



ועדת ערר לצנייני ארנונה שלפי המועצה האזורית מטה אשר

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

ערר מספר :

וורק פורט

העורר :

באמצעות ב"כ עוה"ד כץ, גבע, איצקוביץ KGI – משרד עורכי דין

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

המשיב :

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי בתחומי המועצה האזורית מטה אשר נכס מספר 9000176.
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 ניתנה החלטה לפיה יתקיים סיור בנכס נשוא הערר. עוד הוחלט כי העוררת תגיש 7 ימים קודם למועד הסיור שייקבע, רשימה של הדיירים וסיווגים אליהם יצורפו הסכמי השכירות.
5. 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.
6. ביום 13.10.2020 הגישה העוררת הודעה במסגרתה צירפה רשימה של החברות המחזיקות בנכס ואת תיאור עיסוקן, ההודעה הועברה לתגובת המשיב.
7. ביום 22.10.2020 הוגשה תגובת המשיב להודעת העוררת.
8. הצדדים לא הגיעו להסכמות וכל צד הגיש את סיכום טענותיו לוועדת הערר.
9. ביום 14.1.2021 ניתנה החלטה המורה לעוררת להמציא לעיון ועדת הערר היתר בניה וביום 18.1.2021 הומצא היתר הבניה.
10. **תמצית טענות העוררת**
 - 10.1. העוררת טוענת במסגרת העררים כי נפלה טעות בסיווג הנכס באופן שבו הנכס סווג כ"משרדים" כאשר השימוש בפועל בחלקו או ברובו ל"תעשייה".
 - 10.2. במסגרת הערר טענה העוררת כדלקמן :

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





וצדת ערר לצנייני ארנונה פליד המוצצה האלורית אטה אטר

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

5. העוררת חוזרת על הטענות שנטענו בהשגה.
6. הודעת ערר זו מוגשת גם למען הזהירות בין היתר מאחר וסוגיית הסמכויות של ועדת הערר הנכבדה אינה בהירה דיה.
7. העוררת מוסיפה לנטען בהשגה, כדלקמן:
8. עסקינן בחיוב בגין 1,332 מ"ר בסיווג משרדים (קוד 800).
9. הנכס מהווה מתחם חללים משותפים המאכלס בין היתר חברות הייטק שונות אשר עוסקות בפיתוח תוכנה. מדובר בחברות הייטק שיושבות על שטח של כ- 50%.
10. מאחר ומדובר בחברות שיושבות במתחם למשך תקופה שאינה עולה על שנה בד"כ, הרי שהעוררת אינה פונה לעירייה בבקשה לשינוי שם מחזיק.
11. אשר על כן, יש לחייב הנכס בכללותו ע"פ סיווג "תעשייה" (קוד 400) שכן החברות היושבות בנכס עוסקות בין היתר בפיתוח תוכנה.
12. בהמשך לאמור בסעיף 3 בתשובה להשגה, העוררת מזמינה את נציגי המועצה לבקר בנכס בתיאום מראש כמקובל.

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

10.3. במסגרת סיכומיה טענה העוררת כדלקמן:

3. הנכס מהווה מתחם "חללים משותפים" המאכלס חברות הייטק שונות אשר עוסקות בפיתוח תוכנה וחומרה. מדובר בחברות הייטק. הנכס מיועד לשימושי הייטק ותכליתו להעביר חברות צעירות (יחסית) מתחום זה לתחומי המועצה. בהתאם לתב"ע התקפה השימושים המותרים בנכס הם לטובת תעשייה מתקדמת ונקיה ושימושים נלווים אשר נועדו לתמוך בתעשייה האמורה (ר' תקנות תא/מק/11/2007 המפנה לג/בת/214).
4. מאחר ומדובר בחברות שיושבות במתחם למשך תקופה שחוזית בד"כ אינה עולה על שנה, הרי שהעוררת אינה פונה למועצה בבקשה לשינוי שם מחזיק וחיוב הארנונה נותר ע"ש העוררת, אולם דרך קבע יושבות בשטח חברות הייטק. יתר החברות היושבות בקומפלקס משרתות את פעילות ההייטק.





וצדת ערר לענייני ארנונה שליש המוצצה האזורית אטר

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

5. לפיכך, העוררת טוענת כי הסיווג לפיו היא סווגה הינו סיווג שגוי וכי יש לחייב את הנכס בכללותו או למצער בחלקו ע"פ סיווג "תעשייה" (קוד 400) שכן החברות היושבות בנכס עוסקות בפיתוח תוכנה. אין זה סביר לחייב את כלל הפעילות בנכס לפי סיווג "משרדים" הכללי.
6. ועדת הערר הנכבדה ערכה סיור בנכס ביום 13/9/20 וראתה את הדברים.
7. העוררת הגישה רשימה המציגה את החברות היושבות בנכס ולרבות תיאורם ותיאור תחום עיסוקן של כל אחת מהחברות. העתק הרשימה מצ"ב שוב לנוחיות הועדה הנכבדה כנספח א'.
8. יובהר כי למעט חברת ההשמה היושבת בקומה התחתונה, כלל השטחים משמשים את חברות ההייטק שיושבות בנכס ועוסקות בפיתוח תוכנה. כפי שהובהר בסיור, מדובר בחברות שנבחרות בקפידה יתרה שכן מטרת המתחם היא "להביא" את מפתחי התוכנה לפריפריה.
9. עיקר עיסוקם של העובדים השונים בנכס הוא בכתיבת התוכנה. בכך נוצר למעשה "מוצר חדש" המורכב מהנדסת תוכנה בשילוב עם מחקר. עסקינן ב"מוצרים" המוצרים ייחודיים, בבחינת "יש מאין", שלא ניתן לרוכשם אלא דרך החברות היושבות בנכס.
10. החברות היושבות בנכס למעשה יוצרות יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. בענייננו חומר הגלם הוא שורת הקוד אותה כותבים המתכנתים היושבים בנכס, והמוצר הסופי הוא התוכנה כולל המודולים החדשים אשר מייצרות החברות. החברות גם מייצרות גרסאות נוספות ושדרוגים בהתאם לדרישת כל לקוח, כך שכל הזמן מייצרים בנכס מוצרים חדשים שכן מדובר ביצירת קוד חדש.

אדמית
אחיהוד
אילון
אפק
אשרת
בוסתן הגליל
בית העמק
בן - עמי
בצת
געתון
גשר הזיו
חניתה
יחיעם
יסעור
כברי
כליל

11. תמצית טענות המשיב

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

- 11.1. המשיב טוען כי דין הערר להידחות הן מחמת היעדר הוכחה והן לגופו של עניין.
- 11.2. בנוסף טוען המשיב כי גרסתה של עוררת מתפתחת וכוללת הרחבות חזית פסולות והעלאת טענות עובדתיות חדשות, שלא נטענו בהשגה או בכתב הערר, המשיב מפרט ומנמק את טענותיו במסגרת סיכומיו.
- 11.3. במסגרת סיכומיו מפנה המשיב את ועדת הערר להסכמי השכירות בין העוררת למחזיקים וטוען בין היתר כי העוררת טוענת טענות עובדתיות מטעות תוך הסתרת מסמכים מהותיים.
12. כאמור ביום 13.9.2020 התקיים סיור 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 טענות הצדדים קבענו כי דין הערר להתקבל באופן חלקי וכפי שיפורט להלן.

14.2. ועדת הערר מחליטה לקבל באופן חלקי את טענות העוררת כמפורט להלן ומן





וצדת ערר פצנייני אכנונה פליד המוצצה האלורית מטה אכר

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

א. הועדה מחליטה כי כפי שניתן היה להתרשם מהסיוור שנערך בנכס, מדובר בנכס שסיווגו אינו אחיד כאשר חלקו אכן משמש לתעשייה ורובו כמפורט גם בהסכמי השכירות שצורפו, משמש למשרדים.

ב. גם מהיתר הבניה שצורף בהתאם להחלטה מיום 14.1.2021 ניתן ללמוד כי הנכס נשוא הערר מיועד למשרדים.

ג. לא נעלמו מעיני ועדת הערר הפגמים שנפלו בהגשת הערר, בהתפתחות טענות העוררת ובאי ציות להחלטת ועדת הערר. יחד עם זאת מוצאת ועדת הערר לנכון להיעתר באופן חלקי לטענות העוררת.

ד. העוררת תגיש למשיב תוך 30 יום מיום קבלת החלטה זו תוכניות מסודרות של הנכס תוך סימון מפורט של החללים המשמשים לתעשייה והחללים המשמשים כמשרדים.

עי"ג התוכניות יפורט מי הם החברות המחזיקות בכל אחד מהחללים ומה תחום עיסוקה של החברה בצירוף אסמכתאות לאופי הפעילות של המחזיקות לשביעות רצון המשיב. עם קבלת התוכניות המפורטות כמפורט לעיל, יתאם המשיב תוך 45 יום מיום קבלת מלוא המפורט לעיל, סיוור בנכס כאשר בסיוור יהיו נוכחים כל נציגי החברות המחזיקות בחללים.

בתום הסיוור יחליט המשיב איזה חלק מהנכס יסווג לתעשייה ואיזה למשרדים, החלטת המשיב תהיה בהתאם לשימוש בפועל וברוח החלטת ועדת הערר לפיה חלק מהנכס משמש לתעשייה ורובו כמפורט גם בהסכמי השכירות שצורפו, משמש למשרדים.

ה. ככל והעוררת לא תקיים את החלטה במלואה ובמועדים הנקובים בה, יירשם הערר לדחייה.

14.3. בנסיבות אלו אין צו להוצאות.

14.4. בהתאם להוראות סעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים התש"ס – 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

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

ניתן בהעדר הצדדים ביום 24.1.2021

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


נרקיס לביא, עו"ד
יו"ר ועדת ערר


שרית מושית
חברת ועדת ערר


נר מיכאל קישון
חבר ועדת ערר

974



מכון התקנים הישראלי



וצדת ערר לענייני ארנונה שליד המוצצה האלורית מטה אשר

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

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 דגון
שמרת