בפני ועדת ערר לענייני ארנונה
רמת גן

ערר 76/16

בענין: [redacted]

העוררת

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה בעיריית רמת גן

המשיבה

אס קיו לינק בע"מ

צד ג'

החלטה

נשוא המחלוקת בתיק זה הוא שטח בגודל של 59 מ"ר בקומה 22 של בנין ברחוב [redacted] (להלן: "השטח").

קומה 22 תפוסה על ידי צד ג' בתיק זה ולכן, המשיבה שלחה אל צד ג' חשבון ארנונה בגין השטח על בסיס ההבנה (המוטעית, כך מסתבר) כי המדובר בשטח משותף שתשלומו חל על מי שמחזיק בכל הקומה.

משנשלח חשבון הארנונה לצד ג', הרי צד ג' הבהיר למשיבה כי השטח אינו בחזקתו וכי המדובר בשטח טכני המצוי בחזקת העוררת.

המשיבה שלחה חשבון לעוררת, אשר התכחשה לחזקתה בשטח, הגישה השגה וערר ועתה, אנו נדרשים להשיב לשתי שאלות:

הראשונה, מיהו המחזיק בשטח.

השניה, מהות השימוש בשטח.

הכרעה

באשר למחזיק בשטח

אין כל ספק כי צד ג' אינו מחזיק בשטח ואין לו כל חבות לגביו. הובהר כי השטח אינו חלק מהמושכר וכי אין לצד ג' כל נגישות לשטח.

בעל הגישה לשטח היא העוררת המחזיקה במפתחות במקום ביחד עם חברת מעליות הנותנת טיפול למעליות או למכונות המעליות המצויות שם. העוררת היא היחידה הקובעת מי ייכנס למקום ומי לא.

אלא שהעוררת טענה כי היא אינה המחזיק בשטח אלא, ברת רשות לצורך מילוי תפקיד המתחזק ומתפעלת המערכות המצויות בשטח.

CLIVE-1-1125/1441-6

העוררת, כך מסתבר, הינה חברת ניהול המנהלת ומתפעלת את הבנין, ולה זיקה לשטח, שאמור להיות נעול (ובידיה המפתחות לשטח) כל העת עקב רגישותו.על פי העוררת, השטח "משרת חלקים שונים בבית המשותף ונכסים ובעלים שונים, כמו גם מבקרים ואורחים."

המשיבה טוענת כי מעצם דברים אלו ברור כי המשיבה הינה המחזיק ובעל הזיקה לשטח ולכן העוררת היא ברת החיוב לענין התשלום ארנונה כבעל הזיקה הקרובה ביותר לו.

התקשנו לקבל את עמדת העוררת שכן, אין כל מחלוקת אמיתית כי היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח ומי שחבה לשלם את תשלום הארנונה.

נבהיר: חברת ניהול, בניגוד לעמדה שהוצגה על ידי העוררת, מחזיקה בשטחים שונים בהם היא מחויבת. כך, לדוגמא, כל חברת ניהול מחויבת בתשלום ארנונה בגין משרדיה, בתשלום ארנונה בגין "בוטקה" של חניה וכיוצ"ב שטחים שהם בשליטת חברת ניהול כלשהי. אין מדובר בדבר יוצא דופן בו חברת ניהול משלמת ארנונה בגין שטחים בחזקתה, ולא ירדנו לסוף דעתה של העוררת בענין אשר הציגה עמדה מוקצנת כאילו שטחים שבחזקת חברת ניהול הם שטחים משותפים בבנין. דרך ההתחשבנות של העוררת עם השוכרים בבנין, היא עניינה והעובדה כי היא תחוב בתשלום ותגלגל את העלות הזו על דיירי הבנין, הם ממש לא עובדות בעלות כל נפקות או משקל למשיבה אלא, ענין שבין העוררת לדיירי הבנין.

משכך, אנו קובעים כי העוררת היא הגורם בעל הזיקה הקרובה ביותר לשטח והיא חבה בתשלום ארנונה בגינו.

<u>מהות השטח</u>

הכל מסכימים כי המדובר בשטח טכני (ראה לדוגמא סעיף 9 לסיכומי העוררת. סעיף 1 לסיכומי המשיבה).

למעשה, עיון בצילומים מעיד כי השטח הטכני מצוי מעט גבוה יותר משטח הרצפה וכי קיים במקום שטח פתוח שיכול לשמש למטרות שונות כגון, איכסון.

לא הוצגה בפנינו תכנית המקום או ייעוד המקום על בסיס תכנית (גרמושקה) ואין הועדה יודעת מה השימושים המותרים במקום (סוגיה זו עולה הואיל ועל פי הצילומים, המדובר בשטח שאין בו דבר, למעט אמצעים טכניים שכאמור, גבוהים מהרצפה ועל כן, יש לסווג את המקום לפי הייעוד המותר בהיתר). גם טענת העוררת כי לא ניתן להשתמש במקום מטעמים חוקיים שונים, לא הוכחה בכל צורה ודרך ולא הופנינו לחוקים הרלוונטיים. כאמור, הצדדים מסכימים כי המדובר בשטח טכני, ולא נהרהר אחריהם.

השוואת השטח האמור לפיר מעלית- הפטור מארנונה- כפי שהוצע על ידי העוררת אינה ממין הענין ואנו מקבלים את טענות המשיבה כאמור בסעיף 10.3 לסיכומיה וקובעים כאמור, כי המדובר בשטח טכני בר חיוב.

הערר נדחה. זכות ערעור כחוק.

היום: 28/10/2018

גדיאל בלושטיין, עו"ד
יו"ר ועדת ערר ארנונה מת ן

גדיאל בלושטיין, עו"ד
יו"ר הועדה

שושי שימחביץ, עו"ד
חברת הועדה

יונה קילמן
חבר הועדה