

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

נסיבות בהן תהיה העירייה רשאית להטיל חיוב ארנונה רטרואקטיבי ואופן סיווג הנכס בתקופת החיוב הרטרואקטיבית

עתמ 14-10-36058 איחוד ארגזי ישראל בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו

סוגיית חיוב ארנונה למפרע אמנם הוכרעה על ידי בית המשפט העליון במספר פסקי דין, אך היא עדיין עולה חדות לבקרים בפסיקות בתי המשפט המחוזיים.

לאחר שעיריית תל אביב הטילה בשנת 2011 על הנישומה, חב' איחוד ארגזי ישראל בע"מ, חיוב למפרע לשנים 2004-2010, הגישה האחרונה עתירה מנהלית כנגד העירייה.

ארגזי ישראל משכירה מתחם שלם לשוכרים שונים, ולאורך השנים ובהתאם להסכם שחתמה לטענתה עם העירייה, העבירה ישירות את הארנונה לעיריית תל אביב בהתבסס על סיווג "מחסנים", הגם שחלק מהשוכרים עושים שימושים שונים בנכסים המוחזקים על ידם. כמו כן, לאורך השנים הוסיפו שוכרים שטחים בנויים לנכסים, ובכלל זאת שטחי גלריות, ותוספות אלו לא דווחו לעירייה ולא חויבו על ידה בארנונה. עם זאת, ולמרות שניתן להיכנס לנכסים באופן חופשי, לא ביצעה העירייה מצידה, לאורך השנים, מדידה מעודכנת במתחם.

במסגרת הדיון בעתירה שני הצדדים העלו טענות שונות, העותרת – כנגד החיוב הרטרואקטיבי והעירייה, בצדקתו. כב' השופטת מיכל אגמון גונן, בקבלה חלקית את העתירה, הכריעה בטענות השונות כדלקמן:

סמכות העירייה להטיל חיוב למפרע – ככלל, לא ניתן להטיל חיוב רטרואקטיבי, למעט בנסיבות מיוחדות. בעוד שבהטלת חיוב בתחולה פרספקטיבית (מכאן ואילך) עומדת לעירייה חזקת תקינות המעשה המנהלי, ומרגע הטלת החיוב חל נטל על הנישום לטעון ולהוכיח ששיש לחיבו בארנונה באופן שונה, הטלת חיוב באופן רטרואקטיבי סודקת את חזקת התקינות, והרשות תצטרך להוכיח ולהצדיק את החיוב הרטרואקטיבי.

אי גביית ארנונה בזמן אמת כתוצאה מרשלנות העירייה – "...אף אם יוכח כי... השומה הרטרואקטיבית נובעת מהתרשלותה של העירייה, יש להמשיך ולבחון את ההצדקות לכך, כמו גם את התנהלות הצד שכנגד... כפי שנאמר בעניין הראל (ע"מ 89/13 עיריית רמת גן נ' אריה הראל – תוספת שלי, ע.צ.), עצם ההמנעות מתשלום מס ארנונה פוגעת בציבור... במקרים מעין אלה נראה כי אף משיקולי איזון האינטרסים לא ראוי יהיה לפסול את האפשרות לגבות ארנונה באופן רטרואקטיבי אף אם העירייה התרשלה".

גביה למפרע במקרה הספציפי לאור טענת ההסתמכות שהעלתה העותרת – נדחתה טענת ההסתמכות של העותרת, שכן בהתאם לדברים שנקבעו בהלכת הראל, לא ניתן להסתמך על גביית חסר: "כאשר קיים יסוד לכאורה למחלוקת בהוראות הדין מונח הבסיס הראשוני לטענה של הסתמכות לגיטימית. לעומת זאת, כאשר אדם אינו משלם ארנונה ואינו יכול להצביע על מקור כלשהו להימנעות מלגבות ממנו טענת ההסתמכות נראית דחוקה, ואף במישור הנורמטיבי אין לקבלה (פסקה 5 לפסק הדין בעניין הראל)".

שטח הנכס, סיווגו ושאלת הריבית וההצמדה על החיוב הרטרואקטיבי – נקבע שאף אחד מהצדדים לא הצליח להוכיח מה היה שטח הנכס לאורך שנות החיוב הרטרואקטיבי, ולכן, הוחלט שהתוצאה הצודקת תהיה להטיל חבות על הפרש השטח לאורך תקופה זו, בהתפלגות אחידה, כלומר, שלכל שנה תתווסף שביעית מהחלק הנוסף. ביחס לסיווג הנכס נקבע שמאחר שהעירייה הסכימה לאורך השנים לחיוב הנכס בהתאם לסיווג "מחסנים", ולמרות שלא הוצג העתק ההסכם החתום בעניין זה עם העירייה, נקבע שהעותרת היתה רשאית להסתמך על סיווג זה: "הסדר זה אף מעניק הסבר ראוי לבחירה של העותרת לשלם את כלל סכום הארנונה בעבור המתחם כולו, ולאחר מכן לגבות את הסכומים מן השוכרים. מדובר בפרקטיקה שאין לה הצדקה עסקית ללא "עסקת תן וקח" עם הרשות".

ביחס לגביית הפרשי הצמדה וריבית נקבע כי הכלל לפיו הפרשי הצמדה וריבית אינם חיוב עונשי, אלא דרך לשמור על ערך הכסף, חל גם ביחס לחיוב למפרע.

"לאור העובדה

שהעירייה לא

הוכיחה כי הודיעה

לחברה על שינוי

במדיניות הגבייה

בנושא סוג השטח

לצרכי ארנונה,

ובהתבסס על

ההיגיון העסקי

הרב יותר

שבהטבה

הנטענת, מצאתי

שיש לדחות את

טענת העירייה

במסגרתה נדרש

לשנות את סיווג

השטח

רטרואקטיבית.

זאת, על אף

שהעותרת לא

הצליחה להציג

בפני בית המשפט

עותק של ההסכם

הנטען... לפיכך,

כלל השטח, לרבות

השטח שהתווסף,

יסווג כמחסנים

בכל הנוגע לגבייה

הרטרואקטיבית".