בפני ועדת ערר לענייני ארנונה **ערר 149/20**

רמת גן

בעניין: [redacted]

העוררת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית רמת גן

המשיב

החלטה

עניינו של ערר זה הוא בית עסק המצוי בצומת הרחובות בן גוריון והרא"ה (הרא"ה 45).

על פי הנטען, בשנת 2017 נטש השוכר שהיה מצוי במקום עקב מחלוקת כלשהי עם עיריית רמת גן, כאשר הוא הותיר אחריו "גיא חרבות של ממש" כלשון הערר.

העוררת פנתה בכתב למשיב בחודש אוקטובר 2017, קיבלה פטור נכס ריק לתקופה.

הנכס עמד בשיממונו עד חודש ינואר 2019, כאשר נחתם הסכם בין העוררות לחברת טבסקו אחזקות בע"מ ("פיצה האט"), כאשר מאותה תקופה, כך הועדה מבינה, שולמו דמי הארנונה כנדרש.

הנה כי כן המחלוקת בין הצדדים מתייחסת לתקופה שבין פקיעת פטור נכס ריק בשנת 2018 ועד לאיכלוס מחדש בחודש ינואר 2019.

טענתה המרכזית של העוררת היא, שהיא הוטעתה לחשוב כי פטור נכס ריק הינו בפועל פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות העוסק בנכס שנהרס ועל כן, הפטור חל על פני כל התקופה שבמחלוקת, והיא פטורה מתשלום ארנונה.

מקופלת בטענת העוררת שתי טענות: ראשית, טענתה כי כך הבינה את מצב פני הדברים והשנייה, שהנכס עומד בדרישות סעיף 330 האמור.

DCNR-749-19773-4

דרכה של העוררת בערר זה הינה קשה עד בלתי אפשרית, ועל כן, יש לדחות את הערר. נביא את הטעמים המרכזיים:

ראשית, העוררת מעולם לא הגישה בקשה בהתאם לסעיף 330 לפקודה. הועדה קבעה מספר רב של פעמים כי הפעלת סעיף 330 אפשרית רק אם נמסרה הודעה בכתב על ידי מחזיק הנכס.

שנית, מטרת מסירת ההודעה על ידי המחזיק היא לאפשר למשיב לבצע בדיקה בנכס בזמן אמת ולבדוק את התאמתו הפיזית של הנכס לתנאי סעיף 330 האמור. דבר זה לא התאפשר למשיב והטענה כי נציגי העירייה ביקרו מעת לעת במקום אינה ממין העניין הואיל ולא בוצע ביקור שמטרתו היא בדיקה לפי סעיף 330 האמור.

שלישית, הבקשה שהגישה העוררת <u>בכתב ידה</u> וביום 15.11.2017, הייתה בקשה לפטור נכס ריק ולא בקשה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. אין בבקשה זו רמז או קצה חוט לטענה כי המדובר בנכס הרוס.

רביעית, הטענה כי העוררת הוטעתה לחשוב על ידי פקיד מפקידי המשיב כי המדובר בבקשה ואישור בהתאם לסעיף 330 לחוק (סוג של רשלנות או מצג שלטוני), לא רק שסותרת את הבקשה שהגישה העוררת למשיב אלא גם, אינה מסוג הטענות שיש לוועדה סמכות לדון בה. בשולי הדברים נאמר כי היה על העוררת לדאוג לעניינה ולא להשאיר את הדברים פתוחים ("הבנתי שזה מצב פני הדברים, אך לא בדקתי"), וללא בדיקה ואין לה לבוא בטענות אלא אל עצמה.

חמישית, ומן הסתם, בעת העברת החזקה בנכס בחודש ינואר 2019, קיבלה העוררת את חשבון הארנונה לשנת 2019 והייתה מודעת לדרישת המשיב, והיה עליה לנקוט פעולות משפטיות מתאימות אותם לא נקטה בזמנו.

שישית, ואם לא די בכל אלה, ההליכים המשפטיים שנקט המשיב, ושצורפו לערר, היו צריכים לאותת לעוררת כי היא חייבת לנקוט הליכי השגה וערר ואלו ננקטו לאחר תקופה ולאחר פקיעת המועדים החוקיים. הגם ש- ועדה זו לא מקפידה בנושאי מועדים, הרי שבמקרה זה, ובמכלול השיקולים, אף נושא זה נלקח בחשבון ההחלטה.

שביעית, לפנים משורת הדין, ביקשה הועדה את העוררת להמציא צילומים של הנכס כפי שהיו בזמן אמת על מנת לבדוק את הטענה כי המדובר בנכס הרוס. מהצילומים עולה הזנחה באחזקת הנכס ואולם, הדברים אינם עולים- בשום צורה ואופן- עם טענה של נכס הרוס כמשמעו בסעיף 330 לפקודת העיריות.

לאור כל האמור, הועדה דוחה את הערר.

זכות ערעור על פי חוק.

ניתן היום: 3.5.2021

גדיאל בלושטיין, עו"ד	**אסף זרחיה, עו"ד**	**אבי סבן, רו"ח**
יו"ר הועדה	**חבר הועדה**	**חבר הועדה**