

בתי המשפט

עא 001391/03		בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו	
		בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים	
19/05/2005	תאריך:	כב' השופטת הילה גרסטל – אב"ד	לפני:
		כב' השופט עוזי פוגלמן	
		כב' השופט אילן ש. שילה	

בעניין:

עיריית הרצליה

ע"י ב"כ עו"ד בראף-שניר

המערערות

נ ג ד

לרר אהוד ואח'

המשיבים

ע"י עו"ד מוסקוביץ

לפסה"ד בשלום: **תא (ת"א) 87379/00 עיריית הרצליה נ' לרר אהוד**, ארנסט דניאל

פסק דין

ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בתל אביב מיום 1.1.03 (כב' השופט ד. ארנסט) שבו דחה בית המשפט את תביעתה של המערערת נגד המשיבים לתשלום היטלים בגין סלילת כביש ומדרכה.

רקע

1. המערערת היא עיריית הרצליה והמשיבים הם שלושה זוגות של בעלי דירות בבניין שברחוב איילת חן 4 בהרצליה ("הבניין"). המשיבים רכשו את דירותיהם בתאריכים שונים בשנת 97' - האחרון שבהם בחודש יולי של אותה השנה.

2. ביום 26.11.97 החליטה מועצת עיריית הרצליה לסלול כביש ומדרכה ברחוב שמעוני בהרצליה שהוא רחוב הגובל בבניין כמשמעותו של המונח "גובל" בצירוף המלים "נכס גובל" בחוק עזר להרצליה (סלילת רחובות), התשל"ו – 1976 ("חוק העזר"). ביום 17.8.98 נתן מהנדס העיר צו

להתחלת העבודה ביום 24.8.98, וביום 16.5.99 שלחה המערערת למשיבים את הדרישות לתשלום ההיטלים, הכול על פי הוראות חוק העזר.

3. המשיבים לא שילמו את ההיטלים והמערערת הגישה נגדם לבית משפט קמא 3 כתבי תביעה בסדר דין מקוצר שבהם נאמר שהמשיבים לא שילמו לעירייה את חובותיהם בגין היטלי כביש ומדרכה בקשר לנכסיהם שבבנין. המשיבים הגישו בקשות לרשות להתגונן, ובהסכמת הצדדים ניתנה רשות להתגונן והתביעות אוחדו.

טיעוני הצדדים בבית דין קמא

4. טענת המשיבים בבית משפט קמא הייתה שרכשו את דירותיהם מהקבלן שבנה את הבניין בשנת 97' (אמנם קודם למועד שבו החליטה מועצת העירייה על ההיטלים), וכי הרחוב שבו הבניין, כמו רחוב הנדיב שלטענתם גם הוא גובל בו, נסלל והותקנו בהם מדרכות שנים רבות לפני שרכשו את דירותיהם. חוק העזר הסמיך את העירייה להכריז על סלילה ולגבות היטלים מבעלי נכסים גובלים פעם אחת בלבד, גם אם בוצעו עבודות סלילה ברחוב גובל אחר, ועל כן לא הייתה סמכות למערערת לשוב ולהטיל היטלים בגין סלילתו של רחוב שמעוני.

עוד טענו המשיבים שרחוב שמעוני היה סלול שנים אחדות בטרם רכשו את דירותיהם, ושכל מקום יש לראות את המועד שבו נערכו התכניות לסלילתו כמועד התחלת עבודות הסלילה ומועד זה קדם למועדים שבהם רכשו את דירותיהם.

אמנם המשיבים הסכימו שהעירייה מוסמכת להטיל היטלים בגין "בנייה נוספת", ושדירות המשיבים נבנו לאחר המועדים שבהם נסללו כל הרחובות שהבניין גובל בהם, אך לטענתם היטלים בגין בנייה נוספת חלים על "מי שהוא הבעלים בעת ביצוע הבנייה הנוספת" דהיינו הקבלן שמכר למשיבים את דירותיהם.

העירייה עמדה על טענתה שהחלטה על סלילת רחוב שמעוני וסלילתו בפועל נעשו לאחר שהמשיבים רכשו את דירותיהם, והוסיפה וטענה שהסלילה הקודמת של רחוב שמעוני לא הייתה סלילה כמשמעותה בחוק העזר, התקנת המדרכה הקודמת לא נעשתה אלא באופן זמני וכדי להסיר מפגע מילדי בית הספר שבאזור, ומכל מקום היא זכאית להיטלים הן משום שהמשיבים וקודמיהם לא שילמו היטלים בגין הסלילה הקודמת, הן משום שסלילת הרחוב והתקנת המדרכה היו בבחינת הרחבתם או השלמתם של עבודות הסלילה, ואלו נכללו במשמעות המונח "סלילת רחוב" בחוק העזר. העירייה התנגדה לטענת המשיבים וגרסה שרחוב הנדיב איננו גובל בבנין.

פסק הדין

5. בית משפט קמא דן תחילה בשאלה העובדתית שהונחה לפניו והיא אם היו ברחוב שמעוני כביש סלול ומדרכה קודם למועד שבו רכשו המשיבים את דירותיהם. בעניין זה לא הייתה מחלוקת בין בעלי הדין. הוסכם ביניהם שאכן היה במקום כביש ישן שנסלל שלא לפי החלטות מועצת העירייה, ללא הכנה של תשתיות ושלא לפי התקנים המקובלים לסלילת

כבישים, וכי הוא פורק ונסלל מחדש בשנת 98'. מדרכה שהותקנה במקום בערך בשנת 94', כדי למנוע סיכון מתלמידים, הונחה שלא על פי הנהלים הקבועים בחוק העזר והותקנה מחדש לפי ההחלטה הנ"ל של מועצת העירייה.

בית המשפט קבע על פי האמור לעיל שברחוב שמעוני היו כביש ומדרכה לכל דבר. בית המשפט מצא שמשהיה במקום כביש, וכאשר "עבודות הפיתוח והשדרוג של הכביש, וכן גינון וכו' היו צפויות ואף בוצעו כעבור תקופה קצרה של שנה, שנתיים" יש לראות בעלויות הסלילה והשדרוג משום עלויות בנייה ו-

"המרווח הקצר בזמן, מצביע על כך כי אין מקום לנתק בין הבנייה לבין עבודות הפיתוח שנעשו בדרכים שהקיפו את המבנים. העיכוב מצד העירייה בהוצאת החיובים לא היה ראוי. העירייה חייבת היתה להזדרז ולהוציא חייבים ליזם ולקבלן. למעשה, החיוב כפי שהוטל, מהווה חיוב רטרואקטיבי, שהיה מקום להטילו על הקבלן עובר לבנייה".

השופט המלומד הוסיף וקבע שמאחר שהיה במקום כביש הרי תחילת סלילתו של הכביש הייתה במועד שקדם למועד שבו היו המשיבים לבעלים של דירות בבניין, ובנסיבות העניין יש להטיל את ההוצאות הקשורות בעבודות הסלילה מחדש, ההרחבה והפיתוח הנוסף של הכביש על העירייה, והיא תישא בו מקופתה "במסגרת ההכנסות הכלליות של העירייה מארנונה וכו'". בית המשפט גם פסל את התעודה שהוציא מהנדס העיר בדבר מועד תחילתן של עבודות הסלילה בנימוק שהיא סתמית, אינה תואמת את המציאות ואינה סבירה משום שלא התייחסה למצב הקיים, והמועד שנקבע בה היה שרירותי, שהרי אפשר היה לקבוע מועד מוקדם יותר לתחילת העבודות. על כל אלה הוסיף בית המשפט וקבע שהעירייה נהגה בחוסר תום לב גם בקביעת שיעור ההיטלים – הוא גדל בשנת 89' יותר מפי שניים.

בית משפט קמא החליט שלא להכריע בשאלה אם רחוב הנדיב אכן גובל בבניין אם לאו.

ההנחה העיקרית שעמדה ביסוד פסק דינו של בית משפט קמא הייתה שהמועד הנכון להטלת היטלים בגין סלילת כביש ומדרכה הוא בעת מימוש הנכס של משלם ההיטל היינו בעת בניית הבניין, וליתר דיוק בעת הגשת הבקשה למתן היתר בנייה.

טענות הצדדים

6. המערערת גורסת שפסק הדין נושא הערעור חסר תשתית עובדתית ומשפטית ויש בו התעלמות מהעובדות שהובאו לפני בית המשפט ובעיקר מחוק העזר שעל יסודו החליטה מועצת העירייה על סלילת הכביש והמדרכה ברחוב שמעוני והטילה את ההיטלים על

המשיבים. המשיבים תומכים בנימוקיו של בית משפט קמא וחוזרים על טענתם שרחוב הנדיב הוא רחוב גובל.

דין

7. המסגרת הנורמטיבית בענייננו כלולה כולה בחוק העזר. לענייננו חשובות ההוראות האלה:

4. החלטה בדבר סלילה

המועצה רשאית להחליט על סלילת כביש או מדרכה בהתאם לחוק עזר זה.

5. חיוב בעלי נכסים בהיטל

(א) מי שהיו בעת התחלת הסלילה הבעלים של נכס חייב בהיטל ישלמו היטל בהתאם להוראות חוק עזר זה; "התחלת סלילה" – היום שנקבע בידי המהנדס כתאריך שבו החלה העבודה לסלילת הרחוב.

(ב) לאחר התחלת הסלילה, אם נוספה בניה לנכס גובל או נהרס בנין קיים והוקם בנין חדש במקומו, יחויבו בהיטל בעד תוספת הבניה, או בעד הבניה החדשה, מי שהם בעלי הנכסים בעת הבניה.

6(א) נכס גובל יחויב בהיטל לפי חוק עזר זה בעד סלילת כביש אחד ובעד סלילת מדרכה אחת בלבד.

9. ההיטל בעד כבישים שהורחבו

(א) נכס פינתי, אשר בגין סלילת רחוב גובל אחד לפחות השתלמו דמי השתתפות בסלילת כביש או מדרכה בהתאם לחוק העזר להרצליה (סלילת רחובות) התשכ"ו-1966 (להלן – חוק העזר הקודם), ישלם בעל הנכס, בעד סלילת כביש או מדרכה נוספים, היטל בשיעור של 50% משיעור היטל כביש או מדרכה בהתאם, הקבועים בתוספת לחוק העזר.

(ב) נכס פינתי גובל, לרבות נכס פינתי, אשר בגין סלילת רחוב גובל אחד לפחות השתלמו דמי השתתפות בסלילת כביש או מדרכה בהתאם לחוק העזר הקודם, והחליטה המועצה להרחיב אותו כביש או להשלימו על פי חוק עזר זה, ישלם בעל הנכס הגובל היטל כמפורט בתוספת בעד השלמת רחוב בלבד.

(ג) הוראות סעיפים 5, 6(ב) ו-7 לענין חיוב בעלי הנכסים החייבים בהיטל, חישוב ההיטל ואופן תשלומו יחולו, בשינויים המחויבים, לגבי היטל בעד סלילת רחוב הגובל נכס פינתי ולגבי היטל בעד השלמת רחובות."

ועוד יש לעמוד על הגדרות המונחים האלה המופיעים בס' 1 לחוק העזר:

"סלילת רחוב" – סלילת כביש או מדרכה ברחוב מסויים, או

הרחבתם, או השלמתם לרבות עבודות אלה, כולן או מקצתן:

(1) חפירה, מילוי, פילוס;

(2) סילוק עמודי חשמל, או טלפון, הקמתם מחדש, עקירת עצים, נטיעתם מחדש, הריסת מבנים ישנים ופינום, התקנה מחדש של ביבים, תעלות, צינורות מים, ברות שופכין, כבלי חשמל או טלפון, סילוקם, הקמתם, ובלבד שעבודות אלה נעשו עקב הסלילה ולצורך הסלילה."

"נכס גובל" – כל נכס הגובל רחוב או קטע רחוב בין אם יש גישה לנכס מאותו רחוב, ובין אם אין גישה כאמור ונכס שיש אליו גישה מאותו רחוב או קטע דרך נכס אחר, או דרך המדרכה, לרבות נכס שבינו ובין אותו רחוב או קטע נמצאים תעלה, ביב, חפירה, רצועת ירק, נטיעות, שדרה או כיוצא באלה או שטח המיועד לפי תכנת שאושרה בהתאם לחוק התכנון והבניה".

8. בפסק דינו לא נתן בית משפט קמא את דעתו על תכליתו ותוכנו של חוק העזר והתעלם מהוראותיו. שיטתו של בימ"ש קמא לחייב בתשלום ההיטל בעת מתן היתר הבנייה איננה מתיישבת עם חוק העזר המאפשר את גביית ההיטל רק לאחר שהוחל בפועל בסלילה עצמה. ר' בקשר לכך הוראת ס' 7 (א) לחוק העזר שעל פיה "ההיטל ישולם תוך שלושה חודשים מיום שנמסרה לבעל הנכס הודעה על סכום ההיטל המגיע ממנו ובלבד שהוחל באותו מועד בעבודות הסלילה", ור' גם הוראת ס"ק ג לסעיף 7. כמו כן ר' ע"א 4435/92 עיריית ראשון לציון נ' חברת מאיר סדי בע"מ פ"ד נב (3) 321. אילו הטילה העירייה את ההיטל על היזם והקבלן בטרם החליטה על הסלילה והחלה בביצועה, הייתה עושה כן שלא בסמכות ועל כן הייתה הדרישה בטלה.

9. בית משפט קמא סבר שראוי שהוצאות סלילת כביש ומדרכה יחולו על היזם ועל הקבלן הבונים בניין דירות ויש ביכולתם לשאת בהן, ולא יוטלו על רוכשי הדירות שלפי הנחתו יתקשו בתשלומן כשעליהם לשלמן לפתע פתאום ושלא בקשר עם רכישת הדירות או מכירתן. ייתכן שיש ממש בסברתו של בית המשפט, במיוחד במקום שהיזם והקבלן מוכרים את הדירות על יסוד ההנחה שהכביש והמדרכה קיימים, ואלה נסללים מחדש או מורחבים ומשודרגים זמן קצר לאחר תום הבנייה ומכירת הדירות. הגיון הדברים ויעילות הגבייה אכן מצדיקים את הטלת ההיטלים וגבייתם סמוך למימוש זכויות בנכסים, ולא בכדי הביא השופט המלומד לעניין זה את דבריו של המחבר עופר שפיר בספרו אגרות והיטלי פיתוח, הוצאת נבו, מהד' א' עמ' 298. כך למשל מצא בית המשפט העליון שלפי ס' 6(ה) לחוק עזר לחיפה (סלילת רחובות), התשמ"ב-1982 "בכל מקרה שבעל נכס גובל מבקש היתר לבניה, יוקדם מועד תשלום ההיטל למועד מתן היתר הבניה. כך מהווה למעשה מתן היתר בניה 'אירוע מפעיל' להטלת היטל דרכים" (דברי השופטת נאור ברע"א 9236/03 ברוך מקל בע"מ

ואח' נ' צח השקעות בע"מ ואח', פס"ד מיום 25.10.04 פורסם באתר האינטרנט של הרשות השופטת).

ראו בדומה לכך את ההסדר שנקבע בסעיף 7 לתוספת השלישית חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965, שקבע את מועד התשלום של היטל השבחה במועד של מימוש זכויות בנכס, אף על פי שיש מקום להבדיל בין התשלום בעבור השבחה שאין אדם נהנה ממנה אלא בעת מימוש זכויותיו, לבין סלילת כביש ומדרכה שאדם נהנה מהם מיד עם סלילתם.

מכל מקום מה נעשה ודין זה אולי רצוי אך אינו מצוי. הדין בענייננו הוא זה הקבוע במפורש בחוק העזר שעל פיו פעלה העירייה, ולא מצאנו בחומר הראיות שהיה לפני בימ"ש קמא שפעולתה הייתה שלא כשורה.

10. בפסק דינו לא שת בית משפט קמא לבו לעובדות היסודיות שעליהן לא הייתה מחלוקת של ממש, ואלה הן:

- א. המשיבים וקודמיהם לא נשאו מעולם בהיטלי סלילה אף בגין אחד מהכבישים שבהם גובל הבניין לרבות רחוב שמעוני.
- ב. לפי חוק העזר גם הרחבה ושדרוג של כביש, כפי שעשתה העירייה ברחוב שמעוני, מקנים לעירייה סמכות להטיל היטלי סלילת כביש ומדרכה.
- ג. לא הייתה לפני בית המשפט ראייה שהעירייה נהגה שלא כדין או בחוסר תום לב בהליכים החוקיים שנקטה לסלילת הכביש ולהטלת ההיטלים.

התוצאה שאליה הגיע בית משפט קמא, על יסוד הנחתו שיש להקל על המשיבים כבעלי דירות, עלולה לקפח את ציבור התושבים בהרצליה, שאם תפעל העירייה לפי פסק הדין יישא הציבור כולו בהיטלים בגין סלילת הכביש הגובל בבניין שבו דירותיהם של המשיבים, ואלה ייהנו מסלילתו בלא שישלמו את ההיטלים שתושבי העיר האחרים נושאים בהם על פי חוק העזר.

11. לא מצאנו ממש בטיעוניו האחרים של ב"כ המשיבים לרבות בעניין סבירותם של סכומי ההיטלים ובעניין טענתו שרחוב הנדיב הוא רחוב גובל אף על פי שהגישה אליו מהבניין היא דרך רחוב איילת חן.

פסיקתה

12. על יסוד האמור לעיל אנו מקבלים את הערעור, מבטלים את פסק דינו של בימ"ש קמא ומחייבים את המשיבים לשלם למערערת את הסכומים שתבעה בבית משפט קמא בצירוף

ריבית והפרשי הצמדה כחוק מיום הגשתן של התביעות וכן את הוצאות המשפט (אגרות בבימ"ש קמא ובבימ"ש זה) ושכ"ט עו"ד בסכום של 20,000 ₪.

ניתן היום כ' ב אדר א, תשס"ה (1 במרץ 2005) בהעדר הצדדים.

 ה' גרסטל, שופטת ע' פוגלמן, שופט א' ש. שילה, שופט
 אב"ד

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה