

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

כיצד יחושבו היטלי פיתוח ביחס לפירי מעלית?

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

כפי שסקרנו בגיליון הקודם, א.א. רובינשטיין נכסי דיור מוגן בע"מ (להלן – רובינשטיין) ביקשה להקים בתחום שיפוט עיריית גבעתיים (להלן – העירייה) פרויקט לדיור מוגן, שיכלול מעבר ל-31 קומות 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). לשם קבלת היתר הבניה שילמה רובינשטיין את היטלי הפיתוח, ולאחר מכן שלחה לעירייה דרישה להשבת הפרשי חיוב היטלי פיתוח.

לטענת רובינשטיין, בין היתר, לא היתה העירייה רשאית לחייבה בהיטלי הפיתוח בגין פירי המעלית, אלא לכל היותר בגין שטח או נפח קומה סטנדרטית אחת. לאחר שהעירייה דחתה את דרישתה, הגישה רובינשטיין תביעה כנגד העירייה.

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. לבסוף טענה רובינשטיין שלאור העובדה שהטלת חיוב היטלי פיתוח על פירי מעלית נדונה בעניין אחר (עת"מ (ת"א) 16960-06-16 תדהר בניה בע"מ נ' עיריית גבעתיים), שם נסוגה העירייה מדרישתה לתשלום היטלי פיתוח בגין פיר המעלית במסגרת הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין. רובינשטיין טענה כי שינוי מדיניות העירייה מהווה שיטת חיוב פסולה אשר אין לאפשרה לאור עקרון השוואת הדינים וחובות תום הלב וההגינות החלות על הרשות.

העירייה מצידה דחתה את טענות רובינשטיין אחת לאחת. 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. העירייה הוסיפה וטענה ש"גם סעיף 1.00.6 (א) לתוספת השלישית לתקנות היתר בניה הגדיר "שטח קומה" כשטח הכולל בין היתר את "שטחי חדרי המדרגות ובנייני עזר" (נכון לכניסת חוקי העזר לתוקף), והמונח "בנין עזר" הוגדר בסעיף 1.00.1 (8) לתוספת השלישית לתקנות כ"בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי... המיועד לשמש כאחד מאלה: (8) פיר המעלית". מאחר שהמעלית עוצרת בכל קומה, יש לראות בכל קומה כבת חיוב בהיטלי פיתוח. העירייה דחתה את טענת רובינשטיין ביחס לפסק הדין בעניין תדהר הנ"ל, תוך שטענה שמאחר שהינו תולדה של פשרה, הוא אינו מקים לה השתק פלוגתא.

כבי השופטת חנה פלינר קיבלה את טענת רובינשטיין בעניין פיר המעלית וקבעה:

"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".

גם בעניין חיוב פירי המעלית, כמו בעניין סיווג קומות הבניין לצורך הטלת חיוב בהיטלי הפיתוח, קבעה כבי השופטת פלינר, שהתנהלות העירייה בעבר (ר' עניין תדהר לעיל) הינה שיקול נוסף לקבלת טענת רובינשטיין.

"אף שהמעליות

עוצרות בכל

קומה וקומה,

פירי המעליות

מהווים חלל

ארוך אחד בעל

"רצפה"

בתחתית הבניין

ו"תקרה" בגג

הבניין. לאור

האמור לעיל יש

להתייחס לפירי

המעליות כשטח

אחד ויחיד

ולחייבן בהתאם

לכך באופן גורף

לכלל הבניין,

ולא כסך

השטחים

הנפרדים בעבור

שטח זה בכל

קומה. כך נכון

הדבר כאשר

עסקינן בפירי

מעליות, וכך

באשר לשאר

פירי הבניין"