

# ועדת ערר על קביעת ארנונה כללית

## שליד עיריית יבנה

ערר מס' 1059/19

העוררת: אשטרום נכסים בע"מ

כנגד

המשיבה: מנהלת הארנונה בעיריית יבנה

### החלטה

ערר זה עניינו נכס ריק הנמצא בפארק הטכנולוגי ברחוב פארן ביבנה, ואשר מיצה כבר את הפטור לנכס ריק שניתן לו ע"י עיריית יבנה לתקופה של שישה חודשים, החל מה-12 ביולי 2018 וכלה ב-12 בינואר 2019.

כעת, בתום תקופת הפטור, העוררת טוענת כי לסווג את הנכס בתעריף הנמוך ביותר וזאת בהתאם לפסיקות בית המשפט העליון בעע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"נ נ' עיריית ת"א-יפו, שם נקבע כי כאשר לנכס הריק יש מספר שימושים המותרים על פי דין – הרי שיש לחייבו בארנונה בהתאם לסיווג הזול ביותר מבין השימושים אלה.

המשיבה טוענת מנגד כי ההלכה הקודמת שונתה בפסק דין מיום 5.8.2018 של בית המשפט העליון בר"מ 991/16 אפריקה ישראל נ' עיריית ת"א-יפו, וכי נכס ריק יש לחייב לפי השימושים האפשריים שנקבעו בהיתר הבנייה. לכן לא ניתן, כך סבורה המשיבה, לחייב את הנכס נשוא ערר זה בסיווג המינימלי מבין השימושים אלא רק לפי הסיווג הקבוע בהיתר הבנייה.

בעניין אפריקה ישראל מציין כב' השופט ע' פוגלמן, כי בסיווג של נכס ריק לצרכי ארנונה יש ליישם מבחן דו שלבי. בשלב הראשון, מבין כלל השימושים התיאורטיים בנכס, יש לבחור רק את השימושים המתאימים לייעודו התכנוני. בשלב השני, לאחר שאותרה מסגרת השימושים האפשריים עפ"י הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר התואם את השימושים המותרים הללו. לדעת השופט פוגלמן, "סל" השימושים האפשריים עפ"י הדין מוגבל רק לשימושים שהותרו בהיתר הבנייה.

הוועדה סבורה כי אין סתירה בין שתי הפסיקות. כדי לקבוע את סיווג הנכס הריק של העוררת יש לבחון את השימושים שהותרו בהיתר הבנייה ומתוך אלו לבחור את הסיווג הזול ביותר.

בענייננו, היתר הבנייה מתיר הקמת מבנה לתעשייה. לפיכך, כל עוד הנכס ריק, יש לסווג בסיווג תעשייה לצורך חיוב בארנונה עפ"י סעיף 10.4 לצו הארנונה של עיריית יבנה לשנת 2019.

הצדדים רשאים לערער על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מנהליים.

26.2.2020

עשהאל סלומי, עו"ד  
חבר הוועדה

רם שרון, עו"ד  
יו"ר הוועדה

רמי עמילני  
חבר הוועדה