

בבית המשפט העליון**בר"ם 268/07**

בפני: כבוד השופטת מ' נאור

המבקשת: מרים היינריך

נ ג ד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים ב-עמ"נ 145/06 מיום 3.12.2006 שניתן על ידי סגנית הנשיא, השופטת מיכל רובינשטיין

בשם המבקשת: עו"ד צבי יפה

בשם המשיב: עו"ד ליה גרנות

להחלטה בעליון (2007-02-15): [ברם 268/07 מרים היינריך נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו](#) שופטים: מרים נאור עו"ד: יפה צבי, רותם לירון, צבי יפה
להחלטה בשלום (2005-02-04): [תא 56129/04 עיריית תל אביב נ' מרים היינריך](#) שופטים: מארק הורנצ'יק דליה עו"ד:

חקיקה שאוזכרה:

[פקודת העיריות \[נוסח חדש\]: סע' 269](#)**החלטה**

1. בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (כב' השופטת מ' רובינשטיין), בעמ"נ (ת"א-יפו) 145/06.

העובדות

2. המבקשת הינה הבעלים והמחזיקה בדירת מגורים הנמצאת בבניין הידוע כבניין "מגדלות" בתל-אביב. בבניין 28 קומות. הבניין משמש בחלקו כבית מלון, בקומות 7 עד 15, ובקומות 16 עד 26 מצויות דירות מגורים פרטיות, בהן גם דירת המבקשת.

3. המבקשת קיבלה דרישה לתשלום ארנונה לשנת 2004, בה סווגה הדירה כ"דירה במלון", המוגדרת בצו הארנונה לשנת 2003 כ"יחידת מגורים הממוקמת בבנין המשמש כמלון...". המבקשת הגישה השגה על דרישת התשלום. לטענתה מדובר בדירת מגורים פשוטה וכך היה על המשיב לסווגה לצורך התשלום בארנונה. ההשגה נדחתה. אף ערר שהגישה המבקשת נדחה. ועדת הערר התייחסה בהחלטתה להיתר הבניה של הבניין שצירף המשיב לסיכומיו ולפיו "בקומות המגדל השימושים המותרים הם חדרי מלון בלבד על שרותיו...". ועדת הערר קבעה כי גם בהתעלם מהאמור בהיתר הבניה שצורף ללא רשות, יש לדחות את הערר. קביעה זו התבססה על עדות מר חזון, אשר שימש כמנהל חברת הניהול של הבניין, ואשר ממנה עולה שהבניין משמש באופן מהותי כמלון, ואף על הפסיקה שצירף המשיב שלפיה דירה במלון היא דירה הנהנית ממכלול המתקנים שקיימים במלון. ועדת הערר הגיעה למסקנה זו גם על יסוד אי צירוף אישור זכויותיה של המבקשת בחברה המשכנת. המשיבה הגישה ערעור על ההחלטה.

פסק הדין של בית המשפט קמא

4. בית המשפט קמא דחה את הערעור. בית המשפט קבע כי החלטת ועדת הערר בדין יסודה, לאור הגדרת "דירה במלון" בצו הארנונה והגדרת "בניין", כאמור [בסעיף 269 לפקודת העיריות](#). למסקנה זו הגיע בית המשפט גם לאור הנתונים שנפרשו בפני ועדת הערר, לפיהם מדובר בדירה הנהנית ממכלול המתקנים הקיימים במלון, ולאור פסיקה קודמת בסוגיות דומות. בית המשפט התייחס להיתר הבניה שהגיש המשיב וקבע כי אין באופן שבו הוגש כדי לפסול את ההסתמכות עליו, שכן מדובר במסמך בר פועל תחיקתי - דין. בית המשפט אף הסב את תשומת הלב לכך שהמבקשת לא הגישה את אישור הזכויות בחברה המשכנת לשם הוכחת טענתה. לאור כל האמור לעיל החליט, כאמור, לדחות את הערעור.

מכאן הבקשה שבפניי.

בקשת רשות הערעור

5. המבקשת חוזרת על טענתה כי דירתה אינה "דירה במלון" ויש לחייבה בארנונה בגין דירת מגורים "רגילה", למרות מיקום הדירה בבניין אשר משמש בחלקו בית מלון. לדעת המבקשת היתר הבניה שהוגש אינו יכול להיות מסמך בר פועל תחיקתי, שכן מדובר במסמך לידיעה בלבד אשר אינו מתאים לשמש אסמכתא תקפה ואף המשיב לא ראה אותו ככזה. לפיכך, לדעתה, לא היה מקום להתייחס למסמך זה כקביל. אשר לאי הגשת אישור זכויותיה בחברה המשכנת, טוענת המבקשת כי ועדת הערר העלתה נושא זה ביוזמתה בשלב מתן ההחלטה, בלא שניתנה לה הזדמנות להגיב בעניין, ולכן, לדעתה, לא היה מקום להתחשב באי הגשת האישור בקביעה בדבר אופן הגדרת דירתה לצורך החיוב בארנונה.

6. לגופו של עניין טוענת המבקשת כי כדי להגדיר את דירתה כ"דירה במלון" יש לקבוע תחילה כי כל הבניין בו מצויה הדירה מהווה משמש מלון. ואולם, במקרה דנן רק מחצית הבניין משמשת לחדרי אירוח של בית מלון, ודירת המגורים שבבעלותה אינה ממוקמת במחצית בניין זה. זאת ועוד, כאמור בעדות מר חזון שלא נסתרה, הדירה אינה נהנית ממכלול המתקנים הקיימים במלון; הוכח בעדותו כי פקידות הקבלה והקב"ט ממומנים בחלקם על ידי הדיירים. המבקשת מבקשת לאבחן בין המקרה דנן לפסיקה עליה הסתמך בית המשפט קמא. לדעתה, ניתן וצריך להפריד בין הדירות השונות בבניין, בהתאם לאופי השימוש בהן.

תשובת המשיב

7. בהתאם להחלטתי הגיש המשיב תשובתו. המשיב טוען כי דירת המבקשת עונה על ההגדרה "דירה במלון" אשר בצו הארנונה: אין חולק כי הדירה ממוקמת בבניין אשר משמש בחלקו כבית מלון וכי הגרים בדירה נהנים ממתקני בית המלון. לפיכך, גם מבלי להסתמך על ההיתר הבניה, ניתן היה לדעתו, להגיע לאותה מסקנה. לדעתו, המבקשת נהנית מבעלות בזכויות בבנין המצוי על קו החוף אשר משמש בחלקו כמלון, ולכן אינה יכולה לטעון כי מדובר בדירה שאין לה כל ייחוד לעומת כל דירה פרטית אחרת בעיר. לפיכך מבקש הוא לדחות את הבקשה.

דיון

8. כאמור בצו הארנונה, "דירה במלון" מוגדרת כ"יחידת מגורים הממוקמת בבנין המשמש כמלון...". אין חולק כי דירתה של המבקשת נכללת בגדר הגדרה זו, שכן

דירתה היא יחידת מגורים, הממוקמת בבניין המשמש כמלון. האם העובדה שמדובר בדירת מגורים שאינה חלק מבית המלון מבטלת את ייחודיותה של הדירה כדירה הממוקמת בבית מלון, ומצדיקה הפחתה בתשלום ארנונה? בית משפט זה טרם נדרש לשאלה ואולם בתי המשפט המחוזיים נדרשו לשאלה וענו עליה לאחר בדיקת תכלית החקיקה: במקרה דומה קבע בית המשפט המחוזי כי יש "שוני בין דירות המצויות בבנין שהוא מלון דירות לבין דירות בבנין מגורים רגיל, וסיווג נפרד ושונה של דירות במלון דירות תוך הבחנה מדירות בבית מגורים רגיל איננו לוקה בחוסר סבירות קיצונית ואין בו גם אפליה". עוד קבע כי המתקנים הנמצאים במלון כגון בית כנסת, מכבסה, חנויות ומיזוג אויר מרכזי "אינם נמצאים בבנין מגורים רגיל ומכל מקום לא נטען כך, והמצאותם במלון דירות תורם לאבחנה בין מלון דירות לבין בנין מגורים רגיל וניתן לראות גם בהם בסיס להטלת ארנונה בתעריף גבוה יותר" (ה"פ (ת"א) 233/98 אייזיק בלך ואח' נ' עיריית הרצליה (לא פורסם); ראה גם ע"ש 5024/99 מנהל הארנונה בעיריית חדרה נ' שמואל גייזלר (לא פורסם). גם במקרה שלפנינו נהנית המבקשת מחלק מהשירותים הניתנים במלון, וזאת על פי עדותו של מר חזון. אכן, לטענת המבקשת, שירותי הקבלה, ממומנים בחלקם על ידי הדיירים, אולם אין בכך כדי לשלול את עצם מתן השירות שאינו ניתן בבית מגורים רגיל. טענת המבקשת לפיה יש להפריד בין הדירות בבניין, דינה להידחות. הלכה פסוקה היא כי כאשר מדובר במתקן רב תכליתי בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין מתקניו השונים, יש לסווג כל חלק בנפרד בהתאם לשימוש בו ולתכליתו. עם זאת, הלכה זו סויגה כאשר מדובר בנכס הומוגני מעיקרו (ע"מ 11641/04 ברוך סלע ואח' נ' מועצה אזורית גדרות (לא פורסם). מאחר וגם מבלי להידרש לאמור בהיתר הבניה שצורף ללא רשות, אין מחלוקת כי לבניין הנדון, בו קיים בית מלון, יש ייחוד מבחינת אופיו, מיקומו והשירותים הניתנים בו, ערכה הכלכלי של דירת המבקשת שונה מערכה הכלכלי של דירת מגורים בבנין מגורים רגיל, יש הצדקה להטיל על המבקשת ארנונה בהתאם לסיווג של "דירה במלון". בסופו של יום השאלות המתעוררות הן עובדתיות ולא משפטיות, ודין הבקשה להידחות. המבקשת תשלם הוצאות המשיבה בסך 10,000 ש"ח.

ניתנה היום, כ"ו אייר, תשס"ז (14.5.2007).

העותק כפוף לשינויי עריכה וניסוח. 07002680_C04.doc עע
מרכז מידע, טל' 02-6593666 ; אתר אינטרנט, www.court.gov.il

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה