# בית משפט לעניינים מנהליים חיפה עת"מ 38146-07-22

**בפני כבוד השופט דניאל פיש**

**קבוע ליום 22/12/2022 בשעה 10:30**

**העותרים** **1.**  **פואד בוטרוס, ת"ז 321554610**

 **2.**  **ראניה בוטרוס, ת"ז 321554628**

 ע"י ב"כ עו"ד גיא יעקב (מ.ר. 46868)

 **לפי כתב מינוי מהלשכה לסיוע משפטי בחיפה**

 מרח' לוחמי הגטאות נהריה 2244631

 טל': 049920006 פקס: 049920007

 **- נ ג ד -**

**המשיב**  **משרד הבינוי והשיכון**

 ע"י פרקליטות מחוז חיפה - אזרחי

 מרח' שד' פלי"ם 15א חיפה 3309519 ת"ד 550

 טל': 073-3921400 פקס: 02-6467069

 כתובת דוא"ל: Ez\_haifa@justice.gov.il

**תשובה לעתירה מטעם המשיב**

**המשיב, משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), מתכבד להגיש תשובה מטעמו לעתירה דנן, זאת כדלקמן. בהתאם לעמדת המשרד יש לדחות את העתירה; החלטת המשרד בעניינו של העותר הינה החלטה סבירה, ניתנה בסמכות ובהתאם לדין ולנהלי המשרד.**

**פתח דבר**

1. ענייננו בעתירה נגד החלטת ועדת האכלוס העליונה של משרד הבינוי והשיכון (לעיל ולהלן: "**המשרד**") מיום 26.6.22, אשר דחתה את בקשת העותרים לקבל זכויות "דייר ממשיך" בדיור ציבורי, היות שהעותרים אינם עונים על הגדרת "דייר ממשיך" בהתאם להוראות החוק ונהלי המשרד.
2. דין העתירה להידחות בהיות החלטת המשיב נכונה, ראויה ותואמת את נהלי וכללי המשיב. ההחלטה אינה חורגת ממתחם הסבירות באופן המצדיק התערבות בית המשפט הנכבד, הכל כפי שיפורט להלן.

**תמצית העובדות**

1. העותרים הינם הוריו של הדייר החוזי, יוחנה בוטרוס ת.ז 321554636 ז"ל (להלן: **"הדייר החוזי"**), שנפטר ביום 3.3.22, ושהתגורר בדירת דיור ציבורי ברחוב קיבוץ גלויות 54/1, נהריה (להלן: **"הדירה**" או "**הדירה הציבורית**"), מיום 18.1.18 עד פטירתו (כאמור, ביום 3.3.22).

**העתק תעודת פטירה מצורף ומסומן נספח א'**

**העתק חוזה השכירות מצורף ומסומן נספח ב'**

1. העותרים הגישו בקשה מיום 23.3.22 לקבלת זכויות חוזיות כדיירים ממשיכים בדירת בנם ז"ל (להלן: "**הבקשה**")

**העתק בקשת העותרים מיום 23.3.22 מצורף ומסומן נספח ג'**

1. בקשתם של העותרים נדחתה על ידי וועדת לגליזציה מטעם חברת עמיגור ביום 13.4.22, מהטעם שהבקשה אינה עומדת בתנאים הקבועים בחוק זכויות דייר ממשיך, לצורך הכרה כ"דייר ממשיך".

**העתק החלטת ועדת לגליזציה מצורף ומסומן נספח ד'**

1. על החלטת ועדת לגליזציה, הוגש ערר לוועדה העליונה מטעם המשיב (להלן: "**הוועדה**").
2. ביום 26.6.22 דנה הוועדה בעניינם של העותרים והחליטה לדחות את בקשתם מפני שבנם ז"ל (הדייר החוזי),אינו עונה על הגדרת "זכאי", והעותרים עצמם אינם עונים על כללי הזכאות לדיור ציבורי (להלן: **"ההחלטה"**).

**העתק החלטת הוועדה מיום 26.6.22 מצורף ומסומן נספח ה'**

**העתק פרוטוקול הוועדה מיום 26.6.22 מצורף ומסומן נספח ו'**

1. במסגרת ההחלטה נרשם בין היתר כך:



**המסגרת הנורמטיבית**

1. במוקד העתירה דנן עומדת השאלה אודות זכאות העותרים בדירה הציבורית מושא העתירה, והאם הם נחשבים כ'דיירים ממשיכים' בהקשר זה אם לאו.
העותרים אינם עונים על התנאים הדרושים לצורך הכרה כ "דייר ממשיך", הכל כפי שיפורט להלן.
2. סעיף 1 (סעיף ההגדרות) לחוק זכויות הדייר בדיור ציבורי, תשנ"ח-1998 (להלן: **"החוק**"), מגדיר "דייר ממשיך" ו- "זכאי", לאמור:

"[...] **"דייר ממשיך" - בן זוג של זכאי שנפטר או של זכאי שעבר להתגורר במוסד סיעודי, לרבות הידוע בציבור כבן זוגו, וכן ילדו, נכדו, הורהו או מי שהזכאי היה אפוטרופסו, ובלבד שהוא התגורר עם הזכאי בדירה הציבורית תקופה של שלוש שנים לפחות בסמוך למועד פטירת הזכאי או למועד שבו עבר הזכאי להתגורר במוסד הסיעודי;**

[...]

**"זכאי" - מי שמתגורר בדירה ציבורית תקופה של חמש שנים לפחות, ואין בבעלותו, או בבעלות קרובו, דירה או מקרקעין אחרים;** [...]" (הדגשה אינה במקור – הח"מ)

1. סעיף 3 לחוק זכויות הדייר בדיור ציבורי קובע לאמור:

"**(א) נפטר זכאי או עבר להתגורר במוסד סיעודי, לא יהיה הדייר הממשיך רשאי להמשיך ולהתגורר בדירה הציבורית עם קרוביו, והוא יפנה את הדירה הציבורית בתוך תשעה חודשים מהמועד שבו נמסרה לו הודעה מאת משרד הבינוי והשיכון, בדבר אי-זכאותו לדירה ציבורית לפי הכללים.**

 **(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על דייר ממשיך שמוקנית לו זכות לדירה ציבורית לפי הכללים, ויראו אותו כמי שבא בנעלי הזכאי לכל דבר ועניין; ואולם היתה לדייר ממשיך כאמור זכות לדירה ציבורית בשטח אחר מהדירה הציבורית שבה התגורר הזכאי – יפנה את הדירה הציבורית שבה התגורר, לדירה הציבורית שהוקצתה לו לפי הכללים."** (הדגשה אינה במקור – הח"מ)

1. עולה, כי לפי סעיף 3 לחוק זכויות הדייר בדיור ציבורי, הזכאות להקניית זכות חוזית ל'דייר ממשיך' בדירה הציבורית בה הוא מתגורר מותנית, בין היתר, בכך שבעל הזכות החוזית שנפטר עונה על הגדרת "זכאי", ושהדייר הממשיך עונה בעצמו על כללי הזכאות לדיור ציבורי. מדובר בתנאים מצטברים.

**עמדת המשיב – דין העתירה להידחות**

1. דין העתירה להידחות מאחר שלא נפל כל פגם בהחלטה הדוחה את בקשת העותרים להקניית זכויות חוזיות של דייר ממשיך, זאת מן הטעם שההחלטה תואמת במלואה את הוראות החוק ונהלי המשיב, התקבלה בהליך ראוי ובסמכות, על סמך מכלול הראיות שהוצגו בפני המשיב, ותוך הפעלת שיקול דעת ענייני ומקצועי.
2. הועדה העליונה בחנה את בקשת העותרים והחליטה, שהם אינם זכאים להקניית זכויות חוזיות כ"דייר ממשיך".
3. בנם של העותרים ז"ל, הדייר החוזי עימו התגוררו העותרים,אינו עונה על הגדרת "זכאי" בסעיף 1 לחוק, מפני שלא התגורר בדירה הציבורית תקופה של 5 שנים לפחות. ממילא, אין העותרים עונים על הגדרת "דייר ממשיך" ודי בכך על-מנת לדחות את העתירה.
4. למעלה מהצורך (ובניגוד לטענת העותרים בס'.....לעתירה), בחנה הוועדה את קיום התנאי הנוסף הנדרש לצורך הכרה כ"דייר ממשיך" - זכאות עצמית לדיור ציבורי – וקבעה כי העותרים אינם עונים בפני עצמם על כללי הזכאות לדיור ציבורי, זאת בהיעדר מספר נפשות מזכה והרכב הכנסה מזכה.
5. לא למותר לציין, במסגרת ההחלטה מיום 26.6.22 נרשם כי: "זכאים לקבלת סיוע בדיור ציבורי הן משפחות שאין ולא היתה להן דירה ב10 שנים שחלפו ממועד הגשת הבקשה**".** בענייננו, העותרים הינם בעלי דירה בעבר, נפנה בעניין זה לפרוטוקול הוועדה שם נרשם כי: "**המבקשים מכרו דירה בבעלות ב-1/16 בצפת בסכום של 565,000 ₪ "**.

**העתק הסכם המכר מצורף ומסומן נספח ז'**

1. בנוסף לאמור, העותרים אף אינם עונים על הגדרת "חסרי דירה" הקבועה בנוהל מס' 08/05 שעניינו הקצאת דירות בשכירות בדיור הציבורי" (להלן: **הנוהל**"). סעיף 4.12 לנוהל מגדיר חסרי דירה, לאמור:



1. במקובץ, העותרים אינם עונים על התנאים הקבועים בחוק לצורך הכרה כדייר ממשיך.
2. יודגש כי משמעותה של הבקשה להכרה כדייר ממשיך הינה שבמידה ויוכר המבקש כדייר ממשיך, הוא יהיה רשאי להמשיך ולהתגורר בדירה הציבורית בה הוא התגורר עם הדייר החוזי, בלי להמתין לקבלת דירה (אחרת) בדיור ציבורי. לאור האמור, גם ככל שהעותרים היו זכאים, בפני עצמם, לדיור ציבורי, אין באפשרותם להמשיך להתגורר בדירה הציבורית מושא העתירה, משום שאינם עונים על הגדרת דייר ממשיך כפי שפורט לעיל.
3. העותרים לא הראו כל פגם שנפל בהחלטת המשיב ו/או באופן קבלתה. החלטת הוועדה התקבלה לאחר שבחנה עניינם של העותרים באופן מקיף, כאשר עמדו בפניה כלל המסמכים הנדרשים שהוזכרו במסגרת ההחלטה ופרוטוקול הוועדה.
4. כפי שהובהר בתשובה זו, אין מקום להתערב בהחלטת המשיב, לא בהליך קבלתה ולא בהחלטה עצמה. בוודאי שלא הוכח כי החלטת המשיב לוקה בחוסר סבירות קיצוני, היורד לשורשו של עניין ומצדיק התערבותו של בית המשפט הנכבד.

# התערבות בית המשפט הנכבד בהחלטת המשיב

1. ההלכה קובעת, כי בבחינת החלטת רשות מינהלית שעניינה דיור ציבורי, בית המשפט הנכבד איננו משמש כמעין "רשות-על", ואין הוא מחליף את שיקול דעתה של הרשות בשיקול דעתו, אלא בוחן את החלטת הרשות באספקלריה של חוקיות וסבירות.
(ראה: [בג"צ 376/81 **לוגסי נ' שר התקשורת**, פ"ד לו](http://www.nevo.co.il/case/17920912)(2) 449**;** עע"מ 823/12 **תמר קליסה נ' יצחק שמעון** (פורסם בנבו, 08.08.13); עע"מ 3351/13 **אברהם נתנאל נ' חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור ולשיקום ולהתחדשות שכונות בת"א בע"מ** (פורסם בנבו, 23.03.2014); עת"מ 13620-10-16 **קלדרון נ' מדינת ישראל ואח'** (פורסם בנבו, 15.02.17)).
2. החלטת המשיב התקבלה בסמכות, ובהתאם לנהלים. ההחלטה ניתנה תוך יישום הנהלים בשוויוניות, לאחר שקילת כלל השיקולים הרלוונטיים. ההחלטה נכונה, מוצדקת, עניינית ואינה חורגת ממתחם הסבירות באופן המצדיק את התערבותו של בית המשפט הנכבד.
3. החלטת המשיב נהנית **מחזקת התקינות המינהלית**, חזקה שלא נסתרה על-ידי העותרת, משלא הוכח כי נפל פגם בהחלטת המשיב או באופן הפעלת שיקול דעתו.
4. על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את העתירה, ולחייב את העותרים בהוצאות משפט ושכ"ט כדין.