

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140024525

140026112

140025104

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: ריבוע כחול נדל"ן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים בנכס הנמצא במתחם התחנה המרכזית החדשה בתל אביב-יפו, ברח' לוינסקי 108ג, הידוע כנכס מס' 2000134279 ת-ן לקוח מס' 11265879 (להלן – "הנכס"). 2,694 מ"ר מן השטח מסווגים כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" ו-143 מ"ר מסווגים כ"שטחים טכניים".

העוררת טוענת בכתב הערר כי הנכס הועבר לחזקתה על ידי המשיב, ללא ידיעתה וללא הסכמתה, בעקבות עזיבת השוכרת, ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ, בשעה שחוזה השכירות בין הצדדים עודנו בתוקף, והיא אינה מחזיקה בנכס. עוד נטען, כי מדובר בנכס ריק ולכן יש לסווגו בסיווג הזול ביותר האפשרי.

המשיב הגיש כתב תשובה חלקי לערר, שהתייחס רק לטענת איני מחזיק. המשיב ביקש לעכב את הדיון בערר ביחס לטענת סיווג נכס ריק עד להכרעת בית המשפט העליון בבר"ס 8267/20 שובל השקעות בע"מ (להלן – "עניין שובל"). לגופה של טענת 'איני מחזיק', המשיב טען כי ביום 7/4/2022 הגישה השוכרת הודעת חדילה לפיה אינה מחזיקה בנכס מיום 20/2/2022 והמשיב פעל בהתאם לטענין 325 לפקודת העיריות והעביר את החזקה על שם העוררת, בעלת הנכס. המשיב הוסיף כי מדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו.

החליטים בפני הוועדה

ביום 19/2/2022, על פי החלטת יו"ר הוועדה, הגיש המשיב בקשה לעיכוב הליכים והגשת כתב תשובה משלים ביחס לטענת הסיווג.

ביום 3/1/2023 הגישה העוררת תגובה, לפיה היא מסכימה לעיכוב הליכים עד להכרעת בית המשפט העליון בעניין שובל, אולם טענה כי אין מקום לפצל את הדיון בין טענת איני מחזיקה וטענת הסיווג.

ביום 11/1/23 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי המשיב יגיש הודעת עדכון עד ליום 15/4/2023.

ביום 19/4/2023 הוגשה בקשה מוסכמת לדחיית מועד התזכורת הפנימית.

ביום 19/7/2023 הוגשה בקשה מוסכמת לאיחוד עררים 140024525 ו- 140025104 ובקשה להארכת מועד להגשת כתב תשובה משלים.

ביום 16/8/2023 הוגש כתב תשובה לערר. המשיב חזר על הטענה ביחס לטענת איני מחזיק של העוררת כפי שנטענה בכתב התשובה החלקי. ביחס לסיווג הנכס, נטען כי היתר הבנייה החל על הנכס הוא לשימוש מסחרי, ונטען כי החלטת המשיב עולה בקנה אחד עם החלטת בית המשפט העליון בבר"ם בעניין שובל.

ביום 15/1/2024 הודיעה העוררת כי היא מבקשת לקבוע את התיק להוכחות. ביום 24/1/2024 הודיע המשיב כי הוא אינו מתנגד לקביעת התיק להוכחות.

ביום 6/2/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה במסגרתה נקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ביום 28/3/2024 הודיעו הצדדים כי בשל ניסיון ליישב את המחלוקת ביניהם בדרך של הידברות הם זקוקים לשהות נוספת. התיק נקבע על ידי יו"ר הוועדה לתזכורת פנימית ליום 30/5/2024.

ביום 30/5/2024 ביקשו הצדדים שהות נוספת עד ליום 30/7/2024.

ביום 29/7/2024 הוגשה בקשה מוסכמת לאיחוד העררים עם ערר 140026112 והתבקשה ארכה נוספת למיצוי הליכי המו"מ.

ביום 30/7/2024 אוחדו העררים וניתנה ארכה להגשת הודעת הצדדים כמבוקש.

ביום 8/9/2024 הוגשה הודעה מטעם הצדדים כי לא הגיעו להבנות והתבקשה ארכה להגשת תצהיריהם.

ביום 10/9/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי הצדדים יודיעו אם יש צורך בצירוף צדדים נוספים להליך.

ביום 12/9/2024 הודיעו הצדדים כי לא נדרש לצרף צדדים שלישיים להליך.

ביום 17/11/2024 ביקשו הצדדים הארכת מועדים להגשת תצהיריהם וביום 18/11/2024 ניתנה ארכה להגשת התצהירים עד ליום 31/12/2024.

ביום 23/12/2024 ביקשה העוררת ארכה נוספת להגשת תצהירה.

ביום 5/1/2025 הוגשו ראיות מטעם העוררת: חוות דעת מומחה של האדריכל חיינו כהן, ששימש בעבר, בין היתר, כמהנדס העיר רמת גן, המתמייחת לשאלה האם המונח "שירותים מסחריים" במסמכי היתר הבנייה של הנכס כולל גם את השימוש "אחסנה" או "מחסנים"; ותצהיר של גבי זיאנה דברי, שמאית של העוררת.

ביום 3/2/2025 ביקש המשיב להאריך את המועד להגשת תצהיריו.

ביום 18/3/2025 ביקש המשיב הארכת מועד נוספת להגשת תצהירו. ביום 30/4/2025 הגיש המשיב בקשת ארכה שלישית להגשת תצהירו.

ביום 10/6/2025 הגיש המשיב בקשת ארכה רביעית להגשת תצהירו.

ביום 13/7/2025 הוגשה בקשת ארכה חמישית.

ביום 4/8/2025 הוגשה בקשת ארכה ששית.

ביום 25/8/2025 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהירו של מר אלון הרשקוביץ, רכז תכנון עיר בכיר אצל המשיב, אליו צורפו תכנית מפורטת מס' 1045 שקיבלה תוקף ביום 21/3/1968 ופרוטוקול הוועדה המקומית מס' 11 מיום 9/2/1966, המלמדים, לעמדת המצהיר, כי בקומת המסחר בה ממוקם הנכס נושא הערר לא ניתן לאפשר שימושי אחסנה.

ביום 25/9/2025 הוגשה בקשה מוסכמת להארכת מועד להגשת תצהיר נוסף מטעם המשיב עד ליום 30/10/2025.

ביום 10/11/2025 הוגש תצהיר של גב' ילנה יוסים, מפקחת בנייה במינהל ההנדסה, אליה צורפה הגרמושקה מתוך תיק מסמכי הבניין.

ביום 27/11/2025 התקיים דיון הוכחות. בפנת הדיון הודיעה העוררת כי ויתרה על טענת איני מחזיק ועומדת אך ורק על הטענה בדבר היתר הבנייה שחל על הנכס בהיווצו נכס ריק. המשיב ויתר על חקירת העדה מטעם העוררת ולפיכך נחקרו המומחה מטעם העוררת האדריכל חיים כהן והעדים מטעם המשיב מר אלון הרשקוביץ וגב' ילנה יוסים.

ביום 28/12/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.

ביום 25/2/2026, לאחר שתי בקשות ארכה, הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

ביום 26/2/2026 הוגשו סיכומי תשובה מטעם העוררת.

עיקר טענות הצדדים

עיקר טענות העוררת

- הנכס ריק מחודש אפריל 2022 ובמהלך שנת 2024 הוחזרה החזקה בו לשוכרת. בתוך התקופה האמורה קיבלה העוררת הנחת נכס ריק ומיום 7/10/2022 הנכס חויב כנכס ריק בתעריף מסחר ובתעריף שטחים טכניים.
- העוררת ביקשה להחיל על הנכס את הסיווג הזול ביותר בהתאם לבר"ס 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן – "עניין אפריקה ישראל") ולסווג את כל הנכס כשטחים טכניים. לחילופין, התבקש סיווג בית תוכנה בהתאם לעמ"נ 19-11-7770 שובל ניהול השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו ולחילופין חילופין התבקש לסווג בסיווג "מחסנים". לנוכח בר"ס 8267/20 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' שובל ניהול השקעות בע"מ (להלן – "עניין שובל") החלת סיווג בית תוכנה אינה רלוונטית עוד.

- אין חולק כי היתר הבנייה מאפשר שימוש ל"מסחר". המשיב עצמו סיווג חלק משטח הנכס כבתי מלאכה ומפעלי תעשייה (שטחים טכניים).
- הוכח כי על פי היתר הבנייה ניתן לעשות שימוש בנכס ל"שירותים מסחריים" והאמור מותר גם לפי הפרשנות שהמשיב ייחס לתכנית החלה על מתחם הנכס.
- האמור מוביל למסקנה כי לפי היתר הבנייה ניתן לעשות שימוש בנכס כמחסן, בין שהתייחס ל"מסחר", וקל ותומר כשהוא מתיר "שירותים מסחריים".
- חיוב נכס בתעריף הנושק לתעריף המרבי הכלל ארצי הוא בלתי סביר באופן קיצוני.
- גם אם ההיתר הינו למסחר בלבד, ניתן לעשות בו שימוש כמחסן לפי דיני התכנון והבנייה, שכן מסחר כולל גם מחסן של מסחר. שימוש נלווה נחשב כמותר כל עוד הוא חלק המשרת את השימוש העיקרי וטפל לו. בצו הארנונה, מחסן נלווה וטפל לשימוש העיקרי פוצל והוכר כזכאי לסיווג נפרד וזול יותר. מכאן שלפי היתר הבנייה הנכס יכול לשמש כמחסן. העוררת מפנה לעמ"נ 14-04-46043 לראו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו (להלן – עניין ליאו בל"י)
- היתר הבנייה כולל במפורש גם שירותים מסחריים וביטוי זה כולל גם אחסנה – עמ' 11 לתצהירה של מפקחת הבנייה. לפי הלשון: אחסנה היא שירות נלווה למסחר. העוררת מפנה לדעת המיעוט בהחלטת ועדת הערר בראשות עו"ד דויטש בעררים 140018630 ו-140017472.
- לפי חוות דעת המומחה מטעם העוררת, מחסן כלול ב"שירותים מסחריים", לאחר שבחן את תכנית תא/1045 החלה על הנכס.
- לפי המסמכים שצירפה העירייה עצמה השימוש אחסנה כלול בשירותים מסחריים. העירייה טענה כי התכלית נלמדת מפרוטוקול הוועדה המקומית משנת 1966 ושטחי אחסנה מוקמו בקומות התת קרקעיות בלבד. בשאלה האם הנכס ממוקם מעל הקרקע או מתחת לקרקע תלויה בכניסות למתחם התמח"ת, שכן כניסת הולכי הרגל היא מהקומה הרביעית והנכס ממוקם בקומה השלישית. לפי פרוטוקול הוועדה משנת 1966 ותחת פירוט השטחים מופיעה בבירור המילה אחסנה מספר פעמים, גם תחת פרק ג' שכותרתו שטחי השירותים המסחריים השונים.
- סיווג מחסן בתל אביב אינו תלוי שימוש. מדובר בשימוש גנרי ונפוץ שאינו מזכיר כלל בית תוכנה. טענת העירייה כי יש לבחון את השימוש במחסן כדי לסווגו כמחסן רלוונטית לכל סיווגי צו הארנונה שהם תלוי שימוש.
- הוועדה רשאית לדחות פרשנות של צו הארנונה אשר מובילה לתוצאה בלתי סבירה: חיוב עסקים ללא שימוש בתעריף הנושק לתעריף המרבי.

עיקר טענות המשיב

- בהתאם להלכת אפריקה ישראל, הקובעת כי סיווג נכס ריק ייגזר רק מן השימושים המותרים המפורשים בהיתר הבנייה, והתכנית החלה תא/1045, אין מקום לסווג את הנכס בסיווג מחסנים.

- הנכס ממוקם בקומות העליונות של התחנה המרכזית, אשר יועדו באופן בלעדי למסחר נגיש לציבור בעוד שטחי אחסנה ולוגיסטיקה נדחקו לקומות תת קרקעיות.
- העוררת מבקשת להחיל סיווג שאינו מופיע במפורש בהיתר הבנייה. סיווג נכס ריק חייב להיגזר מהשימושים המותרים המפורשים ואין להרחיבם באמצעות פרשנות יצירתית למונחים כלליים כגון שירותים מסחריים.
- הלכת אפריקה ישראל קובעת מבחן דו שלבי ברור. בענייננו, יישום השלב הראשון של המבחן הדו שלבי על הנכס שומט את הקרקע תחת טענות העוררת.
- היתר בנייה מס' 5-200776 מיום 328/6/2999 לרבות התשריט המצורף להיתר מעלה כי בקומה 3 נרשם במפורש – שירותים מסחריים ושטחים מסחריים. המונח אחסנה או מחסנים נעדר ממנו.
- פסק הדין של בית המשפט המחוזי בעניין ליאו בל ניתן לפני הלכת אפריקה ישראל וממילא תיק ליאו בל הוחזר על ידי בית המשפט העליון לוועדת הערר לבחינת היתר הבנייה החל על הנכס. לאחר החזרת התיק, ועדת הערר דחתה את הטענה כי היתר למשרדים כולל היתר בנייה למחסנים.
- המשיב מפנה לפסק הדין בבר"ס 6934/16 סמדר ויינברג נ' מנחל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן – "עניין סמדר ויינברג") שקובע במפורש כי השלב השני מתייחס לשימושים כלליים, ולא שימושים קונקרטיים ומצומצמים בהגדרתם, שלגביהם יש לתת משקל. הב יותר למבחן השימוש בפועל. המשיב מפנה גם להחלטה בעמ"נ 15149-02-18 מ. יוחננוף ובניו בע"מ נ' מנחל הארנונה, בו נקבע כי לא ניתן לקרוא שימוש "מחסנים" להיתר בניה המתיר שימוש סופרמרקט.
- דעת המיעוט בעררים 140017471 ו- 140018630 שניתנה על ידי ההרכב בראשות עו"ד דויטש אינה מפורטת, אינה מנומקת ולא ניתן להסתמך עליה.
- המומחה מטעם העוררת לא הצביע בחקירתו על דוגמא יחידה למחסנים הממוקמים בקומות מסחר במרכזים מסחריים או בקניונים. עובדה זו ממחישה כי סיווג הנכס כמחסן בקומה ה- 3 מנוגד להיתר הבנייה ומנותק מהמציאות המסחרית הנוהגת.
- פרשנות העוררת אינה מתיישבת עם עדות המומחה מטעמה שהעיד כי "שירותים מסחריים זה לא מסחר".
- העד מטעם העוררת העיד כי הפער בין "מסחר" ובין "שירותי מסחר" הוא הנגישות לקהל הרחב וכי בשירותים מסחריים אין קשר בין הקהל והשימוש. בקומה בה נמצא הנכס פועלות קופות חולים, עמותות וחנויות והבחנת העד סותרת את הגולל על הניסיון לערב בין אחסנה ומסחר.
- העד מטעם המשיב, מר אלון הרשקוביץ, העיד כי המונח שירותים מסחריים בחקשר של התמח"ת נועד לתכלית מוגדרת וצרה: מתן שירותים נלווים לקהל הפוקד את התחנה. התכנית יצרה הפרדה פונקציונאלית אנכית ברורה במבנה בין 8 קומות, כאשר הקומה השלישית תוכננה כחלק ממערך הקומות העליות המיועדות למסחר נגיש, פתוח ומזמין לציבור הרחב. זאת בעוד שטחי אחסנה ולוגיסטיקה נדחקו במכוון לקומות התת קרקעיות.

0-2.

- על פי עדות העד מטעם המשיב, לקומה השלישית יש גישה ישירה להולכי רגל מרחוב לוינסקי ומרחוב מנשה בן ישראל, בניגוד לטענת העוררת, והנכס אינו בשטח תחבורתי או שטח חניה. העד הוסיף כי קומה 3 היא קומה אסטרטגית, במיוחד לאור הקמת הקו הסגול, וקיים אינטרס ציבורי מובהק לשמור אותה כקומה מסחרית פעילה.
- דיני התו"ב מגדירים שימוש נלווה כפעילות תומכת, משנית וטפלה לשימוש העיקרי, היא אינה עצמאית ודורשת לרוב היתר בנייה.
- לא ניתן לסווג נכס ריק בסיווג משנה, ספציפי ומיוחד, תלוי שימוש בפועל, הקבוע בצו הארנונה, ותכליתו עידוד פעילות מסוימת שאינה מתקיימת כשהנכס עומד ריק.
- סיווג המשנה הספציפי הקבוע בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה מצוי תחת סוג נכס כללי 'משרדים', שירותים ומסחרי בתקנות ההסדרים. עיריית תל אביב בחרה לקבוע תעריף מופחת לשימוש מחסנים ככל שהוא מתקיים בנכס בפועל ועומד בהגדרת הסיווג הספציפי, זאת על מנת לעודד מחזיקי מחסנים פעילים. תכלית זו אינה מתקיימת כאשר הנכס ריק וקביעת סיווג המשנה נתונה לשיקול דעתה של הרשות המקומית.
- המשיב מפנה לפסק הדין בעניין שובל שקבע כי אין מדובר במבחן טכני גרידא, לפיו הסיווג אינו סותר את היתר הבנייה, אלא יש לבחון האם ניתן לסווג את הנכס הריק בסיווג המסוים, בשים לב לטבעו של הנכס ולתכלית ביסוד הסיווג הנבחן לפי דיני הארנונה.
- האינטרס הציבורי בתימרוץ הנישומים לעשות שימוש בפועל בנכסיהם והשמירה על תכליתו המיוחדת של הסיווג 'מחסנים' בצו הארנונה, המיועד לשימוש בפועל של מחסנים פעילים, גובר על השיקול בהקלה כלכלית על העוררת המחזיקה בנכס ריק.
- המשיב מפנה לפסיקה לפיה לצד שיקול ההקלה על הנישום יש ליתן משקל לכך שאי הפעלת הנכס לא תהא רווחית לנישום בהשוואה למצב דברים בו נדרש להפעיל את הנכס.

דיון והכרעה

לאחר שקראנו את כתבי הטענות וסיכומי הצדדים, בחנו את חומר הראיות ושמענו את העדים מטעם הצדדים הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות;

המסגרת המשפטית

בהתאם לתקנה 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה בארנונה), התשנ"ג – 1993 (להלן – "תקנות הנחות"), רשאית רשות מקומית לפטור נכס ריק מתשלום ארנונה למשך ששה חודשים (להלן – "תקופת הפטור"). לאחר מכן, ועד לתקופה מצטברת של שלוש שנים מהיום בו הפך הנכס לנכס ריק, רשאית הרשות המקומית לתת הנחות בשיעור שנקבע בתקנה. בחלוף תקופה זו יחויב הנכס בשיעור הארנונה בו מחויב נכס פעיל.

הפסיקה קבעה כי ההצדקה הבסיסית לגביית ארנונה גם בזמן בו לכאורה המחזיק אינו מפיק תועלת משירותי העירייה, שהיא ההצדקה הבסיסית לגביית מס כאמור, היא לתמרץ מחזיקי נכסים ריקים לעשות בהם שימוש באופן שיביא לניצולם המיטבי של הנכסים, ונובעת מכך שחיובו של נכס ריק בארנונה מבטא את העובדה שגם הוא נהנה במידה מסוימת משירותים מסוימים של העירייה (ראו למשל ע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח תקווה פ"ד מ"ו(4), 778).

מאחר ובנכס ריק לא מתקיימות פעילות, הרי שאין במבחן השימוש בפועל כדי לסייע לרשות להכריע בדבר סיווגו המתאים של הנכס (ראו ע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, פורסם בנבו). על רקע זה נדרש בית המשפט לשאלת סיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה.

בפסק הדין בבר"ם 5042/2002 סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה פ"ד נז(5), 302 נקבע כי יש לסווג נכס ריק בהתאם ל*ייעודו התכנוני המקורי* ולא על פי השימוש הקודם שנעשה בו. בפסק הדין בבר"ם 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מוא"ז שער הנגב קבע בית המשפט כי כאשר מדובר בנכס שבפועל שימש לשימושים חורגים, השונים מן הייעוד התכנוני של הנכס, יש לסווג את הנכס לפי ייעודו התכנוני המקורי, כיוון שהתעריף של סיווג זה נמוך יותר, ומשלא הופק הרווח הכלכלי שנבע מהשימוש הקודם, אין עוד הצדקה לחייבו לפי שימוש זה. הכלל נקבע הינו כי מאחר ולא ניתן לסווג נכס ריק על פי שימוש בפועל, יש לסווג בהתאם לייעודו התכנוני, וכי יש לבחור את הייעוד התכנוני הזול ביותר מבין הייעודים התכנוניים האפשריים; בשלב הראשון – יש לבחור את כלל השימושים האפשריים בנכס המתאימים לייעודו התכנוני, ובשלב השני – לאחר שאותרה מסגרת השימושים האפשריים על פי הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר, התואם את השימושים המותרים על פי דין.

בפסק הדין בעניין אפריקה ישראל דן בית המשפט העליון בשאלה הנובעת מן השלב הראשון; האם סל השימושים האפשריים על פי הדין מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבנייה או שניתן לכלול בו גם שימושים התואמים את הייעודים שנקבעו בתכנית החלה על הנכס. בית המשפט העליון (כב' השופט עוזי פוגלמן) עמד בהרחבה על הרציונאלים העומדים בבסיס ההצדקה לחיוב נכס ריק בארנונה, והדגיש את המטרה לתמרץ את המחזיק לעשות שימוש יעיל בנכס, כאשר לשם יצירת תמריץ כאמור, נדרש כי אי הפעלת הנכס לא תהיה רווחית לנישום ביחס למצב הדברים בו הוא היה מפעיל את הנכס ונדרש לשלם ארנונה; רק השימושים העתידיים המותרים מבטאים את השימוש העתידי האפשרי אשר נמנע עקב אי הפעלת הנכס, ורק בהם ניתן למצוא אינדיקציה לסכום הארנונה ש"נחסך" – מהנישום שאינו מפעיל את הנכס. נקבע, כי השיקול בדבר ההקלה עם הנישום אינו רלוונטי בשל איתור השימושים האפשריים לצורך הסיווג בארנונה, אלא רק בשלב השני העוסק בבחירת השימוש הזול ביותר.

בעניין אפריקה ישראל, קבע בית המשפט כי היתר הבנייה, שהוא השלב האחרון בשרשרת, מגשים את העקרונות התכנוניים שנקבעו בתכניות ומיישם בקשר ל**נכס מסוים** (סעיפים 145 (א)–(ב) לחוק התכנון והבנייה). הליך מתן היתר הבנייה הוא הליך פרטני שבמסגרתו בוחנת רשות התכנון את התאמתו של הבינוי המבוקש למכלול העקרונות התכנוניים החלים על הנכס ועל סביבתו, כפי שעוגנו בתכנון התקף. לפיכך, לא כל שימוש שהותר במסגרת הכוללנית יותר של התכנית ימצא את ביטויו בהיתר הבנייה. משהוצא היתר בנייה לנכס, כל שימוש שנעשה בו שלא על פי ההיתר אינו כדין, אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס.

לאור האמור, קבע בית המשפט כי בשלב בחינת סל השימושים בנכס, יש לאתר את אפשרויות השימוש הקיימות למחזיק בנכס הריק, כנובע מדיני התכנון והבנייה: "אפשרויות אלו הן רק אלו שהותרו בהיתר הבנייה. מכאן כי שימוש שנעשה בניגוד להיתר, ואף אם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום".

באשר לשימושים אפשריים אחרים בנכס, שלא צוינו במפורש בהיתר, קבע בית המשפט כי: "כל עוד לא הוגשה בקשה מתאימה וניתן היתר שימוש חורג, השימוש בנכס שלא לפי ההיתר אינו כדין ואין לסווגו לצרכי ארנונה על בסיס זה כפי שציינו מנהל הארנונה ועיריית תל אביב יפו והיועץ המשפטי לממשלה. האפשרות להגשת בקשה לשימוש חורג אינה מקנה למחזיק בנכס את האפשרות לעשות שימוש חורג קודם שיינתן אישור הרשות המוסמכת ולמותר לציין כי לזו האחרונה מוקנה שיקול דעת... וממילא הוועדה מוסמכת גם לדחות את הבקשה לשימוש חורג. לפיכך האפשרות להגיש בקשה לשימוש חורג אינה מעלה או מורידה, כל עוד הבקשה לא אושרה".

בסיכומו של דבר נקבע כי: "לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב אך בשימושים אפשריים לפי היתר הבנייה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר הבנייה".

בפסק הדין בעניין סמדר ויינברג הביעה דעתה כב' השופטת ברק ארז כי סיווג נכס ריק ייעשה על פי השימושים הכלליים ולא שימושים קונקרטיים ומצומצמים בהגדרתם: "דומה שפרשנות נכונה של הקביעה לפיה נכס יסווג על פי התעריף הזול מבין 'אותם שימושים אפשריים על פי דין' מכוונת לשימושים כלליים (כגון 'תעשייה', 'תעסוקה', או 'מגורים') ולא לשימושים קונקרטיים ומצומצמים בהגדרתם שלגביהם יש לתת משקל רב יותר למבחן השימוש בפועל. עמדה זו תואמת אף את האמור בעניין חלקה 6, שם נקבע כי מלבד ייעודו התכנוני של הנכס הריק, ניתן ללמוד על פוטנציאל השימוש בנכס מהשימוש האחרון שנעשה בו עובר לפינוי, ממאפייניו של הנכס ומאינדיקציות המעידות על שימוש שבעל הנכס עתיד לעשות בו – ולחייב אותו בהתאם לכך, אף אם מדובר בסיווג בעל תעריף גבוה יותר".

בפסק הדין שניתן לאחרונה בעניין שובל נדונה האפשרות לסווג נכס ריק כ"בית תוכנה". בית המשפט העליון קבע כי חלף קביעת כלל גורף בעניין זה, יש לבחון את השאלה האם ניתן להחיל סיווג משנה תלוי שימוש על נכס ריק בבחינת כל מקרה לגופו, בהתאם ללשון הסיווג, המטרה שלשמה הותקן ומכלול השיקולים הרלוונטיים לאותו סיווג. ביתם לסיווג כבית תוכנה, נקבע כי לפי הגדרתו בצו הארנונה, התנאי לסיווג כבית תוכנה הינו כי עיסוקו העיקרי הינו ייצור תוכנה. לכן, החלת הסיווג בית תוכנה על נכס ריק אינה מתיישבת עם המטרה שביסוד הסיווג: להבדיל מן הסיווגים הראשיים על פי תקנות ההסדרים, קביעת סיווג משנה מסוג בית תוכנה נתונה לשיקול דעת הרשות המקומית. מדובר בסיווג ארנונה בשיעור מופחת שנועד להגשים מדיניות שמטרתה לעודד הקמת מפעלי הייטק בתחומי הרשות. מטרת הסיווג המוזל לא מתקיימת כאשר בנכס לא מתקיימת כל פעילות. נקבע, כי כאשר הנכס עומד ריק אין בו כדי לקדם את הצמיחה הכלכלית של הרשות, ולפיכך ההצדקה לסיווג המופחת שנועד לשמש תמריץ לסוג פעילות מסוים אינה מתקיימת; קיום הפעילות עצמה הוא זה שמחווה הצדקה לתעריף המופחת, זאת בשונה מהסיווגים הראשיים, גם אם התוצאה הינה כי נכס יחוייב בתעריף גבוה יותר כאשר הוא ריק מאשר במקרה בו נעשה בו שימוש.

אחסנה כסיווג תלוי שימוש

עמדת הוועדה הינה כי סיווג כ"אחסנה" הינו ממילא סיווג תלוי שימוש הנתון לשיקול דעת המשיב רק בהתקיימם של תנאים ספציפיים הקבועים בצו הארנונה, ומשכך, ממילא לא ניתן לסווג נכס

ריק בסיווג זה, שכן לא מתקיימת התכלית שבבסיס הסיווג. זאת גם אם היתר הבנייה מותיר שימוש לאחסנה.

סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כך:

"3.3.2 מחסנים (סמלים 770 - 773)

מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן:

"...

התכלית בבסיס סעיף 3.3.2 לצו הארנונה המעניק סיווג מופחת ל"מחסנים" היא הוזלת דמי הארנונה למחסן המשרת עסק ומשמש לאחסנה בלבד (עמ"נ (ת"א) 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב).

הפסיקה קבעה כי התעריף המיוחד והזול למחסנים מיועד למחסנים שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים ליזו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, עובדיו ולקוחותיו (עמ"נ 50496-07-10 (ת"א) חברת סבן ניסים נ' עיריית תל אביב).

מכאן שתכלית הסיווג המופחת למחסנים הינה הוזלת דמי הארנונה למחסן המשרת עסק בהתקיים התנאים המפורטים בצו: הנכס משמש לאחסנה בלבד, לקוחות אינם מבקרים בו, הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו והנכס אינו משמש לשיווק והפצה. מלשון צו הארנונה עולה כי ממילא לא כל שימוש של "אחסנה" מסווג על פי צו הארנונה בסיווג "מחסנים" ומדובר בסיווג הנתון לשיקול הדעת של המשיב, הבוחן את התקיימות מכלול התנאים הקבועים בסעיף בפועל, ובכלל זה מיקומו של הנכס ביחס לעסק העיקרי וכן את משך האחסנה. כך, בהחלט ייתכן שימוש לאחסנה בתוך נכס מסחרי כגון חנות, או מרכז לוגיסטי, שאינו מסווג בסיווג זה בשל אי עמידה בכלל תנאי הצו.

לאור זאת, אנו סבורים כי מחזיק נכס ריק אינו יכול להנות מסיווג הנכס כ"מחסנים" המזכה בתעריף מוזל מחסן המשמש עסק עיקרי, מאחר ומדובר בסיווג המחייב כי השימוש יתקיים בפועל בנכס בד בבד עם קיומו של נכס עיקרי כלשהו. בהיעדר שימוש בפועל כמחסן המשמש נכס עיקרי, ועונה על התנאים הקבועים בצו, ההצדקה לסיווג המופחת שנועדה להקל על העסק העיקרי בתשלום ארנונה עבור אחסנה ממושכת – אינה מתקיימת.

מסקנתנו מתיישבת גם עם הרציונאל שבבסיס פסק הדין בעניין שובל, שהוזכר לעיל וכן עם עמדת השופטת ברק – ארז בעניין סמדר ויינברג. ראו בעניין זה החלטות שניתנו בערר 140026277 ארץ מקרקעין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו ובערר 140024525 גבמן השקעות נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו.

השימושים המותרים על פי היתר הבנייה

הראיות שבפני הוועדה

אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס נושא הערר ממוקם בקומה השלישית של התחנה המרכזית החדשה, תוא ריק, הנחת נכס ריק מוצתה במלואה והמחלוקת נוגעת אך ורק לסיווגו של הנכס.

היתר הבנייה והחלטת ועדת הערר בעניינו

היתר הבנייה החל הנכס הינה היתר מס' 5-200776 מיום 28/6/2000. להיתר זה התנייחה החלטת ועדת הערר בעררים 140017472 ו- 140018630 בראשות עו"ד דויטש מיום 18/5/2022 וקבעה ברוב דעות כי:

"בעניינו, התקיימו הליכים לבחינת הסיווג הנכון של הנכס על פי היתר הבנייה התקף והוא מסתכם במילים מסחר ו/או שירותים מסחריים. משמעות הדברים כי על פי הכרעתו של בית המשפט העליון בנסיבות העניין שוב לא נוכל להרחיב את היתר הבנייה לשימוש של מחסן, על מנת להקל על העוררת" (פסקה 16 להחלטת הוועדה).

העוררת ניסתה במסגרת העררים שבפנינו להוכיח כי היתר הבנייה כולל שימוש למחסנים הן האמצעות פירוש המבחין בין "שירותים מסחריים" ו"שטחים מסחריים" והן באמצעות תווית דעת מומחה מטעמה המתייחס גם לטיבו ואופיו של הנכס נושא הערר.

טענת העוררת כי היתר הבנייה של הנכס נושא הערר, הכולל שטחים מסחריים ושירותים מסחריים, מאפשר שימוש של שטחים טכניים ואחסנה, הוכרעה על ידי ועדת הערר בראשות עו"ד דויטש, כמפורט. המשיב לא טען לקיומו של מעשה בית דין, ולאחר בחינת טענות הצדדים, תומר הראיות וחוות דעת המומחה מטעם העוררת, מצאנו כי אין בהם כדי לשנות מהכרעה זו.

תכנית מס 1045 מיום 21/3/1968

בפנינו תכנית מפורטת מס. 1045 שקיבלה תוקף ביום 21/3/1968 ומייצגת את המגרש להקמת מרכז תחבורתי משולב בקניון מסחרי (להלן – "התכנית").

בסעיף 4 לתכנית נקבע כי בסעיף 7 לתכנית נקבעו השימושים המותרים: "השטח של הרצפות הכולל יהיה כדלקמן: 115,000 מ"ר שטח תחבורתי ושירותים של התחנה, 40,000 מ"ר שירותים מסחריים ושטחים מסחריים אחרים בתוך התחנה, 25,000 מ"ר שטחי תנייה". אין מחלוקת כי הנכס אינו מהווה שטח תחבורתי או שטח תנייה.

פרוטוקול הוועדה המקומית לתו"ב מס' 11 מיום 9/2/1966

בפנינו פרוטוקול הוועדה המקומית לתו"ב מיום 9/2/1966 בה ניתן למצוא פירוט השימושים הכלולים תחת המושג "שירותים מסחריים".

סעיף א לפרוטוקול מפרט מה נכלל תחת השטח התחבורתי של התחנה.

סעיף ב' לפרוטוקול מפרט את סעיף שירותי התחנה (10,000 מ"ר) בהם נכללים: משטרה, כיבוי אש, מד"א, פקחים עירוניים, מרפאות, מרכז פיקוד, הנהלת התחנה, ניהול תנועה של אגד ודן, שמירת חפצים, תאי שמירה אוטומטיים, מחסן אבידות, שירותים סניטריים, מתקני רחצה וחדרי מגוון לקהל הנוסעים, דאר, טלפונים ציבוריים, שירותי קשר, לשכות מודיעין, לשכות תחבורה, קופות

כרטיסי נסיעה, שירותי אחזקה של התחנה (כולל מחסן חלקי תילוף ובית מלאכה) ושירותי ניקיון, חדרי חשמל, חדרי מכונות לאורור ומיזוג אוויר, מרכזיית טלפון ואמצעי תקשורת אחרים, מרווחים לחברות התחבורה (שירותים, משרדים, חדרי מנוחה והמתנה), מחסנים ומתקנים ל... חרום באוטובוסים, שטחי שירות להעלאת והורדת נוסעים ברכב פרטי ומוניות, שטחי... פריקה, טעינה, אחסנה ואספקה לשירותים הנ"ל (ההדגשה הוספה).

סעיף ג לפרוטוקול מפרט מה נכלל תחת "שטחי השירותים המסחריים השונים הדרושים לנוסעים" (25,000 מ"ר): מסעדות, מזנונים, בתי קפה, קיוסקים, מטבחים ושירותים לנ"ל, בנקים... משרדי נסיעות וטיולים, לשכת תיירות ומודיעין עירוניים, לשכות אינפורמציה והזמנות בבתי מלון, משרדי חברות תעופה, סוכנויות ביטוח, משרדי פרסום, מספרות, שירותי כביסה וצחצוח נעליים, צרכי כתיבה, ספרים, ספרייה, דברי מזון ומתיקה אוטומטיים למכירה, מזכרות, מתנות, בתי מרקחת, סיגריות וטבק, משלוח וקבלת חבילות, מלון יום, קולנוע, .. כולל אולם המתנה, שימושים אחרים אנלוגיים, שטחי גישה, פריקה, טעינה, אחסנה ואספקה לשירותים הנ"ל (ההדגשה הוספה).

סעיף ד מפרט שטחים מסחריים אחרים שאינם מפורטים לעיל הכוללים שטח משרדים, קולנוע, שטחי גישה, פריקה, טעינה, אחסנה ואספקה לשירותים הנ"ל (ההדגשה הוספה).

סעיף ה מפרט מגדלי משרדים הכוללים שטח משרדים, כניסות ומעברים למגדלי משרדים בקומות העליונות, שטחי גישה, טעינה, אחסנה ואספקה לנ"ל (ההדגשה הוספה).

סעיף ו מתייחס לשטחי התנייה.

תחת סעיף חו"ד מהנדס העיר (עמ' 28) צוין כי השטח מורכב מקבוצות שימושים כלהלן:

1. התחנה עצמה המשתרעת של 115,000 מ"ר ומכילה שטחים תחבורתיים ושטחים של שירותים לסוגיהם (כאמור בסעיפים א', ב' של הפירוט) 2. השטח המסחרי של 40,000 מ"ר המורכב משני סוגים: האחד לשרת את הנוסעים העוברים יום יום כמפורט בסעיף ג', והשני שטחי מסחריים נוספים הדרושים לדעת המתכננים לביסוס הכלכלי של המפעל (כמפורט בסעיף ד). בנוסף מגדל משרדים כמפורט בסעיף ה' השטח 50,000 מ"ר ושטחי חניה בסך 25,000 מ"ר.

הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית על הקמת תחנת האוטובוסים העירונית במקום תוך שנקבע כי תשוב ותדון על היקף המסחר המוצע במקום לאחר בדיקת מומחים.

חוות דעת המומחה מטעם העירייה

בפנינו חוות דעת מומחה שנערכה על ידי האדריכל חיים כהן, ששימש בעבר כמהנדס העיר רמת גן ומהנדס המועצה המקומית (באותה עת) רמת השרון.

המומחה מתייחס להצהרת גב' ילנה יוסים מיום 3/89/2019 בתיק עררים 140017472 ו- 140018630 להיתר בנייה 5/20007766 ודיון ההוכחות מיום 27/1/2020 כמו גם להחלטת הוועדה כי על פי היתר הבנייה "מה שמותר זה שירותים מסחריים ושטחים מסחריים". בטבלת השימושים סומנו השימושים המותרים: מסחרי, משרדים, בידור ו- שימוש אחר (עמ' 6 לתצהירי העוררת). בגוף

תשריט הבקשה להיתר (עמ' 7 לתצהיר המומחה) צוינו השימושים המותרים: "שירותים מסחריים ושטחים מסחריים".

המומחה מטעם העוררת מעיד כי:

- במטרות התכנית רשומים מחסנים ושטחים למסחר כחלק מהשימושים.
- בסעיף 7 שכותרתו שימושי המגרש המיוחד ותקנות בנייה נכתב: שירותים מסחריים ושטחים מסחריים. יש להעניק למושגים אלו בתכנית ובהיתר משמעות זהה שכן ההיתר ניתן מכח התכנית.
- אין כל היגיון להניח שניתן היתר לשטחי המסחר והוא אינו כולל שטחי אחסנה עבור שטחי המסחר. מאחר והמסחר כולל אלמנטים של שירות מובחן ונחוץ לצורך המסחר, מבחינה מילולית ותכליתית, המונח שירותים מסחריים חייב לכלול גם אחסנה (עמ' 8 לחוות הדעת).
- המונחים שטחים מסחריים ושירותים מסחריים הם בעלי משמעות שונה מבחינת אופי השימוש. לחוות הדעת צורפו תכניות נוספות בהן נעשה שימוש דומה במונחים אלה.
- תחת "שטחים מסחריים" נכללים מבנים המיועדים לפעילות מסחרית ישירה כמו חנויות, מסעדות או כל עסק שמוכר מוצרים או שירותים לקהל בשעריו ואילו "שירותים מסחריים" הם שטחים המיועדים לשירותים שאינם קמעונאיים אלא תומכים בפעילות העסקית כגון: משרדים של חנויות מסחריות, שירותים מקצועיים – עו"ד, רו"ח, מרכזים לוגיסטיים או שירותי אחסון, פעילויות שלא נועדו לקהל הרחב והמזדמן אלא לארגונים. מונחים אלה נפוצים במיוחד בערים מרכזיות ובאזורים מעורבים.

בהתייחס לנכס נושא הערר;

- המומחה מציין כי הנכס ממוקם בחלקו המרוחק ביותר בתחנה, החלק המישני הצר והקצר, הדרומי והמרוחק. הנכס נמצא בקומה השלישית, במפלס נמוך מן הכניסה הראשית בקומה הרביעית, ומתחתיו חניונים לכלי רכב פרטיים.
- המומחה מפנה לתכנית תא 5500 שבשלב אישור ביחס למבנה התחנה יתאפשרו בו גם אחזקה ולוגיסטיקה.
- לנכס גישה הפרדת וייחודית לכלי רכב לצורך פריקה וטעינה אשר מהווים יתרון למרכז אחסנה לוגיסטית.
- בהתבסס על כל האמור, מסקנת המומחה הינה כי הנכס מתאים במיקומו וסביבתו לשמש למרכז אחסנה בהתאם להיתר ל"שירותי מסחר".

עדותו של האדריכל והמתכנן מטעם המשיב מר אלון הרשקוביץ

העד מטעם המשיב, מר אלון הרשקוביץ, אדריכל ומתכנן, רכז תכנון בכיר בעירייה, הצהיר כי:

- "שירותים מסחריים" הינם שירותים שמטרתם לספק שירות מסחרי נלווה לקהל הנוסעים, לדוגמא: מסעדות, מזנונים, משרדי נסיעות וטיולים, לשכות תיירות ומודיעין וכיו"ב) ו"שטחים מסחריים" אחרים נועדו לביסוס הכלכלי של התחנה באמצעות קביעת שטחי

מסחר שמטרתם לשרת את קהל הנוסעים ומבקרים מבחוץ כגון משרדים, בתי קולנוע, מספרות, בנקים וכד'.

- מטרת התביעה הייתה לייצר מסוף תחבורה בינעירוני בקומה 6 ומסוף תחבורה עירוני בקומה 2 כאשר בין הקומות תוכנן מסחר. הנכס נושא הערר ממוקם בקומה השלישית, בקומות העליונות, מעל פני הקרקע, ואילו שטחי האחסנה והלוגיסטיקה, שימושי מקלט וחניות, מוקמו בקומות התת קרקעיות בלבד, מתחת לקומה 2.
- באשר לגישה לקומה השלישית, העד העיד בדיון ההוכחות כי קיימת גישה להולכי רגל מרחוב לוינסקי ומרחוב מנשה בן ישראל ועם כלי רכב מרחוב שלמה.

מסקנת הוועדה

הצדדים חלוקים ביניהם בשאלה האם לצורך סיווג נכס ריק, בהתאם להלכת אפריקה ישראל ועניין שובל, היתר ל"שירותים מסחריים ושטחים מסחריים" כולל גם שירותי אחסנה.

כאמור, עמדת המומחה מטעם העוררת היא כי תחת "שטחים מסחריים" נכללים מבנים המיועדים לפעילות מסחרית ישירה כמו חנויות, מסעדות או כל עסק שמוכר מוצרים או שירותים לקהל בשעריו ואילו "שירותים מסחריים" הם שטחים המיועדים לשירותים שאינם קמעונאיים אלא תומכים בפעילות העסקית כגון: משרדים של חנויות מסחריות, שירותים מקצועיים – עו"ד, רו"ח, מרכזים לוגיסטיים או שירותי אחסון, פעילויות שלא נועדו לקהל הרחב והמזדמן אלא לארגונים. מונחים אלה נפוצים במיוחד בערים מרכזיות ובאזורים מעורבים.

עמדת המתכנן מטעם המשיב היא כי "שירותים מסחריים" הינם שירותים שמטרתם לספק שירות מסחרי נלווה לקהל הנוסעים, לדוגמא: מסעדות, מזנונים, משרדי נסיעות וטיולים, לשכות תיירות ומודיעין וכיו"ב ו"שטחים מסחריים אחרים" נועדו לביסוסה הכלכלי של התחנה באמצעות קביעת שטחי מסחר שמטרתם לשרת את קהל הנוסעים ומבקרים מבחוץ כגון משרדים, בתי קולנוע, מספרות, בנקים וכד'.

מצאנו כי אמנם ניתן למצוא אחיזה לשונית לפירוש שהציע המומחה מטעם העוררת, אולם עמדת המתכנן מטעם המשיב מתיישבת עם המרחב הלשוני הרלוונטי בכללותו, כלומר עם כלל המסמכים שהוצגו לרבות התביעה, פרוטוקול הוועדה לתו"ב והגרמושקה, מהם עולה כי הותרו שני סוגי שימוש מסחרי בקומה השלישית בה נמצא הנכס נושא הערר: שימוש מסחרי נלווה לקהל התחנה ושימוש מסחרי אחר שמטרתו לשרת גם אורחים מבחוץ ולבסס כלכלית את התחנה. בשני המקרים מדובר בשימוש מסחרי.

ככל שמתאפשרת פעילות אחסנה בהתאם לסעיפים ג ד לפרוטוקול הוועדה המקומית, הרי שמדובר בפעילות אחסנה שהיא טפלה לפעילות המסחר העיקרית, ואין מדובר במחסן המשמש לאחסנה בלבד, וככזה זכאי לסיווג כאמור בהתאם לצו הארונה, אילו היה בשימוש, אלא בפעילות אחסנה המהווה חלק בלתי נפרד מפעילות המסחר. הדברים עולים בבירור מלשון הפרוטוקול: "אחסנת ואספקה לשירותים הנ"ל". ודוק: אין מדובר באחסנה כי אם באחסנה לשירותי המסחר.

אחיזה לפירוש של המתכנן מטעם המשיב נמצאת גם בחו"ד מהנדס העיר, המדגיש כי קיימים שני סוגים של שטחי מסחר בתחנה: שירותים שנועדו עבור הנוסעים, ושטחים שנועדו להצדיק את

הפעילות הכלכלית של התחנה. פירוש המונחים "שירותים מסחריים ושטחים מסחריים" בהיתר הבנייה נעשה בהקשר של מבנה התחנה בכללותו ובהקשר הקונטקסטואלי המתאים, ולא במנותק מאלה.

המומחה מטעם העוררת פירט בחוות הדעת כמו גם בעדותו בפני הוועדה דעתו מדוע לשיטתו ניתן לאפשר "מרכזים לוגיסטיים" בקניון איילון או בנכס נושא הערר, אולם כאשר נשאל על כך לא ציין דוגמא למתסנים אשר נמצאים בקומות מסחר במרכזים מסחריים אחרים. בהתייחס לנכס נושא הערר, המומחה סבור כי אופני הגישה לנכס ומיקומו בתחנה "מהווים יתרון למרכז אחסנה לוגיסטי". הבחנה זו של המומחה ביחס להתאמתו הפיזית של הנכס אינה מעלה או מורידה באשר לסוגיה הטעונה הכרעה, שכן ממילא מחסנים לוגיסטיים, כמתואר, ככלל, אינם נחשבים כפעילות "אחסנה" בהתאם לצו הארנונה אלא כפעילות עסקית מסחרית עיקרית לכל דבר ועניין, וראו הפסיקה בעניין זה.

לאור כל האמור, מסקנת הוועדה הינה כי השימוש המותר בנכס נושא הערר על פי היתר הבנייה הינו שימוש מסחרי בלבד.

החלטות ועדת הערר בעררים 140017472 ו- 140018630 בראשות עו"ד דויטש מיום 18/5/2022 - שרירה וקיימות ואין במסמכים שהוצגו ובחוו"ד המומחה כדי לשנותה.

סוף דבר:

אין עילה להתערב בהחלטת המשיב לסווג את הנכס בהתאם להיתר הבנייה בסיווג "מסחר".

הטענה כי יש לסווג את הנכס בסיווג אחסנה - נדחתה.

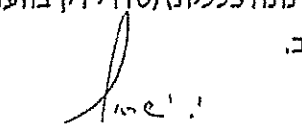
הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 3/5/26

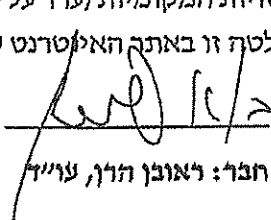
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים תש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א - 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

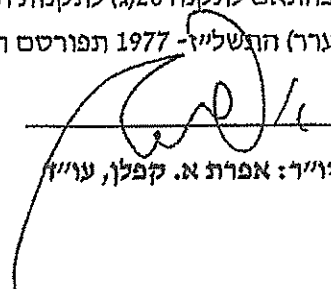


חבר: קובי ישראל, דו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: יאובן הרץ, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

ערר מס' 140026877

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: ווי בוקס גת רימון בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו במספר נכסים הנמצאים בבית הידוע כבית רומנו השוכן בדרך יפו 9, תל אביב (להלן: "בית רומנו") וידועים כאתר צריכה 2000411984, 2000397166, 2000394437 ת-ן לקוח 11284531, 11291831, 11292402 בפרט, וכלל הנכסים בקומה 4 בבית רומנו בכלל (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לראות את הנכס כלא בר חיוב בהתאם לס' 330 לפקודת העיריות.

רקע

1. בין הצדדים התנהל הליך קודם בנוגע לבית רומנו בו שוכנים שורה ארוכה של נכסים הנמצאים בכמה קומות.
2. הערר שהוגש כלל גם שני נכסים מתוך הנכסים במחלוקת בתיק זה (2000411984 ו-2000397166) ויתכן שאף יותר לאור העובדה כי בערר זה העוררת לא זיהתה את הנכסים שהיא מבקשת אחרת בעניינם בצורה ספציפית אלא בהפנייה כללית לכלל קומה 4.
3. במסגרת אותו ערר קיימה ועדה זאת סיור בבית רומנו והביעה דעתה בנוגע למצב הנכסים ותמבנה כולו ובכלל זה סיירה גם בקומה 4.
4. לאור עמדת הועדה ולאחר סיור הצדדים הגיעו להסכם פשרה, שקיבל תוקף של החלטה ביום 13.2.24.
5. במסגרת הסכם הפשרה נקבע, כי אותו הסכם מסיים את המחלוקת ולסילוק סופי ומוחלט של כל טענות הצדדים "בקשר עם הערר שבכותרת ובכלל...".
6. על אף האמור לעיל, ביום 6.2.25 הוגש ערר זה במסגרתו נטען כי הנכס "אינו ראוי לשימוש".
7. הערר הוגש בגין החלטת המשיב מיום 29.12.24.
8. העוררת הפנתה להסכם הפשרה וטענה כי ההחלטה של המשיב שרירותית וכי לגופו של עניין הנכס אינו ראוי לשימוש.

9. העוררת ביקשה לחלופין כי הנכס יסווג לפי הסיווג הזול האפשרי.
10. בסופו של ערר צרפה העוררת טבלה ושם התייחסה לנכס ובנוסף טענה טענות בנוגע לחדר כלשהו בבית רומנו שמסומן אצלח כחדר מספר 466, אך לא צרפה מספר נכס או חן או כל דרך לזחותו וכן טענה כי בקומה 4 בנכס יש "חללים רבים נוספים שאינם ראויים לשימוש והעוררת ביקשה שיבדקו את מצבם במסגרת המכתב נספח 1 לעיל, אולם לא ידוע לגביהם מסמרי הנכס והחזזה, וערר זה מתייחס גם בעניינם".
11. ביום 10.3.25 הגיש המשיב כתב תשובה מטעמו. שם טען כי אין להסכם הפשרה תחולה לעניין ערר זה וכי כלל הנכסים בקומה 4, ובין היתר לאור דו"ח ביקורת שנערכה ביום 3.12.24 במבנה, אינם מגיעים להגדרת "לא ראוי לשימוש" מלבד אותם נכסים שנכללו בהסכם הפשרה. המשיב אף טען כי טענות שלא הועלו בהשגה אין לקבל מטעמי "הרחבת חזית אסורה".
12. ביום 1.4.25 התקיים דיון מקדמי במסגרתו התבקשה העוררת להסביר איזה שינוי עובדתי התרחש בקומה 4 בכלל ובאיזה מן הנכסים הנמצאים בקומה בפרט.
13. העוררת לא עשתה כן.
14. ביום 15.9.25 הודיעה העוררת על חילופי באי כוח.
15. ביום 17.9.25 חוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת. מדובר בתצהירו של מר אידן משה, שהינו הנדסאי בניין ומשמש כמנהל פרויקטים ומפקח ומנהל עבודות בבית רומנו מטעם העוררת.
16. בתצהיר טען מר אידן :
 - 16.1. כי היה הליך בעבר, שהסתיים בהסכם פשרה, קרי אותו הליך קודם שהוזכר לעיל.
 - 16.2. כי ביום 26.9.24 נחתם הסכם בין העוררת לבין עיריית תל אביב בנוגע להעברת בעלות לטובת העירייה במסגרתו התחייבה העוררת לבצע עבודות שיקום בנכס. המצהיר צרף כנספת חוות דעת הנדסית מטעם העירייה.
 - 16.3. כי העוררת הגישה השגה ביום 18.11.24 ובעקבות דחייתה חוגש ערר זה.
 - 16.4. כי הייתה ביקורת ביום 3.12.24 שמצאה: "בכל קומה 4 נמצאה תקרה שלמה, הקירות שלמים בחלקם נראו קילופי צבע וטיח, יש ריצוף ובחלק משטח הקומה נראו אריחים שבורים, בחלק מהחדרים נראו כי פורקו דלתות, לא היו פועלים בזמן הביקורת. כל שטח קומה 4 ריק".
 - 16.5. כי לאור התמונות ואסמכתאות נוספות שצורפו לתצהיר יש לחסיק כי הנכס אינו ראוי לשימוש ובין היתר מכיוון ומוטות פלדה נמצאו חשופים וחלודים ונהרסו מחיצות באופן שפגע בפינוק העמודים או המחיצות הסמוכות.

- 16.6. ביום 27.4.25 בוצעו עבודות שיקום רצפה ובכלל זה יציקות בטון.
17. לתצחיר צורפו, בין היתר, תמונות מבית רומנו ללא מספרי נכס ו/או תשריט ו/או כל דרך לדעת לאיזה חלק/חדר בבית רומנו הם מתייחסים.
18. ביום 16.10.25 הגיש המשיב בקשה לראות בחוות הדעת מטעמו כראיה והבקשה התקבלה בכפוף לתתייבבות החוקר לדיון ההוכחות. בחוות הדעת ציין החוקר כי התבקש לבדוק שורה של נכסים במבנה וכי בביקורת שנערכה הציגה בפניו נציגת העוררת את כל קומה 4. כמו כן פירט בביקורת את התרשמותו, שצוטטה לעיל. כמו כן צורפו תמונות של המבנה/נכס.
19. ביום 18.11.25 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקר מצהיר העוררת:
 - 19.1. ביחס לחוות הדעת ההנדסית של עיריית תל אביב הוא אישר כי המבנה לא הוכרז מבנה מסוכן אך טען כי בכל זאת המבנה לא ראוי לשימוש.
 - 19.2. לגבי התמונות שצורפו לתצחיר הוא אישר כי חלק הוא צילם וחלק עובדיו אך לא ידע להגיד מתי צולמו מלבד העובדה כי צולמו קודם לתחילת עבודות השיפוץ.
 - 19.3. ביחס לתמונות של חוקר המשיב אמר כי לדעתו אלו תמונות מקומה 3 אך מכיון שהקומות דומות מדובר רק בסברה.
 - 19.4. הוא אישר שנכון לחודש נובמבר 24 בקומת חקרקע וקומה ראשונה של המבנה היו נכסים פעילים.
20. החוקר מטעם המשיב נחקר אף הוא:
 - 20.1. הוא אמר כי הוא עורך את הדו"ח לפי התמונות ולפי נקודות שרשם לעצמו במהלך הביקורת.
 - 20.2. הוא אמר כי המספרים שמופיעים בביקורת הם הנכסים שהוא נשלח לבדוק.
 - 20.3. הוא אמר כי למיטב זכרונו צילם את התמונות בקומה 4 אך יתכן שגם בקומה 3.
 - 20.4. עוד אמר כי היו כ- 25 חדרים בקומה.
 - 20.5. הוא אישר כי לא צילם בכל חדר וחדר וכי הוא לא יכול לזהות באיזה חדר צילם כל תמונה.
21. ביום 14.12.25 הוגשו סיכומי העוררת.
22. העוררת טענה כי הערר שלה הינו על כל קומה 4, כי דו"ח הביקורת אינו יכול לשמש כבסיס להחלטה שכן "איננו מקצועי ואמין", כי יש להפוך את נטל ההוכחה וכי העוררת עמדה

בנטל ההוכחה. העוררת התייחסה לסיור שנערך וטענה כי הוא לא רלוונטי שכן לא התייחס לערך בנדון. העוררת התייחסה גם לעבודות השיפוץ בנכס והסבירה כי מבחינה משפטית הנכס עונה להגדרות סעיף הפטור וכי אף חובת ההגינות פועלת לטובתה.

23. ביום 11.1.26 הגיש המשיב את סיכומיו. המשיב חזר על טענותיו כי הערר עוסק רק בשלושה נכסים, התייחס להסדר הפשרה וכן טען כי העוררת לא הראתה כל שינוי עובדתי. לגופם של דברים הבחיר, כי העוררת לא עומדת בתנאי הסעיף לאור דו"ח הביקורת. המשיב טען כי גם אם הנכסים לא במצב אידיאלי הם לא מגיעים לכדי מצב של "לא ראוי לשימוש". לסיום טען כי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה את טענותיה.

24. לאחר הגשת הסיכומים העוררת ביקשה לצרף ראייה חדש, דו"ח מהנדס חשמל מטעם עיריית תל אביב. המשיב התנגד ולחלופין הסביר מדוע אין לייחס לראייה זאת משמעות.

דיון

25. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי דין הערר להידחות:

25.1. לעניין חיקף החזית- אמנם נכון כי בערר נטען הטענה גם לגבי כל הקומות, אך ללא מספרי נכסים (מלבד שלושה) וללא אפשרות לזהות את הנכסים בצורה ספציפית. על העוררת, כבעלת הנכס, היה הנטל להביא את מספרי הנכסים. יחד עם זאת לאור הנמקתנו לחלן לא מצאנו כי סוגיה זאת הינה רלוונטית.

25.2. לעניין טענות פטור נכס ריק וסיווג נמוך- טענות אלו נזנחו, אך למען הסר ספק קיבלנו את עמדת המשיב בנושא וממילא לא חובאו בפנינו ראיות בכל הנוגע לסיווג הנכס.

25.3. לגופה של מחלוקת - כאמור לעיל ועדה זאת ביצעה סיור בכלל מבנה בית רומנו ובכלל זה גם בקומה 4. הסיור נעשה עם נציגי העוררת ועם באת כוחה הקודמת. במסגרת סיור זה הונרשמה הועדה כי מדובר בבניין, שבקומות הרלוונטיות, הינו ריק. בקומות היו חללים במצב מוזנח, היו חללים במצב "לא ראוי לשימוש", אך היו גם חללים במצב סביר וראוי לגמרי, שיכלו לשמש כמשרד זמני, חלל איחסון וכיו"ב. יוזכר, כי בקומות התחתונות (קרקע ו-1) יש מסעדות ועסקים פעילים.

25.4. לאור ההערות באותו סיור הגיעו הצדדים להסכם פשרה. הסכם הפשרה "בקשר עם הערר שבכותרת ובכלל..." לסיום על המחלוקת בין הצדדים.

25.5. הערר הקודם עסק לכל הפחות גם בשני נכסים מתיק זה (2 מתוך 3 הנכסים שפורטו ברישא של ערר זה נכללו בערר הקודם).

25.6. לשון הסעיף היא ברורה - סיום המחלוקת עם ערר זה ובכלל.

25.7. דחינו, פרשנות סבירה מילולית ותכליתית, מביאה למסקנה כי המשיב חניח כי בכך עלו כל הטענות הקשורות לבית רומנו.

- 25.8. על בסיס כך ביקשה הועדה מהעוררת להסביר מה היו השינויים העובדתיים שהתרחשו מאז הסכם הפשרה וכאמור לעיל לא סופק פירוט כזה.
- 25.9. העוררת גם לא פירטה לגבי כל חדר וחדר, כל חלל וחלל, מה מצבו הפיזי.
- 25.10. הטענות נטענו בכלליות, ללא הפניה ספציפית וללא יכולות לזיהוי ולשיוך ספציפי.
- 25.11. בנוסף, הראיות שהפנתה אליהן העוררת ובכלל זאת "הראיה הנוספת" לא מלמדות דבר לעניין זה שכן אין בהן להבחיר לגבי נכס/חלל ספציפי. לא יכולנו לתת להן משקל רב לאור חסיון שעשינו בנכס.
- 25.12. שוב נבהיר: בביקור בנכס נצפו נכסים "תקינים" לגמרי ובכלל זה גם לעניין חשמל.
- 25.13. שוב יוזכר: שני נכסים, לכל הפחות, המופיעים בערר זה נכללו בערר הקודם והעוררת "ויתרה" על טענתה כי הם לא ראויים (זאת מעבר לכך שויתרה על הטענות בנוגע ליתר הנכסים לאור התיבה "ובכלל").
- 25.14. חלק לא מבוטל מהנכסים היו כפי שהופיעו בדו"ח החוקר- לא במצב מעטפת, עם קירות, תקרה, חשמל וחלונות.
- 25.15. הסעיף הרלוונטי משתמש במילים "נהרס בניין" או "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו".
- 25.16. סעיף 330 לפקודת העיריות, שנוסחו, לאחר תיקון 131 לפקודת העיריות, הינו, כדלקמן:
- "330. נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבנין במצב של נכס הרוס או ניזוק..."
- 25.17. בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "פס"ד המגרש המוצלח"), הכריע בית המשפט העליון הנכבד כדלקמן:
- "הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דחינו שחבנין לא ראוי לשימוש, ואין כל מקום להמשיך ולבדוק כתנאי למתן הפטור האם לא קיימת כדאיות כלכלית 'אובייקטיבית' או עלות 'סבירה' אחרת ב'הפיכת' הבנין חלא ראוי לשימוש לבנין ראוי לשימוש. העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבנין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו.

25.18. יחד עם זאת, במס"ד המגדש המוצלח הבהיר בית המשפט העליון, כי:

"אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי חנוק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי"

25.19. במקרה ספציפי זה צריך לזכור כי המבנה, בית רומנו, הוא מבנה פעיל. שונה המצב מבית שעומד כולו ריק. במובן זה אפשרות ה - "ראוי לשימוש" היא רחבה יותר. כך גם לאור המצב הפיזי הספציפי. במובן זה ניתן לחשוב על שימושים אפשריים ולכל הפחות לעסקים, שמועילים במקום.

25.20. נטל ההוכחה בנוגע למצבו הפיזי של הנכס מוטל על שכם העוררת (ראה: פסי"ד ונונו; ע"א 4457/98 בידור טאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארטנה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי).

25.21. לטעמנו העוררת לא עמדה בנטל זה. אין די בהעלאת טענות בעלמא ללא התייחסות לחשכם המפרה ולנכסים ספציפיים.

25.22. לא מצאנו טעם להעברת נטל ההוכחה למשיב כפי שביקשה העוררת.

סוף דבר

26. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדיון ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

27. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 15,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים חיום: 4.5.26

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 למדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטתו.

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: ר"ח שמעון ויטניצקי
קלדנית: ענת לוי

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

ערר מס': 140026856

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חברה: אורלי מלי רוי"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העוררת: חב' עורכי דין ליאת זך

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר הינו שטח גג בבניין בן שלוש קומות ברחוב הזז חיים 16 בתל אביב, המחוייב תחת סווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגיש ערר והמשיב הגיש כתב תשובה לערר.
2. ביום 21.7.2025 נערך דיון מקדמי בערר ונקבע בו שהמשיב יעביר לעוררת מדידה של השטח המחוייב והצדדים יגישו סיכומים בנושא חיוב הגג.
3. הצדדים הגישו סיכומים בצירוף ראיות.

הסוגיה הטעונה הכרעה

4. הבניין נשוא הערר הוא בניין בן שלוש קומות, ומשרדה של העוררת נמצא בקומה השנייה של הבניין. המחלוקת נוגעת לשטח גג (38.92 מ"ר על פי מדידת המשיב) בקומה השלישית, המוצמד בטאבו למשרדה של העוררת.

5. לטענת העוררת, שטח הגג הוא 37 מ"ר ולא 43 מ"ר כפי שנטען (בתחילה) על ידי המשיב שלא שלח למקום מודד למרות החלטת הועדה. בנוסף נטען, ששטח הגג פטור מחיוב בהיותו גג משותף בעוד שלטענת המשיב יש לחייב את הגג כחלק בלתי נפרד ממשרד העוררת.

טענות הצדדים

טענות העוררת

6. לעניין שטח הגג נטען על ידי העוררת כי אין להסתמך על תשריט הבית המשותף כפי שעשה המשיב. למרות החלטת הועדה, המשיב לא שלח לגג מודד מטעמו ובכל מקרה לא נשלח לעוררת תשריט מדידה כאמור. על כן, יש לקבוע ששטח הגג הוא 37 מ"ר כפי שטוענת העוררת.
7. לעניין הסיווג טוענת העוררת, כי שטח הגג פטור מחיוב בהיותו גג משותף לכלל דיירי הבניין. לטענת העוררת, העובדה שהגג הוצמד למשרד העוררת בבניין, אינה משנה ממסקנה זו משום שלא ניתן לעשות שימוש בגג לצרכי משרד אלא לצורך העמדת מתקנים טכניים בלבד (מזגן, צינורות) וזאת בשל התנגדויות שהוגשו על ידי דיירי הרחוב (נספח 2 לסיכומים). בפועל, לעוררת אין גישה ישירה לגג אלא מגרם המדרגות המשותף הממוקם במסדרון קומה שניה. שטח הגג איננו חלק אינטגרלי ממשרד העוררת.
8. העוררת מפנה בסיכומיה למספר פסקי דין בהם נקבע כי המבחן הוא מבחן הגישה הישירה, ומבחן פונקציונאלי במסגרתו בודקים מה היא תכלית השימוש בגג. כמו כן נטען כי יש לפנות להיתר הבניה והתוכניות החלות על הבניין (נספח 1 לסיכומים) מהם ניתן ללמוד שהגג אינו מהווה חלק משטח המשרד ולכן מדובר בגג משותף. בסופו של דבר, הגג משמש את כלל דיירי הבניין (כל אחד בחלקו) להצבת מתקנים טכניים ותו לא.
9. העוררת מוסיפה ומבהירה כי ריצוף חדק על רצפת הגג נעשה על ידי קבוצת הרכישה שבנתה את הבניין, במטרה להקל על התחזוקה העתידית של המערכות הטכניות והצינורות שעל הגג (אישור מצורף כנספח 3 לסיכומים).

טענות המשיב

10. לעניין שטח הגג, נשלח למקום מודד בתאריך 14.9.2025, והמדידה העלתה ששטח הגג הוא 38.92 מ"ר. תשריט המדידה צורף כנספח ב' לסיכומים.

11. לעניין **סיווג שטח הגג** טוען המשיב, שהעוררת מחזיקה בלעדית בשטח הגג המחוייב ובעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו ולכן יש לסווג את הגג תחת סעיף 3.2 לצו הארנונה.
12. לטענת המשיב, העוררת היא בעלת המשרד ושטח הגג שהוצמד בטאבו למשרד, וככזאת הנהנית העיקרית או הבלעדית ממנו. שטח הגג הוא שטח עצמאי המשמש את העוררת בלבד, ומחוייב ככזה ללא קשר לשאלה האם העוררת עושה שימוש בו בפועל או שהוא ריק. מן הצילומים שצורפו לביקורת שנערכה בנכס עולה שמדובר בשטח מגודר בגידור קבוע המייצר הפרדה מוחלטת של שטח הגג של העוררת מיתר שטחי הגג. העוררת לא הוכיחה כי יש לדירים נוספים זולתה אפשרות לעשות שימוש בשטח הגג שלה, והזיקה הבלעדית שוללת אפשרות הגדרתו כשטח משותף.
13. המשיב מפנה להלכת **אפריקה ישראל** ולפיה יש לבחון את ייעודו של השטח המחוייב בהתחשב בנסיבות כל מקרה ומקרה, כלומר שמדובר **במבחן פונקציונאלי**. מבלי לגרוע מכך קבעה הפסיקה שאין רלוונטיות בשאלה האם נעשה בפועל שימוש בגג, אלא שיש לבחון האם השטח הוא בר שימוש (המשיב מפנה למספר פסקי דין בנושא).
14. תשריט הבית המשותף אליו מפנה העוררת, לא זו בלבד שאינו תומך בטענת העוררת אלא שתומך בעמדת המשיב דווקא, שכן בתשריט ניתן לראות שייחוד שטח בגג המוגדר בתשריט כגג משותף, וזאת להבדיל משטחי הגג המוצמדים למשרדים, כמו זה שלפנינו. המשיב מפנה בעניין זה לדיון המקדמי בוועדה בו אישרה העוררת שהגג מחולק לכ- 20 יחידות נפרדות המוצמדות למשרדים.

דיון והכרעה

15. הסוגיה שבמחלוקת לפנינו היא האם שטח הגג המחוייב איננו בר חיוב בהיותו "גג משותף" כטענת העוררת, או שמדובר בשטח המהווה חלק בלתי נפרד מהנכס של העוררת ולכן בר חיוב.
16. כפי שצינו שני הצדדים בסיכומיהם, הפסיקה לוקחת בחשבון את ייעודו של השטח ואת השימוש בו בנסיבות הספציפיות של המקרה (עת"מ 258/07 חידון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה – עיריית ת"א- יפו):

... על מנת לקבוע, האם שטח הגג הינו **מרפסת**, גג או כל צורת בנייה אחרת וכיוצא בזה האם כלול הוא בשטח המחוייב בארנונה, אם לאו, יש לבחון את הנתונים העובדתיים המתייחסים לשטח הגג". "מה הופך שטח ל"מרפסת" במובחן מ"גג"? "אופי השימוש בשטח הגג לצורך סיווגו".

17. נקבע איפה שכאשר בוחנים כיצד יש לסווג נכס לצורכי ארנונה יש לקחת בחשבון את ייעודו של השטח ואת השימוש בו בנסיבות הספציפיות של המקרה. כלומר, המבחן הקובע לעניין סיווגו של נכס הוא **מבחן פונקציונאלי**.

18. עוד נקבע, שגגות ככלל אינם פטורים באופן גורף מחיוב בארנונה (עמ"נ 254/08 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א [פורסם בנבו] 6.9.2010), שם פסקה 11 (להלן: "פרשת אפריקה ישראל"). היות הגג בר חיוב תלוי בכל מקרה ונסיבותיו.

19. בנוסף נקבע, כי עצם ההחזקה בשטח שהינו בר חיוב בארנונה היא המקימה את חובת התשלום ואין נפקא מינה אם נעשה בשטח שימוש בפועל אם לאו (עמ"נ (ת"א) 30710-11-10 דו"ח (עו"ד משה אהרוני נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב). צו הארנונה אינו קובע שעצם החיוב תלוי בהיקף השימוש ומקל וחומר משעה שהפסיקה קבעה במפורש שאפילו במקרים בהם לא מתקיים כל שימוש בנכס קיימת חובת תשלום ארנונה ובלבד שלנישום ישנה זכות להחזיק בשטח המחוייב (עמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א [פורסם בנבו], עע"ם 5914/06 שמואל כהן עו"ד נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א [פורסם בנבו] (8.1.2009).

20. לאור האמור לעיל, על מנת לקבוע האם הגג הינו שטח משותף בר חיוב עלינו לקבוע האם הגג נמצא בחזקה בלעדית של העוררת (או בשליטתה הבלעדית) /או שנעשה בו שימוש קבוע ובלעדי על ידי העוררת. הנתונים העובדתיים שהוצגו בפני הועדה ביחס לשטח הגג המחוייב הנם כדלקמן:

- העוררת היא בעלת הזכויות הרשומות בטאבו על שטח גג שבקומה השלישית, שהוצמד למשרדה המצוי בקומה השניה;
- לגג דלת כניסה מגרם מדרגות שיוצא מהקומה השניה;
- הגג מצופה דק עץ ומחולק לכ- 20 יחידות מגודרות. היחידות מוצמדות למשרדים ולכל "בעלים" מפתח ליחידת הגג שלו (ראה דברי העוררת בדיון המקדמי);
- העוררת עושה שימוש בלעדי בשטח הגג שלה;
- בשטחי הגגות הנפרדים מונחות יחידות מזגן ומתקנים טכניים נוספים (ראה הצילומים שצרפו לביקורת המשיב). גם העוררת הציבה בשטח הגג שלה יחידת מזגן.

21. מכל האמור לעיל עולה בבירור שהבעלות כמו גם השליטה הבלעדית בשטח הגג, ועל טיב ואופי השימוש בו נמצאים בידי העוררת בלבד. בידי העוררת בלבד ההחלטה מתי לפתוח ולסגור את שטח הגג, מי יעלה לשטח הגג, איזה ציוד יכנס לשטח הגג, איזה שימוש ייעשה בו ומתי. כל היבט הנוגע לשימוש בשטח הגג נתון לשיקול הדעת הבלעדי של העוררת, ולראיה טענת העוררת שאם לא יתקבל הערר הרי שתהפוך את השימוש בשטח הנ"ל ל"משרד בבנייה קלה" (סעיף 7). כפוף למגבלות החוק, העוררת רשאית לעשות כל שימוש בשטח הגג השייך בלעדית לה (בדומה למרפסת).

22. למעלה מן הצורך נציין כי אנו דוחים את טענת העוררת אשר בסעיף 6 לכתב הערר ולפיו יש לסווג את שטח הגג כשטח שירות, תוך הפנייה לסמל 090 לצו. ההגדרה הנ"ל בצו נוגע לשטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה, ואין עסקינן פה בשטח קרקע כלל ועיקר.

23. לאור כל האמור לעיל, המסקנה המתבקשת היא שהמשיב צדק בסווגו את שטח הגג כחלק בלתי נפרד משטח המשרד תחת סעיף 3.2 לצו תארנונה.

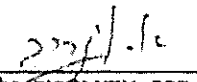
24. הערר נדחה. העוררת תשלם למשיב חוצאות בסך 1,500 ₪.

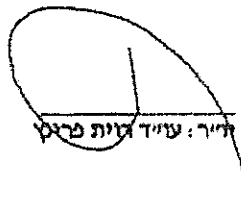
ניתן בהעדר הצדדים היום 5/5/26

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטתו.

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


חבר: אורלי-מלי, ר"ח
קלנית-פנת לוי


חבר: אורלי-מלי, ר"ח


חבר: אורלי-מלי, ר"ח

שליד עיריית תל אביב יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: כלכלן אהוד ויינריב

העוררת: כולימינד בע"מ

-נג ד-

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב נמל תל אביב 40, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000384439 ח-ן לקוח 11470616 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עסקה בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לסווג אותה כבית תוכנה ולא על פי הסיווג הכללי ולראות את הנכס.

רקע:

1. ביום 11.6.25 הגישה העוררת את ערר זה במסגרתו טענה כי היא פיתחה מערכות תוכנה, אשר מייצרות התאמה בין לקוחות קצה לחברות שמוכרות מוצרים. היא פירטה כי היא מוכרת כמפעל טכנולוגי מועדף על ידי רשות המיסים וכמפעל תעשייתי. העוררת פירטה שורה של עובדות, שלדעתה מובילות למסקנה, כי היא בית תוכנה ובין היתר הוצאות המו"פ שלה הן עיקר הוצאותיה, כי מחלקת המו"פ שלה היא הגדולה בחברה, כי מרבית הנכס מאוכלס בעובדי ייצור תוכנה ועוד.

2. ביום 1.9.25 הגיש המשיב כתב תשובה. המשיב הפנה לתשובתו מיום 25.5.25 שם טען המשיב בקצרה כי החברה מרוויחה על בסיס הקלקות ולא על בסיס מכירת תוכנה כמוצר מדף. עוד הפנתה למבחן הכמותי והמהותי וכי ייצור פלטפורמה לשם מתן שירותים ללקוחותיה לא יוכר כמרכז ייצור.

3. המשיב הרחיב בכתב התשובה כי העוררת פועלת באמצעות התוכנה לחיבור בין חברות ללקוחות (ס' 6 לכתב התשובה), כי היא מפיקה הכנסות על בסיס הצלחה של חיבורים אלו ולא ממכירה של תוכנה (ס' 7 לכתב התשובה), כי כאשר חברה עושה שימוש בתוכנה שפיתחה כדי לספק שירות ללקוחותיה לא ניתן לראות בזה כפעילות של בית תוכנה (ס' 15 לכתב התשובה), כי יש לראות בה כנותנת שירותים (ס' 17 לכתב התשובה), כי לא הציגה תעודות הסכמה של העובדים (ס' 18 לכתב התשובה), דו"ח כספי חלקי (ס' 25 לכתב התשובה), כי הרכיב המשמעותי של הוצאותיה הוא עלות הכנסות בעוד מו"פ הינו כ- 7% בלבד (ס' 27 לכתב התשובה), כי הסכמי ההתקשרות של החברה וכי לא מדובר במכירת תוכנה אלא במתן שירותים (ס' 31 לכתב התשובה).

4. דו"ק: המשיב לא אמר פוזיטיבית בכתב התשובה, כי החברה לא מייצרת תוכנה כעיקר עיסוקה. המשיב הפנה לנתונים שונים של העוררת (לשיטתו) ולמסקנות, שנגזרות מנתונים אלו (לשיטתו), אך בשום מקום לא טען פוזיטיבית כי החברה לא "בעיקר" מייצרת תוכנה. נקודה זאת הינה נקודה מרכזית כפי שנפרט להלן בדיון בעניין זה, שכן אין מחלוקת שחברות רבות עוסקות בייצור כמו גם במתן שירותים. מטבע הדברים בשלב ראשון של חיי חברת תוכנה חדשה, היא בעיקר מייצרת תוכנה, ובשלבם יותר מתקדמים יכולה להיות תנועה לכיוון של מכירה ומתן שירותים. דא עקא, השאלה החשובה היא מה העיקר ומה הטפל.

5. ביום 9.9.25 ניתנה החלטה, שהעבירה את התיק להוכחות.
6. ביום 26.10.25 הגישה העוררת תצהיר של מר דור כפיר, מייסד העוררת. התצהיר חזר על שנאמר בכתב הערר וצרף כראיות את הבקשה לסווג כבית תוכנה, הכרת רשות המסים בחברה כמפעל טכנולוגי, דו"ח רווח והפסד, אישור רו"ח החברה ביחס להוצאות מו"פ, רשימת כ"א של העוררת, תשריט הנכס ופיזור העובדים בו וכן דוגמאות להסכמים עם לקוחות.
7. המשיב הפנה לדו"ח הביקורת מטעמו כראיה. מדובר בביקורת מיום 10.4.25 שם תיאר החוקר כי העוררת הוקמה בשנת 2019, כי הסיור נערך בנוכחות דור ועובד בשם דורון, כי לחברה מוצר שהשיווק שלו נעשה מהנכס וכי במקום עובדי ייצור וכיו"ב (כלל העובדים הינו 40).
8. ככלל נציין, כי בנושא בתי תוכנה דו"ח הביקורת מוגבל מאוד מבחינת היכולת לסייע לבירור המחלוקת, שכן מדובר בהכרעה הדורשת מומחיות.
9. ביום 9.12.25 התקיים דיון הוכחות. בתחילתו הוגש בהסכמה תשריט מפורט של הנכס וחלוקת כוח האדם של העוררת. הצדדים אף הסכימו על ויתור של חקירתו הנגדית של החוקר מטעם המשיב.
10. מר כפיר, המצהיר של העוררת נחקר והעיד כי:
 - 10.1. מצבת העובדים גדלה מאז התצהיר.
 - 10.2. רוב העובדים שמועסקים עוסקים בפיתוח.
 - 10.3. המודל העסקי השתנה במעט במובן של התמקדות במכירת רישיונות להבדיל ממכירה של שטחי פרסום.
 - 10.4. ההסבר לצירוף רק חלק מהדו"ח הכספי היו שיקולי פרטיות.
 - 10.5. ההסכמים שצורפו לתצהירו הינם הסכמים של רישיון שימוש בתוכנה, מתן שירות ללקוח.
 - 10.6. התשלום העיקרי הינו תשלום שנתי.
 - 10.7. לעובדים יש תעודות הסמכה ותארים. יש כ- 50 עובדים בעלי הסמכות מתוכם כ- 40 עוסקים בפיתוח.
 - 10.8. יש עובדים שאינם עובדים במובן עובד-מעביד אלא מועסקים כעובדי קבלן.
 - 10.9. התוכנה שהם מפתחים מפתחת אלגוריתמים, שמתברים בין לקוחות קצה לחברות. הדטה מתבסס על מידע של הלקוח ומאגרי מידע בתשלום.
 - 10.10. עלות ההכנסות הגבוהה שמופיעה בדו"ח נובעת מהצורך להשתמש במאגרי מידע חיצוניים וכן פרסום.
11. ביום 24.12.25 הוגשו סיכומי העוררת. העוררת חזרה על טענותיה והפנתה לכל הראיות שצרפה, ואף הפנתה למגמה של הגדלת חלק הפיתוח שהתייחס אליה המצהיר מטעמה בחקירתו הנגדית, כאשר הסביר כי העוררת גדלה במספר עובדיה ובחלקם היחסי של אנשי המו"פ בעוררת.
12. העוררת הפנתה לבר"מ 4021/09 בעניין מישל מרסייה כדגש לעניין חיוב ספציפי למול כללי, לעמ"נ 147/03 בעניין טאי מידל איסט לענין האפשרות לראות בתוכנה כייצור מוצר חדש גם

במקרה של כתיבתה לטובת לקוח ספציפי, לעמ"נ 9977-09-15 בעניין ביסופט בקשר לכתיבת קוד חדש כמוצר חדש, לעמ"נ 29761-02-10 בעניין ווב סנס בנושא המבחן הכמותי והמהותי לשאלת המונח "בעיקר", וכן לפרשות חשבשבת, פריאמפט, רוזנטל מערכות ידע, וורטי מחקר ופיתוח, מובאו סופטוור ופורט ויזין לעניין המבחנים השונים ובעיקר בהתייחס למודלים הכלכליים של החברות בהקשר של בתי תוכנה.

13. ביום 19.1.26 הגיש המשיב סיכומיו. המשיב חזר על טענותיו והפנתה לדו"ח הכספי החלקי שהוגש, על סתירות לעמדתו בעדות כגון בין מספרי העובדים השונים, היעדר תעודות הסכמה, עלות המכר הגבוהה וככלל טען שהעוררת החסירה מידע מהמשיב. המשיב ביקש להפחית מהמשקל שיש לתת לתעודה מרשות המסים, וביקש להפנות את תשומת הלב לעובדה כי התוכנה אינה נמכרת אלא חלקוחות מקבלים בה רק זכות שימוש, וכי זה עיקר ההכנסות של העוררת.

14. המשיב טען כי הפסיקה קבעה כי המבחן הוא שהחברה מפתחת ומוכרת תוכנה כסחורה לחבדיל מפעילות עסקית של מתן שירות.

15. המשיב הפנה לפרשות סיגניה קונסלטינג, אופטיבל, סימילארווב ופריאמפט סקויריטי לתמיכה בטענותיו.

הנורמה המשפטית

16. תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים"), החילו לאחר תיקון משנת 2010 בהגדרה "תעשייה", גם בתי תכנה: "תעשייה - לרבות...בתי תכנה".

17. בהתאם לתקנות ההסדרים, הגדיר צו הארנונה של עיריית תל אביב, בסעיף 3.3.3, את הסיווג של "בתי תכנה" במילים "בתי תכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תכנה". עולה מן האמור כי על מנת שנכס מסוים יסווג בסיווג של בית תכנה יש להראות קיומם של שלושה תנאים מצטברים:
א. בנכס מתבצעת פעולה של ייצור.
ב. בנכס מיוצרת תכנה.
ג. מדובר בעיסוקו העיקרי של המחזיק.

18. לטעמנו כאן נמצאת לב הסוגיה. האם חברה מייצרת תוכנה אם לאו ובצורה יותר מפורטת מה עיקר פעילותה / עיקר השימוש בו היא עושה בנכס מסוים, קרי האם ייצור או "עסקים". זאת שכן לעתים המבחנים יכולים להטעות ולגרום לאדם כלשהו לחשוב, שהשאלה אינה האם היא מייצרת או לא אלא מה המודל הכלכלי וכיו"ב. המודל הכלכלי וכיו"ב הם מבחני משנה לשאלה מה עיקר הפעילות שנעשית בנכס / מה השימוש שנעשה בנכס.

19. על אחת כמה וכמה נכון הדבר בעולם בו המודלים הכלכליים מחד גיסא ועולם הטכנולוגיה מצד שני משתנים במהירות מדהימה. רק לשם הדוגמא ניתן להתייחס לכניסת ה AI לעולם הטכנולוגיה ולשינוי העצום שהוא מייצר במונח "ייצור תוכנה". אם עד לפני כמה שנים היה "בית תוכנה" נדרש לכותבי קוד רבים בשביל "לייצר תוכנה" כיום המשקל נע לכיוון אנשי מוצר / פרודקט, אדריכלים וכיו"ב, ברם במהות עדיין מדובר בבית תוכנה.

20. לאור ההגדרה שבתקנות ההסדרים, נמצא כי על מנת שנכס יזכה בתעריף המופחת של בתי תכנה, עליו לעמוד תחילה בכל המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין פעילות ייצורית אשר מקנה תעריף מופחת למפעלי תעשייה.

21. מבחני זיהוי הפעולות הייצוריות נקבעו בע"מ 1690/90 פקיד שומה תא 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח (1) 200 (1992). מבחנים אלה יושמו בעמ"נ (מינהליים ת"א) 17-01-11802 האניבוק אוונט פלנינג בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו, 29.05.2018) (להלן: "פסק דין האניבוק"), בו קובעת כבוד השופטת שטופמן: "משהוגדר 'בית התוכנה' בסיווג 'תעשייה' נבחן בפסיקה סיווג 'בית התוכנה' בהתאם למבחנים שנקבעו לסיווג 'תעשייה', והם המבחנים שנקבעו בהלכת רעיונות. מבחנים אלו הם: א. יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; ב. היקף השימוש במוצר המוגמר; ג. מבחן ההשקחה הכלכלי; ד. מבחן על

דרך ההגדרה. על מנת לסייע בהבחנה בין פעילות ייצורית לבין מתן שירותים, משתמשים לעיתים גם במבחן ה'קשר המתמשך בין העסק ללקוח'. ראוי לציין כי מבחנים אלו הם בגדר מבחני עזר, המשמשים רק למתן אינדיקציות לסוג הפעילות המתקיימת בנכס, ואינם מהווים מבחנים מצטברים או מחייבים. כמו כן, על מנת לעמוד בתנאי צו הארנונה, יש לעמוד גם בתנאי 'העיסוק העיקרי' שלצורך בחינתו נקבעו שני מבחני עזר נוספים והם המבחן הכמותי והמבחן המהותי (עניין ווב סנס, פסקה 10).

22. בעמ"נ (מינהליים ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו, 08.08.2011 (להלן: "הלכת ווב סנס")), קובעת כבוד השופטת ברוש כי לצורך סיווג נכס כבית תכנה עליו לקיים בעיקר "פעילות ייצורית" של תכנה ועל העוררת חובה להוכיח קיומו של תנאי זה.

23. ביום 3.10.21, ניתן פסה"ד בתיק עמ"נ 60985-07-20 פריאמפט סקיריטי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת גן (פורסם בנבו). שני הצדדים התייחסו בסיכומיהם לפסק דין זה. ביהמ"ש (כב' השופט קירש) קבע איזון בכל הקשור לסתירה הקיימת בין הפעילות המסחרית לבין זו התעשייתית, כאשר מרבית הפעילות המסחרית מתבצעת בידי חברת האם, ואילו עיקר הפעילות התעשייתית - ייצורית נעשית בתוככי הנכס אותו ביקשו לסווג בסיווג של בתי תכנה.

בפסק הדין נקבע שגם אם חברת הבת מספקת את התוכנה כשירות לחברת האם, הדבר לא שולל את העובדה שפיתחה תוכנה שמשווקת ללקוחות קצה.

24. ביום 5.9.22 ניתן פסק הדין בתיק עמ"נ 24907-10-21 סימילרווב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו), שם עמד ביהמ"ש (השופטת רביד) על הדיוקים הנחוצים בהבחנות האופרטיביות שבפסק הדין בעניין פריאמפט סקיריטי הנ"ל.

25. ביום 19.11.23, קיבל בית המשפט המחוזי את ערעורה של חברת וורטי וקבע כי סיווגה יהיה סיווג של בית תוכנה. החלטתו של בית המשפט המחוזי תומכת בעמדת העוררת.

26. פסק הדין הנ"ל ניתן בתיק עמ"נ 77431-05-23 בית המשפט מבהיר כי פיתוח אתרי אינטרנט הינו ככלל פעילות ייצורית וכי יש לבחון רק את פעילות המערכת בנכס. לפיכך, קבע כי מדובר בייצור תוכנה גם על פי המבחן הכמותי והמהותי אשר בוחנים את פעילות ייצור התוכנה על פני פעילויות אחרות ואלו "מטים את הכף לכיוון פעילות ייצורית בעיקר".

27. בית המשפט מבהיר בסעיף 31 של פסק הדין: "אבהיר למען הסר ספק שלדידי אין חובה כי התוכנה המיוצרת בנכס תימכר כסחורה ("מוצר מדף" כלשון ועדת הערר), לצורך הכרה בפעילות פיתוח התוכנה כפעילות ייצורית. אני מודע לכך שדעתי זו שונה מדעות אחרות שהובאו בפסיקת בתי המשפט המנהליים, ועל כן אפרט את הנימוקים שהביאו אותי למסקנה זו".

28. בסעיף 32 לפסק הדין מפרש "מוצר מדף" כמוצר שאדם מהיישוב יכול לקבל אליו גישה לעשות בו שימוש. בעבר, נדרש היה הרוכש לאסוף את המוצר ממדף פיזי, בעוד כיום ניתן להגיע אליו באמצעים דיגיטליים.

29. כן הפנה בית המשפט לכך ש"בית תוכנה", על פי פשוטו של מקרא הוא חברת הייטק העוסקת בפיתוח תוכנה, ללא קשר לשאלה האם התוכנה נמכרת כסחורה או שניתן לדוגמה להתקין אותה מחנות האפליקציות בנייד.

30. עוד נכתב: "יש טעם בטענות המערערת שבמקרה דין, המבחן אודות ייעוד התוכנה, יצר מצב אבסורדי בו למעשה נבחנות פעולות חברת האם שנמצאת בארה"ב, ולא פעולות המערערת - שעושה בפועל את השימוש בנכס. כזכור, דיני הארנונה נועדו לחייב את הנישום על השימוש בנכס - ואת זה יש לבדוק. אם כן, מקום בו חברת הבת בישראל עוסקת בפיתוח תוכנה וזה עיקר עיסוקה, יש מקום להכיר בה כגורם ייצורי להבדיל מגורם שירותי" (סעיף 35 לפסה"ד).

דיון

31. לאחר שמיעת העדים ובהינתן הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודקת העוררת בטענותיה כי עיקר פעילותה היא של ייצור תוכנה, כמפורט להלן בתמצית:

31.1. נדמה לנו כי במובן מסוים צודקים שני הצדדים ואכן יש לעוררת צד של "ייצור תוכנה" ובו זמנית יש בה צד של "עסק". השאלה העיקרית הינה מהו הצד של "העיקר".

31.2. לפי כלל הראיות, שהיו בפנינו, ולאור עדותו של מר כפיר שמצאנו אותה אמינה ועקבית אנו סבורים כי "עיקר" הפעילות של העוררת הוא ייצור תוכנה.

31.3. אנו מסייגים, כי החלטה זאת הינה לזמנים הרלוונטיים להליך וכי, וגם לאור הדברים שכתבנו לעיל, על המשיב לבחון מפעם לפעם את המצב העובדתי ולראות האם היה שינוי בפעילות של חברה מסוימת והאם הכף הוטתה לכיוון "עיקר" ניהול עסקים לעומת "עיקר" ייצור תוכנה.

31.4. במקרה דנן מצאנו, כי עיקר העובדים בנכס הם אנשי פיתוח ועיקר עבודתם היא בכתיבת תוכנה.

31.5. כך גם שוכנעו, וזאת גם לאחר ששמענו את עדותו של מר כפיר, כי עיקר הוצאות החברה הן הוצאות מו"פ.

31.6. הדברים גם קיבלו סיוע ממסמכי החברה וממסמך רואה החשבון, שהוצג בפנינו.

31.7. לטעמנו די בכך בכדי להטות את הכף לכיוון שבו בחרנו להכריע.

31.8. אנו סבורים כי שאלת דרך מכירת המוצר היא חשובה אך לא מכרעת. מדובר בעוד מבחן משלל מבחנים שמסייעים להכריע בשאלה אם מתקיים ייצור תוכנה אם לאו, אך בהינתן השינויים בעולם הטכנולוגיה הועסקים, בהם דנו לעיל, מבחן זה נסוג מפני השאלה העיקרית קרי האם יש ייצור תוכנה, וכך גם הפסיקה נוטית לעשות.

31.9. לטעמנו יש לשים לב שמדובר בסעיף ספציפי מצו הארנונה, כאשר במרבית המקרים עוסקים בשאלות מעולם סיווג "תעשייה", כאשר בפרשנות לשונית פשוטה של הסעיף השאלה האחת היא האם עיקר הפעילות היא של ייצור תוכנה. האם התוכנה נמכרת או ברישיון היא שאלה משנית לשאלה מה עיקר הפעילות בנכס.

31.10. כך גם לשאלת תעודות הסמכה. כיום "מתכנתים" רבים לא למדו באקדמיה ולעיתים אף ללא כל הסמכה רשמית. לעתים ההיפך הוא הנכון- מנהלים ואנשי שיווק היו בעבר תלמידים של תכנות וכיו"ב. כיום גם גדל מספר האנשים שלימדו את עצמם את ההכשרה הנדרשת. לכן השאלה המהותית היא מה אנשים אלו עושים בנכס הספציפי. השאלה מה ההסמכה שלהם היא שאלה משנית שיכולה לעזור להגיע למסקנה הנכונה לגבי מה הפעילות בנכס, אך בהינתן עולם שבו "כל אדם" יכול לייצר תוכנה, השאלה הזאת של תעודת הסמכה, הופכת למשנית. בעניין דנן מצאנו כי הרוב הגדול של העובדים עוסקים בייצור תוכנה בנכס.

חבר הועדה אודי ויינריב

32. אינני מסכים עם ההחלטה לסווג את העוררת כבית תוכנה עפ"י צו הארנונה. כרקע להחלטתי, אתרכז בבחינת המודל העסקי של העוררת, כלומר אבדוק אם העוררת מוכרת מוצר תעשייתי או עוסקת במתן שרות ללקוחותיה.

33. מעיון במסמכים הרבים ובהסכמים מול הלקוחות, עולה בצורה ברורה כי המודל העסקי של החברה הינו מודל SAAS, ובתרגום – תוכנה כשירות.

34. כלומר, זוהי תוכנה המסופקת כשירות זמין באתר הספק והגישה אליה הינה באופן מקוון. תוכנה כשירות הינה חלופה למודל המסורתי של רכישת מוצר תוכנה והתקנתו בשרת של הארגון הרוכש. בעוד המודל המסורתי כלל ייצור המוני של מוצר חדש ומכירתו באופן חד פעמי לרוכש (כפי שעושה כל תעשייה), הרי במודל SAAS מיוצר מוצר באופן חד פעמי בלבד ומותקן על שרתי המפתחת בענן (לרוב באמצעות שרתי חברות גוגל ואמזון להן משלמת המפתחת סכומים מהותיים מדי שנה). כלומר, חד וחלק, החברה פיתחה וייצרה מוצר אחד בלבד !! ברור לכל, זה אינו ייצור המוני של מוצרים כתעשייה ומכירתו כמוצר מדף לציבור רחב. החברה שמה את המוצר הבודד בענן ומאפשרת גישה אליו לתקופה מוגבלת בזמן ובאמצעותו נותנת שירות לכלל לקוחותיה. אפילו ואולי במיוחד, זה אפשרי בעת ובעונה אחת לכל הלקוחות מכל מקום בעולם. מוצר.

35. אתייחס לנקודות מסוימות נוספות, כדלקמן:

35.1. הכנסות – אינן ממכירת מוצרים באופן חד פעמי, אלא כפי שהעידה העוררת – מנויים 50% ומכירת רישיונות 50%. ברור שהמנויים והרישיונות מוגבלים בזמן ומתחדשים מדי תקופה. אין חידוש ותשלום – אין שירות וגישה למוצר.

35.2. עובדים – בבחינת הוצ' הפיתוח ותפקידי העובדים כפי שנמסר, הרי חלק מהעובדים (אפילו שהם אנשי תוכנה) אינם עוסקים בפיתוח, אלא הם מנהלי מוצר (שיווק וקשר עם הלקוחות), פיתוח עסקי, בדיקת תוכנה ועוד.

35.3. הסכם מול הלקוחות – כותרת ההסכמים מול הלקוחות הינה: SAAS AGREEMENT !!

36. התייחסות העוררת לפס"ד/החלטה דומה/מקבילה – ניתן לראות את התייחסותי באופן נרחב מאד בחו"ד שכתבתי בעניין חב' טראקס פתרונות ריטייל בע"מ. אזכיר כאן רק את פס"ד פריאמפט סקויריטי בע"מ ולהחלטת כבוד השופט קירש. הקביעה המשמעותית ביותר הקשורה לענייננו מובאת בסעיף 12: "בנוסף, מהראיות עולה כי המערערת מייצרת מוצר מדף ואיננה עוסקת בהתאמתה של תוכנה קיימת ואינה נותנת שירותים על בסיס תוכנה(SAAS)".

37. זה היה הבסיס להחלטת כבוד השופט קירש לקבל את הערר.

38. עלות המכר – בדו"ח רו"ח של העוררת מופיעה עלות המכר בשיעור של כ-85% מההכנסות. מוצר מאד לחברה שעיסוקה הינו פיתוח מוצרים בלבד. מההסבר שניתן, הרי שהעוררת רוכשת מידע רב ממקורות שונים על מנת לספק את השירות ללקוחותיה באופן שוטף. זהו עוד אספקט המוכיח שהעוררת נותנת שירות ללקוח ולא מוכרת מוצר ללקוח.

חבר הוועדה – משה קורן, עו"ד

39. קראתי את חוות הדעת של חבריי, ואני מצטרף לחוות דעת חברי – כבוד יו"ר הוועדה - גדעון ויסמן, עו"ד, זאת לאור הנימוקים שפורטו לפיהם המודל הכלכלי הוא מבחן משנה לשאלה מה עיקר הפעילות שנעשית בנכס / מה השימוש שנעשה בנכס. הנני מסכים למסקנה, שעיקר פעילות העוררת היא ייצור תוכנה, מהנימוקים שפורטו בסעיף 31 לעיל.

סוף דבר

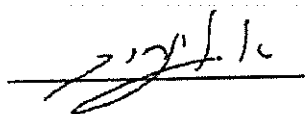
42. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, ברוב דעות וכנגד עמדת המיעוט של חבר הועדה הנכבד ויינריב, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל.

43. המשיב ישא בחוצאות העוררת בסך של 10,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 12/5/26

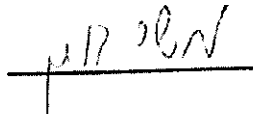
בהתאם לסעיף (2)5 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א - 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטתה.

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.

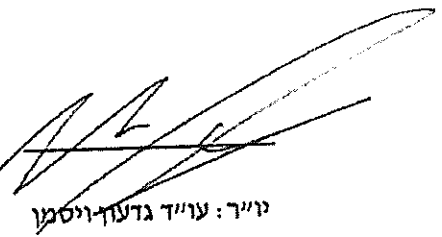


חבר: אחוד ויינריב, כלכלן

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד משה קורן



יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליח עיריית תל אביב

עריים מס': 140026092

140026839

140027082

140027770

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רוי"ח שמעון זיטניצקי

העוררת: לב חי גנטיקה בע"מ

- 3 3 3 -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטת

ערר זה עניינו 2 נכסים ברח' יגאל אלון 94, אשר רשומים בספרי העירייה כמספר 2000432935 ו-2000435634, ח"ן לקוח 11189456 ו-11189458 (להלן: "הנכסים").

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

רקע

1. העוררת היא חברה, שהתאגדה ביוני 2020, אשר עוסקת בפיתוח תוכנות הפועלות לפיענוח וחגש של בדיקות גנטיות.
2. ביום 6.1.21 נותנ חסכם פשרה עם המשיב העוסק בחלקו בעוררת וקבע כי הנכס שהעוררת מחזיקה יוכר כ- 75% בית תוכנה וחיתרה כמשרדים. חסכם חל עד לסוף שנת 2023.
3. ביום 8.1.24 שלחה העוררת פנייה אל המשיב ובו ביקשה שתוכר כבית תוכנה.
4. ביום 22.2.2024 נותן המשיב החלטת שדחתה את בקשת העוררת בטענת כי מותך הנתונים שבפניו עולה כי החברה נותנת "שירותים", וזאת באמצעות התוכנה שלה, שהיא "רק" מסייעת לעוררת בפיענוח התוצאות ומתן המלצות ללקוחות. עוד ציין המשיב כי חסרים לו מסמכים, אשר התבקשו מספר פעמים מהעוררת, ובין היתר דו"ח כספי ממנו ניתן ללמוד על חוצאות ותכנסות מחקר ופיתוח (המסייעים ללמוד על הפעילות הייצורית של העוררת).
5. לפיכך הגישה העוררת ערר זה ביום 9.5.24 שם טענה כי פעילות העוררת לא השתנתה מאז חסכם הפשרה וכי היא אף מצרפת ראיות נוספות לחובתה פעילותה כבית תוכנה.
6. העוררת חסבירה כי היא חברה העוסקת בפיתוח תוכנות לצורך פיענוח וחגש של בדיקות גנטיות. העוררת פירטה כי היא עובדת למול לקוחות כגון מוסדות רפואיים, חברות תרופות, חברות טורופתיה, חברות תוספי מזון וכיו"ב. כמו כן היא עובדת גם עם לקוחות פרטיים.

7. השימוש בתוכנה נעשה באמצעות רכישת רישיון שימוש. התוכנה הינה מוצר מדף ולא נוצרה לשימוש של לקוח ספציפי על פי דרישותיו.
8. העוררת צרפה רשימת עובדים ממנה ניתן ללמוד, לשיטתה, כי רוב העובדים עוסקים בפיתוח וייצור תוכנה (33 מתוך 49). העוררת אף צרפה מאזני בוחן מהן ניתן ללמוד, לשיטתה, כי עיקר הוצאות העוררת הינן למחקר ופיתוח.
9. ביום 5.6.24 הגיש חמשיב כתב תשובה ממנו עולה כי חמשיב חוזר על עמדתו כפי שהובאה במכתבו מיום 22.2.24. חמשיב אף הפנה לדו"ח ביקורת מיום 29.1.24. חמשיב טען כי לא ניתן ללמוד מהסכם הפשרה ואין בו להשליך על חליף זה.
10. חמשיב אף טען כי העוררת לא צרפה מסמכים שחתבקשו ממנה וכי מדובר תנאי סף ובלעדיו לא יכול היה חמשיב לבחון כנדרש את טענות העוררת.
11. למרות האמור לעיל טען חמשיב כי על סך חנתונים שהוצגו בפניו על ידי העוררת עולה, כי העוררת אינה בית תוכנה אלא גוף הנותן שירותים ובין היתר בהסתמך על העובדה כי העוררת מוכרת רישיון שימוש ולא מוכרת תוכנה. העוררת, לשיטת חמשיב, הינה חברה העוסקת במתן שירות של חמלצה והתאמה תזונתית ללקוחות. חמשיב הפנה למבחן חכמותי ולמבחן המחיות. חמשיב אף חלק על עמדת העוררת בנוגע למאזנים וטען כי הוצאות המחקר ופיתוח נמוכות ואינן מהוות את עיקר הוצאותיה.
12. ביום 9.6.24 נקבע חתיק לשמיעת הוכחות תוך כדי שנקבע כי למרות שלא צורפו מסמכים נדרשים בחן חמשיב את הטענות לגופן ודחה אותן.
13. ביום 16.9.24 חוגש תצהיר מטעם העוררת על ידי מר חזות, מנכ"ל ומנהל טכנולוגיות.
14. בתצהירו חזר מר חזות על טענות העוררת כפי שהופיעו בערר.
15. ביום 15.10.24 הגיש חמשיב את ראיותיו שהינן דו"ח ביקורת של מר אבי חנוך, חוקר מטעם חמשיב. בדו"ח חובאו דברי מר חזות, כפי שנטען שטאמרו במהלך הביקורת ובין היתר כי העוררת פיתחה וממשיכה לפתח תוכנות פיענוח בדיקות גנטיות.
16. ביום 1.4.2025 הונקיים דיון הוכחות (בהסכמת הצדדים) חזיון נערך בהיעדר חבר הועדה הנכבד, עו"ד משה קורן).
17. בחקירתו הצהיר מר חזות כי מאז הסכם הפשרה יש יותר עובדי מחקר ופיתוח בעוררת וכי מדובר בכ- 65%-70% מהעובדים. הוא חסביר כי גם חוקרים קליניים קשורים לפיתוח, שכם הם בונים את חבסיס למתכנתים.
18. מר חזות הבהיר את מבנה חנכס, מה יש בו, חיכן יושבים עובדי הפיתוח ועוד.
19. מר חזות הצהיר את חמודל העסקי ואת מבנה הפעילות.

20. חצדדים הסכימו כי אין צורך לחקירה נגדית של עד המשיב.
21. ביום 20.7.25 הוגשו סיכומי העוררת. העוררת חזרה על טענותיה כפי שהועלו בחליף.
22. העוררת חזרה על הטענה כי לא היה שינוי עובדתי מאז הסכם חפירה ואם בכלל אזי המצב השתנה לעבר הגדלת רכיב "ייצור התוכנה".
23. המשיב הגיש סיכומיו ביום 7.9.25 ושם חזר על עמדתו. הוא חזגש כי העוררת לא צרפה דוחות מטעמה וחזר על עמדתו בנוגע למודל העסקי ולחוצאות המחקר והפיתוח.
24. העוררת הגישה סיכומי תשובה ביום 16.9.25 שם טענה כי לא היה צורך בהגשת דוחות לאור ראיות רבות אחרות, כי יש לקבל את עמדתה בנוגע לניתוח ההוצאות, כי אין לקבל את טענות המשיב לגבי המודל העסקי וחסיביר את חשיבות הסכם חפירה.

דין

25. לאחר שביעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי טעה המשיב בטענותיו וכי העוררת עמדה בנטל ההוכחה ויש לקבל את טענתה.
- 25.1. הנקודה הראשונה שמצאנו להתייחס אליה הינה משמעות הסכם חפירה בין חצדדים. מבלי לקבוע מסמרות ומבלי לגרוע מתוכן הדברים שנכתבים בחסכם, הרי שקשה להתעלם מחזקות עובדתיות שהסכם כזה מעורר. במה הדברים אמורים? המשיב, גוף ציבורי, שונה במהותו מאדם פרטי. אדם פרטי רשאי להגיע לחסכם פשרה מסיבותיו הוא ללא צורך לחסביר דבר לאיש. אנו סבורים כי הדבר שונה כאשר מדובר בגוף ציבורי. לא ניתן לקבל מצב שבו המשיב יערוך חסכם פשרה עם נישום במסגרתו יקבע כי עיקר שימושו בנכס חינו כבית תוכנה מבלי שנינה כי המשיב עשה בדיקות ויש בסיס עובדתי למסקנתו. באותו האופן ניתן להניח כי ככל שהמשיב עושח חסכם פשרה במסגרתו הוא קובע כי נכס "לא ראוי לשימוש" הרי שהדבר נעשה לאחר בדיקה עובדתית.
- 25.2. נקודה נוספת בנוגע להתנהלות המשיב קשורה לטענתו כי לא הוגשו לו מסמכים מהותיים מחד גיסא למול טענתו כי הוא דוחה את בקשת העוררת לגופם של דברים וקביעתו כי עיסוקה של העוררת הוא במתן שירותים מאידך גיסא. לטעמנו היה על המשיב לבחור את טענתו. ככל ואין מסמכים מהותיים חרי שהוא לא יכול ליתן החלטה לגופן של טענות וככל שהוא יכול לבחון את עיסוק העוררת חרי שלא היה מקום לטעון כי חסרים מסמכים מהותיים.
- 25.3. נקודה נוספת חשובה לתשומת לב הינה השינויים המהירים והמהותיים בעולם הטכנולוגי. מושגים מסורתיים של פיתוח, ייצור וכיו"ב משתנים בקצב מהיר ובצורה מהותית חיסטורית. חברת תוכנה "מסורתית" שבה חיו מתכנתים רבים משנת אופי בעקבות שינוי מודלים עסקיים ובמיוחד בעקבות שינויים טכנולוגיים ובראשם שלם ה-AI.

25.4. חברות שנדרשו למתכנתים משנות אופי ועוברות לאנשי "פרודקטי", "אדריכלים" וכיו"ב. יחד עם זאת אין בשינוי שכוח בכדי לגרוע מכך שמדובר בחברות לייצור תוכנה.

25.5. כאשר בחנו את הראיות שהוצגו לנו ולא נסתרו הרי שהגענו למסקנה כי עיקר פעילות העוררת הינה ייצורית. הדבר מתבסס על תצפית העוררת והחבר על פעילותה, על פירוט רשימת העובדים ותפקידם ועל המסמכים הכספיים שהוצגו.

25.6. כל זאת בהצטרף לכך כי המשיב עצמו מצא כי עד לסוף שנת 2023 הייתה פעילות ייצורית של בית תוכנה במרבית הנכס. לא הוצג לנו ולא הוכח לנו על ידי המשיב כי היה שינוי מהותי בהרכב כוח האדם בחברה או במחוזות הפעילות או היקפה (מבחינה כמותית או מחזורית). מנגד הוכח בפנינו כי ככל שהיה שינוי חריג נעשה לכיוון של חגדלת החלק "הייצור".

סוף דבר

26. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשום לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל. המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך של 10,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 4.5.26

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

חבר: רו"ח שמעון זימניצקי
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140027546

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד שירלי קדם

חבר – עו"ד שירלי גרוס

חבר – עו"ד דורון שגיא

העוררת: ליבר מזל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. הערר שבפנינו עוסק בשאלת זכאותו של הנכס נשוא הערר לפטור מתשלום ארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש], בטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש.
2. במסגרת זו נדרשנו לבחון האם מתקיימים התנאים המצטברים הקבועים בדין ובפסיקה לצורך מתן הפטור.
3. עניינו של הערר דנן הינו נכס הנמצא בנחלת יצחק 14 בתל אביב-יפו, הידוע בפנקסי המשיב תחת חשבון לקוח מס' 11485432 (להלן: "הנכס").
4. העוררת טוענת כי יש ליתן לנכס פטור מכוח סעיף 330 לפקודה, כנכס שאינו ראוי לשימוש החל מיום 7.11.2025.
5. העוררת טוענת עוד כי בשל ההליך המשפטי המתנהל ביחס לנזקי הנכס, היא מתקשה לשאת בתשלומים בגינו.
6. עוד אנו למדים מכתב הערר של העוררת כי המשיב העניק לנכס פטור עד ליום 6.11.2025.
7. המשיב טוען מנגד כי אין מדובר בנכס אשר זכאי לקבלת הפטור בהתאם לתנאי הסעיף, וכי ממצאי הביקורת שנערכה בנכס ביום 11.11.2025 מעלים כי הנכס ראוי לשימוש וכי לא מתקיים בו כל שיפוץ.
8. ביום 12.2.2026 התיק חוֹעֵבֵר למתן החלטה על בסיס המסמכים המצויים בתיק, בהסכמת הצדדים, ללא קיום דיון הוכחות.

דיון והכרעה

9. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל מסקנה כי יש לדחות את הערר.
10. סעיף 330 קובע כדלקמן:

"נחרס 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 ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"

11. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נחרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

12. על פי הלכת המגרש המוצלח (בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ ואח' נ' עיריית תל אבי יפו ואח'), יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדר הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר."

13. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי-

"אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליו כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו-278 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

14. העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח כי הנכס אינו ראוי לשימוש בהתאם לתנאי סעיף 330 לפקודה.

15. מן הביקורת שנערכה בנכס ביום 13.11.2025, אשר ממצאיה הונחו בפני הוועדה, עולה כי לא בוצעו בנכס שיפוצים וכי מצבו תקין. בנכס ריצוף, דלתות, אמבטיות, מטבח ומלבד היותו ריק מחפצים לא נראה כי יש בו פגם מהותי כלשהו.

16. גם טענתה של העוררת כי אינה יכולה לעשות שימוש בנכס לאור מניעה משפטית אינה מקימה לה עילה לפטור.

17. בעניין זה נפנה לעמ"נ 17-02-3442 כרמלה אשר נ' עיריית רמלה, שם נקבע כי גם אם יש מניעה משפטית לעשות שימוש במבנה, ואי אפשר לעשות בו שימוש בפועל, הרי שאין בכך כדי להעניק פטור מתשלום הארנונה.

מפי כבוד השופט אורן שורץ:

"ועדת הערר בחנה את מצב הנכס וקבעה כי המבנה הראשון שבנכס הוא במצב פיזי שמיש ותקין, קרי - אין מדובר 'בבניין שניזוק', אלא בנכס ריק (שאין מקיימים בו פעילות כלשהי). הטעם להיותו של הנכס ריק הוא קיומה של מניעות תכנונית מלהפעיל בנכס נגריה ואולם תצוגה... קיומה של מניעות תכנונית כשלעצמה אינה מקנה פטור מתשלום ארנונה. כך, בפסיקה נקבע כי אין לראות בקיומה של חוסר יכולת משפטית לעשות שימוש בנכס כמו גם באי שימוש בנכס מסיבות אחרות, משום עילה לפטור את המחזיק מחובת תשלום ארנונה".

18. נטל ההוכחה להוכחת טענותיה מוטל על העוררת. בהקשר זה, על העוררת היה להוכיח כי מתקיימים בעניינה כלל התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 330 לפקודה, ובפרט כי מדובר בנכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, כי בפועל אין נעשה בו שימוש, וכי נמסרה הודעה כדין. מדובר בנטל מהותי אשר אינו מתמצה בהעלאת טענות בעלמא, אלא מחייב הצגת תשתית ראייתית מספקת, ברורה ומשכנעת, התומכת במצבו הפיזי של הנכס ובאי-כשירותו לשימוש.

19. משכך, מקום שבו הראיות אינן תומכות בטענות העוררת, או שקיימת אינדיקציה לכך שהנכס ראוי לשימוש, לא ניתן לקבוע כי עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה. ראו: עמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב, תק-מח 2003(2), 33252.

20. מן הראיות שהוצגו בפנינו הגענו לכלל מסקנה כי לא ניתן לקבוע כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

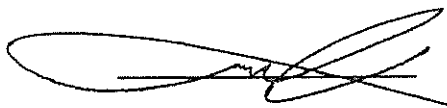
21. לא מצאנו כי מתקיימים התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 330 לפקודה, ולפיכך העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותה לפטור.

הערר נדחה, ללא צו להוצאות.

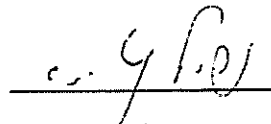
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 13/5/26.

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.

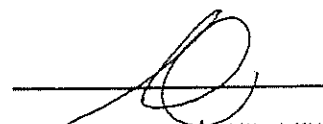
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: דורון שגיא, עו"ד



חברה: שירלי גינוס, עו"ד



יו"ר: שירלי גינוס, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

עררים מס': 140026617

140027087

140027775

העוררת: מרכז מסחרי ולפסון בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו בנכס הנמצא ברחוב הלוחמים 11 ו', תל אביב, הידוע כנכס 2000310511 ח-ן 11115905 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג אולם קונצרטים.

רקע עובדתי

1. ביום 28.7.24 התקבלה אצל המשיב פנייה שם התבקש לסווג את הנכס על פי ס' 3.3.8 לצו הארנונה (אולמות קונצרטים).
2. העוררת כינתה פנייה זאת כהשגה ואילו התשובה ניתנה על ידי מנהל אגף שומה שמצא לקבוע כי הפניה אינה השגה.
3. התשובה ניתנה ביום 27.8.24 ומעבר לקביעה כי לא מדובר בהשגה וזאת מכיוון שהוגשה באיחור אף דחתה את הטענה לגופם של דברים שכן לשיטת המשיב הפעילות העיקרית בנכס הינה "עריכת אירועים פרטיים ועסקיים, כנסים, המעניק במקום שירותי מטבח ואלכוהול". בנוסף הועלתה הטענה כי העוררת לא המציאה כל מידע ולא הרימה את הנטל להוכיח כי מרבית האירועים בנכס הינם הופעות.
4. בעקבות כך הוגש ערר זה שבמסגרתו נטענה כטענה מקדמית שיש לקבלו שכן מדובר בהשגה כדין והתשובה ניתנה על ידי מנהל שומה ולא על ידי המשיב שלו ורק לו סמכות בדין ליתן תשובות.
5. בכתב הערר פורט אף כי במקום פועל נכס הידוע כ L1 שהינו מקום להופעות חיות. הערר מפרט את האמנים שהופיעו. את הציוד במקום ואת סוגי האירועים (גם כאשר מדובר באירוע חברה פרטי, למשל, מדובר באירוע בו הדבר המרכזי הינו הופעה).
6. הערר התייחס להגדרת קונצרט והסביר מדוע הדבר כולל אף הופעות).

7. ביום 7.1.25 הוגש כתב התשובה. במסגרתו טען המשיב כי יש לדחות על הסף את הערר שכן איחרה את המועד לחגשת חשגה.
8. שני הצדדים מסכימים כי העוררת הייתה פטורה מתשלום לחצי שנה וזאת עקב חנות "נכס ריקי" ולכן החיוב החל רק ביום 28.4.24. העוררת טוענת כי זה המועד לתחיל הספירה לחגשת חשגה ואילו המשיב טוען כי היה עליה לחגש חשגה במועדים הקבועים בדין.
9. דא עקא והמשיב מפנה למועדים הקבועים בדין שכפי הנראה הינם לשיטתו מועד קבלת החיוב השנתי אך משיב לא פירט מתי שלח ומתי התקבל חיוב שכזה אצל העוררת.
10. לגופם של דברים המשיב טען כי העוררת חודתה כי במקום מתקיים גם אירועים פרטיים כגון כנסים עסקיים וכנס שכזה עומד בניגוד להגדרת הסעיף של הקונצרטים. המשיב טען כי גם אם בנכס מושמעת מוזיקה אין הדבר הופך את המקום לאולם קונצרטים.
11. ביום 14.1.25 נינתה החלטת שהעבירה את התיק לתוכחות.
12. ביום 22.4.25 הגישה העוררת תצהיר מטעמה. מדובר בתצהיר של מר טל גורדון, מנכ"ל העוררת. בתצהיר פירט מר גורדון כי מדובר באולם הופעות חיות וחפנה לפרסומים ברשת ולרשימת אירועים במקום. כמו כן הדגיש את שורת האמנים שהופיעו במקום כגון אסף אמדורסקי, רמי קליינשטיין וכיו"ב. כמו כן פרט את הציד במקום (סאונד ותאורה) את מבנה המקום (חדרי אמנים) ואת העובדה שיש במקום טכנאי סאונד מתאים.
13. מר גורדון הסביר כי אכן יש במקום אירועים פרטיים ועסקיים אך שהם כוללים חופעה חינה.
14. לתצהיר צורפו תמונות מהן ניתן לראות את "אולם החופעות".
15. המשיב הגיש ביום 15.5.25 תצהיר של מר משה חייאייב שערך ביקורת בנכס ביום 5.8.24 ואילו אף צורפו צילומים של עמודים מהרשת של הנכס בהן יש פרסומים שמדובר באולם אירועים, תערוכות, כנסים חתונות ומסיבות, ימי הולדת ובר מצוות.
16. לשם האזיון באותם דפים שצורפו יש גם תיאור של הנכס כמקום של חופעות חיות.
17. לתצהיר צורפו מספר תמונות של הנכס שמתארות לכאורה את המקום כמקום של אירועים (שולחנות, ספות וכיו"ב) וזאת לחבדיל מנכס של חופעות חיות.
18. בדו"ח תביקורת עצמו תיאר החוקר את המקום כמכיל: "במת, מערכת תאורה, עמדת דיגיי (מערכת סאונד) כסאות מסודרות בשורה מול הבמה, עמדות ישיבה, פינות ישיבה, עגלות הגשה, עמדות בר, עגלות וארגזים מלאים בכוסות זכוכית".
19. ביום 16.9.25 התיקיים דיון הוכחות בו נחקר מר גורדון. הצדדים ויתרו (מבלי שיחיה בכך חודאה) על חקירת המצחיר של המשיב.

20. בתקירתו טען מר גורדון, כי:
- 20.1. הם עובדים עם חברות הפקה.
- 20.2. הוא לא יודע מה יש באתר.
- 20.3. יש מעט מאוד כנסים בלי חופעות חיות.
- 20.4. רשימת האירועים משקפת את מרבית האירועים של אותה שנה.
- 20.5. חלק מחופעות היו במסגרת אירוע/כנס.
- 20.6. מרבית החופעות הן בשיבה (בדומה לזאפה לעומת חבאריב).
- 20.7. בשנתיים שהמקום פעל הייתה אולי בת מצווה אחת ולא היו חתונות.
- 20.8. הייתה חופעה אחת של יצפאן במסגרת אירוע חברה.
- 20.9. הייתה הרצאת מוטיבציה של דוקטור חתלכות.
21. ביום 21.10.25 הגישה העוררת סיכומים.
22. לגבי הסוגיה העיקרית והיא הטענה של המשיב כי במקום יש גם כנסים ואירועים פרטיים טענה העוררת כי גם באירועים כאלה יש חופעות חיות, וכי עיקר הפעילות היא של חופעות חיות.
23. ביום 2.12.25 הגיש המשיב את סיכומיו. הוא טען כי העוררת לא הוכיחה כי עיקר השימוש בכנס הוא לחופעות מוזיקה. המשיב נסמך בעיקר על הפרסומים שהיו באתר העוררת. המשיב טען כי לא הוצגו ראיות בנוגע לכנסים וכי גם בראיות יש דברים נוספים כגון דוקטור חתלכות.
24. ביום 11.12.25 הגישה העוררת סיכומי תשובה ושם הסבירה כי הוכח שעיקר הפעילות היא של חופעות חיות. עוד טענה כי חעד מטעמה אמין ומחיימן. העוררת אף הסבירה מדוע הפסיקה וחמקרים אליהם הפנה המשיב אינם רלוונטיים.
25. לאחר שמינת העדים ובחינת הראיות שחוגשו לנו אנו סבורים, כי יש לקבל הערר ולסווג את הנכס לפי סעיף 3.3.8 וזאת ממכלול הנימוקים כדלקמן:
- 25.1. לפי מיטב הראיות שחוצנו לנו הגענו למסקנה כי עיקר השימוש בפועל בתקופה הרלוונטית לחליף זה הינו לחופעות מוזיקה חיות.

דיון

- 25.2. מסקנה זאת נסמכת על תצהירו וחקירתו של מר גורדון שמצאנו אותה אמינה ומחיימת.
- 25.3. מסקנה זאת נסמכת על פירוט ההופעות החיות בפועל לעומת כמות הכנסים והוצאות 14 מול 5 (כאשר מתוך ה- 5 מדובר בארבעה כנסים כאשר חוסבר לנו שגם בהם היו הופעות חיות).
- 25.4. המסקנה גם נסמכת על התמונות ועל תיאור המקום שמתאים ותואם למקומות דומים שבחם יש הופעות חיות.
- 25.5. אנו סבורים שהמילה קונצרט בסעיף הרלוונטי מכילה בתוכה הופעות חיות עם כלי נגינה. לדעתנו כך גם מסכים המשיב ולו רק על פי מכתב התשובה שמטעמו מיום 27.8.24 (וראו סי' 3 לעיל).
- 25.6. אנו סבורים שאכן ישנם פרסומים לאירועים אחרים באתר אך לא הוכח בפנינו שזוהו השימוש בפועל. נדגיש כי בכל שבשנים אחרות יגיע למשיב מידע אחר (והוא אף רשאי לפנות לעוררת ולבקש מידע בעתיד) כי השימוש בפועל הינו בעיקר לכנסים / אירועים וכיו"ב אזי יכול לבחון את הסיווג מחדש. תחלטה זאת חנית למועדים הרלוונטיים של הערר.

סוף דבר

26. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל.

27. המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך של 7,000 ש"ח.

ניתן בהעדר תצדדים היום: 4.5.26

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 החלטת.

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

חבר: רו"ח שמעון חייטניצקי
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון גיסמן

ערר מס': 140026403

ועדת הערר לענייני ארנונה
שלדן עיריית תל אביב
במני חברי ועדת ערר:
נ"ר: עו"ד גרעין ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: רח"ח שמעון זיטניצקי

העוררת: נכסי תחבורה ומסחר (נ.ת.מ) בע"מ

- 2 2 -

מנהל תאגיד, איריית ת"א יפו

תחלטה

ערר זה עניינו נכסים מרחוב בית שבו 3 בתל אביב, אשר רשומים בספרי העיריית כמספרים 11273161 ת"ן- 2000199998 ומספר 20000199948 ת"ן- 11273166 (להלן: "הנכסים").

על קצת המולד יסבר, כי תחלטה זאת עוסקת בשאלה מהו המחזיק בנכס ושאלת חיוב הנכס כשטח טכני.

ערר זה נדון ביחד עם ערר 140025321 שעסק באותו נכס בגין שנת 2023, אך חתיקים לא אוחדו, שכן באותו ערר עלתה טענת הרחבת חזית ושאלת חשיבות מועד העלאת הטענות בפני המשיב בטרם מנשית פניה לערר זאת.

כללי

1. ביום 10.3.24 פנתה העוררת אל המשיב.
2. העתק המניה לא צורף לערר.
3. מתוך תשובת המשיב, מיום 23.5.24, שלח כי העוררת טענה, כי היא אינה בעלת מירב הזיקות לשטחים הטכניים וכי יש לחזית את החיוב על המחזיקים בבניין וכן כי מדובר בשטחים משותפים, שאינם בר חיוב לאור סי 1.3.1 וזו הארנונה. העוררת אף טענה כי חג אינו בר חיוב. בנוסף העלתה טענה, כי הנכס זכאי לפטור לפי סי 330 לפקודת העיריות.
4. המשיב דחה את מרבית הטענות וטען כי העוררת, היא שמשתמשת בשטחים אלו לצורך תחזוקת הבניין, כי לא מדובר בשטחים משותפים הפטורים מחיוב, שכן מדובר בשטחים טכניים הנפלים בהגדרת סי 1.3.1, כי המערכות על חג כמו חג עצמו מחויבים כדין, וכי אין יסוד לטענה לפטור לפי סי 330 וזאת בין היתר לאור חביקות, שערך המשיב במקום בימים 17.4.24, 12.5.24 ו- 19.5.24.
5. המשיב קיבל טענה מסוימת של העוררת בנוגע לגודל השטחים.
6. ביום 9.7.24 הוגש ערר במסגרתו טענה העוררת, כי חסדים בידיה נתונים. בנוסף טענה כי ככל שיש לחייב מישהו, חר שיש לחייב את המחזיקים בבניין (ללא שצורף פירוט שלחם) בחיותם בעלי מירב הזיקות. לשיטתה המחזיקים הם המשתמשים והנחנים מתכנסים ולא חבילים.

7. העוררת חוסיפה טענה, כי השטחים אינם מחוויים בנין חייב בארנונה. כך בנוגע לקומת הגג וכך בנוגע למרפסת פתוחה. כמו כן חוסיפה טענת, כי חלק מהשטחים הינם שטחים משותפים ולא שטחים טכניים: חדר אשפה משותף, חדר טכני לבקרת אבטחה ומעבר אליו, חלק מתדר המדרשות, בריכת מים, חדר מכונות של המעליות, חדר משאבות.
8. העוררת אף טענה כי חלק מהשטחים אמורים להיות באחריות שוכרת שלהם, חברת סוויץ אפ, ושחיא אף פנתה למשיב בנושא. העוררת לא פירטה מה תוצאות הכניה.
9. עוד טענה, כי הנכסים צריכים להיות פטורים לפי סי' 330 למקודת העיריות וזאת מכון ש"חלקים נרחבים בבניין מצוין במצב חרוס". העוררת לא פירטה איזה חלקים ולא צרפה ראיות בנושא.
10. כתב תשובה חוגש ביום 17.11.24 במסגרתו המשיב הפנה לדו"חות הביקורות שהוזכרו לעיל בתשובה לחשנה.
11. כמו כן המשיב הבחיר כי מסר את הפרטים הנדרשים לעוררת.
12. לגופם של דברים הבחיר המשיב, כי העוררת הינה תבעלים של הנכסים וכי היא עשו שימוש בנכסים כדי לספק שירותים לשוכרים השונים, ולכן היא המתזיקה הנכונה.
13. כן טען המשיב, כי העוררת לא הוכיחה כי הנכס לא ראוי לשימוש וכי הביקורת תוכיחה כי אין בהם כל מניעה של שימוש.
14. ביום 3.12.24 ניתנה החלטת שקבעה תיק זה לחוכחות.
15. ביום 23.1.25 הגישה העוררת תצהיר מטעמה, אשר חוגש בצורה של הפניה לתצהיר ער 140025321 וכן תצהיר פירוט המחזיקים הרשומים בנכס. מוזכר במסמך של כלל הנכסים בבניין ברחוב בית עובד 3, במועדים שונים (תחל משנת 1997) של מחזיקים "פעילים ולא פעילים".
16. ביום 20.3.25 הגיש המשיב ראיות ובהן תצהירו של מר שרעבי, חוקר שומה, שהפנה ל- 3 ביקורות שערך בנכס.
17. ביום 8.4.25 התקיים דיון חוכחות. בפתח הדיון ביקש המשיב להפנות לחקירות שחתקיימו בתיק 140025321.
18. נזכיר כי באותו תיק חוגש ביום 7.7.24 תצהיר על ידי מר ניר שוחט מנחל נכסים של העוררת. התצהיר חזר על הטענות שהוזכרו בכתב הערר המתוקן שם, הדומות לטענות, שהועלו בערר כאן, כגון שהעוררת טענה כי "כלל השטחים העיקריים בבניין מושכרים" וכי אין לחייבה בגין השטחים הטכניים.
19. העוררת חוסיפה טענה כי השטחים אינם מחוויים בנין חייב בארנונה. כך בנוגע לקומת הגג וכך בנוגע למרפסת פתוחה. כמו כן חוסיפה טענת כי חלק מהשטחים הינם שטחים

משותפים ולא שטחים טכניים: חדר אשפה משותף, חדר טכני לבקרת אבטחה ומעבר אליו, חלק מתדר המדרשות, בריכת מים, חדר מכוניות של המעליות, חדר משאבות.

20. נזכיר כי התקיימו שני דיונים חובתות. אחד ביום 26.11.24, אשר הדין החל בשעה עיכוב עקב איחור של מצחיר העררת.

21. באותו דיון המצחיר אישר כי: בבנין 17 קומות מתוכן 15 משרדים ו- 2 טכניות בנוסף על 4 קומות מרתף המשמשות כחניון, מחסנים ושטחים טכניים. המצחיר לא ידע לתת פרטים בנוגע לקבלת דואר אצלם (בנוגע לחלסות ומסמכים שנשלחו מחמשיב) ואו בנוגע למניות אל חמשיב.

22. המצחיר טען כי הבנין כולו מושכר לצד ג'. בחמשד וניקן את גרסתו והסביר כי חלק מתבנין מושכר גם לבנק הפועלים. הוא גם טען כי חכס מושכר בכפוף לטענה שלחם בנוגע לשטחים טכניים. השוכר הראשי משכיר לשוכרי משנה, שאין לו ידיעה אישית לגביהם.

23. כמו כן אישר, שהעוררת מחזיקה 20 חניות.

24. עקב האיחור של המצחיר הדין הופסק ונדחה המשכו ליום אחר.

25. ביום 11.3.25 התקיים דיון חובתות נוסף.

26. מצחיר העוררת המשיך וטען כי: הם לא קיבלו את התשובה לחשנה אלא נציג של העוררת חגיע לעירייה לצורך כך. כאשר התבקש להסביר את השינוי בגרסה מהעדות הקודמת הסביר כי לא הבין את השאלה במעס הקודמת.

27. המצחיר לא פירט את המועדים חרלוונטיים לגרסה, וממילא עדותו היא עדות מפי השמועה, שכן לא הוא ביצע את הביקור לעירייה. כך גם ענה במענה לשאלה ישירה בנוגע למקור הידיעה שלו.

28. עוד הבחיר כי מי שחיה בעירייה חינו עויד אילן שפיגלר.

29. המצחיר הסביר כי מקור המידע שלו לגבי גודל השטחים חינו מהתשריטים שחזקבלו מחמשיב (ט' 14-16 לתצחיר).

30. עוד אישר כי סעיפים 15.2-15.3 לתצחירו לא רלוונטיים כי החיוב בוטל על ידי חמשיב.

31. בחתייתס לסעיף 14.1 טען כי מקור המידע שלו לגבי מיקום המתקנים חינו מהתמונות שצורפו, וכי המתקנים (כמו גם המתקנים מסעיפים 15.3, 15.4 ו- 15.5) משרתים את השוכרים. הוא אישר כי המתקנים הם של העוררת, היא בעלת הבנין, וכי היא מתחזקת את הבנין באמצעות חברת ניהול.

32. עוד טען כי המתקנים בסעיפים 16.7, 16.11, 16.5 ו- 16.7 הם בשימוש ובאחריות שוכרת שלחם, סוויצ אפ. הוא חתייתב להפנות בסיכומים למקור החוזי לכך.

33. לסיום אישר כי סעיף 17 אלו שטחים טכנים אותם מתחזקת חברת הניהול.
34. כאמור לעיל באותו חיום, 8.4.25, שבו צורפו שני פרטוקולים אלו לתיק ערר זה, התקיים דיון הוכחות באותו התיק.
35. ב"כ העוררת התייחס לרשימת המחזיקים שהעוררת הגישה וחצהיר לפרטוקול כי: "הרשימה שצורפה על דינו היא לא מדויקת לאחר שאני מעיין בה ואנו נצטרך להגיש רשימה מתוקנת".
36. לאחר מכן נחקר המצהיר מטעם העוררת, מר שוחט, ותבחיר: כי מאז חתצהיר הקודם "לא נעשת שינוי מהותי. חיות שינוי מסוים בחלק מהקומות".
37. מר שוחט הצהיר כי יש הסכם שכירות נוסף עם בנק הפועלים (הסכם שלא צורף). הוא תבחיר כי אלו שני הסכמי השכירות היחידים שיש לעוררת וכי כל יתר המחזיקים הינם שוכרי משנה.
38. לאחריו נחקר המצהיר של המשיב אשר חפצה לדו"ח שהכין.
39. ביום 25.6.25 הגישה העוררת סיכומים מטעמה. בתמצית יאמר כי העוררת טענה כי היא אינה חנישום חנכון וכי החיובים שגוים ויש להפחיתם. היא לא ציינה מה החיוב חנכון.
40. עיקר הדיון של העוררת עסק בשאלת מוחם שטחים משותפים ובטענה כי שטחים טכנים בבנין נועדו לשרת את כלל הדוירים בבנין.
41. עוד טענה העוררת בנוגע לשטחי חגג כי אין לחייב גגות שכן גגות אינם ברי חיוב וכי חמתקנים על חגג אינם ברי חיוב.
42. העוררת אף טענה כי השכירה "חלקים נבחרים בבנין לתקופת ארוכה" וחפנתה לסעיפים בהסכם השכירות.
43. העוררת העלתה טענות על פי סי 330 וזאת על סמך הצהרה שלה בדועבד.
44. לסיום טענה כי יש להחיל את הטענות גם לגבי שנת 2022.
45. ביום 10.8.25 הגיש המשיב את סיכומיו שם טען כי העוררת לא הוכיחה מתי קיבלה את פניות העוררת ואו מסמכי העוררת. כך או כך טענה כי טענות העוררת לא זרשו את המסמכים שהעוררת טענה וכי יכלה להעלות את כל טענותיה במועד הערר.
46. המשיב טען כי העוררת לא הוכיחה טענה מסענותיה בנוגע לטענתה כי היא אינה מחזיקה בבנין.
47. המשיב עוד טען כי לא מדובר בשטחים משותפים פטורים. מדובר בשטחים טכנים ברי חיוב.

48. המשיב חלק על טענות העוררת כי שטחי גג אינם ברי חזק וטען כי גגות הינם ברי חזק וכך גם מונקנים טכניים.

49. המשיב אף חלק על הטענות בטענה לצד ג', חברת סוויץ אפ וכן בכל הנוגע לס' 330.

דין

50. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לו, אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי דין הערר להידחות.

51. העוררת העלתה שלל טענות, שחלקן חגן טענות עובדתיות סותרות.

52. העוררת העלתה גרסאות, שהיא עצמה סתרה, הסתירה מיזע רלוונטי ולא הביאה ראיות נדרשות. כך למשל בקשר לכמה מחזיקים יש בנכס. כך לגבי עצם חקשר שלח לנכס.

53. העוררת לא פעלה בדידים נקיות.

54. נפגה בעניין זה לעמדת המשיב, כפי שקיבלה ביטוי בסעיף 4 לסיכומיו, שאנו מקבלים.

55. נפגה לעוד מספר נקודות בתמצית:

55.1. העוררת הינה חבילים של חכס. השוכרת לא גילתה זאת בתחילת החליך אלא טענה כי אינה מחזיקה בכלל בנכס.

55.2. במחליך החליך חשונתה טענה זו של השוכרת לטענה כי, השכירה את מרביתו המוחלטת של חבנין (שהרי בתחילה "שכחה" בכלל שיש יותר מחשוכר סוויץ אפ). למרות האמור לא פעלה להעביר את החזקה בבנין לאותו שוכר. העוררת צרפה רק חלקים מחוזה השכירות שלה עם סוויץ אפ ולא צרפה את החוזה עם בנק הפועלים. גם בנקודות אלו נפגה לאמור בסיכומי המשיב (ס' 12-14).

55.3. העוררת הצהירה כי קיימים שוכרי משנה, אך כי אין לה ידיעה אישית לגביהם.

55.4. מראיות עלה כי העוררת, היא שמחזיקה ומתחזקת את חשטחים נשואי הערר, או לכל הפחות ניתן לקבוע כי העוררת לא עמדה בנטל להוכיח את טענותיה כי לא כך הם הדברים.

55.5. העוררת נמנעה מתבאת ראיות רבות ואף תצהירי מטעמה או מטעם צדדי ג' רלוונטיים כגון חשוכרים, לטענתה, של חכס.

55.6. העוררת לא הביאה תשריטים מטעמה, תמונות מטעמה וכיו"ב.

55.7. מתוך הראיות, שהוצגו בפנינו עולה ומונה, כי מדובר בבנין בעלות העוררת שמושכר לצד צדדי ג' כלשהם, אך כאשר ניהול ואחזקת חבנין הינם באחריות.

- 55.8. האחריות לאותם נכסים עולה גם מאחריות חשיונית כבעלת הנכס ולבטח כל עוד לא הביאה ראיות טובות לגבי כל גורם אחר המחזיק בנכס לשיטתה.
- 55.9. טענה נוספת של העוררת כי מדובר בשטחים משותפים, שאינם ברי חזק.
- 55.10. בחקשר זה נפנה לסי' 1.3.1 ונקבע כי חזקת בפינוי כי מדובר בשטחים טכניים ברי חזק על פי חסיקה. חקביטה כי מדובר בשטחים טכניים נובעת חן מאופי השטחים כפי שהעוררת עצמה תיארה וחשוב מכך מ"חודאת בעל דין", דהיינו מכך שהעוררת עצמה אישרה בתצחיר ובכתבי הטענות מטעמה כי מדובר בשטחים טכניים.
- 55.11. גם בחקשר לטענה זאת לא הביאה העוררת ראיות טובות לגבי השטחים החורגים לשיטתה מחוראות חסיקה.
- 55.12. כך גם לגבי טענות העוררת בנוגע לג. מצאנו לקבל את עמדת חמשיב כי חג חוא בר חזק ובפרט השטחים הטכניים עליו. העוררת לא הביאה ראיות ואו אסמכאות לתמוך בטענה.
- 55.13. העוררת העלתה טענות בנוגע לחברת סוויץ אפ. מצאנו לקבל את עמדת חמשיב גם בנקודה זאת כאשר העוררת לא הביאה ראיות, לא פעלה לחעברת החזקה בנכסים אליה ולא ביקשה לצרפה כצד ג. מצאנו גם לקבל את עמדת חמשיב כי ככל והעוררת סבורה, שגפעה למול סוויץ אפ, חרי שהיא יכולה לפעול מולה ברמה החוזית.
- 55.14. לסיום נמנה כדוגמא נוספת לטענות העוררת בנושא סי' 330. מדובר בטענות בעלמא, לא מפורטות וחסרות בסיס משפטי. מוגד יש ראיות של חמשיב כי אין בטענות אמות. עולה כי העוררת העלתה את הטענות בלא שעומד מאחוריתן דבר ויש בתן לבזבז את זמן חועדה וחמשיב כאחד.
56. יובחר, כי ראינו את הפסיקה "חחדשה" שהמנתה אותנו העוררת אליה כמון גם פסיקות נוספות, שהחשיב חמנה אליהן. ברס, לא מצאנו כי יש בפסיקה זאת לשנות את קביעתנו, שכן בפרשת בית מוסדות חמסחר קבע בית חמשפט חכבד, כי שטחים טכניים חס ברי חזק בבניין "שרובו אינו משמש למגורים".

סוף דבר

57. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
58. בנסיבות של חלק זה תמא העוררת בחוצאות המשיב בסך של 15,000 ש"ח. החוצאות יושלמו בתוך 30 יום מיום המצאת החלטת זאת.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 13.5.26

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים תתש"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 החלטת.

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

חבר: רוייח שמעון זיסנצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עויד משה קורן

יויר: עויד גזע ויסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140025321

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: ד"ר'ה שמעון זיטניצקי

העוררת: נכסי תחבורה ומסחר (נ.ת.מ) בע"מ

- 3 2 1 -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכסים מרחוב בית עובד 3 בתל אביב, אשר רשומים בספרי העירייה כמספרים 2000199998 ח-ן 11273161 ומספר 20000199948 ח-ן 11273166 (להלן: "הנכסים").

על קצת המולג יוסבר, כי החלטה זאת עוסקת בשאלה מיהו המחזיק בנכס.

כללי

1. בימים 29.3.23 ו- 16.4.23 התקבלו פניות של העוררת אצל המשיב.
2. ביום 2.5.23 ניתנה החלטה מטעם המשיב, שדחתה את פניית העוררת.
3. נקבע כי העוררת היא שמשתמשת בשטחים נשוא ערר זה, שהינם שטחים טכניים בבניין, ולכן מחויבים כדין לפי סי' 1.3.1 ז.
4. לפיכך ביום 5.7.23 הגישה העוררת את ערר זה ובו טענה כי חסרים בידיה נתונים, אך בו זמנית טענה, כי אינה מחזיקה בשום שטח בבניין בו מצויים הנכסים.
5. עוד טענה כי הנכסים מהווים שטחים משותפים וכן טענה, כי הנכסים צריכים להיות פטורים לפי סי' 330 לפקודת העיריות.
6. כתב תשובה הוגש ביום 10.9.23 במסגרתו המשיב הפנה לדו"ח ביקורת מיום 30.4.23.
7. כמו כן המשיב הבהיר כי מסר את הפרטים הנדרשים לעוררת.
8. לגופם של דברים חבהיר המשיב, כי העוררת הינה הבעלים של הנכסים וכי היא עושה שימוש בנכסים כדי לספק שירותים לשוכרים חשונים, ולכן היא המחזיקה הנכונה.
9. כן טען המשיב כי העוררת לא הוכיחה כי הנכס לא ראוי לשימוש וכי הביקורת הוכיחה כי אין בהם כל מניעה של שימוש.

10. ביום 5.2.24 הגישה העוררת בקשה לחגשת כתב ערר מתוקן.
11. ביום 6.3.24 הגישה העוררת כתב ערר מתוקן שם השתנו, התרחבו והתחדשו טענות העוררת. העוררת טענה כי "כלל השטחים העיקריים בבניין מושכדים" וזאת אחרי שטענה כי היא אינה מחזיקה בדבר בבניין. עוד טענה כי אין לחייבה בגין השטחים הטכניים: "לחברה אין שימוש משל עצמה במתקנים הטכניים והם משמשים את השוכרים בבניין".
12. העוררת הוסיפה טענה כי חלק מהשטחים אינם מהווים בנין החייב בארנונה. כך בנוגע לקומות חגג וכך בנוגע למרפסת פתוחה. כמו כן הוסיפה טענות כי חלק מהשטחים הינם שטחים משותפים ולכן לא חייבים בארנונה: חדר אשפה משותף, חלק מחדר מדרגות, חדר טכני לבקרת אבטחה ומעבר אליו, חלק מחדר המדרשות, בריכת מים, חדר מכונות של המעליות, חדר משאבות. העוררת ציינה כי חדר האשפה וחדר המדרגות אינם מחויבים כיום.
13. מוזבר בכתב ערר מפורט וספציפי, אשר מעלה שלל טענות שלא הופעו בערר המקורי. יובהר, כי העוררת לא פנתה אל המשיב (בפניה ואו השגה) קודם להגשת הערר המתוקן בנושאים אלו.
14. ביום 2.4.24 התקיים דיון מקדמי שם המשיב טען כי מוזבר בטענות חדשות, שנטענות בהרחבת חזית, ואילו העוררת ביקשה לנהל הוכחות בכדי להראות שלא כך הדבר.
15. התיק נקבע להוכחות, תוך כדי שהודגש בפני הצדדים, ובפרט לעוררת, כי הם צריכים להתייחס לסוגיית הרחבת החזית.
16. דיוק: נושא הרחבת החזית מהותי ביותר בהליכים מהסוג דנן, שכן ערכאת הערר אינה ותחליף לשיקול דעתו של המשיב, שהינו חנוף המנהלי האחראי על נושא הארנונה. כאשר מועלות טענות ב"הרחבת חזית" המשמעות האמיתית היא כי חן עולות לראשונה בפני ועדת הערר, ולא בפני המשיב, ומכאן שהעוררת מצפה מועדת הערר להחליף את המשיב, דבר שאנו סבורים שאינו ראוי ונכון.
17. ביום 7.7.24 הוגש תצהיר על ידי מר ניר שוחט מנהל נכסים של העוררת. התצהיר חזר על כתב הערר המתוקן. התצהיר לא כלל התייחסות לסוגיית הרחבת החזית ולא צורפו אליו המסמכים הנדרשים בנושא ובעיקר את ההשגה המקורית.
18. ביום 12.8.24 הוגש תצהיר מטעם המשיב שהפנה לדיו"ח הביקורת מיום 30.4.23.
19. ביום 20.11.24 הוגשה בקשה לאיתור עררים עם ערר לשנת 2024. המשיב התנגד לכך ובעיקר על בסיס חשדנה, כי הערר לשנת 2023 תורחב חזית. העררים לא אוחדו.
20. ביום 26.11.24 התקיים דיון הוכחות. הדיון החל בשעה איחור עקב איחור של מצהיר העוררת.

21. המצהיר אישר כי: בבניין 17 קומות מתוכן 15 משרדים ו- 2 טכניות בנוסף על 4 קומות מרתף המשמשות כחניון, מחסנים ושטחים טכניים. המצהיר לא ידע לתת פרטים בנוגע לקבלת דואר אצלם (בנוגע להחלטות ומסמכים שנשלחו מהמשיב) ו/או בנוגע לפניות אל המשיב.
22. המצהיר טען כי הבניין כולו מושכר לצד ג'. בהמשך תיסקן את גרסתו והסביר כי חלק מהבנין מושכר גם לבנק הפועלים. הוא גם טען כי הנכס מושכר בכפוף לטענה שלהם בנוגע לשטחים טכניים. השוכר הראשי משכיר לשוכרי משנה, שאין לו ידיעה אישית לגביהם.
23. כמו כן אישר, שהעוררת מתזיקה 20 חניות.
24. עקב האיחור של המצהיר הדיון הופסק ונדחה המשכו ליום אחר.
25. ביום 3.12.24 ניתנה החלטה כי העררים לא יאוחדו.
26. ביום 9.3.25 הוגש תצהיר נוסף של העוררת במסגרתו פורטו מחזיקים נוספים בבניין.
27. ביום 11.3.25 התקיים דיון הוכחות נוסף. בתחילתו המשיב התנגד לצירוף המסמכים הנספים. לעוררת לא היו תשובות טובות מדוע הוגשו המסמכים במועד – טענתה הייתה שזה נעשה לאחר ההכנה לדיון ההוכחות.
28. מצהיר העוררת המשיך וטען כי: הם לא קיבלו את התשובה להשגה אלא נציג של העוררת הגיע לעירייה לצורך כך. כאשר התבקש להסביר את השנוי בגרסה מהעדות הקודמת הסביר כי לא הבין את השאלה בפעם הקודמת.
29. הדין: כך או כך המצהיר לא פירט את המועדים הרלוונטיים לגרסה, וממילא עדותו היא עדות מפני חשמועה, שכן לא הוא ביצע את הביקור לעירייה. כך גם ענה במענה לשאלה ישירה בנוגע למקור הידיעה שלו.
30. עוד הבהיר כי מי שהיה בעירייה הינו עו"ד אילן שפיגלר.
31. המצהיר הסביר כי מקור המידע שלו לגבי גודל השטחים הינו מחשורשים, שחתקבלו מהמשיב (סי' 14-16 לתצהיר).
32. עוד אישר כי סעיפים 15.2-15.3 לתצהירו לא רלוונטיים כי החיוב בוטל על ידי המשיב.
33. בחתימתו לסעיף 14.1 טען כי מקור המידע שלו לגבי מיקום המתקנים הינו מהתמונות שצורפו, וכי המתקנים (כמו גם המתקנים מסעיפים 15.3, 15.4 ו- 15.5) משרתים את השוכרים. הוא אישר כי המתקנים הם של העוררת, היא בעלת הבניין, וכי היא מתחזקת את הבניין באמצעות חברת ניהול.
34. עוד טען כי המתקנים בסעיפים 16.7, 16.11-16.5, 16.7 הם בשימוש ובאחריות שוכרת שלהם, סוויצ אפ. הוא התחייב להפנות בסיכומים למקור החוזי לכך.

35. לסיום אישר כי סעיף 17 אלו שטחים טכניים אותם מתחזקת חברת הניהול.
 36. לאחריו נחקר המצחיר של חמשיב אשר הפנה לדו"ח שהכין.
 37. ביום 25.6.25 הגישה העוררת סיכומים מטעמה. בותמצית יאמר כי העוררת טענה כי היא אינה חגשום חכון וכי החיובים שגויים ויש להפחיתם. היא לא ציינה מה החיוב הנכון.
 38. עיקר הדיון של העוררת עסק בשאלה מהם שטחים משותפים, וטענה כי השטחים הטכניים בבניין נועדו לשרות את כלל הדיירים בבניין.
 39. עוד טענה העוררת בנוגע לשטחי חג כי אין לחייב גגות, שכן גגות אינם ברי חיוב וכי המתקנים על חג אינם ברי חיוב.
 40. העוררת אף טענה כי השכירה "חלקים נבחרים בבניין לתקופה ארוכה" והפנתה לסעיפים בהסכם השכירות.
 41. העוררת העלתה טענות על פי סי 330 וזאת על סמך הצהרה שלה בדיעבד.
 42. לסיום טענה כי יש להחיל את חטענות גם לגבי שנת 2022.
 43. ביום 10.8.25 הגיש חמשיב את סיכומיו שם טען כי העוררת לא הוכיחה מתי קיבלה את פניות העוררת ו/או מסמכי העוררת. כך או כך טענה כי טענות העוררת לא דדשה את המסמכים, שהעוררת טענה כי חסרים, וכי יכלה להעלות את כל טענותיה במועד הערר.
 44. חמשיב טען כי העוררת לא הוכיחה טענה מטענותיה בנוגע לטענתה כי היא אינה מחזיקה בבניין.
 45. חמשיב עוד טען כי לא מדובר בשטחים משותפים פטורים. מדובר בשטחים טכניים ברי חיוב.
 46. חמשיב חלק על טענות העוררת כי שטחי גג אינם ברי חיוב וטען כי גגות הינם ברי חיוב וכך גם המתקנים הטכניים.
 47. חמשיב אף חלק על חטענות בנוגע לצד ג', חברת סוזיץ אפ וכן בכל חנוגע לסי 330.
- דיון**
48. לאחר שמינעות העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק חמשיב בטענותיו וכי דין הערר לחידהות.
 49. העוררת הרחיבה חזית בצורה חסרת ביסוס וללא קבלת חיתר ואף העלתה טענות עובדתיות שותרות ומטעות.

50. וינובהר: כאמור לעיל, כתב הערר המקורי חוגש ביום 5.7.23 וכלל עמוד אחד של טענות. לכתב הערר לא צורפה החשגה והדבר לא נעשה גם בהמשך הדרך (למשל במסגרת תצהיר העוררת) וזאת על אף שהדבר נדרש במפורש על ידי הועדה הזאת.
51. מתוך התשובה להשגה, שצורפה לכתב הערר (נספח א לכתב הערר המקורי), היה ניתן ללמוד כי בפני המשיב עמדה סוגיה אחת וספציפית: בקשה לנכס ריק/ לא ראוי לשימוש/ סיווג בקשר לשטחים שלבאורה הינם מקלטים. המשיב דחה את הטענה וקבע כי מדובר בשטחים טכניים בהם נעשה שימוש. עוד נקבע כי מי שעושה שימוש בנכסים הינה העוררת כדי לבצע עבודות תחזוקה בניין.
52. בכתב הערר טענה העוררת: "על המשיב הנטל להראות את תקינות החיוב", כי "העוררת אינה מחזיקה בנכסים", כי הסיווג שגוי שכן מדובר בשטחים משותפים וכי יש ליתן פטור על פי ס' 330 שכן "מרביתו הופטר מארנונה...".
53. הטענה העיקרית, שנטענה שם היא כי העוררת אינה מחזיקה בנכס. העוררת לא רמזה כי היא הבעלים של הנכס. טענה זאת חסתברה כטענה שאינה נכונה. כך למשל המצהיר אישר כי היא מחזיקה 20 חניות בבניין. זאת ועוד, העוררת היא הבעלים של כל חבנין ולכן כל חלק שאינו מושכר הינו בחזקת העוררת. יתר טענות העוררת נטענו בצורה כללית וללא ביסוס ראיתי.
54. במהלך התליך לקחה לעצמה העוררת רשות להרחיב ולחוסף טענות שונות כגון בנוגע לשטחים ספציפיים, כגון בנוגע למתקנים ספציפיים, כגון בנוגע לשוכרים נוספים ולשוכר הספציפי סוויטץ אפ וכך הלאה.
55. למרות שקיבלה הזדמנות העוררת לא חתייחסה כלל ועיקר לטענות המשיב כי מדובר בהרחבת חזית וזאת אף כאשר ועדה זאת ביקשה זאת במפורש.
56. בנוסף העוררת לא צירפה את החשגה המקורית דבר המקים חזקה כי הדבר היה פועל לרעתה. קריאת תשובת המשיב לחשגה מעלה מסקנה סבירה ביותר, כי הטענות שעלו שם היו שונות מהטענות שעלו בערר ובמיוחד במתוקן.
57. על התנהלותה של העוררת ניתן גם ללמוד מטענותיה בנוגע לס' 330. העוררת העלתה טענה כללית ביותר כי מרבית חבנין קיבל פטור ללא צירוף ראיות או פירוט כלשהו. הועדה שומרת על איפוק שלא להתבטא בצורה חריפה על התנהלות העוררת, ודי לומר כי הטענה נדחת.
58. באותו אופן אנו דוחים את הטענה בנוגע לתקינות החיוב. העוררת הינה בעלת הנכס ובעלת מירב חזיקות אליו, לא פעלה בתום לב ולא גילתה למשיב את כל חמידע הרלוונטי ובמועד המתחייב. למשיב עומדת חזקת התקינות, אך גם לאחר שממנת כל טענות העוררת לא מצאנו ביסוס לטענה זו שלה.
59. למען חסר ספק נבהיר כי גם לגופם של דברים לא היה ניתן לקבל את טענת העוררת כי מדובר בשטחים משותפים, שאינם ברי חיוב.

60. בהקשר זה נפנה לסי' 1.3.1 ונקבע כי הוכח בפנינו כי הערר עוסק בשטחים טכניים ברי חיוב על פי הסעיף. הקביעה כי מדובר בשטחים טכניים נובעת הן מאופי השטחים כפי שהעוררת עצמה תיארה אותם וחשוב מכך מ"חודאת בעל דין", דהיינו מכך שהעוררת עצמה אישרה בתצהיר ובכתבי הטענות מטעמה, כי מדובר בשטחים טכניים.
61. בשולי הדברים נבהיר כי לא מצאנו ביסוס לטענה ומכאן שלא מצאנו לקבל את הטענה לגבי שנת 2022.
62. הפונה למשיב ראוי שיבוא בידיים נקיות ויעלה בפניו כל טענותיו וככל שלא עשה כן לא ראוי שיעשה זאת לראשונה בפני ועדת הערר.
63. יובהר, כי ראינו את הפסיקה "החדשה" שהפנתה אותנו העוררת אליה כמו גם פסיקות נוספות, שהמשיב הפנה אליהן. ברם, לא מצאנו כי יש בפסיקה זאת לשנות את קביעתנו, שכן בפרשת בית מוסדות המסחר קבע בית המשפט הנכבד, כי שטחים טכניים הם ברי חיוב בבניין "שרובו אינו משמש למגורים".

סוף דבר

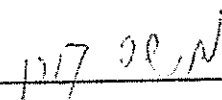
64. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
65. בנסיבות של הליך זה תישא העוררת בהוצאות המשיב בסך של 15,000 ש"ח. ההוצאות יושלמו בתוך 30 יום מיום המצאת החלטה זאת.

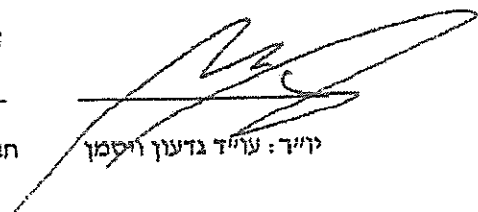
ניתן בהעדר הצדדים היום: 26.5.13

בהתאם לסעיף 2(5) 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 ההחלטה.

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


חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד משה קורר


יו"ד: עו"ד גדעון ויסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140026534

140026535

140027236

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

העוררת: שיינקין 40 סטודיוס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס השוכן ברחוב שיינקין 40, ת"א, מספר חשבון 2000449427 מספר ח-ן 11177662 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לראות בנכס כמקום של "פוסט פרודקשין" ולכן לסווגו כתעשייה.

רקע

1. ביום 27.8.24 הגישה העוררת ערר זה.
2. היא טענה כי ביום 15.4.24 היא הגישה השגה, שנדחתה על ידי המשיב ביום 30.6.24.
3. עיון באותה השגה מלמד, כי העוררת טענה, כי ביום 29.1.24 ניתן פסק דין, שעסק בנכס.
4. עוד נטען בהשגה, כי במקום מתקיימת הפעילות הבאה: צילום ויצירת קובץ וידאו, יצירת קבצי אודיו, צילום סרטוני וידאו תדמית, הקלטה יצירה והפקת תוכן, הפקה ועיצוב סאונד, הקלטת וידאו ושידור, הקלטת פודקאסט, עריכת קבצי וידאו ואודיו, עיצוב גרפיקה ויצירת אנימציה, הוספת כתוביות וכותרות לסרטונים, הוספת קול, קריינות ומוסיקה, הוספת תרגום לשפות.
5. נטען כי במקום מועסקים על ידי העוררת 7 עובדים: מנהל טכני ועורך וידאו בתחום הפוסט, מנכלית, סמנכ"ל, שהינו מפיק על, אחראי על שיווק, מיצוג, מכירות וכיו"ב, עורך סאונד ופוסט, אשת תרגום וכתוביות, עורך ראשי וידאו וסאונד ועובדת פוסט. כל זאת בנוסף לעובדי קבלן נוספים.
6. העוררת הפנתה לאמצעים / תוכנות בהם היא משתמשת.

7. העוררת הפנתה לפרשת ברודקאסט כתמיכה בטענה, כי יש לסווג את השימוש בנכס כתעשייה ולא כעסק. העוררת טענה כי יש לראות גם בחלקים אחרים של עיסוקה, כגון צילום והפקה, כחלק מתהליך היצירה של "יש מאין".
8. העוררת טענה כי גם אם יש אולפן לצילום והפקה אין בכך לגרוע מהעובדה כי יש פעילות יצורית בנכס.
9. העוררת תיארה את הליך הפוסט כדי להמשיך את טענתה, אך "הרחיבה" את הליך זה כבר משלב הצילום באולפן, עריכת ראשונית ועד לעריכת הסופית והפינישים.
10. העוררת הסבירה כי מטעם המשיב הייתה ביקורת אחת בשנת 2022 בטרם התחילה באמת לעבוד בנכס. היא הסבירה כי בשנים 2023-2024 התרחבה פעילות הפוסט בנכס. העוררת טענה כי מרביתן המוחלטת של שעות העבודה בנכס נעשות על נושא הפוסט.
11. ביום 30.6.24 השיב המשיב לפניית העוררת ודחה את פנייתה לסיווג כתעשייה ו/או כבית תוכנה.
12. כנימוק ראשון טען המשיב כי לא מדובר בהשגה מכוון שהעוררת אינה המחזיק הרשום, ואינה הגורם שמחויב בתשלום (אלא אדם בשם מרק לביא), וכן לאור האיחור בהגשת ההשגה (שכן ההשגה נשלחה למרק לביא ב 17.12.23 ואילו "ההשגה" התקבלה ביום 15.4.24).
13. המשיב ענה גם לגופם של דברים כי, ובהסתמך על ביקורת שנערכה בנכס ביום 4.6.24, עיקר השימוש בנכס הוא אולפן צילום והפקה. המשיב טען כי הפעילות העיקרית בנכס אינה של פוסט פרודקשיין אלא של אולפן צילום. המשיב קבע כי עיקר הפעילות הינה של צילום תוכניות ושידורן באינטרנט.
14. המשיב גם הסביר, כי לא הסתמך רק על הביקורת מיום 14.2.22 אלא גם על ההליך עם העוררת, שבמסגרתו התקיים הליך הוכחות, שם נקבע כי הפעילות בנכס היא של יצירת תוכן וכי הפעילות העיקרית אינה של פוסט.
15. כאמור לעיל, ולאור האמור, הוגש ערר זה בו חזרה העוררת על טענותיה.
16. מעבר לסקירה כללית של הפעילות בנכס, העוררת התייחסה בסוף הערר (סי' 22 ואילך) לשינויים שחלו לכאורה בפעילות לעומת שנת 2022. היא התייחסה לשנת 22 כשנת הרצה וצבירת ניסיון טכני, אשר התמקדה ביצירת סרטונים ותכנים. בשנים לאחר מכן, לטענתה, פעילות הפוסט התרחבה, כדלקמן: צילום ועריכת וידאו וסאונד ושידור תוכניות בישול ברוסית, צילום ועריכת ושידור של תוכנית אירוח, עריכת של תומרי וידאו וסאונד עבור לקוחות חיצוניים ככלל ולפרסום וידאו בפרט. העוררת טענה כי על כל 9 שעות שידור מושקעות כ- 200 שעות פוסט.
17. ודוק: לאורך כל ההליך העוררת טענה כי מתקיימת פעילות פוסט, אך היא עצמה העלתה דוגמאות שאינן מתחום הפוסט. כך למשל צילון ושידור תוכניות בישול אינן פוסט.

18. העוררת אף העלתה טענה כי הדו"ח הסופי של המשיב שונה מהדו"ח בכתב ידו של החוקר מטעם המשיב.
19. ביום 6.2.25 הגיש המשיב כתב תשובה שם חזר על עמדתו כי "נוכח השימוש הנרחב והמגוון בנכס לא ניתן לראות בכלל השימוש שבו ככזה המהווה פעילות של מפעל תעשיית...".
20. ביום 16.2.25 ניתנה החלטה שהעבירה את התיק להוכחות.
21. ביום 7.4.25 הוגש תצהיר של מר אלי פז כתמיכה בעמדת העוררת. לא הובהר מה מעמדו בעוררת, אך ככלל התצהיר חזר על הטענות, שהופיעו בהשגה ובערר.
22. עוד העלתה העוררת, כי העובדה, שמר לביא, שהינו הבעלים של העוררת, רשום כמחזיק, לא שוללת את טענותיה. העוררת אף בקשה לשם הזהירות לצרף אותו כעורר נוסף. העוררת צרפה ראיות רבות לתמוך בעמדתה.
23. דיוק: כבר בשלב זה נבהיר כי לא ניתן לקבל "בקשה" שכזאת. ככל ומר לביא היה רוצה להגיש בקשה להצטרף כעורר, ככול שקמה לו אפשרות שכזאת, היה עליו להגיש בקשה מתאימה. כפי שנתייחס בהמשך החלטה זאת, אכן ישנה בעיה לשיטתנו הגשת השגה/ערר על ידי מי, שאינו יריב של המשיב. מי שמחויב בתשלום הינו מר לביא ולא העוררת ולפיכך הוא היריב המתאים להגיש את טענותיו. הסכמות חוזיות כאלה או אחרות בינו לבין העוררת או כל צד ג' אחר אינן מקימות יריבות למול המשיב. בסופו של יום משמעות הדבר הוא שינוהל הליך בעניינו של נישום בלא שהוא צד להליך ובלא שיש עמדה כלשהי ממנו אלא רק מצדדי ג' למחלוקת.
24. ביום 29.5.25 הגיש המשיב ראיותיו. מדובר בשני הדוחות של הביקורות שהיו בנכס מימים 6.4.24 ו- 6.4.25. בסופו של יום התקבל דו"ח אחד והוא של מר אריכא, שביקר בנכס ביום 4.6.24.
25. מדוחות אלו, כמו גם מעמדת העוררת, עולה כי מדובר בנכס בן 2 קומות ומשמש כאולפן טלוויזיה, שבחלקו יש אולפן צילום ובחלקו עמדות מחשב, שולחנות עבודה, מצלמות, עמדות איפור, כלי עריכה וכיו"ב כמו גם מטבחון, שולחן ישיבות וכיו"ב. החוקר טען כי לא נראו במקום ציוד או ממצאים שמלמדים, כי במקום מתבצעת פעילות של עריכת וידאו. החוקר לא הרחיב איזה ציוד בדיוק הוא ציפה לראות.
26. החוקר אף הביא מדברי מרק, שליווה את הסיוור, וסיפר כי במקום יש אולפן טלוויזיה והפקת תוכניות דוקו, נושאי דת ועוד.
27. ביום 25.11.25 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקר מר פז.
28. מר פז העיד כדלקמן:
- 28.1. לאחר שנת 2022 "התוכן והמוצר שמופק בסוף מחפעילות הוא הרבה יותר מורכב, הרבה יותר עשיר והרבה יותר איכותי מבחינת העריכה והפעולות שמתבצעים

וכמובן העסק הוא עם הרבה יותר עובדים. בכל חללי העסק מתבצעת פעילות פוסט פרודקשיין".

28.2. עוד טען כי העבודה נעשית ב- 8 תהליכים (שפורטו בתצהיר ובכתבי הטענות). צילום זה שלב ראשון. על כל שעת צילום יש 20 שעות עריכה. הוא טען כי שאר 7 השלבים שפורטו בתצהיר הם כבר שלב פוסט.

28.3. כשנשאל הוסיף כי חלק מהפעולות הן "פרה פוסט פרודקשיין".

28.4. כי אין הכנת תפאורות פיזיות אלא דיגיטליות בשלב הפוסט.

28.5. כי יש שני אולפנים צילום אחד בקומת הקרקע ואחד במרתף. צילומים רק בקומת הקרקע.

28.6. הוא תיאר את הקומות והסביר היכן מתבצעים צילומים והיכן יש פינות עבודה.

28.7. במרתף נמצאת עמדת הקונטרול.

28.8. הוא טען כי במרתף אין צילומים אלא רק עבודות פוסט (עריכה, קונטרול, עיבוד וידאו).

28.9. הוא לא ידע להגדיר מה היחס בין עבודה, שהם יוזמים, לבין עבודה מוזמנת מלקוחות. הוא הסביר כי חלק ממה, שהם יוזמים, זה לצורכי פרסום ולא לשם הפקת רווחים.

28.10. הוא טען כי בעמדות העבודה בחלל הצילומים נעשות רק עבודות פוסט.

29. עד המשיב, מר אריכא, נחקר ואמר :

29.1. מה שהוא רואה בביקור הוא רושם לעצמו ואחכ במשרד מכין דו"ח מסודר. החומר שכתב לא נשמר. זה חומר עבודה. לא משנים דבר בגלל הוראות מלמעלה אלא מנסים לשקף את האמת בסיוור.

29.2. הוא תיאר את קומת הקרקע. הוא לא ידע להגיד אם עובד מסוים בעמדת עבודה מסוימת עשה עבודה פרה פרודקשיין או פוסט.

29.3. הוא לא זוכר את מר פז בביקורת.

30. ביום 29.12.25 הגישה העוררת את סיכומיה. העוררת חזרה על הטענות, שהופיעו בכתבי הטענות, הפנתה לפרשת ברודקאסט, פרשת טאי מידל איסט וטענה כי יש לראות את מה שנעשה בנכס כיצירת יש מאין חדש ולכן מתאים לסיווג תעשייה.

31. העוררת המשיכה לעלות טענות כנגד דו"ח המשיב לעומת מה שטענה העוררת הוא דו"ח בכתב יד "השונה לחלוטין" וזאת על בסיס זה שמר פזי היה בנכס והבחין בזאת. העוררת לא פרטה מה לדעתה בדו"ח הסופי "מגמותי ומסולף שלא תואם את המציאות של הפעילות המתבצעת בנכס".
32. **ודוק:** כבר בשלב זה נציין כי לא מצאנו כל בסיס לעמדת העוררת. הדו"ח מתאר מצב עובדתי בנכס (מתאר את המקום ומה שיש בו) והביא את דברי מר מרק לביא שליווה את הסיור. העוררת לא טענה כנגד האמור בו אלא רק הפריחה טענות ללא פירוט וביסוס ובלא שהביאה את מר לביא לעדות.
33. העוררת חזרה על טענותיה בנוגע לחשפעת פסק הדין בערר הקודם של שנת 2022 וטענה כי יש שינוי משמעותי.
34. העוררת טענה כי עדות מר פז הייתה אמינה ויש לקבלה.
35. ביום 28.1.26 הגיש המשיב את סיכומיו. המשיב חזר על הטענה כי יש לדחות את הערר עקב "אי יריבות" דהיינו כי העוררת אינה המחזיק הרשום.
36. המשיב הפנה להחלטת בערר הקודם וטען כי לא היה כל שינוי עובדתי ולכן יש לראות בכך כמעשה בית דין. המשיב הדגיש כי העוררת לא הוכיחה את טענתה כי עיקר הפעילות היא של פוסט (כך למשל לא הביאה דו"ח הכנסות לפי שירות, יחס שטחים פונקציונלי, יחס שעות קדם הפקה לעומת פוסט, מצבת כוח אדם, חשבוניות וכיו"ב).
37. המשיב טען, כי עדותו של מר פז הייתה מבולבלת ולא אחידה. המשיב חזר והסביר את הפגמים בטענות ובראיות, שהביאה העוררת כדי ללמד שבנכס מתבצעות פעולות נפרדות של פוסט ומה היקפן האמיתי ביחס לפעולות אחרות שנעשות בנכס.
38. המשיב הזכיר, כי בפסיקה אובחן שלב הפוסט משלבים מוקדמים כגון של יצירת סרטונים (תעשיית לעומת שירות). המשיב הפנה לפרשות איי אל וויפוינט, מאיר אשל, אולפני ירושלים, הוצאת ספרים עם עובד ואשכנזי.
39. המשיב הפנה לפסיקה המתייחסת לתעשייה ולמלאכת יד ומסבירה את הרציונל שלהם וטענה כי זה לא רלוונטי לנכס ולפעילות של העוררת.
40. המשיב הפנה לפסיקה כגון בפרשת טרנס טייטלס שם נקבע כי לא כל חלק בשלב הפוסט הינו "תעשייה" כגון "הדבקת כתוביות על גבי סרט, תוך כדי תזמון הכתוביות לסאונד ולתמונה...".
41. עוד טען כי עיקר הפוסט שנעשה הינו בעבור מוצרים של העוררת עצמה ולא לקהל חלקוחות. מכאן שזה חלק מיצירת המוצר שלה וככזה מדובר בעסק.
42. המשיב ביקש לדחות את הטענות כנגד הדו"ח מטעמו.

43. ביום 17.2.26 הגישה העוררת סיכומי תשובה.
44. בסיכומי התשובה טענה כי היא מחזיקה בנכס משנת 2022, כי פסק הדין בערר ניתן נגד העוררת בלבד ולא כנגד מרק לביא, כי לא שונה המחזיק בנכס מסיבות לא ברורות של המשיב. העוררת הפנתה שוב לטענות שלה בנוגע לשינוי משנת 2022. עוד טענה כי אין משמעות לגודל שטח הנכס.

דיון

45. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי דין הערר להידחות:

45.1. את ההנמקה לדחיית הערר יש להבין בכמה מישורים. מישור אחד קשור לסוגיות מקדמיות והמישור האחר קשור למסקנות העובדתיות אליהן הגענו.

45.2. הסוגיה המקדמית הראשונה הינו סוגיית ההחלטה של ועדת הערר הנכבדה מיום 29.1.24 בעניין העוררת ומרק לביא. מדובר בהחלטה העוסקת על פניה בסוגיה וזהה לסוגיה שבפנינו וכי כבר הכריעה במחלוקת, כי הפעילות בנכס אינה של פוסט. לפיכך יש לבחון את טענות העוררת במשנה זהירות ולבחון האם חל שינוי מהותי בפעילות בנכס. בתמצית יוזכר, כי אכן העוררת טענה כי חל שינוי ואף תמכה זאת בטענתו של מר פז כי על כל 9 שעות צילום יש 200 שעות פוסט, אך לא מצאנו לקבל את הטענה, שכן היא נסתרת על ידי הראיות הנוספות שהוגשו (רשימת כ"א, תיאור הנכס, דברי מרק לביא במהלך הביקורת ועוד) וכן עקב מחסור חמור לדעתנו בהבאת ראיות לתמוך בטענה (כאמור בסיכומי המשיב נתוני הנהלת חשבונות, הצגת הסכמי לקוחות, חשבוניות וכיו"ב) בכל מקרה לסוגיה זאת יש חשיבות שכן נקודת המוצא היא כי נכון לשנת 2022 לא התקיימה בנכס פעילות של "תעשייה" ויש מעשה בית דין ואנו צריכים לקבוע האם חל שינוי מהותי במצב הדברים מאז ההחלטה.

45.3. טענה מקדמית נוספת שמצאנו לקבל הינה סוגיית מגיש הערר והיעדר יריבות. העוררת אינה המחזיקה הרשומה ואין היא הנישום והיריב של המשיב ושל העירייה. המחזיק הינו מרק לביא. למרות שהטענה נטענה מפורשת על ידי המשיב מהשלבים הראשונים של ההליך העוררת לא מצאה לנכון להביא אותו לדיון ואו את עמדתו. לכאורה מרק לביא קשור לעוררת ויכול היה לבקש לצרפו לערר זה. העוררת אפילו לא הביאה אותו כעד מטעם בכדי להציג את עמדתו ואו להסביר את דבריו במהלך הביקורת. בנסיבות אלו קשה לפסוק כי יש לעוררת מעמד ויש לדחות את הערר על הסף. לא ניתן לקבל מצב כי מי שאינו נישום ינהל הליך, שתוצאותיו יכולות להשפיע על הנישום.

45.4. טענה נוספת, אשר עלתה בתשובת המשיב, אך לא קיבלה התייחסות לאורך ההליך היא של איחור בהגשת החשגה. המשיב דחה את פניית העוררת בין היתר על בסיס טענה זאת והעוררת לא הביאה ראיות בנושא ולא טענה דבר. לא מצאנו להכריע בטענה אך נותר עוד ספק בנושא.

- 45.5. ניתן היה לעצור את הדיון בשלב זה, אך מצאנו לנכון לציין כי אף לגופם של דברים לא מצאנו כי העוררת הרימה את הנטל להוכיח, כי השימוש העיקרי בנכס הינו לפוסט פרודקשיין.
- 45.6. נזכיר, כי מלבד היותו של מר לביא המחזיק הוא גם הבעלים של העוררת, כך במקום אחד, ואו סמנכ"ל העוררת, כך במקום אחר, על פי גרסתה.
- 45.7. דהיינו לא רק שניתן היה להגיש בקשה לצרפו ואו להודיע בצורה מסודרת על חילופי מחזיקים, אלא שהוא יכול היה להגיע ולתת עדות.
- 45.8. העוררת העלתה טענות חמורות כנגד המשיב ודו"ח הביקורת שהגיש מר אריכא. קריאה של אותו דו"ח מלמדת, כי מי שליווה את הביקורת בנכס היה מר לביא. באותו דו"ח מובאים דברים מפיו של מר לביא כאומר: **"הנכס משמש כאלפן טלויזיה... חברת שיינקין 40 סטודיו עוסקת אף בהפקת תוכניות דוקו, טוק שואו, נושאי דת בעיקר בשפה הרוסית אך לא רק"**. מר לביא מציין כי במקום נעשות גם עבודות עריכת סאונד ווידאו.
- 45.9. מלבד העובדה, כי העוררת העלתה טענות בעלמא כנגד הדו"ח מבלי לפרט מה פסול בו אלא רק לציין בעלמא, כי הוא לא תואם את מה שרשם מר אריכא בכתב ידו, הרי שהדעת הייתה נותנת כי מי שנכח בביקורת ומי שצוטטו דבריו יבוא ויעיד ויתן גרסה. ככל שלא נעשה כך קמה חזקה כי עמדתו הייתה מחזקת את עמדת המשיב.
- 45.10. זאת ועוד, עיון ברשימת כ"א, שהופיעה בכתבי הטענות של העוררת, מלמדת כי הרוב המוחלט של העובדים הקבועים בנכס אינם אנשי פוסט.
- 45.11. כך גם מתיאור העבודה הנעשית בנכס עולה כי חלקים משמעותיים לשיטתה אינם מתחום הפוסט.
- 45.12. אנו גם מקבלים את עמדת המשיב כי על העוררת היה להביא ראיות טובות מהנהלת החשבונות שלה ואו מהסכמי התקשרות עם לקוחות ואו תצהירים של עובדים נוספים וכיו"ב בכדי לבסס את טענתה כי חל שינוי מהותי בין שנת 2022 לשנים 2023 - 2024.
- 45.13. למעשה מרבית הטענות תפפו את הטענות שם. עיון במרבית הטענות בערעור זה שהתייחסו לתהליך שלכאורה מתבצע בנכס סתרו את הטענה ופגעו במהימנות הגרסה. כך למשל בס' 10 לתצהיר מר פז הוא טען כי החברה יוצרת "יש מאין" בתהליך בן יד שלבים. עיון ברשימה מלמד כי חלק ניכר מהרשימה אינו קשור כלל לעבודת פוסט. כך למשל צילום ויצירת קבצי אודיו ויצירת קבצי אודיו והקלטה, יצירה והפקת תוכן.
- 45.14. העוררת לא הביאה גם ראיות ללמד מה נפח העבודה הפנימי ומה לשיטתה כמות ה"פוסט" שהיא עושה בעבור לקוחות.

45.15. כפי שאמר גם מארק לביא יש יסוד סביר להניח כי הפעילות בנכס היא של חברת תוכן שמייצרת תוכניות רשת ו/או טלוויזיה וכחלק מזה גם נעשות עבודות פוסט. במקרה כזה הרי שלא מדובר בתעשייה אלא בעסק לכל דבר ועניין. מצאנו לקבל את עמדת המשיב בעניין זה.

45.16. בנוגע לחלוקה בנכס עצמו הרי שהוכח שחלק ניכר ממנו משמש לאולפן התקלטות. כך בקומה הראשונה ובקומת המרתף. עוד עולה כי בנכס מצלמות וידאו, פנסי תאורה, צגי טלוויזיה, עמדת איפור, עמדת קונטרול וכיו"ב, אשר תומכים במסקנה כי חלק ניכר מהנכס משמש כאולפן התקלטות ולא כבית פוסט.

סוף דבר

46. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשום לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

47. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 7,500 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים תיום, 12/5/26.

בהתאם לסעיף 215 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים. התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א - 2000, קיימות לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטת.

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

חבר: רוייח שמעון זיטניצקי

קלדנית: ענת קוי

חבר: ע"ד משה קורן

יו"ר: ע"ד גדעון ויסמן

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026887

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: עד 120 רמת החייל שותפות מוגבלת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' ראול ולנברג 32 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000383334 ח-ן ארנונה מס' 10476725, ששטחו 191 מ"ר ומסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת טוענת בכתב הערר כי מדובר בשטחים משותפים שאין לחייבם כלל, שכן מדובר בשטח אינטגרלי של בית האבות, ומשכך מדובר בשטח משותף במגורים. לחילופין, נטען כי יש לחייבם בהתאם לשימוש העיקרי בנכס כ"מגורים" או כ"בית אבות".

המשיב טוען בכתב התשובה כי בהתאם לדו"ח הביקורת מיום 5/11/2024 לא מתקיים במקום שימוש למגורים אלא מדובר בפעילות עסקית מובהקת של העוררת: בשטח זה העוררת עושה שימוש לצרכיה העסקיים ולא מדובר בשימוש של הדיירים כלל.

ביום 3/3/2025 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 191 מ"ר משטח הנכס מהווה חלק אינטגרלי מבית האבות, המסווג כ"מגורים", ולכן יש לפטור שטח זה מארנונה, בהיותו שטח משותף בבניין למגורים. לחילופין, נטען כי יש לסווג בסיווג מגורים / בתי אבות.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 5/11/2024 מדובר בשטחים המשמשים את העוררת לפעילותה העסקית, לרבות משרד מכירות, הנהלת חשבונות, אחסנת ציוד משרדי וכו"ב ולא מתקיים בהם שימוש למגורים.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם מדובר באותם שטחים שדונו בפני ההרכב בראשותי בעררים 140020162, 140021562, 140022837, האם חל שינוי עובדתי מאז מתן החלטת הוועדה בראשותי, האם הוגש ערעור כנגד החלטת הוועדה וככל שהוגש האם ניתנה החלטה בערעור.

ביום 1/4/2025 הודיעה העוררת כי מדובר בשטח שסווג בעבר כ"משרדים" שכן שימש כמשרדי הנהלת העוררת, אולם לאחר העתקת המשרדים לפתח תקווה, הם אינם משמשים עוד כמשרד ומדובר בחלק בלתי נפרד משטח בית האבות. משמדובר במצב עובדתי חדש, נטען כי אין רלוונטיות להליכים שהתנהלו בעבר.

ביום 1/4/2025 התקבלה הודעה מטעם המשיב, לפיה אין מדובר בשטחים שנדונו בעררים קודמים. בעקבות הודעות הצדדים, ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה ביום 2/4/2025 לפיה התיק ייקבע להוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ביום 28/4/2025 הוגש תצהיר מטעם העוררת: תצהירו של מר ירון בן דוד, מנכ"ל העוררת.

ביום 15/5/2025 הוגש תצהיר מטעם המשיב: תצהירו של חוקר השומה מר אריאל שרעבי.

ביום 13/11/2025 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים בידי ב"כ הצדדים.

ביום 22/12/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.

ביום 5/2/2026 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

עיקר טענות הצדדים

טענות העוררת

בכתובת הנכס קיים בית דיור מוגן בשטח אלפי מ"ר.

חלק מן השטחים בקומה 1 (שטח מטבחון/מעבר/שירותים הם שטחים משותפים שאין לחייבם משום שמדובר בנכס המשמש ברובו למגורים בו שני מחזיקים או יותר – סומן בצהוב.

- מדובר בשטחים המשמשים באופן מובהק את הדיירים בשהייתם ובדרכם למתחם החוגים בקומה זו: פילאטיס, אימון המוח, קולנוע, חדר מוסיקה ופינת המתנה של הדיירים.

חלק מן השטחים בקומה 1 שסווגו כמשרדים יש לחייב בסיווג "מגורים", מאחר ומדובר בשטח אינטגרלי לבית האבות והמערך הארגוני שלו. הפיצול מלאכותי ויש לבטלו – סומן בורוד

- מדובר בשטח ששימש בעבר את הנהלת העוררת עד שעברה למשרדים בפתח תקווה.
- מאז הפינוי מדובר בשטח אינטגרלי של בית האבות.
- שטח המשרד טפל לשימוש העיקרי, שטח המשרד שגודלו כ- 19 מ"ר משמש את המזכירה שמעניקה שירותים לדיירי הבית.

יש לחייב את שטחי שלושת הממ"קים בקומות 3, 6 בסיווג מגורים

- מדובר במרחבים מוגנים לשעת חירום המשמשים את הדיירים. קיימים ממקיים נוספים במתחם שהעירייה אינה מחייבת.

- לא ברור הפיצול שנעשה ביחס לשלושת הממ"קים נושא הערר בלבד.

טענות חמשיב

קומה 1 – שטח צהוב

- העוררת לא הצביעה על הוראת דין הפוטרת מתשלום ארנונה את השטח, שכן העוררת היא המחזיקה בשטח והוא אינו משותף כלל.
- מדובר בשטחי גישה למשרד המכירות והמזכירות אשר משרת את החלק העסקי של העוררת בנכס.

קומה 1 – שטח ורוד

- השטח משמש כמשרדים ומסווג ככזה.
- אין כל ראיה לכך שמדובר בשטח המשמש למגורים.
- שניים מהמשרדים משמשים למכירות.
- שטח המזכירות אף הוא אינו משמש למגורים אלא כמשרד מובהק.
- מסדרון הגישה בגודל 52 מ"ר ושטחים צהובים נוספים סווגו באופן יחסי בהתאם לשטח המשרדים בוורוד ושטח החדרים שסווגו כמגורים.

קומות 3, 6 – שטחי ממ"קים

- כל הממ"קים משמשים לשימוש משרדי מובהק ומשמשים את העוררת עצמה.
- העוררת לא הציגה תמונות של שטחים אלו על אף שהיא בעלת גישה אליהם.
- הממ"ק בקומה השלישית שימש כהנה"ח של העוררת ומשמש לכל הפחות לאחסון קלסרי הנה"ח של העוררת, ולא ניתן לטעון שמדובר בממ"ק המשמש את הדיירים בלבד ובעתות חירום.
- הממ"ק בפולגון התחתון בקומה השלישית - לא הוצגו ראיות מצד העוררת ואף הוא משמש לפי ביקורת המשיב עבור קלסרים של העוררת.
- הממ"ק בקומה הששית שימש בעבר כמשרד הקב"ט. במועד ההשגה והתשובה להשגה שטח זה שימש עדיין כמשרד הקב"ט, גם לפי עדות העד מטעם העוררת והעוררת לא הציגה ראיה באשר לשימוש העדכני בו.

דיון והכרעה

מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה כי בקומה הראשונה קיים שימוש מעורב: שטח מגורים לצד שטח עסקי של העוררת וכן שטחים המשמשים הן את דיירי בית האבות והן את השטח המשמש לפעילות עסקית של העוררת למעבר, מטבחון ושירותים.

המשיב חייב את שטחי המעבר, המטבחון והשירותים בקומה זו באופן יחסי בהתאם ליחס בין שטח המגורים ובין השטח המשמש למכירות ומזכירות.

העד מטעם העוררת העיד כי השטחים משמשים את הדיירים בדרכם למתחם החוגים והפעילות וגם את משרדי המכירות, ואין גישה אחרת לאזור החוגים ואין גישה אחרת למשרדי המכירות.

איננו מוצאים פגם בהחלטה לחייב את משרדי המכירות ומשרד המזכירות, גם אם הוא מעניק שירותים, על פי הנטען, לדיירים, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". שטחים אלו משמשים עבור אדמיניסטרציה של העוררת (לדברי העד: בטחונות וחוזי דיירים) ופעילות מכירת, והם מהווים שטחים עסקיים לכל דבר ועניין.

אשר לשטחי המעבר/ מסדרון; לא ניתן לראות בשטחים אלו כשטחים משותפים, כנטען על ידי העוררת, שכן על פי העדות שבפנינו חזירות אינן רשומות על שם הדיירים והעוררת היא המחזיקה היחידה בכלל השטח. מיקומם של המטבחון, השירותים ושטחי המעבר מאפשר לחסיק כי עושים בהם שימוש גם דיירים וגם חצוות של העוררת, לרבות אנשי המכירות, המזכירות ואורחיהם, כפי שחעיד גם העד מטעם העוררת. שטחים או גם אינם משמשים באופן בלבדי את בית האבות ולפיכך לא ניתן לסווגם בסיווג זה. משכך, סיווגם באופן יחסי בין שטח המגורים והשטח שאינו משמש למגורים - הוא נכון והעוררת לא הצביעה על סעיף המאפשר לסווגם אחרת.

באשר לשטחי הממ"קים: ממצאי חביקורת מלמדים בבירור כי קיימת בשלושת הממ"קים פעילות משרדית, ולכל הפחות הם משמשים עבור קלסרי הנח"ח ומשרד הקב"ט. ככל שהעוררת טוענת כי חל שינוי עובדתי ושטחים אלו פוטו לחלוטין, בעקבות מעבר המשרדים לפתח תקווה, היא תוכל לפנות למשיב ולקיים ביקורת נוספת בקומות 3,6. על פי ממצאי חביקורת שבפנינו ועדות העד מטעם העוררת, אין פגם בהחלטה לסווגם בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

סוף דבר;

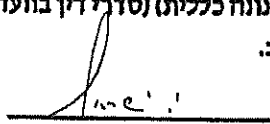
הערר נדחה.

אין צו לחוצאות.

5/5/26

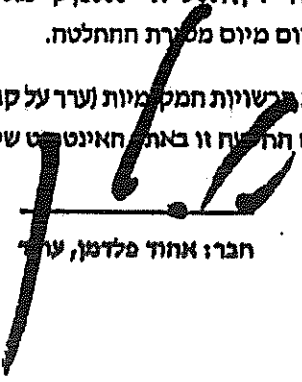
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 5/5/26
בהתאם לסעיף (2)5 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים תתש"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א - 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטת.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות פרשיות חמק מיות (ערר על קביעת ארגון כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) תשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

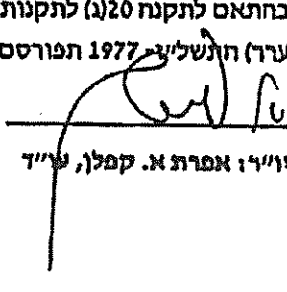


חבר: קובי ישראל, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: אחיאל פלדמן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, ע"ד