

קסם הארנונה

עיריית ת"א הופכת באורח פלא גגות ברחבי העיר למרפסות רק כדי לגבות יותר ארנונה

אייל אקשטיין | ירום נדס

08:16, 03.10.13

3 תגובות

Like 19

0 G+



המייל האדום | תגובה לכתבה | הדפסת כתבה

תופעה חדשה שוררת בתל אביב: במעשה קוסמות הופכת העירייה גגות תמימים ברחבי העיר למרפסות, כל זאת ללא מעשי לוחשות או זריזות ידיים מיוחדים, אלא במחי עטו של פקיד העירייה. עיריית תל אביב החליטה לשים לה למטרה להפוך כמה שיותר גגות בתחומי העירייה למרפסות והיא עושה זאת באופן שיטתי באמצעות הוצאת חיובי ארנונה לגגות רבים של בנייני משרדים בעיר.



מעשה הקוסמות הנ"ל לא נעשה לשווא, שכן השינוי מאפשר לעירייה לחייב שטחי גג רבים בתחומי העירייה, שלא היו מחויבים קודם בארנונה, בחיובים מופרזים בתעריף של השימוש העיקרי בנכס. היים בדרך כלל "משרדים".

בתקופה האחרונה נתקלנו בנישומים שקיבלו לפתע תוספת חיוב עבור שטחי הגג. כך לדוגמה, לאחרונה קיבלה חברת בנייה גדולה

תוספת של מאות מטרים בתעריף של משרדים לנכס שברשותה. לאחר בירור התחוויר כי תוספת החיוב היא למעשה עבור שטח הגג של הבניין שבו מחזיקה החברה, אשר להפתעתה הוסף לחשבון הארנונה וחויב על ידי העירייה כמשרדים.

מבחן הריצוף

התופעה החלה כאשר העירייה החלה לנסות לחייב גגות של בנייני משרדים לפי השימוש העיקרי בבניין – כלומר בתעריף היקר של "משרדים". מטבע הדברים, נישומים שהופתעו לגלות ביום בהיר אחד שמשרדם עבר לגג, החלו להציף את ועדות הערר ובתי המשפט בערעורים ועתירות כנגד החלטות העירייה. המבחן העיקרי ששמה לעצמה העירייה לנגד עיניה בבואה לבחון האם הגג הוא מרפסת הוא "מבחן הריצוף" – כלומר, גג מרוצף אינו אלא מרפסת הממוקמת באופן מקרי בגג הבניין.

בבתי המשפט הפסיקה אינה אחידה ותמימת דעים לגבי סמכות העירייה לחייב שטחי "גג". יתרה מכך, גם הקביעה מה נכלל בגדר "גג", שנראה כי הפסיקה נוטה להכיר בכך שאינם בר חיוב, לעומת "מרפסת" או "מרפסת גג", שהינם ברי חיוב, אינה קביעה ברורה וקשיחה אלא מסובכת ונזילה, ואשר עשויה להיות שונה בכל מקרה ומקרה. למרות זאת, ניסיון בכל זאת לחלץ כמה מסקנות מבלייל הפסיקה בנושא:

מבחן הריצוף נכשל – הפסיקה לא הכירה בקו המנחה של עיריית תל אביב, אשר קובע כי כל גג מרוצף הוא בבחינת מרפסת ברת חיוב, ויש לבחון כל מקרה לגופו.

גג אינו בר חיוב – למרות חוסר האחידות בפסיקה, נדמה אפוא כי גג אשר לא נעשה בו שימוש (להבדיל ממרפסת), לא יחויב בארנונה.

המבחן הפונקציונאלי – התפתחות הפסיקה מלמדת שהמבחן הרלוונטי ביותר כיום הוא המבחן הפונקציונאלי, כלומר, מהו תכליתו של השטח שבמחלוקת ולמה הוא משמש בפועל. לצורך בחינה זו יש לבחון מרכיבים כגון זיקתו של השטח אל יחידת בניין מסוימת, רציפות בין השטח לשטחים אחרים ברי חיוב, נגישות השטח ואפשרויות השימוש בו,

המצב התכנוני של השטח וכמובן, האם נעשה בו שימוש בפועל.

לא גזירה משמים

ככל שטרם שקראתם שורות אלו, ירדתם מהפסקת קפה או עישון בגג המרוצף של הבניין, אתם באוכלוסיית הסיכון, וקיימת סבירות גבוהה שבמוקדם או במאוחר תקבלו מהעירייה חיוב חדש עבור שטח הגג. כדי למנוע קבלת חיוב כאמור או לחילופין, להתמודד איתו בצורה יעילה לאחר קבלתו, כדאי שתבצעו כמה פעולות לפני שהעירייה תבוא לביקור, שהעיקריות ביניהן הפרדת שטח הגג משאר יחידות הבניין (דלת נעולה) וכן ריקון מכל זכר לקיומם של אנשים – מאפרות, ריהוט ועציצים. עם זאת, גם אם התקבל החיוב, אין זה בבחינת "גזירה משמיים", וכדאי להעבירו לבדיקה מקצועית כדי לקבל חוות דעת על חוקיותו והאפשרויות להפחתתו.