

הליכי ערעור על קביעת ארנונה

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. בישראל, כמו במרבית מדינות העולם, קיימים סוגים רבים של מסים, אגרות והיטלים. אולם, בעוד בחלק לא מבוטל מאותם תשלומי חובה אזרחים רבים כלל לא יתקלו לאורך כל ימי חייהם, קיימים תשלומי חובה אשר הפכו לחלק מחייו של כל אזרח בחייו הבוגרים. תשלומים אלה צריכים להוות חלק, לעתים חלק מרכזי, בשיקולים של אדם הבא להחליט למשל על ביצוע עסקה, בחירת מקום עבודה או מקום מגורים. כך לעניין מס הכנסה או מע"מ וכך לעניין מס הארנונה.

כל רשות מקומית רשאית לקבוע בצו ארנונה את סיווג הנכסים וגובה התעריפים לצורך גביית ארנונה, בכפוף למגבלות החוק. יצוין, כי רשויות מקומיות גובות ארנונה גם במקרה בו לא קיים רישיון בניה וזאת במקביל לפעמים לנקיטת הליכים בגין עבירות על חוקי התכנון והבניה וכי חובת התשלום של הארנונה אינה דווקא על בעל הנכס אלא, לעתים, על המחזיק בו.

ככלל, כל עוד הנכס הינו בר חיוב ואינו נהנה מאחד הפטורים הקיימים בדין, הוא יהיה חייב בארנונה. כברירת מחדל החיוב יהיה על שמו של בעלי הנכס ורואים בו מחזיק של הנכס לצורך החיוב בארנונה, אלא אם נרשם בספרי הרשות המקומית שמו של מחזיק אחר. במקרה כזה יועבר החיוב על שמו של המחזיק. טענה של אדם, כי אינו מחזיק בנכס יש להעלות בפני מנהל הארנונה ברשות במקומית. ערר על החלטת מנהל הארנונה ניתן להגיש בפני ועדת הערר של הרשות המקומית. דחתה ועדת הערר טענה כי האדם איננו המחזיק, עומדת בפניו האפשרות לפנות לבית המשפט לעניינים מנהליים אך פניה זו הינה ברשות. היינו, לא קיימת זכות ערעור לבית המשפט אלא יש לבקש מבית המשפט להתערב ובקשה זו תיעתר רק מקום שמדובר בנושאים "עקרוניים בעלי חשיבות כללית וחשיבות ציבורית". יתרה מכך, בית המשפט לא יתערב במקרה שהחלטת ועדת הערר התבססה על יסודות טכניים ועובדתיים וזאת מכיוון שבית המשפט רואה את מנהל הארנונה וועדת הערר גופים בעלי מומחיות ומיקום טובים יותר להכרעה בעניינים אלה.

נושא זה עלה שוב לאחרונה בעניין בנימין נ' עיריית תל-אביב שם הבהיר בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים את ההלכה וקבע, כי, ככלל, בבית המשפט לעניינים מנהליים יתבצע בירור עובדתי ככל שהדבר דרוש בלבד, ומבלי שתוקנה אוטומטית זכות לחקור עדים למי מבעלי הדין. על סמך זאת, אל לו לאדם הטוען כי אינו מחזיק בנכס לצפות כי יתאפשר לו בבית המשפט לעניינים מנהליים להוכיח טענה בדבר אי החזקתו בנכס בהליך של חקירת עדים בדומה לנהוג בערכאה דינית רגילה.

במקרים רבים הפרשי המס אינם מצדיקים את עלות הליווי המשפטי ואנשים רבים מוותרים על תקיפת החלטת הרשות. עם זאת, כאשר מדובר בעסק המשמש 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 הבעיה עולה לראשונה, באשר, כאמור, ההתנהלות מול הרשות עשויה לעתים להשפיע על תוצאת ההליך בהעדר רצון של בתי המשפט להתערב בהחלטות בהן מתבטאת מומחיותם של מנהל הארנונה וועדת הערר.

* מאת: עו"ד איאד ג'ובראן

* הכותב הינו עורך דין במחלקה המנהלית של משרד עורכי הדין אפיק תורג'מן ומתמקד בעיקר בתחום הציבורי, מכרזים ודיני רשויות מקומיות. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המומחה בתחום בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.

גליון מס' 4119
10/6/2010

מה בגליון?

מידע בלעדי

מכרזים

מהעולם

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.