

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד המועצה האזורית "תמר"

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד המועצה האזורית "תמר"

העורר: משה מדיני

משק 36, נאות הכיכר 8690500

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, המועצה האזורית תמר

ע"י ב"כ יפית גרין נהרי ואח'
רח' לינקולן 20, תל אביב 6713412
טל': 03-6254666; פקס': 03-6254669

החלטה

תמצית הרקע העובדתי והדיוני

1. העורר הינו תושב מושב נאות הכיכר ומתגורר בו משנת 1970.
2. המשיב קיים מדידות של הנכסים המוחזקים על ידי העורר בנאות הכיכר. זאת, בין היתר, במסגרת פרויקט שיוך נכסים, שהיו רשומים בספרי המשיב תחת חזקת האגודה ישירות תחת המחזיקים בפועל.
3. המדידות הראשונות נעשו במהלך חודש דצמבר 2019. בהתאם למדידות אלה, שלוש סככות שהצדדים חלוקים בנוגע לשומת הארנונה שהושתה עליהם, נמדדו בשטח של 68 מ"ר (להלן: "הסככות" או "שלושת הסככות").
4. בהמשך לטענות העורר בנוגע לנכונות המדידות בוצעו מדידות חוזרות ב-10.2.2020. לטענת העורר, סוכם כי תוצאות מדידות אלה יעודכנו החל מתחילת שנת המס.
5. לטענת העורר, תשריטי המדידות המעודכנות בצירוף שומה מעודכנת התקבלו אצלו באמצע חודש אפריל 2020. שטח שלושת הסככות בהתאם למדידות המעודכנות עמד על 72.92 מ"ר.
6. לאחר שהעורר למד את שומת הארנונה שהושתה עליו הוא פירק את קירווי הסככות וב-13.5.2020 הוא פנה למשיב בבקשה לפטור את הסככות מארנונה.

7. לאחר ביקורת שנערכה בסככות בוטל חיובן בארנונה החל ממועד קבלת הודעת העורר (13.5.2020).
8. ב- 27.5.2020 פנה העורר בבקשה לקבלת פטור מארנונה לנכס ריק וללא שימוש עבור שלוש יחידות דיור וסככה הסגורה בקירות זכוכית בשטח כולל של כ- 100 מ"ר (להלן: "יחידות הדיור").
9. בקשת העורר נדחתה בשל כך שיחידות הדיור לא היו ריקות וכללו ריהוט ותכולה נוספת.
10. העורר הציע, כי לצורך קבלת הפטור המשיב יאטום בעצמו את יחידות הדיור או שינקוט פעולות אחרות לצורך קבלת הפטור, ובלבד שלא תפונה התחולה מיחידות הדיור. זאת, לנוכח מצבו הבריאות של העורר שאינו מאפשר לו לפנות את התכולה בעצמו. בקשת העורר נדחתה.
11. ב- 8.2.21 התקיים דיון בערר באמצעות היוועדות חזותית. במהלך הדיון הצדדים שבו על טענותיהם ופרטו אותן.

הסככות

12. המחלוקת בין הצדדים בקשר לסככות נוגעת לחיוב שלושת הסככות בשטח של 72.92 מ"ר במהלך התקופה שמה- 1.1.2020 ועד ל- 12.5.2020.

טענות הצדדים

13. אין חולק בין הצדדים, כי שלושת הסככות הן בשטח 72.92 מ"ר והן היו קיימות בין ה- 1.1.2020 ועד ל- 12.5.2020.
14. תמצית טענתו של העורר, ככל שעלה בידנו להבינה, היא כי תשריטי המדידה שהתקבלו אצלו לפני חודש אפריל 2020 היו שגויים ובלתי מובנים. לפיכך, רק עם קבלת תשריטי המדידות הנכונות והמובנות באמצע חודש אפריל 2020, הוא יכול היה לכלכל את צעדיו, להרוס את הסככות רק ממועד זה ולזכות בפטור בגין הריסתם.
- לפיכך, למיטב הבנתנו, הוא טוען שיש לראות את ההסכמה בין הצדדים ככזו המאפשרת להחיל את תיקון השומה ולהחיל את הפטור בגין הסככות מתחילת שנת המס, בהתאם למועד קבלת תשריטי המדידה, שעל בסיסם יכול היה לתכנן את פעולותיו לצורך הקטנת השומה של נכסים שאינם מצדיקים את הארנונה בגינם.
15. המשיב טוען מנגד, כי הסככות היו קיימות בפועל עד ל- 12.5.2020, ולפיכך לא ניתן לפטור אותן מארנונה לתקופה הקודמת להריסתן, בשל הוראות סעיף 74 לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח-1958 (להלן: "צו המועצות האזוריות").

המשיב מוסיף וטוען, כי לעורר לא ניתנה כל הבטחה לפיה הוא יזוכה בארנונה בגין נכסים קיימים, וכי אפילו ניתנה הבטחה כאמור, אזי היא לא ניתנה על ידו בידי גורם המוסמך לתיתה ובאופן המחייב את הרשות המקומית, כך שאין לה תוקף משפטי.

קיום ניתן לפטור מארנונה את הסככות טרם הריסתן?

16. כאמור, העורר טוען, כי יש ליתן לו פטור על הסככות בשל כך, שהוא קיבל תשריטי מדידה מעודכנים במהלך חודש אפריל 2020 ורק ממועד זה יכול היה לכלכל את צעדיו.
17. הלכה פסוקה היא, כי מבנה יחויב בארנונה אלא אם קיימת הוראת פטור מפורשת בדיון (ראה: ע"מ 10864/07 גלבר ואח' נ' עיריית אשדוד).
18. לא רק שפטור מארנונה למבנה יינתן רק עת קיימת הוראת פטור מפורשת, אזי הכלל הוא שהפטור מארנונה יפורש על דרך הצמצום (ראה: ע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ; ע"ש 127/95 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה מקומית טבעון).
19. הפטור למבנים שנהרסו מעוגן בסעיף 74 לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח-1958 (להלן: "צו המועצות האזוריות"), שנוסחו¹:
- "בנין שחלות עליו ארנונות לפי צו זה שנהרס או ניזוק במידה שאינו ראוי לשימוש, ואין משתמשים בו, ונמסרה למועצה הודעה בכתב על כך, לא יהיו הבעל והמחזיק אחראים לתשלום כל שיעור משיעורי הארנונות על הבנין שפרעונו חל אחרי מסירת ההודעה." (ההדגשות אינן במקור)
20. עיון בהוראות סעיף 74 לצו המועצות האזוריות מעלה, כי הוא אינו מאפשר להעניק פטור מארנונה לנכס הרוס בטרם הריסתו ואף לא קודם למועד מסירת ההודעה.
21. מכאן, שסעיף 74 לצו המועצות האזוריות אינו מאפשר ליתן פטור מארנונה לסככות בגין תקופה שקדמה להריסתן / מועד קבלת ההודעה.
22. העורר לא הצביע על כל הוראת פטור אחרת המאפשרת מתן פטור מארנונה לנכסים שלא נהרסו, רק בשל מועד קבלת תוצאות המדידה. למצער, העורר לא הצביע על עילות כאמור המצויות בסמכותנו העניינית².

¹ נוסח סעיף 74 לצו המועצות האזוריות החל משנת המס 2021 שונה. שינוי זה אינו חל על התקופה שבמחלוקת. השינויים בנוסח סעיף 74 שחלים משנת 2021 נוגעים להגבלת תקופת הפטור ואינם רלוונטיים למחלוקת דנן.

² לעניין סמכותה העניינית של ועדת הערר לדון בנושאים טכניים במהותם ולא בנושאים משפטיים המערבים סוגיות כדוגמת הבטחה שלטונית, תוקפו של הסכם פשרה, סבירות ושיקול דעת שיפוטי, ראה לדוגמא: ע"מ 5640/04 מקורות

23. בנסיבות אלה, ובהעדר הוראת פטור כאמור – בוודאי לא כאלה המצויות בדי אמות סמכותה העניינית של ועדת הערר – טענות העורר נדחות.
24. במאמר מוסגר, נציין, כי העורר טען, כי הגיע לכדי הבנות עם המודדים מטעם המועצה, כי תוצאות המדידות העדכניות יעודכנו החל מתחילת שנת המס. לכאורה, המשיב פעל בהתאם למוסכס והשומות שהושתו על המשיב עודכנו בהתאם לממצאי המדידות המעודכנות. אולם, בכל מקרה, בין אם המשיב פעל בהתאם למוסכס ובין אם לאו, טענות הנוגעות להתחייבויות חוזיות, הסתמכות, הבטחה שלטונית וכו' (ראה: הערת שוליים 2), וכאמור, סוגיות אלה אינן מצויות בסמכותנו העניינית, ועלינו להכריע במחלוקת בהתאם לסמכותנו כקבוע בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר").

יחידות הדיור

25. כאמור, העורר ביקש לקבל פטור ליחידות הדיור בגין נכס ריק וללא שימוש במשך חצי שנה.
26. אין מחלוקת בין הצדדים, כי ביחידות הדיור לא נעשה שימוש למגורים / אירוח וגם אין מחלוקת כי הן לא היו ריקות.
27. פטור נכס ריק וללא שימוש ניתן מכוח תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1992 (להלן: "תקנות ההנחה"), שנוסחה, כדלקמן:

" (א) מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן:

(1) . . . " (ההדגשה אינה במקור)

28. כמצוין בתקנה זו הפטור מארנונה מכוחה ניתן לבנין ריק שלא משתמשים בו. במקרה דנן, אין מחלוקת בין הצדדים, כי יחידות הדיור לא היו ריקות. לפיכך, כפי שהחלטנו בערר רויאל טאור הוטל נ' מנהל הארנונה, מועצה אזורית תמר, לא ניתן להחיל את הפטור המבוקש על בנין שאינו ריק גם אם אין עושים בו שימוש. כך, אף פסק לאחרונה בית המשפט לעניינים מינהליים בעמ"נ 19-03-13119 חברת ארד אהוד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב:

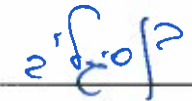
נ' מועצה אזורית לכיש; עת"מ 1178/06 א.ב.ג גילרן נ' עיריית תל אביב; רע"א 10643/02 חבס ואח' נ' עיריית הרצליה; ע"א 2586/03 פז חברת נפט בע"מ נ' עיריית בני ברק.

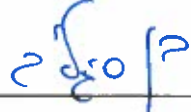
"עוד אני סבורה כי אין זה סביר שערכאות שיפוטיות ידונו בשאלה איזה ציוד ואיזו כמות של ציוד סותרים את טענת 'הבניין הריקי'. די בכך שנמצא ריהוט בנכס, על מנת שטענת 'בניין ריקי' לא תתקבל."


29. עוד נציין, למען שלמות הדיון, כי לא מצאנו כל הוראה בדין מכוחה נישום יכול לחייב את הרשות המקומית לאטום את נכסו או לנקוט בעצמה בכל פעולה אחרת, כדי שהנישום יזכה לקבלת פטור מארנונה. מה גם, שכפי שהעורר ציין, הוא ביקש מהמועצה לנקוט בפועלות לבחירתה **תוך השארת תכולת יחידות הדיור**. לפיכך, גם אם היחידות הדיור היו לדוגמא נאטמות על ידי המשיב, הן לא היו חוסות תחת הפטור מכוח תקנה 13 הנ"ל בשל כך שלא היו ריקות.

סוף דבר

30. לנוכח האמור לעיל, אנו סבורים כי דין הערר להידחות.
31. בשולי הדברים, במאמר מוסגר, בהערת אגב ובזהירות הראויה, נבקש לציין, כי ייתכן שהעורר יוכל למצוא מזור בהנחות המצויות בתקנות ההנחה, שעניינן הנחה מארנונה בשל נסיבות אישיות של הנישום. כמובן, שאין בכך כדי לחוות עמדה – שבכל מקרה אינה בסמכותנו – בנוגע לעמידת העורר במי מן ההנחות הללו.
32. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, בתוך 45 יום ממועד קבלת החלטה.


דוד שיין
חבר הועדה


נעמה ורמוט
חברת הועדה


עו"ד יהושע פקס
יו"ר הועדה

ניתן היום: 23/2/2021