

שליד עיריית גני תקוה

העוררת צים רני מרכזי קניות בע"מ

- נגד -

המשיבה מנהלת הארנונה בעיריית גני תקוה

החלטה

1. ההחלטה בערר זה נוגעת לשנת הכספים 2024 ומתייחסת לשאלה מי יחשב כמחזיק לצרכי ארנונה בשטחים המשותפים במרכז קניות 'צים' הנמצא ברח' דרך ההדרים 7 בגני תקוה.

רקע ותמצית טענות הצדדים

2. ביום 26.6.2024 הגישה העוררת ערר בגין החלטת מנהלת הארנונה מיום 7.3.2024 לדחיית השגתה לשנת הכספים 2024. במסגרת הערר טענה העוררת שיש להשית חיובים בגין שטחים משותפים במרכז מסחרי פתוח 'צים סנטר' על השוכרים/הדיירים במתחם, וזאת בהתאם להסכמי השכירות עם השוכרים שהועברו למשיבה ועל פי צו הארנונה של העירייה, הקובע בסעיף 1.3 לצו כי שטח בנוי כולל גם שטחי מעברים. בנוסף ולחילופין טענה העוררת שלכל היותר ניתן לחייבה בגין שטחי המעברים על פי קוד 220 "מסחרי עד 150 מ"ר". לבסוף טענה העוררת בהתייחס לשטחים הטכניים, שניתן לחייבם בארנונה לכל היותר על פי סיווג "תעשייה", ובהתייחס לשטחים שאינם מקורים, שניתן לסווגם לכל היותר על פי סיווג "קרקע תפוסה".

3. במסגרת כתב תשובה לערר שהגישה ב-25.7.2024 המשיבה, מנהלת הארנונה, דחתה המשיבה את טענות העוררת ובתוך כך, חזרה על החלטתה בהשגת העוררת. המשיבה הבהירה שהעוררת, בעלת המרכז המסחרי, חויבה בגין השטחים המשותפים בנכס בשל היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליהם, שבהתאם להסכמי השכירות מול השוכרים קיימת הבחנה בין שטחי המושכר לבין השטחים הציבוריים שבהם השוכרים אינם רשאים לעשות כל שימוש, כי חיובי הארנונה שהוטלו על העוררת הוטלו כדין בהתאם להוראות צו הארנונה של העירייה ועל בסיס נתוני הנכס, כפי שנמצאו במדידה שנערכה על ידי מודדים מטעם העירייה, וכי חיובי ארנונה הוטלו על העוררת אך ורק בגין שטחים מקורים ולא בגין שטחים שאינם מקורים (המצויים בקומה הראשונה של המתחם), המוגדרים כ'רחוב' עם זיקת מעבר לציבור. בהתייחס לשטחים טכניים הבהירה המשיבה כי העוררת חויבה בגין שטחים משותפים במרכז המסחרי, וגם אם חלקם הינם שטחים טכניים, הרי ששטחים טכניים אלו נועדו לשרת את השטח העיקרי שהוא מרכז מסחרי בשטח של מעל ל-150 מ"ר, ולפיכך ובהתאם לעיקרון היסוד בדיני הארנונה לפיו הטפל הולך אחרי העיקר, כדין חויבו השטחים המשותפים בסיווג מרכז מסחרי מעל ל-150 מ"ר. עוד בעניין זה טענה המשיבה שבהתאם להגדרת "מרכז מסחרי" הקבועה בצו הארנונה של העירייה, חל חיוב ארנונה בגין כלל שטחי המסחר, השירותים, החניון ושטחים המיועדים למעבר, ומאחר שמדובר במרכז מסחרי סווגו השטחים בהתאם להגדרה "מרכז מסחרי מעל 150 מ"ר". כן טענה המשיבה שאין בהסכמי השכירות בין העוררת לשוכרים במתחם, הקובעים שהשוכרים יישאו בתשלומי הארנונה בגין השטחים המשותפים, כדי

לשנות מהדין ומחובת העוררת לשלם את הארנונה הכללית בגין השטחים המשותפים, שבמסגרת הסכמים אלו נקבע כי **"במידה ותחייב העירייה.. את המשכיר בארנונה בגין הרכוש המשותף יהיה חייב השוכר בתשלומים אלו באופן ישיר או עקיף בהתאם לחלקו היחסי במתחם"** ואף בפועל גבתה מהשוכרים תשלום עבור חלקם היחסי בארנונה בגין השטחים המשותפים, ושמידלא אין בהסכמה החוזית בין העוררת לשוכרים במתחם כדי לחייב את העירייה להטיל את חיוב הארנונה בגין השטחים המשותפים על השוכרים, בניגוד לדיון. בתוך כך הפנתה המשיבה בין היתר לפסק הדין בבר"מ 2462/19 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נ' קניון רמת אביב בע"מ** (להלן: **"פס"ד רמת אביב"**) שם נקבע בהתאם למבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס, שהחייב בארנונה בגין השטחים המשותפים בקניון הוא הבעלים של הקניון ולא השוכרים.

4. ביום 25.7.2024 נקבע דיון מקדמי בערר אך בהתאם לבקשת העוררת והסכמת המשיבה נדחה הדיון בהחלטה מיום 31.7.2024, במסגרתה נקבע דיון מקדמי למועד אחר. לאור בקשת העוררת נדחה אף המועד השני שנקבע לדיון בהתאם להחלטה מיום 11.8.2024, ונקבע שוב למועד אחר (5.11.2024). בטרם נערך הדיון הנדחה נמסרה הודעה לצדדים על כך שאחת מחברות הועדה לא תוכל להגיע לדיון הנדחה והם התבקשו לעדכן את הודעה באם אינם מתנגדים לעריכת הדיון בהרכב חסר. לאור הודעת העוררת מאותו יום כי מייצגה חולה, ממילא נדחה הדיון ולבסוף נקבע ל-2.4.2025.

5. במקביל וקודם לדחיית מועד הדיון המקדמי הראשון, בלא שניתנה החלטה המורה על כך וללא הגשת בקשה מתאימה מצד העוררת, הגישה העוררת ביום 14.8.2024 תצהיר.

6. ביום 2.4.2025 נערך דיון מקדמי, במסגרתו ניתנו מספר החלטות. החלטה ראשונה קבעה ש"**הערר מתיחס לנכס שמספרו 410007046 בשטח של 4,718 מטר וזאת בלבד. כל יתר השטחים נמחקים מהערר**". החלטה שניה הורתה לעוררת לעדכן את הועדה האם לטענתה יש מחזיקים אחרים שמשתמשים בשטחים נשוא הערר באופן בלעדי, שניתן ליחס להם בהם חזקה. בהחלטה השלישית התבקשה העוררת לעדכן את התצהיר שהגישה ב-14.8.2025 ולהעבירו למשיבה, וככל שלא תהיינה מחלוקת בין הצדדים על העובדות נשוא הערר ייקבע התיק לסיכומים. עוד נקבע שכלל שהמשיבה לא תסכים לעובדות האמורות בתצהיר תהא גם המשיבה רשאית להגיש תצהירים מטעמה ולאחר מכן ייקבע התיק לדיון הוכחות.

7. ביום 21.4.2025 הוגש תצהיר משלים מטעם העוררת וביום 27.4.2025 הוגשה תגובת המשיבה לתצהיר המשלים מטעם העוררת. במסגרת התגובה כאמור (סעיף 4.ב לתגובה), הבהירה המשיבה בין היתר כי **"בינתיים תוקן חיוב הארנונה של העוררת כך שמתוך סך השטחים המשותפים נגרע חלקה היחסי של העירייה כבעלת חלק מהזכויות בנכס באופן בו, טרם הגריעה – העוררת חויבה בגין שטח משותף של 4703.82 מ"ר, וכיום היא מחויבת בשטח של 4,419.46 מ"ר בלבד"**.

8. בעקבות אלה ניתנה ביום 27.4.2025 החלטה שהורתה למשיבה לעדכן ממתי נגרע חלקה היחסי של העירייה וצומצם שטח החיוב של העוררת בגין שטחים משותפים, ונקבע שבהתאם יצומצם גדר המחלוקת בין הצדדים לשטח של 4,419.46 מ"ר בלבד. כמו כן נקבע במסגרת ההחלטה ביחס לאיזה סעיפים מהתצהיר המשלים שהגישה העוררת ייערך הליך הוכחות, שכן הובהר שיתר סעיפי התצהיר נוגעים לטענות משפטיות ולא לעובדות. בכלל הסעיפים שנקבע ביחס אליהם שהם נוגעים לטענות משפטיות נכלל סעיף 20 שהפנה לתשריט קומת חניונים שצורף כנספח ז לתצהירים משלימים מטעם העוררת, והטענה במסגרתו היתה שיש לסווג שטחים המסומנים בתשריט לכל היותר בסיווג "קרקע תפוסה" או "חניון". במסגרת ההחלטה הנ"ל

נקבע דיון הוכחות ליום 14.5.2025 וכן נקבע סיור ועדת הערר בנכס שיערך באותו מועד, מיד לאחריו. בהמשך לכך, ביום 29.4.2025 הודיעה המשיבה שצמצום השטח כאמור יחול לתקופה שמיום 1.1.2024.

9. ב-14.5.2025 נערך דיון ההוכחות ולאחריו סיור ועדת הערר בנכס. בתום דיון ההוכחות וכמפורט במסגרת פרוטוקול הסיור בנכס, נקבע שהעוררת תגיש סיכומים בתוך 45 יום והמשיבה תגיש סיכומיה 45 יום לאחר מכן. נוסף לכך נקבע שהיקף הסיכומים לא יעלה על 4 עמודים ושהמשיבה תעביר שרטוט של הנכס הכולל מספרי פוליגונים ושטחיהם.

10. ביום 21.5.2025 הועברו על ידי המשיבה תשריטי המדידה עם מספרי פוליגונים.

11. ביום 16.9.2025 ולאחר שהוגשו סיכומי הצדדים בהיקף רחב בהרבה מההיקף שנקבע וללא הגשת כל בקשה מתאימה, ניתנה החלטה לפיה יהיו רשאים הצדדים להגיש עד ליום 5.10.2025 סימולטנית סיכומים מתוקנים בהיקף שנקבע בהחלטה מיום 14.5.2025, ולאור הגשת בקשה משותפת להגדלת היקף הסיכומים שהוגשה ביום 18.9.2025 נקבע בהחלטה מיום 21.9.2025 שהצדדים יהיו רשאים להגיש סיכומים בהיקף שלא יעלה על 7 עמודים.

12. לבסוף, ב-30.9.2025 הוגשו סיכומי הצדדים בהתאם להחלטה מיום 21.9.2025.

13. במסגרת סיכומיה חזרה העוררת על טענותיה בערר. בתוך כך, טענה שאין מדיניות סדורה לגבי אופן חיוב שטחים משותפים במסחר ומשרדים ובמגורים, ושיש לעשות גזירה שווה בהטלת חיוב הארנונה בגין השטחים המשותפים/הציבוריים באופן שיוטל באופן אחיד וגורף על חברת הניהול או על השוכרים/בעלי היחידות וזאת בין אם מדובר במסחר ומשרדים ובין אם מדובר במגורים. כמו כן, טענה העוררת שהמרכז המסחרי נשוא הערר הינו מרכז מסחרי פתוח שאינו מרכז מסחרי כמובנו בצו הארנונה של העירייה, כאשר לשיטתה מרכז מסחרי כמובנו בצו הארנונה של העירייה הינו מרכז כדוגמת "ביג" או קניון סביונים. העוררת טענה שבהתאם להסכמי השכירות עם השוכרים יש להטיל את חיוב הארנונה בגין שטחים משותפים על השוכרים במתחם שכן הם ולקוחותיהם עושים בו שימוש, ובכלל זאת המסדרונות המקורים האחוריים המשמשים כמעבר למחסני השוכרים, חדרי השירותים שבמתחם והממ"דים. עוד לטענת העוררת השטחים הטכניים שבמתחם (הכלולים בשטחים המשותפים) נועדו לשרת את נכסי השוכרים ועל כן הזיקה הקרובה אליהם לשיטת העוררת, הינה לשוכרים במתחם. העוררת זנחה בסיכומיה את טענתה ביחס לסיווג השטחים הטכניים כ'תעשייה' אך העלתה בסיכומיה, **לראשונה**, טענה חלופית לפיה יש לסווג את מעברי שטחי המשרדים בהתאם לסיווג הכללי של "משרדים". כמו כן, במסגרת סיכומיה, ציינה העוררת (סעיף 42) כי **"לתצהירי העוררת צורף כנספח ז' תשריט ובו סומנו שטחים שלטענת העוררת ניתן לחייבם לכל היותר עפ"י סיווג קרקע תפוסה ו/או סיווג "חניון", בהתאמה עפ"י המסומן"**.

14. מנגד, חזרה המשיבה במסגרת סיכומיה על טענותיה בכתב התשובה לערר, התנגדה לכל הרחבת חזית של העוררת, דחתה את טענות העוררת בהתייחס לכך שהנכס נשוא הערר אינו מרכז מסחרי כמובנו בצו הארנונה של העירייה וכן דחתה את טענות העוררת ביחס לייחוס שטחים ספציפיים שסווגו כשטחים ציבוריים למחזיקים ספציפיים, שכן לטענת המשיבה העירייה אינה יכולה לעקוב אחר שימושים מזדמנים מצד שוכרים אלה ואחרים אלא אם המקום הוגדר או תוחם לשימוש מחזיק ספציפי, בעוד שבהתאם לסעיף 18.10 להסכמי השכירות שבין השוכרים במתחם לבין העוררת, העוררת שמשמשת כחברת הניהול המתחם יכולה בכל עת לפנות את החפצים של השוכרים השונים, ובכך מוקנית לעוררת חזקה ייחודית בשטחים אלה.

15. ביום 4.5.2026 הגישה העוררת ערר לשנת הכספים 2026 הזזה לנוסח הערר לשנת 2024, למרות שכפי שתואר לעיל במסגרת סיכומיה בערר לשנת 2024 זנחה העוררת טענה שנטענה בערר לשנת 2024 ביחס לסיווג השטחים הטכניים כ'תעשייה'. בהמשך לכך, ביום 15.6.2026 הגישה המשיבה בקשה לדחיית הערר, מהטעם שהוגש לטענתה באיחור. טענת המשיבה נטענה בעלמא אף ללא פירוט מינימלי בדבר המועד בו התקבלה בידי העוררת תשובת המשיבה להשגה לשנת 2026. עם זאת ביקשה המשיבה שככל שהועדה תסבור שיש לדון בערר לשנת 2026 בשל זהות הטענות העובדתיות והמשפטיות שהועלו על ידי העוררת בסיכומים שהוגשו מטעמה בערר לשנת 2024, מטעמי יעילות דיונית וחיסכון במשאבי הצדדים והוועדה, שההכרעה שתינתן בערר לשנת 2024 תחול גם ביחס לשנת 2026.

דיון והחלטה

16. לאחר שעיינו בכתבי הטענות, במערכת ההסכמים בין העוררת לשוכרים ובבקשות שהגישו הצדדים, שמענו את הצדדים בדיונים בערר וערכנו סיור בשטח אנו סבורות שדין העררים להידחות, שכן בצדק הטילה המשיבה על העוררת את חיובי הארנונה בגין השטחים המשותפים במתחם. בהתאם, את החלטתנו נפתח בהתייחסות למסגרת המשפטית הרלוונטית ולאחר מכן נבחן את העובדות הנוגעות לערר והמסקנות ביחס אליהן.

17. בסעיף 8 לחוק **הסדרים במשק המדינה** (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 (להלן: "**חוק ההסדרים**") נקבע כי "**(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס**" (הדגשות אינן במקור).

18. דהיינו, בהתאם לסעיף 8 לחוק ההסדרים, רשויות מקומיות רשאיות לקבוע בחקיקת משנה צווים המסדירים את השטחים החייבים בארנונה, את אזורם ואת סיווגם, לצורך קביעת תעריפי החיוב. מכוח סמכות זו התקינה עיריית גני תקווה בין היתר את צו הארנונה לשנת 2024 וכן את צווי הארנונה לשנים 2025 ו-2026, ומלבד עדכון התעריפים, ההגדרות שבצווי הארנונה לשנים 2025 ו-2026 לא השתנו ביחס לצו הארנונה לשנת 2024.

19. סעיף 1.3 לצו הארנונה של עיריית גני תקווה לשנת 2024 קובע ש"שטח בנוי" יחשב "שטח בו קיים או עליו בנוי מבנה מאיזה סוג שהוא. חישוב השטח הינו שטח המ"ר של המבנה במדידה חיצונית של המבנה, כולל השטח שמתחת לקירות החיצוניים והקירות הפנימיים, וכולל חדרי כניסה מדרגות, מעברים, שטחי מרפסות מקורות, שטחי חניה מקורה, שטחי מקלט, מחסן, מרתף, חדרי הסקה, יציעים ומבני עזר בין אם הם בנויים במפלס אחד או במפלסים אחדים, בין אם רשומים כיחידת רישום אחת או כמס' יחידות רישום בכל שימוש שהוא".

20. סעיף 1.4 לצו הארנונה של העירייה ממשיך וקובע "1.4 שטח גג - שטח של גג בנוי יחושב לצורך היטל זה באופן שיפורט להלן": "גג" משמעו – כל שטח מעל שטח בנוי שאין עליו שטח בנוי נוסף

א. אם על שטח הגג אין שטח בנוי כלשהו מחומרים כלשהם ולא נבנה קירוי, למעט קירוי למיגון חלונות בפני שמש או גשם, לא יחויב שטח בהיטל כלשהו.

ב. אם על שטח הגג יש שטח בנוי כלשהו מחומרים כלשהם (למעט סוכה בתקופת חג הסוכות ויציאה מחדר מדרגות שמגיע לגג), יוטל היטל על מחצית משטח הגג, כולל השטח שעליו בנויים, מעקות או כל קיר אחר.

ג. אם שטח הגג מקורה באיזה אופן שהוא בקירוי קבע או זמני מכל סוג שהוא, למעט קירוי המיגון הנזכר בפסקה א' ו/או סוכה ומבנה חדר המדרגות הנזכר בפסקה ב', יחושב המס על שטח הגג כשטח בנוי.

21. סעיף 1.6 לצו הארנונה של העירייה קובע איזה מרכזי מסחר ייחשבו כ"מרכז מסחרי אזורי":

"(1) ברחוב הגליל פינת הרמה, (2) ברחוב הכרמל (3) מרכז הגבעה ברח' הרי יהודה (4) מרכז מסחרי בתחום תכניות ממ/ 5141 ו- ממ/ 5162 (5) כל מרכז מסחרי אזורי נוסף, שיקבע ע"י העירייה באישור על פי דין".

22. סעיף 1.9 לצו הארנונה קובע ביחס לסיווג "משרדים, שירותים ומסחר" כי הוא כולל "לרבות מתקני שירות מכל סוג שהוא, ממסרים מכל סוג שהוא".

23. תחת סעיף 2 לצו הארנונה שעניינו "תעריפי ארנונה" בסעיף קטן 2. שעניינו "מבנים שלא למגורים", נקבע בסעיף קטן א. שעניינו "משרדים שירותים ומסחר" תחת קוד סיווג 220, חיוב עבור "כל הנכסים המפורטים להלן ששטחם הוא עד 150 מ"ר

מסעדות ו/או בתי קפה לרבות מדרכה או משטח כלשהוא מקורה או לא מקורה המשמשים את המסעדה ו/או בתי קפה, חנויות לרבות מדרכה או משטח כלשהוא מקורה או לא מקורה המשמשים את החנויות" והתעריף שנקבע להם לשנת 2024 הינו 153.07 ₪ (תעריף לשנת 2025 – 161.16 ₪ ולשנת 2026 – 163.78 ₪).

בהמשך סעיף קטן א. הנ"ל נקבעו תעריפים לנכסים שהינם בשטח של עד 150 מ"ר, לשימושים הבאים:

קוד סיווג	תיאור	תעריף למ"ר ל-2024	תעריף למ"ר ל-2025	תעריף למ"ר ל-2026
300	חנויות	153.07 ₪	161.16 ₪	163.78 ₪
301	מספרה	153.07 ₪	161.16 ₪	163.78 ₪
302	מסחר	153.07 ₪	161.16 ₪	163.78 ₪
303	קליניקה	153.07 ₪	161.16 ₪	163.78 ₪
400	משרדים	153.07 ₪	161.16 ₪	163.78 ₪

ובהמשך, תחת אותו סעיף קטן א. הנ"ל נקבעו גם תעריפים לשימושים השונים הפועלים מנכסים ששטחם מעל 150 מ"ר, כדלקמן:

קוד סיווג	תיאור	תעריף למ"ר ל-2024	תעריף למ"ר ל-2025	תעריף למ"ר ל-2026
410	מסחרי מעל 150 מ"ר, מהמ"ר הראשון	165.52 ₪	174.27 ₪	177.10 ₪
310	משרדים מעל 150 מ"ר, מהמ"ר הראשון	165.52 ₪	174.27 ₪	177.10 ₪
411	קופ"ח ששטחם הוא 150 מ"ר ומעלה מהמ"ר הראשון	154.51 ₪	162.68 ₪	165.32 ₪

24. תחת סעיף קטן ב. שבסעיף 2. קיימת התייחסות ל"מרכז מסחרי אזורי" ונקבעו במסגרתו תעריפים לשימושים שונים ובין היתר השימושים שפורטו גם תחת סעיף קטן א. (אלא שכעת השימושים המפורטים נעשים מנכסים המצויים במרכז מסחרי אזורי), תוך אבחנה בין נכסים המשרתים את אותם שימושים שהינם בגודל עד 150 מ"ר ואלו שהינם מעל 150 מ"ר כדלקמן:

קוד סיווג	תיאור	תעריף למ"ר ל-2024	תעריף למ"ר ל-2025	תעריף למ"ר ל-2026
811	נכסים במרכז מסחרי אזורי ששטחם הוא עד 150 מ"ר לרבות מסעדות, חנויות, מספרה, מסחר, קליניקה, משרדים, מכון יופי, קופ"ח למעט בנקים וחברות ביטוח	203.40 ₪	214.15 ₪	217.63 ₪
812	נכסים במרכז מסחרי אזורי ששטחם הוא מעל 150 מ"ר לרבות מסעדות, חנויות, מספרה, מסחר, קליניקה, משרדים, מכון יופי, קופ"ח למעט בנקים וחברות ביטוח, מהמ"ר הראשון	219.39 ₪	230.99 ₪	234.74 ₪

25. עוד בעניין קביעת האזורים שיחשבו כ"מרכז מסחרי", בישיבת מועצת גני תקווה מיום 4.2.2014 הוחלט לאשר את צו הארנונה שכלל תיקון של הגדרת 'מרכז מסחרי' בסעיף 1.6 לצו הארנונה לשנת 2014, באופן שיכלול גם את המרכז המסחרי על גבול תכניות מתאר מקומיות 5141 ו-5162, ותיקון זה קיבל אישור חריג של שרי הפנים והאוצר ביום 23.7.2014. מעיון בתשריט תכנית מ"מ 5162 עולה שהוא כולל את המרכז המסחרי אשר בבעלות העוררת. הגדרת 'מרכז מסחרי' שורשרה מאז בצווי הארנונה של העירייה.

26. סיכום ביניים – עיריית גני תקווה קבעה בצווי הארנונה שלה מה ייחשב כשטח בנוי לצורך חיובו בארנונה (סעיף 1.3 לצו הארנונה), מה ייחשב כשטח גג והכללים לאופן חיובו בארנונה (סעיף 1.4 לצו הארנונה), קבעה מה ייחשב כ"מרכז מסחרי אזורי", וכן קבעה תעריפים לשימושים שונים למבנים שאינם למגורים (סעיף 2 לצו הארנונה), לפי האזור בו הם מצויים וכן לפי שטחם. בנוסף, קבעה מועצת העירייה שתעריפי הארנונה הקבועים לעסקים יהיו נגזרת לאזור בו הם מצויים וכן ערכה הבחנה בתוך אזורי חיוב וקבעה תעריפים שונים לשימוש של עסקים שפועלים מנכסים ששטחם עד 150 מ"ר לבין אלו שפועלים מנכסים בגודל של מעל 150 מ"ר.

המרכז המסחרי נשוא הערר הינו 'מרכז מסחרי אזורי' כמובנו בצו הארנונה של העירייה

27. כאמור, העוררת טענה שהנכס שבבעלותה הינו מרכז מסחרי פתוח שאינו מרכז מסחרי אזורי כמובנו בצו הארנונה.

28. אף אם מדובר במרכז מסחרי פתוח אין בכך כדי לשנות מהעובדה שמדובר במרכז מסחרי אזורי בהתאם לסעיף 1.6 להגדרות שבצו הארנונה, לסעיף 2.2.ב. לצו הארנונה של העירייה ולתשריט תכנית מ"מ 5162.

29. יתרה מהאמור, לזכות המשיבה בחיובה נישומים בהתאם לצו הארנונה של העירייה עומדת חזקת תקינות המעשה המנהלי. מאידך, טענת העוררת ביחס לכך שהמרכז המסחרי נשוא הערר אינו מרכז מסחרי אזורי כמובנו בצו הארנונה נטענה מהפה אל החוץ, ללא כל ראיה לתמוך. בתוך כך, לא הציגה העוררת את חיוב

הארנונה הכולל פרטי גוש וחלקה, לא הוכיחה כי הגוש והחלקה של המרכז המסחרי בו עסקין אינם נכנסים תחת אחת מתכניות המתאר 5141 או 5162, לא הציגה את תשריטי תכניות המתאר המעידים שהמרכז המסחרי בו עסקין אינו מופיע באף אחד מהתשריטים ולא הציגה את תקנון התכניות המעידים שתכניות המתאר הנ"ל אינן מתייחסות למרכז המסחרי בו עסקין. אי הצגת הראיות הנ"ל מוחזקת לחובת העוררת, והנחת הועדה הינה שראיות שכאלו לא הוצגו מאחר שאילו היו מוצגות היו מוכיחות את ההיפך מטענת העוררת. יתרה מכך, בחינת תשריט והוראות תכנית ממ/5162 אליה ניתן להגיע בנקל דרך המרשתת, מעלה שבניגוד לטענת העוררת תכנית זו חלה על המרכז המסחרי נשוא ערר זה.

30. כמו כן, כעולה מתשובת המשיבה לערר, על פי תשריטי המדידה שהגישה המשיבה ולא נסתרו על ידי העוררת ובהתאם לתצהיר הגב' רלי ניסנוביץ' (סעיף 8), העוררת כלל לא חויבה בארנונה בגין שטחים משותפים פתוחים שאינם מקורים, וכן לא חויבה בארנונה בגין שטחי מעברים מקורים בקומת הקרקע, למעט שטחי מסדרונות המובילים למחסנים (פוליגונים 49 ו-60), לגביהם תבוא התייחסות בהמשך החלטה זו.

31. כך, התמונות שצירפה העוררת כנספח ב' לתצהירה מציגות את הככר המרכזית הפתוחה של המרכז המסחרי האזורי, אך ממחישות דווקא את השטחים שבגינם לא הוטלה ארנונה על העוררת.

העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה לשטחים המשותפים במרכז המסחרי

32. בהתאם להלכה הנוהגת המבחן לצורך בחינה מי המחזיק בנכס לצרכי ארנונה, נקבע עפ"י מבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

33. בעניין בר"ם 7856/06 **איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין** (16.3.2008), נקבע על ידי בית המשפט העליון הנכבד לאחר סקירה רחבה של אופן יישום "מבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס" לצורך זיהוי "המחזיק" במקרים שונים כי: **"ההחזקה לצורך החיוב בארנונה מתאפיינת, ככלל, ביכולת השליטה של האדם בנכס והיכולת לנצל את הנכס לצרכים שונים"**.

34. בשנת 2018 נדונה מחלוקת בין קניון רמת אביב לעיריית תל אביב-יפו בעניין זהות המחזיק לצרכי ארנונה בשטחים המשותפים בקניון. באותו עניין, הושכרו שטחים בקניון למחזיקים שונים. בהתאם להסכמי השכירות שם, חויבו השוכרים לשאת בארנונה בגין השטח שנשכר על ידם בתוספת 25% ממנו, וזאת עבור חלקם היחסי של השוכרים בארנונה בגין השטחים המשותפים בקניון. עם זאת, הובהר במסגרת אותם הסכמי השכירות שאין בהעמסה זו של 25% מהשטח המושכר, כדי להקנות לשוכרים זכויות כלשהן בשטחים המשותפים. לאחר שעיריית תל אביב חייבה את חברת הניהול של הקניון בתשלום הארנונה בגין השטחים המשותפים, הגישה חברת הניהול השגה וערר, בגדרם טענה שבהתאם להסכמי השכירות שבינה לבין השוכרים, יש להשית את חיוב הארנונה עבור השטחים המשותפים בקניון על השוכרים. ועדת הערר לענייני ארנונה כללית שליד עיריית תל אביב-יפו דחתה את טענת חברת הניהול וקבעה שמנהל הארנונה רשאי להטיל את הארנונה על מחזיק, שלא בהתאם להסכמה החוזית שבין חברת הניהול לשוכרים. ערעור שהוגש על החלטת ועדת הערר בעמ"נ 58784-07-18 **קניון רמת אביב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** התקבל, וכב' השופטת אסתר נחליאלי היאט קבעה כי לאור ההסכמה בין חברת הניהול לשוכרים, יש לאפשר את רישום השוכרים לצרכי ארנונה כמחזיקים בשטחים המשותפים לפי חלקם המוסכם בחוזים, תוך שהובהר שפסק הדין יפה למקרים בהם לא קיימת מחלוקת בין השוכרים לחברת הניהול

ביחס לגורם שיישא בתשלום הארנונה. עיריית תל אביב הגישה בקשת רשות ערעור על פסק דין זה (בר"מ 2462/19 הנ"ל), ובית המשפט העליון החליט לקבל את הבקשה ולדון בה כאילו הוגש ערעור.

בין היתר נקבע בעניין פס"ד רמת אביב (סעיפים 13-19 לפסק הדין) (הדגשות אינן במקור): **"נקודת המוצא לדיון בתיק היא שזיהויו של החייב בתשלום חובה נקבע בדיון, ואינו נושא להסכמות חוזיות. בעניין זה כבר נקבע כך בפסיקתו של בית משפט זה:**

"סעיף 1 לחוק יסוד: משק המדינה מורה, כי תשלומי חובה לא יוטלו, ושיעוריהם לא ישונו, אלא בחוק או על פיו. משמעות הדבר היא, כי הוראות החוק באשר לתשלומי חובה – התנאים להטלתם, שיעוריהם, וכל כיוצא באלה – הן הוראות בעלות אופי קוגנטי, והאיסור לסטות מהן נושא אופי של עקרון יסוד בעל מעמד-על. הרשות אינה רשאית לסטות מהוראות אלה, בין בהוראה חד-צדדית, ובין בדרך של עריכת הסכם עם הפרט הנישום. הסכמת הנישום לשאת בתשלום חובה שלא על פי דין אינה בעלת תוקף משפטי, ואין בה כדי להכשיר סטייה מעקרון-העל כי תשלום חובה לא יוטל אלא מכח חוק" (ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה, [פורסם בנבו] פסקה 49 (27.6.2011)).

כך גם בתחום דיני הארנונה. על-פי הדין, בתשלום הארנונה חייב המחזיק בנכס".

ובהמשך פסק הדין נקבע "המשיבה לא הצביעה על כל עיגון חוקי לאפשרות להמחות את החיוב במס לאחר. ואמנם, עיגון כזה לא קיים. הוא אינו מתיישב עם המסגרת הסטטוטורית. אין לו אף מקבילה במשפט הפרטי (ראו סעיף 6 לחוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969 שקובע כי "חבותו של חייב ניתנת להמחאה, כולה או מקצתה, בהסכם בין החייב לבין הנמחה שבאה עליו הסכמת הנושה, זולת אם נשללה או הוגבלה עבירותה לפי דין"). עיקרון כללי זה נתמך גם בהיבטים מעשיים. צדדים אינם יכולים "להעביר הלאה" את תשלום החוב. אילו היו עושים כן הדבר היה עלול להעביר את נטל התשלום אל כתפיו של מי שהרשות תתקשה בגבייה ממנו. כמו כן, הכרה באפשרות כזו הייתה עלולה להוביל, כמו במקרה דנן, לעלויות גבייה הנובעות מפיצול של החבות, תוצאה שאינה מתיישבת עם התכלית החקיקתית החותרת ליעל את הליך הגבייה מצדה של הרשות המקומית..

לא למותר להזכיר כי במקרה דנן מדובר בשטחים הציבוריים של הקניון המתחזקים ומוחזקים על ידי הנהלת הקניון – ולא בשטחים שנמסרו לחזקתם של שוכרי החנויות הלכה למעשה. מטענות הצדדים ניתן ללמוד כי לחנויות לא הוקצה שטח כלשהו בשטחים הציבוריים בו הן יכולות לעשות שימוש כרצונן, אלא שמדובר בחלוקה חשבונאית של סך השטחים הציבוריים בין כלל החנויות, כך שכל חנות נושאת בחלק יחסי מעלויות הארנונה בגין כלל השטחים הציבוריים. כאמור, החזקה בפועל בכלל השטחים הציבוריים הייתה ונותרה של הקניון. לכך נודעת חשיבות בענייננו, שכן משמעות הדברים היא כי אין מדובר בשטח שניתן לומר בדרך פרשנית כי החנויות "מחזיקות" בו – בהתאם ל"מבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס"..".

35. ב-19.9.2019 ניתן פסק דינו של כב' השופט ע' פוגלמן בבר"מ 911/19 מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית באר שבע ו-10 אח'. מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "מ.ל.א.") שימשה כחברת הניהול של מרכז מסחרי בבאר שבע. בשנת 2015 חויבה מ.ל.א. בארנונה בגין השטחים המשותפים במרכז המסחרי. בעקבות הוצאת השומה הגיעו מ.ל.א. ומנהל הארנונה בעירייה להסכם פשרה לפיו מ.ל.א. תחויב בארנונה בגין חלק מהשטחים ואילו יתר השטחים יחולקו בין השוכרים במרכז המסחרי שישלמו

את הארנונה בגינם. ערר שהגישו השוכרים בטענה שאינם המחזיקים בשטחים המשותפים התקבל תוך שועדת הערר קבעה שלמ.ל.א ישנה "שליטה בלעדית בשטחים הציבוריים ולכן לה מירב הזיקות לשטחים הציבוריים". ערעור מנהלי שהגיש מ.ל.א נדחה. על כן הגישה מ.ל.א בקשת רשות ערעור מנהלי לבין המשפט העליון. כבי' השופט פוגלמן דחה את הבקשה ובתוך כך קבע כי "בית המשפט לעניינים מנהליים יישם את המבחנים המקובלים לצורך קביעת זהות "המחזיק" החייב בארנונה. לצורך זה בחן - על סמך מאפייני המקרה הפרטניים, כשבמרכזם הסכמי השכירות של המבקשת עם המשיבות - למי מירב הזיקות לשטחים הציבוריים. על בסיס ניתוחו של הסכם זה נקבע, בין היתר, בדומה לקביעותיה העובדתיות של ועדת הערר, כי למבקשת "זיקה מוחלטת" לשטחים אלה וכי לה מסורה "השליטה הבלעדית והחזקה" בהם..".

36. ב-11.5.2025 ניתן פסק דין של בית המשפט המחוזי (מרכז)(מנהלי) בעניין עמנ (מרכז) 27333-07-23 הוס סנטר בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית רעננה (להלן: "עניין הוס סנטר"). באותו עניין התעוררה מחלוקת דומה, בין שוכרי שטחים בקניון רננים לבין עיריית רעננה. חיובים בגין שטחים משותפים בקניון הושתו על חב' הניהול. אלא שלאחר שבשנת 2016 נערך על ידי העירייה סקר נכסים והסתבר שקיימים בקניון שטחים משותפים שלא הוטל בגינם חיוב ארנונה, הטילה אותם העירייה על חב' הניהול, כולל חיוב למפרע.

לאחר שחב' הניהול הגישה השגה וערר, והצדדים ניהלו מו"מ לפשרה, הוסכם שחלק מהשטחים המשותפים הנוספים יוטלו על חב' הניהול, וחלקם האחר של השטחים המשותפים (כ-15 דונם) הכוללים שטחי תפעול, מעברים בקומות הקניון, מבואות, מדרגות וכיו"ב שטחים לשימוש הציבור הרחב, יחולקו באופן יחסי בין שוכרים של שטחים בקניון. לפיכך, מספר שוכרים בקניון הגישו השגות ועררים לועדת הערר לענייני ארנונה כללית שליד רעננה, וטענו שיש להטיל את חיוב הארנונה בגין השטחים המשותפים על חברת הניהול. בתוך כך נטען על ידם כי הם אינם בעלי הזיקה הקרובה לשטחים אלו, כי לא היו צד להסכם הפשרה שנחתם בין חברת הניהול לעיריית רעננה, וכי בהתאם להסכמי השכירות בינם לבין חברת הניהול, על חברת הניהול לשאת בחיובי הארנונה בגין השטחים המשותפים בקניון. ועדת הערר דחתה את טענותיהם, קבעה שהחבות בארנונה נקבעת על פי דין, שבהתאם לפסק דין רמת אביב מערכת ההסכמים שבין השוכרים לחברת הניהול לא מחייבת את העירייה ושהשוכרים לא הצליחו להוכיח שאינם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לשטחים המשותפים כפי שקבעה מנהלת הארנונה. השוכרים הגישו ערעור מנהלי. כבי' השופט אבי גורמן קיבל את הערעורים של השוכרים וקבע בהתייחס לפסק דין רמת אביב כי "מה שנקבע בפסק דין זה, הוא כי כאשר פלוני הוא בבחינת "מחזיק" בנכס, אין הוא יכול להשתחרר מהחבות בארנונה בגין שטחים אלה באמצעות העברה חוזית של חבות זו לאחר. זהותו של חייב במס - נקבעת בחוק, והוא אינה משתנה - מבחינת החבות כלפי הרשות המקומית - כתוצאה מהסכמות חוזיות. אלא שאין בקביעה (חשובה) זו כדי להביא למסקנה מוטעית, כאילו הסכמים שבין שוכר ומשכיר, אינם רלוונטיים כשאנו בוחנים את זהות "המחזיק" לצורך בחינת זיקתו לנכס וחבותו בארנונה. הסכמים אלה הם שיוצרים את זכות החזקה הקיימת לשוכר - ולפיכך הם אלה המעצבים את תחומה. כאשר בוחנים את השאלה האם פלוני הוא מחזיק בנכס, הכרחי (בין השאר) לבחון את מארג החוזים היוצר את זכויותיו.. זכויות המערערות גובשו בהסכמי השכירות והניהול שנחתמו בין הצדדים. אין למערערות זכויות החזקה, זולת אלה שהוקנו לה בהסכמים אלה. עיון בהסכמים.. מלמד כי בצדק טענו המערערות בפני ועדת הערר ובפניי, כי אין להן כל זכות החזקה בשטחים הציבוריים. זכות זו נתונה באופן בלעדי ומלא למשיבה 2 (חברת הניהול) - ולה בלבד..

זכויות ההחזקה של "השוכר" התייחסו למושכר ואליו בלבד.. בכל הנוגע לזכויות בשאר שטחי הקניון, קבע באופן ברור סעיף 5.2 להסכם השכירות הנ"ל, כי אלה שמורות למשכיר – היינו להנהלת הקניון..

עיון בהסכם השכירות מלמד אפוא כי אין כל עיגון לזכות החזקה כלשהי שיש לשוכר בשטחים החורגים משטח המושכר".

לבסוף נקבע שם: "הן מהסכמי השכירות ובאופן ברור וחד משמעי בהסכמי הניהול – נקבע בין הצדדים כי המשיבה 2 היא שתישא בתשלומי הארנונה בגין השטחים הציבוריים.

כפי שנקבע בפסק הדין בעניין קניון רמת אביב, קביעה הסכמית אינה יכולה לשנות את זהות החייב בארנונה, ולהשית את החיוב על מי שאינו מחזיק. לאור זאת, הקביעה כי המשיבה 2 היא "המחזיק", לא התבססה על הסכמות אלה, אלא על ניתוח זכויות ההחזקה בשטחים המשותפים – כפי שאלה עולים מההסכמים שבין הצדדים".

37. במסגרת הסכמי השכירות שבין העוררת לשוכרים במתחם (נספח ב לערך ו-1 לתצהיר המשלים מטעם העוררת) נקבע בסעיף 5 מהו שטח המושכר, כדלקמן (הדגשות במקור):

"5.1 שטח המושכר ימדד ויחושב כדלקמן על שטח שבתוך ההיקף (קונטור) החיצוני של המושכר, זאת לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שטחי עמודים, שטחי קירות פנימיים, שטחי קירות חיצוניים במלוא עוביים – אף אם אלה גובלים עם שטחים ציבוריים, ולגבי קירות חיצוניים המשותפים למושכר ולמושכרים אחרים – תילקח בחשבון רק מחצית מעוביים, חלונות ראווה במלוא עוביים, שטחי מחסנים (אם יהיו), חדרי מכונות (אם יהיו), שטחי גלריה (אם יהיו) ואושרו מראש על ידי המשכיר, יילקחו בחשבון במחצית שטחם), שטחי קומה נוספת (אם יהיו), שטחי מרפסות (אם יהיו). המדידה תערך על ידי מודד מטעם המשכיר ותחייב את השוכר לכל דבר ועניין. כמו כן, היה והשוכר הורשה להשתמש בשטחים מחוץ למושכר לצורך מתן שירותים ו/או הצבת מתקנים ו/או כל שימוש אחר, ייחשב שטח זה לכל דבר ועניין כשטח המושכר במלוא שטחו (להלן: "שטח המושכר המדוד")."

סעיף 5.3 להסכמי השכירות קובע:

"שטח המושכר המדוד לעיל בתוספת שטח נוסף השווה (במ"ר) למכפלת השיעור הנקוב בנספח ג' לחוזה זה בשטח המושכר המדוד, יהווה את "שטח המושכר" לכל דבר ועניין, לרבות לצרכי חישוב דמי שכירות ודמי ניהול (להלן: "שטח המושכר")."

סעיף 5.4 להסכמי השכירות קובע שהמשכיר רשאי בכל עת וללא הסכמת המשכיר לבצע במתחם בו מצוי המושכר עבודות פיתוח שיכול וישרתו את המרכז המסחרי וגם בניינים אחרים בפרויקט, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר, וסעיף 5.5 קובע בין היתר שהשוכר מצהיר שידוע לו שהתכנון הסופי של סדור מערך התפעול הפנימי של הפרויקט והמרכז המסחרי נתון לשיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.

בסעיף 9.4.3 נקבע בין היתר שהמשכיר רשאי לייחד שימוש בשטחים הציבוריים לשימוש בלעדי של שוכרים או משתמשים אחרים והשוכר מתחייב שלא להתערב, להתנגד ולא להפריע.

בסעיף 9.4.4 נקבע כי "מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שטח של כ-200 מ"ר מהשטחים הציבוריים ייוחד למשכיר אשר יהיה רשאי לנהוג בו לפי שיקול דעתו הבלעדי. כמו כן, המשכיר יהיה רשאי להציב דוכנים בשטחים הציבוריים, כפי שימצא לנכון מעת לעת ולשוכר לא תהא כל טענה בשל כך... למען הסר ספק

מובהר, כי לשוכר לא תהא כל זכות בדמי השכירות ו/או בתשלומים האחרים אותם ייגבה המשכיר, אם וככל שייגבה, בקשר עם שימוש ייחודי שיקנה לצד ג' באיזה מהשטחים הציבוריים במרכז המסחרי".

סעיף 11.2 להסכמי השכירות קובע "השוכר מצהיר כי ידוע לו והוא נותן הסכמתו לכך, כי יכול ויהיו עסקים במרכז המסחרי אשר יהיו רשאים לעשות שימוש לצורך עסקם בשטחים הציבוריים של המרכז לרבות לצורך העמדת דוכנים ולכל שימוש או מטרה אחרים, והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי של המשכיר ו/או חברת הניהול. השוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה בגין כך".

בסעיף 18.10 נקבע כי "מבלי לגרוע מהאמור בנספח ה', השוכר מתחייב לא להוציא מחוץ למושכר (לשטחים ציבוריים/משותפים, מעברים, חניונים וכו') סחורות, מיטלטלין, אריזות או פסולת מכל מין שהוא.. פסולת תפונה למקומות עליהם תורה חברת הניהול. בכל מקרה שבו השוכר יוציא מחוץ למושכר סחורות, מיטלטלין וכיוצ"ב, בניגוד להוראות חברת הניהול ו/או המשכיר, יהיו המשכיר ו/או חברת הניהול רשאים לסלקם מהמקום על חשבון השוכר, לאלתר, ללא כל התראה ומבלי שהדבר יטיל עליהם חבות ו/או חובה כלשהי, מכל מין וסוג שהוא כלפי השוכר".

סעיף 23.1 קובע כי "ידוע לשוכר כי במרכז המסחרי קיימים שטחי חניה ("החניונים"). המשכיר יהיה רשאי לפעול על פי שיקול דעתו המוחלט, להחליט מפעם לפעם להפעיל את החניונים או כל חלק מהם כחניונים בתשלום, בין אם בעצמו ובין באמצעות חברת הניהול או אחרים, להחכירם או להשכירם לקבלני משנה לשם הפעלתם כחניונים בתשלום ו/או לקבוע בחניונים הסדרי שימוש, תפעול, חניה, כניסה ויציאה, ושעות הפעלה ולשנות את כל אלו מפעם לפעם".

סעיף 23.2 להסכמי השכירות קובע כי "אם החניונים יופעלו כחניונים בתשלום, המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מפעיל החניונים יהיו זכאים לקבוע מפעם לפעם את גובה תעריפי החניה וכן את נוהלי הפעלת החניונים. מובהר כי דמי השכירות ודמי הניהול אינם כוללים תשלום בגין השימוש בחניונים, והשוכר מצהיר כי עצם היותו שוכר אינו מקנה לו או ללקוחותיו או למי מטעמו זכות שימוש בחניונים..".

38. במסגרת נספח ה' להסכמי השכירות, הסכם הניהול, נקבע בסעיף 2, הוא סעיף ההגדרות, הגדרה של "שטחים ציבוריים" כדלקמן: "כל השטחים, בין בתחום היקף מבנה המרכז המסחרי ובין מחוצה לו, המיועדים לשמש או המשמשים בפועל את השוכרים ו/או לקוחות המרכז המסחרי ו/או הציבור הרחב, לרבות אך לא רק, גגות, כבישים, דרכי גישה, שבילים, מעברים פתוחים לציבור, מדרכות, גינות, שטחי פריקה וטעינה, שלטים, שטחי חניות (לרבות חניות תת קרקעיות), מתקני השנאה וצובר גז, אם ייבנו, שטחי ו/או חדרי שירות, חדרי מערכות חשמל, מיזוג אויר, משאבות מים ומערכות אחרות, כל קרקע תפוסה אחרת המצויה מחוץ לקונטור מבנה המרכז המסחרי, וכן מעברים פנימיים לציבור, כניסות ויציאות פנימיות, רחובות פנימיים ו/או מסדרונות, חדרי טכניים, מעליות, דרגנועים, מדרגות, חדרי שרותים, מרחבים מוגנים, ולרבות שטחי בנייה ו/או אגפים ו/או קומות פנימיים נוספים שייבנו מעת לעת במרכז המסחרי והכול, למעט שטח המושכר ולמעט חלקים נוספים אחרים משטחי המרכז המסחרי אשר יושכרו ו/או יימסרו לשימוש ייחודי לשוכרים ו/או ברי רשות אחרים".

39. בהתייחס לשטחים הציבוריים כהגדרתם לעיל, נקבע בין היתר כי "5.1 בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של חברת הניהול.. מתחייבת חברת הניהול לספק, בין היתר, בעצמה ו/או באמצעות אחרים, את השירותים.. המתייחסים אך ורק לשטחים הציבוריים ולא למושכרים – אלא אם נאמר אחרת

במפורש...5.1.1. ניהול, הפעלה, אחזקה, שימור, שיפוף, תיקון, שיפור, החלפה, ביקורת, ניקיון, סיווד, צביעה, תאורה, גינון ובדק של השטחים המשותפים...".

בסעיף 7.1 להסכם הניהול נקבע כי "בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המשכירה... רשאית חברת הניהול לנקוט באחת או יותר מהפעולות המפורטות להלן... והכל לשם משיכת תשומת לב הציבור הרחב למרכז המסחרי ו/או לשם קידום המכירות של העסקים שבמרכז המסחרי ו/או לשם עשיית יחסי ציבור למרכז המסחרי ולעסקים שוב ו/או לשם עידוד הביקור במרכז המסחרי...: 7.1.2 עריכת אירועים ופעילויות מסוגים שונים במרכז המסחרי ומחוצה לו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עריכת מופעים ומסיבות, תצוגות אופנה, ירידים, בזארים, טכסים...".

40. בנספח ה' להסכמי השכירות – התקנון, נקבע בין היתר כי "2. השוכר לא יחזיק כל סחורות, אריזות מכל מין וסוג שהוא, חפצים, דוכנים, כלים, אשפה וחפץ כלשהו מחוץ לשטח המושכר..

4. הרשות בידי המשכיר ו/או חברת הניהול... לפנות ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד או כל דבר אחר אשר ימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה, לדעתן, מטרד, ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בסילוק המטרד... 8. השוכר לא ישאיר כל פסולת, אשפה, או כל חפץ בלתי נדרש בתחומי המרכז המסחרי או בשטחים הציבוריים, ויפנה כל פסולת או אשפה אך ורק על פי שיטת פינוי האשפה אשר תונהג על ידי חברת הניהול... 9. פריקה, טעינה והעברת סחורות ו/או ציוד למושכר וממנו תיעשה אך ורק דרך השטחים המיועדים לכך בהתאם להנחיות המשכיר ו/או חברת הניהול...".

41. עיון בהסכמים שהוזכרו לעיל מעלה שהשוכרים במתחם מחזיקים בשטח המושכר בלבד (כהגדרתו בסעיף 5.1 להסכמי השכירות). מנגד, מהוראות ההסכמים עולה כי המחזיק בשטחים הציבוריים/המשותפים הינו המשכיר /חברת הניהול, אשר הם המוסמכים הבלעדיים לקבוע את שיעשה בשטחים הציבוריים.

42. נוסף לאמור, בהתאם לסעיפים 8.1.2 ו- 8.1.3 להסכמי השכירות, ממילא התייחסה העוררת למקרה בו הרשות המקומית תחייב אותה לשלם את הארנונה החלה על השטחים המשותפים/הציבוריים ובהתאם חייבה את השוכרים במתחם להשיב לה תשלומים בהם תחויב וזאת, עפ"י חלקם היחסי של השוכרים במתחם המרכז המסחרי.

43. כמו כן וכאמור, כעולה מתשריטי המדידה של המרכז המסחרי וכן כעולה מכתב התשובה מטעם המשיבה לערר (סעיף 6) ומתצהירה של מנהלת הארנונה, הגב' רלי ניסנוביץ' (סעיפים 8-9), העוררת כלל לא חויבה בארנונה בגין שטחים משותפים פתוחים שאינם מקורים.

44. זאת ועוד, במסגרת סיור שערכה הועדה במתחם המרכז המסחרי ב-14.5.2025, בו השתתף מר אור שושן מנהל המרכז המסחרי, ענה אור לשאלת הועדה, כי "את הלובי והשירותים מנקה המועסקת על ידי חברת הניהול ושחברת הניהול מתחזקת את השטחים המשותפים, ובמידת הצורך דואגת לריסוס" (סעיף 3 לפרוטוקול הסיור).

בנוסף, כעולה מסעיף 5 לפרוטוקול הסיור, "בקומה 1 לובי מרכזי נצפה ללא סחורה של מחזיק ספציפי בבית עסק. לשאלת הועדה ענה אור שבימי שישי מוצבים בלובי זה דוכני אוכל, המשלמים עבור השימוש דמי שכירות לחברת הניהול. אור ציין שגם בערב חג שבועות יוצבו בלובי זה דוכני אוכל".

45. בנוגע למסדרונות האחוריים בקומות קרקע ו-1 המובילים למחסנים של המשכירים השונים קיימת התייחסות בסעיפים 2 ו-3 לפרוטוקול הסיור: "2. בקומת הקרקע לאחר מיקום לובי צפוני ושירותי נשים,

נצפה שילוט "כניסת ספקים בלבד". דלת כניסת ספקים אינה נעולה. נצפו שלטים ממול לדלת הכניסה, על גבי שלט עם חץ המפנה לצד מזרח הופיעו שמות בתי העסק "סופר טל", "בוסתן", "רולדין", "גולדה", "SNAX" (קיוסק). על גבי שלט עם חץ המפנה לצד מערב הופיעו שמות בתי העסק "פלאפל בריבוע", "STARVING", "צומת ספרים", "מירה פלוריס".³ בעת הסיור ניצפו במסדרון זה מספר עגלות גדולות, האחת מועמסת בשמיניות שתיה קלה, אחת אחרת מועמסת בארגזי טרופיות, עגלה נוספת מועמסת בארגזי עגבניות מרוסקות ועגלה אחרת מועמסת בארגזים ריקים. בהתאם לדברי אור ולהתרשמות הועדה כל הנ"ל שייכים לסופר טל. נצפה פח ירוק גדול, לדברי אור כנראה של הפיצריה. לשאלת הועדה ענה אור שהמטרה היא שמחזיקי העסקים השונים המשתמשים במסדרונות להעברת סחורות, ינקו אותם לאחר השימוש.. כמו כן ובהמשך לכך הנחתה הועדה את העירייה כמפורט בסעיף 4 לפרוטוקול הסיור כי "לאור העגלות העמוסות בצידוד וסחורה של בתי העסק, אשר בהתאם לדברי אור נמצאות גם במסדרון הדרומי של קומת הקרקע, המליצה הועדה שמנהלת הארנונה תערוך בדיקה נוספת לוודא שאינה מחייבת כשטחים משותפים, שטחים שבהם נעשה שימוש עיקרי על ידי בית עסק ספציפי, ותשקול אם לגרוע שטחים שכאלו מהשטחים המשותפים לצורך ייחוסם לאותו מחזיק ספציפי".

46. בנוגע לשטחי קומה 2 קיימת התייחסות בסעיף 6 לפרוטוקול הסיור, לפיה "בקומה 2 נצפה לובי, חדרי שירותים, מהצד הדרומי למעליות קיים שטח בבעלות והמוחזק על ידי העירייה, הנקרא QBIX. בתוך השטח (שהיה סגור בעת הסיור) נצפו לובי, שני תאי שירותים ומסדרון, אשר לפי הסבר של רלי מנהלת הארנונה ואור, מוביל לחללי עבודה משותפים.

עוד נצפו בקומה זו בין היתר, סניפים של קופ"ח מכבי וכללית, חנות מדרסים, מכון כושר, תיבות לחבילות של EPOST. נצפתה מרפסת שדלת היציאה אליה נעולה, לדברי אור ישנו מפתח לחברת הניהול בלבד, וזה המצב גם ביחס לגגות המבנה. לדברי רלי מנהלת הארנונה, שטחי המרפסות מחויבים לצרכי ארנונה רק במחצית שטחם".

47. בהתייחס להמלצת הועדה לפיה התבקשה המשיבה לערוך "בדיקה נוספת לוודא שאינה מחייבת כשטחים משותפים, שטחים שבהם נעשה שימוש עיקרי על ידי בית עסק ספציפי...", השיבה המשיבה במסגרת הסיכומים המתומצתים מטעמה כי "העירייה אינה יכולה לעקוב אחר שימושים מזדמנים שכאלה. אלא אם המקום הוגדר או תוחם לשם כך. ולכן, לא ניתן בפועל לעקוב אחרי חיוב כזה" עוד נטען על ידי המשיבה כי "המשכירה או חברת הניהול יכולות לפנות בכל עת את החפצים, ובכך מוקנית להם את החזקה הייחודית במקום, כפי שמורה סעיף 18.10 להסכם".

48. תשובת העירייה מקובלת על הוועדה, שכן הלכה היא שיש "להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה" (ר' כב' השופט נעם סולברג, בסעיף 14 לפסק הדין בעע"מ 2330/21 התחנה המרכזית החדשה בתל אביב נגד עיריית תל אביב-יפו מתוך בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ, פסקה 28; ור' גם ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991); בר"מ 1008/06 טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו 21.11.2006); הנריק רוסטוביץ ארנונה עירונית - ספר ראשון, 276 (מהדורה חמישית, רונית כהן כספי ושגיב חנין עורכים), (התשס"א)).

49. טוענת העוררת במסגרת סיכומיה ש"במסגרת החקירה של הגב' רלי ניסנוביץ' מנהלת הארנונה במועצה שהתקיימה ביום 14.05.2025 ניסה הח"מ להבין איך מיישמת מנהלת הארנונה את צו המיסים של המועצה ונוכח להבין כי אין מדיניות סדורה לגבי אופן חיוב שטחים משותפים במסחר, משרדים ומגורים.. וכן כי "צו המיסים של המועצה כולל הגדרה אחת בלבד של אופן מדידת נכס. "שטח בנוי". צו המיסים לא מבחין לעניין המדידה בין נכס מגורים, מסחרי, משרדים. אולם, כנראה מחוסר ניסיון קבעה המועצה כללים שונים לגבי אופן חיוב הנכסים בתחומה. המדובר בקביעה ללא כל בסיס, ללא אסמכתא וללא היגיון סדור. המדובר בקביעה מפלה בעליל אם אכן זוהי הפרשנות..".

טענת העוררת נטענה כפי הנראה עקב בלבול שיצרה המשיבה, כשנטלה על עצמה כמפורט בסעיף 7 לעיל חלק יחסי בארנונה בגין השטחים המשותפים, וזאת בשל היותה בעלת חלק מזכויות הבעלות במרכז המסחרי. אלא שכאמור בסיכומי העירייה (סעיף 29), העירייה לא נטלה על עצמה את החלק היחסי בארנונה בגין השטחים המשותפים בשל היותה בעלת חלק משטח המרכז המסחרי, אלא בשל כך שמערכת ההסכמים החלה על יתר השוכרים במתחם, במסגרתה שמרה לעצמה העוררת את השליטה על השטחים הציבוריים, אינה חלה על העירייה לאור היותה בעלת חלק משטח המרכז המסחרי שאינה חתומה עם העוררת על אותם הסכמי שכירות וניהול.

50. אמור עתה, את תשלום הארנונה יש להטיל על פי דין על המחזיק בנכס. דהיינו, העוררת חייבת בארנונה בגין השטחים המשותפים/הציבוריים בשל היותה "מחזיקה" בשטחים אלו, והיותה של העוררת "מחזיקה" בשטחים אלו הינה תוצאה נדרשת מהיותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטחים אלו. על זיקה זו ניתן היה ללמוד באמצעות בחינת מערכת ההסכמים שבין העוררת לשוכרים, במסגרתם הותרה לעצמה שליטה מוחלטת על השטחים המשותפים/ציבוריים ומאידך הודגש במסגרתם כי השוכרים הינם המחזיקים בשטח המושכר הישיר שלהם ותו לא, ואין להם כל זכויות שהם בשטחים שמחוץ לשטח המושכר שלהם, דהיינו בשטחים המשותפים/הציבוריים. התרשמות נוספת ביחס להיות העוררת בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטחים המשותפים נלמדה גם מבחינת המצב בשטח ותשובות מר אור שושן, מנהל הרכז המסחרי אצל העוררת, כמפורט בסעיף 44 לעיל. כמו כן, העובדה שהעוררת קבעה בהסכמי השכירות עם השוכרים שהאחרונים יהיו אלה שישאו בחיובי הארנונה אינה יכולה לחייב את העירייה, שכן "כאשר פלוני הוא בבחינת "מחזיק" בנכס, אין הוא יכול להשתחרר מהחבות בארנונה בגין שטחים אלה באמצעות העברה חוזית של חבות זו לאחר. זהותו של חייב במס - נקבעת בחוק, והוא אינה משתנה - מבחינת החבות כלפי הרשות המקומית - כתוצאה מהסכמות חוזיות (ר' עניין הום סנטר).

51. בתוך כך מקבלת הועדה את טענת המשיבה לפיה בהתאם להגדרת שטח הנכס על פי צו הארנונה, כולל הסיווג "משרדים, שרותים ומסחר" גם את מתקני השירות מכל סוג שהוא (ר' סעיף 22 לעיל).

52. כאמור, העוררת טענה שאין מדיניות סדורה לגבי אופן חיוב שטחים משותפים במסחר ומשרדים ובמגורים, ושיש לערוך גזירה שווה ביחס לגורם שישא בארנונה בגין שטחים ציבוריים/משותפים במבנים למגורים לבין הגורם שישא בארנונה בגין שטחים משותפים המיועדים למסחר. ראשית, הטענה האמורה הינה למעשה טענת אפליה שאינה מצויה בסמכות ועדת הערר. נוסף על כך, לאחר שמצאנו שיש להטיל את הארנונה על הגורם בעל הזיקה הקרובה ביותר לשטחים המשותפים, זיקה עליה למדנו בעניינה של העוררת ממערכת ההסכמים שבין העוררת לשוכרי שטחים במתחם, מאחר שלא עמדו בפנינו באופן דומה הסכמי ניהול של מבנים למגורים בגני תקוה, לא מצאנו שביכולתנו להביע עמדתה ביחס לטענת העוררת הנוגעת

למבנים למגורים. לבסוף בעניין זה, נזכיר שלזכות המשיבה עומדת חזקת תקינות המעשה המנהלי, אותה לא סתרה העוררת. בהתאם ומשלא הוכח בפני הועדה אחרת, מניחה הועדה שהמשיבה בחנה את הסכמי הניהול במבנים למגורים ומצאה שהשליטה על השטחים המשותפים נותרה בידי הדיירים עצמם ולא הועברה לחברת הניהול, הסיקה מכך שמירב הזיקות לשטחים אלו נותרו בידי הדיירים, ועל כן היא מטילה את החיוב בגין שטחים אלו באופן יחסי על הדיירים.

53. לסיכום שאלת זהות החייב בארנונה בגין השטחים המשותפים/הציבוריים - בהתאם להלכה הנוהגת יש להטיל את חיוב הארנונה על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. היותה של העוררת בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטחים המשותפים/הציבוריים נלמדה ממערכת ההסכמים שבין העוררת לשוכרים במתחם, מתצהירי הצדדים וכעולה מחקירת המצהירים ומהתרשמות בלתי אמצעית של ועדת הערר במהלך הסיוור שנערך במתחם המרכז המסחרי מהשטחים המשותפים/ציבוריים שבו.

54. מאחר שהעוררת נמצאה כבעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטחים הציבוריים ומשום כך היא נחשבת כמחזיקה בהם לצרכי ארנונה, העוררת אינה רשאית להשתחרר מחבותה על פי דין לנשיאה בחיובי הארנונה בגין השטחים המשותפים, באמצעות העברה חוזית של חבותה לאחרים - שוכרי היחידות במתחם המרכז המסחרי. היה ותייחד העוררת שטח מהשטחים המשותפים לשוכר מסוים שיהיה בעל השליטה בו, תיתן העוררת הודעה על כך למשיבה על פי מצוות סעיף 325 לפקודת העיריות [נוסח חדש] וממועד הודעתה תחדל להיחשב כמחזיקה בשטח זה. מכל מקום ולאור המפורט, קובעת הועדה שבצדק חויבה העוררת בגין השטחים המשותפים/הציבוריים בארנונה.

55. משמצאנו שהמרכז המסחרי הינו מרכז מסחרי אזורי כמובנו בצו הארנונה של העירייה ושהעוררת היא המחזיקה בשטחים הציבוריים והחבה בגינם בארנונה, נותרה לבירור שאלת סיווג השטחים לצרכי ארנונה.

56. בהתייחס לטענת העוררת לפיה ניתן לכל היותר לחייבה בגין שטחי המעברים על פי קוד 220 "מסחרי עד 150 מ"ר", מקובלת עלינו עדות מנהלת הארנונה, הגב' רלי ניסנוביץ', במענה לשאלת ב"כ העוררת עוה"ד איצקוביץ: **"בהנחה שאתם לא עושים את זה ואתם לא עשיתם את זה, בהנחה והייתם מפצלים את החיוב על הדיירים, הייתם מקבלים את אותו סכום שאתם מקבלים היום, כתוצאה מכך שאתם מעמיסים את כל השטח על צים?",** ועל כך ענתה הגב' ניסנוביץ': **"רוב הסיכויים שכן. אני אסביר לך למה, כי החנויות הן, רוב החנויות, רוב העסקים שם הם בגודל שהוא כבר נמצא בסיווג השני".** לשאלת יו"ר הועדה **"אתה שואל את זה למטרת 150?"** ענתה הגב' ניסנוביץ': **"כן, כן, מעל 150".**

57. התעריף שנקבע לכל מ"ר לנכסים מסחריים ששטחם עד 150 מ"ר לשנת 2024 עמד על סך של 214.15 ₪ והתעריף שנקבע לכל מ"ר של נכסים מסחריים ששטחם מעל 150 מ"ר לשנת 2024 עמד על סך של 230.99 ₪. עולה מתשובתה הנ"ל של הגב' ניסנוביץ' שהתייחסה לרוב העסקים במרכז המסחרי ולא לכולם, כי יתכן שקיימים עסקים ששוכרים שטחים במרכז המסחרי, ששטחם ביחד עם חלקם היחסי בשטחים המשותפים אינו מגיע ל-150 מ"ר. במקרה כזה תהא טענת העוררת ביחס להשתה בגינם של שטחים אלו תעריף ארנונה גבוה יותר מזה שהיה מוטל בגינם לו היה חיוב הארנונה מושת ישירות על אותם שוכרים נכונה לכאורה. עם זאת, מאחר שצו הארנונה של העירייה עורך הבחנה וקובע תעריפים שונים לשימוש של עסקים שפועלים מנכסים ששטחם עד 150 מ"ר לבין אלו שפועלים מנכסים בגודל של מעל 150 מ"ר, מאחר שמצאנו שהעוררת הינה המחזיקה בשטחים המשותפים ששטחם המצרפי גבוה מ-150 מ"ר, לטעמנו גם

אם יש בזהות המשתמש כדי להשפיע על הסיווג המתאים וכפועל יוצא, על תעריף הארנונה שיושת בגינו, כדין חייבה המשיבה את העוררת בסיווג "נכס מסחרי" ששטחו מעל 150 מ"ר.

58. בהתייחס לטענת העוררת בנוגע לאופן חיוב המעברים במשרדים (סעיפים 22-23 לסיכומים המתומצתים מטעמה), מצאנו שדין טענת העוררת המהווה הרחבת חזית להידחות הן על הסף והן לגופה. אכן כטענת המשיבה טענה זו הועלתה לראשונה במסגרת סיכומי העוררת ועל כן טענה זו מהווה הרחבת חזית אסורה, לה התנגדה העוררת. בבסיס הכלל בדבר איסור הרחבת חזית עומד העיקרון לפיו בעל דין אינו רשאי לחרוג מגדר המחלוקת כפי שהוצבה בכתבי הטענות, למעט אם ביקש וניתנה לו הרשות לתקן את כתב טענותיו. העוררת לא הגישה כל בקשה לתיקון כתב הערר, וכאמור, העלתה את טענתה זו לראשונה בסיכומים מטעמה. סעיף 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977 קובע כי "בשמיעת הערר לא תיזקק הועדה 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". הועדה לא שוכנעה שהנימוק נשמט שלא באשמת העוררת או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק, שכן העוררת כלל לא טענה זאת.

גם לגופה של טענה לא מצאנו אחיזה בדין, שכן וכאמור בפרוטוקול הסיור שערכה הועדה, "בקומה 2 נצפה לובי, חדרי שירותים, מהצד הדרומי למעליות קיים שטח בבעלות והמוחזק על ידי העירייה, הנקרא QBIX. בתוך השטח (שהיה סגור בעת הסיור) נצפו לובי, שני תאי שירותים ומסדרון, אשר לפי הסבר של רלי מנהלת הארנונה ואור, מוביל לחללי עבודה משותפים.

עוד נצפו בקומה זו בין היתר, קופ"ח מכבי וכללית, חנות מדרסים, מכון כושר, תיבות לחבילות של EPOST". אף לא אחד מהעסקים הנ"ל מהווה משרד, למעט השטח המצוי בידי העירייה (QBIX) שחיוב הארנונה בגינו ובחלקו היחסי בשטחים המשותפים אינו מוטל על העוררת, ועל כן ממילא יש לדחות את טענת העוררת ביחס לסיווג שטחים משותפים המצויים במפלס זה, באופן שונה מיתר השטחים המשותפים במרכז המסחרי.

59. בנוגע לטענת העוררת ביחס לאופן סיווג שטחים בחניון שסומנו על גבי תשריט החניון שצורף לתצהיר משלים מטעמה, טענה עליה חזרה במסגרת הסיכומים מטעמה, - העוררת לא הסבירה מדוע לשיטתה יש לשנות את הסיווג של השטחים ל"קרקע תפוסה" או ל"חניון" וטענה את טענתה בעלמא. די בכך כדי לדחות טענתה זו.

60. בשולי הדברים אך לא בשולי חשיבותם, יצוין שהמשיבה טענה כי העוררת גבתה בפועל מהשוכרים במתחם המרכז המסחרי את תשלומי הארנונה בגין השטחים המשותפים לשנת 2024, ועד למועד החלטה זו נמנעה מלהעבירם לעירייה. לראיה צירפה המשיבה כנספח ב לתצהיר משלים מטעם הגב' ניסנוביץ' קבלות על תשלומי ארנונה שנגבו מהעירייה בגין שטחי ה-QBIX, שהעירייה העבירה לעוררת בשוגג (סעיף 6 לתצהיר משלים מטעם המשיבה). תשלומים אלו שנגבו על ידי העוררת, לא הועברו מהעוררת לעירייה. התנהלות זו של העוררת הינה חסרת תום לב ואף עולה כדי עשיית עושר ולא במשפט. התנהלות זו של המשיבה נלקחת בין היתר בחישוב ההוצאות המוטלות עליה בגין דחיית הערר.

61. לאור העובדה שבקשת המשיבה לדחיית הערר לשנת 2026 נטענה ללא פירוט מינימאלי, בקשה זו נדחת. עם זאת ולאור העובדה שהטענות נשוא הערר לשנת 2026 זהות לטענות נשוא הערר 2024 אשר הדין בו

מוצה, אנו מקבלות את בקשתה החלופית של המשיבה שהחלטתנו בערר לשנת 2024 תחול גם על הערר לשנת 2026.

סיכום:

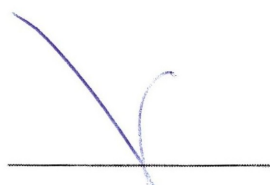
62. התוצאה – העררים לשנים 2024 ו-2026 נדחו.

63. עפ"י קביעת כב' השופט א' קיסרי בעמ"נ [חיפה] 206/08 חן רפאל נ' עיריית כרמיאל: "משקיבלה הוועדה את עררו של המערער, צריך היה לחול הכלל שלפיו פוסקים הוצאות לזכות מי שההליך הסתיים לטובתו". ראה גם תקנות 19א' (א), (ג) ו- (ה) לתקנות הערר.

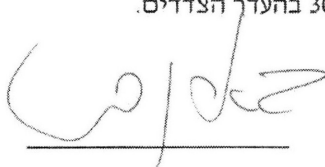
64. בהתחשב בהיקף הכספי הגבוה של המחלוקת שהוכרעה לטובת העירייה והתנהלות העוררת כמפורט בסעיף 60 לעיל, אנו קובעות שהעוררת תשלם למשיבה הוצאות משפטיות בסך 7,500 ₪ בתוך 30 ימים מיום החלטה זו, ולאחר מועד זה יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית פיגורים.

65. לרשות הצדדים עומדת זכות ערעור על החלטתנו זו לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה זו.

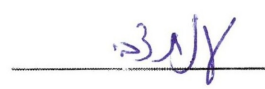
66. ההחלטה ניתנה היום, ה-30.08.2026, בהעדר הצדדים.



מוריה בן יוסף, עו"ד
חברה



קארן בכור, עו"ד
חברה



ענת צבי, עו"ד
יו"ר