

37

ערר מס': 140026533

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: פרח פרץ ת.ז. 052751633

- 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 עתירה 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 יבחן 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 15.7.24 ובה נדחתה בקשת המערער (צ.ל.) "המערער" (ר.ה.) להאריך לח 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 ואו לערר 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 יקבע 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 מעיזבון), 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 חלוף עשרות שנים מן החזקה וסיומה..
13. ביום 11.06.25 ניתנה החלטת יו"ר הוועדה:

"תיק הערר נקבע לדיון (ליום) 12.06.25. בפני ההרכב בראשותי.

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 בהחלטת הוועדה בראשת עו"ד ויסמן שקבעה כי נתנה לעוררת זכות להגיש השגה. החלטת ביהמ"ש לעניינים מנהליים מיום 11.4.24 קבעה כי חזקה על גורמי העירייה שיאפשרו לעוררת 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 לעוררת לפנות לעירייה ולא הזכירה אפשרות להגיש השגה. מכל מקום ההחלטה שניתנה ע"י העירייה ביום 1.7.24 לחזקה בנכס עד לפני כ- 30 שנה והיא נושא 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 בפנייתת 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 הצהרתי.

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 שבעלותם 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 27.11.25 קיימה הוועדה סיור בנכס בנוכחות ב"כ הצדדים, עו"ד יהודה רסלר ועו"ד

ניב טוירמן ובנוכחות העוררת ובעלה לשעבר, פרח פרץ ורפי פרץ.

במבנה ברח' פרישמן 73 פינת לכיש נראות 5 חנויות בגודל זהה (לפי הנטען 35 מ"ר שטח רצפה) . החנות נושא הערר סגורה בעת הביקור, אך נראית גלריה (על פי חיתוך הבניה בתיק – גודלה 13.25 מ"ר). לא נראה שטח חצר/גינה 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 חובתה של העוררת היו כדיון. 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

3. (א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) ...;

(2) ...;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו 269 לפקודת העיריות;

(4) ...;

(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) (3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה.

תשובת מנהל הארנונה

4. (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 5, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על שלושים יום.

5. ...

ערר וערעור

6. (א) הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור 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 לחגשת תשובת מנהל הארנונה. לא ניתנה סמכות מקבילה להארכת מועד לחגשת 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 כ"י השופט שי יניב מיום 11.04.234 בעתירה המנהלית שהגישה עת"מ 50140-03-23. נראה כי העוררת שגתה בפירוש דברי כ"י 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 וחברים בין נציגי העותרת לבין המשיבה, וכי המדובר בחיובי ארנונה מלפני 30 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 להעלאת 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) 13-01-2981 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 וחאם 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 (קומות חקרקע לתו"ז ותגלריה לחו"ז), 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 השתהתה 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. חשיחוי הממושך גרם ללא ספק לנוק ראייתי למשיב אשר מתקשה לבצע בדיקות ולשחזר מסמכים לתקופה כה ארוכה לאחר. מכאן שגם במידה ולא חיה קיים מחסום חוסר הסמכות של הוועדה, היה הערר נדחה לאור השיחוי הארוך ותכישלון בחוכחת הטענות.

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

"חמשיב בחן מול חגורמים חרלוונטיים בעירייה ולא נמצאו ראיות רלוונטיות אותן ניתן לחגיש במסגרת החליץ"

אם לא נמצאו "ראיות רלבנטיות", תכיצד בדק מר אלברט גולבר את טענות העוררת וחשיב לה באופן נחרץ במכתבו מיום 15.7.24? ייתכן כי חיה נוח למשיב להתחמק מחטרחת חכרוכה בבדיקה עמוקה של הנושא ומחשיפה לחקירה נגדית שעלולת חיינה לחיות בלתי נעימה. בנסיבות העניין כאשר לפחות לכאורה העוררת החזיקה בנכס אחד ומאידך חויבה לפי שני מספרי נכסים, מן הראוי חיה לעשות מאמץ ולקבל תמונה עובדתית שלמה גם מצד חמשיב.

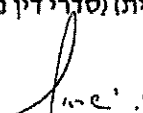
36. לאור הנימוקים האמורים הערר נדחה. חנסיבות העניין אין צו לחוצאות.

החלטתה זו נכתבה ע"י חבר הוועדה עו"ד ראובן חרן, בחסכמת יתר חברי הוועדה.

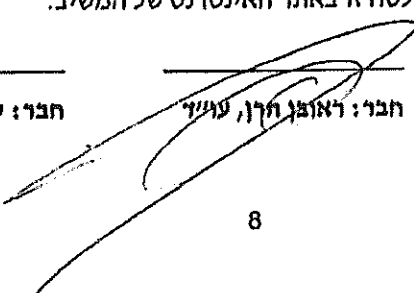
ניתן בחיעדר חצדדים ביום 13/4/26.

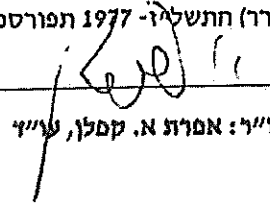
בחחאם לסעיף 2/5) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים חתש"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) חשס"א - 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית חמשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטתה.

בחחאם לתקנה 20(ג) לתקנות חרשויות חמקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) חתשל"ז- 1977 תפורסם החלטתה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: קובי ישראל, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: ראובן חרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קסלן, 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

- נגד -

המשיב: מנחל תארנונה 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"ח 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 ליעודו 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 חסיווג 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 בולאורד בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו (01.02.26) פורסם בנבו (להלן: "פסה"ד בעניין בוטקאמפ").

חנורמה המשפטית:

14. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה מבקש להגדיר מחסנים, כהאי לישנא: "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.

דיון ותכרעה:

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. (כבי' חש' 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 להבחיר את ייחודיות 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 בולאוורד בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו. נסיבות המקרה דומות ועניינם הפסקת השימוש (במקרה זה של חדר כושר) לאחר שלא ניתן לנכס חיתר לשימוש תורג על ידי העירייה. מאז הופסק השימוש בנכס, כחדר כושר, הוא שימש כמחסן של ציוד השייך לעוררת ושאריות ציוד של חדר הכושר. שיעור התמהיל אינו מפורט, תן בהחלטת ועדת הערר וכן בפסח"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 לחוסין לתנאי הגדרות המחסן תנאים שלא נכללו בו, וקיבל את הערר.

21. בסעיף 11 לפסק הדין מנתח ביהמ"ש את גדרי התעריף המופחת של מחסן ומחי הגדרת מחסן לצורך כך. "הסעיף קובע כי נוסף למחסני ערובה ומחסני עצים, שייחוו מהתעריף המופחת, גם מחסנים אחרים יכללו בהגדרה זו ובלבד שהם משמשים לאחסנה בלבד. לגבי "מחסנים אחרים" המבחן הוא דו 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 ותפצה."

22. יצויין שדווקא לשון צו הארנונה הקודם, משנת 1985, היטיבה להבחין בין מחסן קלאסי, לבין מחסן נלוות. 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 הנלוות.

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 מבחיר את הרציונל העומד מאחורי אותה הבחנה, שעניינו חיקף 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.

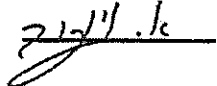
25. בית המשפט אף מבחין בין עסק חניגז חכנסות ובין מחסן המשמש רק לשמירה, וכן מתייחס לאגיון המחסן, כ"נחות" לשמת עסק בו מתבצע שימוש מסחרי. בסעיף 16 לפס"ד מתייחס בית המשפט לרציונל של עידוד מעילות כלכלית בעיר.
26. לאחר שברץ את תנאי הסעיף וכל הרציונלים הנכונים ממנו, עבר בית המשפט לבחון את הסיווג המתאים לנכס, בשני שלבים. בשלב הראשון, ברץ אם מדובר בעסק המשמש לאחסנה בלבד, ובשלב השני ברץ את שלוש הסיווגים שפרטו בסעיף 21 לעיל.
27. ביחסי דוח כאמור לעיל את הטיעון כי מטרת הסעיף להעניק העריף מיוחד וזול למחסנים המשרתים עסק אחר של תובלים של הסחורה המאוחסנת.
28. ביחסי הדגש כי הכלל הבסיסי לענין סיווג נכס הוא כי הסיווג צריך להיות בהתאם לשימוש הסביר והמקשה במהלך ביוצו הנכס: "המבחן אינו של זהות המחזיק ושל עיסוקו הכללי של המחזיק האלו אינם רלבנטיים. אין חלק כי השימוש בנכס הנדון הוא שימוש של אחסנה ואחסנה בלבד".
29. העיקרון האמור אינו נפרס כנורמה מן המצב העובדתי שבנכס הקונקרטי נותר הפצו של המחזיק הקודם בו. העיקרון שהדגש ביחסי המחזיק בדיוק בא מצד טענה זו של המשיב.
30. לא זו אף זו, אלא שיקר תחלכח העולה מבסק הדין במרשת בוטקאמפ, הינו, כי כאשר מדובר במחסן המצמאי טאסיבי, דוגמת מחסני ערובח ומחסני עצים, כלל לא נסקים למבחן חדר שלבי בו מוגנים התקיימות שלוש הסיווגים המנוסחים על דרך השלילה. בענייננו, מדובר במחסן עצמאי טאסיבי שאינו מעורב בשימוש אחר, על כל המשתמע מכך.
31. למיכך יש לסווג את הנכס נשוא הערר שבמיקו כמחסן, במשמעות מחסן עצמאי – פסיבי, ששימושו לאחסנה בלבד, תא ותו לא.
32. אשר על כן תתוצאה היא כי אנו מקבלים את הערר.

סוף דבר

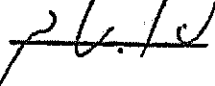
לצור כל האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר ובנסובות הליכתו אתר פסק הדין תחדש בענין בוטקאמפ אין זו לתוצאות.

בחזתאם לסעיף 5 (2) לורק בתי משפט לעניינים מנהליים, תשס"ב-2000 ותקנה 23 (א) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים וכות ערער לצוי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת התחלטה.

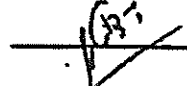
בחזתאם לתקנה 20 (א) לתקנות התש"נ (מקומיות) (ערר על קביעת ארענה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר תשל"ו – 1977 תמורסס וחלטה) וזאת באחר האוטרנט של המשיב.



חבר, כלכלן אודי וינרוב



חבר, שיד אחוד מלדמן



יו"ר, עייד יחושע דויטש

17.2.26 : ניתן היום

קלדנית: ענת לוי



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026832

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אמרת 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 בקומות 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 תחליטה 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, ולחילופין 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:

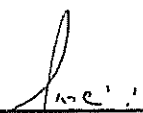
מצאנו כי השטחים נושא הערר בני חיוב בארנונה בהיותם שטחים טכניים המשמשים לרווחת דיירי הבניין כולו. בעלת הבניין היא המחזיקה שטחים אלו ולכן חיובה בארנונה נעשה כדין.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

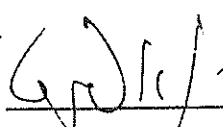
24/2/96
ניתן בהיעדר הצדדים ביום

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

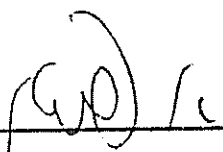
בחתימתם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) חתש"יז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: קובי ישראלי, ר"ח



חבר: דאובן הרון, עו"ד



יו"ר: אמרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

37

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 הונשבה 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.

**העורך 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 חבן, מר ויסאם
פרא. עוד עולה מן הביקורת כי האב, מר פחרי פרא, נמצא בחליכי חדלות פירעון. לאור ממצאי
הביקורת, משהתברר כי העסק מנוהל על ידי חבן ולכל הפחות על שמו, ההחלטה לרשום אותו
כמחזיק נוסף בנכס, בנוסף לאב, נעשתה כדין ביחס לשנת המס אליה מתייחס הערר.

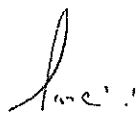
הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

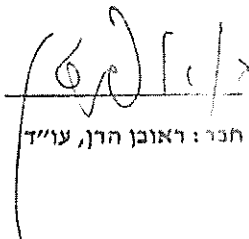
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 2.4/2.26

בהתאם לסעיף 215(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.

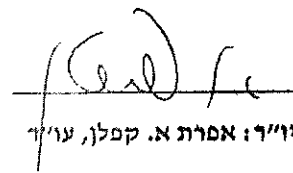
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת
ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: קובי ישראלי, רו"ח



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ד: אמרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי



בפני ועדות 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 שחיו 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 ואו נארז ואו כוסת.
- 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 ממונים שרצו להישאר.
- העד מטעם העוררת העריך את עלות השיפוץ בכמיליון ₪.
- התמונות שצירפו הצדדים מעידות על מצבו הפיזי של הנכס.
- לאחר שהות הממונים 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 ממונים 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 כמחווה 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 ובסכומי 143,500 ₪. על פי כתב הבטאות 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. הוצאה הזמנה ל- 68 כיורים למלון פורט אנד בלו; הצעת מחיר לישראל קנדה עבור שטיח אריחים לרבות התקנה שלא ברור לאיזה מלון ניתנה, הצעת מחיר נוטפת 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 ₪ לא ברור לאיזה מלון, סיפון ל 70 כיורים בסך כ- 6,000 ₪, 70 בריזים בסך 46,000 ₪ וכן חומרי בנייה ופרזול בסכומים לא גבוהים.

אשר לחיקף השיפוץ; גם אם נניח כי כלל החוצאות 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 ותחלפת כיורים בכ- 70 חדרים 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 מיקומו המלון, והם אינן עבודות משמעותיות המצדיקות את הענקת הפטור המבוקש על פי הנומריקל שנקבעו בפסיקה.

זאת ועוד; עיינו בתמונות שצילמו הדיירים, 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 שניציג העוררת העיד בדיון כי "המלון היח סגור למכירה. היו בו שניים-שלושה מפונים שרצו להישאר ועובדי קבלן". זאת בעוד נספח ג' לתצהיר העוררת מלמד על תפוסה תנדודית 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%. בערר שנדון במקביל על ידי הוועדה 140025819 (תיקי המלוות שנדונו במאוחד) העוררת חגישה ראיות ביתס לתפוסת המלון בחודשים אלו, ופירטה בתצהיר כי בחודש מרץ 2024 היו 546 אורחים במלון ו- 127 מפונים ובסכח"כ 1690 אורחים; בחודש אפריל 2024 היו במלון 158 אורחים ו- 30 מפונים ובסכח"כ 188 אורחים; ובחודש מאי 2024 היו במלון 1198 אורחים ו- 31 מפונים ובסכח"כ 1123 אורחים. מדובר במספר אורחים שאינו זניח כלל ומלמד על כך שהמלון היה בשימוש ולכן לא ניתן לפטור אותו בארנונה בהיעדר שימוש מיותר לציון כי מדובר בטענות עובדתיות סותרות.

לאור תפוסת המלון לא ניתן גם לזעיק לנכס תחת נכס ריק או את הסיווג חזול ביותר שמיועד לנכסים ריקים.

סוף דבר:

לאחר בחינת קפדנית של חומר הראיות הוענו למסקנה כי השיפוך שנערך בחלק מחדרי המלון אינו שיפוך מאסיבי אלא קוסמטי בעיקרו, הכולל צביעה, החלפת כיורים, וילונות, שטיחים וחצאיות מיטה. לא הוכח כי נערכו במלון שיפוטים 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 חזול ביותר האפשרי.

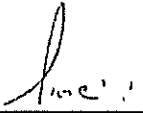
הערך הדחת.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 5,000 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 26/8/24

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

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

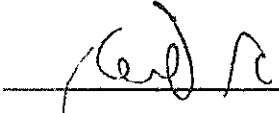


חבר: קובי ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן ערן, עו"ד



יו"ר: אמיר א. קמלן, עו"ד

310

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140025819

140027026

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

עניינם של העררים בנכס הנמצא ברח' צידון 1 תל אביב-יפו, הידוע כמלון פורט, ורשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000445919 ח-ן ארנונה מס' 11230775 ששטחו 268 מ"ר ומסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

לטענת העוררת, השטח שבמחלוקת מהווה חדר אוכל המשרת את בית המלון ויש לסווגו בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו הארנונה כ"בית מלון".

לטענת המשיב, סוגיה זו הוכרעה על ידי ועדת הערר בעבר ולא חל שינוי עובדתי המצדיק דיון מחודש בטענה זו. לטענת המשיב, השינוי שחל בזהות המחזיק בנכס אינו משנה את טיב הפעילות המבוצעת בו: בר בשם פנטסטיק. לכן מתקיים השתק עילה המצדיק את דחיית הערר על הסף.

ביום 15/4/2024 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 יש לסווג שטח בסך 268 מ"ר בסיווג "בתי מלון", מאחר ומדובר בחדר אוכל המשמש את המלון. המשיב סיווג את הנכס בסיווג "בתי קפה ומסעדות".

ביקורת שנערכה בנכס ביום 1/8/2023 עלה כי מדובר במסעדה המופעלת על ידי חברת פנטסטיק אירוח בע"מ.

הוועדה דנה בעבר בערר שהוגש על ידי חברת טארה החזקות בעניין שטח המסעדה שהופעל גם אז בידי חברת פנטסטיק אירוח בע"מ, ונתנה החלטה מנומקת ומפורטת

בעניין סיווג הנכס. גם אם חל שינוי במחזיק בבית המלון, נראה, על פניו, כי קיים השתק עילה לנוכח החלטת הוועדה המפורטת ביחס לשימוש בשטח המסעדה.

העוררת תגיש תגובה בתוך 30 יום ותפרט האם חל שינוי עובדתי המצדיק דיון מחודש בסיווג הנכס.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 16/5/2024 הוגשה בקשה מטעם ב"כ העוררת שביקש לקבל את ההחלטה שהוזכרה לעיל.

יו"ר הוועדה קבעה בהחלטתה כי המזכירות תמציא העתק מן ההחלטה בערר 140020785 לב"כ העוררת.

ביום 22/5/2024 קבעה יו"ר הוועדה כי עמדת העוררת תוגש עד ליום 22/6/2024.

ביום 28/5/2024 הוגשה התייחסות מטעם העוררת להחלטת הוועדה בערר 140020785, בה ציינה כי השאלה אינה מיהות המחזיק אלא האם עיקר המשתמשים במסעדה/ חדר האוכל הם אורחי המלון אם לאו והוועדה התבקשה לקבוע מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ביום 5/6/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי החלטת הוועדה בערר 140020785 התייחסה בפירוט רב לשאלה האם עיקר המשתמשים במסעדה הם אורחי המלון אם לאו וקבעה כי העוררת תגיש חודעה בתוך 30 יום האם חל שינוי עובדתי בפעילות בנכס והאם לעמדתה אין לראות בהחלטת הוועדה כמעשה בית דין.

ביום 13/6/2024 הוגשה תגובה מטעם העוררת, אשר הפנתה להחלטת בית המשפט שביטלה החלטה של ועדת ערר (בהרכב אחר) וקבעה כי העוררת תוכל להציג את ראיותיה על אף שהוועדה סברה כי מדובר במעשה בית דין.

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

ביום 31/7/2024 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה. ב"כ העוררת טענה כי חל שינוי עובדתי בין היתר בעקבות המלחמה בשימוש שנעשה בחדר האוכל/ המסעדה. לאחר שמיעת טענות הצדדים קבעה הוועדה כי הדיון יתייחס לשינוי העובדתי שחל בשנת המס הנוכחית ביחס לערר 140020785 על שם טארה החזקות, ונקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ביום 18/11/2024 הוגש תצהיר מטעם העוררת: תצהירו של מר אלעד קרימלובסקי, סמנכ"ל כספים של העוררת. לתצהיר צורפה אסמכתא מהנהלת החשבונות, שעל פי הנטען מלמדת על כך שמיום 7/10/2023 ועד ליום 15/1/2024 שטח חדר האוכל היה סגור לשימוש מאחר והמלון שימש למגורי מפונים מיישובי עוטף עזה/ מיישובי הצפון והאזרחים אכלו במלון ישרוטל הסמוך. המטבח נותר מטבח המלון ולכן נטען כי יש לסווג כבית מלון.

ביום 23/12/2024 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהיר חוקר השומה מר ליאור בארי אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 8/2/2024. מדו"ח הביקורת עולה כי בעת הביקורת נציגת העוררת מסרה כי לא חל שינוי בנכס מאז הביקורת שנערכה בשנת 2023.

ביום 17/9/2025 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים על תצהיריהם. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומים מטעם הצדדים.

ביום 15/1/2025, ובהתאם להחלטת הוועדה בדיון ההוכחות, הגישה העוררת חשבונית תשלום לישרוטל עבור ארוחות מיום 26/12/2023 ועד ליום 31/12/2023 בסך 154,654.20 ₪, כדוגמא וכן דיווח הנחלת חשבונות מיום 1/1/2024 ועד ליום 1/2/2024 בסך 221,894.86 ₪.

ביום 19/10/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.

ביום 26/11/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

עיקר טענות העוררת

- השטח משמש כחדר אוכל המשרת את בית המלון.
- לא קיים במלון חדר אוכל נוסף.
- הנכס מתוחזק על ידי עובדי המלון והכלים הם חלק מציוד המלון.
- בחדר האוכל סועדים אורחי המלון את ארוחת הבוקר.
- בהתייחס להחלטת הוועדה בעניין טארה החזקות, כל שנת מס עומדת בפני עצמה, וממילא חל שינוי עובדתי בנכס ובתקופת המלחמה: המלון שימש למגורי מפונים והנכס היה סגור לפעילות והיווה חלק משטח המלון, זאת מיום 7/10/2023 ועד ליום 15/1/2024.
- בתקופה האמורה היה צורך לדאוג למפונים לשלוש ארוחות ביום והמטבח בחדר האוכל לא היה ערוך לכך ולפיכך היה סגור לשימוש ולא פעיל. השטח היווה חלק מלובי המלון בו נהגו המפונים לשבת. את הארוחות אכלו במלון ישרוטל הסמוך. העוררת צירפה אסמכתא המציגה לטענתה אי פעילות של השטח שבמחלוקת בתקופה זו.
- לאחר דיון ההוכחות צורפה חשבונית מהעוררת לישרוטל (אין מדובר בחשבונית אלא בהתחשבות – הערת הוועדה).
- המצהיר מטעם העוררת העיד בפירוט על האמור. בנוסף, העד העיד כי באוקטובר 2023 המפעיל החיצוני הפסיק להפעיל את המסעדה ולא שילם לעוררת דמי שימוש בתקופה זו.
- השטח שבמחלוקת עונה על התנאים שנקבעו בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה: שטח בנוי, המחווה חלק מבית המלון ונמצא בתוכו ומדובר בשטח המשמש בעיקר את אורחי המלון.
- עדות המצהיר מטעם העירייה לא סתרה את טענות העוררת שכן לא נערכה ביקורת בנכס מחודש אוקטובר 2023 ועד חודש ינואר 2024, העד העיד כי קיים במלון חדר אוכל אחד ומטבח אחד ואישר כי הלובי של המלון פתוח לחדר האוכל.

עיקר טענות המשיב

- העוררת פנתה למשיב ביום 8/1/2024. בעקבות פניה זו נערכה ביקורת בנכס ביום 12/2/2024 ובה עלתה תמונה ברורה כי השימוש בנכס זהה לשימוש שנעשה בו ביום 1/8/2023.

- טענת העוררת שנטענה בדיון המקדמי, לפיה חל שינוי נסיבות בעיקר בעקבות המלחמה היא טענה חדשה שלא נטענה במסגרת ההשגה / הערר ולכן המשיב טען כי יש לדחות את הערר על הסף בשל קיומו של מעשה בית דין.
- אמנם חל שינוי פורמאלי בזהות המחזיק בנכס, אך לא נטען בשלב ההשגה/ הערר כי חל שינוי המצדיק בחינה מחדש של השימוש בנכס.
- הוועדה קבעה כי דיון ההוכחות יתייחס לשינוי העובדתי שחל בשנת המס הנוכחית ביחס לערר 140020785. המשיב סבור כי לא היה מקום לקבוע את התיק להוכחות והדברים התחדדו לאחר דיון ההוכחות.
- למשיב לא הייתה אפשרות לבחון את השימוש שנעשה בנכס משום שההודעה התקבלה לאחר השינוי. הביקורת לימדה על מצב עובדתי זהה לביקורת מיום 1/8/2023.
- העד מטעם העוררת השיב כי אין בידיו ראיות לכך שהמפעיל החיצוני הפסיק להפעיל את המסעדה אלא טען כי בתחילת המלחמה הוא החזיר את המסעדה למלון ו"אנחנו עברנו לישרוטלי" ללא תיעוד.
- לאור האמור לא ניתן לקבוע כי המסעדה שימשה בעיקר את אורחי המלון.
- העד מטעם העוררת לא הוכיח את סוגיית עיקר המשתמשים בחדר האוכל, אלא טען כי במקום לא סעדו אורחים כלל. לא הוצגה כל תמונה או ראייה המעידה על כך והיא עומדת בסתירה לטענה כי זהו חדר האוכל בו סועדים אורחי המלון את ארוחת הבוקר. מדובר בטענות עובדתיות סותרות.
- ספק אם השינוי העובדתי הזמני הנטען, שנמשך כשלושה חודשים בלבד, מצדיק את שינוי הסיווג. יש לבחון את השימוש בנכס באופן כללי ולאורך זמן ולא באופן נקודתי וזמני.
- לאור האמור, אין להתערב בהחלטת המשיב ולקבוע סיווג שונה למשך כשלושה חודשים.
- המשיב מוסיף כי לא ברור מדוע הוגש ערר נוסף שמספרו 140027026 שהרי לא עלתה בו כל טענה שיכולה לשנות מהחלטת הוועדה בערר 140020785 בעוד הערר הנוכחי מתייחס לתקופה תחומה וספציפית שאינה רלוונטית לערר לשנת 2025.

דיון והכרעה

לאחר שקילת טענות הצדדים החלטנו לדחות את העררים ;

בפתח הדברים נציין כי הוועדה בהרכב זה דנה בערר 140020785 שהגישו טארה החזקות בע"מ וקבוצת סי טי הנמל בע"מ ובהחלטה מנומקת מיום 27/6/2021 שנפרשה על פני 10 עמודים החליטה לדחות את העררים לאחר שדנה בפירוט גם בשאלה האם המסעדה משמשת בעיקר את אורחי המלון בהתבסס על טבלה שהוצגה מטעם רואי חשבון של העוררת. בשולי ההחלטה המליצה הוועדה למשיב לרשום את העוררות כמחזיקות בנכס לאור ההסכם שהוצג במסגרת הערר ונדון בפירוט בהחלטת הוועדה.

ערר 140027026

בפתח דיון ההוכחות ביקשו הצדדים לאחד את העררים ובעקבות כך הדיון אוחד.

העוררת בסיכומיה מדגישה כי המחלוקת נוגעת אך ורק לתקופה מחודש אוקטובר 2023 ועד חודש ינואר 2024.

אין בפנינו טענות כלשהן או ראיות ביחס למצב הנכס בשנת 2025 ולכן דין הערר ביחס לשנה זו להידחות.

ערר 140025819

מן החומר שהציגו הצדדים עולה כי העוררת פנתה לראשונה למשיב ביום 28/12/2023 (פנייה שהתקבלה ביום 8/1/2024) וטענה כי מדובר בנכס המשמש כחדר אוכל המשרת את בית המלון ובו סועדים אורחי המלון במסגרת ארוחת הבוקר. העוררת לא הזכירה כל טענה בנוגע לאירוח מפונים וסגירת המתחם לאור שימוש בארוחות עבור מפונים במלון ישרוטל הסמוך.

ביום 12/2/2024 נערכה ביקורת בנכס, במהלכה ציינה מיכל, מטעם העוררת, כי המקום משמש כמסעדה של המלון, עד השעה 18:00 המסעדה נותנת שירות לאורחי המלון בלבד, ולאחר מכן פתוחה לקהל תיצוני שאינו מבאי המלון. בביקורת אין כל אזכור להיות המלון מלון מפונים ולכן שחדר האוכל נסגר.

בכתב הערר שהוגש ביום 12/5/2024 טענה העוררת כי מדובר בשטח המשמש את בית המלון ובו סועדים אורחים מהמלון במסגרת ארוחות הבוקר. העוררת לא הזכירה כלל כי מדובר במלון מפונים שאורחיו סעדו במלון סמוך.

בתגובת העוררת להחלטות יו"ר הוועדה מיום 28/5/2024 לא נטען דבר ביחס למפוני המלון וסגירת מתחם חדר האוכל אלא טענה כי מדובר בשטח המשמש בעיקר את אורחי המלון המשתמשים בו.

בתגובת העוררת מיום 13/6/2024 נטען כי בתקופת המלחמה המלון שירת מפונים ומטבע הדברים שטח חדר האוכל שירת את קהל המפונים לארוחת בוקר/ צהריים וכיו"ב.

בדיון המקדמי מיום 31/7/2024 נטען כי חל שינוי נסיבות במצב הנכס בשל המלחמה. העוררת לא ביקשה לצמצם את המחלוקת לתקופה שקדמה לביקורת, והוועדה קבעה בהחלטתה כי דיון ההוכחות יתייחס לשינוי העובדתי שחל בשנת המס הנוכחית ביחס להחלטתה בערר 140020785.

במסגרת תצהיר העוררת נטען לראשונה כי התקופה בה מבוקש לסווג את חדר האוכל בסיווג בית מלון מצטמצמת לתקופה מיום 7/10/2023 ועד 15/1/2024. מדובר בתקופה בה אין למשיב כל אינדיקציה ביחס לפעילות בשטח שבמחלוקת שכן הביקורת מערכה רק בחודש פברואר. על אף זאת, ולנוכח הטענה כי המלחמה שינתה את מצב הנכס, בחנו האם העוררת הרימה את נטל ההוכחה. בהיעדר אפשרות למשיב לבחון את השטח שבמחלוקת בתקופה האמורה, וההחלטה לתחום את התקופה רק במסגרת הדיון, לאחר הצגת ראיות המשיב, מוטל על העוררת נטל מוגבר להוכחת טענותיה.

מעיון בכלל החומר בתיק הערר עולה כי העוררת טענה טענות סותרות; מחד, נטען בהשגה ובכתב הערר כי השטח משמש כחדר אוכל המשרת את בית המלון (סעיף 6 לכתב הערר) וכי

בחדר האוכל טועדים אורחים מהמלון במסגרת ארוחת הבוקר (סעיף 10 לכתב הערר). במסגרת ההליך טענו ב"כ העוררת בשתי הזדמנויות שונות כי **חדר האוכל שימש את המפונים לארוחות הבוקר והצהריים**. מאידך, העד מטעם העוררת טען בסעיף 14 לתצהירו כי שטח חדר האוכל היה סגור לשימוש ולא פעיל והאורחים אכלו ארוחות במלון ישרוטל הסמוך. בדיון ההוכחות העיד העד כי מאחר ומטבח המלון חלבי, לא ניתן היה להגיש לאורחים ארוחה בשרית ולכן הארוחות לא הוגשו בנכס והנכס שימש כחלק מלובי בית המלון.

העוררת לא הציגה ראיות שניתן להניח שקל להציג; העוררת לא הציגה כל תמונה או ראיה המלמדת על כך שהמטבח היה סגור וכי הנכס שימש כחלק מלובי המלון עבור מפונים. לא הוצגה כל ראיה לכך שהמפעיל של המסעדה החזיר את המסעדה לידי המלון בחודש אוקטובר וחזר להפעילה בחודש פברואר - כנטען. קשה להניח כי גוף גדול ומסודר כבית מלון, שבידיו חוזה התקשרות עם מפעיל להפעלת חדר אוכל/ מסעדה, לא מחזיק בתיעוד/ אסמכתא להפסקת התקשרות עסקית עם המפעיל ולחידוש ההתקשרות.

בעת הביקורת מחודש פברואר 2024 נערכה ביקורת בנכס, במהלכה הוצגה בפני מיכל מטעם העוררת הביקורת שנערכה בחודש אוגוסט 2023 והיא אישרה בפני חוקר החוץ כי **לא חל שינוי בפעילות מביקורת זו**. נציגת העוררת לא הזכירה כלל כי המפעיל החזיר את המסעדה/ חדר האוכל למלון וחזר לפעול בה.

בחנו את נספח א' לתצהיר העוררת, תדפיס הנהלת החשבונות, וחתחתשבנות שהוגשה לאחר דיון ההוכחות כחשבון לחיוב בין ישרוטל ובין מלון פליי (מדובר במלון פליי ולא במלון פורט – שני מלונות שונים, אך הוועדה מתעלמת בהחלטתה מפער זה, שלא התברר דיון) העוררת צירפה כנספח א' נתוני הכנסות חלקיים לתקופה של 12 חודשים לשנת 2023 ו- 9 חודשים לשנת 2024 מתוך מערכת הנהלת חשבונות של חברת הרן הוטל בע"מ. נתונים אלה בלתי מבוקרים או מאושרים על ידי רואה חשבון [המונחים "מבוקר" או מאושר" כהגדרתם בתקן בחינות מהימנות (ישראל) 3000 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר דוחות מיוחדים של רואה חשבון]. מניתוח של חבר הוועדה רוי"ח ישראלי עולה כי אכן נכללו בנספח הכנסות ממכירת ארוחות צהרים וערב, ולא נכללו הכנסות מחיצוניים (למעט סכום זניח של 47 אלפי ₪ בחודש אוקטובר 2023), זאת בניגוד לתקופה מינואר 23 עד ספטמבר 2023 בה עיקר ההכנסות הן ממכירת לחיצוניים ומארוחות בוקר. במסגרת דיון ההוכחות התבקשה העוררת להמציא מסמכים ממקור חיצוני (ישרוטל), זאת על מנת לתמוך בטענתה כי העוררת שילמה לישרוטל עבור הארוחות בתקופה שבמחלוקת. העוררת צירפה חלקים מתוך חשבונות עסקה (או כל התחשבנות אחרת) מול ישרוטל ולא כרטסת הנהלת חשבונות מלאה ו/או העתקי חשבונות, והכל כשהם מבוקרים או מאושרים על ידי רואה חשבון. אינפורמציה זאת הינה חלקית בלבד-רק לתקופה מחודש דצמבר 2023 ועד ינואר 2024 וכוללת סכומים בלבד ללא כמויות הארוחות בגין חיובה העוררת. כך, לא ניתן לאמת את עמדת העוררת תוך התבססות על מידע חיצוני, וממילא התחשבנות זו אינה מלמדת על השימוש בחדר האוכל אלא לכל היותר על הגורם שסיפק את הארוחות. כאמור, העוררת טענה טענות סותרות בעניין זה: לפי טענה אחת אורחי המלון / המפונים סעדו בחדר האוכל ולפי טענה אחרת הם סעדו במלון ישרוטל הסמוך וחדר האוכל כלל לא היה בשימוש. בשולי הדברים, חבר הוועדה רוי"ח ישראלי מפנה לכך שנתוני הנהלת החשבונות החלקיים של חברת הרן הוטל בע"מ שצורפו כנספח א' מופיעים בסימן "מינוס" (שלילי). למתבונן מהצד,

עלול לחשוב כי סימן המינוס בהכנסות הנו ביטול הכנסה או הוצאה, דבר שיכול לכאורה לתמוך בעמדת העוררת. אולם, כיוון שנתונים אלה חלקיים בלבד ולא צורפו כמאזן בוחן שלם, לא ניתן לקבל עמדה זו, שכן שמערכות התפעול של בתי המלון מחייבות כל חדר חיוב רעיוני כל לילה סמוך לחצות ומתממשקת עם מערכת הנהלת החשבונות ברישום אותה הכנסה רעיונית "המנפחת" את נתוני הנהלת החשבונות. בגמר השהייה, נסגר החשבון מול האורח ונרשמת ההכנסה באופן סופי. כלומר, ההכנסות שמוצגות במינוס הן לא בהכרח ביטול הכנסה, אלא ביטול אותו רישום רעיוני שמבוצע טכנית בכל לילה בעת עדכון המערכת. לחילופין, ישנן מערכות הנהלת חשבונות המציגות הכנסות או הוצאות בסימנים מנוגדים. כך או אחרת, בהיעדר נתונים מלאים מתוך הנהלת החשבונות אלא רק מקטע בודד, מניחה הוועדה על סמך הניתוח של רוי"ח ישראלי כי טענות העוררת לא הוכחו.

סיכומם של דברים; אין בפנינו כל ראיה לשימוש בשטח חדר האוכל במהלך שלושת החודשים אליהם צומצמה המחלוקת, או לסגירתו, אין ראיה לעויבת המלון על ידי המפעיל או להחזרת הפעילות, המשיב לא ערך ביקורת במלון בתקופת המחלוקת, והעוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את טענתה כי בשלושת החודשים הללו חדר האוכל שינה את פניו והפך לחלק משטח המלון.

לכל האמור מצטרפת העובדה שבתיק ערר 140025635 שנדון במסגרת תיקי המלונות שנדונו במאוחד בשל הטענה כי יש לסווג בסיווג מגורים בתקופת המלחמה (תיקים שהסתיימו בחסדרי פשרה ביום 14/12/2025) העוררת צירפה פירוט של ממונים ואורחים במלון נושא הערר לפי חודשים: בחודש אוקטובר 23% מאורחי המלון היו ממונים, בחודש נובמבר 2023 78% אחוז היו ממונים, בחודש דצמבר 2023 70%, בחודש ינואר 62% בחודש פברואר 43% בחודש מרץ 19% ובחודש אפריל 16%. העד מטעם העוררת הצהיר בתיק ערר 140025635 כי **אירוח הממונים היה על בסיס 3 ארוחות ביום ולא הוזכרה בתצהירו הטענה כי חדר האוכל היה סגור או כי הארוחות הוגשו במלון ישרוטל הסמוך**. בתמונות שצורפו לתצהיר זה נראות ארוחות בקופסאות עליהן כיתוב: צליאק, צמחוני וכן פסטה ועוף (נציין כי לא ברור אם הקופסאות צולמו במלון פורט). עוד נטען שם כי במהלך עשרת הימים הראשונים למלחמה מלון פורט היה סגור, טענה שאינה מתיישבת עם הטענה בערר כאן, גם אם מדובר בהבדל של מספר ימים נראה כי העוררת אינה עקבית בטענותיה העובדתיות.

סוף דבר:

לא הוכח כי ישנה הצדקה לשנות את סיווג הנכס במהלך החודשים אוקטובר 2023 – ינואר 2024.

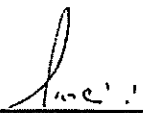
הערר נדחה.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 5,000 ₪.

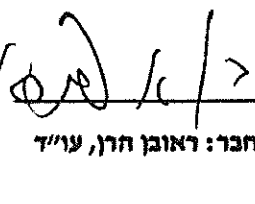
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 24/2/26.

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

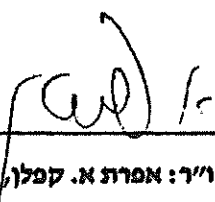
בחתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: קובי ישראלי, רו"ח



חבר: ראובן חרון, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי



כא בשבט תשפ"ו
8/2/2026



ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב – יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

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

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

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

בברכה,

איציק חן
מנהל הארנונה

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב - יפו

החלטה למתן ארכה למענה להשגה

בהתאם לסמכותנו לפי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו -
1976, הרינו מאשרים ארכה בת 30 ימים נוספים להגשת תשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה להשגות
המפורטות בדו"ח המצ"ב נכון ליום 8/2/2026

תאריך: 9.3.26

אורלי גרוס, עו"ד
מ.ר. 16751

שירלי גרוס, עו"ד
מ.ר. 16751
עו"ד שירלי גרוס

שירלי גרוס, עו"ד
מ.ר. 16751

09/02/2026
דף מס' 1 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194035334	15/12/25 אלנבי	22	0101193057
194035650	16/12/25 רוזנבלום הרצל ד"ר	8	0101858669
194035840	16/12/25 השלושה	9	0102233347
194035843	16/12/25 השלושה	9	0102233347
194035846	16/12/25 השלושה	9	0102233347
194036175	16/12/25 גרוזנברג	14	0100486608
194036342	17/12/25 דרך בגין מנחם	148	0100839109
194036671	17/12/25 שדרות ירושלים	42	0100492827
194036858	17/12/25 ברודצקי	43א	0100500044
194037032	18/12/25 דרך בגין מנחם	132	0100489303
194037053	18/12/25 דובנוב	15	0100626669
194037068	18/12/25 משמר הגבול	13	0100657198
194037104	18/12/25 לוינסקי	134	0100355676
194037124	18/12/25 וכטנגוב	7	0100484211
194037189	18/12/25 ישראל מסלנט	35א	0100613949
194037248	18/12/25 יעל	6	0100532873
194037380	18/12/25 צ'לנוב	17	0100479888
194037395	18/12/25 המסגר	56	0100798879
194037425	18/12/25 לוינסקי	68	0100487534
194037427	18/12/25 קרליבך	23	0101473913
194037471	18/12/25 הנצי"ב	39	0100729096
194037553	18/12/25 דרך בן צבי	31	0101900961
194037559	18/12/25 הרצל	47	0100057260
194037563	18/12/25 הארבעה	28	0102172633
194037933	22/12/25 שארית ישראל	37	0100488676
194038026	22/12/25 בן יהודה	32 ו	0101445753
194038225	22/12/25 שארית ישראל	37	0100488676
194038512	22/12/25 קהילת קנדה	38	0101685964
194038637	22/12/25 הנגב	5	0100713383
194038660	22/12/25 דרך שלמה	41	0101397722
194038661	22/12/25 אלון יגאל	94	0102477349
194038712	22/12/25 אסירי ציון	34	0100412965
194038832	23/12/25 השלושה	12ד	0100485191
194039038	23/12/25 מתחם אוניברסיטת ת"א	263	0100484602
194039065	23/12/25 אילת	4	0100229489
194039082	23/12/25 רציף הרברט סמואל	10	0100820214
194039117	23/12/25 דיזנגוף	64	0100535792
194039901	24/12/25 רחיל דוד	17	0101982855
194039994	25/12/25 דרך קבוץ גלויות	20	0100933845
194039996	25/12/25 דיזנגוף	208	0100735404
194040100	24/12/25 טשרניחובסקי	10	0101273588
194040194	25/12/25 דרך בגין מנחם	19	0101905800
194041013	25/12/25 לסקוב חיים	28	0100488021
194041115	26/12/25 צ'לנוב	9	0100391764
194041806	28/12/25 דרך קבוץ גלויות	73	0100487405
194042022	28/12/25 דרך ההגנה	56	0100134616
194043054	29/12/25 דרך יפו	12	0100027268
194043056	29/12/25 דרך בגין מנחם	121	0101465505
194043177	29/12/25		0100243631
194043328	29/12/25 הגליל	3א	0101581054
194043648	30/12/25 אלנבי	57	0100409123

09/02/2026
דף מס' 2 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194043657	30/12/25	יפת	0100948705
194043685	30/12/25	שוקן זלמן	0100700529
194043736	30/12/25		0100483843
194043749	30/12/25	דרך בגין מנחם	0100482403
194043795	30/12/25	מונטיפיורי	0101193429
194043851	30/12/25	רזיאל דוד	0100876314
194043936	30/12/25	דרך בגין מנחם	0101465505
194043949	30/12/25	שדרות ההשכלה	0100977058
194044049	30/12/25	הגיחון	0100408393
194044074	30/12/25	סוקולוב	0100322095
194044150	30/12/25	אחימאיר אבא	0100491692
194044202	30/12/25	עין הקורא	0100849783
194044211	30/12/25	ריב"ל	0102098838
194044220	30/12/25	איתמר בן אב"י	0102453479
194044450	31/12/25	שיבת ציון	0100864039
194044503	31/12/25	דרך שלמה	0100095902
194044530	31/12/25	הגדוד העברי	0100860711
194044531	31/12/25	שוקן זלמן	0102084931
194044549	31/12/25	שדה יצחק	0100660477
194044662	31/12/25	קדרון	0100489260
194044663	31/12/25	אילת	0100767121
194044664	31/12/25	דרך בן צבי	0100489254
194044665	31/12/25	בני ברק	0100025814
194044679	31/12/25	המסגר	0100484773
194044682	31/12/25	שדרות ירושלים	0100485452
194044692	31/12/25	המסגר	0100484773
194044783	31/12/25	אשדוד	0100484211
194044808	31/12/25	אבן גבירול	0101545349
194045053	31/12/25	העליה	0101746142
194045263	1/1/26	הירקון	0100311396
194045335	1/1/26	לה גוארדיה	0100516376
194045479	1/1/26	שדרות ירושלים	0102168568
194045527	1/1/26	פרי אליעזר	0100501651
194045718	1/1/26	מח"ל	0101385991
194045740	1/1/26	העליה	0100379539
194045781	1/1/26	יד המעביר	0100752193
194046012	1/1/26	אליפלט	0100126819
194046019	1/1/26	פרי אליעזר	0100771797
194046277	4/1/26	קמואל	0100765128
194046279	4/1/26	קמואל	0100749759
194046314	4/1/26	דרך בגין מנחם	0102491289
194046447	4/1/26	טכולסקי קורט	0100569056
194046529	4/1/26	פנץ נתן	0100287298
194046712	4/1/26	דרך שלמה	0101521184
194046717	4/1/26	נחלת בנימין	0100699319
194046942	4/1/26	שדרות גורי ישראל	0100859896
194047103	4/1/26	יהודה הלוי	0102184243
194047114	4/1/26	בכורי ציון	0100854841
194047131	4/1/26	יהודה הלוי	0101387509
194047143	4/1/26		0101882622
194047185	4/1/26	הר סיני	0100484252

09/02/2026
דף מס' 3 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194047220	4/1/26	107	0100753776
194047256	4/1/26	82	0101903086
194047262	4/1/26	1	0100805140
194047425	5/1/26	2	0100494131
194047530	5/1/26	52	0100475263
194047541	5/1/26	48	0102413373
194047546	5/1/26	5	0100097638
194047647	5/1/26	35	0100376678
194047766	5/1/26		0100480166
194047953	5/1/26	6 3381	0100484211
194048156	5/1/26	4	0100485436
194048214	5/1/26	40	0100471464
194048234	5/1/26	14	0100488353
194048286	5/1/26	21א	0101202449
194048330	5/1/26	13	0100487476
194048339	6/1/26	158	0101382131
194048379	5/1/26	17	0100784229
194048450	6/1/26	30	0101017842
194048519	6/1/26	59	0100283816
194048552	6/1/26	8	0100090186
194048650	6/1/26	1	0100518528
194048704	6/1/26	57	0100264525
194048734	6/1/26	29	0100344402
194048745	6/1/26	3	0100300377
194048759	6/1/26	37	0100771536
194048847	6/1/26	30	0100479309
194048926	6/1/26	221א	0101619973
194048948	6/1/26	9	0100323975
194048949	6/1/26	21	0100488364
194048971	6/1/26	35א	0100613949
194048995	6/1/26	4	0100277902
194049002	6/1/26	40	0101176887
194049050	6/1/26	22	0101630340
194049100	6/1/26	94א	0101189491
194049135	6/1/26	24	0100264466
194049187	6/1/26	37	0100492617
194049219	6/1/26		0100376678
194049233	6/1/26	122	0102401304
194049276	6/1/26	52	0101225122
194049361	7/1/26	50	0100430740
194049686	7/1/26	125	0100469869
194049713	7/1/26	3	0100028462
194049944	7/1/26	20	0100617958
194049955	7/1/26	3	0100864435
194050019	7/1/26	6	0102447832
194050030	7/1/26	53	0100491014
194050041	7/1/26	49	0102321264
194050057	7/1/26	42	0100486608
194050064	7/1/26	11	0102459465
194050094	7/1/26	85	0100080805
194050128	7/1/26	14א	0100602413

09/02/2026
דף מס' 4 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194050182	7/1/26	דרך בגין מנחם	0102243137
194050184	7/1/26	דרך בגין מנחם	0100564074
194050186	7/1/26	המסגר	0102263088
194050219	7/1/26	הברזל	0102158721
194050230	7/1/26	גרונברג	0100486608
194050245	7/1/26	המסגר	0100631041
194050377	8/1/26	5 3694	0100003054
194050438	7/1/26		0100484424
194050453	8/1/26	וולפסון	0100490148
194050484	7/1/26	2 1326	0101294982
194050557	8/1/26	דרך בגין מנחם	0100080933
194050567	8/1/26	דרך בגין מנחם	0100482494
194050815	8/1/26	רוחמה	0100033974
194050988	8/1/26	דרך שלמה	0100484211
194050998	8/1/26	יהודה מרגוזה	0100826370
194051022	8/1/26	קהילת סלונקי	0100561453
194051066	8/1/26	רבנו חננאל	0100967269
194051069	8/1/26	יסעור	0100138003
194051191	8/1/26	שארית ישראל	0100495667
194051209	8/1/26	הגליל	0101384040
194051247	8/1/26	שדרות רוטשילד	0100714208
194051250	8/1/26	שדרות רוטשילד	0100484815
194051376	10/1/26	המסגר	0101181163
194051391	10/1/26	הרצוג	0100293198
194051806	11/1/26	נחמני	0101489434
194051861	11/1/26	דרך בגין מנחם	0102600369
194051984	11/1/26	אלון יגאל	0100476685
194052086	11/1/26	דובנוב	0102589016
194052629	11/1/26	דה ינצ'י לאונרדו	0100967736
194054067	12/1/26	האחים מסלאוויטה	0102262923
194054166	12/1/26	קארו יוסף	0102194158
194054531	13/1/26	אלון יגאל	0100486004
194054877	13/1/26	החשמונאים	0100895992
194055236	14/1/26	דרך בגין מנחם	0102554373
194055586	14/1/26	אחד העם	0100826456
194056229	15/1/26	דרך בגין מנחם	0102000037
194056377	15/1/26	מוזס יהודה ונח	0101868851
194056657	15/1/26	דרך בגין מנחם	0100747845
194057548	18/1/26	דרך בגין מנחם	0102568152
194057886	18/1/26	גרציאני יצחק (זיקו)	0100932766
194058318	19/1/26	שמעון הצדיק	0100693233
194058792	19/1/26	קויפמן יחזקאל	0100490113
194059378	20/1/26	האחים מסלאוויטה	0102103202
194061448	25/1/26	ולנברג ראול	0100493043
194062112	25/1/26	הברזל	0100854513
194062506	25/1/26	שדה יצחק	0102607808
194062627	25/1/26	שדרות רוטשילד	0101784855
194063095	26/1/26	המלאכה	0101483710
194063096	26/1/26	דרך בגין מנחם	0101992666
194063342	26/1/26	החשמונאים	0102552243
194063452	26/1/26	הארבעה	0101012665

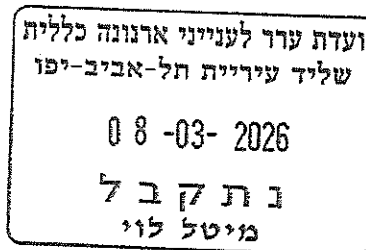
09/02/2026
דף מס' 5 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194063809	27/1/26	אלון יגאל	0100843180
194063836	27/1/26	הברזל	0102599869
194063958	27/1/26	דרך קבוץ גלויות	0102166890
194064173	27/1/26	החשמונאים	0101518498
194064262	27/1/26	הארבעה	0102473789
194064517	28/1/26	רוזן פנחס	0101178567
194065009	28/1/26	הארד	0100605218
194065056	29/1/26	דילה רינה יוסף	0102595878
194065528	29/1/26	אלון יגאל	0100916787
194067492	2/2/26	דרך בגין מנחם	0101746246
194067651	2/2/26	שדה יצחק	0100102835
194067979	2/2/26	דרך בגין מנחם	0101451053
194069247	4/2/26	בית הלל	0102383223
194069672	5/2/26	קויפמן יחזקאל	0100716372
194070076	5/2/26	יהודה המכבי	0101018163

י"ט באדר תשפ"ו

8/3/2026



ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב – יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

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

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

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

בברכה,

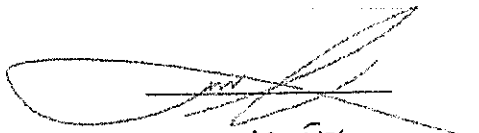
איציק חן,
מנהל הארנונה

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליז' עיריית תל אביב - יפו

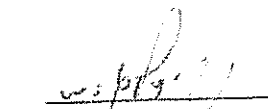
החלטה למתן ארכה למענה להשגה

בהתאם לסמכותנו לפי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (עדר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו -
1976, הרינו מאשרים ארכה בת 30 ימים נוספים להגשת תשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה להשגות
המפורטות בדו"ח המצ"ב נכון ליום 08/03/2026

תאריך: 9.3.26


31-3 נכון 1520

שירלי גרוס, ע"ד
מ.ר. 16751


שירלי גרוס, ע"ד
מ.ר. 16751

08/03/2026

בקשה להארכת מועד מענה להשגות

דף מס' 1 מתוך 8

פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194051622	11/1/26	6	0100485031
194051793	11/1/26	א1	0100704521
194052149	11/1/26	4	0100090103
194053184	11/1/26	2	0102076365
194053301	12/1/26	2	0100896278
194053511	12/1/26	6	0101387873
194053512	12/1/26	11	0100496310
194053535	12/1/26	13	0100551015
194053721	12/1/26	33	0102236601
194053752	12/1/26	7	0100295250
194053756	12/1/26	2	0100243539
194053827	12/1/26	94	0100492799
194053895	12/1/26	78	0100027514
194054103	12/1/26	12	0100879221
194054126	12/1/26	6	0100468363
194054150	12/1/26	56	0101570834
194054282	13/1/26	30	0100515037
194054363	13/1/26	46	0100011406
194054406	13/1/26	1	0101007133
194054441	13/1/26	א35	0100613949
194054622	13/1/26	1	0101007133
194054865	13/1/26	66	0100483843
194055219	14/1/26	10	0100533197
194055420	14/1/26	65	0100487492
194055600	14/1/26	87	0100476072
194055654	14/1/26	6	0100434963
194055694	14/1/26	146	0100673931
194055834	14/1/26	22	0101840524
194055887	14/1/26	17	0100491308
194056027	15/1/26	6	0101263098
194056403	15/1/26	26	0100677939
194056492	15/1/26	16	0102378500
194056590	15/1/26	א14	0100602413
194056630	15/1/26		0100483843
194056743	15/1/26	ב12	0100602004
194056773	15/1/26	29	0101743383
194056936	18/1/26	6	0100481577
194057146	18/1/26	298	0100656808
194057149	18/1/26	19	0100748012
194057260	18/1/26	38	0100488101
194057266	18/1/26	א14	0100602413
194057456	18/1/26	12	0100054436
194057550	18/1/26	א46	0101180800
194057556	18/1/26	9	0100490023
194057588	18/1/26	8	0100485538
194057864	18/1/26	41	0100283305
194057982	19/1/26	39	0100484179
194058055	19/1/26	154	0102385387
194058640	19/1/26	160	0102001848
194058735	19/1/26	11	0100233497
194058787	19/1/26	69	0102336228

08/03/2026

בקשה להארכת מועד מענה להשגות

דף מס' 2 מתוך 8

פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194059068	20/1/26	אלון יגאל	0100911582
194059179	20/1/26	שדה יצחק	0100475382
194059190	20/1/26	הגבור האלמוני	0100108837
194059242	20/1/26	דה וינצ'י לאונרדו	0100482403
194059683	20/1/26	הרכב	0100879746
194059960	21/1/26	דרך בגין מנחם	0102551506
194059965	21/1/26	שארית ישראל	0100488676
194059986	21/1/26	דרך בגין מנחם	0100265883
194059988	21/1/26	דרך שלמה	0102337218
194060080	21/1/26	מתחם יריד המזרח	0100036749
194060094	21/1/26	הארד	0101969503
194060173	21/1/26	דיזנגוף	0100485222
194060209	21/1/26	המסגר	0100491005
194060222	21/1/26	שדרות הר ציון	0100470542
194060701	21/1/26	דרך השלום	0100019457
194060841	21/1/26	אלון יגאל	0101303224
194060997	22/1/26	עזה	0100010074
194061132	22/1/26	נחל עוז	0100076969
194061188	22/1/26	יהודה הלוי	0101772155
194061287	22/1/26	רמברנדט	0100341756
194061293	22/1/26	חובבי ציון	0100963681
194061309	22/1/26	האגמון	0100025814
194061374	22/1/26	איגשטיין	0100538036
194061466	22/1/26	אלון יגאל	0100482092
194061615	22/1/26	ברוריה	0100498214
194061729	24/1/26	שלמה המלך	0100639616
194061884	25/1/26	ישראל מסלנט	0100202600
194061886	25/1/26	בן יהודה	0100666941
194061957	25/1/26	שדרות ושינגטון	0100033438
194061970	25/1/26	רשי"ף (ר' שמואל יוסף	0100321391
194062120	25/1/26	דרך בגין מנחם	0100913466
194062127	25/1/26	שמואל ירחינאי	0100683653
194062161	25/1/26	אלנבי	0100738750
194062266	25/1/26	הרצל	0100487940
194062267	25/1/26	הרכב	0100487147
194062269	25/1/26	רבנו ירוחם	0100489009
194062328	25/1/26	חרוץ	0100487861
194062384	25/1/26	שונצינו	0100489297
194062388	25/1/26	דרך בגין מנחם	0100597530
194062456	25/1/26	תושיה	0101016023
194062492	25/1/26	לוינסקי	0100877399
194062531	25/1/26	האגמון	0100025814
194062625	25/1/26	סמטת בית השואבה	0100544315
194062748	26/1/26	מונומנט אוניברסיטת ת"א	0100488021
194062971	26/1/26	שארית ישראל	0102038819
194062973	26/1/26	דרך ההגנה	0100635688
194063002	26/1/26		0100483843
194063050	26/1/26	קישון אפרים	0100972128
194063075	26/1/26	ס"א	0100277852
194063098	26/1/26	כרמיה	0100371995
194063148	26/1/26		0100481210

08/03/2026
דף מס' 3 מתוך 8

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלת רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194063235	26/1/26	אלנבי	0100636705
194063292	26/1/26	ולנברג ראול	0102223792
194063341	26/1/26	הגליל	0101384040
194063362	26/1/26	דרך בן צבי	0100838112
194063449	26/1/26	המרד	0100291413
194063606	27/1/26	אילת	0100090546
194063607	27/1/26	רבנו חננאל	0100577055
194063635	27/1/26	הירקון	0101787696
194063638	27/1/26	מתחם אוניברסיטת ת"א	0100488021
194063667	27/1/26	סולד הנריטה	0100489200
194063676	27/1/26	נס לגויים	0100484211
194063691	27/1/26	ציטלין	0101524060
194063721	27/1/26	ברנדיס	0100097681
194063761	27/1/26	הארבעה	0101743383
194063783	27/1/26	פלקירה	0100482533
194063805	27/1/26	אלנבי	0100491795
194063901	27/1/26	אחד העם	0102474397
194063957	27/1/26	לסר אורי	0100275499
194064011	27/1/26	דרך שלמה	0102310489
194064206	27/1/26		0100901312
194064264	27/1/26	הנצי"ב	0100409936
194064299	27/1/26	שדרות הר ציון	0102274763
194064367	28/1/26	עמיעד	0102484173
194064445	28/1/26	דיזנגוף	0101902367
194064557	28/1/26	הנחושת	0101429177
194064560	28/1/26	הא באייר	0101828043
194064580	28/1/26	קרמניצקי	0100562682
194064592	28/1/26	הגר"א	0100483843
194064619	28/1/26	המרד	0100659487
194064779	28/1/26	הברזל	0100633383
194064794	28/1/26	בית אשל	0100553160
194064819	28/1/26		0100490127
194064901	28/1/26	שדרות ירושלים	0100087318
194064936	28/1/26	שדרות רוקח ישראל	0100484438
194064946	28/1/26	דרך בגין מנחם	0100489303
194065054	29/1/26	ראש פינה	0100374906
194065071	28/1/26	בלוך דוד	0100635066
194065233	29/1/26	יפת	0100495052
194065442	29/1/26	המנור	0100012813
194065485	29/1/26	שדרות ירושלים	0100303310
194065489	29/1/26	קישון אפרים	0100839241
194065499	29/1/26	הברזל	0100145123
194065510	29/1/26		0100483843
194065523	29/1/26	אנטיגונוס	0100135502
194065597	29/1/26	דרך קבוץ גלויות	0100261974
194065609	29/1/26	מגן אברהם	0100287071
194065775	29/1/26	פיליכובסקי	0100568041
194065776	29/1/26		0102192011
194065792	29/1/26	ראש פינה	0100374906
194065804	29/1/26	אלנבי	0100325166
194065822	29/1/26		0100804833

08/03/2026
דף מס' 4 מתוך 8

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלת הרחוב	מס' בית	מספר לקוח
194065844	29/1/26	3	0100706551
194065856	29/1/26	3	0100488187
194065907	29/1/26	132	0100482728
194065908	29/1/26	3	0101384040
194065938	29/1/26	8	0100207669
194065992	1/2/26		0100515037
194066048	31/1/26	34	0101016276
194066304	1/2/26	15	0100120546
194066308	1/2/26	8	0100488051
194066383	1/2/26	1	0100648166
194066397	1/2/26	14	0100588549
194066451	1/2/26	5	0100482403
194066531	1/2/26	94	0102413781
194066557	1/2/26	16	0100032105
194066559	1/2/26	16	0100032105
194066646	1/2/26	17	0101646835
194066699	1/2/26	77	0100504881
194066717	1/2/26	32	0100867087
194066720	1/2/26	53	0102529600
194066736	1/2/26	87	0100025731
194066748	1/2/26		0100483843
194066792	1/2/26	85	0100830211
194066805	1/2/26	4	0102143749
194066931	1/2/26	9	0101878134
194066942	1/2/26	14	0100630430
194066994	1/2/26	4	0102281042
194066998	1/2/26	4	0101419322
194067003	1/2/26	24	0101635568
194067017	1/2/26	4	0100495533
194067044	1/2/26	11	0100755108
194067226	2/2/26	27	0100704017
194067318	2/2/26	2	0100087560
194067323	2/2/26	7	0100078933
194067324	2/2/26	190	0100372326
194067332	2/2/26	121	0102600369
194067343	2/2/26	35	0102557345
194067403	2/2/26	13	0102246288
194067473	2/2/26	14	0101888285
194067503	2/2/26	2	0100490131
194067521	2/2/26	6	0101263098
194067524	2/2/26	67	0100534433
194067636	2/2/26	39	0100356202
194067682	2/2/26	21	0100495317
194067684	2/2/26	8	0100058416
194067759	2/2/26	3	0101006570
194067765	2/2/26	3	0100143303
194067818	2/2/26	106	0100487415
194067830	2/2/26	13	0100293212
194067943	2/2/26	71	0100165981
194067944	2/2/26		0100484815
194067955	2/2/26	2	0100033764

08/03/2026

דף מס' 5 מתוך 8

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה: רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194068020	2/2/26	יד חרוצים	0101911950
194068057	2/2/26	המשור	0100304371
194068109	3/2/26	פרץ י ל	0102112029
194068188	3/2/26	ציטלין	0100122519
194068199	3/2/26	דרך שלמה	0100902079
194068200	3/2/26	ברודצקי	0100678419
194068228	3/2/26	דיסנצ'יק אריה	0100498978
194068230	3/2/26	דרך שלמה	0100902079
194068233	3/2/26	קרמניצקי	0100484978
194068236	3/2/26	דרך שלמה	0100902079
194068239	3/2/26	דרך שלמה	0100902079
194068247	3/2/26	באר שבע	0100485063
194068251	3/2/26	דרך שלמה	0100902079
194068306	3/2/26	אלון יגאל	0100302567
194068307	3/2/26	קרמניצקי	0100484978
194068339	3/2/26	אידלסון	0100854659
194068355	3/2/26	דרך בגין מנחם	0101008316
194068359	3/2/26	הרצל	0102080168
194068360	3/2/26	דיזנגוף	0100030290
194068362	3/2/26	בן יהודה	0101193900
194068364	3/2/26	שתולים	0100486654
194068370	3/2/26	צידון	0101387873
194068375	3/2/26	ריינס	0101863575
194068390	3/2/26	דרך בגין מנחם	0101919364
194068391	3/2/26	הרצל	0102080168
194068415	3/2/26	ולנברג ראול	0100822821
194068418	3/2/26	אינשטיין	0101546194
194068435	3/2/26		0100347065
194068485	3/2/26	אינשטיין	0100490909
194068489	3/2/26	לה גוארדיה	0100503162
194068521	3/2/26	דרך בגין מנחם	0100489303
194068533	3/2/26	שדה יצחק	0100035074
194068539	3/2/26	רוזן פנחס	0101001722
194068551	3/2/26	קרליבך	0100610873
194068565	3/2/26		0101674393
194068583	3/2/26	בקר אהרון	0100485034
194068613	3/2/26	המסגר	0100494800
194068654	3/2/26	דרך בגין מנחם	0100496124
194068675	3/2/26	אבן גבירול	0101489538
194068743	3/2/26	ציטלין	0100487372
194068746	3/2/26	פרישמן	0100495646
194068780	3/2/26	אלון יגאל	0100944540
194068820	3/2/26	דרך בגין מנחם	0101018765
194068821	3/2/26	יהודה הלוי	0100484004
194068823	3/2/26	יהודה הלוי	0100484004
194068826	3/2/26	סמטת בית השואבה	0100484004
194068828	3/2/26	הברזל	0100484004
194068873	4/2/26	אלוני ניסים	0100481577
194068950	4/2/26	הסוללים	0100489391
194068952	4/2/26	אתד העם	0100033764
194069034	4/2/26	נוה שאנן	0100190857

08/03/2026

בקשה להארכת מועד מענה להשגות

דף מס' 6 מתוך 8

פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194069037	4/2/26	32	0100190857
194069078	4/2/26	193	0101328521
194069079	4/2/26		0100579502
194069089	4/2/26	107	0100486138
194069094	4/2/26	53	0102159935
194069095	4/2/26		0100912958
194069114	4/2/26		0100276311
194069133	4/2/26	22	0100110811
194069136	4/2/26		0100133794
194069170	4/2/26	217	0100488183
194069177	4/2/26	32	0100483002
194069203	4/2/26	8	0100043052
194069220	4/2/26	156	0100079340
194069226	4/2/26	12	0101496869
194069230	4/2/26	7	0100356064
194069248	4/2/26	10	0100533197
194069251	4/2/26	36	0101622939
194069329	4/2/26	8	0100487147
194069333	4/2/26	53	0100515037
194069346	4/2/26	104	0100488045
194069349	4/2/26	4	0100523989
194069410	4/2/26	63	0100484004
194069414	4/2/26	10	0100490784
194069418	4/2/26	13	0100488235
194069440	4/2/26	6	0100610873
194069445	4/2/26	11	0101867919
194069447	4/2/26	106	0100543905
194069470	4/2/26	7	0101000860
194069476	4/2/26	16 3628	0100216725
194069481	4/2/26	14	0100351478
194069484	4/2/26		0100037635
194069493	4/2/26	62	0100054417
194069505	4/2/26	54	0100110622
194069519	5/2/26	3	0100484570
194069528	5/2/26	2	0100791116
194069535	4/2/26	6 1306	0100836240
194069574	4/2/26	31	0100373937
194069580	4/2/26	77 ו	0100049270
194069640	4/2/26	22	0100642744
194069673	5/2/26	8א	0100480112
194069675	5/2/26	24	0100867596
194069677	5/2/26	97	0101398906
194069689	5/2/26	80	0100172254
194069702	5/2/26	5	0100227470
194069775	5/2/26	47	0100305136
194069847	5/2/26	7	0101316106
194069860	5/2/26	14	0100025903
194069863	5/2/26	14	0100025903
194069869	5/2/26	123	0100847928
194069889	5/2/26	84א	0100487372
194069908	5/2/26	113	0102213667

08/03/2026
דף מס' 7 מתוך 8

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194069936	5/2/26	123	0102288513
194069945	5/2/26	7	0100078933
194069947	5/2/26	108ג	0100877399
194069951	5/2/26	10 ו	0100494381
194069954	5/2/26	10	0100494381
194069957	5/2/26	10	0100494381
194069959	5/2/26	10	0100494381
194069991	5/2/26	51	0100489662
194069996	5/2/26	4 3029	0100494381
194069999	5/2/26	7 3029	0100494381
194070009	5/2/26	58	0100265580
194070035	5/2/26	7	0100494381
194070058	5/2/26	79	0100782941
194070074	5/2/26	5	0100500124
194070090	5/2/26	33	0101653008
194070099	5/2/26	84א	0100129331
194070115	5/2/26	26	0100473691
194070125	5/2/26	203	0100863433
194070134	5/2/26	2	0100584796
194070158	5/2/26	38	0100847089
194070159	5/2/26	38	0100847089
194070236	5/2/26	49	0102407239
194070237	5/2/26	10	0102156954
194070249	5/2/26	105	0101398685
194070250	5/2/26	23	0100484004
194070252	5/2/26	6	0100610873
194070254	5/2/26	4	0100483961
194070289	6/2/26	18א	0101097260
194070302	5/2/26	17	0100027475
194070320	5/2/26	51	0100293701
194070323	5/2/26	4	0102228436
194070363	5/2/26	62	0100485926
194070399	5/2/26	12	0102544565
194070418	5/2/26	12	0102544565
194070433	5/2/26	17	0100503188
194070444	6/2/26	3	0102155932
194070487	8/2/26	120	0100487337
194070549	6/2/26	1	0100048125
194070735	8/2/26	10	0102605091
194070832	8/2/26	13	0100477103
194070950	8/2/26	121	0101663795
194071146	8/2/26	2	0100809026
194071193	8/2/26	5	0100967269
194071276	8/2/26	29	0102397592
194071321	8/2/26	7	0100100402
194071388	8/2/26	2	0102620923
194071780	9/2/26	3	0101858930
194072004	9/2/26	35	0100802685
194072059	9/2/26	17	0100077953
194072070	9/2/26	8	0102249712
194072459	10/2/26	9	0102377599

08/03/2026

דף מס' 8 מתוך 8

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194072695	10/2/26	14	0100742169
194073012	10/2/26	2	0101396840
194073036	10/2/26	4	0102465645
194073498	11/2/26	28	0102615780
194073801	11/2/26	1	0100915397
194074449	12/2/26	23	0100482095
194075257	15/2/20	2	0100716372
194075454	15/2/26	14	0102607075
194076829	16/2/26	9	0102609713
194077008	16/2/26	82	0100911582
194077638	16/2/26	14	0102474397
194079224	17/2/26	16	0102474133
194079420	17/2/26	80	0102537336
194079685	19/2/26	3	0101012448
194079689	19/2/26	6	0100909836
194080273	18/2/26	13	0100045885
194081000	19/2/26	134	0102359283
194081001	19/2/26	1	0101920569
194081080	19/2/26	154	0102622668
194081207	22/2/26	11	0102103202
194081497	22/2/26	13	0101868851
194081562	22/2/26	82	0101858078
194081846	22/2/26	2	0100645032
194083287	24/2/26	3	0101872114
194083657	24/2/26	9	0102519535
194083765	24/2/26	3	0102517331
194083770	24/2/26	3	0102242147
194083903	25/2/26	28	0102347657
194084364	25/2/26	150	0101553397
194084470	25/2/26	3	0101181514
194084540	26/2/26	94	0101652816
194084712	26/2/26	35	0100802685
194084867	26/2/26	29	0102412779
194084982	26/2/26	5	0102065551
194085371	1/3/26	121	0100857285
194086279	1/3/26	82	0102429275
194086622	1/3/26	21	0102524928
194086852	2/3/26	7	0101962939
194086878	2/3/26	115	0102141811
194089155	3/3/26	38	0101842351
194089250	4/3/26	152	0102261665
194089412	4/3/26	166	0100537859
194090192	5/3/26	76	0100916787

ה בניהן תשפ"ו

23/03/2026

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו
23-03-2026
נ ת ק ב ל
מיטל לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב – יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

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

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

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

בברכה,

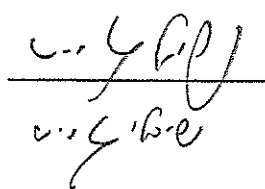
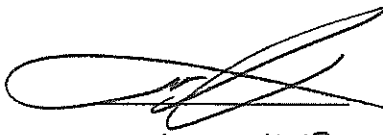
אנציק חג,
מנהל הארנונה

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב – יפו

החלטה למתן ארכה למענה להשגה

בהתאם לסמכותנו לפי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו – 1976, הרינו מאשרים ארכה בת 30 ימים נוספים להגשת תשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה להשגות המפורטות בדו"ח המצ"ב נכון ליום 23/03/2026

תאריך: 15/4/26


ש. של"י

דבורה של"י

י'רן של"י

23/03/2026
דף מס' 2 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194075034	15/2/26	6	0100871565
194075111	15/2/26	54	0100766098
194075121	15/2/26	43	0100883880
194075211	15/2/26	108 ג	0100877399
194075218	15/2/26	9 1244	0100701928
194075222	15/2/26	23	0101473913
194075258	15/2/26	97	0102617194
194075348	15/2/26	20	0100061303
194075402	15/2/26	3	0100486223
194075432	15/2/26	17	0100295117
194075468	16/2/26	1	0100483987
194075501	15/2/26	6	0100839110
194075507	15/2/26	13	0101277557
194075546	15/2/26	100	0100883880
194075778	15/2/26	6 3404	0100001203
194076804	16/2/26	1	0100074496
194076806	16/2/26	165	0100025903
194076834	16/2/26	12 3961	0100503188
194076839	16/2/26	12 3961	0100503188
194076869	16/2/26	1	0100547749
194077003	16/2/26	1	0100805140
194077225	16/2/26		0100483843
194077229	16/2/26		0100483843
194077247	16/2/26	111	0100483639
194077261	16/2/26	28	0101525424
194077317	16/2/26	8	0100180312
194077461	16/2/26	18	0100483376
194077499	16/2/26	12	0100720934
194077645	16/2/26	1	0100427400
194077649	16/2/26	65	0100490909
194077704	16/2/26	3 א	0101384040
194078781	17/2/26	5	0100488389
194078870	17/2/26	14 א	0101918308
194078893	17/2/26	128	0102144177
194078897	17/2/26	26	0100074309
194078919	17/2/26	19	0100644893
194078936	17/2/26	9	0100590042
194078977	17/2/26	23 א	0100787150
194079022	17/2/26	7	0102493851
194079052	17/2/26	47	0100032977
194079113	17/2/26	7	0100183752
194079182	17/2/26	4	0100484424
194079199	17/2/26	4	0100484424
194079214	17/2/26	107	0100498954
194079259	17/2/26	48	0100902079
194079274	17/2/26	32	0100636464
194079278	18/2/26	16 ב 3628	0100125564
194079294	17/2/26	48	0100902079
194079297	17/2/26	48	0100902079
194079299	17/2/26	28	0101225475
194079301	17/2/26	48	0100902079

23/03/2026
דף מס' 1 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה החוב	מס' בית	מספר לקוח
194070485	8/2/26	43	0100493862
194070617	8/2/26	א60	0100259963
194070680	8/2/26	106	0102406033
194071099	8/2/26	154	0100746497
194071177	8/2/26	2	0101457310
194071189	8/2/26	30	0100492225
194071281	8/2/26	24	0100345993
194071333	8/2/26	26	0100860711
194071458	8/2/26	12	0101330416
194071521	9/2/26	19	0100489301
194071522	9/2/26	26	0100860711
194071615	9/2/26	61	0100960780
194071617	9/2/26	61	0100960780
194071879	9/2/26	52	0100313429
194071989	9/2/26	113	0100501712
194072282	9/2/26	40	0100479950
194072357	9/2/26	10	0100963661
194072410	10/2/26	22	0100489618
194072518	10/2/26	22	0100810245
194072600	10/2/26	165	0100025903
194072662	10/2/26	61	0100030290
194072683	10/2/26	12	0100737099
194072705	10/2/26	12	0100683653
194072789	10/2/26	34	0100492656
194072981	10/2/26	10	0100277771
194073081	10/2/26	7	0100720074
194073172	10/2/26	19	0100582232
194073263	11/2/26	א5	0100241711
194073265	11/2/26	27	0100241711
194073296	11/2/26	50	0100372160
194073318	11/2/26	א5	0100283879
194073405	11/2/26	6	0102059252
194073525	11/2/26	29	0101006922
194073538	11/2/26	א9	0100491968
194073773	11/2/26	91	0100389520
194073777	11/2/26	12	0100771165
194073790	11/2/26	2	0100487488
194073851	11/2/26	2	0100484815
194073901	11/2/26	24	0101475921
194073997	11/2/26	א19	0100503188
194074116	12/2/26	40	0102471140
194074171	12/2/26	43	0100480166
194074347	12/2/26	77	0100095902
194074432	12/2/26	29	0102172633
194074668	12/2/26	16	0100491968
194074674	12/2/26	18	0100662358
194074678	12/2/26	77	0100095902
194074810	14/2/26	63	0102589781
194074848	15/2/26	3	0100488187
194074891	15/2/26	28	0101437077
194074939	15/2/26	43	0100474721

23/03/2026
דף מס' 3 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
194079304	17/2/26	48	0100902079
194079329	17/2/26	31	0100843522
194079341	17/2/26	4	0100493522
194079351	17/2/26	1	0101384040
194079373	17/2/26	14	0100288753
194079401	17/2/26	9	0101833234
194079462	17/2/26	88	0102295780
194079478	18/2/26	29	0102253378
194079697	18/2/26	12 3961	0100503188
194079793	18/2/26	38	0100491968
194079803	18/2/26	37	0100127373
194079810	18/2/26	14	0101830684
194079814	18/2/26	6	0101011227
194079818	18/2/26		0100482403
194079871	18/2/26	34	0100582306
194079885	18/2/26	40	0100038532
194079895	18/2/26	142	0100100664
194079928	18/2/26	90	0101664702
194079944	18/2/26	10	0100493106
194079954	18/2/26	88	0100119251
194079956	18/2/26	1	0101862048
194079962	18/2/26	125	0100483407
194079974	18/2/26	14	0100486608
194079982	18/2/26	68	0100491968
194080037	18/2/26	97	0101451013
194080249	19/2/26	263	0100488021
194080263	18/2/26	10	0100665685
194080280	18/2/26	9	0100487444
194080287	18/2/26	13	0101254395
194080308	18/2/26	64	0100491968
194080311	18/2/26	11	0100491968
194080334	18/2/26	7	0100909732
194080374	19/2/26	72	0100843423
194080458	19/2/26	9	0100058210
194080479	19/2/26	18	0100667218
194080537	19/2/26	3	0101542456
194080546	19/2/26	4	0100552025
194080548	19/2/26	41	0100023434
194080561	19/2/26	76	0100449332
194080579	19/2/26	74	0101642940
194080607	19/2/26	31	0100484797
194080658	19/2/26	77	0100095902
194080664	19/2/26	90	0101664702
194080713	19/2/26	7	0100160042
194080716	19/2/26	22	0100340081
194080742	19/2/26	5	0100587142
194080808	19/2/26	17	0100425732
194080838	19/2/26		0102030103
194080854	19/2/26	94	0100481577
194080943	19/2/26	123	0100337133
194080946	19/2/26	16	0100266473

23/03/2026
דף מס' 4 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלת החזר	מס' בית	מספר לקוח
194080948	19/2/26	27	0100485524
194080969	19/2/26	3	0100603353
194080982	19/2/26		0100483843
194080995	19/2/26	34	0100494800
194081006	19/2/26	9	0100481641
194081030	19/2/26	500	0100491968
194081033	19/2/26	11	0100487240
194081052	19/2/26	56	0100339541
194081089	19/2/26	10	0100235657
194081090	19/2/26	32	0100235882
194081105	19/2/26	7	0102354091
194081174	21/2/26	11	0101004821
194081632	22/2/26	48	0102543323
194082730	23/2/26	24	0100570982
194082834	23/2/26	55	0100491968
194083002	23/2/26	24	0100907032
194083873	25/2/26	120	0100562356
194084685	26/2/26	14	0101888285
194084905	26/2/26	36	0100343940
194084950	26/2/26	55	0100491968
194086647	1/3/26	59	0100491968
194089757	4/3/26	10	0102610716
194089937	5/3/26	82	0100802921
194090008	5/3/26	12	0102579825
194090199	5/3/26	6	0100485339
194090247	5/3/26	28	0102204816
194090271	5/3/26	29	0102591053
194090402	7/3/26	150	0102052926
194091604	8/3/26	144	0100482124
194091757	8/3/26	82	0101651680
194091788	8/3/26	98	0101411873
194092141	8/3/26	94	0101599487
194092144	8/3/26	6	0100567286
194092693	9/3/26	11	0101887001
194092934	9/3/26	154	0102532487
194093663	11/3/26	40	0102437859
194093666	11/3/26	18	0101495804
194093890	11/3/26	30	0102591594
194094371	11/3/26	150	0101534030
194094837	12/3/26	144	0100038834
194095033	12/3/26	29	0102621169
194095242	12/3/26	144	0101631068
194095364	14/3/26	3	0101725241
194095429	15/3/26	5	0100854595
194095504	15/3/26	52	0101409031
194095558	15/3/26	22	0102117265
194095815	15/3/26	24	0100977539
194095850	15/3/26	12	0101495232
194096048	16/3/26	27	0101878854
194096193	16/3/26	12	0100853079
194096570	16/3/26	8	0102171673

23/03/2026

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

דף מס' 5 מתוך 5

מס' הודעה	תאריך קבלת החוב	מס' בית	מספר לקוח
194096598	16/3/26	41	0102305450
194096630	16/3/26	15	0100480841
194096647	16/3/26	74	0100480841
194096677	16/3/26	37	0102439817
194096746	16/3/26	39	0100954432
194096748	16/3/26	5	0100854595
194096845	17/3/26	35	0101936508
194096883	17/3/26	2	0101450261
194096982	17/3/26	36	0102611448
194097449	17/3/26	2	0101450261
194097479	17/3/26	150	0102629229
194097571	17/3/26	134	0102609697
194097606	17/3/26	1	0102471372
194097681	17/3/26	14	0101185505
194098160	18/3/26	39	0100954432
194098284	18/3/26	46	0100480221
194098434	19/3/26		0100854595
194098436	19/3/26		0100854595
194098888	19/3/26	74	0100480841