



עפ"א 47517/02/22 - נזיה רעד נגד היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 47517-02-22 רעד נ' לאכיפה דיני התכנון ובניה

לפני כבוד השופטת ישראלה קראי-גירון

המערער נזיה רעד

נגד

המשיבה היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה

ערעור על החלטת בית משפט השלום בעכו (כב' השופטת פ' ג'ובראן מילר) מיום 30.1.2022

בתיק בצה"מ 62021-10-21

פסק דין

מבוא

1. עניינו של ערעור זה השגה על החלטת בית משפט השלום בעכו (כב' השופטת פ' ג'ובראן מילר) מיום 30.1.2022 (להלן: "**ההחלטה**"). ההחלטה ניתנה בתיק בצה"מ שמספרו 62021-10-21, בהליך בו הגיש המערער ביום 26.10.2021 בקשה לביטול צו הריסה מנהלי (להלן: "**ההליך**"). מדובר בצו הריסה מיום 10.10.2021 (להלן: "**צו ההריסה**").

צו ההריסה מתייחס למבנה שנבנה במקרקעין שהזכויות בו רשומות על שם סבו של המערער, ומצויים בחלקה 20 גוש 10268 בפרעם (להלן: "**המקרקעין**"). המבנה שנבנה במקרקעין וכלפיו מכוון צו ההריסה נבנה הן בשטח הדרומי של המקרקעין, כאשר מדובר בשלד חד קומתי מבלוקים ובטון בשטח 121 מ"ר, והן בשטח הצפוני של המקרקעין, הכולל רצפת בטון בשטח 121 מ"ר (להלן: "**המבנה**").

בהחלטה דחה בית משפט קמא את הבקשה והותיר את צו ההריסה מיום 10.10.2021 על כנו. נזכיר כי מדובר בצו הריסה שניתן מכוח הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**"). בהחלטה גם בוטל צו עיכוב ביצוע צו ההריסה שניתן על ידי בית משפט קמא ביום 26.10.2021 עד להחלטתו הסופית של בית המשפט קמא.

רקע עובדתי

2. סבו של המערער הינו הבעלים של הזכויות במקרקעין. המערער בנה את המבנה שפורט לעיל. אין מחלוקת כי בניית המבנה בוצעה ע"י המערער ללא היתר ובניגוד לדיני התכנון והבניה.

3. המשיבה מס' 1 הינה היחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובניה (להלן: "**המשיבה**"). המשיב מס' 2, מר אוחיון, הינו מנהל מחוז צפון של היחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובניה והוא החתום על צו ההריסה (להלן: "**מר אוחיון**").

4. לטענת המשיבה, ביום 26.8.2021 סיירו פקחי סיוור מטעמה במקרקעין והבחינו בפועלים שביצעו את



עבודות הבנייה. הפקחים מסרו אזהרה לאחראי על הבניה שהיה במקום והוא נדרש להפסיק את העבודות עד למתן היתר לעבודות הבניה. חרף זאת, במהלך חודשים ספטמבר ואוקטובר 2021, נטען כי המערער המשיך בביצוע העבודות, והכול שלא כדין.

5. ביום 10.10.2021 ביקשה המשיבה להוציא צו הריסה מנהלי למבנה שנבנה בעבודות הבניה שתוארו לעיל, וצו ההריסה זה הוצא ביום 10.10.2021.

6. ביום 26.10.2021 הגיש המערער בקשה לביטול צו ההריסה המנהלי וזאת מהנימוקים הבאים:

א. המערער מכחיש את קיום הצו או את עצם חתימת מר אוחיון על הצו. לחילופין נטען כי מר אוחיון אינו מוסמך לחתום על צו ההריסה.

ב. למשיבה אין סמכות להוציא צו הריסה מכיוון שהמקרקעין שייכים לתחום שיפוט הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת אלונים ועליה ליטול את סמכויות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 254ג לחוק.

ג. הסמכות להוציא צו הריסה מנהלי מכוח סעיף 221 נתונה למנהל היחידה הארצית והוא אינו מוסמך להאציל את הסמכות למר אוחיון, שחתימתו מתנוססת על צו ההריסה.

ד. לא קוימה חובת ההיוועצות הנדרשת על פי החוק בטרם הוצא צו ההריסה, משום שקוימה ההיוועצות רק עם סגן מתכנן המחוז, מר רומן טביקמן, ולא עם מתכנן המחוז, כפי שמורה סעיף 225 לחוק. כמו כן ההיוועצות קוימה מול סגן מתכנן המחוז ולא עם מר אוחיון עצמו שחתם על הצו.

ה. צו ההריסה בטל משום שניתן בניגוד לאמור במסמך מדיניות "דגשים לאכיפה מדינתית במגזר הערבי" (להלן: "**מסמך המדיניות**"). במסמך המדיניות נקבע כי יש לצמצם השימוש באכיפה באמצעות צווי הריסה, במקביל לפיקוח ולאכיפה המקומית, ולהפעיל הליך זה רק במקרים ספציפיים מצומצמים, אשר המקרה דנן אינו נמנה עליהם.

ו. צו ההריסה ניתן משיקולים זרים והוא מהווה אכיפה בדרנית. לטענת המערער, באותה חלקה נבנו מספר מבנים והמשיבים נקטו בהליכי אכיפה רק נגד שלושה מבנים בלבד. המערער אינו מכחיש כי מדובר במבנים שנבנו בשטח המועצה וזה היה הנימוק מדוע פעלה המשיבה רק נגד מבנים אלו.

ז. כן קיים אופק תכנוני לבניה במקרקעין ולכן היה מקום להמתין להכשרת המבנה בטרם יוצא צו הריסה. לטענת המערער, יו"ר עיריית שפרעם הצהיר כי העירייה והוועדה המקומית עתידות לפעול לצורך הכנת תכנון מפורט שמכוחו יינתן היתר להכשרת המבנה.

7. המשיבה בתגובתה לבקשה שהגיש המערער לבית משפט קמא טענה כי יש לדחות את הבקשה ולהשאיר את צו ההריסה בתוקף, מהסיבות הבאות:

א. עילות הביקורת השיפוטית על צווי הריסה מנהליים הינן מצומצמות ורק במקרים חריגים ויוצאי דופן תתערב ערכאה שיפוטית ותבטל צו הריסה שהוצא כדין, והמקרה כאן אינו אחד מהם.

ב. למשיבה יש סמכות מקבילה להוציא צו הריסה מנהלי מכוח סעיף 221 לחוק, והיא אינה צריכה ליטול את סמכויות הוועדה המקומית לצורך כך. עוד נטען כי מנהל היחידה הארצית יכול להורות על הפסקת העבודות בצו ולהורות בשל כך על הפסקת הצורך בהליך אכיפה אם נפתח כזה לפי פרק ו' לחוק והעברתו לידי גורם אחר, והכול מכוח האמור בסעיף 254ג לחוק.

ג. במקרה דנן, מנהל היחידה הארצית האציל את סמכויותיו כדין למר אוחיון בהתאם להוראות



סעיף 232 לחוק.

ד. צו ההריסה ניתן במקרה דנן בהתאם להוראות מסמך המדיניות. זאת משום שמדובר בבניה חדשה בתוך שטח חקלאי מוכרז.

ה. חובת ההיוועצות כן קוימה במקרה דנן עם מר רומן טביקמן, אשר מונה למ"מ מתכנן מחוז צפון, ומכל מקום, גם אם נפל פגם בחובת ההיוועצות, דבר המוכחש, אין מדובר בפגם חמור המצדיק ביטול צו ההריסה.

ו. צו ההריסה לא ניתן משיקולים זרים וניתן לפי מדיניות האכיפה של המשיבה שעניינה הריסת בניה חדשה שנבנתה ללא היתר ועלולה לסכל אפשרות קידום תכניות עתידיות במקרקעין, במיוחד כאשר מדובר בבניה בשטח שמיועד להיות שטח ציבורי.

ז. לא הוכח כי קיים אופק תכנוני להכשרת הבניה וזאת במיוחד כאשר מדובר במקרקעין שייעודם הוא חקלאי. יש לזכור כי נטל ההוכחה להוכיח קיומו של אופק תכנוני על מבקש ביטול הצו, ונטל זה לא הורם.

החלטת בית משפט קמא

8. בית משפט קמא בהחלטתו דחה הבקשה וקבע כי לא נפל פגם בצו המצדיק את ביטולו. בית המשפט קמא קבע עוד כי המערער לא הוכיח את זיקתו למקרקעין ולא הביא כל ראיה שמוכיחה כי הוא היורש של זכויות המקרקעין הרשומות עדיין על שם סבו, וזאת כאשר בנסח הרישום קיימת הערת אזהרה לטובת עיזבון המנוח מכוח פסק דין שניתן על ידי בית משפט לענייני משפחה בקריות. משכך קבע כי היה מקום לדחות הבקשה על הסף, ואולם משום שהטענה לא הועלתה על ידי הצדדים המשיך בית המשפט קמא ודן בטענות הצדדים לגופן.

9. כאמור, למעלה מן הצורך, בית משפט קמא בהחלטתו דן בטענות הצדדים לגופן, וקבע כי:

א. סמכות המשיבה להוצאת צו הריסה היא סמכות עצמאית מקבילה המוסדרת בסימן ז' לחוק תחת הכותרת אכיפה מנהלית, ולצורך הוצאת הצו היא אינה צריכה ליטול את סמכויות הוועדה המקומית.

ב. כן בוצעה במקרה דנן האצלה כדין ובאישור היועץ המשפטי ליחידה הארצית לאכיפה, וזאת למר אחיון כמפקח מיוחד, בהתאם להוראות סעיף 232 לחוק, ומשכך הוא היה מוסמך לחתום על הצו.

ג. חובת ההיוועצות עם מתכנן מחוז צפון בוצעה כדין. סגן מתכנן המחוז מכהן כמ"מ מתכנן המחוז ובכל מקרה, לא נטענו טענות כנגד הכשרתו, מינויו או יכולותיו. בנוסף, המערער לא הוכיח כי נפל פגם היורד לשורש הצו, בהיוועצות אשר כן קוימה עם סגן מתכנן המחוז.

ד. מר אחיון חתום על מסמכי ההיוועצות ולכן קיימת חזקה כי חובת ההיוועצות קוימה כדין. עוד נקבע כי עצם העובדה כי תשובת ממלא מקום מתכנן המחוז הובאה לעיונו של מר אחיון באמצעות מר פבלו אספינו, בטרם נחתם הצו, אינה פוגמת בהוצאת הצו ולא הוכח כי לא קוימה כדין חובת ההיוועצות.

ה. הוצאת צו ההריסה לבניה שבוצעה ללא היתר, תואמת את המקרים המנויים במסמך המדיניות בעניין דגשים לאכיפה מדינית במגזר הערבי, ולכן הצו הוצא בהתאם למסמך המדיניות.

ו. המערער לא הבהיר מהם אותם השיקולים הזרים שהנחו את המשיבה במתן צו ההריסה, ולא הרים את הנטל להוכחת טענותיו בעניין אכיפה בדרנית, וזאת כאשר למשיבים עומדת חזקת התקינות המנהלית.

10. לאור כל האמור, בית משפט קמא דחה את הבקשה והותיר על צו ההריסה על כנו.



טענות הצדדים בערעור

11. לטענת המערער שגה בית משפט קמא בהחלטתו מהנימוקים הבאים:
- א. על המשיבה היה ליטול את סמכויות הוועדה המקומית על מנת להוציא צו הריסה מנהלי לפי הוראות סעיף 254 לחוק, ובמקרה דנן לא היה מקום להפעלת סמכות ישירה של המשיבה.
- ב. חובת ההיוועצות מול מתכנן המחוז לא בוצעה כדין במקרה דנן מהסיבות הבאות:
1. חובת ההיוועצות קוימה בפועל על ידי סגן מתכנן המחוז ולא על ידי מתכנן המחוז.
 2. חובת ההיוועצות עם סגן מתכנן המחוז נעשתה על ידי מר פבלו אספינו שלא חתם על הצו, ולא בוצעה היוועצות ישירה עם נותן הצו, מר אוחיון. משכך הצו פגום הן משום שלא קוימה חובת היוועצות נדרשת עם הגורם התכנוני הנכון, והן משום שחובת ההיוועצות לא קוימה עם מוציא הצו.
 3. לא ניתן לזהות מאותה תכתובת שצורפה לכתבי הטענות של המשיבה המעידה על קיום חובת ההיוועצות, כי מדובר בבניה הרלוונטית לעניינו, מה גם שבמיל המגלם את חובת ההיוועצות כתוב בשגגה כי הבניה הרלוונטית אינה תואמת את המצב התכנוני, בעוד שהמצב התכנוני של המקרקעין (המייעד את המקרקעין למגורים) כן תואם את הבניה.
 4. עצם העובדה כי מר אוחיון חתם על צו ההריסה לא מלמדת כי חובת ההיוועצות בוצעה כדין.
 5. לא הובהר מיהו אותו מר פבלו אספינו שאליו נשלחה חוות דעת של סגן מתכנן המחוז, ומדוע היוועצות מר אוחיון עימו מספיקה, ולא נדרשת היוועצות ישירה של מר אוחיון עם מר טביקמן.
 6. כתב המינוי של סגן מתכנן המחוז הוגש בשלב הסיכומים בלבד ואין להתיר זאת. מה גם שבכל מקרה, הסמכות למנות מ"מ מתכנן מחוז ניתנה לשר הפנים ולא לשר האוצר, כפי שבוצע במקרה דנן.
- ג. בית משפט קמא התעלם ממרבית טענות המערער מבלי לנמק מדוע בפסק דינו.
- ד. בית משפט קמא שגה כשהתעלם מכך שמפקח הבניה שנחקר טען שאינו מכיר את מסמך המדיניות, ולא נתן לעניין זה משקל ראוי.
- ה. בית משפט קמא שגה בקביעתו כי עבודות הבניה נשוא הערעור מנויות באחת החלופות של מסמך המדיניות, מפני שעבודות הבניה מצויות בתוך הקו הכחול, ומדובר בבניה שכלפיה, על פי מסמך המדיניות, לא רשאים להפעיל אמצעי אכיפה מינהליים.
12. לטענת המשיבה יש לדחות את הערעור מהנימוקים הבאים:
- א. לא התקיימו העילות לביטול צו הריסה מנהלי הקבועות בסעיף 229 לחוק, וכל הטענות בערעור כבר נדונו ונדחו בפסק דין מנומק של הערכאה המבררת, ואין להתערב בו.
- ב. למשיבה סמכות עצמאית להוצאת צו הריסה מנהלי במסגרת הליכי אכיפה מנהליים, ואין היא צריכה ליטול את סמכויות הוועדה המקומית לצורך הוצאת צו ההריסה.
- ג. מנהל היחידה הארצית האציל כדין סמכויותיו למר אוחיון כמפקח מיוחד להוציא צו ההריסה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 232 לחוק.



- ד. מר פבלו אספינו הוא סגן מתכנן המחוז ושימש כצינור להעברת תוכן ההיוועצות למר אוחיון. העברת תוכן ההיוועצות מהווה היוועצות כדין.
- ה. בשנת 2019 היחידה הארצית הייתה תחת אחריותו של משרד האוצר ולכן כתב המינוי של ממלא מקום מתכנן המחוז הוצא כדין כאשר נחתם במשרד האוצר.
- ו. צו ההריסה לא הוצא בניגוד למסמך המדיניות כאשר לפי האמור במסמך ניתנה קדימות לטיפול באמצעי אכיפה מנהליים לבניה ושימוש חדשים.
- ז. טענת המערער כי צו ההריסה הוצא משיקולים זרים נטענה באופן סתמי ולא הוכחה.
- ח. ייעוד המקרקעין הוא חקלאי ולכן לא קיים אופק תכנוני להכשרת הבניה.

התנהלות ההליך

13. ביום 31.3.2022 התנהל דיון במעמד הצדדים. לאחר שלא הושגה הסכמה, שמעתי טיעוני הצדדים בפניי, אשר חזרו על הנטען בכתבי בי-דין שהגישו הצדדים, אם כי בטיעון בעל פה הודגשו נקודות חשובות לדעת הצדדים, כדלקמן:
- א. הצדדים הסכימו בדיון כי מכיוון שהמערער רואה עצמו כנפגע מצו ההריסה, למערער זכות עמידה להגיש בקשה לביטול צו ההריסה בהתאם להוראות סעיף 228 לחוק. משכך לא היה צורך להוסיף לדון בשאלת זכות העמידה של המערער או זכויותיו במקרקעין.
- ב. לעניין כתב מינוי מ"מ מתכנן מחוז, טען ב"כ המערער כי המסמך התקבל רק לאחר הגשת הסיכומים. עוד טען ב"כ המערער כי המינוי אינו תקין שכן לפי סעיפים 8א ו-48א, הסמכות למינוי מ"מ מתכנן מחוז נתונה לשר הפנים, ולכן אין תוקף לכתב המינוי שכן הוא חתום על ידי שר האוצר.
- לא ניתנה תשובה של ממש בטיעון לפרט האינפורמטיבי שנטען על ידי המשיבה, לפיו במועדים הרלוונטיים סמכות מינוי מ"מ מתכנן מחוז הייתה שמורה למשרד האוצר.
- ג. דין הצו להתבטל משום שבמקרה דנן לא נשלחה הודעה כנדרש על פי סעיף 254ג לחוק, ואין תיעוד מספק של קיום כל הנדרש על פי סעיף 254.
- ד. ב"כ המשיבה טען בדיון כי סמכויות המשיבה כאמור בסעיף 254ג ו-254יד לחוק הן סמכויות משלימות לסמכות העצמאית להוציא צו הריסה מכוח סעיף 221 לחוק.
- ה. עוד טען ב"כ המשיבה כי הייעוד של המקרקעין אינו חקלאי בלבד והתכנון כרגע הוא כוללני, כשאינן תכנון מפורט. ב"כ המשיבה טען כי ככל שאין תכנון מפורט, עברייני הבניה למעשה קובעים עובדות בשטח ומאלצים את רשויות התכנון והבניה להתחשב בהם, וזאת בזמן שאזרחים שומרי חוק ממתנים עד לאישור תכנית מפורטת.
- ו. ב"כ המשיבה טען כי מר פבלו אספינו הינו סגן מנהל המחוז, אשר העביר את התייחסות מ"מ מתכנן המחוז למר אוחיון, במסגרת קיום חובת ההיוועצות, אשר קוימה כדין.
- ז. לעניין כתב המינוי של מ"מ מתכנן המחוז, טען ב"כ המשיבה כי בהתאם להוראות סעיף 31(ב) לחוק יסוד הממשלה, הסמכויות למינוי מ"מ מתכנן מחוז היו נתונות לשר האוצר ורק במאי 2020 הסמכויות הועברו לשר הפנים, כך שבמועד עריכת כתב המינוי, הסמכויות היו נתונות לשר האוצר.



דין והכרעה

14. לאחר ששמעתי את טענות הצדדים, אני סבורה שדין הערעור להידחות, לאחר שבחנתי טענות הצדדים לגופן ומבלי שיהיה צורך לדון בזכויות המערער במקרקעין. משכך אני מורה על דחיית הערעור.

לטעמי, גם אם היה ממש בכל טענות המערער באשר לפגמים שנפלו בהוצאת צו ההריסה, ואינני קובעת זאת, אני סבורה כי מדובר בטענות פרוצדורליות, ולא הוכח כי יש בהן די כדי לקבוע שנפל פגם חמור בהוצאת הצו המצדיק את ביטולו, במיוחד בהתחשב בעובדה כי אין מחלוקת שעסקינן בבנייה שבוצעה ללא היתר במקרקעין, כאשר הבניה אינה תואמת את ייעוד המקרקעין, בהעדר ייעוד פרטני למקרקעין.

15. לעניין סמכותה העצמאית של המשיבה להוציא את צו ההריסה במסגרת הליכי אכיפה מנהליים, לא מצאתי ממש בטענות המערער כי למשיבה אין סמכות עצמאית להוציא צו הריסה מנהלי והיה עליה ליטול את סמכויות הוועדה המקומית לצורך הוצאת הצו הרלוונטי לענייננו.

הוראות סעיף 221 לחוק קובעות כי "**ראה מנהל היחידה הארצית לאכיפה, יושב ראש ועדה מקומית או מהנדס הוועדה... כי בוצעה עבודה אסורה, רשאי הוא לצוות בכתב על הריסת העבודה האסורה**" (ההדגשות אינן במקור).

לפי הוראות החוק, למשיבה יש סמכות עצמאית להוציא צו הריסה מנהלי.

עוד נקבע בפסיקה כי סמכות זו הינה מקבילה ועצמאית ואין על המשיבה ליטול את סמכויות הוועדה המקומית בכל מקרה שבו תחפוץ לנקוט בהליכי אכיפה מנהליים ובמסגרתם להוציא צו הריסה מנהלי.

לעניין זה ראה:

עפ"א (מחוזי חי') 33027-11-19 **אגבאריה נ' מדינת ישראל, היחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובניה** (2.12.2019).

עפ"א (מחוזי חי') 9624-10-19 **מוסא נ' מדינת ישראל - ופרקליטות המדינה מחלקה לאכיפת דיני תכנון ובניה** (28.10.2019).

עפ"א (מחוזי חי') 18458-04-19 **אברהים נ' ועדה מקומית לתכנון עירון** (28.5.2019) (להלן: "**פרשת אברהים**").

16. לטעמי צדק בית משפט קמא משקבע כי אין בהוראות סעיף 254 לחוק כדי להגביל סמכותה העצמאית של המשיבה לפעול להוצאות צווי הריסה או להאציל סמכות לעניין זה. סעיף 254 לחוק אכן מעניק למשיבה, בנוסף לסמכותה העצמאית לפעול, גם סמכות לגרוע מסמכויות ועדה מקומית בהתקיים תנאים מסוימים, ואולם אין חובה כי אכן עניין זה יבוצע על ידי המשיבה קודם להוצאת צו הריסה. כך גם לעניין משלוח הודעה נדרשת על פי חוק בעניין. לא מצאתי ממש בטענות המערער לעניין אי מתן הודעה במקרה דנן, בוודאי שעה שעסקינן בהפעלת סמכות ישירה שלהמשיבה.

17. בנוסף, סעיף 232 לחוק מאפשר למנהל היחידה הארצית להאציל את סמכויותיו, לרבות סמכויותיו להוצאת צו הריסה מנהלי, למשנה למנהל היחידה או למפקח מיוחד. בית המשפט קמא קבע לעניין זה ובאופן מנומק קביעות עובדתיות, לפיהן הייתה האצלה כדין לאחר היוועצות נדרשת עם היועץ המשפטי ליחידה הארצית לאכיפה, ואין מקום להתערב בקביעות אלו. מדובר בקביעה עובדתית שניתנה על פי האמור במסמך האצלת הסמכויות שצורף לכתב התגובה של המשיבה בהליך קמא. כך ביום 15.4.2018 מנהל היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה, באישור היועץ המשפטי של היחידה, האציל את סמכויותיו למר אוחיון כמפקח מיוחד, ולכן היה זה בסמכותו להוציא צו הריסה



מנהלי.

18. באשר לחובת ההיוועצות, גם כאן צדק בית המשפט קמא משדחה באופן מנומק את טענות המערער. סעיף 225 לחוק קובע כי בטרם יינתן צו ההריסה, על נותן הצו להיוועץ עם היועץ המשפטי ומתכנן המחוז של היחידה הארצית.

19. לטענת המערער חובת ההיוועצות עם מתכנן המחוז לא קוימה כדין, מכיוון שההיוועצות התקיימה לא ישירות אלא באמצעות מר פבלו אספינו, וכמו כן מינויו של מר טביקמן לממלא מקום נעשה במשרד האוצר ולא במשרד הפנים כנדרש.

לא מצאתי ממש בטענות אלו.

על פי כתב מינוי מיום 28.3.2019, מונה מר רומן טביקמן למ"מ מתכנן מחוז צפון. לכן אין צורך בהאצלת סמכויות מתכנן המחוז למר טביקמן, שכן סמכויות מתכנן המחוז נתונות לממלא מקום מתכנן המחוז ממילא.

20. לטענת המערער, לא היה על בית משפט קמא להתייחס למסמך המלמד על המינוי שצורף רק במסגרת שלב הסיכומים. ואולם לגוף העניין אין מחלוקת בדבר עצם מינויו של מר טביקמן. בנוסף כיצד יכול המערער מחד לקבול על צירוף מסמך המלמד על מינוי באיחור ורק בסיכומים, ומנגד לטעון כי מדובר במינוי שנעשה בחוסר סמכות, משום שנעשה במשרד האוצר ולא במשרד הפנים?

עוד אני סבורה כי ככל ולמערער היו השגות בנוגע לצירוף כתב המינוי באיחור ורק לסיכומים, הוא היה יכול להעלות אותן במסגרת סיכומי התשובה שהגיש 10 ימים לאחר שהוגשו סיכומי המשיבה, שאליהם צורף כתב המינוי. משלא נעשה כך ומשנטענו טענות לעניין חוסר סמכות במינוי, יש לראות המערער כמי שוויתר על טענות אלו.

21. ואזכיר שוב, לא נטענו בפניי טענות בנוגע לכשירותו של מר טביקמן, לתפקידו, יכולותיו או אופן ביצוע תפקידו במקרה דנן. כל שנטען הוא רק אופן הוכחת מינויו לתפקידו, ובטענות אלו לא מצאתי די כדי לבטל צו הריסה או להתערב בשיקול דעת הערכאה המבררת.

22. עוד אציין כי לא נסתרה עמדת המשיבה כי באותה תקופה, הסמכויות למנות מ"מ מתכנן מחוז היו נתונות לשר האוצר דאז, משה כחלון, ולכן המינוי של מר טביקמן נעשה כדין. משכך טענות המערער לעניין אופן מינויו של מר טביקמן למ"מ מתכנן המחוז בחוסר סמכות, נדחו בדין על ידי בית המשפט קמא.

23. עוד אציין כי לא מצאתי ממש בטענות המערער כי לא ניתן לזהות שחוות הדעת של מ"מ מתכנן המחוז, שניתנה במסגרת קיום חובת ההיוועצות על פי חוק, מתייחסת לעבודות הבניה שביצע המערער דווקא. כותרת המייל שנשלח על ידי מר טביקמן הינה "התייעצות לצו הריסה מנהלי בשפרעם בגוש 10268 חלקה 20" ולכן אין ספק כי חוות הדעת התייחסה לעבודות הבניה נשוא ההליך.

24. אשר לטענה כי ההיוועצות לא בוצעה ישירות עם נותן הצו, קרי מר אוחיון, אלא באמצעות אחר, ודי בכך לפגום בתקפות צו ההריסה, אין ממש בטענה זו. אין מניעה כי ההיוועצות הנדרשת על פי חוק תיעשה באמצעות פנייה לגורם המוסמך לקבל חוות דעת נדרשת באופן לא ישיר, ובלבד שכל הפרטים הרלוונטיים יובאו בפני הגורם המייעץ, באופן המאפשר לו לשקול את העניין לגופו ובתנאי שחוות הדעת הנדרשת תתועד בכתב ותופנה אל נותן הצו, וזה יעניין בה ויתייחס אליה בטרם ייתן את הצו.

לעניין זה ראה:

עפמ"ק (מחוזי י"ם) 30968-11-18 **ג'אעביס נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה** (6.12.2018).



25. במקרה דנן אכן מר אוחיון לא התייעץ ישירות עם מ"מ מתכנן המחוז, אלא עשה כן דרך מר פבלו אספיו, שלטענת המשיבה הינו סגן מנהל המחוז. מבלי לדון בתפקידו של מר אספיו, מקובלת עליי טענת המשיבה כי הוא שימש כ"צינור" והעביר את חוות הדעת למר אוחיון, ששקל את ההתייחסות לכוונה לתת צו הריסה של הגורם המייעץ בטרם חתם על צו ההריסה. לא הוכח כי מר אוחיון לא היה מודע לחוות הדעת המייעצת, לא שקל את האמור בה או כי חוות הדעת המייעצת אינה סבירה.

משכך אני סבורה כי חובת ההיוועצות בוצעה במקרה דנן כדין ובהתאם להוראות סעיף 225. עוד אציין כי המערער לא הביא ראיות שסותרות את חזקת התקינות המנהלית כי נותן הצו, קרי מר אוחיון, לא שקל את חוות דעתו של מ"מ מתכנן המחוז בטרם חתם על צו ההריסה, או כי לגוף העניין הוצאת הצו אינה סבירה בנסיבות העניין. ושוב אזכיר, לא נטענה כל טענה כי מר טביקמן לא פעל כדין במקרה דנן ואין ממש בחוות דעתו.

26. בנוסף לא מצאתי ממש בטענות המערער כי במקרה דנן התקיימה החלופה השנייה המנויה בסעיף 229 לחוק, לפיה נפל פגם חמור בהוצאת הצו המצדיק את ביטול צו ההריסה.

א. באשר לטענות בדבר הסתירה בין האמור במסמך מדיניות האכיפה במגזר הערבי ובין הוצאת הצו במקרה דנן, לא מצאתי ממש בטענות המערער. מבלי לדון בסוגיה אם הבניה נכללת תחת אחד המקרים האמורים במסמך כמצדיקה נקיטת אמצעי אכיפה, יש להבהיר כי מטרת מסמך המדיניות הייתה לקבוע סדרי עדיפויות באכיפת דיני התכנון והבניה בלבד, ולא לשלול את הסמכות הקבועה בחוק למשיבה להוצאת צווי הריסה.

לעניין זה ראה:

עפ"א (מחוזי חי') 4217-03-22 **אבו שאח נ' מדינת ישראל - היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה** (11.4.2022).

משכך, מסמך המדיניות אין בכוחו לשלול סמכות להוצאת צו הריסה לבניה בלתי חוקית. בנוסף, צדק בית המשפט קמא כי המקרה דנן כן נופל במסגרת המקרים בהם ראוי גם על פי מסמך המדיניות להוציא צו ההריסה.

ב. לא מצאתי ממש בטענות המערער בדבר אכיפה בררנית. לרשות המנהלית עומדת חזקת תקינות מנהלית שלפיה, הרשות מוחזקת כמי שפעלה כדין. על מנת להפריך חזקה זו, על הנאשם הטוען לאכיפה בררנית לסתור את החזקה ולהוכיח כי בוצעה הבחנה לא ראויה בינו לבין מקרים אחרים, אשר דומים בנסיבותיהם למקרה דנן.

ראה לעניין זה ראה פרשת **אברהים לעיל**.

במקרה זה, המערער לא הרים הנטל המוטל עליו לעניין זה. לא הוצגו נתונים ספציפיים מספיקים ולא הובאו דוגמאות למקרים בהם המשיבה נהגה אחרת מאופן התנהגותה בעניינו של המערער, ולכן יש לדחות טענה זו.

ג. עוד אוסיף כי לא מצאתי ממש בטענות המערער בדבר קיומו של אופק תכנוני להכשרת המבנה. גם כאן נטל הוכחת קיומו של אופק זה מוטל על המערער, ונטל זה לא הורם. על מנת שבית המשפט יורה על עיכוב ביצוע צו הריסה בשל סיכויים להכשרת בניה, על בעל המקרקעין להראות כי היתר הבניה נמצא בהישג יד.

לעניין זה ראה:



עפ"א (מחוזי חי') 63269-01-17 מסרי נ' מדינת ישראל (27.7.2017).

בענייננו המערער לא הראה כי היתר בניה המכשיר את הבניה נמצא בהישג יד, וזאת כאשר לא קיימת תכנית מפורטת מאושרת אשר בהתאם לאמור בה סביר כי יינתן בהקדם היתר בניה בנוגע למקרקעין הרלוונטיים.

27. לאור האמור, לא מצאתי כי התקיימה עילה המצדיקה לבטל את צו ההריסה שהוצא כדין ועילה המצדיקה התערבות בפסק דינו של בית המשפט קמא.

28. למעלה מן הצורך אוסיף כי גם אם הייתי מקבלת את טענות המערער, ואיני קובעת זאת, איני סבורה כי יש בהן כדי להורות על בטלות צו ההריסה. לא שוכנעתי כי יש בפגמים להם טען המערער די כדי להביא לבטלות צו ההריסה. מדובר לטעמי בפגמים פרוצדורליים, שמולם עומדת העובדה הפשוטה כי עסקינן במבנה שנבנה שלא כדין, בניגוד לחוק, על קרקע שייעודה כלל אינו בטוח תואם את המבנה.

לעניין זה ראה:

ע"פ (מחוזי י"ם) 40588/07 סעו נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים (26.3.2008).

לסיכום

29. לאור כל האמור לעיל, אני סבורה כי צדק בית משפט קמא כי בנסיבות שהובאו בפניו, לא הוכח כי התקיימו העילות לביטול צו ההריסה. כמו כן, מצאתי שקביעותיו של בית משפט קמא סבירות ומנומקות. משכך, אני דוחה את הערעור.

30. לצרכי התארגנות, אני מורה כי צו ההריסה ייכנס לתוקף בתום 30 יום ממועד המצאת פסק דין זה, והכול כאמור על מנת לאפשר למערער להתארגן לקראת ביצוע צו ההריסה.

31. בנוסף, ישלם המערער למשיבים הוצאות משפט בסך ₪ 3,000 בתום 30 יום ממועד המצאת פסק דין זה, אחרת יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית ממועד פסק הדין ועד התשלום בפועל.

כספים שהופקדו על ידי המערער בקופת בית המשפט ישמשו לתשלום ההוצאות, והיתרה תושב לו באמצעות בא כוחו.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ט"ו אלול תשפ"ב, 11 ספטמבר 2022, בהעדר הצדדים.