

שליד המועצה המקומית גני תקווה

בפני חברי ועדת הערר:

רז לבנת, עו"ד, יו"ר ועדת הערר

איזט מולינה, רו"ח, חבר

גב' אביבית מנה קליל, חברה

דיון בנוכחות הצדדים התקיים ביום 18-12-2011

העוררת:

א.ב.א ויקטורי חברה לניהול ואחזקות בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד גד שהרבני ממשרד עו"ד אפריאט

מרח' גולדה מאיר 3, פארק המדע נס ציונה 74036

טלפון: 08-9364441 פקס: 08-9363938

- נגד -

המשיב:

מנהל הארנונה של המועצה המקומית גני תקווה

רחוב הגליל 48

גני תקווה 55900

ע"י ב"כ עו"ד ענבל כספי ממשרד עו"ד הררי - טויסטר ושות'

מדרך בן גוריון 2

רמת גן 52573

טלפון: 03-7553800 פקס: 03-7553801

החלטה

1. בפנינו ע"ר שהגישה העוררת ביום 10-08-2011 על נכס שמספרו 965000 המצוי ברחוב הכרמל 20 בגני תקווה. הערר עוסק בחיובי ארנונה שהושתו על העוררת בשנת המס 2010, ע"ר 05-2011

וכן בשנת המס 2011. בפתח דבריה מבקשת העוררת כי השגתה תתקבל במלואה מאחר והמשיב, כטענתה, השיב לאחר חלוף מועד הקבוע בחוק למתן תשובה להשגה. בנוסף טוענת העוררת מספר טענות שיפורטו בצמצום להלן: שטח העוררת גדל באורח פלא, המשיב מחייב את העוררת בגין שטחים מקורים לאחסון סחורה שאין היא עושה בהם כל שימוש, היא מחויבת בגין שימוש במקלט שהיא משלמת עליו במסגרת חישובי השטח הכללי ומעבר לכך אין היא עושה שימוש באף מקלט אחר, היא מחויבת בגין שטחים משותפים שאינם בחזקתה ו/או בשימושה, היא מחויבת בגין מבנה עזר הכלול כבר בחישוב כלל השטחים, היא מחויבת בגין המבואה (לובי) שעה שאין היא עושה כל שימוש בה ולטענתה אין לה זיקה לשטח זה, היא מחויבת בגין חדר אשפה למרות שחדר זה משמש עוד דיירים, היא מבקשת שנורה על השבת כל הכספים שנגבו ביתר בגין כל השנים בהם חויבה לא כדין, וכן לבטל חיוב בגין 75.94 מ"ר שאינו בחזקת העוררת. עוד מבקשת העוררת מוועדה זו להורות על עיכוב גביית תשלומי הארנונה מהעותרת.

2. ביום 11-09-2011 התקבל בפנינו כתב תשובה מטעם המשיב. בפתח דבריו השיב המשיב לגופה של טענת העורר לקבלת ההשגה וטען כי נתן את תשובתו במועד ובזמן הנקוב בחוק וכי אין החוק דורש שתשובתו תגיע עדי המשיג בתוך 60 ימים אלא שתנתן בטווח זמנים זה וכך עשה. בתמצית שב וחזר המשיב על טענותיו בתשובה להשגה, החיובים הוצאו כדין, לרבות החיובים בגין השימוש בשטחים המשותפים, חלקו היחסי נקבע בהתאם לחלקו בשטחים, שאלת השימוש בפועל אינה רלבנטית לחיובי הארנונה, העוררת עושה שימוש במקלט נוסף ובידי המשיב ראיות לכך, מבנה העזר הוא רכוש משותף, החיובים הוצאו כדין וכן לגופו של עניין טענות נוספות כפי שפורטו בכתב התשובה מטעמו.

3. ביום 11-09-2011 העברנו את כתב התשובה של המשיב לב"כ העוררת לקבלת התייחסותה, עד ליום 28-09-2011. התייחסות שכזאת לא התקבלה במזכירות הוועדה. ביום 27-10-2011, חודש לאחר המועד שקצבה וועדת הערר למתן תגובה פנתה מזכירת הוועדה למשרדו של ב"כ העוררת והביעה פליאה על חוסר התייחסות. נאמר לה כי עקב החגים ארעה תקלה וכי "בימים הקרובים תוגש בקשה להארכת מועד למתן תגובתה לכתב התשובה של המשיב". מעולם לא התקבלה בקשה להארכת מועד. ביום 09-11-2011 שלחנו לצדדים הודעה על זימון לדיון ועל הגשת עיקרי טיעון במועדים שנקבעו בהודעה.

4. העוררת לא הגישה עיקרי טיעון במועד שנקבע לה. משלא עשתה כן העוררת, בקש המשיב ביום 29-11-2011 לפטור את הצדדים מחובת הגשת עיקרי הטיעון ולראות בכתבי הטענות כפי שהוגשו עיקרי טיעון. ייאמר מיד שפניית המבקש הייתה במידתיות הראויה שכן יכול היה לבקש מחיקתו של ערר זה מכוחו של סעיף 446 (ד) לתקנות סדרי הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984.

5. בו ביום הועברה בקשת המשיב אל ב"כ העוררת להתייחסות תוך 48 שעות. ב"כ העוררת הגיב רק ביום 04-12-2011 ותשובתו הועברה אל ב"כ המשיב לתגובה.

6. ביום 05-12-2011 קבלנו את תגובת ב"כ המשיב שעיקרה בקשת עריכת סיור מוקדם והתעלמות מעיקרי הטיעון שלא הוגשו.
7. ביום 07-12-2011 החלטנו כי כל מה שהצדדים מסכימים לגביו, הן במישור המהותי והן במישור הדיוני, יזכה לברכתה של וועדת הערר, ולפיכך קבענו שהשיבה שנקבעה לדין בוועדת הערר תתקיים במועדה כמתוכנן. בתחילתה תצא וועדת הערר ביחד עם הצדדים ובאי כוחם לסיור בשטח נשוא ערר זה. הצדדים התבקשו להכין ראיותיהם אך ורק במתחם הטיעונים שהופיעו בכתבי הטענות המקוריים. והודע להם כי לא תותר כל חריגה מהם.
8. לא יכולנו להתעלם מאי מילוי הוראות הוועדה והוספנו כי לעניין אי מילוי הוראות וסדרי דין, תתייחס הוועדה בהתאם לתוצאות הדין לגופו, ולפסיקת הוצאות בהתאם להתנהלות בערר זה.
9. ביום 18-12-2011 התקיימה ישיבת וועדה זו, שהחלה בסיור משותף בשטחים נשוא המחלוקת. הסיור בשטח נערך בהשתתפות מר רפי דבוש - מנהל העוררת, רו"ח צור אוריון - המשיב, באי כוחם וחברי וועדת הערר. הסיור נערך בחדר דוחסן האשפה, במקלט הסמוך לו והמשמש חדר אוכל לעובדי העוררת ובשטח שבחלל המקורה בחזית חנות העוררת, שטח שלצורך הדין הוסכם לתחמו בין ארבעת עמודי הבטון הניצבים בחזית הראשית חנות העוררת.
10. בעידוד וועדת הערר, הגיעו הצדדים למספר הסכמות לחיסול המחלוקת שביניהן בערר זה והן מפורטת להלן:
- 10.1 השטח המופיע בין העמודים יחויב בהתאם לשימוש שנעשה בו לפי שתי תקופות: מיום 15-02-2010 ועד ליום 01-10-2011 יחויב בשטחו המלא 75.94 מ"ר בהתאם לתעריף שבו חויב השטח העיקרי של החנות.
- מיום 01-10-2011 ועד ליום 31-12-2011 לא יחויב כלל בשל אי שימוש העוררת בשטח. היה ויתגלה שימוש מחודש בשטח הזה מעבר לדוכנים צנועים עד יומיים שלושה מדי פעם, יחויב השטח במלוא החיוב כבתקופה הקודמת החל מ- 30 ימים לפני שגילה הפיקוח העירוני את השימוש. העוררת התחייבה לדווח למשיב על כל שינוי שתעשה בשימוש בשטח שבין העמודים.
- 10.2 חדר הדחיסה והמקלט, שבהם עושה העוררת שימוש יחודי, ימשיך להיות מחויב כחלקה של העוררת ברכוש הציבורי. למשיב הזכות לתקן את החיובים בהתאם לעובדות שהתגלו לו אגב הסיור בחיובים שיוציא משנת המס הבאה.
- 10.3 השטחים הציבוריים ישארו ללא שינוי.

11. ההסכמות שבין הצדדים הפכו שתי שאלות שהועלו בערר זה לבלתי רלבנטיות, אך עם זאת לא נתעלם מהן ונתייחס אליהן.

**לשאלת מועד מתן התשובה להשגה** – דעתנו עם המשיב. לשון החוק ברורה והיא מחייבת את המשיב להשיב להשגה בתוך 60 ימים אך אין היא מחייבת שתשובתו תמסר לידי המשיגה במסגרת 60 ימים אלו. ייאמר מיד שעל התשובה להגיע לידי המשיג בטווח סביר לאחר 60 הימים כל עוד התשובה ניתנה בטווח 60 הימים. עמ"נ 328/06 **חברת דואר ישראל בע"מ נ' מנהל ארנונה קרית אתא** [פורסם בנבו], בעמוד 13 לפסה"ד: "לכן, למרות שהתשובה הגיעה למערערת במועד מאוחר יותר יש להתייחס למועד שבו ניתנה התשובה ולא למועד הגעתה למערערת".

**לשאלת עיכוב תשלומי הארנונה עקב הגשת ערר** – בסעיף 23 לערר כותב ב"כ העוררת: "המשיב, בהגינותו אינו פועל כנגד העוררת בהליכי גביה עקב ההליך שכאן ובהתאם לפסיקה הרבה בעניין זה כפי שעלה בהשגת העוררת." משכך נהג המשיב אין אנו נדרשים לתת את דעתנו בעניין זה. התנהגותו של המשיב הוגנת וראויה לכל שבח.

12. הוועדה המליצה לצדדים להסכים על מודד המקובל עליהם ולערוך מדידות שתוקפן יהיה ככל שחל שינוי כלשהו החל משנת המס הבאה.

13. הוועדה נותנת תוקף של החלטה להסכמות הצדדים ככל שפורטו בסעיף 10 לעיל. המשיב יוציא תיקון והתאמות לחיובים שהוצאו בהתאם להסכמות שבין הצדדים והעוררת תשלם את ההפרשים ככל שיהיו כאלו, או שהמשיב ישיב לה תשלומים אם אלו שולמו ביתר.

14. לאור ההסכמות שבין הצדדים, שנעשו ברוח טובה ובאירה מקצועית ויעילה, לא יפסקו כל הוצאות בתיק זה.

15. החלטתנו התקבלה פה אחד והיא תועבר בדואר אלקטרוני אל משרדי באי כוח הצדדים ותשלח אליהם גם בדואר רשום. ניתן והודע בהעדר הצדדים ביום 20 בדצמבר 2011 בגני תקווה.

16. בהתאם לסעיף 3 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 1000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה זו.

_____	_____	_____
רז לבנת, עו"ד	גב' אביבית מנה קליל	רו"ח איזט מולינה
יו"ר	חברה	חבר

ערר 05-2011