



בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים

עע"מ 8536/21

לפני: כבוד השופטת ע' ברון
כבוד השופטת ג' כנפי-שטייניץ
כבוד השופט ח' כבוב

המערער: יעקב נחמני

נגד

המשיבה: עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו
כבית משפט לעניינים מינהליים מיום 28.11.2021 (כב'
השופטת ע' הוד) ב-עת"מ 2466-07-21

תאריך הישיבה: כ"ה בתשרי התשפ"ג (20.10.2022)

בשם המערער: עו"ד עמינדב יבור

בשם המשיבה: עו"ד גל אמיר

פסק דין

השופטת ע' ברון:

1. ענייננו בערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים מיום 28.11.2021 (השופטת ע' הוד) ב-עת"מ 2466-07-21. בפסק הדין, שניתן לאחר הסכמה בין המערער לבין המשיבה (להלן: עמידר), נקבע כי המערער יפנה את דירת הדיור הציבורי שבה הוא מחזיק.

הרקע הדרוש לעניין ופסק דינו של בית המשפט המחוזי

2. בשנת 2021 הוגשה על ידי המערער עתירה כנגד עמידר לבית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים (להלן: העתירה). עובר למועד הגשת העתירה פנה המערער אל עמידר וביקש כי זו תכיר בו כדייר ממשיך בדירת דיור ציבורי הממוקמת ברחוב גולומב 157/1 בבית שאן, בהתאם לחוק זכויות הדייר בדיור הציבורי,

התשנ"ח-1998 (להלן: הדירה ו-חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, בהתאמה). ביום 20.12.2020 הודיעה עמידר למערער על דחיית בקשתו משום שהוא "לא עונה לכללים כדייר ממש" ו-"לא התגורר כלל בדירה בתקופה הרלוונטית". בגין החלטה זו הגיש המערער את עתירתו.

לדברי המערער בעתירה, בדירה התגוררה אמו מאז שנת 1971 מכוח חוזה שכירות שנחתם בינה לבין עמידר לאחר שהוכרה כזכאית לדיוור ציבורי. בשנת 2020 הלכה האם לבית עולמה, ולדברי המערער הוא התגורר עמה בדירה בחמש השנים שקדמו למועד פטירתה. בנסיבות אלה סבר המערער כי הוא זכאי להמשיך להתגורר בדירה גם לאחר פטירת האם; וזאת מתוקף סעיף 1 לחוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי ובהתאם לנוהל משרד הבינוי והשיכון בדבר הסדרת זכויות חוזיות של דיירים ממש"כים. עמידר דחתה את הטענות וסברה כי יש לדחות את העתירה על הסף. כך, בין היתר, משום היות העתירה נגועה בחוסר ניקיון כפיים ומשהוגשה בשיהוי, ובעיקר משום שהמערער מושתק מלטעון כי התגורר עם אמו בתקופה הרלוונטית שכן במספר הליכים משפטיים שניהל לאורך השנים טען כי התגורר בדירה אחרת בשנים שקדמו לפטירתה. גם לגופו של עניין טענה עמידר כי דינה של העתירה להידחות, שכן לטענתה הראיות שבידיה מצביעות על כך שהמערער לא התגורר בדירה כטענתו.

3. ביום 22.11.2021 התקיים בבית המשפט המחוזי דיון בעתירה במעמד הצדדים. לקראת תום הדיון הציע בית המשפט לצדדים להידבר ולהגיע להסכמות ביניהם, ונתן למערער שהות להודיע לבית המשפט אם אכן הצליח להגיע עם עמידר להסכמות כאמור. בעקבות זאת התקיימו חילופי דברים בין עמידר ובין המערער, שבאו לידי ביטוי בשורה של הודעות שנמסרו לבית המשפט מטעם הצדדים. ביום 28.11.2021, לנוכח ההודעות שנמסרו לבית המשפט, ניתן פסק דין בהסכמה כדלקמן:

"לאור הודעת העותר שעולה בקנה אחד עם תגובת המשיבה מיום 24.11.21, מורה על מחיקת העתירה ללא צו להוצאות.

העותר יפנה את הדירה בה הוא מחזיק מושא העתירה מס' 157 ברחוב אליהו גולמב בשיכון ד' בבית שאן בתוך 120 ימים ממועד פסק הדין.

לגבי הנטען בסעיפים 4 - 3 לתגובה, העותר יפעל בהתאם לשיקול דעתו והמשיבה תפעל על פי הקריטריונים הנהוגים אצלה ואין בפסק דין זה כדי ליצור ציפייה כלשהי אצל העותר.

אולם כאמור המשיבה בתגובתה מיום 24.11.21 מאשרת, כי העותר רשאי לפנות במקביל אל המשיבה או אל כל

גורם אחר במשרד הבינוי והשיכון ובחברת מ.ג.ע.ר. למימוש זכאותו לדיור ציבורי בדירה או בסיוע בשכר דירה כפי שייקבע על פי התנאים והקריטריונים הרלוונטיים, כאשר המשיבה תדריך אותו מבחינה אדמיניסטרטיבית כיצד לממש את זכאותו.”

יצוין כי יום לאחר שניתן פסק הדין הוא תוקן לבקשת עמידר, כך שתופיע בו כתובתה המדויקת של הדירה, כולל מספרה.

הערעור

4. על פסק הדין שניתן בעתירה נסב הערעור. במוקד הערעור ניצבת הטענה שאמו של המערער רכשה את הדירה מידי עמידר, ולחלופין שהמערער ואמו היו בעיצומו של תהליך רכישה שבמסגרתו הועברו לעמידר כספים בגין הדירה – ומשכך לעמידר אין כל זכויות בדירה. לאחר הגשת הערעור הגישה עמידר בקשה לדחייתו על הסף, בין היתר ובעיקר משום שפסק הדין נושא הערעור ניתן בהסכמה (להלן: הבקשה לסילוק על הסף). בתגובה לבקשה לסילוק על הסף חזר המערער על טענותיו לזכויות בדירה והעלה טענה נוספת שלפיה הוא נחשב לדייר מוגן, וביקש כי הדיון יוחזר לבית המשפט המחוזי על מנת שזה ידון בטענותיו. ביום 6.6.2022 ניתנה על ידי בית משפט זה החלטה בבקשה לסילוק על הסף, ובה נקבע כי בשלב זה לא יידחה הערעור וכי טענות הצדדים שמורות להם. במצב דברים זה הגישה עמידר כתב תשובה, שבו חזרה על הטענות שהעלתה בבקשה לסילוק על הסף.

5. הדיון בערעור התקיים ביום 20.10.2022. יצוין כי אף שהערעור הוגש על ידי המערער עצמו, כמי שאינו מיוצג, בשלבים מאוחרים יותר בתיק בית המשפט מופיע שמו של עו"ד עמינדב יבור כמי שמייצג את המערער, והוא שייצג את המערער גם בדיון. בדבריו לפנינו חזר בא-כוחו של המערער על הטענה שלפיה הדירה נרכשה או הייתה בעיצומם של הליכי רכישה על ידי המערער ואמו, והוסיף כי לדירה ישנם יורשים נוספים מלבד המערער ומשכך לא ניתן למסרה לעמידר ללא הסכמתם. כאשר נשאל בא-כוח המערער כיצד מתיישבות הטענות עם העובדה שפסק דינו של בית המשפט המחוזי ניתן בהסכמה, השיב כי מעולם לא התקבלה הסכמת המערער לדברים שנקבעו בפסק הדין וכי בא-כוחו של המערער בבית המשפט המחוזי פעל "מאחורי גבו".

בא-כוח עמידר חזר בדיון על עמדתו שלפיה דין הערעור להידחות על הסף, והוסיף כי בהליך שהתנהל בבית המשפט המחוזי היה המערער מיוצג נאמנה. לדבריו, בדיון שהתקיים בעתירה הבהיר בית המשפט המחוזי למערער כי סיכויי העתירה נמוכים.

משכך התנהלה התכתבות מול בית המשפט שניכר ממנה כי היא הייתה על דעתו של המערער ובמעורבותו הפעילה; ובעקבות ההתכתבות ניתן בהסכמה פסק דינו של בית המשפט המחוזי.

דיון והכרעה

6. אקדים ואומר כי דין הערעור להידחות. מדובר בערעור על פסק דין שניתן בהסכמה בבית המשפט המחוזי, בהליך שבו היה המערער מיוצג על ידי עורך דין. להסכמה קדמה התכתבות לגופם של דברים מטעם שני הצדדים, שהבשילה לכדי פסק דין בהסכמה, כאשר לטענת בא-כוח עמידר ההסכמה הייתה על רקע הערות בית המשפט שלפיהן סיכויי העתירה נמוכים. ברם, הערעור חף מכל התייחסות לכך שפסק הדין נושא הערעור ניתן בהסכמה – ודי היה בכך כדי לחרוץ את גורל הערעור לדחייה. אף הטענה שהועלתה בדיון שהתקיים לפנינו שלפיה לא התקבלה הסכמת המערער ושכא-כוחו בבית המשפט המחוזי פעל בלא הסכמתו היא טענה חדשה שאין לה כל זכר בערעור, ואף לא התייחסות של ממש בתגובה לבקשה לסילוק על הסף שחתומה על ידי עו"ד יבור. משכך, ממילא אין לייחס לטענה זו משקל. עם זאת והרבה למעלה מן הצורך, אסביר מדוע יש לדחות טענה זו לגופה וכך גם את הטענות האחרות שהועלו על ידי המערער.

7. כידוע, פסק דין שניתן בהסכמה מבוסס על הסכמות שאליהן הגיעו הצדדים וקיבלו תוקף מאת בית המשפט, ומשכך שלובים בו שני יסודות: יסוד הסכמי ויסוד שיפוטי (חמי בן-נון וטל חבקיץ הערעור האזרחי 503 (מהדורה שלישית 2012) (להלן: בן-נון וחבקיץ); בג"ץ 6103/93 לוי נ' בית הדין הרבני הגדול בירושלים, פסקה 17 (4.9.1994); ע"א 2495/95 בן לולו נ' אטרדאש, פסקה 9 (21.5.1997)). לפיכך, סוג הטענות שניתן להעלות כנגד פסק דין שניתן בהסכמה על מנת להביא לביטולו, כמו גם המסגרת הדיונית שבה יש להעלותן, תלויות ביסוד שאותו מבקשים לתקוף. כך, טענות שתוקפות את היסוד ההסכמי בפסק הדין נדרש שישענו על עילה מדיני החוזים שמקנה זכות לביטול ההסכם שבין הצדדים, כגון טענה לפגם שנפל בכריתתו; ויש להעלותן במסגרת תביעה לביטול פסק דין שתוגש לערכאה שנתנה את פסק הדין המוסכם. לעומת זאת, טענות שתוקפות את היסוד השיפוטי בפסק הדין נדרש שיהיו מבוססות על פגמים שנפלו בהליך המשפטי או בהתנהלות בית המשפט; ויש להעלותן במסגרת ערעור שיוגש על פסק הדין (בן-נון וחבקיץ, עמ' 504-506; ע"א 6763/13 חוות בי. אפ. סי. בע"מ נ' אל על נתיבי אויר לישראל בע"מ, פסקה 20 (10.8.2014); ע"א 647/20 אלישקוב נ' א.ד.א.ב. בונס בע"מ, פסקה 5 לפסק דינה של השופטת ד' ברק-ארד (2.9.2021)).

טענה מהסוג שהעלה המערער לפנינו היא טענה שבמהותה מבקשת לתקוף את היסוד ההסכמי של פסק הדין, אף שכאמור אין כל התייחסות מפורשת מצד המערער לעובדה שפסק הדין נתן תוקף להסכמות הצדדים. למעשה, המערער כופר בעצם קיומו של היסוד ההסכמי במקרה דנן, שכן לטענתו מעולם לא הביע הסכמה לדברים שנקבעו בפסק דינו של בית המשפט המחוזי. כפי שכבר צוין לעיל, המסגרת הדיונית המתאימה להעלאת טענות מעין אלה היא תביעה לביטול פסק דין שאותה יש להגיש לערכאה שנתנה את פסק הדין המוסכם, ולא בהגשת ערעור על פסק הדין כפי שעשה המערער. אשר לטענות שהועלו לראשונה בדיון לפנינו על ידי בא-כוחו הנוכחי של המערער והופנו נגד מי שייצגו בבית המשפט המחוזי – ייאמר כי הטענות נטענו בעלמא, ועל פניהן אף אינן מתיישבות עם חילופי הדברים שבין הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בהודעות שמסרו לבית המשפט המחוזי, כל אחד בתורו, ושבעקבותיהן ניתן פסק הדין. מכל מקום, גם אם יש ממש בטענות, אין מקומן של אלה בערעור, שכן אף הן יורדות לשורש ההסכמות שבין הצדדים. על כן, ככל שהמערער סבור כי ביסוד ההסכמי נפל פגם כזה או אחר, הברירה בידי לפנות לבית המשפט המחוזי בתביעה לביטול פסק הדין; ויודגש כי אין בדברים משום הבעת עמדה באשר לסיכוייה של תביעה כזו אם תוגש.

8. יתר על כן, גם בטענות האחרות שהועלו על ידי המערער אין כדי לסייע בידו בערעור. הטענה לזכויות בדירה מכוח הליכי רכישה שהחלה בהם אמו של המערער היא טענה שכלל לא הועלתה בעתירה, שכזכור עסקה אך ורק בבקשתו של המערער להכרה בו כדייר ממשך – ומשכך אין להידרש לטענה בשלב הערעור. הוא הדין באשר לטענה שלפיה קיימים יורשים נוספים שהם בעלי זכויות בדירה, שאף לא הוזכרה על ידי המערער בערעור עצמו אלא אך בדיון שהתקיים לפנינו; ומכל מקום אין המערער מייצג אלא את עצמו בלבד.

סוף דבר

9. הערעור נדחה. בנסיבות העניין ולפנים משורת הדין, אין צו להוצאות.

ניתן היום, ז' בכסלו התשפ"ג (1.12.2022).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט