

בפני הוועדה לעררי ארנונה
שליד עיריית נוף הגליל

ערר מס' 01/24

בפני וועדת הערר: עו"ד איהאב חדאד (סח'ניני) – יו"ר הועדה
מר שמואל יעקב – חבר הועדה
עו"ד רות שמש – חברת הועדה

בעניין שבין: לד לוקס תאורה בע"מ

העוררת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית נוף הגליל

המשיב

החלטה

ראשית דבר

1. הערר שבנדון נסוב על חיובה של העוררת בארנונה בתקופה שמיום 14.03.2023 ועד לסוף חודש 8/2023 בגין נכס שהעוררת מחזיקה בו, אשר נמצא ברחוב העבודה 4 בנוף הגליל, והמוגדר בספרי עיריית נוף הגליל כנכס מספר 77004041 (להלן: הנכס).
2. הערר הוגש על החלטת המשיב מיום 21.09.2023 שנתנה לעוררת פטור מתשלומי ארנונה בתקופה מתאריך 15.06.2023 עד ליום 10.08.2023 בלבד, בשל היות הנכס לא ראוי לשימוש (להלן: ההחלטה).
3. תחת הכותרת "הערות" בסוף ההחלטה, המשיב מודיע לעוררת שיש לה זכות להגיש ערר על החלטתו זו בפני וועדת הערר בתוך 30 יום.
4. העוררת הגישה ביום 03.01.2024 ערר על ההחלטה.
5. בטרם נדון בטענות לגופן, חשוב להדגיש כי, הערר הוגש בניגוד להוראות סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: החוק).
6. סעיף 6(א) לחוק קובע שערר מוגש על תשובת מנהל הארנונה על השגה, אך מקום שלא הוגשה השגה למנהל הארנונה, ומנהל הארנונה לא נתן תשובתו על ההשגה, לא ניתן להגיש ערר.

7. נסביר את דברנו, העוררת הגישה למשיב הודעה בכתב לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: הפקודה), המודיעה על היות הנכס לא ראוי לשימוש, ועל כן, אין לחייב אותה בארנונה.
- המשיב בחן את הודעת העוררת, שלח פקח מטעמו בהזדמנויות שונות לבקר בנכס, ולאור ממצאי הפקח, המשיב נתן החלטה המקבלת את הודעת העוררת באופן חלקי, באופן כזה, שהתקופה שבה הנכס לא היה ראוי לשימוש היא מיום 15.6.2023 עד ליום 10.08.2023, ולא כל התקופה שנטענה על ידי העוררת.
- במצב דברים זה, היה על העוררת להגיש השגה על החלטת המשיב ולנסות לשכנע אותו שהחלטתו זו איננה נכונה, ורק לאחר מתן תשובת המשיב על ההשגה, וככל והוא לא היה מקבל אותה, העוררת יכלה להגיש ערר על התשובה בהשגה.
- כאמור, העוררת הגישה הודעה לפי סעיף 330 לפקודה, ולא השגה לפי סעיף 3 לחוק, ועל כן, לדעתנו, לעוררת לא הייתה זכות להגיש ערר על ההחלטה מיום 21.09.2023, ומנימוק זה בלבד, ניתן לדחות את הערר על הסף.
- הודעת המשיב לעוררת בדבר זכותה להגיש ערר לוועדה הערר, אינה מכשירה את הפגם, ואין בה כדי לבוא במקום הוראות החוק הברורות, הקובעות במפורש כי ערר יוגש על תשובת מנהל הארנונה על השגה שהוגשה לפי סעיף 3 לחוק.
8. לאור האמור לעיל, די בנימוק זה כדי להביא לתוצאה של דחיית הערר, אך, ניתן לדחות את הערר אף לגופו, כפי שיוסבר להלן.

טענות הצדדים

9. העוררת טענה כטענה מקדמית, שיש לקבל את הערר מאחר והחלטת המשיב ניתנה בחריגה מהמועדים הקבועים בחוק, והיא לא ניתנה בתוך 60 יום מיום הגשת ההשגה לפי סעיף 4 לחוק.
10. לגופו של עניין, העוררת טענה שהיא קיבלה את החזקה בנכס ביום 14.03.2023, הנכס לא היה ראוי לשימוש, והיא ביצעה עבודות שונות להשמשת הנכס, כך, שבסופו של דבר הנכס היה שמיש ביום 01.09.2023.
11. המשיב טען כי ההועדה שהנכס לא ראוי לשימוש הוגשה ביום 15.06.2023, וביקור בנכס שעשה פקח מטעם המשיב ביום 15.08.2023, העלה שהנכס ראוי לשימוש, ובהתאם לכך, הוחלט לתת פטור מיום 15.06.2023 ולסיים אותו החל מיום 10.08.2023.
12. בכל הקשור לטענת העוררת המקדמית של עיכוב במתן החלטה מעבר ל- 60 יום, המשיב טען כי הודעת העוררת איננה בגדר השגה, ולא חלים עליה זמני המענה להשגה הקבועים בחוק.
13. העוררת טענה אף היא טענה מקדמית, ולפיה יש לדחות את הערר מאחר והוגש ביום 03.01.2024, יותר משלושה חודשים לאחר מתן ההחלטה מיום 21.09.2023 ובניגוד להודעת המשיב באותה החלטה, שניתן להגיש ערר עליה בתוך 30 יום.

דיון ומסקנות

14. טענת העוררת המקדמית שהחלטת המשיב ניתנה מעבר ל- 60 יום הקבועים בחוק:

- א. כאמור, העוררת לא הגישה השגה על החלטת המשיב, ומשכך, המועד למתן תשובה הקבוע בסעיף 4 לחוק, איננו מחייב את המשיב.
העוררת לא התייחסה בסיכומיה לטענתו זו של המשיב, ולא הסבירה, למה לא הגישה השגה על החלטה, ובחרה לפנות ישירות לוועדת הערר.
- ב. מקום שהעוררת לא הגישה השגה לפי סעיף 3 לחוק, אלא שהיא הגישה הודעה לפי סעיף 330 לפקודה, אין בפקודה או בחוק, כל הוראה המחייבת את המשיב במתן החלטה בתוך תקופה קצובה.
- ג. על כן, דין טענה זו של העוררת להידחות.
15. טענת העוררת שהנכס לא היה ראוי לשימוש החל מיום 14.03.2023:
- א. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כי: "נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין 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);....". (ההדגשה לא במקור).
- ב. עולה כי, סעיף 330 לפקודה פוטר מחזיק נכס מתשלומי ארנונה בגין הנכס מיום מסירת ההודעה בלבד, והוא לא נותן פטור מתשלומים שמועד פירעונם היה טרם מסירת ההודעה.
- ראה בעניין זה את ספרו של טל קדש "דיני ארנונה פרשנות, הלכה ומעשה" שנזכר לעיל בעמוד 136.
- ג. ההודעה על נכס לא ראוי לשימוש הוגשה למשיב ביום 15.06.2023, לפי התאריך המצוין בהודעה. טענת העוררת שההודעה הוגשה לפני, דינה להידחות מאחר והעוררת לא הביאה כל ראיה בכדי לסתור את התאריך הרשום בהודעה, והיא אף לא יכלה להצביע על מועד ספיציפי אחר להגשת ההודעה.
- ראה טיעוני בא כוח העוררת בפרוטוקול הוועדה מיום 27.05.2024 בעמוד 3.
- ד. על כן, החלטת המשיב לתת לעוררת פטור מתשלום ארנונה החל מיום מתן ההודעה, 15.06.2023, הינה החלטה נכונה המתיישבת עם הוראות סעיף 330 לפקודה.
- ה. בכל הקשור למועד סיום הפטור, העוררת לא יכלה לסתור את ממצאי הפקח מטעם המשיב שביקר בנכס ביום 15.08.2023, היא לא ביקשה לחקור אותו על ממצאיו, ולא הגישה כל ראיה הסותרת ממצאים אלה והמוכיחה אחרת.
- ו. על כן, אין לנו אלא לקבל את החלטת המשיב מיום 21.09.2023, ולקבוע שהעוררת איננה זכאית לקבל פטור מתשלום ארנונה טרם מסירת ההודעה ביום 15.06.2023, והיא לא יכולה לקבל פטור מתשלומי ארנונה מעבר לתאריך 10.08.2023 בהיעדר הוכחה.
16. טענת המשיב המקדמית של איחור בהגשת הערר:

נוכח המסקנה, אליה הגענו, ומאחר ואנו מחליטים על דחיית הערר, אין צורך לדון בטענתו זו של המשיב. לא צריך לקבוע אם אכן היה איחור בהגשת הערר או לא, ובמיוחד לאור טענת העוררת שהיא קיבלה את החלטה, רק ביום 05.12.2023.

לסיכום

17. לאור כל האמור לעיל, אנו מורים על דחיית הערר.
18. בנסיבות העניין, אין אנו עושים צו להוצאות.
19. בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת החלטה.
20. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית נוף הגליל, וזאת תוך 10 ימים מיום הגעת החלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום החלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת החלטה ותינתן החלטה בהתאם.

ניתן היום, 22.10.2024, בהיעדר הצדדים.



עו"ד רות שמש
חברת הוועדה

יעקב שמואל
חבר הוועדה

עו"ד איהאב חדאד (סח'ניני)
יו"ר הוועדה