

בפני ועדת הערר לעניין ארנונה כללית

שליד עיריית אשדוד

פרוטוקול וועדת ערר מתאריך 23/3/2015

העורר	בוקסר לובה
ע"י	עו"ד מנור פרנקל
המשיב	מנהל הארנונה של עיריית אשדוד
ע"י ב"כ	עו"ד - סימה אזוגי קלנג
	מאיר פרץ
	כוכבה ברדא

נוכחים :

יו"ר הוועדה	עו"ד-מיכאל ברקוביץ
חבר ועדה	צבי ברנבאום
חבר ועדה	פליקס דהן
מזכירת הוועדה	זהבית הרוש
מטעם העורר :	עו"ד מנור פרנקל
	עו"ד - סימה אזוגי קלנג
	מאיר פרץ
	כוכבה ברדא

מס' משלם 64442395

מס' נכס 4201001166

ערר לשנים 2014

דין

הוועדה :

מובהר בזה לעוררת כי הדיון נסוב אך ורק לגבי שנת המס 2014 וזאת כיוון שלגבי שנים מוקדמות יותר ניתנו החלטות ע"י ביהמ"ש ומרגע זה קיימת חזקה של השתק עילה והשתק פלוגתא.

ב"כ העוררת : לעניין הקביעה של אדוני, אם יורשה לי לאמר, פסק הדין, אם נשים לב, לא קובע את העניין של נכס לא ראוי ואין שום פלוגתא או השתק עילה לעניין נכס לא ראוי. מדובר בנכס ריק בלבד וזה מה שכבוד השופט ראה לנגד עיניו לכל אורך פסק הדין. אין מילה בפסק דינו לעניין נכס לא ראוי לשימוש. בכל הנוגע למועדים, ברור לי כוונת אדוני, החוק, אבל בכל מקרה אני מבקש להיכנס לגופם של דברים ולפן האמיתי שלהם בכל הנוגע לפטור מנכס לא ראוי לשימוש. גם אם מדובר בשיהוי כזה או אחר שנעשה ע"י מרשתי הרי ברור שהפרוצדורה אינה מיטת סדום ואת זה אנו מכירים לא מהיום. ככל שנסתכל על הדברים בצורה אמיתית לגבי הנכס, אני סבור שנוכל גם להחיל את השנים הקודמות.

וועדה :

בטענותיו של ב"כ העוררת יש משום כדי ניצול הליכים משפטיים לרעה. כאשר עניינה של העוררת נדון בפני ביהמ"ש לא הייתה מניעה בפניה להעלות כל טענותיה לרבות הטענות שהועלו עתה. מעת שבחרה העוררת לא להעלות טענותיה המועלות כעת, משמע הזניחה אותם ולא מצאה לנכון שייבחנו ע"י ביהמ"ש ומשכך אין הוועדה מוכנה לדון בהן במקום האפשרות שהייתה לעוררת שביהמ"ש ידון בהם. כל הטענות בקשר לנכס לא ראוי בשנים הקודמות לא תידון ע"י הוועדה ומבוקש מב"כ העוררת לא לחזור על טענות שאין בהם ממש כלל וכלל.

ב"כ העוררת :

העוררת מגישה את הערר בעניין שני דברים : האחד, נכס לא ראוי לשימוש. השני, סוגיית מדידת השטח של הנכס. לטענתנו, הנכס כפי שהוא היום, כפי שבא לידי ביטוי בחוו"ד של מהנדס, להבדיל ממפקח כזה או אחר של העירייה או בודק כזה או אחר, קבע במפורש שהנכס לא ראוי לשימוש בשתי חוות דעת שונות. בחוות דעת אחת עם השלמה נוספת מיום 8.9.14 בה שוב חזר על ממצאו וקבע ש"היא לא ניתנת לשימוש ללא ביצוע בדיקת מערכות מים, חשמל, מיזוג אוויר, תיקון קירות, טייח וריצוף". כמו-כן הוא קבע, שהפעלת המקום תהיה מותנית בביצוע כל העבודות הנדרשות ואישורם ע"י מכון בודק ומוסמך. לבסוף קובע המהנדס כי במצב הקיים, לא ניתן לשימוש רגיל. לאור דבריו של אדוני אני רוצה להבהיר שלא קראתי את כל

חוות הדעת של המהנדס אלא קראתי את מה שאני חושב שמוביל לזה שהנכס לא ראוי לשימוש. בוודאי שלא נגעי בהנחה האם העוררת היא זו שהזניחה את הנכס. ואני כבר אומר שמי שבפועל הזניח את הנכס זו לא העוררת אלא השוכרים שהעירייה שחררה אותם מהשכירות מבלי ידיעת העוררת ופנתה לעירייה מדוע שחררו את השוכרים מבלי לעדכן את המערערת.

ב"כ המשיב :

אני מתנגדת להרחבת חזית. טענה זו לא הועלתה בערר.

הוועדה :

אכן צודקת ב"כ המשיב לא הועלתה שום טענה בעניין הפטרת שוכר מחבותו והעברת החבות לעוררת ומשכך, מנוע ב"כ העוררת להעלות את הטענה כעת במעמד הדיון.

מעבר לדרוש, נוסף כי לא חלה כל חובה על המשיב ליידע את בעל הנכס בקשר לעזיבת השוכר את הנכס ועל בעל הנכס מוטלת החובה לעדכן את המשיב בקשר עם זהות המשלם ארנונה בין אם זה שוכר או בעל הנכס ובלי בעל הנכס לא ידע כלל כי השוכר עוזב את הנכס משמע שהזניח טיפול בנכסו ואינו יכול לבוא בטענות למשיב.

ב"כ העוררת :

במסגרת חוות הדעת, בהרחבה של חוות הדעת מיום 8.9.14, בסעיף ב' לחוות הדעת קובע המהנדס כי לאור כל המצב שפורט בסעיף א' לחוות הדעת, היינו קירות פנים, בלוקים שבורים, תקרה אקוסטית רופפת עם סכנת נפילה מיידית. כל אלו קובע המהנדס בסעיף ב' כי הסיבה לתופעה היא וונדליזם במקום. ברור שלא העוררת היא זאת שמבצעת וונדליזם בנכס שלה ובסופו של יום לעתור לפטור מנכס לא ראוי לשימוש.

ב"כ הצדדים :

אנחנו מבקשים הפסקה לדון בעניין מחוץ לכתלי הוועדה.

כעבור חצי שעה חזרו הצדדים לאולם והודיעו כי הגיעו להסכמות.

ב"כ הצדדים :

הגענו להסכמה לפיה היות ויש בדיקות מפקח במהלך השנים לפיהן הנכס אינו בשימוש וריק, ולאור מצבו של הנכס יסווג הנכס בסיווג ראשי 310, תת-סיווג 319.

סיווג זה יחול החל משנת המס 2011 ועד סוף שנת 2015 אלא אם כן הנכס יהיה

בשימוש, והעוררת מתחייבת להודיע על כך בכתב לעירייה.

כמו-כן, העוררת מוותרת על כל טענה מכל מין וסוג כנגד העירייה בגין שנות המס עד שנת 2015 כולל.

בנוסף, מודיעה בזאת על מחיקת ההשגה שהוגשה לשנת 2015.

למען הסר ספק, פסק הדין של בית משפט השלום באשדוד (תא"מ 2801-11-11), בגין חיובים עד שנת המס 2010 כולל, עומד על כנו ויש לשלמו.

החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

אין צו להוצאות.

פליקס זהן

מיכאל ברקוביץ עו"ד

צבי בירנבאום

חבר הוועדה

יו"ר הוועדה

חבר הוועדה

תאריך: 23/3/2015 ג' בסיון רישום: רינת גל