

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

השתחררות מהסכם פשרה

עמנ 19-07-49957 מנהל הארנונה במועצה האזורית מנשה נ' מחצבות ורד בע"מ

חברת מחצבות ורד (להלן – המחצבה) חלקה על חיובי הארנונה שהוצאו לה, ולאחר משא ומתן שערכה עם מנהל הארנונה במועצה האזורית מנשה (להלן – המועצה) נחתם בין הצדדים הסכם פשרה, שהוחל על השנים 2004-2010 (להלן – הסכם הפשרה הראשון). עוד לפני סיום הסכם הפשרה הראשון ובעקבות סקר נכסים שערכה המועצה, הוצאה למחצבה שומת ארנונה מתוקנת לשנת 2008. בעקבות השגה שהגישה המחצבה ומשא ומתן שנערך ביניהם, חתמו הצדדים ביום 29.6.2009 על הסכם פשרה נוסף, וקבעו שזה יוחל עד לשנת 2018.

במסגרת הסכם הפשרה הראשון נקבע שהצדדים יהיו רשאים לסטות מההסכם "אם יחול שינוי במצב החזקה בנכס ו/או במצב העובדתי של השטחים המבויים". במסגרת הסכם הפשרה מה-29.6.2009 הסכימו הצדדים שלאורך השנים יחושב גידול בשטח המחצבה, כבסיס לחיוב הארנונה, וכן הסכימו שככל שהמחצבה תחדל מלפעול, תיתן על כך הודעה ולאחר מכן לא תחוב עוד בארנונה. עם זאת לא נקבעה הוראה כמו זו שנקבעה בהסכם הראשון, המאפשרת לצדדים לסטות מההסכם בשל שינוי כלשהו.

בשנת 2017 ערכה המועצה סקר נכסים נוסף, בעקבותיו גילתה ששטח המחצבה גדול ב-107 דונם מהשטח המחויב בהתאם להסכם מיום 29.6.2009. לכן, הודיעה למחצבה על השתחררות מהסכם זה, ושלחה למחצבה שומה מתוקנת הן לשנת 2017 והן לתקופה רטרואקטיבית, לשנים 2015 ו-2016. המחצבה מצידה פעלה בשני מישורים: הגישה השגה וערר לוועדת הערר לענייני ארנונה, וכן הגישה עתירה מנהלית, בגידרה הגיעו הצדדים להסכמה שועדת הערר היא שתכריע בשאלה האם רשאית המועצה להשתחרר מהסכם פשרה. לאחר שועדת הערר קבעה שהמועצה אינה רשאית להשתחרר מהסכם הפשרה, ואינה רשאית להטיל על המחצבה חיוב ארנונה רטרואקטיבי, הגישה המועצה ערעור לבית המשפט המחוזי (עניינים מנהליים) בחיפה.

סגן הנשיא רון סוקול סקר את ההלכות שנקבעו בדבר השתחררות מהסכם פשרה וקבע: "למרות ההכרה בתוקפם של הסכמים בין הרשות הציבורית לנישומים נקבע בהלכה כי לרשות כוח להשתחרר מהסכמים שכאלו- זוהי "הלכת ההשתחררות". הטעם בדבר הינו בעיקר הצורך בגביית מס אמת ובמניעת פגיעה בשאר האזרחים אשר נאלצים לשאת בהכבדה הנובעת מההסכם. לפיכך נקבע כי רשות ציבורית רשאית להשתחרר מהסכם "כאשר קיים צורך ציבורי חיוני שאינו מתיישב עם המשך הקשר החוזי" (עע"מ 3081/10 תשתיות נפט ואנרגיה נ' מועצה אזורית חוף אשקלון...).

בתוך כך הזכיר את הדברים שנקבעו בעניין עע"מ 8183/03 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' מועצה אזורית הגולן: "הסכמים עם רשות שלטונית מושפעים על פי טיבם מגורמים שהזמן גרמם, וישנה חשיבות מיוחדת לשמר את יכולתה של הרשות הציבורית לבחון אותם לאחר תקופת זמן סבירה על רקע שיקולים שבאינטרס הציבורי", וכן את דברי כב' השופט רובינשטיין בעע"מ 3081/10 הנ"ל: "...אין להלום שרשות ציבורית תתחייב בוודאי בעניין פיסקאלי [...] בכל הסכם בלתי מוגבל בזמן [...] בוודאי כך כאשר ההסכם היה פשרה ששונתה מפשוטו של מקרא בהגדרת הארנונה...".

היות שהסכם הפשרה מיום 29.6.2009 הוחל למעשה על תקופה בת 10 שנים, בלא אפשרות סטיה ממנו בשל שינוי כלשהו, ולאור העובדה שהפער בשטח המחצבה עמד על 107 דונם, שעבורם על המחצבה לשלם כ-8 מיליון ש"ח ארנונה לכל שנת כספים, בזמן שהמועצה סובלת מקשיים כספיים, נקבע ש"עמידה על הוראות ההסכם למרות השינויים בשטח משמעה פגיעה בקופה הציבורית והטלת תוספת תשלום על תושבי המועצה. אין כל הצדקה להעדיף את קיומו של הסכם הפשרה למול התקופה המוסכמת, על חשבון הציבור שיאלץ לשלם תוספת מס או שייפגעו השירותים הציבוריים שיקבל מהמועצה". עם זאת, נקבע שמאחר שהמועצה לא הוכיחה שהמחצבה הגדילה את שטחיה משנת 2015, ובחרה לערוך סקר נכסים רק בשנת 2017, המחצבה תחל להיות מחויבת עבור השטחים הנוספים רק משנת 2017.

הואיל וועדת הערר לא דנה בטענות גופן ביחס לשומה לשנת 2017, הוחזר הדיון לוועדת הערר שתדון בטענות אלו.

יצוין שבשל כך שהערעור התקבל באופן חלקי בלבד, לא ניתן צו להוצאות.

"אל לה לרשות

לכבול עצמה

לתקופה כה

ארוכה ... ללא

אפשרות

להשתחרר

מהכבילה כאשר

מתברר כי המצב

העובדתי

השתנה. אורך

התקופה

שלגביה חל

ההסדר,

והעובדה כי אין

בו מנגנונים

להתאים את

חיובי הארנונה

בהם חייבת

המשיבה

לשינויים

העובדתיים

בשטח, מהווים

שיקול חשוב

במסגרת

השיקולים שעל

המועצה לשקול

בבואה

להשתחרר

מההסכם,

ותומכים בכוחה

להשתחרר".