

## ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית לוד

ערר מס' 8/2020, 25/2020

בעניין שבין:

העוררת; רזין סחר בע"מ (ח.פ. 1-531795-51)

- נגד -

המשיבה; מנהלת הארנונה של עיריית לודנוכחים: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 ליאור ידעי – ב"כ העוררת - משרד גל-ורד

נציגי המשיבה:

עו"ד טל טננבוים – ב"כ המשיבה - משרד עו"ד ברק גיט

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.ilטלפון:  
08-9279647**פרוטוקול דיון שנערך ביום 23.2.2022**טענות העורר:

עו"ד ליאור ידעי ב"כ העוררת: מדובר בעררים 2019-2021, יצאה הגדלת שומה בתחולה רטרואקטיבית מיום 1.7.2019 והחיוב מיום 1.1.2019. שונה סיווג הנכס מאחסנה בלבד שגודלו פחות מ-2500 מ"ר ס 10.2 לצו הארנונה, שונה למסחר אנו טוענים שמדובר במרלוג (מרכז לוגיסטי) של החברה יש משרד שמנהל את המרלוג, הסיווג שצריך להינתן שירותי אחסנה. טענה נוספת לעניין שטחים. יש חיוב של 286 מ' בסיווג חניון כאשר השטח המוחזק הוא 252.9 לפי התשריט שאנחנו ערכנו, נכס המסתתים ב-8001, בנכס 8002 שטח קרקע תפוסה חוייב 177 מ' ואנחנו מחזיקים 50 מ' חניות מסומנות ויתר השטח לא בחזקת העוררת. בתיק זה יצאו 2 השגות, בהשגה השניה הוגש ערר.

עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה: הגשתם תשריט מדידה? חניה מקורה 252.9 מ' וחניה לא מקורה 177.53 מ', על זה אנחנו מדברים?

ב"כ העוררת: צורף כנספח להשגה. במסגרת ההשגה השניה שגם בו הוגש ערר, 2020. מדובר על מקלט שנמצא בנכס שעל גבו מאוחסנת סחורה אנחנו סבורים שזו לא גלריה, יש פסיקה בנושא שלא כל גג או מדף כלשהו יחשב כגלריה. השטח שעל גבו מאוחסנת סחורה לא בהכרח יגדיל את שטח הנכס. פס"ד של בית המשפט העליון בעניין נשר, בצו הארנונה אין

## ועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית לוד

הגדרה לגלריה ואיך מחשבים אותה ביחס לבניין עצמו וגם בצו של המשיבה אין את ההגדרה הזאת ואיך מחשבים לכן, גם כאן אנו סבורים שזה לא אמור להגדיל את שטח הנכס.

**רפי מיצה, חבר ועדה:** בכמה מטרים מדובר?

**עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה:** 33.5 מ'. את צו הארנונה בדקתם? קראתם אותו לפני?

**ב"כ העוררת:** כן, לא ראיתי התייחסות ספציפית לגלריה.

**עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה:** ס' 3.

**ב"כ המשיבה:** ס' 3 וגם פרק ההגדרות.

**ב"כ העוררת:** גם בצו הארנונה בבר"מ ציינו נשר, גם שם אין הכנסה של גלריה כמונת. צווים רבים ברשויות רבות מפרטות את אופן החיוב של הגלריה, צריך להיות בגובה מסויים, בשטח מסויים ביחס לשטח הרצפה לקומה שמתחתיה, יש הגדרה לגלריה שעל בסיסה מחייבים וקובעים מהי גלריה. פה המילה גלריה מופיעה כמילה בעלמא כמו מקלט או מחסן בלי הגדרה שיוצקת תוכן ואנחנו מבינים שגלריה היא לא חדר רגיל שנמצא בנכס אלא מעין תוספת לא קומה, צריך לעשות הבחנה כי לא כל מדף יכול להיחשב כגלריה אם אין הגדרה מסויימת כל מדף שיהיה בנכס יחשב גלריה ויהיה מחוייב כגלריה.

**עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה:** אז בעצם המחלוקת היא שאתם טוענים שזה מקלט והם טוענים שזה גלריה.

**ב"כ העוררת:** זה מונח על גג של המקלט לא בר חיוב.

**רפי מיצה, חבר ועדה:** בצו הארנונה מה זה גלריה ברור ומפורט. מה קרה בשנים לפני 2019?

**ב"כ העוררת:** לא טופל אצלנו ולא ייצגנו בשנים אלה, לא ידוע לנו מה היה.

**רקפת סלע, המשיבה:** לא היו עררים לפני כן.

### תגובת המשיבה:

**עו"ד טל טננבוים ב"כ המשיבה:**

בחוד 8/2019 נשלחה שומה מתוקנת מיום 1.7.2019 אנו סבורים שלא מדובר בחיוב רטרואקטיבי ולא בסמכות ועדת הערר לפי ס' 3 א' לחוק הערר.

**רפי מיצה, חבר ועדה:** למה העירייה שלחה תיקון?

כי העירייה עשתה בדיקה ראתה שהסיווג שגוי ולכן התאימה את החיוב למצב העובדתי בפועל, בהתאם להוראות צו הארנונה.

אני רוצה להעלות טענה מקדמית בראש ובראשונה לדחיית ערר 2019 על הסף, ההשגה הוגשה באיחור מסד הזמנים שקבוע בחוק הערר, ניתן להגיש השגה בתוך 90 ימים מיום קבלת הודעת השומה, צירפנו לתשובה להשגה צוין בערר בס' 9-6 פירטנו מתי השומה התקבלה בידי העוררת ומתי הגיעה ההשגה לעירייה, והראינו שההשגה הוגשה באיחור ולכן בהתאם להוראות הפסיקה צריך לדחותה על הסף. זו טענת הסף לגבי איחור. מה שאומר שהמחלוקת בין הצדדים היא לא לשומה של 2019 והיא חלוטה.

יחד עם זאת, למען הזהירות אטען לעניין הסיווג המתייחס גם לערר של שנת 2020.

יש את הטענה המקדמית של חוסר סמכות של הוועדה בחיוב רטרואקטיבי, למרות שכאן העירייה סבורה שלא מדובר בחיוב רטרואקטיבי. לגבי הסיווג בנכס אנחנו סבורים שהסיווג

### 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

הנכון הוא משרדים שירותים ומסחר. העוררת חברת רזין סחר היא חברה מוכרת חברה עסקית ליבוא ושיווק ציוד מוצרים לחנויות פרחים, למשתלות למעצבים.

(מציגה תמונות) אני אציג תמונות שיש בנכס משרדים, אולם תצוגה הכל פתוח יש סחורה פתוחה שלקוחות יכולים להגיע, ניתן לראות מתוך אתר האינטרנט של העוררת יכולים לראות איך היא מעידה על עצמה על היבוא השיווק על המוצרים על הקלוג על שעות הפעילות. העירייה סבורה שבמקרה זה לא מדובר בשירותי אחסנה, העוררת לא מאחסנת עבור צדדים שלישיים ולכן מדובר בנכס החוסה תחת ההגדרה של משרדים שירותים ומסחר, זה לעניין הסיווג.

אציין כי העוררת צירפה רישיון לניהול עסק לכתב הערר, וטענו שרישיון עסק לא יכול להעיד לעניין השימוש, אך אם נסתכל על הרישיון עסק מבינים שמדובר בעסק וברישיון מצויין שזה מחסן סיטונאי לציוד ואביזרי פרחים, זאת הפעילות.

**עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה:** מה ז"א סיטונאי, אם אני רוצה להקים בבית משתלה אני יכול להגיע לעסק עם עגלת סופר ולעשות קניות?

**ב"כ המשיבה:** אנו סבורים שכן.

**ב"כ העוררת:** אני צריך להגיש על זה תצהיר צריך לבדוק את זה.

**עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה:** רוצה להבין כמו מחסן מזון, הנאגר מזון למשל אני נכנס עם עגלה ויכול לקנות 5 קילו שיבולת שועל, 200 קילו חמצוצים. האם גם כאן אני יכול להיכנס עם עגלה ולקנות לא אחד אחד אבל בכמות סיטונאית?

**ב"כ העוררת:** על פניו אני חושב שלא, אבל אני צריך לבדוק את העניין ואם נצטרך נגיש תצהיר. **ב"כ המשיבה:** אנו סבורים כי גם אם לא נכנסים לעסק לקוחות עדיין הסיווג עומד בעינו כשירותים ומסחר היות וזה מקור ההפצה, כמו מחסן שיווק שממנו הוא משווק את הסחורה. יש לו שם משרד בו הוא מקבל הזמנות ומוציא חשבוניות.

**עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה:** יש משרדים נוספים?

**ב"כ העוררת:** לא. המשרד נמצא במקום.

**עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה:** יש סניף נוסף בעיר אחרת?

**ב"כ העוררת:** עד כמה שידוע לי, לא.

**עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה:** המנכ"ל יושב פה?

**ב"כ העוררת:** לא יכול להשיב על זה כעת, אני צריך לבדוק גם את זה.

**עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה:** יש עובדים פה?

**ב"כ העוררת:** יש את האחראים על המחסן, אנשי אחסנה.

**המשיבה:** אין עוד סניפים, זה רק הסניף הזה.

**ב"כ המשיבה:** ניתן לראות באתר האינטרנט יש צור קשר ושעות פעילות. ולכן חושבים שהעירייה חייבה את הנכס כדין על פי השימוש והוראות הצו. לעניין הגלריה, העירייה סבורה שצו המיסים הוא לא שותק, וקובע באופן מפורש בפרק ההגדרות סעיף ט' מהו שטח בניין ומוגדר מה כולל השטח: "...מרפסות מקורות, קירות פנימיים, חיצוניים לרבות גלריות ומחסנים ושירותי עזר..." כלומר, גלריות חייבות בארנונה. יש צווים אחרים שלא מופיעה גלריה לדוגמה, או שמופיעה ויש סייגים עד 1.7 או תנאים מסויימים, במקרה זה אין סייגים וקובעת באופן מפורש שגלריה חייבת בארנונה ולכן אי אפשר לפטור אותה. מה גם, מדובר על גלריה בגובה של 2.77 מ' ברור שמדובר בשטח שלא ניתן לפטור אותו. רוצה להוסיף שבנוסף

### 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

לסעיף ט' בהגדרות ס' 3 משרדים שירותים ומסחר הסיווג בו העוררת חוייבה בעצמו קובע: "בניינים או חלק מהם כולל גריות..." לא ניתן לטעון שיש לפטור גלריה מחיוב במקום בו נעשה בו שימוש.

לעניין הקרקע, זאת הודעת הבעלים (מציגה לחברי הוועדה) שקיבלנו ב- 2016 רזין עם דף לוגו של החברה מאשרת שנכנסה לנכסים ויש לחייבם מ 1.1.2016 והעירייה שלחה לה הודעת תשלום על שטחים וסיווגים אלה. לא נעשה שום שינוי בשטחי החניון והקרקע התפוסה.

**עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה:** על אילו עררים אנחנו מדברים?

**ב"כ המשיבה:** שני העררים יחד. פשוט טענו שערר 2019 חלוט.

**עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה:** ובכל זאת את טוענת לגופו של עניין?

**ב"כ המשיבה:** כן, ליעול התהליכים, טוענים גם על 2019 למען הזהירות ועומדים על דחיית ערר זה.

**עו"ד רפאל שושן, יו"ר הוועדה:** (פונה לב"כ העוררת) הגשתם תשריט ל 2020?

**ב"כ העוררת:** כולל לעניין החניה. בנספח ה' לערר 2019.

### 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

### החלטה:

1. הערר שהוגש לשנת 2019 נדחה נוכח העובדה שהוגש באיחור שאינו תואם הוראות הדין שקיימות בנושא.  
זכות ערעור לעוררת תוך 45 ימים לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים.
2. לעניין ערר 2020 – הוועדה ממליצה לצדדים לנסות להגיע להסכמות תוך 30 ימים. בנוסף, הוועדה ממליצה לצדדים לשלוח מודדים מטעמם שינסו להגיע להבנות ביחס לשני הנכסים שבמחלוקת המסתיימים ב 8001,8002.  
ביחס למחלוקת בחיוב שטח בגודל 33.5 מ' הצדדים ינסו להגיע להבנות.  
במידה והצדדים לא יגיעו להסכמות ביניהם בתוך 30 ימים מיום קבלת הפרוטוקול, ב"כ העוררת יגיש סיכומים מטעמה בתוך 30 ימים נוספים, אליהם היא תצרף כל מסמך ומידע רלבנטי ויכלול מענה לכל שאלות הוועדה שניתנו במהלך הדיון.  
ב"כ המשיבה תגיש את סיכומיה כעבור 30 ימים לאחר מכן.  
הסיכומים לא יעלו על 10 עמודים.

עו"ד רפאל שושן

יו"ר ועדת ערר

**ניתנה ביום רביעי, 23.2.2022 (כ"ב באדר א', התשפ"ב).**

מזכירות הוועדה תעביר העתק החלטתנו לצדדים באמצעות דוא"ל או בפקס ותאשר קבלת ההחלטה.