

"המדינה מעודדת את הקטנת היצע הדירות"

ביקורת על החלטת ועדת הכספים לאשר חוק שיאפשר לבעלי בתים הרוסים או מזרחים במרכזי הערים להימנע מארנונה ל-3 שנים • עו"ד אילן שרקון: "במצב של מחסור בדירור יש לתמרץ את בעלי הנכסים להשמיש אותם"

נאח שלומית צור

עורכי הדין המייצגים רשויות מקומיות חוסמים את החלטתה של ועדת הכספים של הכנסת מהשכר שנקב, ולפייה הצעת חוק שתאריך ל-3 שנים את המסור מארנונה בגין נכסים הרוסים תרוב לקריאה שנייה ושלישית בכנסת.

עו"ד אילן שרקון ממשרד שרקון, בן עמר, ורומבוב, אשר ושות', המייצג כמה רשויות מקומיות, מסביר כי "בכל עיר קיימים מבנים רבים המצויים במצב תחזוקתי ירוד מאוד. בעליהם של מבנים אלו מוציאים אותם, במצבים שלטפס והתזזזים אותם כפצע בלב העיר. חלקם ממוקמים בסמוך מות אסטרטגיים המשמשים כמחסני תחבורה, ובכך מפגעים אנושות בחיות העיר. מבנים אלו משמשים גם כקרקע פוריה למפגעים חבראתיים ומסדי מדינה לטרוריסטים ולחסי כית. קיימת כמנה ממשלת להתקרב אל חלק מהמבנים".

לדברי שרקון, "כמה מהמבנים אף נהגים מסודר מארנונה בגין נכס לא ראי לשימוש, כי שבעלי אותם מבנים לא משתמשים בתשלומי הארנונה הכללית לעירייה ובכך גורמים להכנסת נטל הארנונה על יתר תושבי העיר. במצב שכזה הארנונים של בעלי הנכס הוא לא לפעול לשיפור המבנה, אלא להחזיר אותו במצבו הקיים".

נקודה נוספת ששרקון מדגיש הוא יחידות דיור שקומות ריקות כלי שלבעלי הנכס יהיה תמריץ כלשהו לפעול להשמישן: "במצב הנוכחי של מחסור בדירות, נראה כי יש לנסות להדיר כיר לתמריץ את בעלי הנכסים להשמיש אותם". בעבר נתנו העיריות לתת מסור רק אם הוכח שאין כדאיות בשימוש או בהשמיש



גין רחם במלאכי עו"ד חן (בעמל): "פסק הדין של העליון יצר בעת איתור" (צילום: נאור רחם)



צג רשויות מקומיות, מכור כי "מוזכר בחוק שיביא לאסור תקציבי וחברתי ברשויות המקומיות, ללא בסיס הנוצרי וללא חשיבה מערסנית. החוק הזה גורם לכך שהמדינה ללא כל סיבה או מטרה, חורה לעודד את הקטנת היצע הדירות הנכנסים המסורים להשכרה - בדיוק ההפך מהמטרה שהיא מבטח כביכול ליישם".

לדברי רחם, "כיום, מועדור מס רוסים לא רק שהבעלים לא מודעים להשמיש את נכסיהם, אלא שהם אף חורשים את נכסיהם הם כיר שייחוסט ללא ראויים. פסק הדין המחברי של העליון יצר כמה בעיות אדרי רחם מפגעים המכירים את מרכז הערים והשמישם קרקע פוריה לשלישית ולחוט לסיים עליה בעוד הנכסים הריקים בשל היעדר היצע דירות פגיעה בתקציב הרשויות המקומיות, שבמקום לקבל ארנונה נאלצות להוציא כסף על טיפול במפגעים שיוצרים הבטיחות הנסור שים ופגיעה בתקציב המדינה והמסירה מסים רבים בגין הנכס".

סיום שלא משוחקס" לעומת זאת, עו"ד יצחק מירדן, המשתתף בייצוג בעלי נכסים מול הרשויות המקומיות, אשר אתמול לקטקס כי הוא מסור כי העליון לחוק יוצר לבעלי הנכסים המתגוררים תרבות גורמה אף יותר מהמצב ששודר לפני פסק הדין בעליון. לדבריו, "גישת המחוקק בהצעת ההגביל את המסור ל-3 שנים, מטעית דעה. אם אין שימוש בנכס, הרי שאין צריכה של שירותים. הבעיה העיקרית היא התערבות המחוקק בשוק. הרצות צריך להיות שונם שיש כדאיות כלכלית לשקם אותו - בעליו ישקם אותו".

בת שבתגבלת הפסד עקב רבים המקרים של נכסים הרוסים וסוממים. לדבריו, "מלאכי יש אלפי נכסים כאלו. הם מדוים מפגע ופוגעים בתכנסת העירייה מארנונה, חברת מועצת עיריית ירושלים טייב בין הסיפה כמחלף הדין. "בעיד כמו ירושלים יש הרבה אנשים שהם בעלי נכסים לשימוש ומתמזגים עד שיתנו להם עוד אחוז בגייה. מדובר באנשים אמידים בעלי נכסים, ולא באנשים מסכנים. הרבי יוצר מפגע מכיכס קשה וגם חוסר בשעה למגורים תקסיים". עו"ד רועי רחם ממשרד רחם, סיים, והס

הרום או גיווק ל-9 חודשים לכל החורף. לפי ההצעה שאושר בוועדה, לאחר חום 3 שנות הפסוד יחויב בעל הנכס בתשי לום ארנונה כשיעור הנמוך ביותר הקבוע בפקודת העיריות למשך 5 שנים. יו"ר ועדת הכספים, ח"כ משה גפני ויחידת התורה, אכר ברין כי "יש לאון בין השודר להוציא נכסים לשוק לבין הסלת קם על מי שאינו מצליח להפטר בנכס. יש בעל נכסים שבמסך שנים אינם מצליחים למכור או להשכיר את הנכסים והם אינם אנשים עשירים". מנהל אגף הארנונה בעיריית תל-אביב אלי מלאכי הדגיש ברין את חוסר

הנכס. לפני שנתיים פסק בית המשפט העליון כי אם הנכס לא ראוי לשימוש, אין להחייב את בעליו בארנונה. על כן, לבעלי נכסים אין כיום תמריץ לפעול להוצאת הנכסים מהמצבם. לדברי שרקון, מצב זה יוצר מציאות ולפייה "החשש יוצא נשכר", הציבור נפגע מבחינת הנטל הכלכלי וחיות העיר נפגמת. שרקון תוסף בהצעת החוק, משום שהוא מגבילה את החקיקה שבה יכולים בעלי הנכס לבקש מסור מארנונה. ברין שנקודר בשבוע שעבר והתנגדה ועדת הכספים להצעת משרד האוצר להגביל את תקופת המסור מארנונה על נכס