



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

תאריך : יח באייר תשפו
05.05.2026
מספר ערר : 140027019 / 12:46
מספר ועדה: 12980

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

העורר: יום טוב אבינועם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 05.05.2026.

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

חברה: עו"ד מנדל כרמלה

חבר: עו"ד אביאל למאש

יו"ר: עו"ד עדני עדי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כו באייר תשפ"ו
13.05.2026
מספר ערר : 140027410 / 13:00
מספר ועדה: 12983

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

העורר/ת: אחים ונטורה אספקת חומרי בנין וכלי עבודה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר מתקבל כמבוקש.

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

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 13.05.2026.

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

חבר: עו"ד שגיא דורון

חברה: עו"ד גרוס שירלי

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

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

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

העורר/ת: ת.י.ס.ב. בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 06.05.2026.

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

חבר: עו"ד שגיא דורון

חברה: עו"ד גרוס שירלי

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

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

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

העורר: קורמוס רון מנחם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

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

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.05.2026.

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

יו"ר: עו"ד עדני עדי **חבר:** עו"ד אביאל למאש **חברה:** עו"ד מנדל כרמלה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

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

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

העורר: פלישר עמירם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.05.2026.

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

חבר: עו"ד שגיא דורון

חברה: עו"ד גרוס שירלי

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

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

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

העורר/ת: שגיא ומרקוביץ מרכז כירורגי רפואי ודנטלי חב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

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

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.05.2026.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כו באייר תשפ"ו
13.05.2026
מספר ערר : 140027390 / 09:30
מספר ועדה: 12983

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: נ.א.ר.א מלונות בוטיק בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

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

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.05.2026.

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

חבר: עו"ד שגיא דורון

חברה: עו"ד גרוס שירלי

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

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

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

העורר/ת: הראשון בניקיון בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 11.05.2026.

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

חבר: עו"ד לאמש אביאל

חבר: אורנשטיין יעקב, כלכלן

יו"ר: עו"ד קרני דורית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

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

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

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

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

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

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 11.05.2026.

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

חבר: עו"ד לאמש אביאל

חבר: אורנשטיין יעקב, כלכלן

יו"ר: עו"ד קרני דורית

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140026542

140027106

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העררים: 1. אלומל בע"מ

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

לוי רוזנר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בשני נכסים:

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

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

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

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

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

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

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביום 16/10/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררים.

ביום 17/11/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

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

טענות הצדדים

טענות העוררת

שטח המגרש – חלקה 24 :

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

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

טענות המשיב

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

שטח המבנה :

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

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

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

שטח המגרש :

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

דין והכרעה

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

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

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

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

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

א. פיצול הנכסים

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

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

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

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

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

ב. חיוב הקרקע כקרקע תפוסה 0 פטור לאדמת בניין

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

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

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

ארנונה כללית

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

שאינם אדמת בנין.

(ההדגשה הוספה – הערה הוועדה).

סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרות שבסעיף 269 לפקודת העיריות.

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

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

בהתאם לסעיף 269 לפקודת העיריות, קרקע תפוסה הינה :

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

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

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

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

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

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

שטח הקרקע

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

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

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

ד/ סיווג המבנה. נכס ריק

אין חולק כי הנכס ריק.

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

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

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

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

ש"נחסך" מהנישום שאינו מפעיל את הנכס. נקבע, כי השיקול בדבר ההקלה עם הנישום אינו רלוונטי בשל איתור השימושים האפשריים לצורך הסיווג בארנונה, אלא רק בשלב השני העוסק בבחירת השימוש הזול ביותר.

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

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

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

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

בענייננו ;

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

בחנו את המסמכים שהמציאה העוררת.

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

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

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

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

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

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

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

סוף דבר;

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

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

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

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

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד ראובן הרן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר: אליהו טויטו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

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

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

כללי

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

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

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

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

36. כאשר מבקש המשיב להטיל חיוב על אדם, שעל פניו אינו בעל קשר קנייני או חוזי לנכס מסוים יש להביא ראיות טובות כדי לבסס את השתת החיוב. לא די להסתמך על ראיות "מפי השמועה". המשיב הוא אורגן עצמאי לו הזכות והחובה להפעיל שיקול דעת ולהתבסס על ראיות טובות. לא כך היה במקרה שלפנינו. המשיב נסמך על דברים שנאמרו לו לכאורה ממנהל הנדסה. נכון היה כי המשיב היה עורך בדיקות בעצמו.

37. יובהר, כי אין בכך למנוע מהמשיב לנהל הליך דומה בעתיד ככל ויתגלו בפניו עובדות חדשות ו/או ראיות חדשות. כך למשל ראוי היה להוציא חוקר לנכס ולבדוק מיהם המחזיקים באותם "כ- 8-9 יחידות".

סוף דבר

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

39. בנסיבות של הליך זה לא מצאנו מקום לפסוק הוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום : _____.

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

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

חבר : רוי"ח שמעון זייטניצקי	חבר : עוי"ד ראובן הרן	יו"ר : עוי"ד גדעון ויסמן
-----------------------------	-----------------------	--------------------------

קלדנית : ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: אמ. אייצ' אקוואירקו תל אביב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

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

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלת סיווג הכוכבים של הנכס של העוררת במובן דיני הארנונה.

רקע

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

9. כמו כן הרחיב בנוגע לשירותים במלון, כגון שירותי חדרים, בר משקאות, חדר אוכל פרטי וחללים לאירועים.
10. המשיב טען בנוסף, כי העוררת לא הציגה ראיות בנוגע למה שיש במלון ולא טענה טענות רלוונטיות לס' 3.3.6 לצו הארנונה.
11. המשיב הזכיר כי נטל ההוכחה חל על העוררת.
12. ביום 16.2.25 נקבע התיק להוכחות.
13. ביום 6.4.25 הגישה העוררת ראיותיה. מדובר בתצהיר של מר אלון קרבן, מנכ"ל העוררת, אשר חזר על הטענות שהופיעו בהשגה והוסיף עוד כמה פרטים: כי בחדרים אין טלויזיה, כי מדובר במלון "קטן יחסית", כי גודל חדר סטנדרטי 17 מ"ר וכי בריכת השחייה קטנה (39.2 מ"ר).
14. המצהיר עוד הוסיף טענה כי ככל ומשווים את בית המלון למלונות אחרים בעיר שהרי שמדובר במלון קטן משמעותית בהיקף חדריו ואינו כולל שטחים ציבוריים רבים כבאותם מלונות.
15. המצהיר הפנה להחלטות של ועדות ערר בנושא וביקש ללמוד מהם לנכס.
16. המצהיר ערך השוואה עם מלון פתאל רוטשילד 22 (אשר למיטב ידיעתו מסווג 4 כוכבים) לצורך תמיכה בטענתו: חדר ממוצע שם 23 מ"ר **ובנכס 22 מ"ר** (יזכר, כי באותו תצהיר ממש טען כי גודל חדר הינו 17 מ"ר), שם השטחים הציבוריים קטנים יותר (ללא פירוט נוסף), שם 156 חדרים ובנכס 24, שם יש מגוון חדרים ובנכס רק חדרים זוגיים, שם מתקנים שאין בנכס כגון בר מסעדה, ספא וטרקלין.
17. המצהיר צרף כנספחים את העתק חוזר מנכ"ל של משרד התיירות והעתק החלטות ועדות ערר בנושא.
18. ביום 20.5.25 הגיש המשיב תצהיר מטעמו. מדובר בתצהיר של חוקר חוץ של המשיב, מר ליאור בארי שהפנה לדו"ח הביקורת שביצע ביום 27.8.24 שם צורף שאלון עם פירוט הדברים שיש במלון (שתמציתם הופיעו בכתב התשובה של המשיב). השאלון מתאר את החדרים במלון, השירותים שיש במלון ותשתיות. כמו כן צורפו תמונות של המלון וכן דף אינטרנט מאתר אשת טורס.
19. ביום 8.6.25 אוחד ערר זה עם ערר 140027111 שהוגש לשנת 2025.
20. ביום 1.7.25 התקיים דיון הוכחות במהלכו נחקר מר קרבן. הוא הבהיר כי הטענה של העוררת היא כי הסווג הנכון הוא 2 כוכבים. עוד התייחס לפרסומים באתר "בוקינג" שם הם מופיעים בדירוג 4-5 כוכבים ואמר כי הדבר לא נעשה על ידם אלא על ידי האתר (זאת כאשר בתחילה אישר כי האתר מסווג לפי המידע שהוא מקבל מהמלונות). עוד הסביר כי

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

21. מר קרבן הסביר כי המלון הינו חלק מרשת עולמית של מועדון חברות. החברות כוללת אפשרות להיכנס למלון ולקבל תכנים כגון הרצאות, הופעות וגם להשתמש בבריכה, מסעדה.

22. הוא אישר כי במקום חדר אירועים לעד 50 אנשים. עוד אישר כי מדובר במבנה מהמאה ה-19 לשימור עם חצר פנימית.

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

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

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

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

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

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

29. המשיב הסביר כי היעדר טלויזיה או דברים דומים אינם גורעים מהסיווג אלא מדובר בחלק מהקונספט של המועדון.

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

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

הכרעה

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

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

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

משה קורן, עו"ד – חבר ועדה

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

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

טענות העוררת :

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

טענות המשיב :

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

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

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

התשתית הנורמטיבית לקביעת סיווג בתי מלון :

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

	דרגת	שירות	-	מספר	כוכבים
תעריף למ"ר	5 כוכבים	4 כוכבים	3 כוכבים מלון תיירות	2 כוכבים	0-1 כוכבים
בש"ח לשנה	144.82	120.56	95.94	81.02	69.97

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

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

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

הפגמים המשפטיים בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה :

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

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

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

ב. אי בהירות ופגיעה בוודאות משפטית :

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

ג. שאלת השוויון ואפליה אפשרית :

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

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

ב. הקפאת הסיווג בזמן :

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

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

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

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

17. הרשות המבקשת לחייב בית מלון בתעריף מסוים, חייבת להציג תשתית עובדתית ומשפטית מספקת לביסוס הסיווג. בהיעדר הוכחה כאמור, יש לסוג את הנכס ברמה המחויבת בתעריף הנמוך ביותר, בהתאם לעקרון הפרשנות לטובת הנישום.

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

19. להלן יפורטו הדרישות הספציפיות לכל רמת כוכבים – דרגת שירות.

א1. רמת 0-1 כוכבים, תעריף 69.97 ₪ למ"ר לשנה :

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

א2. רמת 2 כוכבים, תעריף 81.02 ₪ למ"ר לשנה :

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

29. ככול ומדובר במלון חדש ללא סיווג קיים – חוות דעת השוואתית מפורטת ומנומקת ביחס למלונות 5 כוכבים אחרים בישראל.

א6. כשלים בהוכחה ותוצאותיהם :

30. ככול והרשות אינה עומדת בנטל ההוכחה הנדרש לרמה אליה ביקשה לשייך את המלון: עומדת לנישום מספר טענות: **העדר בסיס לסיווג** – אם הסיווג הרשמי של משרד התיירות בוטל ואין חלופה, הרשות אינה יכולה לסווג את המלון ברמה גבוהה מרמת הבסיס ללא הוכחה עצמאית. **אי בהירות בקריטריונים** – בהיעדר קריטריונים מוגדרים ומפורסמים לסיווג "מלונות חדשים" הרשות אינה יכולה להסתמך על שיקול דעת בלתי מוגדר. **חזקת הסיווג הנמוך** – מקום בו קיים ספק לגבי נכונות הסיווג, ובהתאם לעקרון הפרשנות לטובת הנישום המוכר בדיני ארנונה, יש לסווג את הנכס ברמה הגוררת את התעריף הנמוך ביותר.

ב. מה על בית המלון להראות/להוכיח בכל רמת סיווג:

31. סעיף 3.3.6 לצו הארנונה של עיריית תל אביב – יפו קובע תעריפי חיוב שונים לבתי מלון בהתאם לרמת הכוכבים שנקבעה להם. לצד נטל ההוכחה המוטל על הרשות המקומית, רשאי בית המלון – ואף עשוי להיות מחויב – להציג ראיות ואסמכתאות המבססות את זכאותו לסיווג מסוים, בין אם לצורך קבלת סיווג נמוך/גבוה ובין אם לשם הגנה מפני סיווג הנמוך/גבוה מן הראוי.

32. על פי עקרונות המשפט המנהלי ודיני הארנונה, כאשר בית מלון מבקש לסווג את עצמו ברמה מסוימת – אם בהליך השגה, בערר, פניה יזומה לרשות, עליו לבסס את טענתו על תשתית ראייתית ועובדתית מספקת. הסיווג אינו מבוסס על הצהרות בלבד, כי אם על תיעוד עובדתי, הוכחת תשתית פיזית, רמת שירות ועמידה בקריטריונים מקצועיים.

33. ויצוין, כי מאחר שמשרד התיירות חדל מלנהל מנגנון סיווג כוכבים פעיל. נוצרת חשיבות מוגברת ליכולת של בית המלון להציג ראיות עצמאיות המוכיחות את רמתו.

34. להלן יפורטו הקריטריונים והאסמכתאות הנדרשים לכל אחת מרמות הסיווג.

ב1. רמת 0-1 כוכבים, תעריף 69.97 ₪ למ"ר לשנה :

35. רמת הבסיס לפי הצו, בית המלון המסווג ברמה זו מספק שירות בסיסי ללא מתקנים מורחבים. ככלל אין על בית המלון להוכיח דבר כדי לקבל סיווג זה – זוהי רמת ברירת המחדל.

ב2. רמת 2 כוכבים, תעריף 81.02 ₪ למ"ר לשנה :

36. מהות הרמה: מלון בסיסי עם תנאים סבירים, שירות חדרים מינימלי, קבלה פעילה בשעות מוגבלות, חדרי אמבטיה פרטיים בחלק מהחדרים.

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

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

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

מה היה על בית המלון להראות/להוכיח כדי לשנות את סיווגו מ – 4 כוכבים ל – 2 כוכבים:

52. ההכרעה תעשה על בסיס התשתית הראייתית שיציג בית המלון שכן נטל ההוכחה בערר מוטל על בית המלון ועליו היה להוכיח באופן ישיר ומפורש כי אינו עומד בקריטריונים המינימליים של מלון 4 כוכבים, ולהוכיח באופן פוזיטיבי שהרמה המתאימה לבית המלון הוא רמת שירות/2 כוכבים לכל היותר.

53. שטח חדרים – להציג תוכניות אדריכליות מאושרות המוכיחות את שטחי החדרים ולהוכיח ששטח קטן בממוצע מ – 20 מ"ר.

54. ריהוט וציוד – תיעוד צילומי מקיף של חדרי השינה, הלובי, חדרי האמבטיה, המסדרונות.

55. חדרי אמבטיה – להראות שאין הפרדה בין אמבטיה ומקלחת ואין מוצרי טיפוח יוקרתיים.

56. היעדר סוויטות – להוכיח שאין חדרי סוויטה.

57. מרפסות ונוף – להראות שרוב החדרים אינם כוללים מרפסות או נוף מועדף.

58. שירותים נלווים: שירות חדרים – להוכיח שהשירות מוגבל ואינו מלא 24/7, באמצעות נהלים פנימיים ולוחות זמנים. מסעדה – להוכיח שיש קפטריה/ארוחת בוקר בלבד. בריכה, ספא, חדר כושר – להוכיח היעדר מתקנים אלה, או קיומם ברמה בסיסית בלבד. חניה – העדר חניה מסודרת לאורחי המלון. שירות ועידות – העדר אולמות ישיבות ואירועים.

59. **כאמור – אין די בהפרכת סיווג 4 כוכבים, על בית המלון גם להוכיח באופן חיובי לאיזו רמה הוא שייך, זהו יסוד הכרחי שבלעדיו לא יתקבל הערר. כך נקבע ב- עמ"נ (ת"א) - 23467-09-15 קריגר אהוד ואחי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו.**

60. ההוכחה הפוזיטיבית לרמת שירות של 2 כוכבים היה על בית המלון להציג חוות דעת מומחה מלונאות עצמאי – הכולל גם ביקור פיזי בבית המלון, בדיקת כל החדרים והמתקנים, וחוות דעת כתובה ומנומקת הקובעת את רמת הסיווג המתאימה.

בנוסף, ניתוח השוואתי – השוואה פרטנית בין מאפייני בית המלון לבתי מלון אחרים המוכרים ברמה של 2 כוכבים בתל אביב (כולל שמות, כתובות, מאפיינים). בנוסף, תמונות מקצועיות ועדכניות של כל חלקי המלון – חדרים, לובי, חדרי אמבטיה, מסדרונות, חצר, מתקנים.

ראיות בית המלון:

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

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

הכרעה:

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

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

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

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

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

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

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

67. עולה אפוא שהתוצאה הסופית אשר אליה הגעתי זהה לתוצאה הסופית שחוזה יו"ר הוועדה הנכבד.

68. לפני סיום, עשיתי את השופט מ' חשין (המנוח) היטיב לעשות מכולם. עליתי על גבעה רמה, צפיתי לאחור על הדרך הארוכה שעברנו במסענו ובחנתי שמא האבק שהעלו הכרכרות והסוסים הסתיר דבר מעיניי. ואכן, מצאתי כי יש מקום להעיר הערת סיום.

69. הערה לסיום, על עיריית תל אביב – יפו לשקול תיקון סעיף 3.3.6 לצו הארנונה כך שיכלול קריטריונים ברורים ועדכניים לסיווג בתי מלון, בלתי תלויים במנגנון שחדל לפעול. בהיעדר תיקון כאמור, יתמשכו אי – הוודאות ומחלוקות הסיווג שממקדות פניות חוזרות לוועדת הערר.

סוף דבר

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

49. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 10,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: _____.

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

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

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

ערר מס': 140026002

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ

חברה: אורלי מלי רו"ח

חבר: אודי וינריב, כלכלן

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

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

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

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

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

הסוגיה הטעונה הכרעה

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

טענות הצדדים

טענות העוררת

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

טענות המשיב

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

דיון והכרעה

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

#בתי מלון// לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט נפש והצמודים לבית המלון חנויות- משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחויבו לפי שימושם#

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

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

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

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

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

העובדות שהוצגו לוועדה

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

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

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

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

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

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

24. מכאן שעלינו לבחון רק האם בשעות בהן שטח המרפסת משמש **כבר משקאות** הוא משרת **בעיקר** את אורחי המלון? מנכ"ל העוררת העיד שהבר פועל בין החודשים מאי ועד אוקטובר בלבד (6 חודשים) בימי חול מהשעה 17:00 בימי שישי החל מהשעה 12:00 ובמוצאי שבת. זאת, באמצעות מפעיל עימו התקשרה העוררת בהסכם הפעלה **נספח 2** לתצהיר העוררת. הוראות ההסכם מעידות על כך שהעוררת שותפה לניהול של הבר ולהוצאות הכרוכות בהפעלתו, תוך שהמפעיל זכאי לאחוז ממחזור ההכנסות ומחצית מהרווח התפעולי של המקום (סעיף 10.4 להסכם). אין חולק איפה שלעוררת הכנסה נוספת מהבר בחודשים בהם הבר פעיל.

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

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

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

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

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

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

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

עמדת חבר הועדה, מר אודי וינריב (כלכלן):

31. אינני מסכים עם ההחלטה לסווג את שטח הבר (521 מ"ר) בסיווג בית מלון.

32. לדעתי, לאור ההסכם בין הצדדים, ברור כי "הסכם שיתוף הפעולה" שנחתם עם צד ג' הוא בעצם "הסכם שכירות" בו העוררת משכירה את השטח לצד ג' ומקבלת תמורה חודשית עבור ההשכרה. לעצם העניין, התמורה אינה חייבת להיות דמי שכירות כמו בהסכם רגיל, אלא כמו במקרה שלפנינו בדמות השתתפות בחלק מכובד מהרווחיות של הפעלת הבר ע"י צד ג'. ברור מאליו, כי תעריף ארנונה נמוך בסיווג בית מלון יגרום לרווחיות גבוהה יותר ולתמורה גדולה יותר לעוררת.

33. השילוב והאיזון בין מיהות (המחזיק) והמהות (השימוש) מחייב בחינה מדויקת. במקרה שלפנינו המחזיקה היא העוררת (שלא דאגה להחלפת מחזיקים אצל המשיבה) שמבקשת תעריף מוזל על אף שימוש עסקי שעושה צד ג'. משמע, השכרת השטח האמור לצד ג' הינה פעילות עסקית פר אקסלנס ואינה פעילות מלונאית גרידא. בכך בעצם מתייתרת הבדיקה האם הבר משרת בעיקר את באי בית המלון או לא.

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

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

38. מצטרפת לעמדת חברי לוועדה, מר וינריב.

סוף דבר

39. ברב דעות של חברי ועדת הערר, כנגד דעת המיעוט של יו"ר הוועדה, הערר נדחה.

40. נוכח תוצאה זו, אין חיוב בהוצאות.

ניתן בדעת רב חברי הוועדה, בהעדר הצדדים היום _____

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

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

חברה : אורלי מלי, רו"ח

חבר : אודי וינריב, כלכלן

יו"ר : עו"ד רות פרינץ

קלדנית : ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: אודי ויינריב, כלכלן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: אר. אף. אר ניהול צלונות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

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

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

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

רקע

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

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

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

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

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

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

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

דין

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

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

28. בכל הנוגע למסעדות :

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

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

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

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

29. בכל הנוגע לספא :

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

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

30. לגבי יתר טענות העוררת מצאנו לדחות את עמדתה.

31. בניין המגורים :

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

חבר הועדה אודי ויינריב

אר.אף.אר ניהול מלונות – דעת מיעוט

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

- 36.3. בדיון ההוכחות נאמר חד משמעית כי לספא יש מפעיל חיצוני! מן הראוי היה לצרף את ההסכם מולו.
- 36.4. יתרה מכך, למדתי מתשובת מנהל הארנונה מיום 22/12/24 כי צד ג' שוכר את השטח מהעוררת.
- 36.5. השילוב והאיזון בין מיהות (המחזיק) והמהות (השימוש) מחייב בחינה מדויקת. במקרה שלפנינו המחזיקה היא העוררת (שלא דאגה להחלפת מחזיקים אצל המשיבה) שמבקשת תעריף מוזל על אף שימוש עסקי שעושה צד ג'.
- 36.6. לפיכך, למרות היעדר/הסתרת מסמכים מצד העוררת, ובהמשך לדברי העד ולמכתב מנהל הארנונה, אני מסיק כי העוררת משכירה את השטח לצד ג' תמורת דמי שכירות ו/או תמורה אחרת. השכרת השטח האמור לצד ג' הינה פעילות עסקית פר אקסלנס ואינה יכולה להיחשב כפעילות מלונאית גרידא.
- 36.7. מכאן, אין ספק כי סיווג הארנונה המתאים לספא הינו סיווג עסקי ולא מלונאי.

חבר הועדה – שמעון ז'יטניצקי

37. אני מצטרף לדעת יו"ר הועדה – עו"ד גדעון ויסמן.

סוף דבר

38. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל ביחס למסעדה פה אחד וביחס לספא ברוב קולות ולהידחות ביחס לכל השאר פה אחד והכל כאמור לעיל.
39. בנסיבות העניין כל צד ישא בהוצאותיו.
- ניתן בהעדר הצדדים היום: _____.

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

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

חבר : רו"ח שמעון ז'יטניצקי

חבר : אודי ויינריב, כלכלן

יו"ר : עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית : ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: אריאל ספא אלון ספורט קלאב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

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

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

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

רקע

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

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

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

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

3.2 הבניין הינו מגדל משרדים בעיקרו.

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

3.4 כי יש אימונים במרפסת/בגג.

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

טענות העוררת

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

טענות המשיב

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

דיון

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

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

שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים.

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

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

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

30. בהמשך בית המשפט הנכבד קבע:

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

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

32. **ומן הכלל אל הפרט :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

שקבע בית המשפט הוא בחינת השימוש הצר, דהיינו האם משרת את כלל המחזיקים או רק מחזיק אחד. במובן המבחן הצר הרי שאין מחלוקת כי המשתמשים בנכס הם כלל בעלי הזכויות ולא חברת הניהול, היא העוררת.

32.15. למעלה מהדרוש נתייחס לטענה כי על פי ס' 5(ח) לפקודת מיסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938 הנכס ראוי לפטור. הסעיף מתייחס לכל קרקע או בניין המשמשים אך ורק לצרכי ספורט או תרבות הגוף, שלא למטרות הרווח.

32.16. לכאורה על פי לשונו של צו הארנונה לעיל הרי שהוא מתייחס לחברת ניהול כמי שאינה פועלת למטרות רווח, ואינה עסק, אלא כמקביל/תחליף/שלוח של ועד הבית. לפיכך, ככל שהיגיון זה חל, הרי שהוראות הסעיף חלות על מקרה זה שלפנינו.

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

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

סוף דבר

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

34. בנסיבות העניין ולאור הסתמכותינו על פסיקה ממרץ 2026 לא ראינו לתת צו להוצאות וכל צד ישא בהוצאותיו.

ניתן בהעדר הצדדים היום: _____.

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

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

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

ג בסיון תשפ"ו
19/5/26

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 המצ"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,

איציק חן,
מנהל הארנונה

מס' הודעה	תאריך קבלה	רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194100600	23/3/26	שדרות רוטשילד	39	0101784855
194102050	23/3/26	מונטיפיורי	33	0100484260
194102931	25/3/26	דיזנגוף	61	0100490579
194103529	25/3/26	לה גוארדיה	2	0100516376
194104171	25/3/26	תל גבורים	5	0101672640
194104688	26/3/26	קרמניצקי	10	0102244851
194104941	29/3/26	הברזל	7	0101851257
194105056	29/3/26	הברזל	34	0100485602
194105131	29/3/26	הקשת	26	0100951597
194105135	29/3/26	דה וינצ'י לאונרדו	12א	0100910091
194105138	29/3/26	שדרות יד לבנים	13	0100487533
194105479	30/3/26	שדרות ירושלים	39	0100476608
194105483	30/3/26	הרצל	168	0100340403
194105486	30/3/26	הרצל	168	0100340403
194105493	30/3/26	פרי אליעזר	14	0101828500
194105524	30/3/26	אליפלט	16	0100495027
194105620	31/3/26	פרי אליעזר	14ב	0100489868
194105675	31/3/26	דרך קבוץ גלילות	27	0100491784
194105843	31/3/26	הברזל	26א	0100491795
194106449	6/4/26	שדה יצחק	28	0100475382
194108332	9/4/26	אלון יגאל	76	0100484570
194108338	9/4/26	השלושה	2	0100582301
194109112	12/4/26	דה וינצ'י לאונרדו	12א	0102629213
194109183	12/4/26	לוחמי גליפולי	52	0100279451
194109445	12/4/26	דה וינצ'י לאונרדו	2	0100033764
194109446	12/4/26	אלון יגאל	94א	0100999433
194109638	12/4/26	דרך בן צבי	84א	0100552413
194109697	12/4/26	אלון יגאל	94	0101905955
194109715	12/4/26	החרש	8	0100742169
194112157	13/4/26	נחמני	14	0102591561
194112167	13/4/26	החרש	8	0100742169
194112168	13/4/26	אבן גבירול	30	0100779702
194112199	13/4/26	קרמניצקי	6	0100859930
194112279	13/4/26	אלון יגאל	94	0100880605
194112370	13/4/26	הסבוראים	7	0100437239
194112491	13/4/26	בר יוחאי	26	0100200639
194112787	14/4/26			0100033764
194112926	14/4/26	ויצמן	95	0101404951
194113197	14/4/26	לבנדה	45	0100224390
194113221	14/4/26	שדה יצחק	7	0100484815
194113337	14/4/26	יהודה הלוי	38	0100484004
194113366	15/4/26	קישון אפרים	1	0100839241
194113590	15/4/26	קויפמן יחזקאל	2	0100489005

0100487150	100	שדרות ירושלים	15/4/26	194114627
0102255302			15/4/26	194114686
0100494149	6	דריפוס	15/4/26	194114928
0101404951	93	ויצמן	15/4/26	194114970
0101312290	6	הנחושת	16/4/26	194115900
0100477315	19	לובטקין צביה	16/4/26	194115994
0100477315	19	לובטקין צביה	16/4/26	194115995
0100483639	9	אפטר יעקב	16/4/26	194115996
0100483639	3	בית עובד	16/4/26	194116021
0100483639	3	שד"ל	16/4/26	194116022
0100483639	58	לה גוארדיה	16/4/26	194116023
0100483639	98	אלון יגאל	16/4/26	194116024
0102607887	2	קפלן אליעזר	16/4/26	194116077
0100422257	27	שוקן זלמן	16/4/26	194116103
0100033764			16/4/26	194116237
0101630252	94	אלון יגאל	16/4/26	194116292
0101274279	59	המסגר	16/4/26	194116293
0100864392	12	קויפמן יחזקאל	19/4/26	194116417
0100859930	6	קרמניצקי	19/4/26	194116779
0101404951	95	ויצמן	19/4/26	194117344
0100883804	6	קרמניצקי	19/4/26	194117413
0100136361	23	לבנדה	20/4/26	194118086
0102599073	1	הגליל	20/4/26	194118361
0100962400	18	בן עטר	20/4/26	194118413
0100245742	42	חנוך	21/4/26	194118427
0101198779	94	אלון יגאל	21/4/26	194118720
0102522507	9	השלושה	21/4/26	194118751
0100025903	182	יפת	21/4/26	194118753
0100146939	26	תמוז	21/4/26	194118772
0100297735	11	עולי ציון	21/4/26	194118839
0101384040	8	הנגב	22/4/26	194119147
0100163184	6	מרחביה	23/4/26	194119489
0100032884	10	מפרץ שלמה	23/4/26	194119544
0100665207	16	בן יאיר פנחס	23/4/26	194119752
0102509211	9	קומפרט	23/4/26	194119824
0101229611	14	השרון	23/4/26	194119860
0101012448	3	תוצרת הארץ	27/4/26	194121827
0102254550	7	דרך השלום	28/4/26	194122512
0102377599	9	התעשיה	28/4/26	194122702
0101966288	38	הברזל	29/4/26	194123470
0101922899	144	דרך בגין מנחם	29/4/26	194123490
0101488195	9	הברזל	30/4/26	194123932
0100972450	21	הארבעה	30/4/26	194124045
0100905479	13	מוזס יהודה ונח	30/4/26	194124726
0100930946	14	יד חרוצים	3/5/26	194125628

0101335644	23 ו	דרך בגין מנחם	3/5/26	194125629
0100895992	115	החשמונאים	4/5/26	194126558
0102576362	98	דרך בגין מנחם	4/5/26	194126955
0102470344	156	דרך בגין מנחם	4/5/26	194126981
0102442372	82	אלון יגאל	5/5/26	194127568
0102511162	8	שדה יצחק	5/5/26	194127681
0101673837	108	אלנבי	5/5/26	194127779
0102524632	144 א	דרך בגין מנחם	5/5/26	194127883
0102047842	24 ז	ולנברג ראול	6/5/26	194128178
0101958595	2	קרמניצקי	6/5/26	194128519
0100731284	11	האחים מסלאוויטה	7/5/26	194128845
0100037977	9	אחד העם	7/5/26	194129008
0102182739	35	המסגר	7/5/26	194129128
0102381340	13	מוזס יהודה ונח	7/5/26	194129343
0101993469	158	דיזנגוף	7/5/26	194129358
0100660570	14	דרך בגין מנחם	10/5/26	194129906
0101919641	40	נמל תל אביב	10/5/26	194130012
0102632814	154	דרך בגין מנחם	10/5/26	194130101
0101894277	23 ו	דרך בגין מנחם	10/5/26	194130232
0102612457	28	הארבעה	10/5/26	194130361
0102032726	19	קארו יוסף	11/5/26	194130651
0101918875	154	דרך בגין מנחם	11/5/26	194131420
0101510887	150	דרך בגין מנחם	12/5/26	194131836
0101510887	150	דרך בגין מנחם	12/5/26	194131951
0100893399	37	שארית ישראל	12/5/26	194131963
0101899995	144 א	דרך בגין מנחם	12/5/26	194131969
0102412779	29	ארניה אוסוולדו	13/5/26	194132723
0100955610	8	דרך השלום	14/5/26	194133539
0102536029	125	דרך בגין מנחם	14/5/26	194133844
0100794956	23	יהודה הלוי	17/5/26	194134256

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 19/5/26 ונוכח המלחמה.

תאריך: 2.6.2026

גדי טל, עו"ד
חבר ועדה

עדי עדני, עו"ד
יו"ר ועדה

כרמלה מנדל, עו"ד
חברת ועדה

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140024525

140026112

140025104

בפני חברי ועדת הערר :

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: ריבוע כחול נדל"ן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים בנכס הנמצא במתחם התחנה המרכזית החדשה בתל אביב-יפו, ברח' לוינסקי 108ג, הידוע כנכס מס' 2000134279 ח-ן לקוח מס' 11265879 (להלן – "**הנכס**"). 2,694 מ"ר מן השטח מסווגים כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" ו- 143 מ"ר מסווגים כ"שטחים טכניים".

העוררת טוענת בכתב הערר כי הנכס הועבר לחזקתה על ידי המשיב, ללא ידיעתה וללא הסכמתה, בעקבות עזיבת השוכרת, ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ, בשעה שחוזה השכירות בין הצדדים עודנו בתוקף, והיא אינה מחזיקה בנכס. עוד נטען, כי מדובר בנכס ריק ולכן יש לסווגו בסיווג הזול ביותר האפשרי.

המשיב הגיש כתב תשובה חלקי לערר, שהתייחס רק לטענת איני מחזיק. המשיב ביקש לעכב את הדיון בערר ביחס לטענת סיווג נכס ריק עד להכרעת בית המשפט העליון בבר"ם 8267/20 שובל השקעות בע"מ (להלן – "**עניין שובל**"). לגופה של טענת 'איני מחזיק', המשיב טען כי ביום 7/4/2022 הגישה השוכרת הודעת חדילה לפיה אינה מחזיקה בנכס מיום 20/2/2022 והמשיב פעל בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות והעביר את החזקה על שם העוררת, בעלת הנכס. המשיב הוסיף כי מדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו.

ההליכים בפני הוועדה

ביום 19/2/2022, על פי החלטת יו"ר הוועדה, הגיש המשיב בקשה לעיכוב הליכים והגשת כתב תשובה משלים ביחס לטענת הסיווג.

ביום 3/1/2023 הגישה העוררת תגובה, לפיה היא מסכימה לעיכוב הליכים עד להכרעת בית המשפט העליון בעניין שובל, אולם טענה כי אין מקום לפצל את הדיון בין טענת איני מחזיקה וטענת הסיווג.

ביום 11/1/23-23 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי המשיב יגיש הודעת עדכון עד ליום 15/4/2023.

ביום 19/4/2023 הוגשה בקשה מוסכמת לדחיית מועד התזכורת הפנימית.

ביום 19/7/2023 הוגשה בקשה מוסכמת לאיחוד עררים 140024525 ו- 140025104 ובקשה להארכת מועד להגשת כתב תשובה משלים.

ביום 16/8/2023 הוגש כתב תשובה לערר. המשיב חזר על הטענה ביחס לטענת איני מחזיק של העוררת כפי שנטענה בכתב התשובה החלקי. ביחס לסיווג הנכס, נטען כי היתר הבנייה החל על הנכס הוא לשימוש מסחרי, ונטען כי החלטת המשיב עולה בקנה אחד עם החלטת בית המשפט העליון בבר"ם בעניין שובל.

ביום 15/1/2024 הודיעה העוררת כי היא מבקשת לקבוע את התיק להוכחות. ביום 24/1/2024 הודיע המשיב כי הוא אינו מתנגד לקביעת התיק להוכחות.

ביום 6/2/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה במסגרתה נקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ביום 28/3/2024 הודיעו הצדדים כי בשל ניסיון ליישב את המחלוקת ביניהם בדרך של הידברות הם זקוקים לשהות נוספת. התיק נקבע על ידי יו"ר הוועדה לתזכורת פנימית ליום 30/5/2024.

ביום 30/5/2024 ביקשו הצדדים שהות נוספת עד ליום 30/7/2024.

ביום 29/7/2024 הוגשה בקשה מוסכמת לאיחוד העררים עם ערר 140026112 והתבקשה ארכה נוספת למיצוי הליכי המו"מ.

ביום 30/7/2024 אוחדו העררים וניתנה ארכה להגשת הודעת הצדדים כמבוקש.

ביום 8/9/2024 הוגשה הודעה מטעם הצדדים כי לא הגיעו להבנות והתבקשה ארכה להגשת תצהיריהם.

ביום 10/9/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי הצדדים יודיעו אם יש צורך בצירוף צדדים נוספים להליך.

ביום 12/9/2024 הודיעו הצדדים כי לא נדרש לצרף צדדים שלישיים להליך.

ביום 17/11/2024 ביקשו הצדדים הארכת מועדים להגשת תצהיריהם וביום 18/11/2024 ניתנה ארכה להגשת התצהירים עד ליום 31/12/2024.

ביום 23/12/2024 ביקשה העוררת ארכה נוספת להגשת תצהירה.

ביום 5/1/2025 הוגשו ראיות מטעם העוררת: חוות דעת מומחה של האדריכל חיים כהן, ששימש בעבר, בין היתר, כמהנדס העיר רמת גן, המתייחסת לשאלה האם המונח "שירותים מסחריים" במסמכי היתר הבנייה של הנכס כולל גם את השימוש "אחסנה" או "מחסנים"; ותצהיר של גב' ז'אנה דברי, שמאית של העוררת.

ביום 3/2/2025 ביקש המשיב להאריך את המועד להגשת תצהיריו.

ביום 18/3/2025 ביקש המשיב הארכת מועד נוספת להגשת תצהירו. ביום 30/4/2025 הגיש המשיב בקשת ארכה שלישית להגשת תצהירו.

ביום 10/6/2025 הגיש המשיב בקשת ארכה רביעית להגשת תצהירו.

ביום 13/7/2025 הוגשה בקשת ארכה חמישית.

ביום 4/8/2025 הוגשה בקשת ארכה ששית.

ביום 25/8/2025 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהירו של מר אלון הרשקוביץ, רכז תכנון עיר בכיר אצל המשיב, אליו צורפו תכנית מפורטת מס' 1045 שקיבלה תוקף ביום 21/3/1968 ופרוטוקול הוועדה המקומית מס' 11 מיום 9/2/1966, המלמדים, לעמדת המצהיר, כי בקומת המסחר בה ממוקם הנכס נושא הערר לא ניתן לאפשר שימושי אחסנה.

ביום 25/9/2025 הוגשה בקשה מוסכמת להארכת מועד להגשת תצהיר נוסף מטעם המשיב עד ליום 30/10/2025.

ביום 10/11/2025 הוגש תצהיר של גב' ילנה יוסים, מפקחת בנייה במינהל ההנדסה, אליה צורפה הגרמושקה מתוך תיק מסמכי הבניין.

ביום 27/11/2025 התקיים דיון הוכחות. בפתח הדיון הודיעה העוררת כי ויתרה על טענת איני מחזיק ועומדת אך ורק על הטענה בדבר היתר הבנייה שחל על הנכס בהיותו נכס ריק. המשיב ויתר על חקירת העדה מטעם העוררת ולפיכך נחקרו המומחה מטעם העוררת האדריכל חיים כהן והעדים מטעם המשיב מר אלון הרשקוביץ וגב' ילנה יוסים.

ביום 28/12/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.

ביום 25/2/2026, לאחר שתי בקשות ארכה, הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

ביום 26/2/2026 הוגשו סיכומי תשובה מטעם העוררת.

עיקר טענות הצדדים

עיקר טענות העוררת

- הנכס ריק מחודש אפריל 2022 ובמהלך שנת 2024 הוחזרה החזקה בו לשוכרת. בתוך התקופה האמורה קיבלה העוררת הנחת נכס ריק ומיום 7/10/2022 הנכס חויב כנכס ריק בתעריף מסחר ובתעריף שטחים טכניים.
- העוררת ביקשה להחיל על הנכס את הסיווג הזול ביותר בהתאם לבר"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן – "עניין אפריקה ישראל") ולסווג את כל הנכס כשטחים טכניים. לחילופין, התבקש סיווג בית תוכנה בהתאם לעמ"נ 7770-11-19 שובל ניהול השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו ולחילופין חילופין התבקש לסווג בסיווג "מחסנים". לנוכח בר"ם 8267/20 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' שובל ניהול השקעות בע"מ (להלן – "עניין שובל") החלת סיווג בית תוכנה אינה רלוונטית עוד.

- אין חולק כי היתר הבנייה מאפשר שימוש ל"מסחר". המשיב עצמו סיווג חלק משטח הנכס כבתי מלאכה ומפעלי תעשייה (שטחים טכניים).
- הוכח כי על פי היתר הבנייה ניתן לעשות שימוש בנכס ל"שירותים מסחריים" והאמור מותר גם לפי הפרשנות שהמשיב ייחס לתכנית החלה על מתחם הנכס.
- האמור מוביל למסקנה כי לפי היתר הבנייה ניתן לעשות שימוש בנכס כמחסן, בין שהתייחס ל"מסחר", וקל וחומר כשהוא מתיר "שירותים מסחריים".
- חיוב נכס בתעריף הנושק לתעריף המרבי הכלל ארצי הוא בלתי סביר באופן קיצוני.
- גם אם ההיתר הינו למסחר בלבד, ניתן לעשות בו שימוש כמחסן לפי דיני התכנון והבנייה, שכן מסחר כולל גם מחסן של מסחר. שימוש נלווה נחשב כמותר כל עוד הוא חלק המשרת את השימוש העיקרי וטפל לו. בצו הארנונה, מחסן נלווה וטפל לשימוש העיקרי פוצל והוכר כזכאי לסיווג נפרד וזול יותר. מכאן שלפי היתר הבנייה הנכס יכול לשמש כמחסן. העוררת מפנה לעמ"נ 14-04-46043 ליאו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו (להלן – **עניין ליאו בל**)
- היתר הבנייה כולל במפורש גם שירותים מסחריים וביטוי זה כולל גם אחסנה – עמ' 11 לתצהירה של מפקחת הבנייה. לפי הלשון: אחסנה היא שירות נלווה למסחר. העוררת מפנה לדעת המיעוט בהחלטת ועדת הערר בראשות עו"ד דויטש בעררים 140018630 ו-140017472.
- לפי חוות דעת המומחה מטעם העוררת, מחסן כלול ב"שירותים מסחריים", לאחר שבחן את תכנית תא/1045 החלה על הנכס.
- לפי המסמכים שצירפה העירייה עצמה השימוש אחסנה כלול בשירותים מסחריים. העירייה טענה כי התכלית נלמדת מפרוטוקול הוועדה המקומית משנת 1966 ושטחי אחסנה מוקמו בקומות התת קרקעיות בלבד. בשאלה האם הנכס ממוקם מעל הקרקע או מתחת לקרקע תלויה בכניסות למתחם התמח"ת, שכן כניסת הולכי הרגל היא מהקומה הרביעית והנכס ממוקם בקומה השלישית. לפי פרוטוקול הוועדה משנת 1966 ותחת פירוט השטחים מופיעה בבירור המילה אחסנה מספר פעמים, גם תחת פרק ג' שכותרתו שטחי השירותים המסחריים השונים.
- סיווג מחסן בתל אביב אינו תלוי שימוש. מדובר בשימוש גנרי ונפוץ שאינו מזכיר כלל בית תוכנה. טענת העירייה כי יש לבחון את השימוש במחסן כדי לסווגו כמחסן רלוונטית לכל סיווגי צו הארנונה שהם תלויי שימוש.
- הוועדה רשאית לדחות פרשנות של צו הארנונה אשר מובילה לתוצאה בלתי סבירה: חיוב עסקים ללא שימוש בתעריף הנושק לתעריף המרבי.

עיקר טענות המשיב

- בהתאם להלכת אפריקה ישראל, הקובעת כי סיווג נכס ריק ייגזר רק מן השימושים המותרים המפורשים בהיתר הבנייה, והתכנית החלה תא/1045, אין מקום לסווג את הנכס בסיווג מחסנים.

- הנכס ממוקם בקומות העליונות של התחנה המרכזית, אשר יועדו באופן בלעדי למסחר נגיש לציבור בעוד שטחי אחסנה ולוגיסטיקה נדחקו לקומות תת קרקעיות.
- העוררת מבקשת להחיל סיווג שאינו מופיע במפורש בהיתר הבנייה. סיווג נכס ריק חייב להיגזר מהשימושים המותרים המפורשים ואין להרחיבם באמצעות פרשנות יצירתית למונחים כלליים כגון שירותים מסחריים.
- הלכת אפריקה ישראל קובעת מבחן דו שלבי ברור. בענייננו, יישום השלב הראשון של המבחן הדו שלבי על הנכס שומט את הקרקע תחת טענות העוררת.
- היתר בנייה מס' 5-200776 מיום 328/6/2999 לרבות התשריט המצורף להיתר מעלה כי בקומה 3 נרשם במפורש – שירותים מסחריים ושטחים מסחריים. המונח אחסנה או מחסנים נעדר ממנו.
- פסק הדין של בית המשפט המחוזי בעניין ליאו בל ניתן לפני הלכת אפריקה ישראל וממילא תיק ליאו בל הוחזר על ידי בית המשפט העליון לוועדת הערר לבחינת היתר הבנייה החל על הנכס. לאחר החזרת התיק, ועדת הערר דחתה את הטענה כי היתר למשרדים כולל היתר בנייה למחסנים.
- המשיב מפנה לפסק הדין בבר"ם 6934/16 סמדר ויינברג נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן – "עניין סמדר ויינברג") שקובע במפורש כי השלב השני מתייחס לשימושים כלליים, ולא שימושים קונקרטיים ומצומצמים בהגדרתם, שלגביהם יש לתת משקל רב יותר למבחן השימוש בפועל. המשיב מפנה גם להחלטה בעמ"נ 15149-02-18 מ. יוחננוף ובניו בע"מ נ' מנהל הארנונה, בו נקבע כי לא ניתן לקרוא שימוש "מחסנים" להיתר בניה המתיר שימוש סופרמרקט.
- דעת המיעוט בעררים 140017471 ו- 140018630 שניתנה על ידי ההרכב בראשות עו"ד דויטש אינה מפורטת, אינה מנומקת ולא ניתן להסתמך עליה.
- המומחה מטעם העוררת לא הצביע בחקירתו על דוגמא יחידה למחסנים הממוקמים בקומות מסחר במרכזים מסחריים או בקניונים. עובדה זו ממחישה כי סיווג הנכס כמחסן בקומה ה- 3 מנוגד להיתר הבנייה ומנותק מהמציאות המסחרית הנוהגת.
- פרשנות העוררת אינה מתיישבת עם עדות המומחה מטעמה שהעיד כי "שירותים מסחריים זה לא מסחר".
- העד מטעם העוררת העיד כי הפער בין "מסחר" ובין "שירותי מסחר" הוא הנגישות לקהל הרחב וכי בשירותים מסחריים אין קשר בין הקהל והשימוש. בקומה בה נמצא הנכס פועלות קופות חולים, עמותות וחנויות והבחנת העד סותרת את הגולל על הניסיון לערב בין אחסנה ומסחר.
- העד מטעם המשיב, מר אלון הרשקוביץ, העיד כי המונח שירותים מסחריים בהקשר של התמח"ת נועד לתכלית מוגדרת וצרה: מתן שירותים נלווים לקהל הפוקד את התחנה. התכנית יצרה הפרדה פונקציונאלית אנכית ברורה במבנה בין 8 קומות, כאשר הקומה השלישית תוכננה כחלק ממערך הקומות העליונות המיועדות למסחר נגיש, פתוח ומזמין לציבור הרחב. זאת בעוד שטחי אחסנה ולוגיסטיקה נדחקו במכוון לקומות התת קרקעיות.

0-2.

- על פי עדות העד מטעם המשיב, לקומה השלישית יש גישה ישירה להולכי רגל מרחוב לוינסקי ומרחוב מנשה בן ישראל, בניגוד לטענת העוררת, והנכס אינו בשטח תחבורתי או שטח חניה. העד הוסיף כי קומה 3 היא קומה אסטרטגית, במיוחד לאור הקמת הקו הסגול, וקיים אינטרס ציבורי מובהק לשמור אותה כקומה מסחרית פעילה.
- דיני התו"ב מגדירים שימוש נלווה כפעילות תומכת, משנית וטפלה לשימוש העיקרי, היא אינה עצמאית ודורשת לרוב היתר בנייה.
- לא ניתן לסווג נכס ריק בסיווג משנה, ספציפי ומיוחד, תלוי שימוש בפועל, הקבוע בצו הארנונה, ותכליתו עידוד פעילות מסוימת שאינה מתקיימת כשהנכס עומד ריק.
- סיווג המשנה הספציפי הקבוע בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה מצוי תחת סוג נכס כללי 'משרדים, שירותים ומסחר' בתקנות ההסדרים. עיריית תל אביב בחרה לקבוע תעריף מופחת לשימוש מחסנים ככל שהוא מתקיים בנכס בפועל ועומד בהגדרת הסיווג הספציפי, זאת על מנת לעודד מחזיקי מחסנים פעילים. תכלית זו אינה מתקיימת כאשר הנכס ריק וקביעת סיווג המשנה נתונה לשיקול דעתה של הרשות המקומית.
- המשיב מפנה לפסק הדין בעניין שובל שקבע כי אין מדובר במבחן טכני גרידא, לפיו הסיווג אינו סותר את היתר הבנייה, אלא יש לבחון האם ניתן לסווג את הנכס הריק בסיווג המסוים, בשים לב לטבעו של הנכס ולתכלית ביסוד הסיווג הנבחן לפי דיני הארנונה.
- האינטרס הציבורי בתימרוץ הנישומים לעשות שימוש בפועל בנכסיהם והשמירה על תכליתו המיוחדת של הסיווג 'מחסנים' בצו הארנונה, המיועד לשימוש בפועל של מחסנים פעילים, גובר על השיקול בהקלה כלכלית על העוררת המחזיקה בנכס ריק.
- המשיב מפנה לפסיקה לפיה לצד שיקול ההקלה על הנישום יש ליתן משקל לכך שאי הפעלת הנכס לא תהא רווחית לנישום בהשוואה למצב דברים בו נדרש להפעיל את הנכס.

דיון והכרעה

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

המסגרת המשפטית

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בפסק הדין בעניין סמדר ויינברג הביעה דעתה כב' השופטת ברק ארז כי סיווג נכס ריק ייעשה על פי השימושים הכלליים ולא שימושים קונקרטיים ומצומצמים בהגדרתם: "דומה שפרשנות נכונה של הקביעה לפיה נכס יסווג על פי התעריף הזול מבין "אותם שימושים אפשריים על פי דין" מכוונת לשימושים כלליים (כגון "תעשייה", "תעסוקה", או "מגורים") ולא לשימושים קונקרטיים ומצומצמים בהגדרתם שלגביהם יש לתת משקל רב יותר למבחן השימוש בפועל. עמדה זו תואמת אף את האמור בעניין חלקה 6, שם נקבע כי מלבד ייעודו התכנוני של הנכס הריק, ניתן ללמוד על פוטנציאל השימוש בנכס מהשימוש האחרון שנעשה בו עובר לפינויו, ממאפייניו של הנכס ומאנדיקציות המעידות על שימוש שבעל הנכס עתיד לעשות בו – ולחייב אותו בהתאם לכך, אף אם מדובר בסיווג בעל תעריף גבוה יותר".

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

אחסנה כסיווג תלוי שימוש

עמדת הוועדה הינה כי סיווג כ"אחסנה" הינו ממילא **סיווג תלוי שימוש** הנתון לשיקול דעת המשיב רק בהתקיימם של תנאים ספציפיים הקבועים בצו הארנונה, ומשכך, ממילא לא ניתן לסווג נכס

ריק בסיווג זה, שכן לא מתקיימת התכלית שבבסיס הסיווג. זאת גם אם היתר הבנייה מתיר שימוש לאחסנה.

סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כך:

"3.3.2 מחסנים (סמלים 770 - 773)

מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן:

"...

התכלית בבסיס סעיף 3.3.2 לצו הארנונה המעניק סיווג מופחת ל'מחסנים' היא הוזלת דמי הארנונה למחסן המשרת עסק ומשמש לאחסנה בלבד (עמ"נ (ת"א) 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב).

הפסיקה קבעה כי התעריף המיוחד והזול למחסנים מיועד למחסנים שנועדו לאחסנה מממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, עובדיו ולקוחותיו (עמ"נ 50496-07-10 (ת"א) חברת סבן ניסים נ' עיריית תל אביב).

מכאן שתכלית הסיווג המופחת למחסנים הינה הוזלת דמי הארנונה למחסן המשרת עסק בהתקיים התנאים המפורטים בצו: הנכס משמש לאחסנה בלבד, לקוחות אינם מבקרים בו, הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו והנכס אינו משמש לשיווק והפצה. מלשון צו הארנונה עולה כי ממילא לא כל שימוש של "אחסנה" מסווג על פי צו הארנונה בסיווג "מחסנים" ומדובר בסיווג הנתון לשיקול הדעת של המשיב, הבוחן את התקיימות מכלול התנאים הקבועים בסעיף בפועל, ובכלל זה מיקומו של הנכס ביחס לעסק העיקרי וכן את משך האחסנה. כך, בהחלט ייתכן שימוש לאחסנה בתוך נכס מסחרי כגון חנות, או מרכז לוגיסטי, שאינו מסווג בסיווג זה בשל אי עמידה בכלל תנאי הצו.

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

מסקנתנו מתיישבת גם עם הרציונאל שבבסיס פסק הדין בעניין שובל, שהוזכר לעיל וכן עם עמדת השופטת ברק – ארז בעניין סמדר ויינברג. ראו בעניין זה החלטות שניתנו בערר 140026277 ארץ מקרקעין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו ובערר 140024525 גבמן השקעות נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו.

השימושים המותרים על פי היתר הבנייה

הראיות שבפני הוועדה

אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס נושא הערר ממוקם בקומה השלישית של התחנה המרכזית החדשה, הוא ריק, הנחת נכס ריק מוצתה במלואה והמחלוקת נוגעת אך ורק לסיווגו של הנכס.

היתר הבנייה והחלטת ועדת הערר בעניינו

היתר הבנייה החל הנכס הינה היתר מס' 5-200776 מיום 28/6/2000. להיתר זה התייחסה החלטת ועדת הערר בעררים 140017472 ו- 140018630 בראשות עו"ד דויטש מיום 18/5/2022 וקבעה ברוב דעות כי :

"בענייננו, התקיימו הליכים לבחינת הסיווג הנכון של הנכס על פי היתר הבנייה התקף והוא מסתכם במילים מסחר ו/או שירותים מסחריים. משמעות הדברים כי על פי הכרעתו של בית המשפט העליון בנסיבות העניין שוב לא נוכל להרחיב את היתר הבנייה לשימוש של מחסן, על מנת להקל על העוררת" (פסקה 16 להחלטת הוועדה).

העוררת ניסתה במסגרת העררים שבפנינו להוכיח כי היתר הבנייה כולל שימוש למחסנים הן האמצעות פירוש המבחין בין "שירותים מסחריים" ו"שטחים מסחריים" והן באמצעות חוות דעת מומחה מטעמה המתייחס גם לטיבו ואופיו של הנכס נושא הערר.

טענת העוררת כי היתר הבניה של הנכס נושא הערר, הכולל שטחים מסחריים ושירותים מסחריים, מאפשר שימוש של שטחים טכניים ואחסנה, הוכרעה על ידי ועדת הערר בראשות עו"ד דויטש, כמפורט. המשיב לא טען לקיומו של מעשה בית דין, ולאחר בחינת טענות הצדדים, חומר הראיות וחוות דעת המומחה מטעם העוררת, מצאנו כי אין בהם כדי לשנות מהכרעה זו.

תכנית מס 1045 מיום 21/3/1968

בפנינו תכנית מפורטת מס. 1045 שקיבלה תוקף ביום 21/3/1968 ומייעדת את המגרש להקמת מרכז תחבורתי משולב בקניון מסחרי (להלן – "התכנית").

בסעיף 4 לתכנית נקבע כי בסעיף 7 לתכנית נקבעו השימושים המותרים : "השטח של הרצפות הכולל יהיה כדלקמן : 115,000 מ"ר שטח תחבורתי ושירותים של התחנה, 40,000 מ"ר שירותים מסחריים ושטחים מסחריים אחרים בתוך התחנה, 25,000 מ"ר שטחי חנייה". אין מחלוקת כי הנכס אינו מהווה שטח תחבורתי או שטח חנייה.

פרוטוקול הוועדה המקומית לתו"ב מס' 11 מיום 9/2/1966

בפנינו פרוטוקול הוועדה המקומית לתו"ב מיום 9/2/1966 בה ניתן למצוא פירוט השימושים הכלולים תחת המושג "שירותים מסחריים".

סעיף א לפרוטוקול מפרט מה נכלל תחת השטח התחבורתי של התחנה.

סעיף ב' לפרוטוקול מפרט את סעיף שירותי התחנה (10,000 מ"ר) בהם נכללים : משטרה, כיבוי אש, מד"א, פקחים עירוניים, מרפאות, מרכז פיקוד, הנהלת התחנה, ניהול תנועה של אגד ודן, שמירת חפצים, תאי שמירה אוטומטיים, מחסן אבידות, שירותים סניטריים, מתקני רחצה וחדרי מנוחה לקהל הנוסעים, דאר, טלפונים ציבוריים, שירותי קשר, לשכות מודיעין, לשכות תחבורה, קופות

כרטיסי נסיעה, שירותי אחזקה של התחנה (כולל מחסן חלקי חילוף ובית מלאכה) ושירותי ניקיון, חדרי חשמל, חדרי מכונות לאוורור ומיזוג אוויר, מרכזיית טלפון ואמצעי תקשורת אחרים, מרווחים לחברות התחבורה (שירותים, משרדים, חדרי מנוחה והמתנה), מחסנים ומתקנים ל... חרום באוטובוסים, שטחי שירות להעלאת והורדת נוסעים ברכב פרטי ומוניות, שטחי... פריקה, טעינה, אחסנה ואספקה לשירותים הנ"ל (ההדגשה הוספה).

סעיף ג לפרוטוקול מפרט מה נכלל תחת "שטחי השירותים המסחריים השונים הדרושים לנוסעים" (25,000 מ"ר): מסעדות, מזנונים, בתי קפה, קיוסקים, מטבחים ושירותים לנ"ל, בנקים... משרדי נסיעות וטיולים, לשכת תיירות ומודיעין עירוניים, לשכות אינפורמציה והזמנות בבתי מלון, משרדי חברות תעופה, סוכנויות ביטוח, משרדי פרסום, מספרות, שירותי כביסה וצחצוח נעליים, צרכי כתיבה, ספרים, ספרייה, דברי מזון ומתיקה אוטומטיים למכירה, מזכרות, מתנות, בתי מרקחת, סיגריות וטבק, משלוח וקבלת חבילות, מלון יום, קולנוע, .. כולל אולם המתנה, שימושים אחרים אנלוגיים, שטחי גישה, פריקה, טעינה, אחסנה ואספקה לשירותים הנ"ל (ההדגשה הוספה).

סעיף ד מפרט שטחים מסחריים אחרים שאינם מפורטים לעיל הכוללים שטח משרדים, קולנוע, שטחי גישה, פריקה, טעינה, אחסנה ואספקה לשירותים הנ"ל (ההדגשה הוספה).

סעיף ה מפרט מגדלי משרדים הכוללים שטח משרדים, כניסות ומעברים למגדלי משרדים בקומות העליונות, שטחי גישה, טעינה, אחסנה ואספקה לנ"ל (ההדגשה הוספה).

סעיף ו מתייחס לשטחי החנייה.

תחת סעיף חו"ד מהנדס העיר (עמ' 28) צוין כי השטח מורכב מקבוצות שימושים כלהלן:

1. התחנה עצמה המשתרעת של 115,000 מ"ר ומכילה שטחים תחבורתיים ושטחים של שירותים לסוגיהם (כאמור בסעיפים א', ב' של הפירוט) 2. השטח המסחרי של 40,000 מ"ר המורכב משני סוגים: האחד לשרת את הנוסעים העוברים יום יום כמפורט בסעיף ג', והשני שטחי מסחריים נוספים הדרושים לדעת המתכננים לביסוס הכלכלי של המפעל (כמפורט בסעיף ד). בנוסף מגדל משרדים כמפורט בסעיף ה' השטח 50,000 מ"ר ושטחי חניה בסך 25,000 מ"ר.

הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית על הקמת תחנת האוטובוסים העירונית במקום תוך שנקבע כי תשוב ותדון על היקף המסחר המוצע במקום לאחר בדיקת מומחים.

חוות דעת המומחה מטעם העוררת

בפנינו חוות דעת מומחה שנערכה על ידי האדריכל חיים כהן, ששימש בעבר כמהנדס העיר רמת גן ומהנדס המועצה המקומית (באותה עת) רמת השרון.

המומחה מתייחס להצהרת גב' ילנה יוסים מיום 3/89/2019 בתיק עררים 140017472 ו- 140018630 להיתר בנייה 5/20007766 ודיון ההוכחות מיום 27/1/2020 כמו גם להחלטת הוועדה כי על פי היתר הבנייה "מה שמותר זה שירותים מסחריים ושטחים מסחריים". בטבלת השימושים סומנו השימושים המותרים: מסחרי, משרדים, בידור ו- שימוש אחר (עמ' 6 לתצהירי העוררת). בגוף

תשריט הבקשה להיתר (עמ' 7 לתצהיר המומחה) צוינו השימושים המותרים: "שירותים מסחריים ושטחים מסחריים".

המומחה מטעם העוררת מעיד כי:

- במטרות התכנית רשומים מחסנים ושטחים למסחר כחלק מהשימושים.
- בסעיף 7 שכותרתו שימושי המגרש המיוחד ותקנות בנייה נכתב: שירותים מסחריים ושטחים מסחריים. יש להעניק למושגים אלו בתכנית ובהיתר משמעות זהה שכן ההיתר ניתן מכח התכנית.
- אין כל היגיון להניח שניתן היתר לשטחי המסחר והוא אינו כולל שטחי אחסנה עבור שטחי המסחר. מאחר והמסחר כולל אלמנטים של שירות מובהק ונחוץ לצורך המסחר, מבחינה מילולית ותכליתית, המונח שירותים מסחריים חייב לכלול גם אחסנה (עמ' 8 לחוות הדעת).
- המונחים שטחים מסחריים ושירותים מסחריים הם בעלי משמעות שונה מבחינת אופי השימוש. לחוות הדעת צורפו תכניות נוספות בהן נעשה שימוש דומה במונחים אלה.
- תחת "שטחים מסחריים" נכללים מבנים המיועדים לפעילות מסחרית ישירה כמו חנויות, מסעדות או כל עסק שמוכר מוצרים או שירותים לקהל בשעריו ואילו "שירותים מסחריים" הם שטחים המיועדים לשירותים שאינם קמעונאיים אלא תומכים בפעילות העסקית כגון: משרדים של חנויות מסחריות, שירותים מקצועיים – עו"ד, רו"ח, מרכזים לוגיסטיים או שירותי אחסון, פעילויות שלא נועדו לקהל הרחב והמזדמן אלא לארגונים. מונחים אלה נפוצים במיוחד בערים מרכזיות ובאזורים מעורבים.

בהתייחס לנכס נושא הערר;

- המומחה מציין כי הנכס ממוקם בחלקו המרוחק ביותר בתחנה, החלק המישני הצר והקצר, הדרומי והמרוחק. הנכס נמצא בקומה השלישית, במפלס נמוך מן הכניסה הראשית בקומה הרביעית, ומתחתיו חניונים לכלי רכב פרטיים.
- המומחה מפנה לתכנית תא 5500 שבשלבי אישור ביחס למבנה התחנה יתאפשרו בו גם אחזקה ולוגיסטיקה.
- לנכס גישה הפרדת וייחודית לכלי רכב לצורך פריקה וטעינה אשר מהווים יתרון למרכז אחסנה לוגיסטית.
- בהתבסס על כל האמור, מסקנת המומחה הינה כי הנכס מתאים במיקומו וסביבתו לשמש למרכז אחסנה בהתאם להיתר ל"שירותי מסחר".

עדותו של האדריכל והמתכנן מטעם המשיב מר אלון הרשקוביץ

העד מטעם המשיב, מר אלון הרשקוביץ, אדריכל ומתכנן, רכז תכנון בכיר בעירייה, הצהיר כי:

- "שירותים מסחריים" הינם שירותים שמטרתם לספק שירות מסחרי נלווה לקהל הנוסעים, לדוגמא: מסעדות, מזנונים, משרדי נסיעות וטיולים, לשכות תיירות ומודיעין וכיו"ב) ו"שטחים מסחריים" אחרים נועדו לביסוסה הכלכלי של התחנה באמצעות קביעת שטחי

מסחר שמטרתם לשרת את קהל הנוסעים ומבקרים מבחוץ כגון משרדים, בתי קולנוע, מספרות, בנקים וכד'.

- מטרת התב"ע הייתה לייצר מסוף תחבורה בינעירוני בקומה 6 ומסוף תחבורה עירוני בקומה 2 כאשר בין הקומות תוכנן מסחר. הנכס נושא הערר ממוקם בקומה השלישית, בקומות העליונות, מעל פני הקרקע, ואילו שטחי האחסנה והלוגיסטיקה, שימושי מקלט וחניות, מוקמו בקומות התת קרקעיות בלבד, מתחת לקומה 2.
- באשר לגישה לקומה השלישית, העד העיד בדיון ההוכחות כי קיימת גישה להולכי רגל מרחוב לוינסקי ומרחוב מנשה בן ישראל ועם כלי רכב מרחוב שלמה.

מסקנת הוועדה

הצדדים חלוקים ביניהם בשאלה האם לצורך סיווג נכס ריק, בהתאם להלכת אפריקה ישראל ועניין שובל, היתר ל"שירותים מסחריים ושטחים מסחריים" כולל גם שירותי אחסנה.

כאמור, עמדת המומחה מטעם העוררת היא כי תחת "שטחים מסחריים" נכללים מבנים המיועדים לפעילות מסחרית ישירה כמו חנויות, מסעדות או כל עסק שמוכר מוצרים או שירותים לקהל בשעריו ואילו "שירותים מסחריים" הם שטחים המיועדים לשירותים שאינם קמעונאיים אלא תומכים בפעילות העסקית כגון: משרדים של חנויות מסחריות, שירותים מקצועיים – עו"ד, רו"ח, מרכזים לוגיסטיים או שירותי אחסון, פעילויות שלא נועדו לקהל הרחב והמזדמן אלא לארגונים. מונחים אלה נפוצים במיוחד בערים מרכזיות ובאזורים מעורבים.

עמדת המתכנן מטעם המשיב היא כי "שירותים מסחריים" הינם שירותים שמטרתם לספק שירות מסחרי נלווה לקהל הנוסעים, לדוגמא: מסעדות, מזנונים, משרדי נסיעות וטיולים, לשכות תיירות ומודיעין וכיו"ב ו"שטחים מסחריים" אחרים נועדו לביסוס הכלכלי של התחנה באמצעות קביעת שטחי מסחר שמטרתם לשרת את קהל הנוסעים ומבקרים מבחוץ כגון משרדים, בתי קולנוע, מספרות, בנקים וכד'.

מצאנו כי אמנם ניתן למצוא אחיזה לשונית לפירוש שהציע המומחה מטעם העוררת, אולם עמדת המתכנן מטעם המשיב מתיישרת עם המרחב הלשוני הרלוונטי בכללותו, כלומר עם כלל המסמכים שהוצגו לרבות התב"ע, פרוטוקול הוועדה לתו"ב והגרמושקה, מהם עולה כי הותרו שני סוגי שימוש מסחרי בקומה השלישית בה נמצא הנכס נושא הערר: שימוש מסחרי נלווה לקהל התחנה ושימוש מסחרי אחר שמטרתו לשרת גם אורחים מבחוץ ולבסס כלכלית את התחנה. בשני המקרים מדובר בשימוש מסחרי.

ככל שמתאפשרת פעילות אחסנה בהתאם לסעיפים ג ד לפרוטוקול הוועדה המקומית, הרי שמדובר בפעילות אחסנה שהיא טפלה לפעילות המסחר העיקרית, ואין מדובר במחסן המשמש לאחסנה בלבד, וככזה זכאי לסיווג כאמור בהתאם לצו הארנונה, אילו היה בשימוש, אלא בפעילות אחסנה המהווה חלק בלתי נפרד מפעילות המסחר. הדברים עולים בבירור מלשון הפרוטוקול: "אחסנה ואספקה לשירותים הנ"ל". ודוק: אין מדובר באחסנה כי אם באחסנה לשירותי המסחר.

אחיזה לפירוש של המתכנן מטעם המשיב נמצאת גם בחו"ד מהנדס העיר, המדגיש כי קיימים שני סוגים של שטחי מסחר בתחנה: שירותים שנועדו עבור הנוסעים, ושטחים שנועדו להצדיק את

הפעילות הכלכלית של התחנה. פירוש המונחים "שירותים מסחריים ושטחים מסחריים" בהיתר הבנייה נעשה בהקשר של מבנה התחנה בכללותו ובהקשר הקונטקסטואלי המתאים, ולא במנותק מאלה.

המומחה מטעם העוררת פירט בחוות הדעת כמו גם בעדותו בפני הוועדה דעתו מדוע לשיטתו ניתן לאפשר "מרכזים לוגיסטיים" בקניון איילון או בנכס נושא הערר, אולם כאשר נשאל על כך לא ציין דוגמא למחסנים אשר נמצאים בקומות מסחר במרכזים מסחריים אחרים. בהתייחס לנכס נושא הערר, המומחה סבור כי אופני הגישה לנכס ומיקומו בתחנה "מהווים יתרון למרכז אחסנה לוגיסטי". הבחנה זו של המומחה ביחס להתאמתו הפיזית של הנכס אינה מעלה או מורידה באשר לסוגיה הטעונה הכרעה, שכן ממילא מחסנים לוגיסטיים, כמתואר, ככלל, אינם נחשבים כפעילות "אחסנה" בהתאם לצו הארנונה אלא כפעילות עסקית מסחרית עיקרית לכל דבר ועניין, וראו הפסיקה בעניין זה.

לאור כל האמור, מסקנת הוועדה הינה כי השימוש המותר בנכס נושא הערר על פי היתר הבנייה הינו שימוש מסחרי בלבד.

החלטת ועדת הערר בעררים 140017472 ו- 140018630 בראשות עו"ד דויטש מיום 18/5/2022 - שרירה וקיימת ואין במסמכים שהוצגו ובחוו"ד המומחה כדי לשנותה.

סוף דבר;

אין עילה להתערב בהחלטת המשיב לסווג את הנכס בהתאם להיתר הבנייה בסיווג "מסחר".

הטענה כי יש לסווג את הנכס בסיווג אחסנה - נדחית.

הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה

ערר מס' 140026877

שליד עיריית תל אביב

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: ווי בוקס גת רימון בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו במספר נכסים הנמצאים בבית הידוע כבית רומנו השוכן בדרך יפו 9, תל אביב (להלן: "בית רומנו") וידועים כאתר צריכה 2000411984, 2000397166, 2000394437 ח-ן לקוח 11284531, 11291831, 111292402 בפרט, וכלל הנכסים בקומה 4 בבית רומנו בכלל (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לראות את הנכס כלא בר חיוב בהתאם לס' 330 לפקודת העיריות.

רקע

1. בין הצדדים התנהל הליך קודם בנוגע לבית רומנו בו שוכנים שורה ארוכה של נכסים הנמצאים בכמה קומות.
2. הערר שהוגש כלל גם שני נכסים מתוך הנכסים במחלוקת בתיק זה (2000411984 ו- 2000397166) ויתכן שאף יותר לאור העובדה כי בערר זה העוררת לא זיהתה את הנכסים שהיא מבקשת אחרת בעניינם בצורה ספציפית אלא בהפנייה כללית לכלל קומה 4.
3. במסגרת אותו ערר קיימה ועדה זאת סיור בבית רומנו והביעה דעתה בנוגע למצב הנכסים והמבנה כולו ובכלל זה סיירה גם בקומה 4.
4. לאור עמדת הועדה ולאחר סיור הצדדים הגיעו להסכם פשרה, שקיבל תוקף של החלטה ביום 13.2.24.
5. במסגרת הסכם הפשרה נקבע, כי אותו הסכם מסיים את המחלוקת ולסילוק סופי ומוחלט של כל טענות הצדדים "בקשר עם הערר שבכותרת ובכלל...".
6. על אף האמור לעיל, ביום 6.2.25 הוגש ערר זה במסגרתו נטען כי הנכס "אינו ראוי לשימוש".
7. הערר הוגש בגין החלטת המשיב מיום 29.12.24.
8. העוררת הפנתה להסכם הפשרה וטענה כי ההחלטה של המשיב שרירותית וכי לגופו של עניין הנכס אינו ראוי לשימוש.

9. העוררת ביקשה לחלופין כי הנכס יסווג לפי הסיווג הזול האפשרי.
10. בסופו של ערר צרפה העוררת טבלה ושם התייחסה לנכס ובנוסף טענה טענות בנוגע לחדר כלשהו בבית רומנו שמסומן אצלה כחדר מספר 466, אך לא צרפה מספר נכס או ח-ן או כל דרך לזהותו וכן טענה כי בקומה 4 בנכס יש "חללים רבים נוספים שאינם ראויים לשימוש והעוררת ביקשה שיבדקו את מצבם במסגרת המכתב נספח 1 לעיל, אולם לא ידוע לגביהם מספרי הנכס והחוזה, וערר זה מתייחס גם בעניינם".
11. ביום 10.3.25 הגיש המשיב כתב תשובה מטעמו. שם טען כי אין להסכם הפשרה תחולה לעניין ערר זה וכי כלל הנכסים בקומה 4, ובין היתר לאור דו"ח ביקורת שנערכה ביום 3.12.24 במבנה, אינם מגיעים להגדרת "לא ראוי לשימוש" מלבד אותם נכסים שנכללו בהסכם הפשרה. המשיב אף טען כי טענות שלא הועלו בהשגה אין לקבל מטעמי "הרחבת חזית אסורה".
12. ביום 1.4.25 התקיים דיון מקדמי במסגרתו התבקשה העוררת להסביר איזה שינוי עובדתי התרחש בקומה 4 בכלל ובאיזה מן הנכסים הנמצאים בקומה בפרט.
13. העוררת לא עשתה כן.
14. ביום 15.9.25 הודיעה העוררת על חילופי באי כוח.
15. ביום 17.9.25 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת. מדובר בתצהירו של מר אידן משה, שהינו הנדסאי בניין ומשמש כמנהל פרויקטים ומפקח ומנהל עבודות בבית רומנו מטעם העוררת.
16. בתצהיר טען מר אידן:
- 16.1. כי היה הליך בעבר, שהסתיים בהסכם פשרה, קרי אותו הליך קודם שהוזכר לעיל.
- 16.2. כי ביום 26.9.24 נחתם הסכם בין העוררת לבין עיריית תל אביב בנוגע להעברת בעלות לטובת העירייה במסגרתו התחייבה העוררת לבצע עבודות שיקום בנכס. המצהיר צרף כנספח חוות דעת הנדסית מטעם העירייה.
- 16.3. כי העוררת הגישה השגה ביום 18.11.24 ובעקבות דחייתה הוגש ערר זה.
- 16.4. כי הייתה ביקורת ביום 3.12.24 שמצאה: "בכל קומה 4 נמצאה תקרה שלמה, הקירות שלמים בחלקם נראו קילופי צבע וטיח, יש ריצוף ובחלק משטח הקומה נראו אריחים שבורים, בחלק מהחדרים נראו כי פורקו דלתות, לא היו פועלים בזמן הביקורת. כל שטח קומה 4 ריק".
- 16.5. כי לאור התמונות ואסמכתאות נוספות שצורפו לתצהיר יש להסיק כי הנכס אינו ראוי לשימוש ובין היתר מכיוון ומוטות פלדה נמצאו חשופים וחלודים ונהרסו מחיצות באופן שפגע בפינוק העמודים או המחיצות הסמוכות.

- 16.6. ביום 27.4.25 בוצעו עבודות שיקום רצפה ובכלל זה יציקות בטון.
17. לתצהיר צורפו, בין היתר, תמונות מבית רומנו ללא מספרי נכס ו/או תשריט ו/או כל דרך לדעת לאיזה חלק/חדר בבית רומנו הם מתייחסים.
18. ביום 16.10.25 הגיש המשיב בקשה לראות בחוות הדעת מטעמו כראיה והבקשה התקבלה בכפוף להתייבבות החוקר לדיון ההוכחות. בחוות הדעת ציין החוקר כי התבקש לבדוק שורה של נכסים במבנה וכי בביקורת שנערכה הציגה בפניו נציגת העוררת את כל קומה 4. כמו כן פירט בביקורת את התרשמותו, שצוטטה לעיל. כמו כן צורפו תמונות של המבנה/נכס.
19. ביום 18.11.25 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקר מצהיר העוררת :
- 19.1. ביחס לחוות הדעת ההנדסית של עיריית תל אביב הוא אישר כי המבנה לא הוכרז מבנה מסוכן אך טען כי בכל זאת המבנה לא ראוי לשימוש.
- 19.2. לגבי התמונות שצורפו לתצהיר הוא אישר כי חלק הוא צילם וחלק עובדיו אך לא ידע להגיד מתי צולמו מלבד העובדה כי צולמו קודם לתחילת עבודות השיפוץ.
- 19.3. ביחס לתמונות של חוקר המשיב אמר כי לדעתו אלו תמונות מקומה 3 אך מכוון שהקומות דומות מדובר רק בסברה.
- 19.4. הוא אישר שנכון לחודש נובמבר 24 בקומת הקרקע וקומה ראשונה של המבנה היו נכסים פעילים.
20. החוקר מטעם המשיב נחקר אף הוא :
- 20.1. הוא אמר כי הוא עורך את הדו"ח לפי התמונות ולפי נקודות שרשם לעצמו במהלך הביקורת.
- 20.2. הוא אמר כי המספרים שמופיעים בביקורת הם הנכסים שהוא נשלח לבדוק.
- 20.3. הוא אמר כי למיטב זכרונו צילם את התמונות בקומה 4 אך יתכן שגם בקומה 3.
- 20.4. עוד אמר כי היו כ- 25 חדרים בקומה.
- 20.5. הוא אישר כי לא צילם בכל חדר וחדר וכי הוא לא יכול לזהות באיזה חדר צילם כל תמונה.
21. ביום 14.12.25 הוגשו סיכומי העוררת.
22. העוררת טענה כי הערר שלה הינו על כל קומה 4, כי דו"ח הביקורת אינו יכול לשמש כבסיס להחלטה שכן "איננו מקצועי ואמין", כי יש להפוך את נטל ההוכחה וכי העוררת עמדה

בנטל ההוכחה. העוררת התייחסה לסיור שנערך וטענה כי הוא לא רלוונטי שכן לא התייחס לערר בנדון. העוררת התייחסה גם לעבודות השיפוץ בנכס והסבירה כי מבחינה משפטית הנכס עונה להגדרות סעיף הפטור וכי אף חובת ההגינות פועלת לטובתה.

23. ביום 11.1.26 הגיש המשיב את סיכומיו. המשיב חזר על טענותיו כי הערר עוסק רק בשלושה נכסים, התייחס להסדר הפשרה וכן טען כי העוררת לא הראתה כל שינוי עובדתי. לגופם של דברים הבהיר, כי העוררת לא עומדת בתנאי הסעיף לאור דו"ח הביקורת. המשיב טען כי גם אם הנכסים לא במצב אידיאלי הם לא מגיעים לכדי מצב של "לא ראוי לשימוש". לסיום טען כי העוררת לא עמדה בנטל להוכיח את טענותיה.

24. לאחר הגשת הסיכומים העוררת ביקשה לצרף ראייה חדש, דו"ח מהנדס חשמל מטעם עיריית תל אביב. המשיב התנגד ולחלופין הסביר מדוע אין לייחס לראיה זאת משמעות.

דין

25. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי דין הערר להידחות:

25.1. לעניין היקף החזית-אמנם נכון כי בערר נטען הטענה גם לגבי כל הקומה, אך ללא מספרי נכסים (מלבד שלושה) וללא אפשרות לזהות את הנכסים בצורה ספציפית. על העוררת, כבעלת הנכס, היה הנטל להביא את מספרי הנכסים. יחד עם זאת לאור הנמקתנו להלן לא מצאנו כי סוגיה זאת הינה רלוונטית.

25.2. לעניין טענות פטור נכס ריק וסיווג נמוך- טענות אלו נזנחו, אך למען הסר ספק קיבלנו את עמדת המשיב בנושא וממילא לא הובאו בפנינו ראיות בכל הנוגע לסיווג הנכס.

25.3. לגופה של מחלוקת - כאמור לעיל ועדה זאת ביצעה סיור בכלל מבנה בית רומנו ובכלל זה גם בקומה 4. הסיור נעשה עם נציגי העוררת ועם באת כוחה הקודמת. במסגרת סיור זה התרשמה הועדה כי מדובר בבניין, שבקומות הרלוונטיות, הינו ריק. בקומות היו חללים במצב מוזנח, היו חללים במצב "לא ראוי לשימוש", אך היו גם חללים במצב סביר וראוי לגמרי, שיכלו לשמש כמשרד זמני, חלל איחסון וכיו"ב. יוזכר, כי בקומות התחתונות (קרקע ו-1) יש מסעדות ועסקים פעילים.

25.4. לאור ההערות באותו סיור הגיעו הצדדים להסכם פשרה. הסכם הפשרה "בקשר עם הערר שבכותרת ובכלל..." לסיום על המחלוקת בין הצדדים.

25.5. הערר הקודם עסק לכל הפחות גם בשני נכסים מתיק זה (2 מתוך 3 הנכסים שפורטו ברישא של ערר זה נכללו בערר הקודם).

25.6. לשון הסעיף היא ברורה – סיום המחלוקת עם ערר זה ובכלל.

25.7. דהיינו, פרשנות סבירה מילולית ותכליתית, מביאה למסקנה כי המשיב הניח כי בכך עלו כל הטענות הקשורות לבית רומנו.

25.8. על בסיס כך ביקשה הועדה מהעוררת להסביר מה היו השינויים העובדתיים שהתרחשו מאז הסכם הפשרה וכאמור לעיל לא סופק פירוט כזה.

25.9. העוררת גם לא פירטה לגבי כל חדר וחדר, כל חלל וחלל, מה מצבו הפיזי.

25.10. הטענות נטענו בכלליות, ללא הפניה ספציפית וללא יכולות לזיהוי ולשיוך ספציפי.

25.11. בנוסף, הראיות שהפנתה אליהן העוררת ובכלל זאת "הראיה הנוספת" לא מלמדות דבר לעניין זה שכן אין בהן להבהיר לגבי נכס/חלל ספציפי. לא יכולנו לתת להן משקל רב לאור הסיוור שעשינו בנכס.

25.12. שוב נבהיר: בביקור בנכס נצפו נכסים "תקינים" לגמרי ובכלל זה גם לעניין החשמל.

25.13. שוב יוזכר: שני נכסים, לכל הפחות, המופיעים בערר זה נכללו בערר הקודם והעוררת "ויתרה" על טענתה כי הם לא ראויים (זאת מעבר לכך שויתרה על הטענות בנוגע ליתר הנכסים לאור התיבה "ובכלל").

25.14. חלק לא מבוטל מהנכסים היו כפי שהופיעו בדו"ח החוקר- לא במצב מעטפת, עם קירות, תקרה, חשמל וחלונות.

25.15. הסעיף הרלוונטי משתמש במילים "נהרס בניין" או "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו".

25.16. סעיף 330 לפקודת העיריות, שנוסחו, לאחר תיקון 131 לפקודת העיריות, הינו, כדלקמן:

"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 הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק..."

25.17. בבר"ם 5711/06 **חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב** (להלן: "**פס"ד המגרש המוצלח**"), הכריע בית המשפט העליון הנכבד כדלקמן:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין 'ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו' די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש, ואין כל מקום להמשיך ולבדוק כתנאי למתן הפטור האם לא קיימת כדאיות כלכלית 'אובייקטיבית' או עלות 'סבירה' אחרת ב'הפיכת' הבניין הלא ראוי לשימוש לבניין ראוי לשימוש. העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו.

25.18. יחד עם זאת, בפס"ד המגרש המוצלח הבהיר בית המשפט העליון, כי :

"אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליו כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי"

25.19. במקרה ספציפי זה צריך לזכור כי המבנה, בית רומנו, הוא מבנה פעיל. שונה המצב מבית שעומד כולו ריק. במובן זה אפשרות ה – "ראוי לשימוש" היא רחבה יותר. כך גם לאור המצב הפיזי הספציפי. במובן זה ניתן לחשוב על שימושים אפשריים ולכל הפחות לעסקים, שפועלים במקום.

25.20. נטל ההוכחה בנוגע למצבו הפיסי של הנכס מוטל על שכם העוררת (ראה : פס"ד ונונו ; ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה ; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו ; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי).

25.21. לטעמנו העוררת לא עמדה בנטל זה. אין די בהעלאת טענות בעלמא ללא התייחסות להסכם הפשרה ולנכסים ספציפיים.

25.22. לא מצאנו טעם להעברת נטל ההוכחה למשיב כפי שביקשה העוררת.

סוף דבר

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

27. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 15,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום : _____.

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

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

יו"ר : עו"ד גדעון ויסמן	חבר : אודי ויינרבי, כלכלן	חבר : רו"ח שמעון זייטניצקי
-------------------------	---------------------------	----------------------------

קלדנית : ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ

חברה: אורלי מלי רו"ח

חבר: אודי וינריב, כלכלן

העוררת: חב' עורכי דין ליאת זך

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר הינו שטח גג בבניין בן שלוש קומות ברחוב הזז חיים 16 בתל אביב, המחוייב תחת סווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגיש ערר והמשיב הגיש כתב תשובה לערר.
2. ביום 21.7.2025 נערך דיון מקדמי בערר ונקבע בו שהמשיב יעביר לעוררת מדידה של השטח המחוייב והצדדים יגישו סיכומים בנושא חיוב הגג.
3. הצדדים הגישו סיכומים בצירוף ראיות.

הסוגיה הטעונה הכרעה

4. הבניין נשוא הערר הוא בניין בן שלוש קומות, ומשרדה של העוררת נמצא בקומה השנייה של הבניין. המחלוקת נוגעת לשטח גג (38.92 מ"ר על פי מדידת המשיב) בקומה השלישית, המוצמד בטאבו למשרדה של העוררת.

5. לטענת העוררת, שטח הגג הוא 37 מ"ר ולא 43 מ"ר כפי שנטען (בתחילה) על ידי המשיב שלא שלח למקום מודד למרות החלטת הועדה. בנוסף נטען, ששטח הגג פטור מחיוב בהיותו גג משותף בעוד שלטענת המשיב יש לחייב את הגג כחלק בלתי נפרד ממשרד העוררת.

טענות הצדדים

טענות העוררת

6. לעניין **שטח הגג** נטען על ידי העוררת כי אין להסתמך על תשריט הבית המשותף כפי שעשה המשיב. למרות החלטת הועדה, המשיב לא שלח לגג מודד מטעמו ובכל מקרה לא נשלח לעוררת תשריט מדידה כאמור. על כן, יש לקבוע ששטח הגג הוא 37 מ"ר כפי שטוענת העוררת.

7. לעניין **הסיווג** טוענת העוררת, כי שטח הגג פטור מחיוב בהיותו **גג משותף** לכלל דיירי הבניין. לטענת העוררת, העובדה שהגג הוצמד למשרד העוררת בבניין, אינה משנה ממסקנה זו משום שלא ניתן לעשות שימוש בגג לצרכי משרד אלא לצורך העמדת מתקנים טכניים בלבד (מזגן, צינורות) וזאת בשל התנגדויות שהוגשו על ידי דיירי הרחוב (**נספח 2** לסיכומים). בפועל, לעוררת אין גישה ישירה לגג אלא מגרם המדרגות המשותף הממוקם במסדרון קומה שניה. שטח הגג איננו חלק אינטגרלי ממשרד העוררת.

8. העוררת מפנה בסיכומיה למספר פסקי דין בהם נקבע כי המבחן הוא מבחן הגישה הישירה, ומבחן פונקציונאלי במסגרתו בודקים מה היא תכלית השימוש בגג. כמו כן נטען כי יש לפנות להיתר הבניה והתוכניות החלות על הבניין (**נספח 1** לסיכומים) מהם ניתן ללמוד שהגג אינו מהווה חלק משטח המשרד ולכן מדובר בגג משותף. בסופו של דבר, הגג משמש את כלל דיירי הבניין (כל אחד בחלקו) להצבת מתקנים טכניים ותו לא.

9. העוררת מוסיפה ומבהירה כי ריצוף הדק על רצפת הגג נעשה על ידי קבוצת הרכישה שבנתה את הבניין, במטרה להקל על התחזוקה העתידית של המערכות הטכניות והצינורות שעל הגג (אישור מצורף **כנספח 3** לסיכומים).

טענות המשיב

10. לעניין **שטח הגג**, נשלח למקום מודד בתאריך 14.9.2025, והמדידה העלתה ששטח הגג הוא 38.92 מ"ר. תשריט המדידה צורף **כנספח ב'** לסיכומים.

11. לעניין **סיווג שטח הגג** טוען המשיב, שהעוררת מחזיקה בלעדית בשטח הגג המחוייב ובעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו ולכן יש לסווג את הגג תחת סעיף 3.2 לצו הארנונה.

12. לטענת המשיב, העוררת היא בעלת המשרד ושטח הגג שהוצמד בטאבו למשרד, וככזאת הנהנית העיקרית או הבלעדית ממנו. שטח הגג הוא שטח עצמאי המשמש את העוררת בלבד, ומחויב ככזה ללא קשר לשאלה האם העוררת עושה שימוש בו בפועל או שהוא ריק. מן הצילומים שצורפו לביקורת שנערכה בנכס עולה שמדובר בשטח מגודר בגידור קבוע המייצר הפרדה מוחלטת של שטח הגג של העוררת מיתר שטחי הגג. העוררת לא הוכיחה כי יש לדירים נוספים זולתה אפשרות לעשות שימוש בשטח הגג שלה, והזיקה הבלעדית שוללת אפשרות הגדרתו כשטח משותף.

13. המשיב מפנה להלכת **אפריקה ישראל** ולפיה יש לבחון את ייעודו של השטח המחוייב בהתחשב בנסיבות כל מקרה ומקרה, כלומר שמדובר **במבחן פונקציונאלי**. מבלי לגרוע מכך קבעה הפסיקה שאין רלוונטיות בשאלה האם נעשה בפועל שימוש בגג, אלא שיש לבחון האם השטח הוא בר שימוש (המשיב מפנה למספר פסקי דין בנושא).

14. תשריט הבית המשותף אליו מפנה העוררת, לא זו בלבד שאינו תומך בטענת העוררת אלא שתומך בעמדת המשיב דווקא, שכן בתשריט ניתן לראות שייוחד שטח בגג המוגדר בתשריט כגג משותף, וזאת להבדיל משטחי הגג המוצמדים למשרדים, כמו זה שלפנינו. המשיב מפנה בעניין זה לדיון המקדמי בוועדה בו אישרה העוררת שהגג מחולק לכ- 20 יחידות נפרדות המוצמדות למשרדים.

דיון והכרעה

15. הסוגיה שבמחלוקת לפנינו היא האם שטח הגג המחוייב איננו בר חיוב בהיותו "גג משותף" כטענת העוררת, או שמדובר בשטח המהווה חלק בלתי נפרד מהנכס של העוררת ולכן בר חיוב.

16. כפי שצינו שני הצדדים בסיכומיהם, הפסיקה לוקחת בחשבון את ייעודו של השטח ואת השימוש בו בנסיבות הספציפיות של המקרה (עת"מ 258/07 **חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה – עיריית ת"א . יפ"ר**):

... על מנת לקבוע, האם שטח הגג הינו מרפסת, גג או כל צורת בנייה אחרת וכיוצא בזה האם כלול הוא בשטח המחוייב בארנונה, אם לאו, יש לבחון את הנתונים העובדתיים המתאימים לשטח הגג". "מה הופך שטח ל"מרפסת" במובן מ"גג"? "אופי השימוש בשטח הגג לצורך סיווג".

17. נקבע איפה שכאשר בוחנים כיצד יש לסווג נכס לצורכי ארנונה יש לקחת בחשבון את ייעודו של השטח ואת השימוש בו בנסיבות הספציפיות של המקרה. כלומר, המבחן הקובע לעניין סיווגו של נכס הוא מבחן פונקציונאלי.

18. עוד נקבע, שגגות ככלל אינם פטורים באופן גורף מחיוב בארנונה (עמ"נ 254/08 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א [פורסם בנבו] 6.9.2010), שם פסקה 11 (להלן: "פרשת אפריקה ישראל"). היות הגג בר חיוב תלוי בכל מקרה ונסיבותיו.

19. בנוסף נקבע, כי עצם ההחזקה בשטח שהינו בר חיוב בארנונה היא המקימה את חובת התשלום ואין נפקא מינה אם נעשה בשטח שימוש בפועל אם לאו (עמנ (ת"א) 30710-11-10 רז"ח *ע"ד משה אהרוני נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב). צו הארנונה אינו קובע שעצם החיוב תלוי בהיקף השימוש ומקל וחומר משעה שהפסיקה קבעה במפורש שאפילו במקרים בהם לא מתקיים כל שימוש בנכס קיימת חובת תשלום ארנונה ובלבד שלנישום ישנה זכות להחזיק בשטח המחוייב (עמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א [פורסם בנבו], ע"ם 5914/06 שמואל כהן ע"ד נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א [פורסם בנבו] 8.1.2009).

20. לאור האמור לעיל, על מנת לקבוע האם הגג הינו שטח משותף בר חיוב עלינו לקבוע האם הגג נמצא בחזקה בלעדית של העוררת (או בשליטתה הבלעדית) ו/או שנעשה בו שימוש קבוע ובלעדי על ידי העוררת. הנתונים העובדתיים שהוצגו בפני הועדה ביחס לשטח הגג המחוייב הנם כדלקמן:

- העוררת היא בעלת הזכויות הרשומות בטאבו על שטח גג שבקומה השלישית, שהוצמד למשרדה המצוי בקומה השניה;
- לגג דלת כניסה מגרם מדרגות שיוצא מהקומה השניה;
- הגג מצופה דק עץ ומחולק לכ- 20 יחידות מגודרות. היחידות מוצמדות למשרדים ולכל "בעלים" מפתח ליחידת הגג שלו (ראה דברי העוררת בדיון המקדמי);
- העוררת עושה שימוש בלעדי בשטח הגג שלה;
- בשטחי הגגות הנפרדים מונחות יחידות מזגן ומתקנים טכניים נוספים (ראה הצילומים שצרפו לביקורת המשיב). גם העוררת הציבה בשטח הגג שלה יחידת מזגן.

21. מכל האמור לעיל עולה בבירור שהבעלות כמו גם השליטה הבלעדית בשטח הגג, ועל טיב ואופי השימוש בו נמצאים בידי העוררת בלבד. בידי העוררת בלבד ההחלטה מתי לפתוח ולסגור את שטח הגג, מי יעלה לשטח הגג, איזה ציוד יכנס לשטח הגג, איזה שימוש ייעשה בו ומתי. כל היבט הנוגע לשימוש בשטח הגג נתון לשיקול הדעת הבלעדי של העוררת, ולראיה טענת העוררת שאם לא יתקבל הערר הרי שתהפוך את השימוש בשטח הנ"ל "למשרד בבנייה קלה" (סעיף 7). כפוף למגבלות החוק, העוררת רשאית לעשות כל שימוש בשטח הגג השייך בלעדית לה (בדומה למרפסת).

22. למעלה מן הצורך נציין כי אנו דוחים את טענת העוררת אשר בסעיף 6 לכתב הערר ולפיו יש לסווג את שטח הגג כשטח שירות, תוך הפנייה לסמל 090 לצו. ההגדרה הנ"ל בצו נוגע לשטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה, ואין עסקינן פה בשטח קרקע כלל ועיקר.

23. לאור כל האמור לעיל, המסקנה המתבקשת היא שהמשיב צודק בסווגו את שטח הגג כחלק בלתי נפרד משטח המשרד תחת סעיף 3.2 לצו הארנונה.

24. הערר נדחה. העוררת תשלם למשיב הוצאות בסך 1,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום _____

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

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

חברה : אורלי מלי, רו"ח

חבר : אודי וינריב, כלכלן

יו"ר : עו"ד רות פרינץ

קלדנית : ענת לוי

שליד עיריית תל אביב יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: כלכלן אהוד ויינריב

העוררת: כולימינד בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב נמל תל אביב 40, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000384439 ח-ן לקוח 11470616 (להלן: "**הנכס**").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עסקה בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לסווג אותה כבית תוכנה ולא על פי הסיווג הכללי ולראות את הנכס.

רקע:

1. ביום 11.6.25 הגישה העוררת את ערר זה במסגרתו טענה כי היא פיתחה מערכות תוכנה, אשר מייצרות התאמה בין לקוחות קצה לחברות שמוכרות מוצרים. היא פירטה כי היא מוכרת כמפעל טכנולוגי מועדף על ידי רשות המיסים וכמפעל תעשייתי. העוררת פירטה שורה של עובדות, שלדעתה מובילות למסקנה, כי היא בית תוכנה ובין היתר הוצאות המו"פ שלה הן עיקר הוצאותיה, כי מחלקת המו"פ שלה היא הגדולה בחברה, כי מרבית הנכס מאוכלס בעובדי ייצור תוכנה ועוד.

2. ביום 1.9.25 הגיש המשיב כתב תשובה. המשיב הפנה לתשובתו מיום 25.5.25 שם טען המשיב בקצרה כי החברה מרוויחה על בסיס הקלקות ולא על בסיס מכירת תוכנה כמוצר מדף. עוד הפנתה למבחן הכמותי והמהותי וכי ייצור פלטפורמה לשם מתן שירותים ללקוחותיה לא יוכר כמרכז ייצור.

3. המשיב הרחיב בכתב התשובה כי העוררת פועלת באמצעות התוכנה לחיבור בין חברות ללקוחות (ס' 6 לכתב התשובה), כי היא מפיקה הכנסות על בסיס הצלחה של חיבורים אלו ולא ממכירה של תוכנה (ס' 7 לכתב התשובה), כי כאשר חברה עושה שימוש בתוכנה שפיתחה כדי לספק שירות ללקוחותיה לא ניתן לראות בזה כפעילות של בית תוכנה (ס' 15 לכתב התשובה), כי יש לראות בה כנותנת שירותים (ס' 17 לכתב התשובה), כי לא הציגה תעודות הסכמה של העובדים (ס' 18 לכתב התשובה), דו"ח כספי חלקי (ס' 25 לכתב התשובה), כי הרכיב המשמעותי של הוצאותיה הוא עלות הכנסות בעוד מו"פ הינו כ- 7% בלבד (ס' 27 לכתב התשובה), כי הסכמי ההתקשרות של החברה וכי לא מדובר במכירת תוכנה אלא במתן שירותים (ס' 31 לכתב התשובה).

4. **דוק:** המשיב לא אמר פוזיטיבית בכתב התשובה, כי החברה לא מייצרת תוכנה כעיקר עיסוקה. המשיב הפנה לנתונים שונים של העוררת (לשיטתו) ולמסקנות, שנגזרות מנתונים אלו (לשיטתו), אך בשום מקום לא טען פוזיטיבית כי החברה לא "בעיקר" מייצרת תוכנה. נקודה זאת הינה נקודה מרכזית כפי שנפרט להלן בדיון בעניין זה, שכן אין מחלוקת שחברות רבות עוסקות בייצור כמו גם במתן שירותים. מטבע הדברים בשלב ראשון של חיי חברת תוכנה חדשה, היא בעיקר מייצרת תוכנה, ובשלבם יותר מתקדמים יכולה להיות תנועה לכיוון של מכירה ומתן שירותים. דא עקא, השאלה החשובה היא מה העיקר ומה הטפל.

5. ביום 9.9.25 ניתנה החלטה, שהעבירה את התיק להוכחות.
6. ביום 26.10.25 הגישה העוררת תצהיר של מר דור כפיר, מייסד העוררת. התצהיר חזר על שנאמר בכתב הערר וצרף כראיות את הבקשה לסווג כבית תוכנה, הכרת רשות המסים בחברה כמפעל טכנולוגי, דו"ח רווח והפסד, אישור רו"ח החברה ביחס להוצאות מו"פ, רשימת כ"א של העוררת, תשריט הנכס ופיזור העובדים בו וכן דוגמאות להסכמים עם לקוחות.
7. המשיב הפנה לדו"ח הביקורת מטעמו כראיה. מדובר בביקורת מיום 10.4.25 שם תיאר החוקר כי העוררת הוקמה בשנת 2019, כי הסיר נערך בנוכחות דור ועובד בשם דורון, כי לחברה מוצר שהשיווק שלו נעשה מהנכס וכי במקום עובדי ייצור וכיו"ב (כלל העובדים הינו 40).
8. ככלל נציין, כי בנושא בתי תוכנה דו"ח הביקורת מוגבל מאוד מבחינת היכולת לסייע לבירור המחלוקת, שכן מדובר בהכרעה הדורשת מומחיות.
9. ביום 9.12.25 התקיים דיון הוכחות. בתחילתו הוגש בהסכמה תשריט מפורט של הנכס וחלוקת כוח האדם של העוררת. הצדדים אף הסכימו על ויתור של חקירתו הנגדית של החוקר מטעם המשיב.
10. מר כפיר, המצהיר של העוררת נחקר והעיד כי:
 - 10.1. מצבת העובדים גדלה מאז התצהיר.
 - 10.2. רוב העובדים שמועסקים עוסקים בפיתוח.
 - 10.3. המודל העסקי השתנה במעט במובן של התמקדות במכירת רישיונות להבדיל ממכירה של שטחי פרסום.
 - 10.4. ההסבר לצירוף רק חלק מהדו"ח הכספי היו שיקולי פרטיות.
 - 10.5. ההסכמים שצורפו לתצהירו הינם הסכמים של רישיון שימוש בתוכנה, מתן שירות ללקוח.
 - 10.6. התשלום העיקרי הינו תשלום שנתי.
 - 10.7. לעובדים יש תעודות הסמכה ותארים. יש כ- 50 עובדים בעלי הסמכות מתוכם כ- 40 עוסקים בפיתוח.
 - 10.8. יש עובדים שאינם עובדים במובן עובד-מעביד אלא מועסקים כעובדי קבלן.
 - 10.9. התוכנה שהם מפתחים מפתחת אלגוריתמים, שמחברים בין לקוחות קצה לחברות. הדטה מתבסס על מידע של הלקוח ומאגרי מידע בתשלום.
 - 10.10. עלות ההכנסות הגבוהה שמופיעה בדו"ח נובעת מהצורך להשתמש במאגרי מידע חיצוניים וכן פרסום.
11. ביום 24.12.25 הוגשו סיכומי העוררת. העוררת חזרה על טענותיה והפנתה לכל הראיות שצרפה, ואף הפנתה למגמה של הגדלת חלק הפיתוח שהתייחס אליה המצהיר מטעמה בחקירתו הנגדית, כאשר הסביר כי העוררת גדלה במספר עובדיה ובחלקם היחסי של אנשי המו"פ בעוררת.
12. העוררת הפנתה לבר"מ 4021/09 בעניין מישל מרסייה כדגש לעניין חיוב ספציפי למול כללי, לעמ"נ 147/03 בעניין טאי מידל איסט לענין האפשרות לראות בתוכנה כייצור מוצר חדש גם

במקרה של כתיבתה לטובת לקוח ספציפי, לעמ"נ 9977-09-15 בעניין ביסופט בקשר לכתיבת קוד חדש כמוצר חדש, לעמ"נ 29761-02-10 בעניין ווב סנס בנושא המבחן הכמותי והמהותי לשאלת המונח "בעיקר", וכן לפרשות חשבשבת, פריאמפט, רוזנטל מערכות ידע, וורטי מחקר ופיתוח, מובאו סופטוור ופורט ויזין לעניין המבחנים השונים ובעיקר בהתייחס למודלים הכלכליים של החברות בהקשר של בתי תוכנה.

13. ביום 19.1.26 הגיש המשיב סיכומיו. המשיב חזר על טענותיו והפנתה לדו"ח הכספי החלקי שהוגש, על סתירות לעמדתו בעדות כגון בין מספרי העובדים השונים, היעדר תעודות הסכמה, עלות המכר הגבוהה וככלל טען שהעוררת החסירה מידע מהמשיב. המשיב ביקש להפחית מהמשקל שיש לתת לתעודה מרשות המסים, וביקש להפנות את תשומת הלב לעובדה כי התוכנה אינה נמכרת אלא הלקוחות מקבלים בה רק זכות שימוש, וכי זה עיקר ההכנסות של העוררת.

14. המשיב טען כי הפסיקה קבעה כי המבחן הוא שהחברה מפתחת ומוכרת תוכנה כסחורה להבדיל מפעילות עסקית של מתן שירות.

15. המשיב הפנה לפרשות סיגניה קונסלטינג, אופטיבל, סימילארווב ופריאמפט סקויריטי לתמיכה בטענותיו.

הנורמה המשפטית

16. תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים"), החילו לאחר תיקון משנת 2010 בהגדרה "תעשייה", גם בתי תכנה: "תעשייה - לרבות...בתי תכנה".

17. בהתאם לתקנות ההסדרים, הגדיר צו הארנונה של עיריית תל אביב, בסעיף 3.3.3, את הסיווג של "בתי תכנה" במילים "בתי תכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תכנה". עולה מן האמור כי על מנת שנכס מסוים יסווג בסיווג של בית תכנה יש להראות קיומם של שלושה תנאים מצטברים:

- א. בנכס מתבצעת פעולה של ייצור.
- ב. בנכס מיוצרת תכנה.
- ג. מדובר בעיסוקו העיקרי של המחזיק.

18. לטעמנו כאן נמצאת לב הסוגיה. האם חברה מייצרת תוכנה אם לאו ובצורה יותר מפורטת מה עיקר פעילותה / עיקר השימוש בו היא עושה בנכס מסוים, קרי האם ייצור או "עסקים". זאת שכן לעתים המבחנים יכולים להטעות ולגרום לאדם כלשהו לחשוב, שהשאלה אינה האם היא מייצרת או לא אלא מה המודל הכלכלי וכיו"ב. המודל הכלכלי וכיו"ב הם מבחני משנה לשאלה מה עיקר הפעילות שנעשית בנכס / מה השימוש שנעשה בנכס.

19. על אחת כמה וכמה נכון הדבר בעולם בו המודלים הכלכליים מחד גיסא ועולם הטכנולוגיה מצד שני משתנים במהירות מדהימה. רק לשם הדוגמא ניתן להתייחס לכניסת ה AI לעולם הטכנולוגיה ולשינוי העצום שהוא מייצר במובן "ייצור תוכנה". אם עד לפני כמה שנים היה "בית תוכנה" נדרש לכותבי קוד רבים בשביל "לייצר תוכנה" כיום המשקל נע לכיוון אנשי מוצר / פרודקט, אדריכלים וכיו"ב, ברם במהות עדיין מדובר בבית תוכנה.

20. לאור ההגדרה שבתקנות ההסדרים, נמצא כי על מנת שנכס יזכה בתעריף המופחת של בתי תכנה, עליו לעמוד תחילה בכל המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין פעילות ייצורית אשר מקנה תעריף מופחת למפעלי תעשייה.

21. מבחני זיהוי הפעולות הייצוריות נקבעו בע"א 1690/90 פקיד שומה תא 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח (1) 200 (1992). מבחנים אלה יושמו בעמ"נ (מינהליים ת"א) 17-01-11802 האניבוק אוונט פלינג בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו, 29.05.2018) (להלן: "פסק דין האניבוק"), בו קובעת כבוד השופטת שטופמן: "משהוגדר 'בית התוכנה' בסיווג 'תעשייה' נבחן בפסיקה סיווג 'בית התוכנה' בהתאם למבחנים שנקבעו לסיווג 'תעשייה', והם המבחנים שנקבעו בהלכת רעיונות. מבחנים אלו הם: א. יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; ב. היקף השימוש במוצר המוגמר; ג. מבחן ההשבחה הכלכלי; ד. מבחן על

דרך ההנגדה. על מנת לסייע בהבחנה בין פעילות ייצורית לבין מתן שירותים, משתמשים לעיתים גם במבחן ה'קשר המתמשך בין העסק ללקוח'. ראוי לציין כי מבחנים אלו הם בגדר מבחני עזר, המשמשים רק למתן אינדיקציות לסוג הפעילות המתקיימת בנכס, ואינם מהווים מבחנים מצטברים או מחייבים. כמו כן, על מנת לעמוד בתנאי צו הארנונה, יש לעמוד גם בתנאי 'העיסוק העיקרי' שלצורך בחינתו נקבעו שני מבחני עזר נוספים והם המבחן הכמותי והמבחן המהותי (עניין ווב סנס, פסקה 10)."

22. בעמ"נ (מינהליים ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו, 08.08.2011 (להלן: "הלכת ווב סנס")), קובעת כבוד השופטת ברוש כי לצורך סיווג נכס כבית תכנה עליו לקיים בעיקר "פעילות ייצורית" של תכנה ועל העוררת חובה להוכיח קיומו של תנאי זה.

23. ביום 3.10.21, ניתן פסה"ד בתיק עמ"נ 60985-07-20 פריאמפט סקויריטי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת גן (פורסם בנבו). שני הצדדים התייחסו בסיכומיהם לפסק דין זה. ביהמ"ש (כב' השופט קירש) קבע איזון בכל הקשור לסתירה הקיימת בין הפעילות המסחרית לבין זו התעשייתית, כאשר מרבית הפעילות המסחרית מתבצעת בידי חברת האם, ואילו עיקר הפעילות התעשייתית - ייצורית נעשית בתוככי הנכס אותו ביקשו לסווג בסיווג של בתי תכנה.

בפסק הדין נקבע שגם אם חברת הבת מספקת את התוכנה כשירות לחברת האם, הדבר לא שולל את העובדה שפיתחה תוכנה שמשוקת ללקוחות קצה.

24. ביום 5.9.22 ניתן פסק הדין בתיק עמ"נ 24907-10-21 סימילרווב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו), שם עמד ביהמ"ש (השופטת רביד) על הדיוקים הנחוצים בהבחנות האופרטיביות שבפסק הדין בעניין פריאמפט סקויריטי הנ"ל.

25. ביום 19.11.23, קיבל בית המשפט המחוזי את ערעורה של חברת וורטי וקבע כי סיווגה יהיה סיווג של בית תוכנה. החלטתו של בית המשפט המחוזי תומכת בעמדת העוררת.

26. פסק הדין הנ"ל ניתן בתיק עמ"נ 77431-05-23 בית המשפט מבהיר כי פיתוח אתרי אינטרנט הינו ככלל פעילות ייצורית וכי יש לבחון רק את פעילות המעוררת בנכס. לפיכך, קבע כי מדובר בייצור תוכנה גם על פי המבחן הכמותי והמהותי אשר בוחנים את פעילות ייצור התוכנה על פני פעילויות אחרות ואלו "מטים את הכף לכיוון פעילות ייצורית בעיקר".

27. בית המשפט מבהיר בסעיף 31 של פסק הדין: "אבהיר למען הסר ספק שלדידי אין חובה כי התוכנה המיוצרת בנכס תימכר כסחורה ('מוצר מדף' כלשון ועדת הערר), לצורך הכרה בפעילות פיתוח התוכנה כפעילות ייצורית. אני מודע לכך שדעתי זו שונה מדעות אחרות שהובאו בפסיקת בתי המשפט המנהליים, ועל כן אפרט את הנימוקים שהביאו אותי למסקנה זו".

28. בסעיף 32 לפסק הדין מפרש "מוצר מדף" כמוצר שאדם מהיישוב יכול לקבל אליו גישה לעשות בו שימוש. בעבר, נדרש היה הרוכש לאסוף את המוצר ממדף פיזי, בעוד כיום ניתן להגיע אליו באמצעים דיגיטליים.

29. כן הפנה בית המשפט לכך ש"בית תוכנה", על פי פשוטו של מקרא הוא חברת הייטק העוסקת בפיתוח תוכנה, ללא קשר לשאלה האם התוכנה נמכרת כסחורה או שניתן לדוגמה להתקין אותה מחנות האפליקציות בנייד.

30. עוד נכתב: "יש טעם בטענות המערערת שבמקרה דנן, המבחן אודות ייעוד התוכנה, יצר מצב אבסורדי בו למעשה נבחנות פעולות חברת האם שנמצאת בארה"ב, ולא פעולות המערערת - שעושה בפועל את השימוש בנכס. כזכור, דיני הארנונה נועדו לחייב את הנישום על השימוש בנכס - ואת זה יש לבדוק. אם כן, מקום בו חברת הבת בישראל עוסקת בפיתוח תוכנה וזה עיקר עיסוקה, יש מקום להכיר בה כגורם ייצורי להבדיל מגורם שירותי" (סעיף 35 לפסה"ד).

דיון

31. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודקת העוררת בטענותיה כי עיקר פעילותה היא של ייצור תוכנה, כמפורט להלן בתמצית:

31.1. נדמה לנו כי במובן מסוים צודקים שני הצדדים ואכן יש לעוררת צד של "ייצור תוכנה" ובו זמנית יש בה צד של "עסק". השאלה העיקרית הינה מהו הצד של "העיקר".

31.2. לפי כלל הראיות, שהיו בפנינו, ולאור עדותו של מר כפיר שמצאנו אותה אמינה ועקבית אנו סבורים כי "עיקר" הפעילות של העוררת הוא ייצור תוכנה.

31.3. אנו מסייגים, כי החלטה זאת הינה לזמנים הרלוונטיים להליך וכי, וגם לאור הדברים שכתבנו לעיל, על המשיב לבחון מפעם לפעם את המצב העובדתי ולראות האם היה שינוי בפעילות של חברה מסוימת והאם הכף הוטתה לכיוון "עיקר" ניהול עסקים לעומת "עיקר" ייצור תוכנה.

31.4. במקרה דנן מצאנו, כי עיקר העובדים בנכס הם אנשי פיתוח ועיקר עבודתם היא בכתיבת תוכנה.

31.5. כך גם שוכנעו, וזאת גם לאחר ששמענו את עדותו של מר כפיר, כי עיקר הוצאות החברה הן הוצאות מו"פ.

31.6. הדברים גם קיבלו סיוע ממסמכי החברה וממסמך רואה החשבון, שהוצג בפנינו.

31.7. לטעמנו די בכך בכדי להטות את הכף לכיוון שבו בחרנו להכריע.

31.8. אנו סבורים כי שאלת דרך מכירת המוצר היא חשובה אך לא מכרעת. מדובר בעוד מבחן משלל מבחנים שמסייעים להכריע בשאלה אם מתקיים ייצור תוכנה אם לאו, אך בהינתן השינויים בעולם הטכנולוגיה הועסקים, בהם דנו לעיל, מבחן זה נסוג מפני השאלה העיקרית קרי האם יש ייצור תוכנה, וכך גם הפסיקה נוטית לעשות.

31.9. לטעמנו יש לשים לב שמדובר בסעיף ספציפי מצו הארנונה, כאשר במרבית המקרים עוסקים בשאלות מעולם סיווג "תעשייה", כאשר בפרשנות לשונית פשוטה של הסעיף השאלה האחת היא האם עיקר הפעילות היא של ייצור תוכנה. האם התוכנה נמכרת או ברישיון היא שאלה משנית לשאלה מה עיקר הפעילות בנכס.

31.10. כך גם לשאלת תעודות הסמכה. כיום "מתכנתים" רבים לא למדו באקדמיה ולעיתים אף ללא כל הסכמה רשמית. לעתים ההיפך הוא הנכון- מנהלים ואנשי שיווק היו בעבר תלמידים של תכנות וכיו"ב. כיום גם גדל מספר האנשים שלימדו את עצמם את ההכשרה הנדרשת. לכן השאלה המהותית היא מה אנשים אלו עושים בנכס הספציפי. השאלה מה ההסמכה שלהם היא שאלה משנית שיכולה לעזור להגיע למסקנה הנכונה לגבי מה הפעילות בנכס, אך בהינתן עולם שבו "כל אדם" יכול לייצר תוכנה, השאלה הזאת של תעודת הסמכה, הופכת למשנית. בעניין דנן מצאנו כי הרוב הגדול של העובדים עוסקים בייצור תוכנה בנכס.

חבר הועדה אודי וינריב

32. אינני מסכים עם ההחלטה לסווג את העוררת כבית תוכנה עפ"י צו הארנונה. כרקע להחלטתי, אתרכז בבחינת המודל העסקי של העוררת, כלומר אבדוק אם העוררת מוכרת מוצר תעשייתי או עוסקת במתן שרות לקוחותיה.

33. מעיון במסמכים הרבים ובהסכמים מול הלקוחות, עולה בצורה ברורה כי המודל העסקי של החברה הינו מודל SAAS, ובתרגום – תוכנה כשירות.

34. כלומר, זוהי תוכנה המסופקת כשירות זמין באתר הספק והגישה אליה הינה באופן מקוון. תוכנה כשירות הינה חלופה למודל המסורתי של רכישת מוצר תוכנה והתקנתו בשרת של הארגון הרוכש. בעוד המודל המסורתי כלל ייצור המוני של מוצר חדש ומכירתו באופן חד פעמי לרוכש (כפי שעושה כל תעשייה), הרי במודל SAAS מיוצר מוצר באופן חד פעמי בלבד ומותקן על שרתי המפתחת בענן (לרוב באמצעות שרתי חברות גוגל ואמזון להן משלמת המפתחת סכומים מהותיים מדי שנה). כלומר, חד וחלק, החברה פיתחה וייצרה מוצר אחד בלבד !! ברור לכל, זה אינו ייצור המוני של מוצרים כתעשייה ומכירתו כמוצר מדף לציבור רחב. החברה שמה את המוצר הבודד בענן ומאפשרת גישה אליו לתקופה מוגבלת בזמן ובאמצעותו נותנת שירות לכלל לקוחותיה. אפילו ואולי במיוחד, זה אפשרי בעת ובעונה אחת לכל הלקוחות מכל מקום בעולם. מוזר.

35. אתיחס לנקודות מסוימות נוספות, כדלקמן :

35.1. הכנסות – אינן ממכירת מוצרים באופן חד פעמי, אלא כפי שהעידה העוררת – מנויים 50% ומכירת רישיונות 50%. ברור שהמנויים והרישיונות מוגבלים בזמן ומתחדשים מדי תקופה. אין חידוש ותשלום – אין שירות וגישה למוצר.

35.2. עובדים – בבחינת הוצ' הפיתוח ותפקידי העובדים כפי שנמסר, הרי חלק מהעובדים (אפילו שהם אנשי תוכנה) אינם עוסקים בפיתוח, אלא הם מנהלי מוצר (שיווק וקשר עם הלקוחות), פיתוח עסקי, בדיקת תוכנה ועוד.

35.3. הסכם מול הלקוחות – כותרת ההסכמים מול הלקוחות הינה: SAAS AGREEMENT !!

36. התייחסות העוררת לפס"ד/החלטה דומה/מקבילה – ניתן לראות את התייחסותי באופן נרחב מאד בחו"ד שכתבתי בעניין חב' טראקס פתרונות ריטייל בע"מ. אזכיר כאן רק את פס"ד פריאמפט סקויריטי בע"מ ולהחלטת כבוד השופט קירש. הקביעה המשמעותית ביותר הקשורה לענייננו מובאת בסעיף 12 : "בנוסף, מהראיות עולה כי המערערת מייצרת מוצר מדף ואיננה עוסקת בהתאמתה של תוכנה קיימת ואינה נותנת שירותים על בסיס תוכנה(SAAS)".

37. זה היה הבסיס להחלטת כבוד השופט קירש לקבל את הערר.

38. עלות המכר – בדו"ח רו"ה של העוררת מופיעה עלות המכר בשיעור של כ-85% מההכנסות. מוזר מאד לחברה שעיסוקה הינו פיתוח מוצרים בלבד. מההסבר שניתן, הרי שהעוררת רוכשת מידע רב ממקורות שונים על מנת לספק את השירות ללקוחותיה באופן שוטף. זהו עוד אספקט המוכיח שהעוררת נותנת שירות ללקוח ולא מוכרת מוצר ללקוח.

חבר הוועדה – משה קורן, עו"ד

39. קראתי את חוות הדעת של חבריי, ואני מצטרף לחוות דעת חברי – כבוד יו"ר הוועדה -, גדעון ויסמן, עו"ד, זאת לאור הנימוקים שפורטו לפיהם המודל הכלכלי הוא מבחן משנה לשאלה מה עיקר הפעילות שנעשית בנכס / מה השימוש שנעשה בנכס. הנני מסכים למסקנה, שעיקר פעילות העוררת היא ייצור תוכנה, מהנימוקים שפורטו בסעיף 31 לעיל.

סוף דבר

40. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, ברוב דעות וכנגד עמדת המיעוט של חבר הועדה הנכבד ויינריב, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל.

41. המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך של 10,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום : _____.

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 : אהוד ויינריב, כלכלן	חבר : עו"ד משה קורן	יו"ר : עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית : ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140026092

140026839

140027082

140027770

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: לב חי גנטיקה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו 2 נכסים ברח' יגאל אלון 94, אשר רשומים בספרי העירייה כמספר 2000432935 ו- 2000455634, ח-ן לקוח 11189456 ו- 11189458 (להלן: "הנכס").

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

רקע

1. העוררת היא חברה, שהתאגדה ביוני 2020, אשר עוסקת בפיתוח תוכנות הפועלות לפיענוח והנגשה של בדיקות גנטיות.
2. ביום 6.1.21 נחתם הסכם פשרה עם המשיב העוסק בחלקו בעוררת וקבע כי הנכס שהעוררת מחזיקה יוכר כ- 75% בית תוכנה והיתרה כמשרדים. ההסכם חל עד לסוף שנת 2023.
3. ביום 8.1.24 שלחה העוררת פנייה אל המשיב ובו ביקשה שתוכר כבית תוכנה.
4. ביום 22.2.2024 נתן המשיב החלטה שדחתה את בקשת העוררת בטענה כי מתוך הנתונים שבפניו עולה כי החברה נותנת "שירותים", וזאת באמצעות התוכנה שלה, שהיא "רק" מסייעת לעוררת בפיענוח התוצאות ומתן המלצות ללקוחות. עוד ציין המשיב כי חסרים לו מסמכים, אשר התבקשו מספר פעמים מהעוררת, ובין היתר דו"ח כספי ממנו ניתן ללמוד על הוצאות והכנסות מחקר ופיתוח (המסייעים ללמוד על הפעילות הייצורית של העוררת).
5. לפיכך הגישה העוררת ערר זה ביום 9.5.24 שם טענה כי פעילות העוררת לא השתנתה מאז הסכם הפשרה וכי היא אף מצרפת ראיות נוספות להוכחת פעילותה כבית תוכנה.
6. העוררת הסבירה כי היא חברה העוסקת בפיתוח תוכנות לצורך פיענוח והנגשה של בדיקות גנטיות. העוררת פירטה כי היא עובדת למול לקוחות כגון מוסדות רפואיים, חברות תרופות, חברות נטורופתיה, חברות תוספי מזון וכיו"ב. כמו כן היא עובדת גם עם לקוחות פרטיים.

7. השימוש בתוכנה נעשה באמצעות רכישת רישיון שימוש. התוכנה הינה מוצר מדף ולא נוצרה לשימוש של לקוח ספציפי על פי דרישותיו.
8. העוררת צרפה רשימת עובדים ממנה ניתן ללמוד, לשיטתה, כי רוב העובדים עוסקים בפיתוח וייצור תוכנה (33 מתוך 49). העוררת אף צרפה מאזני בוחן מהן ניתן ללמוד, לשיטתה, כי עיקר הוצאות העוררת הינן למחקר ופיתוח.
9. ביום 5.6.24 הגיש המשיב כתב תשובה ממנו עולה כי המשיב חוזר על עמדתו כפי שהובאה במכתבו מיום 22.2.24. המשיב אף הפנה לדו"ח ביקורת מיום 29.1.24. המשיב טען כי לא ניתן ללמוד מהסכם הפשרה ואין בו להשליך על הליך זה.
10. המשיב אף טען כי העוררת לא צרפה מסמכים שהתבקשו ממנה וכי מדובר תנאי סף ובלעדיו לא יכול היה המשיב לבחון כנדרש את טענות העוררת.
11. למרות האמור לעיל טען המשיב כי על סך הנתונים שהוצגו בפניו על ידי העוררת עולה, כי העוררת אינה בית תוכנה אלא גוף הנותן שירותים ובין היתר בהסתמך על העובדה כי העוררת מוכרת רישיון שימוש ולא מוכרת תוכנה. העוררת, לשיטת המשיב, הינה חברה העוסקת במתן שירות של המלצה והתאמה תזונתית ללקוחות. המשיב הפנה למבחן הכמותי ולמבחן המהותי. המשיב אף חלק על עמדת העוררת בנוגע למאזנים וטען כי הוצאות המחקר ופיתוח נמוכות ואינן מהוות את עיקר הוצאותיה.
12. ביום 9.6.24 נקבע התיק לשמיעת הוכחות תוך כדי שנקבע כי למרות שלא צורפו מסמכים נדרשים בחן המשיב את הטענות לגופן ודחה אותן.
13. ביום 16.9.24 הוגש תצהיר מטעם העוררת על ידי מר חזות, מנכ"ל ומנהל טכנולוגיות.
14. בתצהירו חזר מר חזות על טענות העוררת כפי שהופיעו בערר.
15. ביום 15.10.24 הגיש המשיב את ראיותיו שהינן דו"ח ביקורת של מר אבי חנוך, חוקר מטעם המשיב. בדו"ח הובאו דברי מר חזות, כפי שנטען שנאמרו במהלך הביקורת ובין היתר כי העוררת פיתחה וממשיכה לפתח תוכנות פיענוח בדיקות גנטיות.
16. ביום 1.4.2025 התקיים דיון הוכחות (בהסכמת הצדדים הדיון נערך בהיעדר חבר הועדה הנכבד, עו"ד משה קורן).
17. בחקירתו הצהיר מר חזות כי מאז הסכם הפשרה יש יותר עובדי מחקר ופיתוח בעוררת וכי מדובר בכ- 65%-70% מהעובדים. הוא הסביר כי גם חוקרים קליניים קשורים לפיתוח, שכם הם בונים את הבסיס למתכנתים.
18. מר חזות הבהיר את מבנה הנכס, מה יש בו, היכן יושבים עובדי הפיתוח ועוד.
19. מר חזות הבהיר את המודל העסקי ואת מבנה הפעילות.

20. הצדדים הסכימו כי אין צורך לחקירה נגדית של עד המשיב.
21. ביום 20.7.25 הוגשו סיכומי העוררת. העוררת חזרה על טענותיה כפי שהועלו בהליך.
22. העוררת חזרה על הטענה כי לא היה שינוי עובדתי מאז הסכם הפשרה ואם בכלל אזי המצב השתנה לעבר הגדלת רכיב "ייצור התוכנה".
23. המשיב הגיש סיכומיו ביום 7.9.25 ושם חזר על עמדתו. הוא הדגיש כי העוררת לא צרפה דוחות מטעמה וחזר על עמדתו בנוגע למודל העסקי ולהוצאות המחקר והפיתוח.
24. העוררת הגישה סיכומי תשובה ביום 16.9.25 שם טענה כי לא היה צורך בהגשת הדוחות לאור ראיות רבות אחרות, כי יש לקבל את עמדתה בנוגע לניתוח ההוצאות, כי אין לקבל את טענות המשיב לגבי המודל העסקי והסביר את חשיבות הסכם הפשרה.

דיון

25. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי טעה המשיב בטענותיו וכי העוררת עמדה בנטל ההוכחה ויש לקבל את טענתה.

25.1. הנקודה הראשונה שמצאנו להתייחס אליה הינה משמעות הסכם הפשרה בין הצדדים. מבלי לקבוע מסמרות ומבלי לגרוע מתוכן הדברים שנכתבים בהסכם, הרי שקשה להתעלם מחזקות עובדתיות שהסכם כזה מעורר. במה הדברים אמורים? המשיב, גוף ציבורי, שונה במהותו מאדם פרטי. אדם פרטי רשאי להגיע להסכם פשרה מסיבותיו הוא ללא צורך להסביר דבר לאיש. אנו סבורים כי הדבר שונה כאשר מדובר בגוף ציבורי. לא ניתן לקבל מצב שבו המשיב יערוך הסכם פשרה עם נישום במסגרתו יקבע כי עיקר שימושו בנכס הינו כבית תוכנה מבלי שנניח כי המשיב עשה בדיקות ויש בסיס עובדתי למסקנתו. באותו האופן ניתן להניח כי ככל שהמשיב עושה הסכם פשרה במסגרתו הוא קובע כי נכס "לא ראוי לשימוש" הרי שהדבר נעשה לאחר בדיקה עובדתית.

25.2. נקודה נוספת בנוגע להתנהלות המשיב קשורה לטענתו כי לא הוגשו לו מסמכים מהותיים מחד גיסא למול טענתו כי הוא דוחה את בקשת העוררת לגופם של דברים וקביעתו כי עיסוקה של העוררת הוא במתן שירותים מאידך גיסא. לטעמנו היה על המשיב לבחור את טענתו. ככל ואין מסמכים מהותיים הרי שהוא לא יכול ליתן החלטה לגופן של טענות וככל שהוא יכול לבחון את עיסוק העוררת הרי שלא היה מקום לטעון כי חסרים מסמכים מהותיים.

25.3. נקודה נוספת חשובה לתשומת לב הינה השינויים המהירים והמהותיים בעולם הטכנולוגיה. מושגים מסורתיים של פיתוח, ייצור וכיו"ב משתנים בקצב מהיר ובצורה מהותית היסטורית. חברת תוכנה "מסורתית" שבה היו מתכנתים רבים משנות אופי בעקבות שינוי מודלים עסקיים ובמיוחד בעקבות שינויים טכנולוגיים ובראשם עולם ה-AI.

25.4. חברות שנדרשו למתכנתים משנות אופי ועוברות לאנשי "פרודקט", "אדריכלים" וכיו"ב. יחד עם זאת אין בשינוי שכזה בכדי לגרוע מכך שמדובר בחברות לייצור תוכנה.

25.5. כאשר בחנו את הראיות שהוצגו לנו ולא נסתרו הרי שהגענו למסקנה כי עיקר פעילות העוררת הינה ייצורית. הדבר מתבסס על תצהיר העוררת וההסבר על פעילותה, על פירוט רשימת העובדים ותפקידם ועל המסמכים הכספיים שהוצגו.

25.6. כל זאת בהצטבר לכך כי המשיב עצמו מצא כי עד לסוף שנת 2023 הייתה פעילות ייצורית של בית תוכנה במרבית הנכס. לא הוצג לנו ולא הוכח לנו על ידי המשיב כי היה שינוי מהותי בהרכב כוח האדם בחברה או במהות הפעילות או היקפה (מבחן כמותי או מהותי). מנגד הוכח בפנינו כי ככל שהיה שינוי הרי נעשה לכיוון של הגדלת החלק "הייצורי".

סוף דבר

26. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל. המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך של 10,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום: _____.

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

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

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140027546

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר :

יו"ר – עו"ד שירלי קדם

חבר – עו"ד שירלי גרוס

חבר – עו"ד דורון שגיא

העוררת: ליבר מזל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. הערר שבפנינו עוסק בשאלת זכאותו של הנכס נשוא הערר לפטור מתשלום ארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש], בטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש.
2. במסגרת זו נדרשנו לבחון האם מתקיימים התנאים המצטברים הקבועים בדין ובפסיקה לצורך מתן הפטור.
3. עניינו של הערר דנן הינו נכס הנמצא בנחלת יצחק 14 בתל אביב-יפו, הידוע בפנקסי המשיב תחת חשבון לקוח מס' 11485432 (להלן: "הנכס").
4. העוררת טוענת כי יש ליתן לנכס פטור מכוח סעיף 330 לפקודה, כנכס שאינו ראוי לשימוש החל מיום 7.11.2025.
5. העוררת טוענת עוד כי בשל ההליך המשפטי המתנהל ביחס לנזקי הנכס, היא מתקשה לשאת בתשלומים בגינו.
6. עוד אנו למדים מכתב הערר של העוררת כי המשיב העניק לנכס פטור עד ליום 6.11.2025.
7. המשיב טוען מנגד כי אין מדובר בנכס אשר זכאי לקבלת הפטור בהתאם לתנאי הסעיף, וכי ממצאי הביקורת שנערכה בנכס ביום 11.11.2025 מעלים כי הנכס ראוי לשימוש וכי לא מתקיים בו כל שיפוץ.
8. ביום 12.2.2026 התיק הועבר למתן החלטה על בסיס המסמכים המצויים בתיק, בהסכמת הצדדים, ללא קיום דיון הוכחות.

דיון והכרעה

9. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל מסקנה כי יש לדחות את הערר.
 10. סעיף 330 קובע כדלקמן:
- "נהרס בניין, שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"

11. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

12. על פי הלכת המגרש המוצלח (בר"מ 5711/06 **חברת המגרש המוצלח בע"מ ואח' נ' עיריית תל אבי יפו ואח'**), יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר."

13. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי-

"אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו-278 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

14. העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח כי הנכס אינו ראוי לשימוש בהתאם לתנאי סעיף 330 לפקודה.

15. מן הביקורת שנערכה בנכס ביום 13.11.2025, אשר ממצאיה הונחו בפני הוועדה, עולה כי לא בוצעו בנכס שיפוצים וכי מצבו תקין. בנכס ריצוף, דלתות, אמבטיות, מטבח ומלבד היותו ריק מחפצים לא נראה כי יש בו פגם מהותי כלשהו.

16. גם טענתה של העוררת כי אינה יכולה לעשות שימוש בנכס לאור מניעה משפטית אינה מקימה לה עילה לפטור.

17. בעניין זה נפנה לעמ"נ 17-02-3442 כרמלה אשר נ' עיריית רמלה, שם נקבע כי גם אם יש מניעה משפטית לעשות שימוש במבנה, ואי אפשר לעשות בו שימוש בפועל, הרי שאין בכך כדי להעניק פטור מתשלום הארנונה.

מפי כבוד השופט אורן שוורץ:

"ועדת הערר בחנה את מצב הנכס וקבעה כי המבנה הראשון שבנכס הוא במצב פיזי שמיש ותקין, קרי - אין מדובר 'בבניין שניזוק', אלא בנכס ריק (שאין מקיימים בו פעילות כלשהי). הטעם להיותו של הנכס ריק הוא קיומה של מניעות תכנונית מלהפעיל בנכס נגריה ואולם תצוגה... קיומה של מניעות תכנונית כשלעצמה אינה מקנה פטור מתשלום ארנונה. כך, בפסיקה נקבע כי אין לראות בקיומה של חוסר יכולת משפטית לעשות שימוש בנכס כמו גם באי שימוש בנכס מסיבות אחרות, משום עילה לפטור את המחזיק מחובת תשלום ארנונה".

18. נטל ההוכחה להוכחת טענותיה מוטל על העוררת. בהקשר זה, על העוררת היה להוכיח כי מתקיימים בעניינה כלל התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 330 לפקודה, ובפרט כי מדובר בנכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, כי בפועל אין נעשה בו שימוש, וכי נמסרה הודעה כדין. מדובר בנטל מהותי אשר אינו מתמצה בהעלאת טענות בעלמא, אלא מחייב הצגת תשתית ראייתית מספקת, ברורה ומשכנעת, התומכת במצבו הפיזי של הנכס ובאי-כשירותו לשימוש.

19. משכך, מקום שבו הראיות אינן תומכות בטענות העוררת, או שקיימת אינדיקציה לכך שהנכס ראוי לשימוש, לא ניתן לקבוע כי עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה. ראו: עמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב, תק-מח 2003(2), 33252.

20. מן הראיות שהוצגו בפנינו הגענו לכלל מסקנה כי לא ניתן לקבוע כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

21. לא מצאנו כי מתקיימים התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 330 לפקודה, ולפיכך העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותה לפטור.

הערר נדחה, ללא צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: דורון שגיא, עו"ד

חברה: שירלי גרוס, עו"ד

יו"ר: שירלי קדם, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140026617

140027087

140027775

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: מרכז מסחרי וולפסון בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו בנכס הנמצא ברחוב הלוחמים 11 ו', תל אביב, הידוע כנכס 2000310511 ח-ן 11115905 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג אולם קונצרטים.

רקע עובדתי

1. ביום 28.7.24 התקבלה אצל המשיב פנייה שם התבקש לסווג את הנכס על פי ס' 3.3.8 לצו הארנונה (אולמות קונצרטים).
2. העוררת כינתה פנייה זאת כהשגה ואילו התשובה ניתנה על ידי מנהל אגף שומה שמצא לקבוע כי הפניה אינה השגה.
3. התשובה ניתנה ביום 27.8.24 ומעבר לקביעה כי לא מדובר בהשגה וזאת מכיוון שהוגשה באיחור אף דחתה את הטענה לגופם של דברים שכן לשיטת המשיב הפעילות העיקרית בנכס הינה "עריכת אירועים פרטיים ועסקיים, כנסים, המעניק במקום שירותי מטבח ואלכוהול". בנוסף הועלתה הטענה כי העוררת לא המציאה כל מידע ולא הרימה את הנטל להוכיח כי מרבית האירועים בנכס הינם הופעות.
4. בעקבות כך הוגש ערר זה שבמסגרתו נטענה כטענה מקדמית שיש לקבלו שכן מדובר בהשגה כדין והתשובה ניתנה על ידי מנהל שומה ולא על ידי המשיב שלו ורק לו סמכות בדיון ליתן תשובות.
5. בכתב הערר פורט אף כי במקום פועל נכס הידוע כ L1 שהינו מקום להופעות חיות. הערר מפרט את האמנים שהופיעו. את הציווד במקום ואת סוגי האירועים (גם כאשר מדובר באירוע חברה פרטי, למשל, מדובר באירוע בו הדבר המרכזי הינו הופעה.
6. הערר התייחס להגדרת קונצרט והסביר מדוע הדבר כולל אף הופעות).

7. ביום 7.1.25 הוגש כתב התשובה. במסגרתו טען המשיב כי יש לדחות על הסף את הערר שכן איחרה את המועד להגשת השגה.
8. שני הצדדים מסכימים כי העוררת הייתה פטורה מתשלום לחצי שנה וזאת עקב הנחת "נכס ריק" ולכן החל רק ביום 28.4.24. העוררת טוענת כי זה המועד לתחיל הספירה להגשת השגה ואילו המשיב טוען כי היה עליה להגיש השגה במועדים הקבועים בדין.
9. דא עקא והמשיב מפנה למועדים הקבועים בדין שכפי הנראה הינם לשיטתו מועד קבלת החיוב השנתי אך משיב לא פירט מתי שלח ומתי התקבל חיוב שכזה אצל העוררת.
10. לגופם של דברים המשיב טען כי העוררת הודתה כי במקום מתקיים גם אירועים פרטיים כגון כנסים עסקיים וכנס שכזה עומד בניגוד להגדרת הסעיף של הקונצרטים. המשיב טען כי גם אם בנכס מושמעת מוזיקה אין הדבר הופך את המקום לאולם קונצרטים.
11. ביום 14.1.25 ניתנה החלטה שהעבירה את התיק להוכחות.
12. ביום 22.4.25 הגישה העוררת תצהיר מטעמה. מדובר בתצהיר של מר טל גורדון, מנכ"ל העוררת. בתצהיר פירט מר גורדון כי מדובר באולם הופעות חיות והפנה לפרסומים ברשת ולרשימת אירועים במקום. כמו כן הדגים את שורת האמנים שהופיעו במקום כגון אסף אמדורסקי, רמי קליינשטיין וכיו"ב. כמו כן פרט את הציוד במקום (סאונד ותאורה) את מבנה המקום (חדרי אמנים) ואת העובדה שיש במקום טכנאי סאונד מתאים.
13. מר גורדון הסביר כי אכן יש במקום אירועים פרטיים ועסקיים אך שהם כוללים הופעה חיה.
14. לתצהיר צורפו תמונות מהן ניתן לראות את "אולם ההופעות".
15. המשיב הגיש ביום 15.5.25 תצהיר של מר משה חייאייב שערך ביקורת בנכס ביום 5.8.24 ואליו אף צורפו צילומים של עמודים מהרשת של הנכס בהן יש פרסומים שמדובר באולם אירועים, תערוכות, כנסים חתונות ומסיבות, ימי הולדת ובר מצוות.
16. לשם האיזון באותם דפים שצורפו יש גם תיאור של הנכס כמקום של הופעות חיות.
17. לתצהיר צורפו מספר תמונות של הנכס שמתארות לכאורה את המקום כמקום של אירועים (שולחנות, ספות וכיו"ב) וזאת להבדיל מנכס של הופעות חיות.
18. בדו"ח הביקורת עצמו תיאר החוקר את המקום כמכיל: "במה, מערכת תאורה, עמדת דיגיי (מערכת סאונד) כסאות מסודרות בשורה מול הבמה, עמדות ישיבה, פינות ישיבה, עגלות הגשה, עמדות בר, עגלות וארגזים מלאים בכוסות זכוכית".
19. ביום 16.9.25 התקיים דיון הוכחות בו נחקר מר גורדון. הצדדים ויתרו (מבלי שיהיה בכך הודאה) על חקירת המצהיר של המשיב.

20. בחקירתו טען מר גורדון, כי :
- 20.1. הם עובדים עם חברות הפקה.
- 20.2. הוא לא יודע מה יש באתר.
- 20.3. יש מעט מאוד כנסים בלי הופעות חיות.
- 20.4. רשימת האירועים משקפת את מרבית האירועים של אותה שנה.
- 20.5. חלק מההופעות היו במסגרת אירוע/כנס.
- 20.6. מרבית ההופעות הן בישיבה (בדומה לזאפה לעומת הבארבי).
- 20.7. בשנתיים שהמקום פועל הייתה אולי בת מצווה אחת ולא היו חתונות.
- 20.8. הייתה הופעה אחת של יצפאן במסגרת אירוע חברה.
- 20.9. הייתה הרצאת מוטיבציה של דוקטור התלהבות.
21. ביום 21.10.25 הגישה העוררת סיכומים.
22. לגבי הסוגיה העיקרית והיא הטענה של המשיב כי במקום יש גם כנסים ואירועים פרטיים טענה העוררת כי גם באירועים כאלה יש הופעות חיות, וכי עיקר הפעילות היא של הופעות חיות.
23. ביום 2.12.25 הגיש המשיב את סיכומיו. הוא טען כי העוררת לא הוכיחה כי עיקר השימוש בנכס הוא להופעות מוזיקה. המשיב נסמך בעיקר על הפרסומים שהיו באתר העוררת. המשיב טען כי לא הוצגו ראיות בנוגע לכנסים וכי גם בראיות יש דברים נוספים כגון דוקטור התלהבות.
24. ביום 11.12.25 הגישה העוררת סיכומי תשובה ושם הסבירה כי הוכח שעיקר הפעילות היא של הופעות חיות. עוד טענה כי העד מטעמה אמין ומהימן. העוררת אף הסבירה מדוע הפסיקה והמקרים אליהם הפנה המשיב אינם רלוונטיים.

דין

25. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי יש לקבל הערר ולסווג את הנכס לפי סעיף 3.3.8 וזאת ממכלול הנימוקים כדלקמן :
- 25.1. לפי מיטב הראיות שהוצגו לנו הגענו למסקנה כי עיקר השימוש בפועל לתקופה הרלוונטית להליך זה הינו להופעות מוזיקה חיות.

25.2. מסקנה זאת נסמכת על תצהירו וחקירתו של מר גורדון שמצאנו אותה אמינה ומהימנה.

25.3. מסקנה זאת נסמכת על פירוט ההופעות החיות בפועל לעומת כמות הכנסים והוצאות 14 מול 5 (כאשר מתוך ה- 5 מדובר בארבעה כנסים כאשר הוסבר לנו שגם בהם היו הופעות חיות).

25.4. המסקנה גם נסמכת על התמונות ועל תיאור המקום שמתאים ותואם למקומות דומים שבהם יש הופעות חיות.

25.5. אנו סבורים שהמילה קונצרט בסעיף הרלוונטי מכילה בתוכה הופעות חיות עם כלי נגינה. לדעתנו כך גם מסכים המשיב ולו רק על פי מכתב התשובה שמטעמו מיום 27.8.24 (וראו ס' 3 לעיל).

25.6. אנו סבורים שאכן ישנם פרסומים לאירועים אחרים באתר אך לא הוכח בפנינו שזהו השימוש בפועל. נדגיש כי ככל שבשנים אחרות יגיע למשיב מידע אחר (והוא אף רשאי לפנות לעוררת ולבקש מידע בעתיד) כי השימוש בפועל הינו בעיקר לכנסים / אירועים וכיו"ב אזי יכול לבחון את הסיווג מחדש. החלטה זאת הינה למועדים הרלוונטיים של הערר.

סוף דבר

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

27. המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך של 7,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: _____.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

ערר מס': 140026403

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב
בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: נכסי תחבורה ומסחר (נ.ת.מ) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכסים מרחוב בית עובד 3 בתל אביב, אשר רשומים בספרי העירייה כמספרים 11273161 ח-ן ומספר 2000199998 ח-ן ומספר 11273166 ח-ן (להלן: "הנכסים").

על קצה המזלג יוסבר, כי החלטה זאת עוסקת בשאלה מיהו המחזיק בנכס ושאלת חיוב הנכס כשטח טכני.

ערר זה נדון ביחד עם ערר 140025321 שעסק באותו נכס בגין שנת 2023, אך התיקים לא אוחדו, שכן באותו ערר עלתה טענת הרחבת חזית ושאלת חשיבות מועד העלאת הטענות בפני המשיב בטרם נעשית פניה לועדה זאת.

כללי

1. ביום 10.3.24 פנתה העוררת אל המשיב.
2. העתק הפניה לא צורף לערר.
3. מתוך תשובת המשיב, מיום 23.5.24, עולה כי העוררת טענה, כי היא אינה בעלת מירב הזיקות לשטחים הטכניים וכי יש להשית את החיוב על המחזיקים בבניין וכן כי מדובר בשטחים משותפים, שאינם ברי חיוב לאור ס' 1.3.1 ז לצו הארנונה. העוררת אף טענה כי הגג אינו בר חיוב. בנוסף העלתה טענה, כי הנכס זכאי לפטור לפי ס' 330 לפקודת העיריות.
4. המשיב דחה את מרבית הטענות וטען כי העוררת, היא שמשתמשת בשטחים אלו לצורך תחזוקת הבניין, כי לא מדובר בשטחים משותפים הפטורים מחיוב, שכן מדובר בשטחים טכניים הנופלים בהגדרת ס' 1.3.1 ז, כי המערכות על הגג כמו הגג עצמו מחויבים כדין, וכי אין יסוד לטענה לפטור לפי ס' 330 וזאת בין היתר לאור הביקורת, שערך המשיב במקום בימים 17.4.24, 12.5.24 ו- 19.5.24.
5. המשיב קיבל טענה מסוימת של העוררת בנוגע לגודל השטחים.
6. ביום 9.7.24 הוגש ערר במסגרתו טענה העוררת, כי חסרים בידיה נתונים. בנוסף טענה כי ככל שיש לחייב מישהו, הרי שיש לחייב את המחזיקים בבניין (ללא שצורף פירוט שלהם) בהיותם בעלי מירב הזיקות. לשיטתה המחזיקים הם המשתמשים והנהנים מהנכסים ולא הבעלים.

7. העוררת הוסיפה טענה, כי השטחים אינם מהווים בנין החייב בארנונה. כך בנוגע לקומת הגג וכך בנוגע למרפסת פתוחה. כמו כן הוסיפה טענות, כי חלק מהשטחים הינם שטחים משותפים ולא שטחים טכניים: חדר אשפה משותף, חדר טכני לבקרת אבטחה ומעבר אליו, חלק מחדר המדרשות, בריכת מים, חדר מכונות של המעליות, חדר משאבות.
8. העוררת אף טענה כי חלק מהשטחים אמורים להיות באחריות שוכרת שלהם, חברת סוויצ אפ, ושהיא אף פנתה למשיב בנושא. העוררת לא פירטה מה תוצאות הפניה.
9. עוד טענה, כי הנכסים צריכים להיות פטורים לפי ס' 330 לפקודת העיריות וזאת מכוון ש"חלקים נרחבים בבניין מצוין במצב הרוס". העוררת לא פירטה איזה חלקים ולא צרפה ראיות בנושא.
10. כתב תשובה הוגש ביום 17.11.24 במסגרתו המשיב הפנה לדו"חות הביקורות שהוזכרו לעיל בתשובה להשגה.
11. כמו כן המשיב הבהיר כי מסר את הפרטים הנדרשים לעוררת.
12. לגופם של דברים הבהיר המשיב, כי העוררת הינה הבעלים של הנכסים וכי היא עושה שימוש בנכסים כדי לספק שירותים לשוכרים השונים, ולכן היא המחזיקה הנכונה.
13. כן טען המשיב, כי העוררת לא הוכיחה כי הנכס לא ראוי לשימוש וכי הביקורת הוכיחה כי אין בהם כל מניעה של שימוש.
14. ביום 3.12.24 ניתנה החלטה שקבעה תיק זה להוכחות.
15. ביום 23.1.25 הגישה העוררת תצהיר מטעמה, אשר הוגש בצורה של הפניה לתצהיר ערר 140025321 וכן תצהיר פירוט המחזיקים הרשומים בנכס. מדובר במסמך של כלל הנכסים בבניין ברחוב בית עובד 3, במועדים שונים (החל משנת 1997) של מחזיקים "פעילים ולא פעילים".
16. ביום 20.3.25 הגיש המשיב ראיות ובהן תצהירו של מר שרעבי, חוקר שומה, שהפנה ל- 3 ביקורות שערך בנכס
17. ביום 8.4.25 התקיים דיון הוכחות. בפתח הדיון ביקש המשיב להפנות לחקירות שהתקיימו בתיק 140025321.
18. נזכיר כי באותו תיק הוגש ביום 7.7.24 תצהיר על ידי מר ניר שוחט מנהל נכסים של העוררת. התצהיר חזר על הטענות שהוזכרו בכתב הערר המתקן שם, הדומות לטענות, שהועלו בערר כאן, כגון שהעוררת טענה כי "כלל השטחים העיקריים בבניין מושכרים" וכי אין לחייבה בגין השטחים הטכניים.
19. העוררת הוסיפה טענה כי השטחים אינם מהווים בנין החייב בארנונה. כך בנוגע לקומת הגג וכך בנוגע למרפסת פתוחה. כמו כן הוסיפה טענות כי חלק מהשטחים הינם שטחים

משותפים ולא שטחים טכניים : חדר אשפה משותף, חדר טכני לבקרת אבטחה ומעבר אליו, חלק מחדר המדרשות, בריכת מים, חדר מכוניות של המעליות, חדר משאבות.

20. נזכיר כי התקיימו שני דיונים הוכחות. אחד ביום 26.11.24, אשר הדיון החל בשעה עיכוב עקב איחור של מצהיר העוררת.

21. באותו דיון המצהיר אישר כי : בבניין 17 קומות מתוכן 15 משרדים ו- 2 טכניות בנוסף על 4 קומות מרתף המשמשות כחניון, מחסנים ושטחים טכניים. המצהיר לא ידע לתת פרטים בנוגע לקבלת דואר אצלם (בנוגע להחלטות ומסמכים שנשלחו מהמשיב) ו/או בנוגע לפניות אל המשיב.

22. המצהיר טען כי הבניין כולו מושכר לצד ג'. בהמשך תיקן את גרסתו והסביר כי חלק מהבנין מושכר גם לבנק הפועלים. הוא גם טען כי הנכס מושכר בכפוף לטענה שלהם בנוגע לשטחים טכניים. השוכר הראשי משכיר לשוכרי משנה, שאין לו ידיעה אישית לגביהם.

23. כמו כן אישר, שהעוררת מחזיקה 20 חניות.

24. עקב האיחור של המצהיר הדיון הופסק ונדחה המשכו ליום אחר.

25. ביום 11.3.25 התקיים דיון הוכחות נוסף.

26. מצהיר העוררת המשיך וטען כי : הם לא קיבלו את התשובה להשגה אלא נציג של העוררת הגיע לעירייה לצורך כך. כאשר התבקש להסביר את השינוי בגרסה מהעדות הקודמת הסביר כי לא הבין את השאלה בפעם הקודמת.

27. המצהיר לא פירט את המועדים הרלוונטיים לגרסה, וממילא עדותו היא עדות מפי השמועה, שכן לא הוא ביצע את הביקור לעירייה. כך גם ענה במענה לשאלה ישירה בנוגע למקור הידיעה שלו.

28. עוד הבהיר כי מי שהיה בעירייה הינו עו"ד אילן שפיגלר.

29. המצהיר הסביר כי מקור המידע שלו לגבי גודל השטחים הינו מהתשריטים שהתקבלו מהמשיב (ס' 14-16 לתצהיר).

30. עוד אישר כי סעיפים 15.2-15.3 לתצהירו לא רלוונטיים כי החיוב בוטל על ידי המשיב.

31. בהתייחס לסעיף 14.1 טען כי מקור המידע שלו לגבי מיקום המתקנים הינו מהתמונות שצורפו, וכי המתקנים (כמו גם המתקנים מסעיפים 15.3, 15.4 ו- 15.5) משרתים את השוכרים. הוא אישר כי המתקנים הם של העוררת, היא בעלת הבניין, וכי היא מתחזקת את הבניין באמצעות חברת ניהול.

32. עוד טען כי המתקנים בסעיפים 16.7-16.11, 16.5 ו- 16.7 הם בשימוש ובאחריות שוכרת שלהם, סוויצ אפ. הוא התייחב להפנות בסיכומים למקור החוזי לכך.

33. לסיום אישר כי סעיף 17 אלו שטחים טכניים אותם מתחזקת חברת הניהול.
34. כאמור לעיל באותו היום, 8.4.25, שבו צורפו שני פרוטוקולים אלו לתיק ערר זה, התקיים דיון הוכחות באותו התיק.
35. ב"כ העוררת התייחס לרשימת המחזיקים שהעוררת הגישה והצהיר לפרוטוקול כי: **"הרשימה שצורפה על ידינו היא לא מדויקת לאחר שאני מעיין בה ואנו נצטרך להגיש רשימה מתוקנת"**.
36. לאחר מכן נחקר המצהיר מטעם העוררת, מר שוחט, והבהיר: כי מאז התצהיר הקודם **"לא נעשה שינוי מהותי. היה שינוי מסוים בחלק מהקומות"**.
37. מר שוחט הצהיר כי יש הסכם שכירות נוסף עם בנק הפועלים (הסכם שלא צורף). הוא הבהיר כי אלו שני הסכמי השכירות היחידים שיש לעוררת וכי כל יתר המחזיקים הינם שוכרי משנה.
38. לאחריו נחקר המצהיר של המשיב אשר הפנה לדו"ח שהכין.
39. ביום 25.6.25 הגישה העוררת סיכומים מטעמה. בתמצית יאמר כי העוררת טענה כי היא אינה הנישום הנכון וכי החיובים שגויים ויש להפחיתם. היא לא ציינה מה החיוב הנכון.
40. עיקר הדיון של העוררת עסק בשאלת מהם שטחים משותפים ובטענה כי שטחים טכניים בבניין נועדו לשרת את כלל הדיירים בבניין.
41. עוד טענה העוררת בנוגע לשטחי הגג כי אין לחייב גגות שכן גגות אינם ברי חיוב וכי המתקנים על הגג אינם ברי חיוב.
42. העוררת אף טענה כי השכירה "חלקים נבחרים בבניין לתקופה ארוכה" והפנתה לסעיפים בהסכם השכירות.
43. העוררת העלתה טענות על פי ס' 330 וזאת על סמך הצהרה שלה בדיעבד.
44. לסיום טענה כי יש להחיל את הטענות גם לגבי שנת 2022.
45. ביום 10.8.25 הגיש המשיב את סיכומיו שם טען כי העוררת לא הוכיחה מתי קיבלה את פניות העוררת ו/או מסמכי העוררת. כך או כך טענה כי טענות העוררת לא דרשו את המסמכים שהעוררת טענה וכי יכלה להעלות את כל טענותיה במועד הערר.
46. המשיב טען כי העוררת לא הוכיחה טענה מטענותיה בנוגע לטענתה כי היא אינה מחזיקה בבניין.
47. המשיב עוד טען כי לא מדובר בשטחים משותפים פטורים. מדובר בשטחים טכניים ברי חיוב.

48. המשיב חלק על טענות העוררת כי שטחי גג אינם ברי חיוב וטען כי גגות הינם ברי חיוב וכך גם מתקנים טכניים.

49. המשיב אף חלק על הטענות בנוגע לצד ג', חברת סוויץ אפ וכן בכל הנוגע לס' 330.

דיון

50. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי דין הערר להידחות.

51. העוררת העלתה שלל טענות, שחלקן הינן טענות עובדתיות סותרות.

52. העוררת העלתה גרסאות, שהיא עצמה סתרה, הסתירה מידע רלוונטי ולא הביאה ראיות נדרשות. כך למשל בקשר לכמה מחזיקים יש בנכס. כך לגבי עצם הקשר שלה לנכס.

53. העוררת לא פעלה בידיים נקיות.

54. נפנה בעניין זה לעמדת המשיב, כפי שקיבלה ביטוי בסעיף 4 לסיכומיו, שאנו מקבלים.

55. נפנה לעוד מספר נקודות בתמצית :

55.1. העוררת הינה הבעלים של הנכס. השוכרת לא גילתה זאת בתחילת ההליך אלא טענה כי אינה מחזיקה בכלל בנכס.

55.2. במהלך ההליך השתנתה טענה זו של השוכרת לטענה כי, השכירה את מרביתו המוחלטת של הבניין (שהרי בתחילה "שכחה" בכלל שיש יותר מהשוכר סוויץ אפ). למרות האמור לא פעלה להעביר את החזקה בבניין לאותו שוכר. העוררת צרפה רק חלקים מחוזה השכירות שלה עם סוויץ אפ ולא צרפה את החוזה עם בנק הפועלים. גם בנקודות אלו נפנה לאמור בסיכומי המשיב (ס' 12-14).

55.3. העוררת הצהירה כי קיימים שוכרי משנה, אך כי אין לה ידיעה אישית לגביהם.

55.4. מהראיות עלה כי העוררת, היא שמחזיקה ומתחזקת את השטחים נשואי הערר, או לכל הפחות ניתן לקבוע כי העוררת לא עמדה בנטל להוכיח את טענותיה כי לא כך הם הדברים.

55.5. העוררת נמנעה מהבאת ראיות רבות ו/או תצהירי מטעמה או מטעם צדדי ג' רלוונטיים כגון השוכרים, לטענתה, של הנכס.

55.6. העוררת לא הביאה תשריטים מטעמה, תמונות מטעמה וכיו"ב.

55.7. מתוך הראיות, שהוצגו בפנינו עולה תמונה, כי מדובר בבניין בבעלות העוררת שמושכר לצד/ צדדי ג' כלשהם, אך כאשר ניהול ואחזקת הבניין הינם באחריותה.

- 55.8. האחריות לאותם נכסים עולה גם מאחריות השיורית כבעלת הנכס ולבטח כל עוד לא הביאה ראיות טובות לגבי כל גורם אחר המחזיק בנכס לשיטתה.
- 55.9. טענה נוספת של העוררת כי מדובר בשטחים משותפים, שאינם ברי חיוב.
- 55.10. בהקשר זה נפנה לס' 1.3.1 ונקבע כי הוכח בפנינו כי מדובר בשטחים טכניים ברי חיוב על פי הסעיף. הקביעה כי מדובר בשטחים טכניים נובעת הן מאופי השטחים כפי שהעוררת עצמה תיארה וחשוב מכך מ"הודאת בעל דין", דהיינו מכך שהעוררת עצמה אישרה בתצהיר ובכתבי הטענות מטעמה כי מדובר בשטחים טכניים.
- 55.11. גם בהקשר לטענה זאת לא הביאה העוררת ראיות טובות לגבי השטחים החורגים לשיטתה מהוראות הסעיף.
- 55.12. כך גם לגבי טענת העוררת בנוגע לגג. מצאנו לקבל את עמדת המשיב כי הגג הוא בר חיוב ובפרט השטחים הטכניים עליו. העוררת לא הביאה ראיות ו/או אסמכאות לתמוך בטענה.
- 55.13. העוררת העלתה טענות בנוגע לחברת סוויץ אפ. מצאנו לקבל את עמדת המשיב גם בנקודה זאת כאשר העוררת לא הביאה ראיות, לא פעלה להעברת החזקה בנכסים אליה ולא ביקשה לצרפה כצד ג'. מצאנו גם לקבל את עמדת המשיב כי ככל והעוררת סבורה, שנפגעה למול סוויץ אפ, הרי שהיא יכולה לפעול מולה ברמה החוזית.
- 55.14. לסיום נפנה כדוגמא נוספת לטענות העוררת בנושא ס' 330. מדובר בטענות בעלמא, לא מפורטות וחסרות בסיס משפטי. מנגד יש ראיות של המשיב כי אין בטענות אמת. עולה כי העוררת העלתה את הטענות בלא שעומד מאחוריהן דבר ויש בהן לבזבז את זמן הועדה והמשיב כאחד.
56. יובהר, כי ראינו את הפסיקה "החדשה" שהפנתה אותנו העוררת אליה כמו גם פסיקות נוספות, שהמשיב הפנה אליהן. ברם, לא מצאנו כי יש בפסיקה זאת לשנות את קביעתנו, שכן בפרשת בית מוסדות המסחר קבע בית המשפט הנכבד, כי שטחים טכניים הם ברי חיוב בבניין "שרובו אינו משמש למגורים".

סוף דבר

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

58. בנסיבות של הליך זה תישא העוררת בהוצאות המשיב בסך של 15,000 ש"ח. ההוצאות יושלמו בתוך 30 יום מיום המצאת החלטה זאת.

ניתן בהעדר הצדדים היום : _____.

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

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

חבר : רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר : עו"ד משה קורן

יו"ר : עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית : ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: נכסי תחבורה ומסחר (נ.ת.מ) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכסים מרחוב בית עובד 3 בתל אביב, אשר רשומים בספרי העירייה כמספרים 11273161 ח-ן 2000199998 ומספר 11273166 ח-ן 20000199948 (להלן: "הנכסים").

על קצה המזלג יוסבר, כי החלטה זאת עוסקת בשאלה מיהו המחזיק בנכס.

כללי

1. בימים 29.3.23 ו- 16.4.23 התקבלו פניות של העוררת אצל המשיב.
2. ביום 2.5.23 ניתנה החלטה מטעם המשיב, שדחתה את פניית העוררת.
3. נקבע כי העוררת היא שמשמשת בשטחים נשוא ערר זה, שהינם שטחים טכניים בבניין, ולכן מחויבים כדין לפי ס' 1.3.1 ז.
4. לפיכך ביום 5.7.23 הגישה העוררת את ערר זה ובו טענה כי חסרים בידיה נתונים, אך בו זמנית טענה, כי אינה מחזיקה בשום שטח בבניין בו מצויים הנכסים.
5. עוד טענה כי הנכסים מהווים שטחים משותפים וכן טענה, כי הנכסים צריכים להיות פטורים לפי ס' 330 לפקודת העיריות.
6. כתב תשובה הוגש ביום 10.9.23 במסגרתו המשיב הפנה לדו"ח ביקורת מיום 30.4.23.
7. כמו כן המשיב הבהיר כי מסר את הפרטים הנדרשים לעוררת.
8. לגופם של דברים הבהיר המשיב, כי העוררת הינה הבעלים של הנכסים וכי היא עושה שימוש בנכסים כדי לספק שירותים לשוכרים השונים, ולכן היא המחזיקה הנכונה.
9. כן טען המשיב כי העוררת לא הוכיחה כי הנכס לא ראוי לשימוש וכי הביקורת הוכיחה כי אין בהם כל מניעה של שימוש.

10. ביום 5.2.24 הגישה העוררת בקשה להגשת כתב ערר מתוקן.
11. ביום 6.3.24 הגישה העוררת כתב ערר מתוקן שם השתנו, התרחבו והתחדשו טענות העוררת. העוררת טענה כי "כלל השטחים העיקריים בבניין מושכרים" וזאת אחרי שטענה כי היא אינה מחזיקה בדבר בבניין. עוד טענה כי אין לחייבה בגין השטחים הטכניים: "לחברה אין שימוש משל עצמה במתקנים הטכניים והם משמשים את השוכרים בבניין".
12. העוררת הוסיפה טענה כי חלק מהשטחים אינם מהווים בנין החייב בארנונה. כך בנוגע לקומת הגג וכך בנוגע למרפסת פתוחה. כמו כן הוסיפה טענות כי חלק מהשטחים הינם שטחים משותפים ולכן לא חייבים בארנונה: חדר אשפה משותף, חלק מחדר מדרגות, חדר טכני לבקרת אבטחה ומעבר אליו, חלק מחדר המדרשות, בריכת מים, חדר מכוונות של המעליות, חדר משאבות. העוררת ציינה כי חדר האשפה וחדר המדרגות אינם מחויבים כיום.
13. מדובר בכתב ערר מפורט וספציפי, אשר מעלה שלל טענות שלא הופיעו בערר המקורי. יובהר, כי העוררת לא פנתה אל המשיב (בפניה ו/או השגה) קודם להגשת הערר המתוקן בנושאים אלו.
14. ביום 2.4.24 התקיים דיון מקדמי שם המשיב טען כי מדובר בטענות חדשות, שנטענות בהרחבת חזית, ואילו העוררת ביקשה לנהל הוכחות בכדי להראות שלא כך הדבר.
15. התיק נקבע להוכחות, תוך כדי שהודגש בפני הצדדים, ובפרט לעוררת, כי הם צריכים להתייחס לסוגיית הרחבת החזית.
16. **ודוק:** נושא הרחבת החזית מהותי ביותר בהליכים מהסוג דנן, שכן ערכאת הערר אינה תחליף לשיקול דעתו של המשיב, שהינו הגוף המנהלי האחראי על נושא הארנונה. כאשר מועלות טענות ב"הרחבת חזית" המשמעות האמיתית היא כי הן עולות לראשונה בפני ועדת הערר, ולא בפני המשיב, ומכאן שהעוררת מצפה מועדת הערר להחליף את המשיב, דבר שאנו סבורים שאינו ראוי ונכון.
17. ביום 7.7.24 הוגש תצהיר על ידי מר ניר שוחט מנהל נכסים של העוררת. התצהיר חזר על כתב הערר המתוקן. התצהיר לא כלל התייחסות לסוגיית הרחבת החזית ולא צורפו אליו המסמכים הנדרשים בנושא ובעיקר את ההשגה המקורית.
18. ביום 12.8.24 הוגש תצהיר מטעם המשיב שהפנה לדו"ח הביקורת מיום 30.4.23.
19. ביום 20.11.24 הוגשה בקשה לאיחוד עררים עם ערר לשנת 2024. המשיב התנגד לכך ובעיקר על בסיס הטענה, כי הערר לשנת 2023 הרחיב חזית. העררים לא אוחדו.
20. ביום 26.11.24 התקיים דיון הוכחות. הדיון החל בשעה איחור עקב איחור של מצהיר העוררת.

21. המצהיר אישר כי: בבניין 17 קומות מתוכן 15 משרדים ו- 2 טכניות בנוסף על 4 קומות מרתף המשמשות כחניון, מחסנים ושטחים טכניים. המצהיר לא ידע לתת פרטים בנוגע לקבלת דואר אצלם (בנוגע להחלטות ומסמכים שנשלחו מהמשיב) ו/או בנוגע לפניות אל המשיב.
22. המצהיר טען כי הבניין כולו מושכר לצד ג'. בהמשך תיקן את גרסתו והסביר כי חלק מהבנין מושכר גם לבנק הפועלים. הוא גם טען כי הנכס מושכר בכפוף לטענה שלהם בנוגע לשטחים טכניים. השוכר הראשי משכיר לשוכרי משנה, שאין לו ידיעה אישית לגביהם.
23. כמו כן אישר, שהעוררת מחזיקה 20 חניות.
24. עקב האיחור של המצהיר הדיון הופסק ונדחה המשכו ליום אחר.
25. ביום 3.12.24 ניתנה החלטה כי העררים לא יאוחדו.
26. ביום 9.3.25 הוגש תצהיר נוסף של העוררת במסגרתו פורטו מחזיקים נוספים בבניין.
27. ביום 11.3.25 התקיים דיון הוכחות נוסף. בתחילתו המשיב התנגד לצירוף המסמכים הנוספים. לעוררת לא היו תשובות טובות מדוע הוגשו המסמכים במועד – טענתה הייתה שזה נעשה לאחר ההכנה לדיון ההוכחות.
28. מצהיר העוררת המשיך וטען כי: הם לא קיבלו את התשובה להשגה אלא נציג של העוררת הגיע לעירייה לצורך כך. כאשר התבקש להסביר את השינוי בגרסה מהעדות הקודמת הסביר כי לא הבין את השאלה בפעם הקודמת.
29. **ודוק:** כך או כך המצהיר לא פירט את המועדים הרלוונטיים לגרסה, וממילא עדותו היא עדות מפי השמועה, שכן לא הוא ביצע את הביקור לעירייה. כך גם ענה במענה לשאלה ישירה בנוגע למקור הידיעה שלו.
30. עוד הבהיר כי מי שהיה בעירייה הינו עו"ד אילן שפיגלר.
31. המצהיר הסביר כי מקור המידע שלו לגבי גודל השטחים הינו מהתשריטים, שהתקבלו מהמשיב (ס' 14-16 לתצהיר).
32. עוד אישר כי סעיפים 15.2-15.3 לתצהירו לא רלוונטיים כי החיוב בוטל על ידי המשיב.
33. בהתייחס לסעיף 14.1 טען כי מקור המידע שלו לגבי מיקום המתקנים הינו מהתמונות שצורפו, וכי המתקנים (כמו גם המתקנים מסעיפים 15.3, 15.4 ו- 15.5) משרתים את השוכרים. הוא אישר כי המתקנים הם של העוררת, היא בעלת הבניין, וכי היא מתחזקת את הבניין באמצעות חברת ניהול.
34. עוד טען כי המתקנים בסעיפים 16.7-16.11, 16.5 ו- 16.7 הם בשימוש ובאחריות שוכרת שלהם, סוויצ אפ. הוא התחייב להפנות בסיכומים למקור החוזי לכך.

35. לסיום אישר כי סעיף 17 אלו שטחים טכניים אותם מתחזקת חברת הניהול.
36. לאחריו נחקר המצהיר של המשיב אשר הפנה לדו"ח שהכין.
37. ביום 25.6.25 הגישה העוררת סיכומים מטעמה. בתמצית יאמר כי העוררת טענה כי היא אינה הנישום הנכון וכי החיובים שגויים ויש להפחיתם. היא לא ציינה מה החיוב הנכון.
38. עיקר הדיון של העוררת עסק בשאלה מהם שטחים משותפים, וטענה כי השטחים הטכניים בבניין נועדו לשרת את כלל הדיירים בבניין.
39. עוד טענה העוררת בנוגע לשטחי הגג כי אין לחייב גגות, שכן גגות אינם ברי חיוב וכי המתקנים על הגג אינם ברי חיוב.
40. העוררת אף טענה כי השכירה "חלקים נבחרים בבניין לתקופה ארוכה" והפנתה לסעיפים בהסכם השכירות.
41. העוררת העלתה טענות על פי ס' 330 וזאת על סמך הצהרה שלה בדיעבד.
42. לסיום טענה כי יש להחיל את הטענות גם לגבי שנת 2022.
43. ביום 10.8.25 הגיש המשיב את סיכומיו שם טען כי העוררת לא הוכיחה מתי קיבלה את פניות העוררת ו/או מסמכי העוררת. כך או כך טענה כי טענות העוררת לא דרשה את המסמכים, שהעוררת טענה כי חסרים, וכי יכלה להעלות את כל טענותיה במועד הערר.
44. המשיב טען כי העוררת לא הוכיחה טענה מטענותיה בנוגע לטענתה כי היא אינה מחזיקה בבניין.
45. המשיב עוד טען כי לא מדובר בשטחים משותפים פטורים. מדובר בשטחים טכניים ברי חיוב.
46. המשיב חלק על טענות העוררת כי שטחי גג אינם ברי חיוב וטען כי גגות הינם ברי חיוב וכך גם המתקנים הטכניים.
47. המשיב אף חלק על הטענות בנוגע לצד ג', חברת סוויץ אפ וכן בכל הנוגע לס' 330.

דין

48. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי דין הערר להידחות.
49. העוררת הרחיבה חזית בצורה חסרת ביסוס וללא קבלת היתר ואף העלתה טענות עובדתיות סותרות ומטעות.

50. ויובהר: כאמור לעיל, כתב הערר המקורי הוגש ביום 5.7.23 וכלל עמוד אחד של טענות. לכתב הערר לא צורפה ההשגה והדבר לא נעשה גם בהמשך הדרך (למשל במסגרת תצהיר העוררת) וזאת על אף שהדבר נדרש במפורש על ידי הועדה הזאת.
51. מתוך התשובה להשגה, שצורפה לכתב הערר (נספח א לכתב הערר המקורי), היה ניתן ללמוד כי בפני המשיב עמדה סוגיה אחת וספציפית: בקשה לנכס ריק/ לא ראוי לשימוש/ סיווג בקשר לשטחים שלכאורה הינם מקלטים. המשיב דחה את הטענה וקבע כי מדובר בשטחים טכניים בהם נעשה שימוש. עוד נקבע כי מי שעושה שימוש בנכסים הינה העוררת כדי לבצע עבודות תחזוקה בניין.
52. בכתב הערר טענה העוררת: "על המשיב הנטל להראות את תקינות החיוב", כי "העוררת אינה מחזיקה בנכסים", כי הסיווג שגוי שכן מדובר בשטחים משותפים וכי יש ליתן פטור על פי ס' 330 שכן "מרביתו הופטר מארנונה...".
53. הטענה העיקרית, שנטענה שם היא כי העוררת אינה מחזיקה בנכס. העוררת לא רמזה כי היא הבעלים של הנכס. טענה זאת הסתברה כטענה שאינה נכונה. כך למשל המצהיר אישר כי היא מחזיקה 20 חניות בבניין. זאת ועוד, העוררת היא הבעלים של כל הבניין ולכן כל חלק שאינו מושכר הינו בחזקת העוררת. יתר טענות העוררת נטענו בצורה כללית וללא ביסוס ראיתי.
54. במהלך ההליך לקחה לעצמה העוררת רשות להרחיב ולהוסיף טענות שונות כגון בנוגע לשטחים ספציפיים, כגון בנוגע למתקנים ספציפיים, כגון בנוגע לשוכרים נוספים ולשוכר הספציפי סוויטץ אפ וכך הלאה.
55. למרות שקיבלה הזדמנות העוררת לא התייחסה כלל ועיקר לטענות המשיב כי מדובר בהרחבת חזית וזאת אף כאשר ועדה זאת ביקשה זאת במפורש.
56. בנוסף העוררת לא צירפה את ההשגה המקורית דבר המקים חזקה כי הדבר היה פועל לרעתה. קריאת תשובת המשיב להשגה מעלה מסקנה סבירה ביותר, כי הטענות שעלו שם היו שונות מהטענות שעלו בערר ובמיוחד במתוקן.
57. על התנהלותה של העוררת ניתן גם ללמוד מטענותיה בנוגע לס' 330. העוררת העלתה טענה כללית ביותר כי מרבית הבניין קיבל פטור ללא צירוף ראיות או פירוט כלשהו. הועדה שומרת על איפוק שלא להתבטא בצורה חריפה על התנהלות העוררת, ודי לומר כי הטענה נדחית.
58. באותו אופן אנו דוחים את הטענה בנוגע לתקינות החיוב. העוררת הינה בעלת הנכס ובעלת מירב הזיקות אליו, לא פעלה בתום לב ולא גילתה למשיב את כל המידע הרלוונטי ובמועד המתחייב. למשיב עומדת חזקת התקינות, אך גם לאחר שמיעת כל טענות העוררת לא מצאנו ביסוס לטענה זו שלה.
59. למען הסר ספק נבהיר כי גם לגופם של דברים לא היה ניתן לקבל את טענת העוררת כי מדובר בשטחים משותפים, שאינם ברי חיוב.

60. בהקשר זה נפנה לסי' 1.3.1 ונקבע כי הוכח בפנינו כי הערר עוסק בשטחים טכניים ברי חיוב על פי הסעיף. הקביעה כי מדובר בשטחים טכניים נובעת הן מאופי השטחים כפי שהעוררת עצמה תיארה אותם וחשוב מכך מ"הודאת בעל דין", דהיינו מכך שהעוררת עצמה אישרה בתצהיר ובכתבי הטענות מטעמה, כי מדובר בשטחים טכניים.
61. בשולי הדברים נבהיר כי לא מצאנו ביסוס לטענה ומכאן שלא מצאנו לקבל את הטענה לגבי שנת 2022.
62. הפונה למשיב ראוי שיבוא בידיים נקיות ויעלה בפניו כל טענותיו וככל שלא עשה כן לא ראוי שיעשה זאת לראשונה בפני ועדת הערר.
63. יובהר, כי ראינו את הפסיקה "החדשה" שהפנתה אותנו העוררת אליה כמו גם פסיקות נוספות, שהמשיב הפנה אליהן. ברם, לא מצאנו כי יש בפסיקה זאת לשנות את קביעתנו, שכן בפרשת בית מוסדות המסחר קבע בית המשפט הנכבד, כי שטחים טכניים הם ברי חיוב בבניין "שרובו אינו משמש למגורים".

סוף דבר

64. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
65. בנסיבות של הליך זה תישא העוררת בהוצאות המשיב בסך של 15,000 ש"ח. ההוצאות יושלמו בתוך 30 יום מיום המצאת החלטה זאת.

ניתן בהעדר הצדדים היום : _____.

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

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

חבר : רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר : עו"ד משה קורן

יו"ר : עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית : ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140026534

140026535

140027236

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: שיינקין 40 סטודיוס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס השוכן ברחוב שיינקין 40, ת"א, מספר חשבון 2000449427 מספר ח-ן 11177662 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לראות בנכס כמקום של "פוסט פרודקשיין" ולכן לסווגו כתעשייה.

רקע

1. ביום 27.8.24 הגישה העוררת ערר זה.
2. היא טענה כי ביום 15.4.24 היא הגישה השגה, שנדחתה על ידי המשיב ביום 30.6.24.
3. עיון באותה השגה מלמד, כי העוררת טענה, כי ביום 29.1.24 ניתן פסק דין, שעסק בנכס.
4. עוד נטען בהשגה, כי במקום מתקיימת הפעילות הבאה: צילום ויצירת קובץ וידאו, יצירת קבצי אודיו, צילום סרטוני וידאו תדמית, הקלטה יצירה והפקת תוכן, הפקה ועיצוב סאונד, הקלטת וידאו ושידור, הקלטת פודקאסט, עריכת קבצי וידאו ואודיו, עיצוב גרפיקה ויצירת אנימציה, הוספת כתוביות וכתורות לסרטונים, הוספת קול, קריינות ומוסיקה, הוספת תרגום לשפות.
5. נטען כי במקום מועסקים על ידי העוררת 7 עובדים: מנהל טכני ועורך וידאו בתחום הפוסט, מנכלית, סמנכ"ל, שהינו מפקח על, אחראי על שיווק, מיצוג, מכירות וכיו"ב, עורך סאונד ופוסט, אשת תרגום וכתוביות, עורך ראשי וידאו וסאונד ועובדת פוסט. כל זאת בנוסף לעובדי קבלן נוספים.
6. העוררת הפנתה לאמצעים / תוכנות בהם היא משתמשת.

7. העוררת הפנתה לפרשת ברודקאסט כתמיכה בטענה, כי יש לסווג את השימוש בנכס כתעשייה ולא כעסק. העוררת טענה כי יש לראות גם בחלקים אחרים של עיסוקה, כגון צילום והפקה, כחלק מתהליך היצירה של "יש מאין".
8. העוררת טענה כי גם אם יש אולפן לצילום והפקה אין בכך לגרוע מהעובדה כי יש פעילות יצורית בנכס.
9. העוררת תיארה את הליך הפוסט כדי להמשיך את טענתה, אך "הרחיבה" את הליך זה כבר משלב הצילום באולפן, עריכה ראשונית ועד לעריכה הסופית והפינישים.
10. העוררת הסבירה כי מטעם המשיב הייתה ביקורת אחת בשנת 2022 בטרם התחילה באמת לעבוד בנכס. היא הסבירה כי בשנים 2023-2024 התרחבה פעילות הפוסט בנכס. העוררת טענה כי מרביתן המוחלטת של שעות העבודה בנכס נעשות על נושא הפוסט.
11. ביום 30.6.24 השיב המשיב לפניית העוררת ודחה את פנייתה לסיווג כתעשייה ו/או כבית תוכנה.
12. כנימוק ראשון טען המשיב כי לא מדובר בהשגה מכוון שהעוררת אינה המחזיק הרשום, ואינה הגורם שמחויב בתשלום (אלא אדם בשם מרק לביא), וכן לאור האיחור בהגשת ההשגה (שכן ההשגה נשלחה למרק לביא ב 17.12.23 ואילו "ההשגה" התקבלה ביום 15.4.24).
13. המשיב ענה גם לגופם של דברים כי, ובהסתמך על ביקורת שנערכה בנכס ביום 4.6.24, עיקר השימוש בנכס הוא אולפן צילום והפקה. המשיב טען כי הפעילות העיקרית בנכס אינה של פוסט פרודקשין אלא של אולפן צילום. המשיב קבע כי עיקר הפעילות הינה של צילום תוכניות ושידורן באינטרנט.
14. המשיב גם הסביר, כי לא הסתמך רק על הביקורת מיום 14.2.22 אלא גם על ההליך עם העוררת, שבמסגרתו התקיים הליך הוכחות, שם נקבע כי הפעילות בנכס היא של יצירת תוכן וכי הפעילות העיקרית אינה של פוסט.
15. כאמור לעיל, ולאור האמור, הוגש ערר זה בו חזרה העוררת על טענותיה.
16. מעבר לסקירה כללית של הפעילות בנכס, העוררת התייחסה בסוף הערר (ס' 22 ואילך) לשינויים שחלו לכאורה בפעילות לעומת שנת 2022. היא התייחסה לשנת 22 כשנת הרצה וצבירת ניסיון טכני, אשר התמקדה ביצירת סרטונים ותכנים. בשנים לאחר מכן, לטענתה, פעילות הפוסט התרחבה, כדלקמן: צילום ועריכת וידאו וסאונד ושידור תוכניות בישול ברוסית, צילום ועריכת ושידור של תוכנית אירוח, עריכה של חומרי וידאו וסאונד עבור לקוחות חיצוניים ככלל ולפרסום וידאו בפרט. העוררת טענה כי על כל 9 שעות שידור מושקעות כ- 200 שעות פוסט.
17. **ודוק:** לאורך כל ההליך העוררת טענה כי מתקיימת פעילות פוסט, אך היא עצמה העלתה דוגמאות שאינן מתחום הפוסט. כך למשל צילון ושידור תוכניות בישול אינן פוסט.

18. העוררת אף העלתה טענה כי הדו"ח הסופי של המשיב שונה מהדו"ח בכתב ידו של החוקר מטעם המשיב.
19. ביום 6.2.25 הגיש המשיב כתב תשובה שם חזר על עמדתו כי **"נוכח השימוש הנרחב והמגוון בנכס לא ניתן לראות בכלל השימוש שבו ככזה המהווה פעילות של מפעל תעשייה..."**.
20. ביום 16.2.25 ניתנה החלטה שהעבירה את התיק להוכחות.
21. ביום 7.4.25 הוגש תצהיר של מר אלי פז כתמיכה בעמדת העוררת. לא הובהר מה מעמדו בעוררת, אך ככלל התצהיר חזר על הטענות, שהופיעו בהשגה ובערר.
22. עוד העלתה העוררת, כי העובדה, שמר לביא, שהינו הבעלים של העוררת, רשום כמחזיק, לא שוללת את טענותיה. העוררת אף בקשה לשם הזהירות לצרף אותו כעורר נוסף. העוררת צרפה ראיות רבות לתמוך בעמדתה.
23. **ודוק:** כבר בשלב זה נבהיר כי לא ניתן לקבל "בקשה" שכזאת. ככל ומר לביא היה רוצה להגיש בקשה להצטרף כעורר, ככול שקמה לו אפשרות שכזאת, היה עליו להגיש בקשה מתאימה. כפי שנתייחס בהמשך החלטה זאת, אכן ישנה בעיה לשיטתנו הגשת השגה/ערר על ידי מי, שאינו יריב של המשיב. מי שמחויב בתשלום הינו מר לביא ולא העוררת ולפיכך הוא היריב המתאים להגיש את טענותיו. הסכמות חוזיות כאלה או אחרות בינו לבין העוררת או כל צד ג' אחר אינן מקימות יריבות למול המשיב. בסופו של יום משמעות הדבר הוא שינוהל הליך בעניינו של נישום בלא שהוא צד להליך ובלא שיש עמדה כלשהי ממנו אלא רק מצדדי ג' למחלוקת.
24. ביום 29.5.25 הגיש המשיב ראיותיו. מדובר בשני הדוחות של הביקורות שהיו בנכס מימים 6.4.24 ו-6.4.25. בסופו של יום התקבל דו"ח אחד והוא של מר אריכא, שביקר בנכס ביום 4.6.24.
25. מדוחות אלו, כמו גם מעמדת העוררת, עולה כי מדובר בנכס בן 2 קומות ומשמש כאולפן טלוויזיה, שבחלקו יש אולפן צילום ובחלקו עמדות מחשב, שולחנות עבודה, מצלמות, עמדות איפור, כלי עריכה וכיו"ב כמו גם מטבחון, שולחן ישיבות וכיו"ב. החוקר טען כי לא נראו במקום ציוד או ממצאים שמלמדים, כי במקום מתבצעת פעילות של עריכת וידאו. החוקר לא הרחיב איזה ציוד בדיוק הוא ציפה לראות.
26. החוקר אף הביא מדברי מרק, שליווה את הסיור, וסיפר כי במקום יש אולפן טלוויזיה והפקת תוכניות דוקו, נושאי דת ועוד.
27. ביום 25.11.25 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקר מר פז.
28. מר פז העיד כדלקמן:
- 28.1. לאחר שנת 2022 "התוכן והמוצר שמופק בסוף מהפעילות הוא הרבה יותר מורכב, הרבה יותר עשיר והרבה יותר איכותי מבחינת העריכה והפעולות שמתבצעים

וכמובן העסק הוא עם הרבה יותר עובדים. בכל חללי העסק מתבצעת פעילות פוסט פרודקשיין".

28.2. עוד טען כי העבודה נעשית ב- 8 תהליכים (שפורטו בתצהיר ובכתבי הטענות). צילום זה שלב ראשון. על כל שעת צילום יש 20 שעות עריכה. הוא טען כי שאר 7 השלבים שפורטו בתצהיר הם כבר שלב פוסט.

28.3. כשנשאל הוסיף כי חלק מהפעולות הן "פרה פוסט פרודקשיין".

28.4. כי אין הכנת תפאורות פיזיות אלא דיגיטליות בשלב הפוסט.

28.5. כי יש שני אולפנים צילום אחד בקומת הקרקע ואחד במרתף. צילומים רק בקומת הקרקע.

28.6. הוא תיאר את הקומות והסביר היכן מתבצעים צילומים והיכן יש פינות עבודה.

28.7. במרתף נמצאת עמדת הקונטרול.

28.8. הוא טען כי במרתף אין צילומים אלא רק עבודות פוסט (עריכה, קונטרול, עיבוד וידאו).

28.9. הוא לא ידע להגדיר מה היחס בין עבודה, שהם יוזמים, לבין עבודה מוזמנת מלקוחות. הוא הסביר כי חלק ממה, שהם יוזמים, זה לצורכי פרסום ולא לשם הפקת רווחים.

28.10. הוא טען כי בעמדות העבודה בחלל הצילומים נעשות רק עבודות פוסט.

29. עד המשיב, מר אריכא, נחקר ואמר :

29.1. מה שהוא רואה בביקור הוא רושם לעצמו ואחכ במשרד מכין דו"ח מסודר. החומר שכתב לא נשמר. זה חומר עבודה. לא משנים דבר בגלל הוראות מלמעלה אלא מנסים לשקף את האמת בסיוור.

29.2. הוא תיאר את קומת הקרקע. הוא לא ידע להגיד אם עובד מסוים בעמדת עבודה מסוימת עשה עבודה פרה פרודקשיין או פוסט.

29.3. הוא לא זוכר את מר פז בביקורת.

30. ביום 29.12.25 הגישה העוררת את סיכומיה. העוררת חזרה על הטענות, שהופיעו בכתבי הטענות, הפנתה לפרשת ברודקאסט, פרשת טאי מידל איסט וטענה כי יש לראות את מה שנעשה בנכס כיצירת יש מאין חדש ולכן מתאים לסיווג תעשייה.

31. העוררת המשיכה לעלות טענות כנגד דו"ח המשיב לעומת מה שטענה העוררת הוא דו"ח בכתב יד "השונה לחלוטין" וזאת על בסיס זה שמר פזי היה בנכס והבחין בזאת. העוררת לא פרטה מה לדעתה בדו"ח הסופי "מגמתי ומסולף שלא תואם את המציאות של הפעילות המתבצעת בנכס".
32. **ודוק:** כבר בשלב זה נציין כי לא מצאנו כל בסיס לעמדת העוררת. הדו"ח מתאר מצב עובדתי בנכס (מתאר את המקום ומה שיש בו) והביא את דברי מר מרק לביא שליווה את הסיור. העוררת לא טענה כנגד האמור בו אלא רק הפריחה טענות ללא פירוט וביסוס ובלא שהביאה את מר לביא לעדות.
33. העוררת חזרה על טענותיה בנוגע להשפעת פסק הדין בערר הקודם של שנת 2022 וטענה כי יש שינוי משמעותי.
34. העוררת טענה כי עדות מר פז הייתה אמינה ויש לקבלה.
35. ביום 28.1.26 הגיש המשיב את סיכומיו. המשיב חזר על הטענה כי יש לדחות את הערר עקב "אי יריבות" דהיינו כי העוררת אינה המחזיקה הרשום.
36. המשיב הפנה להחלטה בערר הקודם וטען כי לא היה כל שינוי עובדתי ולכן יש לראות בכך כמעשה בית דין. המשיב הדגיש כי העוררת לא הוכיחה את טענתה כי עיקר הפעילות היא של פוסט (כך למשל לא הביאה דו"ח הכנסות לפי שירות, יחס שטחים פונקציונלי, יחס שעות קדם הפקה לעומת פוסט, מצבת כוח אדם, חשבוניות וכיו"ב).
37. המשיב טען, כי עדותו של מר פז הייתה מבולבלת ולא אחידה. המשיב חזר והסביר את הפגמים בטענות ובראיות, שהביאה העוררת כדי ללמד שבנכס מתבצעות פעולות נפרדות של פוסט ומה היקפן האמיתי ביחס לפעולות אחרות שנעשות בנכס.
38. המשיב הזכיר, כי בפסיקה אובחן שלב הפוסט משלבים מוקדמים כגון של יצירת סרטונים (תעשייה לעומת שירות). המשיב הפנה לפרשות איי אל וויפוינט, מאיר אשל, אולפני ירושלים, הוצאת ספרים עם עובד ואשכנזי.
39. המשיב הפנה לפסיקה המתייחסת לתעשייה ולמלאכת יד ומסבירה את הרציונל שלהם וטענה כי זה לא רלוונטי לנכס ולפעילות של העוררת.
40. המשיב הפנה לפסיקה כגון בפרשת טרנס טייטלס שם נקבע כי לא כל חלק בשלב הפוסט הינו "תעשייה" כגון "הדבקת כתוביות על גבי סרט, תוך כדי תזמון הכתובית לסאונד ולתמונה...".
41. עוד טען כי עיקר הפוסט שנעשה הינו בעבור מוצרים של העוררת עצמה ולא לקהל הלקוחות. מכאן שזה חלק מיצירת המוצר שלה וככזה מדובר בעסק.
42. המשיב ביקש לדחות את הטענות כנגד הדו"ח מטעמו.

43. ביום 17.2.26 הגישה העוררת סיכומי תשובה.
44. בסיכומי התשובה טענה כי היא מחזיקה בנכס משנת 2022, כי פסק הדין בערר ניתן נגד העוררת בלבד ולא כנגד מרק לביא, כי לא שונה המחזיק בנכס מסיבות לא ברורות של המשיב. העוררת הפנתה שוב לטענות שלה בנוגע לשינוי משנת 2022. עוד טענה כי אין משמעות לגודל שטח הנכס.

דין

45. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי דין הערר להידחות:

45.1. את ההנמקה לדחיית הערר יש להבין בכמה מישורים. מישור אחד קשור לסוגיות מקדמיות והמישור האחר קשור למסקנות העובדתיות אליהן הגענו.

45.2. הסוגיה המקדמית הראשונה הינו סוגיית ההחלטה של ועדת הערר הנכבדה מיום 29.1.24 בעניין העוררת ומרק לביא. מדובר בהחלטה העוסקת על פניה בסוגיה זהה לסוגיה שבפנינו וכי כבר הכריעה במחלוקת, כי הפעילות בנכס אינה של פוסט. לפיכך יש לבחון את טענות העוררת במשנה זהירות ולבחון האם חל שינוי מהותי בפעילות בנכס. בתמצית יוזכר, כי אכן העוררת טענה כי חל שינוי ואף תמכה זאת בטענתו של מר פז כי על כל 9 שעות צילום יש 200 שעות פוסט, אך לא מצאנו לקבל את הטענה, שכן היא נסתרת על ידי הראיות הנוספות שהוגשו (רשימת כ"א, תיאור הנכס, דברי מרק לביא במהלך הביקורת ועוד) וכן עקב מחסור חמור לדעתנו בהבאת ראיות לתמוך בטענה (כאמור בסיכומי המשיב נתוני הנהלת חשבונות, הצגת הסכמי לקוחות, חשבוניות וכיו"ב) בכל מקרה לסוגיה זאת יש חשיבות שכן נקודת המוצא היא כי נכון לשנת 2022 לא התקיימה בנכס פעילות של "תעשייה" ויש מעשה בית דין ואנו צריכים לקבוע האם חל שינוי מהותי במצב הדברים מאז ההחלטה.

45.3. טענה מקדמית נוספת שמצאנו לקבל הינה סוגיית מגיש הערר והיעדר יריבות. העוררת אינה המחזיקה הרשומה ואין היא הנישום והיריב של המשיב ושל העירייה. המחזיק הינו מרק לביא. למרות שהטענה נטענה מפורשת על ידי המשיב מהשלבים הראשונים של ההליך העוררת לא מצאה לנכון להביא אותו לדיון ו/או את עמדתו. לכאורה מרק לביא קשור לעוררת ויכול היה לבקש לצרפו לערר זה. העוררת אפילו לא הביאה אותו כעד מטעם בכדי להציג את עמדתו ו/או להסביר את דבריו במהלך הביקורת. בנסיבות אלו קשה לפסוק כי יש לעוררת מעמד ויש לדחות את הערר על הסף. לא ניתן לקבל מצב כי מי שאינו נישום ינהל הליך, שתוצאותיו יכולות להשפיע על הנישום.

45.4. טענה נוספת, אשר עלתה בתשובת המשיב, אך לא קיבלה התייחסות לאורך ההליך היא של איחור בהגשת ההשגה. המשיב דחה את פניית העוררת בין היתר על בסיס טענה זאת והעוררת לא הביאה ראיות בנושא ולא טענה דבר. לא מצאנו להכריע בטענה אך נותר עוד ספק בנושא.

- 45.5. ניתן היה לעצור את הדיון בשלב זה, אך מצאנו לנכון לציין כי אף לגופם של דברים לא מצאנו כי העוררת הרימה את הנטל להוכיח, כי השימוש העיקרי בנכס הינו לפוסט פרודקשיין.
- 45.6. נזכיר, כי מלבד היותו של מר לביא המחזיק הוא גם הבעלים של העוררת, כך במקום אחד, ו/או סמנכ"ל העוררת, כך במקום אחר, על פי גרסתה.
- 45.7. דהיינו לא רק שניתן היה להגיש בקשה לצרפו ו/או להודיע בצורה מסודרת על חילופי מחזיקים, אלא שהוא יכל היה להגיע ולתת עדות.
- 45.8. העוררת העלתה טענות חמורות כנגד המשיב ודו"ח הביקורת שהגיש מר אריכא. קריאה של אותו דו"ח מלמדת, כי מי שליווה את הביקורת בנכס היה מר לביא. באותו דו"ח מובאים דברים מפיו של מר לביא כאומר: **"הנכס משמש כאולפן טלוויזיה...חברת שיינקין 40 סטודיו עוסקת אף בהפקת תוכניות דוקו, טוק שואו, נושאי דת בעיקר בשפה הרוסי אך לא רק"**. מר לביא מציין כי במקום נעשות גם עבודות עריכת סאונד ווידאו.
- 45.9. מלבד העובדה, כי העוררת העלתה טענות בעלמא כנגד הדו"ח מבלי לפרט מה פסול בו אלא רק לציין בעלמא, כי הוא לא תואם את מה שרשם מר אריכא בכתב ידו, הרי שהדעת הייתה נותנת כי מי שנכח בביקורת ומי שצוטטו דבריו יבוא ויעיד ויתן גרסה. ככל שלא נעשה כך קמה חזקה כי עמדתו הייתה מחזקת את עמדת המשיב.
- 45.10. זאת ועוד, עיון ברשימת כ"א, שהופיעה בכתבי הטענות של העוררת, מלמדת כי הרוב המוחלט של העובדים הקבועים בנכס אינם אנשי פוסט.
- 45.11. כך גם מתיאור העבודה הנעשית בנכס עולה כי חלקים משמעותיים לשיטתה אינם מתחום הפוסט.
- 45.12. אנו גם מקבלים את עמדת המשיב כי על העוררת היה להביא ראיות טובות מהנהלת החשבונות שלה ו/או מהסכמי התקשרות עם לקוחות ו/או תצהירים של עובדים נוספים וכיו"ב בכדי לבסס את טענתה כי חל שינוי מהותי בין שנת 2022 לשנים 2023 - 2024.
- 45.13. למעשה מרבית הטענות חפפו את הטענות שם. עיון במרבית הטענות בערעור זה שהתייחסו לתהליך שלכאורה מתבצע בנכס סתרו את הטענה ופגעו במהימנות הגרסה. כך למשל בס' 10 לתצהיר מר פז הוא טען כי החברה יוצרת "יש מאין" בתהליך בן יד שלבים. עיון ברשימה מלמד כי חלק ניכר מהרשימה אינו קשור כלל לעבודת פוסט. כך למשל צילום ויצירת קבצי אודיו ויצירת קבצי אודיו והקלטה, יצירה והפקת תוכן.
- 45.14. העוררת לא הביאה גם ראיות ללמד מה נפח העבודה הפנימי ומה לשיטתה כמות ה"פוסט" שהיא עושה בעבור לקוחות.

- 45.15. כפי שאמר גם מארק לביא יש יסוד סביר להניח כי הפעילות בנכס היא של חברת תוכן שמייצרת תוכניות רשת ו/או טלוויזיה וכחלק מזה גם נעשות עבודות פוסט. במקרה כזה הרי שלא מדובר בתעשייה אלא בעסק לכל דבר ועניין. מצאנו לקבל את עמדת המשיב בעניין זה.
- 45.16. בנוגע לחלוקה בנכס עצמו הרי שהוכח שחלק ניכר ממנו משמש לאולפן ההקלטות. כך בקומה הראשונה ובקומת המרתף. עוד עולה כי בנכס מצלמות וידאו, פנסי תאורה, צגי טלוויזיה, עמדת איפור, עמדת קונטרול וכיו"ב, אשר תומכים במסקנה כי חלק ניכר מהנכס משמש כאולפן הקלטות ולא כבית פוסט.

סוף דבר

46. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
47. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 7,500 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום : _____.

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

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

חבר : רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר : עו"ד משה קורן

יו"ר : עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית : ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026887

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: עד 120 רמת החייל שותפות מוגבלת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' ראול ולנברג 32 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000383334 ח-ן ארנונה מס' 10476725, ששטחו 191 מ"ר ומסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת טוענת בכתב הערר כי מדובר בשטחים משותפים שאין לחייבם כלל, שכן מדובר בשטח אינטגרלי של בית האבות, ומשכך מדובר בשטח משותף במגורים. לחילופין, נטען כי יש לחייבם בהתאם לשימוש העיקרי בנכס כ"מגורים" או כ"בית אבות".

המשיב טוען בכתב התשובה כי בהתאם לדו"ח הביקורת מיום 5/11/2024 לא מתקיים במקום שימוש למגורים אלא מדובר בפעילות עסקית מובהקת של העוררת: בשטח זה העוררת עושה שימוש לצרכיה העסקיים ולא מדובר בשימוש של הדיירים כלל.

ביום 3/3/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

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

עניינו של הערר בטענת העוררת כי 191 מ"ר משטח הנכס מהווה חלק אינטגרלי מבית האבות, המסווג כ"מגורים", ולכן יש לפטור שטח זה מארנונה, בהיותו שטח משותף בבניין למגורים. לחילופין, נטען כי יש לסווגו בסיווג מגורים / בתי אבות.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 5/11/2024 מדובר בשטחים המשמשים את העוררת לפעילותה העסקית, לרבות משרד מכירות, הנהלת חשבונות, אחסנת ציוד משרדי וכיו"ב ולא מתקיים בהם שימוש למגורים.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם מדובר באותם שטחים שנדונו בפני ההרכב בראשותי בעררים 140020162, 140021562, 140022837, האם חל שינוי עובדתי מאז מתן החלטת הוועדה בראשותי, האם הוגש ערעור כנגד החלטת הוועדה וככל שהוגש האם ניתנה החלטה בערעור.

ביום 1/4/2025 הודיעה העוררת כי מדובר בשטח שסווג בעבר כ"משרדים" שכן שימש כמשרדי הנהלת העוררת, אולם לאחר העתקת המשרדים לפתח תקווה, הם אינם משמשים עוד כמשרד ומדובר בחלק בלתי נפרד משטח בית האבות. משמדובר במצב עובדתי חדש, נטען כי אין רלוונטיות להליכים שהתנהלו בעבר.

ביום 1/4/2025 התקבלה הודעה מטעם המשיב, לפיה אין מדובר בשטחים שנדונו בעררים קודמים. בעקבות הודעות הצדדים, ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה ביום 2/4/2025 לפיה התיק ייקבע להוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ביום 28/4/2025 הוגש תצהיר מטעם העוררת: תצהירו של מר ירון בן דוד, מנכ"ל העוררת.

ביום 15/5/2025 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהירו של חוקר השומה מר אריאל שרעבי.

ביום 13/11/2025 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים בידי ב"כ הצדדים.

ביום 22/12/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.

ביום 5/2/2026 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

עיקר טענות הצדדים

טענות העוררת

בכתובת הנכס קיים בית דיור מוגן בשטח אלפי מ"ר.

חלק מן השטחים בקומה 1 (שטח מטבחון/מעבר/שירותים הם שטחים משותפים שאין לחייבם משום שמדובר בנכס המשמש ברובו למגורים בו שני מחזיקים או יותר – סומן בצהוב.

- מדובר בשטחים המשמשים באופן מובהק את הדיירים בשהייתם ובדרכם למתחם החוגים בקומה זו: פילאטיס, אימון המוח, קולנוע, חדר מוסיקה ופינת המתנה של הדיירים.

חלק מן השטחים בקומה 1 שסווגו כמשרדים יש לחייב בסיווג "מגורים", מאחר ומדובר בשטח אינטגרלי לבית האבות והמערך הארגוני שלו. הפיצול מלאכותי ויש לבטלו – סומן בורוד

- מדובר בשטח ששימש בעבר את הנהלת העוררת עד שעברה למשרדים בפתח תקווה.
- מאז הפינוי מדובר בשטח אינטגרלי של בית האבות.
- שטח המשרד טפל לשימוש העיקרי, שטח המשרד שגודלו כ- 19 מ"ר משמש את המזכירה שמעניקה שירותים לדיירי הבית.

יש לחייב את שטחי שלושת הממ"קים בקומות 3, 6 בסיווג מגורים

- מדובר במרחבים מוגנים לשעת חירום המשמשים את הדיירים. קיימים ממק"ים נוספים במתחם שהעירייה אינה מחייבת.

- לא ברור הפיצול שנעשה ביחס לשלושת הממ"קים נושא הערר בלבד.

טענות המשיב

קומה 1 – שטח צהוב

- העוררת לא הצביעה על הוראת דין הפוטרת מתשלום ארנונה את השטח, שכן העוררת היא המחזיקה בשטח והוא אינו משותף כלל.
- מדובר בשטחי גישה למשרד המכירות והמזכירות אשר משרת את החלק העסקי של העוררת בנכס.

קומה 1 – שטח ורוד

- השטח משמש כמשרדים ומסווג ככזה.
- אין כל ראיה לכך שמדובר בשטח המשמש למגורים.
- שניים מהמשרדים משמשים למכירות.
- שטח המזכירות אף הוא אינו משמש למגורים אלא כמשרד מובהק.
- מסדרון הגישה בגודל 52 מ"ר ושטחים צהובים נוספים סווגו באופן יחסי בהתאם לשטח המשרדים בוורוד ושטח החדרים שסווגו כמגורים.

קומות 3, 6 – שטחי ממ"קים

- כל הממ"קים משמשים לשימוש משרדי מובהק ומשמשים את העוררת עצמה.
- העוררת לא הציגה תמונות של שטחים אלו על אף שהיא בעלת גישה אליהם.
- הממ"ק בקומה השלישית שימש כהנה"ח של העוררת ומשמש לכל הפחות לאחסון קלסרי הנה"ח של העוררת, ולא ניתן לטעון שמדובר בממ"ק המשמש את הדיירים בלבד ובעתות חירום.
- הממ"ק בפולגון התחתון בקומה השלישית - לא הוצגו ראיות מצד העוררת ואף הוא משמש לפי ביקורת המשיב עבור קלסרים של העוררת.
- הממ"ק בקומה הששית שימש בעבר כמשרד הקב"ט. במועד ההשגה והתשובה להשגה שטח זה שימש עדיין כמשרד הקב"ט, גם לפי עדות העד מטעם העוררת והעוררת לא הציגה ראיה באשר לשימוש העדכני בו.

דיון והכרעה

מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה כי בקומה הראשונה קיים שימוש מעורב: שטח מגורים לצד שטח עסקי של העוררת וכן שטחים המשמשים הן את דיירי בית האבות והן את השטח המשמש לפעילות עסקית של העוררת למעבר, מטבחון ושירותים.

המשיב חייב את שטחי המעבר, המטבחון והשירותים בקומה זו באופן יחסי בהתאם ליחס בין שטח המגורים ובין השטח המשמש למכירות ומזכירות.

העד מטעם העוררת העיד כי השטחים משמשים את הדיירים בדרכם למתחם החוגים והפעילות וגם את משרדי המכירות, ואין גישה אחרת לאזור החוגים ואין גישה אחרת למשרדי המכירות.

איננו מוצאים פגם בהחלטה לחייב את משרדי המכירות ומשרד המזכירות, גם אם הוא מעניק שירותים, על פי הנטען, לדיירים, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". שטחים אלו משמשים עבור אדמיניסטרציה של העוררת (לדברי העד: בטחונות וחוזי דיירים) ופעילות מכירה, והם מהווים שטחים עסקיים לכל דבר ועניין.

אשר לשטחי המעבר/ מסדרון; לא ניתן לראות בשטחים אלו כשטחים משותפים, כנטען על ידי העוררת, שכן על פי העדות שבפנינו הדירות אינן רשומות על שם הדיירים והעוררת היא המחזיקה היחידה בכלל השטח. מיקומם של המטבחון, השירותים ושטחי המעבר מאפשר להסיק כי עושים בהם שימוש גם דיירים וגם הצוות של העוררת, לרבות אנשי המכירות, המזכירות ואורחיהם, כפי שהעיד גם העד מטעם העוררת. שטחים או גם אינם משמשים באופן בלבדי את בית האבות ולפיכך לא ניתן לסווגם בסיווג זה. משכך, סיווגם באופן יחסי בין שטח המגורים והשטח שאינו משמש למגורים - הוא נכון והעוררת לא הצביעה על סעיף המאפשר לסווגם אחרת.

באשר לשטחי הממ"קים: ממצאי הביקורת מלמדים בבירור כי קיימת בשלושת הממ"קים פעילות משרדית, ולכל הפחות הם משמשים עבור קלסרי הנה"ח ומשרד הקב"ט. ככל שהעוררת טוענת כי חל שינוי עובדתי ושטחים אלו פונו לחלוטין, בעקבות מעבר המשרדים לפתח תקווה, היא תוכל לפנות למשיב ולקיים ביקורת נוספת בקומות 3,6. על פי ממצאי הביקורת שבפנינו ועדות העד מטעם העוררת, אין פגם בהחלטה לסווגם בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

סוף דבר;

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

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 שבבעלותם 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 בבנין שאינו משמש למגורים שיעקר שימוש ע"ם המבנה לשימושים כגון: חניה, אחסנה, מלאכה וכיו"ב, פרט לשטח המשמש כגנה, 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 הני"ל שלא שולמו בוצעו עיקולים בחשבונות הבנק של העוררות דן, ובתאריך 23.06.2024 העוררות דן הגישו השגה על הודעות החיוב הני"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 בנשוא 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 בסיס 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 שיורית.
- 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 הערערים 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 שייסבור שיש מקום לכך, לטענות. לאחר מכן ככל ותרצנה 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 שנדחה 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 לייעל 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 סיור 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 סיור בנכס התרשמנו 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. התרשמנו שהמשיב מחייב רק חלק קטן מהשטח בו מותקנים מתקנים, והתרשמנו 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 ראיה 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 רבינוניץ 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 מהבקשה, 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 המתקן 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 לרלוונטיות 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 הגג 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 הגג 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 הגג.
 - 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 הגג 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 שבבעלות 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 וגרנטור 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 הגיש 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 ההשגה 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 בשטח 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 הועדה. לראיה ראה בעניין זה עמ"נ (מח' י-ם) **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 בגדרי הסמכות של הוועדה.

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 בדיון, 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 לענייננו, ושייחס 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' עת"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 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.

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 ידה;
- (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 **רס-חן חניוניס נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו** (31.5.2009); בר"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) 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 ; ודי 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 דגן, עליהם נטל הראיה לסתור את החזקה, לא הציגו תשתית ראיתית 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: גילי 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 רו"ח שגיב". ו – "יש צוות אצל רו"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 רו"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 חוב.

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 החוב לנכס בקומת המרתף הוא המעודכן בספרי העירייה ואליו נשלחות הודעות החוב 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 חוב שנשלחות בגינו, ועליו לכל הפחות, להניח תיבת דואר במקום, לקבלת ההודעות החוב. 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 החוב באופן שוטף וכדין, לרבות ובפרט לגבי הנכס הנמצא במרתף בבניין בנשוא ענייננו. 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"ה 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 בסיור 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 בסיור 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 אוויר 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 אוויר), המחזיקים 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 שיורית, 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 שיורית – 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 החרג השני, לאמור: "שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר 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 אינן משמשות כלל את העוררות ואינם בשימושם. ייאמר, שגם אם תתקבל הטענה, והיא לא, כפי שיפורט להלן, הדבר לא יועיל לעוררות, שכן החרג השני עוסק ברכוש משותף המוחזק על ידי חברת הניהול, החרג השני אינו חל על שטח שבבעלות פרטית, וככזה אינו יכול להיות מוחזק על ידי חברת הניהול, על פי החרג 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 שאין 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 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 בעלותנו 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 16155-02-14 **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 170-08 **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 הוועדה, 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 ראיתי 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 כגינה, 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 דנן, 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 ולהוכיח את השימוש שנעשה בשטח הפרטי שלהן, היה בכך לייתר את קיום ההליך בכללותו ולמצער להקטין מאוד את הזמן שהושקע בבירור המחלוקת להן טענו העוררות. דרך התנהלותן של העוררות בהליך זה מחייבת הטלת הוצאות ההליך 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 שטח החניה, אשר מצאנו לקבוע, כי יאומץ הסכם הפשרה, שחתם המשיב, גם כלפי העוררות דנן.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום : _____.

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

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

חבר : רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר : עו"ד משה קורן

יו"ר : עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית : ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: קואלה 33 הפקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו בנכס הנמצא ברחוב רוטשילד 33, תל אביב, הידוע 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 הגג).

רקע עובדתי

1. ביום 25.1.24 התקבלה אצל המשיב פנייה שם התבקש לסווג את הנכס על פי ס' 3.3.9 לצו הארנונה (אולמות המשמשים אך ורק לריקודים).
2. 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.
3. עוד התייחס המשיב לטענה כי הנכס לא עונה להגדרת נכס לא ראוי לשימוש.
4. 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.
5. העוררת פירטה כי הקהל נכנס לאחר רכישת כרטיס.
6. עוד פירטה כי המקום פתוח רק בשעות הערב.
7. כבר כעת נעיר, כי הודעת הערעור לא פירטה כל נתון נוסף כדוגמת מי העובדים, מי מנגן, מי רוקד וכיו"ב ולא צרפה כל ראיה תומכת כגון פרסומים במדיה, צילומים וכיו"ב.
8. ביום 12.8.24 הגיש המשיב את כתב תשובתו שם הסביר כי אף לאור טענת העוררת כי הנכס משמש שימוש "עיקרי" כריקודים יש לדחות את הטענה לאור נוסח הסעיף "אך ורק".
9. המשיב אף הפנה לדו"ח הביקורת מטעמו שם נראה לטענת המשיב בר וסביבו כסאות, שולחנות ספסלים, לקוחות הישבים על השולחנות אליהם מוגש אוכל על ידי מלצרית ולא נצפו ריקודים בכלל. המשיב אף הפנה לתפריט שבמקום.

10. התיק נקבע להוכחות.
11. ביום 27.1.25 הוגש תצהיר מטעם העוררת שם טענה כי המחלוקת הינה רק בנוגע לגג שם יש רחבת ריקודים גדולה, 3 שולחנות המשמשים להנחת שתייה, עמדת תקליטן ובר למכירת שתייה בלבד.
12. העוררת התייחסה לביקורת של המשיב מיום 12.4.24 שנערכה לטענתה עם עובד זוטרי (לא הוגש תצהיר מטעמו כאשר נטען כי הוא פוטר).
13. העוררת טענה כי הביקורת נערכה בטרם המקום החל לפעול ולכן נראה ריק.
14. העוררת טענה כי כרטיסים נמכרים באתר ברשת וכי היא מנהלת יומן אירועים רשימת ספקי מוזיקה וכיו"ב וכי במקום בר שתייה.
15. לטענתה כי אומנם יש במקום מטבח אך הבהירה כי המטבח נמצא בנכס אחר.
16. לתצהיר צורפו תמונות (אין פירוט של תאריכים וכיו"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 הוגשו ראיות המשיב, דהיינו דו"ח הביקורת 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 ההוכחות. בתחילת הדיון הגיש ב"כ העוררת מספר תמונות נוספות.
21. מר יאיר עוז, המצהיר, נחקר והסביר כי:
 - 21.1. חלק מהתמונות הן של הנכסים האחרים שאינם רלוונטיים למחלוקת. בנכס הרלוונטי שהוא הגג, זוהה כתמונות שסומנו ב' ו- ג'.
 - 21.2. כיום אין במקום מטבח פעיל.
 - 21.3. הביקורת של המשיב הייתה ב"אירוע חד פעמי שקיימנו שפיזרנו יותר שולחנות וכסאות. היה 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 הם משעה 23 ועד הבוקר.
22. מטעם המשיב נחקר מר לוי שחזר על הדברים מהדו"ח והתייחס לאיזה חלק מתייחס לגג ואיזה לנכסים האחרים. הביקורת הייתה בשעה 30: 23.
23. הצדדים הגישו סיכומים.
24. העוררת טענה כי המטבח מנותק מהגג וכי הטענות 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 לסווגה כטענתה.
25. המשיב טען בסיכומיו כי העוררת לא הוכיחה כי השימוש הינו אך ורק לריקודים. המשיב הזכיר כי מרבית הטענות לא הועלו בהשגה אלא רק בהליך וממילא בחינת הראיות מלמדת כי יש לדחות את הערר. עוד נטען כי מרבית הטענות הינן טענות כבושות של העוררת. המשיב טען כי העוררת לא הביאה ראיות שהיה מקום להציגן. המשיב הפנה אף לטענת העוררת כי הריקודים הם "עיקר" השימוש. המשיב ביקש שלא לקבל את גרסת העוררת כי האירוע שנצפה בביקורת הינו חד פעמי.

דין

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 המבוקש על ידה לסיווג.
- 26.2. גם הראיות בפנינו לימדו כי כך הם הדברים. המקום הינו מקום בו יש אירועי ריקודים/ מסיבות ריקודים. יחד עם זאת במקום יש גם אירועים העונים 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 הנהלת חשבונות המלמדות על הכנסות והוצאות (כגון להוכחת טענתה כי לא פועל מטבח / מקום המוכר מזון).
- 26.4. זאת בנוסף לעובדה, כי מצאנו סתירות בגרסאות של העוררת לגבי ההסבר שלה לביקורת שערך המשיב. פעם אחת דובר על ביקורת שנערכה מוקדם בתחילת

האירוע ופעם אחת העיד 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: _____.

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

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140025568

140026458

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: קוריאל 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 צילומים, 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.

ההליכים 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 יתייבצו 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 ההליך.

ביום 17/9/2024 הודיעו הצדדים כי לא הגיעו להבנות 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 תגוש 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 ייחקר המומחה מטעם העוררת.

ביום 22/6/2025 הוגשה הודעה מטעם הצדדים על הסדר דיוני לפיו ההחלטה 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 השיורי ; 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 ומצולמות 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 ושילובה 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, ובהן 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 שלרבות 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**") :

- בעע"ס 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 להקלטת 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 משביחה 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 בונדד 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 סיווג 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 ההקלה בהקשר של חיוב בארנונה, הסיווג ההיסטורי 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 ומסחר", 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 שהותוו 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 כד :

"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 לטיוטה הכתובה, כי תהליכי הטיפול הם בהכרח שונים. אך אמת המידה אינה בזוהתו 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' שוהם, 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 החברה 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 בחומר 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 בינן 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 מייצר 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 באולפן בקרבת סט הצילום.
- הטכנולוגיה מאפשרת חסכון משמעותי בכח אדם הדרוש לצילום שכן הטכנולוגיה מאפשרת לבמאים, מפיקים ומקבלי החלטות לצפות בתוצרים בזמן אמת מה שמקצר /

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 מייעלת 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 הווירטואלים, 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 באולפן 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 ההשבחה 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 _____.

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

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

חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

חבר: ראובן הרון, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140026367

140026635

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: קרן הישג (ע.ר.)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו בנכס הנמצא ברחוב רוטשילד 46, תל אביב, הידוע כנכס 2000126235 ח-ן 10756918 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג של בית הלוחם ו/או לסווג את קומות 1 ו-1- כמגורים.

רקע עובדתי

1. ביום 26.3.24 הגישה העוררת השגה ובה טענה כי יש לסווג את הנכס כאמור לעיל.
2. בהשגה 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 היום 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 הגבוה "בניינים שאינם משמשים למגורים" אלא כמגורים או כבית הלוחם.
6. ביום 9.5.2024 דחה המשיב את ההשגה וטען כי הנכס לא משמש כמגורים. לטענת המשיב במקום לא מתנהל משק בית, לא משמש כאזור מחייה של המלאים והבוגרים וכמקום המהווה מגורי קבע שלהם אלא לכל היותר מקום מפגש חברתי ולימודי.
7. המשיב גם דחה את הטענה בנוגע לסיווג כבית הלוחם וזאת עקב חוסר התאמה לסעיף 3.3.25 לצו הארנונה.

8. המשיב טען כי הנכס משמש כמתקן איטגרלי אחד שמטרתו "...להעניק מלגות, להעביר סדנאות וליתן שירותים לחיילים בודדים".
9. המשיב העלה טענה כי בביקורת גילה כי נעשה שימוש בגג ולכן הוסיף חיוב בנושא. כבר כעת נבהיר כי לאחר הגשת הערר נערך סיור נוסף בנוכחות מנהל הארנונה כאשר לאחר התקבלה הטענה של העוררת בנושא והחיוב של הגג בוטל.
10. ביום 27.8.24 הוגש כתב תשובה. שם המשיב חזר על עמדתו כי המקום אינו משמש "כדירת מגורים" (ס' 38).
11. ביום 1.1.25 אוחד התיקים המוזכרים לעיל.
12. כאמור לעיל, ביום 29.4.25 התקבל הערר בצורה חלקית בנושא החיוב בגג.
13. ביום 9.6.25 התקיים דיון מקדמי שבסופו הועבר התיק להוכחות.
14. ביום 28.8.25 הגישה העוררת תצהיר מטעמה. מדובר בתצהיר של מנכ"ל העמותה, מר אביב בושניסקי, במסגרתו חזר ופירט את אופי הנכס, עבודת העמותה ואת המצב 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 בהמשך קומת המגורים שם יש ספרייה, חללי למידה, חדר ישיבות ללמידה משותפת ומטבחון.
15. המצהיר צרף תמונות לתצהיר שם נראים חיילים עוברים הרצאות, אוכלים ארוחות משותפות, צופים בטלוויזיה/קולנוע ביחד, וכן נראות משפחות (כפי שהוצהר משפחות מפונים) במה שנראה כמתגורות במקום.
16. המצהיר הבהיר כי במקום עובדים "אב בית" ו- "אם בית".
17. הוצהר כי הלינה במקום נעשית על גבי הספות ו/או בשקי שינה.
18. לחלופין נטען כי לאור הפעילויות במקום בשיתוף עם ארגון נכי צה"ל יש לחייב את המקום בסיווג בית הלוחם.
19. ביום 30.9.25 הגיש המשיב 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 החוקר נשלח לבדוק האם בנכס שירותים מקלחת, מטבח פעילים בקומת המרתף, האם במקום קיים משק פעיל כלומר האם נראה מקרר, ציוד כגון טלוויזיה, סלון ומזנון וכיו"ב סוגיות.

21. עיון בדוחות מלמד כי בקומת המרתף 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 הוכחות בו נחקר מר בושנסקי 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 מנהל את הפעילות של העמותה למגאים ולחיילים וכן בבוגרי הקרן. יש ליווי שלהם בעזרה למציאת עבודה, סיורי העשרה, הרצאות 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 ההוכחות היו כ-200 אנשים שהתארחו (חיילים משוחררים).
- 23.4. במקום לנים בין 10 ל-20 אנשים קבועים. במהלך היום יש הרבה יותר.
- 23.5. מדובר בהיכרות 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 המרתף.
- 23.9. יש במקום לוקרים לשמירת ציוד אישי.
- 23.10. במקום מתארחים גם אנשים שאינם נתמכי משרד הביטחון.
- 23.11. אין הסכם שכירות.
- 23.12. אין דייר קבוע ששינה את הכתובת לנכס.
- 23.13. אין פעילות עסקית בנכס.
- 23.14. שיקום פיזי הכוונה חדר הכושר במבנה.
- 23.15. בחדרים מדובר בעיקר בשיקום נפשי.
- 23.16. אין לעמותה סיוע ממשרד הביטחון או ארגון נכי צה"ל. אין הסכם עם נכי צה"ל.

- 23.17. המפונים בזמן המלחמה מהדרום ישנו תקופה ממושכת. בנכס גם הופעל גן ילדים בשביל ילדיהם.
- 23.18. יש מזרונים, ספות, כריות, מגבות, שירותי כביסה ומטבח.
24. ביום 10.11.25 הגישה העוררת סיכומים שם חזרה על טענותיה כי היא עמותה לקידום חיילים בודדים משוחררים המקיימת פעילויות בדומה לבית הלוחם ובנכס שלה מתגוררים באופו תדיר וקבוע. לפיכך יש לסווגה כבניין מגורים או כבית הלוחם.
25. העוררת חזרה על טענתה כי התשובה להשגה הוגשה באיחור ולכן יש לקבלה. 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 טענה כי לאור פסקי הדין בעניין הבימה ואמונה לא ניתן לחייב את הנכס כעסק.
28. המשיב הגיש 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 הסדר לינה קבועים אלא ארעיים בלבד ודימה את השימוש בנכס לאדם שיציב 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 להרחבת 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 אחר" 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 המהותי והן המובן הראייתי. לטעמנו המועד הקובע לצורך סוגיית האיחור במתן תשובה הינו מועד מתן התשובה על ידי מנהל הארנונה ולא מועד קבלת התשובה אצל העוררת. זאת בכפוף לכך שהתשובה נשלחה בתוך זמן סביר

בדואר/שליח וכיו"ב. במקרה דנן לא נטענה טענה בנושא מלבד מועד הקבלה 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 הלוחם- 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 כעולה 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 הדבר בסמכות ועדת הערר ולא נדרש לתקוף את הסוגיה במסגרת הליך מנהלי אחר בבית המשפט הנכבד.

32.4. גם את הטענה בנוגע לסיווג כבית הלוחם לא מצאנו לקבל ואף סברנו כי לא היה מקום להעלותה. ס' 3.3.25 מתייחס למעונות תלמידים, מעונות עולים ובית הלוחם. אף אם ניתן היה לייחס למחוקק כוונה לסווג בסעיף הזה גם נכסים בהם נעשה שימוש זהה לבית הלוחם ולא רק לבית הלוחם ספציפית הרי שהעוררת אינה בית הלוחם. העוררת עצמה טענה כי הנכס הינו "בית חלופי עבור חיילים בודדים משוחררים בתל אביב". לפיכך לבטח שהיא אינה בית הלוחם. 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 הסיווג 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 הזמנים הרלוונטיים לערר זה התגוררו במקום משפחות מפונים מהדרום. גם עובדה זאת מלמדת כי השימוש במקום, שזהו השיקול הרלוונטי בסוגיית סיווג הארנונה, הינה של מגורים וכי המקום מתאים למגורים.

סוף דבר

33. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים 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 בהוצאותיו.

ניתן בהעדר הצדדים היום : _____.

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

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

_____	_____	_____
חבר : רו"ח שמעון זייטניצקי	חבר : עו"ד משה קורן	יו"ר : עו"ד גדעון ויסמן
קלדנית : ענת לוי		

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס':

(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 בנכסים 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 17554-01-18 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 כדין 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 והמחזיקים בהם. בהיעדר הסכמה על מודד – המשיב ימציא את נתוניו תוך 14 יום ממועד המצאת תשריטי 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. בהחלטת 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 המתייחס 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 פרסו את טענותיה באריכות. בסיום הדיון החליטה הוועדה כי הצדדים יבואו בדברים ביניהם סביב המחלוקות כפי שנוסחו בדיון וציינה כי ייתכן ונדרש סיור בנכס. נקבע כי הצדדים יגישו הודעה משותפת בתוך 90 יום האם הצליחו ליישב את המחלוקות 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 ונציגיו 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 דיוני 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 ניהול 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 ההחלטה 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 מחזיקה 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 התיק לדיון בפני הוועדה.
- עוד נטען כי המחסן והשטח הנוסף הוחזקו בידי פולש, מר אלון טיזאבי, בעל מסעדה בחזית הבניין, עד השכרת 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 והולכי 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 בבנין

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 8-2, 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 בפועל** 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, גב' 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 מתשלום והוועדה אינה מוסמכת לחרוג מהוראות פקודת העיריות.
54. פרשנות הסכם הפשרה ואופן החלתו על ידי המשיב אינם בסמכות הוועדה. המשיב מפנה לבר"ס 8312/07 הסוכנות היהודית נ' עיריית טבריה ובר"ס 5711/06 המגרש 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 גב' לימור רחמים מטעם המשיב, השימוש האחרון באחד 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 330(2).
59. סיווג נכס בתקופת הפטור השנייה יעשה 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 ההסדרים 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 330(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 הבניין במצב של נכס הרוס 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 בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים 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 היצרית 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, ושמשותקנה 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 התעריף 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, גב' 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 ראייה 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 מסיווג 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 18-01-17554 לפיה הדיון הוחזר לוועדת הערר.
76. לאור העובדה שהתיק הועבר להרכב זה, הרי שהוא נדון מלכתחילה והראיות נשמעו מראשיתן, בהתאם להוראות סעיף 11ד. (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה 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 ו/או בחזקתה שטח נוסף מעבר לשטח המחסן.
80. לפי הגרמושקה, השטח הנוסף בגינו מחויבת העוררת הוא שטח חצר של הבניין ושירותים משותפים שנהרסו 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 הנוסף – דהיינו השירותים המשותפים שנהרסו והחצר הפנימית. העוררת חברה 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 בחזית 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 נחקר 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 שרוזלינדה 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 מחזיקה 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 היא מנסה לגלגל את נזקיה למר טיזאבי, בעל המסעדה הסמוכה.

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 ו/או 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 לנכסים בקומת הקרקע, הוגש תשריט על גביו נכתב "מתוך תשריט בית משותף נמדד בתאריך 15.11.1970 אושר בתאריך 01.03.1971". בתשריט נראה אולם רוזילינדה שטח מדוד 66.32 מ"ר, לצידו שירותים ולצידם חצר. כפי שצינו לעיל, 'אולם רוזילינדה' 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 ובזהות 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 חויבה בגין שטח של 62.46 מ"ר ואילו סאנטק ציפויים חויבה 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 חויבה 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 חויבה 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 גב' 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 מביקורת קודמות בבניין".

106. בהתאם לביקורת זו, החליט המשיב ביום 22/4/2004 לפצל את שטח קומת הקרקע באופן הבא (נספח ד' לתצהירה של גב' 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 מעינינו העובדה שאולמי שושנים בע"מ מוחזקת בין היתר על ידי משפחות טיזאבי וקרמנצ'י, בעלי מניות בעוררת).

107. על פי תצהירה של גב' 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 גב' 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 מחצר 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 כיחידה 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); הגרמושקה/ 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 ד' 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 שאינם 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 הלקוח, 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 ביז'אן (ניתן להניח כי מדובר בביז'אן 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 ביז'אן 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 ביז'אן 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 הלקוח 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 וחווה 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.

סיכומים 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 והוחזק 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 ביחס 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 הוסבו 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 מחניון 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, והריני 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 בחזקתו ובשימושו 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 מרשנו 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 בחזקת 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 הציוד, הארגזים והריהוט השבור שנראים בצילומים שצירפה העוררת, והם יכולים להיות פסולת או ארגזים של כל אחד מדיירי הבניין ואף של אולמי האירועים של העוררת לשעבר. הכונסים אמנם הגישו תביעת פינוי 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 חיוב 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.

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 הגרמושקה – 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 בגרמושקה. 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. החוקרים מטעם המשיב לא התייחסו לשאלה 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 מדידה 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 הזה" 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 חוייבה בגין 109 מ"ר חניונים במבנה ללא תשלום וחברת סאנטק חוייבה 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) התשל"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 "בשטח 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 למסעדה 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 בצהוב 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 "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 חשבונית 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 שבבעלותה 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.

סיכומם 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 ג'אמפ 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;

הערר 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 ההליכים בתיקים, לא מצאנו לנכון להטיל הוצאות על מי מהצדדים.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: שובל ניהול והשקעות 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: "ההחלטה"), 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 הגג 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 לשתות קפה או לעשן סיגרייה או להתרשם מהנוף מהגג". בית המשפט הנכבד (כבוד השופטת 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 לועדה.
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 להבהיר אם המשיבה דוחה גם את ההצעה להחזיר 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 והבהיר 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 והורה 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 ליזכות 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, דהיינו 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 מהיותה הבעלים ולכן, בעלת הזיקה הקרובה ביותר, וכי היא הנהנית ממנו. המשיב הפנה לפסיקה הקובעת לשיטתו את הגדרת 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 השוכרים 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 ההסדרים: **"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 התחיקתית שבהוראת 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 ההליך, 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 המחוייב... 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 מעניינו 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 המערערת למשיב, במענה המשיב, בכתב הערר ובכתב התשובה של המשיב"**.

שמע מיניה, 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"טפלי" לשימוש העיקרי והוא השימוש "המשותף".

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 העוררת, מר יצחק לאטי, הובהר לנו כי את השלט האמור בסעיף 11 לעיל, תלתה העוררת שהיא חברת הניהול של הבעלים, בכניסה לנכס. כן הוסיף כי את מכסת 50 האיש, המותרים בכניסה, קבע מכבי האש, מטעמי ביטחון ובטיחות.

31. עד העוררת הודה בחקירתו כי לאירוע נדרשים הסכמה ואישור ממנהל הבניין, אך כל אחד יכול להיכנס וכי לא זכור לו מקרה בו לא אישר אירוע.

32. המסקנה שלנו לאחר קבלת ההבהרות כי מדובר ברכוש משותף כפי שהיה יכול להיות מדובר בלובי שהינן רכוש משותף גם אם הוא בניהול של חברת ניהול, המטפחת ושומרת על הנכסים עבור הדיירים וכחלק מכך מסדירה את השימוש בהם בעבורם.

33. עד העוררת אישר את ממצאי דו"ח הביקורת של המשיב, ביחס לציווד שנמצא בגג, כגון ספות לישיבה ושולחנות. לאחר קבלת ההבהרות הגענו למסקנה כי הציווד תומך במסקנה כי הדבר נעשה בכדי לאפשר את השימוש לכלל הדיירים- הפסקות קפה, עישון וכיו"ב.

34. אשר על כן דין הערר להתקבל.

35. בנסיבות העניין ולאור התנהלות התיק ודרך הצגת הראיות על ידי העוררת, לא מצאנו לנכון להשית הוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום _____.

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

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

חבר : עו"ד אהוד פלדמן

חבר : אודי ויינריב, כלכלן

יו"ר : עו"ד יהושע דויטש

קלדנית: ענת לוי