

<u>ועדת ערר מבשרת ירושלים מס' 2/24</u>	1
<u>בתאריך ב' בכסלו התשפ"ה (3 בדצמבר 2024)</u>	2
<u>בפני:</u> עו"ד יוסי שמיר, יו"ר	3
מר עמית בירן, חבר הוועדה	4
עו"ד גיא פלדמן – חבר הוועדה	5
<u>דיון בערר ג. מת"ן בנייה וייזום בע"מ</u>	6
<u>מוזמנים:</u> מר ששי דקל, גזבר המועצה	7
גב' מירב אסייג, רכזת ועדת ערר	8
גב' נורית כהן, מנהלת מח' גבייה	9
עו"ד מני בליליוס, מבקר העירייה	10
עו"ד אביבה לוי, היועצת המשפטית	11
<u>מטעם העוררת:</u> עו"ד רוני חייט	12
עו"ד יהודה בן יאיר	13
<u>פרוטוקול</u>	14
רוני חייט: אני אמנם לא הכנתי את הערר הזה, אם הניייתי מכין זה היה קצת יותר מפורט, אבל אני יכול להצביע על הנקודות שמופיעות בערר בקצרה.	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24

- 1 יהודה בן יאיר: ככה, יש ליזם הזה 2 עסקים שמה, השמאלי, הקיצוני השמאלי זה
- 2 וילונות והשכן שלו ממש צמוד אליו זה חנות של פיצוציה בוא נקרא לה.
- 3 כב' היו"ר: פיצוציה.
- 4 יהודה בן יאיר: כן, אנחנו מדברים על שני הנכסים האלה.
- 5 רוני חייט: הערר מתייחס לשניהם או לאחר?
- 6 יהודה בן יאיר: לשניהם, זה אותה סוגיה.
- 7 כב' היו"ר: אני הבנת ישרק לאחד.
- 8 רוני חייט: רק לאחד.
- 9 כב' היו"ר: רק לוילונות.
- 10 רוני חייט: זה אומר שהשני מותר?
- 11 יהודה בן יאיר: הגיש ערר.
- 12 רוני חייט: הוא הגיש ערר נפרד על השני גם? רגע, יש לי שאלה-
- 13 כב' היו"ר: לא מדבר על הפיצוציה.
- 14 רוני חייט: הוא הגיש ערר?
- 15 יהודה בן יאיר: שניה, מדברים על, אתה צודק, רק על הסושי, על השמאלי.
- 16 רוני חייט: אבל הוא לא הגיש ערר על השני גם כן?
- 17 יהודה בן יאיר: לא.
- 18 רוני חייט: למה?
- 19 יהודה בן יאיר: אני לא רואה, אני לא יכול לטעון דבר שלא הוא טען.
- 20 נורית כהן: אנחנו מדברים רק על הסושי?
- 21 רוני חייט: כן, רק על הסושי.
- 22 יהודה בן יאיר: כרגע כן.
- 23 רוני חייט: אם לנחש למה הוגש רק על הסושי, זה שבמידה ויתקבל הערר הזה אז
- 24 ממילא זה יחול על השני כי זה שווה, בדיוק אותו דבר, כנראה, אני לא הכנתי את זה
- 25 אז אני לא יודע. אז יש כאן למעשה-

- 1 חב : מי זה הבעלים של המבנה?
- 2 יהודה בן יאיר : יזמות, זה נקרא ג. מתן בנייה ויזמות בע"מ.
- 3 כב' היו"ר : מי עומד מאחורי החברה?
- 4 יהודה בן יאיר : חברת גדעון מיכאל.
- 5 רוני חייט : אז כמו שאני רואה בערר יש פה למעשה כמה סוגים של הנכס הזה. סוג
- 6 אחד זה 41.34 מטר שהוא מסחרי, אזור א', זה המבנה הקיים.
- 7 יהודה בן יאיר : הוא קיים, זה בסדר.
- 8 רוני חייט : סוג נוסף, שאם הבנתי נכון התווסף השנה, לא היה קודם, התווסף
- 9 באיחור.
- 10 יהודה בן יאיר : נכון.
- 11 רוני חייט : זה א', קרקע תפוסה במירכאות 13.25 מטר, מחסן אחורי 5 מ"ר ועוד
- 12 איזשהו מחסן תת קרקעי של 22.15. אז עילה, יש כמה עילות-
- 13 כב' היו"ר : המחסן הוא בעורף החנות, צר וארוך.
- 14 נורית כהן : זה חלק מהמתחם, לא, למטה.
- 15 כב' היו"ר : כן, אני רואה אותו.
- 16 רוני חייט : מתחת.
- 17 כב' היו"ר : רואה אותו, מסומן, 5 על מטר.
- 18 יהודה בן יאיר : לא, ויש עוד מחסן, סליחה, שהוא בקומת תת קרקעית.
- 19 רוני חייט : לזה הוא מדבר.
- 20 יהודה בן יאיר : לא, הוא דיבר על ה-5 מ'.
- 21 כב' היו"ר : כרגע דיברתי על הקטן, ה-5 מטר.
- 22 יהודה בן יאיר : הוא מדבר על זה, אני מפנה אותו גם.
- 23 רוני חייט : יש עוד אחד מתחת לקרקע שהוא כמה?
- 24 יח : 22.15.

- 1 רוני חייט: כן. הטענה הראשונה של העורר היא שאין סיבה והצדקה, לפחות לא לפי
- 2 עילת הסבירות, כי זה לא סביר באופן קיצוני לחייב תעריף של מחסן תחת הקרקע
- 3 ללא חלונות, ללא גישה, בקושי גישה כשניגשים אליו אולי פעם בשבועיים כדי
- 4 להוציא משהו.
- 5 כב' היו"ר: עילת סבירות זה באמת נשמע לא טוב.
- 6 רוני חייט: בכל מקום אפשר להשתמש בכלים של בית משפט. אנחנו נמצאים בגוף
- 7 מעין שיפוטי, זה בדיוק אותו דבר.
- 8 כב' היו"ר: יש לנו סמכות מאוד מצומצמת.
- 9 רוני חייט: טוב, אז אני אומר מה שאני חושב ואתם תחליטו, א', עניין של עילת
- 10 הסבירות היא אחת העילות, אין הצדקה ואין סיבה חוקית, כולל על פי עילת סבירות
- 11 לא קיצונית, אין עילה לחייב תעריף ארנונה למחסן כזה תת קרקעי שבקושי יש גישה
- 12 אליו, אין חלונות, כמו שטח מסחרי החנות עצמה, זה טענה ראשונה. טענה שניה היא
- 13 לגבי אותו שטח שאתם קוראים לו קרקע תפוסה, שקראו לו קרקע תפוסה.
- 14 כב' היו"ר: זה המעבר שמקשר לחנויות בעצם.
- 15 רוני חייט: נכון.
- 16 כב' היו"ר: החזית. המשטח דק הזה.
- 17 יהודה בן יאיר: כן.
- 18 רוני חייט: לי יש בעיה עם הניסוח של סעיף 2 בצו הארנונה לשנת 2024. יש פה
- 19 רשימה-
- 20 יהודה בן יאיר: בסעיף 5.
- 21 רוני חייט: אה, אצלכם זה 5?
- 22 כב' היו"ר: כן.
- 23 רוני חייט: יפה, ציטטתם אותו, אוקיי, זה סעיף 2 לצו הארנונה. יש כאן רשימה של
- 24 דוגמאות של בניין שאינו משמש למגורים, ובסוף בסוף כתוב "שטח קרקע צמוד

- 1 לבניין, למעט שטח בגודל 50 מ"ר יחויבו לפי תעריף של קרקע תפוסה. " מה קורה עם
- 2 ה-50 מטר? מה זה הלמעט 50? מה יהיה באותם 50 מטר?
- 3 כב' היו"ר: תשאל אותם, אני לא ניסחת.
- 4 רוני חייט: אז אני אומר ש-50-
- 5 כב' היו"ר: איך מפרשים את ה-50, את הלמעט 50 מטר האלה.
- 6 רוני חייט: יש שתי אפשרויות.
- 7 כב' היו"ר: תעריף עיקרי.
- 8 רוני חייט: זה לא כתוב.
- 9 כב' היו"ר: שאלת.
- 10 רוני חייט: אז אני מסביר.
- 11 כב' היו"ר: שאלת, ענית.
- 12 רוני חייט: אז אני מסביר לך למה זה לא יוצא ממה שניסחת או ממי שניסח. אם
- 13 מישהו התכוון לזה היה כותב 50 מטרים ראשונים משלמים לפי תעריף עיקרי, מה
- 14 שמעבר ל-50 מטר-
- 15 אביבה לוי: זה בטח לא סמכות ועדת ערר הטענה הזאת, אוקיי.
- 16 רוני חייט: סמכותכם לתת פרשנות לזה, אני מדבר על הפרשנות, לא-
- 17 אביבה לוי: אין בעיה.
- 18 רוני חייט: לא בא אליכם בטענות.
- 19 יהודה בן יאיר: אתם נשענים על זה.
- 20 רוני חייט: לא אתם ניסחתם כמובן, אז אני אומר מי שניסח את זה נכון היה עושה
- 21 אילו היה כותב באופן מפורש 50 מטרים ראשונים לפי תעריף רגיל של שטח בניין
- 22 שאינו משמש למגורים ומה שמעל 50 מטר הוא לפי תעריף אחר יותר נמוך, זה פרשנות
- 23 אחת. אפשר לפרש גם כמו שהאדון אמר פה שאותם 50 מטרים אפשר להבין שאותם
- 24 50 מטרים זה כמו הכלל, כמו הבניין שאינו משמש למגורים, לדעתי לא, הניסוח פה

- 1 לא ברור ולכן כתוצאה מחוסר הבהירות בסעיף הזה אנחנו טוענים, השטח עצמו זה
- 2 20 מטר, אז אנחנו טוענים שאותם 20 מטרים לא צריכים להיות מחויבים כלל.
- 3 כב' היו"ר: למה?
- 4 נורית כהן: למה?
- 5 רוני חייט: כי אני מבין, יש עוד סיבה, הסיבה הראשונה שאני עומד עליה, 50 מטרים
- 6 לא צריכים לחייב בכלל.
- 7 אביבה לוי: לאור הסיפא של ההגדרה, לאור הסיפא של ההגדרה-
- 8 רוני חייט: "למעט" מה זה למעט? למה למעט?
- 9 כב' היו"ר: זו הפרשנות שלו.
- 10 רוני חייט: נכון, דבר שני, לגבי אותו סעיף, זה שלא מדובר בשטח קרקע תפוסה. זה
- 11 לא שטח קרקע, זה שטח קרקע צמוד לבניין.
- 12 יהודה בן יאיר: כל אחד יכול לעבור שם.
- 13 רוני חייט: זה לא בהכרח שטח קרקע צמוד.
- 14 אביבה לוי: אני צריכה לציין שהוא אומר שלא צריך להיות מחויב בכלל וזה לא מה
- 15 שכתוב בערר. בערר כתוב "צריך להיות מחויב כמחסן בקרקע תפוסה", אז צריכים
- 16 להיצמד לטענות.
- 17 יהודה בן יאיר: מחסן?
- 18 אביבה לוי: בערר שלכם כתוב "לגישתנו אלו צריכים להיות מחויבים כמחסן בקרקע
- 19 תפוסה." אין טענה לא להיות מחויבים.
- 20 יהודה בן יאיר: כן, סליחה, סליחה, אני רואה בסעיף ב' שלנו-
- 21 אביבה לוי: כן.
- 22 יהודה בן יאיר: איפה את רואה שאנחנו מתייחסים ל-
- 23 אביבה לוי: אתה מסתכל על הערר?
- 24 יהודה בן יאיר: כן, על הערר אני מסתכל, בוודאי.
- 25 אביבה לוי: "הגשת ערר על החלטת המועצה מיום 1.4.24"

- 1 יהודה בן יאיר : נכון.
- 2 אביבה לוי : "סעיף ב'. לאחר בחינת הדברים מצאנו כי תגובתכם הינה תחת פרשנות
- 3 שגויה. לגישתנו היו צריכים להיות מחויבים כמחסן בקרקע תפוסה."
- 4 יהודה בן יאיר : לגבי מה? יש לנו כאן 3.
- 5 אביבה לוי : לגבי מה? תגידו אתם לגבי מה. הערר שלכם.
- 6 יהודה בן יאיר : לא, לא, לא, לא.
- 7 רוני חייט : רגע, יש לך טעות.
- 8 אביבה לוי : כן.
- 9 רוני חייט : את מדברת על הכלל, 5, 6 ו-7 זה הכלל. יש כאן יוצא מן הכלל "למעט",
- 10 אנחנו מדברים על אותו חלק שהוא-
- 11 אביבה לוי : 5 מתייחס בדיוק למה שאתה מדבר. סעיף 5 מתייחס בדיוק להגדרה של
- 12 זה.
- 13 יהודה בן יאיר : זה 5, זה 5.
- 14 רוני חייט : לא, לא פה.
- 15 יהודה בן יאיר : סעיף 5 שלהם, בוודאי.
- 16 כב' היו"ר : זה 5 אצלם, שטח-
- 17 רוני חייט : כתוב שם "למעט 50 מטרים", מה זה למעט?
- 18 כב' היו"ר : אני הבנתי.
- 19 רוני חייט : מה זה למעט? לא צריך להיות מוסבר שאותם 50 מטרים צריכים להיות,
- 20 איך צריכים להיות מחושבים.
- 21 אביבה לוי : אתה אומר כרגע שלשיטתך זה לא צריך להיות מחויב בכלל, אני אומרת
- 22 שהטענה הזאת לא עלתה בערר, זה הכל.
- 23 רוני חייט : אני אומר, אני אומר לא לשיטתי, אני אומר שהפרשנות כשיש לך מסמך
- 24 שמנוסח בצורה לא ברורה הפרשנות צריכה לחול לטובת-
- 25 אביבה לוי : איפה מופיעה הטענה הזאת?

- 1 רוני חייט: שניה, זה טענה כללית.
- 2 יהודה בן יאיר: בסעיף ג' אנחנו כותבים -
- 3 רוני חייט: איך אפשר להבין את זה?
- 4 יהודה בן יאיר: "אנו שומרים לעצמנו את הזכות להעלות טענות נוספות" -
- 5 אביבה לוי: סעיף סל, הבנו.
- 6 יהודה בן יאיר: "מול ועדת הערר".
- 7 אביבה לוי: הבנתי, סעיף הסל.
- 8 יהודה בן יאיר: בבקשה, אז תקראי את זה.
- 9 אביבה לוי: לא, פשוט תראו איך צריך להגיש ערר, בסדר.
- 10 יהודה בן יאיר: אז הנה, קיבלת תשובה.
- 11 אביבה לוי: אין בעיה, זה לא תשובה.
- 12 יהודה בן יאיר: זה לא תשובה?
- 13 רוני חייט: עכשיו יש טענה נוספת לגבי החלק הזה שהוא פתוח, זה לא חלק שצמוד
- 14 אליו. אין לזה גדר או משהו מסביב, פשוט הציבור יכול לעבור חופשי באותו קטע,
- 15 לכן זה לא שטח קרקע הצמוד לבניין. זה לא צמוד וזה לא תפוס, גם לא תפוס על ידי
- 16 העורר. אלה הטענות שאני רואה בערר הזה שהוגש לא באמצעותי.
- 17 כב' היו"ר: זה סיווג של מחסן שם ראית בצו של המועצה?
- 18 רוני חייט: יש מה.
- 19 כב' היו"ר: יש סיווג מחסן?
- 20 רוני חייט: בצו של המועצה?
- 21 כב' היו"ר: כן.
- 22 רוני חייט: לא, אין סיווג.
- 23 יהודה בן יאיר: אין, לא מופיע מחסן.
- 24 כב' היו"ר: לא מופיע מחסן.
- 25 רוני חייט: לא.

- 1 כב' היו"ר : אתה צריך להתרחק.
- 2 רוני חייט : להפך, כתוב סעיף, אם הבנתי נכון, שמחסן דינו כדין שטח עיקרי של זה,
- 3 זה מה שכתוב.
- 4 אביבה לוי : אני אחזור על הטענות שצירפנו לתשובה לערר. קודם כל הרחבת חזית,
- 5 יש פה טענות שלא נטענו, לא הוזכרו בהשגה, המועצה התבססה על מדידה, העוררים
- 6 לא צירפו מדידה מטעמם. יש הגדרה מפורשת בצו הארנונה שזה צריך להיות מסווג
- 7 לפי השטח העיקרי, בניגוד למה שהם טוענים פה לגבי ההגדרה. כל טענה לגבי הצו
- 8 עצמו זו לא טענה שצריכה להידון בוועדת ערר. וזהו, והטענות שלהם מאוד כלליות
- 9 בערר, אי אפשר להתייחס לטענות כלליות.
- 10 רוני חייט : ממש לא, ממוקדות אחד לאחד.
- 11 כב' היו"ר : שבועיים לסכם, תסכמו בשבועיים בכתב.
- 12 רוני חייט : טוב, אין בעיה.
- 13 כב' היו"ר : שבועיים, אתם שבועיים ונקבל החלטה.
- 14 רוני חייט : לגבי מה שאמרת, אין לנו טענות כנגד הצו, אנחנו לא באים לתקוף את
- 15 הצו.
- 16 יהודה בן יאיר : פרשנות שלו.
- 17 רוני חייט : יכול להיות שנתקוף, זה יהיה בבית משפט, אם נתקוף, אם הם יחליטו,
- 18 זה לא אני מחליט. אני אמרתי שמהצו עצמו קשה להבין מה הכוונה. לא תוקף את
- 19 הצו, מהצו עצמו לא ניתן להבין את הכוונה המדויקת, זה מה שאמרתי.
- 20 יהודה בן יאיר : ולשאלתך לגבי המחסן שלא מצוין, רשום כגון, כנראה הרשימה עוד
- 21 ארוכה, אני לא יודע לענות, אוקיי?
- 22 כב' היו"ר : בסדר, תודה רבה.
- 23
- 24
- 25

	1
	2
רוני חייט: תודה לכם.	3
כב' היו"ר: בהצלחה	4
-ישיבה נעולה-	5
	6
	7
יוסי שמיר	8
יו"ר הוועדה	9