

חוקיות חיוב בהיטל סלילה בעת תוספת בניה, בלא שנשלל רחוב גובל בנכס ולאחר ששולמו דמי השתתפות רע"א 4553/19 י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ נ' עיריית אשקלון

בהתאם להסכמת עיריית אשקלון, חתמה דמרי ב-1999 על הסכם פיתוח עם החברה הכלכלית אשקלון, במסגרתו שילמה לה 4 מליון ש"ח, בתמורה לביצוע עבודות פיתוח תשתיות במתחם שבבעלות דמרי. הסכם זה והתשלום עבורו החליף את דמי ההשתתפות שחלו בהתאם לחוק העזר לאשקלון שהיה בתוקף. בשנת 2003 תוקן חוק העזר באשקלון, ושיטת דמי ההשתתפות הוחלפה בשיטת ההיטל.

בין השנים 2005-2012 הגישה דמרי בקשות להיתרי בניה, ואלו ניתנו לה לאחר ששילמה היטלי סלילה. לאחר תשלום ההיטלים דמרי הגישה תביעת השבה לבית משפט השלום, בטענה שהיטלי הסלילה הוטלו עליה שלא כדין. תביעתה התקבלה, אך ערעור שהגישה העירייה לבית המשפט המחוזי, התקבל פה אחד. דמרי הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, כשטענתה העקרית היתה שחוק העזר בתקופת דמי ההשתתפות, הביא בחשבון את כלל אחוזי הבניה המותרים, ולכן לא ניתן להוסיף ולגבות עוד תשלומים בעת תוספת בנייה, שכן אלו יהיו 'כפל חיוב'. כב' השופט נ' סולברג דן בבקשה כאילו היתה ערעור, אך דחה את הערעור לגופו.

טענת דמרי בנוגע לכפל מס שהושת עליה בעת הטלת ההיטל, נדחתה, תוך שנקבע ש"אין חפיפה ביסוד החיוב בשני השיטות ומכאן שאין מדובר בכפל חיובים. מסקנה זו יפה בין אם בוצעה סלילה גובלת בתקופת החוק ההיטלי, בין אם לאו – שהרי מקור החיוב בהיטל בלאו הכי אינו בסלילה זו".

כמו כן, מאחר שהנכס של דמרי מחובר לתשתית הכבישים העירונית, נקבע שמתקיימת זיקת ההנאה הנדרשת להתגבשות החיוב בהיטל, והבקשות שהגישה לקבלת היתרי בניה, מהוות מאת אירוע המס שבו רשאית העירייה לגבות את ההיטל. מצורף לנוחותכם גם התקציר המלא שנכתב על ידי עו"ד ענת צבי, צבי עורכי דין.

האם מחוייבת העירייה לבצע עבודות פיתוח ברחוב שאוכלס זה מכבר?

ת"א 17-11-2008 גולובנבסקי נ' מועצה אזורית שומרון ואח'

לאחרונה דן בית המשפט לעניינים מקומיים באריאל בתביעה למתן צו עשה לחיוב מועצה אזורית שומרון לבצע ולסיים בתוך זמן סביר את כל עבודות הפיתוח המוניציפליות ברחוב הצבעוני ביישוב צופים, ולרבות, עבודות סלילת כבישים ומדרכות, התקנת תאורת רחוב, התקנת תשתיות ביוב ותיעול בהתאם לחובתה. לפי טענת התובע, עד למועד הגשת התביעה, טרם בוצעו ברחוב בו מצוי הבית עבודות פיתוח והקמת התשתיות, שבאחריות הנתבעת, על אף שכל שמונת הבתים ברחוב אוכלסו עוד בשנת 2013. עיקר טעמיה של המועצה לאי-הפעלת סמכותה התבססו על מגבלות תקציביות. המועצה כי היא אינה גובה היטלי פיתוח ועל כן אין ביכולתה לממן את הפיתוח כדרישת התובעים.

בית המשפט דחה את התביעה לבקשת צו עשה היות וקבעה כי החלטת המועצה שלא לבצע הפיתוח בעצמה הינה החלטה סבירה בנסיבות העניין.

בית המשפט ביצע הבחנה בין חובות הרשות לסמכויותיה תוך שהוא קובע כי "כאשר החוק מטיל חובה על רשות מינהלית חייבת היא לקיים את החובה במלואה ולא תישמע מפיה טענה כי טעמי תקציב מונעים אותה מלעמוד בנטל".

בית המשפט קבע, כי במקרה דנן הסמכות המוטלת על המועצה לדאוג ולהקים תשתיות מוניציפליות בתחומה היא סמכות שברשות, הכפופה ככל סמכות מינהלית לשיקולי סבירות. על כן נקבע כי "בשים לב לטעמיה של המועצה לפעול בדרכים אלטרנטיביות תחת ביצוע עבודות הפיתוח על ידה, המבוססים כאמור על אילוצי התקציב, ובהתחשב בחופש הפעולה לברור את סדרי העדיפויות למען כלל התושבים בתחום שיפוטה, אני סבור כי החלטתה ... עולה כדי שימוש סביר בסמכויות שניתנו למועצה להקצות ולחלק את משאביה".

מצ"ב לנוחותכם גם התקציר המלא.