

ערר מס': 210/16/48

מדינת ישראל
מחוז מרכז
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה

בפני הוועדה: יו"ר: רונית אלפר, עו"ד

חברי הועדה: מר יניב הרוש

נציגת מתכנן המחוז: גב' מירה מוסקוביץ

העורר: ג'קי רם

ע"י עו"ד עידית גזית, עו"ד שלי רוזנטל

-נגד-

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

ע"י עו"ד עזרא קוקיא

כתובת הנכס: הוד השרון

גוש וחלקה: 6445/158

ספרות

חקיקה שאוזכרה:

[פקודת העיריות \[נוסח חדש\]: סע' 324](#)

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' התוספת השלישית, 15 לתוספת השלישית, 16 לתוספת השלישית, 4\(2\), 6\(ב\) לתוספת השלישית](#)

[חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961](#)

[תקנות התכנון והבניה \(הודעות על חבות בהיטל השבחה ותחליף מסירה\), תשמ"א-1981](#)

[חוק החוזים \(חלק כללי\), תשל"ג-1973](#)

[חוק הרשויות המקומיות \(ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה\), תש"ם-1980](#)

[חוק מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\), תשכ"ג-1963](#)

:

ספרות:

דניאל פרידמן, דיני עשיית עושר ולא במשפט (מהד' 2, 1998) דניאל פרידמן, דיני עשיית עושר ולא במשפט (מהד' 2, 1998)

החלטה

1. עניינו של ערר זה הוא בבקשת העורר לביטול ריבית הפיגורים בה חויב ולחילופין להפחתתה.

טענות העורר

2. ביום 18.5.2005 חתם העורר, יחד עם ה"ה חיים רחמים, על הסכם מכר לרכישת 669/1004 חלקים מהזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6445 חלקה 158 (להלן: "הסכם המכר").

3. בהתאם להסכם המכר נטל על עצמו העורר לשאת בתשלום היטל ההשבחה החל בגין אישורה של תכנית הר/1304 (מיום 15.2.05) (להלן: "התכנית המשביחה").

4. לטענת העורר, עוד קודם לחתימתו על הסכם המכר, פנה למשיבה על מנת לברר אודות כניסתה לתוקף של התכנית המשביחה ובבירור בעל פה נאמר לו כי התכנית מצויה בהליכי אישור הועדה המחוזית וכי הצפי לאישורה הוא כשנה וחצי מאוחר יותר. על בסיס מידע זה, טוען העורר, נקבעה התמורה וחיובי הצדדים בהסכם.

5. עוד טוען העורר, כי במהלך שנת 2005, לאחר שנחתם הסכם המכר, פנה למשיבה בבקשה לקבל אישור המופנה לרשם המקרקעין לצורך רישום זכויותיו בגין המכר כאשר במעמד זה מסר עותק מהסכם המכר לעירייה ויידע אותה בדבר היותו החייב בתשלום היטל ההשבחה בגין התכנית המשביחה.

6. לדבריו, המשיבה המשיכה לגרוס אותה עת כי התכנית טרם אושרה אולם חרף זאת סירבה למסור לו אישור ללשכת רישום המקרקעין בשל היותו רוכש הנכס ולא המוכר. ממשך העורר וטוען, כי במעמד זה נדרש לחתום על כתב התחייבות לתשלום היטל השבחה לכשזה יוטל בעתיד.

7. בנסיבות אלו ולאור המצגים שהציגה לו המשיבה, טוען העורר כי סבר שטרם הגיע מועד החיוב בהיטל ההשבחה וכי חובת תשלום ההיטל תחול עליו במועד קבלת היתר הבניה.

8. לדברי העורר, לא נותר לו עותק מכתב ההתחייבות עליו חתם וכל ניסיונותיו לאתר מסמך זה בתיקי המשיבה לא צלחו.
9. יחד עם זאת, הציג העורר חשבונות היטלי פיתוח בנוגע למגרש 75 בו מצויים המקרקעין הנדונים, שהונפקו על ידי העיריה בחודש פברואר 2006 בעקבות הדיווח אודות הסכם המכר ולבקשת עוה"ד שטיפל בעסקה.
10. היטלים אלו שולמו על ידי העורר ביום 14.2.11 בסמוך למועד בו הוגשה על ידו ועל ידי בעלי קרקע נוספים במתחם התכנית בקשה ראשונה להיתר בניה. כתמיכה לטענתו זו צירף העורר את העתק הקבלה בדבר תשלום ההיטלים בשנת 2011, בה מצוין כי התשלום בוצע על ידו.
11. בסופו של יום, טוען העורר, הבקשה להיתר שהוגשה למשיבה בשנת 2011 נגזרה עקב העדר טיפול. עם זאת, טוען העורר, נוכח התחייבותו המוקדמת לתשלום היטל ההשבחה לעת הוצאת היתר הבניה ומאחר ובסופו של יום לא הוצא היתר בניה, נראה לו אך סביר כי לא הונפקה לו שומת השבחה על ידי המשיבה באותה עת.
12. עוד מצייין העורר, כי במועד בו שילם את היטלי הפיתוח (14.2.11) ובעקבות פניית ב"כ מיום 21.11.10, במסגרתה צירף ב"כ עותק מהסכם המכר, מסרה לו עיריית הוד השרון תעודה לרשם המקרקעין, מכח [סעיף 324 לפקודת העיריות](#), המעידה כי כל החובות המגיעים לעיריה ו/או לועדה המקומית בגין המקרקעין הנדונים שולמו במלואם. תעודה זו הוארכה לבקשתו עד ליום 29.2.2012. מסמכים המעידים על כך צורפו על ידי העורר לכתב הערר.
13. חרף מסירתה של תעודה זו, העברת הזכויות במקרקעין על שם העורר לא הושלמה ובחודש ספטמבר 2015 טוען העורר, כי פנה פעם נוספת למשיבה על מנת שתאריך את תוקפה של התעודה לרשם.
14. הפעם, טוען העורר, סירבה המשיבה לעשות כן והודע לו לראשונה כי הוא נדרש לשלם היטל השבחה בגין אישור התכנית כתנאי לקבלת אישור העברת זכויות.
15. בעקבות דרישה זו נפגש העורר עם ב"כ המשיבה, פעם ראשונה בחודש אוקטובר 2015, או בסמוך לכך, ופעם שניה ביום 3.2.16. בפגישה אחרונה זו, טוען העורר, קיבל לראשונה את שומת היטל ההשבחה, מחודש יוני 2012, תוך שהוא מצהיר בפני ב"כ המשיבה כי לא קיבל שומה זו מעולם וביקש שלא לחייבו בריבית פיגורים. לתמיכת טענתו צירף העורר את סיכום הישיבה מה-3.2.16.
16. לטענת העורר, מיד עם קבלת השומה ועל אף שלא קיבל דרישת תשלום, שילם תשלום ראשון על חשבון ההיטל. סכום זה התברר בדיעבד כמשקף מחצית מסכום ההיטל כולל הצמדה. לתמיכה בטענתו זו צירף העורר קבלה מיום 3.2.16 המעידה על תשלום של 150,000 ₪.

17. עוד טוען העורר, כי פגישה נוספת שהתקיימה בין הצדדים ביום 2.3.16 לא נשאה פרי ובעקבות כך שילם העורר, ביום 7.3.16, את יתרת ההיטל בצירוף ההצמדה, בסך של 163,300 ₪. קבלה המעידה על תשלום זה צורפה אף היא לכתב הערר.

18. לטענת העורר, רק ביום 16.4.16 מסרה לו המשיבה, על פי בקשתו, את דרישת תשלום היטל ההשבחה שכללה ריבית פיגורים והועמדה על סך של 780,479.89 ₪. מאחר והעורר ביקש לשלם ושילם את מלוא קרן ההיטל בצירוף הצמדה, הרי שהחוב שנתר לתשלום, בסך של 466,585.72 ₪ הינו כל כולו חוב בגין תשלומי ריבית פיגורים.

19. בעקבות דרישה זו הוגש הערר.

20. לטענת העורר, ריבית הפיגורים המוטלת מכח [התוספת השלישית](#) הינה ריבית עונשית במהותה שנועדה ליצור תמריץ שלילי לאיחור בתשלום היטל ההשבחה ולמנוע מצב של עשיית עושר ולא במשפט של צד המאחר בביצוע התשלום, כאשר הנישום לא יחויב בריבית פיגורים ביחס לתקופה שמיום פנייתו לועדה המקומית ועד שזו השלימה את עריכת השומה ושלחה לו את דרישת התשלום על פיה ([ע"א \(שלום – ראש"צ\) 154/06 ד"ר גרינשטיין ראובן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה](#) [פורסם בנבו] (מיום 30.7.07)).

21. לאור הנסיבות המתוארות, טוען העורר, אין זה מוצדק לחייבו בריבית פיגורים שעה שפעל באופן סביר עת דיווח אודות הסכם המכר בסמוך לאחר עריכתו, בשנת 2005, קיבל דרישה לתשלום היטלי פיתוח עוד בשנת 2006, וכן אישור לרשם המקרקעין בראשית שבשנת 2011 זאת בשעה ששומת ההשבחה נערכה רק בחודש יוני 2012 ונמסרה לו רק כ-4 שנים מאוחר יותר.

22. בנוסף טוען העורר, כי נוכח השתהות המשיבה מנועה היא מלגבות את היטל ההשבחה מידי ועליה להשיב לו את סכום ההיטל ששילם לה. אף כי העורר מבקש לשמור על זכותו לפנות לערכאה המוסמכת בענין זה, הוא סבור כי יש בכך כדי להוות שיקול רלוונטי להפחתת ריבית הפיגורים ולעניין זה מפנה העורר לה"פ ([ראש"צ\) 12542-03-15 יונה דוד נ' עיריית הוד השרון](#) [פורסם בנבו] (מיום 16.7.15).

23. לחילופין, מבקש העורר כי נורה על ביטול ריבית הפיגורים ביחס לחלק מן התקופות והפחתתה ביחס לתקופות הנותרות כדלקמן: יש לבטל את ריבית הפיגורים כליל מהמועד בו קיבלה המשיבה דיווח אודות ההסכם בשנת 2005, או למצער בראשית 2006, עת שלחה חיוב בהיטלי פיתוח, כאשר ממועד החתימה על ההסכם, ביום 18.5.05 ועד למועד הדיווח כאמור, יש לחייבו בריבית פיגורים לפי [חוק פסיקת ריבית והצמדה](#) בלבד וזאת נוכח חוסר הוודאות בדבר מועד הדיווח המדויק.

24. לחילופין מבקש העורר, כי נורה על ביטול ריבית הפיגורים מהמועד בו הנפיקה לו לראשונה אישור ללשכת רישום המקרקעין בחודש פברואר 2011, כאשר לתמיכת טענתו זו מפנה העורר

לערר (צפון) 854/14 חסיה מזור נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת עילית [פורסם בנבו] (מיום 2.11.14).

25. בנוסף מבקש העורר להורות על הפחתת ריבית הפיגורים ביחס לתקופה בה נוהל מו"מ אל מול המשיבה (ערר (חי) 8078/12 נתן זך נ' ועדה מקומית חוף הכרמל [פורסם בנבו] (מיום 12.3.15)¹) וכן ביחס לתקופה בה נוהלו ההליכים בפנינו.

טענות המשיבה

26. לעמדת המשיבה דין הערר להידחות, אם על הסף ואם לגופו.

27. לטענתה, כל טענות העורר בדבר דיווח אודות הסכם המכר בשנת 2005 כמו גם המידע השגוי שנמסר לו לטענתו בענין אישורה של התכנית המשביחה עוד קודם להסכם המכר, נטולי כל יסוד, מה גם שלא נתמכו בכל ראיה שהיא.

28. עוד טוענת המשיבה, כי דרישת תשלום היטלי הפיתוח אינה רלוונטית לערר וכן כי האישורים לרשם המקרקעין שהוצאו על ידה בשנים 2011 ו-2012 בטעות יסודם, שכן אין חולק כי במועד הוצאתם לא שולם חוב היטל ההשבחה.

29. לטענת המשיבה, על פי הנתונים המצויים בידה, הסכם המכר דווח לה רק ביום 19.4.12 כאשר שומת ההשבחה יצאה מטעמה ביום 18.6.12.

30. המשיבה איננה מכחישה את הפגישות שנערכו בין הצדדים ואת סיכום הפגישה שצירף העורר לכתב הערר.

31. בהתאם לסיכום זה צוין כי העורר קיבל את השומה ביום 3.2.16 ועל כן, הערר, שהוגש רק ביום 22.5.16 הוגש באיחור ומשכך, דינו להידחות. בהקשר זה טוענת המשיבה, כי לא ניתן להאריך מועדים באמצעות פגישות או התכתבויות (עת"מ (חי) 57594-05-12 נעים מנשה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון [פורסם בנבו] (מיום 19.9.12)).

32. לגופו של ענין סבורה המשיבה כי יש לחלק את התקופה שממועד החתימה על הסכם המכר ועד למועד התשלום ל-3 תקופות.

33. ביחס לתקופה הראשונה, שממועד החתימה על הסכם המכר, ביום 18.5.05 ועד למועד בו דווח הסכם המכר לראשונה למשיבה, ביום 19.4.12, יש לחייב את העורר בריבית פיגורים כדן. להצדקת עמדתה מפנה המשיבה לערר (דרום) 86062/11 מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד [פורסם בנבו] (מיום 9.8.11).

¹ מופיע בנבו כערר 8014/13.

34. ביחס לתקופה השנייה, שמיום 19.4.12 ועד למועד הוצאה השומה, ביום 18.6.12, יש לגבות ריבית בהתאם [לחוק פסיקת ריבית והצמדה](#) וזאת מאחר וריבית זו נועדה לשמור על ערך הכסף ואין רואים בה כריבית עונשית. לענין זה מפנה המשיבה להחלטת ועדת הערר מחוז צפון בערר 807/09 [זוהיר ברגות נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה נצרת](#) (לא פורסם) ולפסה"ד [בעמ"נ \(נצ'\) 24713-06-15](#) [זוהיר ברגות נ' ועדה מקומית לתכנון נצרת](#) [פורסם בנבו] (מיום 24.12.15) שאישר את החלטתה. בנוסף הפנתה המשיבה לפסיקה נוספת ממנה ביקשה ללמוד כי הריבית המוטלת מכח חוק פסיקת ריבית איננה מהווה קנס או עונש אלא שומרת על ערך הכסף בלבד (ערר 810/12 [ועדה מקומית לב הגליל נ' ערבה נזיה](#) (לא פורסם), [רע"א 4644/92](#) [חנן ורבקה נובל נ' כונס הנכסים הרשמי](#) [פורסם בנבו], [תא"ק 53264-12-11 מינדוכת יעקב נ' עיריית רחובות](#) [פורסם בנבו])

35. ביחס לתקופה השלישית, שממועד הוצאת השומה, ביום 18.6.12, ועד למועד התשלום בפועל, יש לגבות ריבית פיגורים.

36. בנוסף, טוענת המשיבה כי הערר הוגש אך ורק ביחס לחלקו של העורר במקרקעין ועל כן, בכל מקרה יש לדון בערר זה רק בהתייחס לחלקו בחוב היטל ההשבחה.

תשובת העורר לטענות המשיבה

37. במהלך הדיון שהתקיים בפנינו טען העורר כי מאחר והערר מוגש רק בגין החיוב בריבית פיגורים, הרי שאת המועד להגשת ערר יש למנות מהמועד בו קיבל את דרישת תשלום היטל ההשבחה ולא את השומה עצמה. משכך, ומאחר ודרישה זו הועברה אליו לראשונה רק ביום 6.4.16, הרי שאין חולק כי הערר הוגש בתוך תקופת הזמן הקבועה [בתוספת השלישית](#) לחוק.

38. אשר לביטול המשיבה את טענות העורר בענין הרלוונטיות של דרישת תשלום היטלי הפיתוח, הפנה העורר בדיון לחוקי העזר של עיריית הוד השרון – חוק עזר להוד השרון (תיעול), התשמ"א-1980 וחוק עזר להוד השרון (סלילת רחובות), התשס"ה-2005, מהם עולה כי דרישת תשלום תמסר עם תחילת סלילת רחוב גובל בנכס, בנייה בנכס או עם הגשת בקשה למתן תעודת העברה לרשם המקרקעין (סעיפים 2 ו-3 לחוק עזר סלילת רחובות וסעיף 3 לחוק עזר תיעול). מאחר ולטענת העורר בשנים 2005-2006 לא נסלל כל רחוב גובל ולא נעשתה כל בניה בנכס הרי שהמסקנה המשתמעת היא כי דרישת התשלום יצאה בעקבות הדיווח אודות הסכס המכר. לשאלתנו מדוע לא שולמו היטלי הפיתוח באותה שנה הסבירה ב"כ העורר, כי הוא לא היה מודע אותה עת לדרישה זו והוא אינו יודע לומר מדוע התשלום התעכב. עוד הסבירה ב"כ העורר בדיון כי מספרי הגוש והחלקות השונים המופיעים בשומת המשיבה ובדרישת תשלום היטלי הפיתוח נובעים מהפרצלציה שנעשתה במקרקעין אשר בעקבותיה שונה מס' הגוש מ-6445 ל-6442 ומס' החלקה מ-158 (מגרש 75 בתכנית המשביחה) לחלקה 791 (במסגרת השלמת מסמכים שהוגשה לאחר הדיון צירף העורר מסמכים שונים להוכחת טענתו ובהם אישור מנהלת מח' מידע תכנוני בעיריית הוד השרון).

39. אשר למועד הדיווח טענה ב"כ העורר כי פס"ד גרינשטיין אליו הפנתה בכתב הערר קבע כי הזמן הסביר לדיווח אודות הסכם מכר הוא בתוך 30 יום ממועד חתימתו, אולם פס"ד זה ניתן רק בשנת 2007 ועל כן, אינו יכול לחול על העורר. יחד עם זאת מאחר ובחודש פברואר 2006 הוציאה המשיבה דרישת תשלום היטלי פיתוח, שיסוד סביר להניח כי יצאה בעקבות ידיעתה אודות הסכם המכר, הרי שיש לקבוע שהדיווח אודות הסכם המכר נעשה בתוך פרק זמן סביר אשר אינו מצדיק לחייב את העורר בריבית פיגורים.

40. עוד הפנתה ב"כ העורר לפסק דינו של בית המשפט העליון בע"מ 8329/14 עיריית קרית אתא נ' נילי קורן [פורסם בנבו] (מיום 31.5.16), בו נפסק כי בבחינת מאזן הכוחות בין הנישום לבין הרשות, הרשות היא זו שחבה בהתנהלות תקינה וכאשר מבקשת היא לגבות חוב ישן הרי שהכף תיטה לרעתה. על בסיס זאת, טענה ב"כ העורר כי לא ייתכן להעניש את העורר בגין תפקוד לא תקין שעה שהסכם המכר דווח למשיבה עוד בשנת 2005 וזו הוציאה שומת היטל השבחה מטעמה רק 7 שנים מאוחר יותר ומסרה אותו לערור רק 4 שנים לאחר הוצאתו.

41. אשר לטענה כי הערר נוגע לחלקו של העורר בלבד בהיטל השבחה טענה ב"כ בדיון כי דרישת התשלום הכוללת את מלוא החיוב בריבית פיגורים יצאה על שמו של העורר בלבד ועל כן מנועה המשיבה מלהעלות כל טענה בענין זה.

42. בנוסף, ולאחר הדיון שהתקיים בפנינו הגיש העורר הודעה משלימה ומסמכים נוספים ובהם ייפוי כח כללי מאת חיים רחמים, מיום 16.1.2005, המייפה את כוחו של העורר לרכוש כל נכס מקרקעין, לשלם בגינו את המיסים הנדרשים ולייצגו בפני כל רשות בקשר לכל הפעולות שידרשו בקשר לעסקה. כן הגיש העורר ייפוי כח בלתי חוזר מיום 11.4.16 מאת חיים רחמים ובו מורשה העורר לפעול בכל הנוגע והדרוש לצורך ביצוע התחייבויותיו בנוגע לחלקה 791 בגוש 6442 ולרבות לשלם בשמו את כל המיסים, האגרות וההיטלים וכל תשלום אחר לכל רשות ואדם.

43. בהתייחס לייפויי כח אלו טענה המשיבה כי אין בהם כדי לשנות מעמדתה, באשר לא רק שייפוי הכח הכללי חסר את העמוד הראשון שלו, אלא שייפוי כח מעצם טבעו תקף ל-10 שנים בלבד ועל כן, פקע ביום 16.1.15. ייפוי הכח הבלתי חוזר שנחתם כשנה לאחר מכן אינו יכול לסייע לעורר בכל הקשור לתקופת הזמן שקדמה לו מתום ייפוי הכח הכללי.

44. בנוסף טענה המשיבה, כי אף אם היה לעורר ייפוי כח הרי שהערר הוגש בשמו בלבד ועל כן, ממילא אין בכוחו של ייפוי הכח לסייע בידו.

45. אשר להוכחת הקשר בין מספרי הגוש והחלקה השונים חזרה המשיבה על טענתה בכתב התשובה ולפיה, אין בהודעת חיוב זו כדי להוכיח דבר לענין הדיווח אודות הסכם המכר לענין החיוב בהיטל השבחה.

טענת סף - איחור בהגשת ערר

46. ראשית נבקש להתייחס לטענת הסף שהעלתה המשיבה לענין המועד להגשת הערר.
47. בהתאם [לתוספת השלישית](#) לחוק, המועד להגשת ערר על שומת היטל השבחה שהוציאה ועדה מקומית הוא 45 יום מהיום בו קיבל הנישום את הודעת החיוב.
48. המשיבה כאמור טוענת, כי השומה הוצאה לעורר כבר ביום 18.6.12 ולחילופין לכל המאוחר ביום 3.2.16, ואילו הערר הוגש רק ביום 22.5.16 – לאחר חלוף מנין הימים הקבוע בחוק להגשת ערר.
49. נאמר מיד, כי קיים קושי של ממש בקבלת טענת הסף של המשיבה ובמיוחד ככל שטענה זו מתייחסת למועד הוצאת השומה, בחודש יוני 2012, שכן מלבד הסתמכותה על התאריך הנקוב בשומה זו, לא הציגה המשיבה כל תימוכין נוספים לכך שהשומה אכן נמסרה לעורר ו/או למי מטעמו בסמוך לאחר מועד זה.
50. למעשה, טענת הסף שהעלתה המשיבה בהתייחס למועד מוקדם זה של שנת 2012 מתבססת אך ורק על הנחה מסתברת שלטעמה נלמדת מעצם הוצאת השומה ומהמועד הנקוב בה, המעידים כי זו נמסרה לחייב בסמוך לאחר הוצאתה (ר' דברי ב"כ המשיבה, 3 שורות אחרונות בעמ' 5 לפרוטוקול).
51. [סעיף 6\(ב\) לתוספת השלישית](#) קובע כי "ועדה המקומית תביא לידיעת כל חייב בהיטל, עם הצגת לוח שומה או עקב מימוש זכויות, את שיעור השבחה שבעדו הוא חייב בהיטל ואת זכותו לערער על החיוב בהיטל לפי האמור בסעיף 14."
52. בהתאם לכך הותקנו [תקנות התכנון והבניה \(הודעות על חבות בהיטל השבחה ותחליף מסירה\)](#), תשמ"א-1981 הקובעות, כי מתן הודעה בדבר חבות בהיטל השבחה לפי [סעיפים 4\(2\) ו-6\(ב\) לתוספת השלישית](#) לחוק תהא כדין אם נמסרה לידי האדם שאליו היא מכוונת.
53. הנה כי כן, כאשר ועדה מקומית מבקשת להוכיח כי שלחה את השומה לנישום עליה להציג ולו ראשית ראייה לדבר, בבחינת 'המוציא מחברו עליו הראיה', ואין היא יכולה להסתפק בעצם קיומה של השומה על מנת לבסס את חובת מסירתה לנישום וזאת במיוחד כאשר לא הוצגה על ידה כל ראייה נוספת – ישירה או עקיפה – שיש בה כדי לתמוך בטענתה זו.
54. לפיכך, אין בידינו לקבל את טענת הסף ככל שהיא נוגעת למועד בו הוצאה השומה בחודש יוני 2012 ודינה להידחות.
55. אשר למועד השני בו נקבה המשיבה – ה-3.2.16 – הרי שהעורר אינו חולק על כך שבמועד זה נמסרה לידי השומה, אלא שלטענתו עד ליום 6.4.16, המועד בו הנפיקה לו המשיבה את

דרישת התשלום, לא ידע האם המשיבה תקבל את טענותיו לענין עצם החיוב בריבית פיגורים באופן מלא או חלקי ועל כן, יש לקבוע כי מירוץ הזמנים להגשת ערר החל רק מהמועד בו קיבל את דרישת התשלום (ר' סיכום הישיבה מיום 3.2.16) ובהינתן כך, הערר שהוגש על ידו הוגש במועד.

56. החיוב בריבית פיגורים הינו חיוב הקבוע [בתוספת השלישית](#) כך שלכאורה לא אמור להיות לנישום כל ספק על כך שעל פי חוק מחויב הוא בריבית פיגורים החל ממועד המימוש ועד למועד התשלום בפועל.

57. יחד עם זאת, לא אחת מתגלעות מחלוקות בין הועדה המקומית לנישום באשר למועד ממנו יש לחייבו בריבית פיגורים, כבענייננו, כך שלא יהיה זה הוגן לצפות מנישום לפנות לועדת הערר בענין חיובו בריבית פיגורים שעה שהוא אינו יודע כלל מה עמדת הועדה המקומית בענין. עמדת הועדה המקומית משתקפת לרוב בדרישת התשלום הנלווית לשומה, בה נדרשת הועדה המקומית לציין את שם התכנית, המועד הקובע, סכום הקרן (על פי שומת ההשבחה), סכום ההצמדה (נכון למועד הוצאת הדרישה) וסכום הריבית (אף הוא נכון למועד הוצאת הדרישה), ככל שחל, החל ממועד המימוש.

58. דוק – על מנת שנישום יוכל לבחון דרישה זו כדבעי ולהחליט האם יש בפיו השגות לענין חיובו בריבית, על הדרישה להיות מפורטת וברורה ולהפריד בין גובה ההצמדה לגובה הריבית, אשר על פי רוב מוצמדים, כל אחד, ממועד אחר.

59. בענייננו, לא רק שדרישת התשלום שמסרה המשיבה לעורר ביום 6.4.16 (נספח 1 לכתב הערר) לא כללה כל פירוט כאמור, אלא שהמשיבה לא הכחישה את העובדה כי זו נמסרה לנישום רק במועד הנקוב בה.

60. משכך, אף אם העורר היה מודע לאפשרות חיובו בריבית פיגורים (כעולה בבירור מסיכום הפגישה מיום 3.2.16), הרי שמוכנים אנו לקבל את הטענה שעד שלא קיבל לידי את דרישת התשלום ממנה הבין (אם כי באופן משתמע נוכח העדר הפירוט הנדרש) כי הוא מחויב בריבית פיגורים, לא השתכללה באופן סופי זכותו להגשת ערר בגין עצם החיוב בריבית זו.

61. למעלה מן הצורך נציין, כי גם אם היינו סוברים כי המועד להגשת הערר חל עם קבלת השומה ביום 3.2.16 הרי שבנסיבות הענין ניתן היה לקבל את הטענה כי מתקיימים טעמים מיוחדים המצדיקים ליתן ארכה להגשת הערר.

62. אשר על כן, ובשים לב לכל האמור, טענת הסף שהעלתה המשיבה נדחית.

תחולת הערר על חלקו של השותף, ה"ה חיים רחמים

63. המשיבה כאמור טענה כי טענות העורר בערר יכולות לחול אך ביחס לזכויותיו שלו במקרקעין והן אינן חלות ביחס לחלקו של הרוכש השני, מר חיים רחמים.

64. העורר מנגד ביקש להסתמך על ייפויי הכח שהציג לאחר הדיון וכן על העובדה שדרישת התשלום מוענה במלואה אליו ומכאן שהמשיבה מנועה מלטעון אחרת.

65. בענין זה דעתנו עם העורר.

66. מקור החיוב הסולידרי של העורר ומר חיים רחמים הוא בהסכם המכר, בו מוגדרים שניהם – יחד ולחוד – הקונה. בהתייחס לצורת חיוב זו נאמר:

"חוק החוזים קבע בסעיף 54 את החזקה כי **"שניים שחייבים חיוב אחד, חזקה שהם חייבים יחד ולחוד"**. בכך הרחיב את תחומו של החיוב יחד ולחוד. המחוקק ראה להסתפק **בחוק החוזים** בהוראה המתייחסת לחיוב **"יחד ולחוד"** שהוא למעשה שילוב של שתי צורות החיוב האחרות – חיוב **"יחד"** וחיוב **"לחוד"** (ד' פרידמן, נ' כהן **"ריבוי חייבים"** דיני חיובים – חלק כללי [4], בעמ' 172). דין החיוב **"יחד ולחוד"** הוחל בפועל גם על החוב **"יחד"**. דין זה חל הן כאשר ההוראה המטילה על שניים חיוב אחד מצויה **בחוזה והן כשהיא מצויה בחוק** (ד' פרידמן **דיני עשיית עושר** ולא במשפט (כרך א) [5], בעמ' 310). **החיוב המשותף מקנה לנושה את הזכות לתבוע את קיום החיוב מכל אחד מן החייבים בנפרד או מכולם יחד בלא תלות בשאלת החלוקה הפנימית בין החייבים**. זכותו של הנושה לבור לו את החייב שמידי הוא מבקש את החוב באה לקצה רק בהיפרע החיוב. אולם ברירה זו שבידי הנושה, לבור לו את החייב, אינה מקנה בידי את הרשות להיפרע יותר מן המגיע לו (סעיף 55(א) **לחוק החוזים**) (ע"א 2703/98 אברהם גינדי בע"מ (בפירוק) נ' שפיגלר [פורסם בנבו] (מיום 30.12.99) (ההדגשות אינן במקור).

67. על רקע דברים אלו ובשים לב לכך שבהסכם המכר, 'הקונה' הוא זה שנטל על עצמו את החיוב בהיטל ההשבחה מכח התכנית המשביחה דן, וכן לאור העובדה שהמשיבה ראתה בעורר כמי שנושא במלוא היטל ההשבחה ואף קיבלה מידי את מלוא גובה קרן ההיטל בצירוף הפרשי הצמדה, סבורנו כי ניתן לקבל את טענת העורר לכך שהערר דן מוגש בגין מלוא ריבית הפיגורים שצורפה להיטל ההשבחה ולא בגין חלקו בלבד. לזאת נוסיף כי גם ייפוי הכח שצירף העורר תומכים בעמדתו ועל כן דין טענת המשיבה בענין זה להידחות.

לגופו של ענין

68. בהתאם להוראות **התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה**, התשכ"ה-1965 (להלן: **"החוק"**), ממועד מימוש הזכויות, כהגדרתו בחוק, ועד למועד התשלום בפועל, מתווספים לחוב היטל

ההשבחה הפרשי הצמדה וריבית ע"פ [חוק הרשויות המקומיות \(ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה\)](#), התש"ס-1980 (להלן: "חוק ההצמדה").

69. המדובר בריבית בשיעור גבוה ביותר אשר נועדה להוות מעין קנס על הפיגור בתשלום החוב לוועדה המקומית.

70. מאחר וישנם מקרים בהם ההיטל לא משולם עד לסיום המחלוקת בוועדת הערר או בבית המשפט, עשוי ההיטל לצבור סכומי כסף גבוהים רק בשל התמשכות ההליך. משכך, במסגרת תיקון 84 לחוק, תוקן [סעיף 16 לתוספת השלישית](#) כדלקמן:

"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"

71. הנה כי כן, לוועדת הערר ניתנה הסמכות להפחית את ריבית הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה בגין תקופת ניהול ההליך בפניה.

72. בנוסף, הוסמכה ועדת הערר גם להפחית את ריבית הפיגורים גם בגין כל תקופה אחרת, אולם זאת רק מנימוקים מיוחדים שירשמו.

73. בענייננו מדובר כאמור במימוש זכויות בדרך של מכר.

74. על אף [שהתוספת השלישית](#) לחוק אינה קובעת מפורשות חובת דיווח בדבר חתימה על הסכם מכר ו/או סנקציה פלילית בהעדר דיווח כזה (כפי שקובע [חוק מיסוי מקרקעין](#)) הרי שהסנקציה של ריבית הפיגורים המתווספת אל היטל השבחה ממועד המימוש מהווה תמריץ משמעותי לבעל המקרקעין לדווח לוועדה המקומית כי נחתם הסכם.

75. סנקציה זו ממלאת תפקיד חשוב בשמירה על מילוי הוראות [התוספת השלישית](#) ועל עקרון השוויון בפני החוק ומניעת מצב של אפליה בין נישום שהודיע בזמן על הסכם המכר לבין נישום שהשתהה בכך. (ר' לעניין זה את דברי ועדת הערר ירושלים בערר [ערר \(ירושלים\) 313/09 אלי וכרמלה אפרים נ' הועדה המקומית ירושלים](#) [פורסם בנבו], המקובלים עלינו).

76. העורר כאמור מעלה טיעונים עובדתיים שונים לכך שכבר בשנת 2005 דיווח למשיבה אודות הסכם המכר ואף חתם על מכתב התחייבות לתשלומו, אולם טיעונים אלו אינם נתמכים בכל ראייה שהיא ועל כן, אין בידינו לקבלם.

77. למעשה, המסמכים היחידים המעידים בבירור על ידיעתה של המשיבה אודות הסכם המכר הם אלו שצורפו על ידי העורר בנספחים 7, 8 ו-9 לכתב הערר, שהינם פניית עו"ד יקותיאל לעירייה, ביום 21.11.10, בבקשה לקבל אישור המופנה לרשם המקרקעין בעקבות החתימה על הסכם המכר, והאישורים שניתנו לו בעקבות פנייתו זו, בימים 14.2.11 וכשנה לאחר מכן, בהם נרשם במפורש כי "כל החובות המגיעים לעירייה ו/או לועדה המקומית לתכנון ובניה בגין הנכס הרשום להלן, מאת בעל הנכס הנ"ל, סולקו במלואם". נציין עוד, כי על פי הרשום באישורים אלו, העתק מהם הועבר גם למחלקת השבחה.

78. מסמכים אלו מבססים לטעמנו בצורה ברורה את ידיעתה של המשיבה אודות הסכם המכר.

79. במאמר מוסגר נציין, כי מאחר והעורר לא העלה כל טענה לעצם החיוב, איננו נדרשים בערר זה לבחון את נפקות מתן האישור לרשם המקרקעין והשפעתו על אפשרות חיוב העורר בהיטל השבחה, אם כי נעיר כי ככלל טענות מסוג זה לא התקבלו על ידי ועדות הערר ובתי המשפט לעניינים מינהליים (ר' [ערר \(דרום\) 86139/11 ש.פ. מהנגב בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות](#) [פורסם בנבו] (מיום 22.02.2012), [ערר \(צפון\) 854/14 מזור נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה](#) [פורסם בנבו] (מיום 02.11.14), [ערר \(ת"א\) 85218/15 שרון פלאצי נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה כפר שמריהו](#) [פורסם בנבו] (מיום 14.9.16) ועמ"נ (מרכז) [24069-06-14 הרבוע הכחול נדל"ן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון](#) [פורסם בנבו] (מיום 27.4.16)).

80. אשר לחשבונות היטלי הפיתוח שהופקו על ידי עיריית הוד השרון בשנת 2006, עליהם ביקש העורר להסתמך, ספק בעינינו אם יש בהם כדי לבסס "ידיעה" של המשיבה אודות הסכם המכר, שכן גם אם נקבל את טענת העורר לכך שעל פי עילות החיוב המופיעות בחוקי העזר של הוד השרון ההסבר היחיד להוצאת דרישות התשלום באותה עת הוא הדיווח שנעשה אודות החתימה על הסכם המכר, הרי שאין בכך כדי להעיד על חזקת ידיעה של המשיבה עצמה אודות קיומו של הסכם המכר.

81. קביעה לפיה די בידיעה כללית או קונסטרוקטיבית של הועדה המקומית אודות עסקת מכר שנעשתה במקרקעין מבלי שמוכח כי זו הובאה לידיעתה באופן מסודר תוך פירוט מלוא המידע הנדרש לה לצורך הוצאת השומה, כאמור, לא רק שתטיל עליה נטל בלתי סביר שלא ראוי להטיל עליה, אלא תסיר את האחריות מכתפי הנישום לתשלום היטל השבחה במועד ואף תשמוט את הקרקע תחת התמריץ שקבע לכך המחוקק [בסעיף 15 לתוספת השלישית](#).

82. משכך, על מנת שבעל הקרקע יוכל לבסס טענה של פטור מריבית פיגורים עליו לדאוג שיהיו בידיו ראיות ברורות ומוצקות על כך שדיווח אודות החתימה על הסכם מכר ועל המועד בו נעשה הדיווח.

83. לפיכך, לא מצאנו כי חשבונות היטלי הפיתוח מעידים על ידיעתה של המשיבה אודות החתימה על הסכם המכר באופן שיש בו כדי לפטור את העורר מתשלום ריבית פיגורים. יחד עם זאת,

בנסיבות העניין, ולנוכח העובדה שהמשיבה לא סיפקה כל הסבר אחר לדרישות תשלום אלו ואף לא הכחישה את עצם הוצאתן, מצאנו לנכון לבוא לקראת העורר בשיעור ריבית פיגורים כפי שנבהיר להלן.

84. על רקע האמור אנו סבורים כי ניתן לחלק את התקופה שממועד החתימה על הסכם המכר ועד למועד התשלום ל-3 תקופות:

85. תקופה ראשונה הינה התקופה שתחילתה במועד החתימה על הסכם המכר, ביום 18.5.05 ועד ליום 20.1.06, המועד בו סביר להניח שניתנה הודעה אודות החתימה על הסכם המכר ואשר בעקבותיה הונפקו חשבונות היטלי הפיתוח כחודש ימים לאחר מכן, ביום 20.2.06. בהתייחס לתקופה זו יישא העורר בהפרשי הצמדה וריבית פיגורים כקבוע [בתוספת השלישית](#), קרי – לפי [חוק הרשויות המקומיות \(ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה\)](#), התש"ס-1980.

86. תקופה שנייה הינה התקופה שתחילתה במועד בו הונפקו חשבונות היטלי הפיתוח, ביום 20.2.06, וסופה ביום 21.11.10 - המועד בו הוכחה בפנינו ידיעתה של המשיבה אודות החתימה על הסכם המכר. ביחס לתקופה זו יישא העורר בהפרשי הצמדה וריבית לפי [חוק פסיקת ריבית והצמדה](#), תשכ"א-1961 בלבד.

87. תקופה שלישית הינה התקופה שתחילתה ביום 21.11.10 וסופה במועד בו שילם העורר את קרן ההיטל בתוספת הפרשי הצמדה בלבד, ביום 7.3.16. ביחס לתקופה זו לא תחול ריבית פיגורים על היטל ההשבחה אלא הפרשי הצמדה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות בלבד.

88. למען הסר ספק, מובהר כי העורר לא יחויב בריבית פיגורים כלל ביחס לתקופה בה נוהל התיק בפנינו.

89. בנסיבות העניין וכן לאור העובדה שהערר התקבל בחלקו בלבד, לא מצאנו ליתן צו להוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה התקבלה ביום: כ שבט תשע"ח, 5/2/2018

רונית אלפר, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

נורית גור
מזכירת ועדת ערר
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

רונית אלפר 210/16-54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה