



140026606-2111-01

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

תאריך : ה בשבט תשפה
03.02.2025
מספר ערר : 140026606 / 13:06
מספר ועדה: 12843

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: ויינריב אהוד שכנא
חבר: מלי אורלי

העורר/ת: גדרון יהודה, גדרון דורי
חשבון לקוח: 11431677
מספר חוזה: 1348091
כתובת הנכס: אשכול לוי 20

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : עינב ארמה ציון

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.02.2025.

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית חבר: כלכלן, ויינריב אהוד שכנא חבר: רו"ח מלי אורלי

שם הקלדנית: מירית צחי

שליד עיריית תל אביב יפו
בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: אודי ויינריב כלכלן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: רשת מלונות אטלס בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת:

1. העוררת מחזיקה בנכס מספר 2000139859, ח-ן לקוח 11333901, הידוע כמלון בקסטייג' ברחוב בילינסון 6 בתל אביב.
2. ביום 27.3.23 מסר המשיב לעוררת כי החליט לפצל את הנכס, באופן שמתוך שטח כלל המלון (3,072 מ"ר), שטח של 137 מ"ר בקומת הקרקע, יסווג בסיווג של בתי קפה ומסעדות, וזאת החל מתחילת שנת המס 2023.
3. העוררת השיגה על החלטת המשיב בגין טענת חיוב רטרואקטיבי וכן לגופה של הודעת הפיצול, בטענה כי "דובר בשטח המהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד ממלון בקסטייג'" וכן מן הטעם כי הטפל הולך אחר העיקר.
4. בתשובתו להשגה מיום 4.5.23, הבהיר המשיב כי החיוב נעשה מתחילת שנת המס ועל כן אין הוא בבחינת חיוב רטרואקטיבי וכי פיצול הסיווג נעשה כדין הואיל ומדובר ב"עסק העומד בפני עצמו, עם מיתוג נפרד, ופונה לקהל הרחב בכל פרסומיו".
5. על תשובתו הנ"ל של המשיב הגישה העוררת ביום 4.6.23 את עררה בלא שהוסיפה נימוקים נוספים על השגתה.
6. ביום 9.1.24 ניתנה החלטת עו"ד אפרת קפלן (- יו"ר מותב אחר של ועדת הערר), בפניה הובא התיק לעיון מקדמי, כי שאלת החיוב הרטרואקטיבי נמחקת ולא תדון, שכן לפי תשובת מנהל הארנונה להשגה מדובר בחיוב מיום 1.1.23 ולמעשה אינו בבחינת חיוב רטרואקטיבי.
7. התיק הועבר לדיון בפני מותב זה, תוך מתן החלטה להגשת תצהירים ובלא שידון תחילה בפניו בדיון מקדמי. יוער כי אליבא דועדה זו, היה מקום, בנסיבות העניין (ובפרט כפי שיובהר בהמשך), לקיים דיון מקדמי.

הנורמה המשפטית

8. ס' 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע את סמכותה של העירייה להטיל ארנונה על בסיס העיקרון כי: "הארנונה תחושב לפי יחידת שטח, בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשלום בידי המחזיק בנכס".

תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) תשס"ו-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים") הגדירו "בית מלון-לרבות בית הארחה ואכסניה".

9. מכח חוק ההסדרים ותקנות ההסדרים קבעה מועצת עיריית תל אביב את סיווג בתי המלון בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה בשיטה של "לרבות", כהאי לשנא: "בתי מלון...לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש והצמודים לבית המלון. חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחוייבו לפי שימושם".

דיון והכרעה

10. על פי סעיף 6 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976: "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך 30 יום מיום שנמסרה לו התשובה לערור עליה לפני ועדת ערר". שמע מינה, ועדת הערר בוחנת את תשובתו של מנהל הארנונה וקובעת אם לאשררה או לדחותה.

11. על יסוד סעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות הנ"ל הורשה שר המשפטים לקבוע בתקנות את דרכי ההגשה של ערר ואת סדרי הדין בו.

12. התקנות קבעו, בין היתר, כי ועדת הערר תוכל לדון בערר על יסוד החומר בכתב שהובא לפניה ויכול אף שתקיים דיון במעמד הצדדים. בתקנה 14 הורשתה הועדה לדרוש מבעלי הדין הגשת תצהיר "לאימות העובדות שעליהן הוא מסתמך בערר או בתשובה".

13. נוהל הגשת התצהירים פתח בפני המתדיינים, פתח לביצוע מקצה שיפורים והגשת ראיות חדשות שלא עמדו בפני המשיב בשלב ההשגה ולעיתים אף, למתוח את החבל, מעבר למותר ולהוסיף או להחליף טיעונים משפטיים.

14. נקדים ונאמר, כי ההתדיינות בפנינו, לרבות בחקירת עדת העוררת גברת גלית אילן, נסבה רובה ככולה, סביב ההבחנה שבין מסעדה "המשרתת בעיקר את המתאכסנים" במלון, לבין מצב הפוך.

15. לא כך טען המשיב במכתבו מיום 27.3.23, מחולל המחלוקת (להלן "מכתב הפיצול") ולא כך טען בתשובתו מיום 4.5.23 להשגה, האמור לכלול ולמצות את מלוא טיעוני המשיב.

16. מעיון במכתב הפיצול עולה, כי העוררת פנתה בבקשה להפחית את סיווג המלון מארבעה כוכבים לשלושה. במכתב הפיצול דחה המשיב את הבקשה, על בסיס רמת האבזור של בית המלון, הכוללת, בין היתר, הספקת ארוחת בוקר לאורחי המלון. דחייה זו הביאה להגשתו של ערר נפרד, לעניין זה. בהמשך נתייחס שוב לערר בסוגיית הסיווג על פי הכוכבים.

בהמשך המכתב מסר המשיב כי "בהסתמך על ביקורת שערכנו במקום", לצורך בחינת בקשת סיווג הכוכבים, מצא כי יש לפצל את שטח הנכס ולסווג את השטח המפוצל בסיווג של בתי קפה ומסעדות. מכאן ההשגה והערר דן.

17. המשיב לא תמך את ביצוע הפיצול בהצגת דו"ח כלשהו, למרות שהדגיש במכתבו כי הפיצול נדרש "בהסתמך על ביקורת שערכנו במקום". המשיב הסתפק בהבעת עמדה, שהסיק ממקור כלשהו (בכתב התשובה להשגה - חשף כי התייחס לכתב האוכל בעתון "ישראל היום" ובסרטון שפורסם באינסטגרם), לפיה "מדובר בבר המגיש משקאות אלכוהוליים בייצור עצמי, מלווים בתפריט אוכל של השף לוטן חייק. לא מדובר בעסק המממג עצמו כחלק מבית המלון, אלא בעסק העומד בפני עצמו, עם מיתוג נפרד, ופונה לקהל הרחב בכל פרסומיו ברשתות החברתיות ובאינטרנט".

18. כך או כך, טענת המשיב מתמצית בסעיף 11 לכתב התשובה לערר, שם מודה הוא, כי מתנהלת במלון מסעדה, אלא שזו "פתוחה לציבור הרחב ובה נעשה שימוש מסחרי".

19. בסעיף 3 לסיכומי, הוסיף המשיב, תוך סטייה מכללי הרחבת החזית, וטען לראשונה, כי "העוררת לא הוכיחה כי עיקר הסועדים במסעדה הם המתאכסנים במלון". יצוין שהעוררת נמנעה מלטעון להרחבת חזית.
20. בסעיפים 27 - 28, לסיכומי המשיב, מבקש הוא לשמר, במידת מה, את טענתו המקורית בעניין פיצול הנכס, כפי שהתמצתה אף בתשובתו להשגה, במילים: "אמנם ככלל יש להעדיף סיווג של נכס בכללותו תחת סיווג יחיד. עם זאת, במקרה שלפנינו, מדובר בשטח המשמש את העוררת גם לפעילות מסחרית מובהקת שאינה קשורה למלון".
21. לאחר שבחנו את טעוני הצדדים ואת כל החומר שהוגש ונטען, לרבות התצהירים וחקירות המצהירים, מצאנו כי דין הערר להתקבל וכי יש לבטל את הפיצול עליו הורה המשיב וממילא להשיב לשטח המסעדה, את סיווגה כחלק מן המלון.
22. ננתח תחילה את הוראות סעיף 3.3.6 לצו הארנונה ואח"כ ניישם הדברים לענייננו.
23. בית מלון הוא נכס / מתקן רב תכליתי ייחודי, המעיד על עצמו, כי הוא, משתרע על כלל חלקיו.
24. לעניין אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה, דורש צו הארנונה, כי ישרת בעיקר את המתאכסנים בו. בהמשך הוראת הצו, נקבע, כי: "חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחויבו לפי שימושם". על יסוד המשכו המצוטט של הסעיף, טוען המשיב, כי העוררת עושה בשטח המסעדה "פעילות מסחרית מובהקת שאינה קשורה למלון".
25. כפי שצינו לעיל, במכתב הפיצול ששלח לעוררת, הסתמך המשיב על ביקורת שערך בלא לצרפה, או למצער, בלא שפירט את תוכנה. אפילו לכתב התשובה להשגה, בחר המשיב - שלא כדרכו בכתבי תשובה - שלא לצרף את דו"ח הביקורת, ולא בכדי. מאוחר יותר, משהגיש המשיב את ראיותיו, כלומר, את תצהירו של חוקר השומה, מר ליאור בארי, על שני הדוחות שצירף לתצהירו, התברר כי אין בהם ממצא של ממש לתמיכה בפיצול הנכס. כל שיש בדו"ח, לענייננו, הוא הבאת דברים בשם "גילה", כי המקום משמש כחדר אוכל (של המלון) ובשעות 17:00 עד 23:00 נותן שירות "גם ללקוחות שאינם אורחי המלון". בדו"ח השני אף צויין שם בית הקפה "סטנלי". הא ותו לא.
26. המשיב לא התייחס בשום שלב, עד לסיכומי, לטענה בדבר אי עמידת העוררת בתנאי של "המשרת בעיקר את המתאכסנים" במלון.
27. מכאן ברור כי עיקר תצהירה של הגברת גלית אילן, מנהלת אזור אצל העוררת, מתייחס לטענת המשיב, כי חדר האוכל הינו בבחינת עסק עצמאי, נפרד מן המלון. בתצהירה מבהירה העדה כי חדר האוכל הינו חדר אוכל יחיד של המלון, המשמש את המלון ומתוחזק ע"י עובדי המלון. אורחי המלון, כמאה במספר, אוכלים בו ארוחת בוקר ובהמשך גם עובדי המלון. המטבח הוא מטבח המלון וכך גם מוצרי המזון וכל הציוד, לרבות הכלים. העוררת היא המסדירה את התשלומים השוטפים בגין הנכס ואף צירפה אסמכתאות, כי היא המשלמת את התשלומים השוטפים בגין הנכס.
28. למעלה מן הצורך, הוסיפה המצהירה, כי העוררת עומדת בכל תניות צו הארנונה, לרבות כמות האורחים החיצוניים מול אורחי המלון ואף הציגה טבלאות שהנפיקה מתוך נתוני מערכת המלון, המפלחת את הסועדים והאורחים.

29. הואיל ונושא אפיון הסועדים שבטבלאות, נותר עמום, עד כי המצהירה עצמה הוסיפה בתצהירה כי "במסגרת דיון ההוכחות אסביר ככל הנדרש ביחס לאמור בדוח זה", הרי כל חקירתה, זולת שאלה אחת, התייחסה לטבלאות והקשור בהן, למרות שלא היו חלק מנושא הדיון בערר ובהשגה.

30. בחקירתה נשאלה שאלה אחת על השם "סטנלי" והשיבה: "בהתייחס לתשריט בעמוד 10 בתצהירי, לא מופיע פה בר בשם סטנלי והוא גם לא קיים. הבר היה פועל 3 חודשים מפברואר עד מאי 2023. האנשים שהגיעו לבר יכלו גם לשבת בשטח המסעדה".

31. כאמור לעיל, עיקר חקירתה של עדת העוררת, מתייחס לאבחון הסועדים. תחילה הבהירה עדת העוררת כי הדוח התייחס, כרשום בו, לתקופה שמיום 1.1.23 ועד ליום 30.9.23, אך "הייתי שמחה גם להציג את הנתונים עד סוף השנה - זה היה מחזק את טענתי". נזכיר שבוע לאחר 30.9.23 ארע טבח שבעה באוקטובר, ובעקבותיו מלחמת חרבות ברזל, על כל הנובע ממנה. העדה הבהירה, כי הנתונים כוללים גם רכישות של שוברים לארוחות בוקר שמוצעים באתר. הטבלה הצבעונית שבבעמוד 20 לתצהיר, מציגה את הסועדים שאינם אורחי המלון ובעמוד 21, את אורחי המלון שסעדו בחדר האוכל.

32. העדה הדגישה כי רק 3 שעות ביום יש אפשרות לאורחים מבחוץ להיכנס ולאכול. כי בשאר היממה היא משמשת רק את אורחי המלון, כאשר בבוקר היא משמשת לארוחת בוקר לאורחי המלון. תחילה כ 100 אורחים ואח"כ כ 20 עובדים של המלון. מאז אוקטובר, בית הקפה שמשרת גם אורחים מבחוץ, סגור.

33. הנה כי כן, הועדה נשאבה לנסות ולברר את מה שלא עמד לדיון בפני המשיב, דהיינו, הכרעה בסוגיית פילוח הסועדים, חרף הרחבת החזית של המשיב, שהיה די בה, כדי לדחות את טענתו בעניין זה.

34. בחקירתה החוזרת, סיכמה העדה כי בתקופה של ספטמבר כמחצית מן הסועדים היו מבחוץ ומחצית מבין אורחי המלון. ברור כי לאחר תקופה זו, כפי שהבהירה העדה, בראשית עדותה, המצב הלאומי- כלכלי, הכריע את הכף, לטובת אורחי המלון.

35. בנסיבות המתוארות לעיל, אין בפנינו לקבוע כי המצב העובדתי משקף את ההחרגה, דהיינו כי רוב המשתמשים במסעדה או בבית הקפה אינם מתאכסנים במלון. נהפוך הוא, העוררת הרימה את הנטל לדחות את שנטען כלפיה, לאחר שמיעת הראיות, כלומר רק בשלב סיכומי המשיב, כי במהלך שנת 2023, לכאורה, רוב הסועדים אינם אורחי המלון.

36. לא זו אף זו, אין בראיות המשיב, כדי לחזק את עמדתו. דוחות הביקורת, כלל אינם רלבנטיים להליך דנן. טענת המשיב לניתוק המסעדה מן המלון, בהיותה עסק עצמאי נפרד, נחלשה גם ע"י חוקר השומה אשר אישר כי מדובר בחדר אוכל ובמטבח יחיד של העוררת אשר הכניסה היחידה אליו היא מתוך המלון. העד אישר כי אינו יודע ולא ידע מי מהסועדים מזדמן ומי אורח המלון וכי אינו יכול "לתת מספרים".

37. למעלה מן הצורך, מן הראוי לציין כי המילים בצו הארנונה של עיריית ת"א (והשווה צווי הארנונה של הערים הגדולות האחרות בישראל, כדוגמת ירושלים וחיפה, אשר הגדירו בית מלון, בכל שטחו, מקשה אחת בלא שיור, תוך בחינת סוגיית המתקן הרב תכליתי על פי מבחני הפסיקה): **"והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו"**, יכול ואינו חייב להבחן במבחן כמותי בתקופה נתונה (כמו יום, שבוע חודש או אפילו שנה).

יתכן, שבמתקן רב תכליתי יחודי המסווג כמלון, עלינו להעדיף פרשנות תכליתית המשתלבת עם תכלית הסיווג המיוחד של בתי מלון, כלומר, לפרש את המילים "והמשרת בעיקר" על פי היעוד המצופה מן המסעדה או בית הקפה, לשרת בעיקר את אורחי המלון, על בסיס נתונים אובייקטיביים, המתייחסים לאופי המלון, להבדיל ממצב שעל פניו נועדה המסעדה מלכתחילה לשרת דווקא את הצבור הרחב.

38. הזכרנו לעיל, את עררה של העוררת בתיק 140025114, לעניין סיווג המלון בכוכבים, בהתאם לרמת השירות הניתנת במלון. בסעיף 10 לכתב תשובתו לערר שם, טען המשיב כי "בבית המלון ניתנים שירותים נוספים של בר משקאות, ארוחת בוקר ושירותי נקיון". בסעיף 11 מצא המשיב להדגיש, כי למלון "מסעדה צמודה". משכך, טען המשיב, כי אין להפחית כוכב מארבעת כוכביו.

בטענה זו יש כדי לחזק את השקפתנו לעניין הפרשנות התכליתית יעודית, חלף הבחינה הכמותית: המשיב עצמו רואה את חדר האוכל בכלל, ואת חדר האוכל הנדון, בפרט, כחלק מהותי של המלון לשימוש אורחיו ובהיותו מיועד על פי טיבו, לשרת בעיקר את אורחיו.

39. במאמר מוסגר יוער, כי התייחסותו של המשיב לחדר האוכל, כתבחין חשוב לרמת השירות של המלון, מחלישה את טענתו בערר דנן, לראות במסעדה עסק חיצוני נפרד.

סוף דבר

40. לאור כל האמור לעיל, מצאנו כי דין הערר להתקבל וכי הודעת הפיצול והסיווג ששלח המשיב לעוררת ביום 27.3.23, מבוטלת.

41. בנסיבות העניין ולנוכח חדלון העוררת, להביא בפני המשיב את מלוא העובדות כבר בשלב ההשגה, אין צו להוצאות.

42. בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

43. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: כלכלן אודי ויינרב

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

ניתן היום: _____