

פרוטוקול סיור שנערך ביום 29.6.2022**נוכחים:****נציגי הוועדה:**

עו"ד רפאל שושן – יו"ר הוועדה

הגב' מירי בן יוסף – מזכירת הוועדה

מר רפי מידה – חבר וועדה

מר מיכאל דעי – חבר וועדה

נציגי העוררת:

עו"ד ליאור ידעי – ב"כ העוררת – משרד עוה"ד גל, ורד ואח'

נציגי המשיבה:

עו"ד טל זכריה – ב"כ המשיבה - משרד עוה"ד ברק, גיט ואח'

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**

**טלפון:
08-9279647**

הקדמה:

טרם בחינת טענות הצדדים, וועדת הערר התחילה בסיור, תוך קבלת הסברים מבאי-כח הצדדים ביחס למיקום העוררות במתחם והמחלוקות שמונחות על הפרק.

בעניין: רותם עיבוד שבבי בע"מ (להלן: "רותם")

מספרי ערר: 9/20, 9/19, 12/17, 5/16, 5/16, א', 9/20

ב"כ העוררת: ביחס לשטח הקרקע התפוסה, בהסכם בין הבעלים לעוררת יש שטח מוגדר של החנייה שעליו הוא צריך לשאת בתשלום הארנונה וכל שאר השטחים לא כלולים בהסכם, ולכן לא חל חיוב ארנונה על העוררת ואנו סבורים שיש להשית אותם על הבעלים; צורפו חלקים מההסכם שמתייחסים לנושא חיובי הארנונה לכתבי הערר. ככל שנצטרך נצרף את כל ההסכם כולו לעיון הוועדה.

ב"כ המשיבה: כפי שניתן לראות בסיור בנכסים, כל שטח הקרקע תחום ומגודר, אי אפשר להיכנס למתחם, יש שומר בכניסה וגם ביציאה מהמתחם יש קוד שאפשר רק לצאת ולא ניתן להיכנס. אין כניסה לאנשים מבחוץ, הכל סגור ומתוחם.

יש שטחי ספסלים, שטחי נוי וניתן לראות עובדים בהפסקות צהריים ועישון שעושים שימוש בשטחי הקרקע, ברותם יש חניות, יש רמפות שעושה שימוש על שטח הקרקע מעבר לשטחי החניות; אין ספק ששטחי הקרקע אינם מהווים רחוב ומהווים קרקע תפוסה בהתאם לפסיקה ולכן הם חייבים בארנונה.

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית לוד

בעניין: יו. אן. איי בע"מ (להלן: "יו. אן. איי)

מספרי ערר: 16/20, 23/19, 15/17, 8/16, 8/16, 8/16, א'

ב"כ העורר: אנו טוענים כי בהסכם מופיע בצורה מסודרת שהמושכר הוא שטח מסויים והחיוב בארנונה יחול על השטח המושכר בלבד ולא מעבר לכך.

ב"כ המשיבה: נכנסנו לשטח יו. אן. איי קומה שניה, אנחנו נמצאים בקומת הכניסה, על מנת להגיע לשטח הנכס צריכים להשתמש או במדרגות או במעלית והשטחים האלה הם שטחים משותפים החייבים בארנונה; עוד טוענת העירייה כי העוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר, מי שעושה שימוש בהם זה העובדים והלקוחות שלה, ולכן היא חייבת בשטחים אלה. אפשר לראות שבקומה יש שירותים משותפים. מן הסתם אלה משמשים את העובדים של העוררת. כמו-כן ניתן לראות שיש מקלט משותף המשמש את כל הבניין והמקלט פתוח.

בעניין: איי. טי. אל בדיקת מוצרים בע"מ (להלן: "איי. טי. אל")

מספרי ערר: 18/20, 8/19, 13/17, 3/16

ב"כ העוררת: ביחס לשטח הקרקע התפוסה, בהסכם בין הבעלים לעוררת יש שטח מוגדר של החנייה שעליו הוא צריך לשאת בתשלום הארנונה, וכל שאר השטחים לא כלולים בהסכם ולכן לא חל חיוב ארנונה על העוררת ואנו סבורים שיש להשית אותם על הבעלים, צורפו חלקים מההסכם שמתייחסים לנושא חיובי הארנונה לכתבי הערר, ככל שנצטרך נצרף את כל ההסכם כולו לעיון הוועדה.

ב"כ המשיבה: כפי שניתן לראות בסיוור בנכסים כל שטח הקרקע תחום ומגודר, אי אפשר להיכנס למתחם יש שומר בכניסה וגם היציאה מהמתחמים יש קוד שאפשר רק לצאת ולא ניתן להיכנס. אין כניסה לאנשים מבחוץ הכל סגור ומתוחם. יש שטחי ספסלים, שטחי נוי וניתן לראות עובדים בהפסקות צהריים ועישון, עושים שימוש בשטחי הקרקע, ברותם יש חניות יש רמפות שעושה שימוש על שטח הקרקע מעבר לשטחי החניות אין ספק ששטחי הקרקע לא מהווים רחוב ומהווים קרקע תפוסה בהתאם לפסיקה ולכן הם חייבים בארנונה.

שטח המסדרון ושטח השירותים מהווים שטח משותף והטענה היא כי מדובר בשטח עיקרי ולא שטח משותף; אפשר לראות תמונה שבה מופיע הכיתוב: **"הכניסה לעובדי איי. טי. אל ולקוחותיה בלבד, נא לא לחסום את הכניסה"**;

מדובר בשטח שנמצא בקומת המרתף ורק "איי. טי. אל" נמצאת ורק לה יש את הגישה לשטח הזה ולכן השטח הזה חושב כשטח עיקרי.

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:
08-9279647

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית לוד

כתובתנו:

ועדת ערר
לענייני ארנונה
שליד עיריית לוד

רח' בר כוכבא 2, לוד

Bar Cochva 2 St. Lod

דוא"ל: Miriby@lod.muni.il

טלפון:
08-9279647

ב"כ העוררת: אנו טוענים שהשטח הוא לובי כמו בכל הקומות. בסיפא של השלט נכתב: **"נא לא לחסום את שטח הכניסה"** על-מנת שלא יחסמו את הגישה עם עגלות; השירותים, כל אחד יכול להשתמש, לרדת במעלית ולהגיע ולהשתמש בשירותים בקומה. אם זה היה שייך לעוררת הכניסה עם קוד היתה נמצאת במקום אחר לגמרי; משזה לא כך, זה שטח משותף של הבניין.

ב"כ המשיבה: אז למה כתוב בשלט כניסה: **"לעובדי החברה בלבד"** ?

ב"כ העוררת: כתוב בשלט: **"נא לא לחסום את הכניסה..."**, זה כדי שלא ישימו פה ציוד ויחסמו את היציאה מהמעלית.

ב"כ המשיבה: אם זה שטח משותף מותר להניח ציוד. אם היא רושמת את השלט זה אומר שיש לה בלעדיות על השטח.

ב"כ העוררת: כי זה בקומה נמוכה וכדי שלא יפריעו ולא יחסמו את המעבר למשרדי העוררת. השטח נמצא בקומת מרתף; מסדרון של הבניין ושירותים כלליים של הבניין לא הופך אותו לשטח עיקרי של העוררת. השלט זה על מנת שלא יחסמו את הכניסה ולא יפריעו עם חפצים. קומת מרתף מועדת לפורענות וזה לא הופך את זה לשטח שלהם, בדרך-כלל אם שירותים שייכים למישהו מסויים שמים קודן וזה לא המצב; כולם יכולים לרדת ולהגיע, זה כל מטרת השלט.

ב"כ המשיבה: השלט הרבה שנים פה.

יו"ר הוועדה, עו"ד רפאל שושן: יש פה חברת ניקיון?

ב"כ העוררת: לא יודע אם חברת ניקיון או חברת ניהול של הבעלים.

יו"ר הוועדה, עו"ד רפאל שושן: אתם משלמים לבעלים?

ב"כ העוררת: הבעלים מתחזק את המקום.

חבר הוועדה, מר רפי מידה: אם יש מעלית זה שטח משותף, כל אחד יכול לרדת לכאן.

ב"כ המשיבה: את המעלית חייבנו כשטח משותף.

חבר הוועדה, מר רפי מידה: האם יש כפתור אחד שמאפשר רק לעובדי המקום לרדת לכאן? או שזה מיועד לכולם. אם כולם יכולים לרדת לפה, זה שטח משותף אם רק הם, זה שטח עיקרי.

ב"כ העוררת: בדרך-כלל למקומות שיש בהם גישה רק לאנשים מסויימים יש מפתח או כרטיס, יש גישה במעלית ובמדרגות.

יו"ר הוועדה, עו"ד רפאל שושן: של מי העגלות?

ב"כ העוררת: לא יודע, כל המטרה הרי של השלט היא שלא יניחו ציוד ויפריעו ליציאה מהמעלית.

רשמה: מירי בן יוסף

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית לוד

החלטה:

לאחר סיור שנערך במתחמים נשוא העררים – רותם, יו. אן. איי ואיי. טי. אל, ולאחר שמיעת באי-כח הצדדים, הצדדים יגישו פלוגתאות ומוסכמות בתוך 30 ימים מיום קבלת הפרוטוקול ביחס לטענותיהם השונות שהועלו במסגרת הסיור, בין היתר: חיוב בקרקע תפוסה, שטחים משותפים וחניות, תוך חלוקה של פלוגתאות ומוסכמות לכל תיק ערר בנפרד.

ב"כ העוררת יצרף הסכם שכירות רלבנטי ביחס לכל התקופות הנטענות במסגרת כתבי הערר שהוגשו בחלוף השנים (2015 ואילך) ביחס לכל מחזיקה ומחזיקה, גם אם זו חדלה מהחזקת הנכס מכל סיבה שהיא.

הוועדה התייחסה לבקשותיה של המשיבה לצרף חברת קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ כצד ג' ביחס לכל כתבי הערר שהוגשו בחלוף השנים, בין היתר, בשאלת חיוב השטחים המשותפים במתחם נשוא העררים.

למעלה מהצורך, יצוין, כי לאחר בחינת מכלול השיקולים ושמיעת באי-כח הצדדים, ועל-מנת לייעל ההליכים שמתנהלים בין הצדדים, יהיה זה ראוי ונכון להורות על צירופה של חברת קוף דלת נדל"ן מניב כצד לכל ההליכים המשפטיים שמתנהלים בין הצדדים (להלן: "צד ג'").
וועדת הערר תמציא לצד ג' הבקשות השונות שהוגשו מטעם המשיבה לצירופה; בתוך 30 ימים מיום קבלת פרוטוקול זה לידי צד ג' בצירוף הבקשות לצירופו, צד ג' ימציא תגובתו למשיבה ולוועדת הערר.

לאחר קבלת פלוגתאות ומוסכמות וככל שיהיה צורך בכך, בזיקה להחלטה שניתנה במסגרת דיון שהתקיים ביום 28.5.2018, יגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית ויקבע מועד לדיון הוכחות כשגם צד ג' יהיה נוכח בהליך.
מניין הפגרה יבוא במניין הימים.

עו"ד רפאל שושן
יו"ר ועדת ערר

ניתנה היום, יום שני, 29.6.2022 (ל' בסיון, התשפ"ב).

מזכירות הוועדה תעביר העתק החלטתנו לצדדים, לרבות לצד ג' באמצעות הדוא"ל ותאשר קבלת ההחלטה.

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

טלפון:
08-9279647