



עפ"א 10219/08/22 - האלה אללה בדחי נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז צפון

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 10219-08-22 אללה בדחי נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז צפון
לפני כבוד השופטת ישראלה קראי-גירון
המערכת האלה אללה בדחי

נגד
המשיבה
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז צפון

ערעור על החלטת בית משפט השלום בחדרה (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 בחדרה (כב' השופט א' קפלן) מיום 5.7.2022 (להלן: "**ההחלטה**"). ההחלטה ניתנה בתיק בצה"מ שמספרו 33479-05-22, בהליך בו הגיש המערער ביום 16.5.2022 בקשה לביטול צו הריסה מנהלי (להלן: "**ההליך**"). מדובר בצו הריסה מיום 23.2.2022 (להלן: "**צו ההריסה**") שהוצא לבקשת המשיבה מכוח חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**"), בנוגע לבנייה שנעשתה בחלקה 86 בגוש 12119 באדמות כפר קרע (להלן: "**המקרקעין**").

2. בד בבד עם הגשת הערעור הוגשה ביום 4.8.2022 על ידי המערער בקשה לעכב ביצוע צו ההריסה. ביום 4.8.2022 נתן כב' השופט בולוס החלטה לפיה, לא בלי היסוס, הוא מורה על עיכוב ביצוע צו ההריסה, בכפוף להפקדת ערבות אוטונומית ובלתי מוגבלת בסכום על סך של 50,000 ₪. לאחר שהופקד הנדרש, עוכב ביצוע צו ההריסה. יובהר כי בהחלטתו קבע כב' השופט בולוס שלדעתו סיכויי ההשגה כאן להצליח נמוכים.

רקע עובדתי

3. המערער נתן ללא היתר שלד מבנה בשטח של כ-545 מ"ר במקרקעין (להלן: "**המבנה**"). אין מחלוקת כי הזכויות במקרקעין אינן רשומות על שם המערער, אולם לטענתה בעלה הינו בעל זכויות הרשום במקרקעין וגם היא זכאית להירשם כבעלת זכויות במקרקעין, מכוח נישואיהם.

4. ביום 23.2.2022 ניתן צו הריסה מנהלי על ידי המשיבה להריסת המבנה, אשר אין מחלוקת כי נבנה ללא היתר. צו ההריסה לא קיים במועד. לטענת המשיבה היא נתקלה בקושי לבצע את צו ההריסה משום שמסטר ישראל לא סיעה בביצועו. משכך המשיבה הגישה בקשה לבית משפט השלום בחדרה ביום 3.4.2022 בהליך בצה"מ שמספרו 4162-04-22 להארכת מועד ביצוע צו ההריסה המינהלי ב-90 ימים נוספים מהמועד האחרון לביצוע צו ההריסה או ממועד מתן ההחלטה בבקשה לארכת מועד, והכול לפי המאוחר ביניהם. בית משפט (כב' השופטת ר' סגל



מוהר) קיבל את בקשת המשיבה והאריך את מועד ביצוע הצו ב-90 יום.

5. לטענת המערערת צו ההריסה או ההחלטה המאריכה ביצועו לא הומצאו לידיה, ונודע לה על קיום צו ההריסה 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 ההריסה, הגישה המערערת בקשה לביטול צו ההריסה, וזאת מהנימוקים הבאים:

א. עבודות בניית המבנה הסתיימו בשנת 2018 ולכן חלף המועד להוצאת צו הריסה מנהלי. מה גם שצו הריסה מנהלי נועד למנוע יצירת עובדה מוגמרת ולא נועד להרוס מבנה שבנייתו הסתיימה.

ב. על המשיבה היה לקיים שימוע לפני הוצאת צו ההריסה, ומשלא נעשה כן, דין הצו להתבטל.

ג. קיים אופק תכנוני למבנה ולכן ראוי לעכב ביצוע צו ההריסה, מהסיבות הבאות:

1. על המקרקעין חלה תכנית מתאר כוללנית שמספרה 534-0431924 אשר שינתה את ייעוד המקרקעין למגורים.

2. מכיון שלא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית המתאר הכוללנית, חולקה התכנית למתחמים והמקרקעין משוא ההליך נכללים במתחם 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 המתייחס למקרקעין וקובע שמדובר בשטח מועדף לדיור והינו בסמכות הוות"ל.

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

ד. ליחידה הארצית אין סמכות לבקש להוציא צו הריסה והיה עליה ליטול את סמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עירון, לפני הגשת הבקשה או הוצאת הצו, ומשלא נעשה כן דין הצו להתבטל.

ה. המשיבה פועלת באכיפה בררנית מכיון שאינה נוקטת הליכים דומים בנוגע לעשרות בתים המצויים בסמוך למקרקעין ונמצאים באותו מצב.

ו. חובות ההיוועצות עם היועץ המשפטי ומתכנן המחוז שהמשיבה חייבת להשלים בטרם תוגש בקשה להוצאת צו הריסה, בוצעו במקרה דנן רק באופן פורמאלי ורק כדי לצאת ידי חובה ולא קוימה כל התייעצות מהותית, שכן אחרת המשיבה לא הייתה מגישה בקשה לצו הריסה. עוד נטען כי לא צוינו שמות היועמ"ש של היחידה הארצית ושל מתכנן המחוז שמולם בוצעה חובת ההיוועצות, ודי בכל אלו להביא לביטול צו ההריסה.

ז. צו ההריסה אינו מפרט את שמו של המפקח אשר הגיש את התצהיר הנטען התומך בצורך בצו ההריסה, כנדרש לפי סעיף 221 לחוק, ודי בכך כדי לבטלו.

ח. יש לפרש סמכויות שמעצם טיבן נושאות פוטנציאל פגיעה בזכות אדם, כגון הוצאת צו הריסה, בצמצום, וזאת בייחוד לאור מעמדה החוקתי של הזכות לקניין ולקורת גג. לכן יש להקפיד הקפדה יתרה ודוקנית על קיומן של הדרישות המקדמיות להוצאת צו הריסה מנהלי, ומשלא נעשה כן במקרה דנן, דין הצו להתבטל, ושגה בית המשפט קמא משלא עשה כן.



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

- א. לא ברור מה הזיקה של המערערת למקרקעין, ומנין עומדת לה הזכות להגיש הבקשה.
- ב. לא התקיימה אף אחת מהעילות המנויות בסעיף 229 לחוק שמאפשרות לבטל צו הריסה.
- ג. המועד להוצאת צו הריסה טרם חלף. לפי דוח פיקוח שנערך ביום 25.1.2022 עדיין בוצעו העבודות במבנה, ולפי התמונות המופיעות בדוח עדיין נמצאו כלי עבודה בשטח. כמו כן מדובר במבנה שהוא שלד וטרם הסתיימו העבודות לגביו.
- ד. המערערת הייתה מודעת לצו ההריסה במועד שניתן מכיוון שהוא הודבק על המבנה ביום 23.2.2022.
- ה. למשיבה סמכות עצמאית להוציא צו הריסה מנהלי מכוח סעיף 221 לחוק, ואין זה משנה אם הוועדה המקומית החלה לנקוט בפעולות בנוגע לבנייה הבלתי חוקית, אם לאו.
- ו. מדובר במבנה שנבנה ללא היתר ואין היתר בנייה שנמצא בהישג יד. משכך ראוי היה שהמשיבה תפעל כפי שפעלה והיא ביצעה כל הפעולות הנדרשות בטרם הוצא הצו.
- ז. לפי חזקת תקינות הפעולה המנהלית הוצאת צו ההריסה בוצעה באופן תקין, והמערערת לא הביאה ראיות שיסתרו החזקה.
- ח. בוצעה התייעצות כדין עם היועמ"ש ועם מתכנן המחוז.

8. אציין כי בדיון שהתקיים ביום 4.7.2022 בפני בית משפט קמא העיד מר פארס בדחי, בעלה של המערערת ואחיו של ראש המועצה בכפר קרע. בעדותו העיד מר בדחי כי הוא מעורב אישית בהליכים להוצאת אישורים נדרשים לבנייה שבוצעה, בהסכמתו ובמעורבותו, ומעורב אישית בהליכים לקידום המצב התכנוני של המקרקעין. לטענתו מדובר בהסדרה חוקית אפשרית של הבנייה, כאמור בתכנית 551 אשר נמצאת בדיונים על שולחן הממשלה לצרכי אישורה. מר בדחי העיד עוד כי המקרקעין הרלוונטיים נמצאים במתחם 8, עליו חלה תכנית 551, וזו נמצאת בהליך מואץ של אישור. לטענתו בבית משפט קמא, תוך 18 חודשים ממועד עדותו תאושר התכנית.

החלטת בית משפט קמא

9. בית משפט קמא דחה את הבקשה לביטול צו ההריסה והותיר אותו על כנו. בית משפט קמא קבע כי מדובר בבקשה שהוגשה באיחור רב, כ-3 חודשים לאחר הוצאת הצו, והמערערת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח שצו ההריסה המקורי לא הומצא כראוי בדרך של הדבקה, ולכן לא ידעה על קיומו. עוד קבע בית המשפט קמא כי גם אם המערערת גילתה על קיומו של צו ההריסה רק ביום 11.5.2022, היה עליה להגיש בקשה לביטול צו ההריסה תוך 3 ימים ולא תוך 5 ימים, כפי שעשתה במקרה דנן.

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

11. עוד קבע בית המשפט קמא כי מאחר ולא הוכח כי קיים אופק תכנוני להכשרת הבנייה, והבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה אינה נתמכת בתצהיר איש מקצוע, המאשר כי קיים סיכוי להוצאת היתר לבנייה הלא חוקית שבוצעה בזמן הקרוב, אשר יכשיר את המבנה, אין מקום לעיכוב ביצוע צו ההריסה.



12. עוד קבע בית משפט קמא בהחלטה כי אין להשלים עם מצב בו צד יוצר עובדות בשטח שיש בהן לכבול את ידי הרשויות בשל אילוצים הנובעים מהצורך להתחשב בבנייה קיימת שהיא בלתי חוקית, ולכן עיכוב ביצוע צו ההריסה, אם יינתן, רק ידחה את השלמת התכנון הנדרש באזור לצרכי הכלל ואין לו מקום.

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

טענות הצדדים בערעור

14. המערערת בהליך כאן חוזרת על הנימוקים שהעלתה בהליך קמא, ובנוסף טוענת כי שגה בית משפט קמא בהחלטתו שתוארה לעיל, מהסיבות הבאות:

א. קביעת בית משפט קמא כי המערערת לא הרימה את הנטל להוכיח שהצו המקורי לא הומצא לה, גם לא בדרך של הדבקה, אינה נכונה, ולכן גם המסקנה של בית המשפט בנושא זה שגויה. זאת בוודאי כאשר המערערת כלל לא נחקרה בעניין וטענתה בעניין זה לא נסתרה.

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

ג. שגה בית משפט קמא בקביעתו כי המבקשת לא הביאה מומחה לתמוך בטענה כי ניתן לקבל היתר לבנייה שבוצעה בזמן קרוב. בכך התעלם בית המשפט קמא מעדותו של מר בדחי, אשר העיד בדיון בנושא ונתן עדות מפורטת לגבי האופק התכנוני הקרוב הרלוונטי לבנייה.

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

ה. בית משפט קמא שגה משנמנע מלבקש מהמערערת להוכיח את זיקתה למקרקעין. כמו כן שגה בית משפט קמא משהתעלם מכך כי המערערת הנה אשתו של מר פארס בדחי, אשר הוכר כבעל הזכויות במקרקעין בהתאם לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה בהליך ה"פ שמספרו 1474-03-15.

ו. המערערת פעלה בהתאם להחלטת בית משפט קמא והרסה חלקית את המבנה, אשר כיום אינו שמיש יותר ולא ניתן לשקם אותו.

ז. למרות טענות המערערת כי צייתה להחלטות בית משפט קמא וכי ביצעה פעולות הריסה בהתאם לצו, הגישה המערערת בקשה לדחיית ביצוע צו ההריסה בשלמות עד לדיון בערעור. יצוין כי טענותיה בבקשה הזמנית סותרות טיעוניה בערעור ובפניי, לפיהן המערערת צייתה לצו ההריסה וביצעה פעולות הריסה נדרשות. בהתאמה בדיון בפניי 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 מהסיבות הבאות:

א. הבנייה ללא היתר בוצעה במקרקעין שייעודם הוא חקלאי ושטח פתוח לפי התכנית החלוצית על המקרקעין.

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



- ג. הבקשה הוגשה בניגוד לתקנה 6 לתקנות התכנון והבנייה ולא צורף תצהיר מטעם המערערת כנדרש.
- ד. המערערת לא פירטה את זיקתה למקרקעין, ומשכך כלל לא הייתה רשאית להגיש הערעור, ואין לדון בו.
- ה. המערערת לא צירפה לבקשתה המקורית תצהיר איש מקצוע התומך בטענות העובדתיות או בטענות שבמומחיות, לרבות לעניין האופק התכנוני, ולכן אין על בית המשפט לדון בטענות אלו בערעור.
- ו. לא התקיימו במקרה דנן העילות הנדרשות להתערבות בשיקול דעת הערכאה המבררת ולביטול צו הריסה כנדרש בסעיף 229 לחוק.
- ז. המערערת העלתה בערעורה רק טענות כלליות ולא הציגה תשתית עובדתית מספקת לסתור 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 דינו של בית משפט קמא ושל צו ההריסה, משום ש:
- א. המערערת לא תמכה בקשתה לעיכוב ביצוע צו ההריסה כראוי, ולמשל לא הציגה חוות דעת המלמדות כי המבנה שנבנה ללא היתר ונהרס רק בחלקו, לטענת המערערת, לא מסכן את שלום הציבור.
- ב. אין כל הצדקה לעיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי אשר ניתן כדין והוצאתו אושרה כדין ובאופן מנומק על ידי ערכאה שיפוטית מוסמכת.
- ג. המערערת צירפה לבקשה לעיכוב ביצוע באופן אסור מסמכים וראיות חדשים, שלא הוצגו בפני בית משפט קמא, וחלקם אף נערכו אחרי מתן ההחלטה ובסמוך להגשת הערעור, ורק משום כך דין הבקשה להידחות.
- ד. המערערת הגישה הבקשה בחוסר תום לב, תוך ביצוע מחטף במהלך הפגרה, ובמעמד צד אחד, ולכן יש לדחות את הבקשה לעיכוב ביצוע על הסף.
16. ביום 8.8.2022 כב' השופט התורן, השופט א' בולוס, קיבל את הבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה, אך זאת בתנאים. זאת משום שלטעמו, על פי האמור בהחלטה, סיכויי הערעור נמוכים לאור העדר זיקת המערערת למקרקעין, השיהוי בהגשת הבקשה לביטול צו ההריסה, והעדר אופק תכנוני. משכך נקבע, כתנאי למתן עיכוב כמבוקש, כי על המערערת להפקיד 50,000 ₪ כערובה.

התנהלות ההליך

17. ביום 28.9.2022 התנהל דיון במעמד הצדדים. לאחר שלא הושגה הסכמה בדיון לא פורמלי שהתנהל בהסכמת הצדדים, שמעתי טיעוני הצדדים בפניי. אלו חזרו על הנטען בכתבי בי-דין שהגישו הצדדים, אם כי בטיעון בעל פה הודגשו נקודות חשובות לדעת כל אחד מהצדדים, כדלקמן:
- א. ב"כ המערערת הבהיר כי ראש המועצה הינו גיסה של המערערת, וככזה שותף למאמצים לקידום אופק תכנוני למקרקעין.
- ב. ב"כ המערערת עדכן כי ביום 28.9.2022 התקיים דיון בוועדת השרים שמטרתו בין השאר קידום תכנית שתאפשר אופק תכנוני קרוב לבנייה במקרקעין ותאפשר להכשיר את המבנה שנבנה במקרקעין, וכי



מדובר באפשרות כי התכנית החדשה תופקד תוך שישה חודשים.

ג. ב"כ המערערת הבהיר כי ההריסה שבוצעה על פי החלטת בית משפט קמא לא הייתה מלאה והמבנה עדיין קיים במקרקעין, אך לא שמיש, ולפיכך היה צורך בהגשת הבקשה לעיכוך ביצוע.

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

עוד נטען גם מפי ב"כ המערערת וגם מפי מר בדחי בעלה של המערערת שקיבל רשות לטעון, כי המשיבה נוהגת כלפי המערערת באכיפה בררנית וכי ליד המבנה הרלוונטי הוקמו ומצויים עשרות מבנים אחרים שאף הם נבנו ללא היתר ובניגוד לתכנית ולייעוד המקרקעין, אך המשיבה לא פעלה נגדם אלא רק נגד המערערת, וזאת מפני שראש המועצה הוא גיסה.

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

עוד טען ב"כ המשיבה כי אין ממש בטענות לעניין אכיפה בררנית וכי כן הוצאו צווי הריסה כנגד מספר רב של מבנים במקרקעין סמוכים, הכול כעולה ממסמך אותו ביקש ב"כ המשיבה להגיש בסמוך לדיון, ובהסכמת הצדדים אפשרתי זאת.

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

מההודעה, שלא נסתרה עד מועד כתיבת פסק דין זה, עולה כי כן הוצאו צווי הריסה במקרקעין הרלוונטיים, ולטענה לעניין אכיפה בררנית הומצאו ראיות הסותרות אותה.

19. בהמשך ביום 18.10.2022 הגיש ב"כ המערערת הודעה, שאינה סותרת את הנטען בהודעת המשיבה שתוארה בסעיף 18 לעיל, אלא מוסיפה מידע לפיו בחלקה בה נמצא המבנה הרלוונטי לעניינו (חלקה 86), שאף היא בגוש 12119, קיימים עוד מאה בתים לגביהם לא הוצא צו הריסה.

יצוין עם זאת שמדובר במידע על סמך צילומי אוויר בלבד, ומבלי שהובאו אסמכתאות לטענה כי לגבי אף לא אחד מהבתים הוצאו צווי הריסה.

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

דין והכרעה

20. לאחר שעיינתי בכל החומר הרלוונטי ושמעתי את טענות הצדדים, מצאתי כי דין הערעור להידחות, וכך אני מורה.

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

22. לפי הוראות סעיף 229 לחוק, בית משפט יבטל צו הריסה 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 במקרה דנן נבנה ללא היתר, בניגוד להוראות התכנון והבנייה, ולפיכך מלכתחילה לא מתקיימים התנאים הנדרשים לביטול צו הריסה שהוצא



כדין.

23. לטענת המערערת צו ההריסה הוצא שלא כדין משום שהוצא לאחר שעבודות הבנייה של המבנה שנבנה ללא היתר הסתיימו. לא מצאתי ממש בטענה זו. לפי תמונות מדוח הפיקוח שנערך בתאריך 25.1.2022 נראה כי בוצעו עבודות במבנה גם בזמן עריכת הדוח, והטענה כי במועד הוצאת צו ההריסה הושלמו העבודות, לא הוכחה.

מעבר לכך, כדי לבחון האם במקרה ספציפי הושלמו עבודות הבנייה בטרם הוצא הצו, יש לבדוק את השאלה האם הושלמה בניית המבנה, ואין להסתפק במבחן הבודק האם בוצעו עבודות במועד הוצאת הצו. לפי מבחן זה יש לבחון האם האדם הסביר היה מתגורר במבנה בעת שנטען לגביו כי לא בוצעו במבנה עוד עבודות, למרות שבנייתו 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, ובנייתו לא הושלמה, אלא שהגורם שהחל בבנייתו סבר שיש מקום לעת הזו להפסיק את עבודות הבנייה.

לעניין זה ראה:

עפ"א (מחוזי חי') 12293-02-22 **היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה נ' מוסא** (29.8.2022);

עתפ"ב (מחוזי ב"ש) 69770-12-20 **אבו סוילם נ' מדינת ישראל** (3.5.2021).

24. בענייננו, בדיקת התמונות שצורפו לדוח, ששימש בסיס להוצאת הצו, מלמדת כי בעת הוצאת הצו היה בנוי במקרקעין שלד של מבנה המורכב בעיקר מכלונסאות, וזאת ללא קירות ותקרה וללא חיבור לתשתיות. ניתן לומר במידה רבה של ודאות כי אדם סביר לא היה מתגורר במבנה כזה, בטרם תושלם בנייתו, ומשכך אין ראיות מספיקות לטענה שבעת הוצאת הצו הושלמה בניית המבנה. לאור זאת ניתן לקבוע שהבנייה לא הושלמה במועד הוצאת צו הריסה מנהלי, וזה הוצא בטעם הושלמה הבנייה.

25. עוד טענה המערערת לעניין אי קיום חובת ההיוועצות הנדרשת בטרם הוצאת הצו, או לחלופין, אם כן קוימה היוועצות כזו, הייתה זו היוועצות פורמלית בלבד שאינה תואמת הנדרש בחוק. לא מצאתי ממש בטענה זו, אשר נטענה בעלמא, ללא כל אסמכתאות התומכות בטענה. מאידך, המשיבה כן צירפה מסמך היוועצות עם היועמ"ש הגב' לילך שלום מיום 9.2.2022, שלא מצאתי בו פגם. משכך, עומדת למשיבה חזקת התקינות המנהלית, וזו לא נסתרת בטענה נעדרת ראיות שטענה המערערת.

26. עוד אציין כי גם אין ממש בטענה שהמשיבה לא קיימה חובתה כלפי המערערת לקיים שימוע בטרם הוצאת צו הריסה מנהלי, שהרי למערערת האפשרות להשמיע את טענותיה בפני בית משפט, במסגרת בקשתה לביטול צו ההריסה, כפי שאכן עשתה, ולכן יש לדחות את טענות המערערת בעניין זה.

ראה לעניין זה:

רע"פ 2034/06 **שקיר נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (21.3.2006).

27. לא מצאתי ממש בטענת המערערת בנוגע לדרישה בחוק לצרף תצהיר מטעם מנהל היחידה הארצית לאכיפה, במסגרת הבקשה להוצאת צו הריסה מנהלי. לא מצאתי העיגון החוקי לטענה זו של המערערת.

28. אשר לטענות המערערת בעניין אכיפה בררנית, אלו נטענו ללא 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 כלפיה אכיפה בררנית.



לעניין זה ראה:

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

במקרה דנן המערערת לא גיבתה את טענותיה בדבר אכיפה בררנית בראיות קונקרטיות. בוודאי לאחר שניתנה לה הזדמנות לאחר הדיון להמציא ראיות נוספות. המשיבה טרחה והמציאה ברשות בית המשפט ולבקשת ב"כ המערערת הוכחות לקיומם של צווי הריסה נוספים במקרקעין. במענה המציאה המערערת רק צילומי אוויר המלמדים על קיומם של מבנים נוספים במקרקעין, לגביהם רק נטען כי נבנו בצורה בלתי חוקית, ולא הוצאו לגביהם צווי הריסה. טענות עובדתיות אלו נדרש להוכיח והמצאת צילומי אוויר בלבד אינה מספיקה. גם לא ניתן להעמיס שוב על כתפי המשיבה את החובה לשוב ולבדוק כל הנטען בהעדר ראיה, ורק בהסתמך על צילומי אוויר, במיוחד כאשר עסקין במערערת שבנתה מבנה עצום ממדים ללא היתר במקרקעין. לכן אני דוחה את טענות המערערת בעניין זה.

29. עוד אציין כי גם טענות המערערת בנוגע לקיום אופק תכנוני לגבי המקרקעין, לא הוכחו בצורה מספקת.

על מנת שבית משפט יקבל טענות בדבר אופק תכנוני, על המבקש להוכיח כתנאי סף שקיימת תכנית **מפורטת** ושתכנית זו **הופקדה**.

לעניין זה ראה:

עפ"א (מחוזי חי') 63269-01-17 **מסרי נ' היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה** (27.7.2017).

עניין זה לא התקיים במקרה דנן.

30. לטענת המערערת, ביום 28.9.2022 התקיים דיון בממשלה לאישור תכנית אשר מתוכננת להיות מופקדת בתוך שישה חודשים, ותאפשר הסדרת הבנייה שכבר נעשתה ללא היתר במקרקעין. המערערת לא הוכיחה כי אכן הופקדה תכנית מפורטת. בנוסף בדיון שהתקיים בפניי הודה ב"כ המערערת כי לעת הזאת לא ניתן לאמוד מתי יסתיימו הדיונים בממשלה ומתי יסתיימו הליך תכנון אשר יאפשר להכשיר את המבנה. ב"כ המערערת הודה כי להערכתו הליך התכנון יסתיים בעוד כשנה וחודשיים. גם העובדה שגיסה של המערערת הוא ראש המועצה ומעורב אישית בקידום התכנית, אינה מספיקה. לכן מצאתי כי יש לדחות את טענות המערערת בעניין זה.

לסיכום

31. לאור כל האמור לעיל, אני מורה על דחיית הערעור.

32. צו ההריסה ייכנס לתוקף תוך 30 יום ממתן פסק דין זה.

33. בנסיבות העניין ולמרות התוצאה, אני עושה צו להוצאות. בהעדר טיעון לעניין הוצאות בגין מתן צו עיכוב ביצוע, אני קובעת דבר לעניין זה.

34. כספים שהופקדו בקופת בית המשפט יושבו למפקדיהם באמצעות באי כוחם.

1.המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

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

עמוד 8

