



עפ"א 1041/06/17 - מיכאל אלקובי נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה-חיפה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 1041-06-17 אלקובי נ' לתכנון ובניה-חיפה

תיק חיצוני: 18/15

בפני כבוד השופטת רונית בש

המערער מיכאל אלקובי

נגד

המשיבה הוועדה המקומית לתכנון ובניה-חיפה

פסק דין

1. ערעור על החלטת בית משפט לעניינים מקומיים בחיפה (כב' השופטת ג'אדה בסול) (להלן: בית משפט קמא) בתיק ב"ש 18/15 מיום 30.4.17 (להלן: ההחלטה או החלטת בימ"ש קמא), לפיה נעתר בית משפט קמא לבקשת המשיבה והורה על מתן צו הריסה, מכוח סעיף 212 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: הצו או צו ההריסה), למחסן בשטח של כ- 16 מ"ר הבנוי מקירות בלוקים ופלדה ומקורה בגג אסכורית, המצוי בגוש 12504 חלקה 3 ברחוב קיבוץ גלויות 19-21 בחיפה (להלן: המבנה).

החלטת בית משפט קמא

2. מהחלטת בית משפט קמא עולה, כי עסקין בבניה ללא היתר, אשר לא ידוע מתי בוצעה ועל ידי מי. המחזיק בנכס הוא המערער. הוטעם, כי בקשת המשיבה הוגשה מאחר שהריסת הבניה נחוצה לשם ביצוע פרויקט הרחבת דרך והסדרת כניסה לתחנת דלק שבנייתה אושרה.

3. לאחר ששמע את טענות הצדדים ואף ערך ביקור במקום, בנוכחות הצדדים, ציין בית משפט קמא כי צו ההריסה נחוץ לשם הכשרת הכניסה והיציאה לתחנת הדלק המתוכננת, והנמצאת בשלבי בניה. הובהר, כי בחזית תחנת הדלק הנבנית, קיים כביש ראשי עם נתיב מטרונתי, וכן צוין כי קיימת חשיבות להסדרת הכניסה והיציאה מהתחנה הנ"ל, תוך צמצום הפגיעה או השיבוש של תקינות מעבר כלי התחבורה הציבורית בנתיב המיועד למטרונתי.

4. לצורך הכרעה בבקשת המשיבה, בחן בית משפט קמא מהו האיזון הראוי בין האינטרס הציבורי של הסדרת דרך הגישה לתחנת הדלק הצפויה להיבנות במקום, תוך שמירה על סדר התנועה ובטיחות הדרכים, אל מול האינטרס האישי של המערער אשר טען, בין יתר טענותיו, כי כל מטה לחמו תלוי בעסק הנמצא במבנה. בית משפט קמא דחה את טיעוני המערער וציין, כי אין כל נפקות לעובדה שהבניה מצויה במקום מזה שנים רבות. בנקודה זו צוין כי אין לזקוף,



לחובת המשיבה, את העובדה שלא פעלה להגשת בקשה להריסת המבנה כל השנים, על אף היות הבניה בלתי חוקית. בית משפט קמא התייחס לאיזון שהופר בנקודת הזמן הנוכחית, שעה שבניית תחנת הדלק מחייבת מציאת דרך גישה אל אותה תחנה, כאשר על תוואי הדרך הנ"ל מצוי המבנה. הוטעם כי שינוי מהותי זה, מפר את האיזון שהיה קיים עד כה, וכי נוכח קיומו של האינטרס הציבורי בהסדרת הדרך, גובר האינטרס הציבורי אל מול האינטרס האישי של המערער.

5. באשר לטענת המערער, לפיה צו ההריסה יוביל לסגירת העסק וימיט עליו אסון כלכלי, הטעים בית משפט קמא כי לא הוגש מצדו של המערער כל מסמך ממנו ניתן ללמוד בדבר קיומה של זכות קניינית של המערער בנכס. צוין בהחלטה, כי אף שהתאפשר למערער לנהל את עסקו בנכס מזה שנים, עתה השתנו הנסיבות, ולא ניתן עוד להשלים עם קיומה של הבנייה הבלתי חוקית.

6. בית משפט קמא דחה את טענת המערער, לפיה אין צורך בהריסת המבנה, ודי בפרווח הקיים בפועל בין המבנה לבין הבניין המסחרי החדש שנבנה, לצורך סלילת דרך גישה. עוד נקבע כי הותרת הבניה על כנה עשויה ליצור סיכון תחבורתי ובטיחותי.

7. בית משפט קמא הדגיש בהחלטה, כי "כאשר מדובר בצו הריסה ללא הרשעה לפי סעיף 212 לחוק התכנון והבניה אין די למדינה בהוכחה כי נתקיימו התנאים המקימים הסמכות לצוות על ההריסה ועליה להוכיח כי בנסיבות העניין ישנה הצדקה ליתן צו כזה מטעמים של עניין ציבורי" חשוב, וצו ההריסה ינתן רק במקום ששיקולי הציבור גוברים על שיקולים אחרים שמציג המתנגד" (ראו פסקה 17 להחלטה). באשר למבנה בו מחזיק המערער, נקבע, כאמור, כי קיים אינטרס ציבורי המצדיק את מתן צו ההריסה.

8. בסיכומי של דבר, החליט בית משפט קמא כי יש לקבל את בקשת המשיבה והורה על מתן צו הריסה למבנה זאת מכוח סעיף 212 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 (להלן: חוק התכנון והבניה).

נימוקי הודעת הערעור

9. המערער טוען כי המשיבה לא עמדה בתנאי הסף לבקשתה ולא הוכיחה אינטרס ציבורי הגובר על זכות הקניין שלו, כנדרש, על פי הפסיקה, לצורך מתן צו הריסה לפי סעיף 212 לחוק התכנון והבניה. בנקודה זו מציין המערער כי המשיבה לא פרטה ולא הביאה ראיות לטעמים מיוחדים המצדיקים את מתן צו ההריסה, כדוגמת מסוכנות המבנה, מטרד לרבים, פגיעה בתוכנית מתאר מאושרת, פגיעה באינטרס ציבורי ספציפי כגון הקמת מבנים או הרחבת שכונה, וכיצא בזה. לדידו של המערער, לא פרטה המשיבה ולא הבהירה כיצד יפריע המבנה וכיצד יפגע באינטרס ציבורי חשוב. המערער טוען כי, מנגד, קיימים שיקולים רבים המצדיקים את מתן צו ההריסה, כדוגמת היות המבנה לא מסוכן; העובדה שהמבנה אינו מונע ביצוע תכנית כלשהי, אינו נמצא על שטח ציבורי, לא גורם למטרד כלשהו ולא פוגע בצד ג', מה גם שמשך הזמן שחלף מאז הקמת המבנה ועד להגשת הבקשה הוא כ-60 שנים. בנוסף, מפנה המערער לנסיבותיו האישיות - להיותו אדם קשה יום המתפרנס בדוחק מהפעלת מזנון במבנה הממוקם ב"שוק הפשפשים".



10. המערער טוען כי המשיבה לא הצביעה על שינוי נסיבות, המלמד מדוע החליטו הרשויות לפעול לאחר חלוף זמן כה רב מאז בניית המבנה. עוד טוען המערער כי נפגעת במקרה שבפנינו זכות הקניין שלו, שהינה זכות יסוד חוקתית. לטענת המערער, הוא ירש את המבנה מאביו וקמה לו זכות קניין במבנה. עוד לטענת המערער, המשיבה לא הביאה כל ראיה כי נעברה עבירה של בנייה ללא היתר, וגם אין לה כל מושג מתי נבנה המבנה.

11. עוד טוען המערער, כי בית משפט קמא טעה עת שהתעלם מכך שאך בבקשה המקורית שהונחה בפניו נטען כי המבנה מפריע למטרות, בעוד שבתצהיר המתוקן, נזנחה טענה זו ואף על פי כן, דן בה בית משפט קמא. לטענת המערער, בית משפט קמא התעלם מכך שלתחנת הדלק ניתן היתר בניה, מבלי שהדבר הותנה בהריסת המבנה. נטען כי בסיוור במקום נראה כי ניתן להיכנס לתחנת הדלק מבלי להרוס את המבנה. מוסיף המערער, כי בפני בית משפט קמא לא הובאה חוות דעת של גורם מקצועי בלתי תלוי הקובעת כי המבנה מהווה הפרעה. עוד טוען המערער ומלין נגד קביעת בית משפט קמא, כי לא הוכיח את זכותו הקניינית בנכס, זאת תוך התעלמות מטענתו של המערער, כי סגירת העסק תביא עליו אסון כלכלי. המערער מוסיף וטוען, כי בית משפט קמא העלה ביוזמתו אפשרות למציאת מקום חלופי לעסק, אך מנגד, לא נקבע בהחלטה כי מציאת מקום חלופי הוא תנאי למתן הצו.

12. המערער מלין נגד קביעות בית משפט קמא באשר לאיזון שהופר כעת במצב התכנוני ולכך שהאינטרס הציבורי גובר על האינטרס שלו. המערער סבור, כי ניתן להשיג את המטרה שבבסיס הבקשה שבפנינו, בדרך של שינוי תכנוני.

13. לפיכך, עותר המערער כי בית המשפט יקבל את ערעורו ויורה על ביטול צו ההריסה.

טיעוני באי כוח הצדדים בדיון

14. ב"כ המערער חזר בדיון בפניי היום על האמור בהודעת הערעור, תוך שהוסיף וטען כי עשוי להיווצר מצב שתחנת הדלק תמוקם בשטח בו מצוי המבנה של המערער, דבר שיצביע, לשיטתו של ב"כ המערער, על מעשה של שחיתות. בנקודה זו ציינה באת כוח המשיבה, כי השלד של המבנה המסחרי, אשר לבנייתו ניתן היתר כדן, ממוקם כבר בחלקה בה אושרה הקמת תחנת הדלק. הובהר כי תחנת הדלק עתידה לקום ממש בחלק התחתון של המבנה המסחרי הנ"ל, כך שבירי שהיא לא תמוקם בשטח בו מצוי כיום המבנה של המערער. עוד הוסיפה והדגישה באת כוח המשיבה, כי השטח עליו נמצא המבנה של המערער, הוא שטח המיועד להרחבת דרך, כך שלא ייתכן שייבנה מבנה בשטח זה.

15. עוד טען ב"כ המערער, כי לא עלה בידי המשיבה להוכיח כי לא קיים היתר כדן למבנה, וכן נטען כי הדברים העולים מהתצהירים, הנספחים לבקשת המשיבה, נסתרו במהלך חקירת המצהירים. ב"כ המערער ביקש לא לסמוך על הנתען בתצהירים מטעם המשיבה, תוך שטען כי תשובות המצהירים, במהלך חקירתם, לא היו ענייניות.

16. כמו כן, נטען ע"י ב"כ המערער כי הצורך להגדיל את רוחב הכניסה לתחנת הדלק, אינו מלמד בדבר קיומו של אינטרס ציבורי, כי אם אינטרס פרטי של היזמים של תחנת הדלק. לטענת ב"כ המערער, ניתן למצוא פתרון תכנוני אחר ולא להרוס את המבנה של המערער, זאת כדוגמת הרחבת הדרך לתחנת הדלק מצד ימין. לשיטתו של ב"כ המערער,



היה על ב"כ המשיבה להביא חוות דעת מומחה לעניין הרוחב הנדרש של נתיב הגישה לתחנת הדלק. לדידו של ב"כ המערער, הפתח הקיים הוא פתח מספיק רחב למעבר של כלי רכב.

17. בנוסף, טען ב"כ המערער, כי ניתן היה להתנות את מתן צו ההריסה בדרך של הצעת מבנה חלופי למערער או בדרך של מתן פיצוי למערער. מנגד, טענה ב"כ המשיבה לעניין זה, ובצדק, כי עניין הפיצוי למערער ומציאת מקום חלופי עבורו, אינו חלק מהליך הבקשה לפי סעיף 212 לחוק התכנון והבניה. בסיכומו של דבר, נטען ע"י ב"כ המערער כי לא היה מקום לתת את צו ההריסה, מה גם שלא הוכח, לדידו של ב"כ המערער, כי אין היתר למבנה.

18. מנגד, טענה באת כוח המשיבה, כי בקשתה של המשיבה נתמכה בתצהירים שלא נסתרו. לטענת ב"כ המשיבה, המצהירים מטעמה של המשיבה השיבו תשובות קונקרטיות לשאלות שנשאלו בדיון בפני בימ"ש קמא. עוד נטען כי תחנת תדלוק באה למלא פונקציה תכנונית המגשימה את תכליות האינטרס הציבורי. ב"כ המשיבה הדגישה, כי המבנה של המערער נבנה ללא היתר על שטח דרך ובניגוד לתוכנית שחלה במקום. בנקודה זו נטען כי בדיון בפני בימ"ש קמא הובהר מפי מפקח הבנייה מטעם המשיבה, בועז ליאור (להלן: מפקח הבנייה), כי בשנת 1972 עמדה במקום בו עומד המבנה עגלת אשפה, דבר הסותר את טענת המערער שהמבנה נבנה בשנות ה-50, עובר לחקיקת חוק התכנון והבנייה. כן נטען, כי טענתו הנ"ל של מפקח הבנייה לא נסתרה והיא נסמכת על בקשה להיתר שהוגשה בשנת 1972.

19. לטענת ב"כ המשיבה, מולאו במקרה דנן תנאי סעיף 212 לחוק התכנון והבנייה. המבנה מצוי כמעט בצמוד לנתיב המטרונית ברחוב קיבוץ גליות. לפיכך, נטען כי עם תחילת פעילותה במקום של תחנת התדלוק, תיווצר נקודת מפגש בין רכבים פרטיים למסלול המטרונית, שהינו מסלול ייעודי למטרונית, והמבנה יפריע לכניסה לתחנת הדלק. באת כוח המשיבה הדגישה כי בלתי אפשרי להגדיל את הכניסה לתחנת הדלק מבלי לבצע את צו ההריסה. צוין בנקודה זו, כי הוועדה אינה יכולה לאשר למבנים שנבנו ללא היתר ובניגוד לתוכנית, להכתיב את תכליות התכנון.

20. בנוסף, ציינה באת כוח המשיבה, כי היא בחרה שלא להגיש כתב אישום נגד המערער בגין עבירה של שימוש ללא היתר, לפי סעיף 204(א) לחוק התכנון והבנייה, מתוך התחשבות במערער. אולם, עם התקיים אינטרס ציבורי מובהק המצדיק את הריסת המבנה, בחרה המשיבה להגיש את הבקשה למתן צו ההריסה בפני בית משפט קמא, זאת עת שהובהר לה שאין מנוס מהריסת המבנה. בסיכומו של דבר, ביקשה באת כוח המשיבה, לדחות את ערעורו של המערער.

דיון והכרעה

21. אביא תחילה להלן את לשון סעיף 212 לחוק התכנון והבנייה, אשר מכוחו ניתן צו ההריסה ע"י בית משפט קמא:

"נעברה עבירה בבניין לפי פרק זה, ואילו הורשע עליה אדם היה בית המשפט רשאי לצוות כאמור בסעיף 205, רשאי הוא לצוות כן אף ללא הרשעה, ובלבד שחלה אחת הנסיבות האלה:



- (1) אין למצוא את האדם שביצע את העבירה;
- (2) אי-אפשר או בלתי מעשי הוא למסור לו הזמנה לדין;
- (3) מי שהיה בעל הבנין בשעת ביצוע העבירה וביצע אותה איננו בעל הבנין עוד;
- (4) אין להוכיח מי ביצע את העבירה;
- (5) מי שביצע את העבירה מת או אינו בר-עונשין מסיבות שאין בהן כדי לעשות את פעולתו חוקית".

22. המשיבה הגישה את בקשתה למתן צו ההריסה, זאת בהעדר ראיות באשר למועד ביצוע בניית המבנה ובהעדר יכולת להוכיח ע"י מי בוצעה הבנייה. עם זאת, הוכח ע"י המשיבה, כי למבנה של המערער אין היתר כדן. ודוק, מפקח הבנייה העיד, כאמור, בדיון בפני בימ"ש קמא, כי מתכנית תכנונית משנת 1972, עולה כי המבנה של המערער לא היה קיים במועד הנ"ל, דבר הסותר את טענת המערער כי המבנה נבנה עובר לחקיקת חוק התכנון והבנייה. עוד עולה מהעדויות הנ"ל, כי בשנת 1972 הוגשה בקשה לקבלת היתר, ממנה עולה כי במקום עמדה בעת הרלוונטית עגלת אשפה. הבקשה הנ"ל לקבלת היתר הוגשה במהלך הדיון בפני בימ"ש קמא, וממנה עולה אכן בקשה למתן היתר להתקנת עגלת אשפה; להתקנת אבן שפה מונמכת במקום בו יוצאת העגלה לכביש; לבניית קירות הסתרה לעגלת האשפה ולסלילת כביש בטון מהמקום בו עומדת העגלה ועד לכביש. הראיה הנ"ל שהובאה בפני בימ"ש קמא סותרת את טענתו הסתמית והכללית של המערער כי המבנה הוקם בשנות ה-50, ואף מלמדת בדבר אי קיומו של היתר למבנה, זאת בהינתן הבקשה לקבלת היתר משנת 1972 והעובדה שבתיק הוועדה לא מצוי כל היתר כדן בזיקה לבקשה הנ"ל ובכלל.

23. לאמור לעיל אוסיף כי המערער, מצדו, לא הצביע על קיומו של היתר כדן ולא סתר את טענתו הנ"ל של מפקח הבנייה בדבר אי קיומו של היתר כדן למבנה. בית משפט קמא אימץ בהחלטתו את טענת מפקח הבנייה, כי לא קיים היתר כדן למבנה. בנקודה זו, לענין התערבות ערכאת הערעור בממצאים עובדתיים של הערכאה הדיונית, במקרים חריגים בלבד, יפים דבריו הבאים של בית המשפט העליון בע"פ 8805/15 פלוני נ' מדינת ישראל (02.04.2017): "הלכה היא מלפני בית משפט זה כי ערכאת הערעור לא תתערב בממצאי מהימנות ובממצאים עובדתיים שנקבעו על ידי הערכאה הדיונית, אלא במקרים חריגים כאשר קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות התערבות זו, או כאשר הגרסה שנתקבלה אינה מתקבלת על הדעת (ע"פ 6295/05 וקנין נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] פסקאות 36-38 (25.1.2017); ע"פ 2960/14 חזן נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] פסקה 14 (18.1.2017); ע"פ 7532/12 איטל נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] פסקאות 133, 137 (11.12.2016)".

24. המקרה דנן אינו מצדיק, כאמור, התערבות בקביעתו של בית משפט קמא כי למבנה של המערער אין היתר כדן, שהינה קביעה המעוגנת היטב בחומר הראיות שהובא בפני בית משפט קמא.

25. פסיקת בית המשפט העליון פירשה בשורה של פסקי דין את תכליתו של סעיף 212 לחוק התכנון והבנייה, תוך הדגשה כי הסעיף הנ"ל בא במטרה לשמור על הסדר הציבורי ומניעת מטריד מהציבור בשל עצם קיומו של מבנה בלתי חוקי, זאת כחלק מאכיפת דיני התכנון והבניה, במובן הרחב. כך נקבע לעניין זה בע"פ 8338/09 דן כדר נ' מדינת ישראל (31.01.2010) "תכליתו של סעיף 212 לחוק התכנון ובניה היא אפוא אכיפת דיני התכנון והבניה, במובן הרחב,



במטרה לשמור על הסדר הציבורי ומניעת מטרד מן הציבור בשל עצם קיומו של מבנה בלתי חוקי (ראו: ע"פ 3490/97 יצחק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר סבא, פ"ד נב(1) 136 (1998) (להלן: פרשת יצחק)). עניינו הרואות שסעיף 212 לחוק התכנון והבניה מעניק לבית המשפט סמכות ליתן צו הריסה, ללא הרשעה, אשר עלול להביא לפגיעה בזכויותיו של אדם שעל המקרקעין שברשותו קיים מבנה שנבנה ללא היתר בניה כדן ובפרט בזכות הקניין שלו.... הלכה פסוקה היא כי על הרשות להוכיח, לצורך מתן צו הריסה מכוח סעיף 212 לחוק התכנון והבניה, שבנסיבות המקרה מתעורר עניין ציבורי חשוב בהריסת המבנה שנבנה ללא היתר ואילו למתנגד לצו תינתן הזדמנות לשטוח את השיקולים להתנגדותו. נטל הוכחה זה נקבע מתוך ההבחנה בין צו הריסה מכוח סעיף 205 שעניינו השבת המצב לקדמותו והריסת המבנה לבל ייצא חוטא נשכר, לסעיף 212 שעניינו הסכנה או המטרד הטמונים במבנה עצמו, הואיל שהוא אינו גורר בעקבות הפעלתו הרשעה פלילית. היינו, ככלל השיקול העומד לנגד בית המשפט במתן צו הריסה מכוח סעיף 212, יהיה הסכנה או המטרד הטמונים במבנה עצמו, במנותק משאלת אחריותו הפלילית של המתנגד להריסה."

26. הנה כי כן, על התביעה להוכיח, לצורך מתן צו הריסה לפי סעיף 212 לחוק התכנון והבניה, מעבר לאי קיומו של היתר כדן, כי קיים "עניין ציבורי חשוב", המצדיק את הטלת הצו, אשר יושת רק מקום שהשיקול הנעוץ בקיומו של העניין הציבורי, יעלה על שיקולים אחרים שיוצגו על ידי המתנגד לצו (ראו לעניין זה: ע"פ 3490/97 יצחק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא, פ"ד נב(1) 136). עוד נקבע ע"י בית המשפט העליון ברע"פ 124/01 ניקר נ' מדינת ישראל (פ"ד נו(3) 151), כי: "...לעיתים השיקולים התומכים במתן צו הריסה עולים בעליל מנסיבות המקרה, והנטל המוטל על המדינה הוא נטל קל מאוד. כך, למשל, בע"פ (ב"ש) 271/75 טייב נ' מדינת ישראל [2] ניתן צו הריסה מכוח סעיף 212 לחוק לגבי דוכן שנבנה ללא היתר שעמד על מדרכה שיועדה לשמש מעבר להולכי רגל, ובע"פ (ת"א) 518/68 יחזקאל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב [3] הוצא צו הריסה למבנה שהוקם שלא כדן שעמד בניגוד מוחלט לתכנית הבינוי במקום, כשהמבנה עיכב הקמתו של אולם התעמלות בבית ספר סמוך. לגבי מבנה זה צוין שם כי אין שמץ סיכוי שאי פעם יינתן היתר" (שם פסקה 11).

27. ומהתם להכא:

במקרה זה עסקינן במבנה הממוקם, על פי התוכנית התכנונית, על פני שטח המיועד לדרך, כפי שעולה מעדויות המצהירים מטעם המשיבה, אשר הובאו בפני בית משפט קמא. לפיכך, מעבר לכך שלמבנה אין היתר כדן, הרי שהוא נבנה בניגוד לתכנית תכנונית, ולפיכך אין סיכוי להכשרת בנייתו כדן. זאת ועוד, עלה בידי המשיבה להוכיח, כנדרש, במסגרת הדיון שהתקיים בפני בית משפט קמא, כי המבנה של המערער בנוי באופן החוסם את דרך הכניסה והיציאה לתחנת התדלוק, אשר להקמתה ניתן היתר כדן. כך עולה מתצהיריו ומעדויותו של יואב דנציגר, מנהל האגף לתכנון דרכים תנועה ונוף בעיריית בחיפה (להלן: מר דנציגר). מעדותו של מר דנציגר עולה כי המבנה של המערער מצוין בתוכנית ההיתר כסככה בתחום דרך, אותה הייתה כוונה להרוס על מנת לאפשר את הכניסה לתחנת הדלק. מר דנציגר הבהיר בעדותו, כי המבנה נמצא כולו בתחום הדרך, וכי לצורך בניית כביש הגישה לכיוון תחנת התדלוק, נדרש החלק התפוס ע"י המבנה.

28. בית משפט קמא ערך ביקור במקום, כפי שעולה מפרוטוקול שנערך ביום 18/4/17. בהחלטה צוין בית משפט קמא, כי הביקור במקום הבהיר את נחיצות מתן צו ההריסה לשם הכשרת הכניסה והיציאה לתחנת התדלוק המתוכננת, הנמצאת בשלב בניה. עוד צוין כי בחזית הבניין המסחרי ותחנת התדלוק הנבנים במקום, מצוי הכביש הראשי ובו נתיב



המטרונית, וקיימת חשיבות להסדרת הכניסה והיציאה מתחנת התדלוק, תוך צמצום הפגיעה או השיבוש של המעבר התקין של כלי התחבורה הציבוריים בנתיב המיועד למטרונית. בית משפט קמא נכח לדעת, באופן בלתי אמצעי, במסגרת הביקור במקום, כי הנתיב המתוכנן לכניסה ויציאה מתחנת התדלוק, ממוקם בשטח בו מצוי המבנה של המערער.

29. לפיכך, באיזון הראוי בין האינטרס הציבורי של הסדרת דרך הגישה לתחנת הדלק הנ"ל ושמירה על סדר התנועה ובטיחות הדרכים, לבין האינטרס האישי של המערער, המתפרנס מניהול העסק במבנה, הגיע בית משפט קמא לכלל מסקנה, ובצדק, כי גובר האינטרס הציבורי במקרה דנן. אין לראות בכך שהמשיבה לא ביקשה במהלך השנים את מתן צו ההריסה לגבי המבנה, כטעם המצדיק את דחיית הבקשה, זאת נוכח העובדה שהאינטרס הציבורי בא לעולם לאחרונה עם מתן ההיתר להקמת תחנת הדלק. עוד אציין, כי המשיבה עשתה חסד עם המערער, כאמור בדברי באת כוחה בפניי, בכך שלא בחרה לנקוט נגדו בהליך פלילי בגין ביצוע עבירה של שימוש ללא היתר כדין במבנה. זאת ועוד, אין מקום לשנות את התכנית התכנונית הקיימת שהביאה להקמת מבנה מסחרי ואישרה את הפעלת תחנת הדלק על מנת להכיר במבנה של המערער, אשר נבנה הן ללא היתר כדין והן בניגוד לתכנית. לכל האמור לעיל יש להוסיף, כי המערער אכן, כפי שקבע בימ"ש קמא, לא הצביע על זיקתו הקניינית למבנה, למעט העלאת טענה סתמית כי ירש את המבנה מאביו. לפיכך, בשקלול האינטרס הציבורי אל מול האינטרס של המערער, גובר, כאמור, האינטרס הציבורי. בנקודה זו יודגש כי אין מקום לקבל את טענת ב"כ המערער, לפיה נגישות לתחנת דלק אינה מגלמת בחובה אינטרס ציבורי. ברי כי אינטרס הציבור דורש יכולת גישה לתחנת תדלוק, בד בבד עם יכולת שימוש בטוחה בנתיבי התנועה.

30. סיכומי של דבר - לא נפל פגם בהחלטת בית משפט קמא, לפיה הוא נעתר לבקשת המשיבה והורה בדבר מתן צו ההריסה לפי סעיף 212 לחוק התכנון והבנייה.

לפיכך, הריני לדחות את ערעורו של המערער בתיק זה ולהורות כי צו ההריסה יוותר על כנו.

החלטתי מיום 01/06/2017 המורה על עיכוב ביצוע צו ההריסה - מבטלת.

המערער יפעל לביצוע צו ההריסה תוך 14 ימים מיום המצאת פסק הדין לידי בא כוחו, שאם לא כן - תהיה רשאית המשיבה לבצע את צו ההריסה, תוך חיוב המערער בגין הוצאות ביצוע ההריסה.

המזכירות תמצית העתק מפסק הדין לבאי כוח הצדדים

ניתן היום, ט"ו תמוז תשע"ז, 09 יולי 2017, בהעדר הצדדים.