

כרמל מיכאלי  
שמרית גיגי  
יואב אינגבר  
משה עוזיאל  
סמדר גל  
לירז גונן-אללוף

שרית ויור  
ענת סער  
לירון רז  
אוסנת קולודני-חיים  
ענבל זוסמן  
יוני אייזן

חגי שבתאי  
אריה שפירא  
דן גינר  
גלי פלד  
אלון וילנר  
אופיר לוי



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315  
ט | 03-5259050 פ | 03-5259051 | www.hs-law.org

## חוזר משרד 17/21 : (מקרקעי ישראל) מדיניות חישוב דמי היתר

רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י) נוהגת להתנות הסכמתה<sup>1</sup> לניצול זכויות נוספות, מעבר לזכויות שהוקנו בחוזה חכירה מקורי, בתשלום הידוע בכינוי "דמי היתר".  
תשלום "דמי היתר" מוגדר בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כ: "תשלום עבור זכויות נוספות או שונות בקרקע, עבורן לא שולמה לרשות תמורה".

מועד התגבשות החיוב בתשלום דמי היתר, הינו מועד ניצול הזכויות הנוספות. לדוגמה: מועד חתימתה של רמ"י על בקשה להיתר בניה לצורך ביצוע תוספת בניה תוך ניצול זכויות נוספות מעבר לקיבולת הבניה החוזית שנקבעה בהסכם החכירה.

הכיצד נכון לפעול במקרים בהם בוצע ניצול זכויות נוספות ללא תשלום לרמ"י, והחוכר מבקש להסדיר באיחור את ביצוע התשלום?  
האם בדרך של קביעת דמי היתר על בסיס ערכי הקרקע נכון למועד התגבשות החיוב בדמי היתר בתוספת ריבית והצמדה? או שמא בדרך של קביעת דמי ההיתר בהתאם לערכי הקרקע העדכניים נכון למועד הסדרת תשלום החוב (להבדיל מערכם נכון למועד היווצרות החוב)?

סוגיה זו נדונה לאחרונה, בדרך אגב, בפסק דין שניתן על ידי בית המשפט העליון ביום 21.10.2021 ("פס"ד רימלר"<sup>2</sup>).

בעניין רימלר הציעה רמ"י לחוכר הצעת פשרה לתשלום דמי היתר באיחור על בסיס ערכי הקרקע העדכניים. הואיל ובעניין רימלר נדונה סוגיה אחרת שעניינה עדכון גובה דמי החכירה במקרה של תוספת בניה (להבדיל מגביית דמי היתר), נמנע בית המשפט מלפסול את הצעת רמ"י ולקבוע מסמרות בדבר מדיניותה.

יחד עם זאת, מצא בית המשפט העליון לנכון למתוח ביקורת על מדיניות רמ"י בדבר קביעת דמי היתר באיחור על בסיס ערכי קרקע עדכניים, בשים לב לקצב נסיקת מחירי הנדל"ן, בזו הלשון:

"כאמור, דינה של הבקשה שלפני - להידחות. ברם, ההליך שלפני הביאני להרהר אחר מדיניות חישוב דמי ההיתר על ידי רמ"י, מקום בו קיים פער זמנים בין המועד שבו התגבש החיוב בדמי ההיתר, לבין מועד התשלום בפועל.  
אין לכחד, מדיניות רמ"י, שלפיה ככל שלא שולמו דמי היתר במועד שבו התגבש החיוב, יחושבו דמי ההיתר על בסיס שווי הנכס העדכני – מעוררת קושי.  
כך, כאשר קיים פער זמנים בין מועד היווצרות החוב, לבין מועד התשלום בפועל, תביא עליית מחירי הנדל"ן לעליה משמעותית בגובה החוב.  
זאת, מבלי שהובהר ההבדל בין דמי היתר שלא שולמו במועד, לבין כל חוב אחר שלא שולם במועד.

<sup>1</sup>למעט במקרים בהם קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מקנה פטור מתשלום דמי היתר (לדוגמה: פטור מתשלום דמי היתר בגין בניה נוספת בדירה המוכרת באמצעות חוזה חכירה מהוון).  
2 רע"א 3860/21 שלמה רימלר נ' רשות מקרקעי ישראל (www.nevo.co.il).



בענייננו, למשל, הוכפלו דמי ההיתר שאפשרה רמ"י למבקש לשלם, משנת 2009 ועד לימינו-אנו, בכפל כפליים. למותר לציין, כי דמי ההיתר שגובה רמ"י, בהתאם למדיניות האמורה – במציאות זהאינדא, שבה ערכי הנדל"ן מאמירים משנה לשנה – עולה עשרות מונים על הריבית הקבועה בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן: החוק).  
מה גם, מסופקני אם במציאות של ירידת ערכי הנדל"ן, היתה רמ"י מחשבת את דמי ההיתר לפי ערכי הנדל"ן העדכניים, או שמא היתה עומדת על תשלום דמי היתר כשיעורם במועד הבניה, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה. סוגיה זו בעלת השלכות רוחב, החורגות מעניינם הפרטני של הצדדים, ואף עלולה לעורר חשש לעיוות דין.  
ברם, כאמור לעיל, בעניין שלפני אין צורך להכריע בכך. תשלום דמי ההיתר בענייננו, הוא 'מסלול' וולונטרי שהוצע למבקש, על מנת להקל עליו ביחס לחלופות האחרות; בהתאם לכך, כאמור, זכאית רמ"י להכתיב את תנאי התשלום. על כן, אותיר אפוא את ההכרעה לגבי אופן חישוב דמי ההיתר לעת מצוא".

אמירתו של כבוד בית המשפט העליון מטילה זרקור גם על מקרים נוספים בהם רמ"י פועל לעריכת עסקאות המשך לעסקאות עבר, תוך שימוש בשומות על בסיס ערכי קרקע עדכניים בתנאי שוק עולה לאור זמן. בכך רמ"י עלולה להשית על החוכר, קנסות לא מידתיים וספק אם חוקיים, המגיעים לעיתים לעשרות אחוזים ואף למעלה מכך משווי הנכס המקורי.

אנו ממליצים כי כל חוכר יבדוק בבדיקה פרטנית את דרישות התשלום של רמ"י, על אחת כמה וכמה דרישות תשלום שאינה במהלך הרגיל של העסקים.

\*עו"ד כרמל מיכאלי הינו עו"ד במשרד, שמאי מוסמך, העוסק בליווי לקוחות המשרד בעסקאות מקרקעין ובייצוגם בפני רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.  
עו"ד חגי שבתאי מתמחה בדיני מקרקעי ישראל ומכהן כיו"ר(משותף) של פורום התיישבות ורשות מקרקעי ישראל בלשכת עורכי הדין.

\*האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא.