



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026832

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: חברת יעקבי ברזל לבטון בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' נחלת יצחק 8 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה בנכס מס' 2000201978 ח-ן ארנונה מס' 10831466 ששטחו 22 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס ל- 18 מ"ר.

העוררת טוענת כי אין לחייב חדר מעלית בקומה החמישית ששטחו 17 מ"ר; אין לחייב שטחי ארונות חשמל קומתיים הנמצאים בגומחה בקיר ואין לחייב ארונות חשמל ותקשורת בקומת הקרקע השייכים לכלל דיירי הבניין.

המשיב טוען כי העוררת בעלת הבניין והשטחים בני חיוב בארנונה; העוררת היא בעלת הבניין והיא באה בנעלי חברת הניהול. לטענת המשיב מדובר בשטחים בנויים ובשטחים טכניים אשר כלולים בסיפא של סעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה ואינם פטורים מחיוב.

ביום 6/8/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

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

עניינו של הערר בטענת העוררת כי חדר המעלית מהווה שטח משותף שאינו בר חיוב; כי ארונות החשמל הקומתיים בגומחה בקיר אינם בני חיוב בהיותם מתקן שאיננו שטח בנוי, וארונות החשמל והתקשורת בקומת הקרקע משותפים לכלל הדיירים בבניין ואינם בני חיוב.

המשיב מפנה לביקורת שנערכה בנכס ביום 28/5/2024 וטוען כי מתקנים מהווים שטח בנוי בר חיוב בארנונה והשטחים הטכניים אינם פטורים מארנונה והעוררת מחויבת בגינם בהיותה בעלת הבניין.

נראה כי אין מחלוקת עובדתית בתיק ביחס לטיב הנכסים; הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לקבוע עובדות מוסכמות ולקבוע מועדים להגשת סיכומים.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 7/8/2025 הודיע המשיב כי הוא מקבל את הצעת הוועדה וביום 19/8/2025 הודיע ב"כ העוררת כי אף הוא מקבלה. ביום 10/9/2025 החליטה יו"ר הוועדה כי הצדדים יגישו לתיק הערר עובדות מוסכמות בתוך 14 יום ולאחר מכן יוגשו סיכומי הצדדים.

ביום 29/9/2025 הגישו הצדדים רשימת עובדות מוסכמות מטעם הצדדים :

1. העוררת היא בעלת בניין משרדים ברח' נחלת יצחק 8 לרבות בעלי הנכס נושא הערר ששטחו 28 מ"ר.
2. ביום 15/9/2024 העוררת קיבלה הודעת שומה הכוללת שינויים בשטחים ובסיווגים בנכס. במסגרת הודעה זו שטח בסך 5.76 מ"ר עודכן לשטח בסך 28.36 מ"ר החל מיום 1/9/2024.
3. מדובר בהגדלה של 22 מ"ר.
4. טעמי ההגדלה מפורטים בסעיף 3 לכתב הערר: בקומה החמישית מדובר על חדר מעלית בשטח 17 מ"ר. בקומות 1-4 מדובר על ארונות חשמל קומתיים, ובקומת הקרקע בארונות חשמל ותקשורת.
5. האמור בסעיף 11 לכתב הערר מוסכם למעט העובדה כי בקומה 2 מחזיק אחד בלבד נכון למועד הגשת ההודעה.
6. לכתב הערר וכתב התשובה לערר צורפו תמונות וסיכומי ביקורת שהם חלק מחומר הראיות.

ביום 30/10/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 17/11/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטה זו.

חדר המעלית –

העוררת טוענת כי מדובר בשטח לא בר חיוב כי הוא מהווה רכוש משותף לכל דיירי הנכס, ולחלופין יש לחלק את החיוב בין כלל המחזיקים.

לאחר עיון בחומר הראיות בתיק וקריאת טענות הצדדים אנו סבורים כי מדובר בשטח בר חיוב בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה שכן מדובר בשטח טכני והוא אינו שטח משותף הפטור מחיוב בארנונה זאת כקבוע בסעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה. העוררת, בהיותה בעלת הבניין, מחזיקה בחדר המעלית, המשמש כשטח טכני, ולפיכך חיובה בארנונה בגין שטח זה נעשה כדין.

ארונות חשמל קומתיים –

מדובר בשטח 1.08 מ"ר המפוזר בקומות 1-4, נמצאים בקיר בשטחים מזעריים. שטח נוסף שגודלו 2.37 מ"ר נמצא בקומת הקרקע ומהווה ארונות חשמל ותקשורת השייכים לכלל הבניין.

ארונות החשמל והתקשורת בקומת הקרקע של הבניין אף הם בבחינת שטחים טכניים בני חיוב בארנונה בהתאם להוראות סעיפים 1.3.1 ב לצו הארנונה ואינם פטורים מחיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה. העוררת כבעלת הבניין מחזיקה בשטחים טכניים אלו ולפיכך מחויבת כדין בגינם.

אשר לשטח המפוזר בקומות 1-4 ; מדובר בשטחים מזעריים המצויים בקירות הנכס בקומות 1-4.

התלבטנו בשאלה האם שטחים אלו הם בני חיוב בארנונה, אולם לא מצאנו אופן לפטור אותם מתשלום, למעט היותם שטחים זניחים ומזעריים ; בכל הקומות מדובר בשטחים גדולים מ – 1 מ"ר ולכן הם בני חיוב למרות שטחם הקטן, ומאחר ומדובר בשטחים טכניים המשמשים למערכות אנרגיה, נראה כי נעשה בהם שימוש כפי שטוענת העירייה לתועלת הדיירים, ויש לחייבם כשטחים טכניים בדומה לארונות חשמל / אנרגיה/ וכיו"ב גדולים יותר המחויבים בארנונה.

סוף דבר ;

מצאנו כי השטחים נושא הערר בני חיוב בארנונה בהיותם שטחים טכניים המשמשים לרווחת דיירי הבניין כולו. בעלת הבניין היא המחזיקה שטחים אלו ולכן חיובה בארנונה נעשה כדין.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025982

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בטענה כי בעקבות שיפוצים מאסיביים שנערכו בבית המלון פורט הנמצא ברח' צידון 1 תל אביב-יפו, שהובילו לסגירתו, יש להעניק לנכס פטור מתשלום ארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1/3/2024 ועד סוף חודש אפריל 2024.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לממצאי הביקורת מיום 17/3/2024 נמצא כי השיפוצים נערכו רק בחלק מקומות הנכס, וממילא הנכס לא היה ריק במועד הביקורת, ולכן לא ניתן להעניק את הפטור המבוקש.

ביום 30/6/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי בפני הרכב.

ביום 31/7/2024 התקיים דיון מקדמי בו הבהירה ב"כ העוררת כי דיון ההוכחות יתייחס אך ורק לקומות שהיו בשיפוץ ולמשך חודשיים. בסיום הדיון נקבע התיק להוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ביום 15/10/2024 הוגש תצהיר מטעם העוררת: תצהירו של מר אלעד קרימולובסקי, סמנכ"ל כספים מטעם העוררת. על פי התצהיר השיפוצים נערכו ב- 77 חדרים בקומות 1-7 במלון וכן בקומת הגג.

ביום 4/12/2024 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהיר חוקר השומה מר ליאור בארי, אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 17/3/2024.

ביום 17/9/2025 התקיים דיון הוכחות במהלכו נחקרו המצהירים על תצהיריהם.

ביום 16/10/2024 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 17/11/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטה זו.

עיקר טענות העוררת

- השיפוצים התקיימו ב- 77 חדרים בקומות 1-7 במלון.
- המלון היה סגור בתקופה זו.
- העבודות כללו: החלפת קווי צנרת בכל הבניין, הריסה ושבירת קירות לצורך כך, איטום חדרי מקלחת בכל חדרי המלון, החלפת שטיחים, וילונות, בתי מיטה בכל חדרי המלון, החלפת כל יחידות הכיורים בכל חדרי המלון, החלפת פאנלים בכל חדרי המלון, איטום כל גג המלון.
- בתקופה זו היו מעט מאוד אורחים בחדרי המלון בהתאם להתקדמות השיפוץ.
- בעת השיפוצים הריהוט והאבזור בחדרים נאסף ו/או נארז ו/או כוסה.
- העד מטעם העוררת העיד כי בתקופת השיפוץ לא ניתנו כל שירותים במלון, לא הייתה בו אחזקה ומשק בית, לא ניקו את הלובי והמלון היה סגור. המלון היה סגור למכירה למעט 2-3 מפונים שרצו להישאר.
- העד מטעם העוררת העריך את עלות השיפוץ בכמיליון ₪.
- התמונות שצירפו הצדדים מעידות על מצבו הפיזי של הנכס.
- לאחר שהות המפונים בבתי המלון נגרם נזק רב ואין לראות בנזקים שתוקנו בסך כ 5 מיליון ₪ כשיפוץ קל.
- לחילופין, יש להעניק לנכסים פטור נכס ריק ולחילופי חילופין לסווגם על פי הסיווג הזול ביותר האפשרי בתקופה זו.

עיקר טענות המשיב

- בדיון המקדמי הובהר כי רק חלק מקומות המלון היו בשיפוץ.
- העד מטעם העוררת אישר כי בעת השיפוץ נשארו חפצים ורהיטים בחדרי המלון שהם מכוסים.
- העד מטעם המשיב אישר כי בחדרי המלון נשאר ריהוט וברוב החדרים הוא נותר מכוסה.
- חלק מהמלון נותר בשימוש- שניים שלושה מפונים שביקשו להישאר וכן עובדי קבלן.
- מצבו הפיזי של המלון בעת השיפוץ לא מצדיק מתן הפטור: הנכס מקורה, בעל ריצפה ומחובר לתשתיות.
- העד מטעם העוררת לא הבהיר באילו שטחים בדיוק נערכו השיפוצים ואילו בפני החוקר מטעם המשיב הוצגו קומות 3-7, ללא הגג וללא החנייה, בהן נראו עבודות שיפוץ בחלקים מסוימים בלבד ובמספר חדרים בכל קומה.
- העד מטעם העוררת העיד כי עלות השיפוץ הסתכמה במיליון ₪ ואילו העוררת טענה בסיכומיה כי היקף השיפוץ כ 5 מיליון ₪.
- לא הוצגו כלל ראיות בנוגע לבית קפה או לחנייה כך שלכל היותר ניתן להתייחס לחלק מן הנכס המהווה קומות 3-7 של המלון.

- הנכס אינו ריק ולכן לא ניתן לקבל את טענותיה החלופיות של העוררת.

דיון והכרעה

בחנו את מכלול הראיות שהציגה העוררת.

עיקר הראיות בגין תשלומים שבוצעו עבור השיפוץ (נספח א' לתצהירי העוררת) הן כלהלן:

העוררת המציאה דרישת תשלום עבור שיפוץ קומות 5-6 וחדר לדוגמא במלון סיפורט פליי ברח' צידון 3 בסך 134,667 ₪ (צבע, תיקונים, פאנלים, כיור) ואישור תשלום בסך 82,575 ₪ על גביו נרשם 'שיפוץ חדרים לאחר תיקון נזילה'; הסכם קבלן לעבודות קטנות עבור 35 חדרים במלון סיפורט ברח' צידון 1 מיום 18/3/2024 בסך 4,100 ₪ לחדר ובסכמה"כ 143,500 ₪. על פי כתב הכמויות מדובר בעבודות: צביעת חדר ותיקוני שפכטל, התקנת פאנל, צביעת תקרה כולל חדר רחצה, התקנת כיור וברז כולל ריצוף מאחורי הכיור, ותיקונים לפי דרישה בחדר מס' 211. הומצאה הזמנה ל- 68 כיורים למלון פורט אנד בלו; הצעת מחיר לישראל קנדה עבור שטיח אריחים לרבות התקנה שלא ברור לאיזה מלון ניתנה, הצעת מחיר נוספת עבור אריחי שטיח למלון פלייסיפורט (כך במקור) שעל פי תרשומת בכתב יד מיועדת למסדרונות סיפורט, הצעת מחיר בגין חומרי צבע בסך כ- 1,000 ₪, הזמנה של תיקון ליקויים בסך 17,500 ₪, וילונות האפלה לארבע קומות בסך כ- 90,000 ₪, חצאיות מיטה בסך כ- 35,000 ₪, 24 מראות לא ברור לאיזה מלון ו- 29 מראות עבור המלון בכתובת נושא הערר, פנלים / פסי ניתוק בסך 50,000 ₪ ש"ח לא ברור לאיזה מלון, סיפון ל 70 כיורים בסך כ- 6,000 ₪, 70 ברזים בסך 46,000 ₪ וכן חומרי בנייה ופרזול בסכומים לא גבוהים.

אשר להיקף השיפוץ; גם אם נניח כי כלל ההוצאות האמורות הן של השיפוץ במלון נושא הערר הן אינן מתקרבות למיליון ₪ / לחמישה מיליון ₪.

אשר לטיב העבודות; הראיות שהמציאה העוררת מתייחסות לעבודות שכללו צביעת 35 חדרים והחלפת כיורים בכ- 70 חדרי המלון. בנוסף, שינויים קוסמטיים כגון וילונות האפלה, חצאיות למיטה וככל הנראה גם החלפת שטיחים. נעיר, כי מן התרשומת על גבי אישורי התשלום עולה כי השיפוץ הוא ככל הנראה בעקבות נזילה במלון ולא עולה כי הדבר קשור לשהיית המפונים במלון.

מחומר הראיות עולה כי עבודות השיפוץ בוצעו בחלק מן המלון, לא הוכח כי כלל העבודות בוצעו ב- 77 חדרים; 35 חדרים נצבעו ובכ- 70 חדרים ככל הנראה הוחלף הכיור, הוחלפו וילונות וכן חצאיות המיטה וככל הנראה גם שטיחים. אין כל ראיה להריסת קירות/ החלפת תשתיות או עבודות בינוי משמעותיות. בפרט, אין ראיה להחלפת קווי צנרת שהייתה כרוכה בשבירת קירות ולאיטום מקלחונים וגג המלון.

העבודות שהוכחו בוצעו בחלק מקומות המלון, והם אינן עבודות משמעותיות המצדיקות את הענקת הפטור המבוקש על פי התנאים שנקבעו בפסיקה.

זאת ועוד; עיינו בתמונות שצירפו הצדדים, מהן עלה בבירור כי המלון אינו ריק ויש בחדריו ציוד רב, בין אם מכוסה ובין אם לאו. גם מטעם זה לא ניתן לפטור את הנכס מתשלום ארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות כמו גם שלא ניתן להעניק לו הנחת נכס ריק.

תפוסת המלון; לכך מצטרפת העובדה שנציג העוררת העיד בדיון כי "המלון היה סגור למכירה. היו בו שניים-שלושה מפונים שרצו להישאר ועובדי קבלן". זאת בעוד נספח ג' לתצהיר העוררת מלמד על תפוסה תנודתית בחודשים הרלוונטיים אשר נעה (מינימום – מקסימום תפוסה) בחודש מרץ בין 48.05% ל- 6.49%; בחודש אפריל בין 23.38% ל- 2.6%; ובחודש מאי 64.94% ל- 11.69%. בערך שנדון במקביל על ידי הוועדה 140025819 (תיקי המלונות שנדונו במאוחד) העוררת הגישה ראיות ביחס לתפוסת המלון בחודשים אלו, ופירטה בתצהיר כי בחודש מרץ 2024 היו אורחים במלון ו- 127 מפונים ובסכה"כ 1690 אורחים; בחודש אפריל 2024 היו במלון 158 אורחים ו- 30 מפונים ובסכה"כ 188 אורחים; ובחודש מאי 2024 היו במלון 1198 אורחים ו- 31 מפונים ובסכה"כ 1123 אורחים. מדובר במספר אורחים שאינו זניח כלל ומלמד על כך שהמלון היה בשימוש ולכן לא ניתן לפטור אותו בארנונה בהיעדר שימוש. מיותר לציין כי מדובר בטענות עובדתיות סותרות.

לאור תפוסת המלון לא ניתן גם להעניק לנכס הנחת נכס ריק או את הסיווג הזול ביותר שמיועד לנכסים ריקים.

סוף דבר;

לאחר בחינה קפדנית של חומר הראיות הגענו למסקנה כי השיפוט שנערך בחלק מחדרי המלון אינו שיפוט מאסיבי אלא קוסמטי בעיקרו, הכולל צביעה, החלפת כיורים, וילונות, שטיחים וחצאיות מיטה. לא הוכח כי נערכו במלון שיפוצים מאסיביים של הריסת קירות והחלפת תשתיות. זאת בעוד בחודשים הרלוונטיים התארחו במלון אורחים רבים כמפורט והוא היה בשימוש בפועל. לאור כל זאת לא ניתן לקבל את הסעד המבוקש ולקבוע כי המלון לא היה ראוי לשימוש או כי היה ריק ולכן זכאי לסיווג הזול ביותר האפשרי.

הערר הדחה.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 5,000 ₪.

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 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

שליד עיריית תל אביב יפו

בפני חברי ועדת הערר :

יו"ר : עו"ד יהושע דויטש

חבר : אודי וינריב, כלכלן

חבר : עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: נצבא החזקות 1995 בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת :

1. עניינו של ערר זה בסיווג נכס 2000146109, חשבון לקוח 11412233, בשטח של 268 מ"ר, המצוי ברחוב מאז"ה 3 בת"א.
2. המחלוקת נסבה סביב שאלת סיווג הנכס, האם, כפי שהוא מסווג על ידי המשיב "בניינים שאינם משמשים למגורים", או כטענת העוררת, בסיווג של "מחסן".
3. העוררת היא בעלת הנכס, אשר בעבר השכירה אותו לחברת רונימוטי בע"מ אשר ניהלה בו מסעדה עד שהפסיקה את פעילותה בנכס ונכנסה לכינוס נכסים כעולה מתיק חדל"ת 47428-03-24. חברת רונימוטי הותירה בנכס ציוד, הוא הציוד המתואר בדו"ח הביקורת שנערכה ביום 19.6.24, שצורף לתשובה לערר, ולאחר מכן לתצהיר שהוגש מטעם המשיב.
4. בנסיבות המתוארות לעיל ביקשה העוררת תיקון סיווג ממסעדה למחסן "בהתאם לשימוש בו בפועל".
5. המשיב בתשובה להשגה מיום 30.6.24, קיבל את העמדה העקרונית כי: "על פי צו הארנונה נכס מחוייב בארנונה כללית בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל". מנגד, מצא לנכון לדחות את ההשגה מן הטעם, כי בהיעדר שימוש, מחוייב הנכס בהתאם לייעודו המקורי, דהיינו בניינים שאינם משמשים למגורים ולא מחסן.

ההתדיינות בפנינו :

6. בכתב הערר טענה העוררת כי קיים שימוש בנכס לאחסנה ומכאן כי דינו להיות מסווג כמחסן "שהוא הסיווג הנכון והמתאים ביותר לשימוש בו בפועל".

7. בכתב התשובה שם המשיב את הדגש על כך שהנכס אינו ריק, כי שימש בעבר כמסעדה ולאחר שמפעילי המסעדה עזבו את הנכס "הותירו אחריהם את הציוד שהיה במקום". (סעיף 6 לכתב התשובה). מכאן מגיע המשיב למסקנה כי: "השימוש שעושה העוררת בנכס אינו לאחסנה, אלא שבנכס נותרו חפצים של המחזיקים הקודמים בו".
8. בהחלטת יום 29.12.24, מצאה יו"ר הועדה עו"ד אפרת קפלן, כי אין מחלוקת עובדתית ולכן הורתה לצדדים להודיע האם ניתן לקבוע את התיק לסיכומים או למתן החלטה על סמך החומר שבתיק הערר.
9. המשיב מסר כי הוא מסכים למתן החלטה על יסוד המסמכים שבתיק אך העוררת בקשה להגיש תצהיר תמיכה בעמדתה ובכלל זה "נסיבות השימוש בנכס כמחסן".
10. משכך, קבעה עו"ד קפלן את התיק להוכחות, אשר נשמעו בפני מותב זה.
11. לקראת ישיבת ההוכחות הגישה העוררת את תצהירו של מר אליהו כחלון מנהל הנכסים של העוררת, והמשיב הגיש תצהיר מטעם חוקר השומה שביקר בנכס.
12. בישיבת ההוכחות חידדו הצדדים את גדר המחלוקת וויתרו על חקירות. הובהר כי המחלוקת מתייחסת לתקופה שמיום 8.4.24 ועד ליום 9.11.24. העוררת הבהירה כי טענתה מתמצית בכך שהסיווג המתאים ביותר הוא מחסן וזאת מחמת המצב העובדתי בשטח. הצדדים הסכימו ביניהם כי הנכס אינו משמש למגורים, הציוד שנותר בנכס אינו סחורה של העוררת, והיה מצוי במקום תקופה של כ-7 חודשים (החל מיום 8.4.24 ועד ליום 9.11.24), כמוצא על ידי מנהל הנכסים של העוררת.
13. הצדדים הגישו סיכומים, ולאחרונה ביום 10.2.26, ביקשה העוררת להוסיף התייחסות לפסק דין חדש שניתן בבימ"ש לעניינים מנהליים בתל אביב בתיק עמ"נ 59246-12-24 בוטקאמפ בולאוורד בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו (01.02.26) פורסם בנבו (להלן: "פסה"ד בעניין בוטקאמפ").

הנורמה המשפטית:

14. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה מבקש להגדיר מחסנים, כהאי לשנא: "**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 לשיווק והפצה...**"
15. לשון ההגדרה מפותל וגרם למחלוקות רבות, להחלטות רבות מספור של וועדות הערר ולשורה של פסקי דין שהיה בהם כדי לתמוך פעם בעמדה זו ופעם בעמדה זו.

דין והכרעה:

16. אכן, הצדדים בסיכומיהם הפנו להחלטות ופסקי דין שונים. בין היתר, הפנו שני הצדדים לתיק עמ"נ 21112-01-10 שלמה זבידה נכסים (1999) בע"מ נ' מנהל הארנונה תל אביב (8.9.2011) פורסם בנבו. (כב' הש' אסתר קובו) שם נקבע: "**ניתן להיווכח, כי תכלית העמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה, הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים "קלאסיים" אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו, כלומר הכוונה הינה לכלול בתוך ההגדרה מחסנים המשמשים לצורך אחסנה**

בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים, ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו".

17. דא עקא וההחלטות ופסקי הדין, אשר ביקשו להבהיר את יחודיות השימוש במחסן, בהיותו חלק מנכס נוסף של המחזיק, אינן תואמות את נסיבות המקרה הנדון בפנינו.
18. ביום 18.11.24 נתנה החלטת ועדת הערר בתל אביב (יו"ר עו"ד רות פרינץ) בתיק עררים 140025071 ו- 140026037, בפרשת בוטקאמפ בולאורד בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו. נסיבות המקרה דומות ועניינם הפסקת השימוש (במקרה זה של חדר כושר) לאחר שלא ניתן לנכס היתר לשימוש חורג על ידי העירייה. מאז הופסק השימוש בנכס, כחדר כושר, הוא שימש כמחסן של ציוד השייך לעוררת ושאריות ציוד של חדר הכושר. שעור התמהיל אינו מפורט, הן בהחלטת ועדת הערר והן בפסה"ד בעתירה המנהלית. ועדת הערר קיבלה את עמדת המשיב בקבעה כי "תנאי להחלת הסעיף הוא קיומו של עסק אותו הנכס משרת" וכי עיקרון או תנאי זה "עולה מלשון הצו".
19. הצדדים לא התייחסו בסיכומיהם שהוגשו באוגוסט ובספטמבר 2025, להחלטת ועדת הערר הנ"ל, אך ועדה זו מצאה לנכון לעכב מעט את החלטתה עד לפרסום פסק הדין בעתירה המנהלית בענין בוטקאמפ.
20. ביהמ"ש המחוזי (כב' השופטת אורנה לוי) קבע בפרשת בוטקאמפ (ר' ס' 13 לעיל) כי אין מקום להוסיף לתנאי הגדרות המחסן תנאים שלא נכללו בו, וקיבל את הערר.
21. בסעיף 11 לפסק הדין מנתח ביהמ"ש את גדרי התעריף המופחת של מחסן ומהי הגדרת מחסן לצורך כך. "הסעיף קובע כי נוסף למחסני ערובה ומחסני עצים, שייחנו מהתעריף המופחת, גם מחסנים אחרים יכללו בהגדרה זו ובלבד שהם משמשים לאחסנה בלבד. לגבי "מחסנים אחרים" המבחן הוא זו שלבי. בשלב הראשון יש לבחון אם אכן מדובר במחסן המשמש לאחסנה בלבד. בשלב השני, יש לבחון התקיימות שלושה סייגים המנוסחים על דרך השלילה, שאם אחד מהם לא יתקיים הרי שהנכס, גם אם הוא משמש לאחסנה בלבד, לא יכלול בהגדרת מחסן. שלושת הסייגים הם: האחד – לקוחות אינם מבקרים במחסן; השני – המחסן אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת גם לא בקומה רצופה לעסק; השלישי – אין מדובר במחסן המשמש לשווק והפצה."
22. יצויין שדווקא לשון צו הארנונה הקודם, משנת 1985, היטיבה להבחין בין מחסן קלאסי, לבין מחסן נלווה. הצו הנוכחי משנת 1995, בחר לנקוט בשיטה הקזואיסטית ("מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי") ובכך טושטש משהו, הפער שבין המחסן הקלאסי לבין הנלווה.
23. בסעיף 12 לפסק הדין ניתוח תכליתו ומטרתו של הסעיף. התכלית הינה להבחין בין מחסן עצמאי פסיבי, בו אין פעילות של מסחר מכל סוג שהוא, כך שהשימוש הוא לאחסנה בלבד, בלא כל שימוש אחר, לבין מחסן המהווה חלק אינטגרלי מעסק אחר.
24. בית המשפט המחוזי אף מבהיר את הרציונל העומד מאחורי אותה הבחנה, שעניינו היקף ואופי השימוש וההנאה מן השירותים העירוניים והנטל על התשתיות העירוניות. מחסן שמגיעים אליו לקוחות באופן שוטף והוא מהווה חלק אינטגרלי מעסק אחר מושך קהל ועומס תחבורתי, אשפה, תאורה, חניה וכדומה. לעומת זאת מחסן עצמאי פאסיבי, העומד בפני עצמו אינו מזמין לקוחות או פעילות מסחרית, ואינו יוצר את העומס המתואר לעיל. לפיכך, יש הצדקה להבחין בנטל הארנונה בין שני המקרים.

25. בית המשפט אף מבחין בין עסק המניב הכנסות ובין מחסן המשמש רק לשמירה, וכן מתייחס לאפיון המחסן, כ "נחות" לעומת עסק בו מתבצע שימוש מסחרי. בסעיף 16 לפס"ד מתייחס בית המשפט לרציונל של עידוד פעילות כלכלית בעיר.
26. לאחר שבחן את תנאי הסעיף וכל הרציונלים הנובעים ממנו, עבר בית המשפט לבחון את הסיווג המתאים לנכס, בשני שלבים. בשלב הראשון, בחן אם מדובר בעסק המשמש לאחסנה בלבד, ובשלב השני בחן את שלושת הסייגים שפורטו בסעיף 21 לעיל.
27. ביהמ"ש דחה כאמור לעיל את הטענה כי מטרת הסעיף להעניק תעריף מיוחד וזול למחסנים המשרתים עסק אחר של הבעלים של הסחורה המאוחסנת.
28. ביהמ"ש הדגיש כי הכלל הבסיסי לעניין סיווג נכס הוא כי הסיווג צריך להיות בהתאם לשימוש הספציפי הנעשה בפועל באותו הנכס: **"המבחן אינו של זהות המחזיק ושל עיסוקו הכללי של המחזיק ואלו אינם רלבנטיים. אין חולק כי השימוש בנכס הנדון הוא שימוש של אחסנה ואחסנה בלבד"**.
29. העיקרון האמור אינו נפרם כתוצאה מן המצב העובדתי שבנכס הקונקרטי נותרו חפצים של המחזיק הקודם בו. העיקרון שהדגיש ביהמ"ש המחוזי בדיוק בא כנגד טענה זו של המשיב.
30. לא זו אף זו, אלא שעיקר ההלכה העולה מפסק הדין בפרשת בוטקאמפ, הינו, כי כאשר מדובר במחסן העצמאי פאסיבי, דוגמת מחסני ערובה ומחסני עצים, כלל לא נזקקים למבחן הדו שלבי בו בוחנים התקיימות שלושת הסייגים המנוסחים על דרך השלילה. בענייננו, מדובר במחסן עצמאי פאסיבי שאינו מעורב בשימוש אחר, על כל המשתמע מכך.
31. לפיכך יש לסווג את הנכס נשוא הערר שבפנינו כמחסן, במשמעות מחסן עצמאי – פסיבי, ששימושו לאחסנה בלבד, הא ותו לא.
32. אשר על כן התוצאה היא כי אנו מקבלים את הערר.

סוף דבר

לאור כל האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר ובנסיבות הליכתנו אחר פסק הדין החדש בעניין בוטקאמפ אין צו להוצאות.

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 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: כלכלן אודי וינריב

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש חבר: עו"ד אהוד פלדמן

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027184

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררים: פרא פחרי, פרא ויסאם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בבקשת העוררים להסיר את שמו של ויסאם כמחזיק בנכס, המשמש כמכון רחיצת רכבים בגן העיר, ולהותיר את רישום החזקה על שם פחרי בלבד.

המשיב טוען בכתב התשובה כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 14/11/2024 נמצא כי המקום מוחזק גם על ידי ויסאם וחשבונית שנמסרה הינה על שם עוסק מורשה של ויסאם פרחי. לפיכך, רישומו כמחזיק בנכס נעשה כדין.

ביום 9/9/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

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

עניינו של הערר בטענת העורר מר פרא פחרי להסיר את שמו של מר פרא ויסאם כמחזיק בנכס המשמש לרחיצת מכוניות בחניון גן העיר.

המשיב טוען בכתב התשובה כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 14/11/2024, נמצא כי טענת העורר לפיה אין קשר בינו ובין ויסאם פרחי - אינה נכונה. לטענת המשיב, על גבי החשבונית שנמסרה למשיב נמצא מספר העוסק של מר ויסאם פרחי ושמו ולפיכך לא ניתן להיענות למבוקש.

העורר יגיש תגובה לכתב התשובה של המשיב בתוך 14 יום ואזי התיק יועבר לכתיבת החלטה.

כעולה מתכתובות בתיק הערר נערכו מספר פניות מטעם המזכירות לעוררים בבקשה לקבל עמדתם.

ביום 3/2/2026 הודיע מר פרא פחרי כי הוא מבקש להוציא את שם בנו ויסאם פרא מהנכס כי הנכס הוא על שם העורר בלבד.

בהתאם לממצאי הביקורת, המשיב מצא כי החשבונית המונפקת בנכס הינה על שם הבן, מר ויסאם פרא. עוד עולה מן הביקורת כי האב, מר פחרי פרא, נמצא בהליכי חדלות פירעון. לאור ממצאי הביקורת, משהתברר כי העסק מנוהל על ידי הבן ולכל הפחות על שמו, ההחלטה לרשום אותו כמחזיק נוסף בנכס, בנוסף לאב, נעשתה כדין ביחס לשנת המס אליה מתייחס הערר.

הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת 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 אפרת קפלן
חבר – עו"ד ראובן הרן
חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: פרח פרץ

-נגד-

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הוא טענת העוררת כי המשיב חייב אותה בארנונה בגין נכס שאינו קיים בפועל או בנכס שהיא לא החזיקה בו בזמנים הרלבנטיים. שאלת "הזמנים הרלבנטיים" לא הובררה לחלוטין במסגרת הראיות. אין מחלוקת כי החזקתה של העוררת בנכס כלשהו בכתובת הנכס – רח' פרישמן 73 תל אביב – הסתיימה לפני שנים רבות ולכל המאוחר בחודש 05/1994, דהיינו כ-31 שנים לפני הגשת ערר זה.
2. לערר זה קדמה עתירה מנהלית (עת"מ 50190-03-23 בבית המשפט המחוזי ת"א) בה עתרה העוררת כנגד עיריית תל אביב יפו לביטול חובות ארנונה בסך 851,538.21 ₪ (לגבי מספר נכסים ברחבי העיר ולא רק הנכס נושא הערר. לגבי הנכס נושא הערר טענתה העיקרית הייתה טענת "איני מחזיק". הדיון בעתירה המנהלית התקיים ביום 11.04.24 ובמהלכה חזרה בה העותרת מן העתירה בהמלצת בית המשפט. בפסק הדין אשר מחק את העתירה נכתב בין השאר כי: **"חזקה על גורמי העירייה כי יאפשרו לעותרת להציג את מלוא הראיות והנתונים שבידה בפני רשויות העירייה- וכי הדבר ייבחן על ידי הרשויות לגופו של עניין"**
3. בעקבות ההחלטת בעתירה פנתה העוררת למשיב ביום 30.04.24 בבקשה להארכת מועד להגשת השגה בגין חיובי ארנונה. בפניה צוינו ארבעה נכסים, וביניהם שני נכסים ברחוב פרישמן 73:

 1. חנות בשטח 34 מ"ר מס' חשבון חוזה 10095121 ובו לפי הבקשה היה קיים חוב בסך 182,922 ₪.
 2. חנות בשטח 74 מ"ר מס' חשבון חוזה מס' 10095107 עם חוב בסך 281,562.34 ₪

4. ביום 15.7.24 השיב לעוררת מר אלברט גולבר מנהל מחלקה באגף לחיובי ארנונה של עיריית תל אביב. בתשובה צוין כי פניית העוררת אינה מהווה השגה, כי על העוררת היה להגיש השגה בתוך 90 יום מקבלת הודעת התשלום וכי לא ניתן להאריך את המועד. העוררת אינה רשומה כמחזיקה כיום וחיובה הופסק לפני שנים לאחר שהשומות הפכו לחלוטות.
5. בתשובה העירייה נאמר כי העוררת ידעה כל השנים בדבר החיובים שהוטלו עליה ולא טענה נגדם, כי טענת העוררת כי לא החזיקה בנכסים לא גובתה במסמכים ולא הוכחה. לגבי הנכס מס' חשבון חוזה מס' 10095107 לגביו טענה העוררת כי חויבה לתקופה

שהתחילה ב 1970 מועד בו עדיין הייתה קטינה, נאמר בתשובה כי החיוב שונה לתקופה מחודש 09/1991 ועד 05/1994. העוררת מעלם לא הודיעה כי חדלה להחזיק בנכס אלא שנתקבלה הודעה מטעם הבעלים כי העוררת עזבה, ולאחר ביקורת בנכס בה נמצא הנכס ריק, הפסיקה העירייה לחייב את העוררת בחודש 05/1994 כאמור.

6. ביום 15.08.24 הגישה העוררת לוועדת הערר על מכתבו של מר גולבר. בערר טוענת העוררת כנגד חיובה בגין נכס אחד בלבד, חנות בשטח 74 מ"ר מס' חשבון חוזה מס' 10095107 עם חוב בסך 281,562.34 ₪.

בראשית כתב הערר (שכונה "ערעור") הגדירה העוררת את הערר כך :

#מוגש בזה ערעור על החלטת מנהל הארנונה בעיריית ת"א אשר ניתנה ביום 26/8/35 ובה נדחתה בקשת המערער *צ/ל #המערערת #ר/ח/ל להאריך לה את המועד להגשת השגה בגין חיוב הארנונה#

7. כתב תשובה מטעם המשיב הוגש ביום 10.11.24. טענתו העיקרית של המשיב היא כי לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976 (להלן: "חוק הערר"), יש להגיש השגה על חיוב בארנונה תוך 90 יום מקבלת החיוב. אין אפשרות חוקית או מעשית לבחון את טענות העוררת, לאחר שחלפו למעלה מ 30 שנה ממועד סיום החזקה בנכס ע"י העוררת. העוררת ידעה על השומה שהוצאה לה ובחרה שלא להשיג ו/או לערור עליה במועד או בזמן סביר לאחר מכן. השומה שהוצאה לעוררת היא שומה חלוטה ואין לוועדת הערר סמכות לדון בה ולבטלה. בנוסף נטען ע"י המשיב, כי המחלוקת נוגעת רק לנכס אחד מתוך כל הנכסים שהוחזקו ע"י העוררת. העוררת לא הציגה כל עובדה רלבנטית חדשה ואין לה טענה עניינית המצדיקה את פתיחת השומה בחלוף עשרות שנים מסיום החזקה בנכס.

8. ביום 24.11.24 ניתנה החלטה ע"י יו"ר הוועדה ובה נאמר בין השאר כך :

#לנוכח נסיבותיו החריגות של תיק זה- ועל אף שקיים ספק אם הוועדה מוסמכת לדון בערר- התיק ייקבע לדיון מקדמי בפני הרכב#

9. ביום 17.12.24 התקיים דיון מקדמי בפני הרכב בראשות עו"ד גדעון וייסמן. הודע לצדדים כי התיק יועבר להרכב אחר משום היכרות של אחד מחברי ההרכב עם ב"כ העוררת. בהחלטת ההרכב נאמר כי; **#מעיון בהחלטת ביהמ"ש המחוזי הנכבד השופט יניב אנו מבינים כי ניתנה לעוררת אפשרות להגיש השגה על אף הנסיבות החריגות של תיק זה###** לפיכך נקבע בהחלטה כי התיק יועבר לשמיעת הוכחות.

10. ביום 27.01.25 הגישה העוררת תצהירים חתומים על ידה וע"י מר רפי פרץ שהיה בעבר בן זוגה וצרפה מסמכים להוכחת טענותיה.

11. ביום 17.03.25 הגיש המשיב בקשה בה ציין כי לשם הזהירות ומאחר וקבלת הערר משמעותה חיוב צד ג' בתשלום הארנונה, מבוקש לצרף לדיון כנתבע נוסף את בעלת הנכס, חברת בית הטבע בע"מ. נציין כבר בשלב זה כי לאחר צירופה של חברת בית הטבע בע"מ, התברר כי היא רכשה את הנכס בשנת 2005, תקופה שאיננה רלבנטית למחלוקת, ובהתאם שוחררה מהדיונים. הבעלים של הנכס בזמן הרלבנטי (ככל הנראה מר יהושע אדיר ז"ל, אשר חברת בית הטבע בע"מ רכשה את הנכס מעיזבוננו), לא אותר ולא צורף.

12. ביום 28.05.25 הגיש ב"כ המשיב הודעה לפיה בבדיקה שנעשתה בעיריית תל אביב יפו, לא נמצאו ראיות רלבנטיות שניתן להגיש במסגרת ההליך. המשיב הוסיף וטען כי לשיטתו דין

הערר להידחות על הסף וכי אין בתצהירי העוררת בכדי להרים את הנטל ולשכנע כי לא החזיקה בנכס, במיוחד לאור חלופ עשרות שנים מן החזקה וסיומה..
13. ביום 11.06.25 ניתנה החלטת יו"ר הוועדה :

#תיק הערר נקבע לדיון *ליום (23/17/36) בפני ההרכב בראשות/

בפתח הדיון הצדדים יתבקשו להתייחס לסמכות הוועדה לדון בסעד המבוקש#

14. לדיון ביום 12.06.25 התייצבה העוררת ובא כוחה, ב"כ המשיב וכן מר איתי שפירא נציג הבעלים חברת בית הטבע. בפתח הדיון נתבקשו הצדדים להתייחס לשאלת הסמכות העניינית. ב"כ המשיב הפנה לפרוטוקול ההחלטה בעתירה המנהלית מיום 11.4.24. ב"כ העוררת הפנה להחלטת הוועדה (בהרכב הראשון) מיום 17.12.24 (ראה סעיף 7 להחלטה זו). בסיום הדיון ניתנה החלטה כדלקמן :

#הוועדה סבורה כי נפלה טעות בחלטת הוועדה בראשת ע"ד ויסמן שקבעה כי נתנה לעוררת זכות להגיש השגה/ החלטת ביהמ"ש לעניינים מנהליים מיום 22/5/35 קבעה כי חזקה על גורמי העירייה שיאפשרו לעותרת להציג את מלוא הראיות והנתונים שבידה וכי הדבר ייבחן ע"י הרשויות לגופו של עניין/ גם ב"כ העירייה כך עולה מפרוטוקול הדיון- ביקשה מביהמ"ש להמליץ לעותרת לפנות לעירייה ולא הזכירה אפשרות להגיש השגה/ מכל מקום ההחלטה שניתנה ע"י העירייה ביום 2/8/35 לחזקה בנכס עד לפני כ- 41 שנה וחיה נשא הערר/ החלטה זו ניתנה על ידי מנהל המחלקה מר אלברט גולבר *ולא ע"י מנהל הארנונה/ שציין בפתח הדברים כי העוררת מעולם לא הגישה השגה ולא טענה כי אינה מחזיקה בנכס או באחד הנכסים/ קשה לראות בפנייתה של העוררת כהשגה עפ"י דין שכן השגה יכול שתוגש בתוך פרק זמן מסוים ממועד החיוב/ כך גם קשה לראות בתשובת מנהל המחלקה כתשובה להשגה/ נראה כי ביהמ"ש איפשר לעוררת לפנות למשיב שלא במסגרת השגה- ולאחר שניתנה החלטה מנהלית ע"י מנהל המחלקה החליך המשפטי הנכון הוא ככל הנראה עתירה כנגד ההחלטה ולא הגשת ערר לוועדת ערר- ולחילופין פניה לביהמ"ש בבקשה למתן פס"ד הצהרת/
על אף כל האמור- הצדדים התייצבו לדיון והעוררת הגישה את תצהיריה/ בנסיבות אלה למרות *ש(הוועדה) תשמע את ראיות הצדדים ושאלת הסמכות תוכרע במסגרת ההחלטה
הסופית בערר#

15. בדיון העיד בקצרה מר איתי שפירא נציג הבעלים. הוא מסר כי למיטב זכרונו גודל החנות שבבעלותם הוא 26 מ"ר בקומת הקרקע וכן גלריה בגודל של כ 48 מ"ר וסה"כ החיוב ארנונה הוא כ 74 מ"ר. החנות נרכשה מעיזבון מר יהושע אדיר ז"ל.

16. דיון ההוכחות התקיים ביום 27.11.25. עוד לפני הדיון התברר כי לא ניתן לצרף לדיון את הבעלים הקודמים של הנכס. חברת דנאל (1990) בניה בע"מ הודיעה כי מעולם לא הייתה בעלים של הבניין והעוררת לא הצליחה להמציא את החלטת הוועדה לצירוף צד ג', ליורשי יהושע אדיר ז"ל, אשר הבעלים הנוכחיים רכשו מעיזבונו את הבניין. לפיכך הצדדים בתיק זה נותרו העוררת והמשיב בלבד.

17. בישיבת ההוכחות נחקרו העוררת ומר רפי פרץ על תצהיריהם. בסיום הישיבה יצאה הוועדה לסיור בנכס. פרוטוקול הסיור קובע כדלקמן :

#ביום 38/22/36 קיימה הוועדה סיור בנכס בטכחות ב"כ הצדדים- ע"ד יחודה רסלר וע"ד יניב טוירמן ובטכחות העוררת ובעלה לשעבר- פרץ פרץ ורפי פרץ/

במבנה ברח) פרישמן 84 פינת לכיש נראות 6 חנויות בגודל זחה *לפי הנטען 46 מ"ר שטח רצפה) / החנות נושא הערר סגורה בעת הביקור- אך נראית גלריה *על פי היתר הבניה בתיק – גודלה 24/36 מ"ר/ לא נראה שטח חצוסיגניה חנות נוספת במבנה/ #

18. ביום 31.12.25 הוגשו סיכומי העוררת. המשיב הגיש סיכומים וכן הוגשו סיכומי תשובה מטעם העוררת לפי רשות שנתקבלה.

טענות העוררת

19. העוררת טוענת טענה אחת בלבד. לטענתה בתקופה שתחילתה החודש 12/1989 וסיומה בחודש 05/1994 היא החזיקה בבניין שברחוב פרישמן 73 ת"א, חנות אחת בלבד, והיא החנות המזרחית בבניין, בפינת רחוב פרישמן עם רחוב לכיש, ושטחה 34 מ"ר. כל חיוב נוסף בו חויבה העוררת ע"י המשיב, ובמיוחד חיוב לנכס בגודל 74 מ"ר אשר לא קיים בין החנויות בבניין, הוא חיוב מומצא, יסודו בטעות ויש לבטלו. לטענת העוררת, מלבד הנכס בגודל 34 מ"ר אשר היא מודה כאמור בחובתה לתשלום ארנונה בגינו, המשיב מחייב אותה בארנונה גם בגין נכס אחר בבניין בגודל 74 מ"ר לתקופה החל מחודש 04/1970 ועד 05/1994, כאשר בשנת 1970 היא עדיין הייתה נערה תלמידת תיכון.
20. לעניין סמכות הוועדה לדון בערר מפנה העוררת לעת"מ 13-12-7610 אשר לשיטת העוררת תומך בטענתה כי העוררת רשאית להעלות בפני הוועדה טענת "איני מחזיק", גם אם לא הגישה השגה וגם לאחר תקופה ארוכה.

טענות המשיב

21. המשיב טוען כי העוררת החזיקה בנכס נושא הערר לפני למעלה מ 30 שנה. העוררת מעולם לא כפרה בחוב, ויותר מזה, היא שילמה מעת לעת תשלומים על חשבון חובה בגין הנכס. בעתירה המנהלית שהגישה העוררת, לא ניתנה לה אפשרות להגיש השגה על החיוב אלא הומלץ למשיב לקבל את פניית העוררת לבדיקת החיובים ולערוך בדיקה מחודשת. המשיב ביצע את הבדיקה והשיב כי חיוביה של העוררת היו כדין. בכך מיצתה העוררת את זכויותיה ואין לה אפשרות להגיש ערר על החלטת העיריה. תשובתו של מנהל המחלקה מר אלברט גולבר לעוררת מיום 15.7.24 אינה בגדר תשובת מנהל הארנונה להשגה (השגה שלא הוגשה) ובהתאם אין לעוררת אפשרות להגיש ערר לאור הוראות חוק הערר.
22. המשיב הפנה להוראות חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976 (להלן: "חוק הערר"), לפיו על העוררת היה להגיש את השגתה על החיוב תוך 90 ימים מקבלת החיוב. לשיטת המשיב אי עמידת העוררת במועד הקבוע להגשת ההשגה (שלא לדבר על איחור של עשרות שנים) חוסמת בפניה את האפשרות להשיג על החיוב. כמו כן, סעיף 325 לפקודת העיריות מחייב את המחזיק להודיע לעירייה מיד עם חדילת החזקה על ידו. לעירייה שמורה גם חזקת תקינות המעשה המנהלי כקבוע בסעיף 318 לפקודת העיריות, חזקה המטילה את נטל הראיה על העוררת.
23. האיחור של עשרות שנים בפניה לעירייה לבדיקת החיוב, מצדיק כשלעצמו את דחיית הערר על הסף. לו הייתה העוררת פונה בזמן אמת ומלינה כי היא מחויבת בגין שטח הגדול מהשטח בו החזיקה בפועל, ניתן היה לברר את הטענה לגופה, אולם פניה שנעשית לאחר עשרות שנים אינה מאפשרת בדיקה עובדתית. העוררת מלינה לגבי אחריות העירייה אולם

איננה מוכנה לקבל אחריות אישית לגבי מחדלה בטיפול בחיוב שלטענתה אינו מוצדק. המשיב גם מאזכר את דברי העד מר איתי שפירא שהעיד בדיון מיום 12.6.24, וטען כי למיטב זכרונו שטח הנכס הכולל לחיוב ארנונה הוא 74 מ"ר, ובכך נסתרת טענתה העובדתית של העוררת.

דיון והכרעה

שאלת סמכות הוועדה לדון בערר שהוגש

24. הסדרי ההשגה והערר על חיובי הארנונה מוסדרים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו 1976 (להלן: "חוק הערר"). הסעיפים הרלבנטיים לענייננו בחוק הערר קובעים כדלקמן:

השגה

4* א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענת אלה;

2*)

3*)

4*) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 2 ו 37 לפקודת העיריות

5*)

ב))

ג) על אף האמור בסעיפים קטנים א) ו. ב- מי שחייב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן א) 4- רשאי בכל חליף משפטי- ברשות בית המשפט- להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה

תשובת מנהל הארנונה

5/ א) מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך ששים יום מיום קבלת ההשגה
ב) לא השיב מנהל הארנונה תוך ששים יום – ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה- זולת אם האריכה ועדת הערר האמורה בסעיף 6- תוך תקופה זו- את מועד מתן התשובה- מטעמים מיוחדים שיירשמו- ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על שלושים יום.

6/)

ערר וערעור

7/ א) הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי- תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה- לערר עליה לפני ועדת ערר.

25. אין מקור סמכות אחר לוועדת הערר. לפי סעיף 6 לחוק הערר תנאי להקניית סמכות לוועדת הערר הוא קיומה של השגה שהוגשה ע"י הנישום. על ההשגה להיות מוגשת במועד, קרי תוך תשעים יום מיום קבלת החיוב בארנונה על ידי הנישום. בתי המשפט עמדו לא אחת על החשיבות של הגשת השגה במועד. בסעיף 4(ב) לחוק הערר ניתנה סמכות לוועדת הערר להאריך את המועד להגשת תשובת מנהל הארנונה. לא ניתנה סמכות מקבילה להארכת מועד להגשת השגה. וגם אם קיים ספק בעניין, הרי מתן הארכה מותנה בטעמים

- מיוחדים שיירשמו ולתקופה מכסימלית של 30 יום. ללא ספק אין לוועדה סמכות להאריך את המועד לתקופה של למעלה מ 30 שנה, יהא הנימוק לכך אשר יהיה.
26. אין חולק כי העוררת לא הגישה במועד השגה על חיוב הארנונה בנכס. העוררת מנסה לתקוע יתדותיה בהחלטת כב' השופט שי יניב מיום 11.04.234 בעתירה המנהלית שהגישה עת"מ 50140-03-23. נראה כי העוררת שגתה בפירוש דברי כב' בית המשפט. בפסק הדין אשר מחק את העתירה המנהלית, ולאחר שבית המשפט ציין כי שמע מב"כ העותרת כי לאחרונה נודעו לו עובדות חדשות, הוא הוסיף את המשפט הבא:
- # בית המשפט ער לכך שטיעון זה הוצג אך לאחרונה וזאת לאחר ששנים רבות התנהל דין ודברים בין נציגי העותרת לבין המשיבה וכי המדובר בחיובי ארנונה מלפני 41 שנה ויותר חרף זאת חזקה על גורמי העירייה כי יאפשרו לעותרת להציג את מלוא הראיות והנתונים שבידה לפני רשויות העירייה וכי הדבר ייבדק על ידי הרשויות לגופו של עניין#**
27. אין דבר במשפט זה המעיד כי בית המשפט התיר לעוררת להגיש השגה על חיוב הארנונה שחויבה בו. מדובר בהמלצה של בית המשפט לעירייה שלא תאטום ליבה לפניית העוררת ותבצע בדיקה עובדתית לאחר שהעוררת תציג בפניה את ראיותיה. העוררת הבינה היטב כי היא לא קיבלה היתר להגיש השגה, ולראיה פנייתה לעירייה מיום 30.04.24 הנושאת את הכותרת: **בקשה להארכת מועד להגשת השגה בגין חיובי ארנונה נכון ליום 11.03.24**
- ביחס ל 3 חנויות כדלקמן**.
- העוררת איננה מתימרת להגיש השגה שכן לא ניתנה לה רשות לעשות כן, אלא מבקשת מהעירייה להאריך לה את המועד להגשת השגה.
- העירייה מצידה ביצעה ככל הנראה בדיקה בעקבות פניית העוררת, ובסיומה שלחה לעוררת את מכתב התשובה חתום ע"י מנהל המחלקה מר אלברט גולבר. בתשובתה דחתה העירייה את פניית העוררת, הן מבחינת הפרוצדורה (צוין בתשובה כי פניית העוררת אינה מהווה השגה) והן לגופו של עניין. מבלי להידרש לגופה של התשובה, היא איננה מהווה את תשובת מנהל הארנונה להשגה שהוגשה, כנדרש בסעיף 4 לחוק הערר.
- מאחר וכאמור אין בפנינו השגה שהוגשה כדין ובמועד ולא תשובה להשגה, לא קמה הסמכות לוועדת הערר לדון בערר זה.
28. לא נוכל לסיים את הדיון שאלת הסמכות ללא התייחסות לאמור בסעיף 3(ג) לחוק הערר שהוסף לחוק בתיקון מס' 4 תשנ"ד 1994 מיום 8.7.1994, יחד עם הוספה לחוק של טענת "איני מחזיק" בסעיף 3(א) (3). בסעיף 3(ב) נקבע כי למרות המועד להגשת השגה הקבוע בסעיף 3(א) לחוק הערר, לעניין הטענה מסוג "איני מחזיק" רשאי הנישום להעלותה בהליך משפטי גם במועד מאוחר יותר, ברשות בית המשפט. דיון ממצה בסעיף זה נעשה בעת"מ 6710-12-13 עזריה נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.
- בבתי המשפט לרבות בבית המשפט העליון נתגלעה מחלוקת מסוימת בין שתי גישות לעניין ההרשאה האמורה. לפי הגישה האחת, רשות להעלות טענת "איני מחזיק" באיחור, תינתן רק במקרים העוסקים בשאלות משפטיות עקרוניות וחשובות ובעניין בעל חשיבות ציבורית עקרונית מיוחדת (רע"א 1809/07 עיריית הרצליה נ' גיא לוי בע"מ; רע"א 2425/99 עיריית נס ציונה נ' י.ח. ייזום והשקעות בע"מ; עת"מ (ת"א) 2981-01-13 יוסף כהן נ' עיריית תל אביב יפו).

לפי הגישה האחרת אשר באה לידי ביטוי בפסיקת כב' השופטת ע. ארבל בע"מ 2611/08 **שאל בנימין נ' עיריית תל אביב**, ניתן לתת לבית המשפט שיקול דעת רחב יותר ולחרוג מעבר לעניינים עקרוניים ציבוריים בלבד, וזאת מאחר ובניגוד לעילות המנויות בסעיפים הקטנים האחרים לסעיף 3(א) לחוק הערר, אשר אינם כופרים בחוב הארנונה עצמו ותוקפים את גבה החיוב, טענת "איני מחזיק" היא טענה הכופרת בעצם החיוב, ולכן מוצדק ליתן גמישות לבית המשפט לגבי העלאת טענה זו ולו באיחור.

כך או כך, נדרשת הרשאה מפורשת **של בית משפט** בכדי לאפשר את העלאת הטענה מעבר למועדים הקשיחים הקבועים בחוק הערר. בית המשפט כפי שראינו לא העניק לעוררת הרשאה להגיש השגה, ולוועדת הערר אין סמכות להאריך את המועד.

29. לפיכך דין הערר להידחות (למעשה דחייה על הסף) מחוסר סמכות של ועדת הערר לדון בו. לעוררת קיימת תרופה, לפחות ברמה המשפטית התיאורטית, והיא בפניה מחודשת לבית המשפט המוסמך בעתירה מנהלית הממוקדת רק בחיוב נושא הערר, ובבקשה לאשר לה הארכת מועד לפי סעיף 3(ג) לחוק הערר.

לגופם של דברים

30. גם לאחר הדיון בסמכותה של הוועדה שהוביל למסקנה דלעיל, ומאחר והעוררת פירטה בפני הוועדה את טענותיה העובדתיות, מצאנו לנכון להתייחס בקצרה גם לגופו של עניין ולאפשרות לקבל את הערר, לו מחסום הסמכות לא היה קיים.
31. בביקור בנכס שהתקיים ביום 27.11.25 וכפי שבא לידי ביטוי בפרוטוקול הביקור (אם כי הנכס נושא הערר עצמו היה סגור), התרשמה הוועדה כי בקומת הקרקע שבבית ברחוב פרישמן 73 תל אביב, קיימות חמש חנויות שחזיתן זהה, ולא קיים שם נכס נוסף. העוררת צירפה לתצהירה תוכנית שהוגשה למחלקת ההנדסה בעירייה ביום 8.9.1987 (לפני המועד בו החלה להחזיק בחנות) לתוספת גלריה בנכס. במסגרת התוכנית (הגרמושקה) קיים שרטוט של החזית הדרומית של הבניין ונראות בקומת הקרקע 5 חזיתות של חנויות בגודל זהה. כלומר ברור כי העוררת לא החזיקה בנכס אחר מחוץ לאותן 5 חנויות.
32. כמצוין בתוכנית, שטח החנות 35.4 מ"ר (או 36.88) ובנוסף קיימת הגלריה וכן קיים גם שטח אטום ללא שימוש. לטענת העוררת (סעיף 2 לתצהירה) היא החזיקה רק בחנות אחת בשטח של 34 מ"ר. טענה זו אינה מתיישבת עם התוכנית, כאשר לכל הפחות מתעלמת העוררת מן הגלריה.
33. העוררת חויבה לגבי שני מספרי נכסים ברחוב פרישמן 73 תל אביב. על כך כנראה אין מחלוקת – ראה מכתב מר אלברט גולבר מאגף חיובי ארנונה מיום 15.07.24. יחד עם זאת לא הובהר לוועדה באלו נכסים מדובר ומה שטחם. במכתבו של מר אלברט גולבר לא מצוינים שטחי הנכסים. העוררת טוענת כי היא החזיקה בנכס בשטח 34 מ"ר, טענה שכאמור אינה מדויקת. בנוסף טוענת העוררת כי היא חויבה בנכס נוסף בשטח 74 מ"ר. בכתב הערר (סעיף 19) מצוין כי ב"כ העוררת פנה בכתב לגבי ליאט סבאג אחראית גביה בעירייה וביקש את פירוט הנכסים אותם החזיקה העוררת ברחוב פרישמן, וכי הגב' סבאג השיבה כי העוררת החזיקה ברח' פרישמן 73 בחנות בגדים בשטח 74 מ"ר, וכן בחנות בגדים נוספת בשטח 34 מ"ר. **מכתב זה לא הוצג בפני הוועדה ולא נמצא בחומר הראיות.** המסקנה היא כי אין ראיות ברורות בפני הוועדה לגבי הנכס בו החזיקה העוררת הלכה

למעשה והאם נכון הדבר כי היא חויבה גם בגין נכס נוסף ונפרד, מה שטחו של אותו נכס ובכמה חויבה בגינו. ייתכן כי לנכס בו החזיקה העוררת נרשמו שני מספרי נכסים (קומת הקרקע לחוד והגלריה לחוד), או כל אפשרות אחרת. על סמך החומר שהוגש לוועדה לא ניתן לקבוע האם העוררת אכן חויבה ביתר, ומהו הנכס שיש לבטל את החיוב בגינו. כידוע בדיני מיסים הנישום העורר הוא התובע ועליו נטל הראיה, והעוררת לא הרימה נטל זה.

34. לא זו בלבד שהעוררת לא הרימה את נטל הראיה, היא השתתתה בתביעתה כלפי העירייה לתקופת זמן ארוכה ובלתי סבירה של למעלה מ 30 שנה. יותר מזה, במהלך השנים הייתה העוררת בקשר עם אגף הארנונה באמצעות בעלה לשעבר מר רפי פרץ, ושילמה תשלומים שונים על חשבון חובה מבלי שהעלתה טענה כי לא החזיקה בנכס. השיהוי הממושך גרם ללא ספק לנזק ראייתי למשיב אשר מתקשה לבצע בדיקות ולשחזר מסמכים לתקופה כה ארוכה לאחר. מכאן שגם במידה ולא היה קיים מחסום חוסר הסמכות של הוועדה, היה הערר נדחה לאור השיהוי הארוך והכישלון בהוכחת הטענות.

35. לאחר שאמרנו כל זאת, לא נוכל לסיים את ההחלטה ללא ביקורת על אגף חיובי הארנונה והתנהלותו בפרשה זו. העירייה ביצעה בדיקה של טענות העוררת ושלחה לה תגובה בכתב מיום 15.07.2024. למרות זאת נמנע המשיב מלהגיש ראיות בתיק ובא כוחו הודיע לוועדה ביום 28.5.25 כדלקמן:

#חמשיב בחן מול חגורמים חרלוונטיים בעירייה ולא נמצאו ראיות רלוונטיות אותן ניתן להגיש במסגרת החליף #

אם לא נמצאו "ראיות רלבנטיות", הכיצד בדק מר אלברט גולבר את טענות העוררת והשיב לה באופן נחרץ בכתבו מיום 15.7.24? ייתכן כי היה נוח למשיב להתחמק מהטרחת הכרוכה בבדיקה עמוקה של הנושא ומחשיפה לחקירה נגדית שעלולה הייתה להיות בלתי נעימה. בנסיבות העניין כאשר לפחות לכאורה העוררת החזיקה בנכס אחד ומאידך חויבה לפי שני מספרי נכסים, מן הראוי היה לעשות מאמץ ולקבל תמונה עובדתית שלמה גם מצד המשיב.

36. לאור הנימוקים האמורים הערר נדחה. הנסיבות העניין אין צו להוצאות.

החלטה זו נכתבה ע"י חבר הוועדה עו"ד ראובן הרן, בהסכמת יתר חברי הוועדה.
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