

025419581

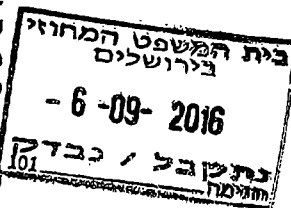
עת"מ 5950-12-15

בבית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופטת נאוה בן אור**בעניין:** האגודה לזכויות האזרח בישראל ע.ר. 580011567**העותרת;**ע"י ב"כ עוה"ד גיל גן-מור ואח'
מהאגודה לזכויות האזרח בישראל
רחוב נחלת בנימין 75, תל אביב 65154
טלפון: 03-5608185; פקס: 03-5608165

ג ד

1. **רשות מקרקעי ישראל**
ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)
מרח' מח"ל 7 ת.ד. 49333 ירושלים 91493
טלפון: 02-5419501, פקס: 02-54195822. **אמונה י.ז. ייזום וניהול בע"מ**
ע"י ב"כ עוה"ד אורי (ישראל) פז
מרחוב האומן 25 ירושלים 9342116
טלפון: 072-2150666; פקס: 072-21509993. **דוד זעירא**
משדרות רבי טרפון 5, בני ברק 51420
טלפון: 03-5702045; פקס: 03-61907234. **עיריית קרית גת**
באמצעות הלשכה המשפטית, קניון לב העיר קרית גת
טלפון: 08-6874515; פקס: 08-6874538**המשיבים;**

תגובה מקדמית מטעם רשות מקרקעי ישראל

רשות מקרקעי ישראל (להלן: **המשיבה**), מתכבדת להגיש תגובה מקדמית בהתאם
להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 10.7.2016.1. המכרז מושא העתירה, מכרז ים/363/2014 (להלן: **המכרז**), עניינו הזמנה לקבלת
הצעות לחכירת מגרשים לבנית 1,417 יחידות דיור ב-4 מתחמים בשכונת "כרמי גת"
אשר בקרית גת. חברת אמונה י.ז. ייזום וניהול בע"מ (להלן: **המשיבה 2**), זכתה
במתחם ג אשר שווק במכרז, ומתחם זה מיועד לבנית 285 יחידות דיור.2. עניין העתירה בדרישת העותרת לבטל את זכית המשיבה ובדרישתה להטיל עליה קנס
בגובה 15% מגובה הזכיה. העותרת סבורה כי המשיבה נקטה בהפליה פסולה בשיווק
הדירות בפרויקט המתוכנן על גבי המקרקעין שבמכרז, ולפיכך יש להפעיל נגדה את
הסנקציה שנקבעה בהקשר זה במסמכי המכרז. עוד מציינת העותרת, כי היא רואה
גם במשיב 3, גורם רלוונטי הגם שהמשיב 3 הוא אינו הישות המשפטית אשר זכתה
במכרז.3. בסעיף 39 בכתב העתירה ציינה העותרת כי היא מודעת לכך שהמשנה ליועץ המשפטי
לממשלה פנה בעניין מושא העתירה ליועץ המשפטי של המשיבה בבקשה לברר האם

025419581

- סרטון שהפיצה המשיבה 2 מפר את תנאי המכרז ומחייב השתתף הסנקציות הקבועות במכרז.
4. לנוכח עובדה זו, ציין בית המשפט הנכבד בהחלטתו מיום 3.12.2016, כי אפשר והטלת הסנקציות על ידי המשיבה ייתרו את העתירה, וכי לעותרת שמורה הזכות לתקוף את החלטת ועדת המכרזים של המשיבה בעתירה נפרדת, ככל שתמצא לנכון לעשות כן.
5. בעקבות פנית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, אשר הוזכרה אף בכתב העתירה, ערכה ועדת המכרזים של המשיבה שימוע למשיבה 2, באשר לסרטון השיווק המלמד על הפליה פסולה בשיווק הדירות.
6. ביום 28.2.2016 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של המשיבה לפיה על המשיבה 2 לשלם פיצוי ברף הנמוך, בהתאם לפיצוי המוסכם במסמכי המכרז בגין אפליה אסורה (להלן: החלטת ועדת המכרזים).
7. בהחלטה הוסבר כי בהתאם למסמכי המכרז ניתן להשית קנס מקסימלי בגובה 15% מסכום הזכייה, וכי שיעור 15% מסכום זה הוא 3,230,000 ₪. ועדת המכרזים הסבירה בהחלטתה כי היא השתכנעה כי "לא הייתה לחברה כוונה להפלות וכי לא מדובר במדיניות של החברה", אך עם זאת, מדובר בסרטון "בעל סממנים מפלים, כאשר יש חשש כי הסרטון המפלה השפיע על אופי הציבור שיתעניין ברכישות דירה בפרויקט".
8. הוועדה ציינה עוד כי התרשמה כי "אין מדובר במדיניות כללית של החברה", וכי "בפועל גם לפני הסרטון וגם לאחריו נרשמו והתקבלו בני עדות המזרח לפרוייקט, וכן העובדה שבסופו של יום לדברי החברה "רוב לקוחות החברה לאורך השנים הינם בני עדות המזרח", [...] וכי לדבריה: "לא היה כל מתלונן שהלך כי נדחה מלהירשם לפרוייקט בשל היותו ממוצא מזרחי והמדובר בכמות גדולה מאד של רוכשים /או נרשמים לפרוייקט. כאמור להיפך הוא הנכון ואף אין בזאת כל הגיון כלכלי", [...]. ולאור העובדה שהחברה הסירה את הסרטון באופן מידי ופרסמה התנצלות פומבית". לנוכח כל זאת ציינה הוועדה בהחלטתה כי היא "מוצאת לנכון להפחית בצורה משמעותית את גובה הפיצוי", לשיעור 10% מהפיצוי המקסימלי המוסכם של 15% מגובה הזכייה, היינו פיצוי בסך 323,000 ₪ בלבד.
9. בהחלטה הוסבר עוד כי ועדת המכרזים אינה מוצאת מקום להפעיל את הסנקציה הקיצונית של ביטול מכרז, וכי היא מסתפקת בהשתתף הקנס כמוסבר לעיל, שכן לשיטת ועדת המכרזים סנקציות ביטול המכרז היא סנקציה קיצונית אשר יש לנקוט אותה "כאמצעי אחרון וקיצוני".
10. העתק ההחלטה צורף להודעת המשיבה מיום 7.3.2016 (להלן: הודעת המשיבה).

025419581

11. בהודעת המשיבה הוסבר כי לשיטת המשיבה, החלטת ועדת המכרזים היא ההחלטה מנומקת וסבירה וכי היא משקללת את מכלול הנסיבות בהתאם לתנאי המכרז. המשיבה ציינה כי היא סבורה כי אין מקום להתערב בהחלטת המשיבה בעניין הסרטון, וכי מוצדקת היא החלטת ועדת המכרזים אשר הכריעה כי בענייננו אין מקום לבטל את המכרז, גם לנוכח טענת העותרת כי אין לשווק פרויקט מגורים לציבור הדתי-לאומי בלבד. ר' סעיף 13 בהודעת המשיבה:

"כמו כן, הודיעה המשיבה כי הוחלט שביחס למכרז נושא העתירה, אין מקום למנוע את המשך הליכי המכרז על בסיס הטענות בעניין השיווק לציבור הדתי-לאומי. זאת, בין היתר נוכח הסתמכותם של המציעים ושל צדדים שלישיים, שכן המכרז פורסם עוד בשלהי שנת 2014 ועל בסיס תנאיו התגבשה בפועל קבוצת רוכשים אשר הגישה את הצעתה באמצעות המשיבה 2, ואם זו תיפסל, לא יוכלו רוכשים אלו להגיש הצעה נוספת במסגרת קבוצת אחרות".

12. עוד הודיעה המשיבה כי השאלה העקרונית האם שווק יחידות דיור לציבור דתי-לאומי בלבד מהווה הפליה אסורה תועבר לדיון אצל היועץ המשפטי לממשלה (תוך הבהרה כי אין בשאלה זו להשליך על העתירה דנן). הכרעת היועץ המשפטי לממשלה בשאלה האמורה חורגת מגבולות עתירה זו, שכן ועדת המכרזים הכריעה כי בענייננו סנקציית ביטול המכרז אינה עומדת העל הפרק, לא בגין הסרטון ולא בגין השיווק הבלעדי לציבור הדתי-לאומי.

13. לאחר החלטת ועדת המכרזים ומתן הודעת המשיבה, הודיעה העותרת כי היא עומדת על ברור העתירה. בתגובתה מיום 15.3.2016, ציינה העותרת כי שיעור הקנס אשר הוטל על המשיבה 2 הועמד על הרף הנמוך, וכי הדבר הוא למורת רוחה. העותרת תקפה את החלטת ועדת המכרזים החדשה, והסבירה מדוע, לדעתה, יש להורות לוועדת המכרזים לשוב ולדון בטענותיה החדשות של העותרת או לחלופין לדון בהם במסגרת העתירה הנוכחית.

14. למען שלמות התמונה יצוין כי לאחר הגשת תגובת העותרת התנהל דיון צדדי בשאלת סמכות בית המשפט לעניינים מנהליים לדון בעתירה. הן העותרת והן המשיבה סברו, כל אחת מטעמיה שלה, כי לבית המשפט הנכבד מסורה הסמכות לדון בעתירה. בית המשפט הנכבד לא מצא מקום להורות אחרת בעניין זה, והורה על הגשת תגובות מקדמיות למשיבה.

עמדת המשיבה

15. המשיבה סבורה כי העתירה שבכותרת מיצתה עצמה זה מכבר ולמצער מאז מתן החלטת ועדת המכרזים מיום 28.2.2016, אשר בגדרה הוחלט לא לבטל את זכית המשיבה 2, והושת על המשיבה 2 קנס של 323,000 ₪.

025419581

16. החלטה זו של ועדת המכרזים ניתנה לאחר פניית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה ליועץ המשפטי של רשות מקרקעי ישראל, כפי שהעותרת ציינה בהגינותה בכתב העתירה. משכך ברור הוא כי החלטת ועדת המכרזים לא באה לעולם בעקבות הגשת העתירה דגן.

17. המשיבה סבורה כי מדובר בהחלטה מנהלית חדשה, אשר הדרך הנכונה היחידה להתמודד עימה היא באמצעות הגשת עתירה חדשה, וכי הזמן לכך חלף זה מכבר, שכן העותרת השתתתה ונמנעה מהגשת עתירה חדשה. הודעת העותרת כי היא עומדת על ברור עתירתה, אינה יכולה להכשיר את תקיפת ההחלטה המנהלית החדשה, שכן העתירה הנוכחית מוצתה.

18. לשיטת המשיבה, עצם הטלת הקנס במסגרת החלטת המשיבה מיום 28.2.2016 סותרת את הגולל את העתירה הנוכחית, במובן זה שהמשיבה החליטה לבחון את שאלת השיווק הפסול והורתה על הטלת קנס. כעת העותרת אינה יכולה לשוב ולטעון נגד החלטת ועדת המכרזים אשר ניתנה בעקבות הגשת העתירה ומכתב המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, המוזכר בסעיף 39 בכתב העתירה.

19. גם לגופו של עניין, נדמה שאין מקום להתערב בהחלטת ועדת המכרזים המנומקת. ועדת המכרזים ערכה ברור עובדתי ושימוע והשתכנעה כי המשיבה 2 אינה נוקטת באפליה אסורה, וכי הדירות בפרויקט שווקו באופן שיווני בפועל ללא העדפה פסולה. המשיבה 2 ציינה כי לא קיבלה כל תלויות בעניין האמור, התנצלה על הסרטון וגנזה אותו באופן מידי. ועדת המכרזים ציינה גם מדוע אין מקום לבטל את המכרז, גם לנוכח הטענה כי שיווק דירות לציבור הדתי-לאומי בלבד מהווה אפליה אסורה. ביטול המכרז יהווה פגיעה לא מידתית ברוכשים אשר הצטרפו לפרויקט, ומדובר בצעד קיצוני ו"אמצעי אחרון". נימוקי ועדת המכרזים בהחלטה מיום 28.2.2016 משכנעים אפוא גם לגופו של עניין, וממילא תקיפתם אינה יכולה להיעשות במסגרת עתירה זו.

20. בנסיבות אלה סבורה המשיבה כי החלטתה להטיל קנס על המשיבה 2, חלף הטלת אופציית ביטול המכרז היא החלטה סבירה אשר אין מקום להתערב בה. החלטה זו התקבלה לאחר הגשת העתירה, והעותרת אינה יכולה לתקוף החלטה זו במסגרת עתירתה המקורית, וכי העתירה דגן מיצתה את עצמה.

21. בית המשפט הנכבד מתבקש לדחות העתירה ללא צו להוצאות.

יעקב פונקלשטיין, עו"ד
פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

ב' אלול, תשע"ו; 5 ספטמבר, 2016