

# המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

## כיצד יש לסווג נכס המשמש כמקום לינה על בסיס יומי שעתי?

עמ"נ 18-11-22712 דקל ואח' נ' מנהל הארנונה של עיריית בת ים

לאחרונה הגיעה לפתחו של בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב סוגיה מעניינת, בדבר סיווגו של נכס הנמצא במבנה תעשייה, המשמש לאירוח, אשר סווג על פי סיווג "משרדים ועסקים".

המערערים, הגישו השגות ועררים על חיובם בארנונה וטענו כי יש לשנות את סיווג הנכס ל"בתי מלון" שכן טענו שמדובר במלון שבו יש 18 חדרים. ועדת הערר דחתה את העררים שהגישו המערערים וקבעה כי הנכס משמש כעסק לעריכת אירועים פרטיים וכעסק להשכרת חדרים על בסיס יומי שעתי. המערערים הגישו ערעור מנהלי וטענו כי החלטת ועדת הערר לאקונית אשר אינה נסמכת על המסמכים שהוגשו על ידם ועל הביקור שערכה ועדת הערר במקום. המערערים הוסיפו וטענו כי הנכס אותו הם מפעילים, מאפשר הן לינת לילה או לינה למשך מספר לילות, והן שימוש להשכרת חדרים לפי שעות על כן יש לסווגו כ"בית מלון". נטען כי יש להעדיף סיווג ספציפי של "בתי מלון" על פני סיווג שיורי כללי של 'משרדים ועסקים' וכן נטען כי ככל שקיים ספק בתכלית הוראת החוק יש לזקוף את הספק לטובת הנישום. עוד טענו המערערים, כי העירייה עצמה סיווגה את הנכס כ"מלונית" במסגרת היתר זמני לניהול עסק וכי יש להתייחס לעסק כנותן שירותי מלונאות כהגדרת בחוק נותני שירותי תיירות, תשל"ו-1976, ומכאן שגם על המשיב היה לשנות את סיווגו של הנכס לצורך תשלום הארנונה. המשיבה טענה מנגד, כי דין הערעור המנהלי להידחות מאחר והמערערים מנהלים בנכס עסק להשכרת חדרים למטרות דיסקרטיות לפי שעות, ולעריכת אירועים באולם, כדוגמת מסיבות רווקים או "מסיבות חשק".

השופטת צילה צפת קבעה, על יסוד הראיות ותיקי המוצגים שהגישו הצדדים במסגרת הדיון, כי מדובר בעסק שעיקרו עריכת אירועים והשכרת חדרים על בסיס שעתי. כך, בהתאם לממצאים העובדתיים שנקבעו במסגרת הערר, עולה כי לא קיימים ארונות בחדרים השונים בנכס. בעניין זה קובעת השופטת כי סביר שחדר המיועד לשהייה של לילה או יותר יכלול ארון, מה שאינו דרוש לשהייה של 3 שעות. עוד עולה מהממצאים העובדתיים כי בהתאם לנתונים העסקיים והכספיים של המערערים, מרבית הכניסות לחדרים שבנכס הן ל-3 שעות ומהווים כ-87% מהכניסות למקום. המערערים לא הכחישו שהמקום נועד גם לשימוש על פי שעות אך טענו כי יש להם גם לקוחות רבים שמזמינים דרך אתר Booking לשהיית לילה. המערערים לא הצליחו להוכיח טענה זו. לאור זאת, נקבע כי אין מחלוקת שמרבית הפעילות בנכס היא השכרת חדרים לשימוש שעתי והשכרת המקום למסיבות ואירועים.

חוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976, מגדיר בית מלון כך: "בית מלון – לרבות פנסיון, בית מרגוע, בית אירוח וכל מקום כיוצא באלה שבו מספקים או מציעים לספק, בתמורה, שירותי לינה לתשעה אנשים או יותר בעת ובעונה אחת".

נקבע כי על יסוד מבחן השימוש בפועל, לא ניתן להגדיר את השימוש שעושים המערערים בנכס כבית מלון. השופטת קבעה כי הנכס אינו עונה על תכלית תעריף הארנונה המופחת לבתי מלון שכן אינו משמש לעידוד התיירות. נקבע כי גם אם קיימים מעת לעת, באופן די נדיר, הזמנות ללינת לילה, אין די בכך כדי להפוך את המקום למלון, עת הפעילות העיקרית בנכס אינה מתאימה להגדרת פעילות "בית מלון". עוד נקבע כי העובדה שהמערערים קיבלו רישיון עסק זמני למלונית או אישור ממשרד התיירות, אינם מעלים או מורידים ממבחן השימוש בפועל שנעשה במקום.

לפיכך נקבע כי הסיווג המתאים יותר לעסקם של המערערים הוא סיווג "עסקים". לאור האמור, הערעור נדחה.

בית

המשפט

לעניינים

מנהליים

בתל אביב

קבע כי

נכס

המשמש

כמקום

להשכרת

חדרים

לאירוח,

בשימוש

שעתי, אינו

מתאים

להגדרת

פעילות

"בית

מלון" ויש

לסווגו

בסיווג

"עסקים".