- 21.10. הוא ציין כי לא עדכנו את העירייה בנוגע לשטח של גולדה שאינו פעיל.
- 21.11. למיטב ידיעתו אין פילוח של הכנסות בין שינה לבין ארוחת בוקר וכי זה כלול במחיר.
- 21.12. אורחים מבחוץ משלמים במזומן או אשראי ואין אפשרות לפלח את החלוקה.
- 21.13. אין למסעדה מפעיל חיצוני אלא הכל חלק מהמלון.
- 21.14. המפעיל של הספא הוא חיצוני והוא לא יודע להגיד מה הפילוח בין אורחי המלון לאורחים חיצוניים.
22. מר צירולינגוב העיד כי :
- 22.1. ביצע מדידות במלון, חזר למשרד עם הנתונים וביצע שרטוט.
- 22.2. היה עם איש מלווה מהמלון וכי כל נתון שנרשם בתשריטים מפי מה שנאמר לו.
- 22.3. ההבדל בין המגורים למלון הוא על פי שילוט.
23. ביום 25.11.25 התקיים דיון הוכחות נוסף במסגרתו נחקר מר ניר לוי אשר העיד כדלקמן :
- 23.1. יש בניין ליד שהוצג לו שכבניין מגורים שהינו נפרד עם קודן שמאפשר מעבר בכל קומה שיש מעבר.
- 23.2. בקומת המרתף 3- יש מיזוג אוויר טכני, חדר מכונות, מאגר לכיבוי אש וכי למיטב הבנתו שטחים אלא לא בחלק שמוגדר בתשריט "חניה במבנה" אלא בחלק שמסומן "רגיל".
- 23.3. הוא לא נכנס לחניון והוא מניח שהוא רובוטי.
- 23.4. הוא היה בספא אבל לא רואה שזה מופיע בדו"ח.
- 23.5. הוא לא בדק את המסעדות בביקורת.
- 23.6. ניתן היה להבין שהיו עוד ביקורות, אך לא הוגשו הדוחות.
- 23.7. יש חלל מקורה של – 90 מ"ר.
- 23.8. הוא ראה אורחים במלון בארוחת בוקר.

23.9. הוא חזר והבהיר כי יש הפרדה בין המבנים של חדרי המלון ודירות המגורים. הם מעבר לדלת סגורה. יש הפרדה.

24. ביום 16.12.25 הוגשו סיכומי העוררת. העוררת חזרה על טענותיה.

25. ביום 5.2.26 הגיש המשיב סיכומיו שם חזר על עמדתו.

דיון

26. לאחר שמיעת טענות הצדדים ובחינת ראיותיהם אנו סבורים כי דין הערר להתקבל חלקית במובן קבלת טענות בכל הנוגע לסוגיית המסעדה והספא ודחיית כל יתר הטענות.

27. נזכיר, כי המסקנה העולה מהעדויות היא כי היו עוד כמה ביקורות בנכס שלא הוגשו לנו דבר המקיס חזקה לטובת עמדת העוררת.

28. בכל הנוגע למסעדות:

28.1. מצאנו את ראיות העוררת כאמינות ומצד שני לא מצאנו את עמדת המשיב מבוססת.

28.2. בחינת טענות המשיב, ניתן לטעון, מלמדת כי המשיב לא טען פוזיטיבית כי "עיקר" הפעילות אינה של המתאכסנים במלון.

28.3. זאת ועוד, יש לטעמנו גם סתירה בעמדת המשיב בכל הנוגע למלונות חמישה כוכבים. מלונות שכאלה מסווגים כחמישה כוכבים, בין היתר, עקב מתקנים שונים שיש במלון וביניהם מסעדות מפוארות וספא העומדים לטובת המתאכסנים. במקרה שכזה ניתן לסבור כי על המשיב להביא ראיות טובות המבססות את מסקנתו כי המסעדה אינה משרתת את המתאכסנים.

28.4. כאמור לעיל, במקרה זה מצאנו לקבל את עמדת העוררת, כי השימוש עיקרי של שתי המסעדות הינו כחלק מהמלון ובעיקר למתאכסני המלון.

29. בכל הנוגע לספא:

29.1. מצאנו לקבל את עמדת העוררת כי הספא הינו חלק מהמלון.

29.2. אנו מקבלים את עמדת העוררת כי מדובר במתקן "נופש" שהינו חלק מהמלון ומשרת את אורחיו ואף אנו מקבלים כי מהראיות שבפנינו מדובר ב"עיקר" השימוש, וככל שיש משתמשים אחרים הם הטפל ההולך אחר העיקר.

30. לגבי יתר טענות העוררת מצאנו לדחות את עמדתה.

31. בניין המגורים:

- 31.1. לא הוכח בפנינו כי יש בניין מגורים וכי הוא חלק מהמלון. לא מצאנו את גרסת העוררת בנושא כמי שהרימה את הנטל.
- 31.2. מצאנו לקבל את עמדת המשיב כפי שהביא בפנינו החוקר מטעם המשיב שיש הפרדה ברורה בין המבנים, בין הוא למגורים או לכל עניין אחר.
- 31.3. לפיכך כל החלקים במלון מסווגים כדין ואינם שטחים משותפים פטורים.
32. לגבי המשרד:
- 32.1. אנו מקבלים את עדות החוקר כי ביקר במקום וזיהה משרד המשמש את המלון ולפיכך מסווג כדין.
33. לגבי המתקנים בחנייה:
- 33.1. אנו מקבלים את הראיות, העדויות והתמונות, כי מדובר במיזוג אויר טכני, חדר מכונות, מאגר לכיבוי אש" וכן דחסי אוויר, שטחי פריקה וטעינה שיש לראות בהם חלק מהמלון.
- 33.2. לא הוצגו לנו ראיות טובות שמלמדות כי מתקנים אלה נדרשים לצורך החניון מעבר לאמירות כלליות.
- 33.3. לא הוצגה חוות דעת מומחה בנושא.
34. יש לזכור כי נטל ההוכחה מוטל על העוררת בהליך זה.

חבר הועדה אודי ויינריב

א.א.א. ניהול מלונות – דעת מיעוט

35. אני מסכים עם מרבית הסעיפים בהחלטה.
36. אבקש להתייחס לשני סעיפים בולטים, כדלקמן:
- 36.1. המסעדה – אני מסכים עם ההחלטה לסווגה בסיווג בית מלון. בדיון ההוכחות נאמר, בין היתר, שלמסעדה אין מפעיל חיצוני, העובדים הינם עובדי המלון, אין צד ג' ששוכר את המסעדה ושהשף הינו עובד המלון. הדברים לא נסתרו ע"י המשיב ולכן אני מסכים עם ההחלטה.
- 36.2. הספא – אני מצר (ולא בפעם הראשונה) על התייחסות ב"כ העוררת לתחליכים ולחובות גילוי האמת והמסמכים הנלווים. גם במקרה שלפנינו לא הוצגו לוועדה מסמכים רלוונטיים לקבלת ההחלטה, כגון – הסכם עם צד ג'.

36.3. בדיון התעוררה טענה חד משמעית כי לסמא יש מפעיל חיצוני מן המצד הימני לצורך את התסבס מצל.

36.4. יועד מכר, למדתי מתחבבת מנחל וטארטט מיום 22/12/24 כי צד כי שוכר את חשבת מחשורת.

36.5. השילוב והאיוון בין מידות (מחשבים) והמחנות (חשבוניות) מתייב בחינת מדויקת. במקרה שלמטע המחשבות היא העדרות (שלא דאגה לחלומת מחויקים אצל המשיבות) שמבקשת העדף מול על אף שימוש עסקי שטטה צד ג.

36.6. לסיכר, למרות היעדר/הסתרת מסמכים בעד העדרות, ובממשך לדברי העד למכתב מנחל וטארטט, אני מסיק כי העדרות משכירות את חשבת לצד ג. תמורת דמי שכירות ואז תמורת אחרת. חשבת חשבת ומאמר לצד ג. חזנה פעילות עסקית כי אקסלס ואינה יכולה להחשב בפעילות מלמטות גידא.

36.7. מכאן, אין ספק כי סיווג תארטט המותאים לסמא חזנה סיווג עסקי ולא מלמטי.

חבר העדה - שמשון ויסטובסקי

37. אני מצטרף לדעת יו"ר העדה - שידד גושן וסמון.

10/5/26

38. לסיכום ומאמר לעיל, את סבורים, כי משיט לב לרץ ולממכיות ועדת העד, דין העד לתתקבל ביחס למטעמה פח אחד וביחס לסמא ברוב קולות ולחידדות ביחס לכל השאר פח אחד והכל כאמור לעיל.

39. בסיבות העניין כל צד ישא במחשבותיו.

40. החלטה זו טענה לעשרר במז בית המשפט לעניינים מימחליים, מרצו תל אביב, בתוך 45 יום ממעוד קבלת החלטה.

חבר: ד"ר שמשון ויסטובסקי
יו"ר: שידד גושן וסמון
חבר: ד"ר אורי זיו
תאריך: 10/5/26

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140024995

140025945

140027023

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: אריאל ספא אלון ספורט קלאב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב יגאל אלון 94 בשטח של 1,061 מ"ר וסיווגו "בניינים שאינם משמשים למגורים, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000443049 ח-ן לקוח 11096729 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עסקה בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לראות את הנכס כחלק מהרכוש המשותף בבניין שרובו אינו למגורים, שאינו חייב בתשלום ארנונה.

החלטה משלימה זאת עניינה "בשקילה חוזרת" של ההחלטה הסופית מיום 8.9.22 בעניין המחלוקת האמורה לעיל, וזאת בעקבות החלטות בית המשפט הנכבד בעמ"נ 2977-11-22.

רקע

1. ביום 8.9.22 נתנה ועדה זאת החלטה סופית במחלוקת בין הצדדים בנוגע לחיוב הנכס, שהעוררת הפעילה כחדר כושר, בבניין שברובו אינו משמש למגורים.

2. בהחלטה זאת קיבלה הועדה הנכבדה את עמדת המשיב לפיו יש לחייב את הנכס ואין לראות את הנכס כשטח משותף, שאינו בר חיוב.

3. במסגרת ההליך, שהוביל להחלטה, התבררו כמה סוגיות עובדתיות, כדלקמן:

3.1 הנכס משמש כחדר כושר עבור המחזיקים השונים/ בעלי הזכויות בבניין.

3.2 הבניין הינו מגדל משרדים בעיקרו.

3.3 על פי הסכם ההתקשרות בין העוררת לבין בעלי הזכויות בבניין, העוררת היא אחראית על תפעול הנכס, על קיום הדינים הרלוונטיים, על העובדים במקום והיא האחראית על הכניסה והיציאה.

3.4 כי יש אימונים במרפסת/בגג.

- 3.5. יש אחסנה של ציוד של העוררת בכלל הנכס.
4. העוררת הגישה ערעור מנהלי, שבסופו התקבלה החלטה להשבת התיק לועדה נכבדה זאת.
5. נקודה זאת חשובה להבהרה, לאור נוסח ההחלטה של בית המשפט הנכבד, להחזרת הדיון לועדה זאת.
6. במסגרת אותו הליך, ביום 6.3.24, קיבל כבוד השופט יקואל ז"ל החלטה במסגרתה הבהיר כי הוא שוקל ליתן סעד המורה על השבת התיק לועדה וזאת לצורך "שקילה חוזרת של הרשות" ובפרט להתייחס לאסמכתאות והכל תוך אי כבילת שיקול דעת הועדה.
7. ביום 12.3.24 ניתנה החלטה נוספת בה חזר בית המשפט הנכבד על עמדתו כי זה פסק הדין הראוי והשאלה היחידה האם הדבר יעשה בהסכמה ללא פירוט והנמקה או בפסק דין מפורט.
8. לאחר קבלת עמדות הצדדים ניתנה ביום 24.3.24 החלטה הקובעת שהתיק "יושב לועדה כמוצע ומוסכם".
9. לפיכך, התיק חזר לועדה לצורך ה"שקילה חוזרת".
10. הצדדים הגישו ראיות נוספות והועדה אף עשתה סיור בנכס.
11. על בסיס הראיות והתרשמות הועדה בסיור עולה, כי כל השטח משמש כחדר כושר בעבור דיירי הבניין. בכלל זה ראינו כי גם המרפסת/הגג משמש/ת לאימונים וכן כי גם המקלט משמש כאחסנה של אביזרים נדרשים. כמו כן במתחם חדרי "טיפולים" ואימונים אישיים.
12. כל הגישה לנכס היא דרך עמדת "כניסה" / "בקרה" שם נמצאים נציגי העוררת.
13. נטען ולא נסתר בפנינו כי העוררת פועלת בשיטת קוסט פלוס.
14. השטח הינו בבעלות של כלל בעלי הזכויות בבניין, שנרכש בדרך של "קבוצת רכישה".
15. העוררת היא שמחזיקה בעבור הדיירים את חדר הכושר. על פי הסכם ההתקשרות העוררת היא אחראית על תפעול הנכס, על קיום הדינים הרלוונטיים, על העובדים במקום, כי היא אחראים על הכניסה והיציאה. אין לה מקסום רווחים (כגון במקרה של הגדלת כמות המינויים) אלא כל המודל הינו של מתן שירות לדיירים ובעלי הזכויות בבניין.
16. חדר הכושר נגיש לכל דיירי/עובדי/ בעלי הזכויות בבניין "הזכאים לעשות בו שימוש ללא כל תשלום". העוררת אינה מגדירה תנאים לשימוש ואינה יכולה לקבוע מי מדיירי הבניין ישומש בנכס אלא פועלת לפי הנחיות ועד הבית.
17. המשתמשים היחידים הם השוכרים/מחזיקים/בעלי הזכויות בבניין.

טענות העוררת

18. כי יש לראות את השטח כרכוש משותף הפטור מתשלום לפי ס' 1.3.1 ז לצו הארנונה.
19. כי יש ליתן פטור לנכס מכח סעי' 5 (ח) לפקודת מס עירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938.

טענות המשיב

20. כי העוררת מחזיקה בשטח.
21. כי הנכס אינו רכוש משותף.
22. כי הנכס אינו זכאי לפטורים שבוקשו.

דין

23. לאחר שמיעת הצדדים, לאחר קיום סיור בנכס ולאחר ובחינת הראיות אנו סבורים כי דין הערר להתקבל.
24. מסקנתנו זאת מתבססת על פסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי, שניתן לאחרונה בפרשת בית מוסדות המסחר (עמ"נ (מינהליים ת"א) 24687-02-25 בית מוסדות המסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (נבו 9.3.2026) (להלן: "פרשת מוסדות המסחר").
25. בפסק דין זה, מפי כבוד השופטת ארנה לוי, נעשה ניתוח מעמיק של סעיף 1.3.1 (ז) לצו הארנונה, אשר מתייחס לחיוב שטחים משותפים בבניינים, שאינם משמשים למגורים.
26. לשון הסעיף הינה:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד.

שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים.

שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם"

27. בית המשפט הנכבד ניתח באריכות ולעומק את סעיף זה.
28. במסגרת ניתוח זה, השאלה הראשונה, שבחן בית המשפט הנכבד, היא מהי ההגדרה של שטח משותף.
29. בית המשפט הנכבד סקר לעומק את הסוגיה וקבע בסופו של דבר (בסעיף 16 לפסק הדין):

"אף אני סבורה, כפי שקבע בית המשפט בפס"ד השתתפויות, שבהעדר הגדרה למונח "שטח משותף", לא בצו הארנונה ולא בפקודת העיריות, יש לפנות לדברי חקיקה אחרים רלוונטיים, כמו גם למבחני סבירות, היגיון ושכל ישר. ההגדרה הבסיסית ונקודת המוצא לפרשנות מונח זה צריכה להיות בהתאם לחוק המקרקעין, דהיינו, הגדרה שיווית – כל מה שלא רשום כדירה, לא מהווה שטח פרטי של מאן דהוא ואין לאיש זכויות קנייניות בו – ייחשב שטח משותף. להגדרה זו יש להוסיף נדבך נוסף בהתאם למבחן הייעוד, בהתאם לדברים שנאמרו גם בפס"ד ציפורן, המקובלים עלי. אם יוכיח מנהל הארנונה שלמרות שמדובר בשטח שאינו רשום כדירה ואינו פרטי – הוא אינו מיועד לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם, הוא מיועד לשרת מחזיק ספציפי יחיד ורק מחזיק אחד נהנה ממנו – הוא לא ייחשב שטח משותף לצרכי צו הארנונה".

30. בהמשך בית המשפט הנכבד קבע:

"כאשר מדובר בשטחים המוחזקים על ידי ועד בית או חברת ניהול המבחן הוא, אם כן, דו שלבי. בשלב הראשון יש לבחון אם מדובר בשטח משותף. לצורך כך יש לשאול תחילה אם מדובר בשטח שאינו שייך לדירה מסוימת ואין לאיש זכויות קנייניות לגביו, בהתאם להגדרה בחוק המקרקעין. אם כן – נשאלת השאלה השנייה ויש לבדוק את ייעוד השטח – האם התנחה שמדובר בשטח משותף נסתרה והאם הוכח שמדובר בשטח שמיועד לשרת מחזיק אחד באופן בלעדי. ככל שהתשובה לכך חיובית הרי שהשטח לא ייחשב שטח משותף. האופן שבו יש לבחון שאלה זו ידון בהמשך. בשלב השני יש לבחון אם, למרות שמדובר בשטח משותף, חל מי משני החריגים בצו השולל את הפטור מארנונה לשטח משותף, דהיינו, האם מדובר בשטחים המוחזקים על ידי ועד הבית או חברת הניהול המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה או האם קיים מחזיק אחד לשטח הלא משותף בבניין או בקומה בשיעור של לפחות 80%. ככל שהחריגים חלים השטחים יחויבו למרות הפטור הבסיסי לשטח משותף".

31. בית המשפט הנכבד אף התייחס בפסק הדין לנכסים, שהוחזקו על ידי חברת הניהול כגון עמדת שומר בלובי וחדר ניקיון וקבע, כי מכוון שהם נמצאים על רכוש משותף ומכוון שהם לא נופלים בתריגים של הסעיף ובפרט החריג של "שטחים טכניים", הרי שהם פטורים מארנונה.

32. ומן הכלל אל הפרט:

32.1. במקרה דנן הגענו למסקנה כי העוררת מתפקדת כחברת ניהול בכל הנוגע לתפעול חדר הכושר. כאמור לעיל העוררת היא אחראית על תפעול הנכס, אך היא אינה מגדירה תנאים לשימוש ואינה יכולה לקבוע מי מדיירי הבניין ישתמש בנכס אלא פועלת לפי הנחיות ועד הבית.

32.2. בנוסף למדנו, כי הנכס הינו רכוש משותף, שכן הינו בבעלות כלל הדיירים ואינו משמש מחזיק יחיד. מסקנה זאת נשענת על קביעות פרשת מוסדות המסחר.

32.3. למדנו כי לא מדובר בשטח טכני אלא בחדר כושר. גם אם יש שימושים נוספים בחלק מהנכס, הרי שמדובר בשימוש משני וטפל לשימוש העיקרי שהוא חדר כושר.

כך או אחרת ממילא השטחים הנוספים, כגון חדרי טיפולים, מרפסת גג וכיו"ב אינם מגיעים לכדי הגדרת "שטחים טכניים" במובן של שטחים שעליהם מערכות אנרגיה וכיו"ב.

32.4. כמו כן למדנו, כי השימוש הינו שימוש של משתמשים רבים ולא מדובר "בשטח שמיועד לשרת מחזיק אחד באופן בלעדי". בעניין זה נאמר בפרשת מוסדות המסחר לעיל כדלקמן:

"לטענת המשיב, כאשר מדובר בשטחים המצויים באחריות ובשליטת ועד בית או חברת ניהול, גם אם נעשה בהם שימוש לצורך מתן שירות לכלל דיירי הבניין, לא מדובר בשטח משותף כמשמעותו בצו הארנונה ולכן לא יחול הפטור המתנייח לשטחים משותפים. אין באפשרותי לקבל טענה זו ולטעמי גם אין ללמוד מסקנה זו מפס"ד ציפורן, שכאמור אינו עוסק בשטחים המוחזקים על ידי חברת ניהול. איני סבורה שיש לפרש את הדברים שנאמרו בפס"ד ציפורן לעניין הגדרת "שטח משותף" באופן התומך בעמדת המשיב. המשיב, כך נדמה, מבקש להרחיב את שני החריגים לפטור הקבועים בצו הארנונה, ובכך לאפשר סטייה מדיני ההקפאה, באמצעות פרשנות לא סבירה ומצמצמת מאד של המונח "שטח משותף", עד כדי ריקון מתוכן של הוראת הפטור מקום בו מדובר בשטחים המיועדים לתפעול שוטף של הבניין. המשיב מבקש, למעשה, להגיע למסקנה כי כל שטח בו חברת ניהול או ועד בית עושים שימוש יהיה חייב בארנונה, אך תוצאה זו מנוגדת להוראות צו הארנונה. בהקשר זה מקובלים עליי הדברים שנאמרו בפס"ד השתתפויות, אותם אני מעדיפה על פני קביעות ועדת הערר שאושרו בפס"ד מגדל סונול ופס"ד מגדל המוזיאון: "מבחינה מהותית, מדובר בשטחים שלכל דיירי הבניין יש אינטרס בקיומם ובתפקודם התקין. השמירה על תקינותם של מערכות אלה היא אמנם באחריות חברת הניהול, זאת בדומה לחובתה לתחזק את שאר השטחים המשותפים בבניין, ואולם ברי שלה עצמה כחברת ניהול אין הנאה ספציפית מהם, ואין שטחים אלה משרתים אותה באופן פרטי. ההחלטה להותיר שטחים אלה סגורים בפני הכלל נובעת מאופיים...ההחלטה שלפיה המפתחות לשטחים אלה יופקדו בידי חברת הניהול נובעת מהיות חברת הניהול הגורם המתחזק של הבניין – והגינה בצדה". אף אני סבורה שהמבחן צריך להיות מבחן מהותי ולא פורמלי. יש לערוך הפרדה בין שטחים אותם מחזיקה חברת הניהול שיעודם מתן שירות לכלל דיירי הבניין ותפעול שוטף של הבניין, כאשר היא פועלת, למעשה, כשלוחתם של כלל בעלי הזכויות והמחזיקים בבניין ועבורם, ובין שטחים שיוכח לגביהם שהם מיועדים לתועלת חברת הניהול בלבד, לצרכיה העצמאיים והפרטיים..."

32.5. חדר הכושר בהקשר זה הינו, מבחינה מהותית, עוד חלק בבניין שיש לתפעל כחלק ממתן השירות לכלל דיירי הבניין. במובן זה לא שונה חדר הכושר מחדר המדרגות, חדר שירותים הנמצא במרחב המשותף ונגיש לכולם, או עמדת שומר בלובי. המתקן מתופעל לתועלת כלל בעלי הזכויות בבניין ואין בו בכדי לקדם תועלת אישית של העוררת (מבלי לגרוע מכך כי צו הארנונה היה מודע לכך כי חברת ניהול הינה גוף, שפועל למטרות רווח, אך עושה זאת לטובת בעלי הזכויות בבניין ויש לראות בו כמקביל לוועד הבית). ניתן אף להשוות למקרה בו יש גינה בבניין אליה

יש גישה רק לדיירי הבניין וחברת הניהול היא שאחראית לבדוק מי נכנס, שהמקום נקי, מספק את השירותים הנדרשים וכיו"ב. האם בכך השטח מפסיק להיות רכוש משותף והינו בר חיוב? לטעמנו התשובה היא, על פי פסיקת בית המשפט הנכבד, שלילית.

בעמ"נ (מינהליים ת"א) 56033-02-17 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו נ' עזבון המנוחת חנה ציפורן ז"ל (נבו 25.12.2017) נקבע:

"מה הוא אם כן 'שטח משותף' בצו הארנונה? שטח משותף, כשמו כן הוא, שטח הנמצא מחוץ לנכסי המחזיקים בקומה והמשמש יותר ממחזיק אחד. אין מקום לסתות מלשונן הפשוטה של הסעיף ולהידרש לפרשנות יצירתית. בהקשר זה ראוי לציין כי הפסיקה התייחסה כדבר מובן מאליו להיותם של חדרי הנוחיות הקומתיים שטח משותף (ר' לדג' עניין גולדהמר; ועניין אס.אל.פי). 23. עם זאת, התנחה כי שטח הנמצא מחוץ לנכס ומשמש יותר ממחזיק אחד הוא 'שטח משותף', היא הנחה הניתנת לסתירה. מנהל הארנונה יכול להוכיח, בהתאם למבחנים שהותוו בפסיקה, כי יש בשטח נחה עיקרי – שהוא בעל השליטה והיכולת לנצל את השטח לצרכים שונים (ר' עמ"נ (מנהלי תל אביב-יפו) 122/07 אליעד שרגא ושות' – משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, [פורסם בנבו] בעמ' 7 (10.03.2009): 'הנה כי כן, שטחי השירות הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבניין. על מנת לסתור הנחה זו צריך היה להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את המערער או את הנכס שבו הוא מחזיק'; כך הדרישה ל'זיקה וייחודיות' הקושרות את השטח המשותף למחזיק נכס ספציפי עלתה גם בעמ"נ אפריקה ישראל (פס' 7); כן יוזכר כי גם בעניין אס.אל.פי – בחן בית המשפט האם השטח שמחלוקת נמצא מחוץ לנכס והאם לנישום יש שליטה על השטח). בדומה, יכול מנהל הארנונה להוכיח שאין מדובר בשטח הנמצא מחוץ לנכס, אלא זהו שטח המשוך ליחידה עצמאית ונפרדת, על אף שהיא מוחזקת בידי מספר מחזיקים (ר' ע"ש (מחוזי תל אביב-יפו) 433/96 אדמונית מערכות ממוחשבות בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו [פורסם בנבו] 26.01.1997).

32.6. חברת הניהול היא שמחזיקה בכל השטחים המשותפים והיא האחראית עליהם. היא גם מרוויחה מעצם הניהול שלהם, אך בשיטת קוסט פלוס, דהיינו רק על התפעול ולא מרוויחה כעסק במובן של הגדלת מנויים וכיו"ב.

32.7. בהתאם להנחיית פרשת מוסדות המסחר למדנו כי צו הארנונה פוטר למעשה את השטחים המשותפים מלבד החריג המצומצם (בהקשר של ועד בית/חברת ניהול) של שטחים המוחזקים ועליהם יש מערכות אנרגיה וכיו"ב.

32.8. בפרשת מוסדות המסחר מצא בית המשפט הנכבד כי חדר ניקיון, כדוגמא, פטור מתשלום ארנונה וזאת מכיוון שלא מדובר ב'שטחים טכניים' גם אם מוחזק בבלעדיות על ידי חברת הניהול.

"מעבר לכך וללא קשר להגדרת שטח משותף, צו הארנונה קובע חריג מיוחד לגבי שטחים משותפים טכניים המוחזקים באחריות ועד בית או חברת ניהול. שטחים אלו יחויבו ולא יחול עליהם הפטור החל באופן רגיל על שטח משותף. לולא סייג מפורש זה היו שטחים משותפים אלו פטורים מארנונה כמו כל שטח משותף אחר".

32.9. דהיינו עולה, כי כל שטח משותף בבניין שאינו למגורים (דהיינו שעמד במבחנים שהוזכרו לעיל), פטור מלבד שני הסייגים. בהקשר זה קבע בית המשפט הנכבד שגם שטחי שירות, שמוחזקים לחלוטין בידי חברת הניהול, כגון חדר ניקיון (שאין לכלל הדיירים גישה או שימוש בו), אינו מקים חיוב בארנונה.

32.10. המשיב הפנה לעמנ (ת"א) 63833-06-20 נכסי אריאל חניון מגדל סונול בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו שם כבוד השופט קירש בתן את שאלת חיוב חדר אופניים וקבע:

"כניסתם של בעלי האופניים לחדר הייתה מותנית בהסכמתם מראש לתקנון החדר ודומה כי תנאי השימוש נקבעו אך ורק על ידי המערכת עצמה. רק מורשים שנרשמו כאמור וקיבלו אמצעי גישה יכלו לנצל את החדר לצורך אחסון האופניים, ולשם כך בלבד".

32.11. סברנו, כי המקרה שם שונה באיבחון הסופי, שכן במקרה דנן מדובר בשימוש של כלל הדיירים ללא תוספת תשלום וכי דומה המקרה דנן יותר לחדר מדרגות או לובי מאשר חדר אופניים סגור, בתשלום, הזמין רק לחלק מהדיירים.

32.12. כך גם בעמנ (ת"א) 29930-05-25 נכסי אריאל מגדל המוזיאון ניהול בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו (מנהל הארנונה) אליו המשיב הפנה, שם דובר בעמדת שומר בלובי. כאמור לעיל בפרשה המאוחרת של מוסדות המסחר נקבע כי אין לחייב עמדה שכזאת, אך מעבר לכך, בעיון בפסק הדין אנו למדים כי אחד השיקולים לחיוב עמדת לובי שכזאת היה כי:

"... למערכת חזקה בלעדית ושימוש בלעדי בו... הדלפק אינו מיועד לשימושם של העוברים והשבים בלובי הבניין אלא אך לעובד (שומר) מטעמה של המערכת. הנה כי כן, על בסיס המבחנים שנקבעו בעניין ציפורן, המערכת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ולה החזקה הבלעדית בו".

32.13. ניתוח זה שונה מהניתוח העובדתי במקרה של הנכס בערר זה. להבדיל ממקרים בהם הנכס מוחזק לחלוטין בידי חברת הניהול ורק לה שימוש בלעדי בנכס במקרה דנן אנו קבענו כי המשתמשים הינם כלל הדיירים/בעלי הזכויות וכי העוררת רק נותנת להם שירות בנושא.

32.14. ניתן אולי גם ללמוד מפרשות אחרות, שעסקו בשימוש בנכסים ומצאו כי יש לבחון רק את השימוש הצר, שנעשה בנכס. כך למשל בפרשת אי האוס (עמנ (ת"א) 58931-12-23 אי האוס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב). שם נבחן השימוש במנותק מהשאלה מי המחזיק ומה מהותו. בהקשה למקרה דנן הרי שהמבחן

שקבע בית המשפט הוא בחינת השימוש הצר, דחינו האם משרת את כלל המחזיקים או רק מחזיק אחד. במובן המבחן הצר חרי שאין מחלוקת כי המשתמשים בכס חס כלל בעלי חזקת ולא חברת הניהול, היא העוררת.

32.15. למעלה מחדרש נתייחס לטענה כי על פי סי' 5(ח) לפקודת מיסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938 חנכס ראוי למטור. הסעיף מתייחס לכל קרקע או בניין משמשים אך ורק לצרכי ספורט או תרבות חגוף, שלא למטרות הרווח.

32.16. לכאורה על פי לשונו של צו הארנונה לעיל חרי שהוא מתייחס לחברת ניהול כמו שאינה פועלת למטרות רווח, ואינה עסק, אלא כמקבילת/חלוקה/שלוח של ועד חבית. לפיכך, ככל שהיגיון זה חל, חרי שחוראות הסעיף חלות על מקרה זה שלפנינו.

32.17. לשון הסעיף מתייחסת לכך כי הפעילות בבניין הינה "אך ורק לצרכי ספורט או תרבות חגוף" והמשיב הפנה לכך כי יש במקום מרפסת המשמשת לעוד שימושים וכן חדרי טיפולים. בעניין זה נציין כי חדרי טיפולים הינם חלק מ"תרבות חגוף" ואילו בסיור שערכנו בשטח ראינו כי גם המרפסת משמשת לאימונים ולמשמשי חדר הכושר.

32.18. בנסיבות החלטתנו לא מצאנו להכריע בנושא, אך נראה כי היה מקום לקבל גם את טענה זאת לאור החגמקות לעיל.

סוף דבר

33. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל כאמור בסעיף לעיל.

34. בנסיבות העניין ולאור הסתמכותנו על פסיקה ממרץ 2026 לא ראינו לתת צו לחוצאות וכל צד ישא בתוצאותיו.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 17.5.26

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים תשס"ו-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 החלטת.

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

חבר: רו"ח שמעון זעטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד ברען ויסמן