





## בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 25-02-24687 בית מוסדות המסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

לפני כבוד השופטת ארנה לוי

בית מוסדות המסחר בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד מוטי איצקוביץ

מעוררת

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו  
ע"י ב"כ עו"ד נטלי בן דוד יוסף

משיב

### פסק דין

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

#### רקע

1. לפני ערעור על החלטת ועדת ערר שלענייני ארנונה כללית שליד עיריית תל אביב מתאריך 7.1.2025 בעררים מאוחדים מס' 140025532 ו- 140026167 המתייחסים לשנות המס 2023-2024.
2. ההחלטה עוסקת בארבעה נכסים בבניין משרדים פינתי ברחוב קרליבך 31 – החשמונאים 84, תל אביב. מדובר בנכסים אלו (יצוינו שלוש הספרות האחרונות של מספר כל נכס): נכס מס' 196 בקומות 5,4,1 בשטח 12.87 מ"ר בשימוש חדרי ניקיון; נכס מס' 195 בקומות 7,6,5,4,1,0 בשטח 110.43 מ"ר בשימוש גנרטור, ארונות חשמל וכיבוי אש, תעלת שחרור עשן וחדר מעליות; נכס מס' 205 בקומות 7,5,1,0 ומינוס 1 בשטח 39.44 מ"ר בשימוש חדר חשמל, מנועי מזגנים, ארונות חשמל וכיבוי אש ונכס מס' 206 בשטח 6.35 מ"ר בקומת קרקע וקומה 6 בשימוש עמדת שומר וחדר ניקיון. נכסים 195 ו- 205 יכוננו להלן: "שטחים טכניים". נכסים 196 ו- 206 יכוננו להלן: "שטחי שירות". עד מחצית שנת 2023 הנכסים לא חויבו בארנונה. בשנת 2023 הוציא המשיב הודעות חיוב בארנונה לארבעת הנכסים החל מיום 1.7.2023. נכסים 196 ו- 206 (שטחי השירות) סווגו על ידי המשיב בסיווג הכללי לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה: "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר". נכסים 195 ו- 205 (השטחים הטכניים) סווגו על ידי המשיב בסיווג "תעשייה ומלאכה – שטחים טכניים".

#### הליכי ההשגה והערר

3. לאחר קבלת הודעות החיוב המערערת הגישה השגות בגין חיובי הארנונה וטענה כי כל השטחים הם שטחים משותפים הזכאים לפטור מארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 (ז) לצו הארנונה של עיריית



## בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 25-02-24687 בית מוסדות המסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

- 1 תל אביב הקובע עקרון לפיו שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים לא יחויב  
2 בארנונה (להלן: "צו הארנונה"). לחילופין, טענה, יש לחייב את כל השטחים בחשבון מאוחד  
3 בסיווג תעשייה ומלאכה. בתשובות להשגות נאמר כי מדובר בשטחים המוחזקים על ידי חברת  
4 ניהול או ועד בית ולכן הם בני חיוב. הבקשה לאיחוד הנכסים נדחתה אף היא. בעררים שהוגשו  
5 לוועדת הערר חזרה המערערת על הטענות שנטענו בהשגות וטענה שמדובר בשטחים משותפים  
6 שאינם בני חיוב בארנונה לפי צו הארנונה. לחילופין, טענה, יש לאחד את כל השטחים לחשבון  
7 מאוחד. המשיב חזר על עמדתו הדוחה את כל טענות המערערת.  
8
- 9 4. ועדת הערר החליטה על שמיעת ראיות בעררים. מטעם המערערת הוגש תצהיר של מר ירון חתם,  
10 סמנכ"ל הכספים של המערערת. הוא ציין בתצהירו כי המערערת היא דיירת בחלק מהשטחים  
11 בבניינים, שהם בנייני משרדים ומסחר. הוא ציין כי השטחים מושא העררים הם שטחים  
12 משותפים לכלל המחזיקים והמשתמשים בבניין ולכן אינם בני חיוב. בחקירתו ציין כי הבעלות  
13 בבניין (חכירה ל – 75 שנים) מתחלקת בין המערערת, לשכת המסחר ובנק אוצר החייל שמפעיל  
14 סניף בבניין. הוא ציין שאב הבית והשומר הם עובדים של המערערת וכי לאב הבית יש מפתחות  
15 לכל השטחים בבניין וגם לחלק מהמחזיקים האחרים. הציוד בעמדת השומר הוא לשימוש השומר  
16 ולא לשימוש המערערת או יתר המחזיקים. הדיירים בבניין משלמים עבור השומר והמערערת  
17 היא "כמו אב בית או ועד בית. אנחנו מנהלים את התפעול השוטף של הבניין". מטעם המשיב  
18 הוגש תצהירו של מרגבי מבורך, מנהל צוות חוקרי חוץ באגף לחיובי ארנונה של המשיב. בתצהירו  
19 פירט את הביקורות שערך משנת 2022 וצורפו דוחות הביקורת ותמונות.  
20
- 21 5. לאחר הגשת סיכומי הצדדים נתנה ועדת הערר את החלטתה. הוועדה דחתה את העררים.  
22 בהחלטתה קבעה כי המערערת פירטה לראשונה את מצבם של הנכסים רק בעת הגשת התצהיר  
23 מטעמה וכי קודם לכן העלתה טענות כלליות, לא מפורטות וללא תימוכין. עוד קבעה הוועדה כי  
24 גם לגופם של דברים יש לקבל את עמדת המשיב. היא קבעה שהמערערת היא הבעלים וחברת  
25 הניהול בבניין ואינה "רק דיירת". הנכסים הם שטחים בהחזקת המערערת ובשליטתה והיא  
26 בעלת היכולת לנצל ולהשתמש בהם. לפיכך, קבעה הוועדה, השטחים אינם פטורים מארנונה  
27 בהתאם לסעיף 1.3.1 (ז) לצו הארנונה. הוועדה הפנתה לפסק הדין בעמ"נ (ת"א) 254-08 אפריקה  
28 ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (6.9.2010) (שאושר בבר"מ 8940/10 אפריקה  
29 ישראל נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (6.3.2011)) (להלן: פס"ד אפריקה ישראל) וקבעה כי  
30 הדברים שנפסקו שם לעניין חיוב חברת ניהול בארנונה יפים גם לעניין הנכסים מושא העררים.  
31 עוד קבעה הוועדה כי המערערת לא עמדה בנטל להוכיח טענותיה כי המצב שונה מעמדת המשיב  
32 ולא הציגה ראיות כמו הסכמי שכירות, שיכלול ללמד על תפקידה בבניינים. גם בהחלטת המשיב  
33 לא לאחד הנכסים לא מצאה ועדת הערר פסול. הוועדה חייבה את המערערת בהוצאות המשיב  
34 בסך 10,000 ₪.



## בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 25-02-24687 בית מוסדות המסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

### הערעור

- 1  
2  
3  
4  
5 .6 על החלטת ועדת הערר הוגש הערעור דנן. המערערת טענה במסגרת כתב הערעור שהשטחים  
6 מושא הערעור הם שטחים משותפים שפטורים מחיוב בארנונה בהתאם לצו הארנונה. קביעת  
7 הוועדה שהמערערת לא פירטה את כל פרטי טענותיה כבר בשלב הערר היא תמוהה ולא הוגנת  
8 כיון שלנישום עומדת הזכות להוכיח טענותיו במסגרת הליך שמיעת ראיות בוועדה. המערערת  
9 טענה שהיא אינה חברת ניהול אלא דיירת בבניין. לחילופין, טענה, אף אם היא תיחשב חברת  
10 ניהול או ועד בית הרי שבהתאם לצו הארנונה ניתן יהיה לחייבה רק בגין השטחים המשמשים  
11 למערכות אנרגיה ומזוג אויר ולא בגין השטחים האחרים, לרבות עמדת השומר בלובי וחדרי  
12 הניקיון, המהווים שטחים משותפים שאינם בני חיוב. המערערת הפנתה להגדרת "שטח משותף"  
13 בחקיקה ובפסיקה. היא טענה שמדובר בשטחים המצויים מחוץ לנכסי המחזיקים בבניין והם  
14 משמשים את כלל המחזיקים. לגבי עמדת השומר בלובי טענה כי שנים רבות המשיב ראה בשטח  
15 זה שטח משותף, כי לא התקיים כל שינוי עובדתי בנכס המצדיק שינוי שיטת החיוב וכי מדובר  
16 בשטח ציבורי פתוח המשמש את כל העוברים ושבים, בדיוק כמו הלובי בבניין. המערערת טענה  
17 כי ועדת הערר כלל לא התייחסה בהחלטתה לשטחים שאינם משמשים למערכות אנרגיה ומזוג  
18 אויר. כמו כן חזרה המערערת על טענתה בדבר איחוד כל השטחים במסגרת חשבון מאוחד בסיווג  
19 "תעשייה ומלאכה".
- 20  
21 .7 המשיב ציין בכתב התשובה לערעור כי על בסיס הודאתו המפורשת של סמנכ"ל המערערת קבעה  
22 ועדת הערר כי המערערת היא חברת הניהול בבניינים ואינה רק דיירת ולכן הנכסים אינם פטורים  
23 מחיוב בארנונה. מדובר בנכסים בהם המערערת היא הנהנית העיקרית, היא בעלת השליטה  
24 והיכולת לנצלם לצרכים שונים, הנכסים משמשים רק אותה כחברת הניהול בבניינים לצורך  
25 הענקת שירות למחזיקי הנכסים בבניינים ולכן הנכסים אינם פטורים מארנונה והמערערת בלבד  
26 היא החייבת בגינם. המשיב טוען כי לפי הפסיקה אם מדובר במצב בו יש נהנה עיקרי מהשטח  
27 שהוא בעל השליטה בו והוא בעל היכולת לנצלו לצרכים שונים אין מדובר בשטח משותף לצורך  
28 צו הארנונה גם אם הוא מצוי מחוץ לשטחי המחזיקים. לגבי עמדת השומר, טוען המשיב, אין  
29 מדובר בשטח משותף כיון שרק למערערת יש זכות להחזיק ולהשתמש בעמדה זו ורק היא עושה  
30 בה שימוש במסגרת שירות לדיירים. אין בעובדה שעמדה זו אינה סגורה ומתוחמת כמו חדר כדי  
31 להפכה לשטח משותף.
- 32  
33 .8 לאחר הגשת התשובה לערעור הודיע המשיב כי לאחר ביקורת נוספת בשטח נמצא כי מדובר  
34 בבניין פינתי אחד, לו מספר כניסות, כאשר ניתן להגיע מחלקו האחד לחלקו האחר דרך מספר  
35 נכסים ומספר קומות. לפיכך הוחלט, באישור ועדת הפשרות של עיריית תל אביב, לאחד  
36 החשבונות המתייחסים לנכסים 195 ו – 205 (השטחים הטכניים) ליחידת שומה אחת בסיווג



## בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 25-02-24687 בית מוסדות המסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

1 "תעשייה ומלאכה" והחשבונות המתייחסים לנכסים 196 ו- 206 (שטחי השירות - עמדת שומר  
2 וחדרי ניקיון) ליחידת שומה אחת בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים,  
3 שירותים ומסחר" המשיב הודיע כי לשינוי זה אין משמעות כספית (בשל גודל השטחים). נוכח  
4 הודעה זו מתייטר הצורך לדון בטענת המערערת בדבר איחוד החשבונות.  
5  
6 9. בתאריך 15.1.2026 נערך דיון בערעור וכל צד חזר על טענותיו. בתום הדיון הציע בית המשפט  
7 לצדדים לדחות את הערעור בכל הנוגע לשטחים הטכניים ולקבלו בכל הנוגע לשטחי השירות.  
8 המערערת הסכימה להצעה. המשיב הודיע ביום 8.2.2026 כי אינו מקבל ההצעה. בנסיבות אלו,  
9 יש להכריע בערעור.

### דיון והכרעה

10  
11  
12  
13  
14 10. סעיף 1.3.1 (ז) לצו הארנונה מתייחס לחיוב שטחים משותפים בבניינים שאינם משמשים למגורים  
15 וקובע כך:

16  
17 "שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים לא יחויב,  
18 למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י  
19 מחזיק אחד.  
20 שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים.  
21 שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים  
22 באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם" (ההדגשות במקור,  
23 א.ל.).

24  
25 11. מלשון הסעיף ניתן ללמוד כי הכלל הבסיסי והעיקרון החל לגבי שטח משותף בבניין שרובו אינו  
26 משמש למגורים הוא פטור מתשלום ארנונה. לכלל זה שני חריגים. החריג האחד – אם מדובר  
27 בבניין או קומה שלפחות 80% מהשטח הלא משותף בהם מוחזק על ידי מחזיק אחד. במקרה זה  
28 החיוב לכל השטחים יחולק באופן יחסי בין כל המחזיקים באותו בניין או קומה. החריג השני –  
29 שטחים המשמשים למערכות טכניות כמו אנרגיה ומזוג אויר, המוחזקים על ידי חברת ניהול או  
30 ועד בית. במקרה זה השטחים יחויבו באופן מלא.

31  
32 12. סעיף 1.3.1 (ז) לצו הארנונה אינו מגדיר מהו "שטח משותף", וכך גם סעיף 1.3.1 (ו) לצו הארנונה  
33 הדין בשטח משותף בבניין שרובו משמש למגורים ובו שני מחזיקים או יותר, וקובע גם לגבי  
34 עקרון של פטור מארנונה, למעט מספר חריגים. ההתפתחות של סעיפים אלו נסקרה בעמ"מ  
35 867/11 עיריית תל אביב יפו נ' אי.בי.סי. ניהול ואחזקה בע"מ (28.12.2014). תחילה לא הייתה



## בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 25-02-24687 בית מוסדות המסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

- 1 הפרדה בין שטח משותף בבניינים למגורים ושאינם למגורים ונקבע ששטח משותף לא יכלל  
2 בשטח היחידה לחישוב תשלום ארנונה, למעט בריכת שחיה וחדרי משחקים, דהיינו, פטור גורף  
3 לכל שטח משותף בכל סוג בניין. רק בשנת 1991 נערכה הבחנה בין בניין שרובו משמש למגורים  
4 ובין בניין שרובו אינו משמש למגורים ונוצר לראשונה חיוב בארנונה בגין שטחים משותפים בבניין  
5 שאינו משמש למגורים במקרה בו לפחות 80% משטח הבניין או הקומה מוחזקים על ידי מחזיק  
6 אחד (כפי הנראה בשל כך שאין מדובר בשטחים משותפים "קלאסיים" המשרתים ברובם את  
7 כלל המחזיקים). חיוב זה קיבל את אישור השרים בהתאם לחקיקת ההקפאה בשנת 1994. בשנת  
8 1995 נוסף חיוב נוסף לשטחים משותפים, הוא החיוב המתייחס לשטחים טכניים, המצוי בנוסח  
9 הקיים כיום (ייתכן שהרציונל לכך הוא שבדרך כלל מדובר בשטחים גדולים). ניתן לראות, אם כן,  
10 שהעיקרון הבסיסי הוא **פטור מלא לשטחים משותפים**, בכל סוג בניין, כאשר במהלך השנים  
11 נוספו שני חריגים לפטור זה בכל הנוגע לבניינים שאינם משמשים למגורים. ככל ששטח משותף  
12 אינו נכנס למי משני החריגים – יחול העיקרון של פטור.  
13
- 14 13. המשיב טוען שהשטחים מושא ההליך, או לפחות חלקם, אינם שטחים משותפים. לפיכך, השאלה  
15 הראשונה אותה יש לבחון היא מהו "**שטח משותף**" אליו מתייחס צו הארנונה. צו הארנונה עצמו  
16 אינו כולל הגדרה למונח זה. הפסיקה שעסקה בפרשנות צו זה או בצווים דומים נעזרה בהגדרה  
17 המצויה בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"). סעיף 52 לחוק המקרקעין  
18 מגדיר "**רכוש משותף**" כך: "**כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות**  
19 **הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מתקני**  
20 **הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם**  
21 **בתחומי דירה מסוימת**". הגדרת "**דירה**" באותו הסעיף היא "**חדר או תא, או מערכת חדרים או**  
22 **תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר**". סעיף 77 לחוק  
23 המקרקעין נוקט הגדרה זהה לעניין בתים שאינם רשומים כבתים משותפים וכן התקנון המצוי  
24 המופיע בתוספת לחוק המקרקעין. גם דברי חקיקה נוספים מפנים להגדרה זו, לרבות חוקי עזר  
25 של עיריית תל אביב יפו (למשל – חוק עזר לת"א יפו (אספקת מים), תשס"ג – 2003; חוק עזר  
26 לת"א יפו (ביוב), תשס"ג – 2003). ההגדרה לרכוש משותף, אם כן, היא הגדרה שירית: כל מה  
27 שלא רשום כדירה מהווה חלק מהרכוש המשותף. כמו כן, מתקנים טכניים המיועדים לשמש את  
28 מרבית בעלי הדירות, כמו מתקני הסקה או מים, נחשבים לרכוש משותף, גם אם הם נמצאים  
29 בשטח של דירה מסוימת.  
30
- 31 14. פסיקה של בתי המשפט לעניינים מנהליים שדנה בצו הארנונה של עיריית תל אביב ובצווים דומים  
32 ובפרשנות המונח "שטח משותף" הפנתה, כאמור, להגדרת "**רכוש משותף**" בחוק המקרקעין. כך,  
33 בפס"ד **אפריקה ישראל**, אליו הפנתה הוועדה בהקשר אחר, קבע בית המשפט כי מדובר בשטחים  
34 משותפים לצורך צו הארנונה והפנה להגדרה בחוק המקרקעין: "**עסקינן בשטחי שירות עליהם**



## בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 25-02-24687 בית מוסדות המסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

1 מצויים מתקנים המשרתים את מערכות הבניין השונות לשימושם והנאתם של כלל הדיירים  
2 השוכרים קרי מדובר ב"רכוש משותף" כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין". בעמ"נ (ת"א)  
3 122/07 אליעד שרגא ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (10.3.2009)  
4 פנה בית המשפט להגדרה בחוק המקרקעין על מנת לקבוע מהו שטח משותף לצורך צו הארנונה  
5 וקבע: "השטחים נשוא הערעור...נמצאים באחריותם של כלל דיירי הבניין והאחריות  
6 לתחזוקתם מונחת על כתפי כל הדיירים (ובמקרה הנדון על כתפי חברת הניהול המנהלת את  
7 הבניין). למערער או לכל דייר אחר בבניין אין כל זכות חוזית או קניינית באותם שטחים (ראו  
8 בהקשר זה גם את הגדרת חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ל"רכוש משותף" כפי שהיא מפורטת  
9 בסעיף 52)". התייחסות מרחיבה לנושא ניתנה בעמ"נ (ת"א) 40493-12-22 השתתפויות בנכסים  
10 בע"מ נ' עיריית רמת גן (20.4.2023) (להלן: "פס"ד השתתפויות"), שדן בצו הארנונה של עיריית  
11 רמת גן, שאף בו לא נכללה הגדרה למונח "שטח משותף". בית המשפט קבע: "בהעדר קביעה או  
12 הגדרה כאמור, לא בצו הארנונה ולא בפקודת העיריות, עלינו לפנות ולהיעזר בהגדרות או  
13 בהוראות שבדברי חקיקה אחרים רלוונטיים, ולפנות גם לנוהג ולמבחינים של השכל הישר. כבר  
14 עתה אציין בהקשר זה, שאינני סבורה כוועדת הערר שאין לשעות (גם אם בשינויים המחויבים)  
15 להגדרות, למשל, מחוק המקרקעין או מחוק בתים משותפים. אמנם הדגש בחוק המקרקעין  
16 הוא על הבעלות במקרקעין בעוד שדיני הארנונה מתמקדים ב"חזקה", ומכאן השימוש  
17 בביטויים "רכוש משותף" להבדיל מ"שטח משותף" – ואולם בהיבט של "השיתוף" ולצורך  
18 האבחנות שבין "משותף" ל"פרטי" ביחסים שבין דיירים בבניין, אין סיבה שלא להיעזר  
19 בחוקים אלה... גם מבלעדי הפנייה ספציפית להגדרות אלה, בהתאם למקובל, נהוג לעשות  
20 אבחנה טבעית בין שטח פרטי, שטח שמשמש באופן בלעדי לצרכיו של הבעלים/ המחזיק היחיד  
21 שמפיק ממנו הנאה באופן בלעדי, לבין שטח שמשמש לצרכיהם ולהנאתם של מספר מחזיקים  
22 או בעלים".

23  
24 15. בעמ"נ (ת"א) 56033-02-17 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' עזבון המנוחה חנה ציפורן  
25 ז"ל (25.12.2017) (להלן: "פס"ד ציפורן"), שניתן לפני פס"ד השתתפויות ואינו עוסק בשטחים  
26 המוחזקים על ידי חברת ניהול, נדונה שאלת חיוב בארנונה של שטחי חדרי נוחיות במסדרון  
27 קומתי בבניין משרדים. ועדת הערר קבעה שמדובר בשטח משותף הפטור מארנונה. מנהל  
28 הארנונה טען שאין מדובר בשטח משותף כמשמעותו בצו הארנונה וביקש להפעיל מבחן תכליתי  
29 לצורך בחינת מונח זה, דהיינו, האם השטח הכרחי ונחוץ לפעילות הנכס העיקרי של המחזיק. בית  
30 המשפט אישר את החלטת ועדת הערר כי מדובר בשטח משותף כמשמעותו בצו הארנונה ולכן  
31 פטור מארנונה. הוא קבע כי המבחן התכליתי כבר נדחה בעבר בפסיקת בית המשפט העליון וכי  
32 המציאות בבנייני משרדים היא "שמטבעם קיימים בהם שטחים עיקריים המחויבים בתעריף  
33 גבוה, לצד שטחים משותפים הפטורים מארנונה...ואין בסיבה זו כשלעצמה כדי לקבוע שאין  
34 מדובר בשטח משותף". בית המשפט הוסיף והעיר כי "הקושי של העירייה אינו נובע מההגדרה



## בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 25-02-24687 בית מוסדות המסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

- 1 של "שטח משותף" אלא מעצם קיומו של סעיף הפטור בצו הארנונה. ככלל, אין מניעה לחייב  
2 בארנונה שטחים משותפים, אלא אם קיימת בצו הארנונה הוראה המעניקה להם  
3 פטור... במקרה דנן קיים סעיף פטור שלכאורה יש קושי לבטלו, ומכאן שב ועולה הצורך לדון  
4 בפרשנויות יצירתיות לסעיף". בית המשפט דן בהגדרת המונח "שטח משותף" וקבע כי "שטח  
5 משותף, כשמו כן הוא, שטח הנמצא מחוץ לנכסי המחזיקים בקומה והמשמש יותר ממחזיק  
6 אחד. אין מקום לסטות מלשונו הפשוטה של הסעיף ולהידרש לפרשנות יצירתית". בית המשפט  
7 הוסיף וקבע כי "עם זאת, ההנחה כי שטח הנמצא מחוץ לנכס ומשמש יותר ממחזיק אחד הוא  
8 "שטח משותף", היא הנחה הניתנת לסתירה. מנהל הארנונה יכול להוכיח, בהתאם למבחנים  
9 שהותוו בפסיקה, כי יש בשטח נהנה עיקרי – שהוא בעל השליטה והיכולת לנצל את השטח  
10 לצרכים שונים". פס"ד ציפורן אמנם לא קבע מפורשות כי הוא נעזר בהגדרה שבחוק המקרקעין,  
11 אך מהות הדברים היא, לטעמי, דומה. המבחן הבסיסי, גם לפי פסק דין זה, הוא זה הקבוע בחוק  
12 המקרקעין: שטח משותף ייקבע לפי הגדרה שיוצרת – כל שטח שאינו נמצא בתחומי דירה  
13 מסוימת ואין למאן שהוא זכויות קנייניות בו. ההנחה היא כי שטח שאינו פרטי, שאין לגורם  
14 כלשהו זכויות קנייניות בו ושאינו שייך לדירה מסוימת – הוא משותף והוא משרת את כלל  
15 המחזיקים בבניין. עם זאת, בפס"ד ציפורן נאמר כי הנחה זו היא הנחה הניתנת לסתירה – אם  
16 מנהל הארנונה יוכיח שלמרות שמדובר בשטח שאינו שייך לדירה מסוימת והוא אינו שטח פרטי  
17 עדיין הוא משרת מחזיק ספציפי אחד בלבד ולא את כלל המחזיקים והמשתמשים בבניין, כך  
18 שבמהותו אין מדובר בשטח משותף אלא בשטח שיעודו לשרת מחזיק אחד בלבד – השטח לא  
19 ייחשב שטח משותף, לא ייכלל בסעיף 1.3.1(ז) לצו הארנונה ולא ייחנה מהפטור לפי הסעיף.  
20
- 21 16. אף אני סבורה, כפי שקבע בית המשפט בפס"ד השתתפויות, שבהעדר הגדרה למונח "שטח  
22 משותף", לא בצו הארנונה ולא בפקודת העיריות, יש לפנות לדברי חקיקה אחרים רלוונטיים,  
23 כמו גם למבחני סבירות, היגיון ושכל ישר. ההגדרה הבסיסית ונקודת המוצא לפרשנות מונח זה  
24 צריכה להיות בהתאם לחוק המקרקעין, דהיינו, הגדרה שיוצרת – כל מה שלא רשום כדירה, לא  
25 מהווה שטח פרטי של מאן שהוא ואין לאיש זכויות קנייניות בו - ייחשב שטח משותף. להגדרה זו  
26 יש להוסיף נדבך נוסף בהתאם למבחן הייעוד, בהתאם לדברים שנאמרו גם בפס"ד ציפורן,  
27 המקובלים עלי. אם יוכיח מנהל הארנונה שלמרות שמדובר בשטח שאינו רשום כדירה ואינו פרטי  
28 – הוא אינו מיועד לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם, הוא מיועד לשרת מחזיק ספציפי יחיד  
29 ורק מחזיק אחד נהנה ממנו – הוא לא ייחשב שטח משותף לצרכי צו הארנונה.  
30
- 31 17. כאשר מדובר בבניין המנוהל על ידי ועד בית או חברת ניהול תחול אותה ההגדרה ואין כל הצדקה  
32 או בסיס לפי צו הארנונה לתור אחר הגדרה אחרת. אם מדובר בשטחים שאינם רשומים בתחומי  
33 דירה ספציפית ולאיש אין זכויות קנייניות בהם – הם ייחשבו כשטח משותף בהתאם להגדרה  
34 הבסיסית, אלא אם יוכח הסייג לפיו הם מיועדים לשמש מחזיק ספציפי בלבד ולא את כלל  
35 המחזיקים, שאז לא ייחשבו עוד כשטח משותף. מעבר לכך וללא קשר להגדרת שטח משותף, צו



## בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 25-02-24687 בית מוסדות המסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

- 1 הארנונה קובע חריג מיוחד לגבי שטחים משותפים טכניים המוחזקים באחריות ועד בית או חברת  
2 ניהול. שטחים אלו יחויבו ולא יחול עליהם הפטור החל באופן רגיל על שטח משותף. לולא סייג  
3 מפורש זה היו שטחים משותפים אלו פטורים מארנונה כמו כל שטח משותף אחר. כאשר מדובר  
4 בשטחים המוחזקים על ידי ועד בית או חברת ניהול המבחן הוא, אם כן, דו שלבי. בשלב הראשון  
5 יש לבחון אם מדובר בשטח משותף. לצורך כך יש לשאול תחילה אם מדובר בשטח שאינו שייך  
6 לדירה מסוימת ואין לאיש זכויות קנייניות לגביו, בהתאם להגדרה בחוק המקרקעין. אם כן –  
7 נשאלת השאלה השנייה ויש לבדוק את ייעוד השטח - האם ההנחה שמדובר בשטח משותף נסתרה  
8 והאם הוכח שמדובר בשטח שמיועד לשרת מחזיק אחד באופן בלעדי. ככל שהתשובה לכך חיובית  
9 הרי שהשטח לא ייחשב שטח משותף. האופן שבו יש לבחון שאלה זו ידון בהמשך. בשלב השני יש  
10 לבחון אם, למרות שמדובר בשטח משותף, חל מי משני החריגים בצו השולל את הפטור מארנונה  
11 לשטח משותף, דהיינו, האם מדובר בשטחים המוחזקים על ידי ועד הבית או חברת הניהול  
12 המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה או האם קיים מחזיק אחד לשטח הלא  
13 משותף בבניין או בקומה בשיעור של לפחות 80%. ככל שהחריגים חלים השטחים יחויבו למרות  
14 הפטור הבסיסי לשטח משותף.  
15
- 16 18. נוכח האמור לעיל נפנה לבחון מהו דין השטחים מושא הערעור. בענייננו, כאמור, קיימות שתי  
17 קבוצות של שטחים: שטחים טכניים ושטחי שירות. נדון תחילה בשטחים הטכניים, נכסים מס'  
18 195 ו- 205. מנהל המערערת אישר בעדותו כי המערערת, נוסף להיותה בעלת זכויות קנייניות  
19 בחלק מהשטחים ודיירת, משמשת גם כ"אב בית או ועד בית" בבניין וכי שטחים אלו מוחזקים  
20 על ידה והם באחריותה. לא הוצגו ראיות אחרות בנושא ומדובר, למעשה, בהודאת בעל דין.  
21 בנסיבות אלו המסקנה היא כי גם אם מדובר בשטחים משותפים, כטענת המערערת, חל החריג  
22 הקבוע בצו הארנונה לגבי חיוב שטחים משותפים, המתייחס ל"שטחים המשמשים למערכות  
23 אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה" ולכן יחול חיוב מלא בגין שטחים אלו. כך קבעה ועדת הערר  
24 ובמסקנה זו אין מקום להתערב.  
25
- 26 19. הקבוצה האחרת של הנכסים הם שטחי השירות בבניין – חדרי הניקיון ועמדת השומר בלובי  
27 (נכסים 196 ו- 206). לגבי שטחים אלו טוען המשיב כי הם אינם שטחים משותפים. אין חולק  
28 שמדובר בשטחים שאינם שייכים לדירה ספציפית ואין לאיש זכויות קנייניות בהם. גם לא הוצגה  
29 כל טענה או ראיה לכך שקיים מחזיק אחד שמחזיק יותר מ-80% משטח הקומה או הבניין. מדובר  
30 בשטחים שאינם נכנסים בחריג השני שבסעיף 1.3.1 (ז) לצו הארנונה כיון שלא מדובר בשטחים  
31 המשמשים למערכות טכניות או למערכות הדומות במהותן ובסוגן למערכות טכניות תפעוליות  
32 של הבניין, למרות שהם מוחזקים על ידי ועד הבית. לפיכך, השאלה אם מדובר בשטחים  
33 משותפים חשובה לצורך הכרעה אם יש לחייבם בארנונה. אם מדובר בשטחים משותפים, הם  
34 צריכים להיות פטורים מארנונה. ועדת הערר לא התייחסה באופן נפרד וספציפי לשטחים אלו,



## בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 25-02-24687 בית מוסדות המסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

- 1 לא ערכה הפרדה בין שטחים אלו ובין השטחים הטכניים והתייחסה לכל השטחים שנדונו בערר  
2 כמקשה אחת. היא גם לא התייחסה להגדרת שטח משותף ולא קבעה ששטחי השירות או שטחים  
3 אחרים אינם שטח משותף. ועדת הערר קבעה כי המערערת מתפקדת כחברת ניהול ולכן כל  
4 השטחים שמצויים בהחזקתה ובשליטתה חייבים בארנונה. היא סברה שהשאלה היחידה השנויה  
5 במחלוקת ובה יש לדון היא אם המערערת יכולה להיחשב כוועד בית או חברת ניהול אם לא,  
6 כאשר יחד עם הקביעה שהיא יכולה להיחשב ועד בית או חברת ניהול, ובאופן אוטומטי, קמה  
7 הקביעה כי יש לחייבה בארנונה בגין כל השטחים המצויים בשליטתה בבניין. בהמשך לסברה זו  
8 של הוועדה, לפיה זו השאלה היחידה שבמחלוקת, היא הפתה לפס"ד **אפריקה ישראל**, הון  
9 בשאלה עובדתית אם המערערת באותו ההליך יכולה הייתה להיחשב חברת ניהול או ועד בית  
10 וציטטה ממנו את ההכרעה הרלוונטית לנושא. אלא שוועדת הערר נפלה לכלל טעות בכך  
11 שהתעלמה מהוראות צו הארנונה, מההפרדה בין סוגי שטחים ומכך שלא כל השטחים מושא  
12 הערר בהם היה עליה לדון הם שטחים טכניים הנכללים בחריג השני של הסעיף הרלוונטי בצו  
13 הארנונה. צו הארנונה, כאמור, קובע עקרון בסיסי של פטור מארנונה לשטחים משותפים, אלא  
14 אם מדובר בשטחים **טכניים** המוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד בית. כל עוד לא מדובר  
15 בשטחים טכניים, החריג לפטור לא חל ושטחים משותפים יהיו פטורים מארנונה גם אם הם  
16 מוחזקים על ידי חברת ניהול או ועד בית. זו לשון צו הארנונה ואלו הן הוראותיו.  
17
- 18 20. יוער, כי ועדת הערר התרעמה על המערערת כי לא טענה טענות מפורטות לגבי מצב הנכסים עד  
19 מועד הגשת הראיות אך התקשיתי לרדת לסוף דעתה. המערערת טענה במסגרת ההשגות טענות  
20 לעניין שני סוגי הנכסים – הן הטכניים והן שטחי השירות. היא טענה כי מדובר בשטחים  
21 משותפים שאין לחייבם בארנונה ואף ביקשה פירוט מדויק של הנכסים מהמשיב (למשל סעיף 6  
22 להשגה משנת 2023 וסעיף 5 להשגה משנת 2024). טענות אלו נטענו גם בעררים. בכל מקרה, טענות  
23 מפורטות נפרשו בפני ועדת הערר במהלך הליך ההוכחות ולא הייתה כל מניעה שעמדה בפני  
24 הוועדה להתייחס לגוף הטענות ולפרטי כל הנכסים ולערוך ההפרדה הנדרשת בין כל סוגי הנכסים  
25 לפי השימוש המתבצע בהם ובהתאם להוראות צו הארנונה. שקלתי אם להשיב הדיון לוועדת  
26 הערר על מנת שתערוך ההפרדה הנדרשת בין סוגי הנכסים ותתייחס גם לשטחי השירות באופן  
27 נפרד, אך כיון שלא קיימות מחלוקות עובדתיות בין הצדדים וכיון שמדובר בפרשנות צו הארנונה,  
28 התייתר הצורך בכך.  
29
- 30 21. המשיב עומד על דעתו כי יש לחייב אף את שטחי השירות בארנונה וכי יש להותיר את החלטת  
31 ועדת הערר על כנה גם לעניין שטחים אלו. המשיב טוען כי לא מדובר בשטחים משותפים. הוא  
32 טוען שלמרות שאין חולק שמדובר בשטחים שאינם שייכים לדירה ספציפית ושאינם בבעלות  
33 פרטית, הרי שהמערערת היא הנהנית העיקרית מהנכסים מושא הערעור, בעלת השליטה בהם  
34 ובעלת היכולת לנצלם לצרכים שונים, כי השטחים משמשים אותה כחברת הניהול בבניין לצורך



## בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 25-02-24687 בית מוסדות המסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

1 הענקת שירות למחזיקי הנכסים בבניין ולפיכך כל השטחים בהם היא מחזיקה (לרבות השטחים  
2 הטכניים) אינם נחשבים שטח משותף לעניין צו הארנונה. במהלך הדיון בערעור טען המשיב  
3 טענה נוספת, כי גם אם השטחים ייחשבו שטחים משותפים, הרי שאם קיים נהנה עיקרי המחזיק  
4 בשטח אז הוא יחויב בארנונה גם על השטח המשותף. המשיב מפנה לפס"ד ציפורן וכן למספר  
5 פס"ד נוספים התומכים, לטענתו, בעמדתו: עת"מ (ת"א) 258-07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ'  
6 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (17.6.2010) (להלן: פס"ד חירון); עמ"נ (ת"א) 63833-06-20  
7 נכסי אריאל חניון מגדל סונול בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (13.9.2021) (להלן:  
8 פס"ד מגדל סונול) ועמ"נ (ת"א) 29930-05-25 נכסי אריאל – מגדל המוזיאון ניהול בע"מ נ' מנהל  
9 הארנונה בעיריית תל אביב (17.8.2025) (להלן: פס"ד מגדל המוזיאון).

10  
11 22. נתייחס לפסיקה אליה מפנה המשיב. פס"ד ציפורן לא עסק בשטחים המוחזקים על ידי חברת  
12 ניהול ולטעמי הוא אינו תומך בעמדת המשיב, כפי שיפורט להלן. בפס"ד חירון השאלה  
13 שבמחלוקת הייתה האם המערערת באותו מקרה, שהחזיקה בשטחים טכניים, פעלה כחברת  
14 ניהול, שאז בהתאם להוראות צו הארנונה חל חיוב בארנונה. מחלוקת זו אינה רלוונטית לענייננו.  
15 כפי שקבעתי לעיל, השטחים הטכניים המוחזקים על ידי המערערת צריכים להיות מחויבים  
16 בארנונה למרות היותם שטחים משותפים והפטור לא חל עליהם. בפס"ד מגדל סונול נדון חיוב  
17 בארנונה של חדר במרתף בו נעשה שימוש לקשירת אופניים עבור דיירי בניין משרדים. ועדת הערר  
18 באותו המקרה הפנתה לפס"ד ציפורן וקבעה כי לא מדובר בשטח משותף כיון שבעלת השליטה  
19 והמחזיקה בחדר האופניים היא חברת הניהול בבניין ולא דיירי הבניין. בית המשפט לעניינים  
20 מנהליים קבע שאינו מוצא סיבה להתערב במסקנת ועדת הערר וקבע כי מדובר בסוג של שירות  
21 שניתן לחלק מדיירי הבניין והרציונל לאי חיוב שטח משותף אינו מתקיים במקרה זה. בפס"ד  
22 מגדל המוזיאון נדון חיוב בארנונה של דלפקי שמירה ומודיעין בלובי של בניין משרדים. ועדת  
23 הערר באותו המקרה הפנתה גם כן לפס"ד ציפורן וקבעה כי לא מדובר בשטח משותף כיון שרק  
24 חברת הניהול עושה שימוש בשטחים אלו ורק לה יש זכות להשתמש בשטחים אלו. בית המשפט  
25 קבע שאינו מוצא מקום להתערב בהחלטת ועדת הערר לפיה חברת הניהול היא הנהנית העיקרית  
26 ובעלת השליטה והיכולת לנצל השטחים לצרכים שונים.

27  
28 23. לטענת המשיב, כאשר מדובר בשטחים המצויים באחריות ובשליטת ועד בית או חברת ניהול, גם  
29 אם נעשה בהם שימוש לצורך מתן שירות לכלל דיירי הבניין, לא מדובר בשטח משותף כמשמעותו  
30 בצו הארנונה ולכן לא יחול הפטור המתייחס לשטחים משותפים. אין באפשרותי לקבל טענה זו  
31 ולטעמי גם אין ללמוד מסקנה זו מפס"ד ציפורן, שכאמור אינו עוסק בשטחים המוחזקים על ידי  
32 חברת ניהול. איני סבורה שיש לפרש את הדברים שנאמרו בפס"ד ציפורן לעניין הגדרת "שטח  
33 משותף" באופן התומך בעמדת המשיב. המשיב, כך נדמה, מבקש להרחיב את שני החריגים לפטור  
34 הקבועים בצו הארנונה, ובכך לאפשר סטייה מדיני ההקפאה, באמצעות פרשנות לא סבירה  
35 ומצמצמת מאד של המונח "שטח משותף", עד כדי ריקון מתוכן של הוראת הפטור מקום בו



## בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 25-02-24687 בית מוסדות המסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

1 מדובר בשטחים המיועדים לתפעול שוטף של הבניין. המשיב מבקש, למעשה, להגיע למסקנה כי  
2 כל שטח בו חברת ניהול או ועד בית עושים שימוש יהיה חייב בארנונה, אך תוצאה זו מנוגדת  
3 להוראות צו הארנונה. בהקשר זה מקובלים עליי הדברים שנאמרו בפס"ד **השתתפויות**, אותם  
4 אני מעדיפה על פני קביעות ועדת הערר שאושרו בפס"ד **מגדל סונול** ופס"ד **מגדל המוזיאון**:  
5 "מבחינה מהותית, מדובר בשטחים שלכל דיירי הבניין יש אינטרס בקיומם ובתפקודם התקין.  
6 השמירה על תקינותם של מערכות אלה היא אמנם באחריות חברת הניהול, זאת בדומה לחובתה  
7 לתחזק את שאר השטחים המשותפים בבניין, ואולם ברי שלה עצמה כחברת ניהול אין הנאה  
8 ספציפית מהם, ואין שטחים אלה משרתים אותה באופן פרטי. ההחלטה להותיר שטחים אלה  
9 סגורים בפני הכלל נובעת מאופיים...ההחלטה שלפיה המפתחות לשטחים אלה יופקדו בידי  
10 חברת הניהול נובעת מהיות חברת הניהול הגורם המתחזק של הבניין – והגיונה בצדה". אף אני  
11 סבורה שהמבחן צריך להיות מבחן מהותי ולא פורמלי. יש לערוך הפרדה בין שטחים אותם  
12 מחזיקה חברת הניהול שיעודם מתן שירות לכלל דיירי הבניין ותפעול שוטף של הבניין, כאשר  
13 היא פועלת, למעשה, כשלוחתם של כלל בעלי הזכויות והמחזיקים בבניין ועבורם, ובין שטחים  
14 שיוכח לגביהם שהם מיועדים לתועלת חברת הניהול בלבד, לצרכיה העצמאיים והפרטיים, כגוף  
15 עסקי נפרד ובעל צרכים נפרדים ומטרות נפרדות, ללא קשר למתן שירות לכלל דיירי הבניין  
16 ולאינטרס המשותף של כלל המחזיקים בבניין. הסוג הראשון של השטחים אינו סותר את ההנחה  
17 שמדובר בשטח משותף, לעומת הסוג השני.

18  
19 24. עמדה זו מתחזקת ונתמכת בעצם העובדה שצו הארנונה הורה על חיוב ספציפי צר וממוקד  
20 לשטחים טכניים המוחזקים על ידי חברת ניהול או ועד בית, **כחריג** לפטור הגורף הכללי לשטחים  
21 משותפים. אם הייתה מתקבלת עמדת המשיב, לפיה **כל** שטח המוחזק ונשלט על ידי חברת ניהול,  
22 לרבות שטח המיועד למתן שירות לדיירים במסגרת פעילותה, לא ייחשב כשטח משותף ולכן **חייב**  
23 בארנונה – לא היה צורך בקביעת חיוב ספציפי לגבי שטחים טכניים, שהרי ממילא שטח שאינו  
24 שטח משותף ואינו נכלל בהוראת סעיף 1.3.1 (ז) לצו הארנונה חייב בארנונה. ההנחה היא שמתקין  
25 הצו לא השחית מילותיו לריק ולכן – לולא הוראת החיוב המפורשת והספציפית לגבי שטחי  
26 מערכות טכניות – גם השטחים הטכניים היו פטורים מארנונה בהיותם שטחים משותפים, למרות  
27 שהם מוחזקים החזקה בלעדית על ידי חברת ניהול או ועד בית. המסקנה מהוראת החיוב  
28 הספציפי היא שכל יתר השטחים המוחזקים על ידי חברת ניהול וועד הבית לצורך ביצוע פעילותה  
29 עבור כלל הבניין, שטחים שאינם שטחים טכניים, כלולים בפטור הבסיסי בצו הארנונה לשטחים  
30 משותפים. ובענייננו – השטחים המיועדים לניקיון הבניין ולעמדת השומר בבניין משמשים את  
31 המעוררת במסגרת פעילותה למתן שירות עבור כלל הבניין וכלל דייריו, במקרה זה ניקיון  
32 ושמירה. מדובר בשטחים שיעודם הוא רווחת הכלל. אין מדובר בשטחים שנועדו להנאה פרטית  
33 ולצרכים פרטיים ועצמאיים של המעוררת, כגורם נפרד ובעל פעילות עסקית חיצונית ונפרדת,  
34 ללא קשר למתן שירות לכלל דיירי הבניין וללא קשר לאספקת צרכי הבניין, כמו, למשל, משרדים



## בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 25-02-24687 בית מוסדות המסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

1 של חברת ניהול המשמשים לניהול עסקיה או שטח המשמש לאחסנה פרטית של חברת ניהול,  
2 ללא קשר למתן שירות לבניין. גם אם חדרי הניקיון נעולים, ויוער כי גם השטחים הטכניים  
3 נעולים, הרי שמדובר באמצעי הגנה מטעמי בטיחות וביטחון ואין בכך כדי להוציאם מגדר שטחים  
4 המשמשים את רווחת וצרכי כלל המחזיקים בבניין. המסקנה היא, אם כן, ששטחי השירות  
5 נחשבים "שטח משותף" בהתאם להגדרה שפורטה לעיל וכי מסקנה זו לא נסתרה. מדובר  
6 בשטחים משותפים אשר לא נכללים באחד מהחריגים לפטור שבצו הארנונה. לפיכך, הוראת  
7 הפטור הבסיסית חלה עליהם ואין מקום להטלת חיוב בגינם.

8  
9 25. לאור כלל האמור, אני מקבלת את הערעור בכל הנוגע לשטחי השירות וקובעת כי שטחים אלו  
10 פטורים מארנונה. החלטת ועדת הערר בכל הנוגע לשטחי השירות מבוטלת, וכך גם החיוב  
11 בהוצאות שהטילה הוועדה על המערערת.

12  
13 26. המערערת הסכימה להצעת בית המשפט בכל הנוגע לדחייה וקבלה חלקית של הערעור ואילו  
14 המשיב עמד על קבלת פסק דין בערעור. בנסיבות אלו, יישא המשיב בהוצאות המערערת בסך  
15 15,000 ₪. הפיקדון יושב לידי ב"כ המערערת.

16

17 ניתן היום, כ' אדר תשפ"ו, 09 מרץ 2026, בהעדר הצדדים.

18

ארנה לוי, שופטת

19

20

21

22