

## בתי המשפט

000154/06 עא		בית משפט השלום ראשון לציון	
		בפני:	כב' השופט שאול מנהיים

בעניין: 1. ד"ר גרינשטיין ראובן

2. רוסוף פיליפ

3. רוסוף גיל

4. רוסוף הווארד

ע"י עו"ד רותם חיימוביץ-כהן

המעוררים

נגד

ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה

ע"י עו"ד שולה רגב

המשיבה

## פסק דין

### א. כללי

1. ערעור היטל השבחה. המחלוקת בין הצדדים ממוקדת רק בשאלה מתי מתחיל מרוץ הריבית על היטל השבחה: האם ממועד חתימת הסכם המכר של המקרקעין (כשיטת המשיבה), או ממועד דרישת התשלום הסופית והמחייבת, שהוא 30/7/06 (כטענת המערערים). יודגש כי אין מחלוקת על החבות בהפרשי הצמדה, אלא על הריבית בלבד. לחלופין עותרים המערערים לכך שהריבית תחול רק בגין התקופה שמיום קבלת שומת הועדה על-ידם יחד עם דרישת תשלום (30/3/06). לחילופי-חליפין עותרים המערערים לכך שבית המשפט יפחית את הריבית.

### ב. העובדות והמועדים הרלבנטיים

2. להלן תפורטנה העובדות הצריכות לעניין, שאינן שנויות במחלוקת:  
 המערערים חתמו על חוזה למכירת זכויותיהם בנכס מקרקעין שבתחום שיפוטה של הועדה המשיבה ביום 9/8/04.  
 ביום 17/5/05 הוגשה בקשה לקבלת אישור לרישום דבר המכר בלשכת רישום המקרקעין (אישור לפיו אין חוב בגין היטל השבחה בקשר למקרקעין).  
 התאריך הקובע לעניין היטל השבחה הוא 24/5/02.  
 ביום 16/3/06 נערכה שומת היטל השבחה מטעם הועדה המשיבה, ודרישת התשלום היא מיום 30/3/06. הדרישה כללה את סכום ההיטל לפי השומה מטעם הועדה בתוספת הפרשי הצמדה מיום חתימת חוזה המכר ועד ליום 14/3/06.

ביום 30/4/06 הגישו המערערים שומה נגדית. ביום 25/5/06 נערכה שומה מוסכמת, אך סכומה הובא לידיעת המערערים רק ביום 30/7/06.

בסביבות יום 1/8/06 התקבלה אצל המערערים דרישת תשלום. בדרישת התשלום נכללה קרן ההיטל ליום 24/6/02 כפי שנקבעה בשומה המוסכמת, ואליה התווספו שניים אלה: הפרשי הצמדה מיום 24/5/02 ועד ליום 9/8/04 (שהוא כזכור תאריך חוזה המכר); ולתקופה שמיום 9/8/04 ועד 1/8/06 כללה הדרישה הפרשי הצמדה ובנוסף גם ריבית צמודה בשיעור שנתי של 9% (המצטברת לקרן אחת לשנה). המדובר בהחלת חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980 (להלן "חוק ההצמדה"), הקובע את שיעור הריבית הנ"ל, במצטבר להפרשי הצמדה של הקרן והריבית, על "תשלומי פיגורים". סכום הריבית בלבד לתקופה שמיום 9/8/04 ועד 1/8/06 עמד על 1,103,074 ₪ בקירוב, בתוספת 41,584 ₪ של הפרשי הצמדה על הריבית הנ"ל. שני הסכומים הללו הם סלע המחלוקת בערעור זה.

### ג. המסגרת הנורמטיבית: הוראות החיקוקים הצריכים לעניין

3. שני דברי חקיקה ראשית חלים על נושא השערוך של היטל השבחה: התוספת שלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן "התוספת השלישית"); וחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980 (להלן "חוק ההצמדה").

4. השאלה הראשונה שיש לבחון היא מהו המועד שנועד לתשלום ההיטל. לפי **סעיף 7 לתוספת השלישית, מועד התשלום** של היטל השבחה הוא מועד "המימוש". אין חולק כי בענייננו הכוונה היא למועד חתימת חוזה המכר של המקרקעין, היינו 9/8/04. לפי סעיף 9 לתוספת השלישית יתווספו להיטל הפרשי הצמדה, כאשר לענייננו רלבנטית ההתייחסות בסעיף האמור לתקופה שמיום "תחילת התכנית" (המשביחה; בענייננו מדובר על 24/5/02) ועד למועד לתשלום ההיטל, שהוא כאמור לעיל יום עריכת חוזה המכר במקרה שלנו. אכן, אין חולק על חובתם של המערערים לשלם הפרשי הצמדה על ההיטל בגין התקופה שמיום 24/5/02 ועד 9/8/04.

5. השאלה הבאה היא מהן הוראות החוק לגבי התקופה שמיום "המימוש" ואילך. לפי סעיף 15 לתוספת השלישית, יחול חוק ההצמדה על תשלום היטל השבחה. חוק ההצמדה מגדיר בסעיף 1 שלו "תשלומי פיגורים" כתשלומי ריבית צמודה (בשיעור העומד כיום על 0.75% לחודש, שהם 9% לשנה) "ממועד החיוב בתשלום החובה עד ליום שילומו", בהוספה (או הפחתה, לפי המקרה) של הפרשי הצמדה. לפי סעיף 2(א) לחוק ההצמדה, תשלום חובה שלא ישולם תוך 30 יום מהמועד שנקבע לתשלומו ישולם בתוספת "תשלומי פיגורים". לפי פשוטו של הכתוב כאשר קוראים אותו יחד עם הוראות סעיפים 7 ו-15 לתוספת השלישית שהובאו לעיל, נושא היטל השבחה, אם לא שולם עד 9/9/04 (שלושים יום לאחר מועד המימוש שהוא גם המועד לתשלום ההיטל), "תשלומי פיגורים" מיום 9/8/04.

6. לפי סעיף 16 לתוספת השלישית, כאשר נדחה ערעור על חיוב בהיטל, כולו או מקצתו, רשאי בית המשפט מטעמים מיוחדים שיירשמו להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי חוק ההצמדה. אגב: סעיף 17 לתוספת השלישית קובע כי החזר של היטל השבחה בעקבות קבלת ערעור יבוצע בתוספת "תשלומי פיגורים".

### ד. דיון

7. עמדת הוועדה נתמכת בלשון הוראות הסעיפים 7 ו-15 לתוספת השלישית יחד עם סעיפים 1 ו-2 (א) לחוק ההצמדה. לכאורה, בכך מסתיים הדיון בכפוף להוראות סעיף 15 לתוספת השלישית המקנה לבית המשפט שיקול דעת להפחית את הריבית. ניתן אף לטעון שסעיף 15 לתוספת כלל אינו חל בענייננו, שכן הוא מתייחס רק למצב בו נדחה ערעור היטל השבחה (כולו או מקצתו), בעוד בענייננו על החיוב בהיטל ועל גובה ההיטל כלל לא הוגש ערעור: עצם החבות בהיטל לא היתה שנויה במחלוקת, ואילו שיעור ההיטל נקבע בשומה מוסכמת. נראה אם כן כי לשונם של החיקוקים הנוגעים לענייננו תומכת בעמדת הוועדה המשיבה ואינה מותירה למערערים כל סיכוי. כך על פני הדברים, אלא שמלאכת הפרשנות אינה מסתיימת במילות החוק כפשוטן. זוהי אך נקודת המוצא של הפרשנות. לא פרשנות מילונית ומילולית היא הקובעת את התוצאה, אלא פרשנות תכליתית המתחקה אחר הכוונה שיש לייחס למחוקק.

8. טענתם העיקרית של המערערים היא כי יש לפרש את סעיפי החוק הנוגעים בדבר כך, שלא יטילו על הנישום חבות בריבית הקבועה בחוק ההצמדה, שהיא לטענתם ריבית עונשית מובהקת, אלא רק לגבי התקופה שמיום בו ידעו את סכום ההיטל שהם נדרשים לשלם ונמנעו מלעשות כן. עד אז אין לדבר על "פיגורים", ומקל וחומר שאין להטיל עליהם ריבית ששיעורה גבוה ביותר (9% לשנה, כשהריבית צמודה ובנוסף להצמדת הקרן), ועולה במידה רבה על שיעור הריבית המוטלת על חיובים אחרים שלא נפרעו במועדם ואף על חובות פסוקים שלא נפרעו במועדם. שני הצדדים מאזכרים בסיכומיהם את הלכת נווה בניין (ע"א 1321/02 נווה בניין ופיתוח בע"מ נגד הוועדה לבניה למגורים ולתעשייה מחוז המרכז, פ"ד נ"ז (4) 119; להלן ולעיל "הלכת נווה בניין"; יוזכר כי עתירה לדיון נוסף נדחתה). המשיבה מזכירה – ועל כך אין חולק – כי זהו פסק הדין בו נקבע כי מועד המימוש במקרה של מכירה הוא מועד חוזה המכר ולא מועד רישום המכר בלשכת רישום המקרקעין. המערערים טוענים כי בהלכת נווה בניין אמנם נקבע כי מועד המימוש הוא מועד חוזה המכר, אך אין בהלכת נווה בניין כדי להשיב לשאלה האם חלה ריבית פיגורים לפי חוק ההצמדה על התקופה בה לא ידע הנישום על דבר קיומו ושיעורו של חוב ההיטל ואין בה דיון בהשלכות של מועד התגבשות החיוב בהיטל (סעיף 64 לסיכומי המערערים). בסעיף 13 לפסק הדין בעניין נווה בניין נאמר כי הנתונים הדרושים לחישוב ההיטל מצויים בידי הוועדה, ועוד נקבע שם (בסיפא של סעיף 13 לפסק הדין): "הנתון היחיד עליו לומדת הרשות במקרה של מימוש בדרך של התקשרות הוא מועד ההתקשרות, ובעניין זה הסנקציה המוטלת על החייב בהיטל, היה ולא יעמוד במועד התשלום החל, היא הפעלת מנגנון הריבית וההצמדה הקבוע בסעיף 15 לתוספת השלישית, במקום מנגנון ההצמדה המתון, הקבוע בסעיף 9 לתוספת. ההנחה היא כי, החייב יש לו אינטרס שלא להפעיל את המנגנון שבסעיף 15 לתוספת, ועל כן יפעל לביצוע התשלום במועדו" (פסק-דינה של כב' השופטת חיות, אליו הצטרפו בהסכמה כב' הנשיא דאז ברק וכב' השופט ריבלין). האם דברים אלה של בית המשפט העליון סותמים את הגולל על הטענה של המערערים כי פרשנות תכליתית של החוק תומכת בעמדתם? לדעתי התשובה היא כי הערת בית המשפט העליון שהובאה לעיל היא בגדר אמרת-אגב בלבד, ואין לראותה כהלכה פסוקה מחייבת המכריעה בצורה מלאה וישירה בשאלה נשוא דיוננו. כפי שנראה בהמשך, ניתן ולטעמי גם ראוי למצוא יישום מידתי של הערה זו גם מבלי שהדבר יצריך אימוץ גישת הוועדה במלואה.

## ה. עיוותים הנגרמים כתוצאה מגישת המשיבה

9. ללא ספק, תכליתו של חוק ההצמדה (אליו מפנה התוספת השלישית לגבי התקופה שמיום "המימוש", שהוא המועד לתשלום ההיטל) היא להקל על הגרעונות הנגרמים לרשויות המקומיות כתוצאה מאיחורים בביצוע תשלומי חובה. הכוונה היתה ליצור תמריץ שלילי מפני איחור בתשלום, על יד הטלת ריבית גבוהה מעבר להצמדה. זוהי ריבית עונשית מובהקת (וראה ת. א.ז. (מחוזי ת"א) 2983/00 אילן ואח' נגד הועדה המקומית ראשון לציון). לטעמי, תכלית זו אינה יכולה להיות רלבנטית לגבי מוכר מקרקעין, שמטבע הדברים אינו יכול לדעת במועד עריכת החוזה מהו סכום היטל ההשבחה שבו יחוב (הכל – בהעדר לוח שומה) ואף אין בידו כל שליטה או השפעה על עיקר התקופה שמיום שהודיע לועדה על המימוש ועד לקביעה הסופית של סכום ההיטל. פרשנות מילולית של החוק המביאה לתוצאה הנטענת על-ידי הועדה, יוצרת מלכוד ודאי לנישומים. גם אם יפנה המוכר מייד לאחר המכירה לועדה כדי לברר מהו סכום ההיטל, צפוי לחלוף פרק זמן לא מבוטל מאז הפנייה ועד לקבלת תשובה (ודרישת תשלום). זאת מכיוון שהועדות עצמן אינן עורכות על-פי רוב שומות של ההשבחה עם קרות האירוע המשביח (בענייננו – כניסתה לתוקף של התכנית המשביחה) אלא רק עם קבלת פנייה מבעל מקרקעין המודיע על מימוש. הנה כי כן, דרך עבודת הועדות עצמן הופכת כל מוכר למי ש"מפגר" בתשלום ההיטל בתקופה שמרגע פנייתו לועדה ועד לקבלת דרישת התשלום. המקרה שבפנינו יוכיח: חלפו כעשרה חודשים (!) מיום שהמערערים הודיעו לועדה על המכר ועד שקיבלו דרישה לתשלום. הייתכן לומר שהמוכר מפגר בתשלום ההיטל במשך התקופה שמיום פנייתו לועדה ועד שהועדה השלימה את עריכת השומה ושלחה דרישת תשלום על פיה, ולכן יש להטיל עליו סנקציה בדמות ריבית בעלת אופי עונשי מובהק בגין תקופה זו? תשובה חיובית תהיה בגדר אבסורד. גישת הועדה לפיה המוכר "מפגר" בתשלום מרגע חוזה המכר יוצרת גם תמריץ לועדות לא להזדרז, ואף להשתהות, בהכנת השומה ובהגשת דרישת תשלום למוכר; שהרי בגין פרק הזמן שנדרש לועדה (ולשמאי מטעמה) להכין את השומה תקבל הועדה ריבית גבוהה שאין לה מקבילה (פרט לריביות מכח הסכם, כגון ריבית בנקאית). גם התקופה שמרגע משלוח דרישת התשלום והשומה מטעם הועדה ואילך יוצרת קושי דומה, במקרים בהם נישום חולק על השומה מטעם הועדה. במקרים אלה עליו לערוך שומה נגדית, ואח"כ ללכת במסלול של שומה מוסכמת ובהעדרה – לפנות לשמאי מכריע, ולהמתין לשומה החדשה (המוסכמת או המכרעת). שוב בפנינו תקופה העלולה להיות לא קצרה, שלנישום עצמו אין למעשה שליטה על התמשכותה (כל עוד הוא עומד בלוח הזמנים הקבוע בתוספת השלישית להגשת שומה נגדית). לפי פרשנות הועדה, גם בגין תקופה זו יוטל עליו חיוב ב"תשלומי פיגורים", כלומר ריבית צמודה בשיעור של 9% לשנה בנוסף להפרשי הצמדה. יודגש כי על תקופה זו גם לא חלה הוראת סעיף 16 לתוספת השלישית המסמיכה את בית המשפט להפחית את הריבית, אלא אם הוגש אחר-כך ערעור (ונדחה). האם זו תוצאה סבירה שניתן לייחס למחוקק כוונה להשיג? לדעתי התשובה שלילית. תשובה חיובית פירושה שמרגע שהנישום בחר לחלוק על השומה שקיבל, אפילו אם בסופו של יום מתברר שצדק ושהשומה היתה גבוהה יתר על המידה, אינו יכול שלא להפסיד לפחות חלקית גם לגבי הסכום שאינו מגיע לועדה. זאת משום שלסכום ההיטל הסופי מצטרפת ריבית ריאלית גבוהה במיוחד המחושבת מיום חוזה המכר, אף שהעיכוב בתשלום לגבי התקופה שמיום קבלת הדרישה נבע מחילוקי דעות אמיתיים כאשר שהנישום סבר, ובדיעבד מתברר שצדק בכך, כי הוא נדרש לשלם סכום מופרז. כדי להמחיש את האבסורד, נתאר לעצמנו מצב בו הנישום חולק על השומה ומצליח, לאחר תהליך שנמשך חצי שנה, להפחית חמישה אחוזים מההיטל (מבלי

להגיש ערעור). למרות זאת ישלם בסופו של דבר את הסכום שנדרש ממנו בתחילה (צמוד), שהרי במשך אותה חצי שנה צבר ההיטל כפי שנקבע בסופו של דבר ריבית של 4.5% (מחצית מהשיעור השנתי של 9%). מה הועיל, אם כן, הנישום כאשר הפחית את ההיטל בחמישה אחוזים? חצי אחוז בלבד. אם התהליך שהביא להפחתת ההיטל בחמישה אחוזים התמשך מעט יותר, וחלפו 8 חודשים עד להשלמתו, ישלם כבר ריבית של 6% (בנוסף להפרשי הצמדה) על ההיטל כפי שנקבע (שני שלישים משיעור הריבית השנתי), כלומר – ישלם סכום ריאלי גבוה מזה שעליו חלק בצדק! המחשה נוספת לאבסורד שנוצר כל עוד אנו נצמדים ללשון החוק כפשוטה הוא כי הואיל וסעיף 16 לתוספת השלישית חל רק על מצב בו הוגש ערעור, הרי הדרך היחידה לנסות ולהפחית את הריבית הריאלית כאשר נישום אינו מסכים לשומת הועדה היא להימנע משומה מוסכמת בכל מקרה. זאת משום שאחרי שומה מוסכמת לא יוגש ערעור, ואילו אחרי שומה מכרעת ניתן להגיש ערעור. גם זו תוצאה בלתי רצויה המעודדת התדיינויות סרק ונותנת תמריץ שלילי למי שמגיעים להסכמות טרם נקיטת הליכים. איני סבור שנכון ליחס למחוקק כוונה להביא לתוצאות מעין אלה.

### 1. הפתרון הראוי

10. עיינתי בטענות הצדדים הערוכות היטב, ובסופו של דבר באתי למסקנה שאין לקבל במלואן את טענות שני הצדדים. לדעתי פרשנות ויישום ראויים של דברי החקיקה החלים בענייננו, העולים בקנה אחד עם תכליתם הראויה של אותם דברי חקיקה, מביאה לתוצאה שניתן לראותה כתוצאה ביניים, המבוססת על אבחנה בין תקופות שונות ויישום כללי שערך שונים על כל תקופה.

11. התקופה הראשונה היא זו שחלפה מיום המימוש, ובענייננו – מיום כריתת חוזה המכר (9/8/04) עד ליום 17/5/05 בו פנו המערערים לראשונה לועדה בבקשה לקבל אישור בעניין תשלום היטל השבחה (ובאופן כללי יותר – עד ליום בו פונה לראשונה החייב בהיטל לועדה ומודיע לה על מימוש). בגין תקופה זו, אם נמשכה יותר משלושים יום, יש להטיל על ההיטל "תשלומי פיגורים" כמשמעותם בחוק הצמדה, כלומר ריבית צמודה של 9% לשנה בנוסף להפרשי הצמדה על ההיטל. זאת כדי ליצור תמריץ לחייב בהיטל להודיע לועדה על המימוש ללא כל דיחוי, משום שבמימוש שהוא מכר (להבדיל ממימוש שהוא קבלת היתר בנייה או היתר לשימוש חורג) החייב בהיטל הוא המחזיק במידע על דבר המימוש ועל מועדו. לדעתי זהו גם ההקשר המדויק של הדברים שהובאו לעיל מתוך סעיף 13 להלכת נווה בניין.

12. התקופה השנייה היא מיום פניית החייב בהיטל (בענייננו – 17/5/05) ועד ליום שקיבל דרישה לתשלום ההיטל (או את שומת ההיטל מטעם הועדה), שהוא במקרה דנן 30/3/06. על משך תקופה זו אין בדרך כלל לנישום שליטה או השפעה, ואין כל צידוק לגבות ממנו בגינה ריבית בכלל. בגין תקופה זו יש לערוך אך ורק חישוב של הפרשי הצמדה. כך ניצור תמריץ לועדה להזדרז בעריכת השומה ובמשלוח הדרישה לחייב. לא התעלמתי מכך שהועדה טענה כי המערערים שהו מסירת מסמכים שנדרשו על ידי הועדה לצורך עריכת השומה, אולם משהסכימו הצדדים כי יוגשו סיכומים על בסיס כתבי הטענות לא היה מקום, ואף אין אפשרות, להיזקק לטענה זו שהיא טענה עובדתית מובהקת המצריכה תשתית בחומר ראיות. עוד אעיר כי המסמך נספח א' לתשובת המשיבה לערעור אינו מוכיח אלא את התאריך בו הופק המסמך על ידי העירייה, ואין בו לכשעצמו ראיה לכך שהמערערים גרמו לעיכוב בהגשת שומת הועדה ודרישת ההיטל על פיה.

13. במקרים בהם החייב בהיטל אינו חולק על השומה (ועל החבות בהיטל), עליו לשלם את סכום הדרישה תוך 30 ימים מקבלתה, ואם לא ייעשה כן ישא ב"תשלומי פיגורים" מיום קבלת הדרישה עד לתשלום.

14. במקרים בהם החייב חולק על עצם החבות, ינקוט בהליך ערעורי ויחולו הוראות סעיף 16 לתוספת השלישית. במקרים בהם – כבמקרה דנן – החייב חולק על גובה ההיטל, יערוך שומה נגדית ויגיש אותה תוך פרק הזמן הקבוע בתוספת השלישית, ושני השמאים ייכנסו למסלול של שומה מוסכמת או של פנייה לשמאי מכריע וקבלת שומה ממנו. כל עוד עומד החייב בהיטל בנדרש ממנו ואינו נוהג בדרך הגורמת לעיכובים בתהליך שסיומו בשומה מוסכמת או בשומת שמאי מכריע (לפי המקרה), אין לחייבו בריבית בגין התקופה שמיום קבלת דרישת התשלום ועד לקבלת השומה המכרעת או המוסכמת (לפי המקרה) על ההפרש שבין ההיטל המתחייב מהשומה מטעמו לבין סכום ההיטל הסופי. זאת משום שגם בתקופה זו אין לו כל שליטה על מהלך הדברים ועל קצב התנהלותם, ורק בסיום התקופה הוא יודע מהו סכום ההיטל הנכון שהוא חב בתשלומו; אולם ביום שהגיש את השומה מטעמו ידוע לו מה הסכום אשר לשיטתו הוא חייב בתשלומו. על כן עליו לשלם סכום זה, כסכום שאינו שנוי במחלוקת, תוך 30 ימים מתאריך השומה מטעמו. אם לא ייעשה כן, עליו לשאת ב"תשלומי פיגורים" על סכום זה, ועליו בלבד, בגין התקופה שמתאריך השומה מטעמו. יתרת ההיטל תישא הפרשי הצמדה בלבד עד ליום שהחייב בהיטל קיבל את דרישת התשלום המבוססת על השומה המכרעת או המוסכמת (לפי המקרה), וליתר דיוק עד יום תשלומה בפועל, ובלבד ששולמה תוך 30 יום מיום קבלת השומה המכרעת או המוסכמת או דרישת תשלום המבוססת על שומה כזו, לפי המקרה. אם שולמה מאוחר יותר, תישא יתרת ההיטל (שמעבר לסכום ההיטל המתחייב מהשומה מטעם החייב בהיטל) "תשלומי פיגורים" מיום קבלת השומה או הדרישה הנ"ל. במקרה שבו מדובר בשומה מכרעת והחייב בהיטל בוחר לנקוט בהליך ערעורי, כפופה החבות ב"תשלומי פיגורים" כאמור לעיל להוראות סעיף 16 לתוספת השלישית.

15. העיקרון המנחה שביסוד הכללים דלעיל הוא זה: על החייב בהיטל לעשות במהירות כל דבר התלוי בו בדרך הארוכה אל חישוב סופי של ההיטל, ותוך לא יותר מ-30 יום בכל פעם, אם ברצונו להיחשב כמי שאינו מפגר בתשלום. תקופת 30 הימים הנ"ל לקוחה מסעיף 2(א) לחוק ההצמדה. עשיית כל דבר התלוי בנישום כוללת את הדיווח לוועדה על המימוש (פרט למקרים בהם מועד המימוש מצוי בידיעת הוועדה מעצם הגדרתו, כגון מימוש שהוא קבלת היתר בניה או היתר לשימוש חורג), את הטיפול בעריכת שומה נגדית מטעמו, את תשלום סכום ההיטל המתחייב מהשומה הנגדית שאינו שנוי במחלוקת, וכל פעולה אחרת הנדרשת ממנו אם יש כזו (כגון הגשת מסמכים ונתונים לשמאי מכריע). כל עוד פועל הנישום בדרך זו, אין לחייבו ב"תשלומי פיגורים". אם לא יפעל בדרך זו, ישא ב"תשלומי פיגורים" בגין כל סכום שידע כי עליו לשלם ולא שילם תוך 30 יום, ובמקרה כזה יחושבו "תשלומי הפיגורים" מיום ידיעת החייב.

16. אף שבמבט ראשון עשויה התוצאה אליה הגעתי להיראות מורכבת או מסורבלת, הרי בעידן שבו אנו מצויים שבו כל המערכות ממוחשבות ואין כל קושי לערוך חישוב הכולל כמה שלבים ומבחין בין תקופות שונות וסכומים שונים. כנגד הסרבול, שלדעתי אינו משמעותי כלל ועיקר, עומדים היתרונות המהותיים. השיטה המוצעת בפסק-דין זה מאזנת בין החובה לשלם את ההיטל במהירות או לשאת בריבית משמעותית מאד על התקופה שבה ההיטל אינו משולם, לבין הזכות שלא לשלם ריבית ריאלית בכלל, וריבית גבוהה במיוחד של "תשלומי פיגורים" בפרט, על סכומים

שהחייב כלל אינו יודע מהם ובגין **תקופות** שבהן אין בידו לעשות דבר כדי לזרז את קביעת גובהו הסופי של החיוב. זהו יישום מידתי של העקרונות הקבועים בחיקוקים החלים על ענייננו, תוך פגיעה מידתית בזכות הקניין של החייבים בהיטל ותוך שמירה על העיקרון שההיטל נועד לשרת צדק חלוקתי אך זאת בדרך שלא תפגע שלא לצורך או מעל לדרוש בחייבים בהיטל. בניגוד למצב הנובע מקבלת עמדת הוועדה ומיישום דווקני-לשוני של הוראות החיקוקים, וכן בניגוד לטענת המערערים כי אין לחייבם בריבית (או לפחות בריבית הקבועה בחוק ההצמדה) כלל, דרך זו יוצרת תמריץ חיובי לכל צד לפעול במהירות בכל התלוי בו בתהליך בירור וקביעת החבות בהיטל, וכנגדו תמריץ שלילי למי שאינו פועל בדרך זו. הוועדה, אם תשתהה, לא תקבל ריבית כלל אלא הפרשי הצמדה בלבד בגין התקופה בה לא פעלה בזריזות; הנישום ישלם ריבית גבוהה אם לא יפעל בזריזות ואם לא ישלם סכומים שאינם במחלוקת עם היוודע גובהם. שיטה זו גם נמנעת ממצב בו כדאי לוועדות (ולשמאים מטעמן) לפעול באיטיות להוצאת שומה ודרישת תשלום, מצב הנובע מיישום החוק בדרך הנטענת על ידי הוועדה, ואף מונעת מצב בו כל נישום החולק על גובה ההיטל הנדרש ממנו מפסיד אוטומטית חלק לא מבוטל מכל סכום של היטל שיצליח להפחית, משום שישלם ריבית ריאלית גבוהה בגין התקופה בה יימשך בירור סכום ההיטל הנכון. הפרשנות של החקיקה בה נקטתי אמנם אינה מצטיינת בדקדקנות לשונית, אולם היא משרתת היטב את "חוש הצדק" (שהמשיבה מודה בסיכומיה, בגילוי לב ראוי לשבח, כי אינו תומך בטענותיה) ואת התכלית הראויה שיש לייחס למחוקק.

17. בשולי הדברים אציין כי לנוכח הנימוקים והמסקנה דלעיל, לא נדרשתי לטענות המערערים בדבר מצג מצד הוועדה, חוסר סבירות של פעולותיה וכיו"ב. כן לא נדרשתי לשאלה של מקורותיה וגבולותיה של סמכות בית המשפט לבטל או להפחית את החיוב בריבית לפי חוק ההצמדה. עוד אציין כי טענות שני הצדדים בדבר השוואה של הסוגיה שבפנינו למצבים דומים בתחום הארנונה אינן צריכות דיון, ולטעמי גם אינן נכונות לגופן. גם טענת המשיבה כי החיוב בריבית כפי שנעשה "מעוגן בשומה המוסכמת" אין בה מאום: עורכי השומה המוסכמת צריכים לשום את ההשבחה (וההיטל) נכון למועד ההשבחה (תחילת התכנית המשביחה). אין זה תפקידם ואין זה בסמכותם להכריע בנושא שערור ההיטל, מטוב ועד רע.

## **ז. התוצאה**

18. יישום כללים אלה על ענייננו מביא לתוצאה הבאה: יש לחייב בהפרשי הצמדה על סכום ההיטל כפי שנקבע בשומה המוסכמת, בגין התקופה שמיום 24/5/02 (תאריך תחילת התכנית המשביחה). בנוסף, יש לחייב בריבית בשיעור שנתי של 9%, צמודה אף היא, בגין התקופה שמיום 30/4/06 (מועד עריכת השומה מטעם המערערים) וזאת רק על סכום ההיטל העולה מהשומה שמטעם המערערים, כערכו ביום 30/4/06 (כלומר – כשהוא צמוד מיום 24/5/02, בהנחה שהשומה נערכה נכון לתאריך זה) ועד לתשלום סכום זה בפועל. אציין כי אלמלא שולם ההיטל, כנטען, לפני יום 30/8/06, היה נקבע גם כי יש לחייב את המערערים בריבית כאמור לעיל על הפרש שבין ההיטל לפי השומה מטעמם לבין ההיטל לפי השומה המוסכמת, בגין התקופה שמיום 30/7/06 (קבלת הדרישה לפי השומה המוסכמת) ועד לתשלום בפועל.

19. הצדדים יערכו את החישוב המתחייב מההוראות דלעיל נכון ליום התשלום בפועל של ההיטל על ידי המערערים, והוועדה תשיב למערערים כל סכום ששילמו והעולה על הסכום המתקבל מהחישוב דלעיל. ההשבה תבוצע כאשר הסכום שיש להשיבו ישא הפרשי הצמדה ותשלומי

פיגורים כאמור בסעיף 17 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 עד לביצוע ההשבה בפועל.

20. לסכום ההשבה יתווספו הוצאות בגובה אגרת הערעור ששילמו המערערים כשהיא נושאת הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961. בנוסף תשלם המשיבה למערערים שכר טרחת עורכי-דינם של המערערים שאני מעמיד אותו, לנוכח התוצאה, על 10% מסכום ההשבה נכון למועד ביצוע ההשבה. לשכר הטרחה יתווסף מע"מ כחוק.

**המזכירות תשלח את פסק הדין לבאי כח הצדדים באמצעות הדואר.**

**ניתן היום ט"ו באב, תשס"ז (30 ביולי 2007) בהעדר הצדדים.**

---

שאל מנהיים, שופט