

תאריך:  
ערר מס':

ועדת ערר לעניין  
ארנונה כללית  
עיריית בת ים

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה

שליד עיריית בת ים

לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1977

בפני חברת ועדת ערר:

יור: עו"ד מטי לשם

חבר: מר אדיר בן משה

חברה: גב' דליה קצב

העוררים: שי דקל ועומר אליהו

ע"י ב"כ עוה"ד אסף גל ואח'

מרחוב יעקב אליאב, 5 ת.ד 23177 ירושלים

טל': 073-2-554466, פקס: 073-2-554455

**-נגד-**

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית בת ים

ת.ד 10 בת ים

טל': 03-5558433, פקס: 03-5558440

ע"י ב"כ רוזן, בסיס עורכי דין

מגדל קרית הממשלה, דרך מנחם בגין 125, קומה 24

תל אביב 61073

טל': 03-6868800; פקס: 03-6868801

החלטה:

1. רקע עובדתי:

1.1 ערר זה עוסק בחיוב ארנונה של נכסים המצויים ברחוב העמל 10, בת ים, והרשומים בספרי העירייה כנכסים מס' 7122058002, 7122058004, 7122058006, 7122058008, 7122058009, 7122058014, 7122058016 אשר סווגו בסיווג "עסק/משרד/חנות" עפ"י סעיף 4.1 לצו הארנונה (להלן: "הנכסים")

1.2 ביום ה- 15.02.2016 הגישו העוררים עתירה מנהלית לבית המשפט השלום בת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים- עת"מ 15-11-63762 אליהו ואח' נ' מנהל הארנונה של עיריית בת-ים. עתירה זו נדחתה בהסכמה ונקבע כי ידונו כלל טענות הצדדים לגופו בפני ועדת הערר.

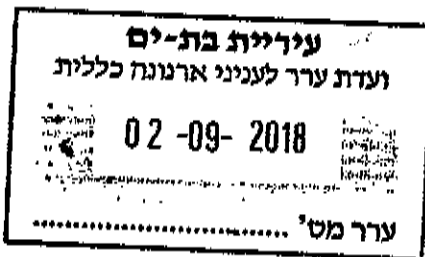
1.3 ביום ה- 27.03.2018 התקיים ביקור בנכס, וזהו דו"ח הביקור: נוכחים מטעם הועדה: יו"ר הועדה מטי לשם, חבר ועדה אדיר בן משה, חברת ועדה דליה קצב.

מטעם העירייה גבי ולודבר ועו"ד אלעד קלב.

רחוב העמל 10- בעניין שי דקל ועומר- ספא

נוכחים מטעם העורר: עו"ד אסף גל- מטעם העוררים

העוררים: עומר אליהו ושי דקל.



מלון לפי שעות- עסק או מלון. עירייה טוענת כי מדובר בעסק, ואילו העורר טוען כי מדובר במלון. בבניין יש 18 חדרים, כל החדרים בנכס פתוחים ללא מפתח.

## 2. טענות העוררים:

במסגרת הערר, מעלים העוררים את הטענות כדלקמן:

- 2.1 יש לסווג את הנכס המוחזק על ידם בסיווג "בית מלון עד 2 כוכבים" במקום "עסק/משרד/חנות", שכן הוא משמש כמלון וניתנו לו כל האישורים הנדרשים לכך.
- 2.2 חלה טעות בהעמדת שטח נכס 7122058009 ע"ס 361 מ"ר. מדובר במדידה שנערכה ביום 27/12/11 ולכן מדובר במדידה ישנה. בהתאם לתשריט שצירפו העוררים שמדידתו נעשתה ביום 24/04/12 השטח לחיוב הינו בן 326 מ"ר בלבד.
- 2.3 חיוב ארנונה נעשה לפי מבחן ה"שימוש" בנכס. אומנם ניתן להתחשב בסוג הנכס ומקומו, אולם הבחינה העיקרית והטלת הארנונה תעשה על פי הבחינה של מהות השימוש בנכס ככל וקיים סיווג ספציפי המתאים בתיאורו לשימוש הנעשה בפועל בנכס, יחויב הנכס בארנונה בהתאם לסיווג הספציפי הקיים בצו.
- 2.4 יש לאחד את הנכסים המסווגים כעסקים למספר נכס אחד, היות ומדובר בשטח נכס הומוגני, באותו בניין ובאותו שימוש וצו הארנונה קובע תעריף רגרסיבי לנכסים גדולים בשטחם.
- 2.5 לאור האמור, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות למשיב לקבל את השגת העוררים על כל חלקיה, ולתקן את נתוני חיובם של הנכסים בהתאם למפורט לעיל.

## 3. טענות המשיב:

המשיב ענה לטענות העוררים בטענות הנגד הבאות:

- 3.1 המבחן העיקרי לסיווגו של נכס וחיובו בארנונה הינו מבחן השימוש בפועל בנכס. הנכסים שבנדון משמשים כעסק לעריכת אירועים פרטיים וכעסק להשכרת חדרים על בסיס שעתי-פעולות אשר הינן פעולות עסקיות לכל דבר ועניין ועל כן הסיווג המתאים ביותר עבורם הינו סיווג 4.1 לצו המיסים- "עסק/משרד/חנות".
- 3.2 הרישיון הזמני לניהול עסק אשר צורף להשגה אין בו להועיל למשיגה, שכן הרישיון האמור ניתן עבור עסק להשכרת חדרים בלבד ולא עבור בית מלון.
- 3.3 החדרים בנכס שבנדון מתומחרים על בסיס שעתי בלבד, בעוד שכאמור, בית מלון אשר עיסוקו הבלעדי הינו אספקת שירותי לינה לאורחי המלון אינו מתמחר את השהות בו על בסיס שעתי אלא על בסיס לינה, לינה+ ארוחת בוקר וכיוצ"ב.

- 3.4 בהתאם לראיות אותן חויבו העוררים לחשוף ולצרף לתיק הערר, ביחס לשימוש הנעשה הנכס, עולה כי רוב רובו של השימוש בנכס- כ- 90% מהשימוש הנו עבור שימוש של עד שלוש שעות בלבד לצרכי "אירוח אינטימי ודיסקרטי", ולא עבור לינה בבית מלון.
- 3.5 השימוש הנעשה בשטח הנכס הינו כעסק ל"אירוח אינטימי" / "דיסקרטי" לפי שעה, לעריכת אירועים פרטיים, מכירת משקאות משכרים לצריכה במקום (וללא שירותי הסעדה) ומקל וחומר אינם משמשים ללינת לילה בבית מלון.
- 3.6 לקוחות העוררים הבאים לנכס, מקבלים תמורת התשלום חדר לשימושם, מבלי שהם מקבלים מפתח לחדר כאשר כלל החדרים בנכס פתוחים וזאת לעומת בתי מלון ו/או בתי אירוח ו/או מלונות סטנדרטיים, בהם תמיד ניתן מפתח לחדר, המשמש ללינה.
- 3.7 בהתאם לפסי"ד בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ- יש להעדיף סיווג אחר על פני סיווג שיורי. ולכן בעניינו לא יכולה להיות מחלוקת כי הסיווג המתאים לנכסים הינו "משרדים שירותים ומסחר" התואם במדויק את השימוש הנעשה בשטחים אלה, ואין מדובר כלל בסיווג שיורי כללי.
- 3.8 העירייה תבהיר כי לשומת הארנונה שבספרי העירייה עומדת חזקת תקינות המעשה המנהלי, אולם כשלו העוררים מלהוכיח טענותיהם, שכן לא הרימו את הנטל ההוכחה המוטל על כתפיהם לסתור את החזקה ולא הוכיחו טענותיהם כנגד כשרות המס.
- 3.9 יש לדחות את טענות המשיגים לפיהן יש לאחד את הנכסים שבנדון לנכס אחד, שכן עסקינן בנכסים אוטונומיים העומדים בפני עצמם.
- 3.10 נוכח האמור לעיל, יש לדחות את הערר על כל הטענות אשר הועלו במסגרתו, ובפרט טענות שאינן מצויות בסמכות הוועדה הנכבדה.

#### 4. דיון והכרעה:

- 4.1 בפני וועדת ערר הונחו סיכומים אשר הוגשו מטעם העוררים וסיכומים אשר הוגשו מטעם המשיב.
- 4.2 קראנו היטב את כל טענות הצדדים ועיינו במסמכים המופיעים לפנינו, לרבות הטענות שהושמעו בישיבת הוועדה ואשר נכתבו היטב בסיכומים אשר הוגשו ע"י הצדדים ולרבות המצב המשפטי הרלוונטי לטענות הצדדים.
- 4.3 השימוש הנעשה בנכס בפועל:  
סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה<sup>4</sup> קובע כדלקמן:  
"א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.."

4.4 תקנה 1 לתקנות הסדרים במשק המדינה<sup>2</sup> קובעת כי:  
**"סיווג נכס- קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו"**

4.5 כך נספק בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ<sup>3</sup>-  
**"משחוקק חוק ההסדרים הקובע בסעיף 8 כי הארנונה תוטל בהתאם לסוג הנכס, שימושו ומקומו, מוטלת על הרשות המקומית חובה לפעול בהתאם להוראת המחוקק ולסווג את הנכסים בהתאם לסוגם, שימושם ומקומם. הטעמים לכך נובעים הן מלשון הוראת סעיף 8, הן מתכלית ההוראה הן מן הרקע לחקיקת חוק ההסדרים"**

4.6 מכאן עולה כי, המבחן העיקרי לסיווג נכס וחיובו בארנונה הינו מבחן השימוש בפועל. הנכסים שבנדון משמשים כעסק לעריכת אירועים פרטיים וכעסק להשכרת חדרים על בסיס שעותי- פעולות אשר הינן פעולות עסקיות לכל דבר ועניין ולכן הסיווג המתאים ביותר עבורן הינו הסיווג ששייך להן המשיב, דהיינו- עסקים.

4.7 בהתאם לחוק שירותי תיירות<sup>4</sup> הגדרת בית מלון הינה:  
**"בית מלון" – לרבות פנסיון, בית מרגוע, בית אירוח וכל מקום כיוצא באלה שבו מספקים או מציעים לספק, בתמורה, שירותי לינה לתשעה אנשים או יותר בעת ובעונה אחת;"**

על כן, לא ניתן להגדיר את השימוש הנעשה בנכסים אלו כשימוש העונה לסיווג של "בית מלון" בו השימוש הבלעדי הינו אספקת שירותי לינה ושירותים נלווים לאורחי המלון. עסק המספק שירותי השכרת חדרים על בסיס שעותי, אינו עוסק בלעדית במתן שירותי לינה לאורחיו.

4.8 בהתאם לפס"ד בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ<sup>5</sup>- נקבע כי:

**"הן המשמעות המילונית, הן תכלית החוק והן טעמי אחדות פרשנית תומכים לדידי במסקנה לפיה יש לסווג מספרה תחת "בתי מלאכה לייצור" (וכל שכן "בית מלאכה" כנוסח הסעיף היום), בודאי כך שעה שמדובר בהכרעה בינארית בין סיווג שיורי לסיווג ספציפי".**

כלומר, המבחן העיקרי לסיווג הנכס וחיובו בארנונה הינו השימוש בפועל.

4.9 בעניינו, הסיווג המתאים לנכסים הינו "עסקים" כמפורט בסעיף 4.1 לצו הארנונה<sup>6</sup> התואם את השימוש הנעשה בשטחים אלה בפועל.

#### 4.10 החלטה:

מכל הטעמים שזכרו לעיל, אנו סבורים כי צודק המשיב בטענותיו בדבר העובדה שהנכס הנדון מהווה עסק ולא בית מלון. במקרה דנן מדובר בנכס למתן שירותי אירוח אינטימי לחשכרת חדרים לפרקי זמן קצרים של שעות בודדות ביום ובלילה, למכירת משקאות משכרים במקום המהווה עסק כהגדרתו בצו הארנונה.

#### 5. סיכום:

אשר על כן, דוחה הוועדה את ערר הארנונה שהוגש ע"י העוררים כנגד מנהל הארנונה בעיר בת-ים על שומת הארנונה בגין הנכס שבנדון.

2-תקנות הסדרים במשק המדינה (אגרות כללית ברשויות המקומיות), תשי"ז-2007.

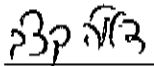
3- ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ.

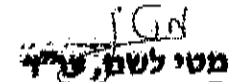
4- חוק שירותי תיירות, תשל"ו-1976.

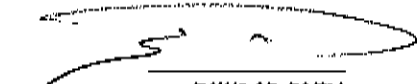
5- בר"מ 4021/09 מנ"ל וארנונו של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ.

6- סעיף 4.1 לצו המיסים לשנת 2018 של עיריית בת-ים.

ניתנה היום 13.08.2018  
 זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מקומיים באזור תל-אביב תוך 45 יום.  
 על החתום:

  
 דליה קצב

  
 יו"ר מטי לשם

  
 אדיר בן משה