

עררים: 32/23, 64/22, 99/21
 נכס מס': 6525021500800
 כתובת: אבן עזרא 17, הרצליה

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית הרצליה

הרכב הועדה:
 יו"ר: עו"ד לירון רותם
 חברה: עו"ד יונה מרקוביץ'
 חברה: עו"ד מיכל גולדמן

העוררת:
 י.ש.ר. איטליה בע"מ
 ע"י ב"כ עו"ד קרן מלר
 מרח' השקד 8, גבעת שמואל
 נייד: 050-3742388, פקס: 077-3183773

- נ ג ד -

משיב 1:
 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה
 ע"י ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ' / או טל זכריה
 ממשדד ברק-גיט-מיסטריאל-ליבוביץ' עורכי דין
 מרח' בן גוריון 13, בני ברק 5126016
 טל': 03-6081757; פקס: 03-6081758

משיב 2:
(הבעלים)
 מיכאלי אבן עזר בע"מ
 מרח' מנחם בגין 8, קריית אונו 5552355
 ע"י ב"כ עו"ד עזרא (עוזי) ארטורה
 מרח' הסיבים 24, ת.ד. 6825, רמת סיב, פתח תקווה
 טל': 03-9328333; פקס: 13747028119

החלטה

1. הנכסים והמחלוקת נשוא הערר

1.1. עניינם של עררים אלו בחיובי ארנונה ביחס לנכס המוחזק על ידי חברת י.ש.ר. איטליה בע"מ (להלן: "העוררת") ברח' אבן עזרא 17 בהרצליה, הנכס שמספרו 6525021500800, שמחויב בארנונה בשטח של 177 מ"ר ומורכב מהשטחים כדלקמן: שטח עיקרי 77.45 מ"ר, 63.66 מ"ר שטח שולחנות וכיסאות, 36.12 מ"ר חלק יחסי של השוכר בשטח הציבורי (להלן: "הנכס"), בגין השנים: 2021 בתקופה שמיום 1.9.2021 ועד ליום 31.12.2021 (ערר 99/21), 2022 (ערר 64/22) ו- 2023 (ערר 32/23) (להלן: "תקופת החיוב") הנמצא בתחום שיפוטה של עיריית הרצליה (להלן: "העיריה").

1.2. סעיף 8 לצו הארנונה לשנת 2022 קובע כלהלן:

”... שטחים משותפים בכל חלקי המבנה, יחולקו בין המחזיקים, ויהוו חלק

אחד מן השטח הכולל של המבנה שבהחזקת כל מחזיק.”

- 1.3. סלע המחלוקת בין הצדדים בשאלת חיובם של השטחים המשותפים בארנונה. טענת העוררת הינה כי נוכח העדר זיקה ו/או שימוש בשטחים המשותפים, אין לחייבה בארנונה בגין שטחים אלו. ואילו המשיב סבור כי חיובם של שטחים אלו בארנונה נעשה כדין ועולה בקנה אחד עם לשון צו הארנונה של עיריית הרצליה.
- 1.4. למען הסדר הטוב יצוין, כי לאור מחלוקת בין העורר לבין בעלת הזכויות במתחם, חברת מיכאלי אבן עזר בע"מ (להלן: **”הבעלים”** ו/או **”צד ג”**), בענין חיוב שטח הנכס, החליטה ועדת הערר בדיון מיום 2.11.2022 כי ככל שימצא צורך, תוגש בקשה לצירוף הבעלים בתיק.
- 1.5. מנהל הארנונה הגיש בקשה לצירוף צד ג' להליך, וביום 21.2.2023 הוחלט כי צירופו של צד ג' חיוני לשם קבלת החלטה בערר.
- 1.6. במהלך הדיון מיום 19.12.2023 ניתנה החלטת ביניים כלהלן:

”שמענו את טענות הצדדים, והחלטנו לדחות את בקשת המשיב. במהלך ניהול

התיק, המשיב לא עמד בלוחות הזמנים כפי שנקבעו ומהטעם הזה עומדים אנו בפני בקשה נוספת למעלה משנה לאחר מועד קדם ושוב מתבקשת דחיית מועד הדיון בערר. ב- 2.11.22 במסגרת דיון מקדמי החליטה ועדת הערר כי המשיב רשאי להגיש בקשה לצירוף צד ג' בתוך 7 ימים.

בקשה לצירוף צד ג' הוגשה באיחור ביום 21.1.23, יחד עם זאת סברה ועדת הערר כי יש מקום לצירוף צד ג' והורתה על כך, על פי החלטה מיום 26.2.23.

בהתאם להחלטה זו המשיב נדרש לשלוח את המסמכים לצד ג'.

המשיב השתהה משה 3 חודשים בהגשת המסמכים לצד ג', ומהטעם הזה נדחה מועד ההוכחות שנקבע ליום 28.6.23.

תגובת המשיב לתגובת צד ג' הינה תגובה של עמוד וניתן היה להיערך ולהשיב לה עניינית מבלי לבקש את דחיית מועד הדיון פעם נוספת. דחיות גורמות ונשנות גורמות עוול לאזרח. מהטעם הזה יתקיים דיון הוכחות שפי שנקבע.”

2. תמצית טענות העוררת

- 2.1. תחילת מועד החיוב בארנונה שגוי. בין התאריכים 1.9.2021 ועד ליום 6.10.2021 לא ניתן היה לחייב בארנונה את הנכס, שטרם חובר לחשמל. בהעדר חיבור לחשמל הנכס עמד ללא כל שימוש, ולעוררת לא הייתה האפשרות להשתמש בנכס בהתאם לייעודו.
- 2.2. השטחים הטכניים אינם שטחים משותפים. יש לחייב את בעלת הבנין, חברת מיכאלי אבן עזר בע"מ בכל השטחים הטכניים, היא זו שמתחזקת אותם, מחזיקה בהם בלעדית, ואין לראות בשטחים אלו שטחים משותפים. המבחן לקביעת מיהות המשתמש הוא השימוש הנעשה בפועל בשטחים הטכניים.
- 2.3. השטח בו נמצאים השולחנות והכיסאות שגוי. שטח זה מכיל 4 שולחנות עץ עם ספסלים מחוברים במידות: אורך 150 ס"מ ורוחב 160 ס"מ, ולפיכך כל שטח שולחן הוא 2.4 מ"ר. לפיכך, יש להפחית את שטח השולחנות והכיסאות מ- 63.66 מ"ר ל- 9.6 מ"ר.
- 2.4. המשיב שגה בקביעתו כי שטחי הפריקה והטעינה ומסדרון הספקים הינם שטחים משותפים. ניתן להגדיר מחזיקים ספציפיים בשטחים אלו, ועל כן לא ניתן להגדיר אותם כשטח משותף. הנכס

נשוא הערר לא יכול אפילו מבחינה תיאורטית / אובייקטיבית לעשות שימוש בשטחים אלו מכיוון שאין מסדרון שמוביל אליו משטח הפריקה והטעינה.

2.5 יש להפחית מחיוב הארנונה את שטחי חדרי הנוחיות במתחם. בתוך הנכס נשוא הערר ישנם חדרי נוחיות המשמשים את לקוחות החברה ועובדיה. אין לעוררת כל זיקה ליתר חדרי הנוחיות הנמצאים במתחם.

3. תמצית טענות המשיב

3.1 באשר לטענת העוררת ביחס למועד תחילת החיוב בארנונה, העוררת נדרשה לתת הודעה לעיריה בזמן אמת לצורך בדיקת הטענות. לעיריה אין יכולת לבדוק בדיעבד מה היה המצב העובדתי בנכס בתקופה הנטענת, ולכן דין הטענה להידחות. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע במפורש, כי על המחזיק בנכס למסור לעיריה הודעה בכתב כאשר הנכס אינו ראוי לשימוש.

3.2 העוררת יצרה חזית חדשה אסורה כאשר העלתה בכתב הערר טענות חדשות שלא בא זכרן כלל בכתב ההשגה, ועל כן דינן להידחות על הסף.

3.3 ועדת הערר בשבתה כערכאת ערעור על החלטת מנהל הארנונה, אינה רשאית לדון בטענות שלא הועלו ולא הוכרעו על ידי מנהל הארנונה במסגרת ההשגה.

3.4 העוררת צירפה תשריט לפיו שטח הנכס העיקרי הינו 79.50 מ"ר. דא עקא, התשריט שצורף אינו בבחינת תשריט מדידה ערוך כדין לצרכי ארנונה, הואיל ומדובר בשרטוט שנערך לפי חוק המכר ולא לפי דיני הארנונה והוראות צו הארנונה של העיריה.

3.5 השטחים המשותפים אשר חייבים בארנונה לא נלקחו בחשבון בתשריט שצירפה העוררת, וזאת למרות שבהתאם לחוזה השכירות העוררת חייבת בשטחים משותפים בשיעור של 18%.

3.6 העוררת חויבה בגין השטחים המשותפים באופן יחסי וזאת בהתאם להוראות סעיף 8 לצו הארנונה ובהתאם להסכם השכירות שצורף.

3.7 בניגוד לטענות העוררת, הרי שחיוב שטחים משותפים אינו תלוי במידת השימוש שעושה הנישום בפועל בשטח – האם באופן תמידי או רק מפעם לפעם. די בהוראות צו הארנונה שקובעות כי יש לחייב שטחים משותפים מבלי תלות בשימוש בשטח מסוים.

3.8 יש לדחות את טענות העוררת ביחס לשטחי הפריקה והטעינה ומסדרון הספקים, שלטענתה לא ניתן להגדירם כשטחים משותפים. ברור כי העוררת מפיקה מהשטחים המשותפים תועלת כלכלית, המהווים חלק בלתי נפרד מהמתחם.

3.9 יש לדחות את טענת העוררת לפיה יש להפחית את חיובה היחסי בגין חדרי הנוחיות שבמתחם. חדרים אלו משמשים את העוררת, את לקוחותיה ועובדיה ומהווים שטחים משותפים שלא ניתן להפחיתם מהחיוב.

3.10 טענות העוררת לפיהן יש לחייב את בעלת הבנין בכל השטחים הטכניים דינה להידחות. השטחים הטכניים מהווים שטחים משותפים אשר בהתאם להוראות צו הארנונה יש לחלקם באופן יחסי בין מחזיקי המתחם.

3.11 לא ברור מדוע סבורה העוררת כי יש להפחית את שטח השולחנות והכיסאות משטח של 63.66 מ"ר לשטח של 9.6 מ"ר, ולכן דין הטענה להידחות. העוררת לא צירפה כל תשריט מדידה התומך בטענתה, ובנוסף עושה בו שימוש כאשר מציבה בו שולחנות וכיסאות.

4. דיון והכרעה

א. דיון בטענת סף של המשיב – הרחבת חזית אסורה

- a. לטענת המשיב, במסגרת כתב הערר יצרה העוררת חזית חדשה והעלתה טענות חדשות שלא הוזכרו בכתב ההשגה, ועולות הן כדי יצירת חזית חדשה אסורה.
- b. נטען בפנינו כי בשלב הגשת ההשגה לשנת 2021, העוררת לא הייתה מיוצגת וההשגה הוגשה באמצעות אתר האינטרנט של העיריה.
- c. ההשגה לשנת 2021 לא הומצאה על ידי המשיב ועל כן לא ניתן לקבל את הטענה.
- d. ראו נא לענין זה את דברי ב"כ העוררת מהדיון מיום 2.11.2022:

"ב"כ העוררת: ... לגבי הטענה של ב"כ המשיב ביחס להרחבת חזית, מרשתי, בשלב הגשת ההשגה לשנת 2021, עדיין לא הייתה מיוצגת והגישה השגה לבד באמצעות אתר האינטרנט. אין לנו את ההשגה. על אף שהמשיב ציין בכתב התשובה לשנת 2021 שההשגה מצורפת כנספח א' היא לא צורפה, כך שאיני יכולה להתייחס בצורה עניינית לטענה בדבר הרחבת חזית. מכל מקום, הרחבת החזית היחידה היא אך ורק ביחס לתחילת מועד החיוב וכפי שאמרתי העוררת לא הייתה מיוצגת ולא ידעה בשלב הגשת ההשגה שהיא לא אמורה לשלם ארנונה בגין נכס חשוך שאין בו חשמל. עו"ד ישראלי: אנו אף פעם לא כותבים בתשובות להשגות שאנו מצרפים את ההשגה. הפנינו להודעת הבעלים.

ב"כ העוררת: אני לא אמרתי תשובה להשגה. כתוב: העתק ההשגה מצורף כנספח 1. כתבתם ולא צירפתם. זה הכל. הבעלים לא מחייב אותנו בארנונה. לכן לא פנינו אליו. הכתובת שלנו היא מנהל הארנונה."

- e. ראו נא לענין זה מחקירתו של מר רגב יחזקאל מהדיון מיום 19.12.2023:

ש: את ההשגה שלך הגשת ב- 28.11.21 נכון? או בפברואר?

ת: לא זכור לי התאריכים.

ב"כ העוררת: אין לנו עותק של ההשגה.

ש: לי מופיע ב- 28.11 נראה לך הגיוני?

ת: כן."

- f. כאמור, עותק כתב ההשגה לשנת 2021 לא הוגש לוועדת הערר על ידי מי מהצדדים, ובניגוד לדברי המשיב בסעיף 3 לפרק המבוא בכתב התשובה להשגה לשנת 2021, העתק כתב ההשגה לא צורף כנספח 1, אלא רק כתב התשובה להשגה.
- g. לפיכך, אנו דוחים את הטענה בדבר הרחבת חזית ביחס לערר לשנת 2021.

ב. טענת פטור נכס לא ראוי לשימוש בתקופה מיום 1.9.2021 ועד ליום 6.10.2021

- h. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע את התנאים לקבלת פטור מארנונה בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק."

- i. על מנת לעמוד בתנאי הסעיף, נדרש כי מחזיק הנכס ימסור הודעה בכתב לעירייה, בעת שמצב הנכס אינו ראוי לשימוש, לצורך בחינת מצבו העובדתי והמשפטי של הנכס בזמן האמת.
- j. מאחר ובמקרה דנא, אין מחלוקת כי הטענה הועלתה על ידי העוררת לראשונה רק בחלוף 5 חודשים מהמועד המבוקש (כאשר במסגרת ההשגה מיום 28.11.2020 הטענה אף לא הועלתה כלל לכאורה), ומאחר והעירייה לא יכולה לבדוק בדיעבד מה היה המצב בנכס בתקופה הנטענת, הרי שהנכס לא זכאי לפטור מארנונה בגין תקופה זו.
- k. ראו נא לענין זה את האמור מתצהירו של המשיב, מר שלומי אסולין:
- "6. מאחר והעוררת פנתה לעירייה לכאורה לאחר שהנכס היה כבר פעיל, העירייה לא יכולה לבדוק בדיעבד מה היה המצב בנכס בתקופה הנטענת והאם אכן מבחינה משפטית ועובדתית הנכס ניזוק במידה שאי אפשר היה לשבת בו ו/או לעשות בו כל שימוש חוקי אחר. ואבהיר, כי אי חיבור הנכס לחשמל אינו הופך את הנכס ללא ראוי לשימוש."**
- l. כעולה מן האמור, העוררת אינה זכאית לפטור מארנונה בגין נכס לא ראוי לשימוש בתקופה שמיום 1.9.2021 ועד ליום 6.10.2021.

ג. חיובם של השטחים המשותפים בארנונה

- m. כאמור, אין מחלוקת בין הצדדים לגבי השטח העיקרי בסך של 77.45 מ"ר.
- n. ראו נא לענין זה את האמור מפרוטוקול הדיון מיום 2.11.2022:
- "ב"כ העוררת: הנכס כולו מורכב מ- 177 מ"ר. לגבי השטח העיקרי הוא 77.45 מ"ר ולגביו אין מחלוקת."**
- o. סלע המחלוקת בין הצדדים נוגע בשאלת חיובם של השטחים המשותפים בארנונה.
- p. צו הארנונה של עיריית הרצליה מפרט בסעיף 8 מהי **"הגדרת שטח מבנה שאינו משמש למגורים"** לפרק 1 סעיף 1.4 ולפרקים 2-7, 11-12 למעט סעיף 2.6 בפרק 12 כלהלן:
- "שטח מבנה שאינו משמש למגורים כולל כל השטח הבנוי של המבנה (על פי מידות חוץ של המבנה) בכל הקומות, לרבות מעברים, מסדרונות, מחסנים, סככות, מרפסות, חדרי שירותים, וכל מבנה עזר המשמש את המחזיק, בין אם אלה מהווים מבנה אחד או מספר מבנים ובין שהם מצויים במפלס אחד או במספר מפלסים. מפלס בקומה המהווה יציע/גלריה ייכלל בשטח הנכס אם גובהו עולה על 1.70 מ' וקיים בו מתקן קבוע לעליה. שטחים משותפים בכל חלקי המבנה, יחולקו בין המחזיקים, ויהו חלק אחד מן השטח הכולל של המבנה שבהחזקת כל מחזיק."**
- q. כעולה מן האמור, השאלה המונחת בפני ועדת הערר בראש ובראשונה הינה שאלה עובדתית. האם יש לראות בשטחים המשותפים ככאלה לאור הגדרת צו הארנונה?
- r. **ביחס לשטח הפריקה והטעינה**, על פי הממצאים העובדתיים הוכח כי העוררת אינה עושה שימוש בשטח זה ואף אינה רשאית לעשות שימוש בשטח זה. לפיכך, יש להפחית שטח זה מסך השטחים המשותפים בהם מחויבת העוררת.

¹ במקרה דנא החיוב נעשה לפי סעיף 2.1 לצו הארנונה.

- s. ראו נא לעניין זה את האמור בסעיפים 9 ו-10 לתצהירו של מר רגב:
 "9. ביחס לשטח הפריקה והטעינה: שטח זה בפועל אינו משמש כשטח פריקה וטעינה אלא כשטח אחסנה עבור הסופר שפועל במרכז המסחרי, "אדום-ירוק"..."
- "10. בנוסף, רק למי שיש גישה למסדרון ספקים יש תועלת ופוטנציאל שימוש בשטח הפריקה והטעינה, גם אם שטח הפריקה והטעינה היה משמש בפועל כשטח פריקה וטעינה, אין לי פוטנציאל שימוש תיאורתי בשטח זה כיוון שאין לנכס שילה גישה אליו, רק לנכסים שיש להם גישה למסדרון ספקים יש פוטנציאל שימוש בשטח זה. יודגש כי הכניסה לשטח הפריקה והטעינה הוא באמצעות שלט ולי מעולם לא נמסר שלט."
- t. ראו נא לעניין זה גם את סעיף 12.3 להסכם השכירות שנחתם בין העוררת לבין הבעלים הקובע מפורשות כי לעוררת אסור לעשות שימוש בשטח הפריקה והטעינה, ובמידה ותעשה שימוש בהם, האמור יהווה הפרה יסודית של ההסכם. מנהל הארנונה אף מסר בעדותו כי הסכם השכירות מצוי ברשותו.
- "12.3 ... כל פלישה של השוכר אל מחוץ לשטח המושכר (ולהסרת ספק לרבות לשטחי מושכרים אחרים, לשטחים ציבוריים במרכז המסחרי ולשטחים הגובלים במרכז המסחרי, לרבות אם הם בבעלות הרשות המקומית) הנעשית ללא הרשאה מפורשת בכתב מהמשכירה ו/או מחברת הניהול (כגון – שימוש בשטחי פריקה וטעינה ו/או בשטחי ומערכות המרכז המסחרי שנועדו לשנע אל המושכר וממנו סחורה ו/או אשפה) תהווה הפרה יסודית של ההסכם."
- ii. ביחס לשטח מסדרון הספקים, יש להפחית את החיוב היחסי לעוררת בגין שטח זה, לאור העובדה כי אינו משמש אותה, ואף אין לה פוטנציאל שימוש בשטח זה מבחינה תיאורטית.
- v. כאמור, עדותו של מר רגב, כי אין גישה למסדרון הספקים מנכס העוררת, וכי נדרש מפתח וקוד על מנת להיכנס למסדרון, לא נסתרה על ידי המשיב.
- w. ראו נא לעניין זה את האמור בסעיפים 7, 8 ו-10 לתצהירו של מר רגב:
 "7. ביחס לשטח מסדרון הספקים, אני לא עושה שימוש בשטח זה, וגם אין לי פוטנציאל שימוש בשטח זה מבחינה תיאורטית. שטח זה משמש רק לחלק מהנכסים בקומת הקרקע, רק לנכסים שמוביל אליהם מסדרון הספקים. על כן יש להפחית את החיוב היחסי בו חויבתי בגין שטח זה."
 "8. יצוין כי בתשריט שצורף להסכם השכירות המקורי שנחתם באוגוסט 2020 ניתן לראות כי יש לנכס גישה למסדרון ספקים. לאחר מכן, משהתברר שלא תהיה לנכס גישה למסדרון ספקים, בינואר 2021 נחתמה תוספת להסכם, ובתשריט שצורף לתוספת להסכם, רואים שאין לנכס גישה למסדרון ספקים."
 "10. בנוסף, רק למי שיש גישה למסדרון ספקים יש תועלת ופוטנציאל שימוש בשטח הפריקה והטעינה, גם אם שטח הפריקה והטעינה היה משמש בפועל כשטח פריקה וטעינה, אין לי פוטנציאל שימוש תיאורטי

- בשטח זה כיוון שאין לנכס שלי גישה אליו, רק לנכסים שיש להם גישה למסדרון ספקים יש פוטנציאל שימוש בשטח זה.
- x. ראו נא לענין זה את האמור מפרוטוקול הדיון מיום 2.11.2022 :
 "יו"ר הועדה: יש לכם גישה למסדרון הזה?
 העורר: לא.
 ב"כ העוררת: אין שום אפשרות גישה. הוא לא משתמש ולא יכול להשתמש.
 יו"ר הועדה: מותר לך להשתמש בו?
 העורר: כן אבל יש קוד בדלת ואיני יודע את הקוד. לפי הסכם השכירות אין לי גישה למסדרון, ואני אמור להביא את הספקים לא דרך המסדרון. זה לא נאמר במפורש בהסכם השכירות. נאמר במפורש שלא תהיה לי גישה למסדרון."
- y. לפיכך, השכנענו כי העוררת אינה מפיקה תועלת ביחס לשטח הפריקה והטעינה וביחס לשטח מסדרון הספקים, ועל כן, יש להפחית את החיוב היחסי לעוררת בגין שטחים אלו.
- z. **ביחס לשטח חדרי נוחיות**, יש לדחות את טענת העוררת לפיה יש להפחית את חיובה היחסי בגין חדרי הנוחיות שבמתחם מהסיבה שבנכס מצויים חדרי נוחיות.
- aa. לטענת העוררת, בתוך הנכס נשוא הערר ישנם חדרי נוחיות המשמשים את לקוחותיה ועובדיה, ואין לעוררת כל זיקה ליתר חדרי הנוחיות במתחם.
- bb. ראו נא את האמור בסעיף 11 לתצהירו של מר רגב:
 "ביחס לשטח השירותים: ע"פ ייעוץ משפטי שקיבלתי, כיוון שבנכס שבאחזקתי יש חדרי נוחיות המשמשים את העובדים והלקוחות, ואין לי כל זיקה ליתר חדרי הנוחיות הנמצאים במתחם ואין לי מפתחות לחדרי הנוחיות שנמצאים במתחם, יש להפחית מהחיוב שלי בארנונה את החלק היחסי שחויבתי בגין שטחי חדרי הנוחיות במתחם."
- cc. לדברי המשיב, שטח חדרי הנוחיות מהווה אף הוא שטח משותף, למרות שבנכס העוררת יש חדרי נוחיות. וראו את דברי המשיב מכתב התגובה לערר:
 "22. בהתאמה יש לדחות גם את טענת העוררת לפיה יש להפחית את חיובה היחסי בגין חדרי השירותים שבמתחם. גם חדרי השירותים שבמתחם משמשים את העוררת ואת לקוחותיה ועובדיה ומהווים שטחים משותפים שלא ניתן להפחיתם מהחיוב. העוררת חייבת בגין שטחים אלו בהתאם להוראות הצו."
- dd. במקרה דנא לא הוכח כי העיריה ולקוחותיה מנועים מלעשות שימוש בשירותים המשותפים, ועל כן אין לגרוע אותם מסך השטחים המשותפים בהם חבה העוררת על פי חלקה היחסי.
- ee. אשר על כן, חדרי הנוחיות שבמתחם משמשים את לקוחות העוררת ועובדיה ומהווים שטחים משותפים שלא ניתן להפחיתם מהחיוב.
- ff. **ביחס לשטחים הטכניים**, ניכר כי שטחים אלו מהווים שטחים משותפים, שכן העוררת מפיקה תועלת מהם.

- gg. לטענת העוררת, השטחים הטכניים אינם שטחים משותפים, ויש לחייב בתשלום ארנונה עבור שטחים אלו את בעלת המתחם, שמנהלת את המתחם ופועלת בו כחברת ניהול ואחראית לתחזוקת המתחם.
- hh. ראו לעניין זה את האמור בסעיף 5 לערר שהגישה העוררת:
"5. העוררת תטען כי יש לחייב את בעלת הבניין בכל השטחים הטכניים, היא זו שמתחזקת אותם, מחזיקה בהם בלעדית ואין לראות בשטחים אלו שטחים משותפים.
- ii. בניגוד לנטען על ידי העוררת, המשיב טוען כי השטחים הטכניים מהווים שטחים משותפים אשר יש לחלקם באופן יחסי בין מחזיקי המתחם.
- jj. בעלת המתחם, חברת מיכאלי אבן עזר בע"מ, אמנם מתחזקת את השטחים הטכניים, מחזיקה בהם בלעדית, אך ניכר כי העוררת ויתר המחזיקים בנכסים במתחם מפיקים תועלת משטחים אלו, המשמשים לאחזקתם של כלל הנכסים במתחם.
- kk. השתכנעו כי העוררת מפיקה תועלת מהשטחים הטכניים במתחם ולכן שטחים אלו מהווים שטחים משותפים, שהעוררת תחויב בהם בארנונה בחלקה היחסי.
- ll. **ביחס לשטח בו נמצאים השולחנות והכיסאות**, חיוב הארנונה בגין שטח זה נותר על כנו.
- mm. העוררת צירפה לכתבי טענותיה תמונות המעידות על שימוש חלקי במתחם. בנוסף, הציגה העוררת חישוב המעיד על השטח בו משתמשת בפועל.
- nn. ראו נא את סעיף 15 לסיכומים שהגישה העוררת:
"15. שטח השולחנות והכיסאות של העוררת מכיל 4 שולחנות עץ עם ספסלים מחוברים במידות: אורך 150 ס"מ ורוחב 160 ס"מ, לפיכך, שטח כל שולחן הוא 2.4 מ"ר. תמונה להמחשה צורפה כנספח 2 לתצהיר מטעם העוררת."
- oo. המשיב דחה את טענות העוררת, ולדבריו מתוך כתב התגובה לערר:
"25. בנוסף, יש לדחות גם את טענת העוררת לפיה יש להפחית את שטח השולחנות והכיסאות משטח של 63.66 מ"ר לשטח של 9.6 מ"ר. העוררת כאמור חוזרת על טענתה זו בעלמא ומבלי שצירפה תשריט מדידה ערוך כדין שיש בו לתמוך בטענתה זו. מה גם שמדובר בשטח בו מציבה העוררת שולחנות וכיסאות לטובת פעילות העסק וכחלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהנכס ולכן לא ברור מדוע סבורה העוררת כי יש להפחית את השטח."
- pp. העוררת לא צירפה כל תשריט מדידה התומך בטענתה, ואף עושה בשטח המקורה שימוש כאשר מציבה בו שולחנות וכיסאות לרווחת לקוחותיה. לכן, חיוב הארנונה בגין שטח זה נותר על כנו.

5. סוף דבר

- a. מכל הטעמים שהובאו לעיל, העררים התקבלו בחלקם.
- b. העוררת אינה זכאית לפטור מתשלום ארנונה בתקופה שמיום 1.9.2021 ועד ליום 6.10.2021.
- c. באשר לשטח הפריקה והטעינה ושטח מסדרון הספקים – העוררת לא תחויב בגין שטחים אלו בתשלום ארנונה כ"שטחים משותפים".
- d. באשר לשטחים הטכניים, והשטח בו נמצאים השולחנות והכיסאות, חיוב הארנונה נותר ללא שינוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד בהיעדר הצדדים, ביום רביעי, כ"א בשבט תשפ"ה, 19/02/2025.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים עומדת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חברה: עו"ד מיכל גולדמן

חברה: עו"ד יונה מרקוביץ

חברה: עו"ד לירון רוזם