

השכרת דירה באתר AIRBNB, השכרת צימר לפי שעות או סוויטות בדירות לתקופות קצרות – מנקודת המבט של חיובי הארנונה והאם מותר חיוב רטרואקטיבי בגין אלה/ רז לבנת¹

לאחרונה נתקלתי במספר פרסומים בעיתונות, באחד מהם מדווח נציג האתר הבינלאומי הידוע כי רק בתל אביב מושכרות 15,000 דירות באמצעות האתר², השני מפרסם השכרת צימר מפנק עם גיקוזי לפי שעות, השלישי מתאר סוויטות מפוארות להשכרה לתקופות של החל מיום אחד ואילך, כולם בתל אביב-יפו. כל אלה העלו אצלי את השאלה – מהו סיווג הארנונה הראוי שעל מנהל הארנונה העירונית להשית על השימושים הללו?

מאחר שמדובר בדירות מגורים פרטיות שהפכו למושכרות לשעה, ללילה או למספר ימים בודדים באמצעות האתר או בדרך אחרת, הרי שאין מדובר באותו סיווג – מוזל בדרך כלל באופן יחסי לעומת סיווגי עסקים – שנקבע לדירות מגורים³.

מאמר זה יתמקד בבחינת חיובי הארנונה בלבד ולא יעסוק בבעיות משמעותיות נוספות העולות כתוצאה משימוש בדירת מגורים רגילה או בית מגורים פרטי למטרות השכרה לתקופות זמן קצרות. בכל מקרה מומלץ על העושה כן לשקול שיקולים נוספים רבים לבד מחיובי הארנונה הן לעניין היבטי המיסוי⁴, הן לענייני רישוי עסקים ועמידה בדרישות החוק⁵ והן לעניין האחריות והביטוח⁶.

המחזיק בדירה או בבית ממשיך בדרך כלל לקבל ולשלם חיובי ארנונה בהתאם לחיובים שאותם הוציאה העירייה לדירה או לבית מגורים בעבר, בהתאם למידע שהיה בידה, לפיו השימוש שנעשה בנכס הינו למגורים בלבד. היות והשימוש שנעשה בפועל שונה משימוש למגורים – עולות השאלות מהו הסיווג הנכון לחיובי הארנונה. האם תוכל העירייה לחייב את המחזיק לשלם רטרואקטיבית בהתאם לסיווג הנכון לדעתה? כמה שנים לאחור תוכל העירייה לחייב את המחזיק רטרואקטיבית בהתאם לסיווג הנכון לדעתה?

שאלות אלו משמעותיות ביותר לתוצאות העסקיות, הכלכליות והמסחריות של המהלך ויש בהן כדי לגרום למבצעים אותו לשקול היטב האם הם אכן מעוניינים לבצע את השינוי שעלול להיות כרוך בהשקעה לא מבוטלת. כאמור לעיל, חיובי ארנונה לדירת מגורים הם נמוכים יחסית לחיובים אפשריים אחרים. פער אפשרי זה הוא נושא מאמרנו הנוכחי.

1. פערי התעריפים על פי סיווגי עיריית תל אביב יפו⁷ לשימושים הללו

בשל העובדה שתל אביב יפו היא העיר המגוונת בישראל, משמשת מוקד לתיירים רבים, התופעה נפוצה בה והיא מכילה את מגוון אפשרויות החיוב הרחב ביותר על פי צו הארנונה שלה, בחרתי לבחון את השאלה על פי צו הארנונה שלה. אפשר וצריך יהיה לבחון צווי ארנונה גם של ערים אחרות כמו ירושלים, חיפה ואילת, כדי לבדוק אם אצלן הפערים שונים.

¹ עו"ד רז לבנת, מוסמך למשפט מסחרי באוניברסיטת תל אביב, מכון כיו"ר ועדת הערר לענייני ארנונה עירונית בגני תקווה. תודתי לשופטת בדימוס נחמה מוניץ, לחברותיי לוועדת הערר בגני תקווה, עורכות הדין מיכל קמיר ואלה כץ שיינפלד על הסיוע בהערות בעת חיבור המאמר. ככל שקיימת טעות היא על אחריותי בלבד.

² https://www.airbnb.com/s/%D7%AA%D7%9C-%D7%90%D7%91%D7%99%D7%91----israel/homes?allow_override%5B%5D=&s_tag=mwrtcdZb

³ יודגש כי אין האמור בחיבור זה מתייחס להשכרת חדר אחד בבית מגורים, לתקופה קצרה או ארוכה, שעה שהמחזיקים ממשיכים להתגורר בו דרך קבע, ואלו רשאים להמשיך ליהנות מן הסיווג של דירת מגורים.

⁴ בין היבטי המיסוי נמצאות רשויות מס ההכנסה, מע"מ. במספר מקרים נמנעים משכירי החדרים או הדירות מלדווח על הכנסותיהם לשלטונות המס. הכנסות אלו מחויבות כהכנסה מעסק בגינה יש לשלם מע"מ.

⁵ הוראות ותקנים לבתי מלון וחדרי אירוח. הן לעניין מידות וגדלים, הן לעניין אמצעי בטיחות מפני אש, היגיינה וכיוצא בן כל מקום כזה חייב רישיון עסק ובהעדרו הוא צפוי לקנסות ולצווי סגירה. כמו כן עמידה התקנות שירותי תיירות (בתי מלון), התשס"א – 2001.

⁶ הפוליסה התקנית לביטוח דירה ותכולתה כוללת סייגים לשימוש המדובר. "דירה" – המבנה של הדירה או הבית הנוכרים במפרט ושימושים העיקרי למגורים.

⁷ https://www.nevo.co.il/law_html/Law01/p194_036.htm

מסופקני אם חברות הביטוח ישלמו תביעות לפי פוליסת ביטוח דירה שעה שאלו הושכרו למשתמשים זרים לפי שעות או ימים. יודגש נושא ביטוחי תבויות כלפי צד שלישי שלא יהיה מכוסה על ידי חברות הביטוח שבטוח דירת מגורים ומצאו עצמן נתבעות בגין מקרה ביטוח שארע במלון. ככל הניתן לשער.

⁷ התופעות המתוארות יכולות להתגלות בכל עיר ורשות מקומית אחרת בישראל. תל אביב-יפו משמשת דוגמה לעירייה מקצועית שמקפידה לאכוף באמצעות פקחיה את חיובי הארנונה ולפיכך מתמקד החיבור בה.

בשל העובדה שמשטר הארנונה בישראל דומה למשפט המקומי במדינות ארצות הברית של אמריקה, קרי משפט המכיל דין מקומי בדמות צו ארנונה התקף רק באותה עיר, ומפאת השוני בהגדרות ובשיטות המדידה⁸ לצרכי חיוב בין עיר לעיר, תהיינה התוצאות הכלכליות שונות בין הערים השונות, אם כי העיקרון יהיה תקף בכל אחת מן הערים.

בצו הארנונה של עיריית תל אביב-יפו לשנת 2017 עודכנו תעריפים לאזורים שאינם משמשים למגורים בהתאם לחלוקה ל 3 אזורים. לשם הבדיקה נבחן את התעריף באזור 1. * סעיף 3.3.6 לצו הארנונה כי באזור 1 בתי מלון יחויבו לפי תעריף של 372.71 ₪ למ"ר לשנה. לעומת זאת, דירת מגורים⁹ עד 140 מ"ר (סוג בנין א)¹⁰ באותו אזור תחויב ב84.29 ₪ למ"ר לשנה. כלומר חיוב בית מלון הינו פי ארבעה ומעלה מחיוב דירת מגורים.

תעריפים אלו מהווים תמריץ לעירייה לבחון את האפשרות להשית חיובים גבוהים יותר על נכסים אלו על מנת לשפר את הכנסותיה, מובן שרק בהתאם לשימוש בפועל שנעשה בנכסים. עובדה זו מהווה סיכון כלכלי-מסחרי מוחשי וברור למחזיקים בדירת מגורים המשכירים אותה לתקופות קצרות והמשלמים ארנונה מוזלת של דירת מגורים.

בעמ"נ 23476-09-15 קריגר ואח' נ' עיריית תל אביב-יפו, (פורסם בנבו ביום 05-03-2017) דנה השופטת יהודית שטופמן לראשונה בחיובי הארנונה לבניין בן 25 דירות ברמת גימור גבוהה, שנמצא בשדרות רטשילד 71, בניין המושכר כסוויטות מפוארות ביותר¹¹ למשכירים שונים לתקופות קצרות או ארוכות. מנהל הארנונה הוציא להם שומה לפי סיווג של מלון 5 כוכבים, בעוד שבעלי הבניין טענו מנגד שהסיווג שהיה לדירות מגורים צריך להישאר על כנו, או לחילופין לסווג את המלון לפי 0-1 כוכבים. ועדת הערר לענייני ארנונה עירונית קבלה את עמדת מנהל הארנונה והתיק הגיע לערער בבית המשפט המחוזי.

גם השופטת קיבלה את עמדת מנהל הארנונה באשר לנכונות קביעת סיווג של בית מלון על פני דירות מגורים, אך יחד עם זאת קבעה שאף לא אחד מן הצדדים הצליח להוכיח את רמת הסיווג הנכונה, והחזירה את הדיון אל ועדת הערר לשם קביעת הסיווג המדויק של בית המלון לדירות הבניין.

פסק דין חשוב זה מהווה יריית פתיחה מובהקת בתהליך התאמת החיובים המוטלים מצד עיריית תל אביב-יפו על דירות המושכרות לתקופות קצרות או ארוכות, ובוודאי ישמש מפתח לשינוי סיווגי החיוב בהתאם גם על דירות המושכרות באמצעות אתרי AIRBNB, צימרים או חדרי אירוח לפי שעות.

בבג"ץ 8680/13 אגו מודיעין בע"מ נ' עיריית מודיעין (פורסם בנבו ביום 02-08-2015) סיכמה הנשיאה נאור את מגבלות השינויים שיכולה העירייה לחולל בצו הארנונה שהוקפא:

"ארנונה מוטלת על מחזיקי נכסים בתחום הרשות המקומית. הרשות המקומית היא המטילה את הארנונה על המחזיקים (סעיף 9א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992) (להלן: החוק). ואולם, סמכותן של רשויות מקומיות בתחום הארנונה אינה בלתי מוגבלת והיא כפופה למשטר המכונה "דיני ההקפאה". מטרתו העיקרית של משטר זה היא ריסון שינויים בתעריפי הארנונה בכדי למנוע השפעות שליליות על משק המדינה וקופת הרשויות המקומיות (עע"מ 8223/07 היים נ' מועצה אזורית דרום השרון [פורסם בנבו] [26.6.2011]; הצעת חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, ה"ח 2143, 8-9)".

⁸ יש רשויות המחייבות שטח נטו, יש המחייבות שטח ברוטו ויש גם הגדרות ביניים כמו "ברוטו ברוטו".

⁹ לשם ההשוואה חיוב דירה למגורים ריקה עומד על 227.54 ₪ למ"ר לשנה.

¹⁰ לשנת 2016 בתוספת 1.77% לשנת 2017.

¹¹ <http://www.the-rothschild.com/he>

כל עוד מנועה העירייה מלשנות את התעריפים שלה או את שיטת החישוב בהתאם לחוק ההסדרים, כל שנותר לה הוא להתאים את השימוש החדשני והמקורי לסיווגים הקיימים בצו הארנונה המקורי שהוקפא.

2. חיובי ארנונה רטרואקטיביים

שעה שיתברר לעיריית תל אביב יפו מהו השימוש בפועל שנעשה בדירות המגורים הללו ובהנחה ששימוש זה התקיים לאורך זמן, האם היא רשאית לשלוח למחזיקים חיובים מתאימים על פי סיווג בית מלון שיחולו גם רטרואקטיבית

כלל הבסיס בענייני מס הוא שאין מטילים חיובים רטרואקטיביים לאחור. חיוב מס רטרואקטיבי חשוד מיד שהוא פסול. בע"א 975/97 **המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ**, פ"ד נד(2) 433, נקבעו השיקולים שעל הרשות לשקול שעה שהיא עומדת להשית חיוב רטרואקטיבי. כך נכתב בפסק דינה של השופטת שטרסברג כהן, בעמ' 451:

"עקרון החוקיות מורה לי כי ככלל אין החוק מטיל חיובים באופן רטרואקטיבי אלא אם נאמר כך במפורש. כלל זה נכון במיוחד לגבי חיובי מס... כאשר רצה המחוקק לאפשר תיקון שומת מס באופן רטרואקטיבי, הוא עיגן זאת בחוק תוך קביעת מגבלות חמורות [...]

בפקודת העיריות לא הוקנתה סמכות לתקן שומת ארנונה באופן רטרואקטיבי. כיוון שכך ולאור האמור לעיל, ידנו תהא קפוצה במתן אפשרות לתקן שומת ארנונה באופן רטרואקטיבי [...]

עלינו לאזן בין השיקולים הרלוונטיים לשם הכרעה בשאלת הרטרואקטיביות של החיוב בארנונה. **מחד גיסא עומד האינטרס הציבורי של קיום החוק והאינטרס של תושבי המועצה שזו תגבה את המגיע לה.** אי-גביית תשלומי הארנונה במשך תקופה ארוכה ממי שחייב בתשלומה, משמעה פגיעה אפשרית בתושבי הרשות המקומית, באשר יכול שנוצר חסר בקופתה של המועצה שייתכן שנתנה לתושביה פחות שירותים ממה שיכלה לתת אילו נגבתה הארנונה. יכול שאי-גביית הארנונה ממקורות במשך שנים השפיעה על הגדלת הארנונה ששילמו התושבים [...]

מאידך גיסא ניצב אל מול האינטרס הציבורי האינטרס של מקורות, המושגת על עקרון סופיות החלטותיה של המועצה. מעצם העובדה שהמועצה לא שלחה למקורות הודעת חיוב במשך עשרות שנים, סביר היה להסיק כי המועצה סברה שהחוק מעניק לה פטור מתשלום ארנונה. עמדתה של המועצה כל השנים, כמוה כהחלטה בדבר מתן פטור למקורות מארנונה, זו גם דעתו של היועץ המשפטי לממשלה. למקורות עומד גם אינטרס ההסתמכות. היא ניהלה את עסקיה בהנחה שאינה חייבת בתשלום ארנונה בגין תעלת המוביל הארצי ובגין השטחים שלצדה. היא לא הביאה הוצאות אלה בחשבון במסגרת הסדר ההתחשבות בינה לבין הממשלה. לפיכך יש לקבל את טענת מקורות, שלא נסתרה, כי היא אכן הסתמכה על המצג על-ידי מחדל שהוצג על-ידי המועצה במשך השנים וכלכלה ענייניה בהתאם. תהיה זו פגיעה קשה בה אם השינוי בהחלטה יחול רטרואקטיבית. במצב דברים זה, אין זה ראוי לאפשר למועצה להטיל על מקורות

ארנונה לשנים שקדמו לדרישה מ-1993 [...] מן האמור עולה, כי אף שהפטור שבסעיף 3(ב) אינו חל על מקורות באשר אין היא מחזיקה במוביל הארצי מטעם הממשלה ולצרכיה, חיובה של מקורות בארנונה בגין השנים 1986-1992, בטל, בהיותו רטרואקטיבי¹² (הדגשים אינם במקור – ר"ל).

בבר"מ 2481/16 אמרי דעת ע"ר נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים (פורסם בנבו ביום 05-05-2016), סיכם השופט פוגלמן את ההלכה:

"איני סבור כי המקרה שלפניי נופל בגדרי אמת מידה זו. פסק הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים לא שינה מהכלל שלפיו ראוי לנקוט "יד קפוצה" מקום שבו מתבקשת התרת חיוב רטרואקטיבי בארנונה (ראו למשל ע"מ 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן, פסקה 7 (18.3.2012); ע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ, פסקאות 57-59 (1.12.2011); ע"מ 7749/09 אורט ישראל נ' הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים, פסקאות 29-31 (30.11.2011))"

היטיבה לסכם את התהליך השופט מוניץ בעת"מ 1920-02-12 קרן קיימת לישראל נ' עיריית נצרת, (פורסם בנבו ביום 22-10-2013) בעמ' 16:

"חיובים רטרואקטיביים יעשו בכפוף למבחן דו-שלבי - של סמכות ושיקול דעת. מבחינת הסמכות, נקבע כי כל עוד לא קיימת הסמכה מפורשת לחיוב רטרואקטיבי בחוק, והסמכה שכזו אינה קיימת ברגיל בעניין חיובי ארנונה, קמה חזקה פרשנית נגד תחולה למפרע. חזקה זו ניתנת לסתירה מטעמים מיוחדים. במקרה בו החזקה אכן נסתרת, כי אז יש לעבור לשלב השני ולבחון אם החיוב הרטרואקטיבי עומד במבחנים שנקבעו לבחינת שיקול הדעת המנהלי, ובראשם מבחן הסבירות". (הדגש אינו במקור – ר"ל).

כלומר, חיובים רטרואקטיביים מעוררים את הרצון לבחון את טיבם ואת תוקפם בידי בתי המשפט. על השופטים לשמור על צמצום המקרים בהם יתירו חיוב רטרואקטיבי. יחד עם זאת אנו מוצאים מקרים חריגים שבהם מותרת גביית ארנונה לאחור, כשקיימים טעמים כבדי משקל המהווים חריג לכלל ומאפשרים להצדיקו¹³.

הערכאה המתאימה לתקיפת חיובי ארנונה רטרואקטיביים היא בית המשפט המנהלי¹⁴. למנהל הארנונה כמו גם לוועדת הערר אין סמכות לדון בטענה מסוג זה¹⁵. סמכותם של אלה הוגבלה בחוק למספר מוגבל של טענות, בפני מנהל הארנונה בהשגה ובאותם עניינים בלבד בפני ועדת הערר בערר.

¹² מפאת חשיבותם, הובאו הדברים מעט באריכות.

¹³ בר"מ 1781/15 עיריית ראש העין נ' סולריס סוככים בע"מ, (פורסם בנבו ביום 21-07-2015), ע"מ 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן, (פורסם בנבו בפסקה 7 (18-3-2012)); ע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ, (פורסם בנבו בפסקאות 45-57 (01-12-2011)); ע"מ 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי, (פורסם בנבו בפסקה 10 לחוות דעתו של המשנה לנשיא (בדימוי) א' ריבלין (21-08-2012)); ע"מ 6704/13 ועד מקומי תנובות נ' תוסף קומפאונדס בע"מ, (פורסם בנבו בפסקה 20 לחוות דעתו של השופט י' עמית (7-8-2015)).

¹⁴ ראו אצל הנריק רוסטוביץ, עופר צוק, ערן פייביש, ארנונה עירונית השגה ערר וערור, המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, הוצאת אוריאן 2016, בעמ' 77-78 לרבות מראי מקום.

¹⁵ סמכות אלה מוגבלת בהתאם לסעיף 3 לחוק חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 שנסחו: **השגה**

3. (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג - שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

(ב) אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א).

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), מי שחויב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א)(3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה.

3. בהנחה שמותרת גביית ארנונה רטרואקטיבית – ממתני? והאם חלה התיישנות?

אם יש בידי העירייה ראיות לכך שהשימוש שנעשה בדירה היה שימוש של בית מלון, עולה השאלה עד כמה אפשר לחייב לאחור בחיוב רטרואקטיבי בהתאם לסיווג החדש, האם רק לתחילת אותה שנת מס,¹⁶ האם החיוב מוגבל ל-7 שנים לאחור בהתאם למגבלת חוק ההתיישנות,¹⁷ או האם מעבר לתקופת ההתיישנות? בחינת מספר מקרים מעלה פתרונות מגוונים בהתאם לעובדות המקרה.

בע"א 1014/04 (נצ'') **נעמה אברהים נסייר נ' עיריית נצרת עילית**, (פורסם בנבו ביום 22-11-2004) הותר לראשונה חיוב רטרואקטיבי. באותו מקרה התגלה פער בגודל הנכס שהיה ידוע לעירייה לבין זה שהיה קיים במציאות. פער זה היה ידוע למחזיקת הנכס אולם היא לא עדכנה את העירייה. במקרה זה דובר על חיוב שהוטל בשנת 2002 עשר שנים לאחור לשנת 1992. בעמ' 3 לפסק הדין נכתב:

"אין מחלוקת שהמערער קיבל כל שנה הודעה בדבר שיעור הארנונה שנדרש ממנו. מן המפורסמות הוא שבדרישה זו מצוין גם שטח הנכס שעל פיו ובעטיו מוטלת הארנונה. נעלה מכל ספק הדבר שבכל שנה ושנה צוין בהודעות שקיבל המערער שטחה השגוי של הדירה כפי שהופיע ברישומי העיריה ושעל פיו נקבע שיעור הארנונה. המערער בחר כנראה לעצום את עיניו ולנצל את טעותה של המשיבה. לכאורה עולה כי המערער פעל כאן שלא בתום לב וככל שהוא מבקש להתבסס כיום על טענת ההסתמכות כנגד הרשות, אין לשעות לטענה זו שהרי אין לאפשר לאזרח להיבנות ולכלכל את מעשיו וצעדיו מתוך תקווה וצפיה שהרשות שטעתה במעשיה, טעות גלויה על פניה, תמשיך, תטעה ותשגה". (הדגשים אינם במקור – ר"ל)

מילים אלו יפות לענייננו. אין מחלוקת שמשכירי דירות המגורים קיבלו בכל שנה הודעה בדבר שיעור הארנונה שנדרש מהם. בציון הסיווג הם ראו שכתוב "דירת מגורים" אף שידעו שהם משתמשים בדירות כבית מלון.

על תוצאה זו הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון ברעא 187/05 **נעמה נסייר נ' עיריית נצרת עילית**, סד (1) 215, שבה נקבעה מגבלת התיישנות בת 7 שנים לחיוב הרטרואקטיבי.

בעע"מ 8832/12 **עיריית חיפה נ' יצחק סלומון בע"מ**, (פורסם בנבו ביום 15-04-2015) נדונה מחדש הלכת נסייר ובית המשפט העליון קבע שוב שהלכת נסייר תקפה ומגבלת יכולת החיוב הרטרואקטיבי של חיובי ארנונה היא במגבלת תקופת ההתיישנות.

בעע"מ 89/13 **עיריית רמת גן נ' אריה הראל**, (פורסם בנבו ביום 24-02-2015) הוטל חיוב ארנונה רטרואקטיבי רק שנתיים לאחור על מי שחמק מתשלום ארנונה במשך 30 שנים¹⁸.

4. סיכום

מדובר, לעניות דעתי, במעשה שאינו בתום לב, בלשון המעטה, מצד בעלי הדירות המושכרות, שממשיכים לשלם חיובי ארנונה המוצאים על ידי העירייה לדירת מגורים בעוד שבפועל הם יודעים שהם משתמשים בדירה למטרת בית מלון.

חובה על הנישום לעדכן את העירייה אודות השימוש בפועל שנעשה בדירה על מנת שהעירייה תגבה מס אמת בהתאם לסיווג הנאות לפי צו הארנונה התקף. כל עוד מעלים המשתמש מפני העירייה את

¹⁶ חיוב לאחור באותה שנת מס מותר ואינו מעורר כל בעיה.

¹⁷ חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958.

¹⁸ בקשה לדיון נוסף על פסק דין זה נדחתה. ראה דנ"מ 1778/15 **אריה הראל נ' עיריית רמת גן** (פורסם בנבו ביום 11-06-2015)

העובדות הידועות רק לו ושאינן ידועות לעירייה, הוא ממשיך ליהנות מתשלום ארנונה בשיעור נמוך ומופחת מן הראוי לו וכך גורם לחסרון כיס אצל העירייה שגובה פחות מן המגיע לה בהתאם לצו הארנונה.

על פי טבלת Hohfeld,¹⁹ זו אינה רק זכות של העירייה לחייב את הדירות הללו בהתאם לתעריף בתי מלון, אלא שזוהי חובתה, כמי שאמונה על גביית הכסף הציבורי של כלל תושביה. עירייה שלא תעשה כן אינה ממלאת את תפקידה לגבות מס אמת בהתאם לשימוש על פי צו הארנונה שלה.

אם עירייה מאתרת שימוש שונה מזה שאודותיו ידעה ולפי המידע שבידה חייבה בשגגה בתעריף זול יותר, מותר לה ואף חובה עליה לתקן את החיוב לחיוב הנכון ולהשית את החיוב הראוי באופן רטרואקטיבי לאחור, לפי המבחנים שנקבעו בפסיקה. אין ספק שבעלי הדירות ידעו והיה עליהם לדעת שחיוב בגין בית מלון יקר פי כמה מחיוב לפי דירת מגורים, והיה עליהם לצפות לשלם את ההפרש בהתאם. לא ניתן לייחס למשתמשים הסתמכות על סופיות השומה, כפי שלא ניתן לייחס להם תום לב.

לדעת כותב מאמר זה, מדובר במעשה בלתי הגון ובשל כך יהיה נכון, ראוי ומידתי להשית את החיובים לאחור ככל שניתן בהתאם לעובדות, כדי לאפשר לעירייה לגבות מס אמת וכדי להרתיע אחרים מלהימנע מלגלות לעירייה מהו השימוש שנעשה בפועל בדירת המגורים.

ההלכה להשית חיוב לאחור בכפוף להתיישנות בת 7 שנים, ככל שלעירייה ראיות לכך שבמשך 7 שנים אלו אכן היה השימוש כפי שהוא כיום, היא הלכה צודקת ונכונה.

ככל שבעלי הדירות ראו בשיטתם מתכון לעשיית כסף קל, רב ומהיר, הם יאלצו מעתה לקחת בחשבון הוצאות לתשלום ארנונה לפי סיווג בתי מלון, מה שיקטיף את רווחיהם אך לא בהכרח ימנע מהם להמשיך לספק שירותי תיירות בדרך זאת שנראה כי צוברת פופולריות בשנים האחרונות.

¹⁹ https://en.wikipedia.org/wiki/Wesley_Newcomb_Hohfeld