

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

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'

יש להתחקות אחר הייעוד של המקרקעין לצורך קביעת הסיווג הנכון, ולא לזהותו או מיהותו של הגורם המשלם – זו לשונה המפורשת של הוראות החוק ויש לאמצה, לשני הכיוונים. סבורה אני כי במקרה הנדון ניתן לפצל את חלקי הבניין ולהטיל את האגרה בהתאם לייעוד... במקרה שלפנינו רובו המכריע של השטח מחולק ליחידות דיור, כשגובה התקרה אינו עולה על 3.5 מ"ר... סבורה אני כי חיוב הבניין כולו בתעריף עסק/תעשייה חוטא לתכלית דבר החקיקה במקרה הנדון... תכלית החקיקה מתיישבת אף היא עם הפיצול אותו יש לבצע."

א.א. רובינשטיין נכסי דיור מוגן בע"מ (להלן – רובינשטיין) ביקשה להקים בתחום שיפוט עיריית גבעתיים (להלן – העירייה) פרויקט לדיור מוגן, שיכלול מעבר לקומות המגורים גם 2 קומות למחלקות סיעודיות, 2 קומות מסחריות ו-4 קומות מרתף - חניון. כתנאי לקבלת היתר הבניה דרשה העירייה תשלום היטלי סלילה, מדרכות, תיעול וכיו"ב (להלן – היטלי פיתוח). היטלי הפיתוח שנדרשה לשלם רובינשטיין חושבו בהתאם למידות ולתעריפים לנכסים שאינם למגורים.

רובינשטיין שילמה את היטלי הפיתוח תחת מחאה, וזאת לשם קבלת היתר הבניה, ולאחר מכן שלחה לעירייה דרישה להשבת הפרשי חיוב היטלי פיתוח. לטענת רובינשטיין, בין היתר, היה על העירייה לערוך את תחשיב היטלי הפיתוח בגין הקומות שאינן למסחר, בהתאם לשיטת החישוב ולתעריף הקבוע בחוקי העזר (כהגדרתם (להלן)), לנכסים למגורים.

חוק העזר לגבעתיים (סלילת רחובות), התש"ס-2000 וחוק העזר לגבעתיים תיעול, התש"ס-2000 (להלן – חוקי העזר) מבחינים באופן החיוב ובתעריף, בין נכסים שיעודם למגורים לנכסים שיעודם אינו למגורים. בעוד ביחס לנכס שיעודו למגורים נערך תחשיב היטלי הפיתוח לפי שטח הקרקע ושטח הבניין כשהוא מוכפל בתעריפי היטל שבתוקף, ביחס לנכס שיעודו אינו למגורים, נערך תחשיב היטלי פיתוח לפי שטח הקרקע ונפח הבניין במכפלת תעריפי היטל שבתוקף.

העירייה דחתה את דרישת רובינשטיין להשבה, ועל כן רובינשטיין הגישה כנגדה תביעה לבית המשפט המחוזי (ת"א).

כב' השופטת חנה פלינר התייחסה להלכה לפיה "תנאי מוקדם לפרשנות חיקוק הוא כי לשון החוק תוכל לשאת את הפרשנות המוצעת מבחינה לשונית.... מבין הפרשנויות שלשון החוק יכולה לשאת, יש להעדיף את הפרשנות העולה בקנה אחד עם תכליתו של החוק. כך גם בפרשנות דיני המס...". עוד ציינה, שנקבע בפסיקה "שלמונח "בית אבות" ייתכנו מובנים שונים בחוקים שונים". כך, בחיקוק אחד סווג בית אבות כ"בניין ציבורי" ובדבר חקיקה אחר – כ"בית מגורים".

בחינת לשון חוקי העזר שערכה, העלתה שעל פניו הסיווג המתאים לצורכי חישוב היטלי הפיתוח לקומות המשמשות כדיור מוגן בבניין הינו "נכס למגורים". מאחר שהתב"ע החלה על המקרקעין אינה מאפשרת בנייה למגורים, והייעוד שהוגדר עבורה הינו "מגרש מיוחד" לשימוש מסחר ודיור מוגן, בעוד "לא יכולה להיות מחלוקת כי "דיור מוגן" נושא אופי מיוחד ומשולב", פנתה כב' השופטת פלינר ליישום שני מבחנים מצטברים לגבי "דירת מגורים", אליהם התייחס בית המשפט בפסק הדין בעניין ו"ע (ת"א) 1134/02 אוסיף חברה לייזום פרויקטים 1998 בע"מ נ' מס שבח ת"א נ' אוסיף חברה לייזום פרויקטים 1998 בע"מ - ראשית, מבחן אובייקטיבי – האם הדירה לפי טיבה מיועדת לשמש למגורים, ושנית, מבחן סובייקטיבי – האם בכוונת הרוכש לייעד את דירת המגורים לשמש כמגורים".

בהתאם, 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".

כב' השופטת התייחסה גם לפסק הדין בעניין ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון, שם נקבע בין היתר שיש לראות בבית דיור מוגן כ'מתקן רב תכליתי' בעל שימושים מגוונים, אשר תכליתו, ייעודו והשימוש העיקרי בו הוא למגורים של אוכלוסיה מבוגרת. למרות שפסק דין זה נוגע לדיני הארנונה, ששונים מהיטלי פיתוח, קבעה כב' השופטת, ש"רב הדומה על השונה" בין החיובים השונים.

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

לבסוף נקבע שאף העובדה שבעבר ערכה העירייה תחשיב היטלי פיתוח לבתי דיור מוגן אחרים, בהתבסס על סיווגם כ"בית מגורים", מהווה כלי פרשני נוסף המוביל להחלטה לפצל את התחשיב ולחשב את היטלי הפיתוח לקומות המשמשות למגורים פי שיטת החישוב למגורים ו"את החלקים האחרים שאינם משמשים למגורים יש לחייב בתעריף "מסחר/תעשייה".