



בס"ד

בפני ועדת הערר לעניין ארנונה כללית

שליד עיריית אשדוד

פרוטוקול וועדת ערר מתאריך 6/1/2020

העורר רוחה לודמר נכס ברח' נחמיה הנביא 9

ע"י עו"ד דוד אביטל

המשיב מנהל הארנונה של עיריית אשדוד

ע"י ב"כ עו"ד דגנית כהן חזוט

נוכחים :

יו"ר הוועדה עו"ד – אורטל אלהרר

חבר ועדה בני מסיקה

חבר ועדה יעקב מלכה

מזכירת הוועדה זהבית הרוש

מטעם העורר

מטעם המשיב עו"ד דגנית כהן חזוט

מאיר פרץ – מנהל הארנונה

כוכבה ברדה – מנהלת מח' שומה

מס' משלם : 30904044329

מס' נכס : 10027000000

ערר לשנים 2019

דיון

ב"כ העוררת:

אני מפנה את הועדה לסעיף 4 ב' לצו הארנונה שם הדירה משמשת בפועל ל-2 סיווגי ארנונה, יתחלק שטחה הכללי למס' חדרי המגורים שבה והחייב בארנונה יעשה לפי סוג השימוש של כל חדר.

מה שנעשה פה לקחו מס' שטחים כאשר השטח העיקרי משמש למגורים, כאשר באו ואמרו שכל השטח לרבות שטחי המגורים של בעלת הנכס (היא וילדיה) והחליטו שכל הדירה מהווה שטח לסיווג של מלון.

מעבר לשטח של 40 מ"ר כל יתר השטחים הם שטחי מגורים של העוררת ושל הוריה.

באו ואמרו שבגלל שההורים מתגוררים במרתף.

יש תפיסה מסוימת לפיה הבניה נעשית באופן כזה שהיא מתייחסת למשפחות מורחבות, קבלנים בונים דירות כאשר יש חלוקה פנימית בדירה ליחידת הורים וליחידת סבא וסבתא.

שאלת הועדה:

לערר לא צורפו הסכמי שכירות, תצהירים ולא נתונים המעידים מי מתגורר ובאיזה חלק ולאיזה תקופה?

ב"כ העוררת:

אנחנו מדברים לא על 4 יחידות אנחנו מדברים סה"כ על דבר אחד על חניה שמשמשת למגורים של אדם שלישי, היחידה השניה לפי מה שהם טוענים שלדעתי זה חלק מהדירה עצמה שהוריה מתגוררים שם זה במרתף עצמו, זו היחידה השניה.

היחידה השלישית זו היחידה שהיא גרה עם ילדיה.

מנהל הארנונה:

אתה בעצם אומר שהיום שיניתם את המצב, כך שפירקתם את היחידה הנמצאת בחניה ובפועל בנכס מתגוררת העוררת ובמרתף ההורים?

ב"כ העוררת:

כן זה המצב היום, פינינו את השוכר.

כאשר נשאלנו לגבי הנושא הזה של המרתף, הרי שיש גישה מתוך הדירה למרתף.

ולכן זו לא סוג של יחידה נפרדת כי היא חלק בלתי נפרד מהדירה.

אני שוב מדגיש זה שקיימת מהמרתף יציאה נפרדת או כניסה חיצונית זה המצב שהיה כאשר רכשו אותה בשנת 2011.

אני באופן עקרוני עשיתי בדיקה עם הבחור שמכר להם היה בהליכים מול העיריה.

יש 2 מרכיבים לעניין הסיווג עליו דיברתי לעיל מסיווג מגורים למגורי בית מלון כאשר לפחות החלק שבו מתגוררת העוררת למעט 40 מ"ר שהם היו בשכירות שצריך להיות בסיווג של מגורים בלבד ולא של מלון.

לעניין הגודל אנחנו חויבנו במשך כל השנים בשטח של 290 מ"ר.

ב"כ המשיב:

במסגרת טופס טיולים נערכה בדיקת המחלקה הטכנית ודווח לאגף הגביה כי הנכס מחולק ל4 יחידות דיור וכן תוספת שטח בגודל של 35.37 מ"ר ובסה"כ שטח הנכס כיום הינו 325.37 מ"ר.

יצוין כי החניה בשטח 35.37 מ"ר אשר נסגרה ושימשה למגורים, לא חויבה טרם הבדיקה וחויבה לאחר הבדיקה רק מיום 01/01/19 על אף שמדובר בעבירת בניה כזו המאפשרת לחייב גם רטרואקטיבית.

צו הארנונה קובע סיווג ספציפי ומפורש בסיווג ראשי 310 תת סיווג 312 ולפיו "מבנים המשמשים לבתי הארחה, הבראה ומרגוע, בתי מלון, מלוני דירות ודירות נופש... ו/או שנעשה בהם שימוש בעל אופי מסחרי..." אשר על כן חויב הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בו.

יובהר כי להשגה וגם לכתב הערר לא הוגשה כל אסמכתא לתמיכה בטענות העוררת וגם טענתה שלכאורה ההורים הם אלה שמתגוררים איתה אינה נתמכת באסמכתאות.

עוד יובהר כי לדברי העוררת המצב כיום השתנה ובבדיקת מפקח שומה ניתן יהיה להיווכח כי הנכס חזר לקדמותו.

יובהר כי השימוש בנכס הינו נכון למועד הבדיקה וככל שמצב הנכס השתנה יעודכן בשנית סיווג מגורים, אולם אין בכך כדי להוות ראיה לגבי מצבו העובדתי של הנכס נכון למועד הבדיקה. ובשים לב לעובדה כי נעשו בנכס 2 בדיקות: האחת של המחלקה הטכנית ואילו השניה של מחלקת הגביה.

אני מפנה את חברי הועדה לפסקי דין רבים בנושא ובכלל זה לפסק דין צבי רוזנבלט.

הצדדים:

לאור המלצת הועדה, הגיעו הצדדים להסכמה כמפורט להלן:

1. 50% משטח הנכס יסווגו בסיווג בית מלון ו-50% משטח הנכס יסווגו בסיווג מגורים לתקופה 01/01/19 ועד 31/12/19.
2. בנוגע לשנת 2020 ככל שהמצב ישתנה/שונה תמסור העוררת או ב"כ הודעה בדבר השינוי לאגף הגביה. תערך בדיקה של מפקח שומה ובהתאם לממצאים תעודכן שומת הנכס בהתאם לשימושים המתקיימים בה בפועל.
3. מובהר ומודגש כי כל ההסכמות הנ"ל הינם בתחום הארנונה בלבד ללא שום קשר להליכים אחרים ככל שישנם במחלקות אחרות.
4. העוררת מוותרת על כל שאר הטענות לרבות לעניין השטח.

החלטה

הועדה מאשרת את הסכמות הצדדים ונותנת להם תוקף של החלטה.

ניתן והודע במעמד הצדדים.

זכות הערעור תוך 45 יום בבית משפט לעניינים מנהליים.

יעקב מלכה

אורטל אלהרר עו"ד

בני מסיקה

חבר הוועדה

יו"ר הוועדה

חבר הוועדה

תאריך: 6/1/2020 רישום: עינב אזולאי