

28 ביוני 2017

עו"ד ברק טויזר
היועץ המשפטי
גינדי אחזקות

לכבוד
מר יעקב קוינט
היועץ המשפטי
רשות מקרקעי ישראל

דחוף!!!

שלום רב,

הנדון: **שיווק בלעדי לחברי מועדון חבר בפרויקט גינדי ברחובות**

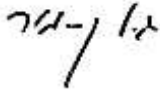
1. בימים האחרונים הגיעה לידיעתנו כי חברת גינדי אחזקות מתעתדת לייעד את דירותיה, או את מרבית דירותיה, בפרויקט ברחובות לחברי מועדון הצרכנות "חבר". מפרסומי החברה עולה כי פרויקט מגורים ענק של מעל 400 יח"ד שמקימה החברה בשם westside בשכונת חצרות המושבה ברחובות משווק באופן בלעדי לחברי מועדון הצרכנות חבר – מועדון צרכנות למשרתי קבע בכוחות הביטחון.
2. על פי אתר הפרויקט נערכת בימים אלו הרשמה מוקדמת באינטרנט של חברי המועדון לפרויקט. לאחר סיום הרישום המוקדם באינטרנט ביום 10.7.17, תיערך הגרלה בין כלל הנרשמים חברי המועדון. בהגרלה ייקבע סדר התור לרכישת דירה מבין חברי המועדון. לימי המכירות יוזמנו עד 1,200 הנרשמים שיעלו בהגרלה במקומות הראשונים.
3. החברה התחייבה כי לא פחות מ-170 דירות בפרויקט יימכרו לחברי המועדון, כאשר היא מזמינה 1,200 חברים לימי המכירות. מכאן כי הפרויקט רובו ככולו צפוי להיות מאוכלס בבלעדיות על ידי חברי המועדון. [כאן ניתן לקרוא את פרסום החברה](#).
4. שיטת שיווק זו מפלה, שכן מועדון "חבר" הוא מועדון צרכנות שההרשמה אליו פתוחה רק בפני מי שמשרת בשירות קבע בצבא או בכוחות הביטחון. במציאות הישראלית יש בכך להוות חסם בלתי עביר עבור הרוב המכריע של האזרחים הערבים והחרדים ועבור בעלי מוגבלויות שלא מתגייסים לצבא או לכוחות הביטחון האחרים, בוודאי לא לשירות קבע, וכן למי שעלה לארץ בגיל מבוגר. לפיכך מדובר בשיווק שיש לו אפקט מפלה מובהק ואסור מטעמים של לאום, דת ומוגבלות.
5. למיטב הבנתנו הקרקע עליה נבנה פרויקט הענק הינה קרקע ציבורית שהזכויות בה הועברו לחברה על ידי מי שזכה בה במכרז של רשות מקרקעי ישראל. כפי שפסק בג"ץ בעניין **קעדאן** רמ"י אינה משתחררת מחובתה לשווק את מקרקעי המדינה בשוויון באמצעות העברתם לצד שלישי, פרטי, שהוא זה שמשווק את הקרקע, וכך גם בענייננו. רשות מקרקעי ישראל חייבת לפעול כדי לחייב צדדים שלישיים שקיבלו ממנה קרקעות לשווקן בשוויון (בג"ץ 6698/95 **קעדאן נ' מינהל מקרקעי ישראל**, פ"ד נד(1) 258, 282 (2000)). משנת 2010 אף הוסף סעיף מפורש במכרזי הבניה המבהיר זאת.

6. בנוסף חוק איסור הפליה במוצרים, שירותים ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, התשס"א-2000 אוסר על חברות נדל"ן למכור דירות תוך הפליה מחמת לאום, דת או מוגבלות, גם אם הקרקע היא פרטית (ר' למשל ת"א (י-ם) 54070-01-14 **סלמאן נ' מי-טל הנדסה ושרותים בע"מ** (מיום 12.3.17)).
7. מי שעוסק במכירת מוצר לא יכול להתנות תנאים שלא ממין העניין לרכישת המוצר, תנאים אשר בפועל מונעים מקבוצות שהחוק בא להגן עליהן מפני הפליה לרכוש את המוצר. לעניין זה אין חשיבות לשאלה האם החברה התכוונה להפלות קבוצות מסוימות או שפעלה משיקולים עסקיים גרידא – קריטריון החברות ב"חבר" יוצר תוצאה מפלה והיא המשמעותית (ור' למשל בג"ץ 11163/03 **ועדת המעקב העליונה לענייני הערבים בישראל נ' ראש ממשלת ישראל** (מיום 27.2.06), בפסקה 19).
8. יש לציין כי ההפליה במקרה דנן אינה רק כלפי קבוצות אלו אלא גם כלפי אזרחים מן השורה, לרבות מי ששירת בצבא בשירות סדיר, שנמנעת מהם האפשרות לרכוש דירה בפרויקט, שנבנה על קרקע ציבורית המיועדת לשרת את כלל הציבור, הגם שהפליה זו היא לכאורה אינה אסורה מכוח חוק איסור הפליה. למעשה יוצא כי משאב ציבורי חיוני – הקרקע – אשר הביקוש עברה עולה בהרבה על ההיצע, תשווק לציבור המונה כמאה אלף איש בלבד (לפי פרסומים שונים), תוך פגיעה בהזדמנויות המגורים של שאר התושבים, המשוועים לפתרונות דירות. מדובר בשיטת שיווק פסולה.
9. יודגש כי התקשרות של יזם פרטי עם מועדוני צרכנות שונים לצורך מתן הנחה לחבריהם היא שאלה נפרדת, שאיננו נכנסים אליה לעת הזאת אף שהיא עשויה לעורר קושי של ממש. בענייננו לא מדובר במכירה חופשית לכל המעוניין, לפי סדר ההגעה האקראי, כאשר מי שחבר במועדון זכאי לקבל הנחה מסוימת מהמחיר הנקוב, אלא במכירה מוקדמת בלעדית לחברי מועדון הצרכנות חבר, באופן שמונע בפועל ממי שלא שייך למועדון לרכוש את הדירות או חלק משמעותי מהן.
10. בעניין זה צידד בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב בעמדת האגודה לזכויות האזרח בעניין מכרז מתחם השוק הסיטונאי, שם התמודדה קבוצה שהודיעה כי תשווק את הדירות רק למי שעובד בהייטק ובשוק ההון, ובהמלצת בית המשפט עיריית תל-אביב וחברת השוק הסיטונאי, בעלות הקרקע, הסכימו לקבוע בתנאי המכרז כי על המתמודדים לשווק הדירות לכל המעוניין (עת"מ 2365/08 **האגודה לזכויות האזרח נ' עיריית תל-אביב-יפו** [\(קישור להסכמה, שקיבלה תוקף של פס"ד\)](#)).
11. לאור האמור, ולאור לוח הזמנים הקצר נבקש כדלקמן:
- מחברת גינדי: לבטל לאלתר את הליך ההגרלה והרישום המתואר לעיל, ולהציע את הדירות לכל המעוניין, בשיטה שלא תיתן כל קדימות ברכישת דירה לחברי מועדון חבר על פני מי שאינם חברים בו או כל התחייבות למכור מספר מינימאלי של דירות לחברי מועדון הצרכנות. כמו כן להסיר את הקמפיין הפרסומי הפונה לחברי מועדון חבר בלבד ולהוציא פרסום מתקן בדבר מדיניות החברה לשווק את הדירות לכל המעוניין.

מרשות מקרקעי ישראל: להנחות את חברת גינדי כי שיטת השיווק לא חוקית בהיותה מנוגדת לאופן בו יש לשווק קרקע ציבורית המיועדת לכלל הציבור.

12. לאור הדחיפות הברורה, נבקש את התייחסותכם לאמור במכתבנו עד יום 6.7.17 כדי שנוכל לשקול המשך צעדינו.

בכבוד רב,



גיל גן-מור, עו"ד

העתקים:

מר ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)
 מר אווקה קובי זנה, מתאם המאבק בגזענות ובהפליה במשרד המשפטים
 מר אברמי טורס, נציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות
 מר מוטי לוי, מנכ"ל מועדון חבר צרכנות