

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית בית שמש**

תיק ערר 2/19

העוררת:

רז ושחף יזמות (1994) בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד אלי יוגב ושות'
מרחוב אגריפס 42 ת.ד. 28004 ירושלים
טל. 09-8992901 ; פקס: 08-8991901

- נגד -

המשיב:

מנהל הארנונה - עיריית בית שמש
מרחוב דרך יצחק רבין 4, בית שמש
טל. 02-9909974 ; פקס: 02-9909958

החלטה

1. הנכסים נשוא הערר הינם 8 דירות במגרשים/בניינים ברחוב צפניה הנביא 8-2 ברמת בית שמש המצויים בתחום שיפוטה של עיריית בית שמש שמספרן 47900400100/200/300 ו-47900800100/200/300 (להלן: "הנכסים").
2. ביום 05.07.2018 ניתן טופס 4 בגין הבניינים הנ"ל, ומשכך, שלח המשיב לעוררת הודעת שומה לשנת 2019 לפיה הינה מחויבת בארנונה כללית בגין הנכסים (להלן: "הודעת השומה").
3. ביום 19.02.2019 הגישו העוררים השגה לביטול החיוב והארכת הפטור בגין נכס ריק עד ליום 16.10.2018.

נימוקי העוררת

4. העוררת טוענת כי דין השגתה להתקבל וכי אין לחייבה בארנונה כללית את נכסי העוררת בגין התקופה שמיום 05.07.2018 (להלן: "מועד מתן ט' 4") ועד ליום 16.10.2018, משעה הנכסים לא היו מוכנים למסירה ואינם ראויים לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה"), וזאת על אף שניתן טופס 4 שכן לא סופקו לנכסים אלו פילר ולא ניתן היה לחברם לחשמל.

טענות המשיב

5. המשיב דוחה את טענת העוררת מן הנימוקים הבאים:
 - 6.1 צו הארנונה של עיריית בית שמש (להלן: "הצו") קובע כי משעה שניתן טופס 4 ניתן לחייב בארנונה נכס חדש.
 - 6.2 מועצת העיר קבעה מתן פטור ארוך וממושך לקבלנים, מתוך רצון לסייע ולהקל על הקבלנים במידה האפשר, וזה ניתן לעוררת משכבר.
 - 6.3 כמו כן, לא ניתן לאחוז את המקל משני קצוותיו ולבקש, מחד, את הפטור הניתן לקבלנים ומאידך, פטור לפי סעיף 330 לפקודה.

דיון והכרעה

6. לשונו של סעיף 21 לצו קובע כדלהלן:
"גמר בניה-מיום שנסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש ו/או משעה שניתן טופס 4 ו/או משה שנתפסה חזקה ונעשה שימוש בפועל, המוקדם מביניהם."
 משעה שמשובר בתנאים חלופיים ולא תנאים מצטברים ומשעה שניתן לנכסים נשוא הערר טופס 4 הרי שיש לחייבם בארנונה כללית בגין הנכסים ממועד מתן ט' 4.
7. מהנסיבות המתוארות בכתב הערר אכן התרחש מחדל, אך יתכן כי העוררת ו/או מנהל העבודה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה היה צריך לבצע בדיקה נוספת/חוזרת טרם פעלה העוררת להוצאת טופס 4 ואין כל ממש בטענת העוררת כי ה"סיבות אינן תלויות בה כלל ועיקר" (סעיף 9 לתצהיר מנהל העוררת).
8. בנוסף, אין חולק כי סעיף 330 לפקודה והפסיקה שהובאה בכתב הערר אינה רלוונטית למקרה דנן. ראשית, סעיף 330 לפקודה חל כאשר **"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה... או שניזק"** ואילו במקרה דנן, העוררת מעולם לא חויבה בארנונה בגין הנכסים נשוא הערר, וכן לא מדובר ב"הרס מוחלט" או ב"ניזק רב" שנגרם לבניין. אין חולק, כי המקרים החלופיים הנ"ל אינם מתקיימים במקרה שלפנינו.

סוף דבר

9. לנוכח העולה מן האמור לעיל, אנו מורים על דחיית הערר ללא צו להוצאות.
10. זכות ערעור תוך 45 ימים לבית משפט לעניינים מנהליים, לפי הוראת סעיף 6(ב) לחור הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.
11. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית בית שמש כהוראת תקנת 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977.
12. ניתן והודע בהעדר הצדדים ובאי כוחם, היום 21.11.2021.


 דוד עמר
 חבר הוועדה


 גילת בנדר, עו"ד
 יו"ר הוועדה


 יצחק פרנקל, עו"ד
 חבר הוועדה