

1 מועצה מקומית קדימה- צורן

2 ועדת ערר לענייני ארנונה

3 ישיבה מיום 19 לינואר 2016

4

5 נוכחים:

6 חברי הוועדה

7 רוני כהן- יו"ר הוועדה

8 ירון ויסוסר- חבר הוועדה

9 רונן וידמן- חבר הוועדה

10

11 נציגי המועצה:

12 עו"ד ברוך חייקין- יועץ משפטי

13 עו"ד עינב סילורה- יועצת משפטית.

14 יזהר קמחי- גזבר המועצה ומנהל הארנונה

15 ליאורה מדויל- מנהלת מחלקת גבייה

16 רוני לוי- מחלקת גבייה

17

18 1. ערר- נ.מ. נכסים מניבים בע"מ

19 נוכחים

20 עו"ד קובי רוזנברג

21 עמוס נעים

22 גד דמרי

23 רוני כהן- יו"ר: אנחנו נפתח את הישיבה של נ.מ. נכסים מניבים בע"מ, ניתן

24 לבא כוח העורר לעדכן אותנו בסטטוס של התיק נכון להיום.

1 הפעם האחרונה שנפגשנו אני חושב זה היה לפני חמש, שש שנים?
2 **קובי רוזנברג:** אני הייתי רוצה לסקור לכם קצת כדי להזכיר למי שלא מצוי
3 בפרטים איפה אנחנו עומדים.
4 הנכס שאנחנו מדברים עליו זה חלק ממרכז מסחרי שנבנה על ידי
5 חברת כ.א.ן גולן עוד בשנת 1996. מאז שהנכס הזה נבנה מ-1996
6 הוא עמד ריק, הוא לא הושלם והוא לא הושכר על ידי כ.א.ן. גולן
7 ולא שימש לשום מטרה כלשהי. מצבו הפיסי לא השתנה מאז
8 1996. בשנת 2005 העוררת כאן חברת נ.מ. נכסים רכשה חלקים
9 מהמרכז המסחרי, שטחים של 3000 מטרים בקירוב ובהם את
10 הנכס הספציפי הזה. חלק גדול מהנכסים שנ.מ. רכשה בהיקפים
11 של 1200 מטרים לערך עמדו ריקים ואני מזכיר שוב מעולם לא
12 חוייבו בארנונה. המטרה של נ.מ. הייתה בעצם להשכיר את
13 הנכסים, לשפץ אותם לפי אפיון ודרישה של כל שוכר ספציפי
14 שהעמיד ביקוש לנכסים.
15 רק כדי לסבר את האוזן, נ.מ. גם מנהלת את המרכז המסחרי
16 ומאז שהיא לקחה על עצמה את הניהול שלו התפוסה בו עלתה מ-
17 50% לסביבות 85%-90%. היא עשתה את זה כדי להרוויח כסף
18 אבל בין היתר היא הביאה בזה להעשרת קופת המועצה על ידי
19 הנכסים הנוספים והשוכרים הנוספים המחזיקים שמשלמים
20 ארנונה למועצה. בסוף דצמבר 2007, כאמור אחרי 11, 12 שנים
21 שהנכס הספציפי הזה לא חוייב בארנונה הגיע חיוב רטרואקטיבי
22 של ארנונה על הנכס הספציפי לשנים 2006-2007, ללא שום נימוק,
23 ללא שום סיבה, ללא שום שינוי שקרה בנכס הזה בעשר שנים
24 שחלפו.

1 בפסיקה כמו שאתם יודעים חיוב רטרואקטיבי הוא חיוב פסול
2 ומותר רק בנסיבות חריגות ביותר. לא היה פה שום עניין כזה.
3 אנחנו הגשנו השגה על החיוב הזה ומנהל הארנונה דחה את
4 ההשגה הזאת עוד בפברואר 2008 לפני שמונה שנים. לכן אנחנו
5 במרץ 2008 הגשנו ערר. לערר הזה צרפנו חוות דעת שמאי וגם
6 טענו בפני הוועדה שהנכס הזה לא ראוי לשום שימוש.
7 כדי לסבר את האוזן לנכס אין דלת כניסה. הנכס לא מחובר למים
8 ואין לו תשתית פנימית למים, אין תשתית ביוב. אין חיבור
9 לחשמל ואין תשתית פנימית לחשמל, אין ריצוף, אין תקרה. לא
10 בוצעו עבודות טיח וסידוד, אין אביזרי אינסטלציה, אין חדרי
11 שירותים, אין מחיצות, לא מחולק.
12 אין מערכת ספרינקלרים אין מערכת גילוי אש ואין תשתית
13 מחשבים וטלפונים.
14 שנה וחצי אחרי שהגשנו את הערר בספטמבר 2009 התקיים כאן
15 דיון וגם אתם ביקרתם בנכס הזה. אחרי שמונה חודשים נוספים
16 במאי 2010 החליטה ועדת הערר החלטה לטעמי עם איזה שהיא
17 סתירה מובנית. היא כתבה שהנכס במפורש לא ראוי לשימוש
18 כמשרדים, שזה החיוב המקורי שבו מנהל הארנונה חייב אותנו.
19 מצד שני החליטה הוועדה להחזיר את שאלת לא רק הסיווג אלא
20 גם החיוב למנהל הארנונה כדי שזה יקבל החלטה ברוח הלכת
21 המגרש המוצלח. זאת הייתה ההלכה שבדיוק באותם הזמנים
22 פחות או יותר נכנסה לתוקף.
23 אנחנו חיכינו מאז פרק זמן לא מבוטל וקיווינו שבעצם מנהל
24 הארנונה יפעל לפי הלכת המגרש המוצלח ויקבע שהנכס הזה הוא

1 לא בר חיוב בארנונה. פנינו מעת לעת למשיבה כדי לקבל החלטה
2 ולא קיבלנו שום תשובה. 15 חודשים לאחר שוועדת הערר החזירה
3 את העניין למנהל הארנונה באוגוסט 2011 נשלחה לנו דרישה
4 לתשלום חוב. גם במכתב הזה אף אחד לא כתב כלום מהו סיווג
5 נכס הארנונה. לכן פנינו עוד פעם למועצה וביקשנו מהם למלא
6 אחר הוראות ועדת הערר ולהמציא לנו החלטה, אם ניתנה כזו. לא
7 קיבלנו שום החלטה. כך פנינו הלוך ושוב במשך חודשים.
8 הפעם הראשונה שקיבלנו התייחסות לגבי הסיווג המחודש או
9 החיוב המחודש בארנונה הייתה בדצמבר 2012, שנתיים וחצי
10 אחרי שאתם הוריתם למנהל הארנונה להחליט מחדש. מנהל
11 הארנונה הודיע לנו שהוא החליט, מה הוא החליט? הוא החליט
12 לחייב באותו סיווג בדיוק שבו הוא חייב מלכתחילה ושאתם
13 פסלתם אותו. לכן הגשנו עוד פעם השגה. ההשגה הזאת לא
14 נענתה. שלחנו תזכורות לא נענינו. הפעם הראשונה שקיבלנו
15 תשובה עניינית הייתה בספטמבר 2013 זה כבר על ידי חבריי כאן
16 שנטלו על עצמם, אתם החלפתם נדמה לי את משרד ולדמן
17 שבעצם דחו אותנו. בנסיבות האלה אנחנו פנינו לבית המשפט
18 בעתירה מנהלית. בית המשפט חיווה את דעתו לפרוטוקול ושלא
19 לפרוטוקול.
20 בסופו של דבר הגענו להסכמה דיונית בבית המשפט שקיבלה
21 תוקף של החלטה שכל הסוגיות שנמצאות בעתירה המנהלית
22 שהגשנו לבית המשפט המחוזי יוחזרו אליכם לרבות שאלת החיוב
23 העקרוני בארנונה, לא רק סיווג אלא גם החיוב העקרוני. האם
24 הנכס הזה ראוי בכלל לחיוב בארנונה.

1 רק כדי לסבר את האוזן או את הפרוטוקול שכאן מנוהל, את
2 התמליל. בהלכת המגרש המוצלח קבע בית המשפט העליון שנכס
3 יהיה פטור מתשלום ארנונה כאשר הוא ניזוק במידה שאי אפשר
4 לשבת בו ואין יושבים בו. המבחן הוא מבחן אובייקטיבי. די בכך
5 שלא ניתן לשבת בבניין דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש ואין
6 יושבים בו. הלכת המגרש המוצלח נדונה גם בעניין גב ים קרקעות
7 ושם נקבע שההלכה הזו תחול גם לגבי נכס שהיה שמיש אך ניזוק
8 וגם כאשר מדובר בנכס שבנייתו טרם הושלמה.
9 אני רוצה לציין שהמצב העובדתי שהיה בפני בית המשפט המחוזי
10 בעניין הלכת גב ים שפסק הדין של המחוזי אושר גם בבית
11 המשפט העליון. שם היה גם שטח של 880 מטרים אשר לגביו נטען
12 שהוא נמצא במצב מעטפת. זאת אומרת, ללא תשתיות חשמל,
13 ריצוף, חלוקת חדרים, מיזוג, אינסטלציה שטרם הושכר, זו הלכת
14 גב ים. המצב העובדתי כפי שאתם קבעתם אותו בהחלטה
15 הקודמת שהייתה ב-2009, אנחנו נמצאים בנכס שהוא במצב
16 מעטפת, בטון חשוף, ללא חלוקה פנימית, ללא טיח, ללא מערכות
17 פנימיות כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וללא תקרה תומכת.
18 הנכס פנוי ובפועל אין מחזיקים היושבים בו. מאז הקמתו לא
19 חוייב הנכס בארנונה. במלים אחרות המצב העובדתי שאתם
20 תיארתם בהחלטה הקודמת שלכם הוא בדיוק המצב העובדתי
21 שהיה בהלכת גב ים.
22 עכשיו אני באמת בא ושואל אתכם, אני לא שואל אני תוהה,
23 אנחנו לא מבינים למה המועצה המקומית או מנהל הארנונה
24 פשוט מתעקשים על חיוב של העותרת בתשלום ארנונה על נכס

1 שלא זוכה לשום שימוש. לנכס הזה אין שום זיקה בינו לבין
2 תשלום ארנונה. רק כדי לסבר את האוזן אני רוצה לומר שאנחנו
3 הקטנו, הנכס כשהתחלנו את הדיון לגביו לפני שמונה שנים הוא
4 היה בסדר גודל של כ-800 מטרים.

5 היום הנכסים שאינם מושכרים הם בסדר גודל של כ-200 מטרים.
6 זאת אומרת, כל פעם שמתעורר איזה ביקוש ויש שוכר שרוצה
7 להיכנס ומוכן לממן את השיפוץ וכיוצא בזה מבצעים את זה. זאת
8 אומרת המחלוקת לגבי הנכס הולכת וקטנה עם השנים. אני אומר
9 את זה... זה לא מטובת המועצה זה אינטרס שלנו והמועצה נהנית
10 מזה גם כן.

11 הלכת המגרש המוצלח נדונה הרבה פעמים ובעצם גם חברתי כאן
12 שהייתה בבית המשפט המחוזי בלוד אמרה אז לפרוטוקול כי היא
13 בדקה את צו הארנונה כדי לחפש איזה שהוא סיווג אחר. הרי מה
14 עשה מנהל הארנונה? לקח לו שנתיים וחצי כדי להחזיר את זה
15 לאותו סיווג שהיה כשהובא לפניכם. היא אמרה ביושר רב, לא
16 מצאתי שום סיווג שמתאים שאני יכולה לחייב את הנכס הזה
17 משום שאין שום סיווג שמתאים לנכס הזה. והפסיקה אומרת, יש
18 פסק דין שניתן רק לאחרונה, כאשר אין סיווג מתאים לנכס הוא
19 לא צריך להיות מחוייב בארנונה. הנכס הזה במצבו היום לא
20 מסוגל לשמש לשום יעוד ולכן אנחנו סבורים שצריך לפטור אותו
21 לחלוטין מחיוב בארנונה.

22 רוני כהן- יו"ר: כמה שאלות טכניות ברשותך. קודם כל בחומר שקיבלנו לא
23 קיבלנו את ההסדר ביניכם שקיבל תוקף של פסק דין. אני אשמח
24 אם תוכל לשלוח לנו אותו.

1 קובי רוזנברג: אני אתן לך את הפרוטוקול עכשיו.

2 רוני כהן- יו"ר: בעצם מה שיש בפנינו זה כל החיובים משנת 2008 ואילך עד

3 היום?

4 קובי רוזנברג: נכון.

5 עינב סילורה: אני אתחיל דווקא מהסוף בעקבות ההחלטה. הנכס מחוייב משנת

6 2006 כשהחלטה של בית המשפט היא שהוא חוזר לוועדת הערר

7 רק למעשה משנת 2008 ואילך ולא בכדי ואני עמדתי על זה בדיון

8 כי ביחס לשנים האלה לא היו השגות ועררים ומבחינתנו כל

9 החלטה שתינתן בכל מקרה צריכה להינתן מ-2008 ואילך כשמ-

10 2006 עד 2008 זה חוב חלוט מבחינתנו.

11 קובי רוזנברג: אני לא מסכים למה שהיא אומרת, אני אתן לה להשלים אבל אני

12 לחלוטין לא מסכים למה שהיא אומרת.

13 עינב סילורה: אני מפנה להחלטה שמדברת בעד עצמה בנסיבות האלה.

14 קובי רוזנברג: כי החיוב יצא ב-2008 לזה. סליחה גב' סילורה, אין לי בעיה אם

15 זה יוקלט או לא יוקלט. את חושבת שאני הסכמתי בהחלטה בבית

16 משפט המחוזי שאנחנו נחזור לפה במקום לקיים שם את הדיון

17 ואת ראית בדיוק מה הייתה העמדה של בית המשפט, להשאיר

18 שנתיים אחורה פתוחות? על מה הייתה ההשגה הראשונה שלנו?

19 על השנים 2006-2007 שקיבלנו בפברואר 2008.

20 עינב סילורה: אם נצמדים לפרוצדורה אז אני אמשיך שגם בשנים 2014, 2015,

21 עדיין לא הוגשו לא השגות ולא עררים. אם רוצים להיצמד פה

22 לפרוצדורה בבקשה אז יש פה השגות ועררים שהיו בבית משפט

23 נכון. מ-2013 ואילך לא הוגשו כי כל שנה מדי שנה עם קבלת

24 שומת הארנונה הייתם צריכים להגיש השגה וערר עד לקבלת

- 1 החלטה. כזאת לא הוגשה. אז אם נצמדים לפרוצדורה אז בבקשה.
- 2 יש החלטה שמדברת בעד עצמה ויש תקופות שהוגשו בגינן השגות
- 3 ועררים.
- 4 **קובי רוזנברג**: גב' סילורה עם כל הכבוד, את רוצה לנהל איזה שהוא דיאלוג או
- 5 שאת רוצה. החלטת בית המשפט מ-2008 ואילך, לא 2013, לא
- 6 2014 ואילך. מה שנכתב 2008 כי ב-2008 קיבלנו פעם ראשונה
- 7 חיוב. על מה הגשנו השגה בפברואר 2008? לא על 2008, על -2006
- 8 2007 ואמרנו שזה חל קדימה.
- 9 **עינב סילורה**: החיוב הוצא ב-2007.
- 10 **קובי רוזנברג**: החיוב התקבל אצלנו ב-2008, הוא הוצא ב-17/12/2007.
- 11 **עינב סילורה**: המסמכים מצורפים לכתב הערר.
- 12 **רוני כהן- יו"ר** אנחנו נסתכל על החומר.
- 13 **קובי רוזנברג**: אני מוכן אפילו את יודעת מה? אני מוכן לחזור להבהרה לשופטת
- 14 נגה אוהד לראות אם זה מה שאת אומרת. גב' סילורה מעט
- 15 הגינות דיונית. זה לא מה שהוסכם שם. את יודעת מה ההבדל בין
- 16 כולם? שלושתנו ואת היית שם והשופטת אוהד.
- 17 **עינב סילורה**: גם הגזבר וגם...
- 18
- 19 **קובי רוזנברג**: נכון בעצם ברוך חייקין לא היה. השופטת אוהד אמרה ברחל בתך
- 20 הקטנה ואת זה אני זוכר ולא הכל נרשם. היא אמרה אם אתם
- 21 חושבים שאתם תקבלו חיוב רטרואקטיבי על 2006-2007 אתם
- 22 חולמים ולכן היא כתבה את העניין הזה 2008 ואילך.
- 23 **רוני כהן- יו"ר**: אני חושב שהוויכוח הזה ביניכם הוא פחות רלבנטי מבחינתנו.
- 24 את העברית אנחנו יודעים לקרוא בתוך ההחלטה. ההחלטה

1 מדברת על כל הנושאים כפי שבאו לידי ביטוי בעתירה ובתשובת
2 המשיבה לרבות אם לחייב ואיך לחייב מהשנים 2008 ואילך, חוזר
3 לוועדת הערר. אז את העברית אנחנו בינינו נבין ואם צריך אולי
4 הבהרות כאלה ואחרות מכס, אם נחשוב שיש בזה צורך, נפנה
5 אליכם כדי לקבל אותן. בואי תטעני ואני מבקש קובי תן לה לטעון
6 ואם יש לך מה להגיד תאמר בסוף.

7 **עינב סילורה:** הנכס התחיל להיות מחוייב אחרי שהם עשו ביקורת במרכז
8 המסחרי. הם ראו שלמעשה מכל השטח של 3000 מטרים שרכשה
9 העוררת יש בעצם חלקים כבר שמושכרים. למעשה הנכס שיש לו
10 טופס 4 וראוי לשימוש ואפשר לעשות בו שימוש ככל ויש שוכרים
11 פוטנציאליים במצבו as is מושכר. והראיה שבסוף הדברים שלו
12 אמר בא כוח העוררת היום נשאר שטח של 157 מטרים שזה
13 לשיטתנו מדבר בעד עצמו. זאת אומרת כל עוד ישנם שוכרים
14 פוטנציאליים שבאים ומוכן לשכור את הנכס, הנכס במצבו as is
15 מושכר.

16 **קובי רוזנברג:** לא as is.

17 **עינב סילורה:** העובדה שנשארו היום שוב 157 מטרים מדברת בעד עצמה. ועדת
18 הערר הייתה וסיירה בנכס ראתה באמת שאולי הנכס בסיווג של
19 מנהל הארנונה כסיווג של משרדים, שירותים ומסחר הוא סיווג
20 שלא מתאים.

21 **רוני כהן- יו"ר:** אין סיווג כמו אחסנה?

22 **עינב סילורה:** אני כבר אגש לזה וגם התייחסתי לזה בדיון בבית המשפט. ועדת
23 הערר מצאה שהנכס באמת ראוי לשימוש.

1
2 אולי לא בתעריף הגבוה של משרדים, שירותים ומסחר כפי
3 שהוועדה קבעה אחרי שהיא הייתה בנכס והיא ראתה שהוא בר
4 חיוב בארנונה. בעקבות ההחלטה הזאת אנחנו בדקנו. בצו
5 הארנונה יש סיווג נמוך אחר שהוא סיווג למשרדים והוראות
6 התקנות אומרות ללכת במצב של נכס ריק ללכת לסיווג הכי נמוך
7 האפשרי בהתאם ליעוד או לשימוש החוקי. מאחר ואנחנו מדברים
8 שהיעוד של הנכס הוא מסחרי מה שנשאר לנו הדבר היחיד הוא,
9 אין תעריף נמוך לאחסנה למשרדים בצו הארנונה של קדימה ולכן
10 הלכנו לתעריף של משרדים שהתעריף שלו נמוך בקירוב ל-30%
11 אם אני לא טועה. הוא עומד על סדר גודל של 90 שקלים למטר
12 מרובע פחות או יותר. זה הסיווג שאנחנו בסופו של יום גם הצענו
13 לעורר לסווג את הנכס הזה. זו גם הייתה הצעתנו בבית המשפט.

14 **רוני כהן- יו"ר:** למה לא אחסנה כללית?

15 **עינב סילורה:** אין אחסנה כללית בצו הארנונה, יש רק אחסנה לתעשייה. מאחר
16 והיעוד של הנכס הזה הוא יעוד מסחרי לא יכולנו לתת את
17 התעריף הזה.

18 **רוני כהן- יו"ר:** אני מבין שברמת העובדות אין מחלוקת על העובדות, מצב
19 הנכס?

20 **קובי רוזנברג:** יש לי שתי השגות על מה שאמרה עינב. א', אתם לא קבעתם
21 שהנכס ראוי לשימוש. אין אמירה כזאת בהחלטה ויש לי את
22 ההחלטה מול העיניים. לא בכדי גם אמרתם למנהל הארנונה שגם
23 יבדוק אם בכלל יש לחייב את זה. לא בכדי, אני מניח שאתם לא
24 סתם אומרים דברים. דבר שני, אני רוצה להזכיר פסק דין שניתן

1 בדצמבר 2015 על ידי השופט אברהם אברהם בבית המשפט
2 המחוזי בנצרת. במקרה הזה קבע השופט, נדונה איזה שהיא טענה
3 מסויימת שהרשות המקומית רצתה לסווג נכס בסיווג שלא
4 מתאים לשימוש שלו. קבע השופט באותו עניין שאם אין בצו
5 הארנונה סוג העשוי להלום נכס פלוני המחזיק צריך להיות פטור
6 בו מארנונה. זה המצב בדיוק כאן. אני אומר לפני זה, אם אתם
7 תחשבו בכלל שאנחנו עוברים את המשוכה הזאת שהוא כן ראוי
8 לחיוב אבל רק צריך להחליט איך וכשהיא אומרת כאן ביושר עינב
9 שאין סיווג מתאים לעניין הזה צריך לפטור אותנו.

10 אני אומר עוד פעם, בסדר אנחנו ננהל את הדיאלוג, את הפינג פונג
11 הזה המשפטי על סיווג כזה או אחר. רבותי אתם רוצים מחר
12 בבוקר תלכו לראות את המקום עוד פעם. זו אורווה, יש לכם
13 סיווג אורווה, אנחנו מוכנים, המקום לא ראוי לשימוש. למה
14 ההתעקשות הזאת? אני באמת לא מבין את זה.

15 **עינב סילורה:** אני רוצה להגיד, אין חיה כזאת שנכס לא מחוייב. לא יודעת מה
16 פסק הדין במחוזי אבל יש פסיקה מאד ברורה בבית משפט עליון.
17 אין חיה כזאת שקיים נכס עומד בר חיוב ולא יחוייב בארנונה כי
18 אין סיווג. הלכה מאד ברורה בעניין קובעת שכשיש נכס הולכים
19 לסיווג המתאים ביותר לשימוש. נכון יכול להיות, בתקנות
20 ההסדרים לא בכדי רושמים עסקים, משרדים, שירותים, מסחר
21 כשיש תחת ההגדרה הראשית הזאת רשימה, רשימה לא סגורה
22 כשנכנסים אלפי נכסים תחת הסיווג הזה. לא לכל הנכסים יש
23 הגדרה בצו הארנונה יש עשרות נכסים ועסקים שהם מסווגים
24 ומחוייבים בארנונה אבל אין סיווג מספציפי. אז הטענה שאם אין

1 סיווג ספציפי או אין סיווג מתאים לקבוע שהוא פטור מארנונה,

2 אין חיה כזאת.

3 **קובי רוזנברג**: השופט אברהם חושב שיש חיה כזאת.

4 **עינב סילורה**: לכן אתה הולך לסיווג הכי מתאים בנסיבות העניין. לכן הלכנו

5 בנסיבות העניין, היעוד פה הוא מסחרי אז אנחנו לא הולכים

6 לעסקים, משרדים, שירותים ומסחר. ראינו תעריף נמוך שהוא

7 למשרדים שהוא תעריף שהוא בקירוב אמרתי משהו כמו 30% וזה

8 התעריף שנתנו.

9 **קובי רוזנברג**: זה לא ראוי למשרדים. בגלל שזה הכי נמוך את לא יכולה לחייב.

10 זה לא מתאים למשרד.

11 **עינב סילורה**: עוד מילה, ועדת הערר אחרי שהיא הייתה וסיירה בנכס אמרה,

12 אין הדבר מונע ממנהל הארנונה מלחייב את הנכס האמור בסיווג

13 אחר שהוא כדין לגבי מבנה מסחרי.

14 **קובי רוזנברג**: כדין, ואם אין כדין? אז היא אומרת גם את המשפט הבא, להחזיר

15 את עניין החיוב והסיווג. בואי נקרא את כל ההחלטה אז גם בחיוב

16 צריך לדון שוב.

17

18 **רוני כהן- יו"ר**: במקרה חלק מאנשי המותב דאז יושבים גם במותב הזה. בוא,

19 למה התכוונו אני מניח שאנחנו יודעים היטב למה התכוונו

20 כשכתבנו מה שכתבנו. אני מדבר כרגע על הערר שנמצא כרגע

21 ומונח על כף המאזניים כעת. זה יהיה נכון לומר שמבחינת

22 העובדות לא השתנה מבחינתכם דבר במה שהיה אז בשנת 2010

23 למה שבעצם עומד כרגע להכרעה על כף המאזניים?

24 **עינב סילורה**: לא השתנה דבר למעט העובדה שהשטח למעשה מצומצם בהתאם

- 1 לשוכרים פוטנציאליים שקיימים.
- 2 רוני כהן- יו"ר: בעובדות אין מחלוקת?
- 3 קובי רוזנברג: כן, אבל האמירה שלה שזה עומד לחובתנו.
- 4 רוני כהן- יו"ר: בסדר, אתה מתנגד ואתה אומר שזה בדיוק ההיפך.
- 5 קובי רוזנברג: לא. היא מכוונת למבחן הכלכלי שהוא כבר לא רלבנטי.
- 6 רוני כהן- יו"ר: בסדר גמור. אנחנו סבורים שבתיק הספציפי הזה אנחנו
- 7 יכולים לקבל החלטה על סמך כתבי הטענות שנמצאים בתיק. מה
- 8 שהוגש לבית המשפט. על בסיס כתבי הטענות שהוגשו גם בבית
- 9 המשפט המחוזי וגם בהליכים הקודמים שהתנהלו בפני הוועדה
- 10 כאן. אם זה יהיה מקובל עליכם אנחנו פשוט נחליט על בסיס
- 11 כתבי הטענות כפי שציינתי.
- 12 עינב סילורה: ... כשאני אמציא את כתב התגובה לעתירה תוך שבעה ימים.
- 13 ברוך חייקין: רק הערה אחת אם יורשה לי. רק לעניין הסוגיה המשפטית של
- 14 השופט אברהם. אני רוצה להזכיר לכם יש מקרה.
- 15 רוני כהן- יו"ר: דרך אגב אם אתם רוצים לסכם נקודתית בעניין הזה, זה גם
- 16 בסדר.
- 17 ברוך חייקין: לא צריך, אני אומר את זה עכשיו. יש את הסיפור הידוע על
- 18 מספרות. מה שהיה, שבעיריית תל אביב לא היה סיווג ספציפי
- 19 למספרות וגם לא היה סיווג של שירותים. ואז בית המשפט
- 20 המחוזי ולאחר מכן העליון הלך לסיווג אחר של מלאכה. אז אני
- 21 לא מכיר הרבה אנשים, גם עינב כנראה, שיסכימו להיכנס לבית
- 22 מלאכה כדי להסתפר אבל בית המשפט באמת אמר, אנחנו
- 23 צריכים, היות ואין שירות אין מספרה ואין שירותים אנחנו נלך
- 24 למשהו שהוא הכי קרוב לפעילות שלכאורה עושה.

1 לכולנו ברור שתספורת זו לא מלאכה למה? כי בדיני ארנונה אין

2 ואקום. ברגע שיש שימוש בנכס יש גם סיווג.

3 **קובי רוזנברג:** ראה, מה השימוש?

4 **ברוך חייקין:** אתה מוכן להפסיק לקפוץ? לה קפצת הבנתי גם לי אתה עושה את

5 זה? תירגע.

6 העניין הוא כזה, ברגע שיש שימוש אז אנחנו הולכים למה שהכי

7 קרוב. ברגע שאין שימוש אז ההלכה אומרת שאתה תלך באמת

8 לפי היעוד, אתה תראה מה היעוד ואז היעוד הוא בעצם השימוש.

9 לכן אין ואקום, דרך אגב תסתכל בפקודת הפטורים, רשום את

10 אותנו דבר. גם נכסים פטורים שאמורים לשלם חלק מסויים, יש

11 סעיף בפקודת הפטורים, סיפרתי לך את זה כבר קודם שמישהו

12 טען לאורוות סוסים ובית המשפט העליון לא קיבל את זה.

13 כלומר, יש רציונל מאחורי הסיווג. גם בסיווג של נכס ריק יש

14 רציונל. זה שאין סיווג ספציפי בצו הארנונה.

15 דרך אגב יש 256 רשויות אתה באמת חושב שבכל הרשויות יש

16 סיווגים ספציפיים מה פתאום? בעיריית נתיבות, נדמה לי

17 שסיפרתי את זה פעם לוועדה, בעיריית נתיבות היה לנו שנים צו

18 ארנונה עם סיווגים ראשיים בלבד, לא היה לנו בכלל פירוט. איך

19 יכולנו לסווג שם נכסים? בנכס שלכם אתם הייתם אומרים לנו לו

20 היה בנתיבות, הוא לא ניתן לסיווג בכלל, גם כשהוא בשימוש הוא

21 לא ניתן לסיווג, אין לו סיווג מתאים. אבל זה לא הרציונל של

22 התקנות, זה לא הרציונל בחוק וזה בטח לא הרציונל... עם כל

23 ההגדרות. הרציונל שכשאתן לך משהו ספציפי אתה מסווג את

24 הקרוב.

- 1 רק רציתי לחדד את זה עכשיו. השופט אברהם עם כל הכבוד ולי
- 2 יש הרבה כבוד אני מכיר אותו ואתה בטח גם מכיר אותו, הוא
- 3 כנראה לא התעמק במה שאנחנו מדברים ואני לא נכנס לזה. זו
- 4 בסך הכל פסיקה של המחוזי, אתה יודע כמוני מה ההבדל.
- 5 **עינב סילורה:** למיטב ידיעתי דיברו שם על מחסנים מתחת לפני הקרקע נכון?
- 6 **קובי רוזנברג:** רצו לחייב אורווה כסככה תעשייתית.
- 7 **ברוך חייקין:** בסדר כשהוא לא בשימוש אסור לך לחייב אותו? עזוב אני לא
- 8 אכנס לזה. במקום להסתכל על השופט אברהם פשוט צריך
- 9 להסתכל בפסיקה של העליון מה נפסק במצבים האלה. יש הלכה
- 10 מאד ברורה של העליון כגון בעניין המספרות. הם מתארים שם
- 11 בפרוטרוט איך אמורים שם לבנות את הסיווג. מאד פשוט לראות
- 12 את זה.
- 13 **קובי רוזנברג:** עו"ד חייקין, חברי הנכבד בעניין המספרות היו מספרות. פה
- 14 אין כלום רבותי, אין כלום. יש לי שאלה אחת אליך אתה היית
- 15 במקום?
- 16 **ברוך חייקין:** אני לא הייתי במקום.
- 17 **קובי רוזנברג:** אתה רוצה לבוא לראות אותו? בוא איתי.
- 18 **ברוך חייקין:** ראיתי תמונות של המקום, אין בעיה, זה לא ה-issue. הוועדה
- 19 הייתה במקום, אם אתה חוזר לעניין העובדתי, הוועדה הייתה
- 20 במקום. אמרנו שאנחנו מסכימים שהמצב הפיסי לא השתנה.
- 21 **קובי רוזנברג:** אתם אומרים לחייב את זה כמחסן? אי אפשר אפילו מחסן
- 22 לקיים שם. אפשר בלי חשמל? אי אפשר.
- 23 **ברוך חייקין:** האמת שכן וכבר עשינו את זה.
- 24 **קובי רוזנברג:** השופט פינקלשטיין כתב לפני שנה בפסק דין של רחל נחשון

1 נגד עיריית בת ים, שם החזירו את זה לוועדה. הוועדה אמרה בואו
2 תעשו מזה מחסן, אמרו אין פה אפילו חשמל אי אפשר תחזירו
3 בחזרה לוועדה. אין רצפה שם, יכול להיות נכס שהוא לא בר
4 חיוב? יש חיה כזאת.

5 **ברוך חייקין:** אתם יודעים שמ-2016 אתם בכל מקרה אמורים להיות מחוייבים
6 לפי החוק?

7 **קובי רוזנברג:** נגיע ל-2016 רק התחלנו, אנחנו עוד... (ויכוח)

8 **ברוך חייקין:** היה תיקון בשנת 2012 שתכולתו מינואר 2013, רצו לצמצם בדיוק
9 את הסיפורים האלה. לכן במקום שבו ניתנו פטורים בפועל, קבע
10 המחוקק שהפטור יינתן רק לעוד שלוש שנים ומ-2016 יינתן
11 תעריף למשך חמש שנים, תעריף שהוא בסיווג הנמוך לפי
12 התקנות. נניח פה זה היה משהו כמו 55 שקלים למטר, משהו כזה.
13 כלומר, נניח שהוועדה תקבע שיש פה פטור המשמעות היא שמ-
14 2016 הם מחוייבים למשך חמש שנים, אלא אם כמובן יש שינוי
15 בנכס, לתעריף שהוא הנמוך לפי התקנות לשימוש הזה.

16 **רוני כהן- יו"ר:** מה קורה אחרי חמש שנים?

17 **ברוך חייקין:** פטור. למה זה נעשה? בגלל השימוש שנעשה בפטור הזה שבאמת
18 הרבה פעמים הוא שימוש לא נכון, לא צודק. כשיש לך מבנה
19 ואתה משכיר אותו בחלקים, זו הסיטואציה פה, אתה משכיר
20 אותו בחלקים ואז אתה אומר זה עניין מסחרי שלך שלא מוצה.

21 **קובי רוזנברג:** אנחנו הצענו בסיבובים הקודמים תביאו שוכר.

22 **ברוך חייקין:** מה אני משרד תיווך?

23 **קובי רוזנברג:** אנחנו הצענו למועצה בואו תפתרו את זה אתם. אתם צריכים

24 להבין שאנחנו כל נכס כזה כדי להשכיר אותו משקיעים בזה

1 מאות אלפי שקלים. אנחנו רוצים לעשות את זה, אם יש שוכרים,
2 בגלל זה גם הצטמצם השטח. זה לא שטח שהושכר אי פעם. אנחנו
3 כשיש שוכר משפצים ואז הוא נהיה בר שימוש. הוא לא as is הוא
4 צריך להגיע למצב הזה.

5 **יזהר קמחי:** משפט קצר מהצד שלי כמנהל הארנונה. זה לא דברי עורכי דין
6 כרגע. ההתלבטות שלנו גם אחרי ההחלטה שלכם היא בעצם איזה
7 סיווג יכול להתאים לנכס הזה אם הוא בשימוש ואם הוא לא
8 בשימוש. ברירת המחדל היא כמו שאנחנו מחייבים את כל
9 המרכזים המסחריים לפי התעריף של מרכז מסחרי שבמקרה הזה
10 מאחר והנכס נמצא בצורן הוא תעריף נמוך. כבר קבענו מאז
11 מדרגות אז יכול להיות שהקלנו על העסקים שהוא סדר גודל של
12 117 שקלים בתעריף הגבוה. מה שאנחנו יכולנו ללכת לקראת,
13 והיו על זה הרבה שיחות, נכון שהן לא מתועדות בכתב. כל הפניות
14 שנעשו אלינו וכל השיחות בחזרה של הסיווג הכי נמוך כמו שעניב
15 אמרה. הסיווג הכי נמוך שקיים בצו הארנונה שיכול להתאים
16 לעסק הזה וגם זה סיווג של משרדים למרות שבעקרון משרד אם
17 הוא נמצא במרכז מסחרי הוא מסווג לפי המרכז המסחרי. זה
18 המקסימום שיכולנו ללכת לקראתם.

19 בנושא של האחסנה, אני לא יודע אם אתם מתכוונים לבקר בנכס
20 מחדש, נדמה לי שחלקים ממנו, חלקים מה-800 מטרים משמשים
21 כמעין מחסן של חלק מהעסקים שנמצאים שם.

22 **גד דמרי:** ממש לא נכון, אני נמצא שם כל יום.

23 **יזהר קמחי:** אם אני טועה תתקנו אותי, יש שם מדפים מהרצפה לגובה שיכול
24 להיות שמשמשים את העסקים. אני לא בטוח שיש גם בהם ריצוף

- 1 וכולי.
- 2 **קובי רוזנברג:** הנכס נשוא הערר הזה כאן אין בו שום מדפים. אם יש בו
- 3 עכשיו מדף אנחנו נשלם ארנונה מ-day 1.
- 4 **יזהר קמחי:** אולי לא ב-157 מטרים אלא בחלקים האחרים.
- 5 **קובי רוזנברג:** אבל הם שופצו ומשלמים עליהם ארנונה.
- 6 **יזהר קמחי:** אני סיימתי. מה שרציתי להבהיר שזה יכול לשמש. עכשיו איזה
- 7 השקעה צריך לעשות כדי שזה ישמש כמחסן או כחלק, אין בזה
- 8 סיווג מחסן. אין בצו הארנונה מחסן. היינו בפני הוועדה על דיונים
- 9 על מחסן של סופר או של בנק משלמים בסיווג של בנק או של
- 10 סופר או של רשת שיווק. זה מה שיש בצו הארנונה ואלה הדברים
- 11 שברוך אמר. אנחנו חייבים לפעול לפי צו הארנונה. לי אין
- 12 אפשרות לפטור אותם מארנונה גם לפי ההחלטה של הוועדה וגם
- 13 לא לפי ההחלטה של בית משפט. אנחנו כן חושבים שהלכנו
- 14 לקראתם במקסימום שאנחנו יכולים.
- 15 **קובי רוזנברג:** אין לך אפשרות לפי ההחלטה של בית משפט לפטור אותנו?
- 16 **יזהר קמחי:** לא. זה הוחזר לוועדת ערר.
- 17 **רוני כהן- יו"ר:** טוב חברים, אנחנו חושבים שהנושא די ברור.
- 18 **קובי רוזנברג:** אם אתם רוצים להתרען אנחנו נשמח, אין טוב ממראה
- 19 עיניים, תסתכלו.
- 20 **עינב סילורה:** היה עוד מסמך שהעברת אני רוצה לראות.
- 21 **קובי רוזנברג:** זה הערר הראשון אני אשלח לך אותו.
- 22 **רוני כהן- יו"ר:** אני מודה לכם.
- 23
- 24 (לאחר הפסקה בדיון)

2. ערר- חוף גל אחזקות בינלאומיות בע"מ

נוכחים

עו"ד דרור לניאדו

עו"ד אביב אבירן

עו"ד ענבל אהרוני

רלי קדושים

עדי קדושים

רוני כהן- יו"ר: אנחנו פותחים את הדיון בעניין חוף גל אחזקות בינלאומיות

בע"מ. מי מטעם העוררת?

דרור לניאדו: עו"ד לניאדו.

רוני כהן- יו"ר: בוא דרור, תאמר לנו בתמצית את עיקר הטענות.

דרור לניאדו: אני אומר לכם, קודם כל אם תשימו לב אנחנו מדברים על עררים

על שומות לשנים 2013, 2014, 2014 ומחצית 2015. ממחצית 2015 העסק

פועל, עובד ומשלם ארנונה באופן מסודר. צריך גם לזכור שגם את

תשלומי הארנונה בגין השנים האלה 2013, 2014 ומחצית 2015,

העוררת שילמה במלואם עד היום על פי הדרישות של המועצה.

רוני כהן- יו"ר: לאיזה תקופה השומה?

דרור לניאדו: אנחנו מדברים על 2013, 2014 ומחצית 2015.

רוני כהן- יו"ר: רק ממחצית 2015 התחלתם לשלם?

דרור לניאדו: לא, שילמנו מ-2013, התחלנו להשתמש ונכנסנו לעסק ממחצית

2015. ממחצית 2015 ואילך אין לנו בעיה.

העררים שלנו כמו שאמרנו כמו שאמרתי אלה התקופות.

בתמצית, הסיבה שאנחנו לא אמורים לשלם כאן ארנונה היא שיש

לנו כאן מניעה גם מעשית בפועל שהנכס לא היה ראוי לשימוש

1 וגם תכנונית לא היו לנו אישורים. כפי שניתן לראות מסוף דצמבר
2 2014 עד יוני 2015 המועצה הוציאה כנגדנו צו מניעה שבגיני לא
3 יכולנו להיכנס לנכס, לא יכולנו להשתמש לא יכולנו לעשות שום
4 פעולה. זאת אומרת המועצה בעצמה הוציאה צו מניעה נגדנו
5 ומנעה מאיתנו גם אם היינו רוצים להשתמש בנכס. לכן הנכס לא
6 היה ראוי לשימוש. זה קודם כל לגבי 2015.

7 **רוני כהן- יו"ר:** אתה מה, הסופר?
8 **דרור לניאדו:** כן, אנחנו ניסינו מלכתחילה לקיים את הסופר. צריך לזכור גם
9 שאנחנו מבחינתנו, כל יום שנמנע מאיתנו להיכנס ולהפעיל את
10 המקום נגרע מאיתנו ממון רב.

11 זאת אומרת, העניין שלנו להיכנס כמה שיותר מהר וכמה שיותר
12 מוקדם לתוך הנכס ולהשתמש בו. כאן זה נמנע מאיתנו.

13 **רוני כהן- יו"ר:** אני לא ראיתי בחומר שהגשתם תיעוד למצב של הנכס.
14 **עינב סילורה:** אנחנו צרפנו תמונות.

15 **דרור לניאדו:** יש תיעוד שצורף, יש את הטפסים עצמם.
16 **רוני כהן- יו"ר:** את הטפסים ראיתי. אם תוכלו להעביר לנו במייל אולי את
17 התמונות הצבעוניות זה יעזור.

18 **עינב סילורה:** אנחנו נשלח לוועדה וגם העתק צבעוני אליך.
19 **דרור לניאדו:** אנחנו מלכתחילה מתחילת התקופה מ-2013 למעשה, המקום
20 עצמו מבחינת תשתיות לא יכולנו להפעיל אותו, לא היה חיבור
21 חשמל, לא היה ריצוף, הוא היה ברמה של שלד. זאת אומרת
22 מבחינה תשתיתית לא יכולנו להפעיל את המקום.

23 **רוני כהן- יו"ר:** הגורם שלפני שהחברה הנכבדה הזאת רכשה את הנכס שילם?
24 **עינב סילורה:** במסגרת הסכם פשרה עד סוף 2010 הארנונה שולמו במלואה על

- 1 ידי נועה.
- 2 **רוני כהן- יו"ר:** מאיזה שנה עד איזה שנה?
- 3 **עינב סילורה:** עד 2010.
- 4 **עדי קדושים:** מיום קבלת טופס 4. הוא לא שילם מעולם וכתוצאה מכך כשהוא
- 5 מכר לנו את הנכס הוא הגיע איתם להסדר פשרה.
- 6 **עינב סילורה:** אני לא יודעת מאיזה נימוקים הוא שילם. אנחנו התוודענו
- 7 לעובדה שמכרו את הנכס רק בדיעבד. כשהגיעו איתנו להסכם
- 8 פשרה ושילמו את הארנונה אני לא ידעתי איזה מניע. הם שילמו
- 9 את הארנונה עד 2010 כשבשנים 2011, 2012 היו השגות ועררים.
- 10 **עדי קדושים:** אנחנו שילמנו את...
- 11 **עינב סילורה:** עכשיו אנחנו מתייחסים לשנת 2013 ואילך.
- 12 **דרור לניאדו:** אם דיברת על תמונות, בערר של 2013 צירפנו תמונות של אותה
- 13 תקופה. זאת אומרת, מה שהם צרפו אלה תמונות מ-2015
- 14 בתקופה של צו המניעה.
- 15 **עדי קדושים:** לא, מקום ריק.
- 16 **עינב סילורה:** מקום ריק לא אבל דווקא ציינו את זה. אני חושבת שתיארנו
- 17 בפרוטרוט, מנהל הארנונה וגם רוני ממחלקת הגבייה היו בנכס
- 18 ותיארו בפרוטרוט שהמקום מרוצף, יש במקום כיסאות, יש
- 19 במקום כבר קופות, יש מדפים כבר. המקום לצורך העניין כמעט
- 20 ומוכן, אם הייתה בו התכולה היה אפשר להפעיל אותו. אם הוא
- 21 היה כמו שהם טענו ברישיון העסק אפשר היה להפעיל אותו כבר,
- 22 כיסאות היו שם.
- 23 **עדי קדושים:** זה לא נכון
- 24 **עינב סילורה:** אני אתן לך תמונות שראינו שם ותעדנו והם צורפו.

1 **עדי קדושים**: קודם כל הוא בעצם התאים את התקופות של הערר. אנחנו ב-
2 2011 ניסינו להפעיל את העסק. זאת אומרת רכשנו את המקום,
3 חתמנו הסכם עם רשת כמעט חנים והתחלנו בעצם לפנות לשרונים
4 לקבלת האישורים, לקבלת ההיתרים ולעשות התאמות בנכס
5 עצמו. ב-1/11/2011 קיבלנו צו הפסקת עבודה במקום עצמו.

6 **ברוך חייקין**: ממי?

7 **עדי קדושים**: משרונים קיבלנו צו הפסקה.

8 **ברוך חייקין**: לא מהמועצה.

9 **עדי קדושים**: קיבלנו משרונים צו הפסקת עבודה. צו הפסקת העבודה, אני לא
10 רוצה לומר מה... אתה בן הישוב אז אתה מבין שהאווירה בעצם
11 למניעת הסופר הייתה ממניעים לא כל כך עניינים. כל פעם באו
12 ומצאו דברים כאלה ואחרים. ואני יכול לומר שאנחנו הגשנו ערר
13 על החלטת שרונים וקיבלנו החלטה של ועדת הערר של הוועדה
14 המחוזית באוקטובר 2012 שבעצם מאשרים לנו לפתוח את הסופר
15 בתנאים. בהתאם לכך המשכנו לפעול ובחודש אוגוסט 2013
16 קיבלנו היתר. מה שבעצם, אתם תראו בשטח זה בעצם כניסה
17 למקום, התחלה, ברדק ויציאה החוצה כי הרשויות לא איפשרו
18 לנו להמשיך לבוא ולטפל. מה שהצלחנו להכניס זה מה שהצלחנו
19 להכניס מקדמת דנא בהתחלה. ביום הראשון כפי שאני קיבלתי
20 את הנכס מנועה נכסי נדל"ן זה היה junk, זה היה מה שנקרא
21 אפילו טיח לא היה, רצפה לא הייתה.

22 אני לא רוצה לתאר קונדומים ואמצעי עישון כאלה ואחרים
23 וצואה שהייתה על הרצפה, חלון שבור שעשו שימוש פורעים כאלה
24 ואחרים, לא היה שם שום דבר. אנחנו ואני כבן הישוב, אני בן

1 הישוב פה, חשבנו לבוא לעשות שם את הסופרמרקט. אבל
2 התנגדות התושבים נחרצת הייתה. הם עשו בכל תהליך עשו הכל.
3 גם אחרי שיש לי היתר ויש לי את הכל בחודש דצמבר 2014 מה
4 שהוא טוען שבאנו אפילו להפעיל את המקום הוא הוציא לנו צו
5 על פי סעיף 22.א. הם טיפלו בנושא הזה, לא להיכנס למקום. אם
6 היית מצלם את המקום בחודש דצמבר 2012 היית רואה מקום
7 ראוי מה שנקרא להפעלה לסופרמרקט. לפני זה אתה רואה מה
8 שנקרא תהליכים.
9 אני יכול לומר מעבר לזה שחיבור החשמל היות שזה 400 אמפר
10 וזה לא רגיל בוצע רק בתחילת שנת 2015 כי חברת חשמל מגיעה
11 לשם לאחר שאתה משלים את עבודות החשמל שנמצאות בסופר
12 והיא בודקת את החיבור עצמו, הוצאו היתרי חפירה וכולי. אז
13 הכל נתמך בעצם, זה כמו פזל שאתה כדי לקדם אותו אתה צריך
14 שכולם יתקדמו איתך, ברגע שאתה תקוע במקום אחד אתה לא
15 יכול להתקדם. ברגע שאתה תקוע עם המועצה והתנגדותו של
16 ראש המועצה היא נחרצת אתה לא יכול להתקרב למקום. אבל
17 דחפנו, לאט, לאט את העסק הזה קדימה. לכן מה שרואים בשטח
18 רואים נזק כפול. רואים בעצם ציוד שעומד שנה ומשהו שולם
19 במלואו, מיליוני שקלים שולמו שם, הנזקים היו עצומים.
20 אני רוצה גם לציין שאנחנו בסוף בדקה ה-91 כשניתן לנו רישיון
21 העסק הוא ניתן רק דרך בית משפט כשבאותו בוקר אנחנו נמנענו
22 מלהמשיך מתביעה כנגד המועצה, זאת אומרת, התעשתו. היינו
23 צריכים למתוח את הפתיל הזה עד הסוף כדי לפתוח את הסופר.
24 עד שהשופטת רושפת בראש המועצה ואומרת לו אדוני הסופר

1 הזה יפתח אז יורד לו האסימון שזה יפתח. רישיון העסק ניתן רק
2 בחדש יולי 2015. לפני זה כל שימוש שנמצא במקום הוא לא
3 תקין. אז אתה דוחף אבל כל הזמן ירו עלינו מכל הכיוונים. היום
4 כולם מרוצים.

5 **ברוך חייקין:** אני רוצה, חברתי לא הייתה מעורבת בהליכים פה שהיו ואני כן
6 הייתי מעורב בייחוד עורך דין מהמשרד שלנו עופר שהוא זה
7 שהופיע בתיק, אני רק מאחורי הקלעים. אבל אני רוצה להגיד לך
8 משהו, זה בכלל לא יעלה על הדעת שמישהו ינסה לפתוח מקום
9 עסק שדורש רישיון עסק בלי רישיון עסק ואז יבוא בטענה לרשות
10 על זה שהיא עוצרת אותו כי זו הסיטואציה שהייתה פה. אני לא
11 נכנס אתכם לסיפור של צו של שרונים כי זה לא אנחנו זה שרונים,
12 ועדה מקומית, זו לא ועדה מרחבית. אבל מה שהייתה
13 הסיטואציה של רישיון העסק, חברי אני חושב שלא היה.

14 **דרור לניאדו:** לא, זה היה משרד אחר.

15 **ברוך חייקין:** אבל אתה ואני כן היינו בעניין הזה, אתה יודע מה היה. אתה יודע
16 למה יצא הצו בסוף 2014, הסיפור של החניות. אנחנו לא נלאה את
17 הוועדה בכל העובדות האלה כי זה לא מעניין את הוועדה. מה
18 שמעניין את הוועדה זה האם הנכס הספציפי הזה באותם מועדים
19 שאנחנו מדברים היה ראוי לשימוש או לא מבחינת הוראות החוק.
20 מה שאתם אומרים הצו וכדומה הוא לא רלבנטי. עכשיו אני אתן
21 לכם דוגמה, שתי דוגמאות. היה לנו מקרה דומה, היה לנו מקרה
22 שבו כיבוי אש לא נתן את האישור של כיבוי אש לגלריה. אנחנו
23 חייבנו אותה בארנונה ובית המשפט אמר שצריך לחייב בארנונה
24 כי לא יכול להיות שמחזיק בנכס שלא מקיים את הוראות החוק

1 ומנסה לפתוח בניגוד לחוק עוד ירצה גם פטור מארנונה על
2 העבריינות שלו, זה דבר אחד. יש פסיקה נוספת בעניין הזה
3 שכאשר השימוש תלוי בך באם תוכל לפתוח או לא אז התשובה
4 היא שתהייה חייב בארנונה.

5 פה נניח שהייתם רוצים לעשות עסק אחר שלא דורש רישיון עסק
6 הייתם יכולים באותו מועד לעשות, לפי המצב הפיסי של הנכס
7 הייתם יכולים לעשות עסק אחר? התשובה היא כן ואתם יודעים
8 את זה.

9 **עדי קדושים:** התשובה היא לא. בגלל התמונות שצילמת, מה שקורה
10 בסופרמרקט ישנן הכנות מאד משמעותיות לנושא מיזוג. זה נושא
11 של צנרת, זה נושא של עבודה על הגג. זה נושא של חוזים, זה נושא
12 של מיליוני שקלים ששולמו.

13 **ברוך חייקין:** אתה לא עונה על השאלה שלי, אתה עונה לי על משהו אחר. אם
14 זה לא סופר? אני עכשיו רוצה לפתוח שם משרד עורכי דין הייתי
15 יכול?

16 **עדי קדושים:** אכן לא. אני אסביר לך כי צריך לעשות התאמות שהן עבורך. היות
17 ויש לי היתר מאוגוסט 2013 לסופרמרקט.

18 **ברוך חייקין:** ב-2012 אם רציתי?

19 **עדי קדושים:** באוגוסט 2013 יש לי היתר לסופרמרקט מסודר. אז בוא נאמר כך
20 שמאוגוסט 2013 אני לא יכול לעשות שם שום דבר שלא מקיים
21 את ההיתר. נלך אחורה, הטענות שהיו כלפי מאחור היו אדוני
22 אתה שברת קירות שלא היו קיימים. זאת אומרת, בהיתר המקורי
23 כפי שהיה הייתה הפרדה לשלושה חללים שלא היו קיימים בכלל
24 ולא היה קיים שום דבר. כשטופס 4 הראשוני כפי שהיה בסוף

- 1 טענו שהוא בוטל מתחילת 2013.
- 2 **ברוך חייקין**: נכון וניתן חדש במרץ 2015.
- 3 **עדי קדושים**: הנה, אבירן הגיע הוא פעל נגדך משפטית בנושא הזה.
- 4 במרץ 2015 בעצתה של שרונים כדי לייעל את ההליך ואנחנו
- 5 ניהלנו תכתובות לא מעטות איתכם כשאנחנו מנסים לדחוף את
- 6 הנושא הזה קדימה אז הבנו שיותר קצר ללכת ולעשות את הכל
- 7 מחדש ולא להגיד לשרונים מאיפה הוצאתם לי את הנייר הזה
- 8 עכשיו אף אחד לא מכיר אותנו, לא ראש המועצה מכיר אותנו, לא
- 9 ההנדסה מכירה אותנו. גברת ארנונה לא מכירה, אף אחד לא
- 10 מכיר אותנו, ליאורה לא מכירה אותנו. אנחנו שילמנו ארנונה כל
- 11 הזמן זאת אומרת אנחנו ידענו את האמת אני קורא לזה. כשאתה
- 12 יודע את האמת ואתה חותר לאמת ואתה פועל בצורה הזאת אז
- 13 אין צורך לבלבל את האזרח ואת היזם שרוצה לקיים את מה
- 14 שנועד לו מלכתחילה. והתוצאה שגם בסוף זה נועד כך. מה שאתה
- 15 בא ואתה אומר בעצם, הפריעו לך ארבע שנים למה לא נשברת
- 16 באמצע? אני לא נשברתי. אני לא אעשה שימוש אחר בנכס כי זה
- 17 מה שהוא נועד מסחרית וסופו מעיד על תחילתו שמהיום הראשון
- 18 לא הייתם צריכים להציק לי. ההצקות היו על ועדת תנועה. היית
- 19 בוועדת התנועה, פעם אמרו A, פעם אמרו B, פעם אמרו C, פעם
- 20 טענו טענות.
- 21 הרי ראית את כתב ההגנה שלנו בעתירה המנהלית הוא מראה כל
- 22 פעם שאתם אומרים אחד, פתאום שניים. אם אפשר לצרף את
- 23 כתב ההגנה שלנו בעתירה המנהלית.
- 24 **אביב אבירן**: לא היה כתב הגנה, כתב תקיפה.

1 **עדי קדושים**: תבינו מה עברנו פה, איום ונורא.

2 **ברוך חייקין**: אבל אתה עכשיו דן בפני ועדת ארנונה, זה בדיוק העניין. אתה

3 עכשיו בוועדת ערר לענייני ארנונה, אתה לא דן עכשיו בסיפור

4 ההוא. השאלה שנובעת מהסיפור ההוא האם כאשר יש את

5 המניעה שאתה מדבר עליה יש בזה השפעה על הסיווג או על

6 החיוב, זו השאלה. ועדת הערר לא תיכנס לשאלה האם אתה

7 צדקת או המועצה צדקה כאשר היא הוציאה צו כזה או אחר כי

8 זה לא תפקידה, אין לה סמכות לזה. היא צריכה להסתכל על מצב

9 הנכס לראות את המניעה שהייתה לכאורה לשיטתך, לשמוע את

10 הטענות של המועצה כנגד המניעה הזו וזהו. היא לא הולכת לדון

11 בסוגיה הזו שאתה מנסה להרחיב פה, אין לה סמכות לזה.

12 **עדי קדושים**: בסדר אבל סליחה, ברשותך, אנחנו החלטנו לפתוח שם סופר

13 ונתקלנו בהתנגדות? כדי לפתוח סופר צריך לעשות התאמות, כל

14 נכס ככל שהיינו בוחרים היינו צריכים לעשות התאמות כאלה

15 ואחרות. אני לא יודע, אם היינו בוחרים משהו אחר התוצאה לא

16 הייתה זהה. זאת אומרת, אתה צריך להסתכל על רובד

17 האפשרויות. האם היינו צריכים לבוא ולדון עם מי? עם הדיירים

18 הצמודים, לבוא ולמצוא פתרון אחר? לזמן אותם לפה להגיד להם

19 בעצם האם הצעתם לעדי לפתוח שם חנות ספרים והוא לא

20 הסכים? זאת השאלה שאתה צריך לשאול.

21 **ברוך חייקין**: למה? אנחנו במישור אחר.

22 **רוני כהן- יו"ר**: ברוך ברשותך.

23 **דרור לניאדו**: אני רוצה רק להמשיך ולחזור לסוגיה של המניעה. כמו שאמרתי

24 בתחילת דברי, יש לנו כאן שני סוגים של מניעה. מניעה אחת זו

1 מניעה פיסית תשתיתית במקום שלא יכולנו להפעיל את המקום.
2 כאן מה שחשוב זה המבחן האובייקטיבי ויש גם פסיקה שהבאנו.
3 הם אומרים גם אם אין לך בפועל את התשתית הקיימת כדי
4 שתוכל להפעיל במקום את אותו עסק ואז היא גורמת למקום
5 להיות עסק או מקום שהוא חסר תועלת ולא ניתן להפעיל אותו.
6 או לחלופין כאן במקרה שלנו הייתה לנו גם מניעה תכנונית, זאת
7 אומרת לא היו לנו אישורים מתאימים. לא היה לנו לא רישיון
8 עסק, בדיעבד גם התברר שלא היה גם את טופס 4. זאת אומרת,
9 גם אם היינו רוצים להיכנס לא היינו יכולים להיכנס. בנוסף לכל
10 הדבר הזה מה שאמרתי וזה משלים.

11 **אביב אבירן:** אני רק אתקן פה, יש טענה של המועצה שלא היה לנו טופס 4.
12 מצד אחד לבוא ולומר אין לך טופס 4 מצד שני יש לך חיוב
13 בארנונה, איך אפשר?

14 **דרור לניאדו:** צריך לזכור שבסופו של דבר וכאן הרחבנו בהרחבה בערר של
15 2014. אנחנו הגענו כאן למצב די קפקאי שמצד אחד המועצה
16 בעצם אוחזת במקל בשני קצותיו. מצד אחד היא באה ומודיעה
17 לנו שטופס 4 בוטל, לא אמרו לאף אחד ואז יש איזה שהוא הליך
18 שבסופו של דבר זה בוטל ואז המקום בעצם אין לו את האישורים
19 הנדרשים כדי להחזיק אותו. כדאי מאד לקרוא את כל
20 ההשתלשלות שכתבנו אותה בפירוט בערר של 2014. מצד שני
21 אומרים לך רגע, אתה יכול להפעיל, תפעיל מה שאתה רוצה, למה
22 אתה רוצה דווקא להפעיל סופר? תפעיל משהו אחר. אבל גם אם
23 אני רוצה להפעיל משהו אחר אני לא יכול כי אין לי את הדבר
24 הבסיסי, את אותו טופס 4. אין לי חיבור לחשמל, אין לי תשתיות

1 אין לי את מה שאני צריך כדי שהמקום הזה יוכל לעבוד.
2 דבר נוסף צריך לזכור מבחינת מניעה שאין עליה שום ויכוח. לגבי
3 כל שנת 2015, כל אותה מחצית שנה יש לנו צו מניעה של בית
4 משפט עומד ותקף שאני לא יכול להפעיל את המקום, שאני מנוע.
5 כדאי מאד לקרוא את הצו עצמו שמצורף כנספח לכתב הערר של
6 שנת 2015 שמונע מאיתנו בכלל להיכנס למקום. גם אם אני מאד
7 רוצה להפעיל את המקום אסור לי להיכנס לשם, וזה עבור כל שנת
8 2015. זאת אומרת אם אני הולך לכל רצף התקופה של העררים
9 של 2013, 2014 ו-2015 למעשה יש לי גם מניעה או תכנונית או צו
10 של בית משפט.
11 וגם מניעה פיסית שאני לא יכול פיסית להפעיל אתה מקום.
12 מה קורה? המועצה מצד שני אומרת לי אני רוצה את הארנונה,
13 למה אני רוצה את הארנונה? כי אתה יכול להשתמש. למה אתה
14 יכול להשתמש? בתשובה שלהם כבר ב-2015 הם די ככה לקחו
15 צעד לאחור ואמרו לא, כי אתה אחסנת שם דברים. מה זה
16 אחסנתי דברים? אלה אותם דברים שהוא ציין שהוא ניסה
17 להכניס להפעיל, לעשות. גם שמענו את בא כוח המועצה מסביר
18 שאסור היה לו לעשות את זה, אסור היה לו להפעיל, אסור היה לו
19 לעשות, אסור היה לו להיכנס. זו הסיבה שבעצם לא יכולתי
20 להיכנס, לא יכולתי להפעיל לכן אני לא צריך לשלם ארנונה.
21 כמו שאני חוזר לדברים שאמרתי בהתחלה, צריך לזכור שאני
22 העורר האינטרס המרכזי שלי היה להיכנס כמה שיותר מהר
23 למקום, כמה שיותר מהר להפעיל, כמה שיותר מהר להתחיל
24 לעבוד שם ובשמחה לשלם ולשאת בהוצאות של הארנונה. אין לנו

1 שום בעיה עם הנשיאה בהוצאות הארנונה, זה בסופו של דבר
2 הכסף היותר קטן. זאת אומרת, המניעה, הנזקים שנגרמו לי מזה
3 שלא נכנסתי הם הרבה יותר גדולים. וזה דבר שצריך לזכור אותו,
4 שעובר כחוט השני לאורך כל התיק הזה. אתה גם יכול לראות את
5 ההשתלשלות, זו השתלשלות שבהתחלה אתה קורא ואתה מנסה
6 להבין מה קרה ואתה לא יודע. צריך לזכור גם אותו הסכם שהם
7 התייחסו אליו עם הבעלים שמכרו לנו את הנכס, אנחנו לא ידענו
8 שהם הגיעו להסכם עם המועצה. בדיעבד הבנו שהגיעו להסכם
9 הזה כדי לקבל את כל האישורים.

10 **רוני וידמן:** שאלה, יש פה משהו עובדתי שלי חסר. לפי התשובה לערר מ-2014
11 שלכם נאמר שיש טופס 4.

12 **עינב סילורה:** משנת 2008 יש טופס 4.

13 **רוני כהן- יו"ר:** והוא התאדה?

14 **ברוך חייקין:** לא, היה שם סיפור בוועדה המקומית.

15 **דרור לניאדו:** קפקאי, משהו מוזר שבכלל לא ראיתי דבר כזה.

16 **ברוך חייקין:** ב-2008 ניתן טופס 4, הוא ניתן לפני למרכז...

17 **עדי קדושים:** בכפוף להתחייבויות המבקש.

18 **ברוך חייקין:** כן, היה שם משהו. ואז יש החלטה של הוועדה שזה בוטל.

19 **רוני כהן- יו"ר:** איזה ועדה, שרונים?

20 **ברוך חייקין:** שרונים.

21 **רוני כהן- יו"ר:** מתי הייתה החלטה הזו?

22 **עדי קדושים:** בפברואר 2013.

23 **דרור לניאדו:** הייתה מחלוקת כי הם טענו לאורך כל הדרך שיש טופס 4 תקף. זו

24 הייתה הטענה שלהם.

1 **עדי קדושים**: שרונים שלחו מכתב.

2 **דרור לניאדו**: צרפנו את זה, זה נספח להודעת הערר שלנו.

3 **ברוך חייקין**: ואז היה מהם ביטול ובתחילת 2015 זה מה שאמרנו קודם במרץ

4 2015 ניתן טופס 4. כמו שנאמר הוא ניתן מכיוון שהם החליטו

5 לעמוד בדרישות ולחתוך עניין. זהו, זה מה שהיה, באמת היה

6 טופס 4 ב-2008, בוטל בשלב מסויים. נדמה לי שאפילו לא בוטל

7 לגבי כל הנכס.

8 **עדי קדושים**: בוטל לגבי כל הנכס בדיעבד.

9 **דרור לניאדו**: אז הוא גם עשה הליכים שלמים שצרפנו את כל הפרוטוקולים.

10 **ברוך חייקין**: בסדר לא משנה, בעקרון היה בוטל והוחזר.

11 **רוני כהן- יו"ר**: חלק מהתקופה שאתה מדבר עליה המבנה לא תחת טופס 4?

12 **ברוך חייקין**: נכון ואני מזכיר בעקבות מה שהם אמרו עכשיו שזה כולל את כל

13 העסקים שקיימים בפועל ומשתמשים שם.

14 **רוני כהן- יו"ר**: בוטל טופס 4 לכל המבנה לא רק המכר שלהם?

15 **עינב סילורה**: גם ביחס לעסקים פעילים שהיו באותו זמן נתון.

16 **יזהר קמחי**: אני רק אוסיף משהו. כמעט כל הדיון עד עכשיו ערבב דברים שלא

17 קשורים לוועדת הערר. הארנונה זה מס ואני כמנהל הארנונה

18 ועורכי הדין שמייצגים אותי, את המועצה בנושא הזה, צריכים

19 לפעול לפי צו הארנונה. יש ארצות שבהם המס לא נקבע לפי שטח

20 אלא הוא נקבע בכלל לפי ההכנסות של העסקים. אנחנו במדינת

21 ישראל יש לנו את חוקי הארנונה וצו הארנונה שלא נכנסים בכלל

22 לאיזה היקפי פעילות שם ואם בוחרים להפעיל שם סופר או משהו

23 אחר ולמה לא מצליחים.

24 האם כן קיבלו רישיון עסק או לא. כל הנושאים האלה בכלל לא

1 קשורים לחדר הזה. יש שאלה ראשונה, בשנת 2008 העסק הזה,
2 כל המבנה, כל המרכז המסחרי קיבל טופס 4, כולו צריך להיות
3 מחוייב מאותו רגע. חלק מהעסקים שכבר התחילו להיכנס שילמו
4 את הארנונה. אחר כך את החלקים של הנכס, את החנויות שלו
5 אוכלסו, שילמו הבעלים הקודמים. הם שילמו וזה כתוב בהסכם
6 שנמצא במסמכים שלכם עבור השנים 2008, 2009, 2010. גם
7 הבעלים החדשים בשנים 2011, 2012, שילמו את הארנונה גם
8 עבור החלקים של הנכס שמדובר כאן ולא הגישו השגה וערר. החל
9 משנת 2013 אנחנו נמצאים בדיון האם ובאיזה סיווג צריך לחייב.
10 למיטב הבנתנו היה טופס 4 ואם הוא נלקח לכל המבנה בגלל
11 בעיות שלא קשורות לשימוש אז אנחנו לא הפסקנו לגבות ארנונה
12 משאר העסקים שהמשיכו לפעול וגם לא היינו מפסיקים לחייב
13 בארנונה. הארנונה שולמה גם עבור שלוש החנויות האלה שכמו
14 שהסבירו החליטו לאחד אותן למתחם אחד עבור סופר.
15 אני מציע שנשים בצד את כל השיקולים האלה. אני חושב שלא
16 נכנס פה הדיון מה אפשר היה להפעיל שם. האם המועצה הייתה
17 יכולה להפעיל שם עסקים. הסוגיה שברוך באמת מכיר אותה של
18 ההתמודדות בבתי משפט לגבי הסופר עצמו אפשר לדבר עליה
19 אבל אני גם לא בטוח אם היא רלבנטית פה לדיון. היה לי דיון עם
20 ברוך לפני שענינו לערר ואני קיבלתי את כל ההבהרות מדוע אני
21 כמנהל הארנונה חייב לענות את התשובה שצריך לחייב בארנונה
22 גם עבור התקופה הזאת של החצי שנה של שנת 2015.

23 **ברוך חייקין:** רק שנייה, על איזה תקופה אתם מדברים של אי חיוב?

24 **עדי קדושים:** 2013, 2014 ואמצע 2015.

- 1 **יזהר קמחי:** אני התייחסתי בסוף רק לחלק שהייתה להם מניעה שלא לעשות
- 2 שום שימוש. נדמה לי שזה לא אין גישה אלא לא לעשות שימוש.
- 3 זה לא בגלל שאי אפשר היה לנהל שם חנות ספרים.
- 4 **עדי קדושים:** אתה הוצאת לי צו מניעה איך אני יכול להפעיל שם משהו?
- 5 **יזהר קמחי:** נכון במצב שנוצר הוצא צו מניעה.
- 6 **אביב אבירן:** יש פה לטעמי, הרי יושבת פה ועדת ערר. ועדת ערר שוקלת מגוון
- 7 של שיקולים והיא כפופה גם ברמה המשפטית, שיפוטית להוראות
- 8 הדין ולהחלטות בתי המשפט, זה ברור לכולם. יש פה מקרה שהוא
- 9 מקרה, אני רואה אותו כסוג של אבסורד ואני אומר מדוע. מכיוון
- 10 שמגיעה רשות מקומית מחייבת נכס בארנונה כאשר בו בזמן היא
- 11 טוענת כלפי אותו נכס שאין לו טופס 4 ושהוא לא יכול לפעול
- 12 בכלל, והיא גם לא נותנת לו רישיון עסק והיא לא נותנת לו לתפקד
- 13 ומוציאה נגדו צו מניעה כך שהוא לא יכול לעשות שום שימוש
- 14 מכל המגוון שהוא יכול לבחור. הוא לא יכול לעבוד.
- 15 פה חברי עו"ד חייקין אני בטוח שהא מכיר לא פחות טוב ממני
- 16 את ההלכות של השתק שיפוטי. יש פה לטעמי השתק שיפוטי מאד
- 17 ברור לאותה רשות שיפוטית. אם מסתכלים באספקלריה של
- 18 השיטה המשפטית בכלל במדינת ישראל, לא יכול לבוא פעם אחת
- 19 לטעון כך, לקבל טובת הנאה ואחר כך לפעול אחרת. גם אם הוא
- 20 לא מקבל טובת הנאה אז יש בכלל ויכוח בבית המשפט העליון אם
- 21 בכלל באספקלריה של תום לב הוא בכלל יכול לעשות. ברמה של
- 22 הגינות בסיסית להלביש על זה אחר כך את המסגרת המשפטית זו
- 23 בכלל לא בעיה. ברמה של הגינות בסיסית זה דבר שלא יכול
- 24 להתקיים. להערכתי, לשיטתי ומהניסיון שלי זה דבר לא יכול

1 להתקיים ברמה משפטית מתוקנת. כך לא מתנהלת רשות
2 ציבורית והיא לא יכולה לגבות ברמה כזו ארנונה מצד אחד ומצד
3 שני לבוא ולהגיד אתה לא תעשה פה כלום, זה לא הגיוני.

4 **ברוך חייקין:** ממש בקצרה, אחד לדברים האחרונים שהוא אמר, אני פשוט

5 מבקש להפנות לתשובה להשגה, סעיף 23, פסק דין בעניין אגבר

6 נגד עיריית חולון. שם העירייה סירבה לתת רישוי עסק בשל

7 חריגות בנייה ובית המשפט אמר במפורש שאין לראות באי קיומה

8 של יכולת לעשות שימוש עילה לפטור מארנונה. כך שכל הדברים

9 שעכשיו דיברת על השתק שיפוטי, בית המשפט כבר נדרש לה

10 ודחה את הטענה, זה דבר אחד. דבר שני לעניין העובדתי, מה היה

11 המצב העובדתי תסתכלו בתשובה לערר. אתם תראו שהיינו שם

12 ב-2013, 2014 ומה שאנחנו ראינו שם זה שיש כבר נכונות שם.

13 זה לא מצב של נכס הרוס, המצב הוא שהנכס עומד, ניתן

14 לפעילות. נכון הייתה מניעה חוקית אתה צודק, אנחנו אלה

15 שעצרנו מלהפעיל את זה מכיוון שאנחנו סברנו שיש לך מניעה

16 חוקית כי אין היתר, אין זה. אבל מבחינת הנכס מה שחשוב

17 לוועדה פה ומבחינת דיני הארנונה הנכס הוא בר חיוב בארנונה.

18 אם יש מניעה חוקית זה לא יכול להיות, ואני עכשיו לא מתייחס

19 אליכם כי אני אומר מלים בוטות. לא יכול להיות שעבריין ייהנה,

20 עבריין יבוא וינסה להפעיל עסק לא חוקי וכשהרשות עוצרת אותו

21 הוא יגיד רגע הרשות עוצרת אותי מלהפעיל עסק לא חוקי אני לא

22 צריך לשלם ארנונה. אתם מבינים לאן זה יכול להוביל? וזו

23 הטענה.

24 אני מבין את זה שאתם אומרים אולי על איזה תקופה

1 מסויימת שכן היה חשמל, לא היה חשמל, לפני שהכנסתם את כל
2 הדברים נגיד אני לא יודע. אבל באים וטוענים פה טענה שמצד
3 אחד אתם רציתם להפעיל. הלא למה אנחנו הלכנו והוצאנו לכם
4 צו הפסקה, נדמה לי בדצמבר 2014. הרי מה היה שם? אתם
5 רציתם להתחיל את העסק ואנחנו אמרנו לא יכולים לתת
6 לכם רישיון עסק אל תתחילו והלכנו והוצאנו את הצו. אתם יש
7 לכם טענה אחרת, אתם אומרים השיקולים שלך היו צריכים
8 להיות אחרים, יש טופס 4 אין טופס 4, אני לא מתווכח, אנחנו לא
9 פותחים את הדיון הזה עכשיו. אבל במובן המהותי אתם רציתם
10 להפעיל את זה בלי רישיון עסק ואנחנו עצרנו אתכם. יהיו לכם
11 טענות נגדנו על כן היינו בסדר, לא היינו בסדר, אין בעיה אבל זה
12 לא עניין לוועדת הערר, זה ה-issue פה.

13 **רוני כהן- יו"ר:** רק שאלה, אני רוצה להבין משהו אחד, מה עמדת המועצה
14 לגבי נכס שאין לו טופס 4?

15 **ברוך חייקין:** יש עמדה של הפסיקה בעניין. קודם כל אם נעשה שימוש בפועל אז
16 טופס 4 לא רלבנטי מכיוון שההלכה של בית המשפט העליון
17 אומרת שטופס 4 הוא אחד הקריטריונים לחיוב בארנונה. אז אם
18 לדוגמה עומד לך נכס ריק לחלוטין, הרוס ומנותץ ואין טופס 4 אני
19 מניח שכולנו נסכים שאנחנו לא נחייב בארנונה. עומד נכס שיש לו
20 טופס 4 אבל הוא הרוס ועונה על סעיף 330 לפקודת העיריות.
21 התשובה שמגיע לו פטור למרות שיש לו טופס 4 מכיוון שהוא עונה
22 על הוראות הפקודה. אבל אם יש שימוש בפועל, כמובן אם יש
23 טופס 4 ויש שימוש בפועל כמובן שהוא בר חיוב. אבל גם אם אין
24 טופס 4 מבחינת דיני הארנונה אתה יכול לחייב אם יש שימוש.

- 1 **יזהר קמחי:** גם נכס שעושה פעילות חריגה ולא חוקית, עובר על מה שלא יהיה
- 2 אנחנו מחוייבים לחייב אותו בארנונה ולגבות ממנו ארנונה. שלא
- 3 לדבר על עסקים שקיימים ופעלו והיה להם טופס 4 והמשיכו
- 4 לפעול במקרה הזה.
- 5 **דרור לניאדו:** קודם כל אין מחלוקת שבפועל לא נעשה שום שימוש בנכס, על זה
- 6 אין מחלוקת?
- 7 **ברוך חייקין:** ברור שנעשה שימוש. היה לך ציוד בפנים מ-2013 לפחות.
- 8 **דרור לניאדו:** בסדר יש מחלוקת. אז אני אומר ככה, בפועל לא היה שימוש בנכס
- 9 מבחינתנו, זה אחד, את זה צריך לזכור. הדוגמאות שהוא מנסה
- 10 להביא זה על מקרים שיש לך נכס שאין לו אישורים אין לו
- 11 רישיונות אין לו כלום והוא ממשיך להפעיל. אם מישהו מפעיל
- 12 שם איזה קיוסק או מוכר שם משהו אז זה ברור, אין שום
- 13 מחלוקת שבן אדם שהפעיל עסק במקום אתה יכול לחייב אותו
- 14 בארנונה וחובתך לחייב אותו בארנונה. כאן בפועל מבחינתנו אין
- 15 שום מחלוקת שאנחנו לא הפעלנו שם שום דבר. לא הפעלנו שום
- 16 עסק במקום הזה, אנחנו ניסינו להפעיל בכל כוחנו, ניסינו להכין
- 17 את זה. זה דווקא מראה את תום הלב שלנו. ניסינו הכנסנו לשם
- 18 מכוונת, ניסינו להכניס לשם מדפים, ניסינו להפעיל את המקום
- 19 ולא הצלחנו, לא נתנו לנו להצליח, זה אחד.
- 20 דבר שני צריך לזכור את הקטע המשפטי וזה הנושא של המבחן
- 21 הפונקציונלי זאת אומרת אתה צריך לזכור וזו הפסיקה שאנחנו
- 22 הבאנו. אחד זה פסק הדין של זילברמן והשני זה פסק הדין של ...
- 23 הפלדה שציטטנו אותו באופן מפורש בערר שלנו והוא מסביר
- 24 במפורש מתי אתה יכול לחייב ומתי לא. זאת אומרת, אתה לא

1 יכול לחייב את הנישום להשמיש את המקום. אם אין ספק
2 שהמקום לא בשימוש אין לך חיבור לחשמל אתה לא יכול
3 להשתמש בו. שום עסק אתה לא יכול להפעיל בלי חיבור לחשמל.
4 כאן במבחן הזה שאנחנו מדברים עליו שזה המבחן הפונקציונלי
5 וזה הפסיקה שאנחנו גם הבאנו שהיא פסיקה מאד חשובה לעניין
6 הזה אתה גם לא יכול לכפות עלי להשמיש את המקום. למרות
7 שכאן מבחינה עובדתית אני ניסיתי בכל כוחי כן להשמיש את
8 המקום וכן לפעול ופעלתי בכל דרך כולל דרך משפטית כדי לנסות
9 לפעול ולהפעיל את המקום הזה.
10 אז עכשיו הניסיון של המועצה להיתמם ולהגיד לי הפעלת את
11 המקום כי אחסנת שם את הרהיטים שלך שניסית בעזרתם
12 להפעיל את המקום ולכן זה מחסן? זה ברור לחלוטין שזה לא
13 ענייני. אני לא לקחתי את המקום הזה כדי לשים שם מדפים, אני
14 לקחתי את המקום הזה כדי להתקין שם מדפים ולהביא לשם
15 סחורה, להביא לחם וחלב ואת זה למכור. אני לא צריך לאחסן
16 מדפים. אני לא צריך עכשיו להשקיע כסף, לקחת אשראי לקנות
17 ציוד ומתקנים במאות אלפים, במיליונים לא יודע כמה.

18 **עדי קדושים:** מיליונים.

19 **דרור לניאדו:** לשים את זה שם. במשך שנתיים וחצי זה עומד לי כאבן שאין לה
20 הופכין, מה אני אעשה עם זה? אני צריך עכשיו מחסן? אני לא
21 רציתי מחסן שם. אם אני הייתי רוצה מחסן בטח לא הייתי בא
22 לכאן למרכז מסחרי והופך אותו למחסן למדפים. זה ברור לכולם
23 שזה לא מה שרציתי לעשות, הייתי הולך למקום אחר. בטח לא
24 עם ארנונה של מאה שקלים למטר ובטח לא למרכז מסחרי כזה,

1 אז זה ברור לכל.

2 הטענה הזאת של המועצה היא טענה מיתממת. תשימו לב בכל

3 ההשתלשלות ותעקבו טוב אחרי כל מה שפירטנו כי יש לנו גם

4 אבולוציה בעררים שלנו ב-2013, 2014 ו-2015. רואים גם את

5 ההתנהגות וההתנהלות של המועצה, זו התנהלות קלוקלת לגמרי.

6 זאת אומרת רואים את האבולוציה וגם כל פעם את המידע

7 שנחשף לנו ואנחנו על פיו פועלים. ב-2013 הערר שלנו,

8 פתאום ב-2014 אני מבין שאין בכלל אישורים. גם אם הייתי מאד

9 רוצה להפעיל שם משהו אף אחד לא יתן לי. אחרי זה ב-2015

10 בכלל מוציאים לי צו מניעה שגם אם אני מאד רוצה אני לא יכול

11 להיכנס.

12 זאת אומרת לאורך כל הדרך הכשילו אותי ולא נתנו לי להפעיל

13 את המקום. עכשיו תזכרו, איש עסקים שקונה מקום, רוצה

14 להפעיל שם אחרי זה סופרמרקט ולאורך כל השנים האלה לא

15 מצליח לעמוד במשימה הזאת והוא עושה את כל המאמצים. אז

16 אי אפשר לבוא ולומר, יש הרי מקרים שאנשים באים ומנסים בכל

17 הכוח לא להשמיש את המקום כדי לא לשלם ארנונה או כל דבר

18 אחר. בן אדם שמשקיע את מיטב כספו כדי לקנות נכס מסחרי

19 ואחרי זה להפעיל אותו לא נוקט בגישה כזאת. כאן אתה יכול

20 לראות לאורך כל השתלשלות האירועים שהוא עשה את כל

21 הפעולות הנדרשות כדי כן להפעיל את המקום, כן לעשות וכולי.

22 לכן בפתח הדברים שלי אמרתי שמהמחצית השנייה של 2015

23 וכולי אנחנו מפעילים את המקום משלמים ארנונה בשמחה והכל

24 בסדר מבחינתנו.

1 **אביב אבירן:** נאמרו פה דברים על ידי עו"ד חייקין ואני לא רוצה להתעמת

2 איתו. אני חושב שאת העימות שלנו אנחנו כבר די סיימנו בבית

3 המשפט המחוזי לעניינים מנהליים. היתרון שלי על עו"ד חייקין

4 שאני נכחתי שם בבית המשפט ואני ייצגתי ואני שמעתי את מה

5 שאמר בית המשפט על ההתנהלות שחברי פה עו"ד לניאדו ציין

6 אותה כקלוקלת. אני חושב שבית המשפט היו לו אמירות קצת

7 יותר חדות בעניין הזה שהובילו את אותה מועצה מקומית

8 שסירבה בתוקף לתת שם רישיון עסק ולמעשה להחזיק את

9 הלקוחות, האנשים הללו בני ערובה שלה, אילצה אותה השופטת

10 ורדה מרוז להגיע לפשרה לפיה הם יתנו רישיון עסק, ויתנו מיידית

11 רישיון עסק ויתנו לפתוח את הסניף הזה. יש פה התנהלות, אני לא

12 מבקש מוועדת הערר שתסתכל אחורה ואני יכול לצרף לה, יש פה

13 התנהלות כוללת של בדיוק אותה מועצה מקומית לאורך שנים

14 שהם פשוט, אין לי מילה אחרת להגדיר, סוג של התעללות

15 באנשים שבסך הכל רצו לפתוח סופר שם. וזה נמשך גם עכשיו עם

16 אותו סיפור של ארנונה.

17 אני מבקש מכם עו"ד לניאדו מכיר את דיני הארנונה בוודאי יותר

18 טוב ממני אבל מה שקרה שם אומר דרשני ואני חושב שאתם

19 צריכים להתייחס לתמונה הכוללת ולראות מה קרה פה ולא לתת

20 יד להמשך של הדבר הזה.

21 **רוני כהן- יו"ר:** אני רוצה לשאול כמה שאלות כדי שנקבל החלטה איך אנחנו

22 מתקדמים מפה הלאה. אני ראיתי שהמסמכים לא גובו

23 בתצהירים. אני מניח שאין מחלוקת לגבי התיאור העובדתי

24 שנמצא בכל אחד מכתבי הטענות בין בכתב הערר ובין בכתבי

1 התשובה.

2 **ברוך חייקין**: אנחנו תארנו את מצב הנכס כפי שהיה ב-2013 וגם ב-2014.

3 **עינב סילורה**: צרפנו תמונות.

4 **רוני כהן- יו"ר**: אין מחלוקת על המצב העובדתי כפי שהוא מתואר בכתבי

5 הטענות. מה שאני אבקש משני הצדדים להמציא לנו תמונות אם

6 יש לכם צבעוניות לאותה עת. תמונות רלבנטיות לתקופה נשוא

7 העררים. שבעה ימים יספיקו לכם לשלוח לנו את זה במייל?

8 **דרור לניאדו**: כן.

9 **רוני כהן- יו"ר**: אם תוכלו גם לשלוח אתם העוררים את העררים עצמם

10 סרוקים והמשיב את התשובות לעררים גם סרוקים אלינו למייל

11 גם במסגרת פרק הזמן הזה של שבעה ימים. אנחנו מבחינת

12 הוועדה, אלא אם כן יש לכם בקשה אחרת, אנחנו סבורים

13 שאנחנו יכולים לקבל החלטה בתיק הזה על סמך כתבי הטענות

14 שמצויים בתיק. אלא אם כן יש לכם בקשה אחרת לוועדה.

15 **דרור לניאדו**: מבחינתנו זה מקובל.

16 **ברוך חייקין**: גם אנחנו.

17 **רוני כהן- יו"ר**: אז בבקשה רק תעמדו בלוחות הזמנים ביחס להמצאה של

18 המסמכים.

19 **דרור לניאדו**: אנחנו מקבלים את כתובת המייל?

20 **רוני כהן- יו"ר**: יש מייל חדש לוועדה. appealscommittee@kadima-

21 zorani.muni.il

22 אנחנו את הדיון בעניין הזה סיימנו, תודה רבה לכם.

23

24 (לאחר הפסקה בהקלטה)

3. ערר, מבני תעשייה בע"מ

נוכחים

דורון זיכרמן

עו"ד חגי בורשטיין

רוני כהן- יו"ר: אני פותח את הישיבה ביחס לערר של מבני תעשייה בע"מ. מי

נמצא מטעם מבני תעשייה?

דורון זיכרמן: אחראי על התחום המוניציפלי

חגי בורשטיין: אנחנו גם רוצים להגיש תצהיר של דורון.

ברוך חייקין: אנחנו לא קיבלנו.

רוני כהן- יו"ר: מה כתובת הנכס, איפה בדיוק נמצא הנכס?

חגי בורשטיין: הנכס נמצא במרכז המסחרי בבן צבי.

רוני כהן- יו"ר: איפה שהסופר מתחת איפה זה?

דורון זיכרמן: ... לא בסופר עצמו לצידו יש קומה שנייה ששם יש...

חגי בורשטיין: אנחנו למעשה נמצאים פה בעררים לשנים 2012=2015 כאשר

ב-2012 הטענות היו כנגד שני נכסים, נכס אחד זה נכס שמיום

קבלת טופס 4 והמספר שלו זה 102-999.

עינב סילורה: זה השטח של הבאולינג? אצלנו 102 זה הבאולינג.

חגי בורשטיין: לא, תיכף אני אסביר. הנכס למעשה מחולק לשני חלקים, זה

כתוב בתצהיר שהגשנו, יש שם גם תשריטים של המועצה בעניין

הזה. שטח אחד זה שטח של 1095.53 מטרים שזה שטח שמהיום

שבו קיבל הבניין טופס 4 מצוי במצב של מעטפת. קרי, ללא ריצוף,

ללא מחיצות, ללא תקרה פנימית ללא תאורה, מערכות חשמל

פנימיות, ללא כלים סניטריים, ללא חיבורים פנימיים לרשת

החשמל והמים.

- 1 **עינב סילורה:** אני חייבת להפריע לך כי זה לא מה שכתוב בערר, בערר לא נטען
- 2 השטח הזה. בערר דיברתם רק על 1512 של הבאולינג ולכן זה
- 3 חשוב לי כי נראה לי שעכשיו אתם כאילו הוספתם חלק.
- 4 **חגי בורשטיין:** לא הוספנו, אני כבר אומר לך. ה-1512 מטרים מורכב משני
- 5 נכסים, 1095.53 ו-416.63 מטרים. 416.63 זה שטח הבאולינג
- 6 לשעבר. אפשר לראות גם בתשריט שלנו בנספח ב', אפשר לראות
- 7 את התמונות שם. כאשר הבאולינג יצא משם, פרקו שם את כל
- 8 התשתיות והמתקנים שלהם והותירו את השטח הזה במצב הרוס
- 9 לגמרי, זה נכס אחד 102-999.
- 10 הנכס השני לגבי 2012 זה שטח של המרתף שגם הוא מיום
- 11 ההקמה של הנכס לא היה פעיל, נשאר במצב מעטפת והוא חסום,
- 12 סגור אין בו שום שימוש. לכן אנחנו טענו לגבי שני הנכסים האלה
- 13 שהם אינם ראויים לשימוש, זה לגבי 2012. בנוסף טענו שלמעשה
- 14 אנחנו סווגנו בנכס מספר 102-999 בסיווג עסקים, מסחר כאשר
- 15 בהתאם לתב"ע יש שם גם אפשרות לעשות שימוש במשרדים. בצו
- 16 הארנונה של המועצה יש אפשרות לסווג נכס כמשרדים, זה
- 17 למעשה מעבר מסיווג 325 ל-320.
- 18 ב-2013 קודם כל טענו טענה מקדמית. אנחנו הגשנו השגה,
- 19 התקבלה במועצה ואנחנו לא קיבלנו תשובה להשגה. לכן אנחנו גם
- 20 שלחנו מכתב נוסף שאנחנו בו מצהירים למעשה שלאור העדר
- 21 מענה להשגה אנחנו מבקשים לקבל את ההשגה. גם על זה לא
- 22 קיבלנו מענה לכן גם הגשנו ערר למען הזהירות כאשר במסגרת
- 23 התשובה לערר הועלו כל מיני טענות שהמסירה למועצה לא
- 24 נחשבת מסירה למנהל הארנונה והשגה חוזרת כאשר למעשה כל

1 הטענות האלה של המשיב נדחו בבית המשפט העליון בפסק דין
2 בעניין אשדוד.
3 פסק הדין שלמעשה בית המשפט העליון קבע ואני מצטט, פסק
4 דין בעניין עיריית אשדוד נגד מכשירי תנועה. שם למעשה בית
5 המשפט העליון שאל שאלה ראשונה כאילו ועל זה ניתנה הלכה,
6 מועד הגעתה של השגה למנהל הארנונה וכללי הניהול הפנימי.
7 'טענה מרכזית של העירייה במקרה זה הייתה, כאמור, שיש לפרש
8 את תחילת מניין 60 הימים הקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הערר כחל
9 מן המועד שבו הגיעה ההשגה בפועל לידי מנהל הארנונה.
10 טענה זו יש לדחות. האזרח נדרש לשלוח את ההשגה למנהל
11 הארנונה בהתאם לכתובתו או לפרטי קשר אחרים שהעירייה
12 מפרסמת בכל הנוגע לפניות אליו. מעבר לכך, אין בידו לשלוט, של
13 הנישום, 'באופן שבו "מתגלגלת" ההשגה במשרדי העירייה. עניין
14 זה אמור להישאר עלום ו"שקוף" מבחינתו של הנישום, שאם לא
15 כן יינטל עוקצו של סעיף 4(ב) לחלוטין וממילא תסוכל תכליתו
16 החקיקתית כמפורט לעיל.
17 כמו בהקשרים אחרים, האופן שבו מתנהלים ענייני הפנימיים
18 של תאגיד הוא עניין של "ניהול פנימי".
19 לכן כל הטענה של מנהל הארנונה כי לא נמסר לו אלא נמסר
20 למועצה, היא טענה שבית המשפט העליון דן בה ודחה אותה. לכן
21 אנחנו כטענה מקדמית קודם כל מבקשים שוועדת הערר תדון
22 בטענה לגבי 2013 ובהתאם תקבל אותה. אנחנו לא רואים שום
23 טעמים שיכולים להתמודד עם הטענה שלנו.

1 לגופו של עניין בהשגה ל-2013 אנחנו הוספנו נכס נוסף שהוא נכס
2 שהיה בשימוש עמותה שעשתה שימוש בכל הקומה הזאת, זה נכס
3 מספר 400-899 ובטענה הזאת אנחנו למעשה נפנה לנספח ד'
4 לתצהיר. גם פה הייתה עמותה שעשתה שימוש וגם היא כשעזבה
5 את הנכס השאירה אותו במצב די הרוס שמחייב אותנו לכשנמצא
6 שוכר נוסף במצב הקשה של האזור הזה, אם נמצא למעשה,
7 לעשות שם שיפוצים ובנייה נרחבת. כרגע להכניס שוכר במצב
8 הנוכחי אין לנו אפשרות.

9 **רוני כהן- יו"ר:** העמותה שהייתה אז שילמה ארנונה כמו שצריך, חוייבה
10 לפחות בארנונה?

11 **עינב סילורה:** כן.

12 **חגי בורשטיין:** לגבי 2014 גם שם יש לנו טענה מקדמית. אמנם שם הייתה
13 תשובה להשגה אבל התשובה להשגה ניתנה באיחור בשתי נקודות
14 זמן. נקודת זמן ראשונה, המועד שבו מנהל הארנונה העביר את
15 ההשגה למשלוח בדואר הייתה ביום ה-61 מהיום שבו התקבלה
16 ההשגה. והמועד שבו ההשגה התקבלה אצלנו היה 10 ימים לאחר
17 מכן, זאת אומרת 71 יום מיום מסירת ההשגה. כאשר גם כאן יש
18 פסיקה של בית המשפט בעניין המכללה הארצית להכשרה
19 מקצועית סכנין נגד המועצה המקומית אעבלין. שם למעשה קבע
20 בית המשפט המחוזי, כבוד השופט רון שפירא, שהמועד שבו יש
21 להחיל את הבחינה של הפסקת מרוץ המועדים זה המועד שבו
22 התשובה להשגה הגיעה לידי הנישום. רק אז למעשה יתממש כל
23 הרעיון והתכלית של מועד 60 הימים, שהנישום ידע באמת מה
24 התשובה של מנהל הארנונה. אני יכול לצטט אם רוצים.

1

2 למעשה שם בית המשפט מפנה לפסק דין של בית המשפט העליון

3 בעניין פקיד השומה ירושלים נגד גושי סמי שם בחן בית המשפט

4 העליון את גבולות מסגרת הזמן שיש לקבוע במקרה של עריכת

5 שומה בעניין של פקודת מס הכנסה. בית המשפט העליון קבע כי

6 היום הקוטע את מניין הזמנים הקבוע במסגרת הזמן הינו היום

7 בו יודע הנישום בדבר ההחלטה. לא ניתן להסתפק ביום בו קיבל

8 פקיד השומה את ההחלטה. מכאן הוא מקיש גם לנושא של סעיף

9 4(ב) לחוק הרשויות ולמעשה קובע שהיום שבו הנישום קיבל את

10 התשובה להשגה זה המועד הרלבנטי. כן גם לגבי 2014 אנחנו

11 קיבלנו את התשובה להשגה 71 ימים לאחר היום שבו מסרנו את

12 ההשגה למנהל הארנונה. לכן גם פה אנחנו טוענים שיש לקבל את

13 ההשגה. שם עוד פעם אנחנו חוזרים על אותן טענות, טענות שלא

14 ראוי לשימוש וטענות לשינוי סיווג. זה לגבי 2014.

15 ב-2015 קיבלנו תשובה בזמן ולכן אנחנו חוזרים על הטענות

16 ששלושת הנכסים לא ראויים לשימוש ותיקון הסיווג. אלה

17 למעשה הטענות שלנו בגדול. אם פספסתי משהו, אני עוד פעם

18 מפנה לתצהיר וגם לעררים. אנחנו חוזרים על כל האמור.

19 **עינב סילורה:** אני אתייחס קודם כל לנושא של ההגשות של ההשגות שאתם

20 טוענים שלא קיבלתם. ביחס לשנת הכספים של 2013 למעשה כמו

21 שהצהרנו בכתב הערר מנהל הארנונה עד לקבלת כתב הערר לא

22 ידע בכלל על קיומה של השגה שנשלחה למועצה. הפעם הראשונה

23 שהתוודענו להשגה שנשלחה זה רק בעצם מכתב הערר. בית

24 המשפט העליון באוקטובר 2015 תוך התייחסות לפסק הדין של

1 בית המשפט העליון בעניין מכשירי תנועה שהתייחס אליו בא כוח
2 העורר התייחס בדיוק, דן בערעור בדיוק בנושא בסוגיה דומה
3 לענייננו. הגיע דיון לוועדת הערר מה עולה בעניין השגה שהוגשה
4 וטוענים שלא התקבל להסתמך על משלוח של הודעת דואר. ועדת
5 הערר דחתה את טענות העוררת והיא קבעה שבמשלוח אישור של
6 דואר בלבד בלי חתימה של מנהל הארנונה בלי חתימה של קבלה
7 אין בו כדי להעיד על זה שהתקבלה ההשגה במועצה.
8 ההחלטה קבעה ואני רוצה לצטט, 'אנו סבורים כי אין באישור
9 משלוח הדואר הרשום אשר צורף בכדי להוכיח כי המשיב אכן לא
10 השיב להשגה במועד הדרוש. נקבע בין היתר כי אישור כזה בלבד
11 אינו מוכיח מה הכיל המכתב ולפיכך דין טענה זאת להידחות.'
12 ערעור על זה בבית המשפט המחוזי נדחה וגם בבית המשפט
13 העליון באוקטובר 2015 בעצם נדחה גם כן הערעור. בעצם
14 ההחלטה של ועדת הערר בעינה עומדת. זה בדיוק מקרה דומה
15 לענייננו.
16 גם בפסק דין מכשירי תנועה שהתייחס אליו בא כוח העורר כבוד
17 השופט מלצר השאיר בצריך עיון וטען שהסנקציה הקבועה בסעיף
18 4 לחוק הערר לפיה יש לקבל את ההשגה או את הערר בגלל שהיא
19 סנקציה כל כך חמורה ויש בה כדי להשפיע על התקציב של
20 המועצה לא בכל מקרה צריך לקבל אותה ובוודאי לא כשמדברים
21 על השגת סרק או במקרה שהוגשה השגה דומה לה.
22 אני חוזרת ואומרת שעד 2012 העוררת שילמה במסגרת הסדר
23 פשרה את כל תשלומי הארנונה. ב-2012 הוגשה השגה, ניתנה
24 תשובה, הוגש ערר ניתנה תשובה. זאת אומרת, לא מדובר פה על

1 מצב שיש פה עוררת שבאמת עמדה במצב קפקאי ולא ידעה באמת
2 מה החלטת מנהל הארנונה. היא ידעה בבירור מה עמדת מנהל
3 הארנונה והמועצה. הם הגישו בשביל הפרוצדורה גם בשנים
4 שלאחר מכן השגה וערר והיום הם מנסים להיתלות על זה. אני
5 רוצה שוב גם לצטט מבית המשפט העליון עכשיו מאוקטובר
6 2015, בה אומר השופט מלצר והוא בדיוק התייחס למצב שהוגשו
7 השגות או דומה לה בשנים עברו. זו בדיוק הסוגיה שהוא השאיר
8 בצריך עיון בעניין של קבלת ההשגה.

9 ביחס לשנת 2014 אנחנו טוענים שלא רק שניתנה תשובה, ניתנה
10 תשובה במועד. התייחסנו בכתב הערר לעניין המועדים שנשלחו
11 במסגרת המועדים שקבועים בחוק.

12 **חגי בורשטיין:** איך אתם קיבלתם? פעם אחת אתם אומרים... לא נכונה.

13 **עינב סילורה:** בית משפט מחוזי בדיוק בנקודה הזאת אמרת שבגלל שהסנקציה
14 היא כל כך חריפה.

15 **חגי בורשטיין:** הטיעון שלכם שלמעשה אני לקבל ממנהלה ארנונה חותמת.

16 למה ב-2014 ... תשובה להשגה?

17 **עינב סילורה:** אני תיכף אענה לך. בית המשפט המחוזי אומר שבגלל שהסנקציה

18 היא כזאת חריפה הנטל הזה להטיל על העוררת שבעצם ישלחו

19 את ההשגה אישור מסירה ושמנהל הארנונה יחתום, הרי יש

20 חלופה בדואר. אתה יכול לשלוח באישור מסירה ולבקש שתצרף,

21 על סמך מה הם מבקשים מה שהוא צירף, מה האסמכתא שהם

22 מבקשים על סמך זה לקבל, מכתב שרשום שהגיע לא יודעת לאן

23 הגיע, הגיע במועצה. על סמך זה בעצם הנטל הזה שמבקשים היום

24 מהעוררת שישלחו השגה ויגישו אותה או במסירה אישית או

1 במסירה עם חתימה של מקבל. יש אפשרות הרי בדואר לבקש
2 אישור מסירה עם חתימה של המקבל. לאור הסנקציה החמורה
3 שעלולה להיגרם למועצה זו סנקציה שהעוררת יכולה לעמוד בה.
4 זה עמד במבחן משפטי של בית המשפט העליון עכשיו מאוקטובר
5 2015.

6 עכשיו לשנת 2014, אני אחלק את ההתייחסות לשניים. אחת,
7 התשובה ניתנה במועד. התייחסנו למועדים בכתב התשובה לערר
8 ואני אחזור עליהם. ב-11/2 הוגשה ההשגה, בחלוף 60 יום יוצא
9 12/4 שזה יום שבת.

10 חגי בורשטיין: 11 שזה יום שישי, ספרתי.

11 עינב סילורה: ההשגה נשלחה ביום ראשון במסגרת המועדים. גם מועד של
12 הקבלה, הוא צירף עמדה של בית משפט מחוזי. בית המשפט
13 העליון התייחס לסוגיה הזאת. השאלה לא מתי היא התקבלה
14 אצלו, השאלה מתי היא נחתמה אצל מנהל הארנונה.

15 חגי בורשטיין: איזה פסק דין?

16 עינב סילורה: אני אתייחס אליו גם, תן לי לסיים.

17 חגי בורשטיין: יש החלטה של בית משפט עליון בלי להגיד מאיפה, מה,
18 לצרף?

19 עינב סילורה: יש התייחסות ספציפית בפסיקה שאומרת שהמועד של הקבלה
20 אצל העוררת או לצורך העניין או המשיג היא לא רלבנטית.

21 השאלה היא מתי זה נחתם אצל מנהל הארנונה ומתי זה יצא
22 בדואר. הרי אם אני הוצאתי בדואר אני לא יכולה להיות אחראית
23 על דואר ישראל. אני צריכה להשיב במסגרת המועדים האלה,
24 עונה על ההשגה ולשלוח את התשובה. זה מה שהיה כאן וצרפנו

- 1 אישורים של דואר רשום לשנת 2014.
- 2 עכשיו אני אתייחס לעניין העובדתי של הנכסים.
- 3 **רוני וידמן:** את מוכנה לסוגר את הפינה בפסק הדין הספציפי?
- 4 **עינב סילורה:** אני אצרף לכם אסמכתא. אני חושבת שגם במענה לכתב הערר,
- 5 בכתב התשובה לערר לדעתי התייחסתי לפסק הדין.
- 6 **רוני כהן- יו"ר:** אם את אומרת שזה מאוקטובר 2015.
- 7 **עינב סילורה:** לא, זה עכשיו. זה מה שאמרתי לכם לעניין 2013.
- 8 **חגי בורשטיין:** זה לא פסק דין, היא גם אומרת שאלה החלטות שדחו למעשה
- 9 ערעורים.
- 10 **עינב סילורה:** מה שהתייחסתי, אחד 2013 שבכלל לא קיבלנו את ההשגה וזו
- 11 בדיוק החלטה שניתנה באוקטובר 2015 של בית משפט עליון
- 12 שתמכה בהחלטת ועדת ערר שלא אישרה קבלת השגה על סמך
- 13 משלוח של דואר רשום בדומה לענייננו. זה אחד ואת זה אני אצרף
- 14 פה גם של העליון ושל המחוזי.
- 15 **רוני כהן- יו"ר:** אתה מכיר את הפסיקות האלה? מה שאני מציע זה כזה דבר.
- 16 ככל שיש לכם אסמכתאות משפטיות שלא בא זכרם. אני לא רוצה
- 17 שתסתכל על זה כרגע, אני לא מצפה שתיתן תשובה בשידור חי.
- 18 אני מציע את הדבר הבא, בכל מה שנוגע לאסמכתאות משפטיות
- 19 שלא הוזכרו בכתבי הערר ולא בכתבת התשובה. כמה זמן אתם
- 20 צריכים כדי לתת רשימה כזאת?
- 21 **עינב סילורה:** יש שניים שצורפו ואחד נוסף שלדעתי בכתב התשובה לערר כבר
- 22 התייחסתי לעניין מועד קבלת התשובה והפניתי לפסיקה.
- 23 **רוני כהן- יו"ר:** תרשום לך את מראי המקום של פסקי הדין שהם צרפו ואם
- 24 תחשוב שאתה רוצה לצרף פסקי דין נוספים מעבר למה שכבר

1 ציינת בכתבי בית הדין מטעם העוררת, אתה מוזמן לעשות את זה

2 תוך 14 יום מהיום. אם וככל שתרצה.

3 **עינב סילורה: אני התייחסתי.**

4 אגב הפסיקה צויינה בכתב התשובה לערר לעניין מועד הקבלה

5 בשנת 2014, היא צויינה אצלי כמענה לערר שהמועד שנטען זה לא

6 מועד הקבלה אלא מועד החתימה של ההשגה של מנהל הארנונה

7 ומועד החתימה של הדואר.

8 **רוני כהן- יו"ר: אנחנו נעבור על הפסיקה הזאת.**

9 **חגי בורשטיין: אנחנו נבדוק.**

10 **עינב סילורה: אין יותר אסמכתאות משפטיות.**

11 **רוני כהן- יו"ר: אז בסדר, למנהל הארנונה אין צורך שיוסיף רשימת**

12 אסמכתאות רק העוררת ככל שהיא רוצה להוסיף אסמכתאות

13 משפטיות תעשה זאת תוך 14 ימים.

14 **עינב סילורה: עכשיו אני אתייחס לטענות העובדתיות. יש לנו באמת את הנכס.**

15 **רוני כהן- יו"ר: דרך אגב סליחה, לפני שאת מתייחסת לטענות העובדתיות.**

16 אני מבין שלגבי העובדות ביחס לכל סוגיית המועדים שכפי שעלו

17 בכתבי הערר אין מחלוקת?

18 **עינב סילורה: לא.**

19 יש שלושה מבנים. יש כאן נכס שהסיומת שלו היא 101. הטענה

20 שלהם שמדובר פתאום בנכס הרוס היא אבסורדית. הרי מדובר

21 בנכס שמלכתחילה נועד כחניון, שימש כחניון, היום הוא חניון.

22 פשוט היום סגרו את הנכס והם אומרים תנו לנו פטור לנכס הרוס.

23 **רוני כהן- יו"ר: איזה נכס, מה המספר?**

24 **עינב סילורה: 101-999, זה נכס שמלכתחילה נועד לחניון, הוא יועד לחניון**

- 1 ושימש לחניון. פשוט היום סגרו אותו ואמרו היום זה נכס הרוס
- 2 ולכן תתנו לנו את הפטור. אני מזכירה שעד 2012 שילמו את
- 3 הארנונה גם עליו כחניון ולא הועלתה טענה אחרת. היום הם
- 4 מצאו פתרון חדש לנסות לפטור מארנונה.
- 5 לגבי שני הנכסים הנוספים.
- 6 **רוני כהן- יו"ר:** עד 2012 זה שימש למה?
- 7 **עינב סילורה:** גם כחניון.
- 8 **רוני כהן- יו"ר:** חניון ללא תשלום או מה?
- 9 **עינב סילורה:** חניון של המבנה המסחרי. אני אישית הייתי שם.
- 10 **חגי בורשטיין:** אבל הוא לא היה פעיל.
- 11 **רוני כהן- יו"ר:** חגי תרשום לעצמך, אני אתן לך אפשרות להגיב. אתה לא
- 12 תצא מפה בלי שתוכל להגיב לדברים.
- 13 **ירון ויסוסר:** אני רוצה להבין עד 2012 בעלי הנכס שילמו ארנונה עבור חניון?
- 14 **עינב סילורה:** נכון ואנחנו ממשיכים לסווג את זה כחניון.
- 15 **ירון ויסוסר:** בין אם הפעילו אותו ובין אם לא הפעילו אותו?
- 16 **עינב סילורה:** בוודאי זה יכול לעמוד גם ריק אבל עדיין צריך לשלם ארנונה.
- 17 הארנונה לפי הייעוד האחרון הוא חניון. אז היום לבוא ולטעון
- 18 לפטור לנכס הרוס ולהגיד לי שלא ... תמוה.
- 19 לגבי שני הנכסים הנוספים, אני חושבת שהתמונות לגבי נכס אחד
- 20 מדברות בעד עצמן. מדובר בנכס שבמצבו כמו שהוא היום עם
- 21 התמונה שצורפה כנספח א' אפשר לבוא ולעשות בו שימושים, זה
- 22 קודם כל. מעבר לזה, הנכס הנוסף שהתייחסו אליו הרי הנכס
- 23 נעשה בו שימוש והיו בו שוכרים והפעילו אותו חלקו גם לצורך
- 24 באולינג. פשוט יצא השוכר ורואים שזה רק סובל מעזובה. אני לא

- 1 רואה משהו מעבר לעזובה כי הנכס יש בו חלונות, הנכס סגור,
2 אפשר לאחסן בו דברים שזו ההלכה של המגרש המוצלח.
3 מבחינתנו הוא ראוי לשימוש והוא בר חיוב בארנונה.
- 4 רוני כהן- יו"ר: יש לי שאלה לגבי הנושא של נכס 101. אני מסתכל על
5 התצהיר, סעיף 3 בתצהיר, אם אני מבין את מה שאני קורא אז
6 בעצם הטענה היא שמיום הקמת הנכס עומד הוא במצב מעטפת,
7 חסום לכניסת רכבים ולא נעשה בו שימוש.
- 8 חגי בורשטיין: נכון.
- 9 רוני כהן- יו"ר: זאת אומרת אתם לא מקבלים את מה שאומרת המשיבה?
10 חגי בורשטיין: זה ששולמה ארנונה זה לא אומר שנעשה שימוש.
- 11 עינב סילורה: זאת התחכמות.
- 12 רוני כהן- יו"ר: רגע עוד לא שאלתי את השאלה, תנו לי לשאול את השאלה.
13 האם הטענה לפיה ברמה העובדתית עכשיו אני מדבר עד 2012
14 המקום היה פתוח לכניסת רכבים אינה נכונה עובדתית?
15 חגי בורשטיין: לא.
- 16 רוני כהן- יו"ר: זה היה סגור גם ב-2012 גם ב-2011 וגם ב-2010?
17 חגי בורשטיין: נכון.
- 18 עינב סילורה: לצורך העניין עכשיו אני רוצה לשאול שאלה. עכשיו אתה פותח
19 את השער, אתה החלטת לסגור את השער. אתה פותח את השער
20 אפשר לחנות שם?
21 חגי בורשטיין: לא. צריך לעשות שם התאמות.
22 עינב סילורה: איזה התאמות צריך לעשות לחניון?
23 חגי בורשטיין: צריך לעשות התאמות כמו לכל נכס.
24 עינב סילורה: אני שואלת אותך מה זה התאמות לחניון? אמרת שהוא לא

- 1 מרוצף, חניון צריך להיות מרוצף?
- 2 חגי בורשטיין: אם ועדת הערר תרצה אנחנו נגיש חוות דעת של מהנדס שיגיד
- 3 לך כל נכס בדיוק מה הבעיות ומה סוגי ההתאמות שצריך לבצע
- 4 בו. אנחנו כרגע הטענה שלנו היא טענה של נישום סך הכל שהוא
- 5 נישום תם לב. נישום שיודע שיש לו נכס שהוא בסך הכל במצב
- 6 מעטפת שאנחנו יודעים שבשביל להשמיש אותו אנחנו צריכים
- 7 לעשות בו שיפוצים.
- 8 רוני כהן- יו"ר: עד 2012 שילמת עליו ארנונה?
- 9 חגי בורשטיין: זה עניין של יכול להיות טעות אפילו. אני לא יודע מה היה ב-
- 10 2012, אני יודע שב-2012 המצב שלו היה אותו דבר אם לא יותר
- 11 גרוע אפילו.
- 12 עינב סילורה: לא בכדי לא צרפו תמונות של הבניין.
- 13 חגי בורשטיין: צרפנו, יש תמונה.
- 14 ירון ויסוסר: אני רוצה להבין. עד 2012 הבנתי. מ-2012 עד 2015 מה עשיתם
- 15 כדי לבחון איך אפשר להשמיש, איזה הנחיות הנדסיות,
- 16 בטיחותיות, תקניות כדי להפעיל את אותו חניון. מה עשיתם על
- 17 מנת לבדוק אם אפשר להפעיל אותו?
- 18 חגי בורשטיין: אני מוכן לבדוק את ההערה שאדוני מבקש מול החברה.
- 19 מבחינתנו ופסק הדין המגרש המוצלח תומך בטענה הזאת
- 20 שלמעשה הנישום לא אמור לפעול כל הזמן להשמיש את הנכסים
- 21 שלו. אני יכול מטעמים מסויימים להשאיר את הנכס שלי במצב
- 22 מעטפת.
- 23 ירון ויסוסר: עד?
- 24 חגי בורשטיין: מבחינת בית המשפט העליון לנצח. לכן באה גם התרעומת

- 1 של כל הרשויות ותיקנו את פקודת העיריות סעיף 330 ותחמו
- 2 אותו לתקופה של שלוש שנים שלאחריה יש תקופה שהוא מחוייב
- 3 בסיווג הכי נמוך בתקנות. למעשה, זה בא כתוצאה מפסק דין
- 4 המגרש המנצח. לכן עוד פעם אני מוכן לבדוק את העניין הזה מה
- 5 הסיבות אבל מבחינתנו זה לגיטימי להשאיר אותו כמו שהוא אם
- 6 אנחנו חושבים שנכון להשאיר אותו ככה.
- 7 **רוני כהן- יו"ר:** אני רוצה רגע להבין. אתם מסרתם היום תצהיר מעבר
- 8 לתצהיר הזה אני מבין שמבחינה ראייתית אין לכם עוד משהו
- 9 לצרף או להוסיף?
- 10 **חגי בורשטיין:** אנחנו נשמח לצרף חוות דעת הנדסית ככל שהוועדה סבורה
- 11 שהיא צריכה לקבל פה החלטה עובדתית ממצה.
- 12 **עינב סילורה:** אני אשמח שיצרפו תמונה של חניון.
- 13 **חגי בורשטיין:** יש תמונה.
- 14 **עינב סילורה:** לא קיבלתי.
- 15 **רון וידמן:** יש תמונה בפנים כלפי חוץ.
- 16 **חגי בורשטיין:** יש תמונה אחת של שטח המעטפת ותמונה אחת של החניון.
- 17 **ברוך חייקין:** החניון הזה נראה יותר טוב מהחניון של דיזינגוף סנטר.
- 18 **עינב סילורה:** זו טענה אבסורדית לטעון שנכס מיועד לחניון ומשמש כחניון
- 19 ולטעון שהנכס לא בשימוש, זו טענה אבסורדית.
- 20 **חגי בורשטיין:** הרבה פעמים כאשר אתה מייצג חברות בנייה אתה מגלה
- 21 דברים שאתה כעורך דין שמייצג רשות לא בקי בהם. אני אומר לך
- 22 עוד פעם אני גם ייצגתי הרבה שנים רשות ועברתי לייצג יזמים.
- 23 אתה מבין שיש הרבה דברים שקשורים בבנייה שעורכי הדין של
- 24 הרשויות לא בקיאים בהם. אז אנחנו נשמח להביא חוות דעת

- 1 הנדסיות שיתמכו בטענות האלה. להסתכל על הדברים בעין, יש
- 2 בלטה, יש רצפה, יש בטון אז אפשר להשתמש בנכס, זו טענה
- 3 שהיא לא נכונה עובדתית.
- 4 **רונן וידמן:** בשורה התחתונה, אם מסתכלים על המבנה הזה. בהסתכלות
- 5 שאנחנו ראינו לא גורם הנדסי שיחליט איפה צובעים ומה שמים.
- 6 **חגי בורשטיין:** לא צובעים.
- 7 **רונן וידמן:** מעבר לזה, יש בחירה שהשער סגור ולכן החניון לא פעיל. למעט
- 8 העניין התשתיתי שלא ברור לי מה עוד צריך, מן הסתם צריך
- 9 להביא ראיה, לכאורה יש בחירה שאומרת אני לא פותח את
- 10 השער.
- 11 **חגי בורשטיין:** יש סיבות גם הנדסיות למה אנחנו לא פותחים את השער
- 12 מבחינה של השמשה שלו. כן צריך לעשות שם פעולות כאלה
- 13 ואחרות.
- 14 **רוני כהן- יו"ר:** איפה זה כתוב דרך אגב בכתב הערר?
- 15 **חגי בורשטיין:** שמה?
- 16 **רוני כהן- יו"ר:** כל הטענות האלה שאתה עכשיו טוען אותן כרגע. אני אשמח
- 17 אם תפנה אותי לסעיף בכתב הערר.
- 18 **חגי בורשטיין:** נכסים שבנייתם טרם הושלמה, סעיף 4 לערר.
- 19 **רוני כהן- יו"ר:** איך אתם רוצים להתקדם מפה.
- 20 **רונן וידמן:** זה היה לגבי הנכס הזה.
- 21 **עינב סילורה:** זה לגבי החניון וטענתי לגבי שני הנכסים הנוספים... לגבי אחד
- 22 אני טענתי שהוא בר שימוש. לגבי הנכס הנוסף כמו שצינתי, נכס
- 23 שנעשתה בו פעילות על ידי שוכר. ברגע שהוא יצא הוא נשאר
- 24 באותה עזובה. מעבר לזה הנכס ראוי לשימוש.

- 1 **ברוך חייקין:** נראה לי שמבחינתנו הוועדה יכולה לקבל החלטה מתוך כתבי
- 2 הטענות.
- 3 **עינב סילורה:** ההסכם תם, אנחנו נצרף את ההסכם. אני חושבת שהוא צורף
- 4 במענה לערר הסכם הפשרה שנחתם עם העוררת.
- 5 **יזהר קמחי:** אולי כדאי לציין שכבר היינו בתהליכים, הנושא הזה כבר עלה
- 6 בעבר. הגענו להסכם פשרה כשהמועצה הלכה לקראת החברה.
- 7 החברה בהסכם הזה התחייבה לשלם לאורך X שנים עד שנת
- 8 2011 אם אני לא טועה ושילמה. זה התייחס לתקופה שמ-2007 עד
- 9 2010. אחרי זה נגמר ההסכם פותחים את זה מחדש ושום לא
- 10 רוצים לשלם.
- 11 **רוני כהן- יו"ר:** דרך אגב זו החברה היזמית שבנתה את המרכז או שזו חברה
- 12 שרכשה?
- 13 **רוני וידמן:** זה אותו גוף?
- 14 **ליאורה מדויל:** כן אותה חברה, מבני תעשייה.
- 15 **רוני כהן- יו"ר:** מבני תעשייה היא החברה שבנתה את המקום הזה?
- 16 **ליאורה מדויל:** כן.
- 17 **יזהר קמחי:** זאת אומרת הנושאים כבר היו בדיון כבר הגענו להסכמות. היה
- 18 הסכם שבעצם חוזרים כאן על העקרונות של ההבנות שהגענו
- 19 אליהן. כששמענו פה וגם בפעמים האחרות שפעלו שם עסקים,
- 20 שאפשר להפעיל שם עסקים. אנחנו מבינים את הקשיים
- 21 המסחריים שיש לחברה, אנחנו לא נכנסים שוב לשיקולים של
- 22 החברה איזה מאמצים היא משקיעה בשביל לאכלס את המקום
- 23 להשכיר אותו וכולי. אבל אין ספק שהנכס היה בשימוש שהוא לא
- 24 נכס הרוס ואפשר לעשות בו שימוש אם רק ידאגו לטפל ולהשכיר

- 1 אותנו. אני חושב שהתמונה שנתנו לנו על החניון מפתיעות אותנו
- 2 לטובה כי אני מעולם לא יכולתי להיכנס פנימה. עכשיו כשאני
- 3 רואה את זה בפנים.
- 4 **חגי בורשטיין:** אני רוצה לחדד משהו. א', כל שנת מס עומדת בנפרד. אני לא
- 5 יודע מה היה שם בהסכם. זה חל לגבי תקופות של הסכם שנחתם.
- 6 אי אפשר לקשר נכסים שיש להם דינמיות, במיוחד נכסים דווקא
- 7 בעניין של שוכר שעוזב נכס שמשאיר את הנכס במצב הרוס.
- 8 **יזהר קמחי:** זה היה המצב גם בזמן של ההסכם. לא הייתה שום דינמיות
- 9 בנכסים.
- 10 **חגי בורשטיין:** העמותה עזבה ב-2013. דרך אגב אנחנו נשמח לעשות לכם
- 11 סיור בנכסים. זה מבחינתנו תמיד, אנחנו לא מסתירים שום דבר.
- 12 **רוני כהן- יו"ר:** התמונות שצרפתם הן תמונות שמציגות את המצב של
- 13 הנכסים לשיטתכם?
- 14 **חגי בורשטיין:** כן. כל העניין הזה שהיה הסכם פשוט לא רלבנטי. כל שנת מס
- 15 היא בנפרד. כמו שמנהל הארנונה בעצמו במקרים מול העוררת או
- 16 במקרים אחרים מחליט כל שנת מס לפעמים לשנות שטח, לשנות
- 17 סיווגים.
- 18 **יזהר קמחי:** ככל שיתגלו שינויים.
- 19 **חגי בורשטיין:** זה מה שאנחנו אומרים התגלו שינויים.
- 20 (במענה) לפעמים יש עין פה שרואה דברים שעורכי דין אחרים לא
- 21 יודע, הפזילה היא דבר חיובי במקצוע שלנו אני חושב. אנחנו גם
- 22 נשמח להגיש חוות דעת הנדסית שתתמוך בטענות שלנו שהנכסים
- 23 אי אפשר כרגע, במצב ההנדסי שלהם, אי אפשר להשכיר אותם
- 24 כרגע.

1 על מנת להשכיר אותם אנחנו נצטרך לערוך בהם לא רק שיפוצים
2 קוסמטיים כמו שמנסים להגיד עזובה וכאלה. זה לא עניין של
3 עזובה, אלה דברים מהותיים של תשתיות, של הרס של קירות, של
4 רצפות. לכן אנחנו נגיש חוות דעת שתתמוך בעניין הזה.

5 **רוני כהן- יו"ר:** כמה זמן אתם צריכים?

6 **חגי בורשטיין:** 30 יום, אנחנו נתחיל לקדם את זה כבר עכשיו. אבל בלי שום

7 קשר אנחנו חושבים שדווקא בנושא של הטענות המקדמיות כן
8 ועדת הערר בהתאם למסמכים שאנחנו נגיש לה. אפשר גם להגיש
9 סיכומים קצרים אם רוצים ואז גם לצרף את כל האסמכתאות
10 בעניין. אפשר לקבל גם לקבל החלטת ביניים בנושא של הטענות
11 המקדמיות. בהתאם אחר כך נדון בהמשך ההליך.

12 **רוני כהן- יו"ר:** אנחנו נתייחס לכל העררים ולכל הטענות כזוותא חדא בסופו

13 של דבר בהחלטה אחת מסודרת לרבות לגבי הטענות המקדמיות.
14 לכן, אם אתם רוצים לצרף פה איזה שהיא חוות דעת אז אנחנו
15 נתיר לכם את האפשרות לעשות את זה תוך 30 יום מהיום.
16 המשיב יצטרך לעדכן את הוועדה אם הוא רוצה להגיש חוות דעת
17 נגדית הוא יעשה את זה תוך 30 יום לאחר מכן. וגם יתייחס
18 לשאלה אם הוא חפץ לחקור את מגיש חוות הדעת שוב באותה
19 מסגרת של 30 יום. לאחר מכן אנחנו ניתן הוראות אופרטיביות
20 לגבי המשך הטיפול בתיק.

21 עוד משהו שאתם רוצים לעלות? אם לא, הישיבה ננעלת.

22

23

24

22

- הישיבה נעולה -

ירון ויסלר, עו"ד

רוני וידמן

רוני כהן, עו"ד (יו"ר)