



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 5950-12-15 האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

בפני כבוד השופטת נאוה בן אור

**העותרת**  
האגודה לזכויות האזרח בישראל  
על ידי ב"כ עו"ד דן יקיר ועו"ד גיל גן-מור

נגד

**המשיבים**  
1. רשות מקרקעי ישראל  
באמצעות פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי),  
עו"ד יעקב פונקלשטיין  
2. אמונה י.ז. ייזום וניהול בע"מ  
3. דוד זעירא  
באמצעות ב"כ עו"ד אורי ישראל פז

### פסק דין

רשות מקרקעי ישראל פרסמה מכרז לשיווק 1471 יחידות דיור בשכונת "כרמי גת" שבקרית גת. המכרז פורסם בשלהי 2014. חברת "באמונה י.ז. ייזום וניהול בע"מ", באמצעות עו"ד דוד זעירא, זכתה במתחם ג' (המיועד לשיווק 285 דירות), על פי החלטת ועדת המכרזים מ-4.11.2015. במכרז נקבע תנאי, האוסר על הפליה בשיווק הדירות, והקובע סנקציות בגין הפרתו. עניינה של העתירה בטענת העותרת כי הזוכה משווקת את הדירות לציבור הדתי לאומי בלבד, בניגוד לתנאי האמור.

אעמוד תחילה על גלגוליה של העתירה.

### העתירה המקורית

1. בעתירה המקורית ביקשה העותרת כי בית המשפט יורה לרשות מקרקעי ישראל (להלן: **הרשות**) לבטל את זכיותם של משיבים 2-3 (להלן: **החברה**), במכרז הנדון ואף להטיל עליהם קנס בשיעור 15% מגובה הזכייה, והכל משום שנקטה הפליה פסולה בשיווק הדירות, בניגוד לתנאי המכרז.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 5950-12-15 האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

העתירה פרשה מסכת עובדתית שתחילתה מועד פרסום המכרז, כאשר מיד לאחר מכן (היינו שלהי 2014), החלה החברה בקמפיין שיווקי נרחב ובו פנייה לציבור הדתי לאומי לרכוש דירות בפרויקט תחת הסיסמאות "לסרוגים יש בית חדש" ו"קהילת כרמי גת – המתחם הדתי לאומי בכרמי גת" ועוד כיוצא באלה. לא זו אף זו, עובדת העותרת התקשרה בזהות בדויה לסוכן מכירות של החברה, וביקשה להתעניין ברכישת דירה בפרויקט תוך שהיא מבהירה כי המדובר במתעניינת חילונית. סוכן המכירות אישר כי על הרוכש להיות שומר מסורת וכי אדם חילוני לא יוכל לרכוש דירה בפרויקט אלא באישור מיוחד של מנכ"ל החברה.

2. ב-17.2.2015, בעקבות המידע האמור, פנתה העותרת לרשות, הלינה על הקמפיין המפלה, וביקשה כי זו תורה לחברה לחדול מן השיווק המפלה ולתקן את פרסומיה כתנאי להשתתפות במכרז. הרשות ביקשה את תגובתה של החברה, והעבירה אותה לעיונה של העותרת. ב-10.3.2015, לאחר שראתה את התגובה, פנתה העותרת שנית לרשות וטענה כי מתגובת החברה עולה כי זו מודה כי היא משווקת את הדירות אך לציבור הדתי לאומי ומשכך נותרה לברור הטענה המשפטית והיא האם החברה רשאית לעשות כן. ב"כ החברה שב והגיב בטענה כי החברה עומדת על זכותה לשווק את הדירות לציבור הדתי לאומי בלבד.

המועד האחרון להגשת הצעות במכרז אמור היה להיות 1.6.2015, אולם הרשות דחתה אותו ל-1.7.2015. על פי פרסומים בתקשורת היה זה על מנת לבחון את טענת העותרת בעניין השיווק המפלה.

ב-6.7.2015 נסגר המכרז, אולם לא הוכרזו הזוכים.

ב-13.7.2015 כתבה הרשות לעותרת כי פנייתה מעוררת שאלות נכבדות המצויות בדיון אצל היועץ המשפטי לממשלה, אולם לנוכח העובדה שחלף זמן רב ממועד פרסום המכרז אין בדעתה לעכבו. מספר ימים לאחר מכן שבה הרשות ופנתה לעותרת על מנת שתשלים את התייחסותה בכתב לסוגיות העקרוניות שעל הפרק ובכללן האם הגבלת החכירה לציבור הדתי לאומי בלבד עולה כדי הפליה אסורה והאם פרסום המעודד גיבוש קבוצת רוכשים מקרב הציבור הדתי לאומי עולה כדי שיווק מפלה.

ב-27.7.2015 השיבה העותרת לרשות והבהירה כי לא ביקשה את עיכוב המכרז כי אם מתן הוראה לחברה לחדול מן השיווק המפלה כתנאי להתמודדותה במכרז. העותרת הוסיפה, כי מאחר שהחברה עומדת על זכותה לשווק את הדירות כפי שעשתה עד כה, הרי שהיא נוטלת על



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 5950-12-15 האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

עצמה סיכון שהיה ותזכה במכרז, תבוא דרישה לפסול את זכייתה או להשית עליה את הפיצוי המוסכם בסך 15% משווי הזכייה.

הרשות עיכבה את ההכרזה על הזוכים לתקופה של ארבעה חודשים, עד שב-4.11.2015 הכריזה על הזוכים במכרז ובכללם החברה, במתחם ג'.

ב-19.11.2015 כתבה הרשות לעותרת כי הסוגיות העקרוניות עודן בבחינה אצל הגורמים הרלוונטיים, אולם אין בכוונתה למנוע את השתתפותה של החברה במכרז המסוים ולעכב את המשך ההליכים בו. עוד דווח במכתב על החלטת ועדת המכרזים מ-4.11.2015.

גם לאחר זכייתה המשיכה החברה לשווק את הדירות באותו אופן, אם כי הוסיפה למודעות, באותיות "טל ומטר", כי ההרשמה פתוחה לכלל הציבור.

3. ב-30.11.2015 בא לאוויר העולם סרטון שיווקי שזכה לביקורת נוקבת, הוא הסרטון בו נראית משפחה דתית אשכנזית "טיפוסית" בעיצומה של הדלקת נרות חנוכה, כשעל דלתה מתדפקים לפתע שכנים בעלי חזות מזרחית, המגלים בורות במנהגי חג החנוכה והתנהלותם גסת רוח, ללמדך מה צפוי אם לא יזדרזו אנשים מבני הציבור הדתי לאומי לרכוש את הדירות. הסרטון הוסר עוד באותו יום בשל הביקורת הציבורית החריפה (והמוצדקת עד מאוד, יש לומר). שר השיכון, מר יואב גלנט, אף פנה ליועץ המשפטי לממשלה על מנת שיופעלו הסנקציות הקבועות במכרז.

ב-1.12.2015 פנה המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו"ד ארז קמיניץ, לרשות, והורה לה לברר אם יש בסרטון כדי להפר את תנאי המכרז והאם יש להפעיל את הסנקציות הקבועות בו, עד כדי ביטול הזכייה של החברה.

4. העתירה הוגשה ב-2.12.2015, ובה נתבקשו הסעדים האמורים לעיל.

לנוכח העובדה שהטענות הנוגעות לסרטון האמור הופנו לבירור ברשות, הוריתי לב"כ הרשות לעדכן את בית המשפט בדבר תוצאות הבירור, שהרי ככל שהייתה ועדת המכרזים מחליטה על ביטול הזכייה ממילא לא היה עוד טעם בעתירה.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 5950-12-15 האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

בהודעת עדכון מ-10.1.2016 הודיע ב"כ הרשות כי מנכ"ל החברה (משיב 3) זומן לשימוע לפני ועדת המכרזים.

בהחלטתי מ-19.1.2016 קבעתי כי יש להמתין לתוצאות השימוע, ודחיתי בקשה של העותרת למתן צו ביניים מן הטעם שמדיניות השיווק של החברה (בלא קשר לסרטון) ידועה ברבים מזה חודשים רבים ובנסיבות אלה אין מקום לצו ביניים, העלול לפגוע בצדדים שלישיים שאינם צד לעתירה.

ב-28.2.2016 קבלה ועדת המכרזים את החלטתה. מן ההחלטה עולה, כי משיב 3 התבקש להתייחס לסרטון האמור, לטענת האפליה, לרבות לנתונים בדבר מספר יחידות הדיור שנתרו לשיווק ולאופן בו הן משווקות. משיב 3 השיב במכתב מ-3.12.2015 ובו פרט כי הזכייה של החברה היא כנאמן עבור קבוצת רכישה ובמסגרתה נמכרו כבר 93 יחידות דיור לרוכשים; כי יש חברת שיווק המשווקת את יחידות הדיור; כי הפרסום פנה בעיקרו לציבור הדתי לאומי אולם השיווק היה פתוח לכל מי שרצה להצטרף בכפוף להבנה ולהתחשבות באופי הפרויקט; כי מכלל הדירות שנמכרו כבר, כ-40-50% הם בני עדות המזרח וכי יש בין הרוכשים כאלה שאינם שומרי תורה ומצוות וכי "אף רוכש בן עדות המזרח או כזה שאינו שומר תורה ומצוות לא נדחה היה וביקש להצטרף לפרויקט". בכל הנוגע לסרטון הודה משיב 3 כי המדובר בטעות מצערת שתוקנה לאלתר תוך הבעת התנצלות פומבית וצער על המקרה, בכל פורום אפשרי.

לאחר ששקלה את הסבריו של משיב 3 החליטה הוועדה כדלהלן:

**"לאחר שהוועדה שמעה את נציגי החברה במהלך השימוע וכן בחנה את כל ההתייחסויות שצורפו לאחר מכן, הוועדה מחליטה כי על החברה לשלם פיצוי בסך 323,000 ₪, המהווה 10% מסכום הפיצוי על פי תנאי המכרז, וזאת מן הנימוקים הבאים:**  
בהתאם לפירוט שהוצג על ידי החברה הן במהלך השימוע והן ביתר ההתייחסויות שהועברו, הרי שהוועדה מתרשמת כי מדובר בחברה אשר מטרתה שיווק ייעודי לציבור הדתי לאומי, כאשר כמחצית מלקוחותיה הינם בני עדות המזרח, עובדי החברה הם מזרחיים, ולא ניתנה על ידי הנהלת החברה הנחיה להפלות או להעדיף מישהו.

...

לעניין הסנקציה של ביטול הזכייה לאחר פתיחת ההצעות וההכרזה על זוכה, ככלל מדובר בסנקציה אשר ראוי לנקוט אותה כאמצעי אחרון וקיצוני.

בנסיבות העניין, פרט לעובדה שמחירי ההצעה הזוכה נחשפו לעיני כלל המשתתפים, יש לקחת בחשבון את הסתמכותם של צדדים שלישיים, כ-93 רוכשי דירות פרטיים, אשר שילמו כסף בעבור רכישת הדירות ולא היה להם כל קשר לסרטון המפלה.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 5950-12-15 האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

**כן יש לקחת בחשבון את פרק הזמן שחלף ממועד פרסום המכרז ועד להודעה על הזכייה וכן את התחייבויות הזוכה בגין מימוש זכייתו במכרז... לאור האמור, לדעת הוועדה אין מקום לנקוט בסנקציה של ביטול ויש לקבוע כי על החברה לשלם פיצוי כספי..."**

5. לנוכח הודעת העדכון שהגישה הרשות לאחר ההחלטה האמורה, ביקשתי את עמדת העותרת באשר להמשך ההליכים בעתירה. העותרת הודיעה, כי "במכלול הנסיבות שצויינו ההחלטה המתייחסת לסרטון בלבד היא במתחם הסבירות". עם זאת סברה, כי אין בה כדי לייתר את המשך הדיון בעתירה בכל הנוגע להטלת סנקציות נוספות על החברה בשל השיווק לציבור הדתי לאומי בלבד.

ביקשתי, בהמשך להודעת העותרת בנוגע להמשך ההליכים בעתירה, את המתייחסות הצדדים לשאלת סמכותו העניינית של בית המשפט לעניינים מנהליים לדון בה, לנוכח העובדה שהמדובר במכרז המצוי בשלב המימוש של הזכייה, על כל המשתמע מכך. לאחר חילופי דברים בעניין זה ולנוכח עמדת הרשות לפיה נראה כי הסמכות לדון בשאלה האם יש מקום להטיל על החברה סנקציה בגין שיווק מפלה מצויה בידי בית משפט זה, קבעתי דיון מקדמי בעתירה, שהתקיים ב-15.9.2016. בסופו של הדיון, ולאחר חילופי דברים שהושמעו במהלכו, נתתי לעותרת הזדמנות להודיע אם היא עומדת על עתירתה.

6. בהודעה מ-26.9.2016 הודיעה העותרת כי היא עומדת על העתירה, אולם הבהירה כי "כפי שצוין בדיון, גם אם בנסיבות העניין, משלא הוצא צו ביניים, אין זה מעשי לבטל את זכיית החברה במכרז, הסעד העיקרי המבוקש הוא סעד הצהרתי, לפיו החברה הפרה את תנאי המכרז וכן השתת קנס כספי על החברה, אולם לבית המשפט הנכבד מסור שיקול הדעת לקבוע כי מדיניות השיווק של משיבה 2 מפרה את תנאי המכרז אך אכיפה תתבצע רק מכאן והלאה".

תחילה סברתי ליתן פסק דין על יסוד טענות הצדדים, אולם בשיקול נוסף, לנוכח הודעת העותרת כי אין היא מבקשת את ביטול הזכייה של החברה אלא קביעת הסדר שיבטיח כי שיווק יתרת הדירות שנותרו בפרויקט ייעשה בלא הגבלה מפורשת או משתמעת ביחס לרוכשים שאינם מבני הציבור הדתי לאומי, הוריתי לב"כ הרשות, בהחלטה מ-10.10.2016, מדוע לא תידרש החברה להבהיר, מכאן ואילך, כי השיווק פתוח לכלל הציבור.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 5950-12-15 האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

7. בעקבות החלטתי האמורה, ב-27.10.2016 הוגשה מטעם החברה הודעה כי פרסומיה מכילים כיתוב האומר "פתוח לכלל הציבור"; כי בפרויקט נותרו 120 דירות מתוך 340, שרובן מפוזרות בין בנייני הדירות שנמכרו בהם מרבית הדירות כך שעלולים להיגרם לה נזקים כלכליים כבדים בשל הקושי שיווצר למכור דירות "מפוזרות" אלה תוך פגיעה באלה שכבר רכשו דירות בפרויקט; וכי הודעת העותרת מהווה שינוי חזית שאין לקבלו – מבקשה לביטול זכייתה של החברה במכרז והשתת קנס בשיעור 15% משווי הזכייה, לקביעת הסדר שיבטיח את שיווק יתרת הדירות בלא הגבלה מפורשת או משתמעת, גם לרוכשים שאינם מבני הציבור הדתי לאומי וכי מכל מקום בעניין זה מתפרצת העותרת לדלת פתוחה שכן כך משווקת החברה את הדירות מזה למעלה משנה, הן בפרסום והן בפועל, הלכה למעשה.

במסגרת תגובת הרשות להחלטתי מ-10.10.2016 ראה בא כוחה לעדכן כי ב-8.12.2016 התקיימה ישיבה בראשות היועץ המשפטי לממשלה בה גובשה עמדה ולפיה בנסיבות הפרטניות של המכרז נשוא העתירה, אין מקום לבקש הבהרות נוספות מן החברה. הרשות עמדה בהודעתה על כך שהשאלה שעל הפרק עוסקת אך בשיווק ובפרסום הדירות ולא במכירתן, באשר החברה ומנכ"ל הצהירו בהודעתם לעיל כי הדירות נמכרות לכל פונה, ללא כל אפליה על רקע דתי וכי יש רוכשים חילונים בפרויקט.

עוד נאמר בהודעה מטעם הרשות, כי בקשת העותרת לשנות את תנאי השיווק במכרז היא בקשה חדשה שאינה מנויה ברשימת הסעדים בעתירה, כי היא לא ביקשה לתקן את העתירה וכי ספק אם בשלב בו מצוי ההליך יש לאפשר לה לעשות כן. מכל מקום, לנוכח הזמן שחלף, יש להעניק משקל גם לעיתוי שינוי הסעד המתבקש על ידי העותרת וכי קיימת סבירות שהתערבות בתנאי השיווק בשלב זה עלולה לפגוע בהסתמכותם של רוכשי הדירות וצדדים שלישיים. בנסיבות אלה, צריך יהיה לאפשר להם להצטרף כמשיבים העלולים להיפגע מקבלת הסעד המבוקש.

לנוכח עמדת הרשות הגישה העותרת תגובה, בה טענה כי "יצא המרצע מן השק" ועתה מתברר כי לדעת הרשות, המגובה בעמדת היועץ המשפטי לממשלה, גם בראייה לעתיד אין בכוונתה למנוע את השיווק המפלה. לנוכח תגובה זו אפשרתי לעותרת להגיש עתירה מתוקנת.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 5950-12-15 האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

### העתירה המתוקנת

8. העותרת מבהירה בעתירתה המתוקנת, כי אין היא עומדת עוד על ביטול זכיית החברה במכרז. הסעדים המבוקשים הם להורות לרשות לקנוס את החברה בגין אפליה פסולה בשיווק הדירות, להצהיר כי מדיניות השיווק שלה מנוגדת לתנאי איסור האפליה הקבוע במכרז, ולהורות לה לשווק את הדירות לכל המעוניין.

על פי הנטען, ככלל, במגזר העירוני אין מקום להקצאה נפרדת לקבוצות תרבותיות אלא במקרים חריגים ביותר, כאשר ישנו חשש לקיומה של קהילת המיעוט. הציבור הדתי לאומי אינו בגדר קבוצת מיעוט הטעונה הגנה בשל מאפייניה הדתיים והתרבותיים הייחודיים. מכל מקום, ההקצאה לציבור מסוים אינה יכולה להתגבש רטרואקטיבית. בהקשר זה טוענת העותרת, כי החברה לא תקפה את תנאי המכרז ובפרט לא את התנאי האוסר על שיווק מפלה. החברה אף לא פנתה בבקשה להקצות לה קרקע לצורך שיווקה של שכונה דתית. החלטת הרשות הייתה כי הקרקע נשוא המכרז תשווק לכלל הציבור, ולא התקבלה מראש החלטה להקצות את הקרקע לאוכלוסייה דתית לאומית בלבד.

עוד לטענת העותרת, החברה לא תוכל להישמע בטענת הסתמכות, שהרי העותרת פנתה לרשות מבעוד מועד על מנת לאפשר לחברה לתקן את דרכיה ולהתמודד בלי חשש מפסילה. משבחרה החברה, שהייתה מודעת לפנייה, להמשיך במדיניות השיווק שלה, אינה יכולה להישמע בטענה זו. אשר לרוכשים, העותרת אינה מבקשת לבטל את הזכייה של החברה במכרז, אלא רק לקנוס אותה ולהורות לה לשווק את יתרת הדירות לכל המעוניין. כלומר, הסעד מכוון נגד החברה ולא נגד הרוכשים הפרטניים. עוד נטען, כי אין לרוכש זכות מוקנית לכך שלא ימכרו לפלוני דירה בשל דתו או לאומיותו.

לטענת העותרת, הרשות מפרה את חובתה לאכוף את תנאי איסור ההפליה במכרז. את טענתה היא סומכת על פסק דינו של בית המשפט העליון בעע"מ 1789/10 סבא נ' מינהל מקרקעי ישראל (7.11.2010), (להלן: **עניין סבא**), בגדרו התחייבה המדינה לכלול במכרזים דוגמת זה שלפנינו תניה האוסרת על יזמים המשתתפים בהם לנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות הדיר. תניה כזו אכן נכללה במכרז נשוא העתירה ואם כך, החברה ניגשה למכרז כשהיא מודעת לה. החלטת הרשות בנסיבות אלה, שלא להפעיל את סמכויות האכיפה, עומדת בניגוד לחובתה מכוח מעמדה הציבורי, מכוח הדין ומכוח תנאי המכרז שפרסמה.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 5950-12-15 האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

הקמפיין המפלה, כך על פי הטענה, מהווה שיווק מפלה לצורך אכיפת האיסור במכרז. החברה מפרסמת את הפרויקט בעלוני השבת, עיתון בשבע, אתר כיפה ועוד. השיווק בדרך זו מונע מאנשים לרכוש מהחברה דירות על בסיס טעמים פסולים, כמו דת או לאום, ודוחה רוכשים פוטנציאלים, שהפרסום אינו מיועד להם, בשל החשש להיות במיעוט. העותרת מדגישה כי ההערה המסתתרת בשולי המודעה אינה יכולה לרפא את הפגם האמור.

### טענות הרשות

9. לטענת הרשות, ב- 27.10.2016 הצהירה הזוכה כי הדירות בפרויקט נמכרות לכל פונה ללא כל אפליה על רקע דתי וכי יש גם רוכשים חילוניים. מכאן, שאין אפליה בשיווק הדירות בפועל, והסעד כפי שנוסח בעתירה מתייתר.

הרשות מצביעה על כך שהעתירה הוגשה בהיעדר החלטה מנהלית, ומתוך ידיעה כי הסוגיה שעל הפרק מונחת על שולחנו של היועץ המשפטי לממשלה. המדובר בסוגיה רוחבית בעלת השלכות של ממש, ויש לאפשר לו להכריע לאחר שיוצגו בפניו חוות הדעת והנתונים העובדתיים הנדרשים. העתירה אינה מהווה אכסניה מתאימה לבירור השאלה האם מותר לפרסם למכירה דירות בפרויקט מגורים שנבנה על מקרקעי המדינה רק לציבור הדתי לאומי, בעוד שיווק הדירות בפועל ומכירתן הם לכלל הציבור.

כמו כן נטען, כי יש לדחות את העתירה בשל השיהוי בהגשתה. המכרז פורסם בדצמבר 2014, ההכרזה על הזוכים והחלטת ועדת המכרזים שלא לבטל את המכרז ניתנה לפני כשנה. העותרת יכולה הייתה לעתור לסעד המבוקש כבר בעתירה המקורית ובהיעדר נימוק להשתהותה נשמט הבסיס לדון בעתירה המתוקנת. כמו כן, חלוף הזמן מעצים את אינטרס ההסתמכות של צדדים שלישיים ובפרט הרוכשים, שלא צורפו לעתירה.

לכך מוסיפה הרשות וטוענת כי העותרת לא פנתה אליה עובר להגשת העתירה, וממילא ועדת המכרזים לא דנה באפשרות של הטלת איסור לפרסם את הדירות לציבור הדתי לאומי בשלבי השיווק האחרונים.





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 5950-12-15 האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

### טענות החברה

10. לטענת החברה דין העתירה להידחות על הסף ממספר טעמים, ובכללם שספק אם ניתן לתקן את העתירה בשלב כה מתקדם של ניהולה; שהמדובר במעשה עשוי שכן החברה מכרה 244 דירות מתוך 340 יחידות דיור שהתחייבה על בנייתן. משכך, מדיניות השייוק של החברה מומשה ברובה; שהמדובר בעתירה מוקדמת באשר טרם נתקבלה החלטה מנהלית אותה ניתן לתקוף, ועוד.

עוד נטען, כי דין העתירה להידחות גם לגופה. בהקשר זה טוענת החברה כי הסעד המבוקש בעתירה יביא לפגיעה קשה בעקרון ההסתמכות של המשיבים. המשיבים פעלו על פי דין והסתמכו על עמדת הרשות. החברה לא הפרה כל הוראה במכרז ופעלה בהסכמה מלאה של היועץ המשפטי של הרשות, ואף הצהירה כי היא משווקת את הדירות לקהל יעד בעל מאפיינים תרבותיים ייחודיים.

אשר להסתמכות העותרת על האמור בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין סבא, נטען כי המדובר באמרת אגב שאינה מחייבת והסוגיה לא הוכרעה.

מעבר לכך נטען, כי קהילות מגורים דתיות קיימות מאז ראשית ימיה של התנועה הציונית, וכי לקבוצה הדתית לאומית הזכות לממש את מאפייניה הייחודיים במסגרת קהילתית. מכאן, שהשיוק לגיטימי, חוקי ואינו עולה כדי אפליה פסולה.

### דיון והכרעה

11. לא יכול להיות חולק, כי משנקבע במכרז (סעיף 13), מפורשות, כי "המציע מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור", לא רשאית הייתה החברה לשווק דירות לבני הציבור הדתי-לאומי בלבד, כפי שנהגה טרם הגשת העתירה. זאת הבינה גם החברה, וכפי שראינו לעיל, בכתב התשובה מטעמה (ועוד קודם לכן, בתגובתה מ-27.10.2016), הצהיר בא כוחה כי היא משווקת "את הדירות בפרויקט, הן במודעות הפרסום והן הלכה למעשה על ידי המשווקים, באופן שבו השיווק הוא 'פתוח לכלל הציבור'" וכי יש רוכשי דירות חילונים בפרויקט. נראה, אם כך, כי בהצהרה זו צריכה העותרת לבוא על סיפוקה, שהרי זו הייתה תכלית העתירה. אוסיף, כי ככל שכוונת העותרת בעתירתה המתוקנת הייתה להידרש לשאלת אופן פרסום הפרויקט (להבדיל מאופן שיווקו), הרי שהוראה ברורה בעניין זה לא



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 5950-12-15 האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

נכללה בתנאי המכרז, ואין לשלול את הטענה לפיה מכירה לכל דורש היא בגדר שיווק שאינו מפלה, העולה בקנה אחד עם לשונו של המכרז הקונקרטי העומד לדיון לפניי. מכל מקום, השאלה העקרונית האם יש מקום לכלול במכרזים עתידיים הוראה מפורשת העוסקת גם באופן הפרסום, מצויה כעת על שולחנו של היועץ המשפטי לממשלה, ומשכך עתירה בנושא זה מוקדמת.

על יסוד הצהרת ב"כ החברה, אני רואה, אפוא, לנכון, ליתן פסק דין הצהרתי ולפיו על החברה להמשיך ולשווק את הדירות שבפרויקט נשוא המכרז לכל דורש, כמתחייב על פי תנאי המכרז וכפי שהתחייבה לעשות.

לנוכח המפורט לעיל, לא מצאתי כי יש מקום להורות לוועדת המכרזים לשוב ולהידרש לשאלה האם יש לקנוס את החברה, בנוסף לקנס שהוטל עליה בגין הסרטון, בשל אפליה פסולה בשיווק הדירות לכל המעוניין.

החברה תשלם לעותרת הוצאות ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 10,000 ₪.

המזכירות תמציא העתק מפסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, כ"ג ניסן תשע"ז, 19 אפריל 2017, בהעדר הצדדים.

נאוה בן אור

נאוה בן אור, שופטת



## **בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים**

**עת"מ 5950-12-15 האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'**