



בפני ועדת ערר לענייני ארנונה

שליד עיריית רמת גן

ערר מס' 21/24

העוררים:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
ע"י ב"כ עו"ד מושיק כהן, משרד י. נטוביץ ושות'
כנרת 5 (מגדל ב.ס.ר 3), קומה 26, בני ברק
טלפון: 058-7799900; פקס: 03-5232169

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה בעיריית רמת גן
ע"י ב"כ עוה"ד רועי רוזן ו/או גיא בן גל ו/או אלעד
כלב ו/או רותם גלילי ואח' מדרך אבא הלל 14, "בית
עוז", רמת גן טל. 03-6868800 פקס. 03-686880

החלטה:

רקע עובדתי:

1. הנכס נשוא הערר [REDACTED] מצוי ברחוב [REDACTED]
2. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס משמש הן למגורים והן למרפאה אך לטענת העוררים השימוש למרפאה הוא למשך 14 שעות שבועיות בלבד ובשאר הזמן חדר ההמתנה משמש את דירת המגורים גם כסלון לאירוח.

טענות הצדדים בקצרה:

1. לטענת העוררים, השימוש המצומצם כמרפאה אינו משנה את ייעוד הדירה וסיווגה בסיווג מגורים ולכן לשיטתם יש להותיר את הסיווג של כל הנכס למעט חדר הרופאה בסיווג מגורים.
2. לטענת המשיב, העוררים לא הרימו את הנטל להוכחת טענתם ולכן מכוח חזקת התקינות ומכוח סעיף 318 לפקודת העיריות [נוסח חדש], יש להותיר את הסיווג כפי שנקבע ע"י המשיב, משמע - סיווג עסקים בחדר הרופאה ובחדר ההמתנה החל מיום 1.11.23 (הוא המועד בו בוצעה ביקורת בנכס והוא עודכן לפי סיווג עסקים).

דיון:

1. בתאריך 29.1.25 התקיים דיון בוועדת הערר לארנונה בנוכחות באי כוח הצדדים. הדיון התקיים מחוץ לפרוטוקול והוועדה הציעה לצדדים לבוא ביניהם בדברים בנוגע לחיוב הנכס באופן יחסי ויודיעו האם הגיעו להבנות.
2. הצדדים הודיעו כי המו"מ לא צלח וביקשו כי יתקיים סיור בנכס בנוכחות הרכב ועדת הערר ובאי כוח הצדדים.
3. הסיור בנכס נקבע לתאריך 5.8.25.
4. הוועדה התרשמה מהנכס הפתוח שהוא שטח המחלוקת והצדדים הסכימו שתינתן החלטה על בסיס החומר בתיק והסיור שהתקיים.

החלטה:

לאחר ששמענו את טענות הצדדים, קראנו את הערר ואת כתב התשובה לערר וכן הגענו לסיור בנכס, אנו סבורים כי דין הערר להידחות ברובו מן הטעמים כדלהלן:

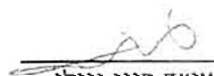
1. בהתאם להתרשמות הוועדה, לא ניתן לקבל את טענת העוררים כי חדר ההמתנה משמש גם למגורים ובמיוחד כסלון.
2. אין בחדר ההמתנה פונקציות כלשהן המשמשות למגורים, ומאידך יש בו את כל הפונקציות המלמדות כי מדובר בחדר המתנה לרופא כמקובל במרפאות מסוג זה לרבות ספסלים קבועים לאורך הקירות, חומרי קריאה וכיוצ"ב.
3. אין זה סביר כי חדר זה משמש לשימוש מגורים כלשהו ובפרט לשימושי אירוח כפי שטען ב"כ העוררים.
4. למעלה מן הצורך, בהתאם לצילומים שצורפו לתיק, עולה כי בחלק הנכס המשמש כדירת מגורים, קיים סלון, פינת אירוח הכוללת ספה טלוויזיה וכו' וכן חדר שירותים.
5. חדר השירותים מצוי בתוך חדר ההמתנה ומשמש את באי המרפאה ו/או את הרופאה והוא נעדר זיקה וגישה לדירת המגורים הנפרדת לחלוטין למרפאה ובפרט לעובדה כי חדר שירותים נוסף קיים בדירת המגורים, ולכן אין אנו סבורים כי הוא משמש למגורים.
6. בנוגע למבואת הכניסה הקטנה, אנו סבורים כי מדובר במבואה משותפת הן לדירת המגורים והן למרפאה ולכן שטח זה יחולק באופן שווה מחציתו בסיווג מגורים ומחציתו כעסקים.

7. אי לכן, אנו קובעים כי שטח חדר ההמתנה, המרפאה וחדר השירותים יוותרו בסיווג עסקים ואילו מבואת הכניסה תסווג מחציתה בסיווג עסקים ומחציתה בסיווג מגורים.
8. אין אנו עושים צו להוצאות.
9. זכות ערעור כדין לבית המשפט לעניינים מנהליים.

ניתן היום: 16.9.2025



רו"ח שגיא זמתי
חבר הועדה



עו"ד רוני גילי
חבר הועדה



עו"ד אסף שפירינגר
יו"ר ועדת ערר

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה
שליד עיריית רמת גן

ערר מס' 21/24

העוררים:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
ע"י ב"כ עו"ד מושיק כהן, משרד י. נטוביץ ושות'
כנרת 5 (מגדל ב.ס.ר 3), קומה 26, בני ברק
טלפון: 058-7799900 ; פקס: 03-5232169

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה בעיריית רמת גן
ע"י ב"כ עוה"ד רועי רוזן ו/או גיא בן גל ו/או אלעד
כלב ו/או רותם גלילי ואח' מדרך אבא הלל 14, "בית
עוז", רמת גן טל. 03-6868800 פקס. 03-6868880

תוספת להחלטה:

1. הוועדה סברה כי בכל הנוגע לחלקו של הנכס נשוא הערר, המושכר
כיחידת מגורים, הגיעו הצדדים להסכמה ביניהם בנוגע לסיווגו.
2. מהערת העורר לאחר קבלת ההחלטה, הסתבר כי הצדדים לא הגיעו
להבנה באשר לסיווג חלק זה של הנכס.
3. לאור האמור, לאחר שבחנו את התמונות שהוצגו לנו, אנו סבורים כי
חלקו של הנכס המשמש ליחידת מגורים, צריך להיות מסווג כמגורים.
4. אי לכך, יסדיר המשיב נושא זה.

ניתן היום: 25.9.2025

שגיא דמתי, רואה-חשבון
Sagi Damti, Accountant
רו"ח שגיא דמתי
חבר הועדה

חבר הועדה

עו"ד אסף שפירינגר
יו"ר ועדת ערר