



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים

עע"ם 8734/19

לפני: כבוד השופט מ' מזוז
כבוד השופט ג' קרא
כבוד השופטת י' וילנר

המערערת: אסתר ביטן

נגד

המשיבים: 1. עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל
2. משרד הבינוי והשיכון – מדינת ישראל
3. משרד האוצר – מדינת ישראל

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בנצרת בעת"ם
7373-06-18 מיום 11.7.2019, שניתן על-ידי כב' הנשיא א'
אברהם

תאריך הישיבה: כ"א בתמוז התש"ף (13.7.2020)

בשם המערערת: האפוטרופוס לדין – הגב' יפה גחטן

בשם המשיבה 1: עו"ד גל אמיר
בשם המשיבים 2-3: עו"ד יונתן קרמר; עו"ד מוריה פרימן

פסק-דין

השופטת י' וילנר:

1. ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים (כב' הנשיא א' אברהם) בעת"ם 7373-06-18 מיום 11.7.2019, בגדרו נדחתה עתירה מנהלית שהגישה המערערת נגד המשיבים.

2. המערערת, בעלה המנוח ויתר בני משפחה התגוררו החל משנת 1969 בדירה בחצור הגלילית, הנמצאת בבעלותה של עמידר – החברה הלאומית לשיכון בישראל (היא המשיבה 1, להלן: עמידר). בשנת 1980 העמידה עמידר לרשות המשפחה דירה נוספת הסמוכה לדירתם, ואיחדה בהתאם את שתי הדירות לדירה אחת מאוחדת.

3. בחודש ינואר 2014 פנו המערערת ובעלה המנוח לעמידר בבקשה לרכוש את דירת המגורים המאוחדת (להלן: בקשת הרכישה), וזאת בהתבסס על חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 (להלן: החוק) המאפשר לדיירי הדיור הציבורי לרכוש בתנאים מסוימים את הדירה בה הם מתגוררים.

הוראות החוק הרלוונטיות קובעות כלהלן:

1. "זכאי" – מי שמתגורר כדין או על פי חוזה, תקופה של חמש שנים רצופות לפחות, בדירה ציבורית, ואין ולא היו בבעלותו, או בבעלות קרובו, מהמועד שבו חתם על חוזה להשכרה ציבורית, דירה או מקרקעין אחרים, ששוויים עולה על 350,000 שקלים חדשים

...

2. (א) זכאי רשאי לרכוש את הדירה הציבורית שבה הוא מתגורר במחיר ובתנאים האמורים בסעיף 3, ובהתאם להוראות חוק זה, ולצורך זה יגיש בקשה.

(ב) היתה הדירה הציבורית שהזכאי רשאי לרכוש מורכבת ממספר דירות שאוחדו לדירה אחת, רשאית החברה לדיור ציבורי, במשך תקופה של שנה מהיום שהזכאי הגיש לה בקשה לרכוש את הדירה, לפצל את הדירה האמורה לדירות, שמספרן לא יעלה על מספר הדירות המקורי, ובלבד שכל אחת מהדירות המתקבלות תהיה ראויה למגורים, והזכאי יהיה רשאי לבחור מתוכן דירה אחת שאותה יהיה זכאי לרכוש.

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו אם בדירה הציבורית מתגורר זכאי אחד בלבד, או שמתגוררים בה הזכאי עם קרוב אחד בלבד, והחברה לדיור ציבורי הבטיחה לזכאי סידור חלופי סביר באותו אזור, לתקופה שבה נערכות עבודות הפיצול בדירה ציבורית".
[ההדגשות אינן במקור, י.ו].

4. בחודש מאי 2014, מספר חודשים לאחר שהוגשה בקשת הרכישה, נפטר בעלה של המערערת.

5. ביום 18.8.2014 דחתה עמידר את בקשת הרכישה בנימוק כי המערערת אינה עומדת בהוראות נוהל שהוציא משרד הבינוי והשיכון (הוא המשיב 2) לשם יישום החוק, המכונה "נוהל מכר דירות בשיכון הציבורי" (להלן: הנוהל), ואשר קובע כלהלן:

"2.1.2 אם הדירות מאוחדות יש לפעול כדלקמן:

- א. אם בדירות מתגוררות לפחות 3 נפשות ("הזכאי" ו"קרובו" על פי ההגדרות) – רשאי לרכוש את הדירות המאוחדות...
- ב. אם בדירות מתגוררות עד 2 נפשות – רשאי לרכוש דירה אחת לפי בחירתו עם הנחה ודירה אחת להחזיר."

עמדת עמידר הייתה כי על-פי הנוהל המערערת רשאית לרכוש אחת משתי הדירות המאוחדות (יחד עם בנה שהתגורר עמה וגילו עולה על 21), אך לא את שתיהן.

6. ביום 5.6.2018 הגישה המערערת לבית המשפט המחוזי עתירה מנהלית נגד עמידר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר (הוא המשיב 3; משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר יכוננו יחד להלן: המדינה), בה השיגה על החלטת עמידר לדחות את בקשתה, וביקשה לחייב את עמידר לאפשר לה לרכוש את שתי הדירות המאוחדות.

7. המערערת טענה בעתירתה כי עמידר שגתה כאשר דחתה את בקשת הרכישה בהסתמך על הוראות הנוהל, וזאת מכיוון שקיימת סתירה בין הוראות החוק שלפיהן בעת הגשת בקשת הרכישה (היינו, כשבעלה עוד היה בחיים) היא הייתה זכאית לרכוש את הדירה המאוחדת, לבין הוראות הנוהל שלפיהן היא לא הייתה זכאית לעשות כן. בנסיבות אלה, כך נטען, יש להעדיף את הוראות החוק, אשר גובר מבחינה נורמטיבית על הוראות הנוהל. עוד טענה המערערת כי יש לבחון את זכאותה בהתאם למצב העובדתי שהיה קיים בעת הגשת בקשת הרכישה ולא בהתאם למצב הדברים שהיה קיים בעת מתן ההחלטה בבקשה (אשר ניתנה לאחר שבעלה נפטר, כאמור).

לחלופין נטען כי החלטתה של עמידר לוקה בחוסר סבירות קיצוני לנוכח גילה של המערערת (76) ומשום שהיא נכה סיעודית. כן נטען כי ההחלטה לפיה המערערת זכאית לרכוש אך דירה אחת מבין שתי הדירות המאוחדות גורמת לה פגיעה של ממש בכך שהיא מאלצת את המערערת להעתיק את מקום מגוריה באופן זמני לשם עריכת שינויים מבניים בדירה המאוחדת. לבסוף, טענה המערערת כי החלטת עמידר התקבלה מבלי שהתאפשר למערערת להציג בפניה את טענותיה בנדון.

8. בתשובתם, טענו המשיבים לשיהוי כבד בהגשת העתירה, אשר הוגשה בחלוף כארבע שנים מיום מתן ההחלטה על-ידי עמידר. צוין, כי אמנם לאחר מתן ההחלטה התקיימה תחלופת מכתבים בין הצדדים בשנים 2014-2017, ואולם אף לאחר שנותקו המגעים בין הצדדים, חלפה תקופה של כשנה וחצי עד הגשת העתירה.

המשיבים הוסיפו וטענו כי דין העתירה להידחות גם משום שבחודש ינואר 2018 הגישה המערערת בקשה לקבלת דיור חלופי עם מעלית או ללא מדרגות, וזאת בשל מצבה הבריאותי המקשה על נידותה. נטען כי הבקשה אושרה, והמערערת שובצה לרשימת המתנה לקבלת דירה של שני חדרים בקומת קרקע, כך שהעתירה הפכה לתיאורטית, ואף משום כך דינה להידחות.

לגופן של הטענות, טענו המשיבים כי הדיור הציבורי הוא משאב מוגבל, ולכן מחובתו של משרד הבינוי והשיכון לערוך בדיקה קפדנית של תנאי הזכאות למגורים, ולנהוג בשוויון בהקצאת דירות. כן נטען כי המערערת לא מקיימת את התנאים שנקבעו בחוק ובנוהל לשם קבלת זכאות לרכוש את הדירה המאוחדת. המשיבים הוסיפו כי יש לבחון את זכאות המערערת לפי המצב העובדתי שהתקיים עת מתן ההחלטה ולא בעת הגשת הבקשה. לחלופין נטען כי אף אם יש לבחון את הזכאות לפי המועד בו הוגשה הבקשה (אז התגוררו בדירה המערערת ובעלה), הרי שעדיין לא קמה זכאות לרכוש את הדירה המאוחדת, שכן על-פי הנוהל נדרש כי יתגוררו בדירה שלוש נפשות לפחות.

פסק דינו של בית המשפט המחוזי

9. בפסק דינו קבע בית המשפט המחוזי כי יש לדחות את העתירה, הן על הסף והן לגופה.

בתוך כך, קיבל בית המשפט המחוזי את טענת המשיבים בדבר השיהוי שנפל בהגשת העתירה בחלוף כארבע שנים מיום מתן ההחלטה על-ידי עמידר. בית המשפט המחוזי ציין כי אין במגעים שקיימו הצדדים לאחר קבלת ההחלטה כדי לשמש הגנה מפני טענת השיהוי, וכי מכל מקום הגשת העתירה בחלוף כשנה וחצי מתום המגעים האמורים תומכת אף היא בקבלת טענת השיהוי. בית המשפט המחוזי הוסיף וקבע כי דין העתירה להידחות על הסף גם נוכח העובדה שהמערערת ממתינה, לבקשתה, לדיור חלופי. נקבע כי בנסיבות אלו יש לראות במערערת כמי שוויתרה על רצונה לרכוש את הדירה המאוחדת.

10. למעלה מן הדרוש, הוסיף בית המשפט המחוזי כי דין העתירה להידחות אף לגופה.

בית המשפט המחוזי קבע כי אמנם קיימת סתירה בין החוק ולבין הנוהל בדבר האפשרות לרכוש דירה מאוחדת, וכי במצב דברים זה הוראות החוק הן שגוברות, בפרט בנסיבות שבהן הנוהל גורע מזכויות הדייר. נקבע כי על-פי הוראות החוק, המערערת ובעלה המנוח היו זכאים בעת הגשת הבקשה לרכוש את שתי הדירות המאוחדות, שכן באותה עת התגוררו בדירה המאוחדת שני זכאים – המערערת ובעלה המנוח – ולא זכאי אחד כטענת המשיבים. ואולם, בית המשפט המחוזי הוסיף וקבע כי נוכח תכליות החוק, המועד הקובע לבחינת הזכאות לרכישת הדירה הוא מועד קבלת ההחלטה על-ידי עמידר, ולא מועד הגשת בקשת הרכישה. במועד זה, כך נקבע, התגוררה המערערת לבדה בדירה (עם בנה, שאינו "קרוב" כמשמעותו בחוק), ומשכך היא לא הייתה זכאית לרכישת שתי הדירות המאוחדות, אף לפי הוראות החוק.

11. לבסוף, דחה בית המשפט המחוזי את הטענה לחוסר סבירות קיצוני בהחלטתה של עמידר, בקבעו כי עליה לקבל החלטות אך על בסיס התנאים שנקבעו בחוק, ומבלי לתת את הדעת לשיקולים נוספים דוגמת מצבו הבריאותי של הדייר וגילו, שאם לא כן תפגע עמידר בעיקרון השוויון.

על פסק דין זה נסב הערעור שלפנינו.

הערעור דנן

12. לטענת המערערת, המייצגת את עצמה ואשר טענה בפנינו באמצעות בתה, בית המשפט המחוזי שגה כאשר קבע כי עתירתה הוגשה בשיהוי. בהקשר זה טוענת המערערת כי ההתכתבות בין הצדדים הייתה הדדית, ומשכך בכוחה לעצור את מרוץ ההתיישנות והשיהוי. עוד נטען כי היה על בית המשפט המחוזי לתת דעתו לעובדה שהמערערת ובני משפחתה אינם מודעים כדבעי לזכויותיהם, כמו גם לעובדה שעמידר לא יידעה את המערערת על זכותה לפנות לערכאות. אשר לבקשה לדיוור חלופי – נטען כי אין בה כדי לשלול את זכות המערערת על-פי החוק לרכוש את הדירה המאוחדת וכי עמידר נהגה בחוסר תום לב כאשר לא יידעה את המערערת כי הבקשה תשלול את זכאותה לדירה המאוחדת. עוד נטען כי מתן אפשרות למערערת לרכוש את הדירה המאוחדת כך

שיתאפשר לה למכור אותה – עומדת אף היא בתכלית החוק בדבר הבטחת הון ראשוני למשפחה.

עוד טוענת המערערת כי בית המשפט המחוזי שגה כאשר קבע שיש לבחון את זכאותה לרכוש את הדירה המאוחדת במועד בו נתקבלה ההחלטה בעניינה ולא במועד הגשת הבקשה. נטען כי בית המשפט המחוזי התעלם ממסמכים שצירפה המערערת המעידים כי ההחלטה בעניינה נתקבלה בטרם מות בעלה המנוח, ועל כן ההחלטה התקבלה בניגוד להוראות החוק, שכן בדירה המאוחדת התגוררו באותה עת שני זכאים (המערערת ובעלה המנוח). כן טוענת המערערת כי בית המשפט המחוזי שגה כאשר קבע כי בנה הוא איננו "קרוב" בבחינת "ילד", שכן ההגדרה בנוהל של "ילד" שונתה בשנת 2015. עוד נטען כי הפסיקה אימצה פרשנות מרחיבה למונח "ילד", וכי מצבו הרפואי והנפשי של בנה מצדיק פרשנות מרחיבה כאמור.

13. עמידר סומכת ידיה על פסק דינו של בית המשפט המחוזי וכן מוסיפה כי השיהוי שנפל בהגשת העתירה פגע בה, שכן בעטיו המשיכה המערערת לגור כדיירת זכאית בשתי הדירות ולקבל שירותים בהתאמה. עוד טוענת עמידר כי נהגה במערערת לאורך השנים בתום לב, וכי מכל מקום, המערערת הייתה מיוצגת על-ידי עורך דין בחלק ניכר מהזמן וחזקה עליו כי היה ער לזכויותיה של המערערת בדבר פנייה לערכאות. כן טוענת עמידר כי כפי שעולה מהתצהיר שצירפה, ההחלטה בבקשתה של המערערת נתקבלה לאחד פטירת בעלה המנוח – ומשכך ההחלטה בעניינה ניתנה כדין, וזאת חרף הסתירה הנטענת בין החוק לנוהל. כן נטען כי יש לדחות את טענת המערערת לפיה בנה בא בגדר המונח "קרוב" שכן טענה זו הועלתה לראשונה אך במסגרת ההליך דנן. לבסוף טענה עמידר כי כפי שעולה מהפסיקה, יש לפרש את החוק בצורה דווקנית ומצמצמת וזאת בשים לב לכך שהדירות הנדונות הן משאב ציבורי.

14. המדינה סומכת אף היא ידיה על פסק דינו של בית המשפט המחוזי ומוסיפה כי חלוף הזמן מעורר קושי ראייתי להתחקות אחר התנהלות הצדדים. עוד צוין כי בימים אלה עומלת המדינה על תיקון הנוהל על-מנת שיעלה בקנה אחד עם הוראות החוק. כמו כן, לטענת המדינה, אף אם תתקבל טענת המערערת לפיה ההחלטה נתקבלה לפני מות המנוח, הרי שמכל מקום שינוי נסיבות בטרם ביצוע הרכישה היה מביא לשינוי ההחלטה. אשר לבנה של המערערת, המדינה טוענת כי הרחבת המונח "ילד" בפסיקה אליה מפנה המערערת, נעשתה בנסיבות אשר אינן משליכות על המקרה הנדון, וכי מכל מקום, סעיף 2 לחוק מאפשר פיצול של דירה אף אם מתגוררים בה זכאי וקרוב אחד בלבד.

לבסוף, ציינה המדינה כי על רקע נסיבות המקרה הנדון, ומבלי שהדבר יוביל להתחייבויות נוספות מסוג זה בעתיד, היא נכונה להעמיד לרשות המערערת דירה אחת מבין שתי הדירות המאוחדות בהנחה של 90% משווי הדירה, תוך הפניית המערערת לוועדת חריגים שתשקול את הבקשה בנפש חפצה ותשום את ערך הדירה המפוצלת בהתאם למועד המקורי בו הוגשה בקשת הרכישה.

15. בסיכומי התשובה, שבה המערערת על עיקר טענותיה וכן מוסיפה כי בפועל המדינה לא מספקת לה דיור חלופי וכי העבירה לידי עמידר ראיות באשר למצבו של בנה. כן נטען כי בנה הוא "זכאי" כמשמעו בחוק ובנוהל, ומשכך גם בעת קבלת ההחלטה היו זכאים לרכישת הדירה המאוחדת.

דיון והכרעה

16. לאחר ששקלתי את הטענות אשר הועלו על-ידי הצדדים בכתב ובדיון שהתקיים לפנינו, הגעתי לכלל מסקנה כי דין הערעור להידחות.

17. כפי שציין בית המשפט המחוזי בפסק דינו, העתירה הוגשה בשיהוי כבד, לאחר שחלפו כארבע שנים מיום מתן ההחלטה בעניינה של המערערת, ובחלוף כשנה וחצי מיום שנפסקו המגעים בין הצדדים (אשר אף בהם אין כדי לאיין את חלוף הזמן ואת תקופת השיהוי). בנסיבות אלה, אני סבורה כי צדק בית המשפט המחוזי כשקבע שדי בכך כדי לדחות את עתירת המערערת על הסף.

18. בנוסף לכך, העובדה שחודשים אחדים לפני הגשת העתירה פנתה המערערת בבקשה לקבל דירה אחרת בשל קשיי הניידות מהם היא סובלת, הצדיקה אף היא את דחיית עתירתה על הסף, שכן כפי שציין בית המשפט המחוזי יש לראותה כמי שוויתרה על רצונה לרכוש את הדירה בה היא מתגוררת.

19. בנוסף לאמור, לא מצאתי להתערב אף בהחלטת בית המשפט המחוזי לדחות את עתירת המערערת לגופה.

אני סבורה כי בצדק קבע בית המשפט המחוזי כי המועד הקובע לבחינת זכאותה של המערערת לרכוש את הדירה המאוחדת הוא (לכל המוקדם) מועד קבלת ההחלטה בעניינה, ולא מועד הגשת בקשת הרכישה על-ידה.

20. ככלל, מחויבת רשות מינהלית לשוב ולעיין 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, פסקה 17 (10.5.2015) והאסמכתאות שם).

כפי שצוין בפסק הדין קמא, 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 הגשת בקשה לרכישת דירה בדיור הציבורי עונה פלוני על הגדרת הזכאות שבחוק, אך בתקופה שבין הגשת הבקשה לבין קבלת ההחלטה בעניינו (או אף בתקופה שבין קבלת ההחלטה בעניינו לבין מימושה) הוא מפסיק להיכלל בהגדרה זו, שכן הוא יורש דירה אחרת בשווי שעולה על 350,000 ש"ח, קשה להלום שבנסיבות אלה זכאותו תעמוד בעינה על חשבון מחוסרי דיור הממתינים בתורם לקבלת דיור ציבורי, והדברים ברורים. יובהר, עם זאת, כי במצב הרגיל, וכל עוד הזכאי אינו מצהיר על שינוי הנסיבות – החזקה היא כי הנסיבות שהיו נכונות בעת הגשת הבקשה עומדות בעינן גם בעת מתן ההחלטה ומימוש הזכאות.

21. בענייננו, ייתכן שהמערערת ובעלה היו זכאים לרכוש את הדירה המאוחדת בעת שהגישו את בקשת הרכישה וזאת לפי הוראות החוק. ואולם, לא מצאתי צורך לדון בשאלה זו ולהכריע בה (אף כי אציין שמתשובת המדינה עולה כי אף היא סבורה, כבית המשפט המחוזי, שקיימת סתירה בין הוראות החוק לבין הנוהל, והיא פועלת לתקן זאת). זאת מאחר שלגישתי, כאמור, המועד הקובע לבחינת זכאותה של המערערת הוא מועד קבלת ההחלטה בעניינה (לכל המוקדם). במועד זה, עקב פטירת בעלה המנוח, התגוררה המערערת בדירה המאוחדת עם בנה, שאינו נחשב ל"זכאי" על-פי ההגדרות בחוק. במצב דברים זה, מובן כי המערערת לא הייתה זכאית במועד קבלת ההחלטה בעניינה לרכישת שתי הדירות המאוחדות, הן לפי הוראות החוק והן לפי הוראות הנוהל. משכך, לא היה מקום לקבל את עתירתה בנדון אף לגופה.

22. אוסיף עוד כי יש לדחות את טענתה העובדתית של המערערת לפיה ההחלטה בעניינה התקבלה בעת שבעלה המנוח היה עוד בין החיים, ולפיכך ההחלטה אינה תואמת את הוראות החוק. ראשית, טענה זו אינה מתיישבת עם קביעתו העובדתית של בית המשפט המחוזי לפיה ההחלטה התקבלה לאחר שבעלה נפטר. שנית, ולמעלה מן הצורך אעיר, כי אף אם הייתי מקבלת את טענתה העובדתית האמורה של המערערת, הרי שלא

היה בכך כדי להועיל לה, שכן כפי שציינתי לעיל – משעה שהשתנו הנסיבות, רשאית הייתה עמידר לשנות את החלטתה בדבר זכאותה של המערערת טרם שזו מומשה.

23. עוד אציין כי לא מצאתי להידרש לכל טענות המערערת בדבר השאלה האם בנה המתגורר עמה בא בגדר הגדרת "ילד" בחוק, שכן אף אם תאומץ פרשנותה של המערערת, לא יהא בכך כדי לשנות מן התוצאה. זאת, מאחר שבהתאם לסעיף 2(ג) לחוק, גם במקרה שבו מתגוררים בדירה זכאי עם קרוב אחד בלבד (ובתוך כך ילד אחד), כבענייננו, תהא רשאית החברה המשכנת לפצל את הדירה.

24. יצוין לשם שלמות התמונה, כי במסגרת הערעור הגישה המערערת שתי בקשות להצגת ראיות חדשות, שעניינן בתמלילי שיחות עם נציגי עמידר, מסמכים מהמוסד לביטוח לאומי, התכתבויות המערערת עם הצדדים להליך ועוד. המדינה הגישה אף היא בקשה להצגת ראיות חדשות, בדמות מסמכים שונים ותצהיר, על-מנת לשפוך אור על המחלוקת העובדתית שניטשה בין הצדדים באשר למועד בו התקבלה ההחלטה בעניינה של המערערת.

לאחר בחינת הבקשות, ובשים לב לכל האמור לעיל, לא מצאתי כי היענות לבקשות תשנה מן התוצאה אליה הגעתי, ומשכך לא מצאתי טעם ממשי להיעתר לבקשות.

25. לאור כל האמור, אציע לחבריי לדחות את הערעור ללא צו הוצאות.

ש ו פ ט ת

השופט מ' מזוז:

אני מסכים לפסק דינה ולמסקנתה של חברתי השופטת י' וילנר כי יש לדחות את הערעור, ואוסיף אך שתי הערות קצרות.

1. ככלל, בקשה המוגשת לרשות יש להכריע בה לפי המצב העובדתי והמשפטי ביום מתן ההחלטה בבקשה, ולא ביום הגשת הבקשה (השוו: בג"ץ 426/71 שמה נ' ראש עיריית פתח תקווה, פ"ד כו(1) 481, 484 (1972); ובג"ץ 62/75 חברת רחוב חייבת ציון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, פ"ד כט(2) 597, 595 (1975)). זאת, אלא אם כן קיימת הוראה אחרת בדין הנוגע לענין, או שעולה מן הדין כוונה אחרת. כלל זה נובע בין

היתר מעקרון שלטון החוק וחוקיות המינהל. במקרה דנן אין הוראה אחרת בדין, וגם תכלית החקיקה מובילה למסקנה כי המועד הקובע הוא יום מתן ההחלטה ולא יום הגשתה, כמבואר היטב על ידי בית המשפט קמא (פסקאות 12-15), ועל ידי חברתי (פסקה 20).

2. איני משוכנע כי קיימת אי התאמה בין הוראות חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 (להלן: החוק) לבין הוראות נוהל מכר דירות בשיכון הציבורי, כפי שקבע בית המשפט קמא (פסקה 10). נראה שהמסקנה בדבר אי התאמה נובעת מכך שלגישת בית המשפט קמא מקום ששני בני זוג מתגוררים בדירה בדיור ציבורי, מדובר בשני "זכאים". לעומת זאת, בהתאם לנוהל "זכאי" הוא "יחיד/ה או משפחה", העומדים בתנאי הזכאות. מכאן, שלפי הנוהל בני זוג העומדים בתנאי הזכאות לדיור ציבורי הם בגדר "זכאי" אחד, ואין מדובר בשני זכאים המתגוררים בדירה.

אכן, עיון בהגדרות שבחוק מעלה שקיימת אי בהירות מסוימת לענין זה בהוראות החוק והנוהל, ואולם לדעתי בכל מקרה אין לראות בשני בני זוג המתגוררים בדירה של דיור ציבורי כשני זכאים בנוגע לאותה דירה. גם אם כל אחד מבני הזוג כשלעצמו עונה על הגדרת "זכאי", הרי שכאשר הם מתגוררים יחדיו באותה דירה של דיור ציבורי, אין מדובר בשני זכאים, אלא ב"זכאי" אחד ו"קרוב", שכן לפי ההגדרה בחוק, "קרוב" הוא "בן זוג וכן ילד כהגדרתו בסעיף 238 לחוק הביטוח הלאומי". על כן, אין לראות בשני בני הזוג כשני זכאים באותה דירה באופן המוציא אותם מגדר הוראת סעיף 2(ג) לחוק, העוסקת בין היתר במצב בו מתגוררים בדירה "הזכאי עם קרוב אחד בלבד".

במקרה דנן, גם לפני פטירת בעלה של המערערת, מדובר היה במצב בו התגוררו בדירה זכאי עם קרוב אחד בלבד, שכן הבן אינו בגדר "זכאי" מאחר שאינו עונה להגדרה של "ילד כהגדרתו בסעיף 238 לחוק הביטוח הלאומי", וממילא חלה עליהם הוראת סעיף 2(ג).

כמצוין על ידי חברתי, הכרעה בענין זה אינה נדרשת לצורך הכרעה בערעור, משמצאנו כי המועד הקובע לבחינת הזכאות הוא מועד מתן ההחלטה בבקשה, ואולם מצאתי להתייחס לכך נוכח הצורך להבהיר את הדברים מכאן ולהבא.

השופט ג' קרא :

אני מסכים לפסק דינה של השופטת י' וילנר, וכן להערת השופט מ' מזוז לעניין קביעת בית המשפט המחוזי לפיה קיימת אי-התאמה בין הוראות החוק לבין הוראות הנוהל.

שופט

הוחלט כאמור בפסק דינה של השופטת י' וילנר.

ניתן היום, י"ב באב התש"ף (2.8.2020).

שופטת

שופט

שופט