

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

השתחררות רשות מהסכם פשרה בעניין ארנונה

יכידוע, על רשויות השלטון, ככל צד בחוזה, מוטלת החובה לכבד הסכמים עליהם הן חותמות. חובת הרשות לקיים את התחייבויותיה ואת הבטחותיה היא פרי חובת ההגנות, המוטלת על הרשות, מכוח שתי מערכות דינים, זו של דיני החוזים וזו של המשפט המנהלי. ראה: בג"צ 1635/90 יוסף ז'רז'בסקי נ' ראש הממשלה, מר יצחק שמיר, פ"ד מה(1), 749. עם זאת, יש ודווקא מעמדה המיוחד של הרשות כנאמן הציבור מחייבה שלא לקיים חוזה שערכה, אלא להשתחרר ממנו. דברים אלו סוכמו לאחרונה (30.4.17) על ידי כב' הש' בטינה טאובר מביהמ"ש המחוזי בחיפה, בשבתו כבימ"ש לעניינים מנהליים, במסגרת עת"מ (חי') 15026-09-16 קנית השלום השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה-עיריית עכו.

באותו עניין, העותרת, בעלים של קניון בעכו, ניהלה עם העירייה, במסגרת הליכי השגה וערר, משא ומתן ארוך, ביחס לאופן חיוב שטחים משותפים בקניון, שבסופו נחתם בין הצדדים הסכם פשרה. להסכם זה לא נקבעה מגבלת זמן, ובמסגרתו התחייבה העירייה ביחס לאופן סיווג השטחים המשותפים ואופן חלוקתם בין המחזיקים השונים במתחם הקניון, והעותרת מצידה התחייבה לשלם סכום נכבד של כסף בעבור התקופה שעד למועד חתימת הסכם הפשרה וכן להעביר לעירייה רשימת מחזיקים ורשימה של חלוקה יחסית של השטחים המשותפים ביניהם. העותרת קיימה את חלקה בהסכם הפשרה, ובשנים הראשונות שלאחר חתימת ההסכם אף העירייה נהגה על פיו. ואולם, מחזיקים שונים במתחם הקניון הגישו השגות ועררים כנגד חיובם בשטחים המשותפים וטענו בין היתר כנגד גודל השטחים בגינם חויבו.

במהלך שנת 2015, ולאחר שהוצאו למחזיקים במתחם הקניון שומות ארנונה לשנה זו, בהתאם למתווה המוסכם במסגרת הסכם הפשרה, הוציאה העירייה לכלל המחזיקים במתחם שומות מתוקנות, הפעם שלא בהתאם למתווה הסכם הפשרה, עם תחולה למפרע מתחילת שנת 2015. על כך הוגשה עתירה.

בהתייחס להלכות שנקבעו בנושא השתחררות הרשות מהסכמי פשרה לצרכי ארנונה, בין היתר במסגרת עע"מ 3081/10 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה אזורית חוף אשקלון; עע"מ 5666/09 עיריית פתח תקוה נ' ישיר איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ; בג"צ 4383/91 חיים שפקמן נ' עיריית הרצליה, פ"ד מו(1), 477; ו-עע"מ 8183/03 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' מועצה אזורית הגולן, נקבע על ידי כב' הש' טאובר, שבהתאם להלכת ההשתחררות, כשקיים צורך ציבורי חיוני שאינו מתיישב עם המשך קיום הסכם הפשרה, תהא רשות רשאית להשתחרר מהתחייבותה. ואולם, ככלל היא עליה להצביע על שינוי הנסיבות שעמדו ביסוד כריתת הסכם הפשרה, ובכלל זאת שינוי במצב העובדתי ו/או המשפטי. כמו כן, בעשותה כן, היא על הרשות להפעיל שיקול דעת בסבירות ולהתחשב בכל השיקולים הרלבנטיים לעניין, ובכלל זאת, הצורך בקיום הסכמים ועיקרון ההגנות, ובמקביל, חובת הרשות למלא את תפקידיה ולהגשים אינטרסים וערכים שעליהם הופקדה על פי דין.

באותו עניין ביהמ"ש ערך איזון בין האינטרס לגביית מס אמת לאינטרסים ביחס לכיבוד הסכמים והגנות, הן כלפי המתקשרת בהסכם והן כלפי כלל הציבור שבתחום הרשות, שעל קופתו אמונה הרשות, וקבע כי בנסיבות בהן בעקבות הסכם הפשרה הוטל חיוב שגוי על חלק מהמחזיקים במתחם, תוך שההסכם לא תוחם בזמן, ההחלטה להשתחרר מההסכם מצויה במתחם הסבירות. עם זאת, נוכח התהיות העולות עקב התנהלות הרשות, שהטילה חיובים על מחזיקי הנכסים במתחם בהסתמך על טבלת חלוקת השטחים שהועברה לה על ידי העותרת, בלא שטרחה לבדוק את נכונותה בעצמה, נקבע שההשתחררות מהסכם הפשרה תעשה ממועד הוצאת השומות המתוקנות בלבד וללא תחולה למפרע.

במקרים בהם

קיים צורך ציבורי

חיוני, שאינו

מתיישב עם

המשך קיום

הסכם פשרה,

תהא רשות

רשאית

להשתחרר

מהתחייבותיה על

פי הסכם

הפשרה, אך יהא

עליה להפעיל

שיקול דעת

בסבירות,

ולהתחשב בכל

השיקולים

הרלבנטיים,

וביניהם, הצורך

בקיום הסכמים,

עיקרון ההגנות

ובמקביל, חובתה

למילוי תפקידיה

ולהגשמת

האינטרסים

והערכים שעליהם

הופקדה.