

ועדת ערר לארנונה כללית שליד עיריית הרצליה

ערר 70/17

העוררים: יצחק כלפון ואח'
ע"י עו"ד תמיר יחיא

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית הרצליה
ע"י עו"ד שלמה שובי

החלטה

טענות הצדדים

1. ערר זה עוסק בשני נכסים בעיר הרצליה אשר מספריהם 6531006001700 ו-6531006000700 (להלן: "נכס 1700" ו-"נכס 0700" בהתאמה). בכתב הערר נרשמה כתובת אחת בלבד, היא רח' סוקולוב 51. אלא שבתשובה לערר הובהר שכתובת נכס 1700 היא אכן רח' סוקולוב 51, אך כתובת נכס 0700 היא רח' החלוץ 3, וכך עולה לכאורה גם מהנספחים לתשובה לערר.
2. לגבי נכס 1700, העוררים הלינו בכתב הערר שהמשיב דחה בקשה להעניק פטור מתשלום ארנונה לפי סעי' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"). הפטור התבקש עד ליום 21.2.2017, עת הועברה החזקה לצד שלישי, מבלי לציין מהו מועד תחילת הפטור המבוקש.
3. לגבי נכס 0700, העוררים טענו שהנכס לא היה ראוי לשימוש עד ליום 19.4.2017, עת הושלם שיפוץ של הנכס והוא הפך להיות ראוי לשימוש. כמו כן טענו העוררים שנחתם לגבי הנכס חוזה שכירות והוא היה ריק מכל חפץ ואדם, הגם שבחוזה נרשם שהמשכירים יספקו מקרר ומכונת כביסה. העוררים לא ציינו תאריכים לגבי טענה זו. גם לגבי נכס זה לא הבהירו העוררים מהי תקופת הפטור המדויקת ולא מכח איזו הוראת חוק התבקש הפטור – האם לפי סעי' 330 לפקודה או שמא לפי תקנה 13(א) לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 (להלן: "התקנות").
4. העוררים ציינו בכתב הערר שהם השיגו ביום 28.3.2017 על דרישה לתשלום ארנונה עבור הנכסים הנ"ל, מבלי לציין מתי הומצאה להם הדרישה. יחד עם זאת טענו, במשתמע, שהמשיב היה מודע למצבו של נכס 1700 עובר לתאריך הנ"ל.
5. יצוין שלכתב הערר לא צורפו נספחים כלשהם.

6. בתשובה לערר ציין המשיב שלשני הנכסים ניתן פטור לפי סעי' 330 לפקודה לשתן תקופות אשר הסתיימו ביום 30.6.2016. לתשובה צורף העתק ממכתב נושא תאריך 21.4.2016 בו נאמר במשתמע שהעוררים יכולים לבקש להאריך את הפטור מעבר ליום 30.6.2016 על ידי הגשת בקשה נוספת במועד הנ"ל (נספח 5).

7. בהתאם לתשובה לערר ולנספחיה, הודעה מטעם העוררים לגבי נכס 1700, לפיה הנכס הועבר לצד שלישי ביום 21.2.2017, הומצאה ביום 29.3.2017 (נספח 2א). הגם שהדבר לא נאמר מפורשות בהודעת העוררים, מהניסוח לפיו "הנכס לא היה ראוי לשימוש" (וככל הנראה לאור ההיסטוריה של הנכס כמצוין לעיל), הסיק המשיב שמדובר בבקשה נוספת לפטור לפי סעי' 330 לפקודה לגבי התקופה שבין יום 1.7.2016 לבין יום 21.2.2017. בקשה זו נדחתה בשל האיחור בהגשת ההודעה אשר תוארה על ידי המבקש כבקשה לפטור רטרואקטיבי (נספח 2ב).

8. בנוגע לנכס 0700, בתשובה לערר נטען שהודעה מטעם העוררים, לפיה הנכס הועבר לצד שלישי ביום 4.4.2017, הומצאה ביום 10.5.2017 (נספח 1א). בהודעה נטען שהנכס הפך לראוי החל מיום 15.3.2017 אך נותר ריק עד ליום 20.4.2017. אף כאן העוררים לא ציינו ברחל בתך הקטנה מכח איזו הוראת חוק הם מבקשים פטור מתשלום ארנונה. מכל מקום, המשיב הסיק שמדובר בבקשה להנחה לנכס ריק לפי התקנות לגבי התקופה שבין יום 15.3.2017 לבין יום 19.4.2017. בקשה זו נדחתה בשל כך שבחווה השכירות נרשם שיש בנכס מקרר ומכונת כביסה (נספח 1ב).

9. המשיב הוסיף וטען בתשובתו כי לא ניתן לתת פטור לפי סעי' 330 לפקודה באופן רטרואקטיבי וכי בכל מקרה העוררים לא הציגו כל ראיה כתמיכה לבקשותיהם.

10. ביום 30.5.2018 נערך דיון בערר.

11. במעמד הדיון טענו העוררים לראשונה טענה משפטית לפיה לא ניתן לתת פטור לפי סעי' 330 לפקודה לתקופה קצרה יותר מאשר 3 שנים. לפיכך, הם ביקשו לדחות את טענת המשיב לפיה הפטור שהוא העניק ביום 21.4.2016 הוגבל לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2016, ויש לומר שהפטור היה תקף עד שהנכסים היו ראויים לשימוש. במקרה דנן, מדובר בתאריך 21.2.2017 עבור נכס 1700 ובתאריך 19.4.2017 עבור נכס 0700.

12. המשיב הגיב לטענה זו וטען שבתחילה ניתן פטור לשנת 2015, כאשר נטען לראשונה שתקופת-פטור זו הוענקה במסגרת ערר קודם אשר הגישו העוררים. המשיב ציין שלגבי הנכסים נשוא הדיון היתה הבנה שהם ייהרסו ואף ננקטו הליכי רישוי בניה בעניינם. המשיב ציין שבמקרים כאלו המדיניות היא לתת את הפטור לתקופות של שנה ולאחר מכן לחצי שנה, כאשר כל בקשה לתקופת-פטור נוספת מחייבת ביקורת מעודכנת – בדיוק כפי שנהג במקרה דנן.

13. המשיב חזר על טענתו שלא ניתן לבקש בקשה לפטור לפי סעי' 330 לפקודה באופן רטרואקטיבי.

14. לצדדים ניתנה שהות לנסות להגיע להסכמה בנוגע לתיק, כאשר הוצהר מפיהם שאם לא יצליחו בכך – ועדת הערר תכריע בתיק על סמך הנתונים שבפניה. לאחר שהוברר שהצדדים לא הצליחו להגיע להסכמה, התיק הועבר למתן החלטה כאמור.

דיון והכרעה

15. הלכה פסוקה היא שדרישת ההודעה לפי סעי' 330 לפקודה הינה מהותית והאחריות לעניין זה מוטלת על הנישום (ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי, פורסם ב**בנב**, סעי' 30 לפסק הדין).

16. יחד עם זאת העיר בית המשפט העליון שבמקרים נדירים "ניתן יהיה להקל בדרישת ההודעה ולא לפרשה בדווקנות" (עע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו ואח', פורסם ב**בנב**, סעי' 10 לפסק הדין). במקרה דנן, כפי שכבר צוין לעיל, העוררים טענו בצורה לקונית לגבי נכס 1700 "מצבו של הנכס ידוע למשיב", ברם הם לא טרחו להבהיר לגבי איזו תקופה מיוחסת ידיעה כזו למשיב, מהן הראיות לכאורה לכך ומדוע הם נמנעו מלבקש הארכה של הפטור עובר ליום 1.7.2016 או למיצער בסמוך לכך, חרף מכתבו של המשיב מיום 21.4.2016.

17. לפיכך, הן לגבי נכס 1700 ובוודאי לגבי נכס 0700 (לגביו לא נטען דבר בעניין זה), יש לקבל את טענת המשיב ולקבוע כי לא ניתן להחיל את הפטור לפי סעי' 330 לפקודה באופן רטרואקטיבי.

18. איננו מקבלים את טענת העוררים לפיה סעי' 330 לפקודה מחייב מתן פטור לשלוש שנים. אדרבא, לדעתנו ניתוח נכון של הוראות סעי' 330(1) בנוסחו המעודכן¹, הן לשונית והן תכליתית, מוביל למסקנה לפיה תקופת הפטור המלא המירבית היא שלוש שנים ממועד מתן ההודעה, ולא תקופה מקובעת או תקופת מינימום. ובמה דברים אמורים: הרישא של סעי' 330 מתנה את מתן הפטור בכך שהבנין "במצב של נכס הרוס או ניזוק"; הדעת נותנת שהרשות המקומית רשאית לקבוע, בהתאם לנסיבות של המקרה, תקופת פטור קצרה יותר על מנת לוודא שהתנאי ברישא של הסעיף ממשיך להתקיים ולא נגרעת הכנסה מהקופה הציבורית.

19. דברים אלה נאמרים ביתר שאת לאור ההסבר שנתן המשיב במעמד הדיון לפיו במקרה דנן הנכסים היו מיועדים להריסה בהתאם להליכי רישוי בניה אשר היו תלויים ועומדים אותה שעה וכי זוהי המדיניות במצבים כאלו. דברים אלו לא נסתרו על ידי העוררים.

20. אשר על כן, אנו סבורים שהמשיב היה מוסמך לקבוע שתקופת הפטור הסתיימה ביום 30.6.2016, ובאשר העוררים לא פעלו במועד על מנת להאריך את הפטור – אין להם להלין אלא על עצמם.

21. בנוגע לבקשה החלופית המשתמעת של העוררים לגבי נכס 0700 לקבלת הנחה לנכס ריק לתקופה שבין יום 15.3.2017 לבין יום 19.4.2017: כפי שכבר צוין לעיל, העוררים נמנעו מלצרף אפילו ראשית ראייה לכתב הערר לתמיכה בטענותיהם, והצדדים הסמיכו אותנו להכריע בערר על סמך הנתונים שמצויים בתיק. לפיכך, אין לנו אלא לדחות גם טענה חלופית זו (ככל שנטענה).

¹ לאחר תיקון 131 משנת 2012.

סוף דבר

22. אנו דוחים את הערר.

23. לעניין ההוצאות: מחד גיסא בתיק זה לא נוהלו הוכחות ולא הוגשו סיכומים בכתב. מאידך גיסא, כפי שכבר צוין לעיל יותר מפעם אחת, כתב הערר היה לקוני ולא כלל התייחסות מפורטת וסדורה לגבי תאריכים, הוראות חוק וכיו"ב, ולא צורפו לכתב הערר נספחים כתמיכה בטענות העובדתיות. בנסיבות האמורות, אנו קובעים שהעררים יישאו, ביחד ולחוד, בהוצאות המשיב בסך של 1,500 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום מיום המצאת החלטה לצדדים. לא ישולם הסכום במועד – יתווספו הפרשי הצמדה וריבית.

24. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

25. זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב תוך 45 ימים ממועד המצאתה.


יו"ר: עו"ד אריה אמלסקי


חבר: מיכאל בירן


חבר: עו"ד יוסף בן אריה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום 31/10/18