

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

עת"מ 31495-03-13 חרחס נ' עירית תל-אביב-יפו

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

בפני כב' השופטת יהודית שיצר

העותרת ענת חרחס
ע"י ב"כ עו"ד ירון נדם ועו"ד אייל אקשטיין

נגד

המשיבה עירית תל-אביב-יפו
ע"י ב"כ עו"ד ויוי משולם-קור

פסק דין

1. עתירה בה נתבקש ביהמ"ש לקבוע כי יש להחיל את סעיף 1.3.1 לה' לצו הארנונה של המשיבה (להלן: "העירייה") לשנת 2013 (להלן: "הצו") על כל המרתפים בכל סוגי מבני המגורים בתחומי העירייה, לרבות מרתפי דירות בבית משותף, והמרתף של דירת העותרת. כמו כן נתבקש ביהמ"ש לקבוע כי החלטת מועצת העיריה שאישרה את הצו הנ"ל לשנת 2013 מבלי לשנות נוסח סעיף 1.3.1 לצו הינה בלתי סבירה, והסעיף בנוסחו הנוכחי הוא בלתי חוקי בהיותו מפלה בין נישומים. עוד נתבקש לקבוע כי הפרשנות הצרה של העירייה לסעיף הנ"ל, לפיו הוא חל רק על מרתפים בוילות היא בלתי סבירה.

עיקרי העובדות

2. העותרת היא בעלת דירה בבית משותף ברח' בבלי בת"א, בקומת קרקע. העותרת הגישה בקשה להיתר ובכפוף לאישור הרחיבה את דירתה, בנתה מרתף תת קרקעי בשטח של 110 מ"ר לדירתה, וכן כניסה נפרדת לדירתה. העירייה חיבה אותה בתשלום ארנונה עבור המרתף בתעריף מלא.

העותרת הגישה השגה וערר בנימוק שהעיריה לא החילה עליה את ההנחה בשיעור 25% שמוקנית בצו הארנונה למרתפי וילות. הערר וההשגה נדחו. הוגש ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר (עמ"נ (ת"א) 20420-07-12 **חרחס נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב**) בביהמ"ש המחוזי בת"א. בערעור הועלתה גם טענת הפלייה בנוסף לטענות הנוגעות לפרשנות הסעיף בצו הארנונה, שמקנה הנחה לוילות.

ביום 31.1.2013 נתנה כב' השופטת צפת פסק דין בו קבעה כי היא נעדרת סמכות עניינת לדון בטענת ההפלייה, אך היא הכריעה ביתר הטענות ובהן פרשנות המונח וילה בצו הארנונה וסעיף ההנחה, וקבעה כי דירת העותרת איננה נכנסת לגדר ההגדרה בצו הארנונה, ל"וילה". לפיכך הוגשה עתירה זו בעילת ההפלייה, כשבנוסף נטען כי הפרשנות הראויה לסעיף ההנחה היא כי גם דירת העותרת היא בכלל וילה.

דיון

3. העיריה העלתה טענת שיהוי, אך אומר מיד שלא מצאתי בה ממש, שכן העתירה מכוונת כנגד צו הארנונה לשנת 2013 בלבד, והעותרת עמדה במועדים.

העיריה גם טענה כי בימ"ש זה נעדר סמכות עניינית להכריע בעתירה, מאחר שהסמכות נתונה באופן בלעדי לביהמ"ש לעניינים מנהליים שכבר דן בערעור המנהלי על החלטת ועדת הערר. גם בטענה זו אינני מוצאת ממש. אותו בימ"ש שהחליט מה שהחליט בערעור המנהלי (כב' השופטת צילה צפת) הוא זה שהפנה את העותרת לבימ"ש זה להגשת עתירה מנהלית בעילות המשפט המנהלי, אשר מקנות גם סעד למען הצדק במקרה של הפלייה. חוק ההסדרים לא נועד להנציח הפלייה וקיפוח לאזרח אלא להגן עליו.

4. סעיף 1.3.1 ה לצו קובע:

"שטח מרתף בוילות, המשמשות למגורים בלבד, יחויב ב 75% משטחו בלבד".

סעיף 1.3.1.3 ד לצו מגדיר "מרתף":

"מרתף – חלק פנימי של בנין הנמצא ברובו מתחת לפני הקרקע, לפי הכניסה הראשית ליחידה".

סעיף 1.3.3 ה לצו מגדיר "וילה":

”וילה – בנין המכיל יחידת מגורים אחת או יותר ולכל אחת מהן כניסה נפרדת שלא דרך חדר מדרגות משותף”.

לפי פרשנות ועדת הערר, דירת העותרת איננה יכולה להיחשב וילה במשמעותה המקובלת, ולכן לא ניתן לפי צו הארנונה להעניק לה את ההנחה המבוקשת. גם ביהמ"ש המנהלי בערעור על החלטת ועדת הערר אימץ את קביעת ועדת הערר והשופטת ציינה בנימוקיה כי לפי הגדרת הצו יש צורך שלכל אחת מיחידות הדיור בבניין תהיה כניסה נפרדת שלא דרך חדר המדרגות המשותף שבבניין (סעי' 26-27 לפסה"ד). אומנם אף המשיבה הודתה כי העותרת הוסיפה מאוחר יותר מדרגות חיצוניות שמאפשרות גישה לנכס שלא דרך חדר המדרגות המשותף של הבניין, והמשיבים אף צירפו לתגובתם לעתירה את היתר הבנייה של המדרגות החיצוניות הנ"ל (צורף נספח א' לתשובת המשיבים לעתירה), אלא שעדיין לפי קביעת ביהמ"ש בערעור המנהלי אין די בכך מאחר שאין בבניין כניסה נפרדת לכל אחת מדירות הבניין.

5. כאמור, הן ועדת הערר והן ביהמ"ש בערעור המנהלי על החלטת ועדת הערר, נמנעו מלהכריע בטענת ההפלייה של דירת העותרת ביחס לוילות במשמעותן השגורה, בנימוק של חוסר סמכות עניינית לדון בכך לפי חוק הערר. ביהמ"ש בערעור המנהלי ציין כי בטענת ההפלייה יש לדון באופן נפרד במסגרת עתירה מנהלית.

השאלה המרכזית העומדת להכרעתי לפיכך היא האם אי מתן ההנחה לדירת העותרת מהווה הפלייה אסורה ביחס לבעלי מרתפי וילות רגילות. ועדת הערר התריעה על ההפלייה שקיימת במקרה דנן וקראה לעירייה לתקן את הצו:

”נכון הוא שלא נאה למשיב לגבות ממחזיקי מרתפים כאלה תשלום מלא עבור החזקת מרתפם ולהפלות לו טובה בעלי וילות. אלא שאין בסמכותנו לעסוק בטענת הפליה ואין לנו אלא להצטרף להמלצת, לא לחיוב, בית המשפט למשיב להשוות בין השניים...”. (כך במקור)
(עמ' 3 להחלטת ועדת הערר).

גם ביהמ"ש המנהלי בערעור מנהלי בעניין דומה ב – [עמ"נ \(ת"א\) 273/06 אייזן הלן נ' עיריית תל-אביב](#), (להלן: **”פרשת אייזן הלן”**) כב' השופט ד"ר עודד מודריק, מיום 18.1.2009, התריע על ההפלייה וקרא לעירייה לשנות את הצו:

"בנסיבות אלה הסתמכות העירייה ו"דבקותה" בפסק הדין משקפת גישה צינית לא הוגנת. אני מפנה את העירייה להצעת ועדת הערר הראשונה שהעירייה תתקן את צו הארנונה ותקבע למרתפים במבני מגורים הנחה מן התעריף של שטח מגורים ממש כשם שנקבעה הנחה למרתף ב"וילה". אין הצדקה ליחס מיטיב כלפי בעלי ה"וילות"."

לא זו אף זו, גם המשיבים בטיעוניהם הודו כי קיימת הפלייה בעניין, אלא שהם טענו כי בשל חוקי ההקפאה ידיהם כבולות מלשנות את הצו. יצויין כי ב"כ המשיבה ציינה שהמשיבה מתכוונת לבטל את ההנחה גם לבעלי וילות רגילות במקום לתת את ההנחה גם לבעלי דירות מהסוג של דירת העותרת. לא ניתן אלא לקבוע, כי גישה זו של המשיבה היא בלתי סבירה ובגדר שימוש לרעה בחוק, כאר היא מנסה להתחמק באופן גורף מהנחה שנקבעה בצו הארנונה. אכן, בסופו של דבר דרך זו לא צלחה בידה ולא התקבל אישור השר.

לפי חוקי ההסדרים, אכן לא ניתן לשנות את שיטת החישוב ללא שינוי חקיקתי. עם זאת, תכלית ההקפאה לא היתה להנציח עיוותים, אלא להגן על האזרחים. חוק ההסדרים לא קבע את התנאי של כניסה נפרדת לכל יחידה בבניין, אלא צו הארנונה, שהוא חקיקת משנה אשר צריכה לעמוד בדרישות של סבירות ואי אפליה. לפיכך תיקון המונע אפליה איננו **"שינוי שיטת חישוב"**, אלא צעד נדרש למניעת אפליה קיימת שנוצרה בין אזרחי העיר. מה גם שנוסח הצו מיטיב מצבם של בעלי נכסים יקרים לעומת בעלי נכסים בבית משותף. המשיבים הודו בטיעוניהם כי הרציונאל בהנחה למרתף הוא השימוש המוגבל שמתאפשר בשל מגבלת אור ואוויר במרתפים. רציונל זה מתקיים במרתף המשמש למגורים גם בבית משותף.

6. באשר לדירת העותרת, היא עצמה מציינת בסעיף 9 לעתירה כי הגישה בקשה להיתר לבניה נוספת של 30 מ"ר לשטח הדירה וכן **"להוספת מרתף תת קרקעי בשטח של כ- 110 מ"ר (להלן: "המרתף") שייעודו לשימוש מחסן ספרים וכיוצ"ב בהתאם להוראות תב"ע 1 למרתפים"**.

הנה כי כן, אין עסקינן במרתף שאושר למגורים, אלא לשימושי מחסן. לפיכך, הרציונאל שחל על ההנחה ביחס למרתף מגורים בוילה לא מתקיים בהכרח במקרה דנן. שיקול הדעת של

הרשות ביחס למחסן אינו בהכרח זהה לשיקולים ביחס למגורים ויש לבחון את הנושא בצורה פרטנית. לפיכך דין העתירה להידחות לגופה.

אין באמור לעיל עמדה עקרונית מנוגדת לאמור בפרשת איזון הלן. מסקנתי מתייחסת לנסיבות הספציפיות של המקרה דנן בלבד.

סיכום

7. לאור כל האמור לעיל, במצטבר, אני דוחה את העתירה.

לפנים משורת הדין, ובנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן היום, ז' שבט תשע"ד, 08 ינואר 2014, בהעדר הצדדים.
המזכירות תמציא עותק פסק הדין לצדדים.

יהודית שיצר 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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