

העוררת: שושנה זרוג

ע"י ב"כ עו"ד ניבה נקש
רח' דיזנגוף 6, נתניה
טלפון: 052-2091212 פקס: 072-2766871

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה

נוכחים: **מטעם העוררת:** עו"ד נקש. עו"ד סיגל בכר. מר חי זרוק. נציג מטעם השותף בנו של מר חיים בוקבזה - ליעז.

מטעם המשיב: עו"ד בועז שמעוני, עו"ד משה וקנין וה"ה לבנה ויפה דוד.

מטעם צד ג': עו"ד גלעד וגב' טובה קוצר.

מזכירת הוועדה: גב' אופיר זנטי.

חברי הוועדה: יו"ר-עו"ד חימי יהודה והחברים: יועץ מס יוסי סופר ועו"ד-רו"ח שרון חייט.

פרוטוקול דיון מיום 11.10.18

בדיון הקודם הוחלט על צירוף משפחת קוצר למחלוקת כצד ג'.

צד ג' הגיש תגובה אשר בעיקרה מחזירה את "כדור החיוב" לעוררת.

החבר יוסי סופר: גילוי נאות – הנני מכיר אישית את גב' קוצר.

יש הסכמה להמשיך בדיון חרף ההודעה.

עו"ד גלעד: המרתף שנמצא מתחת לבנין שצמוד לפונדק החניון נרכש בשנת 1987 כדי לשמש שטחים נוספים להחסנה. נעשה הסכם שיתוף.

יש שם מחסן של "הפונדק" מ-1987.

בשנת 2016 דוד הרים ידיים ולא יכל להמשיך.

השכרנו גם את המסעדה וגם את החלקים במרתף למשפחת רובין כאשר ההסכם אומר שלא לוקחים כסף נוסף על השטחים במרתף, משלמים ארנונה על השטחים שברשותה.

משפ' זרוק נעלה בשרשראות את כל העמודים. לא יכולתי להשתמש.

היום זה יותר פשוט כי רובין אמר שלא צריך חניות בכלל.

אם אתם רוצים תתנו חניות.

נוצר מצב שאני לא יכול להשתמש בחניות.

מציג תמונות.

למשפחת קוצר אין ענין היא לא משתמשת בזה. התמונות מ-2014 לפני פסק הדין בבית משפט השלום.

הגשתי הודעה לביהמ"ש.

עו"ד נקש: זה לא רלוונטי.

הוועדה: אפשר לראות את חוזה השכירות האחרון?

עו"ד נקש: מציגה את החוזה הדגשות בצהוב.

עו"ד גלעד: שהם יחליטו מה הם רוצים להשתמש ישאירו את יתר החניות לשימוש השוכר ונגמר הסיפור אי אפשר לנעול את מקומות חניה עם שרשראות ועומדים ואח"כ לטעון נגד משפ' קוצר שהם צריכים לשלם ארנונה.

עו"ד נקש: הטענה העובדתית לא נכונה – לא נכון שסגרנו עם שלשלאות והשתלטנו על שטח החניון. מצד אחד הוא לא אומר מה שטח החניות מצד שני.. אי אפשר לטעון טענות עובדתיות סותרות.

עו"ד סיגל: במשך שנים ניצלו את זה שאבא שלי ז"ל לא הרגיש טוב ולא יכל לתפקד ולאט לאט השתלטו על כל המרתף.
אבא שלי לא יכל לעשות כלום והגשנו תביעה. יש חזקה משותפת שדוד השתלט על חלקים מסוימים.

נקש: פס"ד קובע שלאור הראיות שהוכחו בפניו .. הוא נאלץ לפנות חלק מסוים אז הוא אמר שאין תשריט חלוקה. הוא ביקש לא לקבל את חוות דעת המודד.

(יו"ר הוועדה מקריא את החלטת ביהמ"ש).

עו"ד נקש: לצורך הדיון פה, ביהמ"ש קבע שיש חזקה משותפת.

עו"ד סיגל: עובדתית בשטח הבאנו חוות דעת של מומחים לביהמ"ש...

יו"ר הוועדה: האם יש קביעה שהחזקה משותפת?
ככל שיש הסכם שיתוף שיש חזקה משותפת..

עו"ד נקש: מקריאה חלק מהסכם השיתוף...

כלומר, יש חלוקה בתוך הסכם שיתוף.
מקריאה לעניין ההוצאות. הענין שיהיה חלוקה חצי חצי.

הוועדה: הסכמית - יש חזקה ייחודית ברורה לשני הצדדים. יש סכסוך אם היא מקוימת או לא.

יצאו שומות חצי חצי.

עו"ד גלעד: אפשר לחלק את החניון לשלושה חלקים. אני אומר לטעמי הדרך הנכונה היא לחלק את המרתף חצי מהשטחים שיכולים לשמש מחסן יחולקו חצי חצי וחלק מהשטחים שמשמים חניון יחולקו חצי חצי.

עו"ד נקש: אין בינינו לבין המשיבה מחלוקת ששטח החניון הצטמצם משמעותית שהוא 510 מ'.

גב' לבנה: לא מסכימה. השטח של החניון ללא המחסנים הוא 748 מ'. הם טענו שאין מקום שאפשר להחנות שם הגעתי למקום ואמרנו שאפשר לבוא לקראת ולהפחית 208 מ' מן השטח הזה לצורכי פשרה למרות שאנחנו לא חייבים להפחית אנחנו מוכנים להפחית 208 מ' מתוך 748 מ' להפחית ממש ולהעמיד את זה על 586.83 מ'.

עו"ד גלעד: יצאו חשבונות נפרדים בעבר..
חצי וחצי.

גב' לבנה: מבחינת החוק כל השטח מחויב ארנונה. לפנינו משורת הדין אני יכולה לבוא לקראת.

עו"ד נקש כי ב- 510 מ"ר.

הוועדה: ממליץ על פשרה לקבוע 540 מ"ר .

גב' לבנה: הצעתי 540 מ' מ- 2014.
המחסנים בשימוש אין על זה מחלוקת ולכן אין בעיה מה שנשאר זה השטח של החניון הסכמנו על 540 מ' אני מוכנה שזה יהיה גם מהמועד חיוב. החלטה שלהם. כן כן, לא לא.

יו"ר הוועדה: אודה אפוא להעמיד השטח על 540 מ"ר נחוץ מהמחסנים השומה תהיה חצי חצי.

אנחנו לא קובעים זכות קניינית. ממילא ב-116 מ' יש משתמש ויש חזקה בחשבון לגביו לא נוגעים בזה.

נניח שמחר השוכר יוצא הוא מדווח שאין שוכר - חוזרת החזקה המשותפת שלכם אם לא השכרתם לאף אחד.. אותו אחד שיהיה בחזקה הייחודית של 116 מ"ר הוא זה שישלם את האנונה.

מבחינת ארנונה הקובע הוא החזקה ייחודית. בעלי החזקה הייחודית – חצי חצי.

חצי - משפח' זרוק ובקובזה

חצי - משפ' קוצר

עו"ד גלעד: עד אוגוסט 2016 היה דוד במקום אי אפשר להוציא על כל משפ' קוצר עכשיו.

גב' לבנה: אני רוצה מה-1.1.14

זה תמיד היה ואח'.

הוועדה: אם גב' לבנה מיישמת מכאן ואילך זה על השטח המלא ללא הפחתה כ- 750 מ"ר או שהיא הולכת אחורה. אינטואיטיבית זה יוצא טוב על כולם ומ-1.1.14.

גב' לבנה לא חייבת לעשות את זה.. אחרי שעשינו בירור זה הולך על 748 מ"ר. לכן אי אפשר לתפוס את החבל בשני קצותיו.

הצדדים:

בשלב זה מתגבשת הסכמה ופשרה כי מבלי לפגוע בכל טענה ומבלי לגרוע או להודות בכל טענה לרבות לענין השימוש והחזקה בין השותפים בינם לבין עצמם ולצורכי ארנונה בלבד.

שטח החיוב החל מיום 1.1.14 יעמוד בהסכמה על 540 מ"ר. שטח החיוב יחולק שווה בשווה: חמישים אחוז על שם משפ' זרוק-בוקובזה הודעות החיוב ישולחו לכתובת בוקובזה חיים ויצמן 92. במידת האפשר יפוצל לשני חיובים נפרדים מה ששולם על ידי זרוק יקוזז מהחיוב. חמישים אחוז על שם הבעלים הרשומים של משפ' קוצר. חיוב זה איננו נוגע לשטח המחסנים אשר היה והינו מחויב בשטח של 116 מ"ר ואיננו במחלוקת.

החלטה:

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות הצדדים כפי הודעתם דלעיל.

רו"ח שרון חייט
חבר

עו"ד חמימי יהודה
יו"ר

יועץ מס סופר יוסי
חבר

H:\himi-office\אראל\וועדות ערר 11.10.18\דו"ג.doc