



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027122

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: אורנה רפפורט לוי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' שונצינו 12 תל אביב-יפו, ששטחו 208 מ"ר, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000275096 ח-ן ארנונה מס' 11454429 בסיווג "תעשייה ומלאכה".

לטענת העוררת, הנכס לא היה ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורות שנערכו בנכס, הוא אינו במצב פיזי העונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

ביום 6/8/2025 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 מאחר ולא היה מנוס מפינוי הקומה העליונה ותיקון נזילות. על פי כתב הערר, ברשות העוררת דיסק און קי הכולל תמונות של הנכס.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורות שנערכו בנכס ביום 18/11/2024 וביום 26/1/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

העוררת תצרף את התמונות שברשותה לתיק הערר בתוך 14 יום (אין באפשרות הוועדה לצפות בפריטים על גבי דיסק און קי).

**הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה בערר על סמך החומרים בתיק
ללא קיום הליך הוכחות הכולל הגשת תצהירים וחקירות עדים וללא הגשת
סיכומים.**

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

ביום 7/8/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה על סמך החומר בתיק הערר.

ביום 26/8/2025 המציאה העוררת תמונות המתארות את מצב הנכס ובהן נראים בין היתר: הנזילה מן השירותים בקומה מעל, איטום החלונות במנוף, הצללה, עמוד ו"פלטקות תלושות", תלישת עמודים בשלושה צדדים, סילוק מעקה העץ שהוביל לנזילות, נזילות פנימיות מוילון הגלילה, בדיקה למציאת נזילות, סגירת חריצים בחזית מערבית, איטום חלונות מבחוץ, סתימת סדקים, הצפת הריצפה, איטום מעקה בסנפלינג, רטיבות אזור המטבח, תמונות תקרה מכוסה עובש, החלפת רצפת פרקט וצילום טיפול בנזילה חריפה בגג שהצריכה פירוק של רצפת הדק כדי להגיע ליריעות הביטומניות.

מכאן החלטה זו.

בפני הוועדה דו"חות ביקורת שערך המשיב בנכס ביום 18/11/2024, וביום 26/1/2025. מן הדו"חות עולה כי בעת הביקורות הנכס לא היה ריק מכל חפץ ונראו בו פריטי ריהוט שונים לרבות, כסאות, שולחנות, גופי תאורה.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

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

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

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים

"אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it") עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת:

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

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

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

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

מן החומר שבפנינו עולה כי אכן נערך בנכס שיפוץ ככל הנראה כתוצאה מנזילות וסדקים, הן במעקה הגג והן בקירותיו החיצוניים של המבנה ובחלונות. בנוסף, הוחלפה רצפת הפרקט. לאחר שעיינו בכלל התמונות שהמציאה העוררת, על ההסברים המפורטים והמדויקים שמסרה לצד התמונות, הגענו למסקנה כי לא ניתן להעניק לנכס את הפטור המבוקש על ידה; כעולה בבירור מן התמונות, הנכס לא היה ריק; שולחנות, כסאות וגופי תאורה נשארו בנכס ולכן לא ניתן לראות בו כנכס שאין עושים בו שימוש כלשהו.

הצדק עם המשיב כי כאשר נעשה בנכס שימוש בפועל (גם אם מדובר בפריטים בודדים), לשון סעיף 330 לצו הארנונה אינה מאפשרת להעניק את הפטור המבוקש. הפטור מארנונה לפי סעיף זה ניתן רק במקום בו לא נעשה בנכס כל שימוש ולא ניתן לעשות בו כל שימוש. לכן, אין מדובר במצב שיכול לאפשר הענקת הפטור מארנונה.

יש לזכור כי לשונו של סעיף 330 שעניינה "נהרס בניין... או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" וכן תקופות הפטור הארוכות הנזכרות בסעיפי המשנה, מלמדות על כוונת המחוקק למצב של **הרס הנכס או נזקים קרדינליים**, שאינם בבחינת שיפוץ שגרתי והכנת נכס לשינוי בשימוש בו ובוודאי שאינו מתייחס לסיטואציה זמנית של שיפוץ ותיקון נזילות. יש גם לזכור שאת שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק ברובם גם לנכס שאין בו שימוש.

לאור כל האמור, אנחנו סבורים כי היקף השיפוץ שנעשה בנכס, **בשילוב** העובדה שנתרו בו פרטי ריהוט, והוא אינו ריק – אינם מצדיקים לראות בו כנכס לא ראוי לשימוש ולפטור אותו מתשלום.

סוף דבר;

הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027140

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררים: אמנון פייבל בן ארצי, מיכל בן ארצי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' האלוף מיכאל בן גל 1, תל אביב-יפו, ששטחו 208 מ"ר, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000358827 ח-ן ארנונה מס' 10365135 בסיווג "מגורים".

לטענת העוררים, הנכס לא היה ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות, בעקבות אירוע שריפה בדירה מיום 31/12/2024 וזרם סולר לרצפות הדירה שהוביל לכך שהיה על העוררים לעזוב את הדירה ולשכור חדר במלון. בעקבות האירועים המתוארים נעשו בנכס עבודות שיפוץ, המצדיקים, על פי הנטען, הענקת פטור למשך חצי שנה.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 6/4/2025 נמצא כי נעשה שימוש בנכס ונמצאים בו פרטי ציוד וריהוט רבים מאד עם ריצפה שרובה ככולה נצפית תקינה. הקירות והחלונות בנכס תקינים, קיימים בו כלים סניטריים ומותקנים בו רהיטי מטבח. המשיב הדגיש כי עצם העובדה שהנכס אינו ריק ועמוס בפרטי ציוד וריהוט רבים שוללת את האפשרות להענקת הפטור המבוקש.

ביום 21/7/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

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

עניינו של הערר בבקשת העורר להעניק לנכס פטור מתשלום ארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות בשל מצבו הפיזי. לטענת העורר בוצעה ביקורת בנכס ביום 28/2/2025.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת מיום 11/5/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש. לדו"ח הביקורת לא צורפו תמונות וכן לא צורף דו"ח ביקורת מיום 28/2/2025.

המשיב ימציא את דו"ח הביקורת מיום 28/2/2025 ככל שבוצע וכן את התמונות מן הביקורת מיום 11/5/2025 בתוך 21 יום.

העורר ימציא את כלל הראיות שברשותו ביחס למצבו הפיזי של הנכס בתקופת המחלוקת, לרבות תמונות, חשבוניות בגין שיפוץ וכיו"ב בתוך 21 יום.

לאחר מכן התיק יועבר למתן החלטה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 24/7/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה בתיק ללא דיון הוכחות והגשת סיכומים.

ביום 27/7/2025 הודיעו העוררים כי הם מסכימים למתן החלטה על סמך החומר בתיק הערר וביקשו להדגיש את טענותיהם: 300 ליטר נפט שהיו במיכל חיצוני נשפכו ברצפת הסלון והריח היה עז מסוכן לבריאות; בעקבות כך לא התאפשר להתגורר בדירה; על פי דו"ח שהועבר לוועדה הבית מסוכן למגורים והעוררים עזבו את הבית למשך כחצי שנה; תכולת הבית הוצאה לחצר הבית וחלק אוחסן בקומה העליונה; הסלון והמרתף פונו, הרצפה הוחלפה וכך גם החול שתחתיה. העוררים ציינו כי הם משלמים ארנונה כדין מזה כ- 35 שנה וביקשו להתחשב בסבל שעברו בתקופה בה לא התגוררו בביתם.

מכאן החלטה זו.

בפני הוועדה דו"ח ביקורת שערך המשיב בנכס ביום 3/4/2025. בעת הביקורת נראה הנכס ובו אזור ללא ריצוף, בו נחפר בור סימטרי. בשאר חלקי הנכס נראה ריצוף ונראו רהיטים כגון ספות, טלוויזיה, שידה, מקרר, מיטות וציוד ביתי רב, כאשר חלק מהציוד היה מכוסה... בחוץ נראתה מכולה סמוך לנכס.

בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת **נראה ציוד רב**; ריהוט, מיטות, בגדים, אלקטרוניקה ועוד. בתמונות אכן נראה חלק מן הריצוף בסלון שהוסר על פי התיאור שמסרו העוררים.

בפני הוועדה אישור אירוע כבאות והצלה אשר תומך בטענת העוררים אודות האירוע שהוביל לעזיבת הבית וכן הערכת שמאי המתארת את האירוע הבטיחותי בו הקמין בסלון הבית הוצת. עוד הוצג דוח סקר אפיון ריחות סולר בנכס נושא הערר מחודש פברואר 2025.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך:

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

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

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

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

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל

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

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

מן החומר שבפנינו עולה כי מדובר בבית מגורים **בן שבעה חדרים** בשטח כ- 240 מ"ר. כטענת העוררים, בעקבות אירוע שריפה שאירע **בסלון הבית**, נמנע מהעוררים להתגורר בביתם ונדרש שיפוץ שכלל עקירת ריצפה באזור הקמין בסלון הבית כתוצאה מדליפת סולר/ נפט לריצפת הבית. על אף האירוע המצער, ועוגמת הנפש שכרוכה בעזיבת הבית, לא ניתן להעניק לעוררים את הפטור המבוקש על ידם; כעולה בבירור מן התמונות, הנכס המשיך לשמש בפועל את העוררים והוא אינו ריק; הריהוט וחפציהם האישיים של העוררים נשאו בכנס, חלקם כוסו, **והנכס אינו ריק** אלא מצויד ומאובזר באופן מלא. השיפוץ שנדרש בריצפת הסלון והריח העז שנבע מדליפת הסולר, אמנם לא איפשרו לעוררים להתגורר בבית אולם הבית המשיך לשמש אותם ואת חפציהם, ולכן לא ניתן לראות בכנס כנכס **שאינו עושים בו שימוש** כלשהו.

הצדק עם המשיב כי כאשר נעשה בכנס שימוש בפועל (גם אם העוררים עצמם עברו לבית מלון), לשון סעיף 330 לצו הארנונה אינה מאפשרת להעניק את הפטור המבוקש. הפטור מארנונה לפי סעיף זה ניתן רק במקום בו **לא נעשה** בכנס כל שימוש **ולא ניתן לעשות** בו כל שימוש. משנמצא כי הנכס מכיל כל מכלול חפציהם של העוררים, והשיפוץ נעשה בחלק זניח מסלון הבית, גם אם העוררים לא שהו בו בשל נזקי הריח, **אין מדובר** בנסיבות שיכולות לאפשר הענקת הפטור מארנונה.

יש לזכור כי לשונו של סעיף 330 שעניינה "נהרס בניין... או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" וכן תקופות הפטור הארוכות הנזכרות בסעיפי המשנה, מלמדות על כוונת המחוקק למצב של **הרס הנכס או נזקים קרדינליים**, שאינם בבחינת שיפוץ שגרתי והכנת נכס לשינוי בשימוש בו ובוודאי שאינו מתייחס לסיטואציה זמנית בה לא ניתן להתגורר בו אך הוא מלא בחפצים ובריהוט. יש גם לזכור שאת שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק ברובם גם לנכס שאין בו שימוש.

לאור כל האמור, ויחד עם ההבנה לנסיבותיהם האישיות של העוררים, מצאנו כי אין הצדקה לראות בו כנכס לא ראוי לשימוש כאשר הוא עמוס בצידוד וריהוט ומשמש הלכה למעשה את העוררים.

סוף דבר ;

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027264

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: אפרים סחייק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' כיסופים 36 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000218906 ח-ן ארנונה מס' 11476672, שטחו 94 מ"ר ומסווג כ"מגורים".

לטענת העורר, יש להשיב לו תשלומי ארנונה שנגבו ביתר משנת 2016 בשל טעות בגודל חיוב הנכס. העורר חויב בעבר בגין שטח שגודלו 97 מ"ר ותיקון שטח החיוב נעשה בהודעה מיום 31/3/2025 ורק ממועד זה ואילך (ולא למפרע).

המשיב טוען במסגרת כתב התשובה לערר כי יש לדחות את הערר על הסף, שכן אילו סבר העורר בעבר כי הוא מחויב ביתר, היה עליו להגיש השגה וערר בכל שנת מס, אך הוא לא פעל כך.

ביום 9/9/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

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

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

עניינו של הערר בבקשת העורר להשיב לו סכומים שנגבו ביתר משנת 2016 בשל טעות בשטח הנכס (94 מ"ר ולא 97 מ"ר).

הצדק עם המשיב כי טענת העורר אינה בסמכות הוועדה. באפשרות העורר לפנות לבית המשפט המוסמך בתביעה להשבת הסכומים שנגבו לטענתו ביתר.

העורר יודיע בתוך 14 יום האם הוא מבקש למחוק את הערר או מבקש כי תינתן החלטה על ידי הוועדה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

ביום 10/9/2025 הגיש העורר תגובה מפורטת ופרש את טענותיו. לטענתו, מדובר בטעות של העירייה, לטעות זו משמעות פיננסית והעירייה מחויבת להשיב לו את הכספים שגבתה ביתר בשל התרשלותה. העורר מפנה לכך שבשולי תשובתו של מנהל הארנונה נכתב כי שמורה לו הזכות לערור כנגד החלטה. העורר מוסיף כי טוב תעשה הוועדה אם תיטול לידיה את הסמכות, תדחה את טענות המשיב ותחסוך הוצאות משפטיות מיותרות.

מכאן החלטה זו.

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

3. (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

סעיף 6 לחוק הערר קובע את מכות ועדת הערר כלהלן:

ערר וערעור

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

טענת העורר כי יש להשיב לו כספים שנגבו ביתר אינה מנויה בעילות המצומצמות שנמסרו לסמכות ועדת הערר, ולכן הצדק עם המשיב כי הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענה זו. הוועדה אינה מוסמכת ליטול לידיה סמכויות שלא הוקנו לה במפורש, והרי זו משמעותו של עיקרון שלטון החוק בכלל ושל עיקרון הסמכות המינהלית בפרט.

מבלי לקבוע דבר ביחס לצדקת טענותיו של העורר, ועדת הערר אינה הפורום המוסמך להורות לעירייה להשיב כספים מכל סיבה שהיא, ולכן על העורר לפנות בדרישה זו, ככל שימצא לנכון כמובן, לבית המשפט המוסמך.

סוף דבר ;

הערר נדחה על הסף. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140026919

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: אפרת חבה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' סרלין יוסף 7 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000370232 ח-ן ארנונה מס' 11435519, שטחו 81 מ"ר, ומסווג כ"מגורים".

בכתב הערר העוררת מבקשת להעניק לנכס הנחת נכס ריק מיום 30/7/2024 ועד ליום 15/2/2025. העוררת מדגישה כי העובדה שנמצאו כסאות במרפסת וארון בחדר אינה מלמדת על מגורים בפועל בנכס, והיא צירפה לכתב הערר חשבונות חשמל ומים שלדבריה מלמדים על היעדר שימוש בנכס בתקופה זו.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי לא ניתן לפטור את הנכס מארנונה עובר למועד פניית העוררת למשיב, וכי בהתאם לתמונות שצירפה העוררת עצמה להשגתה – הנכס אינו ריק. המשיב מדגיש כי אין בעובדה שהנכס אינו מושכר ואינו בשימוש כדי להצדיק הענקת פטור מארנונה.

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 העוררת כי יש להעניק לנכס הנחת נכס ריק בתקופה בה לא התגורר בו איש (15/2-30/7/2025). העוררת מצרפת חשבונות חשמל ומים המעידים כי איש לא התגורר בנכס. העוררת אינה חולקת על כך שהנכס לא היה ריק מכך חפץ בעת הביקורת.

המשיב טוען בכתב התשובה כי ניתן לשקול את בקשת העוררת ממועד פנייתה בפועל ולא קודם לכן. לגופם של דברים, המשיב טוען כי הנכס לא היה ריק ואין די בטענה כי לא התגורר בו איש כדי להוביל להענקת פטור נכס ריק.

הצדק עם המשיב כי לא ניתן להעניק הנחת נכס ריק לנכס שאינו ריק ועל המשיב לנהוג על פי הדין. לפיכך העוררת מתבקשת לשקול את עמדתה בשים לב לפסיקה שצירף המשיב.

העוררת תוכל להגיש תגובה לכתב התשובה של המשיב בתוך 14 יום ולאחר מגן התיק יועבר למתן החלטה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

ביום 8/9/2025 הגישה העוררת תגובה להחלטת יו"ר הוועדה בה ציינה כי בתקופה המבוקשת הנכס היה ריק מאדם, לא התגורר בו איש והיו בו פריטים בודדים בלבד: כסאות וארון. העוררת הדגישה את נסיבותיה האישיות וקשייה וביקשה להתחשב בהן.

מכאן החלטה זו.

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

כפי שציין המשיב בכתב התשובה בהרחבה, לשון התקנות כמו גם פסיקת בתי המשפט בעניין הנחת נכס ריק ברורות: אין די בכך שהנכס ריק מאדם או לא בשימוש, ועל מנת לפטור אותו מארנונה עליו להיות **ריק גם מכל חפץ**. קיומו של ציוד בנכס נחשב כ"שימוש" גם אם מדובר בשימוש קצר מועד, ולצורך מתן הפטור ישנה הבחנה ברורה בין נכס ריק ובין פעילות בנכס. **נכס ריק משמעו שאין בו דבר והוא ריק לחלוטין**. אין חולק כי לא כך הדבר בענייננו, וכי **בתקופת המחלוקת הנכס לא היה ריק**.

לאור כל האמור, ולאחר שקילת מכלול טענות העוררת, מצאנו כי בכל הצער על נסיבותיה האישיות, אין עילה בדין לפטור את הנכס מתשלום ארנונה.

סוף דבר ;

הערר נדחה. בנסיבות העניין 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: יעקב ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: ביגה בידה מזיה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' מנחם בגין 52, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000163624, ח-ן לקוח 11265799 (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 מערכת תוכנה לצורכי פרסום.
3. בעבר הנכס סווג על ידי המשיב כבית תוכנה.
4. בראשית נובמבר 2023 התקבלה אצל העוררת שומת ארנונה ממנה עלה כי המשיב סווג את הנכס כ"בניינים שאינם למגורים", דהיינו כמשרדים.
5. במסגרת התכתבויות בין העוררת לבין המשיב טען המשיב, כי ממכלול הראיות שהיו בפניו עולה כי עיקר הפעילות בנכס הינה פעילות של מתן שירותים ואף הפנה לפרשת פריאמפט סקויריטי בע"מ (ראו להלן).
6. בעקבות כך הוגש ערר זה, ביום 15.2.24, במסגרתו טענה העוררת כי עיסוקה אינו בתחום השירותים אלא "בפיתוח, ייצור ומכירת תוכנה בלבד".
7. ביום 10.4.24 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב במסגרתו חזר על טענותיו כי חלה עליו חובה לבדוק את השימושים בנכסים ברחבי העיר ואת התאמת השימוש לחיוב המתאים. במקרה דנן, טען המשיב, הסיווג המתאים הינו מתן שירותים שכן מדובר בחברה המעניקה שירות ללקוחותיה.

8. בהתאם להחלטה מיום 15.4.24 הועבר התיק להוכחות.
9. ביום 9.6.24 הגישה העוררת תצהיר עדות מטעם מר עידו רז, מי שהיה סמנכ"ל בעוררת. בתצהיר חזרה העוררת על טענותיה והרקע מול המשיב וצרפה כראיות העתק הצהרות רו"ח, דוחו"ת כספיים, אישור משרד החדשנות, תכתובות עם המשיב והעתק השומות.
10. ביום 29.7.24 הגיש המשיב תצהיר מטעם חוקר השומה מר נועם אדלר אליו צורף העתק דו"ח הביקורת בנכס שנערכה על ידו.
11. ביום 29.9.24 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקר מר רז אשר העיד כי:
- 11.1. המערכת של החברה "יושבת" בענן. המערכת משרתת את הלקוח והלקוח משתמש בה לצרכיו.
- 11.2. אין הוא יודע להעיד על ההשכלה הפורמלית של העובדים אלא על עבודתם כפי שהופיעה ברשימת העובדים שצורפה.
- 11.3. הכנסות החברה הם ממתן רישיון לשימוש בתוכנה.
- 11.4. המערכת עושה אופטימיזציה לתקציבי הפרסום של החברות.
- 11.5. הוא אינו רו"ח ואינו יודע להסביר את הנתונים בדוחות.
12. מר אדלר נחקר אף ובתמצית העיד שהוא משקף את המצב העובדתי בנכס כפי שראה או הציגו בפניו ולא הוא שמחליט לגבי הסיווג.
13. ביום 26.11.24 הוגשו סיכומי העוררת. העוררת טענה כי חברת היי טק היא בית תוכנה ללא קשר לשאלה אם התוכנה נמכרת כסחורה או לאו. לגבי השאלה אם מדובר בייצור תוכנה כחלק עיקרי נטען כי ישנם שני מבחנים: כמותי ומהותי. עוד טענה העוררת כי המשיב לא הצביע על כל שינוי מהותי המצדיק את שינוי הסיווג.
14. ביום 5.1.25 הוגשו סיכומי המשיב. המשיב חזר על עמדתו כי העוררת מספקת שירות ואינה עוסקת, בעיקר, בייצור תוכנה. המשיב אף הפנה לדוחות הכספיים מהם הוא למד כי הוצאות המו"פ מהוות אחוז קטן מההוצאות הכלליות.
15. ביום 28.12.23 הוגשו סיכומי המשיב. גם המשיב חזר על טענותיו ובתמצית טען, כי עיקר פעילות העוררת היא פעילות של מתן שירותים. לפי עמדת המשיב הפעילות העיקרית של העוררת בנכס היא פעילות פיננסית באמצעות טכנולוגיה שהיא פיתחה. העוררת לא מוכרת את התוכנה כסחורה אלא משתמשת בה למתן השירות. דבר זה ניתן ללמוד לשיטת המשיב גם מאופי התשלומים, אשר הינם לקבלת רשות שימוש בשירות של העוררת.
16. העוררת הפנתה גם לנתונים מהדוח הכספי שהוגש שמלמד כי הוצאות המו"פ קטנות באופן יחסי.

דין

17. בבר"ם 1676/15 **ברודקאסט וידאו נ' מנהל הארנונה בתל אביב** (להלן: "**פס"ד ברודקאסט**") ציין בית המשפט העליון ארבעה מבחנים עיקריים לבחינה האם פעילות מסויימת היא בגדר פעילות ייצורית כדלקמן:

17.1. **יצירת יש מוחשי** (סעיף 26 וסעיף 34 **לפס"ד ברודקאסט**). מדובר במבחן האם בפעילות המבוצעת נהפך חומר גלם למוצר של ממש.

17.2. **היקף השימוש** (סעיף 26 וסעיף 35 **לפס"ד ברודקאסט**). עניינו זהות "הנהנה" מהמוצר. קרי, האם גורם הנהנה מהמוצר הוא מובחן וספיציפי או ציבור רחב ובלתי מוגדר.

17.3. **מבחן ההשבחה הכלכלי** (סעיף 26 וסעיף 36 **לפס"ד ברודקאסט**). מדובר במבחן הבוחן באיזו מידה הביאה הפעילות לשינוי של המוצר במישור הכלכלי. נציין, כי **פס"ד איי פוינט** התייחס בית המשפט למבחן זה ככזה הבוחן האם הפעילות מקדמת את הפיתוח התעשייתי במדינה (ראה: סעיף 16 **לפס"ד איי פוינט**).

17.4. **מבחן ההנגדה** (סעיף 26 וסעיף 37 **לפס"ד ברודקאסט**). מבחן הבוחן האם הפעילות הנבחנת קרובה יותר במהותה ל"פעילות ייצורית" או ל"מתן שירותים".

יחד עם זאת, בית המשפט ציין כי ארבעת המבחנים הנ"ל **הינם בגדר אינדיקציות והם אינם מבחנים בלעדיים** (סעיף 29 **לפס"ד ברודקאסט**), **ובית המשפט הזכיר גם מבחנים נוספים כדוגמת תכלית ההקלה עם מפעלי תעשייה בהקשר של חיובי הארנונה הנובע משטחם הגדול של מפעלי תעשייה** (השטח שהוחזק על ידי חב' ברודקאסט עלה על 700 מ"ר) **וממספר המועסקים הרב בהם** (ראה: סעיפים 41 ו-42 **לפס"ד ברודקאסט**).

18. לאחר **פס"ד ברודקאסט** נפסקו מספר פסקי דין שדנו ביישומו של **פס"ד ברודקאסט** על מקרים פרטניים, כמפורט, בין היתר, כדלקמן:

18.1. בעמ"נ (מינהליים ת"א) 29761-02-10 **וב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב-יפו** (פורסם בנבו, 08.08.2011) נקבע, כי "לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה, כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".

18.2. בעמ"נ 11802-01-17 **האניבוק איוונט פנני בע"מ נ' מנהל הארנונה** נקבע כי "דין הערעור להידחות וזאת מאחר שמהות עיסוקה של המערערת הוא במתן שירותי תוכנה לחברת האם, הלקוחה היחידה של המערערת, ולא בייצור תוכנה" כפי שפורש מושג זה בפסיקה ונדרש בצו הארנונה... לענין סיווגו של עסק כבית תוכנה ראוי לזכור כי משהוגדר 'בית התוכנה' בסיווג 'תעשייה' נבחן בפסיקה סיווג 'בית התוכנה' בהתאם למבחנים שנקבעו לסיווג 'תעשייה'".

18.3. בעמ"נ 11846-01-17 **טראקס מערכות נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** דנו בשאלת סיווגו של מחזיק שנקבע עובדתית שאינו עוסק בייצור תוכנה אלא במתן שירותים המבוססים על תוכנה שפיתחה. בית המשפט פסק, כי במקרים בהם ייצור התוכנה אינו מיועד למכירה כסחורה, אלא רק משמש כבסיס למתן שירות, לא סיווגו בתי העסק 'כבתי תוכנה', שכן מדובר במתן שירותים ולא בייצור.

18.4. בעמ"נ 24312-11-15 **תכלת תקשורת נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (להלן: "פס"ד תכלת") דנו בשאלת סיווגה של הוצאה לאור, שבהתאם לקביעות העובדתיות של ועדת הערר, מבוצעת בנכס פעילות של כתיבה, עריכה וגרפיקה. לפיכך, קבע בית המשפט כי מדובר בפעילות מחשבתית – רעיונית. יחד עם פעילות זו מתבצעת פעילות אדמיניסטרטיבית נוספת, אשר מתבצעת על ידי מנהלי כספים, אנשי שיווק ופרסום, מנהל שירות לקוחות, מנהל תפעול ומנכ"ל.

בית המשפט פסק, כי הוצאה לאור עוסקת בהפיכת יצירה כתובה (סיפור, מאמר או כתבה) למוצר זמין לציבור (ספר, עיתון, כתב עת וכד'). **תהליך זה כולל מספר שלבים ותחילתו בפעילות רעיונית מחשבתית המגבשת את היצירה, יחד עם העלאת הרעיונות על הכתב ועריכתם. פעילות זו אינה עוסקת בהפיכת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר ולפיכך היא אינה בגדר פעילות ייצור אלא פעילות שירותית.**

18.5. בעמ"נ 13687-09-16 **חשבשבת נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (להלן: "פס"ד חשבשבת") דנו בשאלת סיווגה של חברה שעיקר הכנסותיה משדרוג והתאמה של תוכנה שפותחה על ידה בעבר. במקרה שלפנינו, קבעה ועדת הערר כי רק 10% מהכנסותיה השנתיות של המערערת היו בגין מכירת תוכנות מדף, קרי, תוכנות שנועדו להמכר לציבור בלתי מסויים של לקוחות, ואילו 80% מההכנסות נבעו מפיתוח תוכנה שנעשו בהתאמה ללקוחות ספציפיים. קביעה זו תומכת במסקנה כי פעילותה של המערערת אינה פעילות ייצורית, קרי, אין המדובר בפעילות תעשייתית. (סעיף 13 לפס"ד איי פוינט)

19. את "המעבר" מעולם התעשייה לעולם התוכנה הסביר בצורה יפה וממצה בית המשפט הנכבד: "הסיווג 'בתי תוכנה', הוא סיווג משנה תחת הסיווג הראשי 'תעשייה'. תקנה 1 לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים"), הקובעות תעריפי ארנונה מינימליים ומרביים שרשות רשאית להטיל בתחומה על פי פירוט סוגי הנכסים (סעיפים 6 ו-7 לתקנות), מגדירה את הסיווג "תעשייה" – "לרבות ... בתי תוכנה". 19. מדובר בסיווג בעל תעריף מופחת משמעותית (על פי צו הארנונה של עיריית ת"א לשנת 2023, כ-180 ₪ למ"ר במקום כ-400 ₪ למ"ר באזור המרכזי בו נמצא נכס המערערת), "שמטרתו להגשים מדיניות שתעודד הקמת מפעלי הייטק בתחומיה של הרשות. זאת, על רקע התחרות הקיימת בין רשויות מקומיות על הפעלת נכסים מסוג זה, ומתוך התפיסה שבכך יהיה להשפיע על רווחתה הכלכלית של הרשות – הן באמצעות יצירת מקומות עבודה וקידום התעסוקה המקומית, הן באמצעות משיכת אוכלוסייה אמידה לתחומיה" (בר"מ 8267/20 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נ' שובל ניהול השקעות בע"מ, פס' 17 [פורסם בנבו] (24.4.2023) (להלן: "עניין שובל"). 20. הסיווג "בית תוכנה", מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה של עיריית

ת"א, כ"בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה". אם כן, על המערערת להוכיח שעיסוקה העיקרי הוא ייצור תוכנה. 21. אשר לשאלת "הפעילות הייצורית", בתחילת הדרך נקבעו בפסיקה מבחני עזר לזיהוי פעילות ייצורית כדי להבחין בין "תעשייה" ל"שירותים", ובפרט פסק הדין בעניין ע"א 1960/90 פקיד השומה תל-אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, מח(1) 200 (1992) (להלן: "עניין רעיונות") ופסק הדין בעניין בר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב-יפו [פורסם בנבו] (9.6.2016) (להלן: "עניין ברודקאסט"). בעניין רעיונות, נקבעו ארבעה מבחני עזר עיקריים: (1) מבחן יצירת "יש מוחשי" – האם הפעילות הובילה להפיכת חומר גולמי למוצר של ממש (יש אחד מיש אחר); (2) מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר – האם המוצר נועד לשימושו של ציבור רחב (ואז הנטייה תהיה לראות את הפעילות כייצורית), או שמא הוא מיועד ללקוח ספציפי; מבחן ההשבחה הכלכלית – האם הפעילות הביאה לשינוי המוצר במישור הכלכלי; ומבחן ההנגדה – האם ליבת הפעילות קרובה יותר במהותה לפעילות ייצורית או למתן שירותים (ר' עניין ברודקאסט, פס' 26). 22. בהמשך, בתי המשפט המנהליים החילו את מבחני התעשייה גם על הסיווג בתי תוכנה, ובנוסף בעת פרשנות צו הארנונה של עיריית תל אביב, נקבע כי המונח "בעיקר" מתייחס למבחן כמותי – גודל השטח בו מתקיימת הפעילות הייצורית לעומת גודל השטח המשמש לפעילות אחרת; ולמבחן מהותי – האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המבוצעת בנכס (ר' עמ"נ (מנהליים ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב-יפו [פורסם בנבו] (8.8.2011); עמ"נ (מינהליים ת"א) 12244-07-11 אלעד מערכות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו [פורסם בנבו] (2.12.2012). מבחני משנה נוספים אותם בוחנות ועדות הערר בהקשר זה הם בין היתר מספר העובדים העוסקים בכתיבת תוכנה לעומת סך מצבת העובדים, היקף הכנסות --- סוף עמוד 6 --- והוצאות החברה על מחקר ופיתוח לעומת הוצאות אחרות (כפי שניתן ללמוד למשל מהדוחות הכספיים); עוד נקבע בפסיקת בתי המשפט המנהליים, כי כחלק מהמבחן המהותי/מבחן ההנגדה, יש לבחון האם התוכנה נועדה למכירה כסחורה, או שהיא נועדה לשמש את החברה למתן שירותים ללקוחותיה או לצרכיה הפנימיים (להלן: "מבחן ייעוד התוכנה") (ר' עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו [פורסם בנבו] (15.11.2007) (להלן: "עניין גאו דע"); עת"מ (מינהליים ת"א) 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב [פורסם בנבו] (16.8.2011); עמ"נ (מינהליים ת"א) 19893-02-12 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו [פורסם בנבו] (7.12.2013); עמ"נ (מינהליים ת"א) 13687-09-16 חשבשבת (ייצור) (1988) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב [פורסם בנבו] (8.3.2018); עמ"נ (מינהליים ת"א) 11846-01-17 טראקס מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו [פורסם בנבו] (11.4.2018); עמ"נ (מנהליים ת"א) 11802-01-17 האניבוק אוונט פלינג נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו [פורסם בנבו] (29.5.2018), בקשת רשות לערער על פסק דין זה נדחתה בבר"ם 5704/18 האניבוק אוונט פלינג נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו [פורסם בנבו] (6.9.2018); עמ"נ (מנהליים ת"א) 24907-10-17 סימילרווב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב [פורסם בנבו] (5.9.2022), בקשת רשות לערער על פסק דין זה נדחתה בבר"ם 7671/22 סימילרווב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב [פורסם בנבו] (28.3.2023). 23. יובהר כי המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות "אינם ממצים את התהליך הפרשני הנדרש לצורך סיווגו של נכס פלוני. מבחנים אלה משמשים אך כ'אינדיקציות' לסוג הפעילות שמתבצעת בנכס, ולא כמבחנים מצטברים או בלעדיים" (עניין ברודקאסט, פס' 29). יש לזכור, כי ייתכן שהמבחנים, המשמשים אינדיקציות לסיווג הפעילות המתבצעת בנכס, יצביעו לכיוונים

שוניים וסותרים. בסיכומו של דבר על בית המשפט לקבוע האם מדובר בפעילות תעשייתית לפי מירב האינדיקציות. 24. עוד ראוי לציין כי פסק הדין בעניין רעיונות ניתן בשנת 1992, לפני כ-33 שנים – טרם עידן הטלפונים החכמים, חנויות האפליקציות והבינה המלאכותית, ויש לקחת בחשבון את השינויים המהותיים שהתרחשו בתחומים השונים. יפים לעניין זה הדברים שנאמרו בעניין ברודקאסט "בבואו ליישם את המבחנים שתוארו לעיל על בית המשפט לתת משקל משמעותי לתמורות שחלו בתחומי הכלכלה, התעשייה, המסחר והתעסוקה מאז שמבחנים אלה הותוו. כמעט חצי יובל עבר מן המועד שבו ניתן פסק הדין בעניין רעיונות, וקשה להפריז בעוצמת השינויים שהביא עמו חלוף הזמן. פעולות שבעבר נעשו באמצעות מכונות תעשייתיות גדולות מתבצעות כיום על-ידי מחשבים. תחומי תעסוקה חדשים נוספו, ותחומים אחרים שינו את פניהם ללא הכר. אחד הביטויים לכך הוא צמצום הפעילות שסווגה באופן מסורתי כפעילות 'יצרנית', והחלפתה במתכונת מודרנית מתקדמת. פעילות תעשייתית אינה מתקיימת עוד רק במתכונת של מפעלים עשנים. היא יכולה ללבוש גם מתכונת 'היי-טקית'. את הדין יש לפרש אפוא באופן שיהלום את המציאות הטכנולוגית והכלכלית דהיום" (עניין ברודקאסט, פס' 31). "עמ"נ (מינהליים ת"א) 77431-05-23 וורטי מחקר ופיתוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (נבו 19.11.2023).

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

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

22. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה להוכחת טענתה ומנגד הוכח בפנינו כי עיקר הפעילות אינה של ייצור תוכנה אלא של עסק הנותן שירותים, כמפורט להלן בתמצית:

22.1. למעשה מעדי העוררת עצמה עולה כי עיקר פעילותה של העוררת הינה כפי שהמשיב טען בסיכומיו- דהיינו כי מדובר בפעילות "שירותית".

22.2. למדנו כי צורת העבודה הינה של קוסט פלוס, של ניהול תקציב פרסום תוך היעזרות בתוכנה, כי הוצאות הפיתוח נמוכות וההכנסות ברובן אינן מ"מכירת תוכנה".

22.3. התוכנה ממילא משמשת את פעילות החברה.

- 22.4. כאמור, גם ממסמכי החברה לא עולה כי עיקר הכספים מושקעים במחקר ופיתוח.
- 22.5. 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.
23. 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

24. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות. העוררת תישאו בהוצאות המשיב בסך של 10,000 ₪.
25. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, מחוז תל אביב, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.

ניתן בהעדר הצדדים היום: _____.

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

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026903

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררות: ד. שפירא ניהול ויזמות פיננסים, אודיו סי בע"מ, חניוני הדרך בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בחמישה נכסים הנמצאים ברחוב הירקון 68 תל אביב יפו.

העוררת טוענת בכתב הערר כי עבודות השיפוץ של הבניין טרם הסתיימו, מדובר בבניין יוקרתי לאוכלוסייה מיוחדת בעלת דרישות מיוחדות, והוא עתיד להתארך ב- 18 חודשים. לטענתה, יש להאריך את הנחת נכס ריק שהענקה לנכסים מיום 2/11/2024 לתקופה נוספת.

ביום 17/3/2025 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 העוררות כי השיפוץ בנכסים נושא הערר טרם הסתיים בשל עיכובים הקשורים במלחמה ובדרישות המיוחדות של דיירי הבניין.

מכתב התשובה עולה כי הנכסים זכו להנחת נכס ריק המקסימאלית האפשרית, למשך ששה חודשים, ועל פי הדין לא ניתן להאריכה. המשיב מפנה לדו"ח הביקורת מיום 17/12/2024 וטוען כי במועד הביקורת הנכסים אינם עונים על התנאים להענקת פטור לא ראוי לשימוש, כפי שנקבעו בדין ובפסיקה.

הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה על סמך החומר בתיק הערר או שהם מבקשים לקיים הליך הוכחות הכולל הגשת תצהירים, ראיות וחקירת מצהירים.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 17/3/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים שתיתן החלטה בערר על סמך החומר בתיק ללא צורך בהוכחות ו/או סיכומים. ביום 24/3/2025 הודיע ב"כ העוררות כי הוא מבקש לקיים הליך הוכחות.

ביום 9/6/2025 הוגשו ראיות מטעם העוררות; תצהירו של מר שחל קירשנר, דירקטור ובעל מניות בחברת אודיו סי, תצהירו של מר דניאל שפירא, דירקטור ובעל מניות בחברת ד. שפירא ניבול יזמות פיננסית 2018 בע"מ ותצהירו של מר שמואל אפי אפריים, דירקטור ובעל מניות בחברת חניוני הדרך בע"מ.

ביום 1/7/2025 הגיש המשיב בקשה לדחיית הערר בה טען כי לתצהירי העוררת לא צורפו כל ראיות (תמונות, קבלות או אסמכתא אחרת) וכי הם מבקשים להעניק לנכסים הנחת נכס ריק למרות שהנחה זו נוצלה במלואה. המשיב הדגיש כי אין מחלוקת שהנכסים ריקים ואין צורך בקיום הליך הוכחות לבחינת מצב עובדתי זה.

ביום 17/7/2025 ניתנה החלטת על ידי יו"ר הוועדה כי העוררת תגיש תגובה לבקשת המשיב עד ליום 1/8/2025.

ביום 30/7/2025 הגישו העוררות קובץ מסמכים אשר כולל תמונות וחשבוניות שלפי הנטען מלמדות כי "הבניין עדין ריק, מצוי בבנייה ובשיפוצים ואינו ראוי עדין למגורים".

ביום 31/7/2025 החליטה יו"ר הוועדה להעביר את התיק לכתובת החלטה.

מכאן החלטה זו.

הנחת נכס ריק;

מן החומר שבפני הוועדה עולה כי **הנחת נכס ריק נוצלה במלואה**. תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג – 1993 קובעת תקופה מקסימאלית להנחת נכס ריק – ששה חודשים. לכן המשיב, וכך גם הוועדה, אינם מוסמכים להאריך תקופה זו מכל סיבה שהיא.

נכס לא ראוי לשימוש;

לאחר הגשת התצהירים, בהם כל שנטען הוא כי הנכסים ריקים, עובדה שאינה שנויה במחלוקת, העוררות הגישו קובץ מסמכים שלטענתם מלמדים על מצבו הפיזי של הנכס.

מן התמונות שצירפו העוררות עצמן עולה כי הנכסים ריקים, מותקנת בהם רצפת דק, כלים סניטריים, דלתות, חלונות והצללה, שקעי חשמל ואף פרטי ריהוט כגון גב מיטה. החשבוניות שצורפו מלמדות על עבודות גמר ובכלל זה; פתיחת סתימת ביוב, נייר תעשייתי, מיקרופייבר, אשפתון, מסיר שומנים גלילי קרטון לצבע, גליל ניילון, צבעים, שיש, מחברים, ברגים, מחסן גינה, חומרי ניקוי, צבע, תיקון דלתות, חומרי עבודה וכן חשבוניות בגין עבודות בנייה. החשבוניות אמנם יכולות להעיד כי העוררות נדרשה לעבודות קוסמטיות נוספות, לרבות עבודות צבע, אולם הן אינן מלמדות על כך

שהנכסים נמצאים בשלהי שיפוץ מאסיבי שיכול להוביל למסקנה כי הנכסים נהרסו או ניזוקו במידה שלא ניתן לשבת בהם.

זאת ועוד בדו"ח הביקורת שערך המשיב בנכס ביום 17/12/2024 נמצא כי הנכסים בעלי ריצוף, מטבח, מחיצות פנים, טיח וצבע פנים, כלים סניטריים. בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת נראים נכסים עומדים על תילם **שבנייתם הושלמה**.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

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

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

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

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

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

...

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

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**. מן החומר שבפנינו עולה כי אמנם נעשו בנכס עבודות שיפוץ, אולם לא נראה בעת הביקורת ובתמונות שצירפה העוררת כי הנכסים נמצאים במהלך שיפוץ מאסיבי הכולל החלפת תשתיות חשמל, מים וביוב, חלונות, דלתות חוץ, מטבח וכלים סניטריים, ולכן לא ניתן לקבוע כי הנכס לא ראוי לשימוש **במובן המצמצם אליו התייחסה הפסיקה**. מכאן מסקנתנו כי השיפוץ שנערך בנכס אינו מוביל למסקנה כי הנכס היה במצב המצדיק להעניק לו פטור על פי הוראות סעיף זה, שכן הפטור לפי סעיף 330 אינו מיועד לפטור מארנונה נכסים לכל תקופת שיפוץ שתהיה ומכל סיבה שהיא.

נבקש להוסיף, כי לא אחת נתקלת הוועדה בפער בין הזכות המצומצמת לפטור מארנונה לפי סעיף 330, לבין התפיסה המוטעית כי שיפוץ דירה מקנה, כשלעצמו, זכות לפטור, וזאת כל עוד השיפוץ איננו מושלם. יש לזכור כי לשונו של סעיף 330 שעניינה "נהרס בנין... או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" וכן תקופות הפטור הארוכות הנזכרות בסעיפי המשנה, מלמדות על כוונת המחוקק למצב של **הרס הנכס או נזקים קרדינליים, שאינם בבחינת שיפוץ שגרתי והכנת נכס לשינוי בשימוש בו**. יש גם לזכור שאת שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק ברובם גם לנכס שאין בו שימוש. בתי המשפט וועדות הערר עושים שימוש בסעיף 330 בגמישות מסוימת, על מנת להקל על מחזיקי נכסים גם במקרה של שיפוץ מאסיבי, אולם יש לזכור

כי זהו היוצא מן הכלל שאינו מעיד על הכלל, והפטור שניתן חייב להיות מידתי ולתקופה המינימלית ההכרחית.

סוף דבר;

לאחר בחינת מכלול הראיות שבפנינו, הגענו למסקנה כי הנחת נכס ריק נוצלה במלואה ולא ניתן להאריכה וכי הנכס אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות להענקת פטור מארנונה בהתאם להוראות הפסיקה.

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ח בתשרי תשפ"ו
30.09.2025
מספר ערר : 140026884 / 11:26
מספר ועדה: 12925

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

העורר: טורסינה מוחמד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים ומברכים אותם.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.09.2025.

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

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

תאריך : כב באלול תשפ"ה
15.09.2025
מספר ערר : 140027124 / 09:51
מספר ועדה: 12947

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

העורר/ת: לוי יפעת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק כמבוקש ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.09.2025.

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.

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה חבר: עו"ד הרן ראובן חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב יפו

בפני חברי ועדת הערר :

יו"ר : עו"ד יהושע דויטש

חבר : אודי וינריב, כלכלן

חבר : עו"ד אהוד פלדמן

העוררת : מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת :

1. העוררת מחזיקה בנכס ברחוב פנחס רוזן 72, ת"א הרשום בספריי העירייה כחשבון לקוח 11425157 אתר צריכה 2000285360, בשטח של 78 מ"ר.
2. עניינו של ערר זה בטענת העוררת כי היא אינה מחזיקה בנכס, שהינו סככה (להלן: "הסככה"), אלא שמדובר בשטח משותף הפטור מחיוב בארנונה.
3. המשיב טוען כי העוררת, בהיותה חברת ניהול, היא בעלת השליטה במתחם כולו לרבות בסככה, בה נעשה שימוש עיקרי של פריקה, טעינה, אכסון, ועוד. משכך אין מדובר בשטח משותף במשמעות צו הארנונה.

ההתדיינות בפנינו :

4. מטעם העוררת הוגש תצהירו של אחד ממנהליה, מר ראובן בן אברהם. בתצהירו טען כי הסככה הינה משותפת למספר מחזיקים בבניין לצורך שימוש של פריקה וטעינה.
5. בחקירתו הנגדית הבהיר כי העוררת הינה חברת הניהול, אשר באחריותה האחזקה, הניקיון, ושמירה ותפעול המערכות, כולל הסככה.
6. בחקירתו השיב: "בוודאי שיש לנו שליטה לגביי כניסה של משאיות ורכבים לשטח. יש לנו הסכם ניהול עם הבעלים מגדל חברה לביטוח".
7. בסיום חקירתו מנה שמות של שוכרים אחדים העושים בסככה שימוש של פריקה וטעינה, אך הודה כי אין לו כל ידיעה ביחס להסכמי השכירות שבין השוכרים לבין הבעלים.
8. מטעם המשיב הוגש תצהירו של חוקר השומה מר ג'קי פנדו, לו צורף דו"ח ביקורת מיום 26.5.24, על תצלומיו.

9. בחקירתו העיד כי פגש את מנהל האחזקה מטעם העוררת בשם רובי (קרוב לוודאי כי הוא הוא מר ראובן בן אברהם – המצהיר מטעם העוררת) **"והוא אמר לי שהשטח מוחזק ומנוהל ע"י חברת האחזקה והן משלמים ארנונה"**.

10. הצדדים הגישו סיכומיהם, המשקפים הסכמה כי הסככה משמשת לפריקה וטעינה, אלא שהצדדים חלוקים ביחס לזהות בעל הזיקה המשמעותית על הסככה וממילא על תחולתו של הפטור של שטח משותף, בעניינו נדון להלן.

הנורמה המשפטית:

11. סעיף 1.3.1 ז, לצו הארנונה של עיריית ת"א, מגדיר שטח משותף בבניין שרובו אינו משמש למגורים, לצורך חיוב או פטור מארנונה, כהאי לישנא: **"שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים. שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם."**

12. צו הארנונה איננו מגדיר או מבהיר מהו "שטח משותף". ברם, סיפת ההוראה המצוטטת לעיל, בה החרגה ביחס ל **"שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית"** יש בה, כדי ללמד, במידת מה, מהן גבולות הגזרה ומהי כוונת מחוקק המשנה. כוונה זו, שונה מן השיתוף בנכסים, העומד ביסוד "השטחים המשותפים" המצויה בחקיקה הקניינית, אליה הפנתה העוררת בסיכומיה.

13. בטרם ננתח ונבהיר, נציין כי הסיפא המצוטטת לעיל, יש בה כדי לתמוך בעמדת המשיב, ככל שנעניק משקל ראוי לעובדה שהמחזיק בנכס הינו חברת ניהול.

14. לשון אחר, הסיפא קובעת, ששטחים המוחזקים באחריות חברת ניהול יחויבו במלואם. בתיק ערר 140024262 בעניין נכסי אריאל, טענה העוררת, כי "הרשימה", המנויה בסעיף הינה סגורה. הועדה בראשות עו"ד רות פרינץ, קבעה, בצדק, כי הרשימה אינה ממצה, ולו מלשונו המפורשת של הסעיף הנוקב במילים "וכיוצא בזה".

15. לאחרונה, ביום 17.8.25, נדחה ערעור על ההחלטה הנ"ל, בתיק עמ"נ 29930-05-25 ע"י כבוד השופטת מיכל עמית – אניסמן.

16. החקיקה הקניינית, דוגמת חוק המקרקעין וחוק בתים משותפים, מתייחסת, בעיקרה, להבחנה הקניינית בין הדירות הפרטיות לבין רכוש משותף, שהוא בבעלות משותפת של כלל בעלי הדירות ומיועד לשמש את כלל בעלי הדירות.

17. צו הארנונה עוסק במציאות לפיה עושים מספר מחזיקים שימוש בשטח מסויים, בין בצוותא חדא ובין, פעם מחזיק זה ופעם מחזיק אחר. במקרה שכזה, עלינו לבחון, האם מדובר בשטח משותף שאין לחייבו בארנונה, או ב"שטח המשמש במשותף" כמה עסקים הנמצאים במתחם, אשר יחויבו באופן יחסי.

18. לא כל שטח שמחזיקים בו מספר גורמים הינו שטח משותף הפטור מחיוב. ראה עמ"נ 43383-12-14 ה.ל.י. חברה לניהול והשקעות נ' מנהל הארנונה ת"א (פורסם בנבו).

במקרה זה, בקשה המערערת, שניהלה מסעדה בקומת הקרקע של מרכז ויצמן, לראות במתחם ההסעדה הכללי, ששימש את כלל המסעדות, משום שטח משותף הפטור מארנונה, ולא כ"שטח המשמש במשותף" את כלל העסקים, הנושאים יחדיו, בארנונה, באופן יחסי, ביניהם.

בית המשפט (כבוד השופטת רות לבהר שרון), דחה את הערעור וקבע כי שטחי ההסעדה משמשים במשותף לכלל המסעדות במתחם.

19. גם וועדות הערר, לרבות ועדה זו, הלכו בתלם חרושה זו, והבחינו בין מקרים של "שטח משותף", לבין שטח בו "מחזיקים במשותף". כך בתיק ערר 1400022813 בעניין עו"ד אבשלום נגר, אשר בקש להפחית משטח משרדו, שטח משותף קומתי. ועדת הערר בראשות עו"ד אפרת קפלן, קבעה כי מדובר בשטח בו מחזיקים משרדים, במשותף, ועושים בו שימוש שאינו פטור מחיוב.

20. בתיק ערר 140019096 בעניין לואיזה נכסים, בקשה העוררת לראות שטח של מרחב קומתי מוגן (ממ"ק), כשטח משותף פטור מארנונה. ועדת הערר אכן הסיקה מן המסמכים הקנייניים שהוצגו בפניה כי הבעלות בממ"ק משותפת, אך אין בהם כדי ללמד על השימוש וההחזקה בפועל. מן הראיות הוברר כי הממ"ק אינו משמש רק לייעודו לשעת חירום, אלא הוא משמש לשימושים עסקיים ואחרים של כלל דיירי הקומה וככזה יחוייב בארנונה, לפי חלוקה יחסית.

21. בערר 140012983, בעניין אנובה הפקות, נדרשה ועדת הערר (יו"ר עו"ד יהודה מאור), לשטח מסדרון. במקרה זה, קבעה הועדה: "התרשמנו כי השימוש במסדרון תוך שליטת העוררת באינטרקום המוביל למסדרון ומשם למשרדה... והטענה כי משמש למנוחה ולעישון, דומה לשימוש ב"מרפסת" הצמודה - שני מחזיקים, ואין מקום לקבוע כי החלטת המשיב שגויה". (פסקה 7 להחלטה).

22. מן המקובץ עולה כי אין בעובדה שהנכס משמש מחזיקים אחדים, כדי להפכו לשטח משותף פטור, אלא, יש להציג ראיות לביסוס אופי השימוש המשותף בנכס, למשל, האם הוא שטח מעבר משותף. ודוק: פריקה וטעינה מהווים פעולות של שימוש עיקרי בסככה ומשכך, אינם בבחינת שימוש משני משותף, פטור. ראה פסקה 18 לפסה"ד בעניין ה.ל.י. המאוזכר בסעיף 15 לעיל.

23. בענייננו, הסככה, יכול והיא משמשת מספר גורמים, אך היא נשלטת וממילא, מוחזקת, ע"י העוררת, בלבד.

24. העוררת היא חברת הניהול, אשר מנהלה הודה בפנינו כי היא השולטת על הכניסה לשטח הסככה. העוררת היא, איפוא, בעלת הזיקה המשמעותית ביותר לסככה ואף אחראית לתחזוקתה. העוררת כמי ששולטת על הסככה, זכאית להתיר או לאסור הכניסה אליה. ראה לעניין זה, קביעת כבוד השופטת עמית – אניסמן, בפסה"ד החדש בעניין נכסי אריאל, כפי שאוזכר בסעיף 15 לעיל: "המעוררת היא הנהנה העיקרי ובעלת השליטה והיכולת לנצלו לצרכים שונים, כפי המבחן שנקבע בעניין צפורן כמבחן הזיקה והייחודיות".

25. יפים לעניינינו דברי כבוד השופט אורי שהם בתיק עת"מ (מנהלי תל אביב-יפו) 275-09 מנרב תעשיות (1983) בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו (נבו 10.5.2010) לעניין שליטתה של המערערת על שטחי התמרון והמעבר שבחניון הבניין: "אף אני סבור, כי יש

קושי להגדיר את שטחי התמרון והמעבר, המהווים חלק מהחניון המצוי בהחזקת המערערת, כשטחים "משותפים". הפסיקה אליה הפנתה המערערת (פס"ד אלקס, פס"ד אפריקה ישראל ובר"מ 7703/06 המאוזכר לעיל), עסקה בנסיבות בהן החניון היה מורכב משטחי חניה בעלי זיקה למחזיקים ספציפיים, ומשטחי תמרון ומעבר, המצויים בין שטחי החניה, המשמשים את כלל באי החניון, ללא זיקה ייחודית למחזיק מסוים. בענייננו, כל שטח החניון מצוי בהחזקת המערערת, ולא ניתן לאתר בו "שטח משותף" המובחן משטחים אחרים בחניון, המוחזקים ע"י מחזיקים שונים. אכן, כטענת המערערת, שטח נחשב למשותף מכוח ריבוי המשתמשים בו, כאשר אין למחזיק ספציפי זיקה ישירה אליו (פס"ד אלקס הנ"ל), אולם גם אפיונו כ"משותף" מותנה בכך שבסביבתו ימצאו שטחים שאינם משותפים, כלומר משוייכים למחזיק ספציפי בעל זיקה ייחודית אליהם. אין מדובר בנסיבות דנן. בענייננו, המערערת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לכלל שטחי החניון, כולל שטחי התמרון והמעבר, ולא ניתן להפריד ביניהם, ולהגדיר את שטחי התמרון והמעבר בחניון כשטחים משותפים. משכך, לא מתקיימים בענייננו התנאים הדורשים למתן פטור כאמור בסעיף 1.3.1. ח לצו הארנונה".

26. אשר על כן, מצאנו לדחות את הערר.

27. למעלה מן הצורך, נציין, כי בסעיף 38 לסיכומי העוררת, עלתה לראשונה, טענה חלופית, לפיה יש לסווג את הנכס – הסככה, לפי סיווג של "חנייה" או לחלופין "מלאכה". לא נוכל להיזקק לטענה שלא נטענה בפני המשיב, לא בהשגה ואפילו לא בגדרו של הערר.

סוף דבר

לאור כל האמור לעיל, אנו דוחים את הערר ומחייבים את העוררת בהוצאות על סך 2,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום _____.

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

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

חבר : אודי וינריב, כלכלן

חבר : עו"ד אהוד פלדמן

יו"ר : עו"ד יהושע דויטש

קלדנית : ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027006

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: עדינה נחשוני

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' עמוס 27 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000157604 ח-ן ארנונה מס' 11455002 ששטחו 65 מ"ר ומסווג כ"מגורים".

לטענת העוררת, הנכס אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות בשל שיפוץ שנערך בו.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורות שנערכו בנכס, הוא אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש.

ביום 21/7/2025 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כלהלן:

"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 לפי סעיף 330 לפקודת העיריות בשל שיפוצים שנערכים בו.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורות שנערכו בנכס ביום 2/3/2025 וביום 13/5/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש. עוד נטען כי נמצא בנכס ציוד וריהוט המונעים את האפשרות להעניק את הפטור המבוקש.

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

למועד האמור העוררת תוכל לצרף לתיק ראיות נוספות לרבות תמונות וחשבוניות / קבלות בגין השיפוץ.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

ביום 24/5/2025 הודיע המשיב כי הוא מסכים למתן החלטה בערר על סמך החומרים בתיק.

ביום 11/9/2025 הגישה העוררת הודעה אליה צירפה תמונות של הנכס. העוררת טענה כי ה"דציוד" שנתר בדירה הוא פסולת, כי נעשו עבודות חציבה בקירות בחלקים שלמים מן הרצפה ועד התקרה ולא מדובר במוקד נקודתי וכי שטחים משמעותיים בנכס נהרסו כליל וכוללים מרצפות מרוסקות משופעות בחול כתוצאה מקידוח, הריסה והכנה לתשתיות חדשות ולכן אין מדובר במוקד קטן שאינו מרוצף.

מכאן החלטה זו.

בפני הוועדה דו"ח ביקורת שערך המשיב בנכס ביום 26/2/2025 בתמונות לא נראה ריהוט/ ציוד למעט כיסא בודד שנראה כמשמש לעבודות. כך גם בדו"ח הביקורת מיום 13/5/2025.

העוררת צירפה תמונות של השיפוץ מהן עולה בבירור כי חלק ניכר מן הרצפה בדירה פורקה וחלקים רחבים מן הקירות נחצבו. בדירה נראית פסולת בניין רבה המלמדת על היקף הקידוחים ושבירת המרצפות. עוד נראה צילום מוגדל של אחד הקירות ובו חציבה רחבה המגיעה עד לצידו השני ובו נראית קורה חשופה. בתמונות נראים גם חומרי בנייה לרבות משטח עליו שקי מלט רבים המלמדים על היקף השיפוץ.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

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

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

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי

הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it") עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת:

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

דוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי

לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק

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

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

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

בשקילת מכלול הראיות שהציגה העוררת, החלטנו כי יש מקום במקרה זה להיענות למבוקש ;
התמונות שהציגה העוררת מלמדות על היקף שיפוץ משמעותי שכולל שבירת קירות בטון ושבירת
ריצפה בהיקף רחב. התמונות מלמדות על שיפוץ הכולל החלפת תשתיות בהיקף רחב, שאיננו
אסתטי בלבד, אלא גם קונסטרוקטיבי, ולכן הוא מצדיק, לטעמנו, את הענקת הפטור המבוקש.

סוף דבר ;

לאחר בחינת מכלול הראיות שבפנינו, הגענו למסקנה כי מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 330
לפקודת העיריות להענקת פטור מארנונה בהתאם להוראות הפסיקה.

הערר מתקבל.

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 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: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ

חברה: אורלי מלי רו"ח

חבר: אודי וינריב, כלכלן

העוררת: פאיימי בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

שני הנכסים נשוא הערר שבנדון נמצאים ברחוב תוצרת הארץ 18 בתל אביב (וייקראו להלן ביחד - "הנכס").

המחלוקת בין הצדדים נסובה על סיווגו של הנכס, המסווג על יד המשיב תחת סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

הערר וההליכים שבפני הוועדה

- העוררת הגישה ערר והמשיב הגישה תשובה לערר. העוררת הגישה תגובה לתשובת המשיב.
- העוררת הגישה תצהיר עדות מטעמה של מר אדם קוגן, מייסד, שותף ויו"ר הדירקטוריון של העוררת. המשיב לא הגיש ראיות, למעט בקשת העוררת לשינוי סיווג מיום 15.2.2024.
- ביום 4.1.2024 נערך דיון הוכחות ובמסגרתו נחקר העד מטעם העוררת.
- הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה

המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לסיווג הנכס. הנכס מסווג על ידי המשיב תחת סיווג "משרדים, שירותים ומסחר" ואילו לטענת העוררת יש לסווגו בסיווג "בתי תוכנה" בהתאם לסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

טענות הצדדים בתמצית

טענות העוררת

1. העוררת טוענת כי פעילותה בנכס עונה להגדרת בית תוכנה אשר בצו הארנונה.
2. המשיב דחה את ההשגה שהגישה העוררת על יסוד דו"ח חוקר שגוי מיום 5.3.2024 שכלל אינו קשור לעוררת ולא הגיש ראיות סותרות מצידו לראיות שהגישה העוררת במסגרת הערר. המשיב גם לא טרח להגיש דו"ח עדכני או מתוקן מטעמו לדו"ח השגוי שעל בסיסו דחה את טענות העוררת.
3. העוררת עוסקת בפיתוח, ייצור, מחקר ואספקה של פלטפורמה טכנולוגית בתחום הפינטק, המעניקה שירותים פיננסיים לעסקים קטנים, כגון דפי נחיתה, ממשק משתמש, תוספי סליקה, שירותים מבוססי API, אפליקציית KEEP לניהול חשבונות, תוכנת פרומטר ליצירת קמפיינים דיגיטליים, תוכנת חיוב וניהול תשלומים תוכנת התאמות אשראי, תוכנת KYC ועוד.
4. המוצרים שמפתחת העוררת נמכרים לשימוש ציבורי הלקוחות, בין אם במודל רישיון ובין אם במודל SaaS (תשלום על שימוש).
5. לטענת העוררת, סעיף 3.3.3 לצו הארנונה אינו דורש אופי מסוים של מכירת התוכנה (למשל, "מוצר מדף" פיזי) ותחת זאת התנאי היחיד הוא עיסוק עיקרי בייצור תוכנה.
6. העוררת הוכיחה, שפעילותה עומדת במבחני הפסיקה (מבחן מהותי וכמותי), וכן במבחני העזר (יצירת "יש מוחשי", היקף השימוש במוצר, השבחה כלכלית ומבחן ההנגדה): רוב שטח הנכס ומרבית העובדים מוקדשים לפעילות מחקר ופיתוח; רוב העובדים הם בעלי הכשרה טכנולוגית ועוסקים בפיתוח תוכנה; הכנסות העוררת נובעות מדמי שימוש, רישיונות תוכנה, והעמדת התוכנה לשימוש הלקוחות; חלק מההכנסות נובעות מתוכנת הסליקה שפותחה על ידי העוררת; לעוררת הוצאות מחקר ופיתוח משמעותיות; העוררת מפתחת מוצרים חדשניים, בעלי ערך כלכלי משמעותי, שמביאים לשינוי בעולם העסקי;
7. לטענת העוררת, פסקי הדין העדכניים בתחום, ובפרט "עניין וורטי", קובעים שאין חובה שהתוכנה תימכר כ"מוצר מדף" פיזי, ודי בכך שהתוכנה נגישה לציבור, גם במודל SaaS שבו עושות שימוש

חברות תוכנה רבות, כולל מיקרוסופט, גוגל, נטפליקס ועוד. יש לפרש את הדין בהתאם להתפתחויות הטכנולוגיות והכלכליות, ואין להיצמד למבחנים ישנים שאינם מתאימים למציאות של ימינו. בשורה התחתונה, **אין הבדל מהותי בין חברה שמוכרת "מוצר מדף" לבין חברה שמספקת תוכנה במודל SaaS – שתיהן עוסקות בפיתוח, ייצור ואספקת תוכנה.**

טענות המשיב

8. לטענת המשיב, פעילות העוררת אינה מזכה אותה בסיווג "בית תוכנה" שכן העוררת לא הוכיחה שהיא עומדת בתנאי סעיף 3.3.3 לצו כפי שפורש בפסיקה.
9. בהתייחס לטענת העוררת שנפלה טעות בדו"ח החוקר, שאינו מתייחס כלל לנכס של העוררת, טוען המשיב, שהחלטת המשיב מתבססת על מספר מסמכים וביניהם הטופס שמילאה העוררת, דו"ח רואה חשבון של העוררת, דו"ח ביקורת שנערך בנכס, וכן על הדין והפסיקה. דו"ח הביקורת שימש אינדיקציה לפעילות החברה ולמצבת העובדים, אך לא היה האינדיקציה היחידה לקביעת המשיב את הסיווג המתאים.
10. העוררת, שטוענת שהמשיב הסתמך על נתונים שאינם נכונים ואף ייחס לה נתונים של חברה אחרת, לא ביקשה לזמן את חוקר החוץ לחקירה, ולא תמכה טענותיה בתצהיר של מנהל הכספים שהיה נוכח בביקורת. אין פסול בכך שהמשיב מצידו לא הביא את בוחן החוץ לעדות, שכן עיקר המחלוקת היא משפטית – כיצד יש לסווג את פעילות העוררת לצרכי ארנונה, לאור העובדות שאינן שנויות במחלוקת.
11. לגופו של עניין נטען, שלקוחות העוררת רוכשים מהעוררת פלטפורמה שרירותית, כאשר עיקר ההכנסות של החברה הן מעמלות סליקה – כלומר, החברה מרוויחה מהשירותים שהיא מספקת ללקוחותיה, ולא ממכירת התוכנה עצמה.
12. לא כל חברת הייטק היא "בית תוכנה" לצרכי ארנונה. במקרה זה, עיקר פעילות העוררת הוא מתן שירותים באמצעות פלטפורמה טכנולוגית, ולא ייצור תוכנה לשיווק או מכירה. החברה מספקת שירותים פיננסיים, והכנסותיה נובעות בעיקר מעמלות סליקה, ולא ממכירת רישיונות תוכנה. המשיב מפנה בעניין זה לעדות נציג העוררת, לפיה 70% מהכנסות החברה הן מעמלות סליקה, ורק 30% ממכירת רישיונות שימוש בתוכנה.
13. המשיב מפנה לפסיקה האחרונה (עניין **טראקס** מערכות, **פריאמפט סקויריטי**, **סינגניה קונסלטינג**), בה נקבע כי כאשר התוכנה אינה נמכרת כמוצר אלא משמשת בסיס למתן שירות – אין מדובר ב"בית תוכנה" אלא בעסק למתן שירותים. בנוגע לפסיקה שהציגה העוררת, ובפרט לפסק הדין בעניין **"זוריטי"**, טוען המשיב כי עניין זה שונה מהנסיבות דנן, שכן שם הייתה הפרדה בין פעילות פיתוח

התוכנה (בישראל) לבין שיווק המוצר (בחו"ל), בעוד שבמקרה זה, התוכנה משמשת את החברה למתן שירותים ללקוחותיה, ולא נמכרת כמוצר עצמאי.

14. לטענת המשיב, העוררת לא הוכיחה שמתקיים המבחן "הכמותי", כלומר שרוב העובדים הם מפתחים. ברשימות שהגישה העוררת נכללו גם עובדים שאינם מפתחים בפועל (כגון אנשי QA, מנהלי מוצר, אנשי דאטה), ולכן מספר המפתחים קטן בהרבה מהנטען. בפועל, מתוך 59 עובדים בשני הנכסים, רק 15 לכל היותר הם מפתחים. העוררת גם לא הוכיחה מה הן הוצאות המחקר והפיתוח שלה. העוררת לא הציגה דוחות כספיים עדכניים (2022-2023) לגבי הוצאות מחקר ופיתוח, והדוח שהוצג (2021) מראה שהוצאות אלו נמוכות בהרבה מהוצאות הנהלה וכלליות, ואף כוללות שירותי מיקור חוץ.

15. בסיכומו של דבר טוען המשיב, שהן במבחן המהותי (מהות הפעילות – מתן שירותים ולא מכירת תוכנה), הן במבחן הכמותי (רוב העובדים אינם מפתחים), והן לאור היעדר הוכחות מספקות מצד העוררת – אין לראות בפעילותה "בית תוכנה" לצרכי ארנונה.

דיון והכרעה

16. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו כדלקמן:

"4/4/4 בתי תוכנה

"בתי תוכנה- שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה"

17. התנאים לסיווג נכס כבית תוכנה נדונו בהרחבה בפסק הדין עמ"נ 29761-02-10 **ווב סנס בע"מ מ עיריית תל אביב. יפ** (להלן "ווב סנס"). בית המשפט קבע כי סעיף 3.3.3 כולל שלושה תנאים מצטברים: "בעיקר" "ייצור" ו"תוכנה". כלומר: העוררת נושאת בנטל להוכיח כי בנכס מתקיימת "בעיקר" "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". נביא בקצרה את הפרשנות שניתנה למונחים אלו בפסיקה:

17.1. בפס"ד **ווב סנס** הנ"ל נקבע כי המונח "בעיקר" מכוון הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית, לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי יש לבחון האם הפעילות "הייצורית" היא החלק העיקרי של הפעילות המבוצעת בנכס.

17.2. לעניין השאלה מהי פעילות ייצורית נקבע שהמבחנים המשמשים לצורך הסיווג של "בתי מלאכה ותעשייה", הם המבחנים המשמשים גם לבחינת השאלה מהי "פעילות ייצורית" לצורך הסיווג של "בתי תוכנה" (ראה פס"ד ווב סנס סוקר) ולאמר: מבחן "יצירתו של יש

מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, מבחן **יטיבו של הליך העסקי**, מבחן **היקף השימוש במוצר המוגמר**, מבחן **השבחת הנכס** ומבחן **על דרך ההגדה**.

17.3. בנוסף למבחנים אלה, לצורך ההבחנה בין פעילות עסקית - שירותית לבין פעילות ייצורית, נקבע **מבחן "הקשר המתמשך"** לפיו "קשר מתמשך מאפיין מתן שירות להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי (ראה: ע"א 1960/90 **פקיד השומה ת"א 6 מ חברת רעיונות בע"מ**, עמ"נ 186/07 **גאודע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ מ מנהל הארנונה של עיריית ת"א** ובר"מ 1676/15 **ברודקאסט וידאו שב/ בע"מ מ מנהל הארנונה בת"א**). יש לציין כי המבחנים הם בגדר מבחני עזר, המשמשים אינדיקציה לסוג הפעילות המתקיימת בנכס, ואינם מבחנים מצטברים או מחייבים.

18. נבחן כעת את פעילות העוררת לאור מבחנים אלו.

"ייצור תוכנה" - מבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר

19. בעמ"נ 13687-09-16 **חשבשבת *ייצורן 9 9: 2 בע"מ מ מנהל הארנונה של עיריית ת"א** (פס"ד חשבשבת) נקבע כי יישומו של מבחן זה ישיב לשאלה המרכזית הראשונה והיא, האם **"שדרת" המערכת היא ייצור תוכנה חדשה/ מטרתו לבחון האם מתבצעת עבודת ייצור בנכס בכך שמחומרי חגלם נוצר מוצר חדש אחר *רעיונות/**

20. להוכחת הטענה כי הפעילות בנכס היא פעילות ייצורית (ייצור תוכנה), הציגה העוררת רק רשימה של עובדי החברה (**נספת 6** לתצהיר העוררת). המשיב דווקא הגיש לוועדה העתק של המסמכים שהוגשו לו טרם קביעת סיווג העוררת, ואליהם צורף דו"ח כספי של העוררת ליום 31 דצמבר 2021, שעניינו התוצאות הכספיות של העוררת בשנת 2021.

21. עיון **ברשימת העובדים** מעלה כי מתוך 58 עובדים בסך הכל, רק 11 מוגדרים רשמית כ"מפתחים" (developer). העוררת אמנם מגדירה ברשימת העובדים רבים כעובדי "פיתוח" ואולם לא מסתבה לא ברורה לא הציגה לוועדה שום הסבר, במסגרת תצהיר העוררת, בנוגע למהות התפקידים השונים וזיקתם לנושא הפיתוח, כך שין בידי הועדה שום כלים לקבוע שמדובר בעובדה הנופלים תחת ההגדרה הרחבה יותר "מפתחי תוכנה". מכאן, שלמרות שהנטל בעניין מוטל על העוררת, רשימת העובדים המצורפת לתצהיר אינה מלמדת הרבה על סוגי העובדים בחברה, ממילא לא ניתן להגיע ממנה למסקנה הנחרצת בסיכומי העוררת ש **"מרבית האנשים העובדים בנכסים הם מפתחים ועובדים לטובת ייצור התוכנות"**.

22. בהעדר מידע מספיק באשר לכמות העובדים בעוררת העוסקים בפיתוח תוכנה, ניתן היה עקרונית להיעזר **בדוחות הכספיים** על מנת ללמוד על היקף הוצאות הפיתוח בחברה, ביחס ליתר הוצאות

החברה. המשיב מפנה, ובצדק, לעובדה שהעוררת הציגה דוחות כספיים לשנת 2021 בלבד. עובדה זו אכן מעוררת תמיהה בשים לב לכך שהערר הוגש בחודש אפריל 2024 וממילא ברור שבמועד זה כבר היו בידי העוררת דוחות כספיים **מבוקרים** לשנת 2022 לפחות. מבלי לגרוע מכך ברור שבחודש אפריל 2024 היתה העוררת יכולה ומחובתה היה להציג, לכל הפחות, דו"חות כספיים שאינם מבוקרים לשנת 2023 לפחות ואולי אף לשנת 2024. תוצאת הדברים היא, שבפני הועדה נתונים כספיים שאינם רלוונטיים כלל למועד בו הוגש הערר, ובצד זאת לא ניתן כל הסבר מדוע הדוחות לא הוגשו.

23. מבלי לגרוע מכך, אנו מקבלים את טענת המשיב שבחינת הדו"ח הכספי שהוגש (לשנת 2021) מעלה שהוצאות הפיתוח של העוררת אינן תופסות נפח משמעותי מסך ההוצאות של העוררת (כשליש מהוצאות ההנהלה וכלליות). יש לציין בהקשר זה, שהמצהיר מטעם העוררת התעלם לחלוטין בתצהירו מנושא הנתונים הכספיים, והדו"ח הכספי לשנת 2021 אף לא צורף לתצהירו. גם בסיכומי העוררת לא מצאנו התייחסות פרטנית לנושא הוצאות הפיתוח, אף שהנתונים כספיים של העוררת בעניין זה יכולים היו להוות אינדיקציה משמעותית לשאלה האם העוררת עוסקת ב"ייצור" (פיתוח) תוכנה או במתן שירותים.

24. מחדלי העוררת בעניין רשימות העובדים והדוחות הכספיים החסרים, ללא כל הסבר בצידם, נזקפים לחובת העוררת במובן זה שפועלת החזקה שהמידע והמסמכים האמורים אינם מחזקים את טענותיה של העוררת (ראה בע"א 548/78 **שרון ט לוי**, פד"י לה (1) 736, 760).

25. בסיכומו של דבר, והואיל ולא סופקו לוועדה ראיות כלשהן, ולמצער ראיות מספקות, באשר לטיב ואופי העבודה המתבצעת בנכס, והואיל ונטל ההוכחה בעניין זה מונח באופן מוחלט בצד העוררת, הרי שאין בידי הוועדה את האפשרות לקבוע, כמתחייב, שהעוררת אכן עוסקת בנכס **בעיקר** בפיתוח תוכנה, **ודי בכך לדעתנו על מנת להביא לדחיית הערר**.

26. למרות זאת ולמען הסר כל ספק, נדון גם ביתר המבחנים שנקבעו בפסיקה, לעיל.

"ייצור תוכנה" - מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר

27. מבחן זה דן בשאלה האם המוצר המיוצר על ידי העוררת נועד לשימוש של ציבור רחב (וכאשר אלה פני הדברים תגבר הנטייה לראות בפעילות פעילות "ייצורית"), או שמא הוא מיועד ללקוח ספציפי (ואז תיטה הכף לעבר פעילות "שירותית"). המצהיר מטעם העוררת הצהיר שהתוכנות אותן מפתחת העוררת נועדו לשימוש הציבור הרחב, והמשיב אינו חולק (במפורש) על הצהרה זו. מכאן, שהפעילות עונה למבחן היקף השימוש.

28. באיזו מידה הביאה הפעילות של העוררת לשינוי המוצר במישור הכלכלי? כפי שצויין לעיל, לא הוכח לוועדה שהעוררת עוסקת ב**עיקר** בייצור תוכנה ו/או בשדרוגה, ולמרות זאת נוכל לקבוע שפעילות העוררת הקשורה בפיתוח תוכנה. אנו מסתמכים בעניין זה בעיקר על האמור בתצהירו של מר קוגן המתאר את יישומים והטכנולוגיות אותן מפתחת החברה (סעיף 15 ואילך לתצהיר). המשיב לא חלק על כך, וברור שהפיתוחים האמורים מביאים בהכרח ל**יצירת ערך כלכלי חדש** לעוררת ו/או ללקוחות העוררת, ועל כן פעילות העוררת בנכס עונה למבחן השימוש.

המבחן הכמותי והמהותי

29. מצהיר העוררת העיד בחקירתו, שהחברה שוכרת קומה וחצי בבניין, כאשר בקומה 2 (מחצית מהקומה) יושבים צוות תמיכה טכנית, מפתחים, מנהל מוצר ובודקת תוכנה. מר קוגן אישר את דו"ח המשיב ביחס ליושבי קומה אפס. מכאן, שמתקיים בנכס המבחן הכמותי.

"שירותים" או "ייצור תוכנה"? (מבחן ההנגדה)

30. עפ"י מבחן ההנגדה, עלינו לבחון האם הפעילות בנכס נמשכת אל מרכז הגרביטציה של "פעילות ייצורית" או אל זה של "מתן שירותים".

31. הפסיקה קבעה שנכס יסווג כבית תוכנה אם הוא מייצר בעיקר תוכנה המיועדת כסחורה למכירה. ראה בעמ"נ (מינהליים ת"א) 11846-01-17 **טראקס מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** (נבו 11.04.2018) וכן עמ"נ (מינהליים ת"א) 19893-02-12 **פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו** (נבו 07.12.2013);

////כאמור- סעיף 4/4/4 לצו הארנונה הרלבנטי לענייננו חל על בתי תוכנה #שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה# המונח #בעיקר# המופיע בסעיף 4/4/4 לצו הארנונה מכוון הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי// במסגרת המבחן המהותי- יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס

בעמ"נ ת"א 297018 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו פורסם בנבו 3118 לחלק; עניין גאו דע- דנתי בסיווגו לצורכי ארנונה של בית עסק שפעילותו בהמרת מסמכים מנייר לפורמט דיגיטלי לשם יצירת ארכיון ממוחשב- שלטענת המערער שם- היה על המשיב לסווג כ#תעשייה# או #בית תוכנה# בעניין גאו דע דחיתי את טענת המערער-*

כי יש לסווג את עסקה בסיווג של #בית תוכנה#*אז נקבע סיווג זה בסעיף 4/5/4 לצו הארנונה של העירייה/ קבעתי- לענין זה- כי ;

#המערערת אינה מייצרת תוכנות למכירה- אלא שהאפליקציה שלה נועדה לאפשר את הפעלת הארכיב הממוחשב כך שבאמצעות התוכנה ניתן יהיה לעיין- לתייק ולשלף מהארכיב הממוחשב, המערערת הגדירה את פעילותה (כחברה העוסקת בייצור ארכיבים ממוחשבים) ולא כחברה העוסקת בייצור תוכנות למכירה/ לכן אין לסווג את המערערת (כבית תוכנה) #

דברים אלה יפים גם לענייננו, המערערת אינה מייצרת תוכנות למכירה כסחורה, המערערת פיתחה מערכת מבוססת תוכנה- המספקת ללקוחותיה פתרונות לניהול #טפסים חכמים# ולשיפור תהליכי עבודה, המדובר במערכת המבוססת על פלטפורמה של מייקרוסופט- המאפשרת עריכה של #טפסים חכמים# כתשתית להזנת פרטים על ידי לקוחות המערערת- על פי תבנית שנקבעה מראש- וכן מקנה גישה למאגר טפסים ענק, המערערת מאפשרת ללקוחותיה לעשות שימוש בטפסים לתקופה מוגבלת ובשל כך היא גובה דמי שימוש שנתיים/ אף אתר האינטרנט של המערערת מתייחס למוצר הנמכר על ידה כ#שירות טפסים מקוון#- שהוא- אך- עיקר פעילותה של המערערת.

//////הוועדה שמעה את מנהל המערערת וקיבלה לידיה הצעות מחיר שאליון התייחסה בהחלטתה *הצעות המחיר צורפו כנספח 4ד לערעור/ אלה העלו- כי עיקר הכנסות המערערת הוא כתוצאה מדמי התשלום המתקבלים בידיה בתמורה לשימוש במאגר הטפסים שלה.

////// לקוחות המערערת אינם רוכשים מהמערערת תוכנה- אלא משלמים דמי מנוי בגין השימוש במערכת, הנה כי כן- ככל שמתקיים הליך של פיתוח- הרי שהליך זה מתמצה בהתאמת המערכת לדרישות הלקוח, ברם- אין בכך די כדי להיכנס לגדרו של סעיף 4/4/4 לצו הארנונה של העירייה- הדורש כי #עיקר# הפעילות תהיה של ייצור #תוכנה#//

32. על הלכה זו חזר בית המשפט המחוזי בתל-אביב, באשררו את החלטת ועדת הערר (מוטב זה) שלא להכיר בעוררת כבית תוכנה, שכן העוררת אינה מוכרת תוכנה כסחורה אלא רישיונות לשימוש בתוכנה שהיא מפתחת (עמ"נ (מינהליים ת"א) 24907-10-21 סימילרווב בע#מ נ) מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (נבו 05.09.2022):

#נקבע כי פעילות החברה אינו עולה לכדי #תעשייה#0#בית תוכנה# וזאת משום שהיא אינה מייצרת תוכנה למכירה- אלא פיתחה אפליקציה שטעדה להפעיל את הארכיון הממוחשב כאשר באמצעות התוכנה ניתן יהיה לעיין ולשלף ממנו מידע הנה כי כן- בהחלט ניתן להקיש מפסקי דין אלו לענייננו דומה כי פעילותן של חברות אלו מתאפיינת בכך שהפלטפורמה שפותחה על ידן מהווה אך תשתית למתן שירות עבור הלקוחות. כפועל יוצא- החברות מוכרות ללקוחותיהן רישיון שימוש בתוכנה או לחלופין גובות מהם דמי מנוי בעניין טראקס נקבע כי ; #ניתן לראות כי שבמקרים בהם ייצור התוכנה אינו מיועד למכירה כסחורה- אלא רק משמש כבסיס למתן שירות לא יסווגו בתי העסק כבתי תוכנה".

33. למרות האמור יש לציין את פסק דינו של כב' השופט אליהו בכר שבו קיבל את ערעורה של חברת וורטי מחקר ופיתוח בע"מ, על החלטת מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, שלא לסווגה כבית תוכנה עמ"נ (מינהליים ת"א) 77431-05-23 **ורטי מחקר ופיתוח בע"מ ג' מנחל הארנונה בעיריית תל אביב** (נבו 19.11.2023) (להלן: "**פס"ד וורטי**"). המערערת שם עוסקת בפיתוח פלטפורמה טכנולוגית למכירה וקנייה מקוונת באמצעות אתר אינטרנט ייעודי של מוצרי יד שנייה. באותו המקרה דובר **בחברת בת** בבעלות מלאה של חברת האם בארה"ב כאשר המערערת שם ממומנת לחלוטין על ידי חברת האם בשיטת "cost +". המערערת היא המפתחת של הפלטפורמה בישראל ואילו חברת האם משווקת את הפלטפורמה ללקוחות בארה"ב. בפסק דין ארוך ומנומק נקבע בפס"ד **וורטי**, שלמרות שהחברה (המערערת) מייצרת תוכנה עבור חברת האם בארה"ב, היא עומדת בכל המבחנים שנקבעו בפסיקה (מבחן הייצור, היקף השימוש, מבחן ההנגדה). בית המשפט מוסיף וקובע, שעל אף הדעות שהושמעו בפסקי דין קודמים, אזי לצורך הכרה בפעילות פיתוח התוכנה כפעילות ייצורית **אין חובה כי התוכנה המיוצרת בנכס תימכר כסחורה** ("מוצר מדף"), ומנמק זאת בשלל נימוקים, שתקצר היריעה מלפרטם כאן.

34. ביישום לענייננו, אין חולק כי המודל העסקי של העוררת הוא של תוכנה כשירות. העוררת טוענת זאת במפורש בסיכומיה. לא רק זאת, אלא שהמצהיר מטעם העוררת הבהיר בעדותו, שרק 30% מהכנסות העוררת הן ממכירות רשיונות, ואילו יתר ההכנסות (70%) מקורן בעמלות המתקבלות מחברות סליקה. מכאן, **שמקור הכנסותיה של העוררת אינו (בעיקר) ממכירת התוכנה שהיא מפתחת.**

35. בית המשפט המחוזי בעמ"נ (מינהליים ת"א) 35468-09-22 **סיגנייה קונסלטינג בע"מ ג' מנחל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** (נבו 04.02.2024) (להלן: "**פס"ד סיגנייה**") התייחס לסוגיה זו:

"...והשאלה המרכזית העומדת במחלוקת נוגעת למבחן ההנגדה – המעמיד לדיון את השאלה האם ליבת הפעילות של המערערת, שאין חולק כי היא מפתחת תוכנה, קרובה

יותר במהותה לפעולת ייצור או למתן שירותים. כפי שקבעה הוועדה סבורה גם אני, כי יש לבחון את הפעילות המתבצעת בנכסי המערערת בראיה כוללת, היינו, ייעוד ומטרת פיתוח התוכנה המשקפת את פעילות החברה בנכסיה. פעילות ייצור תכנה משמעה ייצור רב היקף של מוצר מדף אשר יעמוד לרשות הציבור, בין אם על דרך של רכישה או בדרך של שימוש חופשי. **עת מיצרת תכנה #ככלי עבודה# עבור החברה המייצרת- בבחינת יצור פלטפורמה לשם מתן שירותים ללקוחותיה לא יוכר #מרכז הפיתוח# כמרכז ייצור ובהתאם לא יהנה מהגדרה של בית תוכנה לצורך החלת צו הארנונה.**

24. בהינתן העובדות עליהן לא היה חולק: כי המערערת מקיימת פעילות פיתוח תוכנה וטכנולוגיה בתחום הסייבר ההגנתי בתוך הרשת, כתגובה לאירועי פריצה של אבטחת מידע וכן זיהוי איומים והתקפות ברשת (ראה תצהיר גב' שוורץ – סמנכ"ל כספים במערערת) ונותנת שירותיה באתרי הלקוחות; **כי הכנסות המערערת הן ממתן שירותי סייבר ללקוחות, שירותים המבוססים על מוצרי התוכנה שמפתחת המערערת ולא עבור התוכנה עצמה כמוצר במובן בו פיתוח התוכנה נותר רכוש המערערת; כי התפעול והיישום של התוכנה נעשים אצל הלקוח על ידי עובדי המערערת על גבי פלטפורמה ממוחשבת שהיא רכוש המערערת, ובדרך של התאמת המוצר לצרכיו הספציפיים של הלקוח וכי במהלך ההטמעה יכול שימצאו דרישות לשינויים במוצר על מנת להתאימו ללקוח והשינויים, ככל שנדרשים, יעשו בנכסים בהם מחזיקה המערערת. (ראו תצהיר סמנכ"ל הכספים של המערערת) 25. על בסיס תשתית עובדתית זו, עליה לא היה חולק- **צדקה ועדת הערר עת קבעה- כי אין להפריד בין העיסוק בפיתוח תוכנה לבין ייעודה של התוכנה- בפרט כאשר הייעוד מבוצע מתוך הנכסים בהם היא מחזיקה. על כן, יש לבחון פעילותה של המערערת בראיה כוללת, היינו הכוללת את מטרת הפיתוח והייעוד שיעשה בתוכנה. כך, גם צדקה ועדת הערר עת הגיעה למסקנה, כי עיקר פעילותה של המערערת הוא במתן שירות ללקוחותיה על בסיס התוכנה והטכנולוגיה שהיא מפתחת. הינה כי כן, על פי "מבחן ההנגדה" או "מבחן ייעוד התוכנה" פעילות המערערת בנכסים אינה עונה על הגדרה של "בית תוכנה" ועל כן אינה זכאית ליהנות מתעריף ארנונה מופחת."****

36. דברים אלו של בית המשפט המחוזי יפים לענייננו. העוררת מציינת בסיכומיה שהכנסותיה מגיעות מדמי שימוש המתקבלים ממכירת רשיונות שימוש (סעיף 15 לתצהיר מר קוגן). בתצהירו הוסבר שהעוררת פיתחה תוכנות היושבות על שרתי החברה ומאפשרות ללקוחותיה של החברה, בחלקן בעזרת אפליקציה המותקנת אצל הלקוח, לקבל שירותי סליקה, ניהול תשלומים, הנהלת חשבונות ועוד. לא ניתן להחיל במקרה זה את מסקנת בית המשפט בעניין **וורטי** לעיל, שהוחרגה כאמור פס"ד **סיגניט** לעיל, שכן אין חולק בדבר העובדה שהתוכנות אותן מפתחת העוררת משמשות את **העוררת** (ולא את הצרכן הסופי) לצורך מתן השירותים ללקוח הסופי, בדומה לחברה נשוא פסק הדין שעסקה בפיתוח תוכנה המהווה כלי שירות לשם מתן שירותי הגנת סייבר ללקוחותיה. נזכיר עוד שפסה"ד בעניין **וורטי** מתמקד במבנה ספציפי של **חברת אם וחברת בת** אשר האחת עוסקת בפיתוח והשנייה בשיווק/מתן שירותים, וקיימת הפרדה מוחלטת ביניהן. זהו לחלוטין לא המקרה שלפנינו.

סוף דבר:

37. מכל הנימוקים המפורטים לעיל אנו דוחים את הערר.

38. העוררת תחוייב בהוצאות בסך 5,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום _____

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

חברה: אורלי מלי, רו"ח

חבר: אודי וינריב, כלכלן

יו"ר: עו"ד רותית פרינץ

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027063

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: פנינה אבן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' מטלון 84 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000126694 ח-ן ארנונה מס' 11315100, שטחו 24 מ"ר ומסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

בכתב הערר העוררת מבקשת לפטור את הנכס מתשלום ארנונה בשל נסיבותיה האישיות והקושי להשכירו בשל עבודות הרכבת הקלה. לדבריה, היא אינה מצליחה להשכיר כלל את החנות גם לא במחירים נמוכים משמעותית מן העבר, כאשר בד בבד עליה לשאת בתשלום ארנונה בגינה, והיא מדגישה את הקושי הכלכלי הטמון בכך.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי פטור מארנונה יכול להינתן רק כאשר קיימת הוראה ברורה בדין המאפשרת זאת ומפנה לפסיקת בתי המשפט לפיה הרשות המקומית אינה מוסמכת להפחית ארנונה או להעניק הנחה שלא בהתאם להוראות הדין. המשיב מוסיף בסעיף 18 לכתב התשובה כי העוררת ניצלה את מלוא זכותה לקבל הנחת נכס ריק, זאת בהתאם להוראות הברורות של תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק במדינה הקובעת הנחה לתקופה מקסימלית בת ששה חודשים.

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 בבקשת העוררת להתחשב בנסיבותיה האישיות ולפטור מארנונה את החנות שבבעלותה אשר אינה מושכרת בשל עבודות הרכבת הקלה.

המשיב טוען כי הנחת נכס ריק מוצתה במלואה, ועבודות הרכבת הקלה מבוצעות בכל רחבי העיר ולכן אין עילה בדין שיכולה להוביל להענקת הפטור המבוקש.

העוררת תוכל להגיש תגובה לכתב התשובה של המשיב בתוך 14 יום ולאחר מכן התיק יועבר למתן החלטה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

על פי תרשומת בתיק הערר, ביום 8/9/2025 העוררת מסרה טלפונית למזכירות הוועדה כי אין בכוונתה להגיש תגובה לכתב התשובה של המשיב, והיא ממתינה להחלטת הוועדה.

מכאן החלטה זו.

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

לאחר שקראנו בעיון את כתב הערר, נמצא כי העוררת לא הצביעה על מקור בדן שיאפשר לפטור את הנכס מארנונה וכלל הנסיבות האישיות שפירטה, בכל הצער שבדבר, כמו גם הקושי במציאת שוכר, אינן מהוות עילות לביטול החיוב.

המשיב ציין בכתב התשובה כי העוררת מימשה את זכותה להנחת נכס ריק למשך ששה חודשים והעוררת אינה חולקת על כך. על פי הוראותיו המפורשות של חוק ההסדרים במשק המדינה, הענקת הנחה זו אינה אפשרית אלא פעם אחד בלבד בתקופת בעלות. מכאן כי הטענה שהנכס נושא הערר אינו מושכר מכל סיבה היא תוכל להוות עילה להנחה עבור לא יותר מששה חודשים בתקופת בעלות.

לאור כל האמור, ולאחר שקילת מכלול טענות העוררת, ובכל הצער על הנסיבות האישיות שתיארה, מצאנו כי אין עילה בדן לפטור את הנכס מתשלום ארנונה.

סוף דבר ;

הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027231

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: ציון ספיר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' השוק 34 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000482916 ח-ן ארנונה מס' 11463403, שטחו 86 מ"ר ומסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

בכתב הערר העורר מבקש להעניק לנכס הנחת נכס ריק לתקופה נוספת, לאחר שהוענקה לו הנחה למשך ששה חודשים. העורר מנמק את הקושי במציאת שוכר בימים אלו של מלחמה, החשש של יזמים לפתוח עסקים חדשים ומציין כי מספר מתווכחים פועלים לאיתור שוכר מתאים.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי העורר ניצל את מלוא זכותו לקבל הנחת נכס ריק מיום 19/11/2024 ועד ליום 18/5/2024, זאת בהתאם להוראות הברורות של תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק במדינה הקובעת הנחה לתקופה מקסימלית בת ששה חודשים.

ביום 21/7/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

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

עניינו של הערר בבקשת העורר לקבל הנחת נכס ריק על אף שאין חולק כי ההנחה מוצתה במלואה בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה. הצדק עם המשיב כי לא ניתן להעניק הנחת נכס ריק לתקופה נוספת בניגוד להוראות הדין.

העורר מתבקש לשקול עמדתו לנוכח תגובת המשיב. העורר יוכל להגיש תגובה לכתב התשובה של המשיב בתוך 14 יום. לאחר מכן התיק יועבר לכתובת החלטה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

ביום 3/9/2025 הגיש העורר תגובה להחלטת יו"ר הוועדה בה ציין כי: האתר עדין ריק וקשה למצוא שוכרים על אף שהפחית את דמי השכירות, רחוב השוק הוא אתר בנייה המרתיע שוכרים, פארק אלוף בצלות הינו אכסניה לחסרי דיור ונרקומנים, מה שמרתיע שוכרים ועלות החשבונות כבדה ומכבידה מאד.

מכאן החלטה זו.

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

לאחר שקראנו את כתב הערר ואת תגובת העורר מיום 3/9/2025 נמצא כי העורר לא הצביע על מקור בדין שיאפשר לפטור את הנכס מארנונה, וכלל הנסיבות שפירט, המובילות לקושי במציאת שוכר, אינן מהוות עילות לביטול החיוב.

המשיב ציין בכתב התשובה כי העורר מימש את זכותו להנחת נכס ריק למשך ששה חודשים והעורר אינו חולק על כך. על פי הוראות המפורשות של חוק ההסדרים במשק המדינה, הענקת הנחה זו אינה אפשרית אלא פעם אחד בלבד בתקופת בעלות. מכאן כי הטענה שהנכס נושא הערר אינו מושכר מכל סיבה היא תוכל להוות עילה להנחה עבור לא יותר מששה חודשים בתקופת בעלות.

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

סוף דבר ;

הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027109

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררים: רבקה ודוד חרמש

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' פייבל 12 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000480965 ח-ן ארנונה מס' 11380414, שטחו 221 מ"ר ומסווג כ"מגורים".

העוררים טוענים כי בהתאם לצו הארנונה לא ניתן לחייב מרפסת מקורה במלואה בתעריף מגורים, שכן היא אינה מהווה תוספת שימושית מלאה לשטח הדירה. לטענתם, החיוב מייצר אפליה בין תושבים שסגרו מרפסות והפכו אותם לשטח עיקרי ובין תושבים שמשתמשים בהן למטרה המקורית בלבד - כמרפסת. העוררים מוסיפים כי חיוב מרפסת לא מקורה כשטח עיקרי אינו תואם את המציאות הפונקציונאלית של השימוש בנכס ומבקשים "לבחון שינוי סיווג שטח מרפסת לא מקורה לתעריף מופחת, וזאת בהתחשב באופיו, ייעודו, ואי השימוש בו למגורים או עבודה".

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי הבקשה לקבוע תעריף מופחת לשטח מרפסת שאינה מקורה הינה טענה כנגד החלטת מועצת העיר אשר קבעה חיוב בארנונה למרפסות שאינן מקורות, וכי הוועדה אינה מוסמכת לדון בסעד המבוקש. לאור זאת, המשיב טוען כי יש לדחות את הערר על הסף. המשיב מוסיף כי בהתאם ללשון צו הארנונה יש לדחות את הערר גם לגופו, משום שעל פי לשונו המפורשת של הצו מרפסת לא מקורה נחשבת כחלק מן השטח הבנוי והיא בת חיוב בארנונה.

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 העוררים כי לא ניתן לחייבם בארנונה בגין שטח מרפסת שאינה מקורה ו/או לקבוע תעריף מופחת.

המשיב טוען כי מדובר בטענה כנגד החלטת מועצת העיר שקבעה בצו הארנונה חיוב גם למרפסות שאינן מקורות, וביקש לדחות את הערר על הסף שכן הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענה מסוג זה.

העוררים יוכלו להגיש תגובה לכתב התשובה של המשיב בתוך 14 יום ולאחר מכן התיק יועבר לכתובת החלטה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

ביום 1/9/2025 הוגשה הודעה מטעם העוררים בדואר אלקטרוני, בה הם חידדו את טענתם לפיה "אין בזה הגינות לחייב ארנונה בגין שטח מרפסת שאינה מקורה כמו שטח עיקרי" ולכן יש לקבוע תעריף מופחת. העוררים הוסיפו כי הוועדה תכריע בשאלת סמכותה לדון בטענה זו.

מכאן החלטה זו.

בהתאם לסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר, לרבות מרפסות, סככות ובריכות שחיה". לשונו של צו הארנונה ברורה: מרפסות נכללות בשטח הבניין והן בנות חיוב בארנונה. המשיב הפנה בכתב התשובה לפסיקה בנושא, ובכלל זה להחלטת בית המשפט העליון בע"מ 5914/06 שמואל כהן נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו).

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

3. (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

סעיף 6 לחוק הערר קובע את סמכות ועדת הערר כלהלן :

ערר וערעור

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

הצדק עם המשיב כי הוועדה אינה מוסמכת לדון בערר שכן מדובר בטענה ביחס להוגנות/ סבירות הוראותיו של צו הארנונה.

זאת ועוד ; בהתאם להוראות צו הארנונה, המרפסת בת חיוב בארנונה, והערורים לא הצביעו על כל הוראה חוקית במסגרת הדין הקיים שתאפשר לפטור אותם מתשלום ארנונה, או לשנות את התעריף, למעט הטענה כנגד הוגנות הוראות הצו עצמו, שבין אם יש בה ממש ובין אם לאו, **היא אינה בסמכות הוועדה.**

לאור האמור, החלטנו לדחות את הערר על הסף ולגופו.

לעוררים שמורה הזכות לפנות בעתירה לבית המשפט המוסמך ולטעון כנגד הוראותיו של צו הארנונה, אולם ועדת הערר אינה הפורום המתאים לכך.

סוף דבר ;

הערר נדחה. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140027036

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העורר: שון מרקוס

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' בלפור 21 בתל אביב-יפו, ששטחו 55 מ"ר, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000152695 ח-ן ארנונה מס' 11477432 בסיווג "מגורים".

לטענת העורר, הנכס לא היה ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות במהלך תקופת שיפוץ. לטענת המשיב, בהתאם לביקורת שנערכה ביום 11/5/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים הענקת הפטור המבוקש.

ביום 21/7/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

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

עניינו של הערר בבקשת העורר להעניק לנכס פטור מתשלום ארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות בשל מצבו הפיזי. לטענת העורר בוצעה ביקורת בנכס ביום 28/2/2025.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת מיום 11/5/2025 נמצא כי הנכס אינו עונה על התנאים להענקת הפטור המבוקש. לדו"ח הביקורת לא צורפו תמונות וכן לא צורף דו"ח ביקורת מיום 28/2/2025.

המשיב ימציא את דו"ח הביקורת מיום 28/2/2025 ככל שבוצע וכן את התמונות מן הביקורת מיום 11/5/2025 בתוך 21 יום.

העורר ימציא את כלל הראיות שברשותו ביחס למצבו הפיזי של הנכס בתקופת המחלוקת, לרבות תמונות, חשבוניות בגין שיפוץ וכיו"ב בתוך 21 יום.

לאחר מכן התיק יועבר למתן החלטה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי.

ביום 24/7/2025 המציא המשיב את הביקורת המלאה מ- 2/25 ומ- 5/25 והודיע כי הוא מסכים למתן החלטה בתיק ללא דיון הוכחות והגשת סיכומים.

ביום 5/8/2025 המציא העורר את הראיות שברשותו. בהתאם להודעת המזכירות לעורר, הוועדה אינה מקבלת ראיות וידאו.

מכאן החלטה זו.

בפני הוועדה דו"ח ביקורת שערך המשיב בנכס ביום 3/3/2025. בממצאי הביקורת ציין החוקר כי: בנכס נראתה תקרה שלמה, הקירות שלמים אך בשני מוקדים נראו קירות חשופים, הנכס מרוצף, בחלק מהחדרים חסרים משקופים ודלתות, נראו כלים סניטריים ואין מטבח. נראו כלי עבודה וחומרי בנין, לא היו פועלים בזמן הביקורת. תחת התייחסות העורר נכתב כי: העבודות החלו בתאריך 3.2.2025, העבודות יסתיימו לפחות בעוד חודשיים וחצי.

בפני הוועדה דו"ח ביקורת שערך המשיב בנכס ביום 8/5/2025. בממצאי הביקורת נכתב כי: בנכס נראתה תקרה וקירות שלמים, הנכס מרוצף, נראו כלים סניטריים ומטבח. נראו כלי עבודה ולא נראו חומרי בנין, היו פועלים בזמן הביקורת שביצעו עבודות חשמל. תחת התייחסות העורר נכתב כי העבודות החלו ביום 4.2.2025 ויימשכו עוד כשבועיים.

העורר המציא תמונות בהן נראים קירות מכוסים בטיח, כיור שבור וכן קבלות בסך כ- 55,000 ₪ מהן ניתן ללמוד בין היתר על החלפת תריס מרפסת, פינוי כיור שבור והתקנת כיור חדש וככל הנראה עבודות שיפוץ כללי (שלא פורטו).

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך:

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

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

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא

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

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

דוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי

לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק

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

...

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

להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין...". (ההדגשה הוספה – הערת הוועדה).

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

מן החומר שבפנינו עולה כי מדובר בשיפוץ דירת מגורים בהיקף כ- 50,000 ₪. התמונות והקבלות שצורפו אינן מלמדות על שיפוץ מאסיבי שהוביל את הנכס למצב בו הוא נהרס או ניזוק באופן שלא ניתן לשבת בו, זאת גם אם הוחלף הכיור ולטענת העורר הוחלף המטבח (אין עדות להחלפת המטבח). אין ראיות להחלפת תשתיות, שינוי מבנה הדירה, החלפת ריצפה, החלפת דלתות או חלונות. הקבלות, בשילוב התמונות, בהן נראים גם חומרי הבנייה, מלמדות על שיפוץ שגרתי, מינורי יחסית, בהיקף כ- 50,000 ₪, ולטעמנו **אינו מצדיק** את הענקת הפטור המבוקש.

סוף דבר ;

הערר נדחה.

הגענו למסקנה כי בנסיבות מקרה זה **לא מתקיימים** התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות להענקת פטור מארנונה בהתאם להוראות הפסיקה.

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 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: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140026340

140026906

140026987

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררות: שפתנית בע"מ, מגדלי מירב (1990) בע"מ, שותפות ריאליטי

קרן השקעות בנדל"ן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים בטענת העוררות כי הנכסים נושא הערר, הנמצאים במתחם ברחוב פוריה 25 פינת רחוב סלמה 25 תל אביב – יפו אינם ראויים לשימוש; לטענת העוררות, המשיב קיבל את טענתן ביחס לנכס שמספרו 2000346928 לתקופה מיום 3/10/2023 ועד 30/9/2024 ודחה את טענתן בעניין נכס 2000191741.

בדיון מקדמי מיום 11/11/2024 קבע הרכב הוועדה בראשות עו"ד דויטש את התיק להוכחות. המשיב טען כי הערר מתייחס לתקופה ממועד פניית העוררת ומיום 4/4/2024 בלבד וטען להרחבת חזית ביחס לטענות כי הנכס ריק ו/או כי יש לסווגו בסיווג הנמוך ביותר. **העוררות הודיעו כי הן עומדות רק על טענתן כי הנכסים אינם ראויים לשימוש.**

ביום 23/1/2025 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת; תצהירו של מר אוהד מרקוס, מנהל נכסים בחברת ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן בע"מ וחוות דעת מומחה מטעם מהנדס בניין מר חליל סלאח.

ביום 1/4/2025 הוגשו ראיות מטעם המשיב; תצהיר חוקרי השומה מר רוני וקנין ומר אלעד גרינבלט המתייחסים לשלושה ביקורים שנערכו בנכסים בשנים 2023-2024.

ביום 11/6/2025 החליטה יו"ר הוועדה על איחוד העררים שבכותרת לבקשת הצדדים.

ביום 3/7/2025 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים בידי ב"כ הצדדים. בסיום הדיון סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל פה.

ב"כ העוררות טען כי הנכס הועבר לחזקתן בחודש אפריל 23 כשהוא לא ראוי לשימוש, וטען כי יש להעניק לנכסים פטור עד חודש אוגוסט 2024 וממועד זה להפחית את השטח בו התקיימה תערוכה. לטענתו, על מנת להשמיש את החלק ששימש עבור תערוכה, העוררות השקיעו מאות אלפי ₪.

ב"כ המשיב טען כי העוררת פנתה לראשונה בבקשה לקבלת פטור החל מיום 4/4/2024. המשיב טען כי "החלק הירוק" נכלל בנכס 741, מדובר במבנה מחובר לתשתיות ונעשה בו שימוש בשנת 2023 ובחלקו בשנת 2024. המשיב הוסיף כי מצב הנכס מוזנח אך לא מצדיק הענקת הפטור המבוקש גם בתקופה שקדמה להקמת התערוכה. ב"כ העוררות טען כי השטח שהיה בשימוש אינו במחלוקת וקיבל מספר נכס נפרד שאינו נכלל בערר (2000479484).

לאחר שבחנו את מכלול הראיות שבפנינו, שמענו את חקירות העדים ובחנו היטב את התמונות המלמדות על מצבם הפיזי של הנכסים, החלטנו לקבל את הערר;

מדובר בשטח ששימש כתחנת קמח, כולל מבנה ומספר ממגורות (סילואים – כלשון הצדדים) ועבר לחזקת העוררות במהלך שנת 2023. העוררות אמנם פנו למשיב בחודש אפריל 2024 אולם מן החומר עולה כי בשנת 2023 נערכה פנייה בבקשה לקבל הנחת נכס ריק, נערכה ביקורת במקום ובמסגרתה הביעו העוררות את בקשתן לקבל לחילופין פטור נכס לא ראוי לשימוש. מכל מקום, בפני המשיב, כמו גם בפנינו, ביקורת משנת 2023 ואנו סבורים כי הוצגו בפנינו ראיות המלמדות מעבר לכל ספק כי הנכסים לא היו ראויים לשימוש ממועד קבלת החזקה בידי העוררות, למעט שטח זניח של כמאה מ"ר שהיה בשימוש ואין לגביו מחלוקת (נכס 79484).

המחלוקת בין הצדדים מתייחסת לשטח של כ- 3,800 מ"ר, כאשר החל מחודש אוגוסט 2024 העוררות איפשרו לערוך תערוכה בקומת הקרקע של המבנה על גבי שטח שגודלו 1,547 - סומן בתשריט בורוד. שטח הקומה השנייה כ- 2,437 מ"ר.

מהנדס הבניין, מר חליל סלאח, העיד בפנינו כי ביקר במתחם פעמיים וכי למעט חלק פעיל מצידו של רחוב סלמה, קומת הקרקע ושאר הקומות אינן בשימוש. באשר למבני הסילואים (ממגורות) הוא העיד כי הם במצב חמור, מכוסים בחלודה וקורוזיה באופן שאי אפשר לאחסן בהם אפילו חול וחומרי בנייה. בנוסף, המדרגות במצב מסוכן והן עלולות ליפול.

העד מטעם העוררות, מר אוהד מרקוס, העיד בפנינו אודות הוצאות השיפוץ שנועדו להשמש קומת הקרקע של המבנה עבור התערוכה. בנוסף, העיד כי לא ניתן להשתמש בגשר ההעמסה בשל הפרשת חומרים ממבני הסילו.

העד מטעם המשיב, העיד כי ערך ביקורת בנכסים בשנת 2023 לאחר שהעוררת ביקשה הנחת נכס ריק. למרות שמדובר בביקורת שנוגעת לבקשה אחרת של העוררת, לא ניתן לטעון שלא היו בידי המשיב ראיות ביחס למצבו של הנכס בתקופה זו. מכל מקום, ראיות אלו הוצגו בפני הוועדה ובנסיבותיו של מקרה זה מצאנו כי מן הראוי לעשות בהן שימוש.

עיינו בדו"חות הביקורת של המשיב וממצאיהם;

בביקורת מיום 20/7/2023 נראה שטח בשימוש משרדי שסומן צהוב (כאמור, אין מחלוקת בגין שטח זה). נרשם כי הנכס נמצא ריק, לוחות החשמל מפורקים ומנותקים מחשמל. בדו"ח נכתב כי המבנים

עומדים על תילם וכוללים דלתות, קירות פנים וחוף, תקרות וחלונות. עקב פירוק מכונות בין הקומות נוצרו פתחים בגודל 1 מ"ר ושאר הריצוף קיים. החוקר ציין כי נציג הבעלים ביקש הנחת נכס ריק או פטור נכס לא ראוי לשימוש. בתמונות שצורפו לדו"ח זה נראים מבנים תעשייתיים מוזנחים ביותר, כאשר **בריצפה בין הקומות פעורים חורים גדולים** וכן נראים לוחות חשמל מפורקים, צינורות תשתית רבים יוצאים מן התקרה ומכונות כבדות מפורקות.

בביקורת מיום 15/5/2024 נמצא כי הבניין בן ארבע קומות ומבני הסילו עומדים על תילם, בין הקומות **קיימים פתחים בגדלים שונים, כאלה של 1 מ"ר, עקב פירוק מכונות או פתחים בהם עברו צינורות שפורקו**. כל מערכות והתשתיות פורקו כולל לוחות החשמל. בתמונות נראית ריצפה שרחוקה מלהיות שלמה, נראים בבירור פתחים גדולים רבים בין הקומות, צינורות תשתית חשופים, רצפה מקולפת וחשופה, נזקי קורוזיה חמורים כתוצאה ככל הנראה ממכונות כבדות שהיו במקום, מכונות מפורקות וקירות רבים מקולפים וחשופים לגמרי במצב קשה.

בביקורת מיום 11/8/2024 נראה אזור של תערוכה שהוקמה במתחם תחנת הקמח ההיסטורית תחת הכותרת: BEYOND אמנות דיגיטלית במרחב תעשייתי יצרני. שאר המבנה נראה תואם את הביקורת שנערכה בנכס קודם לכן.

התמונות שצירפה העוררת לתצהירה תואמים את מצב הנכסים כפי שנראה בדו"חות הביקורת של המשיב. בתמונות אלה, חלק מן השטח נראה במצב חמור יותר כאשר הריצפה כולה מכוסה בחומר שחור צמיגי, ככל הנראה תולדה של תהליכי תיעוש, ברזלים משתלשלים מן התקרות ומן הקירות וגם בהן נראים הפתחים הגדולים והרבים בריצפה שבין הקומות. בנוסף, משתלשלים מן התקרות צינורות גדולי מימדים ששימשו את המרחב המתועש בעבר. בתמונות הצבע נראים קירות עם צבעי קורוזיה עזים, סדוקים וללא טיח.

בחוות דעת מהנדס הבניין מטעם העוררת צוין כי הנכס אינו מחובר לתשתיות חשמל ומים, המדרגות אינן תקינות, מערכת כיבוי האש בלתי שמישה לחלוטין, מערכת התקשורת מושבתת, התקרות מלאות בפתחים המסכנים את הנכסים למבנה, הסילואים אינם בשימוש, מנותקים וחלודים וכל מתקני האוורור מיושנים, הרוסים ומושבתים. עוד צוין כי קיימים סדקים בקירות כתוצאה מקורוזיה, אריחי הקרמיקה מתפרקים והסככה מנותקת מחשמל ונטושה.

לאחר שקילת מכלול הראיות שהוצגו בפנינו, מסקנתנו כי שטח הנכסים במלואו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות ובפסיקה והוא אינו ראוי לשימוש החל ממועד קבלת החזקה בידי העוררת – 4/2023. זאת למעט נכס שגודלו 1,547 מ"ר ששימש לתערוכה, לאחר שהושקעו בשיפוצו כספים רבים עבור מרחב להצגת תערוכה, ושטח זה פטור מארנונה רק עד חודש אוגוסט 2024 וממועד זה יחוייב במלואו. כאמור בפתח הדברים, אין מחלוקת בין הצדדים כי שטח המשרד בר חיוב בארנונה והוא אינו חלק מן המחלוקת בין הצדדים.

סוף דבר ;

הערר מתקבל.

המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 7,500 ₪.

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 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 : אהוד פלדמן, עו"ד

חבר : ראובן הרון, עו"ד

יו"ר : אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כג באלול תשפה
16.09.2025
מספר ערר : 140026224 / 13:35
140026952
מספר ועדה: 12922

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

העורר/ת: תורמק טכנולוגיות וניהול בע"מ חברה פרטית 510489883
חשבון לקוח: 11400721
מספר חוזה: 1315797
כתובת הנכס: ברודצקי 43
ע"י ב"כ עו"ד : יצחקי דרור

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

נוכחים: העורר/ת: תורמק טכנולוגיות וניהול בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : יצחקי דרור

צד ג': חברת נור-מד
אירית פייג
ע"י ב"כ עו"ד: אורית פפר

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

פרוטוקול

ב"כ המשיב: ביחס לערר 26224 הודענו בהתאם לסעיף 6 להודעתנו שהחזקה תרשם על שם צד ג' ותינתן לה הזכות להגיש השגה. היות ובהודעה זו יש כדי לסיים את המחלוקת מול העוררת תורמק אנו סבורים כי אין מקום עוד לדון בערר זה בפני הוועדה הנכבדה. במענה לשאלת הוועדה מה יקרה אם צד ג' יעלה טענות בנוגע לעוררת אני משיב שצד ג' בסעיף 3 לתשובתו עולה כי צד ג' מאשר כי הוא המחזיק בשטח, אך יש לו טענות בנוגע לשטח החיוב ו/או לעניינים אחרים אך לא לטענה לעניין החזקה. בנסיבות אלה נראה לנו שיש לסגור את הערר הנוכחי ולצד ג' שמורה הזכות להגיש השגה כאשר יקבל את החיוב. לא תטען טענת איחור מטעם המשיב אל מול צד ג'.

ב"כ צד ג': אני מאשרת את האמור.

ב"כ העוררת: אני מסכים לבקשה.

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

תאריך : כג באלול תשפ"ה
16.09.2025
מספר ערר : 140026224 / 13:35
140026952
מספר ועדה: 12922

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

העורר/ת: תורמק טכנולוגיות וניהול בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

צד ג': חברת נור-מד

החלטה

אנו מקבלים את הערר 140026224 כפי שביקש המשיב ובהסכמת העוררת ללא צו להוצאות. אנו מקבלים כהחלטה את דברי המשיב בנוגע לזכותו של צד ג' להגיש השגה לאחר קבלת החיוב. אנו מוסיפים כי ככל שהחיוב יהיה חיוב רטרואקטיבי ישמר לצד ג' הזכות לטעון את הטענות בנושא אל מול המשיב ו/או בפני ועדת ערר זאת. החלטה זו ספציפית במקרה זה ולנסיבותיו המיוחדות.

אין צו להוצאות.

ביחס לערר 140026952 העוררת תודיע בתוך 30 יום אם היא עומדת על הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.09.2025.

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