

שליד עיריית אשדוד

פרוטוקול ועדת ערר מתאריך 24.02.2014

העורר נכס ע"ש לאה זהר

ע"י אילן זהר, בנה של לאה זהר

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

נוכחים :
יו"ר הוועדה עו"ד מיכאל ברקוביץ
חבר ועדה יעקב מלכה
חבר ועדה צבי בירנבאום
מזכירת הוועדה זהבית הרוש
מטעם העורר אילן זהר
מטעם המשיב עו"ד דגנית כהן חזוט
כוכבה ברדה
מאיר פרץ הגיע באיחור

מס' משלם 75508044
מס' נכס 322100301/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/16/17
ערר לשנים 2013

דיון

העורר :
שמי אילן זהר. אני הבן של הגב' לאה זהר. אמי חולה כיום בסרטן. ולכן, אני מייצג אותה כאן היום.

אמי רכשה את הנכס הנ"ל ביולי 2009 ממר יעקב רגב. החלק שבבעלותה של אמי הוא שליש מהזכויות הכוללות בנכס כאשר שני השלישים האחרים מוחזקים ע"י האחים חיים ונתן אקב והם מפעילים במקום מלונית/מלון. בחלק שבבעלות אמי גרים דיירים בשכירות בטווח ארוך של לפחות חצי שנה.

מאז 2009, השקעתי המון מאמצים על-מנת "לטייב" את הנכס, את סביבתו, להחליף את הדיירים שהתגוררו שם (תושבי שטחים, עובדים זרים, אנשים משולי החברה, לא נורמטיביים). כאשר פניתי לעיריה בבקשה לעזרה – יצאה נשמתו עד שהסכימו לעשות משהו. אם זה תאורת רחוב, נקיון, פינוי חולות, רוחצים שהגיעו והשאירו כמויות פסולת, גינון שעד היום אין שמה.

לפני מס' חודשים, פנתה אלי העיריה באמצעות מר מאיר פרץ, בבקשה לשינוי סיווג.

המשיב:

הגשת השגה, נעשתה בדיקה במקביל, ולא פנינו אליך –

הוועדה:

נא לא להפסיק דבריו.

העורר:

בבקשה לשינוי סיווג מ101 ל104. לאחר שערערת, הוחלט על שינוי סיווג ל314. ברצוני לציין שאינני מפעיל מלונית, אינני מפעיל בית מלון, אינני מפעיל עסק. אני נותן את הנכס בשכירות לטווח ארוך. יש לי כאן חוזים מאז שרכשתי הנכס עד היום, אופי התשלומים שלהם. אני דוחה מכל וכל להיות מסווג ב314. שאר הנכסים שבסביבה באותו סיווג מסווגים ב314 ואני מבקש שהעיריה תנקוט בצורה שווה עם כל בעלי הנכסים. מבקש להחזיר לי את הכספים שנגבו ממני ביתר. לשלם כחוק, ולקבל שירותים כחוק. מבדיקה שערכתי, גם דיירים אחרים עשו את מלחמותיהם ומשלמים לפי סיווג 104 ואני מבקש לשלם לפי סיווג זה.

המשיב:

אני אגיב לגזירה השווה שאמר העורר, בראשית. אבקש לציין כי חיובי הארנונה נקבעים באופן אינדיבידואלי בהתאם לשימוש בנכס ו/או בהתאם למקום שבו נמצא הנכס. העוררת שלחה השגה על חיובי הארנונה. בטרם ישיב מנהל הארנונה להשגתה, נבדק השימוש שנעשה בנכס ונמצא כי לא הוגשו לעיריה חוזים שנעשו עם מחזיקים ומכאן משתמע כי השכירות הינן לתקופות קצרות ולא משמשות מחזיק קבוע ועל כן, שונה סיווג הנכס מסיווג 104 המגדיר כי הנכס מוחזק ומשמש אך ורק למגורי מחזיק קבוע לסיווג 310-314, הקובע: "מבנים המשמשים לבתי הארחה... שאינם משמשים למגורי מחזיקן הקבוע בלבד ו/או שנעשה בהם שימוש בעל אופי מסחרי...".

כמו-כן, סעיף 325 ו326 לפק' העיריות העוסקים בקבלת חזקה בנכס וחידלת חזקה בנכס קובעים במפורש כי לא יירשם בעיריה מחזיק לתקופה קצרה משנה. ובמקרה כזה, יירשם הבעלים.

אשר על כן, מאחר והסיווג 314 הינו המתאים ביותר לסיווג הנכס, שונה הסיווג בהתאם. הוועדה:

ציינת שנעשתה בדיקה במקום אך לא במקום עצמו.

המשיב: עירית אשדוד בקרו בנכס.

ישנן עוד הרבה מחלקות בעיריה.

הוועדה: מה אופי השימוש בנכס?

המשיב: מלונית.

הוועדה: מדוע זה נכנס ל314?

המשיב: בגלל ההכרזה.

הוועדה: בצו שאני אוחד אין הגדרה כזו.

האם ישנה מחיצה?

המשיב: ישנו חייץ. החזיתות שלי בצבע אחר.

שני נכסים שונים.

לכל אחד ישנה כניסה מהרחוב בנפרד. בלי מדרגות. אני קומת קרקע והם למעלה.

הוועדה:

ז"א שהיתה טעות בהודעת שומא שנשלחה לעוררת?

המשיב: לא. היה מחויב לפי 101 – מגורים, ושונה ל104.

העורר:

8 יח' של 24 מ"ר ו-9 יח' של 36 מ"ר. סה"כ שטח בבעלותי 530 מ"ר.

הרוב המוחלט לפחות שנה. במקרים מסוימים אני משכיר לפחות זמן.

לשאלת הוועדה – משיב שאני מסוגל לבוא אחת לשנה כאשר ישנה שכירות של שנה...

היה דייר אחד שהסכים לשלם את הארנונה. זה הכי טוב גם לעיריה.

הוועדה:

ברגע שתדווח לעיריה, אינך משלם ארנונה. זו התמונה שמתקבלת. 310 אינו פוגע בדך ברגע שמדווח.

העורר:

אם אני יודע שמישהו ישלם ואחר לא – מעדיף להכניס את זה לדמי השכירות.

הוועדה: ברגע שיש מחזיק בנכס – החבות חלה עליו.

לא יתכן שתעשה חוזה לשנה ותבוא אחרי 7 חודשים ותאמר שהבן אדם עזב.

מציעים שתדווח על המחזיקים ב17 הנכסים. אתה מדווח על תשלום ארנונה כהוצאה. אמי עוסק מורשה. אני נותן קבלה רק 10% מס.

המשיב: במלון דירות מלון ממול – התעריף לפי 104. וגם שם מדובר בחלק מהנכסים במחזיקים שרשומים באופן ישיר בספרי העיריה ולכן, בהמשך להבהרת הוועדה בנדון, מחזיקים שיוצג לגביהם חוזה של לפחות שנה, יחויבו לפי תת סיווג 104 שהינו כהגדרתו בצו דירת יחידת נופש המשמשת אך ורק למגורי מחזיקה הקבוע בלבד. המיקום והאופי של המקום הוא לפי מה שרשום ברצועת החוף ואם חל שם מגורים קבועים. התעריף שונה. זה עדיין לצרכי מגורים.

הוועדה:

עיינו שוב בהגדרות ואנו תמימי דעים שבמקרה של העורר כאשר תקופות השכירות ממושכות, לדעתנו סיווג כזה ג' לא מתאים אלא א' וב'. מדובר במגורים קבועים.

המשיב: רשום יחידות המשמשות למחזיקן.
הוועדה: יש לך תכנית?

המשיב: יש לו היתר נוכחי עדכני.
היו חנויות למטה ששיכות לרגב שחילק אותן ושם הדירות.

הוועדה: אתם נאחזים בהגדרות פורמליות ובפועל זה לא השימוש. הרי כל הזמן מדברים על יוקר השכירויות – אתם מייקרים את השכירות וזה נופל על השוכר. ברגע שיחידה כזו לא מושכרת – זה שונה ממחזיק במשך שנה שלמה.

המשיב: החוזים שלו באמת לתקופות יותר קצרות.
העורר: לא
הוועדה: צריך לבנות בסיס קודם כל. אותן יחידות שאינן מושכרות יסווגו ל310, ולמעלה משנה – סיווג א'.

המשיב: זה לא תואם את הצו.
הוועדה: לדעתנו, כן.
בקשר לחוזים וכו' – חובתו להמציא לעיריה לגבי כל אחד ואחד מתוך 17 היחידות עם התקופות ולשנות את שמו של הנישום.

המשיב: המלון ממול מחויב לפי 104. צריך לפנות למועצה ולשנות. מגורים של עמיגור עם זקנים, ושל צרפתי.
הוועדה: יש להם הנחות.

המשיב: גם פה יהיה להם הנחות.
הוועדה: הוועדה יכולה לפרש מה שקבוע בארנונה גם כללי צדק הטבעי אינם נשכחים כאן.

המשיב: לא חייבים לקבל המלצת הוועדה.
מדברים על משהו עתידי.
הוועדה: מדברים על משהו ספציפי של העוררת הזו.

המשיב: מנהל הארנונה חייב לפעול לפי הצו ולא לפי פרשנות הוועדה בקשר למה שמונח לפניכם.
הוועדה: נוציא החלטה ברוח הדברים שהושמעו.
המשיב: ההגדרה בדיוק תואמת את המצב. לא ברור לי הפרשנות.

החלטה

לאחר שמיעת טענות הצדדים, החליטה הוועדה פה אחד כדלקמן:
המשיב כל הזמן בכל טעונו חוזר על כך שהחוב בארנונה נגזר, בעיקר, מאופי השימוש בנכס.
הוועדה תמימת דעים כי באם כל 17 יחידות מושכרות בשכירות ארוכת טווח של שנה ויותר, יש לחייבן בהתאם לסיווג ראשי 100, תת סיווג 101א'. וזאת, בתנאי כי בעל הנכס ימציא למשיב הסכמי שכירות אשר מתוכם ניתן יהיה ללמוד כי אכן השכירות הינה ארוכת טווח של שנה ויותר. במקרה זה, יסב המשיב את החיוב משמה של בעלת הנכס לשמו של המחזיק בפועל בהתאם לאמור בהסכם השכירות.
בקשר ליחידות אשר לא מושכרות לתקופה ארוכת טווח או אינן מושכרות כלל, חיוב הארנונה

יחול על בעל הנכס הרשום לפי סיווג ראשי 310, תת סיווג 311, 312.
ההחלטה חלה על חיובי הארנונה בשנת 2013.

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 : יז' באדר תשע"ד
24.02.2014
רישום : ציפי מרום