

השבת היטל השבחה ששולם ביתר – עם ריבית פיגורים או ריבית רגילה?

מדור משפט

מאת: עו"ד ניצן זימרון
שותף במשרד עו"ד עפר טויסטר
העוסק בתכנון ובנייה

אשם מצד הרשות...". בית המשפט העליון כלל בלשונו הקצרה את טווח האפשרויות הפרשניות, כפי שהרחיב בית המשפט המחוזי בפסק הדין בעניין זאדה³. את הסעיף ניתן לפרש בשני אופנים: אפשרות ראשונה גורסת כי משהוכרע שנישום שילם ביתר, יושבו הכספים החל ממועד התשלום, בתוספת ריבית פיגורים. אפשרות שנייה גורסת כי ריבית הפיגורים מתווספת החל ממועד "ההחלטה בהליכים לפי תוספת זו", קרי, ממועד הכרעת השמאי המכריע או ועדת הערר. האפשרות הראשונה מסתברת יותר מלשון הסעיף, וכך אף עולה מפסיקת בתי המשפט. כך, למשל, מציין בית המשפט המחוזי בהכרעה שניתנה לאחרונה במסגרת תובענה ייצוגית הנוגעת לגביית ריבית בהליכי השבחה⁴: "לו היה הסעיף מתפרש ומיושם באופן כזה (באופן דווקני - הח"מ) בעניין זאדה הייתה העוררת מחויבת להשיב לנישום שם את ההפרש בין ההיטל ששולם לבין ההיטל כפי שנקבע בשומה המכרעת בתוספת ריבית פיגורים מיום תשלומו ועד ליום השבתו". אף על פי שאפשרות זו מסתברת יותר מלשון הסעיף, העדיפו בתי המשפט פרשנות הגורסת כי הפרשי ריבית והצמדה יחולו רק 30 יום ממועד ההכרעה. זאת, בין היתר בשל השאיפה ליצור סימטריה בין ההסדר החוקי הנוגע לחובתו של נישום לשלם ריבית פיגורים על היטלי השבחה, כפי שפורש על ידי הפסיקה, ובעיקר בפסק הדין <<

גם כאשר מגיע המועד לקבלת החזר ההיטל ששולם ביתר, מתעוררת פעם אחר פעם השאלה, האם החזר זה נושא תשלומי ריבית, ואם כן, איזו ריבית. המקור לשאלה, נעוץ במספר הסדרים חוקיים, ובעיקר בסעיף 17 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, וכן סעיפי חוק ההצמדה¹. זו לשון הסעיף 17 לתוספת השלישית: "הוחלט בהליכים לפי תוספת זו על הפחתת החיוב בהיטל או על ביטולו, יוחזרו הסכומים ששולמו מעבר למגיע, בתוספת תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה, וסעיף 6 לחוק ההצמדה לא יחול". לכאורה קובע הסעיף הסדר ברור: משנקבע בהליכים לפי תוספת זו (קרי, הליכי ערר או שמאי מכריע) על הפחתת חיוב, יוחזר הסכום בתוספת תשלומי פיגורים לפי חוק ההצמדה. אלא שהפסיקה התחבטה מה הפירוש הנכון לסעיף 17 לתוספת השלישית. בית המשפט העליון, בהותירו את הנושא פתוח, התייחס לסוגיה בעבר²: "נוסח סעיף 17 אינו חף מקשיים וזכה לפרשנויות סותרות בבתי המשפט המחוזיים בעיקר בשאלה מה מועד החיוב שממנו יש להוסיף תשלומי פיגורים על הסכום ששולם ביתר - היום שבו שולם הסכום העודף בפועל או יום ההחלטה המצהירה כי שולם סכום עודף...". ישנם טעמים המצדיקים את השבת ההיטל בתוספת ריבית פיגורים ממועד תשלומם בפועל, אך נראה כי הרציונל התומך בפרשנות זאת נובע, בין השאר, גם מהנחה סמויה בדבר

רזמים רבים נדרשים לשלם היטל השבחה כתנאי להוצאת היתר הבנייה הנכסף, אף במקום בו בינם לבין הרשות קיימת מחלוקת מהותית בדבר חובת השבחה או גובה ההיטל. הליכי ערעור על היטלי השבחה אורכים זמן רב. כך, הליכים בפני שמאי מכריע אורכים מספר חודשים, ואילו הליכים הכוללים גם ערר, עלולים להתארך לכדי שנים מספר. במשך כל הזמן הזה, נאלצים היזמים לעמוד בעלויות מימון ההיטלים, בעוד את ההחזר יראו רק בעוד שנים.

¹ חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה)
² ע"א 2761/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים
³ ע"א 44846-10-12 זאדה נ' עיריית רחובות
⁴ תצ 17616-09-10 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון נ' לוינסון
⁵ ע"א 154/06 גרינשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה