

ת"פ 7294/11 - מדינת ישראל נגד סוזי אבן-דר, מיכאל אבן-דר

בבית-המשפט לעניינים מקומיים בתל-אביב-יפו

ת"פ 7294/11

בפני: כב' השופט גיא הימן

מדינת ישראל

ע"י ב"כ עו"ד נועה מלצר

נגד

1. סוזי אבן-דר

2. מיכאל אבן-דר

עו"י ב"כ עו"ד אביב טסה ויעקב פדר

פסק דין

אני מזכה את הנאשמים מן המiosis להם בכתב-האישום.

האישום, הרקע והטענות

1. בעקבות הגדלה, שלא לפי היתר, של מספר יחידות הדיור המותרות בדירות אשר בקומות א' ו-ב' של בני המגורים ברחוב בן יהודה מס' 8 בתל-אביב-יפו, יוסחה לכל אחד מן הנאשמים עבירה על סעיף 204(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. הנאשמים טענו להגנה מן הצד. יסודה במצג, שהציגו כלפים גורמיה של עיריית תל אביב יפו ונטו בלבם תחושה כי השימוש בדירות כך - מותר הוא.

2. ראשיתה של הפרשה לפני שנים לא-מעטות. ביום 3.4.1997 רכשו הנאשמים את מה שהוא, לפי המותר, שטי דירות בבניין הנדון והוא בנין לשימור. הדירה האחת, בקומת א' של הבית, משתרעת על-פניהם של 51 מטרים

רבעים. הדירה האחראית היא בקומה ב' ושטחה 60 מטרים רבועים. הדירות נרכשו מחברה קבלנית, **באוהאוס בע"מ**, שעיסוקה ביזמות נדל"ן בתל אביב-יפו. לפי עדות הנאים, אני מקבלה, כבר בעת הרכישה סוכם בין המוכרת לבין הקונים כי כל אחת משתי הדירות תחולק לשניים, וכי המוכרת תישא באחריות להסדרתו החוקית של הדבר. כך העידה **גב' אבן-דר** בדבריה המקובצים להלן, ולפי התרשומותיו היו הדברים כנים ומהמנים:

"**הדירות האלה נרכשו במאי 1997, חיפשנו דירה, הגענו למבנה נתוש ללא כלים סניטריים, ללא חשמל, ללא כלום.** אמרו לנו שזה מבנה בשימור. הגענו דרך חברת באוהאוס, שזו חברה רצינית, שכל בנין בתל אביב שומר, השולט עליהם מתנות על הבניין. הבנו שמה שנאמר לנו באותו מעמד בלי ספק נכון ושריר. התכוונו לקנות דירה אחת, והם שכנוו אותנו לkanot Sheti Diorot, כי המבנה צפוי להיות אטרקטיבי והדירות יפוצלו לשתי דירות. באוהאוס אמרו לי בפירוש שהדירות האלה עם זכויות חולקה, שאפשר לחלק אותן, אני צריכה לשלם את החלונות במעטפת. הצינו לי חולקה שהראו לי אותה פיזית. (גם) דירה לידי פיצלו, פוצלו 4 יחידות דיר בדיק אוטו דבר.

...

חו"ץ משלם לא היה לנו מה לעשות בעניין, לא היינו מעורבים, כי רוב הבניין היה ללא דירים ועם כמעט פיגומים סביבו. הלכנו לעוז"ד נילי מכנס, שטיפלה במבנה, חברת באוהאוס אמונה וידועה, אדריכלים התנויסו על השלט, הרגשנו שאחננו בידים טובות, וזה הייתה התחששה לכל الدرן. לא היה לי שום יסוד או שהוא חשוב ממשו לא תקין. בשום שלב לא היה לי חשד שאני בהרפקה לא חוקית. לאורך כל הדרך הסתמكت על באוהאוס. מבחינת**י באוהאוס** מילאו את כל מה שהבטיחו לי" (פרוטוקול, בעמ' 14, ש' 17-31; בעמ' 15, ש' 5; בעמ' 16, ש' 6-14).

3. החלוקה לארבע יחידות, שכמתברר עמדה בוגוד להיתר הבניה של הבית משנת 1933, נעשתה במהלך הפעולות לשיקום המבנה ולשימורו. מ-1997, ברגע שהחל השיפוץ, הוסיף **גב' אבן-דר** והעידה, "הדירות האלה חולקו, במעמד השיפוץ". היא שבה והטימה: "הדירות חולקו במהלך השיפוץ של הבניין" (עמ' 14, ש' 23-26). אחר כך פירטה:

"**השיפוץ ארך יותר מאשר מתוכנן, כי היו צרות עם חיזוק המבנה, ובוואhaus פנו אליו** ואמרו שאין ברירה אלא לעמוד עמוד במרכז הבית. זה אפילו לא הטריד אותו כי הם מיקמו את העמוד בדיק באזורי החלוקה. הסתובבתי עם באוהאוס וראינו מאיפה נחצה (את הדירות) ומאפייה עושים כניסה נפרדת"

(עמ' 15, ש' 11-13; בעמ' 16, ש' 9-10).

על מועד החלוקה, כנדמה, אין חולק. מכל מקום, המאשימה לא הציגה ראיות לסתור. אמת, אך בבדיקה שיקומו של המבנה ושימורו, הותקנו בו ארבע יחידות הנדונות. בכל אחת מלאו נקבעו תשתיות נפרדות למגוירים. היחידות חוברו לארבעה מונחים נפרדים של חברת החשמל. הותקנו בהן תשתיות עצמאיות למים ולביב. ארבע דלתות כניסה אליהן נקבעו בחדר המדרגות של הבניין. כל יחידה חובה, בנפרד, לאינטראקום. הכל - בಗלי ולאור היום, הכל -

עובר לאכלוסו של הבניין. "הדיםות אלה אוכלוו כשהמבנה נגמר", הוסיף גב' **אבן-דר** וסיפרה בבית המשפט, "כלומר במרץ 1999 בערך" (עמ' 15, ש' 15).

הסתמכות ומאזן ערכיהם

לא על התנהלותה של החברה היזמתה לבדוק הסמכות הרוכשים. בפנוי של בית המשפט הם פרשו מסכת ארוכה של מרכיבים אשר הוליכם לסביר כי יש מתום בשימוש שעשו. הנאים הסתמכו על הרישום, שהושלם בהצלחה במרשם המקרקעין. הם נאחזו באישורים, שסיפקה העירייה לצורך רישום במרשם. הם הפנו תוכנית בניית עיר המתירה, לפי הנטען, את החלוקה שנעשתה. הם קבלו על גבייתה, לאורך שנים ולא טענות מצדיה של העירייה, של ארנונה בגין ארבע יחידות נפרדות. עוד הילינו הנאים על פרק הזמן הממושך, שחלף בין מועד הבניה ותחילתו של השימוש לבין המועד, שבו הוגש כתוב האישום - בשנת 2011. אך יותר מכל השעינה עצמה הגנתם על התנהלותם של הגורמים המוסמכים בעיריית תל אביב יפו, אשר ליוו את העמדתו של המבנה על תלו מחדש, ולא השמיעו באזוניהם ولو מלא אחת של טרוניה על אודותיה של החלוקה הנדונה.

ענינים אלה אינם בטלים, בפרט כשמדבר - והלא אלה הם מרבית הנאים בעבירות של תכנון ובניה - באנשים מן היישוב, שאינם מיומנים בכגון דא ובKİאותם בדיי התכנון אינה מופלת. ברם, טענה להסתמכות, אפילו הוכחה מן הבדיקה העובדתית, אינה עומדת לבדוק מן הבדיקה המשפטית. אל מול ענינו של אדם, שטעה לסביר כי הרשות האוכפת לא מצאה פגם בהנהלותו, עומדת ענינו של הציבור בא-הוורתן של הפרות הדין על מכון. אף לא אחד מבין ערכיהם נוגדים אלה נושא עמו, א-פרורי, עדיפות. ענין הוא לנטיות הננתנות של כל מקרה. ענין הוא למאזן ערכיהם. עמדתי על כך בפרשא קודמת:

"יש לעורך בדינה, המציבה זה מול זה את האינטראס הציבורי שבacicפה מחד גיסא, ואת ענינו של המשמש מאידך גיסא. בהתאם לאמות המידה של תכילת ראייה ושל מידת החוץות את המשפט הציבורי שלנו לאורכו ולרוחבו, יש לקבוע אם ראוי הוא לאכוף, בשינוי, את החוק בדרך של השთת אחריות בפליליים על המשמש, חרף הפגיעה המובנת בו. ולא רק שייחוי עלול שיבדק בפועל הרשות אלא גם מצג, שלפיו משלימה היא עם, או מתירה את, השימוש בפועל. כך, למשל, ככל שעמדו לרשות אפשרות מעשית וסבירה לבחון את מהות השימוש ואת חוקיותו אך היא נמנעה מלעשות כן, עשוי הדבר להעמיד מכשול של ממש בדרכה לתלוות אשמה במשמש. ובמקרים שבהם הנהלות השלטונית מובילת למסקנה, כי אכיפה איננה משרתת מטרת ראייה או שהיא מופרצת, תהא הנטייה להעדיף את ענינו של המשמש.

...

אך משמעות בגיבושה של מסקנה נודעת גם להנהלותו של האחرون. בכך עוסקת, בפרט, סעיף 208(ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965. הוראותו מגנה מפני אחריות בפליליים על מי שהוכיח, במצבבר, כי השימוש האסור נעשה שלא בידיעתו וכי הוא נקט את "כל האמצעים הנאותים" לקיום

הדין. זהו קנה מידה אובייקטיבי, המשחרר מאחריות מי שלא ידע, ולא יכול לדעתacademy סביר, כי השימוש הוא אסור" (ת"פ (מקומיים תל אביב יפו) 7332/10 **מדינת ישראל נ' בית אברמוביץ ובנייהם בע"מ**, בפסקאות 9-10 לפסק דין (פורסם במאגרים, 11.3.2013)).

בשורה ארוכה ונמשכת של פרשנות צמצמה הפסיקה את הכרתה בהסתמכות. דרישתו של הדין היא כי מי שרכש דירה יודא, בין עצמו ובין בהסתמך על מומחים מקצועיים כדראיל, מהנדס ועורך דין, כי מצבו הפיזי של הנכס והשימוש המתוכנן בו מתיישבים עם מצבו התכנוני. במילים פשוטות: לא די לבדוק במרשם המקרקעין, להסתמך על מצגו של מזker או לבדוק את מידת האכיפה. נדרש לרדת להרשותה התכנונית, באמצעות פניה אל גורמי התכנון, אל תיק הבניין ברשות המקומית ואל היתרי הבניה הנוגעים בדבר. גם במקרה דובר:

"בפסקתנו נקבע חזרה ושנה כי היסוד היחיד הקובל לעניין שימוש מותר הוא האמור במסמכי הרישוי, אשר הונפקו בידיהם של גורמי התכנון והבנייה. מקורות אחרים, אפילו מצטברים הם יחד לכלל תמונה עקבית, אינם תחליף אותה הרשותה. על מנת ההיתר זהה אמורים גורמי התכנון והבנייה, והם בלבד" (ת"פ (מקומיים תל אביב יפו) 10/2517 **מדינת ישראל נ' פדלון**, בפסקה הששית לפסק דין (פורסם במאגרים, 10.9.12)).

באורח פרטני, הלכה פסוקה היא כי האמור במרשם המקרקעין אינם מכון מצב תכנוני (ע"א 402/80 "אתגר" בע"מ נ' **מ.ב.א. החזקות בע"מ**, פ"ד לה(3) 309, 316 (1981); ע"א 139/87 **סולימני נ' מ. כץ בע"מ**, פ"ד מג(4) 710, 705 (1989); ע"א 443/88 **אלרם נ' פדן**, פ"ד מד(1) 700, 696 (1990); ע"א 11965/05 **עוזן קלין נ' שרון**, בפסקה 37 לפסק דין של **כבוד השופטת מרום נאור** (פורסם במאגרים, 27.8.09). יתרה מזאת, במשך שנים ארוכות היה הרישום במרשם המקרקעין (לרבבות הרישום בפנקס הבתים המשותפים) בלתי תלוי בחלוון בהתאם של הנכס-הנרשום במצב התכנוני המותר. רשמים קיבלו לרישום אף נכסים, שנגעו בעבירות בנייה. על אף עמדתו ערכאות בעבר. על אף עמדתו, בפרשא זו שבפנינו, שני מהנדסי הפקוח מטעם המاشימה: "עד לפני 4, 5 שנים", העיד **המהנדס אהרון מיכאלי**, "העירייה לא התערבה, וכל עורך דין היה יכול לקחת תשريع ולהגיש את זה במשרדי המקרקעין ולרשום אנשים. רק לפני 5 שנים העירייה נכנסה לתמונה ואנחנו בודקים אם יש חלוקה ואם זה תואם לתשريع התב"ע. לפני זה אין לנו שום ידיעה מה היו רושמים בלשכת המקרקעין" (עמ' 4, ש' 22-25). "עד כמה שידוע לי", הוסיף **המהנדס פיטר סpitker-Koboski**, "עד לפני כשנתים וחצי-שלוש שנים הרישומים בטאבו היו נעשים לפי המצוيات כביכול. בזמן האחרון כל הרישום בטאבו עובר אישור של העירייה, ואם זו לא חולקה או בנייה לפי ההיתר, אנחנו לא מאשרים. אני לא יכול להתחייב למה שנרשם פעמי בטאבו" (עמ' 9, ש' 17-20).

אישור בדבר היעדר חובות, שסיפקה העירייה לצורך רישום במרשם, התמצאה בבדיקהם של משאות כספיים הרובצים על הנכס ולא נדרש למצבו התכנוני. "כאשר יש אישור לרישום בפנקס המקרקעין", הסביר **המהנדס מיכאלι** בעדותו, "ועיריית תל אביב מאשרת וכותבת 'אין חיוב במס השבחה, אין לנו התנגדות לביצוע פעולה ב...,' הם מרכזים לפי המחשב את כל האישורים, ואם אין חובות, הם מוציאים אישור סופי. הם לא עושים ביקורת שם"

(עמ' 6, בש' 6-10).

בכל הנוגע לחיוב בארנונה נפסק, כי זה הולך אחר השימוש בפועל, אפילו שימוש לא חוקי הוא. רישום במרשם הארנונה ואףלו גבייתה של ארנונה אינם מגדירים את השימוש המותר בנכס מן הבדיקה התכונית, הרצionarioן יכול לכך, שאינו אפשר למפר החוק להנות פערם - ראשונה שימוש בנכס אסור ושנית מתשלום של דמי ארנונה מופחתים (ע"פ (מחוזי תל אביב) 304/97 **קינדרמן נ' מדינת ישראל**, בפסקה הששית לפסק דין של כב' השופטים י. גולדברג, א. א. לוי וא. גורניס (10.9.97); ע"פ (מחוזי חיפה) 2079/02 **חלבי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רכס הכרמל**, בפסקה השמינית לפסק דין של כב' השופט ש. ברלינר (9.5.02)).

7. עוד קבעה ההחלטה כי אפילו שימוש ממושך, בגין ארוכות, בנקיותם של צעדי אכיפה, יצירתו של מצג כאילו הרשות המנהלית השלימה עם הנעשה בנכס ואניינה סבורה כי קמה עבירה, לא יחסמו, דרך כלל, את דרכה של רשות בבואה לאכוף, באיחור, את הדיון. כך כתבה **השופטת דורית בינייש**:

"**השתהות בהפעלת אמצעי האכיפה כשלעצמה לא תיצור מניעות כלפי הרשות האוכפת אלא במקרים קיצוניים ווציאי דופן.** רשות החייבת לבצע פעולות על פי דין, וביחוד רשות הממונה על אכיפת חוק, אינה יכולה להשחרר מחובתה עקב העובדה שלא נקבעים למלוי החובה במועד. בדרך כלל, בנסיבות אי חוקיות, וביחוד כאשר אי החוקיות ברורה ומובהקת, הימנעותה של הרשות מפעול אין די בה כדי לבסס אינטראס מוגן של הפרט כנגדה" (רע"פ 01/1520 שוויצר נ' יושב ראש הוועדה המחויזת לתכנון ולבנייה, פ"ד נו(3) 595, 604 (2002)).

8. אך זאת יש לשוב ולהטיעים: כל אלה לא סתמו הגולל על הכוח לטען להסתמכות כהגנה מפני של אישום בהפרתם של דיני התכנון והבנייה. במקרה, שבו נושא התנהלותה של הרשות, האמונה על אכיפה, תרומה ממשית להיווצרותו של רושם כי לא הופר הדיון, יטה בית המשפט אוזן לטענה בדבר הסמכות. אלה הם פני הדברים במקרה שבפני.

למקרה דין

9. לא פחות משלשה מרכיבים בפועלותיה של עיריית תל אביב יפו בבניין הנדון מוליכים למסקנה כי לנאים היה כל יסוד לסבור שהחלוקת היא מותרת ועל דעתה. ראשית, החלוקה נעשתה בעיצומו של הליך השימור. הבניין, שעמד חרב, שוקם ונעשה כשיר למגורים במערכות הצמודה של גורמי השימור בעירייה. **גב' אבן-דר**, עדותה, תיארה את מה שכנדמה מופר לכל מי ששלח ידו בשימורו של מבנה בתל אביב יפו:

"**זה מבנה לשימור שהסתובבו בו עשרות אנשים כל שבוע, מהנדסים מהעירייה, ניצה סמוק (או ראש צוות השימור בעירייה), מהנדס בשם (יעקב) גוטמן (עורך הבקשה להיתר), כל מגרעת נבדקה. ואף אחד מעיריית תל אביב לא העיר לי שיש משהו לא תקין. ההקפה היהירה - אני חוזרת ומדגישה -**

בשימור, על אין המעקה נראה ואין הוא משוחזר, ואין הברזל שמחזיק את העץ. כל הגורדייה שהסתובבה בבניין - ניצה סמוק וכל חבורת השימור, המפקחים מטעמה של ניצה - אני יודעת את זה, כי הטיח לא מצא חן בעינייהם, אז טיפולו בזה. השיפוץ ארך זמן רב והטערב. גורדייה של עשרה אנשים במבנה שמתעקשים על מגרעת ומעבר. ניצה סמוק הייתה הדמות המרכזית בשימור, אז היא וכל מי שחבר לה. מפקחי בנייה שהסתובבו שם" (עמ' 14, ש' 28-29 ומש' 31; עמ' 15, ש' 13-15; עמ' 18, ש' 6-7; עמ' 19, ש' 15-20).

על עין זה נשאל גם עד התביעה, **המוהנדס מיכאלי**, והשיב:

"**ש. תסכים איתני שבכל מהלך הבניה הפיקוח הוא צמוד מאוד לבנייה לשימור.**

ת. 4-5 פעמים עד להוצאה תעודה גמר אנחנו מבקרים במקום.

ש. חוץ מכם יש צוות שמ'ם?

ת. כן, יש גם צוות שימור.

ש. אם יש למעשה בנייה בניגוד להיתר, עוצרים את העבודה באותו רגע?

ת. אתה מתכוון לתוספת בנייה או לשינויים תוך כדי בנייה?

ש. כפי שיש במקרה הזה.

ת. אם יש תוספת בנייה, אנחנו מגישים צו הפסקת עבודה ובמקביל כתוב אישום.

ש. אם למעשה מקרה כזה כמו של כתוב האישום, היה מזהה אותו במהלך הבניה, היה מוציא לו בקשה לצו הפסקת עבודה?

ת. אם במהלך הבניה הימי רואה שיש חשד לחלוקת, היינו מגישים גם צו מניעת פעולות וגם כתוב אישום" (עמ' 3, ש' 16-27).

יקשה הפסקן: "טענו חיטין, והודה לו בשערון" (משנה, שבאות ו, ג). מה לו, לצוות של שימור, עם דין של תכנון ובנייה? על כך אומר, ראשית, כי **המוהנדס מיכאלי** הוסיף והuid כי לצוות השימור העירוני נגעה גם למספרן של יחידות הדיור בבניין לשימור: "יש איזורים שזה (הגדלת מספר יחידות הדיור) מותר, אבל זה לשימור, ורק אם השימור מאשרים את זה" (עמ' 5, ש' 2-3). שנית וחשוב מכך: ענינו, כאמור, בהסתמכות. אפילו נקיתו, הרואיה, של קנה מידיה אובייקטיבי בבחינתה, תוליך כמו מלאיה לשאלת: כלום נדרש אדם מן היישוב להבחן בין גורמי העירייה השונים ואת סמכויותיהם לדעת לאשרן? מה לו מהנדס-פיקוח, מה לו מהנדס שימור?

פוקד אדם את ביתו העתיק. עיניו חזהות בגורמי העירייה, מעורבים לפרטי פרטים במה שמותר ובמה שאסור לבנות בו. צופה הוא באלה, ועל פייהם יشك דבר באתר הבנייה. שומע הוא את ציוצים, וכך אין בלטו בקהלם הבנייה. מכוחו שלizia קינה מידיה סביר בדיי התכנון והבנייה נדרש אותו אדם לדעת, ואין הוא מומחה לדבר, כי הללו אמוןיהם על מספרם של חלונות הבית, אך את דלתות הכניסה לו לא יספרו; כי תוספות של בנייה לא ירושו, אך לתוספת של יחידות לא יתנו את דעתם; כי יעדמו על קוצו של יוד בכל הנוגע לחזותו החיצונית של הבית, אך בנסיבות

בו פנימה לא יתבוננו כלל?

10. אם בכר לא-di, הרי שרשום מוטעה יצרו בלב הנאים גם גורמו של האגף לחוביו ארנונה בעיריה. קושי - לא אשנה ממה שנכתב לעיל - לא נפל בעצם גבייתה של ארנונה בשל השימוש בפועל, אלא בכר של חסיב בה קדמה בדיקה שערכו, בנסיבות גופם, נציגי העירייה. **גב' אבן-דר העידה כי "את הדירות מדדו בשנת 1998, עשו תרשימים ומדידות שהעירייה הזמין שכך הציגו לבית המשפט" (עמ' 14, ש' 29-30).** היא הוסיפה כי המדידה נעשתה ביוזמתם של גורמי העירייה, עוד לפני אכלוסו בפועל של הבניין (עמ' 20, ש' 11-12). בית המשפט הציגה ההגנה את תשריטי המדידה שערכה, עבור העירייה, חברת המדידות **זיד-אורניב בע"מ** בתאריך 8.10.1998 (**ג/1**). באלה רואים היטב, כל אחת בנפרד, את ארבע היחידות נושא דיןינו.

המאשימה השקיעה מאמץ בניסיון להראות כי מה שנמדד איננו יחידות הדיר הנדנות. אך מה עשה ועמדה זו אינה מתישבת עם הראות? אולם תשריטי מדידה לארנונה זהים, ואין צורך למומחיות ניכרת בהבנה בכר, לתשריטי היחידות הנדנות, כפי שהוגשו לרשום מטעם הבניין בידי **אדריכלית רות קורן (ג/4)**. את זההות אישרו בעדויותיהם, כאלו נצרכת לכך, אףלו מפקחי המאשימה: "אנחנו דנים בחלק אחד של הנכס", קבע תחילה **ההנדס מיכאלி**, "בזמן שהמדידות מתיחסות לחלק אחר שלו". אחר כך הוא חזר בו ותיקן: "זה אותם חלקים. אין לי כרגע את המדידות. המיקום אותו מיקום" (עמ' 5, ש' 8-14). גם **ההנדס ספייקובסקי** העיד, בהתייחס לתשריט המדידות לארנונה כי "ב-ג/1 אנחנו מדברים על תרשימים של קומה 1, דירה דרום מזרחית. התרשימים הזה מתאר את המקום שאנו צירתי בתרשימים של". יותר מזה קשה לי להגיד, כי אין פה בתרשימים מדידה, ויש רק את הסימון של הדירה. בתרשימים השני זה אותה קומה, אותו מקום, החלק השני של אותה דירה, כך נראה לי לפוי התרשימים". הוא נשאל: "כלומר התרשימים שהראית, זהה למעשה מה שאתה טוען, שתי יחידות דיר, מופיע גם ב-ג/1 כתשי יחידות דיר שונות?", והשיב בחוב. "מה אם אגיד לך שהיחידות אלה רשומות בטאבו משנת 1999 וכייחידות נפרדות?" - הייתה השאלה הבאה ועד התביעה השיב: "יכול להיות" (עמ' 9, ש' 7-15).

העיקר איננו, אחזר ואDIGISH, בעצם החוב. זה יש לשקוף את המצב בפועל ולא את הכרתה של העירייה בחוקיותו. ברם, משפטičבם שלוחיה של מחלוקת הארנונה בביתה של אדם, עומדים על מצבו הפיזי ואינם באים בטרונה קלשוי, סבירה היא הסתמכו על כך. גם בכר דיברה, בשינויים המתוחים, פרשת **בית אברמוביץ** הנזכרת:

"(הנאים) אפשרו לגורמי העירייה לבדוק את הנכס ואת מצב הדברים לאשורו. בעקבות הבדיקה שונה הסיווג ונגבתה ארנונה למגורים במשר קרוב לשנים שנים. בכל זאת עת שקטה העירייה אל שמריה. כל אפשרות עמדה לה לבדוק את ההתאמה לדיני התכנון והבנייה. היא לא עשתה כן. מה לה אפוא כי תלין, בחולף שנים כה רבות, על הנאים?" (ת"פ 10/7332 הנ"ל, בפסקה 14).

11. אך אףלו נקבע כי אין להעשים על גורמי השימור ועל מודדי הארנונה אחריות שאין הם אמורים לשאת בה, הרי שמן האמור ברי כי לא רק לאלה הייתה נגעה לבניין המתהווה. מפקחים של מחלוקת הפיקוח על הבניה, כך הועד והלאה זה רשום לעיל, פקדו גם הם את המבנה לאורכו של התהלים. הדבר כמו מובן מallow, שכן לגורמים אלה תפקיד מפתח במתן אישור לחיבורו של הבניין לאספקת חשמל ומים ולאכלוסו בדירותם. וכך בא

אני אל הראה אשר, להש��תי, מטילה את הצל הכבד ביותר על עמדת התביעה בפרשה זו: שנים ארוכות קודם שהוגש כתוב האישום, אך זמן רב לאחר חלוקתן הפיזית של היחידות, נערכו במבנה ביקורות של גמר בנייה. מאים באלו לא דבר, מעולם, בשימוש אסור.

בתאריך 17.1.1999 הוצאה הוועדה המקומית לתוכנן ובניה בתל אביב יפו אישור, הידוע גם כ"טופס 4", לחבר הבניין לחשמל, למים ולטלפון. "ניתן בהז אישור", כתבו בחתימת ידם ראש העירייה, מהנדס הוועדה המקומית ומנהל האגף לרישיון ופיקוח בעירייה, "כי ניתן לספק לייחידת המשולב (לבניין) אשר ברוח' בן יהודה 8 **ואשר נבנתה לפי היתר בנייה מס' 970262 מיום 30.3.97**" (ההדגשה הוספה).אמת, "نبנתה לפי היתר בנייה", ככלmor בהתאם לאמור בו ולא חריגה מהוראותיו.

המליצה למן תעודת גמר ("טופס 5") המאשרת לאכלס את המבנה, ניתנה כבר אז בידי אגף המים בעירייה, בידי מחלקת הדריכים ("מדריכות ועצים") ובידי מהנדסת מקלטים במחלקת הפיקוח על הבניה. מסיבה, שלא הובהרה לבית המשפט, לא הושלם ההליך. תעודת הגמר, ומספרה 215/2006, הונפקה רק בשנת 2006. היה זה לאחר שהושלים אישורן של יחידות העירייה השונות. היחידה האמונה על "שפוץ ושחזר" המליצה, בחודש דצמבר 2005, למן תעודת גמר. זאת, בלבד שתוטס רשותה של ליקויים בחזות הבניין, שהעירייה טרחה ורשמה את שמות האחראים להם מבין בעלי הנכסים ולשוווא תבקש לטור ביןם אחר הנאים. כמנה לשאיפר מנהל מחלקת הפיקוח על הבניה, **איןיג' דוד רבינוביץ**, בעקבות ביקורת שערכו אנשי במבנה בתאריך 3.12.2006, את הוצאתה של תעודת גמר. "פי היתר בנייה". - נפקק במסמך שעליו הוא חתום - "אפשר להוציא תעודת גמר". מזמן ארבעה ימים הוצאה התעודה כאמור. "הבניין (ב)רחוב בן יהודה מס' 8", נרשם בה, "نبנה לפי תנאי ההיתר".

12. כאן אומרת אלו השתיים: **ראשית**, מה לך מצע מובהק מזה כי הבניין כשר למהדרין מן המהדרין הוא? כלום ניתן לבוא בטרונה אל הנאים, ומסמכים אלה מונחים אל מולם להסתמך עליהם? וכלום ניתן ברכיניות לטעון כלפים דבר מה, ולא פחות מחמש שנים חולפות בין המסמכים הללו לבין הגשתו של כתוב אישום?

13. **שנית**, אך מובן כי ביקורות הגמר לא הקיפו אך את מה שהותר בשנת 1997. על אף, שבגדרו של הלין השימור ולפי ההחלטה מאותה שנה (**ת/9**) הורשה להוסיף לבניין עוד קומה ובכל קומה יחידת דיר נספת, ברוי כי מה שנבדק בעירייה קודם שאושרו החיבור לתשתיות ואחר כך האכלוס הוא המכשול, לרבות התאמתו של הבניין להיתרים קודמים משנות ה-30'.אמת, חזקה על מהנדסי העירייה כי בבואה לבחון אם נתקיים דרישותיו של היתר בנייה בודקים הם את הבניין כולו, מפנים ומחוץ. כך הוא דרך כלל, כך הוא בפרט עם העמדתו על רגליו של בגין, שעמד בלתי ראוי למגורים בטרם אוכלים מחדש. תעודת גמר שעליה הם חתוםים - ידע כל תושב - הרי היא אישור של בני סמכא, בני ה-סמכא, כי הבניין כולו, ממסד עד טפחות, על תלו עומד בהתאם לדיני התכנון והבנייה. אלה היו דבריו של **עד התביעה, המהנדס מיכאל**, בחקירה הנגדית:

"ש. מציג לך מסמכים של בקשה לביקורת גמר בנייה מס' 6.1.1999 וטופס 4 מ-1999.
תסכים איתני שאם יש טופס 4, בוצעה ביקורת בכל הבניין, בכל יחידה ויחידה?

ת. כ.

ש. כלומר תסכים איתני שאם עיריית תל אביב אומרת שב-1998 יש כאן 4 יחידות דיור, וב-1999.1.17 יש ביקורת וטופס 4, אותו מפקח היה אמור לראות את היחידות האלה, סביר להניח שהוא ראה?

ת. כ" (עמ' 5, ש' 17-23).

לנסינו של העד ליזוק פשר לקשי שהדברים מעוררים ולטעון כי החלוקת לארבע יחידות נעשתה רק לאחר שניתנה לבניין تعודת גמר (שם, בש' 27-29), אין על מה שישמור. אין הוא נתמך בכל ראייה שהוא. הוא נסתיר מניה וביה בחומר הראות שבתיק. הוא נסתיר בעדותה של גב' **אבן-דר** וממנה הובא בהרבה לעיל. הוא נסתיר ברישום ממראש המקרקעין. הוא נסתיר במידות לצרכי ארנונה. הוא נסתיר במכtabה של באת כוחה של **באוהאוס בע"מ** לבנק למשכנתאות (נ/2).

התוצאה

14. מזמן האינטראסים נוטה אפוא, ללא צל של ספק, לעברם של הנאשמים. הללו הסתמכו - הסתמכות מובהקת ועומקה היא - על התנהלותה של המאשינה באמצעות נציגיה המוסמכים. זו נטעה בהם תהושה מוצקה כי כל פגם לא נגע בשימוש, שעושים הם לאורך שנים ביחסות הדיור ואותן רכשו כדת וכדין. מן הבדיקה המשפטית פירושה של הסתמכות זו כי לא היה זה צודק להעמיד לדין את הנאשמים בגין השימוש האמור. פירושה, עוד, כי נתקיימו בנאשמים התנאים, המקיים להם הגנה לפי סעיף 208(ב) לחוק התקנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הינו כי "העברית נבראה שלא בידיעת(ם)" וכי הם "נקט(ו) את כל האמצעים הנאותים" לקיומה של ידיעה כאמור.

אלו השתיים - הגנה מן הצדק והגנתו של סעיף 208(ב) לחוק התקנון והבנייה - ניצבות, זו לימין הנאשמים וזה לשמאלים. בני הזוג **אבן-דר** זכאים בדיין.

ניתן היום, י"ד בסיוון תשע"ה (1 ביוני 2015), במעמד הצדדים.

(-) שופט