

# למי תועיל הכפלת הארנונה ל"דירות רפאים"?



מאת דודי דביר ועדי מוסקוביץ

ואולם, יש כמה סיבות לכך שהתקנות החדשות יהיו חסרות השפעה של ממש:

## קשיים ביישום

קשה לאתר דירות ריקות ויהיה צורך בהקמת מנגנון להעברת מידע בנוגע לצריכת מים וחשמל, דבר שיעלה סוגיות בעייתיות כשלעצמן מבחינת הגנה הפרטיות ואופן המדידה.

זאת ועוד, צריכת חשמל אפשר לדמות באמצעות מכשירים חשמליים שניתן להפעילם מרחוק או באמצעות טיימר, ולחילופין, ניתן קרובים וחברים שיבקרו בדירה הריקה וישתמשו במים ובחשמל לזמן קצר. מכאן שהתקנות לא ישיגו את מטרתן, ואף יעודדו בזבוז מכוון של מים וחשמל, כדי להפחית בתשלום הארנונה.

## שימוש בכלי לא נכון

ארנונה היא מס המוטל על תושבי יישוב מסוים, למימון פעולתה של הרשות המקומית. הארנונה לא נועדה לשמש ככלי להכוונת התנהגות וכך

שר הפנים גרעון סער חתם בשבוע שעבר על תקנות אשר יאפשרו לרשויות המקומיות לגבות דמי ארנונה כפולים מדירות מגורים שאינן בשימוש - מה שמכונה ב"רגון של תחומנו "דירות רפאים". כוונות טובות עומדות מאחורי התקנות החדשות: למנוע התפתחות שכונות שאינן מסתובב בהן, לעצור עלייה סינתטית במחירי דירה, הנובעת מבעלים עשירים שאינם משתמשים בדירות שקנו, ולהחזיר לשוק דירות כדי להגדיל היצע. על פי הפרסומים, התקנות יאפשרו לרשויות המקומיות לקבוע סיווג חדש למבנה מגורים שאינו בשימוש, באופן שיאפשר לגבות מחיר כפול לדירות מגורים שאין בהן שימוש במשך תשעה חודשים.



ממילא בירושלים. מותרים מראש על שכר דירה (צילום: תמר מצפי)

אף פסק בית המשפט העליון בעבר בסוגיה דומה בנוגע למגרשים ריקים. כך למשל בפסק דין מפורסם בעניין "המגרש המוצלח", נפסק שלא ניתן לעודד בנייה או שיפוץ של מבנים על ידי קציבת הפטור מארנונה לבנין הרוס.

זאת ועוד, ככל שהרשויות ינסו להחיל את התקנה בצורה רחבה, למשל, גם על דירות מרוהטות שדיריהן באים פעם פעמיים בשנה,

הרי שבהחלט קיים סיכוי שהדבר יחשב כפגיעה בלתי מידתית בזכות הקניין. הטלת ארנונה גבוהה על דירה אינה יוצרת תמריץ לשימוש בה - הכפלת גובה הארנונה באה להשפיע על בעלי הדירות כגזירה כלכלית שתאלצם למכור את הנכסים. אלא שתושבי החוץ שרכשו את הדירות והחליטו להשאירן ריקות ולא להשכירן, החליטו מלכתחילה

החלטה לא רציונלית כלכלית וויתרו על הכנסה של אלפי שקלים בחודש שהיו יכולים להרוויח לו השכירו את דירתם. ספק רב אם כמה מאות שקלים בחודש ישנו את החלטתם הלא כלכלית להותיר הדירות ריקות.

## שינוי התעריף המרבי

גובה הארנונה מוגבל בתקנות. במקרים רבים (ותל אביב ביניהם) אין כלל אפשרות להכפיל את תעריפי הארנונה, משום שהתעריף הכפול יהיה גבוה מהתעריף המרבי המותר לגבייה. שינוי התקנות, לפיכך צריך להתלוות בשינוי התעריף המרבי לגבייה.

לאור כל אלו, נדמה שתקנת דירות הרפאים לא תביא תועלת, להוציא יחסי הציבור חיוביים שמפיקים מקבלי ההחלטות מהסיקור התקשורתי. לא נותר לנו אלא לקוות, שבצד חוסר התועלת שבתקנות, הן לא יגרמו נזק לציבור הרחב. ●

הכותבים עורכי דין במשרד עדי מוסקוביץ