

בתי המשפט

עא 004384/07		בית משפט מחוזי חיפה	
07/07/2008	תאריך:	ב. גילאור - נשיאה [אב"ד]	בפני הרכב כב' השופטים:
		א. רזי	
		א. שיף	

בעניין:

אולשביצקי פישר חברה לבניה בע"מ

המערערות

ע"י ב"כ עו"ד ג. שילה

- נ ג ד -

1. עירית חיפה

2. הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

המשיבים

ע"י ב"כ עו"ד י. דלל

ספרות:

ע' שפיר, אגרות והיטלי פיתוח

לפסק-דין בשלום (2007-03-18): תא 1197/03 אולשביצקי פישר חברה לבניה בע"מ נ' עירית חיפה שופטים: א. טובי עו"ד: י' פרימס, י' דלל

לפסק-דין בשלום (2004-05-02): בשא 4644/03 עירית חיפה נ' אולשביצקי פישר חברה לבניה בע"מ שופטים: א. שדה עו"ד: דלל יוסי, פרימס ישע

פסק דין

1. בפנינו ערעור על פסק דינו מיום 18.3.07 של בית משפט השלום בחיפה (השופט א. טובי) בת"א 1197/03, [פורסם בנבו], לפיו נדחתה תביעת המערערת להשיב לה סכום של 120,000 ₪ ששולם למשיבות בגין היטל סלילה.

2. **עובדות היסוד הצריכות לענין**

המערערת, חברה העוסקת בייזום ובניה, רכשה זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 29 בגוש 11688 ברח' התשבי 36 בחיפה. במועד רכישת החלקה, הגובלת מצד מערב ברח' שומרון, היה בנוי עליה בית מגורים ישן שנהרס ע"י המערערת לצורך הקמת בנין חדש. ביום 1.2.97 קבלה המערערת היתר בניה לביצוע עבודה זו לאחר ששילמה אגרת בניה, היטל השבחה, והיטלי מים, ביוב ותעול.

רק לקראת סיום עבודות הבניה, נדרשה המערערת לשלם למשיבות היטל סלילה בסכום של 120,000 ₪. אף שלמערערת היו השגות לגבי חוקיות החיוב האמור, בסופו של דבר חילוקי הדעות בענין זה הוסדרו על בסיס הצעה שהועלתה ע"י המערערת כמפורט במכתב מיום 13.1.98 שבא כוחה שלח למהנדס העיר ובו נאמר:

"חברת אולשביצקי פישר תסלול על חשבונה את הקטע המיועד לסלילה של רחוב השומרון, דהיינו מרחוב התשבי ועד הכניסה לחניית הבניין מרחוב השומרון וזאת ברוחבו המלא (8 מ')."

חברת אולשביצקי פישר תשלם לעיריית חיפה היטל דרכים בסך 120,000 ₪ בגין יתרת רח' השומרון הגובל עם החלקה.

חברת אולשביצקי פישר לא תחוייב בכל היטל או אגרה נוספים, מעבר להיטל הדרכים כאמור לעיל בגין הבניה הנוכחית בחלקה כולל תחנת הטונספורמציה."

מהנדס העיר במכתבו מיום 22.1.98 אישר בכלליות את הצעת המערערת, תוך שציין שבהתאם להנחיית היועצת המשפטית ההסדר "יעוגן בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה".

ביום 3.2.98 שיגר מזכיר הועדה המקומית מכתב אל ב"כ המערערת שבו נאמר:

"הועדה המקומית מאשרת את הצעת היוזמים כפי שבאה לידי ביטוי במכתבם, למעט המשפט חברת אולשביצקי פישר לא תחוייב בכל היטל... כולל תחנת הטונספורמציה.

הועדה מציינת כי סלילת רח' השומרון מרח' התשבי ועד הכניסה לחניית הבניין ברוחב מלא של 8 מ' ותוספת של 120,000 ₪ מהווים את תשלום היטל הכבישים בלבד."

3. ביום 24.2.98 שילמה המערערת את היטל הסלילה. בהתאם להתחייבותה היא גם סללה בעצמה ועל חשבונה את קטע רח' השומרון, מרח' התשבי ועד הכניסה לחניית הבנין.

עבודות הבנייה והפיתוח הושלמו בחודש יוני 1998. הודעה על כך נמסרה למשיבות ולאחר בדיקה שנערכה באשר למילוי כל תנאי היתר הבניה, הונפק למערערת ביום 28.6.98 אישור לאכלס את הבנין.

4. חלקו האחר של רח' השומרון נשאר בלתי סלול. בהסתמך על ההסדר שהושג בזמנו בענין תשלום ההיטל ולאחר שחלפו מאז כחמש שנים, פנתה המערערת ביום 22.7.02 אל היועצת המשפטית של המשיבות ודרשה להשיב לה את הסכום ששולם.

מכתב זה של ב"כ המערערת נענה על ידי מר אלי ויס, מנהל אגף במחלקה לתכנון דרכים במשרד מהנדס העיר. במכתבו מיום 12.9.02 אין כל התכחשות להתחייבות המשיבות לסלול את יתרת רח' השומרון. לגופו של ענין, האחריות לעיכוב שחל בביצוע עבודת הסלילה הוטלה על המערערת, בכך שכביכול היא עדיין לא דיווחה לרשות על גמר הבניה. מר ויס גם ציין במכתבו **"שלא יעלה על הדעת לסלול הכביש לפני סיום הבניה. על מנת שנוכל לבצע הסלילה, על מרשך לחתום על התחייבות (לאחר סיום הבניה) כי הסתיימו כל עבודות פיתוח המשק התת קרקעי וכי לא יהיה צורך לפתוח את הכביש הגובל. לאחר מכן, נוכל לסלול את הכביש הגובל"**.

נסיון מצד ב"כ המערערת, להעמיד את מר ויס על טעות חמורה בהצגת העובדות נכשל ומכתבו בענין זה מיום 6.10.02 אפילו לא נענה. עקב כך ראתה עצמה המערערת נאלצת להגיש את התביעה נשוא הערעור שבפנינו.

5. כנגד התביעה שהוגשה בסדר דין מקוצר בעילה של הפרת הסכם, טענו המשיבות שהיטל, להבדיל מדמי השתתפות, מנתק את החיוב מביצוע עבודות סלילה בפועל. המשיבות גם טענו שלפי ההסדר שהושג בענין תשלום ההיטל, הן לא נטלו על עצמן כל התחייבות כלפי המערערים לסלול את יתרת רח' שומרון ושמכל מקום, העיכוב שחל בביצוע עבודת הסלילה נגרם בשל התנהלות המערערת, כמפורט במכתבו הנ"ל מיום 12.9.02 של מר ויס.

טענות אלה של המשיבות לא נראו בעיני כב' הרשם א' שדה מצדיקות ליתן רשות להתגונן. ואולם פסק דינו לפיו המשיבות חוייבו להשיב למערערת את הסכום ששולם עבור היטל הסלילה בוטל בהסכמת הצדדים במסגרת ערעור שהוגש על ידי המשיבות וניתנה להן רשות להתגונן.

6. ההליך בבית משפט השלום

בשלב שבו התיק הוחזר לבית משפט השלום לדיון, המערערת הגישה כתב תביעה מתוקן והוסיפה טענה שהדרישה לשלם את ההיטל לא היתה כדין מהטעם, שלפי חוק העזר החייבים בהיטל סלילה הם בעלי נכסים גובלים **"בעת התחלת הסלילה או לאחריה..."**

עובדתית, כך טענה המערערת, רח' התשבי הגובל עם החלקה נסלל לפני עשרות שנים ואילו הקטע הבלתי סלול של החלקה מהצד הגובל לרחוב שומרון נסלל על ידה במסגרת ההסדר שהושג עם המשיבות.

בצד טענות שכבר הועלו ע"י המשיבות בבקשה למתן רשות להתגונן, כתב ההגנה המתוקן כולל בין היתר הפנייה להוראת סעיף 4(ב) לחוק העזר, שעניינו חיוב בעלי נכסים גובלים בתשלום היטל, גם באותם מקרים שבהם לאחר התחלת הסלילה **"נהרס בנין קיים והוקם בנין חדש במקומו"**. כן טענו המשיבות שחלקו של רח' השומרון עליו מלינה המערערת **"מוביל לשום מקום"**.

ענין זה הוסבר אחר כך ע"י מר ויס בסעיפים 12-13 לתצהיר עדותו הראשית:

"במאמר מוסגר ולמעלה מהצריך אציין כי הוחלט, בינתיים, שלא להמשיך בסלילתו של רחוב זה וינצ'י אליו אמור רחוב השומרון להתחבר, בסופו של יום. ברור וברי כי כל עוד לא יסלל רחוב זה וינצ'י - אין כל טעם בהמשך סלילתו של רחוב השומרון אשר יוביל לשום מקום. היום במצב הכלכלי הנוכחי, סלילת המשך רחוב השומרון, אשר כאמור לעיל לא יוביל לשום מקום - אינה אלא בזבוז כספי ציבור לריק".

7. לפי הסכמה דיונית, פסק דינו של בית משפט השלום ניתן על סמך החומר שבתיק, לרבות סיכום טענות שהוגש ע"י ב"כ הצדדים, מבלי חקירת מצהירים.

בית משפט השלום קיבל באופן עקרוני את עמדת המערערת לפיה לא היה מקום לחייבה בתשלום ההיטל, משום שבמועד רכישת המקרקעין וביצוע עבודות הבניה, רחוב התשבי **"היה סלול זה מכבר"**.

כן נדחתה טענת המשיבות שהסתמכו על הוראת סעיף 4(ב) לחוק העזר. השופט טובי עמד על כך שבהקשר זה, כבר נפסק בע"א [889/01 עיריית ירושלים נ' אל עמי ייזום השקעות ובנייה בע"מ](#) (להלן: פרשת בן עמי) שאין להתייחס לדיבור **"לאחר מועד תחילת הסלילה"** כתקופת זמן שאפשר להחילה על בעל חדש של נכס גם בחלוף שנים לאחר תום עבודת הסלילה.

בסופו של דבר, עמדתה של המערערת בענין אי חוקיות הדרישה לשלם את ההיטל לא הועילה לה לצורך תביעת ההשבה.

בית משפט השלום דחה את טענת המערערת, שחליפת המכתבים מעידה על התחייבות שהמשיבות נטלו על עצמן לסלול את יתר חלקו של רחוב השומרון. כעולה מפסק הדין לא נמצא כל דופי בהתנהלות המשיבות גם במועד מאוחר יותר, תוך שצויין שמכל מקום, שלב הביצוע של עבודת הסלילה הוא ענין הנתון בדרך כלל לשיקול דעת הרשות באופן שהיא קובעת לעצמה את סדרי העדיפויות.

תביעת המערערת נדחתה על יסוד נימוק נוסף, שלא הועלה מטעם המשיבות. התשלום, כך נקבע בפסק הדין, נעשה על ידי המערערת בנסיבות של ויתור במסגרת פשרה שהושגה ליישוב המחלוקת בענין חיובה לשלם את היטל הסלילה שנדרש ממנה.

8. טענות הצדדים:

לטענת המערערת, חליפת המכתבים בין הצדדים מעידה על הסכם שנכרת בין הצדדים לפיו, כנגד סלילה חלקית של רחוב השומרון ותשלום סכום של 120,000 ₪, המשיבות קיבלו על עצמן התחייבות לסלול את יתרת הרחוב. בהקשר זה נטען, בין היתר, שגם בחלוף 5 שנים המשיבות לא התכחשו להתחייבותן ורק ניסו לתרץ את ההפרה בנימוק חסר שחר, שהאחריות לעיכוב בביצוע עבודת הסלילה מוטלת על המערערת.

בענין הויתור המיוחס לה, טוענת המערערת שהדיון בסוגיה זו במנותק מן ההסדר שהושג בין הצדדים, יסודו בטעות.

בשאלה הנוגעת לשיקול הדעת המסור לרשות לקבוע את המועד לביצוע עבודת הסלילה, טוענת המערערת שבית משפט השלום שגה בכך שלא ראה להבדיל בין תביעה לאכיפת התחייבות לבין תביעת השבה בגין הפרת חוזה.

לשיטת המערערת, הסכום ששולם למשיבות נועד למטרה מסויימת וככל שאין עוד צורך לעשות בו שימוש, מן הדין שיוחזר לה.

לטענת המשיבות, המערערת חוייבה כדין בהיטל סלילה, זאת מכח סעיף 4(ב) לחוק העזר וכפועל יוצא מבקשתה לקבל היתר בנייה. בהקשר לחוקיות החיוב גם נטען, שלא היה מקום לקבוע שהמערערת הוכיחה כי עבודת סלילתו של רחוב התשבי הסתיימה שנים רבות לפני שנדרשה לשלם את ההיטל.

פרט לעניין זה, המשיבות סומכות ידיהן על כל יתר הנימוקים שהובילו את בית משפט השלום להחלטתו לדחות את תביעת המערערת.

9. דיון

חוק עזר לחיפה (סלילת רחובות) התשמ"ב – 1982 קובע בסעיף 4(א), שהחוב בהיטל סלילה מוטל על "בעלי הנכסים הגובלים בעת התחלת הסלילה או לאחריה".

לפי סעיף 4(ב) לחוק העזר, החוב גם מוטל על בעלי נכסים גובלים, בין היתר, בנסיבות שבהן "לאחר התחלת הסלילה... נהרס בניין קיים והוקם בניין חדש במקומו".

לטענת המשיבות, החוב הוטל על המערערת כדין מכח סעיף 4(ב) לחוק העזר. כפי שבא כוחן השתדל להסביר בסיכום הטענות שהוגש לבית משפט השלום, אירוע המס שמכוחו הוטל החוב השתכלל (בהתאם להוראת סעיף 6(ב) לחוק העזר), במועד שבו ביקשה המערערת לקבל היתר בנייה.

אף שהדברים לא נאמרו באופן מפורש, ניתן להבין שלפי גישת המשיבות, חוק העזר קובע בסעיף 4(א) חוב ראשוני בהיטל, בעת התחלת סלילתו של רחוב או לאחריה. במקרה זה, ביצוע עבודת הסלילה הוא בגדר אירוע מס המקים את החבות לשלם את ההיטל, לפי התחשיב המפורט בסעיף 5 לחוק העזר.

באשר לסעיף 4(ב) לחוק העזר מדובר, לפי עמדת המשיבות, בחוב משלים המשקף את יתרת החבות הנובעת מכך שבעל נכס מימש את זכויותיו לנצל, באופן מלא או חלקי, את שארית פוטנציאל הבנייה במקרקעין. כאמור, בהפנותן לסעיף 6(ב) לחוק העזר טוענות המשיבות, שבקשת המערערת לקבל היתר בנייה ובתוך כך לנצל את יתרת זכויות הבנייה בנכס, מהווה אירוע מס נפרד, שעילתו מתגבשת ללא כל קשר למועד סלילתו של הרחוב.

לפרשנות זו של המשיבות יש אולי, עיגון הגיוני. הנימוקים לכך הוסברו בהרחבה בספרו של עו"ד עפר שפיר "אגרות והיטלי פיתוח ברשויות מקומיות" כרך א' מהדורה 2 (בעמ' 227-242), אלא שלא ראיתי צורך לפרט מהטעם, שמכל מקום למשיבה לא היתה סמכות לחייב את המערערת לשלם את ההיטל.

10. מחסום הסמכות נובע מהוראת המעבר בסעיף 13(א) לחוק העזר, הקובע את תחולתו "לגבי רחובות שהוחל בסלילתם ליום פרסומו ברשומות (להלן: **היום הקובע**) או לאחריו". בסעיף 13(ב) נקבע, כי רחובות שהוחל בסלילתם לפני היום הקובע, יחולו לגביהם הוראות חוק עזר קודם משנת 1963.

חוק העזר שמכוחו נדרשה המערערת לשלם את ההיטל פורסם ביום 9.8.82. משמעות הדברים היא, שחוק העזר שולל הטלת חיוב בהיטל על בעל נכס שסלילת הרחוב הגובל בו החלה לפני כניסתו לתוקף של חוק העזר, לא כל שכן אם במועד הקובע הרחוב כבר היה סלול.

סוגיה דומה נדונה בע"א 7316/98 עיריית ראשון לציון נ' חברת לוינשטיין משולם הנדסה וקבלנות בע"מ.

בית המשפט העליון, מפי השופטת דורנר, קבע על יסוד סעיף 22 **לפקודת הפרשנות** תשמ"א – 1981, שחוק מאוחר שביטל חוק מוקדם אינו חל על זכות או חיוב שנשתכללו לפי החוק המוקדם, אלא אם נאמר במפורש אחרת בחוק החדש (שם, בפיסקה 8).

בזיקה לאותה פרשה נאמר, שמהוראת המעבר עולה כי על רחוב שסלילתו לפני פרסום החוק החדש, יחול החוק הישן הגם שסלילתו של הרחוב הסתיימה לאחר פרסום החוק החדש.

עו"ד שפיר מתייחס בספרו למצב הסטטוטורי הקיים בהוראות המעבר של מרבית חוקי העזר שנועדו להסדיר את השינוי משיטת דמי ההשתתפות לשיטת ההיטל. בהקשר זה הוא מציין, כי מרבית הרשויות המקומיות, ובכללן העיר חיפה, כשלו בכך ששילבו הוראות מעבר **"שנוסחן קלוקל"** (שם, בעמ' 570).

בתוך כך מוצעת על ידו פרשנות אחרת לפיה, בעל הנכס יופטר מחיוב בהיטל עבור מרכיב הקרקע והשטח הבנוי עובר לתחילתו של חוק העזר, באופן שההיטל יחושב רק בגין שטח הבנייה החדשה.

לא ראיתי לקבל פרשנות זו, שגם לדעת עו"ד שפיר מדובר **"בפרשנות דחוקה"** (שם, בעמ' 571-572), בהיותה מנוגדת להלכת לוינשטיין ולפסק הדין בפרשת אל-עמי שקבע, אם כי בנסיבות שונות, שעירייה מוסמכת לחייב בעל נכס בתשלום היטל רק מקום **"שחוק העזר יאמר זאת במפורש"**.

להבנת פרשנות הוראות המעבר, דומני שלא יהיה מיותר להפנות את תשומת הלב לכך שביום 16.10.07 עיריית חיפה פרסמה חוק עזר חדש להסדרת חיובים בגין היטל סלילה.

סעיף 2(ג) **לחוק עזר לחיפה** (סלילת רחובות) תשס"ח-2008 קובע: **"היטל שעילתו בנייה חדשה בנכס, בנייה שהוספה לנכס, שינוי ייעודה של אדמה חקלאית..... ישולם גם אם נסלל הרחוב הגובל בנכס לפני תחילתו של חוק עזר זה"**.

יש בכך כדי ללמד על הכרת העירייה לגבי המצב החוקי ששרר קודם לכן, ובכלל זה במקרה שבפנינו.

11. האם הוכח שסלילת רחוב התשבי החלה לפני מועד פרסומו של חוק העזר משנת 1982?

בניגוד לטענת המשיבות, לדעתי יש להשיב על כך בחיוב.

המערערת רכשה את החלקה בשנת 1994. לטענתה, כמפורט בכתב התביעה המתוקן ובתצהיר עדות ראשית שהוגש על ידי מנהלה, רחוב התשבי הגובל עם החלקה, היה סלול עשרות שנים לפני שהמערערת רכשה את הנכס, ללא שחל כל שינוי בהיקף הסלילה. כן צויין, שבמשך שנים רבות לא בוצעה ברחוב זה עבודת סלילה כלשהי.

בכתב הגנתן הודו המשיבות, שבמועד חיוב המערערת בהיטל, רחוב התשבי היה אמנם סלול. באשר לפרק הזמן שחלף מאז סיום הסלילה, לא נאמר דבר ובתצהירו של מר ויס אין כל התייחסות עובדתית בנוגע למועד סלילתו של רחוב התשבי.

במצב דברים זה ומאחר והמצהירים לא נחקרו, בית משפט השלום קבע בפסק דינו שרחוב התשבי "נסלל זה מכבר".

כעת מלינות המשיבות על הקביעה העובדתית בענין מועד סלילתו של רח' התשבי. בא כוחן מפנה לנאמר בכתב ההגנה המתוקן ומדגיש, שהמשיבות הודו **רק** בכך שהרחוב היה סלול **במועד** שבו נדרשה המערערת לשלם את ההיטל.

דין טענה זו להדחות.

כללי הניסוח של כתב הגנה, שנקבעו בתקנות 83–86 [לתקנות סדר הדין האזרחי](#) התשמ"ד – 1984, דורשים מנתבע לנקוט עמדה ברורה כלפי טענות התובע. הוא חייב לנסח את תגובתו לכתב התביעה, כך שלא ישאר ספק מה הן השאלות השנויות במחלוקת. מתוך שהדברים ידועים נזכיר רק, שהכחשה צריך שתהא מפורשת וככל שקיימת גירסה נוגדת יש להציגה לגוף הענין וללא התחמקות.

המשיבות לא עשו כן, אף שכל העובדות הצריכות לענין מצויות ברשותן. כאמור, גם בעת שהוגש מטעמן תצהיר עדות ראשית, הן לא ראו לנכון להתייחס לעובדות שפורטו על ידי מנהל

המערערת וגירסתו על פרק זמן של **"עשרות שנים"** שחלף מאז סיום עבודת הסלילה, נותרה ללא מענה.

12. בין המערערת למשיבות נכרת חוזה שהשתכלל במתכונת הקלאסית של הצעה וקיבול. מחד, מכתב מיום 13.1.98 של ב"כ המערערת שנשלח למהנדס העיר הכולל הצעה ליישוב המחלוקת, באופן שהמערערת תסלול על חשבונה קטע מסויים של הרחוב המיועד לסלילה וכן תשלם לעירייה כהיטל דרכים סכום של 120,000 ₪ **"בגין יתרת רחוב השומרון"**. מאידך, מכתב מיום 3.2.98 של מזכיר הועדה המקומית שבו נאמר שהועדה מאשרת את הצעת המערערת.

הסכסוך בין הצדדים הוצג על ידי המשיבות כמתייחס לפרשנותו של החוזה. השאלה איננה רק אם המשיבות קיבלו על עצמן התחייבות לסלול את יתרת רחוב השומרון. לטענתן, כלל לא היתה קיימת זיקה בין החיוב בהיטל שהושת על המערערת לבין סלילתו של הרחוב האמור.

בניגוד לעמדת המשיבות, דעתי היא שקיימת זיקה ברורה בין שני הדברים. כך צוין בלשון מפורשת במסגרת חליפת המכתבים בין הצדדים שיצרה את החוזה ביניהם. כך גם עולה מהתנהגות המשיבות בשלב שפרץ הסכסוך וקיבל ביטוי במכתבו מיום 12.9.02 של מר ויס.

גישתן של המשיבות גם נשללת לאור פסיקה עקבית של בית המשפט העליון במשך עשרות שנים, לפיה המונחים **"אגרה"**, **"היטל"** או **"דמי השתתפות"** מחייבים שתהיה זיקה בין התשלום לבין השירות הניתן בגינו **(ע"ם 11646/05 מרכז השלטון המקומי בישראל ואח' נ' צרפתי - [פורסם בנבו], ניתן ביום 5.9.07)**.

13. המעיין במכתבו של ב"כ המערערת אכן לא ימצא שכלולה בו התחייבות מצד העירייה לביצוע עבודת הסלילה.

השאלה, אם היה צורך בכך להבנת תוכן ההסדר שאליו הגיעו הצדדים?

לדעתי, התשובה שלילית. כל אחד יודע שהעירייה היא זו אשר סוללת את הכבישים בתחום שיפוטה ואם נאמר, שהמערערת תשלם היטל **"בגין"** סלילת רחוב השומרון, מובן מאליו שהעירייה קיבלה על עצמה את האחריות לבצע את העבודה.

אומד דעתם של הצדדים מוביל לאותה מסקנה. נקודת המוצא להבנת ההסדר שהושג ביניהם, היא בכך שמדובר בסוג של פשרה על רקע מחלוקת בקשר לחוקיות החיוב בהיטל.

לדעתי, יש לקבל את ההסבר שהמערערת בכל זאת הסכימה לשלם את ההיטל, בין היתר, מתוך שהיה לה עניין שרחוב השומרון ייסלל בשלמותו לרווחת רוכשי הדירות. כפי שהבהרתי, החיוב הוטל על המערערת ללא עיגון בחוק העזר ועל כן לא סביר להניח שהיתה לה נכונות לשלם, סתם כך, סכום כסף נכבד מבלי להשיג לעצמה כל טובת הנאה.

אף שאין חולק שהמשיבות ממילא התכוונו באותו מועד לסלול את כל הרחוב, הדעת נותנת שהן היו מודעות לכך שמבחינת המערערת סכום של 120,000 ₪ ישולם לצורך מטרה זו. כאמור, גם ניתן לכך ביטוי במכתבו מיום 3.2.98 של מזכיר הועדה המקומית, המתייחס לאישור הצעת המערערת אודות תשלום היטל דרכים "בגין" סלילת יתרת הרחוב. המשיבות חזרו והכירו בקשר בין התשלום לבין עבודת הסלילה וזאת כעבור 5 שנים בעת שפרץ הסכסוך.

התנהגותם של צדדים בשלב שלאחר חתימת החוזה הוכרה זה מכבר בתור כלי פרשני מן המעלה הראשונה. בית המשפט העליון חזר על כך פעם נוספת ב**ע"א 49/06 שניר תעשיות צמר גפן רפואי בע"מ ואח' נ' עיריית כפר סבא** (פורסם בנבו), ניתן ביום 10.6.08):

"ההתנהגות לאחר כריתתו של חוזה מלמדת כיצד הצדדים לו הבינו אותו. אם צד לחוזה נהג בדרך מסויימת שיש בה כדי להצביע כיצד הוא מפרש את הוראותיו יתקשה הוא לטעון בהמשך כי פרשנותו של החוזה שונה היא" (דברי השופט א' גרוניס בפיסקה 8).

14. אכן, על דרך הכלל החלטה כמו בענין מועד ביצוע עבודת סלילה, נתונה לשיקול דעתה של הרשות. היא זו הקובעת לעצמה את סדרי העדיפויות ובהעדר חריגה ממתחם הסבירות, בית המשפט אינו מתערב באופן שבו הרשות מחליטה לחלק את משאביה.

הדברים ידועים אלא שהמערערת טוענת, בצדק, שאין להחילם בנסיבותיו של המקרה דנן. בהקשר זה, יש להידרש שוב לעובדה שמדובר בהסדר שהושג בין המערערת לבין המשיבות. על תוכנו אין צורך לחזור. מה שבכל זאת יש להזכיר הוא, שרחוב השומרון נשאר בלתי סלול.

השאלה כבר איננה מהו הזמן הסביר שעמד למשיבות כדי לבצע את עבודת הסלילה. טענה זו הועלתה על ידי המשיבות בראשית ההתדיינות ואז, כשלפי הספירה חלפו יותר מ- 5 שנים ממועד התשלום, מן הדין היה לקבוע שהזמן הסביר הגיע, מעל ומעבר, לכלל מיצוי.

השאלה, באופן שהוצגה תחילה, שינתה בינתיים פניה. בעיצומה של ההתדיינות, הודיעו המשיבות שמחמת ביטול תכנית שהיתה קיימת לחבר את רחוב השומרון עם רחוב סמוך, אין עוד טעם לסלול רחוב שלא מוביל "לשום מקום".

ההסבר כי במצב הדברים שהתחדש, סלילת רחוב השומרון היא בגדר בזבוז כספי ציבור, איננו הולם את הנסיבות. כפי שטוענת המערערת, הכספים אינם כלל "כספי ציבור". אלה כספים של המערערת אותם שילמה למשיבות במסגרת חוזית כנגד תמורה שהובטחה.

משלא קויימה ההתחייבות, לא כל שכן מאחר ואין כוונה לבצע את החיוב בעתיד הנראה לעין, סבורני שתביעת המערערת להשבת הסכום ששולם על ידה, בדין יסודה.

15. מה שנותר לברר הוא רק, אם בנסיבות העניין המערערת שילמה את ההיטל תוך ויתור על זכות ההשבה.

כמפורט בפסק דינו של בית משפט השלום, הפסיקה הכירה בכך שניתן לשלול זכות השבה גם ביחסים שבין אזרח לרשות ציבורית. למשל, במקרים שבהם האזרח מראה על ידי התנהגותו שהוא מוותר על טענותיו שתשלום כמו "אגרה" נגבה ממנו שלא כדין (רע"א יוסי אברהם ואח' נ' עיריית רמת גן פ"ד נ"ג (1) 218). הוא הדין בנסיבות של תשלום רצוני במטרה "לסגור" עניין מבלי לשוב ולעוררו אי פעם בעתיד (ע"א אברהם רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' עיריית חולון פ"ד נ"ו (4) 117).

בית משפט השלום הגיע למסקנה שהמערערת ויתרה על זכות ההשבה, לאחר שדחה את גירסתה בנוגע לתוכנו של ההסדר שהושג בין הצדדים ובקובעו, שלא הונחה תשתית ראייתית לכך שההיטל שולם על ידי המערערת בנסיבות של פגם ברצון.

כפי שהוסבר לעיל דעתי היא, שבית משפט השלום שגה בדרך שבה פירש את הסכמת הצדדים. מכאן, שגם אין בידי לקבל את דין הויתור שנוקף לחובת המערערת. גם לא מתעוררת כל שאלה על חוזה שנעשה בנסיבות שבהן היה פגם בכריתה. המערערת אף פעם לא העלתה כל טענה בענין זה.

מבלי לחזור על כל מה שכבר נאמר אציין, שלדעתי אין במסד העובדתי דבר שיכול להצביע על כך שהמערערת הסכימה לשלול מעצמה את הזכות לדרוש השבה, ככל שתהיה לה עילת תביעה נגד המשיבות בגין ההסדר החוזי שהושג ביניהם.

16. כעולה מכל האמור, אני מציע:

- א. לקבל את הערעור.
- ב. לבטל את פסק דינו של בית משפט השלום.
- ג. לחייב את המשיבות לשלם למערערת סכום של 120,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 24.2.98 ועד התשלום המלא בפועל.
- ד. לחייב את המשיבות לשלם למערערת הוצאות משפט בשתי הערכאות בסכום שיועמד על 25,000 ₪ + מע"מ.

א. רזי, שופט

ב. גילאור, שופטת – נשיאה [אב"ד]:

אני מסכימה.

ב. גילאור, שופטת - נשיאה

[אב"ד]

א. שיף, שופט

אני מסכים.

א. שיף, שופט

הוחלט לקבל את הערעור כאמור בפסק-דינו של השופט א. רזי.

הפקדון יוחזר למפקידו.

ניתן היום ד' בתמוז, תשס"ח (7 ביולי 2008) בהעדר.
המזכירות תמציא העתקים לב"כ הצדדים.

ב. גילאור 54678313-4384/07

א. שיף, שופט

א. רזי, שופט

ב. גילאור - נשיאה

[אב"ד]

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)