



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027306

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררות: אורלי להט, הדס להט

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' אמיר גלבוע 18 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000357759 ח-ן ארנונה מס' 11488577 שטחו 152 מ"ר ומסווג כ"מגורים".

בכתב הערר העוררות מבקשות לפטור את הנכס מתשלום ארנונה מיום 20/2/2025 ועד ליום 30/6/2025 בשל שיפוצים והתאמות שנעשו עבור בן נכה 100% הסובל משיתוק מוחין מלידה. העוררות טוענות כי במהלך חודש אפריל הגיע לדירה מספר משלוחים של ריהוט שהורכב בדירה ובכלל זה סלון, ריהוט מרפסת, שולחן אוכל ומיטה מיוחדת לבן. באותה עת העוררות התגוררו בשהם.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי פניית העוררות התקבלה לראשונה ביום 9/4/2025 וממילא לא ניתן לבחון את טענתן עובר למועד זה. לגופו של עניין, המשיב טוען כי אי מגורים אינו עילה להענקת פטור מארנונה ובביקורת שנערכה בנכס ביום 29/4/2025 נמצא כי הוא מרוהט ומכיל ציוד בהיקף ניכר. משכך, אין מדובר בנכס שלא נעשה בו שימוש, אלא נעשה בו שימוש בפועל ולכן לא ניתן להעניק את הפטור המבוקש.

פטור מארנונה יכול להינתן רק כאשר קיימת הוראה ברורה בדין המאפשרת זאת ומפנה לפסיקת בתי המשפט לפיה הרשות המקומית אינה מוסמכת להפחית ארנונה או להעניק הנחה שלא בהתאם להוראות הדין.

ביום 9/9/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בבקשת העוררת לפטור את הנכס מארנונה בשל שיפוץ שנעשה בו להתאמת הנכס לבגן המוכר כנכה 100% על ידי הביטוח הלאומי.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 29/4/2024 נמצא כי הוא מרוהט ומכיל ציוד בהיקף ניכר. המשיב מדגיש כי אי מגורים בנכס אינה מהווה עילה למתן פטור כמבוקש.

הצדק עם המשיב כי כאשר הנכס מרוהט ויש בו ציוד לא ניתן לפטור אותו מארנונה בהתאם להוראות הדין והפסיקה. עובדה זו עולה בבירור מדו"ח הביקורת. לאור זאת, ולאור הפירוט בתגובת המשיב, העוררות יודיעו בתוך 14 יום האם הן מבקשות למחוק את הערר או מבקשות כי תינתן החלטה על ידי הוועדה. ככל שהעוררות יבקשו כי תינתן החלטה על ידי הוועדה, הן יוכלו להמציא בתוך מועד זה ראיות מצידן ביחס למצבו הפיזי של הנכס בתקופת המחלוקת.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

העוררות לא המציאו ראיות נוספות ביחס למצב הנכס עד מועד כתיבת שורות אלו.

מכאן החלטה זו.

כידוע, הארנונה הינה מס המוטל על מחזיקי הנכסים, ומטרתה לממן את הפעילויות השונות של הרשות המקומית. הרשות המקומית רשאית להעניק הנחה בארנונה אך ורק על פי הוראות הדין ומתן פטור/ הנחה מהווה את החריג לכלל. יש לזכור שאת שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק ברובם גם לנכס שאין מתגוררים בו.

בצדק טען המשיב כי 'אי מגורים' בנכס אינו עילה להענקת פטור מארנונה. סעיפי הפטור הרלוונטיים יכולים להיות סעיף 330 לפקודת העיריות המתייחס לנכס שנהרס או ניזוק באופן שאינו ראוי לשימוש ואין יושבים בו ותקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה שעניינה בנכס ריק מאדם ומחפץ.

לאחר שקראנו בעיון את כתב הערר ועיינו בדו"ח הביקורת שערך המשיב בנכס, מצאנו כי העוררות לא הצביעו על מקור בדין שיאפשר לפטור את הנכס מארנונה, בהתבסס על מצבו אף לפי דבריהן, וכלל הנסיבות האישיות שפירטו, בכל הצער שבדבר, אינן מהוות עילות לביטול החיוב.

עיון בדו"ח הביקורת של המשיב מעלה כי הנכס אינו ריק אלא עמוס בציוד. העוררות אינן חולקות על כך ומציינות בהגינותן כי כבר בחודש אפריל 2025 הגיעו לנכס מספר משלוחים של ציוד שהורכב בו. לאור זאת, לא ניתן לקבוע כי הנכס היה ללא שימוש בתקופה נושא הערר, שכן אחסנת רהיטים והרכבתם מהוות שימוש לכל דבר ועניין והנכס לא היה ריק וללא שימוש בתקופה המבוקשת, גם אם העוררות התגוררו באותה עת בשהם.

לאור כל האמור, ולאחר שקילת מכלול טענות העוררות, ובכל הצער על הנסיבות האישיות שתיארו, מצאנו כי אין עילה בדין לפטור את הנכס מתשלום ארנונה.

סוף דבר ;

הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027078

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: אילן מנוליס

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב כ"ג יורדי הסירה תל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000170026 ח-ן לקוח מס' 11240491 ששטחו 57 מ"ר.

העורר טוען בכתב הערר כי הנכס אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות בעקבות דליפת מי קולחין מן הדירה מעליו, שהובילה להרס המטבח כולו, אמבטיה ושירותים מהם לא נותר זכר וקירות אכולים לחלוטין בשל הדליפה המתמשכת.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 24/2/2025 הנכס במצב מוזנח אולם הוא אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

ביום 21/7/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העורר כי הנכס אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות בעקבות דליפת קולחין מדירה אחרת וסירוב בעליה לתקנה.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת מיום 24/2/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה על סמך הטענות והחומר בתיק הערר במקום לנהל הליך הוכחות הכולל הגשת תצהירים וחקירת עדים. העורר יוכל לצרף עד מועד זה ראיות נוספות מטעמו במידה וימצא לנכון.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 24/7/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה בתיק על סמך הטענות והחומר בתיק הערר.

ביום 4/8/2025 הגיש העורר תגובה מטעמו, אליה צורפה חוות דעת מטעם מכון התקנים, חוות דעת מומחה מטעם בית משפט, תמונות מן הנכס, מדגם חשבונות מים וחשמל מן התקופה שבמחלוקת, הסכם פשרה בתביעה בין העורר ובין שכניו וחברות הביטוח.

מכאן החלטה זו.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

"נהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק".

בהחלטת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נקבע כך :

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת :

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: 'כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-

אדם' (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 182, 187 (1969) - השופט, כתארו אז, יי כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'...

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה"...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה"... על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין...".

עיינו בדו"ח הביקורת של המשיב והתמונות שצורפו ממועד זה וכן בחוות הדעת מטעם העורר והתמונות שצורפו על ידי העורר.

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**. במקרה זה, הגענו למסקנה כי הכף במקרה זה נוטה לטובת העורר; על פי הראיות שבפנינו, בעקבות נזילת מי קולחין, הנכס במצב הרוס ומוזנח ביותר: חלקי תקרה שלמים מכוסים בטחב וחלקי תקרה ניתקו ממנה. הקירות ספוגים במים באופן שחלקים גדולים מהם חשופים ללא טיח וללא כיסוי. הסכם הפשרה בין הצדדים שצורף על ידי העורר מלמד על היקף נזקים משמעותי ביחס לשטח הדירה, שעיקרו, על פי חו"ד מכון התקנים, בנזקים שנגרמו לנכס. בחוות הדעת מטעם מומחה שמונה על ידי בית המשפט ציין המהנדס מר מיכאל קרבצ'יק מטעם מיכאל הנדסה שמאות מקרקעין כי הגיע למסקנה ש"מדובר בנזילה מאסיבית של מי ביוב בעת שימוש בשירותים של הקומה מעל, המים פשוט זורמים בחופשיות בחדר הרחצה של דירת התובעים". חוות דעת זו מטעם מומחה בית משפט מלמדת כי אין מדובר בנזקי נזילה "רגילים" של מה בכך.

לאור כל האמור, ובפרט תמונות שצירף התובע המלמדות על נזק משמעותי ביותר לקירות ותקרת הנכס, שמובילים אותנו למסקנה כי קירותיו ותקרתו של הנכס אינם שלמים, בצירוף חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, שקבע כי מדובר בהיקף נזילת מי קולחין משמעותי ביותר, בהתווסף שיעור הפיצוי שנקבע כפשרה ביחס לשטח הדירה; אנו מקבלים את הערר וקובעים כי הנכס אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה ממועד פניית העורר. באפשרות המשיב לקיים ביקורת בנכס ולבחון האם מצבו הפיזי של הנכס השתנה.

סוף דבר;

הערר מתקבל; יוענק לנכס פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 2)5 (לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: אלעד מערכות תוכנה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכסים ברח' ראול ולנברג 18, תל אביב, אשר רשומים בספרי העירייה כ-חן לקוח 10820876, 10820877, 10820878 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לסווג את הנכס כ"בית תוכנה".

רקע

1. במסגרת פניה, שנדחתה, והערר דן, טענה העוררת, כי יש לשנות את הסיווג שלה וזאת מכיוון, שעיסוקה העיקרי הינו ייצור תוכנה.
2. העוררת הינה חברה פרטית העוסקת לשיטתה בפיתוח מערכות CRM.
3. במרץ 2023 הגישה העוררת השגה ובה טענה כי יש לסווג את הנכס כבית תוכנה.
4. בעקבות הסדר דיוני שקיבל תוקף של החלטה ביום 17.3.24 הוגשו מסמכים למנהל הארנונה שבחן אותם ונתן החלטה ביום 17.4.24 שם דחה את טענות העוררת וקבע כי עיקר פעילותה הינה של מתן שירות כעיקר פעילותה.
5. מנהל הארנונה אף הפנה לפרשת פריאמפט סקיריטי בע"מ (ראו להלן).
6. בעקבות כך הוגש ערר זה, כערר מתוקן, ביום 8.5.24, במסגרתו טענה העוררת כי "בנכס נשוא המחלוקת, הפעילות רובה ככולה הינה פעילות של ייצור תוכנה".
7. כתב הערר נכתב בתמצית ולא פירט את היסודות העובדתיים לטענה.
8. ביום 21.5.24 הוגש כתב התשובה שם נטען כי עיקר הפעילות של העוררת הינה בהתאמה של מוצרי תוכנה לדרישות כל לקוח ולכן הינה של מתן שירותים.
9. בהתאם להחלטה מיום 28.5.24 הועבר התיק להוכחות.

10. ביום 27.8.24 הגישה העוררת תצהיר עדות מטעם מר יוסי דלל, סמנכ"ל הכספים בעוררת. מדובר בתצהיר תמציתי ביותר בו למעשה צרף את הדו"ח הכספי האחרון שהיה ברשות העוררת וכן מכתב מטעם רו"ח החברה.
11. כמו כן צורף תצהיר של מר עוזי יערי, סמנכ"ל ומנהל חטיבת הדיגיטל של העוררת.
12. בתצהיר טען מר יערי כי בנכס מתבצע ייצור תוכנה. לתצהיר צורפו המסמכים שהוגשו למנהל הארנונה שכללו רשימת עובדים, צילום של שתי תעודות הסכמה (חשבונאות ומערכות מידע + בוגר בהנדסת חשמל ואלקטרוניקה, סקיצה של הנכס, דוגמא לחוזה התקשרות עם לקוח והסכם פשרה עם המשיב.
13. ביום 15.10.24 הגיש המשיב תצהיר מטעם חוקר השומה מר משה דבוש אליו צורף העתק דו"ח הביקורת בנכס שנערכה על ידו.
14. ביום 26.11.24 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקר מר דלל אשר העיד כי:
- 14.1. בדוחות הכספיים לא רשומות הכנסות של מכירת תוכנה. כתוב פיתוח תוכנה ושירותי תוכן, שזה אנשי פיתוח שיושבים בנכס. החברה מפתחת תוכנה ומוכרת אותה.
- 14.2. כי חלק מהעובדים יושבים באתר של הלקוחות.
- 14.3. לחברה יש מוצר בסיסי אבל היא עושה התאמות לצרכי הלקוח ע"פ בקשתו.
- 14.4. כי לקוחה של החברה זאת עיריית תל אביב.
15. בהמשך נחקר מר יערי והעיד, כי:
- 15.1. העוררת עושה פיתוח וייעוץ. שלב ראשון יש ייעוץ ואח"כ הפיתוח לפי הדרישות והצרכים של הלקוח. זה מעבר לידע והפיתוח שהעוררת עושה עקב מומחיותה.
- 15.2. כי בחלק קטן מהנכס נמצאת חברה נוספת, אלעד פתרונות.
- 15.3. לכל העובדים יש הסמכות אבל בכל מקרה בפועל העבודה היא שלם פיתוח.
- 15.4. הכנסות החברה הם ממתן רישיון לשימוש בתוכנה.
- 15.5. כי רשימת העובדים הינה כוללת חברות נוספות. הוא התחייב להמציא רשימה מחולקת.
16. מר דבוש נחקר אף ובתמצית העיד שהוא משקף את המצב העובדתי בנכס כפי שראה או הציגו בפניו ולא הוא שמחליט לגבי הסיווג.

17. ביום 4.12.20 הוגשה רשימת עובדים מעודכנת ממנה עולה כי בפועל בנכס יש 249 עובדים של העוררת וזאת מתוך 426 עובדים בנכס. יתר העובדים הינה של חברות הקשורות ככל הנראה לעוררת והן אלעד פתרונות, אלעד יישומים, ואלעד דאטה.
18. ביום 25.12.24 הוגשו סיכומי העוררת. העוררת טענה כי היא בית תוכנה וזאת מכיוון שעיקר הפעילות בנכס הינה של ייצור תוכנה. היא הבהירה שאין צורך שכל הפעילות תהיה של ייצור אלא רק העיקר.
19. ביום 13.2.25 הוגשו סיכומי המשיב. המשיב טען כי העוררת עוסקת במתן שירות ואינה עוסקת, בעיקר, בייצור תוכנה. המשיב הפנה לדוחות הכספיים, בהם אין תימוכין לטענות העוררת, לרשימת העובדים המתוקנת, וכן לעובדה כי לא הוצגו ראיות התומכות בטענה כי העוררת מוכרת תוכנה.
20. ביום 18.3.25 הוגשו סיכומי תשובה. העוררת שם טענה כי נושא העובדים של חברות אחרות לא היה שנוי במחלוקת בעבר.

21. העוררת הפנתה לעדויות וטענה כי הוכח שהעוררת מוכרת תוכנה.

דין

22. את "המעבר" מעולם התעשייה לעולם התוכנה הסביר בצורה יפה וממצה בית המשפט הנכבד :
23. "הסיווג "בתי תוכנה", הוא סיווג משנה תחת הסיווג הראשי "תעשייה". תקנה 1 לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים"), הקובעות תעריפי ארנונה מינימליים ומרביים שרשות רשאית להטיל בתחומה על פי פירוט סוגי הנכסים (סעיפים 6 ו-7 לתקנות), מגדירה את הסיווג "תעשייה" – "לרבות ... בתי תוכנה". 19. מדובר בסיווג בעל תעריף מופחת משמעותית (על פי צו הארנונה של עיריית ת"א לשנת 2023, כ-180 ₪ למ"ר במקום כ-400 ₪ למ"ר באזור המרכזי בו נמצא נכס המערערות), "שמטרתו להגשים מדיניות שתעודד הקמת מפעלי הייטק בתחומיה של הרשות. זאת, על רקע התחרות הקיימת בין רשויות מקומיות על הפעלת נכסים מסוג זה, ומתוך התפיסה שבכך יהיה להשפיע על רווחתה הכלכלית של הרשות – הן באמצעות יצירת מקומות עבודה וקידום התעסוקה המקומית, הן באמצעות משיכת אוכלוסייה אמידה לתחומיה" (בר"מ 8267/20 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נ' שובל ניהול השקעות בע"מ, פס" 17 [פורסם בנבו] [24.4.2023] (להלן: "עניין שובל")).
20. הסיווג "בית תוכנה", מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה של עיריית ת"א, כ"בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה". אם כן, על המערערות להוכיח שעיסוקה העיקרי הוא ייצור תוכנה. 21. אשר לשאלת "הפעילות הייצורית", בתחילת הדרך נקבעו בפסיקה מבחני עזר לזיהוי פעילות ייצורית כדי להבחין בין "תעשייה" ל"שירותים", ובפרט פסק הדין בעניין ע"א 1960/90 פקיד השומה תל-אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, מח(1) 200 (1992) (להלן: "עניין רעיונות") ופסק הדין בעניין בר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב-יפו [פורסם בנבו] [9.6.2016] (להלן: "עניין ברודקאסט"). בעניין רעיונות, נקבעו ארבעה מבחני עזר עיקריים: (1) מבחן יצירת "יש

מוחשיי" – האם הפעילות הובילה להפיכת חומר גולמי למוצר של ממש (יש אחד מיש אחר); (2) מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר – האם המוצר נועד לשימוש של ציבור רחב (ואז הנטייה תהיה לראות את הפעילות כייצורית), או שמא הוא מיועד ללקוח ספציפי; מבחן ההשבחה הכלכלית – האם הפעילות הביאה לשינוי המוצר במישור הכלכלי; ומבחן ההנגדה – האם ליבת הפעילות קרובה יותר במהותה לפעילות ייצורית או למתן שירותים (ר' עניין ברודקאסט, פס' 26). 22. בהמשך, בתי המשפט המנהליים החילו את מבחני התעשייה גם על הסיווג בתי תוכנה, ובנוסף בעת פרשנות צו הארנונה של עיריית תל אביב, נקבע כי המונח "בעיקר" מתייחס למבחן כמותי – גודל השטח בו מתקיימת הפעילות הייצורית לעומת גודל השטח המשמש לפעילות אחרת; ולמבחן מהותי – האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המבוצעת בנכס (ר' עמ"נ (מנהליים ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב-יפו [פורסם בנבו] (8.8.2011); עמ"נ (מינהליים ת"א) 12244-07-11 אלעד מערכות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו [פורסם בנבו] (2.12.2012)). מבחני משנה נוספים אותם בוחנות ועדות הערר בהקשר זה הם בין היתר מספר העובדים העוסקים בכתיבת תוכנה לעומת סך מצבת העובדים, היקף הכנסות --- סוף עמוד 6 --- והוצאות החברה על מחקר ופיתוח לעומת הוצאות אחרות (כפי שניתן ללמוד למשל מהדוחות הכספיים); עוד נקבע בפסיקת בתי המשפט המנהליים, כי כחלק מהמבחן המהותי/מבחן ההנגדה, יש לבחון האם התוכנה נועדה למכירה כסחורה, או שהיא נועדה לשמש את החברה למתן שירותים ללקוחותיה או לצרכיה הפנימיים (להלן: "מבחן ייעוד התוכנה") (ר' עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו [פורסם בנבו] (15.11.2007) (להלן: "עניין גאו דע"); עת"מ (מינהליים ת"א) 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב [פורסם בנבו] (16.8.2011); עמ"נ (מינהליים ת"א) 19893-02-12 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו [פורסם בנבו] (7.12.2013); עמ"נ (מינהליים ת"א) 13687-09-16 חשבשבת (ייצור) (1988) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב [פורסם בנבו] (8.3.2018); עמ"נ (מינהליים ת"א) 11846-01-17 טראקס מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו [פורסם בנבו] (11.4.2018); עמ"נ (מנהליים ת"א) 11802-01-17 האניבוק אוונט פלינג נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו [פורסם בנבו] (29.5.2018), בקשת רשות לערער על פסק דין זה נדחתה בבר"ם 5704/18 האניבוק אוונט פלינג נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו [פורסם בנבו] (6.9.2018); עמ"נ (מנהליים ת"א) 24907-10-17 סימילרווב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב [פורסם בנבו] (5.9.2022), בקשת רשות לערער על פסק דין זה נדחתה בבר"ם 7671/22 סימילרווב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב [פורסם בנבו] (28.3.2023)). 23. יובהר כי המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות "אינס ממצים את התהליך הפרשני הנדרש לצורך סיווגו של נכס פלוני. מבחנים אלה משמשים אך כ'אינדיקציות' לסוג הפעילות שמתבצעת בנכס, ולא כמבחנים מצטברים או בלעדיים" (עניין ברודקאסט, פס' 29). יש לזכור, כי ייתכן שהמבחנים, המשמשים אינדיקציות לסיווג הפעילות המתבצעת בנכס, יצביעו לכיוונים שונים וסותרים. בסיכומי של דבר על בית המשפט לקבוע האם מדובר בפעילות תעשייתית לפי מירב האינדיקציות. 24. עוד ראוי לציין כי פסק הדין בעניין רעיונות ניתן בשנת 1992, לפני כ-33 שנים – טרם עידן הטלפונים החכמים, חנויות האפליקציות והבינה המלאכותית, ויש לקחת בחשבון את השינויים המהותיים שהתרחשו בתחומים השונים. יפים לעניין זה הדברים שנאמרו בעניין ברודקאסט "בבואו ליישם את המבחנים שתוארו לעיל על בית המשפט לתת משקל משמעותי לתמורות שחלו בתחומי הכלכלה, התעשייה, המסחר והתעסוקה מאז שמבחנים אלה הותוו. כמעט חצי יובל עבר מן המועד שבו ניתן

פסק הדין בעניין רעיונות, וקשה להפריז בעוצמת השינויים שהביא עמו חלוף הזמן. פעולות שבעבר נעשו באמצעות מכונות תעשייתיות גדולות מתבצעות כיום על-ידי מחשבים. תחומי תעסוקה חדשים נוספו, ותחומים אחרים שינו את פניהם ללא הכר. אחד הביטויים לכך הוא צמצום הפעילות שסווגה באופן מסורתי כפעילות 'יצרנית', והחלפתה במתכונת מודרנית מתקדמת. פעילות תעשייתית אינה מתקיימת עוד רק במתכונת של מפעלים עשנים. היא יכולה ללוש גם מתכונת 'היי-טקית'. את הדין יש לפרש אפוא באופן שיהלום את המציאות הטכנולוגית והכלכלית דהיום" (עניין ברודקאסט, פס' 31) "עמ"נ (מינהליים ת"א) 77431-05-23 וורטי מחקר ופיתוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (נבו 19.11.2023).

24. שני פסקי דין מהותיים ועדכניים בנושא הינם פרשת וורטי לעיל, עמ"נ 77431-05-23, שם נקבע כי: **"גם המבחן הכמותי והמבחן המהותי, שבוחנים את המשקל שתופסת פעילות ייצור התוכנה על פני פעילויות אחרות, מטילים את הכף לכיוון פעילות ייצורית בעיקר".** בנוסף הדגיש שם בית המשפט הנכבד כי: **"אין צורך לצמצם את תחולת הסיווג רק לחברות שמייצרות תוכנה למכירה כסחורה לנוכח ההתפתחויות השונות בתחום הטכנולוגי והכלכלי".**

25. כמו כן בעמ"נ 34568-09-22 סיגניה קונסלטינג בע"מ נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב **"יש לבחון את פעילות המערערת בראייה כוללת היינו הכוללת את מטרת הפיתוח והייעוד שיעשה בתוכנה... צדקה ועדת הערר את הגיעה למסקנה כי עיקר פעילות של המערערת הוא במתן שירות ללקוחותיה על בסיס התוכנה והטכנולוגיה שהיא מתפתחת".** באותה פרשה התייחס בית המשפט הנכבד לפרשת וורטי וקבע **"כאשר עסקינן בחברה המפתחת עבור עצמה פלטפורמה דיגיטלית אשר תשמש אותה למתן שירותים ללקוחות אין להכיר בפעילות כפעילות ייצור".**

26. בעמ"נ (מינהליים ת"א) 60985-07-20 פריאמפט סקיריטי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת גן (נבו 3.10.2021) נאמר כי חברה שעיקר עיסוקה בייצור תוכנה תסווג כ"בית תוכנה" לצורך ארנונה, אף אם יש לה היבטים מסחריים או מבנה תאגידי של חברת אם-בת עם מודל "קוסט פלוס", וזאת מתוך הכרה בפעילותה הייצורית ועידוד פיתוח תוכנה.

27. אך בנוסף נאמר: **"אמת, לא פעם פעילות של חברות שעוסקות בפיתוח תוכנה ללקוחותיהן מסווגת בפסיקה כשירותים, אלא שזאת, בניגוד לענייננו, במקרים בהם התוכנה איננה נמכרת בסופו של יום כ"סחורה" למגוון לקוחות, אלא משמשת באופן זה או אחר למתן שירות ללקוח או מותאמת --- סוף עמוד 12 --- באופן ספציפי לצרכיו. ראו למשל עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, [פורסם בנבו] ניתן ביום 8.8.2011, שם נקבע כי החברה איננה מייצרת תוכנה למכירה אלא אנשי התכנות שלה בונים ללקוחותיה אתרים ומתחזקים אותם כחלק מהשירות שניתן להם בתחום הפרסום ואסטרטגיית השיווק; עמ"נ 11846-01-17 טראקס נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו, [פורסם בנבו] ניתן ביום 11.4.2018, שם החברה פיתחה תוכנה אשר מנתחת מידע שנאסף מהאינטרנט וחברת הבת בארה"ב שיווקה שירותים על בסיס תוכנה זו להבדיל ממכירתה. יצוין כי בקשת רשות ערעור שהוגשה על פסק דין זה נדחתה; עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו, [פורסם בנבו] ניתן ביום 15.11.2007, שם החברה פיתחה תוכנה ייעודית לצורך התמצאות במידע. נקבע כי**

התוכנה מהווה נדבך הקשור לארכיב הממוחשב שיצרה החברה ולא הייתה מיועדת לשמש כסחורה; עמ"נ 20803-06-11 אור הייטק בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה, [פורסם בבנו] ניתן ביום 28.2.2012, שם פיתחה החברה תוכנה בתחום מערכות המידע הגיאוגרפיות לרשויות מקומיות וזאת על בסיס פלטפורמות קיימות. התוכנה הכללית שפותחה על ידי החברה הותאמה כתוכנה ייחודית לכל לקוח על פי האפיונים והדרישות המיוחדים לו, ובנוסף עסקה החברה באיסוף נתונים עבור הלקוחות ובמתן שירותים נוספים שלא היו לצורך פיתוח התוכנה".

דין

28. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה להוכחת טענתה ומנגד הוכח בפנינו כי עיקר הפעילות אינה של ייצור תוכנה אלא של עסק הנותן שירותים, כמפורט להלן בתמצית:
- 28.1. למעשה העוררת לא עמדה בנטל הראיה. במהלך ההוכחות התברר כי בנכס יושבות עוד שלוש חברות שטיב הקשר שלהן לעוררת לא הוכח והובהר.
- 28.2. לא הגיע אף עד רלוונטי מאותן חברות.
- 28.3. התברר כי רשימת העובדים בנכס כוללת את עובדי החברות הנוספות וכי כ- 40 אחוז מהעובדים עובדים בחברות אחרות.
- 28.4. העוררת לא הביאה את רואה החשבון להיחקר ולא הגישה חוות דעת מטעמו.
- 28.5. העוררת לא צרפה ראיות נוספות שיכלה לצרף להוכחת טענותיה.
- 28.6. עולה כי אכן העוררת מייצרת תוכנה בנכס, אך לא ברור היקפה, אך מנגד הוכח בפנינו כי טיב הפעילות בנכס הינה של מתן שירות, דהיינו החברה לא מוכרת את המוצרים שלה לכלל הציבור אלא ללקוחות ספציפיים איתם נפגשים, לומדים את צרכיהם ולהם נותנים את השירות הכללי של החברה.
- 28.7. נציין, כי עמדת ועדה זאת רואה משקל מיוחד למצג שעולה ממסמכי החברה. לא ניתן היה למצוא תימוכין בעמדת העוררת באותן דוחות שהוגשו.
29. לעניין נטל ההוכחה הנדרש, כי הנכס הינו "בית תוכנה" ראו כדוגמא את ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי.

סוף דבר

30. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 10,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום: _____.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027018

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: אסרק יזמות ובנייה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב הגדוד העברי 12 תל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000141795 ח-ן לקוח מס' 11474373 ששטחו 63 מ"ר.

העוררת טוענת בכתב הערר כי היא שיפצה את הנכס החל מיום 17/1/2025 וכי השיפוץ כלל בניית חדר רחצה, הרכבת מטבח חדש, תיקונים וצבע, חשמל ואינסטלציה ופירוק מידוף מסיבי מברזל שהיה במקום. לאור זאת, העוררת מבקשת להעניק לנכס פטור מתשלום ארנונה עד ליום 1/4/2025. העוררת צירפה תמונות של הנכס לפני השיפוץ ולאחריו.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה ביום 18/2/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש, וגם אם היה בשיפוץ, הוא אינו מצדיק פטור מלא מתשלום.

ביום 9/9/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העוררת כי יש להעניק לנכס פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות בתקופה בה היה בשיפוץ מיום 17/1/2025 ועד ליום 1/4/2025.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה ביום 18/2/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה בתיק על סמך החומר בתיק הערר מבלי לקיים הליך הוכחות הכולל הגשת תצהירים, חקירת עדים והגשת

סיכומים. העוררת תוכל להגיש בתוך מועד זה את כלל הריאות המלמדות על היקף השיפוץ לרבות חשבוניות, קבלות, הסכם עם קבלן וכיו"ב.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 10/9/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה בתיק על בסיס החומר בתיק הערר ללא דיון הוכחות ו/או סיכומים.

ביום 21/9/2025 הודיעה העוררת כי היא מסכימה למתן החלטה ללא דיון הוכחות וצירפה: חשבונית מיום 31/1/2025 מאת לב מילוא בע"מ עבור חומרי בנייה בסך 6,943 ₪, תכתובת הזמנת חומרי בנייה עם המספק המרכזי והזמנת חומרי בנייה מיעקב חרש בע"מ בסך 6,781 ₪. העוררת הפנתה לתמונות הנכס לפני השיפוץ ואחריו.

מכאן החלטה זו.

סעיף 330 לפקודת הערירות קובע כך:

"נהרס בניין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק".

בהחלטת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נקבע כך:

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it") עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת:

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: 'כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם' (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 187, 182 (1969) - השופט, כתארו אז, "י כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'...

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה"

...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בניין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בניין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה"... על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין..."

עיינו בדו"ח הביקורת של המשיב, התמונות שצירפה העוררת והחשבוניות המלמדות על היקף השיפוץ.

כעולה מדו"ח הביקורת, באותו מועד הנכס מרוצף ברובו, נראו בו פועלים, חומרי בנייה וכלי עבודה, נראו עבודות טיח, גבס וצבע. הנכס נראה מוזנח ונראית בתמונות פסולת רבה. קירות הנכס וחלונות הנכס תקינים וכך גם הרצפה. נראית קונסטרוקציית גבס בבנייה ואין תיעוד לעבודות תשתית משמעותיות או החלפת ריצפה, שבירות קירות, תשתית חשמל ואינסטלציה וכיו"ב.

מן התיעוד שהמציאה העוררת עולה כי מדובר בשיפוץ בהיקף לא גדול (חומרי בנייה בסך כ- 15,000 ש"ח) ואין תיעוד לעבודות תשתית משמעותיות או שבירת קירות וריצפה

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**.

במקרה זה, לאחר שעיינו במכלול הראיות שבפנינו, הגענו למסקנה כי השיפוץ שנערך בנכס אינו מצדיק את הענקת הפטור כמבוקש; מדובר בשיפוץ בהיקף לא גדול, קירות הנכס, הריצפה והקירות בו היו ונותרו תקינים ואין תיעוד להחלפת תשתיות / שיפוץ מאסיבי שיצדיק הענקת פטור בשל מצבו הפיזי של הנכס.

סוף דבר;

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרון, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027084

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: בני גואטה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צד שלישי: י.ד.ר הנדסה בע"מ

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' דרך מנחם בגין 128, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000167400 ח-ן לקוח מס' 11476883 בשטח 237 מ"ר.

במסגרת הערר טען העורר, בעל הנכס, כי יש לשוב ולרשום את המחזיקה הקודמת בנכס, חברת י.ד.ר הנדסה בע"מ כמחזיקה בנכס, על אף שהודיעה על חדילת חזקה ביום 6/2/2025. לטענת העורר, השוכרת המשיכה להחזיק בנכס, השאירה בו ציוד ופסולת ועל פי הנתען רכב בבעלותה חנה בנכס.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי השוכרת מסרה הודעת חדילה ביום 6/2/2025 ובהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות הוא העביר את החזקה בנכס על שם העורר, כבעל הנכס, על פי הדין. המשיב הוסיף כי מדובר במחלוקת בין העורר והשוכרת והעירייה אינה צד לסכסוך בין הצדדים. המשיב הוסיף כי בהתאם לביקורת בנכס מיום 25/3/2025 לא ניתן היה להיכנס לנכס ונמצאה במקום דלת עם קודן. לאור זאת ביקש המשיב לדחות את הערר על הסף.

ביום 21/7/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העורר כי יש להותיר את רישומה של חברת י.ד.ר הנדסה בע"מ כמחזיקה בנכס עד ליום 30/4/2025.

המשיב טוען כי ביום 6/2/2025 הודיעה חברת י.ד.ר הנדסה בע"מ כי חדלה מלהחזיק בנכס והמשיב פעל כדין כשהעביר את רישום החזקה על שם בעל הנכס. המשיב מוסיף כי ביום 23/3/2025 נערכה ביקורת בנכס ולא נמצאו סממנים המעידים כי חברה זו עדין מחזיקה בנכס.

המשיב ביקש לדחות את הערר על הסף מאחר ומדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו.

ביום 20/7/2025 הגיש העורר תגובה לכתב התשובה של המשיב.

הצדק עם המשיב כי העירייה אינה צד לסכסוך מחזיקים זה. על אף זאת אני מורה כלהלן:

אני מורה על צירוף חברת י.ד.ר הנדסה כצד שלישי להליך.

העורר אחראי להמציא לצד השלישי העתק מכתב הערר, כתב התשובה לערר והחלטה זו. אישור מסירה יומצא לתיק הערר.

חברת י.ד.ר הנדסה תגיש תגובה לתיק הערר באיזה מועד פינתה בפועל את הנכס בתוך 14 יום ממועד המצאת החלטה זו לידיה.

לאחר מכן התיק יועבר לכת"בת החלטה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 30/7/2025 המציא העורר אישור מסירה לידי השוכרת לפיו החלטת הוועדה נמסרה למר אלי יוסמוב בעלים של חברת י.ד.ר הנדסה ברח' החשמל 3 תל אביב ביום 29/7/2025. חתימתו של מר יוסמוב נמצאת על גבי החלטת הוועדה והוא מאשר בכתב ידו קבלת כתב הערר, כתב התשובה לערר והחלטת הוועדה.

עד מועד כתיבת שורות אלו לא התקבלה תגובה מטעם חברת י.ד.ר הנדסה בע"מ באיזה מועד פינתה בפועל את הנכס ו/או בקשה להארכת מועד להגשת תגובתה.

מכאן החלטה זו.

בפני הוועדה הודעת השוכרת – הצד השלישי, לאגף חיובי ארנונה, מיום 6/2/2025 לפיה היא פינתה את הנכס נושא הערר.

בפני הוועדה **ראשית ראייה** לכך שהעוררת לא פינתה את הנכס; תמונות שצולמו על ידי בעל הנכס המלמדות על כך שנשאר בנכס ציוד רב ולא פריטים בודדים. איננו קובעים דבר ביחס לבעל הרכב שנראה בתמונות על אף שהעורר טוען כי מדובר ברכב של השוכרת.

בפנינו אישור מסירה המלמד בבירור כי החלטת הוועדה נמסרה לשוכרת הצד השלישי אולם היא לא הגישה תגובה בהתאם להחלטת הוועדה.

בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות המשיב פעל כדין עת העביר את החזקה בנכס על שם הבעלים בהתאם להודעה ואכן מדובר בסכסוך מחזיקים העירייה אינה צד לו.

על פי הפסיקה, כאשר קיימת מחלוקת בין מחזיקים, ובפרט בין שוכר ומשכיר, העירייה אינה צד למחלוקת, ועליה להתברר בפני הערכאה האזרחית המוסמכת לדון בסכסוך החוזי ביניהם. ראו בעניין זה בר"ם 1008/06 טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו בו נקבע כי הנתיב המינהלי אינו הנתיב הנכון לבירור סכסוך חוזי בין משכיר ושוכר.

על אף זאת, בנסיבות מקרה זה ישנה ראשית ראייה ברורה לכך שהשוכרת המשיכה להשתמש בנכס, ואין מדובר בפריטים בודדים שנשארו בנכס ובדווקנות מצד הבעלים, אלא בציוד רב. העורר צירף את פניותיו לשוכרת שלא נענו ואף אישור מסירה המלמד בבירור כי השוכרת יודעת על ההליך בפני הוועדה. משכך, ובהיעדר התייחסות מטעם השוכרת להחלטת הוועדה, אנו קובעים כי רישום החזקה בנכס יועבר על שם חברת י.ד.ר הנדסה עד מועד פינויו בפועל על פי הצהרת הבעלים.

השוכרת תוכל להגיש השגה וערר כנגד החלטה זו ואזי טענותיה יישמעו ויידונו.

סוף דבר ;

הערר מתקבל בחלקו. חברת י.ד.ר הנדסה בע"מ תירשם כמחזיקה בנכס עד ליום 9/4/2025 (מועד הפינוי על פי סעיף 6 לכתב הערר).

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין **בוועדת** ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027142

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררות: הלית סגיב מאירה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' ברנדס 9 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000264300 ח-ן ארנונה מס' 10513216 בסיווג כ"מגורים".

העוררת מבקשת בכתב הערר לפטור את הנכס מתשלום ארנונה החל ממועד פינוי הבניין מדיירים ביום 15/3/2025. לטענתה, מיום 31/3/2025 הבניין גודר ונבלמה הכניסה אליו. העוררת צירפה צילומים המעידים על כך וכן אישור בנוגע לעבודות בפרוייקט מטעם מהנדס, לפיו הבניין לא ראוי לשימוש והדיירים צריכים לפנותו.

ביום 6/8/2025 הגיש המשיב בקשה למתן החלטה בערר ללא כתב תשובה וללא צורך בדיון. המשיב ציין בבקשתו כי הציע להעניק לעוררת פטור לא ראוי לשימוש החל ממועד גידור הבניין, קרי, מיום 31/3/2025, אך העוררת דחתה הצעה זו ועמדה על החלטת הפטור מיום 15/3/2025, מועד פינוי הדירה בפועל. המשיב הוסיף כי הנחת נכס ריק מומשה במלואה בשנת 2011 והפנה לדו"ח ביקורת בנכס מיום 18/3/2025 לפיו הנכס אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות. לאור הפער המצומצם בין הצדדים (16 יום) התבקשה הוועדה ליתן החלטה ללא צורך במשאבים נוספים מטעם הצדדים.

ביום 6/8/2025 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי העוררת תמסור עמדתה בתוך 14 יום.

ביום 28/9/2025 הודיעה העוררת כי היא מבקשת פתרון ארוך טווח שרלוונטי למצב הבניין ומשך העבודות.

ביום 30/9/2025 הוגשה הודעה מטעם המשיב המתייחסת להודעת העוררת מיום 28/9/2025, בה הודיע כי חזקה על המשיב כי יבחן את מצב הנכס שוב ביום 1/1/2026. המשיב טען כי לאחר שהוצע לעוררת פטור מארנונה עד ליום 31/12/2025 אין עוד לראותה כמי שנפגעה מהחלטת המשיב, ולכן יש לפסוק את הוצאות ההליך.

מכאן החלטה זו.

בפנינו דו"ח ביקורת של המשיב בנכס מיום 18/3/2025. מן הדו"ח עולה כי הנכס אינו במצב פיזי המצדיק פטור מארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות ואינו לא ראוי לשימוש, נהפוך הוא; קירותיו שלמים, רצפתו שלמה, חלונות ודלתות תקינים, כלים סניטריים שלמים ואף ציוד הכולל ספה, כורסא, שרפרף, מזרון, פוף, שולחן וחפצים נוספים. מסקנתנו כי בעת הביקורת לא ניתן לפטור את הנכס מארנונה בשל מצבו הפיזי.

המשיב הודיע כי החליט להעניק לנכס פטור נכס לא ראוי לשימוש החל מיום 31/3/2025, מועד גידור הבניין לצורך עבודות, ועד ליום 31/12/2025. בהודעה מיום 30/9/2025 הודיע המשיב כי חזקה שיבדוק את מצב הנכס ביום 1/1/2026 בשנית.

לאור הודעת המשיב, התייתר הצורך בהמשך הדיון בערר.

ככל שהפטור מארנונה לא יוארך בראשית שנת 2026, שמורה לעוררת הזכות לפנות בערר כנגד החלטה ממנה היא נפגעה. אין עילה בשלב זה להותיר את הערר תלוי ועומד.

סוף דבר;

בהסכמת המשיב, הערר מתקבל בחלקו; לנכס יוענק פטור מארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 31/3/2025 ועד ליום 31/12/2025.

מאחר והעוררת אינה מיוצגת, ולאור קבלת עיקר טענותיה, לא מצאנו לנכון להטיל עליה את הוצאות ההליך כפי שביקש המשיב.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: טאגזו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכסים ברח' ראול ולנברג 18, תל אביב, אשר רשומים בספרי העירייה כחן לקוח 11113766 ו-11217042 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לסווג את הנכס כ"בית תוכנה".

רקע

1. במסגרת פניה, שנדחתה, והערר דן, טענה העוררת, כי יש לשנות את הסיווג שלה וזאת מכיוון, שעיסוקה העיקרי הינו ייצור תוכנה.
2. העוררת הינה חברה פרטית העוסקת לשיטתה בפיתוח מערכות בתחום הפרסום.
3. בפברואר 2024 הגישה העוררת השגה ובה טענה כי יש לסווג את הנכס כבית תוכנה.
4. מנהל הארנונה נתן החלטה ביום 10.4.24 שם דחה את טענות העוררת וקבע כי עיקר פעילותה הינה של מתן שירותי פרסום.
5. מנהל הארנונה אף הפנה לפרשת סיגניה בע"מ (ראו להלן).
6. בעקבות כך הוגש ערר זה, ביום 16.5.24, במסגרתו טענה העוררת כי היה הסכם פשרה בו הכיר המשיב בעוררת כבית תוכנה (עד ליום 31.12.23) ו- "הפעילות בנכסים לא השתנתה והינה של ייצור ופיתוח תוכנה".
7. כתב הערר פירט כי בנכס אף יושבת חברה נוספת, חברה "קשורה", שעיקר עיסוקה בפיתוח משחקי מחשב.
8. ביום 5.6.24 הוגש כתב התשובה שם חזר המשיב על עמדתו, הפנה לדו"ח ביקורת מיום 29.2.24 והבהיר בכללי כי העוררת לא הוכיחה את טענתה.
9. בהתאם להחלטה מיום 9.6.24 הועבר התיק להוכחות.

10. ביום 29.8.24 הגישה העוררת תצהיר מטעם מר אודי כהן, סמנכ"ל הכספים בעוררת. מדובר בתצהיר תמציתי שם טען כי החברה "פיתחה ומפתחת פלטפורמה מבוססת תוכנה לפרסום מקוון".
11. העד צרף לתצהיר העתק של הסכמי הפשרה, דוגמאות למוצרים חדשים, מוצרים מוצפי בגוגל, דוגמאות לאפליקציות, דוגמאות של לקוחות, רשימה כ"א, חלוקת העובדים בנכס ו- דו"ח כספי.
12. ביום 8.10.24 הגיש המשיב תצהיר מטעם חוקר השומה מר משה דבוש אליו צורף העתק דו"ח הביקורת בנכס שנערכה על ידו.
13. ביום 19.11.24 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקר מר כהן אשר העיד כי:
- 13.1. העוררת עוסקת באופטמיזציה של פרסומות.
- 13.2. ההסכם שצורף לא "מוכר" מוצר.
- 13.3. הוצאות ומחקר ופיתוח הן המשמעותיות בחברה.
- 13.4. הגידול בהוצאות הן עקב גידול בשכר.
- 13.5. לחברה יש מוצר בסיסי אבל היא עושה התאמות לצרכי הלקוח ע"פ בקשתו.
- 13.6. מי שמשלם בעיקר הן חברות המדיה, אבל חייב להיות שימוש של משתמש קצה.
- 13.7. החברה מפתחת תוכנות מעלה אותן לחנות של אפל ומשתמשים מורידים אותן כנגד דמי שימוש חודשיים ושימוש כגון חסימת פרסומות.
14. הצדדים ויתרו בהסכמה על חקירת מר דבוש מבלי שהדבר יהווה ויתור או הסכמה וכיו"ב.
15. ביום 12.12.24 הוגשו סיכומי העוררת. העוררת חזרה על טענתה כי מדובר בבית תוכנה המפתח תוכנות לשימוש הלקוחות, זאת בנוסף לקו מוצרים רחב שהחברה מייצרת (תוכנות ואפליקציות). החברה מחזיקה מחלקה גדולה של מחקר ופיתוח, אשר הוצאותיהן הגבוהות בחברה.
16. ביום 28.1.25 הוגשו סיכומי המשיב. המשיב טען כי העוררת עוסקת במתן שירות ואינה עוסקת, בעיקר, בייצור תוכנה. המשיב התייחס גם לחברה הנוספת הנמצאת במבנה.
17. המשיב הפנה לדוחות הכספיים ולשאר הראיות.
18. ביום 2.2.25 הוגשו סיכומי תשובה. העוררת שם טענה כי החברה הנוספת עזבה בתחילת שנת 2024.

דין

19. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודקת העוררת בטענותיה וכי יש לקבל את הערר כמפורט להלן בתמצית:
- 19.1. על פי הסכם הפשרה המשיב הכיר כי עיקר הפעילות בנכס הינה של בית תוכנה. הסכם זה חל עד ליום 31.12.23.
- 19.2. אמנם אין להסכם זה תחולה "חוזית", אך ניתן למצוא ראיה תומכת למצב העובדתי בשטח.
- 19.3. אין לקבל מצב כי המשיב עורך הסכמי פשרה "סתמיים" שלא תואמים את המצב העובדתי בשטח.
- 19.4. ניתן לטעון כי במצב דברים כזה נטל ההוכחה עובר למשיב להראות כי חל שינוי בפעילות או כי העוררת לא משתפת פעולה, מסתירה מידע וכיו"ב.
- 19.5. כך או אחרת, לדעתנו לא הוכח כי חל שינוי במצב הדברים בפעילות העוררת ואף ניתן למצוא ביסוס לטענה כי "רכיב" הפיתוח /ייצור גדל בשנה האחרונה.

סוף דבר

20. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל. המשיב ישא בהוצאות המשיב בסך של 10,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום: _____.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027304

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: יובל גימשי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' ה' באייר 4 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000225648 ח-ן ארנונה מס' 11313496 ומסווג כ"מגורים".

בכתב הערר העורר מבקש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה מיום 1/4/2025 מאחר ולא ניתן להשכיר אותו, בהיעדר מרחב מוגן, ואין בו כל שימוש למעט פסנתר אשר שייך לבעלי הדירה.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 7/5/2025 אין חולק כי הנכס לא היה ריק, כמו גם לדברי העורר עצמו בכתב הערר, ונמצאו בו פסנתר ומזנון שנראים בבירור בתמונות. לטענת המשיב, העובדה שהחפצים שייכים לבעל הנכס אינה מעלה או מואידה לעניין העמידה בתנאי הפטור. יצוין, כי בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 8/5/2025 ציין מנהל הארנונה כי באפשרות העורר לפנות שוב לאחר פינוי החפצים ולבקש את הפטור המבוקש.

בשולי הדברים, אך לא בשולי חשיבותם, נעיר כי מדובר בבקשת שוכר לקבל פטור נכס ריק, שעל פי הדין יכול להינתן רק פעם אחת בתקופת בעלות, ולא ברור מן החומר בתיק הערר האם בקשתו להענקת הפטור הוגשה בהסכמת בעלי הנכס.

לגופו של עניין, אין מחלוקת בין הצדדים כי בנכס נמצא פסנתר. מדו"ח הביקורת עולה כי נמצא בו גם מזנון.

ביום 9/9/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בבקשת העורר לפטור את הנכס מתשלום ארנונה בהיותו ריק.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה ביום 7/5/2025 נמצא כי בנכס נמצאים פסנתר ומזנון. העורר אינו חולק בכתב הערר על העובדה שנמצא בנכס פסנתר.

הצדק עם המשיב כי כאשר הנכס אינו ריק, ואין חולק כי נמצא בו פסנתר, לא ניתן להעניק לו פטור "נכס ריק" בהתאם להוראות הדין, שכן הוא אינו ריק.

לאור האמור, העורר יודיע בתוך 7 ימים האם הוא מבקש למחוק את הערר או מבקש כי תינתן החלטה על ידי הוועדה."

ביום 28/9/2025 התקבלה הודעת דוא"ל במזכירות ועדת הערר בה חזר העורר על הטענה כי הפסנתר שייך לבעלי הדירה ואינו שייך לו וכי אין התחשבות הכך ששילם ארנונה בשתי כתובות במקביל.

מכאן החלטה זו.

כידוע, הארנונה הינה מס המוטל על מחזיקי הנכסים, ומטרתה לממן את הפעילויות השונות של הרשות המקומית. הרשות המקומית רשאית להעניק הנחה בארנונה אך ורק על פי הוראות הדין ומתן פטור/ הנחה מהווה את החריג לכלל. יש לזכור שאת שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק ברובם גם לנכס שאין מתגוררים בו, כמו גם שבהחלט ייתכן שאדם ישלם ארנונה עבור מספר נכסים בעיר בהם הוא מחזיק.

'אי מגורים' בנכס אינו עילה להענקת פטור מארנונה. בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה, פטור נכס ריק יכול להינתן לנכס ריק מאדם ומחפץ.

לאחר שקראנו בעיון את טענות העורר ועיינו בדו"ח הביקורת שערך המשיב בנכס, ובהיעדר מחלוקת על כך שבנכס נמצא פסנתר, מצאנו כי אין מקור בדין שיאפשר לפטור את הנכס מארנונה.

עיון בדו"ח הביקורת של המשיב מעלה כי הנכס אינו ריק ויש בו פסנתר ומזנון. מנהל הארנונה ציין בפני העורר כי יוכל לפנות למשיב לאחר פינוי חפצים אלו. העורר אינו טוען כי פינה את החפצים, אינו חולק על כך שיש פסנתר בנכס אלא טוען כי אינו שייך לו. לאור האמור, לא ניתן לקבוע כי הנכס ריק מכל חפץ או כי אינו בשימוש כלשהו, שכן אחסנת כלי נגינה כפסנתר, כמו גם מזנון, מהווה שימוש לכל דבר ועניין, גם אן העורר אינו מתגורר בנכס.

לאור כל האמור, ולאחר שקילת מכלול טענות העורר, משהנכס אינו ריק מכל חפץ, מצאנו כי אין עילה בדין לפטור את הנכס מתשלום ארנונה.

סוף דבר ;

הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרון, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

עררים מס': 140024294
140026463

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררים: 1. אביבה מרים ברנס
2. יוסף ענף
3. דן ענף

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

ה ח ל ט ה

1. העוררים הם חלק מיורשיו של המנוח ברוך ענף ז"ל (להלן: "המנוח") אשר הלך לבית עולמו ביום 28.06.2006. המנוח החזיק בנכס ברח' ביכורי ציון 1 בתל אביב – יפו. הנכס צבר חובות ארנונה הן בחיי המנוח והן לאחר פטירתו. מתוך הראיות התברר, לפחות לכאורה, כי לגבי חלק מהנכס היו למנוח זכויות רשומות, וכי חלק אחר מהנכס הוחזק ע"י המנוח שלא כדין בעקבות פלישה שהוא פלש לאותו חלק. בגין חובות הארנונה נתמנה כונס נכסים לחלק הנכס שהיה רשום ע"ש המנוח ואותו חלק נתפס ע"י הכונס העוררים או מי מהם פונו ממנו והוא נמכר ביום 06.01.2020. בעקבות המכר חובות הארנונה בגין אותו חלק של הנכס סולקו. חובות הארנונה שבגינם הוגשו עררים אלו מתייחסים לחלק האחר של הנכס אשר בעבר הוחזק ע"י המנוח שלא כדין. לטענת העוררים, לאחר פטירת המנוח השתלטו צדדי ג', לרבות גורמים עברייניים, על אותם חלקים של הנכס ועוררים עצמם אינם מחזיקים בו. לגבי העוררים 2 ו 3 נטען כי הם מעולם לא החזיקו בנכס או בכל חלק ממנו.
2. לשני עררים אלו נשוא החלטה זו, קדמו שני עררים קודמים שהוגשו ע"י אותם עוררים ונימוקיהם דומים עד זהים לנימוקי העררים שבפנינו. מדובר על עררים מס' 140023130 (להלן "ערר 23130") וערר 140023252 (להלן: "ערר 23252") אשר הוגשו בשנת 2021. שני עררים קודמים אלו ייקראו להלן "העררים הקודמים". הדיון בעררים הקודמים אוחד בהתאם להחלטה מיום 20.10.2021. בהמשך, העררים הקודמים נמחקו בהתאם להחלטה מיום 21.06.23. למרות המחיקה מצאנו לנכון להתייחס בהחלטה זו לעררים הקודמים, מאחר ולהשתלשלות ההליכים בעררים הקודמים השלכה על העררים הנדונים בהחלטה זו.
3. המשיב טען בתשובתו לערר 23130 כי יש לדחות את הערר על הסף בגין איחור ניכר בהגשתו מעבר למועד הקבוע בחוק. בנוסף נטען בתשובת המשיב כי העוררים לא צירפו כל

- ראיה לטענתם כי אינם מחזיקים בנכס, כי המשיב אינו יכול בנסיבות אלו לבדוק את הטענה וגם כי ניסיון המשיב לבחון את מצב החזקה בנכס נתקל בסירוב.
4. בתשובת המשיב לערר 23252 נטען כי בערר טוענים העוררים כי פונו מהנכס ביום 06.01.2020, אולם הם לא דיווחו למשיב על הפינוי והפסקת חזקתם, ולפיכך בהתאם להוראת סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), כל עוד לא נמסרה לעירייה הודעת החדילה, חייבים העוררים בתשלומי הארנונה. בנוסף, חזר המשיב על טענתו כפי שטען בתשובתו לערר 23130 כי העוררים לא הציגו כל ראיה לכך כי אינם מחזיקים עוד בנכס. לפיכך לפי עיקרון חזקת התקינות המנהלית ומאחר ועול הוכחה מוטל על כתפי העוררים, דין הערר להידחות.
5. ביום 25.11.2021 התקימה ישיבה מקדמית בעררים הקודמים. בדיון טען ב"כ העוררים כי הנכס הוחזק ע"י המנוח משנות ה'70. משנת 2006 לאחר פטירת המנוח המשיכה אלמנתו העוררת מס' 1 להחזיק בנכס. הנכס פונה ביום 06.01.2020 ע"י כונס נכסים שנתמנה לבקשת המשיב בגין חובות הארנונה. חלק מהנכס שלא היה בבעלות המנוח אלא בבעלות רמ"י (רשות מקרקעי ישראל) הוחזק אף הוא ע"י המנוח, אולם לאחר פטירתו הוחזק ע"י שוכרים שונים שבעבר שילמו דמי שכירות לאלמנה, אולם כיום אינם משלמים וחלק מאותם מחזיקים הם עבריינים שהשתלטו על הנכס. לגבי חלק מהנכס אותם גורמים "משתלטים" איפשרו לאלמנה העוררת מס' 1 להשכיר מחסן אחד.
6. ב"כ המשיב חזר על טענתו כי הערר הוגש באיחור ויש לסלקו על הסף. בנוסף טען כי חוקר השומה מטעם המשיב הגיע לביצוע בדיקה ביום 15.12.2020 אולם גורש ע"י המחזיקים בשטח ולא נתאפשר לו לבצע את הביקורת.
7. בהחלטת הוועדה נקבע כי במידה ויוכח כי העירייה מכרה את הנכס לצורך גביית חוב הארנונה וכן כי הנכס אכן פונה ע"י האלמנה, יעבור נטל ההוכחה על המשיב להוכיח מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
- כמו כן התיק נקבע לשמיעת ההוכחות והוטל על הצדדים להגיש תצהירים, ראשית העוררים ובהמשך המשיב.
8. לאחר אורכות שניתנו לעוררים הוגש ביום 25.05.2022 תצהיר חתום ע"י העורר יוסף ענף. בחלקים הרלבנטיים לענייננו נאמר בתצהיר, כי חלק הנכס שהיה רשום ע"ש האב המנוח נתפס בהליכי הוצל"פ ע"י כונס נכסים שנתמנה לבקשת עיריית תל אביב, וכי על החלקים האחרים בנכס אשר היו מוחזקים בעבר ע"י המנוח השתלטו עבריינים וכי העוררים אינם מחזיקים בשום חלק של הנכס.
9. ביום 20.07.2022 הגיש המשיב בקשה לצרף לערר צדדים שלישיים שהם יעקב ענף, אליהו ענף ואברהם ענף. צדדים אלו הם יורשים נוספים של המנוח ברוך ענף ז"ל לפי צו הירושה שניתן לאחר פטירתו, ובהתאם עשויה להיות להם זיקה לנכס. ביום 27.07.22 ניתנה החלטה לצרף את הצדדים השלישיים לערר כאשר על העוררים להמציא לצדדים השלישיים העתק מתיק הערר.
10. שמיעת ההוכחות בתיק הייתה קבועה ליום 21.09.22, אולם מאחר והעוררים לא המציאו לצדדים השלישיים את החלטה לצירופם ולא נתקבלה תגובת הצדדים השלישיים, בוטלה הישיבה ונקבע בהחלטה מיום 18.09.22 כי על העוררים להודיע עד יום 01.11.2022 את תוצאות המצאת המסמכים לצדדים השלישיים.

11. ביום 15.01.2023 הגישו העוררים בקשה בהסכמת המשיב למתן ארכה בת 30 יום למסירת ההודעות לצדדים השלישיים. ביום 18.01.2023 ניתנה החלטה כמבוקש. ביום 22.03.2023 ניתנה לעוררים ארכה נוספת ביוזמת הוועדה למסירת ההודעות עד 02.04.2023, אולם העוררים לא מילאו אחר ההחלטה, לפיכך משחלפו כחודשיים וחצי נוספים מהמועד האחרון שנקבע, ניתנה ביום 21.06.23 החלטה למחיקת העררים הקודמים.
12. ביני לביני הוגש ביום 24.07.2022 ערר 140024294 נשוא החלטה זו. נימוקי הערר זהים לנימוקי העררים הקודמים, ובנוסף צוין בערר כי תלוי ועומד בפני הוועדה ערר 140023130 (אחד מן העררים הקודמים).
13. ביום 12.09.2023 הגיש המשיב בקשה למחיקת הערר, בנימוק כי טענות הערר זהות לטענות העוררים בעררים הקודמים וכי בעררים הקודמים היה על העוררים להמציא הודעות לצדדים שלישיים, ובגין אי ציות להחלטה וחוסר מעש מצידם נמחקו אותם עררים קודמים.
14. העוררים הגיבו לבקשת המשיב וביקשו כי תבוטל מחיקת העררים הקודמים. בהחלטה מיום 25.03.2024 נדחתה בקשה זו. בהחלטת הבהרה שניתנה ביום 20.06.2024 הבהירה יו"ר הוועדה כי החלטת המחיקה מתייחסת לעררים הקודמים בלבד, ולא לערר הנוכחי ערר 140024294 אשר לא נמחק.
15. המשיב הגיש תשובתו לערר ביום 05.06.2024. לטענת המשיב העוררים לא הגישו השגה במועד וכן כי פנייתם למשיב גם היא הייתה באיחור ולא הייתה בגדר השגה. כמו כן גם את הערר הם הגישו באיחור ניכר. לשיטת המשיב יש לדחות את הערר על הסף.
16. ביום 11.12.2024 התקיימה ישיבה מקדמית בפני הוועדה. לישיבה זו התיצבו העוררים יוסף ודן ענף. העוררים מסרו כי בהתאם לצו הירושה של המנוח, אמם העוררת מס' 1 אביבה מרים ברנס היא יורשת של 50% בעיזבון, העוררים יוסף ענף ודן ענף הם יורשים בשיעור 10% מהעיזבון כל אחד, וכי 30% הנותרים הם ירושת שלשה בנים של המנוח מנישואיו הקודמים. כן מסרו שני העוררים שהתייצבו, כי הם נמצאים בהליך הסתלקות מהעיזבון. בסיום הדיון ניתנה החלטה כי אין מקום למחיקת הערר בשלב זה, כי העוררים הרימו לפחות נטל מינימלי להראות כי הנכס נושא הערר לא היה בבעלות המוריש וכי העוררים אשר התייצבו לדיון הסתלקו מעיזבון המנוח. לפיכך הוחלט כי על העוררים להגיש תצהיר ואליו יצרפו את המסמכים הרלבנטיים. כן נקבע כי על העוררים להתייחס בתצהיר לשאלה האם אמם (העוררת מס' 1) מהוה חלק מן הערר או מבקשת להימחק כבעלת דין.
17. שני העוררים (יוסף ודן ענף) הגישו תצהירים זהים. בתצהיריהם חזרו המצהירים על הטענות שנשמעו בהליכים הקודמים לפיהם הנכסים נושא הערר הינם נכסים שלא היו בבעלות המנוח וכי מעולם לא היו בחזקתם. כמו כן ציינו כי מאחר וויתרו על חלקם בעיזבון לטובת אמם, הם פנו למשיב וביקשו להסיר את שמם כמחזיקים וכי המשיב הסיר את שמם ביום 29.09.2024.
- לעניין מעמדה של אמם הגב' מרים ברנס אביבה, נאמר בתצהיר העוררים (סעיף 10) כי היא איננה חלק מן הערר.
18. בהחלטה מיום 26.03.25 נתבקש המשיב להודיע את עמדתו לאור תצהירי העוררים יוסף ענף ודן ענף. המשיב הודיע בתגובה מיום 15.05.2025 כי לשיטתו יש למחוק את הערר לאור

- האיחור בהגשתו, כאשר השומה כבר הפכה לחלוטה. כמו כן טען המשיב כי העוררים מבקשים להרחיב את חזית הדיון לנכסים נוספים.
19. ניתנה לעוררים זכות תגובה לתשובת המשיב וביום 05.06.2025 הם הגישו תגובתם. העוררים טענו כי הערר מתייחס לנכס אחד למרות שהוא מחולק למספר מספרי נכסים ולפיכך אין מבחינתם הרחבת חזית. בנוסף, הציגו העוררים פסק דין שניתן בבית המשפט לענייני משפחה ביום 03.06.2025 בתיק 09-24-28350. מדובר בתביעה שהוגשה ע"י אביבה מרים ברנס, יוסף ענף ודן ענף כנגד האפוטרופוס הכללי במחוז תל אביב וכן אליהו ענף, אברהם ענף ויעקב ענף. התביעה היא לתיקון צו הירושה מיום 10.08.2020 של המנוח ברוך ענף ז"ל. כב' בית המשפט התבקש לאשר את הסתלקותם של התובעים יוסף ענף ודן ענף מירושת המנוח לטובת אמם אביבה מרים ברנס, ולתקן בהתאם את צו הירושה.
20. בפסק הדין מיום 03.06.2025 נפסק כדלקמן:
11. בהחלטה מיום 18.2.2025 ניתנה לעיריית תל אביב זכות לטעון בנוגע להליך שעל הפרק בתוך 15 ימים תוך שנקבע כי על המבקשים לבצע המצאה. המבקשים הגישו לתיק בית המשפט אישור על המצאה למחלקת הארנונה בעיריית תל אביב וכן תצהיר מוסר, לפיהם המצאה נעשתה ביום 23.3.2025. מכאן שפרק הזמן שנקצב להגשת טיעון מטעם עיריית תל אביב חלף מזמן אך טיעון לא הוגש(ה) על כן ניתנת כעת החלטה זו.
12. סעיף 6(א) לחוק הירושה, תשכ"ה-1965 קובע כי "לאחר מות המוריש וכל עוד לא חולק העזבון" רשאי יורש בהודעה בכתב לרשם לענייני ירושה או לבית המשפט להסתלק מחלקו בעיזבון. המבקשים טוענים כי העיזבון טרם חולק בעוד המשיבים 2 – 4 טוענים כי העיזבון חולק ולכן לא ניתן עוד להסתלק מהעיזבון, כשהם מבססים עמדתם על כך שהנכס שהיה לטענתם בבעלות המנוח מומש לשם פירעון חובותיו. איני מקבלת את טענת המשיבים 2 – 4. לא הרי מימוש נכס העיזבון כהרי חלוקתו בין היורשים. הטענה כי הנכס נמכר על מנת לפרוע חובות העיזבון מלמדת דווקא כי הוא לא חולק בין היורשים. מכאן שאין מבחינה זו מניעה כי המבקשים 2 - 3 יסתלקו(ו) מחלקיהם בעיזבון לטובת המבקשת 1.
13. לא מצאתי כי יש למנוע את ההסתלקות משום טענת המשיבים 2 – 4 לפיה בתקופה שלאחר פטירת המנוח ועד למכירת הנכס שהיה לטענת הצדדים שייך לעיזבון נצברו חובות בגין הנכס במחלקת הארנונה של עיריית תל אביב. הנושה הנטען בחר שלא לטעון בעניין זה. המשיבים 2 – 4 לכאורה ממילא אינם יכולים להיות חייבים יותר מכפי חלקיהם בנכס. המשיבים 2 – 4 לא הראו אחרת. חלקים אלה לא יגדלו כתוצאה מהסתלקות המבקשים 2 – 3 לטובת אימם המבקשת 1. ככל שלמשיבים 2 – 4 טענות כספיות נגד המבקשים 2 – 3 אשר מקורן אחר, למשל הטענה כי הם החזיקו בנכס בתקופה בה נצברו חובות בגין אי תשלום ארנונה וכיו"ב, אין בעצם

הסתלקות המבקשים 2 – 3 מחלקיהם בעיזבון כדי למנוע מהמשיבים 2 – 4
להעלות טענות אלה.

14. לפיכך, אני נעתרת לבקשה ומורה על תיקון צו הירושה המבוקש.

ב"כ המבקשים יגיש צו פורמלי לחתימת בית המשפט, ערוך לפי התוספת
לתקנת הירושה. תשנ"ח 1998 כשדבר ההסתלקות מצוין בו.

21. סעיף 6(ב) לחוק הירושה תשכ"ח 1968 קובע כדלקמן:

**#מי שהסתלק מחלקו בעיזבון- רואים אותו במידה והסתלק כאילו לא היה יורש
מלכתחילה- אין הסתלקות לטובת אדם אחר אלא לטובת בן – זוגו- ילדו או אחיו של
המוריש#**

22. משקבע בית המשפט המוסמך כי העוררים 2 ו 3 יוסף ענף ודן ענף הסתלקו מחלקם בעיזבון
המנוח לטובת אמם, בהתאם לסעיף 6(ב) לחוק הירושה הם מעולם לא ירשו דבר מעיזבון
המנוח, לרבות כל חלק בנכס נושא הערר. בהתאם, איש משניהם אינו יכול להיחשב כמי
שהחזיק בזמן מן הזמנים בנכס או בכל חלק ממנו ולא יוכלו להיחשב כ"בעלי הזיקה
הקרובה ביותר לנכס" כטענת המשיב.

23. במתח שבין הזכות המהותית (ובמקרה זה היעדר הזכות בנכס) לבין הפגם הפרוצדורלי של
איחור בהגשת השגה ו/או ערר, מצאנו לנכון וצודק להעדיף את הזכות המהותית.

24. לפיכך העררים מטעם העוררים 2 ו 3, יוסף ענף ודן ענף מתקבלים.

הערר שהוגש בשמה של העוררת 1 אביבה מרים ברנס, נמחק.

המשיב יישא בהוצאות העוררים 2 ו-3 בסך 3,000 ₪.

החלטה זו נכתבה ע"י חבר הועדה עו"ד ראובן הרן, בהסכמת יתר חברי הועדה.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התש"ס - 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי
משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית
המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין
בוועד ערר) התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: אהוד פלדמן עו"ד

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027144

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: יעקב אדיב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' שדרות ההשכלה 1 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000219217 ח-ן ארנונה מס' 11192804 שטחו 84 מ"ר ומסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

העורר, בעל הנכס, מודיע במסגרת כתב הערר כי קיבל את תשובת מנהל הארנונה לשוכר הנכס, לפיה לא הוענקה לו הנחת נכס ריק, וכי העורר, כבעל הנכס, מתנגד לפניית השוכר לקבלת הנחת נכס ריק או כל הנחה אחרת. לכתב הערר צורפה תשובת מנהל הארנונה לשוכר, לפיה לא ניתן להעניק הנחת נכס ריק לנכס מאחר ולדברי השוכר עצמו הוא אינו ריק ויש בו חפצים. העורר, בעל הנכס, מכותב להודעה זו.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי לעורר לא קמה זכות להגיש ערר כי אינו רשום כמחזיק בנכס והעורר כלל לא הגיש השגה בפני מנהל הארנונה. עוד נטען כי הערר תיאורטי ואין כל טענה בכתב הערר המצויה בסמכות הוועדה.

ביום 27/8/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העורר כי הוא אינו מאשר להעניק לשוכר הנכס פטור נכס ריק. המשיב טוען כי אין חולק שבנכס רשום מחזיק אחר, מר אסף פרבר, ולעורר לא קמה זכות להגיש השגה בגין החיוב המוטל על הנכס. עוד נטען כי העורר לא נפגע מהחלטת המשיב שכן בקשת השוכר להנחת נכס ריק נדחתה וממילא אין מדובר בהשגה ובבקשה שהינה בסמכות הוועדה. המשיב מוסיף כי מדובר בערר תיאורטי שעניינו הבקשה לדחות השגות דומות בעתיד.

הצדק עם המשיב; הערר אינו כולל סעד שהוועדה מוסמכת להעניק לעורר וממילא בקשת השוכר - נדחתה.

העורר יוכל להודיע בתוך 7 ימים האם הוא מושך את הערר. לאחר מכן התיק יועבר למתן החלטה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי."

ביום 28/9/2025 הוגשה הודעה מטעם העורר, בה חזר על עיקר טענותיו וביקש כי ועדת הערר תקפיד שזכויותיו לא יפגעו לרבות ככל שיבקש בעתיד לקבל הנחת נכס ריק.

מכאן החלטה זו.

סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו – 1976 (להלן – "חוק הערר") קובע כך:

3. (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
 - (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
 - (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
 - (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;
 - (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

סעיף 6 לחוק הערר קובע את סמכות ועדת הערר כלהלן:

ערר וערעור

6. (א) הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר.

בקשת העורר כי הוועדה תבטיח את זכויותיו מראש אינה בסמכות ועדת הערר, אשר מוסמכת ליתן החלטה בנושאים שפורטו, ולאחר שניתנה החלטה של מנהל הארנונה. אין בפני הוועדה בעת כתיבת החלטה זו החלטה כלשהי של מנהל הארנונה שפוגעת בזכויות העורר, ומשמדובר בסעד כללי עתידי ותיאורטי, הוועדה אינה מוסמכת לתיתו.

לאמור יש להוסיף כי ב"כ המשיב ציין בסעיף 23 לכתב התשובה כי המשיב פעל בעניין נושא הערר, ויפעל גם בעתיד בהתאם להוראות הדין הנוגעות לפטור המבוקש בגין נכס ריק כאמור בפסק הדין בבר"מ 3535/23 ב.ו.ב מדף 41 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו.

סוף דבר;

הערר נדחה על הסף. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027206

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: כהן אחזקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב שפע טל 9 תל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000211419 ח-ן לקוח מס' 10236291 ששטחו 354 מ"ר.

העוררת טוענת בכתב הערר כי הנכס נטוש ללא חשמל וללא ציוד, ולכן אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה למשך ארבעה חודשים בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 23/4/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

ביום 21/7/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העורר כי יש לפטור את הנכס מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 22/6/2025 לא נמצא כי הנכס עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש ואף נמצאו בו חלקי חילוף לרכבים, קרטונים המכילים קלסרים וניירת, ריהוט ומחשבי רכב.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה על סמך הערר ודו"ח הביקורת של המשיב או שמבוקש לקיים דיון הוכחות הכולל הגשת ראיות וחקירת עדים.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 1/9/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה בתיק על בסיס החומר בתיק הערר ללא דיון הוכחות ו/או סיכומים. עד מועד כתיבת החלטה זו לא התקבלה תגובה מטעם העוררת.

מכאן החלטה זו.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

"נהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק".

בהחלטת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נקבע כך :

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשאר אנו מכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it") עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת :

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: 'כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם' (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 187, 182 (1969) - השופט, כתארו אז, יי כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'...

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליו כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה

המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה"

...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה"... על כן, גם אם בנין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בנין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבנין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבנין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבנין...".

עיינו בדו"ח הביקורת של המשיב והתמונות שצורפו מיום 23/4/2025. בדו"ח הביקורת ציין החוקר מטעם המשיב כי הנכס נמצא ללא ליקויים / עבודות שיפוץ וכי נראו במקום: ליפטם לכלי רכב, חלקי חילוף לרכבים, כלי עבודה. מאווררים, מס' שקי מלט, שולחנות, כסאות, ארגזים וקלסרים.

בדו"ח הביקורת נרשמה התייחסותו של אסף מטעם העוררת, לפיה בנכס עתידות להתבצע עבודות שיפוץ שיחלו בימים הקרובים ויימשכו כחודשיים.

התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת מלמדות על כך שנותר בו **ציוד רב מאד** ואין מדובר בפריטים בודדים.

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**.

במקרה זה, לאחר שעיינו בביקורת שנערכה בנכס, ובתמונות שצולמו במועד זה, הגענו למסקנה כי אין מקום להעניק את הפטור כמבוקש. בעת הביקורת הנכס היה עמוס בציוד השייך לעוררת, כמפורט בהרחבה בדו"ח, ולא ניתן לומר כי הוא אינו משמש אותה שכן הוא אינו ריק מכל חפץ ומשמש לכל הפחות לאחסנת ציוד רב. אנו מדגישים כי אין מדובר בפריטים בודדים אלא בציוד רב שלא מאפשר לפטור את הנכס מארנונה על פי הוראות הדין.

סוף דבר;

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר :
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר: ניצן ירושלמי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עוסק בנכס ברח' הרצל 27, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000091764 ו-ח-
ן לקוח 11363925 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי אין לסווג את הנכס
כ"בית מלאכה".

רקע

1. במסגרת השגה שנדחתה והערר דן טען העורר, כי יש לשנות את הסיווג שלה הנכס.
2. המשיב ענה ביום 5.6.24 כי לא הצליח לתאם ביקור בנכס.
3. ביום 14.8.24 הוגש הערר. בתמצית טען כי המקום משמש כבית מלאכה ולא לחנות.
4. העורר הסביר כי יש לו חנות בדיזינגוף והנכס משמש אותו כמחסן / בית מלאכה להכנת בגדים.
5. המשיב הגיש כתב תשובה בו טען כי אין לקבל את הערר. יחד עם זאת הפנה לדו"ח הביקורת שם נטען כי הנכס משמש בחלקו לאחסון סחורה מוגמרת ובחלקו לפעילות של גזירת בדים והכנת שבלונות. המשיב טען כי גזירה אינה נחשבת בבית מלאכה.
6. הצדדים הסכימו לוותר על הוכחות ולסכם בלבד.
7. העורר הגיש סיכומים ביום 5.1.25 שם הסביר כי לא מבוצעת במקום כל פעילות מסחרית וכל הפעילו הינה של יצור ביגוד מקצה לקצה הכולל תכנון ותפירה.
8. המשיב הגיש סיכומיו ביום 3.2.25 שם חזר על טענותיו.

דין

9. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק העורר בטענותיו וכי יש לקבל את הערר כמפורט :
- 9.1. קיבלנו את עמדת העורר כי בנכס אין פעילות מסחרית/ משרדית אלא משמש כבית מלאכה של "מתפרה".
- 9.2. לא מצאנו בראיות המשיב לסתור את עמדה זאת אלא לתמוך בה.
- 9.3. העורר מייצר במקום ביגוד מתחילת התכנון ועד התפירה.

סוף דבר

10. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל. המשיב ישא בהוצאות העורר בסך של 7,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום: _____.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התש"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : | בחשון תשפ"ו
28.10.2025
מספר ערר : 140027180 / 10:33
מספר ועדה: 12932

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: נ.ת.מ. - נכסי תחבורה ומסחר בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים בנוגע להחלת התוצאות בעררים המוזכרים לעיל על הליך זה.
בנסיבות העניין ולאור התנהלות העוררת אנו משיתים עליה הוצאות בסך של 1,500 ₪.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.10.2025.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חבר: עו"ד פלדמן אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי וינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: סטרימסוויס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת:

1. עניינו של ערר זה בסיווג נכס 2000418481, חשבון לקוח 11191836, בשטח של 95 מ"ר, המצוי ברחוב הנחושת 3 בת"א.
2. העירייה סיווגה נכס זה כבניין שאינו משמש למגורים בעוד העוררת מבקשת לסווגו כבריכת שחייה על פי סעיף 3.3.5 לצו הארנונה.
3. יצוין כי בעת הגשת ההשגה והערר שבעקבותיה, טרם נעשה שימוש בנכס. העוררת טענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש והמשיב דחה טענה זו.
4. נקדים את המאוחר ונציין כי על פי "הודעה מוסכמת ובקשה להעברת התיק לסיכומים", שהגישו הצדדים, הותירו הצדדים את המחלוקת אך ורק בשאלת סיווג הנכס.

ההתדיינות בפנינו:

5. בישיבת קדם המשפט מיום 7.4.25 התקיים דיון בלתי פורמלי ממושך, ולאחר שהוועדה שמעה הסברים על מהות הבריכה, ע"י מנכ"ל העוררת מר גלעד אביגד, הציעה הוועדה למשיב, להסכים לסיווג המבוקש של בריכות שחייה.
6. בא כוח המשיב מסר כי יש צורך להשלים בירור ראיות, אם כי בכל מקרה סבר, כי תכלית הסיווג שבהוראת סעיף 3.3.5 לצו הארנונה, אינה עומדת בקנה אחד עם מהות הבריכה הנידונה בערר.
7. ביום 19.5.25 הגישו הצדדים "הודעה מוסכמת ובקשה להעברת התיק לסיכומים".
8. בגוף הודעת הצדדים "הסכמות בנוגע למסד העובדתי הנוגע לתיק" ועל בסיסם ביקשו להגיש סיכומים.
9. הצדדים הסכימו כי כלל המסמכים שצורפו לערר ולכתב התשובה לערר יהוו ראיות בתיק ואף יהיו רשאים להגיש מסמכים נוספים כצרופה לסיכומים שיגישו.
10. בסעיף 5 להודעה המוסכמת תחמו הצדדים את השאלה שהותירו להכרעה, כדלהלן: **"העוררת טוענת כי מדובר בבריכת שחייה שיש לסווגה בהתאם להוראות סעיף 3.3.5 בהתאם להוראות צו הארנונה, בעוד שהמשיב סבור כי מדובר במתקן שאינו תואם את ההגדרה והתכלית הקבועים בצו לצורך קביעת סיווג של "בריכות שחייה", ולכן סבור כי יש לסווגו בהתאם להוראות סעיף 3.2 לצו"**.

11. ביום 10.7.25 הגישה העוררת את סיכומיה וביום 10.8.25 הגיש המשיב את סיכומיו.

הנרמה המשפטית:

12. בסעיף 3.3.5 לצו הארנונה, קיים סיווג ל"בריות שחייה", ללא הגדרה או הסבר של ממש, למה התכוון מחוקק המשנה, זולת ההערה: "בריות שחייה, שאינן משמשות גם כמרכז ספורט ונופש (קאנטרי קלאב), שטח המבנים יחויב לפי... נה למטר לשנה בכל האזורים".

דיון והכרעה:

13. לצורך ההכרעה במחלוקת, כפי שהגדירו אותה הצדדים בהודעתם המוסכמת, שצוטטה בסעיף 10 לעיל, נפנה לשש עובדות מוסכמות המפורטות בסעיף 3 להודעת הצדדים:

- א. סך שטח הנכס הינו 295 מ"ר, הנכס מקורה במלואו ומהווה כולו שטח בנוי.
- ב. הנכס כולל חדרי שירותים, מלתחות, שטח קבלה, שטחי מעבר, כולם צמודים ומשמשים את העוררת ואת לקוחותיה למטרת השימוש בלבד.
- ג. הפעילות העיקרית והמהותית מצויה בבריכה, שאורכה כ 20 מטר, רוחבה כ 4.8 מטר, ועומקה 1 מטר. בבריכה גם חמישה מחוללי זרמים המשמשים לשחייה מול הזרם.
- ד. השימוש במקום הוא שחייה נגד הזרם, שחייה חופשית, ולימוד שחייה.
- ה. טרם ניתן רישיון עסק, אך הבקשה שהוגשה היא בקשה לבריכת שחייה לרבות מאגר מים המשמש לשחייה ולנופש מים.
- ו. לנכס אין כל שטח היקפי פתוח שאינו מקורה כגון מדשאות או אזורים פתוחים אחרים.

14. העוררת טוענת בסכומיה כי מדובר בבריכת שחייה לכל דבר ועניין ואף מפנה להיתר הבניה מספר 24-1810 שניתן לנכס, המתייחס לבריכה וכן לבקשה לרישיון עסק, שמספרה 00-070414, שהתייחסה אף היא לבריכה, כך גם לצווי ההריסה שהוצאו בעבר, בגין בנייה חריגה של "בניית בריכת שחייה ציבורית ללא היתר בנייה". בשלב זה גם משרד הבריאות ואיכות הסביבה נתנו אישורם ל"בריכת שחייה המיועדת בעיקר לשימוש ספורטיבי". יצוין כי כל המסמכים הללו הוגשו לתיק הערר ביום 4.3.25, כנספחים לכתב תשובה שהגישה העוררת לכתב תשובת המשיב.

15. אנו אכן סבורים כי הצדק עם העוררת ו"בריכת שחייה" היא אכן בריכת שחייה גם אם הבריכה הינה ייחודית במשמעות זו שהיא מיועדת בעיקר לשימוש ספורטיבי, דהיינו, לשחייה נגד הזרם.

16. העוררת אף טענה כי גם בריכת הממדיון שעיקר הפעילות בה היא גלישה במגלשות ולא שחייה, מסווגת כבריכת שחייה לכל דבר ועניין. טענה זו אינה נטענת, כטענת אפליה, שאין לה מקום בפני ועדת ערר, אלא בבחינת תנא דמסייע, לגישת העוררת כי בריכת שחייה ייחודית, כזו או אחרת, נותרת בסיווגה כבריכת שחייה ואיננה בבחינת נכס שאינו מגורים.

17. ברור כי גם לצורך ביסוס טענת העוררת, בבואה להקיש מן הממדיון, היה על העוררת להגיש ראייה של ממש. ברם, רשמנו לפנינו כי המשיב לא חלק בסיכומי תשובתו על טענת סיווג הממדיון, אך פירש את טענת המשיב, באופן מוטעה, כטענת אפליה ואף בקש לאבחן את הממדיון, כבריכה המשופעת בשטחים פתוחים.

18. לא נעלמו מעינינו טיעוניו של המשיב כי מדובר בתעריף מופחת, המעודד קיומן של בריכות שחייה כדבר רצוי ומועיל, אלא שלנוכח ההתייחסות שבצו ל"יתרת השטח הפתוח", מוסף המשיב וכולל לתוכו של הסיווג "בריכת שחייה", תנאי שאיננו קיים, כאילו נכס המסווג כבריכה, חייב לכלול, שטח פתוח, בניגוד למצב בבריכת העוררת.

19. למען הסר ספק איננו רואים בקיומו של שטח פתוח סביב בריכת שחייה, משום תנאי מחייב לסיווגה כבריכת שחייה.

20. סעיף 3.3.5 קובע תעריף נמוך במיוחד לשטח בריכת השחייה. בגין השטח הפתוח, ככל שקיים, נקבע תעריף נמוך עוד יותר, דהיינו, תעריף זעום וכמעט "סמלי", ללא אח ורע בצו הארנונה. תעריף סמלי זה, מדורג ופוחת עד כדי 5.22 נה למ"ר לשנה. שמע מיניה, מחוקק המשנה מעודד בריכות שחייה ולא רק שאינו מכביד על מחזיקי הבריכות בהתייחס

לשטחים הפתוחים שסביבן, אלא מעודד בריכות על שטחיהן הפתוחים וכמעט פוטר את סביבותיהן הפתוחים מארנונה.
מכאן ועד להתניית הסיווג של בריכת שחייה בקיומו של שטח פתוח, המרחק רב.

21. אשר על כן אנו מקבלים את הערר.

סוף דבר

לאור כל האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר ומחייבים את המשיב בהוצאות על סך 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום _____.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר : כלכלן אודי וינריב

חבר : עו"ד אהוד פלדמן

יו"ר : עו"ד יהושע דויטש

קלדנית : ענת לוי

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : כח בתשרי תשפ"ו
20.10.2025
מספר ערר : 140027125 / 13:20
מספר ועדה: 12927

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חברה: רו"ח אורלי מלי

העורר/ת: פישפלד נאוה, כהן אירית,

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

יפה עשה המשיב כאשר הטה אוזנו לטענות העוררים ובחן פעם נוספת את עמדתו המקורית. נוכח הסכמת המשיב הערר יתקבל ללא צו להוצאות. הנכס יסווג כנכס למגורים החל מיום 19/5/2025. ככל ויחול שינוי בנכס ובשימוש בו חלה חובה על העוררים לעדכן את המשיב בכך. עם סיום השיפוץ בדירה יעדכנו העוררים את המשיב על מנת שיוכל לערוך בדירה ביקורת נוספת.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.10.2025.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית **חבר:** ויינריב אהוד, כלכלן **חברה:** אורלי מלי, רו"ח

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027081

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: ע.ר צים אחזקות נדל"ן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב הרצוג 24 תל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000222885 ח-ן לקוח מס' 11155461 ששטחו 164 מ"ר.

העוררת טוענת בכתב הערר כי הנכס אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, לאחר שזכה בפטור מיום 23/5/2023 והוארך על ידי המשיב מספר פעמים לבקשתה עד ליום 31/1/2025. לטענתה, החלטת המשיב מיום 9/2/2025 שלא להאריך את הפטור אינה הגיונית שכן לא חל כל שינוי עובדתי בנכס.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה ביום 11/2/2025 הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש, ועל המשיב מוטלת החובה להתאים בכל עת כל חיוב שמוטל בשטח שיפוטה של עיריית תל אביב ואין בהזנתו של הנכס כדי להצדיק את הענקת הפטור המבוקש.

ביום 27/8/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העוררת כי יש להאריך את הפטור מארנונה שניתן לנכס בהיותו לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות מאחר ולא חל כל שינוי במצבו.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה ביום 11/2/2026 נמצא כי עיקר הנזק בנכס הינו קוסמטי ואין מדובר בהרס ונזק מבני כי אם

בלכלוך ואשפה. המשיב מוסיף כי מוטלת עליו חובה להתאים בכל עת את חיובי הארנונה למצב הנכסים בפועל.

המשיב יצרף לתיק הערר בתוך 14 יום את דו"חות הביקורת על בסיסם הוענק לנכס בעבר פטור מארנונה.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה בערר על בסיס דו"חות הביקורת ללא דיון הוכחות וסיכומים.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 27/8/2025 הגיש המשיב שש ביקורות שנערכו בנכס בשנים 2023-2024 והודיע כי הוא מסכים למתן החלטה בתיק על בסיס החומר בתיק הערר ללא דיון הוכחות ו/או סיכומים.

ביום 7/9/2025 הודיעה העוררת עמדתה, לפיה המשיב לא צירף תמונות מן הביקורות השונות בנכסים שיוכלו לתמוך בטענתה כי לא חל שינוי עובדתי בנכס, וכי לטעמה לא ניתן להפסיק את הפטור, בעוד מצב הנכס לא השתנה, בניגוד להוראות הדין והפסיקה. העוררת הודיעה כי היא מסכימה למתן החלטה התיק ללא דיון הוכחות וללא סיכומים, על בסיס החומר בתיק.

מכאן החלטה זו.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

"נהרס בניין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק".

בהחלטת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נקבע כך :

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנונו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל,

פסקה ק"י (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת:

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: 'כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם' (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 182, 187 (1969) - השופט, כתארו אז, יי כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'..."

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה" ...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה"..." על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין..."

מן החומר שבפנינו עולה כי אכן הוענק לנכס פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 21/9/2023. עוד עולה כי הפטור הוארך מעת לעת למרות שהעבודות בנכס לא החלו. אנו מוכנים להניח, כטענת העוררת, כי מצב הנכס לא השתנה, אולם השאלה המונחת בפנינו לדיון הינה האם מצבו הפיזי של הנכס כפי שנצפה בביקורת מיום 11/2/2025 מצדיק את הענקת הפטור המבוקש אם לאו.

עיינו בדו"ח הביקורת של המשיב והתמונות שצורפו ממועד זה. עיינו גם בביקורות מן העבר מהן עולה כי בחודש יוני 2023 ציין נציג העוררת כי העבודות יימשכו ארבע חודשים; בביקורת מחודש ספטמבר 2023 לא נמצא שינוי מן הביקורת הקודמת ונמסר כי אין צפי לתחילת העבודות וסיומן; בביקורת מחודש ינואר 2024 נמצא כי אין שינוי מביקורת קודמת אולם נמסר כי במרץ/אפריל 2024 צפוי המתחם להיהרס לטובת פינוי – בינוי, וצפי הסיום שנמסר הוא סוף יוני 2024; בביקורת מחודש אפריל 2024 צוין כי אין שינוי מביקורת קודמות וכך גם בביקורת מחודש אוגוסט 2024. בביקורת מחודש נובמבר 2024 ציין נציג העוררת כי המקום מיועד למכירה ולא יעבור שיפוץ. מן האמור עולה כי הנכס זכה לפטור מארנונה במשך כשנה וחצי.

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**.

במקרה זה, לאחר שעיינו בביקורת העדכנית בנכס מיום 11/2/2025 הגענו למסקנה כי אין מקום להארכת הפטור כמבוקש. הנכס נושא הערר זכה לפטור מארנונה **במשך כשנה וחצי**, בטענה כי הוא ממתין לעבודות פינוי בינוי, בטענה כי היקף השיפוץ הצפוי הוא כארבעה חודשים ובהמשך בטענה כי הוא עומד למכירה ולא צפוי להיערך בו שיפוץ כלל. מצבו הפיזי של הנכס כפי שנצפה בחודש פברואר 2025 אינו מצדיק את הענקת הפטור; על הריצפה נראית פסולת רבה שהיא תולדה של שבירת מספר אריחי תקרה דקורטיבית/ דלתות של ארונות / זכוכיות, ומעבר לפסולת זו לא נראה נזק משמעותי לקירות, חלונות, ריצפה ותקרה שיצדיק הענקת פטור מארנונה מעבר לתקופה בה זכה הנכס לפטור.

סוף דבר;

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026942

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: שילה ש. שלום השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' בן יהודה 32 תל אביב-יפו, ששטחו 14 מ"ר, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000173311 ח-ן ארנונה מס' 11435412.

לטענת העוררת, הנכס אינן ראוי לשימוש מיום 19/7/2024 וזכאי לפטור מארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב מפנה בכתב התשובה לערר לביקורת שנערכה בנכס ביום 13/1/2025.

ביום 21/7/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העוררת כי הנכס אינו ראוי לשימוש בעקבות פגיעת כטב"ם ביום 19/7/2024.

המשיב טוען כי בביקורת שנערכה בנכס ביום 13/1/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש. המשיב צירף את דו"ח הביקורת ותמונות שצולמו בנכס.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה על סמך הטענות והחומר בתיק הערר במקום לנהל הליך הוכחות הכולל הגשת תצהירים וחקירת עדים. העוררת תוכל לצרף עד מועד זה ראיות נוספות מטעמה, לרבות תמונות, במידה ותמצא לנכון.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 24/7/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה בערר כמוצע על ידי הוועדה. התייחסות העוררת לא התקבלה עד מועד כתיבת החלטה זו. משחלפו למעלה מ- 60 יום מהחלטת הוועדה, הוחלט ליתן החלטה על סמך החומר בתיק הערר.

כעולה מן הביקורת שמערכה על ידי המשיב, נמצא כי חדר 619 אינו עונה על התנאים להענקת הפטור, אולם הערר מתייחס לחדר מספר 616. חדר 616, נושא הערר, נמצא נעול ולכן לא ניתן היה לקיים בו ביקורת ולבחון את מצבו הפיזי. כעולה ממצאי הביקורת נציג העוררת נכח בעת הביקורת ולא יכול היה לפתוח את דלת הנכס כדי להציגו. בנסיבות אלו, לא ניתן היה לבחון את מצבו הפיזי של הנכס בעת הביקורת ולא ניתן לבחון את מצבו גם כעת במסגרת ערר בפני הוועדה.

בהחלטה מיום 21/7/2025 הוועדה איפשרה לעוררת להוסיף ראיות ותמונות באשר למצב הנכס אולם העוררת לא ניצלה אפשרות זו.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

"נהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק".

בהחלטת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נקבע כך :

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it") עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת :

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר : 'כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-

אדם' (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 182, 187 (1969) - השופט, כתארו אז, יי כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'...

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה"

... הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה"... על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין...". (ההדגשה הוספה – הערת הוועדה).

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות בצמצום והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**.

לאור האמור, בהיעדר ראיה כלשהי למצבו של הנכס, בין במועד הביקורת ובין לאחריה, לא ניתן להעניק את ההנחה המבוקשת.

בנסיבות העניין ולנוכח גורם הנזק, אנו מניחים כי ככל שהעוררת תמציא לידי המשיב ראיות ביחס למצב הנכס הן ייבחנו על ידו.

לאור כל האמור, אין מנוס ממחיקת הערר. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרון, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026994

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: עו"ד שיעה קטן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב אחד העם 142 תל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000142804 ח-ן לקוח מס' 11135936 ששטחו 52 מ"ר.

העורר טוען בכתב הערר כי הנכס אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 22/1/2025 הנכס אינו משמש למגורים ועומד מזה תקופה ללא שימוש פעיל עקב עבודות תמ"א בבניין. המשיב מוסיף כי לא נראו בנכס ליקויים מעבר להזנחה ולכלוך רב.

ביום 21/7/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העורר כי יש לטור את הנכס מארנונה בהיותו לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 22/1/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה על סמך הטענות והחומר בתיק הערר במקום לנהל הליך הוכחות הכולל הגשת תצהירים וחקירת עדים. העורר יוכל לצרף עד מועד זה ראיות נוספות מטעמו במידה וימצא לנכון.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 21/7/2025 הגיש העורר ראיות נוספות ביחס למצב הנכס : צילומים שנערכו במנכס לאחר הגשת הערר וחוות דעת מטעם לבני מהנדסים בע"מ ביחס למצבו הפיזי של הנכס. בהחלטה מיום 21/7/2025 התקבלו הראיות לתיק הערר.

ביום 4/8/2025 הודיע המשיב כי ניסה לבוא בדברים עם העורר על מנת לייתר את הצורך לנהל את הערר אך העורר בחו"ל ולכן התבקשה ארכה עד ליום 31/8/2025. ביום 2/9/2025 הודיע המשיב כי לא זכה לתשובה מצד העורר ביחס להצעתו לסיים את ההליך, והודיע כי הוא מסכים למתן החלטה בתיר על סמך הטענות והחומר בתיק הערר.

מכאן החלטה זו.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

"נהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק".

בהחלטת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נקבע כך :

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת :

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר : 'כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-

אדם' (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 182, 187 (1969) - השופט, כתארו אז, יי כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'...

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה"...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה"... על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין...".

עיינו בדו"ח הביקורת של המשיב והתמונות שצורפו ממועד זה וכן בחוות הדעת מטעם העורר שנערכה על ידי לבני מהנדסים בע"מ והתמונות שצורפו על ידי העורר ממועד מאוחר לביקורת המשיב.

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**. במקרה זה, הגענו למסקנה כי הכף במקרה זה נוטה לטובת העורר; על פי הראיות שבפנינו, הנכס במצב הרוס ומוזנח ביותר, קירות שבורים וחשופים ללא משקופים ודלתות ונראים בבירור נזקי נזילה כבדים ביותר שפגעו באופן קיצוני בקירות הנכס.

לאור זאת, אנו מקבלים את הערר וקובעים כי הנכס אינו ראוי לשימוש החל מיום 13/2/2025. באפשרות המשיב לקיים ביקורת בנכס ולבחון האם מצבו הפיזי של הנכס השתנה.

סוף דבר ;

הערר מתקבל ;

יוענק לנכס פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 13/2/2025.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי