

העוררת : סופר קופיקס בע"מ

באמצעות ב"כ: עו"ד דניאל שטרית

המשיב: מנהל הארנונה מועצה מקומית פרדסיה

באמצעות ב"כ: עו"ד בתיה ביאטריס קאופמן

**פרוטוקול דיון והחלטות ועדת ערר מיום 19.3.2019**

**נוכחים:**

חברות ועדת הערר:

עו"ד מירית דובר, יו"ר,

עו"ד מיכל אורן יוספסברג

גב' עידית פרימס

**נציגי העורר**

מר אירם גרייבר, מנכ"ל סופרקופיקס

עו"ד דניאל שטרית, ב"כ העורר

**נציגי המשיב**

מר זאב ובר, מנהל הארנונה

עו"ד בתיה ביאטריס קאופמן, ב"כ המשיב

**מהלך הדיון והחלטות:**

הישיבה נפתחה.

ב"כ העורר -מעלה טענה להעדר סמכות עניינית. מנהל הארנונה לא חתום על התשובה להשגה.

מדובר בחוסר סמכות עניינית וגם אם מי מהצדדים לא העלה זאת על ועדת הערר לדון בכך.

מפנה לבג"צ סימה לוי נגד בית הדין הרבני – בג"צ 6838/03. מצטט מתוך פסק הדין באשר לעניין מקום בו נושא ההתדיינות אינו מצוי בסמכות.

מפנה להליך מספר 13 2896809 - אין מקום למתן רשות ערעור על החלטת ועדת הערר.

חברות ועדת הערר – שואלות מדוע מועלות כעת טענות כאמור ולא סמוך לאחר ההחלטות הקודמות.

ב"כ המשיב- טענה בעניין חוסר סמכות עניינית יש להעלות בהזדמנות הראשונה. לא מבינה את הטענה. אין כאן עניין של סמכות. היה על העורר להעלות טענות בשלב ההשגה או הערר. אין מקום להעלות טענה כאמור כעת.

**החלטת ועדת הערר: על רקע טענות שהועלו, הצדדים יסכמו בכתב ויכללו את כל הטענות באופן מסודר במסגרת הסיכומים שיוגשו בכתב.**

ב"כ העורר- חלק מהנכס הוא נכס ריק ולא בשימוש שכן בכל חורף הוא מוצף. יו"ר ועדת הערר-ועדת הערר אינה דנה בנושאים שלא הועלו במסגרת כתב בערר.

ב"כ המשיב- מבקשת לחקור את מנכ"ל סופרקופיקס (להלן: "המצהיר")-המצהיר מטעם המשיב. כמה שנים אתה מנכ"ל אצל העורר?

המצהיר- אני משמש מנכ"ל חברת סופרקופיקס כ- 5 חודשים.

ב"כ המשיב- אילו עסקים אתה מנהל?

המצהיר- אני מנהל את קבוצת קופיקס, שתי חברות בנות בשם אורבן קופיקס וסופר קופיקס.

ב"כ המשיב- כמה סופרים?

המצהיר- 30 סופר קופיקס.

ב"כ המשיב- איזה סוג מוצרים מוכרים בסופר קופיקס?

המצהיר- מוצרי מכולת, בעוד קופיקס אילו הם בתי קפה..

יש 29 סופר קופיקס. בכל סופר קופיקס יש חלביה, פירות וירקות ארוזים (אין שקילה) וקרונ קפה. אוכל מוכן מהיר. אין מעדניה או קצביה. כלבו דגן שונה.

ב"כ המשיב- האם נמכרים בסופר קופיקס חומרי ניקיון, מוצרים לבית?

המצהיר - כן. 2000 מק"טים, יש מוצרי ניקיון ומוצרים מסוגים שונים. יש מאות מק"טים שנמכרים בחמישה ש"ח. מתוך כ- 2,000 מוצרים יש כמה מאות שנמכרים בזול.

ב"כ המשיב- האם סופר קופיקס דומים במראה שלהם?

המצהיר- כן

ב"כ המשיב- האם העורר סופרקופיקס חלק מהרשת?

המצהיר- משפטית הוא תחת סופרקופיקס, בחשבונית כתוב סופר קופיקס. במאפיינים שלו הוא שונה. אין בו קרון קפה. זה הסימן הכי מזוהה של סופר קופיקס. כמו כן מחלקת פירות וירקות היא בשקילה. אין בו שלט. בכלבו דגן יש עופות, קצביה, מעדניה ומחלקת הפירות והירקות היא בשקילה.

ב- 29 סופרים יש אותו מגוון מוצרים. כמובן שאם מוצר כזה או אחר "לא הולך" בסניף מסויים הוא לא יוזמן לאותו סניף.

ב"כ המשיב- יש לך רשת. מי מחליט לאפיין סופר בדרך שונה מחברו? נניח אם נרצה לבקר בסופר בסנין האם יתכן שהוא ישא שלט בעל אופי אחר כי הוא בסנין?

המצהיר- לכולם אותו שלט, אותו מגוון.

ב"כ המשיב- מי מחליט שבכלבו דגן יהיה שלט סופר קופיקס ?

המצהיר- הנהלת סופר קופיקס

ב"כ המשיב- העובדה שבשלט לא כתוב סופר קופיקס אינה משנה מזהות הסופר כחלק מהרשת.

המצהיר- אני חושב שזה סימן מזהה. השלט הוא סימן מזהה. כמובן שיש גם התוכן הפנימי. השם נתן משמעות אדירה. סופר קופיקס קובעת את השם.

ב"כ המשיב- למי יש את הזכות לשים את השם?

המצהיר- בעל המותג מחליט איזה שם לכתוב בשלט. אני מחליט מה יהיה רשום על השלט.

ב"כ העורר-מתנגד לשאלות אלו.

עו"ד מיכל אורן יוספסברג, חברת ועדת הערר - בסעיף 7 לתצהיר נטען שזה הסניף היחיד עם מאפיין כאמור. מתבקש לאפשר לשאול לגבי השלט. ההתנגדות נדחית.

המצהיר- סופר קופיקס ירשה את השלט כך והחליטה להמשיך בגלל המיקום, האופי השכונתי, העובדה שמדובר היה בעסק מצליח מקומי שכונתי, השאירו זאת כך. לא בגלל הארנונה. יש דברים ששינתי ויש דברים שלא שינתי. לא יתן לי שום דבר אם יהיה סופרקופיקס פה.

זה סניף שהמנכ"ל מוסמך מחר, בלי או עם החלטת דירקטוריון, להחליט איזה שלט לשים.

ב"כ העורר - האם העובדה שאתה קובע מהלכים שיווקים יש בה כדי להשפיע על היותו של הסופר חלק מסופר קופיקס? הרשת היא שמחליטה אם לעשות שלט מקומי או קיבוצי.

המצהיר- בשום סופר אין שקילה. מחלקת אפיה (לא אופים בשום סופרקופיקס לחמניות ורוג'לך). בכלבו דגן יש.

ב"כ המשיב- האם השוני תלוי בך כמנכ"ל הרשת?

המצהיר- בי, בהנהלת החברה ובדירקטוריון החברה ולפי נהלי החברה.

ב"כ המשיב- התנגדתי להעלאת טענות לענין נושא השימוש וההצפות. שומרת לעצמי הזכות לחקור בנושא.

מתי נכנסת לתפקיד?

המצהיר-- לפני חמישה חודשים.

ב"כ המשיב- אני מבינה אם כן שהתצהיר שהצהרת עליו בסעיף 3 לא מתייחס לתקופה בה כיהנת כמנכ"ל ברשת. רשום שחלק נרחב לא היה בו שימוש. נראה שלא ראית את הנכס באותו הזמן.

המצהיר- האמור בסעיף 3 לתצהיר אינו בידיעתי האישית. עד 26/11/18 (מועד החתימה על התצהיר) הייתי לפחות שלוש פעמים בנכס

ב"כ המשיב- בתצהיר ציינת שהנכס היה ריק בתאריך מסויים. האם ביקרת בו באפריל 2018? המצהיר- לא.

ב"כ המשיב- מתי ביקרת בו לראשונה?

המצהיר- בקיץ 2018. לא ירדתי למרתף עד היום

ב"כ המשיב- למרות שהצהרת שלא נעשה שימוש במרתף.

המצהיר- מנהל התפעול אמר לי, אני לא ראיתי כלום. לא הייתי במרתף אפילו פעם אחת. שאלתי מנהל בכיר.

ב"כ המשיב- אתה הגשת ערר ותצהיר. זו חקירה שלך. האם אתה יודע מידיעתך האישית שהמרתף הזה לא היה בשימוש?

המצהיר- לא.

ב"כ המשיב- הצהרה אמורה להיות ביחס למה שאתה ראית /קלטת בחושים ישירים שלך. האם ראית אי פעם את המרתף?

המצהיר- לא הייתי במרתף. התצהיר מתבסס על דיווח של מנהל שתחתי.

ב"כ המשיב- - מראה לך תמונות של המרתף ובו פריטים שונים. האם הוא נראה לך מוצף או שיש סימני רטיבות?

מנכ"ל- לא.

ב"כ המשיב - האם הוא נראה בשימוש?

המצהיר- אני רואה סחורה. לא שלנו. מהמשכיר הקודם. קיבלתי דיווח לגבי ההצפה ואי השימוש ממנהל שתחתי

ב"כ המשיב- אתה יודע לאפיין של מי הסחורה?

מבינה שהדברים המוצהרים אינם מידיעתך האישית. גם מהתמונות עלה אחרת מהנטען.

ב"כ העורר- מתנגד. התמונות הם מתאריך אחר.

ב"כ המשיב - התמונות הן מנובמבר 2018.

המצהיר- כל חורף המרתף מוצף.

ב"כ המשיב- אתה אומר שקיבלת דיווח שנשארה סחורה מהמשכיר הקודם.

הסחורה נראית יבשה . לא היית במרתף.

האם אתם נוהגים לאחסן סחורה של אחרים בסניפי סופרקופיקס?

המצהיר- לא שידוע לי.

זה הסופר היחיד שקנינו מוכן.

ב"כ העורר- ספר לוועדת הערר במה שונה סניף מאחרים.

המצהיר- כל חודש יוצא פלייר עם מבצעים לסופרקופיקס. בדיוור ישיר עם מסרונים, אתר . כל בו דגן לא שם. אין לו חברי מועדון. המבצעים לא חלים עליו. הוא לא נהנה מיתרון של רשת.

ב"כ העורר – נושא הסיווג נעשה לפי שימוש בפועל. נכס זה סווג כרשת על בסיס פרמטר אחד בלבד.

לא בדקו את כל הפרמטרים.

גב' עידית פרימס, חברת ועדת הערר- האם כלבו בו דגן הוא היחיד שביקש לסווג אותו לעניין ארנונה שלא לפי רשת?

המצהיר- לא ידוע לי על סניף אחר של הרשת שהוגשה בקשה כזו לגביו. בכלבו דגן יש ניהול שונה לגמרי בגלל מחלקות. שקילת ירקות לעומת מכירה בקופסאות ארוזות.בשר ומעדנייה זה הרבה כסף. אם רוצים תשתית שונה בסניפים אחרים זה תלוי בתשתית הקיימת בכל סניף.

עו"ד מיכל אורן יוספסברג-, חברת ועדת הערר – מי קובע מיהם הספקים?

המצהיר- ההנהלה. יש גיוון שונה. אנחנו מיישרים קו שכולם ירכשו מאותם ספקים. מנהל כל סניף מזמין מה "שהולך" אצלו.

לכלבו דגן אין מאות מק"טים של 5 ש. המוצרים מותאמים מבחינה עסקית. יש לכל בו דגן מגוון רחב יותר.

יש התאמה מקומית בסניפי סופרקופיקס. גם היום, במקום סואן בתל-אביב ובשכונה בכפר-סבא – המוצרים יהיו קצת שונים.

עו"ד מיכל אורן יוספסברג, חברת ועדת הערר למה בחרת בסניף בפרדסיה לא למכור 100 מוצרים בחמישה ש?

המצהיר- סופר קופיקס היה מזוהה תחילה עם קפה. לאחר מכן פתחו סופרים כדי להנות מהמותג.

בפרדסיה מקום מצליח ומוכר. קנו אותו איך שהוא. רוצים להנות מהיתרונות שלו.  
יש חפיפה בין המוצרים בסניפים השונים.

עו"ד מירית דובר, יו"ר ועדת הערר- כחלק מהרשת הסופר בפרדסיה נהנה ממחירי ספקים של הרשת?

המצהיר – סופרקופיקס קונה במחירי קנייה טובים לכל הרשת.

המצהיר – אני לא אכניס פה קרון קפה, שכן אין פה תנועה. העסק מרוויח היום בקונספט הזה. רמי לוי קונה מוצרים קצת יותר בזול ממקום אחר. הקונספט הוא אחר.

עו"ד מיכל אורן יוספסברג, חברת ועדת הערר - מפנה לסעיף 12 לתצהיר- המחירים בפרדסיה גבוהים במאות אחוזים.

המצהיר- כשאני קונה יותר בזול אני מצמצם פערים. התחלנו בעיר אחרת והמחירים יהיו שונים - יש מקומות שבהם יש תחרות ואני מגיב. המחירים כיום הם שונים. המחירים יהיו טובים יותר בסוף.

אני עושה שימוש ביתרון המסחרי של הרשת. מבחינת הקונספט, התשתית – הסופר הזה לא נבנה כסופרקופיקס.

ב"כ המשיב- העורר הגיש השגה דומה לשנת 2019 לפני שבוע.

ב"כ העורר- ככל הדרוש אסכים למתן ארכה להגשת תשובה.

#### **החלטת ועדת הערר:**

**העורר יגיש סיכומים בכתב תוך 30 ימים ממועד קבלת פרוטוקול ועדת הערר מהיום.**

**המשיב יגיש תשובה תוך 30 ימים לאחר קבלת סיכומי המשיב.**

החלטות ועדת הערר נתונות לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים שבאזור שיפוטו מצוי מקום מושבה של ועדת הערר, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטות לצדדים.

החלטות ועדת הערר תפורסמנה באתר המועצה המקומית פרדסיה כמתחייב מתקנה 20 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977. ככל שמי מהצדדים מעונין להעלות טענות כנגד הפרסום, עליו לעשות כן תוך 7 ימי עבודה ממועד ההחלטה.

\_\_\_\_\_  
עו"ד מירית דובר, יו"ר הוועדה

\_\_\_\_\_  
עו"ד מיכל אורן יוספסברג, חברת הוועדה

\_\_\_\_\_  
גב' עידית פרימס, חבר הוועדה

