

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה

עיריית יבנה

ערר מס' 1132/23

ערר 1157/23

עניין : עניר פלאר נדלן בע"מ ח.פ. 513653535

(פ.ל.א.ר.ניהול נכסים בע"מ)

עי ב"כ עוה"ד כץ, גבע, איצקוביץ **KGI** עורכי דין

מרחוב יוסף קארו 19 בית **KGI**

ת.ד 7369 תל אביב

טל-03-6252526 פקס 03-6252526 העוררת

-נגד-

מנהלת הארנונה של עיריית יבנה

מרח' דואני 3 יבנה המשיבה

טל-089433312 פקס 08-9433457

החלטה

בפנינו ערר מאת העוררת מיום 4.2.24 לגבי חיובה בארנונה בגין הנכסים הבאים :

א'. נכס מס' 54070113 רחוב הירקון 11 יבנה (675 מר תעשייה חצרות)

ב'. נכס מס' 540301401007 רחוב הירקון 10 יבנה (517 מ"ר תעשייה- חצרות)

ג'. נכס מס' 53540807 רחוב הירקון 13 יבנה (677 מ"ר תעשייה- חצרות)
לטענת העוררת מדובר באדמת בנין כמובנה בסעיף 269 לפקודת העיריות (ני"ח) אשר מתוכננת עליה בנייה ואין לחייבה על כן בארנונה. העוררת פועלת בימים אלו להוצאת תב"ע והיתר בניה בשטח עד גבול המגרש.
עוד נטען כי המשיבה הסכימה לבטל את החיובים בגינו.

מדובר בחצר ריקה ופתוחה אשר יש לסווגה כנכס ריק ופנוי. לחלופין מדובר בקרקע שאינה בשימוש ואינה בת חיוב כקרקע תפוסה. בנוסף, אין לעוררת חזקה בהם ואינה משתמשת בהם. לחלופין יש להפחית החיוב בגין שטחי הגינון או לחייבם בתעריף מופחת המשיבה בתשובתה טוענת, כי בסיור משות, שנערך בנכס, נמצא כי טרם החלה הבנייה בפועל והחצרות נמצאות בשימוש לשם מעבר, אחסון חנייה וכדומה. וכל עוד לא יהיה שינוי במצב השטחים ולא תחל הבנייה בפועל, לא ניתן לפטרם מתשלום לרבות לא להחשיבם כאדמת בניה או לפטרם כנכס ריק. הן מצויות בסמוך

הצדדים נחלקו באשר לענין החזקה והשימוש ונטען כי מדובר ברחוב פתוח, המשרת את כל הציבור והאזור לחניה, אחסנה, פריקה וטעינה. הבניה מתעכבת ובעבר לא חייבה המשיבה בארנונה

המשיבה טענה כי מדובר בשטח פרטי ולא ציבורי המצוי במתחם ספציפי, הצמוד למבני התעשייה שלצידו, שרובם שייך לעוררת והסחורות בו, הינן של המשתמשים. עוד ציינה המשיבה כי בעבר כשפנו אליה, בבקשה לפטור לשם הבניה, לפני 3-4 שנים קיבלו פטור ע"ס העובדה כי זה הולך לבנייה אך השנים התארכו והיתר בניה אין. לעומת זאת שוכרים אחרים המחזיקים בשטחים דומים באותו מתחם, משלמים ארנונה בגינו

לאחר ששמענו את הצדדים, ועיינו בערר ובתשובת המשיבה לו ובפרוטוקול הדיון, החלטנו לדחות את הערר. המדובר בשטח פרטי בבעלות העוררת, המשמש כשטח עזר או שטח שירות לשטחים העיקריים (מבני התעשייה עצמם) והשימוש בו כעולה מהתמונות נספח ג' לערר הוא לחניה של המשתמשים במקום, פריקה טעינה ואף אחסון של סחורות

היות והמקום הוא שטח פרטי ולא ציבורי משתמעת אפשרות חיובו כארנונה. העוררת לא גילתה דעתה בכוונתה לבנות במקום וזאת לא יכולה היתה לעשות, לא מדובר בשטח ציבורי פתוח. בכך סברנו כי מתייתר הדיון בשאלה למי הגישה, החזקה והשימוש במקום או אם מדובר בשטח פתוח או סגור.

כפי ששמענו מהצדדים, בעבר ניתן פטור מסוים לתקופה מסוימת, לפי בקשת העוררת שביקשה לבנות במקום אך הזמן נקף ולא ניתן היתר בניה וטרם החלה הבנייה. כן שמענו כי ניתן יהיה לפטור שטחים אלו גם בעתיד עם תחילת הבנייה ואנו מקוים כי כך יהיה גם בעתיד. עד לשלב זה לא ניתן לפטור את השטחים מתשלום ארנונה.

על כן הערר נדחה.
אין צו להוצאות.

ערן לאופמן עו"ד
חבר ועדה

חן סולומון עו"ד
חברת ועדה

שמעון עשור, עו"ד
יו"ר הועדה