

ועדת ערר לענייני ארנונה עיריית טבריה

- העוררות: 1. רשת מלונות פתאל ערר 22/24
2. בוטיק יעקב מלון ג'ייקוב ערר 25/24
3. מלון קיסר טבריה ערר 23/24
4. רשת מלונות פרימה ערר 24/24
5. רשת מלונות קנדה ערר 26/24

-נגד-

המשיבה: מנהלת הארנונה

ה ח ל ט ה :

1. בפנינו עררים שהוגשו באותו ענין על ידי העוררות, והדיון בכולם, אוחד.
2. העובדות הצריכות לענין בכל העררים זהות, ולמרות החומר הרב שהוצג על ידי הצדדים בפני הועדה, השאלה המרכזית סביבה סובבים עררים אלה, עניינה אחד, כיצד יש לסווג את נכסי העוררות- בתי המלון, לצרכי חיוב ארנונה, בשל המציאות הבטחונית המיוחדת שנכפתה על מדינת ישראל ואשר גררה כמות בלתי נתפסת של אזרחים שנאלצו להתפנות מביתם עקב המלחמה האכזרית שנפתחה ביום שמחת תורה, שנת תשפ"ג (7.10.23). כאשר בשל הנסיבות המאוד מיוחדות שנוצרו והצורך המידי למצוא פתרונות דיור חליפיים לאלה שנאלצו להתפנות מביתם, חיפשה המדינה פתרונות דיור חילופיים. אחד מבין יתר הפתרונות שנמצאו היה: שימוש בבתי מלון שיקלטו את המפונים.
- יצויין כי ההתקשרות בין בתי המלון ברחבי הארץ ולבין מדינת ישראל, נעשתה מצד בתי המלון באמצעות התאחדות בעלי בתי המלון בישראל, היא אשר חתמה על מעין הסכם (גלהלן: "ההסכם") על פיו הוסדר כל הנושא של קליטת מפונים בבתי המלון, בכפוף לבדיקה שאכן בית המלון עומד בתנאים שפורטו בהסכם, בו הוסדר האופן לפיו יתקבלו המפונים בבתי המלון, המשך בשירותים שיינתנו להם וכן התשלום שיועבר לבתי המלון בגין מתן השירות המבוקש מאת בעלי בתי המלון, כולל קביעת התעריפים קבועים מראש, שישולמו ישירות ממשרדי הממשלה לבעלי בתי המלון. יצויין כי הוצגו בפנינו ההסכם וכל שנחתם בנדון, ולמעשה, העובדות הנוגעות לצורך בירור המחלוקת בין הצדדים שקופות וברורות.
3. העוררות טוענות טענה שנשמעת לכאורה, פשוטה בתכלית, המציאות שבו מצאו עצמם בעלי בתי המלון, לפיה הם לטענתם, הפסיקו לכאורה לשמש כבתי מלון ובמציאות כפי שהם מנסים להציג הפכו בתי המלון שלהן לבתי דירות, שכן הם לטענתם חדלו מלשמש כבתי מלון כמקודם, ובמקום לקלוט אורחים מזדמנים שמזמינים חדרי מלון כמקובל עד אז בבתי המלון שלהם, החלו לארח דיירים קבועים- משפחות, להבדיל מאורחים מזדמנים רגילים של בתי מלון. לטענתם הם נאלצו לבצע התאמות של בתי המלון כדי שיתאימו לדיור של אותם מפונים, כולל התאמת השטחים הציבוריים בבתי המלון כדי שיתאימו להימצאותן של משפחות, מבוגרים, בוגרים, ילדים ותינוקות. נאמנים לטענתן לפיה בית המלון שלהם חדל לשמש כבית מלון והפך לבית משותף, ביקשו לבטל את החיוב בגין שטחי הקרקע הצמודים לבתי המלון, כאשר לטענתן בבית מגורים משותף, לא משלמים ארנונה בגין שטחי קרקע אשר צמודים לבית מגורים משותף. לכן לדעתם, הם אינם אמורים לשלם ארנונה בגין הקרקע של "בית הדירות" שהיה בית מלון ומשונה השימוש מבית מלון לבית דירות, מין הדיון לשנות את הסיווג לצרכי ארנונה בגין הקרקע הצמודה בהתאם.

ולפיכך תעריך הארנונה שהושת עליהם אינו ישים יותר, זאת בניסיונות המצב הבטחוני המיוחד שלא נתנסינו בו מאז הקמת המדינה, ולכן לדעתם נושא חיובי הארנונה חייב למצוא את פתרונו על ידי שינוי הסיווג של אותם בתי המלון, לסיווג "דירות מגורים" או לחילופין: בית מלון ברמה הנמוכה ביותר (כוכב 1).

4. המשיבה מנגד, העלתה טענה מקדמית לפיה העררים שהוגשו אין מקומם להישמע בפני ועדת הערר לענייני ארנונה, וכי נושא שינוי הסיווג חייב להישמע דוקא בפני בתי המשפט ולא כפי שפעלו העוררות, שבחרו להגיש את ערר הארנונה לוועדת הערר.

עד כאן בנוגע לטענה המקדמית, אך גם לגופו של ענין, טוענת המשיבה כי עם כל הכבוד להתגייסות בעלי בתי המלון לטובת פתרון מצוקת המפונים, את פתרונם בנושא תשלום הארנונה, אם בכלל, עליהם לבקש מאת רשויות המדינה, היינו: שינוי החקיקה הקובעת בנושא גביית ארנונה בשל המצב הבטחוני, למרות שלטענת המשיבה, מבחינה עניינית אין היא מוצאת כל הצדקה לשנות את הסיווג של בתי מלון, רק בשל כך שהם קלטו משפחות מפונים. כך בקצרה זו יריעת המחלוקת, והתייחסות מתאימה ניתנה הן בתשובה להשגות שהוגשו הן בתשובה לעררים שבאו בעקבותיהם.

5. לאחר שאיחדנו את הדיון בכל העררים שהוגשו, שכן, מדובר בעררים רבים שענינם אחד. הגישו הצדדים תצהירים ונספחים בתמיכה לטענותיהם, ולאחר חקירת מצהירים הצדדים, הוגשו סיכומים מצד שני הצדדים.

6. נדון תחילה בטענת המשיבה בדבר חוסר הסמכות כביכול, לוועדת הערר לדון בעררים שהוגשו על ידי העוררות.

המשיבה טענה באופן נחרץ מדוע לוועדת הערר אין סמכות לדון בעררים,

ואלה נימוקיה בנדון:

א. הטענות המועלות על ידי העוררות בהשגות ועררים שהגישו, אינן חלק מהטענות המנויות בסעיף 3 לחק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976, אותן ניתן לפרוס בפני ועדת הערר, שכן, לדעתה סמכויות ועדת הערר מצומצמות לעניינים טכניים ועובדתיים בלבד, להבדיל מטענות משפטיות מובהקות כבמקרה שבפנינו.

ב. ועדת הערר אינה מוסמכת להחליט בטענה שמעשה של הרשות המקומית בהטלת או קביעת הארנונה נגוע באי חוקיות, אלא רק בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (3) לחק הערר.

ג. לוועדת הערר אין סמכות חוקית לטפל בהשגות ועררים על מעשי המועצה, שעילת הגשתם היא: אי חוקיות יסודית.

ד. מכיוון שמדובר בסוגיית רוחב ארצית, ומצב דברים כללי בעת מלחמה ו/או מגיפה, סוגיה שהינה בעלת השלכה על כלל הנכסים בעיר טבריה וכן בערים אחרות במדינה, ולכן הסמכות והמומחיות לקביעת מדיניות ארצית כוללת הינה בידי הרשות המחוקקת ו/או המבצעת ובכל מקרה אינה בסמכותה של ועדת הערר.

ה. העוררת חוששת כי אם תינתן החלטה שגויה של ועדת הערר בנושא סיווג הנכס, אזי, הדבר עלול להטייל נטל כבד על הרשות, נטל שכזה יגולגל על כתפי תושבי הרשות משלמי המיסים. ולוועדת הערר אסור לתת לכך יד באופן שהיא עצמה תדון בנושא שכזה.

ו. החלטה פרטנית של ועדת הערר בנדון דנן, עלולה לגרום לאפליה בין העוררות ולבין מחזיקי נכסים שונים בעיר טבריה, בנוגע למדיניות שיש לנקוט לגבי סוגי עסקים שונים שבשל תקופת החירום שנכפתה על כלל האוכלוסייה, נאלצו לשנות את עיסוקם. ולטענת המשיבה, הסמכות לקביעת מדיניות ארצית כוללת צריכה להישאר בידי הרשות המבצעת או המחוקקת. לא בידי ועדת הערר.

ז. היענות לשינוי סיווג נכסי העוררות כבית מלון, ישנה את דרך חלוקת הנטל בתשלום ארנונה, הינה החלטה רוחבית, זו צריכה להתקבל על ידי הרשות המחוקקת ו/או המבצעת שיכולה לשקול את הדרך בה יש לנהוג ביחס לכלל הנכסים במדינה, אשר שינו את פעילותם בשל המצב הבטחוני המיוחד.

ח. ועדת הערר אינה בעלת המיומנות המשפטית המספקת לתת החלטה בענין כה עקרוני.

עד כאן טענות העוררת הטוענת בתוקף רב כי לוועדת הערר אין סמכות לדון בעררים שבפנינו.

7. מנגד טוענות העוררות כי טענת המשיבה בנדון אין לה על מה שתסמוך וכי הסמכות לדון בעררים נתונה דוקא לוועדת הערר לענייני ארנונה, הכל כפי שיצויין להלן:

א. העוררות טוענות כי הטענה של המשיבה בדבר חוסר סמכות של ועדת הערר לדון בעררים, כבר אינה יכולה להישמע, שכן, בית המשפט המחוזי נתן את דברו וקבע באופן חד משמעי, כאשר עסק בטענות שהועלו באותו ענין כבדומה לעררים שבפנינו, כי מדובר בענין שיש לדון בו בפני ועדת הערר לענייני ארנונה, בשל כך שמדובר בשאלת שימוש ו/או סיווג, ולמעשה ניתנה פסיקה הדוחה את טענות המשיבה בנדון. העוררות צירפו לסיכומיהם את ההחלטה שניתנה בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, שם החזיר בית המשפט את הדיון לוועדת הערר לענייני ארנונה, על מנת שהועדה תדון בערר שהוגש בפניה, ערר שדן בטענות דומות לאלה שנטענו בעררים שבפנינו, לאחר שועדת הערר קבעה כי אין לה סמכות לדון בעררים מסוג זה, ובית המשפט שדן בערעור המינהלי כנגד ועדת הערר, בפני כבוד השופטת הגברת י. בלכר שקבעה כי יש להחזיר הדיון לוועדת הערר על מנת שהועדה אכן תדון בעררים שהוגשו לה בנדון.

לטענת העוררות, בשל ההחלטה שניתנה בנדון, מסתממות לכאורה טענות המשיבה בכל הנוגע לאי סמכות ועדת הערר לדון בעררים שבפנינו, לאחר שבית המשפט אמר דברו באופן ברור.

8. לאור ההחלטה שניתנה כאמור לעיל, ולאור העובדה שהננו סבורים כי יש לדחות טענותיה של המשיבה בכל הנוגע לסמכויות ועדת הערר, נתייחס לטענות והראיות שהוגשו לגופם של העררים, ואף נתייחס בסיכום, גם לטענה מיקדמית זו של המשיבה.

9. מכאן נפרוט את טענות העוררות שבאו לבסס את טענותיהן מדוע סיווג בית מלון אינו יכול להיות ישים בענין של העוררות, וכדלקמן:

א. ענינם של המפונים והפנייתם לבתי מלון לצורך דיור חילופי, נעשו בדרך שהותוותה בהסכם, והיה ברור כי המפונים ישוכנו בבתי המלון לתקופה ארוכה, מצד אחד. ומצד שני, ניתן להפסיקו בהתראה בת שני ימים.

ב. העוררות נקראו לדגל לטובת המדינה ולטובת אחדות לאומית בעת חירום, ואיננו מטילים ספק ברצונם הטוב לפעול בהתחשב במצוקה ששרתה אותה עת במדינה.

ג. על ההתקשרות בענין דיור חילופי של המפונים חלש ההסכם. ההסכם קבע את מסגרת ההתקשרות לה הסכימו העוררות, כולל המטלות שהוטלו עליהן, התמורה המובטחת להן, דרכי הדיווח, הפיקוח וקבלת התמורה ששילם משרד התיירות.

ד. כל חדר במלון מהווה למעשה "דירה".

ה. האירוח במלון, שינה פניו, הבסיס היה הגשת 3 ארוחות ביום, כאשר בחלק מבתי המלון השיגרה היא: הגשת ארוחת בוקר בלבד. ויתר על כן, הארוחות והתפריטים הותאמו לטעמים של המפונים שלפעמים אף בישלו בעצמם את מזונם.

ו. שירותי הניקיון בחדרי המלון היו בסיסיים בלבד, להבדיל משרותים רגילים באירוח של לקוחות רגילים.

ז. האופי של בתי המלון השתנה. לטענתם המאפיינים של בית מלון כבר לא קיימים מבחינת אורך תקופת השהות במלון, החזקת חיות מחמד השייכים למפונים, אנשים מסתובבים בקומות הלובי של המלון לבושים פיג'מות, בחדרים הכניסו המפונים ציוד אישי ביתי.

שטחים ציבוריים שינו את יעודם לטובת כיתות לימוד, חדרי טיפולים, מרפאות, מקומות מפגש לטובת הקהילה וכדומה.

מכל האמור לעיל מסיקות העוררות כי הסיווג המתאים לנכס אותו העמידו לטובת המדינה הינו: "בית מגורים".

בנוסף ובהמשך טבעי לטענה זו, טוענות העוררות כי כך גם יש לבטל את החיוב של סיווג קרקע תפוסה למלונות, בשל הטענה שמדובר לטענתן- בסיווג מגורים, ובבתי מגורים אין חיוב בגין קרקע בבנין משותף.

10. הטענה המשפטית של העוררות הינה: יש לשלם ארנונה לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו... ומכיון שבית המלון כבר לא משמש יותר כבית מלון עבור דייריו משך תקופה ממוצעת של שנה בה עיקר המלונות היו בתפוסה כמעט מלאה של מפונים על כן הסיווג לצרכי ארנונה אינו יכול להישאר כמקודם.

11. כטענה חילופית טוענות העוררות כי אם הטענה של סיווג מגורים לא תתקבל, אזי, לא הגיוני לסווג את בתי המלון כפי סיווגם טרם קליטת המפונים, אלא, להפחית את הסיווג ל-"בית מלון 1 כוכבים".

12. העוררות מפנות לראיות שהובאו באמצעות העדים שהצהירו מטעמן. העיקרון העולה מדברי העדים הוא:

בית המלון הפך להיות בית מגורים.

בתי המלון היו הפתרון המעשי והיחיד למצב שנוצר.

אורחי מלון לא רצו להתארח יחד עם מפונים ולכן העוררות נאלצו להוריד מחירים או להציע מחירים מיוחדים ומפתים ללקוחות מזדמנים, שרצו להתארח בבתי המלון במקביל לשהות של מפונים.

אין זה צודק שיחויבו לשלם ארנונה כאילו עדיין נשארו מלונות יוקרה.

ההסכם אינו מפצה על הנזקים שנגרמו להם עם סיום ההסכם, בשל צורך לתקן, לשפץ ולהחזיר את בית המלון לתיפקוד רגיל.

המלונות הם מלונות שבזמן שיגרה מצויים בתפוסה מלאה, והתעריף הרגיל שלהם כפול מהתעריף ששולם להם ממשדד התיירות על פי ההסכם.

כל הטענות של העוררות לא נסתרו בעת הדיון כשנחקרו המצהירים על תצהיריהם.

עצם קיומו של ההסכם, אינו יכול למנוע מהמשיבה את החובה לבחון את סיווג הנכס שלהם לצורך חיוב תשלומי ארנונה, כך שיעשה בהתאם לשימוש שנעשה בפועל בנכס, ומבחן השימוש בנכס הינו המבחן הקובע.

ולסיכום טענות העוררות, יש לקבל את הטענות שלהן בין אם נלך לפי מבחן השימוש בנכסים שלהם וכדרישתן סיווג מגורים, ובין לפי הטענה שהמלונות פסקו מלהיות מלונות יוקרה, והמצאיאות הפכה אותם למלונות בדירוג כוכב אחד, בלבד.

13. טענות המשיבה בקצרה הינן כדלקמן:

האירוח של המפונים בבתי המלון נעשה רק בשל כך שהם הצהירו כי הם בגדר "מתקן אכסון מלונאי". בדרגה וברמה מסוימת כפי שנדרש מהם כתנאי על מנת שיוכלו להיכלל בהסכם. לא זו אף זו, לצורך ההתקשרות המיוחדת היה עליהם להמציא מסמכים שונים, נסח רישום, העתק היתר בניה או תב"ע, מהם ניתן יהא ללמוד על ייעוד המקרקעין והשימוש המותרים בהם. כמו כן, להמציא אישור בדיקת תקנים פיזיים מאת משרד התיירות. ובנוסף היה עליהם לעמוד בתנאים לצורך אספקת צרכי אוכלוסיית המפונים בהתאם לדרישות שנדרשו בהסכם.

יתר על כן, כל ההתקשרות נעשתה על סמך כך שהעוררות הינן בתי מלון בדרגה הגבוהה שלהם. יצויין ויודגש, לגבי מתקני אירוח שאינם בתי מלון, נקבעו חוזים שונים וגם תמורות כספיות שונות. ובהחלט התשלומים ששולמו על ידי משרד התיירות חולקו בהתאם לרמת בתי המלון, והיו 3 רמות-מתקן איכסון מלונאי רמה א, רמה ב, רמה ג.

לא זו אף זו, ככל שהשהות של המפונים בבתי המלון התארכה, התעריפים ששולמו לבתי המלון-עלו.

גם מהבחינה העיסקית, המשיבה לא חולקת על כך שהתעריף ששולם על ידי משרד התיירות לבתי המלון, היה נמוך מהתעריף הרגיל בשיגרת העסקים שלהם. אך מהבחינה העיסקית, הובטחה להם הכנסה בטוחה לאורך תקופת המלחמה והתקופה בה אירחו מפונים בתקופת חירום.

יתר על כן, בתי המלון של העוררות המשיכו לשמש כבתי מלון לכלל הציבור.

בבית מגורים משותף אין טרקלין קבלה, אין בית כנסת, אין מכבסה, אין חנויות, אין שירותי מיזוג אוויר מרכזי.

בבית מגורים חותמים על הסכם שכירות בין הדייר ולבין בעליו של הנכס, ובעיקר, המפונים אינם יכולים להיחשב כמחזיקים בחדרי המלון, לא בפועל ולא לצרכי ארנונה. הזיקה היחידה שלהם להשתמש בנכס, היתה הסכמה והפניה של משרד התיירות אל מתקן האיכסון המלונאי.

לא זו אף זו, הפעילות העיסקית של העוררות הינה: בעלות וניהול בית מלון. גם אם נלך בדרך אותה מנסות העוררות להוליך את הדיון בערר, הרי מדובר בפעילות זמנית, טפלה לפעילות השוטפת של בית המלון, כך שסיווג הנכס אינו יכול להיות במנותק ממטרות הנכס, מהשימוש הנהוג לעשות בו ומהשימוש העתידי שיעשה בו בעתיד.

הנכס היה בית מלון, נשאר בית מלון ויישאר בית מלון, אלא אם כן בעליו יחליט לשנות את יעודו.

לבסוף, בתי המלון התקשרו בהסכם עם משרד ממשלתי באמצעות התאחדות בעלי בתי המלון. אם היה ברצון המתקשרים להקל על בעלי בתי המלון, להקטין, לפטור או לשנות את חיובי הארנונה למשך תקופת ההסכם, צריך היה הדבר להיכתב במפורש בהסכמים שנחתמו.

14. לענין הטענה של העוררות לפיה אין מקום לחייב אותם בגין הקרקע הצמודה לבתי המלון שאותם מבקשות העוררות להפוך לבתי דירות וכידוע בתי דירות, אינם מחויבים בתשלום עבור הקרקע הצמודה להם. על כך אומרת המשיבה כי לא ניתן להפריד בין שטחי הקרקע של בתי המלון ולבין בית המלון עצמו, וממילא, שטח צמוד בבית מלון מחוייב בתשלום ארנונה, בשל היותו חלק אינטגרלי מבית המלון.

15. עד כאן סקרנו בקצרה את מלוא טיעוני הצדדים, ומכאן להכרעה בעררים וכפי שיפורט להלן:

א. כבר ציינו כי השאלה המיקדמית האם יש סמכות לוועדת הערר לדון בעררים שבפנינו נראית פתורה לאור פסיקת בית המשפט המחוזי שצורפה על ידי העוררות.

ואולם: גם בלא החלטה זו, היינו מחליטים כי ועדת הערר היא הפורום הראוי לדון בשאלות של סיווג נכס, הדברים עולים במפורש מלשון החק. החלטה בענין סיווג נכס, הינה החלטה שמתקבלת דבר יום ביומו בפני ועדות הערר לעניני ארנונה.

ב. יצויין ויודגש כי האמור בסעיף 16 לסיכומי המשיבה בענין זה, שגוי! אכן, פסקי הדין ותוכן האמור בסעיף 16 לסיכומי המשיבה, היה נכון בשעתו, אבל, רק עד שנת 2012! או אז נכנס לתוקפו חוזר מנכ"ל משרד הפנים בעקבות פסיקת בג"ץ התנועה להגינות שלטונית (בג"צ 4038/10). הוראה אשר שינתה את הכשירויות של יו"ר ועדת הערר ונקבע כי לא ימונה אדם להיות יו"ר ועדת ערר, אלא, אדם שהוא עורך דין, הכשיר להתמנות לשופט בית משפט השלום המצוי בדיני השלטון המקומי והמיסוי המוניציפלי(חוזר משרד הפנים 5/2012 מיום 30.12.2012).

לא מובן מדוע מופיע בסיכומי המשיבה סעיף 16, שאינו לענין עוד לאחר קביעת מיהותו וכישוריו של יו"ר ועדת ערר. המשיבה לא היתה רשאית לכלול זאת בנימוקה וסיכומיה.

לא זו אף זו, קביעות ועדות הערר לעניני ארנונה, נתונות לביקורת שיפוטית של בית המשפט המחוזי!

והחלטות ועדות הערר לעניני ארנונה ניתנות לתקיפה בפני בתי המשפט המחוזיים!

16. עד כאן לענין דחיית טענתה המיקדמית של המשיבה לענין סמכות ועדת הערר לעניני ארנונה, לקבוע את סיווג נכסי העוררות, כמבוקש על ידן לאור השינוי כטענתן בשימוש בנכסים שלהן.

ומכאן להכרעה בעררים לגופם.

17. לאחר שקראנו את ההשגות, התשובות להשגות, כתבי הערר והתשובות לכתבי הערר, תצהירים שהוגשו מטעם העוררות ותצהיר המשיבה, חקירת המצהירים מטעם שני הצדדים, ולבסוף, סיכומי הצדדים, הגענו למסקנה כי דין העררים להידחות וזאת מהנימוקים שיפורטו להלן ולא דוקא על פי חשיבותם, וכדלהלן:

א. ההסכם על פיו נעשתה העיסקה עם העוררות ודומיהם נעשתה באמצעות התאחדות בעלי בתי המלון בישראל ובין גוף ממשלתי אשר ריכוזו וטיפולו בפנינו אזרחים שאולצו לעזוב את ביתם עקב המצב הבטחוני המיוחד ששרר במדינה והצריך מתן מענה זרז ומקיף לאוכלוסיה בסדר גודל שלא הכרנו עד כה.

ב. ההסכם שחלש על פינוי ושיכון חילופי למפונים מבתיים, כלל מספר סוגי נכסים ברמות ודרגות שונות ובהתאם תשלום תמורות שונות, כאשר העוררות קיבלו את התמורה על פי הדרוג המלונאי הגבוה ביותר.

כל העוררות הוגדרו ונכללו תחת ההגדרה של "מתקן איכסון מלונאי" הגדרה שנעשתה לבתי מלון ברמה הגבוהה של העוררות והם גם קיבלו תמורה מתאימה לדרגתם, שהיא הדרגה הגבוהה ביותר.

יצויין כי התמורה שהובטחה בהסכם, היתה תמורה גלובלית, והיא כללה את התמורה המלאה עבור רשימת דרישות בהן התחייבו העוררות לעמוד. דרישות שנקבעו על ידי המתקשרים בהסכם על פיו שולמו לעוררות התמורה שהוסכמה ואין ולא הועלתה טענה לפיה התמורה כולה או חלקה לא שולמה להן במלואה!

ג. יצויין כי ההסכם כיסה את מלוא התמורה הכספית שבין הצדדים. ומכאן לשאלה, כיצד ייתכן שהעוררות באמצעות נציגותם, "הזניחו" את הסדרת תשלום הארנונה ולא הזכירו בהסכם את ענין חיובי

הארנונה, הרי ידעו כי יצטרכו להיערך לקליטת המפונים כדרישות ההסכם, והרי הם ידעו, הם הולכים לתת למפונים "דירות" כפי שטענו בהשגות ועררים? הם ידעו שיצטרכו לעמוד בתנאי החוזה ומשמעויותיו, ובכל זאת קיבלו עליהם להמשיך לשלם את חיובי הארנונה, שאם לא כן מדוע שתקו והסכימו לתנאי החוזה, הרי ידעו כי ימשיכו להתחייב לשלם ארנונה!:

ד. העוררות ובודאי ההתאחדות שחתמה על ההסכם ידעו ויודעים, כי תשלום ארנונה היא אחת ההוצאות הקבועות הגבוהות ביותר שלהן, מדוע לא דרשו לקבוע סעיף בחוזה שיפטור אותן מתשלום זה, או לחילופין מדוע לא דרשו כי בחוזה ייקבע סעיף שיסדיר עבורם תשלום ארנונה מופחת?! הרי הם ידעו כי צורת התפעול של בית המלון תהיה שונה, מדוע מילאו פיהם מים?

ה. נציגי העוררות שהעידו בפנינו הסבירו כי הם נרתמו מיידית לשאת בנטל ולהימנות על אלו שהיו מוכנים להירתם למען הכלל על ידי מציאת פתרון דיור חילופי למפונים.

הם הגישו בפנינו דוגמאות של נזקים שנגרמו לבתי המלון שלהם על ידי המפונים והסבירו כי בתי המלון שינו את התנהלותם לאור המציאות בה מצאו עצמם.

ו. לענין זה הננו סבורים שהעוררות, ידעו ויודעות היטב לכלכל את מעשיהן, והתמורה שקיבלו בעבור איכסון המפונים על פי ההסכם, היוותה תמורה הולמת למאמציהם, הם לא טענו כי ההסכם מקפח או פוגע בעיניהם או לא מקובל עליהם. ודרישתם כיום ובדיעבד לבוא לטעון, לתקן ולשנות את הסיווג של מתקן האיכסון המלונאי שלהן, שרק בזכותו נתאפשר להם להיכלל בהסכם. הסכם שהבטיח להם תמורה שנראתה להם הולמת, עובדה, הן רצו להיכלל בו, אינה נראית לנו.

ז. יצויין ויודגש, אל מול טענותיהן בדבר הנזקים שנגרמו להן, עיון בו יגלה כי בית המלון לא הפך להיות שטח הפקר והמפונים לא יכלו לעשות במלון ככל העולה על רוחם. במלון תפקדו קציני הבטחון שלהן, ופעולות של זדון ונזק לרכוש, ברות השבה על פי החוזה, ולעוררות זכות תביעה במקרים מסויימים הכל כמפורט בחוזה. מאידך גיסא, לעוררות הובטחה הכנסה בטוחה, בתעריף שאולי היה נמוך מהתעריף הרגיל אותו הן גובות, אך, במקביל היתה להם זכות לאחסן אצלם לקוחות רגילים, בד בבד עם איכסון המפונים.

כאמור, אין אנו יכולים ויודעים להיכנס לכיסן של העוררות ולערוך את חשבונותיהן, האם עשו עיסקה טובה מהבחינה הכספית, האם הרוויחו די, האם הפסידו לא עלינו, אלה אינם נימוקים שעלינו להיכנס ולשקול אותם, שהרי לו לא היו נכנסים להסכם, היו המלונות נותרים ריקים משך תקופה ארוכה, ואז אולי היו מגישים בקשות אחרות בנוגע לחיובי ארנונה, אבל הכנסה מבתי המלון בהיעדר אורחים לא היתה נכנסת לקופתם. כך, שחזקה על העוררות שהן יודעות לערוך את תחשיביהן. נציין כי התייחסנו לנושא הכספי בעיקר בשל העובדה שהעוררות ניסו להראות כי נגרמו להם נזקים כספיים כתוצאה מהשתתפותן בהסכם, ובכך לנסות לשכנע כי יש להתחשב בהן לענין תשלומי הארנונה. ואנו סבורים כי זה לא השיקול אותו עלינו לשקול, מה גם שאין בידינו כלים לערוך חישובים שכאלה, ואנו "סומכים" על שיקול דעתן של העוררות שיוודעות כיצד לכלכל עיניניהן.

ח. הננו סבורים שדרישת העוררות להכיר בבתי המלון שלהן כבתי דירות, אינה תואמת להיתר הבניה שניתן להן, יצויין כי כדי להיכלל בהסכם הן חויבו להמציא מסמכים בנושא תכנון ובניה, היתר בניה, תכנית בנין עיר. אישורים אלה היוו כרטיס כניסה להסכם עם משרד התיירות, ולמעשה באות עתה העוררות ומנסות להתנער מההסכם שהחילו על עצמן. ומבקשות לראות את בתי המלון שלהן כבתי דירות, להבדיל מבתי מלון. מה שנקרא "לאכול את העוגה ולשמור אותה שלמה". לא ניתן לאחוז במקל משני קצותיו, מצד אחד לרצות להיכלל בין מתקני האיכסון המלונאי שעמם נחתם הסכם מיוחד, רק בגלל היותם בתי מלון ברמה גבוהה, ומצד שני, באותה נשימה, לטעון שכבר לא מדובר במתקן איכסון מלונאי כפי שנקבע בהסכם, ולבקש להיחשב כבית מגורים רגיל, כבר אמרנו: ניסיון לאחוז במקל בשני קצותיו, לא סביר.

ט. יצויין ויודגש, על פי המסמכים שהוצגו לנו על ידי העוררות, בד בבד עם איכסון המפונים, הורשו העוררות לארח גם אורחים רגילים בבתי המלון שלהן, עם כל הכבוד, לא ניתן לפצל את השימוש בבית המלון, חלקו בית דירות משותף, חלקו בית מלון, והעוררות גם לא ניסו לטעון כי הן מבקשות לפצל את הנכס שלהן, חלק ישמש כבית דירות כטענתן, וחלק האחר, בית מלון רגיל המשמש אורחי מלון מזדמנים עבורם אותו הנכס ישמש כבית מלון. הגיוני? כמובן שלא, והעוררות אפילו לא ניסו לטעון טענה אבסורדית שכזו בפה מלא, אך עצם בקשתן להפוך את בית המלון לבית דירות, מנסה להתעלם ולהעלים את העובדה שבינתיים המשיך אותו בית מלון להתנהל כבית מלון. נכון, כתוצאה מהימצאות מפונים במלון, העוררות הורידו את מחירי האירוח לאורחים מזדמנים, אך, בית המלון נשאר בית מלון ולא הפך בשל הימצאות

אורחים קבועים לבית דירות, אך זה לא היה הטיעון שלהם כנגד חיובי הארנונה, והאפשרות לאחסן אורחים מזדמנים היה מעין בונוס שאיפשר להם לתפקד כרגיל.

י. העוררות מנסות לטעון שעל ידי שיכון משפחות בחדרים, שבהם גרות משפחות או יחידים כבית מגורים לכל דבר ועניין, יש בכך כדי לאפשר להן לטעון כי הם מחזיקות דירות מגורים ולא מתקן איכסון מלונאי, ובכך, העוררות לא חולקות על כך שהן בעלות של בתי מלון שנבנו על פי תב"ע, בהתאם להיתר בניה שניתן לבתי המלון דוקא. הפיכת בית המלון מנכס שניתן לו היתר בניה כבית מלון, לבית מגורים, אינה אפשרית. סיווג הנכס כבית מלון, אינו יכול להיעשות במנותק ממטרותיו, מהשימוש שנהוג לעשות בו ומהשימוש שיעשה בו בעתיד. ראה לענין זה-עמ"נ(ת"א) 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ. עיריית הרצליה.

יא. מסתבר כי בית מלון אינו המצאה חדשה. לראשונה נתקלנו במילה מלון, בספר שמות פרשת שמות פרק ד, פסוק כ"ד ויהי בדרך במלון ויפגשה ה' ויבקשו המיתו."

בית מלון שימש ומשמש מקום להלנת אורחים. כך מימים ימימה. כך לענייננו, המדינה נאלצה לדאוג להלנתם של אזרחים שפוננו מבתייהם והלינה אותם הן בדירות מגורים, הן בצימרים, והן בבתי מלון שעמדו בתנאים שנדרשו על ידי המדינה. מאז ומתמיד לנו אנשים בבתי מלון, ובימינו ישנן גם אוכלוסיות שמעדיפות להתגורר בבית מלון לתקופות ארוכות. האם בשל כך שאדם מתגורר בבית מלון משך תקופה ארוכה, הופך את בית המלון לבית דירות!!

וזו למעשה המציאות לפיה המדינה שיכנה אנשים בבתי מלון, כיון שבית מלון יכול לספק לכמות גדולה של אנשים פתרונות דיור, להכין ולהגיש ארוחות, שימוש בשטחים ציבוריים ועוד שירותים שרק בית מלון להבדיל מבית דירות, יכול להציע, המדינה בפתרון יקר זה ולשאת בעלות הכרוכה בכך.

יב. העוררות טוענות כי חלק ממתקני המלון לא הופעלו ולכן לא ניתן להתייחס אליהם כאל בית המלון בדרגה הגבוהה ביותר אלא כבית מלון בעל כוכב אחד. טענה זו אין בה ממש. ההסכם עליו חתמו ולתנאיו הן הסכימו, נעשה רק בשל העובדה שמדובר במתקן איכסון מלונאי, בדירוג הגבוה ביותר, לולא היו בתי המלון בדרגה הגבוהה ביותר, לא היה הסכם זה נחתם עימם או התעריף המובטח להן היה נמוך יותר. העובדה שהן שינו את דרכי עבודתם אינה משנה והופכת את הסיווג שלו. מספיק ודי בכך שהגורם שהתקשר עם העוררות בהסכם עשה זאת על סמך כך שהוא מתקשר בהסכם עם בית מלון בדרגה הגבוהה ביותר, וזה היה הקריטריון שהוא המתקשר בהסכם, דרש ובגינו הסכים לתעריף הגבוה שהסכים לשלם, הרי מבחינת העוררות הן השיגו את מטרותן. מרגע בו המזמין היה שבע רצון מהשירות והמתקנים שסופקו לו והוא-בית המלון מקבל את מלוא התמורה האפשרית, רק בשל היות בית המלון בדרגה הגבוהה ביותר, מה משמעותה? השימוש בבית המלון נשאר בתוקפו. הדירוג הגבוה של העוררות לא זו בלבד שלא נפגע או השתנה, אלא, הוא שימש עבורן כרטיס כניסה להסכם עליו הסכימו לחתום בעיניים פקוחות.

לסיכום ענין זה, ניתן לומר כי אין סיבה כלשהיא מדוע יש לשנות את הסיווג בעקבות השימוש המופחת כנטען כנטען על ידי העוררות. שהרי, מזמין השירות, מדינת ישראל באמצעות משרד התיירות, לא דרש ולא ביקש לשנות ולהקטין את התמורה המוסכמת שבחזוה, והותיר אותה ברמה הגבוהה ביותר של בתי מלון, העוררות מצידן קיבלו את מלוא התמורה כבית מלון בדרגה הגבוהה ביותר, תמורה שהוגדלה משך הזמן, ודבר לא השתנה, על מה אם כן מלינות הנתבעות!!

יג. בהתאם להחלטה זו, ממילא, לא ניתן לקבל את הטענה שאין לחייב את העוררות בגין קרקע תפוסה לבתי מלון. העוררות טוענות כי הן שימשו כבית דירות, בית משותף, ובבית משותף אין חיוב בתשלום עבור קרקע שאינה בנויה, והעוררות בהתאם לטענתן כאילו מדובר בבית דירות המופטר מתשלום בעבור קרקע שאינה בנויה, מבקשות לפטור אותן מתשלום בגין כך. אנו דוחים גם טענה זו, בבחינת "הלך החבל אחר הדלי". אנו לא מקבלים את הטענה כי ענין לנו עם בית מגורים. ומכיון שהנכס של העוררות הינו בית מלון, ברור שגם את שטחי הקרקע סביבו, מחייבים בגין קרקע תפוסה לבית מלון.

18. לסיכום :

אנו דוחים את העררים לאור הנימוקים המפורטים לעיל.

העוררות ישלמו למשיבה הוצאות סך 10,000 ש"ח יחד ולחוד.

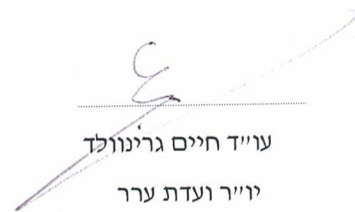
זכות ערעור לבית המשפט המוסמך, במועדים הקבועים בחק.



משה דהאן
חבר ועדת ערר



אשר קלמי
חבר ועדת ערר



עו"ד חיים גרינוולד
יו"ר ועדת ערר