בפני ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית רמת גן

ערר 107/18
ערר 50/19
ערר 102/20

בעניין:

[redacted]

העורר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה עיריית רמת-גן
ע"י ב"כ עו"ד טל שטיין אלבר
מרח' אבני החושן 34 מודיעין 7175105
טל': 077-3260036, פקס': 0723373536

המשיבה

החלטה

1. עניינו של הערר דנן בנכס המוחזק על-ידי העורר ברחוב שרת 14 רמת גן, הרשום בספרי העיריה כנכס מס' [redacted] (להלן: "**הנכס**").

תמצית טיעוני העורר

2. העורר משיג על החלטת העירייה לחייבו בגין איחור בהגשת השגה בעניין חיוב ארנונה לשנת 2018.
3. העורר משיג על החלטת העירייה לחייבו בארנונה לפי שטח של 1,700 מ"ר בסיווג "מגורים" (בתי אבות) לאור היותו לא ראוי לשימוש (בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות) שבסיס טענותיו הינו כי אין כדאיות כלכלית לשיפוצו והשמשתו מחדש לשימוש של בית אבות.

תמצית טענות המשיבה

4. בכתב התשובה ובסיכומים, טוענת המשיבה כי הנכס אינו במצב בו הוא ניזוק עד כדי כך שלא ניתן לשבת בו ו/או שלא ניתן לעשות בו שימוש, אלא לכל היותר לא לעשות בו שימוש ספציפי אחד, אבל בוודאי כי ניתן לעשות בו שימוש אחר.

דיון והכרעה

5. איחור בהשגה וסופיות השומה – באשר לשנת 2018 – אין זה בסמכות הועדה לדון בהשגה שהוגשה באיחור ועל כן הערר לשנת 2018 נדחה.
6. החלטה זו מתייחסת אפוא לעררים שהוגשו לשנת 2019 ו-2020, בהתאם להחלטת הועדה בדיון מיום 29.4.2021.

7. סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "**הפקודה**") קובע כדלקמן:

> 330. 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);
> (2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);
> (3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;
> (4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;

8. מעיון בראיות שהוצגו בפני הועדה, לא ניתן ללמוד שאכן הנכס עונה על הוראות סעיף 330 לפקודה. מנגד, הן מעדותו של נציג המשיב והמסמכים שצורפו לתצהירו עולה כי בנכס קיימים מחוברים ומתקנים שניתן להשמישם בנקל (הועדה אינה מתייחסת לעלויות הכרוכות בזה). לא זו אף זו, כאשר נציג העירייה ביקש להגיע לנכס בשנת 2019 נמסר לו כי אין מה להגיע, כי המצב לא השתנה. טענה זו לא נסתרה על-ידי העוררת.

9. הנכס לא ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו לכל סיווג חוקי אחר.

10. העוררת לא הציגה כל אסמכתא לפיה היא הגישה בקשה כלשהי לשינוי הסיווג או הראתה כוונה להגשת בקשה כאמור. סיכום הפגישה עם נציגי העירייה אינו מעלה ואינו מוריד לעניין זה שכן המדובר בהמלצה בלבד ולא בהכרעה שיפוטית כלשהי.

11. משכך, דומה כי בבסיס בקשת העוררת עומד שיקול כלכלי גרידא, ואין כל ביסוס משפטי או הוראה חוקית שעל בסיסה הנכס אינו בר חיוב בארנונה.

12. על כן בנסיבות אלה, דין העררים להידחות.

13. בשים לב לתוצאות הערר, העוררת תחויב בהוצאות המשיבה בסך של 5,000 ₪.

14. בהתאם להוראות תקנה 20 תקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977, החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים שבאזור שיפוטו מצוי מקום מושבה, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

ניתן ביום 15.5.2022

עו"ד רוני שבס	**עו"ד איילת חג'ג'**	**רו"ח טובה דשת**
יו"ר	**חברה**	**חברה**