



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
עמ"נ 136-08 עיריית הרצליה נ' צרפתי דוד

בפני כב' השופט דר' עודד מודריק, סגן נשיא
המערכת עיריית הרצליה
ע"י עו"ד תמר איגרא; הררי, טויסטר ושות'

נגד

המשיב דוד צרפתי
ע"י עו"ד גיא הרמלין

פסק דין

- 1
2 על פדוכת הדיון בערעור זה, ניצבת השאלה האם ניתן לחייב נכס שבו מתבצעת בנייה חדשה
3 בתשלום היטל פיתוח נוכח העובדה שבעבר נגבו מן הנכס "דמי השתתפות" בשל הוצאות
4 פיתוח עירוני
5
6 **הנסיבות**
7 המשיב דוד צרפתי (להלן "צרפתי" או "המשיב"), הוא בעל זכויות במגרש ברח' הדר 37
8 בהרצליה, חלקה 343 בגוש 6536 (להלן "הנכס"). בשנת 2003 ביקש צרפתי היתר להריסת
9 מבנה ישן הקיים בנכס והקמת מבנה חדש תחתיו
10
11 המעוררת, עיריית הרצליה (להלן "העירייה" או "המעוררת"), בדקה את שאלת הצורך
12 לחייב את הנכס באגרות והיטלי פיתוח נוכח בקשת ההיתר. התברר שבשנת 1963 הסתיימה
13 הנחת קו ביוב בגבולות הנכס ושכשנות ה-70 הוחל בהקמת מכון טיהור עירוני בעת
14 שהסתיימו עבודות הביוב נהגה בהרצליה שיטת גבייה של "דמי השתתפות" בגין עבודות
15 פיתוח תשתית עירונית בעת שהוחל בהקמת מכון הטיהור שונתה שיטת הגבייה לשיטת
16 "היטל"¹
17
18 הברור העלה עוד שבמהלך השנים הועברו הזכויות בנכס מספר פעמים לשמה של כל העברה
19 הנפיקה העירייה אישור או תעודה על תשלום המיסים, האגרות וההיטלים העירוניים שכלל
20 הודעה כדבר העדר חוב בגין תשתיות עירוניות על בסיס האישורים הללו בוצעו העברות
21 הזכויות בלשכת רישום המקרקעין
22
23 ביום 11.7.04 נשלחה לצרפתי, על רקע בקשת ההיתר, הודעה בדבר תשלום אגרות והיטלי
24 פיתוח בשל ביוב ציבורי, ביב מאסף ומכון טיהור. צרפתי גרס שכשמיעות דרישת התשלום

¹ שיטת "דמי השתתפות" היא חיוב נכס בגין חלקו היחסי בעלות של פיתוח תשתיות עירוניות שבוצעו במהלך
לשורת הנכס
² שיטת "היטל" היא חיוב נכס על פי מדד מסוים בגין כלל עבודות התשתית העירונית המתבצעת והעתידה
להתבצע



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"ע 136-08 עיריית הרצליה נ' צרפתי דוד

- 1 הוא חיובו בתשלומי כפל ולפיכך הגיש ערר אל וועדת הערר לפי חוק הרשויות המקומיות
2 (ביו"ב) תשכ"ב – 1962 (להלן "חוק הביו"ב").
3
4 וועדת הערר הבחינה בהחלטתה בין החיובים בגין ביב ציבורי וביב מאסף לבין החיוב בגין
5 מכון הטיהור היא פתרה את צרפתי מן החיוב בגין הביב הציבורי והמאסף וחייבה אותו בגין
6 מכון הטיהור
7
8 העירייה ביערערת על ההחלטה ולפי שאין ערעור מנגד נותר החיוב בגין מכון הטיהור על כנו
9
10 **עיקרי החלטת וועדת הערר**
11 וועדת הערר (כב' השופטת עינת רביד – יו"ר, פסיה פריידין, יוסף מושקוביץ – חברים)
12 החליטה שאישורי העברת הזכויות שניתנו לאורך השנים מהווים אסמכתא לכך שלא קדם
13 להם חוב של הנכס בגין תשלומי חובה עירוניים. מן הקביעה הזאת נגזרת מסקנה שחיובי
14 העבר שולמו כיוון שבעת ביצוע קו הביו"ב בשנת 1963 נהגה שיטת "דמי השתתפות"
15 מתבקש שחיובי העבר שולמו כ"דמי השתתפות"
16
17 עתה מתבקש היתר בגין בנייה חדשה המתקיימת לאחר ששיטת "דמי השתתפות" הומרה
18 בשיטת "היטל" הוועדה סבורה שנוכח הוראת סעיף 27 לחוק הביו"ב האומרת ש"בנכס שכבר
19 שולמו עליו דמי השתתפות בהתקנת ביו"ב, לא יחויב עוד בעל הנכס בהיטל לגבי השלב
20 שעליו שולמו...". אין מקום לחיוב הנכס בגין הבנייה החדשה
21
22 החלטת הוועדה בעניין החיוב בגין מכון הטיהור אינה נתונה במחלוקת ולכן אינה צריכה לכל
23 פירוט
24
25 **טיעוני המערערת**
26 העירייה חולקת על מסקנת וועדת הערר מסקנות ועדת הערר הן בהיבט העובדתי והן בהיבט
27 המישפטי מבחינה עובדתית סבורה העירייה שלא היה מקום לגזור מסקנה בעניין היעדר חוב
28 רק מכך שנמסרו לבעלי הנכס אישורים להעברת זכויות האישורים הללו אכן שיקפו מצב של
29 היעדר חוב. אלא שלעת נתינתם כלל לא התגבש חיוב לפי רישומי העירייה המבנה הישן לא
30 חובר מעולם אל תשתיות הביו"ב העירוניות ומכילא לא נדרשו "דמי השתתפות" או "היטל"
31 בגין תשתית שלא חוברת. ההיתר המתבקש כעת "הוליד" דרישת תשלום ראשונה בהקשר
32 לביו"ב
33
34 לפני וועדת הערר הונח תצהירו של מנהל הכנסות העירייה מר יעקוב ויזר שבו נאמר בין
35 היתר: "מבדיקה שנערכה עלה כי בהתאם לרישומי העירייה, מבנה ישן בה לא חויב ומכל
36 מקום לא שולם בגינו שום תשלום בגין תשתיות הביו"ב בעבר" יוצא מכך שיצד לבקשת
37 ההיתר הנוכחית לא שולם בגין הביו"ב בחשבון הנכס דבר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
 עמ"נ 136-08 עיריית הרצליה נ' צרפתי דוד

1 נוסף לכך ברור שהעירייה לא יכלה לגבות דמי השתתפות מן הכישיב שכן חוק הביוב מורה
 2 כד:

3

4 א. לא ינהגו עוד לפי חוקי עזר על פי פקודת העיריות 1934... בדבר ביוב,
 5 בקשר לביוב שהוחל בבנייתו של חוק זה;

6 ב. התחילה רשות מקומית כדין בהתקנת ביב מאסף אחרי יום ... 31.12.59
 7 ולפני תחילתו של חוק זה, תמסור על כך הודעה לבעלי כל נכס שהביב
 8 ישמש אותו ותגבה מהם היטל ... ולא ינהגו בביב זה לפי הוראות חוקי
 9 העזר כאמור בסעיף קטן (א) בדבר גביית דמי השתתפות [סעיף 57 לחוק
 10 הביוב].

11

12 הביוב דנו בוצע בשנת 1963 לאחר שחוק הביוב נכנס לתוקפו. לפי הוראות החוק בזמן
 13 הביניים שבין כניסת החוק לתוקף לבין הוצאתם של חוקי עזר עירוניים בדבר היטלי ביוב,
 14 אין לגבות "דמי השתתפות" ובתקיימת שיטת גביית היטל שנקבעה בחוק

15

16 לפי חוקי העזר שקדמו לחוק הביוב לא ניתן היה לגבות "דמי השתתפות" בגין "ביב מאסף"

17

18 יוצא אפוא שתצהירו של מר וידר מתיישב עם המצב הנורמטיבי ששרר בשלב ביצוע הביוב
 19 בשנת 1963 (שמכוחו לא ניתן היה לגבות דמי השתתפות) והדברים מסבירים את אישורי
 20 העברת הזכויות שניתנו לאורך השנים.

21

22 הקיצור, הדרישה הנוכחית היא הלכה למעשה דרישה ראשונה לתשלום בגין התקנת הביוב
 23 והיא נדרשת בשעה שמתקיימת שיטת היטל. הדרישה מוחשבת כדין על פי היקף הבנייה ועל
 24 פי שיעורי החיוב שהחוק וחוקי העזר קבעו.

25

26 **טיעוני המשיב**

27 טיעוני צרפתי נשענים על החלטת וועדת הערר מוצאם מכך שהמבנה החדש שהוקם בנכס
 28 נשען על כיערכת ביוב ישנה שהוקמה בשנת 1963 כאשר חוק העזר לעניין גביית הוצאות
 29 פיתוח שחל אז נסמך על שיטת "דמי השתתפות" שיטה זו שונתה לשיטת היטל בחוק עזר
 30 שראה אור בשנת 1964.

31

32 החלטת ועדת הערר משמיעה שמבחינה עובדתית לא קיים בגין הנכס חוב עבור תשלומי
 33 חובה עירוניים לרבות הוצאות פיתוח למיניהם עד למועד הוצאת ההיתר. כיוון שבשנת 1963
 34 בוצעו עבודות ביוב שבגינן צריך היה וניתן היה לחייב את בעלי הנכסים בהשתתפות בחלקם
 35 היחסי בעלות העבודה, לא מתקבל על הדעת שדמי השתתפות לא שולמו בידי בעלי הזכויות
 36 בנכס.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 136-08 עיריית הרצליה נ' צרפתי דוד

1 לפני וועדת הערר לא הייתה ראייה מכאן או מכאן. היינו מצד צרפתי או מצד העירייה; לא
 2 לתשלום ולא לאי תשלום "דמי השתתפות" בצדק נשענה וועדת הערר על אישורי העברת
 3 הזכויות לאורך השנים שמיכולם עולה שיעל הנכס לא רובץ חוב בגין תשלום חובה עירוני.
 4
 5 גם כעת, היינו בעת הערעור דנו, אין מצד העירייה ראייה להצגת דרישה לתשלום דמי
 6 השתתפות שלא קוימה. העירייה היא המחזיקה במידע הרלוונטי לעניין זה. דרישה ראייתית
 7 מן הבעלים הנוכחי של הנכס (צרפתי) משמעה הטלת נטל ראייתי כבד ביותר שהוא למעלה
 8 מיכולתו של הפרט. עליו "לנבור" במסמכים או לחזור על פתחים של בעלי הזכויות
 9 הקודמים משך 40 שנה לאחור הדבר אינו אפשרי.
 10
 11 בהנחה ששולטנו דמי ההשתתפות ההיסטוריים עומדת הוראת סעיף 27 לחוק הביוב ומשמשת
 12 לצרפתי כמגן וכצינה כנגד הטלת חיובי כפל.
 13
 14 אשר ל"בנייה החדשה" טוען המשיב כי בהתאם לחוק הערר להרצליה (ביוב) "בעל נכס
 15 שנמסרה לו הודעה כדין על התקנתו או קנייתו של ביוב שימשש אותו נכס, חייב בהיטל
 16 ביוב (ככל שלב). " מאחר שמאז שהסתיימה התקנת הביוב ההיסטורית לא נוסף לביוב כל
 17 "שלב" ולא בוצעה התקנה חדשה של ביוב, לא התהווה "אירוע מס" המצדיק תשלום היטל
 18 נוכח הבנייה החדשה.
 19
 20 **דיון**
 21 ההכרעה הנדרשת בערעור זה נוגעת הן לשאלת העובדה, האם שולמו "דמי השתתפות"
 22 היסטוריים עבור התקנת ביוב לשרות הנכס והן לשאלה האם במציאות הנורמטיבית
 23 הקיימת ניתן לדרוש תשלום היטל ביוב נוכח הבנייה החדשה
 24
 25 באורח רגיל אין בית משפט שלערוור מתערב בממצאי עובדה של הגוף שתפקידו לעסוק
 26 בבירור העובדות (כין שמדובר ברשות מינהלית מעין שיפוטית ובין שמדובר בגוף שיפוטי)
 27 אולם בענייננו נראה שוועדת הערר הסמיכה את ממצא העובדה שלה על סימוכין הגיוניים
 28 ולא על ראייה כלשהי
 29
 30 וועדת הערר הניחה שהעובדה שלאורך השנים ניתנו ביד בעלי הזכויות בנכס אישורים
 31 להעברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין מעידה על כך ששולמו היטלים, אגרות ותשלומי
 32 חובה עירוניים בגין הנכס, בכלל זה דמי השתתפות בגין הביוב. אולם, הקרקע תישמש מתחת
 33 לפני הנחה זו אם יתברר שמיעולם לא נדרש הנכס לתשלום חובה כלשהו בגין פיתוח מערכת
 34 הביוב שעשויה לשרת אותו
 35
 36 העירייה הציגה לפני וועדת הערר תצהיר של מנהל הנכסים האומר שדרישת לתשלום לא
 37 הוצאה לנכס מיעולם. תוכן התצהיר אינו מופרך על פניו. בנכס היה קיים מיבנה ישן מאוד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
 עמ"נ 136-08 עיריית הרצליה נ' צרפתי דוד

- 1 וקטן מידות. לא מן הנמנע שהמבנה לא חובר לתשתית הביוב העירונית. לא ברור אם המבנה
 2 היה מאוכלס, וגם אם כן, אפשר שלצורכי ביוב הסתפקו הביגלים ב"בור ספיגה"
 3
 4 נוסף לכך תצהירו של מנהל הנכסים מתיישב גם עם העובדה שנוכח הוראות חוק הביוב
 5 וחוקי העזר הרלוונטיים כלל לא ניתן היה בעת התקנת מערכת הביוב העירונית לגבות דמי
 6 השתתפות.
 7
 8 מכאן דעתי שועדת הערר שגתה בעניין המיצא העובדתי היה עליה לשבוע שדמי השתתפות
 9 בהקשר לביוב, לא שולמו כל עיקר כיוון שלא שולמו "דמי השתתפות" לא עומדת עוד על
 10 הפרק שאלת יישום הוראת סעיף 27 לחוק הביוב בדבר מיניעת "תשלומי כפל"
 11
 12 מה אם כן הדין בהנחה שצרפתי או בעלי הזכויות שקדמו לו לא שילמו היטלי ביוב בגין
 13 הנכס!
 14
 15 סבוכותה של עירייה להטיל היטל ביוב נעוצה בהוראות סעיף 16 – 18 לחוק הביוב³ הדין
 16 קובע שעם התקנת או קניית ביוב תודיע על כך הרשות לבעל נכס שהביוב ישמש אותו
 17 והרשות רשאית בנקבות ההודעה לגבות היטל בשיעורים הקבועים בדין ובחוקי העזר
 18
 19 התקנת הביוב המשרת את הנכס או עשוי לשרתו היא כמובן התקנה ישנה מאוד מאידך
 20 גיסא הבנייה שתצטרך להישען על הביוב היא חדשה (בניה על פי היתר הבנייה המבוקש).
 21 בעניין בנייה חדשה מורה חוק הביוב:
 22
 23 ...רשאית רשות מקומית לקבוע בחוק-עזר כי מטר מרובע או מטר מעוקב של
 24 בניה יחושבו לפי הבנוי למעשה בכל קומותיו של הבנין, ומשעשתה כן, חייבים
 25 בעלי הנכס בהיטל על כל תוספת של מטר מרובע או מטר מעוקב של בניה
 26 שתיוסף לנכס אחרי מסירת ההודעה לפי סעיף 16, לפי השיעור המחייב בשעת
 27 גמר בניית התוספת [סעיף 18 (3) לחוק הביוב].
 28
 29 בהתאם לכך קובע גם חוק עזר להרצליה (ביוב) לשנת תשל"ד – 1974 כי
 30
 31 נוספה בנייה לנכס אחרי מסירת הודעה כאמור בסעיף 2 לחוק, חייב בעלו בהיטל
 32 ביוב לכל מ"ר של בנייה שנתווספה בשיעורים שנקבעו בתוספת כשיעורם
 33 המעודכן בעת התשלום (סעיף 3 לחוק העזר).
 34

³ הוראות סעיפים אכה בוטלו ביטול תיש"ט והוכרו בהסדר חוקי אחר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
 עמ"נ 136-08 עיריית הרצליה נ' צרפתי דוד

1 בעניינינו פשוט וברור שלנוכח הריסת המבנה הישן מהווה כל הבנייה החדשה כולה "תוספת"
 2 לנכס והיא צריכה להיות מחויבת על פי שיוצרי ההיטל המיוחדים ליום דרישת התשלום
 3
 4 בעניין אחר שפסקתי בו התעוררה שאלה האם ניתן לחייב בהיטל כיום בגין תוספת בנייה
 5 בנכס שנים לאחר התקנת הכיוב ולאחר ששולם ההיטל בעת ההתקנה באותו עניין הגיעתי
 6 לכלל מסקנה מבוססת ועל פסיקת בית המשפט העליון שבהעדר התקנה של מערכת כיום
 7 נוספת או תוספת למערכת הקיימת, תוספת בנייה תהווה "אירוע מס" רק אם היא התרחשה
 8 זמן סביר לאחר תשלום ההיטל בגין הבניה המקורית (עמ"נ (ת"א) 1757/07 אשבד נכסים נ'
 9 עיריית ראש העין).
 10
 11 נראה לי שעניינינו שונה והוא מפני שכאמור מעיקרה לא שולם היטל ולא שולמו דמי
 12 השתתפות בגין הכיוב המשרת את הנכס אין זה הגיוני בעיני ואין זה סביר שצרפתי יצא
 13 פטור מתשלומי היטל כיום ועל יסוד בנייה בהיקף של 770 מ"ר שתהיה נשענת על תשתית כיום
 14 עירונית וזאת מבלי שאי פעם הנכס נשא את חלקו בנטל פיתוח התשתית העירונית הזאת.
 15
 16 לפיכך אני מקבל את הערועור. מבטל את החלטת ועדת הערר ומכאן שמוקנה תוקף לדרישת
 17 התשלום שנשלחה למשיב.
 18
 19 המשיב שילם את הדרישה בעתה (ייתכן שבעקבות החלטת ועדת הערר הוחזר לו חלק מן
 20 הסכום ששילם) כיוון שלא הוא יזם את ההליך דנן, אינני רואה מקום להוצאות נגד המשיב
 21
 22 ניתן היום, ט"ו שבט תשע"א, 20 ינואר 2011, בהעדר הצדדים
 23


 24 דר' עודד מודריק, שופט
 25