

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית לוד

ערר מס' 29/2020

בעניין שבין:

העוררת;

שפע נד-לוד בע"מ ח.פ. 515760551

- נגד -

המשיבה;

מנהלת הארנונה של עיריית לוד

כתובתנו:

ועדת ערר
לענייני ארנונה
שליד עיריית לוד

רח' בר כוכבא 2, לוד

Bar Cochva 2 St. Lod

דוא"ל: Mail:
Miriby@lod.muni.ilטלפון:
08-9279647נוכחים:נציגי הוועדה:עו"ד רפאל שושן – יו"ר הוועדה
הגב' מירי בן יוסף – מזכירת הוועדה
מר רפי מידה – חבר וועדה
מר מיכאל דעי – חבר וועדהנציגי העוררת:עו"ד זאב רוזנבלום – ב"כ העוררת
שלמה פרלשטיין – הבעלים בעוררת
שאול פלי – מנהל הבניין בעוררתנציגי המשיבה:הגב' רקפת סלע פרץ – מנהלת הארנונה
עו"ד ענת נבל – ב"כ המשיבה - משרד עוה"ד עופר שפיר
עו"ד תהילה הלפרט – ב"כ המשיבה – משרד עוה"ד שפירפרוטוקול דיון שנערך ביום 21.3.2022

ב"כ העוררת: אפשר לצמצם את הטענות ואפשר לנהל את הדיון, אך יש שתי נקודות: אחת אקוטית ומרכזית, מה קורה כאשר יש נכס ריק, ההיתר האחרון והתקף הוא היתר לתעשייה, בכל הארץ נכסים כשהם ריקים הולכים לפי ההיתר.

ב"כ המשיבה (עו"ד ענת נבל): לא מדויק.

ב"כ העוררת: בכל הארץ גם הייטק זה תעשייה, אין מקום בארץ שאם ההיתר הוא תעשייה...

ב"כ המשיבה (עו"ד תהילה הלפרט): הפסיקה האחרונה מדברת על שילוב.

ב"כ המשיבה (עו"ד ענת נבל): פעם היה ת.ב.ע אחר כך היה היתר, ועכשיו זה שילוב.

ב"כ העוררת: הרבה פעמים ישנה שאלת פונקציונליות, מאחר ואנחנו יודעים שבפסיקה הייטק מוכר כתעשייה זה פותר את כל הבעיה. כי גם משרד יכול לקבל סיווג של תעשייה, אם המקום מתאים פונקציונלית.

ב"כ המשיבה: זה על פי השימוש בפועל.

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית לוד

הבעלים: מה שהם אומרים שילוב בין ת.ב.ע. להיתר, אז כאן גם הת.ב.ע. זה תעשייה.

ב"כ העוררת: אם מישהו השתמש בשימוש כלשהו ויצא מהמקום, אז הנכס יכול להתאים להכל.

יו"ר הוועדה, עו"ד רפאל שושן: אני מבקש שתתחיל לטעון כמו שצריך, על מה אין מחלוקת?

טענות ב"כ העוררת:

במסגרת כתב התשובה המשיבה עברה סעיף סעיף וענתה לנקודות.

אין הסכמה לגבי הטענה המרכזית של המועדים, השגה הוגשה במועד ויש אישור פקס שהתקבל אצל העירייה, אותה השגה נשלחה במועד מאוחר יותר לאותו פקס שהשגה זו נענתה ונדחתה.

המשיבה: מה היה התאריך שנשלח הפקס?

יו"ר הוועדה, עו"ד רפאל שושן: 31.3.2020.

ב"כ העוררת: ולכן כל מה שקשור לטענות הקשורות לעניין מועדי הגשת השגה או הטענה שההשגה צריכה להתקבל ככתבה וכלשונה כי ההשגה הוגשה והתקבלה אצל העירייה, כי יש אישור פקס. מהבחינה הטכנית אנחנו נמצאים במקום נוח.

ב"כ המשיבה: ההשגה הראשונה שהוגשה, אתה מתייחס רק לחלק מהתשובה, הגשת השגה מאוד כללית ולצידה אומר "אני שומר להגיש עוד השגה ולפרט" ... זה לא עובד ככה.

גם אם הפקס התקבל, עקרונית ההשגה הראשונה אין שום דבר פונקציונלי שאפשר לקבל.

ב"כ העוררת: ביקשנו לקבל חומר; כשאתה רוצה להגיש השגה ואין לך חומר. החומר קיים אצל העירייה ורק בכתב התשובה לערר התקבל חומר משמעותי וגם הוא היה לוקה בחסר, זה נכתב במסגרת כתב הערר. זאת אומרת מדידות – על-מנת להבין את היחס ברוטו-נטו. טענתם שהופחתה הגלריה אך מבחינת חישוב השטחים לא מצליחים להבין אם הורדתם, איך יכול להיות שזה לא בא לידי ביטוי בגודל החיוב. במקום אחד יוצא שההעמסה של השטחים המשותפים הוא 9% ובמקום אחר 16%, ובעוד מקום 20% וגם 30%. משהו פה לא מסתדר, לכן במסגרת הערר ביקשנו לקבל תחשיב מסודר, הרי זה פשוט בניין כאשר הוא נמדד, יש שטח עיקרי יש שטח משותף ואז יודעים מה אחוז ההעמסה ומעמיסים. אם נניח, שטח החנות הוא 108 מטרים והמשותף; כתוצאה מהיחסים של שטח משותף מול שטח עיקרי, זה העמסה של 9% אז מעמיסים 9% מול 108 יוצא X מטרים. דא עקא, יוצא יותר לפי החיוב בפועל.

זאת אומרת ישנם המון פרטים שאנחנו לא יכולים לטעון לגביהם כי אין הבנה. לכן פתחתי ואמרתי, הייתי רוצה להניח הנחות יסוד, להסכים עליהם ולקבוע ישיבה מסודרת אחרי שנקבל את החומר בצורה מסודרת לראות שמה שנכתב נכון.

הבעלים: אני יכול לתת דוגמה - נכס מס' 999003210 - החיוב בפועל 187 מטרים, אתם כוללים שטח נוסף וטענתם שהורדתם אותו, במדידות שעשינו כל השטח הגענו ל 107 מטרים.

ב"כ המשיבה: איזה מדידות עשיתם?

הבעלים: שלחתי מודד.

ב"כ המשיבה: מדוע לא צורפה המדידה?

הבעלים: הוא לא נתן מידע רשמי.

ב"כ המשיבה: איך אפשר להתחשב בזה?

כתובתנו:

ועדת ערר
לענייני ארנונה
שליד עיריית לוד

רח' בר כוכבא 2, לוד

Bar Cochva 2 St. Lod

דוא"ל: [Mail: Miriby@lod.muni.il](mailto:Mail:Miriby@lod.muni.il)

טלפון:
08-9279647

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית לוד

הבעלים: אני יכול להביא מדידה.

כתובתנו:

ועדת ערר
לענייני ארנונה
שליד עיריית לוד

רח' בר כוכבא 2, לוד

Bar Cochva 2 St. Lod

דוא"ל: [Mail: Miriby@lod.muni.il](mailto:Miriby@lod.muni.il)

טלפון:
08-9279647

ב"כ המשיבה: אם אתה טוען שהמדידה של העירייה לא מדוייקת עליך להמציא מדידה נגדית.

הבעלים: לא הורדתם את ה-51 מטרים המדוברים.

ב"כ המשיבה: לפי מה שאני רואה לא מדובר בחיוב בכפל.

הבעלים: היה אמור לרדת שטח של 51 מטרים.

ב"כ המשיבה: החל מיום 1.1.19 החיוב עומד על 187 מטרים לפי הודעת השומה מיום 1.7.2019

הופחת 51 מטרים והועבר לשוכר "א.ר. פרויקטים", כלומר ירד ה-51 מטרים וכרגע מחויב 187 מטרים.

הבעלים: היה 187 מטרים ועוד 51 מטרים?

ב"כ המשיבה: נכון, היה 238.47 מטרים.

הבעלים: אם ככה, יש בעיה במדידה.

המשיבה: לכן אנחנו בעד שתביא מדידה נגדית.

הבעלים: האם אתם מודדים את השטחים הציבוריים אחיד אצל כולם באחוזים?

המשיבה: כן, אנחנו מודדים את כל השטחים הציבוריים ואם אתה מחזיק מהשטח העיקרי

20% תקבל לפי 20% מהשטחים הציבוריים.

ב"כ העוררת: כל אחד אחוז העמסה שונה.

ב"כ המשיבה: כי לכל אחד לפי החלק היחסי שלו בשטח העיקרי.

הבעלים: אני אעשה מדידה של כל הבניין ותראו אם זה תואם את המדידות שלכם.

ב"כ המשיבה: כל אחד באחוז אחר כי כל אחד לפי החלק היחסי בשטח העיקרי.

הבעלים: לא, שלושה שוכרים שונים שמחזיקים ב 100 מטרים לצורך העניין, מקבל חיוב שונה

של השטחים הציבוריים, אחד 109 מטרים אחד 115 טרים ואחד 130 מטרים.

ב"כ המשיבה: אולי זה לא 100 מטרים ? אולי זה יותר או פחות?

ב"כ העוררת: יש 108 מטרים קרקע אם מוסיפים 9% העמסה מחוייבים על 140 מטרים, זה לא

מסתדר. יש אחד 99 מטרים ואחד 117 מטרים, כל מקום זה אחוזים אחרים. מציע דבר כזה,

לנושא השטחים נקבע נוסחה שנביא מודד מטעמנו ונמדוד נקבע אחרי כן פגישה ונשב על זה.

המשיבה: אולי תסדירו חלק מהתשלום?

הבעלים: אנחנו רוצים לשלם שלא יצבור ריבית.

ב"כ המשיבה: צריך להדגיש, המודד צריך להיות מודד מוסמך שימדוד לפי שיטת המדידה של

עיריית לוד.

ב"כ העוררת: לגופו של עניין, אני רוצה לשכנע אתכם שרוב השטחים מסווגים בתעריף הנמוך,

מבקש כאשר הנכסים ריקים לא יהיו לפי סווג השימוש האחרון אלא ישונה לתעשייה. יש שטח

בקומת הקרקע ששימש כשטח מסחרי. השטח הזה התרוקן, כשזה חוזר אלינו צריך להיות

בתעריף תעשייה כי הבניין הזה ההיתר והת.ב.ע מיועד לתעשייה.

המשיבה: מה גודל הנכס?

ב"כ העוררת: 108 מטרים.

המשיבה: אני מוכנה להסכים לזה.

ב"כ העוררת: כרגע זה 108 מטרים אבל אם יהיו עוד, אני מבקש הסכמה עקרונית.

ועדת ערר לענייני ארנונה שלייד עיריית לוד**המשיבה:** אני מוכנה כרגע רק על ה 108 מטרים.**ב"כ העוררת:** כרגע זה מה שעומד בערר, אם לא תסכימו נחזור לפה.**ב"כ המשיבה:** על ה 108 מטרים כולל השטחים המשותפים אנחנו מסכימים. מה מספר הנכס?**ב"כ המשיבה:** מה מספר הנכס?**הבעלים:** 999012403.**ב"כ העוררת:** נקודה נוספת, אחרי הפגישה נהיה יותר חכמים. ניפגש אחרי המדידות נסגור את מה שפתוח. אנחנו צריכים לפחות חודש.**כתובתנו:****ועדת ערר
לענייני ארנונה
שלייד עיריית לוד**

רח' בר כוכבא 2, לוד

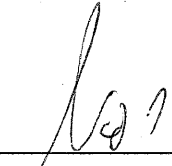
Bar Cochva 2 St. Lod

דוא"ל: Mail:
Miriby@lod.muni.ilטלפון:
08-9279647**החלטה:**

הצדדים חפצים להיפגש ולנסות לסיים את המחלוקת שקיימות ביניהם כפי שנתגלעו בכתבי הערר שהוגשו בעניינם.

לבקשת העוררת ניתנת לה אורכה להגיש תשריטי מדידה מטעמה ביחס לכל הנכסים שהופיעו בכתב הערר עד ליום 8.5.2022 לידי ב"כ המשיבה ובמקביל לוועדה.הצדדים יגישו הודעה משותפת לוועדה עד ליום 22.5.2022 בה יפורטו פלוגתאות ומוסכמות שהגיעו אליהם ככל שלא עלה בידם לסיים את כל המחלוקות שביניהם.**ניתנה ביום שני, 21.3.2022 (י"ח אדר ב', התשפ"ב).**

מזכירות הועדה תעביר העתק החלטתנו לצדדים באמצעות הפקס והדוא"ל ותאשר קבלת ההחלטה.


עו"ד רפאל שושן
יו"ר ועדת ערר