

מדינת ישראל
מינהל התכנון – משרד האוצר
ועדת ערר לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

הר/1220/82359

בפני הוועדה: יו"ר הוועדה: סילביה רביד, עו"ד
חבר הוועדה: מר אור לוי, שמאי מקרקעין
נציגת מתכנן המחוז: גב' דורית רגב, מתכנתת ערים ואזורים

העוררת: הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
ע"י ב"כ עו"ד אסף הראל

- נגד -

המשיבה: קבוצת הירדן – חביבה 14 על הנהר בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד הדר בדש בלומשטיין

החלטה

פתח דבר

1. בפנינו בקשה אשר הוגשה לוועדת הערר לאחר שהצדדים לא הגיעו להסכמות בדבר אופן חישוב החזר הריבית (להבדיל מהקרן) בעקבות פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב (מפי כב' השופט גלעד הס) שניתן בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (נבו, 21.6.2023) (להלן: "פסק הדין").
2. בעקבות בקשה בעניין זה שהגישה המשיבה לבית המשפט המחוזי בעניין הריבית הורה כב' השופט הס, ביום 1.4.2024, על השבת הדין בעניין הפרשי ההצמדה והריבית בלבד לוועדת הערר וזאת לאחר שקבע כי תמה מלאכתו של בית המשפט עם מתן פסק הדין.
3. על יסוד החלטת בית המשפט הנכבד הוגשה על ידי המשיבה הבקשה שבפנינו.
4. המחלוקת שבפנינו עניינה בשאלה האם על העוררת לבצע את החזר בצירוף ריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א – 1962 (להלן: "חוק פסיקת ריבית") כפי שעשתה, או שמא יש להורות על ההשבה בצירוף ריבית פיגורים על פי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) התש"מ – 1980 (להלן: "חוק ההצמדה"), כפי שטוענת המשיבה.

5. כפי שיפורט להלן, לאחר ששקלנו את טענות הצדדים אנו סבורים כי ביחס לעיקר התקופה צודקת העוררת כי יש להשיב את הסכום בצירוף ריבית על פי חוק פסיקת ריבית, כפי שעשתה. ואולם שוכנענו כי בנוסף לסכומים אשר שולמו על ידי העוררת בהתאם לחוק פסיקת ריבית על העוררת לשלם סכום נוסף בגין ריבית פיגורים על פי חוק ההצמדה בגין התקופה שהחל מיום 29.10.20 ועד ליום 26.10.22 מאחר שהעוררת לא פעלה להשבת הסכום שנקבע בשומה המכרעת עד להכרעת ועדת הערר. סכום זה על סך של 46,088 ש"ח ישולם על ידי העוררת בתוך 30 ימים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית מיום 27.10.2022 ועד מועד התשלום בפועל.

העובדות הרלבנטיות

6. בטרם נפרט את טענות הצדדים נעמוד על העובדות הרלבנטיות להכרעה שבפנינו.
7. המשיבה שילמה לעוררת ביום 9.7.2020 תשלום היטל השבחה בסכום של 1,775,508 ש"ח על בסיס שומת ההשבחה מטעם העוררת. זאת, עקב מימוש בדרך של היתר בניה והקלות בגין פרוייקט הריסה ובניה בנכס.
8. ביום 29.10.2020 התקבלה השומה המכרעת שערך השמאי המכריע יגאל יוסף מיום 30.9.20 (להלן: "השומה המכרעת") ועל פיה היטל ההשבחה יעמוד על סכום כולל של 446,000 ש"ח נכון למועד הקובע, בגין תכנית הר/2213 (להלן: "התכנית") ובגין ההקלות שאושרו.
9. העוררת לא פעלה להשבת הסכום ששולם ביתר על פי קביעת השומה המכרעת.
10. העוררת חלקה על אופן חישוב ההשבחה בגין הקומה הנוספת על פי התכנית ועל כן הגישה ערר על השומה המכרעת.
11. ביום 26.10.2022 קיבלה ועדת ערר זו את הערר שהוגש על ידי העוררת וקבעה כי ההיטל בגין התכנית יעמוד על סך של 1,288,283 ₪ נכון למועד הקובע (זאת בנוסף לסכום בגין ההקלות שלא היה במחלוקת ועמד על סך של 265,500 ש"ח על פי השומה המכרעת). **על כן הסכום הכולל של ההיטל לנוכח קביעת ועדת הערר הוא 1,553,783 ₪ נכון למועד הקובע.**
12. ביום 18.1.2023 בוצע על ידי העוררת החזר בסך של 240,848.24 ש"ח באמצעות העברה לחשבון המשיבה.
13. על החלטת ועדת הערר הגישה המשיבה ערעור מינהלי, וביום 21.6.2023 ניתן פסק הדין. בפסק הדין בוטלה החלטת ועדת הערר ונקבעו אמות מידה לחישוב ההיטל בגין הקומה הנוספת על פי

התכנית. בפסק הדין לא נקבע סכום ההחזר, אלא נקבע כי על הצדדים להידבר לשם קביעת הסכום בהתאם לאמות המידה שנקבעו וככל שלא תהיה הסכמה יושב הדיון לשמאי המכריע כמפורט בסעיף 78 לפסק הדין.

14. בקשת רשות ערעור שהוגשה על ידי העוררת על פסק הדין נדחתה על ידי בית המשפט העליון ביום 4.12.2023 (בר"מ 7601/23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רינובו בע"מ).

15. על בסיס אמות המידה שנקבעו בפסק הדין הוסכם בין הצדדים, ביום 16.1.24 כי הסכום הכולל של ההיטל (קרן) למועד הקובע עומד על סך של 654,516 ₪ (389,016 ₪ בגין התכנית והסכום שנקבע על ידי השמאי המכריע על סך 265,500 ₪ בגין ההקלות)

16. העוררת ערכה תחשיב ולפיו גובה ההחזר שעל העוררת להשיב למשיבה הוא על סך 1,019,084.70 ש"ח. סכום זה הועבר על ידי העוררת לחשבון המשיבה ביום 29.1.2024.

17. המשיבה טוענת, על פי תחשיב שערכה, כי סכום ההחזר שהייתה אמורה לקבל הוא 1,202,745.65 ש"ח, סכום שכולל בתוכו גם חיוב ריבית בסך של 204,664.36 ש"ח.

18. הפער בין תחשיבי הצדדים הוא כ – 183,000 ש"ח אשר כפי שהוסבר על ידי המשיבה בדיון מקורו ברכיב ריבית פיגורים המחושבת על ידה לפי תקופה בת כשלוש וחצי שנים שבה הכספים ששילמה המשיבה ביתר בגין היטל השבחה היו מצויים ברשותה של העוררת.

טענות המשיבה

19. המשיבה טוענת כי פנייתה לוועדה זו יסודה בהחלטת בית המשפט מיום 1.4.2024 לפיה ועדת הערר תדון במחלוקת שבין הצדדים לעניין רכיב הריבית שיש להוסיף להחזר.

20. המשיבה טוענת כי כבר בסמוך לקבלת השומה המכרעת שהפחיתה את גובה היטל השבחה היה על העוררת לבצע החזר של מלוא הסכום ששולם על ידי המשיבה מעבר לסכום שנקבע בשומה המכרעת, ואולם בפועל, הדבר לא נעשה.

21. ההחזר שהתקבל עמד על סך של 240,848.24 ₪ ביום 18.1.23 ובוצע רק לאחר שניתנה החלטת ועדת הערר.

22. המשיבה טוענת כי בהתחשב בהחזר שבוצע הסכום ששולם ביתר ונותר בידי העוררת עומד על סך 998,148.90 ₪. סכום זה כולל את ההצמדה עבור התקופה ועל סכום זה יש להוסיף גם את הפרשי ריבית הפיגורים שתחושב לתקופה של כ – 3.5 שנים ועד לביצוע החזר על ידי העוררת ביום 29.1.2024.

23. לכן המשיבה מבקשת להורות על חיוב העוררת לשלם סכום של 183,661 ש"ח שהוא ההפרש בין תחשיבי הצדדים ומשקף כאמור את תשלום ריבית פיגורים בגין התקופה.

תשובת העוררת

24. העוררת טוענת כי יש להורות על דחיית הבקשה וכי ההחזר בוצע כמתחייב.
25. ההחזר בוצע כאשר לסכום ששולם ביתר התווספו הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית.
26. העוררת טוענת כי אין בסיס לטענת המשיבה לפיה יש לפסוק כנגדה ריבית פיגורים כלשהי.
27. העוררת מציינת כי החלטת ועדת הערר ניתנה ביום 26.10.2022 ובה התקבל הערר שהגישה.
28. בפסק הדין בוטלה החלטת ועדת הערר ונקבעה גישה שונה לחישוב היטל ההשבחה בגין הקומה הנוספת. בקשת רשות ערעור שהוגשה על ידי העוררת נדחתה ביום 4.12.2023.
29. העוררת טוענת כי לסכום ההחזר צורפו הפרשי הצמדה וריבית משפטית בהתאם לפסיקה בעניין ע"א 44846-10-12 **מינוזרכת יעקב זאדה נ' עיריית רחובות** (נבו, 12.4.2015) (להלן: **"עניין מינוזרכת"**) וכן בעניין ת"צ 27815-08-21 **איריס ברשק נקאר נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת** (נבו, 15.8.2023) (להלן: **"עניין נקאר"**) כמתחייב.
30. מפסיקה זו עולה כי בגין התקופה בה מתבררת המחלוקת ביחס לשומת הוועדה המקומית אין לחייב את הוועדה המקומית להשיב את הסכום שנגבה ביתר בצירוף ריבית פיגורים. חיוב כזה יחול רק לאחר 30 ימים לאחר הכרעה ומשלא בוצע ההחזר בתוך תקופת 30 הימים הזו.
31. כאמור ביום 4.12.23 בו נדחתה על ידי בית המשפט העליון בקשת רשות ערעור שהגישה העוררת על פסק הדין.
32. ביום 16.1.24 (לאחר דחיית בקשת רשות הערעור) הגיעו הצדדים להסכמות בעניין החישוב מושא פסק הדין כך שההיטל יעמוד על סך של 654,516 ₪ (קרן) נכון למועד הקובע.
33. ההחזר בוצע על ידי העוררת ביום 30.1.24 עוד בטרם חלפו 30 ימים לאחר שהגיעו הצדדים להסכמות והוא כלל הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה כמתחייב.

34. תכלית החיוב בריבית פיגורים היא תמרוץ נישומים לתשלום היטל ההשבחה ולכן אין כל היגיון לחייב את העוררת בתשלום ריבית פיגורים כענישה על כך שהיא פעלה בהתאם לפסיקותיהם של השמאי המכריע וועדת הערר. שכן גם אילו הייתה העוררת מעוניינת לבצע החזר, היא הייתה מנועה מלעשות כן משום שעליה לגבות את היטל ההשבחה על פי קביעת השמאי המכריע וועדת הערר.

35. העוררת טוענת כי טענות המשיבה בעניין אי ביצוע החזר לאחר מתן השומה המכרעת לא נטענו במסגרת ההליך בפני ועדת הערר והיה על המשיבה לנקוט בערר מתאים ונפרד ביחס אליהם ואין מקום להידרש אליהם במסגרת בקשה זו.

36. הטענות לעניין ריבית הפיגורים הועלו בשיהוי ללא שקדמה להן פניה לעוררת במועד הרלבנטי.

37. אף אם חלה על העוררת חובת תשלום ריבית פיגורים בשל העובדה שהחזיקה בידה כספים השנויים במחלוקת שלא על פי פסיקת השמאי המכריע- הרי שהחלטת ועדת הערר קבעה שקביעות השמאי המכריע הינם שלא כדין ולכן אין חבות בריבית פיגורים בגין תקופה זו. כך למעשה, אילו הייתה העוררת משיבה את היטל ההשבחה מיד לאחר פסיקת השמאי המכריע, הרי שלשיטתה השגויה של המשיבה היה עליה לשלם לעוררת ריבית פיגורים בגין התקופה שבה נמצא בהחלטת ועדת הערר כי החזיקה בכספים לא לה.

38. יש לדחות את הטענה כי סכום הריבית ששולם הינו נמוך ועומד על 21,000 ₪ בלבד למשך תקופה של 3.5 שנים. שכן, חיובי הריבית נבלעו בסכום ההשבה הראשון מיום 18.1.23 וכי סכום הריבית שהושב במסגרת ההשבה השנייה מתייחס לתקופה קצרה בהרבה של כשנה בלבד ובעבור קרן קטנה באופן משמעותי.

39. אשר על כן דין הבקשה להידחות.

תגובת המשיבה לתשובת העוררת

40. המשיבה טוענת כי טענות העוררת לפיהן הבקשה אינה האכסניה הנאותה לבירור עניין הריבית בגין התקופה שלאחר מתן השומה המכרעת סותרת את החלטת בית המשפט הנכבד שהחזיר את הדיון לוועדת הערר לצורך קביעת הריבית הראויה על סכום ההשבה.

41. המשיבה טוענת כי הלכה למעשה היא קיבלה ריבית נמוכה מאוד העומדת על סך של כ- 21,000 ש"ח והמהווה שיעור ריבית כולל של כ- 0.2% לכל התקופה החל ממועד תשלום היטל ההשבחה וכ- 0.057% ריבית שנתית. בעוד ששיעור ריבית הפיגורים עומד על שיעור ריבית שנתית של כ- 6% ובסה"כ כ- 22% לתקופה של 3.5 שנים.

42. על פי תחשיב המשיבה סכום הריבית לו היא בתשובתה אף גבוה מזה שנטען על ידה מלכתחילה והוא עומד על 238,000 ₪.

דיון והכרעה

43. בית המשפט הנכבד החזיר את הדיון לוועדה זו, על מנת שתכריע בעניין הריבית הראויה על סכום ההשבה בעקבות ישום פסק הדין.

44. נוכח זאת אנו דוחים את טענת העוררת כי היה על המשיבה להגיש ערר נפרד ואנו דוחים את טענתה כי אין לשעות לטענות שעניינן זכאות המשיבה לריבית פיגורים בגין אי ביצוע ההחזר על פי השומה המכרעת בסמוך לאחר שזו ניתנה.

45. השבת כספים בגין תקופת עבר מחייבת בחינת כלל התקופות הרלבנטיות לביצוע ההחזר והתייחסות לריבית הראויה בכל אחת ואחת מהן.

46. אבני הדרך עליהם עמדנו לעיל ומועדם הינם כדלקמן:

- א. ביום 9.7.2020 שילמה העוררת היטל השבחה בסכום של 1,775,508 ₪.
- ב. ביום 29.10.20 התקבלה שומה המכרעת אשר קבעה כי היטל השבחה יעמוד על סכום של 446,000 ש"ח נכון למועד הקובע.
- ג. ביום 26.10.2022 ניתנה החלטת ועדת הערר על פיה שיעור ההיטל הכולל הוא 1,553,783 ₪ (בהתאם להחלטה ההיטל בגין התכנית יעמוד על סך של 1,288,283 ₪ נכון למועד הקובע וזאת בנוסף לסכום בגין ההקלות שלא היה במחלוקת ועמד על סך של 265,500 ש"ח על פי השומה המכרעת).
- ד. ביום 18.1.23 הוחזר למשיבה סך של 240,848.24 ₪.
- ה. ביום 16.1.24 הוסכם בין הצדדים כי ישום פסק הדין משמעו כי הסכום הכולל של ההיטל (קרר) למועד הקובע עומד על סך של 654,516 ₪ (389,016 ₪ בגין התכנית והסכום שנקבע על ידי השמאי המכריע על סך 265,500 ₪ בגין ההקלות).
- ו. ביום 29.1.24 הוחזר למשיבה סך של 1,019,084.70 ש"ח.

47. מעיון באבני הדרך שלעיל עולה כי לאחר מתן החלטת ועדת הערר השיבה העוררת את מלוא הסכומים שהתחייבו מהחלטת ועדת הערר.

48. בכל התקופה שלאחר ביצוע החזר זה וכל עוד לא הסכימו הצדדים על יישום פסק הדין שביטל את החלטת ועדת הערר, לא הייתה קביעה כספית מוגדרת אחרת שלא קוימה.
49. משהסכימו הצדדים על סכום הקרן שמהווה את יישום פסק הדין שולם סכום החזר בתוך פחות משלושים יום.
50. על כן בגין כל התקופות האמורות אין כל הצדקה לחייב בריבית פיגורים ודי בהשבת הסכומים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית כפי שנעשה. במאמר מוסגר נציין כי ריבית על פי חוק פסיקת ריבית מהווה "דמי שימוש", דהיינו מטרתה ליתן בידי הזכאי לכך את הפירות שיכול היה להפיק מהערכים הריאליים של הכסף לו זה היה בידו בזמן אמת (וראו לעניין זה למשל עניין מינדורכת).
51. התקופה היחידה בה הוחזקו כספים על ידי העוררת למרות שהיא אמורה הייתה להחזיר אותם היא התקופה שמתום 30 ימים לאחר קבלת השומה המכרעת (שהתקבלה ביום 29.10.20) ועד למתן החלטת ועדת הערר ביום 26.10.22.
52. בהתאם לפסק הדין **בעניין מינדורכת** בחלוף שלושים ימים זכאית המשיבה להשבת ההחזר הנובע מן השומה המכרעת בצירוף ריבית פיגורים על פי חוק ההצמדה.
- וראו לעניין זה החלטת ועדה זו מיום 7.12.23 בב"מ ת"א 8299/1219 **גיטליץ נ' הוועדה המקומית ת"א** (פורסם בנבו) ולפיה חלה הפסיקה בעניין מינדורכת. בעניין גיטליץ סקרנו את הפסיקה בנושא פרשנות סעיף 17 לתוספת השלישית, לרבות בעניין הסכמי פשרה ת"צ 26550-03-12 **אולפינר ואח' נ' עיריית ראשון לציון** (פורסם בנבו) (להלן: "**עניין אולפינר**") וכן ת"צ (ת"א) 54708-05-12 **אסתר שלום נ' עיריית תל אביב**, 1.8.2016) (להלן: "**עניין אסתר שלום**"), ולאחרונה **עניין נקאר**. על פי פסיקה זו החיוב בריבית פיגורים אינו ממועד תשלום ההיטל, אלא ממועד בו נקבע ההיטל בהליכים על פי התוספת. נעיר כי על עניין נקאר תלוי ועומד ערעור בפני בית המשפט העליון ע"מ 8344-23 **איריס ברשק נקאר נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה**.
53. ודוק. החובה לבצע את התשלום על פי השומה המכרעת מתקיימת גם כאשר אין המדובר בשומה חלוטה (ראו למשל עמ"נ (ת"א) 7449-05-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אידים נדל"ן בע"מ** (נבו, 17.1.2022)).
54. אלא שבענייננו לו הייתה העוררת מחזירה למשיבה את הסכומים כמתחייב, הרי שלאחר מתן החלטת ועדת הערר הייתה העוררת זכאית להחזר עיקר הסכומים ששולמו על ידה. זאת, לנוכח העובדה כי החלטת ועדת הערר ביטלה את השומה המכרעת והעלתה את ההיטל. במקרה כזה הן החזר והן ההשבה היו משתלמים בצירוף ריבית על פי חוק פסיקת ריבית.


55. על כן, המשיבה זכאית לריבית פיגורים רק בגין ההפרש בין הסכום ששולם על ידה על פי דרישת התשלום ובין הסכום שנקבע על פי החלטת ועדת הערר. הפרש זה עומד על סך 221,725 ₪.

56. בגין סכום זה של 221,725 ₪ זכאית המשיבה לריבית פיגורים על פי חוק ההצמדה בגין התקופה שהחל מיום 29.10.20 ועד ליום 26.10.22.


57. על כן המשיבה זכאית לסכום נוסף של 46,088 ש"ח בגין ריבית פיגורים כמפורט לעיל.

58. העוררת תשלם למשיבה בתוך 30 ימים סך של 46,088 ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית מיום 27.10.2022 ועד מועד התשלום בפועל, שאם לא כן ישא הסכום ריבית פיגורים. כמו כן תישא העוררת בהוצאת המשיבה על סך של 3000 ₪.

ההחלטה התקבלה פה אחד, וניתנה היום, י"ד כסלו, תשפ"ה, 15/12/2024, בהיעדר הצדדים.



**סילביה רביד, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב**



**נטלי כהן, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב**