



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140026811

140027170

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: אסף סוויסה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בבקשת העורר לסווג את הנכס בסיווג "חדר עבודה של אמן" בהתאם לסעיף 3.3.18 לצו הארנונה. המשיב סיווג את הנכס תחילה כ"מגורים" ובהמשך סיווג את הנכס בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

במסגרת כתב הערר העורר ציין כי "הסטודיו פועל כעסק ללימודי ציור ומכירת ציורים ולא כמגורים".

במסגרת כתב התשובה לערר, המשיב טען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 28/10/2024 עלה כי הנכס אינו משמש את האמן בלבד; הוא רשום עם מחזיק נוסף בשם אסי אשר והוא משמש להוראת אמנות ואף למכירה.

לכתב התשובה לערר צורפה תשובת מנהל הארנונה מיום 30/10/2024 (נספח א') לפיה בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי מתנהל בו משק בית פעיל.

לכתב התשובה לערר צורפה הביקורת מיום 29/10/2024 (נספח ב') בה צוין כי העורר מציג את הציורים בתערוכות, רשתות חברתיות, סטודיואים פרטים ואדריכלים; משמש את האמן לבדו; עוברים ושבים יכולים להגיע למקום, להזמין ולקנות תמונות לפי בקשת הלקוח; וניתן להזמין יצירות. בדו"ח צוין כי האמן מוכר יצירות בנכס, באינטרנט, בתערוכות פומביות אך גם צוין כי "לא נראה שימוש מסחרי אך ורק ציור". בנכס נראו חומרי גלם: קנבס, אקריל, גואש, מברשות, יצירות מוגמרות ועוד.

ביום 4/2/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

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

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

עניינו של הערר בטענת העורר כי הנכס משמש כסטודיו לציור והעורר מבקש לדעת מדוע לא סווג בהתאם.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 28/10/2024 נמצא כי הנכס מוחזק על ידי אמן נוסף והוא משמש להוראת אמנות וכן למכירה. המשיב מפנה לכך שהאמור עולה גם מכתב הערר עצמו בו העורר טוען כי הנכס משמש ללימודי ציור ולא למגורים.

לאור התנאים הקבועים בסעיף 3.3.18 לצו הארנונה, לסיווג חדר עבודה של אמן, נראה כי המשיב הבהיר בכתב התשובה מדוע העורר לא זכה לסיווג המבוקש, ולאור דברי העורר עצמו נראה כי אין עילה להתערב בהחלטת המשיב.

העורר יודיע בתוך 7 ימים האם הוא עומד על הערר ומבקש לקיים דיון או שהוא מבקש למחוק את הערר.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי."

ביום 18/5/2025 הוגש ערר 140027170. לערר זה צורפה תשובת מנהל הארנונה מיום 23/12/2024 לפיה המשיב חוזר בו מתשובתו מיום 30/10/2024 שכן הפעילות בנכס אינה מהווה מגורים ולא נחזה להיות בו משק בית פעיל ולכן הוא יסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים". כעולה מתשובה זו היא אינה נסמכת על ביקורת נוספת בנכס. לא הוגש כתב תשובה לערר זה. **לא הוגשה בקשה לאיחוד עררים ולכן הוועדה מורה בשלב זה על איחוד העררים.**

ביום 29/5/2025 הודיע העורר כי הוא מבקש "להמשיך את הערר ולא לבטל אותו" והוסיף כי "נפלה טעות והייתה אי הבנה הסטודיו משמש לאומנות וציור בלבד לא למכירה ולא כעסק".

ביום 3/6/2025 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי.

ביום 17/6/2025 הגיש המשיב בקשה לדחיית העררים על הסף ולחילופין בקשה למתן החלטה. המשיב הפנה לדו"ח הביקורת ממנו עלה כי בנכס נעשית פעילות עסקית והיצירות נעשות בהתאם לבקשת לקוחות. יו"ר הוועדה הורתה על תגובת העורר בתוך 7 ימים.

ביום 16/7/2025 התקיים דיון מקדמי בערר. בפתח הדיון טען העורר כי הוא עובד כנהג אוטובוס בחברת מטרופולין לפרנסתו והסטודיו משמש לציור בלבד. העורר ציין כי למד אצל אסף בן צבי

מעולם לא הציג תערוכות ואינו מלמד ציור. עוד ציין כי מתגורר ברמת השרון עבודותיו נמצאות בסטודיו ואין אותן במרשתת. העורר נשאל מספר שאלות על ידי הוועדה, לאחר שהוזהר לומר את האמת, והשיב כי הוא אינו עצמאי, לא מכר מעולם ציורים, לא מלמד ציור והגיש את הערר על פי מה שנאמר לו לכתוב. העורר השיב כי אין ציורים שיוכל להציג בפני הוועדה ולא מציע בגוגל או ברשתות החברתיות עבודות למכירה. לדבריו, בעל הנכס הנחה אותו מה לומר בעת הביקורת וכל הנכסים במבנה בו נמצא הנכס נושא הערר מסווגים כחדר עבודה של אמן.

בעקבות עדות העורר, הורתה הוועדה כי העורר ימציא בתוך 30 יום אישור מביטוח לאומי על מעמדו בשנים 2024-2025 ואישור ממס הכנסה לפיו אין לו תיק פעיל בשנים אלה כעצמאי וכן אישור ממע"מ שאין לו תיק פעיל. העורר התבקש גם להמציא טופס 106 לשנת 2024. עוד קבעה הוועדה כי המשיב יוכל להמציא בתוך 30 יום התייחסות למידע אודות פעילותו של העורר כאמן ברשתות החברתיות והמרשתת.

ביום 13/8/2025 הגיש העורר בקשה לביטול חיוב הארנונה בגין הנכס בה פירט כי במהלך הדיון בפני הוועדה חווה חוסר אונים, רעד ולחץ נפשי קשה שמנע ממנו להסביר את הדברים בצורה מדויקת. העורר חזר על טענתו כי מדובר בנכס המשמש ליצירה אישית בלבד ואין בו פעילות מכירה או הוראה. העורר הוסיף ופירט נסיבות אישיות וביקש להתחשב במצבו. לבקשה צורף תצהיר שלא נחתם, בו נכתב כי העורר עובד כעצמאי – מציל בבריכות שחייה וצורפה תעודת מקצוע כמציל, אישור עוסק פטור והעתקי חשבוניות עבור שירותי הצלה בבריכה. עוד צורף, טופס 106 מחברת מטרופולין בע"מ. לחודשים ספטמבר – דצמבר 2024 והצהרת התנדבות לשירות מילואים. על גבי טופס 106 מופיעה כתובת הנכס.

ביום 11/9/2025 הוגשה הודעה מטעם המשיב, בה הפנה לגרסאותיו המשתנות של העורר לאורך ההליך. המשיב הודיע כי לא עלה בידו למצוא מידע על העורר כאמן ברשתות החברתיות.

ביום 15/9/2025 קבעה יו"ר הוועדה כי התיק יועבר לכתובת החלטה.

ביום 16/9/2025 התקבלה הודעת דוא"ל מטעם העורר. ביום 18/9/2025 הוגשה הודעה מטעם המשיב. ביום 28/9/2025 נקבע כי התיק יועבר למתן החלטה.

ביום 29/9/2025 התקבלה הודעת דוא"ל נוספת מטעם העורר.

מכאן החלטה זו.

סעיף 3.3.18 לצו הארנונה קובע את התנאים לסיווג חדר עבודה של אמן כלהלן:

- האמן עוסק בתחום הציור, פיסול, צילום, וידאו ארט בלבד
- המקום משמש את האמן בלבד בעבודתו
- עבודת האמן הינה עצמאית, שוטפת ויום יומית
- יצירותיו אינן מהוות אמנות שימושית
- יצירותיו אינם מוכוונות או מוזמנות על ידי לקוח מסוים
- המקום אינו משמש לתצוגה, הוראת אמנות, מכירה או שימוש מסחרי כלשהו.

בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 29/10/2025 נמצאו: "מס' תמונות מפוזרות, קנבס, מעמדי עץ, מטבחון מאובזר, מכונת כביסה, משחת שיניים, מברשות שיניים, קרטונים מפוזרים על הריצפה ועליהם צבעים, שולחנות עבודה, מכחולים, מברשות, צבעי אקריל, צבעים שונים, כוננית ובה ספרים". **בדו"ח צוין כי בעת הביקורת השטח המסומן בצהוב ע"ג השרטוט נפתח על ידי העורר, שלא רצה ששטח זה יצולם, ונראו בו "בסיס מיטה, מזרון, מצעים, שמיכה וכרית... מתלה ועליו בגדים"**. בדף השאלות נכתב כי העורר מצייר לפי בקשת לקוח וכי התמונות מוצגות למכירה. צוין כי הנכס משמש את האמן לבדו, הוא אינו מעסיק עובדים אולם עוברים ושבים יכולים להזמין ולקנות תמונות; "מזמינים יצירות, אדריכלים, לפי פרוייקטים, ציורים לפי דרישת לקוח". בסעיף נוסף צוין כי העורר מוכר יצירות בנכס באינטרנט ובתערוכות פומביות אם כי לא נראה שימוש מסחרי בנכס. עוד צוין כי הנכס לא משמש לתצוגה ולא משמש להוראת אמנות.

בעקבות ביקורת זו החליט המשיב לסווג את הנכס בסיווג "מגורים" ובהמשך חזר בו מהחלטתו.

בדיון שנערך ביום 16/7/2025 העורר העיד בפנינו כי הוא לא מלמד ציור ומעולם לא מכר ציורים. העורר נשאל אם יוכל להציג בפני הוועדה את עבודותיו באמצעות המכשיר הנייד והשיב בשלילה. העורר השיב כי הוטעה ונאמר לו מה לומר לחוקר מטעם המשיב וכי תשובותיו בביקורת אינן תואמות את מצב הדברים לאשורו. העורר השיב כי הוא עובד כנהג אוטובוס לפרנסתו.

מן החומר שצירף העורר לאחר הדיון עלה כי העורר עבד בחודשים ספטמבר – דצמבר 2024 בחברת מטרופולין בע"מ. על פי השכר המפורט נראה כי מדובר במשרה מלאה. בנוסף, צורפו קבלות כעוסק פטור עבור שירותים כמציל. לא הוצגו בפנינו ציורים / עבודות אמנות של העורר והמשיב לא איתר כל מידע במרשתת על עבודתו של העורר כאמן.

בשקילת מכלול הראיות שבפנינו, ולאור הסתירות הרבות בעדותו של העורר, החלטנו לבסס הכרעתנו על דו"ח הביקורת והמסמכים בתיק בלבד; ראשית, אין בפנינו כל ראיה לכך שהעורר עובד כאמן שכן הוא עובד כנהג אוטובוס וכמציל כמעט במשך מלאה. המשיב לא איתר כל מידע על פעילות אמנותית שמבוצעת בסטודיו (לא נמצא מידע במרשתת וברשתות החברתיות והעורר התבקש להציג עבודות בפני הוועדה והשיב כי אין לו אפשרות לעשות זאת). בנסיבות מקרה זה, אין בעובדה שיש בנכס ציוד ליצירה (לא זיהינו בתמונות עבודות אמנות שיצר העורר) כדי לבסס מסקנה כי העורר עובד בו כאמן, בוודאי שלא באופן יומיומי. בנוסף, הגענו למסקנה כי בנכס לא מתקיימת פעילות של הוראת ציור או של מכירת עבודות אמנות. הדברים עולים מן המסמכים שהמציא העורר. זאת ועוד; בעת הביקורת בנכס מצא החוקר כי בנכס מתקיים משק בית פעיל. תיאור החוקר באשר למטלטלין שנמצאים בנכס מובילים למסקנה ברורה **כי הנכס משמש למגורים של העורר.**

לאור האמור, לא נוכל לקבל את הבקשה לסיווג הנכס כחדר עבודה של אמן. עם זאת, גם אין מדובר בנכס שיש לסווגו כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה; משנמצא כי בנכס מתקיים משק בית פעיל, ולאור מסקנתנו כי בנכס לא מתקיימת פעילות של הוראת ציור / מכירת ציור, והחוקר עצמו הגיע למסקנה כי לא מבוצעת בנכס פעילות מסחרית כלשהי, אנו סבורים כי הסיווג המתאים לנכס הינו "מגורים".

ודוק; על אף הגרסאות הסותרות שמסר העורר, מטרת ההליך להוביל לכך שהנכס יסווג על פי השימוש האמיתי שנעשה בו. איננו מתרשמים כי הנכס משמש את העורר לציור, כמו גם שאינן

משמש להוראת אמנות או להצגה ומכירת ציורים; העורר עובד כנהג אוטובוס/ מציל, אין ברשותו כל עבודת אמנות שיוכל להציג, המשיב לא איתר כל מידע על עבודות אמנות של העורר, ועל פי ממצאי הביקורת הוא מתגורר בנכס.

סוף דבר;

מסקנתנו כי הנכס משמש למגורים של העורר ויש לסווגו בסיווג "מגורים". הנכס אינו משמש כחדר עבודה של אמן ואינו עונה על התנאים לסיווג זה.

הערר מתקבל בחלקו; הנכס לא יסווג בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה, אך גם לא יסווג כחדר עבודה של אמן, אלא יסווג בסיווג "מגורים".

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ה בכסלו תשפו
25.11.2025
מספר ערר : 140026939 / 10:28
מספר ועדה: 12946

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

העורר/ת: ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מקבלים את הבקשה למחיקת הערר בהסכמה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.11.2025.

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

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027136

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: מלון אימפריאל ת"א בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בטענת העוררת כי יש להכיר בחלק מן הקומות בבניין מלון אימפריאל כלא ראיות לשימוש, ולפטור אותן מתשלום ארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, בשל שיפוץ שנעשה במבנה החל מיום 1/1/2025.

בכתב הערר העוררת טענה כי הבקשה לעירייה הוגשה על ידי באת כוחה רק ביום 19/1/2025 תוך חריגה מסמכות ומבלי לכלול התייחסות לגג המבנה, והביקורת בנכס נערכה רק ביום 29/2/2025 באופן שלא התאפשר לצפות בשלבי השיפוץ ובעבודות המשמעותיות שבוצעו בקומה 2. העוררת צירפה לכתב הערר תיעוד ועדויות ביחס למועד תחילת השיפוץ וחוו"ד מהנדס. העוררת מפנה בעיקר לקומה השלישית, בה אין ריצפה רציפה, קיימים ליקויים פיזיים מהותיים ותשתיות מנותקות וטוענת כי דו"ח הביקורת אינו משקף באופן מלא את כלל הביקורת בנכס. לטענתה, גם הקומה השנייה לא הייתה כשירה לשימוש בעת הביקורת, שכן נדרשו עבודות השלמה הכרחיות.

העוררת מפרטת כי הערר נוגע לקומה השנייה שהייתה בשיפוץ עד ליום 31/12/2025, לקומה השלישית שהייתה נטולת ריצפה, חשמל ומים וללא חלונות ופתחי אויר תקינים ולשטח הגג הטכני שסווג כ"גג טכני". העוררת אינה חולקת על שטח הקומה הראשונה (לחלקה הוענק פטור) וקומת הקרקע והמרתף.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 24/2/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש. המשיב מבהיר כי לחלק מן הקומה הראשונה ניתן פטור בהתאם למצבו הפיזי בעת הביקורת ומדגיש כי ניתן להעניק פטור לכל היותר ממועד מסירת ההודעה ולא קודם לכן. המשיב מציין כי עד ליום 31/12/2024 התקיימה במקום תערוכה ולכן ממילא אין מקום לשקול להעניק פטור מארנונה לנכס עד מועד זה. באשר לשטח הגג, נטען כי

לא בוצע בו כל שיפוץ, מדובר בגג המשמש להצבת מתקנים טכניים וטוען כי בשטחים בהם נצפה ציוד וריהוט לא ניתן להעניק את הפטור המבוקש.

ביום 27/8/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

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

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

עניינו של הערר בטענת העוררת כי יש להעניק לנכס פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 24/2/2025 הוחלט להעניק לחלק מן הנכס את הפטור המבוקש (חלק משטח הקומה הראשונה) אולם שאר הקומות אינן עומדות בתנאים שנקבעו בפסיקה. בפרט נטען כי עד ליום 31/12/2024 נעשה בנכס שימוש לתערוכה ולכן לא ניתן להעניק את הפטור המבוקש וכי בקומה השנייה נמצא ריהוט ומיטות מוצעות.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה על סמך החומר שצורף לכתב הערר ולכתב התשובה לערר ללא קיום הליך הוכחות והגשת סיכומים. המשיב יגיש לתיק הערר העתק צבעוני של תמונות הנכס בתוך מועד זה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

ביום 27/8/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה ללא הליך הוכחות וסיכומים. בהמשך הודיע מנכ"ל העוררת כי העוררת נותנת הסכמתה אך מבקשת התייחסות ספציפית לקומה השלישית וקומת הגג.

מכאן החלטה זו.

אין חולק כי העוררת פנתה לעירייה ביום 19/1/2025. אין גם חולק כי עד ליום 31/12/2024 התקיימה תערוכה בנכס והעוררת אינה טוענת כי עובר למועד זה הנכס לא היה ראוי לשימוש.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 13/3/2025 הודע לעוררת כי על פי ממצאי הביקורת שנערכה בנכס, הוחלט להעניק לקומה הראשונה פטור מארנונה מיום 19/1/2025 ועד ליום 31/5/2025 וכי נמצא שקומת הקרקע והקומות 2,3 אינן עומדות בתנאים להענקת הפטור המבוקש.

בפנינו דו"ח ביקורת שערך חוקר מטעם המשיב ביום 24/2/2025. ממצאיו הם כלהלן:

קומה 2 ; בעת הביקורת לא נראו ליקויים ועבודות במקום וברוב החדרים נראו מיטות מוצעות. בתמונות שצורפו אכן נראות מיטות מוצעות בחדרים.

קומה 3 ; בדו"ח הביקורת נכתב כי ברוב שטח הקומה נראה ריצוף שבור, כל השקעים של החשמל נאטמו ובמקום נראתה פסולת של שברי ריצוף פזורה על הריצפה. התמונות שנמסרו הן חשוכות אך נראה בבירור כי הריצפה אינה שלמה ונראים שברי קירות וריצפה וכן קירות חשופים.

קומת הגג : בדו"ח הביקורת צוין כי מדובר בשטח גג מתוחם שאינן מקורה ואינו מרוצף. בתמונות שצורפו נראה גג מוזנח ובו פרטי ריהוט כגון שולחנות ומתקנים טכניים שונים לרבות מזגנים. לא נראות עבודות שיפוץ במקום.

העוררת צירפה לכתב הערר הסכם לביצוע עבודות שיפוץ עם חברת טופ שמש פרוייקטים בע"מ לפיו עבודות השיפוץ יימשכו מיום 1/1/2025 ועד ליום 31/5/2025. ההסכם כולל פירוט של העבודות בקומות 1, 2.

העוררת צירפה צילום של תכתובת ווטסאפ מיום 1/1/2025 עם יועץ הרישוי המלמדת על כך שביום 5/1/2025 "התחלנו שבירות" ונראות תמונות של שבירת קירות שצולמו במועד זה.

העוררת צירפה תמונות של הקומה השנייה במהלך השיפוץ. בתמונות נראות מיטות ושברי קירות על הריצפה.

העוררת המציאה אישור רואה חשבון לפיו אין הכנסות לחברה מפעילות מלונאית בחודשים ינואר – מאי 2025.

העוררת צירפה מכתב ממר איתן חדד, מהנדס אזרחי, שקובע, בין היתר, כי הקומה השלישית מסוכנת לציבור, מבנה הריצפה בחלקים נרחבים נראה שבור, נזילות פעילות גורמות להתקלפות וחדירת לחות, אין כלל אספקת חשמל ומים לקומה, החלונות שבורים, פתחי האוויר חסומים ואין דלתות פנים.

לאחר ששקלנו את מכלול הראיות כמפורט לעיל, החלטנו לקבל את הערר בחלקו;

אין בפנינו ראיות לשיפוץ קומת הגג ובתמונות מן הביקורת נראו בו חפצים ומתקנים טכניים, לכן לא מצאנו כי מתקיימים התנאים להענקת פטור מארנונה לקומת הגג, בפרט כאשר ידובר בגג שנמצא בשימוש (גם אם מינורי).

אמנם הקומה השנייה עברה שיפוץ, אולם בתמונות ממועד הביקורת ואף בתמונות שצירפה העוררת נראות מיטות ופריטי ריהוט שאינם מאפשרים להעניק את הפטור המבוקש. בעת הביקורת עצמה, ככל הנראה כחודשיים לאחר תחילת השיפוץ, הקומה אינה עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש. העוררת טוענת כי נדרשו עבודות השלמה, אולם אין בטענה זו כדי להוביל להכרה בנכס כלא ראוי לשימוש.

אשר לקומה השלישית; על פי דו"ח הביקורת של המשיב, התמונות שצירפה העוררת וחוות דעת המהנדס האזרחי התרשמנו כי קומה זו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש: הריצפה שבורה ברובה, הקירות מתקלפים, אין פתחי אוורור והחלונות שבורים.

לאור האמור, החלטנו כי יש מקום להכיר בקומה השלישית כלא ראויה לשימוש וזכאית לפטור מארנונה מיום 5/1/2025 (על פי תיעוד מועד שבירת הקירות) ועד ליום 31/5/2025.

סוף דבר;

הערר מתקבל בחלקו.

הקומה השלישית תוכר כלא ראויה לשימוש וזכאית לפטור מארנונה מיום 5/1/2025 ועד ליום 31/5/2025.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טו בחשון תשפ"ו
06.11.2025
מספר ערר : 140027168 / 12:50
מספר ועדה: 12938

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: ניסן בת שחר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת המשיב הערר מתקבל; הנכס יסווג לפי סעיף 3.3.18 לצו הארנונה כחדר עבודה של אומן החל מתחילת חיובה של העוררת.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.11.2025.

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

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת חבר: עו"ד הרן ראובן חבר: עו"ד פלדמן אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טו בחשון תשפ"ו
06.11.2025
מספר ערר : 140027213 / 12:23
מספר ועדה: 12938

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: סנאי בניהו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העורר הצהיר בפנינו כי השטח שמשמש לגזירת בדים בקומה התחתונה של החנות הינו רק 50% מן השטח וכי יתרת השטח משמשת לאחסנת סחורה. עיינו בהחלטות ועדת הערר שצרך המשיב שסברו כי גזירה איננה פעילות מלאכה. הוועדה בהרכב זה סבורה כי בנסיבות שתיאר העורר הגזירה שמבוצעת בחנות נושא הערר הינה חלק מהליך תעשייתי/ייצורי/פעילות מלאכה. עם זאת מאחר ואין מדובר בפעילות שמבוצעת ברוב שטח המרתף הוועדה מנועה מלקבוע כי שטח המרתף יסווג בסיווג תעשייה ומלאכה שכן הטפל הולך אחרי העיקר. מאחר והעורר ציין בפנינו כי בכוונתו לערוך שינוי לקראת השנה הבאה באחסנה בנכס הוא יוכל לפנות למשיב בשנת 2026 ולבקש לערוך ביקורת נוספת. בכפוף לאמור אנו דוחים את הערר. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.11.2025.

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

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

חבר: עו"ד הרן ראובן

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027068

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: עדי סופר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בטענת העורר כי יש לסווג את הנכס בסיווג "חדר עבודה של אמן". המשיב סיווג את הנכס בסיווג "אולפו הקלטות".

במסגרת ההשגה נטען כי העורר הינו אמן הכותב מוסיקה ויוצר עבודות וידאו ארט. עוד נטען כי העורר הגדיר את אומנותו כעריכה אולם מדובר בעריכת מוסיקה שהוא כותב ולא לצרכי הפצה ופרסום.

בכתב הערר נטען כי "העורר הינו אמן הכותב מוסיקה. העבודות של העורר... הינן אישיות ואינן מיועדות להפצה, ודאי שלא לשימוש מסחרי. מדובר, אפוא, באמנות לשמה". עוד נטען כי בעבר עסק העורר בעריכת וידאו אולם לא בהיבט מסחרי אלא הוספת וידאו פרטית ועריכתה, והוא אינו עוסק עוד בכך.

בכתב התשובה לערר המשיב טען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 5/3/2025 הנכס משמש את העורר לכתיבה וככל הנראה גם להקלטה ועריכה של מוסיקה והוא אינו עוסק בציור, פיסול, צילום או וידאו ארט. משכך, החליט המשיב לסווג את הנכס כ"אולפן הקלטות".

ביום 21/7/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

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

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

עניינו של הערר בטענת העורר כי יש לסווג את הנכס בסיווג חדר עבודה של אמן. הנכס מסווג בסיווג אולפן הקלטות.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 5/3/2025 הנכס אינו עונה על התנאים לסיווג כחדר עבודה של אמן.

משמזובר במחלוקת עובדתית התיק נקבע להוכחות כלהלך

העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית תוך 30 יום מהיום.
המשיב יגיש תצהיריו תוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי העוררת.
עם קבלת תצהירי הצדדים יקבע התיק להוכחות והמצהירים יתייצבו לדיון.
התצהירים יוגשו ב- 5 עותקים במזכירות הועדה ולא בפקס.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי#

ביום 25/8/2025 הוגש תצהיר מטעם העורר. ביום 16/10/2025 הוגשה בקשה מטעם המשיב למתן פס"ד ולביטול הדיון בערר.

ביום 19/9/2025 קבעה יו"ר הוועדה כי התיק יועבר לכתובת החלטה על סמך תצהירו של העורר.

מכאן החלטה זו.

בפנינו דו"ח ביקורת שערך המשיב ביום 5/3/2025. בדו"ח הביקורת נכתב תחת תיאור הפעילות המבוצעת בנכס: "כותב מוזיקה שלו בלבד". תוכנת השימוש: אבלטון. המכשור שנמצא בנכס: שולחן, מחשב, מסך, תופים אלקטרוניים, קלידים, סינטיסייזר, מיקסרים, תמונות וציורים. לדו"ח צורפו תמונות התואמות את המתואר.

בפנינו תצהיר של העורר. מן התצהיר עולה כי העורר "אמן הכותב מוזיקה" ובד בבד עובד בחברת WAVES. העורר מצהיר כי אינו עוסק בעריכה במשמעה כעסק אלא עריכה של המוזיקה שהוא כותב. העורר מדגיש כי אינו עוסק בעריכת וידאו וכי עבודתו לא נמכרת ולא מפורסמת.

לנוכח תצהירו של העורר, החלטנו כי אין מקום לקיים דיון הוכחות, שכן ניתן לקבל את כל האמור בתצהיר, ולקבוע את הסיווג המתאים לנכס בהתבסס על תצהיר העורר.

ממצאי הביקורת ועדות העורר, כמו גם התמונות שצורפו לביקורת, מובילים למסקנה כי סיווג הנכס כ"אולפן הקלטות" נעשה כדן.

סעיף 3.3.18 לצו הארנונה קובע את התנאים לסיווג חדר עבודה של אמן כלהלן:

- האמן עוסק בתחום הציור, פיסול, צילום, וידאו ארט בלבד
- המקום משמש את האמן בלבד בעבודתו
- עבודת האמן הינה עצמאית, שוטפת ויום יומית
- יצירותיו אינן מהוות אמנות שימושית

- יצירותיו אינם מוכוונות או מוזמנות על ידי לקוח מסוים
- המקום אינו משמש לתצוגה, הוראת אמנות, מכירה או שימוש מסחרי כלשהו.

טענת העורר כי יש לסווג את הנכס כחדר עבודה של אמן אינה ברורה, שכן לפי עדותו שלו הוא אינו עוסק בעריכה, וברור, גם לפי טענתו, כי אינו עוסק בציור, פיסול, צילום או וידאו ארט.

העורר מצהיר, ועל כך מלמדות כל העדויות שבפנינו כי הוא **עוסק בכתיבת מוסיקה**, באמצעות תוכנת אבלטון, וכלל הציוד המפורט בדו"ח הביקורת. פעילות זו מתאימה לסיווג כ"אולפן הקלטות". אין בהכרעה זו כדי לקבוע כי כתיבת מוסיקה אינה פעילות אמנותית, אלא כי הסיווג המתאים לפעילות זו, על פי לשונו הברורה של הצו, הינו "אולפן הקלטות".

הערר נדחה.

לפנים משורת הדין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

העוררת: ראונדפורסט בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכסים ברח' יגאל אלון 94, תל אביב, אשר רשומים בספרי העירייה כנכס 2000433025 ח-ן לקוח 11403104 (להלן: "הנכס").

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

רקע

1. במסגרת פניה, שנדחתה, והערר דן, טענה העוררת, כי יש לשנות את הסיווג שלה וזאת מכיוון, שעיסוקה העיקרי הינו ייצור תוכנה.
2. העוררת הינה חברה פרטית העוסקת לשיטתה בפיתוח מערכות בתחום הפרסום.
3. ביום 21.3.24 פנתה העוררת למשיב וטענה כי יש לסווג את הנכס כבית תוכנה.
4. מנהל הארנונה נתן החלטה ביום 2.4.24 שם דחה את טענות העוררת וקבע כי עיקר פעילותה הינה של מתן שירותים.
5. מנהל הארנונה אף הפנה לביקורת שנערכה בנכס ביום 27.3.24.
6. בעקבות כך הוגש ערר זה, ביום 20.6.24, במסגרתו טענה העוררת כי היא "מפתחת תוכנות ופלטפורמות תוך שימוש באלגוריתמים ועיבודים שונים שפותחו בחברה".
7. ביום 29.8.24 הוגש כתב התשובה שם חזר המשיב על עמדתו, הפנה לדו"ח ביקורת מיום 27.3.24 וטען כי העוררת לא הוכיחה את טענתה. עוד טען המשיב כי העוררת איחרה בהגשת הערר. בתמצית טען המשיב כי העוררת "מוכרת" שירות שנרכש במסגרת שימוש בפלטפורמה קיימת.
8. בהתאם להחלטה מיום 16.9.24 הועבר התיק להוכחות.

9. ביום 10.11.24 הגישה העוררת תצהיר מטעמה. לגבי האיחור הסבירה העוררת כי התשובה לפנייתם התקבלה רק ביום 20.5.24 לאחר פניה יזומה שלהם. עוד פירטה כי עיקר הפעילות היא של ייצור תוכנה וכי כך גם חויבה בעבר בתל אביב.
10. לתצהיר צורפו: חשבון ארנונה ממנו עולה כי בשנת 2021 סווגה העוררת כבית תוכנה, רשימת כ"א ופירוט תפקידים ועמוד מטעם משרד רו"ח שמצהיר על הוצאות מו"פ לשנים 21-22. כמו כן צורפו עוד מספר מסמכים שלטעמנו בעלי משקל נמוך. כך למשל צורף אישור לפי פקודת מס הכנסה על הוצאות מו"פ המעיד על עצמו כי הוא על בסיס לפי אישור רו"ח שלא נבדק.
11. ביום 25.12.24 הגיש המשיב תצהיר מטעם חוקר השומה מר אברהם חנוך אליו צורף העתק דו"ח הביקורת בנכס שנערכה על ידו וכן מסמכים בנוגע לעוררת שהורדו מהאינטרנט.
12. ביום 19.11.24 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקר מר אבני מטעם העוררת אשר העיד כי:
- 12.1. הוא החשב בחברה מזה שנתיים.
- 12.2. הוא מילא את הטפסים בהשגה.
- 12.3. לאחר חודשיים מהפנייה שלא התקבלה תשובה הוא פנה לעירייה כמה פעמים שבסופו של דבר ביום 20.5.24 התקבל אצלם תשובת המשיב.
- 12.4. המוצר של העוררת הינו פלטפורמה שסורקת את האינטרנט באמצעות AI ומציגה לצרכן מוצרים אופטימליים.
- 12.5. העוררת מקבלת עמלה מהמוכר על כל רכישה שמתבצעת.
- 12.6. יש עוד אפשרויות למודל עסקי.
- 12.7. מצבת העובדים לא השתנתה מאז ההשגה.
- 12.8. כי יש עובדים כגון מעצבים או מאפיין מוצר שגם כותבים קוד אבל בכל מקרה לוקחים חלק מייצור התוכנה.
13. הצדדים ויתרו בהסכמה על חקירת מר חנוך מבלי שהדבר יהווה ויתור או הסכמה וכיו"ב.
14. ביום 16.7.25 הוגשו סיכומי העוררת. העוררת חזרה על טענתה כי מדובר בבית תוכנה המפתח פלטפורמה טכנולוגית לניתוח מידע.
15. העוררת הפנתה למסמך רואה החשבון וטענה כי היא חברה פרטית ולכן לא הביאה את הדוחות המלאים שלה אך יש לקבל כי "ההוצאות הגבוהות ביותר בחברה" הן הוצאות מו"פ.

16. ביום 28.1.25 הוגשו סיכומי המשיב. המשיב טען כי העוררת עוסקת במתן שירות ואינה עוסקת, בעיקר, בייצור תוכנה. המשיב התייחס גם טען כי העוררת פיתחה כלי למתן שירותים וכי ההכנסות מגיעות למעשה מהשירותים שהיא פיתחה.

17. המשיב חזר גם על הידוע כי נטל ההוכחה חל על העוררת והיא לא עמדה בו. העוררת לא הוכיחה כי במרבית הנכס יושבים מפתחי מוצר.

דין

18. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי יש לדחות את הערר כמפורט להלן בתמצית:

18.1. השאלה העיקרית האם עיקר השימוש בנכס הוא לייצור תוכנה.

18.2. הנטל חל על העוררת והיא לא עמדה בו.

18.3. ראשית בחשיבות היא היעדר המצאת דו"ח כספי. אי הבאתו מקים חזקה כי היה פועל כנגד עמדת העוררת.

18.4. נציין, כי עמדת ועדה זאת רואה משקל מיוחד למצג שעולה ממסמכי החברה. לא ניתן לקבל מצב בו במאזני החברה מציגים מצג 1 משיקולי תשלומי מס או אחרים ובאותה עת לטעון לעובדות אחרות במסגרת הליכי השגה/ערר בכדי להוביל לתשלום מופחת בתחום הארנונה. הכוונה במיוחד לסעיף "הוצאות פיתוח" במאזן.

18.5. המסמך שהוגש על ידי העוררת הינו לכל היותר עדות מפי השמועה וממילא עוסק בשנות עבר. יש חשיבות לראות את מה שנכתב והוצג בדו"ח עצמו.

18.6. מתוך הראיות שכן הוצגו ומעדות המצהיר עולה, כי אכן פותחה פלטפורמה על ידי העוררת ואכן בעבר עיקר פעילותה הייתה ייצור תוכנה (ואף המשיב הכיר בכך) אך לא שוכנענו כי כך הם הדברים גם כיום.

18.7. הפעילות כיום הינה בעל אופי של מתן שירות בין לקוחות מצד אחד ובין גורמים באינטרנט לצורך מכירה יעילה וטובה יותר.

18.8. לא ניתנו לנו פרטים לגבי מה הנפח שייצור התוכנה לוקח היום מהפעילות ולא הוצג לנו מה היחס לפעילות "העסקית".

19. לעניין נטל ההוכחה הנדרש, כי הנכס הינו "בית תוכנה" ראו כדוגמא את ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי.

סוף דבר

20. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 7,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום: _____.

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: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

העוררת: רי וויר (א.ס.ג.) מחקר ופיתוח בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכסים ברח' מנחם בגין 23, תל אביב, אשר רשומים בספרי העירייה כנכס 2000444159 ו- 2000444160 וברחוב קרמניצקי 3, ת"א, נכס מספר 2000477707 (להלן: "הנכס").

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

רקע

1. במסגרת פניה, שנדחתה, והערר דן, טענה העוררת, כי יש לשנות את הסיווג שלה וזאת מכיוון, שעיסוקה העיקרי הינו ייצור תוכנה.
2. העוררת הינה חברה פרטית העוסקת לשיטתה בפיתוח מערכות בתחום הטלפונים החכמים וסיפוק שירותים פיננסיים למהגרי עבודה.
3. ביום 13.3.23 פנתה העוררת למשיב וטענה כי יש לסווג את הנכס כבית תוכנה. בנוסף טענה כנגד שטח החיוב בחלק מהנכס וזאת בנוגע לשטח בגודל 71 מ"ר במרפסת וכן שטח בגודל 101 מ"ר שהינו קרקע תפוסה.
4. מנהל הארנונה נתן החלטה ביום 15.5.23 שם דחה את טענות העוררת וקבע כי לא הצליחו לתאם ביקורת בנכס. לא ניתנה תשובה עניינית לעניין השטחים.
5. בעקבות כך הוגש ערר זה, ביום 5.7.23, במסגרתו טענה העוררת כי היא "מפתחת אפליקציה לטלפונים חכמים המספקת שירותים פיננסיים דיגיטליים למהגרי עבודה" שהינה תחליף לבנק דיגיטלי.
6. העוררת הסבירה כי היא החזיקה את הנכסים ברחוב מנחם בגין ועוברת למעון חדש ברחוב קרמניצקי.

7. ביום 21.11.23 הוגש כתב התשובה שם חזר המשיב על עמדתו וטען כי העוררת לא הוכיחה את טענתה.
8. המשיב הסביר כי העוררת נותנת שירות המבוסס על תוכנה ולא מייצרת לצורך מכירה.
9. המשיב גם טען כי לא הוצגו מסמכים מספיקים לצורך הוכחת הטענה.
10. בהתאם להחלטה מיום 10.9.24 הועבר התיק להוכחות.
11. ביום 21.11.24 הגישה העוררת תצהיר מטעמה. שם הובהר כי העוררת החזיקה שני נכסים אותם עזבה בפברואר '23 ועברה לנכס הנוסף בקרמניצקי.
12. עוד פירט התצהיר כי העוררת עוסקת בפיתוח תוכנה, אשר הלקוחות משתמשים בה ומשלמים בעבור השימוש. כמו כן הוסבר כי באוגוסט '22 נרכשה החברה לצורך הפיכתה למרכז פיתוח בעבור חברת האם.
13. הוסבר, כי מחלקת המו"פ הינה המחלקה הגדולה ביותר בחברה וכי חלק הפיתוח מגיע למעל 50% מכוח האדם.
14. לתצהיר צורפו העתק הסכם הרכישה, המסמכים שהוגשו למשיב, דו"ח כספי מבוקר, מסמכים הנוגעים לתנאי השימוש במוצר, רשימת כ"א, הסכם השכירות בנכס (לעניין המרפסת) וצילום של "הקרקע התפוסה".
15. המשיב תצהיר מטעם חוקר השומה מר אברהם חנוך אליו צורף העתק דו"ח הביקורת בנכס שנערכה על ידו.
16. ביום 8.5.25 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקר מר קשטן מטעם העוררת אשר העיד כי:
 - 16.1 הפניה הראשונה לגבי הנכס הראשון (במנחם בגין) הייתה במרץ 2023.
 - 16.2 הוא אישר כי העוררת עזבה את הנכס בפברואר 2023.
 - 16.3 הנכס החדש גדול יותר משמעותית.
 - 16.4 לגבי החלק בנכס שהינו קרקע תפוסה הסביר כי מדובר בקומת קרקע, אין תקרה מוקף זכוכית כפי שנראה בתמונה.
 - 16.5 הכניסה היחידה לחלק זה היא שלהם והם עושים בו שימוש בלעדי.
 - 16.6 לגבי המרפסת העיד כי מדובר במרפסת היחידה שעושים בה שימוש משותף. הוא חזר ואמר כי המרפסת אינה חלק מהמושכר.

- 16.7. לגבי התוכנה הסביר כי המשתמש משלם בהתאם לצורת השימוש בתוכנה. אחוזים מהעסקה. עמלה על השימוש. הורדת התוכנה היא בחינם. הם עובדים על אפשרות של מנוי. העמלה היא בגין שימוש ולא בגין שירות. את שירותי הפיתוח שלה העוררת נותנת לחברת האם. מה שהם עושים מוגדר כמחקר ופיתוח של התוכנה.
- 16.8. הוא הסביר על התוכנה שהם מייצרים והאפשרויות השונות לשימוש בה.
- 16.9. בנוגע לרשימת העובדים העיד כי המגמה להעסיק יותר עובדים לפיתוח.
17. ביום 15.5.25 הגישה העוררת סיכומים שם חזרה על הטענות כי עיקר הפעילות היא של פיתוח בנכס והיא משמשת כמרכז פיתוח של חברת האם. כמו כן הסביר כי הוצאות המו"פ מגיעות לכ- 52%. כמו כן חזרה על הטענות בנוגע ל"פטיו" כקרקע תפוסה ולגבי המרפסת שאינה בחזקתה ושימושה.
18. המשיב הגיש סיכומיו ביום 6.7.25 ושם חזר על עמדתו כי העוררת אינה מפתחת ויוצרת תוכנה אלא נותנת שירותים. היא אינה מוכרת את התוכנה ומפיקה הכנסות מגביית עמלות. עוד טען המשיב כי העוררת צריכה להוכיח שהיא מפתחת ומוכרת תוכנה. המשיב אף ענה לטענות העוררת בנוגע לקרקע תפוסה והמרפסת. למשיב אף הייתה טענת סף בנוגע לנכס הקודם וערר 140025312 כי לא ניתן לקבלו שכן הפניה למשיב נעשתה באיחור.
- דין**
19. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודקת העוררת במרבית הטענותיה וכי יש לקבל את הערר באופן חלקי כמפורט להלן בתמצית:
- 19.1. מצאנו לקבל את הטענה של המשיב בכל הקשור לתקופה שקדמה לפנייה במרץ 2023 ביחס לנכס הראשון במנחם בגין.
- 19.2. הפנייה נעשתה לאחר שהעוררת עזבה את הנכס והמשיב לא יכל לבדוק את טיב הפעילות בנכס.
- 19.3. מצאנו לקבל את עמדת המשיב בנוגע לטענה המתייחסת לקרקע תפוסה שכן מדובר בפטיו הנמצא בתוך הנכס של העוררת, עם חזקה ושליטה של העוררת, והינו חלק בלתי נפרד ממנו.
- 19.4. מצאנו לקבל את עמדת המשיב בנוגע למרפסת. קיבלנו את הטענה כי המרפסת הינה בשימוש עיקרי של העוררת גם אם יש עוד גורמים העושים בה שימוש.
- 19.5. מנגד מצאנו לקבל את עמדת העוררת כי, לכל הפחות, בשנים האחרונות ובנכס ה"חדש" עיקר הפעילות היא של ייצור תוכנה. לא מצאנו לקבל כי המבחן הוא של פיתוח ומכירה. הסעיף הרלוונטי קובע כי השאלה היחידה היא האם עיקר השימוש

בנכס הוא של ייצור תוכנה. המבחנים השונים מטרתם לסייע להגעה למסקנה הזאת. כך גם מבחן ההכנסות ומבחן ההוצאות.

19.6. במובן ההוצאות שוכנענו כי מרבית ההוצאות הינן לצרכי פיתוח וזאת בהסתמך על הדיווח במסמכי החברה ובתוספת הוצאות עובדים (וכפי שהוצג חלק גדול שלא לומר רוב העובדים עוסקים בייצור תוכנה).

19.7. קיבלנו גם את גרסת העוררת כי מרגע שנרכשה הפכה למרכז לפיתוח בעבור חברת האם וככזאת – עיקר עיסוקה הוא בייצור תוכנה בעבורה.

סוף דבר

20. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל בצורה חלקית. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום: _____.

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: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כו בחשון תשפו
17.11.2025
מספר ערר : 140027088 / 10:34
מספר ועדה: 12943

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חבר: עו"ד הרן ראובן

העורר: שבתאי יורם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לצערנו לא ניתן לסייע לעורר. מבחינה משפטית העורר חייב בארנונה כבעל הנכס, אלא אם כן נמצא בנכס מחזיק אשר משלם את הארנונה חלף בעל הנכס. במקרה שבנדון העורר הלך לקראת הבת הזוג של המנוח ולא פינה אותה מהנכס ואולם אין בכך כדי לפטור את העורר מתשלום ארנונה מקום שבו המחזיק אינו משלם את הארנונה. בנסיבות אלה אין מנוס מלמחוק את הערר ללא צו להוצאות. ככל והעורר מבקש לפרוס את החוב עליו לפנות בעניין הזה לאגף הגביה. לחילופין על העורר להציג למשיב הסכם שכירות ולפיו בתקופת המחלוקת מי שהחזיקה בפועל בנכס היא הידועה בציבור ולכן היא חתומה על הסכם שכירות. במקרה כזה על המשיב לבחון את טענת העורר בעניין זה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.11.2025.

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

חבר: עו"ד הרן ראובן

חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טו בחשון תשפ"ו
06.11.2025
מספר ערר : 140026996 / 11:37
מספר ועדה: 12938

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: שור חנן-חן, שור שלהב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הוועדה אינה נוהגת לסרב לבקשת מי מהצדדים לקיים דיון הוכחות אולם לאחר היוועצות חברי הוועדה סבורים כי זהו המקרה בו קיום דיון הוכחות אינו נדרש ויטיל הוצאות על העוררת שלא לצורך שכן העוררת הוכיחה את טענותיה ואין בפנינו כל אינדקציה ראשונית לחוסר תום לב מצידה או לשימוש עסקי בחניות אלא לכל היותר להעדר שימוש בחניות עפ"י שתי ביקורות של המשיב שלא צורפו מכאן החלטתנו. שמענו את הצדדים. מלכתחילה סברנו כי העירייה מחזיקה הוכחה פוזיטיבית על שימוש מסחרי או על שימוש אחר בחניות האמורות. הסתבר לנו כי מרכז הכובד של טענת העירייה, הוא העובדה כי לא נעשה שימוש בחניות בשתי הביקורות שנעשו במקום (כפי המסתבר עקב השיפוצים ברחוב לא ניתן לעשות שימוש בחניות). היוצא מכך הוא כי עיריית ת"א מבקשת להינות מהעובדה שתושבי רחוב בן יהודה ורחובות אחרים סובלים במשך שנים משיפוץ מתמשך לטובת הכלל ואינם יכולים לעשות שימוש בחניות שלהם, רוצה העירייה להוסיף על כך ולשנות את ייעוד החניות או למצער לגבות ארנונה בגין חניות בבניין מגורים (הפטורות מתשלום) כאילו מדובר בחניות החייבות בתשלום. איננו יכולים לקבל את טענת העירייה.

עפ"י בקשת העירייה המציא העורר את חוזה השכירות, שרטוט החניות, שילוט החניות וסימון החניות. העורר סרב להמציא את מספרי הרכבים של המשתמשים בדירת הפנטאוס בטענה כי מדובר בדרישה לא רלבנטית.

בנסיבות העניין בהם עקב מעשי העירייה נמנע מן העורר להשתמש בחניות, אנו מוצאים שהדרישה להמצאת מספרי הרכב היא בעצמה דרישה חסרת תום לב כאשר לאף אחת מהביקורות אין שום אינדקציה לשימוש מסחרי או אחר בחניות אלא דווקא להעדר שימוש. לנוכח כל האמור החלטנו לקבל את הערר.

החניות נושא הערר פטורות מתשלום בהתאם לסעיף 1.3.1 ד' לצו הארנונה, זאת עפ"י המסמכים שהומצאו לנו לרבות חוזי השכירות. לאור השלב המוקדם בו התקבל הערר אין צו להוצאות. ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.11.2025.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת 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: עו"ד פלדמן אהוד
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד הרן ראובן

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת