

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית לוד

מספר ערר: 29/2020

בעניין שבין:

שפע נד-לוד בע"מ (ח.פ. 515760551) העורר;
- נגד -

מנהלת הארנונה של עיריית לוד המשיבה;

נוכחים:נציגי הוועדה:

עו"ד רפאל שושן – יו"ר הוועדה

רפי מידה – חבר וועדה

מיכאל דעי – חבר וועדה

מירי בן יוסף – מזכירת הוועדה

נציגי העוררת:

עו"ד זאב רוזנבלום – ב"כ העורר

שלמה פרלשטיין – הבעלים

שאול פלי – מנהל הבניין

נציגי המשיבה:

עו"ד ענת נבל – ב"כ המשיבה - משרד עו"ד עופר שפיר

עו"ד תהילה הלפרט – ב"כ המשיבה – משרד עו"ד שפיר

רקפת סלע פרץ – מנהלת הארנונה

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

פרוטוקול דיון שנערך ביום 21.3.2022

ב"כ העורר: 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 העורר: 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 העורר: אם מישהו השתמש בשימוש כלשהו ויצא מהמקום, אז הנכס יכול להתאים להכל.
עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה: אני מבקש שתתחיל לטעון כמו שצריך, על מה אין מחלוקת?

טענות ב"כ העורר:

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.

מנהלת הארנונה: מה היה התאריך שנשלח הפקס?

עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה: 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 העורר: 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. ז"א מדידות - ע"מ 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 מ' והמשותף, כתוצאה
 מהיחסים של שטח משותף מול שטח עיקרי, זה העמסה של 9% אז מעמיסים 9% מ 108 יוצא
 X מ'. דא עקא, יוצא יותר לפי החיוב בפועל.

ז"א 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 מ', אתם כוללים שטח
 נוסף וטענתם שהורדתם אותו, במדידות שעשינו כל השטח הגענו ל 107 מ'.

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?

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

טלפון:
 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: Mail:
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 מ' המדוברים.

ב"כ המשיבה: לפי מה שאני רואה לא מדובר בחיוב בכפל.
הבעלים: היה אמור לרדת שטח של 51 מ'.

ב"כ המשיבה: החל מיום 1.1.19 החיוב עומד על 187 מ' לפי הודעת השומה מ 1.7.2019. הופחת 51 מ' והועבר לשוכר א.ר. פרויקטים כלומר ירד ה 51 מ' וכרגע מחויב 187 מ'.

הבעלים: היה 187 ועוד 51?
ב"כ המשיבה: נכון, היה 238.47 מ'.

הבעלים: אם ככה, יש בעיה במדידה.
מנהלת הארנונה: לכן אנחנו בעד שתביא מדידה נגדית.

הבעלים: האם אתם מודדים את השטחים הציבוריים אחיד אצל כולם באחוזים?
מנהלת הארנונה: כן, אנחנו מודדים את כל השטחים הציבוריים ואם אתה מחזיק מהשטח העיקרי 20% תקבל לפי 20% מהשטחים הציבוריים.

ב"כ העורר: 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, 3 שוכרים שונים שמחזיקים ב 100 מ' לצורך העניין, מקבל חיוב שונה של השטחים הציבוריים, אחד 109 אחד 115 ואחד 130.

ב"כ המשיבה: אולי זה לא 100 מ' אולי זה יותר או פחות?
ב"כ העורר: יש 108 מ' קרקע אם מוסיפים 9% העמסה מחוייבים על 140 מ', זה לא מסתדר. יש אחד 99 ואחד 117, 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 העורר: 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 העורר: 108 מ'.

המשיבה: אני מוכנה להסכים לזה.
ב"כ העורר: כרגע זה 108 אבל אם יהיו עוד, אני מבקש הסכמה עקרונית.
המשיבה: אני מוכנה כרגע רק על ה 108 מ'.

ב"כ העורר: כרגע זה מה שעומד בערר, אם לא תסכימו נחזור לפה.

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית לוד

ב"כ המשיבה: על ה 108 מ' כולל השטחים המשותפים אנחנו מסכימים. מה מספר הנכס?

ב"כ המשיבה: מה מספר הנכס?

הבעלים: 999012403.

ב"כ העורר: נקודה נוספת, אחרי הפגישה נהיה יותר חכמים ניפגש אחרי המדידות נסגור את מה שפתוח. אנחנו צריכים לפחות חודש.

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

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 המחלוקת ביניהם.

עו"ד רפאל שושן
יו"ר ועדת ערר

ניתנה ביום שני, 21.3.2022 (י"ח אדר ב', התשפ"ב).

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