



מדינת ישראל – רשות האכיפה והגבייה

כ"ח תמוז תשע"ט

31 יולי 2019

הוצאה לפועל, לשכת כפר סבא

תיק 2-04-00512-26

משכון מקרקעין אחר

בפני כב' הרשמת עמית גולדשטיין לירן

זוכה 1 - בנק לאומי לישראל בע"מ

כונס הנכסים עו"ד אריה חגי [חוגי]

החייב גדעון צעיד

עיריית רחובות ע"י ב"כ עוהד שפיר ואח'

החלטה

עסקינן במחלוקת בין כונס הנכסים לעיריית רחובות [להלן: "העירייה"] בעניין דרישתה לחיוב קופת הכינוס בהיטלי שטחים ציבוריים פתוחים [להלן: "היטל שצ"פ"]. הצדדים ביקשו בהסכמה מתן החלטה על סמך כתבי הטענות שבתיק וליתר התיצבותם לדיון שהיה קבוע ליום 4.8.19.

סמכות עניינית:

בחנתי את סמכותי לדון במחלוקת ומצאתי כי היא נגזרת מהסמכות לדון בכל עניין נשוא חלוקת קופת כינוס.

ברע"א 4650-06 עיריית תל אביב נגד בנק מזרחי טפחות בע"מ [11.6.07] הוחלה סמכות רשם הוצאה לפועל בענייני ארנונה.

בבר"ע [מחוזי תל רביב] 1149-06 עיריית רעננה נ. אקרמן שוורץ כונסת נכסים [24.6.07] – הוחלה הסמכות כנ"ל גם בהיטלי השבחה ומס שבח.

בבר"ע [מחוזי י-ם] 782-05 שאול וולפשטיין בע"מ נ. עיריית פתח תקווה [30.8.05] נקבע, שמחלוקת בין כונס לרשות מקומית בעניין סדר קדימויות בחלוקה, נתונה לרשם הוצאה לפועל ולא לבית משפט לעניינים מנהליים.

גם אם המחוקק קובע מסלול אחר כגון ערר, דרך ההשגה לא מוציאה בהכרח אפשרות לפנות לערכאות ר' ספרם של כב' השופט עודד מאור ועו"ד דגני, על כונס הנכסים, ע' 511 [להלן: "ספרם של מאור ודגני"].

מהאמור ברי כי יש לי סמכות לדון בעניין נשוא המחלוקת.

סקירת אירועים רלבנטיים בתיק, וטענות הצדדים.

כונס הנכסים מונה לתפקידו ביום 29.3.04.

ביום 10.7.18 [הליך 239] ובין היתר, ביקש הכונס לאשר תשלום היטל השבחה לוועדה המקומית לתו"ב רחובות עבור תכניות בנייה שאושרו מאז מינויו. הכונס הפנה לבג"צ 199/88 קצ"א בפירוק נ. יו"ר הוועדה המקומית לתו"ב קרית אתא, מג [1] ובספרם של מאור ודגני הנ"ל, ע' 565-568. על פי מקורות אלו, קופת כינוס תישא בתשלום בגין היטלים רק בגין תכניות שאושרו לאחר תחילת הכינוס, כשיתרת החוב בגין היטל דינה כדן כל חוב שאינו בדן קדימה. עוד ביקש הכונס הוראות בעניין דרישת העירייה לתשלום 52,930 ₪ בגין היטל שצ"פ.



מדינת ישראל – רשות האכיפה והגבייה

ביום 30.7.18 הוריתי לכונס הנכסים לשלם את חוב הארנונה בגין תקופת החזקתו בנכס וכן לשלם עבור היטל השבחה כפי התחשיב שערך, והוריתי לעירייה להוציא תעודת העדר חובות [אישור לטאבון] גם שטרם הוסדר חוב היטל שצ"פ, שעדיין לא היה ברור באופן סופי. הכול שולם וסודר.

הכונס תפס חזקה בנכס ביום 29.10.15 ומסר את החזקה לרוכשים ביום 19.6.18 [להלן: "תקופת ההחזקה"].

ביום 29.8.18 [הליך 250] דיווח הכונס כי ביום 2.8.18 התקבלה אצלו תגובת העירייה ולפיה, ההחלטה על הקמת שצ"פים התקבלה ביום 9.11.10 ועבודות ההקמה החלו בשנת 2011, עת החזיק החייב בנכס. הכונס ביקש כי אקבע שלא קמה חבות לקופת הכינוס בגין היטלי שצ"פ, שכן בתקופת ההחזקה לא אושרו ואף לא ניבנו שצ"פים. הכונס הפנה לספרם של מאור ודגני לעיל בע' 569, שם נכתב כי קופת כינוס תישא בהיטלי פיתוח רק מיום תפיסת החזקה בנכס ע"י הכונס. בקשה זו הינה הבקשה שלפני.

ביום 21.10.18 [הליך 251] התקבלה תגובת העירייה המאשרת כי הוציאה לכונס אגרת חיוב בסך 52,930 ש"ח ביום 19.6.18 [אגרה 17436]. העירייה הפנתה לחוק העזר לרחובות [שטחים ציבוריים פתוחים] התשע"א-2001 [להלן: "חוק העזר"], שם בס' 7[ג] היא מונחית, כי בעת בקשה לקבלת 'אישור לטאבון' עליה תבדוק קיום חוב היטל שצ"פ, וכך עשתה כאן. הנכס נמצא ברובע ה', יש מפת רובעי העיר ויש החלטת מהנדסת העירייה על הקמת שצ"פים ברובע ה'. נטען כי גם בשנים בהן החזיק הכונס בנכס הוקמו שצ"פים המשרתים את הנכס: פארק משה מזרחי [2014-2015] וגן חשמונאים [2017]. עוד נטען כי מפת הרובעים והחלוקה נבחנו בערכאות שונות ונמצאו סבירות. העירייה טוענת כי די ביצירת זיקת הנאה פוטנציאלית בין התשתית נשוא החיוב לנכס, לשם יצירת חבות בהיטל שצ"פ. בבסיס השיטה, מוסבר, כל בעל נכס בתחום רשות מקומית יישא כדי חלקו היחסי בכלל עלות תשתית.

ביום 15.11.18 [הליך 264] השיב הכונס: במכתב ב"כ העירייה מ-2.8.18 נכתב שהחלטה הייתה ב-2010 שנת והעבודות החלו ב-2011 לרבות פארק משה מזרחי; מאחר ובתוך סך 52,930 ₪ נכללות תקופות בהן לא החזיק בנכס, יש לחייב את קופת הכינוס רק בחלק היחסי; מ-2011 עד 2018 ועבור 5 עבודות לכאורה, יש לחייב את קופת הכינוס ב-20% עבור גן חשמונאים ו-5% עבור פארק משה מזרחי, וסה"כ 25% מסה"כ הדרישה, קרי 13,097 ₪. הכונס הוסיף כי הקדימות להיטל שצ"פ ככל שהוא קיים, הינה לקרן שבחיוב ולא לריבית וקנסות [ספרם של מאור ודגני הנ"ל, ע' 570].

בהחלטתי מיום 18.11.18 נדרשה העירייה לפרט אלו היטלי פיתוח שצ"פ הוטלו רק בתקופת החזקת הכונס בנכס, בצירוף אסמכתאות.

ביום 10.12.18 [הליך 264] שבה העירייה על תגובתה הקודמת מבלי לפרט.

ביום 30.12.18 [הליך 275] הגישה העירייה מסמכים, כולל הכרזות מהנדסת העירייה לרובע ה' וכתבי כמויות. ודוק: האישורים הם לסיום העבודות ולא למועד הטלת העבודות וגן חשמונאים לא נכלל.

בהחלטתי מיום 11.12.18 נדרשה שוב העירייה לפרט כמותאר בהחלטה מ-18.11.19.

ביום 9.1.19 [הליך 275] השיב הכונס: לפי מסמכי העירייה, היא שילמה עבור פארק משה מזרחי, גם עין התכלת ופארק גבעת אהבה, בשנת 2013, בעוד שבתגובתה [בהליך 264] טענה לשנים 2014-2015. זאת ועוד, בטבלה שפורסמה וצורפה בהליך 250 ע"י העירייה, לא הוזכרו השצ"פים הללו לגבי רובע ה'. גן חשמונאים הופיע ב-2017, כשלא הוזכר קודם, אין לגביו הכרזה ואין חשבוניות ביצוע.

ביום 10.1.19 קבעתי כי עיקר המחלוקת בין הצדדים היא עובדתית ושוב נדרשה העירייה לפרט לגבי עבודות שצ"פ שלא הוגשו לגביהן אסמכתאות. כזאת לא עשתה העירייה.

ביום 21.1.19 [הליך 275] קבעתי בהחלטתי כי חרף החלטותיי - כי על העירייה להתייחס למחלוקת עובדתית לגבי מועד ביצוע העבודות - לא עשתה כן, ותואיל להגיב בהתאם.



מדינת ישראל – רשות האכיפה והגבייה

כזאת לא עשתה העירייה.

ביום 13.2.19 נרשם בהחלטתי כי חרף החלטות קודמות מודיעה העירייה שאין לה מה להוסיף לטענות קודמות שטענה. הצדדים נדרשו לתאם מועדים לדיון לפני.

ביום 28.4.19 דווח שהצדדים מנהלים מו"מ והדיון שקבעתי נדחה.

ביום 23.5.19 דווח כי המו"מ נכשל וזומן דיון ליום 4.8.19. כאמור, לבקשת הצדדים הדיון בוטל.

ביום 25.7.19 הגישו הצדדים הדדית סיכום עיקרי טענות.

טענות הכונס סוכמו בסיכום עיקרי טענותיו:

1. התגבשות החיוב הנטען נוצרה זמן רב קודם לתקופת ההחזקה. אין מחלוקת משפטית בין הצדדים בדבר היטלי השבחה ושצפ"ים באופן כללי והצורך בהם.
2. יש לדחות את בקשת העירייה על הסף שכן שבה והתעלמה מהחלטות הרשמת המורות לה שוב ושוב לפרט אלו היטלים הוטלו בתקופת ההחזקה [החלטות מ: 18.11.18, 12.12.18, 10.1.19, 21.1.19, 13.2.19]. באף תגובה לא מצאה העירייה לתמוך טענותיה בתצהיר.
3. לפי חוק העזר ס' 2 [ב] אין חולק כי המועד הקובע הינו מועד גמר התכניות להקמת השצ"פ [מועד מתן אישור המהנדס לתכניות]. מועד זה בפועל קדם משמעותית למועד ביצוע העבודות [מפנה למכתב העירייה מ2.8.18] למען גן חשמונאים].
4. אישור המהנדס שצורף בהליך 275 ע"י העירייה לא עומד בדרישות ס' 2 לחוק העזר שכן עליו להינתן טרם ביצוע התכנית ולא בדיעבד לאחר הביצוע. עד כה לא הגישה העירייה אישור מהנדס לתכניות, כדרישת ס' 2 [ב] לחוק העזר.
5. ביצוע עבודות ברובע ה' מומן ע"י העירייה בשנת 2013, הרבה לפני תקופת ההחזקה [למעט גן חשמונאים]. מנגד, חרף הצגת חשבוניות עבודה מ2013, טוענת העירייה כי פארק משה מזרחי הוקם בשנים 2014-2015. גן חשמונאים שלא נזכר עד בקשה 250 לא הוזכר בתגובות קודמות. בכל מקרה לא צורפו לגביו אישור מהנדס לתכנית הקמתו, חשבוניות ביצוע וכל מסמך תומך.
6. במכתב ב"כ העירייה מיום 19.7.18 נרשם מפורשות כי השצפ"ים המפורטים בו לרבות פארק משה מזרחי ואח', החלו בשלהי שנת 2011....
7. מאחר וכל המחלוקת עובדתית, לא הורם הנטל ע"י העירייה להראות שיש חיוב היטל שצ"פ החל על קופת הכינוס.

טענות העירייה בסיכומיה כנ"ל:

1. אין לבטל את הודעת החיוב שהוציאה העירייה בגין היטל שצ"פ על הנכס, משבוקש אישור לטאבו.
2. עובדתית: בהתאם להחלטת ואישור מהנדסת העירייה, ברובע ה' בוצעו עבודות שצ"פ נרחבות החל משנת 2012, והוקמו שצ"פים נוספים ע"י העירייה ובמימונה גם שנים בהן החזיק הכונס בנכס בתקופת ההחזקה, למשל, פארק משה מזרחי שהוקם בשנים 2014-2015 וגן החשמונאים שהוקם בשנת 2017.
3. היטל שצ"פ הוא בגדר מס לפי פקודת המסים [גביה] ולכן יש לתן להם דין קדימה כמו לארנונה.
4. מביקור בנכס עלה קיום חריגות בנייה והעירייה מתכוונת לגבות היטלים בגין זאת לרבות תשלום היטל שצ"פ, מהוצאות הכינוס.

הכרעה:



מדינת ישראל – רשות האכיפה והגבייה

חוק העזר קובע כדלקמן:

1. ... "עבודות להקמת שטחים ציבוריים פתוחים – עבודות להקמת שטחים ציבוריים פתוחים בתחום העירייה, לרבות עבודות ופעולות אלה: (1) חפירה, מילוי.. (2) הכנת תכניות לשטחים ציבוריים פתוחים ואישורן, ביצוע התכניות ופיקוח על ביצוע העבודות..".
2. "היטל שטחים ציבוריים פתוחים [א] היטל שטחים ציבוריים פתוחים נועד למימון הוצאות העירייה בשל הקמת שצ"פ... החליט המהנדס על קביעת שצ"פ שכונתי או רובעי, תונח החלטתו במשרדי העירייה ותהיה פתוחה לעיון הציבור; הודעה על החלטת המהנדס תפורסם בעיתונות בדרך הקבועה בסעיף 1א לחוק התכנון והבנייה. [ב] היטל שטחים ציבוריים פתוחים יוטל על בעל נכס בהתקיים אחד מהמקרים האלה: (1) תחילת ביצוע עבודות להקמת שצ"פ המיועד לשמש את הנכס; בסעיף זה 'תחילת ביצוע עבודות להקמת שצ"פ' – גמר תכניות להקמת השצ"פ, בהתאם לאישורו של המהנדס, בנוסח שבטופס 1 לתוספת השנייה, וכן, אישור המהנדס לפי הטופס האמור ולפיו בכוונת העירייה לצאת למכרז לביצוע עבודות הקמת השצ"פ או להתקשר כדין בדרך אחרת לביצוע העבודות כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד מתן האישור...".

כנובע, סדר הדברים הוא: תכניות, אישורן ותחילת עבודות. **המועד הקובע** הוא מועד אישור התכניות או הודעה כי תוך 12 חודשים ייצא מכרז לביצוע העבודות וגו'.

הערה מקדימה:

כטענת הכונס, העירייה התעלמה מהחלטותי בהן הוריתי לה לפרט אלו היטלים הוטלו על ידה ברובע ה' בתקופת ההחזקה [החלטות מ: 18.11.18, 12.12.18, 10.1.19, 21.1.19, 13.2.19]. בנוסף, באף תגובה מטעמה לא מצאה העירייה לתמוך טענותיה בתצהיר.

ל'אי הגשת תצהיר' מטעם העירייה בכלל וממהנדסת העירייה בפרט, ו/או 'אי הבאת המהנדסת לדיון לפני' [דיון שגם העירייה ביקשה מטעמיה לבטל], יש משקל לחובת העירייה.

העירייה נדרשה על ידי חזור ודרוש, לפרט עובדתית את דרישת החוב מטעמה, ובחרה להתעלם מכך כליל. גם עניין זה עומד לחובת העירייה.

נטל ההוכחה והראייה מוטל, לטעמי, על העירייה. אמנם הדיון החל בעתירת הכונס כמבקש [בהליך 250], אולם הבקשה הוגשה בעקבות דרישת העירייה לתשלום היטל שצ"פ ובקשתה "להוציא" מקופת הכינוס. משכך, הנטל להוכיח את החוב שהעירייה דורשת את תשלומו, חל על העירייה, ה'מוציאה מהכונס'.

לגוף הדברים:

אכן, כטענת הכונס וכפי החלטותיי, המחלוקת עובדתית. משפטית אין חולק בדבר משמעות היטלי השבחה ושצפ"ים והצורך הציבורי בהם; אין חולק כי היטלי פיתוח ושצ"פים הם חוקיים וחשובים לפיתוח עיר; ואין חולק על מפת הרובעים של העירייה.

טענות ה'מאקרו' של העירייה, המהוות את עיקר סיכומיה, מיותרות ואינן במחלוקת.

עובדתית וספציפית, לא ברור מדוע על קופת הכינוס כאן, בנכס דנא, בהינתן תקופת החזקה, לשלם עבור היטל שצ"פ; בגין אלו פרויקטים, מתי אושרו ואיך, וכל כיו"ב. על העירייה היה להאיר עניין זה ולענות על שאלות אלו.

לפי ס' 2 [ב] לחוק העזר, ה'מועד הקובע' הינו מועד גמר התכניות להקמת שצ"פ [דהיינו, מועד מתן אישור המהנדס לתכניות]. לא ברור על אלו שצ"פים נערך חישוב העירייה המבסס את דרישת החוב באגרה שהוציאה [בסיכומים דובר רק בגן חשמונאים ופארק משה מזרחי "למשל"].

צודק הכונס כי לכאורה, ביצוע עבודות ברובע ה' מומן ע"י העירייה בשנת 2013, הרבה לפני תקופת החזקה [למעט גן חשמונאים], כשמנגד וחרף הצגת חשבוניות עבודה מ-2013, טוענת העירייה כי



מדינת ישראל – רשות האכיפה והגבייה

פארק משה מזרחי הוקם בשנים 2014-2015. לא ניתן להבין אחרת באין עדות או פירוט מטעם העירייה.

באין אסמכתאות לגבי גן חשמונאים - לא ברור מתי אושרו התכניות להקמתו ואף מתי החלו עבודות;

לגבי פארק משה מזרחי, לכאורה אושרו תכניות להקמתו עוד טרם שנת 2011 [כמאמר ב"כ העירייה במכתבו מיום 19.7.18] או לכל היותר בשנת 2013 [לפי חשבוניות העבודה]. משכך, המועד הקובע קדם לתקופת החזקה.

כך גם לגבי פרויקטים נוספים שנמנו בחלק מכתבי הטענות ונעלמו מהסיכומים למשל.

צודק הכונס כי אישור המהנדסת במסמכים שהוגשו לגבי חלק מהשצ"פים נושא תאריך הכנה המאוחר לביצוע העבודות בפועל ולכן, הלכה למעשה, עד כה לא הגישה העירייה אישור מהנדס כדרישת סי' 2 [ב]1 לחוק העזר.

עיון בכל המסמכים שהגישה העירייה מזה, טענותיה הקיימות וטענותיה החסרות מזה, מכתב בא כוחה מזה והוראות חוק העזר מזה, מעלה כי לא ניתן לקבל כל טענה של העירייה בדבר חבות קופת הכינוס בגין היטל שצ"פ, שכן לא הורם הנטל ע"י העירייה להראות שהיטל שצ"פ כלשהו הוטל בתקופת החזקה;

אף לא ברורה אמירת העירייה בסוף הסיכומים כי עתה התגלו לה חריגות בנייה, וככל וזה קשור למחלוקת זו מה ההשלכה, מה ההקשר.

אני מקבלת את בקשת הכונס בהליך 250 וקובעת כי אין על קופת הכינוס לשאת בהיטלי השצ"פ הנדרשים ע"י העירייה בדין קדימה וכהוצאת כינוס.

ככל ויוותרו כספים לחלוקה בין נושי החייב לאחר סילוק כל הוצאות הכינוס והחוב לנושה המובטח, תשוב העירייה ותגיש את דרישתה להיטלי שצ"פ במועדים שקדמו לתקופת החזקה.

באין דיון יישא כל צד בהוצאותיו.

הכונס ימציא עותק החלטה זו לב"כ העירייה במסירה כדין.



מדינת ישראל – רשות האכיפה והגבייה

**כ"ח תמוז תשע"ט
31 יולי 2019**

עמית גולדשטיין לירן, רשמת

תאריך