

## ע"פ 43925/05/17 - זיאד כעביה נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון

בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייליים

ע"פ 43925-05-17 כעביה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון  
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת תמר נסים שי
מערערים	זיאד כעביה
נגד	
משיבים	הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון

### פסק דין

ערעור על פסק דינו של בית המשפט השלום בנצרת (כב' השופטת דלית שרון- גרין), מיום 30.04.2017 בב"נ 45179-11-16, אשר דחתה על הסף את בקשת המערער לביטול צו הריסה מנהלי על ביתו.

### **רקע והליכים קודמים**

1. ביום 14.11.16 הוצא כנגד המערער צו הריסה מנהלי (להלן: צו ההריסה), בהתאם לסעיף 238א לחוק התכנון והבניה, התשכ"א-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה או החוק). בראשית הדברים יצוין, כי פרק האכיפה הקיים בחוק התכנון והבניה תוקן לאחרונה במסגרתו של תיקון 116 לחוק. נוכח מועד כניסת התיקון לתוקפו, אתייחס במסגרת ההליך הנוכחי לסעיפי הדין הקודמים.

צו ההריסה מתייחס להכשרת קרקע ויציקת כלונסאות בשטח 245 מ"ר ותחילת הכנת טפסנות וברזל ליציקת קורות קשר ורצפה, הכל לצורך הקמת בית מגורים בגבעה המכונה "גבעת רשיד", השוכנת סמוך לכפר כעביה טבאש חג'אג'רה.

2. ביום 20.11.2016 הגיש המערער בקשה לביטול צו ההריסה, לבית משפט קמא. לאחר קבלת תגובות הורה בית המשפט קמא על דחיית הבקשה, זאת מבלי שקיים דיון בנוכחות הצדדים. המערער הגיש בקשת רשות ערעור על החלטה זו. בהחלטתי מיום 08.02.2017 נעתרתי לבקשה. ביצעו של הצו עוכב, והדיון הושב לבית המשפט קמא לשמיעת טענות.

3. ביום 19.03.2017 הגיש המערער לבית המשפט קמא בקשה לזימונם לעדות של יו"ר הוועדה המחוזית, יו"ר הוועדה המקומית, ומתכנן המחוז בוועדה המחוזית החתום על התצהיר. בבקשה נטען כי "נוכחותם ... חשובה ביותר לצורך קיום דיון ענייני בבקשה...". בהחלטתו מיום 26.03.2017, לאחר שקיבל את תגובת המשיבה, דחה בית המשפט קמא את הבקשה, כשהוא קובע שהבקשה נומקה באופן לאקוני, ובנסיבות בהן טענות המערער הינן טענות משפטיות בעיקרן. לאחר החלטה זו נתקיים דיון בבקשה לביטול הצו, וכאמור, ביום 30.04.2017 דחה בית המשפט קמא את הבקשה על הסף ואף לגופה.

החלטתו זו הינה מושא הערעור שלפניי.

### הכרעת בית המשפט קמא

4. בהחלטתו עמד בית משפט השלום על חוסר ניקיון כפיו של המערער, אשר לאחר קבלת צו הפסקה מנהלי פעל להשלמת שלד המבנה, ורק לאחר מכן, פנה ובא בבקשתו לביטול הצו. לגופו של עניין, המשיך ודחה בית המשפט קמא את מרבית טענות המערער. בית משפט השלום עמד על המסמכים שהוגשו, מהם הוא למד על רצונם של גורמי התכנון במועצה המקומית ובמועצה האזורית לפתור את כלל בעיותיהם של תושבי גבעת רשיד, הן במישור התכנוני והן במישורים נוספים. צוין, כי נעשים מאמצים לא מבוטלים לקידום סוגיות אלה, אלא שתושבי הגבעה מסרבים לקיים את הוראות חוק התכנון והבנייה.

בית משפט השלום עמד על כך, כי צפוי לחלוף פרק זמן לא מבוטל של כשנה וחצי בטרם תסתיים הכנת התכנית המפורטת לגבעת רשיד ובטרם יסתיימו הליכי שינוי תחום השיפוט. מכל מקום, סיום הליכי שינוי תחום השיפוט, אין בהם, כשלעצמם, כדי להוות אישור לבניה. בית המשפט קמא לא מצא לעסוק בטענות נוספות שהעלה המערער בבקשתו, לרבות בטלות הצו בשל אי צירוף תצהיר המהנדס, וכן את טענת האכיפה הבררנית, כיוון שאלה נזנחו במסגרת הדיון בעל פה, וממילא הוכרעו בהחלטתו הקודמת אליה הפנה.

כמו כן, בית משפט השלום דחה את טענות המערער, לפיהן יש להורות על ביטול צו ההריסה מפני שלא קוימה חובת ההתייעצות כנדרש בחוק ומשום שניתן בחוסר סמכות. נקבע כי יו"ר הוועדה המחוזית הורה ליו"ר הוועדה המקומית ליתן צו הריסה מנהלי. משלא ניתן הצו במועדים הרלוונטיים, פעל יו"ר הוועדה המחוזית בהתאם לסמכותו וניתן הצו על ידו, זאת, לאחר התייעצות, כנדרש, עם יו"ר הוועדה המקומית, אשר נתן את הסכמתו להוצאת צו ההריסה. כן נקבע כי חובת ההתייעצות קוימה במלואה, עם ממלאי התפקידים הנוגעים בדבר. הבנייה נעשתה בשטחה של המועצה המקומית עמק יזרעאל, וקוימה דרישת היוועצות עם ראש הרשות שם.

### הערעור

5. בערעור חוזר המערער על עיקרי טענותיו, כפי שנטענו בפני הערכאה הקודמת. כן הוא מוסיף ומלין על החלטת בית

המשפט קמא שלא להתיר את זימונם של העדים אותם ביקש להעיד. בעניין זה מדגיש המערער, כי לא ניתן להגיש מסמך אלא באמצעות עורכו. משכך, צו ההריסה המנהלי אינו קביל, אלא אם יוגש באמצעות יו"ר הוועדה המחוזית ויחקר אדריכל הוועדה החתום על התצהיר. המערער מוסיף ומרחיב, כי בהחלטת בית המשפט קמא בעניין זה, נמנעה ממנו הזכות לחקור את העדים, לקיים דיון ענייני כהלכתו, ולבחון האם אכן קוימה חובת היוועצות המתחייבת עפ"י החוק.

המערער חוזר על טענתו כי הליך מתן הצו נעשה ללא סמכות. הוראת סעיף 238א(ב1) קובעת כי כדרך המלך, הסמכות ליתן צו הריסה נתונה לוועדה המקומית ולא לוועדה המחוזית. ליו"ר הוועדה המחוזית סמכות לחדור לתחום אחריות הוועדה המקומית, בהינתן שורה של תנאים שלא קוימו. עוד נטען, כי לא קוימה חובת היוועצות כנדרש עם ראש המועצה האזורית, לא ברור היכן קוימה היוועצות והאם תועדה. המערער מוסיף לעניין זה כי יו"ר הוועדה המקומית אשר הסכים להוצאת הצו, הוא זה אשר מכהן כראש המועצה האזורית, ובכובעו השני לא פעל להוצאת צו ההריסה.

עוד חוזר המערער על טענתו ל"הגנה מן הצדק", בשל אכיפה בררנית פסולה, המתבטאת בכך שהוצא צו הריסה כנגד בלבד, בשעה שסמוך למבנהו קיימים מספר מבנים, לרבות סככה בגודל 500 מ"ר הבנויה שלא כחוק. לסיום טוען המערער, כי קיים אופק תכנוני אשר יאפשר את הכשרת המבנה.

6. מנגד, המשיבה סבורה כי אין להתערב בהכרעת הערכאה המבררת. היא מדגישה כי זימון עדים ירוקן מתוכן את הליך מתן צו ההריסה, שהינו הליך זריז מידי. לגופו של ערעור, נטען כי יו"ר הוועדה המחוזית מילא בדקדקנות אחר הוראות המחוקק הנוגעות לסמכותו למתן הצו. עוד מדגיש ב"כ המשיבה כי הליך תכנוני אינו מצוי באופק ועלול להתארך שנים ארוכות.

## דיון והכרעה

7. לאחר שעיינתי בבקשת רשות הערעור ובצרופותיה, ונתתי דעתי לטיעוני הצדדים בדיון בפני, נחה דעתי כי דין הערעור לדחייה.

## הבקשה להעדת עדים

8. המערער טוען טענה עקרונית, לפיה צו ההריסה המנהלי אינו קביל, משלא הוגש באמצעות מי שערכו. דין הטענה להידחות. צו ההריסה מנהלי הינו רשומה של מעשה ביצוע של גוף רשמי. ככזה, הוא עומד בחזקתו אף מבלי שיוגש באמצעות עד מאמת (השווה: ע"פ 416/75 מדינת ישראל נ' שמשון נוריאני, ל(1) 677 (1975) בעמ' 681). כמובן,

שאינן הדבר חוסם את דרכו של המערער לדיון באמיתות הפרטים הנקובים בצו והוא רשאי לבקש להעיד את עורכי הצו כפוף לכללים הרגילים הנוגעים להזמנת עדים ע"י בעל דין. זכות זו אינה זכות מוחלטת אלא כפופה - עקרונית - לסייג "זולת אם היה סבור שאין בהזמנת אותו אדם להועיל לבירור שאלה הנוגעת למשפט" (סעיף 106(א) לחוק סדר הדין הפלילי (נוסח משולב), התשמ"ב-1982).

9. במקרה שלפנינו סבר בית המשפט קמא כי הבקשה להעדת עדים נוסחה ללא נימוקים, וכאשר העובדות שבבסיס צו ההריסה כלל אינן שנויות במחלוקת. עיון בכתבי הטענות בהליך הקודם מלמד כי למעט טענה כללית בדבר אכיפתה הבררנית של הרשות, כל טענותיו של המערער כנגד צו ההריסה הן טענות מנהליות - משפטיות (כך הטענות בעניין פגם בסמכות, פגם בנוסח ההודעה לשר ובמסמך ההיוועצות וכיוצ"ב). המערער לא הבהיר (גם לא במסגרת ההליך הנוכחי), הכיצד יועילו שלושת העדים המבוקשים לבירור אותן סוגיות משפטיות ומה יהיה בעדותם כדי להועיל ולשפוך אור על הסוגיות שבמחלוקת.

יש לזכור כי המעשה המינהלי עומד בחזקתו כי הינו תקין. אם כן, בדין ציינה המשיבה בתגובתה לבית המשפט קמא (לבקשה לזימון עדים), כי כאשר המבקש אינו תומך את הבקשה בתשתית ראייתית מינימלית להיעדר תקינות, אין כל הצדקה להאריך את משך הדיון ולאפשר "מסע דייג" אצל המשיבה רק בשל טענה כללית כזו או אחרת שהוא מבקש להשמיע.

לאור האמור, דומה כי בית המשפט קמא, אשר סרב לבקשה, נהג במסגרת תפקידו "להקפיד על כך, שזמנו של בית המשפט יוקדש לנושא שלפניו" (ע"פ 614/85 וייל נ' מדינת ישראל, פ"ד לט(3) 299, 300 (1985)). לכך אוסיף את הכלל כי ערכאת הערעור, ככלל, אינה מתערבת בנושאים הנוגעים לזימון עדים, ובהיעדר טעם של עיוות דין לסתור, עליה לכבד את שיקולי בית המשפט הדיוני גם אם היתה היא עצמה נוטה לשקול במקרה פלוני או אלמוני אחרת (בגץ 4311/10 **נילי וינברג נ' כבוד השופטת לימור מרגולין, בית-המשפט לעניינים מקומיים בתל-אביב-יפו** (26.06.2010)).

9. גם הטענה כי העדת העדים רלוונטית לצורך בירור סוגיית "אכיפה בררנית", אינה יכולה לסייע למערער. ראשית, אמר, כי בבקשה שהונחה בפני ביהמ"ש קמא בעניין זימון העדים, המערער כלל לא הניח תשתית ראייתית, ולו לכאורית, לטענה כי מתקיימת אכיפה בררנית בעניינו. הפירוט הדל בבקשה עצמה הינו כוללני, ומדבר במקבץ מבנים כלשהם שכנגדם לא נקטה המשיבה הליכי הריסה, מבלי התייחסות מפורשת ומבוררת למי מהם. התייחסות קונקרטיה נעשתה לראשונה בהליך זה, כאשר המערער מפנה לקיומה של סככה מסוימת בסמוך. כידוע, רשות מינהלית המבקשת לאכוף את החוק נהנית מחזקת החוקיות, כמו כל רשות מינהלית, ומי שמעלה נגד החלטת הרשות טענה של אכיפה בררנית עליו הנטל להפריך חזקה זאת (רע"פ 2956/13 **דמקני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** [פורסם בנבו] (31.7.2013)). המערער, לא די שלא הניח תשתית עצמאית לטענתו הלאקונית, אלא אף לא השיב בתגובותיו למפה שצרפה המשיבה בהליך הקודם, המעידה על ביצוע פעילות אכיפה נמרצת כנגד מרבית המבנים בגבעה. בהמשך זנח את הטענה בדיון שהתקיים. למעלה מן הצורך אוסיף, כי אפילו טענת האכיפה הסלקטיבית היתה מבוססת יותר, אין משמעות הדבר היא אי-אכיפת הדין על המערער, וספק אם הדבר היה יכול לסייע למערער נוכח היקפן הצר והמצומצם של עילות הביקורת השיפוטית על מתן צו הריסה (על היקף הביקורת ראה: עעמ 3518/02 **רמזי יוסף רג'בי נ' יושב-**

**ראש הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נז (1) 196 (2002) (להלן: "עניין רג'יבי");

משום דברים אלה, לא מצאתי להתערב בהחלטת בית המשפט קמא, בעניין העדת העדים.

## פגמים בצו

10. להלן אדרש לטענותיו של המערער כנגד צו ההריסה. בפתח הדברים אדגיש, כי אין בפנינו טענות עובדתיות הנוגעות לאופן הבניה שבעטייה ניתן הצו או היקפה, אלא שלל טענות הנוגעות לפגמים בהליך, לרבות טענות לנטילת סמכות שגויה, אי קיום חובת היוועצות כדין, פגמים בעריכת הצו, תצהיר מתכנן המחוז והודעה לשר האוצר לאקוניים.

11. בראשית דיון זה, אעמוד קמעה על המסגרת הנורמטיבית לדיון בביטולו של צו הריסה. תכליתה העיקרית של הוראת סעיף 238א לחוק הינה ליתן בידי הוועדה המקומית כלי יעיל למיגורה של הבנייה הבלתי חוקית בעודה בחיתוליה (ראו: רע"פ 5584/03 פינטו נ' עיריית חיפה, פ"ד נט (3) 590, 577 (2004)). סעיף 238א(ח) לחוק התכנון והבניה קובע שתי עילות בהתקיימן, ניתן יהיה לבטל את צו ההריסה, וכלשון הסעיף: "לא יבטל בית המשפט צו הריסה מינהלי אלא אם הוכח לו שהבניה שבגללה ניתן הצו בוצעה כדין או שביצוע הצו אינו דרוש לשם מניעת עובדה מוגמרת".

בנוסף לשתי עילות הביטול הקבועות בסעיף 238א(ח) לחוק הנ"ל, נפסק כי בית המשפט רשאי לבטל צו הריסה מינהלי גם במקרים שבהם נפל פגם פרוצדוראלי בהליך, או נפל פגם בשיקול-דעתה של הרשות המוסמכת להוצאת הצו, כגון: מטרה זרה, היעדר מידתיות, שיקולים זרים, חוסר סבירות, או הפליה. אין מדובר בפגמים "קוסמטיים" אלא פגמים חמורים העושים את הצו לבטל מעיקרו. לפיכך, סמכות הביטול תופעל במקרים חריגים ויוצאי דופן (עניין רג'יבי הנ"ל וכן רע"פ 8720/09 אבו רנה נ' ראש עיריית חיפה ויו"ר הוועדה המקומית [פורסם בנבו] (1.11.2009)).

עוד נפסק, כי צו הריסה מנהלי הינו אקט מנהלי ולא אקט עונשי, ומשום כך עומדת למשיבה חזקת התקינות המנהלית, היינו, חזקה כי פעולתה המנהלית נעשתה כדין.

נפנה לבחינת אמות מידה אלה בהקשר של העניין שבפנינו.

12. **הליך נטילת סמכות שגוי** - המערער טוען כי הליך נטילת סמכותו של יו"ר הוועדה המקומית לידי יו"ר הוועדה המחוזית אינו תקין, כאשר ההחלטה לנטילת הסמכות התקבלה מראש, מבלי ליתן אפשרות של ממש ליו"ר הוועדה המקומית לביצוע ההוראה.

סעיף 238א(ב) לחוק התכנון והבניה, שבגדרו הוסמך יו"ר ועדה מחוזית להוציא צווי הריסה מינהליים, נועד ליצור מנגנון חלופי ויעיל של מתן צווי הריסה בשלב שבנייתו של הבניין עודנה מצויה באיבה. זאת, כאשר הוועדה המקומית נמנעת מלפעול (ראו: רע"פ 3454/97 דעיף נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה חיפה, פ"ד נג (5) 49 (1999)).

בעמ' 58 ו-69 וההפניה לדברי ההסבר להצעת החוק שם). המחוקק קבע שלושה תנאים להפעלת סמכות זאת: **הראשון** - שקוימה התייעצות עם נציג שר המשפטים בוועדה המחוזית (סעיף 238א(ב1)(2) לחוק; **השני** - שהודע על כך לשר הפנים (סעיף 238א(ב1)(3) לחוק; **השלישי** - שהדבר נדרש בכתב מיושב ראש הוועדה המקומית וזה לא פעל עפ"י הדרישה תוך שבעה ימים, או שהצו שנתן לא בוצע תוך ארבעה-עשר ימים (סעיף 238א(ב1)(3) לחוק). בפסיקה נקבע קיומו של תנאי **רביעי**, תנאי התייעצות עם ראש הרשות המקומית שבתחומה מצוי הבניין החורג, זאת בהשאלה מחובת ההיוועצות המוטלת על יו"ר ועדה מקומית כאמור בסעיף 238א(ב) לחוק (ראה עניין דעיף הנ"ל בעמ' 61).

ביום 07.11.2016 הורה יו"ר הוועדה המחוזית ליו"ר הוועדה המקומית ליתן צו הריסה מנהלי. צו ההריסה המנהלי נחתם ע"י יו"ר הוועדה המחוזית ביום 14.11.2016, כלומר כשבעה ימים מיום שהוועדה המקומית נתבקשה למלא תפקידה ונמנעה מלעשות כן. ביום 07.11.2017, קודם לעשיית הצו, פנה יו"ר הוועדה המחוזית והתייעץ עם נציגת שר המשפטים, אשר הביעה דעתה כי יש מקום לעשיית הצו; בו ביום ניתנה הודעה לשר האוצר. ביום 14.11.2016 נתקיימה התייעצות עם ראש המועצה האזורית עמק יזרעאל, אשר הביע אף הוא הסכמתו למתן הצו. יוצא מזה כי קיומו ארבעת התנאים המאפשרים ליו"ר הוועדה המחוזית ליתן צו הריסה. כאמור לעיל, הסמכתו של יו"ר ועדה מחוזית להוציא צווי הריסה מינהליים, נועד ליצור מנגנון יעיל ומהיר של מתן צווי הריסה, טרם שיוחמץ חלון הזדמנויות למתן הצו. בנסיבות אלה, אין כל פסול במנגנון פעולה קצר ומהיר, ואין כל פגם בעובדה כי מרבית המסמכים אשר שימשו את יו"ר הוועדה המחוזית במתן צו ההריסה, נערכו באותו היום. למעלה מן הדרוש אוסיף, כי ככל שהפכתי בטענות המערער, לא מצאתי כיצד נטילת הזכות ע"י הוועדה המחוזית פוגמת בזכויותיו, שכן במידה והוועדה המקומית היתה נענית לדרישת הוועדה המחוזית ופועלת למתן צו, היה המערער ניצב בסיטואציה זהה - קיום צו הריסה על מבנה שהחל בהקמתו ללא היתר כדון.

13. **אי קיום חובת היוועצות** - טענתו של המערער בעניין זה, מופנית כנגד העובדה כי מסמך ההתייעצות עם ראש המועצה האזורית הינו מסמך לאקוני, שאינו מצוין היכן נערכה ההתייעצות והאם נערך פרוטוקול אודותיה. עוד לטענתו, קיים טעם לפגם כי ראש המועצה, בכובעו כיו"ר הוועדה המקומית, לא פעל להוצאת צו הריסה, אולם אישר ביצועו של הצו בכובעו כראש רשות מקומית.

מקובלת עליי קביעתה של הערכאה קמא, כי בנסיבות דנן לא נפל כל פגם בקיומה של חובת ההתייעצות. על נימוקיה אוסיף את הכלל, לפיו דרך ההתייעצות חשובה פחות ממהותה (השווה: רעפ 6032/13 **זמירה שלהבת אהרן נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה** (19.01.2014)). עסקינן במקרה פשוט של יציקת רצפה ללא היתר, עובדה עליה אין המערער חולק, שאינו מקרה המצריך התייעצות מורכבת. מנוסח המסמך עולה כי ראש הראשות היה מודע במפורש, ולא במשתמע, לכך שההתייעצות עימו נוגעת להריסת המבנה ולא התייעצות כללית כלשהיא, והוא חיווה דעתו המפורשת בעד מתן הצו.

כך גם באשר לזהותו הפרסונאלית של ראש הרשות המקומית, מר אייל בצר, המכהן גם כיו"ר הוועדה המקומית. מבחינת החוק, חובת ההיוועצות עם ראש הרשות רלוונטית בנסיבות של צו הריסה שניתן באמצעות וועדה מקומית, הפועלת בתחומה של רשות **מרחבית** המונה מספר רשויות מקומיות אחדות (ראה לשון סעיף 238א(ב) וסעיף 19 לחוק). במרחב תכנון **מקומי** לא קיימת חובת היוועצות והטעם לדבר ברור - ראש המועצה המקומית במרחב תכנון מקומי מכהן כפי שמורה סעיף 18 לחוק גם כראש הוועדה המקומית לתכנון ובניה, וממילא אין הוא נדרש להיוועץ עם

עצמו (על הרציונל ראה: עפ 22/89 מחמוד עזבה נ' מדינת ישראל, מג (2) 592 (1989)). אשאר בצריך עיון את השאלה האם בנסיבות החריגות שבפנינו, בהן ראש הרשות הוא גם יו"ר ועדה מקומית- מרחבית, קיימת חובת היוועצות עם ראש הרשות ולא עם יועצה המשפטי. בהקשר זה אזכיר, כי בנסיבות בהם צו הריסה ניתן ע"י ועדה מחוזית, להבדיל מועדה מקומית, תנאי ההיוועצות אינו תנאי שפורש בחוק, אלא פורש ע"י ביהמ"ש העליון בהלכת דעיף בנסיבותיה. מכל מקום, ברי כי אין בקיומה של ההיוועצות, שבאה לחזק את החלטת יו"ר הועדה המחוזית, בכדי להחסיר אלא בכדי לרבות, בוודאי שאין בקיומה של ההתייעצות בכדי לפגום בהליך.

14. **פגמים בהודעה לשר האוצר** - עוד לא מצאתי כל פגם בהודעה שנמסרה לשר. המערער טוען לפגם בהודעה זאת, אשר לא ציינה כי יו"ר הועדה המחוזית עומד ליטול את הסמכות מיו"ר הועדה המקומית. עפ"י הוראות החוק, ההודעה לשר נעשית מקום בו יו"ר הועדה המחוזית עושה צו הריסה מנהלי במקום יו"ר ועדה מקומית, בוודאי כי מיותר לכלול במכתב מלל הברור מעצם קיומה של הפניה.

15. **פגם בתצהיר** - כן נחה דעתי כי אין ממש בטיעוני המערער באשר לתצהיר הפגום. בענין זה נטען, כי ביום 10.11.2017, ארבעה ימים טרם שנחתם צו ההריסה, ביקר המפקח ביקור נוסף באתר וגילה כי העבודות במבנה התקדמו. לטענת המערער, אין מדובר עוד ברצפה יצוקה אלא במבנה שבנייתו החלה, כאשר נתון זה, לא הזכיר בתצהיר. מכאן למד המערער כי הצו ניתן מבלי שהונח מלוא המידע הרלוונטי בפני מתקין הצו, ובכך הרי שהוא פגום. טענה זאת מוטב היה לו לא הייתה נשמעת. תצהיר מתכנן המחוז נערך ביום 07.11.2017, משמע, לפני ביקורו הנוסף של המפקח. התצהיר אפוא מדויק, ונערך על בסיס הנתונים והתצלומים שהיו בנמצא באותה העת. העובדה כי המערער התקדם בבניית המבנה במשך ימים אחדים שלאחר מכן, בוודאי לא רובצת לחובת גורמי האכיפה אלא לפתחו של המערער. כזכור, צו הריסה מנהלי הינו אקט מידי ומהיר שנועד לעצור בניה בלתי חוקית בעיצומה. מטבעם של דברים, ועפ"י תנאי המחוקק, התהליך אורך מספר ימים. ברי כי במהלך ימים אלו, העבריין עלול להתקדם בתהליך הבניה. נתוני התצהיר אפוא, צריכים להצביע על התמונה הכללית המצביעה על קיומה של הבניה הבלתי חוקית. זאת ועוד, המערער לא הראה בערעורו כי לו היה מתאפשר לו לחקור את המצהיר כבקשתו, הדבר היה יכול לסייע לו, בנסיבות בהן הוא אינו חולק על התיאור העובדתי שבתצהיר (ואף מוסיף כי התקדם בבניית המבנה).

## קיומו של אפיק תכנוני

16. מערער מלין על קביעת בית המשפט קמא, לפיה האחריות לאי קידום פתרון תכנוני מוטלת על תושבי הגבעה. לטעמיו, המועצה התעכבה ללא הסבר בכל הנוגע להסדרת תוכנית מתאר לגבעה. עם זאת, לדבריו, ישנו סיכום בין הוועדה המקומית לתכנון ולבניה למועצה המקומית כעביה טבאש חג'אג'רה, לקידום הכנת תוכנית מפורטת לשכונת רשיד. לאחר שנסתיים הליך שמיעת הטיעונים בערעור זה, הגיש המערער בקשה לצירוף מסמך. מדובר בפרוטוקול סיכום פגישה שנערכה בין יו"ר הועדה המחוזית, מהנדס המועצה והעומד בראשה, ביום 10.07.2017 העוסקת באפשרות להסדרת גבעת רשיד.

המשיבה התנגדה לצירוף המסמך. לטעמיה, לא ניתן לקבל את המסמך לאחר סיום שמיעת הערעור. לגופו של עניין, נטען כי משקלו הסגולי של המסמך זניח, שכן הליכי התכנון המתוארים בו הינם הליכי תכנון ארוכי טווח, אשר תוצאתם

אינה ברורה ואף מוטלת בספק.

17. במקרים מסוימים, הפסיקה המאפשרת קבלת הראיה הנוספת גם במחיר של פגיעה מסוימת בכללי הפרוצדורה, ואפילו נסתיים שלב ההוכחות. לשם כך, יש לבחון האם החיוב שבקבלת הראיה הנוספת עולה על השלילה שבסטייה מהנהלים הקבועים. בכדי להכריע בשאלה, יש להתחשב בין היתר בשלב בו נודע לצד המבקש קיומה של הראיה (רעא 2715/13 חוסיין ורדה נ' מינהל מקרקעי ישראל (28.11.2013)).

בענייננו, לאור טיבו של ההליך המיועד להרס מבנה, וכאשר המסמך מתאר ישיבה שנערכה לאחר סיום שמיעת הערעור, מצאתי לנכון להידרש למסמך. יחד עם זאת, לגופם של דברים, לא מצאתי כי בכוחו של מסמך זה בכדי לקבל את טענותיו של המערער כנגד קיומו של צו ההריסה. המסמך מדבר אודות כוונה עתידית, ולוטה בערפל, להעברת שטח הגבעה משטח שיפוטה של המועצה האזורית עמק יזרעאל, לשטח שיפוטה של המועצה המקומית כעביה טבאש חג'אג'רה. דיון עקרוני זה (שטרם נתגבש לכלל החלטה), אינו יכול "להכשיר" את הבניה הבלתי חוקית ובוודאי אין לראות בו משום היתר הבניה הנמצא "בהישג יד". גם אם ישונה שטח השיפוט העירוני, עדיין, רחוקה הדרך לשינוי ייעוד המקרקעין מחקלאות למגורים, ורחוקה הדרך עוד יותר, להגשת בקשה להיתר בניה ולאישורה (ראו, למשל, רע"פ 10607/07 שומאן נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים (12.2.2008)). יוזכר, כי לפני המערער גם משוכה קניינית, באשר מדובר במקרקעי המדינה. מכל האמור, לא ראיתי ממש גם בטענה זו.

#### סיכום

18. כפי שראינו, המערער אף לא הצביע על פגמים חמורים, היורדים לשורשו של צו ההריסה המינהלי, שיש בהם כדי להביא לבטלותו מדעיקרא ולקבלת הערעור. עיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי, עליו הוריתי ביום 01.06.2017 מבוטל בזאת. צו ההריסה, מושא הבקשה, יבוצע לאלתר.

ניתן היום, י"ב אדר תשע"ח, 27 פברואר 2018, בהעדר הצדדים.