

10 במרץ 2015

לכבוד
עו"ד מלי טל-וגנר
לשכת יועמ"ש רשות מקרקעי ישראל
ירושלים

דחוף! באמצעות פקס

שלום רב,

הנדון: שיווק מפלה על ידי חברה המתמודדת במכרז כרמי גת
סימוכין: מכתבי מיום 17.2.15; מכתבו של עו"ד אורי ישראל פז אליך מיום 9.3.15

הריני להתייחס לאמור במכתבו של ב"כ חברת "באמונה" (להלן – **החברה**) בעניין פניית האגודה לזכויות האזרח, בה דרשנו להורות לחברה לחדול לאלתר מקמפיין השיווק המפלה שלה אם ברצונה להתמודד על מכרז הבנייה בפרויקט כרמי גת בקרית גת.

1. החברה מודה בכך שהיא משווקת את הדירות רק לציבור הדתי לאומי, ועומדת על זכותה לעשות כן, ומכאן שאין מחלוקת עובדתית, והמחלוקת הינה במישור המשפטי.

2. לטענת החברה, אף שהמכרז יועד לכלל הציבור ולא לקבוצה מסוימת, ואף שהמכרז אוסר בצורה מפורשת על הפליה, זכאית החברה לשווק את הדירות על בסיס דת, לאום ומידת דתיות. יש לדחות את טענות החברה.

3. ראשית, נטען, כי בג"ץ הכיר באפשרות להקצות קרקע להתיישבות נפרדת של קבוצות מיעוט המבקשות לשמור על תרבותן ואורח חייהן והחפצות למנוע התבוללות כפויה (הכוונה לבג"ץ 528/88 **אביטן נ' מינהל מקרקעי ישראל**, פ"ד מג(4) 297 (1989) ולבג"ץ 4906/98 **עמותת "עם חופשי" נ' משרד הבינוי והשיכון**, פ"ד נד(2) 503 (2000)). אולם במקרים עליהם מצביע ב"כ החברה דובר על החלטות מנומקות שהתקבלו על ידי רשויות המדינה ואושרו על ידי היועץ המשפטי, והן נוגעות לשתי קבוצות מובחנות – בדווים בנגב וחרדים. כאן ההחלטה הייתה להקצות הקרקע לכלל הציבור, ואף לאסור כל הפליה בשיווק הדירות, ואילו החברה היא שהחליטה, ללא שהתקבלה החלטה של מועצת מקרקעי ישראל, ועל דעת עצמה, לשווק את הדירות לפי קריטריון של לאום ודת ומידת דתיות.

4. די בטעם זה כדי לסיים את המחלוקת, שהרי פתוחה בפני החברה האפשרות לנסות ולשכנע את הגורמים המוסמכים כי בעתיד ראוי להקצות קרקע עירונית למתחם מגורים לדתיים בלבד, אולם במתחם האמור עליה לפעול על פי תנאי החוק והמכרז. גם אם יזם חרדי היה משווק במקום רק לחרדים, אף שלא התקבלה החלטה להקמת מתחם חרדי במקום, אלא הוחלט שיהיה בו שיווק לכלל האוכלוסייה, היה הדבר פסול.

5. מעבר לנדרש אוסיף, כי ההצדקה להקצאת קרקעות להקמת מתחם מגורים נפרד לחרדים נבעה מתוך ההגנה על הזכות לתרבות ומניעת התבוללות כפויה שתיכפה על קבוצת מיעוט תרבותית מובחנת, שמבקשת לא להיטמע ברוב. עבור קבוצה זו, הטענה הייתה ששימור

התרבות הבדלנית אינה מתאפשרת רק במרחב הפרטי ומחייבת גם שמירה על מרחב ציבורי מבודל. אולם מדובר בכלל א-סימטרי, שמתיר לקבוצת מיעוט מה שאינו מותר לקבוצות הרוב ולא ניתן לגזור גזירה שווה מהפסיקה בעניין החרדים לגבי הציבור הדתי לאומי.

6. הציבור הדתי לאומי, כמו הציבור החילוני אינו קבוצת מיעוט אלא חלק מהרוב הדומיננטי במדינה, והוא מונה על פי ההערכות כרבע מהאוכלוסייה היהודית (לא כולל מסורתיים לא דתיים וחרדים, שביחד עם הציבור הדתי מהווים למעלה ממחצית האוכלוסייה היהודית). חזקה על הרשויות כי ידאגו גם לציבור הדתי למתקנים ציבוריים הנדרשים לו, כמו מקוואות, גנים ובתי כנסת אך מגורים נפרדים אינם נדרשים לו להבטחת תרבותו ורבים מהמגדירים עצמם כדתיים לאומיים גרים ללא קושי או איום על תרבותם בישובים מעורבים.

לפסיקה בנושא ר' עע"מ 1789/10 סבא נ' מינהל מקרקעי ישראל (מיום 7.11.2010); עת"מ (י-ם) 1888/09 אדרי נ' שר הבינוי והשיכון (מיום 27.12.09).

7. בנוסף, מדובר בענייננו בשכונה אחת בלב עיר מעורבת והמגורים הנפרדים ממילא אינם יכולים להבטיח בידול והפרדות של ממש מקבוצות אחרות. מכאן שהדרישה כאן אינה דרישה לצורך הגנה על תרבות בדלנית, כמו שבמקרה של החרדים, אלא מטעמים של רצון לגור עם אנשים דומים בקהילה מתבדלת, ולהדיר קבוצות אחרות (לרבות קבוצות דתיות אחרות כמו חרדים, חילונים וערבים).

8. הרצון של אדם לגור עם הדומים לו יכול להיות מוגשם באמצעות בחירתו לגור באזורים כאלו או אחרים, אבל אין לתת לגיטימציה של המדינה ליצירה מכוונת של מתחמי מגורים נפרדים, בוודאי לא בישוב עירוני, אלא באותם מקרים חריגים שציינת. כפי ש"סרוגים" מעוניינים לגור לבד, כך גם יש חילונים שלא מעוניינים בדתיים כשכניהם, אשכנזים שאינם מעוניינים בשכנים מזרחים, יש כאלו שאינם מעוניינים בשילוב דירות לאנשים עם מוגבלות המבקשים לגור בקהילה, או להתגורר לצד עולים יוצאי אתיופיה. קבוצות שונות בקרב הציבור היהודי לא מעוניינות לגור עם ערבים וקבוצות מבוססות לעיתים אינן מעוניינות בשילוב של מבנים לאוכלוסיות מעוטות הכנסה בשכונתם. אם זה לגיטימי לאפשר לדתיים לאומיים להתבדל באופן יזום, תוך גיוס המשפט, אזי כיצד ניתן יהיה להצדיק מאבק בהתבדלות של קבוצות אחרות? המשמעות תהיה הפיכת הזכות החוקתית לשוויון בדיור לסיסמא ריקה מתוכן. אכן, אנשים רשאים לחפש לעצמם מקום מגורים לפי העדפותיהם, אך זכות זו שמורה לכולם ועל הרשות להבטיח את זכותם של כל התושבים לרכוש דירה במתחם ללא הבדל לאום, דת או מידת דתיות.

9. גם הזכות לחיי קהילה אינה מחייבת מרחב דתי טהור בעיר. אף שאין מדובר בישוב קהילתי קטן, ברור כי גם העיר היא מקום מפגש לקהילות שונות ומגוונות, וטוב שכך. אולם קיום חיי קהילה בעיר אינו מחייב היבדלות מרחבית מוחלטת כפי שדורשת החברה. כך, למשל, בערים רבות יש קהילה להטי"בית שוקקת, אף שהיא מפורזת בעיר ואף מחוץ לעיר ואינה מרוכזת במרחב סגור והרמטי. לעניין הזכות להתאגדות, הרי שאין בפנייתנו למנוע מהחברה לאגד אנשים לקבוצת רכישה, ובלבד שהקבוצה תהיה פתוחה לכולם, ולכן אין כאן פגיעה בחופש ההתאגדות. יתר על כן, אין פה התארגנות אורגנית של קבוצת חברים מצומצמת לרכישה

משותפת אלא פעילות מסחרית לכל דבר ועניין. טיעון ההתאגדות משמש לעיתים קרובות כסות לרצון ביצירת קהילה הומוגנית סגורה, כמו במקרה דנן (ר' איל בנבנישתי "נפרד אבל שווה" בהקצאת מקרקעי ישראל למגורים, **עיוני משפט** כא 769, 790 (1998)). בכל מקרה, החובה של המדינה להבטיח שוויון לכלל הציבור בהקצאת המקרקעין גוברת על אינטרס פרטי של יזם או קבוצת אנשים.

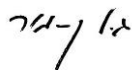
10. לבסוף, טוען ב"כ החברה כי טובת המדינה מחייבת את ההפליה ואת הקמת השכונה האקסקלוסיבית לציבור הדתי. לעניין זה לא רק שהפגיעה בשוויון אינה משרתת עניין ציבורי בעל ערך, אלא שהעניין הציבורי נפגע בצורה קשה. היפרדות מרחבית בין קבוצות שונות בחברה, ובעיקר התבדלות של קבוצות החזקות מבחינה פוליטית, חברתית וכלכלית מפני שאר האוכלוסייה, היא הרסנית לחברה. בית המשפט העליון עמד על כך בפרשת **סולודוך**, שם ביקשו תושבי שכונה חילונית למנוע הקמת מוסד דתי:

"רעתה הגדולה של הפרדה 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) בפיסקאות 131-133).

על הסכנות בהפרדה מרחבית ר' גם ישי בלנק, "איים של פלורליזם: היפרדות ושילוב בין דתיים וחילוניים בישראל" **דין ודברים** ה 1, 39 (2011); רות גביון, אורי שוורץ "הפרדה בדיוור כמרכיב בהפליה: הניסיון האמריקאי" **עיוני משפט** כה 73, 82-80 (2001); ישי בלנק, איסי רוזן-צבי "הצעת חוק העיריות, הווה ללא עבר, רפורמה ללא עתיד" **חוקים** א 49, 93 (2009).

לאור כל האמור, אבקשכם שוב להורות לחברה לחדול מהשיווק המפלה לאלתר, כתנאי להתמודדותה במכרז. כמו כן, אבקשכם להוסיף לכל הפרסומים הקיימים והעתידיים הודעה (דיסקליימר) מטעם רמ"י, לפיה רכישת דירה במתחם פתוחה לכל אדם ללא הפליה. בנוסף, אבקשכם לפרסם כללים ברורים, שיחולו הן על יזמים והן על עמותות הניגשים למכרזים, באשר לאופן השיווק והפרסום המותר של הדירות במתחם עליו הם מתמודדים.

בכבוד רב,



גיל גן-מור, עו"ד

העתק:

מר ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי), בדוא"ל
עו"ד אורי ישראל פז, בדוא"ל