



ערר 18/15

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית רמת-גן

העוררים:

ע"י ב"כ עו"ד מיכאל רוזן ו/או גיא חיון ואח'

מרחה תובל 22, רמת גן 5252237

טל': 03-5757596 ; פקס: 03-5758862

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית רמת גן

ע"י ב"כ עוה"ד רועי רוזן ו/או גיא בן גל ו/או אלעד כלב ו/או

רותם גלילי ואח' מדרך אבא הלל 14, בית עוז, רמת גן 5250607

טל. 03-6868800 פקס. 03-686880

החלטה

א. מבוא ורקע עובדתי:

1. עניינו של הערר שלפנינו הוא בדרישת העוררת לקבלת פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש, בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"), עבור נכס ברחוב [REDACTED] ברמת גן (להלן: "הנכס").
2. המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה סביב מועד תחולת הפטור: בעוד המשיב הכיר בזכאות העוררת לפטור החל מיום 3.6.2012, העוררת טוענת כי יש להחיל את הפטור רטרואקטיבית החל מיום 25.1.2012 הוא המועד בו לטענתה, נשלחה הודעה ראשונה למשרדי המשיב.
3. העוררת נרשמה כמחזיקה בנכס החל מיום 22.1.2012. לטענתה, הנכס היה הרוס ובלתי שמיש כבר במועד זה, לאחר שפונה על ידי השוכר הקודם (מס הכנסה).

ב. עיקרי טענות הצדדים:

טענות העוררת:

1. נשלחו הודעות בכתב למשיב באמצעות פקס בתאריכים 25.1.2012 ו-6.2.2012.
2. מנהלת המשרד העידה כי וידאה טלפונית את קבלת הפקסים כמנהגה.



3. לחילופין, יש לקבל את הערר מכוח סעיף 4(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), שכן המשיב לא השיב לפנייתה הראשונה תוך 60 יום.
4. לעירייה הייתה "ידיעה קונסטרוקטיבית" על מצב הנכס נוכח פגישות עם מהנדס העיר וראש העיר.

טענות המשיב:

1. הפנייה הראשונה שהתקבלה במשרדי המשיב היא מתאריך 3.6.2012.
2. העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה למסירת הודעה כדין בינואר 2012, אישורי פקס ללא תרשומת וידוא טלפונית מזמן אמת אינם מהווים הוכחה למסירה.
3. הסנקציה הקבועה בסעיף 4(ב) לחוק הערר אינה חלה על בקשות לפטור לפי סעיף 330 לפקודה.

ג. דיון והכרעה:

- לאחר שבחנו את טענות הצדדים, הראיות שהוצגו ופרוטוקול דיון ההוכחות, הגענו למסקנות הבאות:
1. **הוכחת מתן הודעה בכתב (סעיף 330 לפקודה):** סעיף 330 מתנה את קבלת הפטור במסירת הודעה בכתב לעירייה. נטל ההוכחה למסירה מוטל על הנישום.
 2. במקרה דנן, העוררת הציגה אישורי משלוח פקס, אך אלו מעידים על פעולת השיגור בלבד ולא על קבלה בפועל אצל הנמען. במסגרת דיון ההוכחות הודתה נציגת העוררת כי אינה זוכרת וידוא טלפוני ספציפי לאותם פקסים, אלא העידה על נוהל עבודה כללי.
 3. הלכה פסוקה היא כי בהיעדר וידוא טלפוני מתועד, לא ניתן לראות בשיגור פקס המצאה כדין לרשות. יתרה מכך, העובדה שהעוררת קיבלה הודעת חיוב בפברואר 2012 ולא פעלה באופן מיידי לבירור הסטטוס, מחלישה את טענת ההסתמכות שלה.

4. הדרישה לוודא טלפוני לאחר משלוח פקס מעוגנת הן בתקנות סדר הדין האזרחי והן בפסיקת בתי המשפט, כפי שעולה מהמקורות הבאים:
- ע"א (מחוזי חי') 18-07-1435 אילנית בלמכר נ' עומרי כהן: בפסק דין זה בית המשפט המחוזי בחיפה קבע כי כללי ההמצאה של כתבי בי-דין מעוגנים בפרק ל"ב לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1994 וכי סימן ג/1 לאותו הפרק עוסק בהמצאה באמצעות פקסימיליה (תקנות 497א'-497ב') של תקנות אלו, בית המשפט או עורך דין רשאי להמציא כתב בי-דין בפקסימיליה לעורך דין המייצג בעל דין, בכפוף לתנאים מסוימים ובכללם החובה לערוך תרשומות בעקבות משלוח משלוח בפקס. חובה זו הייתה קיימת גם על פי נוסח התקנה קודם לתיקונה. בית המשפט הדגיש כי בהיעדר תרשומת על קבלת הפקס ולאור הצהרת הנמען כי לא ידע על קבלתו, לא ניתן לקבוע שההמצאה בוצעה כדין.
 - בש"א 8768/06 ינקוביץ נ' חברת הירקון 14 בע"מ: בפסק דין זה בית המשפט העליון קבע כי פגם בהמצאת פסק דין בפקס, כאשר לא נערך וידוא טלפוני בדבר הגעתו לתעודתו, יורד לשורש העניין. בית המשפט ציין כי בהיעדר נתונים המאפשרים לבסס את קבלת ההחלטה ע"י ב"כ המבקשים בפקס, ההמצאה אינה כדין. עוד הודגש כי לא מולאו הדרישות הקבועות בתקנה 497א' לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד – 1984, שכן לא נערך וידוא טלפוני בדבר קבלת הפקס. חשיבות הדרישה לרישום הודגשה כיוצרת וודאות שאכן הייתה המצאה כדין, כלפי שני בעלי הדין, וכי היעדר רישום מתאים משפיע על ציפיותיו של בעל הדין האחר בנוגע לתחילת מרוץ הזמן להגשת ערעור.
 - רע"א 25-07-34920 שרה נתניהו נ' נאווה רוזיליו: החלטה זו של בית המשפט העליון, שהתייחסה הן לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 והן לתקנות החדשות, מדגישה כי המצאה כדין היא תנאי הכרחי לידיעת בעל דין. ההחלטה מציינת כי לפי תקנה 161(2)(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, המצאה בפקסימיליה תיחשב כדין רק אם בוצע וידוא טלפוני כי המסמך התקבל (כאשר השולח אינו בית המשפט). במקרה שהשולח הוא בית המשפט ולא בוצע וידוא טלפוני, השליחה תיחשב כהמצאה כדין, אלא אם הנמען הגיש תצהיר בדבר אי קבלת המסמך.

- **רע"א 6858/06 מדינת ישראל נ' עטא אחמד אלקאדר אבו שקיר :** החלטה זו של בית המשפט העליון דנה במפורש בשאלה האם המצאה בפקסימיליה ללא וידוא טלפוני היא המצאה כדין לפי תקנה 497א' לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984. בית המשפט קיבל את הערעור וקבע כי לשון התקנה ברורה וחד משמעית ודורשת וידוא טלפוני בדבר קבלת הפקס ובהיעדרו, ההמצאה אינה כדין.
- **ע"א 9320/05 שלומית שרייבר נ' פרופורציה פי.אם.סי בע"מ :** החלטה זו של בית המשפט העליון קובעת כי בהמצאת פסק הדין בפקסימיליה נפלו מס' פגמים וכי אחד מהם הוא היעדר וידוא טלפוני בדבר קבלת הפקס במשרד הנמען, בהתאם לתקנה 497א' לתקנות סדר הדין האזרחי-1984. בית המשפט קבע כי פגמים אלו יורדים לשורשו של עניין.
- **רע"א 5810/08 פנחס ברויט נ' דב זהבי :** החלטה זו של בית המשפט העליון מתייחסת לטענת המבקש כי לא מולאה הוראת תקנה 497א(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984, המחייבת את השולח להודיע לנמען טלפונית בתוך 24 שעות על משלוח כתבי בי-דין בפקסימיליה. המשיב טען כי וידא באופן אישי את קבלת הסיכומים וערך תרשומת, מה שמדגיש את חשיבות הוידוא והתיעוד.
- **רע"א 8467/06 לובנה אבו עוקסה נ' בית הברזל טנוס בע"מ :** החלטה זו של בית המשפט העליון, אף שלא התמקדה ישירות בוידוא טלפוני, קיבלה את טענת המבקשת כי פסק הדין נשלח שלא בהתאם להוראות תקנה 497א' לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 ובכך חיוקה את הדרישה לעמידה קפדנית בכללי ההמצאה הקבועים בתקנה זו הכוללים גם את דרישת הוידוא הטלפוני.
- **תקנות סדר הדין האזרחי :** התקנות (הן הישנות והן החדשות) מבחינות בין המצאה על ידי בית המשפט לבין המצאה בין בעלי הדין, וקובעות כי בעל דין הממציא מסמך בפקסימיליה חייב לוודא טלפונית שהמסמך התקבל על הממציא להציג הן אישור משלוח והן תרשומת על ההודעה הטלפונית כדי להוכיח המצאה כדין.

לסיכום, הפסיקה רואה בוידוא הטלפוני תנאי הכרחי לתוקפה של ההמצאה בפקס, ובהיעדרו (או בהיעדר תרשומת המתעדת אותו), הנישום יתקשה להרים את נטל ההוכחה כי ההודעה אכן נמסרה לרשות כדין.

2. תחולת סעיף 4(ב) לחוק הערר: העוררת מבקשת להחיל את "חזקת קבלת ההשגה" בשל איחור במענה. אולם, טענה לפטור לפי סעיף 330 לפקודה (נכס לא ראוי לשימוש) אינה נמנית עם העילות המנויות בסעיף 3(א) לחוק הערר. לפיכך, ובהתאם לפסיקה עקבית (בר"ם 8900/17 סייג ועת"ם 18-05-34382 מבני תעשייה), הסנקציה של קבלת ההשגה עקב היעדר תשובה אינה חלה במקרה זה.

3. ידיעה קונסטרוקטיבית: דין הטענה לפיה ידיעת גורמים אחרים בעירייה מהווה תחליף להודעה למנהל הארנונה - להידחות. הפסיקה קבעה כי מחלקת הארנונה היא יחידה אוטונומית, וקיומו של צו הפסקת עבודה או ידיעת מהנדס העיר אינם פוטרים את המחזיק מחובתו החוקית להודיע באופן פוזיטיבי למנהל הארנונה על מצב הנכס.

4. משקל תצהירי המשיב: העוררת טענה כי תצהיר מנהל הארנונה הוא עדות שמיעה. אנו דוחים טענה זו. מנהל הארנונה רשאי להעיד על תוכן הרשומות המוסדיות של הרשות, גם אם לא כיהן בתפקיד בזמן האירועים, וזאת מכוח פקודת הראיות והחובה המנהלית לניהול תיק נכס.

ד. סיכום

לאור האמור לעיל, אנו קובעים כי העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת מסירת ההודעה במועד המוקדם מיום 3.6.2012. אשר על כן, החלטת מנהל הארנונה להעניק את הפטור החל ממועד זה בלבד, בדין יסודה.

הערר נדחה.

ניתנה היום 16.02.2026.

זכות ערעור כדין.


רו"ח שגיא דמתי
חבר


עו"ד רוני גוילי
חבר


עו"ד אסף שפיר
יו"ר