

תאריך חתימה 13/04/23

בבית המשפט המחוזי בחיפה
בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61014-03-23

בפני כבוד השופט הבכיר
מנחם רניאל

המבקשים

1. שפאעמרי אסעד ת.ז. 029776903
2. שפאעמרי זינה ת.ז. 037222015
3. שפאעמרי שפאעמרי ת.ז. 066607458
4. שפאעמרי סאלי ת.ז. 311385074

כולם מכפר ירכא 24967 נייד 0529205668
ע"י ב"כ עו"ד זיד מועדי (מ.ר. 22802)
תד 72 ירכא מיקוד 2496700
טל 04-9563327 פקס 9560384 נייד 054480838
maadiz@013.net.il - moadizid@gmail.com

המשיבים :

1. מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

ע"י פרקליטות מחוז חיפה אזרחי
רח' פלי"ם 15 א', ת.ד. 55, חיפה 31004
טל 073-3921400 פקס 02-6467069

2. רשות מקרקעי ישראל- מחוז נצרת

רח' חרמון 2, מלון פלאזה
ת.ד. 58 נוף הגליל 1766401
טל *5575, 03-9533333

3. מנעצה מקומית ירכא, רשות מס' 500205026

ת.ד. 1, ירכא 2496700- טל 04-9568111

4. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – גליל מרכזי עכו

רח' העמל 4 עכו- ת.ד. 3061
טל 9912621 / 9919339-04 פקס 04-9912108

5. תאגיד המים והביוב האזורי אלעין בע"מ ח.פ. 514387208

ת.ד. 2381 כפר יאסיף 2490800
טל 1800800850 פקס 9562358 – 04

ע"י ב"כ עו"ד ברקאת סאמי ואח' (מ.ר. 28347)
ת.ד. 504 ירכא 24967
טל 04-9961820 פקס 04-9962216
barkat@barak.net.il

0546567650

6. עמק איילון ניהול תשתיות ופרויקטים בע"מ
ח.פ. 511928109
יוקנעם, רח' התנופה 13, בניין היי טק
טל 04-3750080, 08-9765090 פקס 08-9765076

7. עסאם שחאדה, ת.ז. 023386840
כפר יאסיף 2490800
טל 04-9563656 פקס 04-9563657

תאריך חתימה 13/04/23
תאריך קבלה 30/03/23
מועד אחרון לתגובה: 16/04/23

כתב - תשובה
(מטעם המשיבה מס' 5)

לקראת הדיון בבקשת העותרים לצו ביניים, הקבוע ליום 16.4.23, מתכבדת המשיבה מס' 5, אלעין תאגיד המים והביוב האזורי בע"מ (להלן: "המשיבה") להשיב לבקשה:

הערת פתיחה

1. המשיבה תציין כי לטעמה הפתרון המוצע על ידי המשיבה מס' 1 (להלן: "משרד הבינוי והשיכון"), הינו פתרון שאינו רצוי, וכי היה על משרד הבינוי והשיכון לבצע עבודות תשתית למערכות מים וביוב, לרבות חיבור השכונה למערכת הביוב הציבורי, ולרבות על ידי הנחת קו מאסף.

2. אך, ככל שהמאגר נבנה, בהתאם לחוק ועקב אילוצים של משרד השיכון, כגון עיכוב בהשלמת בניית הקו המאסף והכל לצורכי מתן מענה זמני לכל הבתים המאוכלסים בשכונה כולל ביתם של העותרים, הדבר הינו "רע הכרחי", והוא בא כדי לשרת את הבתים בשכונה ולו לפרק זמן קצוב, עד להשלמת הנחת הקו המאסף.

דיון

3. משרד הבינוי והשיכון הקים באדמות כפר ירכא, שכונה חדשה המכונה שכונת החיילים המשוחררים. העבודות במקום מבוצעות, בין היתר, על ידי המשיבה מס' 6, הפועלת מטעמו של משרד הבינוי והשיכון.

4. ככלל, מקום שבו פלוני בונה בניה חדשה, הוא נדרש לשלם למשיבה, שהינה תאגיד המים והביוב האזורי, אגרות והיטלים. אלא נועדו, בין היתר, לכסות את עלויות הקמת תשתיות המים והביוב הנדרשות, לרבות חיבור תשתיות המים והביוב למערכת הציבורית.

5. ככלל, במקרה האמור לעיל פלוני משלם את האגרות וההיטלים למשיבה, כתאגיד המים, והמשיבה היא זו שאכן מבצע את עבודות התשתית.

6. במקרה הנוכחי, נקבע מנגנון שונה: תפיסת העולם של המשיבה היתה כי היות ומדובר בגוף

ממשלתי-ציבורי, המקים את השכונה בכללותה, סברה המשיבה כי ראוי הוא שקבלן אחד יבצע את מכלול העבודות, לרבות עבודות תשתית המים והביוב.

7. לשם כך, המשיבה העריכה את גובה האגרות וההיטלים, במקרה הנוכחי, שהוערכו בסכום כולל של כ-15,484,427 ₪ (כולל מבנה ציבור אשר לא ניתן לגביה קיזוז). משרד הבינוי והשיכון (מצידו) העריך את עלויות ההקמה של תשתיות המים והביוב.

8. המשיבה הפחיתה את אותן עלויות שהוערכו על ידי משרד הבינוי והשיכון, ונתנה בידי משרד הבינוי והשיכון שני מכתבי קיזוז לא כוללים מבנה ציבור.

9. המכתב הראשון, נוגע לחלקו הראשון של הפרויקט, מיום 29.10.15, ולפיו יבוא קיזוז מלא של סכומי האגרות וההיטלים (המכתב רצ"ב ומסומן "א").

10. המכתב השני, נוגע לחלקו השני של הפרויקט, מיום 2.8.17, ולפיו יבוא קיזוז חלקי של 65.22% של סכומי האגרות וההיטלים (המכתב רצ"ב ומסומן "ב").

11. למיטב ידיעת המשיבה, מכתבי הקיזוז צורפו לתנאי המכרז שהוצא על ידי משרד הבינוי והשיכון, והיוו חלק בלתי נפרד ממנו.

12. הוזה אומר, במקום לקבל לידיה את מלוא סכומי האגרות וההיטלים, המשיבה מקבלת לידיה את החלק היחסי של האגרות וההיטלים (למעשה, כאמור במכתב הקיזוז השני), וכן את מלוא תשתיות המים והביוב שיוקמו על ידי משרד הבינוי והשיכון.

13. המשיבה תקדים ותאמר כי השלמת הקמת תשתיות המים והביוב היתה צריכה להיעשות כבר לפני שנים ארוכות. למעשה, המשיבה כבר היתה אמורה לקבל לידיה, לפני זמן רב, תשתיות מוגמרות של מים וביוב.

14. כבר כאן, התנהלות משרד הבינוי והשיכון אינה ראויה, ויש בה משום שיהוי ניכר הפוגע גם בכלל תושבי השכונה וגם במשיבה.

15. מעבר לכך, מהעתירה (ולא מהודעה כלשהי שהתקבלה ממשרד הבינוי והשיכון) למדה המשיבה לדעת כי בכוונת משרד הבינוי והשיכון, במקום חיבור של השכונה לתשתיות המים והביוב, להקים מאגר ביוב, באחד מהשטחים הציבוריים שבשכונה.

16. דרך זו של פעולה, לבטח כאשר מדובר בשכונה שהינה שכונה מודרנית, עם בתים צמודי קרקע (וילות), אינה ראויה.

17. מעבר לכך, משרד הבינוי והשיכון העריך את עלויות עבודות התשתית לא על פי הקמה של

"מאגר ביוב", אלא על פי חיבור חדש ומודרני של השכונה לתשתיות הציבוריות, ועל יסוד זה ניתנו בידי מכתבי הקיזוז.

18. משרד הבינוי והשיכון התחייב, למעשה, כלפי המשיבה, לתת בידיה, עם סיום עבודות התשתיות, תשתיות מים וביוב מוגמרות, ולא על דרך של "מאגר ביוב".

19. יצוין, כי אם יוקם מאגר ביוב, למעשה לא יהיה בכך כדי לענות על צרכי התשתית של השכונה, תוך פגיעה ביכולת של המשיבה לספק את צרכי המים והביוב של השכונה.

20. על כן, לטעמה של המשיבה, אכן ראוי להימנע מהקמת אותו מאגר ביוב, אלא אם הוא נבנה כדין ותוך אילוצים שאין למשרד שיכון שליטה עליהם, והכל במטרה למנוע נזקים בלתי הפיכים כגון זיהום מי תיהום, ו/או מתן מענה "זמני" להולכת שפכי הבתים המאוכלסים באותה שכונה, וזאת בכפוף לחיוב משרד הבינוי והשיכון למלא את התחייבויותיו (שניתנו כנגד מכתבי הקיזוז אמורים) למתן פתרון תשתיות מים וביוב מודרני וקבוע המתאים לשכונה, ע"י בניית קו מאסף.

21. עוד ובשים לב לחלוף הזמן הרב, הנמדד בשנים, מאז התחייבות משרד הבינוי והשיכון ועד היום, ראוי הוא לקצוב לוחות זמנים ברורים למשרד הבינוי והשיכון, לשם השלמת התחייבויותיו.


סאמי ברקאת, עו"ד
ב"כ המשיבה מס' 5

תצהיר תמיכה

אני החתום מטה מנאר שיח' ת.ז. 313609786 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה לאמור:

1. שמי, תעודת זהותי כנ"ל, הנני משמשת בתפקיד רכזת תביעות, אצל משיבה מס' 5, תאגיד המים והביוט האזורי "אלעין" בע"מ (להלן: "המשיבה").
2. נותנת תצהירי זה בשם המשיבה בתמיכה לתשובתה לבקשת המבקשים, בקשה דחופה למתן צו ביניים.
3. האמור בכתב תשובה לפי מיטב ידעתי והבנתי ו/או לפי יעוץ משפטי שקיבלתי.
4. זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת ונכון.


חתימת המצהירה

אישור:

הנני מאשר בזה כי ביום 13/04/23 הופיעה בפני עו"ד ברקאת סאמי, גב' מנאר שיח' - עו"ד, בעלת ת.ז. 313609786, ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת, וכי תהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, באם לא תעשה כן, אישרה את נכונות ההצהרה וחתמה עליה בפני.

ברקאת סאמי
עו"ד
מ.ר. - 28347
עו"ד

תוכן עניינים

1-4..... כתב תשובה

5..... תצהיר תומך

7..... העתק מכתב מיום 29/10/15 רישום קריאות -נספח א

9..... העתק מכתב 2/8/17 - נספח ב

נספח א

מכתב 29/10/15

נספח ב

מכתב 2/8/17

נספח

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי התאגיד

תאריך: 02/08/2017

לכבוד:

מנהל מחוז

משרד הבינו והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז/ ישוב/ אתר) ירכא- שכונה מערבית מס' תכנית: ג' / 20237 על שינוייה אישור קיזוז דמי הקמה

הואיל: משרד הבינוי (להלן: "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות תאגיד המים והביוב בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים.

והואיל: ומי שיוכה במגרש במסגרת מכרזים/ הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן מימן ו/או יממן המשרד (להלן "הוצאות הפיתוח").

אי לכך, ובכפוף מתחייב התאגיד לקזז את היטל הפיתוח או דמי הקמה על פי המפורט בטבלה שלהלן:

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה
דמי הקמה מים וביוב	קיזוז מלא/ חלקי בשיעור % () ק מה שלא רלוט	קיזוז חלקי בשיעור 65.22% לאור מכתבנו המצ"ב מיום, 02.03.2017 בעניין זה.
/	/	/
שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונות למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה/ ו/או תוספת בניה ו/ או הקלות (לרבות הקלות שבט) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז. התאגיד יגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת מד מים		

מנכ"ל התאגיד

מנכ"ל התאגיד

אישור חתימות

אני הח"מ מקבל על ידי, היועץ המשפטי של התאגיד, מאשר בזה כי ח"מ המפורטים להלן מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר יוזב קובניטס תפקיד מ.מ. מנהל תכנון
 מר נחמן ברע תפקיד יועץ משפטי

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות התאגיד על פי מסמך זה התקבלו כדן.

התאגיד
 עו"ד ונוטריון
 04-9562358

תאריך

יפוי כח כללי

אנו הח"מ תאגיד המים הביוב האיזורי "אלעין" בע"מ ח.פ. 514387208, ממנה בזה את משרד עו"ד ברקאת סאמי (מכפר ירכא 24967 ת.ד. 504 טל: 049961820 פקס: 049962216), להיות בא-כוחי בעניינים של ייצוג משפטי שוטף כפי שיוטל עליו מפעם לפעם, ובעניין תביעות בבית משפט ובהוצאה לפועל.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם, לשכת הוצאה לפועל או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
4. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי בא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
5. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בבימה"ש או מחוצה לו.
6. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
7. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
8. לטפל בתיקי הפשי"ר ו/או חדלות פירעון שמוגשים ע"י לקוחותיו ו/או צרכניו של התאגיד, להגיש תביעות חוב בשם התאגיד ו/או התנגדיות ו/או קבלת דיבדנד בתיקים בשם התאגיד.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. לתת יעוץ משפטי לתאגיד ו/או לעובדיו בכל עניין שידרש.
11. להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

המלים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 19.1.23


חתימה
514387208 ח.פ.
סאמי
ברקאת
עו"ד
28347 - ר.מ.

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.