

<u>ישיבת ועדת ערר מבשרת ירושלים מס' 1/25</u>	1
<u>בתאריך י"א בתמוז התשפ"ה (7 ביולי 2025)</u>	2
עו"ד יוסי שמיר, יו"ר	3
<u>לפני:</u>	
עו"ד גיא פלדמן, חבר הוועדה	4
מר עמית בירן, חבר הוועדה	5
<u>דיון בערר בריאותה</u>	6
מר ששי דקל, גזבר המועצה	7
<u>מוזמנים:</u>	
גב' מירב אסייג, רכזת ועדת ערר	8
גב' נורית כהן, מנהלת מח' גבייה	9
עו"ד מני בליליוס, מבקר העירייה	10
עו"ד ירון דיין	11
<u>מטעם העוררת:</u>	
מר אלי כהן	12
דוברת	13
עו"ד אלעד כלב	14
<u>מטעם המשיבה:</u>	
<u>פרוטוקול</u>	15
מירב אסייג: רק תציגו את עצמכם בבקשה לפרוטוקול. מה השם? אלי כהן.	16
ירון דיין: עו"ד ירון דיין.	17
גיא פלדמן: מוזמנים להתחיל לטעון. קראנו.	18
ירון דיין: קראתם? לא הבנתי?	19
גיא פלדמן: קראנו, בטח.	20
ירון דיין: אז אנחנו בעיקרון מדברים על משהו שהתחיל ב-2020, קיבלנו-	21
גיא פלדמן: איזשהו רקע קטן בשטחים שמחזיק הלקוח מתוך כלל המתחם.	22
ירון דיין: בזה אני פותח.	23
גיא פלדמן: תודה.	24

- 1 ירון דייך : שומה שהתחילה, ב-2020 קיבלנו איזושהי שומה מתקנת ואלי צורפה שומה
- 2 מ-2019 שנטען שהגיעה אלינו גם ב-2019. השומה למעשה מגדילה את השטח מ-205
- 3 מטרים לשטח של 291 מטרים, כשהחלוקה היא 245 מטרים שטח עיקרי והשאר
- 4 העמסת שטח משותף. כך מגיעים ל-291. אנחנו טענו למעשה גם דיברנו עם חברי
- 5 במהלך התקופה הזאת, נקבעו כמה פעמים דיוני ועדה ולא קרה כלום, בוטל, נדחה
- 6 וכו', במהלך השנים שהיו מאז דיברנו על התיק לא מעט, טענו שתי טענות לגבי
- 7 השטחים, האחת הגודל העיקרי לטענתנו שגוי, שרטוט המועצה כמו שטענו הוא שגוי
- 8 ולמעשה ציירנו על גבי השרטוט את האורכים ואת הרוחב הנכון של הנכס שיחסית
- 9 מבנה מאוד פשוט מלבני, טענו שהשטח העיקרי הוא קטן יותר, באזור 205, 210
- 10 מטרים ולא 245. זה העיקרי. ואגב, אפשר להביא מדידה נגדית אבל עדיין לא הגענו
- 11 מאז שהוגש הערר לשלב ההוכחות וגם השרטוט של המועצה לא היה חתום ולכן פשוט
- 12 רשמנו מידות לגביו, מידות נכונות כמו שמדדנו עם רולטקה מטר. זה לגבי השטח
- 13 העיקרי. מעבר לזה לשטח המשותף קיבלנו הסברים לדעתי רק לפני שנה, שממה
- 14 מורכב השטח המשותף וגם על זה יש לנו לא מעט טענות שיש שטחים משותפים שהם
- 15 צריכים לרדת מסך השטחים המשותפים בבניין, ולמה זה חשוב? כי כשמחייב ב-770
- 16 מטר שטח משותף אז החלק היחסי של כולם נגזר מזה, ויש שם לא מעט שטחים שזה
- 17 שטח מעבר ציבורי אמור להיות, שטחים שאמורים להיות אולי מיוחסים לאחרים.
- 18 בגדול להערכתנו ממה שאנחנו ראינו משרטוטי המועצה-
- 19 גיא פלדמן : איפה יש שם את השטח מעבר ציבורי?
- 20 ירון דייך :סליחה?
- 21 גיא פלדמן : שטח מעבר ציבורי איפה יש שם?
- 22 ירון דייך : לא לבריאותה, בבניין.
- 23 גיא פלדמן : איפה בבניין השטח מעבר ציבורי?
- 24 ירון דייך : צמוד לקופ"ח מאוחדת, בית המרקחת.
- 25 גיא פלדמן : השביל שם?

- 1 ירון דיין : פוליגון 36.
- 2 אלי כהן : כל החזית של בית המרקחת.
- 3 ירון דיין : 140 מטרים בקומה אחת.
- 4 אלי כהן : אפילו לא נמצא בתוך גבולות המגרש.
- 5 ירון דיין : אולי במאמר מוסגר, אלי, נציג העוררת, הוא זה שבנה את הבניין. הוא
- 6 מכיר את הבניין מלמעלה עד למטה. הוא יודע מה הוא בנה והוא יודע מה יש שם
- 7 והוא יודע שבסוף הוא השאיר לעצמו שטח מאוד מסוים לבריאותה. מעבר להפחתות
- 8 השטחים האלה מהשטח הציבורי, מה שגוזר בסוף את השטח העיקרי שלנו, למעשה
- 9 אנחנו טוענים את זה ב-2020, היה גם סיכום ב-2022, חזרה על טענות מהמצייגים
- 10 הקודמים, הייתה עו"ד נויה משהו לדעתי. יש ניירות על זה, אבל כל השומות מאז
- 11 2020, השומות שמקבלים בריאותה זה השומות המקוריות ב-205 מטרים, אין עוד
- 12 שומות מגדילות, לפחות אנחנו לא קיבלנו שומות מגדילות מאז חוץ מאותה שומה
- 13 של 2020. זה לגבי השוטף והשטח בפועל.
- 14 גיא פלדמן : ב-21 הקטינו את השטח חזרה או שהשאירו אותו דבר?
- 15 ירון דיין : שלחו לפי ה-205 מטרים, לא שלחו שומה מגדילה, זאת אומרת לא עדכנו
- 16 את זה במחשב, מהמחשב יוצאות השומות המקוריות.
- 17 גיא פלדמן : הערר הוא רק על 2020?
- 18 ירון דיין : לא, על כל השנים.
- 19 אלעד כלב : מה השאלה?
- 20 גיא פלדמן : השאלה איפה השומות המגדילות מ-2021.
- 21 אלעד כלב : הכל צריך להיות אצלכם.
- 22 ירון דיין : בסדר, תראו ששלחתם. נעבור עכשיו לעניין החצי השני למעשה של הערר
- 23 שזה הרטרו. ב-2020 נשלח מכתב שאומר יש לך חיוב ל-2020 מגדיל, כמו כן חייבנו
- 24 אותך ב-2019 חיוב רטרואקטיבי מ-2017. אז במסגרת הטענות בערר אמרנו לא
- 25 קיבלנו את 2019, א', מוזר לנו שב-2020 אתה מצרף את 2019 כאילו אסמכתא למה?

- 1 אם נשלח 2019 לא היית צריך לצרף שוב, אבל אם צירפת וזה נשלח באמת ב-2019
- 2 ומצרפים לנו אישור מסירה, ואנחנו אומרים שאישור מסירה, סליחה, לא אישור
- 3 מסירה, אישור משלוח דואר, צריך להיות גם אישור מסירה, זאת אומרת מי קיבל,
- 4 מתי קיבל, אצלנו לא התקבלה שומה ב-2019, מעולם לא התקבל לא בדואר רשום,
- 5 ולא רשום לנו לא מסירה ולא בשום דרך אחרת. זהו לעניין הרטרו, יש את כל הפסיקה
- 6 על הרטרו, אפשר לדבר על זה לא מעט אם נגיע לחלק המשפטי, זה מבחינת העובדות.
- 7 העובדות אם מוכיחים אותן עכשיו בתצהירים או שעדות של העוררת מבחינתי עכשיו
- 8 חקירה ועדות ראשית, חקירה נגדית או תצהירים לעובדות וגם הנושא של החיוב
- 9 הרטרואקטיבי.
- 10 גיא פלדמן: נשמע את התגובה.
- 11 אלעד כלב: דבר ראשון בנוגע לטענות ביחס לרטרואקטיביות, אז הצגנו גם במסגרת
- 12 התשובות וגם אם חברי ירצה אציג לו עוד פעם, גם בתשובות, מהשנים 2019 ואילך,
- 13 2020, שומת הארנונה הרטרואקטיבית שאליה הוא מתייחס של שנת 2019 נחתמה
- 14 בחודש אפריל 2019, יש לנו כאן את אישורי הדואר הרשום, את אישורי המסירה, כך
- 15 שהטענה הזאת באמת תמוהה.
- 16 ירון דיין: מאיפה אישורי המסירה?
- 17 אלעד כלב: הנה, פה, קיבלת, אם תרצה אציג לך את זה תכף.
- 18 ירון דיין: כן, אשמח לראות.
- 19 אלעד כלב: הנה אישור מסירה.
- 20 ירון דיין: זה לא אישור מסירה, זה מעקב משלוחים, על זה בדיוק אני מדבר שצריך
- 21 להיות אישור מסירה.
- 22 אלעד כלב: זה מאתר דואר ישראל, מה.
- 23 ירון דיין: תחפש, תוציא, תוכיח-
- 24 אלעד כלב: שהוועדה תחליט.
- 25 ירון דיין: אתה צריך להוכיח את זה, לא אני.

- 1 גיא פלדמן: לא משנה, תמשיך.
- 2 אלעד כלב: תכף נדבר גם על ההוכחה. מה שקשור ל, אני כן אשלים את הטיעון על
- 3 נושא השומה, זה שאין חולק בפני הוועדה שיש כאן אישור מעקב משלוחים מאתר
- 4 דואר ישראל, זאת בנוסף לפסיקת ביהמ"ש העליון בין היתר בעניין המקום של שמחה
- 5 שהנטל כאשר יש טענה, אולי זה נשמע מוזר אבל כשיש טענה ששומה לא התקבלה,
- 6 הנטל הוא דווקא על הנישום, הוא צריך להראות שאין לו אחות, או איך תגידו את
- 7 זה, שהשומה לא התקבלה וההשגה הוגשה במועד, ברור זה לא המקרה, אם חברי
- 8 יצליח לשתור גם את חזקת התקינות של דואר ישראל וגם את המסמכים שיש כאן
- 9 מאתר הדואר אז יבושם לו מה שנקרא, ועתה נפנה לטענות לגופו של עניין. אני חושב
- 10 באמת שזה לא המקרה שנדרש כאן, המחלוקת העובדתית ביחס לתשריטים, וחברי
- 11 אמר את זה במילותיו, היא בין תשריט מדידה שערך גוף מקצועי על ידי המועצה,
- 12 לבין, והדברים נאמרו במפורש, לעורר שמדד את הנכס עם איזשהו מטר ולפי זה
- 13 שרבט על גבי תשריט של המועצה מה הוא חושב שהשטח הנכון, אם נלך לבחון לגופו
- 14 על מה מדובר אז אנו רואים שאיפה שכתוב 3.8 אז העורר חושב שזה 4.1 או אם זה
- 15 0.96 אז העורר חושב שזה 1.2 ולפעמים מגיע ל-70 ס"מ ולפעמים 80 ס"מ. השאלה
- 16 אם בנסיבות כאלה אנתנו חושבים שלא הורם הנטל לשתור את המדידה של המועצה,
- 17 ולכן אנו סבורים שהאסמכתא היחידה שכרגע נמצאת בפני הוועדה היא המדידה של
- 18 המועצה וכנגדה אין אסמכתא נוגדת. עכשיו לא רק שקיים נטל ההוכחה, אני חושב
- 19 שבנסיבות האלה התזה של חברי אפילו היה צריך להוכיח אותה, היא לא הייתה
- 20 עומדת, כי מה הוא טוען, שהוא מדד עם מטר הפרשים של עשרות ס"מ בודדים, במצב
- 21 כזה אין, אני לא חושב שהמחלוקת העובדתית פה היא משהו שבשל לאיזה שהן
- 22 חקירות או דברים כאלה, חברי יכול היה לערוך את כתב הטענות שלו בצורה אחרת
- 23 ולא עשה את זה. זה לגבי הנושא הזה. לגבי התיקונים של השומות, נשלחות שומות
- 24 מתוקנות לפי השטחים שנמדדו לאורך כל שנה.
- 25 גיא פלדמן: לפי 205 שילמתם?

- 1 אלי כהן : כן.
- 2 דוברת : כן.
- 3 גיא פלדמן : לפי 205 שילמתם?
- 4 דוברת : כן.
- 5 ירון דיין : הסכום שלא שנוי במחלוקת.
- 6 גיא פלדמן : אני רוצה להבין, אוקיי, טוב. אתם חוזרים על כל מה שכתוב בכתב
- 7 התשובה.
- 8 יוסי שמיר : אלי, העו"ד שלך מדבר בסדר גמור.
- 9 אלי כהן : לא, כי יש דברים שהעו"ד שלי עם כל הכבוד הוא נתן אמירה סתמית,
- 10 רולטקה. נו באמת.
- 11 גיא פלדמן : אז אני אגיד... זה לא-
- 12 אלי כהן : אני יודע, בסדר-
- 13 ירון דיין : הנקודה היא כזאת, מה ששכח חברי שלפי התקנות אני לא מגיש ראיות עד
- 14 שיש החלטה של הוועדה להגיש תצהירים, ואם יש מחלוקת עובדתית אז מה לעשות
- 15 צריך להגיש תצהירים ובתצהירים נגיש מודד, שרטוט של מודד מוסמך. להגיד
- 16 שהמועצה הקימה נטל כלשהו, כשמצרפים ציור מבחינתי שהוא לא חתום זה לא יותר
- 17 מאשר ציור ובכתב יד תיקונים שלי עליו זה באותה רמה. כשיביאו שרטוט של מודד
- 18 מוסמך במסגרת של דיון הוכחות נוכל לחקור את המודד.
- 19 גיא פלדמן : בסדר גמור. אני מציע 30 יום תצהירים, אתה רשאי להגיש מדידות, מה
- 20 שאתה רוצה, תתייחסו למסירה/לא מסירה ואנחנו ניתן הכרעה, אין לנו שום בעיה,
- 21 אלה מחלוקות עובדתיות שאנו לא יכולים להכריע בלי זה. בסדר? ואלי, במסגרת
- 22 התצהיר תוכל להגיד כל מה שאתה רוצה.
- 23 אלי כהן : לא, סתם, בסדר, לא לפרוטוקול-
- 24 גיא פלדמן : לא מדדת, מדדת עם סנטימטר.

- 1 אלי כהן: הכל בנוי על תוכנת אוטוקד, הכל בסדר, לא מודדים את זה ככה בצורה
- 2 כזאת, כשיש הגזמה באמת לא באחוזים בודדים, במדידה של המועצה, אני לא יודע
- 3 מי עשה את זה, אפילו לא-
- 4 גיא פלדמן: אתה לא מודד מוסמך. (מדברים ביחד, לא ברור)
- 5 אלי כהן: זה 13.6? לא, זה 13.45, נו באמת, יש גבול.
- 6 גיא פלדמן: הכל בסדר, תצהירים 30 יום מספיק לך? יש קיץ, הכל בסדר? תודה.
- 7 ירון דיין: יש פגרה. אני לא יודע מה התפקיד שלך-
- 8 אלעד כלב: אני אומר אם היה טעות אז חבל שלא הצגתם עם אנשי מקצוע שיראו.
- 9 ירון דיין: אני כבר שנים אומר לך שיש טעות. (מדברים ביחד, לא ברור)
- 10 גיא פלדמן: יש לך עוד דיון פה, לא?
- 11 ירון דיין: כן, ממש עכשיו.
- 12 גיא פלדמן: עם עופר אהרון, כן?
- 13 אלי כהן: לא יעלה על הדעת, אנחנו חברה מסודרת, אין שום סיבה בעולם-
- 14 (קטע לא רלבנטי)
- 15 גיא פלדמן: כל טוב לכם, בהצלחה.
- 16 **החלטה**
- 17 הצדדים יגישו תוך 30 יום את תצהיריהם לוועדת הערר.
- 18 במסגרת תצהיריהם יתייחסו הצדדים למסירת שומת 2019.
- 19 העוררת תהיה רשאית לצרף לתצהיר את מדידותיה.
- 20 ניתנה במעמד הצדדים ביום 7 ביולי 2025.
- 21
- 22
- 23 עו"ד יוסי שמיר, יו"ר עו"ד גיא פלדמן, חבר ועדה עמית בירן, חבר ועדה