

בפני ועדת הערר: עו"ד ליאור רחמים – יו"ר הוועדה
עו"ד אייל ביטון - חבר הוועדה
עו"ד דוד אוחיון – חבר הוועדה

העוררת: קרן פז חברה לבניין בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה של המועצה המקומית חריש

החלטה

רקע

1. הערר דנן עוסק בחיובי ארנונה מיום 20/02/2020 שהוצאו לעוררת בגין דירות מגורים. עיקרו של ערר זה בשאלת מתן הנחה לבניין חדש, והנחה לבניין ריק לפי תקנה 12 ותקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג – 1993 (להלן: "תקנות ההסדרים הנחה מארנונה"), בהתאמה.
 2. ביום 05/01/2021 ניתנה החלטת הוועדה שהורתה כי בהתאם לסעיף 6 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז – 1977, המשיב ייתן את תשובתו לכתב הערר בתוך 30 יום (להלן: "ההחלטה").
 3. כתב הערר וההחלטה הומצאו למשיב ביום 06/01/2021. כתב תשובה מטעם המשיב לא הוגש לתיק דנן.
 4. ביום 02/02/2021 הוגשה על ידי ב"כ העוררת הודעה (בדואר אלקטרוני) שכותרתה "הודעה מוסכמת מטעם הצדדים" המתייחסת במאוחד לעררים 02/2020, 04/2020, וכן לתיק ערר זה 05/2020, ולפיה הודיעו הצדדים כי בכוונתם להגיש את ראיותיהם בתוך 45 ימים מיום קבלת הפרוטוקולים נשוא תיקי ערר 02/2020, 04/2020 (להלן: "ההודעה המוסכמת").
- ביום 23/02/2021 ניתנה החלטת הוועדה על גבי הודעה המוסכמת המתייחסת גם לתיק ערר זה, ולפיה הורתה, הוועדה, בין היתר, כי לאור ההודעה המוסכמת יהיה כמבוקש בה.

5. לאור ההודעה המוסכמת, ניתנה החלטת הוועדה מיום 14/03/2021, המורה, בין היתר, כי הצדדים יודיעו בתוך 7 ימים האם ברצון מי מהצדדים לקיים דיון מקדמי בתיק ערר זה. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 14/03/2021, הגיש ב"כ העוררת ביום 21/03/2021 הודעה לפיה "מאשרת העוררת" קיום דיון ראשוני - מקדמי בתיק ערר זה.

6. ביום 06/05/2021 התקיים דיון מקדמי בתיק הערר דנן, הצדדים ובאי כוחם העלו את טענותיהם בפני הוועדה. בסיום הדיון ניתנה החלטת הוועדה במעמד הצדדים, ולפיה, בין היתר, הוסכם כי העוררת תגיש הבהרה לגבי פירוט הנכסים שהוא הערר בהתאם לפירוט הנכסים אליהם הפנתה העוררת כמפורט בנספחים שצורפו לערר שהוא ההליך דנן (להלן: "**ההחלטה מיום 06/05/21**"). כן נקבע בהחלטה כי הודעת ההבהרה תומצא לתגובת ב"כ המשיב בתוך 14 ימים (פרוטוקול הדיון וההחלטה מיום 06/05/21 נשלחו לב"כ המשיב וזה אישר את דבר קבלתם ביום 23/05/21).

בהתאם להחלטה מיום 06/05/21, העוררת הגישה ביום 31/05/2021 (בדואר אלקטרוני) את הבהרתה ובה פירוט הנכסים שהוא הערר דנן (להלן: "**הודעת ההבהרה**"). כפי העולה מכתב הערר ומהודעת ההבהרה להלן פירוט הנכסים שהוא הערר דנן כפי שפורטו בהודעת ההבהרה (להלן יחד: "**הנכסים**"):

,6120022 ,6119022 ,6115022,6117022 ,6114022 ,6112022 ,6111022 ,6105022 ,6103022 ,6102022 ,6101022 ,6147022 ,6141022 ,6139022 ,6138022 ,6137022 ,6135022 ,6134022 ,6131022 ,6130022 ,6129022 ,6123022 ,6163022 ,6162022 ,6161022 ,6159022 ,6157022 ,6156022 ,6155022 ,6154022 ,6153022 ,6149022 ,6148022 ,6176023 ,6175023 ,6173023 ,6172023 ,6171022 ,6170022 ,6169022 ,6168022 ,6167022 ,6165022 ,6164022 ,6193023 ,6192023 ,6191023 ,6190023 ,6188023 ,6187023 ,6186023 ,6185023 ,6184023 ,6182023 ,6181023 ,6211023 ,6209023 ,6208023 ,6207023 ,6206023 ,6203023 ,6202023 ,6200023 ,6198023 ,6196023 ,6195023 ,6251023 ,6250023 ,6245023 ,6241023 ,6235023 ,6234023 ,6223023 ,6220023 ,6219023 ,6215023 ,6214023 ,82500004 ,822200111 ,6277023 ,6276023 ,6264023 ,6261023 ,6260023 ,6259023 ,6255023 ,6253023

7. ביום 06/06/21 ניתנה החלטת הוועדה בהודעת הבהרה אשר הוגשה מטעם ב"כ העוררת (להלן: "**ההחלטה מיום 06/06/21**"), זאת בהמשך להחלטה מיום 06/05/21, ולפיה הורתה הוועדה כי המשיב יתן את תגובתו בתוך 14 יום. ההחלטה מיום 06/06/21 והודעת ההבהרה נשלחו לב"כ העוררת בדואר אלקטרוני ביום 08/06/21 וזה אישר את דבר קבלתם ביום 10/06/21. המשיב לא הגיש את תגובה כלשהי בקשר להודעת ההבהרה מטעם העוררת.

8. בדיון מיום 06/05/21 הצדדים הגיעו להסכמה כי יגישו סיכומים בתיק דנן. בהתאם להסכמת הצדדים ניתנה החלטת הוועדה מיום 06/05/21, ולפיה נקבע, בין היתר, כי לאור בקשת והסכמת הצדדים הוועדה תיתן את החלטתה בתיק הערר דנן לאור סיכומי הצדדים. בהחלטה מיום 06/05/2021 קבעה הוועדה כי העוררת תגיש את סיכומיה בתוך 45 ימים, והמשיב יגיש את סיכומיו בתוך 45 ימים לאחר מכן, כאשר ימי הפגרה יספרו במניין הימים. ההחלטה מיום 06/05/21 ופרוטוקול הדיון נשלחו לבאי כוח הצדדים, ובא כוח המשיב וכן ב"כ העוררת אישרו ביום 23/05/2021 למזכירות ועדת הערר את דבר קבלת ההחלטה מיום 06/05/21 ופרוטוקול הדיון הנ"ל.

9. ביום 06/07/21 הגישה העוררת את סיכומיה. סיכומי העוררת נשלחו למשרד ב"כ המשיב בדואר אלקטרוני מיום 06/07/2021, ובאותו יום 06/07/2021 התקבל אישור בדואר אלקטרוני מאת משרד ב"כ המשיב בדבר קבלת סיכומי העוררת.

המשיב לא הגיש את סיכומיו בתיק דנן, והמועד להגשת הסיכומים חלף. המועד האחרון להגשת הסיכומים מטעם המשיב היה ביום 22/08/2021. ולמרות הזמן שעבר, עד כה לא הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

10. בהתאם לתקנה 74(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "תקנות סדר הדין"), דין הוא כי בעל דין אשר לא הגיש את כתב סיכומיו במועד, דינו כבעל דין שלא התייצב לדיון, וכן ראה גם באופן דומה תקנה 160(ד) ותקנה 157(2) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד – 1984, כפי שהיו עד ליום 30/12/2020.

וכן קובעת תקנה 75(2) לתקנות סדר הדין, כדלקמן (ההדגשה אינה במקור):

"75. לא התייצב בעל דין ולא ניתן טעם סביר לאי-ההתייצבות, יחולו הוראות אלה:

(1) לא התייצב התובע, ימחק בית המשפט את כתב התביעה או ידחה את התביעה אם מצא טעמים מיוחדים לדחייה;

(2) לא התייצב הנתבע והתובע התייצב, רשאי התובע להוכיח את תביעתו, ויהיה זכאי לסעד שביקש לפי הראיות שהתקבלו."

בנסיבות אלו, ובשים לב כי לא הוגשו סיכומים מטעם המשיב והמועד לכך חלף, וכן בהתאם להחלטה מיום 06/05/2021, עלינו ליתן הכרעה בערר דנן בהתאם לחומר שהובא לפני הוועדה בתיק הערר דנן – ראה לעניין זה גם תא (ח"י) 43437-07-20 ריאן ואח' נ' ריאן ואח' (פורסם בנבו), וכן תא (ת"א) 120201/01 מזל כהן נ' שמואל מור (פורסם בנבו).

תמצית טענות העוררת

11. העוררת מפנה לפירוט חיובים לגבי הנכסים המפורטים בנספח א' שצורף להשגה (ראה סעיף 3 לכתב ערר שם בטעות נרשם נספח ג' להשגה) וטוענת בקשר לנכסים אלו, כדלקמן:

11.1. כי לא היה מקום לחייבה בתשלום ארנונה מאחר והיא זכאית לקבלת פטור מתשלום ארנונה לפי תקנה 12 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה לגבי הנכסים.

11.2. כי המשיב בחר על דעת עצמו וללא הסכמת העוררת ליתן פטור לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה. כך טוענת העוררת, כי בהענקת פטור לפי תקנה 13 שלל המשיב את זכותה של העוררת לקבל תחילה פטור לפי תקנה 12 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה, ולאחר מכן פטור מכוח תקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה.

לטענת העוררת היא "זכאית לקבלת מלוא ההקלות וההנחות הניתנות בדין מכוח שתי התקנות" יחדיו, קרי, הנחה לפי תקנה 12 והנחה לפי לתקנה 13, ומשכך לטענתה עסקינן בתקופת פטור מלא מתשלום ארנונה למשך תקופה מצטברת של 12 חודשים (ר' סעיף 12 לכתב הערר).

11.3. כן טוענת העוררת כי פרשנות המשיב כי ניתן לנצל רק פטור אחד מבין שני הפטורים לפי תקנה 12 ותקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה חסרת בסיס, שכן לטענתה עסקינן בשני פטורים נפרדים והעוררת זכאית הייתה לקבלת שני הפטורים יחדיו.

כן מציינת העוררת בסיכומיה כי "התנהלותו של המשיב במקרה דנן היא חריגה בקנה מידה קיצוני באשר הוא פועל בניגוד לכלל הרשויות בארץ המעניקות את שתי הפטורים באופן מצטבר", וכי בצו הארנונה לא צויין כי ניתן לנצל רק פטור אחד מבין השניים.

11.4. כן נטען ע"י ב"כ העוררת בדיון אשר התקיים ביום 06/05/2021, לרבות בסיכומי העוררת כי יש לקבל את הערר בשים לב כי המשיב לא הגיש כתב תשובה לערר.

תמצית טענות המשיב

12. המשיב לא הגיש כתב תשובה, אולם מתשובת המשיב להשגה אשר צורפה כנספח לכתב הערר, עולה כי המשיב דחה את השגת העוררת מהנימוקים כדלקמן:

12.1. כי החלת הפטור בגין נכס ריק או אי החלתו על הנכסים הנדונים "אינה עילה להגשת השגה" (ר' סעיף 3 לכתב התשובה להשגה).

12.2. לטענת המשיב לא ניתן לקבל את הפרשנות המוצעת של העוררת לפי העוררת זכאית לפטור הקבוע בתקנה 12 ולאחר מיכן את הפטור בתקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה (ר' סעיפים 4 ו-5 לכתב התשובה להשגה).

דיון והכרעה

טענת העוררת לקבלת הערר בשל אי הגשת כתב תשובה

13. בדיון מיום 06/05/2021 ב"כ העוררת העלאה את הטענה כי משלא הוגש כתב תשובה לערר יש לקבל את הערר, ובעניין זה הפנה ב"כ העוררת לפסיקה. העוררת חזרה על טענה זו בסיכומיה ולטענתה ועדת הערר אינה יכולה להיזקק לטענות המשיב והיא מחויבת לקבל את הערר כאמור לעיל.

כך, מפנה ב"כ העוררת, בין היתר, לפסק דין בתיק ע"ש (ת"א) 1076/92 ד.ש הדקל שירותי הובלה בע"מ נ' מנהלת הארנונה עירית חולון (להלן: "פסק הדין הדקל שירותי הובלה"), וכן לפסק דין ע"ש 953/93 גדי אהרונסון נ' מנהל הארנונה מועצה אזורית גזר (להלן: "פסק דין אהרונסון"). אכן, כך למשל, בפסק הדין הדקל שירותי הובלה הועלתה טענה שיש לקבל את הערר מאחר שלא הוגשה תשובה לערר.

באותו עניין סבר בית המשפט כי משלא הוגשה תשובה לכתב הערר, הייתה חייבת הוועדה לקבל את הערר, ובאותן נסיבות הורה בית המשפט על קבלת הערר.

14. ברם, בשונה מהפניות של ב"כ העוררת לעניין טענתו כי יש לקבל את הערר בהיעדר כתב תשובה, קיימת גם גישה אחרת בפסיקה, לפיה אין באי מתן תשובה לכתב ערר כדי להביא לקבלת הערר, כפי שיפורט להלן.

כך, בפסק דין הפ (ב"ש) 1/90 **מפעלי פלדה מאוחדים נ' מועצת עיריית קרית גת ואח'** (פורסם בנבו), נטען שם כי משלא הוגשה תשובה לערר בהתאם לתקנה 6 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977 (להלן: **"תקנות הערר"**), יש לקבל את הערר שהוגש. באותו עניין הוועדה ראתה בתשובה אשר הוגשה להשגה כתשובה לערר.

הלכה למעשה בית המשפט בפרשה זו דחה את הטענה שיש לקבל את הערר בשים לב כי לא הוגשה תשובה, וקבע כי בהיעדר תשובה ניתן להסתמך על התשובה להשגה שתיחשב כתשובה לכתב הערר, ויפיים לעניין זה דבריו של כב' השופט בדימוס ד"ר א' גרוניס כדלקמן (ר' פסקה מס' 11 לפסק הדין. ההדגשות של א.ב.):

"המסגרת של המחלוקת הוגדרה ע"י ההשגה שהגיש המבקש למנהל הארנונה וע"י התשובה להשגה. אין כל סיבה שועדת הערר לא תוכל לקבוע, שגם בהעדר תשובה מנומקת ניתן לקיים את הדיון לגופו, בהסתמך על התשובה להשגה שתחשב כתשובה לערר."

בפסק הדין בעניין עת"מ 362-08 **עמותה לאגרוף מקצועי בישראל נ' מנהל ארנונה של עיריית תל אביב** (פורסם בנבו, פסק דין מיום 08/06/2010), שם העוררת טענה כי היה על ועדת הערר לקבל את הערר משלא הוגשה תשובה לערר גם בחלוף 3 חודשים מהגשת הערר, ובאותו עניין שם העוררת תמכה את טענותיה, בין היתר, על פסק הדין **הדקל שירותי הובלה** וכן על פסק דין **אהרונסון** שהובאו לעיל.

בית המשפט בעניין זה דחה את טענת העוררת, וכדבריה של סגנית נשיאת בית המשפט המחוזי בתל אביב דאז, נקבע כדלקמן (ר' פסקה מס' 82) (ההדגשות במקור):

"אציין אי מתן מענה לערר במועד הקבוע בחוק אין דינו כדין אי מתן תשובה להשגה במועד. המחוקק הבחין בין שני ההליכים. בעוד שבמקרה הראשון קבע בסעיף 4 (ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 כי "... לא השיב מנהל הארנונה תוך ששים יום - ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה" הרי שתקנה 6 לתקנות סדרי דין בועדת הערר קובעת כי "... המשיב יגיש לוועדה לא יאוחר משלושים יום מהיום שנמסר לו עותק כתב הערר, תשובה מנומקת בארבעה עותקים..." ואולם אי הגשת תשובת המשיב במועד אינה נחשבת כאילו החליטה ועדת הערר לקבל את הערר וכבר ציינתי לעיל את דבר השוני המהותי שבין תפקידו של מנהל הארנונה והליך ההשגה המתנהל בפניו לבין ההליך המעין שיפוטי המתנהל בפני ועדת הערר."

בפסיקה נוספת ומאוחרת יותר בעניין עמנ (מרכז) 64955-02-20 **מרדכי מזור נ' מנהלת הארנונה** – **עירית לוד** (פורסם בנבו, פסק דין מיום 31/08/2020), שם המערר הגיש ערר לוועדת הערר וביקש לפטור אותו מחיובי ארנונה בטענה כי הנכס היה בשיפוצים ובלתי ראוי לשימוש.

באותו עניין המשיבה שם - מנהלת הארנונה של עירית לוד לא הגישה כתב תשובה לערר, אך נציגתה התייצבה לדיון והציגה את טענותיה. העורר הגיש ערעור על החלטת ועדת הערר ולטענתו ועדת הערר הייתה מחוייבת לקבל את הערר, בין היתר, בשים לב כי המשיבה לא הגישה לוועדה כתב תשובה מטעמה וזאת בניגוד לתקנה 6 לתקנות הערר.

בית המשפט בעניין זה, דחה את טענת המערר, בין היתר, בטענה כי אמנם תקנה 6 לתקנות הערר קובעת כי יש להגיש תשובה מנומקת לכתב הערר, אך אין באי הגשת כתב תשובה לערר כדי להביא לתוצאה של קבלת הערר, אלא על הוועדה לדון בערר על פי המונח בפניה, ויפים לעניין זה דברי של כב' השופט ש' בורנשטיין, כהאי לישנא (ההדגשות של א.ב.) (ר' פסקה 33):

“אין באי הגשת כתב התשובה כדי להוביל לתוצאה שיש לקבל את הערר, אלא על הוועדה לדון בעניין על פי מה שבפניה, לרבות הנטען על ידי הצדדים שהופיע בפניה”.

15. בפסק דין של בית המשפט העליון בברם 1114/14 **שמואל יוסף, עו"ד נגד עירית באר שבע ואח'** (פורסם בנבו) נאמר, בקשר לתקנה 6 לתקנות הערר, כדלקמן:

“למעלה מן הצורך, ראוי לציין כי תקנה 6 לתקנות ועדת הערר אינה קובעת סעד החלטי בכל הנוגע לאיחור במתן תשובה לערר מצד מנהל הארנונה, בשונה מן הדין בכל הנוגע לאיחור בתשובתו של מנהל הארנונה להשגה (השוו לסעיף 4(ב) לחוק הערר)“.

הנה כי כן, משנה חיזוק לדעה כי אין באי הגשת כתב התשובה כדי לקבל את הערר ניתן ללמוד מהוראת סעיף 4(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: **“חוק הערר”**), הקובעת כדלקמן:

“4. (ב) לא השיב מנהל הארנונה תוך ששים יום – ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, זולת אם האריכה ועדת הערר האמורה בסעיף 5, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שיירשמו...”

המורם מן הדברים, כי הוראת סעיף 4 לחוק הערר קובעת באופן ברור כי באם מנהל הארנונה לא השיב להשגה תוך 60 ימים יראו את ההשגה כאילו התקבלה, אלא אם האריכה ועדת הערר את מועד מתן התשובה להשגה.

16. עינינו הרואות, כי משרצה המחוקק לקבוע סנקציה על אי הגשת תשובה, הרי המחוקק עשה זאת באופן ברור ומפורש, ועל כן כפי שמצינו כאמור לעיל – עולה כי אי מתן תשובה לערר במועד הקבוע בתקנות הערר אין דינו כדין אי מתן תשובה להשגה במועד.

ברי, סבורה הוועדה כי במקרה נשוא התיק דנן, על פי הדין והפסיקה שפורטה לעיל - דין הוא כי אין באי הגשת כתב תשובה לערר מטעם המשיב בהתאם לתקנה 6 לתקנות הערר, ולו מטעם זה בלבד כדי לקבל את הערר.

אשר על כן, ובפרט לאור פסיקה מאוחרת ועדכנית של בית המשפט כפי שפורט לעיל, סבורה הוועדה כי במקרה דנן, דין הוא כי על הוועדה לדון בערר בהתאם לכתב בי-הדין המונחים בפניה.

למעלה מהדרוש, והדברים נאמרים מעבר לצורך, סבורה הוועדה כי גם לפי מבחן השכל הישר אין זה ראוי, לרבות משיקולי צדק, להתעלם מכתבי בי-הדין המונחים בפניה, קרי, בעניין זה מכתב התשובה להשגה מטעם המשיב, בפרט עת כתב התשובה להשגה מצוי בתיק הערר וצורך לכתב הערר (כנספח ב'), שכן דין הוא, וכך גם סבורה הוועדה כי גדר המחלוקת של הצדדים הוגדרה ע"י ההשגה וע"י תשובת מנהל הארנונה להשגה.

17. לאור האמור לעיל, סבורה הוועדה כי במקרה דנן, אין באי הגשת כתב התשובה מטעם המשיב, כדי לקבל את הערר נשוא התיק דנן, ודין טענה זו של העוררת להידחות. עם זאת, כפי שמצינו לעיל, סבורה הוועדה כי נכון וראוי בפרט לאור הפסיקה שהובא לעיל – כי כתב התשובה להשגה מטעם המשיב הוא זה שיתחום את גדר המחלוקת ואת טענותיו של המשיב.

טענת המשיב כי החלת פטור בנכס ריק או אי החלתו אינה עילה להשגה

18. המשיב טען בכתב התשובה להשגה כי החלת הפטור בגין נכס ריק או אי החלתו על הנכסים הנדונים "אינה עילה להגשת השגה" (ר' סעיף 3 לכתב התשובה להשגה). טענה זו של המשיב אינה מפורטת ומנומקת דיה, ויתרה מכך המשיב אף לא העלה טענה זו בדיון מיום 06/05/2021.

עם זאת למען הסדר הטוב, ולמעלה מן הצורך, ועל אף שלא הוגשה תשובה לערר, וכן לא הוגשו סיכומים מטעם המשיב בתיק דנן, הוועדה תתייחס לעניין סמכותה בעניין נשוא הערר דנן (ככל שזו כוונת המשיב), ולו על מנת שהדברים יהיו ברורים ונהירים, וכמו גם כדי למנוע ספקות בדבר.

19. יפים לעניין זה הדברים שנאמרו בבג"ץ 351/88 **טית בית בע"מ נ' עיריית פתח תקווה** פ"ד מב (3) 441 (פורסם בנבו) באשר לסעיף 3 לחוק הערר, כדלקמן (ר' פיסקה 4 להדגשה אינה במקור, א.ב.):

"אוסף כאן, כי לטעמי יש לפרש את האמור בסעיף 3 הנ"ל באופן רחב ככל האפשר, שהרי יש לפתוח פתח לקיום זכות ההשגה, הערר והערעור ולא לצמצמה..."

מן הנכון לאפשר לאזרח ככל האפשר, ובמידה שהדבר יכול להתיישב עם דבר החקיקה הרלוואנטי, הגשת השגה, ערר וערעור לגבי חיובו בתשלום מס או ארנונה לרשויות השלטון, שהרי אחרת, יימצא האזרח במבוי סתום, בלי יכולת לשטוח טענותיו לפני ערכאה שיפוטית, היכולה להעביר את החלטתה של הרשות המינהלית בשבט הביקורת."

בבג"צ 3585/94 **אגודת בריכת מגדלי דוד המלך בע"מ נ' עיריית תל אביב - יפו** (פורסם בנבו), שם העותרת טענה כי היא זכאית לפטור מתשלום ארנונה לפי פקודת מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין) 1938 (להלן: "**פקודת הפטור**"), בית המשפט העליון בשבתו כבית המשפט גבוה לצדק קבע כי טענת פטור מתשלום ארנונה הינה טענה שנכנסת לגדר הוראת סעיפים 3 ו-5 לחוק הערר, ומשכך טענת פטור הינה בסמכותה של ועדת הערר, וכך נאמר שם כהאי לישנא (ההדגשות של א.ב.):

"העותרת טוענת כי היא זכאית לפטור מתשלום ארנונה כללית, וזאת מכוח האמור בסעיף 5(ח) לפקודת מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין) 1938. טענה זו נופלת לדעתנו לגדר הוראת סעיפים 3 ו-5 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976. על-פי הוראה זו, מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי להשיג עליה בפני מנהל הארנונה, ואם החלטתו לא מספקת את העותרת, בפני ועדת הערר..."

ראה לעניין זה גם עא (ת"א) 247/98 **מנהל הארנונה עיריית ת"א-יפו נ' "עצמה" המרכז לאגודות ספורט עצמאיות** (פורסם בנבו), שם דן בית המשפט המחוזי בערעור על החלטת ועדת הערר שקבעה כי המשיבה שם זכאית לפטור מארנונה לפי פקודת הפטור, ובית המשפט המחוזי דחה את הערעור והותיר את החלטת ועדת הערר על כנה. וכן ראה גם לעניין זה עתמ (חי') 480/08 **מכללת סכנין להכשרת עובדי הוראה נ' מנהל הארנונה בעיריית סכנין** (פורסם בנבו).

מהאמור לעיל, עולה כי מגמת הפסיקה היא כי יש לפרש את סעיף 3 לחוק הערר באופן רחב כדי לקיים ולהגשים את זכות ההשגה, הערר והערעור, וכי ועדת הערר מוסמכת לדון בסוגיית פטור מתשלום ארנונה. הדברים יפים ביתר שאת עת ועדות הערר דנות בפועל בסוגיות של פטור מארנונה, ראה לעניין זה למשל השתלשלות ההליכים בעמנ (מרכז) 3442-02-17 **כרמלה אשר נ' עיריית רמלה** (פורסם בנבו), שם עסקינן היה בערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית רמלה שדנה בסוגיית פטור מחיוב בארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

תקנה 12 ותקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה

20. העוררת טוענת כי היא זכאית לקבל הנחה מארנונה מכוח תקנה 12 ותקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה באופן מצטבר. משכך, לטענת העוררת ובהתאם לצו הארנונה של המועצה המקומית חריש עסקינן בתקופת פטור מלא מתשלום ארנונה למשך תקופה מצטברת של 12 חודשים.

21. סעיף 5 לצו הארנונה של המועצה המקומית חריש לשנת 2020 (להלן: "**צו הארנונה**"), שכותרתו הנחות והסדרי תשלום, קובע את ההנחות מארנונה, לרבות לפי תקנה 12 ו-13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה, כמפורט להלן:

- 5.3 הנחות לזכאים יינתנו בהתאם להוראות תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחות מארנונה) התשנ"ג 1993, בשיעורים המרביים, למעט:
 - 5.3.1 בכל מקום בו לא נקבעה מגבלת שטח, ההנחה תינתן ל-100 מ"ר בלבד.
 - 5.3.2 הנחה לנכס ריק תינתן בשיעור עד 100% ל-6 חודשים בלבד.
 - 5.3.3 הנחה לנכס חדש ריק תינתן בשיעור עד 100% ל-6 חודשים בלבד.

(אותו נוסח בעניין זה מופיע גם בצו הארנונה של המועצה המקומית חריש לשנת 2019).

22. למעשה השאלה השנויה במחלוקת בפנינו היא האם ניתן לקבל הנחה או פטור מארנונה לפי תקנה 12 ותקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה במצטבר, קרי, תחילה לפי תקנה 12 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה, היינו לפי סעיף 5.3.3 לצו הארנונה, ולאחר מיכן לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה, היינו לפי סעיף 5.3.2 לצו הארנונה.

23. סעיף 8 לחוק ההסדרים משק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים משק המדינה"), קובע את סמכותה של רשות מקומית להטלת ארנונה כללית על הנכסים המצויים בתחומה של הרשות המקומית, וזאת בכפוף לכללים והגבלות כמפורט בחוק ההסדרים משק המדינה, ולשאר הוראות הדין בעניין זה. וכך מורה סעיף 8 לחוק ההסדרים משק המדינה:

8.(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס."

בהתאם לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה, רשאית הרשות המקומית לקבוע הנחות בארנונה, כך ראה למשל: תקנות 2, 3, 3(ו), 7, 12 ו-13 וכו'.

ברי, כי צו הארנונה של הרשות המקומית יונק חיותו, בין היתר, מחוק ההסדרים משק המדינה, מתקנות ההסדרים הנחה מארנונה, ובפרט מתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007, ועל כן צו הארנונה כפוף להוראות הדין בעניין זה, לרבות מתן אישור חריג משר הפנים ושר האוצר ו/או מי מטעמם, ככל שהדבר נדרש, וראה לעניין זה למשל תקנה 10 לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007.

הנה כי כן, בעניינינו תקנה 12 ותקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה מהוות את מקור הסמכות לקביעת ההנחות לבניין חדש שבסעיף 5.3.3 לצו הארנונה, ולבניין ריק שבסעיף 5.3.2 לצו הארנונה.

24. תקנה 12 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה שעניינה "הנחה לבניין חדש" קובעת כדלקמן:

12.(א) בכפוף לאמור בתקנה 13(3) המועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק שהוא הבעל הראשון של בנין חדש, ריק, שמיום שהסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש, אין משתמשים בו במשך תקופה רצופה, כמפורט להלן:

(1) עד שנים עשר חודשים - הנחה עד 100 אחוזים;

תקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה שעניינה "הנחה לבניין ריק" קובעת כדלקמן:

13.(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%...

...(ב)

(ג) הנחה כאמור בתקנת משנה (א) תינתן לתקופה המצטברת הנזכרת 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.”

25. מנוסח תקנה 12 ומתקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה, נראה כי עסקינן בשתי תקנות אשר נועדו לחול בסיטואציות או בנסיבות שונות. כך תקנה 12 עוסקת בבנין חדש שבנייתו הסתיימה, במקרה זה בהתאם להוראות התקנה המחזיק שהוא הבעלים הראשון של הבנין, כשהבנין ריק ואין משתמשים בו יהיה זכאי להנחה של 100%, קרי, לפטור מלא מחיוב ארנונה. לעמת זאת תקנה 13 עוסקת במצב שבו היא מאפשרת מתן הנחה מארנונה (או פטור לפי העניין), למחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו, פעם אחת למשך תקופת בעלות וכל עוד לא שונתה הבעלות בו, בשונה מתקנה 12 שמהותה היא למחזיק שהוא הבעלים הראשון של הבנין.

יפים לעניין זה דבריו של בית המשפט העליון בבר"מ 10356/05 זיואל השקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, מנהל הארנונה (פורסם בנבו), שהובא וצוטט ע"י ב"כ העוררת בסיכומי העוררת, שם בית המשפט העליון עמד על השוני וההבחנה שבין תקנה 12 לתקנה 13 בתקנות ההסדרים הנחה מארנונה, כדלקמן (ההדגשות אינן במקור):

”...היחס בין תקנה 12 לתקנה 13 לתקנות ההסדרים, הרי עיון בשתי התקנות מלמד כי כל אחת מהן נועדה לחול בנסיבות שונות. תקנה 12 עוסקת בסיטואציה ייחודית, שבה הסתיימה בנייתו של בנין חדש ולא נעשה בו שימוש, על אף שהוא ראוי לשימוש. במצב זה, מייד לאחר סיום הבנייה, אך טבעי הוא כי הבעלים הוא זה שייחנה מן הפטור מארנונה שכן הוא, למעשה, המחזיק בנכס. לעומת זאת, תקנה 13 הינה רלוונטית לא רק לששת החודשים הראשונים מאז שהבנין הפך ראוי לשימוש אלא לכל תקופה של 6 חודשים שבמהלכה הנכס עומד ריק (בכפוף לכך שייעשה שימוש בפטור פעם אחת בלבד במשך תקופת הבעלות של אדם מסוים בנכס).”

26. על מנת להכריע בשאלה השנויה במחלוקת באשר למתן הנחות לפי תקנה 12 ותקנה 13 כאמור לעיל, ראוי בהקשר זה להתחקות אחר ההיסטוריה התחקיתית. כך, מצינו כי בנוסח קודם של תקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה (ראה לעניין זה קובץ תקנות 5563, ח' בכסלו התשנ"ד, 22.11.1993, להלן ייקרא - "תיקון התשנ"ד") נקבע בתקנה 13(ג) כדלקמן: (ההדגשות אינן במקור):

13(א)...

(ב) הנחה כאמור בתקנה משנה (א) תינתן לבנין ריק פעם אחת בלבד, כל עוד לא שונתה הבעלות בו.

(ג) ניתנה הנחה לפי תקנה 12(א) לא תינתן הנחה לפי תקנה זו כל עוד לא שונתה הבעלות בבנין.”

מהאמור לעיל עולה כי בנוסח תקנה 13(ג) בתיקון התשנ"ד הביע המחוקק את כוונתו כי באם ניתנה הנחה לפי תקנה 12(א) שעניינה הנחה לבניין חדש, לא תינתן הנחה לפי תקנה 13 כל עוד לא שונתה הבעלות בבניין, קרי, נכון לתיקון התשנ"ד מתן ההנחה לפי תקנה 12 ומתן הנחה לפי תקנה 13 אינן במצטבר.

ברם, בתיקון מאוחר יותר של תקנה 13 עולה כי נוסח זה של תקנה 13(ג) השולל מתן הנחה במצטבר הן לפי תקנה 12 והן לפי תקנה 13 כאמור לעיל, הושמט ואינו מופיע עוד כיום בתקנות ההסדרים הנחה מארנונה (ר' לעניין זה קובץ תקנות 6279, כ"ח בכסלו התשס"ד, 23.12.2003, להלן ייקרא - **"תיקון התשס"ד"**).

נראה כי עת בחר המחוקק בתיקון התשס"ד להשמיט את נוסח תקנה 13(ג) שבמקורה שללה מתן הנחה במצטבר הן לפי תקנה 12 והן לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה (ר' תיקון התשנ"ד), הביע המחוקק את כוונתו כי אין למנוע מתן הנחה במצטבר - לפי תקנה 12 ותקנה 13.

ברי, כי לפי ההיסטוריה התחיקתית נראה כי במקרה דנן המחוקק לא השחית לשווא מילותיו לריק, ובהיותו עושה כן נראה כי המחוקק הביע את כוונתו כי אין למנוע מתן הנחה במצטבר לפי תקנה 12 ותקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה, וכאמור מצינו כאמור לעיל כי צו הארנונה שנקבע ע"י הרשות המקומית כפוף להוראות הדין בעניין זה (ר' פסקה 23 לעיל).

יתרה מזו, צו הארנונה לשנת 2020 המאמץ את ההנחות לפי תקנה 12 ותקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה, לא קובע כי ניתן לנצל רק פטור אחד מבין שתי התקנות הנ"ל, קרי, במילים אחרות צו הארנונה במקרה דנן לא שולל ו/או מסייג בדרך כלשהי את זכותו של הנישום לעשות שימוש מצטבר בהנחה לבניין חדש שבסעיף 5.3.3 לצו הארנונה, ובהנחה לבניין ריק שבסעיף 5.3.2 לצו הארנונה.

הנה כי כן, נראה כי במקרה דנן הוראות צו הארנונה מחזקות את המסקנה כי אין מניעה כלשהי של הנישום מלממש את זכותו לשימוש מצטבר של ההנחות לפי תקנה 12 ותקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה, עת אלו אומצו בצו הארנונה בסעיפים 5.3.3 וסעיף 5.3.2 בהתאמה.

27. כאמור, העוררת טוענת כי הדין לגבי מתן פטור לבניין חדש, ופטור לבניין ריק שבצו הארנונה (תקנה 12 ותקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה), הוא כי הפטורים הנ"ל ניתנים באופן מצטבר ואין עסקינן בפטורים חילופיים, ובעניין זה מפנה העוררת להחלטה של ועדת הערר בגבעתיים ערר מס' 17/15 **גרון חנניה נ' מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים** (לא פורסם בנבו אך צורף כנספח א' לסיכומי העוררת), שם מובא ע"י ב"כ העוררת כי ועדת הערר הנכבדה שם קבעה כי ההנחות לבניין חדש ולבניין ריק הינן הנחות מצטברות, וכן נאמר שם כמובא ע"י ב"כ העוררת (ר' פסקה 32 לפסק הדין הנ"ל):

"על פי הנוסח הנוכחי של תקנה 13(ג) מגביל המחוקק המשנה את הזכאות להנחה לפי תקנה זו לתקופה מסוימת משך תקופת בעלותו של אדם בבניין, וכל עוד לא שונתה הבעלות בו. ברי, כי אם היתה למחוקק המשנה כוונה להגביל את הזכות להנחה הקבועה בתקנה 13 גם בכך שלא ניתנה לאותו אדם הנחה לפי תקנה 12, הרי שהדבר היה נקבע באופן מפורש כפי שאכן נקבע בעבר..."

ובהמשך שם סברה ועדת הערר כי בהיעדר הוראה מפורשת בצו הארנונה של עיריית גבעתיים המסייגת את מתן קבלת ההנחות הנ"ל במצטבר, הרי שעסקינן בפטורים מצטברים, ובעניין זה נאמר שם כמצוטט ע"י ב"כ העוררת כדלקמן (ר' פסקה 33 לפסק הדין הנ"ל):

"...בצו הארנונה לא נקבע, כי ההנחות הקבועות בסעיפים 10.1 ו-10.2 לצו הינן חלופיות ולא מצטברות. לגישתנו, אם אכן המדובר בפטורים חילופיים ולא מצטברים ראוי שהדבר יצוין במפורש בצו הארנונה. בהעדר הוראה בצו הארנונה הקובעת, כי לא ניתן לקבל את שני הפטורים במצטבר, הרי שאין המדובר בפטורים חילופיים וניתן לקבלם במצטבר".

28. ב"כ העוררת מפנה בסיכומיו לשינוי שנעשה בצו הארנונה של המועצה המקומית חריש לשנת 2021 לגבי זכותו של הנישום לעשות שימוש בפטור לגבי נכס חדש והפטור לגבי נכס ריק, ולאור שינוי זה סבור ב"כ העוררת שיש בו להעיד כי שני הפטורים הנ"ל חייבים להינתן באופן מצטבר במקרה דנן.

וכך נאמר בסעיף 5.5.2(ה) לצו הארנונה של המועצה המקומית חריש לשנת 2021:

ה. בנין ריק שלגביו ניתנה הנחת בנין חדש לפי סעיף 5.5.2 לא יקבל ולא תחול עליו הנחה גם לפי סעיף 5.5.1 ההנחות לא יינתנו באופן מצטבר.

הנה כי כן, עולה מהאמור לעיל, כי השינוי שבוצע בצו הארנונה לשנת 2021 קובע באופן מפורש כי במקרה שבו ניתנה הנחה ביחס לנכס ריק למחזיק שהוא הבעל הראשון של בנין חדש (הנחה לבניין חדש), לא יוכל להנות גם מההנחה או מהפטור לבניין ריק, ובעניין זה צו הארנונה לשנת 2021 קובע באופן ברור כי ההנחות הנ"ל לא יינתנו באופן מצטבר (למען הסר ספק, אין בכך כדי לחוות דעה בדבר תקפותה של ההוראה הנ"ל).

ברי, עיינו הרואות, כי קביעה זו בצו הארנונה לשנת 2021 השוללת את מתן ההנחות באופן מצטבר לא מופיעה בצו הארנונה (לשנת 2020), וכך גם בצו הארנונה לשנת 2019. מנגד נראה כי ב"כ המשיב טען שתוספת זו המסייגת את זכותו של הנישום להנות ממתן ההנחות הנ"ל באופן מצטבר הינה רק הבהרה (ר' עמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 06/05/2021). טענתו זו של המשיב לא נתמכה בעובדות כלשהן או בבסיס משפטי כלשהו התומך בפרשנות זו של המשיב, ומכל מקום, אנו סבורים כי טענה זו של המשיב אינה עולה בקנה אחד עם ההיסטוריה התחקיתית כפי שפורטה לעיל.

נראה בעינינו כי לאור המפורט לעיל, במקרה דנן הדין הוא עם העוררת באשר לזכותו של הנישום לנצל את ההנחות הן לבניין חדש והן לבניין ריק באופן מצטבר.

כפי שמצינו כאמור לעיל, תקנה 12 ותקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה מהוות את מקור הסמכות לקביעת ההנחות לבניין חדש שבסעיף 5.3.3 לצו הארנונה, ולבניין ריק שבסעיף 5.3.2 לצו הארנונה. על כן, אנו סבורים כי בחינת הוראות צו הארנונה באספקלריה ובהשוואה לנוסח צווי הארנונה לשנים קודמות ולשנת 2021 כאמור לעיל, ובפרט לאור היסטוריה התחקיתית בקשר

לתקנה 12 ולתקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה כפי שנסקר לעיל (ר' פסקה 26);
הדין הוא כי בנסיבות המפורטות במקרה דנן עסקינן בהנחות שהנישום זכאי לקבלם במצטבר, קרי,
הנחת נכס חדש ריק שבסעיף 5.3.3 לצו הארנונה, והנחת נכס ריק שבסעיף 5.3.2 לצו הארנונה.

מן הכלל אל הפרט

29. לאחר קביעתנו כי בהתאם לצו הארנונה נישום זכאי להנות מההנחה מארנונה לבניין חדש שבסעיף
5.3.3 לצו הארנונה, ולבניין ריק שבסעיף 5.3.2 לצו הארנונה - נבחן את יישום ההנחות ביחס לעוררת
היא הנישומה במקרה דנן.

תחילה ולמעלה מן הצורך, נציין בעניין זה כי המשיב לא חלק על כך שעסקינן בנכסים המהווים בניין
כמשמעות מונח זה בפקודות העיריות (נוסח חדש), ו/או כמשמעות מונח זה בתקנות ההסדרים הנחה
מארנונה, וכן המשיב לא חלק על כך, כי עסקינן בנכסים העומדים בשאר התנאים לקבלת ההנחות לפי
תקנה 12 ותקנה 13 לפי תקנות ההסדרים הנחה מארנונה ו/או לפי צו הארנונה. כל טענתו של המשיב
הייתה כי העוררת לא זכאית לקבל את ההנחה לבניין או **נכס חדש ריק** (תקנה 12 לתקנות ההסדרים
הנחה מארנונה) ואת ההנחה **לבניין ריק** תקנה 13 לתקנות הנ"ל ברצף, שכן לדעת המשיב "אין כל הגיון
לאפשר מתן פטור לבעל נכס בגין כל אחד מהסעיפים הנ"ל בנפרד וברצף" (ר' סעיפים 4 ו-5 לתשובת
המשיב להשגה).

יתרה מזו, המשיב ציין בסעיף 7 לכתב התשובה להשגה כדלקמן: (ההדגשה במקור):

**"... הנני דוחה את טענות מרשותיך לקבלת פטור בגין נכס ריק למשך 6 חודשים
נוספים, חזאת מפאת שמומשו זכויותיהן לפטור מארנונה למשך 6 חודשים בגין היות
נכס הריק, חדש".**

ברי, כי מתשובת המשיב להשגה (באין כאמור כתב תשובה ר' פסקאות 0 ו-17 לעיל) עולה כי המשיב
לא חלק על התקיימות התנאים הקבועים בצו הארנונה ו/או בתקנות ההסדרים משק המדינה הנחה
מארנונה, לשם מתן ההנחות המבוקשות ע"י העוררת לפי סעיפים 5.3.3 וסעיף 5.3.2 לצו הארנונה
(תקנה 12 ו-13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה בהתאמה), אלא אדרבא, עולה בברור כי במקרה
דנן המשיב הכיר הלכה למעשה כי עסקינן בבניין ריק, היינו, בנכסים ריקים שאין משתמשים בהם,
והא ראייה בעניין זה, עת השיב המשיב בתשובה להשגה כי העוררת מימשה את זכויותיה למתן פטור,
וניתן לעוררת פטור מחיובי ארנונה לתקופה של 6 חודשים בקשר לנכסים נשוא הערר. בעניין זה נציין,
כי גם לא נטענה טענה כלשהי מאת המשיב כי העוררת לא עמדה בתנאי כלשהו למתן הפטור, לרבות
מחזיק שהוא הבעלים הראשון.

30. ברם, דין הוא כי נישום הרוצה לממש את זכותו להנחה ו/או לפטור מחיובי ארנונה כבמקרה דנן עומדת
לו הזכות הכיצד לכלכל את צעדיו כראות עיניו ולבקש את הפטור עת הוא בוחר לעשות כן, ובעניין זה
לא הוצגה בפנינו ראייה כלשהי לגבי מועד בו העוררת הגישה בקשה כלשהי למתן הפטורים המבוקשים
בזאת, בין ברצף ובין שלא, אלא כל שנטען ע"י העוררת בעניין זה כי "עמדת המשיב לעניין אי מתן
הפטור מכוח שני הסעיפים הקבועים בחוק ובצו הארנונה של המשיבה ידועה ומוכרת",

ובעניין זה ב"כ העוררת מצטט מתוך תשובה להשגה שהוגשה בתיק אחר (ר' סעיף 10 לכתב הערר וכן גם סעיף 10 להשגה).

העוררת לא מציינת בעניין זה באיזה תיק עסקינן, האם הוגש עליו ערר, ומהו המועד שבו הושב כך. מכל מקום, גם אם ניתנה עמדת המשיב בעניין זה האם המשיב ו/או הגורמים המוסמכים לכך מטעמו לא יכולים לשנות את דעתם או לתקן את הדרוש, ככל שנדרש הדבר? האם המשיב לא יכול לגרוס אחרת במקרה דנן? וערים אנו לכך כי במקרה התיק דנן המשיב עומד על טענתו זו שלא ניתן לממש את הפטורים המבוקשים נשוא הערר דנן במצטבר.

מכל מקום, בשים לב כי נישום רשאי לכלכל את צעדיו ולבקש הנחות או פטור שהוא זכאי לקבל בהתאם להוראות הדין, עת הוא בוחר לעשות שימוש בכך, נראה בעינינו כי במקרה דנן נכון להתחקות אחר המועד בו זכאית העוררת להנות מהנחה מארנונה לבניין חדש שבסעיף 5.3.3, ולבניין ריק שבסעיף 5.3.2 לצו הארנונה באופן מצטבר כאמור לעיל.

31. בעניין זה העוררת לא הציגה בפנינו פניה או בקשה כלשהי אשר הוגשה למשיב ו/או לגורמים אחרים למתן פטור או הנחה מחיובי הארנונה לבניין חדש לפי סעיף 5.3.3, ולבניין ריק שבסעיף 5.3.2 לצו הארנונה.

כל שעולה מתיק הערר דנן הוא כי העוררת קיבלה בפברואר 2020 (ר' סעיף 3 לערר) פירוט חיובי ארנונה בקשר לנכסים נשוא הערר, ובנסיבות אלו הגישה העוררת השגה שנושאת תאריך 26/02/2020, ועל החלטת המשיב בהשגה הוגש הערר נשוא ההליך דנן.

על כן, בנסיבות המפורטות לעיל נראה בעינינו כי העוררת זכאית לקבלת הנחה לנכס חדש ריק שבסעיף 5.3.3 לצו הארנונה, ולהנחת נכס ריק שבסעיף 5.3.2 לצו הארנונה, במצטבר וזאת לכל המוקדם מיום 26/02/2020, הוא המועד הרשום על גבי כתב ההשגה של העוררת והוא המועד בו לכל המוקדם ביקשה העוררת מאת המשיב את מתן ההנחות ו/או פטור לפי סעיפים 5.3.3 ו- 5.3.2 לצו הארנונה.

סוף דבר

32. לאור האמור לעיל, הוועדה מקבלת את הערר באופן שהעוררת זכאית לקבל ביחס לנכסים נשוא הערר דנן את ההנחה הקבועה בסעיף 5.3.3 לצו הארנונה (הנחה לבניין חדש ריק, תקנה 12 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה), וכן את ההנחה לפי סעיף 5.3.2 לצו הארנונה (הנחה לבניין ריק, תקנה 13 לתקנות ההסדרים הנחה מארנונה) באופן מצטבר וזאת החל מיום 26/02/2020 (למען הסר ספק, אין באמור כדי לקבוע לעניין אופן החיובים בארנונה לפני המועד הנ"ל 26/02/2020).

33. בהתחשב בנסיבות התיק דנן, לרבות באופי ההליך, משכו ומורכבותו, ובתוצאה אליה הגענו בערר דנן, המשיב יישא בשכ"ט ב"כ העוררת בסך של 1,700 ₪ שישולמו בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין, החל מהיום ועד ליום התשלום המלא בפועל.

34. בהתאם לתקנה 2(ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדי דין בוועדת ערר), תשל"ז – 1977, החלטת הוועדה הנ"ל ניתנת לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים שבאזור שיפוטו מצוי מקום מושבה של הוועדה, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה זו לצדדים.

35. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977 (להלן: "התקנות"), החלטות הוועדה תפורסמנה באתר האינטרנט של המועצה המקומית חריש. במידה ומי מהצדדים סבור כי קיימת מניעה כלשהי לפרסום ההחלטה הנ"ל, לרבות מטעמים כמפורט בתקנה 11(א)ב לתקנות, עליו להגיש את בקשתו ונימוקיו לפני הוועדה וזאת בתוך 10 ימים מיום קבלת החלטה זו.

מזכירות ועדת הערר תמציא החלטה זו לצדדים בדואר אלקטרוני ובדואר רשום.
ניתנה היום, י"ב בחשוון התשפ"ב, 18/10/2021, בהעדר הצדדים.

דוד אוחיון, עו"ד
חבר הוועדה

אייל ביטון, עו"ד
חבר הוועדה

ליאור רחמים, עו"ד
יו"ר הוועדה