

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 34277-04-12 דגון בתי ממגורות לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה ואח'

בפני כב' השופט אברהם אליקים

דגון בתי ממגורות לישראל בע"מ ח"פ 520018409
ע"י ב"כ עו"ד י. פרימס ואח'

עותרת

נגד

משיבות

1. עיריית חיפה
ע"י ב"כ צומן, רוקח, לנקרי, פרידלר ושות'
2. חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד י. מיוחס ואח'

פסק דין

מבוא

1. העותרת נדרשה על פי מכתב מיום 13.2.2012 לשלם למשיבה 1 (להלן-העירייה) סכום של 4,813,862.60 ש"ח בגין היטל סלילת רחובות, הפניה לעותרת נעשתה בטענה כי הינה "בעלים כהגדרתו של מונח זה בחוק העזר לחיפה (סלילת רחובות), התשמ"ב-1982" (להלן-חוק העזר). עוד נטען כי עבודות הסלילה הנטענות בוצעו בין השנים 2006-2009 ברחוב העצמאות "הגובל בנכס" וההיטל חושב לפי נפח בניה בגודל של 225,214 מ"ק ושטח מגרש של 24,569 מ"ר.

העותרת מבקשת מבית משפט לקבוע כי הדרישה אינה חוקית ולכן דינה להתבטל וכי העירייה מנועה מלנקוט בהליכי גבייה מנהליים בגין הדרישה הנ"ל.

לטענתה היא אינה הבעלים של המקרקעין כהגדרתם בחוק העזר, תוך הפנייה להסכמיה עם משיבה 2 (להלן-חנ"י) אשר צורפה בדיון מיום 15.10.2012 כמשיבה להביע עמדתה לענין זה.

בנוסף העלתה העותרת טענה כי לא בוצעה כל סלילה כמשמעותה בחוק ומה שבוצע, כולו או מרביתו מומן מתקציבי הממשלה. לטענתה שולמו היטלי סלילה בעת שהתבקשו

היתרי בניה במקרקעין ומאז לא בוצעה במקרקעין כל בנייה משמעותית וכן טענה כי העירייה לא הודיעה לעותרת דבר בקשר לסלילה הנטענת ולא דרשה תשלום בגינה. לחלופין טענה כי הדרישה הוגשה בשיהוי בלתי סביר ולכן היא בטלה ובכלל זה אין לעירייה זכות להליכי גביה מנהלית.

ביחד עם הגשת העתירה, ניתן לבקשת העותרת צו ביניים למניעת נקיטת הליכי גביה מינהליים.

הדיון בעתירה לגופה קיים ביום 21.3.2013 לאחר שהוגשו תגובות ועיקרי טיעון. בתום הדיון המלצתי לצדדים לנסות להגיע להסכמה מחוץ לכתלי בית משפט ומשנמסרה הודעה כי ניסיון זה לא צלח, יש להכריע בשאלות שבמחלוקת, 5 שאלות ספציפיות אותן תארתי לעיל.

דיון

בראש ובראשונה אבהיר- כפי שהבהרתי בדיון המקדמי לאחר צירוף חנ"י ובהחלטה מיום 6.1.2013, אין בכוונתי לקבוע קביעות באשר למערכת היחסים שבין המשיבות לבין עצמן, או באשר לטענות שבין העותרת לבין חנ"י, (זו גם הסיבה בגינה עיקרי הטעון מטעם חנ"י הוגשו בהיקף מצומצם). בכוונתי להתייחס אך ורק לתקפות דרישת התשלום שנדרשת לשלם העותרת ע"י העירייה, ובמידה ותתעורר בעתיד מחלוקת בין העירייה לבין חנ"י בנושא היטל הסלילה, שמורה לצדדים הזכות להעמיק ולטעון כל טענה רלבנטית.

הרחבת חזית אסורה

2. בין הצדדים מחלוקת בנושא החזית והרחבתה, אפנה בענין זה לפסק דינה של השופטת

א' פרוקצ'יה:

"מושכלות ראשונים הם כי גדרי המחלוקת בין בעלי הדין נקבעים על פי כתבי הטענות המוגשים על ידם. שינוי מגדרים אלה מחייב תיקון כתבי הטענות בהיתר בית המשפט. קביעת גדרי המחלוקת על פי כתבי הטענות ממקדת את השאלות שבמחלוקת שבהן יש להכריע; היא מבהירה לנתבע או למשיב מהן הסוגיות שמפניהן הוא צריך להתגונן במישור העובדתי והמשפטי כאחד. היא מגדירה לבית המשפט מהם העניינים שבמחלוקת שיש לדון בהם, לשמוע ראיות לגביהם, ולהכריע בעניינם. לכלל האוסר על חריגה מכתבי הטענות בהליך הדיוני טעם דיוני ומהותי כאחד. במישור הדיוני – האיסור מחייב היצמדות להגדרת השאלות שבמחלוקת על פי כתבי הטענות כגורם המבהיר ומייעל את המשימה הדיונית. במישור המהותי –

הוא מונע פגיעה ועיוות דין כלפי הנתבע או המשיב, הערוך להתגונן בסוגיות העולות בכתבי הטענות, ואינו צופה טענות נוספות העשויות לעלות נגדו, שכלפיהן לא ניתנה לו הזדמנות סבירה להתגונן, בין במישור העובדתי ובין במישור המשפטי. האיסור על הרחבת חזית מעבר לחזית הדיונית שנקבעה בכתבי הטענות כפוף רק להיתר בית המשפט לתקן את כתב הטענות, או להסכמה מפורשת או מכללא לכך של הצד שכנגד "עצ"ם 9317/05 משאבות השלום בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "יזרעאלים" [פורסם בנבו] (26.10.10).

בענין זה אבהיר כי העירייה התנגדה להרחבת החזית ע"י העותרת, הרחבה שנעשתה בשלב הגשת עיקרי הטעון (ראו סעיף 40 לעיקרי הטיעון מטעם העירייה ובו סקירה של 6 טענות חדשות שהעלתה העותרת בעיקרי הטעון ואשר לא הוזכרו בעתירה). ב"כ העותרת מצידו ביקש להתעלם מסעיף 67 לעיקרי הטעון מטעם העירייה אשר מפנה להשגה (נספח 3), השגה שלא צורפה עד לאותו שלב לכתבי הטענות.

עיון בפרק "תמצית המחלוקת עם העירייה" המופיע ב"עיקרי טיעון מעודכנים מטעם העותרת", מראה כי העותרת מציגה בפרק זה אך ורק את הנושאים שבמחלוקת שתוארו בכתב העתירה, עוד יצוין כי משהתבקש ב"כ העותרת בפתח הדיון להגיב לטענה, הבהיר כי לא מדובר בטענות חדשות (עמוד 4 שורה 19 לפרוטוקול). למרות זאת בחרה העותרת להעלות במסגרת עיקרי הטעון טענות חדשות. כמו גם העירייה שנזכרה לצרף השגה לעיקרי הטעון, מסמך שלא צורף לכתב התשובה מטעמה.

בכוונתי להכריע רק בשאלות העולות מהעתירה וכתבי התשובה ושאלות אלו פורטו לעיל. דרכו של ב"כ העותרת שסבור כי הרחבת חזית נקבעת לפי לוח הזמנים שבין מועד העלאת הטענה למועד הדיון, אינה דרך ראויה מבחינה עניינית ודיונית. מיד לאחר העלאת הטענות חדשים בעיקרי הטעון, התנגדה להם העירייה, באותו שלב עמדה בפני העותרת האפשרות לבקש לתקן את עתירתה, או לדבוק בנוסחה המקורית, משלא תוקנו כתבי הטענות, יהוו הם המסגרת לדיון. שלב עיקרי הטעון אינו שלב של צרוף מסמכים חדשים ולכן אתעלם גם מנספח 3 לעיקרי הטיעון מטעם העירייה (ראה החלטתי שניתנה במהלך הדיון מיום 21.3.2013 (עמוד 6)).

האם העותרת נחשבת כ"בעל" החב בהיטל

3. סעיף 1 לחוק העזר מגדיר בעלים, הגדרה רחבה (בחלקה מעגלית, בעל הוא בעל בין אם נרשם בפנקס המקרקעין ובין אם לאו), היא כוללת בתוכה חוכר לדורות, חוכר, גם אם לא

נרשמו כבעלי הזכויות בפנקס המקרקעין, והיא כוללת שוכר או שוכר משנה לתקופת שכירות שמעל לשלוש שנים וכן "אדם המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס".

העותרת בסעיף 5 לעתירה טוענת כי היתה "ברת רשות בלבד במקרקעין" ולחלופין שוכרת לתקופות קצרות בין 3 ל-6 חודשים, לעתירה צורפו הסכמי התקשרות שנערכו בין העותרת לבין חנ"י. העיריה בתשובתה טענה כי העותרת בחוסר ניקיון כפיים השמיטה מהעתירה את ההסכמים משנת 2004 ו-2009 שצורפו בפועל לתשובת העיריה.

אתיחס רק לנקודות ציון חשובות ורלבנטיות ולא לכל מערכת ההסכמים. מעיון בחוזים השונים שצורפו ונסקרו בתשובת העיריה, עולה כי מיום 10.5.1951, חכרה העותרת את השטח, המוחזק על ידה גם כיום, לשם הקמת בתי ממגורות בנמל חיפה.. בתחילת הדרך ההתקשרות היתה מול ממשלת ישראל משנת 1951 ועד ליום 1.1.2003 (נספח 5 לתשובת העיריה).

ביום 22.3.2004 נחתם חוזה בין העותרת לבין חנ"י, שהעניק לעותרת זכויות לנהול הממגורות בשטח הנדון, מיום 1.2.2003 ועד ליום 31.1.2005 (נספח 10 לתשובת העיריה, הסכם שלא צורף לעתירה), על פי סעיף 4.2 לאותו הסכם התחייבה העותרת לשאת בכל תשלום בגין המקרקעין, משמע גם בהיטלי פיתוח.

הסכם זה הוארך 11 פעמים באמצעות תוספות, לתקופות של 3-6 חודשים ובסך הכל למשך 6 שנים, ועד ליום 31.1.2009 (נספח 11 לתשובת העיריה). חשוב לראות כיצד שני הצדדים התייחסו לתשלום המשולם מכוח כל אחת מהתוספות, ואפנה לסעיף 4(ו) לפיו התחייבה העותרת בכל התקופה שמשנת 2005 ועד לשנת 2009 לשלם לחנ"י את "דמי חכירת המקרקעין" ואכן בהתייחס לתקופה מצטברת שכזו, מדובר בחכירת המקרקעין, כפי שאישרה העותרת בחתימתה, על גבי כל אחד מ-11 מסמכי התוספות הנ"ל. דרישת התשלום מתייחסת לשנים 2006-2009, ועל פי מערכת ההסכמים הנ"ל, בתקופה זו, עונה העותרת על הגדרת "בעל" בחוק העזר.

בפועל העותרת היתה חוכרת של המקרקעין במהלך אותן שנים, בהמשך לתקופה שהתחילה 55 שנה לפני כן ועל פי ההסכם מיום 20.3.2009 (נספח 12 לתשובת העיריה שמשום מה אף הוא לא צורף לעתירה), זכויות העותרת לנהול והפעלת הממגורות במקום הוארכו עד 1.4.2019.

חשוב להדגיש כי פרשנות זו מגשימה את תכליתו של חוק העזר, העותרת עושה שימוש אינטנסיבי בתשתית הכבישים המובילה לנכס בו מזה שנים רבות ועד היום (העירייה בתשובתה טענה כי בין השנים 2005-2011 פקדו את הממגורות שמפעילה העותרת בממוצע כ-1,900 משאיות מדי שבוע, העותרת בסעיף 39 לעיקרי הטעון כופרת בכך מבלי שהיא מתמודדת עם הנתונים הספציפיים שהציגה העירייה).

בעלים על פי ס"ק(3) לחוק העזר הוא גם שוכר "לתקופה העולה על שלוש שנים" ומיום סיום תקופת החכירה בשנת 2003, שכרה העותרת את הנכס לתקופה של שש שנים במצטבר, (ראו נספחים 10 ו-11 לתשובת העירייה) עד לחתימה על ההסכם משנת 2009 לפיו חכרה את הזכויות למשך 10 שנים.

בנוסף קובע חוק העזר בסעיף 4(א) כי החייבים בהיטל הם גם מי שהפכו לבעלים של נכסים גובלים לאחר הסלילה.

אין מחלוקת כי על פי ההסכם משנת 2009 לפיו חכרה העותרת את הזכויות בנכס למשך 10 שנים נוספות. העובדה כי בהסכם משנת 2009 לא הוגדרו זכויות העותרת כזכויות חכירה, אינה רלבנטית, ההגדרה של חכירה או שכירות קבועה בחוק העזר, ומתן זכות שימוש בשטח ל-10 שנים, משמעה לפי חוק העזר חכירה. ומכאן שגם אם הפכה העותרת רק מאותו יום לבעלים כהגדרתם בחוק, אין מניעה לחייבה בתשלום ההיטל, והצדקה לכך נמצאת במיקום הנכס, נכס גובל לרחוב העצמאות, כמתואר בצילום שצרפה העירייה לתשובה (עמוד 2) ובשימוש רב השנים שעושה העותרת בנכס גם עובר לחתימתה על ההסכם משנת 2009.

בנסיבות אלו מתייחר הצורך לדון בטענה הנוספת שהעלתה העירייה בדבר היות העותרת "זכאי לקבל הכנסה מנכס".

אבהיר כי איני מבסס קביעתי זו על הרישום בנסח לשכת המקרקעין (נספח 13 לתשובת העירייה), החלקה הרלבנטית היא חלקה 18, לגביה מופיעים בנסח שני נתונים סותרים, חכירה מיום 12.6.1991 שאינה מוגבלת בזמן וחכירה מיום 13.1.1994 שהסתיימה ביום 1.2.2003, כך שאצא מתוך הנחה כי הרישום בלשכת המקרקעין, ככזה לא הופך את העותרת לבעלים. ואחזור ואבהיר כי על פי ההסכמים השונים, שוכנעתי כי העותרת מחזיקה בנכס (חלקה 18) בגינו הוצאה דרישת התשלום. השגיאה לגבי חלק ממספרי

החלקות שנפלה בדרישת התשלום, אינה פוגמת בדרישה המתייחסת לשטח, שגודלו נקב במדויק ובו מחזיקה העותרת מזה שנים.

חיזוק לעמדה זו ניתן למצוא בטענת העירייה שלא נסתרה, ולפיה במהלך השנים 2003-2008 שילמה העותרת לעירייה ארנונה (סעיף 46 לתשובת העירייה), עובדה המשמיטה את הבסיס מטענות העותרת שעלו לראשונה בעיקרי הטעון מטעמה שנועדו לכנות את מעמדה המשפטי בכינויים שונים, שאינם מתיישבים עם תשלום ארנונה, (ראו למשל סעיף 38 לעיקרי הטעון מטעם העותרת).

מקובלת על ידי עמדת העותרת כי התחייבות חוזית שנעשתה בין העותרת לבין חנ"י, אינה מקנה זכויות לעירייה, והבסיס לחיוב בהיטל, חייב להיות רק על פי הקבוע בחוק העזר. אך כשמעלה העותרת לראשונה בעיקרי הטעון, (סעיף 33) את הטענה כי בחירה שרירותית של העותרת כאחת הבעלים היא בלתי סבירה בעליל, הרי שלאור התחייבות העותרת בהסכמים השונים לשאת בתשלום ההיטלים, אין כל פגם בסבירות "הבחירה".

ניסיון העותרת לחלוק על גודל השטח, או על הגדרת נכס, לראשונה בשלב עיקרי הטעון, דינו להידחות, לא כך מנוהל הליך בבית משפט לענינים מינהליים, ראו האמור לעיל בדבר הרחבת חזית ולכן לא אתיחס לטענות אלו.

4. לסיכום, במשך עשרות שנים מחזיקה העותרת בנכס, שהוחכר/הושכר לה עד לשנת 2019, היא הקימה את כל המבנים בנכס בגינם הונפק החיוב בגין מרכיב הבניה (ראו נספח 4 לתשובת חנ"י), בהם היא מפעילה ומנהלת את הממגורות, ובכלל זה נכון לשנים 2006-2009, מועד ביצוע העבודות, בהן המשיכה לפעול בנכס ולה גם זיקה והנאה מקיומן של התשתיות המוניציפאליות הנ"ל ולכן יש לראותה כ"בעל" על פי חוק העזר.

מהות העבודות

העותרת טוענת כי לא בוצעה סלילה כמשמעותה בחוק, ומה שבוצע, בוצע כולו או מרביתו מתקציבי הממשלה והיא מוסיפה וטוענת כי "ייחוד הנת"צ לכלי רכב מסוימים, והסבתו לפרויקט ה"מטרונית", לרבות הסטתו למרכז הרחוב, איננו בגדר סלילה" (סעיף 10 לעתירה).

העיריה בתשובתה הנתמכת בנספחים, הראתה כי בקטע רחוב העצמאות הגובל בנכס (ראו תמונה כחלק מסעיף 98 לתשובה), בוצעו בין השנים 2006-2009 עבודות של פירוק חלקים מהכביש הישן, סלילה מחדש, סלילת שני נתיבים עבור ה"מטרונית", הרחבת הכביש, הסטת הנת"צ למרכז הכביש, בניית קירות תומכים, הנחת מדרכות חדשות, הצבת עמודי תאורה חדשים ועוד. צו התחלת עבודה ניתן ביום 12.6.2006 (נספח 15 לתשובת העיריה) והיתר הבניה לחלק מהעבודות ניתן ביום 15.2.2008 (נספח 16 לתשובת העיריה).

העיריה צרפה לתשובתה את כתב הכמויות (נספח 17) ממנו עולה כי מדובר בעבודות סלילה כהגדרתן בחוק העזר, כפי שצוין לפרטי פרטים בתשובת העיריה בסעיף 108 ולכן אני דוחה את טענת העותרת, העבודות שבוצעו, הן עבודות סלילה ואזכיר כי החיוב הוא לפי שיטת ההיטל ואפנה בענין זה לפסק דינו של השופט ע' פוגלמן:

"תעריף ההיטל אינו מחושב בזיקה מימונית לעלות הקונקרטי של הקמת תשתית ספציפית, אלא מחושב כנגזרת מתחשיב מקצועי המבוסס על אומדן של כלל עלויות התשתית שאותו סוג של היטל נועד לממן בתחומי הרשות המקומית כולה. התחשיב נערך על-ידי אנשי מקצוע (מהנדסי תעשיה וניהול, מהנדסי בניין, כלכלנים ושמאי מקרקעין) ומביא בחשבון הן את השטח הבנוי בעת עריכת התחשיב הן את זכויות הבניה שטרם נוצלו לפי התוכנית הקיימת. מתחשיב כולל זה נגזר תעריף ההיטל, המשולם לכל מטר רבוע או מטר מעוקב של בנייה... כאמור, שיטת ההיטל מבוססת על אומדן של עלות הקמת התשתיות הקיימות והצפויות בתחום הרשות המקומית כולה, וכתוצאה מכך זיקתו של תעריף ההיטל לעלותן של עבודות התשתית הקונקרטיות בנכס הגובל אשר יצרו את הבסיס להטלתו, היא זיקה מימונית רופפת... מסקנתו הייתה שרשויות מקומיות מוסמכות לגבות היטלים בתנאי שיישמרו שני תנאי-סף: הראשון, שהגבייה תותנה בכך שהוקמו תשתיות בפועל ברחוב גובל באופן שמקיים זיקה של הנאה ישירה בין עלות התשתיות לבין החיוב הראשוני בהיטל. במילים אחרות: שיטת ההיטל נשענת על זיקה של הנאה בין ביצוען של עבודות תשתית ברחוב גובל ונשיאה בעלותן לבין עצם החיוב בהיטל. זיקה זו יוצרת את עילת החיוב בהיטל והיא בבחינת תנאי-בלעדיו-אין לגבייתו (ע"א 263/78 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' המועצה המקומית נשר, פ"ד לג' (1) 757, 763 (1979)). התנאי השני דורש שהסכומים שייגבו יחושבו וישמשו לתכלית שלשמה נגבו ולא להעשרת קופת העירייה, וכן שישקפו נאמנה את ההוצאות הצפויות (עניין צרפתי, פסקה כ"ג). כלומר, ההוצאות הצפויות יקיימו זיקה מימונית כלשהי – גם אם רופפת – בין עלות העבודות החזויה כעולה מהאומדן שנערך לתעריף ההיטל שנקבע. לשם עמידה בתנאי השני, על הרשות להקפיד לעדכן עתית את תעריפי ההיטלים בהתאם לעליית המדדים הרלוונטיים ולהתפתחותן של תכניות התשתית העירונית (עניין

צרפתי, פסקה כ"ב) " צע"ם 2314/10 עיריית ראש העין נגד אשכנז נכסים בע"מ [פורסם בנבו] (24.6.2012).

הוכח קיומו של התנאי הראשון-הקמת תשתיות בפועל ברחוב גובל באופן שמקיים זיקה של הנאה ישירה, בינן לבין החיוב הנדרש. הוכחה גם זיקת מימונית בין עלות העבודות לתעריף ההיטל (נושא עליו לא חלקה העותרת בעתירה). יצויין כי העותרת הציגה חשבון סופי לביצוע עבודות ולפיו שילמה עבור השלב הרלבנטי, 22,433,736 ש"ח (נספח 17) ובהמשך הבהירה כי חלקה של העיריה בפרויקט שעלותו עד לשנת 2011 היתה כ-306 מיליון ש"ח, עמד על כ-46 מיליון ש"ח (ראו נספחים 19 ו-20 לתשובת העיריה המפרטים את העלויות). העיריה נשאה במימון של 15% מעלות העבודות, בהתאם לנוהל משרד התחבורה. ובכך גם נסתרה טענת העותרת, כי העיריה לא מימנה את העבודות מכספה.

האם שולמו היטלי סלילה או דמי השתתפות ע"י העותרת העותרת בטענה לא מבוססת טוענת כי "למיטב ידיעתה" שולמו ההיטלים כאשר התבקשו היתרי בניה (סעיף 17 לעתירה), טענה זו היה על העותרת לתמוך בנתונים, כגון: תאריך התשלום, הסכום ששולם, ואסמכתא המעידה על תשלום בפועל. בעיקרי הטעון מטעמה, הפכה העותרת מסויגת עוד יותר, בסעיף 7 נטען כי "קרוב לוודאי שההיטל שולם ע"י החייב בו", הנחה חסרת נתונים ובהמשך מתייחסת העותרת לנושא בסעיף כללי אחד (סעיף 68) שאין בו כדי לבסס את טענותיה.

העיריה בנספח 23 לתשובתה פרטה את נתוני כל היתרי הבניה שקיבלה העותרת משנות ה-50 ואילך, ומהן עולה כי מיום 9.8.1982, מועד כניסתו לתוקף של חוק העזר, הדורש לראשונה תשלום בשיטת ההיטל, לא ביקשה העותרת היתרי בניה ומכאן שגם לא שילמה היטל סלילה. למעשה גם ההיתרים שנתקבלו עובר לכניסת חוק העזר לתוקף, לא כללו חיוב בגין עבודות סלילה או תשלום של דמי השתתפות.

משלוח דרישה לעותרת

5. בעיקרי הטעון, הרחיבה העותרת את טענותיה לנושא אי פרסום כנדרש, או אי מתן אישור מהנדס העיר בגין מועד תחילת העבודות, טענות חדשות שלא נטענו בעתירה ולכן אתעלם מהן.

העותרת טוענת כי העיריה לא הודיעה לה על הסלילה ולא דרשה תשלום בגינה כשהיא מפנה לסעיף 6 לחוק העזר (סעיפים 18-20 לעתירה).

עיון בסעיף 6 לחוק העזר ובמיוחד בס"ק (ב) מראה כי מדובר בהודעת חיוב. תוך 30 יום מיום מסירת ההודעה לפי סעיף קטן (א), יש לשלם את ההיטל, כך שלא מדובר בדרישת תשלום עם תחילת העבודות, או סיומן, אלא דרישה לתשלום בעת שהתגבש החיוב ואין מחלוקת כי דרישה שכזו נשלחה לעותרת ביום 13.2.2012, דרישה בה פורטו כל הפרטים הרלבנטיים לפי חוק העזר, לרבות מועדי ביצוע הסלילה, שיעורי ההיטל וגודל השטח לחיוב. אבהיר כי דרישת חיוב ניתן להוציא לאחר התחלת עבודת הסלילה, אך אין חובה להוציאה מיד באותו שלב.

לכך אוסיף כי בהתחשב בהיקף העבודות וקירבת הנכס למקום ביצוען, ידעה העותרת על ביצוע העבודות בזמן אמת והיא יכולה היתה לכלכל צעדיה בהתאם.

גבייה מינהלית- שיהוי

6. העבודות שבוצעו בקרבת הנכס, בוצעו החל מחודש 2/2008 (ראו ההיתר נספח 16), סמוך לאחר מכן נוצר "ארוע מס" המאפשר דרישת חיוב.

איני מוצא כל פגם בדרישת תשלום רק בחודש 2/2012 ואזכיר כי העבודות בוצעו לפי הנטען בנספחים השונים, גם במהלך שנת 2009. אין גם פגם בהמתנת העירייה עד לסיום העבודות. מיותר לציין כי העותרת לא הצביעה על שינוי מצבה לרעה במהלך 3 שנים שחלפו ממועד סיום עבודות הסלילה ועד לדרישת התשלום (ראו האמירות הכלליות בסעיף 77 לעיקרי הטעון מטעם העותרת).

7. לא מצאתי לנכון להביע עמדה בשאלת הליכי גבייה מינהליים, שאלה תאורטית בשלב זה. העירייה הבהירה כי תמתין להכרעה בעתירה, עד שתהא חלוטה, (סעיף 181 לתשובת העירייה והצהרת בא כוחה כמתואר בעמוד 6 לפרוטוקול שורה 28), העירייה אף הבהירה בתשובה (סעיף 178) כי בטרם נקיטת הליכי גבייה מינהליים, תשלח התראה בכתב, כך שמבחינה זו מדובר בסעד שמתבקש טרם זמנו, אם בכלל ולכן לא אקבע קביעה כל שהיא בנושא.

לכל צד שמורה הזכות לטעון טענותיו בענין הליכי גבייה מינהליים בעתיד- אם יהיה צורך בכך.

בטרם סיום אציון, כי חנ"י העלתה בתגובתה טענה בדבר סלילה שנעשתה בשנת 1969, העיריה חולקת על עובדות אלו בעיקרי הטעון מטעמה, אך מאחר והטענה לא נטענה כלל ע"י העותרת בעתירתה, מתייתר הצורך לברר שאלה זו, כמו גם בחינת המסקנה הנובעת מהתשובה לשאלה באשר לחוק העזר הרלבנטי.

סיכום

לאור כל האמור לעיל אני דוחה את העתירה, אין לאפשר לעותרת, שמחזיקה בנכס מזה עשרות שנים ועד היום, להנות משיפור התשתיות שביצעה העיריה בשנים 2006-2009, ללא תשלום דמי ההיטל.

אני מחייב את העותרת לשלם למשיבה 1 שכר טרחת עו"ד בשיעור של 25,000 ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום ולמשיבה 2 שכר טרחת עו"ד בשיעור של 10,000 ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום, (ההבחנה בין המשיבות נובעת מחלקה של כל משיבה בהליכים ובשל חיוב הוצאות בגין הליכים מקדמיים בהם היתה מעורבת רק משיבה 1).

ניתן היום, י"ד אייר תשע"ג, 24 אפריל 2013, בהעדר הצדדים.

אברהם אליקים 54678313-/-

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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