|  |
| --- |
| **בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו** |
|  |
| פס"ד בעניין תביעה להשבת היטלי פיתוח בפרויקט מגדלי נאמן בת"א  | 31 דצמ 201517307-11-10 |
|  |
| **השופט** | יהושע גייפמן |
|  |
| **התובעים** | 1. דניאל כוכבי2. דליה כוכבי3. חינגא סטיצ'ר4. אברהם יעקב לנדן5. יוסף חיים לנדן6. רות מפרשי7. זאב ויינשטט8. מרים ליפשיץ9. עו"ד יצחק חג'ג'ע"י עו"ד עלא דיאבעו"ד נדב אברמוביץ' |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **הנתבעות**  | 1. עיריית תל אביב-יפו2. הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו3. חברת מי אביבים 2010 בע"מע"י עו"ד חגית כץעו"ד יואב רזין ופנינה ברודר-מנור |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|   |

**1.התובעים 1-8 [ להלן :" הרוכשים המקוריים"] הם חלק מהבעלים במקרקעין הידועים כגוש 6620 חלקה 45 [להלן: "המקרקעין "], הזכאים ל-43 יחידות דיור מתוך 46 יחידות הדיור בבניין 6 במגדלי נאמן בת"א.**

**ב-18.12.07 מכרו הרוכשים המקוריים את זכויותיהם לתובע 9, המשמש כנאמן של קבוצת רוכשים [להלן: "עו"ד חג'ג'"]. ב-3.8.09 הגיש עו"ד חג'ג' בקשה להיתר בניה להקמת הבניין על המקרקעין הכולל 46 יחידות. הוצאת היתר הבניה הותנתה בתשלום היטלים ובתשלום עבור קרן צפון מערב .**

**ב-21.9.10 שילם עו"ד חג'ג' 5 היטלים: [א] היטל סלילה כבישים – 1,637,051 ₪ [ב] היטל מדרכות – 502,333 ₪ [ג] היטל תיעול - 476,962 ₪ [ד] היטל הנחת צינורות - 1,331,203 ₪ [ה] היטל ביוב - 1,053,469 ₪ [להלן: "ההיטלים"].**

**בנוסף שילם עו"ד חג'ג' לעירייה באותו מועד תשלום עבור קרן "צפון מערב" - 1,310,218 ₪ [להלן: "התשלום לקרן"]. התשלום אינו בגדר היטל, ומקורו בהוראות הסכם מ-95'. הרכיבים של תשלום זה: [א] הוצאות פיתוח מיוחד - הוצאות פיתוח שטחים בצפון מערב תל אביב לרבות פיתוח שטחים מחוץ לגבולות התוכנית – 693,680 ₪ [ב] תשלום דמי חכירה חד פעמיים עבור שטח שמיועד להקמת מועדון ספורט שיבנה באמצעות עמותה שתוקם ע"י בעלי הזכויות במקרקעין - 599,058 ₪ [7,500 ₪ לדייר ובהצמדה 13,023 ₪ כפול 46 יחידות דיור] [ג] תשלום הוצאות הכנת תוכנית תב"ע 1700/א/3 – 17,480 ₪ [לפי תחשיב של 100$ דמי הוצאות הכנת תוכנית לדייר כפול 46 יחידות דיור].**

**התובעים טענו שההיטלים והתשלום לקרן שולמו לנתבע 1 [להלן:" העיריה"],**

**הנתבעת 2 [להלן :" הועדה לתכנון ולבניה"] השתתפה בגביית ההיטלים, והיטלי הביוב והנחת הצינורות הועברו לנתבעת 3 [להלן: "תאגיד המים"].**

**2.התובעים הגישו תביעה כספית להשבת ההיטלים והתשלום לקרן, ששולמו לצורך הוצאת היתר הבניה. סכום התביעה הועמד ע"ס 6,311,408 ₪.**

**התובעים טענו, שניתן פטור לתובעים 1-7 מתשלום ההיטלים ומהתשלום לקרן מכוח ההסכם מ- 71', ועו"ד חג'ג' בא בנעליהם. ב"כ התובעים הוסיף בעמ' 6 לפרוטוקול שורות 7-8: "אני ער לכך שגבו את ההיטלים עפ"י חקיקת משנה קיימת, אבל אני טוען שיש הסכם משנת 1971 שפטר... מתשלום ההיטלים , וזאת עילת התביעה שלי. המחלוקת מצומצמת".**

**ההיטלים נגבו מכוח חוקי העזר, ואין טענה מפי התובעים בעניין חוקיות ההיטלים.**

**באשר לתשלום לקרן, טענו התובעים שתשלום זה אינו מעוגן בחוקי העזר, התובעים 1-8 לא חתמו על ההסכם מ-95', והעיריה לא היתה רשאית לגבות תשלום זה מעו"ד חג'ג' שבא בנעלי הרוכשים המקוריים.**

**3.מחומר הראיות שהובא בפני ביהמ"ש לא הוכח שהתובעים 1-7 חתמו על ההסכם מ-71' אלא הוכח שרק התובעת 8 חתמה על ההסכם מ-71'. משלא חתמו התובעים 1-7 על ההסכם מ-71' – אין הם זכאים לפטור מהיטלים ומתשלום לקרן מכוח הוראת סעיף 12 להסכם מ-71'.**

**ראשית, לא הוצג בפני ביהמ"ש הסכם מ-71' חתום ע"י התובעים 1-7 , ולא הוצגו ראיות משניות המוכיחות חתימת התובעים 1-7 על הסכם זה.**

**הסכם מ-71' חתום ע"י התובעת 8 אותר ע"י העיריה במסמכיה. האיתור המאוחר נבע מכך, שהתובעת 8 הופיעה בהסכם בשם נעוריה ולא בשמה הנוכחי.**

**שנית, התובעים 1-7 לא הגישו תצהירים לבית המשפט ולא העידו מטעם התביעה. העד היחיד שהעיד מטעם התביעה היה עו"ד חג'ג', והוא החל להיות מעורב בעניין רק החל משנת 07', ואין לו ידיעה כלשהי בעניין ההסכם מ-71'.**

**מטעם התביעה גם לא העידו עדים נוספים בעניין החתימה של התובעים 1-7 על ההסכם מ-71'.**

**אין בפני ביהמ"ש ראשית ראיה לכך שהתובעים 1-7 חתמו על ההסכם מ-71',**

**והסבר לאי יכולתם להגיש עותק מהחוזים. התובעים בחרו שלא להעיד עדים רלוונטיים לעניין זה ודבר זה פועל לחובתם.**

**שלישית, בסעיף 22 להסכם מ-71' נאמר : " חוזה זה יקבל תוקף ויחתם ע"י העיריה רק לאחר ש-75% מבעלי הקרקע שבגוש, לפחות, יחתמו עליו ... ".**

**החוזה מ-71' התייחס ל-566 דונם וכלל מאות בעלי זכויות במקרקעין, ולא ניתן לשלול את הטיעון שהתובעים 1-7 לא חתמו עליו, כפי שלא חתמו על ההסכמים המאוחרים מ-84' ו-95' בעניין המקרקעין, וכפי שלא חתמו על ההסכם מ-71' בעלי זכויות נוספים.**

**רביעית, העברת הבעלות ע"ש העיריה במרשם המקרקעין בוצעה מכוח הפקעה עפ"י סעיף 19 לפקודת הקרקעות [רכישה לצורכי ציבור] -1943 , ולא מכוח הסכם רכישה, ואין ברישום הזכויות ע"ש העיריה כדי ללמד שהתובעים 1-7 חתמו על ההסכם מ-71'.**

**ההסכם מ-71' יצא מנקודת הנחה שלא כל בעלי המקרקעין יחתמו על ההסכם. בסעיף 22 להסכם נקבע שההסכם יכנס לתוקף עם חתימת 75% מבעלי הזכויות, ובהוראה משלימה בסעיף 3 להסכם הודגש, שהמקרקעין ירשמו ע"ש העיריה לאחר הפקעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות [רכישה לצורכי ציבור] -1943.**

**מר שמואל שמוקלר, מאגף המקרקעין בעירית ת"א, הצהיר בסעיף 6 לתצהירו, שלא נסתר : " לא היה צורך בהסכמת הבעלים המקוריים של החלקה ... או בהצגת הסכם ביניהם לבין העיריה לשם רישום ההפקעה בלשכת רישום המקרקעין . רשם המקרקעין רשם את ההפקעות ... מכוח הודעות העיריה או הועדה המקומית... לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות אשר פורסמו בילקוט הפרסומים". לתצהירו של מר שמוקלר צורפו הודעות שניתנו ע"י עירית ת"א בעניין ההפקעה, ושטרות שצולמו ממרשם המקרקעין בעניין רישום ההפקעה.**

**4.ואפילו היינו קובעים שנחתם הסכם ב-71' ע"י התובעים 1-7, כפי שנחתם הסכם ב-71' ע"י התובעת 8 – אין בכך כדי להועיל לתובעים, ולזכות אותם בהשבה של 5 ההיטלים שנגבו עפ"י דין מכוח חוקי עזר תקפים, שהתובעים לא מערערים על חוקיותם.**

**התב"ע שהוכנה עפ"י ההסכם מ-71' לא אושרה ע"י שר הפנים, ולא ניתן היה להקצות זכויות בניה לבעלי המקרקעין עפ"י ההסכם מ-71'. בחלוף 11 שנים, ומשלא נראה פתרון באופק, הגישו חלק מבעלי הקרקעות תביעה כנגד העיריה לבית המשפט המחוזי ודרשו פיצויים בגין ההפקעה. במסגרת התביעה התגבש מתווה חדש על דעת גורמי התכנון הממשלתיים, והסדר פשרה זה קיבל תוקף פסק דין בבית המשפט המחוזי. גם הצדדים שלא חתמו על הסדר הפשרה מ-84' פעלו עפ"י הסדר הפשרה, שניתן לו תוקף פסק דין, ומימשו את זכויותיהם עפ"י מתווה זה [להלן: "מתווה 84' "].**

**סעיף 2 לחוק עשיית עושר ולא במשפט מורה : " בית המשפט רשאי לפטור את הזוכה מחובת ההשבה ... אם ראה ... נסיבות אחרות העושות את ההשבה בלתי צודקת".**

**מאז חתימת ההסכם ב-71' חל כאמור שינוי נסיבות מהותי. עפ"י המתווה שגובש בשנת 84' ניתנו לתובעים 1-8 מחד זכויות בניה מוגדלות במקרקעין, לרבות פטור מהיטל השבחה גם על ההפרש בזכויות הבניה שנוספו, ומאידך נקבע שיחויבו לשאת בהיטלי פיתוח עפ"י חוקי העזר התקפים במקום הפטור שניתן להם בהסכם מ-71'. התובעים 1-8, גם אם לא חתמו על ההסכם המאוחר מ-84', בחרו לממש את זכויותיהם עפ"י המתווה מ-84', הצטרפו למתווה בהתנהגות, ולפיכך ההשבה היא בלתי צודקת ויש לדחות את תביעתם להשבת 5 ההיטלים שנגבו מהם עפ"י חוקי עזר תקפים, שהתובעים אינם מערערים על חוקיותם.**

**ראשית, עפ"י האמור בסעיפים 6-8 לתצהיר ערן פרידלר, מנהל אגף להכנסות מבניה ופיתוח בעיריית ת"א, שלא נסתר: " העירייה הגישה בשנת 73' לרשויות התכנון את תב"ע 1700 , לפיה יועד בתוכנית ולאור ההסכמים משנת 71' שטח לבנית 900 יחידות דיור. תוכנית זו... לא נחתמה ע"י שר הפנים עקב התנגדות משרד התחבורה, וקביעת מגבלות בניה מטעמו בשל קיומו של שדה דב. בשל אי אישור תב"ע 1700, ומשחלף זמן רב [11 שנים- י.ג.] ממועד חתימת ההסכמים משנת 71', מבלי שהבעלים המקוריים זכו לקבל את הקרקע החלופית שהובטחה להם, הוגשה מטעמם בשנת 82' תביעת פיצויים כנגד העיריה... לבית המשפט המחוזי... בעקבות הגשת [ התביעה – י.ג.]... התגבש הסדר פשרה למימוש זכויות הבעלים, אשר היה על דעת גורמי התכנון הממשלתיים. הסכם זה קיבל תוקף של פסק דין במסגרת ת.ה. 3137/82 [מתווה 84' – י.ג.] ... הצדדים להסכם הפשרה היו עירית ת"א והועדה המחוזית לתכנון ובניה מצד אחד, ומצד שני כ-95% מבעלי הזכויות בקרקע...".**

**בסעיף 10 להסכם מ-84' , בו נקבעו זכויות הבניה המוגדלות, נקבע: " ... אגרות בגין בניה ופיתוח... ישולמו לעיריה כדין ע"י המבקשים, כמו כל אזרח אחר שהיה מבקש להקים בנין בת"א".**

**בתוכנית המפורטת 1700/א/3, שאושרה ע"י רשות התכנון והבניה עפ"י המתווה של 84' [ראו נספח 7 לתצהיר ערן פרידלר מעיריית ת"א], נאמר במפורש, שהתב"ע שהגדילה את זכויות הבניה של התובעים התבססה על המתווה מ-84' להבדיל מההסכם מ-71'.**

**בתוכנית נאמר בסעיף 8 : "מטרת התוכנית... ביטול חלק מהשטח הציבורי הפתוח, חלק משטח האגם, וחלק מתוואי רחוב אבן גבירול וקביעתם כאזור למגורים בלבד. לצורך מימוש אזור המגורים, בהתאם לפסק הדין בתיק המרצה 3137/82 בבית המשפט המחוזי בתל אביב [ מתווה 84' – י.ג.] ".**

**גם בשמאות, מכוחה הוקצו הזכויות לבעלי המקרקעין, נאמר במפורש, שהזכויות חושבו עפ"י פסק הדין [ מתווה 84'- י.ג.] – ראו נספח 13 לתצהיר ערן פרידלר מעיריית ת"א.**

**התובעים 1-8 מימשו את הזכויות שלהם עפ"י מתווה 84', והצטרפו להסכם מ-84' בדרך התנהגות, גם אם לא חתמו על ההסכם מ-84'. התובעים 1-8 קיבלו הטבות מכוח מימוש הסכם 84' [זכויות בניה מוגדלות ופטור מהיטל השבחה גם על תוספת זכויות הבניה]. בצד הזכויות נקבעו בהסכם מ-84' גם חובות, וכחלק מהחובות נקבע שישולמו היטלי הפיתוח עפ"י חוקי העזר. לא ניתן לממש את הזכויות ולהתנער מהחובות שנקבעו במתווה 84'.**

**שנית, בהסכם מ-71' היו בעלי המקרקעין זכאים ל-900 יחידות דיור, בעוד שעפ"י המתווה מ-84' היו זכאים בעלי המקרקעין ל-935 יחידות דיור.**

**בהסכם מ-71' היו בעלי המקרקעין זכאים ל-280 מ"ר בניה לכל 1000 מ"ר קרקע , בעוד שעפ"י המתווה מ-84' היו זכאים בעלי המקרקעין ל-378 מ"ר לכל 1000 מ"ר קרקע. המדובר בתוספת 98 מ"ר בניה לכל 1000 מ"ר – תוספת של % 35 לשטח הבניה עפ"י ההסכם מ-71' 35%** **= x 100%**  **98 : 280**

**בבניין של התובעים כל יחידת דיור קיבלה תוספת של 35 מ"ר ביחס לשטח יחידת דיור בהסכם מ-71' . עפ"י המתווה של 84' בבניין של התובעים הוספו שטחים עיקריים בהיקף 1610 מ"ר [ 35 מ"ר X 46 יחידות דיור], ולתובעים 1-8 היו 43 יח"ד מתוך 46 יח"ד שבבניין.**

**בנוסף, עפ"י המתווה מ-84' ניתן לבעלי המקרקעין פטור מהיטל השבחה לא רק על 280 מ"ר בניה לכל 1000 מ"ר, שהובטחו להם בהסכם מ-71', אלא ניתן להם פטור מהיטל השבחה גם על התוספת של 98 מ"ר בניה לכל 1000 מ"ר, שהוספה להם במתווה מ-84'. התובעים 1-8 קיבלו פטור מהיטל השבחה על 1,505 מ"ר בנייה בבניין שהוספו להם עפ"י מתווה 84' [43 יחידות X 35 מ"ר].**

**שלישית, עו"ד חג'ג', המצהיר היחיד מטעם התובעים, הודה בסעיף 40 לתצהירו:"אמנם במסגרת הסכמי הפשרה שנחתמו עם חלק מבעלי המקרקעין [הסכם 84'- י.ג.] ניתנו זכויות מוגדלות לעומת ההסכם משנת 71' ".**

**עו"ד חג'ג' הודה בחקירתו בעמ' 16 שורות 14-18 : " ש. קיבלו בסופו של דבר יותר ממה שנקבע... בהסכם של 71' ...? ת. זה נכון שהתוצר הסופי של התוכנית על המקרקעין של הלקוחות שלי בסופו של יום היא מה שאת אמרת".**

**רביעית, לא ניתן לקשור את מלוא הזכויות המוגדלות שניתנו לתובעים לעיכוב במימוש הבניה ביחס לבעלי המקרקעין שמימשו את הזכויות בשלבים א' ו-ב' של הפרויקט.**

**עפ"י המתווה מ-84', שקיבל תוקף של פסק דין, כל בעל מקרקעין שקיבל זכויות בניה בשלבים א' ו-ב' של הפרויקט חושבו זכויותיו על בסיס 2.5 יחידות דיור עבור כל דונם קרקע שהיה לו בשטח החלקה המקורית. בהתחשב בדחיה במימוש הבניה בשלב ג', כל בעל קרקע שלא קיבל זכויות בשלבים א' ו-ב' קיבל זכויות על בסיס 2.8 יחידות דיור עבור כל דונם קרקע שהיה לו בשטח החלקה המקורית.**

**התובעים טענו שעפ"י ההסכם מ-71' היו זכאים, בנוסף ל-280 מ"ר בניה לדונם, גם לזכויות בשטח המסחרי באופן יחסי לזכויותיהם. התב"ע שהוגשה עפ"י הסכם 71' לא אושרה ע"י שר הפנים ולא ניתן לממשה. המצהיר מטעם התובעים, עו"ד חג'ג', הודה בסעיף 40 לתצהירו שבמסגרת מתווה 84' ניתנו זכויות מוגדלות לעומת ההסכם משנת 71', ולא ניתן לאפשר שינוי חזית. זאת ועוד, לא הוגש תחשיב שמאי המוכיח שלא ניתנו זכויות בניה מוגדלות בהסכם מ-84' בהשוואה להסכם מ-71'.**

**חמישית, באשר להיטלי ביוב והנחת צינורות נוסיף, שתאגיד המים החל בפעולתו ב-1.1.10, וההיטלים נגבו ב-21.9.10 עפ"י חוקי העזר שהיו תקפים.**

**לתאגיד המים אין סמכות ליתן פטור מתשלום היטלים. מר בנימין זיני, סמנכ"ל תאגיד המים, העיד בחקירתו : " אין לי סמכות [ ליתן פטור מתשלום היטלי ביוב והנחת צינורות – י.ג.] .ש. למי יש סמכות? ת. רשות המים ... לתאגיד המים אין סמכות לפטור את אלה"[עמ' 89 שורה 27 -עמ' 90 שורה 4].**

**תאגיד המים כפוף לרגולציה של רשות המים, ולא הוסמך ליתן פטור מתשלומי היטלי מים וביוב שנקבעו בחוקי העזר, אשר התובעים אינם חולקים על חוקיותם.**

**סעיף 10 לחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א -2001 מורה: "רשות מקומית שהקימה חברה [תאגיד מים – י.ג.] ... תעביר לחברה את זכויותיה וסמכויותיה לפי הסכמים... בכל הנוגע להפעלת מערכות המים והביוב, ולמתן שירותי המים והביוב ערב יום תחילת פעילות החברה... ". הסכם 71' אינו הסכם להפעלת מערכות מים וביוב אלא עניינו הפקעה ובניה על המקרקעין, ולא ניתן עפ"י הוראת החוק להסב התחייבויות שנקבעו בו מהעיריה לתאגיד המים.**

**זאת ועוד, רשות המים פיקחה על הסבת ההסכמים מהעיריה לתאגיד המים עם הקמתו, על מנת שלא יוטלו על התאגיד התחייבויות המנוגדות להוראת סעיף 10 לחוק תאגידי מים וביוב, ושאין להם זיקה לטיפול במערכות המים והביוב. הסכם 71' לא היה בין ההסכמים שהועברו מהעיריה לתאגיד המים ואושרו ע"י רשות המים. מר בני זיני, סמנכ"ל כספים בתאגיד המים, הצהיר בסעיף 10 לתצהירו, שלא נסתר: " בעת הקמתה של מי אביבים [ תאגיד המים – י.ג.] אישרה רשות המים באופן ספציפי כל אחד ואחד מהחוזים שהומחו למי אביבים [תאגיד המים – י.ג.] מהעיריה. בין חוזים אלה לא נכלל הסכם 71' ו/או כל התחייבות כלשהי בהקשר זה" .**

**5.אמרנו ש-5 ההיטלים, ובכללם היטלי התיעול והנחת הצנרת, נגבו עפ"י חוקי עזר תקפים, ואין טענה כנגד חוקיותם, וכאן אנו באים לדון בכספים שנגבו ע"י העירייה עבור קרן "צפון-מערב".**

**כאמור בסעיף 1 לפסק, התשלום לקרן כלל 3 רכיבים, ויש להתייחס לכל רכיב בנפרד.**

**באשר לרכיב הראשון - תשלום עבור הכנת תוכנית תב"ע 1700/א/3 – 17,480 ₪, לפי תחשיב של 100$ דמי הוצאות תוכנית לדייר – החבות לשלם הוצאות תוכנית נקבעה בסעיף 19 לתוכנית 1700/א/3 - מכוח סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965 .**

**בסעיף 19 לתכנית נקבע: " הוצאות התוכנית : מבקשי היתרי בניה יישאו באופן יחסי בהוצאות התוכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה... תשלום הוצאות התוכנית יהווה תנאי להוצאת היתר בניה".**

**אין הצדקה להורות על השבת הוצאות הכנת התוכנית, באשר התוכנית היטיבה עם התובעים ומכוחה זכו לזכויות בניה מוגדלות. הוצאות הכנת התוכנית נגבו כדין מכוח סעיף 19 לתוכנית, ועל בסיס הוראת סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה.**

**באשר לרכיב השני - תשלום דמי חכירה חד פעמיים עבור שטח שמיועד להקמת מועדון ספורט שיבנה באמצעות עמותה שתוקם ע"י בעלי הזכויות במקרקעין- 7,500 ₪ לדייר ובהצמדה 13,023 ₪ לדייר . הקמת מועדון הספורט נועדה לשרת את דיירי הפרויקט, והדבר מעוגן בתוכנית 1700/א/3 . מועדון הספורט הוקם, והמדובר במעשה עשוי. התובעים נהנים ממועדון הספורט הצמוד לפרויקט. השבת תשלומים אלה תביא לכך שהתובעים יתעשרו שלא כדין, באשר הם קיבלו שירות חינם במועדון הספורט ממועד הקמתו ואילך, הפיקו תועלת ממועדון הספורט, ובנסיבות אלה חלה הוראת סעיף 2 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, וההשבה הינה בלתי צודקת.**

**באשר לרכיב השלישי – תשלום הוצאות פיתוח מיוחד בסך 693,680 ₪ ששולמו ב-21.9.10, בסעיף 6(ב) להסכם מ-95' נקבע : " מסכימים ... לחתום עם העיריה על הסכם פיתוח מיוחד ... בקשר לתשלומים עבור הוצאות לפיתוח שטחים באזור צפון מערב ת"א, לרבות בקשר לפיתוח שטחים שמחוץ לגבולות התוכנית כמפורט בהסכם הפיתוח ".**

**התביעה להשבה הוגשה ב-9.11.10, כ-15 יום לאחר ששולם התשלום לעירייה עבור קרן "צפון-מערב". הדרישה לתשלום, שהוגשה ע"י העיריה, כללה תשלום עבור קרן "צפון-מערב", והתשלום שולם תחת מחאה.**

**חלקם של התובעים בתשלום הוצאות פיתוח מיוחד ששולמו לעירייה עבור קרן "צפון-מערב" – 43/46 , באשר התובעים הינם בעלי זכויות ב-43 מתוך 46 יח"ד בבניין. החלק מהוצאות פיתוח מיוחד ששולם לעיריה עבור קרן "צפון-מערב" ונזקף לחלקם של התובעים 1-8 עומד ע"ס 648,440 ₪ [43 X 46 : 693,680] נכון ל-21.9.10. עו"ד חג'ג' תבע בתביעה בנעלי התובעים 1-8, לא נדונה בתביעה תביעת השבה של בעלי 3 יחידות הדיור הנוספות, ולא הובררה מערכת היחסים החוזית בין בעלי 3 יחידות הדיור הנוספות לבין הנתבעות, וכן ביניהם לבין עו"ד חג'ג'.**

**גביית תשלום חובה ע"י הרשות שלא כדין מקנה לאזרח זכות לתבוע את השבת הכספים שנגבו בחריגה מגבולות הסמכות [דנ"א 7398/09 עירית ירושלים נ' שירותי בריאות תקדין עליון 2015(2), 1430]. תשלום הוצאות פיתוח מיוחד בסך 648,440 ₪ נגבה ב-21.9.10 , בגין חלקם של התובעים 1-8 , ללא הסמכה בחוקי העזר. הגביה נועדה לתשלום עבור הוצאות פיתוח גם בשטחים שמחוץ לגבולות התוכנית [ראו סעיף 6[ב] להסכם מ-95'].**

**הגביה עבור הוצאות פיתוח מיוחד עוגנה בהסכם מ-95'. התובעים 1-8 לא חתמו על ההסכם מ-95', בו נקבע הסדר גביית הוצאות פיתוח מיוחד. התובעים 1-8 הצטרפו בהתנהגות למתווה מ-84' – הסדר הפשרה שקיבל תוקף פסק דין בבית המשפט המחוזי.**

**הנתבעים 1-2 טענו בסעיף 91 לסיכומיהם: " התובעים כבר בשנת 94' [ אם לא מוקדם יותר] הכפיפו עצמם מפורשות להסכם הפשרה משנת 84' ...". הנתבעים 1-2 הוסיפו וטענות בסעיף 130 לסיכומיהם: "כאשר עדכנו אותם [את התובעים 1-8 – י.ג.] בשנת 86' בדבר הסכם 84' וקבלת הזכויות על פיו הם לא מחו ... הם [התובעים – י.ג.] ביקשו בשנת 94' להצטרף להסכם הפשרה [הסכם 84'- י.ג.]... הם ביקשו להקצות את זכויותיהם בתוכנית ... שבאה לעולם מכוח הסכם 84' ".**

**הנתבעת 3 טענה בסעיף 94.1 לסיכומיה: " התובעים ביקשו להצטרף להליכים בשנת 94' במטרה לממש את זכויותיהם עפ"י הסכם 84' ".**

**הנתבעים 1-3 טענו שהתובעים 1-8 הצטרפו למתווה של מימוש הזכויות עוד לפני עריכת הסכם 95' , עליו לא חתמו התובעים 1-8.**

**בסעיף 10 להסכם מ-84' נקבע : " ... אגרות בגין בניה ופיתוח ... ישולמו לעיריה כדין ע"י המבקשים, כמו כל אזרח אחר שהיה מבקש להקים בנין בתל אביב". המתווה מ-84' עבר שינויים בהסכמים מאוחרים מ-89' ומ-95'.**

**גם אם ההצטרפות להסכם מ-84' הינה בגדר הסכמה מכללא להכנסת שינויים עתידיים, שהוכנסו בהסכם מ-95', עליו התובעים 1-8 לא חתמו, הרי ששינויים אלה צריכים, בהעדר הסכמה מפורשת של התובעים, להיות כפופים לעיקרון שנקבע בסעיף 10 להסכם 84': " ... אגרות בגין בניה ופיתוח ... ישולמו לעיריה כדין ע"י המבקשים, כמו כל אזרח אחר שהיה מבקש להקים בנין בתל אביב".**

**התובעים ביחסיהם עם העיריה היו רשאים להניח שהעיריה פועלת עפ"י דין, במסגרת הסמכות שהוקנתה לה ועפ"י חוקי העזר. התובעים לא היו צריכים להרהר אחר מקור החוקיות של גבית הוצאות פיתוח מיוחד שנדרשו לשלם, ובמיוחד כאשר הצטרפו למתווה מ-84' בדרך התנהגות, והמתווה תוקן מכללא בהסכם מאוחר ב-95' עליו לא חתמו.**

**משגביית הוצאות הפיתוח המיוחד היו בחריגה מגבולות הסמכות של העיריה, יש להורות על השבה של הוצאות פיתוח מיוחד בסך 648,440 ₪, שנגבו מהתובעים ב-21.9.10 שלא כדין.**

**בשולי ההחלטה נוסיף ונאמר:**

**[א] הלכת ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עריית יבנה תקדין עליון 2011(2), 3716, על פיה אין בהסכמה חוזית כדי לרפא פגם בדבר אי חוקיות בגביה [גביה החורגת מהסמכות], ניתנה ב-27.6.11, במאוחר לאירועים נשוא הדיון, וספק אם ניתן להחיל הלכה חדשה זו רטרואקטיבית. קודם להלכה זו נפסק, שהסכמה לשלם תשלום לרשות ללא הסמכה חוקית מרפא את פגם אי החוקיות [ראו ע"א 7664/00 רובינשטיין ושות' נ' עיריית חולון פ"ד נו(4) 117, רע"א 2911/95 אברהם נ' עיריית רמת גן פ"ד נג(1) 218 ,232-234].**

**[ב] המילים בסעיף 11 להסכם מ-95', אשר עליו לא חתמו התובעים : " בעלי זכויות אשר לא יסכימו לקבל על עצמם את הוראות הסכם הפשרה והסכם זה, יחולו הוראות הדין ו/או הוראות ההסכם שחתמו ... עם עיריית תל אביב" – אינם שוללים את הפעלת הוראת הדין, במיוחד לאור שינוי הנסיבות שחל, הצטרפות התובעים בהתנהגות למתווה הסכם 84', ולאור העובדה שלא ניתן לחזור לתנאי בודד בהסכם מ-71', כאשר לא מיישמים את המכלול כולו שנקבע בהסכם 71'.**

**6.סוף דבר**

**[א]הנני מחייב את הנתבעת 1 לשלם לתובעים 648,440 ₪, שנגבו עבור**

**הוצאות פיתוח מיוחד שלא כדין, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עפ"י חוק מ-21.9.10 ועד התשלום בפועל.**

**[ב]שאר העתירות, והתביעה כנגד הנתבעות 2-3 – נדחות.**

**לא הוכח שהתשלום עבור קרן "צפון- מערב", שנגבה ע"י העיריה, הועבר לועדה המקומית לתכנון ובניה.**

**[ג]הנתבעת 1 תשלם לתובעים, בהתחשב בכך שמרבית העתירות בתביעה נדחו, הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 30,000 ₪ צמוד למדד ונושא ריבית מיום הפסק ועד התשלום בפועל.**

**הנתבעת 2 חתמה על הסכם 95' . הייצוג לנתבעות 1-2 היה משותף, ולא יפסקו לנתבעת 2 הוצאות.**

**[ד]התובעים ישלמו לנתבעת 3, שיוצגה בנפרד, הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 30,000 ₪ צמוד למדד ונושא ריבית מיום הפסק ועד התשלום בפועל.**

**ניתן היום, י"ט טבת תשע"ו, 31 דצמבר 2015, בהעדר הצדדים.**

