מהפכת החניות

מספר הולך וגדל של רשויות מתחיל ליישם את פסקי הדין של בית המשפט העליון - ולחייב בעל עסק לשלם תעריף ארנונה בגין שטחי החניה שלו הזהה לתעריף הארנונה עבור שטח העסק. אם משפט הפתיחה הזה לא הבהיר את גודל הב־שורה, ייתכן שהרוגמה הבאה תסייע בכך: חניה הצמודה לעסק, שחויבה עד היום בסיווג "חניון" ובתעריף של 30 שקל למ"ר בשנה, תחויב על־פי פסיקת העליון בסיווג "עיקרי", שבמס־רה של משרדים יכול להגיע לתעריף של 300 שקל למ"ר בשנה. מדובר בהפרש דרמטי של מאות אחוזים. עסק בעל 6 חניות צמודות, למשל, ששטח הברוטו של החניות שלו הוא 33 מ"ר, שילם בעבר ארנונה בסך 5,940 שקל בגינו, ומעתה ישלם 59,400 שקל.

הכל התחיל בשתי תביעות שהתגלגלו לבית המשפט העל־יון. עורכי הדין אבי גולדהמר ואורי חן התלוננו על חיובם בארנונה בגין שטחי החניה המקורה שבבעלותם. תביעתם נשענה על צו ארנ־ונה, והניתוח המשפטי שהציגו התקבל בבית המשפט המחוזי (בעניינו של עו"ד חן). על פסקי הדין הוגש ערעור לעליון, שניתח את הסוגיה באופן בלתי צפוי והרחיב את יישומו לכלל הרשויות בארץ, ללא קשר לצווי הארנונה שלהן.

עו"ד רועי חן. חיפה תחילה

העליון קבע כי כאשר שטחי החניה משרתים את בעלי העסק בבלעדיות יש לחייב אותם בגין השטחים הללו. מסקנה זו מתחייבת, לשיטתו של בית המש־פט, מתקנות ההסדרים, שקובעות כי הגדרת הניון מתייחסת אך ורק לשטחים שבהם החניה מזדמנת או כרוכה בתשלום, כלומר הניון ציבורי להבדיל מחניה צמודה.

ההיגיון מאחורי פסקי הדין הוא שיש לסווג את כלל שטחיו של נכס בהתאם לסיווגו העיקרי אם הם משרתים את מטרתו העיקרית של העסק. במקרה של חניה, אם שטחה משרת את הנכס באופן בלעדי, הוא יסווג כעיקרי (בנק בתעריף בנק, תעשייה בתעריף תעשייה וכדומה), לרבות השטחים המשות־פים, שטחי המעברים ושטחי שירות נוספים שהעסק מחזיק או שמשרתים את הנכס. היגיון זה מתחזק משום שברוב המקרים, כשבעל עסק לא עושה שימוש בחניה שברשותו עומדת החניה ריקה ואינה זמינה לציבור הרחב.

יישום פסק הדין מתבצע בהדרגה ברשויות: בתחילה היתה עיריית חיפה רומיננטית יותר ויישמה את ההלכה בכל הח־ניות הצמודות ברחבי העיר. בשאר הרשויות התעכב יישום פסק הדין, אך רק עד לאחרונה. כיום מיושמת הלכת העליון גם ברשויות כמו אשקלון, גבעתיים, רחובות, קריית ביאליק, בת ים וגדרה.

יש להניח כי ככל שתימשך המגמה של הקטנת התקצוב מצד המדינה ויגבר הלחץ של הרגולטור על הרשויות להשיג איזון ועצמאות תקציבית, כך יתפשט יישום ההלכה. הפו־טנציאל להגדלת ההכנסות ברשויות אדיר, שכן מדובר בין השאר בשטחי המרתפים המשמשים כחניה צמודה לעסקים, אשר נאמדים במיליוני מ"ר, שנכון לעכשיו מסווגים בערכים נמוכים מהסיווג הנכון בעשרות אחוזים.

הזמן יגיד אם וכיצד תיושם ההלכה החשובה הזאת, שמאמ־צות רשויות נוספות בכל יום.

הכותב הוא עורך דין במשרד רזן בסיס, המייצג רשויות מקומיות בתחום המיסוי המוניציפלי