



וצדת ערר לענייני ארנונה שלף המועצה האזורית מטה אשר

ד.ג. גליל מערבי • מיקוד 25206 • טלפון ישיר: 04-9879618 • פקס 04-9879703
בפני ועדת ערר ארנונה
המועצה האזורית מטה אשר

ערר מספר :

העורר : פארק הייטק בר לב בע"מ
באמצעות ב"כ עוה"ד כץ, גבע, איצקוביץ KGI – משרד עורכי דין

המשיב : "מנהל הארנונה – המועצה האזורית מטה אשר"
באמצעות ב"כ עוה"ד אבי גולהמר ואח'

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי בתחומי המועצה האזורית מטה אשר נכס מספר 9000170 ונכס מספר 9000174.
2. בפני ועדת הערר עררים בגין הנכס נשוא הערר בגין השנים 2019-2020.
3. כן מונחת בפני ועדת הערר תשובת מנהל הארנונה.
4. ביום 26.7.2020 התקיים דיון בנוכחות הצדדים במסגרתו ניתנו החלטות כדלקמן :
 - א. המשיב יגיש הודעה מסודרת בעניין טענת השיהוי ובצירוף מסמכים. ההודעה תוגש לוועדת הערר תוך 15 יום מהיום עם העתק ישירות לעוררת. העוררת תשיב תוך 15 ימים ממועד הגשת ההודעה.
 - ב. הועדה תתאם סיור ותתרשם ככל ויש דוחות מסיורים קודמים הדוחות יימסרו לוועדת הערר תוך 15 ימים מהיום.
 - ג. יתואם סיור באתר, לאחר הסיור תינתן החלטה. 7 ימים קודם למועד הסיור שייקבע, תוגש ע"י העוררת רשימה של הדיירים והסיווגים ויצורפו אליהם הסכמי השכירות.
5. ביום 6.8.2020 ניתנה החלטה בהמשך להחלטה מיום 26.7.2020 נקבע סיור במעמד הצדדים ליום 2020.9.13 בשעה 10:00. העוררת תפעל בהתאם להחלטה מיום 26.7.2020 ותמציא רשימה של הדיירים והסיווגים בצירוף הסכמי השכירות.
6. ביום 10.8.2020 הגישה העוררת הודעה על צירוף רשימת שוכרים + הסכמי השכירות הרלוונטים ובו ביום ניתנה החלטה לפיה - העוררת תמציא ללא דיחוי, עותק ההודעה למשיבה לתגובתה תוך 10 ימים מיום ההמצאה עם עותק לעוררת. עד ליום 25.8.2020 יגישו הצדדים במשותף, רשימת פלוגתאות.
7. ביום 23.8.2020 הגיש המשיב הודעה במסגרתה הודיע לוועדת הערר כי הצדדים לא השכילו להגיע לרשימת פלוגתאות מוסכמת.
8. ביום 13.9.2020 התקיים סיור בנכס בנוכחות הצדדים וב"כ ובתום הסיור ניתנה החלטה לפיה ניתנה לצדדים הזדמנות לנהל מו"מ ולהגיע להסכמות וככל ולא יגיעו להסכמות ניתנו מועדים להגשת סיכומים.

9. הצדדים לא הגיעו להסכמות וכל צד הגיש את סיכום טענותיו לוועדת הערר. 27002_החלטה בערר - פארק היי טק בר לב





וצדת ערר אצנייני ארנונה שלף האוצרה האלורית אטה אטר

ד.ג. גליל מערבי • מיקוד 25206 • טלפון ישר: 04-9879618 • פקס 04-9879703

10. תמצית טענות העוררת

בעניין נכס מספר 9000174

אדמית

אחיהוד

אילון

אפק

אשרת

בוסתן הגליל

בית העמק

בן - עמי

בצת

געתון

גשר הזיו

חניתה

יחיעם

יסעור

כברי

כליל

כפר מסריק

לוחמי הגטאות

לימן

מצובה

נס-עמים

נתיב השיירה

סער

עברון

עין המפרץ

עמקא

ערב-אל ערמשה

ראש הנקרה

רגבה

שבי ציון

שייה דנון

שמרת

- 10.1. העוררת טוענת במסגרת העררים כי המדובר בנכס המצוי בשלבי בנייה והקמה ומכאן שמדובר באדמת בניין וככזה אין לחייבה בארנונה.
- 10.2. טענה חלופית אותה מעלה העוררת הינה כי המדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש בהיותו במצב מעטפת ומשכך יש להעניק את הפטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש).
- 10.3. לחילופי חילופין טוענת העוררת כי יש לסווג את הנכס ע"פ הסיווג הזול ביותר האפשרי (סככה לתעשייה (קוד 970) ואו התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים.

בעניין נכס מספר 9000170

- 10.4. העוררת טוענת כדלקמן :

בכל הנוגע לנכס 900170 טוענת העוררת כי יש לפצל את השטח על הדיירים באשר מדובר בשטח משותף. להלן רשימת הדיירים תוך פירוט שטח הנטו המוחזק על ידם :

שם הדייר	ח.פ.	שטח הנכס ע"פ הסכם השכירות	קומה	בניין	תקופת ההסכם	פעילות בנכס
ספירל סולושנס בע"מ	512778994	1797	3	צד מזרח בניין 1	01/07/2016	תעשיות עתיחת ידע- היי טק
קארל צייס סמס בע"מ	512959495	1788	מסד + 2	בניין 1	01/05/2017	תעשיות עתיחת ידע- היי טק
וורק פורט בע"מ	515885606	1332	לובי + 1	בניין 1	01/08/2019	תעשיות עתיחת ידע- היי טק
סיטיק ישראל בע"מ	512897620	1380	2	צד מזרח בניין 1	01/08/2020	תעשיות עתיחת ידע- היי טק

העוררת העבירה את ההסכמים למועצה ולוועדת הערר זה מכבר.

העוררת טוענת כי יש לפעול בעניין זה בהתאם לסעיף 3.1 לצו המסים אשר קובע כך: "יראו את המחזיק ביחידה באותו מבנה, גם כמחזיק בחלק יחסי של השטחים המשותפים והוא יחויב בחלק היחסי של השטח המשותף". כלומר, העוררת טוענת כי יש להעמיס שטחים משותפים על הדיירים שצוינו לעיל כפי חלקם.

11. תמצית טענות המשיב

- 11.1. המשיב טוען כי דין העררים להידחות על הסף ולחילופין לגופם.

- 11.2. בנוסף טוען המשיב כי דין 2 העררים להידחות על הסף, נוכח הסכם שנכרת בין הצדדים בחודש נובמבר 2018, הסכם שהביא בחשבון את כל טענות העוררת, לרבות אלו שהועלו במסגרת ההשגות והעררים הנדונים.

- 11.3. במסגרת סיכומיו טוען המשיב כי את ערר 2019 יש לדחות על הסף לאור האיחור

עמוד 2 מתוך 4

27002_החלטה בערר - פארק היי טק בר לב



מכון התקנים הישראלי



וצדת ערר לענייני ארנונה עליז האוצרה האלורית אטה אטר

ד.ג. גליל מערבי • מיקוד 25206 • טלפון ישיר: 04-9879618 • פקס 04-9879703
בהגשת ההשגה.

- 11.4. עוד טוען המשיב כי העוררת העלתה טענות עובדתיות ומשפטיות סותרות ו/או מטעות והרחבות חזית פסולות.
- 11.5. המשיב מוסיף וטוען כי אין המדובר ב"אדמת בניין" ומפנה לסעיף 269 לפקודת העיריות ולפסיקה.
12. כאמור ביום 13.9.2020 התקיים סיוור בנכס בנוכחות הצדדים וב"כ וניתנה החלטה לפיה יבואו הצדדים בדברים ביניהם וינסו להגיע להסכמות.
13. משהצדדים לא הגיעו להסכמות הוגשו סיכומים בהתאם להחלטת ועדת הערר.
- 14. דיון והכרעה**
- 14.1. לאחר שבחנו היטב את כל טענות הצדדים קבענו כי דין 2 העררים להידחות והכל מן הנימוקים שיפורט להלן.
- 14.2. ועדת הערר מחליטה לדחות את הערר בגין שנת 2019 מן הנימוקים הבאים:
- א. כעולה מן הערר והתשובה לערר, הערר בגין שנת 2019 הוגש בחלוף המועד הנקוב בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה) תשל"ו-1976 (להלן: "החוק"). ראו לעניין זה את דברי כבוד השופטת רונן בעמנ (ת"א) 241/08 רם-חן חניונים נ' עיריית תל אביב, (שם): "משחלף המועד החוקי להגשת השגה, הופכת השומה לחלוטה, והנישום מאבד את זכותו להשיג על חיובו בארנונה".
- ב. לעוררת ניתנה הזדמנות במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 26.7.2020 להגיש לועדת הערר תגובה לטענות המשיב בעניין האיחור והאחרונה בחרה שלא ליתן את תגובתה.
- ג. בפני ועדת הערר לא הונחה כל בקשה מנומקת מטעם העוררת להארכת מועד ובכל מקרה סמכות ועדת הערר להארכת מועדים מוגבלת, ראה בר"מ 901/14 עבוד ויקטור נ. עיריית חיפה.
- ד. "סמכותם של מנהל הארנונה ועדת הערר להארכת מועד לקבלת השגה שהוגשה באיחור אמורה להיות מופעלת אך לעיתים חריגות, במתינות, ובזהירות. זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינאמי של חיובי ארנונה, שכן ככלל – שומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד הופכת לסופית (ראו: ארנונה עירונית ב, בעמ' 1322).
- 14.3. ועדת הערר מחליטה לדחות את הערר בגין 2019 וכן את הערר בגין 2020 גם נוכח ההסכם שנכרת בין הצדדים באשר ועדת הערר סבורה כי אין זה מסמכותה ליתן החלטה המנוגדת להסכמות הצדדים כפי שאלו הובאו במסגרת ההסכם וזאת כל עוד לא הוצגה לועדת הערר כל החלטה שיפוטית לפיה בוטל ההסכם.
- 14.4. בנסיבות אלו בהן נדחו 2 העררים, ועדת הערר מוצאת לנכון לחייב את העוררת בהוצאות המשיב בסך 7,000 ₪ שישולמו לידי המשיב תוך 60 יום.
- 14.5. בהתאם להוראות סעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים התש"ס – 2000
- 14.6. ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת

אדמית
אחיהוד
אילון
אפק
אשרת
בוסתן הגליל
בית העמק
בן - עמי
בצת
געתון
גשר הזיו
חניתה
יחיעם
יסעור
כברי
כליל
כפר מסריק
לוחמי הגטאות
לימן
מצובה
נס-עמים
נתיב השיירה
סער
עברון
עין המפרץ
עמקא
ערב-אל ערמשה
ראש הנקרה
רגבה
שבי ציון
שייה דנון
שמרת





ועדת ערר לצנייני ארנונה שליד המועצה האזורית מטה אשר

ד.נ. גליל מערבי • מיקוד 25206 • טלפון ישיר: 04-9879618 • פקס 04-9879703
לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים מיום מסירת
ההחלטה.

14.7. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)
(סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 25.1.2021


נרקיס לביא, עו"ד
יו"ר ועדת ערר


שרית משכית
חברת ועדת ערר


מור מיכאל קישון
חבר ועדת ערר

אדמית
אחיהוד
אילון
אפק
אשרת
בוסתן הגליל
בית העמק
בן - עמי
בצת
געתון
גשר הזיו
חניתה
יחיעם
יסעור
כברי
כליל
כפר מסריק
לוחמי הגטאות
לימן
מצובה
נס-עמים
נתיב השיירה
סער
עברון
עין המפרץ
עמקא
ערב-אל ערמשה
ראש הנקרה
רגבה
שבי ציון
שייה דנון
שמרת