



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

23 אפריל 2012

עת"מ 12-03-25573 האגודה לזכויות האזרח בישראל ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל - ואח'

בפני כב' השופט רון שפירא

- | | |
|---|----------------|
| <p>1. האגודה לזכויות האזרח בישראל
2. אליאטר - עמותה לקידום תרבותי וחברתי - עכו
3. הקליניקה המשפטית לזכויות אדם בחברה, אוניברסיטת חיפה</p> | <p>העותרות</p> |
|---|----------------|

נגד

- | | |
|--|----------------|
| <p>1. מנהל מקרקעי ישראל
2. משרד הבינוי והשיכון
3. העמותה לבניית שכונה דתית - עכו
4. העמותה לפיתוח עכו ובנייניה</p> | <p>המשיבים</p> |
|--|----------------|

פסק דין

הרקע לעתירה וטענות הצדדים בתמצית:

1
2
3
4 בפני עתירה במסגרתה מבקשות העותרות להורות למשיבים 1-2 לבטל את זכייתן של המשיבות 3-4
5 במכרז חי/2011/237 לבניית ושיווק 196 יחידות דיור בעכו (להלן: "המכרז") או את חוזה החכירה
6 שנחתם עמן, בשל האופן המפלה בו, לטענת העותרות, הן שיווקו או משווקות את הדירות.

7
8 העותרות, אשר אין להן עניין כלכלי במכרז אלא הן מייצגות את האינטרס הציבורי לשמירה על
9 הזכות לשוויון בנגישות למשאבי דיור והגנה על שלטון החוק, טוענות כי המכרז לחכירת קרקע
10 מדינה לצורך הקמת שכונת מגורים חדשה נועד לשרת את כלל הציבור והוא כולל סעיף מפורש
11 האוסר על הזוכה להפלות בשיווק הדירות. נטען כי העמותות שזכו במכרז (משיבות 3-4, שהיו גם
12 המציעות היחידות במכרז) נקטו במדיניות שיווק מפלה, המיועדת ליהודים דתיים מהציבור הדתי
13 לאומי בלבד וזאת בניגוד לדין ולתנאי המכרז. כן נטען כי אין לעמותות פרטיות סמכות להחליט על
14 ייעוד קרקע ציבורית לשימושה של קבוצת אוכלוסייה אחת בלבד וכי גם אם הייתה החלטה כזאת
15 מתקבלת על ידי הרשות היא הייתה פסולה. נטען כי האינטרס הציבורי מחייב המנעות מהקמת
16 שכונות הומוגניות.

17
18 העותרות טוענות כי רק לאחר הפרסום ב"כלכליסט" ביום 21.2.12 נודע להן על המכרז ועל זכיית
19 המשיבות 3-4 במכרז ואישור זכייתן על ידי רשות מקרקעי ישראל. האגודה לזכויות האזרח פנתה
20 ביום 26.2.12 למנהל רשות מקרקעי ישראל בדרישה לבטל את זכייתן של המשיבות 3-4 במכרז או
21 לבטל את הסכם החכירה שכן נטען כי המשיבות הפרו את תנאי המכרז בשיווק הדירות על בסיס
22 לאום ודת. נטען כי המשיבים לא השיבו לפניית העותרות ולכן הוגשה העתירה.

23
24 לטענת העותרות החלטה על הקצאת מקרקעין ציבוריים לקבוצה מסויימת או לסקטור מסויים
25 הינה בתחום סמכותה של רשות מקרקעי ישראל ובאחריותה. נטען כי רשות מקרקעי ישראל אינה
26 מתפרקת מאחריותה לשמירה על השוויון באמצעות העברת המקרקעין לגורם שלישי שמשווק את
27 המקרקעין בצורה מפלה. כן נטען כי ההחלטה בדבר הקצאת מקרקעין ציבוריים לסקטור כזה או



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

23 אפריל 2012

עת"מ 12-03-25573 האגודה לזכויות האזרח בישראל ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל - ואח'

1 אחר כרוכה גם בשיקולים של צדק חלוקתי אשר מחובתו של המנהל לשקול כגורם מאזן מול
2 קבוצות לחץ ואינטרס. נטען כי רשות מקרקעי ישראל רואה עצמה אחראית לשמור על הקצאה
3 שוויונית של הקרקע גם כאשר היא מקצה את המקרקעין דרך גופים פרטיים במכרז פומבי ולכן
4 הוסף הסעיף במכרז האוסר על הזוכה לנקוט באפליה פסולה בשיווק הדירות והמקנה לה זכות
5 לבטל את זכייתו בדיעבד אם יסתבר שבעת שיווק הדירות נקט באפליה פסולה. נטען כי סעיף איסור
6 ההפליה במכרז משקף נאמנה את הדין ואת חובת רשות מקרקעי ישראל לפקח כי לא מתבצעת
7 אפליה פסולה בשיווק הדירות שנבנות על ידי העמותות שזכו במכרז.

8
9 העותרות טוענות כי מדיניות השיווק של המשיבות 3-4 מקימה שלוש עילות לביטול זכייתן במכרז:
10 הפרה של סעיף איסור האפליה במכרז; הפרה של תקנון העמותה המצורף למכרז – המכרז נפתח גם
11 לעמותות בנייה, אשר מטרתן היא להוות תחליף זול יותר לבנייה על ידי יזם שהוא תאגיד בנייה
12 למטרת רווח. עמותות הבנייה אמורות להתאגד ולפעול על פי כללי רשות מקרקעי ישראל ובהתאם
13 לתקנון המוכתב להן על ידי רשות מקרקעי ישראל ולהתפרק בגמר הקמת הפרויקט. השימוש
14 בעמותות בנייה נועד לאפשר הוזלה של מחירי הדיור לציבור. בתקנון המופיע במכרז נקבע כי על
15 מועצת העמותה לתת הזדמנות שווה להתקבל כחבר בעמותה לכל מי שעומד בקריטריונים סבירים
16 שנקבעו על ידי העמותה לקבלת חברים ו/או מי ששילם דמי רישום. היה ועלה מספר הנרשמים על
17 מספר יחידות הדיור על העמותה לערוך הגרלה בין הנרשמים. נטען כי העמותות לא נתנו הזדמנות
18 שווה להתקבל כחבר בעמותה לכל מי שעומד בקריטריונים סבירים משום שהקריטריון הנבחר הוא
19 קריטריון מפלה על בסיס לאום ודת בניגוד לאיסור במכרז ולכן הוא קריטריון בלתי סביר; פעילות
20 שיווק בלתי חוקית (בניגוד לסעיף 3(א) וסעיף 4 לחוק איסור הפליה במוצרים, שירותים ובכניסה
21 למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, התשס"א – 2000).

22
23 המשיבים טוענים כי לא נפל כל פגם בזכיית המשיבות 3-4 במכרז וכי אין מקום לביטול המכרז או
24 זכיית המשיבות 3-4.

25
26 המשיבים 1 ו-2 טוענים כי טענת העותרות לפיה המנהל חטא בעצם החלטתו לאשר את זכייתן של
27 המשיבות 3-4 במכרז לא הייתה צריכה להתברר בעתירה המוגשת לאחר הכרזה על הזוכה במכרז,
28 אלא מן הדין היה לתקוף את ההליך מיד עם היוודע דבר הכוונה לפרסם מכרז בדבר הקצאת
29 מקרקעין המאפשר להגיש הצעות גם למציעים שהם עמותות. על כן נטען כי לכל המאוחר היה על
30 העותרות לעתור מיד לאחר פרסומו של המכרז וכי העתירה הוגשה בשיהוי שכן המכרז פורסם
31 בעיתונות ובאתר האינטרנט ביום 13.11.11 ומועד הגשת ההצעות היה ביום 8.1.12.

32
33 עוד נטען כי לעותרות אין זכות עמידה שכן לא הוכח כי עתירה זו נופלת בגדרו של אותו "יוצא דופן"
34 שנקבע בפסיקה שעשוי להקנות להן מעמד בעתירה בנוגע למכרז שלא נטלו בו חלק. כן נטען כי



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

23 אפריל 2012

עת"מ 12-03-25573 האגודה לזכויות האזרח בישראל ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל - ואח'

1 בענייננו אין מקום להדרש לעתירה ציבורית מהטעם שקיימים לכאורה נפגעים ישירים שנושא
2 העתירה נוגע להם אך אלו אינם עותרים.

3
4 נטען גם כי אין בידי העותרות כל טענה עקרונית או מושגית כנגד מנגנון ההקצאה המכרזי שננקט
5 במקרה זה או סבירותו, בוודאי שלא חוקיותו. נטען כי העותרות אינן חולקות על כך שתקנון
6 העמותות שזכו במכרז הינו התקנון המופיע בנספחי המכרז. כן נטען כי לא ניכר בהצעתן של
7 העמותות הזכות שנפל בהן פגם שבאי ציות להוראה לפיה על מועצת העמותה לתת הזדמנות שווה
8 להתקבל כחבר בעמותה לכל מי שעומד בקריטריונים סבירים שנקבעו על ידי העמותה לקבלת
9 חברים.

10
11 נטען כי אין מקום להורות למנהל לבטל את הזכייה בדיעבד מכוח תנאי המכרז שכן הרשות הייתה
12 רשאית לצאת מנקודת ההנחה כי המסמכים שהומצאו לה הינם מסמכי אמת ושהמציעים יעמדו
13 בתנאים עליהם הם חתומים ובתקנון שהעמותות אימצו אותו. כמו כן, נטען כי העותרות טוענות
14 שהעמותות הזכות שיווקו את הדירות אך ורק ליהודים דתיים לאומיים באופן מפלה ולמרות
15 שמדובר בטענה שבעובדה העותרות לא הוכיחו טענה עובדתית זו. נטען כי לא ניתן להצביע על קיומה
16 של אפליה פסולה בשיווק המקרקעין ולכן לא קמה עילה לביטול המכרז בדיעבד או פסילת העמותות
17 הזכות בדיעבד. נטען כי לכל היותר ראויה להשמע טענה במישור תקיפת החוזה שנחתם בעקבות
18 סיום ההליך המכרזי אולם דין טענה זו להשמע בהליך אחר.

19
20 המשיבים 1-2 טוענים כי נקודת המוצא היא כי הקצאת מקרקעין על בסיס מאפיינים חברתיים היא
21 חוקית ולעיתים אף מתחייבת או מתבקשת. עוד נטען כי במקרה זה התקיים מכרז פתוח בתנאי
22 שוק, המאפשר התמודדות בתנאי שוויון לכל עמותה החפצה בכך והעמותות הזכות היו היחידות
23 שהגישו הצעות. נטען כי בכך מוצתה חובתה של המדינה לנהוג כלפי המציעים בשוויון. עוד נטען כי
24 אין בעתירה כל טענה התוקפת את ההליך המכרזי או פרסומו ואין טענה התוקפת במישור מושגי את
25 מנגנון ההקצאה המכרזי שננקט במקרה זה כשלעצמו. נטען כי למעשה הסעד המבוקש הוא כי
26 ייאסר בדיעבד על קבוצת האנשים החברים בעמותות מלגשת כעמותה למכרז פומבי הפתוח לכל
27 בשל רצון חברי הקבוצה להתגורר בשכנות זה לזה אף שלא הובאו ראיות לכך שמדובר בעמותות
28 שקיבלו חברים לשורותיהן על פי קריטריונים לא סבירים.

29
30 נטען כי לא נפל כל פגם בהתנהלות המנהל בעריכת המכרז ובהכרזה על העמותות כעל זכות בו
31 וממילא אין פגם בחוזה שנחתם עם העמותות הזכות בסיום ההליך המכרזי ולא ניתן כיום בדרך של
32 תקיפת ההליך המכרזי לאחר שהסתיים להתערב בתוכנם של היחסים החוזיים אלא אם יינקט לשם
33 כך הליך אזרחי מתאים.

34



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

23 אפריל 2012

עת"מ 12-03-25573 האגודה לזכויות האזרח בישראל ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל - ואח'

1 המשיבה 3 טוענת כי העתירה מושתתת על הנחות שווא נעדרות כל אסמכתא או אחיזה במציאות.
2 נטען כי על חברי המשיבה נמנים חרדים כמו גם חילוניים וכי המשיבה מעולם לא דחתה בקשה של
3 בן מיעוטים לרבות ערבי להצטרף כחבר בה. נטען כי לא בכדי לא הצטרף לעתירה כעותר איש שנפגע
4 מאפלייה כמפורט בעתירה וכי הדבר מצביע על כך כי העתירה מבוססת על עובדות מוטעות והנחות
5 והשערות שאין להן בסיס. על כן נטען כי מדובר בעתירה תיאורטית וכי אין לעותרות מעמד להתערב
6 בהליכי המכרז.

7
8 נטען כי אין בפי העותרות כל טענה נגד אופן ניהול המכרז או באשר לנוסח תקנון המשיבה. נטען כי
9 העותרות טוענות נגד תוצאה בפועל של המכרז – זכייתה של קבוצה של אנשים פרטיים המעוניינים
10 להתגורר בשכונת זה לזה ואשר חלק גדול מחבריה שומרי שבת ומצוות. נטען כי מדובר בתוצאה של
11 מכרז חוקי, שוויוני ופתוח לכל, של הליך שהתנהל כדין, הן על ידי המשיב 1 והן על ידי המשיבה
12 שפעלה באופן שוויוני ופתוח לכל.

13
14 עוד נטען כי כוחות השוק הם שהכתיבו את הרכב המשיבה ולא שיקולי דת, גזע, מין או עדה. נטען כי
15 אין המדובר בקבוצה תרבותית המבקשת טיפול נפרד והמכרז היה פתוח ובתנאים שווים לכל. נטען
16 כי הגם שהמכרז היה פתוח וכל מי שחפץ יכול היה להגיש הצעה בפועל לא הוגשה כל הצעה נוספת
17 לרכישת המגרש בו זכתה המשיבה 3. על כן נטען כי תקיפת העותרות את תוצאות המכרז משוללת
18 כל יסוד ובהעדר אלטרנטיבה במציאות נותרת עתירתן אקדמית בלבד.

19
20 גם המשיבה 4 טוענת כי אין לעתירה כל יסוד שכן המשיבה 4 קיבלה את כל מי שפנה אליה ומעולם
21 לא דחתה מועמד שביקש להתקבל לשורותיה ולא קבעה כל קריטריון מפלה לקבלת חברים. נטען כי
22 אין בעתירה ולו טענה עובדתית ביחס למקרה קונקרטי אחד שבו מאן-דהוא טוען שהמשיבה 4
23 הפלתה אותו לרעה או דחתה את בקשתו להתקבל. כן נטען כי לעותרות אין שום זיקה למכרז,
24 העותרות לא השתתפו במכרז ואין להן כל מעמד בהליך המשפטי שנקטו.

25
26 למען הסדר יצוין כי ביום הגשת העתירה נקבע דיון בבקשה לצו בניים כנגד המשך פעולות למימוש
27 הזכיה במכרז. הדין נקבע לאחר דחיות לבקשת הצדדים ליום 4/4/12. בדיון ביום 4/4/12 הסכימו
28 הצדדים כי התגובות שהוגשו יחשבו כאילו הוגשו תשובות לעתירה. מכאן לדיון בטענות הצדדים.

דיון ומסקנות:

31 כאמור, העותרות טוענות כי יש לבטל את המכרז ואת ההכרזה על המשיבות 3-4 כזוכות במכרז
32 משום שלטענתן המשיבות משווקות את יחידות הדיור באופן מפלה. העתירה מבוססת על סמכותו
33 של בימ"ש זה לדון בעתירה העוסקת בענייני מכרזים ולביטול מכרז שנפל בו פגם המצדיק התערבות
34 של ביהמ"ש לעניינים מנהליים. על כן, השאלה הניצבת לפניי הינה האם נפל במכרז פגם המצדיק
35 התערבות וביטול המכרז ותוצאותיו כמבוקש בעתירה.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

23 אפריל 2012

עת"מ 25573-03-12 האגודה לזכויות האזרח בישראל ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל - ואח'

1
2 העותרות אינן תוקפות את תנאי המכרז ולמעשה אינן מצביעות על פגם המצדיק התערבות
3 בהתנהלות הגורמים האמונים על ניהולו של המכרז ובהכרזה על המשיבות 3-4 כזוכות במכרז.
4
5 יש לקבל את טענת המשיבים לפיה לא הוכח כי נפל כל פגם בהתנהלות המינהל בעריכת המכרז
6 ובהכרזה על המשיבות 3-4 כעל זוכות בו ולא ניתן כיום לפעול בדרך של תקיפת ההליך המכרזי
7 לאחר שהסתיים ולהתערב בתוכנם של היחסים החוזיים במסגרת הליך של עתירה מנהלית נגד
8 המכרז.
9
10 נראה כי בענייננו הליך הקצאת הקרקע התבצע בדרך של מכרז פומבי שוויוני פתוח לכל. לא הייתה
11 כל מניעה כי גם עמותות המייצגות קבוצות דיירים ממגזרי אוכלוסיה אחרים או קבוצות דיירים
12 בעלי מאפיינים אחרים ישתתפו במכרז. המשיבות 3-4 היו העמותות היחידות שהגישו הצעותיהן
13 למכרז. על כן, לא ניתן לקבל את העתירה לביטול המכרז וההכרזה על המשיבות 3-4 כזוכות שכן
14 העותרות לא הצביעו על כל פגם המצדיק התערבות בדרך ניהול המכרז, בהוראות המכרז או
15 בהחלטה על זכייתן של המשיבות 3-4.
16
17 כידוע, התוצאה של ביטול מכרז היא סנקציה קשה שיש לנהוג בה בזהירות רבה ולהפעילה באופן
18 מצומצם רק כאשר נפל פגם מהותי במכרז ואין מנוס מביטולו (ראו: עע"מ 8696/10 **שערי ריבית**
19 **בע"מ נ' מדינת ישראל – משרד האוצר**, לא פורסם (6.9.11)). בענייננו, כאמור, העותרות לא הצביעו
20 על פגם המצדיק ביטולו של המכרז.
21
22 כמו כן, העותרות אף לא הביאו כל ראיה לתמיכה בטענותיהן כי המשיבות 3-4 נהגו באופן הנוגד את
23 תקנון העמותה שצורף למכרז או את ההוראה במכרז האוסרת על אפליה בשיווק הדירות. העותרות
24 לא הצביעו על איזושהי אפליה שננקטה בפועל בתהליך קבלת החברים לעמותות המשיבות ולא
25 נסתרה טענת המשיבות 3-4 לפיה לא הייתה כל בקשה להצטרפות חברים ערבים, חילוניים או
26 חרדים אשר סורבה על ידן. גם אם המשיבות פנו בפרסומיהן לציבור הדתי לאומי אין בכך כדי
27 להביא לביטול זכייתן במכרז בנסיבות העניין, כאשר המכרז היה פתוח לכל והמשיבות 3-4 היו
28 היחידות שהציעו הצעות וכאשר לא הובאה כל ראיה לכך כי ננקטה אפליה בתהליך קבלת החברים
29 למשיבות 3-4.
30
31 על כן, יש לקבל את טענת המשיבות כי מדובר בעתירה המבוססת על עובדות מוטעות ועל הנחות או
32 השערות היפותטיות בקשר לשאלה מה היה עשוי לקרות אילו היה מבקש בן מיעוטים כלשהו
33 להצטרף כחבר בעמותה. לעותרות אף לא צורף כל עותר שטוען לאפליה פסולה שננקטה על ידי
34 המשיבות. על כן, יש לקבל את הטענה כי מדובר בעתירה אקדמית וכי העתירה נשענת על הנחות
35 והשערות שאין בהן כדי להביא לביטול המכרז.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

23 אפריל 2012

עת"מ 12-03-25573 האגודה לזכויות האזרח בישראל ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל - ואח'

1
2 ביהמ"ש לעניינים מנהליים לא ידון בשאלות היפותטיות המועלות לפניו למעט מקרים חריגים בהם
3 יש לפסוק הלכה בשאלה כללית שאינה קשורה למקרה מסויים (ראו: עע"מ 1789/10 סבא נ' מינהל
4 **מקרקעי ישראל** (פסק דין מיום 7.11.10)). בנסיבות העניין, אינני סבור כי במקרה זה יש מקום לדון
5 בעתירה על אף היותה תיאורטית.

6
7 פרשת סבא הנ"ל עסקה בהחלטת מינהל מקרקעי ישראל להקצות מגרש בשכונת עגמי ביפו, המיועד
8 לבניית עשרים דירות מגורים, לחברת "באמונה – דיור לציבור הדתי לאומי", שזכתה במכרז
9 שפרסם המינהל לשיווק זכויות החכירה במגרש. העתירה שם התבססה על הטענה כי אמונה,
10 שבכוונתה לשווק את הדירות רק ליהודים בני הציבור הדתי – לאומי, נוקטת מדיניות שיווק מפלה
11 ועל כן נהג המינהל שלא כדין כשהחליט להחכיר לה את המגרש. ביהמ"ש העליון (כב' הנשיאה ד'
12 בייניש – כתוארה דאז) קבע כי הערעור מעורר שאלות חשובות בשורה של נושאים ובהם מעמדם של
13 עותרים ציבוריים בדיני המכרזים, כפיפותם של תאגידי פרטיים לאיסור ההפליה מטעמי דת
14 ולאום והיקף הפיקוח הנדרש של המינהל על אופן שיווק הקרקעות המוחכרות על ידו וחוקיות
15 הקצאת מקרקעין לקבוצות בעלות מאפיינים תרבותיים או דתיים יחודיים. עם זאת, שאלות אלה
16 לא הוכרעו במסגרת פסק הדין שכן נקבע כי בנסיבות הקונקרטיות של המקרה מדובר במעשה עשוי
17 והערעור הפך לתיאורטי. בהערת שוליים ציינה כב' הנשיאה בייניש כי יש יסוד לטענה כי המינהל
18 נדרש לפקח על אופן שיווק המקרקעין בשוויון ללא הפליה גם על ידי חברות פרטיות הזוכות
19 במכרזים המוצאים על ידו, כאשר המקרקעין הם מקרקעי המינהל על כל המתחייב מכך.

20
21 גם אני סבור כי אכן על המינהל לפקח על אופן שיווק המקרקעין בשוויון ללא הפליה גם כאשר
22 מדובר בשיווק שמבוצע על ידי חברות פרטיות הזוכות במכרזים. ואכן המינהל הכניס למכרז
23 בענייננו, כפי שהצהיר בפרשת סבא הנ"ל שיעשה במכרזים עתידיים, תניה האוסרת על יזמים
24 המשתתפים במכרזים הנערכים על ידו לנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות הדיור. עם זאת, כפי
25 שנכתב בהערת שוליים נוספת בפרשת סבא, השאלה האם הקצאת מקרקעין לקבוצה בעלת
26 מאפיינים תרבותיים או דתיים ייחודיים היא בגדר אפליה פסולה היא שאלה מורכבת, המחייבת
27 איזון בין הזכות החוקתית לשוויון לבין זכויות אחרות כגון הזכות לחיים בקהילה תרבותית.

28
29 בשאלה דומה הוגשה עתירה בבג"צ 2311/11 **אורי סבא נ' הכנסת**, במסגרתו ניתן ביום 20.6.11 צו
30 על-תנאי המורה למשיבים ליתן טעם מדוע לא יבוטל החוק לתיקון פקודת האגודות השיתופיות
31 (מס' 8), התשע"א-2011, בשל היותו בלתי חוקתי. בעתירה שהוגשה במסגרת בג"צ 2311/11 הנ"ל
32 נטען כי במסגרת התיקון הנ"ל עוגנה בחוק סמכותם של מעל 300 ישובים קהילתיים וישובים
33 כפריים בהם הוקמו שכונות הרחבה קהילתיות, שנבנו בקרקעות הציבור, לערוך הליכי מיון
34 לתושבים המבקשים להתגורר באותם ישובים. תושבי ישובים אלו הוסמכו לברור את שכניהם על פי
35 פרמטרים רחבים ועמומים, ובין היתר לדחות מועמדים רק משום שאינם חלק מ"המרקם החברתי-



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

23 אפריל 2012

עת"מ 12-03-25573 האגודה לזכויות האזרח בישראל ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל - ואח'

1 תרבותי" של הישוב, גם כשמדובר בישוב ללא כל אפיון תרבותי ייחודי. הדיון בעתירה זו טרם
2 הסתיים. ביום 1/3/12 הורה כב' הנשיא גרוניס כי העתירה תידון בפני הרכב של תשעה שופטים.
3
4 כאמור לעיל, במקרה שלפני לא הובאו ראיות כי מאן דהו ביקש להתקבל לעמותות ונפסל על רקע של
5 זהותו הלאומית או הדתית. טענת העותרת היא כי למעשה, מעצם טיבן של העמותות שזכו במכרז,
6 לא יפנו אליהם דיירים פוטנציאלים שאינם נמנים על הציבור הדתי לאומי. לביסוס טענה זו לא
7 הובאו ראיות ולא ברור שטענתם היא אכן מבוססת עובדתית. בהחלט יתכן שמגזרי אוכלוסיה
8 אחרים לא יבקשו להצטרף לעמותות המשיבות ולמיזם המגורים הנבנה גם מטעמים אחרים
9 שעניינם ברצון לשמור ולשמר גם עבור האחרים מסגרות קהילתיות ותרבותיות שונות. ראו לענין
10 הפער שבין המאבק לקביעת נורמות ליברליות לבין רצונם של מגזרי אוכלוסיה שונים להיות חלק או
11 לקחת חלק באותן זכויות ואפשרויות הנגזרות מהחלת עקרונות ליברליים של זכויות יסוד במאמרו
12 של ניסים מזרחי, **מעבר לגן ולג'ונגל: על גבולותיו החברתיים של שיח זכויות-האדם בישראל,**
13 **"מעשי משפט" (כרך ד' 2011) עמ' 51 – 74.** ראו גם דברים שנאמרו בהקשר אחר, ואולם כהצבעה על
14 תופעה חברתית הם נכונים גם לנושא שבבסיס עתירה זו, במאמרה של רות גביוון, **לקחי**
15 **הפדראליסט וההליך החוקתי בישראל,** פורסם ב"תכלת", גליון 11 (סתיו תשס"ב. 2001) עמ' 21,
16 48. שם דנה המחברת בלקחים הנלמדים מהליך גיבושה של חוקה ומתייחסת לאותם ערכים
17 אוניברסליים של חתירה לחירות, לשוויון ולכבוד. ולדבריה **"... ואכן אלה הם ערכים אוניברסליים,**
18 **המשותפים לכל התרבויות הגדולות. ההצהרה המשותפת עליהם יכולה לתת תוכן ערכי וחינוכי**
19 **חשוב למסגרת הפוליטית. אלא שהערכים האלה הם אוניברסליים רק מפני שהם עמומים מאוד.**
20 **הם אינם מכתובים, כשלעצמם, תשובות מעשיות לשאלות העומדות על סדר היום של המדינה.**
21 **שאלה קשה יותר מתעוררת כאשר מרחיבים את הערכים המשותפים אל מעבר לכך, וכוללים בהם**
22 **גם ערכים ותפישות שונות של "החיים הטובים" השנויים במחלוקת בין קבוצות שונות בחברה.**
23 **ערכים כאלה הם מפלגים, ולא משותפים"** [הדגשה שלי. ר.ש.].
24
25 נראה כי דברים אלו נכונים, בהתאמה המתחייבת, גם לסוגיה שלפני כעת. לא ברור כלל ועיקר כי
26 הפגם הנטען בהליך המכרז או באופן פעולתן של העמותות והדימוי הציבורי שלהן הוא המחסום
27 מפני פנייה של אוכלוסיות כאלו או אחרות להשתתף במיזם הדיור נשוא המכרז. העובדה שאחרים
28 שאינם נמנים על אוכלוסיה זו או אחרת לא פנו להירשם כדיירים במיזם נשוא העתירה אינה
29 מצביעה על אפליה מעצם זכית העמותות במכרז או אופן פעולתן. יתכן שיש לו הסברים עמוקים
30 יותר בכל הנוגע לתפיסת עולמם ולרצונותיהם של מגזרים שונים לבחור לעצמם מרחבים אחרים
31 לחיים טובים לגישתם, הגם שלכאורה אין הדבר מתיישב עם אותם ערכים אוניברסליים שבבסיסם
32 שוויון ההזדמנויות לכלל מרכיבי החברה, לרבות שוויון בהזדמנויות להצטרף למיזם.
33
34 סבור אני כי המחשבה ששינוי כזה או אחר בתקנוני העמותות שזכו במכרז או קביעת הגבלות
35 בירוקראטיות כאלו או אחרות על אופן פעולתן הם המכשירים להסדרת כל התופעות החברתיות,



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

23 אפריל 2012

עת"מ 12-03-25573 האגודה לזכויות האזרח בישראל ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל - ואח'

1 לרבות רצון של קהילות כאלו ואחרות לבדל עצמן, היא בגדר של טעות קונספטואלית. במקרה
2 שלפני לא ניתן להצביע בתנאי המכרז או בתקנוני העמותות על פגם שענינו באי חוקיות. המבחן
3 המשפטי במקרה שלפני הוא שוויון ההזדמנויות שהיה בעת שפורסם ונערך המכרז נשוא העתירה
4 ושוויון ההזדמנויות בפנייה ובקבלה לעמותות להשתתף כדייר במיזם. כל עוד זה נשמר, ואין לפני
5 ראייה לכל אפליה כזו או אחרת, עצם העובדה שיתכן שמגזרים מסוימים לא יבקשו להתגורר באותו
6 מיזם, אין בה כדי להצביע על פגם בחוקיות הליך המכרז, בחוקיות התנאים שנקבעו ע"י מנהל
7 מקרקעי ישראל לעמותות הזוכות במכרז או פגם באופן בו פועלות העמותות שזכו במכרז.

8
9 השאלה האם הקצאת מקרקעין לקבוצה בעלת מאפיינים תרבותיים או דתיים ייחודיים היא בגדר
10 אפליה פסולה היא שאלה מורכבת שיש לבחון בהתאם לתנאי המכרז הספציפי וכן בהתייחס לשוויון
11 הזדמנויות במסגרת כלל המכרזים שמפרסם מנהל מקרקעי ישראל ובחינה האם במסגרת זו נעשית
12 הקצאה שוויונית למרכיבים שונים באוכלוסיה. שאלה זו ראויה להתברר במקרה המתאים ועל
13 בסיס תשתית ראיות המבססת טענות כאלו או אחרות. אך אין מקום להכריע בה בעניינינו לאור
14 נסיבות המקרה הקונקרטיים כמפורט לעיל, מאחר שלא הובאה כל ראיה לתמיכה בטענה כי
15 המשיבות 3-4 אכן נקטו באמצעים מפלים לבחירת החברים המצטרפים אליהן לשם רכישת
16 המקרקעין והקמת יחידות הדיור או לטענה כי מעצם הגדרתן של העמותות נמנעת ממרכיבים אלו
17 או אחרים באוכלוסיה ההזדמנות להצטרף למיזם המגורים. בנסיבות העניין אני קובע כי מדובר
18 בעתירה תיאורטית שאינה נתמכת בתשתית עובדתית ראויה.

19
20 בנסיבות העניין יש לקבל גם את טענת המשיבים בעניין השיהוי שבו הוגשה העתירה שיש בו משום
21 פגיעה באינטרסים ראויים של רוכשי הדירות החברים במשיבות 3-4. תאריך פרסומו של המכרז היה
22 13.11.11 ומועד הגשת ההצעות נקבע ליום 8.1.12. ביום 8.2.12 נקבעו הזוכים במכרז ורק ביום
23 18.3.12 הוגשה העתירה, לאחר שהסתיים ההליך המכרזי שכאמור לא הובאה כל ראיה לפגם
24 בתקינותו. החוזה עם העמותות המשיבות כבר נחתם והעמותות כבר החלו בהכנות לקיומו ושילמו
25 למינהל בגין המגרשים. החברים בעמותות כבר החלו בגיוס הכספים הדרושים לשם התשלום בגין
26 המגרשים, שכ"ט עו"ד והמסים שיש לשלם בגין העסקאות. יש להניח כי גיוס הכספים הדרושים
27 מצד החברים בעמותות – רוכשי הדירות דרש נקיטה באמצעים של מכירת דירות קודמות, לקיחת
28 הלוואות והתחייבות למשכנתא וכדומה.

29
30 בנסיבות העניין, במצב דברים זה, סבורני כי יש בהגשת העתירה במועד שבו הוגשה משום פגיעה
31 באינטרסים ראויים של רוכשי הדירות - חברי העמותות ומשום מעשה עשוי שלא ניתן לעתור נגדו
32 כעת במסגרת עתירה מנהלית כפי שהוגשה, במיוחד לאור זאת שלא הוכח כל פגם המצדיק התערבות
33 במכרז ובתוצאותיו.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

23 אפריל 2012

עת"מ 25573-03-12 האגודה לזכויות האזרח בישראל ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל - ואח'

סיכום:

1
2 אשר על כן, לאור המפורט לעיל, אני קובע כי מדובר בעתירה תיאורטית שהוגשה בשיהוי רב.
3 בנסיבות העניין לא ניתן לקבוע כי נפל בהליך או בתוצאותיו פגם המצדיק התערבות על דרך ביטול
4 המכרז או ביטול זכייתן של המשיבות 3-4 במכרז.

5
6 עם זאת יודגש כי אין בדחיית העתירה כדי לפטור את המשיבים 1-2 מחובתם לפקח על פעולת
7 העמותות באופן שיבטיח מניעת אפליה או פגיעה בזכויות של כל מי שיבקש להצטרף לעמותות
8 במסגרת מיזם הדיור, הכל כפי שנקבע בתנאי המכרז.

9
10 בכפוף לאמור לעיל, העתירה נדחית. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

המזכירות תעביר עותק מפסק הדין בפקס' לב"כ הצדדים.

11
12
13
14 ניתן היום, א' אייר תשע"ב, 23 אפריל 2012, בהעדר הצדדים.

15

16 ר' שפירא, שופט