בית המשפט המחוזי בירושלים **עת"מ**
בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים

העותרת: XXXXXXX , **ת.ז** XXXXXXX

ע"י ב"כ עו"ד נירה שלו ו/או עו"ד ורדית דמרי מדר
ו/או שני רבינוביץ ו/או יעל קסטן-רבסקי ו/או מיה טל
ו/או יעל כהן-רימר ו/או מרים זלקינד
ו/או תמר לוסטר ו/או רחל סנג'רו

מעמותת ידיד-מרכזי זכויות בקהילה (ע.ר.)
רח' פייר קינג 28, ירושלים 93469
כתובת למשלוח דואר: ת.ד. 53151, ירושלים 91531
טל: 02-6790710; פקס: 02-6790340

(להלן: "העותרת")

- נגד -

המשיב:

1. מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון
2. שר השיכון
3. שר האוצר

המשיבים 1-3 ע"י פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי - מנהלי)
מרח' מח"ל 7, ירושלים
טל': 02-5419555 פקס': 02-5419582

(להלן: "המשיבים")

עתירה מנהלית

מוגשת בזאת עתירה מנהלית לבית המשפט הנכבד, במסגרת סמכותו על פי הוראות ס' 5(1) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס–2000 ולפרט 13 לתוספת הראשונה לחוק, בגדרה מתבקש בית המשפט הנכבד להזמין את המשיבים ולדון בעתירה שעניינה החלטת המשיב 1 לדחות את בקשת העותרת לקבלת הנחה ברכישת דירה ציבורית בגין נכות של בנה הקטין.

העתירה מוגשת במועד זה בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 26.7.15.

בית המשפט הנכבד מתבקש לבטל את החלטת המשיב 1 (להלן: "המשיב") הדוחה את בקשת העותרת, ולקבוע כי בנסיבות העניין העותרת זכאית לקבלת הנחה מוגדלת ברכישת דירה ציבורית בגין נכות בנה הקטין.

משכך מתבקש בית המשפט הנכבד להורות למשיב להתחשב בנכות הבן של העותרת בחישוב ההנחה ברכישת הדירה הציבורית בה מתגוררת המשפחה, לפי סעיף 3(ב)(2) לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), תשנ"ט – 1998 (להלן: "החוק").

בנוסף, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות למשיב לדון בבקשת העותרת להנחה נוספת עקב נכות בנה הקטין בהתאם לסעיף 3(ג)(2) לחוק. לחילופין, להורות למשיבים להקים ועדת חריגים לשם מתן הנחה לפי סעיף 3(ג)(2) לחוק, ולהביא את עניינה של העותרת לדיון בפני הוועדה כשתקום.

החלטת המשיב מיום 1.6.15 מצ"ב ומסומן **נספח ע/1.**

א. פתח דבר

1. עניינה של עתירה זו בשאלת זכאותה של העותרת להנחה מוגדלת ברכישת דירה ציבורית לפי חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), תשנ"ט -1998 (להלן: **"החוק"** או **"חוק הדיור הציבורי"**), בשל נכותו של בנה הקטין.

2. העותרת, אישה קשת יום, אם חד הורית ל-4 ילדים. בנה בן ה-13 של העותרת, לוקה בתסמונת דאון, בעל פיגור שכלי ובעיות בריאותיות והתנהגותיות שונות. בשל כך, הוא מוכר על ידי המוסד לביטוח לאומי כבעל 100% נכות רפואית לצמיתות.

3. המשפחה מתגוררת בדירת 3 חדרים בדיור הציבורי בירושלים, והעותרת נמצאת בהליכים אחרונים להשלמת רכישתה בהתאם לחוק. ברם, המשיב דחה את בקשתה של העותרת להגדלת ההנחה לרכישת הדירה הציבורית בגין הילד הנכה. זאת, בטענה שלפי החוק ילד נכה אינו נכלל בהגדרות "נכה" לצורך חישוב ההנחה.

4. כתוצאה מכך, ההנחה הניתנת לעותרת לרכישת הדירה הציבורית נמוכה משמעותית, מההנחה לה הייתה זכאית לו היה המשיב מעניק את ההנחות הניתנות לאנשים בעלי מוגבלויות על פי החוק והנוהל וזאת בשל בנה הנכה הקטין. זאת, משני טעמים:

א. לא ניתנה לעותרת ההנחה המוגדלת הניתנת לבעלי מוגבלויות, במסגרת מענק לפי ותק מגורים בדירה הציבורית, לפי סעיף 3(ב)(2) לחוק.

ב. לא ניתנה לעותרת אפשרות לקבל את ההנחה המוגדלת הקבועה בסעיף 3(ג)(2) לחוק, הייחודית לבעלי מוגבלויות, וזאת מכוח החלטה של וועדת חריגים (שטרם הוקמה למרות חובה מפורשת על פי החוק כפי שיופרט בהמשך).

5. העותרת תטען, כי יש להחיל את ההנחות הניתנות לבעלי מוגבלויות בחוק גם בעניינה, וזאת בהתחשב בנכותו של בנה הקטין. מסקנה זו מבוססת על שני טעמים עיקריים:

א. **ראשית, החלטת המשיב שלא להחיל את ההנחות הניתנות לבעלי מוגבלויות בעניינה של העותרת, מנוגדת להוראות החוק ולנהלים של המשיב, כמפורט להלן:**

i. עמדת המשיב לפיה ילד נכה אינו נכלל בהגדרות "נכה" לצורך חישוב ההנחה, אינה עולה מהוראות החוק ונהלי המשיב. להיפך – לפי הוראות החוק, יש לראות את בנה הקטין של העותרת כזכאי שהוא נכה, כאשר זכאי הוא "מי שמתגורר כדין או על פי חוזה תקופה של לפחות 5 שנים בדירה הציבורית [..]"; כמו כן, נהלי המשיב מבהירים, כי זכאי הוא "יחיד/ה או משפחה (כל אחד מבני המשפחה)" וכן נקבע כי ההנחה היא בגין "דיירים נכים".

במילים אחרות, אין בלשון החוק, קל וחומר בלשון נהלי המשיב, תמיכה לטענת המשיב לפיה ההנחה שקבע המחוקק לבעלי מוגבלויות, נקבעת אך לפי דייר חוזי בגיר. על כן, סירוב המשיב ליתן הנחה נוספת לעותרת בגין נכותו הקשה של בנה הקטין, אינה נתמכת בהוראות בחוק והנוהל.

ii. **הפרשנות לה טוענת העותרת עולה בקנה אחד עם התכלית הסוציאלית של החוק בכלל ותכלית ההנחה המוגדלת לבעלי מוגבלויות בפרט** – כאשר המחוקק ביקש לאפשר למשפחות בדיור הציבורי לרכוש דירתם במחיר סביר, וכן בחר לתת לנכים הנחה נוספת מתוך הבנה בצורך בהעדפה מתקנת בעת רכישת דירה בדיור הציבור.

iii. **אימוץ הפרשנות לה טוען המשיב, לפיה לא מתחשבים בנכות של ילד קטין לצורך קביעת הנחות לרכישת דירה ציבורית, מובילה לפגיעה בזכויות חוקתיות לשוויון, לדיור ולביטחון סוציאלי.**

ב. **שנית, החלטת המשיב בעניינה של העותרת הינה בלתי סבירה באופן קיצוני המצדיק את בטלותה,** תוך שלא ניתן משקל מספק לנסיבותיו הייחודיות של המקרה דנן ומתוקף תפקידה של ועדת החריגים.

6. נוכח כלל הטעמים דלעיל, שיפורטו להלן, תבקש העותרת מבית המשפט הנכבד להורות למשיב להתחשב בבנה הקטין בעל המוגבלות, בקביעת ההנחה לרכישת הדירה הציבורית.

ב. <u>הצדדים לעתירה:</u>

7. **העותרת,** XXXX, ילידת 1967, אם חד הורית לארבעה ילדים בני 7.5, 13, 18 ו-20, המתגוררים עמה וסמוכים על שולחנה. העותרת מתגוררת בדירה בדיור הציבורי בירושלים.

8. היות ואין הממון מצוי בכיסה, פנתה העותרת לשם פתרון המצוקה אליה נקלע לעמותת "ידיד-מרכזי זכויות בקהילה (ע.ר.)" שהינה עמותה ללא כוונת רווח, המסייעת לפונים אליה, חינם וללא תמורה, במימוש זכויותיהם החברתיות ואשר פועלת מאז שנת 1997 להעצמת שכבות מוחלשות באוכלוסייה וחיזוק הסולידריות החברתית. במקרים ייחודיים מעניקה המחלקה המשפטית בעמותת ידיד ייצוג פרו בונו, וכך בחרה לפעול גם במקרה דנן לאור חשיבות המקרה וההשלכות העקרוניות שלו.

9. **המשיב 1 - משרד הבינוי והשיכון** (להלן: **"המשיב"**), ממונה על ענייני שיכון ודיור ציבורי. במסגרת זו המדינה היא הבעלים של הדיור הציבורי ומשרד השיכון אחראי מטעמה בין היתר על קביעת מדיניות וניהול הליך מכירת הדירות בדיור הציבורי, וכן אחראי על פעילותן של ועדות משרד השיכון הדנות בבקשות חריגים לרכישת דירות (ראו חזון המשיב באתר האינטרנט בכתובת http://www.moch.gov.il/odot/Pages/odot.aspx).

10. **המשיב 2 – שר השיכון**, הוא הממונה על ביצועו של חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), תשנ"ח – 1998 עפ"י סעיף 18 לחוק, והוא רשאי, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו. בהתאם לסעיף 3(ג)(2)(א) לחוק, שר השיכון ושר האוצר יקימו ועדת חריגים לשם מתן הנחות לזכאים שהם נכים שאינם עומדים בתנאים הקבועים בפסקה (1).

11. **המשיב 3 – שר האוצר,** בהתאם לסעיף 3(ג)(2)(א) לחוק, שר השיכון ושר האוצר יקימו ועדת חריגים לשם מתן הנחות לזכאים שהם נכים שאינם עומדים בתנאים הקבועים בפסקה (1).

ג. <u>הרקע העובדתי</u>

12. העותרת, אם חד הורית לארבעה ילדים בני 7.5, 13, 18 ו-20, המתגוררים עמה וסמוכים על שולחנה. לפני למעלה מעשר שנים התגרשה העותרת מאבי הילדים, בין היתר, על רקע הפרעת אישיות ממנה סובל האב אשר באה לעיתים לידי ביטוי בהתנהגות אלימה מצדו כלפי העותרת והילדים.

13. בנה השלישי של העותרת, XXXX, בן 13, לוקה בתסמונת דאון, הוא סובל מפיגור שכלי, וכן מבעיות רפואיות והתנהגותיות שונות, לרבות – בעיות בלב והפרעות קשב וריכוז. בשל מצבו, מוכר XXXX על ידי המוסד לביטוח לאומי כבעל 100% נכות רפואית לצמיתות, והעותרת מקבלת בעבורו גמלת ילד נכה בסך כ- 2,560 ₪ בחודש.

14. בנוסף, העותרת מקבלת קצבת תלויים בסך כ- 1,870 ₪ בחודש וכן קצבת הבטחת הכנסה בסך כ- 1,430 ₪ בכל חודש מהמוסד לביטוח לאומי. כמו כן, העותרת מקבלת קצבת ילדים בסך 280 ₪ כל חודש.

אישורים רפואיים מצ"ב ומסומן **נספח ע/2.**

אישורים מהמוסד לביטוח לאומי על זכאות גמלת ילד נכה מצ"ב ומסומן **נספח ע/3.**

אישורים מהמוסד לביטוח לאומי על קבלת קצבאות מצ"ב ומסומן **נספח ע/4.**

15. מאז הגירושים, גידול הילדים מוטל על כתפיה של העותרת בלבד. בתוך כך, העותרת היא המטפלת העיקרית של XXXX, היא שדואגת לכל צרכיו ולכל הטיפולים להם הוא נזקק באופן קבוע לאורך השנים. חרף מצבה הקשה, העותרת מטפלת בילדיה במסירות אין קץ, והיא עשתה ועושה כל שניתן על מנת לסייע בידו שלXXXX , להעניק לו את כל צרכיו ולתת לו סיכוי לשפר את תפקודו ולהיטיב במעט את איכות חייו.

16. מצבה הכלכלי של המשפחה קשה ביותר, כאשר הם מתקיימים בדוחק רב מהכנסתם הזעומה מקצבאות המוסד לביטוח לאומי, בסך של כ- 6,000 ₪ בחודש (ראו לעיל). הא ותו לא. מסכום זעום זה על העותרת לממן הוצאות מחייה שוטפות עבורה ועבור ילדיה, לרבות שכר דירה לעמידר, חשמל, גז, מים, ארנונה, הוצאות חינוך, כלכלה ומזון.

דו"ח עו"ש מצ"ב ומסומן **נספח ע/5.**

17. כך, תחת ההתמודדות הכרוכה בטיפול ובגידול של ארבעה ילדים לבד, לרבות ילד עם תסמונת דאון ומוגבלויות נוספות, העותרת נאבקת מדי יום להמשיך לכלכל את משפחתה, כולל עלויות טיפול בXXXX ואספקת כל צרכי המשפחה הבסיסיים. אלא שמצבה הכלכלי של המשפחה קשה מאוד, והעותרת בקושי מצליחה לשלם עבור הוצאות מחייה בסיסיות ביותר. העותרת מקבלת סיוע והנחות מהרשויות השונות בשל מצבה הכלכלי ובהתאם למצבו של XXXX, והמשפחה מטופלת במחלקת הרווחה בעיריית ירושלים.

דו"ח סוציאלי מצ"ב ומסומן **נספח ע/6.**

18. עקב מצבה הכלכלי הקשה של המשפחה ובהסתמך על חוות דעת יועץ רפואי מטעם המשיב בעניינו של XXXX, אישרה ועדת אכלוס עליונה של המשיב בתאריך 3.5.07 את זכאות המשפחה לדיור ציבורי עד קומה א'. מכאן, שזכאות המשפחה לדירה הציבורית מלכתחילה ניתנה גם בשל ובהסתמך על מצבו של XXXX. לאחר מכן אוכלסה המשפחה בדירת 3 חדרים בדיור הציבורי, ברחוב XXXX בירושלים, בניהול של עמידר.

אישור מחלקת אכלוס מצ"ב ומסומן **נספח ע/7.**

19. בחודש ינואר 2015 הגישה העותרת באמצעות עמידר בקשה לרכישת הדירה הציבורית. העותרת שמחה על האפשרות לרכוש את הדירה הציבורית במחיר מופחת, וראתה בכך אפשרות לשפר מעט את מצבה הכלכלי של המשפחה, ולהבטיח קורת גג וביטחון סוציאלי עבור ילדיה, ובפרט עבור בנה XXXX.

20. בחודש מרץ 2015 קיבלה העותרת הודעה על מחיר הדירה הציבורית ועל תנאי הרכישה. בהודעה זו נקבע כי תקרת המחיר להנחה הוא 705,000 ₪ (לפי התקרה שנקבעה בחוק ובנהלי המשיב), וכי העותרת זכאית מענק מותנה של 64% מתקרה זו. כך שהעותרת קיבלה הנחה לרכישת דירה, ללא התחשבות בנכותו של בנה הקטין.

הודעה על תנאי הרכישה מצ"ב ומסומן **נספח ע/8.**

21. על כן, העותרת פנתה למרכז הזכויות של עמותת ידיד בירושלים לקבלת ייעוץ וסיוע בעניין זה. עו"ס אורלי קוזין מלאכי, מנהלת מרכז הזכויות של עמותת ידיד בירושלים פנתה למנהל סניף עמידר בירושלים, וביקשה להביא את עניינה של העותרת לדיון נוסף במסגרתו תלקח בחשבון העובדה שהעותרת היא אמא לילד בעל נכות רפואית יציבה של 100%.

22. רכזת המכר מטעם עמידר השיבה, כי ההנחה נקבעה בהתאם לוותק המגורים בדירה, מבלי להתחשב בנכותו של הבן. לעניין זה, ציינה רכזת המכר כי "נכות הילד הסובל מתסמונת דאון אינה מקנה הנחה נוספת במכר שכן התנאים לקבלת הנחה הם נכות רפואית 100% לצמיתות ואי כושר 75% מינימום" עוד ציינה כי משכך "לא הועבר התיק לוועדת חריגים".

פנייה לעמידר ותשובה שנשלחה באמצעות דוא"ל מצ"ב ומסומן **נספח ע/9.**

23. ביום 29.4.15 פנתה עו"ד קסטן רבסקי מהמחלקה המשפטית של עמותת ידיד למחלקה המשפטית של המשיב, במכתב שכותרתו "מכתב מיצוי הליכים בטרם פניה לערכאות משפטיות – קביעת הנחה נוספת ברכישת דירה בדיור ציבורי עקב ילד נכה". עו"ד קסטן רבסקי ביקשה לאשר לעותרת זכאות להנחה מוגדלת בגין נכות של בנה. כמו כן, למען הזהירות, עד לבירור העניין, ביקשה ארכה בתשלום בהתאם לתנאי הרכישה.

מכתב של עו"ד קסטן רבסקי מצ"ב ומסומן **נספח ע/10.**

24. במכתב מיום 1.6.15, השיבה גב' גואלי, ראש תחום תוכניות סיוע מטעם המשיב, כי בהתאם להוראות החוק ולהגדרות המופיעות בו, "ההנחה לרכישת דירה נקבעת לפי הזכאי הבגיר שהינו הדייר החוזי בדירה המבקש לרכוש אותה. כיוון שלגב' קולבר אין נכות אינה זכאי בגדר "נכה". לאור כך, ילד נכה אינו נכלל בהגדרות "נכה" לצורך חישוב הנחה".

25. עוד ציינה גב' גואלי כי ועדת חריגים דחתה את בקשת העותרת וקבעה כי "הזכאות להנחה כ"נכים" נקבעת ע"פ נתוני הדיירים החוזיים בלבד ולמרות הנסיבות לא מצאה הועדה מקום להיעתר לבקשה". כחריג אישרה הוועדה הארכת תוקף התשלום ללא ריבית עד 15.6.15

תשובה של גב' גואלי מצ"ב ומסומן **נספח ע/1.**

26. החלטה זו, סד הזמנים שנקבע לתשלום כאמור, הותירה את העותרת במצב של העדר ברירה – או שתשלם את המחיר הגבוה שנקבע ללא הנחה מוגדלת או שתאלץ לשאת בתשלום ריביות שיגדילו את גובה התשלום ואף להסתכן בביטול הבקשה הקיימת על כל המשתמע מכך.

27. שכן, לפי סעיף 2.2.1 לנוהל המשיב "**כל תשלום שישולם ע"י הרוכש מעבר ל-60 יום, מיום ההודעה על תנאי הרכישה, ישא ריבית יומית בהתאם לריבית החשב הכללי. אם בתוך 180 יום מיום ההודעה על תנאי הרכישה לא תשולם תמורת הדירה במלואה תבוטל הרכישה.**" בהקשר זה, חשוב להדגיש שלפי הוראות הנוהל, במקרה של ביטול הבקשה, ניתן להתחיל הליך של רכישה מחדש, על כל הכרוך בכך, <u>רק לאחר 12 חודשים ממועד ההודעה על תנאי הרכישה</u>.

28. על כן, העותרת שילמה את מלוא התמורה האמורה, תוך שהבהירה את התנגדותה לגובה התשלום ומבלי לגרוע מטענתיה בדבר זכאותה להנחה נוספת עקב נכותו של בנה הקטין בהתאם להוראות החוק ונהלי המשיב ולפרשנותם הראויה. יצוין, כי העותרת שילמה את מלוא מחיר הרכישה שנקבע, וכעת ממתינה להעברת זכויות בנכס על שמה בטאבו. יוער, כי לאור האמור לעיל, באם תתקבל עתירתה של העותרת, ובמידת הצורך, היא מתכוונת לתבוע השבה של הכספים ששולמו ביתר.

29. יצוין כי בשל מצבה הכלכלי של העותרת, על מנת לשלם את התשלום לרכישת הדירה, הפונה פנתה לבנק מזרחי טפחות בע"מ לקבלת משכנתא. בנוסף, פנתה העותרת לאגודה הישראלית להלוואות ללא ריבית וכן לקבלת סיוע והלוואות מקרובי משפחתה. יודגש, כי משפחתה של העותרת מתמודדת בעצמה עם קשיים כלכליים, אך נוכח הרצון לסייע לעותרת ולילדיה לשפר במעט את מצבם, לקחו הלוואות בעצמם על מנת להלוות לעותרת את הכסף לרכישת הדירה. בנוסף, לצורך תשלום המחיר שנקבע העותרת משכה כספים מפיקדון שחסכה עבור בנה, XXXX .

30. נוכח סד הזמנים להגשת עתירה, הגישה העותרת בקשה להארכת מועד לצורך הגשת עתירה. זאת, על מנת לבדוק אפשרות ייצוג בחינם על ידי הלשכה לסיוע משפטי או על ידי המחלקה המשפטית של עמותת ידיד, המעניקה ייצוג רק במקרים עקרוניים.

31. בהחלטה מיום 26.7.15, אישר בית המשפט הנכבד בהסכמה האדיבה של ב"כ המשיב, הארכת מועד להגשת העתירה עד ליום 25.9.15.

32. מכאן עתירה זו.

ד. <u>הטיעון המשפטי</u>

<u>ד1. מסגרת נורמטיבית – פרשנות המשיב מנוגדת ללשון החוק והנהלים</u>

33. חוק הדיור הציבורי אשר נכנס לתוקף ביום 1.1.13, מאפשר לדיירים ותיקים בדיור הציבורי לרכוש את דירותיהם במחיר מופחת. כפי שיפורט בהמשך, החוק נועד לאפשר לדיירים כאמור, הנמנים על אוכלוסיות מועטות הזדמנויות, אפשרות לרכוש את הדירה ולהיות לראשונה בעלים של נכס שיתן להם הזדמנות מסוימת לשפר את מעמדם הכלכלי.

34. ביום 1.1.14 החלו המשיב והחברות המשכנות במכירת הדירות הציבוריות, וזאת בהתאם להוראות החוק ובהתאם לנהלי המשיב שנקבעו לעניין זה ונכנסו לתוקף ביום 12.1.14 (להלן: "**הנהלים**").

העתק הנהלים מצ"ב ומסומן **נספח ע/11.**

35. סעיף 3 לחוק שכותרתו "מחיר דירה ציבורית" קובע, כי מחיר הדירה הציבורית הוא מחירה בתנאי שוק חופשי, כפי שקבע שמאי ממשלתי, בניכוי מענק מותנה שמורכב משני סוגי מענקים: **[1]** מענק בסיסי שתלוי בהרכב המשפחה ובמקום המגורים; **[2]** מענק לפי ותק בדירה.

36. לפי החוק, המענק המותנה המרבי, לא יעלה על 90% ממחיר הדירה באזור עדיפות לאומי או 82.5% ממחיר הדירה באזור אחר. כמו כן, בהתאם להוראות החוק, תקרת מחיר הדירה להנחה היא 705,000 ₪.

37. במסגרת תיקון מס' 3 לחוק הדיור הציבורי שהתקבל בשנת 2008, הוספו, בין היתר, הוראות המעניקות הנחות מוגדלות לזכאים שהם נכים. זאת, כפי שיפורט בהמשך, לשם הגשמת תכלית החוק ומתוך הכרה בחשיבות העדפה מתקנת על מנת להבטיח שוויון הזדמנויות לבעלי מוגבלויות.

38. ההוראות המעניקות הנחות נוספות לבעלי מוגבלויות מוסדרות בסעיפים 3(ב) ו-3(ג) לחוק. להלן ההוראות הרלבנטיות לענייננו:

א. <u>מענק לפי ותק</u> - סעיף 3(ב)(2) לחוק, קובע הנחה לפי ותק מגורים בדירה, כאשר ככל שהדייר ותיק יותר, כך אחוזי ההנחה גבוהים יותר. בהתאם לטבלת ההנחות בסעיף, "**זכאי שהוא נכה**" יקבל אחוזי הנחה גבוהים יותר מ"**זכאי שאינו נכה**".

ב. <u>תקרת מחיר הדירה להנחה</u> – לפי סעיף 3(ג)(2) לחוק, "**זכאים שהם נכים**" זכאים לקבל הנחה מוגדלת נוספת בהתאם להחלטה של ועדת חריגים שתדון בעניינם האינבידואלי. יצוין כי הוועדה טרם הוקמה וכי קיים הליך תלוי ועומד בעניין זה, ראו עת"מ 5331-04-15 **גולדמן נ' מדינת ישראל ואח'** (ראו פירוט בפרק ד.5 בהמשך העתירה דנא).

39. החוק מגדיר בסעיף 1 מיהו "זכאי" כדלקמן: "**<u>מי שמתגורר כדין או על פי חוזה</u>, 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".**
(הדגשות אינן במקור)

40. ויודגש – **המחוקק לא קבע כי הזכאי צריך להיות "בגיר" ואף לא "הדייר החוזי", אלא דייר לפי דין ודייר לפי חוזה.** למותר לציין, כי בנה הקטין של העותרת, בעל 100% נכות רפואית, מתגורר בדירה כדין ולפי החוזה.

41. האמור לעיל מוביל למסקנה שהפרשנות לה טוען המשיב לפיה הזכאות להנחה כ"נכה" נקבעת רק לפי דייר חוזי בגיר, עומדת בניגוד ללשון החוק. למצער, הפרשנות לה טוען המשיב הינה אפשרות פרשנית אחת, כאשר קיימת אפשרות נוספת, שהיא לטענת העותרת הנכונה והמתאימה הן מבחינת לשון החוק והן מבחינת הגשמת תכליתו, המציעה להכיר בדייר קטין נכה לצורך קביעת הנחה מוגדלת לזכאי נכה לפי החוק.

42. הפרשנות לה טוענת העותרת, נלמדת גם מהנחיות המשיב עצמו, שנקבעו לצורך ביצוע החוק. כך, לפי סעיף ההגדרות בהנחיות, "זכאי" הוא **"יחיד/ה או משפחה (כל אחד מבני המשפחה) שאין ולא היו לאחר אכלוס בדירה בשיכון הציבורי בנפרד או במשותף עם אחר/ים זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה (לרבות רישום פורמאלי) ששויין עולה על 350,000 ₪ או מקרקעים אחרים ששווים עולה כל 350,000 ₪, כמפורט להלן [...]".**

43. מכאן, שהנוהל אותו קבע המשיב מבהיר כי "זכאי" אינו בהכרח הדייר החוזי הבגיר, אלא כל אחד מבני המשפחה. בנוסף, לעניין חישוב ההנחה המוגדלת לבעלי מוגבלויות – הן הנחה לפי ותק מגורים והן הגדלת גובה תקרת מחיר להנחה, הנוהל קובע כי מדובר בהטבות ל"נכים" - ולא לדייר חוזי בגיר נכה, כפי שפועל המשיב כיום (ראו סעיפים 4.2 ו- 3.2.1 לנוהל, בהתאמה).

44. יצויין, כי הנוהל בוחן את כל המשפחה בהקשר של בעלות על נכסים נוספים, שמעידים על יכולת כלכלית. עובדה זו מחזקת את המסקנה, כי יש להתחשב בכל הדיירים במשפחה גם לעניין הנחה כ"נכה". שכן, ברי לכל כי גידול וטיפול בילד קטין נכה, הינם בעלי משמעות עצומה הן על המצב הכלכלי של המשפחה כולה – הן מבחינת הוצאות והן מבחינת אפשרויות הכנסה, והן על אפשרויות כלכליות של הקטין עצמו בטווח הקצר ובטווח הרחוק.

45. לסיכום חלק זה – כאמור, גדר המחלוקת בענייננו היא יישום פרשנות החוק והנוהל, כאשר לטענת המשיב הזכאות להנחה מוגדלת כ"נכים" נקבעת אך לפי דיירים חוזיים בגירים, ואילו לטענת העותרת, יש להתחשב גם בבנה הקטין לצורך זכאות להנחה מוגדלת כ"נכים". זאת, הן מאחר שהוא דייר בדירה כדין או על פי חוזה, והן נוכח הוראות הנוהל המבהירות באופן חד משמעי כי ההנחה ניתנת לפי דיירים "נכים", וכי "זכאי" הינו כל אחד מבני המשפחה.

46. במילים אחרות, מהאמור לעיל עולה, כי <u>פרשנות העותרת לפיה יש להתחשב בבנה הקטין הנכה לצורך מתן הנחה מוגדלת ל"נכים" לרכישת הדירה הציבורית, עולה בקנה אחד עם לשון החוק והנוהל. יתרה מכך, כפי שיפורט להלן, פרשנות זו היא האפשרות היחידה מבחינת הגשמת תכלית החוק והנוהל.</u>

<u>ד.2 פרשנות המשיב עומדת בניגוד לתכלית החוק והנוהל</u>

47. חוק דיור ציבורי נועד לאפשר למשפחות בדיור הציבורי לרכוש את דירתם במחיר מופחת. מדובר בחקיקה שתכליתה סוציאלית במטרה לאפשר לתושבים משכבות מוחלשות לרכוש נכס, שלא היה בידם להשיגו בדרכים חלופיות, ושניתן גם להורישו, וכך גם לשפר את מעמדם.

במובן זה, חוק הדיור הציבורי מהווה מכשיר חשוב בצמצום פערים חברתיים ומתן אפשרות מסוימת למוביליות חברתית שתאפשר למשפחות שנולדו וגדלו למעגל של מצוקה כלכלית אפשרות לצאת ממנו (להרחבה בעניין זה ראו **הפוליטיקה של חקיקת חוק הדיון הציבורי**, רן כהן, ביטחון סוציאלי, יולי 2014).

48. במסגרת תיקון מס' 3 לחוק, המחוקק הוסיף הוראות המעניקות הנחות מוגדלות לאנשים בעלי מוגבלויות. זאת, מתוך הכרה בצורך בהעדפה מתקנת על דרך הנחה מוגדלת כאשר מדובר באנשים בעלי מוגבלויות. הצורך בהעדפה מתקנת כאשר מדובר באנשים בעלי מוגבלויות, נובע מהקשיים איתם מתמודדת אוכלוסייה זו במציאות החיים, לרבות קושי בהשגת פרנסה ראויה והוצאות מרובות בשל צרכים מיוחדים. קשיים אלו משפיעים באופן ישיר על המצב הכלכלי ועל יכולתם לעמוד אפילו בהוצאות הבסיסיות ביותר.

49. האמור לעיל, והצורך בהעדפה מתקנת ברכישת דירה ציבורית, נכון עוד יותר כאשר בעל המוגבלות הוא קטין, ואילו אמו מבקשת לרכוש את הדירה הציבורית שתעמוד לטובת המשפחה, לרבות הקטין, מתוך דאגה לשלומו של הקטין בטווח הקצר והרחוק. זאת, על אחת כמה וכמה, כאשר מדובר בקטין, שבשל מוגבלותו ככל הנראה יישאר להתגורר עם אמו, שהיא המטפלת העיקרית בו, גם בבגרותו.

50. ויודגש – מעבר להשפעת המוגבלות על מצבו הכלכלי של הקטין בטווח הקצר ובטווח הרחוק, לנכותו של הקטין מעגלי השפעה רחבים ביותר על מציאות חיי משפחתו, אמו ואחיו. זאת הן בשל ההוצאות הרבות הכרוכות בגידולו ובטיפולו והן בשל הקושי של אמו שהיא המטפלת העיקרית שלו להשיג הכנסה ראויה ולהגדיל את פרנסת המשפחה.

51. במצב זה, ובשים לב למצבה הכלכלי של העותרת, החשיבות ברכישת הדירה בהנחה מוגדלת מקבלת משנה תוקף. שכן, לולא ההנחה, רכישת הדירה הופכת משימה בלתי אפשרית עבור המשפחה. בענייננו, העותרת הצליחה להשיג הלוואות לצורך רכישת הדירה, אך ספק אם תוכל לעמוד בהן נוכח מצבה הכלכלי של המשפחה. כך, לא רק שלא תושג המטרה לשיפור מצבה של המשפחה לרבות בנה הנכה בטווח הקצר ובטווח הרחוק, אלא שהם עלולים לשקוע עמוק יותר במעגל של עוני ומצוקה שלא יוכלו לצאת ממנו לעולם.

52. מהאמור לעיל עולה, כי לא רק שפרשנות העותרת לפיה יש להתחשב בנכות של בנה לצורך קבלת הנחה מוגדלת ברכישת הדירה הציבורית, מתאימה מבחינת לשון החוק והנוהל, אלא שזו הפרשנות היחידה האפשרית מבחינת תכלית החוק בכלל, ותכלית ההטבות שניתנו לאנשים בעלי מוגבלויות במסגרתו.

53. על המסקנה האמורה, ניתן ללמוד גם ממגוון הנחות הניתנות להורים של ילד בעל מוגבלות, מתוך הכרה בעלויות הכרוכות בגידול ובטיפול בילד בעל צרכים מיוחדים ובהשפעה של מציאות זו על מצבה הכלכלי של המשפחה, לרבות – הקלות בתשלום ארנונה, חשבון חשמל (חוק משק החשמל (תיקון מס' 10 והוראת שעה), התשע"ב–2012) וחשבון מים (סעיף 1(א)(6) לתקנות תאגידי מים וביוב (אמות מידה ורשימת זכאים להפחתה בתשלום לשנת הכספים 2014), תשע"ד-2014).

54. כמו כן, המשיב מעניק זכאות לדירת נ"ר (נכסי רכישה) למשפחות בעבור ילד קטין בעל מוגבלות פיסית. לפי נהלי המשיב (הוראה 08/06 נוהל רכישת דירות נ"ר), הזכאות לדירת נ"ר המוצעת במסגרת הדיור הציבורי נתונה ככלל לנכים בוגרים ולמשפחות. אולם, בפועל, המשיב מאשר זכאות לדירת נ"ר גם בעבור ילדים נכים הרתוקים לכיסא גלגלים (ראו דו"ח של מרכז המחקר המידע של הכנסת בעניין פתרונות דיור לילדים נכים עם מוגבלות פיסית באתר האינטרנט https://www.knesset.gov.il/mmm/data/pdf/m02802.pdf).

55. יישום הרציונאל הטמון בדוגמאות אלו מחזק את הפרשנות לה טוענת העותרת כפי שהוצגה לעיל, ומחייב הכרה בנכות בנה הקטין של העותרת בקביעת ההנחה לרכישת הדירה הציבורית בה מתגוררת המשפחה.

56. כאמור לעיל, לגישת העותרת הוראות החוק והנוהל ברורות דיין, והן מחייבות את המשיב להתחשב בנכות הקטין לצורך קביעת ההנחה ברכישת הדירה הציבורית.

57. עם זאת, גם אילו היתה מחלוקת פרשנית של ממש בעניין זה, הרי שיישום הכלים הפרשניים שנקבעו בפסיקה מובילים אף הם למסקנה כי יש לבטל את החלטת המשיב הנשענת על פרשנות שאינה עולה בקנה אחד עם תכלית החוק.

58. שכן, בהתאם להוראות הפסיקה, כאשר יש מספר אפשרויות שלשון החוק יכולה לשאת, יש להשתמש בפרשנותו התכליתית של החוק תוך התחשבות בעקרונות העל של הזכויות שנקבעו בחקיקת היסוד. היטיב לנסח זאת כב' הנשיא בדימוס השי' ברק בבג"צ 693/91 **ד"ר מיכל אפרת נ' הממונה על מרשם האוכלוסין**, פ"ד מז(1), 749:

"מבין המשמעויות הלשוניות של דיבור שבחוק סובל, יש לבחור באותה משמעות, המגשימה את תכלית החקיקה. תפקידו של הפרשן אינו רק לחשוף את קשת המשמעויות הלשוניות שהדיבור יכול לשאת. זהו תפקידו של הבלשן, אך השופט אינו אך בלשן. תפקידו של הפרשן הוא להכריע, איזו מבין קשת המשמעויות הלשוניות היא המשמעות המשפטית,כלומר המשמעות המגשימה את תכלית החקיקה ומטרותיה. אכן פרשנות החוק מתחילה במילות החוק, אך לעולם אין היא מסתיימת במילות החוק"

59. כך, בעע"מ 6884/12 **פלוני נ' משרד הבינוי והשיכון** (פס"ד מיום 8.8.13, פורסם בנבו) (להלן: **"פס"ד פלוני"**), קבע בית המשפט העליון, כי נכה הזכאי לסיוע בשכר דירה, יהיה זכאי להמשך הסיוע גם אם הוא מתגורר יחד עם הוריו בדירה שרכשו. כב' השופט מלצר קבע, כי **"כשניתן לפרש את לשון ההוראה בדרך המגשימה את תכלית ההוראה, אזי החלת אותה פרשנות – אינה מהווה "סטייה" מהקריטריונים, אלא יישום נכון שלהם [..]"**(פסקה 22 לפסה"ד).

60. בנוסף, עמד כב' השופט מלצר על חובתו של בית המשפט להכריע בשאלות של פרשנות כשאלה עולות בפניו: **"אבהיר: הגם שבית המשפט לעניינים מינהליים אכן איננו יושב כערכאת ערעור על החלטות ועדות האכלוס – עדיין אין הוא יכול להסתפק רק בבחינת הסבירות של פעולת הרשות (תוך קביעת מתחם הסבירות), ולהשתחרר מחובתו להכריע בשאלות של פרשנות, כאשר אלה עולות בפניו."** (פסקה 18 לפסה"ד וההפניות שם).

61. לסיכום חלק זה - **הפרשנות לה טוען המשיב ושעל פיה הוא פועל, הלכה למעשה מתעלמת מנכות הבן של העותרת בקביעת מחיר הדירה הציבורית. פרשנות זו אינה תואמת את התכלית אשר עומדת בבסיס החוק, ומובילה לתוצאה קשה ובלתי סבירה, כאשר היא מונעת הנחה שהמחוקק בחר לתת לאנשים בעלי מוגבלויות אך בגלל שבעל המוגבלות הוא קטין, וכאשר היא מובילה לפגיעה בזכויות חוקתיות לשוויון לכבוד לדיור ולביטחון סוציאלי כפי שיפורט להלן.**

ד.3 פרשנות המשיב מובילה לפגיעה בזכות לשוויון

62. כאמור, המחוקק בחר ליתן לנכים הנחות נוספות לשם הגשמת תכלית החוק ומתוך הבנה בצורך בהעדפה מתקנת לצורך מתן הזדמנות שווה וממשית לרכוש דירה ציבורית. העותרת תטען, כי המצב הנוכחי במסגרתו ההטבה לא ניתנת בגין ילד בעל מוגבלות, מהווה הפליה ופגיעה בזכות לשוויון.

63. עיקרון השוויון הוא ערך יסוד במשפט הישראלי. הפסיקה קבעה שוב ושוב כי הוא "**מנשמת אפו של המשטר החוקתי שלנו כולו**" (בג"צ 98/69 **ברגמן נ' שר האוצר**, פ"ד כג(1)693, בעמ' 698). לאחר חקיקת חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, זכה עיקרון השוויון גם למעמד חוקתי על-חוקי הנובע מכבוד האדם (ר' לדוגמא בג"ץ 4541/94 **אליס מילר נ' שר הביטחון**, פ"ד מט(4) 94); בג"ץ 6427/02 **התנועה לאיכות השלטון נ' הכנסת**, פ"ד סא(1) 619 (2006)).

64. כפועל יוצא מעיקרון השוויון, זכותם של אנשים עם מוגבלות לכבוד ושוויון הוכרה כזכות רבת חשיבות, וזאת עוד בטרם נחקק חוק השוויון לאנשים עם מוגבלות (ראו בג"צ 7081/93 **שחר בוצר נ' מועצה מקומית מכבים רעות**, פ"ד נ(1) 19) (להלן: "**בג"צ בוצר**").

65. בהקשר זה, נפסק לא אחת כי עיקרון השוויון משמעו גם החובה לנקוט באמצעים סבירים על מנת לנטרל שונות בכדי להשיג שוויון מהותי (ראו 4541/94 **מילר נ' שר הביטחון**, פ"ד מט 4, 94 (1995). הלכה למעשה זכות זו מטילה על המדינה לנקוט צעדים אקטיבים כדי לממשה, אף אם צעדים אלה כרוכים בעלות כספית.

66. יפים דברי הנשיא (כתוארו אז) כב' השופט ברק בבג"צ בוצר: "**הבטחת שוויון ההזדמנויות לנכה עולה כסף. חברה האמונה על ברכי כבוד האדם, החירות והשוויון מוכנה לשלם את המחיר הנדרש**" (בג"ץ בבוצר, עמ' 27 לפסה"ד).

67. בשנת 1998 נחקק חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998, אשר הסדיר בחקיקה את זכויותיהם של אנשים עם מוגבלות מתוך הכרה בעקרון השוויון, תוך שקבע הוראות מיוחדות לשם הגנה על כבודו של אדם עם מוגבלות וליתן מענה הולם לצרכיו המיוחדים.

68. סעיף 3 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998, קובע כי אין לראות בהעדפה מתקנת שנועדה לתקן הפליה קודמת משום הפליה פסולה, וקובע כי: "**אין רואים בהפליה פסולה פעולה שנועדה לתקן הפליה קודמת או קיימת של אנשים עם מוגבלות או שנועדה לקדם את השוויון של אנשים עם מוגבלות.**"

69. יודגש גם כי לשם הוכחת הפליה פסולה אין צורך להוכיח כי המפלה, במקרה זה המשיב, התכוון להפלות, אלא שדי בהוכחת תוצאה מפלה (ראו בג"צ 11163/03 **ועדת המעקב העליונה לענייני ערבים בישראל נ' ראש ממשלת ישראל** (ניתן ביום 27.2.2006)).

70. גם בנוהליו של המשיב עצמו, נקבעת מפורשות החובה לכבד את עיקרון השוויון. כך, ס' 1.2 לנוהל 08/17 של משרד השיכון, "הועדה הציבורית לערעורים בנושא אכלוס" מתאריך 18.6.09, הקובעת את סמכויותיה וחובותיה של הוועדה הציבורית של משרד השיכון, קובע כי: **"על הועדה לתת הדעת על השלכות הרוחב של ההחלטה לאור חובת השוויון וההגינות..."**

71. זכותו של אדם עם מוגבלות להשתלב בקהילה הוכרה בהקשרים מגוונים במשפט הישראלי. כך, העקרון המנחה בסעיף המטרה לחוק שוויון אנשים עם מוגבלויות, התשנ"ח- 1998, קובע בסעיף 2:

"חוק זה מטרתו להגן על כבודו וחירותו של אדם עם מוגבלות, ולעגן את זכותו להשתתפות שוויונית ופעילה בחברה בכל תחומי החיים, וכן לתת מענה הולם לצרכיו המיוחדים באופן שיאפשר לו לחיות את חייו בעצמאות מרבית, בפרטיות ובכבוד, תוך מיצוי מלוא יכולתו".

72. בבג"צ 3304/07 **לוי ואח' נ' מדינת ישראל** (להלן: **"בג"ץ לוי"**), קבע בית המשפט, כי הזכות לדיור בקהילה נמצאת בליבת הזכויות של אנשים עם מוגבלויות במדינת ישראל, וכך בלשונו:

"אין עוד מחלוקת באשר לכברת הדרך שעשתה המדינה לצורך קידום התכלית החשובה של שילוב אנשים עם מוגבלות, דוגמת העותרים, בקהילה. המדינה חזרה והצהירה כי מדיניותה כיום היא להעדיף – ככל שהדבר אפשרי – את שילובם של אנשים עם מוגבלות שכלית במסגרת של דיור בקהילה, ולא במסגרת של מעונות פנימייתיים. העדפה זו מוצאת ביטוי בשינוי מדיניות ובצעדים בשטח. אין ספק כי המהלכים הנעשים בתחום הדיור בקהילה הם חלק מרכזי מתהליך רחב וחיוני של קידום השוויון של אנשים עם מוגבלות וההגנה על זכותם לכבוד ולהשתתפות פעילה בחברה (ראו המסגרת החקיקתית הקבועה בחוק שוויון אנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998). יש לקוות כי תהליך זה, על היבטיו הרבים, יוכיח את עצמו כמהפכה של ממש בתחום זכויות אנשים עם מוגלות, תחום המשקף במידה רבה את דמותה של החברה ואת מצב זכויות הפרט בה. למותר לציין כי תהליך זה מצריך השקעת משאבים, מחשבה, תכנון לטווח ארוך וחתירה להתאמת התשתית הקיימת לצרכיה של אוכלוסייה זו." (בג"ץ לוי, פסק הדין מיום 3.2.10, בעמ' 4)

73. אם כך הזכות של אנשים עם מוגבלות למגורים בקהילה מטילה חובה על המדינה וקובעת את אופי שירותי הדיור שהיא מספקת, את אפשרויות המגורים הציבוריים והזכאויות, ואת היקף אוכלוסיית היעד וצביונה.

74. מכל המקובץ לעיל עולה בבירור החובה המוטלת על המשיב לנהוג באופן שוויוני. ברם, תוצאתה של החלטת המשיב בעניינה של העותרת היא פגיעה ממשית בעותרת ובילדיה, לרבות בנה -------- הסובל מתסמונת דאון.

75. שכן, אי מתן ההנחה המוגדלת, משמעותה במקרה של העותרת – הותרת המשפחה להתמודד עם הלוואות גבוהות שלא יוכלו לעמוד בהן על כל המשתמע מכך. למותר לציין שעבור הורים אחרים לילדים עם מוגבלויות המתגוררים בדיור הציבורי, פרשנותו של המשיב, עלולה מראש

לסתום את הגולל על האפשרות לרכוש את הדירה. כל זאת, כאמור, תוך שלילת ההנחה שהמחוקק בחר לתת מלכתחילה לאנשים בעלי מוגבלויות המתגוררים בדיור הציבורי, אך מהטעם שבעל המוגבלות הוא קטין. כאשר, אין חולק כי תכלית ההנחה רלבנטית גם ואף ביתר שאת דווקא כאשר בעל המוגבלות הוא קטין.

76. למעשה, די באמור לעיל כדי להוביל למסקנה שהוראות החוק והנוהל ברורות, והן מחייבות את המשיב להתחשב בנכות הקטין לצורך קביעת ההנחה ברכישת הדירה הציבורית.

77. עם זאת, גם אם יטען כי לא מדובר בתוצאה המתחייבת מן הדין, אין מקום להותיר את החלטת המשיב על כנה. זאת, מן הטעם שמדובר בהחלטה בלתי סבירה שאינה לוקחת בחשבון את כל השיקולים הרלבנטיים לרבות הפגיעה בזכויות היסוד של העותרת וילדיה, כפי שיפורט להלן.

ד.4 החלטה בלתי סבירה

78. מבלי לגרוע מטענות העותרת לעיל, תטען העותרת, כי החלטת המשיב בעניינה, הינה בלתי סבירה באופן קיצוני המצדיק את בטלותה.

79. כידוע, החלטותיה של כל רשות ציבורית צריכות לעמוד במבחני הסבירות והמידתיות. כדי שתהיה סבירה, על החלטת הרשות להיות מושתתת על כל השיקולים הרלוונטיים לעניין תוך מתן משקל יחסי הולם לכל אחד מהם וביצוע מלאכת האיזון בין השיקולים השונים (ראו בג"ץ 935/89 **גנור נ' היועץ המשפטי לממשלה**, פ"ד מד(2) 485, 513-514); בג"ץ 5688/92 **ויכסלבאום נ' שר הביטחון**, פ"ד מז(2) 812, 824). בהתאם לכך, חוסר סבירות בשיקול-דעת מינהלי הוא עילה לפסלות החלטה של רשות (ראו בג"ץ 389/80 **דפי זהב בע"מ נ' רשות השידור**, פ"ד לח(1) 421).

80. כך, הוועדות מטעם משרד השיכון, לרבות הוועדה שקיבלה את ההחלטה נשוא העתירה דנא, מחויבות לכללים מנהליים ובכלל זה מחוייבות לפעול בתום-לב, ללא שרירות, בהגינות ובסבירות.

81. שיקול הדעת של המשיב לדחות את בקשת העותרת להתחשב בנכות של בנה הקטין בחישוב ההנחה לרכישת הדירה, הינו בלתי סביר, תוך שלא ניתן משקל מספק, אם בכלל, לנסיבות במקרה דנן, לרבות: נסיבות חייה הקשות של העותרת, שמתמודדת לבד לגמרי עם גידול של ארבעה ילדים מתוכם קטין הלוקה בתסמונת דאון ועם מצב כלכלי קשה ביותר; מצבו הרפואי של הקטין שהוכר כבעל 100% נכות רפואית לצמיתות; המצב הכלכלי הקשה ביותר של המשפחה, שלפי עו"ס נאלצת להסתמך על תרומות מהרווחה בשביל קיום בסיסי; תכלית חוק הדיור הציבורי בכלל והתכלית של ההקלות לנכים במסגרת חוק זה בפרט; הנזק שעלול להיגרם לעותרת כתוצאה מדחיית בקשתה.

82. מכאן, שלא רק שהחלטת המשיב מנוגדת לחוק ולנהלים כאמור, אלא שהיא נגועה בחוסר סבירות קיצוני המצדיק את ביטולה, כאשר אינה מתייחסת למקרה החריג ולנסיבות הייחודיות בענייננו. כאמור, אי שקילת השיקולים הרלבנטיים לעניין, כמו גם אי מתן משקל הולם לשיקולים אלו, מצדיקה את פסילת ההחלטה.

83. התנהלות המשיב חמורה במיוחד מאחר שמדובר בהחלטה שהתקבלה גם על ידי ועדת חריגים. מטבע היותה ועדת חריגים נדרשת שקילה נוספת של נסיבות העניין והפעלת שיקול דעתה בהתאם לכללים המנהליים החלים עליה, גם במקרים אשר ייתכן ובאופן אוטומאטי היו נדחים על-ידי ועדות קודמות. לעניין זה יפים דבריה של כב' השופט ברק ארז, בהערת דעת יחיד, בפס"ד פלוני: **"אף לולא נמצא פתרון לעניינם של המערערים במסגרת הנהלים, אין מקום לגישה לפיה קיומם של נהלים פוטר את הרשויות מהפעלת שיקול דעת במקרים חריגים."**

84. בענייננו, המשיב הפר הן את החובה לפעול בסבירות והן חובתו להפעיל שיקול דעת במקרים מיוחדים, תוך התייחסות למקרה האינדבידואלי העומד בפניו. הפגמים האמורים בשיקול הדעת של המשיב, הובילו לקבלת החלטה בלתי סבירה שאינה מתייחסת למצב של העותרת, ומובילה לפגיעה קשה בזכותה לשוויון ולכבוד.

ד.5 מתן הנחה ייחודית לבעלי מוגבלויות לפי סעיף 3(ג)(2) לחוק

85. כאמור, במסגרת עתירה זו מבקשת העותרת להורות למשיב להתחשב בנכות בנה הקטין בחישוב ההנחה ברכישת הדירה הציבורית, וזאת: **[1]** הן לעניין מענק לפי ותק מגורים בדירה הציבורית לפי סעיף 3(ב)(2) לחוק; **[2]** והן לעניין ההנחה המוגדלת הקבועה בסעיף 3(ג)(2) לחוק, הייחודית לבעלי מוגבלויות.

86. לעניין הסעד השני, העותרת מבקשת להורות למשיב לדון בבקשתה להנחה נוספת עקב נכות בנה הקטין בהתאם להוראות סעיף 3(ג)(2) לחוק. לחילופין, העותרת מבקשת להורות למשיב להקים ועדת חריגים לשם מתן הנחה לפי סעיף 3(ג)(2) לחוק, ולהביא את עניינה לדיון בפני הוועדה כשתקום.

87. יצוין כי ועדת החריגים האמורה טרם הוקמה, וקיים הליך תלוי ועומד בעניין זה - עת"מ 5331-04-15 **גולדמן ואח' נ' מדינת ישראל ואח'** (להלן: **"עת"מ גולדמן"**) (יוער כי המחלקה המשפטית של עמותת ידיד מייצגת את העותרים בעתירה האמורה).

88. שכן, לטענת המשיב, לא ניתן להקים ועדת חריגי מכר של דיור ציבורי לשם מתן הנחה ייחודית לבעלי מוגבלויות לפי סעיף 3(ג)(2) לחוק, וזאת עד להתקנת תקנות. כך, נכון למועד כתיבת שורות אלו, טרם הקימו את ועדת החריגים לשם מתן הנחות לבעלי מוגבלויות שעומדים בתנאים הקבועים בסעיף 3(ג)(2) לחוק, וטרם אישרו את תקנות הדיור הציבורי (זכויות רכישה) (הוראת שעה), התשע"ד – 2014, אשר כוללות בתוכן הוראה בדבר הקמת ועדת חריגים לשם מתן הנחות לבעליו מוגבלויות.

89. העותרת תטען, כי מאחר שבנה הקטין הינו נכה העומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(ג)(2) לחוק, היא עשויה להיות זכאית להנחה נוספת על פי החוק. זאת, כמפורט בהרחבה לעיל - בהתאם להוראות לשון החוק והנהלים ובהתאם לתכלית החוק ולצורך שראה המחוקק בהעדפה מתקנת לאנשים בעלי מוגבלויות, על דרך הנחה ייחודית נוספת שתקבע על ידי ועדת חריגים.

90. לעניין הקמת ועדת החריגים בהתאם לסעיף 3(ג)(2) לחוק, תטען העותרת בקליפת אגוז, כדלקמן (לפירוט טענות העותרת בעניין זה, ראו טענות העותרים בעת"מ גולדמן):

91. **ראשית,** על המשיבים מוטלת חובת להקים את הוועדה גם בלא התקנת תקנות וממילא אין בעיכוב בהתקנת תקנות כדי להצדיק את אי הקמת ועדת החריגים. במילים אחרות, אי הפעלת סמכותם של המשיבים להקמת ועדת חריגים הינה בניגוד להוראות החוק.

92. **שנית,** אין באי הקמת הוועדה על פי התקנות כדי לפטור את המשיב מחובתו לדון בבקשות לקבלת הנחה לפי סעיף 3(ג)(2) לחוק, לרבות בקשתה של העותרת.

93. **שלישית,** תשובת המשיבים מבוססת על טעמים פרוצדוראליים, תוך שהיא מתעלמת מתכלית החוק ותוצאתה פגיעה קשה בשוויון של הזכאים להנחה, לרבות העותרת, תוך שנמנעת מהם היכולת לממש את אותה העדפה המתקנת שנקבעה בסעיף 3(ג)(2) לחוק.

94. **רביעית,** לאור האמור, העיכוב בהקמת ועדת החריגים בהתאם לסעיף 3(ג)(2) לחוק הינו בלתי סביר ומוביל לפגיעה בזכויות חוקתיות ותוצאתו פגיעה בשוויון, שאינה יכולה לעמוד.

95. מבלי לגרוע מהאמור, העותרת תטען כי לשם מזעור הפגיעה, עד להקמת ועדת חריגים לפי סעיף 3(ג)(2) לחוק, הרי שוועדת חריגים כללית, הפועלת כיום מטעם המשיב, יכולה לדון ולטפל גם בבקשות לפי סעיף 3(ג)(2) לחוק. כמו כן, לשם מזעור הפגיעה, ועד להתקנת התקנות, יכול המשיב להסדיר את פועלה של ועדת החריגים לפי סעיף 3(ג)(2) לחוק, בנוהלים הקיימים כיום לעניין מכר דירות ו/או לקבוע נוהל מיוחד לעניין זה.

<u>ד.6 הערה לפני סיום</u>

96. להשלמת התמונה, נבקש לציין כי, כאמור לעיל, העותרת נמצאת בישורת האחרונה בהשלמת הליך הרכישה, כאשר כעת ממתינה להעברת הזכויות בנכס על שמה בטאבו.

97. עם זאת, ליתר ביטחון, נבקש להבהיר כי אין בכך כדי ליתר את העתירה וזאת ממספר טעמים:

98. **ראשית,** יובהר כי לא מדובר במעשה עשוי וכי החלטת המשיב ותוצאתה ניתנות לשינוי, כך שהסעד המבוקש בעתירה דנא עדיין רלבנטי. שכן, אין מניעה שהמשיב ייחשב מחדש את ההנחה לה זכאית העותרת בגין ותק מגורים בדירה לפי סעיף 3(ב)(2), וזאת בהתחשב בנכות של בנה הקטין. כמו כן, אין מניעה שהמשיב ידון בזכאותה של העותרת להנחה מוגדלת מכוח סעיף 3(ג)(2) או יעביר את בקשת העותרת בעניין זה לוועדת חריגים כשתקום.

99. עוד יובהר בהקשר זה, כי ככל שהעתירה תתקבל, אך המשיב יסרב לערוך חישוב מחדש של ההנחה וכן להשיב לעותרת את הכספים ששילמה ביתר, תוכל העותרת לפנות לערכאות על מנת לתבוע השבה. למותר לציין כי בנסיבות העניין, בייחוד בהתחשב בפרק הזמן הקצר שחלף ממועד התשלום, הרי שלא נגרם ולא יגרם למשיב כל נזק לו יקבע כי עליו להשיב לעותרת כספים ששילמה ביתר.

100. **שנית,** כאמור לעיל, בעניינו העותרת שילמה תחת לחץ ובלית ברירה ממש – שכן המשיב התנה את האפשרות לרכוש את הדירה, בתשלום המחיר המלא שנקבע בהודעת הרכישה. ויובהר - לפי נהלי המשיב, אם העותרת לא הייתה משלמת, הייתה מתווספת ריבית על המחיר שנקבע; חמור מכך אם העותרת לא הייתה משלמת תוך 180 יום ממועד הודעת הרכישה (מרץ 2015) - הרכישה הייתה מבוטלת והעותרת הייתה רשאית להגיש בקשה נוספת רק בחלוף שנה.

101. בנסיבות אלו, לעותרת לא הייתה כל ברירה אלא לשלם את המחיר המלא שנקבע בהודעת הרכישה. כמו כן, לולא הייתה העותרת משלמת את המחיר לפי הודעת הרכישה, היה הסעד בעתירה מתייתר, וזאת בהתחשב בכך שמחירי הדירות עולים. שכן, מחיר הדירה הציבורית בתנאי שוק חופשי בעוד כשנה בניכוי הנחה מוגדלת, עלול להיות שווה ערך למחיר שנקבע בהודעת הרכישה שנמסרה לעותרת במרץ 2015, ללא ההנחה המוגדלת.

102. **שלישית,** נוכח הפגיעה בזכויות היסוד של העותרת וילדיה, אין למנוע ממנה את זכות הגישה לערכאות מכוחה של טענת "מעשה עשוי". מניעת גישתה של העותרת לערכאות בטענה "מעשה עשוי" שעה שעומדות לעותרת טענות חזקות ועקרוניות, מהווה פגיעה בלתי מידתית ובלתי סבירה בזכויות היסוד של העותרת ואף חוטאת להשגת המטרה של עשיית דין צדק.

103. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף, כאשר כלל לא מדובר ב"מעשה עשוי" כאמור לעיל וכאשר המשיב לא שינה מצבו בעקבות השלמת תהליכי הרכישה לפני זמן לא רב. במילים אחרות, מתן הסעד המבוקש בעתירה לא יפגע במשיב באופן העולה על הפגיעה לו הייתה העותרת מגישה את העתירה בטרם השלימה את הליכי הרכישה.

104. יתרה מכך, בענייננו, קיים אינטרס ציבורי בקיום דיון בעתירה, וזאת מאחר שיש בה כדי להשליך על זכאותם להנחה של משפחות נוספות, ושל הורים לילדים קטינים בעלי מוגבלויות. אינטרס זה מחזק עוד יותר את החשיבות בדיון בעתירה ואי דחייתה בטענה של "מעשה עשוי".

ה. סעדים

105. אשר על כן, בית המשפט הנכבד מתבקש לקבל עתירה זו ולהורות למשיבים כמבוקש ברישא לעתירה.

106. העובדות המפורטות בעתירה זו נתמכות בתצהיר העותרת המצ"ב.

_____
נירה שלו, עו"ד
ב"כ העותרת