

בעניין:

1. יניב אברהם

2. שושנית אברהם

רח' הגליל 11, בית דגן 50200

(העוררים)

- נגד -

מנהל הארנונה, מ"מ בית דגן

באמצעות ב"כ עוה"ד עודד מהצרי

מועצה מקומית בית-דגן

שד' מנחם בגין 9, בית דגן 50200

טל': 03-9602124 ; פקס: 03-9604048

(המשיב)

פרוטוקול דיון מיום 10.9.19

בפני:

אהוד נדב, עו"ד - יו"ר הועדה.

עזרא חבושה - חבר הועדה.

יעל גויסקי אבס, עו"ד - חברת הועדה

מזכירת הועדה: הגב' נעמה מעודה (נעדרה). רישומים והקלטה ע"י הגב' לימור משה.

מטעם העוררים: מר יניב אברהם.

מטעם המשיב: עו"ד עודד מהצרי, הגב' אתי טרואשוילי.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב: אנחנו דנים היום בערר 03/2019. למען גילוי נאות – על פי האמור בכתב הערר העוררים גרים ברחוב הגליל 11. אני גר ברחוב הגליל 41. עם זאת, אנחנו לא מכירים, ונראה לי שאף פעם לא פגשתי את העורר או את אשתו. עו"ד מהצרי, האם יש לכם בעיה עם זה?

עו"ד עודד מהצרי: אין לנו בעיה עם זה.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב: נתחיל בעניינים טכניים. מר אברהם, צירפתם בכתב ערר שלכם השגה שהוגשה בתחילת שנת 2019 והוזכר בה שהייתה השגה נוספת קודמת לה. המשיב טוען שההשגה הראשונה בזמן הוגשה בדצמבר 2018, ואילו אתם טוענים שלראשונה שנודע לכם על נושא החיובים רק בשנת 2019. האם נודע לכם על החיובים רק בשנת 2019, ואם כן - הכיצד הגשתם השגה כבר בשנת 2018?

יניב אברהם: בוא נעמיד ברשותך דברים על דיוקם. לא טענתי לאי ידיעת חוב הארנונה. ידעתי מראש על הכוונה לחייב אותי בארנונה והם גם אמרו לי כבר בשנת 2018 שהם הולכים לחייב אותי בארנונה לשנת 2018.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב: לא שאלתי על ידיעה על כוונה לחייב. האם אתה קיבלת הודעה על חיוב בארנונה בשנת 2018?

יניב אברהם : לא קיבלתי.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב : האם הגשת ערר בשנת 2018 ?

יניב אברהם : הגשתי השגה בשנת 2018, על סמך זה שאני יודע שהם יחייבו אותי לשנת 2018.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב : אז הגשת השגה מבלי לדעת על מה אתה משיג?

יניב אברהם : נכון.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב : למה ? עוד לא נדרשת לשלם, אתה גם אומר שאתה עובד במחלקת ארנונה בעיריית ת"א, אתה מכיר את המאטריה, אתה לא יודע ממש מה אתה אמור לשלם, אתה בוודאי יודע שלא קמה חובה לשלם ארנונה כל עוד לא דורשים ממך - ובכל זאת אתה כבר משיג בשנת 2018 ?

יניב אברהם : כמו שאמרת זה היה בסוף שנת 2018. רציתי שהזכות תעמוד לי להגיש השגה. כמו שכל המכובדים כאן יודעים, רציתי להקנות לי את הזכות גם לגשת לערר לשנת 2018. תמוה בעיני שעד היום לא קיבלתי הודעת תשלום לשנת 2018. הסיבה שלי ששלחתי השגה בלי לדעת את העובדות, מבלי להכיר את העובדות בכלל, זה כדי להקנות לי את הזכות לגשת לערר של 2018.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב : ברור לך שזה לא בהכרח נכון מה שאמרת. מרגע שהיית מקבל הודעת חיוב היו לך 60 ימים לערר, סליחה 90, כדי להגיש ערר.

עו"ד עודד מהצרי : אני מבקש לדעת ממתי אתה נמצא בנכס ? מדצמבר 2018 ?

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב : אתה אומר שבשנת 2018 ידעת שהולכים לחייב אותך. לא קיבלת הודעת חיוב בארנונה ?

יניב אברהם : בהתייחס לשנת 2018 עד היום לא קיבלתי הודעת תשלום.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב : לא קיבלת הודעת תשלום חיוב ארנונה בכל שנת 2018 ?

יניב אברהם : כן.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב : אנשי המועצה - האם אתם יודעים אחרת ? האם הוא קיבל הודעת ארנונה ? חיוב ארנונה ? שומת ארנונה ? בשנת 2018 ?

אתי טטוראשוילי : אנחנו תיאמנו לו מדידה בסוף נובמבר 2018 ותאמנו מולו, והוא ידע שהוא אמור להיות מחוייב. המדידה נעשתה יחד איתו בתיאום איתו פעמיים.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב : השאלה מאוד ברורה: לכאורה, כדי שיקום החיוב צריך שתהיה הודעת ארנונה. האם היתה הודעת ארנונה בשנת 2018 ?

אתי טטוראשוילי : הודעת ארנונה לא יצאה.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב : האם יצאה במועד מאוחר יותר הודעת ארנונה לגבי שנת 2018 ?

אתי טטוראשוילי : יש הודעת ארנונה מדצמבר 2018.

עו"ד עודד מהצרי : אי אפשר להכניס חיוב למערכת בלי להוציא הודעת תשלום.

יניב אברהם : אני חכייתי להודעת תשלום כדי לדעת, ולכן למרות שהגשתי השגה ב- 2018, בשנת 2019 שלחתי עוד השגה בה כתבתי לא להתייחס להשגה על שנת 2018 כי קיבלתי הודעת תשלום רק מתחילת שנת 2019, אז אמרתי - אוקיי, לגבי שנת 2018 אני לא מחוייב ואני לא יכול להשיג. הייתי בטוח שאקבל את זה לקראת סוף 2018. כשיצא שובר לגבי התקופה ינואר-פברואר 2019, הגעתי למועצה ביוזמתי כדי להגיע לעמק השווה. אמרו לי שבשובר הבא, לתקופה מרץ-אפריל 2019, אקבל שובר לגבי שנת 2018. אמרתי למה ? זה לא מובן לי ...

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב : אנחנו מסכמים שנציגי המשיב בודקים את עצמם בעניין זה. לתשומת-ליבך מר אברהם - אתה אומר בהשגה הראשונה, הרינו משיגים על קביעת השומה שנקבעה לנו בהתאם לסעיף 3 צו מועצות מקומיות. זאת אומרת שאתה לכאורה אומר שנקבעה לכם שומה. בהשגה השנייה אתה כותב שאתה הגשת השגה ראשונה כפי שכתוב כנספח א' - נבקש לקבל להתייחסותך לאמור.

יניב אברהם : זה היה בהסתמכות על מדידה שבוצעה אצלי. כל המטרה הייתה להגיע לעמק השווה.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב: האם ידוע לך כעת כל הנדרש? אם לא הודע לך מה עושים עם זה, האם אפשר עכשיו לעדכן אותך? ברור שבסופו של דבר לאתה ואשתך צריכים דעת מה דורשים מכם ובהתאם לפעול.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב: נושא אחר: אתה ביססת את הערר שלך על הפניות. אתה מפנה לכל הטענות שלך בהשגות. הערר עצמו מאוד קצר - חצי עמוד של תוכן, לעומת השגות שהן יותר מפורטות. אין כזה דבר - כתב ערר צריך להכיל את הכל. כתב הערר לא יכול להיות נעדר תוכן ולהסתפק להפנות להשגות, בוודאי במקרה שלך שעה שיש מספר השגות וכאשר לפחות השנייה אינה מספיק ברורה. לא ברור מה הטענה שלך בהתייחס לכל דבר מעבר לאזכורי שטחים. לכאורה כתב הערר לא עומד בדרישות החוק. אנחנו מבקשים שתשב, תכתוב כתב ערר מלא שאינו מפנה לשום דבר, מצורפים אליו כנספחים השגות ותשובה בהשגה, כרקע. טענות שלא תפורטנה בכתב הערר גופו לא תהינה קיימות מבחינת הדיון בוועדה. מה שיהיה קיים בכתב ערר גופו הוא מה שנצטרך לדון ולהכריע בו. אגב, בהחלט יתכן שכשיהיה כתב ערר מפורט נגלה שחלק מהטיעונים ירדו. כשמסדרים את הדברים ניתן יהיה להבין, למשל, מה היחס בין ההשגות - האם למשל אחת מחליפה את השנייה? האם בנימוקים מסוימים? אנחנו צריכים לדעת בדיוק מה הם הטענות והטיעונים שלכם, מה תשובות המשיב לטענות וטיעונים אלה. בהמשך יהיה צורך להוכיח את הדברים, ואנחנו נדון ונכריע בדברים.

עו"ד עודד מהצרי: אני מציע שהוא ישב עם אתי ויקבל הסברים על הכל ויחליט אם ירצה להגיש ערר מתוקן או לא, ונגיע לכאן שוב אם צריך.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב: מר אברהם, אתה קיבלת את המדידה שלהם?

יניב אברהם: כן, את המדידה הראשונה.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב: המדידה הראשונה שונה מהשנייה?

יניב אברהם: כנראה שכן אם תיקנו שטח.

אתי טטרואשילי: אנחנו לא תיקנו שטח. אנחנו הפחתנו את שטח הפטיו. המדידה לא שונה אחת מהשנייה. הפחתנו משטח קיים.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב: בערר אתה טענת שבקומת מרתף לא חויבת לגבי הפטיו, אבל בקומת קרקע כן חויבת. מנגד, בתשובת המשיב לכתב הערר נטען כי לא היה חיוב בגין הפטיו בקומת המרתף וגם לא היה חיוב בגינו בקומת הקרקע. עקרונית זה מה שיש לנו מהכתוב. עכשיו יש שאלה - האם נותר חיוב בגין הפטיו?

יניב אברהם: ברצוני להעמיד את הדברים על דיוקם. פטיו ע"פ חוק תכנון ובניה לא מחוייב. לפי המדידה שלי והמדידה שלהם, הם הורידו, נכון, אך הם לא הורידו את כל גודל הפטיו. שטח פטיו 5.32 מטר והם הורידו 2 מטר בגין הפטיו.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב: לטענתך, בחיוב המתקן שלהם הם עדין מחייבים על חלק מהפטיו בקומת הקרקע?

יניב אברהם: במדידה שנמצאת ברשותי של המועצה אין הורדת פטיו בקומת קרקע.

עו"ד עודד מהצרי: את זה צריך לבדוק. עקרונית לא צריך לחייב על פטיו. אם חויב - נוריד.

חברת הועדה - עו"ד יעל גויסקי אבס: המשיב צודק בהקשר הזה. הוא אמור לדעת איפה הוא התקדם ומה נשאר במחלוקת. יכול להיות שיגיד שמה שנשאר במחלוקת כבר לא כזה מחלוקת. לכן אני אומרת שכן צריך הבהרה עבורו.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב: בכתבי הטענות של שני הצדדים אתם מדברים על כך שהיה רעיון לעשות מדידה משותפת, ואתה מר אברהם טוען שפנית אליהם עשרות פעמים וכלום. מנגד, המשיב טוען שאתה לא רצית לשאת בחלק מהעלות. שאלה - לאור מה שאנו שומעים היום: (1) האם בכלל יש צורך במדידה משותפת, היות והשרטוטים בסה"כ מקובלים ולכאורה השאלה האמיתית שבמחלוקת היא מה מחויב בתוכה ומה לא? (2) האם מספיק שבשלב הראשון תשבו ביחד כמו שהציע עו"ד מהצרי, תקחו שרטוט, תתחילו לסמן שטחים ומה יתגלה מה נותר במחלוקת?

יניב אברהם: אני לא בר סמכה כדי להגיד אם צריך או לא.

עו"ד עודד מהצרי: יש סקר נכסים בכל היישוב, אפשר להכניס את זה במסגרת הסקר. אין לי בעיה.

יניב אברהם: אין לי בעיה שהמודד יבוא, בסה"כ 3-4 מידות. זהו, שאר המידות לא צריך.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב: כמו שנאמר, בימים אלה נערך סקר תקופתי ביישוב. האם אנחנו יכולים לתת קדימות למדידה אצל העוררים?

אתי טטרואשילי: בטח. יתאמו איתו.

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב: אני מבקש מר אברהם שאתם תהיה שם בעת המדידה, ואני יכול להמליץ לך שתהיה עם השרטוט שלך ותיתלווה למודד באותם מקומות היכן שאתה יודע שיש פערים ותראו מה המידות הנכונות. כך ניתן יהיה לוודא שיש לכלול תשריט שהוא מוסכם. בשלב הבא אתם תסמנו מה לדעתכם לא בר חיוב, ואם תהיינה מחלוקות העוררים יוכלו להגיש כתב ערר מתוקן על מה שנתר במחלוקות. בכתב הערר המתוקן יפורטו כלל הטענות העובדתיות וכלל הטענות המשפטיות. עו"ד מהצרי הצהיר לפנינו שהמשיב לא יטען טענות פרוצדורליות של שני כיוון, איחור במועד זכו. בעקבות האמור יהיה לפני הועדה כתב ערר מלא הכולל את פירוט כלל הטענות, והמשיב ייתן תגובה שלו על כל אחת ואחת מטענות אלו. ואז נדע מה לפנינו ובמה אנחנו צריכים להכריע. גם אתם בעצמכם תוכלו לדעת האם ניתן להגיע לאיזה שהוא סידור בהתייחס לשנים 2018 ו-2019.

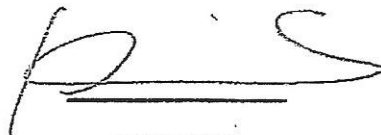
עו"ד עודד מהצרי: שאלה לגבי הטענה הכי כבדה בערר שלו, בעניין חיוב המרתף - יכול להיות שבעניין זה אפשר להכריע מאחר וזה בכל מקרה לא ישנה. אם זה 20 מטר או 100 מטר. השאלה בהקשר זה היא האם זה בר חיוב או לא?

יו"ר הועדה - עו"ד אהוד נדב: כאשר אני התייחסתי בדבריי הקודמים על איך שנראה כתב ערר, הצעתי לעורר לכלול טענות עובדתיות וגם להתייחס לטיעונים המשפטיים. הזכרתי לעורר שבשלב זה הוא כבר יודע מה טוען הצד השני, לפחות ברמה המשפטית. לאור זאת, אם אתה חושב מר אברהם שמרתף לא אמור להיות מחויב או אם אתה חושב שמרתף בבית דגן אמור להיות מחויב בתעריף אחר - אז כדאי היה שתביא גם טיעונים משפטיים המבססים את עמדתך. בסופן של דבר זו לא שאלה מה חושב אדון אברהם או עו"ד מהצרי, השאלה היא מה אומר החוק. אם למשל יימצא שבית המשפט קבע שבמקום בו יש צו ארנונה בנוסח כפי שיש בבית דגן או נוסח דומה, אין לחייב מרתף בארנונה - כדאי היה מר אברהם שתביא את זה בפנינו. אנחנו נראה על מה אתה מתבסס וככל שצריך נכריע. באופן מקביל, גם לגבי טענת ההתייחסות או הרטרואקטיביות שאתה מר אברהם טוען ביחס לשנת 2018 - כדאי כמובן שכתב הערר יכלול את העובדות הרלוונטיות כולל הסבר על איך זה שאתה מגיש השגה בשנת 2018 ואתה כותב שזה בהמשך או בהתייחס לקביעת ארנונה לפי סעיף 3, ובכל זאת אתה טוען שזה רטרואקטיבי לשנה קודמת. יש כמובן גם טענות משפטיות בהקשר זה, לרבות למשל לענין סמכות ועדת ערר לדון ולהכריע בסוגיה שכזו.

החלטות:

הצדדים מסכימים, בהמלצת הועדה, על ההסדר הבא:

1. בתוך עד 20 יום מהיום תתואם ותקוים מדידה משותפת מטעם המועצה בנכס. המדידה תתואם עם מר אברהם והוא יהיה נוכח בה ויהיה רשאי ללוות את המודד ולקבל ממנו נתונים בזמן אמת לגבי הממצאים על מנת להבין מה בדיוק נמדד והיכן.
2. תוך 20 יום לאחר מכן יפגשו הצדדים לאחר שתתקבל המדידה מהמודד ויבחנו מה בר חיוב לעמדת המשיב ומה לא בר חיוב, האם יש תעריפים שונים ומהם התעריפים שונים. המטרה היא שבסופן של אותו מפגש יהיה ברור לשני הצדדים האם נותרו נקודות מחלוקת, ואם כן - מהן? מה השטחים הנוגעים לעניין? מהם הסיווגים והתעריפים שחלים על אותם שטחים שבמחלוקת?
3. אם לא יותרו עניינים שבמחלוקת יגישו הצדדים בתוך 10 ימים מהמפגש לוועדה בקשה משותפת לסגירת תיק הערר.
4. ככל שכן יותרו מחלוקות בין הצדדים, יגיש העורר בתוך 30 ימים ממועד המפגש המשותף כתב ערר מתוקן. כתב הערר יכלול תיאור של כל המחלוקות העובדתיות שבין הצדדים והתייחסות העורר הן בצד העובדתי והן בצד המשפטי. המשיב לא יטען טענות פרוצדורליות כדוגמת: איחור, שיהוי, הרחבת חזית וכו' הנובעות מהגשת כתב הערר המתוקן. המשיב יגיש כתב תשובה לערר המתוקן מטעמו בתוך 30 ימים ממועד קבלת כתב הערר המתוקן.
5. לאחר דברים אלו יקבע, ככל שיהיה צורך בדבר, מועד קדם משפט נוסף או מועד להוכחות.



עזרא חבושה

חבר ועדה



אהוד נדב, עו"ד

יו"ר הועדה



יעל גויסקי אבס, עו"ד

חברת ועדה