

פרוטוקול ועדת ערר מיום 4/2/2019

במועצה המקומית אלפי מנשה

משתתפים:

עו"ד יגאל צדקוני – יו"ר הועדה
ישי אושרי – חבר הועדה
ערן אביטל – חבר הועדה
עו"ד עינב סילורה – משרד היוע"מ (ב"כ המשיב מנהל הארנונה במועצה המקומית אלפי מנשה).
שפי שרון – מזכירת הועדה

מוזמנים:

על סדר היום:

דיון וקבלת החלטות בתיקי הערר של המוזמנים.


ישי אושרי
חבר ועדה


ערן אביטל
חבר ועדה


עו"ד יגאל צדקוני
יו"ר הועדה

עורר מספר 1

העורר מציג את טענתו:

אני מתגורר בישוב 11 שנים.
כשרכשתי את הבית (בית משותף 2 דיירים), ידעתי שקיימת אופציה לתוספת אך הבעלים
הקודמים לא מימשו אותה.
אני מימשתי את האופציה.
פניתי להנדסה וקיבלתי הנחיות מדויקות מה עלי לעשות.
המליצו לי על אדריכל שעובד עם המועצה, הוא הכין לי תוכניות, יש לי את המקור.
הגשנו הכל מסודר למועצה תחת פיקוח מוחלט.
מפקח מטעם המועצה היה מספר פעמים במהלך הבניה.
הכל אושר, שילמתי את האגרה והכל היה בסדר.

הגיע סקר הנכסים – שיתפתי פעולה עם המועצה, המודד הגיע.
שאלתי אותו באיזו שיטה הוא מודד – הוא לא ידע לענות
חקרתי לעומק והבנתי שהוא לא מוסמך והמכשיר לא מכוויל.

מפה התחלתי לערער.
הפרש של 34 מ"ר.
למעלה מחצי שנה ניסיתי להפגש עם הגזבר וזה לא הצליח.
כשנפגשנו הוא לא עיין אפילו במסמכים, לדבריו מתחילים מחדש ולא מסתמכים על
מסמכים קודמים.

יגאל: יש לך טענה גם לגבי המקלט.

עורר: הגזבר לא היה מוכן לבדוק – בחצר ביתי אין מקלט, מעולם לא ניגשתי לשם.

עינב: זה 3 מ"ר.
מה עוד?

עורר: מבואה – הגודל לא נכון, ואם כבר שטח מקורה לא יכול להיות בתעריף מגורים.
בחצר העורפית יש לי מרפסת קטנה היא משמשת רק לצמחים, זה מחוץ לבית.

עינב: הרשות מחויבת לעשות סקר נכסים כדי לקבל תקציבים, מענק איזון, זה לא שפתאום
מתחשק. יש חובה ממבקר המדינה.
הנקודה העקרונית היא שהכל נעשה לפי צו הארנונה, מה שאתה מצרף לא רלוונטי.
בצו הארנונה רשום בדיוק על מה מחייבים, לכן ענה לך הגזבר שמה שחשוב זה
המדידה הנוכחית.

עורר: אתם אומרים שחובת ההוכחה עלי, שאביא מודד אחר?

עינב: כן.

תוכיח לנו שיש טעות במדידה.
הנתונים ממחלקת ההנדסה לא רלוונטיים – זה היה לצורך אישור בניה לא לצורך
ארנונה.

עורר: אז אם הכניסה לבית מחוייבת אני אבנה שם ואסגור.

יגאל: אנשים מתבלבלים בין חוק תכנון ובניה לבין ארנונה. כל מה שהתייחסת אליו זה
חוק אחר. ארנונה זה לפי מדידה.
אגב, כל נושא הכיול לא היה תופס בבית משפט. היית צריך להביא תצהיר.

ערן: גם אם המכשיר היה מכויל יכולת לערער על זה, המועצה מציעה מדידה חוזרת.
אתה מפקיד 250 ש"ח ואם אתה צודק אתה מקבל אותם חזרה.
עיקר ההפרשים נובעים לא מטעות מדידה אלא מהפרשנות.

יגאל: בשביל להתייחס לדברייך אנחנו צריכים מדידה מטעמך.

ישי: יכול להיות שהקבלן לא הגיש תוכניות מדויקות, מה שרלוונטי זה המדידות בפועל.

בוא נדבר על המקלט: חשוב שתדע איפה הוא נמצא. תישלח לנו תמונות של מה אתה
רואה שם שנדע למה הוא משמש, הוא נמצא ב_____, אם לא מאחסנים בו כלום
והוא משמש רק לצרכי חירום – תזוכו, אתה והדיירים האחרים.

עורר: אני לא מאחסן כלום אבל אבדוק.

ערן: זה שמונה דיירים.

עינב: מוסכם שככל וכפוף להמצאת צילום משטח המקלט – יופחת 3 מ"ר.

ישי: יש בתשריט גם שטח שהוא פחות ממטר והוא לא יחוייב.
לגבי הכניסה המקורה אין מה לעשות – תעריף רגיל.

עורר: אין צו אחיד במדינה, כל רשות והצו שלה?

עינב: כן.


ערן: גרם המדרגות מקורה ולכן הוא מחויב.

עינב: עצתי לך היא להשקיע 250 במדידה חוזרת.

ישי: קח בחשבון שכבר היו מקרים של חוסר תיאום בין התוכניות של הקבלן לבין הסקר.

יגאל: תגיש לוועדה מדידה מחודשת ונדון בזה.

סיכום	המלצות הוועדה	טענת הערר
1. תוך 60 יום העורר יעביר למועצה מדידה מחודשת, עם אפשרות לארכה בת שבועיים. אם לא תוגש מדידה במועד שנקבע – הוועדה תקבל החלטה ללא השתתפות הצדדים.	בהסכמת ב"כ המשיב הומלץ לעורר: 1. לבצע מדידה חוזרת.	הפרש של 34 מ"ר בין תוכניות הקבלן לבין סקר הנכסים.
2. בהתאם לשימוש המקלט לתקבל החלטה ו/או יוחלט לשלוח פקח.	2. העורר ישלח תמונה של המקלט כדי לבדוק מה השימוש.	


ישי אשורי
חבר ועדה


ערן אביטל
חבר ועדה


ע"ד יגאל זליגני
יו"ר הוועדה

עורר מס' 2

העורר מציג את טענתו

חבל שלא יושבים פה אנשים מהמועצה...יש לי הרבה מה לומר.

בשנת 93 קיבלתי אישור על הבית, כולל אגרות – הכל שולם ונבנה כחוק. עכשיו כשהביאו חברת מדידה, ראיתי שהמודד עשה בתשריט רק סימן של גדול או קטן מ – 2.20 מ"ר. (המרתף) אף אחד לא בדק בכמה גדול. במקרה שלי פחות מ – 3 ס"מ. אף אחד לא טרח לקחת את תוכנית הבניין ולראות מה מופיע בהיתר. בהיתר רשום 2.23.

דבר נוסף – אני קבלן כבר 45 שנים, בניתי המון בישוב, אני מכיר את החוקים. יש בעיה בממ"דים, חובה על הריצוף להיות גבוה כדי שהגומיות שבדלת תיסגרנה הרמטית. זה חוק של הג"א בכל הארץ, כך שהפרש של כמה ס"מ עדיין בתקן כדי להיות תקני. זה בטל בשישים. אם הייתי רוצה להגדיל את המרתף הייתי מגדיל ביותר מ – 3 ס"מ.

(פורש תוכניות) הנה, רשום פה שהמרתף 2.23 אז למה להתייחס לחוק בצורה רובוטית ולא לבדוק כל מקרה לגופו? יש לי אישורים של הוועדה לבניה, הכל בניתי כחוק. למעלה משנתיים אני משלם 4000 ₪.

עינב: העניין הוא שבארנונה כל מה שנעשה מול ההנדסה אינו רלוונטי. יש הבדל בין חוק התכנון והבניה לבין הארנונה.

עורר: עד המדידה שילמתי 50% על המרתף.

עינב: כי לא היה סקר נכסים.

הרשות מחויבת לעשות סקר נכסים כדי לקבל תקציבים, מענק איזון, יש חובה ממבקר המדינה. הנקודה העקרונית היא שהכל נעשה לפי צו הארנונה, מה שאתה מצרף לא רלוונטי.

עורר: המועצה אישרה לי בזמנו...זה לא בסדר.

עינב: בגלל שבטעות שילמת רק 50% - נמשיך כך?

ערן: כמה משטח המרתף הוא מקלט?

עורר: כעשרה מ"ר.

יגאל: שטח מוגדר?

עורר: בוודאי (מראה בתוכניות) 1.70 על 3 מ"ר.

יגאל: מה יש במקלט?

עורר: ציוד של הבית.

יגאל: אם תפנה ויהיה שם רק ציוד לצרכי חירום – לא תחויב. תנמיך את התקרה ותודיע לנו.

עורר: אני קבלן, אני יכול להנמיך בקלות, אבל זה עקרוני.

ישי: לא נוכל לעזור לך, אנחנו תלויים בחוק.


עינב: מוסכם ככל ויימצא שהמקלט לא משמש לאחסון – לא יחויב (5 מ"ר)

ככל שיימצא וגובה המרתף לא יעבור את הגובה 2.20 יחויב 50%

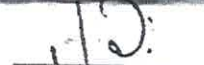
ממועד ההנמכה.

יישלח פקח לבדוק.

סיכום	המלצות הוועדה	טענת הערר
העורר: 1. ינמיך את התקרה ויפנה את המקלט תוך שישים יום. 2. יודיע למזכירת הוועדה, שפי ויישלח פקח לבדוק. 3. דו"ח הפקח יועבר למשיב ולוועדה ותינתן החלטה רעיונית	בהמלצת ב"כ המשיב הומלץ לעורר: 1. להנמיך את התקרה. 1. לפנות את המקלט מכל ציוד שאינו חירום.	1. מדוע אני מחויב לשלם על על מרתף סכום מלא למרות שהחריגה היא רק ב- 3 ס"מ גובה? 2. מדוע משלם על המקלט?


ישי אושרי
חבר ועדה


ערן אביטל
חבר ועדה


עו"ד יגאל זליג
יו"ר הוועדה

רשמה: שפי שרון

עוררת מס' 3

העוררת מציגה את טענתה:

אני גרה פה קרוב ל 12 שנים, לבד.
לא שיניתי כלום בבית מיום שרכשתי אותו.
הגיע מודד מסקר הנכסים, ואז קיבלתי מכתב שנוספו לי 9 מ"ר.
אין שום סיבה.

ישי: יש את המקלט, הוא מחולק בין 4 דיירים.
עליך לבדוק אם הוא משמש לאחסון מישהו מהדיירים.
אם כן – תבקשי שיפנו ואז לא תחויבו עליו.

עוררת: הגודל לא השתנה...איך זה שכבר לא 103 מ"ר?
כשקניתי היה מודד מהמועצה ולא שינה לי את הגודל.

עינב: זה שחויב כל השנים על 103 לא אומר שזה באמת הגודל.
אם את אומרת שיש טעות במדידה, תוכיחי לי אחרת.

עוררת: אני לא מקבלת את זה.

יגאל: מי שטוען בעניין השטח – עליו הראיה.
את יכולה להביא מדידה חדשה.

עינב: כרגע יש לנו מדידה שלפיה אנחנו מחייבים.
יש לך אפשרות להפקיד 250 נ"ח ולבקש מדידה חוזרת, אם את צודקת כספך יוחזר.
את יכולה גם להביא מודד מטעמך.


ערן: בדרך כלל ההפרש נובע מהעובדה שזאת פעם ראשונה בה מתבצע סקר בישוב.
עד כה תושבים חויבו לפי הנתונים שבמחלקת ההנדסה, שם המדידה היא בתוך הבית.
מדידת הסקר היא ברוטו ברוטו.

ישי: מה יש במקלט?

עוררת: ג'אנק של השכנים.

ישי: תבקשי מהם שיפנו ותסבירי להם שכולם יפסיקו לשלם על המקלט.

סיכום	המלצות הוועדה	טענת הערר
העוררת תגיש תוך 60 יום מדידה חוזרת. במידה ולא – הוועדה רשאית תהא לקבל החלטה ללא השתתפות הצדדים. כמו כן, תודיע העוררת שהמקלט פונה ויישלח פקח. במידה ולא – הוועדה רשאית תהא לקבל החלטה ללא השתתפות הצדדים.	בהסכמת ב"ח המשיב, העורר: 1. יפנה את המקלט מכל ציוד שאינו לשעת חירום. 2. העורר ימציא לוועדה מדידה חדשה מטעמו ו/או יבקש מדידה חוזרת.	לא שיניתי כלום בבית, מהיכן נוספו 9 מ"ר?


ישי אושרי
חבר ועדה


ערן אביטל
חבר ועדה


עו"ד יגאל זליגוני
יל"ר ועדה

רשמה: שפי שרון