

ועדת הערר לענייני ארנונה  
שליד המועצה האזורית "תמר"

ועדת הערר לענייני ארנונה  
שליד המועצה האזורית "תמר"

העוררים: הקר סתיו ושני

משק 77, 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. העוררים הינם הבעלים של משק 77 במושב נאות הכיכר (להלן: "הנכס").
2. ב- 1.2.2021 פנו העוררים אל המועצה. בפנייתם הודיעו העוררים, שמחודש פברואר 2020 לא התגורר איש בנכס וביקשו כי יבוטל חיוב הארנונה שהושת עליהם.
3. ב- 9.3.21 המשיב השיב לפניית העוררים. על פי תשובת המשיב ביקורת שנערכה בנכס מצאה, שהנכס ריק מכל אדם וחפץ וכי יינתן פטור נכס ריק וללא שימוש בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות ההנחה"). מנהל הארנונה השיב, כי הפטור יינתן החל מה- 1.1.2021.
4. בקשת העוררים למתן פטור לשנת המס 2020 נדחתה בשל היות חיוב הארנונה לשנת 2020 בגדר חיוב ארנונה חלוט, ובשל כך שהפניה נעשתה באיחור מהמועדים הקבועים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"). בנוסף, ציין המשיב, שב- 16.6.2020 הגישו העוררים השגה ולא טענו כי הנכס ריק וללא שימוש.
4. כנגד תשובת המשיב הוגש הערר דנן. בערר שבו העוררים על טענתם כי מחודש פברואר 2020 לא התגורר איש בנכס. לתמיכה בעמדתם צירפו העוררים חשבון חשמל וחשבון מים.

לטענתם, מועד הפניה נבע מחוסר ידיעה בקשר להוראת הפטור מארנונה לנכס ריק וללא שימוש.

5. מנהל הארנונה השיב לערר. בתשובתו חזר המשיב על טענותיו בהשגה. כמו כן, ציין כי בהתאם לצו הארנונה של המועצה נקבע, כי הפטור / הנחה מארנונה בשל היות הנכס ריק וללא שימוש יינתן רק ממועד קבלת הבקשה בכתב מטעם המחזיק במשרד מנהל הארנונה (ראה: תת פרק 5.3 לצו הארנונה).

6. ב- 26.5.2021 התקיים דיון בערר, שאליו התייצבה גבי שני הקר מטעם העוררים.

במהלך הדיון טענה גבי הקר, כי היא פנתה אל מחלקת השומה בבקשה למתן פטור בחודש אוקטובר 2020. אולם, מטיעוניה של גבי הקר לא ברור האם היא פנתה בכתב או בעל פה ובכל מקרה, לא היה ביכולתה להמציא אסמכתא שתתמוך בטענתה זו.

ב"כ המשיב הכחישה את טענתה של גבי הקר וטענה, כי אין כל תיעוד התומך בטענת גבי הקר, לפיה היא פנתה בחודש אוקטובר 2020 בבקשה לפטור נכס ריק.

### סמכויות ועדת הערר

7. ועדת ערר מוקמת מכוח חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") ופעילותה מוסדרת, בין היתר, בתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדות ערר), תשל"ז-1977 (להלן: "תקנות סדרי הדין").

8. סמכותה של ועדת הערר נגזרת מסמכויות מנהל הארנונה המפורטות בסעיף 3(א) לחוק. סמכויות אלה נוגעות בעיקרן לטענות כנגד שטחו של הנכס וסיווגו, תוך שהפסיקה הרחיבה את סמכויות ועדת הערר לדון בטענות שהן טכניות במהותן למול צמצומן בכל הנוגע לטענות המחייבות הפעלת שיקול דעת שיפוטי.

9. כפי שנקבע במפורש בסעיף 3(ב) לחוק הערר ועדת הערר אינה מוסמכת לקבוע, כי מעשה המועצה בהטלת ארנונה ובקביעתה אינם חוקיים. במילים אחרות, חוק הערר אוסר על ועדת הערר לדון בטענות, לפיהן החלטות המועצה, כפי שבאו לידי ביטוי בהוראות צו הארנונה, אינן חוקיות (ראה: רע"א 10643/02 חבס ואח' נ' עיריית הרצליה; ע"א 2586/03 פז חברת נפט בע"מ נ' עיריית בני ברק; עתמ 2732/07 מחלף מחסנים נ' עיריית רמלה).

### פטור נכס ריק וללא שימוש בתחום המועצה האזורית תמר

10. ככלל, הנחות ופטורים מכוח תקנות ההנחה הן הנחות המצויות בשיקול דעת, אשר הרשות המקומית זכאית להחליט אם היא מאמצת אותן וכן לקבוע כללים לגבי מדיניות מתן ההנחה / פטור, בכפוף לכללים ומגבלות שונות החלות על גוף מינהלי, בכלל ובנוגע לחקיקת מס, בפרט (להרחבה, ראה: עע"מ 1373/14 גואטה נ' עיריית תל אביב).

11. כאמור, פטור נכס ריק וללא שימוש ניתן מכוח תקנה 13 לתקנות ההנחה, שנוסחה כדלקמן:

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

(1) עד 6 חודשים – עד 100% ;

(2) מהחודש ה-7 עד החודש ה-12 – עד 66.66% ;

(3) מהחודש ה-13 עד החודש ה-36 – עד 50% .

(ב) ...

(ג) הנחה כאמור בתקנת משנה (א) תינתן לתקופה המצטברת הנוכרת בפסקאות שבה (להלן – התקופה המצטברת), משך תקופת בעלותו של אדם בבנין, וכל עוד לא שונתה הבעלות בו ; להוכחת היותו של הבנין בנין ריק שאין משתמשים בו, כאמור בתקנה 12 ובתקנת משנה (א), ימציא המחזיק בבנין ראיות על פי הוראות המועצה.

(ד) "... (ההדגשה אינה במקור)

12. מנוסח תקנות 13(א) ו-13(ג) לעיל, עולה כי בנוסף לסמכותה הכללית של המועצה לקבוע מדיניות בנוגע לפטורים ולהנחות הניתנות מכוח תקנות ההנחה הרי שניתנה לכל רשות מקומית הסמכות לקבוע הוראות למתן הפטור / הנחה בגין נכס ריק וללא שימוש.

13. המועצה האזורית תמר קבעה במסגרת צו הארנונה הוראה ברורה, לפיה הזכות למתן ההנחה בגין נכס ריק וללא שימוש תינתן ממועד הגשת הבקשה בכתב ולא קודם לכן (ראה: תת פרק 5.3 לצו הארנונה).

14. ב"כ המלומדת של המשיב ציינה במהלך הדיון בפנינו, כי מטרתה של הוראה זו לאפשר למועצה לוודא שמתקיימים התנאים למתן הפטור, שכן לצורך קבלת הפטור אין די בכך שלא נעשה שימוש בנכס – דבר אשר יכול בנסיבות מסוימות להילמד מצריכת החשמל והמים של הנכס – אלא גם לוודא שהנכס ריק.

15. הסבריה אלה של ב"כ המשיב, לגבי הצורך בהוראה לפיה הפטור יינתן רק ממועד מתן ההודעה נראים לנו הגיוניים, סבירים ובתחום סמכותה של המועצה (ראה לדוגמא: הפטור הניתן לנכס הרוס יינתן רק ממועד מסירת ההודעה למועצה ואילך, וזאת בהתאם לשון סעיף 74 לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח-1958 ; תא 41255-05-10 פבה נ' מועצה מקומית בנימינה, להלן: "פס"ד פבה").

16. אולם, אפילו הסברים אלה לא היו נראים לנו, אזי כמפורט לעיל, אין אנו מוסמכים לקבוע, כי ההוראה המצויה בצו הארנונה לפיה פטור נכס ריק וללא שימוש יינתן רק ממועד מסירת ההודעה ואילך אינה חוקית (ראה: סעיף 9 לעיל).
17. במקרה דנן, הבקשה בכתב למתן ההנחה התקבלה בשנת 2021, ולכן בהתאם להוראות צו הארנונה לא ניתן ליתן את הפטור המבוקש בשנת 2020.
18. טענת העוררים לפיה לא ידעו על קיום פטור נכס ריק וללא שימוש קודם לכן, אינה מהווה עילה לסטות מהוראות צו הארנונה, שמעמדו כדבר חקיקת משנה והוא מפורסם בהתאם לכללים שקבע המחוקק לפרסומו (ראה: עמ"נ 333/06 מנהל הארנונה של המועצה המקומית פרדס חנה כרכור נ' מתי קטיעי; פס"ד פבה).
19. נציין, כי אנו ערים לטענתה של גב' הקר, שנטענה במהלך הדיון, לפיה היא פנתה בחודש אוקטובר 2020 בבקשה כאמור.
20. יחד עם זאת, אין בטענה זו כדי לשנות מהחלטתנו, שכן:
- 20.1. הטענה לפיה העוררים פנו בחודש אוקטובר 2020 לא נטענה במסגרת ההשגה ובמסגרת הערר.
- 20.2. העוררים לא המציאו כל אסמכתא לכך, שהם פנו בכתב למועצה בחודש אוקטובר 2020. לפיכך, לאור הכחשת הטענה על ידי המועצה, הם לא עמדו בנטל הראיה המונח לפתחם (לעניין נטל הראיה, ראה: ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי).
- 20.3. אף מטענתה של גב' הקר במהלך הדיון לא ברור האם הפניה בחודש אוקטובר 2020 היתה בכתב או בעל פה. ודוק: צו הארנונה דורש, כי הפניה תעשה בכתב למשרד מנהל הארנונה.

### טענת סף – איחור בהגשת ההשגה / שומה חלוטה

21. כאמור, אנו סבורים, כי דין בקשת העוררים למתן פטור / הנחת נכס ריק וללא שימוש בשנת 2020 להידחות בשל כך שתקופת הפטור המבוקשת קודמת למועד מסירת ההודעה בכתב.
22. יחד עם זאת מצאנו לנכון לציין, כי יש ממש בטענת המשיב, לפיה שומת הארנונה לשנת המס 2020 הינה סופית וחלוטה, לפחות בכל הנוגע להליכים המתנהלים בפני ועדת הערר לענייני ארנונה, שסמכותה הינה מכוח חוק הערר.
23. בהתאם לסעיף 3 לחוק הערר יש להגיש השגה בתוך 90 יום ממועד קבלת שומת הארנונה.

24. ההלכה הפסוקה היא, כי עת מנהל הארנונה עומד על טענת האיחור בהגשת השגה, דין ההשגה והערר שהוגש כנגד דחייתה להידחות (ראה: בר"ס 9179/05 המקום של ש. שמחה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב; עמ"נ 241/08 רם חן חניונים נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב; ע"ש 1644/95 שקד סוכנות לביטוח נ' מנהל הארנונה, עיריית ת"א; ע"ש 547/95 חברת יצרני הבננות נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב; ע"ש 548/95 חברת ציון לאון בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

25. ההשגה שכנגד דחייתה הוגש הערר דנן, התקבלה בתלוף 90 הימים מהתקופה שבגינה מבקשים העוררים לקבל את הפטור. לפיכך, לאור עמדת מנהל הארנונה בנוגע לאיחור בהגשת ההשגה, דין הערר המתנהל בפנינו מכוח חוק הערר להידחות, בשל האיחור הניכר במועד הגשת ההשגה.


### סוף דבר

26. לנוכח האמור לעיל, אנו סבורים כי דין הערר להידחות.

27. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.

  
שחף חומרי  
חבר הועדה

  
דוד שיין  
חבר הועדה

  
עוי"ד יהושע פקס  
יהושע פקס (מאזדה)  
יו"ר  
ועדת ערר שליד מועצה אזורית תמר

ניתן היום: 20/5/20