

ת"א: ארנונה למרתף בדירה יקרה מבווילה

ביהמ"ש קבע כי עיריית ת"א מפלה לרעה מרתפים בדירות בבתים משותפים, לעומת מרתפים בווילות. זאת בעקבות עתירה שהוגשה נגד העירייה, שבה נטען כי בעלי הווילות משלמים 25% פחות מבעלי דירות על ארנונה למרתף

Recommnd 30

עופר פטרסבורג | פורסם: 08:28 , 04.02.14

האם עיריית תל-אביב-יפו מפלה לרעה דיירים בבתים משותפים לעומת וילות? בית המשפט המחוזי לעניינים מנהליים בתל-אביב קבע באחרונה, כי עיריית תל-אביב מחייבת ארנונה גבוהה יותר עבור מרתפים בדירות בבית משותף, לעומת מרתפים בוילות ברחבי העיר. הקביעה התקבלה בעקבות עתירה מנהלית שהוגשה לפני מספר חודשים, בטענה שהעירייה מפלה לרעה דירות מגורים לעומת וילות - בכל הנוגע לאופן חיוב הארנונה במרתפים.

כתבות נוספות על ארנונה בערוץ הנדל"ן:

- איך זינקה הארנונה בראש העין ב-240%?
- חדרה 2014: מדרכות רעועות, בלי תשתיות
- בעלי דירות רפאים ישלמו ארנונה כפולה

מדריך:
עוד לא בנו מדרכות בשכונה? דרוש הנחה בארנונה
ע"ד אופיר מילר

את הארנונה חייבים לשלם בזמן, אבל מה קורה כשעוברים לדירה בשכונה שנמצאת עדיין בבנייה? במצב כזה התשובה מרגיש שהיא גר באתר בנייה ממש - ואינו מקבל את התמורה עבור התשלום. האם זו סיבה מספיק טובה לשלם תעריף נמוך יותר? בדקנו

[עוד לא בנו מדרכות בשכונה? דרוש הנחה בארנונה](#)

בעתירה שהוגשה בשמה של תושבת העיר, טעם עוה"ד ירון נדם ואל אקשטיין ממשד עוה"ד בן אלעזר ושות' העוסק במיטוי עירוני, כי בעוד מרתף בווילה נהנה מהנחה בארנונה בשיעור של 25%, מרתפים של דירות רגילות מחויבים בארנונה מלאה.

התושבת - בעלת דירת קרקע בבנין מגורים בעיר, אשר הרחבה על ידי הכשרת מרתף מתחת לפני הקרקע - ביקשה מבית המשפט להשוות את אופן חיוב דירות המרתף בדירות בבניינים טוריים לאופן חיוב מרתף בוילות. בפועל, ביקשה העותרת מבית המשפט לשנות את שיטת החישוב.

בתשובתה לעתירה, טענה העירייה כי אין בסמכות בית המשפט לשנות את שיטת חיוב הארנונה. זאת משום שעל פי חוקי ההקפאה, לא ניתן לעדכן את גובה חיוב הארנונה שמוטל על נכס בדרך של שינוי שיטת החישוב, אף לא באישור חריג שינתן על ידי שרי הפנים והאוצר.

"לא לשמר מצבים בהם יש אפלייה ברורה בחוק"

עוד טענה העירייה כי מאחר שהכניסה למרתף היא דרך הדירה ולא מחדר המדרגות, העירייה סבורה כי אין היא נפלת בהגדרתה של וילה, אשר בצו הארנונה מוגדרת כ"בניין המכיל יחידת מגורים אחת או יותר, ולכל אחת מהן כניסה נפרדת שלא דרך חדר מדרגות משותף".

עיריית תל-אביב אף הזהירה כי אם בית המשפט יתגבר על העובדה שאין באפשרותו לעדכן את גובה חיוב הארנונה, יהיה עליה לבטל את ההנחה על המרתפים שניתנה לווילות, ולא להגביל את חיוב שטח המרתפים בבנייני מגורים.



בית המשפט קבע כי דיני ההקפאה האוסרים על שיטת חיוב הארנונה אינם תקפים וכי תליית דיני ההקפאה היא לא לשמר מצבים בהם יש אפלייה ברורה בחוק, ולכן שינוי הוראה מפלה לא מהווה שינוי מדיני ההקפאה.



עוד קבע בית המשפט כי העירייה ניסתה לעשות שימוש לרעה בחוק, זאת משום שהאחרונה טענה כי אם ייקבע שהסעיף מפלה בין בעלי וילות לבעלי דירות רגילות שיש להן מרתף, אז בכונתה בכל מקרה לבטל את ההנחה גם לבעלי הווילות -

כך שאף אחד לא יהנה מההנחה, במקום שיהנו ממנה גם בעלי וילות וגם בעלי דירות אחרות. יצוין כי למרות קביעות אלה של בית המשפט, העתירה עצמה, שביקשה כי שיטת חיוב הארנונה תשונה, נדחתה.

מעיריית תל-אביב נמסר בתגובה לפניית ynet כי "יש להדגיש שבית המשפט דחה את העתירה בעניין שינוי שיטת החיוב, והותיר את המצב על כנו. כפי שמסרה העירייה בתגובתה לבית המשפט, אין עוררין על כך שלא קיימת הצדקה לחיוב ארנונה חלקי עבור מרתפים בוילות, שכן מדובר בחלק בלתי נפרד מבית המגורים. על כן, חיוב מלא של הארנונה עבור מרתפי וילות הוא הפתרון המתבקש לסוגיה זו. עם זאת, בשל חקיקה ראשית ופסיקה של בית המשפט העליון, העירייה מנעה מלשנות את שיטת חיוב הארנונה, הנחוצה לצורך תיקון המצב הקיים".