

משה עוזיאל	ענת סער	חגי ח. שבתאי
דר' נדב דגן	לירון רז	אריה שפירא
יונתן פרג'ון	אוסנת קולודני-חיים	דן גינר
נרית תורן	ענבל זוסמן	גלי פלד
סמדר גל	כרמל מיכאלי	אלון וילנר
	שמרית גיגי	אופיר לוי
	יואב אינגבר	שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט 03-5259050 | פ 03-5259051 | www.hs-law.org | info@hs-law.org

תאריך: 30.04.2024

חוזר משרד 3/24 (רשות מקרקעי ישראל): רשות מקרקעי ישראל התרשלה בטיפול בחוכר וחויבה לשלם הפרשי דמי היוון, נזקים והוצאות

בחודש ספטמבר 2023 התפרסם פסק דין של בית משפט השלום בבית שמש¹ אשר חייב את רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לשלם לחוכר (להלן: "התובע") הפרשי דמי היוון, הפרש מס רכישה, פיצוי בגין עוגמת נפש, החזר הוצאות ושכ"ט, לאחר שקבע שהתרשלה בהתנהלותה כלפיו. על פסק הדין הוגש ערעור², מטעם התובע, שנדחה.

הרקע העובדתי בתמציתיות:

- התובע רכש בשנת 2000 זכויות במגרש במושב ולאחר אישור התוכנית למושב, בשנת 2008, ביקש לקדם חתימה על הסכם חכירה, על מנת שיתאפשר לו לבנות בית מגורים.
- ביום 5.5.2009 הפיקה רמ"י טופס סיכום עסקה לפיו שיעור דמי ההיוון בסך **278,929** ₪, על פי הערכת שמאי, בשמאות שככל הנראה נערכה בחודש מרץ 2009. בנוסף, טופס הסיכום הכיל הערה על קיומה של מכולה אותה יש לפנות, לכאורה, כתנאי לעסקה. רמ"י לא מסרה את הטופס לידי התובע.
- על אף שפנה התובע מספר פעמים, מאז חודש ספטמבר 2009, רק ביום 11.10.2010, עת הגיע למשרדי רמ"י, נמסר לידיו מכתב בו הוא נדרש לפנות את המכולה (בהתאם לדוח הפיקוח, שכאמור לא נמסר לידי התובע) כתנאי לקידום העסקה.
- ביום 14.10.2010 הזמינה רמ"י שומה נוספת, שכן פג תוקף השומה הקודמת, שלפיה הוערכו דמי ההיוון בסך של **565,000** ₪. שומה זו, אף היא, לא נמסרה לידי התובע בזמן אמת, ורק כעבור כחצי שנה אושרה העסקה, לאחר שדוח פיקוח מצא כי המכולה אינה משמשת למגורים, ונשלח לתובע שובר לתשלום דמי היוון בסך **606,749** ₪.

בית משפט השלום קיבל את התביעה, אך לא במלואה ופסק:

- רמ"י התרשלה בהתנהלותה כלפי התובע.
- תקופה בת כשנתיים ימים** שחלפה, עת נודע לרמ"י דבר קיומה של המכולה ועד ליידוע התובע בדבר הדרישה לפנותה, **אינה סבירה בנסיבות העניין**.
- אשם תורם בשיעור של 20%** בשל העבודה כי היה על התובע לדעת כי קיומן של חריגות בניה עלול להביא לעיכוב בחתימה על הסכם החכירה.



- ד. **מקום בו רמ"י מעכבת את הוצאות השומה לא יישא החוכר בהפרשי דמי ההיוון ופסק כי רמ"י תשלם לתובע את ההפרש בין דמי ההיוון ששילם בפועל לבין דמי ההיוון שהיה נדרש לשלם ביום 5.5.2009, בהפחתה של 20% בגין אשם תורם, סך של 265,128 ₪.**
- ה. **רמ"י תשלם לתובע, בגין תשלום מס רכישה ששולם ביתר בגין העסקה, לאחר הפחתה של 20% אשם תורם, סך של 16,899 ₪.**
- ו. טענת התובע לנזקים בגין פגיעה באוטונומיה, שכן נאלץ לשלם דמי היוון ונמנעה ממנו האפשרות לעשות בכספו כרצונו, **דינה להידחות**, מאחר וגביית יתר אינה יוצרת, כשלעצמה, פגיעה באוטונומיה שמצדיקה פיצוי בגינה.
- ז. **רמ"י תשלם לתובע פיצוי בגין עוגמת נפש**, לאחר קיזוז של 20% אשם תורם, **בסך של 20,000 ₪**, מאחר ונדרש התובע, בשל העיכוב בהשלמת בניית ביתו, להתגורר בבית קטן יחסית (שגודלו כ-65 מ"ר) וחלקו מורכב מקרוואן.

סכומי הפיצויים וההחזרים

בנוסף לסכום פיצויים בסך 302,027 ₪ ביהמ"ש השית על רמ"י את הוצאות התובע בסך 22,613 ₪ וכן שכ"ט עורך דין בסך 45,000 ₪.

מאת עו"ד נירית תורן, עו"ד העוסקת בנושאי מקרקעי ישראל ואגודות שיתופיות במשרד עוה"ד חגי שבתאי, שפירא.

החוזר אינו חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה יעוץ משפטי מכל סוג שהוא.

¹ ת"א (בי"ש) 26895-11-17 דורון בן דוד נ' רשות מקרקעי ישראל, מיום 3.9.2023

2. ע"א (י"ם) 32202-11-23 דורון בן דוד נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז ירושלים, מיום 28.12.2023