

**העותרת:**

האגודה לזכויות האזרח בישראל

כולם ע"י ב"כ עוה"ד גיל גן-מור ו/או דן יקיר ואח'

מהאגודה לזכויות האזרח בישראל

רח' נחלת בנימין 75, תל-אביב 65154  
טל': 03-5608185; פקס: 03-5608165

- נ ג ד -

**המשיבים:**

1. רשות מקרקעי ישראל

ע"י פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

2. אמונה י.ז. ייזום וניהול בע"מ

3. דוד זעירא

ע"י ב"כ עו"ד אורי ישראל פז  
מרח' בן הלל 15, ת"ד 4463 ירושלים 9104302  
טל': 072-2150666; פקס: 072-2150999

4. עיריית קריית גת

באמצעות הלשכה המשפטית, קניון לב העיר קריית-גת  
טל': 08-6874515; פקס: 08-6874538

**תגובה מטעם העותרת**

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 16.12.16 מוגשת בזאת תגובת העותרת.

1. עד עתה טענה רשות מקרקעי ישראל כי היא אינה מעוניינת לקנוס החברה בגין מדיניות השיווק שלה, מהטעם שלא מנעה ממנה לגשת למכרז ביודעה כיצד היא משווקת את הדירות. הרשות טענה כי הדבר יצר הסתמכות של החברה ולכן לא ניתן לקנוס אותה. לאחר זאת ביקש בית המשפט הנכבד לקבל התייחסותה של הרשות לאפשרות כי יובהר לחברה כי מעתה והלאה עליה לשווק הדירות לכל המעוניין.

2. והנה יצא המרצע מן השק. במקום לעשות את הדבר המתבקש ולהנחות את החברה כי עליה לשווק את הדירות לכל המעוניין ולא על בסיס לאום ודת, מודיעה הרשות, בגיבוי היועץ המשפטי לממשלה, כי גם בראייה לעתיד אין בכוונתה לעשות כן, וכי החברה תוכל להמשיך ולשווק את יתרת 120 הדירות שטרם נמכרו לפי פרמטרים של לאום ודת ללא כל תגובה מצד הרשות.

3. הרשות מסתמכת, בין היתר, על הצהרת החברה כי מזה שנה אינה מונעת ממי שאינו נמנה על הציבור הדתי לאומי לרכוש דירה ובלבד שיסכים לגור בשכונה בעלת מאפיינים דתיים. ב"כ החברה לא מסר כל נתון של ממש על רוכשים שלא נמנים על הציבור הדתי לאומי ורכשו דירה

בפועל, ובכל מקרה מדובר בהצהרה ריקה מתוכן, שכן ברור שמדיניות השיווק מונעת בפועל מכירה לפונים שלא משתייכים לציבור הדתי לאומי או שלא מסכימים להכפיף עצמם להתחייבויות שונות הנוגעות לאורחות החיים שלהם. מכאן שגם אם החברה תראה כי רוכשים ספורים אינם מצהירים על עצמם כדתיים לאומיים, אין בכך לשנות את הטענה כי השיווק מנוגד לתנאי המכרז.

4. בכל מקרה, תנאי המכרז אוסרים שיווק מפלה, ושיווק שמטרתו לגרום לחלק מהציבור לסבור כי אינו זכאי לרכוש דירה בשכונה, כי השכונה אינה מיועדת לו וכי לא ירגיש רצוי בשכונה הוא שיווק מפלה. זוהי גם מדיניות הרשות, כפי שהתבטאה בקניסת החברה בעניין הסרטון השיווקי שהוציאה לקראת חנוכה לפני שנה, ואשר עלה ממנו כי החברה אינה מעוניינת במזרחים. שם מצאה הרשות כי אף שבפועל נמכרו דירות למזרחים, הסרטון הפר את תנאי המכרז וקנסה אותה בשיעור של 323,000 ₪. החברה שילמה הקנס ולא עתרה נגדו. אין מחלוקת כי שיווק הפרויקט בהבלטה כי מדובר בפרויקט לציבור דתי לאומי בלבד נמשך גם בימים אלו.

5. להצדקת עמדתה הרשות אף טוענת דבר והיפוכו. מצד אחד נטען בתגובה כי החברה מוכנה למכור גם לחילונים. באותה נשימה נטען כי יש להגן על אינטרס ההסתמכות של הרוכשים שהשיווק לא ישונה, ולא ימכרו דירות לכל המעוניין. הסתירה היא ברורה. אם הרשות מניחה שהחברה עצמה מוכנה למכור לכל המעוניין, אזי איך ניתן לטעון שחיוב החברה לשווק הדירות לכל המעוניין יפגע בהסתמכות של הרוכשים?

6. מעבר לאבסורד שבטענה, עצם העמדה לפיה לרוכשים בפרויקט שהפלה אינטרס הסתמכות לגיטימי כי המדיניות המפלה תיאכף היא חמורה ופסולה, ואסור שתישמע מפי הרשות או כעמדת היועץ המשפטי לממשלה. אין לו לרוכש דירה זכות מוקנית לכך שלא ימכרו לפלוגי דירות בשכונה בשל דתו, מידת דתיותו או לאומו. אם מחר אחד הרוכשים מתחרט ומבקש למכור את זכויותיו בדירה שרכש מהחברה למשפחה חרדית, ושכניו יגישו בקשה לצו מניעה נגד הרכישה, האם הם יוכלו להסתמך על הצהרת היועץ המשפטי לממשלה כי מכירת הדירה לאותה משפחה חרדית פוגעת באינטרס ההסתמכות שלהם?! האם היועץ המשפטי לממשלה יהיה מוכן להתייצב לצד רוכשי דירות בבקשה למנוע כניסת משפחה חרדית לשכונה? הצהרת הרשות בנושא זה היא פסולה ומוטב היה שלא הייתה עולה על הנייר. יש לדחות אותה מכל וכל.

7. מאותו טעם יש לדחות הטענה כי יש לצרף את כלל הרוכשים כמשיבים. בהצהרה כי על החברה לשווק יתרת הדירות לכל המעוניין לא תהיה פגיעה כלשהי בזכויות של הרוכשים ובאינטרסים שלהם, והרשות לא פירטה ולו פגיעה פוטנציאלית אחת. גם הטלת קנס על החברה לא תפגע ברוכשים או בצדדים שלישיים.

8. זה המקום לציין, כי עמדת הרשות אף עומדת בסתירה לעמדה שהביעה בפני בג"ץ בתגובה למתן צו על תנאי במסגרת בג"ץ 7465/11 סורקיס נ' רשות מקרקעי ישראל (להלן - פרשת בר יוחאי). בפרשה זו נדון סירובו של הישוב בר יוחאי, ישוב קהילתי דתי לאומי קטן של 140 משפחות בלבד, לקבל לישוב משפחה חרדית ברסלבת, שהתגוררה בישוב מספר שנים בשכירות וביקשה לרכוש מגרש ולהשתקע בו. ועדת הקבלה של הישוב התבססה על החשש מפגיעה במרקם החברתי של הישוב.

9. בפקודת האגודות השיתופיות התיר המחוקק לישובים קהילתיים קטנים בנגב ובגליל, שבהם עד 400 משפחות, לקיים ועדת קבלה ואף למנוע קבלה לישוב כזה של מי שקבלתו עלולה לפגוע במרקם התרבותי חברתי של הישוב ואולם הפקודה אוסרת לפסול מועמד רק בשל גזע, דת, לאום וכיו"ב. המדינה התבקשה על ידי שופטי בג"ץ להסביר כיצד ראוי לפרש הסעיף. וכך כתבה המדינה:

**"לטעמנו יש לפרש את החוק באופן בו רק במקרים חריגים, בהם קבלתו של פלוני ליישוב עלולה להעמיד בסכנה את המשך קיומו של היישוב כיישוב קהילתי או להוביל לפירוק הקהילה המתקיימת בו, ניתן לסרב לקבלת אותו פלוני על יסוד מבחן תת הקהילה. רק פגיעה ממשית ומשמעותית מאוד בחיי הקהילה, ביציבותו ובחוסנו של היישוב כקהילתי תצדיק סירוב לקבלת מועמד מחשש ליצירת תת קהילה/פגיעה במרקם החברתי-תרבותי"**

העתק התצהיר שהוגש לבג"ץ מצורף ומסומן כנספח א'.

10. עמדת הרשות לבג"ץ, כפי שניתן לראות, היא כי רק במקרים חריגים וקיצוניים, כמו איום על עצם המשך קיומו של הישוב כיישוב קהילתי, ניתן לדחות את מי שאינו חלק מהקהילה החברתית-תרבותית, וזאת כאמור רק בישובים קטנים כפריים בפריפריה. אם זו עמדת המדינה במקרה של 140 משפחות מהציבור הדתי לאומי המתגוררות ביישוב קהילתי קטן בגליל ומבקשות לשמור על הומוגניות ולדחות מי שאינו נמנה על הציבור הדתי לאומי, קל וחומר כי סעיף איסור ההפליה במכרז לבניית שכונת ענק בעיר מרכזית אינו מאפשר, גם לפי פרשנותה של המדינה, להדיר את מי שאינו נמנה על הציבור הדתי לאומי. לכן הגיבוי שמעניקה הרשות לחברה בענייננו הוא תמוה ועומד בסתירה לעמדתה בעניין פרשת בר יוחאי.

11. לבסוף, הרשות שבה וחוזרת על הטענה כי היא בוחנת את הנושא של שיווק לציבור דתי לאומי בעיר ומקיימת עבודת מטה. אלא שהנושא מונח לפתחה של הרשות כבר משנת 2010. העותרת הביאה הנושא שוב לפתחה של הרשות, הפעם ספציפית בעניין מכרז כרמי גת בפברואר 2015, לפני כמעט שנתיים. ביולי 2015, לפני כשנה וחצי, מסרה הרשות לעותרת כי הנושא נמצא בבחינה ואף הפצירה בעותרת להעביר התייחסותה לסוגיה העקרונית. דיונים אלו לא הובילו להחלטה לכאן או לכאן. הפעם בית המשפט הנכבד הוא זה שהורה לרשות לגבש עמדה, והרשות ממשיכה באותה מדיניות מכוונת של משיכת זמן והימנעות בכל מחיר מהפעלת סמכויותיה.

12. בנסיבות אלו לא עומדת לרשות חזקת התקינות ויש לראות במחדלה החלטה בפני עצמה הנתונה לביקורת שיפוטית. הרשות רשאית לקבוע מדיניות עתידית לגבי שיווק ייעודי של מכרזים, שתיבחן, לכשתגובש, אל מול חובתה לפעול בשוויון. אולם בינתיים הפרשנות היחידה המתקבלת על הדעת היא שבמכרז שלא נועד לציבור מסוים, ויש בו סעיף איסור הפליה מפורש, הזוכה חייב לשווק את הדירות לכל המעוניין ובוודאי ללא הפליה מחמת לאום ודת.

13. לכן העותרת עומדת על עתירתה. כפי שהסבירה העותרת בהודעתה מיום 25.9.16 אין עילה לא לקנוס החברה, ולמצער מתבקש בית המשפט הנכבד לפסוק כי מדיניות השיווק עומדת בניגוד לתנאי המכרז וכי על החברה לשווק הדירות מכאן ואילך לכל המעוניין, ללא הגבלה מפורשת או משתמעת כלפי מי שאינו נמנה על הציבור הדתי לאומי.

20 בדצמבר 2016

דן יקיר, עו"ד גיל גן-מור, עו"ד  
ב"כ העותרת