

עיריית ראש - העין

ועדת ערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית ראש העין

ביום 19.07.2021 י' אב תשפ"א

בפני ועדת ערר:

עו"ד יצחק זכריה – יו"ר הועדה
עו"ד ליטל בסלי סעדי – חברת הועדה
עו"ד גבריאל הלוי – חבר הועדה

בענין:

רוסלר ישראל בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד ניר טקל ואח'

העוררת

נגד

מנהלת הארנונה של עיריית ראש העין
ע"י ב"כ עו"ד רות קוממי

המשיב

נוכחים:

עו"ד יצחק זכריה – יו"ר הועדה
עו"ד ליטל בסלי סעדי – חברת הועדה
עו"ד גבריאל הלוי – חבר הועדה
עו"ד רות קוממי – ב"כ המשיב
רחל מדר – מנהלת מחלקת נכסים, נציגת העירייה
עו"ד ניר טקל – ב"כ העוררת
עו"ד אושרת נחום – יועצת משפטית של העוררת
ראובן קוסקוביץ – סמנכ"ל פיתוח של העוררת

פרוטוקול

יו"ר הועדה : לפני התחלת הדיון יש עניין פורמלי האם יש ייפוי כוח כדין כדין של ב"כ העוררת?
כי מה שצורף איננו ייפוי כוח לעו"ד אלא לחברת ערך, מבקש לדאוג להעביר ייפוי
כוח של מורשה החתימה בחברה לב"כ העוררת עו"ד ניר טקל.
אנחנו נתחיל ונשמע את טענות הצדדים נשאל שאלות ונשמע את התשובות.

ב"כ העוררת : הטענה המרכזית שלנו לגבי השטח הבנוי היא שהוא צריך להיות תחת הסיווג הראשי של תעשיה, הפעילות שנעשית בעסק היא פעילות של ייצור ופיתוח מוצרים ושדרוג תוכנה.

סמנכ"ל פיתוח : עובד בחברה מזה כשלוש וחצי שנים, כחברת שעוסקת בפיתוח יש כ 15 איש שעוסקים בפיתוח מערכות בקרה כניסה לדתות יש אנשי תוכנה לצד אנשי חומרה, מהנדסי מערכת צוות של פיתוח תוכנה מנהלי מערכת והכול תחתיי. אנחנו מפתחים מערכת בקרת כניסה לדלתות וגם תוכנה של המערכת ע"י מהנדסי מערכת שמגדירים את המוצר.

עו"ד ליטל בסלי : יש מוצר שקיים בשוק?

סמנכ"ל פיתוח : יש מוצר שקיים בשוק אנחנו חברת של מעל 40 שנה ועל מוצר זה אנחנו מפתחים מוצרים נוספים בשנה וחצי האחרונה אנחנו מפתחים מערכת חדשה כולל קוראים חדשים מערכת חדשה שעדין לא יצא לשוק

יו"ר הוועדה : אתם מכניסים בפנים את התוכנה?

סמנכ"ל פיתוח : אנחנו מבצעים את הכול מההתחלה, מרגע שאני בוחר את המרכיבים, מייצר את התוכנה מטמיעים את התוכנה, מבצעים את הבדיקות הכול מההתחלה ועד הסוף. מציג קופסה לדוגמא.

יו"ר הוועדה : מי מייצר את הקופסה?

סמנכ"ל פיתוח : אני, מההתחלה ועד הסוף חוץ מהמהנדס המכני שהוא חיצוני שמייצר לי את הפלסטיקה אנחנו מייצרים ועושים את כל הפיתוח והתוכנה.

יו"ר הוועדה : כאשר אתה אומר אנחנו כמה אנשי צוות זה כולל? מתוך כמה אנשים

סמנכ"ל פיתוח : צוות שלי כ 15 איש מתוך 25 עובדים

עו"ד ליטל בסלי : יש לכם עוד סניפים בארץ?

סמנכ"ל פיתוח : יש ביקנעם סניף נוסף של פיתוח.

עו"ד ליטל בסלי : במידה ואתה רוצה לשווק את המוצר. איזה סניף דואג לשיווק?

סמנכ"ל פיתוח : יש צוות היברידי שחלק יושב ביקנעם וחלק יושב בראש העין. שהם מתעסקים גם בשיווק וגם במכירות.

עו"ד ליטל בסלי : סניפים אחרים אינם עוסקים בפיתוח? ראש העין זה הסניף העיקרי?

סמנכ"ל פיתוח : גם ביקנעם וגם בראש העין מתעסקים בפיתוח.

יו"ר הוועדה : כמה אנשים עובדים בסניף ביקנעם?

סמנכ"ל פיתוח : כ 7 אנשים, אבל יש אנשים שעובדים לסירוגין בשני הסניפים.

עו"ד ליטל בסלי : במידה ואנחנו מגיעים לסיור במקום. מה שאנחנו רואים זה מעבדה?

יועצת משפטית : כרגע אנחנו נמצאים בתקופת מעבר וצמצמנו את המשרדים מ- 820 מ"ר ל- 360 מ"ר באותו מקום.

יו"ר הוועדה : כאשר אתם מסיימים את העבודה היחידה שאתה ממונה עליה והגעתם לקו הסיום מה יש לכם ביד? מה המוצר?

סמנכ"ל פיתוח : יש לנו מוצרים פיזית של קוראים ובקרים שאנחנו שמוכרים אותם.

יו"ר הוועדה : אתם מוכרים את המוצר עצמו או את האפשרות לייצר את המוצר למישהו?

סמנכ"ל פיתוח : רוסלר מייצרת את המוצר, זה מוצר שיוצא לשוק.

יועצת משפטית : לא רוסלר ישראל מוכרת, אנחנו מייצרים את האב טיפוס ומעבירים לייצור בסין ,

יש אנשי מכירות בארץ שנותנים שירות והתאמות עבור מוצרים והם גם מוכרים

עבור רוסלר העולמית אנחנו מוכרים לאירופה, יש המון התאמות ללקוחות והכל

מגיע אלינו לפיתוח ולכן רכזו את זה בארץ כי יש קשר בין המכירות והפיתוח המון

התאמות לפיתוח.

יו"ר הוועדה : כמה זמן אתם קיימים?

יועצת משפטית : משנת 1999.

יו"ר הוועדה : בזמן הקורונה איך פעלתם? המשכתם לעבוד?

סמנכ"ל פיתוח : המשכנו לעבוד, העובדים יצאו לחל"ת של 3 שבועות ולאחר מכן המשכנו לעבוד

רגיל. כל המעבדות נמצאות בראש העין כך שקשה לפתח מוצר

בתחום התוכנה. כן עבדו לסירוגין מהבית לתקופה של מעל חצי שנה.

ב"כ העוררת : מה שאני רוצה להוסיף זה סיווג הקרקע צריך להיות בהתאמה לשינוי הסיווג של

השטח המבונה.

יו"ר הוועדה : לפנינו כתב הערר האם יש משהו להוסיף למעבר למה שיש בכתב הערר? להבנתי אתם

רוצים לתקן את טעות הקולמוס של עיריית באר שבע לעיריית ראש העין.

ב"כ המשיב : כמובן שאם חברי ירצה להוסיף טענה מהותית על האמור בכתב הערר מעבר לתיקון

טעות סופר, אני מתנגדת להרחבת החזית.

ב"כ העוררת : במידה וחברי הוועדה רוצים לבוא לסיור ולהתרשם או שנשלח תמונות או תצהיר:
יו"ר הוועדה : לפנינו כתב הערר כמו שהוא בתוספת מה שנאמר והוסבר ע"י סמנכ"ל הפיתוח.
ב"כ המשיב : ראשית אני רוצה לומר וזה גם כתוב בכתב התשובה לערר מי שמערער על חיובי
הארנונה בהשגה או בערר צריך לפרט את כל הטענות בצורה ברורה ולתמוך
באסמכתאות וזה לא נעשה בהשגה והערר דנן. ולמרות זאת העירייה לא דחתה על
הסף ויצאנו לסיור ב 22.6.20, העוררת מיוצגת ע"י חברה המתעסקת בנושא מיסוי
עירוני בשם ערך, בסיור נכחה היועצת המשפטית של העוררת שהיא גם מנהלת
האדמיניסטרטיבית (ונמצאת היום כאן בדיון) והנציג של חברת ערך לא הגיע
ונאלצנו לבצע את הסיור בלעדיו. מה שראינו היה כאילו מדובר בעסק אחר ממה
שמתואר כאן בדיון, המשרדים לא היו מאוישים. כל מה שמתואר לא ניתן היה
לראות כלל. מתוך כ- 40 עובדים נטענים היו אולי קומץ מועט של עובדים ומה
שנצפה מפורט בכתב התשובה שהוגש בסעיף 2.2 בסיור לא דיברו איתנו על פיתוח
תוכנה. גם בדו"ח דן אנד ברדסטריט שבדקנו, רשום שהעיסוק הוא שירותים פיתוח
מערכות אבטחה. בסיור שאלנו שאלות לגבי הפעילות המצדיקה לכאורה סיווג
תעשייה והאנשים היחידים שהיו שם זה מהנדס שהוא איש מכירות אחד, אנשי
שיווק שדואגים לאתר אינטרנט ולקשר עם לקוחות ותחזוקה ומנהל מוצר, אבל
הסיור היה לפני שנה וההנחה היא שהייתה השפעה של הקורונה. לשאלת חברי
הוועדה, לא צילמנו כי הכול היה חשוך וגם לא היה מה לצלם, כאמור לא נצפתה
פעילות כמעט ובטח לא פעילות המצדיקה שינוי בסיווג לתעשייה. נאמר לנו שהרבה
אנשים לא מגיעים בגלל מגבלות הקורונה. לאחר הוגש כתב השגה ואנחנו הגשנו
תשובה להשגה הוגש ערר. פנינו למי שהגיש את הערר עו"ד ניר טקל, שצריך
להראות פעילות של ייצור תוכנה למי שרוצה להיות מסווג כ"תעשייה", בתי המשפט
מבחנים בין ייצור תוכנה לבין פעילות למתן שירותי תוכנה זה סוג של שרות
לקוחות, ויש פסיקה נוספת שהיא עוד יותר מרחיקת לכת ואפילו אינה הוגנת לבתי
תוכנה. פנינו לאותו לנציג של חברת ערך והסברנו שאם הם חושבים שהפעילות
שונה וחזרו העובדים נגיע לסיור נוסף נאמר לנו שאין צורך לבצע סיור נוסף אז
הסקנו שלא חלו שינויים מאז הסיור שביצענו בעקבות החזרה לשגרה, לשאלת
חברי הוועדה אני משיבה שהפניה לנציג ערך נעשתה באמצע חודש מרץ האחרון

האם העוררת מעוניינת שנערוך סיור נוסף בעסק ונאמר שאין צורך בסיור נוסף.
פניתי לנציג חברת ערך שנקבע דיון לערר והצעתי שנדון לפני הדיון כי אם הפעילות
היא כפי שמוצג בערר, אולי כדאי שנגיע להתרשם כי התשובה לערר מסתמכת על
מה שראינו וזה מפורט ומה שראינו זה אך ורק את השיווק והמכירה את מה שנטען
עכשיו לא נאמר לנו ולא ראינו לא מעבדות ולא פיתוח וכו'.

מ. מח' נכסים : חשוב לנו לראות את הפעילות של ייצור והפיתוח. כשהיינו במקום לא ראינו שום
דבר מזה והיו רק כמה אנשים בודדים.

ב"כ המשיב : לפי פסיקה נוספת שאני מפנה אליה ההגדרה שלבית תוכנה היא כזו שחייבת לעמוד
בשני תנאים : שבנכס מתבצע ייצור תוכנה וזה העיסוק העיקרי בנכס וכאמור
ההתרשמות שלנו מביקור בעסק היא שהשימוש העיקרי הוא המכירה והשיווק
מ. מח' נכסים : אכן הרושם הוא שהעיסוק הוא שיווק ומכירה.

עו"ד גבריאל הלוי : האם העוררת עומדת על הטענה שייצור התוכנה הוא העיסוק העיקרי של
העסק? ייצור של תוכנה וחומרה למרות שזה לא מה שנצפה בעסק בזמן הסיור?
יועמ"ש העוררת : המקום היה ריק לא היו אנשים מחודש מאי הם היו בחל"ת וביוני עוד היתה
הפחתת שכר ואנשים עבדו מהבית.

ב"כ המשיב : אני מציעה כדי לקדם את העניין נקבע סיור נוסף ונתרשם שוב ובמידה ונגיע להבנות
מהסיור הנוסף נערוך מסמך משותף ונציג אותו לוועדה, אנחנו רוצים לסווג את
העסק לפי השימוש בפועל בנכס.

החלטת הוועדה :

יו"ר הוועדה : ייקבע סיור משותף בין הצדדים כדי לראות את השימוש הנוכחי של הנכס וזה יקבע
לגבי שנת המס 2021 לגבי הטענות לשנת 2020 אם תגיעו להבנות לפי מה שתראו
ומה שתגיעו להסכמות לאחר צמצום כח האדם וכו'.
אנחנו נשמע את הסיכום המשותף בכתב או לחילופין בהסכם פשרה ונקבל החלטה
בערר.

ב"כ המשיב : ברשותכם, אני רוצה להתייחס לעניין נוסף שנטען, רחל (מנהלת ההכנסות) בדקה
עבורכם האם ניתן לקבל הנחה בארנונה על רקע משבר הקורונה ואתם צריכים
לפנות לסוכנות לעסקים קטנים ובינוניים להוכיח ירידה בהכנסות מתקופה קודמת
ואז יכולים לקבל. הנחה משמעותית בארנונה.

יועמ"ש העוררת : בדקנו ואנחנו לא זכאים, כי נשאלו אותו דבר,

מבקשת שאת הסיווג שיוחלט להחיל התאם לגודל הנכס שלנו כי הקטנו אותו וגם

על הקרקע התפוסה.

ב"כ המשיב : עפ"י הפסיקה חיוב הקרקע התפוסה נעשה באופן עצמאי מהנכס העיקרי ולא הוכח

וגם לא ונטען שמתבצעת בקרקע פעילות תעשייתית כמו פריקה וטעינה. מכל מקום,

לא מדובר בסיווג הקרקע באופן אוטומטי.

ב"כ העוררת : יתרת שטח הקרקע אם זה צמוד לנכס בהתאם לשימוש לתעשייה או הייטק בבתי

תוכנה אין פריקה וטעינה.

ב"כ המשיב : ולכן אנחנו לא משנים את סיווג יתרת הקרקע גם אם העסק מסווג כ'תעשייה' או

'מלאכה'.

**** סוף פרוטוקול ****