

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

איסור על חיוב בדמי הקמה בגין שטחים שלא נכללים בהיתר הבניה כשטח עיקרי או כשטח שרות

ת"צ 19-09-62237 מזור נ' מיתב - תאגיד אזורי למים וביוב בע"מ

כב' השופטת מיכל נד"ב מבית המשפט המחוזי (מרכז) דחתה בקשה לאישור תובענה כייצוגית (להלן – "בקשת האישור"), כנגד מיתב - תאגיד אזורי למים וביוב בע"מ (להלן – "התאגיד" או "מיתב"), לאחר שהתאגיד הודיע על חדילת גבית דמי הקמה על מרפסות מקורות ומרפסות לא מקורות.

ברקע בקשת האישור, עמדו הוראות סעיפים 101-103 לחוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001, שמסמיכות את מועצת רשות המים הממשלתית לקבוע כללים לחישוב ולהטלת דמי הקמה, לצורך מימון הקמה, פיתוח ושדרוג של מערכות מים וביוב. בהתאם לסעיפים אלה, הותקנו כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015, במסגרתם נקבע שדמי הקמה יחושבו לפי שטח הבניה המחושב לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, למעט שטחי מרתף חניה. שטח הבניה כאמור, הינו "השטח שלפיו יחושב סכום דמי ההקמה שיוטל על בעל הנכס בעת אישור בקשה להיתר בנייה הוא שטח הבנייה שאושר במסגרת היתר בנייה כשטח עיקרי או כשטח שירות ולמעט שטחים שלא נמנים עם השטח שהותר לבנייה".

מזור שהגיש בקשה להיתר בניה למגורים, בכללה ביקש לבנות 7 מרפסות שמש, חלקן מקורות וחלקן לא, נדרש כתנאי לקבלת ההיתר, לשלם דמי הקמה, שחושב בין היתר בהתייחס לשטח המרפסות.

אלא שבהתאם לטבלת השטחים המבוקשים לבנייה בהיתר הבניה שניתן למזור, המרפסות אינן מהוות שטח עיקרי או שירות, אלא סווגו תחת שטח "אחר". מזור שילם את דמי ההקמה תחת מחאה והגיש בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית כנגד מיתב.

הקבוצה שבשמה הוגשה הבקשה לאישור הוגדרה בבקשת האישור כ"כל מי שהמשיבה גבתה ממנו, ב- 24 החודשים שקדמו להגשת הבקשה, דמי הקמה, בהתאם לכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה 2015 בגין שטחי גזוזטראות ו/או מרפסות שאינן מנויות בשטח שהותר לבניה, כשטח עיקרי או שטח שירות, בהתאם להיתר הבניה שניתן לנכס".

התאגיד מצידו טען בין היתר, שלמעט טעויות בודדות, לרוב לא הטיל חיוב דמי הקמה בגין מרפסות שלא נכללו כשטח עיקרי או שטח שירות בהיתר הבנייה; שדמי ההקמה שנגבו בגין מרפסות הינם שוליים, ושבעקבות מספר הליכים משפטיים שנקטו כנגדו, עוד טרם הגשת בקשת האישור, הונחו עובדיו, למען הזהירות, שלא לגבות באופן גורף דמי הקמה עבור שטחי מרפסות – תוך שמירה על זכותו לחזור ולגבות דמי הקמה בגין שטח מרפסות, ככל שחיוב שכזה יהיה מותר בנסיבות העניין על פי דין.

בהתאם, נטען על ידי מיתב ש"הנחייה זו יושמה החל מיום 6.8.19, ויצרה למעשה חדילה בפועל, בתוך מסגרת הזמן הקבועה בסעיף 9(ב) בחוק תובענות ייצוגיות".

כב' השופטת נד"ב ראתה בהודעת מיתב כהודעת חדילה בהתאם לסעיף 9 לחוק התובענות הייצוגיות, תשס"ן-2006.

בהתאם, נדחתה בקשת האישור. טרם ניתנה החלטה בסוגיית הגמול ושכר הטרחה.

"בענייננו בקשת

האישור הוגשה

כאמור ביום

25.9.2019...

מנכ"ל המשיבה

הבהיר בתצהירו

כי ביום

6.8.2019 ניתנה

הנחייה

להפסקה מלאה

של גביית דמי

ההקמה בגין

מרפסות, עד

להחלטה אחרת.

נוכח הצהרה זו,

... והצהרת

המשיבה כי

חדלה במועד מן

הגבייה, אני

מאשרת כי

הנחיית מנכ"ל

המשיבה יצרה

חדילה בפועל,

ועל כן הודעת

החדילה של

המשיבה היא

בהתאם

לחוק..."