



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

15 פברואר 2016

עת"מ 20007-09-15 ירושלמי ואח' נ'
עירית חולון ואח'

1

בפני כב' השופטת יהודית שיצר

העותרים 1. עודד ירושלמי

2. אברהם ירושלמי

3. בועז ירושלמי

נגד

המשיבים 1. עירית חולון

2. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

נוכחים:

ב"כ העותרים עוה"ד משה קמר

השמאי יוסי רייטן

ב"כ המשיבים עוה"ד עופר צילקר וכרמית פרוסט

פרוטוקול

עו"ד צילקר: המחלוקת היחידה היא לגבי הסכום המדויק של הפיצויים, אך זו בעיה שנוכל לפתור בבדיקה נוספת. הסכמנו להחזיר את הקרקע.

המחלוקת היא בשאלה מה הסכום שמגיע לעירייה בחזרה: א. האם מגיע חזרה היטל השבחה.

ב. האם מגיע להם דמי שימוש. ג. האם מצמידים הפרשי הצמדה וריבית או רק הפרשי הצמדה.

עו"ד קמר: סעיף 21195(2) מדבר על כך שהפיצויים יוחזרו בצירוף השבחה והשאלה אם כוונת הסעיף להשבחה או להיטל השבחה שהוא מחצית מההשבחה. הסעיף הוא מקורי בחוק התכנון והבניה ונחקק כבר בשנת 1965 מבלי שהסעיף תוקן. נושא היטל השבחה רק נחקק בשנת 1981 ולפני כן המחוקק לא הכיר בהיטל השבחה, אלא היה מס השבחה לפי סעיף 32 לפקודת בניין ערים.

מס השבחה היה משהו אחר לגמרי, שהרי היטל השבחה הוא עבור ההשבחה במקרקעין כתוצאה ממתן התוקף לתוכנית מאוחרת. כאשר חוקקו את היטל השבחה, בוטל סעיף 32 הא ותו לא.

נניח שיש לנו שתי קרקעות, אחת שהפקיעו ואחת שלא הפקיעו. בעל קרקע שנהנה ממנה כל השנים, ובאה תוכנית חדשה היום ומגדילה את זכויות הבניה במקרקעין, הוא משלם עבור תוספת זכויות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

15 פברואר 2016

עו"מ 15-09-20007 ירושלמי ואח' נ'
עיריית חולון ואח'

1 הבניה, רק היטל השבחה (חצי מההשבחה). לעומתו זה שהפקיעו לו ולא נהנה מהקרקע כל השנים,
2 מאפשרים לו לרכוש חזרה כאשר הוא מתזיר את הפיצויים שקיבל ולכאורה אומרים לו שלא ישלם
3 רק היטל השבחה, אלא את כל ההשבחה ואין זה צודק.
4 התזה שלי אומרת שהאמור בסעיף 195(2) לחוק התכנון והבניה נעשה בגלל שהסעיף הזה נחקק בשנת
5 '65 כשלא היה היטל השבחה. אבל היום בהכירנו את הנושא של היטל השבחה, אין סיבה לחייב את
6 בעל המקרקעין לשלם את ההשבחה, אלא רק היטל השבחה. בעניין זה אין פסיקה, אלא פס"ד מתווי
7 אחד ואין הוא מנומק. הוא אומר כתוב השבחה, אז נהג ככתבו וכלשונו. הוא לא מנמק את הנימוקים
8 כנגד טענותי האחרות.

9

10 עו"ד צילקר: אנו החלטנו כאמור להחזיר את הקרקע ונותרו ויכוחים כספיים בינינו.

11

12

13

פסק דין

14 היות ובעקבות העתירה החליטו המשיבות להשיב את הקרקע לעותרים, הדיון למעשה בעתירה
15 מתייתר. לפיכך על המשיבים להחזיר את הקרקע לעותרים בכפוף לביצוע התשלומים הכספיים עפ"י
16 דין. המחלוקות הכספיות בין הצדדים כלל לא חודדו בעתירה ובאם הצדדים לאחר ניהול מו"מ לא
17 יגיעו לכלל הבנות, יהיה מקום להתדיינות ממוקדת בביהמ"ש במחלוקות הכספיות שיוותרו, ואין פסק
18 דין זה מהווה פס"ד בסוגיות כספיות בין הצדדים.
19 בנסיבות העניין, מאחר ולא התקיים דיון – החזר האגרה בהתאם לתקנות.
20 המשיבות יישאו בשכ"ט העותרים בהתחשב בכך שהיענותם היתה מהירה ולא הצריכה התדיינות
21 בסך 12,000 ₪.

22

23

24

ניתנה והודעה היום ו' אדר א' תשע"ו, 15/02/2016 במעמד הנוכחים.

יהודית שיצר, שופטת

25

26

הוקלד על ידי אתי גזלה