



בית משפט השלום בהרצליה

עש"א 7925-07-09 י.ל.ן אוריאל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

בפני כב' השופט שלמה פרידלנדר

י.ל.ן אוריאל בע"מ (בפירוק מרצון)

מערערת

באמצעות המפרק רו"ח אבי הירש

ע"י עו"ד רותם חיימוביץ-כהן

נגד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

משיבה

ע"י עו"ד אילנה בראף-שניר

פסק דין

מבוא ועיקר טענות הצדדים

1

1. לפניי ערעור לפי סעיף 14(ג) בתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כנוסחה החל על ענייננו [מלפני תיקון 84 שתחולתו מיום 10.7.08] (להלן: 'התוספת השלישית הישנה') על חיוב המערערת בהיטל השבחה בגין שטחי-שירות, ובריבית פיגורים. יוזכר כי לפי התוספת השלישית הישנה, מדובר בערעור לבית משפט השלום על חיוב בהיטל או על שמאות מכרעת, בנקודה משפטית בלבד.

2

2. המערערת טוענת כי את השטחים שהוגדרו בתכנית המקורית יש לראות כשטחים עיקריים, ועליהם ניתן להוסיף שטחי שירות. לפיכך אין לראות בשטחי השירות שנקבעו בתכנית החדשה משום השבחה.

3

3. עוד טוענת המערערת כי שילמה את היטל ההשבחה שלא היה שנוי במחלוקת עם קבלת השמאות מטעמה, ואין לראות את עיכוב התשלום, לרגל התנהלות ההליך לבירור סכום ההיטל, משום פיגור בתשלום המצדיק ריבית פיגורים עונשית.

4

4. המשיבה טוענת כי בתכנית המקורית סויגו במפורש שטחי שירות מסוימים. לפיכך, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 (להלן: 'תקנות חישוב שטחים'), תקנה 13(ב), יש לראות את שאר שטחי השירות כנכללים בשטחי הבניה שנקבעו בתכני המקורית, ואת שטחי השירות הנוספים – כהשבחה.

5



בית משפט השלום בהרצליה

עש"א 7925-07-09 י.ל.ן אוריאל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

1 5. עוד טוענת המשיבה כי ריבית הפיגורים שבה חויבה המערערת נגזרת מחוק הרשויות המקומיות
2 (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980 (להלן: 'חוק ההצמדה'), סעיף 2(א);
3 המחייב את הנישום לשלם את תשלום החובה עם השתכללות החיוב, ללא תלות בהליכים לבירורה
4 של מחלוקת לגביו.

5 6. בשל הצורך והחובה לחסוך זמן שיפוטי, דנתי רק באלו מבין הטענות והראיות שאותן ראיתי
6 כנחוצות להכרעה. יש לגזור הסדר-שלילי לגבי השאר.

7

8 שטחי השירות

9 7. תקנה 13(ב)(1) בתקנות חישוב שטחים קובעת כי "נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי
10 בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף
11 עליהם שטחי שירות; והוא כשאין הוראה מפורשת אחרת בתכנית" (ההדגשה הוספה).

12 8. בתכנית המקורית, הר/1665/א', בסעיף 10, נקבע כי השטח המבונה הכולל יהיה 9,673 מ"ר; וכי
13 "בחישוב שטחי הבניה לא ילקחו בחשבון שטחי המרתף וכן אותם שטחים של פירי המעליות,
14 חדרי מכונות, חדרי קירור, חדרי אשפה וחדרי חשמל".

15 9. עיינו הרואות כי בתכנית קיימת הוראה מפורשת אחרת. לפיכך יש לראות את שאר שטחי
16 השירות, שלא הוצאו מן הכלל, כמוכלות בכלל. ממילא, שטחי שירות נוספים הנם בגדר השבחה.

17 10. למעלה מן הצורך אעיר כי איני מוצא מקום לטענות המערערת בדבר נוהגה של המשיבה לאשר
18 שטחי שירות ביד רחבה. לא הונחה תשתית לטענה משפטית של אפליה או שרירות. בהקשרים
19 כאלה, וכעולה מהוראות התקנות [שם, תקנה 13(ב)(3)], 'כל מקרה לגופו ולנסיבותיו'. ככל שקיימת
20 נטייה כזו אצל הוועדה המקומית הרלבנטית, עניין הוא לשמאים לענות בו. מכל-מקום, אין מדובר
21 בנקודה משפטית הנתונה להתערבות ערעורית.

22

23 ריבית הפיגורים

24 11. סעיף 2(א) בחוק ההצמדה קובע כי "תשלום חובה שלא שולם תוך 30 ימים מהמועד שנקבע
25 לשילומו, ישולם בתוספת תשלומי פיגורים". מדובר בהוראה קטגורית ברורה, שלא סויגה בחוק.
26 קיומה של מחלוקת אודות החיוב הוא, כמובן, תרחיש שכיח שהמחוקק צפה (וגם התווה לו מסלול
27 דיוני בתוספת השלישית). לו ביקש המחוקק להחריג את החיוב בריבית פיגורים מהקשרים של
28 מחלוקת והתדיינות אודותיה – היה עושה כן.



בית משפט השלום בהרצליה

עש"א 7925-07-09 י.ל.ן אוריאל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

12. אדרבא: בתוספת השלישית כנוסחה היום, בסעיף 16, נקבע כי "בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפנייהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת" (ההדגשה הוספה).
13. כלומר, לא רק שהמחוקק לא קבע כלל כי בהקשרים של מחלוקת והתדיינות לא תחול ריבית הפיגורים – אלא שהוא קבע מפורשות כי הפחתתה (לאו-דווקא ביטולה!) תהווה חריג לכלל, ולגבי תקופות נוספות על תקופת ההתדיינות 'נטוי' – יוחל החריג רק 'מנימוקים מיוחדים שיירשמו'.
14. יתר על כן: נוסחו הקודם והרלבנטי של סעיף 16 האמור, בתוספת השלישית הישנה, קובע כי "נדחה ערעור על חיוב בהיטל, כולו או מקצתו, רשאי בית המשפט, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה" (ההדגשה הוספה). כלומר, לא נעשתה הבחנה בין תקופת ניהול ההליך לבין תקופות אחרות. כל הפחתה של תשלומי הפיגורים טעונה 'נימוקים מיוחדים שיירשמו'.
15. לשאלת המערערת בדבר אי-הצדק, כביכול, בהשתת ריבית פיגורים על תקופה שבה נמשך ההליך מטעמים שאינם בשליטת המערערת, מקבל אני את תשובת המשיבה כי תכליתו של חוק ההצמדה, ביישומו בענייננו, הנה לחייב את הנישום בתשלום מלוא החיוב, בעקבות מימוש הזכויות, על-אתר; וניהול הליכי השגה, ערר וערעור – לאחר תשלום ההיטל. כמובן, נשמרת זכותו של הנישום להשבה במקרה של קבלת טענותיו; כעולה גם מהוראת סעיף 17 בתוספת השלישית. סעיף 17 מגן על נישום מפני שימוש-לרעה או התרשלות בהליכי השומה; משום שנישום ששילם את ההיטל במועד – יזכה, במקרה של זכאות להחזר, בריבית פיגורים משתלמת מאוד.
16. על תכליתו של חוק ההצמדה להקפיד בתשלומי חובה, ולגבות מחיר גבוה בגין עיכוב בתשלום, ניתן ללמוד גם מסעיף 4(ב) בחוק ההצמדה, המחייב תשלומים הנפרשים על פני שנתיים בריבית גבוהה בשיעור 18%; קרי: כפל ריבית הפיגורים הרגילה.
17. לפיכך, מי שלא שילם את השומה שנקבעה לו במועד – הריהו מפר את חיובו החוקי, ודינו – ריבית פיגורים. אמנם, נקבע כי ריבית פיגורים זו אינה עונשית. יחד עם זאת, יש בה, בהשוואה לריבית ההיוון המקובלת, משום הגנה אפקטיבית על האינטרס הציבורי בגביית מס-אמת בערכים ריאליים; כמו גם תמריץ ראוי לתשלום המס במועדו.
18. למעלה מן הצורך אעיר כי מצאתי טעם רב גם בטענתה הדיונית של המשיבה כי את השגת המערערת על חיובה בריבית פיגורים היה על המערערת להעלות 'בזמן אמיתי', ומשלא עשתה כן –



בית משפט השלום בהרצליה

עש"א 7925-07-09 י.ל.ן אוריאל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

1 אין מקום לדון בכך עתה [עיקרי טיעון מטעם המשיבה, סעיפים 49-53].

2 19. לא מצאתי מקום להשתמש באופן גורף בסמכות המוענקת לי בסעיף 16 בתוספת השלישית
3 בדבר הפחתת הריבית. המערערת לא הצביעה על נסיבות בלתי שגרתיות בעניינה, המצדיקות סטייה
4 מן הכלל והחלת החרגי. מובן כי המערערת לא הראתה נימוקים מיוחדים שיירשמו להפחתה
5 כאמור.

6 20. יחד עם זאת, מצאתי לנכון להשתמש בסמכות זו לגבי שני היבטים. ראשית, הפער העצום בין
7 שומת המשיבה (20,700,000 ₪) לבין השומה המכרעת (7,788,175 ₪) מעורר אי-נוחות. לפיכך ריבית
8 הפיגורים תשולם רק מיום חלוף 30 יום מקבלת השומה המכרעת (קרי: מיום 4.6.09). שנית, פסק
9 הדין התעב מחמת עומס-יתר קיצוני. הטלת עלותו של העיכוב על המערערת מעוררת גם-כן אי-
10 נוחות. לפיכך לא תשולם ריבית פיגורים בגין התקופה מחלוף 30 יום מהגשת הסיכומים האחרונים
11 (קרי: מיום 15.3.11) עד מועד פסק הדין (23.8.11). בגין התקופות האמורות תשולם, תחת ריבית
12 פיגורים לפי חוק ההצמדה, ריבית רגילה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

13

14

סיכום

15 21. התכנית המקורית מחריגה במפורש שטחי שירות מסוימים משטח הבניה הכולל. לפיכך שאר
16 שטחי השירות ייחשבו ככלולים בו; ושטחי שירות נוספים בתכנית החדשה ייחשבו כהשבחה.

17 22. לפי הוראתו הברורה של חוק ההצמדה, היה על המערערת לשלם את מלוא השומה עם מימוש
18 ההשבחה, ללא תלות בהליכים אפשריים של התדיינות אודותיה. משלא עשתה כן, בדין חויבה
19 בריבית פיגורים.

20 23. לאור המקובץ, הערעור נדחה על שני ראשיו; בנתון להפחתה מסוימת של הריבית כמפורט לעיל
21 בפסקה 20.

22 24. המערערת תשלם למשיבה שכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪. בהתאם לתקנה 512(ג) בתקנות סדר הדין
23 האזרחי, לא הוספתי מע"מ לסכום האמור.

24

25 ניתן היום, כ"ב אב תשע"א, 22 אוגוסט 2011, בהעדר הצדדים.

26

27

