



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

עמ"נ 50078-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ

לפני כבוד השופטת ירדנה סרוסי

מערערת ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון
ע"י ב"כ עוה"ד ארז שפירא וכרמית פרוסט

נגד

משיבה תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד טל יצחק אזרואל ועידן שרון

פסק דין

1 בפניי ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה במחוז תל אביב מיום
2 4.8.2020 בערר חל/16/85009 (להלן, בהתאמה: "ההחלטה", "ועדת הערר" ו-"הערר").
3 עיקרו של הערעור בשאלה, האם יש להביא בחשבון את עלותו של מתקן אחסון רובוטי
4 במסגרת תחשיב היטל השבחה.
5

6 רקע בתמצית

7 1. המשיבה היא בעלת הזכויות במגרש באזור התעשייה שבצפון מזרח העיר חולון (להלן:
8 "המקרקעין"). על המקרקעין חלה תוכנית ח/499/א' המייעדת את המקרקעין
9 לתעשייה, מלאכה ואחסון (להלן: "התוכנית המשביחה"). המצב התכנוני הקודם לעניין
10 חישוב השבחה מעוגן בתכנית ח/310, במסגרתה נקבע יעוד המקרקעין לתעשייה, דרך
11 ושצ"פ.

12 2. ביום 29.4.2012 אושרה בקשת המשיבה להיתר לבניית מחסן קירור אוטומטי על
13 המקרקעין בגובה של 23.5 מ', בנפח אחסון של כ-70,000 קו"ב. במצב הקודם ניתן היה
14 להקים מבנה בגובה של 12 מ', בנפח אחסון של כ-35,000 קו"ב.

15 3. בעקבות מימוש הזכויות בדרך של היתר בנייה הוציאה המערערת למשיבה שומת היטל
16 השבחה. המשיבה חלקה על שומת המערערת, ושמאי מכריע מונה לשם הכרעה
17 במחלוקת.



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

עמ"נ 50078-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ

- 1 2,604,210 השמאי המכריע קבע כי כתוצאה מהתוכנית המשביחה חלה השבחה בסך של 2,604,210
2 ש"ח (לאחר תיקון טעות אריתמטית) בגין תוספת נפח האחסון. המשיבה הגישה ערר
3 לוועדת הערר כנגד החלטת השמאי המכריע. במסגרת הערר, עלתה הטענה כי על מנת
4 לנצל את מלוא נפח האחסון, נדרש מתקן רובוטי, וכי יש להתחשב בעלותו במסגרת
5 תחשיב השומה.
- 6 5. ביום 27.6.2018 ניתנה החלטת ביניים על ידי ועדת הערר (להלן: "החלטת הביניים")
7 במסגרתה התבקש השמאי המכריע להבהיר את עמדתו לעניין הכללת עלות המתקן
8 הרובוטי בתחשיב השומה, כדלהלן: "מאחר שהשימוש במתקן הרובוטי חיוני לצורך
9 ניצול מלוא נפח האחסנה שנוצר במצב החדש, היה מקום לתת ביטוי לעלותו של
10 המתקן הרובוטי, במסגרת תחשיב ההשבחה. במובן זה אין המתקן הרובוטי שונה
11 ממתקן חניה, המאפשר תוספת מקומות חניה בשטח נתון. כשם שעלותם של מתקני
12 [חניה – י"ס] צריכה להיות מובאת במסגרת העלויות בתחשיב ההשבחה, כך גם יש
13 להתחשב [ב]עלות המתקן הרובוטי, שבלעדיו אין לניצול מלוא נפח האחסנה" (שם,
14 בעמ' 5).
- 15 6. לאחר קבלת התייחסות השמאי המכריע להחלטת הביניים, קבעה ועדת הערר ביום
16 22.8.2018 כי יש לבחון את ההשבחה שחלה בהתחשב בעלות המתקן הרובוטי, והחזירה
17 את התיק לשמאי המכריע על מנת שיתקן את שומתו בהתאם. מאחר שהשמאי המכריע
18 סיים את כהונתו, לבחינת השאלה מונתה השמאית דנה שיחור. השמאית שיחור קבעה
19 כי לאור עלות המתקן הרובוטי, לא חלה השבחה בנכס הנדון עקב אישורה של התוכנית
20 המשביחה.
- 21 7. המערערת הגישה השגה לוועדת הערר על קביעת השמאית שיחור. וועדת הערר דחתה
22 את ההשגה, תוך חזרה על עמדתה מהחלטת הביניים. על החלטה זו הוגש הערעור
23 שבפניי.
- 24 8. יצוין, כי לאחר מתן החלטה, הגישה המערערת בקשה לקבלת החלטה בעניין שיעור
25 הריבית שיתווסף לסכום שעליה להשיב למשיבה, לפי הוראות סעיף 17 לתוספת
26 השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית").
27 במסגרת הבקשה, התבקשה ועדת הערר לקבוע כי לסכום ההשבה לא יתווספו ריביות
28 בגין התקופה שבה התנהלו ההליכים לבירור השומה.



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

עמ"נ 50078-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ

9. בהחלטה מיום 13.9.2020 ציינה ועדת הערר, כי המערערת לא פנתה בכל בקשה בעניין הריבית בעת שהתיק היה תלוי ועומד, ומשהתיק הוכרע והטיפול בו הסתיים, יחול הדין הקבוע בתוספת השלישית.

4 טענות המערערת בתמצית

- 5 10. לטענת המערערת בקביעת השווי של המקרקעין אין להביא בחשבון עלויות שלא
6 קשורות בקשר סיבתי לתוכנית המשביחה. בניגוד למתקני חניה או לקרן חניה, שהן
7 עלויות הכרחיות הנובעות מהתוכנית וללא הוצאתן לא ניתן לקבל את היתר הבנייה,
8 במקרה הנדון הבקשה להיתר הבנייה אושרה ללא כל תלות במתקן הרבובטי.
9 11. שמאי המשיבה עצמו קבע כי אין להביא בחישוב היטל ההשבחה את עלות המתקן
10 הרבובטי.
11 12. בקביעת שווי המקרקעין, השמאי המכריע לא הביא בחשבון את התועלת להגדלת נפח
12 האחסון הנובע מהתקנת המתקן הרבובטי, וקבע את ההשבחה בהתאם לעקרונות
13 שהצדדים התייחסו אליהם – התועלת שצמחה מהגובה, ובאופן הדרגתי.
14 13. אין גם להשוות בין המתקן הרבובטי לבין מתקני חניה מכיוון שהמתקן הרבובטי הוא
15 מיטלטלין, ולא מקרקעין, ואין לו השפעה על שווי המקרקעין.
16 14. את השווי להיטל ההשבחה בוחנים לפי שווי המקרקעין ולא לפי שווי העסק. גם אם
17 קונה סביר ירכוש את המבנה לצרכי אחסון, עלות המתקן הרבובטי לא תובא בחשבון
18 בשווי הקרקע, שכן אין כל הכרח כי המתקן ישרת את הקונה לצרכיו. לפיכך, לא מדובר
19 בשווי אובייקטיבי של המקרקעין.
20 15. השימוש היעיל והטוב בנכס הוא לתעשייה ולא לאחסון ולכן אין להביא בחשבון את
21 עלות המתקן, שאינו מיועד לשמש את העסק לתעשייה. ברם, גם אם נערוך את השומה
22 בהתאם לשווי אחסון, עדיין המתקן לא משפיע על שווי המקרקעין. יש להניח כי
23 המשיבה תעתיק את המתקן הרבובטי למיקום העסק החדש.
24 16. אין כל קושי לנצל את מלוא נפח האחסון גם ללא המתקן הרבובטי, אך ביעילות תפעולית
25 נמוכה יותר. המתקן הרבובטי מהווה שיפור טכנולוגי של מתקני אחסון. כשם שאין
26 לקחת בחשבון עלויות הקמת מידוף, כך אין להביא בחשבון את עלות המתקן הרבובטי.
27 17. המשמעות של התחשבות בעלות המתקן הרבובטי בחישוב ההשבחה היא כי הקופה
28 הציבורית תממן למשיבה את עלות הקמת המתקן.



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

עמ"נ 50078-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ

18. לחילופין, אם תתקבל עמדת ועדת הערר, אזי לצד עלות המתקן הרובוטי יש להביא בחשבון את התועלת שצומחת ממנו, שכן יש להניח, שהמשיבה לא הייתה רוכשת את המתקן אם הדבר היה פוגע בה. כך למשל, יש להביא בחשבון חסכון בעלויות, לרבות בכוח אדם, חסכון בפחת של מוצרי המזון המאוחסנים וכדומה.
19. השמאית שיחורר ייחסה את עלות הקמת המתקן הרובוטי בחלוקה שווה בשני מצבי התכנון, דהיינו, מחצית מעלות המתקן יוחסה למצב התכנוני הקודם. אולם, אם עוד במצב הקודם היה ניתן להקים את המתקן, ההפרש בעלות המתקן במצב החדש היא לכל היותר תוספת מידוף לגובה. לכן, יש להביא בחשבון רק את העלות השולית הנוספת ולא את העלות הקבועה הנובעת מהקמת המתקן.
20. יש לקבוע נוכח הפסיקה כי על סכום ההחזר, כפי שבוצע, תחול ריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, ולא ריבית עונשית.

טענות המשיבה בתמצית

21. המשיבה סומכת ידיה על החלטת ועדת הערר. לדידה, דין הערעור להידחות על הסף בשל הכלל לפיו בית המשפט לא יתערב בענייני תכנון ובניה, שהם במומחיות ועדת הערר, אלא בפגמים מהמשפט המנהלי בלבד. עיון בטענות המערערת מגלה כי מדובר בטענות שמאיות שבתחום מומחיות ועדת הערר והשמאית שיחורר.
22. יתרה מזו, עיקרי הטענות מלאים בטענות אשר כלל לא הועלו במסגרת הדיון שהתקיים בפני ועדת הערר, שמהוות שינוי חזית באופן שמחייב את סילוקן על הסף. כך, למשל בנוגע לטענות, כי לא הוכח שבמועד הקובע אפשרות הקמת המתקן הרובוטי השפיעה על שווי ההשבחה; כי אין להתחשב בעלות המתקן הרובוטי מכיוון שאחסון אינו השימוש הטוב והיעיל; וכי לצד העלות של הקמת המתקן הרובוטי, קיימת גם תועלת לעסק.
23. דין הערעור להידחות על הסף גם מהטעם שהיתר הבנייה לא מומש על ידי המשיבה, ולפיכך הסעד המבוקש בערעור הפך לתיאורטי ולאקדמי בלבד.
24. לגופו של עניין טוענת המערערת, כי הגדלת הנפח של המבנה היא חסרת תועלת במקרה דנן, אלמלא יוקם מתקן שמאפשר את ניצול מלוא הנפח המוגדל. ללא הקמת המתקן הרובוטי לא ניתן לנצל את מרכיב הגובה, ולגובה כשלעצמו אין כל שווי כלכלי. מכאן שאין אפשרות לחשב את ההשבחה בהתעלם מעלויות המתקן.





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

עמ"נ 50078-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ

25. מתקן רובוטי מהווה חלק מהמקרקעין עם חיבורו לנכס. דומה חיבורו לחיבור מטבח או מערכת מיזוג מרכזית, שלמרות קיומה של אפשרות טכנית לפרקם מהמבנה, הרי שבמהותם הם מהווים חלק בלתי נפרד מהמקרקעין. בהיעדרם, לא ניתן לממש את הפוטנציאל הגלום במקרקעין. השמאי המכריע בעצמו סבר כך, שהרי הביא בחשבון את התועלת שבמתקן הרובוטי במצב החדש במסגרת תחשיב ההשבחה.
26. המשיבה אינה חולקת על כך שהשימוש המיטבי לפי התוכנית המשביחה הוא לתעשייה. יחד עם זאת, השימוש המבוקש בהיתר הוא בהגבהת הקומה בלבד. הוועדה המקומית אינה נפגעת בקביעה זו, שכן בעת מימוש מלא בעתיד בהיתר או במכר היא תוכל לקבל את מלוא היטל ההשבחה. על כן אין לקביעה זו כל רלוונטיות לשאלה האם יש או אין להתחשב בעלות הקמת המתקן.
27. טענת המערערת כלפי השמאית שיחור גם אינה מובנת, שהרי השמאית שיחור הדגישה כי היא מקבלת את ערכי השווי של השמאי המכריע, ואף מחמירה עליהם, הן לגבי אחוז התועלת בתוספת הנפח והן לגבי מקדם עלויות של 50% במצב קודם. יתרה מכך, השמאית שיחור הראתה באופן ברור ומנומק, כי עדיין נותר פער עלויות עודפות שמאין את ההשבחה.
28. טענת המערערת לחיסכון בעלויות, שנטענה תוך הרחבת חזית, גם אם הייתה מוכחת, הרי שאינה עומדת נוכח עלות אחזקה גבוהה ובלאי גבוה של המתקן. מעבר לכך עלות תפעול מתקן רובוטי גם באה לידי ביטוי בצורך בקיומו של עסק חי כדי ליצור כדאיות כלכלית. בהתאם, יש להתחשב גם בסיכון הכרוך בתפעול עסק מסוג אחסון ולוגיסטיקה לכל אורך חיי הנכס והמתקן.
29. אשר לחיוב הריבית, הרי שהמערערת הגישה הודעת חדילה בעניין ת"צ (ת"א) 32646-09-13 קצור נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (11.2.2014) והתחייבה להשיב את היטלי ההשבחה ששולמו והופחתו או בוטלו, בצירוף ריבית פיגורים ממועד התשלום. זאת, ללא כל סייג, וכארבעה חודשים לאחר שניתן פסק הדין בעניין ת"צ (מרכז) 26550-03-12 אולפניר נ' עיריית ראשון לציון (9.9.2013) שקבע הסדר אחר. חדילה זו מהווה מעשה בית דין ומקימה כנגד המערערת השתק, והיא מנועה מלטעון אחרת.
30. כמו כן, בענייננו מדובר בגבייה לא צודקת של היטל, כאשר מצד אחד מתקיים אשם כבד מצד המערערת בהוצאת חיוב בלתי סביר ובגריירה של המשיבה להליכים במשך למעלה מארבע שנים וחצי, ומצד שני המשיבה התנהלה ללא רבב והיא שילמה את ההיטל במועדו תחת מחאה וכתנאי לקבלת היתר הבנייה.



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

עמ"נ 20-10-50078 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ

31. בנוסף, לדידה, בית המשפט, כמו גם ועדת הערר, נעדרים סמכות לדון בהפחתת ריבית ההשבה. המחוקק נקט בסעיף 16 לתוספת השלישית בלשון "בעל המקרקעין" כדי להעניק אך ורק לנישום את האפשרות לבקש הפחתה בתשלומי הפיגורים. חוסר סימטריה זה אינו מקרי, שכן הוועדה המקומית היא הגוף המפיק את השומה, ולפיכך ראוי שהוא זה שיישא במלוא הסיכון הכרוך בהפקת שומה מנופחת, על ידי חיוב בהשבה עם ריבית פיגורים, שלא ניתן להפחיתה. לשונו של סעיף 16 מורה הסדר שלילי מובהק. המחוקק קבע למעשה, כי תקופת ריבית הפיגורים לה זכאי הנישום אינה ניתנת לקיצור.

8 דיון והכרעה

32. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות ולאחר ששמעתי את הצדדים בדיון שנערך בפניי, אני סבורה כי דין הערעור להידחות. החלטת ועדת הערר בדין יסודה, ואין להתערב בה.

33. תחילה אציין, כי לאחר שהובהר לי במסגרת הדיון, כי להכרעה בערעור יש משמעות אופרטיבית והדיון בו לא התייתר, שכן ייתכן כי היתר הבנייה ימומש בעתיד (עמ' 4, ש' 20 – עמ' 5, ש' 3 לפרוטוקול), מצאתי לנכון לדון בערעור.

34. לגופו של עניין, אני סבורה כי בהתאם להלכה הפסוקה, בנסיבות המקרה דן יש להתחשב בעלות המתקן הרבובטי, תחת ההנחה כי התקנתו נדרשת והכרחית לצורך השאת השימוש במקרקעין במסגרת היתר הבנייה.

35. ב-בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין (22.3.2021), שפורסם לאחר הגשת עיקרי הטיעון מטעם המערערת, נקבע כדלהלן:

"טענתה העיקרית של הוועדה המקומית הייתה כי חובת התשלום לקרן החניה אינה קבועה בתכנית המשביחה ועל כן ברי כי מדובר בחיוב 'חיצוני' שאין לקחתה בחשבון בשיעור היטל ההשבחה. אין בידי לקבל פרשנות מצמצמת זו. לעמדתי, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני



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

עמ"נ 50078-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ

- 1 של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס. יתר על כן,
2 ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב
3 קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב
4 שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בענייננו, על אף
5 שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו
6 אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת
7 השומה" (שם, פס' 18 – 19, ההדגשות שלי – י"ס).
- 8 36. כלומר, מפסק הדין עולה כי נוסף על הוצאות "פנימיות" שעולות מהתוכנית המשביחה
9 עצמה, יש להתחשב גם בהוצאות שיש להן השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש
10 והן נדרשות לשם מימוש מלוא הפוטנציאל שלו.
- 11 37. בענייננו, חישוב המצב החדש נעשה בהתבסס על התקנתו והפעלתו של המתקן הרבועי
12 לשם ניצול מלוא הנפח. השמאי המכריע עמד על כך מפורשות בשומתו (סעיף 3.1.8
13 לשומה המכרעת, מע/8): "האחסנה והשינוע במחסן המבוקש בהיתר מתבצעת
14 באמצעות מערכת שינוע רבועית מתקדמת. במערך שינוע שכזה לגובה אין כמעט
15 משמעות, שכן היא איננה מתבצעת במגע יד אדם. והגם שכך, ורק מטעמי זהירות
16 ושמרנות החלטתי ליחס לתוספת נפח האחסון תועלת מדורגת, כדלקמן...".
- 17 בהינתן העובדה שהשמאי המכריע קבע את שומתו בהסתמך על התקנתו של המתקן
18 הרבועי, מדובר בתנאי בלעדיו אין לניצול מלוא הנפח שהובא בחשבון במצב החדש
19 ולפיכך, יש להתחשב בעלותו.
- 20 38. לא אכחד, אם היה מוכח בפניי כי ניתן היה לנצל את תוספת נפח האחסון, אף אם באופן
21 מופחת, מבלי להידרש למתקן הרבועי כלל – היה מקום לקבוע את היטל ההשבחה לפי
22 שווי זה, שכן השווי נקבע לפי השימוש היעיל והטוב שמשיא את ערך הקרקע (וראו עמ"נ
23 (מינהליים ת"א) 33020-06-20 **אטבלישמנט נהל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל**
24 **אביב**, פס' 25 (21.4.2021)). אולם, משעה שלא הועמד בפני נתון חלופי שכזה, ובעיקר,
25 משעה שנקודת המוצא של שומת השמאי המכריע היא שהאחסון נעשה באמצעות
26 המתקן הרבועי ושיש להתחשב בתועלת המופקת ממנו במסגרת תחשיב ההשבחה, אזי
27 אין ברירה אלא להתחשב גם בעלות הקמתו.



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

עמ"נ 50078-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ

39. ניתן להתייחס למקרה דנן כאל מקרה שבו אכן לא חלה כל השבחה בגין תוספת הגובה ביחס לשימוש המבוקש: ללא המתקן הרובוטי, השוק לא היה מייחס השבחה לתוספת הגובה שכן לא ניתן לעשות בה שימוש, ובמצב דברים בו היה קיים המתקן הרובוטי ממילא עלות התקנתו מאיינת את ההשבחה.
- כאמור, אם היה מוכח בפניי שניתן לנצל את תוספת הגובה לצורך אחסון מבלי להתקין את המתקן הרובוטי, סביר שמסקנתי הייתה שונה. אולם, משעה שבענייננו השומה המכרעת התייחסה למצב בו מותקן המתקן הרובוטי, והשאלה הניצבת בפתח היא, האם יש להתחשב בעלות המתקן שמקיים את אותו מצב עניינים שנקבע בשומה, קביעת ועדת הערר בדין יסודה.
40. אין בכוונתי לדון ביתר טענות המערערת, שהן שמאיות בעיקרן ומתייחסות לרכיבים השונים שהובאו בחשבון בתחשיבי השומה השונים. הערעור שבפניי נסוב על החלטת ועדת הערר ועל השאלה המשפטית שבבסיסה, ולא על נושאים נוספים שלא נדונו בהחלטה ולא היו חלק מגדר המחלוקת שבפניה. עם זאת, על מנת להפיס את דעתה של המערערת אציין כי ממילא אין ביתר טענותיה כדי לשנות ממסקנתי.
41. כך למשל, בנוגע לטענת המערערת כי השימוש הטוב והיעיל במקרקעין הוא לתעשייה. מלבד העובדה כי הנחה זו לא עמדה בבסיס השומה המכרעת וההליכים שהתנהלו, ממילא בעת מכירת המקרקעין ישולם ההיטל עבור השימוש הטוב והיעיל במקרקעין, במנותק מהיטל ההשבחה ששולם בגין המימוש החלקי בהוצאת היתר הבנייה. כפי שטענה המשיבה, השימוש המבוקש בהיתר הוא בהגבהת הקומה בלבד. המערערת אינה נפגעת בקביעה זו, שכן בעת מימוש מלא בעתיד, בהיתר או במכר, היא תוכל לקבל את מלוא היטל ההשבחה.
42. בכל הנוגע לטענת המערערת בדבר הפחתת תשלום הריבית, גם כאן, הסוגיה לא עלתה בפני ועדת הערר במסגרת ההליכים שהתנהלו בפניה, אלא רק לאחר תומס, ובצדק דחתה ועדת הערר את פנייתה המאוחרת של המערערת בעניין זה (והשוו רע"א 9085/00 שטרית נ' אחים שרבט חברה לבנין, פ"ד נז(5) 462, 476 (2003); ת"צ (מחוזי ת"א) 59335-12-16 נגר נ' הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (10.8.2021)). ממילא אציין, כי לאור התנהלותה של המערערת לא מצאתי כי יש לסטות מהקבוע בסעיף 17 לתוספת השלישית. המערערת התעקשה לנהל את ההליך עד תומו ולמצות את כלל



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

עמ"נ 50078-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ

1 ההליכים הנתונים לה, הן בפני ועדת הערר והן במסגרת ערעור זה, ועליה לשאת
2 בתוצאות בחירתה.

3 43. סיכומם של דברים, הערעור נדחה. המערערת תישא בהוצאות המשיבה ובשכ"ט באי-
4 כוחה בסך של 5,000 ש"ח בלבד, לאור העובדה שהמשיבה הגישה עיקרי טיעון שחורגים
5 מההיקף שאושר לה, וזאת ללא כל צורך או הכרח הנראה לעין.

6

7

8

9

10

11

ניתן היום, י"ח אלול תשפ"א, 26 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.

12

ירדנה סרוסי, שופטת

13

14

15

16

