

1. **איהאב מוזלבת**
2. **קטי מוזלבת**
3. **האגודה לזכויות האזרח בישראל (ע"ר 580011567)**

ע"י ב"כ עו"ד עאוני בנא  
כיכר המעיין, ת.ד. 50824, נצרת 16120  
טל': 04-8329833; פקס': 04-8330459  
דוא"ל: [aunibanna@gmail.com](mailto:aunibanna@gmail.com)

**התובעים**

**-נגד-**

1. **ט.א. תמ"א יזמות השקעות ובניה בע"מ (ח"פ 514195916)**
2. **טל אטיאס**
3. **אסף סוחריאנו**

כולם מרח' דולב 3, מגדל תפן 24959

4. **עמותת מעלות הירוקה (ע"ר 580581007)**
5. **עמותת ירוק בגבעה מעלות תרשיחא (ע"ר 580602969)**

שתיהן ע"י ב"כ עו"ד נדב כהן  
מרח' העצמאות 51, חיפה 33033  
טל': 04-8521123; בפקס': 04-8521116

6. **אוריון דויטש**

רח' הרדוף 9, כפר ורדים

**הנתבעים**

**כתב תביעה**

**מהות התביעה:** זוהי תביעה לפיצויים בגין הפלייה במכירת דירת מגורים. הנתבעים מנעו מכירת דירה לתובעים 1-2 בשני פרויקטים שבאחריותם ו/או בבעלותם, וזאת ללא סיבה מלבד לאומו הערבי של תובע 1. הנתבעים עוולו בכך כלפי תובעים 1-2 בהפרת הוראות חוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים ובכניסה למקומות ציבוריים, תשס"א-2000 (להלן: "החוק" או "חוק איסור הפליה") ביחס לכל אחד מהפרויקטים.

כמו כן הנתבעים פעלו כלפי התובעים 1-2 בחוסר תום לב ושלא בדרך המקובלת במשא ומתן לרכישת דירה בכל אחד מהפרויקטים, ובכך הם עוולו כלפיהם בהפרת חובת תום הלב, הקבועה בסעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

**סכום התביעה:** התובעים מעמידים את התביעה על הסכום הסטטוטורי הקבוע בסעיף 5(ב) לחוק, העומד כיום על סך 65,610 ₪ לכל אחד מהתובעים 1-2 בכל אחד מהפרויקטים, היינו שסכום התביעה ביחס לכל פרויקט הינו 121,220 ₪; מכאן שסכום התביעה הכולל בגין הפלית תובעים 1-2 בשני הפרויקטים הינו 262,440 ₪.

## אקדמת מילין

התובעים 1-2 הם בני זוג שביקשו לרכוש דירה בשני פרויקטים שבאחריות ו/או בניהול הנתבעים, שהינם בין היתר גורמים עסקיים ועמותות לבנייה עצמית מטעמן, שזכו במכרזים לבניה עצמית במעלות-תרשיחא. בני הזוג נתקלו במסע התחמקויות וטרטורים, שעד מהרה התגלה כחלק משיטת הפליה שנועדה למנוע את כניסתם לכל אחד מהפרויקטים בשל לאומו הערבי של התובע 1.

השיטה פועלת באופן מוסווה ומתבטאת בין היתר במתן מידע שגוי לפונים ערבים באשר לזמינותן של דירות למכירה בכל אחד מהפרויקטים, וכן בהתנהלות שמכוונת להתיש פונים אלה ב"לך ושוב" ובאין-סוף טענות שווא ותירוצים כדי לגרום להם להתייאש ולהתרחק מעצמם מהפרויקטים, זאת, לרוב מבלי שהם יהיו מודעים להפליה שמסתתרת מאחורי התנהלות זו.

בשונה מרוב המקרים שבהם שיטה זו הצליחה להשיג את יעדה בשקט ומבלי להשאיר עקבות, עניינם של התובעים 1-2 נופל לגדרם של אותם מקרים נדירים, שבהם ההפליה הוצפה אל פני השטח. היא תועדה במלוא ערוותה בכתבת תחקיר של ערוץ 10, שחשפה את ההתנהלות שננקטה כלפי בני הזוג במטרה להדיר את רגליהם של "בני דודים", ככינויים של ערבים בכתבה, מהפרויקטים.

היות וענייננו בהפליה גורפת של ערבים באחד התחומים שבו הם סובלים גם כך ממצוקה חריפה ומקיפוח מתמשך, בית המשפט הנכבד מתבקש לפסוק לבני הזוג את סכום הפיצוי המרבי הקבוע בחוק בגין הפלייתם בכל אחד מהפרויקטים. זאת, גם כדי להעביר מסר ברור, שמוקיע שיטות הפליה סמויות, שחותרות בצורה חמורה ומתוחכמת תחת המטרות הנעלות של החוק לעניין מיגור נגע ההפליה בחברה הישראלית.

## הצדדים

### התובעים

1. **התובע 1** (להלן - "התובע") הינו אזרח ישראלי בן הלאום הערבי, הנשוי לתובעת 2 (להלן - "התובעת"), שהינה אזרחית ישראלית ממוצא הולנדי (התובע והתובעת ייקרו יחדיו להלן - "בני הזוג"). בזמנים הרלוונטיים לתביעה, בני הזוג התגוררו בשכירות בכפר מעיליא וחיפשו לקנות דירת מגורים. לאחר שראו מודעות שהציעו לציבור לרכוש דירות במחירים אטרקטיביים בפרויקטים שמוקמים בגבעת האורנים במעלות תרשיחא - פרויקט מעלות הירוקה ופרויקט ירוק בגבעה (להלן - "הפרויקטים"), בני הזוג ביקשו לקנות דירה באחד מהפרויקטים - תחילה בפרויקט מעלות הירוקה ולאחר מכן גם בפרויקט ירוק בגבעה.
2. **התובעת 3**, האגודה לזכויות האזרח בישראל (להלן - "האגודה"), הינה עמותה הפועלת מזה קרוב ל-45 שנה לקידום זכויות האדם בישראל, ובכללן הזכות לשוויון והזכות לדיור, ולביטול ההפליה באספקת משאבים בתחום הדיור. האגודה פועלת נגד ההפליה הספציפית נשוא התביעה, ובין היתר היא מייצגת את בני הזוג בהליכים לאכיפתו של האיסור על הפליה, המוטל על קבוצות רכישה ויזמים, שזוכים במכרזי בניה של רשות מקרקעי ישראל.<sup>1</sup> צירוף האגודה לתביעה הינו בהסכמת בני הזוג, ובהתאם לסעיף 7(א) לחוק, שקובע, כי "תובענה בשל עוולה לפי חוק זה יכול שתוגש בידי תאגיד העוסק בהגנה על זכויותיו של מי שאסור להפלותו לפי חוק זה, ובלבד שאם עילת התביעה היא הפליה כלפי אדם מסוים, אותו אדם הסכים לכך".

### הנתבעים

3. **נתבעת 1** הינה חברת הניהול של הפרויקטים. אף ששמה לא מופיע במודעות הפרסום ובאתר האינטרנט של הפרויקטים,<sup>2</sup> נתבעת 1 היא החברה שמנהלת באופן רשמי את הפרויקטים. יצוין, כי במודעות ובאתר מופיעה חברת "גליל מגורים - ניהול ויזום נדל"ן", שבניהולם של נתבעים 2-3, כחברת הניהול של הפרויקטים. אך ככל הידוע, זו לא חברה רשומה אלא שם שיווקי של נתבעת 1, שנבחר ע"י נתבעים 1-2 לניהול עסקיהם (נתבעת 1 וחברת גליל מגורים, שאחת הן, ייקראו להלן - "החברה" או "חברת הניהול"). משרד המכירות של החברה נמצא באזור התעשייה במעלות-תרשיחא.

<sup>1</sup> האגודה הגישה בחודש ינואר 2016 בשמה ובשם בני הזוג, התובעים דנו, עתירה מינהלית נגד רשות מקרקעי ישראל בדרישה להטיל על העמותות שזכו במכרזים על הקרקע שעליה מוקמים הפרויקטים, נתבעות 4-5 דנו, קנס בשיעור 15% מסכום הזכייה. זאת, לאחר שהן או מי מטעמן נקטו בהפליה בעת שיווק הדירות, בניגוד לתנאי המכרזים, האוסר עליהם לעשות זאת והקובע קנס בשיעור כאמור בנין כל מעשה הפליה (עת"מ (י"ם) 59959-01-16 איהאב מוזלבת נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'). העתירה הוגשה לאחר שרשות מקרקעי ישראל נמנעה מלהפעיל את התנאי. בעתירה טענה האגודה שההחלטה לקתה בפגמים קשים ולא נתנה משקל או התעלמה כליל מראיות רבות שמוכיחות את ההפליה. העתירה נמחקה בהסכמה לאחר הודעת הרשות על קיום דיון חוזר בוועדת המכרזים בנושא, ולמעשה - קבלת הסעד המבוקש בעתירה. השימוע החוזר טרם הסתיים בעת הגשת תביעה זו (העתירה זמינה בקישור: <http://www.acri.org.il/he/wp-content/uploads/2016/01/hit59959.pdf>).

<sup>2</sup> <http://www.g-megurim.co.il/content.php?id=1>

4. **נתבעים 2-3** הינם הבעלים ו/או המנהלים של חברת הניהול, והם היזמים של הפרויקטים והאחראים על כל ההיבטים הנוגעים לביצועם ולמכירת הדירות במסגרתם. כעולה מהאתר, עיסוקם של נתבעים אלה הוא בין היתר באיתור מכרזי מקרקעין כדאיים, באירגון קבוצות רכישה שיתמודדו עליהם ובהקמה ובניהול של הפרויקטים עבור קבוצות הרכישה לאחר הזכייה.
5. **נתבעת 4** (להלן – **"עמותה 1"**) הינה עמותה לבנייה עצמית, שהתאגדה בחודש אוקטובר 2013. העמותה התמודדה וזכתה במכרז לבניית 68 יחידות דיור על הקרקע שעליה מוקם פרויקט מעלות הירוקה (מכרז מספר צפ/2013/123).
- נתבעת 5** (להלן – **"עמותה 2"**) הינה עמותה לבנייה עצמית, שהתאגדה בתחילת שנת 2015. העמותה התמודדה וזכתה במכרז לבניית 60 יחידות דיור על הקרקע שעליה מוקם פרויקט ירוק בגבעה (מכרז מס' צפ/2014/288).
- עמותות 1-2 הוקמו ע"י נתבעים 2-3 לצורך ההתמודדות על המכרזים הנ"ל, ובטופס ההצטרפות אליהן נקבע, כי נתבעת 1 תהיה החברה שתנהל עבורן את הפרויקטים אם יזכו מכרזים. יצוין, כי אף שלכאורה העמותות ניגשו למכרזים עם רשימת רוכשים מגובשת, שיווק הדירות נמשך גם אחרי הזכייה במכרזים; מודעות מטעם נתבעים 2-3 וחברת הניהול, שהזמינו את הציבור לרכוש דירות בפרויקטים במחירים אטרקטיביים, פורסמו במשך חודשים רבים אחרי מועדי הזכייה.
6. **נתבעת 6** הייתה אחת מצוות אנשי המכירות והשיווק של הפרויקטים בעת שהתרחשה ההפליה נשוא התביעה, והיא תועדה מיישמת את ההפליה הלכה למעשה. לאחר חשיפת ההפליה, עלתה כנגד נתבעת 6 טענה, כי היא פעלה על דעת עצמה, ומכאן צירופה כנתבעת.

## עילות התביעה

### העובדות

#### פרויקט מעלות הירוקה

7. בחודש יולי 2014 או בסמוך לכך, ולאחר שראו שלט פרסום גדול, שהתנוסס מעל משרד המכירות של החברה, ושהציע דירה בפרויקט בהון עצמי של 225,000 ₪, בני הזוג פנו למשרד המכירות כדי להתעניין ברכישת דירה. אלא שבניגוד למצוין בשלט, לבני הזוג נאמר ע"י אחת הפקידות, כי הדירה הזולה ביותר בפרויקט עולה כ- 1.2 מיליון ₪.
8. לאחר שראה מודעות שמציעות דירות בפרויקט במחיר התחלתי של 750,000 ₪, התובע פנה פעמים רבות טלפונית לחברה, ובכל פעם הוא היה נתבקש להשאיר פרטים כדי שיחזרו אליו, אך הם אף פעם לא עשו זאת. גם פניות דרך אתר האינטרנט של החברה לא נענו. משכך, בני הזוג פנו בעצמם למשרד המכירות,

לפחות פעמיים, אך נציגי החברה לא הסכימו לקבלם או למסור להם את עלוני הפרסום של הפרויקט בטענות כמו "המנהל איננו" או "צריך לקבוע פגישה מראש" וכו'.

9. היחס שבני הזוג קיבלו עורר את חשדם והביא את התובעת להתקשר לחברה בחודש נובמבר 2014 תוך שהיא מתחזה לאישה יהודייה בשם "ליז מזור". הפעם נציגת החברה "זרמה" בשיחה. היא מסרה פרטים, אישרה שיש דירות זמינות למכירה ואף קבעה לתובעת פגישה לאותו יום. משהופיעו בני הזוג לפגישה, הנציגה הופתעה שמדובר בתובעים, היא אמרה שלצערה הדירות אזלו, כולל הדירה שדובר עליה בשיחת הטלפון, שבאורח פלא התברר כי היא תפוסה כבר. לשאלת בני הזוג למה לא חזרו אליהם בעבר, הנציגה השיבה שהם עסוקים מאוד וששכחו.

10. בני הזוג המשיכו לאורך חודשים להתקשר ולברר, וזאת גם לנוכח מודעות חדשות מחודש פברואר 2015, שהציעו "דירות אחרונות" בפרויקט, ושקראו לציבור למהר ולפנות לרכישתן. בני הזוג קיבלו תשובות מתחמקות, ובשלב מסוים נאמר להם, כי הדירות אזלו, וכי החברה הגישה בקשה להגדיל את מספר יחידות הדירור בהתאם לתקנות שבס, אך הבקשה טרם אושרה. יצוין, כי בדיקת בני הזוג העלתה שבקשה כאמור הוגשה לעיריית מעלות-תרשיחא רק בחודש אפריל 2015 אף שהתובעים התעניינו ברכישת דירה כבר מיולי 2014.

#### **פרויקט ירוק בגבעה**

11. בני הזוג התוודעו לקיומו של פרויקט נוסף בניהולם של הנתבעים 1-3 בשכונה (פרויקט ירוק בגבעה) עוד לפני שהמכרז על הקרקע שעליו הוא אמור להיבנות נסגר בחודש פברואר 2015, ועוד לפני שעמותה 2, שזכתה במכרז, נרשמה כעמותה. הפרויקט הוזכר בפגישה עם בני הזוג מחודש נובמבר 2014, אך כבר אז נציגת החברה התחמקה מלמסור לבני הזוג פרטים אודות הפרויקט או לתת להם את עלון הפרסומת שלו. משבני הזוג התעקשו והבהירו שהם רוצים לרכוש דירה בפרויקט ירוק בגבעה, הנציגה רשמה את שמם ואמרה שתחזור אליהם, אך מעולם לא עשתה זאת.

12. כל פניותיהם ובירוריהם של בני הזוג מאז לרכישת דירה בפרויקט נדחו בטענות ובתירוצים שונים, כולל הטענה שכל הדירות נמכרו או שיש להיכלל ברשימת המתנה. זאת, למרות שמודעות שיווק, שהזמינו את הציבור למהר ולרכוש דירות בפרויקט במחירים החל מ- 670,000 ש"ח, פורסמו גם בחודש מאי 2015. זאת, גם למרות שבסוף חודש מאי 2015 נציגי החברה אישרו בעצמם, כי 40% מהדירות בפרויקט טרם נמכרו, כפי שיפורט בהמשך.

13. בו בזמן שבני הזוג נדחו כאמור, החברה נענתה בהתלהבות לפניות של לקוחות אחרים, לא ערבים, שבפניהם הוצגה מציאות אחרת לגמרי לגבי זמינותן של דירות בפרויקטים, כפי שיפורט להלן.

#### **תחקיר ערוץ 10**

14. לאחר שהתחזק חשדם שהיחס כלפיהם אינו שוויוני, בני הזוג פנו לערוץ 10 בעניין, וביום 25.5.15 הגיעה תחקירנית הערוץ, גב' נופר משה, למשרדי החברה כשהיא מצוידת במצלמה נסתרת. גב' משה הציגה את

עצמה כמי שמתעניינת ברכישת דירה בפרויקטים נשוא התביעה, ואלה בקצרה עיקרי השיחה שהתנהלה בינה ובין נתבעת 6, שהוקלטה במלואה:

א. נתבעת 6 ציינה, כי נשאלו דירה אחת או שתיים למכירה בפרויקט מעלות הירוקה. לגבי פרויקט ירוק בגבעה, נתבעת 6 אמרה ש-40% מהדירות בו עדיין לא נמכרו.

ב. לתחקירנית ניתן מידע מפורט לגבי הדירות המוצעות למכירה: דירות גן, דירות 3 חדרים במחיר 670,000 ש"ח ודירות 4 חדרים ב-720,000 ש"ח. באשר לאופן התשלום, נתבעת 6 הסבירה, כי ביום הרישום יש לתת צ'ק על סך 20,000 ש"ח וכעבור חודש יש להשלים הון עצמי של 30% ממחיר הדירה, וכי אחר כך ממתנינים 9 חודשים ואז משלמים לפי קצב התקדמות הבניה.

ג. נתבעת 6 הדגישה שחברת גליל מגורים אחראית על כל ההיבטים הנוגעים לפרויקטים, ובין היתר אמרה ש"אנחנו, חברת גליל מגורים, שזכינו במכרז. אנחנו מנהלים את העמותה", והסבירה, כי הקבוצה של הרוכשים מתארגנת דרכנו, ולכן זה זול יותר מרכישה מקבלן.

15. כעולה מהשיחה, נתבעת 6 התפנתה מכל עיסוקיה כדי לתת לתחקירנית, בהתלהבות רבה, הסבר מפורט על הדירות שמוצעות למכירה. היא לא חסכה מאמץ כדי לשכנע את "הלקוחה" היהודייה לקבל החלטה מהירה ואף מסרה לה את מס' הטלפון האישי שלה לכל שאלה ובירור.

התמליל המלא של שיחה זו מצורף לתביעה כחלק בלתי ניפרד ממנה, ומסומן **נספח ת/1**.

16. התובע ניגש באותו יום למשרד המכירות לבירור, כשגם הוא מצויד במצלמה נסתרת. המשיב 3, מר אסף סוחריאנו, שהה באותה עת במשרד. להלן קטע מהשיחה שהתנהלה במשרד:

"[...] התובע: אבל אני כבר יותר מחצי שנה מחכה. כל פעם משהו אחר. אבל רגע אנחנו מדברים על הפרויקט השני כבר? הכל אזל?"

נציגת החברה: בראשון מזמן נגמר.

התובע: לא השני ההוא שאמרת לי פעם...

נציגת החברה: השני תמיד נכנסים עם רשימה שהיא קבועה, כאילו יש רשימה של רוכשים. אי אפשר להיכנס למכרז בלי רשימה.

התובע: איזה רשימה, לא הבנתי. יש לי כסף. מה אתם לא רוצים למכור?"

נציגת החברה: למה לא, מה זאת אומרת, איזה שאלה. אז מחכים לאישור...

התובע: אישור של מה?"

נציגת החברה פונה למר סוחריאנו: תסביר לו על "שבס". זה הבעל של איך קוראים לה? קטי. מה שהסברת ניסיתי להסביר לו אבל הוא לא מבין.

התובע: הוא יסביר לי. אני לא הבנתי ממנה גם.

מר אסף סוחריאנו : פשוט מאוד, אנחנו זכינו ב-60 יחידות. אנחנו את ה-60 האלה מכרנו. כבר שנה מפרסמים. עכשיו אנחנו מבקשים הקלה להוסיף עוד 18 דירות לפי חוק שנקרא חוק שבס. אתה יודע מה זה?

התובע : אני לא יודע מה זה לכן אני שואל אותך.

מר אסף סוחריאנו : חוק שבס מאפשר להוסיף דירות. אנחנו צריכים אישור מהעירייה על זה. מהוועדה. זאת אומרת אני לא יכול. צריך לעצור את המכירה. לרשום את כולם. מדובר ב-18 דירות עליהן אין אישור. אם אני אמכור לך ואקח ממך כסף ומחר לא יהיה לי כלום. מה תגיד לי שאתה תובע אותי? אני לא רוצה להסתבך עם זה.

התובע : עוד פעם כדי להיות בטוח, זה גבעת אורנים, הפרויקט השני שאנחנו מדברים. ההוא למעלה?  
מר אסף סוחריאנו : הראשון הכל מכור. יש שני...

התובע : אני הייתי גם בראשון שאל אותה...

[...] התובע : אני מהראשונים באתי ואמרתי לך שאני רוצה להביא לה כסף, את העשרים אלף שקל. תשאל אותה כמה פעמים באתי. אני יותר מחצי שנה מחכה.

התובע : לא נורא אז תהיי איתי בקשר.

מר אסף סוחריאנו : אני מצטער ...."

17. הנה כי כן, בו ביום שלתחקירנית נאמר ש-40% מהדירות טרם נמכרו, ובו ביום שניתנו לה הצעות מפורטות ונעשה מאמץ עילאי לשכנעה לרכוש דירה ולשלם עכשיו ומיד, לתובע נאמר שאין דירות למכירה. התובע שוב נדחה בטענה שבפרויקט ירוק בגבעה יש עמותה עם רשימת רוכשים סגורה, כי ממתנינים לאישור על תוספת דירות וכי עד אז "צריך לעצור את המכירה".

התמליל המלא של השיחה מצורף כחלק בלתי נפרד מהתביעה, ומסומן **נספח ת/2**.

### **כאן לא מוכרים לבני דודים**

18. התחקירנית ותחקירן נוסף, שהוצג כבן זוגה, התקשרו למחרת לנתבעת 6 להמשך בירור, ובין היתר לעניין "סוג" האוכלוסייה בפרויקטים. שאלתם הישירה אם מדובר ביהודים, זכתה לתשובה חד משמעית: אצלנו אין ערבים. השיחה הוקלטה במלואה, ולהלן החלקים הרלוונטיים ממנה :

"[...] תחקירנית : חשוב לי לדעת מה סוג האוכלוסייה. מי האנשים שיהיו שם?

נתבעת 6 : את לא צריכה להרגיש לא נעים. תקשיבי אנשים מאוד איכותיים קנו. רובם תושבי כפר ורדים [...] אנשים, גם חברים של היזם. את יכולה לבוא למשרד לראות שמות, טלפונים וגם להתקשר אליהם אם בא לך.

תחקירן : לא נעים לי לשאול אבל יהודים?

נתבעת 6 : אין לנו בני דודים [צחקוק]. 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.

תחקירן : טוב כי זה היה חשוב לנו לשמוע...

נציגת החברה : אבל 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.

תחקירנית : [...] שמעתי גם על הפרויקט שלו, משה חדיף נכון? מוכר לידכם?

נתבעת 6 : נכון.

תחקירנית : שמעתי גם מהעירייה שמעתי שגם הוא לא מוכר..

נתבעת 6 : מצוין, אני שמחה ואני רגועה לשמוע את זה [...]."

19. נתבעת 6 חושפת, אם כן, את הסוד שאסור לגלות : "אנחנו לא מוכרים לערבים". לא רק זו, היא מתחייבת בפני התחקירנית שהפרויקטים שלהם יהיו נקיים מערבים. נתבעת 6 ממשיכה ומסבירה איך השיטה עובדת : אם ערבים פונים, אז "מורחים" אותם ומתחמקים מהם בתירוצים שונים. לא למותר להוסיף, כי בעוד שבני הזוג טורטרו ובפניהם הוצבו אינספור קשיים ותירוצים, בפני הלקוחה היהודייה הודגש כמה פשוט ומהיר יכול להיות הליך רכישת דירה בפרויקטים של החברה : " [...] את באה, מפקידה 20,000 ש"ח, זה מופקד בחשבון נאמנות [...] אנחנו כבר זכינו בקרקע. חייבו אותנו לעבוד בצורה של עמותה. הכול אנחנו עושים. אתם לא צריכים לעשות שום דבר".

התמליל המלא של השיחה מצורף לתביעה כחלק בלתי נפרד ממנה, ומסומן **נספח ת/3**.

20. ביום 6.6.2015 שודרה בתוכנית המגזין של ערוץ 10 כתבה שמבוססת על התחקיר והשיחות הנ"ל (להלן – "**הכתבה**"). בכתבה נראים התובע והכתב אבי עמית נכנסים למשרדי החברה ומתקבלים ע"י נתבעים 2-3 ביחס עוין ובאיומים. יצוין, כי בתשובה לשאלת הכתב למה לא מוכרים דירה לתובע, מר סוחריאנו נשמע אומר : "אני לא מוכר לו? מי הבן אדם הזה? [...] הכל מכור. על מה אני יכול למכור דירה לבחור. מה אני ארמה אותו? אני לא רציתי שאיהאב יקנה חתול בשק בעמותה."<sup>3</sup>

21. מכל המתואר לעיל עולה, כי הנתבעים נמנעו מלמכור דירה לבני הזוג בגלל לאומו הערבי של התובע. זאת, תוך שהם יוצרים בפני בני הזוג, מכשולים ומצגי שווא, משקרים להם לגבי זמינות הדירות, והכל

<sup>3</sup> הכתבה נמצאת באתר ערוץ 10 בקישור : <http://news.nana10.co.il/Article/?ArticleID=1130403>



תוך נקיטה בטקטיקה של טרטורים והתחמקויות במטרה להתיש אותם ולגרום להם להתרחק מהפרויקטים.

## הפרת הוראות חוק איסור הפליה

22. במעשיהם ו/או במחדליהם המתוארים בתביעה, הנתבעים הפרו את האיסור על הפליה בהספקת מוצרים, הקבוע בחוק איסור הפליה. בסעיף 3(א) לחוק נקבע:

”מי שעיסוקו בהספקת מוצר או שירות ציבורי או בהפעלת מקום ציבורי, לא יפלה בהספקת המוצר או השירות הציבורי, במתן הכניסה למקום הציבורי או במתן שירות במקום הציבורי, מחמת גזע, דת או קבוצה דתית, לאום, ארץ מוצא, מין, נטיה מינית, השקפה, השתייכות מפלגתית, גיל, מעמד אישי או הורות.”

23. למותר לציין, כי דירת מגורים הינה בגדר מוצר, וכי פעולת מכירה של דירת מגורים ע"י מי שעיסוקו בכך הינה בגדר פעולת הספקה של מוצר, הכפופה לאיסור ההפליה הקבוע בחוק. סעיף 3(ב) לחוק מבהיר, כי לעניין תחולת האיסור כאמור, "אחת היא אם העיסוק נעשה למטרת רווח או שלא למטרת רווח ואם נגבה או לא נגבה תשלום תמורת הספקת המוצר".

24. די בהודאה המתועדת, שלפיה לא מוכרים דירות לערבים בפרויקטים, כדי לקבוע שהנתבעים פעלו בניגוד לאיסור החוקי ביחס לכל אחד מהפרויקטים נשוא התביעה. הודאה זו, ובעיקר ככל שהיא נוגעת לשיטת ההפליה ואיך היא מיושמת בפועל, מתחזקת ומשתלבת עם ההתנהלות כלפי בני הזוג במשך כל זמן הטיפול בבקשתם לרכישת דירה בכל אחד מהפרויקטים. למעשה, היא מתארת אחד לאחד את מסע ההתחמקויות והטרטורים שבו נתקלו בני הזוג.

25. מכל מקום, ולמרות שדי כאמור בהודאה, התנהלות המשיבים המתוארת בתביעה מעמידה אותם בחזקת מי שפעלו בניגוד לאיסור החוקי, וזאת בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק, שקובע חזקת הפליה בהספקת מוצר בהתקיים אחד מתנאים אלה:

”(1) הנתבע סירב לספק מוצר [...] לאחר שבירר פרטים הנוגעים לעילות ההפליה המנויות בסעיף 3; (2) הנתבע סירב לספק מוצר [...] לנמנים עם קבוצה המאופיינת לפי עילה מעילות ההפליה המנויות בסעיף 3, ולא סירב כאמור, באותן נסיבות, למי שאינם נמנים עם אותה קבוצה; (3) הנתבע התנה הספקת מוצר [...] לנמנים עם קבוצה המאופיינת לפי עילה מעילות ההפליה המנויות בסעיף 3, בקיום תנאי אשר לא נדרש ממי שאינם נמנים עם אותה קבוצה; (4) הנתבע עיכב הספקת מוצר [...] לנמנים עם קבוצה המאופיינת לפי עילה מעילות ההפליה המנויות בסעיף 3, ולא עיכב כאמור, באותן נסיבות, את מי שאינם נמנים עם אותה קבוצה.”

26. אף שדי לעניין תחולת חזקת ההפליה בהתקיימותו של אחד התנאים, בענייננו מתקיימים כל ארבעתם:

(1) הנתבעים ביררו אודות זהות התובע בין היתר עת הופיעו בני הזוג לפגישה הנ"ל בחודש נובמבר 2015. נציגת החברה הופתעה מכך שמי שהופיעו במשרד הם התובעים ולא "ליז מזור" (השם בו השתמשה בלית ברירה התובעת 2 כדי לבחון האם היחס של החברה מפלה), ולאחר שהבינה במי מדובר היא אמרה במפתיע שהדירות אזלו. זאת, בניגוד למה שנמסר שעות קודם לתובעת כשהתקשרה תחת שם יהודי.

(2) התובע תועד נדחה משני הפרויקטים בטענה שבראשון הדירות אזלו ובשני יש עמותה עם רשימת רוכשים סגורה. באותו יום ובאותן נסיבות נציגת החברה תועדה אומרת ל"לקוחה" היהודייה שבפרויקט הראשון נותרה דירה אחת או שתיים ובשני 40% מהדירות (שהן 24 דירות) טרם נמכרו; באותו יום שבו התובע נדחה ולו נאמר "אני מצטער", הנציגה תועדה עושה מאמצים קדחתניים כדי לשכנע את הלקוחה היהודייה לשלם ולבצע את הרכישה מהר ככל הניתן.

(3) באותם זמנים ונסיבות שלבני הזוג נאמר שיוכלו לרכוש דירה בתנאי שתאושר בקשה לתוספת דירות ובתנאי שייכללו ברשימת המתנה, לפונה היהודייה נמסרה הצעה מפורטת לרכישה מיידיית של דירה, ללא תנאי ומבלי להזכיר דבר וחצי דבר לעניין רשימות המתנה כלשהן.

(4) הטיפול בבני הזוג עוכב ונמתח במשך חודשים רבים, שבמהלכם הנתבעים הערימו קשיים והעלו תירוצים מתירוצים שונים: נקיבה במחירים מופקעים; אי-החזרת טלפונים; קבלת פנים צוננת והתחמקות ממתן שירות בטענות שהמנהל איננו או שצריך לקבוע פגישה מראש; מדובר ברשימת רוכשים סגורה; צריך לעצור את המכירה עד לאישור תוספת דירות; צריך להירשם ברשימת המתנה; אי-אפשר למכור חתול בשק ועוד. זאת, בעוד שבאותו זמן ובאותן נסיבות לקוחות יהודים קיבלו שירות מהיר; זכו לקבלת פנים חמה ולבבית; קיבלו הצעות רכישה קונקרטיים ללא כל עיכוב; נתבקשו לבוא ולשלם והחברה תדאג לכל; נקבעו להם פגישות מהיום להיום ונמסרו להם מספרי טלפון אישיים לכל שאלה בכל עת.

27. **הפרת חובת תום הלב במשא ומתן לכריתת חוזה:** כאמור, הנתבעים משתיתים את תביעתם על עילה חלופית, שנוגעת להפרת חובת תום הלב במשא ומתן לכריתת חוזה. שכן מעשיהם ו/או מחדליהם של הנתבעים המתוארים בחלק העובדתי לעיל מהווים גם התנהלות שלא בדרך המקובלת ושלא בתום לב במשא ומתן לכריתת חוזה לרכישת דירה בכל אחד מהפרויקטים. בסעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 קבע המחוקק, כי "במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה חייב אדם לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב".

28. הנתבעים פירסמו הצעה לציבור לרכוש דירה בפרויקטים מסחריים שלהם וחובתם היא לנהל עם הפונים משא ומתן בתום לב, לא להונות אותם ולא להולכים שולל ביחס לנכונות שלהם להתקשר עמם בעסקה, ובוודאי לא להפלותם. את חובה זו הנתבעים הפרו בשיטתיות.

29. בית המשפט העליון כבר פסק, כי איסור ההפליה מוחל גם על גורמים פרטיים באמצעות חובת תום הלב (דנג"ץ 4191/97 **רקנט נ' בית הדין הארצי לעבודה**, פ"ד (נ5) 330 (2000)). קל וחומר כאשר ההפליה נעשית בדרכים נלוזות, בשימוש במצגי שווא, שקרים והימנעות מכוונת ממכירת המוצר.

## אחריות הנתבעים

30. האחריות על הפרת איסור ההפליה בהספקת מוצר מכח חוק איסור הפליה מוטלת על "מי שעיסוקו" בהספקת המוצר. סעיף 3(ג) לחוק מגדיר את "מי שעיסוקו" כלהלן: "[...] לרבות בעלים, מחזיק או מנהל של עסק, וכן האחראי בפועל על הספקת המוצר או השירות הציבורי או על הפעלת המקום הציבורי או הכניסה אליו."

31. לפי הגדרה זו, הנתבעים, כל אחד בנפרד וכולם יחד, אחראים על הפליית בני הזוג. זאת, נוכח בעלותם ו/או שליטתם, הפורמלית או המעשית, על הפרויקטים ו/או נוכח תפקידם או מעורבותם בפועל בניהולם ו/או בפעולות המכירה והשיווק של הדירות במסגרתם, כפי שיפורט להלן.

32. **אחריות נתבעת 1**: נתבעת זו, או בשמה השיווקי – "גליל מגורים", הינה כאמור החברה האחראית על הקמתם ועל ניהולם של הפרויקטים עבור רוכשי הדירות. לאור זאת, נתבעת 1 הינה בבחינת המחזיקה והמנהלת של העסק שהפלה את בני הזוג בניגוד לחוק.

33. **אחריות נתבעים 2-3**: נתבעים אלה הינם מנהליה ו/או בעליה של חברת הניהול, והם היזמים של הפרויקטים והאחראים על פעולות המכירה והשיווק של הדירות. כמו כן נתבעים אלה הם המנהלים בפועל של עמותות 1-2, וכל הפעולות להקמתן ולגיוס חבריהן של העמותות, כמו גם פעולות ההכנה לקראת התמודדותן על המכרזים והפעולות למימוש הזכייה, נעשו על-ידם. בכל הזמנים הרלוונטיים לתביעה, נתבעים 2-3 התנהגו בתור שכאלה.

כך עולה מהתנהלותם המתוארת בתביעה, לרבות בתחקיר ובכתבה של ערוץ 10, וכך עולה מהתנהגותם לאחר חשיפת ההפליה, ובין היתר בדיון שנערך בנושא ביום 15.7.2015 בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת (להלן – "הדיון בכנסת"). בדבריו בפני הוועדה, נתבע 2, עו"ד טל אטיאס, לקח אחריות מלאה על כל ההיבטים הנוגעים לפרויקטים (זאת, תוך התנערות מאחריות על ההפליה, ותוך הפלת האחריות במלואה על נתבעת 6, שנטען לגביה שהיא פעלה על דעת עצמה).<sup>4</sup> לאור זאת, נתבעים 2-3 הינם בבחינת הבעלים והמנהלים של העסק שפעל בניגוד לחוק, וכן הינם בבחינת האחראים בפועל על הספקת המוצר נשוא התביעה.

34. **אחריות העמותות 1-2**: העמותות הן הזוכות הפורמליות במכרזים על הקרקע שעליה מוקמות הדירות נשוא התביעה, ובתור שכאלה הן בין היתר בבחינת המחזיקות והבעלים הפורמליים של הפרויקטים שהפלו את בני הזוג בניגוד לחוק ובניגוד לתנאי המכרז אליו ניגשו האוסרים במפורש על הפליה בשיווק הדירות.

35. **אחריות נתבעת 6**: נתבעת זו שימשה כאמור כאשת מכירות בפרויקטים, והיא הייתה אחראית הלכה למעשה על כניסתם של דיירים לפרויקטים. אין לנתבעת 6 תפקיד ניהולי בכיר בחברת הניהול ו/או בעמותות, אך בפועל היה לה תפקיד משמעותי ומכריע באישור או בדחיית פניות לרכישת דירות

<sup>4</sup> פרוטוקול הדיון בישיבה זמין בקישור: [http://fs.knesset.gov.il/20/Committees/20\\_ptv\\_313677.doc](http://fs.knesset.gov.il/20/Committees/20_ptv_313677.doc)

בפרויקטים, והיא הציגה את עצמה כמי שיכולה להתחייב שלא יהיו ערבים בפרויקטים. לאור זאת, יש לקבוע, כי נתבעת 6 הינה בבחינת אחראית בפועל על הספקת המוצר נשוא התביעה.

### פנייה לנתבעים

36. הח"מ פנה ביום 24.4.2016 לנתבעים 1-5 בדרישה לפצות את בני הזוג על ההפליה וההשפלה שחוו. מנתבעים 1-3 לא נתקבלה תגובה כלשהי, ואילו תגובת העמותות 1-2 לפנייה נתקבלה ביום 16.5.2016. בתגובה נאמר, כי העמותות שוללות ומכחישות את כל טענות בני הזוג, אשר לשיטת העמותות "מנסים בכל ערוץ אפשרי לעשות שימוש פסול לצרכים פוליטיים בלבד תוך ניסיון לפגוע בעמותות ובחבריהן פגיעה קשה וחמורה". בתגובה נאמר עוד, כי בני הזוג מוזמנים ליצור קשר עם אנשי השיווק והמכירות של עמותה 1 על מנת לבוא ולרכוש דירה בפרויקט מעלות הירוקה, וזאת לאחר שלעמותה אושרה תוספת דירות.

העתקי הפנייה והתגובה מצ"ב, ומסומנים, בהתאמה, **נספח ת/4 ונספח ת/5**.

37. יצוין כאן, כי ההשמצה אודות מניעי בני הזוג הועלתה גם ע"י הנתבעים 2-3 בדיון בכנסת ובביקור במשרדי החברה במסגרת הכנת הכתבה. בדיון בכנסת, מר אטיאס השתלח בתובע והאשים אותו בפופוליזם, וכמי שפועל ממניעים פוליטיים: "[...] אני רוצה להגיד לכם שדווקא בגלל הפופוליזם שקרה במקרה הזה – ואני יודע שהבחור הזה שהגיע, אם כבר נדבר על זה, הוא חבר מפלגת בל"ד [...] זה הורס את הדו קיום." בביקור במשרדי החברה, מר אסף סוחריאנו איים על התובע בתביעת דיבה.

38. דומה כי כל אימת שאזרח ערבי עומד על זכותו לשוויון הוא מיד מואשם במניעים אפלים ונסתרים, ודי לצורך כך בהאשמות מצוצות מהאצבע. קו טיעון זה, שאותו יש לדחות בתוקף, רק מחזק את ההטיה שיש לנתבעים נגד לקוחותיהם הערבים.

### הסעד

39. הפרת האיסור על הפליה כאמור מהווה עוולה אזרחית כלפי בני הזוג ביחס לכל אחד מהפרויקטים. עוולה זו מזכה את בני הזוג בפיצויים, לרבות פיצויים בלא הוכחת נזק לפי סעיף 5(ב) לחוק, וזאת עד לסכום מירבי של 50,000 ₪. סכום זה מתעדכן מידי חודש בהתאם לשיעור השינוי במדד המחירים לצרכן החדש לעומת מדד 10/2000. היות והמדד האחרון שפורסם (אוגוסט 2016) גבוה ב-31.22% מהמדד הבסיסי, הסכום המירבי עומד כיום על סך 65,610 ₪. מכאן שסכום הפיצוי המירבי לבני הזוג בגין הפלייתם בכל אחד מהפרויקטים עומד על סך 131,220 ₪, והסכום המירבי הכולל בגין הפלייתם בשני הפרוייקטים עומד על סך 262,440 ₪.

40. התובעים מבססים את התביעה על סעיף 5(ב) לחוק, והם יטענו, כי הפליית בני הזוג בכל אחד מהפרויקטים נופלת ללא ספק בגדרם של המקרים שמצדיקים פסיקת הפיצוי המירבי. זאת, הן לנוכח אופייה ונסיבותיה הקונקרטיות של ההפליה והן לנוכח נסיבות אובייקטיביות, שמוסיפות לה חומרה רבה, כפי שיפורט להלן.

41. **ראשית**, ענייננו בהפליה גורפת של ערבים באשר הם ערבים. הפליה קבוצתית מסוג זה טומנת בחובה השפלה עמוקה, ופוגעת בגרעין הקשה של הזכות לשוויון, המוגנת בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו (בג"צ 7052/03 **עדאלה נ' שר הפנים** (פורסם בנבו, ניתן ביום 14.5.2006, סעיף 29 לפסק דינו של הנשיא (בדימוס) ברק); בג"ץ 4541/94 **מילר נ' שר הביטחון**, פ"ד מט(4) 94, 132 (1995)). למותר להזכיר, כי חוק איסור הפליה יונק את שורשיו מחוק היסוד, והוא נועד להעניק הגנה קונקרטית לערכי כבוד האדם והשוויון מפני פרקטיקות פוגעניות ומפלות במשפט הפרטי, שנעשות על ידי חברות ועסקים או נותני שירותים.

הפיצוי צריך להלוט, אם כן, את מעמדה החוקתי של הזכות לשוויון, ואת עוצמת ההשפלה והסבל. אין מילים שיוכלו לתאר את סבלם של בני הזוג עת שמעו ועת ראו את מי שדחו וטרטרו אותם במשך חודשים, מקבלים בחום ובאהבה פונים אחרים רק בגלל שהם יהודים. בנסיבות אלה, הפיצוי המירבי הינו הביטוי הראוי המתחייב במגבלות החוק לפגיעה ולהשפלה מסוג זה.

42. **שנית**, ענייננו בהפליה בעלת מורכבות ומאפיינים ייחודיים. בשונה מהפליית קבוצות אחרות באוכלוסייה, הפליית ערבים זוכה למידה מדאיגה מאוד של לגיטימציה ואהדה בחברה הישראלית.<sup>5</sup> הפלייה זו ניזונה מהגזענות הגואה, שמתבטאת בעמדות שליליות של חלקים גדולים בציבור היהודי בנוגע, למשל, למגורים בשכונות לערבים.<sup>6</sup>

תפקידו של בית המשפט במאבק למיגור מעשי גזענות והפליה מקבל משנה חשיבות במציאות זו, והדבר צריך לקבל ביטוי בראש ובראשונה בגובה הפיצויים הנפסקים לקורבנות מעשים אלה. מסר נחרץ של מערכת המשפט, שמוקיע ושמרתיע מפני מעשים אלה, מחייב, כעניין של מדיניות שיפוטית ראויה, פסיקת פיצוי ברף המירבי. פיצוי בסכומים נמוכים הינו בבחינת מחיר "משתלם" להפליה, שיש בו כדי לתרום להנצחתה. בהקשר זה יצוין, כי בעבירות פליליות נגד ערבים (ובכלל) ממניע גזעני, בית המשפט

<sup>5</sup> עמד על כך השופט (בדימוס) י' זמיר בבג"ץ 98/6924 **האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' ממשלת ישראל**, פ"ד נה(5) 15, 28 (2001): "אין להתעלם מן ההבדל בין שאלת השוויון כלפי ערבים לבין שאלת השוויון כלפי אחרים [...] הפליה כלפי נשים, במדינת ישראל כמו במדינות אחרות, נובעת בעיקר מדעות קדומות. המאבק בדעות אלה מתנהל מזה זמן בנחישות, גם בישראל, מתוך הסכמה חברתית רחבה, והוא זוכה למידה ניכרת של הצלחה. כך גם, כדוגמה נוספת, המאבק לשוויון של אנשים עם מוגבלות [...] מאבקים אלה אינם מעוררים, לפחות במישור הגלוי, התנגדות עקרונית או רתיעה רגשית. אין זה כך בשאלת השוויון כלפי הערבים [...] במדינת ישראל נודעת משמעות מיוחדת לשאלת השוויון כלפי ערבים. שאלה זאת כרוכה במערכת יחסים מורכבת שהתפתחה בין יהודים לבין ערבים בארץ זאת במשך תקופה ארוכה. אף על פי כן, ואולי דווקא בשל כן, יש צורך בשוויון. השוויון חיוני לחיים משותפים. טובת החברה, ובחשבון אמיתי טובתו של כל אחד בחברה, מחייבים לטפח את עקרון השוויון בין יהודים לבין ערבים [...] זוהי מצוותו של המשפט, ולכן זו חובתו של בית המשפט."

<sup>6</sup> לפי דו"ח מדד הדמוקרטיה הישראלית 2015, 36% מהיהודים לא היו רוצים לגור בשכונות לערבים (תמר הרמן, אלה הלר, חנן כהן, דנה בובליל, **מדד הדמוקרטיה הישראלית 2015**, המכון הישראלי לדמוקרטיה, בעמ' 105; זמין בקישור: [http://www.idi.org.il/media/4254068/democracy\\_index\\_2015.pdf](http://www.idi.org.il/media/4254068/democracy_index_2015.pdf); בנוסף, מחקר שערכה המכללה האקדמית אחוה העלה, כי 61% מהיהודים מאמינים שערך דירתם ירד במידה וערבים יעברו לגור בשכונות אליהם; ר' בקישור: <http://news.nana10.co.il/Article/?ArticleID=1057208>).

העליון הבהיר זה מכבר, כי הצורך בהטמעת ערכים חברתיים, ובתוכם ערך השוויון, מחייב מדיניות ענישה מחמירה יותר ובעלת מסר מוקיע ומרתיע (ע"פ 9040/05 **יצחק אוהיון נ' מדינת ישראל** (פורסם בנבו, ניתן ביום 7.12.2006, פסקאות 36-37 לפסק הדין).

43. **שלישית**, ענייננו בשיטת הפליה מתוחכמת, שפועלת מתחת לפני השטח להדרת רגלי ערבים מפרויקטים לדיור. לקורבנות השיטה אין לרוב את היכולת והאמצעים לחשוף את ההפליה ולתבוע פיצויים בגינה, ומכאן גם מיעוט התביעות בתחום זה. פסיקת פיצויים גבוהים לקורבנות שהצליחו בכל זאת לחשוף את ההפליה, יש בה לא רק כדי להרתיע בעלי עסקים, אלא גם כדי לעודד ערבים להשקיע מאמצים לבירור יסודי של כל יחס "חשוד" כלפיהם, ולהגיש תביעות משפטיות בהתאם.

יפים לעניין זה דברים שנאמרו לאחרונה ממש, מפי כב' השופט ד' ספיבק, בסע"ש (ת"א) 40543-03-14 **איהב נופל נ' אלבר ציי רכב (ר.צ.)** (פורסם בנבו, ניתן ביום 31.3.2016), שבו נפסק לתובע פיצוי בלא הוכחת נזק בגובה 80,000 ₪ בגין הפליה על רקע לאום בעבודה:

"[...] נוכח חומרת התופעה של אפליית ערבים בשוק העבודה הישראלי, מצד אחד, וחסמי הנגישות הגבוהים המובילים לכך שמספר התביעות המוגשות בנושא הינו זעום ביותר, נכון לדעתנו לעודד ולתמרץ דווקא תביעות מסוג זה באמצעות פסיקת פיצוי גבוה מעט יותר מזה הנפסק במקרים אחרים של אפליה."

44. **רביעית**, ענייננו בהפליה כפולה, הנושאת בהשלכות פוגעניות במיוחד. שכן ערבים סובלים גם כך ממצוקה ומהפליה בתחום הדיור.<sup>7</sup> המצוקה מאופיינת בין היתר במחסור חמור ביחידות דיור ובקרקעות זמינות לבנייה,<sup>8</sup> בצפיפות דיור גבוהה ובבנייה לא מוסדרת ביישובים הערביים, שברובן אין תכניות מתאר המותאמות לצרכים.<sup>9</sup> מצוקה זו היא תוצאה של הפליה ממסדית ארוכת שנים, שהינה כיום עובדה בלתי מעורערת; היא זכתה להכרה ולתיעוד במספר רב של החלטות ממשלה ופרסומים רשמיים,<sup>10</sup> ובין היתר בדו"ח ועדת אור, שבו הומלץ למדינה להקצות קרקעות לאוכלוסייה הערבית לפי עקרונות השוויון

<sup>7</sup> להרחבה בנושא המצוקה וההפליה של האוכלוסייה הערבית בתחום הקרקע והדיור ר' : אורן יפתחאל, **קרקעות, תכנון ואי-שוויון: חלוקת המרחב בין יהודים וערבים בישראל**, מרכז אדוה (נובמבר 2000); גיל גן-מור, **הנדל"ניסטית – הפרה של הזכויות לדיור על ידי מדינת ישראל**, האגודה לזכויות האזרח (2008). חגית נעלי-יוסף, שיווק קרקעות מדינה לפיתוח ובנייה ביישובים הערבים – מחסמים לסיכויים, עמותת סיכוי (מסמך מדיניות 2011); עאוני בנא, **מדיניות התכנון ביישובים הערבים – אפליה וחסמים**, האגודה לזכויות האזרח (נייר עמדה, 2014).

<sup>8</sup> לפי דו"ח חדש של מבקר המדינה, בכל שנה נרשם מחסור של 5,000 יחידות דיור בחברה הערבית (מבקר המדינה, **משבר הדיור**, דו"ח ביקורת מיוחד (התשע"ה-2015), בעמ' 208); דו"ח הצוות הבין-משרדי לגיבוש התוכנית לשילוב כלכלי של החברה הערבית, מיולי 2016, הצביע על כך, ששיווק בפועל של יחידות דיור בחברה הערבית מתבצע בהיקפים מצומצמים מאוד, ואינו עונה על צרכי הדיור של חברה זו. לפי הדו"ח, בעוד שבחברה היהודית שווקו יותר מ-70% מיחידות הדיור שיצאו לשיווק במהלך השנים 2005-2009, בחברה הערבית שווקו בפועל בתקופה זו רק כ-20% מיחידות הדיור שיצאו לשיווק (הדו"ח זמין בקישור: <http://d922.shivyon.gov.il/1787/File/Index/report2707/>).

<sup>9</sup> ענאיה בנא, סזאר יהודקין ורים סוויד, **התכנון המתארי ביישובים הערבים בישראל – תמונת מצב**, המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי ובמקום – מתכננים למען זכויות תכנון (2012).

<sup>10</sup> ר', למשל, **דו"ח צוות 120 הימים להתמודדות עם מצוקת הדיור ביישובי המיעוטים**, יוני 2015 (זמין בקישור: <http://mof.gov.il/Releases/Documents/120%20Days%20Report.pdf>); החלטת ממשלה מס' 207 (דר/18) מיום 9.7.2015; החלטת ממשלה מס' 1593 מיום 21.3.2010; החלטת ממשלה מס' 2476 מיום 22.10.2000.

והצדק החלוקתי.<sup>11</sup> בתי המשפט עמדו גם הם על ההפליה ועל החובה להקצות משאבי קרקע ודיור באופן שוויוני.<sup>12</sup>

הגזענות בחברה הישראלית מוסיפה עוד נדבך חמור למצוקה ולהפליה, ומגבילה עוד יותר את אפשרויות הדיור בפני האזרחים הערבים. נציין, למשל, את הקריאות החוזרות והנשנות מצד רבנים וגורמים אחרים להימנע מהשכרה וממכירה של דירות לערבים.<sup>13</sup>

במציאות זו מתחזק הצורך בחיפוש פתרונות דיור בפרויקטים דוגמת אלה נשוא התביעה, שמציעים דירות באיכות ובמחירים סבירים. עם נעילת שערי הפרויקטים בפני האזרחים הערבים נמנעת האפשרות לפרוץ את מעגל ההפליה והמצוקה. בכך מתעצמות לאין שיעור השלכות ההפליה ותחושות התסכול והיאוש, וביחד איתן מתעצם הצורך בפסיקת פיצויים מתקנים, ברף המירבי האפשרי. צורך זה מבטא את מחויבותו של בית המשפט לבחון את הפליית בני הזוג שלא במנותק מהמצוקה ומההפליה ההיסטורית של האוכלוסייה הערבית בתחום הקרקע והדיור.

45. **חמישית**, ענייננו בהתנהגות פוגענית ומבזה גם לאחר מעשה. הנתבעים דחו את דרישת הפיצוי של בני הזוג, והם מעולם לא הביעו חרטה והתנצלות. במקום זאת, הנתבעים בחרו להכפיש את בני הזוג בפומבי, להטיל דופי במניעיהם ולהטיח בהם עלבונות והאשמות. ההתכחשות לאחריית למעשה הפליה ברור ומתועד היטב משדרת מסר מזלזל ופוגעני לא פחות מהמעשה עצמו. התנהלות שכזו, שרק מעצימה את תחושת ההשפלה והעלבון אצל בני הזוג, צריכה גם היא לקבל ביטוי בגובה הפיצויים.

וידגש, כי טענת העמותות שבני הזוג מוזמנים עתה לפנות לחברה להירשם לרשימת המתנה לרכישת דירה בפרויקט מעלות הירוקה במחיר מלא (ואלו בפרויקט ירוק בגבעה אפילו את זה לא הציעו), הצעה שניתנה רק לאחר חשיפת ההפליה, אינה מרפאת את ההפליה ואינה מפחיתה כהוא זה את עוצמת הפגיעה. טענה זו לא יכולה בכלל להוות תשובה למעשה ההפליה ולדרישת הפיצוי בגינו. שכן הנתבעים לא לוקחים אחריית על ההפליה ולא מכירים בכלל בקיומה, וכפי שעולה מעמדתם, כפי שהוצגה בין היתר בדיון בכנסת, הם מטילים את האחריית אחד על השני ובעיקר על פקידת המכירות (הנתבעת 6).

למותר לציין, כי לאחר שחוו את ההפליה וההשפלה המתוארות בתביעה, ולאור התנהלות הנתבעים לאחר מעשה, מובן מאליו שבני הזוג לא ירצו יותר לגור בפרויקטים נשוא התביעה ובכל פרויקט אחר של הנתבעים.

46. באשר לעילת התביעה החלופית, לעניין הפרת חובת תום הלב, לבית המשפט סמכות לקבוע פיצוי בשיעור שייראה לו בנסיבות העניין, וזאת גם כשאין נזק ממון (סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970. זאת, בנוסף לנזק הממוני שנגרם לתובעים 1-2 כתוצאה מכך שנמנעה מהם ההזדמנות

<sup>11</sup> דו"ח ועדת החקירה הממלכתית לביורר ההתנגשויות בין כוחות הביטחון לבין אזרחים ישראלים באוקטובר 2000 (אוגוסט 2003), שער שישי, פיסקה 13;

<sup>12</sup> בג"ץ 6698/95 קעדאן נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נד(1) 258 (2000); בג"ץ 6924/98 האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' ממשלת ישראל, פ"ד נה(5) 15 (2001).

<sup>13</sup> יאיר אטינגר וחיים לוינסון, רבני ערים חתמו על פסק הלכה שאוסר להשכיר דירות לערבים ולפליטים (הארץ 8.12.2010); זמין בקישור: <http://www.haaretz.co.il/misc/1.1233920>.

לרכוש דירה במחיר סביר, וכן כתוצאה מכך שהם המשיכו לשלם דמי שכירות ועד עתה לא מצאו דירה מתאימה, והם יאלצו לשאת בעליית מחירי הדיור.

## סוף דבר

47. לבית משפט נכבד זה הסמכות העניינית והמקומית לדון בתביעה, וזאת לאור סכום התביעה ומקום ניהול עסקי הנתבעים ו/או מקום המעשים ו/או המחדלים שביסוד עילות התביעה.

48. על יסוד האמור בכתב התביעה, בית המשפט הנכבד מתבקש לזמן את הנתבעים לדין ולחייבם, ביחד ולחוד, או את מי מהם, לשלם לכל אחד מהתובעים 1-2 פיצוי בסכום של 65,610 ₪ בגין הפלייתו בכל אחד מהפרויקטים, ובסה"כ 262,440 ₪ בגין הפליית שניהם בשני הפרויקטים, והכל בתוספת ריבית והצמדה מיום הגשת התביעה ועד מועד התשלום בפועל.

49. כמו כן בית המשפט הנכבד מתבקש לחייב את הנתבעים בהוצאות המשפט ובשכ"ט עו"ד כחוק.

היום, 29.9.2016

---

עאוני בנא, עו"ד

ב"כ התובעים