

שבעיר עכו

בפני ועדת הערר : עוה"ד אביטל שרוני- יו"ר הועדה
מר אודי עייאש- חבר הועדה
מר רועי קרליץ- חבר הועדה

בעניין : מאור שמעון חטואל
ע"י עוה"ד עדן פרץ
(העורר)

נגד

מנהל הארנונה בעיריית עכו
ע"י ב"כ עוה"ד טל זכריה
(המשיב)

החלטה

רקע כללי

1. העורר מחזיק בנכס שמספרו לצרכי ארנונה 1894044403, המצוי בתחום שיפוטו של המשיב, ברחוב נעמי שמר 4 בעיר עכו (להלן: "הנכס").
2. עד ליום 23.5.22 סווג הנכס ע"י המשיב כ"מגורים אזור א" ובהתאם העורר חויב בתשלום ארנונה כללית בסיווג "מגורים".
3. ביום 23.5.22 נשלחה לעורר הודעת תיקון שומה לפיה שונה סיווג הנכס מ"מגורים אזור א" לסיווג "בית מלון" ובהתאם לכך שונה גובה תשלום הארנונה.
4. לטענת המשיב, **בנספח 1** לתצהיר מטעמו, תיקון השומה נעשה לאחר שהעירייה למדה לדעת כי הנכס משמש כיחידת אירוח מלונאית להשכרה, לפי פרקי זמן קצרים, פעילות התואמת "בית מלון" כהגדרתו בצו הארנונה ולא "מגורים", כפי שחויב העורר עד כה.
5. העורר שלא השלים עם תיקון השומה פנה ביום 15.8.22 אל המשיב והשיג על התיקון. לטענת העורר, כעולה **מנספח א'** להודעת הערר, הנכס משמש כדירת מגורים יחידה

הנמצאת בבעלותו. בשל יוקר המחיה הוא פרסם את הנכס לשכירות ארוכת טווח. עד שימצא שוכר ועל מנת לסייע בידו בהוצאות החודשיות הכבדות, **העורר השכיר חדר, לסירוגין, בחודשי הקיץ**. לטענת העורר, פעילות זו אינה עונה על הגדרת פעילותו של בית מלון ולכן יש להותיר את הסיווג "מגורים" על כנו. עוד טען העורר כי צימרים הנמצאים בתחום העיר העתיקה אינם נכללים תחת הסיווג של "בית מלון" ועל כן מדובר באפליה פסולה.

6. בתאריך 2.10.22 דחה המשיב את ההשגה והותיר את סיווג הנכס "בתי מלון" על כנו, בין השאר, לאחר שבדיקה חוזרת העלתה כי העורר ממשיך לפרסם את הנכס כמוצע לשכירות קצרת טווח ולכל שטח הנכס, כלומר, 3 חדרי שינה וסלון- **נספח א' להודעת הערר עמ' 2-3**.

7. בעקבות כך, הגיש העורר, בתאריך 30.10.22, ערר לועדה זו. בהודעת הערר שב וטען העורר כי מדובר **בשכירות של חדר אחד בלבד מהנכס, לסירוגין, בחודשי הקיץ**, על מנת לסייע בידו לעמוד בהוצאות החודשיות- **סעיף 7**. כמו כן, חזר העורר על טענת ההפליה לעומת בעלי צימרים בעיר העתיקה בעכו.

גדר המחלוקת

8. בתאריך 19.12.22 התקיים דיון מקדמי, על מנת לעמוד את גדר המחלוקת העובדתית בין הצדדים. האם מדובר בהשכרת חדר אחד בלבד במהלך חודשי הקיץ, כטענת העורר, או שמא מדובר בשכירות של הנכס כולו במהלך כל חודשי השנה, כטענת המשיב ?

9. ב"כ המשיב חזרה על עמדתה כי מבדיקת העירייה, שנשמעה על פרסומים שונים, לרבות מאתר האינטרנט שהקים העורר (אליהם נתייחס בהרחבה בהמשך), עולה כי הנכס כולו מושכר במהלך חודשי השנה ולא רק בחודשי הקיץ. ב"כ המשיב הציג פרסומים שונים לרבות ביקורות של נופשים בנכס מהן עלה באופן שאינו משתמע לשתי פנים כי הנכס כולו מוצע לאירוח וכי השימוש בו, אף הוא, נעשה בנכס כולו ולא רק בחודשי הקיץ.

10. ב"כ העורר מנגד חזרה על העמדה לפיה העורר השכיר חדר אחד בלבד, במהלך חודשי הקיץ: **"... ולכן הוא ראה צורך להכניס דייר לחודשי הקיץ שיגור בחדר ויעזור לו בדמי השכירות" (עמ' 1 לפרוטוקול)**, וכך גם העורר עצמו: **"אני טס הרבה לחו"ל, אני משכיר נכון את החדר לא נראה לי שזה צריך להיות בעיה עם זה. בחודשי הקיץ אני יכול להשכיר את הדירה כי אני נמצא בחו"ל... (עמ' 2 לפרוטוקול)"**.

11. משנשאל העורר ע"י יו"ר הועדה כיצד דבריו מתיישבים עם ביקורת מחודש נובמבר 2022, של בני משפחה הטוענים שהתארחו בנכס כולו (ולא במהלך חודשי הקיץ), השיב העורר כי הוא מבקש שהועדה תאפשר לו להוכיח שהדברים אינם נכונים: **"אתם טוענים שהיתה שם משפחה גדולה, חובת ההוכחה עלי, תנו לי להוכיח לכם שזה לא נכון, אם אני יכול למצוא אישורי ההזמנה ולראות את חוות הדעת של אוקטובר אני רוצה לראות הכל אתם אמרתם שחובת ההוכחה עלי אני רוצה להוכיח לכם"** (החלטה לתיקון פרוטוקול).

דיון והכרעה

12. כידוע, סיווגו של נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ובהתאם להוראות צו הארנונה הרלוונטיות לרשות בה נמצא הנכס. בהתאם לחוק, לתקנות ולהלכה הפסוקה קביעת סיווג של נכס תעשה בהתאם לשימוש בו. צו הארנונה של העיר עכו מגדיר בסעיף 3- ב לצו, בתי מלון, בין השאר, גם כמוטל פנסיון או חדרי השכרה. במקרה שבפנינו, כפי שנטען ע"י העירייה ולא נסתר ע"י העורר, הנכס מושא ערר זה משמש כדירת נופש, אשר ניתן להתארח בה בתמורה כספית, כפי שיפורט להלן:

13. בתאריך 22.5.23 התקיים דיון הוכחות לאחר שהצדדים הגישו תצהירים. מטעם העורר הוגש תצהיר יחיד של העורר עצמו אליו צורפו המסמכים הרלוונטיים הבאים: הודעת השומה- נספח א', מכתב ההשגה, - נספח ד' תשובה להשגה+ פרסום באתר booking, - נספח ו', ופרסום הנכס לטווח ארוך- נספח ה'.

14. מטעם המשיב הוגש תצהירו של מר אברהם שבתאי, מנהל אגף הגבייה בעירייה. לתצהיר צורפו, בין השאר, מידע אודות הנכס מאתר booking- נספח 2, חוות דעת מאתר booking של נופשים בדירה- נספח 3, ביקורות מאתר google- נספח 4, מידע מאתר האינטרנט של העורר- נספח 5.

תקופת השכירות

15. במהלך חקירתו הנגדית עמד העורר על כך שהוא משכיר חדר בלבד בנכס על אף שאישר כי הנכס כולו מפורסם על ידו כדירת נופש באתר booking, וכי ניתן לנפוש בה במהלך כל חודשי השנה: **"ש: אני מבינה שהנופשים בדירתך מתארחים בדירה לאורך כל חודשי השנה ? ת: כן... אני משכיר חדר בדירה במשך כל חודשי השנה"** (עמ' 1 לפרוטוקול)

16. דברים אלה, ביחס לתקופת השכירות, עומדים בניגוד מוחלט לדברי העורר בהשגה, בערר ובדיון המקדמי, כפי שפורט לעיל, שם טען כי הנכס/ חלק ממנו מושכר רק במהלך חודשי

הקיץ. עם זאת, סממנים ראשוניים לשינוי הגרסה, באשר לתקופת ההשכרה, ניתן היה לראות כבר בסעיף 18 לתצהירו של העורר שם טען: "... ועל כן בזמן שאני נמצא בחו"ל, יכולתי להשכיר את החדר לפרקים, בייחוד בחודשי הקיץ... (הדגשה של א.ש). ללמדך, כי השכירות יכולה להתבצע במהלך כל השנה אך בפרט בחודשי הקיץ. אף העורר אישר כי לכך בדיוק התכוון בדברים אלו: "ש...בתצהיר שלך בערר טענת שאתה משכיר רק בחודשי הקיץ? ת. אני טענתי שאני משכיר חדר בתוך הדירה ולא רק בחודשי הקיץ" (עמ' 1 לפרוטוקול).

17. הנה כי כן, העורר משנה את גרסתו וטוען כי השכירות מתבצעת במהלך כל ימות השנה. אולם, ניתן לראות כי עמדה זו משתנה שוב בשלב הסיכומים כאשר העורר חוזר לעמדתו הראשונה וטוען כי הדירה מושכרת רק במהלך חודשי הקיץ- סעיפים 15, 24 ו- 31.

18. העורר אינו מספק כל הסבר לשוני הנ"ל ובנוסף לא מתמודד עם טענות המשיב כי הנכס מושכר במהלך כל ימות השנה, כפי שהדבר עלה, בין השאר, מחוות דעת של מבקרים בנכס בתאריך 3.12.22 ו- 20.11.22 - סעיפים 8-9 לתצהיר המשיב. נהפוך הוא, ביחס לביקורת מחודש נובמבר ביקש העורר להוכיח כי לא מדובר באירוח של משפחה (סעיף 11 לעיל ולא עשה כן), אך שתק ביחס למועד ההשכרה. להתרשמותנו, משלא עלה בידי העורר לסתור את ראיות המשיב המתייחסות לתקופות בהן הושכר הנכס, נאלץ לאשר כי השכירות מתבצעת במהלך כל חודשי השנה. מהטעם הזה, לא ברור שינוי הגרסה במהלך הסיכומים, בפרט כאשר לא הוצג בדל של ראיה לסתור את טענות המשיב.

אופי השכירות- חדר או כל הנכס

19. בסוגיה זו העורר נותר דבק בגרסתו כי הוא משכיר חדר אחד בלבד בנכס, על אף הפרסומים של כלל הנכס כיחידת אירוח- אותם אישר העורר, ועל אף שהביקורות מלמדות כי גודל הנכס מתאים למספר בני משפחה וכי הנכס משמש את מבקרו על כל חלקיו ואביזריו- נספח 2, 3 ו- 4 לתצהיר המשיב וכן מהמסמך ע1 שהוגש במהלך הדיון ע"י ב"כ המשיב. זאת ועוד, הדברים עולים ביתר שאת גם מאתר האינטרנט של העורר- נספח 5 לתצהיר המשיב.

כך הסביר זאת העורר: " מטעם התפקיד שלי אני נוסע המון לחו"ל אני נעדר הרבה מהבית, וגם הבת זוג שלי נמצאת במרכז, מגיעים אורחים ואני לא בבית יכול להיות שבמצב הזה הם יודעים שכל הבית לרשותם. הבית גדול ומרווח. למרות שמוקצב להם אך ורק חדר אחד והם משתמשים בכל הבית." עוד הוסיף העורר כי: "הדירה מפורטת כולה

מה יש בתוכה סלון מטבח בסופו של דבר כשהוא מגיע הוא מקבל רק חדר אחד (עמ' 2 לפרוטוקול). לשאלת יו"ר הועדה כיצד אורח פוטנציאלי אמור לדעת שהוא מגיע לחדר אחד בלבד, כאשר הנכס מפורסם כיחידת אירוח שלמה ענה העורר: **"לפני כל אישור הגעה אני מדבר עם האורחים, הם יודעים בדיוק מה הם מקבלים עם הוראות ברורות של כניסה מפתח כולל הכל תשלום ואף אורח לא מופתע"** (עמ' 2 לפרוטוקול).

20. בכל הכבוד הסבר זה אינו מתקבל על הדעת ואינו מתיישב עם ההגיון הבריא והשכל הישר. העורר מבקש כי נקבל את גרסתו כי, על אף הפרסומים השונים והביקורות המלמדים כי, נעשה שימוש בכלל הנכס, הן טרם ההזמנה והן מהביקורות לאחר האירוח, לא כך הם פני הדברים. העורר מבקש כי נקבל הסבר זה למרות שלאחר האירוח, במספר מועדים שונים, השיב העורר לביקורות שנכתבו והודה לנופשים על הדברים, וזאת, לגרסתו, על אף שהדברים מתארים את ההפך הגמור מהגרסה אותה מבקש שנקבל. כך לדוגמה ביחס לחוות דעת מיום 20.11.22, המלמדת כי מדובר במקום גדול לכל המשפחה, השיב העורר- **"תודה על חוות דעת מושלמת!"**, לגבי חוות דעת מיום 26.9.22 המלמדת כי הדירה משמשת את מבקריה על כל חלקיה ואביזריה, השיב העורר- **"תודה רבה על חוות דעת יוצאת דופן!"**. ביחס לחוות דעת מיום 3.12.22 ממנה עולה כי מדובר בדירה גדולה ומרווחת, השיב העורר- **"תודה רבה על חוות דעת נפלאה ועל הומור טוב.. שמחנו לארח אתכם..."**

21. הדברים מקבלים משנה תוקף למקרא הביקורות באתר google, כעולה מנספח 4 לתצהיר המשיב, שם מודים הנופשים לעורר על שהותם בנכס עם שלושת ילדיהם.

22. אף ניסיון החיים מלמד כי בעל הנכס והפרסומים המופצים על ידו יוצרים צפייה אצל האורחים לכך שיקבלו מגוון שירותים העונים על צרכיהם – כפי שנקבע בעמ"נ 23476-09-15 קריגר ואח' נ' עיריית תל אביב יפו.

23. לו רצה העורר להפריך את טענות המשיב היה עושה זאת בנקל ומביא תצהירים מאותם נופשים או לכל הפחות פירוט ההזמנות שבוצעו, שיכולו לשפוך אור על שהותם בנכס. סעיף 318 לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע כי: **"פנקסים הנחזים ככוללים ארנונה שנקבעה או שומה שנעשתה לפי הפקודה יתקבלו- בלי כל ראיה אחרת- כראיה לכאורה על קביעת הארנונה או על עשיית השומה ועל תקפן."** משלא עשה כן, לא הצליח העורר לסתור את ממצאי העירייה ובכך לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח טענותיו.

24. על פי ההלכה הפסוקה, בערעורי מס- נטל ההוכחה רובץ לפתחו של הנישום, ראו, בין השאר, פסיקה אליה הפנתה ב"כ המשיב בסעיפים 28-31 לסיכומים.

25. הפסיקה אליה הפנתה ב"כ העורר בסיכומים

26. לא זו אף זו, העורר אישר כי הנופשים עושים שימוש ויכולים לעשות שימוש בכל חלקי הדירה (בשירותים, במטבח ובמרפסת):

”ש. מחוות הדעת של נופשים בדירה שלך אנחנו ראינו שהנופשים משתמשים במכשירי חשמל בבית במכונות קפה הם מציינים שהרגשה כמו בבית הם מציינים שיש חלב במקרר הלקוחות מבשלים בדירה יש אפילו לקוח דתי שדאגת לו לסיר כשראך זה מתיישב עם זה שעושים שימוש רק בחדר אחד בבית? ת. הם יכולים להשתמש במכונות קפה ואני משאיר להם חלב. (עמ' 2 לפרוטוקול)

ש. כלומר נעשה שימוש במטבח?

ת. במכונות קפה כן, לא במטבח.

ש. הם לא שוטפים בכיור? הם לא מניחים על השיש את כוס הקפה שלהם?

ת. שאלה מצוינת אני חושב שהם כן מניחים על השיש את כוס הקפה שלהם או על השולחן.

ש. בחדר שירותים הם משתמשים?

ת. כן

ש. במרפסת אם משהו רוצה לעשן הוא יוצא?

ת. אני לא זוכר, אני לא מקבל מעשנים אפשר לצאת למרפסת” (עמ' 3 לפרוטוקול).

27. כאמור, דברי המשיב עולים בקנה אחד עם ביקורות הנופשים לאחר האירות, כפי שהציג המשיב בראיות שפורטו מעלה.

28. עיקר טענתו של העורר בסיכומים מופנית כלפי העובדה שהעירייה לא ביצעה בדיקה בנכס, טרם שינוי השומה. בעניין זה דעתנו היא כי צבר הראיות שהונחו בפני העירייה טרם שינוי הסיווג הצדיקו את השינוי גם בלא ביקור בנכס. יש לזכור כי הראיות עליהם התבססה העירייה, כללו גם פרסומים ישירים שנעשו ע”י העורר לאחר האירות הנופשים בנכס. בפרסומים אלה אישר העורר, הלכה למעשה, את דברי הנופשים אודות גודל הנכס והשימוש שנעשה בו, לרבות באבזריו, וכן את כמות הנופשים בנכס- דברים שאינם עולים בקנה אחד עם טענת העורר כי הוא משכיר רק חדר אחד בלבד, כפי שופט בהרחבה לעיל.

29. ואם לא די בכך, המשיב אף ביצע שיחת טלפון לעורר, טרם שינוי הסיווג, שאישר בפניו כי הנכס מושכר כדירת נופש- עמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 22.5.23. טענה זו לא נסתרה ע”י העורר במהלך חקירת העד ולא נטען כי לא התקיימה או שהדברים לא נאמרו על ידו, מכאן שטרם שינוי הסיווג, העורר אישר את הדברים.

30. לסיכום נקודה זו, ביקור בנכס כלל לא התבקש בשלב זה שכן בידי העירייה היו ראיות למכביר המצדיקות את שינוי הסיווג.

תמורה כספית

31. העורר אישר כי הוא עושה שימוש בנכס למתן שירותי אירוח בתמורה כספית:

"ש. אתה גובה תשלום כספי עבור השימוש בדירה נכון ?

ת. נכון" (עמ' 3)

32. במהלך הסיכומים העורר צירף אישור מיום 16.5.23 של יועץ המס מר אבנר שמילה לפיו:

"הרני לאשר כי בשנת 2022 הרווח מהעסק בבעלותו עומד על סך של 16,580 ₪." צירוף

המסמך בשלב הסיכומים לא יזקף לחובת המערער שכן הבקשה להציגו לא קיבלה ביטוי

בפרוטוקול הדיון המקדמי והבקשה לתיקון פרוטוקול הועלתה רק בדיון ביום 22.5.23.

משכך המסמך מתקבל.

33. לגופו של עניין, מהסמך עולה כי לעורר יש רווח מהנכס וכי הוא מניב ממנו כסף. אף יועץ

המס רואה בפעילותו של העורר כפעילות עסקית. העורר תולה יהבו בגובה הרווח שמלמד

וטוען לפעילות מצומצמת, שאינה מצדיקה, לשיטתו, סיווגו כ"בית מלון" לעניין תשלום

הארנונה. עם זאת, גובה הרווח אינו מהווה פרמטר בקביעת הארנונה ודי בקיומו של רווח

כדי לחייבו בסיווג של "בית מלון".

34. באשר לפסיקה שהובאה ע"י ב"כ העורר בכתב הערר ובסיכומים- אין בה כדי להשליך על

המקרה שבפנינו. עובדות המקרים שונות בתכלית מענייננו, כך שבעמ"נ 38765-02-01 **רמות**

ארזים- חברה לבניין והשקעות בע"מ נ' עיריית פתח תקווה, דובר על בניין בעל 47 דירות

שהושכרו לצרכי מגורים, בהתאם למשך תקופת השכירות ועל פי חוזים שהוצגו לבית

המשפט. בעמ"נ 22712-11-18 **זקל ואח' נ' מנהל הארנונה של עיריית בת ים**, קבע ביהמ"ש

כי סיווג הנכס יוותר "משרדים ועסקים" מאחר והוכח כי נעשה בו שימוש כעסק לעריכת

אירועים פרטיים וכעסק להשכרת חדרים על בסיס יומי ושעתי. כאמור, אין דבר וחצי דבר

בין פס"ד זה למקרה שבפנינו.

טענת אפליה

35. בטרם סיום נתייחס לטענת האפליה אותה טען העורר בעלמא וללא כל תימוכין ורק מן הטעם הזה, ניתן היה לדחותה. במסגרת דיון ההוכחות נשאל מר שבתאי ע"י ב"כ העורר האם יש דירות נופש או צימרים שמשלמים ארנונה רק על חלק מהנכס ועל כך השיב בשלילה. מר שבתאי התייחס בתשובתו לדירה אחת שנמצאת בעיר העתיקה וציין כי בבדיקה שנערכה עלה כי מדובר בשתי קומות עם כניסות נפרדות לבית ולצימר פוצל החיוב (עמ' 7 לפרוטוקול). אין זה המקרה שבפנינו. כפי שהוכח בהליך זה, מדובר בדירה אחת שמהווה יחידה אינטגרלית אחת. העורר אישר כי הדירה לא מחולקת וכי אין לה שתי כניסות נפרדות (עמ' 3 לפרוטוקול). הנופשים בדירה נכנסים לדירה דרך הדלת וחולפים על כל חלקי הבית. כן נעשה שימוש בחדר השירותים, במרפסת, בסלון ובמטבח ולא ניתן להגיע ישירות לחדר ספציפי ולעשות רק בו שימוש.

סוף דבר

36. אנו מקבלים את עמדת המשיב כי העורר עושה שימוש בנכס למתן שירותי אירוח בתשלום וכי העורר לא הרים את נטל הראיה ולא סתר את ממצאי העירייה. לאור המפורט לעיל, חיוב הנכס שבמחלוקת נעשה כדין, על פי השימוש בפועל בנכס ועל כן, **הערר נדחה**.

37. לפנינו משורת הדין, לא ניתן צו להוצאות.

38. בהתאם לתקנה 20 (ב) **לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת ערר)**, התשל"ז 1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה, תוך 45 ימים ממועד מסירת החלטה זו.

39. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) **לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר)**, התשל"ז - 1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית עכו וזאת תוך 10 ימים מיום קבלת ההחלטה. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 מיום מקבלת ההחלטה ובהתאם לכך, תינתן החלטה.

מר רועי קרליץ
חבר ועדה

מר אודי עייאש
חבר ועדה

אביטל שרוני, עו"ד
יו"ר ועדת ערר

ניתן בהעדר הצדדים, א באלול התשפ"ג
18 באוגוסט 2023

