

ערר 140010267

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

- העוררים:**
1. קריגר אהוד
 2. קריגר עומר משה
 3. קריגר מוטולה מיכל רבקה
 4. מוטולה ירון יוסף

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנו, הינו נכס בשדי רוטשילד 71, ת"א, המופיע בספרי העירייה כנכס מס' 2000127325 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררים

2.1. הדירות בבניין נשוא הערר סווגו שנים כדירות מגורים. בשנת 2013 החליט המשיב, כי למרות שלא חל שינוי כלשהו בשימוש בנכס, יש לשנות את סיווג הארנונה מימגורים ל'בית מלון בדרגת 5 כוכבים', ובכך השווה אותו למלון הילטון או רויאל ביץ היוקרתיים, עתירי השטחים ומגווני השירותים.

2.2. הדירות משמשות למגורים, במודל של משכיר ושוכר.

2.3. הרעיון הוא מתחם מגורים המשמר את המורשת התרבותית העשירה של הבית, ששימש בעברו כ"בית משפחת קריגר" הוותיקה החל משנות ה-30 של המאה הקודמת.

2.4. בתוך כך ובכדי לשמר את הצביון המיוחד שלו, שוכרי הדירות זוכים ליחס אישי מאת בני משפחת קריגר הבא לידי ביטוי בשירותים היצוניים שונים.

2.5. מתצהירי עדי המשיב עולה כי אין מדובר בבית מלון:

2.5.1. לתצהירו של חוקר השומה, מר אבי חנוך, צורף דו"ח ביקורת בו נכתב כי: "לא נראתה עמדת קבלה ולא נראה שילוט במקום לגבי חדר אוכל או מסעדה... אין במקום חדר אוכל או מסעדה לדיירים".

כמו כן נכתב: "הנ"ל הציג מספר דירות בהם נראה ריהוט, מיטות זוגיות, מטבחונים, חדרי רחצה ושירותים, ספות...".

אין בתצהיר ובדו"ח דבר וחצי דבר כדי ללמד על קיומו של מלון, לא לפי תנאי משרד התיירות, ולא בהשוואה כלשהי למלונות אחרים, ובטח שלא 5 כוכבים.

2.5.2. גם בתצהירו של מר אופיר טווילי אין דבר וחצי דבר כדי ללמד על קיומו של מלון, לא לפי תנאי משרד התיירות, ולא השוואה כלשהי למלונות אחרים ובטח שלא 5 כוכבים.

2.6. בית הדירות גם אינו רשום כמלון, ואינו יכול להירשם כמלון, שכן הוא לא עומד בדרישות שנקבעו בדין למלון על פי הנחיות משרד התיירות.

2.7. בהתאם לתקנות התיירות למלונות נקבעו קריטריונים להגדרת מספר הכוכבים של מלון. בנכס לא מתקיימות אמות מידה הכרחיות לרמת הדירוג 0-1 (כגון: עמדת קבלה, אפשרות הפקדת דברי ערך, ארוחת בוקר, תפריט בן שלוש מנות, מסעדה אחת לפחות וכיוצ"ב).

2.8. גם מחקירת עד העוררים, מר קריגר, עלתה, כי בנכס לא מתקיימים חקריטריונים המינימליים נדרשים למלון בהתאם לתקנות התיירות למלונות.

2.9. מחקירת מר קריגר עולה, כי לא מוענקים בנכס שירותים מלונאים וכמצופה ממלון. הנהלת בית הדירות מנגישה פתרונות חיצוניים עבור דיירי הבניין, לצרכים חיוניים כגון חניה, כביסה וארוחות, בדגש על העובדה שאף לא אחד מהשירותים הוא בבעלות הנהלת בית הדירות, אלא בתי עסק הנמצאים מחוץ לנכס. דיירי בית הדירות משלמים בנפרד עבור השירותים החיצוניים.

2.10. אין לקבל את פרשנות המשיב, לפיה יש לאבחן בין הקריטריונים שנקבעו בתקנות התיירות למלונות, לאלו שנקבעו בצו המיסים, או שיש להבחין בין המונח "דרגת שירות" ל- "בהתאם לרמת שירות", מדובר בפרשנות והתפלגות שאין לה כל בסיס.

2.11. המשיב לא הציג שמץ של נימוק לחתעלמותו מהוראות תקנות בתי מלון. גם טענת המשיב ולפיה, צו הארנונה מתייחס לבתי מלון חדשים, שאפשר ויסווגו בהתאם לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים, דינה להידחות, ולו מהטעם שהמשיב לא הציג בפני הוועדה הנכבדה אף לא ראיה אחת ממנה ניתן ללמוד מהו המקביל לבית הדירות שממנו נגזרה ההחלטה במקרה דנן.

2.12. פרסומים באינטרנט: מר קריגר הצהיר שבאתר האינטרנט של בית הדירות הוא לא מפורסם כבית מלון. במסגרת הקירת המצהיר הוצג לו צילום דף אינטרנט של בית הדירות והוא אישר את זהות הצילום (סומן מ/1). בצילום לא מופיע זיהוי הנכס כמלון ובטח שלא מלון 5 כוכבים. יובהר, כי פרסומים שונים באינטרנט, אשר אליהם הפנה המשיב, נעשים על דעת אותם בעלי אתרים בלבד, לקידום מכירותיהם וללא תיאום ואישור בעלי הנכס. המשיב לא הביא אף לא ראיה אחת שבעלי הנכס אישרו את פרסומו כמלון, ובטח לא לעניין דירוג כוכבים

2.13. יש להפחית משטח הנכס לצרכי חיוב ארנונה את השטחים הבאים:

2.13.1. שטח של 70.11 מ"ר -

מחקירת מר קריגר עולה, כי מדובר בפינת נוי - חצר שמיועדת לשימוש הדיירים. התצולם שהוגש ע"י המשיב (תמונה 32 בתצהיר של אבי חנוך) תומך בטענת מר קריגר, כי מדובר בחצר ולא במרפסת - על כן אין להשית ארנונה בגין שטח זה. לחלופין, בגין שטח זה יש להשית ארנונה בסיווג קרקע תפוסה שעיקר שימושה עם המבנה.

2.13.2. שטח מעבר של 37.65 מ"ר -

מחקירת מר קריגר ומתמונות 37,36,35 שצורפו לתצהיר אבי חנוך עולה כי מדובר בשטח מעבר לא מקורה, שאין להשית בגינו ארנונה.

2.13.3. שטח של 3.04 מ"ר ובצדו מצוין (סגור) -

מחקירת מר קריגר ומתמונות 44 עד 47 לתצהיר מר אבי חנוך עולה, כי מדובר בשטח כלוא, שאין בו שימוש כלשהו, ואשר גובהו כ- 1.1 מ"ר, ומכאן שאין להשית בגינו ארנונה.

2.13.4. שטח של 31.59 מ"ר המזוהה כממ"ד מחסן -

מחקירת מר קריגר ומתמונות 42,41,38 לתצהיר מר אבי חנוך עולה, כי מדובר במקלט של הבניין, בשטח של 6 מ"ר בגובה הנמוך מ- 1.7 מ"ר, בגינו אין להשית ארנונה.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. המדובר בבניין המפורסם בשמו המסחרי "The Rothschild 71".
- 3.2. העוררים מפרסמים את הנכס באתר האינטרנט "The Rothschild 71" כ"בוטיק קונספט", המכיל 25 סוויטות פאר, מסעדת קנטינה, שרות קבלה 24 שעות ביממה, תדרים נוחים, שרות עסקי, שרות דיירים.
- 3.3. במלון חמישה סוגי סוויטות. התמחור לשהייה בכל אחת מהסוויטות הינו שונה ותלוי ברמת הסוויטה ובאזור הנמצא בה. ניתן להזמין מקום לאחת מהסוויטות שבמלון גם דרך אתר האינטרנט.
- 3.4. במלון הבוטיק, כמפורסם באתר האינטרנט של המלון, "שירותי קונסיירג' ושירותי קבלה מסביב לשעון", "צוות רב לשוני", "לאונג' הספרייה", "פינות ישיבה מוצלות", "עיתונים יומיים", "שירותי כביסה, גיהוץ וניקוי יבש", "שירותי ניקיון יומיים", "מעלית", "חדר ישיבות המתאים לשמונה איש (בהזמנה מראש ועל בסיס מקום פנוי)", "חמש קומות ללא עישון", "חסעת משדה התעופה למלון (בתשלום נוסף)", "חנייה לאורחי המלון (בהזמנה מראש ובתשלום נוסף)", "השכרת רכבי", "מכון כושר בקרבת המלון".
- 3.5. בדיון ההוכחות בוועדת הערר העיד העד מטעם העוררים, שאישר את פרסומי המלון כדלהלן: "בכניסה לבניין שלט בו נכתב 'דה רוטשילד 71', 'אני מאשר שניתן להיכנס לאתר האינטרנט שלנו ולהזמין ללילה אחד. אנחנו משכירים דירות. אפשר להשכיר דירה ללילה אחד', 'אנו מאפשרים ללקוחות לרכוש ארוחות בוקר בלנוודר, במסעדת מזאה ובבתי קפה אחרים באזור, אנחנו מזמינים עבורם את ארוחת הבוקר. יש מחיר ללילה, יש מחיר לילה פלוס ארוחת בוקר ויש מחיר לחניה שאנחנו מפנים לפינאק פארק", קנטינה אינה מסעדה שלנו. אנו ממליצים עליה כמסעדה אחת משלוש...", לגבי השירותים שניתנים במלון השיב העד מטעם העוררים: "כיריים זה תוספת שנמצאת בחדר או לא נמצאת בחדר, תלוי מה את מזמינה. "שירותי כביסה וניקוי יבש וגיהוץ... זה שירותים של מכבסה שאנחנו עובדים איתה. כניל פיצה, מונית, חדר כושר ברח' שינקין. לחדר הכושר האורת מקבל קופון ואנחנו משלמים לפי הקופון", "לנו חוץ מהדירות אין שירותים נוספים, אלא כאלה שנעשים ע"י מיקור חוץ".
- לגבי סוגי הסוויטות השיב העד מטעם העוררת: "אם אני נשאל כמה סוגי דירות יש בבניין... זה מחולק ל-4 קטגוריות לפי הגודל או החלוקה לחדרים".

לגבי עמדת הקבלה השיב העד: "לובי הכניסה לבניין נראה כמו סלון... יש שם שלוש עמדות טלפון ושלושה טלפונים אלחוטיים... את הכסף הוא גובה בכרטיס אשראי או מזומן ולפעמים בצ'קים. הוא מוציא תשבונית... יש מדפסת... יש קופה באחד הארונות שם הוא שומר את הכסף... יש משרד של הנהלת הבית מאחורה שבו נמצאים הקלסרים.

לגבי המחירים השיב העד: "התמחור הוא לפי אורך התקופה. המחיר לילה יקר יותר מאשר לחודש למשל."

בנוגע לתחזוקה: "אין לנו אנשי תחזוקה. אנחנו שוכרים שירותים במידת הצורך."

- 3.6. לטענת העוררים הנכס משמש כ"בית דירות", במודל של שוכר ומשכיר. טענה זו של העוררים נטענה בעלמא, ללא שהוצגה אף לא ראשית ראייה מצד העוררים להוכחת טענתם. מהראיות שכן הוצגו, עולה כי דין טענת העוררים להידחות. העוררים מפעילים במקום עסק לכל דבר ועניין, שיתכן שהסיווג המתאים ביותר הוא דווקא הסיווג הכללי החל על כל העסקים בעיר שאינם זכאים לתעריף מופחת (היינו – סיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים' ע"פ ס' 3.2 לצו הארנונה) (הגבוה מ'מלון 5 כוכבים'), וזאת לאור השירותים הניתנים בנכס.
- 3.7. זאת ועוד, העוררים אף לא הציגו הסכמי שכירות מול השוכרים שלטענתם שוכרים דירות בנכס, העוררים גם לא הציגו מהי תקופת השכירות של השוכרים בנכס. העד מטעם העוררים אף העיד בחקירתו, כי ניתן להזמין מקום גם לילה אחד או למסי' לילות בהתאם. לפיכך, טענת העוררים כי הנכס משמש בניין דירות אינה עולה בקנה אחד עם הראיות שהוצגו בתיק, ועל כן דין טענה זו להידחות.
- 3.8. למעלה מן הדרוש, לאור רמתן של דירות הממוקמות בבית מלון, צו הארנונה של עיריית תל-אביב, אף קובע כי תעריף של דירה במלון יהיה גבוה מהתעריף שנקבע למלון 4 כוכבים, דבר המלמד כי דירות במלון יוקרתיות יותר בשווה ערך לדירה מעל 4 כוכבים.
- 3.9. כבר בשנת 1992 בוטלה שיטת דירוג הכוכבים על ידי משרד התיירות. מצב דברים זה, קבע הבחנה בפועל בין מלונות ישנים לחדשים בצו הארנונה. בעוד שלגבי סיווג של מלון שנבנת לפני שנת 1992 נעשה לפי דרגת שירות (מספר הכוכבים) באופן דווקני, לגבי מלונות שנבנו לאחר 1992 סיווג המלון נעשה לאחר בירור של רמת השירותים המוצעת בבתי מלון קיימים בכלים הקיימים, בין היתר, שניתנו על ידי משרד התיירות.
- 3.10. יובהר, כי דרגת השירות למלונות נקבעה בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (בתי מלון), התשכ"ז – 1967, אשר קבע את הקריטריונים לדירוג רמתם של בתי המלון. בהתאם, סווגו באופן מדויק בתי מלון לפי דרגת השירות – כוכבים. כאמור, בשנת 1992 בוטלה השיטה לדירוג בתי המלון לפי כוכבים, וכתוצאה מכך חדל משרד התיירות מלדרג את רמתם של בתי המלון לפי שיטת הכוכבים.
- 3.11. לאור היעדר קריטריונים ברורים לקביעת רמת השירות בבתי המלון, נקבע בצו הארנונה כי הסיווג יקבע בהתאם לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים. יצוין, כי לאור ביטול שיטת הכוכבים, בשנת 2004 ובשנת 2012 התפרסמו חוזרי מנכ"ל 3/2004, 12/2012 של משרד התיירות ושם נקבעו רמות דירוג (A-D) לבתי מלון (להלן: "החוזר" או "חוזר המנכ"ל"). צו הארנונה של עיריית תל אביב אינו מאמץ באופן מוחלט את דרגות הדירוג הנזכרות, והוא אינו מכפיף עצמו לחוזרי המנכ"ל של משרד התיירות, אולם הוא נעזר בדרגות הדירוג הנ"ל לצורך ההבחנה בין רמות השירות של בתי המלון וסיווגם תחת הסעיף 3.3.6 הנ"ל.
- 3.12. העיר תל אביב מהווה מרכז עסקי ותיירותי גם יחד. בשנים האחרונות קמו בעיר נכסים רבים שאינם עונים על אף אחת מהגדרות ה"קלאסיות" למלון. על כן, בחרה מועצת העיר שלא להגביל את הגדרות בתי המלון להגדרות דווקניות – שכן רוב הנכסים מהווים נכסים שאף אחד מהם לא עונה במובהק על כל ההגדרות הקבועות בחוזר לצורך קביעת דירוג מלון. לפיכך, צו הארנונה מתייחס לרמת שירות, ולא בכדי.

3.13. באשר ליישומן של התקנות בענייננו ואו חוזר מנכ"ל, המשיב יטען כי מחומר הראיות שהוכח בפני הוועדה, הן במסגרת דיון ההוכחות והן לאור פרסומי העוררים, אשר הוגשו לוועדה במסגרת כתב התשובה לערר ובמסגרת דיון ההוכחות, עולה כי השימוש בבית המלון תואם את אמות המידה הקבועות בתקנות לרמת הדירוג הגבוהה ביותר. במקרה דנן מדובר במלון בוטיק – יוקרתי, המספק רמת שירותים גבוהה ולתלופין העונה להגדרת מלונות עירונית ברמה A על פי חוזר מנכ"ל משרד התיירות. כמו כן, יצוין כי המלון ממוקם בשדרות רוטשילד, מיקום המהווה מוקד מרכזי לבילוי, פנאי וקרבה למרכזי תרבות וחיי לילה.

3.14. לענין טענות העוררים כי אין בנכס מתקנים ותשתיות המקנים לנכס את סיווג 5 הכוכבים, יצוין כי עם כל הכבוד לקריטריונים המפורטים אין המדובר בקריטריונים בלעדיהם אין. העיר תל אביב מאופיינת בנכסי תיירות מגוונים ומורכבים המעניקים, מתד גיסא שירות יוקרתי ומפואר, ומאידך גיסא אין בהם חדרי ישיבות או אולמות מסחר וכד'. כך וגם, בעיר תל אביב קיים טרנד של מלונות בוטיק יוקרתיים, הממוקמים במרכז של העיר.

3.15. לאור האמור בחר מתקין הצו לבדוק את רמת השירות הניתנת במתקני התיירות, ולא דווקא להכפיף את שיקול דעתו לגורמים חיצוניים בלבד.

3.16. בענייננו המדובר בנכס ששופץ בשנת 2012 על מנת שיעמוד בסטנדרטיים הגבוהים של מלון בוטיק מפואר, וסיווגו נקבע לאור רמת השירותים הגבוהה המוצעת בו. המדובר במלון סוויטות מפוארות.

3.17. מהעובדות שהוצגו בפני וועדת הערר, למדים אנו כי מדובר במלון אשר מקנה שירותי אירוח ברמה גבוהה ביותר, אקסקלוסיבי, סוויטות מעוצבות, שירותי ארוחת בוקר במסעדת היוקרה "קנטינה", וכפי שמפרסמת את עצמה העוררת "אורחי דה רוטשילד 71 מוזמנים ליהנות מארוחת בוקר עשירה במסעדת קנטינה". ספק רב אם המלון יציג עצמו כמלון ברמת שירותים של כוכב אחד כפי שטוענים העוררים, ונראה כי היפוכו של דבר הוא הנכון, המלון מפורסם באתרי התיירות כמלון 4 כוכבים, אם היה בכך טעות, סביר היה שהעוררים היו עומדים על כך כי הפרסום יתוקן בהתאם.

3.18. העוררים מפרסמים עצמם באתר האינטרנט של המלון, כמלון בוטיק קונספט, המציע ללקוחותיו חדר כושר שנמצא בקרבת המלון, אליו יכול להגיע הלקוח עם שובר שקיבל, העוררים מעניקים גם שירותי כביסה, גיתוץ, שירותי קבלה, שירותי ניקיון יומיים. גם אם השירותים שניתנים ע"י העוררים ניתנים ע"י מיקור חוץ, בשל אופיו של המקום, המדובר בשירותים מלונאים לכל דבר וענין. דאו בענין זה החלטת וועדת הערר בערר 140008519 מלונות הירדן, שקבעה כי העובדה שאין בריכה וספא במלון, אין בה כדי להוריד מרמת השירות הגבוהה הניתנת במלון הנקבעות ממכלול אמות מידה.

3.19. לענין השטחים לגביהם טוענים העוררים כי אינם ברי חיוב בארנונה, הרי מדובר בשטחים המהווים חלק בלתי נפרד מהנכס, והמשכו הישיר וטבעי של הנכס, שנועדו לרווחתם של השוהים במלון. בשטח פינת הנוי, המופיע בתמונה 32, נראו ספות ישיבה, שולחנות וכסאות, המדובר בשטח עליו הוצבו רהיטים של המלון, הנמצא בשימוש הבלעדי של המלון, לפיכך חיובו בהתאם לחיוב בית המלון נעשה כדין.

3.20. לגבי שטח של 3.04 מ"ר, המדובר בשטח הנמצא בשימוש בית המלון ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, המדובר בשטח בו מאחסנים העוררים ציוד, ונמצא בשימושם, על כן מהווה שטח זה, שטח בר חיוב בארנונה.

3.21. לגבי שטח של 31.59 מ"ר, המדובר בשטח בר חיוב בארנונה. אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררים עושים בשטח שימוש, ועל כן הינו בר חיוב בארנונה. לגבי גובהו של השטח, יטען המשיב, כי אין בכך כדי להשפיע על חיובו של הנכס, מאחר ותנאי זה חל רק במקרה של שטח יציע, מה שלא מתקיים בענייננו.

4. תמצית טיעוני התשובה של העוררים

4.1. העירייה לא הצליחה להוכיח את קיומן של העובדות, אשר היא בעצמה קבעה בצו הטלת הארנונה כהכרחיות לחיוב כלשהו תחת הסיווג של מלון, שלא לאמור מלון ברמת 5 כוכבים. העירייה לא הוכיחה את קיומם של הפרמטרים שנקבעו ע"י משרד התיירות ולא הוכיחה קיומם של פרמטרים זהים למלונות יוקרה. אף לא דוגמא אחת הונחה בפני הוועדה.

4.2. בית הדירות מוגדר באתר האינטרנט כבית דירות יוקרה (וככזה יש בו גם סוויטות!) שהנהלתו מחויבת לסייע בכל צורכי הדיירים בשיתוף פעולה עם עסקים בסביבת בית הדירות.

4.3. התלות המוחלטת שעושה המשיב בפרסומים שיווקיים באינטרנט, ולא על עובדות, מלמדת, כי סיווג בית הדירות כבית מלון נעשה ללא בסיס עובדתי ואמיתי. גם אם באתר האינטרנט נעשה שימוש במונחים הלקוחים מתחום המלונאות, הרי שהדבר נעשה מטעמים של מושגים אחידים הרלוונטיים לתיאור של תנאי הדיור לכל מתחם מגורים, בין אם מלונאי ובין אם דירות להשכרה.

4.4. בית דירות: המשיב טוען, כי העוררים לא הציגו כל ראיה להוכחת קיומו של מודל משכיר ושוכר. לא ברי לאיזה מודל מכוון המשיב ומי קבע אותו? מי קבע מתי הוא חל? מה הפרמטרים לקיומו? זו גם טענה חדשה שנטענת רק כעת ויש לדחותה. זאת ועוד, המשיב לא חקר את המצהיר מטעם העוררים בעניין זה, והוא מושתק מלטעון כי טענה זו לא הוכחה.

4.5. אין חולק שהעוררת משכירה דירות ונוכח העובדה שההשכרה היא לתקופה קצרה היא ממשיכה להיות הנישום בארנונה כדין.

4.6. רמת השירות: מסיכומי המשיב עולה כי המצב כיום הוא ש"אין קריטריונים ברורים לקביעת

רמת השירות.. מצב אבסורדי זה, כשלעצמו שומט את הקרקע תחת הסיווג של מלון ובוודאי מלון 5 כוכבים. למרות שבצו הארנונה של העירייה נתקק, כי תעריף הארנונה יקבע לפי ההגדרות שנקבעו בעבר על ידי משרד התיירות, הרי שהמשיב מבקש להתעלם מכך ובאותה נשימה ממש מבקש לקבוע חיוב של מלון לפי כוכבים, למרות שקביעת רמת הכוכבים כן מתבססת על הקריטריונים של משרד התיירות בעבר.

5. דיון והכרעה

5.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.

5.2. האם יש לסווג את הנכס לצרכי ארנונה בסיווג 'מגורים' או 'מלון'?

5.2.1. מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי הנכס אינו עונה על הסיווג המתאים לדירות מגורים.

5.2.2. דירות מגורים הינן דירות המשמשות, מבחינת אופי השימוש, אינטנסיביות השימוש, אורך השימוש ותדירות השימוש, כ"מגורים", במובן בו נתפש מושג זה "בלשון בני האדם".

5.2.3. השווה, בהקשר זה, ע"א 4299/11 עמירם גיצלטר נ' רשות המיסים - מנהל מס שבח מקרקעין (פורסם בנבו) שם קבע בית המשפט העליון, לענין חיוב במס רכישה, כדלקמן:

"כשלעצמי, מקובל עלי המבחן המשולש שהתווה השופט גרוניס בענין מנדל לצורך הגדרת המושג "מגורים" תחת המבחן הסובייקטיבי. שלושת הפרמטרים שנמנו בפסק הדין – אופי השימוש, אינטנסיביות השימוש ואורך תקופת השימוש – משרטטים יחדיו קו גבול הגיוני וברור על פיו ניתן לקבוע אימתי שימוש בדירה (או כוונה להשתמש בדירה) הוא בבחינת "מגורים" במובן בו נתפש מושג זה "בלשון בני אדם" (כלשונו של השופט גרוניס בסעיף 8 לפסק הדין). אני סבור כי ניתן להוסיף למשוואה פרמטר נוסף של תדירות השימוש. כך, לדוגמה, בעוד ששימוש בדירה למשך פרק זמן של שבועיים אינו עולה כשלעצמו כדי "מגורים" בדירה (נוכח תקופת השימוש הקצרה), הרי ששימוש בדירה למשך שבועיים מדי חודש בחודשו עשוי להוות שימוש למגורים.

על רקע מבחנים אלה, קשה לכרוך "כוונת מגורים" סובייקטיבית עם דירת נופש המשמשת לבעליה לפרקי זמן קצרים, בפרט מקום בו לרשות הבעלים דירה אחרת בה הוא מתגורר ביתר הזמן. מסקנה זו מתיישבת גם עם הפירוש הטבעי והשגור למונח "מגורים".

5.2.4. בענייננו, מדובר בסוויטות המשמשות למגורים ארעיים, לעיתים לילה אחד, ולעיתים יותר, אך וודאי שלא מדובר בשוכרי דירות, השוכרים דירות למטרות "מגורים" לאורך זמן, באופן קבוע, אינטנסיבי, או תדיר.

העוררת גם לא הציגה ראיות כלשהן לכך שמדובר בשכירות ארוכת טווח, כנדרש בפסיקה.

5.2.5. מדובר בדירורים אשר מגיעים לבקר בעיר תל אביב ("שהות עסקית" או "חופשה עירונית" כהגדרת העוררת עצמה באתר האינטרנט שלה) ולא בדירורים המתגוררים בנכס דרך קבע באופן העולה כדי "מגורים".

- 5.2.6. כך גם עולה מהתעריפים שגובה העוררת (כ-960 ₪ עד 2,620 ₪ ללילה), הגבוהים משמעותית ממחיר שכירות חודשית עבור דירה דומה באזור.
- 5.2.7. כפי שעולה מדו"ח המפקח מטעם המשיב, בלובי הכניסה לבניין ספות ישיבה, שולחנות וכסאות, עמדה עם מחשב נייד וטלפון (בין היתר לשימוש עובד המקום המבצע פעילויות שונות ולשימוש האורחים).
- 5.2.8. כפי שעולה מחקירת עד העוררת, הגם שאין עמדת קבלה, הרי שיש "האדם שמקבל את האורחים ונותן להם את המפתחות ומסביר להם על השירותים, פותר להם את הבעיות, וכיוצ"ב", יש משרד הנהלת הבית, וישנו אחראי גם בשעות הלילה.
- 5.2.9. כל אלו מעידים על כי מדובר בסוויטות המושכרות לתיירים, ולא בדירות מגורים.
- 5.2.10. במצב דברים זה, הנכס הנדון עולה כדי "בית מלון", למצער לצרכי ארנונה.
- 5.2.11. למעלה מן הצורך, ואך לשם השלמת התמונה יצוין, כי באתר האינטרנט של העוררת בשפה האנגלית, מתואר הנכס תחת הכותרת Hotel Overview. מכך עולה, כי גם העוררת מתייחסת לנכס כמלון, למצער בתיאור הנכס ללקוחות מחוץ לישראל.

5.3. מהו הזירוג בו יש לדרג את המלון

- 5.3.1. בשנת 1992 בוטלה שיטת דירוג הכוכבים על ידי משרד התיירות.
- 5.3.2. לפיכך, ישנה הפרדה בצו הארנונה בין בתי מלון שנבנו לפני שנת 1992, אשר יסווגו לפי דרגת שירות בהתאם למספר הכוכבים, ובתי מלון שנבנו לאחר שנת 1992, אשר יסווגו בהתאם לרמת השירות המקבילה בבתי מלון קיימים.
- 5.3.3. כפי שעולה מפרסומי העוררת, אשר סומנו כמ/1, הנכס דן שופץ בשנת 2012 כבית מלון, כפי שקבענו לעיל.
- 5.3.4. לפיכך, בהתאם לצו הארנונה, עלינו לבחון את רמת השירות הניתנת בנכס בהתייחס לרמת שירות מקבילה במלונות קיימים, ואין אנו נדרשים למספרי כוכבים שנקבעו ו/או לא נקבעו לבית המלון.
- 5.3.5. מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי השירותים הניתנים בבית המלון הם שירותים ברמה הגבוהה ביותר, וכך גם מציגה העוררת את הנכס כ"בוטיק רזידנס" יוקרתי.
- 5.3.6. כפי שעולה מחומר הראיות שהונח בפנינו, לקוחות המלון שוהים בסוויטות פאר, נהנים משירותי קונסיירג' וקבלה 24 שעות, שירותי ארוחת בוקר במסעדת קנטינה, שירותי חדר כושר בסמוך למלון, שירותי כביסה, גיהוץ וניקוי יבש, ריהוט סלוני בלובי, טלפונים ומחשב לשימוש ורווחת האורחים, חדר ישיבות, לאונגי ספרייה, פינות ישיבה בגינה האחורית וכד'.
- 5.3.7. אין בעובדה שחלק מהשירותים הניתנים על ידי העוררת נעשים באמצעות מיקור חוץ, כדי לגרוע מכך שאלו שירותים הניתנים על ידי העוררת (ובגינם העוררת היא שגובה את הכסף, ולא ספקי השירותים החיצוניים).

השווה:

ערר 140008519 מלונות הירדן מ.ה.י בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

5.3.8. מן האמור לעיל עולה, כי רמת השירות הניתנת בנכס היא רמת שירות גבוהה (וודאי שלא ברמה של 0-1 כוכבים כטענת העוררת, שלא נתמכה בראיות), והעוררת לא הצליחה לסתור את טענת המשיב, כי רמת השירות הניתנת בנכס היא ברמת שירות של "5 כוכבים". לפיכך, סיווג הנכס נעשה כדיון.

5.4. האם יש לפטור חלק משטחי הנכס תשלום ארונה

5.4.1. מתומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי השטח של 70.11 מ"ר והשטח של 37.65 מ"ר הינם שטחים המהווים המשך ישיר של הנכס, שנועד לרווחת אורחי המלון, אשר בפועל עושים שימוש בשטחים אלו (ראו תמונות 32, 35-37 בתצהירו של מר אבי חנוך, שם ניתן לראות כי העוררת הציבה רהיטים לרווחת אורחיה בשטחים אלו, וכי היא היחידה שעושה שימוש בשטחים אלו).

5.4.2. העוררים לא הצביעו על מקור כלשהו מכוחו הם זכאים לפטור מארנונה בגין השטח של 3.04 מ"ר, בפרט שעה שמתמונות 44 עד 47 בתצהירו של מר אבי חנוך עולה, כי העוררת עושה בפועל שימוש בשטח זה (אחסנה).

5.4.3. העוררים גם לא הצביעו על מקור כלשהו מכוחו הם זכאים לפטור מארנונה בגין השטח של 31.59 מ"ר המזוהה כמחסן, בפרט שעה שאין מחלוקת כי העוררת עושה שימוש בשטח זה, ובשים לב לכך שהתנאי בדבר היות גובהו של השטח גדול מ-1.7 מ"ר חל רק במקרה של שטח יציע (סעיף 1.3.1 לצו הארנונה של המשיב), שאיננו רלבנטי לענייננו.

5.5. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

7. 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.

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 11/6/15

תברז: שירלי קדם, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד