

נדחתה בקשת רשות הערעור של עיריית ת"א: משרדי מלכ"רים לא יחויבו בארנונה עסקית

עדכון לקוחות - ינואר 2026

לקוחות יקרים,

ביום 24.12.2025 ניתנה החלטת בית המשפט העליון בבר"ם 41831-09-25 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נ' אמונה התנועה הדתית לאומית ואח'** (כב' השופטת ד' ברק-ארז), במסגרתה נדחתה בקשת רשות הערעור של עיריית תל אביב-יפו, על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב מיום 7.4.2025 (עמ"נ 55780-05-23 ועמ"נ 33093-09-23, כב' השופטת ע' רביד) שקבע, בהחלטה תקדימית: משרדי מלכ"רים שאינם מיועדים לפעילות כלכלית-עסקית-מסחרית אינם באים בגדר הסיווג העסקי והיקר "משרדים, שירותים ומסחר" לצורכי ארנונה; וככל שאין בצו הארנונה סיווג ספציפי מתאים אחר לשימוש – יש לסווגם תחת הסיווג השיורי "נכסים אחרים".

רקע

המחלוקת נוגעת לתופעה מוכרת, במסגרתה משרדים המשמשים מטה של עמותות ומלכ"רים (כאשר פעילותם למטרות חינוך, רווחה, בריאות וכדומה) מסווגים לצורכי הארנונה בסיווג העסקי והיקר "משרדים, שירותים ומסחר".

בנסיבות שנדונו בפסק הדין, מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו סיווג נכסים מסוג זה בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר", לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה לשנת 2020. העמותות שקיבלו את החיוב בסיווג זה על משרדיהן חלקו על כך, ובהליכי השגה וערר שהגישו טענו, כי אין די בתווית "משרד" כדי להחיל סיווג זה; לדבריהן, בהתאם לפסק הדין בעניין הבימה (עמ"מ 9662/16 התיאטרון הלאומי הבימה בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, 26.9.2019), יש לפרש את הסיווג באופן מהותי, כך שיחול על שימוש בעל אופי כלכלי-עסקי-מסחרי, ולא על פעילות ציבורית-מלכ"רית שלא נועדה לרווח. ועדת הערר לענייני ארנונה כללית דחתה את ערריהן של העמותות, בקבעה כי עצם העובדה שהמשתמשים בנכסים הם מלכ"רים אינה משפיעה על סיווג הנכסים.

הכרעת בית המשפט לעניינים מנהליים

העמותות הגישו ערעורים לבית המשפט לעניינים מנהליים, בית המשפט דן בשני הערעורים בנפרד, אך נתן את פסק דינו במאוחד נוכח "הטיעון המשפטי הדומה" בהם וקיבל את הטענה המהותית של העמותות. בית המשפט קבע, כי הסיווג אינו מוכרע לפי "החזות הפיזית" בלבד, אלא נקבע כי יש לבחון את טיב השימוש ומהותו: האם המשרד משמש לפעילות כלכלית-עסקית-מסחרית, או שמדובר במרחב תפעולי-ניהולי של גוף ללא מטרת רווח, שאינו זירה לפעילות מסחרית-כלכלית. משנקבע, כי השימוש במשרדי העמותות אינו "עסקי-כלכלי", הורה בית המשפט לסווג את הנכסים לפי הסיווג השיווי "נכסים אחרים" (בהיעדר סיווג ספציפי מתאים אחר).

החלטת בית המשפט העליון

עריית תל אביב-יפו הגישה בקשת רשות ערעור על פסק הדין, אלא שבית המשפט העליון דחה את הבקשה על הסף, בהדגישו, בין היתר, כי רק במקרים חריגים ביותר, המעלים שאלה עקרונית או במקרה של עיוות דין חמור, תינתן רשות ערעור ב"גלגול שלישי", במיוחד כשמדובר בסיווג נכסים לצורכי ארנונה. עוד קבע בית המשפט העליון, כי בקשת רשות הערעור לא מעלה שאלה עקרונית בהתחשב בכך ששאלת התאמתו של סיווג "משרדים, שירותים ומסחר" לנכסים המשמשים למטרות שאינן מסחריות נדונה בהרחבה בעניין הבימה.

המשמעות המעשית

אמנם מדובר בהחלטה דיונית בבקשת רשות ערעור, אך משמעותה המעשית ברורה: פסק דינו התקדימי של בית המשפט לעניינים מנהליים נותר בתוקף, והאפשרות להסתמך עליו בבחינת סיווג משרדי מטה של מלכ"רים מתחזקת. זאת, בין היתר, בשים לב לכך שבית המשפט העליון הפנה לכך שהסוגייה נדונה בהרחבה בעניין הבימה, ובכך יש חיזוק לנקודת המוצא הפרשנית שנקבעה שם ביחס להחלטת סיווג "משרדים, שירותים ומסחר" על שימושים שאינם מסחריים.

בנסיבות אלו קיים בסיס איתן לכך שעמותות ומלכ"רים שמשרדיהם מסווגים כיום כ"משרדים, שירותים ומסחר" יבחנו מחדש את סיווג הנכס: מהו השימוש בפועל במשרד, האם קיימים מאפיינים של פעילות כלכלית עסקית-מסחרית, והאם צו הארנונה של הרשות המקומית כולל סיווג ספציפי מתאים לשימוש.

כאשר המשרד משמש, למשל, הנהלה, כספים, משאבי אנוש, רישום, רכש ותפעול – ואינו זירת פעילות מסחרית-כלכלית, עשויה לקום, בכפוף להוראות צו הארנונה המקומי ולנסיבות הקונקרטיות, טענה שלפיה

אין לסווגו בסיווג "משרדים, שירותים ומסחר", ובהיעדר סיווג ספציפי מתאים אחר – יש לסווגו תחת הסיווג השיורי "נכסים אחרים".

לצד זאת, יש להביא בחשבון כי רשויות מקומיות עשויות לנסות להבחין בין מקרים שונים. לפיכך נדרשת בחינה קונקרטית ומבוססת הן של העובדות בפועל והן של לשון צו הארנונה הרלוונטי. עוד יש לשים לב, כי ההליכים האמורים עסקו בשאלת הסיווג בלבד; ולכן שאלת התעריף שיחול לאחר שינוי סיווג נגזרת מהוראות הצו הספציפי ברשות המקומית.

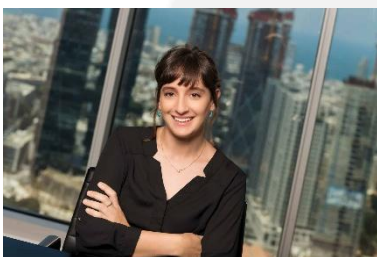
חיובי ארנונה לשנת 2026: נקודת זמן לבחינת החיוב

בימים אלה מתקבלות הודעות החיוב בארנונה לשנת 2026, ובהקשר נזכיר כי המחוקק קבע מנגנון משפטי - מינהלי מובנה להשגה על חיובי ארנונה לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.

ההליך נפתח בהגשת השגה למנהל הארנונה בתוך 90 ימים ממועד קבלת הודעת החיוב (בעילות הקבועות בחוק, ובכללן בין היתר סיווג, שימוש, שטח, אזור וזהות המחזיק). מנהל הארנונה נדרש להכריע בתוך 60 ימים; אי-מתן תשובה במועד משמעו קבלת ההשגה.

לקוחות המשרד, בין היתר עמותות ומלכ"רים, המעוניינים לבחון את חיובי הארנונה החלים על נכסיהם, מוזמנים להיוועץ עמנו.

מזכר לקוחות זה אינו מהווה ייעוץ משפטי ומוגש כשירות ללקוחותינו.



עו"ד שיר אנג'ל-כץ, שותפה
מחלקת ליטיגציה מנהלית
Shirk@agmon-law.co.il



עו"ד כוכבית נצח-דולב, שותפה
מנהלת מחלקת ליטיגציה מנהלית
Cochavit@agmon-law.co.il



עו"ד צפריר סלומון
מחלקת ליטיגציה
מנהל סניף באר שבע
Tzafrir@agmon-law.co.il



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NWS 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנרגיה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, ינאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
ישעיהו ליבוביץ 30, בניין 2
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948