



**בית המשפט המחוזי חייב את חברת תשתיות נפט ואנרגיה בהיטל סלילה בסך 170 מיליון ₪, נוכח שינוי ייעוד קרקע חקלאית לתעשייה, כעילה עצמאית לחיוב בהיטלים**

**עת"מ 37102-01-22 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' עיריית חיפה**

### לקוחות יקרים,

אנחנו מתכבדים להביא בפניכם עדכון מיסוי מוניציפלי, אשר עניינו חיוב חברת תשתיות נפט ואנרגיה בהיטלי סלילה בסך של כ- 170 מיליון ₪ נוכח שינוי ייעוד קרקע חקלאית לתעשייה, וזאת אף בהעדר ביצוע עבודות סלילה ובתנאי שקיימת גישה טכנית מהנכס למערכת הרחובות העירוניים, בפסק דין חדש (מיום 21.2.24) - עת"מ 37102-01-22 תשתיות נפט בע"מ נ' עיריית חיפה.

העירייה נימקה את השתת החיוב הן בשינוי ייעוד הקרקעות מחקלאות לתעשייה (זאת, על-פי תכנית שיזמה העותרת ואושרה בשנת 2018), והן בביצוע עבודות שיקום, אותן הגדירה העירייה כ"עבודות סלילה". העותרת מנגד, טענה כי העבודות שבוצעו הינן עבודות תחזוקה בלבד של תשתיות קיימות ולא עבודות סלילה המצדיקות חיוב בהיטלי סלילה; כי הקרקעות אינן גובלות באף רחוב עירוני (אלא הגישה אליהן נעשית דרך כביש פרטי של מתחם בז"ן) ועל כן אינן ברות-חיוב בהיטלי סלילה; וכן טענה העותרת כי שינוי הייעוד החקלאי אינו מהווה עילה לחיוב מבלי שהתקיים תנאי הכרחי מקדמי של גבילות בין הנכס ובין תשתית הרחובות העירונית.

בית המשפט דן תחילה בשאלת הגבילות וקבע כי לאור ההגדרה הרחבה בחוק העזר של "נכס גובל", הכוללת גם מצב שבו רחוב מאפשר גישה לנכס דרך נכס אחר, ולאור קיומה של דרך גישה לנכס ממתחם בז"ן, שלגביו כבר הוכרע בפסיקה כי הינו גובל ברחוב עירוני, הרי שקרקעות העותרת מחוברות לתשתית הסלילה העירונית ונחשבות כ"נכס גובל" לפי הגדרות חוק העזר. משכך, קבע בית המשפט כי שינוי הייעוד מחקלאות מהווה עילת חיוב עצמאית לפי חוק העזר, שכן די בכך שיש גישה מהנכס למערכת הרחובות העירוניים. לפיכך, קבע בית המשפט כי אין צורך לדון בשאלה האם עבודות השיקום שבוצעו מקימות עילת חיוב נוספת, שכן עצם שינוי הייעוד מחקלאות מהווה עילת חיוב עצמאית. בנוסף, בית המשפט דחה את טענות העותרת כנגד סבירות התעריפים בשל פגמים בתחשיב, וכן דחה את טענת העותרת לאפליה בהעדר הוכחה.

בהערת אגב, בית המשפט ציין כי אלמלא היה בתחומי העיר רחוב גובל בנכס, אזי שינוי הייעוד החקלאי לבדו לא היה מצדיק השתת חיוב, וכן דן במגבלות נוספות לפי הפסיקה לחיובים בהיטלי פיתוח.

**לאור עדכוני הפסיקה הנכס מוזמנים להעביר לבדיקתנו - ללא התחייבות וללא עלות - את החיובים בהיטלי פיתוח שהושתו עליכם במהלך שבע השנים האחרונות, ונציע לכם אפשרויות מורחבות להשבת חלק מהכספים.**

**תחום מיסוי מוניציפלי**  
**פישר (FBC & Co.)**

**למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.**

מייל [savital@fbclawyers.com](mailto:savital@fbclawyers.com)

עו"ד שגית אביטל-אסף

מייל [iparvari@fbclawyers.com](mailto:iparvari@fbclawyers.com)

עו"ד ענבל פרברי

ובטלפון 03.6944203

.....  
הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר (FBC & Co.).  
להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: [news@fbclawyers.com](mailto:news@fbclawyers.com)