



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

תאריך : יא באדר תשפא
23.02.2021
מספר ערר : 140021609 / 11:06
מספר ועדה: 12223

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

כהן חיים ישי תעודת זהות [REDACTED], כהן פאולטה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11053206
מספר חוזה: 951199
כתובת הנכס: מיצקביץ אדם 17

כהן חיים ישי תעודת זהות [REDACTED], כהן פאולטה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11053208
מספר חוזה: 951201
כתובת הנכס: מיצקביץ אדם 17

כהן חיים ישי תעודת זהות [REDACTED], כהן פאולטה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11053209
מספר חוזה: 951202
כתובת הנכס: מיצקביץ אדם 17

כהן חיים ישי תעודת זהות [REDACTED], כהן פאולטה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11053207
מספר חוזה: 951200
כתובת הנכס: מיצקביץ אדם 17
ע"י ב"כ עו"ד : אברהם כהן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: כהן חיים ישי
ב"כ העורר/ת עו"ד : כהן אברהם
כהן אברהם

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

פרוטוקול

ב"כ העוררים: דרישת התשלום לא יצאה ליורשים הספציפיים אלא רק למי שגר בנכס עצמו לפי מיטב ידיעתי, אני חושב שמן הראוי היה שהדרישה לתשלום תצא לכל היורשים.

ב"כ המשיב: אבקש לדחות את הטענה. טענה זו עולה לראשונה כעת בפתחו של דיון ההוכחות ומהווה הרחבת חזית אסורה. ככל שלטענת העורר קיימים מחזיקים נוספים ו/או שהוא אינו מחזיק בנכס יתכבד ויפנה בהודעה מתאימה בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות. טענה זו אף לא גובתה בתצהירים ועל כן דינה להידחות על הסף.

ב"כ הצדדים: לאחר הפסקה ולאור המלצת הוועדה הגענו להסכמות כדלקמן:
החל מיום 15.04.2020 ואילך יחויב הנכס בסיווג מגורים, בשים לב לכך שתיקון הסיווג לבית מלון היה ביום 27.2.2020. העוררים מתחייבים להודיע למשיב על כל שינוי שיעשה בשימוש בנכס, ככל שיעשה.

החלטה

לאחר ששמענו את הצדדים אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.02.2021.

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: מירלית צחי



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

תאריך : יא באדר תשפא
23.02.2021
מספר ערר : 140021609 / 11:06
מספר ועדה : 12223

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים
חבר: עו"ד קורן משה

החלטה

לאחר ששמענו את הצדדים אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.02.2021.

משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: מירית צחי



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

תאריך : י באדר תשפ"א
22.02.2021
מספר ערר : 140020509 / 10:55
מספר ועדה : 12222

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: כלכלן וינריב אהוד שכנא
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

מ.א אהרון נכסים והשקעות בע"מ חברה פרטית 51590980
חשבון לקוח: 11025676
מספר חוזה: 929021
כתובת הנכס: אצ"ל 16
ע"י ב"כ עו"ד : עורכי דין עו"ד יוסי פורבין/ עו"ד אלי שיליאן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: מ.א אהרון נכסים והשקעות בע"מ ע"י מר אהרון משה
ב"כ העורר/ת עו"ד : יוסי פורבין

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד : יניב טוירמן

פרוטוקול

ב"כ המשיב: בהתאם להמלצת הוועדה הנכבדה ובכפוף לכך שלא נוצל בעבר, אסכים לתת לנכס פטור בגין נכס ריק לפי תקנה 13 לתקופה מיום 1.1.19 עד ליום 30.6.19.
ב"כ העוררת: מסכים.

החלטה

אנו מאשרים את המוסכם בין הצדדים, כמפורט לעיל וממליצים כי יתרת חובתו הנגזרת של העוררת תשולם בתשלומים כפי שיוסדר עם מחלקת הגבייה.

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.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.02.2021.

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: כלכלן וינריב אהוד שכנא

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה

שם הקלדנית: שני מראד.



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

תאריך : ד באדר תשפא
16.02.2021
מספר ערר : 140021153 / 09:20
מספר ועדה : 12219

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

אתח עליזה תעודת זהות [REDACTED], אללוף אריה תעודת זהות [REDACTED], אללוף אברהם תעודת זהות [REDACTED], אללוף אריה תעודת זהות [REDACTED], אללוף אברהם תעודת זהות [REDACTED], מטלון מתי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11069398
מספר חוזה: 971668
כתובת הנכס: תושיה 17

אתח עליזה תעודת זהות [REDACTED], אללוף אריה תעודת זהות [REDACTED], אללוף אברהם תעודת זהות [REDACTED], אללוף אריה תעודת זהות [REDACTED], אללוף אברהם תעודת זהות [REDACTED], מטלון מתי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11069413
מספר חוזה: 971674
כתובת הנכס: תושיה 17
ע"י ב"כ עו"ד : ריבלין גיל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : מור רוזנבוים

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: אללוף אריה
ב"כ העורר/ת עו"ד : ריבלין גיל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: מור רוזנבוים

פרוטוקול

אללוף אריה לאחר שהוזהר כדין משיב לשאלות ב"כ המשיב:
ת: אני מאשר כי בסמוך ל- 31/10/2019 הגנכס פונה והיה ריק מכל חפץ. אני מבקש להוסיף כי בכל מקרה מדובר בגרוטאות של השוכר שפוננו על ידו עפ"י בקשת העוררים.

ב"כ המשיב: נוכח הצהרת העורר אני מסכימה שהערר יתקבל באופן חלקי במובן שהנחת נכס ריק ניתנת לנכסים החל מיום 1/11/2019. יובהר כי אין בהסכמה זו כדי לפגוע בהנחה שכבר ניתנה לנכסים. מעבר להנחה שמועד התחלתה משתנה ל- 1/11/2019 אין שום שינוי אחר.

ב"כ העוררים: אני מסכים.

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

תאריך : ד באדר תשפא
16.02.2021
מספר ערר : 140021153 / 09:20
מספר ועדה: 12219

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת: אתח עליזה, אללוף אריה, אללוף אריה, אללוף אברהם, מטלון מתי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

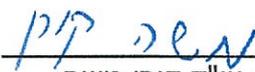
החלטה

אנו מודים לצדדים על הרצון הטוב לסיים את המחלוקת בדרך של פשרה ונותנים תוקף של החלטה להסכמה לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 16.02.2021.

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: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ג באדר תשפא
15.02.2021
מספר ערר : 140022113 / 11:02
מספר ועדה : 12218

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת:

א.מ.א - אומנות מקורית אלטרנטיבית (ע"ר) עמותה
חשבון לקוח: 10884036
מספר חוזה: 775152
כתובת הנכס: לבונטין 7

א.מ.א - אומנות מקורית אלטרנטיבית (ע"ר) עמותה
חשבון לקוח: 10884037
מספר חוזה: 775157
כתובת הנכס: לבונטין 7

א.מ.א - אומנות מקורית אלטרנטיבית (ע"ר) עמותה
חשבון לקוח: 11072816
מספר חוזה: 975273
כתובת הנכס: לבונטין 7

א.מ.א - אומנות מקורית אלטרנטיבית (ע"ר) עמותה
חשבון לקוח: 11133289
מספר חוזה: 1040537
כתובת הנכס: לבונטין 7
ע"י ב"כ עו"ד : ברי רוזנטל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: א.מ.א - אומנות מקורית אלטרנטיבית (ע"ר)
אסיף צחר
ב"כ העורר/ת עו"ד : ברי רוזנטל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

פרוטוקול

ב"כ העוררת: בהתייחס לטענה של המשיב שיש איחור בהגשת ההשגה. לא הוצגו אסמכתאות לגבי מועד המסירה של התשובה. הייתה ארכה שניתנה ע"י הוועדות שנמשכה עד אמצע מאי. האיחור היה קצר לפי מה שנטען. נכס אחד הועבר לחזקתנו רק באוגוסט (הכנס ששטחו 51 מ"ר) בסופו של דבר הוא נוסף להשגה. יש פסיקה שחברי לא הזכיר, הלכת ויקטור עבוד בר"מ 910/14. ההשגה הוגשה ביום 5/8/2020.

העורר: אני מנכ"ל העמותה. אנחנו עמותה נתמכת. לא ידעתי שאנחנו לא מקבלים את ההנחה. רק ביולי שמתי לב שהעלו את חיוב הארנונה בעקבות הסיפור שהיה בעניין תאטרון הבימה, עד אז חשבתי שיש לנו את ההנחה הרגילה ולא ידעתי שיש שינוי בחיובים.

ב"כ העוררת: לעניין טענת המשיב שלא מדובר כלל בהשגה ולכן לא היה מקום להגיש ערר, אני מפנה לנספח א לכתב הערר שהוא למעשה תשובה מפורטת להשגה שהגשנו. מבחינת העוררת מכתב זה יצא לאחר שהיה דיון בטענות העוררת לגופן וזו היא החלטה מסכמת בטענות אלו. מיד שקיבלנו את ההחלטה הגשנו ערר.

ב"כ המשיב: אנו עומדים על הטענה לעניין האיחור. נדמה כי אין מחלוקת על כך שכתב "השגה" לא הוגש במועד כנדרש בדיון. אומנם ניתנו הארכות להגשת השגות לשנת 2020 בשל משבר הקורונה ואולם העוררת לא השכילה לנצל גם את המועדים המאוחרים האלה והגישה את ההשגה רק ביום 5/8/2020. מדובר באיחור מהותי אשר מפקיע כל סמכות לדון בטענות הן מידי המשיב והן מידי הוועדה הנכבדה. המכתב שנשלח לעוררת ביום 1/9/2020 (נספח א לכתב התשובה לערר) אינו מהווה תשובה להשגה שכן נחתם ע"י מנהל המחלקה מר אלברט גולבר. על כן טענות העוררת באשר לתחולתו של פס"ד עבוד כלל אינן רלבנטיות למקרה זה. המשיב התייחס לכך בסעיפים 21 עד 25 לתשובתו. מדובר במקרה ברור של איחור בהגשת ההשגה וגם בשעה זו העוררת לא המציאה טעמים מיוחדים המצדיקים סטייה מלשונו הברורה של החוק ומפסיקת בתי המשפט שניתנה בעקבותיו כמפורט בין היתר בסעיפים 11 עד 17. ככל שהוועדה לא תמצא לנכון כבר כעת לדחות את הערר על הסף, אבקש להגיש סיכומים בטענה המקדמית.

העורר: לאחר ששמעתי את דברי הוועדה שקיים קושי לדון בערר בשל העובדה שההשגה הוגשה באיחור ניכר, אני מסכים למחוק את הערר מבלי לפגוע בטענות המהותיות שלי שהועלו גם במסגרת ההשגה לשנת 2021 אשר תידון לגופה.

ב"כ המשיב: מסכים.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג באדר תשפא
15.02.2021
מספר ערר : 140022113 / 11:02
מספר ועדה: 12218

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: וינריב אודי, כלכלן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העור/ת: א.מ.א - אומנות מקורית אלטרנטיבית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

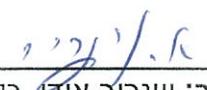
נוכח הסכמת הצדדים הערר יימחק ללא צו להוצאות.

הצדדים שומרים על טענותיהם המהותיות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.02.2021.

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 קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.
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.


חברה: רו"ח מלי אורלי


חבר: וינריב אודי, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ג באדר תשפא
15.02.2021
מספר ערר : 140022344 / 12:33
מספר ועדה: 12218

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: וויגריב אודי, כלכלן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת:

פרנקו יוסף תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10714278
מספר חוזה: 581741
כתובת הנכס: אליפלט 13

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד: יניב טוירמן

נוכחים:

העורר/ת: פרנקו יוסף

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

פרוטוקול

העורר: אני מכרתי את הנכס לנתיבי איילון והייתי אמור לפנות אותו עד סוף נובמבר. הם גם הבטיחו שאם אפנה קודם הם יפצו אותי. התחלתי לפנות. זה היה עסק של פחחות לדודי שמש. נתיבי איילון פינו את מרבית רחוב אליפלט. הם אמרו לי שאני יכול להשאיר את מה שיש בנכס והם יפנו את זה. אני לא יודע אם החפצים שם. אני הודעתי לעירייה שעזבתי את הנכס, עובדה שבאו באוקטובר לנכס.

ב"כ המשיב: הבקשה לפטור נכס ריק התקבלה ביום 18/10/2020 לפי אישור הפקס ונדחתה. אין חולק שבמועד ההשגה הנכס לא היה ריק. כעת נאמר לי כי הנכס כלל אינו מצוי בחזקתו של העורר ואולם למיטב ידיעתי לא נמסרה הודעת "איני מחזיק" לעירייה על כך. ככל שתימסר הודעה כאמור לעירייה בהתאם להוראות סעיף 325 היא תבחן לגופה ממועד מסירתה.

העורר: אני זוכר שהודעתי לעירייה שאני לא מחזיק בנכס, אין לי העתק ממה שהגשתי להם.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

תאריך : ג באדר תשפא
15.02.2021
מספר ערר : 140022344 / 12:33
מספר ועדה : 12218

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פרנקו יוסף

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר ששמענו את דברי הצדדים אין מנוס מדחיית הערר. מן הצילומים שהוצגו לוועדה עולה שבסוף חודש אוקטובר היו בנכס חפצים רבים גם אם מדובר בפסולת ולא בחפצים שימושיים. גם העורר אינו חולק על העובדה שבנכס היו חפצים במועד זה, אלא שהוא טוען שמדובר בפסולת וכי הסיבה שהחפצים לא פונו היא שחברת נתיבי איילון שקיבלה לידה את הנכס בתחילת חודש נובמבר 2020 אמרה לעורר שהוא יכול להשאיר את הפסולת בנכס וחברת איילון תפנה אותו. מן החומר שהונח לפנינו לא הוצגה לנו הודעה של העורר על כך שהודיע לעירייה על שינוי מחזיקים בחודש אוקטובר או נובמבר שאז עבר הנכס לחזקת איילון. מן הדברים עולה שהעורר לא היה מודע לכך שעליו להודיע על שינוי המחזיקים ובמקום זאת העורר ביקש בקשה לקבלת פטור מנכס ריק ביחס לחודש אוקטובר 2020.

לצערנו לא עלה בידינו להביא את הצדדים לידי פשרה. הלכה בעניין מתן פטור לנכס ריק היא ידועה ועל העורר להוכיח שהנכס הוא ריק לחלוטין על מנת ליהנות מהפטור. כאמור זה לא המצב במקרה זה.

מדברי העורר אנו למדים שככל הנראה עליו לנסות ולמצוא את הפתרון לבעיה שנוצרה מול חברת איילון, בוודאי ביחס לתקופה שמחודש נובמבר 2020 ואילך שאז לקחה לידה את הנכס. יחד עם זאת, כאמור עניין זה אינו בסמכות הוועדה ועלינו להחליט עפ"י הדין. הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.02.2021.

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 קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפרסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חברה: רו"ח מלי אורלי

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כט בשבט תשפא
11.02.2021
מספר ערר : 140021811 / 12:11
מספר ועדה: 12217

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד מטרסו אהוד
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת:

אזרזר דניאל תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11116966
מספר חוזה: 1018670
כתובת הנכס: פיארברג 35

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר

נוכחים:

העורר/ת: אזרזר דניאל – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר

החלטה

השעה 12:15 ואין התייצבות מטעם העורר.
העולה מהתיק יש אישור מסירה של זימון לדין הקבוע לשעה 11:30.
בשים לב להחלטת כב' היו"ר עו"ד אבי סטוקהולם מיום 24/11/2020 בה נקבע לפנים משורת הדין כי החלטה על מחיקת הערר מחוסר מעש מבוטלת ולכך שלא נמסרה כל הודעה מטעם העורר באשר לאי התייצבות היום, אנו מורים על מחיקת הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 11.02.2021.

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 קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.
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: עו"ד פלדמן אהוד חבר: עו"ד מטרסו אהוד יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כז בשבט תשפא
09.02.2021
מספר ערר : 140021259 / 12:09
מספר ועדה: 12215

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

בביקר אדם באשיר מוחמד תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10941594
מספר חוזה: 833737
כתובת הנכס: יסוד המעלה 44

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : מור רוזנבוים

נוכחים:

העורר/ת: בביקר אדם באשיר מוחמד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: מור רוזנבוים

פרוטוקול

ב"כ המשיב: שטח הנכס נשוא הערר יעמוד על 118.35 מ"ר. השטח הזה יהיה השטח לחיוב. השינוי יבוצע מיום 1.1.2020.

העורר: אחרי שהוסבר לי אני מצהיר שאני מבין את ההסכמה ואני מאשר אותה.

תאריך : כז בשבט תשפא
09.02.2021
מספר ערר : 140021259 / 12:09
מספר ועדה: 12215

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת: בביקר אדם באשיר מוחמד תעודת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר שוידאנו שהעורר מבין את ההסכמות והמשמעות שלהם, אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות וללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.02.2021.

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.

משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון



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

תאריך : כו בשבט תשפא
08.02.2021
מספר ערר : 140020903 / 11:28
מספר ועדה : 12214

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר:

אבו מנה אנטון תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11051986
מספר חוזה: 952561
כתובת הנכס: ארליך 4 א
ע"י ב"כ עו"ד : הרמלין גיא

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : עדי יעקובי

נוכחים:

העורר: אין נוכחות
ב"כ העורר עו"ד : הרמלין גיא

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: עדי יעקבכי

פרוטוקול

ב"כ העורר: הבנתי שמבחינת העורר הערר מיצה את עצמו. העניין הוא שאני מבקש לשמור את זכויות מרשי שהפך להיות מיזופה הכח של היורשים של המנוח ג'מאל אבו מאנה ז"ל, על מנת לפעול למחיקת חיוב המנוח בנכס. אני מבקש לציין שאחד היורשים של המנוח היה כל העת בכלא ולא יכל היה לפעול בעצמו. טענתי ממוקדת בכך שלמעשה מנהל הארנונה קבע חיוב רטרואקטיבי לאדם שלא היה בחיים. אני מצר על כך שהעירייה לא פותרת את מכלול הנושא בגדרו של תיק ערר זה. למרות האמור לעיל הבנתי שהערר הקונקרטי אכן מיצה את עצמו.

ב"כ המשיב: אני מפנה להחלטת מיום 15/7/20 אשר בה ניתן להסכמה שבנינו תוקף של החלטה ובכך הסתיים הערר.

תאריך : כו בשבט תשפא
08.02.2021
מספר ערר : 140020903 / 11:28
מספר ועדה: 12214

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר: אבו מנה אנטון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

שני הצדדים הצהירו כי הערר מיצה את עצמו בהחלטה מיום 15/7/20 ולפיכך אנו חוזרים ומאשרים את שהוחלט ביום 15/7/20 לסיום הליך ערר זה. מנגד אין בערר זה כדי לקבוע עמדה כלשהי ביחס לכל הדברים שמסר לנו ב"כ העורר לצורך הגשת כל בקשה שימצא לנכון להגיש הן בפני המשיב והן בפני ועדת ערר או ביהמ"ש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.02.2021.

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 קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה. 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: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כו בשבט תשפא
08.02.2021
מספר ערר : 140021973 / 10:22
מספר ועדה: 12214

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

נוי שלמה תעודת זהות 051843712, נוי תמר תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10358040
מספר חוזה: 224863
כתובת הנכס: אפטר יעקב 6

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : נטלי בן דוד

נוכחים:

העורר/ת: נוי שלמה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נטלי בן דוד

פרוטוקול

העורר: אני חושב שהדברים שכתב חוקר העירייה אינם מדויקים אך למרות הכל אני מוכן למשוך את הערר ובפרט מאחר שועדת הערר הסבירה לי מה המשמעות של סעיף 330 מכוחו הגשתי את הערר.

תאריך : כו בשבט תשפא
08.02.2021
מספר ערר : 140021973 / 10:22
מספר ועדה: 12214

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת: נוי שלמה, נוי תמר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 08.02.2021.

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

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ד: עו"ד יהושע דויטש
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי ויינריב, כלכלן

העורדים: מיה טרוינר ת.ז.
רועי טרוינר ת.ז.

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. תעובדות וגדר המחלוקת

העוררים מחזיקים בנכס מספר 2000432264, בשטח של 265 מ"ר, ברחוב קהילת אודסה 27, תל אביב. המשלב חייב את העוררים בגין כלל הנכס, דהיינו דירת מגורים, של העוררים וכלל בשטח את שטח הפרגולה הממוקמת במפלס העליון של דירתם.

הערר נסב בשאלה האם הפרגולה, בשטח של כ-18 מ"ר, עומדת בהגדרת "פרגולה" לפי צו הארנונה של עיריית תל אביב. השאלה המשפטית העומדת להכרעה היא האם יש לראות בפרגולה אשר תחומה במלואה על ידי קיר מצדה האחד, אך מצידה השני תחומה על ידי קיר רק בחלקה של הפרגולה, משום "שני קירות" שהם תנאי לחיוב פרגולה בארנונה, כחלק מכלל הנכס.

2. בישיבה מקדמית מיום 3.2.20, צמצמו העוררים את עררם וויתרו על טענתם ביתר לחיוב שטח משותף בבנין.

3. טענות הצדדים

העוררים טוענים כי על פי ההגדרה של "פרגולה" בסעיף 1.3.1 יב הקובעת "פרגולה-תחוייב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר", חובה כי הפרגולה תהיה נתמכת בשתי פאות הסמוכות במלואן אל הקיר, מה שאין כן בענייננו.

אין מחלוקת עובדתית כי לשתי פאות (לכיוונים מערב ודרום) אין כל תמיכה. לפרגולה פאה אחת באורך של כ-7 מטרים, הסמוכה במלואה לקיר (כיוון מזרח). לפרגולה פאה שנייה, אשר, כלשון העוררים היא "באורך של כ-2.5 מטרים כאשר כמחצית ממנה סמוכה לקיר וכמחצית אינה סמוכה לקיר (כיוון צפון)".

לטענת העוררים על פי פסק הדין בעמ"נ 61434-01-12 ביינרט נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "פס"ד ביינרט"), על הגדרת פרגולה להתפרש בצמצום. קריאה מצומצמת שכזו מחייבת בירור של כוונת המחוקק אשר זיכר על שני קירות. וכלשון העוררים בסעיף 3.7 לסיכומיהם: "האם שני הקירות צריכים לחפוף באופן מלא שני פאות של הפרגולה, או שמא מספיק שהקירות יחפפו באופן חלקי את פאות הפרגולה".

לטענת העוררים הואיל ולפרגולה שבמרפסתם אין "שני קירות" – הרי היא בבחינת פרגולה הפטורה מארנונה.

העוררים מוסיפים וטוענים כי גם על פי הגדרות שבתקנות התכנון והבניה, מדובר בפרגולה (ובלשונה העברית "מצללה") ומשכך, לא ניתן להגדיר את שטח הפרגולה בכל הגדרה אחרת זולתי "פרגולה".

לעניין זה חוזרים העוררים ומפנים לתוצאתו של פסה"ד בעניין בינרט הני"ל, הקובע כי הערעור התקבל וכי אין לחייב את שטח הפרגולה בארנונה בלא שנקבע כי המדובר בסוג שטח אחר.

4. המשיב טוען כי משהוכח בביקורת חוקר החוץ מטעם המשיב כי הפרגולה תחומה על ידי שני קירות, אשר ביניהם זווית של 90 מעלות, ואף, למעלה מן הצורך, ברור כי אין כל חציצה בין הקירות לבין הפרגולה, הרי מדובר בפרגולה המחוייבת במלואה.

המשיב אף הוא מפנה לפסה"ד בעניין בינרט, הקובע כי על מנת שפרגולה תהא בת חיוב, יש צורך בשני קירות לפחות, אשר תוחמים את הפרגולה באופן שנוצר מבנה סגור. על הקירות להיות צמודים או סמוכים לפרגולה ואין חובה שהקירות ייבנו יחד עם הפרגולה ועבורה.

אין כל משמעות לכך שהפרגולה "נתמכת" על ידי שני קירות, אלא, אך ורק "תחומה" על ידי שני קירות.

המשיב הפנה לשורה של החלטות וועדות הערר אשר קבעו באופן חד משמעי, כי אין כל דרישה שהקירות התוחמים את הפרגולה יתחמו אותה לכל ארכה או אפילו יהיו בנויים עד לגובה הפרגולה.

המשיב אף הפנה אל התמונות שצורפו לממצאי הביקורת, המצביעות כי שטח הפרגולה משמש את העורר לתכליות השימוש לשמם נועדו פרגולות. המשיב טוען כי בדין חייב את העוררים בגין הפרגולה.

5. דיון והכרעה

הוועדה קיימה שני דיונים ביום 3.2.20 (ישיבה מקדמית) וביום 15.6.20 (ישיבת הוכחות). בפני הוועדה העיד העורר, מר רועי טרוינר, אשר נחקר קצרות על תצהירו. מטעם המשיב, העיד חוקר החוץ, מר ליאור יהודה, שערך את דו"ח ביקורת החוץ בנכס ושרטט את תרשים המבנה.

6. לאחר שמיעת הצדדים ובחינת תומר הראיות נחה דעתנו כי דין הערר להידחות.

7. העורר אישר בתקירתו הנגדית כי תמדידה שבצע תוקר החוץ "תואמת את המצב בשטח".

8. העורר מסר כי אין לו שאלות להציג בפני תוקר החוץ מטעם המשיב, ועדותו של חוקר החוץ לא נסתרה.

9. לשאלת הוועדה השיב חוקר החוץ מטעם המשיב כי מעיון בתמונות שצירף לתצהירו, הוא רואה כי אין כל חציצה בין הקיר ובין הפרגולה.

10. נמצא, אפוא, כי כל שנתר לנו, הוא להכריע האם הפרגולה כפי ששורטטה ותוארה על ידי חוקר החוץ, עומדת בהגדרת "פרגולה" שבצו הארנונה.

11. וועדת הערר בערר 140018082 רם רוטברט נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב בראשות היו"ר עו"ד שלומית ארליך, (להלן: "עניין רוטברט") התייחסה למקרה דומה, בו אחד הקירות שתוחמים את הפרגולה, תיחס את הפרגולה רק ביחס לחלק מארכה, כבמקרה שבפנינו.

וועדת הערר בעניין רוטברט החליטה כי: "אין בידינו לקבל את הטענה, כי העובדה שארכו של הקיר התוחם את הפרגולה מצדה המערבי, מהווה רק 74% מהצלע המערבית של הפרגולה, סותרת את היות הקיר, קיר תוחם כדרישת סעיף 1.3.1 יג (כיום יב - י.ד.) לצו הארנונה. איננו סבורים, כי הארכת צלע אחת של הפרגולה, מעבר לקיר התוחם, יש בה כדי לשנות את הרציונאל העומד בבסיס חיובה של פרגולה מכח סעיף 1.3.1 יג לצו הארנונה, ואיננו סבורים, כי יש ליתן יד לנסיגה לעקוף את הוראת צו הארנונה, בדרך של הארכת הפרגולה מעבר לקירות התוחמים אותה..."

כמו כן הבהירה הוועדה בעניין רוטברט כי פסק דין ביינרט התייחס לפרגולה "צפה" העשויה משלד ברזל חיצוני הנסמך על עמודים וצמודה לשני קירות פינתיים של חדר בנוי הפונים בזווית של 270 מעלות, אל מרפסת הגג, בעוד העניין שבפני הוועדה בעניין רוטברט מדובר בפרגולה הנתמכת ונתחמת בשני קירות היוצרים זווית של 90 מעלות.

כל האמור בעניין רוטברט לעיל, יפה ונכון גם לענייננו.

12 גם בפס"ד ביינרט עצמו- אשר בנסיבות העובדתיות המיוחדות שהיו בפניו, פטר את העוררת שם מחיוב ארנונה- יש כדי להוליכנו אל המסקנה אליה הגיעה וועדת הערר בעניין רוטברט, גם בענייננו.

ביהמ"ש (כבוד השופטת צילה צפת), אמצה את תכלית צו הארנונה כפי שהוגדרה על ידי וועדת הערר, במילים: "מטרת מחוקק המשנה היתה לחייב פרגולה הסוגרת על שני קירות ויוצרת מבנה סגור בשני צדיו". במקרה שנדון בפניה הקירות לא סגרו על הפרגולה, אלא היוו מעין תמיכה באופן שהפרגולה צפה על שני צדי החדר. הקירות שם לא תחמו את הפרגולה באופן שנוצר מבנה סגור, באף אחד מצדדיו ורק בנסיבות אלה, קבע ביהמ"ש כי אין לחייב את אותה פרגולה בארנונה. מנגד, דחה ביהמ"ש המחוזי את טענתה הנוספת של המערערת לפיה לשם חיוב בארנונה, על הקירות התוחמים את הפרגולה להבנות יחד אתה ועבורה.

13 גם לשון ההגדרה "פרגולה- תחוייב במלואה..." מצביעה על האפשרות כי אחד משני הקירות התוחמים את הפרגולה יהיה קצר מן הפאה השלמה של הפרגולה, ולמרות שכן, לא תחוייב הפרגולה בתחשיב המתאימה לאורך הקיר התוחם, אלא לכלל שטח הפרגולה, על פי בסיסה הגיאומטרית בהכפלת פאותיה.

גם העוררים לא עתרו לשנות את שטח חיוב הפרגולה, אלא הסתפקו בהכרעה, האם בנסיבות העניין הפרגולה הינה בת חיוב- כן או לא.

14 מעניין לפנות וללמוד, בעניין זה, מן הדין העברי (בלא להיכנס לתחולתו של חוק יסודות המשפט, תש"ס - 1980, ככל שלא נמצאה תשובה בדבר חקיקה, בהלכה הפסוקה או בדרך של היקש) בכל הקשור לדיני סוכה כשרה. עיקר הסוכה בסכך - ומכאן שמה. כך בדיוק גם הפרגולה.

פרגולה נקראת בעברית וכך בתקנות התכנון והבנייה היתר לעבודה מצומצמת, "מצללה". ראה גם חוק ההסדרים במשק המדינה תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב, לאחר שתוקן לאחרונה בתיקון מס 17, שהוסיף את סעיף 8: "מצללה - מבנה בלא קירות".

לצד הסכך טעונה הסוכה, על פי החלטה, לפחות, 3 דפנות. הפרגולה החייבת בארנונה טעונה "שני קירות או יותר".

נקבע בהחלטה (ראה שולחן ערוך), כי הדופן השלישית – די בה שתהא ב"משהו", דהיינו בשיעור סמלי של טפח אחד (כ 8-10 ס"מ).

בעניינינו ה"טפח" הינו קיר באורך של 1.29 מטר התוחם את פאת הסככה, שאורכה המלא 2.5 מטר, דהיינו, פרגולה כשרה לשבת בה להנאה ולשאת בגינה בחיוב ארנונה.

15. הוכח בפנינו – ואין על כך כל מחלוקת – כי הפרגולה כפי שהיא משורטטת בתרשים המבנה שערך חוקר החוץ תחומה על ידי שני קירות אשר ביניהן זווית של 90 מעלות: הקיר המזרחי שבין האות A לאות B בתרשים, והקיר הצפוני שבין האות B לאות C בתרשים.

גם מן התמונות שצורפו לתצהיר חוקר החוץ, רואים בבירור את שני הקירות ההכרחיים.

על פי התמונות ובהיעדר כל טענה סותרת, ברור כי אין כל חציצה בין הקירות לבין הפרגולה. נכון הוא כי הקיר הצפוני תוחם את הפרגולה לאורך 1.29 מטרים מתוך 2.5 מטרים, אולם אין בכך כדי לשנות מן הרציונל העומד מאחורי התגדרה שבצו. נחה דעתנו כי עסקינן בפרגולה אשר "יש לה שני קירות" כתגדרת הצו, ומשכך תחויב במלואה כחלק בלתי נפרד משטח דירת העוררים.

16. אשר על כן, לדעת רוב חברי הוועדה דין הערר להידחות.

לדעת חבר הוועדה ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח, בזעת מייעוט: אין לחייב את הפרגולה בארנונה במקרה זה, מהטעמים הבאים:

17. בצו המיסים, סעיף 1.3.1 יב' נאמר "פרגולה – תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר", דהיינו, חובה כי הפרגולה תהיה נתמכת בשתי פאות, מה שאין כן בענייננו. במקרה דנן אין לפרגולה 2 קירות.

18. הפרגולה למעשה נתמכת בקיר אחד ראשי, הקיר המזרחי, תוך שהיא מחוזקת על ידי מוטות תמיכה מקצה הפרגולה לקיר המזרחי, וחלקי קיר ברוחב של 1.29 מ' בדופן הצפוני. בהתאם לתמונות 8 ו-9.

19. רציונל הדרישה בצו המיסים ל- 2 קירות מלאים לחיוב בארנונה הנו הרעיון שהמחזיק בנכס יוסיף קיר שלישי ולמעשה יוסיף עוד חדר לשטח הדירה. במקרה דנן מדובר בקיר אחד ראשי, המזרחי, שלמעשה מחזיק את הפרגולה ביחד עם תומכות מעליו, תמונות 8 ו-9, וחלקי קיר ברוחב של 1.29 מ' המהווה הבטחת חיזוק לקירוי הפלסטיק המהווה למעשה את המצללה.

20. במקרה דנן מדובר כאמור בקיר המזרחי המחזיק את הפרגולה, עם תומכות, וחלק קיר ברוחב של 1.29 מ' המהווה הבטחת חיזוק. אין לפרגולה 2 קירות ומשכך אין כאן מבנה סגור בשני צדיו, הקיר וחצי לא יוצרים תיחום, וניתן לראות זאת היטב בתמונות 8 ו-9. הפרגולה למעשה " צפה " והקירות לא תוחמים את הפרגולה באופן שנוצר מבנה סגור באף אחד מצדדיו.

21. כוונת המחוקק הינה לדרישה של 2 קירות, לא קיר ורבע, לא קיר וחצי, אלא 2 קירות. על פי פסק הדין בעמ"נ 61434-01-12 ביינרט נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "פס"ד ביינרט"), על הגדרת פרגולה להתפרש בדבקנות.

22. לאור האמור לעיל במצטבר בסעיפים 17-21 אין מדובר בפרגולה עם 2 קירות ולפיכך אין לחייבה בארנונה.

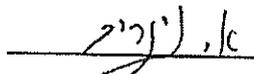
לסיכום:

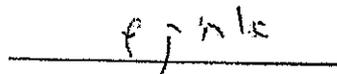
23. אשר על כן התוצאה היא כי ברוב קולות דין הערר להידחות. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 9.2.21

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 קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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.


תבר: אודי ויינריב, פלכלן


חבר: די"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

קלדנית: ענת לוי

**ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית ת"א - יפו**

מספרי ערר: 140020290
140021428

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי ויינריב, כלכלן

העוררת: קלאסיק הוטל מנג'מנט בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

יו"ר הועדה, עו"ד יהושע דויטש:

1. **הקדמה וגדר המחלוקת**
העוררת מחזיקה במלון דייויד אינטרקונטיננטל (להלן: "המלון"), ברחוב יוסף לוי גונדר 2, בתל אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס 2000304262 חשבון לקוח 10355393.
החל בשנת 2019 החלה המשיבה לסווג שטח של 3,805 מ"ר כ"אולם אירועים" (ס' 3.3.10 לצו הארנונה להלן: "הצו") (להלן: "הנכס שבמחלוקת"), להבדיל מיתרת 43,562 מ"ר, אשר נותרה מסווגת כ"בית מלון 5 כוכבים" (ס' 3.3.6 לצו).
2. ביום 15.6.20 אחדנו - לבקשת הצדדים - את שני העררים שבנדון באופן שהחלטת התיק הראשון-לשנת המס 2019 תחול גם על הערר לשנת 2020.
3. לטענת העוררת בכתב הערר, ההפרדה שעשתה העירייה בין אולם אירועים לבין מלון 5 כוכבים, הינה מלאכותית ושגויה. לטענת העוררת, הסיווג לאולם אירועים שבצו הארנונה, מתייחס לאולמות עצמאיים, שנעשה בהם שימוש עסקי ולא מלונאי.
העוררת מפנה לפסיקה הקובעת כי יש להימנע ככל האפשר מפיצול סיווגים של נכסים והעדפת סיווג הרמוגני ואחיד ביחס לאותו נישום בגין כלל נכסיו המשרתים את אותה המטרה והמהווים חלק מהמערך הארגוני.
לטענת העוררת הכלל בארנונה הינו כי יש לסווג את הטפל אתר העיקר וכי יש להעדיף סיווג אחיד של נכסים על פני פיצולם.
העוררת עותרת כי כל השטח הנ"ל יסווג במלואו כמלון 5 כוכבים.
4. המשיב טוען כי הנכס שבמחלוקת סווג בהתאם להוראות הצו על פי הגדרת בתי מלון שבסיפת ס' 3.3.6 לצו: "ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחויבו לפי שימושם".
לטענת המשיב שאלת פיצול נכסים הינה שאלה שבשיקול דעת של המשיב, ואין מקום להתערב בה.
עוד טוען המשיב כי בענייננו הפיצול הינו הכרח המציאות, שכן מדובר במקרה מובהק של נכס רב תכליתי.
בנוסף לכל האמור טוען המשיב כי סיווגו של אולם האירועים בהתאם לשימוש הנעשה בו בפועל, תואם את ההלכה הקובעת כי יש להעדיף סיווג ספציפי לנכס (אולם אירועים) על פני סיווג כללי (חלק מבית מלון).
5. **מקור נורמטיבי**
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: "הארגונה תחושב לפי יחידת שטח, בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשלום בידי המחזיק בנכס".

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

6. מכח חוק ההסדרים ותקנות ההסדרים קבעה מועצת עיריית תל אביב את סיווג בתי המלון בסעיף 3.3.6 לצו הארגונה בשיטה של "לרבות", כהאי לישנא: "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".

7. דיון והכרעה

לאחר בחינת הוראות הדין, ויישומן, על פי הראיות, כפי שהוצגו בפנינו הגעתי לכלל מסקנה כי דין הערר להתקבל.

8. צו הארגונה אשר נחקק בעקבות הוראת סעיף 8 (א) לחוק ההסדרים, ולתקנות הארגונה כפי שצוטטו לעיל, מעניק ל"בתי מלון" הגדרה אשר תכליתה, לקיים ולשלב את הוראות חוק ההסדרים, הן ביחס ל"סוג הנכס", הן ביחס ל"שימושו" והן ביחס ל"מקומו". צו הארגונה ראה בבית המלון מערך רב תכליתי בעל שתי קטגוריות:

קטגוריה אחת: "אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש והצמודים לבית המלון".

קטגוריה שנייה: "חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחוייבו לפי שימושם".

במאמר מוסגר יצויין כי המשפט: "שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש הצמודים לבית המלון" יתכן והוא יוצר קטגוריה שלישית העומדת בפני עצמה, ויתכן כי הוא בבחינת תת קטגוריה של הקטגוריה הראשונה. כך או כך, אין המשפט המצוטט לעיל רלבנטי לדיון שבפנינו.

9. נמצאנו למדים, כי מסעדה, או בית קפה, ככל שמשרתים בעיקר את המתאכסנים בבית המלון, הרי הם חלק מהמלון. לעומת זאת, חנויות ומשרדים הנמצאים במלון- יחוייבו לעולם לפי שימושם.

ליבת המחלוקת להכרעתנו: באיזו משתי הקטגוריות לכלול את אולם האירועים של המלון. אם לקטגוריה הראשונה הרי אולם האירועים הינו חלק בלתי נפרד מן המלון וכך גם יסווג ואם נכלול את אולם האירועים לקטגוריה השנייה, הרי אולם האירועים יסווג לפי שימוש, דהיינו, בסיווג של אולם אירועים.

10. השטח שבמחלוקת, דהיינו אולם האירועים, לא זכה להתייחסות ספציפית בין מרכיבי בית המלון כפי שהוגדרו בצו הארגונה, אך לאור המילים: "לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כ...", ברור כי המסעדה ובית הקפה אינם רשימה ממצה וסגורה של מרכיבי המלון אשר הנם חלק מן המלון, (כמו גם אולמות אחרים של המלון, בר המלון, חדר המשחקים של המלון ועוד חלקים הנכללים במלון), כל עוד הם משרתים בעיקר את המתאכסנים בו.

מכאן, שאולם האירועים הינו חלק מקביל וזהה לאותו חלק מן המלון המשמש למסעדת המלון או בית הקפה של המלון, במגבלות המשותפות לבית הקפה ולמסעדה, הנובעות מהמשך ההגדרה: "והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו".

בית הקפה של המלון, מסעדת המלון ואולם האירועים של המלון, מובחנים מ"חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון (אשר- י.ד.) יחוייבו לפי שימושם", שכן חנויות ומשרדים, שבייסודם מנוהלים באופן עצמאי ומנותק מן המלון, תרף מיקומם בין כתלי המלון.

11. לאור האמור לעיל ולאחר שמצאנו כי דינו של אולם האירועים (ובפרט אולם המנוהל על ידי המלון), כהין המסעדה או בית הקפה, עלינו לבחון האם אולם האירועים משרת בעיקר את

המתאכסנים במלון. לפיכך כבר בישיבת קדם המשפט מיום 7.10.19 הבהרנו לצדדים כי: **"המחלוקת היא גם משפטית וגם עובדתית"**.

12. ביום 23.2.20 דחינו את בקשת העוררת, לאחד את עררי התיקים שבנדון עם עררי מלונות הילטון ומלונות דן.

13. תחילה נבהיר, כי להבנתי המשפט בצו הארנונה: **"והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו"**, אינו חייב להיבחן במבחן כמותי בתקופה נתונה (כמו יום, שבוע, חודש או שנה), אלא עדיפה הפרשנות התכליתית לפיה הייעוד המצופה מן המסעדה או בית הקפה, המוזכרים כדוגמה בצו, לשרת בעיקר את המתאכסנים במלון.

יש לציין כי גם המשיב סבור כי סוגיית היקף הפעילות אינה רלבנטית לעניין חיוב הנכס בארנונה, כפי שכתב כבר בסעיף 3 למכתב תשובתו להשגה מיום 8.4.19.

ולדוגמה, בלובי המלון יכולים לשהות בזמנים נתונים, בעיקר אורחים מן החוץ, שאינם מתאכנסים במלון, ואף לרכוש לעצמם שם- כמו גם אורחי המלון- מזון ומשקאות, לא יהיה זה סביר לחייב את שטח הלובי "לפי שימושיו", במנותק מן המלון ולא כ"בית מלון".

14. גם אם נייחס משמעות או משקל, להיקף הפעילות בנכס, הרי צרפה העוררת לעררה טבלה של מחלקת האירועים מטעמה ובה טבלת התפלגות האירועים במלון, לפי חודשים. לענייננו חשובה ההפניה אל ה"אירועים עם חדרים" אל מול "אירועים ללא חדרים". במשך כל חודשי השנה רבים יותר האירועים עם חדרים מאלו שללא חדרים ובסה"כ התקיימו 164 אירועים עם חדרים מול 80 אירועים בלא חדרים.

יודגש כי נתונים אחרים שבטבלה אינם רלבנטיים להחלטתנו. לפיכך, למעלה משני שליש מן האירועים המתקיימים באולם האירועים הם בבחינת "אירועים עם חדרים", ומעט למטה משליש הינם "אירועים ללא חדרים".

לא נעלם מעיניי כי טבלה זו לא הוגשה, משום מה, על ידי העוררת, גם כנספח לתצהיר מטעמה. מאידך גיסא, המצהיר מר איליה בורגקוב, שהינו מנהל מחלקת מכירות קבוצות ואירועים בעוררת, הצהיר בסעיף 15 לתצהירו כי האולם משמש לשלושה סוגי פעילות: פעילות שעורך המלון, אירועים שנערכים עבור אורחי המלון ואירועים וכנסים ללא חדרים.

בס' 16 לתצהירו הבהיר כי בחלק ניכר מן העסקאות, השימוש באולם ושכירת חדרים כרוכים אחד בשני, ואף מהווים תנאי לקיום העסקה. "יתרה על כן במקרים מסויימים, בו לא היה באפשרות העוררת להציע אחד מן השניים (החדרים או האולם) בתאריך המבוקש, לא יצאה העסקה אל הפועל".

15. המצהיר מטעם העוררת, מר איליה בורגקוב, נחקר ביום 9.3.20, תקירה קצרה, אך בישיבת ראיות שניה שהתקיימה ביום 1.6.20 לצורך השלמת תקירתו על ידי הוועדה, השיב: **"בטבלה בשכתוב 'אירועים עם חדרים' הכוונה לאירועים משולבים חדרים ואולם"**. ובהמשך: **"אני מבחין בין אירוע פרטי שבו אין השכרת חדרים, מקסימום חדר לחתן או לכלה לבין אירוע mice שהוא שילוב בין אירוע להשכרת חדרים. Mice פירושו אירועים גדולים לפחות בשטח של 1,700 מ"ר. בד"כ כשיש חתונה יש לקוחות שמזמינים מספר חדרים נוספים למשפחה, אבל זה מסווג אצלנו כאירועים ללא חדרים"**.

העד תיקן עצמו כי הטבלה מתייחסת לשנת 2018 ולא לשנת 2019 כפי שחשב בתחילה. יש לזכור כי הערר לשנת 2019 הוגש ביום 28.5.2019 מועד בו התגבשו רק נתוני שנת 2018. העד ציין כי בטרם תקופת הקורונה, בחודשים ינואר-פברואר היו למלון קבוצות ששכרו 350 חדרים או פחות.

16. יודגש עוד כי העוררת צירפה את טבלת מחלקת האירועים מטעמה, כבר להשגה שהגישה ביום 26.3.19 והמשיב בתשובתו מיום 8.4.19, התייחס לטבלה וטען כי: **"סוגיית היקף הפעילות אינה רלבנטית לעניין חיוב הנכס בארנונה כללית. הקדיטריון הקובע הינו השימוש הנעשה בפועל בשטח, כפי שנמצא בביקורת שנערכה במקום"**. עמדה זו עומדת גם ביסוד המענה שבכתב התשובה לערר ר' הפרק "הנכס סווג בהתאם להוראות צו הארנונה".

17. מר איליה בורגקוב, ציין בתצהירו כי בחלק גדול מהאירועים באולם נעשה שימוש משולב במתקני המלון ולא זוקא בחדרים לצרכי לינה, וכי למיטב ידיעתו היקף ההכנסות בגין אולם האירועים מגיעה לעשרה עד עשרים אחוז מסך הכנסות המלון, תוך הדגשה שהאולם תורם להכנסות מהחדרים.

18. העד הצהיר בסעיף 9 לתצהירו כי לבית המלון על כל שטחיו, לרבות האולם, ניתן רישיון עסק אחד ואין כל הפרדה בין השימושים, וכי כל העובדים אשר עוסקים בתפעול אולם האירועים הינם עובדי המלון. גם המזון שמוגש בקומת הכנסים מוכן במטבחי המלון על ידי טבחי המלון, וכי האולם עצמו ממוקם בתוך שטח המלון והמהווה את קומתו התחתונה, כאשר הכניסה אליו היא מתוך בית המלון ו/או מתוך החניה של בית המלון.

19. העד אף משיב בחקירתו לב"כ המשיב כי אמנם אולם האירועים אינו משמש כבית קפה או כמסעדה של המלון "אבל הוא לפעמים משמש כארוחת בוקר או ארוחת ערב. לעיתים פירושו פעמיים שלוש לחודש" (עמוד 3 לפרוטוקול).

20. תשיבות רבה רואה העוררת בתבהרה כי: "המלון שלנו שנבנה לפני עשרים שנה הוא רעיון עסקי של אולם אירועים וחדרים. היעד אולם האירועים יפגוש בנו ויקטין את ציבור הלקוחות שלנו". (עמוד 1 ו-2 לפרוטוקול).

מקובלת עלינו הטענה כי העוררת מתאפיינת בהיותה מלון אירועים, פשוטו כמשמעו.

טענה זו אף מתחזקת בתצהירה של העדה גבי עדה הראל, מנהלת תחום אדריכלות במשרד התיירות.

המשיב לא חלק, בשום מקום על טענה זו.

21. עדותו של מר בורגקוב מהימנה ומשקפת בעיניי את העובדות הנכונות. המשיב לא הביא כל ראיה על מנת לסתור את הדברים וגם תצהירו של חוקר השומה מטעם המשיב, אין כדי לפגוע בגרסת העוררת. מחקירתו הנגדית התברר כי שיתחו במקום הייתה עם הקבי"ט ששמו שי, אליו הפנה אותו השומר בכניסה.

22. אין להתעלם לחלוטין מכך כי שינוי הסיווג, בו נקט המשיב בשנת 2019 נעשה לאחר 20 שנים שלא עשה כן, לא מחמת שינוי עובדתי בהתנהלות אולם האירועים, אלא מחמת פרשנות מחודשת של המשיב את הגדרת בית המלון על פי צו הארנונה.

בית המשפט העליון כינה את הסיווג הממושך של הנכס בעבר, בטרם בקש מנהל הארנונה לשנותו, במילים: "סיווג היסטורי" וקבע כי לסיווג ההיסטורי יש משמעות הנזקפת לזכות הנישומים כנגד עמדת מנהל הארנונה.

ר' פסקה 43 לבר"מ 1676/15 בדוקאסט ויזאו ש.ב בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב-יפו (פורסם בנבו, 09.06.2016), וכן פסקה 36 לעע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו, 04.02.2015).

23. גם אין להתעלם מבחירת מועצת עיריית תל אביב יפו להגדיר בית מלון באופן שאינו נותן מענה, של ממש, לכוונת מחוקק המשנה, בשונה מרשויות מקומיות אחרות, (ראה סעיף 34 לחלף).

לעניין זה, אין לנו, אלא להיתלות באילנות גבוהים של שופטי בית המשפט העליון, המבקרים וחוזרים ומבקרים את: "ההבחנות הדקות מן הדקות, היוצרות בלי הרף, ריבוי התדיינות... במאמץ הצדדים למשוך את החבל ולמתוח את היריעה לכיוונם. בשלוש עשרה שנות כהונתי קראנו שוב ושוב למחוקק לעשות סדר בריבוי התעריפים ובהגדרותיהם והגאולה טרם באה". כבוד השופט (בדימוס) אליקים רובינשטיין בעע"מ 803/15 עיריית פתח תקווה נ' קונטאל (עמ' 25 לפסה"ד). בעקבותיו גם כבוד השופט (בדימוס) סלים ג'ובראן, מפנה אף הוא לשורה של פס"ד בהם קרא לרפורמה אשר: "טרם נפלה על אוזניים כדויות...משאלתנו היא שבזו הפעם האחרונה- קריאתנו לא תושחת לריק והתדיינות זו ותהפוך נחלת העבר". (עמ' 28 לפסה"ד הנ"ל).

24. נכון הוא כי עד המשיבה, חוקר השומה, מר שירן אקוע, ביקר באולם האירועים בנכס, עובר לשינוי הסיווג, ומצא כי מתקיים במקום, ובזמן הביקור, אירוע של וועדת המשפט השנתית.

ברם, העמדה המשפטית המוצגת בסעיפים 24-14 לכתב התשובה לערר הינה כי אולם אירועים הינו בבחינת, "עסקים אחרים המצויים בתחום המלון יחוייבו לפי שימושם", במנותק מן השאלה הכמותית, כפי שנכתב במפורש גם בסעיף 3 למכתב התשובה להשגה.

מכל מקום, אין מחלוקת כי מקצת מן האירועים, הינם אירועים בלא חדרים, דוגמת האירוע לו היה עד חוקר השומה, אשר באותה מידה, היה יכול לבקר בעת אירוע "עם חדרים".

25. מטעם העוררת העידה גם הגב' עדה הראל, שהינה מנהל תחום אדריכלות במשרד התיירות אשר צירפה לתצהירה חוות דעת משפטית של היועץ המשפטי של משרד התיירות, אשר מסקנתו כי מתקן מלונאי אינו מתקן לינה בלבד, כי אם מתקן תיירותי המספק מגוון שירותים, ההולך ומתרבה בהתאם לדירוגו של המלון.

לפיכך, סבור היועץ המשפטי של משרד התיירות כי: "מתקן מלונאי, על כלל השירותים הניתנים בו, מהווה יחידה תיירותית אחת במיוחד מקום בו מדברים אנו על בעלות אחת לדבי אותו מתקן שיש בה כי להביא לכך שיש זהות אינטרסים בין כלל חלקי בית המלון". מכאן מבקש היועץ המשפטי למשרד התיירות לחלוק על גישת המשיב ולתמוך בעמדת העוררת.

26. אין אנו מתייחסים לעמדה משפטית זו אשר נתנה עבור התאחדות המלונות בתל אביב רבתי, אך נפנה לכך כי חוק שירותי תיירות, תשל"ו 1976, הנדיר בסעיף 1 "בית מלון" כ: "בית אירוח וכל מקום כיו"ב שבו מספקים או מציעים לספק, בתמורה, שירותי לינה לתשעה אנשים או יותר בעת ובעונה אחת".

יצוין שחוק שירותי תיירות הנ"ל הסדיר את תחום שירותי התיירות שבטיפולו של משרד התיירות, ואיננו החוק הקובע את הסדרת תשלום הארנונה.

היועץ המשפטי למשרד התיירות, תמך יתדותיו בהרחבת הגדרת מלון בהצעת חוק הממשלה מיום 15.1.18, אשר עברה בקריאה ראשונה בכנסת, ובין היתר עדכנה את הגדרת המונח: "מתקן מלונאי" כ: "מקום אירוח... המיועד לספק לציבור אורחים בלתי מסוים ומתחלף, שירותי לינה ושירותים נלווים, בתמורה ולפרקי זמן קצובים וקצרים".

נדגיש שוב כי גם הגדרת הסדרתו מחדש של ענף התיירות, אינה תורמת לשאלת סיווג הארנונה.

מנגד, הגדרת "בתי מלון", בצו הארנונה, קובעת כי מסעדה או בית קפה ודומיהם, הנם חלק מן המלון ובלבד שאינם עסקים עצמאיים ומנותקים כדוגמת חנויות ועסקים אחרים, שעל פי הבנתנו הינם בבעלות חיצונית ואו נפרדת מהנהלת המלון.

27. לא הופנינו לפסיקה קונקרטיה שהכריעה האם ניתן לסווג אולמות אירועים המצויים בבית מלון כאולמות אירועים העומדים בפני עצמם. העוררת הפנתה לתיק הי"פ (מחוזי תל אביב-יפו) 1998/92 אולמי טקסידו ארועים ומסעדות בע"מ נ' עירית תל-אביב - יפו (פורסם בנבו, 02.07.1995), בהליך זה טענו בעלי אולמות אירועים עצמאיים, בין היתר, כי החלטת מועצת העיר אשר קבעה בצו הארנונה סיווג נפרד לאולמות אירועים מפלה אותם לרעה מאולמות הנמצאים בבתי מלון.

כבוד השופט אורי גורן דחה טענה זו ולענייננו הוסיף והבהיר מהו הרציונל העומד מאחורי הסיווג המוזל של אולמות השמחה בבתי המלון, בהיותם "מערך עסקי כולל של בתי המלון... סיווג זה "סיווג זה נבע מן העובדה שהמדינה מעוניינת לעודד את הסקטור התיירותי, ובכללותו את בתי המלון, כמפעל המשרת תיירות בישראל. סקטור זה הינו מקור המזרים כסף רב למדינה, והאינטרס הלאומי מתמזג עם האינטרס העירוני ושניהם שואפים לקדמו. לכן רוב הרשויות המקומיות קבעו תעריף מוזל לבתי המלון ולעסקים במלון המנוהלים על ידו. אין אולמות השמחה בבתי המלון זהים במהותם לאלו השייכים למבקשים, שכן אולמות האירועים בבתי המלון המנוהלים על ידי בית המלון, מקיימים פעילות מגוונת מלבד שמחות, כגון הרצאות, קונגרסים, כינוסים, בעוד שאולמות כגון אלו של המבקשים מקיימים בעיקר אירועי בד מצווה, חתונות ובריתות".

28. הציטוט לעיל נועד להבהיר כי אין מדובר בהפליה אלא בהבחנה העומדת בביקורת שיפוטית, שבין אולמות אירועים לבין אולמות אירועים של בתי מלון. יש בדברי ההנמקה, שבפסה"ד הנ"ל, כדי לחזק את עמדת העוררת בטענתה כי תכלית הסיווג "בית מלון", להבדיל מ"אולם

אירועים", מצדיקה את אי פיצול האולם מיתרת שטח בית המלון וכן את עצם האפשרות להבחין בין "אולמות לשמחה ולאירועים", לבין "אותו חלק מן המלון", דהיינו אולם האירועים של המלון.

יתרה מכך, "הסקטור התיירותי" כולל, הלכה למעשה, גם בתי מלון המתאפיינים באולם האירועים שלהם המהווה חלק בלתי נפרד מהמלון.

29. בעמ"נ (חי) 24632-06-17 עיריית חיפה נ' ימה אירועים בע"מ נתקבל ערעורה המנהלי של עיריית חיפה לעניין סיווג "ימה אירועים" כאולם אירועים ולא כחלק משטחים משותפים במלון זירות, בעיקר לנוכח ההבחנה הפיזית שבין מלון הזירות לבין "ימה אירועים".

נראה שלאור נסיבותיו השונות, לא ראו הצדדים להפנות לפסק דין זה.

ברם, מכלל לאו אתה שומע הן, שכן בית המשפט בחיפה מצא לנכון להבהיר את תכליתה של ההוראה בצו הארנונה של עיריית חיפה, לתעריף מופחת למלון זירות.

"תכלית סובייקטיבית זו של עידוד התיירות תוגשם אך ורק באם התעריף המופחת יוקנה לעסקים הפועלים בשטחים המשותפים של מלון הזירות שאחרת ימשוך התעריף המזול עסקים אחרים שאין בינם ובין עסקי תיירות דבר ואשר כל רצונם יהיה ליהנות מתעריף הארנונה המזול. כך ורק לשם הדוגמה נראה כי סניף בנק אשר ימוקם בשטחים הציבוריים של מלון הזירות ואשר יעניק שירותים לציבור הרחב, ופעילותו אינה קשורה כלל לפעילות מלון הזירות לא יהיה זכאי ליהנות מתעריף ארנונה מופחת אלא יידרש לשלם את תעריף הארנונה הקבוע לסניף בנק "רגיל" כמו כל סניף בנק אחר בחיפה, ודברים אלו נכונים ויפים גם ביחס לנכס שלפנינו המשמש כאולם אירועים לציבור הרחב ופעילותו אינה קשורה כלל לפעילות מלון הזירות, וממילא פעילות זו אינה מעודדת תיירות באופן המצדיק לזכותו בתעריף ארנונה מופחת".

30. בציטוט לעיל אנו רואים חיזוק להבחנה שהבחנו בין סווג "חנויות", "משרדים" ו"עסקים אחרים" (כגון סניף בנק) המצויים בתוך המלון- לפי שימושם, לבין צירוף אולם אירועים לקטגוריה של "בית קפה" ו"מסעדה" המשרתים בעיקר את המתאכסנים במלון.

31. המשיב הפנה בסעיף 70 לסיכומיו להחלטה מיום 6.9.16 בערר 140013123 פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ (הי"ר עו"ד אלון צדוק), על מנת לתמוך בעמדתו כי מלון הוא מתקן רב תכליתי, וכי כפי שדינה של מסעדת מלון פרימה הידועה בשם "יאסו" להיות מופרדת מן המלון כעסק עצמאי, כך גם דין אולם האירועים של המלון במקרה שבפנינו.

דא עקא, ובהחלטת וועדת הערר בעניין פרימה הנ"ל, הנמקה מפורטת המבהירה כי המסעדה "יאסו" הינה עסק נפרד המקיים מסעדה לציבור הרחב משעות הערב המוקדמות ועד לשעות הלילה המאוחרות, וכי לא הוצגה כל תשתית ראייתית לכך שהמסעדה משמשת כמסעדה לאורחי המלון.

מכאן שאין בערר בעניין פרימה כדי ללמד על המקרה שבפנינו.

32. הצדדים התייחסו בטענותיהם ובסיכומיהם לשאלת הסיווג האחד של נכסים על פני פיצולם.

העוררת טוענת כי יש להעדיף סיווג אחד החל על כלל שטח הנכס. המשיב טוען, כי דברים אלו נכונים, אך מקום בו מתקיימות פעילות אשר ניתן לאבחנה מהפעילות הכללית של המלון, וכי השימוש בשטח מובחן זה הינו מובחן ונפרד מזה של המלון ואינו נדרש לצורך הפעלת המלון, או כי אז יש להעדיף ולסווג את הנכס בהתאם לשימוש הנעשה בו בפועל.

בעניין "שימוש רב תכליתי", נפנה לפסק דין של בית המשפט העליון, שניתן ביום 13.9.17 בעמ"מ 803/15 עיריית פתח תקווה נ' קונטאל אוטומציה ובקרה בע"מ (פורסם בנבו, 13.09.2017), בו התייחס ביהמ"ש העליון לפסקי הדין אליהם הפנו אותנו הצדדים בסיכומיהם. נציין שהצדדים לא הפנו אותנו לפסק דין זה.

בית המשפט העליון (כבוד השופט מלצר), מסכם את הסוגיה כדלהלן:

33. לא זו אף זו. הלכה היא כי מקום בו מדובר ב"מתקן רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים, אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים והשימוש הנעשה בהם – הסיווג ייעשה בנפרד לכל יחידה על-פי שימושה ותכליתה (ראו: ענין דשנים וחומרים כימיים; ענין מצפה תת ימי). עם זאת, בפסיקתנו נקבע כי מקום בו מדובר ב"מתקן רב תכליתי" בו הפעילויות השונות משולבות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג לנתחים קטנים וטפלים למהות העיקרית. בתוך כך נקבעו שני מבחני עזר לקביעת העיקר והטפל ב"מתקן רב-תכליתי" לצורך סיווגו: המבחן הראשון הינו מבחן הזיקה בין תכליתה של יחידה אחת לתכלית היחידה הסמוכה; המבחן השני נוגע לשאלה האם השימוש בחלק ספציפי של הנכס הוא הכרחי למהות הארגון המחזיק בנכס ולמימוש תכליתו. מבחנים אלו אומצו בגדר ענין אחוזת ראשונים, תוך שנקבע כי הם אינם מהווים רשימה סגורה לצורך בחינת שאלת הסיווג האמורה. מעבר לכך נפסק כי תנאי מקדים לסיווג נפרד ב"מתקן רב תכליתי" הינו שימצא בצו הארנונה הרלבנטי סיווג מתאים לשימוש (ראו: ענין חדרה). דוק: בעת בחינת סיווגו של נכס יש לבחון כל מקרה לגופו, ובהתאם לצו הארנונה הרלבנטי ביחס לאותו הנכס (השוו: ענין אחוזת ראשונים; ענין גולדהמר).

34. מהמקובץ לעיל עולה, איפוא, כי ככל שיתברר שנכס מסוים שבמחלוקת הינו: "מתקן רב תכליתי", שבו קיימים משרדים, אשר הפעילות הנעשית בהם נפרדת ואיננה הכרחית לפעילות התעשייתית באותו הנכס – בסמכותה של הרשות המקומית לחייב את אותו חלק בנכס בתעריף שאיננו עולה על התעריף המירבי שבתקנות ההסדרים, הקבוע לסיווגו של אותו חלק בנכס כ"משרדים", וזאת אף אם יתר הנכס מחוייב בהתאם לשימוש הנעשה בו – ובתעריף נמוך יותר. מאידך גיסא אם בנכס מצויים משרדים המשרתים את הפעולות התעשייתיות כמשרדים – יחול עליהם, לכאורה, תת הסיווג של: "משרדים במבני תעשייה ומלאכה", ואולם יש למעשה בנמצא קטגוריה נוספת של פעילות תעשייתית המתבצעת במה שנראה כ"משרד". מאחר והנושאים מורכבים וההלכות סבוכות, אביא כעת מספר דוגמאות להבהרת הדברים. נניח שבמפעל תעשייתי – יש שטחים פנויים ואלו הושכרו למשרד עורכי דין חיצוני שאיננו קשור במפעל. במקרה שכזה, השטחים שהושכרו יחוייבו לפי סיווג "משרדים", ואילו שטחי התעשייה יחוייבו לפי חובי "תעשייה", שכן ניתן לראות את הנכס כ"מתקן רב תכליתי". עתה, ניקח מקרה שבו עורך הדין הפנימי של המפעל התעשייתי יושב בנכס המאכלס את אותו המפעל. במקרה כזה – משרדיו שם יסווגו כ"משרד במבנה תעשייה" ותחול עליו הוראת סעיף 3.4.3.1 לצו הארנונה. עם זאת יש בנמצא כאמור גם מצב נוסף הטעון התייחסות ופירוש. נניח שבנכס יושב בית תוכנה, ובתור שכזה הוא נחשב על פי סעיף 4.2 לצו הארנונה כ"תעשייה". הנה כי כן, כל החצרים בהם פועלים המתכנתים של אותו בית תוכנה, אף שהם נראים כמשרדים – יחשבו כ"תעשייה" (בהערת אגב אעיר כבר כאן כי זו הקביעה הפרטנית, אותה קבע בית המשפט קמא הנכבד, ואותה אנו מקבלים בנסיבות).

33. בפסח"ד הנ"ל נקבע כי במפעל תעשייתי, השטחים הפנויים המושכרים למשרד עורך דין חיצוני שאינו קשור במפעל, הם אלה שאשר ניתן לסווגם כ"משרד במבנה תעשייה" ולא כך הדברים כאשר מדובר במשרד שאינו חיצוני.

כך גם נקבע כי בית תכנה חולש על כל החצרים בהם פועלים המתכנתים של אותו בית תכנה, למרות שהם נראים כמשרדים. למעשה, דחה בית המשפט העליון את הטענה, כי משרדים במפעל תעשייה הם בבחינת "מתקן רב תכליתי", הואיל והמשרדים אינם עצמאיים.

יתרה מכך, ביהמ"ש העליון הוסיף וקבע כי מעצם טיבם, משרדים העונים על ההגדרה של תת הסיווג "משרדים ומפעלי תעשייה" אינם מהווים חלק נפרד במתקן רב תכליתי.

בהמשך פסק הדין התייחס בית המשפט העליון לפרוטוקול סיוור שנעשה בנכס וקבע שהואיל ולא הוכח שיש בנכס משרדים עצמאיים השוכרים חדרים בנכס, אין מדובר בנכס רב תכליתי.

הואיל ו"בעת בחינת סיווגו של נכס יש לבחון כל מקרה לגופו ובהתאם לצו הארנונה הרלבנטי ביחס לאותו הנכס", הרי ההבחנה של אופי המשרד שבפסק הדין הנ"ל מקבלת משנה תוקף מקום שמתחם רב תכליתי, מצא ביטוי מפורש של חלוקת המלון לשתי קטגוריות המודגמות,

בצו הארנונה : האחת בדוגמאות של מסעדה או בית קפה והשנייה בדוגמא של חנויות (ר' סעיף 8 לעיל).

מכאן שהסוגיה שבפנינו הוסדרה בלשון הצו ומתפרשת, בין היתר, ע"פ הבהרותיו של בית המשפט העליון, כאמור לעיל.

34. עיון בצווי הארנונה, של שתי הערים הגדולות בישראל, (זולת תל אביב), ירושלים וחיפה, מלמד, כי תקנות הארנונה של עיריות ירושלים וחיפה הגדירו בית מלון, בכל שטחו, מקשה אחת בלא שיוור, תוך בחינת סוגיית ה"מתקן הרב תכליתי" על פי מבחני הפסיקה.

צו הארנונה של עיריית תל אביב, שונה בכך שיש בו אפשרות לחלק את שטחי בתי המלון של תל אביב, לשתי הקטגוריות שהזכרנו לעיל ובכך להותיר לוועדת הערר להחליט במחלוקת הפרשנית של הוראות הצו העמומות ויישומן, במקרה של אולם אירועים, כפי שתואר והוצג, בפני הועדה.

בצו הארנונה של עיריית פתח תקווה, הגדרה מפורטת וממצה הכוללת במפורש "אולמות כנסים".

35. לאור כל האמור לעיל מצאתי כי אולם האירועים של המלון הינו חלק מן המלון. אולם האירועים משמש, או נועד לשמש בעיקר את המתאכסנים במלון, המתאפיין כמלון אירועים. אולם האירועים דינו כדין מסעדה או כדין בית קפה שהנם חלק מן המלון ומשרתים או נועדים לשרת בעיקר, את המתאכסנים בו.

36. אשר על כן דעתי היא כי זין הערר להתקבל ולאור תקדימיות המקרה ויתר נסיבות ההליך, לא מצאתי לתייב בהוצאות.

לדעת חבר הוועדה ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח:

37. בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו המיסים, סיפא של (*) ראשונה, " .. ועסקים אחרים המצויים בשטח המלון יחויבו לפי שימושם .. " יש לסווג את השטח נשוא הערר כשטח רב שימושי כך שלא רק עצם השימוש בו יקבע את הסיווג אלא גם מי הוא העושה בו שימוש, דהיינו האם השטח משרת את מתאכסני המלון ואז הסיווג יהיה בית מלון, או שהשימוש בשטח מתבצע ומשרת גורמים שאינם דיירי המלון, ובמקרה זה השטח יסווג כאולם כנסים, כך שלמעשה ישנם כאן שלושה אופני סיווג שונים, כדלקמן:

38. כאשר לא מתבצע שימוש בשטח - דהיינו המקום ריק, אזי הסיווג יקבע לפי התביע, ובמקרה זה סיווג השטח יהיה בית מלון.

39. כאשר בשטח מתקיים אירוע היזום על ידי מתאכסני המלון (חתונה, בר/בת-מצווה, ברית/ה, שבת חתן וכיו') - במקרה זה השימוש בשטח מהווה חלק משירותי המלון לדיירים המתאכסנים בו, וסיווג השטח יהיה סיווג בית מלון.

40. כאשר בשטח מתקיים אירוע המוזמן ומופעל על ידי מי שאינו מתאכסן במלון - (כנסי וועדי עובדים, חברות הייטק וכנסים מכנסים שונים) - במקרה זה סיווג השטח נשוא הערר יהיה כאולם כנסים.

41. מנתונים שהביא העורך עולה שבשנת 2018 כ-65% מהיקף השימוש באולם האירועים התבצע על ידי דיירי המלון, כחלק משירותי המלון שהם מקבלים, וכ-35% מהיקף השימוש התבצע על ידי גורמים חיצוניים.

42. לאור האמור בסעיפים 37-41 לעיל ובהעדר נתונים ספציפיים לשנת 2019 ו-2020, לדעתי יש לסווג 65% מהשטח הכולל של האולם העומד על 3,805 מ"ר בסווג בית מלון ו-35% משטח האולם יסווג כאולם כנסים. מפתח חלוקה זה יהיה תקף גם לשנים הבאות.

43. ככל שיש בידי העורך נתונים אחרים על היקף השימוש, הן לשנת 2019, ובוודאי לשנת 2020 שבה היקף הכנסים החיצוניים צפוי שיהיה נמוך יותר, הוא מוזמן לפנות למשיב בכל שנת מס ולהגיש איתו לסיכומי סיווג והיקף שימוש.

44. חוק/הצעת חוק שירותי תיירות

בבסיס הטיעונים של העוררת, לצד התייחסות דומה של גורמי משרד התיירות, נמצא אזכור חוק שירותי תיירות, תשל"ו-1976 (להלן: החוק) יחד עם הצעת חוק שירותי תיירות, התשע"ח-2018 (להלן: ההצעה) אשר עברה בקריאה ראשונה בכנסת. החוק הגדיר בית מלון כמקום המספק שירותי לינה בתמורה, לרבות שירותי הניתן בו ועסק הנמצא בתחמומו ומיועד בעיקר לאורחי המלון. הצעת החוק, בדברי החסבר שלה הרחיבה ועדכנה, כדלקמן: "...אשר השירותים העיקריים הניתנים בו הם שירותי לינה הניתנים בתמורה... לשירותים אלו מצטרפים גם שירותים נלווים המוגדרים כשירותי אירוח הניתנים במיתקן המלונאי אגב שירותי הלינה והכוללים למשל שירותי הסעדה, שירותי אחזקה ליחידת האירוח (דוגמת החלפת מצעים ומגבות), ועיתים קרובות גם שירותי בילוי כגון כנסים, ספא ועוד". מילון אבן שושן מפרש את המילה "אגב" – בהזדמנות זאת, לא מכוונה תחילה. לעניות דעתי, הצעת החוק מבהירה באופן מדויק את כוונת המחוקק. אכן, כפי שכולנו מכירים ויודעים, התמורה עבור שירותי הלינה כוללת בתוכה את ההסעדה (לכל הפחות לארוחת בוקר/ערב), החלפת מצעים ומגבות, ניקוי החדר ועוד וכן את פעילות הנופש והספורט (בריכה, חדר כושר ועוד).

כל הפעילויות שהוזכרו לעיל ניתנות בחינם לאורחי המלון ואגב שירותי הלינה, כפי שהעיד גם מר בורגוב, מנהל מחלקת מכירות קבוצות ואירועים במלון (להלן: העד). מאידך, ראוי להדגיש, קיום אירוע באולם האירועים נעשה, לטעמי, תמיד מכוונה תחילה ויתרה מכך גורר בתוכו תשלום מלא גם לאורחי המלון, נוסף על התמורה בגין שירותי הלינה. מה זה אם לא פעילות עסקית פר אקסלנט ?

עדויות משרד התיירות

לצערי הרב, עדויות אנשי משרד התיירות לא הצטיינו בדיוק או בפרשנות נכונה. הגברת עדה הראל, מנהלת תחום אדריכלות במשרד התיירות, אינה מדייקת בסיפא של סעיף 2 בתצהירה בפרשנותה את החוק ואת הצעת החוק. זה לא כדבריה "שירות הניתן בבית מלון וכן עסק המיועד לאורחי ומבקרי המלון", אלא שירות הניתן אגב שירותי הלינה ומיועד בעיקר לאורחיו.

בנוסף, בסיפא של סעיף 5 בתצהירה מציינת העדה "אף שמטבע הדברים לא כל אורחי המלון... משתמשים בו (כפי שחלק מאורחי המלון אינם משתמשים בבדיקה...)". ובכך בעצם גוזרת גזרה שווה בין השימוש בבדיקה לשימוש באולם האירועים. לא ולא, השימוש בבדיקה ובשאר המתקנים הינו בחינם וכולל בתמורה של שירותי הלינה, בעוד שהשימוש באולם האירועים גורר בחובו תשלום נוסף מלא.

יועמיש משרד התיירות, עו"ד דודו קובסניאנו, צירף חוות דעת וכבר בסעיף 2 לא דיין בדבריו בכך שלא הזכיר את הנאמר בהצעת החוק לפיה השירות הנלווה ניתן אגב שירותי הלינה ולא אחרת.

בנוסף, אזכורו את פס"ד אולמי טוקסידו (במאמר מוסגר, אוסיף את פס"ד אחוזת ראשונים שהוזכר לא אחת בטיעוני העוררת) בכל הנוגע לסיווג חלקים במתקן רב תכליתי חוטא לאמת. ראוי להדגיש, ההבדל נעוץ בכך שאין עוררין על כך שהעירייה נוהגת בהגנות ואינה מחייבת לפי סיווג נפרד ושונה את מחסני המלון, את משרדי המלון, את חדר האוכל והמטבח ועוד ועוד, אלא בסיווג מלונאי אחיד.

עדויות אנשי משרד התיירות מתייחסות בצורה רתבה לנושא התקנים הפיזיים, ולכאורה, לשיוך אולמות האירועים והכנסים כחלק אינטגרלי משטח המלון. אולם, הצעת החוק, כמו גם הודעת הדוברות של משרד התיירות, מציינת מפורשות כי שינוי החקיקה בנוגע לתקנים הפיזיים נעשו בהקשר של הקמת בתי מלון ומתן מענקים לפי חוק עידוד השקעות הון או לצורך דיני התכנון והבניה. לדעתי ובכל מקרה, נושא התקנים הפיזיים אינו רלוונטי לעצם חיוב הארנונה.

לסיום פרק עדויות אנשי משרד התיירות, אני חייב להביע את חוסר הנוחות הרב שהרגשתי במהלך שמיעת העדות וקריאת חוות הדעת. בל נשכח לרגע, משרד התיירות הוא הרגולטור מטעם המדינה ותפקידו היחיד הינו להסדיר ולפקח על הפעילויות השונות בתחומי עיסוקו. אומר בצורה חד משמעית, אל לרגולטור להתערב ולהעיד לטובת בעל עסק פרטי. יתרה מכך, העדות ניתנה כנגד רשות ממלכתית אחרת, אם כי מוניציפלית.

היעדר ראיות מקיפות ואמינות

המשיב טען רבות, ולדעתי בצדק רב מאד, כנגד היעדר ראיות מקיפות ואמינות אותן לא טרחה להגיש העוררת. זאת למרות שהתבקשה גם בביקורת מטעם המשיב וגם במהלך הדיונים בפני

הוועדה.

לדעתי, די בכך כדי לדחות את הערר על הסף.

מלבד דף אקסל דל בנתונים שאף אינו חתום ע"י מורשה חתימה מוסמך, לא סיפקה העוררת שום בדיקה מידע מהימן לחיזוק טענותיה. יפה סיכם המשיב בפרק מיוחד (סעיף 71 ואילך לסיכומים) את נושא הראיות אותן לא טרחה להגיש העוררת. מניסיון אישי, וכאיש ניהול וכספים, הייתי יכול להוסיף ולבקש עוד ראיות קבילות נוספות אותן ניתן היה בקלות לספק ממערכות המידע של המלון.

צודק המשיב גם בביקורתו בסעיף 65 לסיכומיו, בה ערער על דברי העוררת (סעיף 39 לסיכומיה) לפיהם, לשיטתה, המשיב לא הצליח לסתור את הנתונים (הדלים ולא מאומתים) שסיפקה ולפיכך יש לקבלם כעובדה מוגמרת. אכן, טוב היה לו לא היתה נטענת טענה מוזרה זאת.

טיעוני העוררת

העוררת טוענת (סעיף 16 בערר לשנת 2020, סעיף 32 לסיכומיה וסעיף 10 בתצהיר העד) כי מאפייני האולם מעידים על היותו חלק בלתי נפרד מבית המלון, כדלקמן: המקום מנוהל ומתופעל ע"י צוות המלון – לא מדויק, כפי שהעיד העד מטעם המלון בציינו כי באירועים פרטיים האולם מתופעל ע"י אנשי צד ג'.

כל העובדים אשר עוסקים בתפעול המקום הינם עובדי המלון – לא מדויק, כפי שהעיד העד מטעם המלון בציינו כי באירועים פרטיים האולם מתופעל ע"י אנשי צד ג', כולל אספקת המזון ושירותי

האוכל מוכן תמיד במטבחי המלון וע"י טבחיו – לא מדויק, כפי שהעיד העד מטעם המלון בציינו כי באירועים פרטיים האולם מתופעל ע"י אנשי צד ג', כולל הכנה, בישול ואספקת המזון.

אין הפרדה מפלסית פיזית – אכן האולם נמצא בתוך שטח המלון (בקומה התחתונה), אולם צודק המשיב בטיעונו (וזאת אף על פי עדות העד מטעם המלון) כי, מחד, כאשר מתקיים אירוע אין גישה לאורחי המלון ומאידך, כשאין אירוע האולם סגור וחדלתות סגורות.

העוררת מצהירה ובריש גלי (סעיף 7 בערר לשנת 2020, סעיף 23 לסיכומיה וסעיף 4 בתצהיר העד) כי בבית המלון ניתן מגוון רחב מאד של שירותים שאינם אגב שירותי לינה, אלא מיועד לציבור הרחב. כפי שהעיד העד מטעם המלון, גם נגבה תשלום מלא עבור שירותים אלה. לדוג, באתר הספא של המלון ניתן למצוא מגוון הצעות לציבור הרחב (שאינו אורח המלון) במחירים גבוהים מאד יחסית הכולל אפילו הצעה משולבת עם שימוש לפי שעות בחדרי המלון.

בנוסף, כפי שהעיד העד מטעם המלון, שירותי הספא מנוהלים ומתופעלים ע"י צד ג'. כנ"ל לגבי עסקים וחנויות ברחבי המלון המושכרים לצד ג'.

לדעתי, זאת הוכחה ברורה לפעילות עסקית ענפה (שאינה קשורה לשירותי הלינה) ואולי טועה המשיב בכך שאינו מחייב ספציפית גם פעילויות אלה.

העוררת מצהירה וטוענת (סעיף 22 לסיכומיה ועפ"י דברי העד בחקירתו) כי מדובר בקומפלקס משולב של אולם אירועים וחדרים וכי במקרים מסוימים (סעיף 44 לסיכומיה וסעיף 16 בתצהיר העד) בו לא היתה אפשרות להציע אחד מן השניים, לא יצאה העסקה אל הפועל. לדעתי, יש פה סתירה לא קטנה. אם הקומפלקס משולב, איך האולם פנוי אבל אין חדרים פנויים? לחילופין, אם יש חדרים פנויים איך האולם לא פנוי?

אוסף ואתה, נניח שנשכרו כ-200 חדרים עבור אורחי כנס מסוים המתקיים באולם האירועים. אולם, מספר המשתתפים בכנס עולה פי כמה וכמה (הרי נשכר אולם אירועים גדול מימדים) על מספר אורחי המלון המשתתפים ובגין כולם משולם מחיר מלא. האם זאת לא פעילות עסקית גרידא?

במאמר מוסגר, השתתפתי אישית לפני שנים בכנס גדול (אלפי אנשים) כזה במלון המדובר. העוררת טוענת (סעיפים 29-33 בערר לשנת 2020 וסעיף 51 לסיכומיה) כי הפסיקה קובעת כי יש לסווג את הטפל לאחר העיקר ומזכירה בצורה בולטת את פס"ד אחוזת ראשונים (אליו התייחסתי בפרק של עדויות אנשי משרד התיירות) ואת פס"ד ברלין של בית המשפט העליון. בפס"ד ברלין נקבעו 2 מבחנים לבחינת תכלית פעילויות שונות במתקן רב תכליתי – זיקה ונחיצות.

כדי לענות על 2 המבחנים, אנתח את מעט מאד הנתונים (הלא מספקים ובעיקר לא מאומתים) שסיפקה העוררת, כדלקמן:

ימים ללא אירועים – 105 ימים בשנה, משמע 29% מהשנה.

אירועים עם חדרים – 164 ימים בשנה, משמע 45% מהשנה.

אירועים ללא חדרים – 80 ימים בשנה, משמע 22% מהשנה.

כלומר, ב-51% מימי השנה אין פעילות "הקשורה" לאורחי המלון באולם האירועים של המלון.

יתרה מכך, בימי הפעילות "הקשורה" לכאורה לאורחי המלון, משתתפים, ככל הנראה בוודאות גבוהה, גם הרבה מאד אורחים מן החוץ.

תהיה נוספת בנוגע לנתונים הדלים שהוצגו, קשורה במקרה לאירוע חתונה גדול (שיכול להעיד על מקרים דומים) של ידוען שנערך באולם האירועים באותו שבוע בו נחקר העד. החתונה תוכננה ליום חמישי, חקירת העד בוצעה ביום שני (3 ימים קודם) ואילו כבר בימים לפני החקירה הופיעה בתקשורת כתבה בה הופיעה מפיקת אירועים ידועה וסיפרה על רקע העבודות באולם האירועים על ההיערכות הגדולה וההכנות המרובות באולם. איך נספרים הימים בהם, ללא ספק, האולם סגור לצורך ההכנות הנרחבות? אינני יודע, אך ברור לי כי אם ימים אלה נספרים כימים ללא אירועים, הרי יש פה הטעיה ועיוות בנתונים. אחזור למבחנים, כדלקמן:

זיקה – האם ניתן לומר כי קיימת זיקה כאשר ברוב השנה אין פעילות הקשורה לאורחי המלון ואו כאשר קיימת פעילות כזאת, משתתפים בה גם הרבה מאד אורחים מן החוץ? האם קיימת זיקה כאשר במקרה בו מתקיים אירוע באולם, נמנעת הגישה משאר אורחי המלון? נחיצות – האם ניתן לגזור גזירה שווה בין מחלקות נחוצות באופן שוטף ויומיומי לפעילות המלון, כגון: מטבח, חדר אוכל, קבלה ועוד ועוד לבין אולם האירועים שכמעט שליש מהשנה הוא סגור לחלוטין? אפילו העד מטעם העוררת הודה בחקירתו כי, לדוג', אי אפשר לסגור את חדר האוכל אפילו ליום אחד מפאת המחויבות לארוחת הבוקר. אפשר לשער, כי גם פעילויות רבות אחרות כמו פעילות החדרניות והקבלה אינן ניתנות לסגירה. אם כן, המלון ממשיך בפעילותו המלוואית הרגילה גם כאשר בחלק נכבד מהשנה אולם האירועים סגור לחלוטין. לפיכך, לדעתי, התשובה לשני המבחנים הינה שלילית.

העוררת גם מפנה (סעיף 27 בערר לשנת 2020 וסעיף 49 לסיכומיה) לפסי"ד טוקסידו ולהתייחסות כבוד השופט גורן להבדלים בין אולמות האירועים הפרטיים לבין אולמות האירועים בבתי המלון.

קטונתי, אבל מה זה משנה מהי מהות האירוע המתקיים באולם? האם יש הבדל מהותי בין כנס המתקיים באולם המלון לבין חתונה המתקיימת באולם פרטי? הרי בכל האירועים, ולא משנה מאיזה סוג ובאיזה מקום הם מתקיימים, משולמת תמורה מלאה. למען הסר ספק והבהרה, האירוע במלון איננו אגב שירותי אירוח, אלא משולמת עבורו תמורה מלאה ונוספת על התמורה בגין שירותי הלינה.

לאור כל האמור לעיל מצאתי כי דין הערר להידחות.

סוף דבר:

45. לדעת יו"ר הוועדה עו"ד יהושע זויטש דין הערר להתקבל, לדעת חבר הוועדה אודי ויינריב דין הערר להידחות, ואילו לדעת חבר הוועדה ד"ר אחיקם פירסטנברג דין הערר להתקבל בחלקו כאמור בס' 37-43 לעיל.

46. הואיל ועל פי סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, תפקידה של ועדת הערר היא לבחון את החלטתו של מנהל הארנונה בתשובתו להשגת, יו"ר הוועדה וכל אחד מחברי הוועדה חיווה את דעתו ביחס להחלטת מנהל הארנונה.

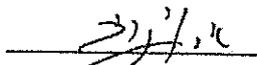
47. יצוין כי הדין לא קבע במפורש פתרון למקרה של שלוש דעות שונות. על פי תקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), במקרה של "החלטה במוותב חסד שנחלקו בו הדעות תתקבל על פי דעתו של יו"ר הוועדה" תקנה 11 ג (ב). כך גם: "החלטה במוותב קטוע שנחלקו בו הדעות תתקבל על פי דעתו של יו"ר הוועדה". (תקנה 11 ד (ד)).

לאור תקדימיות המקרה ויתר נסיבות ההליך, אין צו להוצאות.

9.2.21 ניתן בהעדר הצדדים היום

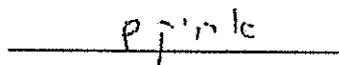
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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

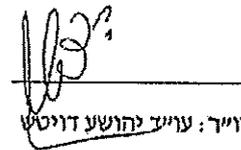


חבר: אודי ויינריב, כלכלן

קלדנית: ענת לוי



חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח



יו"ר: עו"ד יהושע דויטש