

# המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

## חוב רטרואקטיבי בארנונה – אימתי?

עת"מ 16-10-28895 אלקרנאוי נ' עיריית באר שבע

במהלך השנים ניתנו פסיקות רבות ביחס לחיובים רטרואקטיביים לנישומים ברשויות שונות.

לאחרונה ניתן פסק דין ביחס לחיוב רטרואקטיבי אשר אישר את החיוב וקבע כי חוב זה הוא סביר. באותו עניין, דובר על דירת מגורים בבאר שבע אשר שימשה בפועל במשך שנים ארוכות כמשרד. במשך השנים נישום הנכס, לצרכי ארנונה, כ"מגורים אזור ב", בהתאם לייעודו המקורי. לאחר בדיקה של העירייה, נשלחה לעותר שומת ארנונה רטרואקטיבית לפיה שונה סיווג הנכס מסיווג "מגורים" לסיווג "עסקים" לתקופה של 6 שנים אחורה. העותר הגיש עתירה מנהלית כנגד חוקיות החיוב, הן לתקופת העבר והן מכאן ואילך.

כב' השופטת גאולה לוי קבעה כי הסיווג של הנכס צריך להיות בהתאם לשימוש בפועל ולא בהתאם לייעוד המקורי של הנכס. אם העותר עושה שימוש שלא בהתאם לייעוד המקורי ויחויב בארנונה בהתאם לאותו ייעוד מקורי למרות שנעשה בנכס שימוש שונה, הוא יצא נשכר פעמיים, פעם אחת בכך שהוא חורג מהשימוש המותר בנכס ופעם שניה שהוא משלם ארנונה שלא בהתאם לשימוש בפועל.

באשר לחיוב הרטרואקטיבי, חזרה השופטת על ההלכה הפסוקה בעניין זה (ראה פסק הדין בעניין עע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל בע"מ, [פורסם בנבו] מיום 1.12.11) לפיה **חוב זה כפוף למבחן דו-שלבי של סמכות ושיקול דעת**.

ככלל, בהעדר הסמכה מפורשת לרשויות מקומיות להטיל ארנונה באופן רטרואקטיבי, קמה חזקה נגד תחולה למפרע ובית המשפט נוהג ב"יד קפוצה" בהתרת חוב ארנונה רטרואקטיבי. יחד עם זאת, המשיכה וקבעה השופטת, קיימים מקרים בהן החזקה נסתרת והחיוב הרטרואקטיבי אינו נפסל. השופטת חזרה על העקרונות המרכזיים הניצבים בבסיס החזקה נגד תחולה למפרע והם אינטרס ההסתמכות ומתן סופיות להליך המנהלי למול אינטרסים ושיקולים ציבוריים של קיום החוק, גביית מס אמת, שוויון בנשיאה בנטל המס ושמירה על הקופה הציבורית. בהתאם להלכה הפסוקה, **במלאכת האיזון בין השיקולים השונים נלקחים בחשבון, בין היתר, גם מידת אשמתו של כל אחד מהצדדים לאי גביית הארנונה במועד (ובכלל זה שאלת תום הלב, שמירה על החוק ועמידה בחובות דיווח לעירייה) ומשך התקופה הרטרואקטיבית בה מדובר והאם קיימת עמידה ביחס לצו הארנונה אם לאו**. במקרה דנן סברה השופטת כי **החזקה נגד תחולה למפרע – נסתרת מאחר ומשקלם של השיקולים בדבר קיום החוק, גביית מס אמת, שוויון בנשיאה בנטל המס ושמירה על הקופה הציבורית גובר על משקלם של אינטרס ההסתמכות של העותר ואינטרס הסופיות**. השופטת קבעה כי תיקון השומה רטרואקטיבית נעשה על מנת להתאים את חוב הארנונה למצב העובדתי של השימוש בפועל בנכס כמשרד. נקבע כי התנהלות העותר במקרה דנן אינה עולה בקנה אחד עם עקרון תום הלב ואינה מקימה לו אינטרס הסתמכות ראוי להגנה מאחר וידע כי חוב הארנונה הינו למגורים בעוד השימוש בפועל הוא מסחרי המנוגד למצב התכנוני של הנכס ואף על פי כן הוא לא יידע את העירייה על כך. לדעת השופטת, **מי שעושה שימוש בנכס באופן המנוגד למצב התכנוני ואינו מיידיע על כך את הרשות, אינו יכול לחסות תחת כנפי ההסתמכות**. נקבע לא מדובר בטעות או מחדל של הרשות ועל אף שמדובר בחיוב רטרואקטיבי של מעל ל-6 שנים, כמעט התקופה המירבית האפשרית, קובעת השופטת כי **באיזון הכולל חוב זה אינו חורג ממתחם הסבירות**. עם זאת, קובעת השופטת כי אין להטיל בגין החיוב לשנים עברו, ריבית לתקופה שקודמת לעדכון השומות.

בית המשפט

לעניינים

מנהליים

בבאר שבע

קבע

לאחרונה כי

חוב

רטרואקטיבי

למשך

תקופה של 6

שנים

אחורנית הוא

סביר מאחר

ובמקרה דנן

– בו נעשה

שימוש חורג

בנכס ללא

היתר ומבלי

ליידע את

העירייה -

החזקה נגד

תחולה

למפרע

נסתרה.