



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 14215-12-20 גלובל דאטה סנטר בע"מ נ' עיריית הרצליה

לפני כבוד השופטת הדס עובדיה

מערערת: גלובל דאטה סנטר בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד אורי דויטש וארז ליבנה

נגד

משיב: מנהל הארנונה בעיריית הרצליה
ע"י ב"כ עוה"ד אן ברלוביץ

פסק דין

- 1
- 2
- 3 1. לפניי ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה כללית שליד עיריית הרצליה מיום
- 4 25.10.2020 בעררים 163/13, 25/14, 154/14, 33/15, 4/16, 7/18, ו-76/18 (להלן: "ההחלטה");
- 5 ו"ועדת הערר" או "הוועדה"). בערעור מבוקש לבטל את ההחלטה לעניין סיווג הנכס המוחזק
- 6 על-ידי המערערת המשכירה שטחים לאחסון שרתי מחשבים בהם מאוחסנת דאטה לגיבוי,
- 7 המצוי ברחוב הסדנאות 8-10 בהרצליה (להלן: "הנכס"), ולקבוע כי יש לסווג את הנכס בסיווג
- 8 "מחסנים" לפי סעיף 12.4 (א)(1) לצו הארנונה של עיריית הרצליה (להלן: "צו הארנונה" או
- 9 "הצו"), ולא כפי שחויב על-ידי המשיב בסיווג השיורי לפי סעיף 2.1 לצו שכותרתו: "משרדים,
- 10 שירותים ומסחר".
- 11 2. המחלוקת בין הצדדים, כפי שנקבעה בהחלטת ועדת הערר, נוגעת לשאלה האם העובדות
- 12 שאינן שנויות במחלוקת בין הצדדים ביחס לאחסנת שרתי המחשבים עולות כדי פעילות
- 13 עסקית אשר מוציאות את העוררת מגדרי סעיף 12.4 (א)(1) לצו הארנונה. בנוסף, אם תתקבל
- 14 עמדת המערערת בשאלה זו, האם בשים לב לכך כי עסקה של המערערת הוא אחסון שרתים,
- 15 לא נכלל השימוש בנכס בהגדרה של מחסן בצו הארנונה (סעיפים 30 ו-39 להחלטה).
- 16 3. המחלוקת נסבה סביב פרשנותו של סעיף 12.4 (א)(1) לצו הארנונה, בפרק 12 לצו הארנונה
- 17 שכותרתו: "נכסים אחרים" המגדיר "מחסנים" (למעט ברחוב סוקולוב) כך:
- 18
- 19 "מבנה המשמש אך ורק לאחסנה ולא מתבצעת בו פעילות עסקית".
- 20 לטענת המערערת זהו הסיווג הנכון לחיובה בתשלום ארנונה לפי צו הארנונה, בעוד שהמשיב
- 21 סיווג את הנכס לפי פרק 2 לצו הארנונה שכותרתו: "משרדים, שירותים ומסחר" הקובע בסעיף
- 22 2.1:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-12-14215 גלובל דאטה סנטר בע"מ נ' עיריית הרצליה

"חנויות לרבות רשתות שיווק ומרכולים לכל מ"ר ב- 1000 מ"ר ראשוניים, עסקים, מסעדות, בתי קפה, מעבדות, מרפאות, אולמות שמחה, דוכנים, בתי מרקחת, וכן כל מבנה שלא פורט בצו זה, למעט מבנים אלה, המצויים בשכונות המפורטות בסעיף 2.2"

4. ועדת הערר קיבלה את עמדת המשיב וקבעה בהחלטתה כך :

29... אין חולק כי בנכס מאוחסנים שרתי מחשב של לקוחות העוררת המחוברים ONLINE באמצעות רשת האינטרנט, ואליהם גישה מאת מחשבי לקוחות העוררת, ומאפשרים ללקוחות מגוון שירותים וירטואליים כגון שמירה/גיבוי שליפה של נתונים ועוד.

30. אין חולק כי אחסון השרתים בנכס הוא ליבת העסק של העוררת, הוא הוא המוצר אותה מספקת העוררת ללקוחותיה ובגינה היא גובה מהם תשלום.

31. בחוות הדעת של המומחה מטעם העוררת, מר שטראוס נכתב: "עיסוקה של חברת גלובל דאטה סנטר הינו למעשה, השכרת שטח רצפה ללקוחות ומתן תנאים סביבתיים מתאימים המספקים את הדרישות הרשומות מעלה- שמירה, מיגון, חשמל מיוצב, מיזוג, מערכת כיבוי ומערכת ניטור ובקרה (עמ' 6 לחוות הדעת).

32. השאלה שבמחלוקת היא האם בנכס מתבצעת פעילות עסקית, האם מגוון הפעולות המתבצעות בנכס נחשבות כפעילות עסקית.

33. כאשר נשאל נציג העוררת, מר לסמן, בעדותו בדיון שנערך בפנינו ביום 12/12/18 (להלן: "הדיון הראשון"), באשר לכניסת לקוחות העוררת לנכס, הוא משיב: "חשבתי על להקים דאטה סנטר בירוחם ולהנות ממענקים ולעלויות זולות. אבל הלקוחות אמרו לי שיש להם בעיה עם זה והם לא יבואו להתארח מאחר ובירוחם אין טכנאי IBM, HP, EMC. כלומר לנותני השירות שתמיכתם בצידוד חשובה למקרה שיש צורך בתיקון, אין נציגות במקומות רחוקים כמו ירוחם, ולכן הם לא היו באים לקנות שירותי אחסון מהעוררת." (פרוטוקול עמ' 3).

34. מר לסמן הוסיף בדיון והשיב: "ללקוחות הגדולים יש חדר אצלי עם קורא ביומטרי שמחובר למערכות האבטחה של הלקוח... אם הוא יבוא לחדר ויתחבר לשרת שלו הוא יוכל לעשות זאת. חוץ ממצבי חירום אין מצב שהלקוחות באים ועשים שימוש בחדרים האלה." ומוסיף ומשיב: "כוונתי היא שאם צריך לעשות פעולה פיזית במחשב (למשל לכבות שרת) אז איש מהצוות של העוררת מבצע את זה בהתאם לבקשה ספציפית של הלקוח." (פרוטוקול עמ' 5).

35. העוררת טוענת בסיכומיה, כי תנאי אחסון ייעודיים אינם דבר ייחודי, ונותנת דוגמא ארכיון של מסמכים אשר דורש מיזוג ושומרי לחות על מנת לשמור על איכות/תקינות המסמכים. כמו כן טוענת העוררת כי היא דומה בפעילותה למחסן לוגיסטי..ברם, העוררת לא טרחה לצרף, בהליך זה, כל אסמכתא המעידה כי עסק כגון ארכיון/מחסן לוגיסטי מחויב בסיווג "מחסן" על פי צו המסים של עיריית הרצליה.

36. זאת ועוד, בדיון אשר נערך בפני הועדה ביום 13/13/19 (להלן: "הדיון השני") נשאל מר אסולין (מנהל הארנונה) על ידי ב"כ העוררת בחקירה נגדית (עמ' 4):

ש: נניח יש לי נכס של 100-מטר, ואני משכיר את כולו ללקוחות שונים שמקיימים בו את הארכיון שלהם. והנכס עפ"י בנייתו הוא מיועד מטיבו להיות ארכיון. כיצד תסווג את הנכס?



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 14215-12-20 גלובל דאטה סנטר בע"מ נ' עיריית הרצליה

ת:אסווג אותו כעסק.

37. על פי החומרים הרבים שהוצגו בפני הועדה, והעדויות שנשמעו בדיונים, אין חולק על כך כי המידע אשר נשמר בשרתים אשר בנכס, מתעדכן מרחוק ומתבצעות בו פעולות שוטפות.

38. מבלי להכריע האם פירסומי העוררת באתר האינטרנט שלה, בכתבות אשר פורסמו ובכנסים אשר הציגה עצמה, כפי שהובאו באמצעות מומחה המשיב, נכונים ומשקפים את הנעשה בנכס, אני סבור כי העובדות אשר אינן שנויות במחלוקת עולות כדי פעילות עסקית אשר מוציאות את העוררת מגדרי סעיף 12.4 (א)(1).

39. גם אם נקבל את כל טענות העוררת, בדבר אופי הפעילות שלה בנכס (היינו – איחסון בלבד של מעין ארכיב קלסרים מודרני), עדיין לא זכאית העוררת ליהנות מסיווג הנכס, לצרכי ארנונה, כמחסן, וזאת משאין מחלוקת כי עיסקה של העוררת הוא איחסון שרתים, ומשזו פעילותה העיסקית בנכס – לא נכנסת הפעילות בנכס להגדרה של מחסן בצו הארנונה. בדומה – גם אם עיסקה של העוררת היה אך ורק ארכיב קלסרים בהרצליה, וכל הפעילות הייתה הכנסה והוצאה של קלסרים מהארכיב – משזו לב הפעילות העיסקית בנכס – היה העסק מחוייב כעסק ולא כמחסן.

40. לפיכך, לעניות דעתי, דין טענת העוררת כי יש לחייב הנכס כמחסן ולא כעסק – להידחות".

החלק בערר העוסק בטענת סיווג הנכס לצרכי ארנונה בסיווג מחסן נדחה כמפורט בחוות דעת יו"ר הוועדה ובהסכמת כלל חברי הוועדה. החלק בערר העוסק בטענה הנוספת שהעלתה העוררת ביחס לפטור הנכס מארנונה כנכס לא ראוי לשימוש התקבלה בחלקה.

רקע עובדתי וההליכים הקודמים בתמצית

5. ביסוד עררי הארנונה לשנים 2014-2018 שנדונו במאוחד בוועדת הערר, החלטת המשיב לסווג את הנכס לפי סעיף 2.1 לצו הארנונה שעניינו שכותרתו: "משרדים, שירותים ומסחר".

לערר נשוא ההחלטה שלפני קדמו הליכים הכוללים ערר והחלטה שנתנה בו על-ידי ועדת הערר, וכן ערעור שהוגש על –ידי המערערת בעמ"נ (ת"א) 42044-03-15 בפני כב' השופטת העמיתת יהודית שטופמן (להלן: "הערר הקודם" ו- "הערעור הקודם" וביחד- "ההליכים הקודמים"). בערר הקודם קבעה ועדת הערר לעניין סיווג הנכס כך:

.. "מהראיות שנשמעו עולה כי בעצם עסקה של העוררת הוא מתן שירותי אחסון לשרתים בנכס נשוא הערר, כאשר בנוסף לאחסון עצמו ניתן שירות של אספקת חשמל לשרתים אלה, של אספקת מיזוג אוויר לשרתים אלה ושל אספקת שירותי שמירה פיזיים לשרתים אלה. מכאן, אנו סבורים כי מדובר במבנה שמשמש לאחסנה אך הוא משמש גם למתן שירותים נוספים להחסנה כפי שציינו וכן זהו לב ליבה של הפעילות העסקית שמקיימת העוררת ושנעשית בנכס. לנוכח האמור, ומשאנו מחויבים ללשונו של צו הארנונה, באנו לכלל החלטה כל לא ניתן לסווג הנכס כמחסן, וכי יש לחייבו לצרכי ארנונה בסיווג של עסק לפי סעיף 2.1 לצו הארנונה". (ההדגשה במקור ה.ע. נספח 3 לעתירה).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-12-14215 גלובל דאטה סנטר בע"מ נ' עיריית הרצליה

6. ביום 1.7.2015 נדון הערעור הקודם לפני כב' השופטת העמיתה י. שטופמן. ב"כ המערער חזר על טענתו כי הסיווג הנכון לנכס הוא כמחסן, וב"כ עיריית הרצליה טענה כי לצורך הסיווג כמחסן ישנם שני תנאים מצטברים שצריכים להתקיים. הראשון, כי מדובר באחסנה. השני, כי לא מתקיימת בנכס פעילות עסקית.

כב' השופטת שטופמן הציעה לצדדים: **"לשוב לוועדת הערר על מנת להשמיע, בפני וועדת הערר, ראיות לצורך קביעת הסיווג שלפיו תחויב 'חוות השרתים'".** הצדדים הסכימו להצעה. בנוסף, הסכימו הצדדים כי ההחלטה בערר הקודם תבוטל, והצדדים יגישו תצהירים וסיכומים לפני ועדת הערר. להסכמתם נתן תוקף של פסק דין. בהמשך לכך הוגשו תצהירים, חוות דעת הצדדים, התנהל דיון הוכחות והוגשו סיכומי הצדדים לוועדת הערר אשר החלטתה מיום 25.10.2020 היא ביסוד המחלוקת בין הצדדים.

טענות הצדדים בתמצית

המערער

לטענת המערער מסקנה המשפטית של ועדת הערר שגויה, באשר על-פי המוסכם בין הצדדים, הנכס משמש אך ורק לאחסנה - (גניזה דיגיטלית) כלשון סעיף הגדרת "מחסנים" בצו הארנונה. עובדה מוסכמת היא כי בנכס לא מתבצעת בו כל פעילות אחרת כגון משרדים, הפצה שיווק, אשר מתבצעת במשרדי המערער בכתובת אחרת. ועדת הערר קבעה בסעיף 30 להחלטתה כי אין חולק על כי לבת העסק של המערער הוא אחסון שרתים בנכס. מכאן שטענת המשיב שוועדת הערר קבעה כקביעה עובדתית כי בנכס בוצעה פעילות עסקית נוספת מעבר לאחסנה אינה נכונה. רוב טענותיה העובדתיות של המערער התקבלו דווקא על-ידי ועדת הערר.

7. קביעת ועדת הערר שהמערער אינה זכאית ליהנות מסיווג הנכס לצרכי ארנונה כמחסן היא קביעה משפטית הנסמכת על הקביעה העובדתית כי הפעילות בנכס היא אחסון שרתים. טענות המשיב בערעור מטעות ואינן נסמכות על הקביעות העובדתיות של ועדת הערר.

8. כלל יסוד הוא כי חיוב ארנונה נקבע על-פי השימוש שנעשה בנכס בפועל ולא על-פי מיהות המחזיק והאם המחזיק הוא נישום הפועל למטרות עסקיות. מרגע שהועדה קבועה כי השימוש בנכס הוא לאחסנה, די בכך לקבל את טענתה כי הסיווג הנכון של הנכס הוא "מחסנים", ואין זה רלוונטי האם המערער גובה דמי שכירות בגין שטח האחסנה. הועדה שינתה את נימוקיה בהחלטותיה בעניין סיווג הנכס, ורק בהחלטה השנייה קבעה כי השכרת המחסן שוללת את הסיווג למחסן. אין היגיון בכך שבגין שימושים זהים בנכס ישולמו תעריפי ארנונה שונים על יסוד סיווגים שונים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 14215-12-20 גלובל דאטה סנטר בע"מ נ' עיריית הרצליה

9. התיבה בהגדרת סיווג מחסנים בצו הארנונה הקובע: "ושלא נעשית בן פעילות מסחרית" מיועדת להחריג נכסים שבהם מתקיימת לצד פעילות העסק למחסן פעילות נוספת. מאחר והועדה קבעה שהנכס משמש רק לאחסון ולא נעשית בו פעילות עסקית היה עליה לקבוע כי סיווגו הנכון הוא כ- "מחסנים".

10. נכון שמקור פרנסת המערערת הוא השכרת שטח האחסון לאחרים, אבל הפעילות המשרדית של ההשכרה, שיווק וכיוצ"ב מבוצעת במשרדי המערערת אשר ממוקמים בנכס אחר, המצוי בכתובת אחרת, שמחויב בסיווג היקר ביותר של "משרדים, שירותים ומסחר", ולכן מסקנת הועדה כי מבוצעת במחסן פעילות עסקית שגויה.

11. הועדה התעלמה מספק דינה של כב' השופטת רונן בעמ"נ (ת"א) 60288-06-13 ש.ה.א שירותים הובלה ואיחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (26.2.2014) (להלן: "עניין ש.ה.א שירותים"), שם נקבע כי אין בהשכרת שטחי אחסון כדי לשלול את סיווג הנכס כמחסן. הועדה כלל לא התייחסה לפסק דין זה בהחלטתה.

12. בהתאם להלכה הפסוקה, יש להעדיף פרשנות פוזיטיבית ספציפית על-פני קטגוריה שירותית שלצדה תעריף גורף. לאור כל האמור מבוקש לקבל את הערעור.

המשיב

13. החלטת ועדת הערר נשענת על שני אדנים. הראשון, קביעה עובדתית כי בנכס מתקיימת פעילות עסקית כך שאינו משמש רק לאחסנה. השני, נימוק ועובדתי ומשפטי לפיו אחסון בלבד של שרתים – מעין ארכיב קלסרים מודרני, אינו מזכה בסיווג הנכס כמחסן שכן זו פעילות עסקית בנכס.

14. אין מקום להתערב בקביעות אלה לא עובדתית ולא משפטית. הלכה היא כי ערכאת הערעור אינה מתערבת בממצאים העובדתיים של הערכאה הדיונית, כך גם בערעור מנהלי על החלטה מנהלית של ועדת ערעור לענייני ארנונה. בנוסף, קבעו בתי המשפט בהלכה מבוססת כי בית המשפט לא ישים עצמו בנעלי הערכאה הדיונית ולא יתערב בהחלטתה אלא אם כן היא נגועה בחוסר סבירות קיצונית, מה שאין הדבר כך בנסיבות העניין.

15. בנכס מתקיימת פעילות עסקית והוא לא משמש רק לאחסנה שכן השרתים מחוברים on line ללקוחות ומאפשרים מגוון שירותים דיגיטליים; המידע שנשמר בשרתים אשר בנכס מתעדכן מרחוק באמצעות פעולות וירטואליות שוטפות; מיקום הנכס נבחר להנגשתו ללקוחות ולטכנאים מטעמים; הלקוחות הגדולים של המערערת מחזיקים במקום חדרים ייעודיים הנעולים באמצעות קוראים ביומטריים; המערערת מספקת שירותים פיזיים באמצעות אנשי צוות מטעמה – "שירותי אצבע" של כיבוי מחשב וכיוצ"ב לפי דרישת הלקוח; בנוסף להשכרת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-12-14215 גלובל דאטה סנטר בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 שטח ריצפה ללקוחות, ניתנים להם שירותי שמירה, מיגון, חשמל מיוצב, מיזוג, מערכת כיבוי
- 2 ומערכת ניטור ובקרה. ועדת הערר קיבלה את עיקר טענותיה העובדתיות של המשיב בניגוד
- 3 לטענות מנהל המערערת ותצהירו וקבעה כי הן פעילות עסקית לכל דבר ועניין. גם המערערת
- 4 מקיימת פעילות עסקית בנכס וגם לקוחותיה מקיימים פעילות עסקית בנכס.
- 5 16. גם אם היה מדובר באחסון בלבד של שרתים שהוא מעין ארכיב מודרני, עדיין זו פעילותה
- 6 העסקית של המערערת המתבצעת בנכס.
- 7 17. פסק הדין בעניין ש.ה.א שירותים אינו רלוונטי למחלוקת. ההכרעה שהתקבלה שם הייתה
- 8 במחלוקת משפטית בלבד, בין סיווג על פי סעיף שיורי לסיווג כמחסן. סיווג הנכס על-ידי המשיב
- 9 בנסיבות העניין אינו סיווג שיורי כלל ועיקר. יש הבדל גם בין צו הארנונה של עיריית תל אביב
- 10 שנדון בעניין ש.ה.א שירותים לצו הארנונה של עיריית הרצליה.
- 11 18. החלטתה הקודמת של ועדת הערר בוטלה ואין מקום בערעור זה להסתמכות עליה, וממילא לא
- 12 נקבע בה כי התקבלו בה טענות המערערת כי הנכס משמש לאחסון בלבד.
- 13 19. הפירוש בו בחרה ועדת הערר לצו הארנונה סביר, ולפיכך אף אם יש פירוש אפשרי אחר לצו אין
- 14 מקום להתערבות שיפוטית בהחלטת ועדת הערר.
- 15 20. בתשובת המשיב לתגובת המערערת לכתב התשובה לערעור הפנה המשיב להחלטת ועדת הערר
- 16 לענייני ארנונה בתל אביב בעררים מס 1 140020192 ו-140021786 **מד 1 אי סי בע"מ נ' מנהל**
- 17 **הארנונה, עיריית תל אביב** (להלן: "**עירי מד 1**") בגדרם התעוררה לטענתו שאלה דומה של
- 18 סיווג נכס המשמש כחוות שרתים. בעניין עירי מד 1 נפסק על ידי ועדת הערר כי הנכס משמש
- 19 לאחסנה, שמירה, אבטחה, ותפעול של מידע, ובעת אחסונם נעשה לפחות בחלק מהשרתים
- 20 שימוש שוטף מרחוק שאינו מהווה אחסון בלבד, אלא חלק מפעילות החברות עצמן, המהווה
- 21 שימוש במידע המאוחסן ושימוש בשרתים אמנם מרחוק, וכן אין מדובר בנכס המשמש לאחסנה
- 22 בלבד לצורך הסיווג לפי צו הארנונה.
- 23 **דיון והכרעה**
- 24 21. אקדים ואומר כי לאחר עיון בטענות הצדדים, בכתב ובעל-פה, הגעתי למסקנה כי דין הערעור
- 25 להתקבל להלן נימוקי:
- 26 22. כידוע ההלכה היא כי ועדת הערר היא הרשות המוסמכת לבחון טענותיו של מחזיק בנכס כנגד
- 27 החלטות מנהל הארנונה שברשויות המקומיות. ככלל, בית המשפט לעניינים מנהליים בשבתו
- 28 כערכאת ערעור על החלטות ועדת הערר לא ישים עצמו בנעליה לא יחליף את שיקול דעתה
- 29 בשיקול דעתו ולא יתערב בהחלטותיה, אלא יתמקד בבחינת סבירות ההחלטה בנסיבות העניין
- 30 ראו: (ע"א 8588/00 **עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ**, פ"ד נ"ז(3) 337 ;



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 14215-12-20 גלובל דאטה סנטר בע"מ נ' עיריית הרצליה

עמ"נ (ת"א) 6650-04-17 מנהל הארנונה עיריית הרצליה נ' אקרשטיין תעשיות בע"מ (12.2017) (להלן: "עניין אקרשטיין"); עמ"נ (מרכז) 44487-08-14 חברת טי.אס.סי.אס תקשורת בע"מ נ' עיריית פתח תקווה (10.11.2015); עמ"נ (ת"א) 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (15.11.2007).

הכלל הוא שאין מקום להשיג על ממצאיה העובדתיים של ועדת הערר בפני ערכאת הערעור. עמ"נ (חי') 53846-04-19 משולם אבני ובנו בע"מ נ' עיריית חיפה (17.03.2020), על הפסיקה הנזכרת שם (להלן: "עניין משולם"); עת"מ (ת"א) 32754-10-11 אמנון מרכוס עו"ד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (15.12.2011); עמ"נ 252/06 נכסי כלל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (5.2.2008); עמ"נ 347/06 שטראוס שיווק בע"מ נ' מנהל הארנונה (12.11.2006).

עם זאת, אם ימצא כי נפלה שגגה מלפני וועדת הערר בהסקת המסקנה המשפטית המתחייבת מתוך הממצאים העובדתיים שנקבעו על ידה, או אם נפלה טעות משפטית בהחלטתה, יתערב בית המשפט בהחלטת ועדת הערר. התערבות בהחלטת הוועדה תיעשה אם כן במקרים בהם מתגלה על פני הדברים שגיאה מהותית בהערכת הראיות ובהסקת המסקנות המשפטיות המתחייבות מהן. ראו: עניין אקרשטיין פסקה 12; עמ"נ (מינהליים ת"א) 5340-09-16 איי פוינט מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית רמת גן (04.03.2017); עמ"נ 41151-04-15 ג'נה תכשיטים בע"מ נ' עיריית רמת גן (18.10.2015).

על כן, כאשר העובדות עצמן אינן שנויות במחלוקת, והמחלוקת היא מחלוקת משפטית טהורה שעניינה השאלה מהו הסיווג הנכון של בית עסק מסוים, אין מניעה להתערב במסקנות אליהן הגיעה הוועדה, שכן כפי שנפסק, אין מדובר בשאלת של מדיניות המסורה לשיקול דעת הרשות, אלא לפרשנות של דין, שזהו תפקיד המסור לבית המשפט. ראו: עמ"נ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים (04.02.2015); עמ"נ (מינהליים ת"א) 69375-11-18 אר.אס.אס.שיווק יינות ומזון בע"מ נ' עיריית תל-אביב יפו (18.12.2019).

23. סבורתני כי כזה הוא העניין שלפני, וכי גם אם יתקבלו הממצאים העובדתיים שנקבעו על-ידי הוועדה, שגתה הוועדה בהסקת המסקנה המשפטית המתחייבת מתוך הממצאים העובדתיים שהסיקה על יסוד חומר הראיות שעמד בפניה ובמסקנתה ביחס לסיווג הנכון של השימוש בנכס, ולפיכך בנסיבות העניין שלפני, לאור התוצאה אליה הגיעה ועדת הערר מן הראוי להתערב בהחלטתה.

24. לעניין השימוש הנעשה בפועל בנכס קבעה ועדת הערר כאמור כי אין חולק על כי לבת העסק של המערער הוא אחסון שרתים בנכס, וכי זהו המוצר אותו היא מספקת ללקוחותיה. בשים לב



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 14215-12-20 גלובל דאטה סנטר בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 לקביעה זו, השאלה הטעונה הכרעה היא כיצד יש לפרש את הדיבור **"מבנה המשמש אך ורק**
2 **לאחסנה ולא מתבצעת בו פעילות עסקית"**, הקבוע בסעיף 12.4 (א)(1) לצו הארנונה והאם
3 מהקביעות העובדתיות של הוועדה עולה המסקנה כי בנכס מתבצעת פעילות עסקית, כקביעת
4 הוועדה.
- 5 25. בטרם אפנה לניתוח הפרשני ולמסקנות העולות ממנו אזכיר את הרקע הנורמטיבי הרלוונטי
6 לעניין. הסמכות לגביית ארנונה על-ידי הרשות המקומית קבועה כיום בחוק הסדרים במשק
7 המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: **"חוק ההסדרים"**).
8 בסעיף 8 לחוק ההסדרים נקבע כי יש לחשב את הארנונה בהתאם **"לסוג הנכס, לשימוש**
9 **ולמקומו"** ובתקנה 1 לתקנות ההסדרים מוגדר **"סיווג נכס"** כ**"קביעת סוג הנכס בהתאם**
10 **לשימוש בו"**.
- 11 26. כידוע, לעניין סיווג נכס לצרכי ארנונה המבחן העיקרי הוא השימוש שנעשה בו בפועל (ראו:
12 בר"מ 991/16 **אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ**, 5.8.2018);
13 עע"מ 803/15 **עיריית פתח תקווה נ' קונטאל אוטומציה ובקרה בע"מ** (13.9.2017); עע"מ
14 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' **עיריית תל אביב-יפו** (4.9.2012); ע"א 7975/98 **אחוזת**
15 **ראשונים רובינשטיין נ' עיריית ראשון לציון** (9.2.2003).
- 16 27. אבחן תחילה את העובדות המוסכמות ביחס לנכס ולשימוש שנעשה בנכס בפועל, בזיקה
17 לשאלה האם תנאי האחסון הייעודיים לאחסון השרתים והמידע הדיגיטאלי המאוחסן בהם
18 לגיבוי חורגים מפונקציית האחסנה הנדרשת לצורך סיווג השימוש במבנה כשימוש לאחסנה
19 בלבד, ומהווים פעילות עסקית המתבצעת במבנה כהגדרתה בסעיף 12.4 (א) (1) לצו הארנונה.
20 בהמשך אבחן את השאלה הנוגעת לפרשנות סעיף 12.4 (א)(1) לצו הארנונה, המגדיר **"מחסנים"**
21 (למעט נכסים מסוימים ברחוב סוקולוב): **"מבנה המשמש אך ורק לאחסנה ולא מתבצעת בו**
22 **פעילות עסקית"**, בזיקה לשאלה האם בשים לב לכך כי עסקה של המערערת הוא השכרת
23 שטחי רצפה לאחסנת שרתים, מוצא השימוש שהיא עושה בנכס בפועל מגדרה של הגדרת
24 **"מחסן"** כמשמעותו בסעיף 12.4 (א) (1) לצו הארנונה.
- 25 28. אין חולק על כי תנאי האחסון הייעודיים לאחסון השרתים בנכס לצורך גניזה דיגיטלית-אחסון
26 מידע של לקוחות המערערת לגיבוי, מצריכים בנוסף להשכרת שטח ריצפה ללקוחות בנכס
27 המצוי בקומת מרתף ללא חלונות, גם מתן תנאים סביבתיים מתאימים לאחסון ובהם: שירותי
28 שמירה לשרתים וכן מיגון, חשמל מיוצב, מיזוג, מערכת כיבוי ומערכת ניטור ובקרה, וכן כיבוי
29 של שרת לבקשת לקוח. בנוסף, במצבי חירום בלבד לקוחותיה הגדולים של המערערת שבחרו
30 בכך יכולים לבוא לחדר עם קורא ביומטרי שמחובר למערכת האבטחה של הלקוח ולהתחבר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-12-14215 גלובל דאטה סנטר בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 לשרת שלהם. השרתים מחוברים on line ללקוחות והמידע שנשמר לגיבוי בשרתים אשר בנכס
2 מתעדכן מרחוק לצרכי האחסנה באמצעות פעולות וירטואליות.
- 3 29. בשונה מבתי עסק המכונים בשמות המסחריים כגון "מחסני סטוק"; מחסן היבואן"; "מחסני
4 תאורה"; מחסני החשמל"; מחסני בגדים" - ששם המסחרי מיועד להעיד על גודלם, היצע
5 הסחורה הגדול הנמכר בהם, ומחירה הזול, שהפכו לאבן שואבת לצרכן הישראלי, במחסן
6 השרתים לא מבוצעת כל פעילות של מכירה, שיווק והפצה. השירותים המסופקים על-ידי
7 המערער ללקוחותיה ניתנים לצורך אחסנת המידע הדיגיטאלי לגיבוי בשרתים וכחלק
8 משירותי אחסנת השרתים.
- 9 30. אין חולק על כי למערער וגם ללקוחותיה, אשר כפי שנקבע על-ידי ועדת הערר מעוניינים כי
10 שרתיהם יהיו קרובים לבית עסקם, יש בית עסק או מקום נפרד שבו מבוצעת הפעילות
11 העסקית שלהם. למערער נכס אחר בעיר הרצליה שבו היא מקיימת את פעילותה העסקית
12 ובגינה היא מחוייבת בסיווג היקר ביותר של "משרדים, שירותים ומסחר". מדובר לפיכך בנכס
13 שהשימוש בו הומוגני ואינו רב תכליתי ומגוון כגון לארכיב ומשרד גם יחד, שאז יכול והמסקנה
14 ביחס לסיווג העסק לצרכי ארנונה הייתה שונה.
- 15 31. אף בשים לב לכך שהשרתים מחוברים on line ללקוחות, והמידע שנשמר בשרתים אשר בנכס
16 מתעדכן מרחוק באמצעות פעולות וירטואליות לצרכי אחסנה וגיבוי, אין משמעות הדבר כי
17 בנכס מתקיימת פעילות עסקית או פעילות אחרת לבד מאחסנה. אבהיר את כוונתי, אין חולק
18 על כי המידע נכנס לשרתים ויוצא מהם כשהיה, מבלי שנעשית בו כל פעולה או עיבוד בעת
19 שהייתו בנכס או על-ידי מי עובדי המערער, והוא מוחלף במידע אחר המיועד לאחסנה ולגיבוי
20 על-ידי הלקוחות המאחסנים את המידע. המידע הדיגיטלי מתעדכן לצרכי אחסנה בדומה
21 למידע גרפי כגון מלל כתוב, המתעדכן עם החלפת קלסרים במחסן המשמש לגניזת מסמכים,
22 אף אם בקצב גבוה יותר. בהרבה.
- 23 עם זאת הצו אינו כולל תנאי לפיו האחסנה תהייה ארוכת טווח דווקא. בנסיבות העניין ובשונה
24 מהעניין שנדון בעררים בעניין מד 1 אין כל ממצא עובדתי שנקבע על-ידי ועדת הערר, שלפיו
25 נעשה בשרתים שימוש שוטף מרחוק שאינו לצרכי אחסנה בלבד, וממילא עררי מד 1 נדונו לפי
26 נסיבותיהם, והכרעת וועדת הערר על קביעת ארנונה כללית שליד עיריית תל-אביב – יפו לפי צו
27 הארנונה לעיריית תל-אביב בהן איננה מחייבת לצורך ההכרעה במחלוקת שלפני.
- 28 32. גם מיקום הנכס שנבחר להנגשתו ללקוחות ולטכנאים מטעמם אינו חורף את דין השימוש
29 שנעשה בו כשימוש עסקי. בצו הארנונה קבעה עיריית הרצליה תעריפים שונים לפי אופי ומיקום
30 המחסן. מחסנים שלא ממוקמים ברחוב סוקולוב, אשר משמשים רק לאחסנה וללא פעילות
31 עסקית נהנים מתעריף נמוך מזה של מחסנים הממוקמים ברחוב סוקולוב, שאינם נמצאים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-12-14215 גלובל דאטה סנטר בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 בקומת מרתף או בעורף של הבניין שאיננו בחזית הרחוב. אין במיקום הנכס כשלעצמו כדי
2 לשלול את השימוש בו כמחסן ואת סיווגו לצורך תשלום ארנונה כמחסן.
- 3 33. בצו הארנונה של עיריית הרצליה, בשונה מצו הארנונה של עיריית תל אביב, גם לא קיים תנאי
4 לפיו לקוחות אינם מבקרים במחסנים. גם עצם ביקור טכנאי ככזה אינו פוסל את אופי השימוש
5 בנכס כמחסן, וממילא כפי שנקבע אין מדובר בביקורים תכופים אלא דחופים בלבד, למטרות
6 שימור המידע שבשרתים.
- 7 34. המסקנה אליה הגעתי לאור כל האמור לעיל היא כי השימוש בפועל בנכס בהתאם לעובדות
8 שנקבעו על-ידי וועדת הערער וביחס אליהן נקבע על ידה כי אין שנויות במחלוקת תנאי
9 האחסון הייעודיים לאחסון השרתים והמידע הדיגיטאלי המאוחסן בהם לגיבוי אינם חורגים
10 מפונקציית האחסנה הנדרשת לצורך סיווג השימוש במבנה כשימוש לאחסנה בלבד, ואינם
11 מהווים פעילות עסקית המתבצעת במבנה כהגדרתה בסעיף 12.4 (א) (1) לצו הארנונה.
- 12 35. אפנה עתה לבחינת השאלה השנייה הטעונה הכרעה והיא בשים לב לקביעה זו, כיצד יש לפרש
13 את הדיבור "מבנה המשמש אך ורק לאחסנה ולא מתבצעת בו פעילות עסקית", הקבוע בסעיף
14 12.4 (א)(1) לצו הארנונה, בזיקה לשאלה האם בשים לב לכך כי עסקה של המערער הוא
15 השכרת שטחים לאחסנת שרתים, מוצא השימוש שהיא עושה בנכס בפועל מגדרה של הגדרת
16 "מחסן" כמשמעותו בסעיף 12.4 (א) (1) לצו הארנונה.
17
- 18 36. כפי שנפסק בהלכה המבוססת תנאי מוקדם לפרשנות חיקוק הוא כי לשון החוק תוכל לשאת
19 את הפרשנות המוצעת מבחינה לשונית ראו: רע"א 3527/96 אקסלברד נ. מנהל מס רכוש -
20 אזור חדרה פ"ד נב(5) 399. מבין הפרשנויות שלשון החוק יכולה לשאת, יש להעדיף את הפרשנות
21 העולה בקנה אחד עם תכליתו של החוק.
- 22 כך גם בפרשנות דיני המס. בעניין זה נפסק בפסק דינו של כב' השופט ברק כי נקודת המוצא
23 היא לשון החוק, והשאלה היא אם לאפשרויות השונות יש עיגון ולו מינימאלי בלשון ההוראה.
24 מבין האפשרויות הלשוניות השונות יש לבחור אותה אפשרות המגשימה את מטרתה של
25 חקיקת המס:
26
- 27 "כמו כל חוק אחר, גם לעניין חוק מס נקודת המוצא היא לשון החוק, והשאלה היא, אם
28 לאפשרויות השונות יש עיגון, ולו מינימאלי, בלשון ההוראה. מבין האפשרויות הלשוניות
29 השונות יש לבחור אותה אפשרות, המגשימה את מטרתה של חקיקת המס. לעתים מטרת
30 החקיקה היא הטלת מס, ולעתים מטרתה היא פטור ממס. בזו כבזו על הפרשן ליתן אותו
31 פירוש, המביא להגשמת תכלית החקיקה. אין עליו לפרש את החוק לטובת הנישום (ראה ע"א
32 39/61 (המשביר בע"מ ואח' נ' מנהל הארנונה לפיצוי נזקי מלחמה, פ"ד טו 1765), בעמ'



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-12-14215 גלובל דאטה סנטר בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1769), כשם שאין עליו לפרשו לרעתו. טובתו של נישום אחד היא לעתים רעתו של נישום אחר. אין עליו לפרש את החוק באופן דווקני, כשם שאין עליו לפרשו באופן ליבראלי" ראו: ע"א 165/82 קיבוץ חצור נ' פקיד שומה רחובות, פ"ד לט(2) 70, 75.
37. מבחינת לשון החוק, אני סבורה כי אף אם הלשון יכולה להכיל את הפרשנות לה טוענת המערערת וגם את הפרשנות שאותה מאמץ המשיב, הפרשנות המילולית הפשוטה, והמיידיית בלשון בני אדם היא הפרשנות לה טוענת המערערת- שמחסן הוא נכס בו נעשה שימוש לאחסנה כפי שנעשה בנכס נשוא המחלוקת, וזאת אף אם מדובר בעסק של מחסן מבחינת בעליו.
38. להבנתי ההתייחסות בסעיף 12.4 (א) (1) לצו הארנונה ל"מבנה", הקביעה כי הוא משמש רק לאחסנה וכי נדרש כי לא תבוצע "בו" פעילות עסקית, ממקדת את הפרשנות הנכונה של הסעיף במבנה ובשימוש שנעשה בו, בשונה מהבעלות בו.
39. התוצאה אליה נגיע לו תתקבל פרשנות המשיב, שלפיה שני עסקים זהים העושים אותו שימוש בנכס – כמחסנים, ישלמו תעריפי ארנונה שונים עבור השימוש כמחסנים בהתאם לזהותם אינה הגיונית ואינה רצויה. הסעיף בצו הארנונה אינו כולל כל התייחסות לתשלום דמי שכירות או מוציא מגדרו את מי שגובה דמי שכירות בגין השימוש בנכס כמחסן.
40. תכלית הגדרת מחסן כ- "מבנה המשמש אך ורק לאחסנה ולא מתבצעת בו פעילות עסקית" בסעיף 12.4 (א) (1) לצו הארנונה היא להבטיח כי אין במבנה פעילות של קניה, מכירה, אספקה ושיווק של סחורה המאוחסנת במחסן והשימוש שנעשה בו הוא לאחסנה בלבד, ותכלית זו מוגשמת בנסיבות עניינה של המערערת. המחסן משמש לאחסנה, פשיטא.
41. למסקנה זו חיזוק ביתר הוראות סעיף 12.4 לצו הארנונה, שעניינם מבנה המשמש מחסן לחנות והרשום בלשכת רישום המקרקעין כחלקה נפרדת או כחלקת משנה נפרדת, שאינו ברחוב סוקולוב; מבנה המשמש אך ורק לאחסנה ולא מתבצעת בו פעילות עסקית הנמצא בקומת מרתף או בעורף הבניין שאיננו בחזית סוקולוב, שתכליתם להבטיח שאין בנכס פעילות עסקית של מכירה ושיווק של הסחורה המאוחסנת בהם.
42. כפי שנפסק ופורט לעיל, המבחן העיקרי לסיווג נכס הוא מבחן השימוש הספציפי הנעשה בו בפועל, ובהקשר זה בואר בפסק דינו של כב' הנשיא ברק (כתוארו אז) כי זהות המחזיק בנכס אינה נמנית על הקריטריונים הרלוונטיים בהטלת ארנונה שתחושב לפי שטח בהתאם לסוג



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 20-12-14215 גלובל דאטה סנטר בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 הנכס, לשימושו ולמקומו על פי הקבוע בסעיף 8(א) לחוק ההסדרים. ראו: ע"א 4335/01 עיריית
2 צפת נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ, נח(2) 17 (2003).
- 3 43. סבורתני כי יפים אף לענייננו הדברים שנקבעו בפסק דינה של כב' השופטת רונן בעניין ש.ה.א.
4 **שירותים** ביחס לצו הארנונה של עיריית תל-אביב, שקבועים בו תנאים נוספים שאינם נדרשים
5 לצורך סיווג נכס כמחסן בהתאם לצו הארנונה של עיריית הרצליה, בגדרו נפסק:
6 "המחסן דנן הוא מחסן בו לא מתבצעת פעילות מסחרית של קנייה ומכירה, אלא פעילות של
7 אחסון בלבד. המחוקק בקש לקבוע תעריף מופחת עבור מחסנים כאלה. השאלה היא האם
8 הוא בקש לקבוע תעריף כזה רק מקום בו המחסן משמש את בעליו שלו, בו הוא מאחסן סחורה
9 ששייכת לו, או שמא – ההקלה הזו צריכה לחול גם מקום בו ישנה "חוליה מתווכת" – עסק
10 כדוגמת המערערת, שנותן לעסקים אחרים שירותי אחסנה. קבלת טענת המשיב תביא לטעמי
11 לתוצאה בלתי רצויה. אם תחויב המערערת לשלם על שטח הנכס ארנונה בהתאם לסיווג של
12 בניינים שאינם משמשים למגורים, "תגלגל" המערערת ככל הנראה את התשלום הזה על
13 בעלי העסקים שעושים שימוש בשירותי המחסן שהיא משכירה. התוצאה תהיה שאותם
14 בעלי עסקים ששוכרים את שטח האחסון שלהם מהמערערת, ישלמו בפועל עבור שטחי
15 המחסן שלהם ארנונה בתעריף גבוה יותר מזה אותו משלמים בעלי עסקים אחרים, שעושים
16 אותו שימוש עצמו במחסן, אלא שהמחסן נמצא בבעלותם".
- 17
- 18 אף בענייננו סבורתני כי התעריף המופחת לחיוב מחסנים בארנונה הוא התעריף החל בהתאם
19 לסיווג הנכון של הנכס, לאור השימוש הנעשה בו בפועל, אף בהתחשב בשירותי האחסנה
20 שמספקת המערערת ללקוחותיה, כפי שפורט לעיל.
- 21
- 22 44. לאור כל האמור לעיל הגעתי למסקנה לפיה יש לסווג את הנכס נשוא המחלוקת בסיווג
23 "**מחסנים**" לפי סעיף 12.4 (א)(1) לצו הארנונה, ולפיכך העתירה מתקבלת כמבוקש.
24 המשיב ישא בהוצאות המערערת בסך 10,000 ₪.
- 25
- 26
- 27 ניתן היום, ו' כסלו תשפ"ב, 10 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.
- 28

(רצם מרצ)

הדס עובדיה, שופטת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 14215-12-20 גלובל דאטה סנטר בע"מ נ' עיריית הרצליה

1

2

