



המועצה המקומית מזכרת בתיה

Local Council Mazkeret Batya

מ י נ ה ל ב ל ל י

טל. 08-9371106, פקס. 08-9371108

mazkirut@mazkeret-batya.muni.il

## פרוטוקול ועדת ערר 2/2018 מיום 16.9.2018

### **נוכחים:**

עו"ד ליאון אמיראס - יו"ר

עו"ד גלעד קצב - חבר ועדת ערר

יצחק קסיס – חבר ועדה

### **נוכחים מטעם המשיבה:**

עו"ד ענת צדוק וינגורט - ב"כ המועצה

זהבית דרויש - גזברית המועצה

שגית אהרון – מנהלת הגביה

### **נוכחים מטעם העורר**

עו"ד דן עראמי – ב"כ העורר

יהואש לוי

## ערר מס' 1/2018 – יהואש לוי

עו"ד לאון אמיראס : כמה עררים הגשת עד עכשיו?

עו"ד דן עראמי : שני עררים 2015 + הנוכחי 2018, נובע משינוי עובדתי ושינוי בפסיקה. מדובר בקומת עמודים מפולשת שהיא תוצר של הקונסטרוקציה של המבנה. השטח דיק-לא בשימוש. צו הארנונה של מועצה מקומית מזכרת בתיה נעדר הגדרה או התייחסות לקומת עמודים לכן אנו נזקקים לפרשנות. לעניות דעתי, נזקקים לאיזו שהיא פרשנות לגבי חיוב קומת העמודים שאינה בשימוש. הטענה המשפטית שהוראה ספציפית כפי שכתוב בסעיף 1.1.3 ג' לצו, גוברת על ההוראה הכללית שמופיעה בסעיף 1.1.4 לצו. כלומר, ההוראה הכללית לפי סעיף 1-4 מדברת על חיוב של מפלסים כל מפלסי הבניין. ופרשנות של מפלסי הבניין מדברת על הקומות ובמקרים של גלריות – כל המפלסים הפנימיים של אותו המבנה.



הטענה שלנו שההוראה הספציפית בסעיף 1.1.3 ג' מדברת מפורשות על שטחים שנמצאים מתחת לקירות חיצוניים של המבנה. שוב אני חוזר, קומה מפולשת שאינה בשימוש אלא היא תוצר של קונסטרוקציה של המבנה וזו ההגדרה בדיוק שמצויה לדעתי בסעיף 1.1.3 ג'. מדובר בשטח שנמצא מתחת לקיר חיצוני של הבניין. אוסיף ואומר שלפסיקה בדיני מיסים כאשר יש איזה שהוא ספק פרשני, הפרשנות שתינתן היא לטובת הנישום.

**עו"ד לאון אמיראס :** על איזו תקופה מדובר?

**עו"ד דן עראמי :** על 2018 – ב-2016 הייתה פסיקה של בית הדין המחוזי בצו הארנונה בקדימה צורן הייתה מחלוקת וגם שם הייתה הוראה ספציפית על שטחים מתחת למבנה ולא חויבו.

**עו"ד לאון אמיראס :** ב-2017 היה ערר ואנחנו מחקנו אותו, אבל אתה טוען שהיה שינוי עובדתי אתם מכירים את זה? אני מבקש לראות את התמונות כדי לדעת מה השינוי מאז.  
**עו"ד דן עראמי :** (מציג תמונות) מדובר על קיר חיצוני של מבנה מתחת לקיר חיצוני. המחוקק התכוון למי שיש לו קוטג' 2 קומות או למי שיש גלריה זה הגיוני. החריגו פה את השטח של מרשי שמצוי מתחת לקיר חיצוני של המבנה. איזו עוד כוונה הייתה למחוקק בסעיף 3.1.1 ג' ? (מקריא) "חישוב שטחו של בניין המשמש למגורים, יכלול שטחים שמתחת לקירות פנימיים של אותו בניין, כחלק משטחו של בניין ולא יכללו שטחים שמתחת לקירות חיצוניים" אתם יכולים לחשוב על עוד קיר חיצוני? זה לא מוגדר כקומה, זה חלק מקונסטרוקציה של מבנה. הוא לא עושה שימוש או פעילות בשטח זה.

**עו"ד לאון אמיראס :** אם היה בבניין משותף היו מחייבים בארנונה?

**עו"ד ענת צדוק :** לא. ערר ב-2015 (מקריאה מהערר) המועצה הציגה תמונות מהמקום. היו חפצים והוועדה הציעה לסגור/לאטום את קומת העמודים שלא יהיה בה שימוש ושלא תהיה ברת חיוב ושוב אנו כאן באותו ערר באותו נוסח בהתייחסות ל-2018. לגבי צו הארנונה, הוא של מזכרת בתיה ולא של קדימה צורן, לכן כל צו ארנונה של רשות אחרת אינו רלוונטי. הצו קובע חישוב של שטחו של הבניין (מקריאה מהצו) לא כולל את מעטפת הבית כלומר על עובי הקירות. מדובר בשטח מקורה שמשמש לחניה וזאת לפי תמונות שהוצאנו מגוגל. צו הארנונה מחייב לגבות.

**עו"ד לאון אמיראס :** אם הוא מוכיח שלא משתמש?

**עו"ד ענת צדוק :** צו הארנונה מחייב לגבות עבור שטח מקורה וזה לא משנה אם הוא עושה שימוש או לא – צריך לסגור את השטח.

**עו"ד דן עראמי :** הבית נמצא במדרון, סגירה של השטח עלולה לגרום לבעיות של הצפות ביוב, חולדות וכו'



המועצה המקומית מזכרת בתיה

Local Council Mazkeret Batya

מ י נ ה ל כ ל ל י

טל. 08-9371106, פקס. 08-9371108

mazkirut@mazkeret-batya.muni.il

**עו"ד ענת צדוק:** מקריאה את הסעיף: שטח מגורים מחויב בין שגרים בו או לא – לא משנה השימוש או האי שימוש.

**עו"ד דן עראמי:** אם יש הוראה ספציפית היא גוברת על הוראה כללית האומרת ששטח שנמצא מתחת לבניין שלא סגור יותר משני קירות. הנישום/האדם הסביר אמור להבין את לשון החוק כפי שהיא, מדובר על שטח שנמצא מתחת לקירות חיצוניים.

**עו"ד לאון אמיראס:** אם הוא היה בונה רמפה מסביב שלא תהיה כניסת מכוניות?

**עו"ד ענת צדוק:** עדיין יכולה להיות כניסה לבני אדם, אפשר לאחסן שם דברים.

**עו"ד דן עראמי:** את רוצה לחייב את מרשי בתוספת של 100%.

**עו"ד לאון אמיראס:** בשטח יש חשמל ומנורות – תמיד זה היה כך?

**יהואש לוי:** אני הבעלים של הבית בצד הצפוני, בבית הזה אין מקלט או ממ"ד. כשאני משכיר את הבית הזה, הבית שלי עומד לרשות דיירי הבית הצפוני – זו תאורה מינימאלית לגישה לשם.

**עו"ד דן עראמי:** כשהמחוקק חוקק את צו הארנונה הוא התכוון למפלסים, קומות וגלריות – לא כדי לחייב קומת עמודים.

**עו"ד לאון אמיראס:** או שתעשה איטום כדי שלא תהיה גישה ולא יעשה בשטח שימוש. או שאתה יכול ליהנות מזה.

**עו"ד דן עראמי:** לא ניתן לסגור כי המבנה נמצא במדרון.

**יהואש לוי:** אתם יכולים לבוא לראות שכבר בגשם הראשון יש הצפות.

**עו"ד דן עראמי:** אני רוצה לפנות לחברי הוועדה ולחשוב על מה שהתכוון המחוקק – מדובר בשטח שהוא תוצר של קונסטרוקציה, שלא גרים בו ושאין בו שימוש. ולראיה, מדוע הוא כתב שלא יכללו שטחים מתחת לקירות חיצוניים? אני לא מבין את זה כפי שחברתי התכוונה שמדובר בעובי הקירות. האם הגיוני להכפיל את הארנונה בגלל קומת עמודים?

**עו"ד לאון אמיראס:** יש פה מבנה של בטון מקורה. אני מציע לקבוע להפגש עם מהנדסת המועצה ולקבוע אם אפשר לסגור.

**עו"ד ענת צדוק:** צריך להביא איש מקצוע, אינני סבורה שמהנדסת המועצה אמורה לקבוע אם אפשר לסגור או לא.

**יהואש לוי:** אי אפשר לסגור, יהיו שם הצפות והמקום ישרוף עכברושים וחתולים וכו'.



**המועצה המקומית מזכרת בתיה**  
**Local Council Mazkeret Batya**

מ י נ ה ל כ ל י  
טל. 08-9371106, פקס. 08-9371108  
mazkirut@mazkeret-batya.muni.il

**עו"ד לאון אמיראס :** כל עוד זה פתוח ויש לשם גישה הוא יכול לעשות בזה שימוש והמועצה צריכה לחייב.

**עו"ד דן עראמי :** זה מתעלם לחלוטין מכל מה שאני טוען בערר ולא מתייחסים להוראות ספציפיות. זה מתעלם מסעיף 1.1.3 ג': אז בוא נחייב גם את כל הבניינים המשותפים.

**עו"ד לאון אמיראס :** החלטה : אני אתן לך הזדמנות להפגש איתם בשטח ע"מ להוציא לפועל החלטה שלנו שהעורר ראשי לסגור את קומת העמודים גם האופן חלקי(כמו שהציעו פה – בניית בטון בגובה של 60 ס"מ) בהסכמה ובאופן שיניח את דעתה של המשיבה, תוך מתן פתרון הולם לגישה למקלט.

יש לתאם מפגש תוך 30 יום ולהודיע לנו מה היה במפגש הזה ואיך החליטה המשיבה לנהוג.

יצחק קסיס  
חבר

עו"ד גלעד קצב  
חבר

עו"ד לאון אמיראס  
מ"ר