

16 ביוני 2015

לכבוד  
מר יעקב קוינט  
היועץ המשפטי  
רשות מקרקעי ישראל

שלום רב,

**הנדון: הפעלת סנקציות בגין הפליה של זוכי מכרזים במעלות תרשיחא**

1. הריני לפנות אליך בשם מרשיי, **איהאב וקייטי מזלבט**, תושבי הישוב מעיליא בגליל, ובשם **האגודה לזכויות האזרח בישראל**.
2. אבקשך להורות על הטלת הסנקציות שנקבעו לזוכים במכרזי בנייה שמפלים בשיווק הדירות: ביטול הזכייה במכרז ו/או השתת הפיצויים המוסכמים בגין הפליה, נגד חברת גליל מגורים ו/או עמותת מעלות הירוקה ו/או עמותת ירוק בגבעה מעלות תרשיחא ו/או על בעלי חברת גליל מגורים.
3. מרשיי התעניינו ברכישת דירה בשכונת גבעת האורנים במעלות תרשיחא מחברת **גליל מגורים** – **ניהול ויזום נדל"ן** בבעלות ובניהול עו"ד טל אטיאס ומר אסף סוחריאנו. לחברה שני פרויקטים צמודים זה לזה שמוקמים בימים אלו במקום, המכונים פרויקט מעלות הירוקה ופרויקט ירוק בגבעה.
4. המגרשים עליהם אמורים לקום פרויקטים אלו נרכשו על ידי החברה מהמדינה לאחר זכייה במכרזי בניה של רשות מקרקעי ישראל. המכרז הראשון הסתיים ביום 24.11.13 ומספרו צפ/123/2013. המכרז כלל 68 יח"ד. חברת גליל מגורים התמודדה על הקרקע באמצעות עמותה בשם מעלות הירוקה. העמותה הציעה 5.5 מיליון ₪ על הקרקע וזכתה במכרז.
5. המכרז השני חדש יותר ומספרו צפ/288/2014. המכרז כולל 60 יח"ד. גם כאן חברת גליל מגורים התמודדה על הקרקע באמצעות עמותה בשם "ירוק בגבעה במעלות תרשיחא". המכרז הסתיים ביום 8.2.15. העמותה הציעה 1.15 מיליון ₪ וזכתה במכרז.
6. בשני המכרזים נכלל סעיף מפורש האוסר על הפליה בשיווק יחידות הדיור, וכן שתי סנקציות: ביטול הזכייה ו/או השתת פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% משווי הזכייה.
7. אף שגיבוש הרוכשים נעשה בעיקר בשלב שלפני המכרז, ואף שהוראות המכרז אוסרות על עמותה לבניה עצמית לגשת למכרז עם פחות רוכשים ממספר יחידות הדיור, השיווקים נמשכו חודשים לאחר הזכייה במכרז ולמעשה הם נמשכים עד היום.

8. לגבי הפרויקט הראשון, מעלות הירוקה, אף שהמכרז נסגר בנובמבר 2013, מכירת הדירות נמשכה גם בחודשים האחרונים. כך, למשל, בדצמבר 2014 פרסמה החברה את הפרויקט בדף הפייסבוק שלה.

גליל מגורים  
December 15, 2014

**מעלות הירוקה כל האמנות שבאילן**

דירות אחרונות החל מ- **750,000**

בונים קהילה בריאה

לפרטים 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

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

בנות הארזים - מעלות הירוקה  
February 15, 2015

טל: 04-9997049

בגלל המחיר, בזכות המיקום

דירות אחרונות החל מ- **750,000**

בונים קהילה בריאה

לפרטים 052-7715199 04-9997049

Like Comment Share

Options Share Send Like

10. לגבי הפרויקט השני, ירוק בגבעה, אף שהמכרז נסגר בפברואר 2015, המכירה נמשכה גם במאי 2015, אז פרסמה החברה מודעה בפייסבוק בה מוצעות דירות למכירה במחיר התחלתי של 670,000 ₪.

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

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

מחיר ללא תחרות בשכונה וקהילה עם איכות  
גליל מגורים  
גאה להציג פרויקט ייחודי  
**ירוק בגבעה**  
בגבעת האורנים, צמוד לכפר ורדים

670,000 ₪  
לפרטים ורשמה לנכס הסוכה 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 ותרוויח !!!

Like · Comment · Share

👍 2 people like this.

Write a comment...

Friend Requests See All

Meretz Kibbutzim  
29 mutual friends  
👤 Confirm Friend

מחיר ללא תחרות בשכונה וקהילה עם איכות  
גליל מגורים  
גאה להציג פרויקט ייחודי  
**ירוק בגבעה**  
בגבעת האורנים, צמוד לכפר ורדים

670,000 ₪  
לפרטים ורשמה לנכס הסוכה הקרוב  
052-7715199 + 04-9997049

11. כפי שניתן לראות ולשמוע בהקלטות ערוץ 10, כמפורט להלן, בסוף מאי 2015 נטען כי 40% מיחידות הדיור בפרויקט זה טרם נמכרו, ונראה שהשיווק ממשיך גם עתה.

12. ההתעניינות של בני הזוג מזלבט בפרויקטים של החברה בגבעת האורנים החלה כבר בקיץ 2014, אז ראה מר מזלבט שלט פרסום של החברה שהציע לרכוש דירה במקום באמצעות הון פרטי של 225,000 ₪ בלבד (השלט נמצא עד היום). בעקבות זאת נכנסו בני הזוג למשרד המכירות של החברה להתעניין ברכישת דירה. אשת המכירות במקום טענה כי הדירה הזולה ביותר תעלה 1.2 מיליון ₪.



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

14. בני הזוג החלו לחשוד כי התנהגות החברה אינה התנהגות בתום לב ואינה שוויונית. בתחילת נובמבר 2014 גבי מזלבט, הולנדית במוצאה, התקשרה לחברה להתעניין ברכישת דירות. היא השתמשה בשם של חברה בעלת שם משפחה יהודי מובהק ממצפה הילה, המתעניינת, כביכול, עבור חברתה. נציגת החברה מסרה לה במקום פרטים על הדירות ונקבעה לה באותו יום פגישה במשרד. נאמר לה גם שיש עוד דירות בפרויקט הראשון (עובדה המתיישבת עם מודעת הפרסום שפורסמה לפרויקט בדצמבר 2014 וגם בפברואר 2015). באותו יום הלכו מר וגבי מזלבט 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 לגבי מזלבט כאשר הזדהתה כחברתה ממצפה הילה.

15. בפגישה התחילו להסביר לבני הזוג בקיצור על הפרויקט, אך נציגת המכירות אמרה שהדירה האחרונה בפרויקט הראשון נמכרה. בני הזוג ציינו שיש לחברה עוד פרויקט עם תצפית של הר

מירון וביקשו פרטים. נציגת המכירות התחמקה בתירוצים שונים. בני הזוג אמרו שהם מעוניינים בפרויקט השני ונציגת המכירות לקחה את השם שלהם ואמרה שתהיה עמם בקשר. מעולם לא חזרו אליהם עם תשובה עניינית.

16. בני הזוג המשיכו לברר פרטים ולהתעניין מול החברה, ובשלב מסוים נאמר להם שלא ניתן להתקדם במכירה כי החברה ביקשה להגדיל את זכויות הבניה וטרם ניתן אישור. לעניין זה, מבדיקה שערכנו, ולמיטב ידיעתנו, עולה כי בקשה להגדלת יח"ד באמצעות הקלה הוגשה לעיריית מעלות-תרשיחא באפריל 2015 ורק לגבי הפרויקט הראשון בעוד שלגבי הפרויקט השני – לא הוגשה בקשה להגדלת זכויות בניה, והמכירה של יח"ד לציבור נמשכה כסדרה. כך או כך, החברה סירבה לשווק דירות בפרויקטים שלה למרשיי עוד קודם לאפריל 2015 חרף מודעות שיווק שהמשיכה לפרסם.

17. אשת המכירות לא הסכימה לומר לבני הזוג מה מיקומם ברשימת ההמתנה. אשת המכירות הסתירה מהם את העובדה שהחברה ממשיכה למכור דירות בפרויקט השני.

18. מרשיי פנו לערוץ 10, וזאת לאחר שזכרו כי ערוץ זה חשף מקרה דומה של הפליה מוסווית בפרויקט של חברת משה חדיף בעכו.

19. ביום 25.5.15 ניגש מר מזלבט למשרד המכירות של החברה, והתעניין מה קורה לגבי בקשתו לרכוש דירה מהחברה. אשת המכירות אמרה לו שכשנכנסים למכרז יש רשימה של כל הרוכשים ושהם ברשימה. היא אמרה שהחברה הגישה בקשה להגדיל את זכויות הבניה ושבינתיים ממתינים לאישור, ורק אם יקבלו את האישור אז אפשר יהיה לשווק עוד יחידות דיו. מר מזלבט שאל מה לגבי הפרויקט השני, אם הראשון אזל. **נאמר לו שגם לגבי פרויקט זה החברה ניגשה למכרז עם רשימת רוכשים ושאי אפשר להיכנס בשלב הזה.** מר מזלבט שאל האם לא מוכנים למכור לו, שכן יש לו כסף. ושוב נאמר לו שזה רק בגלל שלא התקבל האישור ושיש כבר רוכשים לכל הדירות. מר מזלבט שאל בכמה דירות מדובר בפרויקט השני. המנהל אמר שמדובר ב-18 דירות אבל שאין עליהן אישור, ושאי אפשר למכור לו משהו ולא יקבל אישור אז יהיה חשוף לתביעה. מר מזלבט שוב אמר למנהל: רק כדי להיות בטוח בגבעת אורנים על הפרויקט השני אנחנו מדברים. המנהל אמר לו שבראשון הכל מכור אך הוא התחמק מתשובה לגבי השני. אני כבר מהפרויקט הראשון הייתי, מדגיש מר מזלבט, ורציתי להפקיד את המקדמה של ה-20,000 ש"ח. אני מצטער, אמר המנהל, ובכך הסתיימה הפגישה.

20. באותו יום, 25.5.15, כמה שעות מאוחר יותר, הגיעה תחקירנית ערוץ 10, יהודייה, לאותו משרד להתעניין ברכישה. אשת המכירות במקום שאלה אותה האם באה להתעניין בגבעת האורנים. התחקירנית השיבה בחיוב. לתחקירנית ניתנה מייד הצעה לרכישת דירה, כולל פרטים מלאים לגבי הדירות הקיימות, גודלן, מחירן ואופן התשלום.

21. אשת המכירות הציגה לה את הפרויקטים בגבעת האורנים. לגבי מעלות הירוקה היא ציינה שכבר הכל נמכר, ואז אמרה שבעצם נשארה 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 כך שבפרויקט

הראשון כבר אין דירות, ואשת המכירות חזרה ואמרה שנשארה דירה אחת או שתיים למכירה.

22. אשת המכירות עברה להציג לתחקירנית בהרחבה את הפרויקט השני. 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.**

23. לגבי אופן הרכישה, היא ציינה כי מדובר בעמותה, לא קבוצת רכישה. אשת המכירות 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%, ממתינים 9 חודשים ואז משלמים לפי קצב הבניה. לדבריה הפרויקט יושלם תוך שנתיים ו-3 חודשים. התחקירנית אמרה שתבחן את ההצעה ויצאה ממשרדי החברה.

24. למחרת 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.

25. 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: "אין לנו בני דודים. 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".

26. אשת המכירות הדגישה כי "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".

27. התחקירנית המשיכה ואמרה ששמעה מהעירייה שגם הקבלן שזכה בקרקע צמודה, משה חדיף, לא מוכר לערבים. תגובת אשת המכירות הייתה שוב חד משמעית: "מצוין, אני שמחה ואני רגועה לשמוע את זה" [נציין כי אין למרשיי מידע קונקרטי על הפליה בפרויקט של חדיף].

28. אשת המכירות חזרה על הליך המכירה: "את באה, מפקידה 20,000₪, זה מופקד בחשבון נאמנות". לשאלה האם יש עוד תהליכים ענתה אשת המכירות כי "אנחנו כבר זכינו בקרקע. חייבו אותנו לעבוד בצורה של עמותה. הכול אנחנו עושים. אתם לא צריכים לעשות שום דבר".

29. הנה כי כן אשת המכירות, 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.

30. לאור הממצאים החל ערוץ 10 להכין כתבה בנושא וכתב ערוץ 10 הגיע יחד עם מר מזלבט למשרד המכירות. מנהל המכירות ביקש מהם מייד לצאת ולהפסיק לצלם. מר אסף סוחריאנו, ממנהלי גליל מגורים, אמר כי "חשוב שיהיה בטלויזיה. הכל מכור". לאחר מכן הוסיף כי לא רצה "שאיחאב יקנה חתול בשק בעמותה". למותר לציין כי מכירת הדירות נמשכה וכי לתחקירנית נאמר ש-40% מהדירות טרם נמכרו, אך מנהלי החברה סירבו להתייחס לשאלות בנושא.

**המפגשים האחרונים הוקלטו. ההקלטות המקוריות הועברו לרשות, למיטב ידיעתנו, ישירות על ידי צוות ערוץ 10 ובכל מקרה הם נמצאות בידנו.** הכתבה המלאה ובה עיקר השתלשלות העניינים נמצאת באתר הערוץ:

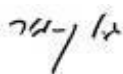
<http://news.nana10.co.il/Article/?ArticleID=1130403>

31. הראיות המצטברות מעידות על הפליה מחמת לאום בפרויקטים של החברה, בניגוד לתנאי המכרזים ובניגוד לחוק. הפליה זו באה לידי ביטוי גם במתן יחס שונה ללא הצדקה, ייבוש מרשיי בהמתנה ללא מענה שעה שללקוחות פוטנציאלים יהודים הוצעו שירות במקום ובמהירות, נקיבה במחיר מופרז, טענה כי הדירות נמכרו שעה שמוכרים את אותן דירות לאחרים, הסתרה של הליך מכירת דירות. די באלו כדי לבסס באופן הברור ביותר מדיניות של הפליה. ואם לא די בכך – הקלטה של הודאה ישירה, ברורה וחד משמעית, בכמה גרסאות, שהחברה אינה מוכרת דירות לערבים, כולל התחייבות בנושא לרוכשים, ואף הודאה בדבר הפרקטיקה שבה בחרה החברה להפלות ערבים.

32. לאור זאת אין מנוס מהטלת הסנקציות הקבועות במכרז, אשר הטלתן מחויבת על מנת להיאבק בתופעה המכוערת של הפליה במגורים על בסיס השתייכות קבוצתית בכלל ועל בסיס לאום בפרט.

33. אודה לבירור העניין ולקבלת עמדתכם בהקדם.

בכבוד רב,



גיל גן-מור, עו"ד

העתק: מר ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)