

עיריית ראש - העין

ועדת ערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית ראש העין
ביום 18/07/2022 י"ט תמוז תשפ"ב

בפני ועדת ערר:

עו"ד יצחק זכריה – יו"ר הועדה
עו"ד ליטל בסלי סעדי – חברת הועדה
עו"ד גבריאל הלוי – חבר הועדה

בעניין:

אשר פרחי
ע"י ב"כ עו"ד אבינועם הינדי

העורר

נגד

מנהל הארנונה של עיריית ראש העין
ע"י ב"כ עו"ד רות קוממי

המשיב

נוכחים:

עו"ד יצחק זכריה – יו"ר הועדה
עו"ד ליטל בסלי סעדי – חברת הועדה
עו"ד גבריאל הלוי – חבר הועדה
מר אשר פרחי
עו"ד אבינועם הינדי
עו"ד רות קוממי – ב"כ המשיב
גב' רחל מדר – מנהלת הכנסות נציגת העירייה

יו"ר הועדה: נפתח את הישיבה, קראנו את כתבי הטענות. נבקש שתציגו בקצרה את הטענות ותמקדו את הטענות שנתרו במחלוקת.

ב"כ העורר: מדובר במקרה בעייתי מאוד, העורר ובני משפחתו מתנהלים בבתי המשפט. לעניין חיובי הארנונה - יש חשבונות ארנונה ששולמו ב- 2015 על 100 מ"ר ומ- 2016 השתנה גודל השטח משמעותית ל- 160 מ"ר. גודל השטחים החדשים לא מסתדר לי מבחינת המספרים. פניתי לעירייה בשם העורר וביקשתי שיבדקו ושאני מוכן לבוא ושיראו לנו בדיוק על אילו שטחים מחייבים אותו. יש הסכם גישור בין העורר לבני משפחתו ובו גם חלוקה של שטחי הנכס ביניהם וצריך לכבד אותו. לא צריך לחייב את העורר בשטח שבו כל המחזיקים בבניין עושים בו שימוש.

יו"ר הועדה: אבקש התייחסות לדברים מב"כ המשיב.

ב"כ המשיב: ראשית, אציין כי העורר לא משלם את חיובי הארנונה עוד טרם עדכון השטח לאור סקר מדידות שבוצע בעיר (2016). העירייה פעלה לאורך השנים לגביית החובות, אך הליכי הגביה המנהליים לא נשאו פרי ולכן הועברו החובות לטיפול של עו"ד חיצוני לאכיפה משפטית. העורר הגיש את ההשגה והערר לאור מכתב התראה מהעו"ד החיצוני. מצופה היה מהעורר לשלם ארנונה לאורך השנים לפחות על השטחים שאינם שנויים במחלוקת ובהם הוא מודה שהוא ובנו מחזיקים. ברור שעל כל תושב חלה האחריות להסדיר את תשלומי הארנונה על הנכס שבו הוא מחזיק. לגבי גודל הנכס לחיוב - העירייה מחויבת לערוך סקר מדידות כל כמה שנים. במדידת הנכס של העורר נמצא גודל שטח עדכני ונשלחה לעורר הודעת שומה עדכנית בהתאם באוגוסט 2016.

- העורר לא פנה בטענה כלשהי וגם לא שילם ארנונה, עד שקיבל את מכתב ההתראה מהעו"ד החיצוני כאמור.
- אציין גם שנציגי העירייה ערכנו סיור בנכס העורר, לפני הסיור, התקשרנו לב"כ העורר להזמין להשתתף בסיור, אך הוא טען שהוא לא מייצג עוד את העורר בהליך זה.
- ברשותכם, בואו נבדוק עם העורר אל מול תשריט המדידה מ-2016 על אילו שטחים לחיוב הוא מסכים שהוא מחזיק בהם וצריך לשלם – כ-30 מ"ר דירה שבה הוא גר בקומת הקרקע? מסכים.
- אציין שלדירה יש כניסה מקורה כ-2.5 מ"ר.
- בקומה מעל, קומה ראשונה יש שטח נוסף של כ-77 מ"ר ובו למיטב הבנתי מתגורר הבן של העורר? מסכים.
- אז כבר אנחנו מסכימים על שטח לחיוב בסך של כ-107-114 מ"ר, כולל החלק היחסי בחדר המדרגות המשותף.
- נותר החיוב של קומת העמודים המפולשת ומתוחמת לפחות ב-3 דפנות. נתעלם רגע משטח של כ-19 מ"ר שרשום בתשריט שאינו מרוצף ובסיור ראינו שמאז המדידה רוצף ולא עידכנו את העירייה על כך.
- המודד התרשם שקומת העמודים הצמודה בקומת הקרקע לדירה של העורר ומשמשת אותו.
- וגם אם נלך לשיטת ב"כ העורר ונתייחס להסכם הגישור שהוצג בין העורר לבני משפחתו, הגם שהעירייה איננה צד להסכם זה והוא אינו מחייב אותה. גם בהסכם רשום במפורש מעבר לדירת העורר בגודל 30 מ"ר שיוך של כ-74 מ"ר בזכויות בניה עתידיות בשטח שהעירייה סבורה שמדובר בשיוך קומת העמודים לעורר אם ירצה יום אחד לסגור אותה.
- לפי מדיניות העירייה, אנו מחייבים רק במחצית שטח קומת עמודים מפולשת ומתוחמת.
- וזה למעשה השטח במחלוקת.
- בסיור ראינו שנעשה בשטח הזה שימוש לאחסנה, יש שם מכונת כביסה מחוברת והתקבל הרושם כי שטח זה שממוקם ביציאה של דירה אחת בבניין – היא דירתו של העורר, משמשת אותו.
- חברת הועדה: אני רוצה לשאול את העורר - אתה מחזיק בכל השטח הזה?
- העורר: לא, כל אחד יכול לבוא ולשים דברים בקומת העמודים.
- ב"כ המשיב: יש בקומה הזו גם מקלט והגיוני שמשמש את כל הדיירים בבניין. בהבדל מזה, ההתרשמות היא שקומת העמודים אינו שטח משותף ומשמשת את העורר בעיקר. זה כמו סוג של חצר שהיציאה אליה היא מהדירה של העורר ולכן הוא מחוייב בה.
- ב"כ העורר: כל הדיירים יכולים להשתמש בשטח זה, מאחסנים שם ציוד כמו אופניים. העורר מסכים שהוא צריך לשלם רק על 100 מ"ר, הדירה שבה הוא מתגורר בקומת הקרקע והדירה שבנו מתגורר בקומה ראשונה. אנחנו מבקשים לכבד את ההסכם בין היורשים ולחייב לפי זה.
- ב"כ המשיב: כאמור הסכם הגישור בין היורשים לא מחייב את העירייה, אלא שעל העירייה לחייב את המחזיק בנכס כפי שנמצא בפועל בשטח כמשתמש ובעל הזיקה הקרובה ביותר.
- לדוגמא, בהסכם לא מופיע שהדירה בקומה ראשונה משוייכת בהכרח לעורר אבל הוא מודה שבשימוש בנו בפועל.
- אם תוצג הסכמה בכתב מפורשת של כל היורשים והמחזיקים על חלוקה אחרת של השטחים לחיוב בארנונה – העירייה תוכל לבחון ולשקול עדכון החיובים בהתאם.
- נציגת העירייה: קומת העמודים המפולשת היא בעצם השטח לגבי יש לעורר זכויות בניה עתידיות, נכון?
- ב"כ העורר: אני לא יודע, יכול להיות. אבל יש הסכם גישור בין היורשים שקיבל תוקף ואנחנו מבקשים שהעירייה תכבד אותו.

- חבר הועדה : השאלה היא מי מחזיק בשטח קומת העמודים כיום?
- ב"כ העורר : אין לי מושג, אני חושב שזה פנוי לשימוש כולם.
- ב"כ המשיב : כפי שהסברתי, היינו בסיור במקום והתרשמותנו היתה כמו של המודד, ששטח זה בשימוש עיקרי של העורר. וגם מבחינת הסכם הגישור, שקראתי אותו למרות שכאמור, העירייה לא מחוייבת לו, לעורר יש זכויות בניה בשטח זה, לסגור אותו וכו'.
- נציגת העירייה : בהסכם מופיע גם שטח גינה שמשויך לעורר ואנחנו לא מחייבים אותו, כי במגורים אנחנו לא מחייבים קרקע תפוסה.
- חברת הועדה : אז על כ- 100 מ"ר אין ויכוח והעורר מסכים שצריך לשלם ארנונה על הדירה שלו והדירה שבנו מתגורר. שאר השטחים בהם הוא מחוייב במחלוקת. מי מחוייב במקלט?
- ב"כ המשיב : אף אחד בהתאם למדיניות העירייה, מקלט שלא עושים בו שימוש כמו אחסנה, לא מחוייב בארנונה.
- חברת הועדה : החיוב עבור חלק יחסי בחדר המדרגות והכניסה המקורה של הדירה של העורר נראה סביר. נותר לבחון את חיוב שטח קומת העמודים – למי יש גישה אליה, מי עושה בה שימוש בפועל.
- ב"כ העורר : אני לא חושב שהקומה מתוחמת כמו שהמשיב טוען.
- ב"כ המשיב : היינו בסיור, הקומה מתוחמת ב- 3 דפנות, הגישה אליה באופן אינטגרלי הינה מהדירה של העורר. אם יוסר התיחום כאמור, העירייה תבחן עדכון חיוב הארנונה בהתאם למדיניות.
- ב"כ העורר : המצב בבניין הזה רגיש, העורר לא יכול לעשות מה שהוא רוצה בשטח הזה. יש הליך משפטי, פועלים להסדרת יחידות הדיור שם. לכן גם היתה הסדרה של זכויות בניה עתידיות בין היורשים.
- חבר הועדה : אי אפשר להתעלם מהעובדה שיש לעורר זכות קניינית עדיפה על פני שאר היורשים לגבי שטח קומת העמודים. אם לא ברור מי זהות המחזיק בשטח בפועל, צריך להתייחס לבעל הזיקה הקרובה ביותר ולעורר יש זכות קניינית שמצביעה על זיקה שלו לשטח.
- ב"כ המשיב : לאחר התייעצות פנימית עם נציגת העירייה וכדי לקדם את העניין, נציע לערוך סיור נוסף בנכס גם בנוכחות העורר ובא כוחו לבחון שיוך שטח קומת העמודים המפולשת וננסה להגיע להבנות.
- יו"ר הועדה : אני מסכם –
למעשה העורר מסכים כי עליו להסדיר את תשלום הארנונה עבור שטח דירת המגורים שלו והדירה בה בנו מתגורר. לפי תשריט המדידה של העירייה מדובר בשטח כולל של כ- 107 מ"ר.
יש חיוב נוסף של חלק יחסי בחדר מדרגות בקומה הראשונה וכניסה מקורה לדירה של העורר בשטח כולל של כ- 7 מ"ר – ועל זה ניתן החלטה, ככל והצדדים לא יגיעו להסכמות.
נקבל את ההצעה שעלתה כאן, לערוך סיור משותף של הצדדים בנכס ולנסות להגיע להבנות לגבי חיוב קומת העמודים.
החלטה – הצדדים יעדכנו את הועדה לאחר הסיור המשותף.
לאחר העדכון, ניתן החלטה אם יש צורך בדיון נוסף או שתינתן החלטה בערר לגופו.
אציין לגבי הסכם הגישור בין היורשים לנכס שהעורר אחד מהם, לא ניתן להתעלם אם אכן נקבעו לעורר זכויות קנייניות בשטח כזה או אחר ובפני העורר עומדת האפשרות להיפרע מהמחזיקים האחרים, ככל והוא סבור שהוא מחוייב בשטח שבפועל נעשה בו שימוש קבוע ע"י אחרים.

נציגת העירייה : מציעה לעורר להגיע בהקדם למחלקת הגביה להסדיר את החיוב השוטף שאינו שנוי במחלוקת, כי הוא ממשיך לצבור ריבית פיגורים. לגבי חובות העבר שאינם שנויים במחלוקת, אפשר לבחון אפשרות להתחשב במצבו של העורר, אם יגיש בקשה להפחתת החוב או לועדת הנחות.

ב"כ המשיב : חשוב לציין, כי עם קבלת ההשגה והערר של העורר, ביקשנו מהעו"ד החיצוני לעצור את הליך האכיפה המשפטית עד לסיום הליך הערר.

***** סוף פרוטוקול *****