

9 באוגוסט 2016

לכבוד  
מר אילן דגני  
יו"ר ועדת המכרזים  
רשות מקרקעי ישראל

בפקס 02-6549001 ובדוא"ל

שלום רב,

**הנדון: שיווק מפלה על ידי חברת משהב בפרויקט משכנות אורנים במעלות תרשיחא**

סימוכין: מכתבנו מיום 21.6.16; מכתבכם מיום 28.6.16 ומיום 24.7.16;  
מכתבו של עו"ד מרדכי רוז מיום 5.7.16.

**להלן התייחסות האגודה לזכויות האזרח למכתבה של חברת משהב.**

נציין כי המכתב הועבר אלינו כאשר מופיעים בו סעיפים 1-3 בפסקת ההקדמה ריקים או מחוקים, וכן לא צורפו נספחים כלשהן, אף שבמכתב מצוין שקיים נספח 3 (ולא ברור האם יש נספחים נוספים).

**בתשובת החברה לטענות לא ניתן כל הסבר משכנע לממצאים המעידים על אפליה בשיווק הדירות ולכן על הרשות לקנוס החברה בשל הפרת תנאי המכרז. להלן טעמינו:**

**הקדמה**

1. דומה כי גם ב"כ החברה, עו"ד רוז, מודע לחולשת טענותיו, שכן במקום להתמודד עם הממצאים, הוא ממקד חלק ניכר מתגובתו לתקיפה אישית שלי בסגנון בוטה, לא מקובל ולא חברי, תוך שימוש בהשמצות חסרות בסיס.

2. ב"כ החברה אף מעלה טענות בעניין טענות האגודה לזכויות האזרח נגד מדיניות החברה לשווק לציבור דתי לאומי בלבד בחלק מהפרויקטים שלה. הטענות שלנו בעניין נדונות במסגרת עתירה שמתבררת בבית המשפט לעניינים מנהלים בירושלים. בפרויקט מושא התלונה המדיניות המוצהרת היא שיווק לכל, ולא רק לאוכלוסייה דתית לאומית, ולכן לא ברורה העילה להתייחסותו לעניין, מלבד מינוף העניין על ידי ב"כ החברה להשמיץ אותי ואת האגודה ולנסות להדביק לנו "אגינדה" אנטי דתית כלשהי. תנוח דעתו של עו"ד רוז, האגודה גם תתנגד לשיווק לחילונים בלבד (כפי שהיא אכן נאבקת בפועל בהפליה בקבלה לישובים קהילתיים – שרוב תושביהם חילוניים ואף בעלי השקפה ליבראלית), ולעומת זאת היא לא מתנגדת להקמת ישוב לחרדים בלבד, בנסיבות המתאימות. עמדתנו נובעת מכך שרק במקרים חריגים ביותר של קהילה תרבותית בדלנית ניתן לסטות מהחובה לשווק את הקרקע בשוויון לכל המעוניין.

## התייחסות לטענות החברה

3. יש לדחות את הטענה כי ההתנסחות של פקידת הקבלה לא הייתה בהירה מספיק וכי כוונתה האמיתית הייתה לציין את ההבדל בין מחיר המחירון למחיר המבצע. הפקידה ציינה: "היינו בפרי-סייל של 899,000 שקל ל 15 יחידות דיור. כרגע המחיר הוא 975,000 שקל". מה יותר ברור מזה? בדיעבד התברר כי מדובר במידע שקרי.
4. יש לדחות הטענה, כי העובדה שאשת המכירות הזכירה את המבצע בשיחתה עם ג'מיל מעידה כי היא לא התכוונה להפלותו, וזאת אף שציינה בפניו שהמבצע הסתיים. דווקא טענה שקרית לפיה המבצע הסתיים וכעת המחיר משמעותית יותר גבוה יש בה לגרום לאכזבה אצל השומע ולייאש אותו (discourage) מלהמשיך ברכישת דירה.
5. יש לדחות את הטענה כי הפערים נובעים מכך שמדובר בדירות שונות עם נתונים שונים. שני הפונים ביררו באופן כללי על דירות 4 ו-5 חדרים. לגבי דירת 4 חדרים נציגת החברה הבהירה בשיחתה עם ג'מיל כי מדובר באותה דירה, שכן ציינה את המחיר שהוצע לרונית עבור דירת 4 חדרים, ובאותה נשימה ציינה כי המבצע הסתיים ועכשיו אותה דירה עולה 76 אלף ₪ יותר. ברור שאכן התייחסה נציגת החברה לדירה זהה, אך המחיר שנקב לגביה שונה.
6. לגבי דירות 5 חדרים, לג'מיל נאמר כי יש דירה של 122 מטר עם גינה 70 מטר ועוד מרפסת של 22 מ"ר ב 1,303,000 ₪. לרונית נמסר מאוחר יותר כי יש "דירות גן שגם כרגע הן בפרי-סייל על 15 יחידות דיור וזה 1,135,000 כרגע. זה 114 מטר בית ו-80 מטר גינה". מכאן שגם לגבי 5 חדרים לא נמסר לג'מיל שיש מבצע ולרונית כן נמסר שיש מבצע. גם אם מדובר בדירות לא זהות לחלוטין הן די דומות ועל החברה הנטל להראות תחשיב כלכלי שמצדיק פער של 168 אלף ₪. החברה לא הציגה כל נתון התומך בפער כזה. כמו כן החברה לא סיפקה כל הסבר מדוע לא נמסר לג'מיל שיש מבצע על דירות 5 חדרים, ומדוע הציעו לו רק דירה גדולה יותר שלא במבצע, ואילו לרונית הציעו דירת 5 חדרים במבצע. גם שיטה זו ידועה כאמצעי לייאש לקוחות ולגרום להם לסגת מהתעניינותם.
7. יש לדחות את הטענה כי הנכונות לתאם לג'מיל פגישה מוכיחה כי אין מדובר באפליה, שכן תנאי הרכישה שהוצעו לג'מיל היו נחותים משמעותית ביחס לתנאי המכירה שהוצעו לרונית, ועל כך התלונה. מדובר בשיווק מפלה בניגוד לתנאי המכרז. מתמודד במכרז צריך להציע לרוכשים את אותם המחירים והמבצעים המוצעים על ידם ללא אפליה מחמת לאום או כל טעם פסול אחר.
8. יש לדחות הטענה כי משהב לא התחמקה ממתן שירות לג'מיל. נציגת החברה חזרה לרונית מיוזמתה, לפי פרטים שהשאירה ואילו לג'מיל לא חזרו מעולם, למרות שנהג בדיוק באותו אופן כמו רונית, וכל המידע והשיחות בינו לבין נציגת המכירות נעשו ביוזמתו, לאחר ש"רדף" אחרי נציגת המכירות ורק בפעם הרביעית שהתקשר אילץ אותה סופסוף לתת גם לו את הפרטים, שהתבררו בדיעבד כשונים מהותית מה שנמסר לרונית.

## הכתבה בערוץ 2

9. ביום 29.6.16 שודרה כתבה של חדשות ערוץ 2 על הפרויקט וציינה את הממצאים שצוינו. כמו כן ערכה העיתונאית תחקיר עצמאי לוודא את העובדות וראתה כי גם לה מציעים את מחירי המבצע, שבועות לאחר השיחות הנ"ל. בנוסף, כשביררה העיתונאית על אופי האוכלוסייה בפרויקט מסרה לה נציגת החברה כי "אני יכולה להגיד לך שמהבב בדרך כלל בונה לציבור ציוני, ומפה תביני לבד" כשהעיתונאית שאלה ישירות "לגבי ערבים. את יודעת האם הם קונים בפרויקט הזה? השיבה נציגת החברה: "שוב אני חוזרת ואומרת לך, משהבב בונה לציבור ציוני". "שמה זה אומר?" הקשתה העיתונאית. "זה אומר שתגיעי לפגישה ותביני את העניינים".

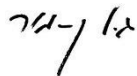
הכתבה בקישור הבא: <https://www.youtube.com/watch?v=Tz3EzePBXz8>

10. הנה כי כן, הנציגה נזהרת בלשונה לא להגיד מפורשות שהחברה מפלה, אך בפועל היא מתוודה כי אכן קיימת לחברה מדיניות שיווק מפלה, וכי החברה מוכרת לציבור ציוני בלבד, שם קוד מובהק למכירה לציבור יהודי בלבד (ממילא גם הנציגה לא התענינה בהשקפותיו של גימיל בנושא, די היה בכך שהבינה שהוא ערבי).

11. יש לציין כי גם ב"כ החברה טוען גם הוא במכתבו ש"משהב" מגדירה עצמה כבעלת מטרות ציוניות. החברה זכאית להיות גאה על ערכיה הציוניים אולם ככל שהחברה מעוניינת לזכות בקרקע ציבורית, חובתה לשווק את הדירות לכל המעוניין בלי אפליה ואם לעמדתה הדבר לא עולה בקנה אחד עם מטרותיה הציוניות אזי שלא תתמודד על קרקע ציבורית. לעניין זה פסיקתו של בג"ץ בעניין קעדאן הינה ברורה וחד משמעית ולפיה אין כל סתירה בין ערכיה של מדינת ישראל כמדינה יהודית ודמוקרטית לבין שוויון גמור בין כל אזרחיה (בג"ץ 6698/95 קעדאן נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נד(1) 258 (2000)).

**לאור כל האמור יש לקנוס החברה בשיעור הקבוע בתנאי המכרז.**

בכבוד רב,



גיל גן-מור, עו"ד

העתק:

עו"ד ישי לוי, רשות מקרקעי ישראל