

ועדת ערר 2/2026 מתאריך 7.7.26

- 1
- 2 רשימת המשתתפים:
- 3 עו"ד יוסי שמיר – יו"ר ועדת ערר
- 4 עו"ד גיא פלדמן – חבר ועדת ערר
- 5 עמית בירן – חבר ועדת ערר
- 6 עו"ד לינוי ג'ובאני – ב"כ המשיבה
- 7 מר ששי דקל – גזבר המועצה
- 8 נורית כהן – מנהל מח' גבייה
- 9 עו"ד מני בליוס – מבקר המועצה
- 10 מירב אסייג – רכזת ועדת ערר
- 11
- 12 עו"ד ירון דין – ב"כ העוררת
- 13 עופר אהרון - העורר
- 14
- 15 תחילת הדיון:
- 16 עו"ד לינוי ג'ובאני : שלום.
- 17 ששי : הייתם בשיחות בינתיים?
- 18 עו"ד ירון דין : זה לא, אנחנו מנסים וזה לא הולך. זה לא הולך, לצערי הרב זה לא
- 19 הולך.
- 20 עו"ד לינוי ג'ובאני : מה זאת אומרת? אנחנו, מהרגע שבו אחרי שניסינו לפני שההליך
- 21 התחיל, היה את הניסיון – זה לא בדיוק הסתדר.
- 22 מני בליוס : למה, עופר וירון?
- 23 עו"ד לינוי ג'ובאני : רגע, אני רק רוצה לומר שמהדיון שנעשה לא היה ניסיון
- 24 באיזשהו מקום.

- 1 עו"ד גיא פלדמן: אני זוכר שהדיון עלה קצת לתורים, זה מה שאני זוכר אבל הכול
- 2 בסדר, אין בעיה. רגע, אבל לפני שמתחילים גילוי נאות: אני מייצג את אנה גם מול
- 3 עופר. אז אני צריך את ההסכמה שאין בעיה שאני יוצא, אם לא אני אצא. אני עורך
- 4 דין גיא פלדמן.
- 5 עו"ד ירון דיין: אה, שלום לך.
- 6 עו"ד גיא פלדמן: שלום שלום. אחותך הייתה שם בתיק, אז זה לא התיק הזה.
- 7 עו"ד ירון דיין: נכון, נכון, מיכל.
- 8 עו"ד גיא פלדמן: אז זה להחלטתך.
- 9 עו"ד ירון דיין: הכול בסדר.
- 10 עו"ד גיא פלדמן: בסדר? שירשם בפרוטוקול.
- 11 עו"ד ירון דיין: תודה.
- 12 עו"ד גיא פלדמן: בבקשה. אפשר להתחיל?
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני: רק תציגו את עצמכם, בבקשה לפרוטוקול.
- 14 עופר אהרון: איך? אני עופר אהרון, יזם הבניין, קבלן הבניין.
- 15 עו"ד ירון דיין: אני העורך דין ירון דיין.
- 16 עו"ד גיא פלדמן: טוב, אתם יכולים לחקור. את מתחילה לחקור.
- 17 עו"ד לינוי ג'ובאני: ככה מתחילים? בכיף.
- 18 עו"ד גיא פלדמן: ככה מתחילים, חוקרים את העורר.
- 19 עו"ד לינוי ג'ובאני: בדרך כלל, בכיף. אין בעיה.
- 20 עו"ד לינוי ג'ובאני: אז עופר, אתה מכיר אותי, נכון? עופר?
- 21 עופר אהרון: כן.
- 22 עו"ד לינוי ג'ובאני: אתה מכיר אותי, נכון?
- 23 עופר אהרון: ברור, נפגשנו.

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני: טוב, אתה נחקר על התצהיר שלך, על מה שאתה הגשת. אני
- 2 אתחיל באיזושהי שאלה שנגזרת מהתצהיר שלך: אתה יודע מה ההבדל בין? אתה
- 3 יודע בעצם מה המשמעות של תעודת גמר?
- 4 עופר אהרון: ברור.
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי.
- 6 עופר אהרון: אני יודע מה המשמעות וקיבלנו תעודת גמר.
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני: קיבלתם תעודת גמר, אתה יודע מתי?
- 8 עופר אהרון: במהלך 2022.
- 9 עו"ד לינוי ג'ובאני: אפריל 2022.
- 10 עופר אהרון: כן.
- 11 עו"ד לינוי ג'ובאני: באפריל 2022 קיבלתם בעצם תעודת גמר לבניין, נכון?
- 12 עופר אהרון: אגב, אם כבר תעודת גמר, אז קיבלנו לחלק א' תעודת גמר ללא קומה
- 13 3 וללא, בעיקר קומה 3. רק לפני משהו כמו חצי שנה קיבלנו את התעודת גמר לקומה
- 14 3.
- 15 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי, אבל הבניין כולו כמו שאתה אומר, למעט קומה 3,
- 16 קיבלתם בחודש אפריל כמו שאמרנו תעודת גמר לבניין, נכון? זה מדיד, כתוב על ה...
- 17 עופר אהרון: טופס 4, טופס 4 קיבלנו.
- 18 עו"ד לינוי ג'ובאני: לא טופס 4, תעודת גמר קיבלתם. זה מדיד, זה, יש מסמך.
- 19 בסדר?
- 20 עופר אהרון: אוקיי.
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני: זה אפריל 2022, בסדר גמור. אתה טוען בתצהיר שלך במועד
- 22 הזה הבניין היה במצב מעטפת?
- 23 עופר אהרון: נכון.
- 24 עו"ד לינוי ג'ובאני: מה זה "מצב מעטפת"?

- 1 עופר אהרון: מצב מעטפת זה כל השטחים של המשרדים והמסחר היו ברמת מעטפת
- 2 רצפת בטון, תקרת בטון. שאר השטחים שזה מעליות, לובאים היו ברמת גמר.
- 3 עו"ד לינוי ג'ובאני: מה זה אומר?
- 4 עופר אהרון: גמר זה אומר מעליות עובדות, עובדים ציבוריים עובדים, מה שמחויב
- 5 למסירה. שאר השטחים שרובם 90, בואו נאמר ככה, אפריל 2022 – 100 אחוז
- 6 מהשטחים היו ריקים.
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני: מה זה אומר "ריקים"?
- 8 עופר אהרון: ריקים זה אומר: רצפת בטון, תקרת בטון, ריקים, לא, ריקים, אין בהם
- 9 שימוש.
- 10 עו"ד לינוי ג'ובאני: ריקים, כן, אין בהם שימוש.
- 11 עופר אהרון: אין בהם שימוש. לא רואים, בואו נאמר ככה, אף אחד לא, זה לא שווק.
- 12 אף אחד לא רכש בינתיים, רק מאלה שרשמו לפני טופס 4, עדיין לא שיפצו את
- 13 המשרדים שלהם.
- 14 עו"ד לינוי ג'ובאני: עוד לא שיפצו את המשרדים שלהם.
- 15 עופר אהרון: נכון.
- 16 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי, בסדר גמור. תעודת הגמר אתה ראתה?
- 17 עופר אהרון: כנראה שכן.
- 18 עו"ד לינוי ג'ובאני: כנראה שכן, בסדר גמור. בסדר גמור, אוקיי. אני רוצה לעבור
- 19 לתצהיר עצמו. בתצהיר אתה ציינת שהבנת מהשומות שיצאו לשנת 2022 ו-2023
- 20 שהשומות בוטלו או הוקפאו, ומנהל הארנונה לא עמד על הדרישות של השומה שלו.
- 21 כתבת את זה בתצהיר?
- 22 עופר אהרון: נכון.
- 23 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי. יצאה איזושהי הודעת ביטול שומה, הקפאת שומה? לא
- 24 שיש מצב כזה בדיון הקפאת שומה אבל יצאה איזושהי הודעה כתובה או משהו?

- 1 עופר אהרון : לא. בהרבה שיחות שהיו לי עם נורית בזמנו, הסברתי לה שהבניין עדיין
- 2 ריק, הבניין עדיין לא, אף אחד לא רכש את זה ואמרה לי : "אם זה הכול ריק, אז
- 3 אנחנו לא מחייבים בינתיים עד שיאכלסו ואז תביא פרוטוקול מסירה של הרוכשים
- 4 ונתחיל לחייב אותם".
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני : אבל אתה קיבלת את השומה, את השומות?
- 6 עופר אהרון : אני קיבלתי את השומה, יכול להיות שכן. את יודעת, זה 2022.
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני : הגשת עליה השגה.
- 8 עופר אהרון : ב-2026 גם כן, אז 4 שנים עברו, אז יכול להיות שכן.
- 9 עו"ד לינוי ג'ובאני : כן, בסדר, בסדר שאתה לא זוכר את הפרטים. הגשת על זה
- 10 השגה, אז סביר שראית אותה. בסדר גמור. אז אם אני מבינה נכון, לא יצאה איזושהי
- 11 הודעת ביטול שומה, לא יצאה איזושהי הודעת הקפאה. אתה טוען שנורית אמרה לך :
- 12 "אנחנו לא מחייבים אבל לא יצאה איזושהי הודעה רשמית ממנהל הארנונה
- 13 שהשומה, שהשומות הוקפאו או בוטלו"?
- 14 עופר אהרון : לא.
- 15 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא.
- 16 עופר אהרון : לאחר השיח שהיה לי עם נורית, פתאום קיבלתי חיובים של כל
- 17 השטחים.
- 18 עו"ד לינוי ג'ובאני : אוקיי. אתה עוד מציין בתצהיר שלך שבשנת 2023 מנהלת
- 19 הגבייה נורית, עמדה על כך שתשלם מקדמה על החניון ולכן הסכמת לשלם רק עליו
- 20 אבל לא על כל הבניין. אז אני מנסה להבין מה הכוונה "עמדה על כך שתשלם מקדמה
- 21 על החניון"? מה זה מקדמה? אין דבר כזה מקדמה במושגי ארנונה. יש שומה שאתם
- 22 משלמים, אין מקדמות. אז תסביר, בבקשה.
- 23 עופר אהרון : אני אסביר.
- 24 עו"ד לינוי ג'ובאני : כן?

- 1 עופר אהרון: במהלך, באותו זמן ששילמתי היה לי שיח, היה שיח מאוד נחמד והכל
- 2 טוב, אבל לא צריך לשלם את זה והשאר נקפא וזה לא מחייב אותך. ואז שילמתי את
- 3 זה ואז בכלל לא הייתי מיוצג עם עורך דין – הייתי לבד. באתי הכי, הכי, איך נקרא
- 4 לזה? הכי דרמי שיש. באתי לשלם, באתי זה, מה שיש מקבל, תודה רבה אבל פתאום
- 5 אני קולט שאחרי ששילמתי, אני מקבל עוד חיובים ועוד חיובים ועוד חיובים.
- 6 עו"ד לינוי ג'ובאני: רגע, אבל יש לי שאלה, שנייה. בוא רגע נתמקד, בסדר? אתה
- 7 שילמת על החניון אבל לא על כל הבניין. החניון היה במצב מעטפת?
- 8 עופר אהרון: כן.
- 9 עו"ד לינוי ג'ובאני: אז למה שילמת על החניון אם כל הבניין היה במצב מעטפת?
- 10 עופר אהרון: כי אמרתי לה: "אני על החניון מוכן לשלם מקדמה ונדבר על זה אבל
- 11 אין צורך לחייב אותי על זה", והיא אמרה לי: "אין בעיה. תשלם את זה ואחר כך
- 12 נבדוק את השאר".
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני: אבל אני מנסה להבין למה שילמת...
- 14 עופר אהרון: שנייה, תני לי להסביר את שיח הדברים שהיה, כאילו הרבה היה בעל
- 15 פה, כאילו אני לא יכול עכשיו, אין איזשהו תיעוד או משהו. הרבה שיחות היו לנו
- 16 בעל פה. היא באה, לדעתי, שלוש/ארבע פעמים לבניין, אפילו יותר. אחר כך היא
- 17 אפילו לא זה וביקרה בבניין ועשתה סיורים וראתה שהשטחים ריקים וגם נתתי לה
- 18 גם את השטחים. היא ביקשה שטחים, נתתי לה, העברתי לה את השטחים. אמרתי:
- 19 "הנה השטחים, הנה פה, הנה שם". לא ציפיתי שאני מעביר לה את השטחים של
- 20 האנשים, של השטחים הריקים בשביל לקבל חיובים בסוף עלי.
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני: אני, תודה על ההסבר. אני רוצה לשאול את זה עוד פעם ולמקד,
- 22 בסדר? אתה טוען שכל הבניין כולו היה במצב מעטפת, בסדר? וגם החניון היה במצב
- 23 מעטפת ולמרות זאת אמרת: "אני משלם על החניון תחת מחאה".
- 24 עופר אהרון: נכון.

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני: אני פשוט מנסה להבין מה ההבדל בין החניון שהיה במצב
- 2 מעטפת לפי מה שאתה אומר ולשיטתך אתה גם לא אמור לשלם ביחס לבניין. האם?
- 3 אני מציעה פה תשובה: האם יכול להיות שאולי החניון לא היה במחלוקת ולכן
- 4 שילמת רק עליו ולא על הבניין, יכול להיות?
- 5 עופר אהרון: ממש לא.
- 6 עו"ד לינוי ג'ובאני: ממש לא. אוקיי, בסדר.
- 7 עופר אהרון: אני אסביר לך.
- 8 עו"ד לינוי ג'ובאני: אין צורך, ענית לי. אין צורך.
- 9 עופר אהרון: לא, אני אגיד לך מה: אני לא הבנתי את החוק לרומי שאני אמור זה,
- 10 הרי חניון זה לא רק מעטפת, חניון זה חניון. אין שם כאילו משרדים או משהו – זה
- 11 חניון, בכל מקרה זה רצפה ותקרה וחניון.
- 12 עו"ד לינוי ג'ובאני: בסדר.
- 13 עופר אהרון: אז אמרתי: אשלם את הסכומים האלה ואחר כך נדבר כאילו על מה
- 14 צריך לשלם או מה זה אבל ברגע שאני בודק וקיבלתי עוד חיובים דאבל על דאבל, אז
- 15 אמרתי: רגע מה הולך כאן? כאילו מה ההבטחות או מה זה? אמרה לי נורית: "לא,
- 16 זה מה שיש. אתה רוצה? תגיש השגה". אז פניתי לירון והוא טיפל בכל הנושא.
- 17 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי, בסדר. ציינת שרק בשנת 2023 המועצה עמדה על תשלום
- 18 ארנונה רק על החניון, ורק בשנת 2023 הבנת שדורשים גם עבור קומה 3. איך בדיוק
- 19 הבנת את זה? על בסיס מה אתה אומר את זה? זה כאילו אמירה קצת כללית.
- 20 עופר אהרון: ברגע שקיבלתי את החיובים ושלחו לי מפות של כל השטחים לחיוב,
- 21 אבל אין מרפסות למשל ציבוריות. אין מרפסות, עכשיו נזכרתי, המרפסת. היא באה
- 22 ואמרה לי: "יש לך פרגולה כאן, אני אחייב אותך בארנונה". אמרתי: אין בעיה, את
- 23 הפרגולה במרפסת הזאתי 25 מטר תחייבי אותי. חייבה אותי על כל המרפסת 700
- 24 מטר וגם על הפרגולה. אז למה העלית את הנושא של הפרגולה אם אני צריך להתחייב
- 25 על כל המרפסת? למה דווקא פרגולה?

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני: כן, אני מבינה אבל אני מנסה להבין: אתה קיבלת שומות משנת
- 2 2022 ואתה בא ואומר: "אני הבנתי שזה בוטל או הוקפא", ורק בשנת 2023 היא
- 3 עמדה על תשלום המועצה ורק על החניון. אני לא מכירה דבר כזה. אני גם שאלתי
- 4 אותך אם יש איזשהו תיעוד לזה? אתה אומר לי שזה בעל פה, זה בסדר, לפעמים
- 5 דברים נעשים בעל פה, זה בסדר גמור אבל אני מנסה להבין. זאת אומרת, זה לא
- 6 המידע שמצוי בידי המועצה ואני מנסה להבין איך הבנת שאתה מחייב, שאתה משלם
- 7 כשרק בשנת 2023 היא עומדת על החיוב ורק על החניון?
- 8 עופר אהרון: אני לא זוכר באיזה תקופה זה הייתה. אני לא זוכר, בסוף עברו כמה
- 9 שנים אבל באיזשהו שלב, באיזשהו שלב קיבלתי חיובים על שטחים אסטרונומיים
- 10 ואני מסתכל שהכול במיליונים. כאילו שטחים ריקים, שטחים שהם לא בשימוש,
- 11 פשוט ברמת מעטפת – מרפסות, לא באים, מה? מהנה או מהנה, מן היקב ומן הגורן,
- 12 הכול.
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי. אתה טוען שבשנת 2024 הייתה שומה מלאה ועדכנית.
- 14 בשנת 2024 פעם ראשונה יצאה שומה מלאה ועדכנית. יצאו לך בינתיים עד לשנת
- 15 2024, יצאו לך לא מעט שומות שאתה נדרשת לשלם. אני מנסה להבין על בסיס מה
- 16 אתה טוען שבפעם הראשונה קיבלת שומה מלאה ועדכנית רק בשנת 2024? אתה יודע
- 17 להגיד ממה? תענה קודם, סליחה.
- 18 עופר אהרון: אם אני שוב, אם אני זוכר נכון ב-2024, אולי בסוף 2023, אני לא זוכר
- 19 בדיוק את הזה, קיבלתי את החיובים, חשבון ועוד חשבון ועוד חשבון עבור הכול.
- 20 כלומר הכול – שטחים משותפים בחניון שחלק גדול מהחניון לא שייך לי, זה שייך
- 21 לדיירים בבנין, לובאים ציבוריים, שירותים ציבוריים, כאילו כל השטחים שבכלל
- 22 אני לא אמור לא לשלם אותם. חייבו אותי הכול בתור מפות, בתור זה, לא הורידו
- 23 שטחים.

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני: עופר, אתה יודע ממה מורכבת השומה של 2024? כלומר, אם
- 2 עכשיו אני אבקש ממך לפתוח את השומה של 2024, אתה תדע להסביר לי ממה היא
- 3 מורכבת?
- 4 עופר אהרון: אני לדעתי, אם אני פותח את מה שאתם מחייבים, מבקשים, אתם
- 5 מחייבים אותי בהכול.
- 6 עו"ד לינוי ג'ובאני: מה זה "בהכול"?
- 7 עופר אהרון: בהכול.
- 8 עו"ד לינוי ג'ובאני: מה זה אומר?
- 9 עופר אהרון: שוב אני אסביר, שוב אני אסביר – מרפסות ציבוריות, שירותים
- 10 ציבוריים, לובאים של מעליות. ממ"דים, אני כבר לא זוכר מה, שטחים, מרפסות,
- 11 שטחים משותפים במעברים בחניון. יותר מזה, יותר מזה – שטח שהוא מחוץ לחניון,
- 12 מחוץ לחניון שאין לי בכלל תפעול בו, שימוש בו, חניון פתוח.
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי.
- 14 עופר אהרון: פתוח. אז היא אמרה לי: "לא. זה גם כן שטח", איך זה נקרא? לא זוכר
- 15 את המושג. יש איזה שטח שהוא לא בחניון.
- 16 עו"ד ירון דיין: קרקע תפוסה אולי?
- 17 עופר אהרון: קרקע תפוסה.
- 18 עו"ד ירון דיין: זה קרקע תפוסה.
- 19 עו"ד לינוי ג'ובאני: אבל עופר, אני רוצה רגע להפנות אותך ברשותך לנספח ג'
- 20 בתצהיר שלך, אם תרצה לראות. זה בעצם השומה. תראה, אני לא מצפה שתזכור כאן
- 21 כל מילה וכל משפט אבל כל מה שאתה מציין כאן זה אולי חלק קטן מכל השומה
- 22 עצמה. לבוא ולומר, אני אומרת לך, בסדר? לדעתי, אתה לא חייב להסכים איתי אבל
- 23 כשאנחנו מסתכלים על השומה פה, היא מפרטת לגמרי את כל השומה עצמה. היא
- 24 מפרטת את כל, סליחה, את כל החיוב עצמו לשנת 2024 נכון למועד החיוב הזה. זאת
- 25 אומרת, זה לא מתחיל ונגמר באיזשהם שטחים כאלה ואחרים, שטחים קטנים כאלה

- 1 ואחרים של מה שצינת פה. זה שומה מאוד מפורטת, זאת אומרת על מה אתה מחויב.
- 2 אתה מסכים איתי או לא מסכים איתי?
- 3 עופר אהרון: לא טעיתי כשצינתי שאמרתי כאן תפוסה שמחייבים אותי או משרדים
- 4 של שטחים שהם לא, שזה שטח ריק.
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי. בסדר גמור.
- 6 עופר אהרון: כמו שאת אומרת הדברים בחניון שזה כאילו, את מבינה שזה מהכול
- 7 והכול, מכל וכל?
- 8 עו"ד לינוי ג'ובאני: זה נכון, אבל יש פירוט. יש גם תשריט אבל בסדר, בסדר.
- 9 עופר אהרון: אין בעיה.
- 10 עו"ד לינוי ג'ובאני: אני רוצה רגע להפנות אותך בבקשה לסעיפים 9 עד 17. אתה לא
- 11 צריך לקרוא אותם אבל אני כן אומר לך באופן כללי, ככה אתה לא חייב לסמוך עליי
- 12 אבל באופן כללי אתה בא ומתאר שם את כל מה שבעצם קדם מהרגע שהגשת את
- 13 ההשגה להידברות בין המועצה ובינינו, העתירות שהגשת, חופש מידע וכאלה,
- 14 סעיפים 9 עד 17. אני מנסה פשוט להבין על מה אתה מצהיר כאן בעצם? זאת אומרת,
- 15 איך זה קשור לענייננו? ואם זה קשור, אני אשמח שתאמר לי איך. קח את הזמן, תציץ
- 16 על זה. זה לא מעט סעיפים.
- 17 עופר אהרון: אני אסביר. אין בעיה. כל הסעיפים האלה מדברים קודם כל על שטחים
- 18 משותפים...
- 19 עו"ד לינוי ג'ובאני: לא, לא, עופר.
- 20 עופר אהרון: כן, שנייה. אם נלך מ-9 מעטפת, שטחי מעטפת רשום פה. בין השאר
- 21 טענו שם לגבי שטחים משותפים לרבות שטחי מעטפת, אז אני רוצה להסביר.
- 22 עו"ד לינוי ג'ובאני: לא, לא, אני לא שאלתי לגבי זה. אני לא שאלתי לגבי זה. אני
- 23 שלחתי אותך לסעיפים 9 עד 17 ואני אומרת לך באופן כללי שהסעיפים האלה באים
- 24 ומתארים את ההידברות בינינו, אולי גם העורך דין שלך יוכל לומר לך את זה.
- 25 מתארים את ההידברות בינינו מהרגע שהגשת השגה, ניסינו להגיע להבנות – זה לא

- 1 עלה יפה. אתה החלטת להגיש עתירות, עררים, חופש מידע וכאלה, זה בסדר גמור.
- 2 אני פשוט מנסה להבין על מה בדיוק אתה מצהיר פה ואיך זה קשור לענייננו? כי אם
- 3 יש עתירה מנהלית או חופש מידע או דברים כאלה, זה נידון בבית המשפט, זה לא
- 4 בפני הוועדה וגם המשא ומתן שהיה בינינו כשמו כן הוא משא ומתן בינינו, ואם היינו
- 5 מחליטים להביא את זה להכרעת הוועדה, את המשא ומתן בינינו, היינו מביאים אבל
- 6 טבעו של משא ומתן הוא להישאר בינינו.
- 7 עו"ד ירון דין: אני מתנגד לשאלה.
- 8 עו"ד לינוי ג'ובאני: אז אני רק אשלים אותה ואז תתנגד אליה, בסדר?
- 9 עו"ד ירון דין: כבר התנגדתי לכולה ולהמשך שלה.
- 10 עו"ד לינוי ג'ובאני: אין בעיה. אני פשוט מנסה להבין על מה הוצהר כאן ואיך זה
- 11 קשור לענייננו? אגב, אתה יכול לבוא ולומר לי: "אני הבאתי את זה פה להשלמת
- 12 התמונה. זה לא קשור לענייננו". אני רק מציעה.
- 13 עו"ד ירון דין: אני מתנגד לשאלה.
- 14 עו"ד לינוי ג'ובאני: תנמק.
- 15 עו"ד ירון דין: אין פה שום דבר שקשור למשא ומתן. סקירה עובדתית של כל
- 16 התהליכים שעשינו ושל הטענות שהעלינו. סעיף 9 אומר: הגשנו השגה ואלה הטענות
- 17 בה ומפנה להשגה. הוא יכול היה להעתיק את ההשגה לתוך זה ולהצהיר, יותר פשוט
- 18 לרכז את זה ולהפנות. סעיף 10 מדבר על הפגישה שבמסגרתה סוכם שנעלה את כל
- 19 הטענות ואכן שלחנו דואר אלקטרוני והעלינו את כל הטענות – זה נספח ו'. נספח ו'
- 20 זה כל הטענות של העוררת באופן מסודר ומפורט.
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני: בסדר גמור.
- 22 עו"ד ירון דין: סעיף 12 מדבר על תשובה חלקית של המועצה לטענות.
- 23 עו"ד לינוי ג'ובאני: אבל ירון, אתה כרגע נותן תשובה לעד שלך.
- 24 עו"ד ירון דין: אני מסביר למה אין פה שום דבר, לא שקשור למשא ומתן.
- 25 עו"ד לינוי ג'ובאני: לא לא לא לא. שנייה, שנייה.

- 1
- 2 עו"ד ירון דיין: ולא לשום דבר אחר. זה פירוט הטענות.
- 3 עו"ד לינוי ג'ובאני: אבל ירון. אתה נותן את התשובה לעד שלך וזה לא לעניין. אם
- 4 אתה מתנגד, תסביר למה אתה מתנגד.
- 5 עו"ד ירון דיין: הסברתי. זה פירוט הטענות, זה חלק מהתצהיר.
- 6 עו"ד לינוי ג'ובאני: אין בעיה.
- 7 עו"ד ירון דיין: מה זאת אומרת?
- 8 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי, אז תכריע הוועדה.
- 9 עו"ד ירון דיין: אני לא מצליח להבין מה לא קשור.
- 10 עו"ד לינוי ג'ובאני: אין בעיה, אז תכריע הוועדה. אני מבקשת שהוא יענה.
- 11 עו"ד ירון דיין: ואני מסביר עוד פעם, זה פירוט הטענות שלנו. אין פה שום דבר...
- 12 עו"ד לינוי ג'ובאני: אין בעיה.
- 13 עו"ד גיא פלדמן: מתירים את השאלה ולגבי הרלוונטיות נחליט אחרי זה.
- 14 עו"ד לינוי ג'ובאני: אין בעיה. בסדר גמור. עופר, בוא תסביר לי מה הרלוונטיות של
- 15 כל האמירה פה וכל ההתנהלות, העתירות וחופש המידע? כמובן שזה בסדר להביא
- 16 את מה שהיה בערר אבל מה התפקיד של כל המלל הזה? מסעיף 9, 10 you name it.
- 17 לדעתי זה גם 9, אני חושבת שעד 17.
- 18 עופר אהרון: כל הסעיפים האלה שאת מציינת זה מעיד על השתלשלות של הדברים
- 19 שהיו.
- 20 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי, אז האם אתה יכול להסביר?
- 21 עופר אהרון: אני מנסה להיות ממוקד. הסעיפים האלה מדברים על השתלשלות
- 22 העניינים, על רוח הדברים שהיו תוך כדי משא ומתן, תוך כדי דיבור. בסופו של יום,
- 23 אם נלך גם כן לסעיפים שאת מציינת גם כן 17, 18, 19 ו-20...
- 24 עו"ד לינוי ג'ובאני: לא. אני לא דיברתי עליהם. אני דיברתי על 9 עד 17.
- 25 עו"ד ירון דיין: מ-9 עד 17.

- 1 עופר אהרון: בסופו של יום, אם אני קורא פה – זה הכול השתלשלות של הדברים.
- 2 עו"ד לינוי ג'ובאני: תודה רבה. בסדר גמור, תודה. אז אם אני מבינה נכון, הסעיפים
- 3 האלה בעצם הם השלמת התמונה?
- 4 עופר אהרון: נכון.
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי, תודה. בסדר גמור. אני אפנה אותך לסעיף 19 שיהיה לך
- 6 נוח, בסדר? אני מפנה אותך לסעיף 19 בתצהיר שלך. בסעיף 19 לתצהיר שלך אתה בא
- 7 ומציין באופן כללי שהתקנון שצירפת, בסדר? תקנון הבית המשותף שצירפת תומך
- 8 בטענה שלך שהשטחים בבניין, אוקיי? הועברו לצד ג' מכירה/השכרה במצב מעטפת.
- 9 תוכל להסביר?
- 10 עופר אהרון: זה לא בדיוק מה שאמרת כי בבית המשותף...
- 11 עו"ד לינוי ג'ובאני: זה מה שאתה כתבת. אם תרצה נקריא.
- 12 עופר אהרון: אני קורא יחד איתך אבל אני אומר: הבית המשותף...
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני: אני שאלתי על התקנון.
- 14 עופר אהרון: זה תקנון הבית המשותף.
- 15 עו"ד גיא פלדמן: הבניין נרשם כבר כבית משותף? הוא כבר רשום כבית משותף?
- 16 עו"ד ירון דיין: אנחנו הגשנו בקשה לצרף את ההצעה.
- 17 עופר אהרון: נרשם בית משותף, כל השטחים.
- 18 עו"ד ירון דיין: התבקשנו להכין נספח יב'.
- 19 עופר אהרון: כל השטחים בבית המשותף נרשמו.
- 20 עו"ד גיא פלדמן: למי שלחו?
- 21 עופר אהרון: לדיירים.
- 22 עו"ד ירון דיין: לא. הגשנו, שלחנו את זה.
- 23 עו"ד לינוי ג'ובאני: רגע, אבל לא ישמעו את התשובה שלו לפרוטוקול אם מדברים
- 24 ביחד.
- 25 עו"ד גיא פלדמן: סליחה.

- 1 עופר אהרון : בבית המשותף נרשמו כל השטחים הציבוריים על שם הדיירים.
- 2 עו"ד לינוי ג'ובאני : זה לא מה שאני שאלתי. זה לא מה שאני שאלתי.
- 3 עופר אהרון : שאלת אותי על 19, אז אני עונה לך.
- 4 עו"ד גיא פלדמן : לא, לא, לא. זה לא מה שאני שאלתי. אני אמרתי : איפה זה כתוב
- 5 בסעיף 19? וזה לא מה שאני שאלתי. אני שאלתי אותך : אתה כותב בסעיף 19 האמור
- 6 בתקנון תומך בטענות שלי שאני כיום בניתי בניין ומכרתי או השכרתי את השטחים
- 7 בו במצב מעטפת. זה מה שאני שואלת. איך התקנון מעיד על זה שאתה מכרת או
- 8 השכרת את השטחים במצב מעטפת?
- 9 עופר אהרון : אלף, מכרתי כי רואים את זה בהסכם שמכרתי שטחים ברמת מעטפת
- 10 בהסכם.
- 11 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני מדברת על התקנון.
- 12 עופר אהרון : אז תחליטי. אני אומר לך על התקנון...ההסכם...
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני : אבל אני לא שאלתי על ההסכם. אני מפנה אותך לתצהיר שלך.
- 14 עופר אהרון : אני מסביר. אם את רוצה ברמת ההסכם עם הדייר, אז הוא קיבל ברמת
- 15 מעטפת.
- 16 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא.
- 17 עופר אהרון : אם את רוצה להעיד בבית המשותף, בהסכם בית משותף רשום
- 18 שהשטחים האלה רשומים על שם הדיירים, על שם כמה דיירים. כלומר, גם אני חושב
- 19 שרשום שם ברשום...
- 20 עו"ד יוסי שמיר : במה התקנון תומך במה שאתה אומר?
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני : התקנון.
- 22 עו"ד גיא פלדמן : תקנון הבית המשותף?
- 23 עופר אהרון : נכון. מה הוא תומך?
- 24 עו"ד יוסי שמיר : כן. זה מה שאתה טוען.

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני: לא, לא. איך הוא תומך בזה שאתה העברת את השטחים במצב
- 2 מעטפת? זה מילים שלך. קראנו את זה ביחד, עופר.
- 3 עופר אהרון: נכון.
- 4 עו"ד לינוי ג'ובאני: אז התקנון לא רלוונטי להסכם. בסדר?
- 5 עופר אהרון: אז נלך עכשיו לתקנון, לבית המשותף, נכון?
- 6 עו"ד לינוי ג'ובאני: כן.
- 7 עופר אהרון: יופי, אז בבית המשותף בתקנון כתוב שהשטחים האלה רשומים על שם
- 8 כלל הדיירים.
- 9 עו"ד ירון דיין: לא רשום שם באיזה מצב הם נמצאו. שנייה, זה במחלוקת? אין שום
- 10 טענה שלהם בתצהיר שלהם שזה לא במצב מעטפת.
- 11 עו"ד לינוי ג'ובאני: סליחה, סליחה. אני חוקרת על התצהיר.
- 12 עו"ד ירון דיין: בסדר, אז אני מתנגד ואני שואל אם זה במחלוקת.
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני: אז אני אומרת שעם כל הכבוד יש טענה שמתייחסת לגבי מצב
- 14 המעטפת. אתם טוענים ש...
- 15 עו"ד ירון דיין: ואני שואל אם יש לכם טענה איפשהו שהשטחים לא נמצאים במצב
- 16 מעטפת?
- 17 עו"ד לינוי ג'ובאני: רגע, ירון, אבל הטענה שלו, אתה הלכת לחקור את המצהיר
- 18 שלנו אבל אתם טוענים שהבניין הוא במצב מעטפת ואתם כרגע באים להסביר למה
- 19 לדעתכם זו הגישה. בין היתר, מה שטוענים בסעיף.
- 20 עו"ד ירון דיין: אז הוא אומר לך: זה בהסכמים.
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני: רגע, ירון, רגע, אבל אתה אומר, אבל זה לא מה שאני
- 22 שאלתי. אתה המצהיר שלך הגיש תצהיר. הוא בא ואומר: "אני מצהיר על כך
- 23 שהתקנון תומך בטענה שלי למצב מעטפת" וזה מה שאני שואלת, איך זה תומך? כי
- 24 אני הלכתי והסתכלתי בתקנון ואני לא הבנתי את זה. אז כדי שאני אבין על מה הוא

- 1 מצהיר שהתקנון, זה מה שאני שואלת ובוודאי שזה במחלוקת ולכן, בוא בבקשה
- 2 ניתן. עופר, יותר מזה, אתה לא...
- 3 עו"ד ירון דין: לא, אני לא שואל אם זה במחלוקת. אני שואל אם יש לכם טענה
- 4 שהוא לא מכר במצב מעטפת.
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני: אבל ירון, ירון.
- 6 עו"ד ירון דין: אז אני מבקש להפסיק את הדיון עד שאני אבין על מה הדיון. אם
- 7 יש טענה של המועצה שזה לא נמכר, עזבי עכשיו את התצהיר. איפשהו בתצהירים
- 8 כולם, בכתבי הטענות כולם יש לכם טענה שהוא לא מכר שטחים במצב מעטפת?
- 9 עו"ד לינוי ג'ובאני: סליחה. אני לא צריכה לבוא ולהסביר לך למה אני שואלת.
- 10 עו"ד ירון דין: אני צריך להבין איפה אנחנו עומדים, כי אם אנחנו גם בזה לא
- 11 מסכימים אז בואו נוותר על הדיונים פה.
- 12 עו"ד לינוי ג'ובאני: אז תכריע הוועדה.
- 13 עו"ד גיא פלדמן: אנחנו מותירים את השאלה.
- 14 עו"ד לינוי ג'ובאני: עופר, אני מבקשת ממך...
- 15 עו"ד ירון דין: אני מבקש אבל שהוועדה תסביר לי איפה יש טענה של המשיב שזה
- 16 לא נמכר במצב מעטפת.
- 17 עו"ד גיא פלדמן: היא לא מתמודדת עם הטענה שלך. היא מתמודדת עם מה שכתבת
- 18 בסעיף 19. אתה החלטת, אני לא יודע למה אם זה לא במחלוקת...
- 19 עו"ד ירון דין: אני לא זוכר מה היה אז ומה...
- 20 עו"ד גיא פלדמן: אז היא שואלת ספציפית על סעיף 19. זה לא עניין של מעטפת, היא
- 21 פשוט אומרת: "עופר אמר שהתקנון תומך בזה שנמסרה מעטפת". אני חושב שלכולם
- 22 ברור שזה לא מהתקנון, זה מכוח ההסכמים. זה במחלוקת או לא במחלוקת – זה לא
- 23 הרלוונטיות, פשוט אתם כתבתם שהתקנון תומך בזה שזה מעטפת, זה כנראה שגגה,
- 24 גם בסדר. זה לא משפיע על שום דבר.
- 25 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי, אם זה שגגה אין בעיה. אז אתה יכול לפתוח? אני...

- 1 עו"ד גיא פלדמן : זהו. אז זה מה שהיא שואלת אותו, אם זה שגגה או לא שגגה. האם
- 2 אתה מתכוון שיש משהו בתקנון שמראה שזה מעטפת תראה לנו. אם לא, אז תגיד
- 3 שאין.
- 4 עו"ד ירון דין : אז השאלה משפטית.
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא לא לא לא לא.
- 6 עו"ד ירון דין : תבדקו בתקנות, תבדקו בהסכמים.
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני : אם זה משפטי, אז איך הוא מזהיר על זה?
- 8 עו"ד גיא פלדמן : למה הצהרת על זה?
- 9 עו"ד לינוי ג'ובאני : אם זה משפטי אז איך זה מזהיר? אגב, זה לא משפטי לדעתי,
- 10 זה לקרוא אבל עופר, תראה. אתה צירפת לתצהיר שלך בנספח יב' את התקנון. אני
- 11 לא מצפה שתקרא אותו עכשיו, בסדר? אני גם לא מצפה שאף אחד זה, אבל האם יכול
- 12 להיות שלא לזה התכוונת או שכן? לכן אני שואלת.
- 13 עופר אהרון : יכול להיות שבתקנון לא רשום שזה ברמת מעטפת. יכול להיות שלא
- 14 קראתי אותו, יש שם הרבה עמודים אבל אני יודע. אני יודע שגם ההסכמים שביצעתי
- 15 עם הדיירים.
- 16 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני לא שאלתי על ההסכמים. אני לא שאלתי על ההסכמים.
- 17 עו"ד גיא פלדמן : הנושא נדון, אנחנו הבנו בדיוק את רמת הדברים.
- 18 עופר אהרון : יכול להיות שאני לא קראתי שוב את הבית משותף את כל הזה, אם
- 19 כתוב שם מעטפת או לא, לא קראתי אבל אני יודע שבהסכמים כן כתוב.
- 20 עו"ד לינוי ג'ובאני : אוקיי, תודה. בסדר גמור.
- 21 עופר אהרון : זהו, אז את יכולה לקרוא את זה.
- 22 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני רוצה, לא, לא, לא אבל אני שואלת. אני שאלתי שאלה –
- 23 ענית, תודה. טוב, בבניין יש מעברים, חדרי מדרגות, קומת כניסה, אמת?
- 24 עופר אהרון : נכון, נכון.
- 25 עו"ד לינוי ג'ובאני : הם שטחים משותפים לשיטתך?

- 1 עופר אהרון : ברור.
- 2 עו"ד לינוי ג'ובאני : ברור, אוקיי. למי, אני שואלת שאלה באופן כללי : למי יש זכות
- 3 היום להניח חפצים או בוא נגיד ככה לתלות שלט בשטחים האלה שמניתי עכשיו?
- 4 עופר אהרון : לחברות הניהול.
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני : אוקיי, והשטחים האלה הם שטחים משותפים?
- 6 עופר אהרון : בוודאי. כל מה שציננת עכשיו.
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני : הם משמשים, תודה. הם משמשים את מחזיקי? לא, לא, אני.
- 8 תראה, אני לא, לא, אני אסביר לך מה.
- 9 עופר אהרון : את שואלת...
- 10 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא, אני אגיד לך, לא, אני אסביר לך.
- 11 עופר אהרון : אז אני אגיד לך "כן ולא" וזהו, יותר פשוט לך. מה את חושבת? אני
- 12 רוצה לפרט לך, רוצה להסביר לך,
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני : אבל זה בדיוק העניין.
- 14 עופר אהרון : רוצה זה, את לא רוצה לשמוע, לא צריך.
- 15 עו"ד לינוי ג'ובאני : אבל זה בדיוק העניין. אז אני אגיד לך מה, אני אגיד לך משהו.
- 16 תראה, בחקירה זה בסדר שאתה רוצה לבוא ולהסביר אבל רגע, רגע, תן לי רגע
- 17 להסביר לך, בסדר? בחקירה נגדית זה לא כמו חקירה ראשית שאתה בא ומספר,
- 18 בסדר? באים שואלים על התצהיר, באים שואלים וכאלו עונים נקודתית. אם אנחנו
- 19 רוצים פירוט, אני אבקש פירוט, בסדר? אז אני לא יכולה...
- 20 עו"ד ירון דיין : תענה איך שאתה רוצה.
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני : תענה איך שאתה רוצה, הכול בסדר, אם צריך נתערב. אנחנו,
- 22 אז אם חלילה אני קוטעת זה לא כי חלילה אני רוצה לקטוע אותך, כי ככה זה מתנהל
- 23 אבל אם צריך, עורך דין שלך יתערב בשבילך, חלילה זה לא מחוסר נימוס או משהו
- 24 כזה. אז כמו שאמרנו, מדובר בשטחים משותפים, אוקיי. האם הם משמשים את
- 25 מחזיקי הבניין?

- 1 עופר אהרון: את יודעת זה כמו, איך זה נקרא? זה דבר ברור שמשתמשים, הרי מי
- 2 משתמש במעליות? רק עופר אהרון? איזה שאלה כאילו, את רוצה את התשובה
- 3 לשאלה הזאת? את רוצה את התשובה לשאלה הזאת?
- 4 עו"ד לינוי ג'ובאני: כן.
- 5 עופר אהרון: את עכשיו נכנסת לבניין, את משתמשת במעלית או שאת מבקשת רשות
- 6 מעופר להשתמש?
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני: אני משתמשת במעלית.
- 8 עופר אהרון: תודה רבה, אז זה לציבור.
- 9 עו"ד לינוי ג'ובאני: מצוין.
- 10 עופר אהרון: לציבור, לכל הציבור, לא רק לדיירים של הבניין, לכל הציבור.
- 11 עו"ד לינוי ג'ובאני: נכון.
- 12 עופר אהרון: לאורחים, לכל נכפים.
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני: נכון. אני מסכימה איתך.
- 14 עופר אהרון: אז זה שייך לעופר אהרון?
- 15 עו"ד לינוי ג'ובאני: אני מסכימה איתך.
- 16 עופר אהרון: תודה.
- 17 עו"ד לינוי ג'ובאני: בוא נמשיך. בוא נדבר רגע על המחזיקים, בסדר? למה הוא
- 18 משמש אותם? תראה, אם אתה רוצה אני יכולה להגיד כמו שאמרת שזה ברור אבל
- 19 בוא תגיד לי אתה, למה הוא משמש אותם? למה השטחים המשותפים משמשים
- 20 אותם?
- 21 עופר אהרון: השטחים המשותפים, לדוגמא שירותים ציבוריים, נשמע כמהם –
- 22 ציבוריים.
- 23 עו"ד לינוי ג'ובאני: אז משמשים את המחזיקים?
- 24 עופר אהרון: את המחזיקים ואותך ואותי ואותו.
- 25 עו"ד לינוי ג'ובאני: מה עוד? מה עוד? אתה יכול לתת עוד דוגמאות?

- 1 עופר אהרון : שירותים ציבוריים?
- 2 עו"ד לינוי ג'ובאני : כן.
- 3 עופר אהרון : למה את הולכת רחוק? אפילו בזמן מלחמה אנשים באו לממד"ים אצלנו
- 4 בבניין להתמגן. אז מה? אז זה לא ציבורי?
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני : אוקיי.
- 6 עופר אהרון : מעליות, שטחים ציבוריים, מעברים. מעברים נכנסים לחניון, נכנסים.
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני : כלומר, אם אני מבינה ממך ממה שאתה מתאר, הם עושים בעצם
- 8 שימוש בשטחים המשותפים שימוש רגיל. הם עוברים שם, הם עושים שימוש
- 9 במעליות, הם עושים שימוש במדרגות, הם עוברים לנכסים שלהם הפרטיים.
- 10 עופר אהרון : נכון, נכון.
- 11 עו"ד לינוי ג'ובאני : אוקיי. בסדר גמור. אתה טוען בתצהיר שלך שהשטחים האלה
- 12 לא באחריותך, אלא מתחזקים על ידי חברת הניהול?
- 13 עופר אהרון : נכון.
- 14 עו"ד לינוי ג'ובאני : ולכן צריך לחייב את החיוב בארנונה לחברת הניהול?
- 15 עופר אהרון : נכון.
- 16 עו"ד לינוי ג'ובאני : אוקיי. למה אתה טוען את זה שחברת הניהול היא זאת שצריכה
- 17 להיות מחויבת לשטחים המשותפים?
- 18 עופר אהרון : אני אסביר : לכל השטחים הציבוריים יש צריכה של חשמל.
- 19 עו"ד לינוי ג'ובאני : כשאתה אומר, סליחה, כשאתה אומר "שטחים ציבוריים", אתה
- 20 מתכוון למשותפים?
- 21 עופר אהרון : ציבוריים, משותפים, כן.
- 22 עו"ד לינוי ג'ובאני : אז אני, כן?
- 23 עופר אהרון : כן.
- 24 עו"ד לינוי ג'ובאני : כי אנחנו מדברים על שטחים משותפים כרגע.
- 25 עופר אהרון : משותפים/ ציבוריים. אני קורא להם "שטחים ציבוריים משותפים".

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני: אין בעיה, אז כשאתה עונה אני מציעה לך לדייק. אני כרגע
- 2 מדברת על שטחים משותפים כדי שלא תיפול. כאילו, מה זה "לא תיפול"? שלא יהיה
- 3 אי דיוק בתשובה.
- 4 עופר אהרון: בואי נבהיר. כשאת מדברת על שטחים משותפים זה שירותים ציבוריים?
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני: אתה אמרת מה השטחים המשותפים, אין בעיה.
- 6 עופר אהרון: אני אומר.
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני: אין בעיה, אז בוא תאמר לי למה חברת הניהול היא זאת שצריכה
- 8 להיות?
- 9 עופר אהרון: אז אני אסביר שוב: חברת הניהול משלמת צריכת חשמל בכל השטחים
- 10 המשותפים. משלמת צריכת מים, מתחזקת ניקיון של השירותים הציבוריים של
- 11 הלוואים, שטיפה, ניקיון, צריכה של חשמל בכל השטחים המשותפים. אז מי? אז מי
- 12 אם לא הם אמורים לשלם את הארנונה?
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני: אתה יכול לומר, אוקיי. אז אתה בא ומתאר כאן...
- 14 עופר אהרון: רגע, ואם אני אענה לך אז של מי השטחים האלה? אם הם משלמים
- 15 והם, חברת הניהול מתחזקת את כל השטחים המשותפים, היא לא מתחזקת את
- 16 המשרד שלי?
- 17 עו"ד לינוי ג'ובאני: יש לי שאלה: חברת הניהול היא היחידה שנותנת את השירותים
- 18 האלה?
- 19 עופר אהרון: כן, הייתה, הייתה, חברת מיתר.
- 20 עו"ד לינוי ג'ובאני: כלומר, רגע, אז רגע, הם נגיד מערכות מים וחשמל?
- 21 עופר אהרון: הכול הם. צריכה של מים, חשמל.
- 22 עו"ד לינוי ג'ובאני: אשפה?
- 23 עופר אהרון: פינוי פסולת.
- 24 עו"ד לינוי ג'ובאני: ניקיון?
- 25 עופר אהרון: ניקיון, הכול, הכול, כולל הכול.

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני: יש לי שאלה.
- 2 עופר אהרון: חבל שחברת צוקים לא פה. היו אומרים לך בעצמם מה הם עושים.
- 3 עו"ד לינוי ג'ובאני: שנייה, תכף נגיע לזה. יש לי רגע שנייה שאלה כדי שנבין את
- 4 השימוש בשטחים הציבוריים, אוקיי? נגיד היום אני, לא משנה, מישו נגיד רוצה
- 5 לבוא. אני גם, זאת אומרת, זה בניין גדול, בסדר? זה מקום גדול. אז יש שם, אם
- 6 היום מישו רוצה לבוא ונגיד להציב שם עגלת קפה, בסדר? להציב שם עגלת קפה,
- 7 נגיד בלובי סתם אני זורקת, רוצה לבוא להציב שם עגלת קפה קטנה כזאתי נגיד שם
- 8 או בקומה מסוימת, לא משנה, בסדר? מול מי היא מנהלת את ה...? למי היא פונה
- 9 כדי לעשות את זה?
- 10 עופר אהרון: מול חברת הניהול.
- 11 עו"ד לינוי ג'ובאני: מול חברת הניהול? לא אליך?
- 12 עופר אהרון: כן. מה קשור אלי? מה קשור?
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי. בסדר גמור, אז אם חברת הניהול אז היא פונה בעצם,
- 14 אז אתה אומר שבעצם העגלת קפה היא לחברת הניהול?
- 15 עופר אהרון: נכון.
- 16 עו"ד לינוי ג'ובאני: מול מי נגיד היא מנהלת את המשא ומתן? נגיד היא רוצה, לא
- 17 יודעת, אלכוהול נגיד?
- 18 עופר אהרון: בשטחים המשותפים מנהלת חברת הניהול. יש גם...
- 19 עו"ד לינוי ג'ובאני: נגיד היא רוצה למכור שם אלכוהול, אז ממי היא מקבלת את
- 20 האישור? מי נותן לה אישור?
- 21 עופר אהרון: חברת הניהול.
- 22 עו"ד לינוי ג'ובאני: חברת הניהול. אני מבינה ואם נגיד, יש גם הסכם: מול מי היא
- 23 חותמת את ההסכם? מולך?
- 24 עופר אהרון: לא.
- 25 עו"ד לינוי ג'ובאני: מול?

- 1 עופר אהרון : חברת הניהול. יש נציגות גם לבניין.
- 2 עו"ד לינוי ג'ובאני : תשלום?
- 3 עופר אהרון : יש נציגות לבניין גם.
- 4 עו"ד לינוי ג'ובאני : רגע, רגע, תשלום?
- 5 עופר אהרון : אני עונה. יש גם נציגות לבניין. אני לא בנציגות. יש שלושה נציגות
- 6 לבניין, יש ועד לבניין. אני לא בוועד בכלל. יש שלושה אנשים שהם ועד של הבניין.
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני : רגע, בואו רגע נחזור. אני יודעת מה אני שואלת.
- 8 עו"ד ירון דיין : תני לו להשלים את דבריו.
- 9 עופר אהרון : אני לא מצליח, לא מצליח, לא מצליח אפילו לדבר. מה את רוצה שאני
- 10 אגיד לך? אבל אני לא מצליח לדבר, אז...
- 11 עו"ד ירון דיין : אני מבקש להשלים את המשפט.
- 12 עופר אהרון : מה הולך פה?
- 13 עו"ד ירון דיין : תשלים את המשפט.
- 14 עו"ד לינוי ג'ובאני : עופר, תשלים. תשלים.
- 15 עופר אהרון : אבל זה לא פעם ראשונה ושנייה.
- 16 עו"ד לינוי ג'ובאני : עופר, זה חקירה.
- 17 עופר אהרון : אני יודע מה זה חקירה, יקירתי. תאמיני לי שהייתי בחקירות ופעם
- 18 ראשונה את חותכת, בן אדם עם כל הכבוד, תכבדי אותי, עם כל הכבוד.
- 19 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני מכבדת אותך אבל אני מסבירה לך, עופר...
- 20 עופר אהרון : אם את מנהלת את זה בצורה כזאתי בחוסר...
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני : עופר, תראה. אני אמרתי לך.
- 22 עופר אהרון : עם כל הכבוד – אני לא יודע מה להגיד לך.
- 23 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא, לא, אני כבר אמרתי לך מקודם, בסדר? אמרתי לך כבר
- 24 מקודם שאם אני קוטעת אותך זה כדי לדייק בשאלות ובשאלות וחלילה לא...

- 1 עופר אהרון : את עושה את זה בעניינים אחרים ואני מכיר את הגישה הזאתי, אז אני
- 2 רוצה להמשיך לענות ותמשיכי את החקירה. תתחילי לשקול גם את החוט חשיבה.
- 3 עו"ד לינוי ג'ובאני : עופר, עופר. תענה, אין בעיה. תשלים אבל הסברתי לך...
- 4 עו"ד ירון דיין : דיברת על שלושה חברי הוועד.
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני : רגע, שנייה. הסברתי לך ואל תיקח את זה למקום, זה לא חלילה
- 6 מחוסר כבוד. זה פשוט ככה מתנהלת חקירה. סורי, ככה אני מנהלת את החקירה
- 7 שלי. אתה יכול לאהוב את זה או פחות וזה בסדר. זה הסגנון שלי. אתה יכול לאהוב
- 8 יותר או פחות, זה בסדר. חלילה זה לא נכנס לכבוד שלא תיקח את זה למקום הזה.
- 9 תשלים, בסדר?
- 10 עו"ד ירון דיין : בבקשה.
- 11 עו"ד לינוי ג'ובאני : תשלים.
- 12 עופר אהרון : את עצרת אותי בזה שאמרתי שיש נציגות לבניין ואמרת לי מכונת קפה
- 13 או מכונת אלקוהול או לא יודע מה, אוקיי? אז יש נציגות לבניין, יש ועד לבניין
- 14 והוועד יושב עם חברת הניהול. עכשיו מישו רוצה למכור עוגות או עוגיות או לא
- 15 יודע מה בלובי, אז יש תיאום בין הנציגות וועד הבניין לבין חברות הניהול. עופר לא
- 16 צד בעניין.
- 17 עו"ד לינוי ג'ובאני : אוקיי. עכשיו, בוא נאמר לצורך העניין, בסדר? שמחר רוצים
- 18 לבוא ולהציב שלט מחוץ לבניין – למי פונים? לחברת הניהול?
- 19 עופר אהרון : כן.
- 20 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא פונים אליך?
- 21 עופר אהרון : לא. אני בעצמי התקנתי שלט ופניתי לחברת הדיון.
- 22 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני לא מעוניינת, אני לא מעוניינת...
- 23 עו"ד ירון דיין : למה לא? תשובה טובה.
- 24 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא, חד משמעית. את האמת, את האמת בלבד. אתה אמרת,
- 25 רצית לתלות שלט, פנית לחברת הניהול?

- 1 עופר אהרון : נכון.
- 2 עו"ד לינוי ג'ובאני : האמת בלבד.
- 3 עופר אהרון : כן.
- 4 עו"ד לינוי ג'ובאני : אבל אני לא מעוניינת שכשאני שואלת שאלה, אני מקבלת ממך
- 5 הסברים. שאלתי שאלה.
- 6 עופר אהרון : שאלת אותי על השלטים, אז אני עונה לך.
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני : זה מה שאני מעוניינת.
- 8 עופר אהרון : אני עונה לך.
- 9 עו"ד לינוי ג'ובאני : בסדר גמור. אתה ציינת מקודם בעצמך שהממ"ק שיש לכם
- 10 סליחה, מקלט, נכון?
- 11 עופר אהרון : ממ"קים בכל קומה.
- 12 עו"ד לינוי ג'ובאני : ממ"קים, יש ממ"ק בכל קומה ואמרת שבעצם במצב חירום
- 13 פתחו את זה לאנשים בצורה ציבורית לבוא ולהיכנס, נכון?
- 14 עופר אהרון : נכון.
- 15 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני לא יודעת אם אתה יודע או לא, אז אני מספרת לך שאם
- 16 אתה לא פותח את הממ"ק שלך, לא אתה, כל בן אדם, בסדר? אתה לא, זה באיתות
- 17 חירום זה יכול לעלות לכדי פלילי. נאמר שמישהו לא היה פותח את הממ"ק הזה, מי
- 18 לכאורה היה חשוף? חברת הניהול?
- 19 עופר אהרון : ברור, כי הם פתחו בסוף את כל הממ"קים.
- 20 עו"ד לינוי ג'ובאני : מעולה, בסדר גמור.
- 21 עופר אהרון : הם תחזקו אותם, הם ניקו אותם.
- 22 עו"ד לינוי ג'ובאני : יש לי שאלה : אם חלילה...
- 23 עופר אהרון : הם שמו כיסאות, אגב בממ"קים.
- 24 עו"ד לינוי ג'ובאני : בסדר גמור, ענית לי, שאלתי מי כן? חברת הניהול, כן, בסדר
- 25 גמור, מעולה. עכשיו שאלה : נאמר חלילה, חלילה, חלילה, אתה יודע קרה כאן נגיד

- 1 בתקופת המלחמה, בסדר? שנפלו טילים, רסיסים, פגעו בכל מיני בניינים כאלה
- 2 ואחרים והיה צריך לתקן את זה, בסדר? על ידי תביעה למדינה והכל וזה. נאמר
- 3 שחלילה חס ושלום, טפו טפו, היה, אתה יודע? נופל שם בקטנה, בסדר? והיה נופל
- 4 איזה חלק בקיר וצריך לתקן אותו, בסדר? חמסה. מי היה מתקן את זה? חברת
- 5 הניהול?
- 6 עופר אהרון: יש להם 2.5 מיליון שקל בקופה.
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני: מעולה, תודה. בסדר גמור. ידוע לך אם השטחים המשותפים
- 8 מבוטחים? כלומר, אם מחר מישו מגיע, מחליק, שובר משהו, אתה יודע אם
- 9 השטחים מבוטחים?
- 10 עופר אהרון: חברת הניהול מבטחת.
- 11 עו"ד לינוי ג'ובאני: בסדר גמור. אז אתה טוען שצריך בעצם להעביר את זה לחברת
- 12 הניהול, את הזה עצמו, אוקיי.
- 13 עופר אהרון: טענתי מלכתחילה.
- 14 עו"ד לינוי ג'ובאני: טענת מלכתחילה, בסדר גמור. מה שמה של חברת הניהול?
- 15 עופר אהרון: צוקים. חברת צוקים.
- 16 עו"ד לינוי ג'ובאני: בסדר גמור.
- 17 עופר אהרון: קיבלתם את האינפורמציה עליהם גם כן.
- 18 עו"ד לינוי ג'ובאני: אנחנו קיבלנו את האינפורמציה עליה מההשגות והעררים בלבד.
- 19 אחרי מה שמוביל אותי לשאול אותך: האם אתה, הבניין נרשם על שמך כיום, נכון?
- 20 עופר אהרון: על שמי?
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני: כן, אתה יזם של הבניין. אוקיי. אז הבניין כולו נרשם על שמך
- 22 ולכן חיובי הארנונה יצאו לך, בסדר? חיובי הארנונה בעצם יצאו אליך ואתה כשאתה
- 23 העברת שטחים, העברת שטחים כאלה ואחרים מתוך הבניין עצמו בין השכרה ובין
- 24 אחזקה, אתה בעצם פנית למועצה ובאת ואמרת: "חברים, בשטח הזה אני כבר לא
- 25 מחזיק, מי שמחזיק בו זה יתר האלה בבניין", אמת?

- 1 עופר אהרון : נכון.
- 2 עו"ד לינוי ג'ובאני : יופי אני אומרת...
- 3 עופר אהרון : בשכירות ובמכירה.
- 4 עו"ד לינוי ג'ובאני : מעולה, אז אני אומרת לך שמה שאתה עשית זה בהתאם להוראת
- 5 הדין שצריך להגיש הודעת חילוף מחזיקים. אני יותר לא מחזיק, מחזיק הוא, דעו
- 6 לכם. האם הגשת אי פעם הודעת חילוף מחזיקים? אגב, אפילו לא עקרונית, צריך
- 7 טופס פורמלי אבל האם הוגשה איזושהי הודעה כזאת או אחרת בנוגע לחברת צוקים
- 8 למועצה?
- 9 עופר אהרון : לא פעם אחת ולא פעמיים.
- 10 עו"ד לינוי ג'ובאני : זה תפרט בבקשה.
- 11 עופר אהרון : לא פעם ולא פעמיים הגשנו שינוי מחזיקים. הגשנו פרוטוקולים, ביקשו
- 12 להעלות פרוטוקולים, תאריך הפרוטוקול בכדי לדעת מתי לחייב את הארנונה. שלחנו
- 13 פרוטוקולים של כל נכס ונכס. מסירת הנכס...
- 14 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא, אני שאלתי על חברת הניהול. האם אי פעם באת ואמרת :
- 15 "אני יותר לא מחזיק בשטחים המשותפים".
- 16 עופר אהרון : לחברת הניהול?
- 17 עו"ד לינוי ג'ובאני : מי שמחזיק בזה מהיום זה חברת הניהול צוקים או כל אחת
- 18 אחרת. אי פעם הוגשה הודעה כזאת, עדכון, דיווח?
- 19 עופר אהרון : ברגע שמחייבים אותי ולא את חברת הניהול בארנונה, אז אני בא ומציג
- 20 שהנכס לא שייך לי, הוא שייך לפלוני אלמוני, אז אם היו...
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני : אבל האם אי פעם באת ואמרת : "חברים, חברת צוקים היא
- 22 חברת הניהול"?
- 23 עופר אהרון : תמיד.
- 24 עו"ד לינוי ג'ובאני : האם אי פעם הגשת, מה זה "תמיד"? איך, למי? יש תכתובת,
- 25 יש איזושהי הודעה, משהו?

- 1 עופר אהרון : וואי.
- 2 עו"ד לינוי ג'ובאני : מעבר להשגות ולעררים?
- 3 עופר אהרון : בואי תיזכרי רגע : נפגשנו במשרד את ונורית. אמרתי לכם : "תחייבו את חברת צוקים".
- 4 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני שאלתי...
- 5 עופר אהרון : אז אני אומר שכל הזמן אמרנו את זה שחברת צוקים היא מנהלת את הבניין והיא מתחזקת את הבניין והיא משלמת את כל הצרכים של הבניין.
- 6 עו"ד לינוי ג'ובאני : כלומר, לא הוגשה הודעה? מעבר לאמירות בעל פה, זה מה שאתה אומר?
- 7 עופר אהרון : לא ביקשו, לא ביקשו הודעה.
- 8 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא ביקשו?
- 9 עופר אהרון : ביקשו פרוטוקולים, כן. ביקשו הסכמים ופרוטוקולים והעברנו הודעה.
- 10 עו"ד לינוי ג'ובאני : בסדר גמור. אז לא הוגשה הודעה על חילוף השטחים המשותפים של חברת הניהול. אתה טוען שזו חברת הניהול צוקים. ממתי, זאת אומרת, מתי העברת לה בעצם את השטחים המשותפים להתחיל ולתחזק אותם? לא צריך מדויק, בכללי גם אפשר.
- 11 עופר אהרון : בואי נאמר שהייתה חברת מיקדן ממש ב-2022 שנכנסו למשך שנתיים והנציגות החליפה אותם עכשיו בחברת צוקים.
- 12 עו"ד גיא פלדמן : מה זה "עכשיו"?
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא הבנתי.
- 14 עופר אהרון : סליחה, 2022 עד 24, ומ-2024 חברת צוקים מנהלת את הבניין.
- 15 עו"ד לינוי ג'ובאני : אז רגע, אתה אומר שמ-2022 עד 2024 מה היה?
- 16 עופר אהרון : הייתה חברת מיקדן. חברת ניהול מיקדן.
- 17 עו"ד לינוי ג'ובאני : ולגביה הגשת הודעת חילוף מחזיקים?

- 1 עופר אהרון: שוב, לא ביקשו ממני חילוף מחזיקים. ביקשו ממני הסכמים
- 2 ופרוטוקולים.
- 3 עו"ד לינוי ג'ובאני: אין בעיה ואז משנת אתה אומר 2024 נכנסה צוקים?
- 4 עופר אהרון: נכנסה צוקים, ב-2024 החליפו אותם ועד היום היא נמצאת.
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי. אני רוצה לבוא, אני אומרת לך. אני אומרת לך דבר כזה,
- 6 בסדר? בהסכמים שאתה העברת, בסדר? כי אתה בעצם, בוא נגיד ככה, אתה ידעת
- 7 שאתה צריך לבוא ולעדכן את המועצה על העברת שטחים כאלה ואחרים נגיד בתוך
- 8 חלקי הבניין עצמו, אתה יודע שאתה צריך לבוא למועצה ולהגיד לה: "דעו לכם,
- 9 השטח הזה של השוכר הזה, השטח הזה נמכר לו. הנה דעו לכם, אני מהמועד הזה אני
- 10 העברתי. הנה ההסכם, הנה האסמכתא שלי לדבר הזה", מה שלא, אתה עשית את זה,
- 11 בסדר? המועצה עברה על ההסכמים ומה שהיא ראתה שם בהסכמים שחברת הניהול,
- 12 מי שחתום על ההסכם של חברת הניהול שמצורף להסכמים האלה היא חברת עופר
- 13 אהרון, החברה שלך. אתה מכיר את זה? אני שאלתי כן או לא. אני לא שאלתי הסבר,
- 14 שאלתי האם אתה מכיר את זה?
- 15 עופר אהרון: זה לא נכון. זה לא נכון.
- 16 עו"ד לינוי ג'ובאני: לא, לא. אני שאלתי... מה לא נכון.
- 17 עופר אהרון: זה לא נכון.
- 18 עו"ד לינוי ג'ובאני: זה לא נכון. רגע, רגע, זה לא נכון?
- 19 עופר אהרון: זה לא נכון. את רוצה שאני אענה לך?
- 20 עו"ד לינוי ג'ובאני: בסדר גמור. לא, אני שאלתי אם אתה מכיר את זה או לא.
- 21 עופר אהרון: אני מכיר את זה וזה לא נכון מה שאת טוענת. העובדות לא נכונות. אני
- 22 החתמתי...
- 23 עו"ד לינוי ג'ובאני: אבל אני לא ביקשתי הסבר. אני שאלתי...
- 24 עו"ד ירון דיין: אני מבקש להשלים את התשובה שלו.
- 25 עו"ד לינוי ג'ובאני: אבל אני לא שאלתי. אני החוקרת ואני שאלתי האם הוא מכיר?

- 1 עו"ד ירון דיין : אני מבקש להשלים את התשובה.
- 2 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני שאלתי, זו שאלה שלי.
- 3 עו"ד ירון דיין : היא שאלה תשובה בכך ולא, תשלים את זה בחקירה החוזרת.
- 4 עו"ד לינוי ג'ובאני : בדיוק, בבקשה.
- 5 עופר אהרון : בסדר גמור.
- 6 עו"ד לינוי ג'ובאני : בסדר גמור, תודה. במהלך ה... בוא נגיד ככה בתצהיר שלך,
- 7 בסדר? אתה טוען שהחל מחודש אפריל, בסדר? החל מחודש אפריל מועד החיוב החל
- 8 בעצם, סליחה. אתה בא ומתאר מצב שהמועצה החל מחודש אפריל 2022 התחילה
- 9 לחייב אותך בארנונה על הבניין, בסדר? זה מה שאתה בעצם מתאר, ואז ציינת
- 10 בתצהיר שלך שהמועצה עשתה את זה על אף שבזמן זה בחלק ניכר מהשטחים טרם
- 11 היו בנויים או ראויים לשימוש. האם זה אומר שהיו שטחים שכן היו...
- 12 עו"ד ירון דיין : איפה הוא אומר את זה?
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני : סעיף 21. המשמעות היא, אתה יכול גם לראות כמובן. האם
- 14 המשמעות היא שהיו שטחים שכן היו בנויים או ראויים לשימוש בשטח הזה?
- 15 עו"ד ירון דיין : במהלך 2022?
- 16 עו"ד גיא פלדמן : קודם כל, איפה הסעיף? תקרא את הסעיף.
- 17 עו"ד לינוי ג'ובאני : תקרא את הסעיף. לא 21.
- 18 עופר אהרון : אני קורא אותו אבל אני שואל : במהלך 2022.
- 19 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא. אני אקריא לך את הסעיף, בסדר?
- 20 עופר אהרון : חיוב לפי שנת 2023.
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני אקריא לך את הסעיף. סליחה, סליחה, זה 22, לא 21.
- 22 סליחה. אני טעיתי. נקבע ככה, 22 בסדר? אני מקריאה לך מהשורה השנייה, בסדר?
- 23 תחילת מועד החיוב האפשרי נקבע על ידה מחודש אפריל 2022, כלומר על ידי המועצה
- 24 על אף שבאותו מועד חלק ניכר מהשטחים טרם היו בנויים או ראויים לשימוש. חלק
- 25 ניכר, המשמעות היא שהיה חלק ולו הקטן ביותר שכן היה ראוי או בנוי לשימוש?

- 1 עופר אהרון: המילה "ניכר" לא נכונה פה.
- 2 עו"ד לינוי ג'ובאני: מה הכוונה?
- 3 עופר אהרון: אני אסביר. במהלך או ב-2022 לא היה אף שטח לא ניכר, אף שטח
- 4 מאוכלס, אף שטח מאוכלס ויש עובדות. זאת אומרת, אם אני הולך לאפריל 2022
- 5 וכתוב "חלק ניכר", אז אני יכול לדייק: פה יש טעות ששום חלק לא היה מאוכלס.
- 6 עו"ד ירון דייך: לא מדובר על מאוכלס.
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני: לא, לא. בסדר, בסדר.
- 8 עופר אהרון: לא, לא, מאוכלס, גם לא כאילו, אפילו בחלק גדול לא נרכש – אולי זה
- 9 הכוונה.
- 10 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי. אני אדייק אותך כמו שפה יושב ראש הוועדה דייך. אני
- 11 אומרת שמה שנכתב פה זה לא "לא אוכלס". מה שנכתב כאן זה שחלק ניכר מהשטחים
- 12 היו בנויים, טרם היו בנויים או ראויים לשימוש, לא דובר על אוכלס. האם המשמעות
- 13 היא? אני שוב שואלת שיש חלק ולו הקטן ביותר שכן היה בנוי או ראוי לשימוש?
- 14 עופר אהרון: לא, שום דבר לא היה ראוי לשימוש. שום שטח לא היה ראוי לשימוש.
- 15 עו"ד לינוי ג'ובאני: בסדר גמור, תודה.
- 16 עופר אהרון: במהלך, גם תחשבי בהיגיון – באפריל 2022 קיבלנו את ה...
- 17 עו"ד לינוי ג'ובאני: בסדר, לא, לא, ענית לי. אוקיי, תודה.
- 18 עופר אהרון: אז איך יהיה מאוכלס או איך יהיה ראוי?
- 19 עו"ד לינוי ג'ובאני: אני מסכימה.
- 20 עופר אהרון: אוקיי.
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני: בסדר גמור. אוקיי. אתה בעצם בא וטוען שבעצם חלק מהנכסים
- 22 שנמסרו לצד ג' בין מכירה ובין השכרה, אז בעצם המועצה לא חייבה אותם בארנונה
- 23 עד שהם השלימו את הבנייה. אם תוכל להסביר מה הכוונה ועל בסיס מה אתה אומר
- 24 את זה?

- 1 עופר אהרון : אני אומר את זה על בסיס זה שאני יודע מדיירים שנמצאים בבניין ואין
- 2 להם ועדיין לא ראוי שטח ריק, רצפת תקרה, לא מחייבים אותם בארנונה. לא חייבו
- 3 אותם בארנונה. אני יכול, את יודעת מה? למען הזהירות אני אומר שלפחות חצי שנה
- 4 לא חייבו אותם בארנונה, מה שאני לא קיבלתי פריבילגיה כזאת. לא חייבו אותם
- 5 בארנונה.
- 6 עו"ד לינוי ג'ובאני : בסדר. כלומר, אתה לא יודע את זה מידיעה אישית, אמרו לך?
- 7 עופר אהרון : במקרה, בואי נאמר ככה : יש לי את מטרוניה, יש לי מטרוניה בקומה
- 8 3. אגב, אם כבר מדברים על קומה 3. רק לפני חצי שנה...
- 9 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא, לא, לא. אנחנו לא מדברים על קומה 3. אנחנו מדברים על
- 10 זה.
- 11 עופר אהרון : אנחנו ברגע זה נדבר גם על קומה 3. המטרוניה...
- 12 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא, אבל אנחנו לא מדברים, אני לא מעוניינת לדבר על קומה
- 13 3, אבל אני לא מעוניינת לדבר על קומה 3, עופר. בסדר גמור אבל עופר אני לא שאלתי
- 14 על קומה, אתה רוצה לדבר על קומה 3. אני לא מעוניינת לדבר על קומה 3 מאחר ולא
- 15 הצהרת עליה, ולכן אני שאלתי אותך, אבל זה לא השאלה. אתה כרגע נחקר על
- 16 תצהיר. אנחנו לא דנים מי צודק או לא, זה ניתן.
- 17 עו"ד גיא פלדמן : היא שאלה אותך האם אתה יודע.
- 18 עו"ד לינוי ג'ובאני : בדיוק. אם אני מבינה נכון, אתה לא יודע את זה מידיעה אישית
- 19 – אמרו לך.
- 20 עופר אהרון : אני יודע את זה מדיירים שאמרו לי.
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני : כן, אמרו לך, תודה, בסדר גמור.
- 22 עופר אהרון : שלא מחייבים.
- 23 עו"ד לינוי ג'ובאני : אין בעיה, בסדר גמור. אוקיי, בואו נדבר על החניון, בסדר? מי
- 24 מפעיל את החניון?
- 25 עופר אהרון : חברת הניהול.

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני: חברת הניהול. מי אחראי על שטחי המעברים, מתפעל אותם,
- 2 מתחזק אותם, מנקה אותם?
- 3 עופר אהרון: חברת הניהול.
- 4 עו"ד לינוי ג'ובאני: חברת הניהול. מי? בסדר גמור. אוקיי, אז אם חברת הניהול
- 5 בעצם היא זאת שבעצם מתפעלת אותם, סתם שאני אדע, זאת אומרת כאילו כי אתה
- 6 בא ואומר כאן משהו ככה, אפילו אתה קצת אומר את זה פה לראשונה במובן מסוים,
- 7 סליחה.
- 8 עופר אהרון: מה השאלה?
- 9 עו"ד לינוי ג'ובאני: מה זה? זאת אומרת, אם אני מבינה נכון, בסדר? אז אתה אומר
- 10 שגם שטחי המעברים, גם שם בעצם מי שמתפעלת זה בעצם חברת הניהול. את המציין
- 11 בתצהיר שלך שבפועל החניון היה אמור להיות פתוח לשימוש הציבור הרחב ללא
- 12 תשלום. מה הכוונה "אמור להיות"?
- 13 עופר אהרון: אני אסביר. אפשר להסביר?
- 14 עו"ד לינוי ג'ובאני: אני שאלתי.
- 15 עופר אהרון: פתוח לציבור כי משמעות ללמוד, לפתוח את הזה לציבור. הצעתי את
- 16 זה לנורית אז בזמנו שאני לא יכול לשלם סכומים שהיא מבקשת, ואני אפתח אותו
- 17 לציבור. ככה כולם יכנסו ויצאו.
- 18 עו"ד לינוי ג'ובאני: אז המשמעות היא שאם זה היה אמור להיות...
- 19 עופר אהרון: ואז היא אמרה לי: "לא. אתה תשלם כפול".
- 20 עו"ד לינוי ג'ובאני: כן. אז המשמעות היא שבעצם אם זה היה אמור להיות,
- 21 המשמעות היא שהיום הוא לא כזה?
- 22 עופר אהרון: מה המשמעות? היום הוא לא כזה.
- 23 עו"ד לינוי ג'ובאני: כלומר היום הוא חניון בתשלום?
- 24 עופר אהרון: היום החניון הוא בתשלום למנויים ולדברים כאלה.
- 25 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי. כלומר, אם אני רוצה היום...

- 1 עופר אהרון: בעלי החניה משלמים כשנכנסים לשם.
- 2 עו"ד לינוי ג'ובאני: כלומר, אם אני מעוניינת היום לבוא ולהיכנס לשם אני צריכה
- 3 לשלם או שאני?
- 4 עופר אהרון: שעתיים חינם יש לך.
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני: שעתיים חינם ואז אחר כך אני אמורה לשלם?
- 6 עופר אהרון: נכון.
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי, בסדר גמור. מי מקבל את הכסף על התשלום של החניון?
- 8 עופר אהרון: עופר אהרון, יואר.
- 9 עו"ד לינוי ג'ובאני: מה זאת אומרת עופר אהרון? החברה עופר אהרון?
- 10 עופר אהרון: כן, החברה עופר אהרון, ה-יואר שבגלל שאמרתי שהכסף שנכנס
- 11 מהחניון הוא כל כך זניח ואני יכול להביא אישור מרואה חשבון כמה נכנס מהחניון
- 12 וכמה אתם דורשים אז זה לא זה, אין לי בעיה שיהיה פתוח לציבור כי אני לא רוצה
- 13 לגבות. לא רוצה לגבות, לא שווה לי לגבות.
- 14 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי, בסדר גמור. אוקיי, טוב. אני אשאל פה רק לסיום, לא
- 15 לסיום אבל רגע לסגור את נושא החניון. אני רק רוצה רגע לשאול באופן כללי: אתה
- 16 אמרת שציינת פה בתצהיר שאיימו עליך שאם, אם זאת אומרת זה לא יהיה פתוח,
- 17 אני יודעת, אז בעצם זה יחויב בנכס העיקרי?
- 18 עופר אהרון: אי-אפשר להגיד "איימו עלי". זה לא עכשיו אבל היא אמרה את זה פה
- 19 ליד.
- 20 עו"ד לינוי ג'ובאני: נכון, נכון.
- 21 עופר אהרון: היא לא איימה. היא אמרה לי.
- 22 עו"ד לינוי ג'ובאני: אז אני באה ואומרת לך, בסדר? אני באה ואומרת לך שהדרך
- 23 לפי צו ארנונה של מבשרת ציון לחייב חניון, בסדר? היא אחת משניים, בסדר? או אם
- 24 זה חניון בתשלום וזה עונה על כל התנאים ששם. אם זה סיווג נכון, אתה מחייב חניון
- 25 בתשלום ואם לא, אז אתה מחייב את זה לפי הנכס העיקרי עצמו. אתה לא חייב

- 1 להסכים איתי. זה עניין משפטי, בסדר? אתה ממש, זה רק אני אומרת, בסדר? לשם
- 2 הפרוטוקול ואז אני באה ואני מציעה לך לבוא להגיד עם שני אופציות האלה, למה
- 3 לבוא ולומר שאיימו עליך? כי בסוף מצטטים פה את ההוראות של הצו.
- 4 עופר אהרון: אני מסביר, אף אחד לא איים. היא אמרה לי שאם יהיה פתוח לציבור,
- 5 תשלם כפול.
- 6 עו"ד ירון דין: היא אמרה מה אומר הצו.
- 7 עופר אהרון: נכון.
- 8 עו"ד לינוי ג'ובאני: בסדר גמור.
- 9 עופר אהרון: זהו ואז אמרתי, מה? לא שווה לי להחזיק אותו מצד אחד, לא שווה
- 10 ומצד שני גם אם לא פתוח, אז תחליטו מה לעשות עם זה.
- 11 עו"ד לינוי ג'ובאני: אין בעיה, בסדר גמור. טוב, אני רוצה לשאול כאן עוד איזשהו
- 12 עניין. אנחנו לקראת סיום, בסדר? אתה מציין לגבי כל שטחי הקרקע התפוסה, בסדר?
- 13 מחוץ לבניין, נכון? שיש מאות של שטחים שאתה מחויב בהם ובעצם מדובר לשיטתך
- 14 בשטח ציבורי שהוא בעצם רחוב, נכון? שהוא בעצם רחוב, בסדר?
- 15 עו"ד ירון דין: על מה מדברים? על הקרקע התפוסה?
- 16 עו"ד לינוי ג'ובאני: על הקרקע התפוסה.
- 17 עו"ד ירון דין: על 600 מטרים?
- 18 עו"ד לינוי ג'ובאני: כן, על 600 פלוס מטרים שזה בעצם רחוב וזה בעצם שטח
- 19 ציבורי. זה מה שאתה טוען. עכשיו, אני אציין שלמיטב ידיעת המועצה לא מדובר
- 20 בשטח ציבורי, אלא מדובר בשטח פרטי. אתה מסכים?
- 21 עופר אהרון: ממש לא.
- 22 עו"ד לינוי ג'ובאני: לא למה? כלומר אבל תראה, זה שאלה של נסח טאבו.
- 23 עופר אהרון: רגע, עכשיו אני אסביר. הרי אמרת שבחניון אתה נכנס, אתה משלם. אז
- 24 למה, מחוץ לחניון אתה לא משלם, אז זה ציבורי. אני מראה לך שהוא לא שייך לאף
- 25 אחד.

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני: אבל לא, זה לא מה ששאלתי. בסוף, זה שאלה האם השטח הזה
- 2 לפי מה שרשום במרשם המקרקעין, מי הבעלים שלו? אם מחר מישו רוצה, רגע. אם
- 3 מחר מישו רוצה למכור, האם המועצה מוכרת או מי שהוא הבעלים שלו הוא אמור
- 4 למכור? עכשיו שוב אני אשאל: האם השטח הזה, כי למיטב ידיעת המועצה זה לא
- 5 שטח שלה. האם הוא שטח פרטי? אם אני אפתח היום את מרשם המקרקעין וזה
- 6 מדיד, על מי יהיה רשום השטח? על המועצה או על מישו אחר?
- 7 עופר אהרון: אז אני אשיב. אז אני אשיב. יש שם תאורה ויש שם גינן ויש שם
- 8 צמחייה, ויש שם השקיה, ויש שם הכול. מי מתפעל את כל זה?
- 9 עו"ד לינוי ג'ובאני: זה לא קשור.
- 10 עו"ד גיא פלדמן: מי באמת מתפעל?
- 11 עופר אהרון: חברת הניהול. מה, מי משלם? מי מתחזק את הזה? מי מנקה את האזור
- 12 הזה? מי מתחזק את זה? חשמל, גינן, לא יודע מה, הכול?
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני: חברת הניהול.
- 14 עופר אהרון: יש שם גם אזור פריקה.
- 15 עו"ד לינוי ג'ובאני: יש גם אזור פריקה.
- 16 עופר אהרון: יופי. שלי? אזור פריקה וטרינר.
- 17 עו"ד לינוי ג'ובאני: אבל אני לא שאלתי על זה. אתה לא עונה.
- 18 עו"ד גיא פלדמן: היא שואלת על החניות האלה...
- 19 עו"ד לינוי ג'ובאני: לא לא, אני שאלתי על קרקע תפוסה, על קרקע תפוסה אני בסוף
- 20 שאלתי. אני כבר אומרת לך: השטח הזה הוא לא של המועצה. אם הוא היה של
- 21 המועצה, אני לא יודעת באיזה עולם, אני לא מכירה דבר כזה שהיא התירה לחברת
- 22 הניהול שלך לבוא ולשים שם תאורה, אין דבר כזה, זה עניין של מדיניות שפ"פים
- 23 ולכן אני באה ואומרת לך, אתה יכול לא להסכים איתי או לא אבל אני אשאל בפעם
- 24 האחרונה וזה שאלה של כן ולא: האם השטח הוא פרטי או לא?
- 25 עופר אהרון: הוא לא פרטי. הוא ציבורי.

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני : הוא לא פרטי. הוא ציבורי. אוקיי, תודה.
- 2 עופר אהרון : ואם רוצים לחייב?
- 3 עו"ד לינוי ג'ובאני : תודה, תודה, בסדר. ענית לי, תודה רבה.
- 4 עו"ד גיא פלדמן : אגב, יכול להיות שטח פרטי פתוח.
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני : נכון.
- 6 עו"ד גיא פלדמן : אני לא יודע מה זה שם.
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא, חד משמעית, ברור, ברור. יש שטחים פרטיים פתוחים,
- 8 בוודאי. אף אחד לא חשב שזה פרטי סגור אבל בסוף שאלת הבעלות זה מדיד. אין
- 9 בעיה.
- 10 עו"ד גיא פלדמן : אבל הוא טוען שהוא לא בעלים של כלום, בסדר.
- 11 עו"ד לינוי ג'ובאני : בסדר גמור.
- 12 עו"ד ירון דיין : חוץ מה-300 מטר.
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני : הוא לא חייב, אם הוא לא יודע הוא לא חייב לענות וזה בסדר
- 14 גמור.
- 15 עו"ד ירון דיין : זה לא קשור לבית המשותף.
- 16 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא, לא, לא. בסדר גמור. אני רוצה, טוב. יש לי ככה. אתה מכיר
- 17 את הבניין, נכון? יופי. אתה יודע להגיד לי איזה חנויות או משרדים יש בתוך הבניין?
- 18 איזה חנויות, משרדים יש בבניין?
- 19 עופר אהרון : חנויות?
- 20 עו"ד לינוי ג'ובאני : אתה מכיר אותם?
- 21 עופר אהרון : כן.
- 22 עו"ד לינוי ג'ובאני : מכיר אותם?
- 23 עופר אהרון : בטח.
- 24 עו"ד לינוי ג'ובאני : נכון? אתה יכול לתת לי איזה שם אחד/שתיים?
- 25 עופר אהרון : חדר כושר את מכירה?

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני: חדר כושר מכירה. איזה מן? אני לא זוכרת. אני באמת לא
- 2 זוכרת.
- 3 עופר אהרון: פיטנס.
- 4 עו"ד לינוי ג'ובאני: פיטנס, נכון. איזה עוד אחד?
- 5 עופר אהרון: איציק קירמן.
- 6 עו"ד לינוי ג'ובאני: מה הוא עושה?
- 7 עופר אהרון: ספה.
- 8 עו"ד לינוי ג'ובאני: ספה, אוקיי, בסדר גמור. אתה יודע, אתה מכיר את הבניין.
- 9 אתה היזם שלו וגם המשרדים שלך שם.
- 10 עופר אהרון: נכון.
- 11 עו"ד לינוי ג'ובאני: אתה יודע לספר פה למועצה איפה, באיזה שטח בנוי הבניין?
- 12 האם זה שטח מסחרי? האם זה בתוך שכונת מגורים? האם זה שטח מת? אתה יודע
- 13 לומר באופן כללי? אם תוכל לספר פה לוועדה. אני לא יודעת אם הוועדה הייתה או
- 14 לא, אבל לא משנה.
- 15 עופר אהרון: הבניין נמצא בשטח...
- 16 עו"ד לינוי ג'ובאני: מה, בניין מגורים?
- 17 עופר אהרון: לא, לא באזור מגורים, בקרבת אזור מגורים אבל בואו נאמר ככה, זה
- 18 שני בניינים חדשים שלי ושל הבניין הצמוד אלי שהם לא היו שם ממש מלכתחילה.
- 19 זה קרקע בכלולה שהייתה, בנו עליה. הם למסחר, מיועדים למסחר ולתעסוקה.
- 20 עו"ד לינוי ג'ובאני: אבל מה יש מסביב לבניינים?
- 21 עופר אהרון: יש בניינים.
- 22 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי.
- 23 עופר אהרון: היית שם, את מכירה את המקום.
- 24 עו"ד לינוי ג'ובאני: אני, אבל אני לא נחקרת. אני שאלתי אותך.
- 25 עו"ד גיא פלדמן: כולנו מכירים.

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני שואלת אותך.
- 2 עו"ד גיא פלדמן : אז מה יש מסביב, נו?
- 3 עופר אהרון : יש בניינים.
- 4 עו"ד גיא פלדמן : כשאני הייתי לא היה כלום, עכשיו יש דברים חדשים.
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני : אוקיי, אז אתה אומר שזה בקרבת, סליחה, אני רוצה לדעת.
- 6 עו"ד ירון דייך : תגיד לה כשאתה יוצא מהבניין, מה אתה רואה מאחורה?
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא. אין צורך, אתה אמרת שזה בעצם נמצא על קרקע שהיא
- 8 בעצם בתולית שלפני כן לא היה שם כלום. זה שטח שהוא יחסית, אם אני מבינה נכון
- 9 ריק? סמוך ל... אמרת מבנה מגורים?
- 10 עופר אהרון : סמוך לתחנות אוטובוס, הוא סמוך לכביש.
- 11 עו"ד לינוי ג'ובאני : בסדר גמור. אתה מסכים איתי, תסכים איתי או לא תסכים
- 12 איתי, בסדר? ושוב, זו שאלה שכן ולא, אין פה מה להסביר. אם אני רוצה היום לבוא
- 13 לחדר כושר המדובר הזה, אני כלינוי, בסדר? כאדם פרטי, יכולה להגיע לשם ואני גם
- 14 אגיע לשם כי יש לי מה לעשות שם?
- 15 עופר אהרון : כן.
- 16 עו"ד לינוי ג'ובאני : אוקיי. נאמר שאם אני רוצה, אני, אני כלינוי, ללכת שם לטיול,
- 17 סתם טיול, יש לי סיבה להגיע לדעתך לבניין? יש לי מה לחפש שם?
- 18 עופר אהרון : אם את רוצה לטייל מסביב? יש שם פארק מסביב.
- 19 עו"ד לינוי ג'ובאני : יש איזשהו, אני יודעת, ליד איזשהם מקומות ישיבה?
- 20 עופר אהרון : יש פארק מסביב, יש מקומות ישיבה מסביב.
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני : נאמר שאני רוצה לעשות שם מנגל, אני יכולה? אני יודעת שזה
- 22 שאלה מוזרה אבל חשוב לי לשאול את זה.
- 23 עופר אהרון : בתוך הבניין?
- 24 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא בתוך הבניין. אנחנו מדברים על השטחים בחוץ.
- 25 עופר אהרון : אני לא יודע.

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני יכולה?
- 2 עופר אהרון : לא בדקתי את זה אם את יכולה או לא.
- 3 עו"ד לינוי ג'ובאני : אבל לכל עניין אני יכולה.
- 4 עופר אהרון : לא מעניין אותי גם.
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני : נאמר שבא לי לעשות מנגל, אני יכולה. נכון? אני יכולה?
- 6 עופר אהרון : אני לא יודע.
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני שואלת אותך.
- 8 עופר אהרון : אני אומר לך, אני חייב חוק עזר. אני לא יודע אם...
- 9 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא. זה ברור, אני לא שואלת את זה.
- 10 עופר אהרון : אני לא יודע אם זה אפשרי.
- 11 עו"ד לינוי ג'ובאני : נאמר שאני עבריינית גדולה ובא לי להפעיל שם מנגל במקום
- 12 לא מסודר, לדעתך האם אני יכולה לבוא לשם?
- 13 עופר אהרון : כן.
- 14 עו"ד לינוי ג'ובאני : אוקיי, בסדר גמור. האם לדעתך יש לי כלינוי סיבה להגיע לשם,
- 15 אלא אם אני הולכת ל... אני יודעת...
- 16 עו"ד ירון דיין : טוב. אני מתנגד לשאלות היפותטיות מיותרות.
- 17 עו"ד לינוי ג'ובאני : למה? למה?
- 18 עופר אהרון : לא, תשאלו.
- 19 עו"ד לינוי ג'ובאני : מה הנימוק? אני מבקשת...
- 20 עו"ד ירון דיין : זה שאלה היפותטיות, זה הנימוק.
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני : נו, מה הבעיה?
- 22 עו"ד ירון דיין : אם את יש לך סיבה, למה?
- 23 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני שאלתי לדעתו.
- 24 עו"ד ירון דיין : למה הוא צריך להעריך את דעתו?
- 25 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני מבקשת להכיר את השאלה.

- 1 עופר אהרון: לינוי, הכול בסדר. את רוצה לבוא? אני...
- 2 עו"ד לינוי ג'ובאני: אנחנו מסיימים, אנחנו מסיימים.
- 3 עו"ד ירון דין: אני מסכים שזה תיאורטי, אבל אני מניח שאנחנו מגיעים לפואנטה.
- 4 עו"ד לינוי ג'ובאני: אנחנו גם מסיימים, בסדר? זה כבר על שתי שאלות אחרונות.
- 5 אז אני אשאל רק כדי להשלים בעצם את השאלה האחרונה. האם לדעתך אם אני
- 6 רוצה, לא צריכה להגיע לא לאנה שנמצאת שם, לא לחדר הכושר, לא לספר – האם
- 7 יש לי לדעתך מה להגיע לשם? זה שאלה של כן ולא. אתה יכול גם לא להסכים איתי,
- 8 זה בסדר.
- 9 עופר אהרון: יש לך כל סיבה שאת רוצה. כל אחד והתחום התעניינות שלו.
- 10 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי, בסדר גמור. אני אשאל שאלה אחרונה, בסדר? לגבי נושא
- 11 של האזור. אתה מציין בסעיף 35 לתצהיר שלך, זה שאלה אחרונה. אני יודעת שזה
- 12 היה ארוך, סיימנו. אתה מציין פה שהנכס חויב לפי אזור א', על אף שלפי מיקומו
- 13 הוא מצוי באזור ב'. לא הסברת לנו, לדעתך.
- 14 עו"ד ירון דין: סליחה, אני מתנגד לשאלה וגם לתשובה שלו. כתוב פה שזה יעלה
- 15 בעתירה מנהלית. זה לא בסמכות הוועדה.
- 16 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי, אז האם אפשר להוריד את זה מהתצהיר?
- 17 עופר אהרון: אני יכול גם להסביר.
- 18 עו"ד ירון דין: נטען למען הזהירות.
- 19 עו"ד לינוי ג'ובאני: סליחה, רגע. מה ירון?
- 20 עו"ד ירון דין: זה נטען למען הזהירות כדי להגיד לוועדה שיש טענה בעתירה
- 21 מנהלית של אזור.
- 22 עו"ד לינוי ג'ובאני: אז הכוונה היא, אז הוא לא מצהיר פה בסעיף הזה על כלום?
- 23 עו"ד ירון דין: הוא מצהיר שהנכס חויב לפי אזור א' או ב' והנושא אמור לעלות
- 24 בעתירה מנהלית. בינתיים הייתה עתירה.

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני: אין בעיה, אז אם זה עתירה מנהלית כמו שדיברנו מקודם על
- 2 סעיפים 9 עד 17, אז אם זה להשלמת התמונה, אני מבקשת שהוא יצהיר את זה לשם
- 3 השלמת התמונה. אם הוא מצהיר את זה, אני מבקשת הסבר.
- 4 עו"ד ירון דין: 9 עד 17...
- 5 עו"ד לינוי ג'ובאני: זה מה שהוא אמר. סליחה, סליחה, עופר. עופר, אני מבקשת
- 6 ממך לא לשים תשובות בפה של העד.
- 7 עו"ד גיא פלדמן: זאת שאלה אחרונה, אז בואו נסיים.
- 8 עו"ד לינוי ג'ובאני: בדיוק.
- 9 עו"ד ירון דין: זה כבר נגמר אבל.
- 10 עו"ד לינוי ג'ובאני: זה לא נגמר.
- 11 עו"ד ירון דין: עשר פעמים אמרת לו "השלמת התמונה".
- 12 עו"ד לינוי ג'ובאני: זה לא משנה מה שאני...
- 13 עו"ד ירון דין: אני אטען בסיכומים שזה עיקר הטענות. מה זה משנה?
- 14 עו"ד לינוי ג'ובאני: לא, אבל סליחה ירון, אנחנו לא טוענים את זה פה כרגע. אם
- 15 אתה מתנגד, תגיד למה.
- 16 עו"ד ירון דין: לא דיברתי, ה-35 אמרתי מתנגד – לא בסמכות הוועדה. זה נטען
- 17 כדי להגיד לוועדה שיש עתירה מנהלית שדנה בנושא האזור.
- 18 עו"ד לינוי ג'ובאני: תודה רבה. אז אני מבקשת מהוועדה לקבוע לגבי הסעיף הזה
- 19 בתצהיר שלא מדובר כאן בתצהיר. זה לא הצהרה.
- 20 עופר אהרון: האם אני יכול להשיב?
- 21 עו"ד ירון דין: לא, לא צריך להשיב.
- 22 עופר אהרון: באזור ב' אני יכול להשיב ש-50 מטר ומכירים את הבניינים האלה, 50
- 23 מטר מהבניין, הבניין של קולה והבניין של אני והמשאבות באזור ב'.
- 24 עו"ד לינוי ג'ובאני: תודה רבה.
- 25 עופר אהרון: 50 מטר ממולי ואני אזור א'.

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני : תודה רבה.
- 2 עו"ד ירון דייך : שלך יותר יפה.
- 3 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני סיימתי.
- 4 עו"ד ירון דייך : חקירה חוזרת. לעניין כל מה שדיברת בהתחלה על נכסים ריקים ב-
- 5 2022, האם היה אפשר להיכנס לנכסים האלה במצב מעטפת?
- 6 עופר אהרון : לא. מעטפת זה מעטפת. אין...
- 7 עו"ד ירון דייך : כל רוכש או שוכר עשה שם עבודות?
- 8 עופר אהרון : כן. כל עבודות הגמר נעשו על ידי הרוכשים.
- 9 עו"ד ירון דייך : קודם הצהרת והיה פה ויכוח שאמרת שחלק ניכר ב-2022 לא היה
- 10 גמור ולא היה בנוי. קודם הצהרת אבל ששירותים וממ"דים ומה עוד כן היה בנוי ב-
- 11 2022?
- 12 עו"ד ירון דייך : מעליות.
- 13 עופר אהרון : מעליות וזה, נכון. היה גמור ב-2022, נכון. מסכים איתך.
- 14 עו"ד ירון דייך : אז זה השטחים הנמכרים.
- 15 עופר אהרון : אני מבין, אתה צודק. חלק ניכר לא היה גמור אבל השטחים האלה כן
- 16 היו גמורים, השטחים הציבוריים נקרא לזה.
- 17 עו"ד ירון דייך : אבל מה שהולך להימכר או להיות מושכר היה גמור?
- 18 עופר אהרון : לא.
- 19 עו"ד ירון דייך : כמה נכנס מהחניון? אמרת שההכנסות הן זעומות, כמה נכנס
- 20 בחודש?
- 21 עופר אהרון : בסביבות ה-15,000 שקל.
- 22 עו"ד ירון דייך : לעניין חברת הניהול שהייתה בהסכמים המקוריים : אמרו פה שאתה
- 23 היית חתום, מצד שני אמרת שמ-2022 נכנסה חברת מיקדן , מה זה היה?
- 24 עופר אהרון : נכון, ב-2022 חברת מיקדן וב-2024 החליפו אותם לחברה...
- 25 עו"ד ירון דייך : אז באיזה שלב אתה ניהלת?

- 1 עופר אהרון : אני לא ניהלתי את זה בשום שלב, שום שלב לא הייתי מנהל של הבניין.
- 2 מההתחלה של הבניין, מההתחלה של הבניין.
- 3 עו"ד ירון דין : אז למה נחתמו ההסכמים עם חברת ניהול עופר אהרון?
- 4 עופר אהרון : אין לי מושג עם הזה נחתם מול זה אבל נראה לי שבהסכמים כתוב
- 5 שחברת הניהול תהיה בנעליו של עופר אהרון או משהו כזה, אם אני זוכר נכון. לא
- 6 בטוח.
- 7 עו"ד ירון דין : ומאפריל 2022 היא באה בנעליך?
- 8 עופר אהרון : כן.
- 9 עו"ד ירון דין : אז זהו, אין עוד שאלות. נעבור לששי?
- 10 עו"ד גיא פלדמן : רגע, לי יש שאלה. מכוח מה אתה גובה את הדמי כניסה לחניון?
- 11 עופר אהרון : מכוח מה? תעריף של...
- 12 עו"ד גיא פלדמן : מה המעמד שלך? אמרת שהחניון לא שלך. מי אתה שתגבה?
- 13 עופר אהרון : מה זאת אומרת? זה מה שחזרנו על המשפט שאם לא יהיה ציבורי, אז
- 14 אני גובה עליו כסף.
- 15 עו"ד ירון דין : למה לא חברת הניהול?
- 16 עו"ד גיא פלדמן : מה שאתה אומר, החניון לא שלך. כל החניות שייכות או לדיירים
- 17 או לחברת ניהול.
- 18 עופר אהרון : נכון.
- 19 עו"ד גיא פלדמן : מכוח מה אתה לוקח 15 אלף שקל לכיס שלך כל חודש?
- 20 עופר אהרון : אפשר להעמיד את זה או להעמיד את זה לחברת הניהול.
- 21 עו"ד גיא פלדמן : עד היום עשית את זה?
- 22 עופר אהרון : לא.
- 23 עו"ד גיא פלדמן : אז אני שואל מכוח מה חשבת שאתה יכול לקחת את זה? או שלא
- 24 חשבת גם על זה?

- 1 עופר אהרון : לא, לא חשבתי על זה. גביתי את זה, כי בסופו של יום אמרתי אם לא
- 2 לעשות את זה בחניון פתוח אז צריך לגבות. כאילו, אי-אפשר להכניס כל בן אדם
- 3 בסוף שייכנס ו...
- 4 עו"ד גיא פלדמן : למה לא?
- 5 עופר אהרון : למה לא? כי אם לא ציבורי, אז זה גבייה. כמה גבייה? זה הסכום שגובים
- 6 בחודש.
- 7 עו"ד גיא פלדמן : בסדר, אין לי עוד שאלות. תודה. אתם רוצים חמש דקות הפסקה
- 8 או שאפשר להתחיל?
- 9 עו"ד ירון דיין : אני אשמח. אם אפשר.
- 10 עו"ד גיא פלדמן : טוב, 5 דקות.
- 11 {לאחר ההפסקה}
- 12 ששי דקל : בבקשה, ירון.
- 13 עו"ד ירון דיין : שלום, ששי.
- 14 ששי דקל : שלום, ירון.
- 15 עו"ד ירון דיין : בואו ננסה לזרז את הדברים ונלך מהר. סעיף 4 לתצהיר שלך, אתה
- 16 ביקרת בנכס? ראית אותו?
- 17 ששי דקל : לא אני ביקרתי, נורית ביקרה. נציגה מטעמי.
- 18 עו"ד ירון דיין : אז אתה יודע? בוא נאמר, אני מפנה אותך לעמודים 50, 51, 50, עד
- 19 60 לתצהיר שלנו. זה המצב ב-2024. האם אתה מכיר את המצב ב-2022? זה המצב ב-
- 20 2024. אתה יודע להגיד לנו מה היה המצב ב-2022?
- 21 ששי דקל : לא.
- 22 עו"ד ירון דיין : בסעיף 5 אתה מסביר לנו בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלת שיש
- 23 מחלוקות על מהי בניית בניין ומתי היא מושלמת. עכשיו, לדעתי הפסיקה היא ברורה
- 24 אבל עובדה היא שכשקונה קיבל חזקה בנכס לא חייבתם אותו בארנונה, נתתם לו

- 1 פטור כנכס לא ראוי לשימוש עד שהוא בונה. אז השאלה היא: למה אנחנו לפני זה
- 2 מחויבים לארנונה?
- 3 ששי דקל: הבניין קיבל תעודת גמר.
- 4 עו"ד ירון דין: קיבל תעודת גמר, חויב לארנונה.
- 5 ששי דקל: באפריל 2022, זאת אומרת הבנייה שלו הסתיימה ולכן הוא חויב בארנונה.
- 6 עו"ד ירון דין: אבל אני מכרתי לצורך העניין, עופר אהרון מכר לאיקס ואותו איקס
- 7 בזמן שהוא מקבל ומתחיל לבנות, לא מחויב בארנונה.
- 8 ששי דקל: אני לא יודע על סמך מה אתה טוען את זה ואני לא מוכן, אני לא עכשיו
- 9 אכנס איתך ל... לא מכיר את כל המקרים.
- 10 עו"ד ירון דין: על סמך זה שנורית אמרה לי את זה בזמנו בפגישה הראשונה.
- 11 ששי דקל: אז אני לא נכנס איתך למקרים פרטניים, א' כי אני לא עכשיו מכיר את
- 12 כל המקרים הפרטניים, ולא התכוונתי עבורם.
- 13 עו"ד ירון דין: כל נכס במצב מעטפת לא חויב וזה לא פרטני – זה כל הבניין.
- 14 ששי דקל: אני אגיד ככה, כל מקרה נבחן לגופו של עניין בהתאם לתנאים העובדתיים
- 15 שלו ומה שמתאים למקרה א', אולי לא מתאים למקרה ב' ואולי מתאים חלקית
- 16 למקרה ג', וכל דבר הוא לגופו של עניין. אז אני לא יודע כרגע להגיד לך. אתה זורק
- 17 משהו באוויר, אני לא אענה לך אמירה כללית כי זה לא נכון אבל כל מקרה חויב
- 18 בהתאם לנתונים הרלוונטיים לגביו.
- 19 עו"ד ירון דין: אבל כל הנכסים נמכרו או הושכרו במצב מעטפת וכולם אחרי זה
- 20 בנו את הנכס. לא היה משהו אחר, כל ההסכמים הם כאלה. יש לך את כל ההסכמים.
- 21 אז אני שואל: איך זה יכול להיות שאני מחויב ואז מפסיק חיוב, ואז חוזר החיוב על
- 22 המחזיק שסיים לבנות?
- 23 עו"ד לינוי ג'ובאני: הוא ענה.
- 24 ששי דקל: ענית. אין לי מה להוסיף מעבר למה שאמרתי.

- 1 עו"ד ירון דיין: טוב, ענית. סעיף 10, אתה אומר: "כל מקרה שבו נמכר או הושכר
- 2 או הוחלף מחזיק או בעלים כדין עודכנה, המועצה עדכנה".
- 3 ששי דקל: כל עוד שהיה דיווח כנדרש כך נעשה, כן.
- 4 עו"ד ירון דיין: על מה זה "כדין"?
- 5 ששי דקל: כדין שהוגשה הודעה על חילופי מחזיקים.
- 6 עו"ד ירון דיין: זאת אומרת, כל מקום שקיבלתם הודעה רשמתם את המחזיק?
- 7 ששי דקל: בוודאי, הודעה מסודרת שקיבלנו, עשינו את זה. תדע שיש מחזיקים שלא
- 8 מחויבים בארנונה. זה לא עופר מחויב.
- 9 עו"ד ירון דיין: אוקיי, סעיף 12. כתוב בסעיף 2 שהשומה מ-2020 מנובמבר 2022,
- 10 הכוללת גם את קומה 4, מינוס 4. אני רואה את השומה על נספח 3, זה רק על מינוס
- 11 4. זאת אומרת, יכול להיות שיש פה איזו טעות בניסוח והכוונה שבנובמבר 2022
- 12 יצאה שומה למינוס 4?
- 13 ששי דקל: שנייה, תן לי אבדוק.
- 14 עו"ד ירון דיין: אולי אני אפנה אותך ב...?
- 15 ששי דקל: רגע, שנייה, אני מסתכל.
- 16 עו"ד ירון דיין: עמוד 27 אצלכם, כן? זה עמוד 27 אצלכם יש כוכבית למעלה ולמטה
- 17 קומה 4 מינוס וקיזוז וחלקים.
- 18 ששי דקל: כן, זה רק קומה מינוס 4. זה תוספת לשומה שהייתה קודם.
- 19 עו"ד ירון דיין: עכשיו נספח 5 אצלכם, סעיף 14. תסכים איתי שזה שומה שיצאה
- 20 בספטמבר 2023 והיא מתייחסת לכל השטחים ב-2023, בספטמבר 2023 בכפוף לזה
- 21 שכתוב למטה "לא כולל קומה שלישית", ובסעיף 1 פה זה כולל יתרות גם מ-2022 ו-
- 22 2023. זאת אומרת, השומה הזאת של ספטמבר 2023 כוללת את כל החובות עד לאותו
- 23 מועד? חוץ מקומה 3?
- 24 ששי דקל: חוץ מקומה 3, נכון לספטמבר 2023? כן.

- 1 עו"ד ירון דייך: סעיף 18, אתה אומר שאין במבשרת הנחה לפי תקנה 12. מה עם
- 2 תקנה 13, חצי שנה נכסים?
- 3 ששי דקל: בכל מקרה, בעיקרון יש. זה עד מוגבל עד 100 מטר וכל מקרה לגופו. אם
- 4 הגשתם בקשה, היא תיבדק, אם לא הגשתם, כל מקרה זה לגופו. בכל מקרה זה רק
- 5 עד חצי, עד שישה חודשים ועד 100 מטר.
- 6 עו"ד ירון דייך: אוקיי, סעיף 22 לתצהיר שלך אתה מסביר לנו את כל מה שכתוב
- 7 בהסכמים. עכשיו אני שואל אותך: אתם הצהרת שמדדנתם ב-2022, אתם מדדנתם
- 8 שטח עיקרי בכל הבניין, מדדנתם שטח משותף בכל הבניין, למה אתם מתייחסים
- 9 להסכמים של עופר אהרון? למה זה מעניין את המועצה בכלל מה ההסכמים של עופר
- 10 אהרון?
- 11 ששי דקל: מה זאת אומרת? לא הבנתי את השאלה.
- 12 עו"ד ירון דייך: עופר אהרון יכול לעשות הסכמים עם אנשים שהוא גובה מהם את
- 13 השטח העיקרי שבונים פלוס 80 אחוז. הוא מעמיס 80 אחוז. למה? כי הוא בא לו או
- 14 שהוא מעמיס 20 אחוז. זה המספר שבא לו, לצורך העניין.
- 15 ששי דקל: אוקיי.
- 16 עו"ד ירון דייך: בינינו אני אומר לך, היום אחרי רישום בית משותף, הוא ראה שהוא
- 17 עדיין 20 אחוז דייק. המועצה באה, מדדה שטחים אחרים. הוא, כשהוא חייב אותם
- 18 לא הסתכל על לובי של קומה אחת, לא הסתכל על הרבה דברים. מבחינת בית משותף
- 19 זה לא מעניין. העמסת השטח אצלו המשותף 20 אחוז, גם היום ברישום הבית
- 20 המשותף זה מדויק. המועצה באה, מצאה שיש 70 אחוז, 50 אחוז.
- 21 ששי דקל: אוקיי.
- 22 עו"ד ירון דייך: אז למה אתם לא מחלקים את זה לפי השיטה שלכם? מה אכפת לכם
- 23 מה הוא חייב?
- 24 ששי דקל: מה זה קשור להסכם?
- 25 עו"ד ירון דייך: זה בדיוק העניין. מה זה קשור להסכם? זה מה שאני שואל אותך.

- 1 ששי דקל: לא קשור.
- 2 עו"ד ירון דיין: כי אתה מצהיר שאתם חייבתם לפי ההסכם. מה שהוא חייב את
- 3 הדיירים, הוא חייב את ה...?
- 4 ששי דקל: אנחנו חייבנו לפי הדין את המחזיק בנכס, את המחזיק בנכס לפי איך
- 5 שאנחנו מבינים אותו. במקרה של הסכם, אם הוא הביא הסכם אז ההסכם עזר לנו
- 6 או לימד אותנו או עזר לנו לבחון את הסוגייה באופן רחב יותר אם באמת יש פה איזו
- 7 חזקה שעוברת לשוכר או לקונה, אבל ההסכם עצמו הוא כלי עזר שאנחנו יכולים
- 8 ללמוד ממנו. הוא לא מחייב אותנו כמו שאתה בטוח יודע, אבל אנחנו נעזרים בו כדי
- 9 ללמוד חזקה שאם, נעזרים בו כדי ללמוד, זה הכול.
- 10 עו"ד ירון דיין: זאת אומרת גם המצב ההפוך, אם הוא היה מחייב אותם על 40 אחוז
- 11 למשל, אתם הייתם מחייבים לפי המצב בשטח, לא על 40 אחוז כי ההסכם לא מעניין
- 12 אתכם? אם בפועל היה רק 20 אחוז שטח משותף העמסה, הייתם מחייבים לפי שטח
- 13 משותף?
- 14 ששי דקל: אני לא יודע מה אתה אומר. אם לצורך סתם, למה לתת לך שטחים
- 15 משותפים? אם לצורך הדוגמא, סתם...
- 16 עו"ד ירון דיין: כי השאלה היא על שטחים משותפים.
- 17 ששי דקל: לא, אז אני אביא את זה למקום אחר רגע. אם לצורך הדוגמא הוא היה
- 18 משכיר לאיזה שוכר שטח עיקרי אפילו שהוא היה רשום בהסכם 100 מטר, ואנחנו
- 19 הולכים ומוודדים, היינו רואים שם שזה לצורך העניין 200 מטר בטוח, אלך דווקא
- 20 לכיוון השני. אם היינו רואים שיש 80, אנחנו היינו מחייבים לפי 80. אז זה שהם
- 21 ביניהם לא יודעים למדוד זה סיפור שלהם, מה זה מעניין אותי? אנחנו שולחים חברת
- 22 מדידה, היא מודדת ועושה. מה מוסכם על כולם? לא יודע מה מוסכם.
- 23 עו"ד ירון דיין: שההסכמים לא מחייבים אתכם. אתם צריכים לחייב לפי דין ולפי
- 24 מה שמדדתם ולפי מה שאתם חושבים ומבינים.
- 25 ששי דקל: מוסכם.

- 1 עו"ד ירון דיין: נראה לי שזה הגיוני, ככה צריך להתנהל.
- 2 ששי דקל: אנחנו עובדים רק על פי דין, זה ברור. ברור.
- 3 עו"ד ירון דיין: איך אתם מחייבים בשאר בנייני המשרדים או בקניונים?
- 4 ששי דקל: תלוי, תלוי, לכל מקרה לגופו.
- 5 עו"ד ירון דיין: למשל, רמי לוי.
- 6 ששי דקל: אני לא הולך למסור פרטים על דברים ספציפיים אבל אני אגיד לך שכל
- 7 מקרה הוא לגופו.
- 8 עו"ד ירון דיין: אז אני אשאל באופן עקרוני. קניון רמי לוי הוא בה חתים את כל
- 9 המחזיקים על אחוז מסוים והמועצה באה ואחוז מסוים שהדיירים משלמים לו ולא
- 10 מעבר, 15 אחוזים, והמועצה באה וחייבה בהרבה יותר. היא לא אמרה: "אוקיי, רמי
- 11 לוי ישלם לי 85 אחוז שטח משותף ואתם 15 אחוזים, אלא את כל השטח המשותף
- 12 חייבה על הדיירים, המחזיקים, הרוכשים, השוכרים". למה שם זה ככה ואצלנו זה
- 13 אחרת? אצלנו דווקא אתם אומרים: "אתה בעלים של בניין, נשים עליך את כל השאר
- 14 וה-20 אחוז רק לפי ההסכמים ניקח לדיירים".
- 15 ששי דקל: א', אני לא יודע על מה אתה מדבר. אני לא מכיר את ההסכם בין רמי לוי
- 16 לשוכרים שלו, אין לי מושג על מה אתה מדבר אבל לגופו של עניין, המקרה אני מניח
- 17 נבדק בהתאם לדין וחויב כמו שהמועצה סברה לנכון באותו רגע.
- 18 עו"ד ירון דיין: זאת אומרת, הפוך לגמרי.
- 19 ששי דקל: הפוך ממה?
- 20 עו"ד ירון דיין: מהמקרה הזה.
- 21 ששי דקל: למה הפוך?
- 22 עו"ד ירון דיין: כי אני מתאר לך מצב שהוא הפוך. שם אמרתם: "לא מעניין אותי
- 23 ההסכם של רמי לוי עם הדיירים. הוא נתן להם..."
- 24 ששי דקל: קודם כל זה לא נכון.
- 25 עו"ד ירון דיין: מה זה?

- 1 ששי דקל: אתה מכניס לי מילים לפה. מאיפה אתה יודע מה אמרנו, איפה ומתי? לא
- 2 אמרנו שום דבר.
- 3 עו"ד ירון דיין: כי אני ניהלתי תיק מולכם שם מצד דייר ואלה היו כתבי הטענות.
- 4 ששי דקל: אוקיי.
- 5 עו"ד ירון דיין: הדייר אלדור, יורו טקסטיל אמר: "אני"...
- 6 עו"ד לינוי ג'ובאני: סליחה. אני מתנגדת לשאלה. אני אשמח רגע לנמק, בסדר?
- 7 התצהיר שהגיש מנהל הארנונה זה התצהיר. הוא לא הצהיר על מה קרה ברמי לוי או
- 8 בכל מקרה אחר. אי-אפשר כרגע לבוא לשאול אותו שאלות כלליות. שאלות כלליות
- 9 זה לחקירה ראשית או חוזרת. אני מבקשת לפסול את השאלה. הוא לא מצהיר על
- 10 זה. מה חוקרים פה?
- 11 עו"ד ירון דיין: הוא מצהיר על מדיניות חיוב שטח משותף ואני מסביר לו שבמועצה
- 12 פה,
- 13 עו"ד לינוי ג'ובאני: אני מתנגדת לשאלה.
- 14 עו"ד ירון דיין: שומות שהוא הוציא במקרה אחר הן שונות.
- 15 עו"ד לינוי ג'ובאני: לא משנה, הוא לא מצהיר על זה. הוא לא מצהיר על זה.
- 16 עו"ד ירון דיין: הוא מצהיר על חיוב שטח משותף, מה זה "לא"?
- 17 עו"ד לינוי ג'ובאני: הוא מצהיר על הבניין הזה. אתה שואל אותו על בניין אחר, על
- 18 תיק אחר שאתה ניהלת. אני מתנגדת לשאלה, שהועדה תכריע.
- 19 עו"ד ירון דיין: ואני מסביר לו שיש מקרה שהוא שונה.
- 20 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי. אני מתנגדת.
- 21 עו"ד ירון דיין: ואני מנסה להבין מה מדיניות החיוב של שטח משותף במבשרת
- 22 שהוא מנוי עליה, לא אני. הוא אחראי עליה.
- 23 עו"ד לינוי ג'ובאני: בסדר גמור. אתה יכול לשאול על מה הוא, רגע. הוא, אתה יכול
- 24 לחקור אותו על מה שהוא הצהיר. אתה לא יכול לבוא לשאול אותו על תיק שניהלת
- 25 והוא לא.

- 1 עו"ד ירון דיין : בטח שאני יכול.
- 2 עו"ד לינוי ג'ובאני : אתה לא.
- 3 עו"ד ירון דיין : זה בדיוק הרעיון בלאמת אותו בחקירה נגדית.
- 4 עו"ד לינוי ג'ובאני : אני מתנגדת. לא.
- 5 עו"ד ירון דיין : עם מקרה אחר. זה לא שאלה אחרת.
- 6 עו"ד לינוי ג'ובאני : אם הוא מצהיר על זה.
- 7 עו"ד יוסי שמיר : מה הטענה בעצם?
- 8 עו"ד לינוי ג'ובאני : אם הוא מצהיר על זה. הוא לא הצהיר על זה. זה שם, חקירות
- 9 כלליות זה שמור לחקירה ראשית או חוזרת. חקירה נגדית היא על התצהיר. אני
- 10 מתנגדת.
- 11 עו"ד ירון דיין : הטענה האמיתית שתהיה בסיכומים זה שאולי עשו פה טעות והם
- 12 מתעקשים על הטעות הזאת ולא מתקנים אותה, כי הסתמכו על ההסכמים שלו ולא
- 13 על מה שיש בפועל. עכשיו, כדי לאמת אותו מול הנושא הזה, אז אני נותן דוגמא
- 14 פשוטה ממקרה שהוא צריך להכיר כי הוא היה גם בדיונים שם.
- 15 עו"ד גיא פלדמן : אתה לא התייחסת לזה בתצהירים שלך.
- 16 עו"ד ירון דיין : למה אני צריך להתייחס לתצהירים? הוא מצהיר לי פה ארוכות על
- 17 איך מחייבים שטח משותף.
- 18 עו"ד לינוי ג'ובאני : שלך.
- 19 עו"ד ירון דיין : הוא נתן הסבר על איך מחייבים שטח משותף. מה זה "שלי"? הוא
- 20 מנהל ארנונה במועצה המקומית מבשרת ציון.
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני : תשאל אותו על הבניין שלך.
- 22 עו"ד ירון דיין : הוא לא יכול לחייב בניין אחד ככה ובניין אחר משהו אחר.
- 23 עו"ד לינוי ג'ובאני : אתה לא יכול לשאול אותו על משהו שהוא לא הצהיר. אנחנו
- 24 כרגע לא טוענים, אתה כרגע חוקר. אתה חוקר על משהו שהוא לא חלק מהתצהיר.
- 25 עו"ד ירון דיין : אז אני חוקר. אני שואל שוב : למה?

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני: לא. אני מבקשת שהוועדה תכריע. אני מתנגדת לשאלה. לא. אני
- 2 מתנגדת, שהוועדה תכריע בבקשה. הוא לא מצהיר על זה.
- 3 עו"ד ירון דיין: זה בדיוק שאלה לחקירה נגדית.
- 4 עו"ד לינוי ג'ובאני: לא, זה שאלה לחקירה ראשית או חוזרת.
- 5 עו"ד ירון דיין: ממש לא.
- 6 עו"ד לינוי ג'ובאני: לבוא ולספר.
- 7 עו"ד גיא פלדמן: איפה טענת בערר את הנושא של האפליה?
- 8 עו"ד ירון דיין: אני לא טוען לאפליה.
- 9 עו"ד גיא פלדמן: אז אתה טוען?
- 10 עו"ד ירון דיין: אני טענתי בערר שיש מדיניות. שנייה, רגע. בואו נבדוק.
- 11 עו"ד לינוי ג'ובאני: אבל מה זה משנה מה היה בערר?
- 12 עו"ד ירון דיין: בערר טענו שאין מדיניות אחידה. עכשיו הוא בא ואומר שזה, שמה
- 13 שהוא עשה פה זו המדיניות, אז אני מאמת אותו עם מקרה אחר.
- 14 ששי דקל: זה לא מה שאמרתי. זה לא מה שאמרתי.
- 15 עו"ד ירון דיין: ועכשיו הוא הסביר לי על איך מחייבים. הוא אומר: "לפי דין" ולפי
- 16 דין זה אומר: "לא מעניין אותי ההסכמים שלכם. אני מחייב לפי מה שמדדתי ולפי
- 17 מה שצריך לחייב", אז אני שואל: מה זה לפי דין? קח מקרה אחר שיש לך, אתה הרי
- 18 אמור לחייב אותו דבר בשני מקרים שהם לכאורה זהים. זה שטח משותף בקניון וזה
- 19 שטח משותף בבניין משרדי. עכשיו, תגיד לי שאולי משרדים זה שונה, אז בסדר. זה
- 20 הסבר, זה נימוק, לא יודע מה אבל כרגע אני לא מצליח להבין עדיין מה ההבדל.
- 21 ששי דקל: תראה, אתה מעלה טענה שבמקרה אחר הוא נהג אחרת ממה שבמקרה פה?
- 22 זה הטענה?
- 23 עו"ד ירון דיין: בעניין של המסד שלך המשותף.
- 24 ששי דקל: אני לא זוכר כרגע,
- 25 עו"ד ירון דיין: אני יכול להזכיר לו בשנייה.

- 1 עו"ד לינוי ג'ובאני: אבל זה טענה לסיכומים. אנחנו פה על תצהיר. איך הוא אמור
- 2 לטעון לטענת סיכומים ולא לטענת תצהיר? אני לא מבינה, זה בסיסי.
- 3 עו"ד ירון דין: זה לא סיכומים, זאת טענה עובדתית.
- 4 עו"ד לינוי ג'ובאני: זה שאלה פשוטה. אני מבקשת שהוועדה תכריע.
- 5 עו"ד ירון דין: זה שאלה ממש ממש פשוטה שאתם מנסים מאוד לא להתמודד איתה.
- 6 עו"ד לינוי ג'ובאני: נכון, הוא לא אמור להתמודד עם הטענה שלך בסיכומים. הוא
- 7 אמור להתמודד עם הטענה שהוא מצהיר עליה.
- 8 עו"ד ירון דין: הוא אמור להתמודד עם זה שהוא מחייב על שני בניינים שונים...
- 9 עו"ד לינוי ג'ובאני: אני מבקשת שהוועדה תכריע. זה פשוט...
- 10 עו"ד גיא פלדמן: אנחנו מתירים את השאלה אבל קו קצר.
- 11 עו"ד ירון דין: אז אני אחזור ממוקד. קניון רמי לוי החתים את הדיירים על 15
- 12 אחוזים, בלבד שטח משותף. באה המועצה וחייבה על כל השטח המשותף שהיה באזור
- 13 ה-40/50. למה שם אתם עושים מה שאתם רוצים כביכול לפי השרטוטים ומחייבים
- 14 את כולם בשטח משותף, ואצלנו אתם אומרים: "לא, אני אחייב רק 20 אחוז לפי
- 15 ההסכם שלך ואת השאר נשים עליך"?
- 16 ששי דקל: לא דין מקרה א' כדין מקרה ב' – זה מה שאני יכול להגיד. מעבר לזה, אני
- 17 לא אגיד לגבי מקרה כזה או אחר. לגבי איך שהמדיניות של המועצה, אנחנו מחייבים
- 18 את המחזיק בארנונה על פי דין ולפי מיטב הבדיקות שאנחנו עושים לכל נכס כדי
- 19 ללמוד את הדברים האלה. ההסכמים שאתה ציינת, אני לא אמרתי שאין להם, חסרי
- 20 משמעות בכלל. ההסכמים הם כלי עזר, הם מדד נוסף. הם לא מחייבים לא לכאן ולא
- 21 לכאן. הם משמשים אותנו גם לצורך קבלת החלטה לגבי את מי לחייב בנכס. זהו,
- 22 נראה לי.
- 23 עו"ד ירון דין: טוב, סעיף 25. אתה אומר שעדכנתם את השטחים המשותפים
- 24 בהתאם לדיווח העוררת או האמור בהסכם המכר, בסוגריים במטרה למנוע כפל חיוב

- 1 בארנונה של שטחים משותפים. מה הכוונה? זה לא הצלחתי להבין. איזה כפל חיוב
- 2 ארנונה?
- 3 ששי דקל: הכוונה היא שהרי סתם לצורך הדוגמא, נתחיל מהשומה הראשונה שיצאה
- 4 ב-2022, היא יצאה כולה על עופר ועם הזמן, עם כל שומה שיצאה, חלק מהנכסים
- 5 עברו או לשוכרים או לקונים או לרוכשים שקנו את זה מראש, אז לכן חלק שעבר
- 6 אליהם הופחת מהשומה.
- 7 עו"ד ירון דיין: כולל השטח המשותף שלו?
- 8 ששי דקל: לאורך הזמן, מה שהיה מהשטח המשותף שהיה שהמועצה החליטה שהוא
- 9 צריך לעבור לצורך העניין לנישומים האחרים עבר כמובן, בטח. זה הכוונה.
- 10 עו"ד ירון דיין: שזה לפי הדיווח של העוררת או אמור בהסכם המכר, ככה אתה כותב
- 11 פה. זאת אומרת, לא לקחתם את סך הכול השטח המשותף, חילקתם, אלא מה שאמר
- 12 עופר או שכתוב בהסכם. לפי זה חייבתם את השטח המשותף.
- 13 ששי דקל: נכון.
- 14 עו"ד ירון דיין: אתה יכול להעריך לי בהמשך לסעיף 31 לתצהיר שלך, בכמה מקומות
- 15 נוספים צוקים עובדת פה במועצה? כמה בניינים היא מתפעלת?
- 16 ששי דקל: אין לי מושג.
- 17 עו"ד ירון דיין: לא שמעת עליה עד היום?
- 18 ששי דקל: לא, לא מכיר אותה.
- 19 עו"ד ירון דיין: לא מכיר את צוקים?
- 20 ששי דקל: לא, לא מכיר.
- 21 עו"ד ירון דיין: לא?
- 22 ששי דקל: לא מכיר. אין לי מושג וגם אני מכיר, זה לא רלוונטי. אז מה?
- 23 עו"ד ירון דיין: סעיף 39, אתה אומר שהעוררת מבקשת להפחית שטחים אלו ללא
- 24 נימוק. איזה שטחים? איפה ביקשנו להפחית אותם? על שטחי המעברים אתה מדבר?
- 25 עו"ד לינוי ג'ובאני: ירון אולי תפנה אותו רק.

- 1 עו"ד ירון דיין : אמרתי : סעיף 39, הוא אומר : "המבקשת"...
- 2 עו"ד לינוי ג'ובאני : אז תקרא את הסעיף קודם עוד לפני שתראה את ההקשר.
- 3 עו"ד ירון דיין : אז בגלל זה אמרתי לו, לא את שטחי המעברים – זה הסעיף לפני זה
- 4 שיקרא את שני הסעיפים.
- 5 ששי דקל : אז אני קורא, כן. 8-9. כן, שטחי המעברים בחניון.
- 6 עו"ד ירון דיין : ואיפה ביקשנו להפחית? אנחנו ביקשנו לגלגל את זה לאחריים. לא
- 7 ביקשנו לא לחייב אותם. אנחנו רק אמרנו שמישהו אחר צריך לשלם או חברת ניהול
- 8 או בעלי החניות.
- 9 ששי דקל : אוקיי, אבל זה חלק מהחניון והחייב הוא על בעל החניון או המחזיק
- 10 בחניון.
- 11 עו"ד ירון דיין : ביקשנו להוריד מאיתנו, להעביר למישהו אחר.
- 12 ששי דקל : אוקיי.
- 13 עו"ד ירון דיין : עכשיו שאלה : למה בעלי חניות שרכשו חניות מחויבים על 12 מטר
- 14 לחניה נטו ולא מעמיסים עליהם שטח משותף בחניון?
- 15 ששי דקל : כי עדיין הם רכשו רק חלק מהחניון. הם לא רכשו את השטחים
- 16 המשותפים. הם רכשו את החנייה שלהם הספציפית ששם הם מחנים והיא מחייבת
- 17 לזה בתעריף העיקרי של העסק.
- 18 עו"ד ירון דיין : אין לי עוד שאלות, תודה רבה.
- 19 עו"ד גיא פלדמן : לי יש שאלה אחת. למה שאתה שאל, איך אתה יודע מה שאמרת
- 20 עכשיו שהם רכשו רק 12 מטר ולא רכשו חלק משטח משותף?
- 21 עו"ד ירון דיין : לא. אני בכוונה לא המשכתי לשאול כי זה ברור שזה לא נכון. בכל
- 22 ההסכמים כתוב את השטח שכור חנייה אבל זה ברור שאם הם קנו 12, הם צריכים
- 23 שטחי מעברים. אז בסדר, זה כבר...
- 24 עו"ד גיא פלדמן : טוב. יש לנו סיכומים?
- 25 עו"ד לינוי ג'ובאני : רגע.

- 1 עו"ד ירון דיין : אף אחד לא קנה באמת 12 מטר חניה.
- 2 עו"ד לינוי ג'ובאני : אין לי, אין לי חקירה עוזרת. הסיכומים : העוררים, העוררת...
- 3 עו"ד ירון דיין : אבל 60 יום? 90 יום. יש פגרה ויש חגים, אז תגידי כמה...
- 4 עו"ד לינוי ג'ובאני : נכון. יש חגים מיד אחרי זה.
- 5 עו"ד גיא פלדמן : אני מציע עד 1 לנובמבר. תקדים? תקדים.
- 6 עו"ד לינוי ג'ובאני : כמה אנחנו מבחינה זמנית?
- 7 עו"ד גיא פלדמן : הוא ארבעה חודשים אבל פגרה אני לא סופר. 1 לנובמבר
- 8 עו"ד לינוי ג'ובאני : כלומר, 120 ימים?
- 9 עו"ד גיא פלדמן : כן. לך יש 90 יום, את הפגרה אני לא סופר. לך יש שלושה חודשים
- 10 ואם תצטרכי ארכה...
- 11 עופר אהרון : עוד ארכה? תתחילי עכשיו מכתבים.
- 12 עו"ד לינוי ג'ובאני : לא. אתה מקבל פה 120, אני מקבלת 90.
- 13 עו"ד גיא פלדמן : אבל עד שיגיע הפרוטוקול.
- 14 עו"ד לינוי ג'ובאני : סליחה, לי אין פגרה, עם כל הכבוד, מגיע לנו 120.
- 15 עו"ד גיא פלדמן : 120 ו-120, בסדר?
- 16 עו"ד לינוי ג'ובאני : אתה יודע? אם תגישו קודם, אז אנחנו גם נגיש.
- 17 עו"ד ירון דיין : 120, 120 מקבלת הפרוטוקול.
- 18 עו"ד לינוי ג'ובאני : אפשר לצמצם, ירון. אם אתה רוצה אפשר לצמצם גם זמנים
- 19 אבל אני לא, אפשר גם 90 אם אתה רוצה.
- 20 עו"ד ירון דיין : לא לא, פגרה.
- 21 עו"ד לינוי ג'ובאני : אנחנו מוכנים תמיד, אולי תציע הוועדה פה משהו? אני אומרת :
- 22 אפשר לדבר, תמיד אפשר לדבר. אני חושבת שיש לנו שהמחלוקות הן מהותיות.
- 23 עו"ד ירון דיין : הן מהותיות.
- 24 עו"ד גיא פלדמן : לא, אני חושב שאחרי שתסכמו יכול להיות שנזמן אתכם ונגיד לכם
- 25 את דעתנו לפני שנכתוב הכרעה.

- 1 עו"ד ירון דייך: הטענה שלא קיבלתי תשובה להשגה. עכשיו, אין לי בעיה לוותר על
- 2 זה ולחזור על אותן טענות.
- 3 עו"ד לינוי ג'ובאני: רגע, שנייה. אני גם לא קראתי את זה עדיין. יש שם טענות
- 4 חדשות?
- 5 עו"ד ירון דייך: זה לא קיבלתי תשובה. צריך לקבל את הערר. לחילופין, מצורף הערר
- 6 של שנה קודמת חוזר על אותן טענות.
- 7 עו"ד לינוי ג'ובאני: לא קיבלת את התשובה להשגה?
- 8 עו"ד ירון דייך: לא.
- 9 עו"ד לינוי ג'ובאני: נבדוק. מבחינתי, אין לי בעיה להחיל את ההכרעה גם על 2026.
- 10 עו"ד גיא פלדמן: הנה, כבר נתחיל בהסכמה פשוטה: תבדקו את זה ותגידו אם אתם
- 11 רוצים שזה יחול גם על 2026.
- 12 עו"ד לינוי ג'ובאני: אני מבחינתי אין לי בעיה. בואו נסכים עכשיו. מבחינתנו
- 13 מוסכם. האם יש צורך בהגשת תשובה ל-2026?
- 14 עו"ד ירון דייך: גם לא, אותן טענות, אותו ערר.
- 15 עו"ד לינוי ג'ובאני: אז קודם כל אנחנו שווים על אותן טענות.
- 16 עו"ד ירון דייך: כן.
- 17 עו"ד לינוי ג'ובאני: אוקיי, בסדר גמור. תודה רבה.
- 18 **החלטה:**
- 19 בתוך 120 ימים מיום קבלת פרוטוקול הדיון - תגיש העוררת סיכומים מטעמה.
- 20 מיום הגשת העוררת את סיכומיה – יגיש המשיב סיכומים מטעמו בתוך 120 ימים.
- 21
- 22
- 23 יוסף שמיר, עו"ד
- 24 יו"ר ועדת ערר
- 25

