

חגי ה. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
גלי פלד-שבתאי, עו"ד  
אלון וילנר, עו"ד ומגשר  
אופיר לוי, עו"ד ומגשר\*  
גיל עוז, עו"ד ומגשר  
יוליה פק חלמיש, עו"ד\*\*  
שלומית ארן, עו"ד\*\*\*  
ענת סער, עו"ד ומגשרת\*  
מירית כהן, עו"ד  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

\* מוסמך (ma) משפטים  
\*\* חברת לשכת עוה"ד ניו יורק  
\*\*\* מוסמכת (ma) גיאוגרפיה  
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים

מספרנו : 8/2854

תל אביב

22.06.08

### חוזר משרד 12/2008 : נוהל פנימי במינהל לא גובר על החלטת מועצה

1. לאחרונה אישר בית המשפט המחוזי את פסק דינו של בית משפט השלום בנושא העקרוני של היחס בין נוהל פנימי של מינהל מקרקעי ישראל להחלטת מועצה. (ע"א 11272/07 מינהל מקרקעי ישראל נ' אסקלסקי אלברט ואח').
2. במקרה זה, חוכר ביקש להגדיל את השטח המבונה של דירתו כך שהשטח הכולל של הדירה לא יעלה על 160 מ"ר.
3. על פי חוזה החכירה (במקרה זה), המינהל רשאי להתנות את הסכמתו בתשלום כספי כפי שיהיה מקובל במינהל באותה עת.
4. המינהל דרש תשלום דמי היתר בהתבסס על החוזה ונוהל פנימי שמספרו 31.24, אשר קבע כי יש לגבות דמי היתר במקרים בהם שולמו דמי החכירה המהוונים בגין זכויות בניה בפועל, הפחותות מ-160 מ"ר החל מהמ"ר הראשון של תוספת הבניה.
5. החוכרים תקפו את המינהל וטענו כי החלטת מועצה מס' 402 (אשר הייתה תקפה באותה עת) קובעת כי דמי ההיתר ייגבו רק במקרה ששטח המבנה הקיים יחד עם שטח תוספת הבניה המבוקשת עולה על 160 מ"ר. (במקרה של פסק הדין – השטח לא עלה על 160 מ"ר).
6. מנגד, טען המינהל, כי יש לפרש את הוראת החלטת המועצה מס' 402 כחלה רק על חוכרים ששילמו בעת החתימה על חוזה החכירה דמי חכירה, בגין מלוא זכויות הבניה המותרות על פי תכנית המתאר ולא על פי הבניה בפועל. (במקרה של פסק הדין – התשלום היה בגין שטח בניה בפועל).
7. בית משפט קמא קיבל את טענות החוכרים ופסק כי יש לפעול עפ"י ההוראות הברורות של החלטת המועצה מס' 402.
8. כאמור, בית המשפט המחוזי דחה את ערעור המינהל ואימץ את קביעותיו של בית משפט קמא. עיקרון חשוב שקבע בית המשפט בפסק דין זה הינו כי פרשנות המינהל, הגם שנסמכת על נוהל פנימי, אינה יכולה לסתור את הקבוע בהחלטות המועצה.

9. יצויין, כי החלטת מועצה מס' 402 בוטלה ובמקומה התקבלו החלטות חדשות (933, 950, 1143), אשר קובעות, כי במקרה שחוכר שילם בעת החתימה על חוזה החכירה דמי חכירה, בגין השטח המבונה בפועל, ולא עפ"י מלוא זכויות הבניה המותרות עפ"י התב"ע, ייגבו דמי היתר עבור כל שטח הבניה הנוסף החל מהמטר הראשון.
10. עפ"י ההחלטות החדשות, לכאורה, אין עוד מקום לחלוק על החיוב בדמי היתר, כפי שנעשה במקרה של פסק הדין.
11. כתבנו "לכאורה", שכן ישנם עדיין מקרים בהם נוסח ההחלטות החדשות אינו עולה בקנה אחד עם הנסיבות המיוחדות של אותם מקרים, ולכן ניתן יהיה עדיין לתקוף את חוקיות הדרישה לתשלום דמי היתר.

עו"ד אופיר לוי הינו בעל תואר שני במשפטים ומגשר. שימש בעבר כיועץ משפטי במחוז מרכז במינהל מקרקעי ישראל. אחראי במשרד על תחום מינהל מקרקעי ישראל. עוסק בנושאי מקרקעין ותכנון ובניה.

\\Serverxp\worddocs\ALON\hozer2854\askalaski220608.doc