

### החזרי ארנונה בגין גביית יתר

אחד התחומים המרכזיים בהם עוסק משרדנו הינו התחום המינהלי בכלל ודיני הארנונה בפרט ובמסגרת זו מלווה המשרד הן רשויות מקומיות רבות בהתנהלותם היומיומית והן עסקים המבקשים לבחון חובתם לשלם את חשבונות הארנונה בהם חויבו או לפעול בדרכים שונות כדי להפחית את נטל הארנונה החל עליהם.

חיובי הארנונה המוכרים לכולנו הם סוג של מס. כל רשות מקומית רשאית לקבוע בצו ארנונה את סיווג הנכסים וגובה התעריפים לצורך גביית ארנונה, בכפוף למגבלות החוק. הרשות המקומית היא גם זו הקובעת את שטח הנכס בהתאם להיתר בניה שניתן לנכס, והיא רשאית לבקר בנכס לעת לעת ולערך בו מדידות של השטח הקיים בפועל כדי לעדכן את חוב הארנונה. דבר זה נובע מהעובדה שלעיתים קרובות יחסית קיים פער בין השטח המופיע בהיתר הבניה לבין השטח הנבנה בפועל. יצוין, כי רשויות מקומיות גובות ארנונה גם במקרה בו לא קיים רישיון בניה וזאת במקביל לפעמים לנקיטת הליכים בגין עבירות על חוקי התכנון והבניה.

לא אחת קורה כי בעת מכירת הדירה מתגלים פערים בין שטח הדירה בחשבונות הארנונה לבין שטח הדירה בפועל. בדרך כלל יתגלו פערים לרעת התושב באופן שגודל הדירה קטן מהגודל הרשום בחשבון הארנונה. בדיעבד מתברר כי במשך שנים ארוכות שילם האזרח ארנונה ביתר מבלי שידע על כך.

הציפייה הסבירה מרשות שלטונית היא כי כאשר מתגלה טעות במדידת שטח הדירה תשיב הרשות השלטונית את התשלומים ששולמו ביתר לאזרח. עם זאת, רשויות מקומיות מסתרות לעתים מאחורי טענת "סופיות השומה" – טענה שבבסיסה עומד ההיגיון שתחשיבים כלכליים שהסתיימו לא ידונו שוב מחמת הפגיעה התקציבית. טענות נוספת הגורסות כי קיים חשש שאיזונה התקציבי של רשות מקומית יתערער אם היא תידרש להשיב תשלומים לאזרח אשר נגבו עקב טעות. טענות כאלה של הרשות המקומית מעוררות שאלות לגבי התנהלותה של רשות שלטונית במצב דברים הפוך. כאשר העירייה גבתה סכומים פחותים מהשומה החייבת במס, האם גם אז הייתה העירייה מוחלת על החובות כלפי האזרח בהתחשב במצב הכלכלי של החייב.

לאחרונה קבע בית המשפט בעניין עיריית גבעתיים נ' עו"ד יהב, כי יש להשיב לאזרח סכומים ששולמו ביתר בגין תשלומי ארנונה אשר ניגבו ממנו בשל מדידת דירה שגויה. בית המשפט לא קיבל את טענות העירייה וקבע כי רשות הגובה תשלומי מס ביתר חייבת להשיב לאזרח את הכספים שגבתה, ואל לה להסתתר מאחורי טענות מניעות ואיזונים כלכליים. טעם זה מתחדד באשר מדובר ברשות ציבורית אשר חברה כלפי אזרחים חובת הגינות מוגברת, צדק ויושר. בית המשפט הוסיף, כי על האזרח לא מוטלת חובה לדעת כי דרישת תשלום למס ארנונה מקורם בהתרשלות העירייה. בית המשפט קבע כי שלילת זכות ההשבה של מיסים לאזרח, אשר בשלם התעשרה קופת העירייה שלא כדין, משמעה הטלת חובה על האזרח לבדוק את דרישות התשלום בעצמו. בדיקה זו אינה סבירה ומטילה על האזרח במקרים רבים, קבלת יעוץ מקצועי הכרוך בהוצאות. רשות שלטונית יכולה לתכנן, ובידיה הכלים, את הטלת המס וגביית המס באופן שחלוקת הנטל תהיה צודקת ולא תחתך על ידי גורם מקרי, שלפיו אלה ששילמו מס, שאיננו מגיע, יפלו קורבן לצרכי הכלל.

במקרים רבים הפרשי המס אינם מצדיקים את עלות הליווי המשפטי ואנשים רבים מוותרים על תקיפת הרשות. עם זאת, כאשר מדובר בעסק המשתמש בשטח גדול והארנונה מחושבת עבורו בתעריף עסקים גבוה, המשמעות הכספית עשויה להיות גבוהה ביותר. במקרה כזה מומלץ להתייעץ עם עורך דין המתמחה בתחום מייד כאשר נראה כי קיימת טעות של הרשות, באשר להתנהלות מול הרשות עשויה לעתים להשפיע על תוצאת ההליך.

**\*מאת: עו"ד תומר מזרחי**

גליון מס' 4053  
19/10/2009

**מה בגליון?**

**מידע בלעדי**

**מכרזים**

**תוצאות מכרזים**

**עורכת:** אילת אלוני-כהן 03-5635069

**מחלקת שירות לקוחות:** סימה אסביה 03-5635073

**מחלקת מכירות:** 03-5635000

**מען:** דרך פתח תקוה 98-96 תל אביב 67138

**פקס:** 03-5635075

מובהר בזאת כי המערכת אינה אחראית, במישרין או בעקיפין, לתוכן הפרסום ו/או לאמיתות מצגיו, לרבות כל מצג שיש בו להעיד על תכונות המפרסם או המוצר או השרות המוצע, והאחריות הבלעדית אפוא לתוכן הפרסום ולכל עניין המשתמע ממנו היא על המפרסמים בלבד.