



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 17-03-2262 עזבון המנוחה הלגה רולידר נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

**בפני** יו"ר הוועדה, כבוד השופטת אורית וינשטיין  
עו"ד אהובה סימון, חברת וועדה  
עו"ד נתן מולכו, חבר וועדה

**העורר:** 1. עזבון המנוחה הלגה רולידר ז"ל  
באמצעות יורשה עמוס רולידר  
ע"י ב"כ עו"ד אורה ליסנסקי

נגד

**המשיב:** מנהל מיסוי מקרקעין חיפה  
ע"י ב"כ עו"ד שאול כהן מפרקליטות מחוזי חיפה (אזרחי)

### פסק דין

- 1  
2 יו"ר הוועדה, השופטת אורית וינשטיין:  
3  
4 1. בערר דנן הגיעו הצדדים לעובדות מוסכמות, הגדירו את הפלוגתאות שבמחלוקת ביניהם,  
5 ובהתאם לכך התייטר הצורך בשמיעת ראיות ועל כן הוגשו סיכומי טענות בכתב בלבד.  
6 2. שתי פלוגתאות הוגדרו על ידי הצדדים ב"רשימת העובדות המוסכמות והפלוגתאות" שהוגשה  
7 על ידם: האחת, מה היה מעמדה של המנוחה הלגה רולידר ז"ל (להלן – **המנוחה**) במקרקעין  
8 נשוא הערר עובר לחתימת חוזה חכירה בינה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – **רמ"י**)?  
9 והשניה והעיקרית – מהו הנכס שנרכש על ידי המנוחה על פי הסכם החכירה בינה לבין רמ"י  
10 – האם "דירת מגורים" או קרקע? וזאת לצורך קביעת שיעור מס הרכישה בגין העסקה דנן.  
11 3. המנוחה הלכה לבית עולמה ביום 31.3.2016 והערר דנן הוגש על ידי פרופ' עמוס רולידר, בנה  
12 ויורשה של המנוחה.  
13 **העובדות המוסכמות:**  
14 4. הנכס נשוא הערר הינו "מגרש מבונה" בשטח של 1,281 מ"ר, הידוע כגוש 12713 חלקה 70,  
15 המצוי בכפר יהושע (להלן – **המגרש**).



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 2262-03-17 עזבון המנוחה הלגה רולידר נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 5. על המגרש בנוי בית מגורים המוגדר כ"בית מקצועי", אשר הוקם בתקופה שקדמה ליום
- 2 החתימה על חוזה החכירה בין המנוחה לבין רמ"י. המנוחה התגוררה בבית זה מיום
- 3 5.11.1947 או סמוך לכך ועד יום פטירתה.
- 4 6. לבקשת רמ"י ערכה השמאית פנינה נוי ביקור במגרש ביום 7.4.13, וביום 8.4.13 או סמוך לכך
- 5 העריכה השמאית את שווי מרכיב הקרקע במגרש בסך של 1,178,000 ₪ (ללא מע"מ), על פי
- 6 המפורט בחוות דעתה.
- 7 7. ביום 20.12.13 הודיעה המנוחה לרמ"י כי תסכים לביצוע עסקת ההקצאה לפי ערך קרקע של
- 8 1,200,315 ₪ (1,178,000 ₪ + 23,489 ₪ תוספת שערך), כך שבהתאם תשלם דמי חכירה
- 9 מהוונים של 950,618 ₪ (בתוספת מע"מ).
- 10 8. רמ"י אישרה ביום 23.12.13, בהתאם להחלטת מועצה מס' 914, את הקצאת המגרש המבונה
- 11 (בית מקצועי) למנוחה, לפי ערך קרקע של 1,200,315 ₪.
- 12 9. המגרש המבונה, עליו בנוי בית המגורים הידוע כ"בית מקצועי", הוחכר ע"י המנוחה מרמ"י
- 13 בהתאם לחוזה חכירה מיום 13.1.14 (להלן – חוזה החכירה). המגרש הוחכר למנוחה יחד עם
- 14 כל הבנוי עליו, לרבות בית המגורים.
- 15 10. למנוחה ניתנה זכות שימוש ומגורים מאת אגודת כפר יהושע בבית ובמגרש עליו הוא בנוי,
- 16 בהתאם לזיכרון דברים ביניהם.
- 17 11. האגודה השיתופית כפר יהושע היתה ברית רשות במקרקעין עד שהמגרש הוחכר למנוחה.
- 18 **תמצית טענות העורר:**
- 19 12. יש לסווג את הנכס שנרכש על ידי המנוחה כדירת מגורים יחידה. המשיב שגה בהחלטתו
- 20 בהשגה עת קבע כי המנוחה רכשה מגרש, ושגיאתו נעוצה בכך שהתמקד בזהות המוכר – רמ"י.
- 21 13. מבחן השימוש הכלכלי הוא המבחן שלאורו יש לקבוע את מיהות הנכס הנרכש. מבחינה
- 22 אובייקטיבית הנכס שימש כדירת מגורים ונכנס בגדר הגדרת דירת מגורים לפי חוק מיסוי
- 23 מקרקעין ביום הרכישה. אין מחלוקת שנרכש בית מגורים ואף המשיב עצמו מעיד על כך
- 24 ומכאן שהיה עליו לסווג את הנכס כ"דירת מגורים יחידה" ולהוציא שומת מס רכישה
- 25 בהתאם.
- 26 14. מס רכישה לפי סעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין נבחן מנקודת מבטו של הרוכש, והוא צופה
- 27 פני הווה ועתיד. אין ליתן דגש על השימוש של מוכר הדירה בעבר, אלא על שימושו של הרוכש.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 2262-03-17 עזבון המנוחה הלגה רולידר נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 הלכה פסוקה היא כי יש לקבוע את שיעור מס הרכישה ברכישת דירת מגורים בהתחשב גם
- 2 במבחן הסובייקטיבי, דהיינו – מה היתה כוונתו של הרוכש בזמן הרכישה לגבי השימוש בנכס.
- 3 15. במקרה הנדון, אין כל מחלוקת כי מן הבחינה האובייקטיבית על המגרש בנוי בית מגורים, כך
- 4 שמתקיים המבחן האובייקטיבי לקיומה של דירת מגורים. ואילו באשר למבחן הסובייקטיבי
- 5 – היינו, כוונת המגורים, הרי שאין ספק כי המנוחה רכשה את זכויות החכירה במגרש שעליו
- 6 בנוי ביתה, בו התגוררה עשרות שנים קודם לרכישת הזכויות. המנוחה ראתה בביתה כדירת
- 7 מגוריה ולא היתה לה כל כוונה נדל"נית אחרת. גם נכון להיום, הבית עומד כפי שהיה כל
- 8 השנים ומשמש למגורים ואין כוונה מצד היורש להרסו.
- 9 16. לכל הפחות, על המשיב לראות ברכישת זכויות החכירה על ידי המנוחה מרמ"י כסוג של "שיוך
- 10 הקרקע לבית", כמקובל במושבים שיתופיים וקיבוצים. המנוחה השלימה את אגד זכויותיה
- 11 במקרקעין כאשר רכשה את זכויות החכירה והפכה את מעמדה מבעלת זכות למגורים
- 12 לחוכרת בעלת זכויות במקרקעין. המגרש עליו בנוי הבית היה שייך למשבצת האגודה והוא
- 13 נגרע מנכסי האגודה של כפר יהושע משניתנה ההסכמה לרמ"י להחכיר את הזכויות בו
- 14 למנוחה.
- 15 17. רמ"י מהוונת את מלוא זכויות הבניה במגרש וקובעת את שווי התשלום בהתאם למלוא
- 16 זכויות הבניה המותרות, ללא קשר לבנוי בפועל או למה שייבנה בעתיד על ידי החוכר.
- 17 18. בחוזה החכירה שנחתם בין רמ"י למנוחה נכתב במפורש כי על המגרש קיימים מבנים
- 18 מתקופה שקדמה למועד כניסת חוזה החכירה לתוקף. לפיכך, גם רמ"י הכירה במבנים
- 19 הבנויים על המגרש.
- 20 19. זכויות החכירה נמכרו למנוחה מכוח היותה בעלת זכות המגורים והחזקה הייחודית במגרש.
- 21 אף אחד אחר חוץ מהמנוחה לא יכול היה לרכוש את הזכויות במגרש. יתר על כן, זכויות
- 22 החכירה נמכרו למנוחה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 914, המתייחסת למכירת
- 23 זכויות חכירה בבתים מקצועיים כמו במקרה דנן.
- 24 20. על פי סעיף 3 לחוק יסוד: מקרקעי ישראל הגדרת "מקרקעין" כוללת קרקע, בתים, בניינים
- 25 וכל דבר המחובר לקרקעי חיבור של קבע. על כן, משרכשה המנוחה את זכויות החכירה
- 26 במגרש, רכשה גם את הבנוי על המגרש – קרי: הבית בו התגוררה עד יום פטירתה.
- 27
- 28



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 17-03-2262 עזבון המנוחה הלגה רולידר נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 **תמצית טענות המשיב:**
21. מן המסמכים שהובאו בפני הוועדה עולה תמונה פשוטה בתכלית: המנוחה היתה במעמד "ברת רשות" במבנה ששימש כ"בית מקצועי", כפי שהיה נהוג עוד טרם הקמת המדינה בישובים שונים דוגמת כפר יהושע. מעמדה זה ניתן לה על ידי האגודה השיתופית כפר יהושע.
22. בשנת 2013 הוכרה למנוחה הקרקע על ידי רמ"י בחכירה מהוונת ל-49 שנים, במסגרת חוזה חכירה מהוון שכמותו נעשו אלפי חוזים בין רמ"י לחוכרים שונים, אשר כולם משולם מס רכישה לפי "קרקע" ולא לפי "דירת מגורים".
23. באף אחד מן המסמכים שבפני הוועדה לא דובר על החכרת דירת מגורים. רמ"י היתה מודעת לקיומו של מבנה על המגרש, אך ההתייחסות בכל המסמכים היא לכך שרמ"י הסכימה להחכיר למנוחה מגרש על כל הבנוי והמחובר אליו.
24. הערכת השווי של רמ"י את הנכס התבססה על שומתה של השמאית פנינה נוי שהעריכה את שווי מרכיב הקרקע של המגרש.
25. העורר בעצמו מודה בכתב הערר כי המנוחה רכשה את זכויות החכירה במגרש, שעליו בנוי ביתה.
26. רמ"י אינה מוכרת או מחכירה בתים. על פי חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ד – 1960 (להלן – **חוק מקרקעי ישראל**) – רמ"י מוכרת/ מחכירה קרקעות. אין רלוונטיות לשאלה אם קיים מבנה על המגרש אם לאו. דמי החכירה מושפעים מפותנציאל הבניה במקרקעין אך לא מהבנוי בפועל. באישור העסקה מודיעה רמ"י כי הוחלט להקצות למנוחה קרקע למטרת מגורים – זהו ייעוד הקרקע. אין אזכור לרכישת "מבנה מגורים". ממילא, ערך העסקה משקף את שווי המגרש בלבד. עובר להסכם החכירה עם רמ"י – המנוחה לא רכשה מעולם את הזכויות בבית עצמו וקיבלה את האפשרות לגור בו בהיותו "בית מקצועי".
27. העורר שלח מכתב לרמ"י ביום 25.12.14 באמצעות "טופס בקשה לביצוע פעולה במקרקעין בו התבקשה רמ"י לאשר כי "הבית אשר הוון ביום 13.1.14 הינו "בית מקצועי" ולא מגרש אשר פוצל מנחלה – כפי שנטען ע"י רשות המס...". ברי, כי הנוסח שבו השתמש העורר מהווה הטעייה של רמ"י. על כל פנים, התשובה שניתנה ביום 31.12.14 מעידה על כך כי מדובר בהחכרת מגרש מבונה.
28. מס רכישה משתלם בגין חוזה החכירה ותכליתו, ולא בגין ניסוח כזה או אחר שקיבל העורר במענה לפנייתו.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 2262-03-17 עזבון המנוחה הלגה רולידר נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיפוני:

- 1 תכלית הסכם החכירה הוא חכירה מהוונת של מגרש, כאשר רמ"י מסכימה להחכיר את  
2 המגרש על כל הבנוי בו. העורר עצמו לא התייחס בהתכתבויות עם רמ"י, עובר לחתימה על  
3 הסכם החכירה, לבית אלא למגרש.

### 4 דין והכרעה:

- 5 29. דין הערר להידחות וזאת לאור מכלול המסמכים שהובאו בפנינו, כמו גם לאור הוראות הדין  
6 הנוגעות לחוק יסוד: מקרקעי ישראל וחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 (להלן – **חוק**  
7 **רשות מקרקעי ישראל**).
- 8 30. חוק יסוד: מקרקעי ישראל מטרתו להבטיח שהבעלות על נכסי המקרקעין של מדינת ישראל  
9 לא תועבר על ידי מכירה או בדרך אחרת, ותיוותר בידי המדינה או רשויותיה הציבוריות  
10 המוסמכות. חוק יסוד זה חל על נכסי מקרקעין, המוגדרים בו ככוללים קרקע, בתים, בניינים  
11 וכל דבר המחובר לקרקעי חיבור קבע.
- 12 31. חוק רשות מקרקעי ישראל הוא החוק שעל פיו הוקם בשנת 1960 מינהל מקרקעי ישראל  
13 (כיום, והחל משנת 2013 – רשות מקרקעי ישראל), שהוא הגוף האחראי על ניהול מקרקעי  
14 ישראל.
- 15 סעיף 1א' לחוק רשות מקרקעי ישראל, העוסק במטרות רמ"י, קובע:
- 16 "רשות מקרקעי ישראל תפעל במסגרת תפקידיה –
- 17 (1) לניהול מקרקעי ישראל כמשאב לשם פיתוחה של מדינת ישראל לטובת הציבור,  
18 הסביבה והדורות הבאים, ובכלל זה השארת עתודות קרקע מספיקות לצריכה  
19 ולפיתוחה של המדינה בעתיד, תוך איזון ראוי בין צורכי שימור לצורכי פיתוח, ובין  
20 שיווק קרקע לשמירה על עתודות קרקע לצורכי ציבור;  
21 (2) לקידום התחרות בשוק המקרקעין ולמניעת ריכוזיות בהחזקת מקרקעין."
- 22
- 23 סעיף 2א' לחוק רשות מקרקעי ישראל עוסק ב"תפקידי הרשות" ולפיו:
- 24 "אלה תפקידי הרשות:
- 25 (1) הקצאת קרקעות למטרות מגורים, דיור בהישג יד, דיור ציבורי, תעסוקה, שטחים  
26 פתוחים ולמטרות אחרות, במקומות ובהיקפים הנדרשים על פי צורכי המשק,  
27 החברה והסביבה, לרבות צרכים עתידיים;  
28 (2) רכישת קרקעות וסיוע למדינה בהפקעת קרקעות לפי כל דין, לרבות למטרות  
29 סביבתיות;  
30 (3) שמירת זכויותיהם של הבעלים במקרקעי ישראל;  
31 (4) קידום הרישום של הזכויות במקרקעי ישראל בפנקסי המקרקעין;  
32 (5) מתן שירותים לבעלי זכויות במקרקעי ישראל ככל הנדרש, לצורך ניהול זכויותיהם  
33 או מימושן;





## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 17-03-2262 עזבון המנוחה הלגה רולידר נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 פרסום מידע בקשר למקרקעי ישראל, לרבות פרטים על הסכמי הרשות לגבי  
2 מקרקעין שבניהולה, וכן נתונים בדבר זמינותם של מקרקעי ישראל לתכנון, לפיתוח  
3 ולשמירה על שטחים פתוחים;  
4 כל תפקיד אחר הנוגע לניהול מקרקעי ישראל, המוטל עליה לפי כל דין או לפי  
5 החלטת הממשלה."  
6
- 7 32. כעולה מהוראות חוק רשות מקרקעי ישראל, תפקידה של רמ"י הוא "הקצאת קרקעות". על  
8 אף שקיימת הגדרה ברורה מהם "מקרקעין" (הנובעת מחוק יסוד: מקרקעי ישראל), הכוללת  
9 קרקע, בנינים וכל המחובר לקרקע – קובע חוק רשות מקרקעי ישראל את עיסוקה ומטרותיה  
10 של רמ"י כעוסקת בהקצאת קרקעות בלבד, בהתאם למטרות שנקבעו בחקיקת התכנון  
11 והבניה.
- 12 33. במקרה הנדון, וכעולה מהסכם החכירה בין רמ"י למנוחה נשוא הסכם החכירה הוא המגרש,  
13 על כל המחוברים אליו, לרבות מבנה שניצב על המגרש אשר הוקם טרם חתימת הסכם  
14 החכירה. מטרת החכירה היא למגורים. יתר על כן, התמורה שנקבעה בגין החכירה היא עבור  
15 "השימוש במגרש עד לשטח מבונה..." (סעיף ב' להסכם החכירה).
- 16 דמי החכירה המהוונים שנקבעו בהסכם החכירה הועמדו על סך של 949,689.27 ₪, כאשר  
17 הערך היסודי של המגרש הועמד על סך של 1,200,315.05 ₪, נכון ליום אישור העיסוקה.
- 18 34. דמי החכירה המהוונים ושווי המגרש נקבעו בהסתמך על חוות דעתה של השמאית פנינה נוי  
19 (להלן – השמאית) מיום 8.4.2013.
- 20 בחוות הדעת מציינת השמאית את מטרת השומה כדלקמן:
- 21 "נתבקשתי להעריך את שווי מרכיב הקרקע של מגרש בשטח 1,281 מ"ר ליח"ד אחת במגרש  
22 למטרת דמי היוון."  
23 עוד ציינה השמאית בחוות דעתה כי "על המגרש נשוא השומה קיים בית מגורים חד  
24 משפחתי" (סעיף 4.4 לחוות הדעת) וכן צוין כי על פי התוכנית החלה על החלה, "החלקה  
25 בייעוד מגורים ב".
- 26 בסעיף 6 לחוות הדעת מציינת השמאית את העקרונות, הגורמים והשיקולים בקביעת השווי:  
27 "באומדן שווי קרקע שבנדון הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:  
28 6.1 מיקום החלקה בכפר יהושע.  
29 6.2 השטח להערכה.  
30 6.3 המצב התכנוני (מגרש בשטח 1,281 מ"ר עם מלוא זכויות הבניה ליח"ד אחת)..."
- 31 ובסעיף 7 לחוות הדעת שבה נקבעת שומתה של השמאית, חוזרת היא ומציינת כי השומה  
32 מתייחסת ל"קרקע" ולא ל"מחוברים", והשווי נקבע לסך של 1,178,000 ₪.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 2262-03-17 עזבון המנוחה הלגה רולידר נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

35. דהיינו – השמאית העריכה את שווי הקרקע בלבד, תוך שהיא מציינת כי על קרקע זו, המיועדת למגורים, על פי התב"ע החלה עליה, ניתן לבנות יחידת דיור אחת והיא אף מציינת כי מלוא קיבולת הבניה מומשה במגרש. אין בחוות הדעת כל התייחסות לבית המגורים הקיים במגרש, לא כל שכן הערכה של שווי של בית המגורים עצמו, להבדיל מהקרקע. השמאית העריכה את שווי הקרקע בהתאם למלוא פוטנציאל השימוש המותר בה.
36. עוד אציין, כי המגרש הוחכר למנוחה בהתאם להחלטת מועצה 914 של רשות מקרקעי ישראל (להלן – החלטה 914), אשר למעשה ביטלה את החלטות המועצה 438 ו- 454 בעניין הסדר החכרת מגרשי מגורים בנויים במושבים. החלטות מועצה אלו – 438 ו- 454 - קבעו משנת 1986 הסדרים (שהוארכו מעת לעת) של החכרת מגרשי מגורים במושבים שנבנו ואוכלסו לפני אותן החלטות בתמורה לדמי חכירה מופחתים. החלטה 914 קובעת כי ההסדר שהיה קבוע באותן החלטות יבוטל וכי למן מועד החלטה 914 יחולו הסדרים של החכרה המגרשים המבונים בהתאם להסדרים הקיימים, דהיינו לפי תנאי החכירה הנהוגים למן אותה עת.
37. כל יתר המסמכים אשר הונחו בפנינו, מעבר להסכם החכירה ולשמאות – המפרט הכספי של הסכם החכירה, חתימת המנוחה על הסכמתה לבצוע העסקה בהתאם למפרט הכספי, מסמך אישור העסקה, טופס בקשה לחכירת המגרש, מסמך "הקצאת מגרש 70 בכפר יהושע מיום 10.10.2011, מכתבה של גב' רחל גבעון מהמחלקה החקלאית ברמ"י מיום 1.3.2012 שעניינו "מגרש 70 – כפר יהושע", כמו גם מכתבו של מר עמוס רולידר אל מר גיא ישראלי יו"ר ההנהלה בכפר יהושע מיום 4.9.2012 – כולם עוסקים ומתייחסים להחכרת מגרש ואין בהם ולו שמץ של התייחסות לבית המגורים המצוי על המגרש, למעט עצם אזכור קיומו.
38. יודגש, כי אזכור קיומו של בית המגורים הקיים על המגרש אין בו כדי להפוך את הסכם החכירה להסכם לחכירת בית מגורים, כנטען בערר זה. אזכורו של בית המגורים נועד רק לצורך ציון העובדה כי מלוא זכויות הבנייה במגרש, על פי התב"ע החלה עליו, נוצלו. זאת ותו לא.
39. כאמור וכעולה מהוראות החוק – רמ"י אינה עוסקת בהחכרת בתי מגורים, אלא עוסקת בהחכרת קרקעות, וכך עשתה גם במקרה הנדון. התמורה בעד החכרת הקרקע (מגרש 70 בכפר יהושע) נקבעה לפי חוות דעת השמאית בהתחשב ביעוד הקרקע – למגורים – ובמלוא פוטנציאל הבניה האפשרי במגרש.
40. לא מצאתי כי הכתוב בפנייתה של ב"כ העורר במסגרת "בקשה לביצוע פעולה במקרקעין" מיום 25.12.14 או בתשובה שהתקבלה מיום 31.12.24 מאת קרן פרנקייל – יש כדי לשנות מקביעתי כי העסקה נשוא הערר הינה עסקה להחכרת מגרש.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 17-03-2262 עזבון המנוחה הלגה רולידר נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 אמנם ב"כ העורר בפנייתה לרמ"י מיום 25.12.14 התייחסה ל"בית אשר הוון", וביקשה אישור  
2 כי מדובר ב"בית מקצועי" ולא "מגרש אשר פוצל מנחלה", כפי שנקבע בשומה לפי מיטב  
3 השפיטה שהוצאה למנוחה.
- 4 עם זאת, תשובת רמ"י באמצעות גב' קרן פרנקייל מבהירה כי מדובר בעסקה להחכרת מגרש  
5 מבונה. ודי בכך.
- 6 41. על כן דומני, כי העורר עירב מין בשאינו מינו בטענותיו בסיכומיו בערר זה, בהתייחסותו  
7 למבחנים לקביעת קיומה של דירת מגורים.
- 8 ראשית, לא קיימת מחלוקת כי על המגרש נבנה בית מגורים ("בית מקצועי"), ואף נראה כי  
9 אין מחלוקת כי המנוחה התגוררה בו שנים רבות עד פטירתה. עם זאת, אין בכל זאת ולא  
10 כלום עם עניינינו בערר דנן. ההכרעה בערר זה לא תיעשה על בסיס "תחושתה" של המנוחה (או  
11 העורר הבא בנעליה) בדבר הנכס שרכשה, אלא על בסיס הנכס שנרכש מבחינה משפטית על  
12 ידי המנוחה. מבחינה משפטית – המנוחה רכשה זכויות חכירה במגרש.
- 13 בנקודה זו אציין, כי למיטב הבנתי והתרשמותי לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר  
14 למעמדה המשפטי של המנוחה במקרקעין טרם חתימת הסכם החכירה. שני הצדדים  
15 מסכימים כי המנוחה קיבלה את אישורה ורשותה של האגודה השיתופית של כפר יהושע  
16 להתגורר בבית המגורים ולעשות בו שימוש. על כן, הפלוגתא הראשונה שהוגדרה על ידי  
17 הצדדים – איננה בגדר פלוגתא המצריכה את הכרעתנו.
- 18 42. שנית, המשיב ממסה את העיסקה אשר הובאה בפניו. העיסקה היא עסקת החכרת מגרש  
19 מבונה, מכוח החלטה 914, בהתאם לשווי ולדמי החכירה המהווים שנקבעו בו. כאמור לעיל,  
20 וכעולה מן המסמכים שהוצגו בפנינו, דמי החכירה המהווים נקבעו כנגזרת משווי המגרש,  
21 כפי שנקבע על ידי השמאית בחוות דעתה, בתוספת שיערוך ליום אישור העיסקה.
- 22 אילו הסכם החכירה היה עוסק גם בהחכרת בית המגורים, כנטען על ידי העורר, הרי שהיה  
23 צורך בהערכת שווי של בית המגורים – והערכת שווי שכזו לא קיימת כלל וממילא המנוחה  
24 לא שילמה לרמ"י דבר בגין בית המגורים. המנוחה שילמה לרמ"י דמי חכירה מהווים בגין  
25 המגרש על מלוא קיבולת הבניה המותרת בו. עסקה שהתשלום בה כולל גם תשלום בגין ניצול  
26 מלוא קיבולת הבניה אין משמעה כי מדובר בעסקה של רכישת זכויות חכירה בבית מגורים.
- 27 יתרה מזאת, ניסיונו של העורר לסמוך טענותיו על העובדה כי מדובר בעסקת החכרת מגרש  
28 מבונה – דינו להידחות. עסקת החכירה של מגרש מבונה נוצרה כתוצאה מצורך ורצון של  
29 רמ"י להסדיר את החכרתם של מגרשים אשר זכויות הבניה בהם מומשו עוד טרם החתימה





**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963  
שליד בית משפט המחוזי חיפה**

ו"ע 17-03-2262 עזבון המנוחה הלגה רולידר נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיפוני:

- 1 על הסכמי חכירה. מועצת רמ"י הסדירה חכירות אלו תחילה באמצעות החלטות 438 ו 454  
2 ולאחר מכן באמצעות החלטה 914.
- 3 43. אבהיר, כי למעשה לא היה קיים כל הבדל בין הסכם החכירה שהמנוחה חתמה עליו (לאחר  
4 שהוקם על המגרש בית המגורים) לבין הסכם חכירה שהיה נחתם גם אם לא היה קיים בית  
5 המגורים על המגרש. בשני המקרים שוויו של המגרש נשוא הסכם החכירה היה זהה, שכן היה  
6 כולל את שווי הקרקע ופוטנציאל הבנייה עליה (בהיותה קרקע למגורים). העובדה שעל המגרש  
7 כבר היה בנוי בית המגורים – לא העלתה ולא הורידה מבחינת קביעת שווי התמורה בגין  
8 החכירה.
- 9 44. סיכומו של דבר – העסקה נשוא הערר הינה עסקת חכירה של מגרש מבונה. מס הרכישה שעל  
10 העורר לשלם הינו בהתאם, דהיינו: מס רכישה בשיעור החל על "קרקע".
- 11 על כן, דינו של הערר להידחות, תוך חיוב העורר בהוצאות המשיב ובשכ"ט עו"ד בסך כולל של  
12 25,000 ₪ אשר ישולם בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא ריבית והפרשי הצמדה כחוק  
13 מהיום ועד התשלום המלא בפועל.
- 14 **עו"ד אהובה סימון: אני מסכימה**
- 15 **עו"ד נתן מולכו: אני מסכים.**
- 16 **המזכירות תשלח את פסק הדין לבאי כוח הצדדים בדואר.**
- 17
- 18 ניתן היום, י' אלול תשע"ח, 21 אוגוסט 2018, בהעדר הצדדים.
- 19
- 20
- 21

אהובה סימון, עו"ד  
חברת וועדה

עו"ד מולכו נתן, עו"ד  
חבר וועדה

אורית וינשטיין, שופטת  
יו"ר הוועדה

- 22  
23  
24  
25  
26