

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140026488

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: 1. צ.ש. שטרן בע"מ

2. מרקוביץ בן – ציון נכסים

3. ח. נחמן נכסי רמת אביב

4. טוונטי האנדרד נכסים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

חבר הוועדה משה קורן, עו"ד:

ערר זה עניינו בנכס, השוכן ברח' ברודצקי 43, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כנכס מספר 200048335 (שטח טכני) ו- 2000468577 (חניה) ח-ן לקוח 11400728 ו- 11267261 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בחיובן של העוררות, ביחד ולחוד, בשתי מחלוקות עיקריות. האחת - עבור שטחים טכניים שבעלותם המצויים בקומה 3 ובקומה 8 של הבניין. השנייה - עבור שטח משותף בקרקע המשמש כחניה.

רקע עובדתי להגשת הערר:

1. ביום 28.12.2021 התקבלה החלטה על ידי ועדה נכבדה זו בערר מס' 140022044 שעסק בנכס הנמצא ברחוב ברודצקי 43, תל אביב בעניין שטח שהוא רכוש משותף המשמש כחניה, נקבע כי הגם שאין שימוש ייחודי בחניה, ומכיוון שלא מדובר בבניין המשמש למגורים הרי שלפי ס' 1.3.1. ח' לצו הארנונה של תל אביב יש לחייבו בארנונה (ס' 1.3.1 ח' קובע: "שטח חצר בבניין שאינו משמש למגורים שעיקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון: חניה, אחסנה, מלאכה וכיו"ב, פרט לשטח המשמש כחניה, יחויב כולו, אלא אם נקבע אחרת בהחלטה זו") והורינו למשיב להוציא חיוב בהתאם לרשום בנסח הטאבו לכלל בעלי הזכויות הקנייניות בנכס (להלן – "החלטת ועדת הערר הראשונה").

2. בהתאם וברוח החלטה זו, בתאריך 25.12.2023 ערך המשיב הסכם פשרה עם חברת הניהול של הנכס לגבי שטחים רבים בבניין שאיננה מחזיקה בהם והשטחים הועבר לבעלי הזכויות הקנייניות בהם בהתאם לרשום בנסח הטאבו, ולעניינו נקבע בו כי בקומה 8 שטח של 152.88 מ"ר יחויב על שם בעלי הנכס שהן העוררות בערר זה. בקומה 3 שטח טכני של 16.92 מ"ר יחויב על שם בעלי הנכס שהן העוררות בערר זה.

3. לפיכך בתאריך 21.02.2024 המשיב הנפיק הודעת חיוב שנשלחה אל העוררות ובנוסף, בתאריך 22.05.2022 המשיב הוציא הודעת חיוב אל העוררות דן בגין שטח של 268 מ"ר המשמש כחניה וזאת החל מתאריך 01.01.2020.

4. בעקבות החיובים הנ"ל שלא שולמו בוצעו עיקולים בחשבונות הבנק של העוררות דן, ובתאריך 23.06.2024 העוררות דן הגישו השגה על הודעות החיוב הנ"ל וטענו: העוררות לא קיבלו את הודעות החיוב, נודע להן על החיוב בארנונה בעקבות הטלת עיקולים בחשבונות הבנק של העוררות. בעקבות בירור בגין מה החיוב, נודע להן שהמשיב מחייבם בארנונה בגין מגרש חניה ושטחים טכניים. העוררות דן בהשגתן טענו שאינן מחזיקות בשטח כלשהו במגרש החניה ובשטחים הטכניים, ולפיכך ביקשו לבטל את החיובים.

5. בתאריך 08.07.2024 מנהלת מחלקת שומה השיבה לפניית העוררות: הפניה איננה השגה הואיל וחרגה מהמועדים להגשת השגה. הודעות חיוב בגין השטח הטכני נשלחה לעוררות בתאריך 21.01.2024, ובגין החניה נשלחה אליהן בתאריך 01.06.2022. לגוף הטענות: השטח הטכני על פי נסח הטאבו הינו בבעלות העוררות ומכאן שהן בעלות הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה. הנימוק לחיוב, בהתאם לקבוע בס' 1.3.1. ב' לצו הארנונה של תל אביב-יפו החיוב חל ללא קשר לאפשרויות השימוש בשטח ו/או ההנאה מהשטח (ס' 1.3.1. ב' קובע: "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכת שחיה"). לגבי החיוב בשטח החניה, החיוב מתייחס לחלקן היחסי של העוררות דן בבעלות שטח החניון, וזאת בהתבסס על החלטת ועדה נכבדה זו בערר מס' 140022044 שפורט לעיל (שהיא החלטת הועדה הראשונה).

6. בתאריך 14.08.2024 הגישו העוררות דן ערר זה.

רקע עובדתי לערר:

7. טענות העוררות בערר:
- העוררות לא קיבלו את הודעות החיוב, ודבר החיוב נודע להן לראשונה בחודש יוני 2024 בעקבות העיקולים שהוטלו על חשבונות הבנק שלהן.
 - המשיב לא המציא לעוררות אסמכתא לקבלת הודעות החיוב אצל העוררות.
 - המכתב מתאריך 22.05.2022 נמנע אל "יוסי לוי" לא נשלח לכתובת העוררות. בנוסף, במכתב לא מצוין סכום החיוב ולפיכך לא ניתן לראות בו הודעת חיוב כדין. העוררות לא היו צד לערר נשוא שטח זה. המכתב מתייחס לשטח החניה ולא לשטח הטכני. לפיכך גם לא ניתן לראות בו הודעת חיוב בגין השטח הטכני.
 - המכתב מתאריך 21.02.2024 שנמנע אל "עו"ד יונתן צדוק" אינו מייצג מי מהעוררות. בנוסף אינו מתייחס לחיוב ארנונה על שם העוררות.
 - לפיכך עת נודע להן על החיוב, ההשגה הוגשה במועד.

8. העוררים אינם מחזיקים במגרש חניה ו/או בשטח הטכני.

9. השטחים הטכניים בקומה 8 משמשים ומשרתים את כלל הנכסים בבניין (מאגר מים, גנרטור וכיו"ב) ולפיכך הם בגדר רכוש משותף של הבניין.

10. העוררות אינן מחזיקות בכל שטח טכני בקומה 3, ובנוסף אינם מצליחים לאתרו.

11. בתאריך 04.12.2024 הגיש המשיב את תשובתו לכתב הערר. טענות המשיב בכתב התשובה:

- דחיה חלקית על הסף – איחור בהגשת ההשגה על שטח החניה. המשיב שלח אל העוררות הודעת חיוב בתאריך 22.05.2022 לכתובתם הרשומה בספרי המשיב. העוררות לא הגישו השגה לשנים 2022, 2023, 2024 ולפיכך חיובם הפך לחלוט.
- לא נפל כל פגם בפעולות המשיב עת קיים את החלטת ועדת הערר הראשונה שבמסגרתו קיבל הוראות מפורשות בדבר האופן בו עליו להטיל את חיובי הארנונה בנושא ערר זה.
- בגין החיוב לפי חלקם היחסי של העוררות בבעלותם בשטח החניה, פעל המשיב בהתאם להחלטת ועדת הערר הראשונה.
- העוררות לא מסרו למשיב שנעשה שימוש על ידי "אחרים" ובהיעדר הודעה כאמור, החיוב חל על העוררות.
- לגבי השטח הטכני בקומה 8, העוררות רשומות כבעליו.
- בנוסף, טענתם בדבר שימוש של כלל הבניין, נטענה ללא כל בסוס ועומדת בסתירה לעמדת חברת הניהול שניתנה במסגרת החלטת ועדת הערר הראשונה, העוררות לא הודיעו על חילופי מחזיקים בהתאם לסעיף 325 ולפיכך חבותם בגין שטח זה היא חבות שיווית.
- גם אם מדובר בשטחים המהווים "רכוש משותף" הרי שהם ברי חיוב מכוח ס' 1.3.1 ז'.
- 12. בתאריך 15.12.2024 ניתנה החלטה להעביר ערר זה לדיון ביחד עם שני עררים נוספים העוסקים באותו הנכס ובמחלוקות דומות.
- 13. בתאריך 07.01.2025 התקיים דיון קד"מ בכל שלושת העררים וכל ערר הועבר להוכחות בנפרד.
- 14. בתאריך 14.01.2025 העוררות הגישו בקשה להורות למשיב ליתן פרטים נוספים הנוגעים לתשובתו לכתב הערר. המשיב הגיש תגובה לבקשה. ובתאריך 14.01.2025 ניתנה החלטה בבקשה ונקבע שבשלב זה הבקשה נדחית. העוררות, במסגרת תצהיריהן, יפרטו את כל העובדות הרלוונטיות ובכלל זה את כל הידוע להן ואף את כל החסר להן ואת פירוט הפעולות שנעשו להשלמת הפרטים החסרים. לאחר מכן המשיב יגיש את תצהיריו במסגרתו ישיב, ככול שיסבור שיש מקום לכך, לטענות. לאחר מכן ככל ותוצנה העוררות תוכלנה להגיש את הבקשה מחדש וככול שיהיה הדבר נחוץ לבירור המחלוקות תתקבל הבקשה ואף תשמר זכותן להגשת תצהיר משלים.
- 15. בתאריך 10.02.2025 העוררות הגישו תצהיר עדות רשאית, מאת מר יאיר רבינוביץ שהוא בעל השליטה בעוררת מס' 4. שהצהיר על העניינים הבאים :
 - לראשונה בחודש 6.2024 נודע לעוררות על החיוב כתוצאה מעיקולים שהוטלו בחשבונות הבנק של העוררות.
 - העוררות חזרו על טענותיהם שפורטו לעיל בכתב הערר.
 - ע"ש העוררות רשומה יחידה הידועה כתת חלקה 12, אשר מהווה מחסן הממוקם במרתף בשטח של 6 מ"ר אליו צמודים 2611/5431 חלקים מהרכוש המשותף, העוררות אינן משתמשות בעצמן או "מחזיקות" בנכסים נשוא חיובי הארנונה, וכל שיש בבעלותם הוא יחידת מרתף בשטח של 6 מ"ר.
 - בתאריך 20.1.2025 העוררות פנו לעירייה על מנת לקבל פרטים חסרים ולא נענו.
- 16. בתאריך 28.04.2025 המשיב הגיש את תצהירי העדות הראשית מטעמו :

- תצהיר מאת מר חיים גבסו – מנהל צוות חיובים באגף לחיובי ארנונה במשיב -מר גבסו הצהיר שערך השוואה בין הנתונים שנמצאים במערכות המשיב לבין הבעלויות על פי נסח הטאבו, ומצא שהעוררות הן בעלות הנכס נשוא ערר זה.
- תצהיר נוסף מאת הגב' גילה חרזי – מנהלת מחלקת עררים באגף לחיובי ארנונה של המשיב – בו הצהירה כי לאחר שהתקבלה החלטת ועדת הערר הראשונה, ולאחר שנדחתה הערעור שהוגש על ההחלטה, פעלה ליישום ההוראות שניתנו בהחלטת ועדת הערר הראשונה.
- חיוב העוררים בשטח החניה נעשה בהתאם לבעלותן של העוררות בחלקן היחסי בחניה.

- 17. בתאריך 06.05.2025 התקיים דיון קד"מ שני, במסגרתו הגיעו הצדדים להסכמה, מתוך מטרה ליעל את בירור המחלוקות, לפיה: בתוך 7 ימים העוררות יגישו כל תשריט שבידיהן שיכול לסייע בזיהוי הנכס (החניה, השטח בקומה 3, השטח בקומה 8) ותשריט של כלל הנכס (ככול וישנו), ועל גבי התשריטים יסמנו העוררות את נכסיהם ושטחם. המשיב ייתן את עמדתו לכלל הערר ולכל סוגיה נוספת שתעלה לאחר קבלת התשריטים. ותואם סיוור של הועדה בנכס לתאריך 08.06.2025.

- 18. בתאריך 11.05.2025 העוררות הגישו:
 - תשריט קומה 3, מתוך היתר הבניה שניתן לעוררות לגבי הבניה בקומה המפולשת – קומה 3.
 - תשריט תיקון בית משותף בעקבות הבניה שבוצעה.
 - רשימת בעלי היחידות שנבנו בקומה 3 (הקומה המפולשת).
 - קבלה ע"ש ד"ר יפעת פרשקובסקי, מתאריך 13.05.2024 מאת חברת הניהול החדשה (אביב ניהול ואחזקת מבנים בע"מ) בגין תשלום הנטען עבור חניה בחניון מאת חברת הניהול, ואשר נטען שהיא מחזיקה ומפעילה את החניה בשטחי הרכוש המשותף.

- 19. בתאריך 08.06.2025 קיימה הועדה סיוור בנכס התרשמו כדלהלן:
 - החניה חסומה במחסום המופעל על ידי שלט.
 - פגשנו באקראי דייר מהבניין שהחנה את רכבו, והוא מסר לנו, שתמורת תשלום לחברת הניהול החדשה של הבניין קיבל שלט למחסום הכניסה לחניון, החניה בחניון היא בשיטת כל הקודם זוכה, והדגיש שהכניסה לחניה אפשרית רק למי ששילם וברשותו שלט למחסום הכניסה לחניה.
 - הכניסה לגג בקומה 3 נעולה. המפתח לדלת הכניסה לגג בחזקת המשרדים הממוקמים בקומה 3 והגג משמש את דיירי קומה 3 בלבד. בכניסה לגג שלט ובו הוראות שימוש בגג. באחת הצלעות של הגג מותקנים מספר מנועי מזגנים.
 - הגג בקומה 8 מחולק לגג עליון ולגג תחתון. הגג העליון לא מחויב בארנונה. בגג התחתון מותקנים מתקנים רבים מאוד, חלקם כנראה משמשים את כלל היחידות בבניין וחלקם משמשות יחידות ספציפיות. התרשמו שהמשיב מחייב רק חלק קטן מהשטח בו מותקנים מתקנים, והתרשמו שהחיוב הוא בחסר רב.

- 20. בתאריך 29.07.2025 התקיים דיון קד"מ שלישי, ניתנה לעוררות הרשות לתקן את התנהלותה, והורנו לעוררות להגיש תצהירים וכל ראייה אחרת התומכת בטענתה שאיננה מחזיקה או בעלים ו/או לא בעלת הזיקה הקרובה בשטח החניה ו/או בשטחים הטכניים בגגות ותפנה לגוף שלטענתה מחזיק בשטחים אלו ושעליו יש להשית את החיוב.

- 21. בתאריך 10.08.2025 הגישו העוררות שני תצהירים מאת מר יאיר רבינוביץ במסגרתו הצהיר:

- העוררות ו/או מי מטעמן אינן מחזיקות ואינן עושות שימוש בחניה.
 - נציגות הבניין שכרה את שירותיה של חברת ניהול, אשר תמורת תשלום מספקת שלט לכניסה לחניה, לעוררות ו/או למי מטעמן אין שלט לכניסה לחניה.
 - כל שטח הגג בקומה 8 בו מותקנים מתקנים טכניים ואשר בגינו מחויבות העוררות, מהווה רכוש משותף של הבניין.
 - אף אחד מהמתקנים, המופיעים בתשריט שהגיש מר גבסו מטעם המשיב, אינו בחזקתם של העוררות ו/או מי מטעמן ואינם משמשים את העוררות ו/או מי מטעמן.
 - השטח הטכני בקומה 3, כמפורט בתשריט מר גבסו מטעם המשיב, אינו בחזקתן של העוררות ו/או מי מטעמן, על פי בדיקתו, בשטח הנ"ל הותקנו 2 יחידות מזגן ע"י בן-ציון מרקוביץ: האחת - על ידי מר חיים נחמן והשנייה - על ידי האחים יעקובי.
22. בתאריך 04.05.2025 הגישו העוררות תצהיר מאת מר חיים נחמן במסגרתו הצהיר:
- המצהיר הינו מנהל העוררת 3.
 - רק לאחר קבלת תצהירי המשיב נודע לעוררות לראשונה בגין אלו שטחים בבניין הינן מחויבות בארנונה.
 - המשיב בתצהירו של מר חיים גבסו טען לחיוב ארנונה בשטח של 152.58 מ"ר בגג בקומה 8 בחיוב של שטח טכני, בשטח הטכני נכללים מאגר מים וגנרטור המשמשים את דיירי קומה 2 בבניין וכן צנרת ומפוחים המשמשים את דיירי הבניין.
 - לגבי קומה 3 בגג נטען לחיוב ארנונה בשטח של 16.29 מ"ר. הקומה השלישית איננה יותר קומת גג, מאחר שנבנתה ומרבית השטחים שנבנו נמכרו, ולא הצליח לאתר את השטח הטכני של 16.92 מ"ר אשר נשאר בבעלות העוררת.
 - העוררות אינן בעלים ואינן מחזיקות בשטח החניה. החניה הצמודה המסומנת בתשריט שצורף על ידי עדת המשיב - הגב' גילה חרזי - ההצמדה בוטלה בעקבות תיקון צו רישום הבית המשותף לאחר הבניה, והחניה הצמודה הועברה לרכוש המשותף של כלל הבניין.
 - לתצהירו צורף צו רישום הבית המשותף לאחר תיקונו ממנו עולה שבבעלות העוררות מחסן הנמצא בקומת מרתף בשטח של 6 מ"ר אליו מוצמד, בין היתר: 1. גג המסומן באות י"ח בשטח של 50.4 מ"ר. 2. גג המסומן באות י"ט בשטח של 3.2 מ"ר. 3. גג המסומן באות כ"ה בשטח של 2452.13 מ"ר. 4. גג המסומן באות כ"ו בשטח של 246.46 מ"ר. 5. גג המסומן באות כ"ז בשטח של 24.21 מ"ר. 6. גג המסומן באות כ"ח בשטח של 24.21 מ"ר.
22. בתאריך 10.08.2025 הגיש המשיב את התייחסותו לתצהיר הנ"ל וטען:
- על אף ההזדמנות שניתנה לעוררות לתמוך את טענותיהן הן לא עשו כן במסגרת התצהיר הנ"ל.
 - אין מחלוקת שהעוררות הן בעלות השטחים שבמחלוקת ולפיכך הן בנות חיוב כמחזיקות שוריות.
 - העוררות לא ציינו מי מחזיק כטענתן בשטחים שבבעלותם, כפי שנצטוו על ידי הועדה הנכבדה.
 - לא ניתן לבצע שינוי ברישום החזקה בשטחים שבבעלות העוררות על בסיס האמור בתצהיר.
23. בתאריך 11.09.2025 הגישו העוררות בקשה לצירוף 10 צדדי ג' לערר, שבכללם חברת הניהול וועד הבית ולהורות שהערר יחול לגבי חיובי ארנונה משנת 2022.

24. בתאריך 17.09.2025 הגיש המשיב את תגובתו לבקשה, המשיב התנגד להחלת הערר משנת 2022, הבקשה לצירוף צדדי ג' הוגשה בשיהוי ניכר, וככול שיש רלוונטיות, הדבר לא ברור מההבקשה, למשיב אין התנגדות לצרופים של צדדי ג'.
25. בתאריך 28.09.2025 העוררות, על דעת עצמן ללא הגשת בקשה ומבלי שניתנה הרשות, הגישו הודעת ערר מתוקנת, בה צורפו צדדי ג' כמשיבים בערר, ונטענו טענות חדשות כדלהלן:
- העוררות עוסקות, בין היתר, בייזום פרויקטים בנדל"ן.
 - ועד הבית והנציגות הן המחזיקות והמתפעלות את החניה.
 - ברשות צדדי ג', שהוספו כמשיבות, בלבד מפתח דלת הכניסה לקומה 8 והן המבצעות את התחזוקה והאחזקה של המתקנים הטכניים הממוקמים בקומה 8.
 - משיבות 4 עד 11 מחזיקות מזגן שבבעלותן בשטח הטכני של 16.9 מ"ר בקומה 3.
26. בתאריך 15.10.2025 הגישו העוררות בקשה למתן הוראות, והוועדה התבקשה להחיל את הערר משנת 2021 ואילך כולל שנת 2025, בנימוק, בתמצית, שעד ליום זה לא הוצאו הודעות חיוב כדין לעוררות לרבות לשנת 2025.
- יצוין שהבקשה הוגשה בשיהוי רב ובשלב מתקדם מאוד של ההליך: כשנה לאחר פתיחת ההליך, כ- 4 חודשים לאחר שהתבצע סיור במקום – ובשלב זה העוררות ידעו היטב על אילו שטחים המשיב מחייבם, והעיקר – 16 ימים בלבד לפני מועד ההוכחות שנקבע, צירוף צדדי ג' בשלב מתקדם זה היה מעכב מאוד את בירור הערר, וגם בהיעדר צירופם עדין מתאפשר לעוררות לזמנם לעדות ובאמצעות עדותם להוכיח את טענות העוררות
27. בתאריך 15.10.2025 הגיש המשיב את התייחסותו לערר המתוקן שהוגש, טענותיו בתמצית:
- העוררות לא ביקשו וממילא לא קיבלו אישור להגשת הודעת ערר מתוקנת ולפיכך יש למחוקה.
 - לגבי הוספת צדדי ג', המשיב לא מתנגד ככול ויש לצדדי ג' אלו רלוונטיות. ואולם העוררות לא הציגו ראיות רלוונטיות של צדדי ג'.
28. בתאריך 15.10.2025 הגישו העוררות את תשובתם לתגובת המשיב, ובתמצית טענו: כי בהתאם להודעת המשיב הוא נתן הסכמתו להוספתם של צדדי ג', וצורפה קבלה מאת חברת הניהול "אביב" כאסמכתא התומכות בטענת העוררות לגבי החניה.
29. בתאריך 28.10.2025 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקרו המצהירים.
30. מר יאיר רבינוביץ העיד כדלהלן:
- כתובת העוררת 4 נמצאת ברחוב יגאל אלון 96 אצל רו"ח שגיב. אין לו ידיעה אישית לגבי כתובתן של העוררות האחרות, ומה התקבל לידיהם, אילו היה מתקבלות לידיהם דרישות החיוב של הארנונה הן היו מעדכנות אותו ואין לו ידיעה אישית לגבי מה התקבל במשרד רו"ח.
 - בקומה 3 בגג הפנימי ששטחו 50 מ"ר הוא בבעלותו ושם נמצאת רצועת המזגנים.
 - בעלות העוררות בחניה היא כפי שרשום בנסח הטאבו לגבי בעלות העוררות ברכוש המשותף. אבל אין לנו חניה צמודה שם.
 - לא הגשנו כל תלונה לגבי השימוש בחלק של העוררות בחניה למרות שמותקן שם מחסום.

- לגבי קומה 3 אני יודע שיש דיירים שהתקינו שם מזגנים, לאחר ביקור הועדה בנכס, ניתקנו את המזגנים, ויש התנהלות אל מול הדיירים שהתקינו שם מזגנים.
- לגבי חגג העליון בקומה 8, בלי קשר לשאלת הבעלות, אני יודע שהשימוש שם הוא בבלעדיות של חברת הניהול או ועד הבית, לנו אין גישה ואין שימוש בגג ואין כל מתקן שלנו בגג.
- לגבי השטח הטכני בקומה 3 ולגבי הצהרתי שהותנו שם 2 יחידות של מזגן, אכן אותם דיירים שהתקינו שם מזגנים שייכים לעוררות, למשל מר חיים נחמן קשור לעוררת 3.
- 31. מר חיים נחמן העיד כדלהלן :
 - אין לו ידיעה אישית לגבי השטחים בקומה 3, חרף זאת, למיטב ידיעתו חגג הוא רכוש משותף. ולא בדקתי את הרשום בנסח הטאבו.
 - לפי המידע שקיבל מב"כ אין לעוררות חניה בבניין.
 - אין לו ידיעה לגבי פניה של העוררות למחלקת ארנונה.
- 32. מטעם המשיב העידה הגב' מלי בנד (במקום מר גבסו), והעידה כדלהלן :
 - האמור בתצהיר של מר גבסו אמת וידוע לי מידיעה אישית.
 - המתקנים הטכניים ממוקמים בקומה 8, הציגה תצלום של חגג.
 - אני מעידה לגבי הבעלויות בשטחי המחלוקת.
 - מתוך נסח הטאבו, ביצענו בדיקה של כל החלקים בגג ובדקנו את כל ההצמדות, בנסח הטאבו מופיעות 3 הצמדות שמסומנות באותיות כט, ל, לא. בתשריט הבניין, כט מסמן את המפלס התחתון בגג, ו – ל, לא, מסמנות את חגג העליון, אני מפנה גם לרשימה כחלק מהגרמושקה שגם שם אפשר לזהות את האותיות ואת הצבע הצהוב. הסימונים סומנו מ/1 ו מ/2 על התשריטים.
 - 152 מ"ר בגג המחויבים הם סך השטחים הטכניים בגג בקומה 8 שבעלות העוררת.
- 33. בתאריך 19.11.2025 הגישה העוררת את סיכומיה, וטענה בתמצית, כדלהלן :
 - העוררות לא קיבלו את דרישות התשלום אשר גם לא נשלחו לכתובת העוררות. המשיב לא הציג כל ראיה שדרישות התשלום התקבלו אצל העוררות.
 - המשיב הציג כראיה כי החיוב בוצע בהתאם לרישום הבעלות בשטחים, אולם "מחזיק" איננו בהכרח הבעלים הרשום, אלא למי שיש לו את הזיקה החזקה ביותר לנכס.
 - בהסתמך על ע"א 6417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי, הודעת חיוב בארנונה היא תנאי הכרחי לתחילת מנין ימי ההשגה. בהיעדר המצאה כדין לנישום – לא יחול מנין הימים להגשת ההשגה.
 - הודעת הדרישה צריכה לכלול: פרטי הזיהוי של הנכס, גודלו וסיווגו, "המכתבים" עליהם מתבסס המשיב "כדרישת תשלום" לא כוללים פרטים אלו, ולפיכך אינם יכולים להוות דרישות תשלום כדין.
 - המשיב מבקש להחיל חיוב רטרואקטיבי של ארנונה, חיוב שכזה פוגע באינטרס ההסתמכות של העוררות ולכן אינו תקין ופסול.
 - בשטח של 152.58 מ"ר נכללים מאגר מים וגנרטור המשמשים את דיירי קומה 2 של הבניין, וכן צנרת ומפוחים המשמשים את כל דיירי הבניין, ומתקנים אלו כלל לא משמשים את העוררות. שטח זה איננו בבעלות של העוררת אלא מהווה רכוש משותף שכן איננו נכלל בקטע הצבוע בצהוב בתשריט הבית המשותף.
 - [למרות שעיון בתשריט מגלה שהמתקנים הטכניים כן צבועים בצהוב (הערה שלי – מ.ק.)]
- 34. בתאריך 14.12.2025 חגג המשיב את סיכומיו, וטען בתמצית, כדלהלן :

- כעולה מהראיות, עוררות 1-4 לא הציגו ראיה מטעמן שלא קיבלו את דרישות התשלום לשנים 2022 עד 2024. ולאור החזקה הקיימת כי הודעות החיוב נשלחו והתקבלו במועדן, הרי שעוררות אלו איחרו את המועד להגשת התשגה ביחס לחניה. ולפיכך יש לדחות על הסף את הערר לגבי החניה כלפי עוררות אלו.
 - לעניין חיוב רטרואקטיבי, הטענה איננה בסמכות הועדה ויש לדחותה.
 - שטח החניה מצוי בבעלות העוררות, כך גם עולה מעדות מר רבינוביץ, והגם שאחרים עושים שימוש בשטחן שלא בהסכמתם, העוררות לא נקטו בכל הליך כנגד מי שעושים שימוש בשטחם ללא הסכמתם. העוררות מאפשרות לאחרים לעשות שימוש בשטחן שבבעלותם, ואין בכוח המשיב להסיר את החזקה מהעוררות ללא פירוט ואסמכתא ביחס לנישום ספציפי שמחזיק בשטחם. לפיכך חיוב העוררות נעשה כדין.
 - מנגד המשיב – באמצעות עדות הגב' חרזי – הוכיח שהחיוב בוצע מכוח בעלותם של העוררות בשטח החניה והוצגו הטבלאות והמסמכים שעמדו בבסיס החיוב.
 - בניגוד לנטען על ידי העוררות, החניה איננה "חניון בתשלום" המופעל על ידי חברת הניהול, והעוררות לא הגישו ראיה לכך. ופתוחה הדרך בפני העוררות לפנות בהליך אזרחי, לרבות שפוי חיוב הארנונה, בשל שימושם בשטחי החניה שבבעלותם.
 - שטח טכני בקומה 3, השטח בבעלות העוררות, ונעשה בו שימוש להצבת מתקנים ולכן הוא בר חיוב. העוררות לא הגישו כל ראיה של מי המתקנים ומי עושה בהם שימוש, חמור מכך לפחות אחד מהם קשור בעוררות.
 - שטח טכני בקומה 8, העוררות הן בעלות כלל השטח בקומה זו. עדת המשיב – הגב' בנד – הפנתה לתשריטים שסומנו באותיות ל, לא והפנתה לתשריטי הגרמושקה ולנסח הטאבו בהם יש התאמה לאותיות אלו.
 - הדין אכן אינו מטיל את הארנונה בהכרח על בעלי הנכס, אך הדין גם קובע כי בעלים יהיו את המחזיק השירי, זולת אם הודיעו והוכיחו כי קיים בו מחזיק אחר, זאת לא עשו העוררות.
35. בתאריך 31.03.2026 העוררות הגישו סיכומי תשובה, לאחר קבלת אישור מהועדה להגישן, בתמצית, נטען:
- המשיב לא הציג כל ראיה שדרישות החיוב נשלחו אל העוררות, מכאן שהחזקה עליה מתבסס המשיב נסתרת. לבטח לא הוצגה ראיה לשליחת דרישות חיוב שוטפות.
 - שאלת החיוב הרטרואקטיבי הואיל והיא שלובה בשאלת המצאת דרישות החיוב לעוררות ממילא היא כן בסמכות הוועדה. לראיה ראה בעניין זה עמ"נ (מח' י-ס) **ישיבת החיים והשלום נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים**, שם נקבע ששאלת החיוב הרטרואקטיבי שלובה בשאלת סיווג הנכס.
 - אין די בעדותה של הגב' בנדל, שכן העוררים הגישו תשריטים המראים שהשטח עליו מותקנים המתקנים הטכניים בגג, מהווה רכוש משותף ואינו בבעלות העוררות.

דיון והכרעה

36. ערר זה עוסק במספר שאלות, עובדתיות ומשפטיות, מסענו יחל בשאלת בירור על מי מהצדדים מוטל נטל ההוכחה בערר. לאחר שנקבע אותו, נבחן את שאלת חובת הידוע ואופן המצאת הודעת החיוב על ידי המשיב. לאחר שנקבע אותו, נבחן את שאלת שנת תחולת ערר זה. נבחן את מהותם של השטחים בקומות 3 ו 8 ונבחן את השאלה האם הם או מי מהם בבחינת "שטח משותף" ה"מוחזק" לא על ידי העוררות. נסקור את הבעלות בשטח הקרקע המשמש כחניה ונבחן את השאלה על מי מוטל החיוב בגינו.

א. נטל ההוכחה בערר:

37. ההלכה היא כי נטל ההוכחה בערר מוטל על העוררות, חזקת התקינות המנהלית העומדת למשיב ורק בהתקיים תשתית ראייתית איתנה ניתנת החזקה לסתירה. ראה בר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו, שם נקבע: "חזקה על הרשות כי היא פועלת כדין, והטוען כי פעולה מסוימת נעשתה שלא כדין, עליו הראיה, ולשם הרמתו של נטל ראייתי זה נדרשת תשתית ראייתית איתנה."

ב. חובת היידוע, אופן המצאת הודעות החיוב בדואר ושנת תחילת הערר:

38. הגם שהערר הוגש בשנת המס 2024, העוררות מבקשות להחיל את הערר החל משנת 2022 (ועל החניה החל משנת 2020) ועד לשנת 2024, וזאת לטענתם מן הטעם שלא קיבלו את דרישות החיוב בשנים 2022 ועד לשנת 2024 ולפיכך מניין הימים להגשת השגה מתחיל רק עת מתקבלות דרישות החיוב ו/או נודע להם לראשונה על החיוב, מאחר ונודע להם לראשונה על החיובים רק בשנת 2024 והחלים גם על שנים 2022 (ועל החניה החל משנת 2020) עד 2024, לפיכך לא איחרו את המועד להגיש את ההשגה והערר גם לשנים 2020 ועד 2023. המשיב התנגד להחלת הערר לשנים שקדמו להגשת ההשגה בשנת 2024, שכן לטענתו השנים שקדמו להשגה הפכו לחלוטות הואיל ולא הוגש בגינן השגה במועד ולטענתו דרישות החיוב נשלחו אל המען הרשום של העוררות בספרי העירייה ולגביהן קמה חזקת התקינות המנהלית שנשלחו והתקבלו כדין, בנוסף אין בסמכות הועדה לדון בחיובי רטרואקטיבי. אלא שלעניין הטענה האחרונה של המשיב לגבי "חיוב רטרואקטיבי" צודקות העוררות שאלת החיוב הרטרואקטיבי שלובה בשאלת המצאת דרישות החיוב לעוררות ומכאן שהיא באה בגדר הסמכות של הועדה.

39. הפסיקה קובעת כי על הרשות המקומית לשלוח לנישום הודעת חיוב מדי שנה כדי ליידעו על קיום החיוב. לעניין אופן המשלוח, קיימת חזקה משפטית לפיה מסמכים שנשלחו לכתובתו של הנישום, גם בדואר רגיל, יראו אותם כאילו הומצאו כדין. עם זאת, קיימים מקרים ספציפיים הקבועים בדין, כגון צווי עיקול לצד שלישי או הודעות על מכירת מיטלטלין, שבהם קיימת חובה מפורשת למשלוח בדואר רשום. בשאר המקרים, משלוח בדואר רגיל מספיק כדי להקים את חזקת המסירה, אלא אם הוכח אחרת.

40. לחזקת התקינות המנהלית, הרלבנטית לעניינו, ושביחס אליה נקבע ב-ע"מ 4072/11 עיריית בת-ים נ' ירדנה לוי (נבו 06.11.2012) כי: "חזקת התקינות המנהלית קובעת שברגיל ניתן להניח לטובתה של הרשות כי נהגה כדין. חזקה זו היא חזקה פרגמטית. רשויות המינהל אינן יכולות ואינן צריכות, כעניין שבשגרה, להתמודד עם טענות שיחייבו אותן להוכיח כל פעם, ומהתחלה, כי החלטות שהתקבלו בהן ומשמשות בסיס לפעולותיהן אכן התקבלו כדין."

41. הפסיקה עמדה על כך שאמנם חובת תשלום הארנונה לא תלויה ולא מותנית במשלוח דרישת תשלום אך למרות זאת, דרישת התשלום היא שהופכת את החיוב החוקי לבר ביצוע (ר"ע"מ (מחוזי י-ם) 1105/09 הכליה – שירותי רפואה ומכונים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים [פורסם בנבו] (21.9.09); ע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, פ"ד נו(2) 773; בע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי [פורסם בנבו]

(21.8.12); ע"א 156/59 ועדת השומה שליד עיריית ירושלים נ' דינוביץ, פ"ד יג 1332, 1337-1336).

42. לעניין משלוח ההודעות נקבע בפסיקה שיש להבחין בין שני סוגי הודעות הנשלחות על ידי הרשות המקומית: האחת-הודעת חיוב/שומה שנתית או דו חודשית לתשלום ארנונה, והשנייה-הודעה הנשלחת לצורך הליכי גבייה מנהליים מכח סעיף 306 ואילך לפקודת העיריות.

אשר להודעה הראשונה, נפסק לא אחת למשל ב-בר"ע 1517/98 עיריית חיפה נ' יצחק יעקובי, דינים מחוזי כרך ב (9), 688 כי חובת תשלום ארנונה נובעת מעצם החזקה בנכס גם אם לא קיבל הנישום הודעת שומה.

43. באופן רגיל נישום תמחזיק בנכס צריך גם לדעת על חובתו לשלם ארנונה בגין הנכס, והוא לא יוכל להישמע בטענה שהוא לא ידע על חובה זו, גם אם הרשות התרשלה ונמנעה מלשלוח אליו דרישת תשלום או לא נקטה כלפיו באמצעי גבייה.

44. אוסיף ואומר גם שמשלוח דרישת תשלום מאפשר לנישום להתגונן ולהשיג על החיוב. החוק קובע את יום קבלת הודעת תשלום הארנונה כמועד הקובע לגבי הגשת השגה (ס' 3(א) לחוק רשויות מקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן – "חוק הערר") כך שניתן להשיג עליה תוך 90 יום ממועד קבלתה. לכן משלוח הודעת תשלום הוא מהותי והכרחי, למרות שהנישום חייב באופן עקרוני בתשלום הארנונה גם אם לא קיבל את הודעת התשלום וגם אם יש לו השגות לגביה, כל עוד לא התקבלו השגותיו.

45. לשם שלמות היריעה, אציין כי – בניגוד לנטען על ידי העותרות – עומדות דרישות החיוב בדרישות הצורניות כדין. ההודעה מתאריך 22.05.2022 מפרטת: כתובת הנכס, שטח של 268 מ"ר, בסיווג "מגרש חניה ללא תשלום", החל מיום 01.01.2020. וכן צוין מפורשות כי ניתן להגיש על ההודעה השגה בתוך 90 יום ממועד קבלת ההודעה. כמו כן ההודעה מתאריך 21.02.2024 מפרטת את כתובת הנכס ושאר הפרטים מופיעים בהסכם הפשרה שצורף, לענייננו – סעיף 2.4 להסכם הפשרה – שטח טכני בקומה 8, בגודל של 152.88 מ"ר, בעלי הנכס (שמות העוררות דנן). בנוסף – סעיף 2.7 להסכם הפשרה – שטח טכני בגודל 16.9 מ"ר, בקומה 3, שם בעלי הנכס (העוררות דנן) כמופיע בנסח הטאבו. גם במכתב זה צוין מפורשות כי ניתן להגיש על ההודעה השגה בתוך 90 יום ממועד קבלת ההודעה.

46. אלא שבקביעתי ולפיה הודעת דרישת החיוב הופקה כדין לא סגי, באשר כפי העולה מטיעוני הצדדים, כמו גם מקביעתי לעיל ולפיה, החוב אינו מותנה בהמצאת דרישת התשלום לנישום, ואולם, האפשרות לגבות אותו מותנית בכך – המחלוקת בין הצדדים נסבה על השאלה האם הודעת החיוב הומצאה לעוררות אם לאו. במחלוקת זו בין הצדדים נחה דעתי כי יש לקבל את טענות המשיב כפי שיפורט בהרחבה להלן.

47. אפתח ואציין כי כאמור, הקביעה ולפיה הודעת השומה תומצא לנישום, אינה קבועה בפקודת העיריות אלא בחוק רשויות מקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), שם כאמור נקבע כי ההשגה תוגש בתוך 90 יום מיום קבלת הודעת התשלום. אשר לאופן המצאת הודעת התשלום – שותק חוק הערר ואינו קובע הוראה. אציין כי לעומת

שתיקת חוק הערר, בפקודת העיריות קבועה דרך ביצוע המצאת הודעות לפי פקודה זו. כך, בסעיף 344 לפקודת העיריות נקבע כי:

"בלי לפגוע בהוראות הפקודה או של כל חוק עזר שהותקן לפיה, כל אימת שלפי הפקודה יש רשות או חובה ליתן לאדם הודעה או כל ידיעה אחרת, יראו אותה כנתונה לו כראוי, אם ניתנה באחת הדרכים האלה:

- (1) נמסרה לאותו אדם, או במקום מגוריו הרגיל או הידוע לאחרונה לאחד מבני משפחתו המבוגרים, או למי שעובד עם משפחתו או מועסק על ידיה;
- (2) הונחה במקום מגוריו של אותו אדם או במקום עסקו, הרגילים או הידועים לאחרונה;
- (3) נשלחה בדואר במכתב רשום ומשולם מראש לפי מען אותו אדם במקום מגוריו או במקום עסקו, הרגילים או הידועים לאחרונה;
- (4) הודבקה במקום בולט בחצרים שאליהם מתייחסת ההודעה."

48. אלא, שכאמור, ההוראה בדבר מניין הימים להגשת ההשגה (וכפועל יוצא מכך, גם בדבר המצאת הודעת התשלום), אינה מצויה בפקודת העיריות, אלא בחוק הערר. משכך יוצא כי על פניו, הוראת סעיף 344 לפקודת העיריות אינה חלה על ההמצאה הקבועה בחוק הערר.

49. ונקבע, ועדת ערר – ארנונה תל אביב-יפו, 9919/14 צבי כהן נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (10.06.2014), כי הואיל ובחוק הערר אין כל פירוט בדבר אופן ההמצאה, די במשלוח בדואר רגיל, על מנת לענות אחר דרישת ההמצאה ועל מנת להקים לרשות את חזקת תקינות פעילותה.

50. קביעה לכאן או לכאן באשר לאופן ההמצאה, רלוונטית לשאלה על מי הנטל להוכיח כי הודעת השומה לא הומצאה. זאת הואיל ועל פניו משהוכיח המשיב כי שלח את הודעות החיוב, קמה לו חזקת תקינות הפעולה המנהלית והנטל להוכיח את אי קבלת הודעות החיוב מוטל על כתפי העוררות (ראו - עמ"נ (מנהליים ת"א) 241/08 רם-חן חניוניס נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (31.5.2009); ברי"מ 9179/05 המקום של ש.שמחה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (12.7.2006); ובר"מ 8499/06 עו"ד גדעון אליאב נ' עיריית הרצליה, בפסקה 6 (15.11.2006)).

51. בנוסף לכך, נקבע בעת"מ (מנהלי תל אביב-יפו) 1791/08 מקס מאייר נ' עיריית נס ציונה (21.9.2008), בפסקה 2:

"הלכה היא מלפני בית המשפט העליון, כי לצידן של פעולות הרשות עומדת חזקת התקינות (החוקיות) המנהלית. רוצה לומר, נקודת המוצא הינה, כי הרשות המנהלית פעלה באופן חוקי ותקין, והנטל לסתור חזקה זו מוטל על כתפי המבקש לעשות כן. כבר נקבע, כי לשם הרמת נטל ראיתי זה לא די בקיומה של תחושה בעלמא, המבוססת על השערות והנחות בלבד, אלא יש להניח תשתית עובדתית לטענה."

52. ברע"א 5255/11 עיריית הרצליה נ' אברהם חנוך כרם (פורסם 11.6.2013), קבע כב' השופט פוגלמן כך:

"בבסיס חזקות המסירה בדואר עומד טעם כפול: האחד עניינו בחובה החוקית של כל תושב לעדכן את מרשם האוכלוסין על כל שינוי במענו (סעיפים 2(א)(11) ו-17 לחוק מרשם אוכלוסין); לעניין חובת חברה לעדכן על שינוי במענה הרשום ראו סעיף 123(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999). הטעם השני טמון בניסיון החיים והשכל הישר המלמדים כי מסמך שנשלח

בדואר מגיע ליעדו ברוב המקרים של המקרים המחוקק קבע כי שילוב טעמים אלה מצדיק לקבוע כממצא עובדתי שמסמך שנשלח בהתאם לחיקוק הרלוונטי ... הגיע ליעדו; וזי בכך כדי לכונן ידיעה קונסטרוקטיבית".

53. מכאן שלשאלת קבלת הודעות החיוב בהתייחס לשנים 2022 עד 2023 ישנה חשיבות לתחולת הערר. אם יימצא שהעוררות קיבלו את דרישות החיוב החלים על השנים 2020 עד 2023 והעוררות לא הגישו בגין שנים אלו השגה וערר, הרי שהן הפכו חלוטות. אם יימצא שהעוררות לא קיבלו את דרישות התשלום החלות על השנים 2020 עד 2023 הרי שמניין הימים להגשת הערר בגינן מתחיל להימנות מרגע שנודע להם על החיוב, ומשנודע להם על החיוב על השנים 2020 ועד 2023 רק בשנת 2024 בעקבות עיקולים שהוטלו על חשבונות הבנק של העוררות משום שהעוררות לא שילמו את דרישות החיוב לשנים אלו, הרי שההשגה והערר הוגשו במועד גם לשנים 2020 עד 2023.

54. אלא שמחד גיסא – למשיב עומדת חזקת התקינות המנהלית ומאידך גיסא – העוררות דנו, עליהם נטל הראיה לסתור את החזקה, לא הציגו תשתית ראייתית איתנה בדבר אי קבלת הדרישות לידיהם, הכל כפי שיפורט להלן.

55. המשיב כאמור שלח את ההודעות לכתובות העוררות כפי שמופיע בספריו. לעוררות נכס נוסף בבניין נשוא הערר בקומת המרתף שבגינן משלמות ארנונה.

56. את ההודעה מתאריך 22.05.2022 שלח המשיב אל כתובת העוררת מספר 4 כפי שרשומה בספריו, לכתובת: אצל יוסי לוי, רחוב דרך בגין מנחם 3, תל אביב. עם העתקים לעוררת מס' 1 לכתובתה: ענבר 35, קיסריה. לעוררת מס' 2 לכתובתה: גלילי ישראל 14, תל אביב, לעוררת מס' 3 לכתובתה: השלושה 2, תל אביב.

את ההודעה מתאריך 21.02.2024 שלח המשיב אל העוררות לכתובת הנכס הנוסף בבניין לכתובת: ברודצקי 43, תל אביב.

57. העוררות לא טענו כי במהלך התקופה הרלוונטית או בשנים שקדמו לה שונתה כתובתם או שהנכסים נשוא ערר זה לא מצויים בכתובת המצוינת בהודעות הנ"ל.

58. העד מר רבינוביץ מטעם העוררות העיד כי כתובתה של העוררת 4 הוא: "אצל רוי"ח שגיב". ו – "יש צוות אצל רוי"ח שמקבל דואר". אולם לא ידע מידיעה אישית האם ההודעות התקבלו אם לאו. בנוסף העיד: "העוררות האחרות נמצאות בכתובות אחרות ואין לי ידיעה אישית מה התקבל אצלן ומה לא."

59. העד מר חיים נחמן (נציג העוררת מס' 3) כלל לא התייחס לאי קבלת ההודעות.

60. העוררות 1-2 כלל לא הציגו ראיה בדבר אי קבלת ההודעות מטעמן.

61. עולה מכאן, לכאורה, שרק העוררת 4 התייחסה לאי קבלת ההודעות ולכאורה שינתה את כתובתה מזו הרשומה בספרי העירייה (אצל יוסי לוי, רחוב דרך בגין מנחם 3, תל אביב) (אצל רוי"ח שגיב, רחוב יגאל אלון 4, תל אביב) ולא עמדה בחובתה לעדכן את העירייה לכתובתה החדשה. ולעניין זה ראה כמפורט לעיל את ההלכה שנקבעה ב - ברע"א 5255/11 עיריית

הרצליה נ' אברהם חנוך כרם, מפי כב' השופט פוגלמן: "החובה החוקית של כל תושב לעדכן את מרשם האוכלוסין על כל שינוי במענו... לעניין חובת חברה לעדכן על שינוי במענה הרשום ראו סעיף 123(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999" ומכאן שהעוררות לא עמדו בחובה חוקית זו.

62. באופן רגיל נישום המחזיק בנכס צריך גם לדעת על חובתו לשלם ארנונה בגין הנכס, והוא לא יוכל להישמע בטענה שהוא לא ידע על חובה זו, גם אם הרשות התרשלה ונמנעה מלשלוח אליו דרישת תשלום או לא נקטה כלפיו באמצעי גביה. ודוק, העוררות על פי הצהרתם עוסקות, בין היתר, ב**ייזום פרויקטים בנדל"ן** מכאן כמי שעיסוקם בנדל"ן, תחום הארנונה הוא חלק מעיסוקם בנדל"ן, ובאמתחתם יעוץ משפטי וחשבונאי שוטף, לכן הטענה מפייהם היא חלשה, בפרט שבבעלותם הבלעדית גם שטחי גגות רבים (כפי שיפורט להלן), וידעו, או היה עליהם לדעת, שעל פי צו הארנונה של עיריית תל אביב-יפו השימוש בשטחי הגגות ובשטחים המשותפים, בהתקיים תנאים מסוימים, הינם ברי חיוב.

63. קל וחומר, במקרה דנן עת הוכח מעדות העוררות בפנינו כי לעוררות נכס נוסף בבניין נשוא ערר זה, בקומת מרתף [מנסח הטאבו עולה שלעוררות נכס נוסף בקומה שלישית בשטח 50.61 מ"ר אליו מוצמדים הגג העליון והגג התחתון בקומה 8] עליו, לכאורה, [עניין זה לא התברר בהליך, אולם יש להניח שכך הם פני הדברים] משלמות העוררות ארנונה. העוררות לא טענו וגם לא הוכיחו כי הכתובת לדרישות החיוב לנכס בקומת המרתף הוא המעודכן בספרי העירייה ואליו נשלחות הודעות החיוב והעוררות מקבלות אותם, ואילו כתובת ההודעות נשוא ערר זה נשלחו לכתובות שונות ולפיכך לא התקבלו. ככלל על בעל נכס, הגם שמדובר במחסן, להתעניין לגבי הודעות חיוב שנשלחות בגינו, ועליו לכל הפחות, להניח תיבת דואר במקום, לקבלת ההודעות החיוב. ומתחזקים הדברים, שעה שלעוררות זכויות קנייניות בשטחים רבים בבניין.

64. וגם זאת, בהנחה שדרישות התשלום לנכס הנוסף מגיעות למשרד רו"ח שגיב, או לכל כתובת אחרת, היה על העוררות להביא לעדות את רו"ח שגיב או את "בעלי הכתובת האחרת", שיעיד מידיעה אשית מחד גיסא - על דבר אי קבלת ההודעות האמורות, ומאידך גיסא - על קבלת הדרישות השוטפות בגין הנכס בקומת המרתף. זאת ועוד, כל העוררות דנן מאוגדת "כחברה בע"מ", למצער היה עליהן להגיש את מסמכי ההתאגדות דבר שהיה בכוחו ללמד על "כתובתם הרשמית", תדפיס רשם החברות הוא מסמך שבנקל ניתן להציגו והוא בין כך נמצא באמתחת העוררות, וחרף כך, העוררות נמנעו להציגו.

65. נקבע לא אחת כי: "כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלבנטית שהיא בהישג ידו ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, הייתה פועלת נגדו."

66. בענייננו העוררות לא עמדו בנטל המוטל עליהם, ולא סתרו את העובדה לפיה המשיב פעל כדין ועומדת לו חזקת התקינות המנהלית ששלח דרישות החיוב באופן שוטף וכדין, לרבות ובפרט לגבי הנכס הנמצא במרתף בבניין שנשוא עניינו. ועוד, בית המשפט העליון עמד על כך שעוצמתה של החזקה משתנה על-פי הנסיבות. ובענייננו ככול שחלפו השנים מ-2021 ועד

2024: "בדרך-כלל, ככל שעבר זמן רב יותר מהפעולה המנהלית, גובר כוחה של חזקת התקינות."

67. אשר על כן, הכרעתי בנקודה זו, שהערר דנן מתייחס רק לשנת 2024 בלבד, ולמען הסר ספק, השומות לשנים 2020 ו- 2023 חלוטות. תוצאה זו גם קוהרנטית ליתר הכרעות בערר, כפי שיפורט להלן.

ג. השטח בקומה 3:

68. מנסח הטאבו ומצו תיקון רישום בית משותף עולה כי הגג בקומה 3 בשטח של 50.40 מ"ר בבעלות העוררות, כך גם אישרו עדי העוררות ה"ח רבינוביץ ונחמן.

69. מר רבינוביץ בחקירתו העיד: "אני יודע שבבעלותנו החלקה שיש בה את המזגנים וזה ה- 50 מ"ר בבעלות בטאבו. למען הבהירות אני אזכיר שזה השטח שהיינו בסיוור בקומה 3 ששם היה גם את הרצועה של המזגנים."

70. בכתב הערר המתוקן(בסעיף 10) העוררות טענו ש"כל אחד ואחד מהמשיבים 4 עד 11 מחזיק מזגן שבבעלותו בשטח הטכני של 16.92 מ"ר בקומה 3 של הבניין. אולם טענה זו נותרה במחשכים, שכן לא הובאה כל ראיה, אסמכתא, הקושרת בין מנועי המזגנים לבין משיבות 4-11.

בחקירתו של מר רבינוביץ העיד: "לגבי קומה 3 אני גם יודע שיש שימוש של דיירים ששמו שם מנועים של מזגנים ולאחר הביקור שהיה, ניתקנו את המזגנים ועכשיו יש התנהלות אל מול הדיירים. גם טענת "ניתוק המזגנים" נותרה במחשכים שכן לא הובאה כל ראיה, אסמכתא, תמונה שיהא בכוחה להוכיח שמנועי המזגנים פורקו ואינם עוד מותקנים בשטח הטכני.

עוד העיד: בהתייחס לתצהיר המשלים מחודש אוגוסט, אכן אותם דיירים שמשתמשים, בחלקם קשורים לעוררות, למשל ... מר חיים נחמן קשור לעוררת 3. כאן קשרו העוררות עצמם לשימוש בפועל בשטח הטכני.

71. אשר על כן, המסקנה היא שהשטח בבעלות העוררות, העוררות עושות בו שימוש להצבת מתקנים והשטח בר חיוב. העוררות לא הרימו את נטל הראיה המוטל עליהם בדבר "ניתקנו את המזגנים, לא הובאה בדל ראיה לכך, אפילו לא תמונה שתראה שהמזגנים כבר לא מותקנים שם. יוטעם כי לשיטתי המשיב מחייב את העוררות בחסר רב בשטח הגג בקומה 3, מהתרשמותנו בסיוור בנכס עלה כי כל שטח הגג של 50.40 מ"ר הוא בשימוש המשרדים בקומה 3 ובחזקתם גם המפתח לשטח הגג, מכאן שהיה על המשיב לחייב בארנונה את העוררות כבעלים בגין שטח הגג כולו ולא להסתפק בחיוב רצועת מנועי המזגנים בלבד.

72. אשר על כן, טענת העוררות בעניין זה נדחת. וצודק המשיב שבהיעדר פירוט ואסמכתא לנישום ספציפי שמחזיק ומשתמש בפועל בשטח הטכני בהצבת מנועי מזגנים על שטח שבבעלות העוררות, אין בכוחו להסיר את החזקה מהעוררות ולהטילה על אחרים.

ד. השטח בקומה 8:

73. צו רישום הבית המשותף לאחר תיקונו שהוגש על ידי העוררות ממנו עולה שבבעלות העוררת:
א. גג המסומן באות כ"ט בשטח של 873.82 מ"ר.
ב. גג המסומן באות ל' בשטח של 335.27 מ"ר.
ג. גג המסומן באות ל"א בשטח של 34.86 מ"ר.
74. הגב' בנדל מטעם המשיב העידה כי 152 מ"ר בגג המחויבים הם סך השטחים הטכניים בגג בקומה 8 שבבעלות העוררת, וזאת לאחר שהציגה הן את נסח הטאבו שם מצוינים שלוש הצמדות שמסומנות באותיות כ"ט, ל', ל"א. והן את תשריטי הגרמושקה של הבית המשותף בהם מופיעות ההצמדות שמסומנות באותיות כ"ט, ל', ל"א, וכן את רשימת היחידות בבית המשותף וההצמדות כ"ט, ל', ל"א צבועות בצבע צהוב. עדותה מקובלת עלי.
75. טענת העוררות שהשטחים הטכניים עליהם מוצבים המתקנים, הם רכוש משותף, ולפיכך – לא ברי חיוב.
76. סעיף 1.3.1 (ז) לצו הארנונה של עיריית תל אביב-יפו מתייחס לחיוב שטחים משותפים בבניינים שאינם משמשים למגורים וקובע כך:
"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, מיזוג אויר וכיו"ב והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם."
77. אמור מעתה, הכלל הבסיסי לגבי שטח משותף בבניין שרובו אינו משמש למגורים הוא פטור מתשלום ארנונה.
לכלל זה, שני חריגים. החריג האחד – כאשר מדובר בבניין או קומה שלפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד, אזי החיוב לכל השטחים יחולק באופן יחסי בין כל המחזיקים באותו בניין או קומה. החריג השני – שטחים המשמשים למערכות טכניות (כמו אנרגיה ומזוג אויר), המחוזקים על ידי חברת ניהול או ועד בית, אזי השטחים יחויבו באופן מלא.
78. כאמור העוררות טוענות שהשטחים הטכניים בגג הינם רכוש משותף. לפיכך, השאלה הראשונה אותה יש לבחון היא מהו "שטח משותף" אליו מתייחס צו הארנונה. צו הארנונה אינו כולל הגדרה למונח זה.
79. פסיקה של בתי המשפט לעניינים מנהליים שדנה בצו הארנונה של עיריית תל אביב - יפו בפרשנות המונח "שטח משותף" הפנתה להגדרת "רכוש משותף" בהגדרה המצויה בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן – "חוק המקרקעין").
80. סעיף 52 לחוק המקרקעין מגדיר "רכוש משותף": כל שטח שאינו רשום כדירה ואין לאיש זכויות קנייניות בו – ייחשב שטח משותף. [ראה עמ"נ (ת"א) 254-08 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (06.10.2010) שאושר בבר"מ 8940/10 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (06.03.2011), עמ"נ 122/07 אליעד שרגא ושות' משרד

עורכי דין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (10.03.2009), עמ"נ 40493-12-22 השתתפות בנכסים בע"מ נ' עיריית רמת גן (20.04.2023).

81. יחד עם זאת, בעמ"נ (ת"א) 56033-02-17 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נ' עזבון המנוחה חנה ציפורן ז"ל (25.12.2017) נקבע שלמרות ההגדרה שבחוק המקרקעין שבעיקרה היא הגדרה שיוּרית, לאמור כי שטח שאין לגורם כלשהו זכויות קנייניות בו ושאינו שייך לדירה מסוימת – הוא משותף והוא משרת את כלל המחזיקים בבניין, ועם זאת אם מנהל הארנונה יוכיח שלמרות שמדובר בשטח שאינו שייך לדירה מסוימת והוא אינו שטח פרטי עדיין הוא משרת מחזיק ספציפי אחד בלבד – השטח לא ייחשב כשטח משותף, לא ייכלל בסעיף 1.3.1. (ז) לצו הארנונה ולא ייהנה מהפטור לפי הסעיף.

82. אומנם הדגש בחוק המקרקעין הוא על "הבעלות" בעוד שדיני הארנונה מתמקדים ב"חזקה", ולכאורה יש להבחין בין "רכוש משותף" לבין "שטח משותף", אולם בהיבט של "השיתוף" ולצורך אבחנה בין "משותף" ל"פרטי" ביחסים שבין דיירי הבניין, אין סיבה שלא להיעזר בחוקים אלה. שכן, בהתאם למקובל, נהוג לעשות אבחנה טבעית בין שטח פרטי, שטח שמשמש באופן בלעדי לצרכיו של בעלים/מחזיק יחיד שמפיק ממנו הנאה באופן בלעדי, לבין שטח שמשמש לצרכיהם ולהנאתם של מספר מחזיקים או בעלים.

83. לסיכום, בהיעדר הגדרה למונח "שטח משותף", לא בצו הארנונה ולא בפקודת העיריות, פרשנות המונח צריכה להיות בהתאם להגדרת בחוק המקרקעין, דהיינו – הגדרה שיוּרית – כל מה שלא רשום כדירה, לא מהווה שטח פרטי של מאן דהוא ואין לאיש זכויות קנייניות בו – ייחשב שטח משותף. לזאת יש להוסיף נדבך נוסף – מבחן הייעוד – שאם מנהל הארנונה יוכיח שלמרות שמדובר בשטח שאינו רשום כדירה ואינו פרטי ואינו מיועד לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם, הוא מיועד לשרת מחזיק אחד ספציפי ורק הוא נהנה ממנו – הוא לא ייחשב שטח משותף לצורכי צו הארנונה.

84. לענייננו, על פי הגדרת "שטח משותף" שנקבע בפסיקה דלעיל, הרי תנאי הכרחי הוא שמדובר בשטח שאין לאיש זכויות קנייניות בו. במקרה דנן, כל הזכויות בגג בקומה 8 רשומות בבעלות העוררות, ומכאן שהשטח הטכני אינו עונה אחר הגדרת "רכוש משותף". העוררות רשומה כבעלת ההצמדות כ"ט, ל, לא' במלואם וההצמדות צבועות בצבע צהוב ברשימת היחידות בתשריט הבית המשותף.

85. העוררות מוסיפות וטוענות לתחולת החרגי השני, לאמור: "שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיו"ב והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם". דהיינו הואיל והמתקנים הטכניים והגם שמותקנים על שטח שבבעלות העוררות, משמשים למערכות טכניות (צנרת ומפוחים, מאגר מים, גנרטור), אשר אחזקתם ותפעולם הוא על ידי חברת הניהול או ועד הבית, אזי יש לחייב אותם ע"ש חברת הניהול או ועד הבית. שכן אין משמעות כלל את העוררות ואינם בשימושם. ייאמר, שגם אם תתקבל הטענה, והיא לא, כפי שיפורט להלן, הדבר לא יועיל לעוררות, שכן החרגי השני עוסק ברכוש משותף המוחזק על ידי חברת הניהול, החרגי השני איננו חל על שטח שבבעלות פרטית, וככזה איננו יכול להיות מוחזק על ידי חברת הניהול, על פי החרגי השני.

85. אולם עיקר הטענה חסרה מהספר.

ראשית, יש לדייק, העד חיים נחמן בתצהירו העיד כי רק דיירי קומה 2 משתמשים במאגר מים ובגנרטור. ואילו בצנרת והמפוחים משמשים את כלל דיירי הבניין, לאמור "כלל הדיירים" ובכללם גם העוררות שהינן דיירות במבנה משתמשות בצנרת ובמפוחים. שנית, העוררות לא הביאו כל ראייה לטענתם בדבר השימוש הבלעדי שעושים דיירי קומה 2 בשטח הטכני.

שלישית, כמו כן, לא הובאה ולו ראשית ראייה שאכן הצנרת והמפוחים משמשים את כלל דיירי הבניין.

רביעית, העוררות לא תמכו את טענותיהם בדבר השימושים שעושים דיירי הבניין במתקנים הטכניים בחו"ד מתאימה.

חמישית, העוררות נמנעו מלהביא לעדות את ועד הבית ואו חברת הניהול כדי להוכיח את טענתם שהשטח הטכני מוחזק על ידי מי מהם. נהפוך הוא, בהליך קודם ועד הבית וחברת הניהול טענו בפני המשיב שאינן מחזיקות בשטח הטכני בקומה 8, ולפיכך המשיב בהסכם פשרה זמני (עד לשנת 2027) הסכים להעביר את החיוב בשטח הטכני ע"ש בעליו כבעל הזיקה הקרובה לשטח הטכני.

ולא בכדי נמנעו העוררות להביא לעדות את נציגי ועד הבית וחברת הניהול, שבוודאי היו מעידים כנגדם.

שישית, העוררות גם טענו שרק בידי המשיבות, שהוספו לכתב הערר המתוקן, נמצא המפתח לקומה 8 והן הבלעדיות שעושות בו שימוש. אולם לא הוגשה כל ראייה התומכת בטענה. מכל המפורט לעיל עולה שהעוררות לא הרימו את נטל הראיה המוטל עליהם ושיש בכוחו להוכיח שאחרים, ולא הם, עושים שימוש בשטח הטכני בקומה 8 והאחרים הם הם המחזיקים בשטח זה.

שביעית, גם הרשמותינו בביקור בגג העלתה שמותקנים בו מתקנים רבים, ולא רק גנרטור, מאגר מים, צנרת ומפוחים כנטען, אלא מותקנים בו מתקנים רבים נוספים, ולא הובאה כל ראשית ראייה מי בעל המתקנים האמורים ואת מי הם משמשים.

87. לסיכום, הוכח שהבעלות בגג בקומה 8 בבעלות מלאה של העוררות. לא עלה בידי העוררות להוכיח פוזיטיבית שהחזקה במתקנים הטכניים בידי חברת הניהול ו/או בידי אחרים, לפיכך טענת העוררות גם בעניין זה נדחתה.

ה. שטח קרקע משותף המשמש כחניה:

88. כמפורט לעיל העוררות טוענות כי הן ו/או מי מטעמן אינן מחזיקות ואינן עושות שימוש בחניה. לטענתם נציגות הבניין שכרה את שירותיה של חברת ניהול, אשר תמורת תשלום מספקת שלט לכניסה לחניה (צירפה חשבונית מחודש 06.2024 מאת חברת הניהול החדשה "אביב" שנטען שהיא עבור תשלום דמי חניה חודשיים בחניון), לעוררות ו/או למי מטעמן אין שלט לכניסה לחניה. מר רבינוביץ מטעם העוררות העיד כי בעלותו בחניה היא כפי שרשום בנסח הטאבו לגבי הבעלות שלנו ברכוש המשותף. אבל אין לנו חניה צמודה שם. בנוסף העיד כי לא הגשנו כל תלונה לגבי השימוש בחלק שלנו בחניה למרות שמותקן שם מחסום.

89. המשיב טען, כי אין מחלוקת שהעוררות הן בעלות שטח החניה, בהתאם לבעלותם היחסית ברכוש המשותף, ולפיכך הן בנות חיוב כמחזיקות שירות. העוררות לא ציינו מי מחזיק כטענתן בשטחים שבבעלותם, כפי שנצטוו על ידי הועדה הנכבדה. לפיכך, לא ניתן לבצע שינוי

- ברישום החזקה בשטחים שבבעלות העוררות על בסיס טענתן שאינן מחזיקות ואינן עושות שימוש בחניה. העוררות לא הציגו ראיות שמדובר בחניון בתשלום שמופעל ע"י חברת הניהול.
90. כמפורט לעיל, הבסיס להנפקת דרישות החיוב מכלל בעלי השטח המשותף בחניה נקבע בהחלטת הוועדה הראשונה, אשר אושרה במסגרת ערעור מנהלי שהוגש עליה, והמשיב פעל על פי הנחיות הוועדה בהחלטת הוועדה הראשונה.
91. אין בידי לקבל את טענת העוררות, שעל אף שהשטח בבעלותן, הן פטורות מתשלום ארנונה בגינו, מכיוון שלא עושות בו שימוש.
92. הדבר דומה לאדם שיש ברשותו נכס ואינו מתגורר בו ולא עושה בו שימוש ולכן טוען שהוא פטור מתשלום ארנונה בגינו. במקרה שכזה נקבע ב – עת"מ 14-02-16155 אייל גרינברג נ' מנהל הארנונה בעיריית נתניה: "במקרה בו איש אינו מתגורר בנכס, אזי האדם בעל הקשר ההדוק ביותר לשירותים שמעניקה העירייה, הוא בעלי הנכס, על אף שאינו מתגורר בו".
93. ב – ע"א 841709 עיריית ירושלים נ' ששון לוי נקבע: "חבות הארנונה העיקרית בגין נכס כלשהו לעולם תחול, בהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים, על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ואילו המחזיק או הבעלים המקורי יהיה חייב, בנוסף לכך, מכוח הוראת סעיף 326, עד למועד שבו הוא שולח הודעה לעירייה. יתרה מזאת, מלשון הסעיף אף עולה כי חבותו של המחזיק או הבעלים המקורי היא שיורית, כך שיש לחייבו בתשלום ארנונה רק כאשר לא ניתן לגבותה ממי שחב בה בפועל".
94. ב – עת"מ 08-170 בוס בהרצל בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו נקבע: "לא ניתן להסתפק בטענה סתמית של נישום כי הוא איננו מחזיק בנכס, אלא עליו להצביע על אדם אחר המחזיק בו, וכי החיוב שהופנה כלפיו מקורו בטעות ... הנטל בדיון בפני הועדה, לסתור את ממצאי מנהל הארנונה באשר למיהות המחזיק בנכס, בדומה ליסודות אחרים של שומת ארנונה, מוטל על הנישום."
95. לא עלה בידי העוררות להוכיח מיהו המחזיק והעושה שימוש בחניה. טענה שהחניה מופעלת על ידי חברת הניהול שנשכרה על ידי ועד הבית ללא כל ביסוס ראייתי לטענה, לא די בה.
96. העוררות לא הביאו לעדות את נציג ועד הבית ו/או נציג חברת הניהול שמכוח עדותו יעלה בידם להרים את נטל הראיה בדבר טענתם שוועד הבית ו/או חברת הניהול מתפעלים את החניה.
97. מהחשבונית שצירפו העוררות ואשר לטענתם שולמה לחברת הניהול בגין דמי חניה חודשיים, לא ניתן להוכיח את טענתם, ראשית, בחשבונית לא מצוין עבור מה התשלום הגלום בה. שנית, לא הובאו לעדות עדים כדי שיעידו שאכן התשלום הוא כנטען עבור דמי חניה חודשיים בחניון נשוא המחלוקת בערר זה.
98. העוררות העידו כי לא הגישו כל תלונה לגבי השימוש בחלק שלהם בחניה למרות שמותקן שם מחסום. ובהתנהגות זו, ניתן לראות בה כהסכמה שבשתיקה, שיעשה שימוש בשטח שבבעלותם.

99. צודק המשיב בטענתו כי לא ניתן לבצע שינוי ברישום החזקה בשטח, שבבעלות עוררות רק על בסיס טענתו, שאינן מחזיקות ואינן עושות שימוש בחניה, לשם כך עליהן להוכיח מיהו המחזיק כטענתן בשטחים שבבעלותם בחניה. יש להתייחס בצורה שונה לבעל קניין שטוען כי אינו מחזיק לבין שוכר או צד ג' כלשהו. יש לראות בבעל קניין כבעל הזיקה הקרובה יותר לשטחים בבעלותו כל עוד לא הביא הסכמה ו/או ראיות טובות אחרות.

100. לסיכום, העוררות בעלות שטח בחניה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף. בהתאם לס' 1.3.1. ח' לצו הארנונה של תל אביב שטח זה הוא בר חיוב (ס' 1.3.1. ח' קובע: "שטח חצר בבניין שאינו משמש למגורים שעיקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון: חניה, אחסנה, מלאכה וכיו"ב, פרט לשטח המשמש כגניה, יחויב כולו, אלא אם נקבע אחרת בהחלטה זו"), וזאת גם קבענו בהחלטת הוועדה הראשונה (שאושרה בערעור שהוגש עליה). המשיב פעל כדין עת הנפיק הודעת חיוב לעוררות בגין שטח זה. לא עלה בידי העוררות להרים את נטל הראיה המוטל עליהם ולפיו מאן דהוא ספציפי אחר מחזיק ומשתמש בשטחם בחניה ומשכך יש להעביר את החיוב על שמו. לפיכך טענת העוררות גם בעניין זה ראויה להידחות.

101. אלא שרווח והצלה בא לעוררות ממקום אחר. המשיב הגיע להסכם פשרה שקיבל תוקף של החלטה על ידנו עם אדם אחר שהיה שותף בערר דומה בגין שטח החניה, ולאחר שהאדם הניח בפני המשיב תשתית ראייתית טובה המגובה במסמכים ולפיה חברת הניהול החדשה בבניין, שמנהלת את הבניין החל מתאריך 01.01.2024, תירשם תחתיו ובכפוף לכך שההסדר במפורש קובע, שאם חברת הניהול תגיש השגה ו/או ערר ותטען שאיננה מחזיקה בשטח החניה, תישמר הזכות למשיב לעמוד על צירופו של האדם האחר כמשיב נוסף, בהתאם להוראות ס' 9א לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת הערר), תשל"ז – 1977. והאדם האחר לא יתנגד לצירופו להליך שיפתח, כאמור, אם ייפתח.

102. יוצא אפוא, שהגם והעוררות לא הרימו את נטל הראיה המוטל עליהן, והיה מקום לדחות את טענותיהם בעניין שטח החניה, לפני משורת הדין, ובמטרה למנוע החלטות סותרות, מוצא אני לנכון וצודק להחיל את תנאי הסכם הפשרה גם על העוררות דן, לאמור:

- א. רישומן של העוררות בשטח החניה יוותר על כנו עד ליום 31.12.2023.
- ב. החל מיום 01.01.2024 תירשם תחת העוררות חברת הניהול, אביב ניהול ואחזקת מבנים בע"מ, ח.פ. 516895620.
- ג. ככל וחברת הניהול החדשה תגיש השגה או ערר ובמסגרתם תטען כי איננה מחזיקה בשטחי החניה, תישמר למשיב הזכות לעמוד על צירוף העוררות כמשיבות נוספות, בהתאם להוראות ס' 9א לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת הערר), תשל"ז – 1977.
- ד. לא תישמע טענה של העוררות לצירופן להליך כזה ככול שיפתח.

ה. הוצאות הערר:

101. בהליך זה, התקיימו דיונים רבים, הוגשו תצהירים, זומנו עדים רבים, נערך סיור בנכס בהשתתפו חברי ועדה זו, הצדדים ובאי כוחם. אילו היו העוררות משכילות להציג בפני המשיב (ולמצער בפנינו) את "המחזיק", שלטענתן אכן מחזיק ועושה שימוש בשטחים

שבמחלוקת בערר זה ולחוכיה את השימוש שנעשה בשטח הפרטי שלהן, היה בכך ליתר את קיום החליק בכללותו ולמצער לחקטין מאוד את תזמן שהושקע בבירור המחלוקת להן טענו העוררות. דרך התנהלותן של העוררות בחליק זה מחייבת הטלת הוצאות החליק על העוררות.

יו"ר הוועדה גדעון ויסמן:

קראתי את חוות דעתו המקיפה של חברי, חבר הוועדה – משה קורן, עו"ד, ואני מצטרף ומסכים לאמור בה.

חבר הוועדה – שמעון זייטניצקי:

קראתי את חוות דעתו המקיפה של חברי, חבר הוועדה – משה קורן, עו"ד, ואני מצטרף ומסכים לאמור בה.

סוף דבר

102. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות כאמור לעיל, למעט לעניין שכוח החניה, אשר מצאנו לקבוע, כי יאומץ חסכם הפשרה, שחתם המשיב, גם כלפי העוררות דן.

103. העוררות תישאנה, ביחד ולחוד, בהוצאות המשיב בסך של 15,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 12/5/26

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"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 ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: יו"ר שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליח עיריית תל אביב

ערר מס': 140026359

במני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

העוררת: קואלה 33 חמקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

תחלטה

ערר זה עניינו בנכס חנומא ברחוב רוטשילד 33, תל אביב, חידוע כנכס 2000125839 ח-ן 11208437 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג מועדון ריקודים (יחס לשטח חג).

רקע עובדתי

- ביום 25.1.24 התקבלה אצל המשיב פנייה שם התבקש לסווג את הנכס על פי סי' 3.3.9 לצו הארנונה (אולמות חמשמשים אך ורק לריקודים).
- ביום 16.4.24 ניתנה החלטת המשיב כי אין לקבל את הטענה שכן בנכס יש פעילות עסקית של מכירת מזון ושתייה, וכי במקום נערכים אירועים פרטיים ועסקיים.
- עד חתימת המשיב לטענה כי הנכס לא עונה להגדרת נכס לא ראוי לשימוש.
- לפיכך ביום 26.6.24 הוגש ערר זו בו טענה העוררת כי בעבר הייתה פעילות אחרת בנכס אך נכון לתחילת שנת 2024 בנכס יש פעילות עיקרית של ריקודים.
- העוררת פירטה כי הקהל נכנס לאחר רכישת כרטיס.
- עד פירטה כי המקום פתוח רק בשעות הערב.
- כבר כעת נעיר, כי תודעת הערער לא פורטה כל נתון נוסף כדוגמת מי העובדים, מי מנגן, מי רוקד וכיו"ב ולא צרפה כל ראיה תומכת כגון פרסומים במדיה, צילומים וכיו"ב.
- ביום 12.8.24 הגיש המשיב את כתב תשובתו שם חסביר כי אף לאור טענת העוררת כי הנכס משמש שימוש "עיקרי" כריקודים יש לדחות את הטענה לאור נוסח הסעיף "אך ורק".
- המשיב אף הפנה לדו"ח הביקורת מטעמו שם נראה לטענת המשיב בר וסביבו כסאות, שולחנות ספסלים, לקוחות הישובים על השולחנות אליהם מוגש אוכל על ידי מלצרית ולא נצפו ריקודים בכלל. המשיב אף הפנה לתפריט שבמקום.

10. התיק נקבע לחוכחות.
11. ביום 27.1.25 חוגש תצהיר מטעם העוררת שם טענה כי המחלוקת הינה רק בנוגע לג שם יש רחבת ריקודים גדולה, 3 שולחנות משמשים לחנות שתייה, עמדת תקליטן ובר למכירת שתייה בלבד.
12. העוררת חתייחסה לביקורת של חמשיב מיום 12.4.24 שנערכה לטענתה עם עובד זוטור (לא חוגש תצהיר מטעמו כאשר נטען כי הוא פוטר).
13. העוררת טענה כי חביקורת נערכה בטרם המקום החל למעול ולכן נראה ריק.
14. העוררת טענה כי כרטיסים נמכרים באתר ברשת וכי היא מנחלת יומן אירועים רשימת ספקי מוזיקה וכי"ב וכי במקום בר שתייה.
15. לטענתה כי אומנם יש במקום מטבח אך החכירה כי חמטבח נמצא בנכס אחר.
16. לתצהיר צורפו תמונות (אין פירוט של תאריכים וכי"ב) שמציגות לכאורה מסיבת ריקודים ובכלל זה עמדת תקליטן.
17. כמו כן צורפו העתקי מודעות של אירועים כגון מסיבת פורים ומסיבת פסח. שם תואר המקום כ"קלאב חברי בעיר שנוכל לשבת בכיף ולשתות בירה ובנוסף לקפוץ עד הבוקר ולרקוד".
18. עוד הוצגו מודעות של מה שהוצג כמסיבת יום הולדת של ריקודים בתשלום.
19. ביום 25.3.25 חוגשו ראיות חמשיב, דחינו דריח חביקורת שתואר לעיל. לדו"ח צורפו תמונות של המקום, כאשר ברחבה נראו שולחנות כאשר בחלקם היו גם אנשים ישובים.
20. ביום 22.4.25 התקיים דיון חחוכחות. בתחילת הדיון חגיש ב"ב העוררת מספר תמונות נוספות.
21. מר יאיר שוי, חמצחיר, נחקר והסביר כי:
 - 21.1. חלק מחתמונות הן של חנכסים תאחרים שאינם רלוונטיים למחלוקת. בנכס הרלוונטי שהוא חנג, זוחה כתמונות שסומנו ב" ו- ג'.
 - 21.2. כיום אין במקום מטבח פעיל.
 - 21.3. חביקורת של חמשיב הייתה ב"אירוע חד פעמי שקיימנו שפזרנו יותר שולחנות וכסאות. היח מטבח חד פעמי".
 - 21.4. נטען כי מאז לא היה עוד אירוע קולינרי בעסק.

- 21.5. באירועים מגישים קוקטיילים.
- 21.6. יש במקום תנור.
- 21.7. התמונות שהוצגו לו הינן תמונות ישנות מאירועים לא רלוונטיים.
- 21.8. האירועים חס משעה 23 ועד הבוקר.
22. מטעם המשיב נחקר מר לוי שחזר על הדברים מהדו"ח ותתייחס לאיזו חלק מתייחס לגג ואיזו לנכסים האחרים. הביקורת הייתה בשעה 23:30.
23. הצדדים הגישו סיכומים.
24. העוררת טענה כי המטבח מנותק מחגג וכי חטענות הינן רק בנוגע לגג וכי הביקורת לא משקפת את האמת וזאת לאור השעה בה נערכה. העוררת הפנתה לתצהיר ולראיות וטענה כי לאור "מאזן הנוחות" יש לסווג כטענת.
25. המשיב טען בסיכומיו כי העוררת לא הוכיחה כי השימוש הינו אך ורק לריקודים. המשיב הזכיר כי מרבית חטענות לא הועלו בחשנה אלא רק בחליך וממילא בחינת הראיות מלמדת כי יש לדחות את הערר. עוד נטען כי מרבית חטענות הינן טענות כבושות של העוררת. המשיב טען כי העוררת לא הביאה ראיות שחיה מקום לחציגן. המשיב הפנה אף לטענת העוררת כי הריקודים חס "עיקר" השימוש. המשיב ביקש שלא לקבל את גרסת העוררת כי האירוע שנצפה בביקורת הינו חד פעמי.

דיון

26. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי יש לדחות הערר וזאת ממכלול הנימוקים כדלקמן:
- 26.1. העוררת עצמה טענה בכתבי טענותיה כי המקום משמש "בעיקר" כמועדון ריקודים. די בכך בכדי להוביל לאי התאמה לסעיף חמבוקש על ידה לסיווג.
- 26.2. גם הראיות בפנינו לימדו כי כך חס הדברים. המקום הינו מקום בו יש אירועי ריקודים/ מסיבות ריקודים. יחד עם זאת במקום יש גם אירועים חנוניים יותר לסיווג של "בר" / "מסעדה" / "פאב".
- 26.3. זאת בנוסף לעובדה, כי העוררת לא הביאה את כל הראיות הנדרשות בכדי להוכיח את טענתה כגון מסמכי הנחלת חשבונות המלמדות על הכנסות וחוצאות (כגון להוכחת טענתה כי לא פעל מטבח / מקום המוכר מזון).
- 26.4. זאת בנוסף לעובדה, כי מצאנו סתירות בגרסאות של העוררת לגבי החסבר שלח לביקורת שערך המשיב. פעם אחת דובר על ביקורת שנערכה מוקדם בתחילת

תאירוע ופעם אחת תעיד המצהיר כי מדובר היה באירוע חד פעמי עם מטבח חד פעמי.

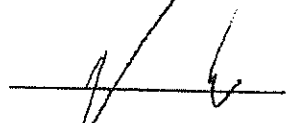
סוף דבר

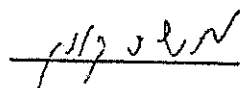
27. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

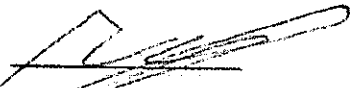
28. העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 7,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 4.5.26

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"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 ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: רוי"ח שמעון זייטליצקי
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140025568

140026458

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אחד פלדמן

העוררת: קוראל נדל"ן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברח' הברזל 3 תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000226696 ח-ן ארנונה מס' 11336915 ששטחו 2,574 מ"ר ומסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" ונכס מס' 20004288397 ח-ן ארנונה מס' 11336916 ששטחו 159 מ"ר המסווג כ"שטחים טכניים" (להלן – "הנכסים").

העוררת טוענת בכתב הערר (לשנת 2023) כי יש לסווג את כלל שטח הנכסים בסיווג "תעשייה". לטענתה, היא מפעילה בנכס מתחם אולפני טלוויזיה הכולל חדרי קונטרול ואולפנים, ציוד וידאו וסאונד ומצלמות, בהם מצולמות תכניות טלוויזיה מובילות, תוך שהעוררת מספקת שירותי שידור ועריכה מתקדמים, פעילות אשר הופכת את חומר הגלם למוצר מוגמר. משכך, נטען יש לסווג את כלל שטח הנכס בסיווג "תעשייה".

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי הנכס משמש להפקת תכני וידאו, לרבות צילום, על כל המשתמע מכך, וכן עריכתם. לעמדת המשיב, השימוש הנעשה בנכס אינו שימוש ייצורי ולא נעשית בו פעילות הקשורה לשינוי אופיו או זהותו של חומר הגלם והפיכתו למוצר שלא היה קודם לכן. בנוסף, לא מתקיימת בו עבודת כפיים ו/או פעילות באמצעות מכונות גדולות, ואין מדובר בייצור המוני של מוצרי מדף עבור הציבור הרחב אלא במתן שירותים ללקוחות על פי צרכיהם הספציפיים. מאחר והפעילות בנכס אינה תואמת את הרציונאל והתכלית שבמתן תעריף מופחת לפעילות תעשייה ומלאכה – נטען כי יש לדחות את הערר.

החליטים בפני הוועדה

ביום 19/2/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך:

לאור המצב הביטחוני, נדחו כל דיוני הוועדה שהיו קבועים מיום 7/10/2023 ועד אמצע חודש נובמבר 2023.

בעת מתן החלטה זו, עדיין קיים קושי בתיאום מועדים לדיון בפני הוועדה, מסיבות שונות הקשורות במצב הביטחוני, בהן צדדים ו/או מייצגים בשירות מילואים.

בנסיבות אלה, על מנת שלא ייווצר עומס משמעותי על הוועדה בתום תקופת החירום, במטרה שהוועדה תוכל לשוב לתפקוד באופן מדורג והדרגתי, ובכדי לייעל את הדיון בעררים, הועבר תיק הערר לעיוני למתן החלטה בדבר אופן ניהול ההליך.

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

עניינו של הערר בטענה כי יש לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה" מאחר והעוררת מפעילה בו אולפני טלוויזיה בהם הופך חומר גלם למוצר מוגמר.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי העוררת לא צירפה לכתב הערר ראיות מסמכים ותמונות המוכיחים את טענותיה והוא שומר על זכותו להוסיף טענות ככל שיומצאו ראיות בשלב מאוחר יותר של ההליך. טענת המשיב אינה ברורה, שכן מנהל הארנונה השיב בהרחבה לטענות העוררת במסגרת תשובתו להשגה, בין היתר לעניין הסיווג הנטען, בהתבסס על ביקורת שנערכה בנכס ועל מידע נוסף שהונח בפניו. סדר הבאת הראיות בפני הוועדה הינו במסגרת תצהירים והעוררת תביא את ראיותיה במסגרת תצהירה, כמקובל.

משמדובר **במחלוקת עובדתית** בעניין הפעילות המבוצעת בנכס, וביחס לסיווג הנכס, אני קובעת את התיק להוכחות כלהלן:

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

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 22/5/2024 הוגשה בקשה מטעם המשיב לקיים דיון מקדמי בערר.

ביום 26/6/2024 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה. לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול, הודיעה ב"כ המשיב כי יתקיים סיור בנכס לבחינה קונקרטית של פעילות העוררת, בניסיון להבחין בין פעילות פרה פרודקשן ופעילות פוסט פרודקשן. מנגד, ב"כ העוררת טען כי בטכנולוגיה הנוכחית אין הבדל בין פעילות פרה פרודקשן ופעילות פוסט פרודקשן: בכלל הנכס מבוצעת פעילות ייצור יש מאין ולכן יש לסווגו בסיווג תעשייה. בעקבות הדיון החליטה הוועדה כי הצדדים יגישו הודעה משותפת בתוך 45 יום האם יש צורך בהמשך ניהול תהליך.

ביום 17/9/2024 הודיעו הצדדים כי לא הגיעו לתכנות אשר ייתרו את ההליך וביקשו לקבוע את התיק להוכחות. בעקבות כך, החליטה יו"ר הוועדה על קביעת התיק להוכחות וקבעה מועדים להגשת תצהירים.

ביום 4/11/2024 הוגש תצהיר מטעם העוררת; תצהירו של מר ארז קוריאל, מנכ"ל העוררת.

ביום 23/12/2024 הוגשו ראיות מטעם המשיב: תצהירו של חוקר החוץ מר אריאל שרעבי ותצהירו של חוקר החוץ מר משה דאבוש.

ביום 15/1/2025 התקיים דיון הוכחות והמצהירים נחקרו בידי ב"כ הצדדים. בסיום דיון ההוכחות החליטה הוועדה כך:

העוררת טענה כי הנכס סווג בעבר בהתאם להחלטת ועדת הערר מינואר 2019 ברובו בסיווג תעשייה ומלאכה (70%). לטענת העוררת הפעילות בנכס לא השתנתה אלא התווספו אמצעים טכנולוגיים התומכים בהענקת סיווג תעשייה ומלאכה לכל הנכס. לטענתה, באמצעות האמצעים הטכנולוגיים המיוחדים בהם היא משתמשת הפעילות שהוכרה בעבר כתעשייה נעשית כיום און ליין תוך כדי צילום בנכס באופן שהמוצר המוגמר נמסר ללקוח מיד בסיום הצילום ולאחר העריכה.

הוועדה תמכה כיצד ניתן להבחין בין שתי הפעילויות המבוצעות בו זמנית, או כיצד ניתן לקבוע מה הפעילות העיקרית ומה הפעילות הטפלה, לצורך הסיווג כתעשייה, זאת בשים לב לכך שהוועדה כפופה לפסיקת ביהמ"ש העליון בסוגייה. ב"כ העוררת הציע כי תוגש חוות דעת מומחה בעניין הפעילות הטכנולוגית הייחודית בה העוררת עושה שימוש והיקפה.

העוררת תגיש חוות דעת מומחה בתוך 45 יום.

המשיב ישקול עמדתו בתוך 30 יום מיום קבלת חוות הדעת.

במידה והאמור בחוות הדעת לא יתקבל ע"י המשיב הוא יהיה רשאי להודיע כי ברצונו לחקור את המומחה.

לאחר קבלת עמדת המשיב התיק יועבר למתן החלטה.

ביום 2/2/2025 הגישה העוררת חוות דעת מומחה של מר רועי קיט, בעלים ומנכ"ל Dreams&Magic, המתייחסת לאמצעים הטכנולוגיים באמצעותם מבוצעים צילום ועריכה בנכסי העוררת, היקף השימוש בהם והיקף העריכה המבוצעת באמצעות הטכנולוגיה.

ביום 10/3/2025 הוגשה בקשה מוסכמת לאיחוד העררים שבכותרת (לשנת 2023 ולשנת 2024). ביום 18/3/2025 אוחדו העררים כמבוקש.

ביום 10/3/2025 הוגשה הודעה מטעם המשיב, לפיה חוות דעת המומחה מלמדת, לדידו, שבנכס מתבצעת פעילות הפקה וצילום שאינה מתאימה לסיווג בהתאם לסעיף 3.1 לצו הארנונה כתעשייה, וביקש לחקור את המומחה מטעם העוררת. ביום 18/3/2025 ניתנה החלטה לפיה התיק ייקבע לדיון הוכחות בו יחקר המומחה מטעם העוררת.

ביום 22/6/2025 הוגשה הודעה מטעם הצדדים על הסדר דיוני לפיו החלטה בעררים שבכותרת תחול גם על שומת הארנונה לשנת 2025. ביום 29/6/2025 ניתן תוקף של החלטה להסדר דיוני זה.

ביום 6/8/2025 התקיים דיון הוכחות שני, בו נחקר המומחה מטעם העוררת. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומים מטעם הצדדים.

ביום 16/10/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.

ביום 15/1/2026 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

ביום 27/1/2026 הוגשה בקשה והודעה מטעם העוררת אליה צורפה החלטת ועדת הערר בראשות עו"ד דויטש בערר 140023006 מובי מובייל נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו מיום 11/4/2024, ונטען כי מדובר בנסיבות זהות לעניינה.

ביום 17/2/2026 הורתה יו"ר הוועדה על הגשת סיכומי תשובה מצד העוררת.

ביום 22/2/2026 הוגשו תגובה מטעם המשיב להודעת העוררת מיום 27/1/2026.

ביום 23/2/2026 הוגשו סיכומי תגובה מטעם העוררת.

עיקר טענות הצדדים

עיקר טענות העוררת

פעילות העוררת זהה לפעילות אולפן הקלטות המסווג במלואו כתעשייה:

- העוררת מפעילה אולפנים להקלטת תכניות טלוויזיה.
 - אולפני הקלטות למוסיקה מחויבים כאולפני הקלטות.
 - אין כל הבדל בין פעילות אולפן מוזיקה ופעילות אולפן טלוויזיה שתצדיק את הפער בחיוב הארנונה.
 - העוררת סוקרת את הפסיקה בעניין אולפני הקלטות מוסיקה החל מפסק הדין 438/96 עיריית תל אביב נ' אולפני ג.ג. ירושלים (להלן – "עניין אולפני ג.ג.") לפיו חדרי עריכה יחויבו בסיווג תעשייה ואולפני צילום יחויבו בסיווג השירי; בהתאם לפסק הדין בעניין ג.ג. חויבו גם אולפני טלוויזיה בהתאם.
 - בעקבות פסק הדין בבר"ם 4021/09 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו נ' מישל מרסייה, ניתן ביום 14/12/2011 פסק דין בעמ"נ 27754-05-11 אשל מאיר נ' ועדת ערר לענייני ארנונה בעיריית תל אביב, המבהיר כי אין מקום לפיצול חיוב באולפן הקלטות, כמתואר, ויש לחייב את כלל השטח בסיווג תעשייה.
 - עמדת המשיב כי יש להבחין בין חדר הקונטרול המשמש לעריכה ובין החלל בו מצולמת ומוקלטת התכנית שגויה ומנוגדת לפסק הדין בעמ"נ 2100-07-11 גד פיינגולד נ' עיריית תל אביב בו נקבע כי כל אולפן ההקלטות יחויב במלואו בסיווג תעשייה ומלאכה.
 - בעקבות עתירת 34 אולפני הקלטות לבית המשפט המחוזי בשנת 2015-16 אימץ המשיב את המלצת בית המשפט ותיקן את חיוב כל 34 אולפני ההקלטות לתעריפי תעשייה ובהתאם לכך תוקן גם סעיף 3.3.29 לצו הארנונה.
- טענת המשיב כי מדובר בנכס רב תכליתי שגויה:
- עמדת המשיב אינה מתיישב עם הלכת בית המשפט העליון בבר"ם 1676/15 ברודקאסט וידאו נ' עיריית תל אביב-יפו (להלן – "עניין ברודקאסט") ולא נמצאו בו כל תימוכין לטענה כי יש לחייב את חדר הקונטרול משטח אולפן הצילום.
 - בשלושת האולפנים הנמצאים בנכס נושא הערר נמצאים חדרי קונטרול ואולפנים הכוללים ציוד וידאו וסאונד ומצלמות בו תכניות טלוויזיה מובילות, בהן מסופקים שירותי עריכה

ושידור מתקדמים. העריכה הופכת את חומר הגלם למוצר המוגמר. העוררת מפנה לנספחים 2-3 לתצהיר מנכ"ל העוררת.

- הוגשה חוות דעת מומחה בתחום תקשורת ומדיה אשר בחן את הפעילות בנכס, ובפרט את האמצעים הטכנולוגיים הייחודיים באמצעותם מבוצעים צילום ועריכה. העוררת מפנה לסיכום חוות דעת המומחה, וטוענת כי היא לא נסתרה בחקירה הנגדית. לפי עדות המומחה, בעקבות שינויים טכנולוגיים, שלבי ההפקה השתנו דרמטית ובסוף יום צילום הלקוח מקבל את התוצר הסופי ביד, כאשר הפעילות מתבצעת בריל טיים ואין עוד צורך בשימוש בתהליכים מסורתיים ישנים.
- לאור חו"ד המומחה, אין מדובר בנכס רב תכליתי אלא בחלקים המשמשים למטרה משולבת אחת: אולפני ההקלטה של העוררת משלבים טכנולוגיה חדשנית כך שחלקים ניכרים מהמוצר המוגמר נעשים באמצעות טכנולוגיה ושילוב גם בקונטרול ובחלל הצילום וההקלטה. לכן הניסיון לראות באולפן מתקן רב תכליתי מנוגד לפסקה העקבית של בתי המשפט.
- העוררת סבורה כי החלטת הוועדה בערר 140024156/22 ובעררים נוספים בעניין חברות החדשות והמדיה (החלטה שניתנה על ידי הרכב זה) היא נכונה ומוצדקת. אלא שדובר על חברות העוסקות בהפקות סרטונים של ידיעות חדשותיות למטרת שידור לציבור הרחב, ובחן דובר בעבודת תחקיר עיתונאי, הפקת ימי צילום ורק בסופו של יום גיבוש כלל החומר בתוספת קריינות באולם המאפשר צילום ועריכה. פעילות העוררת שונה בתכלית מהמקרים שנדונו על ידי הוועדה ואין באולפניה כל פעילות של גיבוש תוכן: הלקוחות מגיעים עם טקסט, שחקנים ותסריט מוכנים לצילום. באולפני העוררת אין כל עיסוק ביצירת תוכן אלא בגמר הפקה בלבד.

סיכומי התשובה:

- העוררת צירפה את החלטת ועדת הערר בראשות עו"ד דויטש בערר 140023066 מובי מובייל בע"מ מיום 11/4/2024 וטוענת כי מדובר בנסיבות זהות לעניינה. העוררת מוסיפה כי חובת ההגינות ותום הלב מצד המשיב מחייבות אותו להציג את ההחלטה בפני הוועדה. המשיב התייחס להחלטה זו בתגובתו וטען כי קיים שוני מהותי בין המקרים.
- אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים ולמעט העובדה שלשיטת המשיב הקלטת שירים באולפן היא פעילות תעשייה והקלטת באולפני טלוויזיה היא פעילות שירותית.
- התוצר המופק בנכס הוא פרק בתכנית טלוויזיה, מוצר מדף לשידור המוני לכל דבר ועניין, ואין מדובר בחווית הצילום והשידור כנטען על ידי המשיב. אין שוני בין ייצור דיסק וייצור פרק בתכנית טלוויזיה. בשני המקרים מדובר בהפקת מוצר.
- חלל ההקלטה וחדרי העריכה הם אחד ואין להפרידם. ההקלטה/צילום/עריכה שלובים והם אחד: תכליתם לייצר מוצר המיועד לשידור המוני.

עיקר טענות המשיב

- מדובר בפעילות שירותית מובהקת ובניסיון להפוך נכס המשמש למתן שירותי אולפן וצילום מתקדמים למפעל תעשייתי. העוררת מספקת פלטפורמה משוכללת הכוללת חלל, ציוד וטכנולוגיה לצורך צילום תכניות טלוויזיה. דווקא ההתייעלות הטכנולוגית המאפשרת קבלת מוצר מוגמר בזמן אמת מאיינת את שלב הייצור עליו נשען בית המשפט העליון בעניין ברודקאסט ומדובר בפעילות שלרירות טהורה.

פעילות העוררת אינה מתאימה לסיווג כתעשייה ומלאכה:

- על פי הפסיקה, חלק טפל מנכס יסווג בהתאם לפעילות העיקרית הנעשית בו ולכן יש לבחון מהי הפעילות העיקרית הנעשית בנכס.
- מדובר בנכס המשמש כאולפן צילום, גם על פי עדות העד מטעם העוררת. ליבת הפעילות היא צילום והפקה המהווים שירות עסקי מובהק.
- העוררת מנסה להטות את כובד המשקל לעבר השימוש בתוכנת UNREAL המאפשרת עריכה בזמן אמת ולטעון כי בכך הופכת פעילות הצילום לפוסט פרודקשן, אך טענה זו מתעלמת מהעובדה שהתוכנה היא כלי עזר טכנולוגי המייעל את הפקת התוצר, בעוד עיקר הפעילות מחייבת תשתית פיזית של סטים, מערכות תאורה, איפור וצילום אנושי.
- פעולת הצילום היא העיקר ובלעדיה אין לעריכה הדיגיטלית כל קיום. המכשיר שמצלם והמכשיר שעורך מחוברים והם אינם אותו מכשיר. הוכח כי העריכה הדיגיטלית הינה הטפל ההולך אחרי העיקר – צילום והפקה.

העוררת אינה עומדת במבחני העזר של פסק הדין בע"א 1960/90 פ"ש ת"א 5 נ' חברת רעיונות, פ"ד מ"ח 200 (1) (להלן – "הלכת רעיונות"):

- בע"מ 2503/13 אליהו זוהר נ' עיריית ירושלים נקבע כי מרכיב הייצור בהגדרת מפעל הוא יסודי. נקבע כי נכסים המשמשים לענפי השירותים מתאפיינים בפעילות של מתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי.
- יש חשיבות להישען על המבחנים שנקבעו בהלכת רעיונות כדי לשמור על אחידות בין הסיווגים של עסקים בעלי מאפיינים דומים בעיר ומגמת בית המשפט הינה שלא להרחיב יתר על המידה את סיווג תעשייה.

העוררת אינה עומדת בהגדרת תעשייה על פי פסק הדין בעניין ברודקאסט:

- נקבע כי רק עסק שהפעילות העיקרית בו הינה גמר הפקה – הפיכת חומר גלם מצולם לסרט ערוך לקולנוע וטלוויזיה – יסווג בסיווג תעשייה.
- מנימוקי בית המשפט העליון להצדקת האופי הייצורי של פעילות הפוסט פרודקשן, ניתן ללמוד כי כל פעילות אחרת שאינה הפיכת חומר גלם מצולם לסרט ערוך אינה יכולה להיחשב כתעשייה.
- העוררת מבקשת להרחיב אל מעבר לשימושים שנקבעו בעניין ברודקאסט ולקבוע כי גם השימושים של צילום אשר מהווים את שלב הפרודקשן יסווגו כתעשייה.
- מהות הפעילות שהוכחה היא מתן שירות ולא ייצור.

- הצילום אינו פעולה ייצורית ומרכז הכובד של הפעילות הוא פעולת הצילום עצמה.

פעילות העוררת אינה דומה לאולפן הקלטות, כנטען:

- העוררת סומכת על הפסיקה בעניין אולפני הקלטות ומבקשת ללמוד בגזירה שווה לענייננו, בעוד קיים שוני מהותי, תהומי ופונקציונאלי ביניהם.
- הסכם הפשרה עם אולפני ההקלטות אינו יכול ללמד על דרך היקש לנכסים אחרים ואינו תקדים מחייב או מקור נורמטיבי.
- הפסיקה הכירה באולפני הקלטות כמלאכה ותעשייה על בסיס העובדה שנערך בהם עיבוד של יצירה מוסיקאלית של אמן לכדי פסקול המתועד על גבי פורמט דיגיטלי או אנלוגי, שהינו מוצר מדף ו-סופי. בעוד אולפן טלוויזיה פועל במודל שונה לחלוטין וכולל מערך שידור והפקה הכולל במות, תאורה, טכנולוגיות וצילום בזמן אמת, ואינו מתמקד בייצור המוצר – דיסק אלא בחווית השידור והצילום.

דיון והכרעה

קראנו בעיון רב את טענות הצדדים, חוות דעת המומחה וכן את הפסיקה שהוזכרה בכתבי הטענות (לרבות את החלטת ועדת הערר בעניין מובי מובייל).

בפתח הדברים נציין כי טענות העוררת ביחס לסיווג אולפני הקלטות מוסיקה שובות את הלב, אולם כיום קיים סיווג ספציפי לאולפן הקלטות בסעיף 3.3.29 לצו הארנונה והוועדה אינה מוסמכת לדון בטענות אפליה או בטענה שנוגעת לסבירות צו הארנונה כמו גם הצורך (המשתמע) בעדכון או תיקונו. לאור זאת, נדון בפעילות הספציפית המבוצעת בנכסי העוררת בלבד.

אין חולק כי מדובר בפעילות של שלושה אולפנים, המשמשים להקלטות תוכניות טלוויזיה המצולמות באולפנים, בהן: ארץ נהדרת, מה שתגידו, הערב עם בן בן ברוך, תעודות זהות של האח הגדול, מועדון לילה, לא נפסיק לשיר ועוד. אין גם חולק כי לא מבוצעת בנכס פעילות קדם-הפקה.

המומחה מטעם העוררת העיד בדיון ההוכחות כי "בעולמות ההפקה פרה פרודקשן, פרודקשן, פוסט פרודקשן, בעולם המוסרתי השלבים האלה היו נפרדים .. בעקבות קפיצה טכנולוגית של עיבוד שלבים וגרפיקות בזמן אמת, היום שלבי ההפקה השתנו והפכו להיות שניים. יש את השלב של פרה פרודקשן ויש את השלב השני שזה הפרודקשן עצמו. בפרודקשן עצמו יש את המושג לייב טו טייפ... בסופו של יום הצילומים הלקוח מקבל את התוצר הסופי ביד".

השלבים המתוארים על ידי העד יכוננו להלן: קדם הפקה, הפקה וגמר – הפקה.

מדברי העד מטעם העוררת עולה כי בעקבות ההתפתחות הטכנולוגית, בעניינה נפרט ונתעמק להלן, שלב הגמר הפקה מוכל או נטמע למעשה בשלב ההפקה, והוא אינו מתקיים עוד כפעולה מובחנת ונפרדת מבחינת הזמן והמקום, לאחר ההפקה.

העוררת סבורה כי לאור ההתפתחות הטכנולוגית, או שמא על אף התפתחות זו, יש לסווג את כלל הפעילות המבוצעת בנכסיה בסיווג "תעשייה".

בפסק הדין בעניין רעיונות נקבעו המבחנים המרכזיים אשר נועדו לזהות קיומה של "פעילות ייצורית" בנכס:

- א. יצירת "יש מוחשי אחד מ"יש" מוחשי אחר.
- ב. היקף השימוש במוצר המוגמר; פעילות תיחשב כייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב, ולא תיחשב ככזאת אם היא מיועדת ללקוח שהזמינה.
- ג. המבחן הכלכלי – מבחן השבחת נכסים; פעילות ייצור היא עשייה בטובין, כל חומר מוחשי אחר, אשר משיבה את הערך הכלכלי של אותם טובין.
- ד. מבחן ההנגדה/ מבחן מרכז הפעילות; האם הפעילות מנוגדת לפעילות של מתן שירותים ומרכז הכובד של הפעילות נוטה לעבר פעילות ייצור, ולא לעבר פעילות של מתן שירותים.

במרוצת השנים שימשו מבחנים אלו לצורך מתן מענה בשאלת סיווג של נכס כ"תעשייתי". בפסק הדין בע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונד בע"מ נקבע כי המבחנים האמורים אינם מבחנים בלעדיים או מצטברים, כי אם אינדיקציות לסוג הפעילות המתבצעת בנכס, ולהיותה של הפעילות פעילות ייצורית. לפיכך, נקבע כי יש לצקת תוכן להגדרת הסיווג "תעשייה" בכל מקרה ומקרה.

בפסק הדין בעניין ברודקאסט, בו נדון סיווגה של פעילות גמר – הפקה, הפנה בית המשפט למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות, וציין כי הם אינם ממצים את הפרשנות הנדרשת לצורך סיווג נכס פלוני, אלא יש לראות בהם כהוריות לסוג הפעילות, וכי יש לפרש את הדין באופן הולם למציאות הטכנולוגית והכלכלית בימינו. בית המשפט הוסיף שיקולים נוספים, שתמכו בתוצאה זו, ובהם תכלית החקלה בחקשר של חיוב בארנונה, הסיווג החיסטורי בעבר והעדפת הסיווג הספציפי על פני סיווג שיווי.

בפסק הדין בעניין ברודקאסט נדון הסיווג הראוי לנכסים בהם מתבצעת אך ורק פעילות של פוסט פרודקשן (גמר הפקה) לקולנוע וטלוויזיה ונקבעה הלכה ביחס לסיווג פעילות מסוג זה בלבד כ"תעשייה":

"פעילות של פוסט פרודקשן מצריכה עבודה טכנולוגית מורכבת המתבצעת באמצעות מכונות ומערכות בעלות שווי רב. זהו מאפיין "תעשייתי" ולא שירותי... במובן זה פוסט פרודקשן דומה יותר במהותו לפעילות המתבצעת ב"בתי תוכנה", אשר נכללים בתקנות ההסדרים תחת הסיווג של "תעשייה".

בשונה מכך, בענייננו אנו נדרשים לבחון, האם הפעילות בנכסים שאינה מתמצה אך ורק בפעילות גמר הפקה, אלא פעילות צילום והפקה, כמתואר, מתאימה לסיווג "מלאכה ותעשייה", כטענת העוררת, בשל מאפייניה הטכנולוגיים הייחודיים, או שמא מדובר בפעילות המתאימה לסיווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ונסחר", כטענת המשיב.

בסעיף 47 לפסק הדין בעניין ברודקאסט, הוסיף בית המשפט כי אמנם עמד על שאלת הסיווג של גמר הפקה לצרכי ארנונה, גם בהיבטים כלליים, אולם אין צורך לומר כי הכרעה בשאלה של סיווג לצרכי ארנונה, אמורה להיות מבוססת על בדיקה פרטנית, הנטועה במאפייניו של כל נכס. בכל

מקרה אחר יהיה נכון לבחון את הסיווג בו בשים לב למאפייני הנכס ובהתאם לאמות המידה שחותו בפסק הדין.

מכאן, שהמבחנים לעניין פעילות גמר הפקה נסמכים על אותם מבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין פעילות ייצורית, כפי שנקבעו בעניין רעיונות, אולם יש לפרש את הדין באופן הולם למציאות הטכנולוגית והכלכלית בימינו, הכל תוך בדיקה פרטנית של מאפייניו של כל נכס ונכס.

יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר

ביחס לפעילות ייצורית מחומר גלם מצולם שתיחשב כיצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר נקבע בעניין זד פילמס כך :

"פעילות המערערת בנכס הינה פעילות ייצורית לכל דבר ועניין, באשר המערערת נוטלת חומר גלם, הוא צילומי הסרט/הסרטון, עורכת אותו באופן שהופך אותו למוצר אחר לגמרי מסרט הצילום עצמו, תוך מתן ביטוי שונה למוצר המוגמר הערוך כעת סינמטוגרפית ובוודאי מעניק לצופה ממד פסיכולוגי שונה ואחר מסרט הצילום הגולמי בעצמו, ומהווה לכן ביטוי שונה למוצר המוגמר, כפי שפעולת עריכת סרטים מחייבת. מעבר לכך, פעולת הפוסט פרודקשן מוסיפה לסרט הערוך קול, מוסיקה ואמצעים נוספים כמו אנימציה ואפקטים קוליים ואחרים ויחדיו יוצרים מוצר חדש לגמרי. אין כל מקום בעיני להקשר אותו ביקש המשיב לעשות לעבודת עורך דין הנותן שירותי משפט ללקוחותיו במשרדו ולכן עוסק בתן שירותים ובין עריכת סרט/סרטון המביא לקהל הצופים בכל פעם יצירה חדשה". (ההדגשות הוספו).

בעניין ברודקאסט נקבע ביחס להפיכת חומר גלם מצולם לתוצר קולנועי מוגמר כי :

"אשר למבחן הראשון (שעניינו "יצירת יש מוחשי"), אני סבורה שהפעילות של פוסט פרודקשן מקיימת אותו ללא כל ספק. פעילות זו מביאה לכך שחומר גלם מצולם יהפוך לתוצר קולנועי מוגמר. בית המשפט המחוזי, שסבר כי המבחן הראשון לא מתקיים בענייננו, הסביר זאת באופן הבא : "דומה שאין מחלוקת על כך שכלי הקיבול הפיזיים בהם נשמר חומר הצילום האמור זהים, וזאת בין שמדובר בחומר הגולמי ובין שמדובר בחומר המעובד. קרי, אין מדובר בשינוי מוחשי הנראה לעין בחפץ, אלא בשינוי התכנים הדיגיטליים השמורים בלבד" (פסקה 7 לפסק דינו של בית המשפט המחוזי). דעתי שונה. לבד מפעולת עריכה של חומר הגלם, נוספים לו במסגרת פעילות פוסט פרודקשן גם קול, קריינות, מוזיקה, אפקטים ואנימציה. מדובר בתהליך טכנולוגי מורכב, אשר מוביל למוצר שונה בתכלית מחומר הגלם המצולם. הדגש הוא בתהליך שעובר חומר הגלם, ובהבדלים בינו לבין התוצר הסופי. בית משפט זה כבר קבע, בהקשר דומה, כי "הפיכת חומר הגלם למוצר בעל צורה ותוכן אחרים צריכה להיבדק, בכל מקרה, לאור החומר המשמש לייצור. מבחינה זו אין הענבים ההופכים ליין דומים לטיטות הכתובה, כי תהליכי הטיפול הם בהכרח שונים. אך אמת המידה אינה בזהותו של חומר הגלם אלא בקיומם של תהליכי טיפול, שיש בהם כדי להביא לייצורו של מוצר מוגמר" (ר"ע 43/86 הוצאת עיתון "הארץ" בע"מ נ' שוחם, פ"ד מ(1) 340, 343 (1986)). במקום אחר אף נקבע, בהקשר דומה, כבר לפני שנים רבות כי "אין לראות בייצור רק פעולה אורגינלית של עשיית יש מוחשי מחומרי גלם מוחשיים" (ע"א 403/66 התברה הא"י לקרור והספקה בע"מ נ' פקיד השומה, פ"ד כ(4) 747, 749

(1966)). אינני סבורה אפוא, כבית המשפט המחוזי, כי השינוי שמתבצע בחומר הגלם צריך שייראה לעין. כפי שתואר לעיל, יש להתאים את מבחני רעיונות למציאות הטכנולוגית בה אנו חיים. במציאות זו יכולה להתקיים פעילות "ייצורית" גם באמצעות מחשב, ואין בעובדה שכלי הקיבול שבהם נשמר החומר הם זהים כדי ללמד בהכרח אחרת". (ההדגשות הוספו).

בשני המקרים דובר על סרט הצילום כתומר גלם, המהווה יש מוחשי, אשר הוא עצמו עובר תהליך, אשר הופך את המוצר לשונה ואחר מחומר הגלם הצילומי.

עדות המומחה מטעם העוררת

בפני הוועדה חוות דעת של מר רועי קיט מטעם העוררת ביחס לפעילות המתבצעת באולפני העוררת. בהחלטת הוועדה התבקש המומחה לפרט את האמצעים הטכנולוגיים הייחודיים באמצעותם מבוצעים הצילום והעריכה, היקף השימוש בטכנולוגיה והיקף העריכה שמבוצעת באמצעות הטכנולוגיה.

המומחה מטעם העוררת ציין בחוות דעתו כי תוכנות כגון התוכנה עימה פועלת העוררת אפשרו למעצבים וליוצרים לפתח עולמות דימוניים מרהיבים בעלי פירוט וריאליזם חסרי תקדים. ההתפתחויות הטכנולוגיות השפיעו גם על תהליכי העבודה של חברות ההפקה בתחום הרנדור והאנימציה, תוך הפחתת זמני עיבוד ושיפור האיכות הוויזואלית, המאפשרים תנועות טבעיות יותר, טקסטורות מדויקות יותר ואפקטים ויזואליים מורכבים.

על פי חוות הדעת, תוכנת UNREAL מהווה מהפכה טכנולוגית בעולם ההפקות ומציעה כלים מתקדמים לשליטה, בקרה על תהליכי הפקה ורינדורים בזמן אמת. התוכנה מאפשרת שליטה ומעקב אחר תנועות המצלמות, תוך יצירת סימולציות ריאליסטיות של תנועה וזוויות צילום. התוכנה משולבת בעולם ההפקה בו פועלים אולפנים ירוקים ובטכנולוגיית מסכי LED מתקדמת.

המומחה פירט בחוות הדעת את היתרונות של התוכנה לעולם ההפקות ובהן –

- וירטואליזציה של סביבת ההפקה
- שינויים וטעינות של סצנות מורכבות בזמן אמת ובחינת זוויות צילום, תאורה ותנועות מצלמה
- אפקטים ויזואליים ורינדורים בזמן אמת
- סינכרוניזציה מדויקת בין השחקנים וסביבות וירטואליות תוך יצירת אינטרקציות טבעיות וריאליסטיות שקשה להבחין בינו ובין צילומים ממשיים.
- חסכון משמעותי בזמן ובתקציבי הפקה – יצירת סצנות מורכבות במהירות, החלפת רקעים ושינוי תנאי צילום ללא תפאורות מורכבות או צילום מחדש.

המומחה ציין במפורש כי השימוש בתוכנה מייתר את הצורך בגמר הפקה.

בהתייחס לנכס העוררת המומחה פירט כי:

- בכל האולפנים נעשה שימוש בטכנולוגיית UNREAL. זהו האולפן המתקדם היחיד בארץ המאפשר הפקה בטכנולוגיה זו.
- על גבי המצלמות מותקנים חיישני תנועה המיייתרים את הצורך בצלמים.

- השליטה בכל רכיבי ההפקה – קונטרול – מתבצעת באופן בקרבת סט הצילום.
- הטכנולוגיה מאפשרת חסכון משמעותי בכח אדם הדרוש לצילום שכן הטכנולוגיה מאפשרת לבמאים, מפיקים ומקבלי החלטות לצפות בתוצרים בזמן אמת מה שמצצר / מבטל לחלוטין את תהליך המסורתי של פוסט פרודקשן.

מחוות דעת המומחה ומחקירתו המסקנה היא בבירור כי התוכנה / הפתרון הטכנולוגי בו משתמשת העוררת כמעט מבטל לחלוטין את הצורך בפעולה של גמר – הפקה, באופן שהטכנולוגיה מיעלת ומשפרת את שלב יצירת חומר הגלם המצולם עצמו, באמצעות הוספה בזמן אמת של רנדורים, אנימציה, רקע, וכן יצירת סימולציות ריאליסטיות וכיו"ב, זאת תוך עיבוד ושיפור האיכות הוויזואלית ומעקב אחר תנועות מצלמות. כלל הפעולות שתוארו משפרות במגוון היבטים את איכות הצילום עצמו, בין היתר על דרך הוספה בזמן אמת של המימדים הווירטואליים, הרקעים, אנימציה, סימולציות וכיו"ב (כפי שהודגם גם בפני הוועדה).

העובדה שהטכנולוגיה מותקנת על גבי המצלמות ופועלת בזמן אמת משפרת את חומר הגלם – הצילומי. התרחשות הפעולה בזמן אמת לא יכולה להיחשב כהפיכת חומר גלם צילומי לתוצר אחר, שכן אין מדובר בפעולה תהליכית שיש בה התמרה או שינוי של החומר, וככל שהיא עושה זאת, מדובר בפעילות מינורית ביותר, טפלה עד בלתי קיימת ביחס לפעילות העיקרית – צילום ההתרחשות באופן באמצעים טכנולוגיים חדישים, חלף צלמים ועורכים.

ממכלול חומר הראיות עולה כי בנכסים מתבצעת פעילות של צילום תכניות טלוויזיה, שהינה, על פי הפסיקה, פעילות הפקה, תוך איון כמעט מוחלט של הצורך בפעילות גמר – הפקה, המתאפשרת ללא צלמים וללא עורכים. בהיעדר המאפיין העיקרי של פעילות התעשייה: פעולה תהליכית של גמר הפקה (עריכה), אשר הצטמצמה למכלול של שיפורים טכנולוגיים של פעולת הצילום עצמה – ובהיעדר יכולה להצביע על התמרה / שינוי בין חומר מצולם גלמי ובין המוצר הסופי, לא נוכל לקבוע כי מתקיים התנאי של תהליך הפיכת יש מוחשי אחד ליש מוחשי אחר.

למען שלמות התמונה, נוסיף כי אנו סבורים כי מבחן היקף השימוש מתקיים, על פי הפסיקה, שכן התכניות ממוענות לציבור הרחב, וככל שמדובר במוצר מוגמר, אזי מתקיים גם מבחן ההשבתה הכלכלית. עם זאת, במבחן ההנגדה, אנו סבורים כי מרכז הגרביטציה הברור של הפעילות בנכס הוא צילום והפקה, וככל שמתקיימת פעילות שיכולה להיחשב כייצורית, באמצעות התוכנה עצמה, על גבי המצלמות, כמתואר, ממילא היא פעילות טפלה ביותר לפעילות העיקרית.

סוף דבר:

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 4/5/26

בחתום לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים תשס"ב-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.

בחתום לתקנה 20(ג) לתקנות חרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) תשס"ד-1977 תפורסם החלטת זו באתר האינטרנט של המש

חבר: אחוד מלדמן, ע"י

קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן חרן, ע"י

יו"ר: אמרת א. קפלן, ע"י

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עוררים מס': 140026367

140026635

במני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

העוררת: קרן הישג (ע.ר.)

- נ ג ד -

מנחל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטת

ערר זח עניינו בנכס הנמצא ברחוב רוטשילד 46, תל אביב, חידוע כנכס 2000126235 ח-ן 10756918 (לחלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדהייט טענת העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג של בית חלוחם ואז לסווג את קומות 1 ו-1- כמגורים.

רקע עובדתי

1. ביום 26.3.24 הגישה העוררת השגה ובח טענה כי יש לסווג את הנכס כאמור לעיל.
2. בחשגה פירטה העוררת כי היא עמותה הפועלת בליווי וקידום חיילים בודדים משוחררים, בתחומי החינוך והרווחה. במסגרת זאת טענה כי הנכס משמש כבית חלופי לחיילים אלו. המקום פתוח לאורך כל חיס וכולל מטבח וחדרי כביסה, ספרייה, חללי לימוד, חדר כושר, פינות משחקים ואודיטוריום. במקום מתקיימים אירועים בשגרה כגון ארוחות שבת וחג, סדנאות וכיו"ב.
3. עוד נטען כי מאז אוקטובר 2023 המקום גם מארח משפחות מפונים מעבר לחיילים.
4. העוררת טענה כי מדובר במתקן רב תכליתי שבקומות 1 ו-1- נמצא בית מגורים.
5. בנסיבות אלו טענה לא נכון לסווג אותה בסיווג חבבוה "בניינים שאינם משמשים למגורים" אלא כמגורים או כבית חלוחם.
6. ביום 9.5.2024 דחה המשיב את החשגה וטען כי הנכס לא משמש כמגורים. לטענת המשיב במקום לא מתנהל משק בית, לא משמש כאזור מחייה של המלגאים וחבוגרים וכמקום המהווה מגורי קבע שלחם אלא לכל חיותר מקום מפגש חברתי ולימודי.
7. המשיב גם דחה את הטענה בנוגע לסיווג כבית חלוחם וזאת עקב חוסר התאמה לסעיף 3.3.25 לצו הארנונה.

8. חמשיב טען כי חנכס משמש כמתקן איטגרלי אחד שמטרתו "לחעניק מלגות, להעביר סדטאות וליתן שירותים לחיילים בודדים".
9. חמשיב העלה טענה כי בביקורת גילה כי נעשה שימוש בגג ולכן חוסיף חיוב בנושא. כבר כעת נבחר כי לאחר הגשת הערר נערך סיור נוסף בנוכחות מנהל תארטונה כאשר לאחר התקבלה הטענה של העוררת בנושא והחיוב של חגג בוטל.
10. ביום 27.8.24 חוגש כתב תשובה. שם חמשיב חזר על עמדתו כי חמקום אינו משמש "כדירת מגורים" (ס' 38).
11. ביום 1.1.25 אוחד חתיקים חמוזכרים לעיל.
12. כאמור לעיל, ביום 29.4.25 התקבל הערר בצורה חלקית בנושא החיוב בגג.
13. ביום 9.6.25 חתקיים דיון מקדמי שבסופו הועבר חתיק לחוכחות.
14. ביום 28.8.25 חגישה העוררת תצהיר מטעמה. מדובר בתצהיר של מנכ"ל העמותה, מר אביב בושניסקי, במסגרתו חזר ופירט את אופי חנכס, עבודת העמותה ואת חמצב העובדתי בקומות הרלוונטיות, כדלקמן:
 - 14.1. לגבי קומה 1- טען כי מדובר בקומת מגורים שכן היא מכילה מטבח, חדרי כביסה, חדר כושר, שולחנות משחק, חללי למידה וחדר קולנוע.
 - 14.2. לגבי קומה 1 טען כי מדובר בחמש קומת המגורים שם יש ספרייה, חללי למידה, חדר ישיבות ללמידה משותפת ומטבחון.
15. חמצחיר צרף תמונות לתצהיר שם נראים חיילים עוברים חרצאות, אוכלים ארוחות משותפות, צופים בטלוויזיה/קולנוע ביחד, וכן נראות משכחות (כפי שהוצהר משפחות מפונים) במת שנראה כמתגורות במקום.
16. חמצחיר חבחר כי במקום עובדים "אב בית" ו- "אם בית".
17. הוצהר כי חלינה במקום נעשית על גבי חספות ואו בשקי שינה.
18. לחלופין נטען כי לאור הפעילויות במקום בשיתוף עם ארגון נכי צה"ל יש לחייב את חמקום בסיווג בית הלוחם.
19. ביום 30.9.25 חגיש חמשיב את ראיותיו. מדובר בדו"חות של שני חוקרים מטעמו שערכו ביקורות בימים 3.4.24, 18.4.24 ו- 6.6.24.
20. מדוחות אלו עולה כי חחוקר נשלח לבדוק האם בנכס שירותים מקלחת, מטבח פעילים בקומת חמרתף, האם במקום קיים משק פעיל כלומר האם נראה מקרר, ציוד כגון טלוויזיה, סלון ומזנון וכיו"ב סוגיות.

21. עיון בדוחות מלמד כי בקומת חמרתף נמצא תנורים, מקררים, מיקרוגל, מכונות קפה, מכונות כביסה, עמדת כושר, אזור משחקים, אולם קולנוע, ספרייה מקלחות ושירותים.
22. בקומה הראשונה יש מטבח ומעבר לזה ספרייה וחדרים עם כסאות ושולחנות.
23. ביום 21.10.25 התקיים דיון חוכחות בו נחקר מר בושינסקי שם אמר, כי:
 - 23.1. בנכס יש משרדים שמשמשים את העמותה. לטענתו כ-100 מ"ר משמשים למשרדים "קלאסיים". במשרדים עובדים 5 עובדים של העמותה. המקום מנחל את הפעילות של העמותה למגאים ולחייילים וכן בבוגרי הקרן. יש ליווי שלהם בעזרה למציאת עבודה, סיורי העשרה, חרצאות וכיו"ב.
 - 23.2. בקומות הנוספות יש חדרי העשרה.
 - 23.3. ביום ממוצע יש בנכס בין כמה עשרות לכמה מאות אנשים. הוא ציין שיום לפני דיון החוכחות היו כ-200 אנשים שחתארתו (חייילים משוחררים).
 - 23.4. במקום לנים בין 10 ל-20 אנשים קבועים. במהלך היום יש הרבה יותר.
 - 23.5. מדובר בחיכרות אישית שלו עם הנושא.
 - 23.6. שימוש קבוע זה במובן של 3-4 לילות בשבוע. בלילה ממוצע לפחות שני אנשים לנים בנכס.
 - 23.7. יש ספות ויש מזרונים לצורך השינה.
 - 23.8. אין חדר ספציפי לשינה אלא זה קורה בקומת חמרתף.
 - 23.9. יש במקום לוקרים לשמירת ציוד אישי.
 - 23.10. במקום מתארחים גם אנשים שאינם נתמכי משרד הביטחון.
 - 23.11. אין חסכם שכירות.
 - 23.12. אין דייר קבוע ששינה את הכתובת לנכס.
 - 23.13. אין פעילות עסקית בנכס.
 - 23.14. שיקום פיזי חכונה חדר הכושר במבנה.
 - 23.15. בחדרים מדובר בעיקר בשיקום נפשי.
 - 23.16. אין לעמותה סיוע ממשרד הביטחון או ארגון נכי צה"ל. אין חסכם עם נכי צה"ל.

- 23.17. המפונים בזמן המלחמה מתדרוס ישנו תקופה ממושכת. בנכס גם תופעל גן ילדים בשביל ילדיהם.
- 23.18. יש מזרונים, ספות, כריות, מגבות, שירותי כביסה ומטבח.
24. ביום 10.11.25 חגישה העוררת סיכומים שם חזרה על טענותיה כי היא עמותה לקידום חיילים בודדים משוחררים המקיימת פעילויות בדומה לבית הלוחם ובנכס שלה מתגוררים באופן תדיר וקבוע. לפיכך יש לסווג כבניין מגורים או כבית הלוחם.
25. העוררת חזרה על טענתה כי התשובה להשגה הוגשה באיחור ולכן יש לקבלת. זאת לאור העובדה כי התשובה להשגה הומצאה לעוררת רק ביום 13.6.24.
26. העוררת הפנתה למספר פסקי דין (ליפשיץ, רולדין ועוד) כדי לתמוך בטענתה כי מדובר במגורים. לטענתה יש לקבוע כך שכן השימוש העיקרי של הבית הוא למגורים.
27. עוד טענת כי לאור פסקי הדין בעניין הבימה ואמונה לא ניתן לחייב את הנכס כעסק.
28. המשיב חגש סיכומיו ביום 2.12.25. המשיב התנגד לטענה בנוגע לאיחור במתן תשובה והפנה למועד מתן התשובה, 9.5.24, בניגוד למועד קבלת התשובה אצל העוררת.
29. המשיב התנגד לסיווג הנכס כולו כמגורים וטען כי אין מחלוקת שבנכס שטחים רבים שאינם משמשים כמגורים. המשיב הפנה לכך שאין חסדר לינה קבועים אלא ארעיים בלבד ודימה את השימוש בנכס לאדם שציב ספה או מיטה במשרדו לצורך מנוחה.
30. המשיב גם טען כי אין לקבל את הטענה החלופית לסיווג כבית הלוחם שכן העוררת אינה קרובה לדרישת הסעיף. בית הלוחם הינו מרכז ספורט ושיקום לנכי צה"ל ומשפחותיהם והעוררת אינה בית הלוחם.
31. המשיב התנגד לחרחבת חזית אסורה בנוגע לטענות העוררת ביחס לפסקי הדין הבימה ואמונה. לגופם של דברים הסביר כי פסקי הדין לא רלוונטיים למקרה ובין היתר מכון שבתל אביב אין סיווג של "נכס אחרי" וכי הסיווג בכל רשות נעשה לפי הסיווגים הקיימים.
- דיון**
32. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי יש לדחות את מרבית הערר ולקבל את עמדת המשיב, מלבד בנוגע לסיווג הקומה התחתונה בנכס סיווג מגורים שם סברנו כי יש לקבל את עמדת העוררת בחלק מסוים זה של טענתה, כמפורט להלן:
- 32.1. לעניין הטענה של איחור במתן תשובה- לא מצאנו לקבל את טענת העוררת הן במובן המחותי והן המובן הראייתי. לטעמנו חמועד הקובע לצורך סוגיית האיחור במתן תשובה הינו מועד מתן התשובה על ידי מנהל הארנונה ולא מועד קבלת התשובה אצל העוררת. זאת בכפוף לכך שחתימה נשלחה בתוך זמן סביר

בדואר/שליח וכיו"ב. במקרה דנן לא נטענה טענה בנושא מלבד מועד חקבלה של התשובה אצל העוררת וממילא לא הובאו כל ראיות לתמוך בטענה כי נפל פגם בעמדת המשיב.

32.2. לטענה כי יש לסווג את כל הנכס בסיווג כולל של מגורים או בית חלוחם- גם טענה זאת לא נטענה על ידי העוררת בשלבים הראשונים וממילא שלגופם של דברים אין אפשרות לקבל את הטענה. כפי שיפורט להלן בחרנו לקבל כי רק חל קטן יחסית של הנכס משמש למגורים.

32.3. כך גם לא מצאנו לקבל את טענות העוררת בנוגע לחיוב "עסקי" וכיו"ב כעולח לשיטתה מפסקי הדין אמונה והבימה. כאמור על ידי המשיב בסיכומיו הדבר לא נטען ולטעמנו גם לא נובע מפסקי הדין האמורים. לטעמנו גם אם היה אמת בטענה ספק אם תדבר בסמכות ועדת הערר ולא נדרש לתקוף את חסוגיה במסגרת חלק מנהלי אחר בבית המשפט הנכבד.

32.4. גם את הטענה בנוגע לסיווג כבית חלוחם לא מצאנו לקבל ואף סברנו כי לא היה מקום לחלוחתה. סי' 3.3.25 מתייחס למעונות תלמידים, מעונות עולים ובית חלוחם. אף אם ניתן היה לייחס למחוקק כוונה לסווג בסעיף הזה גם נכסים בהם נעשה שימוש והחל לבית חלוחם ולא רק לבית חלוחם ספציפית חרי שהעוררת אינה בית חלוחם. העוררת עצמה טענה כי הנכס הינו "בית חלופי עבור חיילים בודדים משוחררים בתל אביב". לפיכך לבטח שהיא אינה בית חלוחם. מסקנה זאת הינה חד משמעית לאחר הראיות ששמענו.

32.5. לא מצאנו לקבל את הטענה כי בקומה 1 (קרקע) יש מגורים. לא מצאנו בראיות דבר לתמוך בטענה כי יש בקומה מתקיימים מגורים גם אם יש שם "מטבח". במשרדים רבים יש מטבח/מטבחון והדבר אינו מגיע ל"מגורים".

32.6. כן מצאנו כי בקומת המרתף מתקיימים מגורים וכי יש לסווג את הקומה בסיווג זה. ערים אנו לטענות המשיב, ברם לאחר שמיעת הראיות סברנו כי זה חסיווג המתאים ביותר וזאת לאור מסקנתנו כי מתקיימים במקום כל הסממנים של מגורים. המקום משמש כ"בית" לחיילים משוחררים. חלקם ישנים שם בצורה קבועה לתקופות קצרות או ארוכות. חלקם "גרים" במקום במהלך שעות היום. במקום כל "המתקנים" הנדרשים למגורים: מטבח, מקלחות, אמצעי שינה, כביסה, "סלון" וכיו"ב. המקום אינו אכסנייה/מלון ואינו עסק. המקום אינו משמש לכל שימוש מעבר לאירוח.

32.7. בנוסף העידו בפנינו כי בחלקים גדולים של חומנים הרלוונטיים לערר זה התגוררו במקום משפחות מפונים מחדרוס. גם עובדה זאת מלמדת כי השימוש במקום, שזכו השיקול הרלוונטי בסוגיית סיווג הארנונה, הינה של מגורים וכי המקום מתאים למגורים.

סוף דבר

33. לסיכום האמור לעיל, את סבורים, כי בשום לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל במובן זה שקומת המרתף תסווג כמגורים וכל יתר טענות העוררת ידחו.
34. בנסיבות המיוחדות של ערר זה כל צד ישא בחוצאותיו.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 4.5.26

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

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

חבר: רויית שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משח קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קדנ"ת: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס':

(2014) 140011165

(2015) 140013274

(2016) 140015133

(2017) 140017514

(2018) 140019249

(2019) 140020169

(2020) 140021814

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: רוזלינדה אינטרנשיונל קורפוריישן (חברה זרה מחוקה)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים שבכותרת הנכסים הנמצאים במבנה ברחוב המלאכה 7 פינת המסגר 45 תל אביב – יפו.

העוררת הינה רוזלינדה אינטרנשיונל קורפוריישן, חברה זרה ומחוקה (להלן – "חברת רוזלינדה") המיוצגת באמצעות כונסי הנכסים.

למען הסדר הטוב, מאחר וטענות הצדדים בכלל העררים נוגעות לאותם נכסים, אנו מורים על איחוד כלל העררים שבכותרת.

בפתח הדברים נציין כי הוועדה שקלה אם יש מקום לקיים סיור פיזי בנכסים, אולם לנוכח השנים בהן מדובר והשינויים שחלו במצבם הפיזי, כמו גם לנוכח הראיות הרבות שהציגו הצדדים, הוועדה מצאה כי אין מדובר במקרה החריג המצריך התרשמות פיזית מצד חברי הוועדה וכי ניתן להכריע, כמקובל, בהתאם לראיות ולתשריטים שהציגו הצדדים.

עיקר ההליכים בפני הוועדה

1. ביום 16/11/2017 ניתנה החלטת הוועדה בערר 140013274 על ידי הרכב הוועדה בראשות עו"ד יהודה מאור. בהחלטה נקבע כי היא תחול רק ביחס לערר זה ולא תחול על עררים 140011165 ו- 140015133 שהיו תלויים ועומדים באותה עת.
2. המשיב הגיש ערעור מינהלי כנגד החלטה זו.
3. ביום 9/8/2018 ניתן פסק דין בעמ"נ 18-01-17554 שהורה להחזיר את התיק לדיון בפני הוועדה.
4. ביום 18/10/2018 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה דאז עו"ד יהודה מאור ביחס לאופן ניהול ההליך בעקבות החזרת התיק לדיון: הוועדה הורתה לכונסי העוררת להמציא לוועדה ולמשיב בתוך 14 יום תשריטים ערוכים כדיון על ידי מודד מוסמך בהם יפורטו השטחים של הנכסים נושא הערר שהוחזר לוועדה. עוד נקבע כי יוגשו תשריטים בכל יתר הנכסים לגביהם תלויים ועומדים עררים שטרם נדונו. נקבע כי לאחר הגשת התשריטים המשיב ישגר לנכס מודד מוסמך אשר ימציא תשריטים עדכניים של כל קומה וקומה לרבות שטחי הקרקע שיש להכריע לגביהם בעררים השונים. המודד יתייחס להתאמות ולשינויים שבדק ביחס לתשריטי העוררת ויתייחס לתשריטי הבית המשותף וצו הבית המשותף שהיוו בסיס לרישום הנכס בטאבו. ככל שיש אי התאמה – יפרט עמדתו. נקבע כי המשיב יתייחס לנכסים במחלוקת כפי שרשומים בספריו תוך התייחסות לגודלם והמחזקים בהם. בהיעדר הסכמה על מודד – המשיב ימציא את נתוניו תוך 14 יום ממועד המצאת תשריטת הכונסים. דיון הוכחות נקבע ליום 29/11/2018.
5. ביום 31/1/2018 הוגשה בקשה מטעם המשיב לאיחוד עררים 140017514, 140011165, 140015133 והוא ביקש לקיים דיון הוכחות אחד בעררים. ביום 27/2/2018 ניתנה החלטה כמבוקש.
6. ביום 30/1/2019 הוגשו תשריטים מטעם העוררת.
7. בהיעדר תשריטים מטעם המשיב, נדחה דיון ההוכחות לבקשת העוררת.
8. ביום 28/3/2019 ביקש המשיב להאריך את המועד להגשת תשריטים מטעמו ולדחיית מועד דיון ההוכחות.
9. בתחלטת יו"ר הוועדה עו"ד אבי סטוקהולם מיום 25/7/2019 נקבע כי התיק הועבר לדיון בפני הרכב הוועדה בראשותו, ונדמה כי מאז ההחלטה שניתנה ביום 28/3/2019 לא חלה התקדמות בניהול התיק. לפיכך, ניתנה ארכה בת 30 יום להגשת התשריטים ונקבע כי ייקבע דיון מקדמי בפני הוועדה.
10. ביום 8/8/2019 הוארך המועד להגשת תשריטי המשיב לבקשתו. ביום 9/9/2019 ביקשה העוררת לדחות את הדיון המקדמי בהיעדר תשריטים מטעם המשיב וביקשה לאחד את ערר 140020169 עם העררים שבכותרת.
11. ביום 16/9/2019 הודיע ב"כ המשיב כי הוא מסכים לדחיית הדיון המקדמי ואינו מתנגד לאיחוד הדיונים בעררים, אך לא מסכים לאיחודם.
12. ביום 22/10/2019 ניתנה החלטה בבקשה העוררת לאיחוד העררים לפיה הדיונים אוחדו ליום דיונים אחד.

13. ביום 16/9/2019 הוגשה הודעה מטעם המשיב, בהתאם להחלטת יו"ר הוועדה דאז עו"ד מאור מיום 18/10/2018, בה פורטו הנכסים נושא המחלוקת, אליה צורפו תשריטים וכן תצהיר מטעם המודד דימיטרי פלטיארסקי מחברת זייד אורניב המתניח לפערי המדידות. 14. ביום 31/10/2019 ניתנה החלטה על ידי הרכב הוועדה עו"ד אבי סטוקהולם כי יו"ר הוועדה מצוי בניגוד עניינים ולכן אין מנוס מלפסול את המותב מלדון בתיק זה.

בעקבות כך, הועבר הדיון להרכב זה.

15. ביום 4/12/2019 התקיים דיון מקדמי בפני הרכב זה. ב"כ העוררת פרטו את טענותיה באריכות. בסיום הדיון החליטה הוועדה כי הצדדים יבואו בדברים ביניהם סביב המחלוקת כפי שנוסחו בדיון וציינה כי ייתכן ונדרש סיור בנכס. נקבע כי הצדדים יגישו הודעה משותפת בתוך 90 יום האם הצליחו ליישב את המחלוקת ביניהם, ובמידה ולא יגיעו להסכמה, יגישו הודעה משותפת בה ינסחו את המחלוקות שנותרו לדיון, לרבות האם יש צורך בהגשת תצהירים נוספים וקביעת התיק להוכחות.

16. בהיעדר הודעה כלשהי מטעם הצדדים, ניתנה ביום 13/5/2020 החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי הודעה משותפת תוגש עד ליום 15/6/2020.

17. ביום 9/6/2020 הוגשו הודעות נפרדות מטעם הצדדים; המשיב ביקש לקבוע את התיק להוכחות וב"כ העוררת ביקשו להורות למשיב ונציגו להיפגש עמם פעם נוספת לאחר פגישה שהתקיימה ביום 24/12/2019.

18. ביום 11/6/2020 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי על הצדדים לפעול על פי החלטת הוועדה מיום 13/5/2020 ולהגיש הודעה משותפת וניתנה ארכה להגשתה עד ליום 15/8/2020.

19. ביום 16/8/2020 העוררת ביקשה ארכה להגשת רשימת מוסכמות ומחלוקות. ביום 17/8/2020 הודיע המשיב כי הניסיון להגיש הודעה משותפת לא צלח וביקש לקבוע את התיק להוכחות. ביום 25/8/2020 הוגשה תגובת העוררת להודעת המשיב - הודעות ובקשות נוספות רבות הוגשו בתיק עד שנקבע בסופו של דבר להוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

20. בפני הוועדה בהרכב זה התקיימו שלושה זיוני הוכחות בתאריכים: 10/3/2021, 18/4/2021, 8/12/2021 בהם נחקרו העדים מטעם הצדדים. לאחר מכן נקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים.

21. ביום 15/2/2022 ניתנה החלטה על ידי בית המשפט המחוזי בת"א יפו, על פיה מינוי כונסי הנכסים של העוררת הסתיים עם מתן פסק דינו של כב' השופט טובי מיום 23/2/2020. לאור זאת ביקשו הכונסים לדחות את מועדי הגשת הסיכומים.

22. לאור החלטת בית המשפט המחוזי על סיום מינוי כונסי הנכסים, ביום 26/10/2022 הורתה יו"ר הוועדה לב"כ העוררת לפנות לבית המשפט ולבקש למנותם ככונסי נכסים לצורך סיום ניתוח תיקי הערר והגשת הסיכומים בתיק.

23. לאור החלטת בית המשפט המחוזי, המשיב הגיש בקשה למחיקת העררים / למתן החלטה בהיעדר סיכומים מטעם העוררת.

24. ביום 22/5/2023 חתם בית המשפט המחוזי על פסיקתא לפיה מונו כונסי נכסים לצורך מיוחד – ניהול תיקי עררי הארנונה התלויים ועומדים בפני ועדת הערר והגשת סיכומים בשם החברה – ולצורך זה בלבד.

25. העוררת הגישה סיכומיה ביום 10/5/2022. המשיב הגיש סיכומיו ביום 6/12/2023.

26. לנוכח ריבוי החומר בתיקים, והעברתם בין שלושה הרכבים, ביום 31/7/2024 קיימה הוועדה ביוזמתה דיון בנוכחות ב"כ הצדדים. הוועדה פירטה בפני הצדדים את כלל החומר שבבעת העררים שבפניה והורתה לצדדים להודיע בתוך 14 יום האם יש חומר ראיות נוסף שהוגש בתיקים ואינו נמצא ברשימה שפורטה. לבקשת ב"כ העוררת נקבע כי יוגשו סיכומי תשובה ולאחר מכן התיקים יועברו למתן החלטה.

27. בעקבות כך, הגישה העוררת חומר ראיות נוסף ביום 26/8/2024.

28. ביום 1/10/2024 הוגשו סיכומי תשובה מטעם העוררת.

טענת סף של המשיב

29. המשיב טוען בסיכומיו כי דין עררים 140015133, 140017514 ו- 140019249 להידחות על הסף בשל איחור בהגשתם.

לטענתו, העררים הוגשו באיחור של 3 שבועות, 5 שבועות ו- 4 חודשים בהתאמה והעוררת לא התייחסה לטענות אלו כלל בסיכומיה או במהלך הדיונים בפני הוועדה.

30. העוררת טוענת בסיכומי התשובה כי העוררת הצהירה אודות המועד בו קיבלה לידיה את התשובות להשגה;

ברישא לערר 140017514 ציינה העוררת כי קיבלה את החלטת המשיב ביום 11/6/2017 ואילו הערר הוגש ביום 6/7/2017.

ברישא לערר 140019249 צוין כי קיבלה את החלטת המשיב ביום 20/9/2018 והערר הוגש ביום 14/10/2018.

העוררת התייחסה לערר 140015133 וטענה כי "גם ערר... הוגש במועד בתוך 30 ימים". בדיקה בתיק הערר מעלה כי הערר הוגש ביום 9/6/2016 ולא צוין ברישא לערר מהו מועד המצאת החלטת בהשגה לידיה כפי שצוין בעררים האחרים.

31. הצדק עם המשיב בדבר החשיבות בשמירה על המועדים הקבועים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על ארנונה כללית) התשל"ו – 1976 (להלן – "חוק הערר"). עם זאת, בנסיבותיו המיוחדות של התיק, אשר עבר בשלושה הרכבים שונים, מבלי שטענת הסף הוכרעה בשלבים המקדמיים, והדיון בו התעכב מסיבות שונות, גם מצד העוררת וגם מצד המשיב (הגשת התשריטים בהתאם להחלטת היו"ר יהודה מאור), ולרבות בשל הצורך למנות את הכונסים להשלמת ניהול התיקים לאחר שתוקף המינוי פג, ומבלי להפחית מחשיבות הגשת הערר במועד; החלטנו לדון בעררים כאילו ניתנה הארכת מועד להגשתם מלכתחילה, או כאילו טענה זו נדחתה על ידי המותב בדיון המקדמי, ולדון בטענות הצדדים לגופן.

המחלוקות בין הצדדים

32. המחלוקות בין הצדדים הינן כמפורט להלן:

א. קומות ב', ג' (נכסים מס' 2000224084, 2000224079, 2000224059) (להלן - "קומות ב', ג' שאינן ראויות לשימוש");

- אין מחלוקת כי הנכסים אינם ראויים לשימוש. בין הצדדים נחתם הסכם פשרה שאושר על ידי ועדת הערר ביום 26/5/2016 (להלן - "הסכם הפשרה").
- המחלוקת בין הצדדים נוגעת למועד תחילת הפטור המוחלט, מועד התעריף המזערי ומועד הפטור המלא על פי הסכם הפשרה.
- מחלוקת נוספת נוגעת לסיווג הנכסים. העוררת מפנה לשימוש החוקי בנכס בהתאם להיתר הבנייה והמשיב טוען לסיווג בהתאם לשימוש האחרון בנכס.

ב. המחסן בקומת הקרקע של הבניין (נכס מס' 2000224104) (להלן - "המחסן ושטח נוסף בקומת הקרקע של הבניין");

- העוררת טוענת כי יש לחייבה בגין שטח המחסן בלבד בסך 66 מ"ר. שכן היא אינה מחויבת בשטח נוסף. שטח המחסן הושכר בהמשך על ידי העוררת לחברת סאנטק ציפויים בע"מ (להלן - "חברת סאנטק").
- העוררת טוענת כי השטח הנוסף בגינו היא מחויבת הוא שטח חצר בניין ושירותים שנהרסו (להלן - "השטח במחלוקת") וועדת הערר קיבלה את עמדת העוררת שאין בחזקתה שטח נוסף בהחלטתה מיום 16/11/2017 בערר 140013274. בית המשפט המחוזי החזיר את הוניה לדיון בפני הוועדה.
- עוד נטען כי המחסן והשטח הנוסף הוחזקו בידי פולש, מר אלון טיזאבי, בעל מסעדה בתזית הבניין, עד חשכת המחסן לחברת סאנטק וכי ממילא מדובר בשטח לא ראוי לשימוש שיש לפטור מתשלום ארנונה.

ג. שטח הפריקה והטעינה של הבניין (נכס מס' 2000224089) (להלן - "שטח פריקה וטעינה");

- בבעלות העוררת שטח פריקה וטעינה בחצר האחורית של הבניין שגודלו 239.85 מ"ר שאין חולק בעניינו.
- המשיב מחייב את העוררת בגין שטח נוסף בגודל 106 מ"ר.

- שטח הפריקה והטעינה שבבעלות העוררת הושכר מיום 1/8/2016 לחברת סאנטק, ולטענתה אין לחייבה בגין שטח נוסף אשר רשום בגרמושקה כמעבר משותף לרכב ותולכי רגל וחדר גז, שכן מדובר בשטחים משותפים.
- ועדת הערר קיבלה את עמדת העוררת בהחלטתה מיום 16/11/2017 בערר 140013274 ובית המשפט המחוזי החזיר את התיק לדיון בפני הוועדה.

ד. קומה ד של הבניין (נכס מס' 2000224094) (להלן – "קומה ד'");

העוררת טוענת כי יש להעניק לנכסים שהושכרו בעבר לעמותת גימלאי בזק ולחברת ג'אמפ-קאט הנחת נכס ריק או לקבוע כי הם לא ראויים לשימוש.

נכסי העוררת וזכויותיה בבניין

33. בפנינו כתב מינוי כונס נכסים על נכסי העוררת שהוציא בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ביום 31/5/2005.

34. על פי כתב המינוי, מונה כונס הנכסים מר אליהו חסטר לנהל ולשמור על נכסיה וזכויותיה של חברת רוזלינדה ברח' המלאכה 7 תל אביב, גוש 7104 חלקה 211 תת חלקות 1, 8-12.

35. כונסי הנכסים המציאו לתיקי הערר את תשריט הבית המשותף, תקנון הבית המשותף וצו רישום הבית המשותף.

36. על פי תקנון הבית המשותף, שטח פריקה וטעינה שגודלו 239.85 מ"ר המסומן בתשריט באות א הוצא מן הרכוש המשותף והוצמד ליחידה 12/211. מכאן כי שטח הפריקה והטעינה הינו בבעלות של העוררת. השטח הסמוך לשטחי הפריקה והטעינה רשום כרכוש משותף ואינו בבעלותה.

37. על פי תקנון הבית המשותף, בבעלות העוררת שטח מחסן שגודלו 66 מ"ר (תת חלקה 8/211).

38. שטח השירותים בחצר שגודלם 23.8 מ"ר הוצמד לתתי חלקות 2-8, כלומר גם שטח זה הוצמד לשטחי הבעלות של העוררת יחד עם אחרים. שטח החצר הסמוכה למחסן באותה עת לא הוצמד ליחידה כלשהי. שטחים נוספים בקומה זו (א') הוצמדו לתתי חלקות אחרות שאינן בבעלות העוררת (תתי חלקות 4-7).

39. בתקנון הבית המשותף, סעיף 8, נקבע כי זכותה של בעלת הדירה 12/211 (קרי – העוררת) לבנות על שטח ההצמדה המסומן באות א' (קרי, שטח הפריקה והטעינה) ובאות ז', בכל עת שתראה ובצורה שתמצא לנכון ללא קבלת הסכמת יתר הדירות.

40. מן התשריטים שהמציא המשיב, שנערכו משנת 2003 ואילך, כפי שיתואר בהמשך הדברים, עולה כי חלו שינויים במועל בנכסים בקומה א באופן שאינן תואם את תשריט הבית המשותף ואת התקנון, ולכך נתייחס בסמוך.

קומות ב' ג' שאינן ראויות לשימוש

עיקר טענות הצדדים

טענות העוררת

41. הנכסים אינם ראויים לשימוש.
42. בתשובה להשגה אושר לעוררת פטור מארנונה עד ליום 31/12/2015 ומיום 1/1/2016 למשך 5 שנים יחויבו לפי התעריף המזערי. העוררת חלקה על כך.
43. כונסי הנכסים הגיעו להסכם פשרה עם המשיב והסכם הפשרה אושר על ידי הוועדה ביום 26/5/2016.
44. לשיטת העוררת הפירוש הנכון של הסכם הפשרה הוא כדלקמן: בסעיף 3 להסכם הפשרה נקבע כי יינתן לנכסים פטור החל מיום 1/9/2001 ועד ליום 31/12/2013 (סעיף 7) והוראות תיקון מס' 131 לפקודת העיריות חלות על הנכס מיום 1/9/2001. במהלך תקופה זו הסתיימו 3 שנות הפטור המוחלט ו- 5 שנות התעריף המזערי והעוררת זכאית לפטור מלא מיום 1/1/2014.
45. לחילופין, הפטור המוחלט חל שלוש שנים ממועד אישור ההסכם על ידי הוועדה ביום 26/5/2016 ועד ליום 26/5/2019 ולאחר מכן זכאית לפטור של נכס ריק בגין נכסים אלו.
46. לחילופי חילופין, העוררת זכאית לפטור מוחלט במשך 3 שנים ממועד אישור ההסכם ולאחר מכן יש לחייבה על פי התעריף המזערי בהתאם לשימוש החוקי המותר בנכס – "אולמות מלאכה". העוררת מצרפת את היתר הבנייה ומפנה לפסק הדין בבר"ס 991/16 אפריקה ישראל השקעות בע"מ נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ (להלן – "הלכת אפריקה ישראל").
47. העוררת מפנה לתשובת העדה מטעם המשיב, גבי לימור רחמים, בדיון ההוכחות מיום 18/4/2021 כי היא בודקת את השימוש האחרון בנכס בספרי העירייה ללא ייעוץ משפטי ומבלי לבדוק האם הסיווג חוקי אם לאו.
48. בניגוד להיתר הבנייה, המשיב חייב את הנכסים בסיווג תעשייה ומלאכה, אולם אירועים ומחסנים כלליים.

טענות המשיב

49. אין חולק כי הנכסים אינם ראויים לשימוש.
50. הסכם הפשרה קבע בבירור כי על הנכסים יחול סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שיינתן לו פטור לא ראוי לשימוש.
51. העוררת נהנתה מהפטור לתקופה מלאה של 12 שנים ולא חויבה כלל. בנוסף, מיום 1/1/2013 ועד 1/1/2016 ובמשך שלוש שנים הנכסים זכו לפטור במסגרת החוק המתוקן.
52. יוצא כי מיום 1/1/2016 לתקופה בת 5 שנים הנכסים נכנסו לתקופה השנייה הקבועה בסעיף 330(2) לפקודה.
53. אין למשיב אפשרות חוקית לפטור את הנכסים ממשלום והוועדה אינה מוסמכת לחרוג מהוראות פקודת העיריות.
54. פרשנות הטכס הפשרה ואופן החלתו על ידי המשיב אינם בסמכות הוועדה. המשיב מפנה לבר"ס 8312/07 הסוכנות היהודית נ' עיריית טבריה ובר"ס 5711/06 המגורש המוצלח נ' עיריית תל אביב יפו – מנהל הארנונה.
55. אשר לסיווג הנכסים בתקופה השנייה; לא יכולה להיות מחלוקת לגבי השימוש האחרון בנכסים.

56. בהתאם לתצהירה של גבי לימור רחמים מטעם המשיב, השימוש האחרון באתר הנכסים הוא כאולם אירועים, בנכס נוסף כמחסן ובנכס שלישי להצבת מיזוג אוויר.
57. בחוות דעת השמאי מר גידי זלצמן הובהר כי לנכסים אלו ניתן היתר חורג לשימוש כסניף בנק ומשרדים
58. העוררת נקלעה לכלל טעות בהצביעה על הלכת אפריקה ישראל ופסיקה שניתנה לאחריה (סלומון, תנופורט) שכן פסיקה זו מתייחסת לנכסים ריקים ולא לנכסים לא ראויים לשימוש. הדברים נלמדים בקלות מהעובדה שפסקי הדין בעניין נכס ריק ניתנו עוד קודם לתיקון 131 לפקודת העיריות נוסח חדש) שקבע את ההוראה הרלוונטית בסעיף 2330(2).
59. סיווג נכס בתקופת הפטור השנייה ייעשה על פי השימוש האחרון שנעשה בו ובהתאם לרישום בספרי העירייה
60. אילו הייתה מתקבלת עמדת העוררת חיוב הנכסים היה בהתאם לתעריף הקבוע בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה הוא גבוה בהרבה מן התעריף המזערי הקבוע בתקנות החסדרים ביחס לנכסים לא ראויים לשימוש. מכאן שקבלת טענת העוררת משמעה הגדלה משמעותית של חיובה.

החלטה

הסכם הפשרה

61. הצדק עם המשיב כי הוועדה אינה מוסמכת לפרש או להורות על אופן יישום הסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים.
62. סמכויות ועדת הערר קבועות במפורש בסעיף 3 לחוק הערר, ובשים לב לסמכויות המסוימות שהוקנו לוועדה, היא אינה מוסמכת לחרוג מסמכויותיה ולפרש את הסכם הפשרה או להוות ערכאת ערעור על אופן יישום ההסכם בידי המשיב.
63. לפיכך, טענות העוררת נדחות על הסף בשל היעדר סמכות עניינית לוועדת הערר.

סיווג הנכסים בתקופה השנייה

64. אשר לטענת הסיווג בתקופה השנייה בהתאם לסעיף 2330(2) לפקודת העיריות ; סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

"בנין שנהרס או שניזוק

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

- (1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה) ;
- (2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בנין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק חסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב),

התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון
שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור
ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי
ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;
אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם
לפני מסירת ההודעה".

(ההדגשה הוספה)

65. אין מחלוקת שהנכס אינו ראוי לשימוש. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווג הנכס
בהתאם לסעיף 330 (2), משחלפה התקופה בה העוררת נהנתה מפטור מלא.

66. לשון סעיף 330 (2) לפקודת העיריות ברורה, ולפיה סיווגו של הנכס בתקופה השנייה ייגזר
מן השימוש האחרון בנכס. פרשנותה היצירתית של העוררת לפיה יש להחיל את ההלכה
בעניין נכסים ריקים גם על נכסים לא ראויים לשימוש אינה מתיישבת עם לשון הסעיף ועם
הפסיקה.

67. העוררת מבקשת למעשה שניישם את ההלכה בעניין אפריקה ישראל על עניינה ונקבע כי
סיווגה במהלך התקופה השנייה הינו על פי היתר הבנייה. הלכת אפריקה ישראל, עליה
מבססת העוררת את טיעונה מתייחסת לנכס שהוכר כנכס ריק, על פי תקנה 13 לתקנות
ההסדרים במשק המדינה. בענייננו, אין מדובר בנכס שהוכר ככזה על ידי המשיב, וועדת
הערר אינה מוסמכת להחיל את ההלכה שנקבעה באפריקה ישראל על נכס שאינו ראוי
לשימוש מכל סיבה שהיא.

68. ההלכה בעניין אפריקה ישראל מתייחסת לנכס ריק אשר מבחן השימוש בפועל אינו רלוונטי
לגביו, בהיותו ריק, ושמשקנה 13 לתקנות ההסדרים לא קבעה כיצד ייקבע סיווג הנכס
לצורך ההנחה הקבועה בו לאחר תקופת ההנחה המרבית. זאת בעוד ככל שעסקינן בנכס
שאינו ראוי לשימוש, פקודת העיריות מתייחסת באופן מפורש לאופן סיווגו של הנכס שאינו
ראוי לשימוש, על אף שגם בו מבחן השימוש אינו רלוונטי, וקובעת כי הוא יחויב במהלך
התקופה השנייה על פי התעריף המזערי לשימוש האחרון שנעשה בו. משקבעה הפקודה
באופן מפורש על פי איזה שימוש ייקבע ותעריף לחיוב של נכס שאינו ראוי לשימוש, אין
מקום להידרש לפרשנות הפסיקה בעניין נכס ריק, שם לא קבע המחוקק עצמו מבחן כלשהו.
69. משאין מחלוקת כי מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש (ולא מדובר בנכס שהוכר כנכס ריק
לפי תקנות ההסדרים) יש לסווגו במהלך התקופה השנייה לפי התעריף המזערי הקבוע
בתקנות ההסדרים.

70. העדה מטעם המשיב, גבי לימור רחמים, העידה בתצהירה כי:

- נכס מס' 2000224059 שימש כאולם אירועים;
- נכס מס' 2000224079 שימש כמחסן;
- נכס מס' 2000224084 שימש להצבת מתקני אוויר.

העדה העידה בפנינו כי על פי בדיקתה, אלו השימושים האחרונים שנעשו בנכסים על פי הרשום בספרי העירייה.

71. העוררת מצידה לא הציגה ראיה לשימוש האחרון בנכסים.
72. לכך מצטרפת העובדה שטענת העוררת אינה מתיישבת עם טובתה שלה, שכן היא מובילה לחיוב גבוה יותר של העוררת, כפי שפירט המשיב בסיכומיו: סיווג על פי התעריף המזערי לנכס שאינו ראוי לשימוש נמוך יותר מסיווגה הנטען על פי תעריף תעשייה ומלאכה.
73. לאור כל האמור, אין עילה להתערב בהחלטת המשיב לסווג את הנכסים על פי השימוש האחרון שנעשה בהם בתקופת הפטור השנייה על פי סעיף 330 (2) לפקודת העיריות.

המחסן ושטח נוסף בקומת הקרקע של הבניין

74. ביום 16/11/2017 ניתנה החלטה על ידי ועדת הערר בראשות עו"ד יהודה מאור אשר קיבלה את טענות העוררת וקבעה כי "הכונסים ישלמו את דמי הארנונה למועד לגביו טענו כי הוחזק ע"י פולש – קרי תקופת הערר מ- 1.1.2015 עד ליום 23.11.2015, הסיווג יתוקן ל- "מחסן" והשטח בו יחויבו הכונסים יהיה 66 מ"ר בסיווג זה".
75. ביום 9/8/2018 ניתנה החלטה על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים בעמ"נ 17554-01-18 לפיה הדיון הוחזר לוועדת הערר.
76. לאור העובדה שהתיק הועבר להרכב זה, הדי שהיה נדון מלכתחילה והראיות נשמעו מראשיתן, בהתאם להוראות סעיף 11ד. (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארגונה כללית) (סדרי דין בוועדה ערר) התשל"ז -1976.

עיקר טענות הצדדים

טענות העוררת

77. בבעלות העוררת מחסן בקומת הקרקע של הבניין בשטח 66 מ"ר שהושכר ביום 24/11/2015 לחברת סאנטק. הסכם השכירות דווח למשיב.
78. העוררת צירפה העתק מנסח הרישום, התשריט מתוך הגרמושקה של קומת הקרקע והסכם השכירות בין העוררת וחברת סאנטק התומכים בטענתה כי שטח המחסן 66 מ"ר.
79. המשיב טוען כי שטח החיוב הינו 140.84 מ"ר אולם אין בבעלות העוררת ואו בחזקתה שטח נוסף מעבר לשטח המחסן.
80. לפי הגרמושקה, השטח הנוסף בגינו מחויבת העוררת הוא שטח חצר של הבניין ושירותים משותפים שנחרסו ואין להשית שטח זה על החברה.
81. העוררת מפנה לעדותו של הכונס, עו"ד חסטר, מיום 10/3/2021, לפיה השטח בגודל 66 מ"ר היה תפוס על ידי פולש בשם אלון טיזאבי, לא ראוי לשימוש, והוא סגר את דלת המחסן עד אשר הושכר לחברת סאנטק אשר תפסה בו חזקה. בטאבו המחסן רשום כאולם. לפי עדותו, ליד המחסן יש שירותים וחצר, ובעבר אותו פולש "השתלט על כל המתחם הזה".
82. המשיב לא הוכיח כי העוררת החזיקה בשטח חנוסף – דהיינו השירותים המשותפים שנחרסו והחצר הפנימית. העוררת תברה זרה ומחוקה והכונסים השכירו אך ורק את שטח המחסן.

83. בביקורת מיום 13/5/2020 ציין כונס הנכסים בעת הביקורת כי השטח הנוסף, החצר והשירותים שנהרסו, מוחזקים בידי הפולש אלון טיזאבי שהוא בעל מסעדה בתחנת הבניין.
84. העוררת מפנה להחלטת הוועדה בערר 140013274 לשנת 2015 שקיבלה את עמדת ב"כ העוררת קבעה כי מדובר במחסן בשטח 66 מ"ר בלבד וקבעה כי המשיב לא הוכיח כי העוררת מחזיקה ביתרת השטח המופיע בתרשים. העוררת מצרפת את ההחלטה ואת פסק הדין בערעור המינהלי שהחזיר את הדיון לוועדה.
85. העוררת מפנה לתצהיר מיום 1/2/2021 של מר יעקב גרשון, אב הבית של העוררת, (שדבריו נרשמו בדו"ח ביקורת מיום 4/4/2017), לפיו לעוררת מחסן בשטח 66 מ"ר בקומת הקרקע של הבניין שהושכר לחברת סאנטק לאחר פינוי משיג הגבול אלון טיזאבי, ולחברה אין שטח נוסף של מחסן. מר גרשון דחה את טענת העירייה כי בביקורת כלשהי הוא טען כי השטח הסמוך למחסן מוחזק על ידי העוררת. מר גרשון לא נתקף על ידי ב"כ המשיב.
86. בדו"ח ביקורת מיום 2/5/2013, שערך החוקר מר אלעד גרינבלט, וצורף לתצהירו מיום 20/4/2016, צוין כי המחזיק של כלל השטח בסך 141 מ"ר הינו מר אלון טיזאבי.

בסיכומי התשובה –

87. העוררת טוענת כי הציגה ראיות חותכות המוכיחות כי שטח המחסן 66 מ"ר בלבד: נסח המחסן, תשריט קומת הקרקע והסכם שכירות של המחסן לחברת סאנטק.
88. העוררת חזרה על ההפנייה לגרמושקה והפנתה לעדותו של עו"ד חסטר בתצהיר מיום 10/3/2016.
89. העוררת טענה כי עד השכרת המחסן לחברת סאנטק החזיק בו הפולש מר אלון טיזאבי. העוררת צירפה תמונות, מכתב התראה, כתב תביעה לסילוק יד ופרוטוקול דיון. העוררת טענה כי למרות שהפולש טען כי אינו מחזיק במקום הוא המשיך להחזיק בו עד להשכרתו. עוד נטען, כי עד ההשכרה הנכס היה לא ראוי לשימוש ויש לפטור אותו מתשלום ארנונה או להעביר את רישום החזקה בו על שם הפולש.

טענות המשיב

90. טענות העוררת אינן בהירות וסותרות: מחד, נטען כי מדובר בשירותים משותפים, ומאידך, כי מחזיק בהם פולש בשם טיזאבי. מחד, נטען כי השירותים נהרסו, ומאידך, כי הם מוחזקים בידי פולש.
91. המצהירים עו"ד חסטר ומר גרשון לא הציגו תשריט מסודר ערוך כדין המעיד על גודל הנכס.

ראיות המשיב –

92. תצהירו של מר ליאור בארי, אליו צורפה ביקורת מיום 29/5/2014 ותמונות הנכס. על פי דו"ח זה, השטח המסומן כתום מהווה יחידה אינטגרלית בעלת כניסה משותפת והשרטוט המסומן בכתום תואם את הקיים בשטח.
- לביקורת התלווה אליהו ורשום בה מספר הטלפון של עו"ד חסטר.
- בעדותו מיום 18/4/2021 העיד החוקר כי "אני משיב שזה היה שטח רציף ולא הייתה בו חלוקה לכמה מחזיקים. אני חושב שרזלינדה מחזיקה בשטח הזה. מה שנשלחתי לבדוק

זה האם מדובר בשטח מאוחד או לא. ראיתי שהשטח מסומן בכתום מהווה יחידה אינטגרלית אחת". העד אישר שהתמונה שצולמה היא השטח המסומן בכתום.

93. תצהירו של מר אלעד גרינבלט, אליו צורפה ביקורת מיום 4/4/2017 ותשריט שטח בקומת הקרקע שגודלו 140.84 מ"ר. בדו"ח צוין ביחס לנכס מס' 2000223104 כי "השטחים הבאים נמצאו אינטגרליים, רציפים, בעלי מעבר פנימי ביניהם וכן חברת סאנטק מתזיקה בשטחים אלו". בעדותו מיום 8/12/2021 העיד באותו אופן והמשיב מפנה גם לעדותו מיום 2/5/2013 (הוגשה בדיון וסומנה ער/ 2) כי "ממה שאני זוכר מהביקורת לא היה שום פיצול פיזי ורואים את זה גם בשרטוט... אני לא זוכר שהיה קיר הפרדה". העד השיב כי לא זוכר שראה בשטח זה שירותים וחצר.

94. תצהירו של מר אריאל שרעבי, אליו צורפה ביקורת מיום 24/1/2016 לפיה "שטח זה מהווה יחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת... לדברי רומן (נציג סאנטק – הערת הוועדה) השטח בצהוב מוחזק ע"י חברת סאנטק והשטח בכתום נשאר בחזקת הבעלים". בתשריט ניתן לראות כי מדובר במלוא שטח הנכס, חלקו מסומן בכתום וחלקו בצהוב.

95. תצהירו של מר אפי בסנו והביקורות שצורפו אליו תומך אף הוא בטענות המשיב.

המשיב מוסיף כי:

96. העוררת הציגה תמונות של הנכס שאינן מלמדות על השימוש או החזקה בנכס. נראה שמדובר בנכס שהעורר לא השכילה לעשות בו שימוש / להשכירו לאורך השנים וכעת הנא מנסה לגלגל את נזקיה למר טיזאבי, בעל המסעדה הטמוכה.

97. יש להעדיף את רישום החזקה כפי שמופיע בספרי העירייה לפיהם מדובר בשטח אינטגרלי.

98. על כך ניתן ללמוד מעדותו של עו"ד חסטר, לפיה הכונסים לא הצליחו להשכיר את הנכס עד 2015 מאחר ולא היה אטרקטיבי.

99. אין בסיס לטענת העוררת כי מדובר בשטח חצר ואו שירותים ומדובר במבנה אינטגרלי אחד בנוי ושלם. העוררת הציגה רק גרמושקה של המקום ולא הציגה תרשים מדידה ערוך כדין מטעמה.

100. אין להעדיף את הגרמושקה עליה נסמכת העוררת אלא את התשריטים שהציגו נציגי המשיב שביקרו במקום ואימתו את המדידות.

החלטה

תשריטים שהגישו הצדדים

בהתאם להחלטת יו"ר הוועדה עו"ד יהודה מאור מיום 18/10/2018, לאחר החזרת תיק ערר 140013274 לדיון בפני הוועדה, הוגשו הודעות ותשריטים מטעם הצדדים כלהלן;

101. ביום 30/1/2010 הגישה העוררת תשריטים מטעמה. ביחס לנכס/ים בקומת הקרקע, הוגש תשריט על גביו נכתב "מתוך תשריט בית משותף נמדד בתאריך 15.11.1970 אושר בתאריך 01.03.1971", בתשריט נראה אולם רוזלינדה שטח מדוד 66.32 מ"ר, לצידו שירותים ולצידם חצר. כפי שציינו לעיל, 'אולם רוזלינדה' הינו המחסן בבעלות העוררת ושטח השירותים הוצמד לחלק מתתי החלקות בבניין לרבות לשטח העוררת.

102. בהודעה מיום 16/9/2019, שהגיש המשיב בהתאם להחלטת יו"ר הוועדה, פורטו כלל הנכסים נשוא העררים, ציין ביחס לנכס זה כך:

"להלן יפורטו השינויים שחלו בשטח הנכס ובוהות המחזיקים בו:

- עד ליום 23/11/2015 חויב הנכס ע"ש העוררת בשטח 141 מ"ר בסיווג "משרדים".
- החל מיום 24/11/2015 ועד ליום 3/4/2017 פוצל שטח הנכס בעקבות חוזה שכירות בין העוררת לבין סאנטק ציפויים בע"מ מיום 24/11/2015, כך שהעוררת חוייבה בגין שטח של 62.46 מ"ר ואילו סאנטק ציפויים חוייבה בשטח של 76.79 מ"ר".

103. להודעת המשיב צורף תצהירו של דמיטרי פטליארסקי, מודד מחברת זייד אורניב, המבצעת מדידות עבור עיריית תל אביב, שהצהיר ביחס לשטח זה כך:

7. ביחס לקומת הקרקע עולה כי העוררת לא ערכה מדידה מטעמה של קומת הקרקע אלא הגישה את תשריט הבית המשותף, אליו אתייחס להלן.

8. מעיון בתשריט הבית המשותף עולה כי במהלך השנים חלו שינויים בשטחי הנכסים המצויים בקומת הקרקע (נכסים מס' 2000224086 מס' 2000224104) ובעקבות זאת קיימות אי התאמות בין המדידה שערכתי לבין הנתונים בתשריט הבית המשותף

...

10. ביחס לנכס מס' 2000224104 – בהתאם למידע שנמסר לי מהמשיב, עד לפיצול הנכס ורישום חברת סאנטק ציפויים בע"מ כמחזיקה חלק ממנו ביום 24/11/2015 חוייבה העוררת בשטח של 141 מ"ר (סומן בכתום בתשריט הבית). בהתאם לנתונים המופיעים בתשריט הבית, שטח של 66 מ"ר המוגדר כמחסן בתשריט הבית (השטח המקווקו) מכלל בשטח של 141 מ"ר".

התשריטים שהוגשו, לצד העובדה שהעוררת חוייבה עד שנת 2015 בשטח 141 מ"ר בסיווג משרדים, מובילים למסקנה כי נכסי העוררת כללו שטח גדול יותר מאשר השטח הרישום בפועל על שמה בפנקסי המקרקעין, באופן שלמעשה שטח המחסן גדול יותר מן השטח הרישום בבעלותה.

א. המחלוקת ביחס לשטח הנכס

104. על פי תשריט הבית המשותף וצו הבית המשותף, העוררת רשומה כבעלים של חלק מן הנכסים בבניין ובקומה זו רשומה כבעלת מחסן בגודל 66 מ"ר. השירותים הסמוכים בחצר מוצמדים גם לשטחי העוררת וגם לשטחי בעלים אחרים בבניין.

רישום השטחים בעירייה

105. על פי החומר שבפנינו, ביום 15/4/2004 (לאחר הצו למינוי כונסי הנכסים) נערכה ביקורת בנכס שהוחזק על ידי אולמי שושנים בע"מ על ידי החוקר מר אלמוג צוברי, בהתבסס על תשריט קומת הקרקע (מיום 10/9/2003) לפיו כלל השטח בגודל 253.54 מ"ר (נספח ד' לתצהירה של גבי לימור רחמים). בביקורת צוין כי נערכה מדידה ועודכן תשריט הנכס. צורף השרטוט המתוקן שנערך על ידי זייד – אורניב. על פי ממצאי הביקורת, מר אלון טיזאבי החזיק בשטח שגודלו 115 מ"ר בלבד ואילו ביחס לשטח הסמוך נכתב כי: "מדובר בשטח ללא שימוש, פרוץ, ללא חלונות, מלא בחפצים ישנים. ללא שינוי מביקורות קודמות בבניין".

106. בהתאם לביקורת זו, החליט המשיב ביום 22/4/2004 לפצל את שטח קומת הקרקע באופן הבא (נספח ד' לתצהירה של גבי לימור רחמים): 115 מ"ר הוסבו על שם מר טיזאבי אלון ו- 141 מ"ר על שם אולמי שושנים בע"מ החל מיום 1/1/2004 בשימוש משרדים (לא נעלמה מעניינו העובדה שאולמי שושנים בע"מ מוחזקת בין היתר על ידי משפחות טיזאבי וקרמנצ'י, בעלי מניות בעוררת).

107. על פי תצהירה של גבי לימור רחמים, העוררת עצמה חויבה בגין שטח שגודלו 141 מ"ר מיום 1/1/2009 ועד ליום 23/11/2015. מדובר במועדים קודמים לערר משנת 2015.

108. ביום 7/2/2016, בהמשך לפניית הכונס עו"ד חסטר, ובעקבות ביקורת מיום 24/1/2016 ובהתאם לחוזה השכירות עם חברת סאנטק, פוצל הנכס לשניים: הנכס על שם העוררת עודכן ל- 62.46 מ"ר בקומה 0 החל ממועד הסכם השכירות 24/11/2015; נפתח נכס חדש על שם חברת סאנטק בשטח 76.79 מ"ר (נספח ה' לתצהירה של גבי לימור רחמים).

בחינת ראיות העוררת

109. העוררת מציגה לראיה את הגרמושקה, לפיה בקומת הקרקע שטח מחסן, שטח חצר ושירותים.

110. במסגרת הגשת התשריטים מטעמה, העוררת צירפה תשריטים של כלל קומות המבנה אולם ביחס לקומת הקרקע היא צירפה תשריט בית משותף של קומת הכניסה אשר נמדד בתאריך 15.11.1970 ואושר בתאריך 01.03.1971. בתשריט מופיע אולם ששטחו 66.32 מ"ר, שירותים ושטח חצר.

111. העוררת צירפה את נסח הטאבו ממנו עולה כי שטח המחסן כפי שרשום במרשם המקרקעין הינו 66 מ"ר.

112. העוררת צירפה את הסכם השכירות עם חברת סאנטק מיום 24/11/2015 (להלן – "הסכם השכירות של המחסן") לפיו הושכר לחברת סאנטק שטח שגודלו 66 מ"ר בקומת הקרקע של הבניין המסומן בתשריט שאמור היה להיות מצורף להסכם, אך לא צורף לאף אחד מכתבי הערר/ התצהירים/ הסיכומים. ניתן לשער שהעוררת השכירה לחברת סאנטק מחסן על פי תשריט הגרמושקה ולא על פי גודל הנכס בפועל.

113. על פי הסכם השכירות של המחסן, בעת השכרת הנכס הפתח למושכר סגור, והשוכר(ת) (חברת סאנטק) התחייב על אחריותו ועל חשבונו לפתוח את הפתח למושכר מהחצר האחורית ולבנות את קירותיו הפנימיים (כך במקור). השוכר התחייב שלא לפתוח פתח למושכר דרך מושכר אחר ברח' המלאכה וכי הכניסה היחידה למושכר תהיה דרך החצר האחורית של הבניין. מטרת השכירות נקבעה לשימוש כמחסן.

114. הסכם השכירות של המחסן מלמד על השכרה של יחידה בשטח 66 מ"ר לחברת סאנטק. מן ההסכם עולה כי היחידה הייתה סגורה / אטומה והשוכרת נדרשה לפתוח אותה ולערוך שינויים במבנה באופן שהכניסה תהיה מתצרר הבניין. עובדה זו כשלעצמה מלמדת על שינויים שנעשו במבנה לאחר תשריט הבית המשותף (כפי שגם ציין המודד דמיטרי פטריאלסקי מחברת זייד – אורניב – ראה לעיל בטענות המשיב).
115. העוררת מחזיקה גם בשטחי הפריקה והטעינה, אליהם נתייחס בסמוך, ואף אותם השכירה לחברת סאנטק באמצעות כונסי הנכסים בהסכם מאוחר יותר, מיום 1/8/2016 (להלן – "הסכם השכירות של שטחי הפריקה והטעינה"). בהסכם השכירות של המחסן, כמו גם בהסכם השכירות של שטחי הפריקה והטעינה, צוין כי מדובר ב"יחידות נפרדות בפני עצמה(ן)". מכאן, כי בהחלט ייתכן והעוררת השכירה לחברת סאנטק חלק ממבנה הנכס, על פי תשריט הבית המשותף, בהתייחסה אליו כי יחידה נפרדת, אך אין בכך כדי להוביל למסקנה כי אין בחזקת העוררת/ באמצעות כונסיה שטח נוסף בקומה זו.
116. כידוע, נסח הרישום אינו חופף לעולם את שטחי החזקה בארנונה (כך, למשל, חלוקה פנימית של החזקה בנכס בין מחזיקים שונים בתוך חלקת משנה רשומה אחת, בנייה בלתי חוקית, תוספות בנייה כגון פרגולות, חצרות שאינן בבעלות וכיו"ב הן בנות חיוב בארנונה, בשל החזקה והשימוש בהן); תגרמושקה/ תשריט הבית המשותף משנת 1971 אינם מוכיחים את שטח הנכסים לאשורם כארבעים או חמישים שנה לאחר מכן ולא ניתן ללמוד מהם דבר ביחס ליחידות השטח קומת הקרקע במועדים הרלוונטיים לערר (נספח:די לסיכומי העוררת); כך, גם חוזה השכירות לפיו העוררת השכירה לחברת סאנטק מחסן שגודלו 66 מ"ר, אינו יכול ללמד כי היא אינה מחזיקה בשטחים נוספים בקומת הקרקע שלא הועברו לחברת סאנטק אלא לכל היותר כי היא השכירה לחברת סאנטק שטח מחסן על פי רישומי הבעלות שאינו בהכרח תואם את מצב הנכס בפועל.
117. לאור האמור, אין בראיות העוררת כדי להוכיח שהיא מחזיקה בשטח שגודלו 66 מ"ר בלבד ואינה מחזיקה גם בשטח נוסף בגינו חויבה במשך שנים, כמתואר לעיל.

בחינת ראיות המשיב:

נפנה לבחינת הביקורות שנערכו על ידי המשיב בנכסים על פי סדרן הכרונולוגי;

דו"חות ביקורת עובר להשכרת המחסן לחברת סאנטק:

118. בביקורת מיום 8/4/2014 (צורפה לתצהירו של מר אלעד גרינבלט) נכתב כי "לדברי יעקב (איש אחזקה – הערת הוועדה) השטח המופיע בשרטוט B נמצא סגור.
119. בביקורת מיום 29/5/2014 (צורפה לתצהירו של מר ליאור בארי), אליה צורף תשריט נכס מיום 22/4/2010 שגודלו 138.83 מ"ר, צוין כי "השטח המסומן בשרטוט בכתום מהווה יחידה אינטגרלית בעלת כניסה משותפת- יצוין כי השרטוט המסומן בכתום תואם את הקיים בשטח". לדו"ח צורפה תמונה אחת של חלק מהנכס בו נראים מדפים ריקים ברובם ועליהם מספר פריטי לבוש.

דו"חות הביקורת עובר להשכרת המחסן מלמדים כי שטח המחסן בפועל גדול משטח הבעלות (66 מ"ר) ומדובר ביחידה אינטגרלית אחת.

ביקורות לאחר השכרת המחסן לחברת סאנטק :

120. לביקורת מיום 24/1/2016 (צורפה לתצהירו של מר אריאל שרעבי), צורף תשריט בו נראה נכס שגודלו 138.83 מ"ר מיום 22/4/2010, מחולק לשטח צהוב ולשטח כתום. בדו"ח צוין כי "רומן (מנכ"ל סאנטק – הערת הוועדה) הציג בפני את השטח המסומן בצהוב ע"ג השרטוט. שטח זה מהווה יחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. יצוין כי העסק הראשי של חברת סאנטק ממוקם בשטח המסומן ירוק בתרשים הכללי". תחת התייחסות הלכות, רומן, נכתב כי "השטח בצהוב מוחזק ע"י חברת סאנטק והשטח בכתום נשאר בחזקת הבעלים. השטח בצהוב משמש כשטח אחסנה לחומרי ציפוי, מדבקות וכו".
121. בביקורת מיום 8/3/2016 (צורפה לתצהירו של מר אפי בסנו) - רומן סירב לאפשר כניסה לנכס זה. באותה ביקורת מצוין כי ביזאן (ניתן להניח כי מדובר בביזאן טיזאבי – הערת הוועדה) טען כי סאנטק השתלטה על הנכס. נקבעה ביקורת נוספת ליום 13/3/2016.
122. בביקורת מיום 13/3/2016 (צורפה לתצהירו של מר אפי בסנו) נכחו מטעם העוררת מר ביזאן טיזאבי ומטעם חברת סאנטק, רומן. בביקורת צוין כי "בשטח הצהוב בשרטוט נראו גלגלים, פחי צבע, ונטה, צינורות אוויר, כלי עבודה, מחשב, ארגזים ואקדחי צבע. בשטח הכתום בשרטוט נראו גלון פלסטיק וסולם". בתמונות נראה בבירור חלק מן הנכס המשמש כמחסן וחלק שנראה שאינו בשימוש אולם יש בו סולם וגלון פלסטיק. תחת התייחסותו של רומן, מנכ"ל סאנטק, נכתב כי סאנטק מחזיקה בשטח הצהוב ומפעילה שטח אחסנה, ניקוי, ליטוש והברקת גלגלי רכב. תחת התייחסותו של ביזאן נכתב כי "רומן השתלט על השטח הצהוב בשרטוט ומפעיל במקום מצבעה של רכבים. השטח הכתום שייך לרוזלינדה אך הוא לא בשימוש".
123. בביקורת מיום 4/4/2017 (צורפה לתצהירו של מר אלעד גרינבלט) מתוארים השטחים בקומת הקרקע, אשר על פי התשריט שצורף מסומנים בצהוב ובכתום: "השטחים הבאים נמצאו אינטגרליים, רציפים, בעלי מעבר פנימי ביניהם וכן חברת סאנטק מחזיקה בשטחים אלו". תחת התייחסות הלכות יעקב נכתב כי: חברת סאנטק מחזיקה בשטח הצהוב בלבד בתרשים ג'.
124. בביקורת מיום 16/1/2018 (צורפה לתצהירו של מר אריאל שרעבי) נכתב כי לא ניתן היה לבצע את הביקורת עקב סירובו של אחד מעובדי חברת סאנטק.
125. בביקורת מיום 22/1/2018 (צורפה לתצהירו של מר אפי בסנו) - רומן סירב לקיים ביקורת בנכס.
126. מכלל הביקורות עולה התמונה הבאה; מדובר בנכס אינטגרלי שגודלו כ- 138 מ"ר, כך על פי תשריטים משנת 2010, ועל פי ביקורות עד שנת 2016. חלק מן הנכס הושכר על ידי כונסי הנכסים לחברת סאנטק בחודש נובמבר 2015, תוך שנקבע כי על העוררת לפתוח גישה לנכס מכיוון החצר, שלא הייתה קיימת (ייתכן, ואיננו קובעים ממצא עובדתי בעניין, כי הדבר קשור לסכסוך בין העוררת וכונסיה ובין מר אלון טיזאבי, מפעיל המסעדה בחזית הבניין, אליה נתייחס בהמשך). על פי הביקורת, לאחר השכרת הנכס לחברת סאנטק, נמצאה חלוקה בין שני חלקיו (יחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת). בשל כך, נרשמו שני נכסים בעירייה: על פי הסכם השכירות, חלק מן הנכס נרשם על שם סאנטק וחלק משטח הנכס שלא הושכר נותר ללא שימוש ונשארו בו פריטים ופסולת. בשנת 2017 נמצא כי שוב חל שינוי פיזי בנכס וישנו מעבר בין שני הנכסים והוא תואר על ידי החוקרים

כנכס אינטגראלי. החוקר מטעם המשיב ציין כי חברת סאנטק מחזיקה בכלל השטח ואילו תחת התייחסות הלקוח נכתב כי סאנטק מחזיקה בחלק שהושכר לה בלבד.

127. טענת העוררת כי נסח הטאבו ותוזה השכירות עם סאנטק מלמדים כי לא קיים בחזקתה שטח נוסף – אינה יכולה לעמוד. התשריטים של הנכס נערכו על ידי חברת זייד אורניב, ואומתו שוב ושוב בביקורות חוזרות ונשנות, על ידי חוקרי המשיב, כמתואר. הביקורות מלמדות על כך שמדובר בנכס אינטגראלי שחלק ממנו הושכר לחברת סאנטק, בעקבות כך פוצל הנכס לשני חשבונות ארנונה, וחלק נשאר בחזקת העוררת כבעלת הנכס. 128. הביקורות שנערכו בפועל בנכס על ידי מספר חוקרים מטעם המשיב, במועדים שונים, מתיישבים עם תצהירו של מר דימיטרי פטריאלסקי, מודד בחברת זייד אורניב, שצורף להודעת המשיב מיום 16/9/2019, אשר קבע כי במהלך השנים חלו שינויים בשטחי הנכסים בקומת הקרקע ובעקבות זאת קיימות אי התאמות בין מדידות שבוצעו ובין הנתונים בתשריט הבית המשותף.

129. נוסף, כי ניתן להתרשם (בעיקר מן הביקורת משנת 2017) כי בין העוררת ובין חברת סאנטק היו מחלוקות בגין שטחי השימוש; ולא ברור האם חברת סאנטק עשתה שימוש רק במחסן שהושכר לה או שלאחר השכרת שטחי הפריקה והטעינה היא עשתה שימוש גם בחלקים שלא הותר לה השימוש בהם. עם זאת, המשיב רשם את החזקה בנכס על פי הסכם השכירות שהומצא לו, והמשיב אינו צד למחלוקת זו בין העוררת והשוכרת, חברת סאנטק, אשר טוענת בקוהרנטיות לכל אורך הדרך כי היא מחזיקה בשטח מחסן שגודלו 66 מ"ר בלבד. לצד זאת, העוררת אינה יכולה להתנער משטח בר חיוב בארנונה בטענה כי הוא אינו קיים, או אינו בחזקתה, שעה שכלל הביקורות מלמדות על קיומו, ועל גודלו, על אף ששטחו אינו תואם את הרישום בטאבו.

130. מכאן כי הביקורות שנערכו על ידי המשיב, לצד התשריטים שצורפו, מובילים למסקנה כי קיים נכס בר חיוב בארנונה, אשר גדול משטח הרישום בטאבו, בגינו העוררת חויבה בעבר בהיותו נכס אינטגראלי אחד, ולאחר שחלק ממנו הושכר לחברת סאנטק, היא חויבה בגין החלק הנותר.

החלטת הוועדה בערר 140013274 :

131. בשולי הדברים נוסף, כי החלטת הוועדה בראשות עו"ד יהודה מאור, עליה נסמכת העוררת, אף היא אינה יכולה לסייע לעוררת, שכן בית המשפט המחוזי הורה להחזיר את התיק לבחינה נוספת על ידי הוועדה (נספחים ה, ז' לסיכומי העוררת, אין נספח ו'). בעקבות העברת התיק לדיון בפני הרכב זה, התיק נדון מראשיתו, כאמור בפתח הדברים, בפרט, בהתבסס על תשריטים שהגישו הצדדים וכלל ביקורות המשיב בנכס.

סיכומם של דברים :

לאחר בחינת כלל חומר הראיות הגענו למסקנה כי ראיות העוררת אינן מוכיחות כי הנכס אינו קיים או אינו ברשותה או אינו בר חיוב, ובמהלך השנים העוררת חויבה בגין כלל השטח. זאת בעוד בהתאם לביקורות רבות שנערכו בנכס במהלך השנים, ועל סמך תשריטים מעודכנים שנערכו על ידי חברת זייד אורניב, שאומתו שוב ושוב על ידי חוקרי המשיב בשטח, כמתואר, העוררת מחזיקה בנכס ששטחו 141 מ"ר, ולאחר פיצולו והשכרת

חלק ממנו למטרת מחסן לחברת סאנטק, היא מחויבת ביתרת השטח. אמנם השטח הרשום בטאבו על פי תשריט הבית המשותף קטן משטח המבנה בפועל, אולם מדובר בשטח בנוי, בר חיוב בארנונה לכל דבר ועניין.

ב. הטענה כי פולש החזיק במחסן עד השכרתו לחברת סאנטק

132. העוררת טוענת כי אין לחייבה בגין שטח המחסן שהושכר לחברת סאנטק (וכן בגין השטח הנוסף) מאחר והחזיק בידי פולש – בעל המסעדה מר אלון טיזאבי.
133. כפי שפירטנו לעיל, על פי החומר שבפנינו, ביום 15/4/2004 נערכה ביקורת בנכס על ידי החוקר מר אלמוג צוברי, בהתבסס על תשריט קומת הקרקע (מיום 10/9/2003) לפיו כלל השטח בגודל 253.54 מ"ר. בביקורת צוין כי מר אלון טיזאבי מחזיק בשטח שגודלו 115 מ"ר בלבד ואילו ביתס לשטח הסמוך נכתב כי: "מדובר בשטח ללא שימוש, פרוץ, ללא חלונות, מלא בחפצים ישנים. ללא שינוי מביקורות קודמות בבניין" (נספח ד' לתצהירה של גבי לימור רחמים).
134. בהתאם לביקורת זו, החליט המשיב ביום 22/4/2004 לפצל את שטח קומת הקרקע באופן הבא: 115 מ"ר חוסבו על שם מר טיזאבי אלון ו- 141 מ"ר נרשמו על שם אולמי שושנים בע"מ החל מיום 1/1/2004 בשימוש משרדים.
135. מחוזה השכירות של המחסן עם חברת סאנטק עולה כי לא הייתה גישה למושכר מן החצר והשוכרת התחייבה לפתוח את הגישה לנכס.
136. העוררת מפנה לעדותו של הכונס עו"ד חסטר כי השטח "היה תפוס על ידי פולש בשם אלון טיזאבי שסגר את דלת המחסן עד שהשכרנו את הנכס לחברת סאנטק שתפסה חזקה במחסן... עד החוזה עם חברת סאנטק אף אחד לא העז להיכנס למחסן". העוררת טוענת כי הכונס טען זאת במהלך ביקורת מיום 13/5/2020.
137. בפנינו דו"ח ביקורת מיום 2/5/2013 (צורף על ידי העוררת כ"חומר ראיות נוסף" ביום 26/8/2024) שערך החוקר מר אלעד גרינבלט. על פי דו"ח הביקורת, עובר להשכרת המחסן לחברת סאנטק, לנכס שתי כניסות, האחת מא.צ 224054 והשנייה מתניין הבניין (ממצא שאינו מתיישב עם האמור בהסכם השכירות של המחסן). חלק מהנכס נמצא סגור ובחלקו אין ריצוף. "לדברי אלון שטח זה לא ברשותו. ניתן לראות בנכס ציוד כגון ריהוט, סולמות עץ, ארגזי פלסטיק, מדפים, כספת, מקרר ועוד".
138. בפנינו גם דו"ח ביקורת מיום 8/4/2014 (צורף אף הוא כ"חומר ראיות נוסף"), בו נכתב כי על מנת לבקר בנכס יש לתאם ביקורת מול אלון. בתמונות נראה ציוד זרוק, רהיטים שבורים ופסולת רבה.
139. העוררת הציגה כתב תביעה לסילוק יד שהגישו כונסי הנכסים ובעלי זכויות בעוררת כנגד מר אלון טיזאבי וארגולה בע"מ בבית משפט השלום בתל אביב יפו, בה נטען כי הנתבעים פלשו למחסן החברה ומשתמשים בו למטרות אחסון.
140. בדיון שהתקיים ביום 23/9/2012 הצהיר ב"כ הנתבעים, עו"ד שי רשף כי הנתבעים אינם בנכס ומבחינתם אין מניעה שיהיה בידי התובעים. בפסק הדין קבע בית המשפט כי "על יסוד הצהרת הנתבעים מתייתר הצורך לדון בתביעה והיא נמחקת. לעניין ההוצאות – אכן ראוי היה כי התובעים יעשו בירור ענייני בטרם הגשת התביעה. לאור הצהרת הנתבעים,

- אשר ניתנה מיד בתחילת הדיון, אינני מכריעה בשאלה אם הגשת התביעה הייתה מוצדקת, ותריתי סבורה כי ראוי שלא לחייב את מי מהצדדים בהוצאות".
141. העוררת הגישה תצהיר מאת יעקב גרשון, איש תחזוקה של העוררת, המועסק על ידי כונסי הנכסים, המצהיר כי לפחות מיום 31/3/05 המחסן הוא בתזקתו ובשימוש של אלון טיזאבי אשר צירף אותו למסעדה שיש לו בחזית הבניין... מר טיזאבי סתם את דלת הכניסה למחסן ע"י בלוקים כך שדרך הגישה היחידה למחסן היה רק דרך המסעדה..."
142. העוררת צירפה לתצהירים מיום 13/3/2016 מכתב מיום 16/1/2023 מאת עו"ד שי רשף עבור מרשתו ש.ט מילניום בע"מ המתנגדת לביצוע פתיחת דלת בטענה כי מדובר ברכוש משותף (נספח ב' לתצהיר העוררת מיום 13/3/2016) ודורשת לקבל את הסכמתה לשינוי זה. העוררת טענה כי מדובר בהתראה מב"כ הפולש.
143. לאחר בחינת כלל הראיות לא ניתן להגיע למסקנה כי המחסן שהושכר לחברת סאנטק/ השטח הסמוך שבמחלוקת היה בתזקת מר אלון טיזאבי עובר להשכרתו.
144. כפי שצינו לעיל, בהתאם לביקורת מיום 15/4/2004 שנערכה על ידי החוקר מר אלמוג צוברי, בהתבסס על תשריט קומת הקרקע (מיום 10/9/2003), מר אלון טיזאבי מחזיק בשטח שגודלו 115 מ"ר בלבד ואילו ביחס לשטח הסמוך (שלמעשה כולל את שטח המחסן והשטח הנוסף בקומה זו) נכתב כי: "מדובר בשטח ללא שימוש, פרוץ, ללא חלונות, מלא בחפצים ישנים. ללא שינוי מביקורות קודמות בבניין" (נספח ד' לתצהירה של גבי לימור רחמים).
145. העוררת טוענת כי גם שטח זה, ללא שימוש, הוחזק בידי אלון טיזאבי. אין בפנינו ראיה מי סגר את המעבר מחצר הבניין לנכס, אלא לכך שהיו שתי גישות לנכס ולכך שעל פי חוזה השכירות של המחסן היה על חברת סאנטק לפתוח חסימה עם כניסתה לנכס. אין בפנינו ראיה למי שייכים הציווד, הארגזים והריהוט השבור שנראים בצילומים שצירפה העוררת, והם יכולים להיות פסולת או ארגזים של כל אחד מזיירי הבניין ואף של אולמי האירועים של העוררת לשעבר. הכונסים-אמנם-הגישו-תביעת-פינוב-נ-מר-אלון-טיזאבי, אולם בפתח הדיון משנת 2012 הוא השיב כי אינו מחזיק בנכס ואין מניעה שיהיה בידי התובעים. אין צורך לחזור על הערת בית המשפט בהקשר זה אולם היא אינה תומכת בטענת העוררת בהליך שבפנינו כלל וכלל.
146. מר אלון טיזאבי אינו צד להליך זה, ומסקנתנו הינה כי מדובר לכל היותר בסכסוך שכנים בין כונסי העוררת / מר ביזאן טיזאבי ובין מר אלון טיזאבי בעל מסעדה בחזית הבניין. אין כל ראיה שתאפשר לקבוע כי מר אלון טיזאבי החזיק במחסן ועשה בו שימוש, כנטען, עובר לחוזה השכירות עם חברת סאנטק, שתוביל להעברת חוב הארנונה על שמו, אלא מדובר בסכסוך שכנים שהעירייה אינה צד לו.
147. לאור כל האמור, טענת העוררת כי המחסן והשטח הסמוך לו הוחזקו בידי פולש – נדחת.

ג. הטענה כי הנכס לא היה ראוי לשימוש עובר להשכרתו לחברת סאנטק

148. לא הוצגה בפני הוועדה כל פנייה של העוררת בבקשה להעניק לנכס פטור לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות וטענה זו לא יכולה להידון בפני הוועדה לראשונה.

149. אמנם, ישנן עדויות למצבו הירוד של הנכס, אולם בהיעדר פנייה של העוררת למשיב והחלטה של המשיב בהשגה, הוועדה אינה מוסמכת לדון לראשונה במצבו הפיזי של הנכס.
150. סמכות הוועדה כקבוע בסעיף 3 לחוק הערר הינה לדון בערר על החלטה בהשגה של מנהל הארנונה, אולם אין בפנינו פניה או מענה להשגה בקשר למצבו הפיזי של הנכס. משכך, אין מנוס מדחיית טענה זו.

שטח הפריקה והטעינה

עיקר טענות הצדדים

טענות העוררת

151. בבעלות העוררת שטח פריקה וטעינה שגודלו 239.85 מ"ר, אשר הושכר ביום 1/8/2016 לחברת סאנטק.
152. העוררת צירפה את הסכם השכירות והעתק תשריט השטח מתוך חגרמושקה – תשריט הבית המשותף.
153. טענת המשיב כי קיים שטח נוסף שגודלו 106 מ"ר שגויה. ועדת הערר בהחלטה מיום 16/11/2017 קיבלה את טענות העוררת. העוררת מפנה להחלטת הוועדה שקבעה כי השטח הנוסף כולל חדר גז ומעבר משותף להולכי רגל, ולהחלטת בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים להחזיר את הדיון לוועדה.
154. יש להתייחס למדידות שביצע משרד זייד ולא לתצהיר המודד, שכן המשיב לא מצא לנכון להעידו בפני הוועדה.
155. למעשה, אין הבדל בין המדידות והשאלה היא האם מוצדק לחייב את העוררת בשטח הכניסה המהווה מעבר משותף לרכב והולכי רגל ובחדר גז – כפי שכתוב בחגרמושקה. העוררת טוענת כי מדובר בשטח משותף המשמש את כל דיירי הבניין.
156. העוררת מפנה לממצאי הביקורת מיום 2/5/2013 לפיה נמצא בנכס ציוד שלדבריה אופייני למסעדה כגון ריהוט, סולמות, ארגזי פלסטיק, כספת ומקרר וטוענת כי המחזיק בנכס הוא מר אלון טיזאבי המחזיק במסעדה הסמוכה (נראה כי טענה זו השתרבבה בטעות לסיכומי העוררת שכן לא נטענה על ידי העוררת באף אחד מכתבי בית הדין ביחס לשטח הפריקה והטעינה אלא רק ביחס לשטח המחסן).
157. תחוקרים מטעם המשיב לא התייחסו לשאלת מי המחזיקה בנכסים, זאת בעוד עדויות מטעם העוררת לא נסתרו.
158. הביקורות בוצעו ללא נציגי העוררת, ולחילופין, המדידות והמסקנות שהוסקו מהם – שגויות.
159. בסיכומי התשובה העוררת הוסיפה כי שער הכניסה נועד למנוע התפרצות אנשים בשעות הלילה לבניין.

טענות המשיב

160. המשיב חייב את העוררת בהסתמך על מזידה ורישום בספרי העירייה לפיהם העוררת היא בעלת הנכס.

161. בנכס הוצב תריס חשמלי ולמעשה נמנעת כניסת גורמים אחרים זולת מי שהעוררת מתירה לו להיכנס. המשיב מפנה לדו"חות הביקורת של מר אפי בסנו.
162. מדובר בשטח אינטגרלי שהעוררת השכירה לחברת סאנטק חלק ממנו, ואין מקום לפטור אותה מן התשלום בגין כלל השטח.

החלטה

163. מחומר הראיות עולה כי המחלוקת נוגעת לשטח שלטענת המשיב מתוחם באמצעות שער חשמלי ומנעול. העוררת אינה חולקת על קיומו של שער חשמלי, אלא טוענת כי הסגירה בוצעה למניעת פריצה לבניין.
164. על פי דו"ח הביקורת מיום 30/4/2020 של החוקר מר מאור שמאי המחסום נמצא בין השטח המסומן בצהוב והשטח המסומן בורוד, ומכאן כי חלק מן השטח שבמחלוקת (ומחוץ לשטח הפריקה והטעינה שבבעלות העוררת) נמצא מאחורי מחסום וחלקו פתוח. על פי דו"ח ביקורת מיום 4/5/2020 רק שטח הפריקה והטעינה מתוחם בתריס גלילה ממתכת. בדו"חות הביקורת מיום 9/8/2016 ומיום 4/4/2017 לא צוין מחסום בכניסה לשטח שבמחלוקת אלא סומן רק "שער הזזה" בפתח שטח הפריקה והטעינה. על פי דו"ח ביקורת מיום 13/3/2016 שער התריס החשמלי והמנעול מסומנים במרכז השטח שבמחלוקת.
165. החל מיום 1/8/2016 העוררת השכירה לחברת סאנטק את שטח הפריקה והטעינה שגודלו 240 מ"ר. על פי תשריט הבית המשותף מדובר בשטח שהוצמד לשטחי הבעלות של העוררת ובתקנון הבית המשותף נקבע כי היא רשאית לבנות בשטח זה ללא הסכמת הבעלים האחרים בבניין. מכאן שמדובר בשטח שבבעלות העוררת לכל דבר ועניין. העוררת טוענת כי היא אינה מחזיקה בשטח הצמוד לשטח הפריקה והטעינה שגודלו 106 מ"ר וטוענת כי מדובר בשטחים משותפים.

תשריטי המדידה

166. עיון בתשריטים שצירפה העוררת להודעתה מיום 30/1/2019 מעלה כי לא בוצעה מדידה עדכנית של שטח הפריקה והטעינה אלא רק של הקומות השנייה, השלישית והרביעית. העוררת למעשה מסתמכת, בדומה לסוגיית המחסן שנדונה לעיל, על תשריט בית משותף משנת 1971 בו סומן על גבי התשריט כי מדובר במעבר הולכי רגל וחדר גז.
167. בהודעת המשיב מיום 16/9/2019 (בהמשך להחלטת יו"ר הוועדה דאז עו"ד יהודה מאור) צוין ביחס לנכס זה כי:
- עד ליום 31/12/2014 הנכס חויב על שם העוררת בשטח 331 מ"ר בסיווג "חניונים במבנה ללא תשלום".
 - החל מיום 1/1/2015 ועד ליום 31/7/2016 חויב הנכס על שם העוררת בשטח 240 מ"ר בעקבות החלטת ועדת הערר בערר 140013274.
 - החל מיום 1/8/2016 ועד ליום 15/4/2018 פוצל הנכס בעקבות חוזה שכירות בין העוררת לחברת סאנטק, כך שהעוררת חויבה בגין 109 מ"ר חניונים במבנה ללא תשלום וחברת סאנטק חויבה בשטח 222 מ"ר בסיווג מוסך.
 - החל מיום 16/4/2018 חויבה העוררת בשטח 106 מ"ר בעקבות ביקורת בנכס מיום 16/4/2018.

168. המשיב הגיש תצהיר מטעם המודד דימיטרי פטליארסקי מחברת זייד אורניב המבצעת מדידות עבור העירייה. טענת העוררת כי המשיב לא העיד את המודד אינה יכולה לעמוד, שכן בהתאם לתקנה 15 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על ארנונה כללית) התשלי"ו – 1976, ככל שב"כ העוררת רצו לחקור את המודד היה עליהם למסור הודעה על כך בכתב לב"כ המשיב ארבעה ימים לפני אחד מדיוני ההוכחות.

169. בסעיפים 8, 9 לתצהירו מצהיר המודד כך:

8. "מעיון בתשריט הבית המשותף עולה כי במהלך השנים חלו שינויים בשטחי הנכסים המצויים בקומת הקרקע (נכסים 2000224104, 2000224089) ובעקבות זאת קיימות אי התאמות בין המדידה שערכתי לבין הנתונים בתשריט הבית המשותף.

9. ביחס לנכס 2000224089 – בהתאם למידע שנמסר לי מהמשיב, עד לפיצול הנכס ורישום חברת סאנטק ציפויים בע"מ כמחזיקה בחלק ממנו ביום 1/8/2016, חויבה העוררת בשטח של 331.21 מ"ר (השטח המסומן בוורוד בתשריט הבית). בהתאם לנתונים המופיעים בתשריט הבית, שטח של 331 מ"ר כולל שטח של 239.85 מ"ר (מסומן בכחול בתשריט הבית) המיועד לחניה, פריקה וטעינה והשטחים נוספים מהווים את שטח הרצועה העליונה בתשריט הבית (מסומנת בצהוב) וכן שטחי מעבר משותף להולכי רגל. ממצאי המדידה שערכתי ביום 3.3.19 תואמים את שטח הרצועה העליונה כמופיע בתשריט הבית (מסומנת בצהוב)".

170. העוררת טוענת בסיכומיה כי אין מחלוקת אמיתית בעניין שטח המדידה, אלא בשאלה האם מוצדק לחייבה בגין שטח הכניסה "מעבר משותף לרכב והולכי רגל" ו"חדר גז" כפי שמצוין בגרמושקה; לטענת העוררת, מדובר בשטח משותף שאין לחייבה בגינו.

171. בפנינו תשריט מיום 3/3/2019 של השטח במחלוקת. מן התשריט ברור כי מלבד שטח הפריקה והטעינה שבבעלות העוררת (בגינו מחויבת כיום סאנטק) קיים שטח נוסף, העומד כיום על 106 מ"ר, הנראה ומכונה על ידי המודד "הרצועה העליונה בתשריט".

172. עיון בתשריט, בתקנון הבית המשותף ובצו מלמד כי שטח הפריקה והטעינה מוצמד לשטחי העוררת, אולם השטח המסומן בתשריט הבית המשותף כשטח מעבר להולכי רגל – המוכנה כאן הרצועה העליונה בתשריט - אינו מוצמד לאחת מיחידות הבעלות והוא אינו בבעלות העוררת.

לפיכך, יש לבחון מי מחזיק בשטח זה והאם מדובר בשטח בר חיוב בארנונה.

דו"חות הביקורת של המשיב

בחנו את דו"חות הביקורת שערך המשיב במהלך השנים בנכס.

173. בביקורת מיום 8/4/2014 ציין החוקר מר אלעד גרינבלט כי "לדברי יעקב השטח המופיע בשרטוט A משמש כשטח לפריקה וטעינה, עוד לדבריו חלק מהרכבים החונים בשטח זה שייכים לבעלי עסקים בבניין וחלק מהרכבים לא יודע למי שייכים". על גבי

- השרטוט צוין כי "בשטת זה נראו רכבים חונים, פחים, כלוב למחזור קרטון". עוד צוין כי נראה שער גלילה לא פעיל.
174. בביקורת מיום 8/3/2016 ציין החוקר מר אפי בסנו כי נראו במקום 4 רכבים חונים, קומפרסור, מדרגות ומעבר לשטח הצהוב אותו לא איפשר רומן לבדוק. בדו"ח צוין כי "מדובר בשטח מתוחם ומקורה שבכניסתו יש שער תריס ברזל על מנעול שנמצא פתוח חלקית נכון לזמן הביקורת". תחת התייחסות הלקוח ציין ביז'אן (ככל הנראה טיזאבי) כי רומן מסאנטק השתלט על השטח.
175. בביקורת מיום 13/3/2016 ציין החוקר מר אפי בסנו כי "נראו במקום מדרגות, 4 מכוניות חונות, קומפרסור, גלגלים, פרוז'קטור וסולם. יצוין כי בכניסה לשטח זה נראה שער תריס חשמלי עם מנעול (ירוק בשרטוט). תחת התייחסות הלקוח ציין רומן כי הוא אינו המחזיק הבלעדי בשטח, במקום חונים רק 2 רכבים שלו וכי השימוש במקום הוא של כלל הדיירים בבניין. לדברי ביז'אן (ככל הנראה טיזאבי) רומן התקין תריס חשמלי בכניסה שמונע שימוש של כלל דיירי הבניין בחנייה.
176. על פי ביקורת מיום 24/8/2016 הנכס נמצא סגור על ידי תריס גלילה מברזל.
177. על פי ביקורת מיום 31/8/2016 לא איפשרו לחוקר המשיב להיכנס ולצלם והוא התבקש לתאם הגעה עם רומן.
178. בביקורת מיום 14/9/2016 שערכו אפי בסנו ואריאל שרעבי נכתב ביחס לשטח שבמחלוקת (סומן בירוק) כי "נראו שלושה רכבים חונים כשאחד מהם נראה לאחר שיוף ועם טמבון מפורק". תחת התייחסות הלקוח אנטון מסאנטק נכתב כי "השטח בירוק בשרטוט משמש את כלל דיירי הבניין וגם אותנו".
179. בביקורת מיום 4/4/2017 ציין החוקר מר אלעד גרינבלט כי "בשטח המקווקו נראה תריס גלילה פתוח. בכניסה לשטח הירוק נראו שני רכבים חונים. בשטח המסומן בכתום נראו: תנור לצביעת רכבים, מס' רכבים בתהליך עבודה, כמות גדולה של צמיגים, מיכלי צבע... משקל דיגיטלי ועוד". תחת התייחסות הלקוח נכתב, ביחס לנכס זה, כי לדברי יעקב חברת רוזלינדה מחזיקה בשטח המסומן בירוק בתרשים א'.
180. בביקורת מיום 17/1/2018 אחד העובדים של חברת סאנטק לא איפשר לעובדי המשיב לבצע ביקורת בנכסים.
181. בביקורת מיום 23/1/2018, רומן איפשר לחוקר למדוד רק את שטח הפריקה והטעינה. על פי הדו"ח, המידות בשטח הצהוב בשרטוט נמצאו תואמות. לדברי רומן, חלק מהרכבים החונים בשטחים המסומנים בצהוב שייכים למסעדת הסמוכה.
182. בביקורת מיום 4/5/2020 שערך החוקר מר מאור שמאי צוין ביחס לנכס זה כי: "התרשים תואם את השטח. ראה הערות על גבי התרשים. צהוב – מדובר בשטח פתוח ללא גדר. ורוד – קיים תריס גלילה ממתכת. בעת הביקורת נראו במקום 3 רכבים חונים. לשאלתי את יעקב של מי הרכבים אמר שייכים לנכסים בקומת הקרקע. לשאלתי אם נסגר התריס למי יש מפתח אמר כי לנכסים יש את המפתח והם סוגרים בערב. בחזקת רוזילוב (כך במקור) תמונות 152-159". כעולה מן התשריט, החלק המסומן בצהוב נמצא מחוץ לגדר והמחסום נמצא לפני השטח הורוד.

183. בביקורת מיום 1/3/2021 צוין ביחס לשטח במחלוקת כי "בשטח המסומן בכתום נראה שטח קרקע פתוח ללא מחסום ופחי אשפה. מסומן בצחוב קיים מחסום גלילה סגור ולא ניתן להיכנס".

שטח חנייה ללא תשלום – בר חיוב בארנונה

184. מכלל הביקורות עולה כי רצועת השטח שנמצאת מחוץ לשטח הפריקה והטעינה שבידי חברת סאנטק משמשת לחניית רכבים של דיירים שונים בבניין ומשמשת גם את חברת סאנטק. בחלק מן הביקורות ישנו מחסום בכניסה לשטח זה ובחלק נמצא רק תריס גלילה בכניסה לשטח הפריקה והטעינה.

185. העוררת טוענת כי מדובר בשטח משותף שאינו בר חיוב בארנונה, אולם כידוע, לא כל שטח בו נעשה שימוש על ידי משתמשים רבים ייחשב כשטח משותף הפטור מארנונה – כנטען. ממצאי הביקורת שערך המשיב לאורך השנים מלמדים כי בשטח נעשה שימוש לחנייה של דיירים בבניין, לרבות רכבי חברת סאנטק, ולפיכך חיובו נעשה כדין בהתאם לשימושו כ"חניונים במבנה ללא תשלום". בהתאם לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה מדובר בשטח בר חיוב בארנונה במלואו: מדובר בשטח חצר בבניין שאינו משמש למגורים שעיקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון: חנייה, אחסנה, מלאכה וכיו"ב.

מבחן מירב הזיקות

186. בהינתן שעל פי דו"חות הביקורת מדובר בשטח המשמש לחניית רכבים של דיירי הבניין וכן של חברת סאנטק, שאינו מוצמד לרכוש המשותף של העוררת ואינו בבעלותה (בשונה מן המחסן – שבבעלות העוררת, ששטחו בפועל אינו תואם את שטח רישומו בטאבו), פנינו למבחן מירב הזיקות בכדי לקבוע מיהו הגורם עליו יש להטיל את החיוב.

187. חוזה השכירות של העוררת עם חברת סאנטק, שנושאו שטחי הפריקה והטעינה, מלמד כי עד להשכרת שטח הפריקה והטעינה העוררת נהגה מנהג בעלים במתחם הקומה כולו.

188. כך, למשל, מצוין בסעיף 5 להסכם השכירות, כי בשטח המושכר מדרגות חירום של הבניין והוא מתחייב לא לפגוע בגישה אליהן; כי הוא מתחייב ששער הגלילה בכניסה לחניון יהיה פתוח; כי ידוע לו שבשטח המושכר מיקום לפחי האשפה של הבניין והוא מתחייב לכבד את מיקום פחי האשפה; עוד נקבע כי השוכר מתחייב לשאת על חשבונות בחלקו של המשכיר בהוצאות שהוצאו ליישור שביל הגישה למושכר ומשטח פחי האשפה; וכן ידוע לשוכר כי בצד המערבי והמזרחי של המושכר מעבר להולכי רגל והוא יכבד זכויות אלה ולא יפריע להן. הוראות אלה מלמדות על זיקה חזקה של העוררת לשטחים הסמוכים לשטחי הפריקה והטעינה בכללותם עד להשכרתם לחברת סאנטק.

189. עם זאת, לאחר השכרת שטח הפריקה והטעינה לחברת סאנטק, והעברת שטח הפריקה והטעינה לחזקתה, דו"חות הביקורת מלמדים כי חברת סאנטק נוהגת בנכס מנהג בעלים: היא חונה את רכביה ורכבי לקוחותיה במקום, לצד רכבים אחרים שלדבריה שייכים לדיירים אחרים בבניין, זאת על רקע העובדה שמדובר בשטח הצמוד לשטח הפריקה והטעינה ו"המחסן", מהם היא מנהלת את עסקיה.

190. העוררת הייתה בעלת זיקה ברורה לרצועת השטח שבמחלוקת מכח זיקתה לשטח הפריקה והטעינה המוצמד לשטחים שבעלותה ונהגה בו מנהג בעלים. עם זאת, השטח הוא שטח משותף ואינו בבעלות העוררת, ולאחר השכרת שטח הפריקה והטעינה לחברת סאנטק הוא משמש בעיקר את עסקי השוכרת. חברת סאנטק עושה בשטח שבמחלוקת שימוש לחנייה, ככל הנראה יחד עם אחרים, ואף מאפשרת ומונעת את הגישה אליו לפי רצונה. מכאן מסקנתנו כי במבחן מירב הזיקות, החל מיום 1/8/2016 חברת סאנטק היא בעלת מירב הזיקות לשטח שבמחלוקת המשמש כחניונים במבנה ללא תשלום.

סיכום של דברים:

מסקנתנו כי מדובר בשטח בר חיוב בארנונה. השטח הסמוך לשטח הפריקה והטעינה אינו בבעלות העוררת, אך היא נהגה בו מנהג בעלים עד השכרת שטח הפריקה והטעינה לחברת סאנטק. מכאן כי חיובה בארנונה היה כדין. עם זאת, החל מיום 1/8/2016 חברת סאנטק היא בעלת מירב הזיקות לשטח זה ולכן יש להטיל את החיוב עליה.

א. הקומה הרביעית

עיקר טענות הצדדים

טענות העוררת

191. הקומה הרביעית הייתה מושכרת על ידי העוררת לשלושה גופים, לרבות עמותת גמלאי בזק. עמותת גמלאי בזק עזבה את הקומה ביום 31/12/2018 והחברה ביקשה להעניק לנכס פטור נכס ריק.
192. העוררת מבקשת להעניק לנכס פטור נכס ריק / פטור נכס לא ראוי לשימוש.
193. בעקבות משבר הקורונה גם חברת גיאמפ קאט עזבה את הנכס ויש להעניק פטורים גם לנכסים אלו.

טענות המשיב

194. הטענה עלתה בשלב מאוחר של ניהול הערר והעוררת לא המציאה כל ראיה המלמדת כי הנכסים ריקים ו/או לא ראויים לשימוש.
195. המשיב קיים ביקורת בנכס ביום 1/3/2021 אך לא ניתן להיכנס למקום.
196. נטל ההוכחה מוטל על העוררת והיא לא הרימה אותו.
197. אשר להנחת נכס ריק ממילא הנכס קיבל פטור בגין התקופה המלאה הקבועה בדין למשך ששה חודשים.

החלטה

198. עיינו בכלל הראיות שהמציאה העוררת ולא נמצאה כל תמונה או ראיה למצבם הפיזי של הנכסים בקומה זו ובפרט אין בפנינו כל תמונה מלמדת על מצבם הפיזי.
199. המשיב ציין בסיכומיו כי ביום 1/3/2021 כי נעשה ניסיון לקיים ביקורת בנכסים אולם לא ניתן היה להיכנס למקום.
200. בהיעדר כל ראיה למצבה הפיזי של הקומה הרביעית בבניין מצד העוררת - אין מנוס מדחיית טענתה.

201. אין באמור כדי למנוע מהעוררת לפנות למשיב ולבקש לקיים ביקורת בנכסים ביחס למצבם כיום.

סוף דבר;

הערך מתקבל בחלקו;

טענות העוררת ביחס לקומות ב, ג, ד וביחס לשטח המחסן בקומת הקרקע (א' בתשריט) – נדחות.

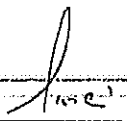
טענת העוררת ביחס לנכס שגודלו 106 מ"ר ומשמש לחניית רכבים בסמוך לשטח הפריקה והטעינה מתקבלת בחלקה; מדובר בשטח בר חיוב בארנונה והעוררת חויבה בגינו במהלך השנים מכח זיקתה הברורה לשטח הפריקה והטעינה שבבעלותה. עם זאת, במבחן מירב הזיקות, יש להעביר את רישום החזקה בשטח זה על שם חברת סאנטק החל מיום 1/8/2016.

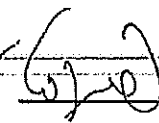
על אף התמשכות החליכים בתיקים, לא מצאנו לנכון להטיל הוצאות על מי מהצדדים.

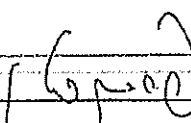
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 17.5.26

בהתאם לסעיף (2)5 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"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 החלטתו.

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


חבר: קובי ישראל, רו"ח


חבר: ראובן הרון, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

עוררים מס': 140022585

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

140024042

שליד עיריית ת"א – יפו

140026307

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: שובל ניהול ותשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בהתאם לפסק דין של בית משפט מחוזי בתל אביב מיום 6.2.24

הקדמה וגדר המחלוקת

1. ביום 9.2.2023 ניתנה החלטה על ידי מותב זה בעניינה של העוררת (להלן: "החלטת"), שהתייחסה לעררים 140022585 ו-140024042. ביום 22.7.24 הורינו, לבקשת הצדדים, על איחוד ערר 140026307 עם שני העררים הנ"ל.
2. העוררת הינה המחזיקה הרשומה בנכס מס' 2000434432 ברחוב יגאל אלון 76 ו' תל אביב בשטח של 245 מ"ר, חשבון לקוח מספר 10954959, המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס או הגג").
3. עניינו של הערר עסק בשאלת סיווג הנכס, המוגדר על ידי העוררת כ"מרפסת חגג בנכס", אשר לטענת העוררת הינו נכס הפתוח והעומד לשירותם של כל דיירי הבניין, ומשכך, סבורה העוררת, כי הנכס מהווה שטח משותף הפטור מארנונה.
4. בהחלטה הסופית החליט מותב זה לדחות את הערר ולקבל את עמדת המשיב.
5. העוררת הגישה ערעור מנהלי באפריל 2023, ובתמצית נאמר, כי טענתה הייתה שנפלה טעות בהבחנה בין שטח הנמצא בשימוש משותף לבין שטח משותף.
6. ביום 26.11.23 התקיים דיון בבית המחוזי בתל אביב, שם הבהירו הצדדים כי "הנכס פתוח כל הזמן לשימוש דיירי הבניין ואורחיהם שיכולים בכל עת בשעות הפעילות של הבניין לעלות לשטח קפה או לעשן סיגרייה או להתרשם מהנוף מהגג". בית המשפט הנכבד (כבוד השופט יעל בלכר) ציין כי: "לכאורה פסק הדין (הכוונה להחלטת מותב זה מיום 9.2.23 - י.ד.) לפי סעיף 8 מתייחס למצב בו הנכס סגור והשימוש בו הוא לפי אישור המעוררת לצרכי אירועים והתכנסות. אין התייחסות למצב שלכאורה אין מחלוקת לגביו שבו הנכס פתוח כל הזמן לשימוש דיירי הבניין ואורחיהם...". מהמשך הפרוטוקול עולה כי בית המשפט המחוזי המליץ לצדדים להחזיר את הדיון לוועדה.
7. ביום 25.1.24 הגיש המשיב בקשה למתן פסק דין בתיק, הואיל ו"הצעות הפשרה של בית המשפט הנכבד כאמור בפרוטוקול הדיון מיום 26.11.23, נבחנו ונשקלו בכובד ראש...

מאחר והסוגיה העומדת לדיון בתיק דנן איננה ייחודית לנסיבות תיק זה אלא מדובר בסוגייה עקרונית, נכון יהיה לקבל בה הכרעה כדי לדעת כיצד לנהוג במקרים דומים בעתיד".

8. בית המשפט המחוזי, בהתייחסו לבקשה הנ"ל, חידד את הצעת הפשרה, כדלהלן: "מבוקש לתבחר אם המשיבה דוחה גם את ההצעה לתבחר את העניין לדיון בוועדה, על מנת שתתן החלטה חדשה וזאת משעה שהחלטת ועדת הערר כפי שנתנה לא מתייחסת למצב העובדתי הרלבנטי לנכס".

9. ביום 1.2.24 ניתנה החלטה נוספת של בית המשפט הנכבד בה חזר ותבחר כי: "יש להשיב את הדיון לוועדת הערר שכן מצאתי כי החלטתה אינה מתייחסת למצב העובדתי הקיים כפי שעלה מן הראיות".

10. בהסכמת המשיב ולאחר שהמערער הותיר את הצעת בית המשפט הנכבד, לשיקול דעתו של בית המשפט, ניתן ביום 6.2.24 פסק דין אשר ביטל את החלטת הוועדה וחזרה על מתן החלטה חדשה, אשר תינתן "על יסוד הראיות כפי שבאו לפני הוועדה (ובשים לב למפורט להלן) ולאחר שהוועדה תשמע את טענות הצדדים. בידי הוועדה, לפי שיקול דעתה, לזמנם לדיון או להורות על השלמת טיעון בכתב".

11. ביום 24.1.1.24 הוגש תצהיר משלים מטעם העוררת על ידי מר יצחק לאטי, מנהל הכספים של העוררת. במסגרתו חזר והצהיר כי הגג פתוח לשימוש חופשי, כי השומר שומר את הגג פתוח בשעות הפעילות בבניין וכי לדלת אין קודן. הוא צרף תמונה של הכניסה וכן הסכם שכירות עם שוכרת בבניין שם יש התחייבות לזכות שימוש בגג, שימוש "לא ייחודי".

12. ביום 9.12.24 ניתנה החלטה על ידינו, שקבעה את התיק לשמיעת חקירתו הנגדית של מר לאטי.

13. ביום 29.1.25 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקר מר לאטי על תצהירו המקורי ועל תצהירו המשלים.

14. במסגרת חקירתו הסביר מר לאטי כי צרף את ההסכמים, לפי בקשת בא כוחו, רק לאחר הדיון בבית המשפט המחוזי. עוד הסביר כי הנכס מנוהל על ידי חברת ניהול, שהעוררת שכרה, וכי אב הבית הוא עובד של חברת הניהול. הוא לא ידע להסביר מדוע שעות הפעילות הינן כפי שהוגדרו ואישר כי יתכן שהגג נעול בחלק מהזמן בפני הדיירים וכי המפתח אצל אב הבית. הוא פירט כי בגג יש שולחנות, כיסאות, אדניות וכיו"ב ששייכים לעוררת. עוד הוא הסביר כי חברת הניהול, היא שמנהלת את המקום, והיא שקובעת את ההוראות השונות לשימוש בו (כמו שהיא עושה גם לתחזוקת הלובי וחדר המדרגות).

15. בסופו של דיון מצאנו לנכון להציע הצעת פשרה המחלקת את האחריות על הנכס.

16. המשיב, לאחר שקילת הצעתנו, מצא לנכון לדחות אותה.

17. לפיכך הורינו על הגשת סיכומים.

18. העוררת הגישה סיכומים מטעמה ביום 29.6.25 שם חזרה על עמדתה כי מדובר בגג פתוח ללא מגבלה, דחינו שטח משותף, כאשר במצב שמדובר בבניין לא למגורים, אשר אין בו מחזיק בקומה או בבניין בלפחות 80%, אין לחייבו.

19. המשיב הגיש סיכומיו ביום 3.12.25 שם טען כי בית המשפט הנכבד לא הביע עמדתו בנוגע לסכסוך, כי העוררת מחזיקה בנכס מהותית הבעלים ולכן, בעלת הזיקה הקרובה ביותר, וכי היא הנהנית ממנו. המשיב הפנה לפסיקה תקובעת לשיטתו את חגדרת שטח משותף: נכס הנמצא מחוץ לנכסים המוחזקים, וכי עליו לשמש יותר ממחזיק אחד, וכל עוד לא נמצא נהנה עיקרי שהוא בעל השליטה והיכולת לנצל את הנכס.

20. ביום 5.1.26 הוגשו סיכומי תשובה שם חזרה העוררת על עמדתה והבהירה כי העוררת אינה "נהנית" מהנכס אלא חשוכים השונים, וכי העוררת באמצעות חברת הניהול רק מתחזקת את הנכס (כפי שעושה עם הלובי או חדר המדרגות).

21. הצדדים השונים הפנו להסכמי השכירות שהוגשו וכל אחד גזר מהם מסקנה הפוכה.

הנורמה המשפטית

22. סעיף 8 (א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992, קובע: "ארנונה כללית...תשולם בידי מחזיק הנכס". בסעיף ההגדרות שבסעיף 7 הפניה לסעיף 269 לפקודת העיריות לעניין משמעות המונח "מחזיק".
סעיף 1.1(ג) לצו הארנונה קובע, בהתאם לעיקרון שבחוק הסדרים: "תעריפי הארנונה מוטלים על כל הנכסים בתחום שיפוט העירייה ויקבעו לכל יחידת שטח".

בהמשך בסעיף 1.3.1 (א) מובהר כי: "יחידת שטח פירושה כל מטר רבוע".

לכללים והעקרונות הנ"ל, קיים יוצא מן הכלל, היא הנורמה התחקיתית שבחוראת סעיף 1.3.1 (ז) לצו הארנונה של עיריית תל אביב יפו הקובעת לאמור: "שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד".

דין והכרעה

23. לאחר שבחנו מחדש את המצב העובדתי, כאמור לעיל, ובמיוחד את המצב העובדתי כפי שהובהר בפני בית המשפט המחוזי, ובראיות שהוגשו בפנינו, בגלגולו השני של החליק, הגענו לכלל מסקנה כי העוררת צודקת בטענותיה וכי דין הערר להתקבל, והכל כמפורט להלן.

24. כתב הערר התייחס אל פניית העוררת אל המשיב מיום 16.12.2020, אשר לעניינו כל שנאמר בו, הינו כהאי לישנא: "השטח המוחזק... הינו שטח מרפסת הגג בנכס, המשמשת את כלל דיירי הבניין ומהווה שטח משותף, הפטור מארנונה".

25. כפי שהבין בית המשפט הנכבד הרי ש... "הנכס פתוח כל הזמן לשימוש דיירי הבניין ואורחיהם שיכולים בכל עת בשעות הפעילות של הבניין לעלות לשותות קפה או לעשן סיגריה או להתרשם מהנוף מהגג" (עמוד 1 שורות 23-24).

26. לא נעלמה מעינינו התייחסותו המפורשת של בית המשפט המחוזי: "על מנת להעמיד דברים על דיוקם...אעיר עוד כי מרפסת הגג שבמחלוקת מכונה 'מרפסת גג' מראשית ההליכים בין הצדדים, בפניית המערער למשיב, במענה המשיב, בכתב הערר ובכתב התשובה של המשיב".

שמע מינה, ניתן משקל לטרמינולוגיה שנקטו בה הצדדים "מרפסת גג".

27. מהראיות שהוצגו לנו ב"סבב" זה, לרבות הסכמי שכירות שבין העוררת לבין שוכרי משנה, המחזיקים בנכס, עולה כי מדובר בנכס שהינו רכוש משותף בדומה לחדר מדרגות, לובי, חדר התכנסות או מקלט וכיו"ב.

28. נכון כי מפעם לפעם יכול ויערך אירוע "פרטי" במקום, אך האפשרות לעשות כך פתוחה בפני כלל המשתמשים ובנוסף לא מדובר בעיקר השימוש אלא ב"טפל" לשימוש העיקרי והוא השימוש "חמשותף".

29. כך למשל, ישנם בניינים שפתוחה לדיירים השונים אפשרות לקבל את המקלט לצורך עריכת אירוע "פרטי" (כגון יום הולדת לילדים), אך אין בכך לשנות את השימוש בעיקרי במקלט.

30. בחקירתו של חשב העררה, מר יצחק לוטני, הובהר לו כי את השלט האגוד בסעיף 11 לעיל, הלטח העררה שהיא חברת הגדול של חכמים, בכניסה לבנין, כן חסיון כי את מכסת 50 חושי, המצורים בכניסה, קבע מכבי חוש, מטעמי ביטחון ובטיחות.

31. ער העררה הודה בחקירתו כי לאורח נדרשים הסכמה ואישור מנכ"ל הבניין, אך כל אחד וכל לחיכת וכי לא ובר לו מקרה כי לא אישר אידע.

32. המסקנה שלו לאחר קבלת התבחרות כי מדובר ברכש משותף כפי שהיה יכול להיות מדובר בלבי שחיון רכש משותף גם אם הוא בגדול של חברת טיול, המטמחת ושומרת על התכנים עבור חדיירים וחלק מכן מסדירה את השימוש בהם בעבורם.

33. ער העררה אישר את מסמכי דריה הביקורת של המשיב, ביחס לגיד שנמצא בנג, כגון טמח לשיכת ושלוחות. לאחר קבלת התבחרות הגשו למסקנה כי הגיד והמך במסקנה כי הדבר משה בכדי לאפשר את השימוש לכלל חדיירים- המסקנה קפת, עישון וכייתב.

34. אשר על כן דין הערר להתקבל.

35. בנסיבות העניין ולאור התנהלות התוק ודרך הצגת הראיות על ידי העררה, לא מצאנו לבטן לחשיית והצאות.

17.5.26 ניתן באגוד הצדדים היום

בחומום לסעיף 5 (2) לחוק בגי משטט לעניינים מנהליים, ותשיים-2000 חקקת 23 (ב) לתקנות בתי משטט לעניינים מנהליים (טורר) דין, ותשיים-2000, לרשות הצדדים קיימת וכות ערער לפני בית המטמח לעניינים מנהליים והאת בעד 45 יום מיום קבלת התחלטה.

בחומום לתקנה 20 (ג) לתקנות הערריות המקומיות וטר על קביעת אריתם כללית/טדרי דין בוחסות ערר ותשליו - 1977 תמורטס ותלטה זו באגוד האגטרטס של חושיב.

חבר: שייך אהוד פלדמן

חבר: אודי ויינריי, כלכלן

קיד: שייך שמשע דויטש

קולות: עמית דר



ג בסיון תשפ"ו
19/05/2026

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו
19-05-2026
נ ת ק ב ל
מ י ט ל ל ו י

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב – יפו

הנדון : בקשה להארכת מועד למענה להשגות

ועדת הערר הנכבדה מתבקשת לאשר על פי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו – 1976, ארכה בת 30 ימים נוספים למתן תשובה להשגות אשר התקבלו במשרדי האגף לחיובי ארנונה וטרם הסתיים טיפולן המפורטות בדו"ח המצי"ב.

הארכה מתבקשת עקב מורכבות הטיפול בהשגות אלה, הדורש בין היתר : עריכת בירור מול גורמים שונים בעירייה או מחוץ לה, איתור מידע נוסף ממקורות שונים, יצירת קשר עם הלקוח לצורך קבלת מידע נוסף, והכל לשם מתן מענה ענייני ומקצועי ללקוחות כנדרש מרשות מנהלית.

למען הסדר הטוב יוסבר כי לא ייגרם לצדדים כל נזק במתן הארכה המבוקשת.

בברכה,

אמציק חן,
מנהל הארנונה

19/05/2026
דף מס' 1 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194100600	23/3/26	39	0101784855
194102050	23/3/26	33	0100484260
194102931	25/3/26	61	0100490579
194103529	25/3/26	2	0100516376
194104171	25/3/26	5	0101672640
194104688	26/3/26	10	0102244851
194104941	29/3/26	7	0101851257
194105056	29/3/26	34	0100485602
194105131	29/3/26	26	0100951597
194105135	29/3/26	12א	0100910091
194105138	29/3/26	13	0100487533
194105479	30/3/26	39	0100476608
194105483	30/3/26	168	0100340403
194105486	30/3/26	168	0100340403
194105493	30/3/26	14	0101828500
194105524	30/3/26	16	0100495027
194105620	31/3/26	14ב	0100489868
194105675	31/3/26	27	0100491784
194105843	31/3/26	26א	0100491795
194106449	6/4/26	28	0100475382
194108332	9/4/26	76	0100484570
194108338	9/4/26	2	0100582301
194109112	12/4/26	12א	0102629213
194109183	12/4/26	52	0100279451
194109445	12/4/26	2	0100033764
194109446	12/4/26	94א	0100999433
194109638	12/4/26	84א	0100552413
194109697	12/4/26	94	0101905955
194109715	12/4/26	8	0100742169
194112157	13/4/26	14	0102591561
194112167	13/4/26	8	0100742169
194112168	13/4/26	30	0100779702
194112199	13/4/26	6	0100859930
194112279	13/4/26	94	0100880605
194112370	13/4/26	7	0100437239
194112491	13/4/26	26	0100200639
194112787	14/4/26		0100033764
194112926	14/4/26	95	0101404951
194113197	14/4/26	45	0100224390
194113221	14/4/26	7	0100484815
194113337	14/4/26	38	0100484004
194113366	15/4/26	1	0100839241
194113590	15/4/26	2	0100489005
194114627	15/4/26	100	0100487150
194114686	15/4/26		0102255302
194114928	15/4/26	6	0100494149
194114970	15/4/26	93	0101404951
194115900	16/4/26	6	0101312290
194115994	16/4/26	19	0100477315
194115995	16/4/26	19	0100477315
194115996	16/4/26	9	0100483639

19/05/2026
דף מס' 2 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194116021	16/4/26	3	0100483639
194116022	16/4/26	3	0100483639
194116023	16/4/26	58	0100483639
194116024	16/4/26	98	0100483639
194116077	16/4/26	2	0102607887
194116103	16/4/26	27	0100422257
194116237	16/4/26		0100033764
194116292	16/4/26	94	0101630252
194116293	16/4/26	59	0101274279
194116417	19/4/26	21	0100864392
194116779	19/4/26	6	0100859930
194117344	19/4/26	95	0101404951
194117413	19/4/26	6	0100883804
194118086	20/4/26	23	0100136361
194118361	20/4/26	1	0102599073
194118413	20/4/26	18	0100962400
194118427	21/4/26	42	0100245742
194118720	21/4/26	94	0101198779
194118751	21/4/26	9	0102522507
194118753	21/4/26	182	0100025903
194118772	21/4/26	26	0100146939
194118839	21/4/26	11	0100297735
194119147	22/4/26	8	0101384040
194119489	23/4/26	6	0100163184
194119544	23/4/26	101	0100032884
194119752	23/4/26	16	0100665207
194119824	23/4/26	9	0102509211
194119860	23/4/26	141	0101229611
194121827	27/4/26	3	0101012448
194122512	28/4/26	7	0102254550
194122702	28/4/26	9	0102377599
194123470	29/4/26	38	0101966288
194123490	29/4/26	144א	0101922899
194123932	30/4/26	9	0101488195
194124045	30/4/26	21	0100972450
194124726	30/4/26	13	0100905479
194125628	3/5/26	14	0100930946
194125629	3/5/26	231	0101335644
194126558	4/5/26	115	0100895992
194126955	4/5/26	98	0102576362
194126981	4/5/26	156	0102470344
194127568	5/5/26	82	0102442372
194127681	5/5/26	8	0102511162
194127779	5/5/26	108	0101673837
194127883	5/5/26	144א	0102524632
194128178	6/5/26	24ז	0102047842
194128519	6/5/26	2	0101958595
194128845	7/5/26	11	0100731284
194129008	7/5/26	9	0100037977
194129128	7/5/26	35	0102182739
194129343	7/5/26	13	0102381340

19/05/2026
דף מס' 3 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194129358	7/5/26	158	0101993469
194129906	10/5/26	14	0100660570
194130012	10/5/26	40	0101919641
194130101	10/5/26	154	0102632814
194130232	10/5/26	23 ו	0101894277
194130361	10/5/26	28	0102612457
194130651	11/5/26	19	0102032726
194131420	11/5/26	154	0101918875
194131836	12/5/26	150	0101510887
194131951	12/5/26	150	0101510887
194131963	12/5/26	37	0100893399
194131969	12/5/26	144 א	0101899995
194132723	13/5/26	29	0102412779
194133539	14/5/26	8	0100955610
194133844	14/5/26	125	0102536029
194134256	17/5/26	23	0100794956

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב – יפו

החלטה למתן ארכה למענה להשגה

בהתאם לסמכותנו לפי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו –
1976, הרינו מאשרים ארכה בת 30 ימים נוספים להגשת תשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה להשגות
המפורטות בדו"ח המצ"ב נכון ליום 19/05/2026 / נ.כ.ת. האג"מ

תאריך: 2.6.26

גדי טל, עו"ד
חבר ועדת ערר
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו

עדי טל, עו"ד
חבר ועדת ערר
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו

כרמלה מנדל, עו"ד
חברת ועדת ערר
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו