

ערר 23/14

בפני ועדת ערר לעניין קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית אור יהודה

קיידיאר פלאשוור בע"מ
 מרח' התעשייה 17 אור יהודה
 באמצעות מר רוני לוי
 טל' נייד 054-4865476

העוררת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית אור יהודה
 ע"י ב"כ עו"ד יוסף הלחמי
 מרח' העוגב 36 פתח תקווה 4973850
 טל' : 03-9335516 פקס' : 03-6422501

המשיבההחלטה

הסוגיה אשר עומדת להכרעה בערר זה, מתייחסת לאופן חיוב העוררת בגין חלקה היחסי בשטח המשותף שבקומת המרתף במבנה המצוי ברח' הסדנא 2 אור יהודה (להלן ובהתאמה: "החניון" ו"המבנה"). המבנה משמש ברובו לצרכי חניה וחלקו משמש את העוררת כעסק. העוררת אף משיגה על התעריף בגינה היא מחוייבת בגין השטח המשותף, כפי שיפורט להלן.

אלו הם עיקרי הדברים:

1. העוררת, קיידיאר פלאשוור בע"מ, עושה שימוש בחלק מהחניון בשטח של 49.18 מ"ר. ייעודה של קומת המרתף, בה מצוי הנכס, כאמור הינו חניון ואילו העוררת משתמשת בפועל בשטחה כבית עסק. במהלך 6 השנים האחרונות, שילמה העוררת ארנונה בגין שטח של 51.85 מ"ר הכולל, לטענתה, גם חלק יחסי בגין שטחים ציבוריים.
2. בתאריך 17.3.14 נערכה ע"י המשיבה הערכה מחדש של חיובי הארנונה של העוררת והחל ממועד זה חייבה את העוררת בתשלום ארנונה בגין שטח של 110.77 מ"ר (כאשר השטח הנ"ל כולל חיוב של 49.18 מ"ר בגין השטח העיקרי בתוספת חלק יחסי בשטחים ציבוריים של 61.59 מ"ר), דהיינו למעלה כפול מהשטח לחיוב שהיה עד למועד זה. כן מחוייבת העוררת בגין שטח חניה, עליו אין היא עוררת פה בפנינו.

3. העוררת, הגישה השגה על חיוב הארנונה החדש שנקבע, והשגתה נדחתה על ידי המשיבה, כאשר המשיבה אף מתקנת פעם נוספת את שטח הנכס לחיוב ל- 111.78 מ"ר (כאשר השטח הנ"ל כולל חיוב של 49.18 מ"ר בגין השטח העיקרי בתוספת חלק יחסי בשטחים ציבוריים של 62.60 מ"ר).
4. בעקבות דחייה זו, הגישה העוררת את הערר נשוא החלטה זו.
5. עיקר טענות העוררת הינו כנגד העמסת השטח המשותף על הנכס שלה וכנגד חיובה בגינו לפי תעריף תעשייה (התעריף בגינו מחויב הנכס העיקרי בו היא מחזיקה בחניון), כשטענתה היא, שאין לה למעשה שימוש כלשהו בשטח המשותף, וכי הוא משמש אך ורק למעבר למכוניות, או על מנת להגיע למכוניות החונות בחניון. לטענת העוררת, אין זה הגיוני להשית חיוב של 110% בגין שטחים ציבוריים.
6. מנגד, טוענת המשיבה כי כלל השטח המשותף בקומה מחולק באופן יחסי ומועמס בהתאמה הן על שטחי החניה שבחניון והן על שטחי היחידות העסקיות/המחסנים בחניון, לפי גודלם.
7. מסבירה המשיבה כי השטח המשותף בקומת החניון משמש כשטח מעבר וגישה לעסקה של העוררת באותה מידה בה הוא משמש למחזיקים בשטחי החניה. עוד טוענת המשיבה כי המדובר בשטח משמש באופן ייחודי את המחזיקים בחניה, ועל כן השטחים המשותפים בקומה זו מועמסים על כל המחזיקים בחניה, באופן יחסי. לטענת המשיבה, נכון לחייב את השטחים המשותפים בקומה זו בין המחזיקים בקומה, להבדיל מהמחזיקים במבנה, בשל שימוש ייחודי למחזיקים בה.
8. הצדדים הוזמנו לדיון בפני הוועדה ביום 20.4.15 להשמעת טענותיהם ולאחריהן הגישו סיכומים בכתב.
9. לאחר שמיעת טענות הצדדים ועיון בסיכומים כאמור, הגענו לכדי החלטה כדלקמן:

אופן חיוב השטחים המשותפים הצמודים תוך הטלת תעריף זהה על שטחים אלו כפי שמחוייב השטח העיקרי :

10. ברי כי חיוב השטחים המשותפים צריך שיעשה על פי תעריף הזהה לתעריף בו מחוייבים השטחים העיקריים.

לו היתה העוררת עושה שימוש בנכס שבחניון על פי ייעודו, קרי חניה, ברי כי השטח המשותף היה משמש לחנית העוררת ולנתיבי מעבר למכוניתה, ובמקרה כזה כמובן ששטחים נלווים אלו היו מסווגים כמו שמסווג השטח העיקרי.

במסגרת עמ"נ (חי) 14-11-25769 נפסק כך :

"בכל הנוגע לחיוב המערער בגין השטחים המשותפים באותו סיווג שלפיו הוא מחוייב בגין השטח העיקרי, הרי שביהמ"ש העליון פסק בעניין זה לא אחת כי שטחים משותפים, כדוגמת השטחים המשותפים במקרה דנן, יחויבו בתעריף זהה לזה בו מחוייבים השטחים העיקריים".

בענייננו, העוררת עושה שימוש בפועל בחניה כבית עסק ועל כן אין לה להלין אלא על עצמה.

נוכח האמור, אנו דוחים את הערר בעניין טענת העוררת לגבי אופן סיווג השטחים המשותפים ותעריפם.

אופן העמסת השטח המשותף:

המשיבה החליטה לחייב בגין השטחים המשותפים בחניון את המחזיקים בשטחי חניה בחניון ואת המחזיקים בעסק בשטח החניון ובכללם העוררת, בהתאם לחלקם היחסי בשטח המשותף, לפי שטח החניות ושטח העסקים שבחניון.

אנו סבורים כי אופן חיוב השטחים המשותפים בחניון כפי שעושה המשיבה כאמור לעיל, הינו שגוי ולא הוגן.

בפסיקה נקבע מפורשות כי כלל השטחים המשותפים במבנה הינו כלל השטחים המצויים במבנה/במתחם ואין כל רלוונטיות לשאלה האם שטחים אלו משרתים מחזיק ספציפי בנכס. השטחים המשותפים במבנה נועדו לשמש את כלל ציבור המחזיקים במבנה/מתחם כאשר חיובו של כל מחזיק בתשלום הארנונה בגין חלקו היחסי בשטחים אלו נעשה כמתחייב מהוראות פרקים ו' + ו' 1 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 הקובעים כי שיעורו של החלק ברכוש משותף הצמוד לכל יחידת עסק יהא לפי יחס שטח רצפת העסק אל שטח הרצפה של כל היחידות שבמבנה, וכך גם לדעתנו מנוסח צו הארנונה (ראו גם ס' 8 לסיכומי המשיבה והחלק המודגש שם).

במסגרת עמ"נ 11-02-14107, קבוצת גולף בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית אילת, נקבע כך:

"לאחר שחזרתי ובחנתי את טענות הצדדים בנושא זה, סבורה אנוכי כי דין טענותיה של המערערת להידחות. כאשר מדובר במבנה המכיל שטחים משותפים, לא יכול מחזיק נכס בקומת הקרקע לטעון להחרגתו מהשטחים המשותפים, למשל, בקומת הגג, ולהיפך, דייר בקומה הרביעית לא יוכל לטעון כנגד החזקתו היחסית ברכוש המשותף המצוי בקומה המסחרית הראשונה. כל השטחים המשותפים הקיימים במתחם מבנה עומדים לרשותם של כל מחזיקי הנכסים במבנה בין אם נעשה בהם שימוש בפועל ובין אם לאו ולפיכך, צדק המשיב כאשר לקח בחשבון את כלל השטחים המשותפים במבנה וחילק אותם באופן יחסי בין מחזיקי הנכסים".

אי לכך, אנו סבורים כי דין הערר בכל הנוגע לאופן חיוב השטחים המשותפים בחניון להתקבל באופן חלקי.

על המשיבה להטיל חיובי ארנונה בגין השטחים המשותפים שבחניון, על כלל המחזיקים בכל המבנה ולא רק על המחזיקים בחניון, שכן כלל השטחים המשותפים הקיימים במתחם המבנה עומדים לרשותם של כלל מחזיקי הנכסים במבנה בין אם נעשה בהם שימוש בפועל ובין אם לאו.

ערים אנו לכך כי החלטתנו זו פותחת פתח לכלל המחזיקים בבניין להשיג על חיוביהם, שהרי קומת המרתף מיועדת לחניון בלבד. על משקל את שקבענו ביחס לעוררת, נאמר כאן כי אם מאפשרת המשיבה ניהול עסקים בניגוד לדין, בשטח החניון, אין לה אף היא להליך אלא על עצמה ולקחת בחשבון כי בעלי העסקים ילינו ויתקפו החלטותיה בהקשר זה. המשיבה איננה יכולה לאפשר למחזיקים להפר את החוק, לחייבם בארנונה גבוהה יותר (תעריף של עסק המנוהל במקום במקום תעריף חניון) ולצפות שיקבלו זאת בשוויון נפש. לו אכפה המשיבה את החוק, לא היינו נדרשים כלל לערר זה ועררים דומים. לו אכפה המשיבה את החוק ולא איפשרה ניהול עסקים בחניון המבנה, בקומת מרתף, בניגוד לדין, לא היה צורך אלא לחייב בתעריף חניון את מי שמחזיקים בחניות בקומה זו. או אז סביר להניח כי היו גם יותר חניות לרווחת משתמשי הבניין כפי שיועד הדבר מלכתחילה.

בהקשר זה נפנה שוב להחלטתנו מיום 20.4.15 לעניין השימושים הנעשים בחניון זה, בניגוד לדין.


דומה כי למרות החלטתנו ולמרות שחלפו למעלה מ-7 חודשים מאז, דבר לא נעשה ועולם כמנהגו נוהג. לפיכך, מזכירת הועדה תעביר החלטתנו זו באופן אישי לידיעת ראשת העיר, על מנת שתיתן דעתה, הן להפרת החוק והן לחוסר הפעולה של מנהלת מחלקת רישוי עסקים.

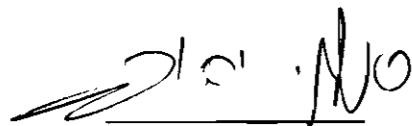
נוכח התוצאה אליה הגענו ובהתחשב בכלל הנסיבות, לרבות העובדה שהעוררת איננה מיוצגת, אנו מחייבים את המשיבה לשלם לעוררת הוצאות בסך 1000 ש"ח בלבד.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות, המזכירות תדאג לפרסום החלטה זו באתר האינטרנט של הרשות המקומית.

ניתן היום 30.11.15 בהעדר הצדדים.


 עו"ד מומי דהן
 יו"ר ועדת ערר
 לענייני ארנונה
 אור יהודה


 דרורה פאר
 חברת ועדת ערר
 לענייני ארנונה
 אור יהודה


 יהודה סינאני
 חבר ועדת ערר
 לענייני ארנונה
 אור יהודה