**עמ"נ 15322-07-18 מאפיית אריאל בע"מ נ' עיריית חיפה**

**בפני כב' השופט רון סוקול, סגן נשיא**

| | |
|---|---|
| **<u>המערערת</u>** | **מאפיית אריאל בע"מ- בהסדר נושים**<br>ע"י עו"ד נ' טקל |
| | **נגד** |
| **<u>המשיב</u>** | **מנהל הארנונה של עיריית חיפה**<br>ע"י עו"ד נ' כהן |

## <u>פסק דין</u>

1. המערערת, מאפיית אריאל בע"מ היא חברה העוסקת בייצור מכירה ושיווק של מוצרי מאפה. המערערת מחזיקה 3 נכסים המצויים ברחוב חלוצי התעשייה בחיפה. בהיותה המחזיקה בנכסים נדרשה המערערת לשלם ארנונה עירונית לעיריית חיפה.

בין הצדדים נתגלעו מחלוקות לעניין חיוב המערערת בארנונה בשנים 2016 – 2017. בין היתר נחלקו בעניין שטח הנכסים, סיווג אחד מהם וחיובה הרטרואקטיבי של המערערת בשנת 2016. המערערת הגישה השגות על חיובי הארנונה שהושתו עליה ולאחר שאלו נדחו הגישה עררים לוועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית חיפה. בערר לגבי חיובי הארנונה בשנת 2017 הגיעו הצדדים להבנות והערר לגבי חיובי הארנונה שהושתו על ידי המערערת לשנת 2016 נדחה בשל האיחור בהגשת ההשגה.

2. המחלוקת העיקרית שנותרה להכרעה בערעור המונח להכרעתי, עניינה בתחולת ההסכמות שהושגו לגבי החיוב בשנת 2017 גם על חיובי הארנונה בשנת 2016, דהיינו, הערעור מתמקד בדחיית הערר בשל המחדל בהגשת השגה במועד.

**<u>רקע</u>**

3. המערערת, חברה רשומה בישראל עוסקת במשך שנים רבות בייצור, מכירה ושיווק של מוצרי מאפה שונים. בשנת 2007 נקלעה החברה לקשיים ואף מונה כונס נכסים לנכסיה. בסופו של דבר, בשנת 2010 הציגה החברה הסדר נושים שאושר על ידי בית המשפט ומאותו מועד פועלת החברה בניהולו של הנאמן להסדר הנושים. בשנת 2013 תוקן הסדר הנושים ומחודש 09/2016 משמש רו"ח אפלקר כנאמן על נכסי החברה במסגרת הסדר הנושים.

4. המערערת מחזיקה במספר נכסים המשמשים אותה לפעילותה ובין היתר מחזיקה בשלושה נכסים כדלקמן: ברחוב חלוצי התעשייה 99 (נכס מס' 1126317), ברחוב חלוצי התעשייה 114 (נכס

מס' 2007245), וברחוב חלוצי התעשייה 126 (נכס מס' 1126350). בשל החזקתה בנכסים מחויבת המערערת בתשלום ארנונה עירונית לעיריית חיפה.

4. בתחילת שנת 2017, כך לטענת המערערת, הגיעו אליה דרישות תשלום ארנונה העולות לאין שיעור על דרישות הארנונה שקיבלה לשנת 2016. מדרישות אלו למדה המערערת כי שטח הנכסים הוגדל וכי סיווגו של הנכס ברחוב חלוצי התעשייה 99 שונה ממלאכה לעסקים אחרים.

ביום 27.3.2017 שלח הנאמן, רו"ח אפלקר השגה למנהל הארנונה בעיריית חיפה בה דרש באופן כללי כי העירייה תשוב ותחייב את המערערת על פי השטחים והסיווגים כמו בשנת 2016. השגה זו נדחתה בהחלטת המשיב מיום 11.5.2017. בתשובה נאמר כי שטחי הנכסים נמדדו עבור העירייה על ידי חברת אשד ניהול נכסים בע"מ (להלן: חברת אשד) עוד בשנת 2016 וכי כבר בחודש 08/2016 נשלחה למערערת הודעה על עדכון השטחים והסיווג ביחד עם דרישת תשלום עדכנית לשנת 2016 (להלן: ההחלטה בהשגה).

5. על ההחלטה בהשגה הגישה המערערת ערר לוועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית חיפה (להלן: ועדת הערר). הערר סומן כערר מס' 134/17 (נספח ד' להודעת הערעור). הערר התייחס לחיובי הארנונה לשנים 2016 ו- 2017. בערר נטען כי יש לבטל את החיוב לשנת 2016 בהיותו חיוב רטרואקטיבי. כן נטען כי יש לקבל את הערר הן לעניין שטחי הנכסים והן לעניין סיווג הנכס ברחוב חלוצי התעשייה 99.

ביום 25.7.2017 הגישה המערערת ערר נוסף שעסק רק בנכס שברחוב חלוצי התעשייה 99 (ערר מס' 223/17). בערר זה נטען כי לאחר קבלת כתב התשובה של המשיבה לערר 134/17 נערכה מדידה של הנכס והתברר כי בשטח הנכס נכללו גם מדרגות שאינן חלק מהנכס המוחזק על יד המערערת. קודם להגשת הערר הגישה המערערת גם השלמת השגה למשיב אשר נדחתה.

**<u>העררים</u>**

6. הדיון בשני העררים אוחד וועדת הערר שמעה את טענות הצדדים. במהלך דיוני הערר הסכימה המשיבה לשנות את סיווג הנכס ברחוב החלוץ 99, המשמש כמחסן חומרי גלם של המערערת, ולסווגו בסיווג מלאכה. כן הסכימה המשיבה להפחית את שטח חדר המדרגות משטח הנכס. עם זאת הסכמת המשיבה הייתה לתיקון השומות רק בשנת 2017. המשיבה עמדה על טענתה כי המערערת לא השיגה על שומות 2016 במועד ועל כן מדובר בשומות חלוטות.

7. המשיבה הציגה בתשובתה לערר ובדיוני הערר אישורים על משלוח ההודעות בדבר שינוי הדרישות לשנת 2016 כבר בחודש 08/2016. נטען כי חברת אשד ניהול נכסים בע"מ, שערכה את

המדידות עבור העיירה והכינה את השומות שלחה את ההודעות למערערת בדואר רשום. עוד נטען כי הנטל לסתור את הטענה כי ההודעות נשלחו למערערת במועד מוטל על כתפיה.

המשיבה טענה גם כי לא מדובר בחיוב רטרואקטיבי פסול. בין היתר נטען כי כבר בדרישות התשלום לשנת 2016 צוין כי העירייה עורכת מדידות של הנכסים וכי ככל שימצאו שינויים בשטח הנכסים יתוקנו השומות.

7. חשוב לציין כי המערערת כפרה בכך שההודעות בדבר תיקון השומות נמסרו לה ואף צירפה תשובה להודעת העירייה שנסמכה על תצהירו מר ארז רוזנטל, ששימש סמנכ"ל הכספים של המערערת, ולפיה המערערת לא קיבלה כל הודעה (נספח יב' להודעת הערעור).

8. ועדת הערר דחתה את כל טענות המערערת בעניין שטחי הנכסים על הסף בשל האיחור בהגשת ההשגות. הוועדה ציינה כי המערערת לא העלתה את הטענות במועד וגם בהשגה המקורית לשנת 2017 לא נכלל טיעון בעניין השטחים. עוד קבעה הוועדה כי גם ההשגה והשלמת ההשגה, בשנת 2017 הוגשו באיחור ולאחר שהשומה הפכה לחלוטה (פסקה 19 להחלטה).

הוועדה קבעה גם כי על המערערת הנטל להוכיח כי לא קיבלה את הודעות השומה המתוקנות לשנת 2016 במועד בו נשלחו. מאחר והמערערת נכשלה להוכיח כי לא קיבלה את הדרישות המקוריות וההודעות המתקנות "חזקה עליה שהיא קיבלה את אלו, כמו את אלה"(פסקה 33). על כן נדחו הערריים והמערערת חויבה בהוצאות (החלטה מיום 10.5.2018).

**<u>הערעור</u>**

9. על החלטת ועדת הערר הוגש הערעור המונח להכרעתי. מלכתחילה העלתה המערערת את כל הטענות שהועלו על ידה בהשגות ובעררים שהוגשו בפני ועדת הערר. בסופו של יום, ולאחר שניסיונות להגיע להסדר נכשלו, הודיעה המערערת כי היא מסתפקת בקבלת הטענות שהתקבלו ביחס לשנת 2017, דהיינו המערערת מבקשת רק לקבל את טענתיה לעניין סיווג הנכס ברחוב החלוץ 99 כמלאכה והפחתת שטח המדרגות גם משומות שנת 2016 (ראו סעיף 3 לסיכומי התשובה של המערערת).

10. לאור האמור מתמקד הדיון רק בשאלה האם איחרה המערערת בהעלאת טענותיה ביחס לשומות שנת 2016. בעניין זה, שבה המערערת וטוענת כי נודע לה על תיקון והגדלת שומות שנת 2016 רק בעקבות קבלת התשובה להשגתה ביחס לשומות שנת 2017. המערערת שבה וטוענת כי על המשיבה היה להוכיח את מסירת השומות וכי המשיבה לא עמדה בנטל זה.

11. המשיבה חוזרת וטוענת כי די בראיות שהוצגו על משלוח ההודעות בדואר רשום למערערת כדי להעביר את הנטל אליה לסתור את החזקה כי קיבלת את ההודעות על דרישת התשלום ועל תיקון השומות. מאחר ונטל זה לא הורם, כקביעת ודעת הערר, כך לטענת המשיבה, דין הערעור להידחות.

**<u>דיון והכרעה</u>**

12. כפי שיפורט להלן, הגעתי למסקנה כי יש לקבל את הערעור ולהורות כי שומות הארנונה על נכסי החייבת לשנת 2016 יתוקנו בהתאם למוסכם בנוגע לשנת 2017.

שתי שאלות בעניין הטענה כי המערערת איחרה את המועד להגשת ההשגה והערר לגבי שנת 2016 מחייבות התייחסות; האם המועד להגשת ההשגה והערר חלף, דהיינו האם הומצאו ההודעות בדבר תיקון השומות והדרישות לתשלום למערערת ומתי; בהנחה כי הוכח המועד, האם בנסיבות המקרה ניתן היה לדון בהשגה ובערר אף שחלף המועד הקבוע בדין.

נקדים תחילה מספר הערות על משלוח הודעות שומה לחייב בארנונה.

**<u>הודעות לחייב</u>**

13. כפי שכבר נקבע בפסיקה (ע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ, פ"ד נד(2) 433, 450 (2000), החיוב בארנונה אינו מותנה במשלוח הודעת תשלום. פרסום צו הארנונה הוא ההחלטה הקונסטיטוטיבית, המקימה את חובת התשלום. משלוח ההודעה לנושים היא פעולה דקלרטיבית בלבד; היא חלק מהליך השומה. צו הטלת הארנונה הוא שמקים את חבות הנישום ומטיל על כתפיו את נטל המס; ואילו שומת הארנונה, המבוטאת בהודעת התשלום, היא שמוציאה את החבות מן הכוח אל הפועל והופכת את נטל המס לבר-ביצוע (ע"א 156/59 ועדת השומה שליד עיריית ירושלים נ' דינוביץ יג, 1333, 1336 (1959); ע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל פ"ד נו(2) 773, 781 (2002); ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' לוי, פסקה 13 (21.8.2012); עע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ, פסקה 46 (1.12.2011)).

14. עם זאת למשלוח הודעת התשלום חשיבות לעניין המועד להגשת השגה על דרישת התשלום. סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 מורה כי " מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה[...]". משמע, כל עוד לא קיבל החייב הודעת תשלום לא החל מנין הימים להגשת ההשגה ואלו יימנו רק ממועד קבלת ההודעה (ע"א 436/62 ראש העיר, חברי המועצה ותושבי העיר רמת-גן נ' תיק פ"ד יז 1262 (1963); עמ"נ (מרכז) 15927-06-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקוה נ' אי.אם.סי קומפיוטר סטורג' סיסטם, פסקה 12

(17/7/2013); ה' רוסטוביץ, ע' צוק, ע' פייביש ארנונה עירונית - השגה ערר וערעור, עמ' 38-41 (הוצאת אוריאן, התשע"ו-2016)). כך הדבר לגבי משלוח הודעה ראשונה לתשלום ארנונה וכך הוא גם בכל הנוגע למשלוח הודעת שומה מתוקנת.

**<u>האם המערערת איחרה בהגשת השגה</u>**

15. מרוץ הזמן להגשת השגה מתחיל ביום קבלת הודעת התשלום על ידי החייב. כל עוד לא נמסרה לחייב הודעת התשלום לא יתחילו להימנות המועדים להגשת ההשגה. על כן עלינו לבחון האם ומתי נמסרה ההודעה על השומה המתוקנת למערערת.

סעיף 344 לפקודת העיריות [נוסח חדש], קובע חזקת מסירה של הודעות הנשלחות על פי הפקודה. בין היתר נקבעה חזקת מסירה של הודעה שנשלחה בדואר רשום. מדובר בחזקה עובדתית. וכך נאמר בסעיף 344:

> בלי לפגוע בהוראות הפקודה או של כל חוק-עזר שהותקן לפיה, כל אימת שלפי הפקודה יש רשות או חובה ליתן לאדם הודעה או כל ידיעה אחרת, יראו אותה כנתונה לו כראוי, אם ניתנה באחת הדרכים האלה: [...]
> (3) נשלחה בדואר במכתב רשום ומשולם מראש לפי מען אותו אדם במקום-מגוריו או במקום-עסקו, הרגילים או הידועים לאחרונה; [...]"

הוראה זו קובעת חזקת מסירה של הודעה, אם הוכח כי נשלחה בדואר רשום למענו של החייב. מהוראה זו ניתן ללמוד כי על הרשות המקומית, לעניינו העירייה, לשכנע כי ההודעה נשלחה בדואר רשום לכתובתה של המערערת. רק לאחר שיוכחו תנאי החזקה, יעבור הנטל למערערת לסתור את החזקה. אם לא תצליח בכך, יראו בהודעה כאילו נמסרה כדין וממועד המסירה תימנה התקופה הקבועה בסעיף 3(א) הנ"ל להגשת ההשגה.

16. העירייה טוענת כי ההודעות נשלחו בשמה על ידי חברת אשד ומצרפת התכתבות עם חברת אשד ממנה עולה כי ביום 21.8.2018 התקבלו בסניף אור יהודה דברי דואר למשלוח בדואר שליחים. ממסמכי המעקב אחר דברי הדואר כי שפורטו באתר רשות הדואר עולה כי דברי הדואר נמסרו ביום 29.8.2018 לתעודתם. במסמכי המעקב לא רשומה כתובת המסירה אלא רק רשום "נמסר ליעדו" באמצעות מחלקת דוורים קריית מוצקין (נספח ד' לתשובת המשיבה). המשיבה לא צירפה אישורי מסירה חתומים על ידי מקבל דברי הדואר. המשיבה לא צירפה תצהיר של מי שטיפל בחברת אשד במשלוח דברי הדואר על מנת לשכנע כי דברי הדואר המוזכרים במסמכי המעקב אחר דברי דואר הם אכן דרישות התשלום המתוקנות.

צריך לשים לב כי הודעות התשלום עליהן מבססת העירייה טענותיה, צורפו כנספחים ב'-ד' לתשובה) הופקו ביום 8.8.2018, ונחזות כמסמכים של עיריית חיפה שהופקו בחיפה. לא ברור מדוע נשלחו, על פי הנטען, הודעות התשלום על ידי חברת אשד כעבור מספר ימים מאור יהודה. לכאורה הודעות התשלום שהופקו על ידי העירייה היו צפויות להישלח מחיפה. יתרה מזאת, העירייה צירפה 3 הודעות תשלום, אחת לכל נכס, אולם ממסכי המשלוח עולה כי נשלחו רק שני דברי דואר. כיצד ניתן לדעת אילו הודעות נשלחו ואיזו הודעה לא נשלחה?

17. נוסיף ונבהיר כי אפילו הייתה העירייה מוסמכת להאציל חלק מסמכויותיה לטיפול בגביית הארנונה לחברת אשד, ואיני קובע זאת, עדיין היה צריך להימצא הסבר, מגובה בתצהיר, מדוע וכיצד נשלחו הודעות התשלום על ידי חברת אשד.

זאת ועוד, לא ברור כיצד נשלחו ההודעות, באילו מעטפות והאם המקבל יכול היה להבין כי מדובר בדרישות שנשלחו על ידי העירייה. ודוקו, כאשר חייב מקבל דבר דואר מחברת אשד, שאינה מוכרת לו, כיצד יוכל לדעת שמדובר בדבר דואר של העירייה ולהתייחס אליו בהתאם לדין?. האם צפוי כי חייב כזה יבין שמדובר בדרישה מחייבת של העירייה?

18. חזקת המסירה שבסעיף 344 לפקודת העיריות חלה על הודעה שנשלחה על פי הפקודה. פשיטא, שהוראה זו תחול על הודעות הנשלחות על ידי העירייה בהתאם להוראות הפקודה ולא על הודעות שנשלחות על ידי גורם אחר. כאשר שולחת ההודעה היא העירייה חלה גם חזקת התקינות שמשמעה כי ניתן להניח, כל עוד לא הוכח אחרת, שהעירייה פעלה כדין ואכן שלחה את המסמכים שנחזה כי נשלחו באותו דבר דואר. חזקה כזו אינה חלה כאשר מי ששולח את דבר הדואר הוא צד שלישי, הפועל בשם העירייה.

כאשר מוספים לכך את הצהרתו של מר רוזנטל, אשר היה ממונה על טיפול בתשלומי הארנונה של המערערת במועדים הרלבנטיים, לפיו המערערת לא קיבלה את הודעות התשלום המעודכנות, מתחייבת המסקנה כי לא הוכחו תנאי החזקה וכי לא הוכחה מסירת הודעות החיוב המתוקנות למערערת.

19. כאן ראוי להוסיף ולהבהיר כי אפילו הייתי מגיע למסקנה שהוכחה מסירת ההודעות במועד המצוין במסמכי המעקב אחר דברי הדואר , 29.8.2018. עדיין היה מקום שבנסיבות המקרה יוארך למערערת המועד להגשת ההשגה. כידוע בית המשפט העליון כבר קבע כי ועדת הערר מוסמכת להורות על הארכת המועד להגשת השגות על חיובי ארנונה (בר"מ 901/14 עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה (06.07.2014)). בנסיבות המקרה, כאשר ברור כי מי ששלח את ההודעות היה צד שלישי ולא העירייה, כאשר אין אישור מסירה חתום על ידי מקבל דבר הדואר, כאשר ישנו תצהיר הסותר את טענת

המסירה וכאשר ברור כי השומות שהוצאו למערערת לשנת 2016 אינן תואמות את ההסכמות שהושגו לשנת 2017, ראוי היה להאריך למערערת את המועד ולאפשר לה לשטוח טענותיה. ודוקו, תוצאת החלטת ועדת הערר היא כי רק בשל האיחור עשויה המערערת לחוב בחיובים אשר העירייה עצמה הסכימה שאינם נכונים, ותיקנה אותם משנת 2017 ואילך. זוהי תוצאה בלתי סבירה.

**<u>סוף דבר</u>**

20. בשים לב לכל האמור הגעתי למסקנה כי יש לקבל את הערעור. בנסיבות שנוצרו, כאשר המערערת מסתפקת בכך שיוחלו אותן הסכמות שהושגו לגבי שנת 2017 (כלומר סיווג הנכס ברחוב התעשייה 99 כמלאכה והפחת שטח המדרגות) אין כל טעם בהשבת הדיון לשלב ההשגה וניתן ליתן הוראות כבר כעת.

על כן אני מורה על קבלת הערעור על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית חיפה בעררים 134/17 ו- 223/17 באופן ששומות הארנונה של המערערת לשנת 2016 יתוקנו כפי שתוקנו שומות הארנונה לשנת 2017. העירייה תמציא למערערת בתוך 30 יום שומות מתוקנות בהתאם.

בשים לב לתוצאת פסק הדין אני מחייב את העירייה לשלם למערת הוצאות בסך של 10,000 ₪.

העירבון שהופקד על ידי המערערת יוחזר לה באמצעות באי כוחה.

ניתן היום, ה' ניסן תש"פ, 30 מרץ 2020, בהעדר הצדדים.



רון סוקול, סגן נשיא