

מר שמעון בנדר – רו"ח	גב' יפית נהון – רו"ח	גב' קרן משה, עו"ד (יו"ר)	בפני:
----------------------	----------------------	--------------------------	-------

פרוטוקול דיון ועדת ערר לארנונה
מתאריך 11.7.23 – כ"ב תמוז תשפ"ג

חברי ועדת ערר:

עו"ד קרן משה – יו"ר ועדת ערר
רו"ח יפית נהון – חברת ועדה
רו"ח שמעון בנדר – חבר ועדה

נציגי המשיבה:

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה
רו"ח סיון לוי – מנהלת הארנונה
גניה בן נון – מנהלת מדור גביה
היבה סולימאני – מזכירת ועדת ערר
שולי כהן – משקיפה
יניב זימן – מבקר המועצה

בהשתתפות העוררים:

עו"ד דוידוב עופר – ב"כ העורר - יעקב מיכאל פדה-צור וידהוף
עו"ד עלי חסן – ב"כ העורר - מנחם ראובני
מר מנחם ראובני

נעדרים:

מר יעקב מיכאל פדה-צור וידהוף

פתיחת הישיבה – 17:30

עו"ד דוידוב:

יש כאן שאלה מהותית, האם בעלות של קרקע שפלטו ובנו עליה בלי היתר ובלי רשות ולא הרסו, והמועצה יודעת על כך, התקיים הליך מוזר לטעמנו, בא המחזיק שבנה את המחוברים ומודיע שלא מחזיק את המחוברים. ומאותו רגע באה המועצה לאדון פדה צור וביקשה ארנונה. מאיפה מגיעה הגזרה הזו? מה עשתה המועצה חוץ מלשמוע את ההודעה של ראובני אני יותר לא מחזיק בנכס?

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה:

המועצה לצורך העניין מתעכנת מדיווחים. דבר אחד לא דווח, קיומו של מבנה. וזה מטיל חובת ארנונה על מישהו. כיוון שאין מחלוקת שאדון ראובני אמר אינני מחזיק עוד. יש בידי אפשרות לסלק את המבנה הזה.

עו"ד דוידוב:

הוא צריך לבוא אליי ולומר פינתי.

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה:

אני יודע שהוא פינה.

עו"ד עלי חסן:

האם יש דוחות פיקוח? אני לא קיבלתי? התמונות שאתם מציגים הם לא של החלקה הזו, הם 300 מ' הלאה ליד חוות הנחל.

אני מבקש שירשם כי התמונות שמציגים שייכות לחוות הנחל, חלקה 89. יש שם בעלי חיים, סוסים. אני ביקשתי מספר פעמים למסור דוחות פיקוח, אני יכול לומר בוודאות שלא היו שם. כרגע מבקשים לחייב בארנונה על מבנים מחוברים על חלקה 93 בהתאם לחו"ד של המודד (רמזי הוא מודד מטעם ביהמ"ש). מעולם לא היה פיקוח. אין

בפני:	גב' קרן משה, עו"ד (יו"ר)	גב' יפית נהון – רו"ח	מר שמעון בנדר – רו"ח
-------	-----------------------------	-------------------------	----------------------

מבנים, יש רצפת בטון יותר מ- 10 שנים, אני מכיר כל מטר למטר ולכן אני אומר שלא היה פיקוח, לא באזור ולא בחווה.

עו"ד דוידוב:
מודה שזו לא החלקה.

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה:
מתי המבנה פורק?

עו"ד עלי חסן:
הוא פורק ב 2010.

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה:
מקריא את פרוטוקול ביהמ"ש: "פינוי החלקה" (מתוך מסמך מס' 4).

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה:
ראובני אומר שב- 2010 המבנה בחלקה 92 פורק. אבל עו"ד דוידוב טוען שיש מבנה ואף הוגשה תביעת פינוי. אין מחלוקת שכל ויש מבנה מישהו צריך לשלם בעבורו ארנונה, וככל ואין מבנה, אין גם תשלום ארנונה. עד כאן שניכם מסכימים?!
למעשה, יש כאן שאלה עובדתית כי במאי 2021 הוגשה תביעה על פינוי ופירוק. עו"ד דוידוב טוען שמר פדה צור מצא מבנה ובן אדם במקום.

עו"ד דוידוב:
היתה סככה. כשבא מומחה שלנו פינו את הסככה.

רו"ח יפית נהון – חברת הועדה:
שניכם מסכימים שהסככה הזו היא על חלקה 93. אפשר לראות את מפת המדידה?

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה:
חוזרת לנקודה - בסופו של דבר המחלקות הינה אם היה מבנה או לא היה מבנה.

עו"ד עלי חסן:
מ- 2010 אין שום מבנה.

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה:
עו"ד דוידוב אתה מסכים עם הטענה שהמבנה פורק ב- 2010. ב- 2021 היה מבנה או לא היה?

עו"ד עלי חסן:
יש לכם דוחות פיקוח?
התמונות שאתם מצרפים כרגע הם של חלקה 93. אנחנו חלוקים.

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה:
גנייה, איך חייבתם את הנכס?

גנייה- מנהלת מדור גביה:
שלחנו מודד.

בפני:	גב' קרן משה, עו"ד (יו"ר)	גב' יפית נהון – רו"ח	מר שמעון בנדר – רו"ח
-------	-----------------------------	-------------------------	----------------------

עו"ד עלי חסן:

יש מודד מטעם בית משפט שאין מחלוקת לגבי הדוח שלו.

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה:

הדוח של המודד מטעם בית המשפט הוא נכון לאוגוסט 22'. אתה עו"ד עלי חסן הגשת ערר חובת ההוכחה היא עליך. אתה אומר שבשנת 2021 לא היתה שם סככה.

עו"ד עלי חסן:

גם בכתב התביעה הוא לא צירף תמונות של חלקה 92 אלא של חלקה 93. ביהמ"ש אמור לדון בדמי השימוש.

עו"ד דוידוב:

אתם מראים צילומים של חלקה סמוכה. לא אנחנו גידרנו אותם. בגלל שפולש גידר אתם מחייבים אותנו בארנונה?

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה:

אין מחלוקת שהחלקה שעליה יש סככה היא של חלקה 92. על כך צריך לשלם ארנונה.

עו"ד דוידוב:

הם רוצים ארנונה של 500 מטר תפוסים וזה מגיע ל- 44,000 ₪. אין ויכוח שעל סככה צריך לשלם ארנונה נדמה לי אגורה לדונם על קרקע חקלאי.

עו"ד עלי חסן:

פונה לעודד שוב בנושא התמונות, אתם מציגים תמונות לא נכונות, זוהי חוות הנחל.

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה:

חלקה 88 או 93 קיימת היום?

עו"ד עלי חסן:

כן.

עו"ד דוידוב:

ב- 2021 היתה סככה לפי המודד ברמן מטעמינו.

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה:

מישהו צריך לשלם על הסככה.

עו"ד דוידוב:

רק הסככה ? ב- 2021 היה מודד שלי ברמן ורואים סככה.

עו"ד עלי חסן:

אני מבקש להציג לי מדידה על החלקה, מפת מדידה.

גני – מנהלת מדור גביה:

שלחנו מודד, לא נתנו לו להיכנס, ולכן הוצאנו חיוב ארנונה על סככה. היה אדם עם כלב שלא נתן למודד להיכנס.

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה:

מה גודל הסככה?

בפני:	גב' קרן משה, עו"ד (יו"ר)	גב' יפית נהון – רו"ח	מר שמעון בנדר – רו"ח
-------	-----------------------------	-------------------------	----------------------

עו"ד דוידוב :

גודל הסככה 105 מ'.

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה :
גניה מתי התחיל חיוב ארנונה?

גניה – מנהלת מדור גביה :
התחלנו לחייב ארנונה בשנת 2021.

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה :
מה היה תמריץ החיוב?

גניה - מנהלת מדור גביה :
מישהו דיווח שיש שם מישהו.

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה :
איך קבעת את המטרה?

גניה – מנהלת מדור גביה :
את גודל הסככה הוצאנו מכתב האישום של הועדה (מסמך 4), כ- 500 מ'.

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה :
כתב האישום תוקן כך שהמבנה היביל תוקן ל 5 מ' . זה לא 500 מטר אלא 5.00 מ' .
אני מציע כך :

כשיש מניעה למדוד באמצעות תצלומי אוויר מבחינה טכנית, ערר של אדון ראובני צריך להידחות. השגה שלו התקבלה. קודם כל ערר נועד לתקן טעויות בהשגה ולא נועד לחדש.
אם אני מסתכל בהשגה – הסיווג לא נכון, השטח לא נכון והמשתמש לא ראובני. אני מסתכל על ההשגה אין דבר על סיווג ושטח שום דבר. הדבר היחיד שכתוב "אינני מחזיק". לא השטח ולא העלות עלו בהשגה.

עו"ד עלי חסן :
פנינו במועד. רשמתי סיווג לא נכון.

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה :
תסתכל על הערר שלך '22

עו"ד עלי חסן :
ב- 18.4.22 שלחתי השגה.
הודעה על 2021, קבלה בפברואר 2022.

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה :
לגבי ראובני : יש השגה ב- 6.1.22, צרפתי אותה לתשובה בערר, היא מלמדת על מועד קבלת החיוב. בהשגה הזו אומר רק דבר אחד "אני לא מחזיק". "אני כופר בשטח", "זה מעביר אליו נטל". הוא אומר "אני לא מחזיק" היא הטענה שעומדת לדיון. כשהוא ענה את הדבר הזה לגבי שנת 2021 הגיש ערר '22 בעוד שהחיוב בוצע על 2021, ההשגה הגיש '22. הוא איחר את המועד.

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה :

בפני:	גב' קרן משה, עו"ד (יו"ר)	גב' יפית נהון – רו"ח	מר שמעון בנדר – רו"ח
-------	-----------------------------	-------------------------	----------------------

למעשה המחלקות לגבי ראובני היא רק על שנת 2021. 500 מ' לפי סיווג 900 "לכל מטרה" (שימוש מסחרי לכל מטרה). יש סדרי דין. כל דבר אחר לא רלוונטי. יש סדרי דין בארנונה.

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה :

אני רוצה לא לתפוס אנשים אלא לגבות מס אמת.

הצעת היא : אנחנו נשלים באמצעות תצלומי אוויר – זו אפשרות אחת. הבעיה איתה שאדון ראובני חולק על המפה.

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה :

מתקיים דיון מחוץ לפרוטוקול.

עו"ד דוידוב :

המודד היה ומדד הכל.

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה :

מציעה לקבל את המדידה שבוצעה ב 2021 ע"י המודד ברמן מטעם פדה צור.

פונה לעלי : המדידה עוזרת לך משמעותית. מעבר לזה ב- 2012 הוגשה בקשה להיתר. ההיגיון הסביר אומר שב- 2010 לא פורק הכל.

עו"ד דוידוב :

נניח שכולנו הסכמנו.

עו"ד קרן משה – יועמ"ש המועצה :

נניח שהסכמנו על 105 מ', מה זה אומר סככה חקלאית? מה סיווגה?

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה :

בסככה יכול להיות כל מיני שימושים.

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה :

גידול בעלי חיים איננו חקלאי. לפי התב"ע אין זכויות בניה.

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה :

מה הסיווג שאתם טוענים? הסיווג לא מדויק.

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה :

היגיון הבריא שלי אומר שחקלאי זה גידול. פונה לגניה יש קצת אחרי חוות החיות דיר גדול לפי מה מחויב?

גניה – מנהלת מדור גביה :

לא מחויב.

עו"ד דוידוב :

ברור לכולנו שצריך להיות חיוב עד אוגוסט 22' והוא לפי המודד ברמן.

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה :

התב"ע שם לא נותנת היתר בניה. קרקע רגילה. ברגע שהתב"ע אומרת "אין זכויות בניה" צו הארנונה מחייב לפי התב"ע. קרקע חקלאית "למרעה". ז"א הכוונה רק לקרקע פנויה לא קרקע עם מבנה. ברגע שיש מבנה השימוש הוא לא ביחס.

בפני:	גב' קרן משה, עו"ד (יו"ר)	גב' יפית נהון – רו"ח	מר שמעון בנדר – רו"ח
-------	-----------------------------	-------------------------	----------------------

עו"ד דוידוב:

יש פס"ד שאושר בעליון של פלוני נגד עיריית נשר, ביהמ"ש קבע שאין סעיף ספציפי .. הסעיף אומר "או לכל מטרה אחרת".

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה:

פונה לעלי: כשאתה מדבר על מבנה לא חוקי ולא מוכר ברמה חוקית, אתה לא יכול למצוא פתרון מדויק בסעיפי צו הארנונה.

עו"ד עלי חסן:

מה יש תחת הכותרת "שימוש אחר"?

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה:

"קרקע חקלאית ותפוסה" קרקע חקלאית לחורשות ולמרעה או לכל מטרה אחרת.

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה:

כמה כל השטח?

עו"ד עלי חסן:

1200 מטר.

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה:

הסיווג שאני מציעה הוא סיווג 700 – "קרקע תפוסה".

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה:

אני אמליץ לקבל את המדידה של ברמן והסיווג יהיה "קרקע תפוסה" – 700.

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה:

מתנהל דיון מחוץ לפרוטוקול.

עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש המועצה:

הגענו לכלל הסכמה כי החיוב של הנכס נשוא העררים ישתנה ויועמד כדלקמן:

1. השטח לחיוב יהיה 105 מ"ר, לשנת 2021 והסיווג יהיה 700 - "קרקע תפוסה", בו ישא העורר ראובני.
2. החיוב לשנת 2022, יהיה על אותו שטח של 105 מ"ר בסיווג 700 - "קרקע תפוסה", והוא יוטל על העורר פדה – צור.
3. החיוב יימשך עד ליום 15.8.22, שאז פורק המבנה לפי חו"ד מטעם ביהמ"ש של המודד רמזי לפיה במועד זה המבנה איננו קיים עוד.
4. החיובים יישאו הצמדה בלבד מיום החיוב, ועד ליום 11.8.23.
5. העוררים ישלמו את החיוב החדש בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן, יישא החיוב החל מ- 11.7.23 גם ריבית לפי חוק הרשויות המקומיות (ריבית הפרשי הצמדה).
6. בתוך 7 ימים מיום הפצת פרוטוקול בערר זה, תשלח מנהלת מחלקת הגביה חיוב מתוקן בהתאם למוסכם, אל באי כוח העוררים עו"ד חסן ועו"ד דוידוב.
7. בכך מסתיימות הטענות בשני העררים, וכל צד יישא בהוצאותיו.
8. מוסכם עוד, כי העוררים לא יעשו שימוש בהסכמות דלעיל, בהליך האזרחי המתנהל ביניהם, ואין באמור לעיל כדי להוות הודאה כלשהי.
9. הצדדים מבקשים מועדת הערר לתת תוקף של החלטה להסכמות ביניהם.

מר שמעון בנדר – רו"ח	גב' יפית נהון – רו"ח	גב' קרן משה, עו"ד (יו"ר)	בפני:
----------------------	-------------------------	-----------------------------	-------

החלטה:

עו"ד קרן משה – יו"ר הועדה:

ועדת הערר נותנת בזאת תוקף של החלטה להסכמות הצדדים דלעיל.
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.
ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של המועצה המקומית קרית טבעון, וזאת תוך 10 ימים מיום המצאת
ההחלטה לצדדים

רו"ח יפית נהון חברת ועדה	עו"ד קרן משה יו"ר הועדה	רו"ח שמעון בנדר חבר ועדה
-----------------------------	----------------------------	-----------------------------