



שליד עיריית רמת-גן

העוררת:

מחל ומרכה (1970) בע"מ

באמצעות ב"כ עוה"ד גיא חיון ו/או מיכאל רוזן

נגד

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית רמת גן

ע"י ב"כ עו"ד ממשד ברק-גיט-מיסטריל-ליבוביץ

החלטה

בפנינו ערר על החלטת מנהל הארנונה בהשגה לשנת 2024, הנוגעת לנכסים המצויים ברחוב יסוד 5 (מנדלי פו) ברמת גן. המחלוקת בתיק זה מתמקדת בשאלה האם יש לסווג משרדים שאינם מאוישים, אך מכילים ריהוט וציוד, כ"מחסן עסק" או כ"משרדים".

א. רקע עובדתי וטענות הצדדים

1. העוררת היא הבעלים של שטחים בבניין משרדים (מנדלי פו). לטענתה, הנכסים נשוא הערר עומדים ריקים או משמשים לאחסנת "ריהוט עזוב" עד למציאת שוכר חדש.
2. העוררת הגישה השגה בה ביקשה לסווג את הנכסים כ"מחסן עסק", סיווג הזול משמעותית מסיווג "משרדים".
3. המשיב דחה את ההשגה במכתב תשובה, תוך ציון כי "לאחר ביקורת... הנכס אינו ריק", וכי בקשתה נדחית.
4. העוררת טוענת שלוש טענות מרכזיות:

פרוצדורלית: המשיב לא השיב ספציפית לטענת ה"מחסן" בהשגה, ולכן יש לראותה כמי שהתקבלה מכוח סעיף 4(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר").

מהותית: הנכסים משמשים בפועל כמחסנים לריהוט עזוב, ולכן יש לסווגם לפי השימוש בפועל ("מחסן") או לפי הסיווג הזול ביותר האפשרי לנכס ריק (הלכת "אפריקה ישראל").
הסתמכות: בשנים עברו, ובמקרים דומים, סווגו נכסים אלו כ"מחסני עסק", ויש בכך משום נוהג מחייב.

5. המשיב טוען מנגד כי התשובה להשגה הייתה ברורה ודחתה את המבוקש בכללותו. לגופו של עניין, הוצגו תמונות המראות משרדים מרוהטים ומוכנים לשימוש, ולכן לא מדובר בנכס ריק או במחסן, אלא במשרד הממתין לשוכר.

ב. דיון והכרעה

6. לאחר שבחנו את כתבי הטענות, הראיות שצורפו והפסיקה הרלוונטית, החלטנו לדחות את הערר. להלן נימוקינו:

7. טענת קבלת ההשגה בשתיקה (סעיף 4(ב) לחוק הערר) העוררת טוענת כי מאחר והמשיב לא התייחס בפירוט לטענת ה"מחסן" בתשובתו להשגה, רואים אותה כאילו התקבלה. אנו דוחים טענה זו. תכלית סעיף 4(ב) לחוק הערר היא למנוע מצב בו הרשות מתעלמת מפניית האזרח ומותירה אותו בחוסר ודאות. במקרה דנן, מנהל הארנונה השיב להשגה במועד וכתב מפורשות: **"הריני לדחות את המבוקש על ידי המשיגה"**. יתרה מכך, בסעיף 6 לתשובתו ציין כי כל טענה שלא קיבלה התייחסות פרטנית – נדחתה. אנו מקבלים את עמדת המשיב, הנתמכת בפסיקה, לפיה די בדחייה כללית של ההשגה כדי לעצור את מרוץ הזמנים ולמנוע את קבלת ההשגה האוטומטית. ראה לעניין זה עמ"נ (ת"א) 34669-10-10 **מנהל הארנונה בעיריית גבעתיים נ' עמוס וסרמן** (פורסם בנבו, 30.08.2011), שם נקבע כי ניסוח גורף הדוחה את כלל טענות ההשגה מספק לצורך עמידה בדרישות החוק. משניתנה תשובה שלילית ברורה, הדרך הנכונה לתקוף אותה היא הגשת ערר (כפי שאכן נעשה), ואין מקום לשימוש בסעד הדקדוקי של קבלת ההשגה בשתיקה.

8. סיווג הנכס – בין "משרד" ל"מחסן" השאלה המרכזית היא האם הימצאות ריהוט משרדי בנכס שאינו מאויש הופכת את שימושו ל"מחסן". המשיב הציג בפנינו תמונות מתוך הנכסים המראות בבירור חללי משרד הכוללים שולחנות ישיבות, כיסאות, עמדות עבודה וארונות. הנכסים נראים כמי שמוכנים לקליטת שוכר, ולא כחלל אחסנה לוגיסטי. הפסיקה מבחינה בין "מחסן" המשמש לאחסנה עסקית, לבין משרד שנותר בו ציוד. בעניין עמ"נ (ת"א) 39077-11-11 **יד לי בע"מ נ' מנהל הארנונה ת"א** (פורסם בנבו, 08.05.2012), נקבע כי נכס שבו מאוחסנים פריטי ריהוט וציוד משרדי אינו יכול להיחשב כנכס ריק, וסיווג לפי ייעודו המקורי. ועדת הערר סבורה כי "אחסנה" של ריהוט משרדי בתוך המשרד עצמו, כשהוא מסודר או מוכן לשימוש עתידי, מהווה שימוש פסיבי בנכס כמשרד, ולא שימוש של "מחסן". הציוד משרת את ייעוד הנכס כמשרד. גם טענת העוררת לתחולת הלכת בר"מ 991/16 **אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ** (סיווג לפי השימוש הזול ביותר המותר) נדחתה. הלכה זו חלה על נכסים ריקים לחלוטין. הימצאות הציוד בנכס שוללת את הגדרתו כ"ריק" (ראה גם עמ"נ 29582-09-16 **הבורסה לניירות ערך בתל - אביב בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו**, שם נקבע כי די בציוד כדי לשלול סיווג כריק). למעלה מן הצורך יצוין, כי לפי היתר הבנייה שהציג המשיב, הקומות הרלוונטיות מיועדות ל"משרדים", ולא הוכח כי היתר הבנייה מייעד שטחים ספציפיים אלו למחסנים.

ג. טענת ההסתמכות

9. העוררת טענה כי בשנים עברו סווגו נכסים דומים בבניין כ"מחסן עסק", וכי שינוי הסיווג פוגע באינטרס ההסתמכות שלה. דין טענה זו להידחות משני טעמים:

ראשית, שוני עובדתי: סיווגי עבר נשענו על הצהרות או בדיקות שהיו נכונות לשעתן. המשיב ביצע ביקורת עדכנית ומצא כי בנכסים הנוכחיים קיים ציוד וריהוט משרדי בהיקף שאינו מאפשר להגדירם כריקים או כמחסנים. משהשתנתה התשתית העובדתית (או התבררה כשונה), אין מקום להסתמך על סיווגים היסטוריים.

שנית, חובת גביית מס אמת: הלכה פסוקה היא כי אין בהתנהלות הרשות בעבר כדי ליצור "השתק" המונע ממנה לגבות מס אמת בהווה. גם אם שגה המשיב בעבר וסיווג משרדים ריקים ואף מרוהטים כ"מחסנים", הוא אינו רשאי להנציח טעות זו. חובתו הציבורית היא לתקן את הסיווג ולהתאימו לשימוש בפועל (משרדים) ולצו הארנונה, ואין לעוררת זכות קנויה להנצחת סיווג שגוי או מקל שאינו תואם את הדין.

ד. סיכום

10. לאור האמור לעיל, אנו קובעים כי הנכסים אינם נכסים ריקים, הם אינם משמשים כמחסנים ואף מבחינה תכנונית בהתאם להיתר הבניה הם אינם יכולים לשמש כמחסנים, אלא הם משרדים הכוללים ציוד וריהוט. תשובת המשיב להשגה ניתנה כדין, ואין מניעה לשנות סיווג משנים עברו כאשר המציאות העובדתית מחייבת זאת.

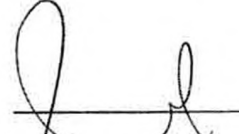
11. אשר על כן, הערר נדחה.

12. זכות ערעור כדין.

ניתן היום: 24/05/2026.


רו"ח שגיא דמתי
חבר


עו"ד רוני גוילי
חבר


עו"ד אסף שפרמן
יו"ר