



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

עת"מ 18-09-9255 טכנוקפיץ תעשית קפיצים טכניים בעמ ואח' נ' מחלקה לשירותים חברתיים תל אביב לב העיר ואח'

16 אפריל 2020

לפני כב' השופטת צילה צפת, סגנית נשיא

עותרים

1. טכנוקפיץ תעשית קפיצים טכניים בעמ
2. דן ירדני
3. דן ירדני ושו'ת (סחר והשקעות) בע"מ
4. גיטה לנגזם ירדני
ע"י ב"כ עו"ד שי ארז

נגד

משיבים

1. מחלקה לשירותים חברתיים תל אביב לב העיר
ע"י ב"כ עו"ד נועם ליובין

2. אומנינט תל אביב 1 שותפות מוגבלת
3. אומנינט תל אביב 2 שותפות מוגבלת
ע"י ב"כ עו"ד ר. מנוח

פסק דין

עניינה של העתירה בסירוב המשיבה 1 (עיריית תל אביב (להלן "המשיבה" או "העירייה")) להמציא לעותרת (להלן "העותרת" או "טכנוקפיץ") אישור העדר חובות לצורך העברת הזכויות בנכס שנמכר על ידה לבעלות רוכשי הנכס (המשיבות 2-3) (להלן "אישור העברת זכויות"). העירייה מתנה את האישור בתשלום חוב שלטענתה חבה לה טכנוקפיץ.

1. בין טכנוקפיץ לעירייה קיימת מחלוקת כספית בעניין פיצויי הפקעה שניתנו לה על ידי העירייה בגין הפקעת 158 מ"ר מתוך 394 מ"ר שהיה בבעלותה. לטענת העירייה, טכנוקפיץ קיבלה בטעות כפל פיצוי, על כן עליה להחזיר את הסכום שניתן לה ביתר כתנאי למתן האישור העברת זכויות.



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

עת"מ 9255-09-18 טכנוקפיץ תעשית קפיצים טכניים בעמ ואח' נ' מחלקה לשירותים חברתיים תל אביב לב העיר ואח'

16 אפריל 2020

- 1 2. וביתר פירוט: בכפוף לתוכנית 595, רכשה העירייה חלקים מחלקות 7 ו-14 בגוש 7077 במתחם
2 יצחק שדה לצורך הרחבת דרך פתח תקווה הידועה היום כדרך בגין. בחלק מהמקרקעין
3 המופקעים, בשטח של 158 מ"ר, היה ממוקם חלקו של מבנה בבעלות בעלי חברת טכנוקפיץ
4 שעמד כאמור על שטח של 394 מ"ר. הודעה על כך נשלחה לטכנוקפיץ ביום 11.10.1968,
5 ובסמוך נרשמה הערת אזהרה לטובת העירייה לעניין ההפקעה.
6
7 3. לאחר מו"מ בין הצדדים, התגבש ביום 14.7.74 הסכם לפיצוי טכנוקפיץ בגין ההפקעה בסך
8 של 200,000 ל"י. אין חולק כי הפיצוי שולם לטכנוקפיץ ולא לבעלי החברה דאז באופן אישי
9 כגרסת העותרת.
10
11 4. טכנוקפיץ המשיכה לפעול ביתרת השטח שנותר בבעלותה ואף הוסיפה עליו מבנים באישורה
12 של העירייה. טכנוקפיץ זכתה גם במקרקעין נוספים במסגרת בהקצאה ישירה של מינהל
13 מקרקעי ישראל (כשמו דאז) ובהמלצת העירייה, כפי שיפורט להלן.
14
15 5. בשנת 1978, נרשמה הבעלות על המקרקעין על שם טכנוקפיץ, על מלא זכויותיה המקוריות,
16 ואילו העירייה נותרה עם הערת אזהרה בלבד לעניין ההפקעה, באשר טרם בוצעה פרצלציה
17 בהתאם לתוכנית 595 א.
18
19 6. תב"ע 595 א אושרה למתן תוקף ביום 1.5.96 ובמסגרת לוח ההקצאות שצורף לתב"ע, קיבלה
20 טכנוקפיץ זכויות בניה בהתאמה לשטח המקורי שהיה בבעלותה, היינו 394 מ"ר מבלי שיופחת
21 השטח המופקע. לטענת העירייה, כך הרוויחה טכנוקפיץ פיצוי כפול. פיצוי ראשון הוא
22 התשלום על סך של 200,000 ל"י והפיצוי השני הוא הקצאת זכויות בניה שחושבו על בסיס
23 מלא השטח של 394 מ"ר מבלי שיופחת שטח של 158 מ"ר אשר הופקע. בכך לטענת העירייה
24 עשתה טכנוקפיץ עושר ולא במשפט על חשבונה של העירייה וכלל הציבור.
25
26 7. בשנת 2009 במסגרת רישום הרפרצלציה נרשמה הערה לטובת העירייה בהתאם לסעיף 13.2
27 לתב"ע 3319.



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

עת"מ 9255-09-18 טכנוקפיץ תעשית קפיצים טכניים בעמ ואח' נ' מחלקה לשירותים חברתיים תל אביב לב העיר ואח'

16 אפריל 2020

- 1 8. ביום 4.11.2010 מכרה טכנוקפיץ את זכויותיה במקרקעין למשיבות 2-3. לטענת העירייה, רק
2 כאשר ניסתה טכנוקפיץ להעביר זכויותיה במקרקעין על שם הרוכשות ופנתה בבקשה לאישור
3 העברת זכויות, התברר לה לראשונה, כי טכנוקפיץ קיבלה כפל זכויות. ביום 8.11.16 פנתה
4 העירייה לטכנוקפיץ בדרישה להשיב לה סך של 1,254,743.73 ₪ (200,000 ל"י בצירוף ריבית
5 והצמדה), וזאת משום הפיצוי הכפול בו זכתה. לטענת העירייה אין מדובר בחוב מינהלי אלא
6 מניעת עשיית עושר ולא במשפט.
7
- 8 9. להשלמת התמונה יצוין כי במסגרת ה"פ 30236-07-17 הגיעו טכנוקפיץ ומשיבות 2-3
9 להסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין ביום 7.4.19, על פיה, על טכנוקפיץ להמציא למשיבות
10 את כל אישורי העירייה הנדרשים לצורך העברת בעלות על שם משיבות 2-3 בלשכת רישום
11 מקרקעין.
12
- 13 10. לטענת טכנוקפיץ, דרישת העירייה לתשלום סך של 200,000 ל"י התיישנה ואין לה עוד זכות
14 תביעה. כן נטען כי העירייה אינה רשאית לפעול באופן אקטיבי או פסיבי לגביית חוב
15 שהתיישן, ולפיכך על העירייה להנפיק לה אישור להעברת זכויות עבור עסקת המכר למשיבות
16 2-3. טכנוקפיץ חולקת (בסיכומיה) גם לגופו של עניין על גובה החוב, לדידה החוב אינו עולה
17 על סך של 509,018.18 ₪.
18
- 19 11. יצוין, כי טכנוקפיץ מעלה בעתירה טענות רבות נוספות כאילו הפיצוי שולם לבעליה של
20 טכנוקפיץ בעבר באופן אישי, ועל כן יש לתבוע את ההחזר מהם. טענות אלו אין בהן כל ממש
21 והופרכו במסמכים שצורפו ע"י העירייה בתשובתה לעתירה. ואכן טכנוקפיץ אינה חוזרת על
22 טענות אלו במסגרת סיכומיה.
23
- 24 12. מנגד טוענת העירייה בתשובתה לעתירה כי העתירה נוגעת בשיהוי של 3 שנים ממועד הדרישה
25 להחזר הפיצוי, וכי אין מדובר בחוב מנהלי - היינו - אין מדובר בחוב אשר הינו תוצאה של
26 תשלום חובה המגיע לרשות מנהלית, כמשמעותו בסעיף 11(א)(1) לפקודת המיסים גביה, ואף
27 אין מדובר בסירוב להנפיק אישור על פי סעיף 324 לפקודת העיריות. אולם לטענת העירייה,



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

עת"מ 9255-09-18 טכנוקפיץ תעשית קפיצים טכניים בעמ ואח' נ' מחלקה לשירותים חברתיים תל אביב לב העיר ואח'

16 אפריל 2020

- 1 כדי לא להעמיד את העירייה במצב בו זוכה טכנוקפיץ בפיצוי כפול, מסרבת היא לאפשר את
2 השלמת עסקת המכר טרם החזרת אותו פיצוי לידה.
3
- 4 13. משיבות 2-3 אין צד למחלוקת הכספית שבין טכנוקפיץ והעירייה ולדין טכנוקפיץ חייבת
5 להמציא לדין את אישור העירייה להעברת זכויות. מעבר לכך נטען כי החוב שבמחלוקת
6 התיישן וכי מדובר באכיפה פסיבית אסורה.
7
- 8 14. לאחר עיון בטענות הצדדים נמצא לקבל את העתירה.
9 אכן כטענת העירייה, אין מדובר בחוב מינהלי שניתן לגבותו על פי סעיף 11(א)(1) לפקודת
10 המיסים גביה ואין מדובר בסירוב להנפיק אישור על פי סעיף 324 לפקודת העיריות. המשיבה
11 לא הצביעה בשום שלב - לא במסגרת תשובתה לעתירה, לא בסיכומיה, וגם לא במסגרת הדיון
12 - מכח מה היא רשאית לבצע אכיפה פסיבית ולהתנות את האישור הנדרש, בתשלום חוב כספי
13 אזורי, שמהותו על פי הגדרתה "עשיית עושר ולא במשפט".
14
- 15 15. בתשובתה לעתירה ציינה העירייה את הערת האזהרה אשר נרשמה לטובתה מכח סעיף 13.2
16 לתוכנית 3319, ובמהלך הדיון ובסיכומיה הפנתה העירייה להערות אזהרה שנרשמו על
17 המקרקעין תוך הפניה לסעיפים 12.7.2 – 12.7.4 לתקנון תב"ע 3319. אין בהערות אלו להועיל
18 לעירייה.
- 19 סעיף 13.2 לתוכנית 3319, מכוחו נרשמה הערת אזהרה לטובת העירייה אינה רלוונטית
20 לענייננו, אלא לעניין חובת שיפוי החלה על בעלי הזכויות כתנאי להיתרי בניה. האמור נכון גם
21 לעניין סעיפים 12.7.2 – 12.7.4 לתקנון התוכנית המפורטים תחת הכותרת "פינוי שטחים"
22 ועניין בפינוי שטחים והבטחתם ע"י הרוכש או שיפוי העירייה במקרה של ביצוע פינוי על ידי
23 העירייה (התקנון והתכתבות רלוונטית נספחים 2 ו-3 לסיכומי משיבות 2-3). מדובר בהערה
24 שנרשמה על כלל המגרשים ולא על המגרש הספציפי נשוא הדיון ואין בין הערות אזהרה אלו
25 דבר ולא חצי דבר לבין המחלוקת הכספית שבין העירייה לטכנוקפיץ.
26
- 27 16. עוד טוענת העירייה (לראשונה סיכומיה), כי טכנוקפיץ כפופה לדיני ההפקעות, על פיהם יש
28 להתייחס לפיצוי בדמות הקצאת זכויות בניה מתוך השטח המלא לפני ההפקעה, כאילו



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

עת"מ 9255-09-18 טכנוקפיץ תעשית קפיצים טכניים בעמ ואח' נ' מחלקה לשירותים חברתיים תל אביב לב העיר ואח'

16 אפריל 2020

בוטלה ההפקעה ולפיכך חלה עליה החובה להחזיר את פיצויי ההפקעה כאמור בסעיף 195(2) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, הקובע לשיטת העירייה, כי על מופקע להחזיר את פיצויי ההפקעה שקיבל בתוספת ההשבחה שנבעה מהתוכנית. העירייה לא דק פורתא במשמעות הסעיף, ואף אם אכן כך לשיטתה, מן הראוי שתטען זאת במסגרת תביעה להשבת הפיצוי, ככל שתוגש אם תמצא לנכון.

17. סעיף 324 (א) לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע:

"(א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל העברה של נכס, אלא אם הוצגה לפני הרשם, או לפני עוזר הרשם, תעודה חתומה בידי ראש העירייה, המעידה שכל החובות המגיעים לעירייה מאת בעל הנכס ביחס לאותו נכס עד ליום מתן התעודה והנובעים מהוראות הפקודה או מדין אחר – סולקו במלואם או שאין חובות כאלה." הדגשה שלי צ.צ.

החוב הנטען על ידי העירייה אינו נובע מהוראות הפקודה, אף לא מדין אחר (הקובע חיובים לטובת העירייה), אלא לפי טענת העירייה מכח דיני עשיית עושר ולא במשפט. העירייה כאמור טענה כי אין מדובר בחוב מינהלי, ואין מדובר בעיכוב אישור העברת זכויות מכח סעיף 324 לפקודת העיריות, ולשיטתה גם אין דינה של המחלוקת להתברר בהליך זה של עתירה מינהלית (ראו סיכומיה). הצדק בעניין זה עם העירייה. אם כן מכח מה מרשה לעצמה העירייה לעכב את אישור העברת הזכויות? שאלה זו לא מצאה מענה בתשובת העירייה לעתירה, גם לא בסיכומיה. משמעות הדברים היא שהעירייה אינה רשאית לנקוט בהליכי גביה פסיביים לצורך גבייה של "חוב אזרחי" נטען, זאת גם ללא כל קשר לטענת ההתיישנות. ראו לעניין זה גם עת"מ (חי') 476-07-10 סולומון בע"מ נ. עיריית חיפה (8.12.2010).

18. טוענת העירייה כי יש לדחות על הסף את העתירה משהוגשה בשיהוי של 3 שנים. אכן העתירה הוגשה בשיהוי רב, יחד עם זאת, טיעון זה לא יכול להישמע מפי העירייה אשר עצמה נהגה בחוסר תום לב, לא הזדרזה להגיש תובענה כספית מתאימה מייד לאחר שגילתה את הטעות שנפלה לטענתה, במתן הפיצוי הכפול בו זיכתה את טכנוקפיץ. שומה היה על העירייה להגיש



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

עת"מ 9255-09-18 טכנוקפיץ תעשית קפיצים טכניים בעמ ואח' נ' מחלקה לשירותים חברתיים תל אביב לב העיר ואח'

16 אפריל 2020

1 תובענה כספית ובגדרה לברר את המחלוקת הכספית, אלא שהיא העדיפה, לנקוט בשב ואל
2 תעשה, תוך ניצול כוחה, בהפעלת הליכי גבייה פסיבית שלא כדין.
3
4 19. בנסיבות המפורטות איני נדרשת לדון בטענת ההתיישנות.
5
6 20. העתירה לפיכך מתקבלת במובן זה שהמשיבה 1 (עיריית תל אביב), אינה רשאית לעכב את
7 אישור העברת הזכויות למשיבות 2-3, על בסיס טענתה לחוב של טכנוקפיץ בשל קבלת פיצוי
8 כפול.
9
10 המשיבה 1 תישא בהוצאות ושכ"ט ב"כ טכנוקפיץ בסך של 10,000 ₪ ובהוצאות ושכ"ט ב"כ
11 משיבות 2-3 בסך של 7500 ₪.
12
13
14 ניתן היום, כ"ב ניסן תש"פ, 16 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.
15

צילה צפת, שופטת, סגנית הנשיא