

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

האם שטחים ציבוריים בבית אבות פטורים מארנונה ?

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

פסק הדין שניתן לאחרונה בעניין בית האבות שבו שוהים קשישים עצמאיים, המתגוררים ביחידות דיור עצמאיות, וכן קשישים במצב סיעודי, השוהים במחלקה סיעודית. 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 לסווג כבית אבות. כמו כן פטרה ועדת הערר את בית האבות מחיוב בגין שטחי המעבר והכניסה לבית הכנסת בגין היותם "שטחים משותפים", הפטורים מחיוב. על החלטת ועדת הערר הגישו שני הצדדים ערעורים כאשר השאלה שבמחלוקת היתה ביחס לחיוב בגין שטחים ציבוריים בנכס כדוגמת המטבח, חדר האוכל, המרפאה, המחסנים וכד'.

השופטת תמר בזק רפפורט מבית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים חזרה על ההלכה המנחה בסוגיה זו שנקבעה בע"א 7975/98 אחוזת ראשונים - רובינשטיין, שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון וקבעה כי הלכה למעשה, אף שבעניין אחוזת ראשונים סווגו חדר האוכל, המטבח, הקפיטריה, מתחם הברביקיו, משרדי הבית המשמשים למענה לפניות הדיירים, המרפאה, חדרי החוגים וההרצאות והבריכה כ"מבנה מגורים", ולא כ"בית אבות", לא נקבע כי הדיירים הם המחזיקים בהם וכי עליהם חל החיוב בגינם.

השופטת קבעה כי המקרה שלפניה אינו דומה לאחוזת ראשונים מאחר ואין מדובר בשטחים המשרתים באופן בלעדי את הדיירים העצמאיים למטרות מגורים, אלא בשטחים בהם עושה בית האבות שימוש גם שלא לצרכיהם. 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.

לעניין החלטת ועדת הערר לפטור מארנונה את בית האבות בגין שטח המעבר ושטח הכניסה לבית הכנסת, בגין היותם נלווים לבית כנסת, וככאלו פטורים מארנונה, ובגין היותם "שטחים משותפים", נקבע, בניגוד להחלטת ועדת הערר, כי הוראת הפטור שבסעיף 3(ט) של נספח 3/ לצו הארנונה, ביחס לשטחים משותפים, חלה רק על בנייני מגורים. (הערת העורכת: בעניין חיוב שטחים משותפים בבניינים שאינם משמשים למגורים בהתאם לצו הארנונה של ירושלים קיימות פסיקות סותרות של בית המשפט המחוזי וטרם ניתנה החלטה בעניין על ידי בית המשפט העליון).

בהמשך לכך, 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, ומצויים בשטח המגורים שבבית האבות בו מצויות יחידות אלו, בדומה למסדרונות ומעברים בבניין מגורים. אך שטח המבואה לבית הכנסת, ספריה, חדרי אוכל ומטבח, מועדון, חדר אומנות, מרפאה וכיבו' אינם שטחים משותפים ליחידות הדיור. לדעת השופטת אין די בכך שדיירים עצמאיים משתמשים בשטחים ציבוריים מסוימים שבנכס, כדי לעשות שטחים אלו ל"שטחים משותפים ליחידות הדיור" כאמור בצו הארנונה. חדרים שניתנים בהם בין היתר שירותים שונים לדיירי בית האבות, אינם "שטחים משותפים ליחידות דיור". חדרים אלו הם בבחינת "יחידות דיור" בעצמם.

יתר על כן, ליחידות המגורים אין כל זיקה לשטחים אלו, והן אינן חולקות שותפות כלשהי – קניינית או פיזית – באותם חדרים. גם החזקה בשטחים אלו מצויה בעיקרה בידי בית האבות, ולא בידי הדיירים, להם נתונה זכות לגישה אליהם באופן שיאפשר זאת בית האבות, ולא מעבר לכך. השופטת סבורה כי פרשנות לפיה מדובר בשטחים משותפים שיש לפטור אותם מארנונה, מפלה לרעה את מי שמתגורר בביתו. שכן, לדידה, בעוד שבבניין מגורים מחויב אדם בתשלום ארנונה בגין כל שטחי המגורים, לרבות שטח מטבח הדירה, שטח חדר פנאי בהיותם חלק מ"יחידת הדיור", הרי שלא ניתן במבנה דיור מוגן לפטור שטחים זהים בטיבם מתשלום.

לאור האמור התקבל ערעור מנהל הארנונה וערעור בית האבות נדחה.

לאחרונה
 נקבע על
 ידי בית
 המשפט
 לעניינים
 מנהליים
 כי בית
 אבות הוא
 בעל מירב
 הזיקות
 לשטחים
 הציבוריים
 בו ולא ניתן
 לפטור
 שטחים
 אלו
 מתשלום
 רק בשל
 סיווגם
 כמגורים
 ואף אין
 הם מהווים
 שטחים
 משותפים
 ליחידות
 הדיור.