

<u>ועדת ערר מבשרת ציון מס' 1/25</u>	1
<u>בתאריך י"ב בשבט התשפ"ה (14 בינואר 2025)</u>	2
עו"ד יוסי שמיר, יו"ר	3
<u>בפני:</u>	
מר עמית בירן, חבר הוועדה	4
עו"ד גיא פלדמן, חבר וועדה	5
<u>דיון בערר דוד צרפתי</u>	6
מר ששי דקל, גזבר המועצה	7
<u>מוזמנים:</u>	
עו"ד לינוי ג'ובאני, יועצת משפטית	8
עו"ד מני בלילוס, מבקר העירייה	9
נורית כהן, מחלקת גבייה	10
מירב אסייג, רכזת וועדת ערר	11
עו"ד אמיר בן יהודה	12
<u>מטעם העוררות:</u>	
עו"ד שמואל פרלמוטר	13
<u>דוד צרפתי</u>	14
<u>פרוטוקול</u>	15
עמית בירן: תושב מבשרת, אדון צרפתי?	16
דוד צרפתי: סליחה?	17
עמית בירן: אתה תושב מבשרת?	18
יוסי שמיר: בבקשה להתחיל.	19
שמואל פרלמוטר: להתחיל? אוקיי, אז אני, אנחנו בעצם חוזרים על האמור בכתב	20
הערר ובהשגה. יש פה מקרה מאוד פשוט. העורר הוא לא המחזיק בנכס לעניין	21
ארנונה. הקשר היחיד שלו לנכס זה שעבר הוא התכוון לרכוש אותו. היה לו שותף	22
שהם חתמו ביחד על מסמכים ודברים ביחס לרכישה אבל הם נקלעו לסכסוך. העורר	23
אף פעם לא קיבל חזקה בנכס הזה, בהתאם כמובן לא דיווח על החזקה או לא שום	24
דבר, לא קיבל. המוכרים של הנכס לא מסרו לו חזקה ונקלע לסכסוך משפטי, הגיש	25

- 1 תביעה לבית משפט. בית משפט העביר לבוררות בפני כבוד השופט כמה הוא עוסק
- 2 שבמסגרת פסק הבוררות קבע כל מני קביעות ביחס ליחסי הצדדים אבל לגבי הנכס
- 3 הספציפי הזה הוא קבע שבפועל הוא רק של מר זיקרי שהיה השותף ובפועל, מר זיקרי
- 4 קיבל את החזקה. אנחנו לא יודעים מתי, מה מי מו מה, יש... יש כמובן נושאים
- 5 נוספים על דברים אחרים שיש משפטים ביניהם ובעצם מה שקרה שנודע לנו
- 6 מתביעה... בהתחלה נודע לו מכתב... זה טיוטת תביעה שהגיעה בלי מספר תיק והוא
- 7 חשב שזה התרעה או משהו ביחס לעניין של הארנונה לכן בהתאם מיד הוגשה ההשגה,
- 8 הובהר שם העניין הזה. לאחר מכן כמובן שהתברר לנו שגם הוגשה תביעה, כמובן
- 9 הוגש שם גם כתב הגנה תואם. עכשיו, ראינו את העמדה של מנהל הארנונה בתשובה
- 10 שהם טוענים שהם חלק מהדברים התיישנו ודברים אבל ההתייחסות לשנים קודמות
- 11 או לא שנים קודמות לא רלוונטי. החוק, חוק הרשויות קובע בסעיף 3 שמי שמחויב
- 12 בארנונה, ראשי להגיש השגה תוך תשעים יום מיום שקיבל את הודעת החיוב. המועד
- 13 הראשון שבו העורר קיבל הודעת החיוב... אפשר גם לא הודעת החיוב אבל אני אומר
- 14 שנודע לו על החיוב בעצם, הוא זה שצוין ביחס מכוח כתב התביעה שקיבל בלי המספר
- 15 תיק בזמנו, ולכן וההשגה הוגשה תוך תשעים יום מזה ולכן בעצם כל ההשגה
- 16 מתייחסת לכל הדברים. לפני, חוץ מזה, מעבר לצורך לשם הזהירות הכנסנו כמובן
- 17 במסגרת הערר גם בקשה להארכת מועד גם במסגרת הדברים האלה כשהפסיקה
- 18 קובעת כמובן והציעה בפנינו הפסיקה במיוחד במקרה של טענת מי מחזיק – יש
- 19 סמכות להאריך את המועד להגשת השגה וזה המקרים המתאימים כי הבן אדם, אין
- 20 לו שום קשר כמחזיק לנכס. לא החזיק בו מעולם ולא מחזיק גם היום, גם במסגרת
- 21 התביעה שהוגשה, שהוגשה גם נגד זיקרי – זיקרי עצמו גם טען את אותן טענות שהוא
- 22 זה שמחזיק. אין ויכוח על זה שהתובע הוא לא זה שמתגורר בדירה ובנכס הזה ולכן
- 23 לא אמור ה... הדיון מצד כל הכללים והדברים שלא הוטלו עליו חיובי ארנונה. בעניין
- 24 הזה, בעניין הפרשנות של מר זיקרי לעניין ארנונה שזה בעל הזיקה הקרובה ביותר
- 25 לנכס אני מניח שחברי הוועדה מכירים את כל הפסיקה הרבה בנושא. אני בכל זאת

- 1 רק כדי זה אפנה בין היתר לפסק הדין של העליון ברשות ערעור אזרחי 7037 על 00
- 2 עיריית ראשון לציון נגד עורך דין ישראל וינבויס ואחרים. אני אפנה לפסק הדין
- 3 ברשות ערעור אזרחי 2987 על 91 מאירה ריינר נגד עיריית ירושלים שמתייחסת
- 4 לדברים, לרשות ערעור אזרחי 9813 על 03 מדינת ישראל משרד הבריאות נגד עיריית
- 5 ראשון לציון וכמובן יש עוד פסיקה רבה ביחס לדברים האלה, ולכן כמובן אני רק
- 6 אחדד כמובן שגם כמובן סעיף 325 לפקודת העיריות לא רלוונטי ביחס להודעת חדילה
- 7 שהודעת חדילה צריך להחזיק משהו שמחזיק והוא חדל מלהחזיק. מרגע שהעורר לא
- 8 החזיק אף פעם, הוא גם לא צריך להגיש הודעת חדילה.
- 9 יוסי שמיר: אוקיי. טוב, מה אתם אומרים? תגובות?
- 10 לינוי ג'ובאני: טוב, דבר ראשון אנחנו מבקשים לדחות את כל ההשגה... את כל הערר
- 11 כולו על הסף מהסיבה הפשוטה שמדובר בהליך של השגה וערר על שומות ארנונה
- 12 חלוטות וזה נכון לגבי משנת 2015 כשהם הגישו וגם לגבי שנת 2024. האמירה הזאתי
- 13 הכללית שמועד תחילת תשעים הימים חל מהרגע שבו נודע לו, אין לזה שום אחיזה
- 14 בחוק ובטח לא בפסיקה ולא בכדי דין והופנה... מדובר, יש פסיקה ענפה לגבי הדבר
- 15 הזה. מדובר על בעל שומה שנתית שמקבלים או במצב של עדכוני שומה שבעצם הוצע
- 16 להם באמצע השנה. במצבים כאלה, אם מדובר על שומה שנתית או על עדכון שומה
- 17 באמצע השנה – מהרגע שקיבלת את הודעת החיוב שלך ולכן בכתב ארנונה כללית,
- 18 מהרגע שקיבלת את השומה השנתית שלך או את הודעת עדכון שומה, יש לך תשעים
- 19 ימים להגיש השגה. ברגע שזה נגמר, זהו אתה כבר לא יכול יותר להשיג על אותה
- 20 שומת ארנונה שהפכו לחלוטות ובתום השגה וערר אתה רוצה להשיג ולתקוף אחרות,
- 21 אתה מוזמן לעשות את זה במסגרת ההליך שיפוטי באמצעות פנייה לערכאות. יש לזה
- 22 פסיקה, זאת אומרת מפה ועד... זאת אומרת, אם תרצו נפנה את זה ובעריכות גדולה
- 23 אין לגישה הזאת למה שהציג פה העורר שום אחיזה לא בדין ולא בפסיקה. זה... מה
- 24 שאנחנו מבקשים דבר ראשון, לדחות את זה על הסף אבל גם, גם לגופה אנחנו חושבים
- 25 כי צריכה להתאם מהסיבה שככה: דבר ראשון, אני רוצה רגע להתייחס לפני כן

- 1 לטענה של העורר שבה אתה אומר: "הודעה על מחזיקים חלה רק על מי שמחזיק
- 2 בפועל". גם לזה אין שום אחיזה. אין דבר כזה "רק מי שמחזיק בפועל הוא זה
- 3 שנדרש", אחרת לא היה נכתב מחזיק ואחרת לא היה נכתב בעלים כי בעלים לא
- 4 בהכרח מחזיק. בעלים יכול להיות גם הבעלים, יש לו שוכרים ולכן אין לזה שום
- 5 אחיזה. זה ממש ממש לא נכון. הדין בעצם בא ואומר, מטיל איזושהי אחראיות בעצם
- 6 על ה... או הבעלים או המחזיק, שוכר משנה אחד מהשניים, מטיל עליהם בעצם את
- 7 האחריות לבוא ולהודיע על חילוף מחזיקים – בין אם זה בעלים, בין אם זה
- 8 שוכרים. ברגע שנינתה הודעת חילופי מחזיקים והיא נאמנה ומלווה באסמכתאות
- 9 נאמנות כמו צווי בתי משפט או הסכם שכירות ודברים כאלה, הרשות מחויבת לבצע
- 10 את החילוף מחזיקים וזה מה שהיא עשתה. היא קיבלה בעצם הודעה מכל הנכסים,
- 11 קיבלה הודעה שבעצם באה ואומרת: "אנחנו הנושאים. יש בעצם הסכם מכר בין
- 12 השניים. מי שבעצם הבעלים של הנכס במשותף זה העורר וזיקרי" ולכן כדין ואף
- 13 מחובה, ברגע שמשהו מעוניין לשנות, אחד מהמחזיקים, החובה עליו בהתאם
- 14 להוראות הדין וגם לפסיקה, חובה עליו להגיש את זה באריכות. חובה עליו להגיש
- 15 הודעה ואגב, זה לא משנה אם זה יהיה הבעלים או המחזיק. כל זה מגובה במסמך
- 16 מהימן. במקרה הנוכחי הם באים ואומרים: "ניתן פסק בורר בהתאם לאיזשהו
- 17 סכסוך מסחרי שהיה להם בשנת 2021", 2022, לא משנה – אחד מהשניים, ניתן עד
- 18 היום, עד היום, כן? "מעולם לא ניתנה הודעת חילופי מחזיקים". זאת אומרת, עוד
- 19 לא נזכרת התשובה להשגה, באנו ואמרנו: "תגישו לפחות הודעת חילוף מחזיקים,
- 20 נבחן אולי אפילו במצב של"..." עד היום לא קיבלנו. יותר מזה, גם באנו והצפנו
- 21 בפניהם גם במסגרת התשובה להשגה וגם במסגרת התשובה לערר בעיות שעולות,
- 22 שעולות, כן? של יישום שעולות מפסק הבורר. לדוגמא, הנושא של חיובי ארנונה. יש
- 23 לו תנאים המתלים? אנחנו לא יודעים אז בוא לפחות תגיד לנו מה המצב? האם בוצעו
- 24 התנאים המתלים? זה מפורט פה, אתם יכולים לראות פה מה התנאים המתלים. זה
- 25 באמת בוצעו התנאים המתלים? יש החלטה חיצונית לפסק הבורר? האם חלק מפסק

- 1 הבורר? אנחנו לא יודעים, אנחנו לא חלק מזה. בואו, תנו לנו תשובות! עד היום לא
- 2 קיבלנו תשובות, כן? אין שמץ של מושג. אנחנו בטח לא יכולים לעשות דבר כזה כי
- 3 אם אנחנו נשנה את זה לטובת ככה, לבקשת העורר, המועצה חושפת את עצמה מול
- 4 השותף שלה, מול זיקרי ולכן היא לא יכולה לעשות את זה. המינימום, המינימום
- 5 לבוא ולומר... אתה בא ואומר כאן: "אני מעולם לא ידעתי. אני מעולם לא קיבלתי.
- 6 אין פה המצאה כדין". עם כל הכבוד, אני לא יודעת מה זה "המצאה כדין", זה לא
- 7 כתב טענות. בא הדין ואומר בצורה מפורשת: "את השומה השנתית או הודעות עדכון
- 8 לשומה שנתית שולחים לנכס" וזה מה שנעשה, ולכן חזקה עליו שהוא ידע. הוא בא
- 9 ואומר: "לא ידע". אוקיי, המינימום זה בוא תנסה תגיש הודעת חילוף מחזיקים
- 10 לפחות ברגע שידעת או תיתן איזשהו מידע או לפחות ברגע שלא וגם את זה הוא לא
- 11 מוכן לעשות. אז עם כל הכבוד, המועצה פועלת בהתאם לדין. אם היא הייתה משנה
- 12 עכשיו, אז היא הייתה פועלת בניגוד לדין ולכן אני אציע פה כדי לקדם את העסק
- 13 הזה. דבר ראשון, בואו תגישו לנו איזשהן הבהרות לגבי פסק הבורר שמעלה כל מני
- 14 שאלות כאלה ואחרות – זה דבר ראשון. בואו תגישו לנו הבהרות כאלה ואחרות
- 15 והמינימום זה הודעת חילוף מחזיקים כי מה שאתם מבקשים פה זה פשוט: "תורידו
- 16 את היריבות מול"..." לא יריבות, צריך לשנות את זה.
- 17 שמואל פרלמוטר: יריבות תקראי לזה.
- 18 לינוי ג'ובאני: אין בעיה!
- 19 שמואל פרלמוטר: יש עדיין יריבות. את צודקת!
- 20 לינוי ג'ובאני: בסדר גמור, את היריבות מול העורר פה... למשהו אחר...
- 21 שמואל פרלמוטר: למשהו שנמצא, שקיים. צריך להיות...
- 22 לינוי ג'ובאני: זה לא עובד ככה.
- 23 עמית בירן: אתה מסכים איתנו שמהו צריך לשלם?
- 24 שמואל פרלמוטר: נכון! מי שמחזיק וגם לדעתי אני אומר, בדיוק וכמו שאומר גם...
- 25 משום מה עכשיו התברר לנו עליו מטילים עיקולים? על הנכס לא הטילו עיקולים.

- 1 לינוי ג'ובאני : אני עוד לא סיימתי. אני רוצה רגע רק להשלים עוד משפט אחרון.
- 2 שמואל פרלמוטר : אין בעיה, אני אתייחס לכל זה. תשלימי
- 3 לינוי ג'ובאני : סליחה, אני רוצה רק לחזור כי לא טענתי את זה. גם לגבי הטענה אני
- 4 חוזרת רגע לטענה המקדמית. גם לגבי הטענה שיש בסמכות ועדת הערר או בסמכות
- 5 מנהל הארנונה להאריך את המועד אז דבר ראשון, עם כל הכבוד גם אם רוצים לעשות
- 6 את זה, עושים את זה בדרך כלל לא במסגרת החוק כי החוק לא מתיר את זה. אני
- 7 לא יודעת כל כך לגבי הפסיקה אבל אין לי בעיה עם זה. אם צריך, נגיש גם לגבי זה
- 8 טיעון אבל אי אפשר לבוא בשנת 2024 ולבוא להגיד : "אפשר להגיש השגה על 2025?
- 9 אפשר?". מעולם לא קיבלנו בקשה, אתם מעולם לא קיבלתם בקשה. אי אפשר לבוא
- 10 ו... לא! ממש לא. זה ממש הפליה בין אישומים, זה חוסר שוויון, זה היעדר שוויון.
- 11 המינימום, המינימום זה לפנות ולבקש ערכאה ועד אז, נותנים אותה במסגרת הזמן
- 12 הדיוני. אם יש באמת סיבה, פנו אגב לא מעט במסגרת השנה הנוכחית ו"חרבות ברזל"
- 13 כאלה של מילואים, פנו לענייני הארנונה ואמרנו : "אוקיי, בסדר גמור", אבל לא
- 14 פונים ב-2025 ואומרים היום. זה בעייתי ובטח שלא רטרו. אני רק אומר דבר אחרון...
- 15 לא, בסדר.
- 16 שמואל פרלמוטר : סיימת?
- 17 לינוי ג'ובאני : כן.
- 18 שמואל פרלמוטר : אוקיי. אני אתייחס למקצת הדברים. אני כמובן אגיד עוד פעם
- 19 שאם את מדברת על עניינים טכניים ביחס להודעת חבילה, אין לנו בעיה. אם את
- 20 רוצה שיחתום על תצהיר או על כל מסמך שאתם רוצים שהוא מעולם לא החזיק בנכס
- 21 והחזקה מי שמחזיק בנכס זה רק זיקרי – יותר מזה! זיקרי עצמו חתם על תצהיר
- 22 כזה במסגרת...
- 23 לינוי ג'ובאני : הנסח טאבו, הנסח טאבו מאושר.
- 24 שמואל פרלמוטר : הנסח... תני לי להשלים שנייה. אני אסביר לך.
- 25 לינוי ג'ובאני : סליחה.

- 1 שמואל פרלמוטר : את אומרת : "זה נוגד את מה שרשום". יכול להיות, דבר ראשון
- 2 הרישום לא נרשם עדיין לא על שמו ולא על שמו.
- 3 עמית בירן : זה הערת אזהרה.
- 4 שמואל פרלמוטר : הערת אזהרה, נכון. עכשיו, ובעצם אני אומר : מהבחינה הזאת גם
- 5 זיקרי עצמו ואותו דבר שאמרת שאתם חשופים מול זיקרי. זיקרי עצמו הצהיר על זה
- 6 וכתב על זה במסגרת התביעה מולכם, התביעה שהגשתם מולו גם והוא אומר את זה
- 7 כל הזמן כך שבדיוק במקרה הזה, במקרה הזה – זה לא עניין של יעילות עוררות כך
- 8 שאפשר להסביר את זה.
- 9 גיא פלדמן : הננו מתייחסים בכבוד להערות של זיקרי : אם הוא היה משלם, אומר
- 10 "משלם" אז תודה רבה, שולם.
- 11 שמואל פרלמוטר : שנייה... נכון... לא לא. אני אומר...
- 12 גיא פלדמן : בשביל לכבד את ההצהרות שלו ושישלם ואז...
- 13 שמואל פרלמוטר : אנחנו אומרים – בוודאי שיכבד. אתה, אני לא אומר ש... אני לא
- 14 מתייחס.
- 15 גיא פלדמן : אז הוא אומר.
- 16 שמואל פרלמוטר : שנייה. אני לא סומך ביחס למה שהוא אומר. אני אומר : מדברים
- 17 על חשיפה מול זיקרי אז ביחס לעניין של חשיפה שאם הם ישנו הם חשיפה, לזה אני
- 18 מתייחס שמרגע שהוא עצמו אומר : "אין שום חשיפה ביחס אליהם, ביחס לתביעה
- 19 ממנו". עכשיו, אני לא מתבסס על הטענות של זיקרי. אני מתבסס גם על העניין שיש
- 20 פסק בורר שאושר. אנחנו כמובן.
- 21 גיא פלדמן : קראנו את פסק הבורר. אני אגיד לך, פסק בורר אני רואה. פסק בורר
- 22 אומר שאתה תשלם 800 אלף שקל ותקבל את זה, את החזקה, את העברת בעלות מה-
- 23 .21
- 24 שמואל פרלמוטר : לא, יש גם השלמות ופסק משלים ביחס לדברים האלה ויש זה. זה
- 25 ממש לא נכון, הפסק הזה.

- 1 אמיר בן יהודה: אבל בפסק בוררות כתוב בפירוש, בפירוש שהוא מעולם לא החזיק
- 2 בנכס.
- 3 גיא פלדמן: אז מה אם הם לא החזיקו, הבעלים.
- 4 שמואל פרלמוטר: הבעלים? יפה, הבעלים זה לא מחזיק לעניין ארנונה ביחס לזה,
- 5 לכן הפניתי. יש את הפסיקות ואת הדברים. עכשיו, חברתי...
- 6 גיא פלדמן: סעיף 216 לפסק בורר – לא ראיתי תיקונים. "הנכס במבשרת ציוני יעבור
- 7 לבעלות הנתבע בכפוף לתשלומי ההחזר לתובע", אני מקצר "זה בסך הכל 800 אלף
- 8 שקל". זהו! הפסק דין ניתן ב-4 לנובמבר ב-2021 אז זה לקוח אחורה. הנכס אבל
- 9 בבעלותו ואין מזה. קראתי את הבוררות.
- 10 שמואל פרלמוטר: שנייה, אני אומר: גם אם היה אפשר לומר שתיאורטית.
- 11 גיא פלדמן: לא היה אפשר, זה בבעלותו!
- 12 שמואל פרלמוטר: תקרא לזה "בבעלותו". לא משנה, יש פסיקה. אני לא, לכן אני
- 13 אומר: "זה לא בבעלותו". נקבע שלא ויש גם הפסק המשלים.
- 14 גיא פלדמן: לא, זה לא מה שנקבע. אני מכיר את העוסק. הוא כתב במפורש: "תקבל
- 15 את הבעלות שלך בחזרה אחרי שתשלם 800 אלף שקל". זה מה שהוא כתב.
- 16 שמואל פרלמוטר: לא! אז זהו שזה לא ככה.
- 17 אמיר בן יהודה: יש גם החלטה משלימה.
- 18 שמואל פרלמוטר: החלטה משלימה.
- 19 אמיר בן יהודה: יש החלטה משלימה בגלל שזה לא בא והתבקש לחתום. בהחלטה
- 20 משלימה...
- 21 גיא פלדמן: ולעניין המודעות, אני ראיתי. אני עוד פעם, כרגע לא תשכנעו. קראתי
- 22 ב...
- 23 אמיר בן יהודה: אני אומר שהוא מעולם לא היה שותף בנכס.
- 24 גיא פלדמן: בסדר אבל יש חוזה. יש חוזה ש...
- 25 אמיר בן יהודה: והחזר של ה-800 הוא מכוח השקעה.

- 1 גיא פלדמן: אני ראיתי במסגרת הבוררות שהעליתם טענות על נכסים אחרים על
- 2 התשלומי ארנונה. למה בבוררות הזאתי אף אחד לא התייחס לנושא ארנונה? אבל
- 3 ידעתם שהוא מחזיר, שהוא משפץ, שהוא עושה יחידות.
- 4 אמיר בן יהודה: הוא לא ידע שיש חוב ארנונה.
- 5 גיא פלדמן: מה "לא ידע"?
- 6 אמיר בן יהודה: הוא לא ידע מהם.
- 7 גיא פלדמן: פשלה שלכם!
- 8 אמיר בן יהודה: מה זה "פשלה שלנו"? אנחנו לא מחזיקים!
- 9 גיא פלדמן: הוא דרש דמי שכירות של היחידות אבל הוא לא ידע שלא משלמים
- 10 ארנונה?
- 11 אמיר בן יהודה: הוא לא ידע שלא משלמים ארנונה.
- 12 גיא פלדמן: בסדר, אז אנחנו נתייחס לזה למה הוא לא ידע בתור בעלים שהוא לא
- 13 ידע?
- 14 שמואל פרלמוטר: אפשר להתייחס לכל טענה.
- 15 אמיר בן יהודה: הוא לא קיבל הודעה.
- 16 גיא פלדמן: מה "לא קיבל הודעה"? הוא בעלים!
- 17 שמואל פרלמוטר: הוא לא קיבל. הוא בעלים ועדיין זה ששלחו לנכס, זה לא חזקה
- 18 שהוא יודע כשהוא לא מחזיק בנכס.
- 19 גיא פלדמן: אז למה בנכסים אחרים הוא כן מצא ארנונה?
- 20 שמואל פרלמוטר: שנייה. תן לי להשלים. אני אומר עוד פעם כי יש דברים, ברגע ש...
- 21 אם רוצים לצאת ביחס לנקודה על דברים אחרים, אם שואלים ביחס לעניין של
- 22 הסכסוך, פשוט מאוד. יש דברים שהם היו על השולחן ויש דברים שלא היו וכיום
- 23 נמצאים גם דברים נוספים בבוררות נוספת שמתנהלת בגלל שתי תיקים. תביעה, זה
- 24 תביעה? לא משנה, שעבר גם לבוררות אצל השופט, כבוד השופט זה שמתנהל ביחד
- 25 לדברים אחרים.

- 1 גיא פלדמן: אז תוסיפו לבוררות את הנושא של חיוב ארנונה פה.
- 2 שמואל פרלמוטר: לא אבל אני אומר! אתה מדבר על להוסיף את העניין של הזה.
- 3 אתה מדבר מצד אחד... רגע, רק שנייה. דודו, בבקשה! אני אומר, אבל אני אומר:
- 4 אנחנו צריכים להגיע לזה בתיאוריה רק אם בסופו של דבר הוא יאלץ לשלם. כמובן
- 5 על הנזקים אנחנו נשקול וכל הדברים האחרים. הוראות הדין קובעות מפורשות:
- 6 הארנונה אמורה להיות מוטלת על המחזיק. יש פסיקה, המחזיק הוא מי ש... בעל
- 7 הזיקה הקרובה ביותר לנכס, הבעלים כשאינן בעל זיקה קרוב ממנו הוא אמור להיות
- 8 מחויב, כשיש הוא לא מחויב בגלל זה אני הפניתי לפסקי דין של בית משפט העליון
- 9 בעניין הזה ויש בלי סוף פסיקה. אני יכול להביא עוד. חברתי אומרת: "על פסיקה
- 10 ענפה ביחס לשנים"...
- 11 גיא פלדמן: בוא, אני מראה לך את החולשות. בוא, תביא סיכומים.
- 12 שמואל פרלמוטר: אז אני יודע. אני, תן לי להתייחס. אני בסדר, אני... אז אני אומר:
- 13 אני במקרה מכיר את הדברים. רגע, אני אומר. יש בהחלטה בין היתר בהחלטה
- 14 משלימה של כבוד השופט שעוסק מתאריך 31.1.2022 בסעיף 22 שרשום שם לגבי
- 15 הנכס: "מקובל עלי כי קיימת בפסק הדין אי בהירות בעניין המועד הקובע עין הוא
- 16 המועד בו הוא עובר את האחראיות בנכס על ידי הנתבע בפועל. מאחר והנתבע השתלט
- 17 על הנכס, על פי ההוראות יש לקבוע כי החל מיום ראשון לראשון 2015 הנתבע יחזיק
- 18 בנכס וממועד זה הוא חייב לוודא בגין כל תשלומי המיסים והארנונה השותפים
- 19 החלים על הנכס".
- 20 גיא פלדמן: מעולה. זה רק מחדד את מה ששאלתי – למה את זה לא שלחת למועצה?
- 21 שמואל פרלמוטר: נשלח!
- 22 גיא פלדמן: תראה. שלחת את זה למועצה? לא, לא מהערר.
- 23 אמיר בן יהודה: מהמסמכים שצורפו.
- 24 גיא פלדמן: לא בערר! בשנת 2022 כשזה ניתן, למה לא שלחת?
- 25 שמואל פרלמוטר: סליחה! לא לא לא לא!

- 1 גיא פלדמן: היית מודע לבעייתיות בפסק הדין הזה, ידעת... אני אומר לך את
- 2 הקשיים. אני לא אומר לך...
- 3 מה זה "לא היית מודע"?
- 4 אמיר בן יהודה: לא היינו מודעים.
- 5 גיא פלדמן: אז צריך לבקש הבהרה מעוסק שיגיד לך: "אדוני, אני לא אחראי ואתה
- 6 יוצא מהעניין. אני לא רוצה לשאול את המועצה ש...
- 7 שמואל פרלמוטר: לא לא לא. זה לא נכון.
- 8 גיא פלדמן: אז למה לא?
- 9 שמואל פרלמוטר: הבקשה התבקשה ביחס למכלול של נושאים ודברים.
- 10 גיא פלדמן: ארנונה!
- 11 שמואל פרלמוטר: רשום שם "ארנונה ומיסים".
- 12 גיא פלדמן: למה?
- 13 שמואל פרלמוטר: שנייה. עוד פעם, אתה... תסתכל על הדברים והזה. זה שטענו..
- 14 ברגע שטענו, אני אומר עוד פעם: ברגע שהועלו טענות, לא מדובר רק על ארנונה.
- 15 מדובר גם על דברים האחרים שחלים על מחזיק. מרגע שהיו דברים שהגיעו לצרפתי,
- 16 בגלל זה הועלו הדברים ובגלל זה ניתנה החלטה. ההחלטה התייחסה גם לארנונה
- 17 מבלי שבפועל העורר קיבל הודעות חיוב ארנונה. עכשיו, אני אומר...
- 18 גיא פלדמן: יש לי את התמונה של שלושת הקופים. כאילו, אתה מנהל הליך משפטי
- 19 אבל אתה עוצם עיניים וסותם את האוזניים.
- 20 שמואל פרלמוטר: אתה יכול להגיד... אתה יכול, זה לא המקרה.
- 21 גיא פלדמן: אז למה לא?
- 22 שמואל פרלמוטר: זה לא המקרה.
- 23 גיא פלדמן: למה לא?
- 24 אמיר בן יהודה: כי היה על זה... זה בכלל עלה בהקשר אחר והבורר הוסיף עוד וזה
- 25 עלה ב...

- 1 גיא פלדמן: אז היה עשר נורות אדומות והוא היה צריך להגיע לפה ולהגיד: "חברה,
- 2 דעו לכם. אל תבואו אלי מה קורה עם זה?".
- 3 שמואל פרלמוטר: עוד פעם, זה... אני אומר עוד פעם, מרגע שהוא לא החזיק אף פעם
- 4 בנכס.
- 5 גיא פלדמן: תביאי לי פסיקה אחרת שתגיד לי שלא.
- 6 שמואל פרלמוטר: אז אני אומר: "יש פסיקה". הבאנו גם, הפנינו לפסיקה ואני אפנה
- 7 לעוד פסיקה גם ביחס לדברים. אני אומר, חברתי אומרת על פסקה ענפה שנים על
- 8 שנים קודמות. אני מכיר... אני לא, בפסיקה הזאת אני מכיר... לא מכיר פסיקה
- 9 שמתייחסת לדברים האלה. מכיר פסיקה אחרת שאומרת: "ביחס לעניין שיש, יש את
- 10 סעיף החוק שקובע מפורשות: תוך תשעים יום מיום שהומצאה לו הודעת החיוב..."
- 11 מיום שנמסר לו". זה ששלחו, הכל טוב ויפה. אני לא מטיל דופי במועצה אם היא
- 12 שלחה חיובי ארנונה או לא. אני אומר עוד פעם: חברתי אמרה שנשלח לכתובת הנכס.
- 13 אני אומר: אני מאמין שנשלח לכתובת הנכס, רק מרגע שהבן אדם לא גר בנכס מי שגר
- 14 בנכס זה השותף זה לא הגיע אליו, ולכן יש השלכה. הם לא מחויבים לשלוח בדואר
- 15 רשום, נכון? הכל טוב ויפה אבל יש פסיקה.
- 16 גיא פלדמן: אבל... סליחה שאני מתנצח איתך אבל אני מנסה להבין. אתה רוצה
- 17 להגיד לי שהוא לא הגיע לנכס, הוא לא ראה את הנכס, הוא לא רצה?
- 18 אמיר בן יהודה: לא.
- 19 גיא פלדמן: לא רצה לברר ארנונה אבל מצד שני הוא ידע לבקש את הבורר ולבקש
- 20 את הדמי שכירות מהנכס הזה? איך זה מסתדר?
- 21 שמואל פרלמוטר: סליחה. הוא ניסה במהות...
- 22 גיא פלדמן: הוא ניסה לקבל...
- 23 שמואל פרלמוטר: בבוררות כן! אני אגיד לך: בבוררות הוא ביקש...
- 24 גיא פלדמן: מה? לא, אני מנסה שנייה לעדכן אתכם בסיכומים ואני צריך התייחסות.

- 1 שמואל פרלמוטר: אז אני אסביר לך: בבוררות הוא רצה לטעון, רצה לקבל חלק
- 2 מהנכס, בסדר? הוא... הטענות שלו היה שהוא אמור לקבל זכויות במחצית מהנכס.
- 3 גיא פלדמן: ומה עם החובות?
- 4 שמואל פרלמוטר: גם עם החובות. הוא לא מחזיק חובות בעלים... שנייה אני אומר:
- 5 יש הבדל בין חובות מחזיק לחובות בעלים. הוא רצה לקבל מחצית מהזכויות כבעלים
- 6 כולל החובות שחלים על בעלים להבדיל ממחזיק. בפועל, נקבע במסגרת הבוררות
- 7 שלמרות שהוא מאוד רצה את זה, הוא לא מקבל את זה. לצערו, נקבע שכל הנכס
- 8 שייך לזיקרי אז בסיטואציה כזאת, זה שהוא רצה מפה ולהטיל עליו חובות שלו
- 9 שחלים אפילו על מחזיק ולא על בעלים? זה כבר מרחק רב.
- 10 גיא פלדמן: זה הפסקה ענפה.
- 11 שמואל פרלמוטר: זה... אני אומר, יש פסיקה, נכון. אני אומר שפסיקה ענפה בדיוק
- 12 מדברת בדיוק על ההבדל ביחס למחזיקים ודברים. אני הפניתי לפסיקה ספציפית גם
- 13 שמתייחסת לדברים האלה. סעיף 3 לחוק הערר קובע מפורשות מיום שההודעה הגיעה
- 14 לידיו ויש גם על זה, יש פסיקה ואני אפנה כמובן גם... אין שום בעיה, אני אעביר.
- 15 גיא פלדמן: לא לא. אנחנו עכשיו ניתן הצעה לסיכומים. כמה זמן אתם צריך
- 16 סיכומים? שלושים ימים?
- 17 שמואל פרלמוטר: אין וויכוח מבחינת מכינה ומבחינת העובדות? אם אין וויכוח
- 18 אנחנו עוד פעם, אם אין וויכוח מבחינת העובדות, מבחינתם הם לא חולקים על העניין
- 19 שבפועל מי שמחזיק בנכס, מחזיק בכל הדברים וזה ומוסכם ורק השאלות האלה
- 20 במחלוקת אז אין בעיה. אני, כמה זמן שאתם רוצים. אני מכין.
- 21 גיא פלדמן: יש לכם טענה שהוא החזיק את הנכס?
- 22 לינוי גיובאני: מה הכוונה "שהוא החזיק את הנכס"?
- 23 גיא פלדמן: שהוא היה מחזיק, משתמש בנכס בפועל או שהוא רק הבעלים? החיוב
- 24 שלכם זה מכוח מזה שהוא הבעלים או מכוח מזה שהוא?
- 25 לינוי גיובאני: הודעת חילוף המחזיקים.

- 1 גיא פלדמן: מה? זה לא מה שהגדרתם.
- 2 שמואל פרלמוטר: לא, מה להגיש?
- 3 לינוי ג'ובאני: בוודאי, כשמגישים הודעת חילוף מחזיקים.
- 4 גיא פלדמן: הוא לא הגיש. אין מחלוקת שהוא לא הגיש.
- 5 לינוי ג'ובאני: לא, יש! בוודאי! אנחנו טענו שהוא הגיש, אנחנו טענו את זה במסגרת
- 6 כתב התשובה. באנו ואמרנו שניתנה הודעה כדין של חילוף מחזיקים תוך צירוף
- 7 אסמכתאות, תוך צירוף הסכס...
- 8 גיא פלדמן: אבל הוא הקונה בשלב ראשון
- 9 לינוי ג'ובאני: בשונה מהסכס הנכס שהוא חתום עליו!
- 10 גיא פלדמן: נכון, את זה אתה לא מכחיש?
- 11 שמואל פרלמוטר: שנייה שנייה. אני לא מכחיש כשמדברים על הסכס הנכס!
- 12 גיא פלדמן: נכון!
- 13 לינוי ג'ובאני: אני אומרת, ברגע שהוגש... על זה שהודעה הוגשה על ידי הצד עצמו
- 14 בסדר גמור.
- 15 גיא פלדמן: נכון.
- 16 לינוי ג'ובאני: אף אחד לא אתגר את זה. יש צו מכר. אתה הבעלים של הנכס.
- 17 גיא פלדמן: נכון.
- 18 לינוי ג'ובאני: ברור שאתה שולח את התשלומי ארנונה לנכס! לאן תשלח?
- 19 גיא פלדמן: לך יש מה לכתוב בתצהירים?
- 20 שמואל פרלמוטר: בוודאי!
- 21 גיא פלדמן: אז תגיש.
- 22 שמואל פרלמוטר: אני אומר, אתה... יש לי תצהיר מאוד פשוט. אם אתם רוצים, הוא
- 23 יכול להצהיר את זה פה ואם זה מקובל... פשוט מאוד! על זה, על העניין של המועד
- 24 שנודע לו על החוב... שנודע לו על החוב הזה של הארנונה ועל זה שהוא לא החזיק
- 25 מעולם בנכס! זה, הדברים האלה אם רוצים, הוא יכול...

- 1 גיא פלדמן: אתם רוצים לחקור אותו על זה?
- 2 לינוי גיובאני: אני באמת לא מוצאת סיבה. אני...
- 3 גיא פלדמן: אני גם לא מוצא סיבה. בדיוק למה אני אומר, בסדר? נשאלנו את הזה.
- 4 לינוי גיובאני: עוד הרבה קודם לכן.
- 5 גיא פלדמן: הטיעונים שלכם... הם מעבר לזה. הם בסדר, שלושים יום סיכומים?
- 6 שמואל פרלמוטר: אין בעיה אז הם מקבלים את זה שזה העובדות? הם מקבלים את
- 7 זה כזה? אין לנו בעיה, אנחנו...
- 8 ששי דקל: רגע, מה עם זה של הסמכות של פסילה על הסף?
- 9 גיא פלדמן: הכל אנחנו מביאים. סמכות, פסילה, טענות מקדמיות. לא פסלנו. לא
- 10 מנענו כלום, פשוט שלושים יום את הפסיקה הענפה, שלושים יום יותר את הפסיקה
- 11 הענפה. אנחנו ניתן פסיקה דלה, הכל בסדר ונחליט אבל אני חושב שמיקדתי אותך
- 12 במה הסיכומים שלך צריכים להתמקד.
- 13 שמואל פרלמוטר: יש לי...
- 14 גיא פלדמן: יש לך מנעד גבוה לעבור.
- 15 שמואל פרלמוטר: אני אצרף כי יש מספיק. יש את ההחלטות, הכל בסדר.
- 16 עמית בירן: מי מחזיק בנכס היום אגב?
- 17 גיא פלדמן: בדיוק! זה מה שאני חושב.
- 18 שמואל פרלמוטר: זיקרי, זיקרי!
- 19 ששי דקל: וכאילו, בבית משפט...
- 20 גיא פלדמן: אני גם חושב שזאת הדרך.
- 21 ששי דקל: הם הכי בעניין.
- 22 שמואל פרלמוטר: מה מה?
- 23 גיא פלדמן: אבל בסדר.
- 24 ששי דקל: אתה מכיר אותו, את הבחור? אישית מכיר אותו? לא מכיר.

- 1 שמואל פרלמוטר : נכון, אני מגיש... אני הולך להגיש. אני, למרות שלא קיבלנו הודעת
- 2 חיוב אני אגיש לכם הודעה. למרות שאני אומר שההשגה שהוגשה. ההשגה לא
- 3 מספיקה לזה? מספיקה בוודאי, יש פסיקה!
- 4 ששי דקל : ממה שאני הבנתי – לא.
- 5 עמית בירן : למה אף אחד לא מגיש לי כלום על הנכס? אני, יש לי פסק דין נגדו.
- 6 הגשתי...
- 7 גיא פלדמן : הוא לא מחייב את המועצה – מאוד פשוט.
- 8 עמית בירן : לא מן הראוי שיעשו את זה?
- 9 גיא פלדמן : אני הבנתי מה אתה אומר.
- 10 לינוי גיובאני : רגע, תגיד שהודעת חיוב מחזיקים לפחות בינינו, אגב ותתייחסו שנייה
- 11 אבל לשאלות שהעלינו.
- 12 גיא פלדמן : זה העניין שלהם. אני לא... אני מכריע על מה שהם יגידו. אני רק אומר,
- 13 בצד של ה...
- 14 עמית בירן : פה אני לא רואה. בית משפט שיעשה. עוד פעם יש פסק דין חלוט של
- 15 בורר.
- 16 גיא פלדמן : הוא לא מחייב את המועצה.
- 17 דוד צרפתי : לא מחייב אתכם פסק דין של מדינת ישראל, הוא לא תופס לגביכם? זאת
- 18 אומרת, המועצה יכולה להחליט על פי מה שהיא מוצאת לנכון למרות שיש?
- 19 גיא פלדמן : המועצה יכולה להחליט על ידי דיני מקרקעין ושותפות. פה זה דיני
- 20 ארנונה. זה דינים שונים לגמרי.
- 21 דוד צרפתי : ובפסיקה שלו, לא מספיק?
- 22 לינוי גיובאני : גם תבהירו שנייה את השאלות ששאלנו.
- 23 אמיר בן יהודה : בואי נלך למלחמה, מה נעשה?
- 24 גיא פלדמן : בהצלחה.
- 25 לינוי גיובאני : בקיצור, פתוחה הדלת.

1 גיא פלדמן : אפשר לסיים את ההקלטה. אנחנו סיימנו.

2

3 -ישיבה נעולה-

4

5

6

7 יוסי שמיר, עו"ד

8 יו"ר ועדת ערר

9