

תשובה לעתירה מטעם המשיבה 1

בבית משפט: מחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

עת"מ: 12405-12-21

קבוע לדין ליום: 3/2/2022 בשעה 10:00

בפני: כב' השופטת רחל ברקאי

העותרת:

אלישע ניקול, ת.ז. 012149852
ע"י ב"כ עו"ד גיא בית-און, מ.ר. 41837
מרח' מנחם בגין 7 רמת גן
טל': 03-9391070, פקס': 03-6914792

- נ ג ד -

המשיבים:

1. **עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, ח.צ. 520017393 בשם ומטעם מדינת ישראל**

ע"י עוה"ד רן שדה מ.ר. 19182 ו/או שושנה שדה מ.ר. 30943
ו/או ליטל פאשה מ.ר. 65705 ו/או מור הקריש מ.ר. 65680
ו/או הילה כץ בן ישי מ.ר. 69043 ו/או קרין דנון מ.ר. 72277
ו/או הילה כהן מ.ר. 80095-שדה ושות' משרד עו"ד ונוטריון
רח' אופנהיימר 7, ת.ד. 361 רחובות 7670100
טל': 08-9415022, פקס: 08-9495258
Sadeh@sadehlaw.com

2. **מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון**

באמצעות פרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)
דרך מנחם בגין 154, תל אביב
טל': 073-3924888, פקס': 02-6468005

המועד בו הומצאה הבקשה וההחלטה: 20/12/2021

המועד האחרון להגשת התשובה: 24/1/2022 (בהתאם להחלטה מיום 23/1/2022)

להלן נימוקי התשובה:

המשיבה 1 – "עמידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל (להלן: "עמידר") מתכבדת להגיש תשובה לעתירה שבכותרת.

1. עניינה של עתירה זו, נסבה על 2 טענות, האחת עיקרית והשנייה משנית.
2. טענתה העיקרית של העותרת הינה בבקשה להעביר את הדירה מושא העתירה ברח' ששת הימים 23/99 תל אביב (להלן: "הדירה") על שמה של הדיירת החוזית המנוחה מויאל עזיזה ז"ל סבתה של העותרת (להלן: "הדיירת החוזית ז"ל") ללא כל תשלום נוסף, כפי שיפורט להלן.
3. לטענת העותרת, על המשיבות לסיים את עסקת המכר ברישום הדירה על שם הדיירת החוזית ז"ל, היות ולטענתה תחשיב המכר של הדירה מתבצע לפי מס' הנפשות המתגוררת בדירה במועד הגשת הבקשה לרכישת הדירה בניגוד לטענת המשיבות כי תחשיב המכר מתבצע בין היתר לפי מס' הנפשות במועד הנפקת ההודעה על תנאי הרכישה, ובהתאם לנהלי המשיבה 2.

4. לשיטת העותרת במועד הגשת הבקשה לרכישת הדירה (17/10/17) מסי הנפשות שהתגוררו בדירה הינם הדיירת החוזית ז"ל ובנה המנוח ("משפחה + 1 ילד") מזכה אותה באחוז הנחה 82.5% ושווי הדירה לרכישה **הינו 501,035 ₪**. מנגד, המשיבות יטענו כי תחשיב המכר נעשה במועד הנפקת ההודעה על תנאי רכישה (7/3/18) כאשר במועד זה רק הדיירת החוזית ז"ל התגוררה בדירה היות ובנה נפטר, וע"כ מזכה אותה באחוז הנחה 57% שווי לרכישה **751,634**.
5. טענתה המשנית של העותרת, הינה בבקשה להשבת סך של כ- 19,000 ₪ ששילמה לטענתה ביתר ממועד התשלום על סיום עסקת המכר. לטענתה דמי המכר לא שולמו והושלמו על ידה במסגרת 180 הימים עד ולא יאוחר מיום 7/5/18, זאת מאחר ושוברי המכר לטענתה לא הופקו עבורה עם מתן ההודעה על תנאי הרכישה.
6. **בפתח הדברים, עמדתה של עמידר ברורה** – דין העתירה להידחות הן על הסף והן לגופה, עסקינן בעתירה שאין לה כל ביסוס חוקי ודינה להידחות (!) עמידר מצטרפת לכל האמור והנטען בתשובת המשיב 2 על נספחיה לפיה חובת המשיבים שלא לבצע עסקת מכר המנוגדת לתנאי חוק הדיור הציבורי, כמפורט בתמצית להלן.
7. להלן מועדים חשובים :
- 17/10/17 - בקשת הדיירת החוזית ז"ל לרכישת הדירה ;
 1/2/18 - מויאל דוד בנה של הדיירת החוזית ז"ל נפטר ;
 7/3/18 – הונפקה לראשונה הודעה על תנאי הרכישה לפי מסי נפשות: "משפחה + 1 ילד" אחוז הנחה 82.5% שווי לרכישה **501,035 ₪**. (החישוב נעשה בהנחה שבנה של הדיירת החוזית ז"ל מתגורר בדירה היות והדיירת החוזית ז"ל והעותרת לא עדכנו את המשיבות על דבר הפטירה).
 12/8/18 - הדיירת החוזית ז"ל נפטרה ; (ביום 6/6/19 ניתן בעניינה צו ירושה).
 6/9/18 - מסתיימים 180 הימים להשלמת התמורה בגין עסקת המכר ;
 20/3/19 - שולם התשלום האחרון בגין עסקת המכר ;
 4/11/19 - עמידר קיבלה לראשונה צילום צו ירושה ובתחילת 12/19 קיבלה עמידר צו ירושה מקורי ;
 17/8/20 - החלטת ועדת חריגי מכר מטעם המשיב 2, לפני משורת הדין אישרה את עסקת המכר בכפוף לעדכון גובה ההנחה נוכח פטירת בנה של הדיירת החוזית ז"ל ;
 6/9/20 – מכתב עמידר לעותרת לפיו העותרת נדרשת להוסיף הפרש בגין מות בנה של הדיירת החוזית ז"ל ;
 9/9/20 – הודעה שניה ומעודכנת על מחיר הדירה, מסי נפשות: יחיד, אחוז הנחה 57% שווי לרכישה **751,634** עפ"י החלטת ועדת חריגים מיום 17/8/2020.
- מועד הפטירה הובא לידיעת עמידר לאחר הנפקת ההודעה על תנאי הרכישה, ורק בסיום התשלומים על ידי העותרת.**
8. טענה מקדמית : דין העתירה סילוק על הסף מחמת שיהוי ניכר וחוסר תום ליבה של העותרת.
- א'. ביום 17/8/2020 נתקבלה החלטת ועדת חריגי מטעם המשיב 2 כי לפני משורת הדין עסקת המכר מאושרת וזאת בכפוף לעדכון גובה ההנחה לפי מסי נפשות וביום 6/9/2020 וביום- 9/9/2020 הוצאו לעותרת מכתבים כי שווי הרכישה העדכני והנכון הינו 751,634 ₪.
- ב'. המועד להגשת עתירה מנהלית התוקפת את החלטת הרשות הינה 45 ימים לבית משפט לעניינים מנהלים.
- ג'. אולם, רק ביום 7/12/2021 הגישה העותרת את העתירה דן וזאת בשיהוי ניכר של למעלה משנה ממועד החלטת ועדת חריגי מכר, כאמור (!)

ד'. אם לא די בכך, העתירה נגועה בחוסר תום לב שעה שעל העותרת להיכנס בשערי בית המשפט הנכבד בידיים נקיות ובמה דברים אמורים:

ה'. העותרת לא פעלה לעדכן את המשיבות כי חל שינוי ביחס למס' הנפשות המתגוררות בדירה וזאת כאשר רשום ברחל ביתך הקטנה על גבי ההודעה על תנאי הרכישה **שיצאה לאחר פטירת בנה של הדיירת החוזית ז"ל**, כי מס' הנפשות "משפחה + ילד 1".

ו'. אלא מאי? במעמד בו התיק נבחן שכל התשלומים, האישורים והמסמכים נמצאים תקינים הוברר כי בנה של הדיירת החוזית ז"ל נפטר עובר למועד הנפקת ההודעה על תנאי רכישה, ולא מן הנמנע כי העותרת הסתירה פרט מהותי זה כדי לרכוש את הדירה הציבורית בסכום **מופחת של 200,599 ₪**, וזאת כאשר עניין לנו בכספי ציבור שהשימוש בו נעשה במשורה ובקפידה.

ז'. נראה כי העותרת ידעה על דבר הטעות או לכל הפחות היה עליה לדעת כי אינה זכאית לרכישת הדירה על פי החוק בתנאים שהובאו לידה בהודעה על תנאי הרכישה, וחרף זאת איננה פעלה בניקיון כפיים אל מול הקופה הציבורית.

9. **התייחסות (בתמצית) לטענות העותרת, היות ועמידר מצטרפת לכל האמור והנטען בתשובת המשיב 2:**

לגבי הטענה המרכזית,

א'. אין מחלוקת כי בעת הוצאת ההודעה על תנאי רכישה, הדיירת החוזית ז"ל התגוררה בגפה בדירה היות ובנה נפטר קודם לכן, ולכן הזכאות הינה בשווי שך 57% משווי הדירה ולא 82% כפי שחושב תחילה כאשר כללו את בנה של הדיירת החוזית ז"ל, בהתאם לסעי' 3(א) לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) תשכ"ט – 1998 (להלן: "החוק") כפי שהובא בפירוט על ידי המשיב 2.

ב'. המועד הקובע לביצוע תחשיב המכר הינו מועד הנפקת ההודעה על תנאי רכישה שהינו בבחינת "הצעה" ולא מועד הגשת הבקשה לרכישת הדירה כפי שטוענת העותרת.

ג'. אין היגיון ואין כל נפקות בטענת העותרת כי המועד הקובע לביצוע תחשיב המכר הוא מועד הגשת הבקשה לרכישת הדירה, וזאת משום שבמועד הגשת הבקשה לרכישת הדירה, **הדיירת החוזית ז"ל כלל לא ידעה את מחיר הדירה ואת שווי של המענק המותנה ועל כן לא ניתן לומר שגמרה בדעתה להתקשר עם המשיבות לצורך ביצוע רכש הדירה.**

ד'. זכות הרכישה של הדיירת החוזית ז"ל התגבשה ביום 7/3/18 עם ההודעה על תנאי הרכישה הכוללת את הפרטים ושווי המכר ולאחר שהדיירת החוזית ז"ל שילמה את דמי הטיפול בסך 1,800 ₪ המהווה "קיבול" להצעה.

ה'. במועד הגשת הקשה לרכישת הדירה לא משתכלל שום חוזה בין המדינה לזכאי, אלא רק עם שליחת ההודעה על תנאי הרכישה (עע"מ 8734/19 **אסתר ביטן נ' משב"ש**).

ו'. עניין לנו בטעות **בכריתת החוזה**, היות והטעות בחישוב מכר הדירה נבעה מהעובדה שהדיירת החוזית ז"ל ואו העותרת לא טרחו לעדכן את המשיבות בדבר פטירת בנה של הדיירת החוזית ז"ל. **המדובר בחוסר הוגנות של העותרת ולכן קיבלה הצעת רכישה שאינה תואמת את סטטוס הזכאי ובהתאם לכך אינה תואמת את החוק ואת הזכאות למשפחה.**

ז'. הדין מתיר את מכירת הדירה על פי תנאי חוק הדיור הציבורי רק למי שממלא את תנאי הזכאות, ומשהעותרת לא ממלאת אחר תנאי חוק הדיור הציבורי קמה למשיבות הזכות החוקית לבטל את הסכם המכר, אם מחמת טעות ואם מחמת הטעיה וזאת בין היתר מכוח הפרת תנאי ההצעה על ידי העותרת.

ח'. על המשיבות החובה להימנע ממכירת הדירה שמנוגדת לתנאי חוק הדיור הציבורי.
ט'. חרף זאת, ולפנים משורת הדין, על אף שהעותרת לא עמדה בביצוע תשלומי המכר במסגרת 180 הימים וקמה למשיבות הזכות החוקית לבטל את הסכם המכר, המשיב 2 אישר להמשיך את המכר וזאת בכפוף לשינוי התנאים בהתאם למס' הנפשות העדכני.

10. לגבי הטענה המשנית,

א'. ראשית, אי מתן השוברים עם הנפקת ההודעה על תנאי הרכישה אם לאו, אין ולא יכול להיות בכך כדי להכשיר ולהשלים את עסקת המכר כפי שטוענת העותרת שהינה מנוגדת לדין ולפסיקה.
ב'. יובהר כי האופן בו ניתנים התשלומים, בניגוד לשוברי תשלום על שכ"ד שניתנים מדי חודש, במקרה של רכישה, ניתנים שוברים רק כאשר השובר הקודם משולם. לפיכך, הטענות בעניין זה נדחות גם הן.
ג'. לציין, ביום 7/3/2018 עם הנפקת ההודעה על תנאי הרכישה הופקו שוברים כפי המצוין בהודעה, דמי טיפול ע"ס 1,800 ₪ ומקדמה ע"ס 24,962 ₪.
ד'. יתרת התשלומים משולמת עפ"י הודעת הזכאי האם במזומן ו/או במשכנתא ו/או הלוואה ו/או כל אמצעי תשלום אחר.
ה'. לאחר תשלום מלא הרכישה עפ"י ההודעה הראשונה ובטרם הזמנת העותרת לחתימה התיק נבחן שכל התשלומים, האישורים והמסמכים נמצאים ותקינים.
ו'. במעמד הבחינה הבוחן הבחין שיש בתאריכים ביום הפקת ההודעה על המחיר ותאריכי הפטירה עפ"י תעודות הפטירה הוצגו מאוחר יותר.
ז'. במצב זה הרכישה לא יצאה אל הפועל ובקשה הועברה לוועדת חריגים של המשיב 2 שאישרה כאמור את המכירה ביום 17.8.2020 ובתנאי הוצאת הודעה על המחיר העדכני.
ח'. העותרת פנתה בשנית לוועדת חריגים אצל המשיב 2 לקבלת ארכה לרכישת הדירה עפ"י ההודעה על המחיר השנייה. וועדת חריגים אישרה הבקשה ביום 17.3.21.10.
ט'. העותרת הציגה אישור עקרוני לקבלת הלוואה מבנק טפחות ביום 4.5.2021.11. העותרת קיבלה התחייבות ראשונית לטובת בנק טפחות ביום 25.5.21.
י'. אולם, העותרת לא השלימה את הרכישה ולפיכך הוצאה הודעה אוטומטית על ביטול המכר.
י"א. לפיכך, דין טענת העותרת להשבת כספים ששולמו על ידה בגין שכר דירה להידחות, יובהר כי כל עוד העותרת ממשיכה להחזיק בדירה, וכל עוד לא השלימה את הליך המכר, עליה לשלם דמי שכירות חודשיים, ככל דיירי הדיור הציבורי.

11. אשר ליתר הטענות כפי שהן עולות בעתירה, עמידר מצטרפת לכל האמור והנטען בתשובת המשיב 2 על נספחיה.

12. אשר על כן, בית המשפט הנכבד מתבקש לדחות את העתירה תוך חיוב העותרת בהוצאות משפט בשכ"ט עו"ד כחוק כשסכומים אלה נושאים הפרשי ריבית והצמדה כדין מיום פסיקתם ועד ליום תשלומם בפועל.
* תגובה זו נתמכת בתצהירו של נציג עמידר.



רן שדה, עו"ד
ב"כ עמידר



ליטל פאשה, עו"ד
ב"כ עמידר

תצהיר

אני הח"מ אגב לנק"י ת.ז. 053948485 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת ואם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. תצהיר זה ניתן בתמיכה לתגובת עמידר לעתירה מנהלית 12-12-12405 אלישע ניקול נ' עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל ונגד משרד הבינוי והשיכון.
2. אני משמש בתפקיד רכז - אב"ר אצל עמידר.
3. העובדות האמורות בסעיפים 1-12 הינן נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי מכוח תפקידי, מבדיקות שערכתי ומעיון במסמכים שהוצגו בפניי.
4. זה שמי, זו חתימתי להלן, ותוכן תצהירי לעיל אמת.

חתימת המצהיר

אישור

הריני מאשר, כי ביום 24/1/22, הופיעה לפני עו"ד רן שגב, מר יו"ר לנק"י ת.ז. 053948485 שזוהה/תה על-ידי והמוכרת לי אישית כלקוח/ה קבוע/ה. החופעה לפני בוצעה באמצעות היוועדות חזותית, כאשר המצהיר/ה מופיע/ה לפני על גבי הצג, עת הצהרתו/ה מושא האימות לפניו/יה והוא/היא מצהיר/ה בפני כי הוא/היא מצויה במדינת ישראל בזמן החתימה והאימות והוא/היא מסכים/ה לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו. לאחר שהוזהרתי את המצהיר/ה, כי עליו/יה להצהיר את האמת, וכי הוא/היא צפוי/יה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תיעשה כן, אישר/ה הנ"ל את נכונות הצהרתו/ה אשר הוצגה לי במלואה במסגרת ההיוועדות החזותית וחותם/ה עליה מולי.

רן שגב עו"ד
מ.ר. 19182

חתימת עורך דין