

## כיצד יחושבו היטלי פיתוח ביחס לבניין המיועד לשימוש מעורב למגורים ולמסחר?

ת"א 65725-12-18 א.א רובינשטיין נכסי דיור מוגן בע"מ נ' עיריית גבעתיים – חלק א'

א.א. רובינשטיין נכסי דיור מוגן בע"מ (להלן – רובינשטיין) ביקשה להקים בתחום שיפוט עיריית גבעתיים פרויקט לדיור מוגן, שיכלול מעבר לקומות המגורים גם קומות למחלקות סיעודיות, קומות מסחריות וקומות מרתף - חניון. כתנאי לקבלת היתר הבניה דרשה העירייה תשלום היטלי סלילה, מדרכות ותיעול. היטלי הפיתוח שנדרשה לשלם רובינשטיין חושבו בהתאם למידות ולתעריפים לנכסים שאינם למגורים.

רובינשטיין שילמה את היטלי הפיתוח תחת מחאה ולאחר מכן שלחה לעירייה דרישה להשבת הפרשי חיוב היטלי פיתוח. לטענת רובינשטיין, היה על העירייה לערוך את תחשיב היטלי הפיתוח בגין הקומות שאינן למסחר, בהתאם לשיטת החישוב ולתעריף הקבוע בחוקי העזר, לנכסים למגורים (דהיינו – לפי שטח הקומה ולא לפי נפח הקומה).

בחינת לשון חוקי העזר שערכה, העלתה שעל פניו הסיווג המתאים לצורכי חישוב היטלי הפיתוח לקומות המשמשות כדיור מוגן בבניין הינו "נכס למגורים". נקבע ש"מבחינה אובייקטיבית ניתן לראות בכל אחת מיחידות הדיור כדירת מגורים, שכן בכל אחת מהם מתגוררים הדיירים למשך זמן ממושך, והדירה מהווה את מרכז חייהם... לעניין המבחן הסובייקטיבי, לשיטתי בהינתן והדיור המוגן מורכב מיחידות דיור עצמאיות בעלות מאפיינים של דירת מגורים ואשר משמשות לצורכי מגורים, ניתן לראות בהן כדירות מגורים לכל דבר ועניין".

לאור האמור ומאחר שבמקרה זה ניתן לאבחן באופן ברור בין השימושים השונים בקומות השונות בבניין, נקבע שיש לפצל את החיובים בין הקומות השונות.

## כיצד יחושבו היטלי פיתוח ביחס לפירי מעלית?

ת"א 65725-12-18 א.א רובינשטיין נכסי דיור מוגן בע"מ נ' עיריית גבעתיים – חלק ב'

כאמור לעיל, א.א. רובינשטיין נכסי דיור מוגן בע"מ (להלן – רובינשטיין) ביקשה להקים בתחום שיפוט עיריית גבעתיים פרויקט לדיור מוגן, שיכלול מעבר לקומות המגורים גם קומות למחלקות סיעודיות, קומות מסחריות וקומות מרתף - חניון. לטענת רובינשטיין, בין היתר, לא היתה העירייה רשאית לחייבה בהיטלי הפיתוח בגין פירי המעלית, אלא לכל היותר בגין שטח או נפח קומה סטנדרטית אחת. במסגרת תביעתה טענה רובינשטיין שחויבה שלא כדין בגין פירי המעלית, בהתייחס לכל קומה וקומה לאורך הפיר, "אף שמדובר בפיר חלול ללא רצפה ותקרה...". זאת, בניגוד להוראת סעיף 1 לחוק העזר לגבעתיים (סלילת רחובות), התש"ס-2000 וחוק העזר לגבעתיים תיעול, התש"ס-2000 (להלן – חוקי העזר) המגדיר קומה כ"חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, וגובהו אינו קטן מ-2.50 מטרים". במצב דברים זה, הסיפה וטענה רובינשטיין, שלצורך הטלת היטלי פיתוח בגין קומה, על קומה להיות בעלת רצפה ותקרה, ולא ניתן להטיל חיוב בהיטלי פיתוח על קומה שאינה בעלת מאפיין זה, או מנגד, בגין פירי מעלית או חללים בגובה עשרות מטרים.

העירייה מצידה דחתה את טענות רובינשטיין. לשיטתה, מאחר שממילא יש לחשב את היטלי הפיתוח בגין הבניין בהתבסס על שימוש שאינו למגורים, בהתאם לסעיף 1 לחוקי העזר, יש לחשב את היטלי הפיתוח בהתאם לנפח הבניין, ושטח הקומה, בהתאם לסעיף 1 הנ"ל, כולל גם שטחי שירות. מאחר שהמעלית עוצרת בכל קומה, יש לראות בכל קומה כבת חיוב בהיטלי פיתוח.

בית המשפט קיבל את טענת רובינשטיין בעניין פיר המעליות וקבע:

"על פי הגיונם של דברים ומשילוב הוראות הדין..., סבורתני כי אין מקום לחייב את התובעת בגין פירי המעליות בעבור כל קומה וקומה, שכן אינם מקיימים את הדרישה לפיה קומה כוללת רצפה ותקרה".