



## ת"פ 32382/03/24 - רפאל חאמי נגד הרשות לאכיפה במקרקעין

בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייליים

עתפ"ב 32382-03-24 חאמי נ' הרשות לאכיפה במקרקעין  
תיק חיצוני:

לפני **כבוד השופטת אוסילה אבו-אסעד**

מערער **רפאל חאמי**

ע"י ב"כ עוה"ד שלומי בלומנפלד

נגד

משיבה

הרשות לאכיפה במקרקעין ע"י ב"כ עוה"ד טארק ח'טיב

### פסק דין

לפניי ערעור על החלטת בית המשפט השלום בטבריה (כב' השופט יריב נבון), מיום 25/2/2024, בתיק בצה"מ 16196-10-23, ואשר בגדרה נדחתה בקשת המערער לביטול צו הריסה מינהלי (להלן: "**ההחלטה**").

### רקע להליך והשתלשלות העניינים

1. צו ההריסה המנהלי נשוא הערעור דנן הודבק ביום 28/9/2023 על ידי מפקח מטעם הרשות לאכיפת מקרקעין - 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' וגובה של כ- 1.5 מ', מסלעה באורך של כ- 33.5 מ' ובגובה של כ- 1 מ', מסלעה באורך של כ- 24.5 ובגובה של כ- 0.6 מ' (להלן: "**האלמנטים**" ו- "**צו ההריסה המנהלי**" או "**הצו**" בהתאמה). האלמנטים הנ"ל הוקמו בקרקע הנמצאת בתחום הישוב יבנאל, הידועה כגוש 17372 חלקה 12, שיעודה חקלאי (להלן: "**המקרקעין**").

2. בעקבות מתן הצו, הגיש המערער לבית המשפט קמא בקשה לביטולו ולעיכוב ביצועו. ביום 15/10/2023 נעתר בית המשפט קמא לבקשת המערער והורה על עיכוב ביצוע הצו עד למתן החלטה בבקשה לביטול הצו לגופה, וזאת בכפוף להפקדת עירבון כספי. ביום 22/1/2024 נדונה בקשת המערער לביטול הצו וביום 25/2/2024 נתן בית המשפט קמא את החלטתו מושא הערעור דנן, במסגרתה דחה את הבקשה.

3. במסגרת ההחלטה, בחן בית המשפט קמא האם המשיבה עומדת בתנאים המצטברים המפורטים בסעיף 221(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**החוק**"), והנדרשים להוצאת הצו. בין היתר, בחן בית המשפט קמא את השאלה - האם העבודה שביצע המערער היא בגדר עבודה אסורה לגבי בית מגורים, אם לאו - שאלה שיש לה השלכה על מניין הימים העומד לרשות המשיבה להוצאת הצו (30 ימים ממועד סיום הבניה, אם מדובר בבית מגורים, לעומת 6 חודשים ככל שמדובר בבניה אחרת, שאינה למגורים).

במענה לשאלה שהציב בית המשפט קמא לעצמו, כאמור, מצא בית המשפט לקבוע כי אין מקום לקבלת טענת המערער שלפיה, מדובר בבנייה שבהתאם לטיבה ומהותה מהווה "בית מגורים". במסקנתו זו התבסס בית המשפט קמא על עדותו של המערער עצמו, במסגרתה ציין, כי בנה בעצמו את הקראוון שהוצב על המשאית למטרת מגורים, וזאת בסיועו של בעל מקצוע, חשמלאי שאת שירותיו שכר. בעדותו של המערער שלל תשלום היטלים כלשהם בגין השימוש הנעשה על ידו בקראוון, ושלל בנוסף עריכת שינוי ביחס ליעוד המשאית במשרד הרישוי. עוד הוסיף בית המשפט קמא וקבע, כי למעט הטענה של המערער, כי במשאית ישנם אלמנטים מסוימים המעידים על היותה מאוכלסת וראויה למגורים, לא הציג המערער ראיה כלשהי התומכת בטענתו זו, וגם לא תמונות המתעדות את חלקה הפנימי של המשאית, שמהן ניתן ללמוד כי אכן מדובר במשאית מאוכלסת.

בית המשפט קמא דחה בנוסף את טענת המערער שלפיה, המקום אוכלס לכל המאוחר במהלך חודש יוני 2023. בהקשר זה קבע, כי טענה זו (של המערער) נטענה בעלמא ולא נתמכה בראיות כלשהן. בכלל זאת, לא הובאו מטעמו של המערער לא עדותו של בעל המקצוע שבנה הקראוון, ביחד עם המערער, ולא ראיות אחרות, כמו למשל חשבונית 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 סיומן, ואשר יכול והיה בכוחן כדי ללמד על ייעוד 'הבנייה'. בית המשפט קמא הבהיר, כי למעט עדותו היחידה של המערער, לא הונחה לפניו כל אסמכתא או עדות שיש בהן כדי לתמוך בטענות המערער, ואף לא תמונה כלשהי שממנה ניתן ללמוד כי מדובר בבית מגורים, דבר המעיד על חולשת גרסת המערער.

כך או כך, נקבע, כי בהינתן העובדה כי מדובר בקרקע שייעודה חקלאי, הרי שאין מדובר בקרקע המיועדת למגורים ולא ניתן להכשירה ככזו. נקבע בנוסף כי, בניגוד למערער, המשיבה השכילה להוכיח, הן באמצעות התמונות והמסמכים שצורפו לתגובתה, והן באמצעות עדותו המהימנה של מר ברוש (המפקח מטעמה - להלן: "**המפקח**"), כי לא מדובר בבית מגורים או במקום המאוכלס דרך קבע על ידי המערער. אף מהתמונה שהוגשה והוצגה לעיונו התרשם בית המשפט קמא כי ניתן לראות בבירור, כי אין למבנה חיבור לחשמל או מים, דבר המלמד כי לא ניתן לעשות בו שימוש קבע ראוי. כן דחה בית המשפט קמא את טענת המערער שלפיה 'מבנה' בו ניתן לקיים צורת חיים ייחודית ומקובלת שכמוה יש רבים ביישוב יבנאל, וזאת הן על סמך עדותו של המפקח בתוקף היכרותו את המקום ואת התושבים והבתים ביישוב, והן בשל העובדה כי המערער לא טרח להציג תמונה או צילומים המתעדים מבנים דומים לשלו באותו יישוב.

בשאלה הנוגעת למועד סיום הבניה, דחה בית המשפט קמא את טענת המערער שלפיה עבודות הבנייה הסתיימו כבר בחודש אפריל 2023. זאת, לאחר שקבע כי המערער לא הגיש ראיה כלשהי שיש בה כדי לתמוך בטענתו זו. כן נקבע, כי המערער עצמו אף טען כי במהלך חודשי הקיץ בנה את הסוכה ושתל עצי הדר. בתוך כך, בחן בית המשפט קמא אף את המועד שבו חתם המערער על הסכם המכר, ביום 5/5/2023, ואת המועד שבו קיבל המערער חזקה ובעלות במקרקעין. כן עיין בשני תצלומי אוויר, האחד מיום 6/7/2023 שאינו משקף בנייה במקרקעין, והשני מיום 4/8/2023 ממנו עולה כי רק בחודש אוגוסט החלו עבודות הבניה במקרקעין, ואלה נמשכו כל אימת שהמפקחים ביקרו במקרקעין.

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

עוד דחה בית המשפט קמא את טענת המערער לפיה, נפלו פגמים בהליך הוצאת הצו, בצינו כי מדובר בטענה שנטענה מבלי שיונח לה בסיס ראיתי או עובדתי, וכי העלאתה נועדה אך לשם סרבול ההליך ועיכובו, ולא מטעמים ענייניים. בהקשר זה נקבע על ידו, כי ממילא היקף הביקורת הנתונה לבית המשפט מכוח סעיף 229 לחוק צר הוא ומוגבל לאותם פגמים חמורים המצדיקים ביטול הצו. זאת לאחר שהפנה להלכה הפסוקה הרלוונטית לפיה מתן צו הריסה מנהלי הוא אקט מנהלי ולא עונשי, וככזה עומדת למשיבה לגביו חזקת התקינות המנהלית, שלא עלה בידי המערער לסתור ולהפריך אותה.

4. המערער לא השלים עם קביעת בית המשפט קמא ומכאן הערעור המונח עתה לפניי.

5. להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 26/3/2024 ניתנה החלטה, ע"י שופט תורן, המעכבת את ביצוע צו ההריסה עד לקיום דיון בערעור גופו או מתן החלטה אחרת. ביום 4/4/2024 התקיים לפניי דיון בערעור, ועיכוב ביצוע הצו הוארך עד למתן פסק-דין.

### **תמצית טענות הצדדים**

6. המערער מיקד 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 במקרה דנן כלל לא קמה ולא התגבשה חזקת התקינות המינהלית. לטענת המערער, על מנת שתעמוד 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 עלה ולא נרשם על ידי המפקחים, וכפועל יוצא מכך, לא נאמר דבר לעניין מועד האכלוס. לאור האמור נטען, כי כלל לא התגבשה חזקת התקינות וטעם זה לבדו מצדיק, לטענת המערער, ביטול צו ההריסה המנהלי.

ב. בית המגורים ואכלוסו - נטען כי בית המשפט קמא דחה את טענת המערער בדבר היותו של המבנה בגדר בית מגורים, וכך גם בעניין מועד אכלוסו, לאור היעדר הוכחת חשבונות ו/או הבאת איש מקצוע לעניין זה. דא עקא שבית המשפט קמא התעלם לחלוטין מכך שהמשיבה עצמה כלל לא טרחה לבדוק את היות המבנה בית מגורים. בנוסף, לא בדקה זו הנתון שעניינו מועד האכלוס. בעניין זה נטען, כי המפקח אשר ראה את המבנה מושא צו ההריסה כלל לא נכנס לתוך המבנה, ואין לו כל אינדיקציה 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 במו עיניו מטענת המערער שלפיה מדובר ביישוב בעל צורת חיים ייחודית לו.

ג. סיום עבודות הבניה - בהקשר זה טוען המערער, כי שגה בית המשפט קמא עת התבסס בהחלטתו על תצ"א שמועדה אינו ידוע, ובהקשר זה בית המשפט קמא הסתפק בדברי המפקח, שאך נתן השערות בנוגע לתצלומים. לטענת המערער, בעדותו בפני בית המשפט קמא ציין, כי סיים את עבודות הבנייה כבר בחודש אפריל 2023, ולפיכך, לטענתו, חלפו ממועד סיום הבנייה ועד למועד הוצאת הצו למעלה מ- 6 חודשים.

7. במהלך הדיון שהתקיים לפניי ביום 4/4/2024, חזר ב"כ המערער על טענות הערעור, והדגיש כי צו ההריסה מתייחס למספר אלמנטים הכוללים, בין היתר, את הקרוואן שלגביו טען כי הוא בגדר בית מגורים. בהקשר זה טען, כי חזקת התקינות המינהלית כלל לא התגבשה, שכן היה על המשיבה ו/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 באם מדובר בבית מגורים. בהמשך טיעוניו, ביקש ב"כ המערער להדגיש, כי במסגרת הערעור אין הוא מבקש לחלוק על אף ממצא עובדתי או על ממצאי מהימנות שנקבעו ע"י בית המשפט קמא, וכי הערעור שהוגש על ידו מבוסס על טענות משפטיות הראויות להיבחן על ידי ערכאת הערעור ומצדיקות את התערבותה.

8. מנגד, טען ב"כ המשיבה, כי כל הערעור נסוב על טענות עובדתיות, ועל עניינים שבעבודה, לרבות התרשמות מעדים וקביעת ממצאי מהימנות, שכלל ערכאת הערעור אינה מתערבת בהם.

בהקשר לחזקת התקינות המינהלית, נטען, כי המשיבה הינה רשות מנהלית שקיבלה החלטה מינהלית, בעת שהוציאה צו הריסה מנהלי, וחזקת התקינות פועלת לטובתה. מי שרואה עצמו נפגע מאותה החלטה, יכול ורשאי לתקוף את ההחלטה ולהעביר אותה בפני ביקורת שיפוטית, אך מוטל עליו הנטל לסדוק את חזקת התקינות המינהלית, בטרם יעבור הנטל לביסוס החזקה למשיבה. בהקשר זה נטען, כי המערער לא צירף לבקשתו דבר מלבד להסכם הרכישה, ובית המשפט קמא בחן את ההחלטה המינהלית, שמע את עדות המערער ועדות המפקח, התרשם מהן, והגיע לכלל מסקנה כי מדובר בהחלטה נכונה ומבוססת.

עוד נטען, כי המערער במסגרת בקשתו ניסה להפריד בין האלמנטים השונים של העבודה האסורה, דבר הנוגד את גישת המשיבה הרואה בעבודות כאסורות כמקשה אחת. בשים לב לגישתה כאמור, טוענת המשיבה כי המועד הקובע לסיום הבניה הוא מועד נעיצתו של 'המסמר האחרון', ואין אפשרות לחלק את העבודה לחלקים. עוד נטען, 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 שממועד זה ועד למועד הוצאת צו ההריסה, בניגוד לטענת המערער, לא חלפו 6 חודשים.

במענה לטענת המערער בנושא האכלוס, ולרבות הטענה כי הבנייה מהווה בחלקה בית מגורים, טוענת המשיבה כי המפקח מטעמה נתן בעדותו בפני בית המשפט קמא תשובה מפורטת, שבית המשפט קמא סמך את ידו עליה ואף ציטט אותה במסגרת החלטתו. על פי זו התרשם בית המשפט קמא מתמונה שהוצגה לו במהלך הדיון, המאששת עדות המפקח שבמסגרתה מסר כי לא ראה בית מגורים, אלא משאית שהיא קרוואן שאין לה סימנים של בית מגורים. בהקשר זה נטען, כי אין זה נכון לטעון כי משאית עם לוחית רישוי היא בבחינת בית מגורים. גם על כך נשאל המערער והעיד 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 שכזה או תמונות שיכולות להעיד על עצם האכלוס.

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

על יסוד טיעוניו כאמור, ביקש ב"כ המשיבה לסמוך את ידו על החלטת בית המשפט קמא, על הנימוקים וההסברים הכלולים בה, וטען כי אין שום נימוק המצדיק את קבלת הערעור, במיוחד משמדובר בערעור שכל כולו השגות על דברים שבעובדה.

## דין והכרעה

9. לאחר עיון בהודעת הערעור, בהחלטתו של בית המשפט קמא ובחומר ובראיות שהונחו לפניו, ולאחר שמיעת טענות הצדדים, נחה דעתי כי אין מקום להתערב בקביעותיו ובמסקנותיו של בית המשפט קמא. להלן אפרט טעמיי.

10. הלכה ידועה היא, כי בית משפט היושב כערכאת ערעור לא יתערב בקביעת ממצאים עובדתיים ויעשה זאת רק במקרים מיוחדים וחריגים שבהן מסקנות הערכאה הראשונה מופרכות על פניהן, לוקות בטעויות גסות, או שהן מתעלמות מגורמים רלוונטיים שיש בהם כדי להביא לשינוי התוצאה אליה הגיעה הערכאה הראשונה (ע"פ 9141/10 **אברהם סטואר נ' מ"י** (פורסם במאגרים המשפטיים, 28.4.2014)). התערבות ערכאת הערעור שמורה איפוא למקרים חריגים ויוצאי דופן, שבהם ערכאת הערעור מוצאת כי המסכת העובדתית שנקבעה על ידי הערכאה קמא אינה מתיישבת עם חומר הראיות ואינה מתקבלת על הדעת.

11. ראש וראשון, אינני מקבלת את טענת המערער שלפיה עסקינן בערעור המבוסס כל כולו על טענות משפטיות. בהקשר זה, די להפנות לטענות שהועלו על ידי המערער כנגד קביעותיו של בית המשפט קמא בנושא האכלוס ובעניין מועד סיום העבודות האסורות. מדובר בטענות שהן במובהק טענות עובדתיות במהותן, וממילא טענות אלה קיבלו מענה הולם והוכרעו באופן ענייני על ידי בית המשפט קמא. בנסיבות העניין נראה, כי קביעותיו אלה של בית המשפט קמא עולות בקנה אחד עם חומר הראיות שהונח לפניו ובנסיבות אלה קביעות אלה מתקבלות

על הדעת ואין מקום להתערב בהן. במה דברים אמורים?

12. בסעיף 22 להחלטתו מושא הערעור דנן, קבע בית המשפט קמא כי המשיבה השכילה להוכיח, הן באמצעות תמונות ומסמכים שצורפו על ידה, והן באמצעות עדותו המהימנה של המפקח מטעמה, כי לא מדובר בבית מגורים, או במקום המאוכלס דרך קבע ע"י המערער. בתוך כך קבע, כי מהתמונה שהוצגה לו, ניתן היה להתרשם מכך שב'מבנה' המדובר לא קיים חיבור לחשמל או למים. נוכח כך, בעיקר, הסיק בית המשפט קמא כי לא ניתן לעשות במבנה המדובר שימוש שהוא במהותו שימוש ראוי ושל קבע. בית המשפט קמא בהחלטתו אף ציטטו את האופן שבו התייחס המפקח מטעם המשיבה לסוגיית בית המגורים, ולפיה, הוא לא ראה בשטח בית מגורים, ולא ראה סימנים שמעידים על קיומו של בית מגורים, לא חיבור לתשתיות, לא דוד שמש, לא גז, לא חבלי כביסה וגם לא שירותים.

לאור הנימוקים שפורטו ע"י בית המשפט קמא, כאמור, ואשר מבוססים על התרשמותו הישירה מן הראיות שהונחו בפניו, ולרבות ממהימנות המפקח שהעיד בפניו, קבע בית המשפט קמא את שקבע ובנסיבות העניין סבורני כי אין כל מקום להתערב בקביעותיו שלפיהן המבנה (הקרוואן) לא אוכלס ואין מדובר בבית מגורים שנעשה בו שימוש של קבע. מסקנה זו של בית המשפט קמא נכונה וסבירה היא, גם מהסיבה שמדובר במשאית ניידת, שהועמדה במקרקעין, לאחר הסבתה לקרוואן במקום אחר, כפי שעלה מחומר הראיות שהונח בפני בית המשפט קמא, והנושאת עדיין לוחיות רישוי. מחומר הראיות אף עולה כי המשאית בעודה חונה במקרקעין הוזזה ממקום למקום. משכך, דומה כי בנקל ניתן יהיה להעבירה למקום מותר אחר, מחוץ למקרקעין. בהינתן האמור, ובשעה שמדובר לכל היותר במבנה שהוא "קורת גג" ארעית, הרי שאין לפנינו מבנה בו מתקיימת התכלית העומדת בבסיס סעיף 221 (א) לחוק, אשר מגביל את האפשרות להוצאת צו מנהלי ביחס ל"בית מגורים" לתקופה של 30 ימים מאז האכלוס, ואשר נועדה להגן על מתגוררים בדירה המשמשת כקורת גג, לבל יושלכו לרחוב בצעד מנהלי לאחר שחלפו 30 יום ממועד אכלוסה (ראו והשוו - עפמ"ק 57109-06-20 בן ארצי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב פורסם במאגרים המשפטיים, 11.08.2020).

13. משאין המדובר בדירת מגורים, הרי שמיותר לדון ולהכריע בשאלת מועד האכלוס. יחד עם זאת, גם שאלה זו, הקשורה בטבורה לשאלת מועד סיום העבודות האסורות, נדונה ונבחנה בהרחבה וכדבעי ע"י בית המשפט קמא, כאשר המסקנות העומדות בבסיס החלטתו בהקשר זה מבוססות, בעיקר, על דברי המערער עצמו. בתוך כך, דחה בית המשפט קמא, בסעיפים 24, 26 ו-27 להחלטתו, את טענת המערער שלפיה סיים לבצע עבודות הבנייה בחודש אפריל 2023, בצינו כי המערער עצמו טען כי את הסוכה בנה בשלב מאוחר יותר, בחודשי הקיץ, מועד שבו שתל במקרקעין עצי הדר. בית המשפט קמא סמך אף את ידו על המועד שבו חתם המערער על הסכם המכר שמכוחו רכש את הזכויות במקרקעין, ביום 5/5/2023. בתוך כך דחה בית המשפט קמא טענות המערער שלפיהן המשאית הוצבה במקרקעין במהלך חודש 5/2023, ואוכלסה כבר במהלך חודש 6/2023, וזאת אף לאחר שעין בשני תצלומי אוויר שמהם עולה כי רק בחודש 8/2023 החלו עבודות הבניה במקרקעין.

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

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

15. כידוע, הביקורת השיפוטית הנוהגת בבקשות לביטול צו הריסה מנהלי היא מצומצמת (ראו רע"פ 2958/13 סבאח נ' מדינת ישראל (פורסם במאגרים המשפטיים, 08.05.2013)), וזו מוסדרת בסעיף 229 לחוק התכנון והבניה, לאחר תיקונו, הקובע כי:

**"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".**

מלשון הסעיף עולה, כי על מנת שניתן יהיה להורות על ביטול צו הריסה מנהלי צריכה להתקיים, לכל הפחות, אחת מ-3 העילות המפורטות בחוק, שהן: (1) העבודה בוצעה כדין; (2) לא התקיימו הדרישות למתן צו כאמור בחוק; (3) נפל פגם חמור שבשלו יש לבטל את הצו.

16. בענייננו, אין בפי המערער טענה כי העבודה בוצעה כדין. טענות המערער מופנות כל כולן כנגד צו ההריסה ככל שהוא מתייחס לאלמנט אחד שהוא המשאית/הקרוואן והן אינן נוגעות ליתר האלמנטים המפורטים בצו ההריסה כאמור. בנוגע ליתר האלמנטים, המערער לא טען וממילא לא הוכיח כי מדובר בעבודות שמבחינת אופיין, טיבן ומהותן אינן מחייבות קבלת היתר. טענתו בהקשר זה, שנזנחה על ידו במסגרת ההליך קמא, קיבלה התייחסות עניינית והולמת במסגרת החלטתו של בית המשפט קמא. בנסיבות העניין, ועל אף העובדה שטענה כאמור לא הועלתה על ידי המערער בגדרו של הליך הערעור, הרי שלאור הערות ב"כ המערער בתום הדיון מיום 4/4/2024, אפנה בהקשר זה לקביעותיו של בית המשפט קמא, בסעיפים 28 - 30 להחלטה, שמקובלים הם עליי.

17. אשר לטענת המערער לעניין חזקת התקינות המינהלית, והגם שבשונה מיתר טענותיו של המערער מדובר אכן בטענה משפטית מסוג הטענות שערכאת הערעור אינה מוגבלת בכל הקשור להיקף ההתערבות בה, הרי שבנסיבות העניין לאחר בחינת הטענה נחה דעתי כי גם בטענה זו אין ממש וכי דינה דחייה.

18. מושכלות יסוד הן כי הנטל להוכחת קיומו של פגם בצו הריסה מנהלי מוטל על המבקש (בענייננו המערער), וזאת בהינתן העובדה שצו הריסה מנהלי הוא במהותו אקט מינהלי ולא עונשי. משום כך, עומדת למשיבה חזקת התקינות המינהלית, היינו חזקה כי פעולתה המינהלית נעשתה כדין. המבקש לסתור חזקה זו - עליו הנטל להוכיח את הפגם שנפל, לטענתו, בהתנהלות הרשות המנהלית (ראו - רע"פ 5387/16 אהמד עבד אלראזק נ' מדינת ישראל - יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם במאגרים המשפטיים, 19.09.2016)).

19. בנסיבות העניין, אין לקבל טענת המערער שלפיה חזקת התקינות לא התגבשה מאחר והמפקח מטעם המשיבה כלל לא בדק האם המדובר בדירת מגורים אם לא. בפן המשפטי, אציין, כי ב"כ המערער לא הצליח להפנות להוראות הדין או להלכה פסוקה רלוונטית שיש בה לתמוך בטענתו המשפטית הגורסת כי על הרשות המנהלית לעמוד בנטל התחלתי כדי שתתגבש לטובתה חזקת התקינות. כאמור לעיל, חזקת התקינות קמה לזכות המשיבה ברגע שהיא נקטה פעולה מנהלית כלשהי (במקרה דנן, על ידי מתן צו הריסה מנהלי), ועל המבקש לסתור חזקה זו מוטל הנטל להוכיח כי נפל פגם כלשהו במתן הצו. בנטל זה לא עמד המערער. בפן העובדתי, טענתו של המערער שלפיה המפקח לא בדק האם המדובר בבית מגורים חוטאת לאמת, שכן, כעולה מהחלטתו של בית המשפט קמא, הגם שהמפקח העיד כי לא דרך בתוך המבנה (הקרוואן) שהיה סגור, הרי שהעיד הוא במפורש כי לא ראה במקום מאפיינים של בית מגורים ולא ראה סימנים שיכולים להעיד על קיומו של מבנה מגורים, לא תשתיות לא שירותים ולא כל סימן אחר.

20. משכך, משלא עלה בידי המערער לסדוק או לסתור את חזקת התקינות המינהלית, ומשלא עלה בידו להוכיח עילה שיש בה להצדיק את ביטול הצו, הרי שבצדק דחה בית המשפט קמא את בקשתו לביטול צו ההריסה המנהלי.

## סוף דבר

21. לאור המקובץ לעיל, הריני דוחה את הערעור.

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

23. המזכירות תמציא העתקים לצדדים.

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