

בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים**עת"מ 21809-07-12 מרצפות בת-ים בע"מ נ' עיריית בת-ים**

בפני: כב' השופטת מרים סוקולוב

העותרת: מרצפות בת-ים בע"מ ח.פ. 510579782

ע"י ב"כ גרוסבוים, אזולאי - משרד עורכי דין
מרחוב לאונרדו דה-וינצ'י 9, תל-אביב.

נגד

המשיבה: עיריית בת-ים

ע"י ב"כ עוה"ד רוזן-בסיס ושות'
מרחוב דרך מנחם בגין 125 (קרית הממשלה).

פסק דין**פתח דבר:**

עניינה של עתירה זו הנו דרישת תשלום בסך כולל של 381,044 ₪ שקיבלה העותרת מהמשיבה, בגין היטלי סלילה ותיעול ואגרת הנחת צינורות עבור נכס המצוי ברחוב החרושת 16 בבת ים, גוש 7129 חלקה 110 (להלן: "הנכס").

העותרת הייתה בעלת הנכס נשוא הדיון, עד למועד מכירתו, על-פי הסכם מכר מיום 15.12.2010 לצד שלישי (נסח רישום המקרקעין של הנכס צורף כנספח 2 לעתירה). בעקבות העסקה דנן נדרשה העותרת לשלם היטל השבחה לוועדה המקומית לתו"ב בת ים. העותרת שילמה את ההיטל הנדרש בסך של 683,506 ₪ במלואו, תחת מחאה והגישה שומה נגדית. (אישור על ביצוע תשלום היטל ההשבחה נספח 3 לעתירה).

מאחר והצדדים לא הגיעו ביניהם לשומה מוסכמת, פנו לשמאי מכריע אשר קבע כי העותרת שילמה היטל השבחה ביתר ועל הוועדה המקומית לתו"ב בת ים להשיב לה סך של כ- 288,226 ₪ אשר שולמו לה ביתר. (קביעת השמאי המכריע נספח 4 לעתירה).

לטענת העותרת, היא לא נדרשה לשלם היטלים ו/או אגרה כלשהם עד אשר דרשה בהתאם להחלטת השמאי המכריע, מהוועדה המקומית לתכנון ובניה החזר בסך של כ-300,000 ₪ אשר שולמו על ידה ביתר בגין היטל השבחה.

לאחר שהעותרת פנתה מספר פעמים בדרישה לקבל את החזר, קיבלה בתאריך 6.2.12 דרישה לתשלום היטלי פיתוח בסך 462,426 ₪ וכן מכתב מתאריך 19.3.12 שכותרתו "הודעה על קיזוז". אליו צורפה "דרישה לתשלום היטלי פיתוח בגין הנכס שברחוב החרושת 16 בת ים" (נספח 1 לעתירה). כאמור, דרישה שעד אותה עת לא נדרשה לשלם. במכתב זה הודיעה המשיבה כי היא מקזזת את החזר המגיע לעותרת מסכום החוב בהתאם לדרישה, וכי על העותרת לשלם למשיבה את ההפרש שנוטר בסך 174,200 ש"ח.

טיעוני הצדדים:

טיעוני העותרת:

1. לטענת העותרת היא לא נדרשה לשלם היטלי סלילה ו/או תיעול ו/או אגרת הנחת צינורות (להלן ביחד: "ההיטלים"), לא ניתנה לה הודעה מכל סוג שהוא, ולא עמד לחובתה חיוב כלשהו בגין אלה. רק כשפנתה העותרת לועדה המקומית ודרשה את הסכום ששילמה ביתר בהתאם לקביעת השמאי המכריע, קיבלה לפתע את הודעת הקיזוז (נספח 1 לעתירה), אליה צורפה דרישה לתשלום ההיטלים. לדברי העותרת, אין ולא יכול להיות כל ספק כי דרישת תשלום זו נוצרה יש מאין רק על מנת להוות משקל נגד, לאפשר את טענת הקיזוז ולהימנע מהצורך להשיב לעוררת את הסכום לו היא זכאית על פי הדין ו/או לאלצה לבוא עמה במשא ומתן לצורך הקטנת הסכומים שהעותרת זכאית לקבל בחזרה.

2. נטען כי לא זו בלבד שמדובר בטענת סרק לקיזוז שכן אין בנמצא חוב בגין היטלים, הרי שטענה זו גם נטענת שלא כדין וללא כל בסיס משפטי, מאחר והיטל ההשבחה שולם לאישיות משפטית אחרת הוועדה המקומית לתו"ב בת ים, והיא זו שחייבת להשיב לעותרת את הסכום ששולם לה ביתר. בעוד שהחיוב בהיטלים הנו חיוב לעירייה/המשיבה, המהווה אישיות משפטית שונה ונפרדת מהוועדה המקומית, ולכן אף לא ניתן לבצע קיזוז בין חיובי היטל לבין סכומי ההשבחה. בעניין זה הפנתה העותרת לע"א 324/82 עיריית בני ברק ואח' נ' ברוך רוטנברד ואח' פ"ד מה(4) 102.

3. עוד נטען כי לאחר דין ודברים סוכס בין ב"כ העותרת לבין ב"כ המשיבה כי העותרת תפנה בכתב לב"כ המשיבה על מנת שימסור לה פרטים בנוגע לחיוב האמור וכן הוסכם כי המועדים לנקיטת הליכים לגביית החיובים הללו יימנו מיום שתינתן תשובת המשיבה. (מכתב העותרת אל ב"כ המשיבה מיום 23.04.2012 צורף כנספח 5 לעתירה).

לדברי ב"כ העותרת ביום 31.05.2012 התקבלה תשובת המשיבה במייל וצורפו שני דפים שכותרתם "תעודת גמר" ו-"תעודת גמר ללא תאורה" מינואר 2010 ומיוני 2010, וזאת ללא כל התייחסות לשאלות והמידע שביקשה העותרת לקבל במכתבה [בין היתר התבקשה המשיבה לפרט ביחס לכל היטל וחיוב: את הודעת העירייה על ביצוע כל עבודה (התקנה/סלילה/הנחה/ חפירה), החלטת המועצה על ביצוע כל עבודה, תאריך תחילת ביצוע של כל עבודה, מה בוצע, אישור תקציב ואישור מכרז של כל עבודה, העתק מכל דרישת תשלום שנשלחה לעותרת ואישור על הסכומים ששילמה העותרת וחישוב ההפרש (שכן לטענת המשיבה מדובר בהפרשי חיוב)]. (מייל מיום 31.05.2012 צורף כנספח 6 לעתירה).

4. עוד נטען כי רק העותרת נדרשה לשלם עבור העבודות הנטענות בכתב התשובה וגם בכך יש כדי להצביע כי מדובר בדרישת תשלום פסולה ובלתי חוקית.
5. לטענת העותרת "**מטופס הטיולים**" (נספח 8 לעתירה) אנו למדים כי כאשר ניתן האישור להעברת הנכס על שם העותרת הרחוב היה סלול בשלמותו לרבות הרחבתו ומדרכות והיטלי הסלילה שולמו במלואם על כל שטח הקרקע 1936 מ"ר ומלוא נפח הבניה 3666. גם בגין הבניה ללא היתר שולמו כל ההיטלים בשנת 1984 (נספח 9 לעתירה) גם מכך ניתן להסיק כי ההיטלים בגין שטח המבנה שולמו עוד קודם לכן. כידוע ניתן לחייב בתשלום ההיטלים הללו פעם אחת בלבד. לעותרת ניתנו אישורים מהמשיבה לרשם המקרקעין לפיהם שולמו כל החובות, הן בשנת 1979 והן בשנת 1989.
6. לדברי העותרת לא בוצעו עבודות המהוות עילה לחיוב בהיטלי סלילה ולא ברור מהם אותם "**הפרשי חיוב**" הנדרשים מהעותרת. המבנה נרכש על ידי העותרת עם הקרקע ולכן לא ניתן לגבות היטל סלילה גם בגין המבנה והעותרת קבלה אישור מהמשיבה על העדר חובות כאשר הנכס הועבר על שמה ומשנת 1976 לא בנתה כל בניה חדשה.
7. עוד נטען כי המשיבה מבקשת לחייב העותרת בהיטל תיעול בגין כל שטח הקרקע ונפח המבנה והללו שונים מהשטח והנפח המופיעים בהיטל הסלילה.
8. לא הומצאו לא החלטות/אישור מועצת העיר ו/או שר הפנים על ביצוע העבודות הללו והאזורים שיחויבו בתשלום ההיטלים.
9. העותרת הוסיפה וטענה כי גם עד למועד כתיבת סיכומיה לא קבלה הודעות ו/או דרישות תשלום כדין הכוללות את כל הפרטים הנדרשים על פי דין. נהיר הוא כי אין בתעודת הגמר הנ"ל ו/או באסופת המסמכים שצורפה לתשובת המשיבה לעתירה והכוללת חלקי חשבונות והתחשבנויות עם קבלנים, כדי לבסס את חיוב העותרת בהיטלים.
- טיעוני המשיבה:**
10. לטענת המשיבה עומדת לזכות העירייה חזקת תקינות המעשה המנהלי, עת נשלחה לעותרת דרישת התשלום. לעניין זה הפנתה ל- [עע"מ 4072/11 עיריית בת-ים נ' ירדנה לוי](#) (פורסם בנבו), הדין במקרה דומה בו נשלחה דרישה לתשלום היטלי פיתוח, כאשר לעירייה עמדה חזקת תקינות המעשה המנהלי. כמו כן הפנתה המשיבה ל- [בר"מ 8499/06 עו"ד גדעון אליאב נ' עיריית הרצליה](#) (פורסם בנבו) וכן ל- [ע"א 6066/97 עיריית תל אביב יפו נ' אבו אור פסגת רוממה בע"מ](#) (פורסם בנבו), שם נקבע כי קיימת חזקה לפיה המנהל ו/או הרשות פועלים בצורה תקינה.
11. לעניין זכות קיזוז חיובי העירייה לבין זיכויי הועדה המקומית טענה המשיבה, כי לאור העובדה ש**חוק התכנון והבניה** קובע בסעיף 25 לחוק באופן חד משמעי כי אגרות המשולמות לוועדה המקומית מכוח חוק התכנון והבניה (כגון היטל השבחה) ישולמו לקופת הרשות המקומית, קרי לקופת עיריית בת ים, ויהיו חלק מהכנסותיה. משמעות הדברים היא, כי קופת הרשות כוללת את

הכספים אמורים להתקבל בגין אגרות שונות, לרבות היטל השבחה וכן הכספים האמורים להתקבל בגין היטלי פיתוח, ועל כן רשאית הייתה המשיבה לבצע הקיזוז האמור. כמו כן, זכות הקיזוז מוסדרת, בין היתר, בסעיף 53 [לחוק החוזים \(חלק כללי\)](#), התשל"ג-1973.

12. לדברי ב"כ המשיבה הדרישה לחיוב בתשלום ההיטלים לא הוצאה על ידי המשיבה כנטען, על מנת ליצור זכות קיזוז ולהימנע מהחזר סכום הזיכוי שמגיע לעותרת. סמיכות הדרישות ההדדיות נובעת מכך שמועד הדרישה לתשלום היטלים מגיע לאחר שהתבקש על ידי העותרת האישור לטאבו. ההתחשבות בין הצדדים קשורה למועד מימוש הזכויות של הנישום/הבעלים, שמכר את זכויותיו והוא מבקש אישור מהמשיבה להעברת זכויותיו בטאבו לאחר. ועל כן במועד זה נערכות כל ההתחשבויות לזכות ולחובה ונדרשות כל יתרות החוב העומדות לזכות המשיבה. לכך נועד סעיף 324 [לפקודת העיריות](#).

13. לטענת המשיבה, לא מוטלת עליה החובה לפרט, בכל פעם שנשלחת דרישת תשלום לנישום, את כל דרישות התשלום שנשלחו לנכסים המצויים בסמיכות לנכס הנישום. דרישה זו אינה מבוססת על דין או חוק עזר כלשהו והינה אבסורדית. העותרת לא ניסתה להפריך האמור במסמכים שצורפו על ידי המשיבה. מטעם זה בלבד יש לדחות את טענות העותרת, לפיהן אין בכתב התשובה כל התייחסות ו/או ראיה לחיוב בעלי נכסים אחרים באזור בו נמצא הנכס שוא העתירה.

14. לטענת המשיבה עובר להוצאת דרישת התשלום העירייה בדקה ובחנה את התשלומים שבוצעו על-ידי העותרת לעירייה, ורק לאחר בדיקה זו, חויבה העותרת בהיטלי פיתוח עבור השטחים בגינם לא שולמו ההיטלים הללו במלואם.

15. זאת ועוד, לטענת המשיבה, יש לדחות מכל וכל את טענת העותרת לפיה החיוב "התיישן", בין היתר, בהתחשב בכך שגם בשנים האחרונות המשיכה המשיבה לפתח את האזור בו מצוי הנכס. לפיכך קמו לעירייה עילות חיוב "חדשות" בגין הנכס. כך שבנסיבות המקרה ממילא טענת ההתיישנות והטענה לפיה "העבודות ישנות" כלל אינן רלוונטיות.

16. העותרת צירפה להשגתה את נספח 9 שהינו קבלה על ביצוע תשלום למשיבה. לדברי המשיבה היא אינה חולקת על תשלום זה, ובפועל אף הפחיתה לטענתה שטחים אלה בגינם בוצע התשלום, מדרישת התשלום שנשלחה לעותרת, וככל שניתן ללמוד דבר מנספח 9 לעתירה הרי שמבהיר הוא כי המשיבה פעלה כדין כשבדקה מהם התשלומים שביצעה העותרת - עובר להוצאת דרישת התשלום שוא הדין.

17. לטענת המשיבה גם נספח 10 לעתירה, אין בו כדי לבטל את דרישת התשלום, מאחר ובמסמך זה מצוין כי התשלום הינו עבור "מס שבח מקרקעין". מסמך זה אף מדגיש כי אינו כולל אגרת מים וביוב. זאת ועוד, ככלל נטען כי אין במסמך שכזה לשמש אישור לתשלום מלוא ההיטלים. ראה בעניין זה [עת"מ \(ת"א\) 1570-07 רמות מנשה חברה לבניו ופיתוח בע"מ נ' מועצה מקומית תל-מונד](#) (פורסם בנבו).

18. עוד נטען כי נספחים 5 עד 8 לתגובה מלמדים כי המשיבה ביצעה במשך שנים רבות, לרבות במהלך 7 השנים שקדמו להוצאת דרישת התשלום, עבודות פיתוח ברחבי העיר, לרבות ברחוב החרושת בו מצוי הנכס הנ"ל. (נספחים 9-17).

לדברי המשיבה כמפורט בנספחים 5-17 לתגובת המשיבה, אין ולא יכול להיות כל ספק כי בתקופה בה החזיקה העותרת בנכס ביצעה העירייה עבודות תשתית מאסיביות אשר משרתות במישרין ובעקיפין את הנכס, ובתוך כך עבודות סלילה בכבישים באזור התעשייה, ברחוב בו נמצא מפעל העותרת ובכבישים המשרתים את הנכס, וכן בוצעו עבודות לשדרוג מערכות המים, הביוב, התיעול והניקוז בהיקף של למעלה מ- 12 מיליון ₪. ועל כן, אין ממש בטענת העותרת לפיה החיוב התיישן.

19. עוד נטען כי העותרת הוסיפה שטחי בניה לנכס במהלך השנים, לרבות בשנת 1991, על כן גם אם תתקבל טענת העותרת כי שולמו היטלי הפיתוח עד לשנות ה-80, הרי שמשנת 1991 ואילך גדל שטח הנכס בכ- 170 מ"ר נוספים, אשר עליהם אין חולק כי לא שולמו ההיטלים לעירייה.

20. לדברי המשיבה, העותרת גרסה כי הנכס היה מחובר לתשתיות העירוניות עוד בשנות ה-70, במועד בו היא רכשה את הנכס. אולם העותרת איננה חולקת על כך כי העירייה מימנה את עבודות התשתית, ברחוב החרושת ובעיר כולה. כך שאם יתקבלו טענות העותרת, שעה שלא שולמו היטלי הפיתוח במלואם, יביא הדבר להתעשרותה שלא כדין, שכן העותרת נהנית מתשתיות העיר מבלי לשלם עבורן.

21. זאת ועוד, לטענת המשיבה רשות רשאית בכל עת, לתקן את החלטתה המנהלית, ובפרט במקרים בהם גילתה כי החלטתה הייתה שגויה. והסתמכה בעניין זה על הוראות סעיף 3(ד) לחוק העזר סלילה הקובע כדלקמן:

"(ד) לא נמסרה מסיבה כלשהי דרישת תשלום באחד מהמועדים כאמור (להלן -

מועד החיוב המקורי), רשאית העירייה למסור את דרישת התשלום טרם מתן תעודת

העברה לרשם המקרקעין...".

כך שגם אם קבלה העותרת אישור מוטעה, רשאית היתה המשיבה לתקנו.

22. לטענת המשיבה, במסגרת דרישת התשלום ניתנו לעותרת כל הפרטים הנחוצים והנדרשים לרבות זהות הנישום, זיהוי הנכס, סוג הדרישה וחוקי העזר הרלבנטיים לדרישה, קובעי המס בגין הוצא החיוב, לרבות גודלו של הנכס (רכיב הקרקע והמבנה) והתעריפים המעודכנים בעת הוצאת הדרישה. עוד ציינה המשיבה כי אף אם יקבע שדרישת התשלום שהוצאה לחובת העותרת לא כללה את כל הפרטים הנדרשים עפ"י דין, הרי שמדובר לכל היותר בפגם פרוצדוראלי בלבד, ועל-כן אין בו כדי לפגוע בתוקפה של דרישת התשלום [ע"א 1842/97 עיריית רמת-גן נ' מנחמי מגדלי דוד רמת-גן בע"מ (פורסם בנבו)].

דין והכרעה:

23. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים בכתב ובעל-פה ואת המסמכים שצורפו על ידם, מצאתי כי דין העתירה דן להתקבל. וכי עסקינן בחיוב פסול אשר הוטל על העותרת, על מנת לשמש לכאורה, משקל נגד לסכום שנגבה ביתר ולאפשר לקזז הסכום שנגבה ביתר מסכום ההיטלים.

24. על פי הוראות סעיף 13 לחוק עזר לבת ים (סלילת רחובות), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק העזר"), החל מיום 01.01.2012 "הטלת היטלים לפי חוק עזר זה טעונה אישורים של מועצת העירייה ושל שר הפנים" (ראה, נספח 7 לתגובת העותרת). חרף האמור, לא הוגשו האישורים של מועצת העיר ושל שר הפנים להטלת ההיטל כנדרש, ועל כן, לכאורה, הדרישה דגן נעשתה בחוסר סמכות. יודגש כי ה"דרישה לתשלום היטלי פיתוח בגין הנכס..." נשלחה ב-6.2.12, העותרת נדרשה לשלם ההיטלים עד 15.3.12 ואילו הודעת הקיזוז נשלחה ב-19.3.12.

25. המשיבה לא הבהירה מתי לטענתה התגבשו חיובי העותרת. טענה טענות סותרות לענין זה ואף טענות עובדתיות חילופיות. במכתבה לעותרת מתאריך 31.5.12 נאמר כי העבודות בגינן נדרשים ההיטלים בוצעו בשנת 2010. בתגובה לעתירה צויין כי העבודות הללו בוצעו בשנים האחרונות וליתר דיוק בין 2008 ל-2011. בסיכומי המשיבה נטען כי התאריך דגן איננו רלבנטי ועוד נטען כי לחילופין העבודות בוצעו בתקופה של שבע שנים לפני מועד הדרישה. בענין זה בדין טענה העותרת כי אם לא צויינו תאריכי ביצוע העבודות, לא ניתן לבדוק את חוקיות הטלת ההיטלים וקיום התנאים לחיוב בהם.

26. בדין טענו ב"כ העותרת כי הנכס היה בנוי כאשר נרכש על ידי העותרת בשנת 1971, כבר אז קיימות היו תשתיות של כביש שהורחב ומדרכות, ועל כן חזקה שההיטלים שולמו או שהיה על המשיבה לגבותם מהבעלים הקודמים. בכל מקרה אין המשיבה יכולה לגבותם עתה מהעותרת מאחר ומדובר בחיוב בגין עבודות תשתית שבוצעו בשנות השבעים אם לא קודם לכן.

27. לא זו אף זו, העותרת הוסיפה בשנת 1974 בניה בשטח של 167 מ"ר, וקיבלה היתר כדין על כך. חזקה שההיטל ככל שנדרש באותה עת שולם במלואו, כתנאי למתן ההיתר דגן. העותרת שילמה את כל ההיטלים שנדרשו ממנה מאז ועד קבלת החיוב נשוא הדיון, ולכן לא ניתן לחייבה כטענת המשיבה ב"הפרשי חיוב", שלא הוכח כי הוטלו כדין. לא הוכחו סכומי ההיטלים שהוטלו, על מי הוטלו, בגין אילו עבודות תיעול או סלילה הוטלו ומתי בוצעו העבודות נשוא ההיטלים הללו.

28. בחלוף עשרות שנים אין ספק כי קיים קושי רב באיתור קבלות ואישורים על ביצוע תשלומי ההיטלים. אולם למרות זאת עלה בידי העותרת לאתר מספר מסמכים רלבנטיים, ביניהם "טופס הטיולים" של המשיבה, שנערך במועד בו ניתן אישור העירייה להעברת הנכס במשרד רישום המקרקעין על שם העותרת וממנו עולה בבירור כי הרחוב היה סלול וכי העותרת שילמה היטלי סלילה בגין כל שטח הקרקע - 1,936 מ"ר ומלוא נפח המבנה 3,666 מ"ק. (טופס טיולים משנת 1976 - נספח 8 לעתירה). גם טענת המשיבה לפיה סומנו שני קווים מתחת למילה "סלול" ולא מתחת למילה "שולם", אין בה כדי לסתור את טענת העותרת לפיה הרחוב היה סלול עובר לקניית הנכס על ידה וכי לא היו קיימים חובות על הנכס. לו היו קיימים חובות על הנכס הם היו מצוינים על גבי הטופס בסעיפים 4 ו-5 לצד המילים "אגרת תיעול" ו"אגרת ביוב".

29. יתר על כן, מנספחים 9 ו-10 לעתירה, אני למדה כי מדובר בקבלה בגין תשלומים ששילמה העותרת וכי המשיבה נתנה אישור על כך, "תעודה על תשלום חובות לעיריה" (בהתאם לסעיף 324(א) [לפקודת העיריות](#) נוסח חדש), מיום 23.07.89 לפיו כל החובות המגיעים לעירייה מבעל הנכס "מרצפות בת ים" "סולקו במלואם לעיריה/אין חובות כאלה". כאמור התעודה הנ"ל ניתנה בהתאם להוראות סעיף 324 (א) לפקודת העיריה הקובע כי "העברת מקרקעין טעונה תעודה על תשלום חובות לעיריה... 324 (א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל העברה של נכס, אלא אם הוצגה לפני הרשם, או לפני עוזר הרשם, תעודה חתומה בידי ראש העיריה, המעידה שכל החובות המגיעים לעיריה מאת בעל הנכס ביחס לאותו נכס עד ליום מתן התעודה והנובעים מהוראות הפקודה או מדין אחר - סולקו במלואם או שאין חובות כאלה...". אשר על כן, לא יכולה להיות מחלוקת כי עד התאריך הנ"ל שילמה העותרת את כל חובותיה. ותוקפו של האישור דנן כפי שנרשם בו הוא "עד ליום 15.08.89 ועד בכלל" (ראה נספח 10 לעתירה).

יודגש כי למרות העובדה שבסיכומי המשיבה צויין כי מהעותרת נדרשו רק הפרשי היטלים בגין תוספות בניה, הרי שבדרישתם מ-6.2.12 (נספח 1 לתגובה) נדרשו מלוא ההיטלים על שטח הקרקע כולו 1,936 מ"ר.

30. ויובהר, גם אם כטענת המשיבה אכן ביצעה בשנים האחרונות עבודות תשתית אשר משרתות בעקיפין את הנכס, לרבות עבודות סלילה בכבישים באזור התעשייה, התקנת תאורה באזור התעשייה ובסמוך לנכס וכן שדרוג מערכת המים והביוב ומערכות תיעול וניקוז. (נספחים 5 עד 17 לתגובה לעתירה). אין בכך כדי להצדיק בהכרח הטלת היטלי סלילה שכן הרחובות והמדרכות היו סלולים לרבות הרחבתם, בעת רכישת הנכס. כך שמדובר בעבודות שיפוצים ותיקונים ואת הללו יש לממן מתשלומי המיסים החודשיים ולא על ידי הטלת היטלים. בעניין זה ראה [רע"א 3746/05 אהוד לרר נ' עיריית הרצליה](#) [פורסם בנבו], מיום 06.11.2007, דברי המשנה לנשיאה אי ריבלין:

"לאור קביעתה של הערכאה המבררת כי במקום היתה מדרכה והיה גם כביש הראוי לנסיעת מכוניות שהקמתם היוותה 'סלילה' אין לראות בעבודות שבוצעו בשנת 1998 משום סלילה לראשונה של כביש ומדרכה במקום.

...

"חוק העזר מורה לנו איפוא כי החיוב בהיטל הוא חיוב שעל העירייה לגבות מהחייב כאשר מתגבש החיוב לראשונה, לפי החלופות שמונה סעיף 5. הימנעות של העיריה, מטעם שאינו מוצדק בדין, מלגבות היטל מהחייב כאשר מתגבש החיוב בהיטל לראשונה, מהווה מחדל שתוצאתו היא שלא ניתן יהיה לגבות את ההיטל מאדם אחר, לאחר העברת הבעלות בנכס, בגין פעולה מאוחרת הנופלת גם היא בגדר המושג 'סלילה'. זאת לאור עקרון חד פעמיות ההיטל כשהוא נקרא יחד עם הוראת סעיף מקור החיוב. לכן, במצב בו ייקבע שהעיריה לא חייבה בהיטל חייב קודם, למרות שהיתה יכולה לעשות כן כדין, הרי שלא ניתן יהיה להטיל חיוב בגין "הרחבה" מאוחרת."

ראה בעניין זה גם [עע"מ 912/08 מישור הבונים בע"מ נגד עיריית הרצליה](#) [פורסם בנבו] מיום 08.07.2010:

34. נראה, כי ניתן להסיק, שהעירייה יכולה הייתה לחייב בגין הקמת הכביש הישן את הבעלים הקודמים של מגרש המערערות, לפני שרכשה את המגרש בשנת 1997 ומטעם זה, בצדק קבע בית המשפט המחוזי, כי אין העירייה רשאית לגבות מן המערערות היטל סלילה בגין מרכיב הקרקע. ... הגעתי לכלל מסקנה, כי בגין סלילת הכביש החדש, רשאית העירייה לגבות מהמערערות היטל סלילה בגין מרכיב הבנייה בלבד לאור הבניינים החדשים שהקימה המערערות, זאת לעומת מרכיב הקרקע, ממנו פטורה המערערות לאור העובדה, שהיה על העירייה להטילו על הבעלים הקודמים של המגרש בגין סלילת הכביש הישן."

31. לא למותר לציין כי בעניינינו המבנה כולו נרכש יחד עם הקרקע והיה קיים במועד הרכישה. כך שהמשיבה אינה רשאית לגבות היטל סלילה גם בגין המבנה, מה גם שהעותרת קיבלה את אישור המשיבה על היעדר חובות בעת העברת הנכס על שמה. יצוין כי העותרת הוסיפה בהיתר בשנת 1976 שטח בנוי של 167 מ"ר בלבד, וגם בגינו גבתה המשיבה ו/או היה עליה לגבות היטל כבר אז. גם בגין בניה ללא היתר שבוצעה על ידי שוכרת ב-1984 שולמו ההיטלים (נספח 9 לעתירה). כאמור העותרת לא ביצעה כל בניה חדשה מאז ועד עתה, ולכן לא ניתן לחייבה בהיטל כלשהו. יודגש כי גם בשנים 1979 ו-1989 ניתנו לעותרים על ידי המשיבה אישורים לפיהם שולמו כל החובות.

32. יוער כי המשיבה ציינה בסיכומיה, לחילופין, כי קיימת תוספת בניה של 170 מ"ר לגביה "אין מחלוקת" ובגינה לא שולמו היטלים ואולם הסתבר כי קיימת מחלוקת על כך ותוספת בניה זו כלל לא הוכחה.

33. יודגש כי כל שנאמר לגבי היטל הסלילה טוב גם לעניין היטל התייעול (ראה, סעיף 4 לנספח 8 לעתירה, וכן נספחים 9 ו-10).

34. באשר לאגרת הנחת צינורות, כאמור העותרת טענה כי מדובר בחיוב תמוה במיוחד, שכן הנכס מחובר מזה עשרות שנים לרשת המים. בסעיף זה מבקשת המשיבה לחייב באגרה בגין מלוא שטח החלקה, ובגין נפח של 1,464 מ"ק. כאשר לא ברור כיצד נקבע הנפח לחיוב, מדוע הוטל החיוב דנן, ומדוע שונה הנפח לחיוב מהיטל להיטל.

בסעיף 4 לחוק העזר לבת ים (אספקת מים) התשכ"ו-1966 נקבע כי נכס בו קיימת מערכת מים מחוברת למפעל המים, לא יחויב באגרת הנחת צינורות, ובנכס נשוא העתירה הייתה מערכת מים מחוברת למפעל המים מאז נרכש ועוד לפני כן, ולא הוגשה כאמור כל בקשה חדשה להגדלת המבנה, ולגבי הבקשות שהוגשו בעבר ניתנו על ידי המשיבה אישורים לפיהם שולמו כל החובות כמפורט לעיל.

35. המשיבה הפנתה לעניין יצירת חיובי תשתית והטלתם ל- [עע"מ 2314/10 עיריית ראש העין](#) נ' **אשבד נכסים בע"מ** (פורסם בנבו), מיום [24/06/2012] שם פורטה והובהרה שיטת הטלת ההיטל, החלה על היטלי הפיתוח של העיריות:

"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..."

מכאן ביקשה המשיבה להסיק כי מועד מימוש הזכויות בנכס, מכר המקרקעין או בנייה במקרקעין ולא מועד ביצוע העבודות, הוא מועד החיוב. בעוד שמועד הדרישה אינו מועד ההטלה, ועל כן לא חרזה המשיבה מתארכי החיוב בהם הייתה רשאית לדרוש את ההיטלים הללו.

בפס"ד אשד וגם בפס"ד בענין טכנולוגית להבים בע"מ נ' עיריית נהריה, עליהם סומכת המשיבה את טענותיה, מדובר בתוספת של בניה חדשה בגינה נדרשו ההיטלים. בענינו לא הוכחה תוספת בניה, ובגין תוספות הבניה שהאחרונה שבהם היתה ב-1984 שולמו ההיטלים וניתנו אישורים של העדר חובות.

במקרה נשוא הדיון כאמור, ניתן לעותרת אישור לרשם המקרקעין ולפיו אין לה חובות למשיבה. כידוע לא בכל מקרה מתבקש אישור מסוג זה ופעמים רבות אין לבעלי נכסים רישום בטאבו ורק כשהם מבקשים למכור את הנכס, הם מבררים אם יש להם חובות אם לאו. במקרה דנן כאמור נערכו בדיקות מספר פעמים בעבר, לרבות בשנים 1976, 1979 ו-1989. אכן באישור משנת 1979 (נספח 10) צויין **"לא כולל אגרת מים וביוב"** אולם מדובר על אגרות דהיינו, תשלומים שוטפים ולא על היטלים. והתברר כי כל החובות שולמו ולכן אין דומה המקרה נשוא הדיון למקרה נשוא פס"ד אשד.

36. עוד נקבע בפס"ד אשד נכסים הנ"ל כי יש צורך בקורלציה בין ביצוע עבודות התשתית ברחוב בו מצויים המקרקעין או ברחובות הגובלים, לבין הנשיאה בעלותן של העבודות הללו דהיינו, החיוב בהיטל. במקרה נשוא הדיון, המשיבה צרפה אסמכתאות לכאורה לעבודות בגינן חויבה העותרת לטענתה בתשלום ההיטלים (נספחים 5-17 לכתב התגובה), ואולם המסמכים הללו אינם תומכים בטענות המשיבה. מדובר במקבץ של מסמכים, לרבות **"אומדן על פי מכרז"** חשבונות וחשבוניות למיניהם אשר לא הוכח כי יש בהם כדי להצדיק חיוב על פי הדין בהיטלים שהוטלו. מרבית הנספחים שצורפו לתגובה לעתירה מצביעים על ביצוע עבודות תיקונים ואחזקה שאין בהם כדי להצדיק הטלת היטלים. בנספח 6 מצויין כי מדובר **"בהחלפת קווי מים"** מכך אנו למדים כי היה קיים תיעול קודם באזור וחיבור למפעל המים כטענת העותרת. בנספח 13 מדובר על התקנת תאורה וכדי ועבודות תשתית נוספות שלא הוכח כי בגינן ניתן לגבות היטלי תיעול והיטלי סלילה שהוטלו. וכאמור, אין החלטת מועצה להטלת ההיטלים הללו. ולכן לא ברור מה סכומי ההיטלים ועל מי הוטלו. המשיבה לא השכילה לתקן מצב זה למרות שניתנה לה הזדמנות על ידי בית המשפט, ועד למועד מתן פסק הדין לא צירפה אישורים /או מסמכים אשר יש בהם כדי ללמד על הקשר בין עבודות התשתית שבוצעו לכאורה (חלק מהמסמכים מתייחסים רק למכרז לביצוע עבודות) והתועלת שהם הניבו לעותרת – **"זיקה של הנאה"**, לבין החיוב הראשוני בהיטל. בפסק הדין אשד נבחנה בין היתר השאלה באשר לסמכותה של רשות מקומית לחייב בהיטל. ונפסק כדלקמן:

"השאלה העקרונית בדבר עצם סמכותה של רשות מקומית לחייב בהיטל למימון תשתיות נדונה והוכרעה בעניין צרפתי...רשויות 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... " (ההדגשה אינה במקור- מ.ס.).

כאמור לעיל, במקרה שבפני המשיבה לא הוכיחה את קיומה של "זיקה של הנאה" בין העבודות שבוצעו באזור והחובה לשאת בעלותן לבין חיובה של העותרת בהיטלים (סלילה, תיעול ואגרת הנחת צינורות). כן לא הוכח כי מדובר בחיוב ראשוני בהיטלים שהוטלו על המקרקעין שהוא הדיון.

37. יתר על כן, המשיבה לא הוכיחה כי גם בעלי נכסים אחרים באזור בו מצויים מקרקעיה של העותרת חויבו בהיטלים הללו ולכן נוצר לכאורה הרושם כי המשיבה – רשות מקומית אשר עליה מוטלת החובה לפעול בסבירות, ביושר, בהגינות, בניקיון כפיים ובתום לב, למנוע הפליה אסורה בין תושבים ולהימנע מכל פעולה בשרירות לב, חרגה במקרה דנן מכללים אלו.

38. בסיכומיה הפנתה המשיבה לפס"ד [בעת"מ \(חי'\) 3411-05-12 טכנולוגית להבים בע"מ נ' עיריית נהריה](#) (פורסם בנבו), מיום 20.03.13, מבלי להיכנס לעובדות פסק הדין דנן, כבר עתה יאמר כי באותו מקרה הוכח בגין אילו עבודות נדרשו ההיטלים ומתי בוצעו. אולם במקרה נשוא הדיון כאמור לעיל, לא הוכחה התשתית העובדתית. לא ברור בגין איזו תקופה הוטלו ההיטלים, מתי בוצעו העבודות הללו, אילו עבודות בוצעו, האם ניתן להטיל היטלים בגינם, מתי נדרשו החיובים הללו, האם שולמו היטלים בעבר בגין המקרקעין ואם כן מהם תוספות הבניה בגינן נדרשים ההיטלים וכד'. מכאן שאין באמור בפסק הדין הנ"ל כדי לשפוך אור על המקרה שבפנינו.

39. לטענה המשיבה נטל ההוכחה על הטוען כי נפל פגם במעשי המשיבה, על הטוען לפגם, דהיינו על העותרת, ורק לאחר שתוכיח העותרת קיומו של הפגם, עובר הנטל על כתפי המשיבה להראות כי חרף הפגם, מדובר בהחלטה חוקית וסבירה. בעניין זה הסתמכה המשיבה על פס"ד [ברע"א 1436/90 גיורא ארד חברה לניהול השקעות ושרותים בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף](#), פ"מ מו(5) 101 וכן על פס"ד [ברע"א 78/04 המגן חברה לביטוח בע"מ נ' שלום גרשון הובלות בע"מ](#), [פורסם בנבו] תק- על 2006(4), 64, 68 (2006). אולם במקרה נשוא הדיון העותרת הציגה מסמכים לפיהם שילמה את כל חובותיה למשיבה ומספר פעמים במהלך השנים קיבלה אישורים מהמשיבה לפיהם אין לה חובות. ועל כן הנטל עבר למשיבה להוכיח את חוקיות ההיטלים והמשיבה לא הרימה נטל זה. חרף העובדה שניתנו לה הזדמנויות רבות במהלך הדיונים להציג אסמכתאות נוספות רלבנטיות לעניין מועד היווצרות החיובים, פירוט העבודות המאפשרות הטלת ההיטלים הללו, ועל מי מבעלי הנכסים

באזור הוטלו ההיטלים הללו, היא לא צרפה מסמכים שכאלה. עובדה זו מלמדת כי אין בנמצא מסמכים נוספים, ועל כן חוקיות ההיטלים שהוטלו על העותרת לא הוכחה.

40. טענתה העיקרית של העותרת, כאמור לעיל, היא כי אין היא חייבת דבר למשיבה. עם זאת ולמען הזהירות טענה ואכן יש ממש בטענתה, כי ככל שהמשיבה תטען לחיובים ישנים כלשהם הרי שעומדת לעותרת טענת התיישנות. בין היתר מאחר ולא הוכח מתי בוצעו העבודות נשוא ההיטלים והאם לא שולמו בעבר היטלים בגין המקרקעין דנן. בענין זה העותרת בססה טענותיה על פס"ד [ברע"א 187/05 נעמה נסייר נ' עיריית נצרת עילית](#) [פורסם בנבו] שם נפסק כדלקמן:

"...נישום אשר הרשות מפעילה כלפיו הליך גבייה מינהלי רשאי להתגונן בטענה שחוב המס התיישן. טענת התיישנות זו נותרת טענת הגנה, הגם שאופן השמעתה הוא על דרך יזימת הליך – כיום, עתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים. על כן אין לקבל את גישתו של בית המשפט המחוזי, אשר דחה את טענת התיישנות של המבקש בשל כך שסבר שהעלאתה במסגרת תביעה לפסק דין הצהרתי נוטלת ממנה את אופיה כטענת הגנה...".

"אציע לחברותי.... לקבל את הערעור ולקבוע כי המשיבה אינה רשאית לחייב את המבקש בהפרש החיוב בארנונה באשר לתקופה הקודמת לתקופת התיישנות".

41. לענין התיישנות ראה גם פס"ד [בעת"מ 3568-05-12 שמעון איל נ' עיריית תל-אביב ואח'](#) [פורסם בנבו] (מיום 28.04.13) שם הפנה בית המשפט להנחיות היועץ המשפטי לממשלה, לפיהן הפעלת הליכי גבייה מנהליים זמן רב לאחר היווצרות החוב אינו מצב תקין:

"...תנא דמסייע לשיהוי המוגזם בעניין דנא, ניתן לראות בהנחיות היועמ"ש מפברואר 2012 לעניין 'הפעלת הליכי גבייה מנהליים לפי פקודת המיסים (גביה)' [הנחיה 7.1002]. בהנחיה זו קובע היועמ"ש כי הפעלת הליכי גבייה זמן רב לאחר היווצרות החוב אינו מצב תקין: "אין זה סביר שרשות מנהלית תנקוט הליכי גבייה מינהליים לראשונה וללא צידוק לאחר שנים רבות, תוך שהיא מעמידה את האזרח, בשל הזמן הרב שחלף, במצב שבו יקשה עליו להתמודד עם טענת החוב. לעניין זה יודגש כי תחולתם של דיני התיישנות על הליכי גבייה מינהליים, אינה מוציאה את תחולתם של דיני השיהוי. כלומר, גם אם תקופת התיישנות לפי הדין האזרחי היא 7 שנים, אין זה סביר שרשות מנהלית תשתהה בפתיחת הליכי גבייה מינהליים ועליה לפתוח ולנהל אותם תוך פרקי זמן סבירים" היועמ"ש קובע בהנחיה הנ"ל, כי מין הראוי שתחילת הגבייה המינהלית תחל לא יאוחר משלוש שנים מיום גיבוש החוב למעט בנסיבות מיוחדות, כמו מצב שבו פעלה הרשות כדי לגבות את החוב בדרך אחרת, אך בלבד שלא יעברו שבע שנים ממועד זה, שאז יחולו דיני התיישנות. הנחיה זו לעניין ה"שלוש שנים", ניתנה אמנם בפברואר 2012 ועל כן אין לראותה כמחייבת לעניין מועד נקיטת הליכי גבייה במקרה דנא, אולם יש בה כדי להבהיר את הנורמה הכללית המצופה מהרשות למנהל תקין והגינות בצד דיני התיישנות".

42. אי לכך ולאור כל האמור לעיל, אני מקבלת את העתירה ומורה על ביטול דרישות התשלום והודעת הקיזוז נשוא העתירה.

המשיבה תשלם לעותרת שכ"ט עו"ד והוצאות משפט בסך כולל של 30,000 ₪. הסכום דנן יוצמד למדד יוקר המחיה ויישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועוד מועד תשלומו בפועל.

ניתן היום, י"ח סיון תשע"ג, 27 מאי 2013, בהעדר הצדדים.

מרים סוקולוב 54678313-/-

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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