

ת"פ 32382/03 - רפאל חממי נגד הרשות לאכיפה במרקען

בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת בשבתו כבית-משפט לערעוורים פליליים

עתפ"ב 32382-03-24 חממי נ' הרשות לאכיפה במרקען

תיק חיזוני:

לפני כבוד השופט אסילה אבו-אסעד

רפאל חממי
מעורער

ע"י ב"כ עזה"ד שלומי בלומנפלד

נגד

הרשות לאכיפה במרקען ע"י ב"כ עזה"ד טארק ח'טיב
משיבה

פסק דין

לפני ערעור על החלטת בית המשפט השלום בטבריה (כב' השופט יריב נבול), מיום 25/2/2024, בתיק בצה"מ 16196-10-23, אשר בגדירה נדחתה בבקשת המערער לביטול צו הריסה מנהלי (להלן: "ההחלטה").

רקע להליך והשלשות העניינים

1. צו הריסה המנהלי נושא הערעור דנן הובדק ביום 28/9/2023 על ידי מפקח מטעם הרשות לאכיפת מרקען - מחוז צפון, על מבנים ואלמנטים שהוקמו על ידי המערער, הכוללים: מבנה מעץ מכוסה ביריעת בד בשטח של כ- 14.3 מ"ר, דרך שנפרצה וקרקע שהוכשרה בשטח של כ- 585 מ"ר, משאית/קרוואן שהוצבה בשטח שגודלה כ- 19 מ"ר, מסלעה באורך של כ- 42 מ' וגובהה של כ- 1.5 מ', מסלעה באורך של כ- 33.5 מ' וגובהה של כ- 1 מ', מסלעה באורך של כ- 24.5 וגובהה של כ- 0.6 מ' (להלן: "האלמנטים" ו- "צו הריסה המנהלי" או "הצו" בהתאם). האלמנטים הנ"ל הוקמו במרקען הנמצא בתחום היישוב יבנאל, הידועה כגוש 17372 חלקה 12, שיעודה חקלאי (להלן: "המרקען").

2. בעקבות מתן הצו, הגיע המערער לביקשה ל לבטלו ולעיכוב ביצועו. ביום 15/10/2023 נעתר בית המשפט קמא לבקשת המערער והורה על עיכוב ביצוע הצו עד למתן החלטה בבקשת לבטל הצו לגופה, וזאת בכפוף להפקדת עירובון כספי. ביום 22/1/2024 נדונה בבקשת המערער ל לבטל הצו וביום 25/2/2024 נתן בית המשפט קמא את החלטתו מושא הערעור דנן, במסגרת דחה את הבקשה.

3. במסגרת ההחלטה, בחר בית המשפט האם המשיבה עומדת בתנאים המוצטברים המפורטים בסעיף 221(א) **לחוק התכנון והבנייה**, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), והנדרישים להוצאה הצו. בין היתר, בוחן בית המשפט קמא את השאלה - האם העבודה שביצע המערער היא בגדר עבודה אסורה לגבי בית מגורים, אם לאו - שאלת שיש לה השלכה על מנין הימים העומד לרשות המשיבה להוצאה הצו (30 ימים ממועד סיום הבניה, אם מדובר בבית מגורים, לעומת 6 חודשים כל שמדובר בבניה אחרת, שאינה למגורים).

בmeaning לשאלת שהציב בית המשפט קמא לעצמו, כאמור, מצא בית המשפט לקבע כי אין מקום לקבלת טענה המערער שלפיה, מדובר במבנה שבהתאם לטיבה ומהותה מהו "בית מגורים". במסקנותו זו הتبטס בית המשפט קמא על עדותו של המערער עצמו, במסגרת ציון, כי בנה בעצמו את הקראון שהוצב על המשאית למטרת מגורים, וזאת בסיווגו של בעל מקצוע, חשמלאי שאת שירותו שכר. בעדותו של המערער של תשלום היטלים כלשהם בגין השימוש הנעשה על ידו בקרואן, ושלל בכך ערך שניי ביחס ליעוד המשאית במשרד הרישוי. עוד הוסיף בית המשפט קמא וקבע, כי למעט הטענה של המערער, כי בשאית ישנים אלמנטים מסוימים המעידים על הייתה מאוכלסת וראוייה למגורים, לא הציג המערער ראייה כלשהי התומכת בטעنته זו, וגם לא תМОנות המתעדות את חלקה הפנימי של המשאית, שמהן ניתן למודד כי אכן מדובר בדבר במשאית מאוכלסת.

בית המשפט קמא דחה בנוספ' את טענת המערער שלפיה, המקום אוכלס לכל המאוחר במהלך חודש יוני 2023. בהקשר זה נקבע, כי טענה זו (של המערער) נטענה בעלים ולא נתמכה בריאות כלשהן. בכלל זאת, לא הובאו מטעמו של המערער לא עדותו של בעל המקצוע שבנה הקראון, בלבד עם המערער, ולא ראיות אחרות, כמו למשל חשיבותו בגין ביצוע תשלומים לטובת בעל מקצוע או קבלות בגין רכישת חומרים - ראיות שהיה בהן, לו היו מוגשות, כדי ללמד על מועד ביצוע העבודות ועל מועד סיוםן, ואשר יכול והיה בכוחו כדי ללמד על "עוד' הבנייה". בית המשפט קמא הבHIR, כי למעט עדותו היחידה של המערער, לא הונחה לפני כל אסמכתא או עדות שיש בהן כדי לתמוך בטענות המערער, ואף לא תМОונה כלשהי שמננה ניתן למודד כי מדובר בבית מגורים, דבר המUID על חולשת גרסת המערער.

כך או כך, נקבע, כי בהינתן העובדה כי מדובר בקרקע שייעודה חקלאי, הרי שאין מדובר בקרקע המיועדת למגורים ולא ניתן להכירה ככזו. נקבע בנוספ' כי, בניגוד לערער, המשיבה השכילה להוכיח, הן באמצעות התמונות והמסמכים שצורפו לטענה, והן באמצעות עדותו המהימנה של מר ברוש (המפקח מטעמה - להלן: "המפקח"), כי לא מדובר בבית מגורים או במבנה המאוכלס דרך קבע על ידי המערער. אף מהתמונה שהוגשה והוצגה לעיננו התרשם בית המשפט קמא כי ניתן לראות בבירור, כי אין לבנייה חיבור לחשמל או מים, דבר המלמד כי לא ניתן לעשות בו שימוש קבוע ראי. כן דחה בית המשפט קמא את טענת המערער שלפיה ב'מבנה' בו ניתן לקיים צורת חיים ייחודית ומקבילה שכמוה יש בימים בישוב יבנאל, וזאת הן על סמך עדותו של המפקח בתוקף היכרתו את המקום ואת התושבים והבתים ביישוב, והן בשל העובדה כי המערער לא טרח להציג תМОונה או צילומים המתעדים מבנים דומים לשלו באותו יישוב.

בmeaning הנוגעת למועד סיום הבניה, דחה בית המשפט קמא את טענת המערער שלפיה עבوات הבניה הסתיימו כבר בחודש אפריל 2023. זאת, לאחר שקבע כי המערער לא הגיע ראייה כלשהי שיש בה כדי לתמוך בטעنته זו. כן נקבע, כי המערער עצמו אף טען כי במהלך חודשי הקיץ בנה את הסוכה ושתל עצי הדר. בثور כך, בוחן בית המשפט קמא אף את המועד שבו חתום המערער על הסכם המכՐ, ביום 5/5/2023, ואת המועד שבו קיבל המערער חזקה ובעלות במרקען. כן עיין בשני צלומי אויר, האחד מיום 6/7/2023 ושני משליך בינוי במרקען, והשני מיום 4/8/2023, והשני מיום 4/8/2023 ממנה עולה כי רק בחודש אוגוסט החלו עבوات הבניה במרקען, ואלה נמשכו כל אימת שהמפיקחים ביקרו במרקען.

כך נבחנה על ידי בית המשפט קמा גם השאלה - האם מדובר בעבודה מותרת הפטורה מהיתר? והשיב על שאלה זו בשילhouette, תוך הפניה להוראות החוק, ולתקנות הרלוונטיות.

עוד דחה בית המשפט קמा את טענת המערער לפיה, נפלו פגמים בהליך הוצאה הצעו, בציינו כי מדובר בעבודה שנטענה מבלי שינוי לה בסיס ראייתי או עובדתי, וכי העלאה נועדה אך לשם סרבול ההליך ועיכובו, ולא מטעמים ענייניים. בהקשר זה נקבע על ידו, כי מילא היקף הביקורת הנתונה לבית המשפט מכוח סעיף 229 לחוק צר הוא ומוגבל לאותם פגמים חמורים מצדדים ביטול הצעו. זאת לאחר שהפנה להלכה הפטוקה הרלוונטיות לפיה מתן צו הריסה מנהלי הוא אקט מנהלי ולא עונשי, וככזה עומדת למשיבה לגבי חזקת התקינות המנהלית, שלא עליה בידי המערער לסתור ולהפריך אותה.

4. המערער לא השלים עם קביעת בית המשפט קמא ומcause הערעור המונח עתה לפני.

5. להשלמת התמונה צוין, כי ביום 26/3/2024 ניתנה החלטה, ע"י שופט תורן, המעכבות את ביצוע צו הריסה עד לקיום דיון בערעור גופו או מתן החלטה אחרת. ביום 4/4/2024 התקיים לפני דיון בערעור, ועיכוב ביצוע הצעו הוואר עד למtan פסק-דין.

תמיצית טענות הצדדים

6. המערער מiquid את טענותיו בערעור ב- 3 אלה:

א. חזקת התקינות המנהלית - בהקשר זה נטען, כי בית המשפט קמא כלל לא נתן את דעתו לטענת המערער שלפיה במקורה דין כלל לא קמה ולא הגבשה חזקת התקינות המינהלית. לטענת המערער, על מנת שת לעמוד למשיבה חזקת התקינות המינהלית, היה על המשיבה להראות שאין מדובר בבית מגורים והיה בנוסף עליה לבסס טענתה בעניין מועד האכלוס. בהקשר זה נטען, כי המשיבה כלל לא טרחה להראות שאין מדובר בבית מגורים, שכן הדבר לא עליה ולא נרשם על ידי המפקחים, וכפועל יוצא מכך, לא נאמר דבר לעניין מועד האכלוס. לאור האמור נטען, כי כלל לא הגבשה חזקת התקינות וטעם זה בלבד מצדיק, לטענת המערער, ביטול צו הריסה המנהלי.

ב. בית המגורים ואכלוסו - נטען כי בית המשפט קמא דחה את טענת המערער בדבר היוטו של המבנה בגדר בית מגורים, וכך גם בעניין מועד אכלוסו, לאור היעדר הוכחת חשיבותו /או הבאת איש מקצוע לעניין זה. דא עקא שבית המשפט קמא התעלם לחלוון מכך שהמשיבה עצמה כלל לא טרחה לבדוק את היות המבנה בית מגורים. בנוסף, לא בדקה זו הנטו שעניינו מועד האכלוס. בעניין זה נטען, כי המפקח אשר ראה את המבנה מושא צו הריסה כלל לא נכנס לתוך המבנה, ואין לו כל אינדייקציה לכך שמדובר במבנה שאינו בגדר בית מגורים. בנוסף לכך, ברשות המפקח אין תיעוד כלשהו באשר הוא לעניין מועד אכלוס המבנה.

עוד טוען המערער, כי בית המשפט קמא טעה בכך שלא ערך ביקור במקום, כדי להתרשם מהם עניין מטענה המערער שלפיה מדובר בישוב בעל צורת חיים "יחודית לו".

ג. סיום עבודות הבניה - בהקשר זה טוען המערער, כי שגה בית המשפט קמא עת התבפס בהחלטתו על תצ"א שמוועדה איננו ידוע, ובהקשר זה בית המשפט קמא הסתפק בדברי המפקח, שכן נתן השערות בגין לצלומים. לטענת המערער, בעדותו בפני בית המשפט קמא ציין, כי סיים את עבודות הבניה כבר בחודש אפריל 2023, ולפיכך, לטענותו, חלפו ממועד סיום הבניה ועד למועד הוצאה הצעה מ- 6 חודשים.

.7. במהלך הדיון שהתקיים לפני ביום 4/4/2024, חזר ב"כ המערער על טענות הערעור, והציג כי צו הריסה מתיחס למספר אלמנטים הכלולים, בין היתר, את הקרוואן שלגביו טען כי הוא בגדר בית מגורים. בהקשר זה טען, כי חזקת התקינות המינימלית כלל לא התגבשה, שכן היה על המשיבה /או המפקח מטעמה לעשות בדיקה מינימלית כדי להראות שלא מדובר בבית מגורים. דא עקא שהמפקח מטעם המשיבה העיד בבית המשפט קמא כי לא ידוע לו האם מדובר בבית מגורים. בהמשך טיעונו, ביקש ב"כ המערער להציג, כי במסגרת הערעור אין הוא מבקש לחלוק על אף מצאי עובדתי או על מצאי מהימנות שנקבעו ע"י בית המשפט קמא, וכי הערעור שהוגש על ידו מבוסס על טענות משפטיות הראיות להיבחן על ידי ערצת הערעור ומצדיקות את התערבותה.

.8. מנגד, טען ב"כ המשיבה, כי כל הערעור נסוב על טענות עובדיות, ועל עניינים שבבעודה, לרבות התרשומות מעדים וקביעת מצאי מהימנות, שככל ערצת הערעור אינה מתערבת בהם.

בקשר לחזקת התקינות המינימלית, טוען, כי המשיבה הינה רשות מנהלית שקיבלה החלטה מינימלית, בעת שהוציאה צו הרישה מנהלי, וחזקת התקינות פועלת לטובתה. מי שראה עצמו נפגע מאותה החלטה, יכול ורשאי לתקן את ההחלטה ולהעביר אותה לפני ביקורת שיפוטית, אך מוטל עליו הנטול לדוק את חזקת התקינות המינימלית, בטרם יעבור הנטול לביסוס החזקה למשיבה. בהקשר זה טוען, כי המערער לא צירף בבקשתו דבר מלבד להסכם הרכישה, ובית המשפט קמא בחרן את ההחלטה המינימלית, שמע את עדות המערער ועדות המפקח, התרשם מהן, והגיע לככל מסקנה כי מדובר בהחלטה נכונה וمبرסמת.

עוד טוען, כי המערער במסגרת בקשתו ניסה להפריד בין האלמנטים השונים של העבודה האסורה, דבר הנוגד את גישת המשיבה הרואה בעבודות כאסورة ממשנה אחת. בשים לב לגישתה כאמור, טוענת המשיבה כי המועד הקבוע לסיום הבניה הוא מועד נعيצתו של 'המסמר האחרון', ואין אפשרות לחלק את העבודה לחלקים. עוד טוען, כי בכל מקרה, גם אם המשיבה תקבל את טענת המערער שלפיה, המערער סיים את ביצוע העבודות עוד בחודש אפריל 2023, ואף אם נניח לטובתו כי סיים את העבודות כבר ביום 1/4/2023, הרי שמדובר זה ועוד למועד הוצאה צו הריסה, בניגוד לטענת המערער, לא חלפו 6 חודשים.

בمعנה לטענת המערער בנושא האכלוס, ולרבות הטענה כי הבניה מהוות בחלוקת בית מגורים, טענת המשיבה כי המפקח מטעמה נתן בעדותו בפני בית המשפט קמא תשובה מפורטת, שבית המשפט סマー את ידו עליה ואף ציטט אותה במסגרת החלטתו. על פי זו התרשם בית המשפט קמא מתמונה שהוצאה לו במהלך הדיון, המאשחת עדות המפקח שבמסגרתה מסר כי לא ראה בית מגורים, אלא משאית שהיא קרואן שאין לה סימנים של בית מגורים. בהקשר זה נטען, כי אין זה נכון לטעון כי משאית עםلوحית רישוי היא בבחינת בית מגורים. גם על קרusal המערער והעד בפני בית המשפט קמא שלא ביצע שינוי ביחס ללוחית הרישוי במשרד הרישוי, ולא ביצע שינוי ייעוד בנוגע למשאית. כן לא צירף מטעמו ראיות כלשהן בנוגע לשינוי שזכה או תמונות שיכולות להעיד על עצם האכלוס.

אשר לטענה הנוגעת לייחדות היישוב יבנאל, בכל מה שקשר לאופי היישוב ולרבות צורת החיים בו, טען ב"כ המשיבה כי המפקח נתן תשובה מצהה לטענה זו על סマー ידיעתו, וממערער לא הביא ראיות כלשהן, ולרבות תמונות, שיש בהן כדי לסתור את עדותו של המפקח ולהוכיח את הטענה שבפיו, שנותרה בגדר טענה בעלמא.

על יסוד טיעוני כאמור, ביקש ב"כ המשיבה לסמור את ידו על ההחלטה בית המשפט קמא, על הנימוקים וההסברים הכלולים בה, וטען כי אין שום נימוק המצדיק את קבלת הערעור, במיוחד מושদובר בערעור שכל כלו השגות על דברים שבעובדה.

דין והכרעה

9. לאחר עיון בהודעת הערעור, בהחלטתו של בית המשפט קמא ובחוර ובראיות שהונחו לפניו, ולאחר שמייעת טענות הצדדים, נחה דעתינו כי אין מקום להתערב בקביעותיו ובמסקנותיו של בית המשפט קמא. להלן אפרט טעמי.

10. הלכה ידועה היא, כי בית משפט היושב כערכאת ערעור לא יתערב בקביעת ממצאים עובדיים ועשה זאת רק במקרים מיוחדים וחרגים שבahn מסקנות הערכתה הראשונה מופרכות על פניהן, לוקוט בטיעויות גסות, או שהן מתעלמות מגורמים רלוונטיים שיש בהם כדי להביא לשינוי התוצאה אליה הגיעו הערכתה הראשונה (ע"פ 9141/10 **אברהם סטוואר נ' מ'** (פורסם במגזרים המשפטים, 28.4.2014)). התערבות ערכאות הערעור שמורה איפוא לקרים חריגים ווציאי דופן, שבהם ערכת הערעור מוצאת כי המסכת העובדתית שנקבעה על ידי הערכתה קמא אינה מתישבת עם חומר הראיות ואיןה מקבלת על הדעת.

11. ראש וראשון, איןני מקבלת את טענת המערער שלפיו עסקין בערעור המבוסס כל כלו על טענות משפטיות. בהקשר זה, די להפנות לטענות שהועלו על ידי המערער כנגד קביעותיו של בית המשפט קמא בנושא האכלוס ובעניין מועד סיום העבודות האзорות. מדובר בטענות שהן במובاهן טענות עובדיות במהותן, ומילא טענות אלה קיבלו מענה הולם והוכרעו באופן ענייני על ידי בית המשפט קמא. בנסיבות העניין נראה, כי קביעותיו אלה של בית המשפט קמא עומדות בקנה אחד עם חומר הראיות שהונחו לפניו ובנסיבות אלה קביעות אלה מקבלות

על הדעת ואין מקום להתערב בהן. במה דברים אמורים?

12. בסעיף 22 להחלטתו מושא הערעור דן, קבע בית המשפט קמא כי המשיבה השכילה להoxicח, הן באמצעות תמונות ומסמכים שצורפו על ידה, והן באמצעות עדותה המהימנה של המפקח מטעמה, כי לא מדובר בבית מגורים, או בمكان המואכלס דרך קבע ע"י המערער. בתוך כך קבע, כי מהתמונה שהוצגה לו, ניתן היה להתרשם מכך שב'מבנה' המדובר לא קיים חיבור לחסל או למים. נוכח כך, בעיקר, הסיק בית המשפט קמא כי לא ניתן לעשות במבנה המדובר שימוש שהוא בשימוש ראיו ושל קבע. בית המשפט קמא בהחלטתו אף ציטטו את האופן שבו התייחס המפקח מטעם המשיבה לסוגיות בית המגורים, ולפיה, הוא לא ראה בשטח בית מגורים, ולא ראה סימנים שימושיים על קיומו של בית מגורים, לא חיבור לתשתיות, לא דוד שימוש, לא גז, לא חבל כביסה וגם לא שירותים.

לאור הנימוקים שפורטו ע"י בית המשפט קמא, כאמור, אשר מבוססים על התרשומות הישירה מן הריאות שהונחו בפניו, ולרבות מהימנות המפקח שהעיד בפניו, קבע בית המשפט קמא את שקבוע ובנטיבות העניין סבורני כי אין כל מקום להתערב בקביעותיו שלפיהן המבנה (הקרואו) לא אוכלס ואין מדובר בבית מגורים שנעשה בו שימוש של קבע. מסקנה זו של בית המשפט קמא נכון וסבירה היא, גם מהסיבה שמדובר במקרה ממשאית נידת, שהועמדה במרקען, לאחר הסבטה לקרואו במקום אחר, כפי שעלה מחומר הריאות שהונחה בפני בית המשפט קמא, והנושאת עדין לוחיות רישי. מחומר הריאות אף עולה כי המשאית בעודה חונה במרקען הווה מקום למקום. משכך, דומה כי בנקודה ניתן יהיה להעבירה למקום אחר, מחוץ למרקען. בהינתן האמור, ובשעה שמדובר לכל היוטר במבנה שהוא "קורת גג" ארעית, הרי שאון לפניו מבנה בו מתאפשרת התכליות העומדת בסיס סעיף 221 (א) לחוק, אשר מגביל את האפשרות להוצאה צו מנהלי ביחס ל"בית מגורים" לתקופה של 30 ימים מאז האכלוס, ואשר נועדה להגן על מתגוררים בדירה המשמשת כקורת גג, לבל ישלכו לרחוב בצד מנהלי לאחר שחלפו 30 ימים ממועד האכלוסה (ראו והשו - עפמ"ק 57109-06-20 **בנארצי נ' הוועדה המקומית לתוכנן ובניה תל אביב** (פורסם במאגרים המשפטיים, 11.08.2020)).

13. משאין מדובר בדירת מגורים, הרי שימושו לדין ולהכריע בשאלת מועד האכלוס. יחד עם זאת, גם שאלה זו, הקשורה בטבורה לשאלת מועד סיום העבודות האסורת, נדונה ונבחנה בהרחבה וכדבוי ע"י בית המשפט קמא, כאשר הנסקנות העומדות בסיס ההחלטה בהקשר זה מבוססות, בעיקר, על דברי המערער עצמו. בתוך כך, דחאה בית המשפט קמא, בסעיפים 24, 26 ו- 27 להחלטתו, את טענה המערער שלפיה סיים לבצע עבודות הבניה בחודש אפריל 2023, בציינו כי המערער עצמו טען כי את הסוכה בנה בשלב מאוחר יותר, בחודשי הקיץ, מועד שבו שטל במרקען עצי הדר. בית המשפט קמא סמן אף את ידו על המועד שבו חתום המערער על הסכם המכר שמכחו רכש את הזכיות במרקען, ביום 5/5/2023. בתוך כך דחאה בית המשפט קמא טענות המערער שלפיהן המשאית הוצאה במרקען במהלך 5/5/2023, ואוכלסה כבר במהלך חודש 6/2023, וזאת אף לאחר שעין בשני צלומי אויר שמהם עולה כי רק בחודש 8/2023 החלו עבודות הבניה במרקען.

14. בית המשפט קמא קבע בנוסף, כי אם יניח, לטובות המערער, כי זה סיים לבצע את עבודות הבניה ביום

1/4/2022, הרי שໜמوعד זה ועד למועד הוצאת צו ההחלטה, ביום 28/9/2023, טרם חלפו 6 חודשים. משכך קבע, כי לא נפל פגם בצו אשר מצדיק את ביטולו, ולא עליה בידי המערער להוכיח כי לא התקיימו התנאים למغان הצו. מסקנתו זו של בית המשפט קמאמא מקובלת עלי.

2958/13. כידוע, הביקורת השיפוטית הנוגגת בבקשת לביטול צו הרישה מנהלי היא מצומצמת (ראו רע"פ 2013 סבאה נ' מדינת ישראל (פורסם במאגרים המשפטיים, 08.05.2013), וזה מוסדרת בסעיף 229 לחוק התכנון והבנייה, לאחר תיקונו, הקובע כי:

"לא יבטל בית המשפט צו מנהלי אלא אם כן הוכח לו שהעובדה או השימוש בוצעו כדין או שלא התקיימו דרישות למغان הצו כאמור בסימן זה, או אם שוכנע כי נפל הצו פגם חמור שבשלו יש לבטל את הצו".

מלשון הסעיףعلاה, כי על מנת שניין יהיה להורות על ביטול צו הרישה מנהלי צריכה להתקיים, לפחות אחת מ-3 העילות המפורטות בחוק, שהן: 1) העבודה בוצעה כדין; 2) לא התקיימו דרישות למغان צו כאמור בחוק; 3) נפל פגם חמור שבשלו יש לבטל את הצו.

16. בעניינו, אין בכך המערער טעונה כי העבודה בוצעה כדין. טענות המערער מופנות כל כולה צו ההחלטה ככל שהוא מתייחס לאלמנט אחד שהוא המשאית/הקרואן והן אין נוגעות ליתר האלמנטים המפורטים בצו ההחלטה כאמור. בנוגע ליתר האלמנטים, המערער לא טען ומילא לא הוכיח כי מדובר בעבודות ש מבחינה אופיינן, טיבן ומהותן אינם מחייבות קבלת היתר. טענתו בהקשר זה, שנזנחה על ידו במסגרת ההליך קמא, קיבלה התייחסות עניינית והולמת במסגרת החלטתו של בית המשפט קמאמ. בנסיבות העניין, ועל אף העבודה שטענה כאמור לא הועלהה על ידי המערער בגדרו של הליך העreau, הרי שלאור הערות ב"כ המערער בתום הדיון מיום 4/4/2024, אפנה בהקשר זה לקביעותו של בית המשפט קמאמ, בסעיפים 28 - 30 להחלטה, שמקובלים הם עלי".

17. אשר לטענת המערער לעניין חזקת התקינות המנהלית, והגמ שבחונה מיותר טענותיו של המערער מדובר אכן בטענה משפטית מסווג הטענות שערצת העreau אינה מוגבלת בכלל הקשור להיקף ההתערבות בה, הרי שבנסיבות העניין לאחר בחינת הטענה נחה דעתך כי גם בטענה זו אין ממש וכי דינה דחיה.

18. מושכלות יסוד הן כי הנטול להוכיח קיומו של פגם בצו הרישה מנהלי מוטל על המבוקש (בעניינו המערער), וזאת בהינתן העובדה שצו הרישה מנהלי הוא במהותו אקט מנהלי ולא עונשי. משום כך, עומדת למשיבה חזקת התקינות המנהלית, היינו חזקה כי פעולה המינהלית נעשתה כדין. המבוקש לסתור חזקה זו - עליו לנצל להוכיח את הפגם שנפל, לטענותו, בהתנהלות הרשות המנהלית (ראו - רע"פ 5387/16 **אחמד עבד אלראזק נ' מדינת ישראל - י"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם במאגרים המשפטיים, 19.09.2016)).

19. בנסיבות העניין, אין לקבל טענת המערער שלפי חקיקת התקינות לא הטענה מאחר והמפקח מטעם המשיבה כלל לא בדק האם מדובר בדירת מגורים אם לא. בכך המשפט, אציין, כי ב"כ המערער לא הצליח להפנות להוראות הדיון או להלכה פסוקה רלוונטיות שיש בה לתמוך בטענתו המשפטית הגורסת כי על הרשות המנהלית לעמוד בנטול התחלתי כדי שתתגבע לטובתה חקיקת התקינות. כאמור לעיל, חקיקת התקינות קמה לזכות המשיבה ברגע שהוא נקבעה פעולה מנהלית כלשהי (במקרה דן, על ידי מתן צו הריסה מנהלי), ועל המבוקש לסתור חזקה זו מוטל הנTEL להוכיח כי נפל פגם כלשהו במתן הצו. בנטול זה לא עמד המערער. בכך העובדתי, טענתו של המערער שלפי המפקח לא בדק האם מדובר בבית מגורים חוטאת לאמת, שכן, כעולה מהחלטתו של בית המשפט קמא, גם שהמפקח העיד כי לא דרך בתוך המבנה (הקרואן) שהיא סגורה, הרי שהעיד הוא במפורש כי לא ראה במקום מאפיינים של בית מגורים ולא ראה סימנים שיכולים להעיד על קיומו של מבנה מגורים, לא תשויות לא שירותים ולא כל סימן אחר.

20. משכך, משלא עלה בידי המערער לסתור את חקיקת התקינות המנהלית, ומשלא עלה בידי להוכיח עילה שיש בה להצדיק את ביטול הצו, הרי שבצדך דחה בית המשפט קמא את בקשתו לביטול צו הריסה המנהלי.

סוף דבר

21. לאור המקובל לעיל, הריני דוחה את הערעור.

22. צו הריסה המנהלי יעמוד אפוא בתוקפו. על מנת לאפשר למערער להביא את עניינו בפני בית המשפט העליון, אם תינתן לו הרשות לעשות כן, העיקוב שהוטל על ביצוע הצו יבוטל והצו יכנס לתקף, החל מיום 5/5/2024.

23. המזיכירות תמציא העתקים לצדים.

ניתן היום, י"ג ניסן תשפ"ד, 21 אפריל 2024, בהעדר הצדדים.