

פרוטוקול וועדת ערר לענייני ארנונה

מיום ה-3 בפברואר 2016

העורר/ת	חברת מבני תעשיה	ב"כ	חז"ל פורטליון, צ"ד
המשיב/ה	מועצה מקומית	ב"כ	יוסי צ'לון, צ"ד
הוועדה	יו"ר	חבר	חבר
הערות:		דפ"ק צ'לון	דפ"ק צ'לון

הפרוטוקול נכתב מילולית, לכן התעכב פרסומו. יחד עם זאת, הצדדים מכירים את עמדותיהם. ההחלטות נכתבו בנפרד והן אופרטיביות. בכל שאלת הבהרה ניתן לפנות אל מזכירות הוועדה. מועדים שנקבעו בהחלטות ייספרו מיום קבלת הפרוטוקול.

1	חגי	זומנו לערר של 2015
2	צחי	עומדת שאלה על הפרק והמועצה לא נתנה תשובה.
3	יוסי	הסיכומים לגבי 2013-2014. שוקי לפני סיום תפקידו נתן פניה של עו"ד הקודם לארכה להגשת הסיכומים. לא יודע אם הוגשו.
4	צחי	לא איחדתם תיקים ולא נתתם בקשות הארכה. הם התמנו לתפקיד בשלב מסוים. כשמתחלף ראש מועצה מתחלפים בעלי תפקידים. הם נכנסו לעבודה.
5	חגי	אנחנו כבר החלפנו 4 עו"ד, זה עיניו דין.
6	יוסי	יש תשובה לערר.
7	צחי	אתן לו להגיש בקשה להארכת מועדים עם טעם מיוחד
8	יוסי	צריך 30 יום
9	חגי	אם אסרב להסכים בכל מקרה תתן להם?
10	צחי	רוצה שיוסי יגיש בקשה מדוע הוא רשאי להגיש סיכומים באיחור. אנחנו לוקחים בחשבון את חילופי הגברי במועצה.
11	חגי	הייתם צריכים להגיש סיכומים.
12	צחי	המועצה לא עשתה את אשר הייתה אמורה לעשות בבית משפט נתבוה ונפסיד. לא הוגשו סיכומים.
13	יוסי	לא הכל קיבלתי. גם בערר הקודם. אני לא יודע להגיד לך. אנחנו רוצים להתקדם. נגיש סיכומים?
14	צחי	אני רוצה לשמוע למה מגיעה לך הארכה. אני רוצה שתסבירו את עצמכם.
15	חגי	ביקשו ארכה, נתנו ארכה, אפילו תשובה לא הגישו.
16	יוסי	ארבעה עשר יום
17	חגי	השקענו כסף על נכס שכל בר דעת יגיד שהוא לא ראוי לשימוש. עשינו הכל כדי למלא את זכויותינו.
18	צחי	אני רוצה שהצדק יראה, כשתערער עלי, יהיה מול עינינו. תוך 14 יום צריך להגיש תשובה כאמור. תשלח ותבקש ממנו. אני נותן לאלונה הוראות היא צריכה להעביר כל מסמך לכולם.
19	צחי	<u>תוך 14 יום מיום קבלת הפרוטוקול הסבר המועצה מדוע יש להאריך מועדים רטרואקטיבית להגיש סיכומים מצד המשיב. אם יתבקש הדבר תינתן זכות תשובה גם לעורר.</u>
20	חגי	אם זה היה מצב הפוך לא היו נותנים את ההזדמנות הזו.
21	צחי	צודק. לעיתים דברים שונים מאחד לשני. יש פה סיטואציות שהמועצה המקומית לא שולטת בהן ויש להתחשב גם בהן. לא זו בלבד שבעלי התפקידים במועצה התחלפו, גם לא הייתה פה ועדה בכלל והיא לא התכנסה כשנה ומעלה. אני לא מקל ראש בדברי העוררת אלא הולך לקראת המועצה המקומית. גם לקראת העוררת הייתי הולך.
22	חגי	שאלה נוספת: הגשנו השגה על מס' נכסים, קיבלנו התייחסות רק על 2 מתוך הרבה 5 נכסים.
23	יוסי	נכס אחד המסתיים במספר 1000, ונכס נוסף המסתיים ב-7000. תשובותי נאמרו בסעיף ג' בתשובה לערר. העלית טענה בכתב הערר שהיו נכסים שלא קיבלו מענה. מנהל הארנונה כתב שהוא דוחה את ההשגה בכללותה בגלל הדימיון בטעמים. גם בימ"ש שלא מתייחס לכל הטענות, פירוש הדבר שהוא לא רואה בהם ממש והתעלם מהן. במקרה הנדון נדחתה כל ההשגה על כל הנכסים שבה.
24	חגי	אתה לא יכול להגיד שאתה דוחה את ההשגה. מדוע הוא ענה על השניים האחרים? לפעמים רשות ציבורית צריכה להגיד טעניו.


25	יוסי	כשמישהו כותב שהוא משנה את השטח ולא מצרף שום מדידות, זה לא רציני.
26	צחי	מתי יוסי הגיש תשובה להשגה?
27	יוסי	שוקי (מנהל הארנונה לשעבר) הגיש.
28	חגי	אם יש עו"ד אחר שטעה, זה מקל את העניין?
29	צחי	שאלה משפטית. למען הזהירות, נצלול לכל נכס, אבל אם נחליט שאתה צודק בטענה המשפטית, אז נדחה. כיוון שאני לא יודע מי הנפשות, נצטרך להחשב בזה. אני מכיר את החברה וגם אתם עושים טעויות.
30	חגי	יש 5000 מ' קרקע תפוסה. ריק בלי כלום. על מה אתם מחייבים אותנו?
31	יוסי	מגודר
32	חגי	גידור מהווה שמירה על הקניין, לא ראייה לכך שיש פעילות כלכלית.
33	צחי	יש הרבה נכסים שמבני תעשייה השאירו כאן כחורבות. מדיניות החברה, שעניינה לתת רק למי ששוכרים לשפץ את הנכס כדי להגדיל את התשואה ולהקטין עלויות אינה מקובלת עלינו. יש פסיקה העוסקת בשאלה מה דינו של אדם העוזב את ביתו והורס את הקיר בסלון, הולך לעירייה ואומר שזה לא ראוי לשימוש. אנו אומנם לא מכתיבים תקדימים אבל מנסים להתוות מדיניות שאפשר שתלכו איתה. לאמור: אני חושב שאם אפשר היה לשפץ נכס ולקבל את התשואה שלו חזרה תוך תקופה מסוימת הרי מן הדין היה להשקיע את ההשקעה.
34	חגי	אבל הלכת "המגרש המוצלח" שינתה אופיה של מדיניות זו.
35	צחי	לא יכול להיות ש"המגרש המוצלח" תהווה תקדים לכך שיעמדו פה 20 האנגרים הרוסים המחכים למושיעם בלא לשלם עליהם ארנונה.
36	חגי	הלכת "המגרש המוצלח" קבעה כי הטלת ארנונה על נכס לא שמיש היא הטלתו של מיסוי עקיף. אם אתה אומר לבעל נכס לשפץ כדי שהוא יוכל לשלם ארנונה זה לא הוגן.
37	צחי	מצד שני, אם נמצא את האיזון, הרי לא יכול להיות שיהיו כאן מבנים הרוסים ע"י חברות גדולות (אצל פרטים זה כמעט לא קורה). יש כאן מבנים שלמים שמכערים את היישוב המונח שלנו והכל נעשה כדי להיפטר מארנונה. כל מבני תעשייה עומדים בשכונה החדשה והורסים את איזור הביילויים של מצפה רמון. אנשים היו רוצים לעשות בהם מסעדות, אבל אי אפשר להיכנס אליהם.
38	חגי	אנחנו מדברים רק על שני מבנים
39	צחי	אני מקווה שמבני תעשייה יבינו שהם לא יכולים ליהנות מנכסים מוצלחים ולא להפסיד מהרוסים שהיישוב ניזוק מהם.
40	חגי	מה שאתה אומר נכון בפרקטיקה. לא בארנונה. יש בעיה עם הפטור של נכס לא ראוי לשימוש.
41	צחי	אני מאמין שהצדדים אמורים לשכנע בכך בסיכומים שלהם מונחות מולנו מספר שאלות משפטיות כבדות וכנראה גם מספר תקדימים משמעותיים ביניהם "המגרש המוצלח".
42	חגי	חברה שיש לה נכס צריכה להתחשב בשיקולי הרשות?!
43	צחי	ולנצל את האיש הבא כדי שהוא ישפץ לעיתים, כשהמדובר בנכסים רבים ובהשפעה סביבתית - על החברה להתחשב בשיקולי הרשות.
44	חגי	זה לא המנכ"ל, חברות של נדל"ן מניב כך מתנהגות. הרבה חברות השאירו את הנכס במצב מעטפת. ביהמ"ש העליון פסק שמותר לנו להתנהג ככה.
45	צחי	מיסוי עקיף זה דבר פסול מחד גיסא. מאידך גיסא - התאמות של מבנים נעשות ע"י הרבה חברות. ומדיניות הזנחה מכוונת נראית לי לא הגונה ולא ישרה. ומכל מקום הוועדה סבורה כי יש לדון בנושא בעומק רב יותר. ודאי אין כאן דחיה על הסף.
46	יוסי	התיקון בסעיף 330 נעשה בסביבות 2010-2011 בעקבות הצע"ח המדיניות הכלכלית שעל מנת לקבל פטור לנכס הרוס, זה צריך לעמוד במבחן הכלכלי. בעקבות התיקון לחוק תתקיים הגבלה על הפטור מארנונה ל-3 שנים ואז יחייבו בארנונה ל-5 שנים בתעריף נמוך, ומאז הפטור לנצח. הפסיקה שחגי הביא, ישנה. צריך לצטט את הסעיף החדש.
47	צחי	חקיקה לא מספיקה. צריך פסיקה. הצדדים מתבקשים להתייחס לשאלה זו בסיכומיהם. האם מבחן הכדאיות הכלכלית קשור. ואני מזכיר כי אפשר גם ללכת לפשרה ולדבר.
48	חגי	מבחינתנו זה נכס שלא ראוי לשימוש ואנחנו לא מתכננים לשלם עליו.
49	יוסי	חוות הדעת שלהם מדברת על חצי מליון שקל. 20 ש"מ"ר. לדעתנו תוך שנתיים מחזירים את ההשקעה.
50	חגי	הוא מעטפת מיומו הראשון.
51	צחי	מבני תעשייה יכולים לעשות המון דברים במבנים האלה. מכשירים בכמה מאות ומחזירים תוך שנתיים.
52	חגי	זה המודל העסקי.
53	יוסי	יש לנו בעיה עם מבנים של מועדון למוגבלים שאין לאן להעביר.
54	חגי	אין למה לעשות שוב את שלב ההוכחות.
55	יוסי	אם תהיה החלטה טכנית שלא קורה כלום.
56	צחי	האם יוסי צריך הוכחות? השאלות לדעתי משפטיות בעיקרן.

57	חגי	הגשנו סיכומים והוכחות. הסיכומים שלי מ-2013-2014 טובים ל-2015 רק לנכס אחד.
58	צחי	הצדדים מתבקשים לענות אם אנו מתווכחים על עובדות. א"כ, אז צריך ישיבת הוכחות.
59	יוסי	גם אם הנכס לא ראוי לשימוש?
60	צחי	אם יש ויכוח עובדתי על טיבו של הנכס, הועדה תקבע מועד לסיור בנכסים.
61	חגי	נכס אחד מעל הסופר, אורדן, מה שהיה פיינטבול. איך חיוב בקרקע תפוסה של 5000 מ'?
62	יוסי	יש תשובה בסעיף ז' בכתב התשובה.
63	חגי	לא השתנה המצב של הנכס.
64	יוסי	שינוי אחד הוכנס, כאמור, סעיף 330 תוקן. כמו כן, מהנדס המועצה הוציא חו"ד ואמר שהנכס כן ראוי לשימוש.
65	יוסי	בקשר לנכס שמסתיים ב-1000 היה הסכם פשרה. הנכס יהיה פטור א"כ יהיו נסיבות משתנות.
66	חגי	2013, 2014, 2015, ומ-2016 תתחילו לחייב. רק לנכס שמסתיים ב-1000 יש טענה. החוב הוא 60,000 ₪ בשנתיים. 30,000 בשנה. תנו לנו פטור על השנים 2013, 2014, 2015, ומ-2016 תתחילו לחייב.
67	יוסי	ממילא נידרש לאותו נכס של 2013-2014 גם עכשיו, ולכן מה שיקבע ל-2015 יחול גם על 2013-2014.
68	חגי	אם תקבלו את ההשגה על 2015 אולי זה יחסוך את 2013-2014. קודם שיסבירו למה לא הגישו סיכומים.
69	צחי	נעשה סיור בנכסים ואז נגיע למסקנות. תוך 10 ימים נקבע מועד לשעות היום בסביבות השעה 15:30-16:00.

החלטות

- 70
- 1 תוך 14 ימים מיום קבלת הפרוטוקול תגיש המועצה המקומית באמצעות בא-כוחה, בקשה להארכת מועדים בציון הטעמים והפסיקה הרלוונטית, מדוע תינתן אפשרות להארכה להגשת סיכומים. הטעמים יהיו מיוחדים ויירשמו בפרוטוקול בין אם תתקבל הבקשה בין אם תידחה.
 - 2 זכות תגובה לבקשה לעורר, תוך 14 ימים מיום קבלת הבקשה.
 - 3 זכות תשובה למשיבה תוך 10 ימים מיום קבלת הבקשה
 - 4 במידה שתינתן הארכת מועדים תצא החלטה נפרדת על מועדי הגשת הסיכומים.
 - 5 בכל מקרה, הצדדים יודיעו למזכירות תוך 10 ימים מיום קבלת הפרוטוקול אם הם עדיין חלוקים בשאלה העובדתית הקשורה לנכסים ומידת שמישותם ובכפוף לכך המזכירות תקבע מועד (שלא יהיה מאוחר מאמצע מרס 2016) לביקור בנכסים הרלוונטיים.
 - 6 מומלץ לצדדים לנסות ולהגיע לנסוח מוסכם באשר לכל הנושאים במו"מ וולונטארי.


דבורה קצור
חבר הוועדה


יהונתן זיב
יו"ר הוועדה


אביטל סעד
חבר הוועדה