

בפני כב' השופטת עינת רביד, יו"ר, וחברי הוועדה

**העוררת:** תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד מ. אנגלסמן ואח'  
מרח' ז'בוטינסקי 35 ר"ג 52511  
טל.: 03-7521438 פקס: 03-7521186

- נ ג ד -

**המשיבה:** עיריית רמת השרון  
ע"י ב"כ עוה"ד אילן שרקון ו/או דניאל  
מקליס ו/או ניר בראונשטיין ו/או ערן גיל  
ו/או עידן אשר ו/או טל פינק שלישי ו/או  
בועז גרינברג ו/או לימור מנשה ו/או יסמין  
פסטרנק ו/או הילי כהן ו/או חגי בורשטיין  
ו/או יסמין קשת  
מרחוב יבנה 15, תל אביב 65791  
טל': 03-5662808 פקס': 03-5662801

## תשובת המשיבה לערר

בהתאם להוראות תקנה 4 לתקנות הרשויות המקומיות (ביוב) (סדרי הדיון בפני ועדת ערר), תשכ"ה – 1964, ובהמשך להחלטת הוועדה הנכבדה מיום 27.12.06 בענין מועדים, מתכבדת בזה המשיבה להגיש את תשובתה לערר.

**ואלו נימוקי התשובה:**

כללי

1. כבר בפתח הדברים יצויין, כי הערר דנן כולל ערב רב של טענות שונות ומשונות, רובן ככולן **בלתי רלבנטיות בעליל** לשאלת חיובה של העוררת בהיטלי ביוב, ומקצתן חסרות שחר ואין להן בסיס כל עובדתי.

כל זאת למול העובדה הברורה והמטרידה, כי אין כל מקום כי התושבים ומשלמי ההיטלים בתחומי המשיבה, צריכים לשאת במימון תשתיות הביוב במקום העוררת, כאשר הדין קובע כי העלות תוטל עליה, העוררת היא זו אשר עושה שימוש מקיף ונרחב בתשתיות המשרתות אותה.

כל זאת במסגרת הקומפלקס המסחרי הנקרא "סינמה סיטי", אשר למען סבר האוון שיעור המבקרים בו והמשתמשים בתשתיות המתחם עומד על כ- 4 מיליון איש לשנה, כל זאת במתחמי רשות מקומית המונה 50,000 נפש בלבד.

2. כנראה כי העוררת, בצר לה, ביודעה ובהבינה היטב כי עליה לשלם סכומים לא מבוטלים למשיבה בגין חיובים שהוצאו לה כדין, מנסה בדרך לא דרך להסיט את תשומת הלב מן העיקר אל הטפל, ולטעון טענות רבות, בבחינת "מרב עצים לא

רואים את היער" וכאילו כל מטרת הגשת הערר היא לבלבל, או חו"ח להטעות, את הוועדה הנכבדה.

3. עד כמה בלתי רלבנטיות, חסרות בסיס ואף מקוממות טענות העוררת המועלות בכתב הערר דנן, ניתן לראות במספר דוגמאות לכל אורך ערר זה.

א. הטענות הנוגעות להיטלי סלילה אינן רלבנטיות לערר זה ואין סמכות להיזקק להן

4. תחילה, יצויין כי כל פרק ז' לכתב הערר (סעיפים 22-27), שכותרתו "תשתית הכבישים הגובלת במתחם, סלילתם וחיובי היטל סלילה בגינם" - אין מקומו בהליך זה, והוועדה הנכבדה כלל אינה מוסמכת להיזקק לטענות אלו של העוררת, שכן אין עניינן בחיוב בהיטלי ביוב לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב) (להלן – "החוק"), אלא עניינן הוא עבודות סלילה שבוצעו במתחם והיטלי סלילה שהעוררת ו/או הבעלים הקודם של הנכס חוייבו או לא חוייבו בהם ע"י המשיבה לפי חוקי העזר העירוניים וכו'.

5. אשר על כן, תתבקש הוועדה הנכבדה למחוק את פרק ז' לכתב הערר, וכן להתעלם מכל טענות העוררת בפרק זה ובכלל – מטענותיה בהקשר של חיובה בהיטלי סלילה, ומנספחים ג', ד' לכתב הערר.

ב. יש לדחות על הסף את תביעות ההשבה של העוררת בשל התיישנות וחוסר סמכות

6. בנוסף, מגדילה העוררת לעשות, ובמסגרת פרק יב. לכתב הערר דנן (סעיפים 57-61) היא דורשת כי הוועדה הנכבדה תחייב את המשיבה להשיב לה סכומי היטלים, שלטענתה, ניגבו ממנה ביתר, וזאת בסך של 3,360,480 ₪ (סכום קרן) מתאריך 28.1.96 וכן בסך של 182,727.60 ₪ (סכום קרן) מתאריך 31.10.02, שהם סך הכל 9,452,899 ₪ נכון להיום!

7. לכאורה נראה כי דווקא העוררת היא זו המנסה "להלך אימים" על המשיבה בתביעות השבה בסכומים דמיוניים (שאגב, עולים על סכום דרישת התשלום שהוציאה המשיבה לעוררת ביום 10.10.06!), כך שכל מטרתן של תביעות אלו לשמש "משקל נגד" להודעות החיוב שהוציאה המשיבה כדין לעוררת. ויודגש, לתביעות ההשבה של העוררת כאמור אין כל בסיס, ונסביר.

8. כבר כאן תטען המשיבה, כי על פני הדברים, בכל הנוגע לתביעת ההשבה של העוררת לגבי היטל הביוב, אשר נגבה ממנה ביום 28.1.96, הרי שתביעה זו התיישנה ודינה להידחות על הסף, בחלוף למעלה מ- 7 שנים ממועד החיוב או התשלום בפועל! ויובהר, סכום היטל הביוב משנת 96 שאת השבתו דורשת כיום העוררת מהווה 9,218,112 ₪ מתוך סכום ההשבה הכולל של 9,452,899 ₪, כלומר כמעט 98% מסכום ההשבה הכולל...

9. יתר על כן, ממילא טענת העוררת לגבי עילת ההשבה שבפיה סתמית וכללית, כאילו מדובר בחיוב "ללא כל זכות שבדין", מעצם כך שלטענתה, המשיבה לא חייבה בהיטל ביוב את הבעלים הקודם, אימפוריקון. המשיבה תגרוס כי לא ברור על סמך רואה עצמה העוררת כמי שנכנסה בנעלי אימפוריקון, וכך שכל שחל לגבי אימפוריקון – חל בהכרח גם לגביה, בלי קשר לכל יתר נסיבות העניין.

10. אם לא די בכך, העוררת מנועה ומושתקת מלטעון השבה של היטלי הביוב שאותם שילמה בשנת 96 ובשנת 02' ללא כל מחאה, ובפרט – מבלי שהעוררת ניצלה את זכותה להגשת ערר על אותן דרישות תשלום באותן שנים, לפי הוראות חוק הרשויות המקומיות (ביוב), וזאת בניגוד להגשת ערר זה, למשל, ע"י העוררת, בקשר עם דרישת החיוב במקרה דנן.

11. לא זו אף זו; תמוה לראות כיצד מרשה לעצמה העוררת לדרוש להשבה במסגרת כתב ערר, בשעה שלפי ההלכה הפסוקה, אין ועדת הערר מוסמכת לדון בתביעות השבה, ובפרט לא בנסיבות העניין דנן.

12. בהקשר זה תפנה המשיבה, למשל, לרע"א 2425/99 עיריית רעננה נ' י.ח. יזום והשקעות, פ"ד נד (4) 481, שם נקבע כי סמכות ועדת הערר לדון בתביעות השבה מוגבלת אך ורק לאותם מקרים בהם שאלת ההשבה מעוגנת כל כולה בחוקיות דרישת התשלום של אותן דרישות שהן נשוא הערר, כמו באותו מקרה.

על הלכה זו, לפיה בתי המשפט האזרחיים – ולא ועדת הערר – הם המוסמכים לדון בתביעות השבה, שבהן הסעד המבוקש הוא כספי ולא הצהרתי, חזר לאחרונה ביהמ"ש המחוזי בת"א (כ"ב השי' דותן) בבר"ע 2334/06 עיריית פתח תקוה נ' חברת דלק נדל"ן ואח' (טרם פורסם) מיום 21.12.06 – פסק הדין מצ"ב.

13. גם במסגרת עמ"נ (ירושלים) 204/02 מועצה אזורית מטה נ' משה בניטה, תק-מח 2002(3), 8153, עמ' 8162 נקבע כי סמכות ועדת הערר לדון בתביעות השבה ולהורות על השבה של כספי היטל הינה סמכות המתקיימת במקרים חריגים בלבד, בהם ברור כבר בשלב הגשת הערר כי לא היה כל מקום לחייב בהיטל ואו כי החיוב הינו בלתי חוקי (מה שלא מתקיים בענייננו):

**"...מקובל עלי, כי בשימוש בסמכות להורות על השבה, צריך לנהוג בזהירות, ורק במקרים שבהם ברור, כבר בשלב הזה, כי אין כל יסוד לקביעת ההיטל, למשל מחמת אי-חוקיות בעליל."**

14. ויודגש כי בענייננו, המצב הוא שונה לחלוטין שכן העוררת לא תוקפת בערר זה את חוקיות דרישות התשלום (כמובן דיבור זה בפ"ד עיריית רעננה הנ"ל), ובפרט כך בשעה שהערר דנן מנסה לתקוף את חוקיותן של דרישות תשלום משנת 1996 ו-2002, כך שההשבה כלל אינה מתבקשת לגבי הסכומים הנקובים בדרישה מיום 10.10.06, שהיא הדרישה נשוא ערר זה! בענין זה תפנה המשיבה גם להוראות סעיף 30 לחוק הרשויות המקומיות (ביוב), המסמיך את הוועדה הנכבדה לאשר, לשנות או לבטל את דרישת התשלום (ומיניה וביה גם להורות על השבת תשלום ששולם לפי דרישה זו), ולכן, ממילא סמכות הוועדה הנכבדה להורות על השבה מוגבלת אך ורק לסכומים נשוא דרישת התשלום, אשר בגינה הוגש הערר!

15. אשר על כן, מתבקשת ועדת הערר הנכבדה לדחות על הסף בשל חוסר סמכות ו/או בשל התיישנות את תביעות ההשבה של העוררת ולמחוק מכתב הערר את כל האמור סעיפים 57-61.

ג. שקילת שיקולים זרים כביכול

16. העוררת ממשיכה להעלות טענות סרק, ומרהיבה עוז לטעון כאילו הודעות החיוב נשוא הערר נשלחו אליה באמצעות גוף "חיצוני" למשיבה, ש"ככל הנראה" התקשר בהסכם עם המשיבה לגבי פתיחת שומת העבר וקבלת עמלות תמורת זאת, וכך נשקלו שיקולים בלתי ענייניים ואף זרים במסגרת הוצאת דרישות התשלום דנן.

17. תחילה, מדובר בטענה סתמית ובעלמא: מי בדיוק שקל שיקולים זרים ומתי? מה היו אותם שיקולים? ועוד ועוד. שנית, זו טענה מחוצפת ומקוממת, שכלל לא ברור כיצד היא נטענת בשעה שגם העוררת עצמה מודה בכתב הערר (בסעיף 9) כי

הודעות החיוב דנן חתומות כדנן, ובפרט – הן חתומות ע"י סגן ראש המשיבה, מר מאיר דורון (ולא ע"י מאן דהוא, שהוא גורם "חיצוני" למשיבה).

18. בנוסף, נדמה כי יש לצורך להזכיר לעוררת, כי למשיבה עומדת "חזקת התקינות המנהלית", ולכן - כל עוד אין בפיה טענה קונקרטית על פגם ספציפי כלשהו שנפל בדרישת התשלום מיום 10.10.06 (ואכן אין טענה כזו), מובן מאילו כי המשיבה – באמצעות המחלקה הרלבנטית שלה - שקלה אך ורק שיקולים ענייניים במסגרת הוצאת דרישת התשלום דנן.

19. בנוסף, נשגב מבינתה של המשיבה מדוע לשיטת העוררת, קיים פסול בהיעזרות המשיבה באנשי מקצוע ו/או במומחים, שאינם עובדי המשיבה בהכרח, לצורך בדיקת מדידות שטחים או בדיקת תיקי נכס? הרי גם העוררת עצמה פעלה בדיוק כך כאשר שכרה את שירותיו של אינג' רייף, ומינתה אותו לבדוק את העניין דנן ולהגיש מכתב שהינו חלק בלתי נפרד מהערר (נספח ו' לערר), ובנוסף, שכרה העוררת גם את שירותי משרד בא כוחה, כדי שזה יעשה כמיטב יכולתו (בכפוף להוראות כל דין, כמובן) כדי להפחית את חיוב העוררת בהיטלים. בכך, כמובן, אין כל פסול!

ד. דרישת התשלום דנן אינה נוגעת כלל לחיובים הקשורים לבעלים הקודם - אימפוריקון

20. למרבה הצער, כתב הערר רצוף גם טענות דמגוגיות, שאין בינן לבין המציאות כל קשר.

21. כדי לנסות ולהציג את המשיבה באור שלילי, כאילו דרישת התשלום שהוצאה ביום 10.10.06 נגועה בפגם כלשהו, חוזרת העוררת פעם אחר פעם על הטענה השגויה, כאילו החיובים נשוא ערר זה נובעים מחובות עבור היתרים שהוצאו וניתנו לחב' אימפוריקון (הבעלים הקודם של הנכס), קרי: עד לא יאוחר משנת 1995, או שמקור החיוב שאותו מבקשת המשיבה לגבות כיום הוא בתקופת בעלותה של אימפוריקון במתחם (ולא בתקופת בעלותה של העוררת).

22. **לטענות אלו אין כל יסוד.**

23. כבר כאן תבהיר המשיבה, כי מקורם של כל החיובים נשוא דרישות התשלום מיום 10.10.06, הוא בבניה בפועל ובהוצאת היתרי בניה ע"י העוררת עצמה בין התאריכים 2002-1996, כך שלדרישות התשלום דנן אין קשר להיתרי הבניה שהוציאה בזמנו אימפוריקון בע"מ, ואין גם קשר לתקופת בעלותה של אימפוריקון בע"מ במתחם.

24. בדיוק מסיבה זו, אין כל רלבנטיות לאמור בסעיפים 11-13 לערר, בהם טורחת העוררת לפרט את כל היתרי הבניה שהוציאה אימפוריקון בע"מ בין השנים 1984-1993, ואין כל רלבנטיות לעבודות שביצעה אימפוריקון בעצמה ועל חשבונה (הן בתחום הביוב, ובפרט – בכל תחום אחר). בנוסף, אין כל רלבנטיות לטענות העוררת בסעיפים 28-34 בענין מימון והקמת תשתית ביוב כלשהי ע"י אימפוריקון בע"מ (קרי: לפני 1996).

25. כמו כן, אף האישור שהנפיקה המשיבה ב- 1995 לרשם המקרקעין בקשר עם העברת הזכויות במתחם מחב' איפוריקון לעוררת (נספח ב' לערר) – אין כדי להועיל לעוררת. ראשית, כמפורט לעיל, הבניה במתחם, והאישורים שניתנו עד לשנת 1996 אינם רלבנטיים לערר זה, מכיוון שדרישות התשלום נשוא הערר נסמכות רק על הגדלת היקפי הבניה במתחם ע"י העוררת החל משנת 1996 ואילך. שנית, אמנם העוררת מצטטת את אותו חלק מתוך המסמך שעניינו אישור כי כל החובות מאת

בעל הנכס שולמו, אך "משום מה", נמנעת העוררת לצטט גם את ההערות באותו מסמך, שהן חלק בלתי נפרד מהאישור ולפיהן:

**"אישור זה אינו משחרר את בעל הנכס ו/או המחזיק בו מתשלום חוב שהיה רובץ על הנכס בזמן מתן האישור, ואשר מסיבה כלשהי לא נתגלה / לא נדרש מהמבקש ולא שולם על ידו בזמן מתן האישור. כמו כן, אין באישור זה הודאה כי לא רובצים על הנכס חובות בגין פיתוח ו/או היטל השבחה..."**

**אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכויות הרשות - אם יתברר כי קיים חוב כלשהו."**

26. עוד יודגש, כי מה שעומד בבסיס הוצאת דרישת התשלום מטעם המשיבה מיום 10.10.06 הוא אך ורק פעילותה של העוררת במתחם – אשר הפך רק החל משנת 2002 ואילך לקומפלקס ענק של עשרות בתי קולנוע, וכן חנויות ומסעדות, כך שהיקפי ושטחי הבניה בו גדלו באופן משמעותי ביותר לעומת אופיו ושיטחו של המתחם בתקופה שבה הוא היה בבעלות אימפוריקון בע"מ.

27. כנראה שיש להזכיר דווקא לעוררת (אשר מן הסתם, מודעת היטב לעובדות אלו), כי המתחם דגן שינה את פניו ללא היכר בשנים האחרונות, כך שהפך להיות מתחם "הסינמה סיטי" במקום מתחם "הרב מכר". ויוטעם, מתחם "הרב מכר" המקורי כלל אך ורק את הסופר מרקט (של "ג'מבו"), קומה אחת של משרדים (אותה שכרה העוררת באותו זמן מאת אימפוריקון בע"מ), קומת מרתף ומגרש חניה בשטח כולל של כ- 26,000 מ"ר בלבד. הא ותו לא.

28. נכון להיום, ומזה כבר כמה שנים, המתחם כולו – למעט אותם 26,000 מ"ר – ניבנה מחדש ע"י העוררת, והתווספו לו שטחים רבים, כך שהשטח הכולל של המתחם הוא כיום 73,957 מ"ר, כולל 23 אולמות קולנוע (!), מגרש חניה נוסף ועוד ועוד, כך שמדובר במרכז בילוי תרבות ופנאי, המשמש אלפי אנשים כל יום, כולל בסופי שבוע !!!

לעניין פירוט והיקף השטחים הבנויים בהתאם להיתרים שהוצאו לח"ב אימפוריקון (עד 1995) וכן לעניין פירוט והיקף השטחים שנתבקשו ושינינו ע"י העוררת מאז 1996 ואילך מצ"ב חו"ד המודד המוסמך, מר דורון כהן, כחלק בלתי נפרד מכתב תשובה זה.

29. כדי להמחיש עד כמה גדול הוא השינוי שאירע בגודלו ובאופיו של המיתחם דגן, לאחר רכישת הבעלות בו ע"י העוררת, ולמעשה רק בשנים האחרונות, ניקח דוגמא מספרית של היוצאים והבאים במיתחם ה"רב מכר" עד לפני מספר שנים, לעומת היוצאים והבאים במיתחם "הסינמה סיטי" בשנים האחרונות וכיום.

30. בהערכה זהירה ניתן לומר, כי למשרדי העוררת היו מגיעים מדי יום כ- 200-300 איש ולסופרמרקט "ג'מבו" היו מגיעים כ- 1000 איש ביום (וזאת בדרך כלל לשהייה קצרה ולקניות בלבד), סך הכל ולפי 25 ימי עבודה בחודש כ- 350,000 – 400,000 איש בשנה. ברם, למיתחם "הסינמה סיטי" מגיעים – לפי פרסומי ונתוני העוררת עצמה – כ- 3 מיליון איש בשנה, וזאת רק בבתי הקולנוע ! בנוסף לכך, מגיעים עוד כמיליון איש בשנה (בהערכה גסה) למתחם הקניות שבסינמה סיטי, לחנויות, למסעדות ולשוק שמתקיים שם מדי פעם.

31. עינינו הרואות; מדובר בהגדלה פי 10 (!) בערך (מכמות כוללת של מבקרים ומשתמשים של כ- 400,000 איש לכמות כוללת של כ- 4 מיליון איש). יותר מכך, במקום מבנה ששימש משרדים להנהלת העוררת וכן סופרמרקט, ואשר היה סגור בשבתות ובמועדים, הרי שכיום מדובר במתחם שלם של בילוי, פנאי ובידור, הפתוח

כ- 20 שעות ביממה בכל ימות השבוע, אשר בו שונו באופן מהותי הייעודים והשימושים.

32. לעניין חיוב בעל הנכס בהיטל ביוב.

**"...משום שהנכס, המוגדר בסעיף 1 לחוק הביוב כ"בנין או קרקע...". שינה את פניו באופן מהותי מבחינת המבנה שעל המקרקעין ומבחינת השימוש בתשתיות הביוב הנדרש לנכס במתכונתו החדשה... " ראה ע"א 02 / 1270 עיריית רמת גן נ' מנחמי בוני מגדלי דוד רמת-גן בע"מ, פ"ד נח (2) 7, עמוד 15.**

33. מובן מאליו, כי שינוי משמעותי שכזה בכמות הכוללת של המשתמשים והמבקרים במיתחם מחייב גם שינוי מתאים של תשתית הביוב למיתחם, כדי שזו תוכל לעמוד בעומס האדיר הנוסף של כל המשתמשים והמבקרים הרבים, אשר באים למיתחם ה"סינמה סיטי". עקב כך, נאלצה המשיבה להשקיע כספים רבים בעבודות ביוב בשנים האחרונות.

34. כאמור לעיל, הודעות החיוב ודרישות התשלום נשוא ערר זה אינן רלבנטיות לבניה כלשהי שביצעה במיתחם הבעלים הקודם – חב' אימפוריקון בע"מ, והן אינן מתבססות על חובות כלשהם מן התקופה שלפני העברת הבעלות במיתחם לעוררת!

35. נכון לשנת 1995 (קרי: לפני מועד קבלת היתר הבניה הראשון אותו קיבלה העוררת) שולם למשיבה היטל ביוב בגין המיתחם **עבור 29,907 מ"ר בנויים**, וזאת בהתאמה למצב הבנוי בפועל נכון לאותו מועד.

36. למעשה, השטחים שנותרו ללא שינוי, ו/או עברו שינויים קלים בלבד, ללא שינוי של השימוש או של הייעוד שלהם מתקופת אימפוריקון בע"מ ועד היום הם כדלקמן:

- א. במפלס 14 + (החניון והמקלטים): 3,611 מ"ר.
- ב. במפלס 18 + (מסחר): 6,650 מ"ר.
- ג. במפלס 27 + (משרדים): 5,817 מ"ר.

**שטחים אלו תואמים היתרים שהוצאו בשעתו לחברת אימפוריקון עד שנת 1995. סך הכל שטחים שניבנו עד 1995 ושלא שונו מהותית מאז: 16,078 מ"ר.**

**סך הכל שטחים בנויים כיום במיתחם: 73,957 מ"ר.**

**לפיכך, סך כל השטחים שהוספו ו/או ניבנו מחדש ע"י העוררת מאז 1996 ואילך לצורך הקמת קומפלקס ה"סינמה סיטי": 57,879 מ"ר.**

37. כפי שגם העוררת מודה בסעיף 17.1 לערר, רק ביום 26.9.96 היא קיבלה את היתר הבניה הראשון מאת המשיבה בקשר עם תוספות בניה שונות שהיא ביצעה בנכס.

38. אחרי שנת 1996 שילמה העוררת למשיבה היטל ביוב על תוספות בניה שביצעה, לפי הפירוט כדלקמן:

- א. בגין רכיב הבניין – על 3445 מ"ר נוספים ביום 21.12.00, על 2832 מ"ר נוספים ביום 31.12.00,

סה"כ מיליון ₪ על 6,277 מ"ר בחודש דצמבר 2000, וזאת לפי הסכם שנחתם בין הצדדים ב- 1999 בהיקשר עם הקדמת תשלומים ע"ח היטלי פיתוח שהעוררת חייבת למשיבה.

מצ"ב כנספת א' העתק ההסכם בין הצדדים בעניין הקדמת תשלום ע"ח היטלי פיתוח.

כמו כן שילמה העוררת על 394 מ"ר נוספים ביום 31.10.02.

יצויין כי העוררת שילמה היטלי ביוב בספטמבר 1996 בגין 29,907 מ"ר – מצ"ב כנספת ד-9 לחוו"ד דורון כהן המצ"ב, העתק הקבלה מ- 9/96 על תשלום 5,116,898.5 ₪ למשיבה בגין 29,907 מ"ר.

**סך הכל שילמה העוררת למשיבה בגין רכיב הבנין עבור שטח של 36,578 מ"ר בלבד.**

**לפיכך, הפרש השטחים בגינו לא שילמה העוררת מעולם היטלים למשיבה:**

$$57,879 - 36,578 = 21,301 \text{ מ"ר}$$

ב. בגין רכיב הקרקע – על 3652 מ"ר ביום 19.9.96.

39. מן האמור לעיל עולה כי עד היום שילמה העוררת למשיבה היטל ביוב בגין תוספות הבניה שלה ברכיב הבנין רק עבור 36,578 מ"ר, וזאת בלי קשר לבנייה הקיימת עוד מתקופת הבעלים הקודמים (אשר לא חל בה שינוי – בשטח של 16,078 מ"ר).

40. לכן, נכון להיום היקף כל השטחים הבנויים במיתחם בפועל מסתכם ב- 73,957 מ"ר, כלומר 21,301 מ"ר יותר מהיקף השטח הבנוי הכולל, שבגינו חוייבה העוררת, ולפיכך הוצאו לעוררת דרישות התשלום נשוא ערר זה, מכיוון שהשטח הבנוי במיתחם שלגביו שילמה העוררת היטלי ביוב כדין הוא בהיקף של 52,656 מ"ר בלבד !

ה. נראה כי העוררת הטעתה במכוון את המשיבה כדי להימנע מתשלום מלוא ההיטלים כדין

41. ויודגש, הפער העצום כאמור בין השטחים בגינם שילמה העוררת היטל ביוב כדין, לבין השטחים שניבנו על ידה בפועל נובע, רובו ככולו, מהטעייה של המשיבה בידי נציגי העוררת, ובפרט – בידי אדריכלי ומהנדסי העוררת, אשר טרחו לכתוב במסגרת התכניות והמפות שהם הגישו למשיבה, לגבי שטחים חדשים רבים במיתחם כאילו הם "שטחים לא לחישוב" או כאילו מדובר בשטחים לא קיימים, בניגוד למציאות בשטח !

42. לענין זה ראה בהרחבה בחוו"ד המומחה, מר דורון כהן, המצורפת כחלק בלתי נפרד מכתב התשובה דנן, אליה צורפו כנספחים העתקי החלקים הרלבנטיים מתוך הבקשות להיתר שהגישה העוררת, ובהם סומנו על ידה, או ע"י מי מטעמה, שטחים מסויימים כ"שטחים לא לחישוב" !

43. להלן יובאו מספר דוגמאות להצגה מסולפת ושאינה תואמת את המציאות של הבניה הנוספת שנבנתה ע"י העוררת, כך שהעוררת היא זו שהציגה בין השנים 1996-2002 מצגים שגויים למשיבה, כאילו שטחם של סך כל השטחים הבנויים לחיוב במיתחם קטן יותר מן הבנוי בפועל.

44. כך למשל, האדריכל מטעם העוררת הגיש בשמה תשריט הגשה בשנת 2002 ובו ציין במפורש כי שטח הבניה "הוקטן" ב- 3182 מ"ר, כך שסך כל השטחים הבנויים עומדים על כ- 69,000 מ"ר בלבד, במקום על כמעט 74,000 מ"ר! אין לקביעה זו כל בסיס, ונראה כי העיריה הוטעתה בהקשר זה ע"י העוררת, ולפיכך אף השיבה לה כספים בגין אגרות בשנת 2002 בגין "השטחים שהוקטנו / הופחתו", כביכול. כל זאת, על אף שהעוררת עצמה הודתה במסגרת ההיתר שהגישה לעירייה באותה שנה כי סך כל השטחים הבנויים במתחם בפועל נכון לאותו מועד מסתכמים בכ- 73,000 מ"ר! ברי כי מדובר בהתנהגות של העוררת המהווה עשיית עושר ולא במשפט.

45. בנוסף, כי תחת הכותרת "מרפסות פתוחות" במפלס +23 בפירוט השטחים (ראה נספח ד-2 לחוה"ד של ד. כהן) ציינה העוררת שטח של 1,147 מ"ר להפחתה תחת הספרור "31" בעוד שבשרטוט פרטי הבנין (ראה נספח ד-3 לחוה"ד) נראה בבירור כי מצויות במקום זה כל מערכות מיזוג האוויר של הבנין, כך שבמקום מערכות טכניות, שיש לחייבן בהיטלים על פי דין, ציינה העוררת בבקשותיה, כאילו מדובר ב"מרפסת לא מקורה" (ראה נספח ד-1 לחוה"ד), ובשל כך נמנעה העיריה מלחייב שטחים אלו בהיטלים.

46. כמו כן, במפלס +33 בהיתר 20020281 מתאריך 31 לאוקטובר 2002 (נספח ד-12 לחוה"ד) הופחתו שטחים מצטברים תחת הכותרת "שטח קומה מפולשת מעברים לכלל הציבור" של 2035 מ"ר, שמשמשים כולם את החניה של הבנין כפי שניתן לראות הן מפרטי הבנין (ראה נספח ד-6 לחוה"ד) באותה בקשה וכן ניתן ללמוד מאורתופוטו שמצורף לחוות הדעת (ראה נספח ד-7), ולכן יש לחייב בהיטלי פיתוח גם שטחים אלו. החניה במפלס + 33 מוקפת כולה בקירות ולכן מחוייבת לפי הדין בהיטלים, והיא דומה במהותה גם למתקנים הנדסיים שאינם דורשים גג כגון מיזוג וטרנספורמטורים. מהות קומה מפולשת הוא שלא יהא בה שימוש ולא זה המצב במקרה דנן.

47. לסיכום: סך כל השטחים שהופחתו מן התחשיב שהגישה העוררת לעיריה, תוך ציון פרטים מטעים, לא מדוייקים ולא נכונים, ואשר עקב כך לא חוייבו שטחים אלו ע"י העיריה בהיטלי פיתוח הם כדלקמן:

א. בגין הקומה המפולשת בשטח של 16,327 מ"ר, שהפכה בשנת 2002 לקומה רגילה

(תוך שתנובה עצמה מציינת בבקשותיה כי מדובר בשטחים המצויים בהליכי בניה עד לאותו מועד).

ב. בגין הקטנת השטח בתשריט הגשה משנת 2002 ב- 3182 מ"ר.

ג. בגין מרפסות פתוחות כביכול, שהן למעשה מערכות טכניות ומיזוג אוויר בשטח של 1,147 מ"ר.

ד. בגין "קומה מפולשת מעברים לכלל הציבור" שהם למעשה שטחי חניה לכל דבר

וענין, המשמשים את הנכס, בשטח של 2035 מ"ר.

**סה"כ – כ- 22,500 מ"ר שלא חוייבו בהיטלים!**

48. זאת ועוד; בהיתר מס' 20020281 מיום 31/10/02 ביקשה תנובה "שינויים פנימיים שינויים בשימושים הכוללים בתי קולנוע במבנה שבבניה 0.5 מ"ר לשימוש עיקרי, 3058 הקטנת שטחי שירות מ"ר שטחי שרות". העולה מכך ומהמצויין



בתשריט המצורף לבקשה הנ"ל הינו שהעוררת, אשר טרם סיימה את בניית המבנה מאז 1996, שינתה את האמור בהיתר מ-1996 בכך שהחל משנת 2002 ניצלה את כל הקומות המפולשות הן כשטחי שירות והן כשטחים עיקריים, מבלי להפנות לכך שבפעולותיה היא משמישה למעשה את הקומות המפולשות, אלא שהעיריה מאחר ולא היתה ממוחשבת בשנת 1996 לא היתה ערה לעובדה שסך כל שטחי הבינוי לחיוב בהיטלים בשנת 2002 גדלו לכלל כ-73000 מ"ר לעומת סך כל השטחים בגינם שולמו ההיטלים בשנת 1996. כמו כן, הנוסח הרפה בבקשה שהגישה תנובה ("שינויים פנימיים") לא הצביע כלל על הרס קומה 23 ובנייתה מחדש למעשה, כך שהיא מותאמת לקולנועים.

1. בנסיבות דנו יש לדחות גם את טענות העוררת בדבר סופיות השומה או השתק

49. והנה, בהקשר זה, טוענת העוררת כאילו ההלכה הפסוקה של כב' ביהמ"ש איננה מתירה לרשות "לפתוח" מחדש שומות עבר ולהתנות מתן אישור לרשם המקרקעין בתשלום "חובות עבר" – תוך הפנייה לעע"מ 1164/04 עירית הרצליה נ' יצחקי (טרם פורסם).

50. למרבה הצער, העוררת לא דקה פורתא בהלכה הפסוקה. בעע"מ 1164/04 הנ"ל נקבע במפורש כי קיימת בידי הרשות סמכות כללית לתקן את טעויותיה, ועל אחת כמה וכמה שהיא מוסמכת לעשות כן, כשמקור הטעות הוא בהתנהגות האזרח, או לחילופין כאשר ההחלטה המקורית חורגת מסמכות או שהיא נובעת אך מטעות טכנית, שנעשתה בהיסח הדעת (כמו בענייננו, בשעה שפקידי הרשות הסתמכו על הנתונים השגויים שנמסרו ע"י אדריכלי ומהנדסי העוררת במסגרת התכניות והבקשות שאלו הגישו להם):

"...ככלל, לרשות מנהלית נתונה הסמכות לתקן את החלטתה המנהלית, אף בהיעדר מקור נורמטיבי ספציפי המקנה סמכות לעשות כן, וזאת מכוח העקרונות הכלליים של דיני המנהל הציבורי (...)" זמיר הסמכות המנהלית – כרך ב (תשנ"ו-1996) 1004-1005; ...)

העמדה לפיה מוסמכת הרשות לתקן טעות מנהלית נתמכת בשיקולים שונים. כך, תיקון טעות מנהלית עשוי למנוע הפלייתו של אזרח שיצא נשכר מטעות כזו או אחרת של הרשות המנהלית, לעומת אזרחים שלא זכו "ליהנות" מהשגה שנפלה בידה. הצורך בתיקון הטעות המנהלית נתמך על ידי האינטרס הציבורי שעניינו צדק חלוקתי והחשיבות הטמונה בהקפדה על ניצול כספי הציבור בדרך היעילה ביותר...

יש הסבורים שמשקל רב יינתן לשאלה מיהו הגורם שיש לייחס לו את ביצוע הטעות:

"טעות של הרשות המינהלית יכולה להיות עילה טובה לשינוי או ביטול החלטה קודמת. כך לגבי טעות עובדתית, כך לגבי טעות משפטית, וכך גם לגבי טעות בשיקול הדעת. לעניין זה עשוי להיות הבדל בין טעות שנגרמה באשמת הרשות המינהלית לבין טעות שנגרמה באשמת האזרח. אמנם גם בטעות שנגרמה באשמת הרשות המינהלית ניתן לתקן את הטעות או לבטל את החלטה, אולם זאת רק בנסיבות מיוחדות או אם קיים אינטרס ציבורי מיוחד בתיקון הטעות, כגון, שכתוצאה מן הטעות עלול להיגרם לציבור נזק חמור... שונה המצב כאשר החלטת הרשות נפגמה באופן מהותי מחמת הטעיה או מרמה על ידי האזרח" (זמיר, שם, בעמ' 1004-1005).

בע"א 433/80 הנ"ל, נתבקש בית המשפט על ידי המערער להורות על בטלותה של החלטתו של מנהל מס רכוש וקרן פיצויים לתקן טעות שנפלה בשומת המס בו חויבה המערער. השופט ג' בד ציין שלוש חלופות שונות בגינן עלולה ליפול טעות בפעולת המנהל:

**”א. החלטה הנוגדת את החוק או שבצורה אחרת יש בה בעליל משום חריגה מסמכות;  
ב. החלטה, שמקורה בטעות משרדית טכנית, שנעשתה בהיסח הדעת;  
ג. החלטה, שיש בה משום משגה, במובן זה שהפקיד יישם בצורה בלתי נכונה או בלתי נכונה את המדיניות של משרדו או השתמש בשיקול-דעתו באופן בלתי סביר” (שם בעמ' 352).**

**לגישת השופט בך, בשני המקרים הראשונים תוכל הרשות, ככלל, לחזור בה ולתקן את הטעות שנפלה אצלה. לעומת זאת, מקום בו מקור הטעות ביישום בלתי נכון של מדיניות הרשות או סטייה מהפעלה סבירה של שיקול הדעת של הרשות, לא תוכל הרשות לחזור בה מטעותה.**

**...כך, למשל, צוין בע"א 4452/00 הנ"ל על ידי השופט י' אנגלרד:**

**”... חשיבות לא מבוטלת נודעת גם לשאלה אם קיימת כיום אפשרות לברר את העובדות לאשורן ואם הטעות נגרמה בשל הטעיה מצד האזרח...” (שם בעמ' 784). (הדגשה לא במקור)**

51. המשיבה תפנה בהקשר זה להוראות **סעיפים 158 יט. – 158כא. וכן 214-216 לחוק התכנון והבניה, שהינן פליליות במהותן**, לגבי מסירת תצהיר של המורשה להיתר ושל המהנדס האחראי כי הבקשה תואמת את הוראות הדין, או לגבי מסירת פרטים לא מדוייקים או כוזבים או מטעים במסגרת בקשה להיתר, מה שיכול אף להביא לביטול האישור או ההיתר שניתנו.

52. לאור כל האמור, הרי שדווקא לפי ההלכה הפסוקה, **מוסמכת המשיבה לפתוח מחדש את החיובים שהוצאו אך לפני כ- 4 שנים לעוררת, וזאת כדי לתקנם ולהתאימם למצב הדברים במציאות. בפרט כך, בשעה שמדובר בטעויות טכניות לכל היותר (לענין מנין השטחים לחיוב), או לחילופין – כי המקור לחיוב העוררת בחסר – הוא התנהגות חסרת תום לב, ואף הטעייה מצד העוררת עצמה, שאינה אמורה להנות מפירות ההטעייה שביצעה. המשיבה תדגיש כי רק ההפרש בגין היטלי הביוב (נשוא ערר זה) עומד על סך של כ- 4 מיליון ₪, שהוא סכום בעל משמעות אדירה מבחינת הקופה הציבורית וזהו נימוק נוסף להצדקת תיקון דרישת התשלום, **מה גם שחלפו רק כ- 4 שנים** מאז תוספות הבניה המדוברות (אשר בוצעו בסוף 2002) ומאז התשלום האחרון שביצעה העוררת בגין היטלי ביוב (תשלום ששולם בסוף 2002). ויודגש, כי בעע"מ 1164/04 **עיריית הרצליה נ' יצחקי** היה מדובר בתיקון של חיוב שנמסר ושולם עוד בשנת 1991, ולכן האמור בפסק דין זה איננו חל על ענייננו.**

53. בהקשר זה של סמכותה של המשיבה לגבות סכום נוסף של היטל שהוא ההפרש בין מה ששולם לה בטעות לבין המגיע לה לפי התעריף שבתוקף, תפנה המשיבה גם להוראות סעיף 13 לחוק העזר לרמת השרון (ביוב), תש"א – 2000.

54. לפיכך, גם דין טענות העוררת בהקשר של "סופיות השומה" ו"השתק" כביכול של המשיבה – להידחות.

1. למעלה מן הצורך – התייחסות לטענות העוררת לגבי הבעלים הקודם

55. פעם אחר פעם חוזרת העוררת על הטענה כאילו שוחררה חב' אימפוריקון (הבעלים הקודם) ע"י המשיבה מתשלום היטלים כלשהם, ובפרט – מתשלום היטלי

ביוב, מכיוון שהיא היתה זו שהקימה את תשתית הביוב במתחם, ועשתה זאת על חשבונה.

56. כתשובה מקדמית לטענה זו, תגרוס המשיבה כי ממילא העוררת איננה זכאית ואיננה רשאית לטעון כיום טענות בשם הבעלים הקודם, או במקום הבעלים הקודם. כך למשל, האישור עבור רשם המקרקעין, עליו מנסה כיום העוררת להסתמך, ניתן לחב' אימפוריקון ולא לעוררת. בנוסף, ככל שחב' אימפוריקון אכן קיבלה בזמנו "פטור" מהמשיבה מתשלום היטלים בגין ביוב ו/או סלילה עקב עבודות שביצעה בזמנו על חשבונה – אין בכך כדי להשליך בצורה כלשהי על חובתה של העוררת לשלם היטלים כדן, בגין תוספות בניה שהיא הוסיפה במתחם.

57. שנית, כפי שכבר נזכר ופורט לעיל, הודעת החיוב נשוא ערר זה איננה נסמכת כלל על בניה כלשהי שבוצעה בנכס ע"י הבעלים הקודם, אלא היא נוגעת אך ורק לתוספת בניה ולבניה חדשה בהיקף של אלפי מ"ר, שאותה ביצעה העוררת בעצמה בין השנים 1996 ו-2002, קרי: אחרי העברת הבעלות במתחם לידיה.

58. גם לגופם של דברים, טענות העוררת הן סתמיות ובלתי מדוייקות. בייחוד אין בפי העוררת כל טענה על התחייבות ספציפית כלשהי של גורם מוסמך בעיריה, ואין היא מציגה מסמך כלשהו בכתב, ממנו עולה כי אי פעם אכן סוכם בין הצדדים, או כי אי פעם המשיבה הודיעה לה / הבטיחה לה כי היא לא תחוייב בהיטלים כלשהם במסגרת הפרוייקט... טענה זו מוכחשת מכל וכל.

59. חב' אימפוריקון מעולם לא הקימה תחנת שאיבה עירונית, אלא היא הקימה מתקן שאיבה – בעצמה ועל חשבונה – מן הסיבה הפשוטה שהמרתפים ומערכת הביוב הפנימית של הנכס כולו (מתחם "הרב מכר" בזמנו) נמוכים טופוגרפית ממערכת האיסוף העירונית. בנסיבות כאלו האחריות להתחברות למערכת העירונית חלה על בעל הנכס בלבד, אשר מעוניין להתחבר למערכת האיסוף העירונית. בהקשר זה מוכחש כאילו ההתחברות האמורה שביצעה חב' אימפוריקון שירתה ומשרתת / משמשת גורם נוסף כלשהו פרט לחב' אימפוריקון, או העוררת שרכשה ממנה את הנכס.

60. כמו כן, קו הסניקה אליו מתייחסת העוררת בסעיף 29 לערר ככל שהוקם ו/או נעשתה השתתפות בהקמתו נלקחו חיובים אלו בהתחשבות שבין אמפריקון לבין המשיבה.

61. יתרה מזאת, גם בתקופתה של העוררת, כל ההשקעות שבוצעו בתשתית הביוב – מקורן בתוספות הבניה האדירות שביקשה העוררת וקיבלה במסגרת היתרי הבניה השונים שלה.

62. כנזכר לעיל, מובן מאליו כי מערכת הביוב שהיתה קיימת מתקופת הבעלים הקודם (אימפוריקון) איננה מתאימה ואיננה מספיקה לצורך הטיפול בכמויות האדירות הנוספות של ביוב, שהועמסו על המתחם כולו, עם הפיכתו לקומפלקס ענק של בתי קולנוע, מסעדות ושירותים הפועל 24 שעות ביממה ו- 7 ימים בשבוע. בדיוק לשם כך נדרש "שידרוג" של תחנת השאיבה הקיימת, כמופיע בנספח ה' לערר (סיכום הישיבה בין הצדדים מיום 10.10.02).

63. באשר לנטען בסעיף 33 לכתבה הערר בענין השקעות העוררת ב"שיפוץ" של תחנת השאיבה, הרי שהמשיבה גילתה רק בשלבי הסיום של בניית בתי הקולנוע, כי ההיתר שכבר הוצא בקשר עם בניה זו, לא כלל גם נספת סניטרי - בניגוד למתחייב ע"פ דין וע"פ נהלי המשיבה. לפיכך, דרשו כבר אז – בשלהי 2002 - נציגי המשיבה ממתכנן האינסטלציה של העוררת להגיש להם תכנית סניטרית לאלתר. אגב,

התכנית המקורית שהוגשה ע"י העוררת לנציגי המשיבה סימנה התחברות למערכת הקיימת (של אימפוריקון), אשר לא התאימה להיקפי הבניה החדשה והנוספת. 64. לפיכך, נתבקש מתכנן האינסטלציה של העוררת לתכנן ולבצע התחברות לקו הסניקה העירוני, ומכיוון שהמפלס של הנכס של העוררת נמוך יותר מקו הסניקה העירוני, נדרש ביצוע שאיבה בהיקפים גדולים, מה שחייב גם את שדרוג ושיפוץ תחנת השאיבה הקיימת (במקום להקים תחנת שאיבה חדשה).

65. מוכחש בזה כל האמור במכתבו של אינג' רייף (נספח ו' לערר), והמשיבה תפנה לאמור בחוה"ד של מר ד. כהן המצורפת לכתב תשובה זה. בפרט, שוגה אינג' רייף בטענתו כאילו החיוב נשוא ערר זה כולל גם חובות כלשהם שמקורם בתקופת הבעלות של אימפוריקון במתחם.

66. גם טענות העוררת בפרק יא. לערר בענין אי מילוי דרישות החוק כביכול ע"י המשיבה, הינן טענות בעלמא, שאין להן כל יסוד. בייחוד, מובהר בזה כי העילה לחיוב העוררת בהיטלים היא תוספת הבניה המאסיבית ו/או ההריסה והבניה מחדש במתחם, והכל בהתאם להוראות חוק העזר לרמת השרון (ביוב), תשס"א – 2000 (ר' בפרט את סעיף 2 לחוק העזר).

67. כמו כן, שגויה טענת העוררת כאילו המשיבה לא ביצעה תשתית ביוב חדשה או נוספת כלשהי המשרתת את הנכס. ויודגש, כל מטרת השידרוג והשיפוץ של תחנת השאיבה שבוצע ב- 2002 היתה להתאים את המערכת הקיימת להגדלת כמויות הביוב הצפויות עקב השימוש השוטף והיומיומי במתחם בהיקף של פי 10 לערך, וברור כי לא ניתן היה להמשיך להשתמש במתקנים ובמערכת הישנים, כדי לשאוב/להעביר/להסניק/ להוציא את כל כמויות הביוב במתחם, עם הפיכתו לקומפלקס "סינמה סיטי".

#### סיכום:

68. כל הטענות הנטענות בתשובה זו, הגם שנטענו בפירוט אין בהן הפחתת הנטל המוטל על כתפי העוררת, אשר לא השכילה להרימו.

69. מכל האמור בתשובה זו ומכל נימוק משפטי ראוי אחר דין הערר להידחות.

70. אשר על כן, תתבקש ועדת הערר הנכבדה לדחות את הערר ולחייב את העוררת בהוצאות ובשכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כדין.

דניאל מקליס, עו"ד

ניר בראונשטיין, עו"ד

**ב"כ המשיבה**