



מדינת ישראל
ועדת ערר לענייני קורונה – השתתפות בהוצאות קבועות לעסקים

ערר 1778-22
ערר 1824-22

לפני כבוד חברי הוועדה:
ערן עסיס, עו"ד - יו"ר
צבי פרלמוטר, רו"ח - חבר

העוררת: **ארעדין בע"מ, ח.פ. 511460230**
באמצעות אורי פנחס פייביש

נ ג ד

המשיבה: **רשות המסים**
באמצעות היחידה לטיפול במענק השתתפות בהוצאות קבועות
רחוב בן גוריון 38 רמת גן
מייל: corona.ararim@taxes.gov.il

החלטה

רקע וטענות הצדדים

1. העוררת היא חברה שבבעלותה שטחי משרדים להשכרה בבניין ברמת החייל בתל אביב. העוררת הגישה בקשות למענקי הוצאות קבועות בתקופות זכאות שונות, בהתאם להחלטת הממשלה מס' 5015 (מיום 24.4.2020) ובהתאם לחוק התכנית לסיוע כלכלי (נגיף הקורונה החדש) (הוראת שעה), התשי"ף-2020 (להלן – **החוק**). בחלק מתקופות הזכאות קיבלה העוררת מענקים, ולפנינו עררים שהוגשו כנגד החלטת המשיבה בהשגה בתקופות הזכאות מרץ-אפריל 2021 וינואר-פברואר 2021.
2. המשיבה ציינה בהחלטה בהשגה כי ירידת המחזורים שחוותה העוררת אינה נובעת מהתפשטות נגיף הקורונה, אלא מהחלטה של השוכרים לעזוב את הנכס – חברת מנצ' שעזבה את השכירות באמצע שנת 2019 ופרופ' דוד סוריאנו, שלפי הטענה עזב עקב סיום חוזה ובגין מחלוקת לגבי שיפוץ הנכס. עוד קבעה המשיבה כי העוררת מוחרגת ממתן המענק מפאת העובדה שהיא דיווחה על הכנסות בשיעור אפס, וחלה ירידה ניכרת בהוצאותיה.
3. העוררת טענה כי פרופ' סוריאנו לא עזב את הנכס בשל מחלוקת על השיפוץ, אלא ניצל בחוסר תום לב את המצב שנוצר בשוק השכירות עקב מגפת הקורונה; העוררת הבהירה כי פרופ' סוריאנו אמור היה לממש את סעיף האופציה להארכת החוזה, ותחת זאת אילץ



מדינת ישראל

ועדת ערר לענייני קורונה – השתתפות בהוצאות קבועות לעסקים

אותה להסכים להפחית את דמי השכירות ואת דמי החניה, ואף דרש לערוך שיפוצים ותיקונים בנכס, וביקש לשפץ עבורו שטח נוסף ולהוסיף לחוזה התניות נוספות. העוררת טענה כי רוב דרישותיו של פרופ' סוריאנו התקבלו, ואף על פי כן הוא נמנע מחתימה על חוזה. נטען כי השוכר השהה את חתימתו כדי לבדוק נכסים אחרים שמחירם ירד גם כן עקב מגפת הקורונה. לבקשת ועדת הערר, צירפה העוררת טיוטות הסכם ותכתובות שונות המעידות על המשא ומתן שהתקיים בין הצדדים.

4. לגבי הנכס הנוסף שהושכר לחברת מנצ', טענה העוררת כי אמנם הנכס פונה ביולי 2019, אך התפרצות נגיף הקורונה פגעה ביכולתו לאתר שוכר חלופי. לבקשת ועדת הערר, הבהירה העוררת בהגינותה כי לא היו בעבר תקופות ארוכות שבהן הנכס לא הושכר למשך חודשים ארוכים (למעט תקופה ספציפית שבה אירעה שריפה, ולמעט חודשים בודדים בין החלפת דיירים).

5. מנגד, המשיבה טענה כי עזיבת הלקוחות אינה קשורה לנגיף הקורונה – הלקוח מנצ' עזב זמן רב לפני פרוץ המגפה, ולגבי פרופ' סוריאנו נטען, על בסיס שיחה שקוימה איתו, כי הוא עזב את הנכס לאחר שלא הגיעו להסכמה על שיפוצ – וזאת מכיוון שהבניין היה במצב גרוע והוא החליט לעבור לבניין חדש יותר, ברמת החייל, שבו השירותים במצב טוב יותר.

6. בדיון שהתקיים באמצעים טכנולוגיים ביום 22.6.2022 טענה העוררת כי בעקבות מצב שוק השכירות למשרדים בתקופת מגפת הקורונה, היא לא הצליחה לאתר שוכרים חלופיים. העוררת הסבירה בדיון כי עד חודש מאי 2022 נעשו ניסיונות להשכיר את הנכס – וזאת מתוך מטרה למכור אותו כנכס מניב בדמי שכירות ראויים, וכי לאחרונה הוחלט למכור את הנכס כמות שהוא ולא לנסות להשכירו. העוררת טענה כי מחירי השכירות ירדו בהשוואה למחירים שהשוכרים הקודמים שילמו (שכר דירה שנע בין 68 ש"ח ל-78 ש"ח למטר רבוע) ומסרה – מבלי שהוצגו ראיות ומסמכים התומכים בטענתה – כי בתקופות שבין הסגרים הוצע לה מחיר נמוך של כ-50 ש"ח בלבד (הצעה שירדה מהפרק לבסוף עקב סגרים נוספים), וכי בטווח מחירים כזה – ההשכרה אינה כדאית.

דיון והכרעה

7. לאחר ששמענו את טענות הצדדים ועיינו בכתבי הטענות, באנו לכלל מסקנה כי **דין הערר להידחות.**

8. נקודת המוצא היא כי המענקים לפי חוק התוכנית לסיוע כלכלי נועדו לסייע לעסקים שנפגעו כתוצאה מהתפשטות של נגיף הקורונה. בהתאם להחלטת הממשלה ולחוק, לא די בעובדה שחלה בעסק ירידת מחזורים בהשוואה לשנת 2019, אלא יש להראות כי "ירידת מחזור העסקאות בתקופת המענק נגרמה כתוצאה מההשפעה הכלכלית של התפשטות



מדינת ישראל

ועדת ערר לענייני קורונה – השתתפות בהוצאות קבועות לעסקים

נגיף covid-19" (סעיף 8(3) לחוק). במילים אחרות, המענק יינתן רק אם קיים קשר סיבתי בין ירידת המחזורים ובין התפשטות נגיף הקורונה.

9. בחוק התוכנית לסיוע כלכלי לא נקבע כי עוסק המבקש מענק מחויב להוכיח את הקשר הסיבתי באופן פוזיטיבי, וכפי שנקבע בעבר בהקשר זה, ניתן לומר כי יש מעין הנחת מוצא עובדתית לפיה במקום שקיימת ירידת מחזורים, קיים גם קשר סיבתי להתפשטות נגיף הקורונה. יחד עם זאת, במקרים שבהם רשות המסים מצביעה על ממצאים עובדתיים מהימנים המעמידים בספק את קיומו של קשר סיבתי, נטל ההוכחה מוטל על העוסק, ועליו להבהיר את הקשר בין ירידת המחזורים ובין התפשטות נגיף הקורונה (ראו עניין ב.ג. בטחון, פיסקה 53 לפסק הדין).

10. בעניין ב.ג. בטחון ובפסיקות קודמות של ועדות הערר הוזכרו ממצאים שונים שהוכרו ככאלו שמעבירים לעורר את הנטל הראייתי להוכחת קיומו של הקשר הסיבתי. בין היתר נקבע כי העורר נדרש להוכיח את הסיבה לירידת המחזורים כאשר חלה ירידה בהיקף ההכנסות שלו או בהיקף העבודה שלו, עוד לפני משבר הקורונה (עניין ב.ג. בטחון, שם; וראו לדוגמה ערר 1101-21 זידאן מוחמד נ' רשות המסים (ניתן ביום 5.5.2021), ערר 1133-21 מאסטר ביה בע"מ נ' רשות המסים (ניתן ביום 19.5.2021); ערר 1059-21 א.ש.ת. עבודות קבלנות בניה בע"מ נ' רשות המסים (ניתן ביום 12.8.2021)), כאשר חל שינוי באופי הפעילות של העסק ללא קשר למשבר הקורונה (ערר 1130-21 חיאדרה חאלד נ' רשות המסים (ניתן ביום 5.7.2021), ערר 1256-21 א.ס.ף פיתוח - עבודות קבלניות וצמ"ה בע"מ נ' רשות המסים (ניתן ביום 10.10.2021) ועוד).

11. בענייננו, חלה ירידה מובהקת בהכנסות העוררת עוד לפני פרוץ נגיף הקורונה. הירידה בהכנסות נובעת מעזיבה של חברת מנצ' בשנת 2019. אין מחלוקת כי שינוי זה אירע ללא קשר לנגיף הקורונה, וגם אלמלא המגיפה – לא היו לעוררת הכנסות מהנכס שהושכר לחברת מנצ'. העוררת טענה כי בגלל מגפת הקורונה לא ניתן היה לאתר שוכר חלופי, אלא שטענה זו אינה מתיישבת עם העובדות. טרם פרוץ מגפת הקורונה, היו לעוררת 9 חודשים לאתר שוכר חלופי, והיא לא הצליחה לעשות זאת. גם לאחר שמגפת הקורונה החלה לדעוך, יכלה העוררת להשכיר את הנכס, ואולם כפי שהובהר בדיון – עד היום הנכס ריק ואינו מושכר. העוררת הודתה כי עד חודש מאי 2022 נעשו ניסיון להשכיר את הנכס ואלו לא צלחו. בתקופה זו, ברי כי חוסר ההצלחה העסקי אינו קשור לנגיף הקורונה, ואין סיבה להניח שהתוצאה הייתה שונה בתקופה קודמת אלמלא המגפה.

12. לגבי השוכר הנוסף פרופ' דוד סוריאנו, שעזב במהלך שנת 2020, התמונה מעט מורכבת יותר, כיוון שהשינוי חל במהלך תקופת המגפה. אין מחלוקת כי פרופ' סוריאנו עזב לאחר משא ומתן שניהל מול העוררת; לטענת העוררת, פרופ' סוריאנו פעל בחוסר תום לב, וניצל את העובדה שהחוזה הסתיים בתקופת הקורונה, על מנת להשיג חוזה זול יותר, ואף דרש מהעוררת לערוך שיפוצים ולהגדיל את הנכס. העוררת טוענת כי אלמלא מגפת הקורונה



מדינת ישראל

ועדת ערר לענייני קורונה – השתתפות בהוצאות קבועות לעסקים

היה מר סוריאנו ממשידך את השכירות. לעומת זאת, לשיטת המשיבה, פרופ' סוריאנו עזב את הנכס בשל חוסר שביעות רצון ממצב הבניין, בדגש על השירותים – בנסיבות שלמעשה אינן קשורות למגפת הקורונה, וזאת לאחר שיחה שקוימה איתו.

13. נציין כי אין באפשרותנו לקבל כראיה את השיחה שערכה המשיבה עם פרופ' סוריאנו, כיוון שלא הוצגה תרשומת או תיעוד אחר לשיחה שנערכה ולגבי ממצאיה. מכל מקום, מהנתונים שהוצגו בפנינו, אין דרך לברר ולהכריע מה היה הלך מחשבותיו של פרופ' סוריאנו. העוררת הציגה את הדרישות השונות שהציג פרופ' סוריאנו במהלך המשא ומתן לחתימה על חוזה חדש, אולם מטבע הדברים, לא הוצגו ראיות רלוונטיות לצורך ההכרעה האם דרישותיו של פרופ' סוריאנו הוצגו בתום לב, ומה היו המניעים מאחורי התנהלות זו. לא מן הנמנע שפרופ' סוריאנו ביקש לשפר את מצב הקליניקה ולעבוד בנכס במצב טוב יותר, כפי שטענה המשיבה. העוררת טענה כי פרופ' סוריאנו קיבל שנה קודם לכן הצעה להתפנות תמורת פיצוי, וסירב בטענה שהוא אוהב את המקום – אולם גם אם טענה זו נכונה (והיא לא הוכחה), ספק אם היא מעידה על שיקוליו של פרופ' סוריאנו במועד פקיעת החוזה. באופן כללי, קשה מאוד להוכיח את קו הטיעון שבו נקטעה העוררת, שאלמלא מגפת הקורונה ההתנהלות של פרופ' סוריאנו הייתה שונה, בוודאי בהליך שפרופ' סוריאנו אינו צד לו ואף לא זומן להעיד על ידי אף אחד מהצדדים.

14. נציין כי העוררת לא הציגה בדיון הסבר מניח את הדעת לשאלה מדוע לא הושכרו הנכסים שבבעלותה, גם בתקופות שלאחר התפשטות המגפה. אילו עזיבתו של פרופ' סוריאנו הייתה קשורה להתנהלות אישית חריגה, הכרוכה בחוסר תום לב, ניתן היה לצפות שבמקומו היה נכנס שוכר תם לב אחר. כיוון שהנכס נותר ריק גם לאחר מכן, נראה כי הנסיבות הספציפיות שהובילו לעזיבת פרופ' סוריאנו ממילא פחות רלוונטיות.

15. נעיר כי במהלך הדיון נסובו טענות העוררת על מצב שוק השכירות למשרדים, ואולם במענה לשאלות הוועדה לעניין המרכז המסחרי שבו מצוי הנכס, הבהירה העוררת בהגינותה כי האזור נמצא כיום בתפוסה של 90%, במחירי שכירות של כ-70-65 ש"ח למטר רבוע. אמנם, העוררת ציינה כי מחיר זה רלוונטי למשרדים משופצים, וכי היא בחרה שלא להשקיע בשיפוץ בשל קשיים תזרימיים. הסברים אלו של העוררת מעידים על האפשרות שהבעיה שלה אינה בעיה משקית אלא בעיה פרטנית שקשורה לנכס עצמו – ייתכן שהנכס טעון שיפוץ, וייתכן אף שזוהי הסיבה לכך שהעוררת אינה מצליחה להשכיר אותו. אפשרות זו מתיישבת גם עם ההסברים שמסרה המשיבה בשם פרופ' סוריאנו, לכך שעזיבת הנכס קשורה למצבו התחזוקתי.

16. נראה אפוא כי ההיפותזה שהציגה המשיבה מסתברת יותר מזו שהציגה העוררת, אף ששתיהן לא הוכחו. כיוון שהנטל להוכחת הקשר הסיבתי מוטל על העוררת, אין מנוס מהמסקנה שהיא לא הרימה את הנטל המוטל עליה.



מדינת ישראל

ועדת ערר לענייני קורונה – השתתפות בהוצאות קבועות לעסקים

17. נוכח מסקנה זו, לא ראינו צורך לדון בטענת המשיבה כי יש לראות את העוררת כעסק סגור בהתאם להוראת החוק, בשל דיווח על הכנסות בשיעור אפס (וראו ערר 21-1320 ניו הולילנד טורס מ.ו מארום (1991) בע"מ נ' רשות המסים, ניתן ביום 21.10.2021).
18. יובהר למען הסדר הטוב כי ההחלטה מתייחסת לתקופות הזכאות האמורות בפיסקה 1 לעיל. ההחלטה אינה מתייחסת לתקופות נוספות שזכרו בערר, אשר בהן התקבלה החלטה דומה וטרם הוגשה השגה, שכן בהתאם לסעיף 20 לחוק, הוועדה אינה מוסמכת לדון בהן.
19. העררים נדחים אפוא, מכל הטעמים האמורים לעיל. נוכח אופי ההליך והשתלשלות העניינים בערר, איננו עושים צו להוצאות.

זכות ערעור בפני בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בתוך 45 יום.
ניתנה היום, ג' אב תשפ"ב, 31/07/2022, בהעדר הצדדים.

1824-22, 1778-22

צבי פרלמוטר, רו"ח
נציג ציבור

ערן עסיס, עו"ד
יו"ר הועדה