

העוררת : ליצ'ק השקעות בע"מ
באמצעות ב"כ עו"ד אורי דויטש
מדרך מנחם בגין 52 תל אביב
טל': 03-6372500 ; פקס : 03-63725203

נגד

המשיבה : מנהלת הארנונה של המועצה האזורית באר טוביה
באמצעות ב"כ עוה"ד שגית אביב גליקסמן ואח'
דרך בן גוריון 34, בית הלפיד, רמת גן, 52573
טל': 03-6121190 ; פקס : 03-7510490

החלטה

1. העוררת הינה המחזיקה בנכס המצוי בתחום שיפוט מועצה אזורית באר טוביה הידוע בספרי המועצה כנכס מס' 4002900 (להלן: "הנכס").

טענות הצדדים הינם כדלקמן:

2. לעוררת עומדות טענות בגין חיובי הארנונה על הנכס כדלהלן:
 - א. סיווג נכס שגוי, לטענת העוררת יש לסווג את הנכס כבית אבות כך שיווצר חיוב של מגורים ולא כבית חולים.
 - ב. החיוב השגוי גורר חיוב לא נכון בגין קרקע תפוסה ככל ותתקבל טענתם כי מדובר בסיווג כבית אבות/מגורים אין מקום לחייבם בגין קרקע תפוסה.
 - ג. תחילת מועד חיוב ארנונה בבניין שלב ב'.
3. העוררת טוענת כי מדובר בבית אבות המחולק לשלוש מחלקות:
 - א. מחלקת תשושי נפש
 - ב. שתי מחלקות סיעודיות (קומות שניה ושלישית).
4. טענת העוררת הינה כי מאחר ויש לסווג את הנכס כ"בית אבות" אזי יש לתקן את תעריף החיוב וכן אין לחייבה בגין קרקע תפוסה מקום בו הנכס משמש ל"מגורים".
5. לעניין מועד חיוב ארנונה בנכס שאוכלס בשלב ב', גורסת העוררת כי אין להטיל חיוב ארנונה על בניין זה טרם נתקבל היתר אכלוס, טופס 4, המהווה תנאי הכרחי לתחילת ביצוע החיוב.
6. המשיבה טוענת כי מדובר בנכס המסווג כ"בית חולים" על פי כל הפרמטרים ולכן חלה החובה לחייבו גם בגין קרקע תפוסה.
7. לעניין מועד חיוב ארנונה בבניין שלב ב', גורסת המשיבה כי המבחן לקביעת המועד לתחילת חיוב נכסים בארנונה הוא המבחן הפונקציונלי, החל מיום היותו בגדר "בניין", קרי, מצב הנכס באופן פיזי בפועל ולא השימוש בו או היקפו.
8. בהמשך מונה העוררת את כל הפונקציות אשר לטענתה מוכיחות את טענותיה בדבר היות הנכס "בית אבות" ולא "בית חולים" לרבות קיומם של מטבח, שירותים ומקלחות.
9. כמו כן מעלה את האבחנה בין בית אבות "חדש", בית אבות "ישן" ובית אבות שהינו למעשה בית חולים כאשר במקרה של הנכס דנן מדובר, לטענתה, בבית אבות מסוג "ישן".
10. כנגזרת לטענותיה בקשר לסיווג הנכס, טוענת העוררת כי גם חיוביה בקשר לקרקע תפוסה אינו נכון שכן נכס המשמש ל"מגורים" אינו חייב בארנונה בגין קרקע תפוסה.
11. חשוב להדגיש כי בסיכומי המשיבה עולה טענה בדבר מועדי החיוב בגין מועדי האכלוס שלב ב' כהרחבת חזית מאחר וטענה זו לא נטענה בעררים שהוגשו וכן בעניין הסיכומים

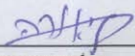
- המשלימים טענת ביצוע "מקצה שיפורים" בעצם צירוף ראיות לסיכומים משלימים אשר לא צורפו במועד הנדרש לכך וכן לא קיבלו את הסכמת ועדת הערר לכך כעת.
12. לאור הנטען בדיון מיום 10/05/2017 ובהתאם להסכמת הצדדים אוחדו כל העררים והחלטה זו תחייב החל משנת הערר הראשון ועד לשנת 2017 כולל.
13. כמו כן בעת הדיון נתקבלה החלטה על הגשת סיכומים משלימים בקשר עם הטענות בדבר מועד החיוב בבניין ב', כאשר בקשת העוררת הייתה להעלות טענות טכניות בעניין זה ללא הרחבת חזית מה שקיבל את הסכמת המשיבה.
14. נוכח משך הזמן שחלף, הסכמות הצדדים בדיון שהתקיים והחלטת הוועדה, והשלב בו מצוי ההליך יחד עם הרצון למצות את טענות העוררת, מחליטה הוועדה כי טענות המשיבה בדבר הרחבת החזית וצירוף ראיות שלא כדין, יילקחו בחשבון בעת מתן החלטה בתיק ולאחר עיון ושיקול דעת.

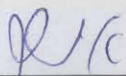
דיון והחלטה:

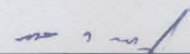
15. הוועדה התלבטה רבות בהקשר השימוש האמיתי והנכון של הנכס.
16. הוועדה הילכה על חבל דק בשאלות המאפיינים של בתי אבות ובתי חולים.
17. הוועדה שקלה בכובד ראש את טענות הצדדים בעניין המאפיינים בפועל והשפעתם על הסיווג.
18. סיווג נכס אם כבית אבות או אם כבית חולים הינה סוגיה אשר ההכרעה בה הינה תלויה נסיבות.
19. עפ"י כללי ונוהלי משרד הבריאות הגדרת נכס כבית חולים טעונה רישוי ובקרה קבועה על פעילות הנכס.
20. משרד הבריאות פרסם באופן ברור ומובהק כי המרכז הגריאטרי באחוזה מחזיק ברישיון לבית חולים גריאטרי.
21. יתרה מכך משרד הבריאות פרסם דו"ח בקרה מעשי לגבי הפעילויות של העוררת ומהדו"ח ומשאר הפרסומים עולה כי מדובר בבית חולים ממש.
22. אין ספק כי בכל הקשור לחיובים בגין הארנונה יש ליתן משקל עודף למבחן השימוש בפועל ולא דווקא ההגדרה הפורמאלית הנקובה ברישיון העסק.
23. העוררת לא שללה את הסטאטוס המוגדר ע"י משרד הבריאות ולא הוכיחה שהפעילות המעשית הינה אך ורק של בית אבות ותו לא ולו אף בחלק מהנכס.
24. העוררת לא הצליחה להוכיח שבנכס מקיימים הדיירים אורח התנהלות עצמאי בדירותיהם במתכונת המתוארת בפסק דין אחוזת ראשונים. יתר על כן, המשיבה מציינת מידע שנתקבל הן מאיסוף והן מסיוור בנכס אשר תאר את המתרחש בנכס.
25. מדובר במאושפזים שמצב בריאותם ותפקודם ירוד והם סובלים מבעיות רפואיות הדורשות מעקב רפואי מיומן לתקופה ממושכת. אכלוס החדר נקבע על ידי העוררת עצמה ושמורה לה הזכות לרהט אותו כרצונה.
26. עוד עולה כי לרוב המאושפזים אין מפתח לחדרם ולא עומדת להם האפשרות לבשל בחדרם, ברי כי המאושפזים אינם מתגוררים באופן עצמאי ביחידותיהם.
27. בנכס שוהה רופאה קבועה וכן צוות של אחים ואחיות. בדו"ח הבקרה האחרון מיום 26/06/2017 נקבע כי בנכס עובד מנהל רפואי, גריאטר. עוד עובדת בו מיום פתיחתו רופאה ותיקה וכן עובדת בו רופאה נוספת בעלת ניסיון רב בגריאטריה.
28. אף צוין כי למוסד בנכס קיים אישור לטיפול תוך ורידי ומפורטים הטיפולים הקיימים במוסד. כמו כן מצוין כי כל מטופל שעוזב את המחלקה משוחרר עם סיכום רפואי של האשפוז לרבות מכתב שחרור.
29. בנכס היו נכון ליום הביקורת, 26/6/2017, 124 מטופלים במימון משרד הבריאות וזאת בניגוד לטענות העוררת בדבר אי השתתפות המדינה בעלויות.
30. זה המקום לציין כי טענות הסתירה של העוררת לא עלו כדי סתירת הראיות בדבר היותו בית חולים לרבות טענת מסירת מפתח לכ-10% מהחדרים, הימצאות שירותים ומקלחות שכן גם בבתי חולים ישנם חדרים פרטיים ו/או חדרים המאפשרים כמעט "עצמאות" מוחלטת של המטופל בתדרו שלו אך ברור כי הינו מאושפז עד למתן מכתב השחרור.

31. העוררת לא הציגה ראיות משכנעות בדבר חיים רגילים לפי טעמם של המאושפזים. לא הציגה ראיות המוכיחות כי הם מרהטים את דירותיהם, מאבזרים אותם, מכניסים לתוכן את ציודם האישי, מנהלים בתוכם חיים עצמאיים המאפשר הכנת אוכל בדירות, כביסה, הזמנת אורחים, יציאה חופשית לכל מקום ובכל עת.
32. יוצא איפה כי העוררת לא הרימה את נטל הראיה ולא סתרה את טענות המשיבה לרבות בדבר סיור הפיקוח בנכס.
33. העוררת תולה את עררה בע"ש 117/00 בית פנחס בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית נס ציונה אשר קבע כי מדובר בבית אבות סיעודי ולא בבית חולים. עוד הדגישה העוררת כי במקרה דנן לא ניתנים שירותים רפואיים כלל ועל אחת כמה וכמה אין המדינה משתתפת במימון חלק מהשירותים הרפואיים.
34. כפי שנקבע בר"ם 4297/10 נאות לה גרדיה בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב פסק הדין בעניין בית פנחס לא קבע כלל גורף לעניין סיווגם של מוסדות סיעודיים וההכרעה בשאלה שכזו הינה תלויה נסיבות.
35. מכל העולה בבחינת החומר שבפנינו ומבחינת הנכס עולה כי העוררת לא הצליחה להרים את נטל הראיה ולהוכיח טענותיה לרבות בדבר העדר מתן שירותים רפואיים ובמימון השירותים על ידי המדינה.
36. **לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה כי הנכס יסווג כבית חולים.**
37. לאור ההחלטה לעיל רשאית המועצה לחייב את הנכס גם בגין קרקע מוחזקת.
38. לעניין מועדי חיוב, עמדה בפני העוררת היכולת לבקש פטור בגין נכס ריק לתקופה שבין היות הנכס ראוי לשימוש לבין תחילת השימוש בפועל, אך העוררת לא פעלה כך.
39. בסיכומיה של עוררת הוזכרה טענת הפטור בגין נכס ריק (הנחה לבניין חדש) לראשונה וכפי שטענה המשיבה בסיכומיה מדובר בטענות חדשות אשר לא הוזכרו בהשגות ו/או בעררים שהוגשו לפיכך מדובר בהרחבת חזית.
40. על אף האמור לעיל, הוועדה ממליצה למועצה לשקול ולתקן את מועדי החיוב, לפני משורת הדין, בהתאם למועדים שמבקשת העוררת או להתאימם כך שיחוייבו החל ממועד סיום מתן הפטור לנכס ריק לו היה ניתן.
41. **לפיכך אנו מחליטים לדחות את הערר.**
42. בנסיבות העניין ולאור תפקודה של העוררת בטיפול החינויים באזרחים חולים הועדה מחליטה שלא להטיל הוצאות על העוררת וכל צד יישא בהוצאותיו.
43. החלטה זו נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בבאר שבע בתוך 45 ימים מיום המצאת ההחלטה.
44. לפי הוראות תקנה 20 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי הדין בועדת ערר) תשל"ז - 1977 ניתן לפרסם החלטה זו באתר האינטרנט של המועצה האזורית באר טוביה.

ניתנה ביום 13/09/2017


גב' ליאורה אוריאל
חברת הועדה


מר אשר גולדמן
חבר הועדה


בעז עזר, עו"ד
יו"ר הועדה