

18.62x16.15	1	66	עמוד	כוכב יזרעאל	13/12/2013	40308360-4
יואב ביין עורך די - 124350						

החלטה עקרונית: אין לחייב חיוב ארנונה רטרואקטיבי על נכס אם החיוב היה שגוי

לדברי עו"ד יואב ביין, כעת יאלצו רשויות להוכיח כי בעלי נכסים היו מודעים לטעות על פיה הם משלמים פחות כדי לחייב אותם רטרואקטיבית



צילום אילוסטרציה

כוח הרשות מלהפעיל כוח כה רב תוך שיקולים שאינם ענייניים. עוד נקבע כי מול מס אמת עומד אינטרס הפרט, בין השאר לוודאות ולהסתמכות. לכן, בפגיעה כה חמורה בהסתמכות הנישום, תצטרך הרשות להראות כי הוא ידע או היה עליו לדעת על הטעות, וכי התעלמות מטעות זו היתה בחוסר תום לב.

גם במקרים מעין אלו, קבע בית המשפט, תצטרך הרשות לשקול את כל השיקולים, תוך הפעלת הסמכות באופן סביר ומידתי.

כי העירייה לא עמדה בחובת ההוכחה, כי מבחינה אובייקטיבית היה על קק"ל לדעת שהחיוב שגוי, ולכן הכריע כי החיוב על השנים הללו אינו תקף". העירייה הטילה במקרה זה חיוב למפרע בגובה של למעלה מ-68 מיליון שקל. בית המשפט קבע כי קק"ל לא ידעה ולא היתה צריכה לדעת כי חיוב הארנונה היה שגוי ובחלקו התיישן. בית המשפט קבע, כי תשלום הארנונה הינו תשלום חובה וקיים אינטרס רב להעניק לרשות יכולת הרתעה מאי תשלום, אך מנגד חשוב להגביל את

אין לחייב חיוב ארנונה רטרואקטיבי על נכס גדל"ן אם היה שגוי. כך עולה מהחלטה משפטית עקרונית שניתנה באחרונה על ידי בית המשפט המחוזי בנצרת, בו דרשה עירייה מקק"ל (קרן קיימת לישראל) תשלום עבור הפרשי ארנונה בסכום של 68,342,596 שקלים המתייחסים לשנים 2005-2012.

לדברי עו"ד יואב ביין, מומחה בנדל"ן ומיסוי מוניציפאלי, שותף מייסד במשרד פרופ ביין ושות', החלטה זו הינה עקרונית ובעלת השלכת רוחב לבעלי נכסים. "בית המשפט קבע כי חיוב ארנונה רטרואקטיבי ייעשה רק במקרים חריגים, כאשר נטל ההוכחה מוטל על הרשות המקומית", הסביר עו"ד ביין. "בית המשפט אינו נוטה להתערב בשיקול דעתה של הרשות, אך במקרה בו אין הסמכה מפורשת בחוק, תצטרך הרשות להוכיח כי מדובר במקרה חריג המצדיק את הטלת החיוב.

בעניין זה החליט בית המשפט, כי העירייה לא הוכיחה שהמקרה הינו חריג. בית המשפט קבע כי יש לבחון האם החלטת העירייה עומדת במבחנים של שיקול הדעת המינהלי, ובראשם מבחן הסבירות. על הרשות לתת משקל גם למשך הזמן לגביו יחול החיוב לאחור, למידת ההסתמכות של הנישום והאם ידע או היה עליו לדעת על החיוב השגוי בחיוב הארנונה. בית המשפט סבר