



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

12 במאי 2022

לפני כבוד השופטת הבכירה רחל ברקאי

עת"מ 12405-12-21 אלישע נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

**ניקול אלישע
ע"י ב"כ עו"ד גיא בית און**

העותרת

נגד

**1. עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד ליטל פאשה**

המשיבות

**2. משרד הבינוי והשיכון/המשרד הראשי
ע"י ב"כ עו"ד הילה גורדון**

פסק דין

1
2 עניינה של עתירה זו בבקשת העותרת להעביר את הדירה מושא העתירה, ברחוב ששת הימים 23/99
3 תל אביב (להלן: "הדירה") על שמה של הדיירת החוזית - היא המנוחה עזיזה מויאל ז"ל (להלן:
4 "הדיירת המנוחה"), היא סבתה של העותרת, ללא כל תשלום נוסף אותו דורשות ממנה המשיבות
5 וכן לבטל את חיובי דמי השכירות בתקופה שלאחר אישור המכר.
6
7

העובדות לצורך העניין

- 8 1. העותרת היא נכדתה והיורשת היחידה של הדיירת המנוחה, אשר היתה דיירת דיור ציבורי
9 והתגוררה בדירה יחד עם בנה ז"ל.
10
- 11 2. ביום 17.10.2017 הוגשה בקשה לרכישת הדירה על ידי הדיירת המנוחה כאשר בהרכב
12 המשפחה צויין כי היא מתגוררת עם בנה הבגיר.
13
- 14 3. ביום 7.3.2018 שלחה המשיבה 1 (להלן: "עמידר") אל המשפחה, הודעה על תנאי רכישה
15 כאשר שווי הדירה לשם מתן הנחת מחיר ניתן להרכב של "משפחה". היינו, על בסיס
16 ההצהרה כי בדירה מתגוררת הדיירת המנוחה – כדיירת זכאית ובנה הבגיר. הרכב משפחתי
17 זה זיכה את הדיירת המנוחה בהנחה משווי הדירה בשיעור של 82.5% ושווי הדירה לתשלום
18 עמד על סך של 501,035 ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

12 במאי 2022

לפני כבוד השופטת הבכירה רחל ברקאי

עת"מ 12405-12-21 אלישע נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

- 1 4. עוד נקבע באותה הודעה, כי תשלום מלוא התמורה חייב להתבצע בתוך 180 יום אחרת
- 2 יוביל הדבר לביטול הצעת המכר. כן נקבע, כי עמידר רשאית לבטל מכר הדירה ככל שיתגלה
- 3 כי המציע הצהיר הצהרה שאיננה נכונה.
- 4
- 5 5. ביום 12.6.2018 שולם סך של 1,800 ₪ בגין דמי טיפול.
- 6
- 7 6. ביום 12.8.2018 נפטרה הדיירת המנוחה (ביום 6.6.19 ניתן בעניינה צו ירושה). בהתאם, ועל
- 8 מנת שהיורשים יוכלו להשלים את רכישת הדירה הם התבקשו להמציא צו ירושה, מאחר
- 9 ועל פי חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), תשנ"ט – 1998 (להלן: "חוק זכויות רכישה")
- 10 ככל שההודעה על תנאי הרכישה עודנה בתוקף ביום הפטירה, היורשים רשאים להשלים
- 11 הרכישה.
- 12
- 13 7. ביום 6.9.2018 הסתיימו 180 הימים להשלמת התמורה בגין עסקת המכר.
- 14
- 15 8. ביום 20.3.2019 שולם התשלום האחרון בגין עסקת המכר, בהתאם לשוברי תשלום
- 16 שהנפיקה עמידר.
- 17
- 18 9. ביום 4.11.2019 התברר לעמידר בדיעבד, לאחר קבלת צו הירושה של הדיירת המנוחה, כי
- 19 בנה המנוח נפטר עוד קודם למועד פטירתה (ביום 1.2.2018) ועל כן בניגוד להצהרת הדיירת
- 20 המנוחה בעת הגשת בקשת הרכש הרי, שבמועד ההודעה על תנאי הרכישה המצב המשפחתי
- 21 היה שונה. היינו, לא היה זה מצב משפחתי כפי שהוצהר של דיירת זכאית +בנה. כי אם אך
- 22 דיירת זכאית שאז, שיעור ההנחה נמוך יותר. על שינוי נסיבות זה לא נמסר עדכון למשיבות
- 23 בזמן אמת.
- 24
- 25 10. ביום 17.8.2020 ניתנה החלטת ועדת חריגי מכר מטעם המשיב 2 (להלן: "משרד הבינוי
- 26 והשיכון") כי לפני משורת הדין אושרה עסקת המכר ואולם, זאת בכפוף לעדכון גובה
- 27 ההנחה וזאת נוכח פטירת הבן.
- 28
- 29 11. ביום 6.9.2020 שלחה עמידר לעותרת דרישה להוסיף את ההפרש בין ההנחה שניתנה לה
- 30 לבין שיעור ההנחה לו היא זכאית.
- 31
- 32 12. ביום 9.9.2020 נשלחה הודעה שניה ומעדכנת אודות מחיר הדירה ולפיה שיעור ההנחה הוא
- 33 57% כאשר שווי לרכישה הוא 751,634 ₪ על פי החלטת ועדת החריגים מיום 17.8.2020.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

12 במאי 2022

לפני כבוד השופטת הבכירה רחל ברקאי

עת"מ 12405-12-21 אלישע נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

טענות העותרת

13. לטענת העותרת הן מכוח הדין והן מכוח הפסיקה יש לקבוע, כי מועד הגשת הבקשה לרכישת הדירה (17.10.17) הוא המועד הקובע לעניין המצב המשפחתי המזכה בהנחה. נטען כי הזכאות להנחה מבוססת על מצב העבר ועד נכון ליום הגשת הבקשה, וכי מקום בו אין חולק כי הבן המנוח התגורר עם הדיירת המנוחה במשך שנים ארוכות בדירה ובפרט במשך 5 שנים עובר להגשת הבקשה וגם במועד הגשת הבקשה ועד יום פטירתו, אזי הזכאות נבחנת לאותו מועד ושינויים החלים לאחר הגשת הבקשה אינם רלבנטיים לצורך הענקת הזכאות.

14. עוד נטען כי יש לדחות את טענת עמידר כי היתה רשאית לגבות תשלומי דמי שכירות לאורך התקופה בה לא שולמה תמורה המכר. לטענת העותרת העיכוב בתשלום נבע מעיכוב עמידר בהוצאת שוברי תשלום.

טענות המשיבות

15. לטענת המשיבות יש לסלק העתירה על הסף מחמת שיהוי בהינתן העובדה כי עתירה זו מבקשת לתקוף את החלטת ועדת חריגי משרד הבינוי והשיכון מיום 17.8.2020, בעוד שעתירה זו הוגשה רק ביום 7.12.2021, בחלוף למעלה משנה תמימה ממועד מתן ההחלטה. עוד נטען לסילוק על הסף מחמת העדר ניקיון כפיים מחמת אי גילוי מידע רלבנטי – דבר פטירתו של הבן המנוח.

16. לגופו של עניין נטען, כי המועד הקבוע לעניין שיעור ההנחה שניתן הוא מועד הנפקת ההודעה על תנאי הרכישה. היינו, ביום 7.3.18. ומשאין חולק כי במועד זה לא היה עוד הבן המנוח בן החיים והדיירת המנוחה התגוררה בגפה בדירה הרי שזכות ההנחה צריכה להיות בשיעור של 57% ולא כפי שניתן תחילה. לטענת המשיבות הן לא ידעו על דבר פטירתו של הבן רק עד לאחר פטירת הדיירת המנוחה וכי איש מיורשי הבן המנוח לא עדכן אותן בנדון.

דיון והכרעה

17. לאחר שחזרתי והפכתי בטענות הצדדים ראיתי לנכון להורות על דחיית העתירה הן מטעמי שיהוי והן לגופו של עניין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

12 במאי 2022

לפני כבוד השופטת הבכירה רחל ברקאי

עת"מ 12405-12-21 אלישע נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

18. שיהוי - עניין לנו בעתירת העותרת המבקשת לתקוף את החלטת ועדת חריגי משרד הבינוי והשיכון מיום - 17.8.2020, המודיעה כי לפני משורת הדין עסקת המכר מאושרת בכפוף להשלמת תשלום ולכל המאוחר ביום 6.9.20 או 9.9.20 אז הוצאו לעותרת מכתבים כי שווי הרכישה העדכני הנדון הוא 751,634 ₪.
מקום בו הוגשה עתירה זו רק ביום 7.12.2021 הרי שיש לזקוף לחובתה שיהוי ניכר של למעלה משנה תמימה ממועד מתן ההחלטה.
אין בחילופי דברים בין העותרת למשיבות כדי לעצור את מניין מרוץ הימים.

19. לגופו של עניין – גם לגופו של עניין לא מצאתי כל בסיס משפטי לקבל את עמדת העותרת. החלטת המשיבים סבירה ולא מצאתי כי נפל בה כל פגם או פסול אשר יצדיק את התערבות בית המשפט בהחלטת המשיבות.

20. במועד הגשת הבקשה לרכישת הדירה לא משתכלל חוזה בין המשיבות לבין הדייר הזכאי אלא רק עם שליחת ההודעה מטעם המשיבות על תנאי הרכישה, כי אז ורק אז, מודיעה הרשות על תנאי הרכישה הכוללת פרטים רלבנטיים, לרבות שווי המכר. ורק בעת שהדיירת החוזית ז"ל שילמה את דמי הטיפול בשיעור של 1,800 ₪ התקיים הקיבול להצעה.
במקרה דומה למקרה הנדון קבע בית המשפט העליון (ראו ע"א 8734/19 **אסתר ביטון נ' עמידר** (ניתן ביום 2.8.20)), כי המועד הקובע לבחינת הזכאות לרכוש הדירה הוא, לכל המוקדם, מועד קבלת ההחלטה בבקשה ולא במועד הגשת בקשת הרכישה.

עוד נקבע כי :

”ככלל, מחויבת רשות מינהלית לשוב ולעייין בהחלטותיה מקום בו התברר כי חל שינוי בנסיבות המצדיק זאת, במיוחד כאשר שינוי ההחלטה עולה בקנה אחד עם האינטרס הציבורי (ראו: ע”א 3604/13 מנהל רשות המסים נ’ אייזינגר, [פורסם בנבן] פסקה 17 (10.5.2015) והאסמכתאות שם).“

..... תכליות חוק הדיור הציבורי, ובהן חלוקת המשאב של דיור ציבורי לאלו הנזקקים לו בהתאם לעקרונות של שוויון וצדק, מחייבות פרשנות לפיה זכאותם של המבקשים לרכישת דירות בדיור הציבורי תיבחן בהתאם לצרכיהם האמתיים ומצבם בעת חלוקת המשאב הנדון, וזאת אף אם הדבר יהיה כרוך בשינוי החלטה קודמת שהתקבלה על בסיס נסיבות שהיו נכונות בשעתו. כך למשל, אם במועד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

12 במאי 2022

לפני כבוד השופטת הבכירה רחל ברקאי

עת"מ 12405-12-21 אלישע נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

1 הגשת בקשה לרכישת דירה בדיוור הציבורי עונה פלוני על הגדרת הזכאות
2 שבחוק, אך בתקופה שבין הגשת הבקשה לבין קבלת ההחלטה בעניינינו (או אף
3 בתקופה שבין קבלת ההחלטה בעניינינו לבין מימושה) הוא מפסיק להיכלל
4 בהגדרה זו, שכן הוא יורש דירה אחרת בשווי שעולה על 350,000 ש"ח, קשה
5 להלום שבנסיבות אלה זכאותו תעמוד בעינה על חשבון מחוסרי דיוור הממתינים
6 בתורם לקבלת דיוור ציבורי, והדברים ברורים. יובהר, עם זאת, כי במצב הרגיל,
7 וכל עוד הזכאי אינו מצהיר על שינוי הנסיבות – החזקה היא כי הנסיבות שהיו
8 נכונות בעת הגשת הבקשה עומדות בעינן גם בעת מתן ההחלטה ומימוש
9 הזכאות."

10
11 דברים אלו בלשונם יפים אחד לאחד גם לענייננו.

12
13 21. במועד מתן ההחלטה על מימוש הזכות השתנו הנסיבות העובדיות מאלו עליהן הוצהר
14 במועד הגשת הבקשה, היינו, הבן המנוח לא היה עוד בן החיים.
15 עובדה זו לא היתה ידועה למשיבות בעת מתן הצעת הרכש. משגילו הן בדיעבד עובדה זו
16 ומכוח מחויבות הרשות המינהלית לשוב ולעין בהחלטותיה, מקום בו התברר כי חל שינוי
17 בנסיבות המצדיק זאת, הרי שיש לקבוע כי המשיבות פעלו כדין עת דרשו מהעותרת
18 להשלים את הפער בשיעורי ההנחה שניתנו כדיירת המנוחה.

19
20 22. בהינתן כל האמור לעיל, לא נותר לי אלא לדחות טענות העותרת.
21 משהגעתי לתוצאה זו אינני רואה לנכון להידרש לטענת המשיבות בדבר העדר תום לב של
22 הדיירת המנוחה עת לא עידכנה את המשיבות בדבר מותו של הבן המנוח. בין מועד פטירת
23 הבן המנוח ובין הצעת הרכש של המשיבות חלפו פחות מ- 30 יום. יש להניח כי הדיירת
24 המנוחה היתה עסוקה באבלה על מות בנה וטענת המשיבות המבקשות ליחס לה חוסר תום
25 לב מן הראוי היה שלא תיטען.

26
27 23. אשר לדרישת העותרת להשבת דמי שכירות אף היא דינה להדחות.
28 כמפורט לעיל, משהתברר שינוי הנסיבות בדבר פטירת הבן המנוח והוצאה לעותרת ביום
29 17.8.2020 הודעה על המחיר העדכני לתשלום – ועל אף ארכות שניתנו לה לא הסדירה
30 העותרת התשלום יש לקבוע, כי לא הושלם הליך המכר ומשכך עליה לשלם דמי שכירות
31 חודשיים ככל דייר ציבורי.
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

12 במאי 2022

לפני כבוד השופטת הבכירה רחל ברקאי

עת"מ 12405-12-21 אלישע נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

סוף דבר

24. העתירה נדחת. הן מטעמי שיהוי והן לגופו של עניין. המלצתי למשיבות כי בנסיבות העניין יאפשרו באופן חריג לעותרת להשלים את הליך המכר בתוך פרק זמן קצוב בן 3 חודשים מיום מתן פסק הדין.

כך ובהתאם לא ראיתי ליתן צו להוצאות.

ניתן היום, י"א אייר תשפ"ב, 12 מאי 2022, בהעדר הצדדים.

רחל ברקאי, שופטת בכירה