



## עדכון לקוחות | מיסוי מוניציפלי

### העלאת תעריפי ארנונה של חניונים ללא תשלום בעיר תל אביב

אפריל 2019

לקוחות יקרים,

ברצוננו להביא לידיעתכם עדכון משפטי חשוב, מן העת האחרונה, בדבר פסק דינו של בית המשפט בעניין עת"מ 24734-05-15 צ'ק פוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ נ' עיריית תל אביב- יפו מיום 27.3.2019 (להלן: "עניין צ'ק פוינט") העוסק בתעריף הסיווג "בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום" המוחזק ביחד עם בנין שאינו משמש למגורים" (להלן: "חניון ללא תשלום") בתחום העיר תל אביב – יפו (ס' 3.3.15 לצו הארנונה).

תשומת ליבכם, כי הסקירה להלן הינה תמציתית וכללית ואין בה כדי להוות חוות דעת משפטית למקרה ספציפי כלשהו. נשמח, כמובן, לייעץ ולסייע לכם בכל סוגיה פרטנית בהתאם לנסיבותיה.

כרקע לפסק הדין בעניין צ'ק פוינט נציין בקציר האומר, כי החל משנת 1985, ולנוכח האינפלציה ששררה באותה העת, הגביל המחוקק בחקיקה המכונה "דיני ההקפאה" את כוחן של הרשויות המקומיות לשנות את תעריפי הארנונה ללא קבלת "אישור חריג" מטעם שר הפנים ושר האוצר, כך שככלל על רשות לגבות בכל שנה את תעריפי הארנונה שגבתה בשנה דאשתקד בתוספת שיעור עדכון שנתי שנקבע מידי שנה בהתאם לנוסחה שנקבעה בחוק. זאת ובנוסף, בתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז – 2007 (להלן: "התקנות") נקבעו תעריפי מינימום ומקסימום עבור 15 סוגי נכסים, ובכלל זאת "משרד, שירותים ומסחר", "חניון", וכיו"ב, כך שרשות איננה יכולה לגבות בעבור סוג נכס תעריף שהינו נמוך מתעריף המינימום הקבוע בתקנות או תעריף הגבוה מתעריף המקסימום הקבוע בתקנות.

בענין צ'ק פוינט, הוגשו עתירות כנגד החלטת עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") מיום 23.2.2015 להעלות את תעריפי הארנונה לנכס מסוג "חניון ללא תשלום" (תעריף של 36 ש"ח עד 43 ש"ח למ"ר לשנה, תלוי באזור בו ממוקם הנכס), לתעריף המינימום הקבוע לנכס מסוג "משרד, שירותים ומסחר" – 64.35 ש"ח למ"ר לשנה. הטענה העיקרית היתה, כי העלאת תעריף סיווג החניון ללא תשלום נעשתה שלא כדין, ללא קבלת אישור שר הפנים ושר האוצר, להם הוגשה בקשה בעניין מטעם העירייה שנדחתה על ידם.

בית המשפט קבע, כי בהינתן סיווג ספציפי בצו הארנונה, על הרשות לבחון האם ענייננו בנכס נלווה לנכס

עיקרי או עצמאי. ככל שמדובר בנכס נלווה – לא יפוצל החיוב והנכס הנלווה יחויב לפי הנכס העיקרי; ככל שמדובר ביחידה עצמאית – יש לבחון האם קיים סיווג מתאים בצו הארנונה, וככל שכן – יחויב הנכס על פי הסיווג הספציפי. בעניין סיווגו של חניון שלא נגבה בגינו תשלום (אשר איננו נכנס להגדרת "חניון" בתקנות ההסדרים, המוגדר כזה ש"החניה בו נעשית תמורת תשלום"), נקבע כי הסיווג המתאים לו הינו של "משרד, שירותים ומסחר", שכן מדובר בחניונים המספקים שירות שהינו חניה ללא תשלום למגוון אנשים- עובדים, ספקים וכיו"ב. משאלו פני הדברים, נקבע, כי התעריף שהיה קבוע בצו הארנונה לחניון ללא תשלום קודם תיקון העירייה, היה נמוך מהתעריף המינימלי הקבוע בתקנות ההסדרים לנכסים מסוג "משרדים, שירותים ומסחר" ולכן לקה בפגם מהותי של אי חוקיות. בנסיבות אלו, הגדלת תעריף הסיווג "חניון ללא תשלום" לתעריף המינימום של "משרדים, שירותים ומסחר" נעשה כדיון, ולא הצריך את אישור השרים.

יוער, כי בית המשפט הדגיש בפסק דינו כי הוא אינו קובע כי את החניונים מושא העתירות יש לחייב לפי הנכס העיקרי (שאז הנפקות היא כי אלו יחויבו בתעריף גבוה של כ- 260-380 ₪ למ"ר, תלוי באזור בו מצוי הנכס), אלא שמדובר בשאלות עובדתיות שעל העירייה להכריע בהן בדבר השימוש בחניונים, בנכס העיקרי ובזיקה בניהם. דהיינו, כל שנקבע הוא כי בסמכות העירייה לבחון את השימושים שנעשים בנכסים, וככל שהיא סבורה בהתאם למבחני הפסיקה כי יש לחייב את החניונים בשטחה – כולם או חלקם – על פי השטח העיקרי, היא רשאית לעשות כן ללא צורך באישור השרים. ככל שהיא מוצאת כי החניונים – כולם או חלקם – הם נכס עצמאי, היא תמשיך לחייבם בהתאם לסיווג המתאים בצו הארנונה – סיווג חניון ללא תשלום, אשר תיקון התעריף ביצדו לכ- 65 ₪ למ"ר הינו חוקי, כאמור.

יצוין, כי בצד פסק הדין נפקות כספית משמעותית בתחום העיר תל אביב, שכן מעתה חיוב הארנונה של כלל החניונים בתחום העיר המחויבים בסיווג חניון ללא תשלום יגדל בכ- 50-80% (תלוי באזור בו מצוי החניון). לא זאת בלבד, אלא שבהתאם לפסק הדין יכול שהעירייה תקבע כי חניון נתון הינו נלווה לנכס העיקרי, ועל כן היא מוסמכת לחייבו בהתאם לתעריף הגבוה של הנכס העיקרי (כ- 260-380 ₪ למ"ר, תלוי באזור בו מצוי הנכס, כאמור).

כתמיד, נשמח להמשיך לייעץ בנושאים אלו ואחרים.

בברכה,  
הרצוג פוקס נאמן

**אנשי קשר:**

שרון פטל | שותף

מחלקת מקרקעין

תחום מיסוי מוניציפלי

03-692-2082 ☎

petel@hfn.co.il 📧