



עפ"א 56452/08/20 - סאמר אגבאריה נגד היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 56452-08-20 אגבאריה נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת תמר שרון נתנאל
מערער סאמר אגבאריה
נגד
משיבה היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה
פסק דין

1. לפני ערעור שהגיש מר **סאמר אגבאריה** (להלן: "**המערער**") על החלטת בית משפט השלום בחדרה (כב' השופט אהוד קפלן), מיום 29.07.2020, בתיק בצה"מ 26620-07-20, במסגרתה נדחתה בקשת המערער לביטול צו הריסה מנהלי בנוגע לעבודות שבוצעו במקרקעין הנמצאים בכפר זלפה במעלה עירון והידועים כ**גוש 20398, חלקה 9** (להלן: "**המקרקעין**") וכן נדחתה בקשתו להורות על עיכוב ביצוע הצו.

2. צו ההריסה המנהלי (להלן: "**הצו המנהלי**") הוצא ביום **05.07.2020** על ידי מנהל מחוז צפון, היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה (להלן: "**היחידה הארצית**") או ("**המשיבה**") מכוח סמכותה על פי סעיף 221 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**") בגין "**בניית מבנה שלד מבטון ובלוקים בשטח כ-457 מ"ר**" (להלן: "**המבנה**") שלא כדין וללא היתר בנייה (ראו נספח ג' לערעור).

3. בשנת 2018 הוגש נגד המערער כתב-אישום על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון (להלן: "**כתב האישום**") במסגרת תו"ב 12590-03-18 שהתנהל בבית המשפט לעניינים מקומיים בחדרה, בפני כבוד השופט יניב הלר (להלן: "**ההל"ך הפלילי**") וזאת - בגין פעולות בנייה שביצע המערער לשם בניית המבנה, עד סמוך לפני מועד הגשת כתב האישום.

בכתב האישום (כפי שתוקן בהסדר הטיעון) נכתב, כי מצב עבודות הבנייה נכון ליום 6.11.2017 הוא הקמת "**מבנה שלד בשלב הקמת תקרת מסד מעל עמודים בשטח 180 מ"ר**", שהוקם על קרקע ביעוד חקלאי ובכך הורשע המערער (מוצג מש/4 בתיק מוצגי קמא).

במסגרת גזר-הדין שניתן ביום **14.10.2018**, הוצא צו הריסה שיפוטי, לגבי המבנה המתואר בכתב האישום (להלן: "**הצו השיפוטי**"). ביצועו של הצו השיפוטי עוכב על ידי בית-המשפט **עד ליום 14.4.2019**, על מנת לאפשר



למערער להכשיר את הבנייה.

4. ביום 13.07.2020 הגיש המערער לבית משפט קמא, בקשה לביטול הצו המנהלי ולעיכוב ביצועו (להלן: "**הבקשה**") בצירוף תצהיר שנחתם על ידו (נספח א' לבקשה). בהחלטה שניתנה באותו יום עיכב בית משפט קמא את ביצוע הצו, באופן זמני, עד להחלטה אחרת.

ביום 29.07.2020, התקיים דיון במעמד הצדדים, שלאחריו ניתנה ההחלטה לפיה נדחתה בקשת המערער לביטול הצו המנהלי והצו הזמני בוטל.

על כך הערעור.

עיקר טענות המערער בבית משפט קמא

5. המערער טען בבית משפט קמא כי הצו הוצא בחוסר סמכות מאחר שהטיפול בהפרות מסוג זה מסור לוועדה המקומית לתכנון ולבניה (להלן: "**הוועדה המקומית**") בעוד שהמשיבה יכולה להיכנס לנעליה רק מקום שהוועדה המקומית הוכרזה חדלת פירעון או שאינה פעילה בתחום צווי ההריסה.

כן נטען, כי ליחידה הארצית אין מדיניות ברורה באכיפת הבנייה, כי הצו הוצא בניגוד להנחיות האכיפה שלה עצמה וכי היא מוציאה צווי ההריסה באופן בלתי שוויוני ותוך אכיפה בדרגות ומפלה.

בנוסף נטען, כי חובת ההיוועצות עם היועמ"ש ועם מתכנתת המחוז לא בוצעה כראוי וכי יש להורות על ביטול הצו גם משיקולי צדק, מאחר שלא נערך למערער שימוע.

עיקרי החלטת בית משפט קמא

6. בית משפט קמא קבע כי סמכותה של היחידה הארצית בהוצאת צווי הריסה מקבילה לסמכות הוועדה המקומית, כי חובת ההיוועצות קויימה כראוי וכי אין חובה לקיים שימוע.

כן נקבע, כי קיומו של צו הריסה שיפוטי, אינו מונע הוצאת צו הריסה מנהלי, במיוחד כאשר הבנייה נמשכת, כפי שהוכח במקרה דנן, וכי אכיפה בדרגות לא הוכחה.

בית משפט קמא, קבע כי המערער יזם הגשת בקשת סרק, בה העלה טענות עובדתיות בלתי נכונות ואף טענות משפטיות מופרכות, אשר נדחו פעמים רבות על ידי בתי המשפט ולכן חייב אותו בהוצאות הבקשה בסך ₪ 5,000.



תמצית טענות המערער בערעור

7. בהודעת הערעור טען המערער, כי פסק דין קמא אינו מנומק וכי מצויות בו טעויות בולטות, אשר מחייבות ביטולו.

נטען, כי בית משפט קמא פגע בזכויותיו של המערער ליומו בבית המשפט, בהתעלמו בהחלטתו מכל הטיעונים שהועלו על-ידי המערער נגד הפגמים המהותיים שנפלו בהוצאת הצו המנהלי. בהתייחס לאכיפה בדרנית, טען המערער כי הוא לא יכול היה להוכיח את טענתו בעניין אכיפה בדרנית, מבלי לקבל את התייחסות גורמי האכיפה, דבר אשר פגע בזכויותיו.

8. כן נטען, כי לא קויימה חובת התייעצות, כדין, שכן לא הוכח שבפני המייעצים הונחה התשתית העובדתית הנדרשת לצורך יעוץ הוגן ואף המפקח עצמו (בעמ' 5, שו' 19 לחקירתו) אישר כי מתכננת המחוז לא קיבלה את המסמכים בעניין התיק הפלילי. הודגש, כי חובת ההתייעצות היא תנאי למתן סמכות, ואי קיום חובת ההתייעצות מהווה חריגה מסמכות ופגם היורד לשורשו של הצו ומחייב את ביטולו.

9. הוסיף המערער וטען, כי הערכאה הדיונית נתנה החלטתה, מבלי לקיים דיון לגופו של עניין, תוך פגיעה בכללי הצדק הטבעי, מבלי לאפשר למערער לחקור את המפקח בדבר אכלוס הבית, וכן בנוגע לסמכות מנהל היחידה הארצית בהוצאת הצו המנהלי ובנוגע לתקינותו, בטענה כי מדובר בשאלה משפטית שהמפקח אינו אמור לענות עליה ובהתעלם מכך שהסיוור האחרון של המפקח במבנה היה יותר מ- 30 יום לפני הוצאת הצו.

כן נטען כי בית משפט קמא לא דן בשאלת סמכות מנהל היחידה הארצית להוציא צו מנהלי מקום בו הועדה המקומית כבר הפעילה את סמכותה והגישה כתב אישום במסגרתו הוצא צו הריסה שיפוטי בהליך פלילי, דבר המהווה "סיכון כפול".

10. המערער טען עוד, כי רשויות האכיפה התנהלו בחוסר תום לב ובחוסר סבירות קיצוני בהפעלת שיקול הדעת המנהלי, שכן מחד הגישה הועדה המקומית כתב אישום ואף הגיעה להסדר טיעון עם המערער לפיו הוצא צו הריסה שיפוטי בהליך הפלילי ומאידך גיסא רשות אחרת - מנהלית (היא היחידה הארצית) פעלה במישור המנהלי והוציאה צו הריסה מנהלי לאותו מבנה, וכל זאת בניגוד להנחיות.

נטען, כי במשך 3 שנים הרשויות לא פעלו למימוש צו ההריסה השיפוטי, וכי רק לאחר שהמערער הוסיף "פרגולה ומעקה" פעלה המשיבה בחוסר תום לב והוציאה את הצו המנהלי.

המערער הוסיף וטען, כי משמעות החלטת הערכאה הדיונית בדבר הוצאת הצו המנהלי היא, למעשה, ביטול החלטת בית המשפט בהליך הפלילי, בו ניתן צו ההריסה השיפוטי וכי מדובר בחוסר כבוד הדדי בין הערכאות השיפוטיות השונות. לשיטתו, עקרון כיבוד הערכאות מחייב ביטול ההחלטה המאוחרת של הוצאת צו ההריסה המנהלי.



11. עוד נטען, כי המערער לא ישב בחיבוק ידיים ואף הגיש תכנית לוועדה המחוזית, שכבר פורסמה להתנגדויות וכי רק בשל מצב הקורונה, טרם דנו בה.

תמצית טענות המשיבה בערעור

12. ב"כ המשיבה טען כי לא נפל כל פגם בפסק דין קמא וכי אין כל התנגשות בין ההליך המנהלי לבין ההליך הפלילי, מפני שהמטרות של כל אחד מההליכים הן שונות.

נטען, כי היחידה הארצית פעלה בהוצאת הצו בסמכות, בהתאם למדיניות סדורה וללא כל דופי וכי חזקת התקינות לא נסתרה.

13. בהתייחס לאכלוס המבנה, נטען, כי מדובר בטענה שלא נטענה בבית משפט קמא וכי המערער אף הודה, בחקירתו, כי המבנה לא אוכלס.

הודגש, כי טענתו של המערער כי מדובר רק ב"תוספת פרגולה ומעקה" איננה נכונה ונוגדת את פירוט העבודות האסורות שביצע המערער, כפי שפורטו על ידי המפקח. הובהר, כי צו ההריסה השיפוטי מתייחס רק לכמחצית המבנה, שכן לאחר הוצאתו המשיך המערער ובנה.

דיון והכרעה

14. דין ערעור זה דחיה; לא מצאתי כל פגם בפסק דינו של בית משפט קמא או בנימוקיו.

סמכות היחידה הארצית מול סמכותה של הוועדה המקומית

15. סעיף 221 לחוק התכנון והבניה מסמיך שלושה גופים להוציא צו הריסה מנהלי (בהסתמך על תצהיר המפקח) והם: היחידה הארצית, הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה. אין עדיפות לאחד על פני האחר אם כי, כמובן, על שלושת הגופים לקבוע סדרי עבודה אשר יבטיחו שאין מוציאים יותר מצו אחד לכל מבנה בלתי חוקי.

ראו, לעניין זה, עפ"א 31337-07-19 עתאמנה נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה (22/7/19) שם ציין כבוד השופט נ' ג'השאן כי הוראות סעיף 221 לחוק אינן מציבות תנאים כל שהם לשימוש בסמכותו של מנהל היחידה הארצית לאכיפה, ואין מצריכות נטילת סמכות מגוף אחר, אלא מדובר בסמכות מקבילה להוצאת צו הריסה, כפי שאף נפסק ב-עפ"א 18458-04-19 איברהים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון (28/5/19) מפי כב' השופט ש'



מנדלבוים.

16. במקרה דנן, הוצא צו הריסה מנהלי אחד (על ידי היחידה הארצית), לאחר שלגבי חלק מהמבנה כבר היה קיים הצו השיפוטי שניתן בהליך הפלילי.

אין כל מקום לקבל את טענות המערער בעניין זה; בעיקרון, אין כל מניעה מקיום שני ההליכים (המנהלי והפלילי) במקביל. התשתית לכך מצויה, במפורש, בסעיף 230 לחוק התכנון והבניה, הקובע כי "**אין בביצוע צו מינהלי כדי לפטור אדם מאחריות פלילית בשל ביצוע עבירה לפי פרק זה**" ללמדך, שאין כל סתירה בין השניים.

כל הליך וטעמיו, כל הליך ומטרותיו. אומר בקצרה, כי צו ההריסה המנהלי הוא הליך מהיר, אשר מטרתו היא למגר את תופעת הבניה הבלתי חוקית, **בעת ביצועה בפועל**, או בסמוך לאחר סיומה ולמנוע "קביעת עובדות בשטח". לא אחת נאמר כי "צו הריסה מנהלי הוא אחד האמצעים החשובים לאכיפתם היעילה של דיני התכנון והבניה" (ראו, למשל: רע"פ 1288/04 נימר נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה (09.03.2004); רע"פ 5584/03 פינטו נ' עיריית חיפה, פ"ד נט(3), 577 (2004); רע"פ 2341/14 סלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה (28.05.2014)).

לעומת זאת, ההליך הפלילי בא "לטפל" בבניה "ישנה" יותר, שכבר הסתיימה ו"להעניש" את מי שאחראי לבניה. שני ההליכים יכולים להתקיים זה לצד זה. במסגרת ההליך הפלילי מוסמך בית המשפט, כמובן, להורות על הריסת הבניה הבלתי חוקית, לא כעונש, שכן צו הריסה - בין מנהלי ובין שיפוטי איננו עונש, אלא כלי להשבת המצב לקדמותו ולמיגור הבניה הבלתי חוקית [ראו: רע"פ 4160/12 דן מיחזור בע"מ נ' מדינת ישראל (8.7.2013)]. אמצעי זה של צו הריסה בהליך הפלילי אינו סותר, עקרונית, את אמצעי צו ההריסה, הננקט בדרך המנהלית [ראו, למשל, עפ"א 20696-05-17 גזמאוו נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - צפון חיפה (29.6.2017)].

17. בית המשפט המנהלי לא יתערב בהליך המנהלי, שעה שמתנהל, במקביל, הליך פלילי, אלא במקרים קיצוניים בהם תהיה סתירה בין ההליך המנהלי להליך הפלילי, נוכח השלב בו מצוי כל הליך. אינני נדרשת כאן לאפשרויות של קיומה של סתירה כזו (אשר על פניו נראה שהן תהיינה חריגות) שכן במקרה דנן ניתן לקבוע, על פני הדברים, שאין מדובר בכל סתירה ואף לא באפשרות לקיומה של סתירה.

18. ההליך הפלילי, במקרה דנן, הסתיים שנתיים (!) לפני שהוצא צו ההריסה המנהלי והארכה האחרונה לביצוע הצו השיפוטי, אשר לא בוצע עד היום ואשר ביצעו הוטל, בגזר הדין, הן על הנאשם והן על המאשימה, הסתיימה ביום **14.4.2019** - שנה ורבע לפני הוצאת הצו המנהלי.

בנוסף, וזה העיקר - הצו המנהלי הוצא לאחר שפקח מטעם המשיבה הבחין **בבניה נוספת - חדשה**. כלומר - למרות שהמערער לא הסדיר את הבניה ועל אף שעד היום אין בידו היתר בניה והצו השיפוטי על הבניה לגביה הוא הוצא לא בוצע על ידו, המשך המערער בבניה. כאמור - המערער הורשע בבניית **180** מ"ר ועל בניה זו חל הצו השיפוטי, בעוד שבעת הוצאת הצו המנהלי "צמחה" הבניה והשתרעה על שטח של כ- **457** מ"ר (!).



בנסיבות אלה בוודאי שאין כלל אפשרות ל"התנגשות" בין הצו השיפוטי והצו המנהלי, אין "סיכון כפול" ולא הייתה כל מניעה להוציא צו מנהלי, כפי שנעשה.

19. אציין, כי עובדות המקרה דנן שונות, מהותית, מעובדות המקרה אשר נדון בעפ"א (חי') 33027-11-19 פואד אגבאריה נ' מדינת ישראל, היחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובניה (02.12.2019) שכן שם הוצא צו הריסה מנהלי לאחר שהוגש כתב אישום ובטרם ניתן גזר הדין, בעוד שבענייננו (כאמור) הוצא הצו המנהלי לאחר שההליך הפלילי הסתיים זה מכבר וכן הסתיימו האורכות שניתנו לביצוע הצו השיפוטי ולא רק שהמערער לא ביצע את הצו השיפוטי במשך תקופה כה ארוכה, הוא "הגדיל לעשות", המשיך בבנייה והכפיל את שטח הבנייה.

20. גם בשאר טענותיו של המערער לא מצאתי ממש. אתיחס אליהן בקצרה תוך שאבהיר, תחילה כי העילות לביטול צו הריסה מנהלי, לפי סעיף 229 לחוק, מוגבלות לשלושה מקרים: העבודה או השימוש בוצעו כדין; לא התקיימו הדרישות למתן הצו; בית המשפט שוכנע כי נפל בצו פגם חמור, שבגינו יש לבטל את הצו.

אמנם, הפסיקה הרחיבה את העילות שבחוק, כך שניתן לבטל צו הריסה מנהלי, גם אם לא התמלאו העילות הכתובות בחוק וזאת - כאשר הוכח שהצו לוקה בפגמים מהותיים וחמורים, אשר יש בהם כדי להביא לבטלותו מעיקרו. חובת ההוכחה בעניין זה מוטלת על הטוען לבטלות הצו [ראו: ע"מ 2645/18 מועצת הכפר וולג'יה ו-39 אה' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים, 29.10.2018]; עפ"מ (י-ם) 46058-02-19 יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ראפת דבש (31.3.2019) ופסקי הדין שנזכרו שם].

אכיפה בררנית

21. אין חולק שעל הליך הוצאת צו הריסה מנהלי חלה חזקת התקינות המנהלית. הנטל לסתור חזקה זו מוטל על הטוען לחוסר תקינות ואין די בטענות כלליות, אלא עליו לטעון ולהראות מהו הפגם שנפל במעשה הרשות. ראו בעניין זה, דברים שנאמרו ברע"פ 2956/13 יעקב דמקני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו (31.7.2013) כדלקמן: "כידוע, צו הריסה מנהלי, המוצא מכוח סעיף 238 לחוק, הינו אקט מנהלי, ולא אקט עונשי, ומשום כך עומדת למשיבה חזקת התקינות המנהלית, היינו, חזקה כי פעולתה המנהלית נעשתה כדין. המבקש לסתור חזקה זו, עליו הנטל להוכיח את הפגם שנפל, לטענתו, בהתנהלותה של הרשות המנהלית (רע"פ 2958/13 סבאח נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] (8.5.2013); רע"פ 9174/08 פרץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב [פורסם בנבו] (16.11.2008))." וכן: "... בית משפט זה עמד על החשיבות שבניהול מאבק יעיל בתופעת הבנייה הבלתי חוקית, אשר הפכה ל'מכת מדינה', וזאת בשל הפגיעה הקשה בסדר הציבורי וביסודות שלטון החוק (רע"פ 3034/13 לוי נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] (5.5.2013); רע"פ 8496/12 חלפון נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] (23.1.2013)). משנקבע, כפי המקרה דנן, כי עסקינן בבנייה בלתי חוקית 'על הריסה להיות הכלל והימנעות הימנה - החר'ג' (רע"פ 6136/12 בן זקן נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו], פסקה ט (4.9.2012))."

את השאלה אם חזקת התקינות נסתרה, לכאורה, באופן שמטיל על הרשות את הנטל להוכיח שהיא נהגה באופן תקין, יש לבחון על פי הנסיבות של כל מקרה ומקרה - על פי הטענה הנטענת ועל פי הראיות שהובאו כדי לבסס



אותה. הנטל הראייתי, אשר על האזרח לעמוד בו כדי שנטל הוכחת כשירות הפעולה יעבור אל הרשות, אינו כבד, אך גם בנטל הקל לא עמד המערער.

22. טענת המערער לאכיפה בררנית היא טענה כללית, שנטענה בעלמא, ללא כל תשתית. המערער לא הביא בפני בית משפט קמא ראיות או נתונים כלשהם מהם עולה אכיפה בררנית ולא סתר, אף לא לכאורה או במקצת, את חזקת התקינות המנהלית. הזירה לבירור העובדות הדרושות לשם ביסוס (ולו ראשוני) של טענה כזו, איננה בית המשפט, אלא בדיקת הנתונים מחוץ לבית המשפט, לפני שמוגשת בקשה הכוללת טענה מסוג זה. את המידע, הנוגע לפעולת הרשות, יכול היה המערער לקבל בפנייה לרשות, בין היתר על פי חוק חופש המידע, תשנ"ח-1998.

חובת ההתייעצות

23. לא נפל כל פגם במילוי חובת ההתייעצות. בצו נכתב כי קיוימה התייעצות עם היועץ המשפטי של היחידה הארצית ועם מתכנן המחוז (כפי שמחייב החוק). אמנם שמותיהם של גורמים אלה לא צוינו בצו, אך הם צוינו במסמכי ההתייעצות עצמם, עליהם חתומים היועץ המשפטי, עו"ד שי שנהר ומתכננת המחוז, הגב' ליאת פלד [ראו מוצג מ"ש/1 למוצגי קמא]. מדובר בהליך תקין לחלוטין.

כך, גם לא מצאתי כל ממש בטענת המערער לפיה ההתייעצות פגומה מאחר שקיומו של הצו השיפוטי לא הובא לידיעת הגורמים הנ"ל. בנסיבות המקרה דנן, כפי שפורטו לעיל, על פני הדברים אין מדובר בעובדה רלבנטית, אשר היה צורך לשקול אותה. זאת - נוכח הזמן הרב שעבר מאז שהסתיימה הארכה האחרונה לביצוע הצו השיפוטי ונוכח כך שהצו השיפוטי חל על 180 מ"ר בלבד בעוד שבעת הוצאת הצו המנהלי הבנייה השתרעה על 457 מ"ר.

אכלוס המבנה

24. מדובר בטענה שטוב היה לולא הייתה מועלית, שכן טענת האכלוס כלל לא עלתה בבקשה שהוגשה לבית משפט קמא והמערער אף הודה בעדותו בפני בית משפט קמא, שהמבנה אינו מאוכלס [ראו: עמ' 5 לפרוטוקול קמא, שו' 9-11].

חקירת המפקח

25. על המבקש לסתור את חזקת התקינות המנהלית, לטעון טענות ספציפיות ולהסביר איזה פגם נפל במעשה המנהלי. לשם חקירת המפקח (או גורמי תכנון) אין די בטענות כלליות הנטענות בעלמא, ללא כל תשתית עובדתית, ולו ראשונית, שאחרת לעולם יוכל מי שמבקש ביטולו של צו מנהלי לבקש לחקור את כל המעורבים במתן הצו ובתכנון תכניות החלות על האזור, בו נבנתה בנייה ללא היתר, ובכך לסכל את מטרת הצווים המנהליים - שעיקרה הוא הליך מהיר להתמודדות עם בנייה בלתי חוקית "טריה".

ראו, בעניין זה דברים שנאמרו בע"מ 4072/11 עיריית בת-ים נ' ירדנה לוי (15.11.2012) (להלן: "עניין ירדנה לוי"), כדלקמן: "על מי שמבקש לסתור מוטל הנטל לטעון ולהביא בפני בימ"ש בסיס ראיתי - להוכיח עובדות הסותרות, לכאורה, את החזקה ואין די בטענות כלליות, או בטענות בעלמא. רק משהוצג בסיס ראיתי, מתערערת חזקת התקינות והנטל עובר אל הרשות, להוכיח כי פעלה כדין, היינו, שהיא התבססה על שיקולים עניינים בלבד, בעלי משקל מספיק כדי לבסס עליהם את החלטתה - רע"פ 4385/14 אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ נ' מר ארז



אייזנר - מהנדס עיריית כפר סבא (24.6.2014). כן ראו: בש"פ 3607/13 משה הלוי נ' משטרת ישראל מפלג הונאה ת"א (30.6.2013); ע"פ 6328/12 מדינת ישראל נ' פולדי פרץ (10.9.2013)."

קבלת גישתו של ב"כ המערער, לפיה הוא זכאי לחקור את המפקח גם ללא תשתית עובדתית מינימלית, תטיל על הרשות נטל שאין כל הצדקה להטיל עליה ושלא ניתן יהיה לעמוד בו, בשל העומס הרב שיוטל על הרשות בשל כך. הדברים הוסברו, בפירוט בעניין ירדנה לוי, שם הובהר: "חזקת התקינות המנהלית קובעת שברגיל ניתן להניח לטובתה של הרשות כי נהגה כדין. חזקה זו היא חזקה פרגמטית. רשויות המנהל אינן יכולות ואינן צריכות, כעניין שבשגרה, להתמודד עם טענות שיחייבו אותן להוכיח כל פעם, ומהתחלה, כי החלטות שהתקבלו בהן ומשמשות בסיס לפעולותיהן אכן התקבלו כדין. כך למשל, כל עוד החזקה לא נסתרה - הרשות פטורה מלהוכיח, שאכן קוימה התייעצות במקום שבו נדרשה הרשות לקיים התייעצות (רע"פ 1088/86 מחמוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגליל המזרחי, פ"ד מד(2) 417, 419 (1990) (להלן: עניין מחמוד)); שהחלטה מסוימת מכוחה הרשות מתיימרת לפעול אמנם התקבלה (ע"א 6066/97 עיריית תל-אביב-יפו נ' אבן אור פסגת רוממה בע"מ, פ"ד נד(3) 749, 755-756 (2000) (להלן: עניין אבן אור)); או שדין מסוים אכן התקיים (בג"ץ 5621/96 הרמן נ' השר לענייני דתות, פ"ד נא(5) 791, 816 (1997)). [...]. במקביל, זוהי חזקה הניתנת לסתירה, על מנת שלא להעמיד את האזרח בפני חומה ביורוקרטית בצורה ולא ניתנת להבקעה. על האזרח המבקש לסתור את החזקה 'לסדוק' בהנחת התקינות, על ידי כך שיצביע על בעייתיות לכאורה בפעולתה של הרשות (ראו באופן כללי: יצחק זמיר "ראיות בבית-המשפט הגבוה לצדק" משפט וממשל א 295 (1993))."

המערער, לא הביא בפני בית משפט קמא כל נתון לגבי בנייה דומה המצויה בקרבת מקום ואשר לא ננקטו פעולות לגביה ולא ראשית ראייה לגבי אכיפה בדרנית.

26. לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את הערעור. לא מצאתי כל מקום להתערב בהוצאות שנפסקו על ידי בית משפט קמא ובנסיבות העניין ראוי לחייב בהוצאות גם בערכאה זו ורק לפני משורת הדין אחייב את המערער לשלם למשיבה הוצאות נמוכות בסך של 3,000 ₪.

הסכום ישולם בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, י"ט אדר תשפ"א, 03 מרץ 2021, בהעדר הצדדים.