

# עפ"א 17864/03 - עיד אלנברاري, נגד היחידה הארץית לאכיפת דין התקנון ובינויה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעערורים פליליים

עפ"א 22-03-17864 אלנברاري נ' היחידה הארץית לאכיפת דין התקנון והבנייה  
לפני כבוד השופט ישראל קראי-גירון  
המערער עיד אלנברاري,

נגד היחידה הארץית לאכיפת דין התקנון ובינויה  
המשיבה

## פסק דין מבוא

1. זהו ערעור על החלטת בית המשפט השלום בחרדה (כב' השופט א' אחטר) מיום 24/2/2022 (להלן: "ההחלטה"). ההחלטה ניתנה בהליך בצה"מ מס' 64476-12-21, במסגרתו הגיע המערער בקשה לביטול צו הריסה מנהלי שנית ביום 15/12/2021 (להלן: "צו הריסה"). צו הריסה הוצא בהתאם להוראות חוק התקנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). בהחלטה דחה בית משפט קמא את בקשת המערער לביטול צו הריסה.

## רקע עובדתי

2. המערער הינו המחזיק בפרויקטן היודעים כחלקה 3 בוגש 1688, הנמצאים סמוך למועצה מקומית גית (להלן: "הפרויקטן"). זאת, מכוח הסכם שכירות מיום 22/10/201. אין מחלוקת כי המערער בנה ללא היתר בפרויקטן סככה בשטח 1,446 מ"ר שעשויה משלד ברזל. זאת, לצורך קירוי שטח מרעה של בעלי חיים (כבשים וगמלים) (להלן: "המבנה").

3. עוד אין חולק כי על הפרויקטן חלה תכנית ג/400 המייעדת את הפרויקט לשימוש חקלאי. לטענת המשיבה הפרויקטן נכללים בתכנית מתאר כוללנית שעתידה להיות מופקדת ולפיה יעוד הפרויקט ישנה מחקלאי לדרכו ולתעשייה ולמגורים.

4. לטענת המשיבה, בתאריך 30/11/2021 אישר מפקח רשות האכיפה בפרויקטן את המבנה בפרויקטן, ובתאריך 15/12/2021 מנהל מחוז צפון ברשות אכיפה בפרויקטן הוציא צו הריסה מנהלי למבנה.

5. ביום 29/12/2021 הגיע המערער בקשה לביטול צו הריסה. במסגרת הבקשת ביטול צו הריסה גם צו זמני לעיכוב ביצוע צו הריסה המנהלי עד להכרעה סופית בבקשתה. באותו יום בית המשפט קמא נunter בבקשתה למתן

עמוד 1

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - [verdicts.co.il](http://verdicts.co.il)



סעד זמני והורה על עיכוב ביצוע צו ההחלטה עד למתן להחלטה אחרת וסופית בבקשת העיקרית.

6. ביום 12/1/2022 התנהל דיון במעמד הצדדים בבקשת לביטול צו ההחלטה, במסגרתו הסכימו הצדדים לצמצם את המחלוקות ביניהם לשתיים בלבד:

המחלוקה הראשונה היא האם בניית המבנה מצריכה היתר בנייה;

המחלוקה השנייה היא האם קיימה המשיבה את חובתה החוקית עבור להוצאה הצו, ובמיוחד האם קיימה חובת הייעוץ לפני הוצאה הצו כנדרש בסעיף 225 לחוק.

עוד הסכימו הצדדים בדיון ליותר על חוקיות עדים והסכימו כי ההחלטה בהליך תינתן רק על סמך המסמכים שהוגשו לבית המשפט. עוד אצין כי באותו הדיון ביקשה המשיבה להגיש את כתוב המינוי של מר רון סגל, עמו טענה המשיבה בוצעה הייעוץ לפני הוצאה הצו, כמפורט מקום מתכנן מחוז לתיק בית המשפט. המבקש התנגד להגשת המסמן ובסיומו של יום המסמן לא הוגש לתיק המוצגים. זאת, מבלתי שיטתנה החלטה בעניין זה על ידי בית המשפט כאמור.

abhängig שוב כי אין מחלוקת שעובר להוצאה הצו כן קיימת הייעוץ המשפטית של המשיבה.

#### **טענות הצדדים בבית משפט קמא**

7. לטעת המערער, לא קיימה חובת הייעוץ הנדרשת בחוק עם מתכנן המחויז עבור להוצאה צו ההחלטה, וזאת בנגדו להוראות סעיף 225 לחוק. עוד נטען כי על גבי צו ההחלטה לא נרשם עם מי קיימת הייעוץ ולא ברור מי חתום על הצו בשם מתכנן המחויז. עוד נטען כי לא היה ברור מהו תפקידו של מר רון סגל עמו קיימה חובת הייעוץandi בקשר כדי להביא לביטול הצו, משום שנטול הוכחה רובץ על כתפי המשיבה להוכיח שקיימת חובת הייעוץ נדרשת בחוק, ובמסגרת זו עליה להוכיח כי מר רון סגל מונה כדין למלא מקום מתכנן המחויז.

8. בנוגע לסוגיית ההיתר טען המערער כי מדובר במבנה שאין צורך בהוצאה היתר לפני בנייתה, משום שהוא פטור מהיתר לפי תקנות התקנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014 (להלן: "**תקנות הפטור**"). המערער טען כי מדובר במבנה הנחשב כמנהרה, וככזה הפטור מהיתר בהתאם לתקנה 28. נטען כי מדובר במבנה קל, זמני ופריק, גובהו אינו עולה על 4.5 מטר, משקל הכיסוי שלו אינו עולה על 2 ק"ג למ"ר ומשקל כל אחד מעמודיו התומכים אינו עולה על 30 ק"ג. משכך, לאור תיאור המבנה, עסקינו במבנה פטור מחובת הוצאה היתר לבנייתו. נטען כי המשיבה לא הביאה כל ראייה לסתור טענות אלו, ומשכך די בהן להביא לקבלת הבקשת לביטול צו ההחלטה.

9. אצין כי המערער טען בסיכוןיו שהוגשו לבית משפט קמא טענות נוספות החורגות מההסדר הדינוני שנקבע, הנוגעות למסמך המדיניות "דגשים לאכיפת מדיניות בContextHolder הערבי" שהוצע על ידי גורמים מוסמכים במשיבה, וטען לעניין האופק התכנוני להכשרת המבנה.

10. המשיבה טענה בטענה לטיעוני המערער כי דין הבקשה להידחות וכי יש להוtier צו ההרישה על כנו. נטען כי לא נפל כל פגם בחותמת ההיוועצות עבור להוצאה הצו. נטען כי מתכנתת המחויז, הגב' ליאת פلد, פרשה מתפקידה בנובמבר 2021 ולאחר מכן מר רון סgal מונה על ידי שרת הפנים למלא מקום מתכנן המחויז. נטען כי כמעט מקום, יש לומר סgal את כל הסמכויות שיש למתקנן מחויז וכן לא קיים כל צורך לבצע האצלת סמכויות למר סgal והוא היה רשאי לקיים בעצמו חותמת ההיוועצות ולהתיר הוצאה הצו. עוד נטען כי בטופס ההתוועצות מופיע חותמת דעת חתומה על ידי מר רון סgal וכן חלה חזקת התקינות המנהלית, לפיה מר סgal חתום על הצו לאחר שהקל כל הנדרש לצורך כך. לחילופין טוענת המשיבה כי גם אם נפל פגם בחותמת ההיוועצות, אין מדובר בפגיעה מצדיק את ביטול צו ההרישה.

11. באשר לסוגיית ההיתר, טוענת המשיבה כי תקנה 28 לתקנות הפטור מתייחסת למנהרה שהיא מבנה כל הנועד להגן על גידול צמחי מפני הקור אשר מתחילה בצד אחד באדמה ומסתיימת בצד השני של הקשת באדמה והוא בעל פתח אחד. נטען כי המבנה הרלוונטי אינו זהה וכן אינו בבחינת המנהרה הפטורה מהיתר לצורך הקמתה. עוד נטען כי החיפוי של המבנה שהוקם במרקען אינו שקוף או חיפוי רשות כפי שנדרש בתקנות הפטור, למשל במקרה של הקמת מנהרה, ולפיכך המבנה הרלוונטי לא מקיים תנאים אלו שקובעות התקנות למתן פטור מהיתר למנהרה.

עוד נטען כי הנטול על המערער להראות שהמבנה עומד בתקן הישראלי והוא לא עשה זאת. עוד נטען כי על המערער היה להודיע לוועדה המקומית לפי תקנה 28(ג) על כוונתו להקים את המבנה על מנת שהוועדה תוכל לבחון האם מדובר בבניה להקמת מבנה פטור מהיתר או לא.

אצין כי במסגרת הגשת הסיכומים צירפה המשיבה כנספה את כתוב המינוי של מר רון סgal כמעט למלא מקום מתכנן המחויז.

### **החלטה בית המשפט קחא**

12. בהחלטת בית המשפט كما נדחו טענות המערער כי לא הוכח במרקחה דין שקייםה החובה החוקית להיוועצות עם מתכנן המחויז עבור להוצאה הצו. בית משפט كما קבע כי מכיוון שמר רון סgal מינוי דין לשמש כמעט מקום מתכנן המחויז עבור להוצאה הצו, הוא היה רשאי לפעול בעצמו על פי מלא הסמכויות המוקנות למתקנן המחויז מבלתי שהוא נדרש בהאצלת סמכויות, וכן חותמת ההיוועצות קיימה במרקחה דין.

13. באשר לסוגיית ההיתר, בית המשפט كما קבע בהחלטה כי המבנה דין הוא מבנה טעון יותר ואינו מנהרה, מפני שלא מדובר ברשות צל הפרוסה מעל גידולים קקלאים לקיריו עונתי כפי שקבע בתקנה 28(ב) לתקנות הפטור. עוד קבע בית משפט كما כי המבנה דין משמש כסוכה בשטח גדול למראעה בעלי חיים וכן לא מדובר במנהרה חקלאית.

14. מעבר לנדרש בית משפט كما התייחס בהחלטה גם לטענת המערער בדבר האפק התכוני שקיים במרקחה דין

וכן לאפשרות הכרתת המבנה, וקבע כי המערער לא ראה כי יש היתר בנייה הישג יד מיידי אשר יכשיר את הבנייה.

15. لكن דחה בית המשפט קמא את בקשה המערער לבטל את צו הריסה.

### **טענות המערער**

16. ביום 8/3/2022 הגיע המערער ערעור על החלטת בית המשפט קמא ובמסגרתו ביקש לעכב את ביצוע צו הריסה המנהלי עד למתן החלטה סופית בערעור. ביום 10/3/2022 הוריתי על עיקוב זמני של ביצוע צו הריסה עד להחלטה אחרת.

17. בערעור שבפניי שב המערער על טענותיו כי בניית המבנה במרקען לא טעונה היתר משום שעסוקין במנהרה, וכן כי דין צו הריסה להטבל בשל אי קיום חובת ההיוועדות על פי החוק עובר להוצאה הוצה. ביתר פירוט טוען המערער כי המבנה במרקען הינו מנהרה העשויה בלבד ברזל ולכן הוא לא יכול להיחשב מבנה לפי חוק התכנון והבנייה שבנויות טעונה היתר. לחילופין טוען המערער כי בניית המבנה דין לא דרצה הוצאה היתר משום שעסוקין במבנה התואם האמור בתקנות הפטור, וככזה פטור מהוצאה היתר עובר לבנויות. זאת, משום שמדובר בבניית מבנה בהתאם לתכניות החלטות על המרקען, ומדובר במבנה שהוא פועל מנהרה העומדת בתנאים שנקבעו בתקנה 28 לתקנות הפטור.

18. עוד טוען המערער כי לא בוצעה התייעצות עם מתכנן המחויז עובר להוצאה הוצה וכי בכך כדי לבטלו בהתחשב בפסקה העקבית שקבעה כי צו הריסה הוא מכשיר רב עצמה המאפשר לפגוע בקינויו של אדם שלא צו שיפוטי ובהילך מנהלי, ויש לנוהג בו במשורה ובזהירות ורק אחריו שהענין נבחן היטב. לטענת המערער, לא ברור מול מי בוצעה ההיוועצות בפועל משום שהמשיבה לא הרימה נטל הוכחה המוטל עליה להבהיר עניין זה. טוען כי ככל מקרה לא בוצעה האצת סמכויות עבודה למර רון סגל כנדרש בדיון ושגה בית המשפט קמא כאשר לא פירט על מה הסתר בקביעתו כי לא נפל פגם בחובת ההיוועצות. לטענת המערער, המשיבה לא הגישה את כתוב המינוי של מר רון סגל לתיק בית המשפט והגשת מסמך כזה גם לא הותרה בהחלטה מפורשת, ולכן המשיבה לא הייתה יכולה לצרף אותו לéricומים שלה. لكن טוען כי המשיבה לא הוכיחה בפועל כי למאר רון סגל היו את הסמכויות של מתכנן המחויז והיה ניתן להיוועץ אליו, ושגה בית משפט קמא שהוא נתן לעניין זה משקל ראוי.

19. אזכיר כי בכתב הערעור העלה המערער טענות נוספות בדבר אכיפה ברורנית ובדבר הוצאה צו הריסה במקרים שהם מעבר לתקופה המותרת להוצאה הוצה בחוק. טענות אלו חרוגות מההסכמה הדינונית שנקבעה בבית המשפט קמא, ומכל מקום טענות אלו לא נטוינו בפני בית משפט קמא ולכן הן מהוות הרחבות חזית אסורה ויש לדוחות על הסוף.

### **תגובה המשיבה**

20. המשיבה בטיעוניה בפני חזרה על טיעוניה בפני בית משפט קמא טוענה כי צדק בית משפט קמא בקביעתו כי תכניות

הפטור אינן רלוונטיות למקשה דין, וכי תקנה 28 לתקנות הפטור נוגעת למנהרה חקלאית שמוקמת בשטח חקלאי מעובד, דבר שאינו רלוונטי למקשה כאן. לצורך כך מפנה המשיבה למסמר מדיניות הנחיות וקריטריונים של משרד החקלאות, המבהיר מדוע המבנה דין אינו מנהרה.

21. עוד טוענת המשיבה כי המבנה אינו נחשב מנהרה מפני שהוא עומד על עמודים, פתוח מכל עבריו והירעה בקדחו העליון אוטומה ואיינה מחדרה קרני שימוש, ובכל מקרה המבנה לא בניו על קרקע חקלאית מעובדת ולפיכך הוא אינו יכול להיחשב כמנהרה.

22. באשר לחובת הייעוצות טוענת המשיבה כי זו קיימה במקרה דין עם מלא מקום מתוכן המחויז, מר רון סגל, אשר מונה על ידי שרת הפנים וכיים מסמרק שהוגש בדיון המUID על כך. נטען לכך כי קיימה חובת הייעוצות כאמור, ובמקרה דין, לאור מינוי של מר סגל כמעט מוקם, לא היה צורך בהאצת סמכיות. עוד טוענת המשיבה כי צירפה בדיון את מסמרק המינוי של מר סגל לשיכומיה, משום שבית משפט קמא לא אסר זאת בהחלטה מפורשת, ומכיון שכן לא הייתה כל מניעה לצרף את המסמרק בשלב השיכומים.

## דין והכרעה

23. לאחר שבחןתי את טענות הצדדים מצאתי כי דין הערעור להידחות, וכך אני מורה.

24. אני סבורה כי פסק דין של בית משפט קמא נכון, מנומך וסביר, ואין להתערב בו. לטעמי, בנסיבות העניין הוכח כי אין ממש בטענות המערער.

אני סבורה כי צדק בית משפט קמא משקבע כי המבנה שהוקם במרקען אינו מבנה פטור מהיתר כאמור בחוק ובתקנות הפטור. לטעמי צדק בית משפט קמא משקבע כי מדובר במבנה שאינו מנהרה, אינו עומד בדרישות החוק למנחרות, אינו משמש למטרת האמורה בתקנות הפטור (קיורי עונתי של גידול), המפרט שלו אינו תואם המפרט החדש בחוק ובתקנות למנחרה, והוא עומד בהגדרת סעיף 28 לתקנות הפטור. משכך, צדק בית משפט קמא משקבע כי עסקין במבנה שהוקם בצורה שאינה חוקית ללא היתר ודינו להירות.

עוד אני סבורה כי צדק בית משפט קמא משהכריע כי נטל ההוכחה להוכחת קיומו של אופק תכוני בהישג יד שיאפשר הכשרת המבנה בהקדם האפשרי, המוטל על המערער, לא הורם, ולפיכך אין מקום בנסיבות אלו להשות ההליכים וביצוע הצוו כדי לאפשר שהות להכשרת המבנה.

משכך גם מבלי שיהיה צורך לדון בטענות המערער בשאלת האם קיימהwendlichheit בטרם הוצאה הצוו, וגם אם אין שיש ממש בטענות אלו (ואני קובעת כך), אני סבורה שאין בטענות אלו די כדי לקבל הערעור ולשנות ההחלטה בית משפט קמא. לטעמי, גם אם נפלו פגמים בהתנהלות הרשות עבור להוצאה הצוו, הרי שבנסיבות העניין ביטול הצוו ממשעוותו הוורת בניה בלתי חוקית בהיקף לא מבוטל על מרקען ואין להשלים עם כך. מדובר בהכשרת מעשה אסור

ובממן הכספי לעבירות בנייה ולא מצאתו כל הצדקה לעשות כן.

אני סבורה כי בבואי לדון באינטרסים המנוגדים בהליך שבפני, גם אם הייתה סבורה כי אכן לא קיימה כנדרש חובת הייעודות, הרי איזון האינטרסים נוגדים נכון, עיקרון הבטולות היחסית והעובדת כי קיים סعد חלופי שאינו כה קיצוני כדי להביע מורת רוח מהנהלות הרשות בפועל להוצאה צו הריסה מנהלי, מחיבים הותרת צו ההריסה על כנו ובצדו מתן הערות נדרשות באשר להנהלות הרשות. כל מסקנה אחרת תחתור תחת עקרונות הבטולות היחסית, חזקת תקיןות פעולה הרשות, והכל למען היתר הכשרה מעשה אסור ופעולות עבריניות, ואין לכך מקום.

אכן, הייעוצות בטרם הוצאה צו הריסה מנהלי היא תנאי חשוב ומהותי על פי החוק בטרם יצא צו זהה, בהיותו מכשיר רב עצמה הפוגע בקניינו של האזרח, ואולם דעתך כדעת שופטים אחרים בפסקה לפיה לא כל פגם בהוצאה צו הריסה מנהלי מחיב בהכרח ביטול הצו. לטעמי יש לשקל כל מקרה לגופו ולפעול בהתאם, תוך הפעלת כלל העיקרונו בדבר הבטולות היחסית. לטעמי, במקרה דנן, גם אם היה ממש בעונת לעניין חובת הייעוצות, ואני קובעת זאת, אין מדובר בפגם מהותי והפרה מהותית של סדרי הדין בהליך המנהלי הפוגעים באופן ממשי ומהותי בזכויות הפרט ובעקרונות המשפט.

ראה לעניין זה:

**עתפ"ב (מרכז) 43332-06-21 בтир נעים נ' הרשות לאכיפה במרקען במחוז מרכז (11/10/2021)**  
והאסמכתאות שם.

בוודאי נכון הדבר במקרה דנן, כאשר לא הוכח כי חובת הייעוצות לא קיימה במקרה דנן, והוכח כי כן הייתה הייעוצות עם מר סgal, מלא מקום מתכנן המחווז. אני סבורה כי צדק בית משפט קמא משקבע במקרה דנן הייעוצות עם מלא מקום מתכנן המחווז מספקת ואין צורך בנוסף להוכיח קיומה של האصلة דין. למלא מקום מתכנן המחווז סמכיות של מתכנן מחווז, וככזה בוצעה עמו הייעוצות,DOI בהוכחת קיומה כדי לדחות טענות המערער בערעור.

אdon בטענות הערעור אחת אחת.

25. לעניין חובת הייעודות שתיים הן טענות המערער. האחת שחייבת הוכחת קיומה של הייעודות דין על המשיבה ונטל זה לא הורם ובפועל אין הוכחה כי קיימה הייעוצות דין; השנייה כי ב"כ המשיבה נהגו שלא דין משברכו שלא דין רק לסייעיהם מסמך המלמד כי הגורם עמו קיימה הייעוצות, מר סgal, מונה דין ובמועד כ滿לא מקום מתכנן המחווז, מבלי שניתנה לכך החלטה המתירה זאת. לא מצאתו ממש בטענות אלו.

26. אשר לטענת צירוף מסמך לסייעיהם שלא דין, אצין כי הטענה שניתן מינוי למר סgal כ滿לא מקום מתכנן המחווז וככזה ניתן היה להיעועץ בו כמציאות החוק ללא צורך בהאצלת סמכיות, הוועלה כבר בדיון שהתקיים במעמד הצדדים ביום 12/1/2021. משכך, לא מדובר בטענה מפתיעה.

בנוסף, לאחר שצורף מסמך המינוי לסייעים, נתן בית משפט קמא החלטה "ראיתי" על גבי הסיעודים. לאחר הגשת הסייעודים אליו צורף מסמך ההסכמה לא הוגשה כל השגה או בקשה להוציא המסמך מהסייעים או למחיקת הסייעודים, וניתן היה בנסיבות אלו להניח הסכמה להגשת המסמך.

כמו כן, לגוף העניין, אין מחלוקת כי מר סgal היה במועדים הרלוונטיים מלא מקום מתכון המחווז. אין מחלוקת שבוצעה עמו הייעוץ ולא יכולה להיות מחלוקת כי במקרה זהה בפועל בוצעה הייעוץ הנדרשת בחוק, כאשר לאור מינויו של מר סgal לא היה צורך בנוספ' להוציא מסמך נוסף בדבר האצת סמכויות.

27. עוד אבהיר כי אין טענה שההייעוץ שקיים לא הייתה מפורטת דיה או כי לא נשללו שיקולים רלוונטיים. משכך ומשאן זה סביר להניח כי הייעוץ אחרית הייתה מביאה לאיסור להוציא צו הרישה המנהלי, הרי גם אם נפל פגם בהתנהלות הרשות, ואין הדבר כך, לטעמי עסקין בפגם טכני שאין בו (בצירוף מסמך הסייעודים המלמד על הייעוץ עם מלא מקום מתכון המחווז) די כדי להביא לביטול צו הרישה של מבנה בלתי חוקי שהוקם ללא היתר בהיקף רב במרקען.

28. אשר לטענה כי מדובר במבנה שלא היה כל צורך להוציא היתר בניה עובר לבנייתו או שהוא פטור מהיתר לאחר שמדובר במנהרה, לא מצאת ממש גם בטענות אלו.

29. תקנה 28 לתקנות הפטור קובעת כדלקמן:

"**28 (א) הקמת מבנה קל זמני ופרק מחומרים קלים, שהוא חיפוי קרכע שקווי או חיפוי רשת על גבי קשתות בשטחים קקלאים מעובדים, לפי תקן ישראלי ת"י 1176 חלק 1 - בתו צמיחה: המבנה פטורה מהיתר, בלבד שתיקיימו בו כל אלה:**

- (1) גובהו אינו עולה על 4.50 מטרים;**
  - (2) משקל היסוד שלו אינו עולה על 2 קילוגרמים למטר מרובע;**
  - (3) משקל כל אחד מהעמודים או התרנים התומכים בקורי אינו עולה על 30 קילוגרמים.**
- (ב) הקמת רשת צל הפרוסה מעל גידולים קקלאים לקורי עונתי של גידול צמחי פטורה מהיתר.**

**(ג) הودעה על ביצוע עבודה לפי תקנת משנה (א), ערוכה לפי הטופס שבתוספת הראשונה, תימסר לרשות הרישוי ולמשרד החקלאות ופיתוח הכפר בתוך 45 ימים ממועד ביצועה** (ההדגשים אינם במקור).

30. במקרה דנן, אין עסקין במבנה קל, זמני ופרק מחומרים קלים. אין גם מדובר במבנה שהוא חיפוי שקווי או חיפוי רשת לצורך קורי שטחים מעובדים. כמו כן, אין חלק כי המבנה אינו מהווע רשת צל וכי הוא הוקם לצורך קורי שטח מרעה ולא לצורך קורי עונתי של גידול צמחי. גם התנאים האחרים של סעיף 28 אינם מתמלאים במקרה דנן. בפועל, די להעיף מבט בתמונה המבנה כדי לקבוע שאין עסקין במבנה שהוא מנהרה. משכך, צדק בית משפט קמא משקבע כי המבנה שהוקם אינם חוסה תחת תקנות הפטור והוא טוען היתר. מכיוון שלא ניתן היתר, מדובר

בבנייה אסורה והמשיבה צדקה משביקשה להוציא צו הריסה למבנה.

31. באשר לחובת הייעוצות, סעיף 225 לחוק קובע:

"א) לא ינתן צו מינהלי אלא לאחר שנוטן הצו התקיעץ -

(1) לעניין צו שנוטן מנהל היחידה הארץית לאכיפה - עם הייעץ המשפטי של היחידה הארץית לאכיפה ועם מתכנן המחויז שבתחומו ינתן הצו;"

32. לטענת המערער, לא ברור מי חתום על המסמך המוכיח קיומה של הייעוצות, ובכל מקרה, גם אם נניח כי מר סgal חתום על המסמך, המשיבה לא הוכחה כי הואצלו לו סמכויות כדין כאמור. לא מצאת מושג בטענות אלו.

המערער מפנה למסמך הייעוצות עם מתכנן המחויז. אכן, בחתימת העמוד, בשורת החתימה אליה המערער מפנה לא רשום שם ויש רק חתימה לא מזויה. אולם בראש העמוד רשום כי מר רון סgal, בכובעו כמליא מקום מתכנן המחויז, חתום על המסמך, וכן אין ספק כי עסקין במסמך חתום על ידי מר סgal. המערער לא הביא כל ראייה לסתור הנחה זו.

33. באשר לטענה כי כתב המינוי לא צורף כראוי כ證明 לתיק בבית המשפט כאמור, וה坦נהלות המשיבה, שבחרה לצרף את המסמך לסייעים ללא אישור הינה התנהגות דיןית לא סבירה ולא רואה, גם כאן לא מצאת דין בטענה כדי להצדיק בנסיבות העניין קבלת הערעור.

ازיכר כי בדיעון מיום 12/1/2022 הובא לידיעת הצדדים קיומו של כתב המינוי זהה הוצג לב"כ המערער, שהתנגד לצרף כתב המינוי לתיק בית המשפט. עם זאת, המערער כן הצהיר לפרוטוקול שהמשיבה הציגה לבית משפט מסמך כי מר סgal קיבל מינוי של מליא מקום. מכיוון שמר סgal מונה כמננה מקום מתכנן מהחויז, סמכויותיו כוללות הסמכויות הנתונות למ忏ן המחויז, ולא נדרש להאציל לו את סמכויות מתכנן המחויז. בנוסף לעיל, מדובר במסמך שצורף לסייעים ולא הוגשה כל השגה בזמן אמת על צירופו.

34. לעומת זאת, גם אם קיבל את טענות המערער כי חובת הייעוצות לא קיימה כדין וכי יש בכך לפגום בתיקנות הוצאה הצו, אין הכרח כי פגם זה יוביל לבטולות הצו, ויש לבחון את נפקות הפגיעה בהתאם לערךנות דוקטרינת הבטולות היחסית.

במסגרת דוקטרינה זו, בית המשפט יבחן את חומרת ההפרה בהתחשב בנסיבות המוחודות של כל מקרה תוך איזון בין מכלול שיקולים הכלולים את: חומרת הפגיעה, הרלבנטיות שלו ביחס להחלטה, תכילת ההוראה שהפרה, הנזק הוא העוول שהסבה ההפרה ומידת הפגיעה באינטרס הציבורי לו תבוטל ההחלטה בגיןו.

ראה לעניין זה גם:

ע"פ (מחוזי י"מ) 40588/07 סעו נ' י"ר הוועדה המחויזת לתכנון ובניה ירושלים (26/3/2008).

35. במקורה דן, גם במידה והיה פגם בחובת ההיוועצות, ואני קובעת זאת, לא מצאת כי מדובר בפגיעה בשורשו של עניין המצדיק את ביטול הculo. כאמור, עסוקין בהקמת מבנה טעון היתר ללא היקף לא מבוטל, כאשר אין מחלוקת כי טענות המערער בוגרנו לculo ההרישה איןן קובעות כי לא היה מקום משיקולים מהותיים להוצאת הculo, והמערער רק טוען טענות לפגמים פרוצדורליים בהליך הוצאה הculo. בפועל, אין טענה כי מדובר בculo לא סביר או לא נדרש. משכך, גם אם הייתה סבורה כי נפל פגם בחובת ההיוועצות כפי שטוען המערער או בהתנהלות הדינית של המשיבה, ואני קובעת כך, אני סבורה כי יש בפגם זה כדי להצדיק ביטול culo ההרישה, ומכוון עיקרין הבטלות היחסית יש להוותרו על כנו.

36. לעניין סיכוי הכשרת המבנה, טענות המערער בדבר הכשרה בהישג יד לאור אופק תכנוני مستמוכות על מסמך מיום 26/12/2021, כאשר המועדים האמורים במסמך כאופק תכנוני חלפו ולא הושגה הסכמה.

#### **סיכום**

37. לאור כל האמור לעיל, אני מורה על דחית הערעור.

38. צו ההרישה יכנס לתוקפו רק ביום 9/10/2022 כדי לאפשר התארגנות מתאימה, ובמועד זה יבוטל צו העיקוב הזמן.

39. כספים שהופקדו בקופה בית המשפט על ידי המערער יוחזרו לו באמצעות בא כוחו.

ניתן היום, ג' אלול תשפ"ב, 30 אוגוסט 2022, בהעדר הצדדים.