

בבית המשפט המחוזי בירושלים
בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים

- העותרים:**
1. איהאב מוזלבט
 2. קטי מוזלבט
 3. האגודה לזכויות האזרח בישראל

כולם ע"י ב"כ עוה"ד גיל גן-מור ו/או דן יקיר ו/או אבנר פינצ'וק ו/או עודד פלר ו/או טלי ניר ו/או תמר פלדמן ו/או נסרין עליאן ו/או משכית בנדל ו/או טל חסין ו/או שרונה אליהו חי ו/או אן סוציו ו/או רגד גיראיסי ו/או רעות כהן ו/או רוני פלי ו/או סנא אבן ברי ו/או שדא עאמר

מהאגודה לזכויות האזרח בישראל
רח' נחלת בנימין 75, תל-אביב 65154
טל': 03-5608185; פקס: 03-5608165

- נ ג ד -

- המשיבים:**
1. רשות מקרקעי ישראל
 2. משרד הבינוי והשיכון
- ע"י פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)
3. גליל מגורים – ניהול ויזום נדל"ן
 4. ט.א.תמ"א יזמות השקעות ובניה בע"מ

מאזור התעשייה מעלות תרשיחא
טל': 04-9997049; פקס: 04-6889015

5. עמותת מעלות הירוקה
6. עמותת ירוק בגבעה מעלות תרשיחא

באמצעות ב"כ עוה"ד דוד זעירא
משדרות רבי טרפון 5, בני-ברק 51420
טל': 03-5702045; פקס: 03-6190723

עתירה מינהלית

בית המשפט הנכבד מתבקש להורות לרשות מקרקעי ישראל להטיל על המשיבות 5-6 את הסנקציה הקבועה במכרזי הבניה כלפי זוכים שנהגו בהפליה פסולה בשיווק הדירות – פיצוי בסך 15% משווי הזכייה; ולחלופין – לקיים דיון חוזר בוועדת המכרזים על הטלת הסנקציה.

מבוא

ענינה של עתירה זו בסיפור חמור של הפליה סמויה, מהסוג שנדיר שהיא בכלל מתגלית, שרק תושייתו של קורבן ההפליה ופנייתו לעזרת כלי תקשורת הצליחו להביא לחשיפתה. הפליה סמויה ופסולה מצד חברה שהקימה שתי עמותות רוכשים, וזכתה באמצעותן בשני מכרזי בניה בקרקע ציבורית, כאשר תנאי המכרזים אוסרים במפורש על הפליה בשיווק הדירות.

לא רק שההפליה הסמויה נחשפה, יש כאן תיעוד נדיר של התוודות של נציגת החברה המשווקת לתחקירנית ערוץ 10 אודות מדיניות מכוונת של "ייבוש" ערבים המתעניינים ברכישת דירה בפרויקטים שלה, כדי להימנע מלמכור להם דירות, והתחייבות מפורשת שלא יהיו ערבים בפרויקטים. כל זאת, בשיחה אותנטית עם תחקירנית המציגה עצמה כרוכשת יהודייה פוטנציאלית ותוך שהיא נותנת בה אמון ולא יודעת שהיא מוקלטת.

אולם מה שחמור באמת הוא ההתנהלות של רשות מקרקעי ישראל, שנראה כאילו יצאה מגדרה כדי להימנע מהפעלת הסנקציות הקבועות במכרזים בהם זכו המשיבות 5-6 – ביטול הזכייה במכרז או קנס בשווי של 15% משווי התמורה על הקרקע. ועדת המכרזים ערכה "שימוע" חלקי ולקוי וחובבני. אל מול העובדות החזקות והמתועדות להפליה של ערבים, רשות מקרקעי ישראל בחרה לעצום עיניים, ולהסתפק בהצהרות סתמיות וריקות מתוכן, ובפיטורים של עובדת זוטרה. מכאן העתירה.

הרקע העובדתי

העותרים

1. העותרים 1 ו-2 (להלן – **העותרים**) הם בני זוג. העותר 1 הינו אזרח ישראל ערבי, תושב הכפר מעיליא (להלן – **העותר**). העותר הינו מורה דרך ונהג אוטובוס באגד. העותרת 2 הינה בת זוגו, אזרחית ישראלית והולנדית במוצאה (להלן – **העותרת**). העותרת הינה מדריכת חדר כושר במעלות. בני הזוג נשואים 20 שנה ויש להם שלושה ילדים, בני 19, 17 ו-14. בעבר גרו בני הזוג באילת ובשנים האחרונות גרים במעיליא בשכירות, והם מחפשים לקנות דירה.

2. העותרת 3, האגודה לזכויות האזרח בישראל, היא עמותה הפועלת מאז 1972 להגנה על זכויות האדם בישראל ובין היתר להגן על הזכות לשוויון בנגישות למשאבי המדינה בכלל והזכות לשוויון בדיור בפרט ולהיאבק בהפרדה במגורים (להלן – **האגודה לזכויות האזרח**). העותרת פועלת נגד הפליה בשיווק דירות.

לעותרת זכות עמידה להתערב במכרז כדי לוודא כי התנאי המחייב שיווק שוויוני, המבטא את האינטרס הציבורי לשמירה על הזכות לשוויון, נאכף (ר' עע"מ 1789/10 סבא נ' רשות מקרקעי

ישראל (פס"ד מיום 7.11.10) (להלן – **פרשת סבא**), שם ציינה הנשיאה ביניש, במקרה בו זכתה חברה במכרז ביפו, תוך שהצהירה מפורשת שבכוונתה לשווקו לציבור הדתי-לאומי בלבד, כי "נוטה אני לדעה כי למערערים הקובלים כנגד פגם בעקרונות היסוד המובהקים של מכרז מטעם רשות ציבורית יש זכות עמידה להעלות טענות כנגד תוצאות המכרז על אף שלא השתתפו בו"; ור' גם עע"מ 868/13 **קו לעובד נ' משרד החינוך** (החלטה מיום 4.4.13)).

יודגש כי הכנסת העניקה מעמד מיוחד לארגונים דוגמת העותרת במאבק המשפטי נגד הפליה בחוקי הפליה שונים. כך, למשל, בסעיף 7(א) לחוק איסור הפליה במוצרים, שירותים, בכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, התשס"א-2000 נקבע כי "תובענה בשל עוולה לפי חוק זה יכול שתוגש בידי תאגיד העוסק בהגנה על זכויותיו של מי שאסור להפלותו לפי חוק זה, ובלבד שאם עילת התביעה היא הפליה כלפי אדם מסוים, אותו אדם הסכים לכך" (ור' גם סעיפים 12 ו-13 לחוק שוויון ההזדמנויות בעבודה, התשמ"ח-1988).

המשיבה 1

3. המשיבה 1, רשות מקרקעי ישראל (להלן – **המשיבה או רמ"י**), היא הרשות האחראית על ניהול מקרקעי המדינה והקצאתם לצרכי בניה, תשתיות, מסחר, תיירות ופיתוח בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960. רמ"י מחויבת לוודא כי יזמים הניגשים למכרזי בניה שהיא מוציאה לא יפלו בשיווק יחידות הדיור.

4. ואכן בעקבות **פרשת סבא** הנ"ל, ולפי התחייבותה, מאז 2010 בכל מכרזי הבניה שמוציאה רמ"י (בנייה רוויה) ישנו סעיף מפורש האוסר על היזמים להפלות בשיווק יחידות הדיור.

5. בתחילה הסנקציה היחידה כלפי זוכה שהפלה הייתה ביטול זכייתו במכרז, אולם בהמשך, בעקבות התדיינות נוספת של האגודה לזכויות האזרח, הודיעה המשיבה כי תקבע בנוסף פיצוי מוסכם בשיעור של 15% משווי הזכייה, שניתן יהיה להטיל על יזמים בנוסף לביטול זכייתם במכרז או לחלופין, אם ביטול המכרז אינו אפשרי עוד בנסיבות העניין (ר' תא"מ (חי) 12-12-1749 **הוארי נ' חדיף בנין והשקעות** (מיום 12.6.13)).

6. נוסח הסעיף המופיע כיום בכל מכרזי הבניה הרוויה של המשיבה, לרבות בשני המכרזים מושא עתירה זו, הינו כדלקמן:

"המציע מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, רמ"י יהא רשאי, מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל זכייתו במכרז זה ולבטל את החוזה שיחתם עמו בעקבות הזכיה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי רמ"י במקרה כזה".

7. יודגש כי רמ"י לא מקיימת מנגנון בדיקה כלשהו לכך שיזמים עומדים בתנאי זה, והיא פועלת רק בתגובה לתלונות שמגיעות אליה.

המשיב 2

8. המשיב 2, משרד הבינוי והשיכון (להלן – **משרד השיכון**), הוא שותף למכרזים של רמ"י במעלות-תרשיחא.

המשיבה 3

9. המשיבה 3, חברת **גליל מגורים – ניהול ויזום נדל"ן** (להלן – **החברה או גליל מגורים**), הינה בהתאם להצהרתה חברה מסחרית בבעלות עו"ד טל אטיאס ומר אסף סוחריאנו ובניהולם. באתר האינטרנט של החברה נכתב כי "חברת גליל מגורים מתמחה ביזמות, שיווק פרויקטים עבור ארגון קבוצות רכישה באזור הגליל והצפון. חברתנו חרטה על דגלה מקצועיות ונאמנות, המהווים בסיס איתן לשביעות רצון הלקוח. חזונה של החברה היא איתור הזדמנויות נדל"ן כדאיות ומימוש בניית דירות במחיר כדאי ואטרקטיבי הן לפרטיים והן לקבוצות רכישה. באמצעות קבוצות רכישה, חברי הקבוצה נהנים מהוזלה משמעותית במחיר ובהטבות היות ומספר הרוכשים רב, ובכך החברה חוסכת ללקוח את ההתמודדות עם כל הליכי הבירוקרטיה וההתנהלות מול הרשויות בכל תהליך הבניה מראשיתו ועד קבלת המפתח".

העתק עמוד "אודות" באתר החברה מצורף ומסומן ע/1.

10. החברה אם כן, מתמחה באיתור הזדמנויות נדל"ן, ולאחר מכן בגיבוש קבוצות רכישה או קבוצת רוכשים, כשהיא מנהלת את הפרויקט "מראשיתו ועד קבלת המפתח". בתמורה מקבלת החברה אחוז מהרווח, שאמנם הוא נמוך יותר מרווח של חברה קבלנית רגילה אך רווח נאה.

11. אחת הדרכים להתמודד על קרקע באמצעות קבוצת רוכשים היא במכרזים בהם מתאפשרת התמודדות של עמותות בנייה עצמית. בניגוד לעמותות חברים שונות, אשר ניתנת להם אוטונומיה רחבה בבחירת החברים ובקביעת התקנון, עמותות בנייה מטרתן האחת והיחידה היא להוות תחליף זול יותר לבנייה על ידי יזם שהוא תאגיד בנייה למטרת רווח. הן אמורות להתאגד ולפעול על פי כללי רמ"י, ובהתאם לתקנון המוכתב להן על ידי רמ"י ולהתפרק בגמר הקמת הפרויקט. השימוש בעמותות בנייה נועד בסופו של יום לאפשר הוזלה של מחירי הדיור לציבור, על ידי צמצום יסוד הרווח ליזם. לכשעצמו מנגנון זה הוא מבורך. אלא שכאן השימוש במנגנון נוצל לא רק להוזלת הבניה אלא לסלקציה פסולה ולהפליה אסורה, כפי שיפורט להלן.

המשיבה 4

12. אף שכל השיווק נעשה באמצעות חברת גליל מגורים, ברשם החברות אין זכר לשם החברה, ונראה שמדובר בשם פירמה בלבד של חברה בשם **ט.א. תמ"א יזמות השקעות ובניה בע"מ** (תאגיד שמספרו 514195916). חברה זו, על פי רישומי רשם החברות, הינה חברה שבעלי המניות שלה הם שתי חברות שהקימו בעבר טל אטיאס ואסף סוחריאנו, והם הדירקטורים של החברה. כתובתה ברחוב דולב 3 מגדל תפן, כתובת משרדו של עו"ד טל אטיאס. חברה זו הינה חברת הניהול של פרויקט מעלות הירוקה וככל הידוע גם של פרויקט ירוק בגבעה.

המשיבה 5

13. המשיבה 5, עמותת מעלות הירוקה (להלן – **עמותת מעלות הירוקה**), היא עמותה לבנייה עצמית שהתאגדה למטרה אחת – התמודדות במכרז והקמת בנייני מגורים בישוב מעלות-תרשיחא, בשכונה הנקראת גבעת האורנים, בפרויקט המכונה "מעלות הירוקה".

14. מעט מאוד ידוע על עמותה זו, שכן אין לה כל פעילות מעבר לגיוס חברים, התמודדות במכרז והקמת הפרויקט. ממסמכי רשם העמותות עולה, כי היא התאגדה בחודש אוקטובר 2013. ועד לעמותה, שבו 7 חברים, נבחר רק ביום 29.10.13, חודש לפני סגירת המכרז בו התמודדה. עוד שני חברי ועד נוספו ביום 27.11.14. באותו יום מונה לעמותה בעל התפקיד הראשון שלה, רואה חשבון ושמו דביר גינזבורג.

15. כעמותה שזה אך נוסדה, שהועד המנהל שלה מונה לראשונה רק חודש לפני המכרז, שהתנהלה ללא כל בעל תפקיד רשמי (ונושא התפקיד היחיד והראשון שלה מונה לאחר סגירת המכרז), ברור שלא העמותה היא זו שביצעה את כל הבירוקרטיה שדורשת רמ"י כדי לגשת למכרז, ולא היא זו שגייסה 68 חברים בעמותה (כמספר יחידות הדירור) וגבתה מהם מאות אלפי שקלים הנדרשים לצורך עצם ההתמודדות במכרז. ברור שהיו יזמים שדאגו מראש לכל השיווק וההתארגנות, והעמותה הוקמה רק לצורך ההתמודדות. יזמים אלו הם בעלי החברה, עו"ד טל אטיאס ומר אסף סוחריאנו. הם אלו שיזמו את הפרויקט, איתרו את ההזדמנות וגיבשו את הרוכשים, תוך שהם מאגדים אותם לעמותה לבנייה עצמית לפני ההתמודדות במכרז.

16. כל זה לגיטימי אולם אנו מדגישים זאת, משום שכשהוכח שהחברה הפלתה, נעשה ניסיון ליצור הפרדה מלאכותית בין העמותה לחברה, ולהציגה כ"משרד תיווך", וזאת הייתה אחת העילות של רמ"י לא להטיל את הסנקציות במכרז.

17. על הקשר בין החברה לעמותה ניתן ללמוד מכמה מקורות. ראשית, בטופס הצטרפות לעמותה נקבע מפורשות כי כל המבקש להצטרף לעמותה מתחייב מראש כי חברת הניהול תהיה ט.א. יזמות (המשיבה 4), חברתם של עו"ד טל אטיאס ומר אסף סוחריאנו, וכי חברה זו מקבלת מנדט רחב לניהול מקיף של הפרויקט במידה והעמותה תזכה במכרז, וזאת תמורת 11% רווח על כל יחידת דיור. כלומר – אין לחברי העמותה כל אפשרות לבחור או לשנות את חברת הניהול ואת תנאי ההתקשרות עמה.

העתק טופס בקשת הצטרפות לעמותה מצורף ומסומן ע/2.

18. מודעת פרסום שפורסמה ביולי 2013 לקראת כנס השקה ושיווק לפרויקט מעלות הירוקה, שהתקיים ביום 19.7.13, לפני הקמת העמותה באופן פורמאלי, צוין, כי העמותה הינה "**בניהולם של אסף סוחריאנו ועו"ד טל אטיאס**", בעלי החברה. המחיר שצוין במודעה זו לדירה היה ₪599,000.

בס"ד

סכשיו צפ אמיתני...

"מעלות הירוקה"
בגבעת האורנים

בניהול של אסף סוחריאנו ועו"ד טל אטיאס



עשרות הצטרפו מהרו גם אתם



החל מ -
599.000 ₪ 3,4,5 חדרים

פרוייקט ייחודי המכירה בעיצומה!
דירות מפוארות בעלות 3,4,5 חדרים בסטנדרטים גבוהים.
המשתלבות עם נוף גלילי
פסטורלי עוצר נשימה עטוף אוויר הרים והרמוניה עם
טבע מכל עבר.

חספז החקלאות והנוף!

- חברה בעלת ניסיון רב ועומדת בתנאי משרד מקרקעי ישראל ומשרד השיכון.
- ליווי צמוד באמצעות משרד עורכי דין.
- קרוב למרכזי בילוי וקניות, מערכות חינוך ושירותי קהילה.

לפרטים והרשמה

052-6601441 • 052-4494913 • 04-9997049

19. כתבה שהתפרסמה במקומון בכפר ורדים מתארת פגישה של רוכשי הדירות בפרויקט מעלות הירוקה מיום 28.11.14, בנוכחות "היזמים עו"ד טל אטיאס ואסף סוחריאנו, בעלי חברת "גליל מגורים", שגם תיכנס למכרז הקרוב ליחידות דיור נוספות בגבעת האורנים". עו"ד טל אטיאס, מבעלי חברת "גליל מגורים" התראיין לכתבה ואמר: "הכנס של עמותת "מעלות הירוקה" שהתקיים במאר"ג כפר ורדים היה מוצלח מאוד. רוב הרוכשים שהגיעו לכנס היו מאוד מרוצים מהתכנים שהוצגו ומההסברים השונים של אנשי המקצוע. המשתתפים קיבלו תשובות לשאלות שמעסיקות אותם, הסברים על השלבים הבאים בתהליך הבנייה והתקדמות הפרויקט. במסגרת ההסברים הוצג האופן בו ישתלב הבנק המלווה את הפרויקט. בסיכומו של דבר, הייתה אווירה חיובית ביותר, סימן מבטיח לבאות".

העתק הכתבה מיום 3.12.14 מצורף ומסומן ע/3.

20. עולה אם כן, כי החברה היא היזמית העומדת מאחורי הפרויקט, היא המנהלת שלו, היא המשווקת והיא זו שמרוויחה ממנו רווח של 11% לכל יחידת דיור. מדובר בעסק מסחרי לכל דבר, והעמותה היא לא יותר מכלי טכני באמצעותו התמודדה החברה על הקרקע. כתובתה הרשמית של העמותה הוא רחוב דולב 3, מגדל תפן, שם נמצא משרדו של טל אטיאס.

המשיבה 6

21. המשיבה 6, עמותת "ירוק בגבעה מעלות תרשיחא" (להלן – **עמותת ירוק בגבעה**), גם היא עמותה לבניה עצמית. היא התאגדה בתחילת שנת 2015 עבור התמודדות במכרז שנסגר ביום 8.2.15, כלומר – זמן קצר מאוד לפני המכרז. לעמותה זו אין עדיין כל דוח רשמי מפורסם, אך הכתובת הרשמית שלה, כפי שנכתב במסמכי ההתאגדות היא "עו"ד טל אטיאס, רחוב דולב 3, מגדל תפן".

22. גם כאן עולה בבירור כי החברה היא היזמית והעומדת מאחורי העמותה, שהוקמה רק ככלי טכני להתמודדות במכרז. החברה היא זו שיזמה וארגנה את הרוכשים והיא מנהלת העמותה בפועל.

העמותות והחברה – חד הן

23. העמותות מנסות לטעון כי אין קשר בינן לבין גליל מגורים, וכי העמותות הן גוף עצמאי לחלוטין שלא ידע ולא אישר את השיווק המפלה. אלא שהראיות מצביעות על כך שקיימת זהות מלאה בין העמותות לבין החברה, אשר היא זו שהקימה ומנהלת את העמותות, ולמעשה החברה היא זו שהתמודדה בפועל על הקרקע.

24. ציינו כבר כי בעלי גליל מגורים ייסדו את העמותות והם היזמים, כאשר העמותה היא כלי ההתמודדות על הקרקע ותו לא. בעלי גליל מגורים דאגו לכך שכל מי שמצטרף לעמותה יחתום כי הם חברת הניהול בעלת מנדט רחב לעשות כל הדרוש לקידום הפרויקט, תמורת רווח נאה של של 11% ממחיר כל יח"ד.

25. בדיון מיוחד שנערך בנושא ביום 15.7.15 בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, בעקבות חשיפת ערוץ 10 על מדיניות השיווק המפלה של החברה, מי שהגיע להסביר את התנהלות העמותות הם עו"ד טל אטיאס ומר אסף סוחריאנו, מבעלי החברה, ושם ציין מר אטיאס "אני עורך דין. ארגנתי שתי קבוצות רכישה בכפר ורדים".

פרוטוקול הדיון מצורף ומסומן ע/4.

26. על הקשר הברור בין החברה לעמותות ניתן ללמוד גם מדברי נציגת החברה בשיחות שהוקלטו לצורך תחקיר ערוץ 10 (נספחים ע/9 ו-ע/11). בשיחה המוקלטת עם התחקירנית הסבירה נציגת החברה כי "אנחנו כשזכינו במכרז של מינהל מקרקעי ישראל". והתחקירנית שואלת: "אנחנו" זה אומר? ונציגת החברה אומרת: "אנחנו, חברת גליל מגורים, החברה הזאת שאת פה במשרד". ולשאלת התחקירנית "אתם העמותה?" השיבה נציגת החברה "כן. אנחנו מנהלים את העמותה. זאת אומרת שאת ביחד עם עוד 70 דיירים לא יכולה לעשות משא ומתן ולבחור שום דבר, אפילו לא עם בן זוג את לא יכולה ולכן חייבת להיות חברה שמנהלת את הקבוצה".

27. ובהמשך השיחה מסבירה נציגת החברה לתחקירנית כי "עמותת רכישה זה בעצם קבוצה של אנשים, את ועוד 69 דיירים, שמתאגדת ביחד דרכנו, דרך החברת ניהול, וביחד אנחנו מוזילים את העלויות של הקרקע. אנחנו משתמשים בכסף של הדיירים, בצורה טובה, חיובית כמובן, ולכן המחירים הם כאלו. דירה כאן, כזאת, הייתה אמורה לעלות לך לפחות 900 אלף שקל. זו הסיבה לזה שהמחירים כאן כאלו טובים. זה קבוצה. תחשבי שכאילו קבוצה אנחנו הולכים לבנק לקבל משכנתא מהבנק שמלווה את הפרויקט, הוא נותן לנו ברור הטבות ומחירים הרבה יותר טובים".

28. ולשאלת התחקירנית לגבי הקשר שלה כרוכשת דירה עם יתר האנשים בקבוצה ענתה נציגת החברה: "אין לך קשר. את מולי. את איתי... את לא תלויה בהם בשום דבר. הכל עובר דרכנו, את לא קשורה אליהם. פשוט זו הסיבה לזה שהמחירים הם כאלו ושזכינו במכרז התבקשנו לעבוד במסגרת קבוצת רכישה. חייבו אותנו. משרד השיכון חייב אותנו לעמוד במסגרת של עמותת רכישה. יש פיקוח מאוד גדול צריכה להגיש דוחות מס. אנחנו כאילו. לא אתם. אתם לא צריכים שום דבר. את רק קונה את הדירה ויושבת בשקט".

29. בשיחת הטלפון עם התחקירנית חזרה נציגת החברה על דברים אלו לאחר שנשאלה על ידי התחקירנית האם העובדה שמדובר בעמותה משנה משהו. "לא. שזכינו בקרקע שם, המכרז היה של מינהל מקרקעי ישראל ואנחנו כבר זכינו בקרקע. במסגרת המכרז חייבו אותנו לעבוד בצורה של עמותה. חייבו אותנו. בעמותה יש יותר הגנה על הדיירים למשל מאשר בקבוצת רכישה כי יש פיקוח וצריך להביא דוחות מס. אנחנו. אתם לא צריכים לעשות שום דבר. אתם רק מצטרפים... זה לא אומר לכם יותר מדי. אין יותר מדי משהו שאתם צריכים לדעת".

30. הנה כי כן, הראיות מצביעות על כך שהחברה יזמה את העמותות כמסגרת להתמודדות במכרז, החברה והעמותות חד הן, והניסיון להבחין ולהבדיל ביניהן, כאילו אין קשר בין העמותות לבין החברה (המהווה "משרד תיווך"), הוא מלאכותי ויש לדחותו.

המכרזים, זכיית העמותות והשיווק המפלה

31. החברה יזמה וקידמה את שני הפרויקטים, הממוקמים בסמיכות בשכונת גבעת האורנים במעלות-תרשיחא, ובשניהם סירבה למכור דירה לעותרים, תוך שהיא נוקטת טקטיקות של הפליה סמויה.

32. הפרויקט הראשון, **מעלות הירוקה**, הינו פרויקט המוקם במגרש ששווקו רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון בישוב מעלות-תרשיחא, ישוב מעורב יהודי-ערבי, במקום המכונה גבעת האורנים. המכרז הסתיים ביום 24.11.13 ומספרו צפ/123/2013. המכרז כלל שני מתחמים, חברת גליל מגורים התמודדה על המתחם בו 68 יח"ד באמצעות עמותת מעלות הירוקה. העמותה הציעה 5.5 מיליון ש"ח על הקרקע וזכתה במכרז.

העתק ההכרזה על הזוכה במכרז מצורף ומסומן ע/5.

33. ביום 11.12.13, לאחר הזכייה במכרז פורסם בכלי תקשורת מקומי, שנמתחה ביקורת בקרב הרוכשים חברי העמותה על הסכום שהציעו טל אטיאס ואסף סוחריאנו במכרז - 5.5 מיליון ש"ח כאשר ההצעה השנייה באותו מכרז עמדה על 340 אלף שקלים בלבד. בתגובה ציין עו"ד אטיאס כי "יש לנו תחשיב מסודר, אנחנו יודעים בדיוק מה יהיו העלויות של כל דבר בפרויקט ומה תהיה העלות הכוללת שלו, הרוכשים יקבלו מוצר מוגמר במחיר שסוכם". שוב ניתן לראות כי בעלי החברה הם שהחליטו מה תהיה ההצעה במכרז, והם מתנהגים כזמרים לכל דבר ועניין, והם הקובעים את כל ההיבטים המהותיים של הפרויקט.

העתק הכתבה מאתר כפרניק מיום 11.12.13 מצורף ומסומן ע/6.

34. הפרויקט השני, **ירוק בגבעה**, גם הוא מוקם במגרש ששווקו רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון באותו מקום, גבעת האורנים, במכרז שמספרו צפ/288/2014. המכרז כולל 4 מתחמים. החברה התמודדה על מתחם הכולל 60 יח"ד באמצעות עמותת ירוק בגבעה. המכרז הסתיים ביום 8.2.15. העמותה הציעה 1.15 מיליון ש"ח וזכתה במכרז.

העתק ההכרזה על הזוכה במכרז מצורף ומסומן ע/7.

35. **בשני המכרזים נכלל הסעיף המפורש האוסר על הפליה בשיווק יחידות הדיור, וכן שתי הסנקציות: ביטול הזכייה במכרז ו/או השתת פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% משווי הזכייה.**

36. אף שגיבוש הרוכשים נעשה בעיקר בשלב שלפני המכרז, ככל הנראה בעיקר מפה לאוזן בקרב תושבי כפר ורדים, השיווקים בשני הפרויקטים נמשכו חודשים לאחר הזכייה במכרז.

37. לגבי הפרויקט הראשון, מעלות הירוקה, אף שהמכרז נסגר בנובמבר 2013, מכירת הדירות נמשכה גם חודשים רבים לאחר מכן.

38. באוגוסט 2014 פורסמה המודעה הזאת בדף הפייסבוק של החברה :

גליל מגורים
August 25, 2014

דירת בודדת בפרויקט "מעלות הירוקה"
חייג אלינו עוד היום ותהיו חלק מלקוחות מאושרים...
למה אתם מחכים ???
חייגו !!!
04-9997049
052-7715199

שוכנות בגבעת האורנים
מגורים בסטנדרט שעות לא הכרתם!
מעלות - קנייה של כוכב. תוכנית חינוך מיוחדת לכל החיים ותמיכה מלאה בתחילת הדרך. טעניק להשקיע את המשקיעים לרמת גבוהה מכל השקיעה.
אזור לומד ירוק
גינת ספורט לכל הקנים
דירות גן אנטוסטאטיים במחירים
שפיעים וזמינים לכל קנייה

המחיר הנזיל ביותר באזור
נפי עולם
הדירות בעלות סטנדרט גבוה
טרי ומתאימות גם להשקעה

מגון דירות
4.5-6 חדרים
החל מ-
750.000

הצגה מסך 100 ס"מ
04-9997049
0527715199
0527503797

2 Likes 1 Share
Was this result helpful? Yes - No

39. בדצמבר 2014 פרסמה החברה שוב את הפרויקט בדף הפייסבוק שלה.

גליל מגורים
December 15, 2014 · 🌐

מעלות הירוקה כל המעלות שבגליל

דירות אחרונות החל מ- ₪750,000

בונים קהילה בטבע

לכרטיים 052-7715199 04-9997049

Share

👍 3 people like this.

גליל מגורים
December 14, 2014 · 🌐

"מעלות הירוקה" - כל המעלות שבגליל
נותרו דירות בודדות, 4 חדרים + מרפסת המשקיפה
לנוף חלומי !!!
מהרו, שלא תפספסו !!!
See More ... 04-9997049

40. בפברואר 2015 פורסמה עוד מודעה על דירות אחרונות בפרויקט במחיר של 750,000 ₪.

בגלל המחיר, בזכות המיקום

דירות אחרונות החל מ- ₪750,000

בונים קהילה בטבע

לכרטיים 052-7715199 04-9997049

גבעת הארונים - מעלות הירוקה
February 16 · 🌐

מעוניינים לשמוע פרטים?
חייגו כבר עכשיו - 04-9997049

Like · Comment · Share

Meir Soffer likes this.

Write a comment...

Friend Requests

See All

אניטה גור
7 mutual friends
Confirm Friend

Moran Gur
38 mutual friends
Confirm Friend

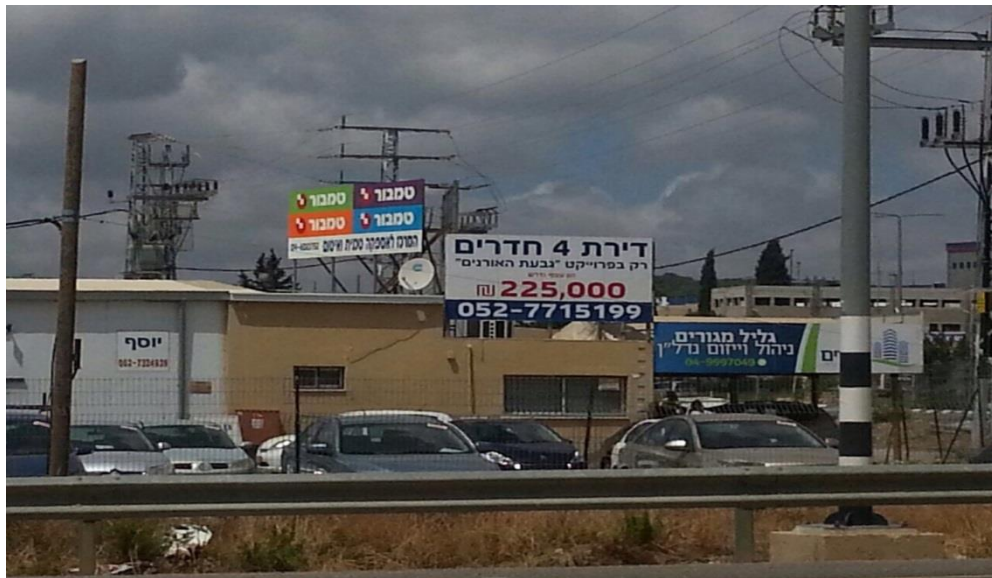
Timeline Photos 19 of 21

Options | Share | Send | Like

41. ניתן לראות כי מאוגוסט 2014 עד פברואר 2015 פורסמו לפחות שלוש מודעות על "דירות אחרונות", כך שניתן להטיל ספק האם אכן מדובר היה בדירות אחרונות או בטריק שיווקי שמטרתו להפעיל לחץ על המתלבטים.

42. אחת הטענות שנטענו על ידי החברה היא שנעשה מהלך להגדיל את יחידות הדיור בפרויקט זה באמצעות תקנות שבס, וכי למעשה השיווק היה לרשימת המתנה להגרלה על 18 יחיד נוספות, היה ותאושר הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור. אולם כפי שניתן לראות, המודעות לא מתייחסות לרשימת המתנה, אלא מציעות בבירור דירות למכירה באופן מידי, ואף תוך עידוד לקוחות "להתקשר עוד היום", "למה אתם מחכים?" וכיו"ב ביטויים שמעידים על רצון לשווק דירות באופן מידי. אולם העותרים שדווקא מאוד התעניינו, והיו לחוצים להתקדם, קיבלו בכל אותה תקופה יחס צונן, התעלמות ותירוצים, ולא הוצעה להם אפשרות רכישה.

43. ההתעניינות של העותרים 1-2 בפרויקטים של החברה בגבעת האורנים החלה כבר בקיץ 2014, אז ראה העותר שלט פרסום של החברה שהציע לרכוש דירה ב"גבעת האורנים" באמצעות הון פרטי של 225,000 ₪ בלבד (השלט נמצא עד היום). בעקבות זאת נכנסו בני הזוג למשרד המכירות של החברה להתעניין ברכישת דירה.



44. העותרים זוכרים כי אשת המכירות במקום טענה כי הדירה הזולה ביותר תעלה כ-1.2 מיליון ₪. נאמר מיד כי מחיר זה אינו מתיישב עם מחירי הדירות שפורסמו, וגם אינו מתיישב עם הטענה שההון הראשוני הנדרש הוא רק 225,000 ₪.

45. כחודש לאחר מכן ראו העותרים שוב פרסומות של החברה, במחיר התחלתי הנמוך במאות אלפי שקלים מהמחיר שנאמר להם. העותר פנה לחברה בטלפון. נציגי החברה לקחו את הפרטים שלו ומספר הטלפון אך מעולם לא חזרו אליו. הדבר חזר על עצמו שוב ושוב לאחר מכן. העותר אף פנה לחברה דרך התיבה המיועדת ליצירת קשר בדף החברה ברשת, אך מעולם לא חזרו אליו.

46. לאחר מכן שבו העותרים למשרד המכירות, לפחות פעמיים, אבל נאמר להם פעם שהמנהל לא נמצא, פעם שיחזרו אליהם לקבוע פגישה אבל לא הסכימו לתת להם שירות ואפילו לא לתת להם עלוני פרסומת.

47. בני הזוג החלו לחשוד כי התנהגות החברה אינה התנהגות בתום לב ואינה שוויונית. בנובמבר 2014 העותרת התקשרה לחברה להתעניין ברכישת דירות. היא השתמשה בשם של חברתה ממצפה הילה, בעלת שם משפחה יהודי מובהק, והתעניינה, כביכול, בשמה של אותה חברה, ליו מזור שמה, ברכישת דירה. נציגת החברה מסרה לה במקום פרטים ראשוניים על הדירות ונקבעה לה באותו יום פגישה במשרד. נאמר לה גם שיש עוד דירות בפרויקט מעלות הירוקה (עובדה המתישבת עם מודעת הפרסום שפורסמה לפרויקט בדצמבר 2014 וגם בפברואר 2015).

48. באותו יום הלכו העותר והעותרת לפגישה. אשת המכירות הופתעה מהקשר בין בני הזוג. בני הזוג שאלו למה לא התקשרו אליהם ונציגת המכירות השיבה שהיו עסוקים ושכחו לחזור אליהם. כל זאת – כאשר לא היה להם כל קושי לתאם פגישה מהיום להיום לעותרת כאשר זו הזדהתה כחברתה היהודייה ממצפה הילה.

49. בפגישה התחילו להסביר לעותרים בקיצור על פרויקט מעלות הירוקה, אך נציגת המכירות אמרה שהדירה שהזכירה כבר נמכרה או תפוסה. זאת, כאמור, על אף שפרסומות על דירות בפרויקט המשיכו להתפרסם בדף הפייסבוק של החברה עד פברואר 2015.

50. בפגישה ציינה הנציגה שיש לחברה עוד פרויקט בשכונה, שבשלב ראשוני עם תצפית של הר מירון והעותרים ביקשו פרטים ואת עלון הפרסומת אבל לא נתנו להם אותו. נציגת המכירות התחמקה בתירוצים שונים. העותרים הבהירו שהם מעוניינים לרכוש דירה גם בפרויקט השני של החברה ונציגת המכירות לקחה את השם שלהם ואמרה שתהיה עמם בקשר, אך לא חזרו אליהם.

51. העותרים המשיכו לברר פרטים ולהתעניין מול החברה, ובשלב מסוים נאמר להם שלא ניתן להתקדם במכירה כי החברה ביקשה להגדיל את זכויות הבניה וטרם ניתן אישור. אשת המכירות לא הסכימה לומר לעותרים מה מיקומם ברשימת ההמתנה. אשת המכירות העלימה מהם את העובדה שהחברה ממשיכה למכור דירות בפרויקט השני, ירוק בגבעה, שגם בו התעניינו.

52. מרישומי הרשות המקומית עולה כי בקשות להגדלת יח"ד באמצעות הקלה לגבי שטח הפרויקט של מעלות הירוקה (שנמצא בגוש 18392 חלקה 2) הוגשו לעיריית מעלות-תרשיחא רק מאפריל 2015 ואילך (כאשר העותרים התעניינו בפרויקט כבר מאוגוסט 2014) כך או כך, החברה סירבה לשווק לעותרים דירות בפרויקטים שלה עוד קודם לאפריל 2015 חרף מודעות שיווק שהמשיכה לפרסם.

העתק רשימת הבקשות להקלה לגבי חלקה זו מאתר הרשות המקומית מצורף ומסומן ע/8.

53. לגבי הפרויקט השני, ירוק בגבעה, העותרים שמעו עליו בנובמבר 2014, והחלו לברר פרטים אודותיו. המכרז נסגר בפברואר 2015 והחברה אכן זכתה בקרקע. למרות שמדובר בעמותה,

המכירה נמשכה גם במאי 2015, אז פרסמה החברה מודעות בפייסבוק בה מוצעות על ידה ("גליל מגורים גאה להציג...") דירות למכירה במחיר התחלתי של 670,000 ₪, לרבות לצורך השקעה.

גבעת האורנים - מעלות הירוקה
May 11 at 12:55pm · 🌐

זנו אלינו עוד היום והבטיחו את דירתכם.
לפרטים נוספים חייגו 052-7715199 / 04-9997049 רינת

מחיר ללא תחרות בשכונה וקהילה עם איכות גליל מגורים
נאה להציג פרויקט ייחודי ירוק בגבעה
בגבעת האורנים. צמוד לכפר ורדים

670,000 ₪
לפרטים והרשמה לנסו הסברה הקרוב
052-7715199 • 04-9997049

Like · Comment · Share

🔗 1 share

גבעת האורנים - מעלות הירוקה
May 28 · 🌐

משקיע יקר, זה הזמן להשקיע !!!
לפני שמש הרכישה מתייקר, חייג עכשיו ותרויח !!!

Like · Comment · Share

👍 2 people like this.

Write a comment...

Friend Requests See All

Meretz Kibbutzim
29 mutual friends
👤 Confirm Friend

People You May Know See All

Gal Gavri
1 mutual friend
👤 Add Friend

Hila Raz
8 mutual friends
👤 Add Friend

מחיר ללא תחרות בשכונה וקהילה עם איכות גליל מגורים
נאה להציג פרויקט ייחודי ירוק בגבעה
בגבעת האורנים. צמוד לכפר ורדים

670,000 ₪
לפרטים והרשמה לנסו הסברה הקרוב
052-7715199 • 04-9997049

54. כפי שניתן לראות ולשמוע בהקלטות שתוכנן יפורט להלן, בסוף מאי 2015 נטען כי 40% מיחידות הדיור בפרויקט זה טרם נמכרו.

55. מרגע ששמעו העותרים על הפרויקט השני, ביקשו לרכוש דירה גם בפרויקט זה. החברה התעלמה מהדבר והטעתה אותם לחשוב שאין דירות בפרויקט או שעליהם להירשם ברשימת המתנה, ובד בבד המשיכה למכור את הדירות בו לרוכשים אחרים.

תחקיר ערוץ 10

56. לאחר שנכשלו בניסיונותיהם, העותרים פנו לערוץ 10, וזאת לאחר שזכרו כי ערוץ זה חשף מקרה דומה של הפליה מוסווית בפרויקט של חברת משה חדיף בעכו.

57. ביום, 25.5.15 הגיעה תחקירנית ערוץ 10, גב' נופר משה, יהודייה, חמושה במצלמה נסתרת, למשרדי החברה וביקשה להתעניין ברכישת דירה בשכונה. נציגת החברה במקום שאלה אותה האם באה להתעניין בגבעת האורנים. התחקירנית השיבה בחיוב. לתחקירנית ניתנה מיד הצעה לרכישת דירה, כולל פרטים מלאים לגבי הדירות הקיימות, גודלן, מחירן ואופן התשלום. רמת האדישות והאפתיות להתעניינות העותרים התהפכה ב-180 מעלות. עתה הציגה החברה שיוק ברמת התלהבות שונה לחלוטין. נציגת החברה פעלה במרץ רב לשווק את הדירות בפרויקט השני, ירוק בגבעה, לתחקירנית. נציגת החברה עשתה כל שביכולתה, ובכישרון רב, לשכנע את התחקירנית למהר ולרכוש דירה בפרויקט זה, מסבירה לה לפרטי פרטים על הפרויקט, נותנת לה את הטלפון האישי שלה, מפצירה בה לדבר עם בעלה ולהתקשר אליה עם כל שאלה, והכל מוקלט ומתועד.

58. נציגת החברה הציגה לה את הפרויקטים בגבעת האורנים. לגבי מעלות הירוקה היא ציינה שכבר הכל נמכר, ואז אמרה שבעצם נשאר שם דירה או שתיים אבל שזה יותר יקר. היא עברה להציג את הפרויקט השני, "ירוק בגבעה". ההבדל ביניהם, ציינה, שהכניסה למעלות הירוקה היא מוקדמת יותר מאשר בפרויקט ירוק בגבעה. התחקירנית חזרה על האמירה שבפרויקט הראשון כבר אין דירות, ואשת המכירות חזרה בה ואמרה שנשאר דירה אחת או שתיים למכירה.

59. נציגת החברה עברה להציג לתחקירנית בהרחבה את הפרויקט השני, ירוק בגבעה. היא ציינה כי דירות 3 חדרים מוצעות ב-670,000 ₪ ו-דירות 4 חדרים – 720,000 ₪ וכי יש גם דירות גן. אשת המכירות האיצה בתחקירנית לקבל החלטה מהירה, כי מס הרכישה צפוי לעלות בתוך כמה חודשים. אשת המכירות ציינה שהיא מכירה את הרוכשים האחרים, שהם "אחלה אנשים", רובם תושבי כפר ורדים. **אשת המכירות אמרה לה ש-60% מהדירות נמכרו ועדיין מוצעות 40% מהדירות של החברה בשכונה למכירה.**

60. לגבי אופן הרכישה, היא ציינה כי מדובר בעמותה, לא קבוצת רכישה. כאמור, נציגת החברה הדגישה כי חברת גליל מגורים היא העומדת באופן בלעדי מאחורי הפרויקטים. "אנחנו, חברת גליל מגורים, שזכינו במכרז. אנחנו מנהלים את העמותה". עוד הוסיפה, כי העמותה מרוויחה 11%, בניגוד לקבלן שמרוויח יותר. הקבוצה של הרוכשים מתארגנת דרכנו, ולכן זה זול יותר מרכישה מקבלן, הסבירה. אשת המכירות פירטה את הצעדים הנדרשים לרכישת הדירה: ביום הרישום – יש לתת צ'ק של 20,000 ₪, כעבור שלושים יום – משלמים הון עצמי ל-30%, ממתנינים 9 חודשים ואז משלמים לפי קצב הבניה. לדבריה הפרויקט יושלם תוך שנתיים ו-3 חודשים. התחקירנית אמרה שתבחן את ההצעה ויצאה ממשרדי החברה.

התמליל המלא של שיחה זו מצורף ומסומן ע/9.

61. באותו יום, 25.5.15, ניגש העותר עם מצלמה נסתרת למשרד המכירות של החברה (אותו משרד בדיוק), והתעניין מה קורה לגבי בקשתו לרכוש דירה מהחברה. מר אסף סוחריאנו, מבעלי החברה, נכח במקום.

להלן התמליל של השיחה במשרדי החברה:

העותר: עדיין לא קרה כלום יעני?

נציגת החברה: לא הוא הסביר לאשתך שמחכים לאישור של ה"שבס" יש רשימה ואתם נמצאים למעלה. אוקיי? בגלל שנכנסים לעמותה נכנסים לרשימה של כל הקונים.

העותר: אוקיי

נציגת החברה: אוקיי ואז יש חוק כזה שמותר להעלות ב-30% או משהו כזה 20% את הכמות של הדירות. אם היה 60 אז מותר 80. אז הם מחכים לאישור הזה ואז הם יוכלו לשווק את ה-20, 15 20 דירות נוספות.

העותר: אבל אני כבר יותר מחצי שנה מחכה. כל פעם משהו אחר. **אבל רגע אנחנו מדברים על הפרויקט השני כבר? הכל אזל?**

נציגת החברה: **בראשון מזמן נגמר.** [נציגת החברה מתחמקת, ג' ג' מ']

העותר: **לא השני הוא שאמרת לי פעם**

נציגת החברה: **השני תמיד נכנסים עם רשימה שהיא קבועה, כאילו יש רשימה של רוכשים. אי**

אפשר להיכנס למכרז בלי רשימה [נציגת החברה משקרת ביודעין, ג' ג' מ']

העותר: איזה רשימה, לא הבנתי. יש לי כסף. מה אתם לא רוצים למכור?

נציגת החברה: למה לא, מה זאת אומרת, איזה שאלה. אז מחכים לאישור

העותר: אישור של מה?

נציגת החברה למנהל שנכח במקום: תסביר לו על "שבס". זה הבעל של איך קוראים לה? קטי. מה שהסברת ניסיתי להסביר לו אבל הוא לא מבין.

העותר: הוא יסביר לי. אני לא הבנתי ממנה גם.

מר אסף סוחריאנו: פשוט מאוד, אנחנו זכינו ב-60 יחידות. אנחנו את ה-60 האלה מכרנו. כבר שנה מפרסמים. עכשיו אנחנו מבקשים הקלה להוסיף עוד 18 דירות לפי חוק שנקרא חוק שבס. אתה יודע מה זה?

העותר: אני לא יודע מה זה לכן אני שואל אותך

מר אסף סוחריאנו: חוק שבס מאפשר להוסיף דירות. אנחנו צריכים אישור מהעירייה על זה. מהוועדה. זאת אומרת אני לא יכול. צריך לעצור את המכירה. לרשום את כולם. מדובר ב-18

דירות עליהן אין אישור. אם אני אמכור לך ואקח ממך כסף ומחר לא יהיה לי כלום. מה תגיד לי שאתה תובע אותי? אני לא רוצה להסתבך עם זה.

62. הכל מוקלט. הכל ברור. העותר התעניין בצורה מפורשת בפרויקט השני, ירוק בגבעה, ונאמר לו ששם יש עמותה והכל נמכר. זאת כאשר בהפרש של כמה שעות מפצירה ומשכנעת נציגה של אותה חברה את תחקירנית ערוץ 10 היהודייה לרכוש דירה בפרויקט זה ולהפקיד הפיקדון בהקדם. ושמעתקש העותר על הסברים, המנהל, ולא אשת השיווק, הוא זה שזורה חול בעיניו ושב לדבר על הפרויקט הראשון, ומשתמש בתירוץ שממתינים לאישור הבקשה לפי תקנות שבס.

63. אלא שהעותר שוב שואל על הפרויקט השני ושוב לא מתייחסים:

העותר: עוד פעם כדי להיות בטוח, זה גבעת אורנים, הפרויקט השני שאנחנו מדברים. ההוא למעלה?

מר אסף סוחריאנו: הראשון הכל מכור. יש שני...

העותר: אני הייתי גם בראשון שאל אותה

מר אסף סוחריאנו: איפה היית?

העותר: הייתי פה אצלה. אני מהראשונים באתי.

מר אסף סוחריאנו: אתה יודע כמה צריך לשים כסף לפרויקט הזה?

העותר: אני מהראשונים באתי ואמרתי לך שאני רוצה להביא לה כסף, את העשרים אלף שקל. תשאל אותה כמה פעמים באתי. אני יותר מחצי שנה מחכה.

[נציגת החברה לוחשת משהו לא ברור]

העותר: לא נורא אז תהיי איתי בקשר

מר אסף סוחריאנו: אני מצטער

התמליל המלא של שיחה זו מצורף ומסומן ע/10.

64. ניתן לראות כי אסף סוחריאנו, ממנהלי החברה, שותף מלא להטעיה ולהפליה של העותר, שכן הוא מבין שהוא מתעניין גם בפרויקט השני אך נמנע מלפרט את האפשרות לרכישת דירה, זאת, כאשר החברה עשתה מאמצים רבים לשווק דירה לתחקירנית באותו יום ממש.

65. למחרת השיחה במשרדי החברה, התקשרה התחקירנית בטלפון למשרד המכירות, והמשיכה להתעניין בפרויקט מול אשת המכירות, כאשר איתה תחקירן נוסף המוצג כבן זוגה. אשת המכירות שבה ואמרה שהליך הרכישה די פשוט ודחקה בהם לקבל החלטה מהירה, והציעה להתפנות מעיסוקיה כדי לפגוש אותם כבר למחרת.

66. בשיחה זו התחקירנית אמרה שמפריע לה שהם לא מכירים את האזור ובגלל שזו תהיה דירה להשקעה חשוב לה לדעת מה סוג האוכלוסייה. אשת המכירות הדגישה שרוב הרוכשים הם תושבי

כפר ורדים ושזו אוכלוסייה איכותית. התחקירן שאל האם הרוכשים יהודים? תשובת אשת המכירות הייתה חד משמעית, להלן הקטע הרלוונטי בשיחה, שכולה הוקלטה:

"תחקירנית: הדבר היחיד זה שבגלל שאנחנו לא כל כך מכירים את האזור וכרגע אנחנו מדברים על דירה שאנחנו מעוניינים לקנות להשקעה. אז לא נעים לי כל כך לשאול

נציגת החברה: תשאל, תרגישי חופשי, מה זאת אומרת...

תחקירנית: חשוב לי לדעת מה סוג האוכלוסייה. מי האנשים שיהיו שם?

נציגת החברה: את לא צריכה להרגיש לא נעים. תקשיבי אנשים מאוד איכותיים קנו. רובם תושבי כפר ורדים. גם זוגות צעירים גם זוגות שיש להם בתים נורא גדולים בכפר והם רוצים משהו קצת יותר קטן כי הארנונה בכפר ורדים היא נורא נורא יקרה. אנשים, גם חברים של היזם. את יכולה לבוא למשרד לראות שמות, טלפונים וגם להתקשר אליהם אם בא לך.

תחקירן: לא נעים לי לשאול אבל יהודים?

נציגת החברה: אין לנו בני דודים [צחקוק]. אסור לי להגיד לכם את זה. אסור אסור לדבר על זה אבל אנחנו לא מוכרים לערבים. אנחנו לא מוכרים ואם הם מתעניינים אז אנחנו פשוט עסוקים מאוד מאוד ואנחנו פשוט אין לנו זמן להיפגש איתם.

תחקירנית: הבנתי הבנתי.

תחקירן: טוב כי זה היה חשוב לנו לשמוע

נציגת החברה: אבל אני מדברת עלינו, בכל הבניינים שלנו. כל השכנים שלכם. למעלה למטה. כל הבניינים שלנו. מה יהיה מסביב? אני לא יכולה לחתום. אני יודעת שגם בחור דתי שם מוכר באזור ואני לא נראה לי שהוא ימכור שם גם, אבל אני רק מתחייבת על האזור שלנו כי אני יודעת מה אנחנו מוכרים.

תחקירנית: את מדברת על.. שמעתי גם על הפרויקט שלו, משה חדיף נכון? מוכר לידכם?

נציגת החברה: נכון

תחקירנית: שמעתי גם מהעירייה שמעתי שגם הוא לא מוכר..

נציגת החברה: מצוין, אני שמחה ואני רגועה לשמוע את זה. מה בכמה הוא מוכר את יודעת?"

67. הנה כי כן נציגת החברה, בלי לדעת שהיא מוקלטת, מודה בפה מלא, כי החברה מפלה על בסיס לאום, כי הדבר אמור להישמר בסוד בהתאם להנחיות שקיבלה, כי שיטת ההפליה היא "ייבוש" המתעניינים הערבים עד שיתייאשו, והיא אף הייתה מוכנה להתחייב בפני התחקירנים שבמתחמים של החברה לא יהיו רוכשים ערבים.

68. לאחר מכן אשת המכירות חזרה על הליך המכירה: "את באה, מפקידה 20,000ש, זה מופקד בחשבון נאמנות". לשאלה האם יש עוד תהליכים ענתה אשת המכירות כי "אנחנו כבר זכינו

בקרקה. חייבו אותנו לעבוד בצורה של עמותה. הכול אנחנו עושים. אתם לא צריכים לעשות שום דבר".

התמליל המלא של השיחה מצורף ומסומן ע/11.

69. לאור הממצאים החל ערוץ 10 להכין כתבה בנושא וכתב ערוץ 10 אבי עמית הגיע יחד עם העותר למשרד המכירות. בכתבה רואים בבירור את השלט של גליל מגורים מתנוסס במקום. עו"ד טל אטיאס ומר אסף סוחריאנו, בעלי החברה, נכחו במקום. עו"ד אטיאס ביקש מכתב ערוץ 10 לצאת ולהפסיק לצלם. לשאלה מדוע הוא לא מוכר לעותר דירה השיב: "אני לא מוכר לו? מי הבן אדם הזה?". מר אסף סוחריאנו אמר לכתב: "חשוב שיהיה בטלויזיה. הכל מכור. על מה אני יכול למכור דירה לבחור. מה אני ארמה אותו? אני לא רצייתי שאיהאב יקנה חתול בשק בעמותה".

70. בנוסף נראה מנהל החברה מסתודד עם אדם בדלת המשרד ולוחש לו "בוא תהיה בטלויזיה", הם נכנסים למשרד ולאחר מכן יוצאים שניהם החוצה ולעיני מצלמות ערוץ 10 שואל מר סוחריאנו את אותו אדם: "אתה קנית אצלי דירה בגבעת האורנים"? והאדם, המוצג בשם יוסף עיד תושב הכפר מעיליא, אומר "כן". לאחר מכן עו"ד אטיאס מאיים על איהאב ועל כתב ערוץ 10 בתביעת לשון הרע על סך מיליון שקל. לא למותר לציין כי לא הוגשה תביעה כזאת חרף פרסום הכתבה.

הכתבה המלאה ובה עיקר השתלשלות העניינים נמצאת באתר ערוץ 10: <http://news.nana10.co.il/Article/?ArticleID=1130403>

71. ביום 15.7.15 נערכה בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת ישיבה בנושא הכתבה, בה השתתפו עו"ד טל אטיאס ומר אסף סוחריאנו, מנהלי החברה (ע/7). בישיבה חזר עו"ד אטיאס על גרסתו כי מדובר כביכול בטעות.

עו"ד אטיאס פירט את השתלשלות העניינים מנקודת מבטו כדלקמן:

"אני עורך דין. ארגנתי שתי קבוצות רכישה בכפר ורדים. לא מנעתי מאף אחד מעולם – מכל דת, גזע ומין – לבוא ולרכוש קרקע, אם זה בכפר ורדים ואם זה במעלות. מה שקרה במעלות בפרויקט הספציפי הזה – וחשוב לי להדגיש – זו עמותה שהתארגנה על-ידי תושבי כפר ורדים. אנשים מכפר ורדים הקימו עמותה להיכנס למרכז. במקביל אלינו, הייתה גם התארגנות של תושבי תרשיחא להיכנס לאותו מכרז ספציפי לפני שנה וחצי. משום מה, ההתארגנות של תושבי תרשיחא כנראה לא צלחה. הם לא ניגשו למכרז. אנחנו ניגשנו עם רשימה מלאה של העמותה למכרז. זכינו. לאחר הזכייה, אחרי כמה חודשים, הגשנו תכניות לוועדה כדי לקבל תוספת דירות על-פי תקנת שבס, מי שיועד מה זה. לא אישרו לנו עדיין את הדירות האלה. מה שעשינו, עשינו שיווק במסגרת הרשמה לאותן דירות.

במסגרת ההרשמה הגיע הבחור הזה, מר איהאב, שגר במעיליא. הוא בא, ואמרנו לו בוא תירשם כמו כולם. הוא אמר אני לא רוצה להירשם, אני רוצה לחתום על חוזה. הסברנו לו על-ידי משרד עורכי הדין שלנו שמשפטית לא ניתן לחתום על חוזה כל עוד לא קיבלנו אישור והיתר בנייה לתוספת הדירות האלה. הסברנו לו פעם אחת, פעם שנייה. בפעם השלישית הוא הגיע עם ערוץ 10.

מערופ 10 התקשרה תחקירנית למשרד התיווך שעשה את ההרשמה, לא לעמותה. העמותה שזכתה היא גוף משפטי בפני עצמו, והעמותה גם קיבלה החלטה – יש פרוטוקול מסודר בעניין הזה – שמוכרים לכל מי שרוצה. כל שמעוניין לגשת ולהירשם לעמותה, זכאי. הוצאנו את הפרוטוקול הזה, הגשנו תגובה לכולם, כולל למנהל ולמשרד השיכון בעניין. הוא בחר שלא לבוא. הוא בא עם טלוויזיה, והתחקירנית התקשרה לאותה מתווכת – שעבדה בסך הכול חודש ימים, היא חזרה מדרום אפריקה אחרי שהות של שבע שנים שם – ואמרה למתווכת אני רוצה לדעת מי גר בפרויקט הזה, אם יש שם ערבים או אין שם ערבים. אותה מתווכת – כנראה, אני לא מצדיק אותה כי היא פוטר ביום שלמחרת. יש מכתב פיטורין, וגם אותו צירפנו. כנראה באקט שיווקי אמרה לה אנחנו פה לא מוכרים לערבים. ואז עשו מזה אקט פופוליסטי כאילו יש פה גזענות, לא מוכרים לערבים.

... התחקירנית שאלה אותה אם יש ערבים בפרויקט. התחקירנית ישראלית, וכנראה, כאקט שיווקי – היא חשבה שהתחקירנית לא מעוניינת שיהיו שם ערבים, אז זה מה שהיא אמרה. אנחנו מוקיעים את זה. העמותה הוציאה פרוטוקול מיוחד בעניין הזה, ביקשה מהמתווכ לפטר אותה לאלתר ושלא תשווק יותר, לא תעשה הרשמות לפרויקט הזה. יתרה מכך, פנינו מיד לאותו בחור בסמסים ובטלפונים – אנא הגיע שוב להירשם. הוא כתב לנו במפורש – גם צירפנו את הסמסים, את התכתוב ואת כל התמליל – ואמר אני לא מעוניין. לא רוצה. אנחנו שוב פעם אומרים – אין לנו, ולא היה לנו וגם לא יהיה לנו שום דבר נגד ערבים. אנחנו מעוניינים למכור. גבעת אורנים שייכת למעלות תרשיחא, יישוב מעורב, יישוב שמנוהל למופת. דו-קיום למופת. כל הקבלנים שבונים אצלנו בשכונה – כל הקבלנים, ללא יוצא מן הכלל – מתרשיחא. למה? כי הם חברים שלנו".

72. מדברים אלו ניתן ללמוד כי עו"ד אטיאס לוקח אחריות מלאה על הפרויקט, אף שאינו בעל תפקיד רשמי בעמותות, אלא בעליה של החברה, גליל מגורים. הוא מודה כי הוא יזם, הוא ארגן, הוא ניגש למכרז, הוא לא הפלה, ומפיל את כל האחריות על המתווכת, אותה פיטר. מה שלא ציין עו"ד אטיאס הוא שהמתווכת פעלה במשרדי גליל מגורים, ושותפו, מר סורחיאנו, נכח במקום עת הגיע העותר והשתתף באופן פעיל בהטעייתו ביחס למכירת דירות בפרויקט השני, חרף שאלתו הישירה של העותר לגבי פרויקט זה.

73. עו"ד אטיאס הטעה את חברי הוועדה בכך שמדובר היה אך בשיווק שמטרתו לרשום מועמדים לדירות הנוספות בפרויקט הראשון, מעלות הירוקה, שכן ללא ספק מדובר היה במכירה של דירות בפרויקט ירוק בגבעה, והתחקירנית קיבלה הצעה קונקרטיבית לא להירשם ברשימת המתנה ולהמתין אלא להפקיד 20 אלף ₪ באופן מידי לרכישה בפרויקט זה.

74. עו"ד אטיאס נשאל בישיבה בכנסת האם יש ערבי אחד בפרויקטים שלו אך השיב כי הוא "מוכן לקבל". אותו מר יוסף עיד שהוזכר בפני ערוץ 10 לא הוזכר שוב כרוכש בפרויקטים הללו.

75. לאחר מכן החליט עו"ד אטיאס להטיל דופי בפומבי בעותר ולהציגו כמי שמניעיו אינם כשרים. "עוד משהו קטן. אני רוצה להגיד לכם שדווקא בגלל הפופוליות שקרה במקרה הזה – ואני יודע

שהבחור הזה שהגיע, אם כבר נדבר על זה, הוא חבר מפלגת בל"ד, והוא רצה..." כאן קטע אותו יושב הראש. לאחר מכן הוסיף עו"ד אטיאס כי "זה רק הורס. זה פשוט הורס. זה הורס את הדו-קיום".

76. ואכן עו"ד אטיאס, לאחר חשיפת ההתנהלות בערוץ 10, ואולי כדי למזער נזקים אפשריים, הציע לעותר לרכוש דירה בפרויקטים שלו, אך העותרים פגועים מההפליה אותה חוו ולא מעוניינים עוד לבצע את העסקה. הניסיון להטיל בהם רבב בכנסת, להציגם כמי שפעלו ממניעים פוליטיים, רק העצים את פגיעתם מעו"ד אטיאס. לעותרים לא היה כל עניין להיות מופלים, וכל עניינם היה לרכוש דירה ככל אדם.

הפניה לרמ"י והליך הבדיקה

77. ביום 16.6.15 פנו העותרים, באמצעות האגודה לזכויות האזרח בישראל, למשיבה וביקשו ממנה להפעיל את הסנקציות הקבועות במכרז נגד המשיבות 5-6 או החברה. במכתב פורטו עיקרי העובדות הנ"ל. כמו כן, תחקירנית ערוץ 10 מסרה לח"מ כי כל ההקלטות המקוריות הועברו לרמ"י. התלונה מתייחסת בבירור לשתי העמותות ולהפליה בשני הפרויקטים [יצוין כי בטעות נכתב שם כי ביום 25.5.15 העותר היה במשרדי החברה לפני התחקירנית, כאשר בפועל התחקירנית נכנסה למשרדים לפני העותר, באותו היום].

העתק הפנייה מיום 16.6.15 מצורף ומסומן ע/12.

78. ביום 6.7.15 הגיע לאגודה לזכויות האזרח מכתב מיום 23.6.15 מטעם עו"ד רבקה דובדבן מרמ"י לפיו התלונה נמצאת בבירור וכי עם סיום הבחינה יעדכנו בדבר תוצאותיה.

העתק המכתב מיום 23.6.15 מצורף ומסומן ע/13.

79. ביום 17.8.15 נשלחה תזכורת. ביום 12.10.15 הח"מ אף הזכיר בעל פה לעו"ד רבקה דובדבן שטיפלה בנושא ברמ"י, כי יש להחליט בתלונה. עו"ד דובדבן טענה כי נערך שימוע לחברה והיה צריך להמתין לקבלת עמדתה. היא מסרה לח"מ כי הנושא הועבר לוועדת המכרזים לקבלת החלטה וכי תזרז את ההחלטה.

העתק התזכורת מיום 17.8.15 מצורף ומסומן ע/14.

80. רק ביום 15.12.15 נשלח לח"מ בדואר אלקטרוני פרוטוקול ועדת המכרזים (להלן – הוועדה) מיום 24.11.15 ובו הוחלט לא לנקוט בסנקציות. רק ביום 3.1.16 נשלח לח"מ פרוטוקול מוקדם יותר מיום 16.8.15, שהוזכר בפרוטוקול מיום 15.12.15, והוא הועבר לח"מ לאור בקשתו.

העתק הפרוטוקול מיום 16.8.15 מצורף ומסומן ע/15.

העתק הפרוטוקול מיום 24.11.15 ובו החלטת ועדת המכרזים מצורף ומסומן ע/16.

81. מהפרוטוקול הראשון מיום 16.8.15 עולה, כי הוועדה דנה בתלונה של האגודה לזכויות האזרח כאשר הבסיס העובדתי בפני הוועדה מוצג כ"טענות" האגודה לזכויות האזרח. כאילו אין הקלטות

המתעדות את ההפליה, רק טענות. פניית האגודה הועברה לעמותות ואלו השיבו. שתי העמותות מיוצגות על ידי עו"ד דוד זעירא.

82. לגבי עמותת **מעלות הירוקה**, השיב עו"ד דוד זעירא, כי ההנחיות ל"משרד התיווך" היו לאתר חברים חדשים לעמותה, בגין דירות השבס ללא כל אפליה מכל סוג ומין וכי מדובר בעובדת של משרד התיווך, שפעלה בניגוד מוחלט להוראות העמותה אל משרד התיווך, כאשר עם היוודע הדבר פנתה העמותה אל משרד התיווך ומחתה בפניו על האפליה האסורה. כן נמסר לוועדה, כי משרד התיווך הודיע שהדברים תוקנו ועל מנת למנוע את הישנותם, העובדת פוטרה מעבודה במשרד התיווך. עוד הובהר כי באם המתלונן יבקש להצטרף לעמותה, הדבר יבוצע ככל ויש מקום פנוי. בנוסף, טען ב"כ העמותה, כי משווק מטעם "גליל מגורים" פנה אל העותר וביקש לרשום אותו להגרלת דירות השבס והעמותה העבירה לוועדה מסרונים ששלחה לו ואת מכתב הפיטורין לעובדת.

83. לאור זאת החליטה הוועדה לבקש מעמותת מעלות הירוקה לפרט אודות הצעדים שנקטו על מנת שמקרים מסוג זה לא יקרו שוב לרבות צירוף הנחיות העמותה לעניין איסור האפליה.

מהפרוטוקול עולה כי ועדת המכרזים לא שקלה ולו לרגע להטיל הסנקציות על העמותה בשל ההפליה הסמויה שנחשפה, והיא ביקשה ממנה אך לפרט הצעדים שנקטו כדי למנוע הישנות של הפליה מהסוג שתואר. מכך עולה כי הוועדה סברה כי אכן הייתה הפליה פסולה בשיווק הדירות, אך במקום להטיל הסנקציה היא רק ביקשה לפרט צעדים למנוע את הישנותה.

84. מהפרוטוקול השני מיום 24.11.15 עולה, כי הוועדה סברה שהעמותה "סיפקה את הסחורה" על ידי הטלת האחריות על "משרד התיווך", ובמיוחד על נציגת החברה שאמרה לתחקירנית ערוץ 10 שכמדיניות לא מוכרים דירות לערבים ו"מייבשים" אותם. אותה עובדת הוקרבה ופוטרה כדי להציל את החברה. העמותה ביקשה להבהיר כי אינה מאשרת הפליה של ערבים – דבר שהוא מובן מאליו ואסור על פי חוק - אך מצביע על "פעילות" מצדה. עוד ציינה העמותה בפני ועדת המכרזים כי ברגע שהוגדלו הזכויות הזמינה את העותרים להשתתף בהגרלה אך הם לא רצו.

85. לאור זאת, ובלי אפילו לבקש את תגובת המתלוננים, החליטה ועדת המכרזים כי אין מקום להטיל הסנקציות על עמותת מעלות הירוקה.

86. לגבי עמותת **ירוק בגבעה** הטיפול הוא לקוי באופן שרורייתי. מהפרוטוקול הראשון עולה כי העמותה השיבה לפניה ביום 12.7.15 באמצעות ב"כ עו"ד דוד זעירא, שטען כי העובדות אינן ידועות לעמותה והיא דוחה אותן מכל וכל, כי הפונים לא מוכרים לעמותה ומעולם לא פנו אליה או ביקשו להצטרף כחברים בה, וכי גם הכתבה שפורסמה אינה עוסקת בעמותה זו אלא בעמותה אחרת.

87. התלונה בהחלט נגעה לעמותת ירוק בגבעה ולפרויקט ירוק בגבעה, שגם היא יציר חברת גליל מגורים. בהקלטות נראית החברה שהיא מציעה דירה לתחקירנית בפרויקט זה כאשר לעותר, שהתעניין בפרויקט פעמיים, לא הוצעה דירה והוא הוטעה לחשוב שאין שם דירות. למרות שזה

עולה בבירור מהראיות, החליטה ועדת המכרזים להסתפק בתשובת העמותה, שהיא חסרת יסוד. מהפרוטוקול עולה כי ועדת המכרזים אימצה את טענת ב"כ העמותה והחליטה שדי בה כדי לא להטיל סנקציות על העמותה. גם כאן לא התבקשה תגובת המתלוננים עובר לקבלת החלטה.

88. בקשה של הח"מ מרמ"י לקבל את המסמכים, שהועברו אל ועדת המכרזים על ידי העמותות או החברה נענתה בשלילה והח"מ נתבקש להגיש בקשה לפי חוק חופש המידע. בקשה זו הוגשה ביום 30.12.15 אך המידע לא נמסר עד מועד הגשת עתירה זו והותנה בהסכמת העמותות.

העתק מכתבה של הממונה על חופש המידע מיום 3.1.16 מצורף ומסומן ע/17.

הטיעון המשפטי

סמכות עניינית ומקומית

89. העתירה עוסקת בביקורת שיפוטית על החלטת ועדת המכרזים של רמ"י במשרד הראשי בירושלים לא לאכוף את הסנקציות הקבועות בתנאי המכרזים משוא העתירה ומכאן שמדובר בענייני מכרזים שבסמכות בית המשפט לעניינים מנהליים (ר' גם ע"מ 5514/09 סבא נ' מנהל מקרקעי ישראל (פס"ד מיום 16.12.09)). ההחלטה הנתקפת היא החלטה של ועדת המכרזים בירושלים, ומכאן שהסמכות המקומית היא לבית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים.

בקליפת אגוז

90. רמ"י אמונה על שיווק שוויוני של המקרקעין והיא אמונה על אכיפת האיסור להפלות שהיא עצמה קבעה. בפני רמ"י התגלתה תמונה ברורה של הפליה סמויה על ידי שתי העמותות, באמצעות חברת גליל מגורים, שייסדה את העמותות והיא זו העומדת מאחוריהן – הפליה שתועדה וכללה גם התוודות מלאה של נציגת חברת הניהול.

91. רמ"י התעלמה לחלוטין מהתלונות לגבי הפליה בפרויקט ירוק בגבעה ומהראיות הברורות להפליה במכירת דירות בפרויקט זה והסתפקה בטענה המופרכת והסתמית של העמותה, כי העובדות לא ידועות לה. רמ"י חקרה רק את ההפליה בפרויקט מעלות הירוקה. די בכך כדי לקבל את העתירה ולחייב אותה לדון בעניין מחדש. פגם מהותי זה אינו הפגם הפרוצדוראלי היחיד, האופן שבו ביררה רמ"י את התלונה היה לקוי, תוך שהיא מתעלמת מראיות ברורות המגובות בהקלטות. רמ"י אפילו לא טרחה לבקש מהמתלוננים התייחסות לגרסת העמותה, שנמסרה לה, ולאפשר להם הזדמנות להפריך האמור בתגובות העמותות. רמ"י לא נתנה אמון בטענות המתלוננים על הפליה בשני הפרויקטים בלי שום הסבר או נימוק.

92. רמ"י קבעה סטנדרטים בלתי הגיוניים וסלחניים בצורה מחפירה כלפי הפליה במקרקעי המדינה. רמ"י אפילו לא שקלה להטיל הסנקציות על העמותות, למרות שהסיקה כי אכן הייתה הפליה אסורה. היא רק פנתה לאחת מהעמותות כדי שתבהיר כיצד תימנע מהישנות של הפליה סמויה. לפי אמות המידה שנקבעו, עמותה שניגשת למכרז תקבל חסינות גורפת מאחריות לשיווק מפלה,

ובלבד שאחרי שהתגלה במאמץ רב השיווק המפלה, תכריז כי הדבר מנוגד למדיניותה ותפטר עובדת זוטרה, בלי להוכיח שפעלה בניגוד להנחיות. רמ"י ייחסה משקל אפסי לחומרה של הפליה סמויה ולקושי לחשוף אותה, ובעיקר לחומרה של הפליה סמויה כלפי המיעוט הערבי.

הפגיעה בתנאי המכרז מחייבת הפעלת הסנקציות הקבועות בה

93. נקודת המוצא, עליה מסכימים כולם, הינה כי תפקיד המשיבה הינו לשרת בנאמנות את הציבור כולו ולפעול לטובת הציבור כולו בשוויון וללא הפליה (בג"ץ 6698/95 קעדאן נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נד(1) 258 (2000); בג"ץ 244/00 עמותת שיח חדש נ' שר התשתיות הלאומיות, פ"ד נו(6) 25 (2002)).

94. במסגרת מימוש חובתה זו חלה על המשיבה חובה לפקח כי היזמים שבונים את הדירות בקרקעות המדינה לא יפלו בשיווק הדירות. כביטוי מוחשי למחויבותה זו החליטה המשיבה כבר בשנת 2010 להוסיף למכרזים, לרבות למכרזים מושא העתירה, תנאי מפורש האוסר על יזמים הניגשים למכרז לשווק באופן מפלה את יחידות הדיור שייבנו במגרש, וכי אם יעשו זאת יחשפו לסנקציות לא פשוטות כמו ביטול הזכייה במכרז או קנס כספי. על כך העיר בית המשפט העליון כי מדובר "בקביעה חשובה וראויה נוכח מעמדו הציבורי של המינהל והיותם של מקרקעין לדיור משאב ציבורי מוגבל, שיש לנהוג בשוויון בחלוקתו" (עניין סבא).

95. בענייננו החברה העומדת מאחורי העמותות ומנהלת עבורן את השיווק הפלטה בצורה ברורה את העותרים בהפליה סמויה ואסורה מחמת לאום.

96. ההפליה התבטאה בהתעלמות מפניותיהם של העותרים, במתן מידע שגוי ומטעה אודות מחיר הדירה בפרויקט מעלות הירוקה ואודות קיומן של דירות הן בפרויקט מעלות הירוקה והן בפרויקט ירוק בגבעה; מתן מידע שקרי על כך שבפרויקט השני, ירוק בגבעה, נמכרו כל הדירות, בשעה שבאותו יום שווקו דירות לתחקירנית באותו פרויקט, ונאמר לה ש-40% מהדירות טרם נמכרו. ההפליה ניכרת ביחס הפוך לחלוטין לעותרים לעומת היחס שבו זכתה תחקירנית ערוץ 10.

97. ההפליה נחשפה גם בהתוודות אותנטית של נציגת החברה בפני התחקירנית, כי החברה אינה מוכרת לערבים וכי שיטת הפעולה היא "ייבוש" ואי מתן שירות - דבר שבהחלט עולה בקנה אחד עם התנהלות החברה ועדויות העותרים, ושהביא אותם מלכתחילה לחשוד כי הם מופלים ולפנות לערוץ 10, שסייע להם לאשש את תחושתם.

הנימוקים להחלטה לא להפעיל הסנקציות הקבועות במכרז

98. מקריאת פרוטוקולי ועדת המכרזים עולים טעמים אלו:

- א. לגבי עמותת ירוק בגבעה – העמותה טענה כי לא מוכרת לה פניה של העותרים להצטרפות לעמותה.
- ב. לגבי עמותת מעלות הירוקה - מדובר ברכישת יח"ד במסגרת תקנות שבס, אשר שווקו בידי משרד תיירות, ולא בקבלה לחברות בעמותה; מדובר בעמותה המאגדת רוכשים ולא בתאגיד

אשר ניתן לייחס לו באופן ישיר את ההתנהלות המפלה; העמותה נקטה בפעולות שיבטיחו מניעת הישנות מקרים של הפליה בעתיד, פיטרה את אשת המכירות, ולאחר הפניה הוצע לעותר להירשם כמועמד ולהשתתף בהגרלה בין כל הרשומים, אם תאושר תוספת יחידות הדיור.

הפרדה המלאכותית בין העמותות לחברת גליל מגורים והצגת תפקיד החברה כ"משרד תיווך"

99. מקריאת הפרוטוקולים של ועדת המכרזים עולה כי העמותות יצרו "נשף מסכות", ורמ"י הצטרפה אליו בחדוה. לפי נשף המסכות, ישנן שתי עמותות שהוקמו לצורך בניה עצמית והן נפלו קורבן ל"משרד תיווך" שמשווק דירות למכירה בקרקע בה זכו ללא ידיעתן וללא הסכמתן, ורק אחת העמותות, מעלות הירוקה, הרשתה לאותו "משרד תיווך" לאתר 18 חברים נוספים לעמותה לצורך איוש הדירות שיתווספו.

100. עמותת ירוק בגבעה הגדילה וטענה כי העותר והעותרת כלל לא פנו להתקבל כחברים בעמותה. טענה זו עומדת בסתירה לכך שפורסמו מודעות לרכישת דירות בפרויקט זה, כשמספר הטלפון של גליל מגורים מופיע על המודעה, והיא מנוגדת לראיה הברורה לפיה גליל מגורים שיווקה דירות בפרויקט זה לתחקירנית ערוץ 10 בחודש מאי 2015, אחרי סגירת המכרז, והציעה לה לבוא ולרכוש דירה באופן מידי. זאת, כאשר העותרים פנו בדיוק באותו אופן ולא מכרו להם דירות בפרויקט זה.

101. כך שיש שתי אופציות – האופציה הבלתי מתקבלת על הדעת היא שחברת גליל מגורים פעלה בלי ידיעת העמותה, ושיווקה דירות בקרקע בו זכתה העמותה ללא אישור. לחלופין – החלופה העולה בבירור מהראיות היא שגליל מגורים היא העומדת מאחורי העמותה, היא יזמה והקימה את העמותה רק כדי להתמודד עמה על הקרקע כקבוצת רוכשים, והיא זו שמשווקת את הדירות בפרויקט לרוכשים בשם העמותה, וחברת גליל מגורים פעלה לשווק דירות בפרויקט זה תוך שהיא מפלה ערבים, שכן היא מיאנה לשווק דירות לעותר ולעותרת בשעה שבאותו יום שיווקה דירות לתחקירנית ערוץ 10 היהודייה.

102. ועדת המכרזים קפצה על הטענה המופרכת לחלוטין של עמותת ירוק בגבעה, כמי שנפל בחלקה של רב, ומייהרה לדחות את התלונה. זו התנהלות רשלנית מצדה של רמ"י במקרה הטוב או התנהלות המצביעה על מוטיבציה להכשיר בכל מחיר את ההפליה הפסולה, במקרה הרע.

103. גם לגבי עמותת מעלות הירוקה, הנחת המוצא של ועדת המכרזים הייתה שקיימת הפרדה מלאה ביניהן, ושגליל מגורים, המוצגת כ"משרד תיווך", פעלה בניגוד לעמדת העמותה. ועדת המכרזים התעלמה לחלוטין מכך שקיימת זהות מלאה בין העמותות לבין החברה, אשר היא זו שהקימה ומנהלת את העמותות, מאתרת חברים לעמותה ומשווקת את הדירות לפני ואחרי המכרז. החברה והעמותות חד הן, והניסיון להבחין ולהבדיל ביניהן, כאילו החברה פעלה בניגוד לעמדת העמותות, הוא מלאכותי ויש לדחות אותו, מכל אחד מהטעמים הבאים:

א. בעלי חברת גליל מגורים מתמחים באיתור הזדמנויות וגיבוש קבוצות רכישה, והם יזמו את הקמת העמותות והדבר עולה בבירור ממודעות הפרסום והכתבות על ההתארגנות של עמותת מעלות הירוקה;

ב. הכתובת הרשומה של העמותות היא משרדו של עו"ד טל אטיאס, מבעלי גליל מגורים;

ג. עו"ד טל אטיאס ומר אסף סוחריאנו דאגו מראש לכך שמי שמצטרף לעמותות יתחייב כי הם יהיו חברת הניהול של הפרויקטים, בעלי מנדט רחב לפעול לקידום הפרויקט תמורת רווח של 11% מכל יח"ד;

ד. עו"ד טל אטיאס ומר אסף סוחריאנו, ולא הרוכשים, קבעו את סכום ההתמודדות על הקרקע, והרוכשים אף ביקרו אותו על כך בתקשורת, בטענה שהציע סכום מופרז שיביא לייקור הפרויקט;

ה. השיווק של הדירות בשני הפרויקטים, לפני ואחרי המכרזים, נעשה בידי גליל מגורים;

ו. העמותות הוקמו זמן קצר ביותר לפני המכרזים. עמותה שזה אך נוסדה ללא ועד מנהל וללא בעלי תפקידים לא מסוגלת לשווק דירות ולגשת למכרז ללא יזם שעומד מאחוריה – היזם הוא הבעלים של גליל מגורים;

ז. עו"ד טל אטיאס הוא הפנים של העמותות, מוצג כיוזם שלה, והוא מתראיין ומסביר את מהלכי העמותות בתקשורת ובכנסות.

ח. נציגת החברה הסבירה פעמיים לתחקירנית ערוץ 10 בלי שהיא מודעת לכך שהיא מוקלטת כי החברה היא בעצם העמותה, וכי העמותה היא רק מנגנון לגשת למכרז ולהוזיל העלויות לרוכשים, וכי החברה תפיק רווחים מהפרויקט, אמנם קטנים יותר מקבלן, אך שהיא פועלת בפועל כמו חברה קבלנית לכל דבר, ושהרוכשים לא צריכים להיות בקשר עם שאר הרוכשים, לא לקבל שום החלטה, וכי החברה עושה הכל, הרוכש רק צריך לבחור דירה ולשלם.

104. מכאן שהחברה, גליל מגורים, איננה "משרד תיווך", אלא היא היזמית העומדת מאחורי העמותות, והעמותות אינן גוף נפרד ועצמאי מהחברה, והניסיון של העמותות לחמוק מאחריות באמצעות התנערות ממעשי "משרד התיווך" הוא בגדר תיאטרון אבסורד.

השיווק המפלה לפרויקט מעלות הירוקה החל בלי קשר לבקשה להגדיל זכויות בניה

105. טענתה של עמותת מעלות הירוקה היא שלמעשה מדובר בטעות תמימה שבה העותר לא הבין כי מודעות הפרסום שראה לרכישת דירה בפרויקט אינן אלא הזמנה להירשם ברשימת המתנה להגרלה עתידית, אם וכאשר יוגדלו זכויות הבניה. יש לדחות טענה זו.

106. העותרים ניסו לרכוש דירה בפרויקט מעלות הירוקה כבר בקיץ 2014 חודשים לאחר סגירת המכרז בנובמבר 2013, וזאת לאור מודעות פרסום שראו. פרסומות אלו הציעו דירות בפרויקט זה גם בדצמבר 2014 ואפילו בפברואר 2015 כאשר המודעות הציעו לרכוש דירה בפרויקט, תוך

הדגשת העובדה כי מדובר ב"הזדמנות אחרונה". אלו מעידים כי נעשתה מכירה פעילה של דירות לפרויקט מעלות הירוקה, הרבה אחרי סגירת המכרז ובלי קשר לניסיון להגדיל את הדירות באמצעות תקנות שבס, מאפריל 2015 ואילך. חברה אינה מפרסמת פרסומים כאלו רק כדי שפונים אלה יתבקשו להירשם ולהמתין חודשים להחלטה האם תאושר בקשה להגדיל את מלאי הדירות, ורק כדי להשתתף בהגרלה.

107. לכן הוועדה התעלמה לחלוטין מהראיות שהובאו בפניה לכך שבתקופה זו מכרה העמותה, באמצעות החברה, דירות בפרויקט, אך מיאנה לאפשר לעותרים להתחיל בהליך הרכישה בתירוצים שונים, המהווים הפליה סמויה על בסיס לאום. בקיץ 2014 נקבה נציגת החברה בפני בני הזוג סכום שגוי של כ-1.2 מיליון ₪ לרכישת דירה, בעוד הפרסומים דיברו על סכומי רכישה נמוכים משמעותית. בנובמבר 2014 החברה מיאנה לקבוע פגישה לבני הזוג בתירוצים שונים, וקבעה פגישה "מהיום להיום" לעותרת רק כאשר זו התקשרה בשם בדוי של חברתה היהודייה. כאשר הגיעו ונציגת החברה גילתה כי מדובר בהם, טענה שכבר אין דירות בפרויקט. כל זה קרה לפני שבכלל עלתה על הפרק סוגיית הגדלת מספר יחידות הדיור, שהיוותה לאחר מכן תירוץ בעיקר כדי להטעות את בני הזוג ולא למכור להם דירה בפרויקט השני – ירוק בגבעה.

עניין תקנות שבס הוא תירוץ להתחמק ולהטעות העותרים שהתעניינו בפרויקט השני – ירוק בגבעה

108. עמותת ירוק בגבעה, מיסודה וניהולה של חברת גליל מגורים, ניגשה למכרז נוסף וזכתה בו בתחילת 2015, וכבר בנובמבר 2014 התעניינו העותרים לרכוש דירה בפרויקט זה, לאור הטענה שאין עוד דירות בפרויקט מעלות הירוקה. בשלב זה גויסו חברים לעמותת הרוכשים, אך החברה, שאחראית על השיווק וגיוס החברים, מיאנה לתת לבני הזוג כל מידע אודות פרויקט זה.

109. הראיות מצביעות במפורש כי משפנתה החברה להגדלת מספר יחידות הדיור לפי תקנות שבס בפרויקט מעלות הירוקה, הפך הדבר לתירוץ המושלם של החברה לסרב למכור לעותרים דירה בפרויקט השני – ירוק בגבעה ולהטעות אותם. החברה השתמשה בעניין כ"מסך עשן" להפליה של העותרים, לבלבל ולהתיש אותם ולגרום להם להרגיש כאילו אין דבר בטענה שלהם ליחס לא שוויוני.

110. מהראיות ברור שהשיווק לפרויקט השני – ירוק בגבעה – לא הסתיים בעת שניגשה העמותה למכרז. השיווק לפרויקט זה נמשך גם לאחר הזכייה במכרז, ולפי דברי נציגת החברה לתחקירנית ערוץ 10, רק 60% מהדירות בפרויקט זה נמכרו במאי 2015, עת פנתה התחקירנית להתעניין בפרויקט.

111. מההקלטות עולה בבירור, כי בני הזוג התעניינו במפורש בפרויקט השני ומקבלים תשובה שקרית מצד נציגת החברה, בנוכחות אחד מבעלי החברה, מר אסף סוחריאנו, הנמצא בחדר, משתתף באופן פעיל בהטעיה ומתחמק מהעותר באמצעות הסתת הדיון לעניין הבקשה להגדיל זכויות הבניה בפרויקט הראשון. לא למותר לציין כי לפרויקט השני לא הוגשה בקשה להגדלת יחידות הדיור באותה עת.

112. כגודל האדישות כלפי התעניינותם של העותרים ברכישת דירה בפרויקט השני – ירוק בגבעה, כך גודל ההתלהבות שבה ניסתה נציגת החברה לשווק דירות בפרויקט זה לתחקירנית ערוץ 10 והכל – באותו היום ובאותו משרד.

הטענה כי אין מדובר בקבלה לעמותה ולכן אין מקום להטיל הסנקציות

113. הטענה לפיה אין להטיל סנקציות על עמותת מעלות הירוקה משום שההפליה לא התרחשה בשלב הקבלה לעמותה, דינה להידחות. תנאי המכרז אוסרים על הזוכה לשווק את יחידות הדירור בהפליה, ובענייננו, בהפליה מחמת לאום, ואין בתנאי המכרז כל פטור מאחריות לשיווק על ידי עמותה, אם הוא נעשה לפני הזכייה במכרז או לאחר הזכייה.

114. לפי כללי המכרז, עמותה לבניה עצמית יכולה לגשת למכרז כאשר חברי העמותה הם כמספר יחידות הדירור, ולאחר סיום הבניה העמותה למעשה מתפרקת. השיווק שנעשה במלוא המרץ גם לאחר סיום המכרז מעיד כי הרשימה שהגישה העמותה במכרז לא מילאה את מלוא יחידות הדירור. ייתכן שחלק מהחברים נרשמו באופן פיקטיבי כדי "למלא שורות" בלי כוונה לרכוש דירה או שחלק נרשמו אך החליטו לא לרכוש בסופו של דבר את הדירה והיה צורך למצוא רוכשים חדשים. מה שברור הוא שהשיווק נמשך חודשים לאחר סגירת המכרז. כך קרה גם לגבי העמותה השנייה – ירוק בגבעה, שם לפי נציגת החברה 40% מיחידות הדירור טרם נמכרו במאי 2015, כאשר העמותה זכתה בקרקע בפברואר 2015.

115. העובדה שהעמותה המשיכה לשווק את הדירות לאחר המכרז אינה מפחיתה מאחריותה לשווק את הדירות ללא הפליה פסולה, כנדרש בתנאי המכרז. טענה זו של ועדת המכרזים תמוהה וחסרת הגיון, וחותרת תחת תנאי המכרז ועקרונות המכרז. הרי לפי טענה זו עמותה לבניה עצמית שניגשה למכרז, ומגייסת חברים נוספים לאחר הזכייה, זכאית למעשה לשווק אותן בצורה מפלה, כי זה לא בשלב הטרם מכרזי. זה בניגוד לכל הגיון.

הטענה כי מדובר בעמותה המאגדת רוכשים ולא בתאגיד אשר ניתן לייחס לו באופן ישיר את ההתנהלות המפלה

116. טענה זו תמוהה אף היא. ראשית עמותה היא תאגיד לכל דבר ועניין, וניתן לייחס לעמותות את ההתנהלות המפלה כלפי העותרים, שכן העמותות הן שזכו בקרקע והן שמשווקות את הדירות, והן שאחראיות לנעשה. שנית, כפי שעולה בבירור – העמותות הן יציר של החברה והעמותות והחברה – חד הן. החברה היא מנהלת העמותות, ולכן התנהלות מפלה של החברה היא למעשה התנהלות מפלה של העמותות.

117. יש לזכור כי הטלת הסנקציה על העמותה אינה הטלת סנקציה על רוכשים. לעמותה האפשרות להגיש תביעת שיפוי כלפי החברה, שהיא מנהלת העמותה בפועל, ככל שתחויב. לא ניתן לקבל את ההיפותזה לפיה קיימת הפרדה בין העמותות לחברה, היפותזה מלאכותית וחסרת יסוד, שבפועל מעניקה חסינות מוחלטת לעמותות בניה עצמית מכל אחריות לשיווק מפלה. העמותות אחראיות להפליה שנעשת בשמן.

118. זאת ועוד, ההפליה כאן נעשתה על ידי אחד ממנהלי החברה, על ידי נציגת החברה בנוכחותו של מנהל החברה, ונציגת החברה קיבלה הנחיות ברורות, כפי שהתוודתה בלי לדעת שהיא מוקלטת, כיצד להימנע ממכירת דירות לערבים.

הטענה כי עמותת מעלות הירוקה נקטה בפעולות שיבטיחו מניעת הישנות מקרים של הפליה בעתיד

119. טענה זו שובת לב בתחילה, אולם העניין הוא לא האם, לאחר שנתפסה ונחשפה, וקלונה הוצג ברבים, נקטו עמותת מעלות הירוקה וחברת גליל מגורים שעומדת מאחוריה פעולות להימנעות הישנות מקרים אלו בעתיד, אלא כיצד פעלו בזמן אמת. בעניין זה לא הוצגה כל ראיה לפעילות של העמותה למנוע השיווק המפלה, וכאמור – החברה היא העמותות והעמותות הן החברה, ואין הפרדה של ממש ביניהן.

120. גם לגבי העתיד, החברה ועמותת מעלות הירוקה ממשיכות לזרות חול בעיניים. לפרויקט "ירוק בגבעה" מעולם לא הוצע לעותר להצטרף, גם לאחר החשיפה, והחברה ממשיכה להתעלם מהעניין ולהתייחס רק למעלות הירוקה, למרות שברור מהראיות כי האפליה היא בשני הפרויקטים. גם לפרויקט מעלות הירוקה, כל שהוצע לעותר הוא להירשם להגרלה עם יתר הנרשמים. לעותר לא הוצע פיצוי על עגמת הנפש שנגרמה לו, ובכל הכבוד – התייחסות החברה, שייצגה את העמותות, לעותר, גם לאחר החשיפה היא מעליבה. מנהל החברה הטיח בפני כלל הציבור, כשנחשף, כי מדובר בהוצאת דיבה. בדיון בכנסת תקף אישית את העותר והציגו כפעיל בל"ד שהוא מרמז כי מדובר במי שלא פועל בתום לב. האם ניתן לתמוה מדוע העותר לא מעוניין יותר לרכוש דירה בפרויקט זה?

121. גם הטענה לפיה עמותת מעלות הירוקה התכנסה לאחר החשיפה בערוץ 10 והחליטה כי מדיניות השיווק שלה אינה מאפשרת הפליה אין בה חידוש. העמותה הצהירה על הדין, האוסר עליה להפלות, ולא מעבר לכך.

122. גם הטענה שהעמותה פיטרה את מי שמוצגת כ"אשת המכירות" היא לעג לרש. נציגת החברה התוודתה כי מדובר במדיניות השיווק, ולא הובאה כל ראיה הסותרת אמירה זו. האמירה נאמרה בצורה אותנטית לאחר שנציגת החברה נתנה אמון בתחקירנית והאמינה כי היא לא תפרסם זאת. היא הייתה מודעת שמדובר בדבר שאסור להגיד אותו. היא לא רק אמרה שאין ערבים בפרויקט וציינה את הטקטיקה הסמויה להפלייתם, אלא אף התחייבה כי לא יהיו ערבים בפרויקטים של החברה.

123. התוודות נציגת החברה מתיישבת היטב עם ההפליה ממנה סבלו העותרים, הפליה שנעשתה לא רק על ידי אותה נציגה אלא כשיטה מקיץ 2014 אז החל העותר להתעניין בפרויקטים של החברה, תחילה במעלות הירוקה ולאחר מכן גם בירוק בגבעה, ובמשך חודשים סירבו למכור לו דירות בטקטיקות סמויות כמו נקיבה של מחיר מופרך, התעלמות מפניותיו, טענה כי אין יותר דירות, התעלמות מהתעניינות לגבי פרויקט ירוק בגבעה, הטעייתו כי הוא ברשימת המתנה. זאת, כשבמקביל ממשיכים לפרסם את הפרויקטים ולמכור דירות לרוכשים יהודיים. כפי שרואים

בבירור בהקלטות, בהפליה ובהטעיה נטל חלק פעיל גם הבעלים של גליל מגורים, היזם שעומד מאחורי הקמת העמותה והמנהל שלה, מר אסף סוחריאנו.

124. מכאן שאין זה המקרה בו חברה מפלה לוקחת אחריות מלאה על ההפליה, מתנצלת ומפצה את הלקוח, באופן שאולי מצדיק התחשבות. להיפך, יש כאן התנערות מוחלטת מאחריות והטלתה באופן מלאכותי על גורם אחר.

פגמים בהליך בדיקת התלונה

א. תשתית עובדתית לקויה וחלקית

125. לרמ"י אין ככל הידוע נוהל מסודר לטיפול בתלונות על הפליה מצד זוכים במכרזי בניה וועדת המכרזים פעלה ללא כל התוויה של פרוצדורת הבדיקה. כך יצא, שהליך "הבדיקה" הסתכם בהעברת התלונה לעמותות, קבלת עמדתן וקבלת החלטה.

126. בהליך זה נפלו פגמים מהותיים. הפגם המרכזי הינו במחדלה של ועדת המכרזים לגבש תשתית עובדתית ראויה לקבלת החלטתה. בפני הוועדה עמדו ראיות מנהליות ברורות כמו מודעות פרסום, הקלטות וזאת לצד עדות של העותרים. ההקלטות המלאות הועמדו לרשת הוועדה על ידי ערוץ 10, ואם לא, ב"כ העותרים ציין במפורש שישמח להעביר את מלוא ההקלטות.

127. לגבי עמותת ירוק בגבעה, תשובתה המיתממת הייתה צריכה מיד להדליק נורה אדומה בקרב ועדת המכרזים, שכן בהקלטות נראה בבירור העותר מתעניין בפרויקט זה בחברה, כאשר נאמר לו שאין דירות ושעליו להירשם לרשימת המתנה לדירות שבס, ובאותו יום נציגת החברה שווקה דירות בפרויקט זה לתחקירנית. העותרים והתחקירנית פנו בדיוק באותו אופן לרכוש דירה בפרויקט. למרות זאת, ועדת המכרזים הסתפקה בתשובה האבסורדית של העמותה כי אינה מכירה פנייה של העותר לקבלה לעמותה וכי הכתבה לא עסקה בפרויקט זה ובכך מיצתה את הבדיקה.

128. הוועדה התעלמה ממודעות פרסום של דירות בפרויקט זה, שפורסמו לאחר המכרז, ולא ביררה כיצד זה ששווקו דירות לאחר המכרז, מי שיווק אותן והאם העמותה לא הייתה מודעת לשיווקן בידי חברת גליל מגורים.

129. לגבי עמותת מעלות הירוקה, הוועדה התעלמה מעדותו של העותר כי במשך חודשים התעלמו מפנייתו, בזמן שמודעות שיווק הציעו דירות לציבור הרחב. מדיניות זו עולה בקנה אחד עם התוודותה של נציגת החברה. הוועדה אף התעלמה מחקירה מעמיקה יותר של הטענה בדבר עצמאות העמותה, כאשר בתלונה הובהר כי החברה היא העומדת מאחורי העמותות.

130. לגבי הטענה שההתוודות המלאה של נציגת החברה בעניין מדיניות ההפליה הסמויה כלפי ערבים אינה אלא יוזמה מקומית של אותה מוכרת, יכולה הייתה רמ"י לבקש תצהיר של בעלי החברה או של המוכרת עצמה כדי לאמת את הטענה ולא להסתפק בטענה של ב"כ העמותה.

131. מקריאת פרוטוקולי ועדת המכרזים נראה כי חברי ועדת המכרזים לא עשו מאמצים יוצאי דופן להגיע לחקר האמת, אפילו במגבלות המובנות של גוף מנהלי. למשל – בולטת העובדה כי לאחר קבלת תגובת העמותות, לא הועברה עמדתן לעותרים לצורך קבלת תגובתם. אם הדבר היה נעשה, הייתה יכולה ועדת המכרזים להיעזר במתלוננים כדי להבהיר את הסתירות בין גרסת המתלוננים לגרסת העמותות והחברה, ולאפשר לעותרים להפריך טענות שטענו העמותות. בכך ועדת המכרזים חיבלה למעשה ביכולת שלה לאסוף את התשתית העובדתית הנדרשת לקבלת ההחלטה.

ב. מתן משקל נמוך ביותר לחומרה בהפליה סמויה

132. מקריאת הפרוטוקולים של ועדת המכרזים עולה כי היא נתנה משקל נמוך ביותר למאבק בהפליה סמויה ולמעשה יצרה סטנדרט בלתי סביר באופן קיצוני – גוף שנתפס בהפליה סמויה לא יחויב בסנקציות ובלבד שיצהיר כי לא ימשיך במדיניות המפלה. סטנדרט זה מתעלם החומרה שבהפליה הסמויה, מהקושי העצום לאתרה ולחשוף אותה ומהפגיעה הקשה שהיא פוגעת בזכות לשוויון בנגישות לקרקעות המדינה.

133. הפליה סמויה נעשית בדרכים שונות ומגוונות, בשוק העבודה, בכניסה למקומות ציבור, ובעניינו – בשוק הנדל"ן. ד"ר גרשון גונטובניק, בספרו **הפליה בדיור וקבוצות תרבותיות – בין חומות משפטיות לגדרות חברתיות** (2014), מציין את המאמצים הכבירים שהשקיעו הרשויות במאבק בגילויי הפליה לא מפורשים כחלק מהמאבק בהפליית שחורים בארה"ב, לאחר שההפליה נאסרה בחוק. בין הפרקטיקות הנפוצות הוא מציין את תופעת ההכוונה (steering), שבה מתווכי דירות מפנים לקוחות שחורים רק לשכונות שחורות או מעורבות אך לא לשכונות של לבנים (שם, בעמ' 496). פרקטיקה אחרת הינה תופעת הסימון באדום (redlining), המתארת הימנעות של גופים המספקים ביטוחי דירה או הלוואות לשחורים שביקשו שירותים אלו לרכישת דירה באזורים מסוימים (שם, בעמ' 498). פרקטיקות אלו נאסרו בחוק האמריקאי לאחר שהובהר כי הן נפוצות. הפליה סמויה נוספת היא באמצעות פרסום מפלה או סלקטיבי שמטרתו למנוע מרוכשים "לא נכונים" להתעניין בכלל בדירות בשכונות מסוימות. לכן חוק הדיור ההוגן האמריקאי אוסר על פרסום מפלה, ולא מסתפק באיסור על הפליה בפועל בעסקת המכירה (שם, בעמ' 502).

134. הפליה סמויה קיימת גם באמצעות פרקטיקות שיווק כלפי מתעניינים מקבוצות "לא רצויות" שכבר פנו לרכוש דירה, ובהן נקיבה במחיר מופרז ושונה מהמחיר המוצע למי שאינן משתייך לאותן קבוצות; התעלמות מפניות, "ייבוש" בהמתנה לנציג, הימנעות מקידום העסקה וכיו"ב; טענה לפיה אין כבר דירות למכירה, או שקיימות רק דירות מהסוג שהלקוח אינו מעוניין בהן. כל אלו שיטות של הפליה סמויה בשוק הנדל"ן.

135. בענייננו שיווק הדירות לפרויקטים נעשה ככל הנראה ברובו באמצעות שיווק מפה לאוזן, שיווק סלקטיבי בקרב תושבי כפר ורדים וללא פרסום, בוודאי שלא פרסום בערבית, אך כפי שעולה מהעובדות שפורטו לעיל התקשתה החברה לשווק את כלל הדירות ויצאה בפרסומים שונים, וכך נחשפו העותרים לפרסומים. אולם משפנו לחברה נתקלו בהפליה סמויה ומכוונת, באמצעות

נקיבה במחיר גבוה בהרבה, 1.2 מיליון ש"ח, והתחמקות חוזרת מפניות בתירוצים שונים, הטעיה בעניין אי זמינות דירות למכירה והכל – בשעה שמשווקים את הדירות לדורשים יהודים.

136. החומרה בהפליה הסמויה הינה שהיא קשה לאיתור, ולמעשה רוב קורבנותיה כלל לא יודעים ולא מודעים לכך שהם קורבן להפליה. לכן הם גם לא יתלוננו על ההפליה ולא יפעלו נגדה. אדם שנאמר לו שאין יותר דירות ("לא אקטואלי") סביר שיוותר ויחפש פרויקט אחר, ולא יחשוד מיד כי מדובר בהפליה פסולה בשל מוצאו, צבע עורו, דתו, לאומו, היותו בעל מוגבלות וכדומה. מכאן גם מיעוט התלונות בנושא.

137. אחת הדרכים היחידות לחשוף הפליה סמויה הינה באמצעות בדיקה יזומה ומתואמת של שני לקוחות פוטנציאליים, כשהאחד משתייך לקבוצה הסובלת מהפליה והשני מקבוצת הרוב הדומיננטית. הפליה סמויה תוכח אם השירות מצד החברה הנדל"נית ללקוח מהקבוצה המופלית יהיה שונה לרעה ביחס לשירות שניתן. אולם עריכת בדיקות יזומות כאלו הינה מורכבת ודורשת יוזמה של גופים בעלי אפשרות לערוך בדיקות יזומות.

138. בארה"ב המדינה לקחה על עצמה חלק מהאחריות. משרד המשפטים האמריקאי מפעיל בעצמו תכנית בחינה יזומה (באמצעות טסטרים) של הפליה בדיור מאז שנת 1991. מאתר משרד המשפטים ניתן ללמוד כי על בסיס בדיקות אלו הוגשו 98 תביעות על ידי משרד המשפטים כלפי גופים שהפלו בדיור, רובן המוחלט כלפי הפליה סמויה שהתבטאה במסירת מידע מוטעה על זמינות של דירות למכירה או השכרה או הצעת תנאים שונים בהתבסס על גזע, ארץ מוצא ומעמד משפחתי. 96 מהתביעות הסתיימו במתן פיצויים, כאשר מדובר בסדר גודל של 12.9 מיליון דולר פיצויים, מהם 2.3 מיליון דולר פיצויים עונשיים.

http://www.justice.gov/crt/about/hce/housing_testing.php

139. בענייננו רמ"י או משרד הבינוי והשיכון אינם נוקטים כל צעד יזום לבחון את מידת העמידה של זוכים במכרזים בתנאי המכרז העוסקים באיסור הפליה. משחשו העותרים כי הם מופלים, פנו לערוץ 10, ורק מעורבותו של ערוץ 10, והמשאבים שהעמיד לצורך כך, חשפו את ההפליה. לו ערוץ 10 לא היה מגלה עניין, העותרים היו מתייאשים וההפליה לא הייתה מתגלית.

140. **מכאן שכאשר נחשפת הפליה סמויה יש לייחס לה את מלוא החומרה, ולהתייחס אליה לא כהפרה בודדת אלא כשיטה וכמדיניות, ויש להטיל הסנקציות הקבועות במכרז, גם כדי להרתיע החברה מלנקוט שוב בהפליה וגם כדי להעביר מסר ברור כי רמ"י לא תשלים עם הפליה סמויה בידי זוכים במכרזים.**

141. לקיחת אחריות מלאה על ההפליה, התנצלות ומתן פיצוי לקורבן, לרבות צעדים ברורים למניעת הישנותה יכול שישפיעו על ההחלטה על סוג הסנקציה. למשל – לא לפסול לחלוטין את הזכייה במכרז אלא רק להטיל קנס כספי. בכל מקרה – בענייננו היזמים לא לקחו אחריות. עמותת ירוק בגבעה התנערה בצורה מבישה מאחריות לשיווק המפלה. עמותת מעלות הירוקה התנערה מאחריות והטילה אותה בצורה מלאכותית על "משרד התיווך", הלוא היא חברת גליל מגורים,

מייסדת העמותה ומנהלת העמותה בפועל. לעותרים לא הוצעו התנצלות ולא פיצוי, וכל מה שהוצע להם זה להיכנס לרשימה ולהשתתף בהגרלה לפרויקט מעלות הירוקה. בנוסף, נציג החברה, שייצג את העמותה, אף הלבין פני העותר ברבים בטענה כי מדובר בדיבה (בכתבה) ולאחר מכן בדיון בכנסת בטענה חסרת יסוד כי מדובר בפעיל בל"ד שמנסה להשיג רווחים פוליטיים ולא בקורבן הפליה. מכאן שלא זה המקרה להתחשב בעמותות.

**מכל הטעמים האלה מתבקש בית המשפט הנכבד להורות לרשות מקרקעי ישראל את המבוקש
בראש עתירה זו.**

גיל גן-מור, עו"ד

31 בינואר 2016

ב"כ העותרים