



## בבית המשפט העליון

בר"ם 9138/10

בר"ם 9212/10

לפני :  
כבוד השופט א' רובינשטיין  
כבוד השופט ח' מלצר  
כבוד השופט ע' פוגלמן

המבקשים בבר"ם 9138/10 :  
1. עיריית פתח תקוה  
2. מנהל הארנונה של עיריית פתח תקוה

המבקש בבר"ם 9212/10 :  
מנהל הארנונה של עיריית הרצליה

נ ג ד

המשיב בבר"ם 9138/10 :  
בית אבות מונטיפיורי

המשיבה בבר"ם 9212/10 :  
בית הורים דבורה בע"מ

בקשות למתן רשות ערעור על פסקי-דינם של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ביושבו כבית משפט לעניינים מנהליים מתאריך 3.11.10 בתיק עמ"נ שניתן על-ידי השופטת מיכל רובינשטיין ובתיק עמ"נ 257/08 שניתן על-ידי השופטת ד"ר מיכל אגמון גונן

תאריך הישיבה :  
ה' בתמוז התשע"ג (13.6.13)

בשם המבקשים בבר"ם 9138/10 : עו"ד דביר ליבוביץ'

בשם המבקש בבר"ם 9212/10 : עו"ד לימור שוסטר

בשם המשיב בבר"ם 9138/10 : עו"ד גליה גרימברג ; עו"ד אבינועם סימנו

בשם המשיבה בבר"ם 9212/10 : עו"ד ירון דיין

### החלטה

עניינן המהותי של הבקשות שלפנינו הוא סיווגם של שטחים בבתי אבות, והטענה העיקרית היא שבתי המשפט לעניינים מנהליים בשני התיקים סיווגו יתר על המידה מתוך השטחים בבתי האבות שבהם עסקינן בסיווג "מגורים". וליתר דיוק, לפנינו שני סוגי טענות, האחד, המרחיק לכת, ולפיו אין לסווג אף את חדרי המגורים כמגורים כל עיקר, שכן הם אינם יחידות עצמאיות (ובפרט, אין בהם מטבחון); השני מכוון לעניין הסיווג הפנימי של השטחים שמעבר לחדרי המגורים – נטען שאת אלה יש

לסווג כ"בית אבות", ולא כחלק מן המגורים כפי שנקבע בבתי המשפט הקודמים. במישור הדיוני נטען להשלכות רוחב של פסקי הדין הללו, קרי, כי בתי המשפט הדיוניים פועלים באופן שונה במקרים שונים.

לא ראינו ליתן רשות ערעור. ההלכה המחייבת בנידון דידן היא פסק הדין בע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין נ' עיריית ראשון לציון (2003). באותו עניין נקבע כי שטחים נלוים לדירות המגורים עצמן יסווגו כמבני מגורים. הלכה זו יפה כוחה אז כעתה, ואיננו רואים מקום לסטות ממנה או לפרשה פירוש שאינו מתיישב עם יסודותיה. גם השכל הישר מחייב לומר, כי אין לצמצם את סיווג המגורים לדל"ת האמות של החדר או הדירה הקטנה שבה דרים הקשישים בבתי האבות, אלא ישנם מטבע הדברים חלקים מסוימים שבשטח המשותף שהם בשימוש יומיומי הכרחי של הדיירים – ועל כן הם דומים לדיור מוגן שנדון בעניין אחוזת ראשונים, פסק דין שלא ראינו טעם מבורר לצמצמו לבתי אבות יוקרתיים בלבד. גודלם של חלקים אלה נתון לאומדן בכל מקרה, אך הכלל המנחה הוא כאמור בעניין אחוזת ראשונים. על כן אין כאן הלכה שיש לחדש או נושא טעון ברור, וכבר נקבע לא אחת (ראו למשל בר"מ 4297/10 נאות לה גרדיה נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב (2010) פסקה 6)) כי שאלת סיווג ספציפי אינה מצדיקה מתן רשות ערעור. על הרשויות המקומיות לבדוק בכל מקרה, בעין הוגנת כמשרתות הציבור, מה מתוך הנכס בנוסף לחדרי המגורים עצמם משמש את הדיירים במקום באופן שוטף ונחוץ, ועל דרך הכלל ייכללו בכך מטבחים וחדרי אוכל משותפים (באופן יחסי כמובן) ושטחי שהיה קבועים של הדיירים. מעבר לאמור, במקרים נשוא ענייננו, לאחר שבחנו את המבוקש, לא ראינו מקום להתערבות כשלעצמה. איננו נעתרים איפוא לבקשות רשות הערעור, והמבקשות ישלמו למשיבים בכל אחד מן התיקים בהתאמה שכר טרחה בסך 10,000 ש"ח.

ניתנה היום, ה' בתמוז תשע"ג (13.6.2013).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט