

**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

ת"א 1266-07

לפני : כב' השופט יהושע גייפמן

התובעת  
אדגר השקעות ופיתוח בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד אילן רובינשטיין ועו"ד אריאל  
בן בש"ט

נגד

הנתבעות  
1. עיריית פתח תקוה  
ע"י ב"כ עו"ד אשר אילוביץ'  
2. מיתב – תאגיד אזורי למים וביוב בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד אלי עברון

**פסק דין**

1. התובעת [להלן: "חב' אדגר"] בנתה בניין לתעשייה בן 22 קומות מעל 4 מרתפי חניה [ראו טופס 4 - נספח ב' לתצהיר נפתלי יבלון] [להלן: "הבניין"] במקרקעין הידועים כגוש 6640 חלקה 109, גוש 6641 חלקה 27, וגוש 6194 חלקה 223 ברח' אפעל 35 בפתח תקווה [להלן: "המקרקעין"].

בטרם בניית הבניין היו על המקרקעין מבנים ישנים, שנהרסו לצורך הקמת הבניין. הריסת המבנים הישנים הושלמה ביולי '01. היתרי הבניה ניתנו לחב' אדגר בשנים '01-'04 [4 בקשות להוספת קומות בבניין], ובנית הבניין הושלמה בשנת '06 [ראו סעיפים 6-9 לתצהיר נפתלי יבלון].

הנתבעת 1 [להלן: "העירייה"] הינה רשות מקומית, שגבתה מחב' אדגר היטלי פיתוח כתנאי להוצאת היתרי הבניה.

הנתבעת 2 [להלן: "תאגיד מיתב"] התאגדה ב- 1.1.04 מכוח חוק תאגיד מים וביוב התשס"א - 2001, ונטען שגבתה מחב' אדגר בתקופה מ- 1.1.04 היטל ביוב, אגרת חיבור למפעל המים והיטל הנחת צנרת מים.

2. חב' אדגר הגישה תביעה כספית, שעניינה היטל סלילה [ כביש ומדרכה ], היטל תיעול, אגרת חיבור למפעל המים, היטל ביוב והיטל הנחת צנרת מים [להלן: "ההיטלים"] ששילמה לעירייה ולתאגיד מיתב. לטענת חב' אדגר על העירייה להשיב לה תשלומי היטלים בסך ₪6,143,648 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מ- 20.2.07 ועד התשלום בפועל, ועל תאגיד מיתב להשיב לה תשלומי היטלים בסך ₪1,700,495 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מ-20.2.07 ועד התשלום בפועל. התביעה הועמדה לצורכי אגרה ע"ס ₪6,500,000 נכון ל- 20.2.07.

התביעה הוגשה ב- 20.2.07, נדונה בפני מותבים אחרים, והועברה לשמיעת הוכחות בפני ב- 12.7.11.

3. התביעה בעניין השבת היטל סלילה, והיטל תיעול הופנתה כנגד העירייה. התביעה בעניין השבת היטל ביוב הופנתה כנגד תאגיד מיתב. התביעה בעניין השבת אגרת חיבור למפעל מים, והיטל הנחת צנרת מים הופנתה כנגד העירייה וכנגד תאגיד מיתב, באשר תאגיד מיתב הוקם ב-1.1.04 וחלק מההיטלים שולמו בתקופה שקדמה ל-1.1.04.

חב' אדגר טענה שלא בוצעו עבודות סלילה, תיעול וביוב, ולכן לא היה הצדק לגבות ממנה היטל סלילה, היטל תיעול והיטל ביוב. עוד טענה שאם יקבע שבוצעה הרחבה של הכביש והמדרכה יש לגבות ממנה 40% מסכום היטל הסלילה – לאור האמור בסעיף 7 לחוק [עזר לפתח תקוה](#) [ סלילת רחובות ] התשנ"ז – 1997.

עוד טענה חב' אדגר שאין לגבות ממנה אגרת חיבור למפעל מים אלא רק החזר הוצאות, ושלא בוצע קיזוז של נפח המבנים הישנים שהיו קיימים על המקרקעין בעריכת תחשיב ההיטלים, ובמיוחד בהיטל הנחת צנרת מים.

ראו המחלוקות שהוגדרו בקדם המשפט בעמ' 4-7 לפרוטוקול מ- 12.7.11.

4. חב' אדגר לא תקפה בתובענה את חוקי העזר, ולא טענה כנגד תחשיב ההיטלים שנקבעו בחוקי העזר.

חב' אדגר הודיעה בעמ' 12 לפרוטוקול, שורות 18-21, שהיא מוותרת על הטענות בעניין גובה תעריפי היטלי הסלילה.

5. המסגרת הנורמטיבית לגביית היטלי פיתוח סוכמה בע"מ 2314/10 עיריית ראש העין נ' אשבד נכסים בע"מ [פורסם בנבן] דינים עליון 2012(79) 1046, שנדון בהרכב מורחב של 5 שופטים.

בהלכת אשבד קבע כב' השופט פוגלמן :

א. שיטת ההיטל החליפה את שיטת דמי ההשתתפות. בשיטת ההיטל התעריף אינו מחושב בזיקה ממונית לעלות הקונקרטיית של הקמת תשתית ספציפית אלא מבוסס על אומדן של כלל עלויות התשתית שאותו סוג של היטל נועד לממן בתחומי הרשות המקומית כולה. תעריף ההיטל משולם לכל מטר רבוע או מטר מעוקב של בניה .

ב. זיקתו של תעריף ההיטל לעלותן של עבודות התשתית הקונקרטיית בנכס הגובל, אשר יצרו את הבסיס להטלתו, היא זיקה מימונית רופפת.

ג. המחוקק אפשר לרשות המקומית לבחור בשיטת חיוב המבוססת על שתי עליות חיוב נפרדות: עלית חיוב ראשונית, המתגבשת עם היווצרה של זיקת הנאה בין הנכס לבין התשתית [ביצוע עבודות בנכס גובל], ולפיה גובה ההיטל מחושב כמכפלת תעריף ההיטל בשטח הבנוי בפועל, ועילת חיוב משלימה, שקמה בגין כל תוספת בניה בנכס ומחושבת כמכפלת התוספת בתעריף ההיטל במועד גמר הבנייה.

ד. שיטת ההיטל מבוססת על תחשיב אומדני המביא בחשבון עבודות תשתית שטרם בוצעו וזכויות בניה שטרם נוצלו. היא מניחה מראש כי חלק מבעלי הנכסים יבנו בשלב מאוחר יותר, וכי חלק מהתשתיות יבנו בעתיד. השיטה מאפשרת לכל בעל נכס לשאת בחלקו בעלות התשתיות החל ממועד שימושו והנאתו מהתשתיות העירוניות.

ה. החיוב בתשלום בגין תוספת בניה הוא חיוב משלים במהותו ואין הוא נדרש לקיים זיקת הנאה "חדשה" לנכס, מאחר שהזיקה נוצרה בעבר עם ביצוען של עבודות התשתית שהקימו את עילת החיוב הראשונית בגין השטח הבנוי. זיקת ההנאה אינה מותנית בהקמת תשתיות נוספות. בנייה נוספת שבוצעה בחלוף שנים מתום עבודות הפיתוח מקימה גם עילה לחיוב בהיטל פיתוח.

בע"א 1869/97 עיריית רמת גן נ' מנחמי פ"ד נד(5) 15, 25 אמר כב' הנשיא  
[ כתוארו דאז ] השופט ברק :

" שיעור דמי השתתפות נקבע בדיעבד לאחר שהוצאו הוצאות . לעומת זאת היטל משולם גם למימון הוצאות עתידיות. שיעור ההיטל נקבע מראש בהסתמך על הערכות ועל תחשיבים של ההוצאות הצפויות".

6. העירייה בחוקי העזר אימצה עילת חיוב משלימה שקמה בגין כל תוספת בנייה בנכס.

בחוק עזר לפתח תקוה [ סלילת רחובות ] התשנ"ז-1997 [ להלן : "חוק העזר סלילה " ] נקבע :

" 3(ב). הוסיף בעל נכס גובל בנייה לנכסו, הוא ישלם בעד תוספת הבנייה היטל לפי הוראות חוק עזר זה ."

....

" 14(א). שולם בעבר תשלום או היטל בעד סלילת רחוב לגבי נכס פלוני... לפי הוראות חוקי עזר קודמים ... יחושב ההיטל ... לגבי בניין חדש שהוקם במקום בניין קיים שנהרס – לפי ההפרש שבין שטח או נפח הבנייה החדשה לבין שטח או נפח הבניין שנהרס ... ."

בענייננו המבנים הישנים על המקרקעין נהרסו ביולי '01 [ראו סעיף 6 לתצהיר נפתלי יבלון מטעם חב' אדגר], ונבנה בניין בן 22 קומות מעל 4 מרתפי חנייה, שבנייתו הושלמה ב- '06.

ההפניה לסעיף 7 לחוק העזר סלילה, כדי לזכות בהנחה בתשלום היטל סלילה באופן שישולם 40% מגובה ההיטל - הינה מוטעית, באשר סעיף 7 לחוק העזר לא דן בבניין קיים שנהרס ונבנה בניין חדש במקומו. סעיף 14(א)(3) לחוק העזר סלילה קובע הסדר ספציפי לעניין זה, ומורה על הפחתת גובה ההיטל לפי הפרש בין נפח הבניין החדש לבין נפח הבניין שנהרס, ולא על הנחה של 60% מגובה ההיטל, וזאת כאשר שולם בעבר תשלום עבור סלילת כביש הן לפי הוראות חוקי עזר קודמים והן לפי הוראות חוק עזר זה. אין כוונת חוק העזר ליתן כפל הנחות – הן לגבות 40% מההיטל והן להפחית את ההיטל בשיעור ההפרש בין נפח הבניין החדש לנפח הבניין שנהרס, ובפרשנות חקיקת המשנה יש ליתן לכך משקל.

סעיף 7 לחוק העזר סלילה נסמך על סעיף 4 לחוק העזר ודן בבניין קיים, ואילו סעיף 14 לחוק העזר קובע הסדר שונה, על אף האמור בסעיף 4 לחוק העזר, ומתייחס לתוספת בנייה או לבניין חדש שהוקם במקום בניין קיים שנהרס. למרות שסעיף 14 לחוק העזר חוסה תחת הכותרת " הוראות מעבר" נקבע בהוראת סעיף 14, שהתשלום בעבר עבור היטל סלילה יכול ושולם גם לפי הוראות חוק עזר זה .

בחוק עזר לפתח תקוה [תיעול], תשל"ד – 1973 [ להלן : "חוק העזר תיעול" ]  
נקבע :

" ס'4(ג). נוספה בנייה לנכס... ישלם בעליו, בשעת תוספת הבניה, אגרת תיעול נוספת, בשיעורים שנקבעו בתוספת "

בחוק עזר לפתח תקוה [ ביוב ] תשנ"ו – 1996 [ להלן : " חוק העזר ביוב" ]  
נקבע :

" ס'3. הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה לגבי נכס, ישלם בעל הנכס ... היטל ביוב ... שולם בעבר לגבי הנכס ... היטל ביוב ... ישלם בעל הנכס היטל ביוב לכל מ"ר של שטח בנייה שנתווסף או לכל מ"ק של נפח הבנייה שנתווסף לפי העניין... "

**בחוק עזר לפתח תקוה** [אספקת מים], תשנ"ו-1996] להלן: " חוק עזר למים" [ נקבע :

" ס'4(ב). הוגשה בקשה... ישלם בעל הנכס אגרת הנחת צינורות... נכס שיש לו חיבור למפעל מים ושבעלו הגיש בקשה להיתר להגדלת נפח הבניין או לבניית בניין חדש, ישלם לפני מתן ההיתר אגרת הנחת צינורות... לגבי הבנייה שבעדה ניתן ההיתר כאמור."

בהלכת אשבד הוסיף כב' השופט פוגלמן בסעיף 28 לפסק הדין :

" כל בנייה באשר היא ... מעמיסה עול נוסף על מערך התשתיות הקיימות והצטברות השימוש בהן עלולה להצריך שדרוגן או החלפתן . כל בניה מגדילה איפוא את ההנאה מן התשתיות והן את הנטל שבו נושאות התשתיות הקיימות, ועל תוספת הנאה זו ותוספת הנטל מוצדק וראוי לגבות תשלום מבעל הנכס לפי חלקו היחסי בעוגת מימון התשתיות ... קביעה שבעל נכס שבנה במועד מאוחר... אינו חייב בהיטל - גורמת לחלוקת נטל בלתי הוגנת בין בעלי הנכסים."

בענייננו בנית בניין לתעשייה בן 22 קומות מעל 4 מרתפי חנייה לא רק שמעניקה לבעלים הנאה ממערך התשתיות שהקימו העירייה ותאגיד מיתב [כביש, מדרכה, תיעול, ביוב, חיבור למפעל מים, הנחת צנרת מים] אלא גם מטילה נטל משמעותי על התשתיות הקיימות, ועל בעל הנכס שבנה בניין תעשייתי בן 22 קומות לשאת בחלקו היחסי במימון התשתיות.

7. **חוק תאגידי מים וביוב** תשס"א-2001 הסמיך את הרשויות המקומיות להקים חברות לשירות ציבורי, שתפקידם העיקרי ליתן שירותי מים וביוב בתחומיהן. תאגיד מיתב הוקם מכוח **חוק תאגידי מים וביוב** ב- 1.1.04 .

סעיף 152(א) לחוק תאגידי מים וביוב מורה :

" כל עוד לא נקבעו לחברה תעריפים לפי חוק זה, ימשיכו לחול בתחומה התעריפים שנקבעו לפי כל דין, ושהיו בתוקף ערב יום

תחילת פעילות החברה, והיא תהיה זכאית לגבות מן הצרכנים תשלומים לפי התעריפים האמורים."

בסעיף 36(ב) לכללי תאגידי מים וביוב ] חישוב עלות שירותי מים וביוב והקמת מערכת מים או ביוב [ תש"ע-2009 נקבע :

" ... חב' תהיה רשאית עד יום 31.12.13 לגבות היטל ביוב לפי חוקי עזר לביוב, והיטל הנחת צינורות לפי חוקי עזר למים כפי שנקבעו .... בחוקי עזר של רשות מקומית... שבתחומה פועלת החברה".

לעניין ההיטלים ששולמו ב- 20.6.04 [בקשת ההיתר השנייה], ב- 14.7.04 [בקשת ההיתר השלישית], וב- 1.5.05 [בקשת ההיתר הרביעית] - תקפה הוראת המעבר שנקבעה בסעיף 152 (א) לחוק תאגידי מים וביוב.

8. באשר לתנאי הסף הנדרש לחיוב חב' אדגר בהיטלי פיתוח ] היטל סלילה - כביש ומדרכה, היטל תיעול, היטל ביוב [ הוכח שהתקיים תנאי הסף, ואין חשיבות מתי בוצעו התשתיות, שכן ב-2006, עם סיום בניית הבניין לתעשייה בן 22 קומות, נהנתה חב' אדגר מהתשתיות העירוניות המשרתות את הבניין: כבישים, מדרכות, תיעול וביוב, שהוקמו בעזרת החב' לפיתוח פתח-תקוה בע"מ, שהינה הזרוע הביצועית של העירייה.

בע"א 6426/10 אס גי' אס חברה לבניין בעמ' נ' עיריית פתח תקווה [פורסם בנבו] דינים עליון 2012 (110) 384, בסעיף 13 לפסק, הדגישה כב' השופטת נאור :

" השאלה אלו תשתיות בוצעו בפועל ומתי איננה יכולה להועיל בענייננו למערערות, שכן עצם הנאתן מהתשתיות העירוניות המשרתות את הנכס היא שמביאה לכך שיצלחו את תנאי הסף לחיוב בהיטל".

בע"א 1842/97 עיריית רמת גן נ' מנחמי פ"ד נד(5) 15, 49-50, אמר כב' השופט חשין :

" עובדה היא שהביוב נבנה ... החברה עושה בו שימוש כסדר . קשה להלום שהחברה תהנה עצמה משימוש בביוב, אך את חלקה בהוצאות התקנתו לא תשלם ... יסוד עשיית העושר ולא במשפט הוא כה חזק, כה דומיננטי, עד שתידרש פגיעה קשה וחמורה בזכות של בעל נכסים כדי לפוטרו מעול של היטל ."

באשר לקירבת זיקת ההנאה בין התשתיות לבין הנכס – הנדרשת בסוגי ההיטלים השונים, בע"א 13/09 מזרחי בנייה והשקעות בע"מ נ' עיריית בת ים [פורסם בנבו] דינים עליון 1006 (99)2011 בסעיפים 18-19 לפסק הדגיש כב' השופט ג'ובראן :

"הרשות המקומית צריכה לדאוג לניקוז הרחובות ולמנוע שטפונות והיקוות של מים ברחבי שטח שיפוטה ... זיקת ההנאה בתיעול בין התשתיות לבין הנכס הינה "רחוקה" יותר, להבדיל מתשתיות המים והביוב ... אגרת התיעול נגבית בגין ביצוע עבודות באזור איסוף... אין הכרח כי עבודות התיעול יעשו בגבול הנכס או בסמיכות פיזית ממשית אליו ."

ב- 10.10.82 אישרה מועצת העיר להשלים את עבודות התקנת התיעול בכל אזורי האיסוף שבו טרם הושלמו העבודות ] ראו נספח 6 לתצהיר יעקב גולומבק ] .

ב-23.7.90 אישרה מועצת העיר סלילת כבישים ומדרכות הגובלים במקרקעין ] ראו נספח 2 לתצהיר פליקס ברקוביץ ] .

בפועל גם הוכחה בנית תשתיות הגובלות בבניין נשוא הדיון הן ביחס לתקופת העבר והן ביחס לתקופת הבניה החדשה – הן זיקת הנאה "ישנה" והן זיקת הנאה "חדשה". יודגש לעניין זה, בבקשה להיתר, שצורפה לתצהיר המהנדס פליקס ברקוביץ [נספח 7] , נרשם שהושלמה הכנתה של תוכנית הפיתוח ע"י דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים ב- 17.8.04 , ובקשת ההיתר הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ב- 30.5.05 . "סלילה" עפ"י חוק העזר [סלילה] מוגדרת גם כהכנת תוכניות לסלילה, וניתן להסיק שהכנת התוכניות שהוגשו לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה קדמה ל- 17.8.04.



המהנדס פליקס ברקוביץ, מנהל מחלקת ביצוע פרויקטים בעיריית פתח תקוה, הצהיר בתצהיר עדותו הראשית שלא נסתר: " ב- 23.7.90 ... אישרה מועצת העיר הכרזה על הרחובות הגובלים במקרקעין ... כרחובות ציבוריים ואישרה סלילת כבישים, מדרכות, התקנת כל שלבי הביוב הנחת צנרת מים ותיעול ... ב- 21.6.05 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה את ביצוע סלילת הרחוב [נספח 4] ... ב-12.7.05 הוציאה העירייה באמצעות החב' לפיתוח, אשר ניהלה את הפרויקט מטעם העירייה, צו התחלת עבודה לביצוע הפרויקט [נספח 5]. במסגרת העבודות בוצע שיקום כולל של כל הרח' הנדון, המהווה למעשה סלילה מחדש של הרחוב, שבמסגרתו בוצעו, בין היתר, העבודות הבאות: פירוק הדרך הזמנית ע"י קרצוף האספלט הקיים, הרחבת הכביש בהתאם לתוכניות פיתוח וסלילת כל הכביש מחדש, ביצוע מדרכות חדשות בשני הצדדים, שינוי גאומטרי של כל הדרך, הוספת מפרצי חנייה, הכנת תשתית תיעול וניקוז חדשה עם קולטנים חדשים לאורך הכביש, הכנת מתקני תאורה חדשים... כל עבודות הפיתוח בוצעו בתיאום עם מחלקות ... התיעול והביוב של העירייה ושל חב' מיתב ... כל עבודות הפיתוח הנ"ל הן סלילת הכביש, הן ביצוע המדרכות ומפרצי החנייה, והן עבודות התיעול בוצעו מטעם החב' לפיתוח, ובמימונה הישיר של עיריית פתח תקוה."

לתצהיר צורף סיכום דברים בין הגורמים המבצעים מ-27.10.05, בו נאמר: " ניקוז: אושר ע"י אגף הניקוז נושא קולטנים בחתך אחד. קולטנים יבוצעו לאורך הקיר... קולטנים רדודים לאורך אבן השפה ... התחברות למדרגות של מבנה אדגר - תהיה התחברות ישרה ללא קפיצת גובה בין הריצוף למדרגה."

לתצהיר צורף מכתב החברה המפקחת על ביצוע עבודות הפיתוח מ-14.12.05, ובו נאמר: " אנו מקדמים השלמת העבודה בסמוך למבנה אדגר. אתמול בוצע ציפוי באספלט עליון, וכיום הקבלן מכין את השטח למסירה כולל התאמת תאים, גינון, תמרור וצביעה... ליד בניין יפה ואיכותי, הכביש והמדרכות יראו טוב."

לתצהיר צורף מכתב מ-28.12.05 של "דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ", ובו נאמר: " באזור תחנת הטרנספורמציה בבניין אדגר לאורך הכביש בוצע אבן שפה בגובה 3 ס"מ."

לתצהיר צורף סיכום דברים מ-2.2.06, שנערך בנוכחות: מהנדס הפרויקטים של עיריית פתח תקוה מר פליקס ברקוביץ, הקבלן ונציג החברה המפקחת, ובו נאמר: " ... מדרכה אדגר: התאמת ריצוף ליד תא בזק, חול עם מלט ליד הקיר המשופע, גמר ליד עמוד תאורה, גמר ליד הידרנט, מכסה הארקה להחליף ... סגירת בור ליד הידרנט מאחור, תא ביוב ...".

לתצהיר צורף דו"ח סיום עבודה של עיריית פתח תקוה מ-1.2.06. על הדו"ח חתומים הקבלן המבצע, החברה המפקחת ומהנדס הפרויקטים של עיריית פתח תקוה. בדו"ח סיום העבודה נאמר: " שם העבודה: רח' עמל בסמוך למבנה אדגר. תיאור העבודה: הרחבת כביש, ביצוע מדרכות, תאורה, גינון וניקוז ... נוכחים מטעם אגף המבנים [ של עיריית פתח תקוה – י.ג. ] פליקס ברקוביץ – מהנדס פרויקטים ... אנו החתומים מטה ... מצאנו שהעבודה בוצעה בהתאם להזמנה, ולתוכניות מחלקת ההנדסה [ של עיריית פתח תקוה – י.ג. ]. העבודה מועברת להחזקת העירייה".

מר פליקס ברקוביץ, מנהל מחלקת ביצוע פרויקטים של עיריית פתח תקוה, העיד בחקירתו הנגדית: " העירייה מסרה את העבודות לניהול ופיקוח לחב' לפיתוח פתח תקוה, שלקחה שירותים של שחם ושל הקבלן " [ עמ' 90 שורות 20-21 ]; " אני כפיקוח עליון על הפרויקט " [ עמ' 91 שורה 8 ]; " החשבון - החברה לפיתוח [ חב' לפיתוח פתח תקוה – י.ג. ] מגישה לעירייה, והעירייה משלמת אותו " [ עמ' 92 שורות 23-24 ]; " אני ליוויתי את הפרויקט הזה [ מטעם העירייה – י.ג. ] " [ עמ' 93 שורה 5 ]; " אני ... מנהל מחלקת ביצוע פרויקטים " [ עמ' 94 שורה 26 ]; " ש. לפני שהחלו עבודות הסלילה ב-05, מה היה ברח' הגובל בנכס ... באדגר ? ת. ... כל מיני תלאים מהאספלט ... קטע גישה למקום אחד, למקום שני, זמניים, שלא עשו רחוב שלם ... עשו גישות לכל מיני מקומות זמניים ... לא היה רחוב שלם ... כביש כזה לא היה ראוי למפעל [ בניין לתעשייה שבו 22 קומות – י.ג. ] ... לא היה ניקוז מסודר, לא היו שיפועים ... אי אפשר היה לעשות גישה לבניין ... " [ עמ' 95 שורות 15-32 ]; " הדרך הזאת לא יכלה לשרת את הצרכים של הבנין, כי זה היה לא ברוחב המתאים, לא בשיפועים ... לא תקן תאורה ולא ניקוז ... הכביש הזה לא היה ראוי, ואי אפשר היה להשתמש בו כמו שצריך " [ עמ' 96 שורות 7-18 ]; " פה עשינו ניקוז. יש תעלת ניקוז ... ביצענו גם את הקטע הזה חדש " [ עמ' 98 שורות 14-15 ]; " הגבהים האלה לא היו מתאימים לגבהים של

המתחם החדש. היה צריך... לפרק את זה ולעשות מחדש... כדי להגיע לתעלת ניקוז... היינו צריכים להפוך את השיפועים" [עמ' 101 שורות 27-31]; " אנחנו פירקנו את זה ועשינו מחדש כי השיפועים לא היו מתאימים... היו קטעים שלא היה כביש אחד " [ עמ' 102 שורות 9-11]; " אני ליוויתי את הפרויקט, אני פיקוח ... כנציג של העירייה, שאני מעביר את העבודה ובסוף מקבל את העבודה " [ עמ' 108 שורות 18-19].

מר יעקב גולומבק, מנהל אגף עסקים ותעשייה בעיריית פתח תקוה, העיד בחקירתו הנגדית: " ב- '05, '06 היתה סלילה חדשה " [ עמ' 115 שורה 9]; " אני מכיר את הנכס, אני אישית אפילו ביקרתי בנכס ... הכביש שהיה שמה ... זה שטח סלול שנסלל זמנית בלי תכנון ... לא היה שמה בקטע הגובל ... לא היה רחוב ... זה היה ספיח של רחוב העמל שנכנסה אליו" [ עמ' 116 שורות 12-21]; " כל עבודות הפיתוח ... הן באות מכספי היטלים, וכספי ההיטלים זה המימון של העירייה לביצוע של הפיתוח " [ עמ' 122 שורות 21-24]; "החב' לפיתוח ... זרוע ביצוע של העירייה. כל הכספים הם כספי עירייה... כספי היטלים מועברים מהעירייה לחב' לפיתוח, היא משתמשת בהם לביצוע הפיתוח... אין משהו אחר "[ עמ' 123 שורות 3-18]; " לא יתנו לבניין כזה של 20 קומות... להיבנות, מבלי שיש סגירה של הפיתוח ... איך העירייה תאשר בניין של 22 קומות... עשרות אלפי מטרים בלי לתכנן ... את הביוב, את התיעול, את הכבישים ... איך אנשים יכנסו ויצאו משם " [ עמ' 127 שורות 6-12].

המדובר בכביש ובמדרכה שנסללו מחדש סלילה ראשונית בסמוך למקרקעין הגובלים. לעניין חיוב בהיטל סלילה בגין בנית הבניין החדש – ראו פסק דינו של כב' השופט ג'ובראן: עמ' 912/08 מישור הבונים בע"מ נ' עיריית הרצליה [פורסם בנבו] תקדין עליון 2010(3) 216.

מר יעקב אריאב, ראש חטיבת הנדסה בתאגיד מיתב, הצהיר בסעיף 6(ב) לתצהיר עדותו הראשית: " תשתיות הביוב שנים 1986 ו- 2004". מר יעקב אריאב העיד בחקירתו הנגדית: " ש. לגבי תשתיות הביוב אתה אומר זה בוצע בשנים '86 ו- '04? ת. נכון ... יש גם מסמך לגבי ביוב ... קו ראשי הונח ב- 1986 וקוטרו 10 צול ... וקו שמחבר את המגרש לקו הראשי [ בשנת 2004-

י.ג.] ובקוטר 8 צול" [ עמ' 143 שורות 13-26]; " אני בדקתי שהתאריכים שכתובים פה נכונים " [ עמ' 144 שורה 14].

מר יעקב אריאב העיד תוך הסתמכות על תוכניות הביוב, והציג תרשים של מתקני הביוב ברח' הגובל. תאגיד מיתב אף טען בסעיף 55 לסיכומיו, שהוא השקיע במערכת הביוב כ- 30-40 מיליון ₪ בשנה, ונוספו מתקני הולכה, שאיבה ומתקן טיהור למערכת הולכת השפכים העירונית.

יצחק אברבוך, המומחה מטעם חב' אדגר, הודה בחקירתו: " השטח הצהוב זה סלילה חדשה ... עשו מחדש את האספלט ואולי גם את השכבות... ש. זה עדיין מול הנכס? ת. לא אמרתי שלא " [ עמ' 55 שורות 8-16]; " האספלט פירקו בטוח ... כנראה שגם עשו תיקונים בתשתיות ... ש. חדש לגמרי? ת. ממש חדש" [ עמ' 56 שורות 7-30]; " ש. מדברים על עירייה? ת. כן " [ עמ' 57 שורות 1-2]; " ש. העבודות שהעירייה ביצעה... משרתות בחלקן בודאי את הבניין? ת. כן ... " [ עמ' 57 שורות 28-31].

גם עיון בבקשה להיתר שהוגשה לוועדה לתכנון ובניה מלמד על עבודות סלילת כביש, מדרכות ועבודות ניקוז שתוכננו.

בהלכת אס ג'י אס הוסיפה כב' השופטת נאור בסעיף 13 לפסק:

" העובדה כי העירייה ביצעה את עבודות הפיתוח באזור באמצעות חב' מפתחת... איננה שוללת ממנה את הזכות לגבות היטלים למימון התשתיות שהוקמו ".

העירייה ביצעה את הפיתוח של התשתיות [ כביש ומדרכה, תיעול וביוב ] באמצעות החב' לפיתוח פתח תקוה ומימנה את העלויות מהיטלי הפיתוח. הוצג בפני ביהמ"ש דו"ח סיום עבודה מ-1.2.06 שממנו ניתן ללמוד שהעבודה בוצעה בהתאם להזמנה של העירייה, והובאו גם עדויות הגורמים המעורבים בביצוע. כאמור מהנדס הפרויקט מטעם חב' אדגר, נפתלי יבלון, הצהיר בסעיף 9 לתצהירו: " בניית הבניין הסתיימה בשנת '06 ".

לא הוכח קיומם של יזמים אחרים. לא הוכח קיום חוזים בין יזמים לבין העירייה, שלפיהם הוטל מימון הפיתוח ברח' הגובל על צדדים שלישיים .

ההוצאה הכספית של הקמת תשתית, לעניין גביית היטל פיתוח, יכולה להיות הוצאה כספית בעבר וגם הוצאה כספית בעתיד [ראו: ע"א 2939/93 המועצה המקומית ראש העין נ' בן יקר [פורסם בנבו] דינים עליון 1996 (3) 339, סעיף 2 לפסק הדין].

9. משהוכחה זיקת הנאה "ישנה" וזיקת הנאה "חדשה", והנאה של חב' אדגר מהתשתיות העירוניות, המשרתות את בנין התעשייה בן 22 קומות שבנתה חב' אדגר - התביעה בעניין השבת היטל הסלילה [כביש ומדרכה], היטל התיעול, והיטל הביוב – דינה להידחות .

10. מכאן נעבור ונדון באגרת החיבור למפעל המים שנגבתה. חב' אדגר טענה, שלא ניתן לגבות את סכומי אגרת החיבור שנגבו אלא אך ורק את הוצאות החיבור, שעמדו ע"ס כ- 14,000 ₪ .

סעיף 2(ז) לחוק עזר לפתח תקוה [אספקת מים], תשנ"ו -1996 מורה :

" בעד היתר לחיבור למפעל מים ... ישלם מבקש ההיתר מראש אגרות בשיעורים הקבועים בתוספת "

בתוספת לחוק העזר למים בסעיף 1 נאמר :

" בעד אגרת חיבור למפעל מים עד 2" ( סעיף 2(ז)) –

#### שיעור האגרה בשקלים חדשים

927.10	(1) לכל יחידת דיור
933.32	(2) לכל יחידת שאינה דיור עד 60 מ"ר
15.43	לכל מ"ר נוסף מעל 60 מ"ר
598.93	(3) למוסדות ציבור, דת חינוך וצדקה
לפי חשבון שהגיש המנהל "	(4) <u>חיבור הבדיל מ- 2"</u>

התשלום בגין אגרת חיבור למפעל מים הינו בגין תוספת הבניה [ ראו סעיף 2 (ג)(1) ו-2(ז) לחוק העזר למים ] . קוטר החיבור קובע את גובה החיוב בתשלום אגרת חיבור למפעל מים.

בענייננו המדובר בחיבור קוטר מעל 2" לבניין תעשייתי חדש שנבנה, שבו 22 קומות ו-4 מרתפי חנייה, והמחלוקת אם מדובר בחיבור קוטר של 4" או 6" אינה מעלה ואינה מורידה.

חב' אדגר חויבה באגרות חיבור למפעל המים: בהיתר הראשון – 440,590 ₪ , בהיתר השני – 168,854 ₪ , בהיתר השלישי – 178,148 ₪ , בהיתר הרביעי – 47,968 ₪ . עיקר החיוב נעשה לפי תחשיב של נפח בנייה חדשה שנוספה כפול שיעור אגרה ליח' בנייה, שאינה זיור, כקבוע בתוספת לחוק העזר למים, בנוסף לעלות החיבור הישיר בסך כ- 14,000 ₪ [ראו עדות יעקב גולומבק בעמ' 141-142] .

סעיף 4 לחוק העזר למים קובע את הקריטריון השולט להשתת אגרת חיבור למפעל מים, והתוספת לחוק העזר בה נאמר: " חיבור ... מ- 2" – לפי חשבון שהגיש המנהל " – כפופה להוראת סעיף 4 לחוק העזר. הקריטריון השולט בסעיף 4 לחוק העזר הוא תשלום לפי נפח הבניה החדשה [ ראו: סעיף 4(ב) לחוק העזר למים המפנה לסעיף 2(ג)(1) וסעיף 4(א) ] .

אין שום היגיון וסבירות שבניין חדש שנבנה ויחובר בחיבור הקטן מקוטר 2" יחויב לפי נפח בנייה חדשה, ואילו בניין חדש שנבנה ויחובר בחיבור הגדול מקוטר 2" לא יחויב בחיוב העיקרי של אגרת חיבור למפעל מים שנגזר מנפח הבנייה.

גם בהוראת התוספת לחוק העזר הקודם למים נאמר: " מעל 2" – האגרה לפי 2" בתוספת הוצאות לפי חשבון שהגיש המנהל". המילים בחוק העזר למים מ- 1996 "לפי חשבון שהגיש המנהל" צריכות להתפרש לפי הפרשנות התכליתית, וכוונת מחוקק המשנה היא לחיוב מצטבר הן עבור נפח בנייה חדשה בגין ההנאה מתשתית המים שהוקמה ע"י העירייה ותאגיד המים,

שהוא עיקר החיוב, והן עבור הוצאות חיבור ישירות של הבנייה החדשה לתשתית המים.

יעקב אריאב, ראש חטיבת הנדסה בתאגיד מיתב, הצהיר בסעיף 6 לתצהירו, שתשתיות המים הם משנת 98, והחיבור לבניין נעשה ב- 2005.

כאשר הרשות המקומית או תאגיד המים בונים בתחום הרשות תשתית לאספקת מים - הדבר כרוך בהוצאות רבות שממומנות מהקופה הציבורית. חב' אדגר ביקשה לחבר את הבניין התעשייתי בן 22 קומות, שבנייתו הסתיימה ב-06', לתשתית אספקת המים של העירייה, ועל כן עליה לשאת לא רק בהוצאות החיבור הישיר למפעל המים אלא גם בנטל מימון הקמת תשתיות המים שמומנו ע"י העירייה ותאגיד מיתב, ושממנו נהנה הבניין החדש שהוקם.

11. ומכאן לטענה שבעריכת תחשיב ההיטלים לא בוצעו קיזוזים של נפח המבנים הישנים שהיו קיימים על המקרקעין.

יעקב גולומבק, מנהל אגף עסקים ותעשיה בעיריית פתח תקוה, הצהיר בסעיפים 5-6 לתצהירו: " עפ"י נתוני מינהל ההנדסה של העירייה על השטח הנדון היו קיימים מבנים להריסה בגודל 6,173 מ"ר – 24,246 מ"ק". ההצהרה נסמכת על דיווח מינהל ההנדסה של העירייה שהוצג- נספח 4 לתצהיר יעקב גולומבק.

עפ"י סעיף 6 לתצהיר יעקב גולומבק, מהיטלי המים, הביוב והתיעול הופחתו 24,246 מ"ק – נפח המבנים הישנים שנהרסו; מהיטלי הסלילה הופחתו 30,952 מ"ק [ 24,246 מ"ק בגין נפח המבנים הישנים שנהרסו, ו- 6,706 מ"ק בגין חיוב קודם של היטלי כביש ומדרכה ].

הקיזוז הנוסף של 6,706 מ"ק לא נעשה לטענת העירייה בגין נפח מבנים ישנים שנהרסו, ולכן אינו יכול ללמד על נפח המבנים הישנים שנהרסו בשנת 2001. מר גולומבק העיד בעמ' 132 שורות 14-17: " ראינו שיש פה עוד תוספת זיכוי מעבר לזיכוי בהריסה שנמסר לנו ע"י מינהל ההנדסה, לכן התחשבנו בחיוב הזה ... כי התשלום בוצע בסמוך להוצאת היתר הבנייה".

חב' אדגר הקימה בניין חדש במקום הבניין שנהרס. העירייה קיזזה מההיטלים את שטח המבנים הישנים שהיו בנויים על המקרקעין ושנהרסו. העירייה הדגישה שלמרות שחב' אדגר לא הביאה ראיות על תשלום מלוא ההיטלים בגין הבנייה הישנה שנהרסה, העירייה הסכימה לקזז בתחשיב ההיטלים את הבנייה הישנה, ושולמו היטלי פיתוח רק עבור הבנייה החדשה.

ב"כ התובעת טען שנפח המבנים הישנים שנהרסו היה 31,011 מ"ק ולא 24,246 מ"ק עפ"י תחשיב העירייה. הוצגה מטעם חב' אדגר חוות דעת של השמאי אברבוך, שמסתמך בקביעתו על חוות הדעת של השמאי רן ורניך מ-4.5.97, אשר בדק את המקרקעין. חוות הדעת של השמאי ורניך לא הוגשה לביהמ"ש והשמאי ורניך לא זומן לעדות מטעם חב' אדגר. השמאי אברבוך לא ביקר במקרקעין עובר להריסת המבנים הישנים, ולא ביצע מדידות של המבנים הישנים שהוקמו על המקרקעין. עוד נסמך השמאי אברבוך על בדיקת תצ"א משנת 94. לא הוגשה תעודת עובד ציבור של מיפוי ישראל וגם לא הוצגו ניירות העבודה של השמאי אברבוך שבדק את התצ"א. התובעת גם לא הציגה היתר בנייה על המבנים הישנים שנבנו על המקרקעין או תיעוד אחר המוכיח את טענותיה. השמאי אברבוך מציין בחוות דעתו, שנפח המבנים והסככות נקבע לפי גובה משוער, ואין המדובר בגובה ודאי.

טענת התובעת על מבנים ישנים שנהרסו בנפח 31,011 מ"ק - לא הוכחה, וביהמ"ש לא שוכנע שיש להעדיף את גרסת חב' אדגר על גרסת העירייה.

בנסיבות אלה, הטענות בדבר אי קיזוז המבנים הישנים – דינן להידחות.

12. בשולי הפסק, לרשותה של הרשות המקומית עומדת חזקת התקינות, וככל שעבר זמן רב יותר מהפעולה המנהלית גובר כוחה של חזקת התקינות. אי מציאת תיעוד בארכיוני הרשות המקומית - אין בה כדי לסתור את חזקת התקינות, במיוחד כאשר עברו שנים רבות מאז ביצוע הפעולות [ראו ע"א 6123/97 עיריית ת"א נ' אבן אור בע"מ פ"ד נ"ד (3) 749].

13. אשר על כן הנני מורה כדלקמן :



א. התביעה – נדחית.

ב. התובעת תשלם לנתבעת 1 הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 50,000 ₪ + מע"מ צמוד למדד ונושא ריבית מיום הפסק ועד התשלום בפועל.

ג. התובעת תשלם לנתבעת 2 הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 50,000 ₪ + מע"מ צמוד למדד ונושא ריבית מיום הפסק ועד התשלום בפועל.

ניתן היום, ב' אלול תשע"ג, 08 אוגוסט 2013, בהעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, תקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

יהושע גייפמן 54678313-1266/07  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה