

# המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

## האם פער בתעריפי ארנונה בין אזורי העיר השונים לגבי נכסים מאותו סוג, מהווה עילה לביטול התעריף הגבוה בשל אי סבירות?

ע"מ 10182/17 מנהל הארנונה של עיריית רחובות נ' דרבן השקעות בע"מ

לאחרונה ניתנה החלטת בית המשפט העליון בערעור כנגד פסק דינו של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים בגדרו נקבע בין היתר כי תעריף הארנונה שהוחל על נכס, בהתייחס לשנת 2016, הוא בלתי סביר, ועל כן יש לחייב את הנכס לפי תעריף הארנונה הנמוך יותר החל באזור אחר.

באותו מקרה, הטילה עיריית רחובות חיוב רטרואקטיבי עבור שטח קרקע בסיווג "קרקע תפוסה" בגין השנים 2002-2009. בעלת הקרקע הגישה עתירה מנהלית לביטול החיוב במסגרתה טענה כנגד החיוב הרטרואקטיבי וכן כנגד סבירות תעריף הארנונה ל"קרקע תפוסה/קרקע צמודה לבניין" שבצווי הארנונה.

בית המשפט המחוזי קיבל את העתירה וקבע ביחס לתעריפי החיוב כי תעריף הארנונה ל"קרקע תפוסה" באזור ב', הוא בלתי סביר באופן קיצוני, שכן הוא גבוה פי כ- 4.5 מהתעריף ל"קרקע תפוסה" באזורים ג, ד' ובאזור תעשייה והורה לעירייה לחייב את הנכס לפי התעריף הנמוך של "קרקע תפוסה" ולא לפי התעריף באזור בו מצוי הנכס. עם זאת, בית המשפט קבע כי "הסעד יהיה נקודתי", ויגבל אך לשנת 2016 ולנכס הספציפי של העותרת בלבד. העירייה הגישה ערעור בנוגע להחלטת בית המשפט ביחס לאי-סבירות התעריף באזור ב'. העירייה טענה כי היה מקום לדחות את העתירה על הסף בגין שיהוי מהותי בהגשתה. עוד טענה העירייה כי קיום פער בתעריפי ארנונה בין אזורי העיר השונים לגבי נכסים מאותו סוג הוא דבר שנהוג במרבית צווי הארנונה של הרשויות המקומיות ברחבי הארץ ומעוגן בדין. עוד הדגישה העירייה כי הקושי בפסק הדין מבחינת העירייה אינו בהכרעה הקונקרטית הנוגעת להפחתת החיוב של העותרת לשנת המס 2016, אלא חששה הוא מהשלכות הרחב של קביעת בית המשפט. העירייה הסבירה פער זה בכך שהתעריף הנמוך באזורים ג'-ד' נקבע בזמנו כדי לעודד פיתוח של אזור חדש, ולאחר מכן "דיני ההקפאה" של הארנונה מנעו ממנה העלאת התעריף לרמה דומה לזו שבאזורי א' ו-ב'.

במהלך הדיון בבית המשפט העליון, אישרה מועצת העירייה את תיקון צו הארנונה לשנת 2020 באופן שהתעריפים ל"קרקע תפוסה" בכל האזורים יאוחדו לתעריף אחד בהתאם לתעריף הקבוע לאזור א', והגישה בקשה למשרד הפנים לאישור חריג של השרים לתיקון זה, אולם בקשה זו נדחתה על ידי השרים.

השופט מזוז קובע כי קיים קושי בקביעת בית המשפט קמא בדבר אי סבירות תעריף הארנונה של "קרקע תפוסה" באזור ב', כאשר קביעה זו מבוססת אך על הפער שבין התעריף החל על אזור ב' לעומת התעריף החל באזורים ג'-ד' ובאזור תעשייה. נקבע כי הפער בין התעריפים, כשלעצמו, גם אם מדובר בפער משמעותי, אינו יכול ללמד על אי סבירות התעריף באזור ב' דווקא. זאת ועוד, נקבע כי על בית המשפט המחוזי היה לבחון את תעריף הארנונה ל"קרקע תפוסה" באזור ב' לגופו ואולם מאחר והעותרת לא הגישה חוות דעת מקצועית לגבי סבירות תעריף הארנונה באזור ב' - כשלעצמו, ובהתחשב בתעריפים הנהוגים באזורים דומים ברשויות מקומיות בעלות מאפיינים דומים, לא הייתה בפני בית המשפט קמא תשתית עובדתית לקביעת אי-סבירות התעריף באזור ב'. השופט קובע כי גם אם עצם הפער בין האזורים אינו מוצדק כיום וטעון תיקון, אין הדבר מוביל בהכרח למסקנה כי הדרך לתיקון המעוות היא להחיל באזור ב' את התעריף הנמוך באופן חריג של אזורים ג'-ד' ואזור תעשייה דווקא.

לאור האמור, הוחלט לבטל את קביעת בית המשפט המחוזי בדבר אי סבירות התעריף של "קרקע תפוסה" באזור ב' לפי צו הארנונה של עיריית רחובות ולהותיר על כנו את הסעד הקונקרטי שניתן לעותרת על ידי בית המשפט בנוגע לנכס שלה לשנת 2016. בית המשפט הדגיש כי על העירייה להמשיך ולפעול לתיקון הפער החריג בתעריף הארנונה בגין "קרקע תפוסה" בין האזורים השונים.

בית המשפט העליון קבע כי גם אם הפער בין האזורים אינו מוצדק וטעון תיקון, אין הדבר מוביל בהכרח למסקנה כי הדרך לתיקון המעוות היא להחיל באזור מסויים את התעריף הנמוך של אזורים אחרים.