

**T**  
**Tadmor & Co. Yuval Levy & Co.**

6 חלי 2017

לכבוד  
 מר יעקב קוינט, עו"ד  
הנועץ המשפטי לרשות מקרקעי ישראל  
 רח' הצבי 15 (בניין בוק), ירושלים, 91038622

באמצעות דואר רשום ובפקס: 02-6549021

מר קוינט הנכבד,

**חידון: "שינוי בלעדיו לחברי מועדון חבר בסרוקט גינדי ברחובות"**  
 (סימוכין, מטעם האגודה לזכויות תאודת מיום 28.6.2017)

המכתב שבסימורין (להלן: "מכתב האגודה") הנבא לדיועו מו'שתנו, חברת מועדון חבר צרכנות בע"מ (להלן: "מועדון חבר"), והיא מילאת את דינו למנות אלינו, על מנת להעמיד דברים על דיוקן, כדלקמן:

1. מועדון חבר הוא מועדון צרכנות מוגזו'לים במדינת, ומאנד בתוכו את ואשרתי חקנע וגמלאי צה"ל, חברי ארגון עורדי צה"ל, ונבלי ארגון נבי צה"ל ואלמנה צה"ל, אזורואט עובדי צה"ל, וכן עובדים וגמלאיח של גופי ביטחון נוספים.
2. מועדון חבר הוא אחד ממועדוני צרכנות ו'ביט הפועלים בארץ, בהם מאודיח עובדיט המועצקים בתחום מסוים. בין מועדוניח אלו נונן למנות את: קרנות השוטרים (הוועד לשוטריט ולבני משפחותיהם); מועדון "יחד" (הוועד לצ'בו' חרופאים, חרוקתים, הפסיכולוגיט ולעובדים במספר חברות נוספות); וועדון "ווייטן זון" (המועד לצ'בו' עורדי תכרוח חו'וייטק); מועדון הצרכנות "הוגו" (המועז לצ'בו' ווטלנאים וחמהנדסים); מועדון "טור" לעובדי זמדינה ועוד כהנה וכהנה.
3. פעילותם של מועדוני הצ'לנוז השונים דומה בעיקרה ומועדוניט אלו מנצלים את כוח הקניית המארפי של עמיתיהח לז'נו'ל משא ומתן עם עוסקים ונותני שירותיט, כדי להעמיד לרשות עמיתיהח מוצרים איכונוניט המחירלט אטרקטיביים.
- מזבן שכלל שמועדון הצ'רנות גדול ומנצסס יותר, כוח הקנייה שהוא מליצג ו'ב יותר וכך ההטבות שביכולתו להשיג אטרקטיביות יוננו.
4. כבר כעת ניתן לצ'מן כל ותשתית העובדתית שרוקסס מטעם האגודה מוסעית מן היסוד המועזון ונבו' חברים בני רל המגזויט והדתות מוסלמית, ווצריט, יהודים ובני דתות נוספות, הלא כל' ונזולח בליהם.
- נמועדון חבר חברים בעלי מוגז'ויות רבים, הן מקרר המשוניט באופן פעיל בכוחות הביטחון, הן מקרר הגמלאים, והן לנרוח ובויותם של חברי ארגון נרי צו'יל במועדון.
- נורן כל נזובל חברים עמיתיה המוגזו'לים בכל קצוות הארץ, המשונייכים לכלל המעמדות הסוציו אקונומיים ובמנוון גילאים. האלמנט חללבנטי היחיד הוא סוגיית ו'חלשתליכות הארמונית.

מועדון חבר מוניטנס באופן שווה לחלוטין לכל החברים בו – ללא קשר ללאום אליו הם משתייכים, לדתם או לחיותם בעלי מוגבלות – ורל חרר מעמיו מועדון חבר זכאי ליחסים מההטבות המוצעות על ידו.

על כן, בייגוד לטען במטענ וואגודה, לא ניתן לומר כי מתן קדימות לחברי מועדון חבר עשויה לעלות כדי הפליגה לרעה של אוכלוסיות הזכאיות להגנה.

5. נוכח החשיבות הרבה הגלומה ברכישת קרקע למגורים לפרט, רבים ממועדוני הצרכנות (וברלל זאת מועדון חבר) פועלים מול יזמים וקבלנים לגבול תנאים מועדפים לרכישת דירות בפרויקטים שונים ברחבי הארץ.

6. החתקשרות של מועדון צרכנות עם יזם ו/או קבלן לובשח לעמים צווח של יעוץ חלק מסוים מהדירות בפרויקט למטרת באופן בלעדי לחברי מועדון הצרכנות. שיטת זו מאפשרת לקבלן לחסוך חלק נכבד מעלויות הפרויקט, לצמצם את הסיכונים הגלומים בשינוקן וכך להציע דירות במחירים נמוכים יותר ממחירי השוק לעמיתי מועדון הצרכנות עמו הוא מונקשר בעסקה.

7. כך נעשה גם בגדר פרויקט גימי WestSide ברחובות, מושא המהתב שפטימוכין: מתוך כלל הדירות בפרויקט, הוקצו מררית הדירות – אך לא כולן לעמיתי מועדון חבר המות והידוונ שמוצע לשינוק לעמיתי המועדון בוועל תהיה גזוונ של כמות הנרשמים שירשמו למראע, ואין בשינוף הפעולה עם גימי מושם התחייבות מועדון חבר לרכוש הדירות שיקצו.

למען הסר ספק, המכירה בפועל וניעשה לאחר קיום הגרלה בין כלל הנרשמים לפרויקט, כאשר כל עמיתי מועדון חבר זכאים לחשתתף בהגרלה ללא כל מגבלה והאופן שוויוני.

8. ררל הכבוד, אנו דוחים את הטענה העולה מסעיף 9 למטענ וואגודה לפיה השנה, כביכול, הפליה בשינוק שינוק דירות כאמור לעיל. אין רל פסול הכך שיטת גזווד, בפרויקט מסוים, להעניק קדימות למועדון צרכנות מטוים ברכישת הדירות פעלוונ או מחוזה מינוף לגיטימי של כוח כלכלי בגדר משא ומתן מסחרי.

מכיוון לגורם בעל כוח קנייה משמעותי יותר הוודאי אינה עולת הפליה מוכרת בדין הישראלי.

כך למשל, אנו סרוורה רי לא נטן לעמוד ברצונות מאחורי הטענה כי אילו חכרת גימי חיונה מונקשרת עם מועדון הצרכנות של ארגון המורים, ומעמידה המכירה מוקדמת את מכלול הדירות בפרויקט מסוים לחברי מועדון זה בלבד – היה בכך כדי להוות הפליה פסולה.

9. משכך, אין כל בסיס גח לטעננו בטעיף 1 למכתב וואגודה, לפיו שינוק מררית הדירות בפרויקט מסוים לעמיתי חבר דווקא, יש הו כמכוח כדי להפלות.

טענה שגוה, יש בה ניסיון ליצור הבחנה בין מועדון חבר לבין מועדוני צרכנות אחרים ולהטיל על מועדון חבר איגולים ייחודיים לו – אך משוח שמועדון חבר מאגד בתוכו את חילי, ערדי וגמלאי צווחל וגופי בישוונ. לא ניתן לבסס על יעוזה ושנטענוו בעלמא וממילא לא נתמכה הדבר בדרך שינור חיצונו של קבוצות אוכלוסייה שונות. במועדון, את הטענה כי עסקאותיו של מועדון ווצלכות מפלות.

נשונמש בדוגמה: נניח כי יסתבר שאנשיט ומשתתפים למוצא אתני מחויה עובדים בשינור נמוך במקצועות של טכנאים ומנהנדסיה, ומשכך מספרם במועדון יתונו הוא נמוך באופן משמעותי משינורם באוכלוסייה. כלום ניתן יהיה לומר, נמצב עניינים זה, כי מכירת קרקעוונ באופן בלעדי או בהתחח למועדון יתונו מפלה לרעה אנשיט מאותו מוצא אתני, וכי הדרר מצדדין לאסור על מועדון יתונו להעמיד הנחונ גזווי לחברים רי?

וזאם כל מועדון צרכנות שהרכב חבריו לא משקף את שיעורם בחברה, לא ראוי ליתן הטבות דיוור לזכריהם; האם יש להפלוט את חבריו ביחס למועדונים אחרים?

הכלל והטוב, ברי שלשאלות דלעיל יש להשיב בשלילת, וזממלא ברור שהסיעון שבישוד מכתב האגודה הינו טיעון שאינו מבוסס על דבר.

10. נוסף ונדגיש עוד כי נמיתי חדר זכאית להתאגד במועדון צרכנות אשר ימנף את כוחה המצרפי לשם רכישת דירה בוננאים מועדפים ואף בוננאי בלעדיות בפרויקט נו'ליין מסויים.

למעשה, לו דין הטענות המועלות במכתב האגודה להתקבל, הרי שתיווצר בכך תוצאה אבסורדית, המפלה לרעה את חברי מועדון חבר ביחס לכל מועדון צרכנות אחר.

רץ, נעוץ כל אחד ממועדוני וזכולות האחרים יהיה נופשי להעמיד לרשות התכריט בו הטבות בפרויקטיה של דוור ושירותיה ומוצוים ציבוריים אחרים, לרבות הטבות בלעדיות לחנוץ אותם מועדונים בלדד – מועדון חבר יהיה מועד מנף.

תוצאה נשנין זו אין להלוח, קל וחומר, לאור העובדה שהפסיקה קבעה כי נתן הטבות למי ששירת ומשרת את המדינת היא דבר נאיטימי וראוי (וכך גם נווג במדינת רבות רעילם).

11. כמו כן, יש לדחות אונ הטענות בדבר "הגיעה בזדמלויות מגריחה" הנטיסון לצייר תמונה למיה הקצאון וזרות לעמיתי חבר פוגעת באפשרויות המגורלם העומדות לפני שאר הציבור, אינו במקום וישוט לא נכון.

בלגר רחובות וסביבתו קיימים פרויקטיה נו'ליניים לא מעטים, הפתווגט בפני כלל האוכלוסייה הזרין פתוחה בפני כל אדם לרכוש לעצמן דירה בפרויקטים אלו. אין מדובר במקרה בו מדובר בפרויקט נו'ליני יחיד או יחודי, אשר מותיר את שאר האוכלוסייה ללא אפשרווגו וזכישת דומות.

לא זו אף זו, פרויקט גינדי WestSide הוא חלק מהשכונה החדשה "תצרוח המושבה" המוקמת ברחובות, המטוגרת צפוית להיבנות למעלה מ-1,100 יחידות דוור בשך הכול. מכאן, שאף לאדם ומעוניין לגור דווקא בשכונה המסוימת זו מוקם הפרויקט – קיימווג אפשרויות רבות לכך.

יצוין כי למיטב ידיעתו של מועדון חבר, לאחר בדיקווג שנערכו על דו, מפרטי הדיווג של הפרויקטים וזשונים בשכונה היום זומים ואף זחים.

**בנסיבות אלו, כיצד ניתן לטעון כי נחשמת לפני מאן דחוא הזכות להתגורר בשכונה?**

12. למעלה מן וזורך, אנו רואים לזרון לזכחיר כי בשונה מהאמוץ במכתב האגודה, שיות וזשיווק בפרויקט (ובהתאט, החטבה הניתנה לעמולי מועדון חבר) איות של בלעדיות, כי אם של קדימות לעמיתי מועדון חבר היות ועמיתי המועדון לא יממשו את זכות הקדימווג לזכוש בתקופת הזמן המוגדרת שהוסכמה עם היום ועד ליום 6.2017), יוצעו הדירות שיווגרו בפרויקט לכל דכפין

13. אנו סבורים כי זי באמור לעיל כדי לזוות את הדרישות המוצאות במכתב האגודה במלואן, כבר ברמה העובדתית. על כן, אין אנו רואים לנכון להתייחס בשלב זו לפסיקה המאוזכרת במכתב, אף שגם היא איות מנטטוט את הטיעוניה המועלים בו.

נאחר שלוקח האמוץ במכתבו זה, אין בטוס משפטי לדרישות וזאגודה לזכויות האזרח, אין אנו מתייחסים כלל לטענות העומדות למועדון חבר ולרשות מקרקעי ישראל מעולם המשפטו המנהלי, כדוגמת שיחוי ומעשח

עשוי, וכן לתוענות בדבר חזקת הניכרים אשר עלולת להיגרם לחרר כוונצאת מוצעירח או שינוי שיטת שיווק חירות גפרויקט.

14. יוער, כי טרם השלמה ולכונב זה, הונח בפנינו נייר העמדה אשר חונן על ידי פרופ' יואב דותן עבור חברת גיודי חוישת העקרונות העולה מנייר העמדה מקובלת עלינו, אך אנו סבורים כי נורח האמור במכתבנו זה (כפרט, בדבר העדר הוובחנה בין מועדון חבר לכל מועדון צולכנות אחר), רלל אין צורך להחדש לשאלון ולגיטימיות של מתן וזטבח למשרתי חונע בגופי הביטחון, נח עוסק נייר העמדה.
15. מוכן כי אין באמור בוולכונבנו זה, או במה שלא נאמר בו, כדי למצות את טענות חרר, או כדי להוות ויתור על כל טענה או זכוח, ומוכן כי כל זכויותיו וטענותיה שבגורות לה בזאת במסגרת

בכבוד רב ובביחה,  
 יחיאל כשר, עו"ד  
 תדמור ושות' פניפי יובל לוי ושוחי  
 משרד עורכי דין

**עיתק**

מר ארו קמילניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)  
 מר אוזקה קובי זנה, מתאם המאבק בגזענות ובחפלייה המשרד המשפטים  
 מר ארמי טורס, נציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות  
 מר גיל גן- מור, עו"ד, וואגודה לזכויות האזרח  
 גינדי ברדנס פנימי