



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים

עע"מ 2732/14

לפני :
כבוד השופט ע' פוגלמן
כבוד השופטת ד' ברק-ארז
כבוד השופט מ' מזוז

המערער : עופר שניידר

נ ג ד

המשיב : משרד הבינוי והשיכון

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד (כב'
סגן הנשיאה מ' פינקלשטיין) מיום 21.2.2014 בעת"מ
43647-07-13

תאריך הישיבה : כ"ח בטבת התשע"ה (19.1.2015)

בשם המערער : עו"ד אגור פאליק

בשם המשיב : עו"ד לירון הופפלד

פסק-דין

השופט מ' מזוז:

1. ערעור על פסק דינו מיום 21.2.2014 של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד (כבוד סגן הנשיאה מנחם פינקלשטיין) בתיק עת"מ 43647-07-13, אשר דחה את עתירת המערער נגד החלטת המשיב, משרד הבינוי והשיכון, לפיה הוא אינו מהווה "דייר ממשך" לענין חוק זכויות הדייר בדיר הציבורי, התשנ"ח-1998 (להלן: החוק).

עיקרי העובדות הצריכות לענין

2. סבתו של המערער החזיקה בדירה ביהוד, כזכאית דיור ציבורי, בהתאם להסכם שכירות עם חברת עמידר (להלן - עמידר) מיום 15.11.1994 (להלן: הדירה). הסבתא נפטרה ביום 26.3.2011.

כ- 5 חודשים לאחר מכן (30.8.2011) הגיש המערער בקשה להכיר בו כבעל זכויות של "דייר ממשיך" בדירה. הבקשה הועברה להחלטת וועדת אכלוס עליונה של משרד הבינוי והשיכון (להלן: המשיב), בצירוף המלצתה של הוועדה המרחבית של עמידר לדחות את הבקשה בנימוק שהמערער לא התגורר בדירה במשך 4 שנים לפחות קודם לפטירת סבתו, כנדרש בהתאם לחוק. וועדת אכלוס עליונה אכן דחתה את הבקשה בנימוק האמור. החלטת הדחיה מיום 29.4.2012 נסמכה על דו"חות ביקורי מעגל שנערכו בדירה לאורך השנים, מהם עלה שהמערער לא התגורר בדירת סבתו המנוחה; על תצהירי הסבתא, מיום 7.2.2010 ומיום 6.1.2011, בהם הצהירה שהיא מתגוררת בדירה בגפה; על כך שרק באוקטובר 2011, כ- 7 חודשים לאחר פטירת סבתו, שינה המערער את כתובתו לכתובת הדירה; ולבסוף על כך שהמערער קיבל השתתפות בשכר דירה בדירה אחרת בתקופה הרלבנטית. הוועדה גם ציינה בהחלטתה כי מדובר בדירה צמודת קרקע הנחוצה לאכלוס זכאים מתאימים, ובהם נכים הרתוקים לכסא גלגלים, ולא ניתן להעדיף את המערער על פניהם.

משלא פינה המערער את הדירה ננקטו הליכים משפטיים לפינויו. ביום 14.6.2012 ניתן נגדו בבית משפט השלום בפתח תקווה פסק דין לפינוי, אולם ביצעו עוכב ב- 45 ימים על מנת לאפשר לו הגשת עתירה מינהלית. המערער לא הגיש עתירה, ורק משנקבע מועד לביצוע הפינוי פנה לבית משפט קמא בעתירה לביטול החלטת וועדת אכלוס עליונה בעניינו, בטענה שזו שגתה לאחר שביצעה

בדיקה לא מעמיקה. בית המשפט קמא עיכב את הליכי הפינוי עד לבירורה של העתירה.

3. כאמור, עתירתו של המערער נדחתה על ידי בית משפט קמא. בית המשפט קבע כי אין מנוס מדחיית העתירה, שכן החלטת וועדת אכלוס עליונה בעניינו של המערער אינה חורגת ממתחם הסבירות, בהיותה מבוססת כראוי על מספר ראיות מנהליות מוצקות, ואין בית משפט מחליף את שיקול דעת הרשות בשיקול דעתו הוא. בית המשפט פירט את הראיות לביסוס המסקנה שהמערער לא התגורר עם סבתו ב- 4 השנים שקדמו לפטירתה - ביקורי המעגל, הנערכים באופן ספונטני, שהם אחד הכלים המרכזיים בידי המשיב לבירור מי מתגורר בדירות הדיור הציבורי, תצהירי הסבתא שהיא מתגוררת בגפה, מועד שינוי כתובתו של המערער במרשם האוכלוסין ולבסוף העובדה שהעותר ואשתו קיבלו סיוע בשכר דירה בתקופה הרלבנטית.

בית המשפט דחה את ניסיונו של המערער לבסס טענתו בדבר מגורים בדירה בארבע השנים האחרונות על מכתבי שכנים, כולם בנוסח זהה, ששלושה מהם כלל לא נושאים תאריך.

4. הערעור בפנינו הוא נגד פסק הדין של בית משפט קמא. עם הגשת הערעור, ניתן בהסכמת המשיב סעד זמני למניעת פינוי המערער מהדירה עד לסיום הליכי הערעור.

5. בערעורו טען המערער שנוכח מצבו הכלכלי אין ידו משגת למקום מגורים חלופי, ותוצאת החלטת המשיב היא שהוא יוותר ללא קורת גג. כן חזר על הטענות שהועלו מטעמו בפני בית המשפט קמא, לפיהן אין מקום להעדיף את דו"חות המעגל על פני גרסתו והצהרות שכניו, שכן גם אם הדו"חות הם רשומה מוסדית, יש להעניק להם משקל ראיתי נמוך. וברוח דומה - שאין ליחס משקל לתצהירים של סבתו שהיא גרה בגפה מאחר שעשתה כן בשל החשש ששכר הדירה שלה יועלה אם תצהיר על מגוריו עמה. אין גם מקום, לטענתו, להסתמך על מועד שינוי

כתובתו במשרד הפנים רק לאחר פטירת סבתו, שכן תושבים רבים במדינה אינם מעדכנים את כתובת המגורים שלהם. כן נטען כי בשנים בהם קיבל סיוע בשכר דירה הוא ואשתו היו פרודים. לצד טענות אלה קבל המערער על כי נמנע ממנו לערור לוועדה הציבורית לערעורים (להלן: לוועדה הציבורית) על החלטת ועדת אכלוס עליונה בעניינו, אף שבמכתב מטעם ועדת האכלוס צוין שעומדת לו זכות ערעור.

6. מנגד נטען מטעם המשיב, כי כלל הנתונים העומדים בבסיס החלטת המשיב ובבסיס קביעות בית המשפט קמא מצביעים בבירור על כך שהמערער לא עמד בתנאי שבחוק בדבר רצף של ארבע שנות מגורים קודם לפטירת הדייר הזכאי, וכי הקביעות העובדתיות שבפסק הדין מבוססות היטב בראיות ואין עילה להתערב בהן. לבסוף צוין כי לרשות המדינה אמצעים מוגבלים, והיא נדרשת לאזן בין הבקשות הרבות לסיוע, והדירה שתפונה תשמש למגורי זכאים אחרים לדיור ציבורי המחכים לתורם. ובאשר לטענה לענין הערעור לוועדה הציבורית, נטען כי על פי נוהל הוועדה הציבורית אין היא דנה בערעור של מחזיק בדירה ציבורית שלא על פי חוזה, וכי הציון במכתב ועדת אכלוס יסודו בטעות (סעיף 2.2. לנוהל, נספח מ/ש/3 למוצגי המשיב)

דיון והכרעה

7. כעולה מהמתואר בתמצית לעיל, המחלוקת בעניינו היא כל כולה עובדתית-ראייתית. המערער אינו חולק על כך שבהתאם לחוק זכותו להמשיך ולהתגורר בדירה כ"דייר ממשיך" מותנית בכך שהוא התגורר בדירה ברציפות תקופה של ארבע שנים לפחות עובר לפטירת סבתו, היינו - בין מרץ 2007 למרץ 2011.

8. בעניינו נקבע כאמור על ידי ועדת אכלוס עליונה של המשיב, כי המערער לא עמד בתנאי של מגורים בדירה כנדרש, ובית משפט קמא, לאחר שעמד על

הנתונים והראיות עליהם ביססה ועדת האכלוס את החלטתה, קבע כי ההחלטה בעניינו של המערער מבוססת כדבעי על ראיות מנהליות מוצקות.

9. לאחר בחינת הדברים לא מצאתי כי נפלה שגגה בהחלטת בית משפט קמא, ועל כן אין מנוס מדחיית הערעור.

10. כמפורט לעיל, ההחלטה בעניינו של המערער, התבססה על מספר ראיות שהצביעו כולן על כך שהוא לא התגורר עם סבתו ב- 4 השנים שקדמו לפטירתה.

ההחלטה התבססה בראש ובראשונה על 4 דו"חות ביקור ("ביקורי מעגל") שנערכו בדירה על ידי עמידר לאורך השנים הרלבנטיות (2008-2011), מהם עלה שהמערער לא התגורר בדירת סבתו המנוחה. המדובר בביקורות שנערכו בזמן אמת, ללא התראה מוקדמת, ועל כן יש להם משקל ראייתי רב. יצוין כי באחד מהדו"חות (28.1.2010) נרשמה הערה מפי הסבתא לפיה המערער "לן אצלה לפעמים" (מוצג 2 ג למוצגי המשיב). בבית משפט קמא הוצגו גם שני תצהירים בחתימת הסבתא - מיום 7.2.2010 ומיום 6.1.2011 - לפיהם היא מתגוררת בדירה בגפה ומלבדה לא מתגוררים דיירים נוספים בדירה.

אין בידי לקבל את טענת המערער כי יש לייחס משקל נמוך לדו"חות המעגל ולתצהירי הסבתא. אלה הן ראיות ישירות מזמן אמת באשר למצב העובדתי מושא המחלוקת, ואין לקבל בדיעבד טענות על שיקולים כאלה ואחרים מצד הסבתא להסתרת מידע מעורכי הביקורת, ובמיוחד כאשר זו אינה כבר בין החיים. אציין כי טענה זוהי של המערער דנן נדחתה מכל וכל זה לא מכבר על ידי בית משפט זה: ע"מ 2851/13 סויסה נ' מדינת ישראל, פסקה 16 (23.6.2014).

11. בנוסף לשתי ראיות ישירות אלה, התייחס בית משפט קמא, בהמשך לוועדת אכלוס עליונה, גם לעובדה שרק באוקטובר 2011, כ- 7 חודשים לאחר פטירת סבתו, שינה המערער את כתובת מגוריו במרשם האוכלוסין לכתובת הדירה,

וכן לעובדה שהמערער קיבל השתתפות בשכר דירה, בנוגע לדירה אחרת, בתקופה שבין אפריל 2006 לינואר 2008.

12. הנה כי כן, הראיות מצביעות בבירור על כך שהמערער לא התגורר עם סבתו ב- 4 השנים האחרונות לפני פטירתה. לפיכך, בדין נדחתה עתירת המערער נגד החלטת וועדת אכלוס עליונה (לענין משקל כתובת המגורים במרשם האוכלוסין, ראו בע"מ 2851/13 הנ"ל, בפסקה 15). לכך יש להוסיף, כי הנטל להוכחת המגורים כאמור הוא על הטוען לזכאות כ"דייר ממשיך", ובמקרה דנן המערער לא הרים נטל זה, אף לא בקירוב.

13. אשר לאפשרות הערעור לוועדה הציבורית. בית משפט קמא דחה טענה זו תוך הפניה להוראות הנוהל המסדירות את תפקידה ועבודתה של הוועדה הציבורית (מש/3 למוצגי המשיב), הקובעות במפורש, שהנוהל לא חל על מי שאינו מחזיק בדירה מכוח חוזה (סעיף 2.2 לנהל). לבית המשפט קמא גם הוגשה הודעת סמנכ"ל המשיב, שהוא חבר הוועדה, לפיה הוועדה הציבורית אכן אינה דנה בערעורים בכגון דא (פסקה 12 לפסק הדין). איני רואה יסוד להתערבותנו במסקנת בית משפט קמא בענין זה.

14. בטרם סיום אעיר, כי עניינו של המערער אכן מעורר אהדה. אין ספק שמדובר באדם שגורלו לא שפר עליו ונסיבות חייו קשות. מטעם זה לא ראה בית משפט קמא לדחות את עתירתו על הסף אף שהוגשה תוך שיהוי, ובחן אותה לגופה, וגם ביצוע הפינוי עוכב ושוב ושוב, הן על ידי בית משפט קמא והן על ידי בית משפט זה.

מקרה זה גם שב ומציף את הבעיה הכאובה של המחסור בדיוור ציבורי זמין והקריטריונים המחמירים לזכאות לדיוור ציבורי, אך לענין זה ידינו קצרה, לעת הזאת, מלהושיע. לענייננו ראוי לציין, כפי שוועדת אכלוס עליונה הדגישה בהחלטתה, כי מדובר בדירה צמודת קרקע הנחוצה לאכלוס זכאים מתאימים, ובהם

נכים הרתוקים לכסא גלגלים, ואין הצדקה להעדיף על פניהם את המערער, שלכאורה אינו זכאי לדיור ציבורי.

כמובן שבפני העותר פתוחה הדרך לפנות ולבקש סיוע בדיור, מכוח עצמו, להבדיל מטענת זכות כ"דייר ממשיך", אף כי ככל שעלה מהדיון אין הוא זכאי לקבלת דירה בדיור ציבורי אלא רק לסיוע בשכר דירה.

אציין לבסוף, כי לפי תיקון לחוק שנעשה בשנת 2009 בוטלה למעשה הזכאות של "דייר ממשיך" להמשיך ולגור בדירת זכאי עמו התגורר, למעט מקום שהדייר עצמו הוא בגדר זכאי לדירה ציבורית בהתאם לכללי משרד הבינוי והשיכון. תיקון זה הוחל אמנם רק מכאן ולהבא (על מי שהחל להתגורר עם זכאי לאחר יום ה- 1.8.2009), אך יש בו כדי לבטא את תפיסת המחוקק לגבי המוסד של "דייר ממשיך".

15. אשר על כן דין הערעור להידחות. בנסיבות הענין לא יהיה צו להוצאות. הסעד הזמני למניעת פינוי המערער מהדירה יתבטל ביום 30.4.2015.

ש ו פ ט

השופטת ד' ברק-ארז:

1. קראתי את פסק דינו של חברי השופט מ' מזוז, ועמדתי שונה. בניגוד לחברי, אני סבורה כי במוקד הערעור שבפנינו לא עומדת שאלת ההתערבות בממצאים עובדתיים שנקבעו בפסק דינה של הערכאה הדיונית, אלא השאלה עם אלו אמות מידה של איסוף ראיות על-ידי הרשות המינהלית רשאים אנו להשלים. יותר משיש בפנינו ממצאים עובדתיים, אני סבורה שיש בפנינו חללים ראייתיים השומטים את הקרקע תחת ההחלטה שהתקבלה בעניינו של המערער.

2. טענתו של המערער שבפנינו היא פשוטה: לגרסתו, הוא התגורר עם סבתו בתקופה של לפחות ארבע שנים לפני מותה, ולכן זכאי להיות מוכר כ"דייר ממשיך" לפי חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, תשנ"ח-1998 (להלן: חוק זכויות הדייר או החוק). אף טענתה של המדינה, המשיבה, היא פשוטה: לשיטתה, הראיות המינהליות שנאספו על-ידי הרשות אינן מבססות את טענת המערער.

3. מהן הראיות ששימשו כ"אקדח המעשן" בעניינו של המערער? בעיקרו של דבר, הן התבססו על שני אדנים. ראשית, המסמכים הנוגעים לביקורים שנעשו על-ידי עמידר בתקופת חייה של הסבתא המנוחה ושעל-פי הנטען מלמדים כי הוא התגורר לבדה. שנית, העובדה שעל-פי רישומי משרד הבינוי והשיכון המערער ואשתו (כיום גרושתו) קיבלו בחלק מן התקופה הרלוונטית לבדיקת הזכאות סיוע בשכר דירה. ראיות מסוג זה היו יכולות לספק, במקרים רבים. אולם, בדיקה מדויקת יותר של הבסיס לאיסוף הראיות במקרה זה מלמדת כי אלה אינם פני הדברים בענייננו.

4. מסמכי עמידר – חברת עמידר מקיימת את הביקורת על מצב הנכסים בניהולה באמצעות דו"חות של נציגים מטעמה המבקרים במקום, ומכונים "דו"חות מעגל". גם בענייננו הוצגו דו"חות מעגל שהוכנו בימי חייה של הסבתא המנוחה. בדו"חות אלה נרשם כי היא "מתגוררת לבד". עם זאת, עולה מן הדו"חות כי קביעה זו מבוססת על דברים שנאמרו מפיה של הסבתא בלבד. בנוסף, הסבתא אף הוחתמה על תצהירים לפיהם היא מתגוררת בדירה לבדה. במקביל לכך, ידוע כי נציגי עמידר הבהירו לסבתא שמגורים של בן משפחה נוסף עמה יהיו כרוכים בתוספת בתשלום של שכר דירה. כך, למשל, בתצהירים עליהם נתבקשה הסבתא לחתום, צוין כי במקרה וישוכן דייר נוסף בדירה יועלה גובה דמי השכירות (תצהירים מימים 7.2.2010 ו-6.1.2011, מש/4 למוצגי המשיבה). אם כן, מכלול הנסיבות מעלה כי עמידר דאגה לקבל מן הסבתא הצהרות בדבר מגוריה לבד בדירה, בנסיבות שבהן היה ברור לאחרונה כי כל הצהרה אחרת תהיה כרוכה בחיוב כספי נוסף. לעומת זאת, לא הובהר מהן הנסיבות שבהן נחתמו דו"חות המעגל והתצהירים ומה נמסר לסבתא עובר לחתימה עליהם. הבהרות אלה נראות

לכאורה נחוצות לנוכח תמיהות שעולות מעיון במסמכים אלה. חתימתה של הסבתא היא בלועזית, ולא הובהר בפנינו (או בדו"חות) האם היא שולטת בשפה העברית. שאלה זו מתחדדת לנוכח העובדה שעל אחד מהתצהירים חתמה בתה בשמה – דבר הנעשה בניגוד מפורש לדין. אם שליטתה של הסבתא בשפה העברית היא מלאה מדוע היה צורך בחתימה של בתה? על כך יש להוסיף, כי באחד מדו"חות המעגל צוין שהמערער "לן בדירה לפעמים", וכי התצהירים שעליהם הוחתמה הסבתא מאוחרים לדו"ח זה. ניתן לזהות האם הסבתא נדרשה לחתום על תצהירים אלה בשל "חשדה" של עמידר כי המערער מתגורר בדירה. אני סבורה, שבשים לב לכלל הנסיבות שתוארו, כאשר הייתה אינדיקציה לנוכחותו של המערער בדירה, מחד גיסא, וקיים היה תמריץ ברור לסבתא להכחיש זאת, מאידך גיסא, מתעורר ספק האם אמנם ניתן היה לסמוך את ההחלטה בעניינו של המערער על דו"חות המעגל.

5. כפי שציינתי עוד בע"מ 5017/12 אמצ'ג נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (29.1.2013) (להלן: עניין אמצ'ג) קיים קושי בהסתמכות על דו"חות מעגל שאינם כוללים כל התייחסות לממצאים אובייקטיביים בדירה, ולא כל שכן בנסיבות שבהן קיים חשש לכך שהדייר או הדיירת לא הבינו באופן מלא את השאלות שנשאלו ואת משמעותן (שם, בפסקה 12) (ראו עוד: איל פלג אתגר העוני של המשפט המינהלי 619-624 (2013) (להלן: פלג)).

6. במבט רחב יותר, אני סבורה שהליך איסוף הראיות במקרה זה לא רק היה בלתי מספק מבחינה כמותית, אלא שאף נעשה במתכונת שהייתה מוטת דה-פקטו מבחינת התמריצים שהוא יצר לכרסום מראש באפשרות להכיר ב"דייר ממשיך". הלכה למעשה, נוהלי עמידר מתמרצים את הדיירים המתגוררים בדיוור ציבורי, אנשים קשי יום שעל-פי רוב משתכרים לצרור נקוב, שלא להצהיר על בני משפחה הגרים עמם, הצהרה הכרוכה בהעלאתו של שכר הדירה. הדיירים מודעים לאפשרות להעלות שכר הדירה בעודם נותנים את ההצהרה. לעומת זאת, אין הם מודעים לכך שטשטוש העובדה שגרים עמם בני משפחה נוספים עלולה להעמיד בסכנה של ממש את יכולתם של אותם בני משפחה לטעון למעמד של "דייר

ממשיך". זהו מצב מובנה של אי-סימטריה במידע, העולה בחלק מן המקרים אף כדי "בפני עיוור לא תיתן מכשול". אני סבורה אפוא כי כאשר מוצגות לשוכרים בדיוור הציבורי שאלות בדבר משפחה המתגוררים עמם יש לעשות כן לאחר שהשואל וידא כי הנשאל מודע לכל המשמעויות של תשובתו בטווח הארוך – ולא רק לכך שתשובה בדבר "מגורים לבד" תוביל להוזלת שכר הדירה בטווח הקצר.

7. בהמשך לחוות דעתי בע"מ 6147/11 גורובץ נ' משרד הפנים – מינהל האוכלוסין (3.3.2013) (להלן: עניין גורובץ) אני סבורה כי ככלל יש להציג בפני הפרט הנוגע בדבר את תכליתו של הליך השימוע המינהלי, על מנת שיוכל לשפוך אור מלא על מצבו בהיבטים הרלוונטיים. יתר על כן, ככל שעולה חשש כי הפרט אינו מבין את משמעותו של הליך השימוע (למשל, משום שאינו שולט בשפה העברית) על הרשות לעשות מאמץ שההליך יתקיים באמצעות מי שיכול לסייע בכך (ראו והשוו: ע"מ 8675/11 טדסה נ' יחידת הטיפול במבקשי מקלט, פסקאות 12-16 לפסק דינו של חברי, השופט ע' פוגלמן (14.5.2012)). על דרך ההשוואה יש להוסיף שחברה מסחרית גדולה שהייתה מחתימה דיירים על תצהיר או מסמך משפטי אחר שעשוי לשלול זכויות מבני משפחה שלהם (זכויות הקרובות באופיין לזכויות קניין) הייתה נדרשת, ובדין, לנהוג בגילוי נאות כלפיהם וכן לוודא שיבינו את תוכן המסמכים שעליהם הם חותמים (ראו והשוו: רע"א 356/12 מיסטר מאני ישראל בע"מ נ' עידה, פסקה 11 (11.3.2012); ע"א 453/11 מ.ש. מוצרי אלומיניום בע"מ נ' "אריה" חברה לביטוח בע"מ, פסקאות 4-7 לחוות דעתי (21.8.2013)). קל וחומר שדרישה זו צריכה להיות מכוונת גם כלפי גופים ציבוריים כדוגמת עמידר או משרד הבינוי והשיכון.

8. חשוב להדגיש, כי איני מקלה ראש במתן תצהירים שאינם משקפים את האמת לאשורה, וככל שהמנוחה חתמה על תצהיר כזה בידועין הרי שמדובר במעשה פגום מיסודו. יחד עם זאת, כאשר נבחנת הפרת הדין בדיעבד (ככל שהייתה הפרה כזו), הרי שיש לבחון את מכלול השיקולים הנוגעים לעניין (ראו גם: ע"מ 823/12 קליסה נ' שמעון, פסקה 31 לחוות דעתי (8.8.2013)), ומכל מקום, ודאי שאין לראות במתן הצהרה כוזבת בידי קשישה קשת יום (שכלל לא בטוח כי הבינה

את משמעות חתימתה על התצהיר) כמעשה הסוגר את הדלת, כשלעצמו, בפני הכרה בנכדה שלא היה שותף לכך, כדייר ממשיך.

9. קבלת סיוע בשכר דירה – אכן, קבלת סיוע בשכר דירה בקשר להסכם שכירות שנעשה לגבי דירה אחרת עשויה לשמוט את הקרקע מתחת לטענה שבאותה תקופה ממש הנוגע בדבר התגורר בדיוור ציבורי דרך קבע. אולם, בחינה מדוקדקת של נסיבות העניין מעלה כי לא אלה היו פני הדברים במקרה דנן. המערער נפרד מאשתו, ובדיון שנערך בפנינו נציגי המשיבה לא טענו כי ידוע שהבקשה לסיוע בשכר דירה הוגשה גם מטעמו או בידיעתו. למעשה, המערער ואשתו (לשעבר) החלו בקבלת סיוע בשכר דירה עוד בשנת 2002, מספר שנים לפני התקופה הרלוונטית לדיון בערעור (הסבתא נפטרה בשנת 2011, כך שתקופה זו החלה בשנת 2007). באת כוח המשיבה לא ידעה להסביר האם בקשות החידוש לסיוע בשנים הרלוונטיות הוגשו על דעתו של המערער. לחסר זה יש משמעות מיוחדת בנסיבות העניין לנוכח העובדות המתחורות לגבי מצבו הכללי של המערער, שהנתונים האובייקטיביים לגביו, וכך טען אף בא-כוחו, מלמדים על קשיים רפואיים ונפשיים ויכולות דלות.

10. אם כן, לשיטתי, החלטתה של המשיבה לא נשענה על תשתית עובדתית הולמת. זאת, למרות שבירור טענותיו של המערער הייתה יכולה להיעשות בקלות יחסית, בין השאר באמצעות תשאל של השכנים או של גרושתו של המערער.

11. מנגד, יש לציין כי המערער הציג "הצהרות" של שכנים שצינו כי ביכולתם להעיד על כך שהתגורר עם סבתו. הצהרות אלה אינן מספקות, כמובן, על מנת להשתית את הכרעתנו עליהן. יתר על כן, ברגיל, הליך הביקורת השיפוטית בבית המשפט לעניינים מינהליים אינו מותאם לשמיעת ראיות וחקירה על תצהירים. אולם, כאשר מביאים בחשבון את אופיין הרעוע של הראיות המינהליות במקרה זה, כאשר יש "סימני שאלה" בשאר לראיות שמקורן בתקופת חייה של הסבתא ולאופן איסופן, אני סבורה שהדרך הנכונה לנקוט בה הייתה החזרת עניינו של המערער לבדיקה מחודשת על-ידי הרשות המינהלית, ובכלל זה עריכת ראיון

מקיף עם המערער שבמסגרתו הוא יוכל להציג את גרסתו במלואה, ואף להיות מעומת עם שאלות מתאימות (ראו והשוו: חוות דעתי בעניין גורובץ).

12. בשולי הדברים אוסיף, כי לשיטתי לא ניתן למצוא חיזוק לתוצאה שאליה הגיע חברי בקביעתו של החוק במתכונתו המתוקנת כי יוכר כ"דייר ממשיך" רק מי שיכול היה להיות מוכר כזכאי דיור בעצמו. חברי סבור כי תיקון זה "יש בו כדי לבטא את תפיסת המחוקק לגבי המוסד של 'דייר ממשיך'" (בפסקה 11 לחוות דעתו). אני, לעומת זאת, סבורה שהתיקון האמור מבטא תפיסה מתחרה לתפיסה שאומצה בחוק בנוסחו המקורי, חוק שביקש להכיר, ולו במידה מסוימת, בזיקה הקניינית והאישית לדירות של בני המשפחה של דיירי הדיור הציבורי המקוריים, ולו במתכונת חלקית בלבד (ראו עוד: נטע זיו "בין שכירות לבעלות: חוק הדיור הציבורי והעברת הון בין-דורית בפרספקטיבה היסטורית" משפט וממשל ט 411 (2006). כן ראו את חוות דעתי בעניין אמזלג, בפסקה 6). תיקון החוק הכניס שינוי מהותי בחוק המקורי – ומכל מקום, הוא אינו חל בענייננו.

13. לקראת סיום, אני מבקשת אפוא לחזור לנקודת ההתחלה. לשיטתי, אין מדובר במקרה זה ב"התערבות" בממצאים עובדתיים, אלא בביקורת שיפוטית שעניינה העקרונות המתווים את הליך איסוף הראיות המינהליות, תוך התייחסות לשונות המתחייבת בהקשר זה בהתאם לנסיבות העניין, לרבות לנסיבות של מוחלשות חברתית והשכלתית (ראו: פלג, עמ' 657-660).

14. משהגעתי למסקנה זו לפיה שאלת זכאותו של המערער לא זכתה לבירור העובדתי שלה הייתה זכאית, ממילא אין במחסור הקיים בדירות לזכאים כדי להכריע את הכף כנגדו. זאת ועוד: שאלת המחסור בדירות אינה בפנינו, ומכל מקום, אני סבורה שנקודת המוצא לדיון בה צריכה להיות ש"מחסור בדיור לזכאים אינו גזירת גורל, וניתן להעלות על הדעת דרכים שונות להתמודד איתו" (ראו: עע"מ 5667/13 אליה נ' מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, פסקה 7 (9.7.2014). ראו גם: עניין אמזלג, בפסקה 14).

15. משהונחה בפני חוות דעתו של חברי השופט ע' פוגלמן, אני מבקשת להבהיר כי אינני סבורה שהמקרה שבפנינו דומה לעע"ם 2851/13 טויה נ' מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון (23.6.2014) בכל הנוגע לסוגיה של הסתמכות על דו"חות מעגל, שנדונה באותו עניין באופן פרטיקולרי בלבד (ואף זאת, למעלה מן הנדרש) בשים לב לכך שהמערער באותו מקרה היה שותף פעיל למסירת מידע כוזב. לעומת זאת, בענייננו, אין כל טענה שהמערער מסר מידע כוזב או אף ידע על עריכתם של דו"חות המעגל. לעומת זאת, כפי שהסברתי, מתעוררות תמיהות לגבי התנהלותה של עמידר עצמה, לרבות החתמת בתה של המנוחה על תצהיר במקומה. יתרה מכך: ודאי שאין פסול בעריכתם של דו"חות המעגל, המהווים חלק חשוב מחובתה של עמידר בכל הנוגע לניהול הנכסים. לעומת זאת, אני סבורה שיש טעם לפגם בהימנעות ממסירת מידע חיוני לדיירת עובר להחתמתה על תצהיר משפטי, כמו גם בעובדה שבנסיבות העניין לא הושלמה הבדיקה עם השכנים, לנוכח התמיהות שעלו במקרה זה.

16. אשר על כן, אם דעתי הייתה נשמעת היינו מחזירים את עניינו של המערער לבדיקה מחודשת אצל המשיבה על מנת שתערוך בירור עובדתי מקיף בנוגע לטענותיו לפיהן יש לראות בו "דייר ממשיך". עד להשלמת הבדיקה, יהיה רשאי המערער להמשיך להתגורר בדירה.

ש ו פ ט ת

השופט ע' פוגלמן:

במחלוקת שנפלה בין חבריי, מצטרף אני לחוות דעתו של חברי, השופט מ' מזוז. העניין שעומד להכרעתנו מוגבל לשאלה האם הוכחה טענת המערער כי התגורר עם סבתו בפרק זמן של לפחות ארבע שנים לפני מותה אם לאו (בלא זיקה לשאלת קיומו של מחסור בדיוור ציבורי לזכאים). להשקפתי, ההחלטה בעניינו של המערער אכן מבוססת על ראיות מינהליות מספקות, ואין עילה להתערב בה על פי אמות המידה המקובלות, כפי שהובהר בפירוט בחוות דעתו של חברי. הטענה העקרונית שלפיה יש

לייחס משקל נמוך לדוחות המעגל, בשים לב לכך שקיים "תמריץ" להכחשת קיומו של דייר נוסף בשל הרצון לשלם שכר דירה נמוך יותר, זכתה להתייחסות בפסיקתנו ונשללה (ראו ע"ם 2851/13 סויסה נ' מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, פסקה 16 (23.6.2014)).

בהינתן האמור, מסקנתי היא כי אין מנוס מדחיית הערעור.

ש ו פ ט

לפיכך, הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט מ' מזוז.

ניתן היום, ח' בשבט התשע"ה (28.1.2015).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט