



\*140026772-2111-01\*

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג באדר תשפה  
13.03.2025  
מספר ערר : 140026772 / 10:00  
מספר ועדה : 12861

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית  
חבר: ויינריב אהוד שכנא  
חבר: מלי אורלי

**העורר/ת:**

גבאי יונתן

**ע"י ב"כ עו"ד :**

- נ ג ד -

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לעיל.  
אין צו להולאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.03.2025.

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

חבר: ויינריב אהוד שכנא

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יט באדר תשפה  
19.03.2025  
מספר ערר : 140026554 / 11:16  
140026711  
מספר ועדה: 12863

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

**העורר/ת:** אהד דגן עיצוב ואמנות בע"מ

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה החל מה- 16/7/24 יסווג הנכס בסיווג מגורים ושטח הגג יחויב בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 ה לצו הארנונה.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.03.2025.

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

---

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת      חבר: עו"ד הרן ראובן      חבר: רו"ח ישראלי יעקב

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כז באדר תשפה  
27.03.2025  
מספר ערר : 140026610 / 11:19  
מספר ועדה: 12855

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

**העורר/ת: אחיאסף נכסים בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

הועדה ממליצה למחלקת הגביה ללכת לקראת העורר ולפרוס ככל האפשר את חובו בגין התקופה הרלבנטית.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.03.2025.

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: עו"ד פלדמן אהוד

חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026602

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: אחים עזורי – חברה קבלנית לבניין ופיתוח בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

### החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' המסגר 52 בתל אביב-יפו, ששטחו 139 מ"ר, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000224229 ח-ן ארנונה מס' 11337969.

לטענת העוררת, הנכס אינן ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

הערר הוגש ביום 18/9/2024. כתב התשובה הוגש ביום 5/1/2025. ביום 13/1/2025 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי הצדדים יודיעו האם ניתן לתת החלטה על סמך החומר בתיק הערר, או שהם מבקשים לקיים דיון הוכחות הכולל הגשת תצהירים וחקירות. ביום 13/1/2025 הודיעו הצדדים כי הם מסכימים למתן החלטה על סמך החומרים בתיק הערר.

**מכאן החלטה זו.**

כעולה מכתב הערר ומכתב התשובה העוררת קיבלה פטור לא ראוי לשימוש שפג ביום 15/3/2024. ביום 5/6/2024 העוררת פנתה למשיב וביקשה להאריך את הפטור. לטענת המשיב, על הוועדה לבחון את מצבו הפיזי של הנכס רק לאחר מועד פנייתה, קרי, מיום 5/6/2024.

המשיב טען בכתב התשובה כי תשובת המשיב נשלחה לעוררת ביום 18/6/2024 ואילו הערר הוגש רק ביום 18/9/2024. המשיב טען כי יש לדחות את הערר על הסף בשל האיחור בהגשתו. לאחר בחינת מכלול החומר בתיק הוועדה החליטה שלא לדחות את הערר על הסף ולו משום שמצאנו כי דין הערר להידחות לגופו.

בפני הוועדה חמש תמונות שצורפו לכתב הערר וכן דו"ח ביקורת מיום 2/9/2024 שנערך על ידי חוקר מטעם המשיב אליו צורפו תמונות של הנכס בעת הביקורת.

בדו"ח הביקורת מיום 2/9/2024 צוין כך:

1. לא נראו פועלים במקום.
2. נראה פירוק של תקרה אקוסטית.
3. מספר קירות גבס ומספר דלתות פנים פורקו.
4. נראו חוטי חשמל + צינורות מיזוג אויר מפורקים.
5. לא נראו כלי עבודה או חומרי בנין
6. יש חלונות ויש דלת כניסה.

לא הוגשו ראיות מצד העוררת או מצד המשיב ביחס למצבו של הנכס בעת הענקת הפטור בעבר. לאחר עיון בכלל התמונות, חברי הוועדה הגיעו למסקנה כי אין עילה להענקת הפטור כמבוקש. הוועדה אמנם לקחה בחשבון את הטענה כי הוענק לכנס פטור לא ראוי לשימוש בעבר, ועד חודש מרץ 2024, אולם במצבו הנוכחי, כפי שמשקף בתמונות, לא נראות עבודות שיפוץ מאסיביות ומשמעותיות המצדיקות הענקת הפטור.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

"נהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק".

בהחלטת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נקבע כך :

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי " I know it when I see it") עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת :

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: 'כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו

מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם' (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 187, 182 (1969) - השופט, כתארו אז, יי כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'...

**ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי.** לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה"

...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה"... על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדן לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין...". (ההדגשה הוספה – הערת הוועדה).

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

לאור האמור, הראיות שהונחו בפני הוועדה אינן מובילות למסקנה כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

### **סוף דבר ;**

לאחר בחינת מכלול הראיות שבפנינו הגענו למסקנה כי הנכס אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות להענקת פטור מארנונה בהתאם להוראות הפסיקה.

**הערר נדחה.**

**אין צו להוצאות.**

ניתן בהיעדר הצדדים ביום \_\_\_\_\_.

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

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

---

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

---

חבר: ראובן הרן, עו"ד

---

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

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

תאריך : כה באדר תשפה  
25.03.2025  
מספר ערר : 140026665 / 09:11  
מספר ועדה: 12865

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

**העורר/ת: בומנדיל גל ראובן**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 25.03.2025.

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

---

**חבר: עו"ד קורן משה**

**חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון**

**יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון**

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: בורשטיין ציון וזיוה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

### החלטה

ערר זה עניינו נכס הנמצא בשביל ברלינר 10, ת"א, מספר חשבון 2000260929, מספר ח-ן 10310537 (להלן: "הנכס").

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

### רקע

1. העוררת הגישה השגה ביום 21.5.24 בה טענה כי הנכס לא ראוי לשימוש.
2. תשובה להשגה ניתנה ביום 3.6.22 ובמסגרתה נדחתה הטענה לאור ביקורת בנכס. לא פורטו ממצאי הביקורת בתשובה ולא ניתן הסבר מעבר לאמירה כי "הנכס אינו עומד תנאיו של הסעיף".
3. לאור האמור הוגש כתב הערר ביום 11.7.24 בו חזרו העוררים על טענותיהם. לכתב הערר צורפה חוות דעת מטעם מר דב דוד, מהנדס בניין, אשר בתמצית קבע, כי הדירה ניזוקה מרטיבות, שחדרה מדירת השכן שמעל, כי היא חייבת לעבור שיקום וכי עד אז הדירה אינה ראויה למגורים.
4. כתב תשובה הוגש ביום 4.9.24 ובו נטען כי כתוצאה מהביקורת, שנעשתה בנכס, הגיע המשיב למסקנה כי ניתן לעשות שימוש בנכס, שכן מהביקורת עלה שרק במספר מוקדים ספציפיים נראתה רטיבות קלה ולא נראו ליקויים אחרים. כמו כן נטען, כי בנכס יש רהיטים ואין זכר לעבודות.
5. ביום 19.11.24 התקיים דיון מקדמי במסגרתו העורר השלים טענות והסביר את היקף הנזק (צינור האמבטיה לא חובר לדירה שמעל וכתוצאה מזה כל המרווח בין הקומות הוצף עד שהמים חלחלו וכרסמו את התקרה); "אני רוצה להסביר שלא מדובר במשהו מינורי אלא ממש נזילה מסיבית"; "היא

הגיעה גם למערכות החשמל, הייתה ממש סכנה להסתובב בדירה". בנוגע לחפצים בדירה הסביר כי: "יצאנו מהדירה עקב סכנת חיים ... העברנו רק את הציוד העיקרי".

6. בסופו של דיון הסכימו הצדדים להסמיך את הועדה ליתן החלטה על סמך החומר שיש בתיק והדברים שנאמרו בדיון ללא צורך בהוכחות ו/או סיכומים.

## דיון

7. לאחר שמיעת הצדדים ובחינת הראיות, שהוגשו לנו, אנו סבורים, כי צדקו העוררים בטענותיהם וכי דין הערר להתקבל:

7.1. על סמך החומר שלפנינו אנו קובעים כי הנכס הינו במצב הרוס.

7.2. צורפה חוות דעת שפירטה נזילות בתקרה של הנכס ובקירות. צורפו גם תמונות התומכות במסקנה. הוסבר כי יש להחליף ארונות, כלים סניטריים ואף לערוך תיקונים במערכת החשמל של הנכס.

7.3. בנוסף עמדו לפנינו דברי העוררים שהבהירו את היקף הנזילה והנזק.

7.4. טען המשיב בכתב התשובה כי יש בנכס ציוד ולכן נעשה בנכס שימוש.

7.5. מהתרשמותנו עולה כי מרבית "הציוד" הנטען הוא "זבל" ו/או "גרוטאות" שיזרקו כאשר יבוצע בנכס השיפוץ המיועד (לאחר שהנזילה בדירה מעל תתוקן והכל יתיבש).

7.6. מעט הציוד של העוררים שאינו כזה הינו "בטל בשישים" ואין בו להביא את הנכס ל"בר שימוש".

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

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

8. "330. נהרס בנין שמשתלמת 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..."

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

9. "הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולענין 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.

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

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

10.1. ברצוננו להתעכב ולהבהיר כי פרשנות בית משפט העליון הנכבד הינה כי בכדי לקבל פטור יש להראות שנכס "לא ראוי לשימוש". כלומר- לא שלא ניתן לשבת בו ברמה עקרונית אלא שלא ראוי לשבת בו.

10.2. 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).

10.3. לטעמנו העוררים עמדו בנטל זה. מצבו העובדתי של הנכס אינו ראוי לשימוש.

10.4. נדגיש כי מדובר בהצטברם של דברים. סך כל הראיות הביאו אותנו למסקנתנו.

### סוף דבר

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

12. בנסיבות העניין הספציפיות לא מצאנו מקום להשית הוצאות על המשיב.

13. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, מחוז תל אביב, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.

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': 140026084

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: בית יכין החזקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

### החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' בן יהודה 1 בתל אביב-יפו, ששטחו 230 מ"ר, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000170135 ח-ן ארנונה מס' 11303487.

לטענת העוררת, הנכס אינן ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

הערר הוגש ביום 8/5/2024. כתב התשובה הוגש ביום 29/8/2024. המשיב טען בכתב התשובה כי בהתאם לביקורת מיום 5/8/2024 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

ביום 29/10/2024 הוגש תצהיר מטעם העוררת. ביום 4/12/2024 הוגש תצהיר מטעם המשיב.

ביום 18/12/2024 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים בידי ב"כ הצדדים. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומים מטעם הצדדים.

ביום 5/1/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 3/2/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטה זו.

לאחר שבחנו את כלל חומר הראיות שבפנינו הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

הוכח כי בנכס בוצעו, כפי שטענה העוררת, עבודות מאסיביות הכוללות הריסה, איטום, שינוי קו אינסטלציה, חשמל, טיח, ריצוף וחיפוי, פירוט תקרה קיימת והרכבת תקרה חדשה ושינוי קירות.

בתמונות שצירפה העוררת נראית תקרת בטון חשופה, רצפה שבורה בחלקה וחשופה בחלקה, נראים כבלי חשמל ומיזוג אוויר גלויים וכלי עבודה. העד מטעם העוררת, מר בועז לוי, העיד כי יש תקרה בנכס, אולם ישנם חורים שדרכם נכנסות יונים לנכס. העד הציג בדיון תמונות התומכות בטענה זו. עוד טען העד מטעם העוררת כי ישנם חלקים חסרים בריצוף הנכס וכי הוא אינו מחובר למים וחשמל

ואין בו תשתיות פעילות. בדו"ח הביקורת של המשיב מיום 5/8/2024 כתב החוקר כי "התקרה שלמה אך חשופה, חלק מהקירות חשופים וחלק לא, בחלק מהשטח היה ריצוף ובחלק לא, חסרים חלק מאביזרי חשמל... ונראו צינורות חשופים, נראתה פסולת בניין בכל שטח הנכס". התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת של המשיב תואמות את מצבו הפיזי של הנכס כפי שתואר על ידי החוקר מטעם המשיב וכפי שתואר על ידי העד מטעם העוררת.

לאחר בחינת כלל חומר הראיות, הגענו למסקנה כי הנכס נמצא בשיפוץ מאסיבי אשר מצדיק הענקת הפטור המבוקש בשנת 2024; התקרה תקרת בטון חשופה והיא אינה שלמה, יש בה חורים, הרצפה אינה שלמה, הקירות חשופים, קירות גבס ושבירים, התשתיות חשופות, חלק מן החלונות נראים פגומים. המצב הפיזי כפי שהוכח בפנינו מצדיק, לטעמנו, הענקת הפטור המבוקש, זאת בהתאם למבחנים שנקבעו בדין ובפסיקה.

### סוף דבר;

הערר מתקבל.

הנכס אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור בהתאם להוראת סעיף 330 לפקודת העיריות החל משנת 2024.

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

תאריך : יא באדר תשפה  
11.03.2025  
מספר ערר : 140026605 / 12:12  
מספר ועדה: 12858

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

**העורר/ת: בניש מני**

**- נ ג ד -**

**המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

לאור ההסכמה בין הצדדים הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.03.2025.

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

---

**חבר: עו"ד קורן משה**

**חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון**

**יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון**

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יג באדר תשפה  
13.03.2025  
מספר ערר : 140026185 / 09:15  
מספר ועדה: 12861

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית  
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

**העורר/ת: הירקון מלונות בוטיק בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמת המשיב.

הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.03.2025.

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

---

חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

---

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית**

**שליד עיריית תל אביב-יפו**

**עררים מס': 140024103**

**140025143**

**140026280**

**בפני חברי ועדת הערר:**

**יו"ר – עו"ד אפרת קפלן**

**חבר – עו"ד ראובן הרן**

**חבר – רו"ח קובי ישראלי**

**העוררת: הלפרן יעקב הקדש לצרכי צדקה**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו**

### **החלטה**

עניינם של העררים הנכסים הנמצאים במבנה ברח' אבולעפיה 2 תל אביב-יפו. לטענת העוררת, הנכסים אינם ראויים לשימוש וזכאים לפטור בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות. עוד נטען כי יש לסווג את הנכסים כהקדש בהתאם לסעיף 5(ב) לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פטורין) 1938.

### **ההליכים בפני ועדת הערר**

ערר 140024103 לשנת 2022 הוגש ביום 2/6/2022.

ביום 18/9/2022 הוגש כתב תשובה לערר, במסגרתו הפנה המשיב לכך שביחס לשנים עברו ניתנה החלטה על ידי הוועדה בראשות עו"ד גדעון וייסמן בערר 140021103 והערר נדחה. המשיב טען כי העוררת לא הביאה כל ראיה / חו"ד לתמיכה בטענתה כי הנכסים אינם ראויים לשימוש, ומשכך לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל עליה ודין הערר להידחות על הסף. המשיב לא צירף לכתב התשובה ממצאי ביקורת שנערכה בנכס. עוד נטען כי הנכס אינו משמש כהקדש ואין מקום לסווגו כמבוקש.

לאחר בקשות דחייה חוזרות ונשנות של מועד הדיון מטעם הצדדים, ביום 4/6/2023 הגיש בעל התפקיד ד"ר שלמה נס, עו"ד ורו"ח (להלן – "**בעל התפקיד**") בקשה לקיים סיור בנכס. בעל התפקיד ציין בבקשתו כי הנכס עומד ריק מזה שנים ומקל וחומר משנת 2023. הוועדה התבקשה לקיים סיור בנכס ביום שנקבע לדיון, קרי – 22/6/2023.

בהחלטה מיום 7/6/2023 קבעה יו"ר הוועדה כי סיור במועד המבוקש אינו אפשרי לנוכח תיקים רבים הקבועים לדיון בפני הוועדה, אולם נקבע כי הוועדה תדון בצורך לקיים סיור בנכס במועד הדיון.

לאחר בקשות דחייה נוספות של מועד הדיון, התקיים דיון בנוכחות ב"כ הצדדים ביום 26/7/2023. בפתח הדיון הורתה הוועדה על איחוד הערר לשנת 2022 עם ערר 140025143 לשנת 2023. לאחר שמיעת ב"כ הצדדים ובעל התפקיד, החליטה הוועדה כי לאחר קיום דיון הוכחות בתיק, יוחלט אם יש מקום לקיים סיור בנכס לבקשת בעל התפקיד. התיק נקבע להוכחות ביחס לטענה כי הוא אינו ראוי לשימוש וכן ביחס לטענה כי יש לסווגו כהקדש, ונקבעו מועדים להגשת תצהירים.

ביום 28/8/2023 הוגש תצהיר מטעם העוררת. ביום 10/4/2024 הוגש תצהיר מטעם המשיב. לתצהיר המשיב צורפה ביקורת מיום 19/2/2024 לרבות תמונות הנכס.

ביום 19/6/2024 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים. לאחר דיון ההוכחות קבעה הוועדה מועדים להגשת סיכומים מטעם הצדדים.

ביום 6/8/2024 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 24/9/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

ביום 23/12/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לאיחוד ערר 140026280 לשנת 2024 עם העררים לשנים 2022-2023.

ביום 22/1/2025 קיימו חברי הוועדה סיור בנכסים בנוכחות ב"כ הצדדים.

מכאן החלטה זו.

### **סיור בנכסים**

הוועדה קיימה סיור בנכסים ביום 22/1/2025 בנוכחות ב"כ הצדדים.

בפרוטוקול הסיור נקבע כך:

### **פרוטוקול סיור רח' אבולעפיה 2 מיום 22/1/2025**

**נוכחים:** עו"ד אפרת קפלן-יו"ר הוועדה, עו"ד ראובן הרן-חבר ועדה, רו"ח יעקב ישראלי – חבר ועדה, עו"ד ירון דייך – ב"כ העוררת, נציגו של בעל התפקיד ד"ר שלמה נס, עו"ד אמיר מורצקי – ב"כ המשיב.

חברי הוועדה הגיעו לנכס בסמוך לשעה 11:00. הנכס נעול והכניסה התאפשרה באמצעות נציג מטעם בעל התפקיד ד"ר שלמה נס.

הוועדה סיירה בכל קומות הנכס. הנכס מוזנח, נטוש וריק מאדם וחפץ. בנכס פסולת רבה, לשלשת יונים בכל מקום, אבק ועפר על הרצפה, הרצפה חשופה ברובה, התקרה פתוחה בחלקה ומאפשרת כניסת יונים, חלק מן הקירות שבורים, ישנם אזורים ללא קירות חוץ כלל וחלק מן החלונות שבורים. בנוסף, נראו לוחות חשמל מפורקים ומתקבל הרושם כי אינו מחובר לתשתיות סבירות.

הפרוטוקול נרשם ע"י יו"ר הוועדה במהלך הסיור.

לאחר קיום סיור בנכסים חברי הוועדה סבורים, ללא כל התלבטות, כי מדובר בנכסים שבאופן מובהק אינם ראויים לשימוש, לא ניתן לעשות בהם כל שימוש, וזכאים לפטור בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות. בהתאם לסמכות הוועדה, ולאור החלטה שניתנה על ידי הוועדה בהרכב אחר בערר 140021103, החלטת הוועדה הינה ביחס לשנות המס של העררים התלויים ועומדים בפניה, קרי, משנת 2022 והלאה.

אשר לטענה כי יש לסווג את הנכס כהקדש בהתאם לסעיף 5(ב) לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פטורין 1938 (להלן – "פקודת הפיטורין")); מבחינת חומר הראיות עולה כי לא הורם הנטל להוכיח כי הנכס משמש כהקדש וכי הוא עונה על התנאים הקבועים בפקודת הפיטורין לסיווג זה. נעיר, כי בעל התפקיד העיד בפני הוועדה כי בתקופה מסוימת חלק ממרתף הבניין שימש כנגרייה וכי היו שלושה שוכרים בנכס בדמי מפתח שסירבו לפנותו. מבחינת דיני הארנונה, די בעדות זו כראשית ראייה לכך שהנכס אינו משמש כהקדש ואינו עונה על התנאים לסיווג המבוקש וממילא, כאמור, לא הוכח אחרת.

### סוף דבר;

הערר מתקבל.

הנכס אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור בהתאם להוראת סעיף 330 לפקודת העיריות החל משנת 2022.

טענת הסיווג – נדחית.

לאור מובהקות מצבו העובדתי של הנכס, המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 10,000 ₪.

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

מס' עררים : 140021340

140022755

140024040

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 : טראקס פתרונות ריטייל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה משלימה

### להחלטת ועדת הערר מיום 22.1.2024

בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 22.1.2024 (להלן : "ההחלטה"), ובהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 51483-02-24 מיום 10.6.2024, מתכבדת הועדה ליתן החלטה משלימה, בקשר עם טענת העוררת, שהחלטת ועדת הערר מיום 15.11.2016 (להלן : "החלטת הועדה הקודמת") עולה כדי מעשה בית דין ביחס לעוררת ומשכך יש לקבל את הערר אף מבלי לדון בטענות הערר לגופן.

דעות שלושת חברי הועדה חלוקות, ואלו יובאו במלואן להלן.

### עמדת יו"ר וועדת הערר

1. עמדת יו"ר ועדת הערר בסוגייה זו הובאה בהרחבה ובפירוט במסגרת החלטת ועדת הערר נשוא הערעור.

2. כנאמר שם, יו"ר הועדה סברה שלא ניתן לקבל את טענת המשיב, שפסקי הדין שניתנו לאחר החלטת הועדה הקודמת "שומטים את הקרקע" תחת מסקנת ועדת הערר הקודמת ועל כן מהווים חריג לכלל בדבר מעשה בית דין. הואיל וכך נקבע בהחלטה : "שיש ממש בטענת העוררת שבהעדר שינוי עובדתי מהותי, החלטת ועדת העוררת הקודמת עולה כדי מעשה בית דין".

3. יו"ר הועדה נימקה את מסקנתה בכך שלא חל שינוי מהותי בטיב הפעילות של העוררת במעבר מהנכס הישן לנכס החדש (עניין שאינו שנוי במחלוקת בין הצדדים), ומנגד לא הוכחה טענת המשיב, שחל שינוי "באקלים המשפטי" באשר לאופן שיש לבחון את פעילות העוררת בשים לב ללשון הצו, וכי שינוי זה מצדיק בחינה מחדש של הסיווג.

4. במסגרת ההחלטה בחנה יו"ר הועדה את נימוקי בית המשפט בפסקי הדין בעניין **האניבוק** ובעניין **פריאמפט** בהם נדונה הטענה ששינוי "באקלים המשפטי" מהווה חריג לכלל השתק פלוגתא. יו"ר הועדה הגיעה למסקנה, שהמשיב לא הרים את נטל ההוכחה (המוטל עליו) ולא הוכיח לועדה שחל "שינוי אקלימי" מן הסוג **שבכוחו להביא לשינוי מהותי במסקנת ועדת הערר הקודמת**, בשים לב לכך שמן הבחינה העובדתית לא חל שינוי מהותי בנכס.

5. כמוסבר בהרחבה בהחלטה, בעניין **פריאמפט** בית המשפט דחה את טענת מנהל הארנונה על כך שהמודל העסקי של המערערת (הנתפס בעיני המשיב כאספקת שירותים לחברת האם וקבלת תשלום תמורתם) מוציא את המערערת מגדר בית תוכנה בסיווג תעשייה (נימוקי בית המשפט הובאו בהחלטה). פסה"ד בעניין **וורטי** (עמ"נ (מינהליים ת"א) 77431-05-23) שניתן לאחר מכן, אך חיזק מסקנה זו בקובעו, שאין לבחון את אופי הפעילות של חברת האם של המערערת, אלא רק את פעילות המערערת בנכס, ופעילות זו עונה להגדרות שנקבעו על ידי בית המשפט למתן סיווג של בית תוכנה.

6. בסיכומו של דבר הגיעה יו"ר הועדה למסקנה, שהואיל ושלוש פסקי הדין היחידים שניתנו בסוגיה זו מאז החלטת ועדת הערר הקודמת הגיעו למסקנות שונות, הרי שלא ניתן לקבל את טענת המשיב, שפסקי הדין שניתנו לאחר ההחלטה הקודמת של ועדת הערר "שומטים את הקרקע" תחת מסקנת ועדת הערר הקודמת. מכאן, **שיש לקבל את טענת העוררת ולפיה בהעדר שינוי עובדתי מהותי, החלטת ועדת העוררת הקודמת עולה כדי מעשה בית דין, ועל כן דין הערר להתקבל, אף מבלי לדון בטענות הצדדים לגופן.**

#### **דעת יחיד, חבר הועדה, מר אודי וינריב, כלכלן:**

7. אני מסכים באופן מלא עם נימוקי המשיב שאין מדובר במעשה בית דין בנוגע להחלטת ועדת ערר קודמת בראשות היו"ר עו"ד קניון שהתקבלה ב-11/2016.

8. ארחיב, אוסיף ואסביר, כדלקמן:

9. החלטת הועדה הקודמת כלל לא התייחסה לבסיס המודל העיסקי של העוררת, אלא עסקה במבחנים אחרים ובמיוחד במבחן הכמותי (סעיף 32 בהחלטה). יתרה מכך, על בסיס החלטתה

לקבל את המבחן הכמותי, ראתה בכך תימוכין בקבלת מבחנים אחרים (לדוג' סעיף 37 בהחלטה). לצערי, כפי שפירטתי בפרק מצבת כ"א בחוות דעתי, גם במבחן זה טענה הועדה. לא השכלת העובדים והיות מרביתם בוגרי לימודי תוכנה הינו המפתח במבחן הכמותי, אלא העיסוק בפועל של אותם אנשי תוכנה. איש ניהול מוצר אינו איש פיתוח, איש QA אינו איש פיתוח, איש הטמעה אינו איש פיתוח, כתב טכני אינו איש פיתוח וכך הלאה.

10. מודל עיסקי – SAAS (תוכנה כשירות – software as a service). 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). ראו השלמה לנושא בחוות דעתי המקורית.

11. לצערי, הועדה הקודמת לא הזכירה במילה את המודל העיסקי SAAS ואת משמעות ההבדל המהותי בין תעשייה (כפי שנקבע גם בפסיקה) לבין מודל השירות.

12. האקלים המשפטי – יש עוד לא מעט פסקי דין התומכים בעמדת המשיב, כמו פסק הדין של כבוד השופט יקואל שהזכרתי בחוות דעתי המקורית. כמו כן, ובניגוד לדעת הועדה, פס"ד פורמלי דומה מאד לענייננו ובסיסו שירות מתמשך ללקוחות (כל עוד הם מנויים ומשלמים).

13. ההסכם בין חברת האם לבת – אינני יודע אם הועדה הקודמת זכתה לראות ולקרוא הסכם בין החברות, כפי שאנו זכינו לראות הסכם כזה שנחתם ב-8/2017 (לאחר החלטת הועדה הקודמת) כולל נספחיו (במיוחד נספח א') המדברים בפני עצמם. בתמצית, שלל משימות בתחום התוכנה, וללא קשר לפיתוח המוצר, שעושה חברת הבת לטוב חברת האם.

14. לאור נימוקים אלו טענת העוררת לקיומו של מעשה בית דין נדחית.

#### **דעת יחיד, חברת הועדה, גב' אורלי מלי, רו"ח:**

15. מצטרפת לעמדתו של חבר הועדה, אודי וינריב, כנגד עמדת יו"ר הועדה.

#### **סוף דבר:**

**טענת העוררת ולפיה יש לקבל את הערר מחמת מעשה בית דין נדחית בדעת רב חברי הועדה.**

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 רוית פרינץ

קלדנית : ענת לוי

## בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025584

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: מיכל לוי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

### החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' מוזס 20 בתל אביב- יפו הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000344731 נכס מס' 10337598. החל משנת 2024 הנכס מסווג בסיווג " מגורים" אולם בתקופת המחלוקת 15 מ"ר סווגו כמגורים, 155 מ"ר סווגו כבניינים שאינם משמשים למגורים ו- 128 מ"ר סווגו כתעשייה ומלאכה.

הערר הוגש על ידי בעלת הנכס. כתבי בית הדין הוגשו על ידי אביה, מר עמוס ברונר, שאף הגיש תצהיר והתייצב לדיון בפני הוועדה. במסגרת הערר נטען כי הנכס משמש בעיקר למגורים. לטענת העוררת, במסגרת הביקורת מיום 6/6/2023 הוצג למשיב מצג שווא על ידי הדיירים מתוך פחד שהם עבריינים, והם הסתירו את סממני המגורים של הנכס והציגו מצג של אולמות תפאורה. במסגרת הערר פירטה בעלת הנכס את המוטיבציה של הדיירים להעמיד מצג שווא זה, על רקע הודעות מאת מחלקת הפיקוח על הבנייה אצל המשיב, ביחס לשימוש המותר בנכס, והחשש כי השימוש למגורים בנכס - אסור.

המשיב הפנה בכתב התשובה לביקורת שנערכה בנכס ביום 6/6/2023, לפיה השטח שסומן בצהוב מוחזק על ידי מאי סביר אשר עוסקת בצילום. השטח הלא עסקי – חדר השינה סומן בשרטוט. חלקו השני של הנכס שסומן בכתום מוחזק על ידי גבריאל רוסקו מסטודיו דלורו, ובו נראו אופניים, מדפים עם חלקי בדים וגומיות, רצועות פדלים ומכונת תפירה. בנוסף, צוין כי בת זוגו של גבריאל, ליאת, בעלת סטודיו לציור. במסגרת כתב התשובה המשיב הביע שאט נפש מהתנהלות הנישומים בתיק הערר, ולכך שבפני נציגי המשיב הוצג מצג שווא, בניסיון מכוון להטעות רשות ציבורית, כאילו לא נעשה בנכס שימוש למגורים, כאשר כעת מבקשים הם לסווג את הנכס בסיווג מגורים. המשיב טען כי העוררת עצמה אינה מחזיקה בפועל בנכס, אלא הוא מושכר לגורמים אחרים אשר עושים בנכס שימושים שלעוררת אין ידיעה לגביהם. המשיב הדגיש כי העוררת לא הציגה בפני המשיב כל מסכת עובדתית חלופית לזו שהוצגה בפני נציגי המשיב, אשר ביקר בנכס.

ביום 19/2/2024 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, אחת מבעלות הנכס, כי הנכס משמש למגורים ויש לסווגו בסיווג "מגורים". כעולה מן החומרים שצורפו לכתב הערר בשנת 2021 החלו הליכים כנגד בעלי הנכס בגין שימוש אסור למגורים ופיצולו לשתי יחידות דיור, בניגוד להיתר הבנייה, אולם לא ברור מה עלה בגורל הליך זה.

לטענת המשיב, בביקורת שנערכה בנכס ביום 6/6/2023 נמצא כי בנכס מתנהלים שני עסקים וסטודיו לציור ולא נראו בו סממנים של משק בית פעיל. לאור ממצאי הביקורת הנכס סווג כ"בניינים שאינם ממשים למגורים".

העוררת טוענת בכתב הערר כי בעת הביקורת הוצג למשיב "מצג שווא" מתוך "פחד של הדיירים" כי הם עבריינים, אשר "הסתירו סממנים של מגורים" והציגו "מצג תפאורה של אולמות מלאכה" (כך במקור). הדברים נטענים מפי בעלת הנכס, ביחס למחזיקים בנכס, ולכן על אף שאט הנפש שמביע המשיב מהתנהלות הנישומים, יש לנהוג בשלב זה בזהירות ביחס לטענות מסוג זה שנטענות בשם הדיירים.

לאחר התלבטות, החלטתי לקבוע את התיק להוכחות, כדי שניתן יהיה לקבוע מהו השימוש האמיתי שנעשה בנכס ולסווגו בהתאמה, כדי לגבות מס אמת. שאלת מצג השווא וניקיון הכפיים של בעלי הנכס/ השוכרים, שלטעמי אינה דבר של מה בכך, תתברר במסגרת ההליך, וההרכב שידון בתיק לגופו ייתן לסוגיות אלו את המשקל שימצא לנכון במסגרת החלטתו.

**אני קובעת את התיק להוכחות כדלקמן:**

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

**החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.**

ביום 5/6/2024 הוגשו תצהירים מטעם העוררת. ביום 7/7/2024 הוגשו תצהירים מטעם המשיב.

ביום 4/12/2024 התקיים דיון הוכחות בו נחקר אביה של העוררת, מר עמוס ברונר, ונחקרו הדיירים המתגוררים בנכס, גבריאל סבסטיאן ומאי סביר. בסיום הדיון התיק נקבע לסיכומים.

העוררת הגישה את סיכומיה ביום 31/12/2024 והמשיב הגיש את סיכומיו ביום 3/2/2025.

**מכאן החלטה זו.**

לאחר שקראנו את טענות הצדדים, ולאחר ששמענו את העדים במהלך הדיון, והתרשמנו ממהימנות טענותיהם של הדיירים השוכרים בפנינו, החלטנו, **לא בלי התלבטות**, לקבל את הערר.

בפתח הדברים נציין כי המחלוקת בין הצדדים נוגעת לחמישה חודשים בלבד, מיום 26/7/2023 ועד ליום 31/12/2023. אביה של העוררת, מר עמוס ברונר, המנהל בפועל את הנכס, העיד בפנינו כי **הנכס מסווג החל מיום 1/1/2024 בסיווג מגורים. מדבריו עולה כי המשיב קיבל בסופו של דבר את הטענה כי הנכס משמש למגורים בעקבות ביקורת שנערכה בחודש יוני 2024.**

השוכרים הודו במהלך חקירתם בפני הוועדה כי בעת הביקורת בנכס הם פעלו ליצירת מצג שווא כי הם אינם מתגוררים בנכס. המשיב סבור כי יש בכך כדי להוביל לדחיית הערר על הסף.

יודגש, כי העוררת עצמה אינה מחזיקה בנכס, אלא השוכרים שהופיעו בפנינו. התרשמנו ממהימנות טענותיהם במהלך הדיון והגענו למסקנה כי הם אכן מתגוררים בנכס, אולם בהוראת 'גורם עלום' כלשהו, הם ייצרו מצג שווא כאילו אינם מתגוררים בנכס בשל החשש כי הם מתגוררים בו בניגוד לדין וכי אין היתר לשימוש בו כמגורים. זהות הגורם המייעץ/ המורה על העמדת מצג השווא לא הובררה כדבעי על ידי השוכרים. ניתן רק לשערה. מר גבריאל סבסטיאן העיד כי "פחדנו שיפנו אותנו ולכן עשינו הצגה". וגב' מאי סביר העידה כי "התחלתי לארגן את הציוד כדי שיראו שזה עסק".

ברקע הדברים, תצהירו של מר עמוס ברונר ביחס ליעוד הנכס; לפי תצהירו, הנכס שימש למגורים וייעודו שונה "בעצת העירייה" משנת 2003 למשך כעשרים שנה. בחודש אפריל 2022 זומנה הבת דבורה פאלי למסור עדות ביחס לשימוש בנכס והיא קיבלה התראות בקנסות. מר ברונר העיד כי השוכרים קיבלו התראה כי תתקיים ביקורת בחודש יוני 2023 וייעצו להם להסתיר כל אלמנט של מגורים ולשוות למקום אופי של תעשייה (לא הוצגה כל התראה המיועדת לשוכרים). לאור המכתבים שצורפו לתצהירו של מר ברונר, שאינם מיועדים לשוכרים, בהם מוזמנים בעלי הנכס, ולא השוכרים, למסור עדות ביחס לשימוש אסור למגורים ולא לתעשייה, כמו גם התראות לפני הטלת קנס מינהלי על בעלי הנכס, לא ברור האם ומתי הגיעו התראות ביחס לביקורת בנכס לידי השוכרים, וניתן רק לשער כי הבלבול בין ביקורות אגף ההנדסה ביחס ליעוד, ובין ביקורת אגף הארנונה, אינו של השוכרים דווקא, שכן, כאמור, לא הוצגו הודעות שנשלחו לשוכרים או מודעות שנתלו על דלת ביתם. איננו נדרשים להכריע בכך.

**הצגת מצג שווא בפני המשיב הינה חמורה ביותר.** עם זאת, מששוכנע המשיב בשלב מאוחר יותר כי הנכס משמש למגורים, קשה לראות בדיני הארנונה כהליך עונשי, ויש לזכור כי מטרת ההליך בפני הוועדה, הינו גביית מס אמת בהתאם לשימוש האמיתי בנכס. הוועדה השתכנעה כי השוכרים שהעידו בפניה, נדרשו להציג מצג שווא, וכי הנכס שימש אותם למגורים גם בעת הביקורת ולא רק מיום 1/1/2024.

בשקילת מכלול הדברים ומורכבותם, הוועדה החליטה לקבל את הערר, באופן שהנכס יסווג בסיווג מגורים החל מיום 26/7/2023. עם זאת, אין כל ספק כי למשיב נגרמו הוצאות רבות בעקבות התנהלות הנישומים בערר זה, לרבות הוצאות ביקורות, כתיבתן, קבלת החלטות, מתן מענה לערר, הכנת תצהירים, דיון הוכחות – כל אלה שולמו מכספי הציבור על רקע ההתנהלות המתוארת. לפיכך, הוועדה החליטה להטיל את הוצאות ההליך בסך 10,000 ₪ על בעלי הנכס מר עמוס ברונר ובנותיו.

## סוף דבר ;

הערר מתקבל באופן שסיווג הנכס ישונה ל"מגורים" החל מיום 26/7/2023.

לאור הצגת מצג שווא בפני המשיב, וגרירתו של המשיב להליכים בפני הוועדה, בעלי הנכס, מר עמוס ברונר ובנותיו, יישאו בהוצאות המשיב בסך 10,000 ₪.

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

קלדנית: ענת לוי

\_\_\_\_\_  
חבר : ראובן הרן, עו"ד

\_\_\_\_\_  
יו"ר : אפרת א. קפלן, עו"ד

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

תאריך : כה באדר תשפה  
25.03.2025  
מספר ערר : 140026652 / 11:31  
מספר ועדה: 12865

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

**העורר/ת: מסילתי יוחאי**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

אנו מקבלים את הערר בהתאם לדברי ב"כ המשיב, כך שיינתן הפטור לא ראוי לשימוש מיום 1/6/24 ועד ליום 31/7/24.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.03.2025.

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

---

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כה באדר תשפה  
25.03.2025  
מספר ערר : 140026261 / 07:58  
מספר ועדה: 12865

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

**העורר: נחשון גיל**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 25.03.2025.

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

---

**חבר: עו"ד קורן משה**

**חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון**

**יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון**

שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית**

**שליד עיריית תל אביב-יפו**

**ערר מס': 140026731**

**בפני חברי ועדת הערר:**

**יו"ר – עו"ד אפרת קפלן**

**חבר – עו"ד ראובן הרן**

**חבר – רו"ח קובי ישראלי**

**העוררת: פנתרה פרו בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו**

**החלטה**

עניינו של הערר בטענת העוררת כי עיקר הפעילות שמתבצעת בנכס נושא הערר הינה עריכת אירועים ויש לסווגו כ"אולם שמחה ואירועים" בהתאם לסעיף 3.3.10. לצו הארנונה. העוררת טוענת בכתב הערר כי אמנם בחלק מהנכס מושכרים גם חללי עבודה במהלך היום, אולם אין מדובר בעיקר הפעילות בנכס והאירועים מתקיימים ב 470 מ"ר מתוך 639 מ"ר. העוררת צירפה לכתב הערר חשבוניות המלמדות על עריכת אירועים בנכס.

ביום 7/1/2025 המשיב הגיש כתב תשובה ובקשה לדחיית הערר על הסף. המשיב טען כי העוררת פנתה לראשונה בבקשה לשינוי הסיווג ביום 9/7/2024. במסגרת תשובת מנהל מחלקת שומה א, הובהר לעוררת כי פנייתה אינה מהווה השגה מאחר והעוררת לא השיגה כנגד הודעת החיוב בתוך 90 יום. במסגרת כתב התשובה, המשיב הפנה את תשומת הלב לכך שהעוררת הגישה השגה וערר לשנת 2024 ביחס לשטח המרפסת, ולא טענה במסגרתו כלל לעניין הסיווג. לגופם של דברים, נטען כי בהתאם לממצאי הביקורת מיום 19/9/2024 נעשה בנכס לכל הפחות שימוש מעורב בשטחים שאינם מובחנים זה מזה, ומאחר והנכס משמש בהיקף לא מבוטל להשכרת משרדים בפורמט חללי עבודה, אין לקבל את טענת הסיווג.

ביום 14/1/2025 החליטה יו"ר הוועדה כי העוררת תגיש תגובה לבקשה לדחיית הערר על הסף בתוך 30 יום.

ביום 16/2/2025 הגישה העוררת תגובה לבקשה לדחייה על הסף. במסגרת תגובתה חזרה העוררת על טענותיה לגופם של דברים, לפיהן שלל הראיות המוצקות שהגישה מעידה ללא כל ספק כי יש ממש בטענותיה. העוררת ציינה כי המשיב אינו שולח את דרישות התשלום בדואר רשום ולכן אין לו ראייה מוצקה בדבר קבלת דרישת התשלום אצל הנישום, אשר תאפשר לו דחייה על הסף. העוררת טענה כי האפשרות שהעירייה תתקן טעות חיוב במהלך שנת המס בעוד העוררת תדחה על הסף ויימנע ממנה יומה בפני הוועדה מובילה לחוסר איזון בין הצדדים ואינה מוצדקת. לתמיכה

בטענה זו, העוררת צירפה הודעה מאת המשיב מיום 28/6/2023 לפיה שטח החיוב של הנכס הוגדל בעקבות תוספת שטח מרפסת לא מקורה במהלך השנה. עוררת סבורה כי היה מקום להתחשב בבתי עסק מסוגה ולכל הפחות לדון בטענתה לעניין הסיווג החל ממועד פנייתה.

**לאחר שקראנו בעיון את טענות הצדדים הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות על הסף.**

העוררת לא פירטה בכתב הערר ובתגובתה לבקשה לדחיית הערר על הסף מהו מועד קבלת הודעת החיוב על ידה ואף לא טענה כי פנתה למשיב במסגרת 90 הימים שעמדו לרשותה להגשת השגה כנגד החיוב. כל שנטען ביחס לסוגיית המועד הינו כי היה על המשיב לדון בבקשתה לכל הפחות ממועד פנייתה.

**אין חולק כי פניית העוררת למשיב הייתה בחודש יולי 2024. בהינתן כי הודעת החיוב נשלחה על ידי המשיב בתחילת שנת המס, פניית העוררת נעשתה בחריגה מן המועד הקבוע בחוק, והעוררת לא טענה אחרת.**

הוועדה בחנה את טענת העוררת בתגובתה לבקשה לדחיית הערר על הסף ביחס לשינוי שטח החיוב, ומצאה כי הוגשו עררים כנגד החלטה זו (140025970, 140025770), הם נדונו, ולא נדחו על הסף, הצדדים הגיעו להסכמות ביחס לשטח המרפסת וניתן להסכמות אלו תוקף של החלטה על ידי ההרכב בראשותה של עו"ד רות פרינץ. מכאן שלא נגרם לעוררת עיוות דין – כנטען.

מן החומר שבפנינו עולה כי העוררת פנתה למשיב במועד מאוחר, בחודש יולי 2024, ולכן, בהיעדר טענה או ראייה סותרת מטעם העוררת, בצדק סבר המשיב כי אין מדובר בהשגה על פי דין. משכך, לא מונחת בפני הוועדה החלטה של מנהל הארנונה בהשגה. בהתאם לסעיף 6 לחוק הערר הוועדה מוסמכת לדון אך ורק בערר כנגד תשובה להשגה של מנהל הארנונה ולא בכל מענה שניתן על ידי מחלקת הארנונה בכל פנייה שהיא שאיננה בבחינת השגה כדין. כאמור, לעוררת ניתנה ההזדמנות להבהיר עניין זה בטרם ההחלטה.

החלטת הוועדה ניתנת לאחר שהוועדה שקלה את טענות העוררת, והגיעה למסקנה כי לנוכח קיומם של שני עררים נוספים בשנת 2024, שקיבלו מענה, ובהיעדר טענה או ראייה למועד בו התקבלה הודעת התשלום אצל העוררת, לא נגרם לעוררת עיוות דין כתוצאה מדחיית הערר על הסף.

**לאור כל האמור, בהיעדר השגה כדין ותשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה - דין הערר להידחות על הסף.**

**אין צו להוצאות.**

מובן כי אין בהחלטה זו כדי למנוע מהעוררת להגיש השגה בשנת המס הבאה בהתאם למועדים הקבועים בדין.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום \_\_\_\_\_.

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

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

---

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

---

חבר: ראובן הרון, עו"ד

---

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

מס' ערר: 140025065, 140025944

**העוררת:** פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ

נגד

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

## החלטה

### הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב הירקון 105 בתל אביב ומחויב כולו תחת "בניינים שאינם משמשים למגורים".

### ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר והמשיב הגיש כתב תשובה לערר.
2. ביום 17.1.2024 הגישה העוררת תצהיר של מר לירן מרגי. המשיב הגיש מצידו תצהיר של החוקר, ליאור בארי.
3. ביום 10.11.2022 נערך דיון הוכחות.
4. הצדדים הגישו סכומים.
5. העררים שבכותרת לשנים 2023-2024 אוחדו בהסכמת הצדדים בהחלטה מיום 16.5.2024.

### הסוגיה הטעונה הכרעה

6. הנכס נשוא הערר בשטח של 441 מ"ר נמצא בשטחו של בית מלון אשר בבעלות העוררת אשר משמש ברובו כחדר אוכל/מסעדה. לטענת העוררת, יש לשנות סיווגו ל- "בית מלון" שכן חלק זה

מהנכס מהווה, לטענת העוררת, חלק בלתי נפרד משטח המלון. בהתאם לתשריט שהוגש על ידי המשיב, שטח הנכס כולל שטח מסעדה, מרפסת, מטבח, מחסן, משרד, מקרר ומקפיא.

### טענות הצדדים

7. העוררת טוענת טענה מקדמית ולפיה ביחס לנכס הושג הסכם פשרה עם המשיב (נספח א' לסיכומי העוררת) בגדרו הוסכם על סיווג הנכס כחלק בלתי נפרד מהמלון. פשרה זו הושגה לאחר ביקור שנערך במקום ומו"מ שנערך עם המשיב, וכן הליכים משפטיים לרבות ערעור לבית המשפט המחוזי. הואיל ולא חל כל שינוי בנכס ובשימוש בו, אין סיבה לסטות מהמוסכם לעיל.
8. לגופו של עניין נטען, שהשטח נשוא הערר משמש כמסעדת המלון. הכניסה לנכס היא מתוך המלון ולא קיים חדר אוכל אחר במלון.
9. בעיקר שעות היממה הנכס משרת את המלון. חדר האוכל מתוחזק על ידי עובדי המלון במהלך היום מהשעה 5:00 עד 18:00. החל משעה זו ועד לשעה 1:00 פועלת בשטח הנכס מסעדת בשם "יאסו" (להלן - **המסעדה**). החל משעה 01:00 ועד 5:00 הנכס סגור. בחדר האוכל סועדים מדי יום כ- 80 אורחי המלון במסגרת ארוחת בוקר ובמסגרת ארוחת ערב סועדים בו כ- 15 עובדי המלון. בחדר האוכל מוגשת דרך קבע ארוחת בוקר ולעיתים גם ארוחת צהריים.
10. נסיון המשיב לטעון כי מפעילי חדר האוכל/המסעדה מגיעים לנכס לפני שעות הפעילות של המסעדה נסתרו על ידי העוררת ועל ידי דו"ח הביקורת של המשיב.
11. חדר האוכל מתוחזק על ידי עובדי המלון, חומרי הגלם הם של המלון וכך גם כל הציוד בחדר האוכל. העוררת משלמת את התשלומים השוטפים עבור הנכס לאמר- חשמל, מים, ביוב וארנונה.
12. עיקר שטחי הנכס משמש כחדר האוכל, לבד או במשותף עם המסעדה, ורק חלק קטן משמש רק את המסעדה.
13. לטענת העוררת, אין כל נפקות להסכם ההפעלה של המסעדה שכן על פי לשון הצו המבחן איננו זהות המחזיק בנכס אלא בכמות הסועדים בו (ביחס למי שאינם אורחי המלון). יתרה מכך: אם ועדת הערר מקבלת את העובדה שמדובר בחדר האוכל של המלון אזי הנכס כלול ברישאה של סעיף 3.3.6 לצו ואין צורך לבחון האם מדובר במסעדה.

14. בענייננו מתמלאים התנאים הקבועים בצו, לאמר: מדובר בשטח בנוי, המהווה חלק מהמלון ומשמש בעיקר את אורחי המלון. אין מחלוקת שמרבית אורחי המלון אוכלים ארוחת בוקר בנכס וגם בשעות הערב סועדים בו חלק מאורחי המלון.
15. מחודש אוקטובר 23 ועד פברואר 204 המסעדה בנכס לא היתה פעילה בשל המלחמה.
16. מדובר בשטח הטפל לשטחו של המלון ויש לסווגו על פי העקרון של הטפל הולך אחר העיקר.
17. המצהיר מטעם המשיב לא הצליח להפריך את טענות העוררת: הוא ביקר בנכס רק פעם אחת, הוא לא שוחח עם סועדים ולא עשה השוואה לביקור של פקח קודם במקום. בנוסף הפקח אישר שמדובר בחדר אוכל ומטבח יחידים במלון.
18. אשר על כן יש לסווג את הנכס בכללותו כבית מלון. **לחילופין**, יש לפצל את הנכס כך שחלקו יסווג כמלון, חלקו יסווג כשטח משותף למלון ולמסעדה (50% מסעדה, 50% מלון) וחלקו הקטן כמסעדה, בהתאם לתשריט של החוקר מטעם המשיב (סעיף 31 לסיכומי העוררת).
19. לטענת המשיב, טענות העוררת בנוגע לנסיבות הקשורות בחתימה על הסכם הפשרה הכלולות בסיכומי העוררת עולות כדי הרחבת חזית אסורה שכן לא נטענו בכתב הערר (וממילא לא הוכחו) ומשכך על הוועדה להתעלם מהן.
20. לגופו של עניין נטען, שאין לסווג את הנכס כמלון שכן השטח הנדון **אינו נופל לרישא** של סעיף 3.3.6 לצו ("חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו"), אלא דווקא ל**סייפא** של הסעיף ("עסקים אחרים המצויים בתוך המלון").
21. לטענת המשיב, העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה מוטל עליה לעניין השימוש שנעשה בנכס. העוררת לא הגישה נתונים באשר להתפלגות המשתמשים בנכס (אורחי המלון למול משתמשים שאינם אורחים) ועל כן לא הוכח שבית הקפה משמש **בעיקר** את אורחי המלון.
22. המצהיר מטעם העוררת העיד שהמסעדה פועלת במלון מכח הסכם שבן המלון למסעדה וכל צוות המסעדה נשכר על ידי המסעדה. מעדותו עולה כי צוות המסעדה נמצא במסעדה משעות הצהריים המוקדמות ועד לסגירת המסעדה בשעה 01:00, כלומר במשך כ- 13 שעות ביממה. בניגוד לתצהירו של מנכ"ל המלון, הנ"ל העיד בחקירתו הנגדית כי המסעדה רוכשת את חומרי הגלם שהיא זקוקה להם.

23. מהסכם השכירות שבין המלון למסעדה עולה, שהמסעדה משלמת למלון דמי שכירות קבועים לחודש, וכן שהוצאות התפעול משולמות על ידי המסעדה ולאחר מכן ישנה התחשבות בין הצדדים, כך שהשוכר משלם את החלק היחסי של המסעדה בכלל ההוצאות.
24. העוררת לא צירפה תצהיר של מי מעובדי המסעדה אשר ישפוך אור על כמות ההזמנות מקרב אורחי המלון לעומת הקהל הרחב הסועד במסעדה, אף שיכולה היתה לעשות כן. נתונים אלו מצויים בידי העוררת ואם לא עשתה כן פועלת החזקה שנתונים אלו פועלים לחובתה. משלא הוכח שעיקר הסועדים הם אורחי המלון, הרי שלא הוכח שהנכס משמש **בעיקר** את המלון, כנדרש ברישא לסעיף 3.3.6 לצו.
25. לטענת המשיב, יש לדחות גם את הטענה ה**חלופית** של העוררת. **לא ניתן לפצל** את הנכס ולחייב רק 50% ממנו כבית קפה שכן בפועל מדובר בשטח **אינטגרלי** אחד המשמש גם את אורחי המלון וגם משתמשים מבחוץ ללא הפרדה פיסית ביניהם. מבלי לגרוע מכך, עצם הבקשה עומדת בסתירה ללשון הצו אשר מחייב שעיקר השימוש יהיה לטובת אורחי המלון.

#### דיון והכרעה

26. 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#**

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

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

**השני:** – שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט 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".

28. מכאן, שעל מנת להכריע בערר עלינו לקבוע האם הנכס נושא הערר נופל לרישא או לסייפא של סעיף 3.3.6 לצו, או במילים אחרות: האם הנכס בשטח של 441 מ"ר, כולו או חלקו, משמש כמסעדה המשרתת בעיקר את המתאכסנים במלון או שהיא, כולה או חלקה, "עסק אחר" המצוי בתוך המלון.

#### העובדות שהוצגו לוועדה

29. לכתב הערר לא צירפה העוררת אסמכתאות כלשהן לטענותיה.
30. העוררת הגישה כאמור **תצהיר עדות ראשית** של מר לירן המשמש כמנכ"ל העוררת. מנכ"ל העוררת פירט עובדות שונות הנוגעות לשטח המסעדה/חדר האוכל: השטח משמש את המלון ומתוחזק על ידו בשעות הבוקר ועד 18:00, בחדר האוכל סועדים מדי יום 80 איש במסגרת ארוחת בוקר ובערב סועדים בו כ- 15 מעובדי המלון. החל משעה 18:00 השטח משמש כמסעדה והחל משעה 01:00 הנכס סגור עד הבוקר. המטבח הוא מטבח המלון, ואנשי התחזוקה והעובדים הם של המלון. העוררת משלמת את התשלומים השוטפים עבור השימוש בשטח.
31. לתצהירו צרף מר לירן העתק של **חשבונות** מים וחשמל, חשבונית לשכירת מכבש מחזור, חשבון עסקה שהוצא על ידי אקו"ם, ודרישת תשלום של עיריית תל אביב עבור פינוי מכולת זבל.
32. מטעם המשיב הוצג לוועדה **דו"ח חוקר** מביקור שערך בנכס ביום 2.3.2023, אשר בו צויין כי בכניסה לבניין ישנו שלט של המסעדה (יאסו) וכי לנכס כניסה חיצונית מחניון הצמוד לבניין. עוד צויין בדו"ח, שמנהל המסעדה (אלירן) ציין בפני החוקר שהמסעדה מופעלת על ידי מפעיל חיצוני. במסעדה נעשה שימוש משותף, כחדר אוכל לאורחי המלון (המופעל על ידי צוות המלון) ובערב כמסעדה (המופעלת על ידי מפעיל חיצוני).
33. במסגרתו **חקירתו הנגדית**, אישר מנכ"ל המלון שהמסעדה פועלת מכח הסכם שבין המלון למסעדה. בנוסף אישר שהמסעדה משמשת את אורחי המלון לארוחת בוקר ולעיתים צהריים. צוות המסעדה נשכר על ידי **המסעדה** שמשלמת את שכרם ואת עלות חומרי הגלם, ואילו מפעיל המסעדה משלם למלון דמי שכירות עבור השימוש בשטח.
34. לשאלת הוועדה העיד מנכ"ל המלון, שארוחת הבוקר מוגשת עד לשעה 10:00, ובהתאם להסכם שבין המלון למסעדה ניתן להתחיל את השימוש בשטח המסעדה משעה 18:00. בפועל, צוות המסעדה יכול להכנס מעט קודם. בימי שישי, צוות המסעדה נכנס לשטח המסעדה בצהריים ועובד במקביל לצוות המלון. הוצאות האחזקה השוטפות משולמות על ידי המלון, ואולם נעשית

התחשבות בדיעבד מול המסעדה, כך שבפועל הוצאות המסעדה משולמות על ידי המסעדה ולא על ידי העוררת.

35. העוררת הגישה לוועדה (לבקשת הוועדה) את הסכם השכירות שבין העוררת לבין חברת יאסו הטברנה בע"מ (להלן: "השוכר"). מההסכם עולה כי:

- "המושכר" כולל, בנוסף, לשטח המסעדה אלא גם את המטבח, משרד ומחסן המצויים כולם בשטח המלון (המבוא להסכם). כמו כן ניתנה לשוכר זכות לשימוש בשטחים נוספים במלון המפורטים בנספח א' להסכם השכירות, ואולם באופן לא בלעדי.
- השוכר מחוייב בתשלומי הארנונה עבור שטח המושכר (סעיף 5.1 לנספח).
- השוכר מתחייב להקים במקום מסעדה אשר תשרת, הן את אורחי המלון והן אורחים מבחוץ (סעיף 4.8 להסכם השכירות).
- השוכר משלם לעוררת דמי שכירות חודשיים בסכום קבוע.
- השוכר אחראי לשכור עובדים מטעמו להפעלת המסעדה.
- השוכר ישא בכל התשלומים הנדרשים הנוגעים לשימוש והאחזקה של המסעדה וישלם לעוררת את חלקו היחסי בתשלומי הארנונה, וכן אגרת שילוט, תשלומים לאקו"ם, וגז.
- על השוכר למסור את החזקה במושכר לחברה מדי בוקר (משעה 30: 4) לצורך הגשת ארוחת בוקר (סעיף 6.2 להסכם) כשהוא נקי ומוכן לשימוש המלון.
- השוכר יוכל לתלות שלטים.

36. בנוסף הוצג, לבקשת הוועדה, כרטסת הנהלת חשבונות הכוללת את ההתחשבות שבין העוררת לשוכר, בחודשים ינואר-מאי 2024. בכרטסת זו ניתן לראות שקיימת התחשבות עניפה בין השוכר לעוררת, לרבות בקשר עם תשלומי ארנונה (ראה עמודת "החובה" בכרטסת).

### **מסעדה המשרתת בעיקר את המתאכסנים במלון או עסק?**

37. העובדות בתיק זה אינן ברובן במחלוקת. בשטח המלון קיימת **מסעדה** ששמה "יאסו". לא ניתן לקבל את טענת העוררת שמדובר "בחדר האוכל" של המלון, שכן עובדתית נעשה במסעדה שימוש **משותף**: העוררת עושה בה שימוש להגשת ארוחת בוקר לאורחי המלון, ואילו השוכר עושה בה שימוש כמסעדה בשעות הערב. בשעות הלילה המקום סגור.

38. בניגוד לאופן בו הוצגו הדברים על ידי העוררת, ההסכם מכוחו מופעלת המסעדה איננו הסכם "הפעלה" אלא הסכם **שכירות**. השוכר **שוכר** מידי המלון את הנכס כולו (שטח המסעדה ושטחים נוספים המשמשים אותו לתפעולה של המסעדה (משרד, מחסן וכיוצב'), והוא **המחזיק הבלעדי** בנכס אלו כל שעות היום, **למעט** משעה 4: 30 ועד לשעה 10: 00 (לערך) שאז עוברת החזקה בשטח

המסעדה למלון, לצורך הכנה והגשה של ארוחת בוקר לאורחי המלון. השוכר נושא בעלויות האחזקה השוטפת של שטח המושכר (חשמל, מים, ארנונה, אקו"ם ועוד), ככל שוכר אחר, וההתחשבות נערכת עם המלון על פי החלק היחסי של השטח המושכר מתוך שטח המלון.

39. כזכור, על מנת להוכיח שהנכס נופל לריישא או לסייפא של סעיף 3.3.6 לצו, על העוררת להוכיח שהמסעדה משרתת בעיקר את המתאכסנים במלון ואיננה "עסק אחר" המצוי בתוך המלון. **נטל ההוכחה** לעניין חלותו של סעיף 3.3.6 ריישא לצו מוטל על **העוררת**, ולטעמנו העוררת לא הרימה נטל ההוכחה בעניין זה.

40. העוררת מצידה הציגה אסמכתאות **לא מספקות** לטענתה שהנכס המחוייב הוא מסעדה המשרתת **בעיקר** את אורחי המלון.

41. מסיבות השמורות עימה, החליטה העוררת להציג לוועדה רק **תצהיר של מנכ"ל העוררת**, כאשר במהלך עדותו של המנכ"ל בפני הוועדה התברר שחלקים מהאמור בתצהירו אינם מדויקים. בחקירתו הנגדית הבהיר מר לירן כי אמירתו בתצהיר, שהמלון נושא בכלל התשלומים השוטפים עבור הנכס (סעיף 15 לתצהיר) תוך הפנייה לנספח א', אינה מדויקת, שכן כאמור קיימת התחשבות בין המלון לשוכר. לאחר הצגת כרססת הנהלת חשבונות, לדרישת הוועדה, לא נותר מקום לספק בנוגע לקיומה של התחשבות כאמור.

42. העוררת בחרה **שלא להציג את הסכם השכירות**, אף שברור שלהסכם זה רלוונטיות רבה לעניינו, שכן באמצעותו ניתן לבחון את היקף וטיב השימוש שעושה העוררת בנכס. אנו מקבלים את עמדת המשיב בעניין זה ולפיה העובדה שהסכם השכירות לא הוצג פועל לחובתה של העוררת, על פי הכלל הידוע שאי הבאת עד או ראיה מקימה חזקה (הניתנת לסתירה) שהבאתם היתה מחלישה את טענות בעל הדין (ע"א 465/88).

43. מעיון בהסכם השכירות ניתן כאמור ללמוד על העובדה המהותית ביותר לעניינו והיא שהחזקה **הבלעדית והייחודית** בשטח המחוייב (ושטחים נוספים נלווים) נמסרה על ידי העוררת **לשוכר** המפעילה את המסעדה. כאמור, ובניגוד לאופן בו מוצגים הדברים בערר, עולה מהסכם השכירות שהחזקה של המלון בנכס **מוגבלת** לכמה שעות ביום, במהלכן השוכר מחוייב להעביר למלון את החזקה (סעיף 6.2 להסכם השכירות).

44. העוררת טוענת בסיכומיה שאין כל נפקות להסכם השכירות של המסעדה שכן על פי לשון הצו המבחן איננו זהות המחזיק בנכס אלא בכמות הסועדים בו (ביחס למי שאינם אורחי המלון). גם אם נניח שטענה זו נכונה, עדיין מוטל העוררת הנטל להוכיח שהנכס משמש **בעיקר** את אורחי המלון, וזאת ניתן לעשות אם תוכיח העוררת מה היא **כמות** אורחי המלון שסועדים במסעדה, מתוך כלל הסועדים בה. העוררת בחרה **שלא להציג** לוועדה את נתוני הפדיון של המסעדה ו/או

כל נתון כספי אחר ממנו היה ניתן ללמוד האם אכן אורחי המלון הם "המשתמשים" העיקריים

גורם רלוונטי מהצוות אשר מפעיל את המסעדה, אשר נתונים אלו בוודאי מצויים בידיו, או יכולים להיות בידיו.

45. העובדה שהעוררת מסרה במסגרת הסכם השכירות את החזקה המשפטית והפיסית לשוכר (למעט שעות מסויימת בהן ניתנה למלון זכות השימוש הבלעדית במסעדה) מקימה את החזקה שהשוכר (ולא העוררת) גם עושה את עיקר השימוש בה. חזקה זו ניתנת לסתירה ואולם היא לא נסתרה על ידי העוררת. העוררת לא הציגה שום ראיה להוכיח זאת, ובחרה גם שלא להציג נתונים כספיים אשר יכולים היו, תיאורטית, להפוך את התמונה על פיה מבחינת היקף השימוש במסעדה (אין ספק שלעוררת נתונים מדוייקים באשר לכמות האורחים העושים שימוש במסעדה, שהרי בתצהיר העוררת צויין מספר מדוייק).

46. העובדה שהנכס המחוייב מושכר לצד ג', וצד ג' משלם לעוררת דמי שכירות חודשיים, מחזקת איפה את המסקנה שהמסעדה איננה שטח אינטגרלי מהמלון אלא שהיא מהווה "עסק אחר" המצוי בתוך המלון, ולמעשה מדובר במקור הכנסה נוסף לעוררת. חיזוק לכך נמצא גם בכך שעל פי הסכם השכירות וכרטסת הנהלת החשבונות, המפעיל משלם את כלל התשלומים השוטפים של המסעדה (מים, גז, אקו"ם, ארנונה), גם אם את התשלום הראשוני לרשויות מתבצע על ידי העוררת. לאור זאת ברור, שאין כל משקל ל"אסמכתאות" שצורפו כנספח א' לתצהירו של מר לירן, מה גם שאסמכתאות אלו, כולן, הן דרישות תשלום ולא הוצג לוועדה אישור על תשלומן בפועל.

47. לא מצאנו לנכון לדון בטענתה החלופית של העוררת, לסווג את הנכס "באופן יחסי" כנטען בסעיף 31 לסיכומי העוררת. טענה זו נטענה לראשונה בסיכומים ולא הופיעה בכתב הערר, ומשכך היא עולה כדי שינוי ו/או הרחבה אסורה של חזית המריבה. למותר לציין גם, שלא ניתן לצרף לסיכומים תשריטים שלא היוו חלק בלתי נפרד מהראיות בתיק, כולל תשריטים עם כיתובים שלא ברור מי כתבם וממילא לא נחקר בחקירה נגדית (נספח ד' לסיכומים). טענה חלופית זו העוררת נדחת איפה. מבלי לגרוע מכך, הטענה נדחת גם מן הטעם שהסכם השכירות חל על הנכס כולו, וגם משום שלא הוכח על ידי העוררת מה הוא אותו "החלק" מתוך הנכס שמבוקש לסווג בסווג מלון (50% או חלק אחר).

48. גם טענת העוררת בנוגע להסכם הפשרה נספח ב' לתצהירו של מר לירן, נדחת בזאת. תוקפו של הסכם זה פקע בחודש דצמבר 2021 ומאז חלפו שלוש שנים. הוועדה תתעלם גם מסעיף 29 לסיכומי העוררת הכולל טיעונים וטענות עובדתיות שאין להן זכר בכתב הערר ו/או בתצהירו של מר לירן מטעם העוררת, ממילא לא הוכחו. בתוך כך וכידוע, לא ניתן לצרף לסיכומים מסמכים חדשים (נספחים ב-ג).

## ולסיכום :

49. העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח כי הנכס, על כלל חלקיו, משרת בעיקר את אורחי המלון ועל כן לא הוכח על ידה שהנכס נופל לתוך הריישא של סעיף 3.3.6 לצו הארנונה (בית מלון). מנגד, המסמכים שצירפה העוררת מוכיחים כי העוררת משכירה את הנכס לצד ג' והעוררת נהנית מדמי שכירות חודשיים בגין השכרתו. מכאן המסקנה המתבקשת שהנכס נופל דווקא תחת הסייפא לסעיף 3.3.6 לצו כלומר שמדובר "בעסק" של העוררת המצוי בתוך המלון ולא חלק אינטגרלי מהמלון, כטענתה.
50. מכל הנימוקים שהובאו לעיל הערר נדחה. העוררת תשלם למשיב הוצאות בסך 7,000 ₪ בתוך 30 יום.