

**בית משפט השלום בתל אביב-יפו**

25 בפברואר 2026

ת"א 22187-01-24 עיריית תל אביב-יפו נ' קדישמן

כבוד השופט גיא הימן

לפני:

עיריית תל אביב-יפו, 500250006  
 ע"י ב"כ עו"ד דודי רד; עו"ד ניסים אזולאי

התובעת:

נגד

1. בן-ציון קדישמן, ת"ז xxxxxxxxxx  
 2. מיה זהב קדישמן שקין, ת"ז xxxxxxxxxx  
 ע"י ב"כ עו"ד יואב מוזר

הנתבעים:

ספרות:

דניאל פרידמן, נילי כהן חוזים  
 יששכר רוזן-צבי הרפורמה בסדר הדין האזרחי: מורה נבוכים (מהדורה דיגיטלית 4, 7.2025)  
 אהרן נמדר היטל השבחה (2011)

חקיקה שאוזכרה:

פקודת המסים (גביה)  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 196א, הראשון  
 חוק המתנה, תשכ"ח-1968: סע' 1, 1(א)  
 חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963: סע' 62(א)  
 חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969  
 חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם-1980  
 כללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), תש"ס-2000  
 חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961: סע' 5א

מיני-רציו:

\* התקבלה תביעה לחייב את הנתבעים, שהם אח ואחות, לשלם היטל השבחה בעקבות העברת זכויות במקרקעין. נפסק, כי העברת זכויות בין קרובי משפחה נחשבת למימוש זכויות גם אם לא הייתה תמורה כספית. העברה נחשבת "ללא תמורה" אם היא מתבצעת כמתנה, אך במקרה זה הוכח שההעברה הייתה חלק מעסקת חליפין בין האח והאחות, ולכן לא נחשבת ללא תמורה.

\* תכנון ובנייה – היטל השבחה – שומת היטל השבחה

\* חוזים – מתנה – בין בני משפחה

\* חוזים – מתנה – זכויות במקרקעין

תביעה של עיריית תל אביב-יפו – בשמה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה – לחייב את הנתבעים, שהם אח ואחות, לשלם לה היטל-השבחה בעקבות העברת זכויות במקרקעין. הנתבעים טוענים כי העברת הזכויות בוצעה ללא תמורה ולכן אינם חייבים בתשלום ההיטל. האב המנוח העניק לנתבעים שלוש דירות בתל אביב, והם היו רשומים כבעלי הזכויות במשותף. בשנת 2017, האח והאחות החליטו להפריד את הבעלות על הדירות, ועשו זאת בהסכם שהעביר את הזכויות ביניהם. נדונו השאלות: האם ההעברה בין הנתבעים הייתה "ללא תמורה"? האם התובענה הוגשה בשיהוי? האם יש מקום לתקן את כתב ההגנה?

בית משפט השלום קיבל את התביעה, ופסק כלהלן:

התובענה הוגשה בינואר 2024, והעירייה טוענת כי השומה נשלחה לנתבעים כבר בשנת 2018. הנתבעים טוענים כי לא קיבלו את השומה כדין. נקבע, כי השומה לא הפכה לחלוטה, שכן לא הומצאה לנתבעים כנדרש. טענת השיהוי מצד הנתבעים נדחתה, כיוון שהעירייה הייתה רשאית להגיש תביעה אזרחית כל עוד לא חלפה תקופת ההתיישנות. בקשת הנתבעים לתקן את כתב ההגנה נדחתה, נקבע כי הוצגה עילה חדשה שלא נטענה בכתב ההגנה ובפרשת ההגנה. ביחס למימוש הזכויות, נפסק, כי סעיף 196א לחוק התכנון והבניה, קובע כי היטל השבחה ישולם כאשר יש מימוש זכויות במקרקעין. העברת זכויות בין קרובי משפחה נחשבת למימוש זכויות גם אם לא הייתה תמורה כספית. העברה נחשבת "ללא תמורה" אם היא מתבצעת כמתנה, אך במקרה זה הוכח שההעברה הייתה חלק מעסקת חליפין בין האח והאחות, ולכן לא נחשבת ללא תמורה. ההסכם שנחתם בין האח והאחות יצר חיובים הדדיים ומקבילים, כאשר זכויות בדירה אחת מועברות נגד וכתנאי להעברתן בדירה השנייה. העברת-הזכויות קולעת להגדרת המונח "מימוש-זכויות" שבסעיף הראשון לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. נקבע, כי את היטל-השבחה יש לשלם לפי הוראתו של הסעיף השביעי לתוספת.

## פסק-דין

1. זוהי תביעתה של עיריית תל אביב-יפו – בשמה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה – לחייב את הנתבעים, שהם אח ואחות, לשלם לה היטל-השבחה. מנגד, סבורים הנתבעים כי הם אינם חייבים בתשלום-ההיטל בשלב זה, מחמת שהעברת-הזכויות במקרקעין ביניהם בוצעה – לטענתם – "ללא תמורה". בנוסף עותרים הנתבעים לתיקון-הגנתם ובאותה נשימה – למחיקתה של התובענה מחמת שגיאות, שנפלו בשומת-ההיטל – לאור פסק-דין, שפורסם לאחר הדיון האחרון שהתקיים לפני. הצדדים חלוקים ביניהם גם בשתי שאלות מקדמיות, בקשר עם מועד ההמצאה של השומה לנתבעים ועם מועד הגשתה של התובענה. לאחר עיון בטיעוני-הצדדים, שהסמיכו את בית-המשפט להכריע בתובענה ללא צורך בשמיעת-עדים ולפי טיעוניהם המשפטיים, ובעקבותיו של מחקר משפטי מקיף, הגעתי לכלל-מסקנה כי תובענה זו יש לקבל.

2. סיפור-העובדות הוא קצר: אביהם המנוח של הנתבעים נתן להם, בחייו, שלוש דירות-מגורים בעיר תל אביב-יפו. השניים נרשמו בעלים במשותף של הדירות וכך הם היו לאורך-

שנים לא מעטות. הנתבעת החזיקה לבדה בדירה האחת, הנתבע באחרת ואילו הדירה השלישית שימשה את שניהם. בחודש יולי 2017 גמרו האח והאחות בדעתם להפריד את הבעלות בשתיים מתוך שלוש הדירות ולייחד כל אחת מהן למי מהם. פירוק-השיתוף נעשה בהסכם (נספח ג' לכתב-התביעה), שענין העברה-הדדית של זכויות – האחות של חלקה בבעלות בדירה האחת, האח של חלקו בבעלות השנייה. זאת, על-מנת שבסופו של יום יחזיק כל אחד מהם ב"בעלות בלעדית וייחודית" בדירתו-הוא ויוכל לעשות בדירה "מנהג בעלים מלא ומוחלט" "ללא צורך בהסכמת הצד האחר" (שם).

3. העירייה ראתה בשינוי האמור של הרישום "מימוש-זכויות" כהגדרתו בדין. אין חולק על כך, שבענין של הדירות התקיימה עילת-השבחה. אין חולק על כך, שבעקבותיה של עילה זו קם חיוב עקרוני בהיטל-השבחה. אלא, שהצדדים חלוקים בשאלה אם בא המועד למימושו של החיוב, קרי, לגבייתו בפועל של ההיטל. זו הסוגיה העיקרית שלפני אך בטרם אדרש לה, יש לדון בשאלות המקדמיות ובבקשתם המאוחרת של הנתבעים.

התובענה אינה לוקה בשיהוי והשומה אינה חלוטה

4. תובענה זו הוגשה לבית-המשפט בחודש ינואר 2024, והיא נסמכת על שומה שבגינה הוצא שובר-תשלום כבר ביום 18.2.2018. כעולה ממסמכי-העירייה עצמה (נספח ו' לכתב-התביעה, הוא גם נספח 2 ל"הבהרה מטעם התובעת" מיום 12.5.25), שובר-התשלום נשלח לבא-כוחם של הנתבעים בסמוך להוצאתו – אך "הדואר חזר". לאחר מכן, נטען, בשיחה טלפונית הודיע מי מטעם הנתבעים כי יבוא לאסוף את השובר.

שנים מאוחר יותר, ביום 3.11.2022, נשלחה לבא-כוחם של הנתבעים "הודעה על חיוב בהיטל-השבחה", שלה צורף שובר-תשלום בסך מעודכן (נספח 1 ל"הבהרה מטעם התובעת" מיום 12.5.25). כבר ביום 24.11.2022, בסמוך לקבלת ההודעה אצל בא-כוחם של הנתבעים, נשלחה לעירייה תגובה (נספח 5 לכתב-התביעה). נטען בה כי הנתבעים אינם צריכים לשלם את השובר שנשלח להם, הן כי אין מדובר ב"מימוש-זכויות" כהגדרתו בדין והן כי דרישת-התשלום הוצאה בשיהוי, בניגוד להנחייתו של היועץ המשפטי לממשלה מס' 7.1002: הפעלת הליכי גבייה מנהליים לפי [פקודת המסים \(גבייה\)](#). את תשובתה לכך נתנה העירייה כשנה מאוחר יותר, ביום 17.12.2023 (נספח ו' לכתב-התביעה). בתשובה זו עמדה העירייה על החיוב לגוף-הדברים, וטענה כי שובר-התשלום נשלח – כאמור – לנתבעים כבר בשנת 2018 וכי הנחייתו של היועץ המשפטי לממשלה אינה מתייחסת להיטל-השבחה.

5. עיון מדוקדק בכל האמור לעיל מעלה כי בזמן אמת לא טענה העירייה כי השומה הפכה חלוטה כבר בשנת 2018, כפי שהיא טוענת כעת. כל שנטען הוא כי התובעים ידעו על קיומה של השומה והיו אמורים לאסוף את שובר-התשלום – אך לא נטען כי כך נעשה. לא נטען – מקל וחומר שלא הוכח – כי השומה על פרטיה הומצאה כדין לנתבעים בשנת 2018, ולפיכך כי המועד להגשת ערר חלף. על-כן, הריני לדחות את הטענה כי השומה חלוטה.

6. עם זאת, גם את טענת הנתבעים כי התובענה צריכה להידחות על-הסף מחמת שיהוי אין ולא ניתן לקבל. הנחייתו של היועץ המשפטי לממשלה מס' 7.1002 ונוגעת להפעלת הליכי גבייה מנהליים לפי [פקודת המסים \(גבייה\)](#), כשמה כן היא, מתייחסת להפעלתם של הליכי גבייה מנהליים בלבד. בסעיף 1.2(א) להנחיה נקבע כי "כל עוד לא חלפה תקופת ההתיישנות, רשאית הרשות להגיש תובענה אזרחית לבית-המשפט נגד החייב" (ההדגשה הוספה). על-כן, טענת השיהוי נדחית.

אין לקבל את הבקשה המאוחרת לתיקונו של כתב-ההגנה ולמחיקת-התובענה

7. כפי שכבר צוין, תובענה זו הוגשה לבית-המשפט לאחר שהצדדים כבר התכתבו ביניהם. בכך הובהרו טענותיהם ביחס לחיוב בהיטל-ההשבחה ונקבעה חזית-המחלוקת: השאלה אם הנתבעים העבירו האחד לשני את הזכויות במקרקעין "ללא תמורה". לחזית זו התייחסו הן העירייה והן הנתבעים כבר בתחילת-ההליך – בכתבי-טענותיהם ובדיון הראשון שהתקיים לפני. אותה חזית הייתה לפני הצדדים גם בהודעות שהוגשו אחרי הדיון הראשון, ובמסגרתן הם הסכימו להכרעה ללא שמיעת עדים (הבהרה מטעם-התובעת והודעה משלימה מטעם-הנתבעים, מיום 12.5.2025). זו, וזו בלבד, הייתה החזית שאליה התייחסו הצדדים בסיכומיהם בדיון השני שהתקיים לפני.

8. לא אוכל לקבל את בקשת הנתבעים. הבקשה מציינת עילה חדשה לחלוטין: שוב אין היא נוגעת למועד-התשלום של היטל-ההשבחה, כי אם לשיעורו כפי שנקבע בידי העירייה. לעילה זו אין כל זכר בכתב-ההגנה ולא היה לה, עד כה, כל זכר בניהולה של פרשת-ההגנה. הוספתה של עילה חדשה ותיקון מהותי של הגנת-הנתבעים בעקבותיה יחייב את התחלת-הדיון מראשיתו. דבר זה לא אוכל לאפשר. השומה לא צורפה מעולם לכתביו של מי מהצדדים להליך זה קודם לבקשתם האחרונה של הנתבעים. היא לא התבררה לפניו של בית-המשפט. הצדדים לא טענו לגביה דבר. העלאתה של טענה לגביה רק בעקבות כך שבית-המשפט הציע לנתבעים שהתביעה תתקבל, תוך שהעירייה מוותרת על הפרשי-הגבייה, היא חריגה-רבתי מכלליו של סדר-הדין ומהעיקרון היסודי של ניהולו של הליך ביעילות ובתום-לב (התקנה החמישית לתקנות

סדר-הדין האזרחי, התשע"ט-2018). על כן, לא מצאתי מקום לאפשר את תיקונו של כתב-ההגנה בשלב מתקדם זה של ההליך ([יששכר רוזן צבי הרפורמה בסדר הדין האזרחי](#) 336 (יולי 2025)).

חלקה השני של הבקשה – עתירה למחיקתה של התובענה – אינו מובן לי כלל. טענה לאי-נכונותה של השומה אינה עילה, מאלו המוכרות בפרק ו' לתקנות סדר הדין האזרחי, למחיקתה של תביעה (שס, בעמ' 283).

לגוף הדברים: העברת-זכויות הודית אינה העברה "ללא תמורה"

9. [סעיף 196א לחוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה-1965, קובע את סמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לגבות היטל-השבחה "בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית [לחוק] ועל פיה". התוספת השלישית פותחת ומורה:

2. חבות בהיטל-השבחה (א) חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל-השבחה לפי האמור בתוספת זו..."

"השבחה", לפי ההגדרה שבסעיף הראשון לתוספת זו, היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". כך מגדיר החוק את קיומו של מעשה-השבחה, ענין המקום עילת-השבחה וגורר אחריו חיוב עקרוני לשאת בהיטל-השבחה.

10. אלא, שהחוק מבחין בין מועד-התגבשותו של החיוב לבין המועד למימושו. מועד-המימוש, היינו, המועד שבו נדרש לשלם בפועל את ההיטל, נקבע בסעיף השביעי לתוספת:

7. מועד תשלום ההיטל (א) ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל...

(ב) מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין ישלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל".

המושג "מימוש-זכויות" מוגדר [בסעיף הראשון](#) לתוספת השלישית. זאת, לפי איזו מבין שלוש חלופות – שהאחרונה שבהן היא מענייננו:

1. פרשנות (א) בתוספת זו:

'מימוש זכויות', במקרקעין – אחת מאלה:

(1) ...

(2) ...

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו... (ההדגשות הוספו).

"קרוב" הוגדר בסעיף הראשון: "בן זוג, הורה, הורה [של] הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, אח ובני זוגם" (ההדגשה הוספה). הנה כי כן, שני תנאים מצטברים הם לדחיית-המועד לתשלום: העברה של זכויות ללא תמורה; בין מי, שהוגדרו בחוק "קרובי-משפחה".

אין חולק על כי הנתבעים דנן, אח ואחות, הם קרובי-משפחה. משכך, מתמקד הדיון בפרשה זו בשאלה אחת ויחידה: האם העברת-הזכויות בין הנתבעים נעשתה בתמורה או שלא בתמורה?

11. העברה של זכויות בנכס ללא תמורה הרי היא "מתנה", כמשמעה [בסעיף 1\(א\) לחוק המתנה](#), התשכ"ח-1968: "מתנה היא הקניית נכס שלא בתמורה". הספרות המשפטית עסקה באופן נרחב בשאלת התמורה בהקשר של מתנה, והדברים סוכמו אצל מרדכי א' ראבילו [חוק המתנה](#), תשכ"ח-1968: פירוש לחוקי החוזים מיסודו של ג' טדסקי (1996). כבר בפרק המבוא הובהרו הדברים:

"האלמנטים ההכרחיים של חוזה-המתנה הישראלי הם היעדר ה-synallagma, או היעדר הקורספקטיביות בין הביצועים של הנותן ושל המקבל, והקניית-חינם הנעשית בהסכמת הצדדים...

ניתן להגדיר את המתנה כחווה, אך הוא חווה חד-צדדי. ההבחנה בין חוזים חד-צדדיים לחוזים דו-צדדיים אינה מבוססת על מספר הרצונות היוצרים את העסקה, אלא על מספר התוצאות האובליגטוריות הנובעות ממנה... חווה-מתנה אינו יוצר חיובים הדדיים של המתקשרים, וביצוע החווה על-ידי החייב אינו תלוי בביצוע מקביל על-ידי הצד השני להתקשרות ואינו מותנה בו" (שם, מעמ' 29. ההדגשות הוספו).

בפרק, העוסק [בסעיף 1 לחוק המתנה](#) ובהגדרתה של "מתנה", נקבע:

"החווה נחשב בתמורה כאשר כל צד לחווה מתכוון להפיק יתרון. החווה נחשב ללא תמורה – או חניס – כאשר צד אחד מתכוון להעניק יתרון לצד השני. השתמשנו כאן בביטוי יתרון, משום שהוא כללי מאוד ולפיכך כולל כל תועלת היכולה לנבוע מהתנהלותו (praestatio) של הצד לחווה כלפי הצד האחר... רעיון הנדבנות, הרצון להיטיב – או באופן כללי יותר, הרצון להקנות חניס – עומד מול הרעיון של גמול, תשלום, הדדיות ותמורה כספית" (שם, מעמ' 184. ההדגשות הוספו).

דברים דומים נקבעו אצל דניאל פרידמן ונילי כהן [חוזים](#) כרך א (מהדורה שנייה, 2018). בפרק, שכותרתו "עסקאות חסד ודרישת התמורה", תחת הכותרת "המבחן המהותי", נרשם:

"יש להחיל מבחן עסקי-עניני. לפי מבחן זה הפעולה איננה בגדר מתנה, אם המניע המרכזי לעשייתה הוא אינטרס כלכלי-מסחרי, להבדיל מכוונה להעשיר את המקבל" (עמ' 555).

12. על רקע דברים אלה קל להבין את הדין ביחס למקרקעין בכלל ולמיסוי-מקרקעין בפרט. [בע"א 272/86 הכרי' נ' הכרי'](#), פ"ד מב(2) 411 (1988), קבע כבוד השופט אברהם חלימה: "הסכם הכולל ויתור הדדי על זכויות וחובות [במקרקעין] בין אלה שחתמו עליו... ניתן ונחתם על-ידי המנוח בתמורה" (פסקה 5).

הלכה-פסוקה זו שימשה יסוד לפסק-דין, שניתן בשנה האחרונה בבית-המשפט המחוזי בירושלים, מפי כבוד סגן-הנשיא ארנון דראל, בנסיבות דומות לאלו כאן, הגם שהשאלה המשפטית שם הייתה שונה. כך נקבע:

"באשר להעברה השנייה, הרי שזו בוצעה כחלק מעסקת חליפין[.], וכנגד מסירת הזכויות בחלקה 7 מיעקב לעאמר קיבל יעקב תמורה מלאה והיא הזכויות בדירה. מכאן שאין מדובר במתנה אלא בהעברה של נכס בתמורה מלאה, גם אם זו נעשתה בעין ולא בכסף" (ת"א (מחוזי ירושלים) 2629-06-23 סלמה נ' סלמה, בפסקה 49 (פורסם במאגרים [נבו], 28.7.2025. ההדגשה הוספה)).

13. ניתן להידרש גם לסעיף 62(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, הקובע הוראה דומה לזו שבעניננו: "מכירת זכות במקרקעין והקניית זכות באיגוד ללא תמורה מיחיד לקרובו – יהיו פטורים ממס [שבח]" (ההדגשה הוספה). ההלכה הפסוקה ביחס להוראה זו נקבעה בבית-המשפט העליון בע"א 4225/92 מנהל מס שבח מקרקעין ירושלים נ' שומרוני, פ"ד נג(1) 346 (1996), מפי כבוד השופט תיאודור אור:

"העברות הזכויות, שנעשו במקרה דנן, אינן מנותקות זו מזו. הא בהא תליא. בתמורה ל'מתנה' שנותן האח האחד, הוא מקבל 'מתנה' מהאח האחר. למסקנה זו, שעל פיה מדובר למעשה בעסקת חליפין, תימוכין עצמאיים בנסיבות הענין: כל ההעברות – חמש במספר – נעשו באותו יום עצמו. במצב דברים זה לא ניתן להחיל על מערכת העברת הזכויות שנעשו את סעיף 62(א) לחוק. סעיף זה דורש כי כל אחת מן ההעברות הרלוואנטיות תיעשה 'ללא תמורה'. ואולם, כפי שראינו לעיל, שלובה כל אחת מן ההעברות שביצעו המשיבים בהעברות נגדיות, אשר היוו תמורה בעבורה. אם כן, המסקנה היא כי במקרה דנן עסקינן בעסקת חליפין ולא בעסקאות נפרדות של מתנות בין קרובים, ועל-כן לא חל הפטור מתשלום מס הקבוע בסעיף 62(א) לחוק" (פסקה 8. ההדגשות הוספו).

הלכה זו שימשה בסיס לדבריו אלה של פרופסור אהרן נמדר בספרו [היטל השבחה](#) (2011), ביחס להוראת החוק שבעניינו:

”מתנות צולבות בין קרובים, כאשר קרוב אחד נותן מתנה לקרוב אחר תמורת מתנה אחרת שיקבל מאותו קרוב, לא תיחשב להעברה ללא תמורה. אין פירושו של דבר שקרוב שקיבל מתנה מקרובו לא יוכל לעולם לתת מתנה לקרובו, אלא שמתנות אלו צריכות להיות מנותקות זו מזו ואסור להן להיות מותנות זו בזו, כדי שייחשבו שניתנו ללא תמורה” (מעמ' 554. ההדגשה הוספה).

מן הכלל אל הפרט

14. כאמור לעיל, בחודש יולי 2017 חתמו הנתבעים על ”חוזה פירוק שיתוף במקרקעין” (נספח ג' לכתב-התביעה). מטרת ההסכם תוארה בו כך: ”רצון הצדדים לפרק את השיתוף ביניהם בנכס בדרך של חלוקה בעין בלבד של הזכויות בנכס וקביעה בחוזה זה של זכויות החזקה, ההנאה והשימוש הבלעדיות וייחודיות של כל צד בנכס” (שם, פסקת ”והואיל” השלישית). בהתאם נקבע כי החלוקה-בעין תבצע כך שכל אחד מהנתבעים יקבל ”בעלות בלעדית וייחודית” באחת מהדירות (שם, סעיף 2). לאחר מכן יוכל כל אחד מהנתבעים לשפץ ולבנות על-חשבונו הבלעדי בדירתו (שם, סעיף 3), להחזיק בדירה ולהשתמש בה בבלעדיות ולנהוג ”מנהג בעלים מלא ומוחלט... ללא צורך בהסכמת הצד האחר” (שם, סעיף 4).

מקריאת ההסכם, כמו גם ממכתבו של בא-כוחם של הנתבעים לעירייה מיום 1.11.2017 (אף זאת נספח ג' לכתב-התביעה), עולה בבירור כי מדובר בהעברה הדדית של זכויות. זכויותיה של מיה בדירה האחת מועברות לבן-ציון, אחיה, בו-זמנית ובאופן משולב עם העברת-זכויותיו של בן-ציון בדירה השנייה למיה. גם המכתב הנוסף לעירייה, מיום 24.11.2022 (נספח 5 לכתב-התביעה), מתאר העברה הדדית ”בין אחים של זכויות שהתקבלו בירושה/מתנה”.

15. הנה כי כן, ההסכם בין האח והאחות יצר-גם-יצר חיובים הדדיים ומקבילים, כאשר זכויות בדירה האחת מועברות נגד וכתנאי להעברתן בדירה השנייה. ההסכם גילם יתרון ברור למתקשרים והוא מימוש של אינטרס כלכלי מובהק – המתגשם במעבר ממצב של בעלות במשותף וכפיפות להוראותיו של פרק ה' [לחוק המקרקעין](#), התשכ”ט-1969, למצב של בעלות בלעדית ואפשרות של כל אחד לעשות בדירתו כראות עיניו, ללא צורך להידרש עוד להסכמתו של קרוב-משפחתו.

אף אם ההסכם הוא לפירוק-שיתוף ולהעברת-זכויות שהתקבלו במתנה או בירושה, אף אם הוא נועד להתאים את רישום-הבעלות והחזקה במקרקעין ואף אם לא הועברו במסגרתו תשלומי-איזון – ברי לכל כי האח והאחות התעשרו ונהנו מן המוסכם במוכן הפיננסי ולא ניתן לראות את העברת-הזכויות כאילו נעשתה "ללא תמורה". העברת-הזכויות קולעת להגדרת המונח "מימוש-זכויות" [שבסעיף הראשון](#) לתוספת השלישית [לחוק התכנון והבניה](#). את היטל-ההשבחה יש לשלם כעת לפי הוראתו של הסעיף השביעי לתוספת.

התוצאה

16. התביעה מתקבלת. בתוך 30 ימים מיום, שבו קיבלו לידיהם פסק-דין זה, ישלמו הנתבעים, יחד ולחוד, לתובעת את סכום-הביעתה. זאת, בצירופם של הפרשי-הצמדה וריבית לפי [חוק הרשויות המקומיות \(ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה\)](#), התש"ס-1980, מיום-הגשתה של התביעה ועד היום ובסך הכול: 130,096 ש"ח. בתוך מועד זה יוסיפו הנתבעים, יחד ולחוד, וישלמו לתובעת הוצאות-משפט בסך של 2,544 ש"ח ומקיפות את עלות-האגרה, משוערכת להיום ואת התייצבותם של נציגי-העירייה לשני דיונים בבית-המשפט. עוד ישלמו הנתבעים, יחד ולחוד, לתובעת סך, כולל מע"מ, של 15,454 ש"ח לשכר-טרחה של עורך-דין. זאת, לפי [כללי לשכת עורכי הדין \(התעריף המינימלי המומלץ\)](#), התש"ס-2000. איחור בתשלום של איזה מהסכומים שנפסקו יוסיף לו דמי-פיגורים לפי [סעיף 5א לחוק פסיקת ריבית והצמדה](#), התשכ"א-1961, מיום-החייב שנקבע ועד למועד-התשלום בפועל. ניתן היום, ח' באדר התשפ"ו, 25 בפברואר 2026, שלא במעמד-הצדדים.

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

[נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה](#)