

בעניין שבין:

העוררת:

דיירי

ע"י ב"כ עו"ד סמדר מזרחי  
מרחי יוסף לוי 23, ת.ד. 9050  
קריית ביאליק 2751123  
טל: 052-2353330, פקס: 073-7317930

- נגד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית קריית ביאליק  
שד' ירושלים 16,  
קריית ביאליק מיקוד 27100  
טל': 04-8780870, פקס: 04-8706533

## החלטה

### עובדות:

1. העוררים מחזיקים בנכס המצוי ברח' [REDACTED] באזור התעשייה קרית ביאליק והנקרא [REDACTED]
2. בבניין 3 קומות כאשר עד שנת 2017 המצב [REDACTED] היה, כי בקומת הקרקע ובקומה הראשונה היו קיימים משרדים ובקומה השנייה פעל בית אבות.
3. החל משנת 2018 השתנה המצב [REDACTED] והוא הפך כולו לבניין משרדים.
4. במהלך חודש דצמבר 2015 נשלחה לדיירים על ידי העירייה הודעת שומה מתוקנת עבור הנכסים בבניין.
5. העוררים הגישו תשגה על הודעות החיוב הללו אשר נדחו על ידי מנהל הארנונה ומכן הערר המונח לפנינו.
6. בתאריך 11.9.17 התקיים דיון בפני ועדת הערר, בו עלו שתי סוגיות מרכזיות הנתונות במחלוקת בין הצדדים.
  - א. מהו גודל הנכס של כל דייר כולל השטחים המשותפים.
  - ב. כיצד יש לסווג את השטחים המשותפים בעיקר מעברים (מסדרונות).

## טענות העוררים:

7. לטענת העוררים בהודעת השומה המתוקנת שקיבלו במהלך חודש דצמבר 2015 נפלה טעות בגודל השטח המשותף היחסי שהתווסף לכל אחד מהמחזיקים. לטענת העוררים אין לקבל את אופן קביעת גודל החלק היחסי לכל מחזיק עפ"י חישוב של כל קומה בנפרד בגין השטחים המשותפים הרלבנטיים למחזיקים באותה קומה, וזאת מכוון שלמעשה בהתאם לחישוב שכזה הקומה השנייה בה פעל בית האבות לא מחוייבת כלל בשטחים משותפים. הטענה היא שגודל השטחים המשותפים בקומת קרקע ובקומה א' צריכים להיות מחולקים בין המחזיקים בקומת קרקע, המחזיקים בקומה א' והמחזיקים בקומה ב' (קרי: בית האבות).

8. עוד טוענים העוררים, כי השטחים המשותפים ושטחי המעברים חויבו בסיווג משרדים כאשר בפועל לא מדובר בשטחים הנמצאים בשימוש של משרד, אלא מדובר בשטחים ציבוריים כגון, חדרי מדרגות, מעליות, מסדרונות ומקלטים ועל כן המעברים צריכים להיות מחוייבים בסיווג של מעברים משמע, אין שימוש במעברים לצורך מסחר.

## טענות המשיב:

9. ראשית טען המשיב, לשתי טענות סף כדלקמן: א. איחור בהגשת השגה ב. הנציגות שנבחרה ע"י ועד הבניין אינה זו שצריכה להגיש את הערר ועל הדיירים להגיש השגות פרטניות.

10. לגופו של ענין טען המשיב, כי אופן חלוקת תשלום הארנונה בגין השטחים המשותפים נתון לשקול דעתה של הרשות בהתאם לאופן הנכון והסביר ביותר בנסיבות העניין. לכן חייבה העירייה את הנישומים בכל קומה בנפרד בגין השטחים המשותפים הרלבנטיים למחזיקים באותה קומה.

11. באשר לטענת הסיווג, טען המשיב כי סיווגי השטחים בבניין משרדים מחוייבים לפי הסיווג העיקרי לכן ההלכה המחייבת היא כי יש לחייב את השטחים המשותפים הכוללים בין היתר מעברים, חדרי מדרגות וכו' בהתאם לשימוש העיקרי של העסקים.

## דיון והכרעה:

12. טענות הסף העוררים טוענים כי קיבלו במהלך חודש דצמבר 2015 הודעות שומה מתוקנות והגישו השגה על הודעות החיוב הללו בדואר רשום ביום 06.01.16. ועדת הערר קובעת לעניין זה, כי שהעוררים עמדו במועד בדבר הגשת ההשגה וכך גם לגבי, הערר על תשובת מנהל הארנונה מיום 16.02.16 אשר הוגש בתאריך 14.03.16 וגם הוא הוגש במועד.

13. לעניין הנציגות שהגיש את הערר בשם כל הדיירים בבניין טוען המשיב שהחוק קובע שמי שרשאי להגיש השגה ו/או ערר הוא המחזיק בנכס ביחידה הרלבנטית כלומר אם בעל הנכס טוען שמישהו מדד את הנכס בצורה שגויה הוא מגיש את ההשגה על הנכס שלו. אין דבר כזה להגיש השגה בשם נציגות כיוון שאין לה מעמד חוקי לעניין ארנונה מה עוד שבמקרה דין לא כל הדיירים בבניין כלולים בנספח להשגה בו ישנן חתימות המחזיקים. העוררים טוענים שהטענות שהועלו בהשגה משותפות לכל המחזיקים ולא קיים טעם בהגשת השגה נפרדת לכל מחזיק כאשר מדובר באותן טענות.

## הסוגיות המרכזיות הנתונות במחלוקת בין הצדדים:

14. בתאריך 11.9.17 התקיים דיון בפני וועדת הערר בנוכחות הצדדים בה התקבלה החלטה בעניין המצאת מסמכים הקשורים לטענות הסף אשר הועלו על ידי המשיב על מנת שניתן יהיה להמשיך לדון בסוגיות המרכזיות.

בסעיף 5 להחלטה המליצה הוועדה לצדדים להגיע לפשרה ביניהם על מנת לחסוך את זמנם וזמנה של הוועדה.

בתאריך 17.7.18 קיימה הוועדה סיוור ב- [REDACTED]. בתום הסיוור בבניין התקיימה ישיבה במעמד הצדדים ובה הוצעו רעיונות להסדר.

בתאריך 12.9.18 התקיימה ישיבה עפ"י בקשת נציג הוועדה עם גובר העירייה בה הוחלט שנציגי העירייה עם ב"כ העירייה יעשו מאמץ אחרון על מנת להגיע להסדר אשר יהיה מקובל על כל הצדדים.

במקביל נציג הוועדה הפציר גם בב"כ העוררים לעשות מאמץ להגיע להסדר.

למרבה הצער, הצדדים לא הצליחו להגיע להסדר ביניהם ולהלן הכרעת הוועדה:

15. סעיף 3.9 לצו הארנונה של עיריית קירית ביאליק קובע כי שטחים משותפים של אזורים המוגדרים "לא מגורים" מחויבים ומחולקים באופן שווה בין המחזיקים. בשונה ממקומות אחרים לא נכתב "בכל חלקי המבנה". לפיכך החלוקה צריכה להתבצע באופן סביר, כשלעניין זה לרשות המקומית קיים שיקול דעת. ואכן העירייה נוהגת לחייב בניין משרדים באופן שווה כאשר כל קומה מחויבת בגין השטחים המשותפים הרלבנטיים לה. באשר לשנים 2016, 2017 לחלוקה זו יש הגיון רב משום שבעוד ששתי הקומות הראשונות (קרקע וקומה ראשונה) שייכות למספר עסקים שונים, הקומה השנייה הייתה כולה שייכת לבית אבות לכן מהותית יש הגיון וסבירות באופן החלוקה שהתבצעה בשטחים המשותפים מה גם שבפועל הקומה השנייה חויבה כאמור בכל הקומה כולל כמובן מעברים ובנוסף חויבה בכל המתקנים בשטחי הגג. ההלכה היא כי התערבות ביהמ"ש לעניינים מנהליים בהחלטת הרשות המנהלית המקצועית תהיה רק במקרים של חוסר סבירות קיצונית ובמקרה זה לדעת הוועדה לא נמצא פגם בהחלטה המצדיק התערבות הוועדה כאמור, לכן חיובה של כל קומה בגין השטחים המשותפים הרלבנטיים לה הינה החלטה סבירה בהחלט.

16. באשר לסוגיה השנייה:

במסגרת צו הארנונה של עיריית קירית ביאליק בסעיפים 3.9 ו-3.17 הוסדר חיוב מעברים ושטחים ציבוריים באזורים אשר "אינם למגורים" וכן בקניונים ומרכזים מסחריים. בסעיף 3.9 לצו הארנונה מצוין כי שטחים משותפים באזורים המוגדרים "לא מגורים" (כגון תעשיה, מסחר, משרדים) מחויבים ומחולקים באופן שווה בין המחזיקים. בסעיף 3.19 לצו הארנונה מצוין כי מעברים במרכזי מסחר וקניות – כולל קניונים, השטחים המקורים במעברים השייכים לבעלים ומשמשים או נועדו לשמש את כלל הציבור לכל מטרה שהיא, במידה וחלקי מעברים אלה משמשים לפעילות עסקית קבועה (דוכנים וכו') יחויבו בתעריף מלא.

בהתאם לכך הרי שרק בקניון / מרכז מסחרי יחויבו המעברים בתעריף מופחת. הואיל ובמקרה דנו, המדובר בנכס שהוא בניין משרדים (ולא קניון) הרי שאינו זכאי לתעריף מופחת בגין המעברים ויש לחייבו בתעריף מלא בהתאם לסיווג בו מסווגים הנכסים, קרי משרדים.

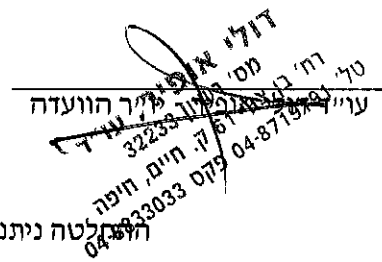
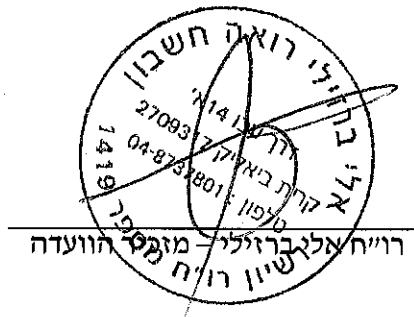
בע"א 8838/02 אבי גולדהמר ושות' נגד עיריית חיפה, נקבע, כי חיוב השטחים המשותפים בהם שטחי מעברים, חדרי מדרגות וכו' יהיה בהתאם לשימוש העיקרי בנכס. בערעור מנהלי 4991/04 של מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נגד שלוח תברה לביטוח אישר בית המשפט העליון את ההלכה לפיה חיוב השטחים המשותפים יקבע עפ"י התעריף העיקרי של הנכס. בית המשפט קבע כי אין להבדיל בין השטח העיקרי לשטח המשותף מאחר שהאחרון טפל ביחס לשטח העיקרי וחיוני לשימוש של זה.

**מסקנות וסיכום:**

לסיום החלטה זו קובעת הוועדה כדלקמן:

- א. טענות הסף של המשיב נדחות. הוועדה קובעת כי ההשגה הוגשה במועד ונציגות הבנין רשאית להגיש הערר כאמור.
- ב. הוועדה מקבלת את עמדת המשיב באשר, לחלוקת השטחים המשותפים. החלטת העירייה, לפיה כל קומה מחויבת בגין השטחים המשותפים הרלבנטיים לה הינה סבירה לחלוטין. וקביעת הוועדה מתייחסת לשנים לגביהן הוגש הערר, קרי: 2016, 2017 אך קל וחומר שהחלטה זו תחול גם לגבי השנים הבאות ולו לאור העובדה, כי הקומה השנייה (שהיתה בעבר בית אבות) משמת כיום גם כן כקומת משרדים
- ג. הוועדה מקבלת את עמדת המשיב, באשר לסיווג השטחים המשותפים והטלת ארנונה בגין השטחים המשותפים בהתאם לסיווג השטחים העיקריים, המדובר גם כאן בהחלטה סבירה שנעשתה בהתאם להלכה ולעובדות המקרה.
- ד. בנסיבות העניין, ובשים לב לכך שבמקרה דנן הייתה מחלוקת אמת בין הצדדים ובהתחשב במכלול נתוני התיק לא ניתן צו להוצאות.

על החלטת הוועדה ניתן לערער לפני בית משפט לעניינים מנהליים בתוך 45 יום ממועד מהמצאת ההחלטה לצדדים.



החלטה ניתנה ביום 16 ביוני 2019, י"ג בסיוון תשע"ט