

פטור מארנונה לנכס שאינו בר שימוש

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.

חייבי הארנונה המוכרים לכולנו הם סוג של מס. ההלכה הפסוקה העוברת כחוט השני לאורך השנים הנה, כי רשות ציבורית כמו עירייה רשאית לגבות אגרות ומיסים אך ורק על פי סמכות שהוענקה לה בחוק. רשות מקומית רשאית לקבוע בצו ארנונה את סיווג הנכסים וגובה התעריפים לצורך גביית ארנונה, בכפוף למגבלות החוק. פקודת העיריות קובעת, כי בסמכות העירייה להעניק פטור מארנונה במקרים בהם "נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". בפסק דין אשר ניתן בימים האחרונים של שנת 2009 קבע בית המשפט העליון בפרשת "המגרש המוצלח", כי רשות מקומית אינה מוסמכת לדרוש מבעל נכס שניזוק ואינו ראוי לשימוש לשפצו ולהפכו ראוי לשימוש בטרם תחליט האם זכאי הנכס לפטור מארנונה. עיריות רבות אינן ששות להעניק פטור מארנונה לנכסים הרוסים ומצאו דרכים לעקוף את הוראות פקודת העיריות המזכה נכס הרוס בפטור בתנאים מסוימים. לא אחת, משהוגשו לרשויות המקומיות בקשות למתן פטור מארנונה לנכסים שאינם ראויים לשימוש, נמנעו הרשויות מלהעניקו אם סברו כי קיימת כדאיות כלכלית לשפצו, בעלות סבירה, כך שמצבו החדש של הנכס יאפשר את השימוש בו. מטבע הדברים, שיפוץ הנכס הפוך אותו ל"ראוי לשימוש" בהתאם ליעודו וכזה, ניתן אף לגבות מבעליו מיסי ארנונה. עם זאת, האם רשאית העירייה לדרוש שיפוץ הנכס ולסרב לתת פטור מארנונה כאשר העירייה סבורה שהנכס ראוי לשיפוץ?

בפרשת "המגרש המוצלח" דובר בנכס הרוס, אשר עיריית תל אביב סירבה להכיר בפטור מארנונה בגין נכס זה. המחלוקת נסבה סביב השאלה האם כאשר לא ניתן לשבת בבניין או נכס הרוס - ובפועל לא יושבים שם, אך קיימת כדאיות כלכלית בשיפוצו והפיכתו לבניין שאפשר לעשות בו שימוש על פי ייעודו, מוסמכת העירייה למנוע מתן פטור מארנונה לפי פקודת העיריות. בית המשפט העליון קבע, כי התנהלות זו מהווה הרחבה של דרישות החוק באופן לא מידתי ופוגעת בקנייניו של הפרט. עוד קבע בית המשפט, כי עיריות הפועלות בדרך זו גובות מיסים בהיעדר הוראה מפורשת בחוק, שהרי, דרישת הרשות המקומית מבעל נכס להוציא כספים ולשפצו, מהווה הלכה למעשה הטלת מס נוספת שאינה נשענת על אדני החוק. בית המשפט העליון קבע, כי הפטור אינו מגובל בזמן ויעמוד על כנו כל עוד הנכס אינו ראוי לשימוש. פרשנות סעיף הפטור על ידי העירייה על ידי יציקת הוראות שאינן מוזכרות בלשון החוק במטרה לגבות כספים נוספים מהאזרחים הנה בניגוד גמור לחוק ולהלכה הפסוקה.

רשויות מקומיות רבות פועלות במרץ רב להעמקת גביית הארנונה וחיפוש מקורות הכנסה נוספים כדי להעשיר את הקופה הציבורית. ברם, לא אחת הן עושות כן מבלי להעניק את תשומת הלב הראויה ללשון החוק ולמסגרת החוקית לה היא כפופה. אין זו הפעם הראשונה בה בית המשפט נאלץ לרסן את התנהלות העיריות תוך התערבות במדיניות הגביה אשר סיגלו לעצמן, שלא כדין.

נדגיש, כי תחום הארנונה הינו תחום מורכב. 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 שלי מלכה

* הכותב הינו עורך דין במחלקה המנהלית של משרד עורכי הדין אפיק תורג'מן ומתמקד בעיקר בתחום המוניציפאלי ומכרזים. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המומחה בתחום בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. * ניתן להפנות שאלות בתחום באמצעות פניה לטל' 03-5635061. השרות ניתן ללא תשלום ללקוחות יפעת מכרזים בלבד.

גליון מס' 4083
1/2/2010

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.