

27 ביולי 2017

לכבוד
גב' אתי מויאל
רשמת המתווכים במקרקעין
משרד המשפטים

שלום רב,

הנדון: הפליה על ידי מתווכים במקרקעין

הריני לפנות אליך בשם האגודה לזכויות האזרח בישראל ולבקשך לפרסם בקרב מתווכי המקרקעין ולידיעת הציבור הרחב **הנחיה** לפיה ההתנהלות המצוינת להלן עומדת בסתירה לחובותיו של מתווך מקרקעין מכוח חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996 (להלן – **החוק**), ולכן מהווה עבירת משמעת:

- א. להסכים לתווך בעסקה בה הלקוח, בעל המקרקעין, מנחה להפלות מתעניינים בביצוע העסקה מחמת טעם לא ענייני **ובכלל זה** מחמת גזע, דת או קבוצה דתית, לאום, ארץ מוצא, מין, נטייה מינית, זהות מגדרית, השקפה, מוגבלות, גיל, מעמד אישי או הורות.
- ב. למסור לאדם ביודעין מידע לא נכון, לא מלא או שונה ממה שנמסר לאחרים, ביחס לנכס (לרבות לגבי זמינותו, מחירו ותנאי המכירה או ההשכרה), והכל מחמת השתייכותו הקבוצתית או הטעמים המפלים הנ"ל.
- ג. למנוע שירות או מידע או לעכבם במכוון ממי שמתעניין ברכישת או שכירת נכס אותו הוא מתווך, מהטעמים הנ"ל.
- ד. לפרסם מודעה מפלה.
- ה. כל התנהגות מפלה אחרת.

כמו כן, אבקשך לפעול ליידע את הציבור הרחב בדבר זכותו של כל אדם להגיש תלונות לוועדת המשמעת כלפי מתווך במקרקעין שהפלה, ולנקוט בפעולות יזומות לאיתור וטיפול בהפליה גלויה וסמויה בקרב מתווכים במקרקעין.

להלן טעמי הבקשה:

1. האגודה לזכויות האזרח עוסקת בתחום ההפליה בדיור שנים רבות. אל האגודה מגיעות תלונות על כך שחברי קבוצות מיעוט, בעיקר המיעוט הערבי, נתקלים בסירוב או התחמקות כשהם מבקשים לרכוש או לשכור דירות, על אף שהן מפורסמות לציבור באתרים השונים.
2. האגודה אף ערכה בדיקות אקראיות לגבי האופן שבו נמכרות דירות, שפורסמו למכירה באתר אינטרנט ידוע ומרכזי, בעיר כרמיאל, בעיר נצרת עילית וביפו, באמצעות משרדי תיווך. לכל משרד תיווך התקשר בוחן (טסטר) ערבי ולאחר מכן, בסמיכות בוחנת יהודייה. שניהם התעניינו בדירה הספציפית שפורסמה באותו אתר, ותיעדו את התשובות שניתנו להם.

3. התוצאות מראות כי בשלוש דירות מקריות של חברות תיווך שונות בכרמיאל מתוך חמש (שתיים נוספות כבר נמכרו), המידע שניתן על ידי המתווכת/ת לא היה שווה. המתווכים מסרו לבוחן הערבי מידע לא נכון או מתחמק ביחס לזמינות הדירה למכירה, לרוב בטענה כי הדירה נמצאת כבר בהליכי מכירה מתקדמים, או בזיכרון דברים, בעוד שלבוחנת היהודייה מסרו שהדירה עודנה עומדת למכירה.

4. כך, למשל, מתווכת מסוימת, שפרטיה שמורים אצלנו, מסרה לבוחן הערבי "היינו אתמול עם לקוחות שעדיין לא יודעים אם כן או לא, אז אנחנו קצת עוצרים את זה", בשעה שלבוחנת היהודייה אמרה שהדירה עדיין אקטואלית. אופן זה שבו המתווך הציב סימן שאלה לגבי זמינות הדירה עבור הבוחן הערבי אך לא עבור הבוחנת היהודייה, חזר על עצמו בעוד שתי דירות. פרקטיקה זו יש בה לגרום למתעניינים לזנוח את התעניינותם בדירה או להכין את הקרקע לסירוב עתידי למכור להם, בלי לנמק זאת בנימוקים של השתייכות קבוצתית, אם ישובו ויתעניינו בנכס.

5. לעומת זאת בנצרת עילית המצב היה הרבה יותר מעודד, וכל חמשת המתווכים נתנו מידע שוויוני לבוחן הערבי ולבוחנת היהודייה, ואולם גם שם אחד המתווכים סיפר לבוחנת היהודייה כי הוא מתווך דירה אחרת מזו שלגביה התקשרה, שבעליה לא מוכן למכור לערבים. גם ביפו התוודה אחד המתווכים בפני הבוחן הערבי כי יש דירה שאינו יכול למכור ללקוחות ערבים לבקשת בעל הנכס.

6. מכאן שגם הבדיקה האקראית מצביעה על כך שבהחלט מדובר בתופעה נרחבת, המחייבת התייחסות עקרונית.

7. יצוין כי לא בדקנו האם באותם מקרים בהם תועדה הפליה זו הייתה הנחיה מפורשת של בעל הנכס (כפי שעולה משני הווידויים של המתווכים) או החלטה עצמאית של המתווך. ניתן להניח כי פעמים רבות המתווך מקבל הנחיה מפורשת או מרומזת מהלקוח, בעל המקרקעין, אך בהחלט ייתכנו מקרים בהם המתווך פועל בצורה מפלה מתוך אג'נדה אישית שלו. למשל – כי יש לו עוד נכסים לתיווך במקום או כתגובה לתפיסה סטראוטיפית שיש לו בעצמו על מי שנמנה על קבוצת מיעוט כזו או אחרת.

8. התנהלות מפלה מצד מתווך במקרקעין מהווה עבירת משמעת מהטעמים הבאים:

א. מדובר בהתנהגות העומדת בסתירה ברורה לחובה הקבועה בסעיף 8(א) לחוק "לפעול בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת", ולכן מהווה עבירת משמעת על פי סעיף 14א(2) לחוק. מתווך המסרב למכור או להשכיר לאדם דירה אותה הוא מתווך מטעמים מפלים פועל שלא בהגינות ובדרך מקובלת. כך גם מתווך המטעה לקוח המתעניין ברכישת או שכירת דירה, או שמציג מצג לא מלא בפני הלקוח בדירה אותה הוא מתווך, או מתחמק מלתת לו שירות, מהטעמים האסורים, פועל בניגוד לחובה לפעול בהגינות ובדרך מקובלת.

ב. מדובר בהתנהגות המנוגדת לחובת המתווך על פי סעיף 8(א) לחוק "למסור ללקוחו כל מידע שיש בידו בענין מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך", במיוחד כאשר המתווך מסתיר

מהמתעניין את העובדה שאין בכוונתו למכור או להשכיר לו את הנכס, והוא מסווה זאת בתירוצים שונים ובאי אמירת אמת.

ג. מדובר בהתנהגות שאינה הולמת את העיסוק במקצוע, בניגוד לסעיף 14א(1) לחוק. מי שפונה למתווך מצפה ממנו לקבל שירות ענייני, נטול פניות, ולא להיחשף להפליה, שיקולים זרים, הטעיה ורמייה.

ד. בנוסף, מדובר בהתנהגות לא חוקית, שכן היא מהווה הפליה אסורה על ידי מי שעיסוקו במכירת מוצר, בניגוד לאיסור ההפליה הקבוע בחוק איסור הפליה במוצרים, שירותים ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים.

9. על המדינה חלה חובה לפעול למיגור הפליה, בוודאי כאשר מדובר במקצוע הטעון רישוי מהמדינה. המדינה, כמעניקת הרישיון, אינה יכולה להתעלם מהתנהגות מפלה, וחלה עליה אחריות להפעיל סמכויותיה למיגור הפליה וגזענות. כך גם נקבע בדוח ועדת פלמור, שאומץ על ידי הממשלה:

"בישראל יש מקצועות רבים שהעיסוק בהם מחייב רישיון מטעם המדינה... העוסקים במקצועות רישויים נתונים לרגולציה על-פי דין וכפופים בדרך כלל גם לדין משמעותי, הכולל במקרים רבים עבירת משמעת של התנהגות שאינה הולמת את המקצוע. העוסקים במקצועות אלה הם בחלקם גם עובדי ציבור, אך רבים מהם הם עצמאים או שכירים בגופים פרטיים. לאור העובדה, כי העוסקים במקצועות הרישויים מספקים שירותים לציבור, ומן הראוי שגם התנהגותם תהיה כזו המכבדת את הציבור, ואם ימצא כי התנהגו באופן גזעני ומפלה – המדינה תנקוט את כל האמצעים שברשותה על-מנת להענישם ולמנוע התנהגות שכזו בעתיד. לעניין זה, ככלל, מן הדין לפרש את המונח "התנהגות שאינה הולמת את המקצוע" ככזו שכוללת התנהגות גזענית ומפלה. פירוש זה עולה בקנה אחד עם ערכיה של מדינת ישראל, מדינה המחויבת לשמור על כבוד האדם של תושביה" (**דוח הצוות למיגור הגזענות נגד יוצאי אתיופיה** (2016), בעמ' 71) יצוין, כי בהערת שוליים 93 מצוין במפורש, כי חוק המתווכים במקרקעין הוא אחד מהמקצועות הרישויים שאליהם מתייחסת הוועדה.

10. לאור הממצאים הנ"ל, ולאור החובה המוטלת על המדינה לפעול לאכיפת החוק ולהיאבק בתופעות של הפליה וגזענות, **נבקשם לפרסם הנחיה** כאמור, ולהנחילה לציבור המתווכים ולציבור הרחב. אמנם האיסור על המתווכים לשתף פעולה עם הוראות מפלות מצד בעלי המקרקעין לא בהכרח ימנע מאותם בעלים להפלות בעצמם, ללא תיווך, אולם הדבר יהפוך את ההפליה לקשה ומסובכת יותר, ויעביר מסר ברור שהמדינה אינה רואה זאת בעין יפה ולא תעניק רישיון למתווך שישתף פעולה עם פרקטיקות מפלות.

11. לעניין זה חוק הדיור ההוגן האמריקאי פסע בנתיב דומה. החוק כמובן אוסר על הפליה במכירת דירות על ידי מתווך נדל"ן. בנוסף, איסורי ההפליה בחוק לא חל על בעלים פרטיים של יחידת דיור, **למעט** אם הוא נעזר במתווך ([42 U.S.C. 3603]. Sec. 803(b)) מכאן שגם החוק האמריקאי מטיל הגבלות על אדם פרטי המבקש להפלות במכירת או השכרת הדיור שלו, ובין היתר – שאם ישתמש במתווך או סוכנות תיווך יהיה כפוף לחוק.

12. מראש אוסיף, כי הנחיה שתוצא על ידך יכול שתכלול גם חריגים מתאימים וסבירים. למשל – כאשר מדובר בהשכרת חדר בתוך ביתה של בעלת המקרקעין, הגיוני ומקובל, שהמתווך יוכל להסביר למתעניין, למשל, כי בעלת המקרקעין מחפשת שותפה לדירה ולא שותף או שומרת כשרות. אולם במרבית המקרים על המתווך לסרב לשתף פעולה עם דרישות מפלות, כשאין להן טעם ענייני.

13. עוד אדגיש, כי הגם שבאפשרות האגודה לזכויות האזרח לפנות ישירות לוועדת המשמעת בתלונה על מתווכים שהפלו, סברנו כי יש מקום קודם לחדד את ההנחיות, ולהדריך את המתווכים כיצד עליהם לנהוג כאשר הלקוח, בעל המקרקעין, דורש מהם לשתף פעולה עם דרישה מפלה.

אודה למענה מהיר למכתבי.

בכבוד רב,



גיל גן-מור, עו"ד

העתקים:

מר ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)
 היחידה לדין משמעתי בלשכת יועמ"ש משרד המשפטים
 מר אילן שרקון, עו"ד, יועמ"ש ארגון מתווכי מקרקעין בישראל
 מר אווקה קובי זנה, מתאם המאבק בגזענות והפליה במשרד המשפטים
 מר אברמי טורס, נציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות