



## עפ"א 31489/02/18 - עמי אבו קמיר נגד עיריית חיפה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 31489-02-18 אבו קמיר נ' עיריית חיפה  
תיק חיצוני: 94/12

|        |                        |
|--------|------------------------|
| בפני   | כבוד השופט נאסר ג'השאן |
| המערער | עמי אבו קמיר           |
| נגד    |                        |
| המשיבה | עיריית חיפה            |

### פסק דין

1. לפני ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בחיפה (כב' השופטת ג'אדה בסול) מיום 06.02.2018, בתיק ב"ש 94/12 בגדרה נעתר בית משפט קמא לבקשת המשיבה והורה על מתן צו להריסת המבנים הקיימים בסמוך לצומת צ'ק פוסט המפוזרים על פני המקרקעין היודעים כגוש 11655 חלקות 126, 37, 165, 164, 123, 134, 32 (להלן: "**המבנים**"), זאת מכוח סעיף 212 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**") (סעיף 239 בנוסחו החדש של החוק).

### רקע עובדתי:

2. במהלך שנת 2012 הגישה המשיבה לבית משפט קמא בקשה למתן צו הריסה, לפי סעיף 212 לחוק התכנון והבניה, בגדרה ביקשה ליתן צו לפי סעיף 205 לחוק המורה על הריסה המבנים נשוא הדין. במסגרת הבקשה נטען כי מדובר במבנים שהינם בגדר עבודה הטעונה היתר על-פי סעיף 145 לחוק כאשר לא ניתן היתר לכך ובנייתם מהווה עבירה לפי סעיף 204 לחוק. על כן בנסיבות בהן לא ניתן לנקוט כנגד מבצע העבירה בהליכים משפטיים מסיבות שונות או שלחילופין לא קיימת אפשרות למצוא את האדם אשר אחראי להקמת המבנה הלא חוקי, יש ליצן צו הריסה מכוח סעיף 212 לחוק.

3. הבקשה הוגשה במקור כנגד מספר משיבים, כאשר המערער כאן לא נמנה עליהם. לאחר שהתנהלו בבית משפט קמא מספר דיונים, הוגשו לתיק בית משפט קמא מספר הודעות מטעם חלק מהמשיבים אשר הודיעו כי אין להם עניין בבקשה או בבניה נשוא הצו, בשנת 2012 ניתן צו לבקשת המבקשת.

4. ביום 12.01.2015, בחלוף מספר שנים מיום מתן הצו, פנה המערער בבקשה לביטול הצו שניתן וביקש להצטרף להליך ולשטוח את טענותיו בפני בית המשפט. למשיב נודע אודות קיומו של ההליך



והצו, לאחר שקיבל הודעה על הכוונה לבצע את ההריסה. המשיב טען בפני בית משפט קמא כי המשיבה פעלה בחוסר תום לב, עת נמנעה מלצרף אותו מלכתחילה כמשיב לבקשה כאשר ידוע לה שהוא מחזיק מזה שנים רבות בשטח הנדון המשמש את העדר שברשותו, וטען כי כנגדו גם ננקטו הליכים בעבר על-ידי המשיבה בגין עבודות בניה טעונות היתר. בתצהיר התומך בבקשתו נטען כי לערערו זכויות במתחם וכי בעבר ננקטו כנגד הליכים פליליים בגין בנייה בלתי חוקית ועל כן אין להפעיל את הוראות סעיף 212 לחוק. בעקבות בקשה זו צו ההריסה בוטל, המשיבה תיקנה בקשתה ע"י צירוף המשיב להליך, והדיון בעניינו של המערער התחיל מחדש.

5. בפני בית משפט קמא טענה המשיבה, כי מדובר במבנים נטושים ועל אף שנציגה ביקר במקום בניית המבנים, בכמה מועדים, אך אין בידה די ראיות למועד ביצוע העבירה, לזהות מבצע העבירה, ואין באפשרותה להוכיח מי ביצע את העבירה. המשיבה עוד ציינה בבקשתה כי על-פי נסחי הטאבו עלה בידי הפיקוח לאתר רק חלק קטן מבעלי הזכויות בחלקות, שכן מרבית בעלי הזכויות אינם מזוהים על-ידי מספרי תעודות זהות.

6. המשיבה עוד טענה בבקשה כי עסקינן במבנים בהיקף נרחב ביותר, הבנויים באזור המיועד על-פי חפ/1704 ג' המאושרת מיולי 2012, לתעסוקה ולהקמת מבנים לתעשיות עתירות ידע, כולל מחקר, פיתוח ויצור לדרכים ולשטחים ציבורים. על כן נדרש פינוי כל המבנים הקיימים לצורך הקמת פארק התעסוקה החדש, כאשר המשך קיומם של המבנים נוגד את החוק ומהווה הפרה נמשכת של הוראותיו.

#### **החלטת בית משפט קמא:**

7. בית משפט קמא, לאחר ששמע עדים מטעם הצדדים, נעתר לבקשת המשיבה וקבע כי בנסיבות העניין יש להורות על מתן צו להריסת הבניה וזאת לאחר שמצא כי נתמלאו התנאים שנקבעו למתן צו הריסה כמבוקש. נקבע, כי התמלאו התנאים שנקבעו בסעיף 212 לחוק.

8. בפני בית משפט קמא העידו מטעם המשיבה, מר אמנון לייבוויץ - סמנכ"ל תשתיות בחברת "יפה נוף", האחראית לביצוע העבודות במקרקעין נשוא הבקשה להקמת מרכזי תעסוקה; ומפקח הבניה מר ולדימיר אודלר. ואילו מטעם המערער העיד המערער עצמו.

9. בית משפט קמא קבע כי עדותו של מר לייבוויץ' מצביעה באופן מובהק על קיומו של אינטרס ציבורי בהריסת המבנים נשוא הבקשה, שאין חולק כי לגביהם לא קיים היתר בניה, ולמצער לא נטען ולא הוכח כי קיים לגביהם היתר בניה. נקבע כי החשיבות איננה במיקום הבניה העתידית המתוכננת של המבנים ואפשרות הותרת חלק מהבניה נשוא הבקשה ללא הריסה, וכי חשיבות הריסת המבנים, היא בעבודות התשתית והכנת הקרקע במגרש כולו, דרך ייצוב הקרקע. בהקשר זה קבע בית משפט קמא כי טענת המערער שעסקינן במקרקעין פרטיים שיהיה צורך בהגשת בקשות ספציפיות לשם ביצוע עבודות הבניה,



איננה מחלישה מהטיעון באשר לקיומו של אינטרס ציבורי וביצוע התכניות המתוכננות אשר אין חובה כי יבוצעו בעתיד הנראה לעין.

10. בית משפט קמא קבע כי הנו מודע לבעייתיות שבעדותו של מר אדלר ובחקירתו בפניו באשר למאמצים שנעשו לצורך איתור בעלי הזיקה שיש לתת להם את זכות הטיעון בטרם תידון הבקשה, אולם מחדלים אלו תוקנו ונכון לכתיבת החלטת בית משפט קמא, המשיב הרלוונטי צורף להליך וניתנה לו זכות טיעון.

11. בבוחנו אם מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 212 לחוק בית משפט קמא קבע, כי תחילה לא נטען ולא הוכח כי עסקינן בבניה שלגביה קיים היתר על כן קבע בית משפט קמא כי מדובר בבנייה בלתי חוקית; שנית, מדובר בבנייה ישנה, ואף בהנחה כי מדובר בבנייה חדשה, הרי לא ניתן לקבוע מי היה מבצע הבניה והאם ניתן לנקוט בהליכים פליליים נגדו או למצער אין אינטרס ציבורי בנקיטת הליכים פליליים בגינה; קיים אינטרס ציבורי חשוב המצדיק את ההריסה ואותו אינטרס ציבורי גובר על האינטרס הפרטי של המערער.

12. בית משפט קמא עוד קבע שאין מחלוקת, כי עסקינן בבניה הטעונה היתר, שבוצעה ללא היתר, ובאיוון הראוי בין האינטרס הציבורי של המשך עבודות הפיתוח והכנת השטח לתכניות העתידיות באזור, שמירה על שלטון החוק, הסדר הציבורי לבין האינטרס האישי של המערער וטענותיו לקיומן של זכויות במקרקעין, גובר האינטרס הציבורי.

13. בית משפט קמא קבע, כי העובדה שעסקינן בבנייה הקיימת משך שנים רבות אינה מעלה ואיננה מורידה בנסיבות העניין, אך יחד עם זאת, לא לכל בנייה שנבנתה ללא היתר, כאשר מדובר בעבירה שהתיישנה או לא ניתן לאתר את מי שביצע אותה, ייעתר בית המשפט לבקשה למתן צו הריסה. בהקשר זה קבע בית משפט קמא, כי הימנעות המשיבה מנקיטת הליכים פליליים נגד הבניה אינה יכולה אינה מצדיקה בנסיונות אלה לדחיית הבקשה, שכן בעבר לא היה צורך בהריסת הבניה דבר שאפשר המשך קיומה חרף היותה בלתי חוקית, כאשר אין בכך כדי לחסום את המשיבה כיום עת קיים אינטרס ציבורי חשוב בהריסת הבניה הלא חוקית, מלפעול בכלים המצויים בידה להריסת הבניה הבלתי חוקית כאמור. בית משפט קמא קבע כי השינוי במצב התכנוני והתכניות העתידיות להתממש באיזור מחייבת הריסת הבניה, הכנת השטח, וייצוב הקרקע לאותן תכניות עתידיות, כאשר שינוי מהותי זה מחייב הפרת האיוון שהיה קיים עד היום.

14. בית משפט קמא קבע כי אין חולק שאל מול האינטרס הציבורי קיים האינטרס הכלכלי של המערער שמתן צו להריסת המבנים עלול לפגוע בו מבחינה כלכלית, אולם המערער לא הציג כל מסמך ממנו ניתן ללמוד על קיומה של זכות קניינית כלשהי בשטחי האדמה עליהם ניצבים המבנים מושא הבקשה, על אף שהוא משתמש בבניינים המצויים שם, כך לטענתו, להחזקת העדרים שברשותו והוא אף מחזיק בשטחים נרחבים באזור לשם רעיית עדרים. בית משפט קמא קבע כי אין עסקינן בנכס שבבעלותו הפרטית של המערער ואין למערער זכויות קנייניות בנכס, מלבד טענות כוללניות של החזקה משך שנים



באותו נכס על-ידו ועל-ידי משפחתו לא הוצגה כל אסמכתא לפגיעה בזכות קניינית כלשהי.

### **נימוקי הודעת הערעור:**

15. בהודעת הערעור טוען המערער כי טעה בית משפט קמא בהסקת המסקנות המשפטיות לאור קביעותיו בסעיף 27 להחלטה, וכן טעה בקביעותיו, שכן עסקינן בחזקה עתיקת יומין, של למעלה מ-50 שנה, בידעת הבעלים והמשיבה, ולכן סילוקו מהמקרקעין על-פי סעיף 212 לחוק התכנון והבניה, מנוגד לדין.
16. המערער טוען, כי למעשה אין כל תכלית למתן הצו על-ידי בית משפט קמא, מקום בו המערער ימשיך להחזיק במקרקעין, כאשר אין כנגדו כל צו או פסק דין לפינוי, וכאשר המערער מחזיק במקרקעין מזה כ-70 שנה ולא ניתן לבצע במקום כל עבודות על-פי התכנון והתכנון, בטרם ינתן פסק דין של פינוי אשר יהיה כפוף לתשלום פיצויים.
17. המערער חזר בהודעת הערעור על טיעונו בבית משפט קמא והוסיף כי המשיבה לא הצליחה לעמוד בנטל הראשוני המוטל עליה להוכחת התנאים המוקדמים בסעיף 212 לחוק כתנאי להגשת הבקשה. נטען כי גרסתה וטיעוניה של המשיבה אינם קשורים כלל לעובדות תיק דנן וקורסים מקום בו הוגשו בעבר כתבי אישום כנגד המערער הן על-ידי מדינת ישראל והן על-ידי המשיבה עצמה, ועל כן לא מתקיימים התנאים הנקובים בסעיף 212 לחוק, ודין הבקשה להידחות על הסף.
18. המערער עוד טוען כי המשיבה לא עמדה בתנאי הסף הקבועים בסעיף 212 לחוק, ועל כן האינטרס הציבורי אינו רלוונטי, אך למען הסרת ספקות, האינטרס הציבורי "קורס" מקום בו עסקינן במקרקעין של גורמים פרטיים ולא ציבוריים. הדברים מקבלים משנה תוקף מקום שאין כל פסק דין המורה על פינוי המערער המקרקעין עליהם ניצבו המבנים, שכן מדובר בבקשה למתן צו הריסה שהיעתרות לה לא תביא לפינוי המערער מן המקרקעין בהם הוא מחזיק.
19. המערער עוד הוסיף בעניין זה כי הטיעון להריסה מטעמים ציבוריים כאשר ההריסה אינה מועילה לצרכים אלו דינו להידחות.
20. לאור האמור לעיל, ובשים לב לכתבי האישום שהוגשו בעבר כנגד המערער בעניין המקרקעין נשוא הבקשה, טוען המערער כי יש לבטל את החלטת בית משפט קמא ולהורות על דחיית הבקשה למתן צו הריסה בהתאם לסעיף 212.

### **תמצית טיעוני הצדדים בדיון:**



21. במעמד הדיון חזר ב"כ המערער על טיעונו והוסיף כי לא נתמלא במקרה דנן אף תנאי מהתנאים הקבועים בסעיף 212 לחוק התכנון והבניה, שכן טעה בית משפט קמא בקביעותו בסעיפים 43-44 להחלטתו כאשר קבע כי החלופה הראשונה מתקיימת חרף העובדה כי המערער הורשע כבר בגין בנייה בלתי חוקית בעבר בגין אותם מבנים וניתן גזר דין כנגדו הכולל צו הריסה, ולכן זהותו היתה ידועה למשיבה אשר לא הרסה את הבנייה ואף לא הגישה כתב אישום בגין הפרת צו שיפוטי. המערער טען כי אין ספק שהמשיבה ידעה מי ביצע את הבניה הבלתי חוקית ואת כתובתו של המערער. המערער עוד טען כי אף החלופה השנייה והשלישית המנויות בסעיף אינן מתקיימות, המערער נמצא כל יום במקום ביצוע העבירה וניתן למסור לו את ההזמנה.
22. המערער עוד הוסיף כי קביעת בית משפט קמא שלא ניתן להגיש כיום כתב אישום כנגד המערער אינה נכונה, משום שמדובר בעבירה מתחדשת. עוד נטען כי קביעת בית משפט קמא כי ברגע שצורף המערער לתיק תוקן המעוות אינה נכונה, גם לאחר שצורף המערער, הנטל עדיין רובץ על המשיבה להוכיח שחלות בנסיבות העניין אחת החלופות המנויות בסעיף 212, דבר שלא הוכח.
23. המערער טען כי הנו מחזיק במקום מעל ל-50 שנה, וכי הבעלים של המקום מעולם לא ביקש לסלקו ועל כן העירייה אינה יכולה לדרוש זאת. הדרך המשפטית לפינוי מהמקום היא דרך הגשת תביעת פינוי על-ידי בעלי הקרקע. בהקשר זה נטען כי דרך המלך לפינוי מהמקום הנה באמצעות מתן פיצוי כאשר עילת הפיצוי קמה מכוח החזקה במקום למשך 50 שנה.
24. לבסוף ביקש המערער להזמין את כל התיקים שבמסגרתם הורשע בהליך פלילי, על מנת להוכיח כי מדובר באותן חלקות ובאותם מבנים נשוא הבקשה.
25. מנגד ב"כ המשיבה טענה כי בנסיבות העניין לא מדובר בהפקעה אלא מדובר בתכנית איחוד וחלוקה שאינה בהסכמה, ועל מנת לאפשר את התכנית העירייה צריכה לעשות עבודות פיתוח במקום. המשיבה טענה כי היא לא יכולה להגיש תביעת פינוי משום שהשטח אינו שייך לה. עוד נטען כי גם שמדובר בהפקעה, החוק קובע כי קודם צריך לפנות את השטח ואחר כך מנהלים הליך נפרד של פיצוי.
26. המשיבה עוד טענה כי עסקינן בבקשת הריסה ללא הרשעה, לצורך הוצאת הצו נדרש להוכיח מספר תנאים, ראשית שמדובר בבניה לא חוקית ועל כך אין חולק; שנית שלו היה מישור מורשע באותה עבירה היה ניתן להוציא צו; שלישית שמתקיימת אחת מן העילות הקבועות בסעיף 212 בנוסחו הקודם; ורביעית שקיים אינטרס ציבורי בביצוע ההריסה. ב"כ המשיבה טענה כי הערעור נשוא הדיון נסוב בעיקר על התנאי השלישי שלטענת המערער לא מתקיימות אף אחת מהעילות הקבועות בסעיף 212. בעניין זה נטען כי טענת המערער שהוגש נגדו כתבי אישום על אותה בניה ושניתנו צווי הריסה נטענו והוכרעו במסגרת ההליך בבית משפט קמא, שאז המשיבה הגיבה בצורה מפורטת וטענה כי כל אותם הליכים אליהם הפנה המערער מתייחסים לבנייה אחרת ולא על אותה בנייה נשוא הצו.



27. מעבר לאמור טענה המשיבה כי אין די ראיות בתיק ולא ניתן להוכיח מי ביצע את הבניה ומתי היא בוצעה. וגם בהנחה שניתן לדעת זאת, חלה בנסיבות העניין התיישנות על בנייתם ולכן לפחות אחת מן העילות בסעיף 212 מתקיימת. המשיבה עוד הוסיפה כי בנסיבות העניין היא נקטה באמצעי הפחות חמור כאשר הגישה את הבקשה נשוא הדיון עת יכלה היא להאשים את המערער בשימוש במבנים לא חוקיים.

28. לאור כל האמור טענה המשיבה שיש לדחות את הערעור ולהשאיר את פסק דינו של בית משפט קמא על כנו.

29. בסוף הדיון, ב"כ הצדדים טענו כי אין להם התנגדות שיוגשו גזרי הדין שניתנו בכתבי האישום שהוגשו כנגד המערער אשר לטענת המערער מדובר באותן חלקות מושא בקשת המשיבה, ואשר הוגשו לתיק בית משפט קמא.

#### דין והכרעה:

30. סעיף 212 לחוק התכנון והבניה (בנוסחו הקודם) מסמיך את בית המשפט המוסמך להוציא צו הריסה נגד מבנה, שנבנה ללא היתר, כאשר לא ניתן להרשיע מבצע העבירה מחמת אחת הנסיבות המנויות בסעיף. ולהלן לשון הסעיף:

**"נעברה עבירה בבנין 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 לדיון;**
- (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".**

31. על מנת שיהיה ניתן להורות על מתן צו הריסה לפי סעיף 212 לחוק התכנון והבניה, יש להצביע על קיומם של שלושה תנאים מצטברים: הראשון, נעברה עבירה בבנין לפי פרק י' לחוק התכנון והבניה, ובמידה והורשע עליה אדם היה בית המשפט רשאי לצוות כאמור בסעיף 205 לחוק; השני, קיומה של אחת מהחלופות המנויות בסעיף 212; והשלישי שנקבע בהלכה הפסוקה קיומו של אינטרס ציבורי ברור ומובהק, המצדיק מתן צו ההריסה (רע"פ 8025/09 **אלדבעאת נ' מדינת ישראל** (26.01.2010); ע"פ 3490/97 **יצחק נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא** פ"ד נב(1) 136 (1998)).



- יש לציין כי בנוסחו החדש של הסעיף בתיקון מס' 116 לחוק התכנון והבנייה (סעיף 239), התווסף התנאי בעניין קיומו של עניין ציבורי כתנאי מקדמי להגשת בקשה למתן צו הריסה כאמור.
32. בעניינו, בית משפט קמא ניתח באופן מפורט ויסודי את התנאים הנדרשים למתן צו כאמור, ובין היתר את הוראות סעיף 212 לחוק התכנון והבנייה וקבע כי בנסיבות העניין נתמלאו התנאים ועל סמך זה ניתן הצו הנדון. לא מצאתי כי נפל פגם בקביעותי העובדתיות או המשפטיות של בית משפט קמא ועל כן מצאתי להורות על דחיית הערעור. ולהלן הנמקתי.
33. המבנים נשוא הדיון כוללים מספר מכולות, מבני בטון, סככה, ומבני פח, הפזורים בשטחי מרעה שאין חולק כי נבנו ללא היתר. המערער בעצמו אינו חולק על עובדה זו, לא הצביע על קיומו של היתר בניה, אדרבא, הוא טוען כי ניתנו בעבר נגדו צווי הריסה שיפוטיים למבנים אלה, צווים אשר לא ביצעם (לגבי טענה זו ראו דיון בהמשך). מכאן בצדק קבע בית משפט קמא כי בהקמת המבנים האלה נעברה עבירה של בנייה ללא היתר ובכן נתמלא התנאי הראשון.
34. בבחינת התנאי השני שעניינו התקיימות אחת החלופות המנויות בסעיף 212 לחוק התכנון והבנייה, קבע בית משפט קמא כי אין חולק כי מדובר בבנייה ישנה, ואף אם היה מדובר בבנייה חדשה, לא ניתן היה לקבוע מי ביצע את הבניה ולא ניתן לנקוט בהליכים פליליים בגינה. בפני בית משפט קמא העיד מפקח הבניה מר ולדימיר אודלר ביום 29.10.2017 (עמ' 1-4 לפרוטוקול), וטען כי נכח בשטח מספר פעמים ולא עלה בידו למצוא את המשתמש במבנים אלו וכשנשאל אם הוא מכיר את המערער השיב בשלילה. על-אף שקבע בית משפט קמא כי יש בעייתיות מסוימת בעדותו של המפקח באשר למאמצים שנעשו לצורך איתור בעלי הזיקה למבנים אשר התאפיינה בעצימת עיניים אולם סבורני כי גם אם ניתן היה לאתר את המערער כבעל המבנים נשוא הדיון לא ניתן היה להרשיעו בביצוע העבירה של בניה ללא היתר וזאת משום שהעבירה התיישנה.
35. אין חולק כי בעניינו מדובר בבנייה ישנה ואף המערער עצמו טען בפני בית משפט קמא כי מדובר בבנייה הקיימת משך שנים רבות, ומכאן, כפי שטען ב"כ המשיבה בפניי ובצדק, בנסיבות העניין העבירות התיישנו ועל כן מתקיימת חלופה מס' (5) שבסעיף 212 לחוק. המערער אינו בר עונשין ועל כן מתקיימת אחת החלופות שבסעיף 212 לחוק.
36. באשר לתנאי השלישי שעניינו קיומו של אינטרס ציבורי, בית משפט קמא הרחיב בעניין זה וקבע כי קיים אינטרס ציבורי מובהק המצדיק את מתן צו ההריסה. בקביעתו הסתמך בית משפט קמא על עדותו של מר אמנון לייבוביץ, סמנכ"ל תשתיות בחברת "יפה נוף" האחראית לביצוע העבודות במקרקעין להקמת פארק התעסוקה החדש, ולפי בית משפט קמא, עדותו הצביעה במובהק על קיומו של אינטרס ציבורי בהריסת המבנים נשוא הבקשה, כאשר החשיבות היא בעבודות התשתית והכנת הקרקע במגרש כולו, בשל התנאים הייחודיים של השטח המחייבים ביסוס הקרקע וייצובה. כאשר לפי עדותו של מר לייבוביץ, הריסת המבנים ופינוי הפלישה, נחוצים לשם ביצוע העבודות הנ"ל על מנת לעמוד בדרישות התב"ע והתכנון כאשר הותרת המבנים תמנע את הסדרת קטע ד' של הפרויקט. על כן קבע בית משפט קמא ובצדק כי התכניות העתידות להתממש באזור מחייבות את הריסת הבניה, הכנת השטח וייצוב הקרקע לאותן תכניות עתידיות.



37. באיזון הראוי בין האינטרס הציבורי של מניעת הנצחת בניה לא חוקית והצורך בפיתוח ושיקום המרחב הציבורי לרווחת כלל הציבור לבין האינטרס האישי הכלכלי של המערער שעלול להיפגע בצורה משמעותית ממתן צו ההריסה, קבע בית משפט קמא, ובצדק, כי גובר באינטרס הציבורי במקרה דנן במיוחד, מקום שטענתו של המערער היא לזכות שימוש במקרקעין כבר רשות. חשוב להבהיר בהקשר זה כי שמירת הסדר הציבורי ומניעת מטרד מן הציבור בשל קיומם של מבנים בלתי חוקיים, מחייבת הסרת המכשול, גם לאחר שעבר זמן רב מאד שמהלכו נהנה המערער מהמבנים נשוא הדיון שלא כדין. אוסיף בהקשר זה, כי החלטתי זו אינה משפיעה על טענותיו של המערער לגבי זכויות במקרקעין, והיא מתמקדת בהריסת מבנים בלתי חוקיים, בהתאם לסעיף 212, הא ותו לא.
38. טענת המערער כי אינטרס ציבורי אינו יכול להתקיים במקרקעין פרטיים, אני דוחה מכל ומכל. לעיתים אינטרס ציבורי מצדיק הריסת מבנים במקרקעין פרטיים (לדוגמא מבנים מסוכנים שלא ניתן להגיש בגינם כתב אישום, או, כמו במקרה דנן, הריסת מבנים בשטח ציבורי, כחלק מפרוייקט שאמור לשרת את הציבור). סעיף 212, עפ"י לשונו ותכליתו, אינו חל על מקרקעי ציבור בלבד והוא נועד להריסת מבנים שהוקמו אף במקרקעין פרטיים, ככל שיתמלאו התנאים האמורים בו.
39. כפי שטען בפני ב"כ המשיבה, נראה, כי המשיבה עשתה חסד עם המערער בכך שלא בחרה לנקוט נגדו בהליך פלילי בגין ביצוע עבירה של שימוש ללא היתר כדין במבנים ובחרה באמצעי הפחות דרסטי של הגשת בקשה בהתאם לסעיף 212 לחוק.
40. מכאן לטענתו של המערער, לפיה יש להורות על ביטול החלטת בית משפט קמא, וזאת משום שנוהלו כנגדו זה מכבר הליכים פליליים בגין בניית המבנים נשוא הדיון ועל כן לא ניתן להורות על הריסת המבנים בהתאם לסעיף 212 לחוק התכנון והבניה.
41. לשם הוכחת טענתו הנ"ל ביקש המערער לצרף לתיק בית משפט קמא כתבי אישום שהוגשו כנגדו. כמו-כן התרתי למערער להגיש לעיוני את גזרי הדין שניתנו בעניינו בקשר לחלקות מושא הבקשה. ביום 13.05.2018 הגיש המערער לתיק האלקטרוני אסופת מסמכים.
42. מעיון באסופת המסמכים שהגיש המערער עולה כי כנגד המערער נוהלו שלושה תיקים: ת"פ 104/05, פ 7455/01 ו-ת"פ 139/04 כאשר צורף כתב אישום בתיק ת"פ 104/05 בלבד, שבמסגרתו הוגש כתב אישום כנגד המערער בגין ביצוע עבודות בניה בר' יהודה מס' 1 גוש 11655 חלקה 16 באזור בנין ערים חיפה, חלקה אשר אינה מצוינת בבקשת המשיבה למתן צו הריסה לפי סעיף 212, כך שצו ההריסה שניתן אינו חל עליה. המערער לא צירף כתבי אישום בשני התיקים הנותרים ועל כן לא ניתן לדעת באיזה חלקות מדובר.
43. על מנת לברר טענה זו עד תום, פניתי לתיק בית משפט קמא ועיינתי בכתבי האישום שביקש המערער לצרף עפ"י בקשתו במהלך הדיון שהתקיים ביום 29.10.2017 ומצאתי שאף שם לא הוכח כי כתבי האישום שצורפו מתייחסים למבנים מושא הבקשה (ונראה, כי זוהי הסיבה בגינה זנח המערער את טענתו זו בסיכומים שהוגשו לבית משפט קמא). בת"פ 7455/01 (שנידון לאחר מכן כת. 139/04 שפרוטוקול הדיון בו צורף באסיפת המסמכים שהוגשו לעיוני) באותו עניין נהרסו כל העבודות מושא כתב האישום מלבד צריף פח. אפילו נניח לטובת המערער כי מבנה זה נופל בחלקה 32 הדבר לא יועיל למערער מאחר ועפ"י בקשת המשיבה בחלקה 32 נמצאת מכולה ואילו כתב האישום עוסק בצריף פח. לגבי ת"פ 104/05 ראו דיון לעיל. כמו-כן מצאתי כי המשיבה התייחסה ליתר כתבי האישום בתגובה מיום 22.11.2017, והאמור שם לא נסתר בשום שלב ע"י המערער. כל כן אני דוחה טענת המערער כי המבנים מושא הבקשה נידנו בכתבי אישום שהוגשו כנגד המערער.



44. למעלה מן הנדרש אציין, כי אפילו אניח לטובת המערער כי ניתנו לגבי המבנים מושא הבקשה צווי הריסה במסגרת כתבי אישום שהוגשו כנגדו וצווים אלה שניתנו בגזרי הדין טרם בוצעו (וכאמור טענה זו לא הוכחה), מתקשה אני לקבל טענת המערער לפיה אין להוציא צו הריסה לפי סעיף 212 לגבי אותם מבנים שלגביהם קיים צו הריסה שלא בוצע ע"י המערער אגב הפרת צו שיפוטי.
45. לסיכום, לא נפלה כל שגגה בהחלטת בית משפט קמא בגדרה הורה על מתן צו הריסה בהתאם לסעיף 212 לחוק התכנון והבניה, על כן הנני מורה על דחיית הערעור כאשר צו ההריסה שניתן יותר על כנו.

ניתן היום, כ"ב סיוון תשע"ח, 05 יוני 2018, בהעדר הצדדים.