

**העותרת:**

**האגודה לזכויות האזרח בישראל**

כולם ע"י ב"כ עוה"ד גיל-גן-מור ו/או דן יקיר ו/או אבנר פינצ'וק ו/או עודד פלר ו/או שרון אברהם-וייס ו/או נסרין עליאן ו/או משכית בנדל ו/או טל חסין ו/או שרונה אליהו חי ו/או אן סוצ'יו ו/או רגד ג'ראיסי ו/או רעות כהן ו/או רוני פלי ו/או סנא אבן ברי ו/או שדא עאמר ו/או אורי סבח

**מהאגודה לזכויות האזרח בישראל**

רח' נחלת בנימין 75, תל-אביב 65154  
טל': 03-5608185 ; פקס: 03-5608165  
דוא"ל: [gil@acri.org.il](mailto:gil@acri.org.il)

- נ ג ד -

**המשיבות:**

**1. רשות מקרקעי ישראל**

ע"י פרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)

**2. משהב חברה לשיכון בנין ופיתוח בע"מ**

ע"י ב"כ עוה"ד מרדכי רוז ואח'  
מירון, בן ציון ופריבס עורכי דין  
מרח' מונטיפיורי 33, תל-אביב – יפו 6520102  
טל': 03-7114000 ; פקס: 03-5604466

**עתירה מינהלית**

בית המשפט הנכבד מתכבד להורות למשיבה 1 להפעיל סמכותה ולקנוס את המשיבה 2 בשל הפרת סעיף איסור ההפליה במכרז בו זכתה לבניית פרויקט מגורים בישוב מעלות תרשיחא ובו 104 יח"ד (מכרז צפ/288/2014; להלן – המכרז).

**להלן טעמי העתירה:**

1. בקליפת אגוז עוסקת העתירה במחדלה של ועדת המכרזים של המשיבה 1, רשות מקרקעי ישראל (להלן – רמ"י) להכריע בשימוע שערכה למשיבה 2, חברת משהב (להלן – החברה) בגין הפליה בשיווק יחידות הדיור בפרויקט שהיא מקימה במעלות-תרשיחא. השימוע נערך בעקבות ראיות ברורות להפליה שנאספו באמצעות בוחנים (טסטרים) שמפעילה העותרת. הראיות הצביעו על כך שהחברה הציעה מחירי מבצע ללקוחה יהודייה ואילו ללקוח ערבי נאמר שהמבצע

הסתיים ולכן נמסרו לו מחירים גבוהים בהרבה לרכישת דירה, אף שהחברה המשיכה להציע המבצע ללקוחה היהודייה גם לאחר מכן. כמו כן בעוד שהחברה התקשרה מיוזמתה ללקוחה היהודייה, הלקוח הערבי נאלץ לרדוף שוב ושוב אחר החברה כדי לקבל שירות ומידע בסיסי, שבסוף התברר גם כשקרי.

2. אין חולק כי הפליה בשיווק הדירות על ידי חברה שזכתה במכרז עומדת בסתירה לתנאי איסור ההפליה הקבוע במפורש במכרז, ואשר החברה התחייבה לו. אין גם חולק כי חברה שמפרה את התנאי צפויה לסנקציה – ביטול זכייתה במכרז או קנס בשיעור של 15% משווי התמורה. לכן משהתברר כי החברה מפלה פנתה העותרת לרמ"י בדרישה לממש את חובתה. אולם אף שהפניה נעשתה ביום 19.6.16 לפני תשעה חודשים, ממאנת רמ"י להכריע בה ולהפעיל סמכויותיה.

## התשתית העובדתית

### הצדדים

3. העותרת, **האגודה לזכויות האזרח בישראל**, הינה עמותה הפועלת מאז 1972 לקדם את זכויות האדם בישראל ולהגן עליהן. האגודה עוסקת בזכות לשוויון בכלל, ולזכות לשוויון בנגישות לדור בפרט והיא פועלת במגוון אמצעים נגד הפליה בדור.

4. לעותרת זכות עמידה בהליך זה שמטרתו לוודא כי נאכף התנאי המחייב שיווק שוויוני, המבטא את האינטרס הציבורי לשמירה על הזכות לשוויון בנגישות למקרקעי הציבור (ר' עע"מ 1789/10 **סבא נ' רשות מקרקעי ישראל** (פס"ד מיום 7.11.10), להלן – **פרשת סבא**; עע"מ 868/13 **קו לעובד נ' משרד החינוך** (החלטה מיום 4.4.13)).

5. יודגש כי אפילו בהליכים אזרחיים העניקה הכנסת מעמד מיוחד לארגונים דוגמת העותרת במאבק המשפטי נגד הפליה בחוקי הפליה שונים. כך, למשל, בסעיף 7(א) לחוק איסור הפליה במוצרים, שירותים, בכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, התשס"א-2000 ובסעיפים 12 ו-13 לחוק שוויון ההזדמנויות בעבודה, התשמ"ח-1988. קל וחומר כי יש לעותרת מעמד בהליך מינהלי שבו עולה דרישה מהרשות האחראית לשמור על שיווק שוויוני.

6. המשיבה 1, רמ"י, היא הרשות האחראית על ניהול מקרקעי המדינה והקצאתם לצרכי בניה, תשתיות, מסחר, תיירות ופיתוח בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960. רמ"י מחויבת לוודא כי יזמים הניגשים למכרזי בניה שהיא מוציאה לא יפלו בשיווק יחידות הדור.

7. ואכן בכל מכרזי הבניה שמוציאה רמ"י מאז פסה"ד **בפרשת סבא** (בנייה רוויה) ישנו סעיף האוסר על היזמים להפלות בשיווק יחידות הדור. בתחילה הסנקציה היחידה לזוכה שיתברר כי הפלה הייתה ביטול זכייתו במכרז, אולם בהמשך, בעקבות התדיינות נוספת, הודיעה המשיבה כי תקבע בנוסף פיצוי מוסכם בשיעור של 15% משווי הזכייה, שניתן יהיה להטיל על יזמים בנוסף לביטול זכייתם במכרז או לחלופין, אם ביטול המכרז אינו אפשרי בנסיבות העניין (ר' תא"מ (חי" 1749-12-12 **הוארי נ' חדיף בנין והשקעות** (מיום 12.6.13)).

8. כיום בכל מכרזי הבניה הרוויה של המשיבה, לרבות במכרז מושא עתירה זו מתחייב הזוכה להימנע מלנקוט הפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר שאם יפר התחייבות זו, רמ"י תהא רשאית לבטל זכייתו במכרז זה ולבטל את החוזה שיחתם עמו בעקבות הזכייה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתשלום עבור הקרקע.
9. יודגש כי ככל הידוע, רמ"י לא מקיימת מנגנון בדיקה כלשהו לכך שיזמים עומדים בתנאי זה, והיא פועלת רק בתגובה לתלונות שמגיעות אליה.
10. המשיבה 2, חברת משהב, הינה חברת בניה מסחרית שהוקמה על ידי הסתדרות הפועל המזרחי. החברה התמודדה וזכתה במכרז מושא העתירה, והיא המשווקת את הדירות בפרויקט הנבנה במגרש, המכונה "משכנות אורנים". החברה משווקת רבים מהפרויקטים שלה לציבור יהודי דתי לאומי בלבד, אולם בפרויקט דגן היא שווקה את הפרויקט לציבור הכללי (שאלת חוקיות שיווק דירות לציבור דתי לאומי בלבד מצויה היום בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בירושלים בעתירה אחרת של העותרת, עת"מ 5950-12-15 האגודה לזכויות האזרח נ' רשות מקרקעי ישראל, אולם אין צורך להכריע בנושא במסגרת עתירה זו).

#### המכרז מושא העתירה

11. המכרז מושא העתירה הינו מכרז שפרסמה רמ"י לבניית שכונת מגורים בעיר מעלות תרשיחא, שהיא עיר מעורבת יהודית-ערבית בצפון הגליל המערבי. המכרז פורסם ביום 31.8.14. הוא כולל 4 מתחמים.
12. המכרז כולל את סעיף איסור ההפליה כדלקמן:

הזוכה מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות הדיור, והוא מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, רמ"י והמשרד יהיו רשאים, מבלי לפוגע מכל סעד אחר העומד לזכותם על פי דין, לבטל זכייתו במכרז ולבטל את החוזים שייחתמו עמו בעקבות הזכייה, ו/או לדרוש ממנו את הפיצויים המוסכמים בשיעור 15% מהתשלום עבור הקרקע בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או המשרד במקרה כזה.

13. ביום 8.2.15 הוכרזה החברה כזוכה במתחם המרכזי במכרז, מתחם 29333 לבניית 104 יח"ד.

העתק החלק המרכזי בחוברת המכרז מצורף ומסומן ע/1.

העתק ההכרזה על החברה כזוכה מצורף ומסומן ע/2.

## רקע – פרויקט הפליה במבחן

14. ההפליה מושא עתירה זו הינה הפליה סמויה שהתגלתה בבחינה יזומה שערכה העותרת במסגרת פרויקט "הפליה במבחן" – פרויקט שבו היא בוחנת קיומה של הפליה סמויה בקרב חברות נדל"ן באמצעות שימוש בבוחנים (טסטרים).

15. הבחינה נעשית כך שהעותרת שולחת לחברות שונות שני מתנדבים המתעניינים ברכישת דירה. בוחן אחד משתייך לקבוצת מיעוט שאת קיומה או היעדרה של הפליה נגדה מבקשת העותרת לבחון, ואילו מתנדב נוסף משתייך לקבוצת הרוב, כקבוצת ביקורת. הבחינות נעשות באופן אקראי או לאור תלונות או חשד לקיומה של הפליה המגיעות לעותרת.

16. המתנדבים שביצעו הבדיקה עברו הכשרה מטעם העותרת והם הונחו להתקשר לחברה ולברר פרטים אודות זמינות הדירות למכירה, גודלן, מחירן ותנאי המכירה. המתנדבים הונחו להציג עצמם בשיחה בשמם. המתנדבים הונחו לשאול שאלות ענייניות על קיומן של דירות למכירה, מחירי הדירות, סוגים, וסוג האוכלוסייה בפרויקט. הבוחנים הונחו לדבר בנימוס ולא לנסות ולהשפיע בדרך מלאכותית על היחס של נציג המכירות. המטרה הייתה לבחון האם שיקולי לאום משפיעים על התנהגות החברה.

17. העותרת פועלת כך מכיוון שזה האמצעי האפקטיבי ביותר לחשוף ולמגר הפליה סמויה, שהינה פרקטיקה הקיימת בשיווק דירות. הפליה סמויה הינה הפליה שיש קושי רב ומהותי לזהותה ולהתמודד איתה בכלים אחרים. כאשר זוג צעיר ערבי או יוצא אתיופיה מחפש דירה, מטבע הדברים הוא יתעניין ברשימה ארוכה של דירות מחברות נדל"ן ומתווכים. אם זוג כזה לא מקבל מענה מהחברה, והיא "מייבשת" אותו בהמתנה לנציג, אם נאמר לזוג כזה שאזלו הדירות מהסוג שהוא מעוניין או שהמחיר שנקב הוא גבוה, הוא לא יתעכב על הפרטים ולא יבחן האם ללקוחות שאינם מקבוצת מיעוט לא פופולארית כן ניתן שירות, או שנמסר מידע אחר. הוא יזנח את התעניינותו בפרויקט.

18. ללקוח פוטנציאלי מקבוצה מופלית גם אין את הכלים והיכולת לחקור האם המידע שניתן לו שקרי או האם לא חוזרים אליו בשל הלאום או המוצא שלו, והאם נפל קורבן להפליה סמויה. גם אם, כפי שקורה לעיתים, יעורר הדבר חשד, לא כולם מכירים או מסוגלים לערוך בחינה של הנושא כפי שעורכת העותרת, מעטים יכולים לבקש ממישהו מקבוצת הרוב לשמש כקבוצת ביקורת, כדי לבחון את אמינות המידע שנמסר להם.

19. גם החברות מבינות כי שיטות השיווק הסמויות סביר שלא יחשפו על ידי הלקוח הפרטי, והדבר מעודד אותן להמשיך ולנקוט בשיטות אלו. ההפליה לא מוזנת בהכרח מגזענות או אידיאולוגיה. לעיתים שיקולים תועלתניים-מסחריים גרידא מניעים את החברות להפלות. בדיוק, למשל, החברה עשויה לסבור כי בשל הגזענות והסטריאוטיפים הקיימים בקרב הלקוחות הפוטנציאליים, הומוגניות בפרויקט תסייע להצלחתו, תמנע "חיכוכים" בקהילת הדיירים על רקע העדפות שונות, וכי שילוב של דיירים מקבוצות מיעוט לא פופולאריות ירתיע רוכשים פוטנציאליים אולי יפגע בהיקף המכירות.

20. לכן בחינה יזומה של הפליה סמויה על ידי גוף דוגמת העותרת, שיש לו כלים טובים לחשוף ולתעד ההפליה, יש בו להעלות הסיכון של חברות לחשיפה ולסנקציות, ולהביאן לחדול מפרקטיקות של הפליה סמויה. לכן חיוני שבתי המשפט יעודדו פעילות לחשיפת הפליה סמויה באותם מקרים המובאים לפתחם.

21. בארה"ב, לדוגמה, כבר שנים רבות שמפעיל משרד המשפטים האמריקאי מערך של בחינות יזומות בנושא הפליה בדיור, באמצעות טסטרים, והתובע הכללי מגיש תביעות נגד חברות נדל"ן על בסיס בחינות אלו. ארגוני זכויות או דיור הוגן מפעילים בעצמם מערך של טסטרים, שיש בו תרומה ממשית למיגור תופעות של הפליה סמויה, בעיקר נגד שחורים. בית המשפט העליון בארה"ב עודד את השימוש בכלי זה והכיר בזכות העמידה של ארגון המפעיל מערך טסטרים לתבוע חברות מפלות אף ללא נפגע "אותנטי", ואף הכיר בזכות של הבוחנים עצמם לפיצוי ובזכות של הארגון לפיצוי על כך שהסיט משאבים לצורך חשיפת ההפליה הסמויה (ר' *Havens Realty Corp. v. Coleman* 455 U.S. 363 (1982)).

להרחבה ר' גרשון גונטובניק **הפליה בדיור וקבוצות תרבותיות בין חומות משפטיות לגדרות חברתיות** 508 (2016).

22. גם בישראל הוכרה לאחרונה החשיבות של חשיפת הפליה סמויה. אחת ההמלצות שאימצה הממשלה מדוח הוועדה למאבק בגזענות נגד יוצאי אתיופיה (להלן – **ועדת פלמור**) מתייחסת לחשיבות של בחינות יזומות למיגור הפליה. המלצה אחת הינה הקמת יחידת תיאום במשרד המשפטים ונקבע ש"יחידת התיאום תבצע בדיקות יזומות במשרדי הממשלה השונים". המלצה נוספת עניינה אכיפת העבירה הפלילית הכלולה בסעיף 9 לחוק איסור הפליה, שכן בעבר לא נאכפה כלל על-ידי רשויות החוק. הוועדה המליצה "להסמיך גוף תביעה במשרד הכלכלה, שיהיה ממונה על האכיפה של עבירה זו, ולתת קדימות לאכיפתו של סעיף עבירה זה, שסבל מתת-אכיפה לאורך השנים. זאת על-מנת שאפשר יהיה לבער תופעות חברתיות פסולות שאותן ביקש החוק להכרית". בין היתר מוזכר בדוח כי המשטרה בשיתוף הפרקליטות ערכו מבצע משטרי במועדונים שונים כדי לאתר ולתעד הפליה סמויה נגד יוצאי אתיופיה שלא מוכנסים למועדון (עמ' 28 לדוח). מהודעת משרד המשפטים עולה כי בלשים סמויים ביצעו בחינה יזומה ועל בסיסה נערך כיום טיפול במסגרת הכלים של אכיפת החוק נגד המועדונים ובעלי תפקידים שהפלו. אולם למרבה הצער מדובר במקרה נדיר. בישראל הרשויות ממעטות לפעול באופן יזום לחשיפת הפליה, ולכן העותרת עושה זאת.

#### **ההפליה בשיווק הדירות בפרויקט של החברה**

23. הפרויקט של החברה נבחר בשל היותו פרויקט שמשווק בעיר מעורבת ועל רקע מידע שהגיעה לעותרת המצביע על דפוס של הפליה סמויה נגד ערבים באותה שכונה, בפרויקטים אחרים הנבנים בה. לכן שלחה העותרת שני מתנדבים, ערבי ויהודייה, לבדוק האם החברה משווקת הדירות לכל המעוניין בצורה שוויונית.

24. ביום 10.5.16 התקשר לחברה הבוחן הערבי, והשאייר פרטים אצל נציגה בשם שרה, שהבטיחה שיחזרו אליו תוך 24 שעות. מעולם לא חזרו אליו ולכן הוא חזר והתקשר ביום 16.5.16 ושוב

השאיר פרטים וביקש שיחזרו אליו. הנציגה עידית אף אמרה שתציין כי מדובר בשיחה שניה וכי לא חזרו אליו בפעם הראשונה, והבטיחה כי הפעם יחזרו אליו תוך 24 שעות.

25. ביום 10.5.16 התקשרה גם הבוחנת היהודייה והשאירה פרטים והובטח לה שיחזרו אליה אך לא חזרו, ולכן התקשרה שוב ביום 17.5.16 אך הפעם חזרו אליה מהחברה באותו יום.

26. נציגת החברה, אושרה, סיפרה לבוחנת היהודייה על הפרויקט והסבירה לה כי "כרגע יצאנו בפרי-סייל (pre-sale) לרגל קבלת ההיתר ותחילת הבנייה. דירות 4 חדרים 100 מטר + 10 מטר מרפסת, חניה, מחסן, והכל ב-899,000 ש"ח". כשנשאלה למי מיועד הפרויקט השיבה אושרה כי "הם יכולים להגיד שזה פתוח לכולם".

27. הבוחן הערבי לא התייחס והתקשר ביום 17.5.16 בפעם השלישית לנציגת החברה, אושרה, שהודיעה לו שהיא כבר סיימה לעבוד לאותו יום. למחרת ביום 18.5.16 התקשר שוב אך הטלפון של אושרה היה סגור. ביום 22.5.16 עדיין לא חזרו אליו מהחברה (למרות שהובטח לו מענה תוך 24 שעות כבר ביום 10.5.16 ושוב ביום 16.5.16). הוא התקשר שוב ממספר חסום והפעם אושרה ענתה, אך השיבה מייד ששמעה את שמו שהיא בפגישה וביקשה שיתקשר אליה בעוד חצי שעה. ורק בניסיון השישי, ששוב הוא יזם, הצליח סופסוף הבוחן לשוחח עם נציגת החברה אושרה.

28. הנציגה, אושרה, מסרה לו פרטים שונים מאלו שמסרה לבוחנת היהודייה. היא טענה שיש דירות 4 חדרים, אך "היינו בפרי-סייל של 899,000 שקל ל-15 יחידות דיור. כרגע המחיר הוא 975,000 שקל". לגבי 5 חדרים נמסר כי "יש לנו קומה 4, סליחה, 3 או 4. זו דירה מאוד גדולה 122 מטר עם גינה 70 מטר ועוד מרפסת של 22 מ"ר ב 1,303,000".

29. אלא שיומיים לאחר מכן, ביום 24.5.16 התקשרה שוב הבוחנת היהודייה ושוב ביררה מה המחירים ושוב נאמר לה שיש פרי-סייל ומחירים מוזלים: לשאלתה על דירות 4 ו-5 חדרים השיבה נציגת החברה אושרה: כרגע אנחנו בפרי-סייל של 899,000 שקל על דירות 4 חדרים שזה 100 מטר+10 מטר מרפסת כולל מחסן, כולל חניה. 5 חדרים יש לי דירות גן שגם כרגע הן בפרי-סייל על 15 יחידות דיור וזה 1,135,000 כרגע. זה 114 מטר בית ו-80 מטר גינה".

30. מהבחינה עולה כי המחיר שבו נקבה נציגת החברה לדירת 4 חדרים היה זול יותר לבוחנת היהודייה ב-76,000 ש"ח מאשר לבוחן הערבי, וכי נציגת החברה מסרה לבוחנת היהודייה כי קיים מבצע מכירות ואילו לבוחן הערבי מסרה כי המבצע הסתיים, שעה שברור שהוא לא הסתיים.

31. גם לגבי דירת 5 חדרים נמסר לבוחנת היהודייה כי יש מבצע ולבוחן הערבי לא נמסר שיש מבצע. בהתאם, המחיר שבו נקבה החברה לדירת גן 5 חדרים (כמעט זהה בגודל) לבוחן הערבי היה יקר יותר ב-168,000 ש"ח מאשר המחיר שנמסר לבוחנת היהודייה, בלי הצדקה עניינית לפער זה.

השיחות הוקלטו ותועדו. העתק תמלילי השיחות מצורף ומסומן ע/3.

**הפניות למשיבה ותגובת החברה**

32. ביום 21.6.16 פנתה העותרת לרמ"י ופירטה את עיקר השתלשלות האירועים הנ"ל וביקשה לזמן את החברה לשימוע ולקנוס אותה בשל הפרת תנאי המכרז.

העתק המכתב מיום 21.6.16 מצורף ומסומן ע/4.

33. במכתב נטען כי לא רק שהחברה מיאנה להשיב לפניותיו של הבוחן הערבי אך כן השיבה לפניותיה של הבוחנת היהודייה, גם נמסרו לבוחן הערבי תנאי מכירה נחותים יותר לעומת הבוחנת היהודייה, כאשר אין כל טעם סביר להסביר הבדלים אלו.

34. עוד הוסיפה העותרת כי גם עדויות חיצוניות מצביעות על כך שהמבצע לרגל הפתיחה נמשך גם ביוני 2016. כך, למשל, בכתבה בישראל היום מיום 8.6.16 פורסם כי "חברת משהב יוצאת במבצע בפרויקט משכנות אורנים שבשכונת גבעת אורנים, הכולל 10 בניינים עם 6 קומות ו-120 דירות למכירה. במסגרת המבצע, תינתן הנחה של 20 אלף שקל על דירות 4 חדרים. מחירים: דירת 4 חדרים החל מ-899 אלף שקל; דירת 5 חדרים החל מ-1.050 מיליון שקל". אלו הם המחירים שהוצעו לבוחנת היהודייה (לגבי דירת 5 חדרים הוצע לה מחיר מעט גבוה מזה), ואילו לבוחן הערבי נמסר כי מחירים אלה כבר אינם בתוקף, שבועיים קודם לפרסום הכתבה.

העתק הכתבה מיום 8.6.16 מצורף ומסומן ע/5.

35. ביום 28.6.16 הודיע מר אילן דגני, יו"ר ועדת המכרזים ברמ"י לב"כ העותרת, כי התלונה הועברה לחברה לצורך קבלת התייחסותה, וכי לעותרת תינתן זכות להגיב להתייחסות זו ולאחר מכן ייערך לחברה שימוע.

העתק המכתב מיום 28.6.16 מצורף ומסומן ע/6.

36. ביום 29.6.16 שודרה כתבה של חדשות ערוץ 2 על הפרויקט. העיתונאית לי נעים לא הסתפקה בממצאים הנ"ל אלא ערכה תחקיר עצמאי לוודא את העובדות. היא התקשרה כרוכשת יהודייה המתעניינת בדירה וגם לה הציעו את מחירי המבצע, שבועות לאחר שנמסר לבוחן הערבי שהמבצע הסתיים. בנוסף, כשביררה העיתונאית, כרוכשת דירה, על אופי האוכלוסייה בפרויקט מסרה לה נציגת החברה כי "**אני יכולה להגיד לך שמהב 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, משהב 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>

37. ביום 3.8.16 הגיעה לעותרת מכתבו מיום 24.7.16 של יו"ר ועדת המכרזים, מר דגני. למכתב צורפה תגובת המשיבה 2 לתלונה. מר דגני ביקש מהעותרת להגיב בתוך שבוע. בתגובה עצמה הכחיש ב"כ החברה שהיא נהגה בהפליה אסורה וטען שמדובר באי הבנה וכי מדובר בדירות שונות וכי המחירים שניתנו הם מחירי המחירון.

העתק המכתב מיום 24.7.16 מצורף ומסומן ע/7.

38. ביום 9.8.16 שלחה העותרת תגובתה למכתב של החברה. במכתב נטען כי המידע שמסרה נציגת החברה היה ברור מאוד והתברר כשקרי. כמו כן נטען כי לגבי דירות 4 חדרים ברור שמדובר באותה דירה שכן נציגת החברה ציינה בפני הבוחן הערבי כי על דירה זו היה מבצע, והמחיר שלה היה כפי שנמסר לבוחנת היהודייה, ושהמבצע הסתיים ולכן מחירה יקר יותר. לגבי דירות 5 חדרים, נטען במכתב, גם אם יש הבדלים קטנים בדירות 5 חדרים שהוצגו לכל אחד מהבוחנים, אין שום הסבר מניח את הדעת לפער במחיר של 168,000 ₪. כמו כן נטען כי בכתבה של ערוץ 2 יש הודאה משתמעת במדיניות המפלה מצד נציגת החברה, שחשבה שהיא מדברת עם לקוחה יהודייה.

העתק המכתב מיום 9.8.16 מצורף ומסומן ע/8.

39. יצוין כי נציגת רמ"י פנתה לח"מ בטענה כי לא קיבלה התייחסות העותרת אז המכתב נשלח לה שנית ביום 7.9.16.

40. מאז הוגשה התגובה ועד מועד הגשת עתירה זו חלפו מעל 7 חודשים תמימים אבל הכרעה בתלונה – אין.

41. ב"כ העותרת שלח לרמ"י תזכורות לגבי ההתקדמות בבחינת התלונה בדוא"ל ביום 19.9.16, 15.11.16 ו-16.1.17.

העתק התזכורות מצורף ומסומן ע/9.

42. ביום 7.2.17 השיב עו"ד אסף אהרנוביץ מלשכת יועמ"ש רמ"י לח"מ בדוא"ל כי הוא יברר אצל ועדת המכרזים לגבי החלטתה בתלונה.

העתק התשובה מיום 7.2.17 מצורף ומסומן ע/10.

43. חלף עוד חודש וחצי ובסה"כ 9 חודשים תמימים מאז הוגשה התלונה והחלטה - אין. מכאן העתירה.



## הטיעון המשפטי

### סמכות עניינית ומקומית

44. העתירה עוסקת בביקורת שיפוטית על החלטת ועדת המכרזים לא לאכוף את הסנקציות הקבועות בתנאי המכרז ומכאן שמדובר בענייני מכרזים שבסמכות בית המשפט לעניינים מנהליים (ר' גם ע"מ 5514/09 סבא נ' מנהל מקרקעי ישראל (פס"ד מיום 16.12.09)). ההחלטה הנתקפת היא החלטה של ועדת מכרזים של רמ"י. אף שהגוף הנתקף יושב בירושלים, נפסק בעת"מ (י-ם) 11338-10-16 מחצבות בית אלפא נ' רשות מקרקעי ישראל (החלטה מיום 6.11.16) כי הסמכות המקומית במקרים אלו היא בהתאם למקום המקרקעין, ומכאן הסמכות הינה לבית המשפט הנכבד.

### רמ"י מפרה חובתה לאכוף את תנאי איסור ההפליה במכרז

45. נקודת המוצא הינה כי רמ"י מנהלת את קרקעות המדינה בנאמנות עבור הציבור כולו ותפקידה לפעול לטובת הציבור בשוויון וללא הפליה (בג"ץ 6698/95 קעדאן נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נד(1) 258 (2000) (להלן – פרשת קעדאן); בג"ץ 244/00 עמותת שיח חדש נ' שר התשתיות הלאומיות, פ"ד נו(6) 25 (2002) (להלן – פרשת שיח חדש)).

46. רשות מקרקעי ישראל הינה הגוף האחראי לניהול מקרקעי ישראל, הכוללים את המקרקעים בישראל של המדינה, של רשות הפיתוח ושל הקרן הקיימת לישראל. מועצת מקרקעי ישראל הינה הגוף האחראי לקביעת המדיניות הקרקעית שלפיה תפעל הרשות. ביסוד פעולתה של הרשות תכליות מיוחדות שהן ניהול מקרקעי ישראל לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים ובין תפקידיה של הרשות גם הקצאת קרקעות למטרות מגורים, דיור בר-השגה, דיור ציבורי, תעסוקה, וכדומה (ר' חוק יסוד: מקרקעי ישראל; חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960; פרשת קעדאן בעמ' 272).

47. בצד התכליות המיוחדות חלות על רמ"י תכליות כלליות, המחייבות כל רשות ציבורית, שכן "מינהל מקרקעי ישראל מחזיק בקרקעות שהוא מחזיק בהן על דרך של נאמנות, וממילא חלות עליו כל אותן חובות החלות על נאמן. והואיל והמינהל הוא - גם להלכה וגם למעשה - המדינה בכבודה ובעצמה, חלות עליו מעצמן כל החובות החלות על רשות הציבור" (רע"א 5817/95 רוזנברג נ' משרד הבינוי והשיכון, פ"ד נ(1) 221, 231 (1995) (להלן – פרשת רוזנברג)).

48. חובות רמ"י כוללות גם שמירה על זכויות האדם ובראשן הזכות החוקתית לשוויון. "חובתה של המדינה לנהוג בשוויון משתרעת על כל פעולותיה. היא חלה אפוא גם לעניין הקצאת מקרקעי המדינה... על-כן, ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל המגבשות את מדיניות הקצאת מקרקעי המדינה חייבות להתקבל על בסיס של שוויון" (פרשת קעדאן, בעמ' 271-272; ר' גם פרשת שיח חדש; פרשת רוזנברג, בעמ' 231; בג"ץ 5023/91 פורז נ' שר הבינוי והשיכון, פ"ד מו(2) 793, 801 (1992) (להלן – פרשת פורז)).

49. החובה לשמור על שוויון בהקצאת המקרקעין מעוגנת גם בחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992. סעיף 2 לחוק מחייב את רמ"י לפרסם מכרז פומבי להעברת הזכויות במקרקעין. על פי אותו הסעיף אסור לרמ"י להפלות בין מציעים מחמת מוגבלות, מין, נטייה מינית, מעמד אישי, הורות, גזע, דת, לאומיות, ארץ מוצא, השקפה או חברות במפלגה.

50. רמ"י אינה מתפרקת מאחריותה לשמירה על השוויון באמצעות העברת המקרקעין לגורם שלישי, שמשווק את המקרקעין בצורה מפלה, שכן "חובתה של המדינה לנהוג בשוויון בהקצאת זכויות במקרקעין מופרת אם המדינה מעבירה מקרקעין לגוף שלישי, אשר מצדו מפלה בהקצאת מקרקעין על בסיס של דת או לאום. המדינה אינה יכולה להשתחרר מחובתה החוקית לנהוג בשוויון בהקצאת זכויות במקרקעין, על ידי שימוש בגוף שלישי הנוקט מדיניות מפלה. אכן, את שהמדינה אינה רשאית לעשות במישרין, אין היא רשאית לעשות בעקיפין" (פרשת **קעדאן** בעמ' 281; ר' גם בג"ץ 5325/01 **עמותת ל.כ.ן לקידום כדורסל נשים נ' המועצה המקומית רמת השרון**, פ"ד נח(5) 79, 89 (2004)).

51. ואכן – רמ"י רואה עצמה אחראית לשמור על הקצאה שוויונית של הקרקע גם כאשר היא מקצה את המקרקעין דרך גופים פרטיים במכרז פומבי. הביטוי המובהק לכך הוא הוספת אותו סעיף במכרזי הבנייה האוסר על הזוכה לנקוט בהפליה פסולה בשיווק הדירות והמקנה לרמ"י זכות לבטל את זכייתו בדיעבד, אם יסתבר שבעת שיווק הדירות נקט באפליה פסולה, או לקנוס את הזוכה אם הפלה (ר' גם הערות בית המשפט העליון בעניין **סבא** בעניין חשיבות סעיף איסור ההפליה במכרז).

52. אלא שבמקרה מושא עתירה זו ממאנת רמ"י להפעיל סמכויותיה, בניגוד לדין. בכך היא מאפשרת להפליה לעבור ללא תגובה, תוך השלמה איתה.

53. ולמצער רמ"י נוקטת בסחבת, אינה מכריעה בתלונה, במחדל או בכוונה, אולי מתוך תקווה שהנושא יתנדף באוויר.

54. כשרמ"י מעוניינת להפעיל את הסעיף היא יודעת לעשות זאת ובזמן סביר. כך למשל, ביום 30.11.15 פרסמה חברת הנדל"ן "באמונה" סרטון שיווקי לשכונה שהיא בונה בקריית גת אשר המסר שהועבר בו על ידי דמויות סטריאוטיפיות הוא שמזרחים אינם רצויים בפרויקט. הסרטון עורר סערה ציבורית. שר הבינוי והשיכון דרש לקנוס החברה. ביום 1.12.15 המשנה ליועץ המשפטי לממשלה לעניינים אזרחיים כבר הנחה את ועדת המכרזים לבחון הנושא. החברה זומנה לשימוע וביום 28.2.16 ועדת המכרזים החליטה לקנוס החברה בסכום של 323,000 ₪. תוך 3 חודשים בלבד כל ההליך הסתיים.

העתק פרוטוקול השימוע שנערך לחברת באמונה מצורף ומסומן ע/11.

55. אסור לקבל מצב בו יש פער של ממש בנחישות של רמ"י ובנכונותה להפעיל את סמכויותיה אל מול הפליות של קבוצות מיעוט שונות בחברה. הפליה היא הפליה היא הפליה.

## החברה הפרה את תנאי המכרז

56. הראיות שאספה העותרת מצביעות בבירור על הפליה סמויה בשיווק יחידות הדיור מטעמי לאום.

57. ראשית, החברה התחמקה ממתן שירות לבוחן הערבי. בפעם הראשונה שני הבוחנים השאירו הודעה ולא קיבלו מענה, ואולם בפעם השניה נציגת החברה חזרה לבוחנת היהודייה מיוזמתה, לפי פרטים שהשאירה, באותו היום. לעומתה, לבוחן הערבי לא חזרו מעולם, למרות ששב ופנה לחברה, והובטח לו פעמיים שיחזרו אליו תוך 24 שעות עם פרטים. כל המידע והשיחות בינו לבין נציגת המכירות נעשו ביוזמתו, לאחר ש"רדף" אחרי נציגת המכירות ורק בניסיון השישי ליצירת קשר, שהוא יזם, אולצה נציגת החברה סופסוף לתת גם לו את הפרטים, שהתבררו בדיעבד כשקרניים.

58. "ייבוש" בתור לקבלת שירות, ואי מתן מענה ממושך לפנייות, הן פרקטיקות שיווק, שמאפשרות לייאש ולדכא את הרצון של לקוח פוטנציאלי מקבוצה "לא רצויה" לרכוש דירה בפרויקט. מעטים הלקוחות שיתקשרו שוב ושוב לחברה שלא מוכנה לתת להם שירות. לולא היה בוחן, ספק אם לקוח ערבי במצב דומה היה ממשיך ומתעקש לשוחח עם החברה ולא היה מתייאש.

59. בשנת 2011 אף הכירה בכך הכנסת, עת תיקנה את חוק איסור הפליה במוצרים, שירותים ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, התשס"א-2000 (להלן – **חוק איסור הפליה**). בתיקון הוספה חזקה לחוק, לפיה עיכוב הספקת המוצר למי שנמנה על אחת הקבוצות שהפלייתן אסורה בזמן שלא מעכבים הספקת המוצר או השירות למי שלא נמנה על קבוצה כזו די בו כדי להעביר הנטל ולקבוע כי התובע הוכיח שהופלה. בהצעת החוק הוסבר כי "במהלך השנים שחלפו מאז חקיקת החוק נעשה לעתים ניסיון לעקוף את הוראותיו במטרה למנוע מתן שירות ציבורי או כניסה למקום ציבורי. זאת, באמצעות מניעת כניסה למקומות ציבוריים או מתן שירות במקומות ציבוריים מסיבות שאינן ממין העניין, וכן באמצעות עיכוב הכניסה למקומות ציבוריים לפרק זמן בלתי ידוע, תוך העדפת קבוצות מסוימות באוכלוסיה על אחרות. עיכוב כאמור הביא לא אחת לכך שמי שעוכב התייאש וויתר על הכניסה או על קבלת השירות באותם מקומות. הצעת החוק המתפרסמת בזה נועדה להתמודד עם תופעות אלה ולהבהיר כי מדובר בהפליה אסורה" (ר' דברי ההסבר להצ"ח איסור הפליה במוצרים, בשירותים ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים (תיקון מס' 2) (חזקת הפליה), התש"ע-2010). הסטנדרט שנקבע בחוק איסור הפליה בוודאי שיכול לשמש את רמ"י בבחינת תלונות על הפרת סעיף איסור ההפליה במכרז.

60. גם הפרטים שנמסרו לבוחן הערבי בסוף התבררו בדיעבד כשונים מהותית ממה שנמסר לבוחנת היהודייה. בעוד שלבוחנת היהודייה הוצעו מחירי המבצע, נציגת החברה אמרה לבוחן הערבי: "היינו בפרי-סייל של 899,000 שקל ל-15 יחידות דיור. כרגע המחיר הוא 975,000 שקל". זאת כאשר לפני ואחרי כן היא המשיכה לשווק את המבצע ללקוחות יהודיות. מכאן שהיא מסרה לבוחן הערבי מידע שקרי. לא מתקבלת על הדעת טענת החברה, לפיה ההתנסחות של פקידת

הקבלה לא הייתה בהירה מספיק וכי כוונתה האמיתית הייתה לציין את ההבדל בין מחיר המחירון למחיר המבצע.

61. גם הטענה של החברה שהעובדה שהמבצע הוזכר בשיחה עם הטסטר הערבי מעידה כי נציגת החברה לא התכוונה להפלותו, גם אם ציינה בפניו שהמבצע הסתיים, דינה להידחות. דווקא טענה שקרית לפיה המבצע הסתיים וכעת המחיר משמעותית יותר גבוה יש בה לגרום לאכזבה אצל השומע ולייאש אותו (discourage) מלהמשיך ברכישת דירה.

62. יש לדחות גם את הטענה כי הפערים נובעים מכך שמדובר בדירות שונות עם נתונים שונים. שני הבוחנים ביררו באופן כללי על דירות 4 ו-5 חדרים. לגבי דירת 4 חדרים נציגת החברה הבהירה בשיחתה עם הבוחן הערבי כי מדובר באותה דירה, שכן ציינה את המחיר שהוצע לבוחנת היהודייה 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 שננקב לגביה שונה.

63. לגבי דירות 5 חדרים, לבוחן הערבי נאמר כי יש דירה של 122 מטר עם גינה 70 מטר ועוד מרפסת של 22 מ"ר ב 1,303,000 ₪. לבוחנת היהודייה 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 לבוחן הערבי שיש מבצע ולבוחנת היהודייה כן נמסר שיש מבצע.

64. גם אם אין מדובר בדירות זהות לחלוטין הן דומות למדי 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 לבוחן הערבי שיש מבצע על דירות 5 חדרים, ומדוע הציעו לו רק דירה גדולה יותר שלא במבצע, ואילו לבוחנת היהודייה הציעו דירת 5 חדרים במבצע. גם שיטה זו ידועה כאמצעי לייאש לקוחות ולגרום להם לסגת מהתעניינותם.

65. יש לדחות את הטענה כי הנכונות לתאם לבוחן הערבי פגישה מוכיחה כי אין מדובר בהפליה, שכן תנאי הרכישה שהוצעו לו היו נחותים משמעותית ביחס לתנאי המכירה שהוצעו לבוחנת היהודייה, ועל כך התלונה. מדובר בשיווק מפלה בניגוד לתנאי המכרז. מתמודד במכרז צריך להציע לרוכשים את אותם המחירים והמבצעים המוצעים על ידם ללא הפליה מחמת לאום או כל טעם פסול אחר.

66. ואם לא די בבחינה היזומה שביצעה העותרת, עיתונאית ערוץ 2 ערכה 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 שמשהב 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, משהב בונה לציבור ציוני". "שמה זה אומר?" הקשתה העיתונאית. "זה אומר שתגיעי לפגישה ותביני את העניינים".

67. 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 הבוחר הערבי בנושא, די היה בכך שהבינה שהוא ערבי).

68. 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 הפליה 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)).

#### הנטל להפריך טענת ההפליה הוא על כתפי החברה

69. כלל ברור בתיקי הפליה הוא שהנטל הראשוני על הטוען להפליה מחמת לאום אינו צריך להיות כבד ודי בהפליה לכאורה כדי להעביר הנטל לצד המפלה להפריך את הטענה. למשל, בבג"ץ 1758/11 **גורן נ' הום סנטר** (פס"ד מיום 17.5.12) פסק בג"ץ כי כדי להוכיח הפליה מחמת מין בעבודה, די בכך שהתובעת הוכיחה ששכרה נמוך משמעותית מעובד גבר במשרה דומה בלי טעם ענייני כדי לעמוד בנטל המוטל עליה. במקרה זה הנטל עובר למעסיק כדי שיוכיח שמינה של העובדת לא שימש שיקול בקביעת השכר. אם לא עמד בנטל זה המעסיק, התביעה תתקבל.

70. סטנדרט דומה להעברת הנטל בתיקי הפליה קבע המחוקק גם **בחוק איסור הפליה**. אין סיבה שרמ"י תטיל נטל כבד יותר מאשר זה שנקבע בחוק זה. כך נקבע בסעיף 6 לחוק:

הוכיח התובע בהליך אזרחי לפי חוק זה אחד מאלה, חזקה שהנתבע פעל בניגוד להוראות סעיף 3, כל עוד לא הוכיח אחרת:

(1) הנתבע סירב לספק מוצר או שירות ציבורי, מנע כניסה למקום ציבורי או סירב לתת שירות במקום ציבורי, לאחר שבירר פרטים הנוגעים לעילות ההפליה המנויות בסעיף 3;

(2) הנתבע סירב לספק מוצר או שירות ציבורי, מנע כניסה למקום ציבורי או סירב לתת שירות במקום ציבורי, 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 או שירות ציבורי, כניסה למקום ציבורי או מתן שירות במקום ציבורי, 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 או שירות ציבורי, כניסה למקום ציבורי או מתן שירות במקום ציבורי, לנמנים עם קבוצה המאופיינת לפי עילה מעילות ההפליה המנויות בסעיף 3, ולא עיכב כאמור, באותן נסיבות, את מי שאינם נמנים עם אותה קבוצה.

71. בענייניו התקיימו החזקות 3 ו-4. החברה הייתה מוכנה למכור דירה ללקוחה יהודייה בתנאי מבצע ובמחיר נמוך משמעותית ממה שהוצע ללקוח ערבי באותו זמן ואף על ידי אותה נציגה. המבצע הוצע ללקוחה היהודייה לפני ואחרי השיחה עם הלקוח הערבי. כמו כן הלקוח הערבי לא קיבל שירות והיה צריך "לרדוף" אחרי נציגת החברה כדי לקבל מענה בשעה שהחברה מיהרה לחזור ללקוחה היהודייה.

72. מול חזקות אלו החברה לא סיפקה הסברים מספקים ליחס השונה ולתנאי השונים במכירת הדירות. הטענות על "אי הבנה" מופרכות. החברה אף לא לקחה אחריות, לא התנצלה ולא מוכנה לפעול לתיקון המצב.

### לסיכום

73. החברה הפרה את תנאי המכרז ואולם רמ"י אינה מתייחסת בנחישות המצופה להפרה זו ואינה פועלת להפעיל סמכויות הפיקוח שלה ולקנוס החברה. כתוצאה מכך מאפשרת רמ"י לחברה שהפלתה להמשיך בשלה והיא מעבירה לה ולחברות אחרות מסר בעייתי, לפיו הפליה סמויה לא תיענה במענה נחוש ובזמן סביר מצדה. במחדלה לפעול מעניקה רמ"י לגיטימציה להפליה של אזרחים ערבים והיא מועלת בחובותיה הציבוריות.

74. על כן אין מנוס מפניה לבית המשפט הנכבד שיורה לרמ"י לעשות את המוטל עליה ולאכוף את ההוראות שהיא עצמה קבעה במכרז ולא לאפשר הפיכתן לאות מתה.

75. משקל מיוחד יש לתת דווקא לכך שמדובר בהפליה סמויה שנחשפה, שכן בניגוד להפליה הגלויה, הינה הפליה קשה לאיתור ולכן "משתלמת". המאבק בהפליה הסמויה חייב להיות נחוש וברור כדי להרתיע חברות מלנקוט בטקטיקות סמויות כדי לדחות ערבים וקבוצות מיעוט אחרות שהן "בלתי רצויות" בעיני חברות הנדל"ן או רוכשים אחרים, לרבות יוצאי אתיופיה, בעלי מוגבלויות, חרדים וכדומה.

76. הקנס במקרים אלו צריך לשקף את ההבנה כי כשנחשפת הפליה סמויה יש להתייחס אליה כמדיניות מכוונת, הכרוכה במתן מידע שקרי באופן מכוון לרוכשים. בארה"ב התנהגות נלוזה כזו הייתה בוודאי מובילה גם לפסיקת פיצויים עונשיים כבדים, והמקבילה לכך בענייננו הן הסנקציות הקיימות בידי רמ"י. יש לקחת בחשבון גם שהשתת קנס קל אין בו להרתיע כאשר מדובר בחברת נדל"ן ובפרויקטים השווים מיליוני שקלים. הקנס צריך להיות מרתיע כדי למגר את ההפליה.

**לאור כל האמור מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש בעתירה.**

29 במרץ 2017

גיל גן-מור, עו"ד

ב"כ העותרת