



העוררת: ארניקס בע"מ ח.פ. 513082123

ע"י ב"כ עוה"ד כץ, גבע, איצקוביץ

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים

על-ידי ב"כ עוה"ד עפר שפיר ו/או יונתן מוטעי ואח'

## החלטה

### העובדות

1. העוררת מחזיקה בנכס שמספרו 791903501 ברחוב אריאל שרון 4 בגבעתיים (להלן: "הנכס").
2. הערר מתייחס לתקופה החל מיום 1.4.2017 ועד ליום 30.8.2017 (להלן: "התקופה שבמחלוקת"). לטענת העוררת, ממועד בו קיבלה את החזקה בנכס (1/4/2017) החלו בנכס עבודות התאמה ושיפוץ מאסיביות לצורך השמשתו של הנכס.

### טענות העוררת

3. לטענת העוררת, אין לחייב את הנכס בארנונה בתקופה שבמחלוקת, בהתאם לאמור סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש):
4. לטענת העוררת, לא היה ניתן לשבת בנכס בתקופה שבמחלוקת, לאור מצבו העובדתי (רמת מעטפת) ולאור עבודות השיפוצים המאסיביות שבוצעו בו.
5. העוררת צירפה חוזה עם הקבלן המבצע, אישור מטעם הכבאות מחודש 8/2017 וכן הסכם שכירות בו צוין (סעיף 10.3): "המושכר יימסר במועד מסירת החזקה ברמת מעטפת...".
6. לחילופין, טענה העוררת כי יש להעניק לנכס פטור מארנונה כנכס ריק, בהתאם לסעי' 13 בתקנות ההסדרים במשק המדינה(הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993.
7. לחילופין חילופין, טענה העוררת, בסיכומיה, כי יש לשנות את הסיווג של הנכס לסיווג הזול ביותר האפשרי ע"פ דין.

**טענות המשיב**

8. המשיב טוען כטענה מקדמית כי ההשגה שבעקבותיה הוגש ערר זה, הוגש באיחור רב לגבי שנת כספים חלוטה (2017).
9. טוען המשיב כי המועד להגשת השגה וערר על אודות חיובים לשנת כספים זו חלף, ולא ניתן, במסגרת השגה לשנת 2018, להשיג על חיובים השייכים לשומת שנת 2017.
10. לפיכך, משחלף המועד החוקי להגשת ערר, יש להורות על דחיית הערר שבנדון.
11. לגופו של ענין, טוען המשיב, כי למעשה מעולם לא התקבלה הודעה כי הנכס איננו ראוי לשימוש, והפעם היחידה שנתקלה העירייה בטענה מסוג זה הייתה כחצי שנה לאחר טענת העוררת כי הנכס הושמש, וזאת במסגרת השגה. לטענת המשיב, די בכך כדי לדחות את הערר לגופו של ענין.
12. עוד טוען המשיב כי, אף במסגרת הליכי הערר שנוהלו, לא עלה בידי העוררת להוכיח כי הנכס לא היה ראוי לשימוש בתקופה הנדונה.
13. טענת העוררת הינה כי כיוון שהתקבל אישור כיבוי אש רק ביום 2.8.2017, לא ניתן היה לחיבה עד למועד זה (למעשה טוענת עד לסוף החודש, קרי 30.8.17).
14. בענין זה מדגיש המשיב כי המבנה קיבל היתר אכלוס (טופס 4) ביום 1.2.2017. החל מיום זה, אלא אם הוכח אחרת לעירייה, ניתן לחייב את הנכסים בארנונה, שכן חלק מהתנאים לקבלת היתר אכלוס הינו אישור כיבוי אש. המשיב מוסיף כי המסמך שצורף כנספח לכתב הערר הינו אישור על ביצוע סידורי כבאות לעוררת, על חלוקת פנים לקומה 34. המשיב מטעים לענין זה כי התאמה וסידור פנימי אין בהם כשלעצמם כדי להפוך נכס ללא ראוי לשימוש.
15. המשיב טוען כי מלבד טענות כלליות, על אודות שיפוצים, לא צורפה אסמכתא כלשהי המאששת טענות אלו.
16. עוד טוען המשיב כי בקשה לפטור חייבת להיות מוגשת ב"זמן אמת", על מנת שתוכל העירייה לשלוח פקח ולאמת את טענות המבקש ולבחון האם אכן הנכס בגינו מבוקש הפטור עומד בקריטריונים המזכים נכס בפטור המבוקש ולעדכן את הפטור החל מתקופת הבקשה.
17. המשיב מוסיף כי לעירייה לא הייתה אפשרות במועד הגשת ההשגה (שאף הוגשה באיחור), ואף לוועדת הערר אין אפשרות היום לבדוק האם התקיימו התנאים למתן הפטור לתקופה המבוקשת. לא ניתן להוכיח כיום כי הנכס אכן היה לא ראוי לשימוש בכל התקופה שבמחלוקת או בחלקה.

הכרעה

18. ראשית, נבקש להביע תמיהה על שהעוררת טוענת בסיכומיה טענות בענין סיווג מוזל, וזאת לאחר שבמהלך הדיון ביום 3.12.2019, הצדדים הודיעו לנו במפורש וכך נכתב מפייהם:

**"פתרנו את נושא הסיווג והשאלה שנותרה במחלוקת היא לגבי פטור נכס בשיפוצים".**

19. לאור ההסכמה הדיונית שבין הצדדים, איננו דנים בשאלת הסיווג המוזל. גם המשיב לא התייחס לשאלה זו בסיכומיו.

20. עתה, נפנה לשאלת הנכס הריק בתקופה שבמחלוקת.

21. סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע כך:

**"נהרס בנין שמשלמת 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."**

22. על הנכס לעמוד, אפוא, בשלושה תנאים:

נהרס ו/או ניזוק במידה שאי-אפשר לשבת בו; אין יושבים בו; נמסרה הודעה בכתב לעירייה;

23. הלכה ידועה היא שמי שטוען כנגד כשרות הטלת המס על ידי הרשות- עליו הנטל להוכיח טענה זו (לעניין זה ראה למשל רע"א 1436/90 ארד חברה לניהול השקעות ושירותים בע"מ נ' מנהל מע"מ, פד"י מו(5) 101 ופסיקה נרחבת נוספת).

24. אנו מקבלים את טענת המשיב כי בקשה לפטור חייבת להיות מוגשת ב"זמן אמת", כך שהמשיב יוכל לשלוח פקח ולאמת את טענות המבקש ולבחון האם אכן הנכס בגינו מבוקש הפטור עומד בקריטריונים המזכים נכס בפטור המבוקש.

25. אכן, רק ביום 18.3.2018 הגישה העוררת השגה ובמסגרתה בקשה לפטור לגבי התקופה שבמחלוקת.

26. צודק, אפוא, המשיב, כי העוררת ביקשה פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש כשישה חודשים לאחר התקופה לה היא טוענת לפטור ובחלוף שנת מס.

27. אין לנו אלא להסכים עם המשיב כי למשיב לא הייתה אפשרות במועד הגשת ההשגה (שאף הוגשה באיחור), ואף לוועדת הערר אין אפשרות היום לבדוק האם התקיימו

התנאים למתן הפטור לתקופה המבוקשת. יש טעם רב בדבריו של המשיב כי לא ניתן להוכיח כיום כי הנכס אכן היה לא ראוי לשימוש בכל התקופה שבמחלוקת או בחלקה.

28. ערים אנו לתוצאה הקשה מבחינתה של העוררת. מקריאת מוצגי העוררת עולה כי אכן, על פניו, נחתם בחודש מרץ 2017 הסכם לשיפוצים נרחבים שאמורים היו להתבצע במשך מספר חודשים. כמו כן, על פניו נראה מהסכם השכירות של העוררת כי הנכס נמסר לה, או לפחות אמור היה להימסר לה, ברמת מעטפת.

29. עם זאת, כאמור, הפסיקה חד משמעית בהתייחסותה לסוגיה שכזו.

30. אין ספק כי בזמן הגשת ההשגה לא ניתן היה להתייחס לטענות העוררת. צודק המשיב כי הגדרת "רמת מעטפת" יכולה להיות שונה בין צורך לעסקת מכר לבין הצורך בדיני ארנונה. כמו כן לא ידוע לעירייה מה נעשה לאחר החתימה, מתי הושמש לבסוף הנכס, ומה היה מצבו בכל התקופה. בנוסף, אין למשיב אפשרות לדעת בדיעבד האם הנכס אכן עמד במבחני הפסיקה בתקופה המבוקשת אם לאו. לא בכדי דורש החוק הודעה בזמן אמת על בקשה למתן פטור.

31. וכך נקבע בעמ"נ 1147-03-18 תלמה ריינר נ' עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו 1.5.19):

"חובת ההודעה המוטלת על המחזיק בנכס, כתנאי למתן הפטור שבהוראת סעיף 330 לפקודת העיריות היא חובה מהותית המוטלת על האזרח כלפי הרשות לשם תחולת הפטור. מטרתה להבטיח שהנישום יעמוד בנטל ההודעה המוטל עליו, על מנת להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה ולמנוע מצב שבו תצטרך לעמוד בעצמה על מצבו של כל נכס ונכס המצוי בתחומה".

32. ובע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי נקבע על ידי בית המשפט העליון: (פורסם

בנבו 21.8.12):

"הסיפא של הוראת סעיף 330 האמור קובע, ברחל בתך הקטנה, כי "אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה". רוצה לומר: פטור שניתן לנישום בהתאם לסעיף 330 חל על חיובים המתהווים לאחר מועד מסירת ההודעה (היא כמובן הודעה מפורטת ומבוססת), ואין בו כדי לפטור את הנישום מחיובים שנתהוו לפני מועד המסירה. תכליתה של ההוראה שבסיפא היא להבטיח שהנישום יעמוד בנטל ההודעה שמוטל עליו ברישא.... לפיכך, משלוי שלח כאמור הודעה מפורטת ומבוססת ביחס למצב המבניים במגרש רק בסוף שנת 2003, לא הייתה חייבת העירייה להעניק לו את הפטור ממועד מוקדם יותר."

33. רוצה לומר, יש להעלות טענה לפטור מנכס ריק בזמן אמת. העלאת הטענה זמן רב לאחר האירוע מונעת מהמשיב את האפשרות לבדוק את הענין.

34. עוד נציין לענין זה כי גם הערר על תשובתו של המשיב בהשגה הוגש באיחור רב.

35. לסיכום החלטה זו אנו קובעים כי הערר נדחה.

36. העוררים יישאו בהוצאות המשיב בסך כולל של 3,000 ₪. סכום זה ישולם בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום מתן ההחלטה ועד ליום התשלום בפועל.

37. החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב יפו, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

38. ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

המזכירות תעביר לצדדים בדוא"ל, בפקס. ובדואר רשום.

ניתן היום י"ב באדר תש"ף, 8.3.2020



---

דורון אגוזי, עו"ד  
חבר ועדה

---

ניר רשף, עו"ד  
יו"ר ועדה

---

רפי גמליאל  
חבר ועדה