

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 257-08 בית הורים דבורה נ' עיריית הרצליה

לפני **כב' השופטת דר' מיכל אגמון-גונן**
המערערת **בית הורים דבורה בע"מ**
ע"י ב"כ עו"ד ירון דייך

נגד

המשיבה **עיריית הרצליה**
ע"י ב"כ עו"ד לימור דניאלי-שוסטר

לערך בכתבי טענות (07-11-2010): [עמנ 257/08 בית הורים דבורה בע"מ - ב"כ עו"ד ירון דייך נ' מנהל הארנונה](#)
[בעיריית הרצליה](#) עו"ד: ירון דייך

מיני-רציו:

* בית משפט לעניינים מנהליים קבע, כי יש לסווג את חדרי המגורים וחדר האוכל המשותף של המערערת כ'בית אבות' ולחייבם בארנונה על פי סיווג של 'מבנה מגורים'.

* ארנונה – הטלתה – סיווג נכס לצורך חיובו בארנונה

* ארנונה – ועדת ערר – ערעור

המערערת מפעילה בית אבות. בערעור זה היא תוקפת את החלטת עיריית הרצליה והחלטת מנהל הארנונה לעניין סיווג הנכס ואופן חישוב שטח הנכס לצורכי חיוב בארנונה. המחלוקת המשפטית היא בשאלה, האם בעובדה שהנכס משמש כבית אבות מחייבת לסווגו בסיווג של "מגורים", הן לעניין התעריף והן לעניין אופן חישוב השטח, וכיצד יש לחשב את השטח שסווג כמגורים.

בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, כב' השופטת דר' מיכל אגמון-גונן, קיבל את הערעור וקבע כדלקמן:

תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות בשנת 2000), התש"ס, אשר תוקפן הוארך, הותקנו במסגרת סמכותם של השרים, מכוח חקיקת ההקפאה, להגביל את סמכות הרשויות המקומיות בקביעת שיעורי הארנונה.

סעיף 1 לתקנות ההסדרים קובע, כי סיווג הנכס יעשה לפי השימוש בו. עוד מגדירות התקנות, בסעיף 1: "מבני מגורים" – לרבות בתי אבות". עד לשנת 1994, סווגו 'בתי האבות' בתקנות ההסדרים תחת סיווג של בתי מלון ובתי הארחה, ורק החל משנת 1994, שונה סיווגם כך שנכלל בסיווג של 'מבני מגורים'. תקנות ההסדרים גם קובעות, בסעיף 7(ב), כי הארנונה הכללית שתוטל על בית אבות לא תעלה על הסכום המוטל בפועל באותו אזור על מבנה מגורים שאינו בית אבות, בשנת הכספים הרלוונטית.

במקרה דנן, קובע בית המשפט, יש לקבוע את גודל השטח שסווג כ'בית אבות' ויחוייב בארנונה על פי סיווג של 'מבנה מגורים', על פי המשמעות של הביטויים 'בית אבות' ו- 'מבנה מגורים' בתקנות ההסדרים.

אלא, שתקנות ההסדרים אינן מפרשות מהו בית אבות, ומשכך יש לפרש את הביטוי על פי הפרשנות המילולית הרגילה, ולפי השימושים הספציפיים שהם מקיימים, כאשר בחלק מהמקרים ניתן להפריד בין המתקנים השונים של הנכס, על פי תכליותיו.

במקרה דנן, חדרי המגורים והשטחים הנלווים להם באופן טבעי, כגון פרוזדורים, מדרגות ומעליות, המשמשים את הדיירים על מנת להגיע לדירתם, מרוכזים כולם בשתי הקומות העליונות, לפיכך, קובע בית המשפט, דין השטחים המשותפים בקומות המגורים לעניין החיוב בארנונה, כדין מבנה מגורים.

לגבי סיווג חדר האוכל המשותף, היות ו'בית מגורים', בלשון בני האדם הרגילים, כולל מטבח, והיות וחדרי המגורים הנדונים אינם כוללים מטבח מטעמים בטיחותיים, יש לסווג גם את המטבח המשותף תחת סיווג 'מגורים'.

את יתר חלקי הנכס, קובע בית המשפט, היינו – קומת המרתף ללא שטח המטבח וחדר האוכל, המשיבה אינה מחוייבת לסווג כ'בית אבות' כמשמעותו בתקנות ההסדרים.

פסק דין

המערערת, המפעילה של "בית הורים דבורה" ברח' חזקיהו 16 בהרצליה (להלן: **הנכס**), תוקפת בערעור זה את החלטת המשיבה - עיריית הרצליה, החלטת מנהל הארנונה, אשר אושרה ביום 1.7.08 על ידי ועדת הערר לארנונה כללית (להלן: **ועדת הערר**), לעניין סיווג הנכס ואופן חישוב שטח הנכס לצורכי חיוב בארנונה.

הערעור נסב על הפרשנות והתחולה של [תקנות ההסדרים במשק המדינה](#) (ארנונה כללית ברשויות המקומיות בשנת 2000), התש"ס, אשר תוקפן הוארך (להלן: **תקנות ההסדרים**), המגדירות 'בית אבות' תחת סיווג של 'מבני מגורים'.

1. העובדות הצריכות לעניין

א. הנכס

במסגרת הדיונים בערר ולאחר סיור מנהל הארנונה בנכס, הודיע מנהל הארנונה כי אין מחלוקת עובדתית לגבי הנכס והפעילות בו, שהינם כמפורט להלן.

הנכס המשמש להפעלת "בית הורים דבורה" כולל 3 קומות: קומת מרתף, קומת קרקע וקומה א'. קומת המרתף משמשת לחדר אוכל, מטבח, חדר כביסה, מחסנים וחדר אחות. שתי הקומות העליונות משמשות בעיקר למגורי קשישים.

הנכס מיועד לאכלס 50 דיירים, דייר אחד או זוג נשוי בכל חדר. נכון למועד הגשת הערער התגוררו בנכס 46 קשישים, כמחצית מהם עצמאיים בביצוע פעולות יומיומיות, ו- 16 מהקשישים הם תשושים (כהגדרת המערערת) וזקוקים לעזרה בתפקוד היומיומי, אך אינם סיעודיים.

החדרים הם קבועים, שם הדייר מופיע על דלת החדר והוא מחזיק במפתח של החדר. קיימים דיירים השוהים באותו חדר שנים רבות, וככלל תדירות תחלופת הדיירים אינה גבוהה.

החדרים משמשים כחדרי שינה. בעבר החדרים כללו מטבחונים, אך בהתאם להוראות בטיחות הם בוטלו, והמטבח היחיד מצוי בקומת המרתף, והדיירים סועדים בחדר האוכל המשותף, גם הוא בקומת המרתף. מעבר לכך, הדיירים מקבלים את כל השירותים מבית האבות – פעילויות משותפות, שירותי ניקיון ומרפאה.

ב. סיווג הנכס לצרכי חיוב בארנונה

במהלך השנים סווג הנכס לצרכי חיוב המערערת בארנונה, בתעריף על פי סיווג של "בתי חולים סיעודיים", והחיוב נעשה לגבי שטח ברוטו.

במהלך הדיון בערר, ועקב סיור מנהל הארנונה בנכס, הודיע מנהל הארנונה לועדת הערר כי השתכנע כי הסיווג הנכון לנכס הינו "בית אבות" על פי סעיף 1.4 לצו הארנונה של עיריית הרצליה (להלן: **צו הארנונה**), ולא הסיווג כ"בית חולים סיעודיים" על פיו חויבה המבקשת עד לאותו מועד.

ועדת הערר קבעה בהחלטתה מיום 1.7.08, כי הסיווג של הנכס הינו "**בית אבות**"; שטח הנכס לחיוב הינו 1065 מ"ר; וחל עליו התעריף הקבוע בסעיף 1.4 לצו הארנונה.

ג. חישוב שטח הנכס לצרכי חיוב בארנונה

החל משנת 1996 ועד לשנת 2007 חוייבה המערערת לפי שטח ברוטו בגודל 1,139 מ"ר, כפי שנמדד על ידי העירייה. בשנת 2007, לאחר שהמערערת הגישה מדידה מטעמה לפיה שטח הברוטו קטן יותר, נערכה מדידה חוזרת מטעם העירייה, ושטח הברוטו שנקבע בה הינו 1,065 מ"ר.

2. טענות הצדדים

לטענת המערערות, משאין מחלוקת כי הנכס משמש ל"בית אבות", אזי, על פי התקנות ופסיקת בית המשפט העליון, יש לסווגו לצרכי חיוב בארנונה בסיווג "מגורים", על פי תעריף של מבנה מגורים ותוך חיוב של **השטח נטו** המשמש למגורים בלבד. היות וצו הארנונה קובע כי מדידת השטח לחיוב תעשה לפי השטח ברוטו, צו הארנונה מנוגד לתקנות ודינו בטלות. גם לגבי אופן חישוב **שטח הברוטו** חולקת המערערות, וטוענת כי שטח הברוטו הוא קטן יותר מכפי שנמדד על ידי המשיבה. **המשיבה** טוענת כי על פי התקנות יש לסווג 'בית אבות' כימבנה מגורים' רק לעניין התעריף, ולא לעניין אופן חישוב השטח, ולכן צו הארנונה אינו סותר את התקנות.

המערערות מוסיפה וטוענת כי בחיוב בארנונה בגין הנכס לפי סיווג של "בית אבות" ולפי חישוב השטח ברוטו, מפלה המשיב בינה לבין נישומים אחרים, אשר מחויבים בגין נכס המשמש לבית אבות לפי סיווג "מגורים". בטענה זו מסתמכת המערערות על הסכם פשרה שנחתם עם המשיב בקשר לנכס אחר המשמש כ'בית אבות'. **המשיבה** טוענת לעניין זה שהיות ומדובר בסיכום שהושג בפשרה, הוא אינו מחייב את המשיב הכלפי אחרים, ולכן אין המדובר באפליה.

המערערות טוענת גם טענות בדבר פגמים כביכול בסדרי הדין בדיון לפני ועדת הערר. במסגרת זו טוענת המערערות כי טענת המשיבה לפיה יש לסווג את הנכס כ"בית אבות", אשר הועלתה במהלך הדיונים בערר, מהווה הרחבת חזית, המנוגדת לתקנה 17 **לתקנות הרשויות המקומיות** (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977, ועל כן שגתה ועדת הערר שאפשרה אותה, וכי מכל מקום ועדת הערר קיבלה את הטענה מבלי שניתנה למערערות האפשרות להגיש תצהיר נגדי. **המשיבה** כופרת בטענות אלו מהנימוק שממילא לא היתה מחלוקת עובדתית בין הצדדים במסגרת הדיון בערר.

3. השאלות המתעוררות והמסגרת המשפטית

עקב ההתפתחויות במסגרת הדיון בערר, אין עוד מחלוקת בין הצדדים על כך הנכס משמש כבית אבות ולא כבית חולים סיעודי, וכן קיימת הסכמה לגבי התשתית העובדתית הנוגעת לאופיו ושימושיו של בית האבות נשוא ענייננו. נותר אם כן להכריע במחלוקת המשפטית בין הצדדים, בשאלות הבאות: האם העובדה שהנכס משמש כבית אבות מחייבת לסווגו בסיווג של "מגורים" הן לעניין התעריף והן לעניין אופן חישוב השטח; וכיצד יש לחשב את השטח שיסווג כמגורים.

שאלות אלו נוגעות לפרשנות ותחולת תקנות ההסדרים, עניינים אשר נדונו בהרחבה על ידי בית המשפט העליון בע"א [7975/98](#) **אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון** [פורסם בנבו] (מיום 9.2.03) (להלן: **עניין אחוזת ראשונים**), וערעור זה עניינו אינו אלא ביישום ההלכה שנקבעה באותו עניין.

יתר הטענות שהועלו על ידי המערערת ושאינן קשורות לשאלות המשפטיות הנ"ל, דינן להידחות. בטענות המערערת לגבי פגמים לכאורה בסדרי הדין הועדת הערר אין ממש. היות ולאחר סיור מנהל הארנונה בנכס, הושגה הסכמה בין הצדדים לעניין העובדות, לא היה צורך בהגשת תצהירים נגדיים במסגרת הערר. העובדה שמנהל הארנונה השתכנע, לאחר הסיור בנכס, כי לא מדובר בבית חולים סיעודי אלא בבית אבות, משמעותה אינה הרחבת חזית, אלא כי המשיבה קיבלה את השגת המערערת בהיבט העובדתי, והמחלוקת צומצמה ונותרה משפטית גרידא, כמפורט לעיל.

גם טענת האפליה דינה להידחות, בהיותה נסמכת על פשרה שהושגה עם המשיבה בקשר לנכס אחר בעיר המשמש לבית אבות'. משמדובר בפשרה, לא ניתן לדעת מה היה נקבע אלמלא הושגה הפשרה. דווקא משום שבהליך של פשרה מדובר בקניית סיכון של כל אחד מן הצדדים, סביר להניח כי ללא הפשרה, התוצאה היתה שונה. תוצאה המבוססת על קניית סיכון, גם אינה יכולה לחייב את המשיבה כלפי נישומים אחרים, ומשכך אין מדובר באפליה. יתר על כן, היות וההכרעה לעניין סיווג בית אבות' לצרכי ארנונה תלויה בעובדות המאפיינות את בית האבות הספציפי, הרי שממילא לא ניתן לערוך השוואה בין המקרים, ולא ניתן לבסס טענת אפליה.

4. סיווג 'בית אבות' לצרכי חיוב בארנונה

תקנות ההסדרים הותקנו במסגרת סמכותם של השרים, מכוח חקיקת ההקפאה, להגביל את סמכות הרשויות המקומיות בקביעת שיעורי הארנונה. סעיף 1 לתקנות

ההסדרים, סעיף ההגדרות, קובע כי סיווג הנכס יעשה לפי השימוש בו. עוד מגדירות התקנות, בסעיף 1: **"מבני מגורים" – לרבות בתי אבות**". עד לשנת 1994, סווגו בתי האבות' בתקנות ההסדרים תחת סיווג של בתי מלון ובתי הארחה, ורק החל משנת 1994, שונה סיווגם כך שנכלל בסיווג של 'מבני מגורים'. תקנות ההסדרים גם קובעות, בסעיף 7(ב), כי הארנונה הכללית שתוטל על בית אבות לא תעלה על הסכום המוטל בפועל באותו אזור על מבנה מגורים שאינו בית אבות, בשנת הכספים הרלוונטית.

כאמור, המשיבה טוענת כי ההשוואה בין בית אבות ולמבנה מגורים בתקנות ההסדרים הינה רק לעניין התעריף למטר רבוע, ולא לעניין אופן מדידת השטח לחיוב. הטענה היא למעשה כי אין בתקנות דרישה לכך שסכום החיוב הכולל של הארנונה יהיה זהה, בין בתי אבות לבתי מגורים. טענה זו נדונה והוכרעה **בעניין אחוזת ראשונים**, שם נקבע כי:

"הוצאת 'בתי אבות' בתקנות מן הסיווג הקודם של 'בתי מלון' והכנסתם לסיווג של 'מבני מגורים' מבטאת מדיניות ברורה של המחוקק ליצור זהות בסך כל התשלום, דבר המוצא את ביטויו הברור בתקנה 7(ב) לפיה, הסכום המוטל בפועל על בית אבות לא יעלה על זה המוטל על 'בית מגורים'" (פסקה 17 לפסק דינה של כב' השופטת ט' שטרסברג-כהן).

סעיף 1.4 לצו הארנונה, על בסיסו חוייבה המערערת, מפנה לעניין גודל השטח שיחויב בארנונה לסעיף 8 לצו הארנונה, הקובע כדלקמן:

"שטח מבנה שאינו משמש למגורים כולל כל השטח הבנוי של המבנה (על פי מידות חוץ של המבנה) בכל הקומות, לרבות מעברים, מסדרונות, מחסנים סככות, מרפסות, חדרי שירותים וכל מבנה עזר המשמש את המחזיק, בין אם אלה מהווים מבנה אחד או מספר מבנים ובים שהם מצויים במפלס אחד או במספר מפלסים. שטחים משותפים בכל חלקי המבנה, יחולקו בין המחזיקים, ויהוו חלק אחד מן השטח הכולל של המבנה שבהחזקת כל מחזיק".

מקום בו התקנות כוללות בתי אבות בהגדרה של מבנה מגורים, לא ניתן לקבוע את גודל השטח לחיוב על סמך הפניה לסעיף בצו הארנונה המתייחס ל'שטח מבנה שאינו משמש למגורים'. המשיבה טוענת כי ההפניה לסעיף 8 בצו הארנונה נדרשת נוכח היותו של הנכס עסק מסחרי, ומפנה לעניין זה לפסק הדין בע"פ 410/87 רן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פ"ד מא(4) 72, שם נקבע כי לא ניתן להפעיל בית אבות בעל אופי מסחרי מובהק ב"אזור מגורים א". היות והאבחנה בין בית מגורים לבית אבות

כעסק מסחרי נעשתה באותו מקרה לעניין דיני התכנון והבניה, פסק הדין אינו רלוונטי לענייננו. במקרה שלפנינו יש לקבוע את גודל השטח שישווג כ'בית אבות' ויחוייב בארנונה על פי סיווג של 'מבנה מגורים', על פי המשמעות של הביטויים 'בית אבות' ו-'מבנה מגורים' בתקנות ההסדרים.

סוגיה זו נדונה גם היא בהרחבה בעניין אחוזת ראשונים, ונפסק כי השאלה מהו 'בית אבות' נבחנת על פי תקנות ההסדרים ותכליתם ולפי המשמעות הרגילה שמייחסים לביטוי בני אדם. על התכלית של דיני הארנונה בכלל ותקנות ההסדרים בפרט, נאמר בעניין אחוזת ראשונים (פסקה 16 לפסק דינה של כב' השופטת ט' שטרסברג-כהן):

"...התעריף של 'בית אבות' על-פי ההיסטוריה הסיווגית שלו בקטגוריה של 'בתי מלון', גבוה מן התעריף של 'מבנה מגורים' ומחוקק המשנה ביקש למנוע פער זה על-ידי קביעה כי בכל מקרה לא יעלה סכום הארנונה המוטלת על 'בית אבות' על זה המוטל על 'מבנה מגורים'. עמדה זו עולה בקנה אחד עם המטרה הסוציאלית של דיני הארנונה. מבחינה סוציאלית, אין לראות שוני בין מי שמתגורר בבית מגורים ובין מי שמתגורר בבית אבות".

ראו גם ה' רוסטוביץ, פ' גלעד, מ' וקנין ונ' לב, ארנונה עירונית (מהדורה חמישית, תשס"א), בעמ' 471:

"הוספת בתי אבות ל'מבני מגורים' היתה מיותרת לכאורה, משום שבתי אבות הם הלכה למעשה בתי מגורים של אוכלוסייה קשישה. הצורך בהוספת בתי אבות לסיווג של 'מבני מגורים' נבע מכך, שברשויות מקומיות רבות הוטלו על בתי אבות תעריפי ארנונה גבוהים מהתעריף המרבי של מבני מגורים, והיה צורך להסדיר בחקיקה סוגיה זו".

תקנות ההסדרים אינן מפרשות מהו בית אבות, ומשכך יש לפרש את הביטוי על פי הפרשנות המילולית הרגילה של הביטוי 'בית אבות', כדברי בית המשפט העליון בעניין אחוזת ראשונים (פסקה 11-12 לפסק דינה של כב' השופטת ט' שטרסברג-כהן):

"החוק והתקנות והצו אינם מכילים הגדרה למונח 'בית אבות'... "כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם"... מבחינת הפרשנות המילולית שבה מתחילה מלאכת הפרשנות, 'בית אבות' הוא בית בו מתגוררים 'אבות', קרי: אוכלוסייה מבוגרת".

בעוד שהמושג 'בית אבות', מבחינה מילולית, מתייחס לגיל הדיירים, התקנות, כאמור, קובעות כי הסיווג יקבע על פי השימוש בנכס. לענין זה קיימים כיום סוגים שונים של בתי אבות, החל מבתי אבות הכוללים מחלקות סיעודיות בלבד, עד לאחוזות המשמשות לדיור עצמאי מוגן, ובין שני אלה קיימים מגוון רחב של בתי אבות הכוללים שימושים מעורבים. בהעדר הגדרה מפורטת בתקנות לגבי בתי האבות השונים, יש לסווג את בתי האבות לפי השימושים הספציפיים שהם מקיימים, כאשר בחלק מהמקרים ניתן להפריד בין המתקנים השונים של הנכס, על פי תכליותיו.

בעניין אחוזת ראשונים דובר בנכס המורכב מ-3 מגדלים ובהם דירות מגורים בגדלים שונים בהם מנהלים הדיירים חיים רגילים, לרבות האפשרות להכנת אוכל בדירה. בנוסף כלל הנכס הנדון באותו מקרה, שטחים ציבוריים שנועדו לשימושים של חדר אוכל, חדרי חוגים, בית כנסת, בריכת שחיה, מועדון ספורט, מרפאה וכיו"ב. על חלק מהשירותים הניתנים בשטחים הציבוריים נדרשים הדיירים לשלם בנפרד. בית המשפט העליון ציין, תוך התייחסות לאופיו הספציפי של הנכס, כי: **"נראה לכאורה כי לא כל חלקיו של הנכס מהווים בהכרח חלקים נלווים למהות המרכזית של הנכס ולמימוש תכליתו כ'בית מגורים'"** (פסקה 13 לפסה"ד), ועל כן קבע כי: **"יש לסווג את דירות המגורים והשטחים הנלווים להם באופן טבעי, שהיו נחשבים כשטחים נלווים לבנין מגורים מאותו סוג המעניק שירותים דומים לדייריו, כ'בית אבות' שהוא 'בית מגורים' המשמש למגורי אוכלוסיה מבוגרת"**.

בית המשפט העליון נמנע מלהתערב באופן סיווגם של שאר חלקי הנכס, ובכללם המחלקה הסיעודית, חדרי האוכל, המרפאה וכו'.

בענייננו חדרי המגורים והשטחים הנלווים להם באופן טבעי, כגון פרוזדורים, מדרגות ומעליות, המשמשים את הדיירים על מנת להגיע לדירתם, מרוכזים כולם בשתי הקומות העליונות. לפיכך, ובהתאם להלכה שנפסקה **בעניין אחוזת ראשונים**, דין השטחים המשותפים בקומות המגורים לעניין החיוב בארנונה, כדין מבנה מגורים [ראו גם: **עמ"נ (חיפה) 577/02 בית אבות בני ברית נ' עיריית חיפה** [פורסם בנבו] (מיום 4.11.03 (להלן: **עמ"נ 577/02**); **עמ"מ 396/01 נאות כיפת הזהב בע"מ נ' עיריית חיפה** [פורסם בנבו] (מיום 6.2.02)].

חדרי המגורים במקרה דנן אינם כוללים מטבח. הנכס כולל מטבח משותף הממוקם בקומת המרתף, כאשר הדיירים סועדים בחדר האוכל המשותף הממוקם גם הוא בקומת המרתף, ואין להם כל אפשרות להכין אוכל בחדר המגורים. היות ויבית מגורים, בלשון בני האדם הרגילים, כולל מטבח, והאפשרות להכנת אוכל בבית המגורים נחשבת כחלק בלתי נפרד מניהול משק בית עצמאי, יש לסווג תחת סיווג 'מגורים' את שטח חדרי המגורים בצירוף החלק היחסי משטח המטבח וחדר האוכל המשותפים שבקומת המרתף, ובצירוף, כאמור, של החלק היחסי מהשטחים המשותפים בקומות המגורים, בהיותם שטחים הנלווים באופן טבעי למבנה המגורים.

איני רואה בכך שחדרי המגורים אינם כוללים מטבחון, תמיכה בטענת המשיבה לפיה החדרים אינם מהווים יחידות דיור עצמאיות. הגדרת "דירת מגורים" בהקשר של בתי אבות צומצמה בפסיקה, והדרישה היא למרחב המאפשר לדייר פרטיות ועצמאות (עמ"נ 577/02 לעיל). במקרה זה המשיבה מסכימה כי אין מדובר בבית חולים סיעודי, לגביו נקבע בפסיקה כי אינו מקיים את דרישת הפרטיות והנפרדות [עמ"נ 401/07 (חיפה) מעון הורים סיני נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה [פורסם בנבו] (מיום 28.8.07)]. בנכס נשוא ענייננו, לכל קשיש מרחב פרטי ונפרד בחדר המגורים השייך רק לו לאורך כל שהותו בנכס. העובדה שבעבר חדרי המגורים כללו מטבחונים ואלו בוטלו מפאת הוראות בטיחות, תומכת בכך שמדובר ביחידות דיור עצמאיות.

פסקי הדין בעמ"נ 322/08 בית אבות ויטמן רזי נ' מנהל הארנונה של עיריית בני ברק [פורסם בנבו] (מיום 19.8.09), ובעמ"נ (ת"א) 114/08 רם מרכז דיור לקשיש נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב [פורסם בנבו] (מיום 19.8.09), מבוססים על נתונים עובדתיים שונים מאלו המוסכמים בענייננו, ואין באמור בהם כדי לשנות מהמסקנה אליה הגעתי על סמך הנתונים העובדתיים המיוחדים לבית האבות נשוא מקרה זה.

את יתר חלקי הנכס, היינו - קומת המרתף ללא שטח המטבח וחדר האוכל, המשיבה אינה מחוייבת לסווג כבית אבות' כמשמעותו בתקנות ההסדרים.

5. סיכום

הערעור מתקבל באופן הבא: חדרי המגורים בנכס, בתוספת החלק היחסי בשטחים המשותפים בקומת הקרקע ובקומה א', ובתוספת החלק היחסי בשטח המטבח וחדר

האוכל המשותפים שבקומת המרתף, יסווגו כ'בית אבות' ויחוייבו בארנונה על פי סיווג של 'מבנה מגורים'.

המשיבה תשלם למערערת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 40,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדין. סכום זה ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

**ניתן היום, יום חמישי 02 דצמבר 2010, כ"ה כסלו תשע"א, בהעדר הצדדים.
המזכירות תודיע לצדדים.**

ד"ר מיכל אגמון-גונן שופטת

ניתן היום, כ"ו חשון תשע"א, 03 נובמבר 2010, בהעדר הצדדים.

ד"ר מיכל אגמון גונן 54678313-257/08
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, תקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)