

בס"ד
בפני ועדת הערר לעניין ארנונה כללית
ערר מס' 20130089

שליד עיריית אשדוד

פרוטוקול וועדת ערר מתאריך 24.02.2014

העורר
בריל גלי סולוג

ע"י
עו"ד ענבל שמול רביב
ממשרד גליה גרימברג

המשיב
ע"י ב"כ
מנהל הארנונה של עיריית אשדוד
עו"ד דגנית כהן חזוט
כוכבה ברדה

נוכחים :

יו"ר הוועדה	עו"ד מיכאל ברקוביץ
חבר ועדה	יעקב מלכה
חבר ועדה	צבי בירנבאום
מזכירת הוועדה	זהבית הרוש
מטעם העורר	עו"ד ענבל שמול-רביב
מטעם המשיב	עו"ד דגנית כהן חזוט
	כוכבה ברדה
	מאיר פרץ

מס' משלם	514524545
מס' נכס	4600401101
ערר לשנים	2012 2013

דיון

הוועדה:
ערר לגבי 2012 הוגש באיחור. מציעים כבר עתה לחזור לגבי הערר מ2012.
העורר:
מקבלת את המלצת הוועדה ומבקשת למחוק את הערר לגבי שנת 2012 מבלי שינתן צו להוצאות.

החלטה:
הערר לגבי שנת 2012 נמחק ללא צו להוצאות.

דיון

העוררת:

למעשה, טענו 3 טענות ביחס לגודל שטח החיוב, פיצול יחידות השומא, ואבחנה בין שטחי מעברים ושטחים משותפים. במהלך השבוע האחרון, הועבר אלינו לראשונה תשריט העיריה בנוגע לנכסים וכן תשריט בעלת הקניון. אנחנו מאשרים את תשריט העיריה ביחס לחנות "נאוטיקה" בסימול, שהינו 66 וחצי מ"ר וכן את שטחה של החנות "סולוג" שהינו 51.34 מ"ר. בנוגע לחנות "גלי", מאחר ומדובר בפער של 20 מ"ר בין התשריט שהוגש על ידינו ובין תשריט העיריה ומאחר ומדובר בשתי מדידות – אני סבורה שיש מקום להוציא מדידה משותפת על מנת להבין בגין מה ישנם פערי שטחים.

בנוגע לפיצול יחידות השומא, בהדברות שהיתה בין הצדדים בשבוע העיריה, הביעה ב"כ העיריה את נכונותה והסכמתה לפצל את החנות נאוטיקה ליחידת שומא נפרדת, אך טענה

שבשל קיומה של דלת מקשרת בין החנות גלי לבין החנות סולוג – לא ניתן לפצלה לשתי יחידות שומא נפרדות. בענין זה, אבקש קודם כל לאשר את קיומה של אותה דלת, אך אציין כי לא מדובר בדלת שנועדה לאפשר מעבר חופשי של לקוחות בין החנויות. מדובר בדלת שמקשרת בין שטח חנות גלי לבין שטח המחסן של סולוג. במחסן מאוחסנים דברי סחורה של סולוג. במרבית שעות היום, הדלת הינה סגורה. ככל שנעשה שימוש בדלת זו, הרי שהוא נעשה אך ורק ע"י צוות העובדים. לקוח אינו רשאי לעשות בו שימוש ובוודאי שאינו רשאי להעביר סחורה מחנות אחת לשניה, ואף לא לשלם על סחורה של חנות אחת בקופה של חנות השניה. אם מוכרת יוצאת לשירותים – אז משאירים דלת פתוחה... גם הוועדה מוזמנת לבקר שם.

יש לי תצהיר שחתום עליו מנהל איזור הדרום שמתאר את אותן הנסיבות. ככל שיש בכך צורך, גם וועדת הערר מוזמנת לערוך ביקור במקום.

בנוגע לחיוב השטחים המשותפים והמעברים, אני מבקשת להזכיר לוועדה את החלטה בנוגע לגוטקס מותגים שבמסגרתה נשלחו הצדדים לערוך איבחון לגבי גודל השטחים ואני סבורה שניתן יהיה להחיל את אותן מסקנות וקביעות ומוסכמות גם לגבי תיק זה.

זה נוגע להרבה לקוחות שלנו וגם בקנין לב אשדוד יש את הענין הזה. הקשר העסקי בין גלי לסולוג? יש הפרדה במותגים. חוזה השכירות מאגד את סולוג גלי ונאוטיקה. יש להם ח.פ. שונה? שמות מסחר אין לי תשובה מדויקת ונכונה כעת. הם רשומים כשוכר אחד. גם העיריה הסכימה שנאוטיקה נפרדת. מנוהלים בנפרד. אני חושבת שמבחינה עקרונית ניתן יהיה לאטום אחת הדלתות.

המשיב:

בראשית הדברים, בריל נרשמה כמחזיקה אחת בהתאם להודעת הבעלים ולאור העובדה כי נעשה חוזה שכירות אחד מול חברה אחת. וכל המחזיקים שמחזיקים בפועל, הינם דיירי משנה ולא ניתן לרשום כמחזיקים נפרדים.

במהלך נסיון לסיים את התיק בפשרה, הוצע לעוררת כי החנות נאוטיקה תופרד ותרשם כמחזיקה נפרדת וזאת לאור העובדה כי בביקור בנכס התרשמנו כי אכן אין דלת מעבר בין החנויות. אולם, בין החנות גלי לחנות סולוג, ישנה דלת מקשרת ולמיטב זכרוני, אף נעשה בה שימוש כמחסן משותף והעובדות בחנות אף אישרו כי מדובר בחנות אחת תחת אותם בעלים.

אשר על כן, ומאחר והצעת המשיב להפרדת החנויות היתה כחלק מהסכם פשרה כולל ומשלא יצא הדבר, המשיב שומר על זכויותיו וחוזר על טענותיו בכתב הערר ולפיהן, מדובר בדיירי משנה ולא ניתן לרשום כמחזיקים נפרדים, לרבות נאוטיקה.

באשר לשטחי הנכסים, לעוררת הוצגו תשריטי מדידה של העיריה, תשריטי מדידה שנערכו ע"י משרד אדריכלים עבור בעלת הקניון ואף נערכה השוואה בין שלוש המדידות כולל המדידה מטעם העוררת.

ביחס לחנויות נאוטיקה וסולוג, יצא כי לפי מדידת העיריה – שטחן קטן יותר מאשר בשטח לפי מדידת העוררת, בפועל. ועל כן, בוחרת העוררת לעשות שימוש בענין זה במדידות העיריה. אולם, דוחה את מדידת העיריה ביחס לגלי, מאחר וביחס לגלי – מדידת העיריה גבוהה יותר. חשוב להבהיר, כי מדידת העיריה גבוהה יותר בסך הכל מהמדידה של הקניון. כך שמדידת העיריה בסה"כ מחייבת לפי 507.68 מ"ר. ואילו העוררת חוייבה בטעות בהתאם למדידה שהומצאה על ידי הקניון ורק ב503 מ"ר. לגבי 2014 זה לא רלוונטי.

ניתן להיווכח, כי בשתי המדידות הן של העיריה והן של הקניון ישנה הסכמה לפחות על 503 מ"ר בעוד המדידה מטעם העוררת קובעת כי שטח הנכס 495.2 מ"ר. בענין זה, שומר המשיב על זכותו לתקן את שטח הנכס מ2014 ואילך, אולם ביחס ל2013 – ומאחר והעוררת זכתה מן ההפקר, יסכים המשיב לחייבה לפי 503 מ"ר כפי שאכן נעשה.

ברצוני להציג את הסקיצות.

הוועדה:

האם יש משהו לסיים כעת את הפשרה?

העורר: עומדת על הטענה כי גלי וסולוג צריכים להיות מופרדים.

הוועדה: ברמה עקרונית, העיריה מסכימה להפרדת נאוטיקה. באשר לסולוג וגלי – כאשר תאטם אחת הדלתות - ?

המשיב: אי אפשר לאחוז בחבל בשתי קצותיו.

הוועדה: מדברים על פתרון אפשרי. יש בעיה לבצע מדידה משותפת?

המשיב: למה מדידה שלישית?

הוועדה: המדידה מטעם העוררת כן צורפה משום מה לערר. אין שום דבר שיכולים לאחוז בו.

מה גם שהפרש השטחים בסה"כ 10 מ"ר.

המשיב:

לא נראה הגיוני ונכון.

העורר: החיוב לפי תשריטי הקניון. אינני יודעת איך זה נעשה ולפי מה.

זו שיטת מדידה לצרכי שכירות.

הוועדה: אם יש לנישום בעיה וחושב שישנו אי צדק, עליו ליזום.

המשיב: זה מוצג כאילו יש מאין. אם נקבל את עמדת העורר – נגיע לפער כולל של 30 מ"ר.
העורר: זה מטעה מאוד.
המשיב: הפער הוא 8 מ"ר.
הוועדה: האם ניסיתם להבין מדוע ישנו הפרש?
העורר: ניסיתי. אני צריכה שמודד מטעמי ילך לבדוק. אמרתי גם ואני מציעה שהמודדים יראו אחד לשני. לא הצלחתי להבין. יש לי קושי עם התנהלות כזו. נוח לי להסתמך על תשריטי קניון. הכי נוח שהעיריה תאיים עלי. חולקת על המדידה שלכם ביחס לגלי חד משמעית. נדע מה ההבדלים.
הפער שהיא מדברת עליו הוא קטן. סטיות בין מודדים הוא מושג שגור, מטר פה ושם... אבל כאן, זה מדליק לי נורה. בואו נלך לבדוק. גלי היא 369 מ"ר.
המשיב: זה היה בנאוטיקה ועבר לגלי.
העורר: זה חורג. זה לא הגיוני.
הוועדה: הועלה רעיון: במקום מדידה משותפת שיהיה מודד מוסכם על כל הצדדים.
העורר: זה גורר את הצדדים להוצאות.
מדידה משותפת הולכים ביחד ובודקים. יכול להיות שמודד אחד לא לקח את הזוית הזו. צריכים ללכת יחד. צריך לראות בעיניים.
המשיב: מדידות העיריה והקניון נרשם שנאוטיקה זה מרובע ואצלם מדובר בשטח ר.
הוועדה:
חושבים להמשיך קו פשרה שהתחלתם. הפשרה שנאוטיקה מופרדת משאר השטח. בדלת נפרדת, כל אחת מהן בנפרד.
העורר: טענותי נטענו כבר אז.
הוועדה: לא אשמתך שהדיון התקיים ב-2014.
המשיב: זה לא קשור למועד הדיון.
הוועדה: למה שהמודדים לא יעשו את העבודה?
המשיב: מה אני מקבלת מהעוררת תמורת זה שאני מפרידה את שלוש החנויות?
הוועדה: את מקבלת עד 2013 חיוב כפי שהוא וההפרדה היא מרגע הגשת הערר, לא מההשגה.
העוררת והמשיבה יוצאות להתייעצות 11:35 –
11:39. העוררת מבררת אחרי 4 דקות.
העורר: אין לי יכולת לעשות תחשיב.. אני צריכה לראות מהי המשמעות הכספית. אני זקוקה לשבוע. צריכה שהלקוח יאשר לי.
הוועדה: לא. צריך להחליט היום.
יתכן שההחלטה שלנו תהיה גרועה יותר מעכשו. אם הם מוכנים לקבל את השינויים החל מ-1.1 –
הצדדים: הגענו למסגרת פשרה כדלקמן:
כל אחד מהנכסים יחויב בנפרד והחיוב יחול מיום 01.01.13.
שטח של כל אחד מהנכסים יהיה כדלקמן:
נאוטיקה – 66.5 מ"ר,
סולוג – 51.34 מ"ר,
גלי – 389.84 מ"ר.
שטחים אילו הינם שטחי החנויות ללא תוספת של שטחים המשותפים ו/או מעברים.
ב"כ העוררת: אני זקוקה לפרק זמן קצר של 7 ימים, על-מנת לקבל אישור שולחי לפשרה זו.
בקשר עם השטחים המשותפים, מבקשים כי תחול החלטה שניתנה בענין גוטקס.

החלטה

ניתן בזה פרק זמן של 10 ימים לעוררת להודיע האם מסגרת הפשרה מקובלת ואם לאו.

עם קבלת הודעת העוררת, תתן הוועדה את החלטתה בענין.
הוועדה מקבלת את עמדת הצדדים כי בעניין השטחים המשותפים, יחולו הוראות אשר ניתנו
ע"י הוועדה בעניין גוטקס.

ניתן והודע במעמד הצדדים.
זכות הערעור תוך 45 יום לבית משפט לעניינים מינהליים.

צבי בירנבאום
חבר הוועדה

מיכאל ברקוביץ עו"ד
יו"ר הוועדה

יעקב מלכה
חבר הוועדה

תאריך : כד' באדר תשע"ד
24.02.2014
רישום : ציפי מרום