

## בית משפט השלום באשדוד

ת"א 583-07 מכלוף בכור ובניו בע"מ נ' עיריית אשקלון

ת"א 629-07 ש.י.א. רפאל פרויקטים בע"מ נ' עיריית אשקלון

בפני כב' סגן הנשיא, השופט גיל דניאל  
תובעת בת.א. 583/07 מכלוף בכור ובניו בע"מ

תובעת בת.א. 629/07 ש.י.א. רפאל פרויקטים בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד מלכה אנגלסמן ואריאל בן בש"ט

נגד

### פסק דין

התובעות הינן חברות בנייה אשר בנו מתחמי מגורים ושטחים מסחריים במספר בניינים, ברחוב אלי כהן בשכונת נאות אשקלון ב', באשקלון.

לטענת התובעות, הן זכו במכרזים של מינהל מקרקעי ישראל (להלן – המינהל) לבניית הבניינים במקום. כחלק מתנאי המכרז התחייבו התובעות לבצע בעצמן את עבודות התשתית בתום המגרשים שהוקצו להן, לרבות עבודות סלילה, תיעול, ביוב ובניית מערכת לאספקת מים.

כמו כן, התובעות התחייבו להתקשר עם משרד הבינוי והשיכון (להלן – משב"ש) לשם ביצוע עבודות הפיתוח מחוץ למתחמים. וכך, משב"ש ביצע, על חשבון התובעות ותשלומי הפיתוח ששולמו על ידיהן למשב"ש, עבודות סלילה, תיעול, ביוב והקמת מערכת לאספקת מים.

לטענת התובעות, למרות שעבודות הפיתוח במתחמים שהוקצו להן ומחוצה להם, בוצעו על ידי התובעות או במימון שלהן, נדרשו התובעות, כתנאי לקבלת היתרי בניה, לשלם אגרות והיטלי פיתוח בסכומים ניכרים.

האגרות והיטלי הפיתוח, אותם גבתה הנתבעת מהתובעות, כוללות:

- היטלי ביוב, אשר כללו היטלים בגין מכון טיהור, ביב מאסף וביב ציבורי, הוטלו בחלוקה לפי קטגוריות של מבני מגורים, קרקע למגורים, מבנה למסחרי וקרקע למסחרי.

- היטלי פיתוח מפעל מים, אשר כללו היטלי פיתוח מפעל מים בחלוקה לקטגוריות של מבנה מגורים, מגרש מגורים, מבנה לא למגורים ומגרש לא למגורים.

- אגרות חיבור מים.

התובעות טוענות כי האגרות וההיטלים נגבו מהן בניגוד לדין וזאת, בין היתר, משום שעבודות התשתית המשרתות את המתחמים לא בוצעו ולא מומנו על ידי הנתבעת, אלא במימון התובעות אשר נדרשו לשלם כספים רבים למשב"ש עבור ביצוע התשתיות.

התובעת בת.א. 583/07 מכלוף מכור ובניו בע"מ (פורסם בנבו) להלן – מכלוף בכור) מצינת בתביעתה, כי הנתבעת דרשה לשלם לה עבור היטל ביוב, היטל פיתוח מפעל מים ואגרת חיבור למים, סך של 2,638,924.6 ₪ (קרן). מסכום זה קיזזה הנתבעת סך של 964,291 ₪ (קרן).

על כן מכלוף בכור העמידה תביעתה להשבת התשלומים ששולמו על ידיה בגין אגרות והיטלי פיתוח על סך של 2,338,801 ₪.

התובעת בת.א. 629/07 ש.י.א. רפאל פרוייקטים בע"מ (פורסם בנבו) (להלן ש.י.א. רפאל) מצינת בתביעתה, כי היא נדרשה לשלם לנתבעת, תחת מחאה, עבור היטל ביוב, היטל פיתוח מפעל מים ואגרת חיבור למים, סך של 1,520,125.2 ₪ (קרן).

לפי חישוביה, ש.י.א. רפאל טוענת בתביעתה כי על הנתבעת להשיב לה (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק הרשויות המקומיות) סך של 2,544,603 ₪. לצרכי התביעה, הועמד סכום התביעה על סך של 2,499,999 ₪.

הנתבעת טענה בכתבי ההגנה שהגישה, כי בית המשפט נעדר סמכות לדון בתביעה לעניין היטלי הביוב. כן נטענה טענה להעדר יריבות, שכן על התובעות להפנות דרישותיהן לגופים עמם התקשרו, למינהל מקרקעי ישראל או למשב"ש. כך גם נטען, כי התובעות מושתקות מלהעלות טענות ביחס לתשלומים ששילמו, שכן הן נטלו על עצמן התחייבות מפורשת לשלם. כמו כן, הועלתה טענה להשתק מחמת שיהוי ומחמת "תשלום כמתנדב".

הנתבעת הכחישה את הטענות שהועלו בכתב התביעה. לעניין הטענה המרכזית לפיה הנתבעת לא ביצעה את עבודות התשתית המשרתות את המתחמים, הנתבעת טענה, כי הגם שעבודות התשתית בתוך המתחמים ובצמוד להם לא בוצעו על ידיה, הרי שהיא זו שביצעה את עיקר תשתיות העל החיצוניות למתחמים והמשרתות את כל תושבי העיר, לרבות התובעות.

כך לעניין החיוב בהיטל, חיוב זה אינו מוטל בגין עבודות תשתית המשרתות נכס ספציפי. לפיכך, אם לא היתה זו הנתבעת שביצעה את התשתיות הצמודות למתחמים, הרי שאין בכך כדי לפתור את התובעות מתשלומי היטלי הפיתוח, אשר נועדו, בין היתר, לאפשר התקנת תשתיות על. בנוסף, גם פיתוח המתחמים מחייב חיבור לתשתיות עירוניות, הרחבתן, שדרוגן והוספת תשתיות חדשות, שאף אותן יש לממן באמצעות גביית היטלי פיתוח.

עוד טענה הנתבעת, כי היא מוסמכת להגיע להסכם עם בעל הקרקע או מי מטעמו לביצוע מלא או חלקי של תשתיות על ידו כנגד תשלום תמורה או הפחתה חלקית של היטלי הפיתוח. במקרה זה, משב"ש הוא זה שביצע את עבודות התשתית הצמודות למתחמים. בין הנתבעת למשב"ש יש מערכת יחסים הכוללת התחשבויות וקיזוזים. ככלל, משב"ש פועל כקבלן מטעם העירייה לפיתוח אזורים מסוימים בעיר ועל כן יש לראותה כמי שרכשה בתמורה את התשתיות הצמודות למתחם.

הנתבעת מבהירה, כי הסכומים אשר שולמו על ידי התובעות למשב"ש עבור פיתוח המגרשים, הופחתו מחשבון האגרות וההיטלים אשר נשלחו להן על ידי הנתבעת.

#### הסמכות לדון בתביעת ההשבה בגין היטלי ביו

הנתבעת טענה, כי יש למחוק על הסף את חלקי התביעות המתייחסים להיטל הביוב, שכן ועדת הערר לענייני ביוב היא המוסמכת לדון בעניין.

הואיל והנושא הקשור לסמכותם של בתי המשפט לדון ברכיב היטל הביוב היה תלוי ועומד להכרעתו של בית המשפט העליון, הצדדים הגיעו להסכמה דיונית לפיה יש להמתין להכרעתו של בית המשפט העליון בסוגיה.

סופו של דבר, בית המשפט העליון לא נדרש למתן הכרעה עקרונית בסוגיה, שכן הצדדים קיבלו המלצתו להגיע להסכמה, לפיה נושא היטלי הביוב יועבר לדיון בפני ועדת הערר ואילו העירייה מתחייבת שלא להעלות טענה בדבר איחור במועד הפנייה לועדה. כל צד יוכל לטעון את מלוא טענותיו, לרבות להתיישנות לפי הדין האזרחי.

המלצתי לצדדים להסכים לקבל את הצעתו של בית המשפט העליון, אולם הנתבעת לא הסכימה לכך.

בהחלטה שניתנה ביום 5.9.10 נקבע, כי במקרים בהם בית המשפט נמנע מלדון בתובענה בנושא היטל ביוב והפנה התובעת לועדת הערר, היתה ההפניה שלובה עם הבטחת הדיון בפני הועדה. בפרט,

כך צריך להיות הדבר במקרים אלו, לנוכח המועד בו נשלחו הודעות החיוב, כאשר חלה אי ודאות בסיסית לגבי שאלת הסמכות.

בנסיבות אלו נקבע, כי כל עוד הנתבעת עומדת על טענתה לאיחור בהגשת הערר לועדת הערר, הרי שמן הראוי כי בית המשפט ידון בתביעה, גם בכל הנוגע לרכיב היטל הביוב. לפיכך, הצדדים הגישו השלמת ראיות, המתייחסת גם לסוגיה זו.

#### הראיות אשר הובאו על ידי הצדדים

בתחילה הוגשו ראיות הצדדים בקשר לאותם חלקים של התביעה אשר אינם נוגעים להיטלי הביוב ובהמשך, נוכח ההחלטה כי גם נושא זה יתברר בתביעה, הוגשו ראיות משלימות של הצדדים לעניין היטלי הביוב.

מטעם מכלוף בכור הוגשו תצהירים של מנהלה, מר גברי מכלוף וכן חוות דעת של המומחה, מר רייך.

מטעם ש.י.א. רפאל הוגשו תצהירים של מנהלה, מר שמעון גוזלן וכן חוות דעת של המומחה, מר רייך.

מטעמה של הנתבעת הוגשו תצהירים של גזבר העירייה מר אלברט אלקובי ושל נציג חברת גדיש הנדסה וניהול, מר יעקב סנדרובסקי. בהמשך, הוחלפו תצהיריו של מר אלקובי בתצהירים של מהנדס העיר, מר דוד ירון.

כמו כן, מטעמה של הנתבעת הוגשו מספר חוות דעת של המומחה, מר אהוד חסון.

העדים והמומחים מטעם הצדדים העידו בבית המשפט באופן נפרד בכל אחת משתי התביעות. לפיכך, פרוטוקול הדיון בכל אחת משתי התביעות משקף את עדותם של העדים והמומחים ביחס לאותה תביעה ספציפית. רק בתום הדיון, לאחר שמיעת עדותם של העדים והמומחים ביחס לכל אחת מהתביעות, אוחדו ההליכים בדרך של הגשת סיכומים משותפים.

#### מתכונת ביצוע התשתיות והפיתוח במתחמים

במקרה שלפנינו, קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי מהותו של ההסדר אשר חל לעניין ביצוען של עבודות התשתיות והפיתוח במתחמים.

לטענת הנתבעת, נוכח ההתקשרות בינה לבין משב"ש יש לראות אותה כמי שביצעה את העבודות, ועל כן הינה רשאית להטיל חיובים באגרות והיטלי פיתוח. התובעות טוענות, כי לא קיים כל הסדר בין הנתבעת למשב"ש, ועל כן יש לראות בעבודות, שבוצעו על ידי משב"ש ובגינן שילמו התובעות למשב"ש, כעניין נפרד שאינו קשור לנתבעת. לעמדת התובעות, נוכח הניתוק האמור, הנתבעת אינה רשאית להטיל חיובים בקשר לעבודות הפיתוח.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת, אפוא, הן לשאלת עצם קיומו של הסדר בין הנתבעת לבין משב"ש לעניין ביצוע עבודות הפיתוח והן לשאלת קיומה של הסכמה, כחלק מהסדר כאמור (אם נערך), לגביית ההיטלים והאגרות בקשר לביוב ולמים.

המדובר במקרקעי מדינה (באמצעות המינהל). במהלך שנות התשעים, ביקש משב"ש לשווק את הקרקע ולהחכירה לקבלנים לצורך בניית שכונת המגורים. תהליך פיתוח השכונה החדשה כלל הכנות מוקדמות הנוגעות לתוכניות הפיתוח ולאחר מכן, פורסמו מכרזים אשר בהתאם להם נחתמו ההסכמים להקצאת הקרקעות, פיתוח השכונה הנבנית והקמת בנייני המגורים.

המחלוקת העובדתית הבסיסית בין הצדדים נוגעת לשאלה, האם הנתבעת היתה מעורבת בהסדר הנוגע לפיתוח השכונה על ידי משב"ש והאם כלל ההסדר האמור גם הסכמה לפיה הנתבעת תהיה רשאית לגבות תשלומי היטלים ואגרות בקשר למים ולביוב. בחינת הראיות שהובאו בפני בית המשפט מלמדת, כי במחלוקת זו הכף נוטה לצד גרסת הנתבעת.

הנתבעת היתה מעורבת כבר בשלב התכנון של השכונה, ביחד עם משב"ש ועם נציגי קבוצת גדיש, שהיו אחראים על הניהול והפיקוח.

כבר באותו שלב, היינו בטרם יציאת המינהל ומשב"ש למכרזים, הוחלט על דעת כל הגורמים המעורבים, על כך שמשב"ש יבצע את עבודות הפיתוח בשכונה. בד בבד עם הסכמה זו, גם גובש הסדר לפיו משב"ש יעביר לנתבעת את העלויות שהוא עתיד לגבות מרוכשי המגרשים בקשר לפיתוח שיעשה על ידיו, כך שהנתבעת תגבה בגין היטלים ואגרות בקשר למים ולביוב רק את ההפרש.

אף שבין הנתבעת למשב"ש לא נחתם הסכם פורמלי בכתב, הרי שהמתכונת האמורה הינה תולדה של סיכום שגובש בין הצדדים העולה כדי הסכם מחייב לעניין אופן ביצוע עבודות הפיתוח וגביית התשלומים, ההיטלים והאגרות בגינם.

על ההסדר האמור ניתן ללמוד מתוך פרוטוקול ישיבה שנערכה ביום 7.7.96 נושא כותרת: "סיכום דברים מיום 7/7/96 – שכי נווה אילן אשקלון", ואשר נרשם על ידי נציגת משב"ש.

בישיבה האמורה השתתפו גזבר העירייה, נציגת קבוצת גדיש, ונציגים של משב"ש. בסיכום הישיבה נרשם:

1. " בהמשך לסיכום קודם עם העיריה, לא תגבה העיריה עבור תיעול וניקוז, משה"בש יגבה על פי אומדן עלות.
2. משרד הבינוי והשיכון יגבה עבור עבודות ביוב ומים לפי אומדן עלויות. סכום זה יהווה תשלום ראשון ע"ח אגרות והיטלים של המים והביוב, והעיריה תגבה את ההפרש בעת הגשת הבקשות להיתר בניה.
3. משרד הבינוי והשיכון יעביר לעיריית אשקלון אומדן עלויות של מים וביוב לפני פרסום המכרז.
- ידוע לעיריית אשקלון כי נתוני האומדן מתעדכנים לפני כל מנת שיווק.
4. אומדן משהב"ש לגבי עבודות שהמשרד מבצע הינו סופי ואינו נתון למו"מ כל שהוא.
5. המכרזים יכללו סעיפים אלה, כמו כן פירוט החיוב בכל מתחם שיווק לענין המים והביוב".

ההסדר בין הנתבעת לבין משב"ש קבע שיטה, לפיה משב"ש יגבה את עלויות התשתיות הצמודות למים ולביוב ישירות מהקבלנים, וידווח אודות נתוני הגביה לנתבעת. הנתבעת תנכה את התשלומים ששולמו, על פי הדיווח שניתן על ידי משב"ש, מתוך תשלומי החובה שתוציא על פי חוקי העזר. את התשלומים שישולמו למשב"ש עבור עבודות ביוב ומים, ראו הצדדים כ"תשלום ראשון ע"ח אגרות והיטלים של המים והביוב".

כלומר, נקודת המוצא היתה, כי ביצוע עבודות הפיתוח בתחום המגרשים על ידי משב"ש וגביית העלויות מהקבלנים רוכשי הזכויות במגרשים, אינם מהווים פעולה עצמאית של משב"ש המנותקת מהנתבעת, אלא חלק ממתכונת גביית האגרות וההיטלים של המים והביוב על ידי הנתבעת.

מתכונת זו באה להבטיח, כי הקבלנים לא ישלמו למשב"ש ולנתבעת ביחד, יותר ממה שהיו משלמים עבור מלוא תשלומי היטלי הביוב והאגרות, במקום שבו הנתבעת היתה מפתחת בעצמה את כלל התשתיות בשכונה.

יש להניח כי ההסדר האמור, בדבר משלוח חיובים על ידי הנתבעת בגין היטלים ואגרות ביוב ומים בניכוי התשלומים ששולמו למשב"ש, היה מקובל על המינהל ועל משב"ש, שכן בהתקשרויות עם הקבלנים רוכשי הזכויות במגרשים הובהר, כי חובת כלל תשלומי הפיתוח מוטלת עליהם. כמו כן, המינהל ומשב"ש הבהירו במסגרת ההסכמים שנחתמו עם הקבלנים רוכשי הזכויות במגרשים, כי על

אלו לשלם את תשלומי ההיטלים והאגרות לרשויות המקומיות. כפי שיפורט להלן, אף נקבעה בהסכמים עם התובעות הוראה מפורשת המתייחסת לתשלום אגרות והיטלים בקשר למים ולביוב.

משב"ש דאג לכך, כי התשלומים שישולמו לו יקוזזו מתוך החיובים שתוציא הנתבעת בגין אגרות והיטלים בקשר למים ולביוב. לפיכך, בכל הנוגע לתשלומים המועברים למשב"ש, לא נוצר כפל גבייה ועל כן משב"ש לא חשש מטענה שעלולה לעלות כלפיו לעניין תשלומים אלו.

לאחר גיבוש המתכונת האמורה, המינהל ומשב"ש פרסמו מכרזים לחכירת המגרשים בשכונה הנבנית. התובעות השתתפו במכרזים וזכו בהם, בנוגע למתחמים אשר בהם ביצעו את הבנייה.

כל אחת מהתובעות התקשרה בהסכם פיתוח עם המינהל ובחווה בנייה אל מול משב"ש.

בסעיף 6 להסכם הפיתוח נקבע, כי על הקבלן (היוזם) לשלם את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים וכל תשלום חובה לסוגיו, לרבות מסי פיתוח ואגרות הפיתוח, החלים על המקרקעין או על בעליו או המחזיק בהם.

סעיף 7 להסכם הפיתוח קובע, כי הקבלן (היוזם) מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, הכוללות כל הוצאה או היטל או אגרה, מכל סוג שהוא, בגין פיתוח מערכות התשתית או תשתית-על או כל תשתית אחרת הקשורה לפיתוח המגרש, לרבות תיעול, מים, ביוב וכו'.

כעולה מסעיפים אלו, נטל תשלום כלל הוצאות הפיתוח, בין תשלומים עבור הוצאות פיתוח ובין תשלומי היטלים, אגרות וחיובים כאמור, הועבר אל כתפי התובעות.

בחווה הבנייה שנחתם בין כל אחת מהתובעות לבין משב"ש נקבע, כי משב"ש היא היוזם, המתכנן והמפתח של השכונה, ובמסגרת זו מבצע את עבודות הפיתוח הכללי. משב"ש נטל על עצמו לבצע את התשתיות עד לגבולות המתחם, לרבות עבודות עפר, תשתית וסלילת כבישים, מערכות סילוק שופכין וקווי ביוב, מערכות אספקת מים עד לגבולות המתחמים (פרק ב' לעניין עבודות הפיתוח הכללי, סעיף 38.2 לחווה הבנייה).

בהסכם עם משב"ש, התובעות נטלו על עצמן לבצע את עבודות הפיתוח בתוך גבולות המגרש ולשלם למשב"ש עבור עבודות הפיתוח הכללי שיבוצעו על ידיו.

בקשר לעבודות הפיתוח הכללי התחייבה מכלוף בכור לשלם למשב"ש סך של 7,969,103 ₪ ואילו ש.י.א. רפאל (בשמה הקודם, כעת חתימת ההסכמים, ש. גוזלן חבק לעבודות בניין ופיתוח בע"מ) התחייבה לשלם למשב"ש סך של 4,773,335 ₪.

בסעיף 39 להסכם עם משב"ש נקבעו גם ההוראות לעניין תשלום אגרות. כך נקבע, כי מבלי לגרוע מחובת התובעות לשלם למשב"ש את התמורה עבור עבודות הפיתוח הכללי, הן מתחייבות לשלם לרשות המקומית אגרות בנייה וכל אגרה או היטל אחר על פי החוק הן לרשות המקומית והן לרשויות אחרות.

כך גם נקבע סעיף שיפוי, לפיו ישפו התובעות את משב"ש אם יאלץ לשלם תשלומים כלשהם לרשויות, לרבות במקרה שבו ישונו חוקי העזר.

כך נקבע, כי בנוסף על האמור לעיל, ולמען הסר ספק, מתחייבות התובעות לשלם עבור זכויות מים לרשות המקומית.

כן הובהר, כי ידוע לתובעות כי אגרות או היטלים בגין חיבור מים וביוב של הרשת הפרטית לרשת העירונית יחולו על התובעות.

הוראות ההסכמים שנחתמו בין התובעות לבין המינהל ומשב"ש תואמות את המתכונת המוסכמת לעניין ביצוע עבודות התשתית והפיתוח, כמו גם לגבי תשלום ההיטלים והאגרות לנתבעת בגין חיבור המים והביוב.

ההסכם שעליו חתמו התובעות קובע כאמור, באופן מפורש, כי ידוע לתובעות שיהיה עליהן לשלם לנתבעת עבור זכויות מים וכן אגרות והיטלים בגין חיבור מים וביוב של הרשת הפרטית לרשת העירונית.

כעולה מהמפורט לעיל, עבודות הפיתוח בתוך גבולות המגרשים לבנייה היו באחריות התובעות ובכלל זאת כל אחת מהתובעות ביצעה את הנחת וחיבור צינורות המים והביוב אשר משרתים את בנייני המגורים שהקימה.

עבודות הפיתוח הכללי במתחם, לרבות תשתיות המים והביוב בתוך גבולות השכונה, עד לראש השטח מחוץ למתחם, נעשו על ידי משב"ש, בהתאם לפירוט העבודות שנטל על עצמו משב"ש לבצע בחוזה הבנייה.

עבודות הפיתוח בתחום המים והביוב שבוצעו על ידי משב"ש מתחברות אל תשתיות העל החיצוניות למתחם, אשר בוצעו על ידי הנתבעת.



התמורה ששולמה על ידי התובעות היתה בקשר לעבודות הפיתוח שבוצעו על ידי משב"ש בלבד ולא עבור כלל עבודות התשתית והפיתוח הנוגעות לשכונה או למחוצה לה. בהתאם לכך, העביר משב"ש דיווח לנתבעת על גובה התשלומים ששולמו לו לעניין הפיתוח של תשתיות המים והביוב במתחם (אשר הוגדרו בהסכם עם משב"ש כתשלום ראשון ע"ח אגרות והיטלים של המים והביוב) על מנת שהנתבעת תנכה אותם מתוך ההיטלים והאגרות לעניין מים וביוב.

לאחר השלמת ביצוע עבודות התשתית במתחם, אלו נמסרו לידי הנתבעת ומאותו שלב, היא שאחראית על אחזקתן, שדרוגן ותפעולן השוטף.

במהלך השנים, הנתבעת ביצעה עבודות תשתית ופיתוח ברחבי העיר (תשתיות-על), הן בתחום הביוב והן צנרת מים, לרבות התקנת קווי מים ראשיים המגיעים עד לשכונה; הקמת מגדלי מים וכן הצנרת המחברת בינם לבין השכונה; התקנת מדי מים וחיבורם לרשתות המים הפרטיות בשכונה. כמו כן, הנתבעת הקימה את מכון הטיהור העירוני והתקינה את קו הביוב המאסף. תשתיות אלו משרתות גם את השכונה בה מצוי המתחם.

אין ספק, כי הנתבעת היא שנשאה בעלויות מימון תשתיות העל האמורות, אשר משרתות גם את השכונה אשר בה מצוי המתחם. כספי ההיטלים והאגרות שימשו חלק מהוצאות העירייה במימון התשתיות האמורות.

לעניין הקמתו של מכון הטיהור יוער, כי העובדה לפיה המכון הוקם בשותפות בין הנתבעת לבין חברת מקורות אינה מביאה למסקנה כי יש להתעלם ממנו, במסגרת סקירת תשתיות העל אשר מקורן בפעולות ובמימון הנתבעת. המימון האמור, לפחות ככל שהדברים נוגעים לחלקה של הנתבעת, אכן קשור גם להיטלי הביוב הנגבים על ידי הנתבעת.

#### בחינת המתכונת שנהגה על רקע הוראות החוק והפסיקה

ההיטלים והאגרות שנגבו על ידי הנתבעת כוללים: היטל ביוב, היטל פיתוח מפעל מים, ואגרת חיבור למים.

סמכויות הנתבעת לחיוב בהיטל ביוב וכן בהיטל בגין חיבור למפעל מים מקורן בסמכות שנקבעה במסגרת [חוק הרשויות המקומיות](#) (ביוב) תשכ"ב-1962 (להלן חוק הביוב) החל על חיוב בהיטל ביוב ובפיקודת העיריות (וכן גם בפיקודת העיריות [\(אספקת מים\)](#) 1936), לעניין פיתוח מפעל מים.

לעניין היטל הביוב, הוראות החוק (הרלבנטיות למועד ביצוע החיובים) מצויות בסעיפים 16, ו-17 לחוק הביוב, אשר קובעים את התנאים המאפשרים לרשות מקומית לגבות היטל ביוב. בהתאם לכך,

כאשר רשות מקומית מתקינה ביוב עליה למסור לבעל הנכס שהביוב ישמש אותו, הודעה על שלבי התקנת הביוב, הכוללים: ביב ציבורי, ביב מאסף ומכון טיהור ומתקנים אחרים. בעל הנכס הוא זה שחייב בהיטל הביוב בשיעור שנקבע בחוק העזר, אשר מוטל לשם כיסוי ההוצאות של התקנת הביוב או קנייתו.

בהמשך להוראות אלו, ולסמכות שניתנה לעירייה להתקין חוקי עזר לפי [פקודת העיריות](#), הותקנו חוקי העזר הרלבנטיים לחיובים שהוטלו במקרה זה על התובעות.

לעניין חיוב בהיטל ביוב, בהתאם למסגרת האמורה הקיימת [בחוק המים](#), נקבעו ההוראות בחוק עזר לאשקלון (ביוב), התש"ס-2000.

סעיף 2(א) לחוק העזר (ביוב) קובע את החיוב בהיטל ביוב לגבי נכסים אשר הביוב ישמש אותם. סעיף 5(א) לחוק העזר (ביוב) קובע שורה של מועדים, אשר בהם תחול חובת התשלום בהיטל, אחד מהם הוא מועד מתן היתר הבניה.

סעיף 10 לחוק העזר (ביוב) מאפשר לנתבעת להתקשר בהסכם עם בעל הנכס כדי שבעל הנכס יתקין את הביוב במקום, באופן, במועדים ובתנאים שישוכמו. כאשר נקבעו סכומי ההיטל בהסכם, ישלם בעל הנכס את הסכומים שנקבעו בהסכם. כמו כן, הנתבעת ראשית להתקשר בהסכם עם צד שלישי, גורם מפתח, בהסכם פיתוח. במידה ששילם בעל הנכס כספים עבור התקנת ביוב לגורם מפתח, הוא יהיה זכאי, כפוף לתנאי הסכם הפיתוח, לניכוי התשלום ששילם כאמור מסכומי ההיטל שהיה חייב בהם אלמלא הסכם הפיתוח.

[חוק עזר לאשקלון \(אספקת מים\), תשנ"א – 1991](#), קובע את החיוב בהיטל פיתוח מפעל מים ובאגרת חיבור מים.

לפי סעיף 3 לחוק העזר (מים) לא ייעשה חיבור למפעל המים העירוני אלא בידי העירייה. בעד החיבור למפעל המים יש לשלם אגרות בשיעורים שנקבעו בתוספת לחוק העזר.

בחוק העזר (מים) נקבע, כי בעל נכס או המחזיק מטעמו, שלא מסופקים לו מים, ישלם לעירייה בעת הגשת בקשה להתחבר למפעל מים, היטל פיתוח מפעל מים.

יצוין, כי סעיף 4(ד) לחוק העזר (אספקת מים) קובע כי מי שחייב בהיטל פיתוח מפעל מים אשר חתם על הסכם פיתוח עם העירייה ולפיו יבצע בעצמו או באמצעות חברה לפיתוח את תשתית המים במתחם, יהיה פטור מתשלום של עד מחצית היטל הפיתוח כפוף להתחשבות לפי המפורט בהסכם הפיתוח. סעיף 4(ה) לחוק העזר (אספקת מים) קובע, כי מי שחייב בתשלום היטל פיתוח מפעל מים

שקיבל פטור כאמור בס"ק (ד) ישלם אגרת חיבור למפעל מים בשיעורים שנקבעו בתוספת, אם הסכם הפיתוח נחתם לפני ינואר 1997.

החובים האמורים, בהיטל ביוב ובהיטל פיתוח מפעל מים, נקבעו על פי שיטת ההיטל.

בית המשפט העליון התייחס בפסיקתו לעקרונות שיטת החיוב בהיטל. בפסק הדין בתיק [עע"ס 2314/10 עיריית ראש העין נ' אשד נכסים בע"מ](#) [פורסם בנבו] (מיום 24.6.2012) (להלן – עניין אשד) מסביר בית המשפט, כי לפי שיטת ההיטל (להבדיל משיטת דמי ההשתתפות), תעריף ההיטל אינו מחושב בזיקה מימונית לעלות הקונקרטית 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 תעשייה 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 (פסקה 15 בפסק דינו של כבוד השופט פוגלמן בעניין אשד).

בפסק הדין בעניין אשד הובהר, כי שיטת ההיטל מבוססת על תחשיב אומדני המביא בחשבון עבודות תשתית שטרם בוצעו וזכויות בניה שטרם נוצלו. היא מניחה מראש כי חלק מבעלי הנכסים יבנו בנכסם כעת וחלק בשלב מאוחר יותר וכי חלק מהתשתיות כבר בנויות וחלקן ייבנה בעתיד. השיטה מאפשרת לכל אחד מבעלי הנכסים לשאת בחלקו בעוגת עלות התשתיות העירוניות (פסקה 30 בפסק דינו של כבוד השופט פוגלמן בעניין אשד).

כן ראה, לעניין שיטת החיוב בהיטלים: [ע"א 1711/02 עיריית חולון נ' ארגון הקבלנים והבונים חולון, פ"ד נח\(5\) 933 \(מיום 2.6.04\)](#).

התובעת מסתמכת בתביעתה על פסיקת בית המשפט העליון בע"א [2929/93](#), 6421/93 המועצה המקומית ראש העין נ' בן יקר גת, חברה להנדסה ובנין בע"מ [פורסם בנבו] (מיום 18.8.96) (להלן – פסק דין בן יקר).

פסק הדין בעניין בן יקר מבוסס על מתכונת מעט שונה, ובהתבסס על הנחיות פנימיות של משב"ש לפיהן התשלום המשולם על ידי הקבלן למשב"ש עבור ביצוע תשתיות המים והביוב יהיה תואם את התשלום לפי חוקי העזר לעניין תשלומי ביוב ומערכת אספקת המים וכי כאשר משב"ש מבצע את

תשתיות המים והביוב יהיה מקבל הקרקע (הקבלן) פטור מתשלום האגרות וההיטלים בקשר לתשתיות המים והביוב.

בפסק הדין בעניין בן יקר נקבע, כי רק במקרים בהם הרשות המקומית החליטה להתקין או לקנות מתקני ביוב, והיא נשאה או עתידה לשאת בהוצאות התקנתם, עומדת לה הזכות לגבות היטל ביוב מבעלי נכסים שהנחת הצינורות או מתקן הביוב ישמשו את נכסיהם. לפיכך, רק במקרה של הוצאה כספית בפועל על ידי רשות מקומית, על הנחת צינורות או התקנת ביוב – בין הוצאה כספית בעבר ובין הוצאה כספית בעתיד, בין שתבצע את העבודות האמורות בעצמה ובין על ידי אחרים – רשאית היא לגבות היטלים מבעלי נכסים שאלה ישמשום.

בפסק הדין בתיק [ע"א 7368/06](#) דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה [פורסם בנבו] (מיום 27.6.11) (להלן – עניין דירות יוקרה), דן בית המשפט באפשרות קיומם של הסכמים בדבר ביצוע עבודות פיתוח ותשתית, תוך מתן פטור מתשלום היטלי השבחה ופיתוח. לעניין היטלי הפיתוח נקבע, כי בהעדר סמכות בחוק לתת פטור מהיטלי פיתוח, לא ניתן לעשות זאת אף אם היזם מתחייב לבצע את עבודת הפיתוח בעצמו, וזאת כל עוד הדבר אינו עולה בקנה אחד עם הוראות הדין וכללי המכרזים לעניין הענקת האפשרות ליזם לבצע את עבודת הפיתוח.

במקרה שלפנינו, לא הועלתה כל טענה ביחס לבסיס החוקי למתן הסמכות למשב"ש לבצע את עבודות הפיתוח במקום ועבור הנתבעת. כך גם לא הועלתה טענה ביחס לחוקיות ההסדר הנוגע לביצוע העבודות על ידי משב"ש במקביל לחיוב בהיטלים ובאגרות תוך קיזוז עלויות הפיתוח הרלבנטיות (להבדיל מטענות לעניין שאלת קיומו של הסדר כאמור).

בעניין דירות יוקרה מציין בית המשפט, כי במקרה שבו מוסדרת ההתקשרות עם היזם לביצוע עבודות הפיתוח על ידיו, ניתן לערוך קיזוז של עלות העבודות כנגד היטלי הפיתוח המתחייבים לעירייה.

בפסק הדין בעניין אשבד (פסקה 31) התייחס בית המשפט העליון להלכה שנקבעה בעניין דירות יוקרה וכך הוסבר, כי מהלכה זו עולה שישנה אפשרות למסלול חוקי שבאמצעותו יוכל יזם לבצע עבודות פיתוח הקשורות למיזם שאותו הוא מנהל, במקום הרשות המקומית (בעניינו, המינהל ומשב"ש), ומהתשלום המגיע לו עבור עבודות אלו יקוזזו היטלי הפיתוח שאותם הוא חב לרשות (כאשר במקרה שלפנינו, המינהל ומשב"ש העבירו את חובת התשלום לקבלנים רוכשי הזכויות, תוך הבטחת ביצוע הפחתת סכומי התשלום עבור הפיתוח).

בפסק הדין בעניין אשבד (פסקה 34) התייחס בית המשפט גם לפסק הדין בעניין בן יקר. בית המשפט מסביר כי בנסיבות בהן דן פסק הדין בעניין בן יקר, היזם שילם את תמורת העבודות ישירות למשרד השיכון, אולם העירייה דרשה מהיזם היטל פיתוח בגין אותן עבודות, בבחינת "כפל היטל". לפיכך פסק בית המשפט כי העירייה אינה מוסמכת לחייב בהיטל. המצב בעניין אשבד הינו שונה. אף שגם באותו מקרה, מומנו עבודות התשתית בידי היזם, הרי שבשונה מפרשת בן יקר העירייה פטרה את המינהל מתשלום שהייתה אמורה לקבל ולכן העירייה לא גבתה "כפל היטל".

יוצא, כי לצד ההכרה באפשרות לפיה החיוב בהיטל יהיה מבוסס על "כלל עלויות התשתית שאותו סוג של היטל נועד לממן בתחומי הרשות המקומית כולה", היינו גם תשתיות-העל, פותחו מסלולים נפרדים למקרים אשר בהם עבודות התשתית במגרש עצמו לא נעשות על ידי העירייה, ובלבד שיישמר העיקרון לפיו לא יתקיים "חיוב כפל" (וכן יישמרו עקרונות נוספים, כגון חוקיות ההתקשרות לפיה נערכת ההתחשבנות, כגון בהיבט של דיני המכרזים, נושאים אשר לגביהם לא הועלו טענות במסגרת הליך זה).

בעניין אשר הובא לאחרונה להכרעתו של בית המשפט המחוזי [ע"א \(מחוזי – ב"ש\) 29612-01-13](#) יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ נ' עיריית באר-שבע [פורסם בנבו] (מיום 12.5.13) (להלן – עניין יהלומית פרץ) נדון מקרה דומה, הנוגע לחיוב בהיטל פיתוח מפעל מים.

על רקע הלכות אלו של בית המשפט העליון, מזכיר בית המשפט המחוזי בעניין יהלומית פרץ את העקרונות החלים במקרה כגון זה:

"ככלל, הרשות המקומית רשאית לגבות אגרות והיטלים, מהסוג האמור, בגין עלויותיה והוצאותיה בהקשר התשתיות הצמודות של כל שכונה, וכן ביחס לתשתיות העל (צנרת מים בקוטר גדול, מובילי ניקוז ראשיים וכו') הקושרות את השכונה לסביבתה. כאשר חלק מהעבודות אינן מבוצעות ע"י הרשות המקומית, בין שהמבצע הינו רשות ממשלתית ובין שעבודות הפיתוח מתבצעות ע"י קבלן, שהיזם משתתף במימונו, יש לקזז ולנכות מהעלות הכוללת את החלק שהרשות המקומית אינה מממנת, קודם לחיוב היזם באגרה, לפי הקריטריונים שבחוק העזר".

כלומר, הסמכות להטלת חיובים מהסוג האמור אינה מצטמצמת לתשתיות הצמודות בלבד. היינו, הנתבעת רשאית לגבות אגרות והיטלים לא רק בגין עלויותיה והוצאותיה בקשר לתשתיות הצמודות לשכונה, אלא גם ביחס לתשתיות העל (צנרת מים בקוטר גדול, מובילי ניקוז ראשיים וכו') הקושרות את השכונה לסביבתה.

חוק העזר (מים) אשר נדון בעניין יהלומית פרץ קבע מפורשות, כי היטל הנחת צינורות נועד לכיסוי הוצאות העירייה בשל פיתוח מפעל מים בתחומה, בלא זיקה לעלות ביצוע עבודת הנחת צינורות המשמשת את נכס החייב דווקא. ניסוח זה היה רחב דיו לאפשר הכללת עלויות "תשתיות העל", שהעירייה הוציאה לפיתוח מפעל המים העירוני. במקרה שלפנינו, חוק העזר אינו כולל את ההרחבה האמורה, אשר הקלה על גיבוש המסקנה בדבר תוקפו המחייב של ההיטל בעניין יהלומית פרץ, אולם גם אינו קובע מפורשות כי ניתן לחייב בהיטל פיתוח מפעל מים, רק אם העירייה בעצמה ביצעה את עבודות הנחת הצינורות. היינו, לא ניתן לגבש מסקנה חד-משמעית אך על יסוד לשון חוק העזר.

עם זאת, הוראות חוק העזר הרלבנטי בעניינו, המאפשרות מתן פטור של עד מחצית היטל הפיתוח, כפוף להתחשבות, במקרה שבו מי שחייב בתשלום ביצע בעצמו את תשתית המים במתחם, מלמדות כי גם במקרה שלפנינו, רשאית היתה הנתבעת לחייב המתחם בהיטל כאמור, תוך התחשבות ועריכת התחשבות לגבי העלויות הישירות הכרוכות בביצוע תשתיות המים במתחם.

יוער, כי בפסק הדין בענין יהלומית פרץ, ניתן נימוק נוסף למתן התוקף המחייב לחיובי התובעת, המבוסס על מניעות נוכח השתתפותה במכרז ונוכח תנאי המכרז. במקרה שלפנינו, בהתאם לסיכום שבין הנתבעת למשב"ש התחייב משב"ש להכניס להוראות המכרז הבהרה בדבר השלמת תשלום ההיטלים והאגרות בגין מים וביוב. לטענת הנתבעת, התובעות לא חשפו את מלוא מסמכי המכרז (נספח 1 למסמכי המכרז) ועל כן, אין בידיה להצביע על ההוראות שהיה על משב"ש לכלול במכרז, על אף שהיא סבורה כי הוראה כאמור צריכה היתה להכלל במכרז.

בהעדר תשתית ראייתית מתאימה, לא ניתן לקבוע מסמרות לעניין קיומה של מניעות בשל השתתפות במכרז. עם זאת, אם המכרז במקרה שלפנינו אומנם כלל הבהרה דומה, היתה חלה המניעות מכח עיקרון השוויון במכרזים, כפי שנפסקה בעניין יהלומית פרץ.

סוגיית חיוב בהיטל פיתוח מפעל מים על ידי הנתבעת נבחנה בהליך אחר, אשר נדונה בבית משפט השלום בתיק ת.א. (שלום – ב"ש) 6505/04 פרץ בוני הנגב בע"מ נ' עיריית אשקלון [פורסם בבנו] (מיום 7.7.09). (להלן – עניין פרץ בוני הנגב) פסק הדין שניתן על ידי בית משפט השלום לא נבחן על ידי ערכאת הערעור, שכן במהלך הדיון בערעור, הצדדים הגיעו להסדר ביניהם.

הרקע העובדתי אשר נדון בעניין פרץ בוני הנגב דומה מאד למקרה זה. גם שם בוצעו עבודות התשתית על ידי משב"ש, וגם שם הופחתו מסך ההיטלים, הסכומים ששולמו על ידי התובעת למשב"ש בקשר לאותם רכיבים של ההיטלים והאגרות שהוטלו עליה.

חלק מהכרעותיו של בית המשפט בעניין פרץ בוני הנגב יכול לחול גם במקרה זה, אף שחלקים מסוימים מההכרעה שניתנה, אינם תואמים את הפסיקה כפי שנסקרה לעיל.

הכרעתו של בית המשפט בעניין פרץ בוני הנגב לפיה קיים הסכם בין הנתבעת למשב"ש בכל הנוגע לביצוע עבודת פיתוח וגביית האגרות וההיטלים על ידי הנתבעת, תואמת גם את הראיות שהובאו בתיק זה. גם באותו עניין נערך הסכם בין הנתבעת לבין משב"ש לפיו משב"ש יגבה תשלום בקשר לעבודות ביוב ומים לפי אמדן עלויות, ותשלום זה יהווה תשלום ראשון ע"ח אגרות והיטלים של המים והביוב, כאשר העירייה תגבה את ההפרש בעת הגשת הבקשות להיתר בניה.

גם באותו עניין, כמו במקרה שלפנינו, הובאו ראיות מטעם הנתבעת לפיהן בוצעו על ידי הנתבעת עבודות פיתוח מפעל מים, אשר קשורות גם לשכונה בה נבנו הבניינים, ובכלל זאת מגדל מים, הנחת קווים אשר מתחברים למתחם וכן הוכח כי הנתבעת היא זו שאחראית על תחזוקתם ועל תקינותם של קווי המים (אף שזו בוצעה על ידי משב"ש). כך גם הוכח, כי הנתבעת אחראית על תשתית המים בעיר בכללותה, ובגדר זאת הקימה מתקני שאיבה ומגדלי מים המשרתים אל כל תשתית המים העירונית.

כמו כן, בשני המקרים טענות התובעות בתביעה התייחסו לעצם סמכות הנתבעת לגבות את ההיטלים, ולא הועלו טענות לענין דרך קביעת סכומי ההיטלים לפי חוקי העזר וכמפורט בתוספת לחוקי העזר הרלבנטיים.

בפסק הדין בעניין פרץ בוני הנגב סקר בית המשפט את עקרונות החיוב על ידי הרשויות המקומיות, תן מתן דגש על כך שמדובר בשיטת החיוב בהיטלים. לפיכך, יצא בית המשפט מתוך הנחה לפיה "ההלכה הפסוקה, קבעה את ההיפך מהנטען – לא נדרשת זיקה מידית בין עצם גביית ההיטל, ועבודות הקמת תשתית המים, במתחם ספציפי בגינו מוטל החיוב שמדובר בחיוב לפי שיטת ההיטל". הנחה זו אינה עולה בקנה אחד עם סיכום הפסיקה המחייבת, כפי שפורטה לעיל.

אכן, כפי שציינן בית המשפט בעניין פרץ בוני הנגב "ההצדקה להטלת ההיטל על בעל נכס, הינה חיבור הנכס למערכת המים העירונית, והזכות להשתמש בה. התשלום הנגבה במסגרת ההיטל, אינו מתייחס לעלות הקמת תשתית, באיזור בו נמצא ... דווקא, ועל כן מחושב באופן שוויוני, כאשר בסיס החישוב הינו שטח הנכס". אולם, יש לשים לב לאבחנה בין שיטת חישוב ההיטל, אשר נקבע באופן כללי מבלי להתייחס לעלות הישירה בהקמת התשתית הרלבנטית במתחם, לבין בסיס החיוב, היינו האפשרות להטלתו, אשר דורש קיומה של זיקה בין הטלת ההיטל ועבודות תשתית המים והביוב במתחם.

לפיכך, אין מקום לבסס ההכרעה בסוגיה הנדונה, על הנחה כאמור לפיה לא נדרשת זיקה בין הטלת ההיטל לבין ביצוען של עבודות תשתית למים ולביוב במתחם. זיקה כזו, אומנם נדרשת ומהווה תנאי לעצם החיוב בהיטל. עם זאת, וחרף העובדה שאין לקבל את נקודת המוצא האמורה, הרי שיש לקבל את התוצאה אליה הגיע בית המשפט בעניין פרץ בוני הנגב, לעניין חוקיות החיוב. זאת, על יסוד התשתית העובדתית שתוארה לעיל, ממנה עולה כי אומנם קיימת אותה זיקה מיידית בין הקמת תשתית המים והביוב במתחם לבין עצם גביית ההיטל.

בעניין פרץ בוני הנגב, אבחן בית המשפט את המקרה הנדון בפניו מעניין בן יקר, "כאשר בענייננו, סבורני כי העירייה הרימה את הנטל, להוכיח כי מימנה ביצוע עבודות תשתית מים בעיר". גם בהליך זה, אכן הרימה הנתבעת את הנטל להוכיח כי מימנה עבודות תשתית מים בעיר, אולם נימוק זה אינו מספיק לצורך האבחנה מעניין בן יקר. האבחנה מקורה בהכרה בקיומו של ההסדר בין הנתבעת למשב"ש ובפרשנותו, הרואה בהסדר האמור ובעבודות שבוצעו על ידי משב"ש כעבודות המבוצעות בשמה ובמקומה של הנתבעת, תוך שהצדדים (הנתבעת, משב"ש והמינהל) הסכימו מראש, כי ישולמו ההיטלים הספציפיים הקשורים למים ולביוב (להבדיל מהיטלים מסוגים אחרים, שנקבע כי לא ישולמו בגין כך שעבודות הפיתוח הקשורות אליהם בוצעו על ידי משב"ש).

בחוקי העזר לביוב ולמים נקבעה אפשרות לביצוע מתכונת כאמור, כאשר יש להבטיח, כי עלות ביצוע העבודות אשר נערכות על ידי הצד שהתקשר עם העירייה (משב"ש) ינוכו מתשלום ההיטל שיש לשלם לעירייה.

מהמקובץ לעיל עולה, כי החיובים שהוטלו על התובעות תואמים את הוראות חוקי העזר וכן את המסגרת שנקבעה בפסיקה לעניין החיוב בהיטלי ביוב ופיתוח מפעל מים.

באשר לאגרת חיבור למים, לפי חוק העזר (אספקת מים) בעד חיבור למפעל המים יש לשלם לעירייה אגרה בשיעור שנקבע בתוספת לחוק העזר. במקרה שלפנינו, עצם ביצוע אקט החיבור באמצעות התקנת מונה המים על ידי העירייה מביא, לפי הוראות חוק העזר, לחיוב באגרה זו.

המתכונת שפורטה לעיל, לעניין הפיתוח, רלבנטית גם לנושא החיבור למים. כאמור, משב"ש פעל לעניין זה מטעמה של העירייה, ואף אם עיקר הפעולות בהנחת צינורות השירות המחברים את הרשת הפרטית לצנרת הראשית נעשו על ידי משב"ש, אין הדבר סותר את ההסדר עליו הוסכם, לפיו עדיין יחול החיוב באגרת חיבור למים.

ההלכה לעניין חוקיות חיוב באגרת חיבור למים נקבעה בפסק הדין [ע"א 388/99 התאחדות הקבלנים הארצית נ' מועצה מקומית מודיעין, פ"ד נו\(1\) 835 \(מיום 26.11.01\)](#).



יישומה של הלכה זו לגבי חיוב באגרת מים על ידי עיריית אשקלון נדון בפסק הדין [ת.א. \(מחוזי י-ם\) 1425/95](#) תשלזז השקעות והחזקות בע"מ נ' עיריית אשקלון [פורסם בנבו] (מיום 23.10.07).

בעניין תשלזז נקבע, כי יש בסיס לגביית אגרת חיבור מים, שעה שהפיתוח הכללי שנעשה על ידי משב"ש אינו כולל אגרת חיבור. יש לזכור, כי גם במקרה זה, סוכם בהסדר עם משב"ש, כי אגרת החיבור תשולם לנתבעת, ולפיכך יש להניח כי זו לא נכללה בתשלומים ששולמו למשב"ש.

מכל מקום, אף אם התובעות היו משלמות למשב"ש גם סכומים הנוגעים לחיבור למים, הרי שאלו היו צריכים להיכלל בתוך פירוט הסכומים שהועבר על ידי משב"ש לגבי התשלומים ששולמו לו בקשר למים ולביוב, וכל כן הם נוכו מתוך כלל הסכומים שבהם חויבו על ידי הנתבעת.

הואיל והסכם הפיתוח הרלבנטי, שנערך בין הנתבעת לבין המינהל ומשב"ש, נעשה לפני שנת 1997, הרי שקיימת הסמכות לנתבעת לחייב באגרת חיבור למפעל מים, אף במקום שבו נערכת התחשבות לעניין היטל פיתוח מפעל מים, על פי ההסדר האמור.

יש לדחות טענת התובעות, לפיה הסתמכו על כך שתשלומי הפיתוח למשב"ש יכסו את כלל התשלומים הנוגעים לפיתוח, וזאת לנוכח ההוראות המפורשות שנקבעו בחוזה הפיתוח עם המינהל וכן בחוזה הבנייה מול משב"ש, בהם נקבע כי מלבד התשלומים למשב"ש יישאו התובעות בהיטלים ובאגרות לרשויות המקומיות, ובפרט לעניין המים והביוב לרבות החיבור לרשת המים.

#### טענות התובעות לגבי גובה התשלומים ששולמו למשב"ש

לטענת התובעות, צירוף הסכומים ששולמו למשב"ש ולנתבעת, עולה באופן משמעותי על הסכומים שהיו התובעות משלמות לנתבעת לבדה, אילו הפיתוח המלא היה נעשה על ידי הנתבעת בלבד.

בחינת מכלול התשלומים ששולמו על ידי התובעות למשב"ש בקשר לפיתוח, אינו רלבנטי לשאלת חוקיות החיוב בהיטלי ביוב ופיתוח מפעל מים ובאגרת חיבור למים. תשלומי הפיתוח למשב"ש כללו סעיפים רבים נוספים, אשר אינם קשורים להיטלים נושא הדיון, כגון סלילת רחובות, ניקוז, גינות, תאורת רחובות ותשתיות חשמל ותקשורת.

לענייננו, יש לבחון רק את אותם חלקים בתשלומים ששולמו עבור פיתוח למשב"ש הנוגעים לביוב ולמים. תשלומים אלו מהווים כמקדמה על חשבון היטלי הביוב ופיתוח מפעל מים. אכן, צירוף

תשלומים ספציפיים אלו בתוספת הסכומים ששולמו לנתבעת, צריך להביא לשיעור המלא של ההיטלים בגין ביוב ומים.

גרסת הנתבעת, לפיה אומנם הופחתו במלואם התשלומים ששולמו בגין פיתוח הביוב והמים למשב"ש (ואך מובן, כי ההפחתה צריכה להיעשות תוך הצמדה של התשלום ממועד התשלום ועד למועד החיוב המלא בהיטלים) לא נסתרה. בכלל זאת, גם הדיווחים שנשלחו על ידי משב"ש בקשר לגובה תשלומי הרכיבים הרלבנטיים, אשר צורפו לתצהירי הערייה, ולא נסתרו.

#### טענות התובעות בדבר אי קבלת הודעה

במקרה זה, ההסדר לגבי ביצוע תשתיות הביוב והמים על ידי משב"ש, עבור ובמקום הנתבעת, נערך בין הנתבעת למשב"ש עוד טרם פורסמו המכרזים וטרם נרכשו הזכויות על ידי הקבלנים. למעשה, ההחלטה על התקנת הביוב ותשתיות המים ועמה ההודעה על כך, גובשה בעת קביעת מתכונת ביצוע תשתיות הביוב והמים.

הנתבעת היתה מוסמכת להודיע לבעלי הנכס (המינהל ומשב"ש) על הכוונה להטיל חיובים בגין היטל ביוב וכן בקשר לתשתיות המים, וכך עשתה. בהמשך לכך, נערכו הדיונים בנושא, אשר במסגרתם הגיעו הצדדים למתכונת ביצוע עבודות התשתית והפיתוח תוך שמירת זכותה של הנתבעת לחיוב בהיטלים ובאגרות בקיזוז התשלומים שהתקבלו אצל משב"ש בגינם.

כך, יש לראות בהודעה שניתנה לבעלי הנכסים (המינהל ומשב"ש) על הכוונה להתקנת ביוב ותשתיות מים, אשר בהמשך לה גובש ההסדר לגבי ביצוע התשתיות ותשלום היטלי הביוב והמים (בהפחתת עלויות הביצוע של משב"ש מתוך סך ההיטל המלא), כהודעה הנדרשת לפי חוק הביוב וחוק העזר (ביוב) קודם להטלת ההיטל עצמו.

#### סיכום

לצורך הטלת החיובים, הכוללים היטלים ואגרות ביוב ומים, יש צורך בקיומה של זיקה בין החיוב לבין ביצוען של עבודות בקשר למתחם הרלבנטי. זיקה כאמור מתקיימת במקרה זה, נוכח מעורבות הנתבעת בתוכנית לפיתוח השכונה בה מצויים המגרשים הרלבנטיים וקיומו של הסדר, לפיו ביצע משב"ש, עבור ובמקום הנתבעת, עבודות פיתוח שונות והתשלומים ששולמו למשב"ש היו בגדר תשלום על חשבון החיוב בהיטלים ובאגרות, ואלו נוכו מהחיובים שנשלחו לתובעות. בנוסף לכך, במהלך השנים, הנתבעת ביצעה עבודות תשתית ופיתוח ברחבי העיר (תשתיות-על), הן בתחום הביוב והן צנרת מים, המשרתות גם את השכונה בה מצוי המתחם.

על רקע המתכונת שפעלה במקרה זה, בחינת הוראות חוקי העזר והמסגרת שנקבעה בפסיקה לגבי סמכותה של הרשות המקומית בהטלת ההיטלים והאגרות נושא הדיון, הביאה למסקנה לפיה החיובים שנשלחו לתובעות היו כדין.

טענות פרוצדורליות שהועלו ביחס לפגמים במשלוח החיובים, לא התקבלו ומכל מקום, אין מקום להורות על ביטול החיובים נוכח טענות פרוצדורליות כפי שהועלו.

לפיכך, שתי התביעות נדחות.

כל אחת מהתובעות תשלם לנתבעת את הוצאות המשפט שהיו לנתבעת בקשר לתביעתה.

כמו כן, כל אחת מהתובעות תשלם לנתבעת סך של 23,600 ש"ח בגין שכ"ט עו"ד של הנתבעת.

**ניתן היום, כ"ג אב תשע"ג, 30 יולי 2013, בהעדר הצדדים.**

גיל דניאל 54678313-583/07

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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