



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

עת"מ 11480-07-10

לפני כב' השופטת דר' מיכל אגמון-גונן

טבע הדברים - החברה לחקר האדם והסובב בע"מ  
ע"י מנהלה אהוד רן

העותרת

נגד

עיריית הרצליה  
ע"י כ"כ עו"ד אילנה בראף-שניר ממושרד הררי טויסטר ושות'

המשיבה

פסק דין

1  
2 עתירה זו הוגשה בגין סירוב העירייה לשנות את סיווג הנכס בו עשתה שימוש העותרת לצרכי  
3 ארנונה. טענתה המרכזית של העותרת היא כי הנכס סווג כחניה או כמחסן, אך מאחר והנכס מצוי  
4 בבית דירות ואינו צמוד לדירות, יש לפטור אותו מתשלום ארנונה. זוהי בתמצית העתירה שלפניי.  
5

רקע עובדתי

6  
7 אמנם מדובר בעתירה מינהלית, אולם העותרת העלתה, באמצעות מנהלה, טענות עובדתיות  
8 לתמיכה בעמדתה, שאינן עולות בקנה אחד עם המסמכים שהגישה העירייה. העותרת טוענת  
9 בתמצית כי בשנת 1998 היא רכשה מידי הקבלן שבנה את הבניין קומת חניה. לטענת מנהל העותרת,  
10 בהיתר הבניה המקורי של הבניין קיבל הקבלן היתר לקומת חניה במפלס הכביש ומעליה מספר  
11 קומות ובהן דירות למגורים. לטענתו של מנהל העותרת, לאחר קבלת ההיתר וסמוך לתחילת  
12 הבנייה, התברר לקבלן שנעשתה טעות תכנונית, ומאחר והבניין בנוי על צלע גבעת כורכר, קומת  
13 המגורים התחתונה, שתוכננה מעל החניה במפלס הכביש, לא תזכה לדי אוורור ותאורה. לאור זאת,  
14 כך לדברי מנהל העותרת (סעיפים 2-7 לרקע העובדתי לעתירה), הקבלן פנה לעירייה ובתיאום עם  
15 אדריכל הבניין סוכם על הגשת בקשה מתודשת, שתהפוך את קומת המגורים הראשונה לקומת  
16 חנייה שנייה, מעל לחניה המקורית שתוכננה במפלס הכביש. כך, שתהיה קומת חניה ראשונה, קומת  
17 החניה החדשה (להלן: הנכס) ומעליה קומת המגורים הראשונה. היינו, לבניין בן 7 דירות היו שתי  
18 קומות חניה.  
19

20 לדברי מנהל העותרת, קומת החניה המיותרת משכה אליה נרקומנים ושוהים בלתי חוקיים, והדבר  
21 הפך למסוכן לדיירי הבית. הקבלן, פנה למנהל העותרת, שגר בבית סמוך, והציע לו, בהסכמת בעלי  
22 הקרקע, לרכוש את הנכס במטרה שישמש כמערכת העיתון "טבע הדברים". העותרת אכן רכשה את  
23 הנכס. לטענת מנהל העותרת: "העותרת רכשה את הקומה, נכנסה אליה, ובמקביל פנתה לעיריית



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

עת"מ 10-07-11480

1 הרצליה וביקשה שינוי תב"ע ובמקביל היתר לשימוש חורג" (סעיף 7 לרקע העובדתי לעתירה).  
 2 מתיאור זה עולה לכאורה כי הנכס נרכש והבקשות הוגשו בשנת 1998.  
 3 תיאור זה אינו עולה בקנה אחד עם המסמכים שהגישה העירייה. מנהל מחלקת רישוי ובניה בעיריית  
 4 הרצליה הגיש תצהיר ואליו צרף את ההסכמים שנחתמו בין העותרת לקבלן שבנה את הבניין.  
 5 הרכישה הייתה ב-1997 (נספח 5 לכתב הבהרה מטעם המשיבה). בסעיף 2 להסכם מאשרת העותרת:

6 "הקונה מצהיר כי ראה ובדק את החלקה ואת המרתף, הוא מצא אותו למתאים  
 7 למטרותיו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה. כן מצהיר הקונה כי הודע לו  
 8 שאין אישור לשימוש מסחרי במרתף, וכי הוא נוטל על עצמו את האחריות  
 9 להשגת היתר להפעלת המרתף /או רישיון עסק לשימוש במרתף למטרות  
 10 המפורטות בסעיף 9(ז1) להלן". (ההדגשה שלי - מ' א' ג').

11  
 12 סעיף 9(ז1) קובע כי המרתף ישמש כשטח אחסון או משרדים של מערכת עיתון טבע הדברים.

13  
 14 כן עולה כי בשנת 1998 רכשה העותרת בנוסף לנכס האמור גם מחסן (נספח 6 לכתב הבהרה מטעם  
 15 המשיבה), וגם לגביו הוצהר בסעיף 2 להסכם הרכישה, כי:

16 "הודע לו שאין אישור לשימוש מסחרי במחסן, וכי הוא נוטל על עצמו  
 17 את האחריות להשגת היתר להפעלת המחסן /או רישיון עסק לשימוש  
 18 במחסן למטרותיו". (ההדגשה שלי - מ' א' ג').

19  
 20 על אף שהעותרת הייתה מודעת כי אין אישור לשימוש בנכס ובמחסן לצרכי מערכת העיתון, העותרת  
 21 הגישה בקשה לשימוש חורג רק ביום 15.2.2001, שלוש וחצי שנים לאחר הרכישה ותחילת השימוש,  
 22 ולא במקביל כפי שטען מנהל העותרת.

23  
 24 יש להדגיש כי הבקשה לשימוש חורג הוגשה 17 חודשים לאחר שמנהל העותרת הורשע על פי  
 25 הודאתו בשני כתבי אישום. הראשון, בעבירות בנייה בהקמת משרדי העותרת בנס שיועד בהיתר  
 26 הבנייה לחניה, והשני של שימוש חורג כמשרדים ומחסן במקום חנייה (כתב האישום מיום 11.5.99  
 27 צורף כנספח 7 לכתב הבהרה מטעם המשיבה). בפרוטוקול הדיון הנאשם הודה וטען כי:

28 "נפגשתי עם ראש העיר שהבטיחה שתבוא לבקר במקום והיא אכן הגיעה, היא  
 29 מנהלת אגף הרישום והפקח הראשי, הם הסבירו לי מה לעשות כדי לעשות  
 30 שינוי תב"ע, התחלתי בהליכים, יש פתרונות לבעיות שהעלתה כי יש שטח שעל  
 31 ידי איחוד חלקות נוכל לקבל שינוי תב"ע. אבקש לאפשר ולתת לי זמן."

32  
 33 בעקבות ההרשעה ביקש התובע גזר דין שעיקרו צו להפסקת השימוש החורג והסכים כי הצו ייכנס  
 34 לתוקף שנה לאחר מכן. הנאשם ציין כי יתכן ש-12 חודשים לא יספיקו והוסיף: "הגישושים במשא  
 35 ומתן לגבי שינוי התב"ע נעשו לפני הגשת כתב האישום, והתחלתי לפעול כבר אז".

36  
 37 היינו, מנהל העותרת לא ניסה להסדיר את העניין, לפחות לא על ידי הגשת בקשה פורמלית קודם  
 38 להגשת כתב האישום נגדו.  
 39



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

עת"מ 10-07-11480

1 מנהל העותרת הורשע בעקבות הודאתו וצווה להרוס את כל שבנה בסטייה מההיתר ולהפסיק את  
2 השימושים החורגים לא יאוחר מיום 13.3.01. היינו, ניתנה לו ארכה של 18 חודש על מנת להשיג  
3 היתר לשימוש חורג.  
4

5 **רק ביום 15.2.01**, פחות מחודש לתום המועד להפסקת השימושים החורגים, הגישה העותרת בקשה  
6 לשימוש חורג בחנייה לצורך משרדים. הבקשה נדחתה ע"י הוועדה המקומית שקבעה כי מדובר  
7 בסטייה ניכרת אותה אין הוועדה מוסמכת לאשר בהליך של שימוש חורג. החלטת הוועדה ניתנה  
8 ביום 5.7.01 (הבקשה וההחלטה נספח 9 לכתב ההבהרה מטעם המשיבה).  
9

10 העותרת הגישה ערר על החלטת הוועדה המקומית, שנדחה אף הוא (החלטת ועדת הערר נספח 10  
11 לכתב ההבהרה מטעם המשיבה). עתירה לבית המשפט המחוזי (עת"מ 1453/01 לפני כב' השופט  
12 קלינג) נדחתה ביום 14.11.02. בית המשפט אישר את החלטת הוועדה המקומית וועדת הערר כי  
13 השימוש בחנייה למשרדים מהווה סטייה ניכרת שאותה אין הן מוסמכות לאשר, ונדחתה העתירה בה  
14 ביקשה העותרת מבית המשפט להצהיר כי אין מדובר בסטייה ניכרת.  
15

16 רק בפברואר 2004, שנתיים לאחר פסק הדין בעתירה הראשונה, פינתה החברה את משרדיה מהנכס  
17 נשוא העתירה. למעשה העותרת טוענת יש לסווג את הנכסים גם בתקופה בהם שהתה בהן על פי  
18 היתר הבנייה שהוצא להם, דהיינו, חנייה ומחסן. כן מבקשת העותרת לקבוע כי חנייה ומחסן שאינם  
19 צמודים לדירות אינם חייבים בארנונה. מאוחר יותר בשנים 2004-2010 הוגשו בקשות שונות להפוך  
20 את ייעוד הקומה למגורים. גם במקרה זה שנת 2008 החל מנהל העותרת בעבודות להפיכת הנכס  
21 למגורים ללא היתר בנייה, צו הריסה מנהלי הוצא ביום 22.7.10 ובקשה להיתר בנייה כדין אושר רק  
22 לאחר הוצאת צו הריסה.  
23

### 2. המצב המשפטי

24  
25  
26 למעשה העותר טוען בעתירה כי החיוב בארנונה בגינו החלו לפעול נגדו בהליכי גבייה שהביאו להגשת  
27 העתירה, לא היה כדין. העתירה הוגשה ביולי 2010, כאשר מערכת טבע הדברים, על פי העתירה,  
28 עשתה שימוש בנכס נשוא העתירה בין השנים 1998 –פברואר 2004.  
29

#### א. שיהוי

30  
31 ראשית, מתעוררת במלוא עוצמתה טענת השיהוי, העותרת שהתה בנכס בין השנים 98 לפברואר  
32 2004 והעתירה הוגשה 6 שנים לאחר מכן. יש להדגיש לעניין זה כי בשנת 2007 התנהל הליך נוסף  
33 בעניין חיובה של העותרת בארנונה. במסגרת תיק אזרחי 11649/04 הגישה עיריית הרצליה ללשכת  
34 ההוצאה לפועל 5 שיקים משוכים על שם העותרת שמנהלה חתם על כל אחד מהם כערב. הנתבעים  
35 באותו תיק, העותרת ומנהלה, הגישו התנגדות לביצוע השיקים וטענו כי במהלך שנת 2001: "**לאחד**



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

עת"מ 11480-07-10

1 ששבעה מתוך כלל השיקים שמסרו הנתבעים לתובעת במסגרת הסדר הפריסה נפרעו, התברר  
2 להם כי החיוב בארנונה, בו חוייבה הנתבעת 1, היה על בסיס סיווג מוטעה. אילו היה השימוש  
3 בנכס מסווג בסיווג נכון (מלאכה/תעשייה) היה עליהם להם לשלם סכומים נמוכים יותר."

4  
5 לא היתה מחלוקת בין הצדדים באותו תיק כי הנכס שימש את העותרת כהוצאה לאור של מערכת  
6 עיתון וכי החל משנת 2001 שונה הסיווג אכן למלאכה ותעשייה. השאלה הייתה האם היה מקום  
7 לסווג את הנכס כמלאכה ותעשייה בין 1.1.99 עד 31.8.2001. בית-המשפט קיבל את טענות העותרת  
8 לפניי וקבע כי כיוון שהשימוש היה מלכתחילה אותו שימוש יש להחיל את התכולה של הסיווג  
9 רטרואקטיבית, ההחלטה ניתנה ביום 19.6.07. לפסק הדין חשיבות לענייננו שכן התביעה הוגשה  
10 בשנת 2004 והעותרת לא טענה בה דבר וחצי דבר על פטור מארנונה מהטעמים שהועלו בעתירה  
11 שלפניי. על תיק זה לא הוגש ערעור ולמעשה הטענות שעולות בעתירה יכולות היו להעלות אז לפני  
12 בית המשפט.

13  
14 לעותרת אין כל הסברה לשיהוי זה וניתן היה לדחות את העתירה רק מטעם זה. עם זאת, אדון גם  
15 בטענות העותרת לגופם של דברים.

### 16 ב. סיווג הנכס

17  
18  
19 טענתה של העותרת בעתירה זו היא כיוון שהנכס היה מסווג כמחסן וחניה לא ניתן לגבות ארנונה  
20 בגין שימוש לתעשייה ומלאכה וכן כי היה מקום לפטור אותו לחצי שנה כנכס ריק. למעשה, טוענת  
21 העותרת כי כיוון שלא ניתן היתר לשימוש חורג יש לסווג את הנכס לצורכי ארנונה בסיווג המקורי  
22 הפטור, לטענתה, מתשלום ארנונה.

23  
24 ראשית, כפי שצינתי לעיל העותרת שניהלה הליכים כנגד הסיווג לצורכי ארנונה לא העלתה טענה זו  
25 וכבר מסיבה זו אין מקום לקבל את טענתה היום. שנית, לעניין נכס ריק העותרת לא הודיעה על כך  
26 ולא ביקשה זאת במועד. העותרת טוענת כי העירייה יכולה הייתה להסיק שהעותרת עזבה את הנכס,  
27 אולם אין להטיל נטל מסוג זה על העירייה. בנוסף, נספח 3 לכתב ההבהרה מטעם המשיבה הינה  
28 הודעה של פקח שבה לבדוק אך לא ניתן היה להיכנס לנכס. בנוסף, פטור זה לו היה ניתן היה ניתן  
29 למחצית השנה בלבד.

30  
31 מעבר לכך, ובעיקר, העותרת רכשה את הנכס ואת המחסן כאשר ידעה והצהירה בחוזה כי אין  
32 אישור לשימוש מסחרי בנכס ובמחסן. העותרת אף עשתה דין לעצמה ובנתה בנכס כדי להביא אותו  
33 למצב בו תוכל לעשות שימוש לצורך מערכת העיתון. במצב דברים זה, אין לאפשר לעותרת מחד  
34 להשתמש בנכס בפועל כמשרד ומאידך לטעון כי הסיווג הנכון הוא הסיווג האוסר שימוש כזה.  
35



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

עת"מ 11480-07-10

יש להדגיש כי בשנת 2003 הוגשה בקשה לשינוי הנכס לדירת מגורים. חלק מסיכומי העותרת מתייחסים להתנגדות העירייה להפיכת הנכס לדירת מגורים. אולם, אין עניינה של עתירה זו בבקשה זו של העותרת או של מנהלה. כך גם טענות העותרת בנוגע לרישום הבית כבית משותף.

### 3. לסיכום הדברים

העותרת כורכת בעתירה הנוגעת לסיווג הנכס לצורכי ארנונה את כל הטענות כנגד המשיבה, הן בנוגע לעתירה עצמה הן בנוגע לאי רישום הבית כבית משותף ולשינוי התביעה ולמתן היתר לדירת מגורים. באשר לטענה בנוגע לשינוי סיווג בארנונה לוקה העתירה בשיהוי ניכר ובחוסר ניקיון כפיים, לאור העובדה שהנכס נרכש כאשר העותרת ידעה כי לא תוכל לעשות שימוש מסחרי והחלה לפעול להגשת היתר רק לאחר שהורשעה בבית המשפט לעניינים מקומיים.

גם לגופו של עניין אין לקבל את טענת העותרת כי יש לסווג את הנכס בסיווג של מחסן וחניה כאשר בניגוד לחוק עשתה בו שימוש למערכת העיתון.

לאור האמור, אני דוחה את העתירה, העותרת תשלם למשיבה הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 10,000 ₪.

ניתן היום, יג' טבת תשע"ב, 08 לינואר 2012, בהעדר הצדדים.

המזכירות תודיע לצדדים.

דר' מיכל אגמון-גונן, שופטת