

ל' בסיוון תש"פ

02 ביוני 2020

**הרשות הממשלתית למים ולביוב – מקבץ החלטות עקרוניות בתלונות בעניין דמי הקמה / תשלומי הקמה – עדכון אחרון: 25.5.2020**

**רקע**

**מסמך זה מציג לעיון הציבור מקבץ החלטות עקרוניות שניתנו בתלונות שהוגשו על חיובים לפי כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015 (להלן: "כללי דמי הקמה") וכללי המים והביוב (תשלומים בעד שירותי מים וביוב במועצות האזוריות), תשע"ח-2017 (להלן "כללי תשלומי הקמה") בשנים 2016-2018.**

חשיבותו של מסמך זה בהצגת עמדות עקרוניות שניתנו במסגרת תלונות פרטניות, אשר לאור העמדה שהוצגה בהן מהוות את עמדת רשות המים בסוגיות המקצועיות גם במקרים דומים. בכך יתאפשר לציבור להבין את עמדות הרגולטור בסוגיות באופן שיתר מחלוקות בנושאים שהוכרעו, וכן לאפשר נגישות רבה יותר למידע הנוגע לכללי דמי הקמה וכללי תשלומי הקמה.

**בשים לב, לרקע האמור, יודגשו גם ההיבטים הבאים:**

האחד, ראוי להבהיר כי תפקידו של רגולטור אינו להחליף את שיקול הדעת של התאגיד ולהתערב בהחלטותיו כדבר שבשגרה. התאגיד פועל במסגרת החקיקה החלה עליו ועליו למלא אחריה בעזרת אורגניו המוסמכים לענין כולל במסגרת בקשה לביורר הקבועה בכללי דמי הקמה וכללי תשלומי הקמה.

השני, ככלל, החלטות התאגיד הנתקפות במסגרת סעיף 108 לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001 (להלן: "החוק"), תיפסלנה רק במקרים חריגים וכבדי משקל, בהם ימצא כי התאגיד חרג מדלת סמכויותיו שהוקנו לו בדיון.

השלישי, לא כל חריגה של תאגיד מהוראות החוק והכללים, תחייב בטלות ההחלטה. בעניין זה יש לשקול, בין היתר, שיקולים רבים ומגוונים, תכליות חקיקה, השלכות של ההחלטה על יתר התאגידיים, לשון הכללים וכיוצא באלה.

הרביעי, רשות המים שקלה האם לפרסם את ההחלטות כלשונן (בכפוף לכל דין) או לפרסם תמצית בלבד, על מנת לאפשר בירור התלונה בצורה חופשית ומבלי חשש למסירת מידע מסוים או העלאת טענות מסויימות. בשלב זה הוחלט על פרסום תמצית מהשיקולים שהוזכרו ואולם הרשות שוקלת לקבוע ברירת מחדל של פרסום פניות והחלטות. אם יוחלט על האופציה השנייה, הדבר ילווה בפרסום מתאים.

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנילון - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס'ד
19.11.2019	<p>הליך של בירור תלונה עשוי להתאים גם לבירור חילוקי דעות בעניין תשלומי חובה, לרבות היטלי פיתוח, אם כי לא בכל מקרה ניתן להגיע במסגרתו לתוצאה המייתרת הליכים משפטיים בין הצדדים.</p> <p>לעניין טענת המתלוננת כי הוצאות הפיתוח ששילמה הן "תשלום קודם", שלעניינו יש להפחית את השטח שבעדו שולם התשלום הקודם מהחיוב, מצאנו לנכון להפריד בין חיוב הקרקע לחיוב השטח הבנוי.</p> <p>לא כל סכום ששולם כהוצאות פיתוח במסגרת מכרז של רמ"י מהווה בהכרח "תשלום קודם", המיועד למימון עלות ההקמה של תשתיות. בענייננו, חלק מסכום הוצאות הפיתוח שולם כ"מקדמה" המוחזרת על ידי קיזוז סכום התשלום מהחיוב העתידי (החיוב העתידי הוא המיועד לממן את עלות ההקמה).</p> <p>בענייננו אין מחלוקת כי רשות מקרקעי ישראל מימנה, בין היתר, הקמת מערכת מים ומערכת ביוב, והשאלה היא, האם ניתן פטור מתשלום היטלים / תשלומי הקמה בשל כך. את התשובה לשאלה זו ניתן למצוא במכתב הקיזוז שצורף למכרז ועליו חתומה המועצה, ובשאר תנאי ההסכם שבין המועצה לרשות מקרקעי ישראל.</p> <p>אילו היה עלינו לבחון את מכתב הקיזוז בלבד, היינו גורסים שלגבי שטח הקרקע ניתן פטור מהיטלים, ואילו לגבי רכיב הבנייה ראו בהוצאות הפיתוח כמקדמה שיש להחזירה לפי סכומה, בעוד שההיטלים אמורים להיות מוטלים באופן מלא. אולם, בהוראות אחרות בהסכם הפיתוח שבין המועצה לרמ"י (שמכתב הקיזוז אף הוא חלק ממנו) נקבע, בין השאר, כי</p>	<p>המתלוננת מלינה כי חויבה בתשלומי הקמה למים ולביוב שלא בהתאם לתנאי המכרז שבו זכתה, ושלא בהתאם להתחייבות המועצה במכתב הקיזוז שצורף למכרז.</p>	מועצה אזורית	1

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנילון - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>תחשיב שלפיו יופחת סכום הוצאות הפיתוח ששולם מתוך חיוב מלא בהיטלים ייערך הן לגבי הקרקע, הן לגבי הבניה.</p> <p>לעניין חיוב שטח המבנים המועצה פעלה בהתאם להוראה הקבועה הן במכתב הקיזוז שצורף למכרז והן בהסכם הפיתוח שבינה לבין רמ"י, וקיזוז מתשלומי ההקמה, שחושבו לפי התעריפים שחלו בעת אישור הבנייה, את אותו חלק מהוצאות הפיתוח (בתוספת הצמדה) ששולם על חשבון הבנייה העתידית. לא עלה בידי המתלוננת לשכנענו כי נפל פגם בחישוב זה.</p> <p>למתלוננת לא הייתה כל סיבה או הצדקה להניח שתחויב אחרת בקשר לבנייה, משום שמכתב הקיזוז שצורף למכרז ועליו חתומה המועצה הנו ברור בהקשר זה, ותואם את האופן שבו חויבה. ככל שהמכרז הותיר אי בהירות בהקשר זה לשיטת המתלוננת, היה על המתלוננת לברר את הפרטים הדרושים בהתאם לתנאי המכרז.</p> <p>לעניין חיוב שטח הקרקע, ממכתב הקיזוז עולה להבנתנו, שבגין שטח הקרקע שבנכס ניתנה התחייבות ל"קיזוז מלא", ולכאורה – מדובר בפטור מתשלום היטלים, שמשמעותו היא, שיש לראות בהוצאות הפיתוח כ"תשלום קודם", משל שולמו היטלי הפיתוח בגין הקרקע. קביעה זו במכתב הקיזוז מתיישבת לכאורה גם עם התפיסה המקובלת בחוקי עזר, שלפיה העילה לחיוב הקרקע בהיטל מתגבשת בעת תחילת ביצוע עבודות הפיתוח הרלוונטיות (שברוב הסכמי הפיתוח – מתרחשת הרבה לפני תחילת הבנייה במגרשים), בעוד שהעילה לחיובה של בנייה עתידית מתגבשת בעת תחילת הבנייה העתידית (או אישורה). לפי גישה זו, בעת תשלום הוצאות הפיתוח, כבר קמה עילה לחיוב בגין שטח הקרקע, ומכאן ההסכמה על פטור מחיוב עתידי של אותו שטח קרקע שבעדו שולם, בעוד שטרם קמה עילה לחיוב הבניה העתידית, ומכאן ההסכמה שבעת היווצרות עילת החיוב</p>			

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנלווין - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>יבוצע חישוב ההיטלים, ומהסכום המלא יופחת הסכום ששולם כ"מקדמה" על חשבון החיוב העתידי. לגבי חיוב הקרקע לכאורה קיימת "אי התאמה" בין מכתב הקיזוז שצירפה רמ"י למכרז, לבין הוראות הסכם הפיתוח בין המועצה לרמ"י. בעוד שמכתב הקיזוז (אשר הוצג למתלוננת, כחלק מתנאי המכרז שבו זכתה) מציין כי בגין רכיב הקרקע יהיה "קיזוז מלא" זולת לגבי הפרש שטחים שיחויב ב-100% מההיטלים, מהסכום הפיתוח (שמכתב הקיזוז הוא כאמור חלק ממנו, אך הוא עצמו לא בהכרח הובא לידיעת המתלוננת ושאר משתתפי המכרז) עולה, שההתחשבנות לגבי הקרקע תיעשה בדומה להתחשבנות לגבי המבנים, היינו – חיוב מלא לפי תעריפים עדכניים בעת היתר הבניה, והפחתת הסכום ששולם במסגרת המכרז כשהוא צמוד. המתלוננת טוענת, כי את הזיכוי בגין הקרקע היה על המועצה לבצע לפי מכתב הקיזוז, בדרך של "קיזוז מלא" (ולכל היותר – חיוב הפרש בשטח הקרקע ב-100% מההיטלים). המועצה טוענת, כי את מכתב הקיזוז יש לפרש בהתאם לשאר הוראות הסכם הפיתוח, שלפיהן היא פעלה וביצעה את הקיזוז. ההכרעה בין עמדות הצדדים בהקשר זה של חיוב הקרקע היא הכרעה פרשנית בסוגיה שפנים רבות לה. מצד אחד עומדת לשונו של מכתב הקיזוז. מצד שני עומדת לשון שאר הוראות הסכם הפיתוח שבין המועצה לבין רמ"י, שבמסגרתן נחתם אותו מכתב קיזוז. נסיבות נוספות בענייננו עושות את הסוגיה מורכבת עוד יותר, ובין היתר – העובדה שעמדתה של רמ"י לא נשמעה ואינה ידועה. מלבד הסוגיה הפרשנית, ייתכן שיש כאן גם סוגיה לבירור מתחום הרשלנות (בשל נוסחו של מכתב הקיזוז), אך גם אם הייתה כאן רשלנות, לא ברור מצד מי, האם נגרם נזק והאם מתקיים קשר סיבתי לנזק כלשהו.</p>			

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מזהות הגוף הנילוץ - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>לדעתנו, בנסיבות העניין, הליך זה של בירור תלונה אינו מתאים להכרעה בסוגיות אלה. בהליך של בירור תלונה לא נשמעות ראיות כפי שהן נשמעות בהליך משפטי; לא נשמעים עדים; לא נבחנת עמדתם של צדדים שלישיים הנוגעים לעניין. איננו יכולים לקבוע, על יסוד המסמכים שהוצגו לנו, כי המועצה פעלה באופן שגוי בעניין חיוב הקרקע, כשם שאיננו יכולים לקבוע כי המועצה פעלה באופן נכון, ואיננו יכולים לקבוע שאת מכתב הקיזוז יש לפרש בהתאם לשאר הוראות הסכם הפיתוח, כשם שאיננו יכולים לקבוע שאת הוראות הסכם הפיתוח יש לפרש בהתאם למכתב הקיזוז.</p> <p>התלונה נדחתה, תוך שהובהר כי לעניין חיוב הקרקע, לא נדחתה הטענה לגופה שכן ככל שיש צורך בהכרעה, יש לעשותה בבירור מעמיק יותר, שאינו יכול להיעשות בהליך זה של בירור תלונה.</p>			
12.2.2020	<p>לעניין הקיזוז המלא אל מול הוצאות הפיתוח ששולמו במכרז, מבחינת מכתב הקיזוז ותנאי המכרז עולה שהתחייבות התאגיד התייחסה מפורשות לתכניות מסוימות, בעוד שהמרפסות נבנו לפי תכניות אחרות, אף שאלה היו בתוקף בעת המכרז. אל מול אלה, לא הוצגו לנו נתונים שעל יסודם ניתן להגיע למסקנה שיש להעדיף פרשנות אחרת, התומכת בעמדת המתלוננות. לא הובאה לידיעתנו עמדת רמ"י בסוגיה, ולא הובאו לידיעתנו השווי והסדרי המימון המלאים של עבודות הפיתוח (ובפרט המים והביוב) במתחמים הרלוונטיים. בהיעדר מידע כאמור (לא כל שכן מידע הנוגד את טענת התאגיד), לא ניתן לשלול את טענת התאגיד באשר למשמעות האמור במכרז ובמכתב הקיזוז. יתרה מזו, מכתבי קיזוז אגב תשלום הוצאות פיתוח לרמ"י הם דבר נפוץ למדי, וכבר נתקלנו בעבר במכתבי קיזוז שבהם צוין בבירור ובמפורש שהקיזוז מתייחס לכל זכויות הבנייה שבתוקף במועד השיווק. הואיל ורמ"י יודעת לנסח את הדברים</p>	<p>המתלוננות מלינות על חיובן בדמי הקמה בגין שטחי מרפסות, שבהיתר הבניה צויינו כשטח נוסף (שכביכול אינו שטח עיקרי ואינו שירות), בטענה ששילמו הוצאות פיתוח במסגרת המכרז שבו זכו כנגד התחייבות התאגיד לקיזוז מלא של דמי ההקמה, שחלה גם על שטח המרפסות; ובטענה ששטח המרפסות אינו בא במניין שטחי הבניה לצורך חיוב בדמי הקמה.</p>	תאגיד	2

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנלווין - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>באופן מפורש, הדעת נותנת שכאשר במכתב הקיזוז נאמר דבר אחר, יש לפרשו על פי האמור בו. בנסיבות אלה, אין באפשרותנו לקבוע כי עמדתו של התאגיד שגויה ככל שהדברים אמורים בעצם חיובם של שטחי בניה שבנייתם הותרת בתכניות אחרות מלבד אלה המפורטות במכתב הקיזוז ובתנאי המכרז.</p> <p>לעניין סוגיית הכללת שטחי המרפסות בשטח המחויב בדמי הקמה: ככלל, עמדת רשות המים בסוגיית שטחי הגוזטראות היא, שאין לחייבם בדמי הקמה, ובלבד שהם אינם כלולים בשטח העיקרי או בשטח השירות המחושבים לפי תקנות חישוב שטחים. במקרה זה, על פי התכניות הספציפיות החלות, ונוכח אופן יישומן בוועדה המקומית, מדובר במקרה חריג המצריך התייחסות מיוחדת.</p> <p>בכללי דמי הקמה מוגדר "שטח הבנייה" כ"סך כל שטחי הבנייה המחושבים לפי תקנות חישוב שטחים",...". בתיקון 2008 לתקנות חישוב שטחים נקבע כי: "על אף האמור בתקנת משנה (ב), נקבעה בתכנית הוראה מיוחדת בעניין חישוב שטחה של גוזטרה, יחולו הוראות התכנית". על-פי רוב, גם כאשר חלק משטחי הבנייה מחושבים לפי הוראות תכנית גוברות, פירוט שטחי הבנייה בהיתר הבנייה ייעשה בהלימה לאופן החישוב הקבוע בתקנות חישוב שטחים (מניין שטחי הבנייה הכוללים, בחלוקה לעיקרי ושירות כמשמעותם בתקנות חישוב שטחים), כך שניתן להסתמך על השטחים המפורטים בהיתר לצורך החיוב בדמי הקמה. ואולם, ייתכנו מקרים חריגים, שבהם האופן שבו מיישמת הוועדה המקומית את הוראות התכנית שהוראותיה חלות במקום הוראות תקנות חישוב שטחים מהווה סטייה משמעותית מתקנות חישוב שטחים, באופן המצריך ביצוע חישוב משלים המותאם לתקנות חישוב שטחים, לצורך חיוב בדמי הקמה. כזה הוא המצב בענייננו. בענייננו קיימת</p>			

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנילון - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>תכנית הקובעת את האופן שבו יחושב שטחן של גזוזטראות, לרבות גזוזטראות מקורות: התכנית קובעת זכויות בנייה קצובות לבניית גזוזטראות, כפי שהן מוגדרות בתכנית, ולפי לשונה – אותן גזוזטראות לא ייחושבו באחוזי הבנייה. הואיל ועצם ההתרה של בניית המרפסות בתכנית מייצרת "זכויות בניה", ברור שאחוזי הבנייה שהמרפסות אינן נספרות לעניינם הם אחוזי הבנייה הנובעים מתוכניות אחרות. יובהר עוד, ששטח הגזוזטראות המותר בתכנית שונה מזה הקבוע בתקנות חישוב שטחים. הסטייה התכנונית (המותרת) מהוראות תקנות חישוב שטחים היא מהותית בהקשר זה, משום שהוועדה המקומית עושה שימוש בטרמינולוגיה הקבועה בתכניות, השונה מזו הקבועה בתקנות חישוב שטחים. בהיתר הבנייה הוועדה המקומית מכנה "שטח עיקרי" ו"שטח שירות" רק את שטחי הבנייה המהווים ניצול של זכויות הבנייה הקבועות בתכניות הראשיות, ואינה רואה בשטחי הגזוזטראות (לרבות אלה החורגים מהשטחים שאינם באים במניין לפי תקנות חישוב שטחים) "שטח עיקרי", למרות שלפי תקנות חישוב שטחים – תכניות המרפסות למעשה הוסיפו זכויות בנייה למרפסות, בבחינת יצירת "שטח עיקרי" נוסף.</p> <p>לדעתנו, במקרה חריג זה, שבו חלות הוראות תכנית במקום הוראות תקנות חישוב שטחים, והצגת השטחים על ידי הוועדה המקומית אינה תואמת את תקנות חישוב שטחים, לצורך חיוב בדמי הקמה יש לבצע התאמה בחישובי השטחים שאישרה הוועדה המקומית, כך ששטח המרפסות המובא בחשבון יותאם להוראות תקנות חישוב שטחים (תיקון 2008).</p> <p>לכן, לו דעתנו הייתה נשמעת, ואילו היינו מוצאים לנכון ליתן הוראות ביצוע לתאגיד במקרה זה, היינו מנחים את התאגיד לבקש מן הוועדה המקומית לבצע חישוב משלים שימין את השטח שסווג כ"שטח אחר" לשטח</p>			

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנילון - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>הבא בחשבון כשטח עיקרי/שירות לפי תקנות חישוב שטחים (ולא לפי התכניות החלות), ולשטח שאינו בא בחשבון; וככל שהוועדה המקומית לא תיאות לסייע – לחשב בעצמו את השטח הבא במניין כאמור, על יסוד היתרי הבנייה וחישוב השטחים הנקוב בהם. בנוסף, היינו מנחים את התאגיד לבקש מהוועדה המקומית שתביא לידיעת יזמים המבקשים היתרי בניה, בזמן אמת, כי חישובי השטח לעניין חיוב בדמי הקמה יהיו שונים מהחישובים לצורך ההיתר, ויכללו בשטח העיקרי גם שטחי מרפסות שבאים במניין השטח העיקרי לפי תקנות חישוב שטחים. התאגיד אף יכול ליידע את היזמים על כך בעצמו במסגרת תיקי מידע שנמסרים טרם הגשת בקשה להיתר בניה. בנסיבות המיוחדות של העניין לא ניתנו הוראות לתאגיד, אשר הותר לו בעבר (וגם כעת) להגן על עמדתו השונה בבתי המשפט, בשם לב לאיתנותו, ולכך שהוא נוטל על עצמו סיכון תוך ידיעה ברורה שעמדתו מנוגדת לעמדת רשות המים, שאר התאגידים פועלים ומחויבים לפעול לפיה.</p>			
12.2.2020	<p>התאגיד ביוזמתו, לקראת אישור טופס 4 עם גמר הבניה, ביצע חישוב שטחים באמצעות מהנדס ומודד מוסמך – לא על-פי מדידה של הבניין כפי שנבנה בפועל, אלא מתוך היתרי הבנייה המקוריים שאושרו בידי הוועדה המקומית. התאגיד ביצע לכאורה "השלמת חיוב" של שטחים שלא חויבו מלכתחילה (לרבות סוגי שטחים שמלכתחילה חייב התאגיד, אך חיובם בוטל בהוראת רשות המים בעקבות תלונה שהגישה נגדו המתלוננת). בין היתר חייב התאגיד שטחים שסומנו בתכנית היתר הבנייה כמרפסות מקורות וכאדניות, ששטחן לא הובא בחשבון בתכנית ההיתר במניין השטחים הבנויים (עיקרי ושירות). בנוסף חייב התאגיד שטחי חללים ופירים (פיר צנרת, פיר מעלית, חלל מדרגות), שסומנו כשטח לא מדוד</p>	<p>המתלוננת מלינה, כי למרות החלטה של רשות המים בתלונה קודמת, המורה לתאגיד לבטל את חיובה בדמי הקמה בגין שטחים שלא נמנו כשטח עיקרי או כשטח שירות בטבלת השטחים שנכללה בהיתר הבניה, שב התאגיד וחייב את המתלוננת בדמי הקמה בגין הפרשי שטחים, והפעם כתנאי לטופס 4.</p>	תאגיד	3



תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנילון - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>בתכנית היתר הבנייה (שטחם לא הובא בחשבון). החלטת רשות המים בתלונה הקודמת יפה גם לכאן. אין מדובר בבנייה חורגת, אלא בשטחים שהותרה בנייתם מלכתחילה. על התאגיד להשית את דמי ההקמה לפי חישוב השטח שאושר בוועדה המקומית ולא לפי חישוב עצמאי. פעולת "התיקון" של התאגיד נועדה להחזיר את אותם סוגי שטחים שחיובם בוטל בעבר לפי החלטת רשות המים. התנהלות כזו מצד התאגיד אינה תקינה, אינה ראויה, ואנו רואים אותה בחומרה. גם לגופם, חישובי השטחים שערך התאגיד אינם עולים בקנה אחד עם כללי דמי הקמה. תשריטי התאגיד אינם ערוכים כתשריט בהיתר בניה, הכולל חישובי שטחים בהפרדה לעיקרי ושירות. בנוסף, הם מחשבים שטח קונטור קומה מבלי להפחית ממנו פיר מעלית, פיר תשתיות וחלל מדרגות, ששטחם אינו בא בחשבון כשטח עיקרי או שירות, למעט שטח רצפת הפיר בקומה התחתונה ביותר (ראו תקנה 4ג) לתקנות חישוב שטחים, שלפיה שטחו של פתח ברצפה העולה על 0.5 מ"ר לא יבוא במנין השטח המותר לבניה). בנוסף, לא הופחתו במסגרתם שטחי מרפסות שעל פי תיקון 2008 בתקנות חישוב שטחים אינם באים במניין השטחים. אשר לפסק הדין בעמ"נ 6443-12-10 ד"ר ב.פ. בע"מ נ' עיריית רחובות, שאליו מפנה התאגיד לעניין סיווג המרפסות כגזוזטרות: <b>ראשית</b>, מרפסות מהסוג האמור שנדון באותו פסק דין מהוות רק חלק מהשטחים ה"נוספים" כביכול שחייב התאגיד בענייננו. <b>שנית</b>, התאגיד נקט פרשנות מחמירה יותר מזו שיושמה בפסק הדין, בהתייחסו גם למרפסות ששניים או יותר מעבריהן בולטים מקירות חיצוניים של הבניין ככאלה שאינן "גזוזטרות", למרות שבפסק הדין ההתייחסות למרפסות כאלה היא כ"גזוזטרות"; תשריטי התאגיד בהקשר זה שונים מתשריטי היתרי</p>			

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנילוץ - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>הבניה (אנו עיינו בתכנית ההיתר, ונתנו דעתנו לכך שמרפסות צמודות של דירות שונות, שביניהן מפרידות אדניות לפי תכנית ההיתר, תוארו בתשריטי התאגיד כמרפסת אחת לא מופרדת, שאין בה אדניות, והיא כביכול כלואה בין קירות משלושה עברים); למעשה – לא ברור לנו כלל וכלל שהוועדה המקומית נקטה גישה פרשנית מקלה ביחס לפסק הדין הנ"ל כפי שטוען התאגיד. <b>שלישית</b> – השאלה האם מרפסות מסוימות הן גזוזטרות או לא, מצריכה לא רק בחינה משפטית אלא גם בחינה מקצועית שאינה מתחום מומחיותו של התאגיד, ובמידת האפשר – עדיף שהבחינה תבוצע בידי אנשי המקצוע של הוועדה המקומית. <b>רביעית</b> – ככל שהוועדה המקומית יישמה פרשנות מקלה מזו שעלתה מפסק הדין הנ"ל, עדיין אנו סבורים שעל התאגיד לפעול לפי החישוב שאישרה הוועדה המקומית.</p> <p>אנו הנחינו תאגידיים לא אחת לפעול לפי קביעת הוועדה המקומית, לרבות בעניין הכללה או אי הכללה של שטחן של מרפסות, ועל אחת כמה וכמה כך יש לפעול בענייננו, בשים לב לכך שהתאגיד מכיר בכך שלא מדובר בטעות ממש, אלא בפרשנות שהיא סבירה אך מקלה.</p> <p>התאגיד מצביע על אינטרס הוועדה המקומית להקל כדי לא ליצור חסם פיתוח, ומציב אינטרס זה אל מול אינטרס התאגיד לגבות יותר כסף בגין דמי הקמה, שלשיטת התאגיד יש לפרש לאורו את כללי דמי הקמה. גישה זו אינה מקובלת עלינו. תכלית כללי דמי הקמה היא, בין היתר, לייצר מקור מימוני לתאגיד לביצוע עבודות. תכלית נוספת היא לקבוע כללי חיוב פשוטים ליישום, שאינם מצריכים מהתאגיד ביצוע פעולות שאינן בתחום מומחיותו (ומכאן, בין השאר, ההפניה לכללי חישוב שטחים, וההנחייה להעדיף הסתמכות על חישובי השטחים שאושרו בידי הוועדה המקומית). התכלית שלא לייצר חסמי</p>			

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנילון - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>פיתוח אף היא עומדת ברקע כללי דמי הקמה. אל מול אלה, הרצון "למקסם" את הכנסות התאגיד מדמי הקמה אינו מהווה את אחת התכליות של כללי דמי הקמה, ואין לתת לו משקל בפרשנות הכללים. התייחסות התאגיד לאי חיוב השטחים הנוספים כ"הפחתה" מחיובי היזמים והקבלנים היא שגויה. אי חיוב שטחים שאינם ברי חיוב אינו "הפחתה", ולא יהיה בו כדי לגרום חסרון כיס לתאגיד. על התאגיד לגבות אך את מה שהותר לו בדין לגבות. התאגיד טוען, כי דן בסוגיה עם הוועדה המקומית. אלא שמתאיור התאגיד עצמו עולה, שלא נמצא במסגרת בירור זה שהוועדה המקומית טעתה בקביעותיה, אלא שהיא פעלה במסגרת סמכותה ובתוך מתחם הסבירות גם לשיטת התאגיד. לשיטת התאגיד, את השטח המחושב לפי תקנות חישוב שטחים ניתן לחשב בשני אופנים שונים: אופן מקל לפי שיטת הוועדה המקומית המבקשת להקל עם יזמים, ואופן מחמיר לפי שיטת התאגיד המבקש למקסם את הכנסותיו מדמי הקמה, וזאת למרות ששתי הפרשנויות המוצעות מתנגשות לחלוטין זו בזו. אם תקבל עמדתו המחמירה של התאגיד, ושטחי המרפסות המקורות יובאו בחשבון, פירוש הדבר שהוועדה המקומית אישרה היתר בנייה שלא כדין. לא ניתן לקבל גישה כזו. אין מדובר כאן בחישוב לפי שני דינים שונים שניתן לפרשם באופן שונה על יסוד תכליות שונות, אלא בחישוב לפי אותו דין ממש: תקנות חישוב שטחים.</p> <p><b>התלונה התקבלה</b>, וניתנה הוראה לתאגיד לבטל את דרישות התשלום מושא התלונה בגין "הפרשי שטחים".</p>			
2.9.2019	<p>רשות המים היא הרגולטור האחראי על התאגידים, ובין היתר ניתנה בידה, בחוק, הסמכות לברר תלונות נגד תאגידים. סמכות לברר תלונות טומנת בחובה, מכללא, את הסמכות להכריע בהן. אם תלונה נמצאת מוצדקת, מוסמכת רשות המים לתת הוראות בעניינה לתאגיד, לרבות הוראה</p>	<p>המתלונן מלין על חיובו בדמי הקמה בגין בנייה קיימת, בשל החלפת חיבור המים שלו מחיבור של "מקורות" לחיבור של התאגיד.</p>	תאגיד	4

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנילוץ - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>לתאגיד לבטל חיוב כזה או אחר. סירוב של תאגיד לפעול לפי הוראה כאמור עשוי להיחשב פגם בפעילות התאגיד, ולהיות מטופל בדרך המוזכרת בסעיפים 115-116 לחוק תאגידי מים וביוב.</p> <p>סמכות רשות המים לברר תלונות קבועה בחקיקה ראשית, ואינה מוגבלת לעניינים מסוימים.</p> <p>החלפת ספקי המים בשנת 2015 נעשתה לפי החלטת רשות המים, שהתקבלה בעקבות הודעה בכתב של התאגיד כי הוא מוותר על דרישת היטלים מהצרכנים הרלוונטיים. על ההחלטה נמסרה הודעה לצרכן, תוך הבהרה שלא תחול עליו חובת תשלום נוספת. משעררה חברת מקורות על ההחלטה לביית הדין למים, התאגיד, הצרכן ורשות המים השמיעו בהליך את עמדתם המשותפת התומכת בהחלטה, ועררה של מקורות נדחה.</p> <p>התאגיד מושתק, לפיכך, מלטעון כנגד החלטת רשות המים. העלאת טענות מצד התאגיד בניגוד להחלטתה האמורה של רשות המים מהווה הפרה של חובת ההגינות החלה עליו, ודרישת התשלום לא הייתה צריכה לבוא לעולם.</p> <p>תכלית התחייבות התאגיד שלא לגבות היטלים משתרעת גם על דמי הקמה, אך גם אם לא, ממילא מוסדרת החלפת ספקים בכללי דמי הקמה, ולפיהם – ההחלפה, בכפוף להתקיימות התנאים שבסעיף, אינה מאפשרת חיוב בדמי הקמה.</p> <p>התחייבות התאגיד שלא לגבות היטלים אינה מנוגדת להלכת "דירות יוקרה". התחייבות זו מתיישבת עם עמדת רשות המים שכלל לא עמדה לתאגיד הסמכות להטיל חיוב בהיטלים בשל החלפת ספקים. בנוסף, כאשר רשות המים כרגולטור האחראי לנושא מורה לתאגיד לפעול באופן מסוים, אין לראות בכל כפעולה בלתי חוקית, וזאת מעבר לעובדה כי כיום הוראה זו מעוגנת בכללי דמי ההקמה במסגרת אירוע החלפת ספקים.</p>			

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנילון - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>החיבור לראשונה בענייננו הוא מלפני תחילת כללי דמי הקמה. האבחנה שמבצע התאגיד בין פעולות החיבור הפיסי (שככל הנראה נעשו או הושלמו רק במהלך 2019, ומכל מקום לאחר תחילת כללי דמי הקמה) לבין החיבור "על הנייר" שבזכותו החל לגבות תשלומים מהצרכן בגין צריכת המים, היא אבחנה מלאכותית ושגויה. בנסיבות העניין ובשים לב להחלטת רשות המים בדבר החלפת הספקים ללא עלות נוספת לצרכן, לא ייתכן שהתאגיד יראה עצמו כספק מים הרשאי לגבות תשלום, משך שנים, בעד המים שהוא מספק, אולם יטען כי למרות זאת הנכס אינו נחשב כ"מחובר" למערכת המים של התאגיד. גם אם חיבור פיסי חלופי בוצע בשלב מאוחר יותר, עצם העובדה שהתאגיד היה אחראי לאספקת המים לנכס, וגבה תשלומים כספק, פירושה שיש לראות את הנכס ככזה שהיה מחובר לאספקת מים בידי התאגיד.</p> <p>אילו קיבלנו את עמדת התאגיד, שלפיה החיבור הפיסי הוא הרלוונטי, אזי פעולה זו לכאורה (אם נתעלם מהחלטת רשות המים בדבר החלפת ספקים שהולידה אותה) עשויה להקים עילה לחיוב בדמי הקמה לפי סעיף 9(א)(3) לכללי דמי הקמה. עילת החיוב לפי סעיף 9(א)(3), יותר משהיא מאפשרת לחייב צרכן במצב של חילופי ספקים, נועדה להבטיח שהצרכן לא יחויב בדמי הקמה בשל חילופי ספקים, שלא לצורך. צרכני חברת מקורות נדרשו בעבר לממן את התקנת התשתית שבאמצעותה סופקו להם המים באמצעות תשלומים מסוגים שונים לחברת מקורות (כגון רכישת זכויות מים או השקעה במניות). עמדת רשות המים הייתה, עוד לפני תחילת כללי דמי הקמה, שהעברת צרכנים ממקורות לתאגידי מים וביוב צריכה להיעשות באופן שיבטיח שצרכני מקורות לא יידרשו לשלם תשלום הוני נוסף עבור התקנת התשתית בשל נכסיהם הקיימים.</p>			

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנילוך - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>בהתאם לעמדת רשות המים, כללי דמי הקמה נועדו לפי לשונם ותכליתם להבטיח שלא יושת חיוב בדמי הקמה בשל החלפת ספקים גרידא, ולכן צוין בהם במפורש כי תנאי לכך שהחלפת הספקים תקים עילה לחיוב הוא "שהחברה הודיעה לבעל הנכס כי הואיל והחיבור שהיא ביצעה או עומדת לבצע מחליף חיבור של ספק אחר, הוא לא יחויב בדמי הקמה אם יתמלאו תנאי פסקה זו ועל האופן שבו עליו לפעול לשם כך", ובעל הנכס לא פעל כאמור. האופן שבו על בעל הנכס לפעול כדי שלא יחויב בדמי הקמה הנו כדלקמן: "בעל הנכס המחזה לחברה את זכויותיו כלפי הספק האחר לגבי התשתיות ששימשו לאספקת מים לנכס והתשלומים ששולמו בעדן, אם יש לו זכויות כאמור, או אישר כי אין לו זכויות כאמור, בדרך של חתימה על טופס בנוסח שבתוספת השנייה או בדרך אחרת שאישרה החברה".</p> <p>העובדה שהטופס טרם נחתם אינה מקנה תוקף לחיוב בדמי הקמה, ראשית – מהטעם שממילא החתימה אינה הכרחית, באשר החיבור קדם לתחילתם של כלל דמי הקמה; שנית – מהטעם שהתאגיד לא מסר הודעה תקינה לצרכן לגבי משמעות החתימה על הטופס; ושלישית – מהטעם שממילא הצרכן מוכן לחתום על הטופס. לגבי נוסח ההודעה שמסר התאגיד לצרכן נבהיר, כי ההודעה אינה מקיימת את חובת התאגיד בכללי דמי הקמה, להבהיר לבעל הנכס מהן זכויותיו. ההודעה אמורה להבהיר לבעל הנכס, שהחתימה על הטופס תקנה לו פטור מתשלום, וכי החתימה על הטופס אפשרית גם אם אין לו זכויות כלפי הספק הקודם. דבר מאלה לא נעשה בהודעת התאגיד, ולא מדובר בפגם פרוצדורלי, אלא בפגם מהותי, באשר נוסח ההודעה אינו נותן מענה מהותי לצורך ליידע את בעל הנכס על זכויותיו ואף מטעה לגבי מהות הזכויות.</p> <p>מלכתחילה הוציא התאגיד דרישת תשלום לפי סעיף 9(א)(3) לכללי דמי</p>			

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנילון - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>הקמה, שעניינו (בהקשר של תשתיות המים) – חיבור לראשונה של צרכן למערכת מים. בהמשך העלה התאגיד טענה כי עומדת לו בנוסף עילת חיוב לפי סעיף 9(א)(2) לכללי דמי הקמה, שעניינו ביצוע עבודות הקמה המאפשרות את חיבורו של הנכס לראשונה לצריכת מים.</p> <p>התאגיד אינו רשאי "לשנות" כלאחר יד את עילת החיוב הנטענת על ידו, אך אפילו היה רשאי לעשות כן, נבחר כי על הסיטואציה של החלפת ספקים חל סעיף 9(א)(3) לכללי דמי הקמה ולא סעיף 9(א)(2). נזכיר, כי סעיף 9(ג)(2) לכללים מורה כי לעניין עילת החיוב שבסעיף 9(א)(3) יראו החלפת חיבור של ספק אחר (בהתקיים התנאים לכך) כ"חיבור לראשונה". מטענות התאגיד עולה לכאורה, כי סעיף זה מיותר בנסיבות שבהן החלפת החיבור כרוכה בביצוע עבודות קונקרטיים ואינה רק "על הנייר", שהרי בנסיבות כאלה עומדת לשיטת התאגיד עילת חיוב לפי סעיף 9(א)(2), אך בכך התאגיד טועה. ראשית, החלפת ספקים, מעצם טיבה, כוללת גם עבודות חיבור שונות למערכת מים של הספק החדש, וככל שהחיבור גדול יותר, תידרש עבודה משמעותית יותר לצורך החלפתו. עבודות חיבור אלה הן חלק מאותה החלפת ספקים, ולא ניתן להתייחס אליהן באופן מלאכותי כעבודות הקמה המקימות עילת חיוב עצמאית לפי סעיף 9(א)(2) לכללים, כפי שטוען כעת התאגיד בדיעבד (נזכיר כי מדובר בטענה מאוחרת של התאגיד, שממילא אינה מעוגנת בדרישת התשלום). הפעולות שביצע התאגיד, גם לפי תיאורו, אינן הקמה מן היסוד של מערכת מים או של חלקים משמעותיים בה, אלא פעולות חיבור בסיסיות, הכוללות מתיחת צינור חיבור ואביזרים נלווים. פעולות אלה הן חלק מהפעולה הפיסית של "חיבור", והתאגיד היה ער לצורך בביצוען עוד בטרם נעתרה רשות המים לבקשתו להעביר אליו את</p>			

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנלווין - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>הצרכן. רשות המים אישרה את ההעברה לאחר שנבדק ונמצא כי התאגיד מסוגל לבצע את הדרוש ולקבל את האחריות המלאה על האספקה, וזאת מבלי לגבות תשלום מהצרכן בשל כך. התאגיד אמנם טוען כעת בדיעבד כי אין לו מקור מימון לעבודות החיבור, זולת דמי ההקמה, אך אין לטענה זו יסוד. מכירת מים לצרכנים כוללת בין היתר רכיב "רווח" מסוים. התאגיד ביקש לקבל לאחריותו צרכנים גדולים מסוימים, לא "לשם שמיים", אלא כדי ליהנות כלכלית ממכירת מים לאותם צרכנים. פעילות זו הייתה צפויה להותיר די רווח שיצדיק מבחינת התאגיד את מימון עבודות החיבור.</p> <p>הכוונה הסובייקטיבית של רשות המים בעת התקנת הכללים הייתה, שבעת החלפת ספקים לא יחול חיוב הוני של דמי הקמה על הצרכן, וזוהי גם התכלית האובייקטיבית של הכללים. סעיף 9(א)(2) לכללים חל, לעניין תשתיות מים, כאשר מתבצעות עבודות הקמה משמעותיות המאפשרות חיבור לראשונה של נכס לצריכת מים. עבודות הקמה המתבצעות על ידי תאגיד אינן מאפשרות את חיבורו של נכס מסוים לראשונה, אם אותו נכס הוא צרכן של ספק אחר.</p> <p>לכן, בהנחה שיש לראות את החיבור לתשתיות התאגיד ככזה שבוצע לאחר תחילתם של כללי דמי הקמה, הסעיף הרלוונטי בכללי דמי הקמה הוא סעיף 9(א)(3), וכן סעיף 9(ג) הנלווה אליו. לעניין חזקת תשלום קודם: הבנייה שבה מדובר הוקמה לפני יום תחילתם של כללי דמי הקמה. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלה, האם הנכס חובר כדין לאספקת מים באמצעות מערכת מים לפני יום התחילה. בנסיבות העניין ובשים לב להחלטת רשות המים מינואר 2015 בדבר החלפת ספקים ויישומה, דעתנו היא שיש לראות את המתחם ככזה שחובר כדין למערכת המים של התאגיד בינואר 2015, היינו – לפני יום התחילה, כך שאפילו ניתן היה לראות את פעולות החיבור הפיסי</p>			



מס"ד	מהות הגוף הנילון - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	הסוגיה / טענת המתלונן	תמצית החלטת רשות המים	תאריך ההחלטה
			כמקימות עילת חיוב ראשונית בדמי הקמה (בניגוד לעמדתנו), חלה בהקשר זה חזקת תשלום קודם. <b>התלונה התקבלה</b> וניתנה לתאגיד הוראה לבטל את דרישת התשלום לאלתר.	
5	מועצה אזורית	המתלוננת מלינה על אופן חיובה בהיטלי פיתוח (לפני כניסתם לתוקף של כללי המועצות האזוריות), שלא בהתאם לתנאי המכרז שבו זכתה, ושלא בהתאם להתחייבות המועצה במכתב הקיזוז שצורף למכרז.	האופן שבו קיזוז המועצה מההיטלים בגין שטח הבנייה את סכום הוצאות הפיתוח ששולמו על חשבון הבנייה העתידיה במסגרת המכרז תואם את הסכם הפיתוח שבין המועצה לבין רמ"י, שמכתב הקיזוז מהווה חלק ממנו. לעניין חיוב הקרקע לכאורה קיימת "אי התאמה" בין מכתב הקיזוז שצירפה רמ"י למכרז (שם מדובר בקיזוז מלא) לבין הוראות אחרות בהסכם הפיתוח (לכאורה – הפחתת סכומים ששולמו בפועל). מדובר בהכרעה פרשנית שפנים רבות לה. מלבד הסוגייה הפרשנית ייתכן שיש כאן גם סוגיה לבירור מתחום הרשלנות (בשל נוסחו של מכתב הקיזוז), אך גם אם הייתה כאן רשלנות, לא ברור מצד מי, האם נגרם נזק והאם מתקיים קשר סיבתי לנזק כלשהו. בנסיבות אלה, הליך של בירור תלונה אינו מתאים להכרעה בסוגיות אלה, משום שלא נשמעות בו ראיות כבהליך משפטי, לא נשמעים עדים, לא נבחנת עמדתם של צדדים שלישיים. התלונה נדחתה, תוך הבהרה שלעניין חיוב הקרקע יש מקום לבירור מעמיק יותר, שאינו יכול להיעשות בהליך זה של בירור תלונה.	25.7.2019
6	תאגיד	המתלוננים מלינים על האשמת שווא מצד התאגיד על חיבור "שלא כדין" של המבנים הקיימים בנכס לתשתיות המים הציבוריות, וכן על חיוב לא תקין בדמי הקמה אגב בניית בית חדש במגרש, עקב אי זיכוי בגין מלוא שטחם של מבנים להריסה.	הגם שהתאגיד הרחיק לכת בטענתו כי אין בנמצא חיבור כדין למבנים הישנים, לא נדרש להכריע בכך. על מנת שיראו בניין שנהרס ככזה ששולם בעדו תשלום קודם, נדרש להוכיח שהבניין שנהרס הוקם בהיתר או להוכיח פוזיטיבית ששולמו בעדו היטלים בעבר. בענייננו לא הוצג היתר ולא תשלום קודם פוזיטיבי. יתרה מזו, בשים לב לכך שמדובר במגרש שבו בנייה לייעודים שונים (חקלאיים/עסקיים מחד ומגורים מאידך, והכל במבנים נפרדים), אין זה בלתי סביר לראות את הייעודים	14.4.2019

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנילוץ - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס'ד
	<p>השונים כמשתייכים לנכסים נפרדים לעניין החיוב בדמי הקמה. ייתכנו נסיבות חריגות שבהן יראו גם חלק ממגרש כ"נכס", ובנייה לייעודים שונים על אותו מגרש, כאשר אחד מהייעודים הוא למגורים והאחר הוא חקלאי, עשויה להצדיק זאת. בהתאמה, אם נראה בבנייה למגורים כנכס נפרד מהייעודים האחרים, לא יהיה מקום להתיר את קיוזו שטח המבנים להריסה (שאינם מבני מגורים) משטח הבנייה החדשה למגורים. לימים, אם ייבנו במגרש מבנים שאינם למגורים, ניתן יהיה להפחית לגביהם את שטח המבנים שנהרסו, ובלבד שיוכח שהמבנים שנהרסו הוקמו בהיתר. התלונה נדחתה.</p>			
11.8.2019	<p>נדחתה טענת התאגיד כי המחלוקת אינה מתאימה להתברר בהליך של תלונה. נדחתה טענת התאגיד, כי דרישת תשלום שהוציא לפני כניסתם לתוקף של כללי דמי הקמה נותרה בתוקף כ"דרישה קודמת" אף שלא שולמה. אישור הוועדה המקומית והיתר הבניה ניתנו שניהם לאחר כניסת הכללים לתוקף. חוקי העזר לביוב ולמים שמכוחם לשיטת התאגיד הוצאה "דרישה קודמת" איפשרו הוצאת דרישה להיטל בגין הוספת בניה בפועל (ביוב) או בגין היתר בניה (מים), ואילו בקשה להיתר בלבד לא היוותה עילה לחיוב בהיטל. דרישה לתשלום היטל טרם מתן היתר בניה פוקעת אם לא שולמה במועדה ולא ניתן ההיתר. הדרישה המקורית בענייננו פקעה גם לפי האמור בה, וכך עולה מהעובדה שלימים הוציא התאגיד דרישה חדשה, בסכומים שונים, ולא דרש תשלומי פיגורים בגין הדרישה המקורית שלטענתו לא פקעה. מאז תחילתם של כללי דמי הקמה אין לתאגיד סמכות "לגבות" היטלים, במובן של הוצאת חיובים חדשים לתשלום היטלי ביוב ו/או אגרת צנרת מים. הדרישה שקדמה לכללי דמי הקמה אינה "דרישה קודמת" שלא פקעה, ולא ניתן לקבל את גישת התאגיד כי מדובר בדרישה</p>	<p>המתלוננת מלינה על חיובה לשלם היטלי פיתוח לפי חוקי עזר לביוב ולמים לאחר כניסתם לתוקף של כללי דמי הקמה. וכן היא טוענת כי לעניין החיוב בדמי הקמה שיש להשית עליה חלק החיוב בהיטלים, אין לחייבה בגין מרפסות ומבני ציבור ויש להפחית 5% בגין תשלום קודם לקרקע.</p>	תאגיד	7

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנילון - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>קודמת שהתגבשה, מהטעם שמוצדק היה שיגבה היטל עוד לפני היתר הבניה משום שהוא מתחיל להיערך לבנייה החדשה כבר מעת שהתבקש אישורו לאותה בנייה. התאגיד אינו יכול להקדים מועד חיוב בטענה שכך "צודק". יתרה מזו, מועד תחילת ביצוע העבודות תמיד יהיה מוקדם למועד הגבייה, ואין לראות בכך "אי צדק".</p> <p>טענת התאגיד כי כאשר נדרשת הסכמתו להיתר בניה מהווה הדבר "כלי גבייה" בידיו אינה ראויה להישמע. הסכמת התאגיד להיתרים, ככל שהיא נדרשת כטענתו, מיועדת לבחינה מקצועית הנדסית. התאגיד אינו רשאי לייצר לעצמו כלי גבייה זולת מה שנקבע בחוק. סוגיה זו של "כלי גבייה" מוסדרת בסעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה, אשר מתייחס למתן ההיתר כצומת גבייה. התאגיד אינו יכול לקבוע צומת גבייה נוסף שלפיו הוא יימנע מלתת את הסכמתו המקצועית להיתר כלשהו משום שלא שולמו לו תשלומים, לא כל שכן תשלומים שטרם הגיע המועד לסילוקם. בשום חיקוק לא הותר לתאגיד לעכב את התייחסותו המקצועית לבקשות להיתרי בניה (ראו והשוו להוראת סעיף 14(ג) לכללי דמי הקמה, שלפיה פירעונה של דרישת התשלום יהיה תנאי למתן אישור התאגיד לוועדה המקומית בדבר פירעון כל התשלומים שיש לשלם לתאגיד בשל הנכס).</p> <p>התאגיד מציג את האפשרות שבעל הנכס לא לקח את ההיתר ובשל כך פקעה דרישת התשלום, כ"הנאה מן הפקר", ולא היא. פקיעת דרישת התשלום אינה פוטרת את החייב מתשלום, אלא רק דוחה את התשלום עד למועד קבלת ההיתר, ומדובר בדבר שגרתו בהיטלי פיתוח ובדמי הקמה. אם "בין לבין" התחלפה שיטת החיוב, והחיוב בהיטל הוחלף בחיוב בדמי הקמה, אין בכך "הנאה מן הפקר", אלא מעבר משיטה קודמת לשיטה חדשה, שלשיטת רשות המים</p>			

מס"ד	מהות הגוף - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	הסוגיה / טענת המתלונן	תמצית החלטת רשות המים	תאריך ההחלטה
			<p>היא שיטה נכונה וטובה יותר מקודמתה. לעניין אופן החיוב בדמי הקמה צוין, כי שטח המרפסות בנסיבות העניין הוחשב כשטח עיקרי, ולכן על התאגיד לחייבן בדמי הקמה מבלי להרהר אחר חישוב השטחים שאושר בידי הוועדה המקומית. כן צוין, כי דמי הקמה מוטלים גם על מוסדות ציבור עירוניים.</p> <p><b>התלוונה התקבלה</b> והתאגיד נדרש לבטל את החיוב בהיטלים ולהחליפו בחיוב בדמי הקמה כדין.</p>	
8	תאגיד	<p>המתלוננת טוענת כנגד חיובה בדמי הקמה בגין הפרש שטח נטען בין הפרש שטח שלטענת התאגיד נכלל בהסכם הפיתוח שחל במקרקעין, לבין השטח שנבנה בפועל. לטענת המתלוננת, לא התקיימה עילה לחיוב בדמי הקמה; על המבנים המדוברים חלה חזקת "תשלום קודם"; הפרש השטחים שנטען על ידי התאגיד אינו קיים בפועל, והסכם הפיתוח אינו מוגבל להיקף השטחים שלו טוען התאגיד; הפרש השטח הנטען על ידי התאגיד (ומוכחש על ידי המתלוננת) כולל גם מבנים שכלל לא נבנו על ידי המתלוננת בקרקע שכלל לא נמכרה לה; לא קיימת בנייה חורגת באתר; ובניגוד לטענת התאגיד – כל הבנייה שנבנתה באתר היא במסגרת אותן זכויות בנייה שהיו קיימות בעת שנחתם הסכם הפיתוח, ולא מדובר בתוספת זכויות בנייה. ברקע הדברים ציינה המתלוננת, כי תלויה</p>	<p>דרישת התשלום אינה מבהירה לאיזו מבין עילות החיוב השונות שבכללי דמי הקמה היא מכוונת, ובכך היא פגומה. לא הוצגו על ידי התאגיד עילות חיוב ברורות לפי אף אחת מהעילות האפשרויות.</p> <p>לגבי בנייה שחוכרה למערכות המים והביוב של התאגיד לפני כניסתם של כללי דמי הקמה לתוקף (1.5.2015), חזקת תשלום קודם אינה ניתנת לסתירה, והיא חלה גם אם לא בוצע תשלום היטלים בפועל וגם אם לא ניתן פטור מתשלומם עקב ביצוע או מימון עבודות פיתוח. לגבי חלק מהבנייה שחובר למערכות התאגיד לאחר תחילת כללי דמי הקמה, קיימת חזקת תשלום קודם שניתנת לסתירה על ידי התאגיד.</p> <p>מבדיקת הסכם הפיתוח והתכניות המוזכרות בו, שהתאגיד אינו חולק כי יש לראות את המתלוננת כמי ששילמה תשלום קודם בגין זכויות הבנייה הכלולות בהן, עולה, כי התאגיד אמד בחסר את זכויות הבנייה הכלולות באותן תכניות. חישוב נכון מראה, כי הזכויות שניצלה המתלוננת מעוגנות, ברובן המוחלט, בתכניות שנכללו בהסכם הפיתוח.</p> <p>עצם הגשת תביעת השבה על ידי המתלוננת כנגד הרשות המקומית אינה מצדיקה הוצאת חיוב לא מבוסס על ידי התאגיד. כל עוד לא נפסקה השבה לטובת המתלוננת, יש להתייחס לסכומים ששילמה כ"תשלום קודם". אם המתלוננת תזכה בדיון, יוכל</p>	19.8.2019

מס"ד	מהות הגוף הנילון - תאגיד מים וביו/מועצה אזורית	הסוגיה / טענת המתלונן	תמצית החלטת רשות המים	תאריך ההחלטה
		ועומדת בבית המשפט תביעת השבה שהגישה נגד הרשות המקומית שבתחומה פועל התאגיד, בשל תשלומים ששילמה המתלוננת לפי הסכם הפיתוח שעליו חתמה, שלטענתה כוללים חיובי יתר.	התאגיד לבחון מחדש את חיוב דמי ההקמה. התאגיד עשה שימוש בשטחים מנתוני הארנונה, שאינם רלוונטיים. היה עליו לייחס את עילת החיוב לפי סעיף 9(א)(3) לכללי דמי הקמה רק למבנים שחוברו לתשתיות לאחר 1.5.2015, לקחת את שטחיהם מהיתרי הבניה (שטח עיקרי ושירות, למעט שטח מרתף המשמש לחניה), ומהשטח המתקבל – להפחית את השטח שבעדו שולם, או חזקה ששולם תשלום קודם. <b>התלונה התקבלה ברובה.</b>	
9	תאגיד	המתלוננת מלינה על חיובה בתשלום היטלי פיתוח לפי חוקי עזר בגין בנייה חדשה שאושרה ברשות הרישוי לאחר תחילתם של כללי דמי הקמה.	נדחתה עמדת התאגיד, כי "חשבונות פרופורמה" שהוציא למתלוננת עוד טרם כניסת כללי דמי הקמה לתוקף, נותרו בתוקפם ומהווים דרישה קודמת שניתן להמשיך לגבותה לאחר תחילת הכללים. חשבונות הפרופורמה התייחסו למים בלבד ולא לביו. לגבי מים, "דרישה קודמת" שניתן להמשיך לגבותה לפי סעיף 27(ב) לכללי דמי הקמה היא דרישה שנערכה "כדין", ושעודנה בתוקף. מאז תחילתם של כללי דמי הקמה אין לתאגיד סמכות להוציא חיובים חדשים לתשלום היטלי ביו / מים. חשבונות הפרופורמה שהוציא התאגיד פקעו מבלי ששולמו, גם לפי האמור בהם, וגם לפי הוראה מפורשת בחוק העזר העירוני שחל במועד הוצאתם. התאגיד עצמו הנפיק (לאחר כניסת כללי דמי הקמה לתוקף) דרישת תשלום חדשה עם תעריפים שונים מאלו שנזכרו בחשבונות הפרופורמה. <b>התלונה התקבלה, וניתנה הוראה לתאגיד לבטל את הדרישות להיטלים ולהחליפם בחיוב בדמי הקמה כדין.</b>	16.1.2019
10	תאגיד	המתלוננים טוענים כי חיובם בדמי הקמה חלקיים לביו סותר הכרה בתשלום קודם לעניין חיוב בדמי הקמה חלקיים למים, וכי הנכס היה מחובר למערכת הביו העירונית מאז הקמתו לפני שנים.	מצב שבו מוכר תשלום קודם לעניין מים בלבד ולא לעניין ביו הוא אפשרי, ואין מדובר בחיובים סותרים. לא נסתרה טענת התאגיד, כי הנכס חובר לראשונה למערכת הביו הציבורית, ועד כה היה בו בור רקב (ביב פרטי בלבד) ללא חיבור למערכת הציבורית. התלונה נדחתה.	29.7.2018

מס"ד	מהות הגוף הנילון - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	הסוגיה / טענת המתלונן	תמצית החלטת רשות המים	תאריך ההחלטה
11	תאגיד	המתלונן מלין על חיובו בדמי הקמה חלקיים למים בגין חיבור שטח חקלאי (הכולל קרקע ומבנים) לרשת המים של התאגיד. לטענת המתלונן מדובר בחיבור זמני בשל תקלה בבאר שלו המחייבת את שיקום הבאר, והחיבור משרת נכסים נוספים שלא חויבו בדמי הקמה.	התאגיד טוען כי מדובר בחיבור לראשונה של נכס המתלונן, בחיבור קבע ובאמצעות תשתית קבועה. אם נכונה הטענה, אין הצדקה להפטר המתלונן מהחיוב. אפילו דובר בחיבור זמני המותיר את הקצאת המים על שם המתלונן (מה שאינו מתיישב עם המסמכים המראים שהקצאת המים למתלונן בוטלה, ובמקומה ניתנה ההקצאה לתאגיד), במישור היחסים שבין ספק מים אחד למשנהו היה המתלונן נדרש להגיע להסכמה עם התאגיד בדבר תשלום בגין העלויות שהתאגיד נשא בהן לצורך הסדרת אספקת המים למתלונן. לא הוצגו ראיות לכך שעלות ההתקנה נמוכה מדמי ההקמה החלקיים שהמתלונן חויב בהם. לא נסתרה טענת התאגיד, כי צרכן נוסף כבר חויב בגין אותן עבודות, וכי כעת עם פריסת המערכת יאוותרו ויחויבו שאר הצרכנים הרלוונטיים. התלונה נדחתה, מבלי למנוע מהמתלונן לפעול לביורר טענותיו העובדתיות, ככל שהוא חולק על טענות התאגיד. הומלץ לתאגיד לבחון אפשרות לפרוס את התשלום בהסדר תשלומים בכפוף לסעיף 32 לכללי אמות מידה.	16.9.2018
12	תאגיד	המתלוננת מלינה על חיובה בדמי הקמה אגב בנייה חדשה, משום שלטענתה בעל הנכס הקודם שילם עבור עבודות המים והביוב במתחם לחברה מפתחת לפי הסכם תשתית שנחתם עמה. לטענת המתלוננת הבנייה הנוכחית כלולה בתב"ע המקורית, ושולם בעדה תשלום קודם למים ולביוב.	מבחינת מערכת ההסכמים שהוצגה עולה, כי עבודות הפיתוח שבוצעו על ידי החברה המפתחת היו חלקיות בלבד, והצדיקו לכל היותר ויתור חלקי על היטלים ולא חיוב מלא. גם במכרז השיווק צוין כי יהיה תשלום היטלים כמפורט בנספח למכרז. מהראיות שהוצגו עולה עוד, כי הויתור החלקי שעליו הוסכם בשעתו היה 30% מההיטלים ולא ויתור מלא. לתפיסת רשות המים, אלא אם כן הוסכם מפורשות אחרת, יש לראות התחייבות ישנה להפחתת היטלי פיתוח כנגד ביצוע תשתיות כפסור המתייחס רק לשטחים ולבנייה החזויים לפי התב"ע שעמדה לנגד עיני הצדדים. רוב יחידות הדיור שעליהן נסוב החיוב בדמי הקמה נבנו בביורר לפי זכויות בנייה שנוספו מאוחר יותר, ולכן אין להפחית מדמי ההקמה בגינם. לגבי	30.7.2017

מס"ד	מהות הגוף הנילוץ - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	הסוגיה / טענת המתלונן	תמצית החלטת רשות המים	תאריך ההחלטה
			מקצת יחידות הדיור נותרה אי בהירות ראייתית באשר לשאלת היכללותן בזכויות הבנייה המקוריות, שאותה יש לזקוף לחובת המתלוננת. התלונה נדחתה.	
13	תאגיד	לטענת המתלוננים, הם זכאים להנחה מדמי הקמה מהטעם שהחלקה עובר קו ביוב אשר גורם הפרעה לתכנון תוספת בניה בשטח ומגביל תכנונית את מיקומו של המבנה החדש, ומשום שבעת ביצוע קו הביוב שנים קודם לכן הובטח על ידי הרשות המקומית כי תינתן הנחה כאמור.	מעבר של תשתית ציבורית במגרש פרטי אינו מקנה זכות להפחתה מדמי הקמה, גם אם התשתית הציבורית מהווה גורם מפריע כנטען. התלונה נדחתה, מבלי להביע עמדה בדבר דרכי פעולה או פתרונות אפשריים אחרים העומדים לצרכן.	5.6.2017
14	תאגיד	המתלוננת מלינה על חיובה בדמי הקמה בגין שטח מרפסות מקורות, שלטענתה אינו בא במניין שטח הבנייה.	כללי דמי הקמה מפנים לכללי חישוב שטחים לעניין השטח המחויב בדמי הקמה, על מנת להשיג תכלית של פשטות ויעילות. השטח לעניין תקנות חישוב שטחים עובר בקרה של גוף מקצועי – הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, באופן שמאפשר לתאגיד להסתמך על אותם חישובי שטחים שאושרו בידי הוועדה המקומית, ולייתר עיסוק של התאגיד בחישובים שאינם בתחום התמחותו. ככלל, השטחים הבאים במניין כשטח עיקרי או כשטח שירות לפי תקנות חישוב שטחים הם שטחים מקורים. במובן זה כללי חישוב שטחים הם פשוטים ליישום. מכלל זה עולה לכאורה, כי מרפסות תבואנה במניין השטחים כאשר הן מקורות, ולא תבואנה במניין השטחים כאשר הן אינן מקורות. ואולם, גם ביחס לכלל זה קיים חריג, הנוגע לחישוב שטחן של מרפסות מסוג גזוטראות (מרפסות "תלויות" הכוללות מקירו החיצוני של בניין, במובחן למשל ממרפסות גג, מרפסות גן ומרפסות מדורגות), כפי שנקבע ופורט בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשס"ח-2008. ביחס להיתרים מכוח תכניות שאינן בסמכות ועדה מקומית חלות ההוראות המיוחדות האמורות ביחס לתכניות	17.1.2018

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנלווין - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>שהופקדו עד ליום 1.1.2010 בלבד, וביחס להיתרים מכוה תכניות בסמכות ועדה מקומית חלות ההוראות המיוחדות גם אם התכנית הופקדה לאחר 1.1.2010. ההוראות המיוחדות לגבי גזוזטראות מורות, כי אלא אם כן נקבעו הוראות בתכנית לעניין חישוב שטחן של גזוזטראות (שאז יהולו הוראות התכנית), שטחן של גזוזטראות שגודלן עד 14 מ"ר לא יבוא במניין השטחים, ובלבד ששטח הגזוזטראות הכולל בבניין אינו עולה על 12 מ"ר ליה"ד. עודף שטח גזוזטראות החורג מהשטח שאינו בא במניין, יבוא במניין ויכלול בשטח העיקרי. הוראות מיוחדות אלה מתעלמות משאלת הקירוי של מרפסות, וכשם שהן מחריגות מהשטח המחושב שטח גזוזטראות עד לתקרת הגודל הנ"ל, בין אם הן מקורות ובין אם לאו, הן גם מוסיפות לשטח המחושב שטח גזוזטראות שמעבר לתקרת הגודל הנ"ל, בין אם הגזוזטראות מקורות ובין אם לאו. כללי החישוב האמורים ביחס לגזוזטראות מהווים חלק מחישוב שטח הבנייה גם לעניין דמי הקמה. למרות האמור לעיל, ובנסיבותיו הייחודיות של המקרה, הוחלט שלא ליתן לתאגיד הוראה מפורשת להתאים את חישובי השטח בנושא גזוזטראות, ולאפשר לתאגיד להגן על עמדתו בהליכים משפטיים בנושא, ככל שיינקטו, זאת בשים לב לאיתנותו של התאגיד, לאמונתו בתום לב בנכונות עמדתו, לרצונו לנסות להגן עליה בהליכים משפטיים, ככל שיינקטו כנגדו, ולכך שהתאגיד עושה כן ביודעו, כי עמדת רשות המים הפוכה ביחס לעמדתו, ביודעו כי רשות המים יכול שתציג עמדה המנוגדת לעמדתו בכל הליך משפטי שתזמן להשמיע בו את עמדתה, ובהיותו מודע לסיכון שהוא נוטל על עצמו ולחשיפה הנרחבת לתביעות שתוגשנה כנגדו.</p>			
25.7.2017	<p>המסמך מושא התלונה הוא דרישה לתשלום חוב קודם. ככל שמדובר בחיוב בהיטלים שהוטל כדין לפני</p>	<p>המתלוננת מלינה על חיובה בהיטל ביוב ואגרת הנחת צינורות</p>	<p>תאגיד</p>	<p>15</p>



מס"ד	מהות הגוף הנילון - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	הסוגיה / טענת המתלונן	תמצית החלטת רשות המים	תאריך ההחלטה
		לאחר כניסתם של כללי דמי הקמה לתוקף.	כניסתם לתוקף של כללי דמי הקמה, סמכות התאגיד לגבות עומדת בעינה גם לאחר כניסתם לתוקף של הכללים האמורים. התלונה אינה מצדיקה המשך בירור.	
16	תאגיד	המתלונן מלין על חיובו בהיטלי מים וביוב (לפני כניסת כללי דמי הקמה לתוקף) בגין שטח גג, אגב תוספת בניה על הגג ובנוסף לחיובו של שטח הבנייה הנוסף.	<b>התלונה התקבלה.</b> שטח גג אינו מרפסת ואינו שטח בנייה – לא עיקרי ולא שירות ולכן אינו בר חיוב.	21.6.2017
17	תאגיד	המתלוננת מלינה על כך שחויבה בדמי הקמה על אף שלטענתה שילמה עבור עבודות המים והביוב למשב"ש לפי תנאי המכרז שבו זכתה; כי לחלופין היה על התאגיד לזכותה בערך העבודות; כי הסכם הפיתוח בין התאגיד למשב"ש לא אושר בידי הממונה; כי חיובה בדמי הקמה נעשה בגין שטחי מרפסות ואדניות החורגים מהשטח המותר לחיוב; וכי בעקבות פנייתה לתאגיד הוצאו לה דרישות תשלום מתוקנות, גבוהות מן הדרישות המקוריות.	הטענות לעניין הוצאות הפיתוח ששילמה המתלוננת למשב"ש נדחו. התאגיד ביצע ו/או מימן עבודות פיתוח, ולפי תנאי המכרז היה על המתלוננת לשלם בעדן. אישור הממונה להסכם פיתוח שבו מתקשר התאגיד הוא תנאי להפחתה מדמי ההקמה, ולא תנאי לגבייתם. המתלוננת לא הוכיחה את הסכומים שלטענתה שילמה למשב"ש עבור תשתיות מים וביוב. הטענות לעניין החיוב המוגדל בדמי הקמה בגין פערי שטחים בין היתר הבניה לבין חישובי התאגיד התקבלו באופן חלקי. החברה העלתה בבקשת הבירור טענה לעניין חישוב שטח המרפסות על ידי הוועדה המקומית. לרשות התאגיד עומדים בהקשר זה נתוני ההיתר כפי שאושרו בידי הוועדה המקומית, ואם אלה אינם מספיקים, לא ברורים או שלדעת התאגיד הנם שגויים – על התאגיד ללבן זאת מול הוועדה המקומית, האמונה על יישום תקנות חישוב שטחים, תחילה, ולא לפנות ליועץ אשר יערוך עבורו חישוב עצמאי של השטחים. בהזדמנויות שונות ובאופן עקבי הובהרה עמדת רשות המים, כי אין זה מתפקידו של תאגיד מים וביוב לבצע חישובי שטחים משל עצמו כאשר עומדים בפניו חישובים שאושרו בידי הרשות המקצועית המוסמכת לעניין, שעליהם הוא רשאי להסתמך. תכליתם של כללי דמי הקמה בהקשר זה היא לפשט את ההליכים הן לתאגיד והן לצרכן ולא לסבך אותם.	27.3.2017

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנילון - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס"ד
	<p>תכלית זו תושג רק אם שגרת העבודה תהיה כזו שהתאגיד יוכל להסתמך על חישובים שאושרו בידי הוועדה המקומית, גם אם חישובים אלה נערכו מלכתחילה על ידי מי מטעם היזם כפי שנעשה ביחס לכל יתר הצרכים העירוניים. במקרים מתאימים, אם סבור התאגיד שהוועדה המקומית טועה בהחלטותיה ובאישוריה ביחס לשטחים, או שהחישובים שאישרה אינם ברורים דיים, הוא רשאי ללבן את הדברים במתכונת המקובלת בין שני גופים ציבוריים, תחילה מול הוועדה המקומית, ובהמשך, גם בדרכים אחרות, אולם לא "על גבו" של יזם ספציפי כזה או אחר. לגוף העניין, חישובי התאגיד (שערך יועץ חיצוני לתאגיד) שגויים. כך, למשל התאגיד מצא לנכון לסווג פירים שמלכתחילה לא חושבו כשטח עיקרי או שירות, כשטח בר חיוב (לא ברור אם כעיקרי או כשירות), מתוך הנחה שלקראת טופס 4 ייצקו בהם רצפה. את חישוב השטח לחיוב יש לבצע על פי הבקשה להיתר שאושרה, ולא על-פי תחזית להריגות בנייה עתידיות פוטנציאליות.</p> <p>התאגיד הונחה לחשב מחדש את השטח לחיוב בדמי הקמה, על ידי סכימת השטח העיקרי ושטח השירות (למעט שטח חניה מתחת לקרקע ככל שקיימת) כפי שאושרו בידי הוועדה המקומית. ככל שהתאגיד סבור שהוועדה המקומית שוגה באופן החישוב, עליו להסדיר זאת מולה, וככל שיתברר שאכן נפלה טעות – יש להניח כי מדובר בטעות רוחבית שרלוונטית גם ליזמים נוספים, ובמקרה כזה ישקול התאגיד אם יש מקום להפיק חשבונות מתוקנים לכלל היזמים שהושפעו מהטעות, באופן שוויוני. <b>התלונה התקבלה באופן חלקי.</b></p>			
31.1.2017	<p>סעיף 17(א) לכללי דמי הקמה אינו חל על הסיטואציה, מהטעם שאינו עוסק בהיטלים ששולמו לפני כניסתם לתוקף של כללי דמי הקמה; סעיף זה גם עוסק בבנייה שלא בוצעה כלל, בעוד</p>	<p>המתלונן מלין על כך שאגב חיובו בדמי הקמה בשל היתר בניה, התייחס התאגיד לתשלום היטלים ששילם קודם לכן בשל</p>	תאגיד	18

מס"ד	מהות הגוף הנילון - תאגיד מים וביו/מועצה אזורית	הסוגיה / טענת המתלונן	תמצית החלטת רשות המים	תאריך ההחלטה
		היתר קודם שפקע ולא חודש כ"תשלום קודם" וגמנע מחיוב אותו שטח שבעדו שולמו ההיטלים בדמי הקמה, בעוד שהיה על התאגיד להשיב למתלונן את ההיטלים ששולמו בעבר עקב פקיעת ההיתר, ולבצע חיוב של מלוא השטח בדמי הקמה.	שבענייננו מקצת הבנייה מושא ההיתר המקורי אכן בוצעה. על מנת להכריע בטענות המתלונן נדרשת בחינה מעמיקה של הסיטואציה בראייה של דיני עשיית עושר ולא במשפט, ועל פי הראיות הספציפיות, ותלונה לרשות המים אינה הדרך המתאימה לכירורן. התלונה נדחתה.	
19	תאגיד	המתלונן מלין על חיובו בהיטל ביוב (לפני כניסת כללי דמי הקמה לתוקף) בגין בריכת שחייה לא מקורה בחצר בית.	אופן החיוב תואם החלטה של ועדת הערר לענייני ביוב בהקשר של חוק העזר הספציפי שלפיו נעשה החיוב, ולכן נדחתה התלונה.	31.1.2017
20	תאגיד	המתלוננת מלינה על כי זיכוייה בגין "שטח בניה מותאם" בשל תשלום קודם לקרקע נעשה רק ביחס לחלקה שבה היא בונה את הבניין מושא החיוב בדמי הקמה, ולא בגין כל שטח הקרקע במתחם שבגינו שילמה היטלי פיתוח, הכולל כמה חלקות בכמה ייעודי קרקע.	הגדרת "נכס" בכללי דמי הקמה נועדה להוסיף, מלבד החלקות הרשומות בטאבו, גם מגרשים כהגדרתם בחוק התכנון והבניה. מי ששילם היטלים בגין קרקע ומיצה את זכויות הבניה על המגרש לא יהיה זכאי לחישוב שטח בניה מותאם בשל זכויות בנייה שנוספו מאוחר יותר. אין אפשרות לנייד זכות לחישוב שטח בניה מותאם לנכסים אחרים. ככלל ובכפוף לחריגים, יש לראות את המגרש שבו מתבקשת בניה, ואותו בלבד, כ"נכס" לעניין חישוב שטח בניה מותאם. אולם פרשנות סבירה של המונח "נכס" עשויה לכלול גם קרקעות שמתנהגות בפועל, מבחינה תכנונית או אחרת, כחלקה אחת או כמגרש אחד. ייתכנו גם נסיבות שבהן ניתן יהיה לראות כנכס אחד חלקות שהוטל עליהן היטל בעבר כנכס אחד. עצם הימצאות החלקות השונות במתחם אחד או כחלק מפרויקט אחד אינם מספיקים על מנת לקבוע שמדובר בנכס אחד. באותם מקרים חריגים שבהם קיימות אינדיקציות ל"ערבוב" תכונות תכנוניות שונות בין מגרשים שונים, וכאשר ההתייחסות למגרש הבודד בלבד כאל "נכס" תוביל לתוצאה לא הגיונית ולא צודקת, ניתן ואף נדרש לראות את המונח "נכס" כרחב יותר מאשר המגרש הבודד. הקמת המתחם במסגרת פרויקט אחד, העובדה	9.8.2017

תאריך ההחלטה	תמצית החלטת רשות המים	הסוגיה / טענת המתלונן	מהות הגוף הנילוץ - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	מס'ד
	<p>שהמתלוננת חובה בהיטלים בגין חטיבת קרקע זו במאוחד והעובדה שבתת הקרקע של כל החלקות חניון אחד משותף, אינן מצדיקות התייחסות למתחם כולו כאל נכס אחד, בשים לב לכך שהחייב הכולל נעשה כך משום שאגב בניה קודמת שכח התאגיד לחייב את החלק הרלוונטי מהקרקע, ובשים לב לכך שהחניון מוקם מכוח תכניות המתייחסות באופן נפרד לתת הקרקע, באופן המאפשר פיצול מוחלט בין היזם הבונה את החניון ליזם הבונה מעל הקרקע. את מגרשי השצ"פ והדרך המשולבת שבמתחם אין לראות כחלק מהנכס שבו בונה כעת המתלוננת, משום שיש לגביהם התייחסות תכנונית מובחנת ונבדלת בתב"ע. לעומת זאת, בין שניים מהמגרשים, בייעוד מגורים ומסחר, הפרדה אינה כה ברורה. הגם שמדובר במגרשים נפרדים מבחינה תכנונית ובעלי חיבורי מים וביוב נפרדים, קיימות בתב"ע הוראות אשר הופכות את הפרדה ביניהם לבלתי אפשרית, כגון: הקצאה משותפת של שטחי שירות, הוראה המאפשרת ניוו שטחי בניה ביניהם, הגדרה משותפת של צפיפות בנייה, יחס בנוי לקרקע גדול במגרש אחד, כפיצוי על יחס נמוך במגרש השני, ואופן בינוי המחייב חברת ניהול משותפת. בנסיבות אלה, התייחסות לשטח המגרש הקטן בלבד כאל ה"נכס" שבגיננו יש לחשב שטח בניה מותאם, מבלי להתחשב בכך שצפיפות הבנייה בו גדולה יותר, תגרום לתוצאה לא הגיונית ולא צודקת. מנגד, גם התייחסות לשני המגרשים כאל נכס אחד לא תביא לתוצאה צודקת. מדובר במקרה מיוחד, שבו יש לראות, לעניין חישוב שטח הבניה המותאם בלבד, את המגרשים המדוברים כמחולקים לשני נכסים, שהקרקע בכל אחד מהם שקולה לחלק היחסי של הבנייה בבניין מכלל השטח הבנוי בשני המגרשים.</p> <p><b>התלונה התקבלה באופן חלקי.</b></p>			
10.10.2016	בהתאם לכללים, רק שטחי מרתף המיועדים להניה אינם מחויבים בדמי	המתלוננת מלינה על חיובה בדמי הקמה בגין	תאגיד	21

מס"ד	מהות הגוף הנילוך - תאגיד מים וביוב/מועצה אזורית	הסוגיה / טענת המתלונן	תמצית החלטת רשות המים	תאריך ההחלטה
		שטחי מרתף נוספים על אלה המיועדים להגיה, בגין שטחי מרפסות לא מקורות ובגין שטחים המיועדים להריסה.	הקמה ואין לפטור שטחים נוספים במרתף. המתלוננת חויבה בגין מרפסות מקורות רק כדי החלק מהן שנכלל בשטח העיקרי, ולא בגין שטחי מרפסות נוספים. המתלוננת זוכתה בגין שטחים שיועדו להריסה אגב הבנייה הנוכחית, ולא זוכתה בגין שטחים שאולי ייהרסו בעתיד אך לא אגב הבניה הנוכחית (ואשר ניתן היה לקזום משטחי בנייה עתידית). לא נמצאה עילה להתערבות בפעולת התאגיד.	
22	תאגיד	המתלוננת שילמה ביום 24.3.2015 היטלי מים וביוב אגב בקשה להיתר בניה לפי דרישה מיום 22.3.2015, היתר הבניה ניתן ביום 22.4.2015, ובספטמבר 2015 ביקשה להסב את החיוב לדמי הקמה שנכנסו לתוקפם סמוך לאחר התשלום. המתלוננת מלינה על דחיית בקשתה ע"י התאגיד.	המתלוננת קיבלה דרישת תשלום לפני 25.3.2015, המועד שנקבע בהוראת המעבר שבסעיף 27(ד) לכללי דמי הקמה. דרישת התשלום שולמה בעודה בתוקף והיא בבחינת "דרישה קודמת" לעניין הוראת המעבר בסעיף 27(ג) לכללי דמי הקמה, והיתר הבניה ניתן לפני כניסתם של כללי דמי הקמה לתוקף. התלונה אינה מגלה עילה להתערבות בהחלטת התאגיד ולכן נדחתה.	17.7.2016

בכבוד רב,



ניר וילנר, עו"ד

סגן בכיר ליועץ המשפטי