

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

האם תכנית מתאר המשנה ייעוד של חלקות, מספקת לצורך הקמת חבות בהיטל סלילה או שיש צורך להמתין לתכנית מפורטת?

עת"מ 15451-12-20 י. סלומון עבודות קידוח בע"מ נ' עיריית חדרה

י. סלומון עבודות קידוח בע"מ (להלן – סלומון) היא בעלת הזכויות בשתי חלקות (להלן – החלקות), שבמקור היה ייעודן חקלאי בלבד, ואף בפועל משמשות לעיבוד חקלאי. בשנת 2014 אושרה תכנית מתאר כוללת לעיר חדרה, במסגרתה שונה ייעודן של החלקות לתעשייה. בשנת 2018 הכריזה מועצת העירייה על כביש הגובל באחת החלקות כ"רחוב ציבורי", ובשנת 2019 נסלל הכביש. בשנת 2020 נשלחה לחבי סלומון דרישה לתשלום היטל סלילה.

סלומון הגישה עתירה, במסגרתה נטען שבהתאם לחוק העזר לחדרה (סלילת רחובות), התשנ"ה-1995 (להלן – חוק העזר) שטחים חקלאיים פטורים מתשלום היטל סלילה, ומכל מקום, הכביש שנסלל לא נועד לשרת את החלקות ומשכך, לא מתקיימת זיקת הנאה לצורך חיובה בהיטל הסלילה.

כב' השופט סגן הנשיא, רון סוקול (בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים) הזכיר שבעבר חושבו היטלי פיתוח לפי שיטת "דמי השתתפות", אך נכון להיום נוהגות רשויות להטיל היטלים בשיטת ההיטל, לפיה "מנותקת זיקת המימון הישיר מסכום ההיטל.. מחושבת העלות הכוללת של... עבודות הפיתוח ברחבי הרשות.. וזו מחולקת בין כלל בעלי הנכסים על פי תעריף קבוע מראש..". ובלבד שיתקיימו שני תנאים: "הראשון, שהגבייה תותנה בכך שהוקמו תשתיות בפועל ברחוב גובל באופן שמקיים זיקה של הנאה ישירה בין עלות התשתית לבין החייב הראשוני בהיטל [...]" [עע"מ 2314/10 עיריית ראש העין נ. אשבד נכסים בע"מ]. שלשמה נגבו ולא להעשרת קופת העירייה [...]" (עע"מ 2314/10 עיריית ראש העין נ. אשבד נכסים בע"מ). העיתוי בו מתגבשת החבות בתשלום בהתאם לשיטת ההיטל, הוא "... מועד ביצוע עבודות תשתית כלשהן, בדרך כלל ביצוע עבודות תשתית בנכס הגובל לנכס מושא החיוב, או אירוע מגבש חבות שאינו קשור בביצוע עבודות התשתית, כגון מתן היתר בנייה בנכס, מכירה של הנכס וכדומה".

בחינת חוק העזר העלתה, שסעיף 4 לחוק קובע את המועדים שמגבשים חבות בהיטל הסלילה: הראשון שבהם הינו מועד תחילת הסלילה, השני, המועד בו הוצא לנכס היתר בניה או תוספת בנייה. המועד השלישי הוא המועד בו שונה ייעודה של הקרקע עליה מוטל ההיטל, מייעוד חקלאי לייעוד אחר.

אם כן, האם תכנית מתאר כוללת, המשנה ייעוד של חלקות, מספקת לצורך הקמת חבות בהיטל, או שיש צורך, כטענת סלומון, להמתין לתכנית מפורטת? כב' השופט סוקול קבע שבהתאם להוראות סעיף 1 לחוק העזר, הקובע הגדרה של "שטח חקלאי", שהיא "שטח שלפי תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מיועד לעיבוד חקלאי...". ההגדרה של "תכנית" בחוק התכנון והבניה כ"תכנית מהתכניות שלפי פרק ג' לרבות שינוי תכנית, התלייתה או ביטולה", ועל כן היא הכוללת בגידרה גם תכנית מיתאר כוללת. לפיכך, **די בתכנית כוללת המשנה ייעוד, לצורך הטלת חבות בהיטל הסלילה.**

נקבע שאף בהשוואה בין היטל הסלילה והיטל השבחה, שעל פי "סעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מחריג מרשימת התכניות שאישורן מהווה אירוע משביח את התכנית הכוללת", אין כדי להועיל לסלומון. בעוד היטל השבחה הינו במהותו מס רווח הון, המוטל על בעל מקרקעין שמתעשר כתוצאה מעליית שווי המקרקעין שלו, עקב פירסומה של תכנית משביחה, "היטל סלילה אינו מותנה בהתעשרות, אלא הוא מוטל לצורך מימון התשתיות המוקמות על ידי הרשות".

אף טענת סלומון ביחס להיעדר זיקת הנאה בין החלקות לבין הכביש שנסלל נדחתה, שכן "הדרישה ל"זיקת הנאה" מהסלילה היא רופפת ביותר, ודי בסמיכות שבין הכביש הנסלל לנכס כדי לקיים את הזיקה הנדרשת... הטלת החיוב על בעל נכס גובל נועדה אך ורק לקבוע את עיתוי החיוב, ללא קשר למועד שבו החל ליהנות מהתשתית הסמוכה לנכס. על כן, אין כל רלבנטיות למועד שבו יחלו העותרים לעשות שימוש בכביש הגובל".

"גם אם אין

לעותרים הנאה

ישירה מהכביש

הגובל, הם נהנים

מכלל התשתיות

העירוניות,

הכבישים

והמדרכות. הם

גם עשויים

ליהנות מעליית

ערך המקרקעין

בעקבות שיפור

דרכי הגישה

ועוד. על כן, אין

בטענה בדבר

העדר זיקת

הנאה מיידית

כדי להצדיק את

דחיית התשלום

למועד אישור

התכנית

המפורטת או לכל

מועד אחר. די

בכך שהתמלאו

התנאים לגיבוש

החיוב בהיטל

הסלילה כדי

להצדיק את

דרישת

התשלום"