



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-04-46239; עמ"נ 14-04-46043 ליאו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו

לפני: כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן

העותרת והמערערת: ליאו בל (1986) בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד עדי מוסקוביץ'

נגד

המשיבה: עיריית תל-אביב-יפו
ע"י ב"כ עו"ד ויוי משולם קור

פסק דין

1
2 לעותרת, חברת ליאו בל בע"מ, נכס ברחוב מונטיפיורי 41 בתל אביב (להלן: הנכס), העומד ריק מאז
3 נרכש ביום 1.5.07. על הנכס מוטלת ארנונה של כמאה אלף שקלים בשנה, בסיווג שיורי של
4 "משרדים, שירותים ומסחר". העותרת טוענת בעתירתה ובערעור כי כיוון שמדובר בנכס ריק יש
5 לחייבו לפי הסיווג הזול ביותר האפשרי לפי ייעודו. לטענתה, ייעוד הנכס מאפשר סיווגו כמחסן
6 וגביית ארנונה על פי סיווג זה. המשיבה, עיריית תל אביב, סבורה כי במקרה זה ייעוד הנכס אינו
7 מאפשר סיווגו כמחסן. וועדת הערר קיבלה את עמדת העירייה, ומכאן הערעור והעתירה, שעניינם
8 האם הייעוד של הנכס מאפשר לסווגו כמחסן לצרכי תשלום ארנונה בגין נכס ריק.

1. רקע עובדתי והליכים שלעניין

9
10 הנכס של העותרת והמערערת, חברת ליאו בל בע"מ (להלן: ליאו בל), עומד ריק מאז נרכש. ליאו בל
11 הגישה השגה ובה ביקשה לחייב את הנכס, בהיותו ריק, בסיווג הזול ביותר האפשרי בהתאם לייעודו,
12 לטענתה, כמחסן, ונדחתה. גם ערר שהגישה נדחה.

13
14 ועדת הערר קבעה, בהתאם להלכה של בית המשפט העליון, כי נכס ריק יחויב לפי התעריף הקבוע
15 לסיווג הזול ביותר מבין השימושים הקבועים בנכס לפי ייעודו התכנוני-חוקי. על הנכס חלה תכנית
16 מתאר מס' 897א', שינוי מס' 1 לשנת 1977 לתכנית 44, תכנית מאוחדת לקביעת אזורים, אשר פורסמה
17 למתן תוקף ביום 6.5.1981 (להלן: תכנית 897א'). השימושים המותרים בנכס לפי התכנית הינם:
18 "בנקים, אולמות תצוגה, סוכנויות, חברות ביטוח, משרדים ותכליות דומות שתאשר הועדה
19 המקומית".

20
21 ועדת הערר קבעה כי התכנית אינה קובעת ייעוד של מחסנים כשימוש עיקרי בנכס. הוועדה הוסיפה
22 וקבעה כי על כן אין לראות במחסן את הייעוד הזול ביותר האפשרי. עוד קבעה הוועדה, כי במקרה זה
23



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-04-46239; עמ"נ 14-04-46043 ליאו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו

1 שימוש עיקרי כמחסנים מצריך בקשה לשימוש חורג ועל כן, בהעדר בקשה מאושרת לשימוש חורג,
2 מדובר בשימוש שאינו חוקי, ולכן אין לסווג את הנכס כמחסן.

2. טענות הצדדים

5 **ליאו בל טוענת**, בהתאם למה שנקבע בוועדת הערר, כי יש הסכמה דיונית לפיה מדובר בנכס ריק והיא
6 מבססת את טענותיה על הנחה זו.

8 **עוד טוענת ליאו בל**, כי על פי ההלכה, נכס ריק יש לסווג בסיווג הזול ביותר האפשרי לפי ייעודו החוקי
9 של הנכס וזאת על פי התכנית החלה במקום. ליאו בל מתנגדת לטענת העירייה לפיה לצורך קביעת
10 הסיווג הזול ביותר יש לבחון גם את היתר הבנייה.

12 **ליאו בל ממשיכה וטוענת** כי יישום ההלכה למקרה זה מביא לכך שיש לסווג את הנכס כמחסן. לטענת
13 ליאו בל, אמנם התכנית אינה כוללת שימוש של מחסנים במפורש, אך מהגדרת מחסנים בצו הארנונה
14 עולה שהנכס מתאים לשימוש כמחסן, כשימוש נלווה לשימושים המותרים בתב"ע החלה על הנכס.

16 **המשיבה טוענת**, ראשית, כי אין מדובר בנכס ריק, כפי שעולה מהעדויות, וכי הסכמה זו, לפיה מדובר
17 בנכס ריק, שאכן מופיעה בהחלטת ועדת הערר, מתבססת על טעות קולמוס של באת כוחה שציינה
18 זאת בסיכומיה לפני וועדת הערר. לטענתה, מדו"ח הביקורת אותו הסכימו הצדדים לקבל עולה כי אין
19 מדובר בנכס ריק.

21 **המשיבה** מחזיקה אחר מסקנת ועדת הערר לפיה תכנית 897א, אינה מתירים שימוש בנכסים כמחסן,
22 ועל כן לא ניתן לסווג את הנכס כמחסן, גם לו היה מדובר בנכס ריק.

24 **המשיבה מוסיפה וטוענת**, כי כאשר בוחנים מהו הייעוד הזול ביותר יש לבחון זאת הן על פי התכנית
25 החלה, הן על פי היתר הבניה. לטענתה, היתר הבנייה שניתן לבניין גם הוא אינו מתיר שימוש בנכס
26 כמחסן. לטענתה, כאשר מבקשים להכיר בנכס כולו כמחסן (קומת קרקע וגלריה) יש לקבל לכך היתר
27 נפרד, או לכל הפחות הרשאה על פי התכנית החלה במקום. לטענת המשיבה גם לו הייתה מתבקשת
28 בקשה להיתר היא לא הייתה ניתנת, כיון שמדובר בשימושים פתוחים לרחוב.

30 **המשיבה טוענת עוד**, כי המחוקק בחר ליתן הקלות מסוימות לנכס ריק, אך אין למתוח זאת מעבר
31 ללשון התכנית, שכן אחרת אין מתמרצים את המחזיק להשמיש את הנכס.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-04-46239; עמ"נ 14-04-46043 ליאו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו

3. האם הייתה הסכמה דיונית לפיה מדובר בנכס ריק

תחת הכותרת "תמצית טיעוני המשיב", מציינת ועדת הערר כך (סעיף 4.1 להחלטתה): **"בתיק דנן לא נשמעו הוכחות. המשיב [מנהל הארנונה במשיבה], אימץ לצרכי הדיון בערר את עמדת העוררת, לפיה הנכס ריק ולא נעשה בו שימוש".** בהמשך, תחת פירוט טיעוני המשיב, מציינת ועדת הערר כי מנהל הארנונה טען, בהתאם לממצאי הביקורת, כי הנכס אינו ריק וכי נמצאים בו כוונות וארנונות קיר. היינו, לפני וועדת הערר טענה העירייה כי הנכס אינו ריק וועדת הערר הייתה ערה לטענה זו. תחת הכותרת: **"תמצית טיעוני תגובת העוררת לטיעוני המשיב"**, מציינת ועדת הערר כי ליאו בל טענה, בטיעוני התגובה שלה, כי (סעיף 5.3 להחלטת ועדת הערר): **"בסעיף 2 לסיכומי המשיב מציין הוא מפורשות כי הוא "מאמץ את גרסת העוררת, לפיה הנכס ריק ולא נעשה בו שימוש". אשר על כן, אין מקום לשעות לטענתו הסותרת של המשיב כי הנכס אינו ריק"** [הדגשה במקור – מ' א' ג].

היינו, וועדת הערר הייתה ערה לכך כי בין הצדדים יש מחלוקת לגבי הסיכום אליו הגיעו, וקובעת בהחלטתה כך (סעיף 6.2 להחלטה):

"ההסכמה הדיונית כי הנכס ריק, אשר באה לידי ביטוי בסעיף 2 לסיכומי המשיב, עמדה ביסוד הסכמת הצדדים למתן החלטה בערר ללא חקירות, ואשר על כן לא נידרש לטענות מי מהצדדים שעניינם אחסון מיטלטלין בנכס".

כלומר, וועדת הערר הבהירה, כי היסוד להסכמת הצדדים לפיה וועדת הערר תכריע ללא נימוקים, היה על בסיס ההנחה כי מדובר בנכס ריק, ולא התבססה על טעות קולמוס כפי שטוענת כיום העירייה.

לאור האמור אין לקבל את טענת המשיבה לפיה האמור בסיכומי המשיבה עצמה לפני וועדת הערר, לפיה יש הסכמה כי הנכס אינו ריק הוותה טעות קולמוס. מכל מקום, ומשהמשיבה לא פנתה בעניין זה לוועדת הערר בסמוך למתן החלטה, אין לשעות לטענה זו כיום, ועל כן גם הדיון לפני יתקיים בהנחה כי מדובר בנכס ריק (אגב מממצאי הביקורת עולה כי לכל היותר מדובר בציוד משרדי שנזנח במקום).

4. הקלות בארנונה לנכס ריק

הנימוק המרכזי עליו התבססה ועדת הערר בהחלטה הינו כי גם אם הנכס עומד ריק, עדיין יש לשלם בגינו ארנונה:

"כפי שהרשות אינה נהנית מן התשואות של העוררת מן הנכס, כך הרשות אינה נוטלת חלק בהפסדיה. הארנונה היא מס שאינו קשור לתוצאות ההכנסה מן הנכס".

בדין קבעה כך ועדת הערר. בית המשפט העליון פסק, לא פעם, כי אין זיקה ישירה בין התועלת שמקבל הנישום משירותי הארנונה, לבין המס שהוא משלם (ראו, בין רבים: עע"מ 3447/12 מפעלי תרנ"א מלונאות ונופש בע"מ נ' עיריית חדרה (2013)). ליאו בל אינה חולקת על עצם החיוב בארנונה. טענתה היא כי יש לחייב נכס ריק בארנונה על פי הסיווג הזול ביותר האפשרי, שהוא במקרה זה, סיווג כמחסן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-04-46239; עמ"נ 14-04-46043 ליאו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו

4.1 ההלכה

בשורה של פסקי דין שיצאו מלפני בית המשפט העליון, נקבע כי אין מקום לפטור מארנונה נכס העומד ריק, לבד מהפטורים, המוגבלים בהיקפם, שנקבעו בחוק. כלומר, נקבע כי גם נכס ריק חייב בארנונה. עם זאת, כדי שלא לפגוע בקניין של הבעלים יתר על המידה, נקבע, כי נכס ריק יסווג לצורך תשלום ארנונה על פי השימוש החוקי הזול ביותר המותר בו, היינו לפי פוטנציאל השימוש הזול ביותר האפשרי, כיון ששימוש בפועל - אין (ראו בר"מ 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה, פ"ד נז (5) 302 (2003); בר"מ 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב (2007) ועע"ם 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (2012), להלן: עניין חלקה 6). יש להדגיש כי אין מדובר בתעריף הנמוך מבין התעריפים שבצו הארנונה, אלא התעריף הנמוך בהתאם לשימושים החוקיים בנכס. בעניין חלקה 6 עמדה כבי' השופטת ע' ארבל על הנימוקים לכך (סעיפים 17-18 לפסק דינה):

"כפי שצוין לעיל, המבחן העיקרי לצורך סיווג נכס וקביעת תעריפי הארנונה שבו יחויב הוא מבחן השימוש בפועל שנעשה בו. עם זאת, כאשר הנכס עומד ריק, מבחן השימוש בפועל אינו יכול להועיל. במצבים אלה ניתן ללמוד על פוטנציאל השימוש בנכס הן מהשימוש האחרון שנעשה בו עובר לפינויו והן מייעודו התכנוני.... במסגרת החלטת הייעוד התכנוני של הנכס סבורתני, כאמור, כי יש להחיל את השימוש המותר הזול ביותר מבחינת הנישום. ניתן להצדיק עמדה זו בשני נימוקים. ראשית, הגיונו של מבחן השימוש בפועל מתבסס על כך שהוא מסייע ללמוד על מידת ההנאה המופקת מהנכס. אולם, כאשר הנכס ריק ואינו בשימוש, הרי שהוא אינו מצמיח למחזיק בו כל תועלת כלכלית. לפיכך, הדעת נותנת כי במקרים אלה יש לסווג נכס ריק בהתאם לסיווג הזול האפשרי מבין השימושים המותרים בנכס על פי ייעודו התכנוני. זאת, מתוך התחשבות בנישום ומאחר שאין היגיון להשית עליו את התעריף המקסימאלי האפשרי בזמן שהוא לא מפיק כל תועלת מן הנכס. שנית, כאשר לנכס ריק יש מספר שימושים חוקיים אפשריים, הרי אין בעובדה שהנכס הושכר לשימוש מסוים עובר לפינויו כדי להביא בהכרח למסקנה שבעליו ימשיך להשתמש בו בעתיד בהתאם לשימוש האחרון שעשה בנכס. ייתכן שבעל הנכס יחליט, מטעמים, להשתמש בנכס למטרה חוקית אחרת מזו שהשתמש בטרם פינה את הנכס. מובן כי אם יש אינדיקציות אחרות לשימוש שעתידי בעל הנכס לעשות בו ניתן יהיה לחייב בהתאם לשימוש זה, גם אם מדובר בסיווג יקר יותר. סיכומו של עניין, באופן כללי לטעמי יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין. קביעה כזו מתחשבת במצבו של הנישום, שאינו מפיק מן הנכס הריק תועלת כלכלית, מחד גיסא, ותדרבן אותו לנצל את הנכס, שכן הוא עדיין משלם בגינו ארנונה מאידך גיסא."

המשיבה טענה כי את השימוש החוקי האפשרי יש לבחון הן לפי התב"ע החלה, הן לפי היתר הבנייה. המשיבה הדגישה כי שאלה זו, האם את השימוש החוקי יש לבחון על פי התב"ע או על פי היתר הבניה, טרם הוכרעה בבית המשפט העליון, והצדדים הפנו לפסיקה של בתי המשפט המחוזיים בעניין זה. אולם, כיון שהמשיבה לא טענה לפני וועדת הערר כי יש לבחון את השימוש החוקי על פי היתר הבנייה, וועדת הערר בהחלטתה לא התייחסה לכך, ובחנה את השימושים המותרים על פי התב"ע, לא אתייחס למחלוקת זו, ואבחן, כפי שעשתה וועדת הערר, על סמך טענות הצדדים, מהו השימוש החוקי הזול ביותר בנכס נשוא ההליך שלפניי על פי התב"ע. עוד אציין כי אין מחלוקת במקרה שלפניי כי לא התב"ע



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-04-46239; עמ"נ 14-04-46043 לואו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו

1 ולא היתר הבנייה קובעים במפורש כי שימוש כמחסן הינו מבין השימושים המותרים, והשאלה אם
2 ניתן לראות בכך שימוש נלווה אפשרי.

4.2. האם סיווג הנכס כמחסן אפשרי על פי התב"ע

5 השאלה בה חלוקים הצדדים היא יישומה של ההלכה לעובדות המקרה שלפניי. היינו, האם כטענת
6 המשיבה, וכפי שקבעה וועדת הערר, הסיווג הנמוך ביותר האפשרי לנכס הנדון הוא הסיווג השיורי
7 כמשרדים, או שמא, כטענת המערערת ניתן לסווג את הנכס כולו בסיווג של מחסן.

8
9 וועדת הערר נימקה את החלטתה לפיה אין מקום לסווג את הנכס כמחסן כך (סעיף 6.6 להחלטתה):

10 **"מקבלים אנו את עמדת המשיב, כי על מנת שנכס יסווג בסיווג של מחסן, נדרש כי**
11 **המחסן ישמש בית עסק עיקרי, ולא בשימוש הנלווה כמשרד."**
12

13 עוד קבעה הוועדה כי שימוש במחסן כנכס עיקרי מחייב היתר לשימוש חורג.

4.2. א. האם לצורך סיווג הנכס כמחסן יש צורך כי זה יהיה ייעודו העיקרי

14
15 וועדת הערר קובעת, כאמור, כי בכדי לסווג את הנכס כמחסן, יש צורך כי "המחסן ישמש בית עסק
16 עיקרי". ראשית, וועדת הערר אינה מנמקת כלל ועיקר את קביעתה זו. לא ברור מאין שואבת וועדת
17 הערר מסקנה זו. בנוסף, לא ברור האם הכוונה היא כי לא ניתן כלל להשכיר את הנכס כמחסן, ונדרש
18 לשם כך היתר לשימוש חורג, או שמא ניתן להשכיר את הנכס כמחסן, למשרדים או עסק, שיעשה
19 בנכס שימוש כמחסן.
20

21
22 וועדת הערר מציינת לעניין זה כי היא מקבלת את טענת העירייה. אולם, גם הפנייה לטענות העירייה
23 בעניין זה, אין בה כדי להועיל. זאת, כיון שטענת המשיבה בתשובתה לערעור, הינה כי תכליות שאינן
24 מפורטות באופן מפורש בתכנית אינן יכולות להיחשב כ"**יעוד תכנוני**" הולם לצרכי קביעת הסיווג על
25 פי צו הארנונה (סעיף 53 לתגובה לערעור), גם זאת ללא נימוק.
26

27 כלומר אין כל נימוק לכך שלא ניתן לסווג נכס כמחסן לצרכי ארנונה, אם אין הוא מופיע תחת התכליות
28 המפורטות באופן מפורש בתכנית. על כן אין לקבל טענה זו. כפי שאפרט להלן, המסקנה המתחייבת
29 לטעמי, הפוכה.
30

4.2. ב. שימוש בנכס כמחסן נלווה לעסק

31 אין מחלוקת כי על פי התב"ע, ניתן לעשות בנכס שימוש נלווה כמחסן, ובלבד שהנכס עומד בתנאים
32 בבסיס סיווג כמחסן. טענתה המרכזית של לואו בל היא כי יש לסווג את הנכס כמחסן לצורך ארנונה,
33 גם אם הנכס יכול לשמש רק כמחסן נלווה לעסק, היינו, אם ניתן להשכירו לעסק, שיעשה בו שימוש
34 כמחסן.
35
36



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-04-46239; עמ"נ 14-04-46043 ליאו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו

1 ליאו בל הפנתה להגדרת מחסן בצו הארנונה, הקובע בסעיף 3.3.2 תנאים מצטברים לסיווג מחסנים.
2 התנאים הם כי המקום ישמש לאחסנה בלבד; כי לקוחות אינם מבקרים במקום, כי המחסנים אינם
3 נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים או בקומות רצופות לו וכי אינם משמשים לשיווק והפצה.
4 ליאו בל טוענת כי כל עסק בבניין או מחוצה לו שישכור את הנכס ויעשה בו שימוש כמחסן יענה על
5 תנאים אלו.

6
7 לטענתה גם מבנהו של הנכס, מתאים יותר למחסן מאשר לכל שימוש אחר. טענתה של ליאו בל הינה
8 כי אינה מצליחה להשכיר את הנכס בשל מבנה תכנוני בעייתי, לפיו מבנהו אינו רגולרי, אור יום כמעט
9 ואינו מגיע אליו וגובה התקרה הוא 6 מטר מה שאינו מאפיין משרד רגיל. טענה עובדתית זו של ליאו
10 בל מגובה בהחלטה של ועדת הערר לתכנון ולבנייה, שדנה בערר שהגישה ליאו בל, על דחיית בקשתה
11 לעשות בנכס שימוש כבית קפה. ועדת הערר שם קבעה (נספח 1 לעתירה) כי:

12
13 **"בביקורנו זה עמדנו על הבעייתיות לה טוענת העוררת שבפנינו, לעניין מבנה הנכס הנדון,**
14 **דהיינו כי רוב השטח של הנכס הינו פנימי ואינו מואר ביום...מבנה הנכס (שאינו רגולרי) אינו**
15 **מאפשר לדעתנו סביבת עבודה נוחה ונעימה להפעלת משרדים...וזו ככל הנראה אחת הסיבות**
16 **לכך כי העוררת אינה מצליחה להשכיר את המקום במשך תקופה ארוכה".**
17

18 היינו, גם רשויות התכנון ערות לכך כי ככל הנראה הנכס מתאים יותר לשימוש כמחסן.

19
20 המשיבה למעשה קיבלה את טענתה של ליאו בל לפיה ניתן להפעיל בנכס מחסן נלווה לעסק, וציינה
21 (בסעיף 62 לתגובה לערעור) כי: **"ניסיון החיים מלמד כי ברוב רובם של המקרים המחסנים הנכללים**
22 **בסעיף 3.3.2 הינם מחסנים המשרתים עסק...".**

23
24 בסיכומיה טענה המשיבה לעניין זה, כי אינה חולקת על כך שמחסן יכול לשרת עסק בתנאים הקבועים
25 בצו הארנונה, עם זאת, לטענתה, כיון שאין עוסקים בשימוש בפועל לאחסנה, יש לבחון את הייעוד
26 התכנוני החוקי (סעיף 25 לסיכומיה). כאסמכתא לדבריה טענה ב"כ המשיבה (בסעיף 26 לסיכומים)
27 כי: **"פנתה לגורמים המוסמכים בוועדה המקומית ובדקה.. האם מחסן הינו שימוש חוקי בנכס על פי**
28 **דיני התכנון והבניה ונאמר לה באופן חד משמעי כי שימוש זה אינו תואם את היתר הבניה או את**
29 **תכנית 897א".** ובכך, זו השאלה המתעוררת במקרה שלפניי, ובית המשפט הוא המוסמך לקבוע את
30 הפרשנות הראויה להוראות התכנית ולא מאן דהוא בוועדה המקומית.

31
32 אני סבורה כי שימוש כמחסן הינו אחד הייעודים התכנוניים החוקיים, גם אם, בהיותו שימוש נלווה,
33 אינו נזכר במפורש. כיון שאין מחלוקת כי הנכס יכול להוות שימוש נלווה כמחסן, הרי ניתן להשכיר
34 את הנכס לעסק כלשהו, בבניין או בסביבה, שימש את הנכס כמחסן, ובלבד שיעמוד בתנאים לעיל.
35 אמנם, המשיבה טענה בערעור, כי כיון שלנכס יש חזית לרחוב, לא הייתה הכוונה כי יעשה בו שימוש
36 כמחסן. אולם, תנאי זה אינו מופיע תחת המגבלות בהגדרת מחסנים, ועל כן יש לדחות טענה זו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-04-46239; עמ"נ 14-04-46043 ליאו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו

1 לאור האמור, סיווג הנכס כמחסן, מהווה את הסיווג החוקי הזול ביותר האפשרי.

2
3 אמנם, נכונה היא מסקנת וועדת הערר כי ככלל יש לסווג נכס בסיווג הזול ביותר המופיע בתכנית,
4 אולם, המקרה שלפניי יהווה חריג למסקנה זו, שעה שמדובר בשימוש נלווה אפשרי לנכס. ככלל, נכון
5 הוא, כי יש לבחון את רשימת השימושים המופיעים במפורש בתב"ע, כשימושים המותרים במקום.
6 עם זאת, הדין שונה לעניין מחסן, שהוא מטיבו ומטבעו שימוש נלווה.

7
8 מסיבה זו אין להסיק לענייננו מפסק הדין בעמ"נ (ת"א) 255/07 **השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית**
9 **הרצליה** (2008), שבו נדון שימוש של מתקני שעשועים ונקבע כי שימוש זה אינו מסוג השימושים
10 הקבועים במקום, ולא בא גם בגדרי התב"ע באותו עניין (בית המשפט העליון דחה בקשת רשות ערעור
11 על פסק הדין). באותו עניין מדובר היה בשימוש עצמאי ושונה מהשימושים המצוינים בתב"ע, ועל כן
12 נקבע כי אין לגזור מכך שימוש מותר לצורך סיווג נכס ריק, אלא אם מדובר בשימוש המופיע במפורש
13 בהגדרת התכנית.

14
15 אולם, הבסיס הרעיוני לפסק הדין הנ"ל, אינו חל, כאשר מדובר בשימוש אפשרי נלווה כמו מחסן.
16 שימוש נלווה כזה הוא טבעי לבנקים, אולמות תצוגה, סוכנויות, חברות ביטוח ומשרדים, כולם
17 שימושים המותרים על פי התכנית, ונדרש להם במקרים רבים. על כן במקרה זה אין צורך שהשימוש
18 כמחסן יופיע מפורשות בתב"ע, כדי שניתן יהיה להכיר במחסן כבסיווג חוקי בנכס.

5. סוף דבר

19
20
21 לאור כל האמור לעיל, אני מקבלת את טענת ליאו בל בערעור ולפיה הסיווג הזול ביותר האפשרי,
22 לצורך חיוב הנכס בארנונה כנכס ריק הוא הסיווג כמחסן, ומורה למשיבה לסווג כך את הנכס.

23
24 לאור זאת איני נדרשת לטענות ליאו בל בעתירה לעניין סבירות צו הארנונה.

25
26 המשיבה תשא בהוצאות ליאו בל ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 15,000 ₪. סכום זה יישא הפרשי
27 הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

28
29
30 ניתן היום, ה' אדר תשע"ז, 03 מרץ 2017, בהעדר הצדדים.

31

32 ד"ר מיכל אגמון-גונן, שופטת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-04-46239; עמ"נ 14-04-46043-1986) בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו

- 1
- 2
- 3