



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (כיוכ) תשכ"ב-1962

כפני כבוד השופטת עינת רביד, יו"ר

עו"ד אראלה עפרון, חברה

מר יוסף מושקוביץ, חבר

ר"ע 573-05 נאות מזרחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

העוררת

נאות מזרחי בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד מרטי איצקוביץ

נגד

המשיבה

עיריית הרצליה
ע"י ב"כ עו"ד כפיר יפת

פסק דין

- 1 .1. העוררת היא חברה קבלנית, אשר הייתה כעלת הזכויות בנכס המצוי ברחוב קהילת ציון 4
- 2 בהרצליה (להלן: "החלקה"). העוררת ביקשה לקבל היתר בנייה לטובת הקמת בניין מגורים
- 3 בן 8 קומות על גבי החלקה. לצורך קבלת ההיתר תושב היטל הכיוב בגין הנכס על פי חוק עור
- 4 להרצליה (כיוכ), תשל"ד-1974 (להלן: "חוק העזר") והודעת חיוב הכוללת היטל כיוב בסך
- 5 של 343,023 ש"ח הוצאה ביום 24.5.05 והעוררת שילמה את ההיטל הנדרש. כעת העוררת
- 6 מבקשת להשיב לה את הסכום ששילמה בגין היטל הכיוב בערר שהגישה לוועדה על פי חוק
- 7 הרשויות המקומיות (כיוכ) תשכ"ב-1962 (להלן: "חוק הכיוב").
- 8 .2. טענותיה של העוררת מתרכזות בתקיפת התחשיב עליו התבסס החשבון להיטל הכיוב (להלן:
- 9 "התחשיב") ובטענות נוספות לגופה של הודעת ההיטל. התחשיב הוכן בחודש פברואר 1990,
- 10 על-ידי חברת ת.ג.מ מהנדסים, יועצים ומתכננים (1980) בע"מ. תעריפי חוק העזר המעודכנים,
- 11 בהסתמך על התחשיב, פורסמו ברשימות כמסגרת תיקון לחוק העזר ביום 12.1.1992 (להלן:
- 12 "התיקון לחוק העזר").
- 13 .3. העוררת הביאה כערים מטעמה את מנהל העוררת, מר מזרחי, וכן מומחה מטעמה לעניין
- 14 התחשיב, רו"ח מר אופיר כוכניק (להלן: "המומחה"). המשיבה (להלן: "המשיבה" או
- 15 "העירייה") הביאה מטעמה את מר יעקב פרוו, שהיה מנהל מחלקת כיוב וניקוז בעירייה, את
- 16 מר שלומי אסולין, מנהל הכנסות בעירייה. לאחר סיום ההוכחות הצדדים סיכמו בכתב.
- 17

1 מתוך 18



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (כינוב) תשכ"ב-1962

כפני כבוד השופטת עינת רביד, יו"ר

עו"ר אראלה עפרון, תכרה

מר יוסף מרשקוביץ, חבר

ר"ע 573-05 גאות מזרחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

טענות העוררת

- 1
- 2 4. העוררת טענה כאמצעות המומחה כי קיים פער של כ-31% בין התעריף הראוי לתעריף שנקבע
- 3 לעוררת. לטענת העוררת, ישנם ארבעה כשלים כתחשיב: האחד, מדובר כתחשיב ישן ולא
- 4 רלוונטי; השני, נקבעו כתחשיב הפרשי מדד באופן ספקולטיבי; השלישי, שטחי שירות-
- 5 כתחשיב לא חויבו שטחי השירות ולכן המשיכה אינה רשאית כיום לחייב שטחי שירות;
- 6 והרביעי, הוכללו כתחשיב חיובים בגין מתקנים שבוטלו.
- 7 5. עוד טוענת העוררת לגופה של הודעת ההיטל, כי יש לבטל את החיוב בגין הרכיב הציבורי
- 8 והרכיב המאסף, משום שרכיבים אלה הונחו לפני שנים רבות: התחלת הביצוע הייתה כיום
- 9 7.10.64 וסיומה ביום 13.2.66; עוד היא טוענת כי יש לקזז מהודעת ההיטל שטח מבנה שהיה
- 10 קיים על החלקה ונהרס, כאשר הכנייה שנהרסה הייתה בסך הכל 240 מ"ר ולא 148 מ"ר כפי
- 11 שקבעה העירייה. לטענת העוררת מדובר בשטח של שתי קומות שהיו קיימות ונהרסו.
- 12 6. עוד טוענת העוררת כי היטל כיוב הוא מס מוטווה.

דיון והכרעה

רקע עובדתי ומשפטי

- 15 7. על פי תצהיר מנהל מתלקת הכיוב, מר פירו והמסמכים שצורפו לתצהירו תשתית הכיוב
- 16 העירונית הרלוונטית לנכס היא הכיב הציבורי המותקן ברח' קהילת ציון ומחובר לכיב מאסף
- 17 המצוי ברחוב העצמאות, בר כוכבא, רוחמה, שכטי ישראל, מכצע קדש וקיבוץ גליל ים ער
- 18 חיבורו למכון הטיהור המצוי בקיבוץ גליל ים. הכיב הציבורי - אשר הותקן ברחוב קהילת ציון
- 19 בתקופה שבין אוקטובר 1964 לבין פברואר 1966; הכיב המאסף - אשר הותקן לפני שנת
- 20 1964. על מנת לאפשר את חיבור הכיב הציבורי לרחוב קהילת ציון לקו הכיב המאסף שהוביל
- 21 לכריכת החימצון לקיבוץ גליל ים ובהמשך החל משנת 1977 כדי להגיע למכון הטיהור, היה
- 22 צורך להתקין במקביל לקו הכיב הציבורי ברחוב קהילת ציון, גם כיב מאסף בין רחוב קהילת
- 23 ציון לבין רחוב הכוזרי. קו הכיב המאסף המחבר בין הכיב הציבורי שכרחוב קהילת ציון לבין
- 24 מכון הטיהור בקיבוץ גליל ים בוטל והותקן מחדש כשלבנים החל משנת 1978 (מועד הקמת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (כיוכ) תשכ"ב-1962

כפני כבוד השופטת עינת רביד, יו"ר

עו"ר אראלה עפרון, חברה

מר יוסף מרשקוביץ, חבר

ר"ע 573-05 נאות מורחזי בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 מכון הטיהור) ועד לשנת 2006. החלפת הכיב המאסף כוצעה נוכח העוכרה שהקו הישן כבר
2 לא התאים לצרכים; מכון טיהור – אשר החל לפעול רק בשנת 1977 והחל משנות ה-90 של
3 המאה הקודמת ועד לאחרונה כוצעו כו שדרוגים שונים. השדרוג האחרון החל בשנת 2006
4 ועלותו הסתכמה, נכון לסוף שנת 2010 כיותר מ-40 מיליון ש"ח.
- 5 8. היטלי כיוכ מוטלים מכח חוק הכיוכ, אשר קבע את מערכת הכללים והנורמות בנוגע להתקנה
6 ותחזוקה של מערכת הכיוכ המוניציפלית. מכח חוק הכיוכ התקינו הרשויות המקומיות חוקי
7 עזר. ככסיס לתעריפים הקבועים בחוק העזר נעזרת הרשות בתחשיב כלכלי שנעשה על יד
8 אנשי מקצוע, ומשרד הפנים דורש מכל רשות וכתנאי לאישור חוק העזר, המצאת תחשיב
9 מפורט המבסס את התעריפים. החיובים המוטלים מכח התחשיב אמורים לכסות את עלות
10 ההתקנה של מערכת הכיוכ. התחשיב בעיקרו מבסס נוסחת חילוק שבצר המונה שלה מוצב
11 סכום עלותה הכולל של התשתית הספציפית נשוא ההיטל ובצר המכנה שלה מוצבים נתתי
12 כלל שטחי הקרקע או הכנייה שבתחום העיר. ראו ספרו של עופר שפיר, אגרות והיטלי פיתוח
13 ברשויות המקומיות, כרך א', מהדורה שנייה, תשס"ה-2005 (להלן: "שפיר") עמ' 126-127.
- 14 9. טענות העוררת הן גם כנגד התחשיב וגם כנגד הורעת היטל הכיוכ הספציפית.
- 15 **טענות כנגד התחשיב**
- 16 **כשל ראשון בתחשיב- תחשיב ישן**
- 17 10. טענתה הראשונה של העוררת היא, כי מדובר בתחשיב ישן ולא דלוונטי (סעיף 16 ער 22
18 לסיכומי העוררת). לעניין זה קבע המומחה כי תחשיב היטל הכיוכ נחתם בפברואר 1990
19 ומתבסס על מחירי יוני 1989, ולכן בפברואר 2007 "אנחנו נמצאים 17 שנה מיום חתימת
20 התחשיב". לעניין זה מפנה העוררת לפסק דין בר"ם 5539/08 דוני דו השקעות בע"מ נ'
21 עיריית הרצליה (להלן: "פטיד דוני דו") לעניין שאלת סבירות תחשיב שלא עודכן וכן לכך
22 שמהעוררת עולה כי כלל הנתונים הרלוונטיים לתחשיב אכרו.
- 23 11. בספרו של שפיר נכתב כי מן הראוי לעדכן תעריפי תחשיב מידי מספר שנים זאת בכדי לוודא
24 שמירת הקשר והזיקה שבין תעריפי ההיטל לבין המקור שממנו נגזרו ומכוחו נקבעו, סכום



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (ביו"ב) תשכ"ב-1962

כפני כבוד השופטת עינת רכיד, יו"ר

עו"ר אראלה עפרון, חברה

מר יוסף מושקוביץ, חבר

ר"ע 573-05 נאות מזרחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 עלותה הכוללת של התשתית הרלוונטית (עמ' 119) וכך נכתב גם בהנחיה של המשנה למנכ"ל
2 ומנהל המינהל לשלטון מקומי בשנת 2005. לעניין זה משיבה העירייה כי אין די בחלוף הזמן
3 שלעצמו כדי להביא לתוצאה של כיטול התחשיב. לטענת המשיבה המומחה נאלץ להודות כי
4 כלל לא בדק ולפיכך גם לא הוכיח האם הנתונים שפורטו במסגרת התחשיב מיצו את עצמם,
5 דהיינו לא בדק את השאלה האם שטחי הבנייה שנלקחו כתשכון על ידי עורכי התחשיב –
6 6,193,229 מ"ר כבר מיצו את עצמם או שלא מיצו (עמ' 39 שורות 16-3 לתמלול). לעניין זה
7 מפנה העירייה גם היא לפסק דין רוני דו שבו נרונה דרישה תשלום שהוצאה בחלוף 18 שנה
8 מאז ערכת התחשיב ובית המשפט לא התערב בכך.
- 9 12. אכן בסוגיה הבסיסית, האם נדרש תחשיב חדש משום שהתחשיב הישן מיצה עצמו, כמובן זה
10 שעתודות הבנייה שעורכי התחשיב הביאו בחשבון מיצו עצמן- אכן לא הוכח על ידי המומחה
11 אשר כלל לא בדק סוגיה זו (ראו עמ' 39 שורות 12 עד 16 ושוב בעמ' 40 שורות 17 עד 26).
12 וצורך בכ"כ המשיבה בטענתו כי נכון למועד הוצאת הודעת החיוב לא היה די בחלוף הזמן על
13 מנת לפסול תחשיב, ולמרות שאכן מן הראוי לכצו ערכון שכזה אחת לכמה שנים, הדי שלא
14 הוכח במקרה זה מיצר, ולפיכך כנסיבות תיק זה הוועדה וזחה טענה זו של העוררת.
- 15 13. נציין, כי לא נעלם מעינינו כי בפסק דין עע"ם 2314/10 עיריית ראש העין נ' אשכד נכסים
16 בע"מ (פורסם במאגריס, 24.6.12) (להלן: "פסק הדין אשכד"), אשר פורסם לאחרונה ובו
17 כתב כב' השופט פוגלמן את דעת ההרכב המורחב של המישה שופטים, כב' השופט
18 רובינשטיין, אשר גם הוא קיבל את הערעור הוסיף הערה, אליה הצטרף גם כב' השופט מלצר,
19 כדלקמן:
- 20 "תשובת המערערות והמדינה כי החובה שקבע משרד הפנים לעדכון
21 התחשיבים מדי תמש שנים, לגבי חוקי העזר, משמעה בחינת התחשיבים
22 באופן שימנע התעמרות באזרח, וזאת לרבות הורדת התעדיף ככל שהשתנו
23 הנתונים. מנגד טענה כאת כוח המשיבה, כי העדכון הנטען אינו מבוצע בחיי
24 המעשה, ונוצרים פערים גדולים. הרשות היא משרדת האזרח והתושב.
25 למילוי תפקידה היא זקוקה לכסף, אך כמשרדת הציבור עליה לגבות ביושר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (כיוכ) תשכ"ב-1962

כפני כבוד השופטת עינת רביד, יו"ר

עו"ד אראלה עפרון, חכרה

מר יוסף מושקוביץ, חבר

ר"ע 573-05 נאות מזרחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

1 וכהגינות. מקום שהמדובר כחיוכ "נצור", "מושהה", כמו בנידון רידן, קרי,
2 חיוכ העשוי להיגבות בתום שנים רבות, כהתקיים התנאים שנקבעו כפסיקה,
3 יש צורך בהקפדה שבעתיים על התעריפים, ובבקרה מתמדת של רשויות
4 המדינה שאכן התחשיב נברק מרי חמש שנים וההנחיה לעניין זה מקוימת.
5 על כך יש להקפיד."

6 14. אכן אין חיוכ בדין על בדיקת תחשיב כל חמש שנים, אך מדובר בהנחיה אשר יש להקפיד בה.
7 לענייננו ההנחיה אינה חלה, משום שהיא פורסמה בשנת 2006 (ראו הנחיות לעניין חוקי עזר-
8 חוזר מנכ"ל 3/2006) בעקבות דו"ח מבקר המרינה מדצמבר 2005, והודעת התשלום הוצאה
9 במאי 2005.

10 כשל שני בתחשיב- הפרשי המדד

11 15. טענה שנייה של העוררר היא, כי במסגרת התחשיב, הפרשי המדד הם ספקולטיביים. לטענת
12 המומחה, נלקח פער בין מדד הבסיס לעריכת חשבון ההיטל לכין מוד מועד התשלום בפועל
13 של 3% נוספים בגין המדד (סעיפים 21 עד 26 לסיכומי העוררת), כאשר בפועל חשבון
14 שמוציאה העידייה היא קובעת כי חישוב האגרות וההיטלים תקף דק עד סוף אותו חודש
15 ומכאן שמדובר בתוספת שפצתה את העירייה בגין הפרשי מדד לא קיימים.

16 16. לעניין זה הסביר כ"כ המשיבה בסיכומיו כי הפרשי המידוד הם אכן 2.5 חודשים ולכן פער
17 חודשים כזה הוא פער נכון, ואשר לשיעור של 3%, הרי שמדובר בהערכה סבירה ואין לבחון
18 לאחור סבירותו של תחשיב על פי נתוני אמת שנאספו בדעבר.

19 17. בעמוד 11 לתחשיב נכתב:

20 "תוספות כלליות מוצעות:

21 הפער בין מדד הבסיס לעריכת החשבון למדד בגין מועד התשלום בפועל

22 שעורי ההיטל החודשים כפי שהם מתעדכנים מידי חודש הם כפיגור של 1.5

23 חודש ביתס לחודש המדד. התשלום מברצע עד סוף החודש שבו הוגש



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (כיו"ב) חשכ"ב-1962

כפני כבוד השופטת עינת רביד, יו"ר

עו"ר אראלה עפרון, תכרה

מר יוסף מרשקוביץ, חבר

ר"ע 573-05 נאות מזרחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 החשבון, כך שנוצר פער של 2.5 חודשים בין אמצע החודש שבגין מרדו
2 מחושב החשבון לבין מועד התשלום בפועל. מוצעת תוספת של 3% לכסר
3 פער זה."
- 4 18. שתי שאלות מתעוררות בעניין זה: האחת, האם פער של 2.5 חודשים הוא פער נכון או גדול
5 מידי? והשנייה, האם נכון היה לקחת שיעור של 3% כפיצוי בגין הפרשי המרד?
6 19. יש לציין כי מומחה המערערת עצמו ציין כי "היקף הליקוי האמור אינו מהותי (3% מכלל
7 העלויות) אולם הנרשא עקרוני ומצטבר לליקויים שצוינו לעיל". (סעיף 4.9 סיפאת פסקה
8 ראשונה- עמ' 14).
- 9 20. לעניין זה הביאה המשיבה בסיכומיה דוגמא כדלקמן: נניח שהעירייה הוציאה חיוב להיטל
10 כיו"ב ביום 1.8.2011 על סך 100 ₪. מדובר בחיוב שתושב על ידי הצמדת חריפי ההיטל
11 למרד הידוע באותה עת, קרי, המרד של חודש יוני, שפורסם ביום 15.7.2011. הפער בין
12 1.8.2011 לבין אמצע חודש יוני הוא פער של חודש וחצי. מעבר לכך, וכפי שב"כ העוררת
13 מודה בסיכומיו, לרשות בעל הנכס שקיבל את דרישת התשלום ביום 1.8.2011 עומד פרק זמן
14 נוסף של כ-30 יום נוספים, עד סוף חודש אוגוסט כדי לשלם את הסכום הנקוב בדרישת
15 התשלום. בכך יכול הפער בין מועד התשלום בפועל לבין אמצע החודש שאל המרד שלו
16 הוצמד החיוב - להגיע לשיעור של 2.5 חודשים. עוד טוען ב"כ המשיבה כי אומנם יתכנו גם
17 מצבים שבהם דרישת התשלום תערך על ידי העירייה כיום מאוחר יותר במהלך חודש אוגוסט,
18 אך עורכי התחשיב ביקשו לקחת בחשבון - לטובת העירייה - את הפער הגדול ביותר
19 האפשרי, ולתת לו מענה הולם במסגרת התחשיב.
- 20 21. לעניין זה משיב ב"כ העוררת ראשית כי הדוגמא הזו מהווה הרחבת חזית אסורה. לעניין זה
21 איננו מוצאים כי מדובר בהרחבת חזית אסורה מאחר והנושא עמד לפני הצדדים ומדובר
22 בדוגמא מוחשית המסתמכת על ידע הידוע לכל. אולם טוען ב"כ העוררת כי גם על פי הדוגמא
23 שהביאה המשיבה הרי שאם אה החיוב ניתן לשלם עד ליום 30.8.2011 הרי שממועד הוצאת
24 החיוב ועד למועד התשלום עתיד להתערכך אך ורק מרד אחד, מרד חודש יולי שהתערכך ביום



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (כינוב) תשכ"ב-1962

כפני כבוד השופטת עינת רכיד, יו"ר

עו"ד אראלה עפרון, חברה

מד יוסף מושקוביץ, חבר

ר"ע 573-05 נאות מודחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 15.8.2011. אולם לטענתו מדובר במדר ספקולטיבי מדר חודש אוגוסט אשר התפרסם רק כ-
 2 15.9.2011 והוספת מדר זה היא שגויה מיסודה.
- 3 22. לעניין זה הוועדה מקבלת את טענת המשיבה, כי מספר המדרים אשר יחלפו ממועד הוצאת
 4 דרישת התשלום ועד למועד התשלום בפועל תלויים כמועד שבו הוצאה דרישת התשלום
 5 (לפני או אחרי פרסום המדר החדש). לעניין זה של בחירת מספר המדרים שיוכרו בתשכון
 6 בתחשיב, כבר נאמר בספרו של שפיר, כי חסרון היסוד של שיטת ההיסל המבוססת על תחשיב
 7 המהווה הערכה ולמעשה בסיס ספקולטיבי. כדברי שפיר בספרו: "אלא שכצד היתרונות לא
 8 ניתן להתעלם מהחסרון הבולט של שיטת ההיסל לעומת שיטת דמי ההשתפות, הנובע
 9 מהבסיס הספקולטיבי הקיים ביסוד התחשיב הכלכלי שעליו מבוסס ההיסל, מהמת היות
 10 תחשיב זה גלובלי וצופה בחלקו פני עתיד הוא מתבסס מטבעו על הערכות, על תכניות וכן על
 11 מחירים, נתונים ומשתנים כיוצא בזה (כרוגמת שטחי בגייה נוספים או מופחתים לפי תוכניות
 12 מתאר חדשות, עבודות נוספות שביצוען דרוש או עבודות שביצוען המתוכנן יתבטל, שינוי
 13 בטכנולוגיות ובעלויות המתוכננות וכיוצא בזה), שאין כל ביטחון כי אכן יתקיימו." (עמ' 118).
- 14 23. אשר לשיעור התוספת של 3% בגין המדר, טען המומחה מטעם העוררת כי אי הוודאות בקשר
 15 לכיוון המדר או לעוצמתו גודם לכך שלא מקובל להתייחס לכך. לטענת המומחה, עורכי
 16 התחשיב הניחו כי המדר עולה במוצע בכ- 15.2%, שזו הנחה שלא עומדת במבחן המציאות,
 17 כאשר בפועל מינואר 1999 עד ינואר 2007, משך שמתה שנים, עלה המדר במצטבר כשיעור
 18 של כ- 11.2% הנמוך משיעור זה (סעיף 4.9 לחוות הדעת).
- 19 24. לטענת המשיבה מדובר בבדיקה של סבירות התחשיב בדיועבר, בהתחשב בנתונים שידועים
 20 להיום, ולא נכון ליום עריכת התחשיב. עוד מציג ב"כ המשיבה את הנתונים ליום עריכת
 21 התחשיב ולפיהם בשלושת החודשים שקדמו ליוני 1989 עולה כי כמשך חודשיים עלה המדר
 22 כשיעור 3.46%.
- 23 25. לעניין בדיקת הפרשי המדר מנקודת המבט של היום הרי שנאמר כבר על ידי בית המשפט
 24 העליון במסק הדיון רוני דו כך:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (כינוי) תשכ"ב-1962

בפני כבוד השופטת עינת רכיד, יו"ר

עו"ר אראלה עפרון, חברה

מר יוסף מושקוביץ, חבר

ו"ע 573-05 נאות מזרחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 "בפסק דינה בעניין ארגון הקבלנים והבונים, הבהירה השופטת חיות כי מאחר
2 ששיטת ההיטלים מבוססת על חישוב כלל העלויות הצפויות לגבי סוג
3 התשתית הרלוונטי בתחומי הרשות המקומית ומאחר שאין היא מקיימת זיקה
4 של מימון בין שיעור ההיטל לבין העלות המיידית של התשתית הספציפית –
5 נרשת הרשות לבצע הערכות הצופות פני עתיד, בין היתר, לעניין עלות
6 העבודות הרלוונטיות והיקפן. הערכות אלה נועדו להבטיח ששיעור ההיטל
7 יהיה מיוסד על תחשיב מקצועי וישמש לכיטוי הוצאות הרשות ולא להעשרה
8 שרירותית של קופתה. חשובה לענייננו קביעתה של השופטת חיות לפיה אין
9 לבחון את סבירותו של תעריף ההיטל על פי נתוני אמת הנבדקים בדעיבר, שכן
10 גישה זו נוגדת את שיטת ההיטל ואת המתכונת שעליה מבוסס חישוב ההיטל,
11 קרי על יסוד אומדנים והערכות..." (סעיף 14 לפסק הדין).
- 12 26. על פי עקרון זה, די בכך שהפרשי המדר היו כמתחם הסכידות בעת שנקבע התחשיב, על מנת
13 לקבוע כי אין מקום להתערב על פי נתוני אמת. ואכן נראה כי מרובר במתחם הסכידות.
14 בהתחשב בכך שתחשיב כאותה תקופה נכתב ל- 20 שנה, ראוי בסעיף 5.1 לחוות דעת
15 המומחה: " חשוב לציין כי, אם נניח שתקופת התחשיב היא 20 שנה (הערכה נורמטיבית
16 לשנות ה-90)..." "הרי שניתן היה להניח הפרשי הצמדה בשיעור זה.
- 17 27. בסיכומי התשובה הוסיפה העוררת טענה לעניין חוסר התאמה בין מדר חוק העור לבין מדר
18 שנלקח בחשבון התחשיב (סעיף 32 עד 33 לסיכומי התשובה). טענה זו לא נטענה בשום שלב
19 קודם לכן ולפיכך הוועדה אינה מקבלת טענה זו בשלב זה.
- 20 28. עוד יש לציין כי בכל מקרה, גם אם הייתה מתקבלת טענת העוררת, הרי מרובר בטטייה קטנה,
21 כפי שציין גם המומחה ובפער שאינו מצדיק כיטול התחשיב וכיטול דרישת התשלום. לעניין
22 זה ראו דברי כב' הנשיא (ברימוס) גורן בת.א. (מחוזי תל אביב) 1097/97 א.ר.י. מזרחי ובניו
23 בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית בת ים (פורסם במאגרים, 12.11.08) בסעיף 29 לפסק הדין)
24 אשר רחה טענה להשבת סכומים, כשל העלאת תעריפים ביתר בשל הצמדה ביתר. פסק הדין



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (כינוב) תשכ"ב-1962

כפני כבוד השופטת עינת רביד, יו"ר

עו"ר אראלה עפרון, תכרה

מר יוסף מרשקוביץ, חבר

ר"ע 573-05 נאות מזרחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 אושר בערעור לבית המשפט העליון בע"א 13/09 א.ר.ל. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ'
2 עיריית בת ים (פורסם במאגרים, 18.7.11).
- 3 כשל שלישי בתחשיב- תיוב שטחי שירות
- 4 29. טענה שלישית כפי העוררת היא חיוב שטחי שירות. לעניין זה טען מומחה העוררת בסעיף 4.6
5 לחוות דעתו (עמ' 12), כי המשיכה חייבה בחשולם ההיטל את כל שטחי הבנייה, לרבות שטחי
6 השירות שלה ולדעתו המשיכה אינה רשאית לחייב שטחי שירות בהיטל חזאת מהסיבה
7 ששטחי שירות לא הוגדרו לפני שנת 1992 בה נכנסו לתוקפן תקנות התכנון והבנייה (חישוב
8 שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים) תשנ"ב- 1992 ובעיקר סעיף 9 המתייחס להפרדה בין
9 שימושים עיקריים וחלקי שירות. כלומר, לרעח המומתה, לפני שנת 1992 לא כללו נתוני
10 השטחים בתחשיב היטל הכיוב נתונים לגבי שטחים אלו (שטחי שירות), משום שעד מועד זה
11 לא היה קיים מושג זה כלל. לכן, משלא נכללו השטחים בבסיס החיוב אלא השטחים
12 העיקריים בלבד, חיוב בעלי הנכסים בהיטל בגין שטחי שירות יביא לגביית יתר.
- 13 30. לעניין זה טען ב"כ המשיכה בסיכומיו, כי הנטל להוכיח את הפגם בתחשיב בעניין זה מוטל
14 על העוררת והיא לא הרימה אותו. לעניין זה הפנה ב"כ המשיכה לע"ר (שלום נתניה) 226/05
15 גבסו אלברטו ובניו בע"מ נ' עיריית בת ים (פורסם במאגרים, 9.12.10) (להלן: "פסק דין
16 גבסו") וכן לפסק דין רוני דו. לסענת ב"כ המשיכה, המומחה הודה בחקירתו הנגדית, כי כל
17 טענתו מקורה למעשה באי יכולתו, כביכול, לברר היום את כוונתם האמיתית של עורכי
18 התחשיב ואת אופן החישוב משנת 1990. ומשכך אין לטענתו אפשרות להגיע עם מסקנות
19 ברורות וחד משמעויות בקשר לתחשיב וכל מה שהוא טוען הוא כי לא ניתן זיום לשתור אח
20 בסיס הנתונים של עורכי התחשיב. עוד טוען ב"כ המשיכה, כי העובדה שבשנת 1990 לא
21 נדרש על פי תקנות תכנון ובנייה לבצע הפרדה בין שימושים עיקריים לבין שטחי שירות אינה
22 מהווה אסמכתא לכשל בתחשיב. עוד טוען ב"כ המשיכה לצורך המחשה בלבד כי באחת
23 מהתב"עות הוותיקות והיסודיות בעיר הרצליה תוכנית מתאר 253 א' שאושרה כבר בשנת
24 1961, כללה באחוזי הבנייה שנקבעו בה גם שטחי שירות. עוד טוען ב"כ המשיכה לעניין זה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (כינוח) תשכ"ב-1962

כפני כבוד השופטת עינת רכיד, יו"ר

עו"ד אראלה עפרון, חכרה

מר יוסף מרשקוביץ, חבר

ו"ע 573-05 נאות מורחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 כי בחוק העור שהיה בחוקף במועד עריכת התחשיב נקבע שהבסיס לחיוב הוא "כל הכנוי
2 למעשה" ולא רק שטחים עיקריים.
- 3 3.1. העוררת טענה כסיכומי התשובה כי תוכנית המתאר 253 א', אשר צורפה לסיכומים היא בגדר
4 ראייה חדשה אשר צורפה מבלי שניתן אישורה של הווערה, עוד טענה העוררת כי גם אם
5 תתקבל התוכנית, כי אז היא אינה תומכת בטענות המשיבה משום שדווקא בהתייחס לסוגי
6 מבנים עתירי שטח עזר כגון בנייני דירות ושטחי מסחר שותק הלוח בקביעת שטחים שנוצלו
7 בשטחי עזר.
- 8 3.2. ראשית, יש לציין כי תוכנית בניין עיר היא בגדר חיקוק ולכן אינה בגדר ראייה שיש לקבל רשות
9 לצרפה. ראו ע"א 398/63 ליבוביץ ואח' נ' כץ ואח' פ"ד יח (1) 384 וכן ע"פ 389/91 מ"י נ'
10 ישראל ויסמרק, פ"ד מט (5) 705. אשר לגופה של הטענה הרי נושא שטחי השירות צריך היה
11 להיות מוכח באופן פרויטיכי על ידי העוררת ולא באמצעות טענה שמקורה בהשערה. לעניין
12 זה יש להפנות לפסק דין גבסו שם נכתב בהסתמך בין היתר על פס"ד רוני רו:
- 13 "זו טענה עובדתית שטעונה הזכחה. ככתב העורר וכסיכומי כ"כ העוררת נטען
14 כי הדבר הוא "למיטב יריעתה" של העוררת; הא ותו לא. למותר לומר כי
15 כשמדובר בטענה עובדתית ששנייה במחלוקת, אין די ב"למיטב יריעתי" על
16 מנת להעמיד את התשחית העובדתית הדרושה. נפנה לעניין זה לפסיקה
17 שנוכרה בסעיף 59 לסיכומי כ"כ העוררת, ובה נקבע כי הטוען לאי-סבירות של
18 תערף ההיטל (לרבות בשל אי הכללה בתחשיב של שטחי שירות), צריך
19 להעמיד כגדרש את התשחית העובדתית לסענתו, באמצעות חוות דעת
20 מקצועית מתאימה או בדרך אחרת. העוררת לא עשתה כן ולמיכך לא הרימה
21 את נטל הראייה שעליה."
- 22 3.3. הדרך שבה ניסתה העוררת להוכיח את טענתה היא בדרך של היסק בין העוכרה שבשנת 1990
23 לא נדרש על פי דין שכתוכניות בניין עיר יעשו הפרדה בין שימושים עיקריים לבין שטחי
24 שירות, לבין הטענה ששטחי הבנייה ששימשו בסיס לעריכת התחשיב לא כללו שטחי שירות,
25 כאשר לטענת המומחה בתקירה הנגדית: בתכנון שלפני שנת 1992 לא הוכנסו כלל שטחי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוכ) תשכ"ב-1962

בפני כבוד השופטת עינת רביד, יו"ר

עו"ר אראלה עפרון, חברה

מר יוסף מושקוביץ, חבר

ו"ע 573-05 נאות מזרחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 שירות. טענה זו נטענה ללא כל הוכחה ממשית. כאשר נשאל המומחה האם בדק אח הנתונים
2 שהיו בפני עורכי התחשיב ככוללים שטחי שירות אם לאו ענה:
- 3 "אז אני אומר על מה התבססתי. אחד, ראיתי איזושהי תב"ע ישנה אחת
4 שראיתי שם שאין שטחי שירות, שאר התבעות שהיו, שהסתכלתי עליהן, אי
5 אפשר היה להבין מתוכן כלום, ניסינו למצוא אותם בכל מיני מקומות כי הוא
6 לא הגיש אותם בתחשיב, פשוט לא הגיש נתונים ועל זה אני מדבר. נתון נוסף
7 שהיה ברשותי זה חוק התכנון והבניה שהיה בשנת 1992(הכונה לתקנות-
8 הנוערה) ..הנתון השלישי זה מה שהוא כתב פה בתחשיב, ... זה נמצא
9 באמצע 10... (עמ' 22 עד עמ' 23).
- 10 34. וכאשר נשאל האם נטל את כל התבעות שהיו רלוונטיות ובדק האם לקחו בחשבון שטחי
11 שירות אם לאו בתחשיב הסופי הוא ענה, שלא עשה כך, אלא הסתמך על שלושת הרברים
12 שציין לעיל (עמ' 23 שורה 18).
- 13 35. לפיכך המסקנה היא כי לא הוכח באופן פוזיטיבי כנדרש כי עורכי התחשיב לא לקחו בחשבון
14 שטחי שירות. לכך יש להוסיף, כפי שקבע גם בית המשפט בעניין גבסר, כי על פי חוק העזר
15 הרלבנטי שהיה בתוקף במועד עריכת התחשיב, הבסיס לחיוב הוא "כל הבנוי למעשה" ולא
16 רק "שטחים עיקריים". בכל מקרה אין מחלוקת ממשית בין הצדדים כי גם אם לא כללו
17 התבעות באותה תקופה שטחי שירות, דבר שלא הוכח, הרי שעורכי התחשיב יכלו, על מנת
18 ליצור התאמה בין חוק העזר לבין שטחי הבניה, לגלס את שטחי השירות במסגרת שטחי
19 הבניה, וזאת כאשר מדובר בעורכי תחשיב מקצועיים וכאשר למשיבה עומרת חוקת התקינות.
20 כשל רביעי בתחשיב- הכללה בתחשיב של רכיבי חיוב שבוטלו
- 21 36. מומחה העוררת טען כסעיף 4.8 לחוות דעתו (עמ' 13) כי תחשיב ההיטל כולל עלויות של
22 מערכות שבוטלו וכן עלויות של מערכות הצפיות לביטול. לטענתו היקף המערכות שבוטלו
23 על פי הפריטים שאוחרו בתחשיב בלבד הוא לכל הפחות כ-1.3 מיליון ש"ח. עלות המהווה אחוז
24 מסך עלויות התחשיב, כ-2.1% מעלויות המערכת הקיימת. עור הוא מציין כי קיימו תחנות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי תוק הרשויות המקומיות (כיווב) תשכ"ב-1962

כפני כבוד השופטת עינת רכיד, יו"ר

עו"ר אראלה עפרון, תכרה

מר יוסף מרשקוביץ, חבר

ו"ע 573-05 נאות מורחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 שאיבה הצפירות לכיטול בהיקף של כ-1.32 מיליון ש"ח נוספים. לטענתו, הכללת עליות אלו
2 בעייחית משום שמחייבים את התושבים בהיטל כיווב עבור חלקם היחסי במערכות שאינן
3 פעילות. וכך התושבים התרשים מממנים מערכות ששימשו רק אח התושבים הוותיקים ואינם
4 משמשות אותם כלל. עוד הוא מציין כי זה עלול להיות מצב של מימון כפול של המערכות
5 משום שהמערכות מומנו במלואן כבר בעבר.
- 6 37. לעניין זה טענה המשיבה בסיכומיה כי אין כל הצדקה להפחית במסגרת התחשיב רכיבי
7 מערכת שאינם פעילים עוד, שכן לפי שיטת "כל היישוב" הגלובלי נלקחות בחשבון כל
8 העליות של עבודות הביוב, הן מהעבר והן העתידיות, ומולן כל הנכסים והקרקעות בתחום
9 הרשות המקומית, הן שטחי הבנייה הקיימים בה כפועל והן אלה המתוכננים והמותרים.
10 לעניין זה היא מפנה לספרו של שפיר עמ' 129. עוד היא מפנה להקירת המומחה בעמודים 29-
11 30 שבהם לא הצליח המומחה לשיטתה לעמוד על טענתו.
- 12 38. ב"כ העורר טען בסיכומי התשובה כי המומחה מטעמו עמד על טענתו גם בחקירה הנגדית
13 וכן לטענתו ניתן להכין מספרו של שפיר בעמ' 29 כי בדבריו לא הוזכרו מערכות אשר בוטלו
14 אלא מערכות ישנות הממשיכות להתקיים, ולכן אין להכליל בתחשיב - מערכות שבוטלו.
- 15 39. בסוגיית המערכות שבוטלו והכללתן בחישוב יש לשוב למושכלות היסוד שבתחשיב לשיטת
16 ההיטל. התחשיב שבו מדובר הוא תחשיב גלובלי המבוסס על שיטת "כל הישוב" וכזה
17 "מאגד את עלותה הנאמדת של מערכת התשתית מושא ההיטל, על כל מרכיביה, בלא להבחין
18 בין אותם חלקים שכבר הותקנו וכרצו לבין אלו המיועדים ומתוכננים להתקנה ולביצוע."
19 (שפיר, עמ' 129).
- 20 40. לטעמו, אין כל בעיה בכך שהתחשיב כולל רכיבים שבוטלו, משוט שכל שיטת החישוב "כל
21 הישוב" לוקחת בחשבון את מכלול ההוצאות למול מכלול הבניה. כל ההשקעות שהושקעו
22 בעבר ובעתיד למול כל הבניה השטחים המפותחים בעבר ובעתיד (ראו שפיר, עמ' 133). לכן
23 גם רכיבים שבוטלו היו רכיבים שבגינם הוצאו הוצאות ויש להביאם בחשבון במסגרת שיטת
24 תחשיב "כל הישוב".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (כינוב) תשכ"ב-1962

כפני כבוד השופטת עינת רביד, יו"ר

עו"ר אראלה עפרון, תברה

מר יוסף משקוביץ, חבר

ר"ע 573-05 נאות מזרחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

1 41. לפיכך, אנו דוחים טענה זו של העוררת.

2 טענות כנגד הודעת החיוב לגופה

3 ביטול הרכיב הציבורי

4 42. העוררת טוענת כי יש לבטל את החיוב בגין הרכיב הציבורי. העוררת טוענת כי בהתאם
5 לעדויות שהוצגו בתיק ועל פי הרישומים כמחלקת הכיוב כעירייה, צו התחלת העבודות
6 לכיצוע עבודות הכיוב הוא מיום 7.10.64 ומועד סיום העבודות היה כיום 13.2.66. הודעת
7 החיוב הוצאה לעוררת בשנת 2005 כאשר חוק העזר שעמר בתוקף היה חוק העזר בהרצליה
8 (כינוב תשל"ד - 1974) (להלן: חוק העזר משנת 1974). לעניין זה טענה העוררת כי עיון בחוק
9 העזר מעלה שאין בו הוראה מפורשת המחילה את תוקפו על עבודות שנעשו לפני מועד
10 כניסתו לתוקף (7.7.74). ועוד היא מפנה לפסק הדין בדנ"א 10197/02 עיריית ירושלים נ' אל
11 עמי יוזם השקעות ובנייה בע"מ (להלן: "אל עמי").

12 43. המשיבה טוענת לעניין זה כי התוק הראשי המסמך לעניין היטל הכיוב מאפשר זאת.
13 לטענתה, יש ללמוד בעניין זה מפסק דין גבסו. כמו כן היא טוענת כי הערעור הוגש בגין היטל
14 אשר נגכה בגין בנייה חדשה משנת 2005, אשר ובהתאם לסעיף 18 (3) לחוק הרשויות
15 המקומיות (כינוב) ביחר עם סעיף 3 לחוק העזר הקובע כי מקום בו החיוב מתכצע כעטיה של
16 בקשה להיתר, אין ולוונטיות למועד הקמת התשתית. עוד טוענת המשיבה לעניין זה כי מרובר
17 כשיטת ההיטל וכן מפנה לו"ע 126/06 יפה רינר נ' עיריית הרצליה ולפטיקה נוספת.

18 44. הלכת אל עמי כוטלה לאחרונה בפסק דין ע"ס 2314/10 עיריית ראש העין נ' אשכד נכסים
19 בע"מ (פורסם במאגרים, 24.6.12) (להלן: "פסק הדין אשכד") בו קבע כבי' השופט פוגלמן
20 כדלקמן:

21 "להשקפתי, הלכת אל עמי אינה יכולה להיותר על כנה וראוי לשנות ממנה.
22 שלושה נימוקים עיקריים לכך: הראשון, משום שתוצאתה עומדת בניגוד
23 לרציונל העומד בבסיס שיטת ההיטל; השני – הקשור בסכורו לקודמו –
24 משום שהיא יוצרת לרשויות המקומיות מערך תמריצים לקי' כאופן שעלול



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (כינוב) תשכ"ב-1962

כפני כבוד השופטת עינת רביד, יו"ר

עו"ר אראלה עפרון, חברה

מר יוסף מושקוביץ, חבר

ר"ע 573-05 נאות מורחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 לפגוע ברווחה המצרפית; והשלישי, משום שהיא מחלקת את נטל מימון
2 החשתיים העירוניות באופן בלתי שווינוי ובלתי הוגן." (סעיף 23 לפסק הדין)
- 3 ובהמשך
- 4 "לסיכום: שיטת ההיטל מבוססת על תחשיב אומדני המביא כחשבון עבודות
5 תשתית שטרם ברצונו וזכויות כניה שטרם נרצלו. היא מניחה מראש כי חלק
6 מבעלי הנכסים יכנו כנכסם כעת וחלק בשלב מאוחר יותר; וכי חלק
7 מהתשתיות כבר נבנות וחלקן ייבנה בעתיד. השיטה מאפשרת לכל אחד
8 מבעלי הנכסים לשאת בחלקו בעוגת עלות התשתיות החל ממועד תחילת
9 שימושו והנאתו מן התשתיות העירוניות. הלכת אל עמי אינה עולה בקנה אחד
10 עם דצינול זה העומד בכטיס השיטה, ותוצאתה היא שעלות התשתיות לא
11 תכוסה במלואה כפי שביקשה השיטה להשיג. במצב כזה ייפגע הציבור
12 כתוצאה מגירעון בתקציב ואי-כיסוי מלוא עלות התשתיות, בעוד שמי שלא
13 נשא בהיטל – בין כשל ניצול מאוחר של זכויות בניה ובין בשל בניה ללא
14 היתר – ייהנה מתשתיות שמומנו כירי יתר התושבים. תוצאה זו אינה ירלה
15 להיאות על כנה. משכך ראוי לשנות מהלכת אל עמי." (סעיף 30 לפסק הדין).
- 16 45. משהלכת אל עמי כוטלה, והחיוב הוא כהחאם לסעיף 18(3) לחוק וסעיף 3 לחוק העזר בגין
17 בניה חדשה, הרי שעצם הבנייה החדשה מקימה חיוב. במרכיב חוקי העזר-כינוב של הרשויות
18 המקומיות מצויה לגבי תוספת בנייה הוראה דומה לזו שבסעיף 3 לחוק העזר דגן. המלומד
19 שפיר מסביר את הוראות הדין הללו, הן מההיבט הכלכלי והן מההיבט המשפטי (ראו שפיר,
20 בעמ' 178, 612, 614). לפיכך דין טענה זו להידחות.
- 21 רכיב מאסף
- 22 46. טענה נוספת כפי העוררת היא, כי יש לבטל את החיוב גם בגין הרכיב המאסף. לעניין זה טענה
23 העוררת כי כהחאם לחוק העזר משנת 1974 גם כן תחילת כיצוע הקו המאסף היה כיום
24 7.10.64 ותאריך גמר הביצוע כיום 16.2.66. גם לעניין זה טענה המשיבה כי מדובר בחיוב
25 שהושג בגין תוספת בנייה חדשה ולכן אין רלוונטיות למועד המדויק שבו כוצעו העבודות

14 מתוך 18



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (כינוי) תשכ"ב-1962

כפני כבוד השופטת עינת רכיד, יו"ר

עו"ר אראלה עפרון, חברה

מר יוסף מרשקוביץ, חבר

ר"ע 573-05 נאות מורחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 נושא החיוב. עוד מציינת המשיבה כי ככל הנוגע לרכיב הכיוב המאסף מנהל מחלקת הכיוב
2 והניקוז בעירייה הצהיר באופן מפורש כי היו עבודות כיוב שבוצעו במהלך השנים להחלפת
3 כל קו הכיוב המאסף המשרת את הנכס החל מרחוב קהילת ציון בו מצוי הנכס ועד למכון
4 הטיהור בקיבוץ גליל ים וזאת החל משנת 1978 ועד לשנת 2006.
- 5 47. לעניין זה, ראו החלטתנו בעניין רכיב הכיוב הציבורי.
- 6 קיוו בנייה שנהרסה
- 7 48. טענה נוספת כפי העוררת היא לעניין קיוו בנייה שנהרסה.
- 8 49. לטענת העוררת במגרש היה קיים מכונה שנהרס וכמשתמע מכך היו קיימות תשתיות גובלות
9 לרבות תשתית כיוב. לעניין זה טוענת העוררת וקיימת הסכמה עקרונית כי היה קיים מכונה בן
10 קומה אחת, אשר היה מחובר ללא תוכניות מאושרות. עוד טוענת העוררת כי עיון בהיחור
11 הכנייה שצורף על ידי העירייה מעלה שהשטח הנכון שיש לקו בגין הבנייה שנהרסה הוא כסך
12 הכל 178.89 מ"ר המורכבים מ-26.32 מ"ר מרפסת + 118 מ"ר שטח הבניין + 30.07 תוספת
13 מרפסת מקורה + 4.5 מ"ר תוספת גגון.
- 14 50. עוד היא טוענת כי על העירייה לקו 240 מ"ר מהחיוב המהווים שטח של שתי קומות לפי
15 המפה הטופוגרפית אשר הצהיר עליה המצהיר מטעם העוררת.
- 16 51. לעניין זה השיבה המשיבה כי ככל שמדובר בטענה לעניין 178.89 מ"ר הרי שאכן נפלה טעות
17 חישובית כחישוביה והמשיבה תפעל לקיוו שטח נוסף של 30.89 מ"ר מרכיב הבנייה שכבסיס
18 החיוב.
- 19 52. אשר לטענה כי יש לקו 240 מ"ר מהחיוב כשל מפה טופוגרפית, אשר צורפה לתצהירו של
20 מנכ"ל העוררת, טוענת המשיבה, כי המפה אינה יכולה להוות ראיה משלא הוגשה תוות דעת
21 רלוונטית מקצועית ערוכה כדין לעניין חישוב השטחים. עוד היא טוענת כי ממילא אין כל
22 הוכחה כי בגין השטח העולה על 148 מ"ר שולם בעבר היטל בנייה משום שאין כל הוכחה
23 שבגין השטח הזה שולם ההיטל. המשיבה טוענת כי אין כל הצדקה לקו מבסיס החיוב בהיטל



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוכ) תשכ"ב-1962

בפני כבוד השופטת עינת רביד, יו"ר

עו"ר אראלה עפרון, חברה

מר יוסף מושקוביץ, חבר

ו"ע 573-05 נאות מזרחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 שטח בנייה בלתי חוקית ככל שהייתה קיימת בנייה מעבר למצוין בהיתרי הבנייה שאין חולק
2 כי לא הוצא עכורה היטל בנייה כד"ן.
- 3 53. לעניין זה העיד מר שלומי אסולין, מנהל מחלקת ההכנסות במשיבה, כי "סרם הוצאת דרישת
4 התשלום לעוררת מיום 24.5.05 ערכה מחלקת הגבייה בדיקה בנוגע להיטלי כיוכ ששולמו
5 בעבר בגין הנכס, והתברר כי בכל הנוגע לרכיב הבנייה שולט היטל כיוכ בגין שטח המסתכם
6 ב- 148 מ"ר כלבר." (סעיף 5 לתצהיר).
- 7 54. כל שהביאה העוררת להוכחת טענתה הוא אמירה של מנהל העוררת: "למיטב ידיעתי,
8 העיריית קיזזה מהחיוכ בגין היטל כיוכ רק 148 מ"ר, במקום 240 מ"ר בגין 2 קומות לפי מפה
9 טופוגרפית." (סעיף 19 לתצהיר מנהל העוררת) ומפה טופוגרפית שצורפה לתצהיר.
- 10 55. בחנו את המפה הטופוגרפית שצורפה לתצהיר ולא מצאנו כי ניתן ללמוד ממנה מהו שטח
11 המבנה. נציין כי אין במפה הטופוגרפית טבלת שטחים הנוגעת לבנייה אלא לשטח כולו כלבר.
12 בכך וללא תזות רעת מומתה מוסמך שיעיד על גודל שטח המבנה, אין די על מנת לשכנע את
13 הוועדה בדבר גודל המבנה. ממילא לא מצאנו כי הוכח לנו כי שולט היטל כיוכ בגין שטח
14 העולה על 178.89 מ"ר.
- 15 מס מסווה
- 16 56. טענה נוספת של העוררת כי חיוכה בהיטל כיוכ מהווה מס מסווה. העוררת טוענת כי מדובר
17 במס מסווה שהעיריה אינה מוסמכת להטיל. לעניין זה טוענת המשיבה כי אין לה טענה על
18 מה שתסמוך והוועדה הופנתה לעע"מ 11646/05 מרכז השלטון המקומי בישראל נ' משה
19 צרפתי וכן לפסק דין גבסו וחזרה על הקביעה כי היטל כיוכ להבדיל מדמי השתתפות לא נועד
20 לממן רק את התשתית המשרתת ישירות את הנכס אלא את כלל תשתית הכיוכ בעיד ולכן אין
21 לחפש זיקת הנאה ישירה מהתשתית הספציפית המשרתת את הנכס.
- 22 57. אכן צורקת המשיבה בטענתה ויש לדחות את טענת העוררת כי מדובר במס מסווה. חיזוק לכך
23 ניתן למצוא בפסק הדין אשכר שניתן לאחרונה בו קובע ככ' השופט פוגלמן:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ועדת ערעורים לפי חוק הרשויות המקומיות (כיוכ) תשכ"ב-1962

בפני כבוד השופטת עינת רביד, יו"ר

עו"ר אראלה עפרון, חברה

מר יוסף מושקוביץ, חבר

ו"ע 573-05 נאות מזרחי בע"מ נ' עיריית הרצליה

1 "נכח מאפייניה של שיטת ההיטל, החיוב כתשלום בגין תוספת בניה הוא
2 חיוב משלים כמהותו. בתור שכזה, אין הוא נדרש לקיים זיקת הנאה
3 "תורשה" לנכס, מאחר שהזיקה המתחייבת כבר קיימת: היא נוצרה בעבר, עם
4 ביצוען של עבודות התשתית שהקימו את עילת החיוב הראשונית בגין
5 השטח הבנוי, והיא נותרת כעינה גם ביחס לחיוב המשלים, מאחר שהנכס
6 ממשין כל העת להשתמש בתשתית הקיימת וליהנות ממנה. זיקת ההנאה
7 אינה מותנית אפוא בהקמת תשתיות נוספות, והחיוב המשני בהיטל אינו
8 אלא המשכו והשלמתו של החיוב הראשוני. במילים אחרות: החיוב המשני
9 הוא חלק בלתי-נפרד מהיטל אחר שמועד החיוב בו אך פוצל לחיוב ראשוני
10 ולחיובים עתידיים-נרחים.

11 ורוקו: האומדן שעל בסיסו נקבע תעריף ההיטל הביא גם הביא בחשבון את
12 החיובים המשלימים שהם חלק בלתי-נפרד מתחשיב העלות המשווערת של
13 התשתית העירונית כולה. לפיכך, הלכת אל עמי – שמכוחה לא ניתן לחייב
14 חלק מבעלי הנכסים כתשלום היטל עקב מועד ניצול זכויות הבניה שלהם –
15 מצמצמת באופן מובנה את היקף הגבייה וגורעת ממנה את כל בעלי הנכסים
16 שיממשו זכויות בניה במועד מאוחר להקמת התשתיות הגובלות בכסיהם.
17 מצב דברים זה עלול ליצור גידעון בתקציב הפיתוח של הרשויות המקומיות
18 ולמנוע את כיסוין של עלות התשתיות כמתבקש. תוצאה זו מנוגדת לרציונל
19 שעליו מבוססת שיטת ההיטל: מימון התשתית העירונית כולה על סמך
20 תחשיב המביא בחשבון את הבנוי ככוח וכפועל גם יחד. כרי כי שיטה זו
21 אינה יכולה למלא את ייעודה אם ניטלת ממנה האפשרות לגבות תשלום
22 בגין בנייה פוטנציאלית כמועד ביצועה בפועל. " (סעיפים 42 ו-43 לפסק
23 הדין).

24 58. לפיכך אנו דוחים טענה זו.