

האם שטחים ציבוריים בבית אבות פטורים מארנונה ?

עמ"נ 19-06-2435 מנהל הארנונה - עיריית ירושלים נ' מעון הורים בתי מחסה

בפסק הדין שניתן לאחרונה בעניין בית אבות שבו שוהים קשישים עצמאיים, המתגוררים ביחידות דיור עצמאיות, וכן קשישים במצב סיעודי, השוהים במחלקה סיעודית נדונה סוגיית הסיווג של שטחים ציבוריים בנכס כדוגמת המטבח, חדר האוכל, המרפאה, המחסנים וכד'. העירייה פטרה את בית האבות מחיוב בגין יחידות המגורים לרבות המסדרונות והלובי שבין יחידות המגורים וחדרי המדרגות. בית האבות הגיש השגה וערר וטען כנגד חיוב יתרת השטחים בנכס כדוגמת המטבח, חדר האוכל, המרפאה, המחסנים וכד' שסווגו בסיווג בית אבות. ועדת הערר קיבלה בחלקה את הערר וקבעה כי יש לסווג שטחים ציבוריים שונים בנכס כשטחים נלווים לבית מגורים ופטרה אותם מחיוב, וזאת בניגוד לעמדת מנהל הארנונה לפיה יש לסווגם כבית אבות. כמו כן פטרה ועדת הערר את בית האבות מחיוב בגין שטחי המעבר והכניסה לבית הכנסת בגין היותם "שטחים משותפים", הפטורים מחיוב. על כך הגישו שני הצדדים ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים.

נקבע כי מירב הזיקות בשטחים ציבוריים מסוג זה שבבית אבות הן להנהלת בית האבות, המתחזקת את השטחים הללו, מרהטת אותם ואחראית למתרחש בהם ולכן אין לפטור את בית האבות מארנונה בגין מרפאה, חדר תרופות, חדר אחות וחדר אוכל רק בשל סיווגם כ"מגורים" ולהעביר אותם על כתפיהם של הדיירים העצמאיים, וזאת הן בשל אופי השימוש בהם והן בשל זהות המחזיק בהם.

נקבע כי השטחים המשותפים אותם כללה העירייה בשטח יחידות המגורים של הדיירים, מסדרונות ומעברים בין יחידות הדיור, מהווים שטחים משותפים ליחידות הדיור של הדיירים מבחינה פונקציונאלית, בדומה למסדרונות ומעברים בבניין מגורים. אך שטח המבואה לבית הכנסת, ספריה, חדרי אוכל ומטבח, מועדון, חדר אומנות, מרפאה וכיוב' אינם שטחים משותפים ליחידות הדיור. זאת היות וחדרים שניתנים בהם בין היתר שירותים שונים לדיירי בית האבות, אינם "שטחים משותפים ליחידות דיור". חדרים אלו הם בבחינת "יחידות דיור" בעצמם ובהתאם יש לחייב אותם בארנונה.

מי בעל הסמכות להעניק הנחה בארנונה לבניין ריק – הגזבר או ועדת ההנחות

עמ"נ 19-06-2435 מנהל הארנונה - עיריית ירושלים נ' מעון הורים בתי מחסה

לאחרונה ניתן פסק דין במקרה בו המועצה הסמיכה את גזבר המועצה להעניק הנחות מארנונה בין היתר על מבנה ריק, בהתאם לתקנה 12 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 (להלן – תקנות ההנחה). אלא שאחד מחברי המועצה, המכהן כחבר בוועדת ההנחות, טען שהסמכות להעניק הנחות, בין היתר למבנה ריק, שייכת לוועדת ההנחות. משנדחתה עמדתו על ידי המועצה, פנה חבר המועצה לעמותת עורכי דין לקידום מנהל תקין וזו הגישה עתירה בנושא לבית המשפט המחוזי בנצרת.

בית המשפט קיבל את העתירה, תוך שהוא דוחה את בקשת המועצה לצרף להליך את משרד הפנים, בטענה שהמועצה לא הניחה תשתית ראייתית לכך שברשויות רבות הגזבר הוא שמעניק הנחות מארנונה לבניין ריק ולא ועדת ההנחות.

נקבע ש"..." "אם לשון החוק 'סובלת' אך ורק פרשנות אחת, תבוא מלאכתו של הפרשן לידי סיום בנקודה זו" ... במקרה שלפנינו לשון התקנות בהירה, ואינה משתמעת לשתי פנים. תקנה 5 מורה לנו, כי "מועצה תמנה לעניין פרקים ד' ו-ה' ועדת הנחות". פרק ה' לתקנות עניינו "הנחות לבניין ריק ולתעשייה". מכאן שועדת ההנחות... היא המוסמכת לדון בבקשות למתן הנחה מארנונה לבניין ריק".

עוד נקבע כי "המחוקק קבע הסדר למתן הנחות בתחומים שונים המנויים בפרקים ד', ה' וה' לתקנות. הוצאת ההסדר אל הפועל נעשית, כך קבע המחוקק, באמצעות ועדת ההנחות, ועדה סטטוטורית המורכבת מחמישה נציגים שונים, שהגזבר אינו אלא אחד מהם".

על כן נקבע, כי הגורם המוסמך ליתן הנחה מארנונה לבניין ריק הוא ועדת ההנחות.