

מדינת ישראל  
ועדת הערר לתכנון ולבניה  
פיצויים והיטלי השבחה  
מחוז תל אביב

הרכב הועדה: עו"ד שרון טל, יו"ר

גב' יעל פרי, נציגת מתכנן המחוז

מר אור לוי, שמאי מקרקעין

העוררת: בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד יהושע סרגני ו/או אורנה ורכובסקי ואח'

-נגד-

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה

ע"י ב"כ עו"ד תמר איגרא ו/או שלי רוזטל

**החלטה:**

1. בהעדר השגות מטעם הצדדים, אנו נותנים תוקף של החלטה בערר לחוות דעת השמאית המיעצת.
2. בהתיחס לבקשת בזק להפחתת ריבית אנו קובעים כדלקמן.
3. לפי סעיף 15 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ("להלן "התוספת השלישית"):

"על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם-1980 (להלן – חוק ההצמדה), ויראו לענין זה ועדה מקומית כאילו היתה רשות מקומית כמשמעותה בחוק ההצמדה ואת ההיטל כאילו היה כלול בתוספת לחוק האמור".

4. ולפי סעיף 16 לתוספת השלישית:

"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

לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת".

5. כטענת הועדה המקומית, בזק הגישה בקשתה להפחתת הריבית, נושא החלטה זאת, באחור ניכר (למעלה מחמש שנים ממועד הגשת הערר). לאחור זה יש ליתן משקל מכריע בהכרעה. זאת במיוחד לאור אופן ניהול ההליך לאורך השנים. כבר בהחלטה מיום 1.1.23, קבענו כי טענותיה של בזק בענין עצם החיוב "הצריכו השקעת משאבים רבים מצד הועדה המקומית, לניהול המענה המקיף והיסודי לטענות שהעלתה". כיוון שכך אף הושתו על בזק הוצאות בסך 40,000 ₪ בצירוף מע"מ כדין, בלא קשר לתוצאות ההליך.

6. הבקשה כאן משקפת המשך של אותה התנהלות המצריכה מהועדה המקומית משאבים רבים, שלא בעת הנכונה. יפים לענין זה דבריו של בית המשפט המחוזי (כב' השופט י' סרוסי) בפסק דינו בעמ"נ (ת"א) 50078-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ (פורסם בנבו, 26.8.21), פסק דין עליו עמדה הועדה המקומית בתשובתה לבקשה. כך נאמר:

42. "בכל הנוגע לטענת המערערת בדבר הפחתת תשלום הריבית, גם כאן, הסוגיה לא עלתה בפני ועדת הערר במסגרת ההליכים שהתנהלו בפניה, אלא רק לאחר תומם, ובצדק דחתה ועדת הערר את פנייתה המאוחרת של המערערת בעניין זה (והשוו [רע"א 9085/00 שטרית נ' אחים שרבט חברה לבנין](#), פ"ד נו(5) 462, 476 (2003); [ת"צ \(מחוזי ת"א\) 59335-12-16](#) נגר נ' הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ [פורסם בנבו] (10.8.2021)). ממילא אציין, כי לאור התנהלותה של המערערת לא מצאתי כי יש לסטות מהקבוע [בסעיף 17](#) לתוספת השלישית. המערערת התעקשה לנהל את ההליך עד תומו ולמצות את כלל ההליכים הנתונים לה, הן בפני ועדת הערר והן במסגרת ערעור זה, ועליה לשאת בתוצאות בחירתה".

7. זאת ועוד. בגין התקופה שלמך 2.9.18 (שלושים יום מיום מסירת השומה לבזק) ועד המועד בו שולם החוב, ביום 13.5.19, אין כל טעם המבסס הפחתת הריבית החלה.

8. לאור כלל האמור, בגין תקופה זאת, ישא החיוב את ריבית הפיגורים החלה.

9. תקופה נוספת היא התקופה שמיום 4.7.19 – מועד בו הוחלפה מחצית התשלום בערבות בנקאית - ועד המועד בו ניתנה החלטת ועדת הערר בענין עצם החיוב (1.1.23).

10. ראשית נציין, כטענת הועדה המקומית, כי לא ברור מדוע בזק לא ציינה בבקשתה את עמדת הועדה המקומית – שנמסרה לה עובר להגשת בקשתה – ולפיה הועדה המקומית הסכימה כי בגין תקופה זאת ישא החיוב ריבית רגילה.

11. לגופו של ענין - אמנם חלק מהעיכוב נבע מלוחות הזמנים הארוכים במיוחד לדיון בערר, ואולם הטענה מועלית בשלב מאוחר מאד בהליך. לכך יש להוסיף כי אופן העלאת הטענות על ידי בזק הצריך התייחסות מפרכת של כלל הנוגעים בדבר באשר לעצם החיוב, תחת לגשת

לביטור גובהו כבר לפני שנים. במצב דברים זה איזון ראוי בתקופה זאת יהיה חיוב בריבית רגילה, המבטאת את "דמי השימוש" בגין הכסף, שנותר אצל בזק. השוו לדברי כב' השופט ברק (כתוארו אז) בעא 741/79 **כלנית השרון השקעות ובנין בע"מ נ' רבקה הורביץ פ"ד** לה(3) 533 לפיהם:

המוכר עשה שימוש בכסף, ותהא זו התעשרות שלא כדין, אם את דמי השימוש הוא לא ישלם לקונה. דמי השימוש בכסף היא הריבית - - - דוק: אין לנו עניין כאן בריבית כפיצוי על עיכוב שלא כדין, שהרי המוכר החזיק בכסף כדין. עניין לנו כאן בריבית כמודד להערכת ההתעשרות שלא כדין. אכן, ההשקפה המקובלת היא - וזו מצאה ביטוי בחוק המכר (מכר טובין בין-לאומי), תשל"א-1971- כי "מקום שהמוכר חייב להחזיר את המכיר, יהא חב גם בריבית על כך".

12. כן עיינו בדברי כב' השופט שיינמן בעא (מרכז) 44846-10-12 **מינודורכת יעקב זאדה נ' עירית רחובות** (פורסם בנבו) לפיהם: 'הריבית הרגילה אינה בגדר עונש, אלא השבה ריאלית, בעוד שריבית הפיגורים נועדה להעניש את החייב, על אי תשלום סכום שחובה לשלמו, והוא לא שלמו, ובלאו הכי, היא נועדה להמריץ ולתגמל את החייב, לשלם את הסכום במועדו, ועל ידי כך יימנע מתשלום הריבית העונשית'.

13. אמת, עולה כי הסדר המרת התשלום עצמו בערבות נעשה לבקשת הועדה המקומית, שרצתה להמנע מתשלום ריבית על סכומים שעשויים להיות מושבים לבזק בסוף ההליך. ואולם בזק הסכימה להסדר, תוך שהיא מודעת - ולמודעותה ביטוי מפורש בכתובים - כי החיוב נושא ריבית.

14. מכל מקום, המרת תשלום בערבות אינה פוטרת את החיוב מתשלום הריבית החלה. ראו והשוו להחלטת ועדת הערר מרכז, בראשות עו"ד יריב אבן חיים בערר (מרכז) 169/16 **קנית השלום השקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון** (פורסמה בנבו, 24.4.17), החלטה עליה עמדה הועדה המקומית בתשובתה לבקשה. כפי שנאמר שם:

23. "אנו סבורים, כי **התוספת השלישית** קובעת הסדר שלם בנושא המועד שנקבע לתשלום ההיטל. המועד לתשלום הוא מועד קבלת ההיתר. הגם שבאותה עת עדיין מכירה התוספת בכך שטרם הוכנה שומה, רשאי הנישום לשלם מקדמות באופן שייתר את החבות בתשלומי הפיגורים שנועדו כאמור להביאו לשלם את ההיטל במועדו. כאמור, העוררת שקלה את שיקוליה ובחרה שלא לשלם את מלוא האמזן שנערך לה אלא לשלם מקדמות חלקיות ולהפקיד ערבות בנקאית על היתרה (כפי שמאפשרים לה החוק והתקנות הנ"ל). בהתאם להסדר זה ניתן לה ההיתר במועד שניתן.

24. לפי **סעיף 15** לתוספת השלישית חל על תשלום ההיטל חוק הרשויות המקומיות. בהתאם **לסעיף 2(א)** לחוק הרשויות המקומיות "תשלום חובה שלא שולם תוך 30 ימים מהמועד שנקבע לשילומו, ישולם בתוספת תשלומי פיגורים". לפיכך, ככל שימצא כי העוררת לא שילמה סכום המכסה את החבות בהיטל בגין המימושים שנעשו, וזאת בתוך 30 ימים ממועדי קבלת

ההיתרים, לפי החוק יהיה עליה לשלם את תשלומי הפיגורים (כאמור  
[בתוספת השלישית](#) ובחוק הרשויות המקומיות).".

15. לאור האמור, בגין התקופה מיום בו בזק הפקידה ערבות לתשלום החוב, ועד המועד בו  
ניתנה החלטת ועדת הערר בענין עצם החיוב (1.1.23) תחול ריבית רגילה, לפי **חוק פסיקת  
ריבית והצמדה, התשכ"א – 1961**.

16. התקופה השלישית היא התקופה שלמך מועד החלטתנו בענין עצם החיוב, ב1.1.23. בגין  
תקופה זאת פטרה השמאית המיעצת את בזק מתשלום ריבית כליל, באופן שהחיוב ישא  
הפרשי הצמדה בלבד.

17. פטור זה יחול עד שלושים יום ממועד החלטה זאת, ככל שבזק תישא במלוא התשלום עד  
אז. ככל שלא תישא במלוא התשלום בפרק זמן זה, ישא החיוב ריבית פיגורים בגין כל  
התקופות.

18. יוער כי לאור השתלשלות העניינים, היה מקום לתשלום מלוא החוב זה מכבר.

19. בכך תם הטיפול בערר.

20. בזק תישא בהוצאות הועדה המקומית בסך 10,000 ₪ בצירוף מע"מ כדין.

ההחלטה התקבלה ביום שני כ"ז אלול תשפ"ד, 30.09.2024



---

שרון טל, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
מחוז תל אביב

ב/ מלבינה יוסוב

---

עינב גרייב  
מזכירת ועדת ערר  
מחוז תל אביב