

פרוטוקול וועדת ערר מתאריך 27/01/2014

פוזת

העורר

עו"ד ענבל שמול רביב

ע"י

מנהל הארנונה של עיריית אשדוד

המשיב

עו"ד דגנית כהן חזוט

ע"י ב"כ

מאיר פרץ

כוכבה ברדה

עו"ד ענבל שמול-רביב

נוכחים :

עו"ד מיכאל ברקוביץ

יו"ר הוועדה

פליקס דהן

חבר ועדה

אשר לוי

חבר ועדה

זהבית הרוש

מזכירת הוועדה

עו"ד ענבל שמול-רביב

מטעם העורר

עו"ד דגנית כהן חזוט

מטעם המשיב

מאיר פרץ

כוכבה ברדה

511676421

מס' משלם

236000700

מס' נכס

2013

ערר לשנים

דיון

החלטה:

מעיון בכתב הערר ונספחיו עולה תמונה עגומה של חריגה בלתי מוצדקת במועדים הקבועים בחוק.

החוק קובע תקופה של 90 יום להגשת השגה על חיוב ארנונה והעוררת הגישה השגתה כעבור 150 יום.

החוק קובע כי את הערר יש להגיש תוך 30 יום ממועד קבלת התשובה מאת המשיב להשגה, ואילו העוררת הגישה את השגתה כעבור כ 75 יום.

רק מטעמים אילו, בשל חריגה ממועדים בלתי מוסברת ובלתי מוצדקת, מבלי שניתנה לעוררת רשות להארכתם, ניתן לדחות את הערר על הסף.

למרות האמור ועל-מנת שטענותיה של העוררת ישמעו, החליטה הוועדה לשמוע את הערר אך החליטה גם לחייב את העוררת בהוצאות מן הסיבות אשר תוארו דלעיל.

החלטה בקשר לגובה חיוב ההוצאות, תינתן בסוף הדיון.

בהסכמת העוררת, טענתה בקשר לסיווג איזור המס לא תשמע כעת, וזאת לאור הערעורים העומדים לדיון בביהמ"ש לענינים מינהליים באותן הנסיבות כמו בענינה של העוררת.

לאחר שביהמ"ש לענינים מינהליים יפסוק בערעורים, תשקול העוררת את עמדתה בעניין זה.

לאור זאת, הדיון יתרכז סביב טענת העוררת בקשר עם גודל השטח. ניתן לצדדים לטעון טענותיהם לא יותר מ-5 דקות.

דיון:

העוררת:

חוזרת על טענותי בכתב הערר.

בנוסף לכך, ברצוני להוסיף כי לאחר בחינת תשובת המשיב לטענה בדבר פיצול שטח המחסן, הוחלט לחזור מטענה זו ומשכך, לא נטענה היא בכתב הערר.

ביחס לגודל שטח החיוב, תטען העוררת כי שטח יציאת החירום אשר לטענת המשיב אמור להיות מושת על העוררת, אמור להיות מופחת מחיובה נוכח העובדה כי אינה מחזיקה בו משפטית ו/או פיזית, לחילופין, ביחס לטענה כי במקום מוצבים מספר קרטונים של העוררת תטען היא כי במצב דברים זה ובשים לב לעובדה כי בשטח זה נעשה שימוש אף על ידי נישומים נוספים במתחם – הרי שמדובר בשטח משותף שאמור להיות מושת על כל אחד מהנישומים בהתאם לחלקו היחסי במתחם כולו.

מדובר ב32 מ"ר. ישנו שטח מקיף מסביב כיציאת חירום שהמשיב מחייב. המשיב:

העוררת מחויבת בספרי העיריה בגין שטח בגודל של 1341 מ"ר כאשר בחוזה השכירות מופיע כי העוררת מחזיקה שטח נטו של 1300 מ"ר. יתר החיוב מהווה רכיב שטחים משותפים ואני מעבירה גם את הודעת הבעלים ובה נאמר במפורש "שטח נטו 1300 מ"ר". מאחר ומדובר במרכז מסחרי פתוח העיריה לא מחייבת בשטחי מעברים. החיוב של שטחים משותפים מועמס על השטח העיקרי.

העורר:

טענותיה של חברתי כפי שמובאות כרגע, הינן בבחינת הרחבת חזית אסורה. דברים אילו לא נטענו לא בתשובת המשיב להשגה ולא בתשובת המשיב לערר, ואף להיפך. בתשובת המשיב לערר נאמר בסעיפים 19-21 כולל כי פער השטחים הנטען נובע משטח יציאת החירום אשר לטענת המשיב הושמט מתשריט העוררת אך אמור להיות מחויב. הסבר זה נוגד את הטענה כי לכאורה מדובר בשטחים משותפים, מה גם שהשטח בהסכם השכירות הינו שטח מדוד לצרכי שכירות השונה בתכליתו לצרכי חיוב הארנונה.

לשאלת הוועדה –

המשיב: טענתי שזה שטח משותף. חוזה השכירות אינו מהווה הרחבה. עיריית אשדוד קובעת לפי שטחי הברוטו. הראיתי תשריט לגבי יציאת החירום. זה תשריט של החנות עצמה ולא של שטחים משותפים. לא אמרתי שמשמש אותם ליציאה מהחנות. אמרתי יציאת חירום. לשאלת הוועדה –

המשיב: אני יכולה להציג לוועדה את חלוקת השטחים המשותפים.

המשיב: נמצאו קרטונים של ביגוד. גם יציאת החירום משמשת כמחסן.

אני לא שומטת את הרחבת החזית.

הוועדה: איך יציאת חירום מהחנות יכולה לשמש כמחסן?!

המשיב:

כשפותחים הדלת ויש מעבר, אפשר לשים קרטונים... אפשר להראות התמונות?

העורר:

למה לא ממציאים לי מראש? בגין מה הלקוחה שלי מחויבת? עיריית אשדוד אף פעם לא טועה! המשיב:

מאיר פרץ מראה לוועדה ממחשבו האישי את התמונה לגבי שטח החנות. זו יציאת חירום מקורה. לפי דרישות הג"א משתמשים ביציאת החירום מהמסדרון...אולי נביא את המפקח לעדות. או שיכולים לצאת לשטח לביקור, לפני שיפנו את הקרטונים.

העורר:

בגין מה המשיב טוען שיש חיוב?

הוועדה:

איננו מבינים את העיריה. איך אתם מסתפקים בהצהרת בעלים? יש לכם את המדידה כיצד נעשתה?

המשיב:
בסה"כ יש במתחם שירותים ציבוריים...
הוועדה:
זה לא מתקבל על הדעת.
המשיב: הבעלים הודיעו. יש במתחם הזה שטחים משותפים שירותים, מקלטים, מעברי חירום
. גודל השטחים המשותפים האלה סה"כ ? אפשר להמציא לוועדה.
הוועדה:
העיריה מתבססת על הודעת הבעלים ואין לי שום תשתית! אינכם יודעים להסביר תמונות
שמוצגות.
בלאגן מחריד! ננסה לברר.
המשיב: יכולים להמציא את חלוקת השטחים. אין לי את זה כאן.
הוועדה: נצא לסיור בשטח בתנאי שאם אתם מתעקשים שהחוב הוא בגלל יציאת חירום של
העורר.
המשיב:
המחזיק שלפניו חויבו בשטחים משותפים .
זה ממצאים נוספים שהמפקח מצא. השטח של המעברים לא נמדד.
העורר: פער השטחים מורכב ממה?
המשיב: הציגו את השטח נטו של החנות. לכל נכס שמה הצטרף שטח יחסי.
העורר: זה לא הגיוני. הם לא אמרו קודם.
המשיב:
אין הרבה שטחים משותפים במתחם הזה.
זה פחות מ-3%.
הוועדה:
המשיב מתבקש להצהיר לפרוטוקול בצורה ברורה וחד משמעית מה הם השטחים הנוספים
בגנים מחויבת העוררת.
המשיב:
עפ"י דיווחי הבעלים בעבר ועפ"י בדיקות שונות של מפקחים מטעם אגף הגבייה, השטחים
המשותפים שחולקו באופן יחסי על כל המחזיקים במתחם הינם בגין שטחי השירותים
המשותפים, שטחי מקלטים, וכיו"ב. בנוגע לגודל המדויק של השטחים המשותפים ואופן
חלוקתם והצמדתם לנכסים השונים, מבקשים מכבוד הוועדה פרק זמן להמציא את הנתונים.
הוועדה:
האם החיוב הנוסף הוא אך ורק בגין השטחים המשותפים שהועמסו על העוררת?
המשיב:
בין החוזה לבין?
הוועדה: השטח הנוסף בסך 32 מ"ר.
המשיב: 42 מ"ר.
בוודאות של 99% שאכן ההפרש הוא בגין השטח המשותף. כאמור לעיל, מבקש מהוועדה
לאפשר לי להמציא נתונים מדויקים.
העורר:
הוועדה קבעה שהיא מאשרת את הרחבת החזית? מנסה להבין. מבקשת שיפסקו הוצאות ככל
שמאושרת הרחבת החזית.
הוועדה:
מכתב הערר של העוררת, עולה כי היא מחויבת בגין שטח של 1341 מ"ר ואילו לטענתה חיוב
צריך להיות בשטח קטן יותר ומתפקידה של הוועדה בנסיבות אילו לרדת לשורש העניין גם אם
טענה כלשהי לא נטענה על ידי מי מהצדדים ואין הוועדה רואה מקום לחייב בהוצאות מי
מהצדדים כאשר רצונה של הוועדה להגיע לעומקם של דברים.

החלטה

לאחר שמיעת הצדדים, החליטה הוועדה לקבל את הערר באופן הבא:
הוועדה מקבלת את הערר אך ורק בקשר למרכיב שנטען בכתב הערר כגודל או שטח "יציאת חירום".
במהלך הדיון התברר כי העוררת מחוייבת בגין שטח בגודל של 32 מ"ר נוספים מבלי שיש בידיה מידע על מקור השטח הזה.
המשיב טען כי שטח זה הינו חלקה היחסי של העוררת בשטחים המשותפים במתחם בו היא מצויה.
על המשיב להמציא לעוררת את מלוא המידע והנתונים בקשר עם גודל כל השטחים המשותפים במתחם וחישוב חלקה היחסי בהם של העוררת.
לעוררת שמורה הזכות לטעון כנגד אופן או צורת החלוקה של השטחים המשותפים לאחר שמלוא המידע יהיה בידיה.
בהמשך להחלטה שניתנה בתחילת הדיון, הוחלט לחייב את העוררת בהוצאות בסך של 1000 ₪.

ניתן והודע במעמד הצדדים.

זכות הערעור תוך 45 יום לבית משפט לעניינים מינהליים.


פליקס זהבי
חבר הוועדה


מיכאל ברקוביץ ע"ד
יו"ר הוועדה


אשר לוי
חבר הוועדה

תאריך : כו' בשבט תשע"ד

27.01.2014

רישום : ציפי מרום