

העירייה המציאה לכם חוב? אתם לא לבד

 שלחו להדפסה

רשויות רבות נוקטות בשיטות שונות למילוי קופתן. אחת מהן היא ע"י המצאת חובות היטלים. במקרים רבים מתברר כי שיטת החישוב אינה מדוייקת, חלק מההיטל כבר שולם, או שפשוט אין כל הצדקה לחייב ולו שקל אחד. "שיטת מצליח" של העיריות אליצפן רוזנברג

ג', תושבת אחת הערים בשרון, קיבלה לפני מספר חודשים מכתב מהעירייה המבשר לה כי בעקבות שדרוג הכביש ותשתיות הביוב ברחוב בו היא גרה, עליה לשלם היטל בגובה אלפי שקלים. ג', המשלמת כבר כיום סכומי ארנונה גבוהים במיוחד, הופתעה מהחייב החדש של העירייה.

[בואו להתעדכן בסרטונים ותמונות בלעדיות בפייסבוק שלנו](#)


אך ג' לא לבד. בשנים האחרונות התגברה תופעת ההיטלים שמטילות הרשויות ברחבי הארץ. רשויות רבות נוקטות בשיטות שונות למילוי קופתן, ואחת מהן היא על ידי המצאת חובות היטלים.

התושבים ישתתפו במחיר התשתית

היטלים נגבים בדרך כלל כאשר נבנית תשתית חדשה – בניה או הרחבה של נכס קיים או לחילופין תשתית שהרשות עצמה בונה (כגון כביש חדש) והיא פונה לתושבים למימון.



עבודות תשתית ברחוב. מה יגולגל לתושבים? צילום: פבל פוקס

 לחצו כאן להגדיל הטקסט

שטח מצומצם

כך תפחיתו את חשבון הארנונה - מדריך / אליצפן רוזנברג

מס של אלפי שקלים גובות מאיתנו הרשויות המקומיות בכל שנה בגין חיוב הארנונה. הסכומים הולכים וגדלים ומהווים נטל כבד בסעיף ההוצאות שלנו. היכרות עם הסעיפים השונים בצו הארנונה, עשויה לחסוך לנו מאות שקלים ואף יותר. לפי מה נקבע חיוב הארנונה? איך ניתן להפחית אותו? והאם כדאי לבקש מדידה חדשה? מדריך, חלק ראשון

[לכתבה המלאה](#)

פירוט התשלומים עבור ההיטלים השונים מפורט לרוב בחוקי העזר העירוניים, אם כי ברבים מהם לא נעשתה התאמה כבר שנים רבות.

כאשר מדובר בהיטלי בניה לרוב מתבצע סקר היטלים שמקדים את דרישות החיוב הללו. העירייה שוכרת חברה חיצונית לעריכת סקר הבדוק האם בעלי הנכסים בעיר שילמו כדיון את ההיטלים לאורך השנים (לרוב מדובר בחברות ובנכסים בעלי שטח גדול). החובות החדשים עשויים לנוע בין כמה אלפים ועד למיליוני שקלים (בנכסים גדולים) ובדרך כלל נידרש לפרוע אותם בתוך 30 יום.

העירייה מסתמכת פעמים רבות על חוסר הידע של בעל הנכס או אי שמירת הקבלות המעידות על התשלומים. לעיתים מתברר שה"חובות החדשים", כבר שולמו ואסמכתאות לכך ודאי נמצאות בגנזכי העירייה, מה שדורש לפענח ולפצח את ההיסטוריה העובדתית.

השתתפו בעלות הכביש (בקצה השני של העיר)

מהן ההטעיות שעיריות רבות נוקטות בהן, בפברוק וניפוח חובות?

אחת הדוגמאות לכך היא שימוש באותה שיטה לחישוב השטח הן לחיוב ארנונה והן לחיוב ההיטלים. "פעולה זו לרוב מוטעית" מסביר עו"ד ירון דיין – המתמחה במיסוי עירוני, "למרות שהיא נשמעת לגיטימית לאזרח מהשורה. ארנונה מוטלת על פי רוב גם על גגונים, שטחי ברוטו, מרתפי חניה, קומות מפולשות, קולונדות ועוד. כל אלה אינם מחוייבים, או מחוייבים רק באופן חלקי בהיטלים".

דיין נותן דוגמה נוספת, "בעבר השתתפו בעלי הנכסים רבים במימון הנחת התשתיות, ולכן זכו לפטורים מתשלומי ההיטלים. רק בשנות ה-60 עברו העיריות לשיטת ההיטל – שלמעשה מחייבת את בעל הנכס לפי מטרז', וממנת את הקמת התשתית, תוך חישוב מידת ההנאה הממוצעת של בעלי הנכסים ממנה.

חוקי עזר עירוניים קובעים הנחות למי שהשתתף במימון תשתית קודמת, במקרה בו נסלל כביש חדש על הישן למשל, אולם סקרי ההיטלים מתעלמים לרוב מהוראה זו".

דיין מוסיף ומציין כי לעיתים, בעקבות הסקר, דורשות הרשויות היטלים על תשתיות שכלל לא הונחו.

למשל כשנסלל רחוב סמוך, שאין אליו, או ממנו, כל גישה לרחוב שלנו.

כאמור, העירייה עושה לעצמה חיים קלים בכך שפעמים רבות היא מעבירה את נטל ההוכחה אל האזרח סוג של שיטת "מצליח" שלרוב מוכחת כיעילה.

דוגמה נוספת היא חריגות בניה. "כאשר מאשימים את האזרח בחריגת בנייה, לא תמיד מדובר באמת צרופה. עיריות רבות נשענות בדרישתן על שינויי חקיקה שהתקבלו לאורך השנים, ואסרו על תופעות בנייה שונות, שנחשבו עד אז כשרות. כיום הן מנסות לתאר זאת כחריגת בנייה מתמשכת", אומר דיין.

להקפיא את ההליך המשפטי בהקדם

מה כדאי לעשות? עם גילוי "הבניה הלא חוקית", מומלץ להסירה מייד, אם אין צורך בה, גם לאחר קבלת דרישת ההיטל. חשוב לדעת כי היטלים מוטלים על בסיס עקרון ההנאה מהשימוש העתידי, בעוד הארנונה מוטלת על שימוש בעבר. אם הוסרה חריגת הבנייה, לכאורה אין טעם בגביית ההיטל.

בנוסף, ידוע שרשויות מקומיות לא מחמיצות לעולם הזדמנות לגבות היטלים ומיסים, כך שלא גיוני כי לאורך כל השנים לא נדרשו ונגבו היטלים מבעל הנכס. הדבר צורם במיוחד כאשר ברור שניתנו היתרים ופטורים אך בעל הנכס והעירייה לא מוצאים את אסמכתאות התשלום. במקרים כאלה יש לחפש הוכחות עקיפות לתשלום שבוצע.

"יש לזכור שרוב העיריות לא מעוניינות להגיע לבית המשפט, בין השאר מפני חששן שההוכחה לאי תשלום ההיטלים תונח לפתחן. על כן תחתור פעמים רבות העירייה לפשרה. בכלל, העירייה דואגת לייצר דחיפות כמעט בכל דרישת תשלום ולכן מומלץ לפעול להקפאת המועדים לפתיחת הליך משפטי – בהקדם האפשרי".

לדברי דיין מדובר בנושא מורכב שדורש בקיאות, אולם טיפול מקצועי עשוי להוליך הסדר תשלום נמוך משמעותית מדרישת העירייה ואף נמוך מעלות ההתמודדות משפטית מולה, כך ברוב המקרים מומלץ לשלם את דרישת החוב המצומצמת ולהימנע ממאבק משפטי.

תגיות: רשויות מקומיות | ארנונה
[חזרה](#)