

**בפני ועדת ערר:**

יו"ר: יונתן דוד, עו"ד  
חבר: בני גבאי, עו"ד  
חבר: ליאור לוי

**נוכחים:**

ב"כ העורר: לימור טחנאי, עו"ד  
העורר: עמרם בן חמו  
בת העורר: לילך בן חמו  
ב"כ המשיב: עודד מהצרי, עו"ד

**העורר:**

עמרם בן-חמו  
ע"י ב"כ עו"ד לימור טחנאי  
מרח' נחלת יעקב 14, כפר חסידיים  
טל' נייד: 050-5230394, פקס: 08-6891107  
- נגד -

**המשיב:**

מנהל הארנונה עיריית שדרות  
ע"י ב"כ עו"ד עודד מהצרי ו/או אורן אביטל  
מרח' מנחם בגין 5, בית דגן.  
טל': 03-7164945 פקס: 03-7164806

**פרוטוקול**

**יו"ר:**

בפתח הדברים אני מעלה מטעמי אפשרות של ניגוד עניינים מהסיבה שמר עמרם בן חמו הוא לקוח של המשרד שלי והשותף שלי הוא זה שמטפל בתיקים של מר בן חמו, תיקים שכמובן אין להם כל קשר לערר דנן. ואני שואל את הצדדים האם הם מעדיפים לקיים דיון בהרכב חסר ו/או לקבוע הרכב אחר ו/או מסכימים לקיים את הדיון בהרכב זה.

**ב"כ העוררת:** לאחר התייעצות עם העורר, מבקשת לקיים את הדיון בהרכב זה.

**ב"כ המשיב:** אין לי כל התנגדות לקיום הדיון בהרכב זה.

**החלטה**

לאחר ששמענו את הצדדים בעניין ההצעה לדון בהרכב חסר, לנוכח אפשרות שהועלתה ע"י יו"ר הועדה לניגוד עניינים היות שהעורר הינו לקוח של משרדו של יו"ר הועדה, ובשים לב לעמדת העורר כי הוא עומד על כך שהדיון בוועדה יתקיים אך בהרכב מלא ובהרכב הנוכחי שקלה הועדה את המצב המשפטי לנוכח הקושי שהוצג לעיל והחליטה, גם בהישענה על הסכמתו של ב"כ המשיב, כי הדיון יתקיים בהרכב הנוכחי. הוחלט לקיים את הדיון.

**חבר וועדה:**

מבקש להבין מה היא המחלוקת? עו"ד מהצרי פוסח על טענות הסף.

יש הסכמה ששטח הפרגולה בקומת המרתף לא מחויבים.

**ב"כ העורר:**

טענות: ראשית לא קיבלנו שומה מסודרת בשום תאריך שהוא השומה הזאת לא נשלחה באופן מסודר. אחרי פניות חוזרות מצדנו התקבלה רשימת שטחים, רשימת שטחים הזאת היא לא שומה מסודרת.

משזה לא סופק, מבחינתנו הגשנו בכל זאת, על סמך שובר התשלום שנשלח אלינו הגשנו השגה, ההשגה נדחתה מהנימוק שהיא נידחת רק כדי לעמוד בהוראות החוק מבחינת זמנים.

במכתב תשובה מ- 15.2 צוין שבעצם שוברי התשלום נשלחו ב-7/17 וחלפו 90 ימים ולכן משחלף המועד, בנסיבות אלה די בכך כדי לדחות את ההשגה.

מציינת כי העליתי בכתבי הטענות, טענות לגבי חיובים על עליית הגג, המרתף, הפרגולה והסככה שמוזכרים ברשימת השטחים. ממה שהבנתי עכשיו מהתשובה של ב"כ המשיב, הנושא שהפרגולה והמרתף לא במחלוקת אז אתקדם הלאה.

מה שנותר שבמחלוקת זה הממ"ד ועליית הגג.

אתחיל מהממ"ד, ראשית, חוזרת על טענותיי כפי שבאו לידי ביטוי בכתבי הטענות. שנית, מבחינתנו הממ"ד לא אמור להיות מחויב, לא ברור למה הוא מחויב?

הוראות הארנונה של עריית שדרות קובעות ששטח המקלט פטור מארנונה. אני לא מכירה הגדרה חוקית אחרת למעט חוק ההתגוננות האזרחית שמדבר על ממ"ד שהוא מקלט. אין היום הגדרות אחרות למקלט.

מאז שנת 92 מאז חובת ההקמה של ממ"דים בדירות המקלטים שהעיריות מחויבות להקים בשטחים ציבוריים בוטלו, היום הם מחויבים להקים אותם בדירות. ההגדרה בתוך הוראת הארנונה כותבת את המילה מקלט בתוך שטח הדירה, לא יכולה להיות שום פרשנות אחרת. בעיר שדרות, המילה מופיעה בתוך שטח הדירה. מקלט בגודל תיקני פטור מארנונה כך שהמקלט אמור להיות פטור מארנונה.

הגג - נרשמה הערכה - 14.59 מ"ר שלא נמדדה בפועל לא ידוע מה מקורה.

**הוועדה מבקשת לדעת מה גודל השטח:**

#### **ב"כ העורר:**

מדובר בחלל פתוח ואין ריצפה ולא ניתן למדידה. אי אפשר להיכנס בלי אישור מוסמך בכתב שכל האחריות היא על המודד ולא על העורר. תשלחו מודד מוסמך שמתעסק עם גגות הוא יכנס וימדוד את השטח. אי אפשר להגיד שזה 14 וחצי מטר כשרואים את זה מהקומה הראשונה כי זה חלל פתוח. זה לא נכון הנדסית כשנכנסים רואים שזה תקרה שמגיע ל- 5 מ' כי זה גג, הגג משופע. אם יבוא מישהו מוסמך לגגות ולוקח על עצמו אחריות הוא מוזמן למדוד. רואים שזה שטח פתוח. יש גג רעפים, אין רצפה יש קורות.

#### **בת העורר:**

המדידה נעשתה ב- 2015 והמודד עדכן אותה ב- 3/2017. המודד הגיע וכשאני אומרת לו תמדוד את הגובה של החדר הוא אומר זה לא רלוונטי כי אח"כ הוא שולח לי הערכה וזה קרה לא רק בבית זה קרה בעוד מבנים שלנו. אני אומרת לו אם הגג 6 מטר או 3 מטר זה רלוונטי, אתה כותב מתר בהערכה שיש לי קומה מעל הראש שלי.

#### **חבר הוועדה:**

בתשובה של הערר כתוב שהמודד בא ואתם סירבתם לתת לו להיכנס, ואתם לא הכחשתם.

#### **בת העורר:**

סירבנו רק לעליית הגג שלא יסכן אותו.

#### **ב"כ המשיבה:**

נשלחה שומה מתוקנת בצירוף תשריט מדידה כדין במהלך חודש יולי 2017 ההשגה התקבלה ב- 21.12.17 השומה חלוטה.

חובת הראיה בכל ערעורי המס הוא על הנישום מי שצריך להציג ראיות, תשריטים וכיו"ב, במיוחד שהוא בעל הנכס זה הנישום. לא ראינו בדל של ראיה לא על גודל הנכס ולא על שום דבר. הנכס ברשותו הוא יכול להביא את הצילומים של אותה עליית גג, יכול היה להביא מודד מטעמו ולהזים את אותו תשריט.

הועלו טענות סתמיות כאילו השומה לא נערכה כדין, עובדה שניתן להגיש עליה השגה על כל שטח של הנכס. לגבי עליית הגג, הם סירבו לאפשר למודד להיכנס לכן ניתנה הערכה, אם יאפשרו למודד להיכנס לראות מה יש שם יכול להיות שהחוב יבוטל יכול להיות שיתוקן או יוגדל אינני יודע. בינתיים יש שומה בהערכה עם מיטב השפיטה ובמקרים כאלה שנישום מסרב זה הוכר בפסיקה.

הטענה של עליית הגג לא עלתה כטענה במסגרת הערר, היא הוזכרה בסעיף 5 אבל אין פה שום טענה של עליית הגג.

לעניין הממ"ד – ממ"דים חייבים בכל הארץ לרבות בשדרות, אם היה רשום פה במפורש שארנונה ומגורים למעט ממ"ד היה אפשר לפטור ממ"ד מכוון שלא רשום במפורש למעט ממ"ד אז ממ"ד כלול. כבודכם מחויבים לנוסח של צו הארנונה. אז ממ"ד כלול בנסח הדירה.

אני מצייג לוועדה ולב"כ העורר פסיקה בעניין מועצה אזורית שפיר, שם אפילו מקלט חויב בארנונה שנעשה בו שימוש למגורים. לממ"דים ודאי שנעשה שימוש למגורים זה דבר שונה זה חדר בתוך דירה לכן הוא בר חיוב בארנונה.

**לעניין מחלוקת עליית הגג:**

#### **ב"כ המשיב:**

יש הסכמה שיגיע נציג מטעם העירייה יפתח, יסתכל ויקבע אם יש רק גג הכל בסדר אם יש משהו שצריך לחייב אותו וצריך מדידה ולא מסכימים נבוא אליכם.

#### **החלטה**

לאחר ששמענו את טענות הצדדים, דומה, כי יריעת המחלוקת צומצמה לשתי סוגיות בלבד, סוגיית עליית הגג וסוגיית חיוב הממ"ד.

ביחס לעניין עליית הגג סוכם בין הצדדים, כי בתוך מס' ימים יישלח נציג מטעם המשיבה לבחינת עליית הגג ומהות חיובה בארנונה. בתוך 14 ימים מהיום יגישו הצדדים הודעה ביחס לסוגיית עליית הגג וככל שיהא צורך ובכפוף להגשת בקשה מתאימה, יקבע האם יש מקום להגשת השלמת טיעון.

באשר לסוגיית הממ"ד וחיובי הארנונה, נקבע בזאת כי בתוך 14 ימים יגיש העורר השלמת טיעון בעניין זה, ב"כ המשיבה יגיש השלמת טיעון מטעמו בתוך 14 ימים לאחר הגשת השלמת הטעון מטעם העוררת ולאחר מכן תיתן הוועדה את החלטתה.

ת.פ לעוד 15 ימים.

ניתנה היום, כג' בתמוז תשע"ח, 06 ביולי 2018.

**בני גבאי, עו"ד**  
חבר ועדת ערר לארנונה

בני גבאי, עו"ד  
חבר הוועדה

**יונתן דוד, עו"ד**  
יו"ר ועדת ערר לארנונה

יונתן דוד, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר

**ליאור לוי**  
חבר ועדת ערר לארנונה

ליאור לוי  
חבר הוועדה