

עפ"א 9624/10/19 - סעיד מוסא נגד מדינת ישראל - ופרקליטות המדינה המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין, ועדה מקומית לתכנון גבעות אלונים

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 9624-10-19 מוסא נ' מדינת ישראל - ופרקליטות המדינה המחלקה לאכיפת דיני
מקרקעין ואח'

בפני כבוד השופט נאסר ג'השאן

המערער סעיד מוסא

נגד

המשיבים

1. מדינת ישראל - ופרקליטות המדינה המחלקה לאכיפת

דיני מקרקעין

2. ועדה מקומית לתכנון גבעות אלונים

פסק דין

1. לפני ערעור על החלטת בית משפט השלום בעכו (כב' השופטת זהבה קאודרס בנר) בתיק צה"מ 18196-08-19 מיום 05.09.2019, בגדרה נדחתה בקשת המערער להורות על ביטול או עיכוב צו ההריסה המנהלי שהוצא על-ידי המשיבה ביום 17.07.2019 בקשר לעבודה האסורה, שעל-פי הנטען, בוצעה ללא היתר במקרקעין הידועים כגוש 12211, חלקה 63 באדמות אעבלין (להלן: "**צו ההריסה המנהלי**").

רקע עובדתי:

2. ביום 17.07.2019 הוצא על-ידי המשיבה צו הריסה מנהלי לפי הוראות סעיף 221 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**") בקשר לעבודה אסורה שעל-פי הנטען, ביצע המערער במקרקעין, אשר כללה בניית שלד מבנה קשיח דו קומתי ללא תקרה בשטח של כ-496 מ"ר.

3. ביום 08.08.2019 הגיש המערער לבית משפט קמא בקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי. בבקשתו, טען המערער כי הצו שהוצא אינו חוקי הואיל ובניית שלד המבנה הושלמה לפני למעלה מששים ימים לפני שהוצא הצו על כן הצו אינו נחוץ לצורך מניעת עבודה מוגמרת. נטען כי בניית בית המגורים הסתיימה, וכי אי עריכת שימוע למערער טרם הוצאת הצו מהווה פגיעה קשה בזכויותיו, והדבר מלמד על התנהלות חסרת תום לב מצד המשיבה. עוד טען המערער כי צו ההריסה הוצא ממניעים פסולים, בחוסר מידתיות, חוסר סבירות, חוסר שוויוניות ובניגוד לכללי הצדק הטבעי ומנהל ציבורי תקין.

כן טען המערער כי הנו שוקד על הכנת תכניות להכשרת הבנייה, וגורמים בכירים הביעו הסכמתם לביטול הצו.

4. ביום 18.08.2019 הורה בית משפט קמא על עיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי ונקבע דיון במעמד הצדדים.

5. התגובה לבקשה, ביקשה המשיבה לדחות הבקשה. נטען, כי מדובר בצו שנחתם וניתן כדין בהתאם להוראות סוף 221 לחוק, כאשר המערער לא הוכיח כי נפל פגם כלשהו בהליך הוצאתו. נטען, כי כל בקשת המערער נסמכת על טענה עובדתית והנחות משפטיות שגויות, לפיהן בניית דירת המגורים הושלמה למעלה מ-60 ימים לפני מתן הצו, בעוד שעיון בתמונות התומכות בדוחות הפיקוח מגלה כי במעמד הביקורים שקדמו להוצאת הצו ואף בביקורים שהיו לאחר הוצאת הצו, בניית המבנה טרם הסתיימה ועבודות הבנייה נמצאות באיבן. עוד התייחסה המשיבה לטענת המערער באשר לאי - עריכת שימוע, וטען כי מאחר ועסקינן בצו המופנה כלפי מבנה, הרי אין בעל המבנה נהנה מהזכות לקיום שימוע או חקירה בטרם מתן הצו. עוד ביקש ב"כ המשיבה לדחות את טיעוני המערער לפיהם הצו אינו מידתי ופוגע בזכות הקניין, מקום והוא מודה כי אין בידיו היתר בנייה כדין.

6. במעמד הדיון אשר התקיים בפני בית משפט קמא ביום 05.09.2019 חזרו הצדדים על טיעוניהם שהועלו במסגרת הבקשה והתגובה. ב"כ המערער הוסיף וטען כי ניתן צו הריסה מנהלי להריסת אותו המבנה עוד בשנת 2013. נטען כי לאחר הוצאת הצו ב- 2013 הפסיק הפסיק את עבודות הבנייה עד עצם היום הזה והוא ממתין להוצאת היתר הבנייה.

מנגד טען ב"כ המשיבה כי אכן הוצא צו הריסה מנהלי לאותו מבנה עוד בשנת 2013, אלא שעיון בתמונות שצולמו אז ובתמונות המתעדות את הבנייה כיום מעיד כי הבנייה נמשכה ונמצאת בעיצומה ואף רצפת הבניין הורחבה משמעותית. ב"כ המשיבה עוד הוסיף וטען כי הצו הישן מיום 23.12.2013 פקע ביום 23.01.2014 ואין לו יותר תוקף, כאשר צו שניתן כיום, הוצא בהתאם להוראות החוק.

7. בית משפט קמא נתן את החלטתו נשוא הערעור במעמד הדיון ודחה את הבקשה לביטול צו ההריסה. נקבע, כי צו ההריסה הוצא כדין וללא כל פגם, שכן מדובר בבניין שהחלה בנייתו בשנת 2013 והוצא אז כנגדו צו הריסה שתוקפו היה למשך שנה, אך כיום הבנייה נמצאת בעיצומה "**ובוודאי לא הושלמה והיא רחוקה מהשלמה**" ועל כן צו ההריסה המנהלי השני ניתן כדין ובהתאם להוראות החוק. בית משפט קמא קבע, כי מדובר בקרקע שיעודה חקלאי, וההבטחות או האישור שניתן למערער בעל-פה, להמשיך לבנות, אינן כדין.

בית משפט קמא הוסיף וקבע כי נסיבותיו האישיות של המערער אינן רלוונטיות בנסיבות העניין שכן אין לבנות ללא היתר כדין. עוד נקבע כי טענת המערער לאכיפה בדרנית נטענה בעלמא וללא שום ראיות, כאשר מנגד הוצג מסמך מטעם המשיבה המעיד, כי מתקיימת אכיפה משפטית כנגד מספר מבנים בקרב

נימוקי הודעת הערעור:

8. בהודעת הערעור, מבוקש לבטל החלטת בית משפט קמא ולהורות על ביטול צו ההריסה המנהלי אשר נפלו בו פגמים מהותיים היורדים לשורש הצו והופכים אותו לבטל מעיקרו.
9. לטענת המערער, טעה בית משפט קמא בקביעתו כי מדובר בצו שתוקפו פקע לאחר שנה מיום הוצאתו, שכן מדובר בצו הריסה מנהלי, אשר לפי סעיף 238א לחוק התכנון והבניה טרם תיקון 116, תוקפו היה מוגבל למשך 30 ימים בלבד, ומשלא בוצע ולא נדרשה ארכה לביצועו, תוקפו פקע.
10. נטען כי נפל פגם חמור בהפעלת הסמכות המנהלית, שכן מדובר במבנה שבנייתו התחילה בשנת 2013, טרם כניסת תיקון 116 לתוקף, ועל כן הסמכות היחידה לטפל בעניין המבנה מסורה לידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעות אלונים, ומשלא ביצעה המשיבה הליך של "נטילת סמכות" בהתאם להוראות סעיפים 254ג ו-254ד, הרי חרגה המשיבה מסמכותה ויש להורות על ביטול הצו.
11. לטענת המערער, אף בהנחה והתווספה קומה נוספת, לאחר מתן הצו הראשון משנת 2013, אין בעובדה זו כשלעצמה כדי להצדיק הוצאת צו הריסה חדש כנגד כל הקומות. נטען כי עסקינן במבנה העומד על תילו מזה מספר שנים, ובהתאם להוראות החוק לא היה מקום ליתן צו הריסה מנהלי כנגדו כאשר לא בוצעה בנייה חדשה.
12. עוד טען המערער בהודעת הערעור, כי טעה בית משפט קמא כאשר לא דן בבקשתו למתן ארכה בת 6 חודשים כדי למצות את ההליך התכנוני, וכאשר לא התייחס למסמכים שהוגשו מטעם יו"ר הועדה המקומית גבעות אלונים מהם עולה כי המקרקעין עליהם קיים המבנה נשוא הדין יוכשרו לצרכי מגורים.

תמצית טיעוני הצדדים בדין:

13. בדין אשר התקיים בפניי ביום 10.10.2019 חזר ב"כ המערער על טיעוניו שנטענו בהודעת הערעור בהרחבה והוסיף וטען, כי המקרקעין נשוא הצו נכללו לאחרונה בתכנית תמ"ל 1092 אשר המייעדת את הקרקע למגורים, וכיום התכנית נמצאת בשלב לאחר ההפקדה. ב"כ המערער הגיש לעיוני שני תצלומים שהוגשו וסומנו **ע/1** ו-**ע/2**, ואשר לטענת ב"כ המערער מעידים כי המבנה במצבו היום, זהה למצבו מיום 05.01.2014 ועל כן לא בוצעה כל עבודת בנייה נוספת בתקופה האחרונה. יצוין כי התמונה ע/1 אשר מתעדת על פי הנטען המבנה בחודש 1/2014 לא הוגשה בפני בית משפט קמא ולא היתה חלק מחומר

הראיות שהונח בפניו.

14. ב"כ המשיבה מנגד עתר להורות על דחיית הערעור, וטען כי כפי שעולה מהתמונות שהוגשו לבית משפט קמא, המבנה במצבו כיום חלים עליו כל התנאים הקבועים בחוק, לצורך הוצאת צו הריסה מנהלי, שכן ניתן להיווכח מהתמונות שהיה שינוי משמעותי בהיקף הבנייה כיום לעומת שנת 2013. ב"כ המשיבה הגיש לעיוני תמונות ותצלומי אוויר עדכניים אשר סומנו **מש/1**, **מש/2**, וכן עותק מהצו שהוצא ביום 23.12.2013 אשר סומן **מש/3**.

15. ב"כ המשיבה עוד טען כי לפי ההלכה הפסוקה ניתן להוציא צו הריסה שני, ללא מגבלת זמן, ככל ומתקיימים התנאים לקיומו של צו הריסה. באשר לטענה בעניין הפעלת סמכותה של המשיבה, הפנה ב"כ המשיבה לעפ"א 18458-04-19 **אברהים נ' ועדה מקומית לתכנון עירון ואח'** (28.05.2019) וביקש להקיש ממנו לעניינו.

דין והכרעה:

16. לאחר שעיינתי בהודעת הערעור, שמעתי את טיעוני הצדדים ועיינתי בהחלטתו של בית משפט קמא, הגעתי לכלל מסקנה כי לא נפל כל פגם בהחלטת בית משפט קמא המצדיק שינויה, ודין הערעור להידחות.

17. כאמור לעיל, המערער מעלה שתי טענות עיקריות באשר לתוקפו של צו ההריסה נשוא הדיון, הראשונה מתייחסת לסמכות וסבירות הוצאת צו הריסה מנהלי שני, כאשר הוצא כבר על-ידי המשיבה צו הריסה ראשון ביום 23.12.2013 להריסת אותו מבנה שלא בוצע; והשנייה מתייחסת לאופן הפעלת סמכותה של המשיבה בהוצאת צו ההריסה נשוא הדיון.

18. כידוע צו הריסה מנהלי הנו אמצעי יעיל להילחם בתופעת הבנייה הבלתי חוקית. הוא מאפשר לרשויות להגיב מהר לבנייה בלתי חוקית. כבר נפסק כי **"צו הריסה מנהלי הוא אחד האמצעים החשובים לאכיפתם היעילה של דיני התכנון והבניה"** (רע"פ 1288/04 **נימר נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה** (09.03.2004); רע"פ 5584/03 **פינטו נ' עיריית חיפה**, פ"ד נט(3), 577 (2004)). כידוע, לצד ההליך השיפוטי הכרוך בהגשת כתב אישום שעשוי להוביל לצו הריסה שיפוטי, קבע המחוקק הליך מזורז להוצאת צו הריסה מנהלי המהווה אמצעי מהיר ויעיל להריסת בנייה בלתי חוקית בעודה באיבה, בין היתר על מנת למנוע "מעשה עשוי" ולמנוע הנוהג המגונה ולפיו, "קודם בונים ואחר כך מכשירים", וכן מתוך הנחה כי דחיות בביצוע הצו עלולות להביא לפגיעה במטרת הוצאת צווים מנהליים להריסת בנייה בלתי חוקית ואף להפוך מבנים חוקיים ל-"עבודה מוגמרת" (רע"פ 2341/14 **סלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה** (28.05.2014)).

19. הצו שניתן ניתן מכח סמכות המשיבה לפי החוק לאחר תיקון 116. הביקורת השיפוטית הנוהגת בבקשות לביטול צו הריסה מנהלי מצומצמת (רע"פ 2958/13 סבאח נ' מדינת ישראל (08.05.2013)) והיא מוסדרת בסעיף 229 לחוק, לאחר תיקונו, הקובע כדלקמן:

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

20. מלשון הסעיף עולה, כי על מנת שניתן יהיה להורות על ביטול צו הריסה מנהלי צריך להתקיים תנאי אחד מהתנאים שנקבעו בסעיף: **הראשון**, העבודה בוצעה כדין; **השני**, לא התקיימו הדרישות למתן צו כאמור בחוק; או התנאי **השלישי**, נפל פגם חמור שבשלו יש לבטל את הצו.

בנוסף לאמור, כפי שנקבע בהלכה הפסוקה, במקרים חריגים ויוצאי דופן כאשר קיים "אופק תכנוני" ממשי והיתר הבנייה מצוי בהישג יד, היינו רק עיכוב טכני פורמאלי מעכב את קבלתו, ניתן יהא לבטל את צו ההריסה (בש"פ 4491/18 ח'טיב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים (25.06.2018) (להלן: "עניין ח'טיב").

21. לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים ועיינתי בכתובים לא מצאתי כל נימוק המצדיק ביטול צו ההריסה המנהלי. ראשית, אין חולק כי עבודות הבנייה לא בוצעו כדין, שנית כפי שיפורט בהמשך נראה כי התקיימו הדרישות הקבועות בחוק למתן צו ההריסה, שלישית המערער לא הצביע על פגם היורד לשורשו של צו ההריסה המנהלי שיהיה בו כדי להביא לבטלותו ורביעית המערער לא הוכיח כי היתר הבניה מצוי בהישג יד.

22. ראשית חשוב להבהיר כי כפי שנקבע זה מכבר בהלכה הפסוקה אין מניעה להוציא צו הריסה מנהלי שני, בגין אותה בנייה שבגינה הוצא כבר צו הריסה מנהלי קודם, ככל ומתקיימים התנאים הקבועים בחוק להוצאת צו ההריסה המנהלי השני אף אם צו ההריסה המנהלי הראשון לא בוצע בשל סיבות התלויות ברשות התכנון. כך נקבע בעניין זה ברע"פ 47/92 אבו טיר נ' יושב-ראש הוועדה המקומית ירושלים, פ"ד מו(1) 699, 702 (1992):

"על-כן מובן הוא, כי אין להוציא צו חדש, אלא אחרי שמבצעים את כל ההליכים הנ"ל מראשיתם; אולם אם ההליכים הללו בוצעו מחדש, אין סיבה לפסילת התוקף של צו שני או שלישי רק בשל כך שהיה צו אחר שקדם לו ולא בוצע. במקרה שלפנינו, למשל, לא בוצע הצו הראשון, בשל כך שהעירייה לא גייסה את העזרה המשטרתית שהייתה דרושה לה, לדעתה. בכך כשלעצמו לא היה, כמובן, כדי להפוך את הבלתי חוקי לחוקי ואת מה שנבנה

ללא היתר למה שנבנה על-פי היתר. חלוף שלושים הימים מנע את האפשרות לפעול לפי הצו הראשון, אולם המשך קיומם של התנאים העובדתיים ושל ההחלטות המקצועיות שהוזכרו איפשר הוצאתו של צו חדש".

וכן ראו קביעת בית המשפט העליון, שחזרה על האמור בעניין אבו טיר ברע"פ 3187/15 ח'טיב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל, פסקה 16 (22.02.2016):

"צו ההריסה הראשון אמנם בוטל על ידי בית המשפט, אך ברי כי התאינות תוקפו של צו ההריסה האמור נבעה מפגמים שנפלו בהוצאת הצו, או בביצועו, ואין בביטול הצו המקורי כדי להגביל את הגוף המוסמך לכך מלהוציא צו הריסה מנהלי חדש, ככל שהוא עומד בתנאים המוגדרים בחוק".

23. בענייננו, משלא בוצע צו ההריסה שהוצא ביום 23.12.2013, רשאית המשיבה להוציא צו הריסה מנהלי חדש, לאחר שפקע תוקפו של צו ההריסה הקודם, ככל ומתמלאים התנאים והדרישות להוצאת צו הריסה מנהלי בהתאם להוראות סעיף 221 לחוק. המערער למעשה טוען כי לא התקיימו התנאים לפי סעיף 221, שכן מדובר במבנה הקיים משנת 2013 וחלפו יותר מששה חודשים מיום שהסתיימה העבודה האסורה.

24. כאמור, צו הריסה מנהלי נועד לטפל "בבנייה טריה" ולפיכך הציב המחוקק בסעיף 221 (א) תנאים להוצאתו ובין היתר "**שבמועד הגשת התצהיר לא הסתיימה העבודה האסורה או שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסתיימה...**". אין מקום להוצאת צווים מנהליים לגבי עבודות שהסתיימו לפני יותר מששה חודשים מיום הוצאת הצו והמחוקק הותיר עניין עבודות אלה להליך השיפוטי הפלילי הרגיל.

25. לפיכך, בבואנו לפרש הוראות סעיף 221 (א) באשר למועד ביצוע העבודה האסורה, יש לנקוט לטעמי בפרשנות תכליתית אשר תגשים את מטרת החוק. פרשנות זו מובילה למסקנה כי עבודה "מסתיימת" אם הושלמה במלואה ולא התווספה לה כל עבודות בנייה בששת החודשים שקדמו להוצאת הצו. מקום שמבקש הצו בונה בניין שהוא "חטיבה אחת" שלא ניתן לחלוקה, והוא בונה את המבנה בשלבים, אין כל הגיון לפרשנות שלפיה חלקים בבנייה שבוצעה בתקופה שקדמה להוצאת הצו בששה חודשים יהיו חסונים מפני הוצאת צו הריסה, לו יוכח כי שלב נוסף התווסף לפני חלוף ששה חודשים מיום מתן הצו. סבורני כי כל פרשנות אחרת תרוקן מתוכן את הוראות סעיף 221.

26. עיון בראיות שהונחו בפני בית משפט קמא ואשר חלקם הוגשו אף בפני מעלה כי דין טענתו של המערער בעניין מועד ביצוע עבודות הבנייה, להידחות שכן כפי שעולה מהראיות שהוגשו מצב הבנייה כפי שמשתקף מהתמונות כיום שונה לחלוטין ממצב הבנייה כפי שהיה בשנת 2013. חרף הוצאת צו הריסה מנהלי (שלא בוצע) המערער המשיך לבנות והלהוסיף על הבניה ואין חולק שעבודות הבנייה האסורה

טרם הסתיימה במלואה ונמצאת בעיצומה.

27. עיון בתמונות שהובאו בפניי המתעדות את מצב הבנייה במועדים 19.09.2013 עד 14.11.2013 (מ/ש1) אשר כולן הונחו בפני בית משפט קמא, מעלה כי באותם מועדים מצב הבנייה היה בשלב של יסודות וקורות קשר בקומת קרקע, וכן תחילת בניית חלק מהקירות בקומת הקרקע, כאשר קומת הקרקע טרם הושלמה. בעוד מעיון בתמונות שצולמו בין התאריכים 08.07.2019 עד 12.07.2019 נראה כי קיים שלד מבנה קשיח דו קומתי, כאשר הקומה הראשונה הושלמה ובניית הקירות בקומה השנייה הושלמו, אך טרם הושלמה התקרה. השוואה בין התמונות הנ"ל מעלה תמונה חד משמעית לפיה מצב המבנה כפי שהיה ביום הוצאת צו ההריסה הראשון בשנת 2013, שונה לחלוטין ממצב המבנה כפי שהמתועד בתמונות כיום (07/2019), כך שלא יכול להיות שהליך בניית המבנה הסתיים כבר בשנת 2013. עוד עולה מן התמונה שצופרו לתגובת המשיבה שהוגשה בפני בית משפט קמא, כי עבודות הבנייה של המבנה ממשיכות והן נמצאות באיבן.

28. המערער הגיש לעיוני תמונה הנושאת תאריך 05.01.2014 (1/ע) וטען כי התמונה הנ"ל מוכיחה כי כבר בשנת 2014 המבנה כלל שתי קומות אשר זהות למצב הבנייה כיום כפי שעולה מהתמונות שצולמו בתאריך 05.10.2019 (2/ע). לא מצאתי מקום לקבל טענתו זו של המערער, שכן מעבר לעובדה שתמונה זו לא הוגשה ולא הונחה בפני בית משפט קמא והיא הוגשה לראשונה במסגרת הערעור, הרי עיון בתמונה מעלה כי קיים ספק רב באשר לאמינות התאריך המוטבע על התמונה 1/ע (5.1.2014), שכן מתקשה אני להאמין כי הפיגום ועבודות טפסנות עץ בחלק השמאלי של התמונה 1/ע עמדו באותו מקום משנת 2014 ועד לשנת 2019 (אותן עבודות טפסנות ואותו פיגום מופיעים בתמונות 2/ע). ועוד, עיון בתמונה 1/ע מעלה כי בצד הימני של הקיר הופיע קרש מעץ המונח באופן אופקי על הקיר, כאשר אותו קרש שהונח באותו אופן ובאותה צורה הופיע בתמונה מיום 05.10.2019 (2/ע) כאשר לא נגרם כל שינוי בצבעו או בצורתו של קרש העץ עם השנים.

29. מעבר לאמור, עיון בתצלום האוויר שהובא לעיוני (מ/ש2) ואף הונח בפני בית משפט קמא (צורף לתגובה של המשיבה כנספח ה'), המתעד תצלומי אוויר מהתאריכים 30.05.2019 ו-26.06.2019 מפרך את טענת המערער הנ"ל, שכן תצלומי האוויר מיום 26.06.2019 מתעדים בבירור הרחבה משמעותית של היקף הרצפה, ביחס למצב המבנה ביום 30.05.2019.

30. על כן, ונכח האמור, נראה כי הליך הוצאת צו ההריסה המנהלי נשוא הדיון נערך כדין, המבנה במצבו כיום שונה באופן משמעותי ממצב המבנה כפי שהיה בשנת 2013, ואף הוכח מהראיות שהוגשו כי טרם חלפו ששה חודשים מיום שהסתיימו עבודות הבנייה המתוארות בצו ההריסה המנהלי. בהתאם לאמור, צו ההריסה תקף לגבי כל הבנייה, אף לגבי זו שנבנתה לפני למעלה מששה חודשים מיום מתן צו ההריסה, לאור עבודות הבנייה שהתווספו לאחרונה במבנה.

31. מעבר לנדרש, מצאתי להעיר כי על-אף שהצדדים לא טענו לעניין זה, שקלתי אם יש מקום להורות על הריסה הבנייה שבוצעה ללא היתר נשוא צו ההריסה, מבלי להורות על הריסת יתר חלקי המבנה (כפי שהיה ערב ביצוע עבודות הבניה נשוא הדין). לאחר שעיינתי בתמונות המתעדות את עבודות הבניה, ובחנתי את מהות עבודות הבניה, מצאתי כי לא ניתן לעשות הפרדה בין עבודות הבניה לבין המבנה כפי שהיה קיים, שכן מדובר בחטיבה אחת ועבודות הבניה שבוצעו היום אשר כללו בין היתר, השלמת בניית קומת הקרקע ובניית קומה נוספת, מהוות חלק אינטגרלי מבניית המבנה ולכן יש להורות על הריסת כל המבנה שנמצא בחלקה נשוא הדין כך שצו ההריסה יחול על כל המבנה.

32. באשר לטענת המערער בעניין חריגת המשיבה מסמכותה בהוצאת צו ההריסה נשוא הדין, מצאתי לדחות אף טענה זו. סעיף 221 לחוק התכנון והבניה קובע את סמכותו של מנהל היחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובניה להוציא צו הריסה מנהלי, לצד סמכותו של יושב ראש ועדה מקומית או מהנדס הוועדה. מדובר בסמכות ראשונית ומנהל היחידה הארצית אינו נדרש ליטול את סמכותה של הוועדה המקומית על מנת להקנות לעצמו סמכות להוצאת צו הריסה מנהלי, מקום וסמכות זו מוקנית לו על-פי החוק כאמור. על כן, טענת המערער לפיה היה על המשיבה לערוך הליך של נטילת סמכות בהתאם לאמור בסעיף 254ד לחוק אינה רלוונטית, שכן ממילא הצו הוצא על-ידי מי שהוסמך לכך על-פי החוק ובהתאם לתפקידו.

33. סעיף 254ד הוא סעיף המקנה למנהל היחידה הארצית לאכיפה ומנהל המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין סמכות ליטול סמכויות מקום שוועדה מקומית לתכנון ובניה אינה מבצעת את התפקידים המוטלים עליה לפי פרק י'. אלא שאין זה המצב בענייננו, הסמכות לפי סעיף 221 כאמור היא סמכות המצויה בידי מספר גורמים, ואין הכרח לצורך הוצאת צו על-ידי מנהל היחידה הארצית לאכיפה, ליטול סמכותו של יו"ר הוועדה המקומית או מהנדס הוועדה.

34. בהתאם לאמור, כאשר מנהל היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה האציל את סמכותו להוציא צו הריסה מנהלי לפי סעיף 221 לחוק, לידי מנהל מחוז - מר דודו אוהיון כמפורט בנספח י"א שצורף לתגובת המשיבה שהוגשה לבית משפט קמא, וכאשר האחרון הוא החתום על צו ההריסה המנהלי נשוא הדין, לא נפל כל פגם בהליך הוצאת הצו אשר יש בו כדי להביא לבטלותו.

35. מצאתי לדחות את טענת המערער, לפיה לא ניתן להוציא צו הריסה מכוח הוראות חוק התכנון והבניה לאחר תיקונו כאשר תחילת בניית המבנה אירעה בשנת 2013, שכן עבודות הבניה אשר בגינן הוצא צו ההריסה נשוא הדין אירעו בחודש 07/2019, לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 116 לחוק.

36. עוד מצאתי להורות על דחיית טענות המערער בדבר "אופק תכנוני" המצדיק עיכוב ביצוע צו ההריסה עד אשר תוכשר הבניה הנטענת. אין מחלוקת כי מדובר בבניה ללא היתר והיתר הבניה אינו ב"הישג יד", ועוד ארוכה הדרך עד להכשרת המבנה אשר הוקם בשטח חקלאי. אף לאחר ששקלתי את טענות המערער לפיהן הקרקע נשוא הדין נכללת בתכנית תמ"ל 1092 המייעדת את הקרקע למגורים, לא

מצאתי באמור כדי להקים אופק תכנוני המצדיק עיכוב ביצוע הצו. נראה כי ההליך התכנוני עודו בראשיתו, ומתן היתר הבניה למבנה נשוא הדין עוד רחוק, כאשר אין עסקינן בנסיבות חריגות ויוצאות דופן, כפי שהוגדרו בפסיקה, שבהן היתר הבניה נמצא ב-"הישג יד" ורק עיכוב פורמאלי מעכב את קבלתו באופן המצדיק עיכוב צו ההריסה (רע"פ 8220/15 **כפאיה נ' מדינת ישראל**, פסקה 9 (27.12.2015); **עניין ח'טיב**). על כן צדק בית משפט קמא כאשר דחה את הבקשה לעיכוב ביצוע הצו כדי למצות את ההליך התכנוני.

37. סוף דבר, נוכח כל האמור לעיל, לא נפל כל פגם בהוצאת צו ההריסה נשוא הדין, ועל כן דין הערעור להידחות.

ניתן היום, כ"ט תשרי תש"פ, 28 אוקטובר 2019, בהעדר הצדדים.