



עפ"א (חיפה) 9067-01-25 - ענבל כוכב נ' מדינת ישראל - הרשות לאכיפה במקרקעין

עפ"א (חיפה) 9067-01-25 - ענבל כוכב נ' מדינת ישראל - הרשות לאכיפה במקרקעין מחוזי חיפה
עפ"א (חיפה) 9067-01-25
ענבל כוכב

נגד

מדינת ישראל - הרשות לאכיפה במקרקעין
בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייליים
[03.09.2025]

כבוד השופט זיו אריאלי

פסק דין

רקע וטענות הצדדים:

1. לפניי ערעור על החלטת בית משפט השלום בעכו מיום 10.12.24, במסגרתה דחה בית המשפט קמא את בקשת המערער לביטול צו הריסה מנהלי. צו ההריסה מתייחס למבנה מעץ שנבנה על רצפת בטון בשטח 230 מ"ר, בשוב כליל [גוש 18798 חלקה 39, נ.צ. 218630/765175; להלן: "המבנה"]. צו ההריסה הודבק על גבי הנכס ביום 11.5.23.

2. ביום 10.3.24 וביום 8.4.24 התקיימו דיונים בבית המשפט קמא, במהלכם נשמעו עדויות מטעם הצדדים. מטעם המערער העידו המערער, אביה וכן עדה נוספת (גב' מיכל אהרון, תושבת הישוב כליל); מטעם המשיבה העיד מר אביעד גדסי (מפקח אשר ערך סיור במקום). הצדדים הגישו סיכומי טענות בכתב.

3. בהחלטתו קבע בית המשפט קמא כי לא נפל פגם בהוצאת צו ההריסה המנהלי, ולא מתקיים מי מהתנאים הקבועים בדין, המצדיק את ביטולו.

4. נקבע, כי המערער בעלת הזכויות במקרקעין, כי הבנייה בוצעה בקרקע חקלאית מוכרזת, שייעודה לחקלאות, כי לא ניתן היתר לביצוע הבנייה, וכי ביום 10.5.23 הוצא צו הריסה מנהלי, אשר הודבק על גבי המבנה ביום המחרת. המחלוקת נסבה בעיקרה על סוגיית האכלוס של המבנה ומועד השלמת ביצוע עבודות הבניה, וכן אם עלה בידי המערער להוכיח קיומה של מי מהעילות שבדין לביטול צו ההריסה.

5. נקבע, כי לא התקיימה מי מהעילות הקבועות בסעיף 229 לחוק התכנון והבניה, אשר בכוחן להצדיק ביטול צו ההריסה:

א. ביצוע העבודות או שימוש כדין: נקבע כי עילה זו אינה מתקיימת, שכן לא ניתן היתר בניה, מדובר בבניה שבוצעה על גבי מקרקעין שייעודם לחקלאות, ועל כן גם אין כל אפשרות נראית לעין להכשרת הבניה האסורה.



ב. אי קיום הדרישות על פי חוק למתן צו: נקבע כי קיומו הנהלים הנדרשים להוצאת צו ההריסה - המפקח סייר במקום ביום 17.4.23, וערך תצהיר בעניין ממצאיו ביום 19.4.23; חובת ההתייעצות קיומה ביום 30.4.23, עם ממלאת מקום מתכנן המחוז והיועמ"ש של היחידה הארצית, אשר מצאה כי אין מניעה להוצאת צו ההריסה; צו ההריסה ניתן ביום 10.5.23, על ידי מנהל המחוז, הודעה על מתן צו ההריסה נמסרה בו ביום לראש המועצה האזורית, והצו הודבק על גבי המבנה ביום 11.5.23.

עוד נדחתה טענת המערערת כי בית המגורים אוכלס על ידי ידה ביום 4.3.23 (למעלה מ- 30 יום טרם עריכת תצהירו של המפקח). נקבע כי התמונות שצורפו על ידי המערערת - אינן בגדר ראיה למועד האכלוס של המבנה. אף העדים שהובאו מטעם המערערת לתמיכה בטענה בדבר מועד אכלוס המבנה - לא נמצאו מהימנים. נקבע כי המערערת לא הוכיחה כי במועד הנטען על ידיה - היא עברה להתגורר במבנה, לא הוכיחה רציפות מגורים או קיומן של תשתיות או אמצעים חיוניים למגורי אדם. מנגד, עדותו של המפקח מטעם המשיבה נמצאה מהימנה. עדותו בדבר מצב המבנה בעת ביקורו במקום - נתמכה בתמונות שהוצגו, תמונות המלמדות כי מצבו של המבנה היה כשל אתר בניה. אף המערערת בעדותה אישרה כי במועד האכלוס הנטען על ידיה - המבנה לא היה מחובר לרשת חשמל, לא הייתה מערכת סולארית לאספקת חשמל, לא היה חיבור למים ולא הייתה קיימת תשתית ביוב. נדחתה גם טענת המערערת, לפיה בשל אורח החיים האקולוגי שאימצה, יש לקבוע כי המבנה היה ראוי למגורים כבר ביום 4.3.23. נקבע כי עדות המערערת בדבר לינה על מזרונים, עשיית צרכים בדלי ומקלחת באמצעות צינור - תומכים דווקא בראיות המשיבה, לפיהן המבנה לא היה ערוך ומוכן לאכלוס במועד הנטען. אף המערערת עצמה העידה כי לאחר מועד האכלוס הנטען - בוצעו על ידיה ומטעמה עבודות השלמה חיוניות במבנה - הסדרת מערכות חשמל, אינסטלציה ומים. נקבע לפיכך כי במועד ביקור המפקח במקום - לא היה המבנה מאוכלס, ולא היה ראוי למגורים.

ג. פגמים בהליך הוצאת הצו: נקבע, כי על פניו המערערת זנחה בסיכומיה את הטענות לפגמים בהוצאת הצו (שיהוי וכן אי ציון מועד הוצאת הצו). מכל מקום, נקבע כי עיון בצו מעלה כי מועד מתן הצו צוין על גביו (10.5.23), וכי הוא הודבק על גבי המבנה ביום המחרת. נקבע בנוסף כי לא נפל שיהוי בהתנהלות המשיבה. הגורמים הרלבנטיים מטעם המשיבה פעלו במועדים הקבועים על פי חוק.

נקבע, כי המערערת העלתה בסיכומיה, לראשונה, טענה לפיה לא צוינה בצו ההריסה העובדה כי הנכס מושא הצו הינו בית מגורים. המדובר בהרחבת חזית, ובית המשפט קבע כי אין מקום לדון בטענה זו. מעל לנדרש נקבע, כי המערערת לא הציגה קיומה של חובה בדין לציין בצו כי מדובר בבניה של בית מגורים. לעניין חזקת התקינות המנהלית נקבע כי טיעוני המערערת (לפיהם על המשיבה הנטל להביא ראיות המקימות את חזקת התקינות) - נעדרי אחיזה, ומהווים למעשה היפוך נטלים, בניגוד לדין. נקבע כי המערערת לא הוכיחה כי נפלו פגמים בהתנהלות הרשות המנהלית, לא כל שכן כי נפלו פגמים המצדיקים ביטולו של צו ההריסה. חזקת תקינות המעשה המנהלי - לא נסתרה.



6. בשולי החלטתו ציין בית המשפט קמא כי מלכתחילה הגישה המערערת בקשה לביטול צו ההריסה, אשר נמחקה, לבקשתה, סמוך לאחר הגשתה. יום לאחר מכן הגישה המערערת בקשה מחודשת, בנימוקים שונים ונתמכת בתצהיר שונה. במהלך חקירתה התקשתה המערערת להסביר את ההבדלים בין התצהירים. נקבע כי סתירות אלו בין התצהירים - מטילות צל על תום ליבה וניקיון כפיה.
7. סיכומו של דבר נקבע כי בקשת המערערת לביטול צו ההריסה - נדחית. עוד חויבה המערערת בהוצאות המשיבה בסך ₪ 6,000. מכאן הערעור.
8. לטענת המערערת, יש להתערב בקביעות המהימנות של בית המשפט קמא, אשר קבע כי עדי המערערת ועדות המערערת אינם מהימנים.
9. נטען כי בית המשפט קמא שגה משנמנע לדון ולהכריע בטענת המערערת (אשר לא הועלתה במסגרת ההליך) בדבר חזקת התקינות המנהלית. המדובר בטענה משפטית, אשר ניתן להעלותה בכל שלב, אף בשלב הערעור. לטענת המערערת, היה על בית המשפט לבחון תחילה אם התגבשה חזקת תקינות המעשה המנהלי, ורק לאחר מכן לבחון אם היא הופרכה על ידי המערערת. המשיבה מבקשת ליהנות מחזקת התקינות המנהלית בעצם הוצאתו של צו ההריסה, אולם על מנת שתהנה מחזקה זו - עליה להקים את חזקת התקינות ולהוכיח כי אין המדובר בבית מגורים ואכלוס. המשיבה לא התייחסה כלל לסוגיה זו, ומכאן שלא התגבשה חזקת התקינות.
10. נטען כי לשם גיבוש חזקת התקינות המנהלית היה על המשיבה להראות כי ביום עריכת תצהירו של המפקח (19.4.23) - היה המבנה בלתי מאוכלס במשך 30 ימים. נטען כי בית המשפט שגה בקביעתו כי עדויות המערערת והעדים מטעמה - אינן מהימנות עליו. המשקל הנמוך שניתן לעדויות אלו, לשיטת המערערת, הושפע מכך שהמערערת מקיימת אורח חיים שונה מהמוכר והידוע.
11. בתשובתה ציינה המשיבה כי במהלך עדותו של המפקח בבית המשפט קמא הוצגו תמונות מביקורו במקום ביום 17.4.23. ניתן להבחין כי מדובר במבנה שטרם הסתיימה בנייתו. עצם העובדה שהמערערת הניחה במקום מזרן - אין בה כדי לסייע למערערת, שכן הנחת מזרן או שימוש ספורדי במקום אינה מלמדת על כך שבנייתו של המבנה הסתיימה.
12. אשר לטענה אשר עלתה במהלך סיכומי המערערת בבית המשפט קמא נטען, כי במסגרת תהליך ההתייעצות טרם הוצאת צו ההריסה - הוצגו לגורמים הרלבנטיים התמונות שצולמו על ידי המפקח. מאחר ועולה מהן כי בניית המבנה טרם הסתיימה - אין משמעות לשאלה אם מדובר במבנה המיועד לשמש למגורים אם לאו. לא מדובר במבנה מאוכלס, ואף המערערת טענה במהלך עדותה כי מיהרה להיכנס לנכס על מנת לקנות לעצמה הגנה מפני צו ההריסה. אף טענת המערערת בדבר אורח חיים אקולוגי - אינה רלבנטית ואין בה כדי להקנות הגנה למערערת. המערערת בעדותה בבית המשפט קמא אישרה כי בעת שביקר המפקח במקום - לא היה חיבור לחשמל או למים. בחלוף הזמן חובר המבנה לחשמל, וכן הותקנו בו מערכות ניקוז ומים.



דין והכרעה:

13. לאחר שנתתי דעתי לטענות הצדדים - נחה דעתי כי דין הערעור להידחות. אפתח ואציין - החלטת בית המשפט קמא מפורטת, סדורה, יסודית ומעמיקה. בית המשפט קמא התייחס לכל טענה שעלתה לפניו, ניתח נכונה הן את המסגרת הנורמטיבית והן את השאלות שבמחלוקת הדרושות להכרעה - ויישם את קביעותיו העובדתיות על הוראות הדין הרלבנטיות. לא מצאתי כי נפלה שגגה במי מקביעות בית המשפט קמא ומסקנותיו - והן מקובלות עלי במלואן. כפועל יוצא, לא מצאתי כל עילה להתערב בהחלטה, כולה או חלקה. אתייחס להלן לטענותיה העיקריות של המערערת.
- מועד אכלוס הנכס, היותו ראוי למגורים, והתערבות בממצאי עובדה ובקביעות מהימנות:
14. בערעור זה מתבקשת ערכאת הערעור להתערב בממצאים עובדתיים ובקביעות מהימנות שקבעה הערכאה הדיונית, לאחר ששמעה עדויות והתרשמה מהעדים באופן בלתי אמצעי. בית המשפט קמא פירט בהחלטתו מדוע מצא שלא לבכר את העדים והראיות שהובאו מטעם המערערת על פני אלו שהובאו על ידי המשיבה. טעמים אלו, המתייחסים לכל אחד ואחד מהעדים - מקובלים עלי. כידוע, אין זו דרכה של ערכאת הערעור להתערב בקביעת ממצאים עובדתיים או בממצאי מהימנות, אלא במקרים חריגים, ובסייגים הקבועים בפסיקה. הטעם לכך נעוץ בעדיפות הברורה המוקנית לערכאה הדיונית, כמי שמתרשמת במישרין מהעדים, לרבות מאופן מסירת העדות.
15. אמנם, ייתכנו מקרים בהם ערכאת הערעור תתערב בממצאי מהימנות שקבעה הערכאה הדיונית, אלא שהתערבות שכזו שמורה למקרים חריגים. כך, למשל, כאשר קביעות המהימנות נעשו על יסוד שיקולים בלתי סבירים, או שנקבעו תוך התעלמות משיקולים מהותיים שהיה מקום לייחס להם משקל, כאשר מדובר בחוסר מהימנות "בולטת לעין" או כאשר קביעות אלו אינן מתקבלות על הדעת, והשגגה העולה מקביעות אלו - ברורה וגלויה. (ראו: ע"פ 7474/19 בן דוד נ' מדינת ישראל, פסקה 21 [12.7.2020]; ע"פ 7162/19 רוש נ' מדינת ישראל, פסקה 15 [3.1.2021]; ע"פ 1745/20 עאקל נ' מדינת ישראל, פסקה 17 [11.2.2021]; ע"פ 437/13 אלחיאני נ' מדינת ישראל [24.8.15]; ע"פ 2276/13 שאמי נ' מדינת ישראל [11.9.24]).
- המקרה שלפני אינו בא בקהלם של אותם מקרים חריגים המצדיקים התערבות בהערכת מהימנות העדים וקביעת העובדות על סמך. אדרבא, קביעות בית המשפט קמא נסמכות על עדותו של המפקח והתמונות שצילם בעת ביקורו במקום, תוך התייחסות פרטנית מדוע לא ניתן לקבוע ממצא מהימן על יסוד התמונות שהוצגו מטעם המערערת. בית המשפט אף נתן משקל לאופן מסירת עדותם של העדים, לסתירות שעלו בין שני תצהיריה של המערערת, לעדותו הלקונית והכללית של אביה של המערערת, ולעדוטה הלא-קוהרנטית של חברתה של המערערת, גב' אהרון.



16. מעל ומעבר לכך - אין למעשה מחלוקת בין הצדדים כי בעת ביקור המפקח במקום, לא היה הנכס מחובר למערכות חשמל, מים, ביוב או ניקוז (תמליל פרוטוקל דיון מיום 10.3.24, ע' 16 ואילך), כי השתמשה בחיבור למים מביתו של שכן, כי אגנית האמבטיה לא הייתה מחוברת, כי השימוש במקלחת היה למעשה עם צינור מים, ובחדר האמבטיה לא היו אריחי קרמיקה. עוד הבהירה המערערת כי ביום מסירת עדותה, כשנה לאחר ביקור המפקח במקום - הותקנה מערכת סולארית לייצור חשמל, כי הותקנו ברזים, אמבטיה, כיור במטבח וניקוז. מכאן, שבניגוד לטענת המערערת - בבסיס כניסתה לנכס בחודש מרץ 2023 לא עומד "אורח חיים אקולוגי", אלא ניסיון למנוע את צו ההריסה הצפוי.

ואם נותר ספק בעניין זה, הרי שהמערערת הבהירה את הדברים בעדותה (שם, ע' 15-16):
"שאני אסביר. זה ידוע, בכליל, שצריך לבנות מהר. הקרקע היא חקלאית, אומנם יש תוכנית מתאר, אבל אי אפשר כרגע להוציא היתרי בניה. זה מה שעושים, בונים מהר ונכנסים לגור. וזה מה שידעתי וזה מה שעשיתי."
ש. המטרה הייתה להיכנס מהר - על מנת...?
ת. להיכנס מהר, כדי לאכלס את הבית.
ש. על מנת להימנע מצו הריסה מנהלי?
ת. כן."

17. נוכח דברים ברורים אלו - הרי שלא נפלה כל שגגה במסקנתו של בית המשפט קמא, לפיה טענות המערערת באשר לאורח החיים האקולוגי בישוב כליל - היו "עלה תאנה" בכל הנוגע לסוגית "מרוץ האכלוס", טרם מתן צו ההריסה, וכי אין בטענה זו כדי ללמד על כך שהמבנה היה ראוי לאכלוס. אדרבא, עדותה של המערערת אודות לינה על מזרונים, התפנות בדלי ושימוש בצינור צים כמקלחת מאולתרת - תומכים כולם בטענת המשיבה, וכי המבנה לא היה ראוי למגורים ולאכלוס בחודש מרץ 2023.
חזקת תקינות המעשה המנהלי:

18. אין בידי לקבל את טענות המערערת בכל הנוגע לטענות שהעלתה ביחס לחזקת תקינות המעשה המנהלי - לא בהיבט הדיוני ולא בהיבט המהותי.

19. בהיבט הדיוני - שכן השגותיה של המערערת ביחס לחזקת תקינות המעשה המנהלי - עלו לראשונה בשלב הסיכומים בכתב, ובתום שמיעת ראיות הצדדים. בצדק ציין בית המשפט קמא כי מדובר בהרחבת חזית אסורה, ועל כן אין מקום לדון בטענה זו.

לטענת המערערת - בית המשפט קמא שגה בקביעה זו, שכן טענותיה ביחס לתקינות ההחלטה הן טענות משפטיות. אלא שבטענה זו אין ממש. אין המדובר בטענה "משפטית" בלבד, המתייחסת אך לפרשנות סעיף 221 לחוק התכנון והבניה. המדובר בסוגיה המערבת טענות משפטיות ועובדתיות - וביחס לטענות העובדתיות לא טענה המערערת דבר טרם שלב הסיכומים, וממילא לא התאפשר למשיבה להשיב לטענה ולהניח תשתית עובדתית מתאימה.



די בקריאת טענות המערערת בסיכומים בכתב, כדי ללמוד על כך שאין המדובר בטענה משפטית "נקיה", אשר אינה מצריכה כל בירור עובדתי (ע' 1-2 לסיכומי המערערת; ההדגשה במקור):
"לטענת הח"מ, על מנת שתעמוד למשיבה חזקת התקינות הרי עליה להקים את חזקת התקינות, ובמה דברים אמורים:

המשיבה כלל לא טרחה להראות שאין המדובר בבית מגורים, שכן הדבר כלל לא נבדק וכפועל יוצא לא נאמר דבר לעניין האכלוס.

לאור העדר התייחסות המשיבה כלל לעניין בית המגורים ואיכלוסו הרי לא התגבשה כלל וכלל חזקת התקינות, ורק על פי כך יש להורות על ביטול צו ההריסה המינהלי. לא הובאו נתונים בשאלה באם בבית המגורים מאוכלס או לא עסקינן".

בדין קבע לפיכך בית המשפט קמא, כי מדובר בטענה המהווה הרחבת חזית אסורה, וכי אך בשל טעם זה יש לדחותה. 20. בהיבט המהותי - המשיבה נהנית מחזקת תקינות המעשה המנהלי, ולא מוטלת עליה החובה להוכיח כי המעשה המנהלי התקבל כדין. משכך, ובניגוד לטענת המערערת, לא מוטלת על המשיבה החובה להראות דבר וחצי דבר באשר להיות המבנה "בית מגורים".

בהקשר זה ראוי להקדיש להלן מספר מלים באשר לחזקת תקינות המעשה המנהלי.

21. חזקת החוקיות היא ככל הנראה אחת החשובות שבחזקות (פרזומציות) המעגנות ומגנות על החלטות מנהליות. על פי חזקה זו, קיימת הנחה לפיה החלטה מנהלית התקבלה כנדרש על פי דין. חזקה זו חלה לא רק על ההחלטה לגופה, אלא גם על קביעת העובדות על ידי הרשות המנהלית. משכך, כאשר רשות מנהלית נדרשת על פי דין להכין תשתית של נתונים כדי לבסס החלטה, או להתייעץ עם גוף מסוים טרם קבלת ההחלטה - חזקת החוקיות מניחה כי הרשות קיימה כראוי את הנדרש ממנה [ראו י' זמיר, "הסמכות המינהלית", מהדורה שניה מורחבת (2010), כרך ד', 2787]. כך למשל, ובהיעדר סתירה של חזקת החוקיות - פטורה הרשות מלהוכיח כי קוימה התייעצות טרם קבלת החלטה, מקום בו נדרשת הרשות לקיים התייעצות שכזו [בג"צ 7266/15 ביקלס נ' שר הכלכלה (3.4.16)].



22. המבקש לסתור את חזקת החוקיות רשאי לעשות כן, אולם לא די בטענה בעלמא. על המבקש להפריך את החזקה מוטל הנטל להביא ראיות התומכות בטענתו. הנטל להוכיח כי נפל פגם בחוקיות ההחלטה או המעשה המנהלי - מוטל על מי שטוען נגד חוקיות ההחלטה. וככל שלא עלתה טענה ולא הובאו ראיות להוכחתה - נותרת חזקת התקינות על כנה. ר' בהקשר זה רע"פ 1088/86 סברי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגליל המזרחי (4.4.90), הדומה לענייננו. שם הוצאו צווי הריסה על ידי המשיבה, של מבנים אותם בנו המבקשים. המבקשים הגישו לבית משפט השלום בקשה לביטול צווי ההריסה, ובין היתר טענו כי "הצווים פגומים ויש לבטלם". בשלב הסיכומים בכתב טענו המבקשים כי לא הוכחה קיומה של התייעצות עם ראש הרשות המקומית, התייעצות הנדרשת לפי סעיף 238א' לחוק התכנון והבניה (בנוסחו אז). המשיבה טענה כי אין צורך שהצו יציין כי אכן התקיימה התייעצות, ומכוח חזקת התקינות - חזקה על צו שניתן, כי ניתן כדון וכי קיומה חובת התייעצות. משלא טענו המבקשים במפורש כי נפל פגם בחובת התייעצות - אין לדרוש מהמשיבה להוכיח את כל שלבי הוצאת הצווים ולהראות כי לא נפל בהם פגם. בית המשפט (כב' השופט י' מלץ) קיבל את עמדת המשיבה וקבע כי:
- "... צודק בא כוח המשיבה, כי אין חובה להזכיר או לכלול את עניין התייעצות בצו עצמו. הצו שמדובר בו קרוי בחוק "צו הריסה מינהלי". כפי ששמו מעיד עליו, אין הוא מהווה אקט עונשי אלא אקט מינהלי. מאחר שכך, פועלת כאן חזקת התקינות, דהיינו חזקה שכל פעולה מינהלית נעשתה כדון. זוהי כמובן הנחה הניתנת לסתירה, אך על מי שמבקש לסתור מוטל הנטל לטעון ולהוכיח, כי במקרה הנדון החזקה נסתרת על ידי עובדות. לא נטענה הטענה, או נטענה ולא הוכחה - נשאר חזקת התקינות בעינה... בעניינינו לא נטענה הטענה (אלא באיחור) ובוודאי לא הוכחה. מאחר שכך - נשארת על כנה ההנחה, כי קדמה להוצאת הצו התייעצות, כנדרש בסעיף קטן (ב) ה"ל".
23. כך גם בענייננו. בסעיף 221 (ג) לחוק התכנון והבניה מצוינים הפרטים שאמורים להיכלל בצו הריסה מינהלי. העובדה כי מדובר בבית מגורים אינה נמנית עליהם. מכוח חזקת תקינות המעשה המינהלי, ההנחה היא כי הוראות סעיף 221 (א) לחוק התכנון והבניה קוימו טרם הוצא צו ההריסה. ככל שהמערערת מעוניינת להשיג על חוקיות הצו, עליה לטעון טענותיה, במועד ובאופן מפורש - ולהוכיח טענות אלו בראיות. המערערת לא עשתה כן. טענותיה על לראשונה בשלב הסיכומים בכתב, וממילא לא הוכחו עובדתית. המסקנה המתחייבת היא כי חזקת תקינות המעשה המנהלי - נותרה על מכוה.
24. נוכח האמור, הרי שבית המשפט קמא לא שגה בקביעתו, לפיה המערערת לא הוכיחה קיומם של פגמים בהתנהלותה של הרשות המנהלית, ובוודאי לא קיומה של פגמים המצדיקים את ביטול צו ההריסה. בדין קבע בית המשפט קמא כי חזקת תקינות המעשה המנהלי לא נסתרה.
- סיכום:
25. מקריאת עדותה של המערערת עולה כי היא פעלה להקמת בית, בידיעה ברורה כי היא עושה זאת על קרקע חקלאית וכי בשל כך לא ניתן לקבל היתר בניה כדון. המדובר בבית אשר הוקם ללא היתר, והמערערת מצהירה בריש גלי כי היא מתגוררת במבנה ועושה בו שימוש. מעשים אלו עולים לכאורה כדי ביצוע של עבירות פליליות [ר' סעיף 243 לחוק התכנון והבניה]. על אף האמור, פונה המערערת לבית המשפט לקבלת סעד, תוך שהיא עותרת לבית המשפט כי יאפשר את הנצחת מעשים אלו. על בית המשפט להימנע מלהושיט סעד במקרים מסוג זה. עמד על כך בית המשפט העליון בבג"צ 7013/21 אבו זיתון נ' ראש המינהל האזרחי (18.11.21):
- "פעולה של עשיית דין עצמי ובקשה למתן סעד מן הצדק, צרות הן אחת לרעותה, ואינן יכולות לדור זו עם זו בכפיפה אחת".
26. עניינה של המערערת אינו שונה. מכל מקום - לא הוכח כי התקיימה מי מהעילות הקבועות בסעיף 229 לחוק התכנון והבניה, אשר מכוחה ניתן לשקול ביטול צו הריסה מנהלי. מסקנתי היא כי בדין דחה בית המשפט קמא את בקשת המערערת לביטול הצו.
27. כמפורט לעיל, לא מצאתי כי נפלה שגגה כלשהי בהחלטת בית המשפט קמא, אשר יישם כהלכה את הוראות הדין על העובדות והממצאים שקבע (ואשר אף הם, לטעמי, נקבעו כדון). נוכח האמור - לא מצאתי הצדקה להתערב בהחלטת בית המשפט קמא.
28. הערעור נדחה. נוכח דחיית הערעור, אף עיכוב הביצוע מבוטל. המשיבה רשאית לבצע את הצו בתוך 60 יום מיום קבלת פסק הדין לידיה, ובהתאם להוראות החוק.
- אני מחייב את המערערת בהוצאות המשיבה בהליך זה, בסך ₪ 5,000, אשר ישולמו למשיבה תוך 30 יום מהיום. המזכירות תעביר את העתק פסק הדין לצדדים.
- ניתן היום, י' אלול תשפ"ה, 03 ספטמבר 2025, בהעדר הצדדים.