



בתי עסק רבים חותמים על הסכם פשרה לעניין גובה הארנונה עם הרשויות המקומיות ומניחים שבכך הקיץ הקץ על ההפתעות בגובה החיוב. מה שלא נלקח בחשבון היא התקשורת הרשויות לפתוח את ההסכמים כעבור שנים, ללא כל סיבה נראית לעין. עו"ד ירון נדם מנפנף בדגל אזהרה.

הכור הגרעיני בדימונה הגיש לבית המשפט המחוזי בבאר שבע עתירה מנהלית נגד עיריית דימונה לביטול שומת ארנונה בסך של 63.5 מיליון שקל. לטענת הכור, בית לבין העירייה נחתם בעבר הסכם פשרה הקובע את שיעורי הארנונה העתידיים שישלם הכור, ועל אף ההסכם העירייה ביקשה לפתוח את שומת הארנונה מחדש.

הסכמי הפשרה - מחזה נפוץ בעולם המיסוי העירוני - הם תולדה של חילוקי דעות בין הרשות המקומית לבין הנישום לעניין גובה הארנונה. סלעי המחלוקת מגיעים בעיקר לסיוג הנכס או לעניין השטח לחיוב, ורוב המחלוקות מסתיימות בהסכמי פשרה, שמעגלים את גובה השומה גם לשנים הבאות וחוסכים התדיינות ממושכות בוועדות הערר ובבתי המשפט.

תביעה כנגד חיוב

על אף שמטרת הסכמי הפשרה היא לשמר סטטוס קוו שלכאורה רצוי לשני הצדדים, העריות נוהגות לפתוח אותם בחלוף מספר שנים ולערך בנכס סקר נוסף, בעקבותיו נקבעת שומה גבוהה מזו שהוסכם עליה, גם אם לא חלו בנכס שינויים עובדתיים. במילים אחרות: הרשויות פועלות לביטול את הסכם הפשרה ולגביית השומה המקורית שנדרשה טרם ההסכם.

איך פועלים הנישומים במקרה כזה? מגישים תביעה. בתי המשפט נדרשו לא אחת לשאלת תוקפו של הסכם הפשרה, חוקיותו ואופן ההשתחררות ממנו. פסק דין שניתן בביהמ"ש המחוזי בנצרת בשלהי 2012, בעניין **החברה להגנת הטבע נ' המועצה האזורית גליל תחתון**, שכלל את הכללים והנורמות הנדרשות מרשות מקומית המבקשת לפתוח הסכם קיים.

בין החברה להגנת הטבע למועצה האזורית גליל תחתון נחתם בשנת 2005 הסכם פשרה צופה עתיד, בו נקבע החיוב על פי חישוב ממוצע, כשכל צד "קנה" סיכון במגע לשטח החיוב. בשנת 2012 שלחה המועצה שומה מתקנת, שקבעה חיוב לשטח גבוה יותר מזה שהוסכם עליו. ביהמ"ש נתבקש לדון בתוקפו של ההסכם המקורי ולקבוע האם המועצה רשאית להשתחרר ממנו ובאילו תנאים.

אמות מידה של הגינות

הנחת היסוד היא, שהרשות המקומית יכולה לבחון בכל עת האם המצב בשטח משקף את האמור בהסכם הפשרה, שאם לא כן היא רשאית לפתוח את ההסכם ולשנות את תנאיו מבלי להזדקק לאישורו של בית המשפט.

אלא שעל מנת להשתחרר מהסכם קיים, מחויבת הרשות המקומית לפעול באמות המידה הדרושות לבחינת כל החלטה מנהלית: עליה להפעיל שיקול דעת באופן סביר ותוך התחשבות בעקרונות של קיום חוזים, הגינות והסתמכות הצד שכנגד על ההסכם.

בעתירה האמורה של החברה להגנת הטבע לא התיר ביהמ"ש המחוזי למועצה האזורית להשתחרר מן ההסכם, שכן לא חל שינוי מהותי בנסיבות החיצוניות של הנכס המדובר. לכן, החלטת המועצה לבטל את ההסכם היא בלתי סבירה ומנוגדת לחובתה לנקוט בהגינות ובאיזון הראוי. פסק הדין הזה מציב "הערת אזהרה" לרשויות המקומיות, למען יפעלו בשיקול דעת וירסנו את כוחן להטיל שומות עתק, בניגוד לחובת הגינות המוגברת החלה עליהן.

המלצתנו היא, אפוא, להמשיך ולבדוק כי הרשות המקומית אכן מחייבת לפי האמור בהסכם הפשרה, שכן כבר קרה לא אחת שנעשה תיקון חיוב מבלי לידע על כך את הנישום. במידה והרשות המקומית מחליטה לפתוח את ההסכם - יש לפעול כנגדה במועדים הקבועים בחוק בדרך של השגה או הגשת עתירה מנהלית.

עו"ד ירון נדם הוא שותף במשרד **בן אליעזר ושות'**, העוסק במיסוי מוניציפלי.

**המידע המוצג במאמר זה הנו מידע כללי בלבד, ואין בו כדי להוות ייעוץ ו/או חוות דעת משפטית. המחבר ו/או המערכת אינם נושאים באחריות כלשהי כלפי הקוראים, ואלה נדרשים לקבל עצה מקצועית לפני כל פעולה המסתמכת על הדברים האמור.

- דיני חוזים ומסחר
- דיני תקשורת ואינטרנט
- דיני עבודה
- ביטוח
- פלילי
- דיני מקרקעין
- דיני צרכנות ותיירות
- בנקאות
- קנין רוחני
- דיני משפחה
- דיני תאגידים
- הוצאה לפועל
- רשלנות רפואית
- דיני נזיקין
- מיסים
- תעבורה
- חוקתי ומונהלי