

העוררת: אנויטק בע"מ - כורזין 1 גבעתיים
ע"י ב"כ עו"ד ירון דיין

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים
על-ידי ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ

החלטה

(בענין שטחים משותפים)

מבוא

1. במסגרת עררים של מחזיקים שונים ב"בית מולדבסקי", המצוי ברחוב כורזין 1 גבעתיים נטענו על ידי מספר עוררים טענות שונות, הן כנגד סיווג הנכס שלהם והן כנגד החיוב בגין שטחים משותפים.
2. העררים בשאלת חיוב השטחים המשותפים אוחדו.
3. כל העוררים הוזמנו לדיון. חלק מעוררים חזרו בהם מהערר בענין חיוב השטחים המשותפים. חלקם הודיעו כי הם מקבלים על עצמם את ההכרעה, כפי שתיקבע על ידינו בהסתמך על סיכומי העוררת.
4. הצדדים הגישו סיכומיהם ולאחר מכן, ביום 23.11.2015, סיירו במקום בנוכחות אנשי העוררת וב"כ הצדדים.
5. למעשה, אין מחלוקת בין הצדדים לגבי השטח המשותף בכל קומה וקומה.
6. המחלוקת היא לגבי קומה מינוס 1, בה יש שטח של כ – 750.75 מ"ר. שטח המקלט הוא 283 מ"ר ולגביו אין חולק כי הוא שטח משותף. יתרת השטח בגודל 467.6 מ"ר היא נשוא המחלוקת שבין הצדדים.
7. מחלוקת נוספת קיימת לגבי מדרגות החוץ.
8. בסיור, אשר קיים על ידינו במקום, ראינו כי יש גישה לקומה זו הן מהמעליות של הבנין והן מגרם המדרגות. בקומה זו ניתן לראות את תיבות הדואר של הבנין, ארונות בזק, מוטורולה, פלאפון. חדר תקשורת וכן ארונות. בחדר התקשורת יש גם צינורות וסולמות. כמו כן, חדר גרטר של כל הבנין.

9. ב"כ העוררת, עו"ד ירון דיין, הסב את תשומת ליבנו לכך שבארון תיבות הדואר אין תיבת דואר של העוררת. על כל תיבות הדואר (הרבות) יש שלטים או פתקים של מחזיקים אחרים בבנין. כמו כן, יש סימון בשלט מאיר עיניים של מקלט (עם חץ מפנה).
10. בהמשך השטח, יש מחסנים של מחזיקים ספציפיים (יהלומי גבעתיים, אוטו מגזין, אראן אלקטרוניקה ועוד).
11. כמו כן, יש ירידה למקלט. למקלט מספר כניסות ולא ניתן להיכנס פנימה, אך הוא נראה כמקלט גדול מאוד.
12. אין אפשרות להגיע למקלט שלא דרך השטח האמור. לא ניתן לסגור חלקים מהשטח.
13. בסוף המסדרון יש חסימה של גדר ברזל הסגורה במנעול. השטח שמעבר לגדר זו - הוא שטח של הסופר מרקט ומחויב כשטח שלה.
14. הועלתה על ידי עו"ד דיין טענה כי גדר ברזל זו נפתחת לעיתים כדי לאפשר כניסת רכבים לשטח הנ"ל לצורך הכנסת והוצאת ציוד למחסנים. כשעלינו לקומת המבואה – ביקשנו מהשומר כי יקשר אותנו עם אב הבנין. חבר הוועדה, עו"ד אגוזי, שוחח איתנו טלפונית בנוכחות יתר האנשים. אב הבנין, שהזדהה בשם בני פרסטר, מסר שהשטח הנ"ל הוא ציבורי לכולם. לשאלת עו"ד אגוזי האם אכן נעשה עיתים שימוש לשם כניסה לרכבים. מר פרסטר אישר שאכן כך. לעיתים מבקש מי מהמחזיקים להיכנס עם רכב למחסנים ובקשתו נענית.

טענות העוררת

15. העוררת טוענת כי השטח בגודל 467.6 מ"ר אמור להיות מחולק באופן יחסי רק בין המחזיקים במחסנים בקומת המרתף.
16. לטענתה, רוחב המעברים בקומת המרתף הינו כ-5 מטר(!!!), כשרוחב זה תוכנן על מנת לאפשר פריקה וטעינה של רכבים שיורדים ברמפה ישירות למחסנים.
17. העוררת מטעימה כי אין כל היגיון בהשתתף תשלומי הארנונה של שטח על כלל המחזיקים בבנין, הואיל והינם משמשים באופן מובהק את מחזיקי המחסנים במקלט ואותם בלבד. לטענתה של העוררת, לו היה מייחס המשיב שטח מעבר "סטנדרטי" למקלט, אותו היה מחלק לכלל הדיירים, ניתן היה להבין את ההיגיון בכך, ואולם כאמור, שטחי המעברים החריגים נועדו לשימוש המחסנים ולא למעבר למקלט.
18. עוד נטען כי בכל הקומות 2-6 ישנם שטחים בגודל 81.6 מ"ר בכל קומה וסה"כ 408 מ"ר שאינם בני חיוב בארנונה בהיותם מדרגות חוץ, קונסטרוקציה חיצונית לא מקורה שאינה חייבת בארנונה בהתאם לצו הארנונה החוקי של העירייה, המשיב חיוב על שטחים בתוך הבנין בלבד. כמו כן נטען כי גם בקומת הקרקע סומנו מדרגות דומות כ"קומת גלריה" וגם שם אין הן חייבות בארנונה.

טענות המשיב

19. לטענת המשיב, עיון בפרק ההגדרות אשר בצו הארנונה מלמד כי שטחים משותפים כדוגמת השטחים בהם חויבה העוררת, הינם שטחים ברי חיוב בארנונה שחובה על העירייה לגבות בגינם ארנונה, ומכאן שחיוב העוררת בגין שטחים אלה נעשה כדין.
20. טוען המשיב כי ניתן להבחין בנקל, כי הגדרת צו הארנונה הינה ברורה ונהירה עד מאוד, הרכוש המשותף הינו כל חלקי הבית המשותף מלבד אלה הרשומים או המוצמדים.
21. לטענת המשיב, כאשר ישנה הוראה מפורשת בצו הארנונה אשר קובעת כי יש לחייב רכוש משותף וכן קיים פירוט והסבר מהו השטח המשותף, לעירייה אין סמכות שלא לחייב שטח זה.
22. מוסיף המשיב כי נוסף על העובדה כי קיימת הוראה בצו שקובעת כי יש לחייב שטחים אלה, העוררת גם עושה שימוש בשטחים אלה. שטחים אלה מהווים בין השאר לובי, חדרי מדרגות, מעברים משותפים, שטחים טכניים וכדו'. אין מדובר ב"שטחים אמורפיים" חסרי שימוש כך שעובדה זו אף מחזקת את הוראת הצו (הגם שבלעדי השימוש ניתן היה לחייב שטחים אלה לאור הוראת הצו).
23. **לגבי המדרגות** – טוען המשיב כי המדרגות מהוות חלק מהשטח המשותף. על כך לא חלקו בעלת הנכס (יהלומי גבעתיים בע"מ) וכל יתר הנישומים שהגישו ערר בעניין ומשכו אותו. בנוסף, מדרגות חירום נועדו לשימוש מילוט בעת חירום והן משרתות את המחזיקים השונים בעת צרה. כמו כן, המדרגות מהוות חלק מהבניין ומשכך הן מחויבות. לגבי הטענה של העוררת כי המדרגות אינו מקורות - טוען המשיב כי לאור הגדרות צו הארנונה סעיף 1.3 לצו (על כל תתי סעיפיו) מדובר בשטח שיש לחייבו בארנונה.
24. **לגבי השטח נשוא המחלוקת** - גם בסיוור שהתקיים, הראתה העירייה לעוררת כי דרך השטח המשותף בקומת המרתף ניתן להיכנס למקלט ולצאת ממנו, וכי אין דרך אחרת לצאת או להיכנס למקלט וכי מדובר בשטחים משותפים לכל דבר ועניין. לטענת העירייה, גם העובדה ששטחי המעבר בקומת המרתף רחבים יותר מקומת הלובי או הקומה השניה בבנין (לדוגמא) אין בה כדי להשפיע על כך שיש לחלק את התשלומים בגינה לכלל המחזיקים.

דיון והכרעה

25. וכך נאמר בצו הארנונה של העירייה:
- "בניין לעסק" – בנין, בין שהינו מבנה אחד ובין שהינו תשלובת מבנים, המיועד לשמש או המשמש בפועל לקיום פעילות מסוג עסק, לרבות: מרתפים, מחסנים, סככות, גלריות, בין שהינם בנויים במבנה אחד ובין שהינם פזורים במספר מבנים.
- "עסק" - כל פעילות ושימוש שאינם למטרת מגורים.

"שטח בניין לעסק" - "לרבות מפלסיו, קומותיו ומבניו השונים כמפורט בסעיף 1.3 לעיל, לרבות רכוש משותף ושטח צמוד.

"רכוש משותף"- "כל חלקי הבית המשותף חוץ מהחלקים הרשומים כדירות או המוצמדים לדירות.

1.3 בהודעה זו יחולו הכללים וההגדרות הבאים לגבי "בנין":

1.3.1 יחול כל האמור בהגדרת בנין בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

1.3.2 מובהר בזאת כי המונח "מבנה" בהגדרות של בניין לפי סעיף 269 שלעיל, כולל בתוכו את מבואות המבנה, חדרי שירותים שבו, פרוזדורים, מרפסות סגורות, פתוחות ו/או מקורות, חדרי עזר וכיו"ב שטחי שירות, וכן את שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה.

1.3.3 לצורך חישוב שטחו של בנין יכללו שטחים שמתחת לקירות חיצוניים ושטחים שמתחת לקירות פנימיים של אותו בנין כחלק משטחו של אותו בנין.

1.3.4 חישוב שטחו של בנין ייעשה לגבי כל קומה ו/או מפלס בנפרד, באופן ששטחו יכלול במצטבר את שטח כל קומותיו ומפלסיו.

26. אכן, צודק המשיב כי עיון בפרק ההגדרות אשר בצו הארנונה מלמד כי שטחים משותפים כדוגמת השטחים בהם חויבה העוררת, הינם שטחים שחובה על העירייה לגבות בגינם ארנונה, ומכאן שחייב העוררת בגין שטחים אלה נעשה כדין.

27. אכן, ברור כי השטח מהווה, בין היתר, שטח בלעדי לצורך ירידה למקלט. נוסף על העובדה כי קיימת הוראה בצו שקובעת כי יש לחייב שטחים אלה, העוררת גם עושה שימוש בשטחים אלה. שטחים אלה מהווים בין השאר שטחים טכניים וכדו'. נעיר, בהערת אגב, כי איננו מסכימים עם המשיב כי השטח מהווה לובי, חדרי מדרגות, מעברים משותפים, כפי שנטען על ידו. עם זאת, אין בכך כדי לשנות מהתוצאה אליה אנו מגיעים. אכן, בסיוור ניתן היה לראות כי יש גישה לקומה זו הן מהמעליות של הבנין והן מגרם המדרגות. בקומה זו ניתן לראות את תיבות הדואר של הבנין (אם כי אין תיבת דואר של העוררת), ארונות בזק, מוטורולה, פלאפון. חדר תקשורת וכן ארונות. בחדר התקשורת יש גם צינורות וסולמות. כמו כן, חדר גנרטור של כל הבנין.

28. אנו סבורים כי אין בכך ששטח המעבר רחב יותר מהרגיל כדי להקנות פטור למי המחזיקים, גם אם הרוחב הנ"ל מאפשר פריקה וטעינה של רכבים למחסנים בקומה זו וגם אם, משום כך, בעקיפין, הרוחב יוצא הדופן מקנה למחזיקי מחסנים אלו מעין עדיפות מסוימת.

29. לגבי המדרגות – גם לענין זה אנו מקבלים את טענות המשיב במלואן. המדרגות מהוות חלק מהשטח המשותף. אין כלל מחלוקת כי מדרגות חירום נועדו לצורך מילוט בעת חירום לכל המחזיקים. כמו כן, המדרגות מהוות חלק מהבנין ומשכך הן מחויבות. לגבי הטענה של העוררת כי המדרגות אינן מקורות - אנו מסכימים עם המשיב כי לאור הגדרות צו הארנונה סעיף 1.3 לצו (על כל תתי סעיפיו) מדובר בשטח בר חיוב בארנונה.

סיכום

30. לסיכום, הערר שהוגש על ידי העוררת בכל הנוגע לשטח המשותף נדחה.
31. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 5,000 ₪ בצירוף מע"מ. סכום זה ישולם בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום מתן ההחלטה ועד ליום התשלום בפועל.
32. החלטת הוועדה נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים. ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של הרשות המקומית.
33. ההחלטה תשלח לצדדים בדואר רשום ובפקס. בנוסף, תדאג המזכירות להעביר את העתק ההחלטה בדואר רשום ובפקס. גם לב"כ הצדדים הנוספים - טלמוסיקה + יהלומי גבעתיים (באמצעות ב"כ עו"ד אלון אידלמן), הוט מובייל בע"מ (באמצעות ב"כ עו"ד נדיר אלסברג), טיסר בע"מ (באמצעות מר יעקב גרינברג – מנכ"ל) וכן ליהלומי גבעתיים.

ניתן היום, כ"ד כסלו ה'תשע"ו, 6.12.2015

עופר רחמים, רו"ח
חבר ועדה

ניר רשף, עו"ד
יו"ר ועדה

דורון אגוזי, עו"ד
חבר ועדה