



ערר מס. 4/25

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית רמת השרון

העורר:

פרוורד תנופה בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד כץ, גבע, איצקוביץ ואח'
מרח' יוסף קארו 19 תל אביב

- נגד -

המשיב:

מנהל הארנונה, עיריית רמת השרון
ע"י ב"כ עוה"ד ברוך חייקין ואו עינב סילורה ושות'
מרח' מצדה 7, בניין ב.ס.ר 4 בני ברק

החלטה

כללי

1. עניינו של הערר בחיובי ארנונה בהם חויבה העוררת, בתקופות שונות, בגין נכסים בבניין מגורים ברח' רמב"ם 4 רמת השרון (ולא בפי גלילות, כפי שנטען).
2. לטענת העוררת, קשיים בהנפקת טופס 4 לבית המשותף, הובילו לכך שמשנת 2019 ועד למועד הגשת הערר (חודש 7/25), נותרו נכסים רבים בבניין שבנייתם לא הסתיימה ואו עומדים במצב מעטפת ואינם ראויים לשימוש.

תמצית טענות העוררת

3. העוררת טענה כי הערר מוגש למען הזהירות בין היתר מאחר וסוגיית הסמכויות של ועדת הערר אינה בהירה דיה.
4. העוררת מיקדה את טענותיה ב-5 נכסים בבית המשותף: ביחס ל-3 מהם טענה העוררת טענות פרטניות: כך בנוגע לנכס 103000400000, ביחס לשנים 2019, 2022 ו-2025, לגביו נטען שמדובר במועדון דיירים שבנייתו לא הושלמה או לחילופין במחסני דירות המוצמדים לכל דירה בבניין ועל כן הארנונה לא צריכה לחול על העוררת; כך ביחס לנכס 103000401100, לגביו נטען כי נמסר "זה מכבר" למחזיק אחר; וכך ביחס לנכס 103000401300, לגביו נטען כי נמסר למחזיק אחר בחודש 4/21.
5. לצד טענות פרטניות, הוסיפה וטענה העוררת, ביחס לנכסים הנ"ל וכן לנכסים 103000401600 ו-103000401700, כי במועדי החזקתה בהם, הם לא היו ראויים לשימוש ובנייתם לא הושלמה,

ולפיכך, זכאית העוררת לפטור מארנונה לפרק זמן של 3 שנים (סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש)), ו/או לפטורים המגיעים לה כבעלים ראשון בבניין חדש ובגין היותם נכסים ריקים בהתאם לתקנות 12 ו/או 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות ההסדרים").

6. כן טענה העוררת, כי לאחר מיצוי הפטורים לפי תקנות ההסדרים ו/או לחילופין, יש לחייבה על פי הסיווג הזול ביותר האפשרי.

7. בנוסף טענה העוררת כי מאחר ומדובר במבנה חדש שטרם אוכלס ולא חויב, נטל ההוכחה להטלת החיוב מוטל על כתפי העירייה; לצד זה הציגה דרישה למשיב להצגת נתונים ביחס לחיובים ולשמור על זכות תיקון הערר.

תמצית טענות המשיב

8. המשיב טען בתשובתו כי אין מדובר בערר אלא בבקשה לקבלת פטורים והסבת חיובים בגין שנים עברו לאחר שניתנו לעוררת פטורים והנחות במענה לפניותיה לאורך השנים.

9. כן טען המשיב, כי על טענות העוררת ביחס לשומות הארנונה עובר שנת 2025 להידחות על הסף, מאחר ואין מדובר בהשגה וערר שהוגשו לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") שכן המועד להגשתם ע"פ דין חלף זה מכבר ושומות ארנונה סופיות וחלוטות.

10. המשיב חזר על טענת הדחיה על הסף גם ביחס לטענות העוררת בגין שומת הארנונה לשנת 2025 – לטענתו, הודעת השומה ל-2025 נשלחה לעוררת בחודש דצמבר 2024, ועל העוררת היה להגיש את השגתה לכל המאוחר עד לסוף חודש מרץ 2025. ההשגה לשנת 2025 (מושא הערר) הוגשה רק ביום 22.5.25 בחלוף המועדים הקבועים בדין, ורק בעקבות נקיטת הליכים לגביית חובות העוררת עד לשנת 2024 ומשכך גם חלפו המועדים להגשת השגה עם שומת הארנונה לשנת 2025.

11. במענה לדרישת הנתונים, טען המשיב כי הודעות השומה כללו את כל הרכיבים לצורך חיוב בארנונה, סיווג, מיקום, שטח וכיוצא' באופן שאפשר הגשת השגה וערר, וכי היה לעוררת די זמן לפנות לעירייה לקבלת נתונים וב"כ הצדדים פנו לעירייה במהלך השנים בבקשות לפטורים.

12. המשיב טען כי העוררת לא פנתה לעירייה בבקשה בכתב לקבלת פטור בהתאם לתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש), והבקשה בעניין זה מוגשת בדיעבד, ולא ניתן לקבל פטור לפי סעיף זה רטרואקטיבית; לגבי הבקשות לפטור בגין נכס ריק – טען המשיב כי הפטור ניתן רק ממועד מסירת ההודעה לעירייה ע"פ הדין ובהתאם לצו הארנונה המקומי, ולא ניתן לבקשו רטרואקטיבית.

13. לגופן של טענות טען המשיב כי ביחס לנכסים 103000401600 ו-103000401700 ניתן פטור נכס ריק ל-12 חודשים וכן פטור נכס בשיפוץ; בגין נכסים 103000400000, 103000401100 אין חוב ארנונה לשנת 2025; כי בנכס 103000401100, נרשם מחזיק אחר מחודש 12/24; וכי נכס 103000401300, רשום ע"ש העוררת בשנת 2025 בהעדר הודעה אחרת בכתב -ועם קבלת הודעה

בכתב יעודכן זהות המחזיק; לסוגיית הסיווג – טען המשיב כי כל אחד מהנכסים מסווג בתעריף מגורים, שהוא הנמוך ביותר בנסיבות העניין.

דיון בערר

14. ביום 12.1.26 התקיים דיון בפני ועדת הערר, במהלכו חזרו הצדדים על מרבית טענותיהם, כשבמרכז הדיון עמדו בעיקר טענות המשיב לדחיית הערר על הסף. כבר בשלב מוקדם של הדיון נסוגה העוררת מטענותיה בדבר סמכויות הועדה לדון בטענותיה.

15. בתום הדיון ניתנה לעוררת האפשרות לעדכן את הועדה בתוך 10 ימים אם היא עומדת על המשך ניהול הערר כולו או חלקו.

16. הודעה שכזו לא נתקבלה.

הכרעה

17. לאחר שבחנו את טענות הצדדים בערר ובתשובה לערר ובמסגרת הדיון שהתקיים החלטנו לדחות את הערר על הסף.

18. עניינו של ההשגה והערר בטענות לגבי מצב הנכסים, השימוש בהם וזהות המחזיקים בנכסים, בקשר לשומות ארנונה בהן חויבה העוררת בגין הנכסים לשנים 2019 – 2025 ;

19. סעיף 3 (א) לחוק הערר קובע כי :-

"מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום

להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:..."

20. דא עקא - ההשגה התקבלה בעירייה (כטענת המשיב שלא נסתרה) רק ביום 22.5.25, באיחור ניכר ביחס לשומות הארנונה לשנים שקדמו לשנת 2025, ובאיחור ניכר ביחס לשומת הארנונה לשנת 2025 – שנשלחה לעוררת בחודש 12/24.

21. הפכנו והפכנו את כתב הערר, ולא מצאנו ולו התייחסות אחת, לעצם החלטת המשיב לדחות את ההשגה על שומות ארנונה לשנים 2019-2025 על הסף בהיותן שומות חלוטות וסופיות, או לאילו מבין הטעמים שהציג המשיב בתשובתו לדחות את ההשגה על הסף.

22. כתב הערר גם אינו מציג טענה כלשהי ביחס למועד משלוח שומות הארנונה על הנכסים לשנים 2019-2025 וגם לא מציג נימוקים באשר למועד הגשת ההשגה והערר בפועל; גם בקשה להארכת מועד להגשת ערר לא הוגשה.

23. שתיקתה של העוררת בכתב הערר לעניין זה רועמת.

[נציין כי בדיון שהתקיים בפני הועדה אף אישרה העוררת שהייתה "מודעת" לשומות הארנונה וחויבי הארנונה בגין הנכסים, וכי הייתה התנהלות רבת שנים בין נציגי העוררת לעירייה בקשר לנכסים – מדובר בהרחבת חזית אסורה אולם יש בה כדי ללמד על "מודעות מלאה" של העוררת לשומות הארנונה]

24. המסקנה היא, ש"ההשגה" שהגישה העוררת, אינה עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3 (א) לחוק הערר, שכן מדובר בהשגה שהוגשה באיחור ובחלוף המועד הקבוע בדיון.

25. לפיכך, ובהתאם להוראות הדיון, ולאור עיקרון סופיות השומה, בעת הגשת ההשגה, שומות הארנונה בגין הנכסים לשנים 2019-2025 כבר היו סופיות וחלוטות ולא ניתן עוד להתערב בהן על דרך של השגה וערר.

וכפי שנקבע בעמ"נ (מינהליים ת"א) 43172-04-17 גלילות מחזור פסולת בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת השרון (נבו 15.4.2018) בעמ' 7-8 :

"בהתאם להלכה הפסוקה, המועדים הקבועים בחוק הערר להגשת השגה וערר הם מהותיים. פניית המערער מיום 17.11.13, אשר לא הוגשה במועד הקבוע בחוק הערר, אינה מהווה כלל "השגה" כמשמעותה בחוק הערר. משחלף המועד להגשת השגה הופך החיוב חלוט וסופי ולא ניתן עוד לערער עליו. מדובר במקרה הדומה יותר להתיישנות מהותית, כאשר זכות הנישום לחלוק על חיובי הארנונה בהם חיוב מתבטלת עם חלוף המועד להגשת ההשגה והרשות המקומית יכולה לכלכל צעדיה ותקציבה בהתבסס על הידיעה שמדובר בשומה חלוטה. דיני השיהוי אינם הדינים הרלוונטיים במקרה זה, כטענת המערער, ואי עמידה במועדים הקבועים בחוק הערר אינו נבחן על פי דיני השיהוי. מדובר במועד הקבוע בדיון, אשר אי עמידה בו מבטלת את הזכות, שהוענקה בדיון, לתקוף את החיוב"

[ראו לעניין זה גם: עמ"נ (מינהליים ת"א) 60521-03-21 אסתר צדיק נ' עיריית רמת גן (נבו 14.7.2021); עמ"נ (מינהליים ת"א) 15918-12-09 רם - חן חניונים בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו (נבו 4.5.2010); עמ"נ 1069-06-13 יורם דב בולקינד נ' מנהל הארנונה (פורסם בנבו); עמ"נ 42178/04 רוזלינדה אינטרנשיונל קורפיישן נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו)]

26. לפיכך, אנו דוחים את ההשגה על הסף.

27. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו דוחים על הסף גם את טענות העוררת לאי חיובה בארנונה על הנכסים בגין היותם נכסים שנהרסו או ניזוקו כהגדרתם בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

28. סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע:-

"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבנין במצב של נכס הרוס או ניזוק –

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);

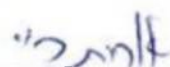
**....
אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה."**

29. בקשתה של העוררת מתייחסת, כך למדנו, למועדים מסוימים בשנים 2019-2025. עם זאת, לצד העובדה שהטענות נטענו בצורה כללית ביותר ואף מבלי לציין תאריכים, העוררת לא טענה בערר כי פנתה לעירייה קודם להשגה מיום 22.5.25 ומסרה לה הודעה בכתב לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

30. העוררת מבקשת למעשה פטור מאי חיוב הנכס מארנונה בגין היותו הרוס ולא בשימוש (או לא ניתן לשימוש) באופן רטרואקטיבי, על תקופות שקדמו למועד הגשת ההשגה – בניגוד להוראות הדין, בניגוד לתכלית החקיקה והרציונל העומד במתן ההודעה כתנאי מקדים להחלת החוק, מבלי לאפשר לנציגי העירייה לבחון את מצב הנכס בזמן אמת.
31. נכונים הדברים גם ביחס לבקשת העוררת לפטור מארנונה בגין היותם של הנכסים ריקים בתקופות שונות – טענות שגם אותם אנו דוחים על הסף.
32. פרט לכך שהטענות נטענו בצורה כללית ולא מפורטת, ללא תאריכים ברורים ודי בכך כדי לדחות אותה, ממילא סעיף 1 (ו) לחלק ג לצו הארנונה לרמת השרון קובע בצורה מפורשת כי על מבקש ההנחה להודיע לעירייה על היותו של הנכס ריק בתחילת התקופה בנינה מבוקשת ההנחה – על מנת לאפשר לנציגי העירייה לבקר בנכס.
33. גם במקרה זה, בקשתה של העוררת מתייחסת לשנים 2019-2025, ולמרות זאת, העוררת לא טענה בערר, כי פנתה לעירייה קודם להשגה בבקשה לפטור מנכס ריק בגין כל אחד מהנכסים נשוא הערר.
34. לאור האמור אנחנו דוחים את הערר על הסף.
35. העוררת תישא בהוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד המשיב בהליך דנא, בסך 5,500 ₪.
36. בהתאם להוראות תקנה 20 (ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977, נתונה החלטת הוועדה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים מחוז תל אביב-יפו, בתוך 45 ימים ממועד קבלת ההחלטה.
37. ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של הרשות המקומית.

ניתנה היום בהעדר הצדדים: 18.8.26


חבר, עו"ד נתן לרר


חברה, עו"ד אורית ריי


יו"ר, עו"ד עדי קרונפלד