

26 בפברואר, 2012

לכבוד  
מר בניצי ליברמן  
מנהל רשות מקרקעי ישראל

דחוף!

באמצעות הפקס: 02-6208427

**הנדון: ביטול זכייתן של עמותות במכרז קרקע בעכו בשל שיווק מפלה**

1. הריני לבקשך לבטל את זכייתן במכרז של "העמותה לבניית שכונה דתית עכו" ו"העמותה לפיתוח עכו ובניינה" או לבטל את חוזה החכירה/מכירה, אם נעשה כזה, ואם לא נחתם חוזה כזה – לעכב את החתימה עד להחלטה בפנייתנו.
  2. מהתקשורת נודע לנו כי עמותה, הנקראת "העמותה לבניית שכונה דתית – עכו" (שמספרה 580428753), זכתה לאחרונה במכרז של רמ"י לבניית 153 מגרשים לבנייה צמודת קרקע בעכו. מבדיקה מפורטת של הפרסומים עולה, כי מדובר במכרז חי/2011/237 בשכונת האגרוף צפון בעכו.
  3. כשבדקנו באתר רמ"י את פרסום המכרזים, גילינו כי עמותה אחרת הנקראת "העמותה לפיתוח עכו ובניינה" (שמספרה 580551653), זכתה באותו מכרז בקרקע לבניית 43 יח"ד.
  4. בשני המקרים עולה, כי מדובר בשיווק מפלה ליהודים דתיים בלבד. לגבי "העמותה לבניית שכונה דתית – עכו", שם העמותה ופרסומיה מלמדים, כי היא משווקת את המגרשים ליהודים מהציבור הדתי בלבד.
  5. כך, למשל, בפרסום של העמותה באתר המשרד לפיתוח הנגב והגליל נכתב: "אנו שמחים לבשר כי פורסם מכרז המיועד להקמת שכונה דתית למשפחות בעכו", ובהמשך: "זוהי הזדמנות להצטרף לפרויקט מיוחד כזה, בעיר בצמיחה, בקרבה למוסדות החינוך התורניים בעכו". מהפרסום ברור, כי העמותה היזמית משווקת את הדירות ליהודים דתיים בלבד. מהפרסומים עולה כי העמותה פועלת בשיתוף עם חברת אילה א.ג.ס יעוץ נדל"ן בע"מ.
- <http://ayala-agam.com/?CategoryID=215>
6. לאחר הזכייה ציין גם עוזר ראש העיר עכו, שסייע בקידום הפרויקט, ש"השכונה תהיה שכונה דתית, שבה יתגוררו רבים מחברי הגרעין התורני אומץ".
- <http://www.mynet.co.il/articles/0,7340,L-4191551,00.html>
7. העמותה השנייה, העמותה לפיתוח עכו ובניינה, היא תאגיד שנולד ככל הנראה במיוחד לצורך המכרז. תאריך הרישום שלה אצל רשם העמותות הוא 14.12.11.

8. מפרסומים ברשת האינטרנט עולה, שהעמותה פועלת בשיתוף עם חברת "באמונה דיור לציבור הדתי לאומי", אשר עוסקת בשיווק של דירות ליהודים דתיים חובשי כיפה בלבד, וניתן להניח שהיא עומדת מאחורי היוזמה.

<http://www.bemuna.co.il/project.asp?id=94>

9. חברת באמונה עמדה מאחורי התכנית להקמת שכונה דתית לאומית במתחם שוק האתרוג ביפו, עיר מעורבת אחרת הדומה במאפייניה לעכו. בעלי החברה, מר ישראל זעירא, אמר אז לתקשורת כי לא ימכור דירות לערבים:

ש: אתה זכית בקרקע ציבורית, למה שלא תמכור למי שמוכן לשלם?

ת: "כי אף יהודי לא ילך לגור עם 19 ערבים, לא משנה אם הוא חילוני או דתי, שמאלי או ימני. הציבור בישראל נותן לגיטימציה לערבים לקנות דירה בכל מקום בארץ, רק מה, לערבים אין כסף לקנות במקומות העשירים. הפיינשמקרים הצפונים מרמת אביב ג' מטיפים לי מוסר, כי הם יודעים שאליהם לא יבואו ערבים. הם מרשים לעצמם לומר, 'מדינת כל אזרחיה, למה לא, שוויון זכויות, תשלח את הילד שלך ללמוד עם ערבים'. נראה את כל יפי הנפש המיופייפים והמלוקקים עושים את זה בעצמם. רוב עם ישראל, צריך להגיד את האמת, לא רוצה לגור ליד ערבים. הוא רוצה אותם רחוק."

חן שליטא "עגימי מאז ולתמיד" גלובס, 4.3.10

<http://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1000543961>

10. יתר על כן, באותו ראיון מר זעירא הוסיף, כי לא יקבל ערבי גם אם זה יהיה מוכן לכבד את אורחות החיים של הדיירים הדתיים במתחם:

ש: אתה מחזק את ההפרדה הזאת, כשאתה מונע ממני כחילונית לקנות דירה אצלך ביפו?

ת: דווקא קיבלנו שני חילונים. אמרנו להם, אתם יודעים שפה זה בניין שומר שבת ושלא תוכלו לעשות מנגל בחוץ בשבת? אמרו 'אין בעיה'. ושתהיה מעלית שבת? אמרו 'בסדר'. אחד קצין בחיל האוויר שגר בתל אביב, והשני בחור מיפו, רווק. שניהם אמרו, 'אנחנו מסורתיים, רוצים לגור ליד דתיים'. החתמנו אותם, כמו את כולם, על חוזה שמבטיח שיוכלו להשכיר את הדירה רק לשומרי שבת. מה שהם עושים בתוך הבית לא מעניין אותי, אבל שישמרו שבת בפרהסייה. שאת האוטו יחנו בשבת בחוץ ולא בחניה התת-קרקעית.

ש: ואם ערבי יתחייב לאותם תנאים?

אי-אפשר. על זה בדיוק הלכנו למשפט."

11. לאור האמור עולה בבירור, כי העמותות לבניה שזכו במכרז משווקות את המגרשים רק ליהודים דתיים, ולגבי "באמונה" – ייתכן וגם למסורתיים, אך בשום אופן לא לערבים.

### האיסור להפלות בשיווק הדירות

12. העמותות הזוכות פוגעות בזכות לשוויון, שכן הן זכו במכרז של קרקע ציבורית לבניית דירות לטובת כלל הציבור ומשתמשות בו בפועל, ובניגוד לתנאי המכרז, לשימושה של קבוצת אוכלוסייה אחת, תוך פגיעה ברוכשים פוטנציאליים אך ורק בשל טעמי דת ולאום. כידוע, רמ"י אמונה על ניהול המקרקעין הציבוריים לטובת כלל הציבור ואין היא יכולה להפלות מטעמי

לאום ודת. את שאין היא יכולה לעשות במישרין, אין היא יכולה לעשות בעקיפין, על ידי העברת המקרקעין לגוף שלישי ואין היא רשאית לעצום עין נוכח מדינית שיווק מפלה של אותם גופים.

13. חובת רמ"י לשמור על שוויון בנגישות למקרקעין חלה גם שעה שהמקרקעין מוקצים במכרז, והדבר אף עולה מסעיף 2(ב) לחוק חובת מכרזים, התשנ"ב-1992. זוהי עמדת היועץ המשפטי לממשלה כפי שנמסרה לבית המשפט העליון בפרשת **סבא**, שם ציינה הנשיאה ביניש:

"סבורה אני כי יש יסוד לטענה כי המינהל נדרש לפקח על אופן שיווק המקרקעין בשוויון ללא הפליה גם על ידי חברות פרטיות הזוכות במכרזים המוצאים על ידו, כאשר המקרקעין הם מקרקעי המינהל על כל המתחייב מכך... על פי הודעת המינהל בתשובתו לערעור, בעתיד ובמקרים הבאים תוכנס למכרזים כדוגמת המכרז נשוא הערעור שלפנינו תניה האוסרת על יזמים המשתתפים במכרזים הנערכים על ידו לנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות הדיור. מבלי לקבוע מסמרות בעניין, נראה כי מדובר בקביעה חשובה וראויה נוכח מעמדו הציבורי של המינהל והיותם של מקרקעין לדיור משאב ציבורי מוגבל, שיש לנהוג בשוויון בחלוקתו".

עמ"מ 1789/10 סבא נ' מינהל מקרקעי ישראל (מיום 7.11.2010)

14. ואכן בעקבות פרשת **סבא**, ועל פי התחייבותה לבית המשפט העליון, החלה רמ"י לכלול במכרזי בנייה, לרבות המכרז נשוא פניה זו, את הסעיף הבא:

למען הסר ספק, הוזכר מתחייב להימנע מלנקוט אפליה יסולח דעת שיווק יחידות דיור, וזו לא צפויה בגאון, כי הוא ירוש שאם ימו' זרועות וז, המינהל המשרד יוכלו להגדיל זרימת הדיור ולבטל את החוקים שייחתם עמו בעקבות הדיור, ולא יחיו לו כל טענות לאור דרישות ולא ונביעות כלפי המינהל ואו המשרד במקרה כזה.

15. איסור זה חל גם על עמותה. עמותה לבנייה המתחרה במכרז על מקרקעי ישראל חייבת לעמוד בתנאי איסור האפליה. מטרתה של העמותה היא הוזלת הבנייה עבור חברי העמותה, ואין העמותה יכולה לעקוף את איסור האפליה על ידי מנגנון מפלה בקבלת חברים לעמותה.

#### פעילות בלתי חוקית

16. העמותות הפרו את סעיף 3(א) לחוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, התשס"א-2000, הקובע:

"מי שעיסוקו בהספקת מוצר... לא יפלה בהספקת המוצר... מחמת גזע, דת או קבוצה דתית, לאום... "

17. העמותות גם הפרו את סעיף 4 לחוק:

"מי שעיסוקו בהספקת מוצר או שירות ציבורי או בהפעלת מקום ציבורי, לא יפרסם מודעה שיש בה משום הפליה אסורה לפי סעיף 3".

18. הפרה של סעיפים אלו מהווה עוולה אזרחית ועבירה פלילית. לפיכך אישור זכיינת יהווה השלמה עם פעילות האסורה בחוק שעה שהזוכים מחויבים לעמוד בתנאי הדין ולפעול כדין.

### שיווק דירות ליהודים דתיים בלבד - אפליה פסולה

19. שיווק יחידות הדיור נעשה על בסיס לאום ודת, באופן פסול, שכן העמותה שיווקה או משווקת באופן מוצהר את הדירות ליהודים דתיים בלבד. המשמעות היא, למשל, שערבים הגרים בעכו לא יוכלו לרכוש יחידות דיור, ויש להניח כי גם בעתיד לא יוכלו לרכוש שם דירות, משום שאינם יכולים להיות חברי העמותה. גם יהודים חילונים וחרדים נפגעים מאפליה זו.
20. אבחנה על בסיס לאום ודת במגורים בעיר עכו אינה אבחנה מותרת אלא אפליה פסולה, וממילא אבחנה זו אינה נובעת ממדיניות כוללת של הרשות המוסמכת לנהל את קרקעות המדינה, אלא היא החלטה עצמאית של גוף פרטי ללא סמכות לקבל החלטות מסוג זה.
21. גם אם הייתה החלטה כזו מתקבלת על ידי רמ"י היא הייתה פסולה. אין כל הצדקה עניינית ליטול מהציבור קרקע ציבורית, השייכת לכלל הציבור, ולייעדה דווקא ליהודים מן הציבור הדתי. לא חל על מקרה זה אחד החריגים המצדיקים מדיניות של "נפרד אך שווה". אין מדובר בקבוצת מיעוט תרבותית, אשר ההפרדה מקבוצת הרוב נדרשת לה לצורך שמירה על אורח חיים ייחודי, או בצורת התיישבות מיוחדת, כמו קיבוץ שיתופי. אורח החיים של הציבור הדתי אינו מצדיק הפרדה והקמת שכונות הומוגניות בכלל ובוודאי בעיר מעורבת כמו עכו, ורבים מן הציבור הדתי לאומי גרים בשכונות מעורבות בערים, בהם גם ציבור חילוני או מסורתי.
22. להפרדה במגורים מחיר יקר מנשוא ורק במקרים חריגים ניתן להשלים עמה. עמד על כך בית המשפט העליון:

"זכותן השמורה להן של קבוצות שונות בחברה לבטא את עצמן בתחום התרבות, הדת והמסורת, ואורחות החיים למיניהם, ולחזק את ייחודן וסגנון, אין פירושה זכות מוקנית להתבדלות, לסגירות, ולדחיית השונה והרחקתו. ההגנה החוקתית על החופש האישי של הפרט מוקנית לו אגב השתייכותו למסגרת חברתית רחבה. יחסיותו של החופש האישי נועדה לאפשר קיום וחיים בצוותא תוך ויתורים, כבוד הדדי, העדר כפייה, ותוך שמירה על הייחוד התרבותי. . . רעתה הגדולה של ההפרדה וההתבדלות במגורים, ויצירת קהילות סגורות המבודדות עצמן בחומות חברתיות, מעודדות הפליה וניכור חברתי. הן עלולות להחליש את המרקם החברתי. הפרדה וניתוק בין קבוצות תרבותיות מעודדים עוינות ויריבות" (בג"ץ 10907/04 סולודוך נ' עיריית רחובות (מיום 1.8.10) בפסקאות 131-133).

23. ראוי להזכיר כי בפרשת סבא אמנם בית המשפט לא הכריע בסוגיה, אך לדברי הנשיאה ביניש:

"יש ממש בטענה שהציבור הדתי לאומי אינו בגדר קבוצת מיעוט הדורשת הגנה על מאפייניה הדתיים והתרבותיים הייחודיים, בפרט כאשר מדובר בקרקע המיועדת לדיור בתחום ישוב עירוני".

לאור האמור לעיל, נבקשך להורות כמבוקש בראש מכתב זה.

אבקש את התייחסותך בדחיפות. בהתאם נשקול את המשך צעדינו המשפטיים.

בכבוד רב,

גיל גן-מור, עו"ד

העתקים:

גבי שרית דנה, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי), בפקס: 02-6466447  
מר יעקב קוינט, היועץ המשפטי לרמ"י, בפקס: 02-6208329  
העמותה לפיתוח עכו ובנייניה, אברהם רוטשטין, רח' דן 77, כוכב יאיר 44864 (לפי מרשם  
העמותות)  
העמותה לבניית שכונה דתית עכו, רח' אברהם בן שושן 52, עכו 24720 (לפי מרשם העמותות)  
חברת באמונה – דיור לציבור הדתי לאומי, בפקס: 02-6482044  
חברת אילה א.ג.ם יעוץ נדל"ן בע"מ, בפקס: 03-6955771