

12.67x21.73	1	עמוד 4	צפון העיר תל אביב	24.02.2011	26240046-4
עורך דין ירון דין - 15750					

"גביית ארנונה מנופחת מעלה את מחירי החנייה בתל אביב"



לדבריו, בעלי החניונים מנהלים עסק כלכלי, ומכלילים את תשלומי הארנונה המנופחת במחירים שהם גובים מהמשתמשים בחניון. על כן, ניפוח הארנונה גורם לעלייה במחירי החנייה בחניונים המשותפים, נופל על מחזיקי המשרדים, אורחיהם ודיירי הבניין. רבים מהם מעדיפים למצוא חניה חלופית ברחובות העיר, וצפיפות החניה בתל אביב עולה. כך נוצר מצב, שבו, באופן עקיף, פוגעת העירייה בכלל הציבור הזקוק לחנייה ברחבי העיר.

עוד מוסיף עו"ד דין כי גם המגבלה של 80%, בבדיקת חלקו של המחזיק בשטחים המשותפים, מקורה בשינוי שביצעה העירייה בניגוד לחוק. עד לשנת 1990 דק המחזיק באופן בלעדי (100%) בכל הקומה חויב בשטחים המשותפים, ואילו אם היה מחזיק נוסף באותה קומה, אפילו באחוז אחד מהקומה, בוטל החיוב בגין השטחים המשותפים.

בית המשפט המחוזי בתל אביב, מפי כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן, קבע לאחרונה שפעולת עיריית תל אביב, לשינוי הסעיף, מנוגדת לחוק, ובטלה. לפיכך, בכל מקרה בו ישנם מחזיקים משותפים בקומה, על העירייה לבטל את החיוב בגין השטחים המשותפים.

מאת: אבי מוסקו

"ניצול סעיף בצו הארנונה, גורם למעשה להעלאת מחירי החנייה בתל אביב", כך טוען עו"ד ירון דין, המתמחה במיסי עירייה. הסעיף בצו מאפשר לעיריית תל אביב לגבות את מלוא הארנונה על שטחים משותפים מגורם יחיד האוחז ב-80% ויותר מהשטחים המשותפים. לדברי דין, ארנונה על שטחים משותפים איננה מוטלת כלל, אם אין גורם יחיד המחזיק ב-80% מהשטח.

לדברי עו"ד דין, ההיגיון בתקנה זו הוא למנוע מצב שבו בקומה מסוימת של בנין, קיים מחזיק עיקרי, המשתמש באופן קבוע ותדיר במרחבים המשותפים של הקומה למטרות מסחריות, אך אינו משלם בגין השטחים הללו ארנונה, למרות שהם מצויים בשימוש הבלעדי.

לדברי עו"ד דין, דין חניון משותף בבניינים רבי קומות, הינו כדינה של כל קומה בבנין. לכאורה, צודקת העירייה, והחניון, הוא קומה ככל הקומות, המופעלת על ידי גורם מסחרי יחיד. אך לדברי עו"ד דין, בחניונים המשותפים תפוסות חניות רבות על ידי הדיירים ובעלי המשרדים, אשר רכשו אותן, או שכרו אותן מבעלי הנכס. החניות הקבועות הללו, מפחיתות את אחוזי השימוש של בעל החניונים אל למטה מה-80% הנדרשים, ולכן על העירייה לפטור את השטחים המשותפים בחניון מארנונה.

לדברי עו"ד דין, לא אחת קורה, כפי שניתן לראות מהליכים רבים המגיעים לבתי המשפט, שהעירייה מתעלמת מדיווחי בעלי החניונים על השכרת שטחי חניה לגורמים שונים, ומנסה לייחס את שטח החניון כולו למחזיק אחד.

ועדות הערר של העירייה דוחות פעם אחר פעם את ערריהם של בעלי החניונים, בשל קושי של האחרונים בהוכחת טיעוניהם. קושי זה נובע, בין השאר, מהעובדה שהעירייה מסרבת לרשום באופן פרטני מחזיקים פרטיים בשטחים מהחניון, רישום אשר יוביל לפיצול החיוב, הפחתת השטחים המשותפים בשימוש החניון - ולפטור כללי מתשלומי הארנונה על השטחים המשותפים של דיירי הבניין.

"גביית ארנונה מנופחת מעלה את מחירי החנייה בתל אביב"

לדברי עו"ד דין, גביית היתר של ארנונה מבעלי החניונים, נראית על פניה כבעיה שכלל לא אמורה להעסיק את תושבי תל אביב, אך למעשה היא פוגעת קשות ברמת חייהם של התושבים וכן כלל הציבור המגיע לעיר במהלך היממה.