

עפ"א 10219/08-22 - האלה אללה בדחי נגד הוועדה המחויזית לתוכנית ובנייה - מוחז צפון

בית המשפט המחויזי בחיפה שבתו כבית-משפט לעורורים פליליים

עפ"א 10219-08-22 האלה בדחי נ' הוועדה המחויזית לתוכנית ובנייה - מוחז צפון
לפני כבוד השופט ישראלה קראי-גירון
המערערת האלה אללה בדחי

נגד
הוועדה המחויזית לתוכנית ובנייה - מוחז צפון
המשיבה

ערעור על החלטת בית משפט השלום בחרה (כב' השופט א' קפלן) מיום 5.7.2022

בתיק בצה"מ 33479-05-22

פסק דין

מבוא

1. עניינו של ערעור זה השגה מיום 4.8.2022 על החלטת בית משפט השלום בחרה (כב' השופט א' קפלן) מיום 5.7.2022 (להלן: "ההחלטה"). ההחלטה ניתנה בתיק בצה"מ שמספרו 33479-05-22, בהליך בו הגיע המערער ביום 16.5.2022 בקשה לביטול צו הריסה מנהלי (להלן: "ההיליך"). מדובר בצו הריסה מיום 23.2.2022 (להלן: "צו הריסה") שהוצע לבקשת המשיבה מכוח חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), במסגרתו לבנייה שנעשתה בחלקה 86 בגוש 12119 באדמות כפר קרע (להלן: "הפרויקט").

2. בד בבד עם הגשת הערעור הוגשה ביום 4.8.2022 על ידי המערערת בקשה לעכב ביצוע צו הריסה. ביום 4.8.2022 נתן כב' השופט בולוס החלטה לפיה, לא בל' היסוס, הוא מורה על עיכוב ביצוע צו הריסה, בכפוף להפקדתUberות אוטונומית ובלתי מוגבלת בסכום על סך של 50,000 ₪. לאחר שהופקד הנדרש, עוכב ביצוע צו הריסה. יובהר כי בהחלטתו קבע כב' השופט בולוס שלדעתו סיכוי ההשגה כאן להצליח נמכרים.

רקע עובדתי

3. המערערת בנתה ללא יותר שלד מבנה בשטח של כ-545 מ"ר בפרויקט (להלן: "המבנה"). אין מחלוקת כי הזכיות בפרויקט אין רשומות על שם המערערת, אולם לטענתה בעלה הינו בעל זכויות הרשות בפרויקט וגם היא זכאית להירשם כבעל זכויות בפרויקט, מכוח נישואיהם.

4. ביום 23.2.2022 ניתן צו הריסה מנהלי על ידי המשיבה להריסת המבנה, אשר אין מחלוקת כי נבנה ללא היתר. צו הריסה לא קיים במועד. לטענת המשיבה היא נתקלה בקושי לבצע את צו הריסה משום שמשטרת ישראל לא סיימה ביצועו. משכך המשיבה הגישה בקשה לבית משפט השלום בחרה ביום 3.4.2022 בתיק בצה"מ מספרו 4162-04-22 להארכת מועד ביצוע צו הריסה המנהלי ב-90 ימים נוספים האחרון למבצע צו הריסה או ממועד מתן ההחלטה בבקשת הארצת מועד, והכול לפי המאוחר ביניהם. בית משפט ר' סגל

莫הר) קיבל את בקשה המשיבה והאריך את מועד ביצוע הצו ב-90 ימים.

5. לטענת המערערת צו ההריסה או ההחלטה המאריכה ביצועו לא הומצאו לידי, ונודע לה על קיום צו הריסה רק בתאריך 11.5.2022 וזאת על ידי משטרת ישראל.

6. ביום 16.5.2022, 5 ימים לאחר המועד בו נודע למערערת על קיום צו הריסה, הגישה המערערת בקשה לביטול צו הריסה, וזאת מהנימוקים הבאים:

א. עבادات בניית המבנה הסתיימו בשנת 2018 ولكن חלף המועד להוצאה צו הריסה מנהלי. מה גם שצו הריסה מנהלי נועד למנוע יצירת עובדה מוגמרת ולא נועד להרים מבנה שבנייתו הסתיימה.

ב. על המשיבה היה לקיים שימוש לפני הוצאה צו הריסה, ומשלא נעשה כן, דין הצו להתבטל.

ג. קיימ אופק תכנוני לבנייה ولكن ראיו לעכבר ביצוע צו הריסה, מהסיבות הבאות:

1. על המקרקעין חלה תכנית מתאר כוללנית שמספרה 534-0431924 אשר שניתנה את "עוד המקרקעין למגורים".

2. מכיוון שלא ניתן להוציא היתר בנייה מכוח תכנית המתאר הכלכלנית, חולקה התכנית למתחמים והמקרקעין משוא ההליך נכללים בתחום 8 אשר נמצא בשלבי תכנון מתקדמים.

3. התכנית המפורטת נמצאת בשלבי תכנון מתקדמים מאוד.

4. לטענת המערערת ברשותה מכתב חתום על ידי מהנדסת המועצה המקומית המתיחס למקרקעין וקובע שמדובר בשטח מועדף לדיר וינו בסמכות הוותמ"ל.

5. התקיימו ישיבות במועצה המקומית כפר קרע אשר אישרה את המתחמים הרלוונטיים ובכללם המקרקעין כשטחים למגורים.

ד. לחידה הארץית אין סמכות לבקש להוציא צו הריסה והוא עליה ליטול את סמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירוני, לפני הגשת הבקשה או הוצאה הצו, ומשלא נעשה כן דין הצו להתבטל.

ה. המשיבה פועלת באכיפה ברורנית מכיוון שאינה נוקטת הליכים דומים בנוגע לשירותים המצויים בסמוך למקרקעין ונמצאים באותו מצב.

ו. חובות הייעוזות עם היועץ המשפטי ומתכנן המחזז שהמשיבה חייבת להשלים טרם תוגש בקשה להוצאה צו הריסה, בוצעו במרקחה Dunn רק באופן פורמלי ורק כדי לצאת ידי חובה ולא קיימה כל התייעצות מהותית, שכן אחרת המשיבה לא הייתה מגישה בקשה לצו הריסה. עוד נטען כי לא צינו שמות היועמ"ש של החידה הארץית ושל מתכנן המחזז שמולם בוצעה חובות הייעוזות, וכי בכלל אלו להביא לביטול צו הריסה.

ז. צו הריסה אינו מפרט את שמו של המפקח אשר הגיש את התצהיר הנטען התומר לצורך בצו הריסה, כנדרש לפי סעיף 221 לחוק,DOI בקשר כדי לבטלו.

ח. יש לפרש סמכויות שמעצם טיבן נשאות פוטנציאלי פגיעה בזכות אדם, כגון הוצאה צו הריסה, במצבם, וזאת בייחוד לאור מעמדה החוקתי של הזכות לקרניין ולקרורת גג. אך יש להකפיד הקפדה יתרה ודוקנית על קיומן של הדרישות המקדיות להוצאה צו הריסה מנהלי, ומשלא נעשה כן במרקחה Dunn, דין הצו להתבטל, ושגה בית המשפט קמא משלא עשה כן.

7. המשיבה טענה בבית משפט קמא כי יש לדוחות את הבקשה לביטול הצו או לעיכוב ביצועו ממסיבות הבאות:

- א. לא ברור מה הזיקה של המערערת למרקען, ומニー עומדת לה הזכות להגיש הבקשה.
 - ב. לא התקיימה אף אחת מהuilות המנוויות בסעיף 229 לחוק שמאפשרות לבטל צו הרישה.
 - ג. המועד להוצאה צו הרישה טרם חלף. לפי דוח פיקוח שנערך ביום 25.1.2022 עדין בוצעו העבודות במבנה, ולפי התמונות המופיעות בדוח עדין נמצאו כל עבודה בשטח. כמו כן מדובר במבנה שהוא שלד וטרם הסתיימו העבודות לגבי.
 - ד. המערערת הייתה מודעת לצו הרישה במועד שניתן מכיוון שהוא הודבק על המבנה ביום 23.2.2022.
- ה. למשיבה סמכות עצמאית להוציא צו הרישה מנהלי מכוח סעיף 221 לחוק, ואין זה משנה אם הוועדה המקומית החלה לנקט בפעולות בנוגע לבניה הבלתי חוקית, אם לאו.
- ו. מדובר במבנה שנבנה ללא היתר ואין היתר בניה שנמצא בהישג יד. משכך ראוי היה שהמשיבה תפעל כפי שפעלה והוא ביצעה כל הפעולות הנדרשות בטרם הוצאה הצו.
- ז. לפי חזקת תקינות הפעולה המנהלית הוצאה צו הרישה בוצעה באופן תקין, והמערערת לא הביאה ראיות שיסתרו החזקה.
- ח. בוצעה הטייעשות כדין עם היועמ"ש ועם מתכנן המחזז.

8. אציג כי בדือน שהתקיים ביום 4.7.2022 בפני בית משפט קמא העיד מר פארס בדחי, בעל של המערערת אחיו של ראש המועצה בכפר קרע. בעדותו העיד מר בדחי כי הוא מעורב אישית בהליך להוצאה אישורים נדרשים לבניה שבוצעה, בהסכמה ובמעורבותו, ומעורב אישית בהליך לקידום המצב הכלכלי של המרקען. לטענתו מדובר בהסדרה חוקית אפשרית של הבניה, כאמור בתכנית 551 אשר נמצאת בדוחים על שולחן הממשלה לצרכי אישורה. מר בדחי העיד עוד כי המרקען הרלוונטיים נמצאים במתחם 8, עלי' חלה תכנית 551, וזה נמצאת בהליך מואץ של אישור. לטענתו בבית משפט קמא, תוך 18 חודשים ממועד עדותו תאושר התכנית.

החלטה בית משפט קמא

9. בית משפט קמא דחה את הבקשה לביטול צו הרישה והותיר אותו על כנו. בית משפט קמא קבע כי מדובר בבקשת שהוגשה באיחור רב, כ-3 חודשים לאחר הוצאה הצו, והמערערת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח שצו הרישה המקורי לא נמצא בדרך של הדקה, ולכן לא ידעה על קיומו. עוד קבע בית המשפט קמא כי גם אם המערערת גילתה על קיומו של צו הרישה רק ביום 22.5.2022, היה עליה להגיש בקשה לביטול צו הרישה תוך 3 ימים ולא תוך 5 ימים, כפי שעשתה במקרה דנן.

10. עוד קבע בית משפט קמא כי לא נפל כל פגם מנהלי בהוצאה הצו, בוודאי כאשר אין מחלוקת כי הבניה הרלוונטית בוצעה ללא היתר.

11. עוד קבע בית המשפט קמא כי מאוחר ולא הוכח כי קיים אופק תכנוני להכשרת הבניה, והבקשה לעיכוב ביצוע צו הרישה אינה נתמכת בתצהיר איש מקצוע, המאשר כי קיים סיכוי להוצאה היתר לבניה הלא חוקית שבוצעה בזמן הקרוב, אשר יקשר את המבנה, אין מקום לעיכוב ביצוע צו הרישה.

12. עוד קבע בית משפט קמא בהחלטה כי אין להשלים עם מצב בו צד יוצר עובדות בשטח שיש בהן לכבות את ידי הרשות בשל אילוצים הנובעים מה הצורך להתחשב בבנייה קיימת שהיא בלתי חוקית, ולכן עיכוב ביצוע צו הריסה, אם ינתן, רק ידחה את שלמת התכנון הנדרש באזרע לצרכי הכלל ואין לו מקום.

13. עוד ציין בית משפט קמא שהמערערת כלל לא הוכיחה את זכויותיה במרקען, ומשכך לא ברורה זכותה להגיש הבקשה שהוגשה בשמה.

טענות הצדדים בערעור

14. המערערת בהליך CAN חזרה על הנימוקים שהעלתה בהליך קמא, ובנוסף טענתה כי שגה בית משפט קמא בהחלטתו שתוארה לעיל, מנסיבות הבאות:

א. קביעה בית משפט קמא כי המערערת לא הרימה את הנטול להוכיח שהצוו המוקורי לא נמצא לה, גם לא בדרך של הדבקה, אינה נכונה, וכן גם המסקנה של בית המשפט בנושא זה שגوية. זאת בודאי כאשר המערערת כלל לא נחקרה בעניין וטענתה בעניין זה לא נסתרה.

ב. שגה בית משפט קמא משקיע כי היה על המערערת להגיש את הבקשה לביטול הצו תוך 3 ימים ממועד המצאת הצו, שכן תקנה 2 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשת לעניין צו הריסה מינהלי), התש"ע-2010 (להלן: "תקנות התכנון והבנייה") לא חלה במרקע זה.

ג. שגה בית משפט בקביעתו כי המבוקשת לא הביאה מומחה לתמוך בטענה כי ניתן לקבל יותר לבנייה שבוצעה בזמן קרוב. בכך התעלם בית המשפט קמא מעדותו של מר בדי, אשר העיד בדיון בנושא ונתן עדות מפורתת לגבי האפקט התכנוני הקרוב הרלוונטי לבנייה.

ד. בית משפט קמא לא נימק את קביעתו בפסק דין כי לא נפל כל פגם בצו המנהלי, ועשה כן תוך התעלמות מטענות המבוקשת.

ה. בית משפט קמא שגה מנמנע מלבקש מהמערערת להוכיח את זיקתה למרקען. כמו כן שגה בית משפט קמא משהתעלם מכך כי המערערת הנה אשתו של מר פארס בדי, אשר הוכר כבעל הזכיות במרקען בהתאם לפסק דין של בית המשפט המחויז בחיפה בהליך ה"פ שמספרו 1474-03-15.

ו. המערערת פעלה בהתאם להחלטת בית משפט קמא והרסה חלקית את המבנה, אשר כו"ם אינו שמייש יותר ולא ניתן לשקם אותו.

ז. למורות טענות המערערת כי צייתה להחלטות בית משפט קמא וכי ביצעה פעולות הריסה בהתאם לכך, הגישה המערערת בקשה לדוחית ביצוע צו הריסה בשלמות עד בדיון בערעור. צוון כי טענותיה בבקשתה הזמנית סותרות טיעונית בערעור ובפני, לפיהן המערערת צייתה לצו הריסה וביצעה פעולות הריסה נדרשות. בהתאם בדיון בפניו במעמד הצדדים הודה ב"כ המערערת כי בוצעה רק הריסה חלקית של המבנה, ובשל כך נדרש להגיש בקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין קמא.

15. לטענת המשיבה יש לדחות את הערעור מנסיבות הבאות:

א. הבנייה ללא היתר בוצעה במרקען שייעודם הוא חקלאי ושטח פתוח לפני התכנית החלות על המרקען.

ב. הבקשה לביטול צו הריסה הוגשה בשינוי, ללא נימוק סביר לאיחור בהגשתה, וזאת כאשר המשיבה הוכיחה כי בוצעה המצאה כדין בדרך של הדבקת צו הריסה ביום 24.2.2022.

- ג. הבקשה הוגשה בניגוד לתקנה 6 לתקנות התכנון והבניה ולא צורף תצהיר מטעם המערערת כנדרש.
- ד. המערערת לא פירטה את זיקתה למקראין, ומשכך כלל לא הייתה רשאית להגיש הערעור, ואין לדון בו.
- ה. המערערת לא צירפה לבקשתה המקורית תצהיר איש מקצוע התומך בטענות העובדיות או בטענות שבמומחיות, לרבות לעניין האפק התכמוני, ولكن אין על בית המשפט לדון בטענות אלו בערעור.
- ו. לא התקיימו במקרה דנן העילות הנדרשות להתערבות בשיקול דעת הרכאה המבררת ולביטול צו הריסה כנדרש בסעיף 229 לחוק.
- ז. המערערת העלה בערעורה רק טענות כלויות ולא הציגה תשתיית עובדתית מספקת לשטור את חזקת התקינות המנהלית, כאשר כל פעולות המשיבה בעניינה היו תקינות.
- באשר לעיכוב ביצוע פסק הדין טענה המשיבה כי דין הבקשה להידחות ואין מקום לעכב ביצוע שלם של פסק דין של בית משפט כאמור ושל צו הריסה, משום ש:
- א. המערערת לא תמכה בבקשתה לעיכוב ביצוע צו הריסה כראוי, ולמשל לא הציגה חוות דעת המלמודות כי המבנה שנבנה ללא היתר ונחרס רק בחלקו, לטענת המערערת, לא מסכן את שלום הציבור.
- ב. אין כל הצדקה לעיכוב ביצוע צו הריסה המנהלי אשר ניתן דין והואצטו אושרה דין ובאופן מנומך על ידי ערכאה שיפוטית מוסמכת.
- ג. המערערת צירפה לבקשתה לעיכוב ביצוע באופן אסור מסמכים וראיות חדשים, שלא הוצגו בפני בית משפט כאמור, וחילקם אף נערכו אחרי מתן החלטה ובסמו להגשת הערעור, ורק משום כך דין הבקשה להידחות.
- ד. המערערת הגישה הבקשה בחוסר תום לב, תוך ביצוע מהטף במהלך הפגרה, ובמעמד צד אחד, וכן יש לדוחות את הבקשה לעיכוב ביצוע על הסוף.
16. ביום 8.8.2022 כב' השופט הטורן, השופט א' בולוס, קיבל את הבקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה, אך זאת בתנאים. זאת משום שלטעמו, על פי האמור בהחלטה, סיכוי הערעור נמוכים לאור העדר זיקת המערערת למקראין, השימוש בהגשת הבקשה לביטול צו הריסה, והעדר אפק תכמוני. משכך נקבע, בתנאי למתן עיכוב כמפורט, כי על המערערת להפקיד 50,000 ₪ כערובה.

התנהלות ההלין

17. ביום 28.9.2022 התנהל דין במעמד הצדדים. לאחר שלא הושגה הסכמה בדיון לא פורמלי שהתנהל בהסכמה הצדדים, שמעתי טיעוני הצדדים בפניהם. אלו חזרו על הנטען בכתביו בידין שהגישו הצדדים, אם כי בטיעון בעל פה הודגשו נקודות חשובות לדעת כל אחד מהצדדים, כדלקמן:
- א. ב"כ המערערת הבHIR כי ראש המועצה הינו גיסה של המערערת, וככזה שותף למאמרים לקידום אפק תכמוני למקראין.
- ב. ב"כ המערערת עדכן כי ביום 28.9.2022 התקיים דין בוועדת השרים שmetrho בין השאר קידום תכנית שתאפשר אפק תכמוני קרוב לבניה במקראין ותאפשר להקשר את המבנה שנבנה במקראין, וכי

מדובר באפשרות כי התכנית החדשת תפקד תוך שישה חודשים.

ג. ב"כ המערערת הבHIR כי הрисה שבוצעה על פי החלטת בית משפט קמא לא הייתה מלאה והמבנה עדין קיים במרקען, אך לא ממש, ולפיכך היה צורך בהגשת הבקשה לעיבוב ביצוע.

ד. מר פארס בוחן, בעלה של המערערת, הוא הבעלים של הזכיות בנכס וככזה שותפה המערערת שהיא אשתו למחצית הזכיות במרקען. נטען כי המבנה נבנה כדי לשמש בית מגורים עבור בנים הבכור אשר כיום הוא בן 19 ואינו נשוי.

עוד נטען גם מפי ב"כ המערערת וגם מפי מר בוחן בעלה של המערערת שקיבל רשות לטעון, כי המשיבה נהגת כלפי המערערת באכיפה ברורנית וכי ליד המבנה הרלוונטי הוקמו ומצוים שירות מבנים אחרים הם נבנו ללא היתר ובניגוד לתוכנית וליעוד המרקען, אך המשיבה לא פvlaה נגדם אלא רק נגד המערערת, וזאת מפני בראש המועצה הוא גיסה.

ה. ב"כ המשיבה חזר על טיעונו וטען כי אין כל עילה לביטול צו הрисה.

עוד טוען ב"ב המשיבה כי אין ממש בטענות לעניין אכיפה ברורנית וכי אין הוציא צווי הрисה כנגדם רבים של מבנים במרקען סמוכים, הכל כעולה מסמך אותו ביקש ב"כ המשיבה להגיש בסמוך לדין, וב הסכמת הצדדים אפשרתי זאת.

18. לאחר הדיון, ביום 6.10.2022, הגישה המשיבה הודעה המפרטת קיומם של צווי הрисה שהוצאו במרקען בגוש 12119 (בהם גם הוקם המבנה הרלוונטי לענייננו).

מההודהה, שלא נסתירה עד מועד כתיבת פסק דין זה, עולה כי אין הוציא צווי הрисה במרקען הרלוונטיים, ולטענה לעניין אכיפה ברורנית הומצאו ראיות הסותרות אותה.

19. בהמשך ביום 18.10.2022 הגיע ב"כ המערערת הודעה, שאינה סותרת את הנטען בהודעת המשיבה שתוארה בסעיף 18 לעיל, אלא מוסיפה מידע לפיו בחלוקתה בה נמצא המבנה הרלוונטי לענייננו (חלה 86), אף היא בגוש 12119, קיימים עוד מאות בתים לגיביהם לא הוציא צו הрисה.

指出 עם זאת שמדובר במידע על סמרק צילומי אויר בלבד, ומbulk שהובאו אסמכתאות לטענה כי לגבי אף אחד מהבתים הוציאו צווי הрисה.

עוד אזכיר כי מדובר בהליך בו המערערת מנסה בדרך של הבאת ראיות נוספות ללא אישור, שלא הוצגו בבית משפט כאמור, לשפר טיעוניה ומעמדה בהליך כאן, ואין להתריר זאת.

דין והכרעה

20. לאחר שעינתי בכל החומר הרלוונטי ושמיתי את טענות הצדדים, מצאתי כי דין הערעור להידחות, וכן אני מורה.

21. מבלי לדון בטענות הנוגעות להעדר זיקה של המערערת למרקען והנוגעות לטענת השינוי בהגשת הבקשה לביטול צו הрисה, לא מצאתי ממש בטענות המערערת לגופו של עניין, כפי שאפרט להלן.

22. לפי הוראות סעיף 229 לחוק, בית משפט יבטל צו הрисה מנהלי רק אם הוכח כי המבנה נבנה כדין, או יוכח כי לא התקיימו הדרישות למתן הצו או אם יוכח כי נפל בצו פגם חמור. אין חולק כי המבנה במרקען אכן נבנה ללא היתר, בנגד הוראות התכנון והבנייה, ולפיכך מלכתחילה לא מתקייםים התנאים הנדרשים לביטול צו הрисה שהוצע

23. לטענת המערערת צו ההחלטה הוצאה שלא כדי מושם שהוצאה לאחר עבודות הבניה של המבנה שנבנה ללא היתר הסטיימו. לא מצאתי ממש בטענה זו. לפי תמונות מדויק הפיקוח שנערך בתאריך 25.1.2022 נראה כי בוצעו עבודות במבנה גם בזמן עירcit הדוח, והטענה כי במועד הוצאה צו ההחלטה הושלמו העבודות, לא הוכחה.

מעבר לכך, כדי לבחון האם במקרה ספציפי הושלמו עבודות הבניה לפני הוצאה הצו, יש לבדוק את השאלה האם הושלמה בניית המבנה, ואין להסתפק בבדיקה האם בוצעו עבודות במועד הוצאה הצו. לפי מבחני זה יש לבחון האם האדם הסביר היה מתגורר בבית שנטען לגבייו כי לא בוצעו בביתו עוד עבודות, למורת שבניתו לא הושלמה והוא אינו ראוי למגורים. זאת בשל ההנחה שמבנה למגורים אינו יכול להיות מאוכלס כאשר קיימים בו רק קירות חיצוניים ואין לו חיבור לתשתיות, ובניתו לא הושלמה, אלא שהגרים שהחל בניתו סבר שיש מקום לעת זו להפסיק את עבודות הבניה.

לענין זה ראה:

עפ"א (מחוזי ח') 22-02-12293 **היחידה הארץית לאכיפת דיני התכנון והבנייה נ' מוסא** (29.8.2022);
עתפ"ב (מחוזי ב"ש) 20-12-69770 **אבו סולם נ' מדינת ישראל** (3.5.2021).

24. בעניינו, בדיקת התמונות שצורפו לדוח, שמשמש בסיס להוצאה הצו, מלמדת כי בעת הוצאה הצו היה בניין במרקען שלד של מבנה המורכב בעיקר מכלונות, וזאת ללא קירות ותקרה ולא חיבור לתשתיות. ניתן לומר במידה רבה של וודאות כי אדם סביר לא היה מתגורר בביתו כזה, לפני תשלים בניתו, ומשכך אין ראיות מספקות לטענה שבעת הוצאה הצו הושלמה בניית המבנה. לאור זאת ניתן לקבוע שהבנייה לא הושלמה במועד הוצאה צו הרישה מנהלי, וזה הוצאה בטעם הושלמה הבניה.

25. עוד טענה המערערת לעניין אי קיימת חובת הייעוץ הנדרשת לפני הוצאה הצו, או לחלוון, אם כן קיימה הייעוץ צו, הייתה זו הייעוץ פורמלית בלבד שאינה תואמת הנדרש בחוק. לא מצאתי ממש בטענה זו, אשר נטען בעלמא, שלא כל אסמכתאות התומכות בטענה. מайдך, המשיבה כן צירפה מסמך הייעוץ עם היעום"ש הגבי לילך שלום מיום 9.2.2022, שלא מצאתי בו פגמ. משכך, עומדת למשיבה חזקת התקינות המנהלית, וזה לא נסתתרה בטענה נעדרת ראיות שטענה המערערת.

26. עוד אזכיר כי גם אין ממש בטענה שהמשיבה לא קיימה חובתה כלפי המערערת לקיים שימוש בטרם הוצאה צו הרישה מנהלי, שהרי לumarurת האפשרות להשמעת טענותיה בפני בית משפט, במסגרת בקשה לביטול צו ההחלטה, כפי שאכן עשתה, וכן יש לדחות את טענות המערערת בעניין זה.

ראאה לעניין זה:

רע"פ 06/2034 **שקייר נ' י"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (21.3.2006).

27. לא מצאתי ממש בטענת המערערת בנוגע לדרישה בחוק לצרף תצהיר מטעם מנהל היחידה הארץית לאכיפה, במסגרת הבקשה להוצאה צו הרישה מנהלי. לא מצאתי העיגן החוקי לטענה זו של המערערת.

28. אשר לטענות המערערת בעניין אכיפה בררנית, אלו נטען שלא אסמכתא מספקת. בוודאי לאור ההלכות בדבר הצורך להוכיח ספציפית טענות לעניין אכיפה בררנית, והנטל הכבד המוטל על הטוען אותן. כאמור, למשיבה עומדת חזקת התקינות המנהלית, ועל המערערת לסתור חזקה זו ולהוכיח בראיות ממשיות כי בוצעה ככליה אכיפה בררנית.

לענין זה ראה:

עפ"א 18458-04-19 **מרזוק אולפת אברהים נ' ועדה מקומית לתוכנו עירון** (28.5.2019).

במקרה דן המערערת לא Gibbsה את טענותיה בדבר ACPIה בראיות קונקרטיות. בוודאי לאחר שניתנה לה הزادנות לאחר הדיון להמציא ראיות נוספת. המשיבה טרחה והמציאה ברשות בית המשפט ולבקשת ב"כ המערערת הוכחות לקיום של צווי הרישה נוספים במרקען. בمعנה המציאה המערערת רק צילומי אוור המלמדים על קיומם של מבנים נוספים במרקען, לגבייהם רק נתן כי נבנו בצורה בלתי חוקית, ולא הוציאו לגבייהם צווי הרישה. טענות עובדיות אלו נדרש להוכיח והמצאת צילומי אוור בלבד אינה מספיקה. גם לא ניתן להעשים שוב על כתפי המשיבה את החובה לשוב ולבדוק כל הנטען בהuder ראייה, ורק בהסתמך על צילומי אוור, במיוחד כאשר עסקינו במעעררת שבנהה מבנה עצום ממדים ללא היתר במרקען. لكن אני דוחה את טענות המערערת בענין זה.

29. עוד אציין כי גם טענות המערערת בנוגע לקיים אפקט תכוני לגבי המרקען, לא הוכיחו בצורה מספקת. על מנת שבית משפט יוכל טענות בדבר אפקט תכוני, על המבקש להוכיח בתנאי סף שקיימת תכנית **מפורטת** ושתכנית זו הופקדה.

לענין זה ראה:

עפ"א (מחוזי ח') 17-01-63269 מסרי נ' **היחידה הארץית לאכיפה דין התכנון ובניה** (27.7.2017).
ענין זה לא התקיים במרקען דן.

30. לטעת המערערת, ביום 28.9.2022 התקיים דיון במשפטה לאישור תכנית אשר מתוכננת להיות מופקדת בתוך שישה חודשים, ותאפשר הסדרת הבניה שכבר נעשתה ללא היתר במרקען. המערערת לא הוכיחה כי אכן הופקדה תכנית מפורטת. בנוסף בדיון שהתקיים בפנים הודה ב"כ המערערת כי לעת זאת לא ניתן לאמוד متى יסת内幕 הדינמים במשפטה ומתי יסת内幕 הlixir תכנון אשר יאפשר להקשר את המבנה. ב"כ המערערת הודה כי להערכתו הlixir התכנון יסת内幕 שנים וחודשיים. גם העובדה שגיסה של המערערת הוא ראש המועצה ומעורב אישית בקידום התכנית, אינה מספיקה. לכן מצאתי כי יש לדוחות את טענות המערערת בענין זה.

לסיכום

31. לאור כל האמור לעיל, אני מורה על דחיתת הערעור.
32. צו ההрисה יכנס לתוקף תוך 30 יום ממתן פסק דין זה.
33. בנסיבות העניין ולמטרת התוצאה, אני עושה צו להוצאות. בהuder טיעון לענין הוצאות בגין צו עיקוב ביצוע, אני קובעת דבר לענין זה.
34. כספים שהופקדו בכספי בית המשפט יושבו למפקידיהם באמצעות בא"י כוחם.

1. המזכירות תמציא את פסק דין **לצדדים.**

ניתן היום, ז' חשוון תשפ"ג, 01 נובמבר 2022, בהuder
הצדדים.

