



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

תאריך : 1 בחשון תשף  
04.11.2019  
מספר ערר : 140018439 / 09:51  
14002021  
מספר ועדה : 11972

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

**העורר/ת:**

[Redacted] בית "הקישלה" יפו בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 10945203  
מספר חוזה: 837307  
כתובת הנכס: רזיאל דוד 22

[Redacted] בית "הקישלה" יפו בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 10969413  
מספר חוזה: 862866  
כתובת הנכס: רזיאל דוד 22

[Redacted] בית "הקישלה" יפו בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 10959905  
מספר חוזה: 852790  
כתובת הנכס: רזיאל דוד 22  
ע"י ב"כ עו"ד : שלי יעקבי ועו"ד מוטי איצקוביץ

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
ע"י ב"כ עו"ד : קרן גולן אבני

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** ציון חורמרו - בית "הקישלה" יפו בע"מ  
**ב"כ העורר/ת עו"ד :** שלי יעקבי ועו"ד מוטי איצקוביץ

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד:** קרן גולן אבני

**פרוטוקול**

ב"כ הצדדים: הגענו להסדר פשרה בשני התיקים המאוחדים.  
1. לתקופה החל מיום 13/12/17 ועד ליום 14/2/18 מועד קבלת טופס 4 יחויב חשבון 10945203 עפ"י סיווג בית מלון 0-1 כוכב בהתאם לסמל 935, כל זאת בהתאם להצהרת נציג העוררת כי הנכס לא אוכלס ע"י אורחים בתקופה זו.

2. בכל הנוגע לחשבון 10959905, קרי החניון, תחילת חיובו יהיה מיום 1/11/18, זאת בהתאם לביקורת שבוצעה בנכס מחדש פברואר 2018 ולהצהרתו של נציג העוררת כי החניון לא היה פעיל בשל ליקויים במערכת שאיבת המים מהים וקריסת בורות שאיבת מי הים.
3. שטח של 473.50 מ"ר המחויבים בחשבון 10945203 ישונה סיווגם לסיווג קרקע שעיקר שימושה עם המבנה החל מיום 13/12/17, במקום חיוב של בית מלון. זאת בהסתמך על ממצאי הביקורת והסבר מחוקר השומה שנכח בשטח.
4. שטח של 88 מ"ר בקומה 2- יחויב בתעריף חניון במבנה ללא תשלום כחלק מחשבון 10959905 ויופחת מחשבון 10945203.
5. מובהר כי מעלית הרכבים מחויבת בתעריף חניון בהתאם לתשובת העירייה להשגה.
6. מוסכם כי כל האמור לעיל ממצה את כל הטענות ההדדיות של הצדדים ומביא את שני העררים לסיכום סופי ביחס לשנים 2018 ו- 2019 ואין בו כדי לחייב את הצדדים ביחס לשנים הבאות.

תאריך : 04.11.2019  
מספר ערר : 140018439 / 09:51  
מספר ועדה : 140020021  
11972

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העוררת: בית "הקישלה" יפו בע"מ

- נ ג ד -

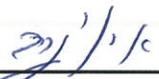
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה לכל המוסכם לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.11.2019.

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: אודי וינריב, כלכלן

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש



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

תאריך : 04.11.2019  
מספר ערר : 140020323 / 11:18  
מספר ועדה : 11972

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

**העורר/ת:**

איחוד ארגזי ישראל בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 11037843  
מספר חוזה: 935090  
כתובת הנכס: שתולים 70 ב

איחוד ארגזי ישראל בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 11037844  
מספר חוזה: 935091  
כתובת הנכס: שתולים 70 ב  
ע"י ב"כ עו"ד : שלי יעקבי

**- נ ג ד -**

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

נוכחים: העורר/ת: איחוד ארגזי ישראל בע"מ  
ב"כ העורר/ת עו"ד : שלי יעקבי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

**פרוטוקול**

ב"כ הצדדים: לאחר שהתקיים דיון בלתי פורמלי ולאור העובדה כי מדובר בחודש אחד (מרץ 2019) מסכימים כי החיוב בגין נכס מספר 2000387311 בחשבון לקוח 11037843, בגין קרקע תפוסה בשטח של 252 מ"ר יבוטל בגין חודש מרץ 2019.

תאריך : 04.11.2019  
מספר ערר : 140020323 / 11:18  
מספר ועדה : 11972

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

**העורר/ת: איחוד ארגזי ישראל בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

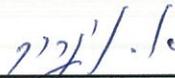
**החלטה**

החייב יבוטל כמוסכם לעיל.

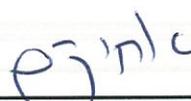
הסכמה זו מביאה לסיום כל המחלוקות שבין הצדדים בתיק הנדון.

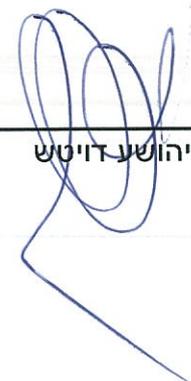
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.11.2019.

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: אודי וינריב, כלכלן

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש



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

תאריך : ז בחשון תשפ"ט  
05.11.2019  
מספר ערר : 140020321 / 10:51  
מספר ועדה: 11973

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן  
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

**העורר/ת:**

עמוס יניב רם  
חשבון לקוח: 11014394  
מספר חוזה: 910284  
כתובת הנכס: נרדור 24

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : קרן מלר

**נוכחים:**

**העורר/ת:** עמוס יניב רם

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: קרן מלר

**פרוטוקול**

הצדדים הגיעו להסכמה לפיה הנכס המחויב בחשבון מספר 11014394 יזכה בהנחת נכס ריק לפי תקנה 13 החל מיום 1/11/18 ועד ליום 20/3/19 כולל ובנוסף יזכה להנחת נכס ריק בחודש יולי 2019.

ההסכמה אליה הגיעו הצדדים היא בנוסף להנחות ופטורים שניתנו לנכס בעבר. העורר מוותר על טענותיו ביחס לסעיף 330 לפקודת העיריות. הוועדה מתבקשת ליתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

תאריך : ז בחשון תשפ  
05.11.2019  
מספר ערר : 140020321 / 10:51  
מספר ועדה : 11973

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן  
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר/ת: עמוס יניב רם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות דלעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.11.2019.

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

 חבר: עו"ד פלדמן אהוד	 חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי	 יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
---	--	---

שם הקלדנית: ענת לוי

עררים מס': 140014438

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

140015092

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: הולמס פלייס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב – יפו

### החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב דרך מנחם בגין 132, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000413324-חן ארנונה מס' 10784972.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשטח שגודלו 150 מ"ר, המצוי על שטח הגג של קניון עזריאלי בתל אביב (להלן – "הנכס"). בעקבות הודעת חדילת חזקה שמסרה העוררת ביום 26/10/2016 הוסר שמה של העוררת כמחזיקה בנכס, והחזקה בו הוסבה על שם בעלת הנכס, חברת קניית השלום בע"מ. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לתקופה החל מיום 1/1/2015 ועד ליום מסירת ההודעה בדבר חדילת חזקה מיום 26/10/2016.

יצוין בפתח הדברים כי חברת קניית השלום בע"מ, בעלת הנכס, שלטענת העוררת היא המחזיקה בנכס, צורפה כצד שלישי להליך, אולם לא התייצבה לדיונים. ביום 7/6/2017 הגיש ב"כ העוררת בקשה למחיקת הצד השלישי, שעל פי האמור בה חוגשה בהסכמה ועל דעת בעלי הנכס, בה טען כי העוררת ובעלי הנכס הסכימו ביניהם כי ככל שוועדת הערר תחליט בניגוד לטענת העוררת שניתן לחייב שטח זה בארנונה, מוסכם בין העוררת לבין בעלי הנכס כי בעלי הנכס לא יחויבו כלל בארנונה, אלא העוררת היא זו שתחויב. בהחלטה מיום 1/6/2017 קבעה יו"ר הוועדה, עו"ד שירלי קדם, כי "אין בהסכמות שהושגו בין הצדדים כל רלבנטיות להליך. קניית השלום מוזמנת כצד העלול להפגע וככל שתחליט לא להופיע לדיונים זו זכותה".

בהתאם להחלטת יו"ר הוועדה עו"ד יהודה מאור מיום 21/12/2016 אוחדו העררים שבכותרת בהסכמת הצדדים כך שהחלטת הוועדה בערר מס' 140014438 המתייחס לשנת 2015 תחול גם על ערר מס' 140015092 המתייחס לשנת 2016.

לטענת העוררת מדובר בשטח גג שאינו בר חיוב בארנונה. לחילופין היא טוענת כי היא אינה מחזיקה בשטח שבמחלוקת ולפיכך אין לחייבה בנינו. לחילופי חילופין טוענת העוררת כי ככל שמתקיימת פעילות בשטח הגג יש לחייבה בסיווג "קרקע תפוסה" ובאופן המקל עם הנישום.

### טענות העוררת

- בחודש יוני 2015 קיבלה העוררת הודעת חיוב רטרואקטיבית מתחילת שנת 2015 בגין שטח שגודלו 150 מ"ר, המהווה חלק משטח הגג הכולל של קניון עזריאלי המשתרע על פני מאות מ"ר, בסיווג "משרדים". לטענתה שטח הגג המחויב אינו תחום ומופרד, אלא מהווה חלק משטח הגג הכולל.

- לטענת העוררת השטח המחויב אינו בבעלותה או בחזקתה, אין לה הסכם שכירות או זכות שימוש בלעדית וייחודית בו, היא אינה מגבילה את השימוש בו אינה יכולה להגביל את השימוש בו והוא אינו חלק משטח המושכר של מועדון הספורט הממוקם בתוך הקניון. בסיכומיה מדגישה העוררת כי אף העירייה מודה כי הגג אינו חלק מן השטח אותו שוכרת העוררת.
- לטענת העוררת לשטח הגג ישנן מספר כניסות מהקומה העליונה של הקניון, כל אדם רשאי להכנס אליו והוא בשליטתו של קניון עזריאל. מדובר בשטח חשוף, ריק ממתקני ספורט אשר מתופעל במשך ימות השנה על ידי הנהלת הקניון. בכל ימות השנה נכנסים לשטח הגג מהכניסות השונות הן עוברי אורח והן מוזמנים המשתמשים בגג לאירועים שאינם קשורים לעוררת. בסיכומיה העוררת מדגישה כי פקח העירייה מר אריאל שרעבי אישר כי השטח המחויב ריק, וכי הוא חלק אינטגרלי משטח הגג השלם של הקניון.
- העוררת טוענת כי הנהלת הקניון אישרה לה להשתמש מידי פעם, באופן אקראי, בעונת הקיץ בחלק משטח הגג לפעילות ספורטיבית, שלא הייתה חלק ממערכת השיעורים הקבועה של המועדון והייתה תלויה במזג האוויר ובמספר המשתתפים. השימוש בגג נעשה לעתים רחוקות והיה כרוך באופרציה מסובכת. בסיכומיה ציינה העוררת כי גם לפי תשובת המשיב לערר העוררת השתמשה בגג כשעתיים בשבוע בלבד. לטענת העוררת העובדה שהנהלת הקניון איפשרה לה לעשות שימוש בחלק קטן מהגג במשך כשעה וחצי מידי פעם אינה הופכת את השטח לשטח המצוי בחזקתה ובשליטתה, ואין לראות בה כמחזיקה בנכס לצרכי ארנונה.
- לאחר שהשגות העוררת שהוגשו בסוף שנת 2015 ובשנת 2016 נדחו, העוררת הפסיקה לחלוטין את השימוש בגג והודיעה לעירייה כי היא חדלה מלהשתמש בו. בעקבות כך ביטלה העירייה את חיוב העוררת החל מתחילת אוקטובר 2016.
- העוררת הפנתה לפסק הדין בעמ"נ 26153-02-16 הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, בערעור שהיא הגישה כנגד החלטת ועדת הערר בעניין סיווגו של המועדון, בו קבע בית המשפט כי לפי טענת נציגי המערערות עצמה (העוררת כאן – הערת הוועדה) כלל לא ברור כי מדובר בשטח שמוחזק על ידי המערערות והיא כלל לא הוכיחה כי השטח הושכר לה באמצעות חוזה שכירות או שהיא משלמת דמי שכירות בגינו. לטענת העוררת בית המשפט קבע כי הגג אינו מהווה מגרש ספורט לצרכי חיוב בארנונה רק מפני שאנשים משתמשים בו לפעילות ספורטיבית כלשהי. לטענת העוררת מפסק הדין עולה כי בית המשפט קבע כי לא קיימת זיקה כלשהי בין שטח הגג ובין חיובה בארנונה לצורך זה. העוררת סבורה כי בעקבות פסק הדין היה על העירייה לבטל מיוזמתה את חיובה של העוררת בגין שטח זה.
- העוררת מוסיפה וטוענת כי העירייה חייבה את העוררת בגין הנכס בניגוד לאמור בסעיף 326 לפקודת העיריות, ומאחר ומעולם לא נמסרה לה הודעה על כך שהעוררת מחזיקה בשטח זה, ומאחר ובעלי הקניון מתפעלים את שטח הגג של הקניון, החבות בארנונה בגינו מוטלת על בעלי הקניון.
- לחילופין, העוררת טוענת כי שטח הגג שחוייב הינו שטח גג ולא שטח מרפסת או מרפסת גג, ולפיכך בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה מדובר בשטח שאינו בר חיוב. לטענת העוררת בתי המשפט קבעו כי שטח גג פתוח, שאינו חלק ישיר של אחת מקומות הבניין, אינו בר חיוב לפי סעיף זה לצו.
- לחילופי חילופין העוררת טוענת כי ככל שנעשית פעילות על הגג החייבת בארנונה יש לחייב את השטח בסיווג של "קרקע תפוסה", כמקובל למשל בחניות הנמצאות על גג בניין. העוררת מפנה בעניין זה לפסק הדין בעמ"נ 262/06 גרף עסקי תעשיות תכנה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו ולפסק הדין בעמ"נ 217/04 חיימסון השקעות נ' מנהל הארנונה ועיריית תל אביב יפו.
- בנוסף לכל האמור, העוררת טוענת כי ככל שישנו ספק לגבי פרשנות המונח "גג בניין" הרי שיש להורות על פרשנות המקלה על הנישום, כפי שנקבע, בין היתר, בע"א 109777/06 דור אנרגיה בע"מ נ' עיריית בני ברק.

- בתגובת העוררת לסיכומי המשיב הוסיפה העוררת כי על סמך הפעילות שעשתה בנכס, פעם בשבוע, בכפוף למזג האוויר, ועל אף שהיא לא החזיקה בנכס, היא סברה כי ניתן לסווג את הנכס בסיווג מופחת של "מרכזי ספורט ונופש". העוררת הוסיפה וטענה כי בעלי הנכס/ חברת הניהול לא הציגו בפני העירייה הסכם לפיו החזקה בנכס מועברת על שם העוררת, כפי שדורשת העירייה במקרים אחרים. לאור האמור טוענת העוררת כי טענת המשיב בסיכומיו לפיה העוררת לא הציגה כל מסמך לפיו היא אינה מחזיקה בנכס אינה ברורה.

לאור כל האמור טוענת העוררת כי יש לקבל את הערר ולהורות על ביטול חיובה של העוררת בארנונה בגין הנכס.

### טענות המשיב

- טענת העוררת לפיה בעלת הנכס, חברת קניית השלום בע"מ מחזיקה בנכס, מעלה באופן ברור סוגיה הנוגעת לסכסוך בין מחזיקים, אשר מקומה להתברר בפני הערכאות המוסמכות לכך. לטענת המשיב, בניגוד לטענת העוררת, לא הוצג כל אישור מטעם בעלת הנכס כי היא מחזיקה בנכס או כי היא אינה מתכחשת לאחזקתה בו. לפיכך טוען המשיב כי דין טענת העוררת להדחות על הסף.
- המשיב מפנה לכך שבמסגרת הליכים קודמים שהתנהלו בעניינה של העוררת, העוררת עצמה הודתה כי היא עושה שימוש בנכס, וטענה כי יש לסווגו כ"מגרש ספורט", זאת על מנת שמכון הכושר המוחזק על ידה בצמוד יסווג כמגרש ספורט ונופש. טענות העוררת באשר לסיווג מכון הכושר והשטח נושא ערר זה כמגרש ספורט נדונו בעררים קודמים ונדחו בהחלטה מיום 18/11/2015. בהחלטת הוועדה נקבעו ממצאים עובדתיים ביחס לנכס שהתבססו על עדותה של מנכ"לית העוררת. במסגרת ערעור מנהלי שהגישה העוררת כנגד החלטת הוועדה טענה העוררת עצמה כי במרכז הספורט קיים "מגרש פתוח" בו מתקיימים בכפוף למזג האוויר שיעורים שונים. טענה זו נטענה גם בדיון בערעור המינהלי מיום 23/6/2016 כמו גם בסיכומים שהוגשו במסגרת הערעור.
- המשיב מדגיש כי טענות העוררת אודות השימוש שעשתה בשטח חגג נושא ערר זה שירתו אותה במסגרת הליכים קודמים, וכי בסופו של דבר דחה בית המשפט לעניינים מינהליים את הערעור שהגישה העוררת וקבע כי לא ניתן להכיר בשטח נושא הערר שבפנינו כמגרש ספורט. המשיב מדגיש כי אין בקביעות בית המשפט בערעור המינהלי כדי לשלול את חיובה של העוררת בארנונה בגין הנכס, שכן שאלת המחזיק בנכס וזהותו כלל לא נדונה בערעור וממילא לא הוכרעה. לטענת המשיב במסגרת ערר זה העוררת חוזרת בה מן הטענות שהיא עצמה טענה בהליכים קודמים ומתכחשת להחזקתה בנכס. המשיב מוסיף כי עצם הגשת הודעה בדבר חדילת חזקה על ידי העוררת מעידה כי העוררת החזיקה בנכס קודם לכן.
- המשיב טוען כי יש לראות בעוררת כמחזיקה בנכס לצרכי ארנונה מכח היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס. אין מדובר בהכרח במי שהוא בעל הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר בנכס, אלא במי שהוא באופן יחסי בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו. לשיטת המשיב המחזיק בנכס לצרכי ארנונה הוא בדרך כלל מי שעושה שימוש בפועל בנכס, ובמסגרת זו נהנה או יכול להנות מהשירותים שמספקת הרשות המקומית.
- המשיב מדגיש כי אילו היה מתעלם מהעובדה שהעוררת עושה שימוש בנכס, הוא היה פועל בניגוד לפסיקת בית המשפט העליון, לפיה המצב בו קיימת ידיעה קונקרטיית של הרשות בדבר מיהות המחזיק בנכס החלטתה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא אינה מתיישבת עם חובת ההגינות המוטלת עליה.
- באשר לטענה כי הנכס אינו בר חיוב בארנונה; המשיב טוען כי מדובר ב"בניין" לפי סעיף 269 לפקודת העיריות וכי שטח מרפסת גג הוא בר חיוב בארנונה מכח סעיף 1.3.1 לצו הארנונה. אף אם מדובר ב"גג", הרי שגג כשלעצמו אינו פטור מחיוב, שכן עצם ההחזקה בשטח שהוא בר חיוב היא זו שמקימה את חובת התשלום. נוכח הזיקה של העוררת לנכס,

המתבטאת, בין היתר, בגישה ישירה אליו משטח מכון הכושר שבחזקתה, והשימוש המוצהר שנעשה על ידי העוררת בנכס, עולה כי חיובה בגינו נעשה כדין. המשיב מדגיש כי תדירות השימוש אינה עילה למתן פטור מחיוב וממילא טענותיה סותרות את טענות מנכ"לית העוררת בעבר, לפיה העוררת עשתה שימוש בנכס בתדירות גבוהה, לפחות פעמיים בשבוע, כי הכניסה אליו היא דרך המועדון וכי העוררת היא שמתחזקת את השטח.

- המשיב מוסיף כי לא ניתן לראות בשטח בנוי כ"קרקע תפוסה", ומציין כי סיווגו של הנכס לפי סעיף 3.2 לצו נעשתה בהתאם לסיווגו של השטח העיקרי בו מחזיקה העוררת, קרי, מכון הכושר.

לאור כל האמור טוען המשיב כי יש לדחות את הערר על הסף ולגופו.

### דיון והכרעה

בפתח הדברים נציין כי לערר זה קדמו שני עררים שהגישה העוררת (ערר 140010982 וערר 140013417) כנגד החלטת המשיב מיום 9.4.2014 בהשגה שהגישה העוררת ביחס לסיווג הנכס שבחזקתה. במסגרת עררים אלו טענה העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג 3.3.17 לצו הארנונה, שעניינו "מרכז ספורט ונופש (קאנטרי קלאב)", בעוד הנכס סווג לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה כ"בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר". נדגיש כי העררים לא עסקו בשאלת החזקה אלא בשאלת הסיווג בלבד. בהתאם לסעיף 12 להחלטה, הצדדים הסכימו כי ההכרעה בתיק הערר תחול גם על שנת 2015. בהחלטת ועדת הערר בראשות עו"ד אמיר לוי מיום 18.11.2015 קבעה הוועדה כי לא ניתן לראות בנכס נשוא הערר כנכס אשר עומד בתנאים לסיווגו כמרכז נופש וספורט – קאנטרי קלאב, מבחינת התנאים הקבועים בצו הארנונה.

כנגד החלטה זו הגישה העוררת ערעור מינהלי (עמ"נ 26153-02-16 הולמס פלייס אינטרנשיונל נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב). ביום 22/9/2016 דחה בית המשפט לעניינים מינהליים את הערעור, וחיבב את המערערת בהוצאות המשיב.

כעולה מן הערר שבפנינו, בחודש יוני 2015 קיבלה העוררת הודעת חיוב נוספת החל מיום 1/1/2015 בגין שטח שגודלו 150 מ"ר, המהווה חלק משטח הגג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר" (להלן – "הנכס"). ביום 26/10/2016 הודיעה העוררת למשיב על חדילת חזקה, ובהתאם ביטל המשיב את חיובה בארנונה החל ממועד מסירת הודעה זו והעביר את החזקה בנכס זה על שם בעלת הנכס, חברת קניית השלום בע"מ.

כאמור בפתח הדברים המחלוקת שבפנינו נוגעת לשאלה האם בתקופה שהחל מיום 1/1/2015 ועד ליום 26/10/2016 העוררת החזיקה בנכס, האם הנכס הוא בר חיוב בארנונה ומהו סיווג הנכון של הנכס.

### החזקה בנכס

כאמור, אין מחלוקת כי העוררת מחזיקה במכון כושר הנמצא בקניון עזריאלי, וכי החל מיום 1/1/2015 היא חויבה בנוסף בגין שטח נוסף, המהווה חלק משטח גג הקניון שגודלו 150 מ"ר.

בדו"ח ביקורת מיום 14/4/2015 שערך החוקר מר אריאל שרעבי, נכתבה התייחסותו של דניאל, מנהל העוררת, כך:

"לדברי דניאל אין מפעילים נוספים במקום פרט להולמס פלייס.

עוד לדבריו, בחלק משטח המרפסת של הקניון (מסומן בצהוב) מתקיימים אימוני כושר (סדנאות תזונה, אימוני מדרגה, גומיות וכו...) ובאמפי תיאטרון של הקניון שבסמוך מקיימים לעתים אירועים (יש לבחון חיוב)."

בדו"ח ביקורת מיום 17/4/2016 שערך החוקר תוארו הממצאים הבאים :

"בעניין שטח הגג :

הגג נמצא מרוצף, מתוחם ולא קירוי.

דרכי הגישה מסומנות ע"ג השרטוט".

בהתייחסות הלקוח לדו"ח זה נכתבה התייחסותו של דניאל, מנהל המועדון :

"בחלק משטח המרפסת של הקניון, מקיימים אימוני כושר (אימוני מדרגה, גומיות וכו... עוד לדברי דניאל, הולמס פלייס משתמשים בחלק משטח המרפסת והאמפי לעתים רחוקות (אין בחזקתם מפתח לאמפי).

כעולה משני דו"חות הביקורת שנערכו בחודש אפריל 2015 ובחודש אפריל 2016, קרי במהלך התקופה שבמתלוקת, נציג העוררת טען במפורש כי העוררת עושה שימוש בנכס שבמתלוקת.

במסגרת דיון ההוכחות שהתקיים בעררים שהגישה העוררת בגין שנת 2014 ושנת 2015 בשאלת סיווג מכון הכושר, שהתקיים ביום 13/5/2015, קרי, בשלהי התקופה שבמתלוקת, העידה מנכ"לית העוררת. במסגרת דיון זה היא העידה כך :

"יש שני שטחים בצידי הקומה הראשונה בשטח של כ- 150 מ"ר ששם עושים פעילות של יוגה, ספינינג ומתיחות (מציגה תמונה).

אני לא יודעת אם אנחנו משלמים ארנונה או משלמים שכירות. אני לא חושבת שהשטח הזה כלול בחוזה השכירות.

אנחנו עושים פעילות בתדירות גבוהה. לפחות פעמיים בשבוע.

הכניסה לשטח הזה הוא דרך המועדון. אנחנו מתחזקים את השטח. לא זכור לי אם הנחנו את משטח הדשא.

היו כמה וכמה אירועים מיוחדים. אני גם יכולה להציג שיעורים.

כשאת אומרת לי שהפעילות בחוף לא מופיע במערכת השעות אני מאשרת זאת. עם זאת תלוי בכמות המשתתפים בשיעור, במדריך ובמזג האוויר מוציאים את השיעור החוצה.

יש פעילות כולל ספינינג, יוגה ומתיחות. לפעמים אנחנו מוציאים את האופניים. אנחנו לא מוציאים את האופניים פעמיים בשבוע. כשהמדריך רואה שהתנאים טובים לכך אז אנחנו מוציאים".

בהחלטה מיום 18/11/2015 קבעה ועדת הערר, בנוגע לממצאים העובדתיים שעלו בפניה כך :

"13. מבחינה עובדתית התבררו בפנינו העובדות הבאות :

א. מדובר בשטח של 2,377 מ"ר. קומה ג' מורכבת מעמדת קבלה, משרדי הנהלה ומנהלי משמרת, שירותים מלתחות, מקלחות הכוללות סאונה יבשה ורטובה, בריכת שחייה וגיקווי, אולם ספינינג ; קומה ד' מורכבת מסטודיו המשמש לאימוני פילאטיס, אירובי ועוד, מתחם הכולל 5 חדרים לטיפול ספא הכולל טיפול דיקור, עיסויים ועוד, חדר כושר, חדר ישיבות, חדר מנוחה של המדריכים במקום.

ב. העוררת מפעילה מספר מועדונים בארץ. בתל אביב פועלים מספר מועדונים אך רק בגין הנכס נשוא הערר מבוקש הסיווג מרכז ספורט ונופש (קאנטרי קלאב). הדבר נובע מהבדלים שיש בין הנכס למועדונים אחרים בתל אביב מבחינת הגודל, משטרע על שתי קומות, השימוש בשטחים פתוחים וכאשר בנכס יש גם בריכה וג'קוזי.

ג. יש שטחים בצידי הקומה הראשונה בשטח של 150 מ"ר ששם עושים פעילות של יוגה, ספינינג ומתיחות. מנכ"לית העוררת לא ידעה להשיב האם בגין שטחים אלה משלמת העוררת ארנונה או דמי שכירות. למיטה ידיעתה מדובר בשטח שאינו כלול בחוזה השכירות. בשטח זה מבוצעת פעילות בתדירות של לפחות פעמיים בשבוע.

ד. הכניסה לשטח זה הינה דרך המועדון. עם זאת התברר כי הפעילות מחוץ למועדון אינה מופיעה במערכת השעות. השימוש בשטח תלוי בכמות המשתתפים בשיעור, במדריך ובמזג האוויר...".

(כל ההדגשות הוספו – הערת הוועדה).

בדיון ההוכחות שהתקיים בפנינו ביום 13/9/2018 העיד מר שמשון טאובר מטעם העוררת כך:

"הנכס נשוא הערר הוא חלק מגג שלחלוטין לא שטח ספורט. הקניון מקיים בגג כל מיני אירועים. בעבר ביקשנו לעתים נדירות להשתמש ב 150 מ"ר שאינם מוגדרים לשיעורי ספינינג. זו אופרציה מאד מסובכת ואנחנו כבר לא עושים זאת.

באשר לפרוטוקול מיום 13/5/2015 בו נחקרה מנכ"לית העוררת, אינני יודע אם דבריה ביחס לשטח נשוא הערר היו אמת".

באותו דיון העיד גם מר אריאל שרעבי ערץ את הביקורות בנכס, והוא העיד כי:

"בזמן הביקורת לא ראיתי מתקני ספורט בגג.

מדובר בשטח פתוח, גג היקפי שאינו תחום להולמס פלייס בלבד".

בדיון שהתקיים ביום 23/6/2016, קרי, בשלהי התקופה שבמחלוקת, בערעור המינהלי שהגישה העוררת, טען ב"כ העוררת כך:

"יש מגרש ספורט על גג מגדל עזריאלי שעושים בו פעילות ספורטיבית. המגרש הוא תחת כיפת השמיים... המגרשים הנמצאים על גג מגדלי עזריאלי מושכרים למערת...".

ובהמשך הדברים:

יש מגרש על גג מגדל עזריאלי, מגרש על גג פתוח שעושים בו פעילות ספינינג ופעילות ספורט נוספת...".

(ראו עמ' 2 לפרוטוקול הדיון).

מכלל האמור לעיל עולה כי על פי עדותה של מנכ"לית העוררת בשלהי התקופה שבמחלוקת, אשר מתיישבת עם דו"ח הביקורת שנערך בשלהי תקופה זו, העוררת נהגה לעשות שימוש בשטח גג ששטחו כ- 150 מ"ר ואשר קיימת גישה אליו מחדר הכושר של העוררת. השימוש שנעשה לדברי מנכ"לית העוררת באותה עת בתדירות גבוהה, לפחות פעמיים בשבוע. מדובר בפעילות שלא חייבה הימצאות של מתקני ספורט וכללה ספינינג, יוגה ומתיחות. העובדה

שהשימוש שנעשה בשטח זה לא מחייב מתקני ספורט קבועים, מתיישב עם עדותו של החוקר מר שרעבי לפיה במועד הביקורת לא נראו מתקני ספורט במקום, אך אינו סותר את העדות מטעם מנכ"לית העוררת עצמה אודות השימוש הקבוע בשטח זה. עוד העידה מנכ"לית העוררת, בשלהי התקופה שבמחלוקת, כי הפעילות בשטח הגג התבצעה בהתאם למספר המשתתפים ובהתאם למזג האוויר, והיא העידה כי הכניסה לשטח זה היא דרך המועדון וכי העוררת היא זו שדאגה לתחזוקה של שטח זה.

בנסיבות אלו, רשאי היה המשיב לחייב את העוררת בגין השימוש שהיא עושה בשטח זה, זאת עד המועד בו הודיעה העוררת למשיב כי היא חדלה מלהחזיק בו.

עדותו של המצהיר מטעם העוררת בפנינו לא סתרה את עדותה של מנכ"לית העוררת, אלא שלא נוכל שלא להעיר כי מוטב היה אילו לא היה מעיד עד מטעמה של העוררת כי הוא אינו יודע אם עדותה של מנכ"לית העוררת היא אמת, ולו למען מראית פני הדברים. מכל מקום, עדותו כי דובר בשיעורי ספינינג בלבד אינה מתיישבת לא עם עדותה של מנכ"לית העוררת בשלהי התקופה שבמחלוקת, ולא עם טיעוני העוררת במסגרת העררים הקודמים בפני הוועדה ובמסגרת הערעור המינהלי בפני בית המשפט לעניינים מינהליים.

כך או כך, עדותו של המצהיר מטעם העוררת בפנינו, לפיה העוררת אינה עושה עוד שימוש בשטח הגג אינה מסייעת לעוררת, שכן על פי דברי מנכ"לית העוררת באותה עת, בתקופה שבמחלוקת העוררת עשתה שימוש בשטח גג בסך 150 מ"ר לכל הפחות פעמיים בשבוע, והעוררת התבססה על פעילות זו במסגרת טיעוניה בהשגה על סיווג הנכס, הן בפני וועדת הערר והן בפני בית המשפט לעניינים מינהליים.

קראנו את פסק הדין בערעור המינהלי שהגישה העוררת, ואשר דחה את הערר, אולם לא מצאנו בו תימוכין לטענת העוררת לפיה בית המשפט קבע כי העוררת אינה מחזיקה בנכס שבמחלוקת. בית המשפט דווקא ציין בדבריו כי מתקיימת פעילות בשטח נושא הערר שבפנינו, והפנה לדברי מנכ"לית העוררת לפיהם הפעילות הספורטיבית שמקיימת העוררת במרפסת הגג אינה ייחודית לשטח זה ואין הכרח לקיימה שם, כמו גם כי דובר בהעברה של הפעילות שמתקיימת בשגרה בתוך המבנה אל מחוץ למבנה. בית המשפט ציין בפסק דינו כי "העובדה שהמערערת בוחרת, לעתים, לקיים את חוגיה באוויר הפתוח על הגג אינה מספקת כדי להפוך את הגג ל"מגרש ספורט" ולהגדירו ככזה". בית המשפט הוסיף כי "הדבר נכון בוודאי מקום שבו, אליבא נציגת המערערת עצמה, כלל לא ברור שמדובר בשטח שמחוזק על ידי המערערת...". ברור כי אין לקרוא בהחלטת בית המשפט, שעסק בשאלת סיווגו של הנכס, בהתבסס על טענת העוררת כי הגג בו היא משתמשת מהווה "מגרש ספורט", וכי אין מקום לשנות את סיווג הנכס בהתאם לכך, כדי להוות קביעה פוזיטיבית בשאלת ההחזקה בגג, שכלל לא עמדה להכרעה בהליך דנן.

מכל מקום, בהתבסס על עדותה של מנכ"לית העוררת בתקופה שבמחלוקת, ולטיעוני ב"כ העוררת בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בערעור, אנו דוחים את טענת העוררת כי היא לא עשתה שימוש בגג במהלך התקופה שבמחלוקת.

משקבענו כי העוררת עשתה שימוש בנכס שבמחלוקת, נותר לקבוע האם יש לראות בה כ"מחזיק" לעניין חיובה בארנונה, כמשמעותו של מונח זה בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להסדרת יעדי התקציב) התשנ"ג – 1992 קובע כי הארנונה תשולם על ידי המחזיק בנכס:

"8. (א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס."

סעיף 1 לפקודת העיריות (נוסח חדש) מגדיר מחזיק כלהלן:

משקבענו כי העוררת לפי הצהרותיה של מנכ"לית העוררת וטיעוניה שלה במהלך התקופה שבמחלוקת עשתה שימוש בגג בשטח 150 מטר לצורך שיעורי ספינינג, מתיחות, יוגה ועוד, לא נוכל לקבוע, כטענת העוררת, כי מדובר בשטח גג שאינו בר חיוב.

**באשר לטענת העוררת אודות סיווג הנכס שבמחלוקת:**

לא מצאנו ממש בטענתה החלופית של העוררת לפיה יש לסווג את הגג שבו היא עשתה שימוש בתקופה שבמחלוקת על פי תעריף של "קרקע תפוסה", שכן ברור כי אין מדובר בקרקע וכי אין מדובר בקרקע תפוסה. חיובה של העוררת בגין הנכס שבמחלוקת נעשה על פי סיווגו של השטח העיקרי המוחזק על ידה, מכון הכושר, והעוררת לא הצביעה על סיווג אחר התואם את השימוש בפועל שעשתה בשטח זה בתקופה שבמחלוקת.

**סיכומם של דברים; הערר נדחה.**

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 11.11.2019.

משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

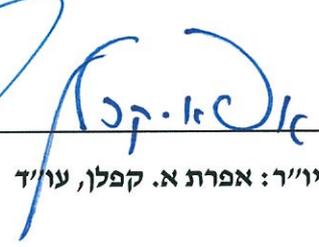


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו בחשון תשפ"ט  
13.11.2019  
מספר ערר : 140020514 / 13:43  
מספר ועדה : 11978

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית  
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת:

פולטוב אליהו  
חשבון לקוח: 10054798  
מספר חוזה: 71093  
כתובת הנכס: מזרחי 2  
ע"י ב"כ עו"ד : יוסי שקד

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : קרן מלר

נוכחים:

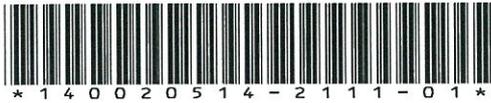
העורר/ת: פולטוב אליהו  
ב"כ העורר/ת עו"ד : יוסי שקד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: קרן מלר

### פרוטוקול

ב"כ העורר: שמעתי את המלצת הוועדה שלא ניתן לתת פטור לנכס ריק אלא אם כן הנכס הוא ריק מחפצים. בנוסבות אלה אבקש שהערר יימחק ללא צו להוצאות.

ב"כ המשיב: אני מסכימה.



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

תאריך : טו בחשון תשפ"ט  
13.11.2019  
מספר ערר : 140020514 / 13:43  
מספר ועדה : 11978

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד פרינץ רות  
חבר: רו"ח מלי אורלי

**העורר/ת:**

פולטוב אליהו / תעודת זהות 004775078  
חשבון לקוח: 10054798  
מספר חוזה: 71093  
כתובת הנכס: מזרחי 2  
ע"י ב"כ עו"ד : יוסי שקד

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : קרן מלר

**נוכחים:**

**העורר/ת:** פולטוב אליהו  
ב"כ העורר/ת עו"ד : יוסי שקד

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
ב"כ המשיב עו"ד: קרן מלר

**החלטה**

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.11.2019.

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

  
חבר: רו"ח מלי אורלי

  
יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ליטל אלוש



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו בחשון תשפ"ט  
13.11.2019  
מספר ערר : 140020405 / 12:44  
מספר ועדה : 11978

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ  
חברה: אורלי מלי, רו"ח

העורר/ת:

גילקרום אילן  
חשבון לקוח: 11037794  
מספר חוזה: 935045  
כתובת הנכס: סמטת הכרמל 30

- ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : קרן מלר

נוכחים:

העורר/ת: גילקרום אילן

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: קרן מלר

### פרוטוקול

בהסמכת הצדדים הדין יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה עו"ד מטרסו אהוד.

העורר: ב- 28/3/2019 ניתן צו הריסה לגג או למבנה. בפועל ההריסה התבצעה היום. המבנה לא ראוי לשימוש.

ב"כ המשיב: העורר רשום כמחזיק ברישומי העירייה החל מיום 23.1.2019 והוא פנה ביום 8.5.2019 בבקשה לפתור את הנכס בגין שיפוצים. הצדדים הגיעו להסכמה לפיה הנכס יזוכה בהנחת נכס ריק לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים החל מיום פניתו 8.5.2019 ועד ליום 22.9.2019. והחל מיום 23.9.2019 עד ליום 13.12.19 הנכס יקבל פטור לא ראוי לשימוש מכוח סעיף 330 בגין שיפוצים וסוכם כי העורר יהיה רשאי סמוך לסוף התקופה לפנות למשיב ולבקש להאריך את הפטור.

העורר: אני מסכים.



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

תאריך : טו בחשון תשפ  
13.11.2019  
מספר ערר : 140020405 / 12:44  
מספר ועדה : 11978

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד רות פרינץ  
חברה: אורלי מלי, רו"ח

**העורר/ת:**

גילקורב אילן / העודת זהות 024866402  
חשבון לקוח: 11037794  
מספר חוזה: 935045  
כתובת הנכס: סמטת הכרמל 30

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : קרן מלר

**נוכחים:**

**העורר/ת:** גילקורב אילן

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד: קרן מלר**

**החלטה**

אנו נותנים תוקף להחלטה להצעת המשיב דלעיל ולהסכמת העורר.

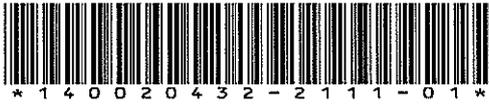
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.11.2019.

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

  
חברה: אורלי מלי, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד רות פרינץ

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : טז בחשון תשפ"ט  
14.11.2019  
מספר ערר : 140020432 / 11:32  
מספר ועדה: 11970

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

**העורר/ת:**

[REDACTED] קניון רמת אביב בעמ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 11039145  
מספר חוזה: 936583  
כתובת הנכס: אינשטיין 40

[REDACTED] קניון רמת אביב בעמ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 11039146  
מספר חוזה: 936594  
כתובת הנכס: אינשטיין 40

**- ד ג נ -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד: יניב טוירמן

**נוכחים:** העורר/ת: קניון רמת אביב בעמ  
מוריס אזולאי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

**פרוטוקול**

בהסכמת הצדדים הדיון יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה עו"ד מטרוסו אהוד.

נציג העוררת: אנו מבקשים למשוך את הערר.

תאריך : טז בחשון תשפ"ט  
14.11.2019  
מספר ערר : 140020432 / 11:32  
מספר ועדה: 11970

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת: קניון רמת אביב בעמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

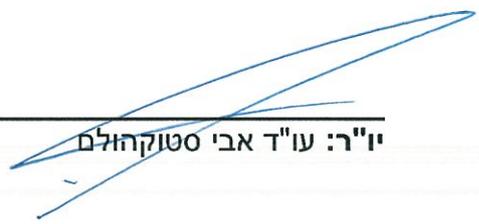
כמבוקש.  
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.11.2019.

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

  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי  
חבר: עו"ד מטרסו אהוד  
חברה: רו"ח מלי אורלי

העוררת: אורט ישראל (חל"צ)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

## החלטה

### הנכס נשוא הערר

1. לפנינו כתב ערר שהוגש לדיון והכרעה בוועדה ביום 24.5.2017 (להלן: "ערר" או "כתב ערר") על יסוד תשובת מנהל הארנונה מיום 28.3.2017 (להלן: "תשובה להשגה"). מנהל הארנונה דחה את ההשגה על שומת ארנונה לשנת 2017 שהגישה העוררת ביום 13.3.2017 (להלן: "ההשגה"), ובשל כך ננקט ההליך דנן.
2. כפי שעולה מההשגה ומכתב הערר שבפנינו, העוררת, אורט ישראל (חל"צ) (להלן גם: "אורט") היא חברה לתועלת הציבור מוכרת וידועה אשר לטענתה מחזיקה ומנהלת רשת של בתי ספר בכל רחבי הארץ. ענייננו מתמקד בנכס ספציפי נשוא הערר שבו מחזיקה אורט שממוקם בשד' הוד המלך 39 בתחומה של עיריית ת"א (להלן: "הנכס" ו/או "המבנה").
3. לטענת העוררת הנכס משמש אותה כמקום מושבה של "המערכת המנהלת" את בתי הספר של אורט (סעי' 2 להשגה). שומת המס לשנת המס 2017 שעליה השיגה העוררת, כך על פי נספח 3 להשגה, נושאת את התאריך 19.12.2016.
4. באשר לתפקודו של הנכס מבחינה פונקציונלית - במסגרת כתב תשובה לערר הבהיר המשיב כי מעיון בדו"ח שערך חוקר חוץ מטעם העירייה בנוגע לנכס נכון למועד הביקורת מיום 21.1.2016 הסיק מנהל הארנונה כי המבנה משמש את העוררת כמשרדי הנהלה ראשיים וארציים של אורט.
5. על פי שומת הארנונה הנ"ל, כמו גם בהתאם לחומר שהוגש לתיק, שטחו הכולל של הנכס נשוא הערר (נכס מס' 2000236468) הוא 1,847 מ"ר בסיווג של בניינים שאינם משמשים למגורים שהוא גם תעריף השימוש שמזוהה עם הסיווג של "משרדים" כפי שגם צוין במפורש על ידי מנהל הארנונה (ראי/ה לעניין זה סעי' 11 לתשובת המשיב להשגה).
6. כבר בשלב ההשגה, נטען על ידי העוררת כי יש לקשור בין הפעילות החינוכית והלימודית שמתבצעת בבתי הספר שהיא מנהלת לבין הנכס נשוא הערר שבפועל מאייש בתוכו אנשי מנהלה שתפקידם הוא לקיים ו/או לתמוך בפעילות החינוכית במטרה לייעל את עבודתם של אלו שעושים במלאכה, לרבות ע"י מורים ותלמידים שלטענת העוררת פוקדים את הנכס מעת לעת.
7. על פי גרסתה, הפעילות "המשרדית" שהיא מקיימת בנכס הנדון מטרתה לשרת את בתי הספר שמקבלים את פניהם של אלפי תלמידים וכי תפקידם של גורמי הניהול שמועסקים במקום – נועד

להעניק לעוררת שירותים מגוונים שלטענתה הם הכרחיים וקשורים קשר הדוק עם הפעילות הלימודית שהיא מקיימת בבתי הספר. מלבד פעילות "חינוכית" זו שמתקיימת בנכס נשוא הערר, כך הבהירה העוררת בהליך שבפנינו, לא מתקיימת כל פעילות אחרת.

8. מנהל הארנונה דחה את גרסתה זו של העוררת בתשובתו להשגה. מנהל הארנונה נימק את תשובתו בכך שהבהיר כי הפעילות החינוכית שמיוחסת לאורט על פי טענתה יכולה להיות רלבנטית אך ביחס לשטחים אחרים שמוחזקים על ידה במסגרת נכסים שונים בעיר אך ככל שהדבר נוגע לנכס הספציפי הנדון – התעריף של "משרדים" שעל פיו נקבעה שומת המס הנו כדן והוא תואם את מצב הדברים כפי שתועד ע"י חוקרי שומה שערכו ביקורת במבנה ובסמוך לשטחי היחידות ולאחר שלמדו על השימושים שהעוררת עצמה "מצהירה" שהיא מקיימת בנכס.

9. לעניין זה נציין כי ההתרשמות של הועדה מהנכס מבחינה ויזואלית, בהסתמך על השרטוטים, המדידות והתמונות שנלקחו על ידי העירייה במהלך הביקורת שנערכה ביחידות השונות (ראי/ה תצהיר חוקר חוץ באגף לחיובי ארנונה בעיריית ת"א שהוגש לתיק ביום 14.1.2018), היא כי המדובר במבנה שמשתרע על פני שלוש קומות (קומת קרקע, קומה א', קומה ב' וקומת גג).

10. שטחי הקומות מחולקים למספר רב של חדרים ומשרדים שמזוהים על סמך מדידות שצורפו אף הם לתיק ושמטווחן עולה כי מדובר ביחידות חיוב פעילות. לדוח הביקורת של העירייה צורפו צילומים של שלטי כניסה למספר חדרים בנכס ושמטווחם ניתן אף לזהות את שמות בעלי התפקידים שמכהנים במשרות ניהוליות שהעוררת מקיימת במקום ושעיקרן ניהול אדמיניסטרטיבי כללי, ניהול משאבי אנוש, רכש, כספים וכדומה.

#### הערר וההליכים בפני הועדה

11. העוררת משיגה בין היתר על סיווג שטח הנכס, בטענה שהפעילות שמתבצעת במבנה והשימוש שנעשה בפועל על ידה בשטחי כל היחידות שבמבנה עונה על דרישות סיווג ספציפי שמזוהה עם נכסים המשמשים מוסדות להשכלה או הכשרה מקצועית, וזאת בהתאם לסעי' 3.3.24 לצו הארנונה של עיריית ת"א שנחקק לטובת גני ילדים ומוסדות חינוך (בהתאם לצו הארנונה לשנת 2017, כאשר המקבילה של הוראה זו בצו לשנת המס הנוכחית הוא סעי' 3.3.23 לצו), וזו לשונה:

"גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית (סמלים 837, 847, 848, 860, 861, 862, 088).

גני ילדים ובתי ספר ללימוד שיטתי לילדים ונוער הניתן ב-12 שנות לימוד, וכן כל מוסד אחר המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ועוסק בהכנה לבחינות בגרות. מוסדות המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה, וכל כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה, המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות, ולמעט מוסדות כאמור שאינם פתוחים לציבור הרחב".

12. ציטוט מהסעיף הרלבנטי הנ"ל אשר בצו הארנונה (להלן גם: "מוסד חינוכי") מובא בשלמותו במסגרת סעי' 4 להשגה. לשון ההוראה שבצו הארנונה ברורה ונדמה שאין בה אי בהירות שיוצרת דו-משמעות לשונית כזו או אחרת.

13. עם זאת, לשון הצו – ראוי לציין – הוא למעשה הבסיס הנורמטיבי שמכוחו סבורה העוררת כי יש לקבוע בעניינה סיווג ספציפי שונה ומופחת בתור נקודת מוצא. לדידו של המשיב, סיווג "משרדים", שנקבע בעניינה משקף את פעילותה וזאת על בסיס נימוקים שפורטו בתשובה להשגה.

14. העוררת תוקפת בהליך דנן את שומות המס ביחס לשתי עילות: אחת, זו הנוגעת לסיווג "השגוי" שלגביו היא מבקשת שנבחן את פעילותה "בעין" שונה מזו שבחנה אותה העירייה, והשנייה, קשורה בעמדתה החלופית לפיה הונחה בפנינו תשתית לקביעה כי העוררת פטורה מחיובי ארנונה, כפי שנפרט להלן.
15. העוררת טוענת שפעילותה תואמת את הגדרת הסיווג של מוסד חינוכי. העוררת נימקה בהשגתה כי היא עוסקת בלימוד שיטתי ובהכשרה מקצועית דרך רשת בתי ספר שהיא מפעילה אשר מוכר על ידי משרד החינוך והתרבות, ובכובעה כעמותה שפועלת לקידום חינוך בישראל היא מנפיקה תעודות לתלמידים שבהן מוטבע סמל משרד החינוך.
16. לטענתה, הלימודים שמתקיימים במוסדות שהיא מנהלת פתוחים לציבור הרחב – ועל כן היא סבורה כי יש בפעילות זו, כפי שהיא מתוארת, כדי להצדיק סיווג מופחת מזה שנקבע על ידי מנהל הארנונה נכון לשנות המס 2017-2018 שהן השנים הרלבנטיות לערר שבפנינו.
17. ראוי לציין בהקשר זה, כי במסגרת ההשגה לשנת 2017 לא העלתה העוררת ולו ברמז כי היא זכאית גם ו/או לחילופין לפטור מתשלום ארנונה בהתאם לסעי' 5(ג)ה(3) לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938 (להלן: "פקודת הפיטורין").
18. היינו, מנהל הארנונה לא נדרש כלל לבחון עילה זו (פטור מכוח פקודת הפיטורין) במסגרת תשובתו להשגת העוררת לשנת המס 2017. בתשובתו להשגה התמקד מנהל הארנונה אך רק בשאלה האם הפעילות בנכס עונה על הסיווג הספציפי של מוסד חינוך תוך הפעלה של מבחן השימוש בפועל.
19. יחד עם זאת, מאחר והצדדים בערר הנדון חלוקים באשר לשאלה האם הורחבה התזית ביחס לטענת העוררת להיזקקות להכרעה גם בשאלת הפטור מכוח פקודת הפיטורין, ראיתי לנכון להוסיף ולהביא בחשבון את העובדה כי בין הצדדים התגבשה **הסכמה דינונית** שעוררה מחלוקת בסוגיה שלגביה למדנו בעיקר מתוך מה שנטען על ידי הצדדים בשלב הסיכומים. לפיכך, ראינו לייחד לסוגיה זו כמה מילים לצורך תיאור ההשתלשלות שהובילה למחלוקת בנושא זה, כדלהלן.
20. כשנה לאחר שהוגשה על ידי העוררת השגה לשנת המס 2017, הגישה האחרונה השגה נוספת לשנת המס 2018 לגבי הנכס נשוא הערר דנן. אלא מאי; במסגרת תקיפת השומה לשנת 2018 ביססה העוררת את טיעונה לא רק על אופי השימוש שנעשה לדידה בשטחי היחידה אלא גם בסיס נימוקים אשר מקיימים לטענתה את תנאי הזכאות לפטור מארנונה בהיותה מוסד חינוכי כמשמעו בפקודת הפיטורין (היינו, לא רק על בסיס הטענה כי הסיווג שנקבע עבורה נכון לשנת המס 2017 הנו שגוי אלא בתור תקיפה אלטרנטיבית של השומה).
21. במסגרת תשובת מנהל הארנונה להשגה שאותה הגישה העוררת **לשנת המס 2018** מיום 11.4.2018 (צורך **כנספח א'** לסיכומי המשיב שהוגשו במסגרת הערר דנן) - נדחתה בקשת העוררת לפטור מארנונה, בין היתר, בנימוק כי לפנייתה לא צורף רישיון משרד החינוך, כמשמעו בחוק פיקוח על בתי ספר, תשכ"ט-1969. נציין בהקשר זה כי לטענת המשיב, הצגה של רישיון בתוקף הוא בבחינת תנאי סף לשקילת הזכאות לפטור מארנונה על פי הפקודה.
22. מנהל הארנונה טען בתשובתו בנוסף כי העוררת, ולעניין זה אנו מפנים לתשובה של מר אלי מלאכי מיום 11.4.2018, אינה יכולה לחסות תחת הפטור הניתן למוסד חינוך מכוח פקודת הפיטורין שכן לטענתו השימוש שהעוררת עושה בפועל בנכס ו/או הפעילות שנצפתה על ידי העירייה, על פי מבחני השימוש, שוללים אפריורית את הטענה לזכאות לפטור.
23. לטענת העירייה, מאחר והתיעוד שמצוי בידיה מוכיח כי הפעילות שמתקיימת בנכס נשוא הערר הנה בעלת אופי משרדי ושפעילות אינה בבחינת פעילות חינוכית מזכה, אזי שאין מקום לקבל את

עמדתה. טענה נוספת שהועלתה בהקשר זה היא שהעוררת מקיימת הכשרה למבוגרים באופן שגם בהיבט זה, מבחינה עובדתית, תומך בתשובתה השלילית של העירייה.

24. כפי שצינו לעיל, בחומר שמצוי בפני הועדה במסגרת הערר דנן אין ולו העתק של ההשגה אשר הוגשה לשנת המס 2018 ואף לא ניתנה לחברי הועדה הזדמנות נאותה לבחון בשלב בירור הראיות את השאלה האם נבדקו התנאים לצורך קבלת הפטור על פי פקודת הפיטורין, ומהי עמדת העוררת לנוכח הקביעה כי די באי המצאה של רישיון משרד החינוך כדי לשלול אפריורית זכאות לפטור. כלומר, תזית הדיון "החדשה" שאותה עוררה העוררת בהשגה לשנת 2018 הובאה בפנינו רק בדיעבד, אך זאת בהסתייגויות שאותה אפרט להלן.

25. העוררת סבורה במסגרת הערר דנן כי על הועדה לדון (ולחכרע) גם בשאלת הזכאות לפטור מכוח פקודת הפיטורין וזאת, בין היתר, משום שבמהלך ההליך ניתנה על ידנו החלטה במסגרת בקשה מוסכמת מיום 29.5.2018 אשר הוגשה על ידי העוררת ושכותרתה "בקשה מוסכמת מטעם העוררת". מהות הבקשה, בהסתכלות "לאחור" כמובן, היא שכוונת הצדדים היתה להחיל את ההחלטה אשר עתידה להינתן בערר דנן (שומת מס 2017) על שומת הארנונה לשנת המס 2018.

26. ויושם אל לב – במסגרת סעי' 4 לבקשה המוסכמת הנ"ל נמנעה העוררת מלהכתיר את הבקשה כבקשה לאיחוד עררים, כפי שנהוג בתיקים שבהם מתקיימת יריבות בעילות ופולגתאות זהות שמאכלסות לרוב טענות עובדתיות שתוזרות על עצמן ביחס לשומות מס עוקבות. אלא שהעוררת ביקשה בושרה התחתונה שהוועדה תקבע: "... כי ההחלטה שתיתן בערר זה, תחול גם על שנת 2018 בגין הנכס, מבלי שיוגש ערר נוסף בגין הנכס לשנת 2018".

27. ערר נוסף לא הוגש מן הסתם אולם ראוי להדגיש כי לבקשה המוסכמת הנ"ל מיום 29.5.2018 לא צורף העתק מההשגה שהוגשה לשנת המס 2018, ואף לא העתק מהתשובה של מנהל הארנונה שבה פורטו נימוקי דחיית השגת העוררת מיום 11.4.2018. היינו, במועד גיבוש ההסדר הדיוני לא היתה בפני הוועדה היכולת לדעת מהן הטענות של העוררת כנגד השומה שהוצאה לשנת המס לשנת 2018 (היינו, מהי חזית המריבה לשנה זו) וגם לא לגבי העובדה שהטענות "החדשות" למעשה מרחיבות את המחלוקת שכן הן כוללות תקיפה של השומה בעילה חלופית ונוספת.

28. למעשה, הפעם הראשונה שבה נחשפו חברי הועדה לשיקולים שבגינם בחר מנהל הארנונה לדחות את ההשגה של העוררת לשנת המס 2018, היתה בשלב קריאת הסיכומים שבמסגרתן נזקקו הצדדים להידרש לטענה להרחבת חזית וכן לשאלה האם היה דבר מה בהתנהלות המשיב שלמעשה "הכשיר" את הדיון גם ביחס ל"תקיפה" של חלופת הפטור. שכן אם כך הוא הדבר, נדמה שעלינו להיזקק להכרעה גם בשאלת תחולת הפטור מכוח פקודת הפיטורין.

29. הכרחי עוד לציין בהקשר זה כי בסעי' 2 לבקשה הדיונית המוסכמת הנ"ל הבהירה העוררת כי במהלך התקופה מאז הגשת הערר דנן (2017) לא חל שינוי בטענות העוררת בנוגע לנכס נשוא ערר זה, וכי כל מטרת ההסדר הדיוני שגובש על ידי הצדדים נועד לשם יעילות הדיון וחיסכון בזמן ובמשאבים של כלל המעורבים בהליך דנן.

30. עוד הוטעם על יד העוררת במסגרת אותה בקשה, שלגביו כל אחד מהצדדים מייחס לו כאמור נפקויות משפטיות שונות, כי במידה ומי מהצדדים יבחר להגיש הליך ערעורי על ההחלטה בערר דנן, תחול אותה החלטה שתיתן במסגרת הליך זה גם על שומת המס לשנת 2018.

31. הבאנו לעיל את הרקע שקדם לגיבוש אותו הסדר דיוני שעורר מחלוקת עקרונית בין הצדדים אולם דווקא בנקודה זו חשוב להדגיש כי בסיכומו של דבר – הדיון בשאלת סיווג הנכס נותרה השאלה המרכזית שעומדת להכרעה.

32. גם אין זה בגדר סוד כי מבחינתה של העוררת – המוטיבציה העיקרית שהובילה אותה לנקוט בערר זה צמחה על רקע נימוקי הכרעה משפטית אחרת "שמרחת" מעל הליך זה במסגרת תיק בר"מ 2970/15 בעניין מכבי שירותי בריאות נ' מנהל הארנונה בעיריית גבעתיים (פורסם בנבו, ניתן על ידי ביהמ"ש העליון ביום 31.10.16) (להלן: "עניין מכבי שירותי בריאות") שאף צורף כאסמכתא.
33. במקרה הקונקרטי שמתואר בפס"ד בעניין מכבי שירותי בריאות נקבע כי הפטור החלקי מחיובי ארנונה שניתן לקופת החולים בהתאם לפקודת הפיטורין יחול גם על משרדי הנהלה של הקופה, וכי אין לצמצמו רק ביחס לשטחים שבהם ניתנים על ידה שירותים רפואיים. על בסיס קביעה זו צומחת לטעמנו ציפייתה של העוררת שנפעל להסיק מסקנה דומה בנסיבות העניין כך שנכיר גם אנו בזכאותה לפטור על בסיס אותו כלל או רציונל פסיקתי כביכול.
34. לגבי הנפקות של פס"ד בעניין מכבי שירותי בריאות לענייננו ולגבי משמעותו של ההסדר הדיוני האמור על ההכרעה לענייננו נידרש בהמשך אולם לשם שלמות התמונה נביא סקירה קצרה של יתר האירועים וההליכים שקדמו להכרעה זו בפר הדיוני:
- 34.1. ביום 14.11.2017 נערך דיון מקדמי ראשון בפני הרכב הועדה שבראשה עמד עו"ד קניון אורה. במהלך הדיון חזרו ב"כ העוררת על טיעוניהם וביקשו להבהיר כי לדידם מתקיימת בתיק דנן הלימה בין ההנמקה שניתנה בפס"ד בעניין מכבי שירותי בריאות לבין המקרה דנן שכן לדידה ניתוח אופי השירות וטיבה של הפעילות הפטורה ביחס לשני המקרים מוביל למסקנה המאפשרת החלה של ההלכה על המקרה דנן.
- 34.2. ב"כ העוררת הבהיר במהלך אותו דיון מקדמי הנ"ל כי ההבחנה שעושה המשיב בין שאלת הסיווג לשאלת הפטור במסגרת התשובה לערר אינה רלבנטית אולם הוא ביקש לטעון לזכאות לפטור מכוח הפיטורין במסגרת התצהירים.
- 34.3. ביום 13.12.2017 הוגש על ידי העוררת תצהיר עדות ראשית מטעמה החתום על ידי מר רמי כורה שמכהן בתפקיד סמנכ"ל ראש מנהל רכש, נכסים ומערכות מידע מטעמה (להלן בהתאמה: "מר כורה", "המצהיר" ו-"תצהיר העוררת").
- 34.4. ביום 14.1.2018 הוגש על ידי המשיב תצהיר מטעמו החתום על ידי מר גלעד ענקי שמכהן בתפקיד חוקר חוץ באגף חיובי ארנונה בעיריית ת"א אשר צירף לתצהירו דו"ח סיכום ביקורת מיום 21.1.2016.
- 34.5. ביום 5.2.2018 הגישה העוררת הודעה ובקשה בהתאם להחלטת הועדה בפרוטוקול הדיון שנערך ביום 14.11.2017 לפיה סבורה העוררת שמאחר ולא קיימת לטענתה מחלוקת עובדתית משמעותית שמצריכה שמיעת ראיות, אזי שבכוונתה לוותר על חקירת עדים מטעם המשיב.
- 34.6. המשיב, לעומתה, התנגד לבקשה ולהודעה שהגישה העוררת וביקש מצדו לקיים ישיבת הוכחות. הדיון המקורי שנקבע להוכחות ביום 20.2.2018 נדחה, ובמקומו נקבעה ישיבת הוכחות שהתנהלה בפנינו ביום 27.3.18.
- 34.7. ביום 24.5.2018 התקיימה ישיבת הוכחות שבמהלכה נחקרו מר כורה מטעם העוררת וכן מר גלעד ענקי מטעם המשיב.
- 34.8. ביום 22.5.2019 הגישה העוררת את הסיכומים מטעמה ואילו המשיב הגיש את סיכומיו ביום 31.1.2019.

- 34.9 . בין לבין הוגשו בקשות דיוניות שונות, ביניהן בקשה לצירוף ראיות נוספות מיום 25.6.2018, בקשה להארכת המועד להגשת הסיכומים והבקשה להגדלת היקף הסיכומים, אשר כולן נענו על ידנו מנימוקים שמקורם בנכונות הועדה לאפשר לצדדים למצות ככל הניתן את בירור המחלוקת המרכזית בשאלת דיונון שהיא במהותה משפטית, פרשנית ועקרונית.
- 34.10 . נדגיש בהקשר זה כי בהחלטה מיום 14.10.2018 התרנו לעוררת משיקולי צדק להגיש ראייה נוספת שעניינה צירוף נתונים שעלו מתוך מכתב תשובה שנתקבל מטעם הממונה על חופש המידע בעיריית ת"א לפי חוק חופש המידע, התשנ"ח-1998, וזאת חרף התנגדות המשיב שהבהיר כי קו הטיעון שהעוררת מפתחת על סמך מידע זה הוא בגדר הרחבת חזית אסורה.
- 34.11 . כמו כן, בהחלטה מיום 16.12.2018 הכשרנו בדיעבד הרחבה משמעותית של היקף סיכומים מטען העוררת תוך איזון זכות הטיעון על דרך מתן היתר למשיב להרחיב אף הוא את היקף סיכומיו וטיעונו בסוגיות שבמחלוקת, והכל לטובת מתן הכרעה שקולה ומאוזנת מבחינה דינית וכזו שלוקחת בחשבון את כל השיקולים והמשתנים הרלבנטיים לגיבוש הכרעה משפטית צודקת וראויה בנסיבות העניין.
- 34.12 . לסיום, נזכיר כי ב"כ הצדדים הצהירו לפרוטוקול הדיון במהלך ישיבת ההוכחות שהתקיים בפנינו כי הם מתנגדים להרחבת חזית הדיון, ועתה, לאחר סקירת תמצית "התגלגלות" ההליך, נדמה שניתן לצאת לדרך ולנמק את תוצאת דיונון.

#### המחלוקת שטעונה הכרעה

- 35 . השאלה העומדת להכרעתנו היא אפוא, כיצד יש לסווג את הפעילות שנעשית בנכס: האם תחת הסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", כטענת העירייה, או תחת הסיווג הקונקרטי המופחת שנחקק ספציפית עבור "גני ילדים ובתי ספר, מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית". במסגרת שאלה זו – עלינו לזכור כי העמדה העקרונית של העוררת היא שפס"ד מכבי שירותי בריאות כללית הוא אירוע משנה שיח ש"פתח" עבורה פתח לפירוש הצו באופן שתומך בגרסתה.
- 36 . ואם לאחוז את השור בקרניו, יעסוק דיונון בקושיות הבאות – האחת, האם הסיווג הכללי "בניינים שאינם משמשים למגורים" שקבע מנהל הארנונה בנוגע לנכס נשוא הערר תואם את השימוש שהעוררת עושה בו בפועל (שירותי מנהלה שתומכים בפעילות החינוכית הנטענת); והשנייה, האם ראוי לסווג את פעילות העוררת באופן שונה מזו שבאה לידי ביטוי בעמדת מנהל הארנונה. ולאחר מכן, היה וניתן לפרש את השימוש שנעשה בנכס על ידי העוררת בתור פעילות חינוכית או לימודית, עלינו יהיה להידרש גם לשאלה האם הפעילות שנצפתה בנכס (שימוש בפועל) עונה על התנאים המאפשרים לסווג את הנכס הנדון בתעריף הספציפי שנועד לחינוך, שהוא נבדל וכמובן מופחת.
- 37 . באשר לשאלת זכאותה של העוררת לפטור מתשלום ארנונה עבור מוסד חינוכי מכוח פקודת הפיטורין, שאותה "פיתחה" העוררת בפרק הסיכומים כאמור, מצויה אף היא במחלוקת (ראי/ה סעי' 2 לסיכומיה), אולם לגביה נייחד התייחסות נפרדת בהכרעתנו.

#### דיון והכרעה

- 38 . לאחר העיון בכתב הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים ובנספחיהם, חוששני כי לא נוכל להיעתר לדרישתה להכיר בשימוש שנעשה בפועל על ידה בנכס ככזה שנכנס לגדר פעילות חינוכית שמצדיק שינוי הסיווג למוסד חינוכי בתעריף מופחת מזה שנקבע עבורה.

39. לא אכחד, כי מסקנתנו זו אינה חפה מלבטים מייסרים מבחינה ערכית, אך גם במשקפי הגישה הפרשנית "האוהדת", המודרנית, התכליתית והמרחיבה, לא הונח לגישתנו במקרה הנוכחי מצע עובדתי שמקנה בסיס לפרש את הוראות הצו הרלבנטיות, שהנן בבחינת טקסט משפטי לכל דבר ועניין, באופן ובדרך שבה מבקשת העוררת שנלך בה מבחינה לשונית ותכליתית.
40. במסגרת הסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" שנקבע לפי סעי' 3.2 לצו הארנונה לשנת 2017, החלופה הרלבנטית מבחינת הסיווג שנבחן על ידי המשיב בהתאם לשימוש שעושה העוררת בנכס היא "משרדים" (רא"ה סעי' 8 לתשובת מנהל הארנונה מיום 28.3.2017).
41. עוד יש להבהיר כי שאלת הפרשנות שמתעוררת בתיק זה לגבי סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" תחומה כזכור לשנות הכספים 2017-2018 ומכאן גם שהמונחים וסעיפי הצו שנשתמש בהם להלן במסגרת החלטה זו נלקחים מצווי הארנונה הרלבנטיים לשנים הנ"ל.
42. העובדה המרכזית שמזדקרת מן החומר שלפנינו, למרות ניסיונה של העוררת לערער את אמינות ותקפות ממצאיו של חוקרי השומה מטעם המשיב, היא שהנכס הנדון מחולק לחדרים משמשים את העוררת לשימוש בעל אופי משרדי (רא"ה גם בתצהיר של מר כורה שהוגש מטעם העוררת).
43. כאמור, טענת המשיב לעניין זה הינה כי הפעילות שמקיימת העוררת בנכס נלמדת מכוח העובדה שאת המקום מאכלסים בעלי תפקידים מקרב המנהלה וההנהלה של העוררת. שטחי הנכס מחולקים ללשכות ולחדרים, כשבניהם נצפו חדרים ספציפיים משמשים את מנכ"ל העוררת, מנהל משאבי אנוש, מנהל הרכש ומנהל הכספים. לגבי שטחים אלו, הוצגו שרטוטים ומדידות שבוצעו על ידי העירייה שלפיהם למדנו כי אכן מדובר בתפעול אדמיניסטרטיבי ומשרדי באופיו.
44. הצצה פנימה לנכס מבעד לצילומים שהוגשו לעיוננו, מראה שהפעילות שנצפתה אכן נופלת לתוך שימוש שאינו יכול להיחשב, מבחינת שכל ישר, כפעילות שהיא לימודית, כפי שמכתיב הסיווג הספציפי של גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית לפי סעי' 3.3.24 לצו הארנונה.
45. לגישת העירייה, בנכס אין לימודים, אין כיתות לימוד, אין תלמידים ולא מתקיימים שיעורים ולכן הגם שכולם מודעים לפעילותה החינוכית של אורט שאותה היא מתקיימת במוסדות חינוך שממוקמים בנכסים אחרים, אין די בכך כדי להכיר בזכאותה לתעריף ספציפי ביחס לנכס הנדון.
46. לעומתה, טוענת העוררת כי פרשנות תכליתית של המונח "פעילות חינוכית" מאפשרת לראות במערכת המנהלת והתומכת ברשת בתי הספר שלה בתור פעילות בעלת מאפיינים חינוכיים שאינם נופלים במהותם, נחיצותם ובחשיבותם מהפעילות הלימודית המועברת בתוך כיתות הלימוד עצמן (שמחוץ לנכס).
47. לדידה של העוררת, הפירוש "הפונקציונלי" שהעוררת מבקשת מהוועדה שאותו נאמץ לגבי סוג השימוש שהיא עושה בנכס אינו פירוש "נועז" או "מנותק" מהקשר. לדידה, הפעילות המשרדית והשירותית שנצפתה מצויה בקשר הדוק עם פעילות חינוכית-לימודית ענפה שאורט מקיימת בבתי הספר בנכסים אחרים. זיקה זו שבין שני סוגי השירותים נותנת קונטקסט ייחודי לפירוש לו היא מייחלת וכי הגישה לפיה יש לראות בכל הנעשה בנכס בתור שירות חינוכי אינה מצויה בתלל ריק.
48. לצורך יציקת תוכן קונקרטי וכללי לפרשנות המבוקשת - מפנה אותנו העוררת לפס"ד בעניין מכבי שירותי בריאות שזוכר לעיל שבמסגרתו נקבע כי יש לתת לקופת החולים פטר מארנונה (בשונה אגב מחיוב בתעריף מופחת עקב סיווג שהוא תלוי שימוש) עבור שטחי המשרד זאת למרות שקופת החולים במקרה הקונקרטי העניקה בשטחים שנבחנו שירותים בעלי אופי אדמיניסטרטיבי (היינו,

לא שירות רפואי פרופר). לדידה, נסיבות המקרה שם מהוות השראה פרשנית וכי פסיקה זו משמשת מקור "יניקה" נורמטיבי לצורך הסקת מסקנות דומות בעניינה.

49. לשם מענה לשאלה פרשנית זו מוטלת עלינו החובה לפנות תחילה ללשון החוק, ומשם לסביבה הנורמטיבית ולמושגים שמקנים לפרשן הטקסט את מרחב התמרון הלגיטימי שבתוכו הוא פועל ושממנו רשאי לבחור את הפירוש הנכון והראוי בנסיבות הנתונות מתוך כלל הפירושים האפשריים (ראייה לעניין הפרשנות אהרון ברק, על הזמן בפרשנות המשפט, מבחר כתבים ג', עיונים חוקתיים 2017).

50. נקודת המוצא אם כן, ועל כך נאמר רבות, היא כי ועדת הערר מוסמכת לעסוק בשאלות פרשניות הנוגעות לצו הארנונה, וזאת כאשר השאלות הפרשניות מחייבות הכרעה לגבי סוג השימוש ובירור סיווגו של הנכס לצרכי חיוב בארנונה – סוגיה שמצויה בסמכות הוועדה לפי סעיף 3 לחוק הערר כדלהלן:

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

(2) **נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;**

(ראייה לעניין זה גם בג"צ 3585/94 אגודת בריכת מגדלי דוד המלך בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, פורסם בנבו, ניתן ביום 28.8.1994).

51. תעריף הארנונה נקבע לפי שני פרמטרים עיקריים – השימוש הספציפי וצו הארנונה הספציפי, שמצריך אותנו גם להפעיל ביקורת שיפוטית ולבדוק בין היתר התאמה פיזית בין השימוש לבין התכונות הפיסיות של המבנה שנבדק לצורך העניין.

52. על המלאכה הפרשנית להיעשות בהתאם לכללי הפרשנות הנוהגים בשיטתנו המשפטית, המשמשים גם לפירוש חקיקת מס שלגביה ייחדה העוררת, בצדק רב מבחינתה, פרק שלם וממצה בסיכומיה.

53. ובעניין זה ראוי להזכיר כי כלל יסוד בכללי הפרשנות של דבר חקיקה, הוא הכלל לפיו: "... אין שופט רשאי ליתן למלות החוק משמעות שהן אינן יכולות לשאת... אכן, גבול הלשון מבחין בין פרשנות לבין חקיקה. בפרשנות ניתן מובן לטקסט לשוני קיים. בחקיקה נוצר טקסט לשוני חדש" (אהרון ברק פרשנות במשפט-פרשנות החקיקה, 82 תשנ"ג).

54. נציין בהקשר זה כי "בנדידה" למקורות הנורמטיביים שמסייעים לפרשן במלאכה זו, שימשו אותנו חלק מפסקי הדין וההחלטות שניתנו בעניינה של העוררת בסוגיות שונות בתור ידיעה שיפוטית, וביניהם ראוי שנוזכר את אלו שהפנה אותנו המשיב ואלו שבהם נמצא מידע נוסף אשר סייע לנובשקילת הטענות כמכלול ובאיזון הערכים שמקיימים בענייננו תחרות "צמודה".

ראייה לעניין זה ע"מ 7749/09 ובג"ץ 2018/10 אורט ישראל חברה לתועלת הציבור ואח' נ' ממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים ואח' (פורסם בנבו, ניתן ביום 30.11.2011); עת"מ 231-09 (מחוז-ת"א) אורט ישראל נ' עיריית תל-אביב-יפו (פורסם בנבו, ניתן ביום 29.9.2011).

55. העוררת תוקפת את הסוגיה הפרשנית מכמה כיוונים "בערבוביה": כיוון אחד, כאמור לעיל, הוא על דרך הסתמכות על הפטור מארנונה הניתן למוסד חינוך (בהתקיים התנאים המפורטים בפקודת הפיטורין). לדידה, שירות מסוג "חינוך" או "לימוד" אינו ניתן רק במסגרת שיעורים פרונטליים שבין תלמיד למחנך או מורה. בנסיבות שבהן עסקינן בניהול של רשת בתי ספר, השירות החינוכי הוא בעל רובד "עמוק" ומורכב יותר מאחר והוא מתקיים בתוך מערך פעילות שלם, מקיף ומבוזר.

56. כשם ששירות רפואי שניתן בקופת חולים אינו בהכרח מצטמצם אך ורק לפרוצדורה רפואית שמתבצעת בד"כ על גופו של פצינט בחדרי הרופאים והאחיות, כך לדידה טיפול "רפואי" יכול לקבל "לבוש" אחר בדמות שירות מנהלתי שניתן במשרדי הקופה בתור שירות משלים והכרחי לתפקודה של מערכת בריאות. לפיכך ניתן לראות בשירות משרדי או מנהלתי המתבצע בנכס הנדון על ידי גורמי הנהלה בתור המשך ישיר לפעולה החינוכית המתבצעת בכיתה לימוד טיפוסית או רגילה (ולכן ניתן לראותו כשירות בעל אופי חינוכי ולימודי).
57. לטענתה, הפעילות המנהלתית שהיא מקיימת בנכס נשוא הערר מהווה מערך משלים לפעילות החינוכית והענפה שהיא מקיימת בבתי הספר השונים. מאחר ושירותי רכש, תפעול או ניהול כספים חיוניים למערך השיעורים ולשירותים הלימודיים שניתנים לתלמידים על ידי המורים בכיתות, נכון וראוי מבחינתה להכיר בשימוש המשרדי שנעשה במקום כשירות לימודי לכל דבר ועניין (מבחינת סיווג), ולו בתור המשך "ישיר" לפעילות החינוכית שניתנת במקום שצריכה ויכולה לטענתה לחסות תחת הפטור.
58. ואם להידרש למסלול הפטור מארנונה שיכול להינתן למוסד חינוכי, נביא לשם הדיון ציטוט מסעיף 5(ג)ה(3) לפקודת הפיטורין אשר מונה את התנאים לקבלת הפטור בלשונו:
- "מוסד חינוך מוכר כמשמעותו בחוק לימוד חובה, התש"ט-1949, מוסד חינוך כמשמעותו בסעיף 5 לחוק האמור ובית ספר כמשמעותו בחוק פיקוח על בתי ספר, התשכ"ט-1969, שחל עליו החוק האמור, שבו לומדים או מתחנכים באופן שיטתי יותר מ-10 תלמידים ושניתן בו חינוך גן ילדים, חינוך יסודי וחינוך על יסודי לתלמידים עד גיל 18 שנים וכן בית ספר מקצועי, כהגדרתו בחוק החניכות, התשי"ג-1953, והכל אם אינו למטרות רווח ולגבי השטח המשמש לחינוך או ללימוד כאמור ואשר אין בו פעילות עסקית; (הדגש אינו במקור).**
59. ודוק – הסעיף הנ"ל מפרט את התנאים למתן פטור לשטח שמשמש לחינוך וללימוד. היינו, הפקודה מחייבת שהשטח שלגביו מבקשים פטור – יקיים בתוכו אך ורק את הפעילות הפטורה שמוגדרת בהוראת הפקודה. במקרה הספציפי הנדון, העוררת מבהירה כי שימוש בעל אופי "משרדי" ושימוש בעל אופי "לימודי" בהקשר של מוסד חינוך הוא היינו הך מבחינתה.
60. הרציונל מאחורי הטענה הזו של העוררת לראות בשני סוגי שימוש שונים, שכל אחד מהם גורר על פי צו הארנונה חיוב מס שונה, הוא בכך שמדובר בכלל שהוא חלק ממגמה פרשנית שעולה בקנה אחד עם עמדתה. לטענתה, השימוש המשרדי שהיא עושה בנכס הוא ייחודי במובן שהוא "חופף" ומעניק לפעילות הלימודית גג "מאחד". המדובר בהסתכלות נורמטיבית ועקבית עם הפסיקה "החדשה".
61. רציונל זה גם נלמד להבנתה אפילו מתוך הטקסט המשפטי מכוח קל וחומר. היינו, כאשר משווים את לשון הפטור שניתן למוסד חינוכי בפקודה עם פטורים אחרים שמנוסחים בסעיפי משנה אחרים שבפקודה, עולה לטענת העוררת מסקנה פרשנית, שהיא פועל יוצא מניתוח הפסיקה כביכול, לפיה פעילות "לימודית" יכולה להתקיים בתוך משרד וכי הדבר מעוגן בלשון החוק.
62. במילים אחרות, נטען כי בעוד שפטור למוסד "בריאות", למוסד "ספורט" ו/או למוסד "מתנדב" טרח המחוקק להדגיש כי אלו יינתנו "אך ורק" וכל עוד מתקיימת בנכס הנבדק פעילות שנופלת לתוך כל אחת מן החלופות הפטורות הנ"ל, אזי שדווקא בפטור שמתייחס למוסד חינוך, כבעניינה של העוררת, המונח המצמצם "אך ורק", שאינו מופיע, מחזק את עמדתה. היינו, כל עוד לא צמוד לפטור הניתן למוסד חינוך המונח "אך ורק" אזי שעל הפרשן להסיק כי המחוקק התכוון שגם פעילות נלווית ומשלימה לפעילות הפטורה יכולה לזכות אף היא בפטור.

63. על יסוד הניתוח הלשוני הני"ל, למדה העוררת כי בעניינה מתקיימת ביתר שאת הצדקה פרשנית להחיל פטור על כל חדרי הניהול שבנכס שכן לתפיסתה, בנסיבות של רשת חינוך, אין זה בגדר תנאי שבתוך השטח הנבדק חייב שתתקיים אך ורק פעילות לימודית "טהורה". מבחינתה קיימת אפשרות להסיק כי פעילות משרדית משלימה אף היא נכנסת לגדר פעילות שהיא פטורה.
64. טיעון זה, שלביסוסו רתמה העוררת ציטוטים שונים מהפסיקה, התמקד כאמור בשדה משפט ייחודי שבו מתקיים משטר של פטורים, כשהרלבנטי לעניינה של העוררת הוא כמובן הפטור הייעודי המוענק למוסד חינוך כהגדרתו בפקודה (ראי/ה לעניין זה פרק ג.2 לסיכומיה של העוררת).
65. העוררת מסכימה שהפקודה אכן מחייבת את מבקש הפטור להוכיח ראשית שהוא אכן מקיים בנכס פעילות פטורה (לימודים) אולם, שוב, לתפיסתה, פעילות משרדית הכרחית שתומכת בפעילות לימודית ישירה שאותה מקיים מוסד חינוכי בנכס שאינו בית ספר, נתפסות בעיני העוררת, כפעילויות שמקיימות מבחינה מהותית אותו שימוש בדיוק כאשר עסקינן ברשת חינוך שמצריך ניהול של מערך שלם מקיף ובעל נפת דומה לזה שמנהלת אורט (במנותק משאלת הסיווג).
66. כידוע, המחוקק מסמן את אופק כוונותיו דרך החקיקה. ניתוח לשון החוק במקרה שלפנינו לא מאפשר לנו לקבל עמדה זו. ראשית, על העוררת מוטלת היתה חובה לשכנע כי השימוש "המשרדי" שהיא עושה בנכס לצורכי ארנונה, יכול מעשית להתקיים בנכס גם בלי שמתקיימים בו כלל שיעורים פרונטליים ובלי נוכחות של תלמידים או מורים במסגרת כיתתית "רגילה". בהקשר זה נעיר כי למילים יש חשיבות, אך גם להיעדרן של מילים בחקיקה יש משמעות.
67. בנקודה זו ראינו לנכון להפנות לטיעון שהועלה על ידי העוררת שבסעי' 34.3 לסיכומיה (עמ' 10). לאחר שהעוררת מנתה אחת לאחת את המאפיינים שמקיימים לדידה את תנאי הפקודה שמזכים בפטור מתשלום חיובי ארנונה, ניסחה האחרונה את מסקנתה באופן הבא:
- "הנכס משמש את המערכת המנהלת את רשת בתי הספר של אורט, והוא חיוני לפעילותם לצורך חינוך התלמידים. בכך מתקיים התנאי השני הנ"ל למתן פטור למוסד חינוך".**
68. התנאי השני שאליה כיוונה העוררת במשפט הני"ל, והדבר עולה מתוך לשון הסעיף עצמו, הנו שהנכס נשוא הערר עונה על הגדרת מוסד חינוך מוכר כמשמעותו בחוק. אולם כבר ציינו לעיל כי כדי לכנות ולהחשיב נכס שמקיים אך ורק פעילות משרדית בתור מוסד חינוך, צריך עיגון מפורש לכך בחקיקה. גם אם נמצא עוגנים נורמטיביים שמצדיקים מתן פירוש רחב שמאפשר הכרה שכזו, תדמה פעולה זו יותר כחקיקה שיפוטית מאשר למלאכה פרשנית גרידא. איננו סבורים שנסיונות העניין מאפשרות לנו "לדלג" מרחק כה רבה מעל משוכה לשונית כה גבוהה.
69. ולגבי הפסיקה שממנה ציטטה העוררת בסיכומיה בתמיכה לגרסתה, גם אם יש להעניק לדברים משקל מסוים, נדמה כי אין בהם כדי לטשטש את נקודת המוצא והיא שיש מקום לאבחן בין המקרים שהעוררת הפנתה לעיוננו לבין המקרה הנדון: הנכס נשוא הערר משתרע על פני 1,847 מ"ר (ההיבט הכמותי-כלכלי) וכי על אף רוחבו וגודלו אין הוא משלב בתוכו אף לא כיתת לימוד אחת (ההיבט הפרקטי-שימושי).
70. בנקודה זו, אדגיש כי לא נעלם מעינינו הטיעון הכמותי וההשוואתי שהביאה העוררת בפרק ג.3 לסיכומיה, בנוגע להיקף השטחים שבהם ניתנים פטור עבור שירותי בריאות באופן שמגלה יחס מספרי שמעניק לטיעון זה משקל מאזן לנימוק הכמותי.
71. זאת ועוד; העוררת ציינה מקרים מהפסיקה שנוגעים למוסדות ספורט בתור דוגמא, לפיהם ניכר היה שלצד הפעילות העיקרית שפטורה (ספורט) התקיימה גם פעילות מנהלתית צמודה, תומכת ואינטגרטיבית שיתכן ומצדיקה לראות בפעילות המשרדית המשולבת כחלק מהפעילות הפטורה.

אך פה ענייננו הוא ייחודי במובן שהשימוש שנעשה על ידי העוררת בשטחי הנכס הנדון מיועד כל כולו לטובת עבודות ניהול ותפעול וביצוע פעולות משרדיות "טהורות".

72. לפיכך, במקרה הנוכחי, אין להתעלם בענייננו מהעובדות בשטח לפיהן ברור כי אין המדובר במקרה שבו משולבים ביחד שני סוגי שימוש של חינוך ואדמיניסטרציה עד שהם לא ניתנים להפרדה (מבחינה מעשית או נורמטיבית) וגם לא ניתן להשתמש בענייננו מבחן של "עיקר וטפיל" שנהוג ליישם כשבוחנים בשיקול דעת ולפי שכל ישר שימוש בנכס שמקיים פעילות עסקית משולבת (ראי/ה לעניין זה סעי' 39-36 לסיכומי המשיב).

73. דיני הארנונה מבוססים בעיקרם על השימוש בנכס בפועל, ולעתים, על יסוד השימוש הפוטנציאלי. קרי הסיווג צריך לתאום את האפשרי והמצוי ביחס לנכס הספציפי, כאשר אפילו בנכסים שהם ריקים, הסיווג צריך שיעשה על פי הייעוד המקורי בכפוף לבחינה עובדתית (שימוש אפשרי על פי הדין) ולא על יסוד נתונים תיאורטיים שהם נעדרי אחיזה מבחינה עובדתית או תכנונית.

74. ושוב, על פי נסיבות ענייננו, בהן קיים ספק כי הפעילות המתקיימת בנכס חורגת מתחום מה שמוגדר כמוסד חינוך, והגם שלא הוברר בפנינו עד תום האם העוררת מקיימת את הקריטריונים המצטברים לקבלת פטור, לא הוכח בפנינו כי מדובר בנכס שמקיים בתוכו מסגרת לימודית שמשלבת בתוכה פעילות חינוכית לצד פעילות משרדית תחת קורת גג אחת, כפי שניתן היה ללמוד ממקרים שונים שמתוארים בפסיקה.

75. הלכה פסוקה היא, כי ככל שבנכס מסוים מתבצע שימוש על ידי מחזיק, המבחן הינו השימוש בפועל שנעשה בו. הגיונו של מבחן השימוש בפועל מתבסס על כך שהוא מסייע ללמוד על מידת ההנאה המופקת מהנכס. ראי/ה לעניין זה עע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, (פורסם בנבו, ניתן ביום 4.9.2012).

76. שאיפתה של העוררת להפחית את נטל המס על יסוד הקבלה מבחינה לשונית ומושגית עם מקרים אחרים שנוכחים בפסיקה הנו מהלך לגיטימי בשיטת משפטנו אולם כלל ידוע הוא כי הפרשן אינו רשאי לתת לנורמה אינדיבידואלית מובן שאינו תואם את אחד ממובניה הלשוניים שמציב בפנינו החוק וכי לפרשנות עצמה ישנן כאמור מגבלות.

77. פסיקת בתי המשפט בנושא פרשנות חוקים וטקסטים משפטיים קבעו כחוט השני כי הכלל הבסיסי בטרם ניגשים לחלץ פרשנות שהיא "מגשימה" ותכליתית לגרסתו של צד אחד – היא בחינת התקיימותו של הכלל הלשוני והאם קיימת אחיזה לשונית לפירוש המוצע בהסתמך על לשון הטקסט.

78. זוהי מגבלה שמוכתבת לנו "מלמעלה" כפרשנים וככאלו שמכהנים בתפקיד שיפוטי או מעין שיפוטי וזו היא גם נקודת המוצא להכרעה שבענייננו. לעניין זה ראי/ה כב' השי' ברק (כתוארו אז) בע"מ 3622/96 א' חכם ואח' נ' קופת תולים מכבי, פ"ד נ"ב (2), עמ' 638 – שם נפסק כמסגרת לענייננו כי:

"שליפת המשמעות המשפטית של הטקסט נעשית על פי אמת המידה של התכלית המונחת ביסוד הטקסט. אין הוא רשאי ליתן לטקסט משמעות שהוא אינו יכול לשאת בלשון שבה הוא מבוטא. לכל מובן משפטי צריך שיהיה עיגון לשוני...אמת, המרכיב הלשוני אינו תנאי מספיק לפרשנות, אך הוא תנאי הכרחי לה". (ההדגשות אינן במקור).

79. משפט "אלמותי" נוסף שמזקק את הנושא שעמו ראוי לחתום נקודה זו בהכרעתנו הוא הכלל שנהוג לצטט ואשר מבהיר כי "הפרשנות במשפט אינה מוגבלת אך ללשון, אל הלשון מגבילה את הפרשנות".

80. ואכן, הלשון שבה מנוסחת צו הארנונה, כמו גם ההוראה הספציפית בפקודת הפיטורין, תוחמת אותנו לתת פירוש "טבעי" לשימוש שנעשה על ידה בפועל. מטבעות הלשון "מוסד חינוכי" ו"שימוש לימודי" מציינות לעוררת מגבלה מהותית שאותה עלינו לזכור ושלאורה עלינו לנהוג בבואנו לבחון האם השימוש שעונה על הגדרת המונח "משרד" יכול בנסיבות העניין "לבוש" צורה וביטוי מעשי אחר של חיי היום יום, גם בהנחה שיתכן והוא מגשים תכלית חקיקה חשובה, ציבורית ולגיטימית ככל שתהיה.
81. ענייננו דחוק במובן שהנסיבות של המקרה דן מקשות עלינו לתפוס בחושנו לבוש משרדי מובהק בתור לבוש לימודי פדגוגי, וזאת עוד בשים לב כי כל הנחה או פטור ממס הנו דבר חריג ויוצא מן הכלל, ושינוי סיווג שאינו "גבולי" אך כתוצר של פרשנות תכליתית, הוא צעד דרסטי שאף עלול להוביל להכבדת נטל המיסים על כלל התושבים שבתחום הרשות (רא"ה בג"ץ 4725/07 מרכז משען בע"מ נ' שר הפנים (פורסם בנבו, ניתן ביום 7.8.2008).
82. ולכן לגבי השאלה, בשורה התחתונה, האם יכול המונח "משרד" בעניינה של העוררת, שנועד לשקף מבחינה לשונית פעילות בעלת אופי ניהולי, "לסבול" פירוש לשוני שנושא עמו מאפיינים אחרים לגמרי מתחום החינוך, בחרנו להשיב בשלילה (רא"ה אהרון ברק, גבולות המשפט והשיפוט, דברים מיום עיון על גבולות של קדושה, לזכר עדי בלומברג, מוזיאון ישראל, ירושלים, 25.2.2001. פורסם בקרית המשפט ב 5 (2002) ובנבו).
83. ראוי לציין כי במסגרת דיוני ההוכחות אמנם ניסתה העוררת להוכיח במהלך החקירות שניהלה כי המשיב, באמצעות חוקריו, עדי ונציגיו, שמסרו עדות שנועדה לבסס תכנים שהם חזותיים ו-"ויזואליים", לא הצליח להוכיח את היסוד השלילי שבגרסתה. לטענתה, דו"ח הביקורת שעליו הסתמך המשיב נכון לשנת 2016 אינו עדכני ולא יכול היה לשקף באופן אמין את השימושים העדכניים שנעשים בנכס.
84. היינו, הטענה של העוררת שלא עלה בידי המשיב לשלול באמצעות הראיות שהוגשו על ידו לתיק את האפשרות "התיאורטית" כי יתכן בנכס נשוא הערר מתקיימים שיעורים ולימודים פרונטליים או שתצפיותיה של העירייה לא היו בהכרח מדויקות בהקשר זה, לא כיבתה את "הוויכוח" ולא הביאה אותנו לשנות את עמדתנו.
85. משהוצהר על ידי העוררת כי לא חל שינוי בנכס מבחינת השימוש שהיא עושה בנכס, ומאחר ולא הוכחש על ידה בשום צורה כי הנכס נשוא הערר משמש אותה "כמערכת המנהלת את בתי הספר", לא ראינו לנכון לייחס להיבט הראייתי האמור משקל אשר יש בו כדי לשנות את תוצאת דיוננו (רא"ה לעניין זה סע' 2 ו-16 בסיכומי העוררת, וכן פרק ג' בסיכומים שדן בראיות המשיב ועל "חלקו" בהרמת נטל הראייה; רא"ה גם סע' 32 בסיכומי המשיב, עמ' 8).
86. כיוון תקיפה נוסף שניכר שראוי שנייחס לו מקום בהכרעה זו הוא בדגש הרב שניתן מצידה של העוררת לפרשנות התכליתית שעל הועדה ליישם בבואה לפרש את מיהות המחזיק, טיב השימוש וחשיבותה של הפעילות שעושה העוררת בשטחי הנכס לאור העובדה שעסקינן בחינוך ובערך שהוא הכרחי לחברה בכללותה, ובטח שלא פחות מאשר אלו שזוכים ליחס מועדף דרך ההכרה שמקבלים השירותים החברתיים האחרים שזוכים בפטור לפי הפקודה.
87. העוררת הפכה כל אבן אפשרית כדי לגרום לנו לאמץ פירוש שעולה בקנה אחד עם התכלית החקיקתית שתומכת בגרסתה. בכדי לבסס ולהוכיח את חשיבותם של השירותים שניתנים על ידה בנכס לשירותים הלימודיים שניתנים על ידה בבתי הספר, סקרה העוררת בפנינו את כל סוגי התפקידים שמאיישים את משרדיה בכל קומות המבנה.

88. העוררת הסבירה כיצד עבודת המטה המתבצעת בכל אחד מתחומי הניהול (תפעול, משאבי אנוש, רכש ומערכות מידע, כספים ומנכ"ל) מסייעת, מייעלת ומאפשרת לדידה ניהול יעיל ונכון של מערכת בסדר גודל שמאפיין רשת חינוך שמחייב לדידה ריכוז שירותים שוטפים במקום אחד.
89. זאת ועוד; טענה בעלת משקל שהופיעה בסעי' 37 לסיכומיה של העוררת (ביחד עם סעי' 13 לסיכומי התשובה מטעמה, בעמ' 5) – שבתה את עינינו אולם כפי שנראה להן, העוררת לא הצליחה לבסס אותה בראיות "מוחשיות" וישירות כמתחייב. העוררת טענה כי בנכס מתקיימת "פעילות חינוכית ישירה". קביעה זו של העוררת התבססה בין היתר על חקירת העד מטעם המשיב בכך שלא עלה בידו לשלול בעדותו את הטענה כי את הנכס פוקדים מעת לעת גם תלמידים וגם מורים כאינדיקציה לקיומה של פעילות חינוכית כביכול.
90. התקשינו ללמוד מעדות זו כי יתכן ומתקיים בנכס פעילות חינוכית ישירה כלשהי. ההנחה, גם אם לא הופרכה, לפיה פוקדים את הנכס מורים ותלמידים שלא למטרת לימוד והוראה, אינה מספיקה. לו רצתה העוררת להוכיח כי במקום כלשהו בשטחי נכס מתקיימת פעילות חינוכית במובן המקובל של לימוד והעברת תכנים חינוכיים לתלמידים – חזקה על העוררת שהיתה טורחת להמחיש זאת בהצהרה מפורשת מפי אנשי הוראה בגיבוי ראיות ישירות שאינן מותרות ספק בדבר קיומה של פעילות זו בנכס מבחינה עובדתית (ולא רק כחלק והסקת מסקנות נסיבתיות)
91. יש לזכור כי פעילות חינוכית מתקיימת בתוך מסגרת מקובלת ומוכרת אשר במסגרתה דואגים מורים ומנהלים כי תלמידים ילמדו בכיתות לימוד באופן שיטתי וסדיר, תוך פיקוח ומחויבות להעברת תכנים חינוכיים מסוימים, מאורגנים ומינימאליים.
92. לטעמנו, ומבלי להידרש לניתוח הסיבות הגעתם של תלמידים ומורים לנכס נשוא הערר כנטען, לא ניתן לדעתי לפרש נוכחות מזדמנת של מורים או תלמידים בשטחי הנכס כפעילות חינוכית "ישירה". לפי הבנתנו, בהקשר של סיווג פעילות לצורכי ארנונה, חייבת פעילות חינוכית שזוכה לחיוב נפרד בצו הארנונה להיות ברורה לעין וברת הוכחה כתנאי להכרתה ככזו.
93. מסקנה זו מתחייבת לדעתי גם ממהות פעילותו של מוסד חינוכי גדול ורציני שמתיימר לשמש מקרה ייצוגי לשם ביסוס הכרעה עקרונית דוגמת רשת בתי הספר של אורט ודומיו, אך גם מהוראות תקנות ההסדרים ומתכליתן. רא"ה לעניין זה עמ' 9662/16 התיאטרון הלאומי הבימה בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו (פורסם בנבו, ניתן ביום 26.9.2019); רא"ה לעניין זה גם בג"ץ 3752/10 אמנון רובינשטיין ואח' נ' הכנסת ואח' (פורסם בנבו, ניתן ביום 17.9.2014).
94. העוררת אף ציינה בסיכומיה כי אין בכוונתה לתקוף את הסיווג שנקבע עבורה על בסיס הטענה לאפליה או לקיומה של אכיפה בררנית (רא"ה סעי' 46 לסיכומיה של העוררת) אלא שכוונתה לתקוף את השומות במישור הפרשני בלבד. רא"ה לעניין זה בר"מ 7511/14 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נ' א.ק. יוניברס בע"מ, פורסם בנבו, ניתן ביום 22.11.2016.
95. ולכן, משלא מצאנו במציאות העובדתית עוגן מפורש שמקנה בסיס לאימוץ חלופות פרשניות שמאפשרות לעשות סינתזה בין המושגים הנטענים, אני סבור ש"אין "לקרוא" אל תוך השימוש בנכס שהעוררת עושה בפועל יותר ממה שבכוחו לשאת" מבחינה לשונית.
96. כפי שנפסק בעבר, פרשנות דיני המס אינה שונה מפרשנות כל דבר חקיקה אחר. פרשנות הוראה בחיקוק מתחילה מלשונו ומוגבלת על ידה (רא"ה לעניין זה ע"א 165/82 קיבוץ חצור נ' פקיד שומה לחובות, פ"ד לט(2) 70, 75 (1985)).
97. יחד עם זאת, מאחר ולשון דבר החקיקה לבדה אין בה במקרים רבים כדי להסגיר משמעות ברורה, הרי שיש לבחור מבין החלופות הלשוניות האפשריות את זו המגשימה באופן הטוב ביותר את

תכליתו של דבר החקיקה (ראי/ה לעניין זה בג"ץ 6824/07 מנאע נ' רשות המיסים, פ"ד סד(2) 479, 504 (2010); ע"א 8622/07 רוטמן נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ, (פורסם בנבו, ניתן ביום 14.5.2012).

98. כפי שצינו לעיל, מסקנתנו זו לוותה בקושי שכן פעילותה של העוררת אכן מעוררת הערכה רבה וההיגיון בניסיון להפחית מכתפיה של העוררת עול פיננסי וכלכלי באמצעות ריכוז כל מערך הניהול במקום אחד הוא מובן לגמרי אולם פרשנותה מאולצת, ומבלי לסקור אחת לאחת את טענותיו של המשיב, והן רבות, מצאנו לנכון להעדיף את עמדתו של המשיב.

99. המשיב, שלא נותר "אדיש", הדגיש בסיכומיו כי ההגדרה של מוסד חינוכי שבסעי' 3.3.24 לצו הארנונה היא ייחודית ולה מאפיינים ברורים שמחייבים הוכחה לכך שמתקיים בנכס "לימוד שיטתי" במטרה להעניק תעודות לתלמידים. אולם על פי גרסת המשיב, אפשר לטעון לזכותה של העוררת כי מזוהה עם פעילות של בתי ספר אך אלו ניכרים לעין בעיקר במסגרת הפעילות החינוכית שהוא מקיימת בנכסים אחרים (בשים לב להסתייגותו כי יתכן וגם הנכסים "האחרים" אינם בהכרח פטורים, ראי/ה לעניין זה סעי' 33 בסיכומיו).

100. המשיב סקר בסיכומיו את הפסיקה שנועדה לחדד את הכלל כי מבחן השימוש בפועל הוא המבחן המרכזי לעניין הסיווג, וכי העוררת לא הצליחה להוכיח התקיימותם של תנאים מצטברים שמזכים בתעריף המופחת.

101. לדידו של המשיב, די באי עמידה באחד מהתנאים של הוראות הצו (קיום מסגרת לימוד שיטתי, הכשרה מקצועית, הכרה של משרד החינוך, הנפקת תעודה ופתיחת השערים לציבור) כדי לשלול את הסיווג הספציפי המיוחל (ראי/ה לעניין זה הסתייגות העוררת בסעי' 25 לסיכומי התשובה).

102. המשיב ניסה אף להוכיח כי בנכס נשוא הערר מקיימת העוררת פונקציות ניהוליות שנועדו לשרת את מנהל המכללות של העוררת בניסיון להדוף את עמדת העוררת, אולם לניתוח היבט הזה בתוך המכלול לא נדרשו כלל. נטל ההוכחה בהליך זה אמנם מוטל על העוררת, אולם לא ראינו מקום להטיל ספק באמינות גרסתה של העוררת לעניין זה.

103. מבחינה לשונית גרידא, קיים קושי לטעון כי הסיווג הרחב של "משרדים", גם אם מפרשים אותו ברוח "מודרנית", יכול להיכנס לתחומה של הגדרה בחוק של שירותי חינוך והוראה שלרוב מתקיימים בתוך נכס ייעודי שמצויד לרוב בתוך חדר עם לוח, שולחנות וכיסאות ישיבה, עזרים טכנולוגיים וחזותיים בתוך מבנה שבו מצויים חללים שמשרים אווירה נוחה שמהווה לעתים תנאי הכרחי לתפקודם כמוסד לימודי.

104. על פי הפסיקה מצב הנכס מהווה אף הוא ביטוי לאפשרות השימוש בו, והוא קריטריון מרכזי להטלת הארנונה (ראי/ה לעניין זה בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו - מנהל הארנונה, פורסם בנבו ניתן ביום 30.12.2009).

105. גם הטענה שהועלתה לפיה על הוועדה "לחרוג" ממנהגה וליישם סיווג פירוש שמתבסס על מיהות מחזיק בעל אופי ציבורי שראוי לתמיכה ועידוד (ובענינו 'אורטי' בתור עמותה שמנהלת רשת של בתי ספר) ולא על מהות וסוג השימוש בפועל, אינה מתקבלת שכן פטור ממס לגבי שימוש בנכס שבו מתקיימת פעילות שאינה פטורה, מחייבת בדיקה קפדנית על מנת לוודא שהתכלית לעידוד פעילויות שהמחוקק סבר שיש להן חשיבות אינה מסוכלת, וחששו בהקשר זה הוא גם שלא יימצאו עקב הכרעה כזו נישומים אחרים שעלולים להיות מופלים לרעה (ראי/ה לעניין זה סעי' 27-30 לסיכומי התשובה של העוררת, בעמ' 9; ספרו של המחבר הנריק רוסטוביץ הנריקי, ארנונה עירונית, פרק 8 בספרו; מאמרו של עו"ד עופר צוק, פרשנות מרחיבה להוראות פטור בפקודת

**הפיטורין, פורסם בנבו); בר"מ 3433/18 ישיבת תורה ויראה נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים, פורסם בנבו, ניתן ביום 26.06.2018.**

106. בהחלטתי זו נתנו את דעתנו כאמור גם לקיומו של אינטרס ציבורי רב-עוצמה בבירור הטענות שהועלו במקרה הנדון בהקשר של השירותים החשובים בתחום החינוך שמעניקה העוררת לתלמידיה ועל מאמציה הניכרים של הרשת לייעל את עבודתה דרך ריכוז השירותים המנהלתיים במקום אחד באופן שמביא מן הסתם לחיסכון במשאבים ולשיפור יכולות הניהול והפיקוח על הנעשה, זאת הגם שבהליך הנדון לא התבררה לטעמי דיה השאלה מה דינם של שטחים בנכסים אחרים שבהם יתכן והעוררת מקיימת פעילות משרדית לצד פעילות חינוכית במשולב.

#### **פטור מכוח פקודת הפיטורין – והטענה להרחבת חזית**

107. מתן פטור מכוח הפקודה מצריך כאמור בחינה מדוקדקת של התקיימות התנאים הקבועים בדין וכי תפקידה של הועדה הוא לבחון האם עמדתו של מנהל הארנונה, בתור "ערכאת הבירור הראשונה", סבירה והאם נשקלו בזמן אמת כל השיקולים הרלבנטיים בצורה אמינה, מספקת ומאוזנת דיה בהסתמך על הנימוקים שבתשובת מנהל הארנונה להשגה.

108. עיינו בסעי' 8 לסיכומי התשובה של העוררת בהתייחסותה לטענה להרחבת חזית שהעלה המשיב בסיכומיו. לדידה, הטענה לפטור מארנונה היא חלק בלתי נפרד מהפלוגתאות. עמדתנו, וכבר ציינו את זה בתחילת דברינו לעיל, הנה כי אין די בעובדה שנאמר לפרוטוקול במהלך הישיבה המקדמית כי בכוונת העוררת להוכיח את זכאותה לפטור הנטען כדי להכשיר דיון במחלוקת לצורך הכרעה בסוגיה זו שכאמור מצריכה ליבון, התייחסות והבאת ראיות ישירות בנושא.

109. יש לזכור שב"כ הצדדים התנגדו ברמה ההצהרתית להרחבת חזית אולם מתוך לימוד וניתוח החומר הראייתי בכללותו ניתן להתרשם כי כל אחד מהצדדים פירש את ההתנגדות להרחבת חזית על פי הדרך שבה הוא "תפס" את ליבת המחלוקת בהתייחס בעיקר לנטען בכתבי הטענות.

110. האיסור 'להרחיב חזית' עיקרו בכך שבעל דין אינו רשאי לחרוג מגדר המחלוקת, כפי שהוצבה בכתבי-הטענות, אלא אם כן נענה בית-המשפט לבקשתו לתקן את כתבי-טענותיו, או אם הצד שכנגד נתן לכך את הסכמתו, במפורש או מכללא (ראי/ה לעניין זה ע"א 6799/02 **משולם נ' בנק המזרחי המאוחד בע"מ-סניף בורסת היהלומים**, פ"ד נח (2) 145; ע"א 546/04 **עיריית ירושלים נ' שירותי בריאות כללית**, פורסם בנבו ניתן ביום 20.8.2009).

111. מובן לנו מהו מקור הסתמכותה של העוררת לכך שסוגיית הפטור תידון בפנינו בתור עילת תקיפה נפרדת. לדידה, התנאים המתירים "שינוי" החזית כפי שהיא עולה מההשגה לשנת המס 2017, התקיימו. עמדה זו צומחת על רקע הטיעון "החדש" שהעלתה העוררת בהשגתה המאוחרת ומן העובדה שמנהל הארנונה נדרש לטענת נפטור ואף דחה אותה בנימוק שלא הוצג בפניו רישיון, ומכאן שלדידה של העוררת אין בדיון בסוגיית הפטור משום הרחבת חזית.

112. יחד עם זאת, אנו מתקשים לקבל את הטענה שהעלתה העוררת בסיכומיה לפיה המשיב לא התנגד כלל להרחבת חזית.

113. הטענה כאילו אין לראות בכתב הערר כסד "כובל" וכי תצהירו של מר כורה נועד כדי לבסס את התנאים לקבלת פטור, "מתכתבת" אמנם עם גרסתה אך מנוגדת לחלוטין עם עמדת המשיב.

114. עמדתנו היא שהתצהיר של מר כורה ניתן בתמיכה לטענות שהעלתה העוררת במטרה לבסס צידוק לאימוץ פרשנות לפיה הפעילות המשרדית בנכס תואמת מבחינתה סיווג של מוסד חינוך (היינו,

שהשימוש המשרדי בהקשר הספציפי של אורט היא נקודת אחיזה לשונית לפירוש שבו היא מצדדת לטובת ביסוס שתי העילות יחד, היינו שבכנס מתקיימת פעילות חינוכית).

115. הכלל האוסר על הרחבת חזית משקף עקרונות חשובים של ייעול הדיון וסופיות הדיון. נטייתה הכללית של הוועדה, היא אכן לנהוג בגמישות דיונית שמאפשרת "דרכי אמצע" ולא להיצמד לפתרונות של "שחור ולבן".

116. הלכה פסוקה היא כי אין לנעול את הדלת בפני פרשנות משפטית הנובעת מאותה מסכת עובדתית, וגם אין להתעלם מן העובדה כי הטענה של העוררת לפטור מכוח פקודת הפיטורין נדחתה על ידי מנהל הארנונה בנימוק שהיא לא הציגה רישיון ולכן לא ניתן לומר שהמשיב "הופתע" לגמרי מן העובדה כי העוררת ביקשה לייעל את ההליך ולקדם כרעה בשתי העילות גם יחד, על דרך פרשנות, הימנעות מניהול דיון הוכחות כפול וע"י הצגת טיעונים משפטיים בלבד בנושא.

ראייה לעניין פרשנות פטורים בהקשר של מוסד חינוכי גם בחוות דעתו של כב' השופט א' רובינשטיין (בתוארו אז) במסגרת עע"מ 10673/05 מכללת הדרום, עמותה לקידום החינוך הגבוה באשדוד נ' משרד הפנים (פורסם בנבו, ניתן ביום 11.6.07).

117. חשוב לציין בהקשר זה כי במסגרת בר"ס 793/08 ריבוע כחול ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית הרצליה (פורסם בנבו, ניתן ביום 6.10.2008), נקבע כלל כי אין לדון בטענה שהזכרה בכלליות בהשגה ושהעלתה נתבקשה בשלב מאוחר יותר במסגרת ערר, תוך שבית המשפט הדגיש את העובדה כי המדובר בטענה שלא נידונה על ידי מנהל הארנונה בהשגה שהוגשה ומכאן שוועדת הערר לא היתה מוסמכת לדון בה במסגרת הערר שהוגש לה.

118. ענייננו כאן אינו דומה לכלל שתואר בפסיקה הנ"ל שכן מנהל הארנונה נדרש במסגרת ההשגה לשנת 2018 לטענות העוררת בנושא הפטור.

119. ראוי שנביא בהיבט זה כי תקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי הדין בוועדת הערר), התשל"ז - 1977, מורה כי:

**"בשמיעת הערר לא תיזקק הוועדה לכל נימוק שלא יצוין בכתב הערר או בתשובה, אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדין המבקש להיעזר בו, או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק" (ההדגשה אינה במקור).**

120. הוראה זו בתקנות מתייחסת למקרה שבו נימוק לא צוין כלל בכתב הערר או בתשובה, ואולם בענייננו ניתן לראות בהסדר הדיוני שגובש בין ב"כ הצדדים כסיבה שמאפשרת לוועדה לדון מטעמי צדק גם בטיעון שנוגע לעילת הפטור למרות "אי ההבנה" שהתגלתה בדיעבד באשר לטיבו של הסדר דיוני המדובר שאותו כאמור אישרנו בהחלטה נפרדת.

121. אולם אנו גם סבורים שאין זה תקין "לנהל" את הדיון בשאלה האם התקיימו הקריטריונים למתן הפטור בעניינה של העוררת בתור דיון תיאורטי מבלי שמנהלים הליך מסודר שבו מאפשרים לכל צד להביא את ראיותיו בסוגיה (ובעניין זה נתנו את מלוא תשומת הלב לטענות העוררת שבסעי' 8 לסיכומי התשובה).

122. כמפורט לעיל, לא ניתן להתעלם מהחלטה שיפוטית שניתנה במסגרת עת"מ 231-09 אורט ישראל נ' עיריית תל-אביב-יפו (מחוזי-ת"א, מפי כבוד השופטת מיכל אגמון גונן) שהוזכרה לעיל ושבמסגרתה נדחתה גרסת העוררת בהסתמך על החלטת ועדת ערר שקבעה כי אין לזכות בפטור את העוררת בנסיבות המקרה שנדונו שם, משום שלשיטת הוועדה, על פי חוק הפיקוח, לא ניתן לנהל מוסד חינוכי (בית ספר) ללא רישיון ממשרד החינוך.

123. בית המשפט המחוזי במסגרת התיק הני"ל (מיום 29.9.2011) אישר את הכרעת הועדה ואף קבע לגבי בית הספר הספציפי שנדון שם כי הענקת פטורים לנישומים מכוח פקודת הפיטורין אינה מסורה לשיקול דעת הרשות המקומית והיא מחויבת להעניק את הפטור בתנאי שימלאו את תנאי הסעיף. על כן, גם בהסתמך על קביעה שיפוטית זו – מתקשים אנו במסגרת ההליך דן "להתעלם" מן העובדה כי מנהל הארנונה "הסתפק" בנימוק של אי המצאת רישיון לנכס לצורך דחיית בקשת העוררת להכיר בנכס נשוא ערר זה בתור מוסד חינוכי, וזאת במנותק משאלת הסיווג ומבירור שאלת התאמתו לפעילות הנטענת.
124. כאמור, סוגיית התקיימותם של התנאים שבסעיף 5(ה)ג(3) לפקודת הפיטורין כלל לא התבררה בפנינו, ונדמה שהעוררת קיוותה שתוך כדי ההתחבטות בשאלה שנוגעת לסוג השירותים שניתנים על ידה בנכס, נוכל ביתר קלות להכריע אף בשאלת תחולת הפטור אף מבלי לנהל בירור עובדתי וקפדני בסוגיה. לכן, משהגענו למסקנה כי הנכס הנדון אינו מקיים פעילות חינוכית ואין לראות בשירותים שניתנים על ידה בתור חלק מפעילות פטורה אזי שאנו נמנעים מלקיים דיון פרטני ותיאורטי בכל אחד מהקריטריונים, שהתקיימותם במצטבר, הכרחית לקבלת הפטור.
125. בשורה התחתונה, מסקנתנו לעניין זה היא שאין צורך להכריע לגופה של הטענה להרחבת החזית, שפנים לה, כפי שראינו, לכאן ולכאן. די בכך שדחינו את הפירוש של העוררת לעצם השימוש שהיא עושה בנכס נשוא הערר כדי לקבוע כי אין לקבל את הערר על שתי עילותינו הנטענות. נקודות האחיזה שעליהן נשענה העוררת בהליך זה מבחינה לשונית אינה מאפשרת לנו לשנות את הסיווג שנקבע עבורה, ואף לא בכדי לקבוע כי העוררת הרימה את נטל ההוכחה לצורך קבלת פטור שניתן עבור נכס המשמש את המחזיק כמוסד חינוך.
126. כמו כן, לא עלה בידי העוררת לבסס או לשכנע כי היא מקיימת בנכס נשוא הערר פעילות חינוכית שמצדיקה החלה של פטור מכוח פקודת הפיטורין וזאת גם בהנחה שהיינו נדרשים לשאלה דיונית זו ופוסקים באופן פוזיטיבי כי לא הורחבה החזית על ידי העוררת.

### סוף דבר

127. לטעמנו, הקביעה הקונקרטית המצויה בפסק הדין בעניין מכבי שירותי בריאות, הגם שהיא נתפסת בתור תוצאה חריגה כביכול, צועדות במתווה הפרשני שנקבע בפסיקה הענפה שעוסקת במבחן השימוש השגור והמקובל בתחום דיני הארנונה, והיא מתיישבת עם ההלכות המוכרות שאותן הביא המשיב בסיכומיו ולטעמנו הן מתיישבות עם מסקנת דיונונו.
128. לדידנו, אין דינו של הפטור בעניין מכבי שירותי בריאות כדין הפטור שניתן למוסד חינוכי. תוצאת פס"ד בעניין מכבי שירותי בריאות נשען במידה רבה על בסיס הנמקה שנתמכת בלשון סעיף 5(ז) לפקודת הפיטורין (שקובע כי פטור מארנונה "יינתן לכל רכוש" של מחזיק הנכס), ובתכלית שמתמקדת בפטור (חלקי) שניתן לקופות חולים ביחס לשירותים שניתנים על פי חוק ביטוח בריאות ממלכתי. על כן, לא ניתן ליישם את הרציונל של פסיקה זו כפי שהעוררת מבקשת שנעשה מבלי לקחת בחשבון את כל המשתנים שמבדילים באופן ברור בין שני המקרים.
129. יתכן ורצף הפסיקה מצביע באופן כללי על מגמה ונטייה של בתי המשפט להתערב בפירושים שמעניקה העירייה לשימושים השונים ולדרך שבה נקבעים על ידה הסיווגים בייחס לנכסים שמקיימים בתוכם פעילות שמקיימת אחיזה לשונית שמצדיקה החלה של פרשנות תכליתית, ולטעמנו מדובר במגמה ראויה. יחד עם זאת, המקרה הנוכחי שונה ואין זה מקומה של הועדה

"לכופף" את לשון החקיקה בענייננו כדי להתאימה למציאות התפעולית היומיומית והייחודית של העוררת (משרדי מנהלה).

130. בנסיבות אלו, לא ראינו מקום להידרש ליתר המחלוקות שהעלו הצדדים בסיכומיהם ביחס לניתוח היבטים שונים שעולים מתוך ניתוח וקריאה של הפסיקה הרלבנטית.
131. מכל הטעמים שלעיל אנו דוחים את הערר.
132. באשר לשאלת ההוצאות, התחבטנו רבות בנושא אולם בשל העובדה כי ערר זה דן בנושא עקרוני איננו נותנים צו להוצאות.

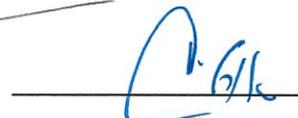
ניתן בהעדר הצדדים היום 14.11.2019

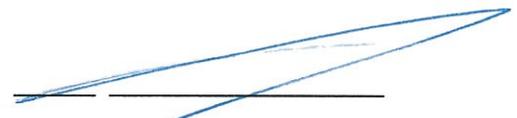
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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

  
חבר: אהוד מטרסו, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

  
חברה: אורלי מלי, רוה"ח

  
יו"ר: אבי סטוקהולם, כהן, עו"ד

**אבי סטוקהולם, עו"ד**  
יו"ר ועדת ערר  
לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל-אביב-יפו



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

תאריך : כג בחשון תשפ"ט  
21.11.2019

מספר ערר : 140020303 / 12:18  
מספר ועדה: 11982

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם  
חבר: עו"ד אהוד מטרסו  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

**העורר/ת:**

ק"ן יונה, ק"ן אלברט  
חשבון לקוח: 10263982  
מספר חוזה: 240111  
כתובת הנכס: בראלי 14

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

**נוכחים:**

העורר/ת: ק"ן רם

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

**פרוטוקול**

בן העוררת: מדובר בנכס שעובר שיפוץ מסיבי ואמי העוררת אינה מסוגלת לעשות שום שימוש בדירה ובנסיבות אלה הייתי מבקש שהעירייה תשקול לפנים משורת הדין מתן פטור. לאחר שהוסבר לי ע"י הוועדה בדבר בלתי אפשרי בנסיבות ולאחר שקילת הדברים, אני מבקש למשוך את הערר ללא צו להוצאות.

תאריך : כג בחשון תשפ"ט  
21.11.2019  
מספר ערר : 140020303 / 12:18  
מספר ועדה : 11982

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם  
חבר: עו"ד אהוד מטרסו  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת: קרן יונה, קרן אלברט

- נ ג ד -

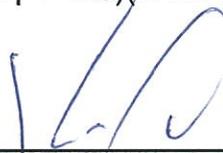
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

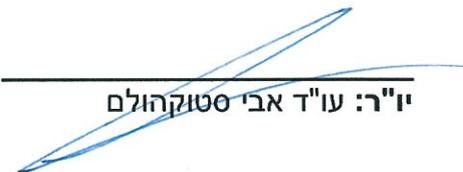
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.11.2019.

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

  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

  
חבר: עו"ד אהוד מטרסו

  
יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כג בחשון תשפ"ט  
21.11.2019  
מספר ערר : 140020093 / 12:35  
מספר ועדה : 11982

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם  
חבר: עו"ד אהוד מטרסו  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

**העורר/ת:**

קופמן ליאור פנחס, אלוני אודליה גיסייה  
חשבון לקוח: 11042976  
מספר חוזה: 940376  
כתובת הנכס: דיזנגוף 293

קופמן ליאור פנחס, אלוני אודליה גיסייה  
חשבון לקוח: 11046298  
מספר חוזה: 944459  
כתובת הנכס: דיזנגוף 293

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

**נוכחים:**

**העורר/ת:** קופמן ליאור פנחס, ישראל אלוני

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

**פרוטוקול**

**הצדדים:** לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול ומששקלנו את המצב העובדתי העולה מהמסמכים, הגענו להסכמה לפיה יינתן לנכס פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת מיום 1/2/19 ועד ליום 15/3/19. זאת בהתייחס לנכס 2000110928 בזאת תמו טענות הצדדים.

תאריך : כג בחשון תשפ"ט  
21.11.2019  
מספר ערר : 140020093 / 12:35  
מספר ועדה : 11982

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם  
חבר: עו"ד אהוד מטרסו  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

**העורר/ת: קופמן ליאור פנחס, אלוני אודליה גיסיה**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.11.2019.

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

  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

  
חבר: עו"ד אהוד מטרסו

  
יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כז בחשון תשף  
25.11.2019  
מספר ערר : 140019998 / 10:11  
מספר ועדה: 11984

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

**העורר/ת:**

וייסנברג אירוס [redacted] פריירה ארנדה דניאל אלחנדרו [redacted]

חשבון לקוח: 10634931  
מספר חוזה: 501250  
כתובת הנכס: שבזי 12

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

**נוכחים:**

**העורר/ת:** וייסנברג אירוס

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן**  
**פרוטוקול**

**העוררת:** אני מאשרת את כל האמור בתצהירי מיום 28/8/19.

**וייסנברג אירוס לאחר שהוזהרה כדין משיבה לשאלות ב"כ המשיב:**

ת: בהתייחס לדוח החוקר מטעם המשיב אני מאשרת את הכתוב בדוח.  
ת: אני עושה שימוש במרפסת, יותר כאחסון. אני גם יוצאת אליה החוצה מידי פעם. היא מגודרת בקירות.  
ב"כ המשיב: אין לי שאלות נוספות.

**אבי חנוך לאחר שהוזהר כדין משיב לשאלות העוררת:**

ת: אני בא מצלם ומציג עובדות. אני לא מכיר מצבים משפטיים כאלה או אחרים.

ת: אני לא יכול לאשר שהמרפסת משרתת דיירים נוספים, משום שהכניסה למרפסת הינה רק בדירתך ואין לי כל ידיעה על שימושים של דיירים אחרים אם בכלל. גם בביקורת רשמתי את הדברים.

**העוררת:** אין לי שאלות נוספות.  
**ב"כ המשיב:** אין לי שאלות בחקירה חוזרת.

העוררת מבקשת להוסיף כדלהלן:  
השימוש של השכנים זה לא כרצוני.

**העוררת:** למרות שאני משוכנעת שאני צודקת הן באופן אישי והן מהפאן הציבורי ולאחר שהוועדה הבהירה לי את המצב המשפטי של הערר, אני החלטתי למשוך את הערר ובלבד שלא אחויב בהוצאות.

ב"כ המשיב: מסכים.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז בחשון תשפ"ט  
25.11.2019

מספר ערר : 140019998 / 10:11  
מספר ועדה : 11984

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת: וייסנברג אירוס

**ג ד - נ ג ד -**

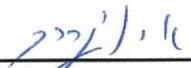
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.11.2019.

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: אודי וינריב, כלכלן

חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כז בחשון תשפ"ט  
25.11.2019  
מספר ערר : 140019153 / 10:39  
140020112  
מספר ועדה : 11984

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

**העורר/ת:**

אר.א.ס.וי.פי בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 10776719  
מספר חוזה: 645194  
כתובת הנכס: רבנו חננאל 27  
ע"י ב"כ עו"ד : ענת צבי

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : עדי יעקבי

**נוכחים:**

העורר/ת: אר.א.ס.וי.פי בע"מ  
ניב פרחי  
ב"כ העורר/ת עו"ד : ענת צבי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: עדי יעקבי

**פרוטוקול**

**ניב פרחי לאחר שהוזהר כדין משיב לשאלות ב"כ המשיב:**

ת: אנחנו מעצבים ומפתחים אתרים ומשתמשים בתשתית וורדס פרס. דהיינו מערכת לניהול תוכן.

ת: הלקוח מאפיין את דרישותיו ואז מפתחים את הפתרון על בסיס תשתית וורדס פרס.

ת: אנחנו לא עובדים עם מוצרי מדף, אלא מפתחים מאפס למעט הסי.אם.אפ. עפ"י דרישות הלקוח. לפעמים יש התממשקות עם מוצרים שפותחו ע"י צד ג'. אני לא יכול לתת את כל הפתרון.

ת: כשאת שואלת אותי על הצעת העבודה של אודי, חלק מהפיצ'ר מגולם במערכת ניהול התוכן וע"ג זה אנו מתכנתים את הפתרון. הכל נכתב בשורות קוד.

ת: בסעיף 6 בתצהירי בו כתבתי מסך לאפליקציה התכוונתי לאיפיון ממשק המשתמש עפ"י צרכי הלקוח ופיתוח שלו לפלטפורמה של סלולר (אפל, אנדרויד או גוגל), לשפות תכנות שונות.

ת: בהתייחס לסעיף 2 בתצהירי, "מגזינים" פירושו אתר תוכן. לא מדובר בכתבות נטו.

ת: מגזין זה סוג של אתר.

ת: המגזין מתאפיין בכך שהיקפו גדול יותר, יותר סוגי תבניות. כל תבנית עמוד אנחנו צריכים לפתח. אני מפתח את האתר לפי קוד שניתן. זה לא עיצוב שטוח. מקודד את העיצוב.

ת: במקרה של המגזין ט.א לייצר את האינדקס עם אפשרויות פילטור, סינון ומיקום. זה מוצר שאנחנו עצמנו פתחנו.

ת: אצלנו ספציפית כל הזמן מייצרים מוצרי תוכנה ותוספים.

ב"כ המשיב: אין לי שאלות נוספות.

ב"כ העוררת: אין לי שאלות בחקירה חוזרת.  
אני מוותרת על חקירת העדים מטעם המשיב.

עונה לשאלות הוועדה:

וורד פרס פירושו פלטפורמה קוד פתוח להקמת אתרים. וורד פרס היא פלטפורמה פופולרית בעולם. על הבסיס של הוורד פרס אני מפתח ללקוח ספציפי מוצר עפ"י המאפיינים הספציפיים שלו. בהרבה מקרים זה עם פיצ'רים שלא היו קיימים קודם. בפרוש לא מוצר מדף.

ב"כ המשיב: לאחר שהשתכנעתי וקבלתי תשובות לשאלותיי ולאחר דיון בלתי פורמלי מחוץ לפרוטוקול עם חברי הוועדה הגעתי למסקנה כי החברה מייצרת תוכנות במשמעות צו הארנונה ולכן יש מקום לקבל את הערר לשנים 2018 ו-2019.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז בחשון תשפ"ט  
25.11.2019  
מספר ערר : 140019153 / 10:39  
140020112  
מספר ועדה : 11984

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת: אר.א.ס.ו.י.פי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

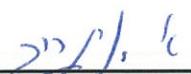
**החלטה**

בהסכמת הצדדים העררים המאוחדים לשנים 2018 ו-2019 מתקבלים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.11.2019.

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: אודי וינריב, כלכלן

  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כז בחשון תשפ  
25.11.2019  
מספר ערר : 140020528 / 12:25  
מספר ועדה: 11984

**בפני חברי ועדת הערר:**  
**יו"ר:** עו"ד יהושע דויטש  
**חבר:** דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח  
**חבר:** אודי וינריב, כלכלן

**העורר/ת:**

[Redacted] פינסקר 7 תל-אביב בע"מ  
חשבון לקוח: 10808683  
מספר חוזה: 677829  
כתובת הנכס: פינסקר 7

[Redacted] פינסקר 7 תל-אביב בע"מ חברה פר  
חשבון לקוח: 10808687  
מספר חוזה: 677832  
כתובת הנכס: פינסקר 7

[Redacted] פינסקר 7 תל-אביב בע"מ חברה  
חשבון לקוח: 10808688  
מספר חוזה: 677834  
כתובת הנכס: פינסקר 7

[Redacted] פינסקר 7 תל-אביב בע"מ חברה  
חשבון לקוח: 10808689  
מספר חוזה: 677835  
כתובת הנכס: פינסקר 7

[Redacted] פינסקר 7 תל-אביב בע"מ חברה פר  
חשבון לקוח: 10808693  
מספר חוזה: 677838  
כתובת הנכס: פינסקר 7

[Redacted] פינסקר 7 תל-אביב בע"מ חברה פר  
חשבון לקוח: 10808694  
מספר חוזה: 677839  
כתובת הנכס: פינסקר 7

[Redacted] פינסקר 7 תל-אביב בע"מ חברה פר  
חשבון לקוח: 10808696  
מספר חוזה: 677842  
כתובת הנכס: פינסקר 7

[Redacted] פינסקר 7 תל-אביב בע"מ חברה  
חשבון לקוח: 10808702  
מספר חוזה: 677846  
כתובת הנכס: פינסקר 7

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן**

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** פינסקר 7 תל-אביב בע"מ  
אלי ליפ

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

פרוטוקול

העורר: הבנתי את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות ועל כן אבקש למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

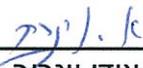
ב"כ המשיב: מסכים.

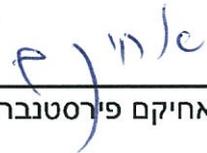
החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.11.2019.

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: אודי יוניב, כלכלן

  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כז בחשון תשף  
25.11.2019  
מספר ערר : 140020529 / 12:38  
מספר ועדה: 11984

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, ח"ח  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

**העורר/ת:**

חג'אג אופיר  
חשבון לקוח: 10989088  
מספר חוזה: 883722  
כתובת הנכס: יהודה המכבי 55

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

**נוכחים:**

**העורר/ת:** חג'אג אופיר נעה  
חג'אג שמעון – אב העוררת

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן**

**פרוטוקול**

**העוררת:** שמעתי את דברי הוועדה ואני מבקשת למשוך את הערר.

**ב"כ המשיב:** אני מסכים.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז בחשון תשפ"ט  
25.11.2019  
מספר ערר : 140020529 / 12:38  
מספר ועדה: 11984

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת: חג'אג אופיר נעה

- נ ג ד -

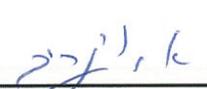
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

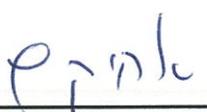
החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.11.2019.

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: אודי וינריב, כלכלן

  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140017324  
140018714

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

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אורה קניון  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי  
חברה: רו"ח רונית מרמור

**העוררת: חברת דואר ישראל בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

**רקע**

1. עסקינן בחיובי ארנונה בגין נכס המוחזק ע"י העוררת ברח' גאולה 36 ת"א, שטחו 218 מ"ר, ומסווג ע"י המשיב בסיווג "עסקים".
2. אין מחלוקת כי במועדים נשוא העררים, הנכס עומד ריק וללא שימוש, ולכן יש לסווגו עפ"י הסיווג הזול ביותר מבין השימושים המותרים. המחלוקת עוסקת בשאלה מהו אותו סיווג מבין השימושים המותרים, שבהם יש לסווג את הנכס.
3. ביום 30.11.17 (בטרם הוגש ערר 140018714 להלן: "הערר השני"), ביקשו הצדדים להשהות את הדיון עד לאחר ההכרעה של ביהמ"ש העליון במחלוקת המשפטית הנוגעת לאופן קביעת סיווג הנכון של נכס ריק ללא שימוש, בערעורים:  
בר"מ 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו, (להלן: "פס"ד אפריקה ישראלי") ובר"מ 5254/16 בית ארלוזורוב נ. עיריית ת"א ואח' (להלן: "פס"ד ארלוזורוב")
4. לאור הגשת הערר השני, אוחד לבקשת הצדדים ביום 4.11.18, הדיון בשני העררים שבכותרת, תוך כדי שהמשיב שומר על טענותיו להרחבת חזית אסורה בערר השני, בשל טענות חדשות שהועלו ע"י העוררת לראשונה בערר זה לגבי סיווג הנכס, ובכפוף לכך שטענות העוררת בערר השני על היותו של הנכס לא ראוי לשימוש, תבחנה רק לגבי ערר זה, מאחר שהן לא נטענו בערר הקודם.
5. ביום 18.11.18 הגישו הצדדים מוסכמות ופלוגתאות כדלהלן:  
"הצדדים מודיעים בזאת כי הוסכם שלנכס קיים היתר לשימוש "מסחרי".

הצדדים חלוקים בשאלה המשפטית האם ההיתר מאפשר שימושים מתאימים לסיווג ארנונה של "מלאכה".

הצדדים מבקשים להגיש חוות דעת וראיות בשאלה זו ולקיים דיון הוכחות. למען הסר ספק – העוררת מושכת את יתר טענותיה. ההודעה מוגשת על דעת שני הצדדים".

6. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית, קויים דיון הוכחות והוגשו סיכומים. התקופה נשוא העררים היא 16.1.17 (מועד סיום ההנחה שקיבלה העוררת לנכס ריק) ועד 4.12.18 (מועד מכירת הנכס).

#### טענות העוררת

7. המשיב חזר בו מהמוסכמות והפלוגתאות שהוגשו ע"י הצדדים.

8. העוררת טוענת כי השימושים המותרים לנכס כוללים שימוש של "מגורים", כפי השימוש שנעשה בו בפועל כיום לאחר שנמכר, וכך יש לחייבו גם בגין התקופה שבמחלוקת שבה היה ריק וללא שימוש.

9. לטענתה, בשנת 1955 ניתן היתר להקמת 3 דירות מגורים בקומת העמודים של הבניין. בשנת 1971 ניתן היתר להסבת הדירה הקטנה מבין 3 הדירות, עבור "שטח לתאי דואר". ההיתר משנת 1971 הינו "היתר לשינויים פנימיים בחלק קטן בלבד משטח הנכס, ויעוד מרבית שטח הנכס היה ונותר "מגורים", כפי שנקבע בהיתר משנת 1955.

10. המשיב לא הראה כי אכן בוצע שינוי תכנוני כטענתו, והפיכת כל הנכס מ"מגורים" ל"ציבורי", ועמדתו לא התבססה על ממצאים של היתר לשינוי יעוד, אלא רק על הנחות וסבירות כי המילים "דואר קיים" בתשריט הם חלק בלתי נפרד מההיתר.

11. העובדה שהנכס משמש היום למגורים, תחת אותו היתר, מחייב את דחיית טענתה של העירייה בנוגע לשינוי ייעוד הנכס כולו או חלקו.

12. לחילופין, טוענת העוררת, יש לקבוע סיווג מופחת מבין השימושים המותרים בייעוד ציבורי, כגון: מרפאות, מוזיאונים, או קונסוליות.

#### טענות המשיב

13. העוררת היא זו שחזרה בה מהמוסכמות והפלוגתאות שהוגשו ע"י הצדדים.

14. סיווג הנכס כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" נעשה כדין עפ"י היתר הבניה הקיים לנכס.

15. אמנם היתר הבניה משנת 1955 קבע כי יעודו של הנכס הוא "מגורים", אולם, היתר הבניה המאוחר יותר משנת 1971, קבע "צירוף שטח מגורים לסניף הדואר", כאשר בנוסף לכך היתר הבניה הגרפי משנת 1971, המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר, מעלה כי שטח הנכס בכללותו מיועד ל"סניף דואר". גם אם בעבר היה הנכס מיועד למגורים, הרי היתר משנת 1971 הסב את כל השטח ל"סניף דואר".

16. טענת העוררת שהיום השימוש שנעשה בנכס הוא ל"מגורים", לא הוכחה ולא נתמכת באסמכתאות, והיא אינה רלוונטית.

השאלה הרלוונטית היא מהו הסיווג שבו יש לסווג את הנכס בהעדר שימוש וכשהיה ריק מכל חפץ.

סיווג זה צריך להיקבע עפ"י השימושים בהיתר הבנייה התקף והרלוונטי, שבענייננו הוא שימוש מסחרי לסניף דואר.

17. מהתמונות שצורפו לדוחות הביקורת, גם עולה שהנכס לא יכול היה לשמש פונקציונלית למגורים. בנוסף, סיווג למגורים הוא תלוי שימוש למשק בית פעיל.

18. יש לדחות את טענתה החלופית של העוררת לסיווג – מרפאות, מוזיאונים וקונסוליות, הן משום שהיא מהווה הרחבת חזית אסורה לאחר שנטענה רק בסיכומים, והן לגופו של עניין מאחר שגם סיווגים אלה מותנים בשימוש בפועל.

### דיון ומסקנות

#### מוסכמות ופלוגתאות

19. עפ"י הדין, כתבי הטענות גודרים את המחלוקת בין הצדדים. פלוגתאות ומוסכמות מוגשות ע"י הצדדים לפני הדיון לגופו של עניין ונועדו לצמצם את יריעת המחלוקת בין הצדדים, ובתוך כך ליעל, למקד, ולזרז את הדיון.

מקום שהוגשו פלוגתאות ומוסכמות, על הערכאה השיפוטית הדנה במחלוקת בין הצדדים, לדון ולהכריע לחיוב או לשלילה רק בפלוגתאות שנתרו במחלוקת, וליתן החלטה בהתאם לתנאים המוסכמים בין הצדדים.

אין מקום לדון בנושאים נוספים המועלים ע"י הצדדים במהלך הדיונים, תוך הרחבת חזית וחריגה מהפלוגתאות שהוסכם עליהן.

20. כאמור הצדדים הגישו ביום 18.11.18 "מוסכמות ופלוגתאות" במסגרתן הם הודיעו כי "הוסכם שלנכס קיים היתר לשימוש "מסחרי", וכי הם חלוקים בשאלה המשפטית "האם ההיתר מאפשר שימושים המתאימים לסיווג ארנונה של "מלאכה". עפ"י הסכמת הצדדים רק בשאלה זו יקויים הליך הוכחות.

21. הצדדים הגישו עדויות ראשיות בתצהירים.

22. העוררת הגישה תצהיר עדות של שמאי מקרקעין כמומחה מטעמה, שהתבקש על ידי העוררת לבחון מהם השימושים האפשריים בנכס נשוא הערר.

23. בתצהירו מסכם המומחה את חוות דעתו כדלהלן:

"השימושים האפשריים בנכס כוללים, בין היתר שימושים של מספרות, חייטים ותופרות, כובענים, סנדלרים, חשמלאים, ניקוי יבש, מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק".

חוות דעת זו תואמת את הסכמת הצדדים ב"מוסכמות ופלוגתאות", לפיה הוסכם שלנכס קיים היתר לשימוש "מסחרי", ואת טענת העוררת שיש לסווג את הנכס בסיווג "מלאכה", טענה שלהוכחתה בלבד הוחלט לקיים הליך הוכחות.

24. למצער, על אף זאת חזרה בה העוררת מהסכמותיה שפורטו לעיל, והמומחה מטעמה חזר בו ממסקנותיו שפורטו לעיל בתצהירו, ובמסגרת דיון ההוכחות נטען ע"י העוררת והמומחה מטעמה, כי יש לסווג את הנכס בסיווג אחר, סיווג "מגורים". גם בסיכומיה חזרה העוררת וטענה שיש לסווג את הנכס בסיווג "מגורים".

לעומת העוררת, המשיב נותר בעמדתו לפיה סיווג הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" נעשה כדין והוא מגובה הן בהוראות הדין, והן עפ"י העובדות שהוזכרו והוכחו בפנינו.

כבר מטעם זה דין הערר היה להידחות. על אף זאת נדון בטענות הצדדים גם לגופן.

#### סיווג הנכס עפ"י הדין

25. הסמכות להטיל ארנונה מעוגנת בסעיף 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעד התקציב) התשנ"ג – 1992.

מכוחו של חוק זה הותקנו תקנות המגדירות את סוגי הנכסים שעליהם מוטלת ארנונה, וכן כללים בדבר אופן חישובה. בתקנה 1 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות) התשס"ז-2007, נקבע כי "סיווג הנכס" משמעותו: "קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו".

דהיינו – סיווג הנכס יעשה עפ"י השימוש בפועל הנעשה בו.

חריג לכלל הוא כאשר עסקינן, בנכס שלא נעשה בו שימוש והוא ריק מכל אדם וחפץ, שאז לפי פסיקת ביהמ"ש העליון, יסווג הנכס לפי היתר הבניה שלו.

המסגרת ההלכתית נקבעה ע"י ביהמ"ש העליון בשני הערעורים שהוזכרו על ידינו לעיל: פס"ד אפריקה ישראל ופס"ד בית ארלוזורוב.

26. ביהמ"ש מפי כב' השופט פוגלמן קבע:

"...מהפסיקה הקיימת עד כה עולה כי כשעסקינן בסיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה, משאין במבחן השימוש בפועל לסייע לצורך סיווגו, יש ליישם מבחן דו שלבי. בשלב הראשון, מבין

כלל השימוש התיאורטיים בנכס, יש לבחור רק את "סל" השימושים המתאימים לייעודו התכנוני. בשלב השני, לאחר שאותרה מסגרת השימושים האפשריים על פי הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר התואם את השימושים המותרים על פי דין בנכס.

27. השאלה שדרשה הכרעה בערעורים הנ"ל בביהמ"ש העליון היתה:

"סיווג נכס ריק – על פי התכניות או על פי ההיתר?"

זו השאלה הדורשת הכרעה גם בענייננו.

כב' השופט פוגלמן קובע: "עניינם של הערעורים שלפנינו בשלב הראשון, השאלה היא אם "סל" השימושים האפשריים על פי הדין מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבנייה או שמא ניתן לכלול בו גם שימושים התואמים את הייעודים שנקבעו בתכנית החלה על הנכס".  
"ל...לאחר שאותר "סל" השימושים האפשריים בנכס על פי מצבו התכנוני, יסווג הנכס בהתאם לשימוש הזול ביותר מבין השימושים האמורים".

ממשיך כב' השופט פוגלמן וקובע:

"חוק התכנון והבנייה אוסר לעשות בנכס שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם הנורמות התכנוניות שחלות עליו, ובכללן היתר הבנייה אם קיים..."

"שימוש אסור" מוגדר בסעיף 203 לחוק התכנון והבניה, בין היתר כשימוש "בניגוד לתנאי היתר או שימוש במקרקעין בניגוד לתכנית". כלומר, משניתן היתר בנייה לנכס מסוים, רואים בו דיני התכנון והבניה כהסדר ממצה לעניין השימושים המותרים בנכס ואוסרים על כל שימוש אחר בו, גם אם שימוש זה הותר מלכתחילה בתכנית..."

סיכמו של דבר: משהוצא היתר בנייה לנכס, כל שימוש שנעשה בו שלא על פי ההיתר אינו כדין, וזאת אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס. בהקשר שבו עסקינן, בשלב הראשון שעניינו בחינת "סל" השימושים בנכס, יש לאתר את אפשרויות השימוש הקיימות למחזיק בנכס הריק. כנובע מדיני התכנון והבניה, אפשרויות אלו הן רק אלו שהותרו בהיתר הבנייה. מכאן כי שימוש שנעשה בניגוד להיתר, אף אם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום..."

"סוף דבר: אציע לחבריי לקבוע כי לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב בשימושים אפשריים לפי היתר הבנייה. אין די בשימושים הקבועים בתוכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר בנייה".

28. בהתאם להלכה זו, אנו קובעים כי גם בענייננו, יש לקבוע את יעודו התכנוני של הנכס עפ"י היתר הבנייה שניתן לנכס, ולא עפ"י התב"ע.

#### סיווג הנכס בפועל

29. מהעדויות עולה שנמצאו שני היתרי בניה, האחד משנת 1955 והשני משנת 1971. לא נמצאו היתרי בניה נוספים שניתנו בין השנים 1955 ועד 1971, או משנת 1971 ועד היום.

30. הצדדים מסכימים כי בהיות הנכס ריק ובהעדר שימוש, יסווג הנכס עפ"י היתר הבניה. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה איזה היתר בניה מבין 2 היתרי הבניה שהוצגו בפנינו: האחד משנת 1955, והשני משנת 1971, יחול, ומה משמעותו של היתר הבניה משנת 1971. העוררת טוענת שיש להחיל את היתר הבניה משנת 1955 שסיווג הנכס על פיו הוא "מגורים", וכי ההיתר משנת 1971 שינה רק את סיווגו של חלק קטן מהנכס שנועד לתאי דואר, מסיווג מגורים לסיווג "ציבורי". ואילו המשיב טוען שעפ"י ההיתר משנת 1971 כל הנכס מסווג בסיווג "ציבורי".

31. נקדים ונאמר כי דעתנו כדעת המשיב.

32. אמנם עפ"י היתר הבניה משנת 1955 יעוד הנכס היה למגורים, אולם, שוכנענו כי מהיתר הבניה משנת 1971 משתמע הן מכללא והן במפורש כי כל שטח הנכס יועד לסניף דואר.

בהיתר הבניה המילולי משנת 1971 נאמר:

"צירוף שטח מגורים לסניף דואר".

בנוסף, בתשריט הגרפי שמהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, נרשם "דואר קיים".

עד המשיב הצהיר:

"לאחר שעיינתי בתיק הבניין ובהתאם להיתר בניה מס' 612 מיום 7.11.71, יעוד קומת הקרקע בה מצוי הנכס מושא הערר הינו "סניף דואר", ולא ניתן לעשות שימוש בנכס לתעשייה ו/או מלאכה".

ובחקירתו העיד העד:

"בהתייחס להיתר הבניה על כל נספחיו שצורף לתצהירי, היתר הבנייה משנת 71 חל על כל השטח. רואים בתרשים הגרפי כאשר לא מצוין ע"ג התרשים הגרפי המילים "לא שייך לבקשה". אז הכל שייך לבקשה. המשמעות של זה היא שכל השטח שבקומת הקרקע כפי שמוצג בתרשים שצורף כנספח ב' – היתר משנת 71 – כל השטח הזה שייך לבקשה, כולל השטח שעליו רשומות המילים "דואר קיים". למעשה ההיתר הזה מאשר את המצב של הדואר הקיים ומוסיף את שאר השטח שסומן בצהוב שזה שטח לתאי דואר".

וגם: "המילים "דואר קיים בתשריט" זה חלק בלתי נפרד מההיתר. הם מאשרות את עצם קיומו של הדואר בקומת הקרקע. במידה וחלק מקומה מסוימת לא היה כלול בהיתר, היה רשום עליו ע"ג התשריט "לא שייך להיתר".

33. המומחה מטעם העוררת אמנם טען כי ההיתר של שנת 1971 מתייחס רק לחלק שיועד לתאי הדואר, אולם הוא לא השכיל להסביר מדוע על גבי יתרת השטח נרשם "דואר קיים". עפ"י עדותו:

"אני רואה שליד זה כתוב שבשטח שבתשריט של שנת 71 בחלק הקומה "דואר קיים", אבל לא נמצאו היתרים אחרים בקשר לקומה זו".

כשנשאל לכוונתו הבהיר:

"כשאמרתי "דואר קיים" התכוונתי לשטח הקומה הנותר שמסומן בתשריט משנת 71 כדואר קיים ומהווה דירות מגורים לפי ההיתר משנת 55".

34. טענת העוררת כי השימוש שנעשה היום בנכס לאחר מכירתו הוא למגורים, לא הוכחה וגם אינה רלוונטית, מאחר שכאמור סיווגו של נכס ריק שאינו בשימוש יקבע לפי השינויים המותרים בהיתר הבניה.

35. מאחר שהגענו למסקנה שהיתר הבנייה בתקופה נשוא העררים אינו למגורים, אין אנו נדרשים לטענה הנוספת של המשיב, שהנכס אינו יכול לשמש פוקציונלית למגורים.

36. באשר לסיווגים החלופיים של מרפאות, מוזיאונים או קונסוליות, אותם ציינה העוררת לראשונה בסיכומיה, הם מהווים הרחבת חזית אסורה, ולא נדרש להם.

37. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר וקובעים כי סיווגו של הנכס דנן נעשה כדן.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26.11.2019.

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

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר: פרי אלי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' חפץ חיים 8 ת"א, שטחו 183.17 מ"ר והוא מסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". העורר שכר את הנכס והוא מחזיק בו מיום 1.4.17.
2. עניינו של הערר הוא סיווגו של הנכס, כאשר לטענת העורר, הסיווג בו סווג הנכס אינו הסיווג הנכון.
3. ביום 7.6.18 ניתנה על ידינו החלטה בעניין טענות מקדמיות שהועלו בפנינו. במסגרת החלטה זו צומצמה המחלוקת בין הצדדים לסוגיה אחת בלבד ונקבע כי השאלה העומדת להכרעה בערר דין היא:  
"האם כטענת המשיב הנכס סווג כדין בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים לפי סעי' 3.2 לצו הארנונה, או כטענת העורר יש לסווג את הנכס עפ"י סעי' 3.3.8 לצו הארנונה: אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים".  
לשם כך הגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית, קויים הליך הוכחות והוגשו סיכומים. אנו נדרשים איפוא עתה, להכריע בשאלה דלעיל שנתרה במחלוקת.
4. לבקשת העורר ובהסכמת המשיב ניתנה על ידינו החלטה לפיה ההחלטה בערר דין תחול גם על שנת 2018 (החלטה מ- 17.7.18) וגם על שנת 2019 (החלטה מ- 21.5.19).

### טענות העורר

5. הנכס מורכב מחדר כניסה המשמש כלובי וקבלה, ושלושה חדרים נוספים שבכל אחד מהם מתבצע שימוש שונה:
  - החדר הגדול ששטחו כ- 60 מ"ר משמש להצגות תיאטרון. מתקיימות לפחות 8 הצגות תיאטרון בתודש.
  - החדר הבינוני ששטחו כ- 30 מ"ר משמש לחזרות של שחקני התיאטרון.

- החדר השלישי הוא חדר קטן אטום לרעשים המשמש כחדר אודישנים ועריכה לאודישנים מצולמים ולליהוק שחקנים.

6. לטענת העורר יש לראות את כל הנכס כמשמש לצורך התיאטרון, כאשר החדר הגדול משמש לצורך הצגות תיאטרון לקהל של עד 60 איש, והחדרים הנוספים משמשים את אותה מטרה – חדר אחד לחזרות וחדר אחר לאודישנים וליהוק.

7. לטענתו גם בתאטראות אחרים בת"א, המסווגים בסיווג זה, מתבצעות חזרות ועריכת אודישנים וליהוק לצורך העלאת ההצגות בנכס.

#### טענות המשיב

8. כדי לתסות בצילו של סעי' 3.3.8 לצו הארנונה על הנכס ולעמוד בשני תנאים מצטברים. (א) הנכס הוא אולם.

(ב) הנכס משמש להצגות תיאטרון ו/או מופעי מחול ו/או קונצרטים.

9. לטענת המשיב הנכס אינו עונה על אף אחת מההגדרות הנ"ל.

10. מחד הוא אינו "אולם" הדורש את היותו רחב ידיים, ומאידך, תיאטרון בהגדרתו עוסק בהצגת מחזות עלילתיים כאוסף של סצינות עוקבות של דו-שיח, רב-שיח, או מונולוג שהשחקנים מנהלים על הבמה, ולשם כך יש צורך בלהקה דרמטית – מקצועית להצגת מחזות. לטענת המשיב הנכס דנן אינו עונה על הגדרות אלה ולכן הוא גם אינו משמש להצגות תיאטרון.

11. מעיון באתר האינטרנט של העורר עולה כי העורר מציע בין היתר השכרת חדרים, ייצוג שחקנים ובית ספר למשחק, כך שעסקינן בנכסים המשמשים לפעילות עסקית לכל דבר.

12. באשר לטענת העורר כי בתיאטראות אחרים בת"א מסווגים גם חדרי החזרות בסיווג "אולמות המשמשים לתיאטרון", טוען המשיב כי אף אם כך הדבר, יש לבחון את המהות העיקרית של הנכס, ובענייננו לטענתו, אין מדובר בתיאטרון.

#### דיון ומסקנות

13. סעיף 3.3.8 לצו הארנונה קובע:

"אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים, יחוייבו בתעריף של..... ש"ח למ"ר לשנה בכל האזורים".

14. כדי להחיל על נכס את סעיף 3.3.8 לצו הארנונה, על הנכס לעמוד בשני תנאים מצטברים: (1) הנכס הוא אולם.

(2) הנכס משמש להצגות תיאטרון ו/או מופעי מחול ו/או קונצרטים.

15. באשר לתנאי הראשון, צו הארנונה אינו מגדיר את המונח "אולמות", אך מהגדרתו המילונית של המונח "אולם" אנו למדים כי הכוונה ל"מבנה גדול המשמש לכנסים, מופעים, טקסים וכדומה".

סברנו בעבר, ואנו סבורים כך גם היום, כי מקום שקיים נכס רחב ידיים המחולק לחדרי חדרים, שלא ע"י מחיצות פנים ניידות, מאבד הנכס מציביונו כאולם, והופך לנכס מרובה חדרים, שלא ניתן להגדירו כ"אולם" במובן צו הארנונה. כך היו העובדות במספר עררים בהם נתנו על ידינו החלטות לגבי נכסים שחולקו למספר משמעותי של חדרים, ששללו את האפשרות להגדיר את הנכס כ"אולם".

16. לא כך המצב בערר דנן. כאן לא חולק הנכס למספר רב של חדרים, אלא הוא מכיל חדר גדול אחד בשטח של כ- 60 מ"ר המשמש להעלאת הצגות, חדר שני בשטח של כ- 30 מ"ר המשמש לחזרות, וחדר שלישי ואטום לרעשים בשטח של 20 מ"ר, המשמש כחדר אודישוניים ועריכה וצילומים.

אנו סבורים כי בנסיבות אלה לא ניתן לומר שהנכס הפך להיות מרובה חדרים, וחלוקתו כאמור לעיל אינה שוללת את ציביונו של החדר הגדול כ"אולם".

17. באשר לתנאי השני של צו הארנונה, שוכנענו כי החדר הגדול משמש להעלאת הצגות תיאטרליות בפני קהל של עד 60 איש. טענת העורר שמתקיימות במקום לפחות 8 הצגות תיאטרון בחודש, לא נסתרה. ההצגות הן לקהל מדגמי או לקהל הרחב.

18. לא כך באשר לשני החדרים האחרים, לגביהם טוען העורר בסיכומיו כי החדר השני (כ- 30 מ"ר) משמש לעריכת חזרות, והחדר השלישי (כ- 20 מ"ר) לאודישוניים, עריכה, וליהוק שחקנים. דהיינו העורר מאשר את טענות המשיב וקובע בסיכומיו כי "הנכס משמש את עיסוקו של העורר למיקור חוץ לתיאטראות, כאשר תיאטראות שוכרות את שירותיו של העורר לצורך ליהוק, ביצוע חזרות, בימוי ועריכה". בנסיבות אלה איננו מקבלים את טענת העורר כי השימוש הנ"ל בשני החדרים האחרים משרת את פעילות התיאטרון, ויש לסווגם בסיווג תיאטרון.

19. העורר מוסיף כי גם בתיאטראות אחרים בת"א מסווגים שטחים המשמשים למטרות אלה בסיווג "הצגות תיאטרון". לעניין זה יאמר כי אף אם כך נוהגים בתיאטראות אחרים (טענה שלא הוכחה), הרי שטענת אפליה אינה בסמכות ועדת הערר. הליך הערר מוגבל לעילות המנויות בסעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976.

ביהמ"ש חזרו ופסקו לא אחת, כי סמכותה של ועדת הערר מוגבלת אך ורק לנושאים העובדתיים הטכניים, המפורטים בסעיף 3 (א) הני"ל לחוק הערר וטענת אפליה אינה נכללת בהם.

כך לדוגמא בע"ש (חיפה) 5298/93 ד.ג.ש כי מנהל הארנונה בעיריית חיפה, קבע ביהמ"ש: "לדעתי צדקה הועדה בכך שלא נזקקה לטענת אי סבירות ואפליה. בירור טענות אלה אינו בסמכות ועדת הערר...".

ראה בעניין זה גם ע"ש (נצרת) 618/98 נטע דור נ. המועצה המקומית מגדל, וכן גם ארנונה עירונית, הנריך רוטטוביץ ואח' מהדורה חמישית חלק שני עמ' 1362.

לפיכך לא נדרש לטענת האפליה שהועלתה ע"י העורר.

20. בנסיבות העניין ראוי לבחון האם עסקינן בנכס רב תכליתי.

הלכה היא כי כאשר מדובר בנכס רב תכליתי, נעשה סיווג הנכס לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד.

בעמ"י 1710/09 ד.ג.ש. בודי פרטס בע"מ נ. עיריית ת"א-יפו ... קבעה כב' השופטת קובו: "ההלכה בעניין פיצול נכס רב תכליתי בענייני ארנונה קובעת כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, נעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד...".

21. בענייננו כל אחת מהפעילויות נעשית בחדרים נפרדים מבין חדרי הנכס, ואין מניעה לחשב את שיעור חלקו של כל אחד מהם מכלל שטח הנכס.

בנסיבות אלה אין מניעה לקבוע כי עסקינן בנכס רב תכליתי ולסווג את כל אחד מחלקיו בסיווג שונה לפי השימוש והתכלית של כל אחד מהם.

22. יצוין כי על פי דוח הביקורת, מלבד שלושת החדרים קיים "חלל כניסה ראשי שבו נראו לובי ישיבה, עמדת קבלה, ועוד".

23. מכל המקובץ, אנו מקבלים את הערר בחלקו וקובעים כי רק החדר ששטחו 60 מ"ר יסווג בסיווג "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון" לפי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה, ואילו יתרת שטח הנכס תסווג בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה.

כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26.11.2019.

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

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ל בחשון תשפ  
28.11.2019  
מספר ערר : 140020641 / 12:02  
מספר ועדה : 11986

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם  
חבר: עו"ד אהוד מטרסו  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

**העורר/ת:**

אבו סייף פיסל  
חשבון לקוח: 10576232  
מספר חוזה: 442066  
כתובת הנכס: 6 3383  
ע"י ב"כ עו"ד : לוי משה

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

**נוכחים:**

העורר/ת: אבו סייף פיסל  
ב"כ העורר/ת עו"ד : לוי משה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

**פרוטוקול**

ב"כ המשיב: בהתאם למכתב העירייה שהציג חברי מתאריך 31/7/19 שעניינו ערר 140018544 הקובע כי נכס מספר 2000359864 המהווה קרקע תפוסה בגודל של 100 מ"ר לא יחויב, אין לי התנגדות לקבל את הערר ככל שהוא נוגע לשנת 2019. המשיב שומר על זכותו לבחון מעת לעת את מצב הנכס ולחייבו בהתאם ככל שיהיה צורך.

תאריך : ל בחשון תשפ"ט  
28.11.2019

מספר ערר : 140020641 / 12:02  
מספר ועדה : 11986

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם  
חבר: עו"ד אהוד מטרסו  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

**העורר/ת: אבו סייף פיסל**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמה של ב"כ המשיב.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.11.2019.

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

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ל בחשון תשפ"ט  
28.11.2019  
מספר ערר : 140020660 / 12:47  
מספר ועדה: 11986

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם  
חבר: עו"ד אהוד מטרסו  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

**העורר/ת:**

גילעד ציון  
חשבון לקוח: 11011851  
מספר חוזה: 907673  
כתובת הנכס: קהילת קנדה 11

**- ג ד -**

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

**המשיב:**

**נוכחים:**

העורר/ת: גילעד ציון  
גלעד גבראל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

**פרוטוקול**

ב"כ המשיב: הבעיה המרכזית שבתיק שלפנינו היא של קיומם של רהיטים וחפצים בנכס. ככל שהעורר ידאג לפנות את הנכס ולהותיר אותו ריק מכל אדם וחפץ נבחן שנית את הנכס ואת האפשרות להעניק לו פטור בכפוף להודעה מסודרת.

תאריך : ל בחשון תשפ  
28.11.2019

מספר ערר : 140020660 / 12:47  
מספר ועדה: 11986

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם  
חבר: עו"ד אהוד מטרסו  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

**העורר/ת: גילעד ציון**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

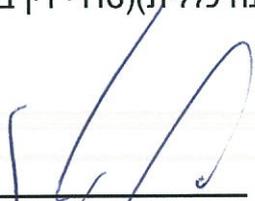
### החלטה

אנו סבורים שהנכס במצב פיזי רעוע מאוד ומצדיק פטור, אולם החפצים שנמצאים בנכס מונעים מאתנו לקבל החלטה שתומכת בגרסת העורר ולנוכח המלצת הוועדה העורר הסכים למחיקת הערר ללא צו להוצאות.

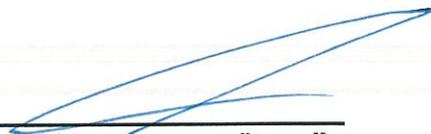
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.11.2019.

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

  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

  
חבר: עו"ד אהוד מטרסו

  
יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי