

**ישיבת ועדת ערר ארנונה מועצה מקומית מבשרת ציון**

**בתאריך: 8 בדצמבר 2025, י"ח בכסלו התשפ"ו**

**ערר הולמס פלייס קניון הראל נ' מנהלת הארנונה**

- |          |  |                             |    |
|----------|--|-----------------------------|----|
| משתתפים: | יוסף שמיר, עו"ד  | - יו"ר הוועדה               | 4  |
|          | גיא פלדמן, עו"ד  | - חבר הוועדה                | 5  |
|          | עמית בירן, שמאי מקרקעין  | - חבר הוועדה                | 6  |
|          | ששי דקל  | - גזבר המועצה               | 7  |
|          | נורית כהן  | - מנהלת מח' גביה            | 8  |
|          | עו"ד מני בלילוס  | - מבקר המועצה               | 9  |
|          | מירב אסייג   | - רכזת הוועדה               | 10 |
|          | עו"ד אשר פנט   | - ב"כ העורר                 | 11 |
|          | עו"ד לינוי ג'ובאני   | - ב"כ המשיבה, מנהלת הארנונה | 12 |
|          | יועצת משפטית למועצה  |                             | 13 |
|          | פרוטוקול   |                             | 14 |
|          | אשר פנט: עכשיו יש עוד ערר, כן? הערר השני.                                  |                             | 15 |
|          | כב' היו"ר: שמה זה השני?  |                             | 16 |
|          | לינוי ג'ובאני: אני הבנתי שלא העבירו להם את ה-                              |                             | 17 |
|          | נורית כהן: כי זה עוד לא היה.   |                             | 18 |
|          | לינוי ג'ובאני: הנושא של הקנטרי.  |                             | 19 |
|          | כב' היו"ר: עוד לא העבירו.  |                             | 20 |
|          | לינוי ג'ובאני: קניון הראל.   |                             | 21 |
|          | אשר פנט: הנושא שם לא-  |                             | 22 |
|          | כב' היו"ר: מה יש שם בערר? בוא ננסה לקדם, מה הערר, בוא תספר לנו ואנחנו נקדם |                             | 23 |
|          | את זה, לא נעכב. אני נמצא שם יום יום אז אני מכיר את המקום.                  |                             | 24 |

- 1 אשר פנט: מצוין, אז יש שם שטח של 300 מטר לערך שחויב, שטח של 300 מטר
- 2 שנמצא שם שלא מקורה שהוא צמוד למבנה שהוא לא מקורה שהוא פתוח לחלוטין
- 3 שהטענה שיש לסווג את זה.
- 4 גיא פלדמן: בקניון הראל?
- 5 אשר פנט: בקניון הראל, כן.
- 6 לינוי ג'ובאני: המרפסת.
- 7 כבי' היו"ר: המרפסת, איפה שנכנסים, ביציאה, כן.
- 8 אשר פנט: כן, יש שם שטח של 300 ומשהו מטר.
- 9 כבי' היו"ר: על זה הערר?
- 10 אשר פנט: על 316 מטר מסביב.
- 11 כבי' היו"ר: יש לך תמונה של המקום? זה איפה שהמדרגות שנכנסים מאחור?
- 12 אשר פנט: יש לי את התשריט.
- 13 נורית כהן: לא, לא נכנסים מאחור.
- 14 לינוי ג'ובאני: נכנסים פה-
- 15 כבי' היו"ר: הכניסה של שבת מאחורה, כן.
- 16 נורית כהן: יש את הקומה הראשונה.
- 17 אשר פנט: יש את השטח הזה, הנה.
- 18 כבי' היו"ר: מכיר אותו.
- 19 אשר פנט: השטח הזה, כל זה, 316 מטר.
- 20 כבי' היו"ר: על זה מחייבים אתכם?
- 21 אשר פנט: את זה מחייבים אותנו כשטח מבנה וזה אותו דבר. הקרקע צריכה להיות
- 22 מחויבת כקרקע תפוסה, כשטח שהוא לא מבנה, שטח פתוח.
- 23 כבי' היו"ר: ומה העמדה שלכם לינוי? למה זה? כי זה חלק-
- 24 לינוי ג'ובאני: תראה, אני די, תראו, הוועדה, אני לא אחזור על זה.

- 1 אשר פנט: עוד לא סיימתי, המועצה עשתה מדידה, עד אז זה חויב, זה בדיוק זה,
- 2 המועצה הגדילה פשוט, הגדילה את השטח, השטח הזה לא חויב קודם, הוא חויב
- 3 כקרקע, חויב 1,470, הגדילו אותו בשטח הזה ל-1,682, פשוט הוסיפו את השטח הזה
- 4 וחייבו אותו כחלק אינטגרלי מהמבנה כאשר קודם הוא לא היה חלק אינטגרלי
- 5 מהמבנה.
- 6 לינוי ג'ובאני: אני מבינה שהחומר לא היה –
- 7 גיא פלדמן: לא בפנינו.
- 8 כב' היו"ר: בגלל זה עכשיו לא היה, תכתבי הכל.
- 9 לינוי ג'ובאני: בסדר, אז אחד, אנחנו נביא להם את זה בסיום, חשוב רק לציין פה
- 10 שבטעות, אני אומרת את זה גם לך, בטעות בכתב הערר צוין מספר הנכס של הקנטרי,
- 11 הטענות אותן טענות, אבל בטעות צוין, זה הנכס שלכם הרי, אז שימו לב, אבל
- 12 הטענות אותן טענות. מדובר בעצם בנכס די, זאת אומרת הבסיס של הקנטרי, יש
- 13 שטח פנימי, יש שטח חיצוני, משמש אותו דבר בדיוק. אני לא אחזור על זה עוד פעם,
- 14 מה שהסברתי לגבי נושא של חלופי קרקע תפוסה שטוענים לה בקניון הראל זה נכון
- 15 גם פה, אני לא חוזרת, אמרתי את הפרשנות שלנו ואני –
- 16 כב' היו"ר: אז אותו דבר, להגיש תצהיר אם יש שימוש או אין שימוש -
- 17 לינוי ג'ובאני: רגע, רגע, רגע, שניה, רגע, עכשיו הנכס הזה, זאת אומרת כשחויב,
- 18 מעלים פה טענה לחיוב רטרואקטיבי וטוענים שאסור או לא אסור, אני חוזרת, תראו
- 19 את זה גם במסגרת התשובה, פה יש טענה מקדמית שמדברת על סמכותה של הוועדה
- 20 שכבר נתנה את עמדתה לגבי סמכותה לא פעם לגבי נושא של חיוב רטרואקטיבי, אני
- 21 חוזרת על הטענה המקדמית הזאת ושוב מזכירה שבגן הספרים לדעתי כבר נתנה
- 22 הוועדה את עמדתה בנושא הזה. לגבי הנושא של החיוב הרטרואקטיבי אני לא חוזרת
- 23 בעניין, אני לא חוזרת בנושא הזה, החיוב שלהם היה, ההפרש לדעתי שנעשתה מדידה,
- 24 בסדר? הם חויבו X זמן במשך שנים, נעשתה מדידה כחלק מסקר הנכסים ונמצא

- 1 שהמדידה גדולה, זארת אומרת השטח הוא גדול בלמעלה מ-200 מטר, בסדר? הרבה
- 2 יותר מ-200.
- 3 אשר פנט: ה-200 מטר נולד מהמרפסת.
- 4 לינוי ג'ובאני: 200 מטר.
- 5 אשר פנט: זה פשוט לא מחויב. זה לא נמצא שטח, זה פשוט לא מחויב.
- 6 לינוי ג'ובאני: רגע, אפשר לסיים? רגע. 200 מטר, בדיוק, 200 מטר, ידעה שהיא
- 7 מחויבת בחסר, מעולם לא הביאה את זה לידיעת המועצה, שמרה את זה לעצמה. עם
- 8 כל הכבוד-
- 9 גיא פלדמן: הם לא חשבו שהשטח שלהם בטוח.
- 10 לינוי ג'ובאני: בסדר. אני כן אגיש תצהירים אבל לא, אני לא נכנסת לזה, בסוף הם
- 11 היו מחויבים במשך שנים בחסר, לא ב-4 מטרים, בקרוב ל-200. באה המועצה בסקר
- 12 הנכסים, גילתה את הטעות הזאת, באה ואמרה אני יכולה להשית הרבה הרבה הרבה
- 13 קודם לכן, אני לא משיתה את זה הרבה קודם לכן, אני תוחמת את זה ל-X זמן מרגע
- 14 שהיה סקר נכסים ולחייב מתחילת שנת המס עצמה וקדימה, ולא הרבה הרבה אחורה,
- 15 כשיש פסיקה שאומרת שכמדובר בטעות טכנית מותר לחייב רטרואקטיבית ולכן
- 16 עשתה איזשהו איזון בין השניים וחייבה החל מתחילת שנת המס עצמה.
- 17 אשר פנט: אני רק רוצה להגיב בשתי מלים על ה-
- 18 כבי' היו"ר: לפנים משורת הדין, כן.
- 19 אשר פנט: פשוט השטח נמדד לפני, יש מדידות שהמועצה מדדה את השטח הזה באות
- 20 ושטח של הקניון הזה לפני 10 שנים, לא היה שם שום שינוי, פשוט מדדה את זה ולא
- 21 הכלילה את השטח הפתוח, פשוט לא הכלילה את זה בפנים ויש להם את המדידות,
- 22 היא לא הכלילה את השטח כי לא ראתה את זה כשטח שהוא חלק אינטגרלי משטח
- 23 המבנה.
- 24 כבי' היו"ר: אתה חושף ...
- 25 אשר פנט: פסק הדין-

- 1 לינוי ג'ובאני : אי אפשר להתעלם משטח ...
- 2 אשר פנט : שניה, שניה, פסק הדין, כל פסקי הדין של בית המשפט העליון קובעים
- 3 שאין לחייב באופן רטרואקטיבי גם בתוך –
- 4 לינוי ג'ובאני : זה לא נכון.
- 5 אשר פנט : גם בתוך שנת הכספים.
- 6 לינוי ג'ובאני : זה מותר במקרה של-
- 7 אשר פנט : שניה, אני לא הפרעתי לך.
- 8 לינוי ג'ובאני : תמשיך.
- 9 אשר פנט : פסק דין של מכבי ופסקי דין אחרים שאין לחייב בתוך שנת כספים, אסור
- 10 לחייב אפילו שבוע ולא רק זה, הגישו על ימין ועל שמאל-
- 11 כב' היו"ר : אתם טוענים שהולמס פלייס עושה שימוש בשטח הזה?
- 12 אשר פנט : כן, בוודאי.
- 13 כב' היו"ר : אוקיי
- 14 אשר פנט : גם אם עושה שימוש זה בדיוק ההגדרה של קרקע תפוסה. בוודאי, זה
- 15 הגדרה של קרקע תפוסה, אני לא אמרתי שלא, אני אמרתי שצריך לחייב את זה
- 16 בסיווג של קרקע תפוסה. בוודאי שלחייב-
- 17 גיא פלדמן : באיזה קומה זה?
- 18 אשר פנט : בסיווג של קרקע תפוסה.
- 19 גיא פלדמן : באיזה קומה המרפסת?
- 20 כב' היו"ר : קומה 1.
- 21 נורית כהן : בקומה 1.
- 22 ששי דקל : אז זה לא קרקע, זה קומה. קומה 1, 2-
- 23 אשר פנט : זה לא חייב בחיוב בארנונה.
- 24 כב' היו"ר : תודה רבה, 60 יום-
- 25 אשר פנט : 60 יום מקבלת הפרוטוקול, כן?

- 1 כב' היו"ר : מאותו יום.
- 2 אשר פנט : כן, כן.
- 3 כב' היו"ר : תודה רבה לכם. להיערך כבר מעכשיו.
- 4 גיא פלדמן : אני לא חושב שהשימוש יושפע מהפרוטוקול הזה.
- 5 אשר פנט : אני בלחץ מאוד גם שאני יוצא לחופשה.
- 6 כב' היו"ר : תודה רבה.
- 7
- 8 החלטה : ב"כ העוררים יגיש תצהירים תוך 60 יום, מיום קבלת הפרוטוקול .
- 9 לאחר מכן ב"כ המשיבה יגיש תצהירים תוך 60 יום.
- 10
- 11
- 12 יוסף שמיר, עו"ד, עמית בירן, שמאי מקרקעין, גיא פלדמן, עו"ד,
- 13 יו"ר הוועדה חבר הוועדה חבר הוועדה
- 14