



כ"ג אדר א, תשע"ו
3 מרץ, 2016
סימוכין : 392395

פרוטוקול ועדת ערר 1/2016 מיום 1.3.2016

נוכחים:

עו"ד ליאון אמיראס – יו"ר
עו"ד גלעד קצב - חבר

חסרים:

יצחק קסיס- חבר

נוכחים מטעם המשיבה:

עו"ד ענת צדוק וינגורט – יועמ"ש
ערן לבב - מנהל הארנונה

1. ערר מס' 10/2015 – קוניאל

בשם העורר - אורי קוניאל – מיפה כח של הגב' מרים קוניאל.

עו"ד לאון אמיראס: אני מבין כי בעלת הנכס מתגוררת בארה"ב. הבעלים הרשום היא מרים קוניאל ואתה מיופה הכח.

העורר: אני מיופה הכח של מרים קוניאל. אמי מתגוררת בנתניה והיא אינה מסוגלת בריאותית, להופיע בפני הוועדה.

עו"ד לאון אמיראס: בעליו של הנכס אמור לעדכן את כתובתו ברשות וכן לדאוג לתשלומים בגין הנכס לרשות.

העורר: הנכס הוא במושה של מספר בעלים. אין לאמי רווח כספי מהנכס והיא משלמת במשך שנים את תשלומי הארנונה. כמו כן בנוסף, המדינה הפקיעה חלק מהנכס לטובת הבסיס הצבאי ואנחנו לא ידענו כי בוצעה הפקעה. אני לא חושב כי אני צריך לשלם ארנונה. מדובר בסה"כ ב-200 מ"ר והתשלום לא מוצדק. לגבי מועד ההשגה אני לא ראיתי את הודעת המועצה כי יש מועד להגשת השגה על החיוב של הנכס.

עו"ד לאון אמיראס(פונה למשיבה): מה בנוגע להפקעה?

עו"ד ענת צדוק וינגורט: מדובר בהפקעה של המדינה. על העורר להציג אישור על ההפקעה וכן את גודל השטח שהופקע. שטח לחיוב יעודכן ברשות מרגע ההודעה. אני מבקשת להדגיש כי על פי צו המועצות המקומיות, על בעל הנכס להשיג, במקרה שלנו המשיג הוא הבן, אך לפני משורת הדין אנו מכירים בו כמשיג.

עו"ד לאון אמיראס: ככל שאמך לא מנהלת את הנכסים, מבחינת המועצה יש כאן נכס לחיוב שהנישום נדרש לשלם ארנונה. בנוגע להפקעה, עליך לפנות לגוף שביצע אותה. יש עיקרון של ספיות השומה לשנים קודמות.



כ"ג אדר א, תשע"ו
3 מרץ, 2016
סימוכין: 392395

העורר: סכום החיוב גבוה. האם כל בעלי הזכויות הרשומים בנסח משלמים ארנונה לרשות?

עו"ד לאון אמיראס: השאלה אינה רלוונטית, אני גם לא יכול למסור לך מידע זה. סה"כ החיוב השנתי כ- 200 ₪ לשנה.

החלטה: הערר נשמע לפני משורת הדין שכן הבעלים של הקרקע, הגב' קוניאל מרים, לא הופיעה בפני הוועדה. בנה ייצג אותה בהתאם ליפוי כח נוטריוני שהוצג לוועדה. וכן הציג אישור רפואי בדבר מצבה הבריאותי של העוררת. העוררים מחזיקים בנכס בתחום השיפוט של המועצה בהתאם לחוק מי שחייב בתשלום ארנונה רשאי תוך 30 יום מיום קבלת השומה, לערער עליה. כפי שנטען ע"י המשיבה ביחס לשנים 2014-1997, המועד להגשת השגה חלף. לשנת 2015, נשלחה השומה לכתובת של העוררת – ת.ד. 3290 נתניה. זו כתובתה גם ע"י אישור מיופה הכח. לאור עיקרון סופיות השומה ונוכח התנהלותה של העוררת במשך השנים, לא ראינו מקום לאפשר הארכת מועד להגשת השגה וערר לשנים קודמות. לטענת העוררים מדובר בקרקע חקלאית שאינה מעובדת אך לא הוצגה כל ראיה כי אכן היא אדמת בור. לכן אין באפשרותנו לקבל את הטענות בדבר החוב ויש לדחות את הערר. הועדה ממליצה לעוררת באמצעות מיופה הכח לברר את החשבון הסופי לשנים 2015-2016 על מנת למנוע הגשת השגות בעתיד. בנסיבות העניין אין צו הוצאות לצדדים.

2. ערר מס' 4/2015 - דויד ומיכאל גולדנברג

בשם העורר – עו"ד יצחק לב

עו"ד יצחק לב: גולדנברג יצחק נפטר ושני בניו הם היורשים. הבנים לא נרשמו ברשות כמחזיקים בנכס, כתוצאה מכך נשלחו השומות לכתובתו של המנוח ולא לכתובת היורשים ולא הוגשו השגות עד לשנת 2015. מן הראוי כי לשנים קודם לשנת 2015 כאשר לא יכלו לפעול ולהגיש השגה, יבוטל החיוב. לא היה צריך להטיל חיובים כוזבים ומי שלא הגיש השגה "נתפס" ע"י המועצה. אלה לא כללי מינהל ציבורי תקינים. המועצה לא בררה את כתובת הלקוחות שלי ולא שלחה להם את השומות. הם לא מסתתרים ובמועצה קיים מידע כי הבנים הם היורשים. והם נרשמו משנת 2006 כבעלים. ולכן כל החיובים ראוי לבטלם. לרשות יש את המידע לגבי הנכס הם יודעים שהנכס ריק. הלקוחות שלי לא משתמשים בנכס והוא עומד ללא שימוש. נניח כי היו משלמים את החוב ומגישים תביעה בבית משפט הם היו מקבלים החזר. ולכן אני מבקש לקבל את הערר ולחייב את המועצה בהוצאות.

עו"ד ענת צדוק וינגורט: אני מבקשת להבהיר כי מדובר בהשגה שהוגשה שלא ע"י מי שרשום בספרי הרשות כמחזיק בנכס. המועצה שלחה בכל שנה את השומה לכתובתו של המנוח רח' האגוז 11 ומאחר והיורשים לא עדכנו את הרשות על צו הירושה הם לא קבלו את השומות זו אחריות הנישום לעדכן את רשומות המועצה בדבר שינוי המחזיק.

עו"ד לאון אמיראס: אכן היה על היורשים לדווח על הרשות על השינוי בבעלות ובמחזיק. אני מדגים- נכס שאינו ראוי למגורים יש לבצע בו בדיקה כל שנה מחדש ועל בעל הנכס לפנות לרשות כל שנה ולבקש בדיקה כי הנכס לא ראוי. האם מדובר בשטח חקלאי ?



כ"ג אדר א, תשע"ו
3 מרץ, 2016
סימוכין : 392395

עו"ד יצחק לב : כן

עו"ד לאון אמיראס : לצערי נתקלנו במספר מקרים בהם שטחים חקלאים משמשים לחקלאות ללא ידיעת הבעלים. התיקים הגיעו לוועדה. אני ממליץ לעורר ולמשיבה להגיע לפשרה של תשלום חלק בגין החוב.

החלטה : בא כח העוררים יודיע לוועדה תוך 7 ימים אם ניתן לסגור את התיק לפי הצעת הוועדה – תשלום 2,000 ₪ ע"ח החוב שעומד ע"ס 4,800 ₪.
בנוסף העורר יגייש באמצעות בא כוחו השגה לשנת 2016 למנהל הארנונה וזה יבדוק את מצב השימוש בנכס ע"י נציג הרשות.

עו"ד יצחק לב : אני מבקש לעדכן את הכתובת למשלוח השומות לכתובתי כבא כח המחזיקים וכן לעדכן ברשומות את הבעלים ע"פ נסח הטאבו שהגשתי.

עו"ד לאון אמיראס : בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

3. ערר מס' 9/2015 – יהואש לוי

בשם העורר: יהואש לוי

עו"ד לאון אמיראס : בתשובת מנהל הארנונה הובהר מדוע יש לחייב את הנכס בארנונה בגין קומת עמודים.

יהואש לוי : אני מתגורר בישוב 40 שנה בשנת 1982 קבלנו אישור בניה לנכס. המקלט אמור היה להיות חפור באדמה ובטעות הוא נבנה במפלס לא נכון וכתוצאה מכך כל הבית נבנה ע"ג עמודים.

עו"ד לאון אמיראס : לא מובן כיצד נבנה בית שלם בטעות על עמודים.

יהואש לוי : בית עצמו כ-90 מ"ר והמקלט חיצוני לבית המועצה ביצעה מדידה ללא כניסה לנכס והגישה שומה על 261 מ"ר. אני לא רואה בצו הארנונה הגדרה- קומת עמודים. ואני בתום לב לא התכוונתי להשתמש בקומה הנ"ל לאחסנה או למגורים. אני ואשתי נקלענו למצב שקשה להבין, במה חטאתי שאני צריך לשלם עבור שטח שאינני נהנה ממנו? יש כאן תפיסת עולם שמתנגשת עם מה שרשום בצו. המילה "מקורה" אינה מתייחסת לקומת העמודים. אני מבקש פטור מהחוב ל-5 שנים או עד למכירת הבית.

עו"ד לאון אמיראס : מיסי הארנונה הם ע"פ צו הרשות המקומית. הרשות מבצעת מדידה בנכסים בכל הישוב. החיוב הוא כמו משכנתא לכל החיוב של הנכס. ע"פ הצו של המועצה כל שטח שמקורה הוא בר חיוב בארנונה. כל עוד השטח ראוי לשימוש הוא בר חיוב. אני ממליץ בתיאום עם הרשות כי תסגור את השטח הנ"ל בקירות כך שלא תהיה לשטח גישה ובכך תוכל לקבל פטור מחיוב. ככל שהרשות תראה כי אכן השטח לא בר שימוש ואין אליו גישה, אני מאמין כי יפטרו אותנו מחיוב. כרגע, במצב הנוכחי החיוב הוא תקין ואין לוועדה אפשרות לקבל את הערר.



כ"ג אדר א, תשע"ו
3 מרץ, 2016
סימוכין: 392395

יהואש לוי: אני מבקש פטור לתקופה קצובה.

החלטה: שמענו את הצדדים, הועדה תעביר את החלטתה בהקדם. הועדה מבקשת לקבל העתק השומה של העורר לשנים 2014-15.

4. ערר מס' 2/2015 – מלר גדי

בשם העורר: מלר גדי
עו"ד אודי גולן

עו"ד אודי גולן: אני מבקש לחזור על כל הטיעונים בכתב הערר אין לנו מחלוקת על עצם המדידה והתוצאות שלה. המדידה בוצעה ב- 8/14 ורק לאחר 4 חודשים קיבל העורר את השומה רטרו לכל שנת 2014. הטענות שלנו:

1. מועד החיוב רטרו

2. סיווג השטח – מבנה חקלאי

הטענות בסעיף 10, 11 לתשובת המשיבה אינן במקום. האשם הוא האזרח ולא הרשות? מדובר בנכס שלא השתנה עשרות שנים. בסעיף 15 לתשובה מודה המשיבה כי נפלה טעות אצלה בנושא סיווג הנכס ולכן אין כאן מקום לחיוב רטרו אקטיבי של הנכס וזאת לאור פסיקת בית משפט בשם לב כי המדידה בוצעה ב- 8/14 והחיוב בסוף השנה בלבד. מעבר לכך בנושא הסיווג זו לא טעות כלל שכן זה לא רק בנכס הנ"ל בסעיף 16 בתשובת המשיבה מפנה לצו הארנונה. אני מבקש להפנות את הועדה לסעיף 269 לצו העיריות המגדיר מהי קרקע חקלאית. שם לא מוגדר כי הקביעה היא ע"פ התב"ע. האם יש החלטת מועצה בדבר סיווג הקרקע כולל חקלאית? מרשי הוא חקלאי שמעבד כ- 800 דונם והוא מחזיק במקום ציוד וחומרים לחקלאות. לא ניתן כאן להעלות טענות חדשות מדובר ב- 48 מ"ר שהעורר מבקש להזדכות עליהם במס ולהגדיר בנפרד מהבית כנכס חקלאי. אני מבקש מהוועדה לקבל את הערר.

עו"ד ענת צדוק וינגורט: אם נלך לפי שיטת העורר שהרי בנכס לא בוצע שינוי שנים רבות, מכאן שהעורר לא שילם מס אמת בגין הנכס בהתאם לשטח שהוא מחזיק במשך שנים רבות. אני מפנה לשומה, יש כאן גידול של מאות מ"ר זהו הפרש מהותי והעורר נדרש לדווח לרשות כי יש טעות בחיוב השנתי לעורר חובת תום הלב לדווח על טעות בחיוב. לאור כך ובהתאם לפסיקה, בוצע לנישום חיוב רטרו לשנה אחת בלבד.

לגבי הסיווג, חברי מסתמך על סעיף 269 לצו העיריות שאומר "בשם לב לדרגת ההתפתחות של אותו אזור", כאן מדובר בנכס במרכז הישוב (רח' רוטשילד) האזור הוא אזור מגורים ללא כל זיקה לחקלאות. ולכן אני מבקשת לחזור על הטענה בנושא החיוב של הסככה.

עו"ד אודי גולן: האם יש עוד סככה בישוב שמחויבת כחקלאית?

עו"ד לאון אמיראס מה השימוש כיום בנכס הנ"ל?

גד מלר: מחסן חקלאי



כ"ג אדר א, תשע"ו
3 מרץ, 2016
סימוכין: 392395

עו"ד אודי גולן: בתשובת המועצה נאמר "טעות" לא נרשם כי היה חקלאי ובמועצה החליטה לתקן את הגדרת השטח, אלו טענות חדשות שלא ניתן להעלותן כרגע. ע"פ תקנות ההסדרים לא ניתן לרשות לשנות סיווג במהלך שנת כספים. בנוסף, אני לא בטוח כי לוועדה יש סמכות לדון בחיוב רטרואקטיבי ואני אשקול פניה לתביעה. מציע לרשות לשקול את הנושא.

עו"ד לאון אמיראס: העורר מתבקש להגיש תצהיר עדות לשימושים של מבנה הסככה ויוכל לצרף כל מסמך או אישור רלוונטי מהמועצה או הועדה לתכנון ובניה תוך 45 יום. לאחר מכן תוך 45 יום, מקבלת התצהיר, תגיש המשיבה תצהיר מאת נציג המועצה שבקר בשטח ותצרף כל תשריט לרבות מדידה שמבדילה בין הבית לסככה ושטח המחסן התצהיר יכלול את החלטות המועצה בנושא סככות חקלאיות.

5. ערר מס' 7/2015 – פרטוש

בשם העורר: אריה פרטוש
עו"ד עמוס פון ויזל

עו"ד לאון אמיראס: בקשתי כי העורר יגיש תגובה לתשובת המשיבה נשלח לכם בדוא"ל הבקשה.

עו"ד עמוס פון ויזל: לא ראיתי את הבקשה לכן לא הגשנו תגובה. ככל שהראיה היחידה היא אותה הודעת או טופס מרשם החברות כי יש בנכס משרד. העורר מקבל לכתובת הנ"ל דואר אין כל תיעוד אחר כי יש עסק במקום. העורר הוא קבלן שיש לו מספר פרויקטים והמשרדים הם באתרי הבניה ולא בבית. חברתי הפנתה לחוזה שכירות, זו לא אותה חברה, זו חברה אחרת של העורר. בנכס שבנדון יש מרתף עם שתי כניסות, במקום שולחן כתיבה ומחשב. זה לא עסק עפ"י צו הארנונה של המועצה.

עו"ד לאון אמיראס: האם לחברות יש מען אחר?

עו"ד עמוס פון ויזל: כאשר יש פרויקטים יש משרדים באתר לאחר מכן המשרדים נסגרים.

נערך דיון ביון הצדדים בנושא שימוש כעסק.

עו"ד לאון אמיראס: העורר יגיש תצהיר תוך 30 יום על השימוש בנכס וכן התחייבות שלא יעשה שימוש מסחרי בנכס. בנוסף, יעביר את כתובת החברות שבבעלותו מכתובות הנכס הנ"ל.

6. ערר מס' 1/2015 – מיכה ניסים

בשם העורר: מיכה ניסים

מיכה ניסים: ע"פ יעוץ שקבלתי נראה כי הרשות לא מפרשת נכון את צו הארנונה בנושא חיוב שטח מדרגות, ע"פ סעיף 1.1.4 טוענת הרשות כי כל שטח המדרגות צריך להכלל בחיוב. לטענתי זהו לא הפירוש הנכון צריך לפרש עפ"י סעיף 2.1 לצו ואין לפיו חיוב למדרגות.



כ"ג אדר א, תשע"ו
3 מרץ, 2016
סימוכין: 392395

בנוסף, הרשות מחייבת אותו פעמים על השטח פעם בקומה א' ופעם בקומה ב' מדובר בחיוב שטח אויר.

עו"ד ענת צדוק וינגורט: סעיף 114 לצו הארנונה מגדיר את השטחים שנכללים בחישוב השטח לחיוב. הסעיף - "חישוב שטחו של בנין ייעשה לגבי כל קומה ו/או מפלס בנפרד. באופן ששטחו יכלול במצטבר את שטח כל קומותיו ומפלסיו"

נערך דיון בנושא שיטת החישוב.

עו"ד לאון אמיראס: אני מבקש כי המשיבה תגיש הסבר של המודד כי המדידה בוצעה ע"פ סעיף 1.1.4 לצו הארנונה. לאחר הגשת החומר, תועבר החלטת הוועדה.

7. ערר מס' 8/2015 – משה גולדברג

בשם העורר: עו"ד משה גולדברג

עו"ד משה גולדברג: אני מבקש להעלות את נושא חיוב שטח הגינה כש.מ.מ מדובר בשטח גינה ולא שטח מרוצף.

עו"ד ענת צדוק וינגורט: אני מבקשת קודם לדון בבקשה שלנו לדחות על הסף לאור הגשת ההשגה באיחור.

עו"ד לאון אמיראס: מדובר בתושב ולכן אני מבקש קודם כל בסוגיות האחרות ולאחר מכן בנושא סופיות השומה.

עו"ד משה גולדברג: מציג את צילום השטח שנמדד. שטח זה חויב בארנונה. מדובר בשטח בו קומה ב' של הבית בולטת כלפי חוץ. בנוסף, בנושא חיוב במחסן הוא צריך להיות מחויב ב-50% בלבד.

ערן לבב: אני מפנה אותך להגדרת מחסן בצו הארנונה. המחסן צריך להיות ע"פ היתר הבניה – מחסן ובנוסף חלק מהבית ולא בנפרד.

עו"ד משה גולדברג: אני מקבל את ההגדרה הזו ומסיר את הערר בנושא המחסן.

עו"ד לאון אמיראס: אני מבקש להבין מדוע שטח מקורה לא צריך להיות מחויב בארנונה לטענתך ראה גם כניסה מקורה.

עו"ד משה גולדברג: זו בליטה של תוספת בניה שנבנתה לפני כ-10 שנים זה לא חלק משטח הבניין.

עו"ד לאון אמיראס: לאחר דיון שנערך בנושא אני מבקש כי העורר יגיש תצהיר תוך 10 ימים כולל ההתייחסות לנושא מועדי הגשת הערר. המשיבה תגיש תוך 10 ימים מיום הגשת תצהיר העורר בנושא תצהיר בדבר מועדי הגשת ההשגה וכן הסבר לנושא חיוב השטח המקורה.

יצחק קסיס
חבר

עו"ד גלעד קצב
חבר

עו"ד לאון אמיראס
יו"ר