

עת"מ 65737/03/17

בבית המשפט המחוזי בחיפה

בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים
בפני כבוד השופטת בר-זיו

בעניין:

האגודה לזכויות האזרח בישראל

ע"י ב"כ עו"ד גיל גן-מור

רח' נחלת בנימין 75 תל אביב

טל: 5608185 – 03 פקס: 5608165 – 03

העותרת

נגד

1. רשות מקרקעי ישראל

ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז חיפה - אזרחי
שד' פל-ים 15, קריית הממשלה, חיפה
טל': 04-8634005; פקס: 04-8634011

2. משה"ב חברה לשיכון בנין ופיתוח בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד מרדכי רוז
מונטיפיורי 33 תל אביב

טל': 5606868 – 03 פקס: 5604466 – 03

המשיבים

הודעה ובקשה מטעם רשות מקרקעי ישראל

1. ביום 23/8/2018 קיימה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל (המשיבה 1) - בהמשך להודעות ולהחלטות קודמות בנדון - **דיון נוסף** בקשר לתלונה שהגישה העותרת נגד המשיבה 2, ובעקבותיו קיבלה החלטה מנומקת חדשה שתוצאתה הטלת סנקציה כספית על המשיבה 2, בסך 30,000 ₪.
מצ"ב העתק ההחלטה החדשה.
2. נוכח **ההחלטה החדשה** התייתרה העתירה כנוסחה בה נתקפת החלטה קודמת של ועדת המכרזים, שהוחלפה מטבע הדברים בהחלטה החדשה.
3. בנסיבות אלה מבוקש להורות על מחיקת העתירה ללא צו להוצאות.

אלעד חן, עו"ד

סגן בכיר א' (בפועל) בפרקליטות מחוז חיפה – אזרחי
ב"כ המשיבה 1

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בתאריך 23.8.18

מכרז צפ/288/2014, לבניית 302 יח"ד ב-4 מתחמי משנה במעלות שכונת אורנים

החלטה

רקע ועובדות

1. בתאריך 31.8.2014 פורסם המכרז דנן על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: הרשות).
2. בתאריך 8.2.2015 הוכרזה חברת משהב חברה לשכון בנין ופיתוח בע"מ (להלן: החברה) כזוכה במתחם 29333, לבניית 104 יח"ד (להלן: הפרוייקט).
3. בתאריך 21.6.2016 נתקבלה ברשות פנייה מאת האגודה לזכויות האזרח בישראל (להלן: האגודה) אודות שיווק מפלה בפרוייקט על ידי החברה.
4. בתאריך 28.6.2016 פנתה הרשות אל החברה לקבלת תגובה לפניית האגודה לזכויות האזרח בישראל בדבר טענות לכאורה בגין שיווק מפלה שנעשה על ידי החברה. במקביל הודיעה הרשות לאגודה ביום 28.6.2016 כי עם קבלת התייחסות החברה היא תועבר לאגודה לקבלת התייחסותה בכתב, טרם עריכת שימוע לחברה.
5. בתאריך 12.7.2016 התקבל מכתב תגובה של החברה.
6. בתאריך 24.7.2016 העבירה הרשות לאגודה את מכתב תגובת החברה.
- בתאריך 9.8.2016 נתקבלה התייחסות האגודה לתגובת החברה מיום 12.7.16.
7. בתאריך 29/3/2017 הגישה האגודה עתירה מינהלית.
8. בתאריך ה- 7.5.17 התקיים שימוע לחברה בפני ועדת מכרזים של הרשות.
9. בתאריך 14.5.17 נתקבל תמלול השימוע אשר נערך לחברה.
10. בתאריך 29.5.17 העבירה החברה לרשות השלמת טיעון וזאת לאחר קיומו של הליך השימוע.
11. בתאריך 13.6.17 נערכה ישיבה של ועדת מכרזים ברשות לצורך קבלת החלטה.
12. החלטת הוועדה היתה כי: "לאחר בחינת מלוא הנתונים שהוצגו בפני הוועדה לרבות השלמת הטיעון שהוגש מטעם ב"כ החברה, הוועדה בדעה כי הלכה למעשה לא התקיימה במקרה דנן אפליה בשיווק הדירות, ובנסיבות מקרה זה הוועדה לא מצאה לנכון לנקוט בסנקציה כלשהי מלבד הדגשת איסור ההפליה בכלל ובין היתר בשיווק יחידות הדירור בפרוייקט זה".

13. ביום 20/6/2017 הגישה החברה תשובה לעתירה המינהלית.

14. כמפורט לעיל, במקביל להליכים דנן, ביום 29.3.17 הוגשה ע"י האגודה לביהמ"ש המחוזי בחיפה עת"מ 65737-03-17 כנגד רשות מקרקעי ישראל והחברה, בה התבקש ביהמ"ש הנכבד "להורות למשיבה 1 להפעיל את 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). ובהמשך לכך שבית המשפט יורה לרשות מקרקעי ישראל לאכוף את ההוראות על פי נוסח המכרז בגין הפליה ולהגיע להכרעה ולהפעיל את סמכויותיה במקרים של הפליה.

15. לאחר שהוועדה קבלה החלטתה ביום 13.6.17, הומצאה ההחלטה לאגודה ולמשהב.

16. לאחר הגשת העתירה וכן בעקבות החלטת ועדת המכרזים, הוגשו לביהמ"ש בקשות שונות, עד שבסופו של יום, בהתאם להחלטת ביהמ"ש, הגישה האגודה לביהמ"ש ביום 31.10.18, עתירה מתוקנת (להלן: "העתירה"), בה בקשה מביהמ"ש 'להורות לוועדת המכרזים של המשיבה 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)!

17. רמ"י הגישה הודעה ובקשה לביהמ"ש בה הודיעה כי בעקבות העתירה ודיונים שהתקיימו בפרקליטות ובמשרד המשפטים הוחלט על החזרת התלונה שהגישה העותרת נגד החברה, לדיון נוסף בפני ועדת המכרזים, שבסיומו תנתן החלטה חדשה. בנסיבות הענין סברה רמ"י כי העתירה התייתרה וביהמ"ש הנכבד התבקש להורות על מחיקתה ללא צו להוצאות, תוך שמירה על כל טענות הצדדים.

18. ביום 11.4.18 דחה ביהמ"ש את הבקשה למחיקת העתירה.

בהתאם להודעת רמ"י לביהמ"ש דנה הוועדה פעם נוספת בתלונת האגודה.

עיקרי טענות האגודה לזכויות האזרח בישראל כפי שעלו מהמכתבים לעיל ומהעתירה:

א. במסגרת פרויקט של האגודה לזכויות האזרח ששמו 'הפליה במבחן' נבחנת קיומה של הפליה סמויה בקרב חברות נדל"ן באמצעות שימוש בבוחנים (טסטרים).

ב. לטענת האגודה במסגרת הפרויקט דנן נערכה בדיקה האם החברה משווקת את הפרויקט בצורה זהה כאשר פונים אליה שני לקוחות ישראליים, האחד ערבי, והשניה- יהודיה.

ג. לטענת האגודה לפונה הערבי לא חזרו מטעם החברה אף כי השאיר מספר הודעות והוא היה צריך להתקשר שוב ושוב כדי לשוחח עם נציגת המכירות, בעוד לפונה היהודיה חזרו כדי להציע לה לרכוש דירה. לטענת האגודה לקוח רגיל (בשונה מבוחן מטעם האגודה), היה מתייחס ולא היה ממשיך ומתעקש לשוחח עם החברה.

ד. לטענת האגודה החברה נקבה במחיר שונה לאותה דירה: כאשר לפונה הערבי נאמר כי היה מבצע של פרי סייל (pre sale), אולם כיום המחיר הינו גבוה יותר (אם כי יש אינדיקציות חיצוניות כי באותה עת המבצע עדיין נמשך), ואילו לפונה היהודיה נאמר כי יש פרי סייל, וננקבו בפניה מחירים נמוכים יותר של דירות.

בתמיכה לטענה זו הציגה האגודה תמלול של שיחות שנערכו ע"י בוחנים מטעמה, עם נציגי מכירות של החברה.

למכתב האגודה מיום 21.6.18 צורפו תמלולי השיחות להלן:

שיחה מיום 17.5.16 בין אושרה לבין רונית (מטעם האגודה)
שיחה מיום 22.5.16 בין אושרה לבין ג'מיל (מטעם האגודה)
שיחה מיום 24.5.16 בין אושרה לבין רונית (מטעם האגודה)

לעתירה צורפו תמלולי השיחות להלן:

שיחה מיום 10.5.16 בין שרה לבין מועאד (מטעם האגודה)
שיחה מיום 16.5.16 בין עידית לבין מועאד (מטעם האגודה)
שיחה מיום 17.5.16 בין אושרה לבין דינה (מטעם האגודה) - בתמלול הקודם מזוהה כרונית
שיחה מיום 17.5.16 בין אושרה לבין מועאד (מטעם האגודה)
שיחה מיום 22.5.16 בין אושרה לבין מועאד (מטעם האגודה)
שיחה מיום 22.5.16 בין אושרה לבין מועאד (מטעם האגודה) - בתמלול הקודם מזוהה כג'מיל
שיחה מיום 24.5.16 בין אושרה לבין דינה (מטעם האגודה) - בתמלול הקודם מזוהה כרונית

בפני הוועדה לא הוצגו הקלטות מקוריות של השיחות אלא רק תמלולים. (במכתב התלונה, מטעמה של העותרת, אשר נשלח למשיבה בתאריך ה-21.06.2016, אשר הנדון בו הוא: "שיווק מפלה על ידי חברת משהב בפרויקט משכנות אורנים במעלות תרשיחא" בסיפא של סעיף 11 נאמר כך: "השיחות הוקלטו ותועדו. התמליל מצורף בסוף מכתבי זה וההקלטות יימסרו לפי דרישה"). בעתירה נמסרו קישורים בהם ניתן לשמוע את השיחות.

ה. ביום 29.6.16 שודרה כתבה בערוץ 2 על הפרויקט. העיתונאית עשתה תחקיר עצמאי והתקשרה לנציגת החברה והציגה עצמה כרוכשת (יהודיה) המעוניינת ברכישת דירה ואף לה נמסר כי קיים פרי סייל. בתשובה לשאלה על אופי הפרויקט נאמר לה כי משהב פונה בדרך כלל לציבור ציוני.

ו. לטענת האגודה, ההפליה בה נקטה החברה מהווה הפרה של הוראות המכרז והדין.

עיקרי טענות החברה כפי שעלו ממכתביה, מהשימוע שנערך, ומהשלמת הטיעון:

א. באשר לטענה בדבר מענה שונה לפניות:

החברה כופרת בטענה זו מכל וכל וטוענת כי מעיון בתמלילים מעלה בבירור כי לא רק שהחברה לא מתחמקת ממתן מענה אלא נהפוך הוא. מהשיחה עם התחקירן הפונה הלא יהודי עולה כי פקידת השיווק ניהלה שיחה ארוכה איתו וכי לא הייתה התחמקות וניתנו לו כל הפרטים שביקש. יתר על כן, הפקידה אף הציעה לתאם עימו פגישה במשרד המכירות.

הטענה בדבר "ייבוש" של הפונים אין בה ממש שכן גם האגודה בתמלילה מראה כי לא חזרו לאף אחד מהמתקשרים (לא לזה שהתחזה לערבי ולא לזו שהתחזה ליהודיה) - מה שמלמד ההפך ממה שהאגודה טוענת, דהיינו שאין כל הפלייה והיחס לכולם שווה.

כן טענה החברה לענין השיחות שהתקיימו עם שרה ועם עידית, כי הנ"ל אינן שייכות לשיווק של החברה אלא לחברה שמקבלת מן קישורית כזאת, חברה שמקבלת שיחות ואמורה לעביר אלינו אינפורמציה, בכלל לא עובדים שלנו, אין להם שום הנחיות, אסור להם להיכנס גם לגופו של ענין (עמ' 6 לתמלול השימוע, שורות 8-6). כן ציינה החברה כי גם לפונה היהודיה לא חזרו.

ב. באשר לטענה בדבר נקיבת מחיר שונה לאותה דירה:

מדובר בטענה מוטעית, נאמר במפורש לפונים השונים שהמכירה פתוחה לכל הקונים, ללא הבדל וללא אפליה.

הפער במחירים נובעים מכך שמדובר בדירות שונות עם נתונים שונים. אחת מהדירות מהן היא דירת פנטהאוז ולכן יקרה יותר.

ג. דבר קיומו של הפרי סייל הוזכר בשיחות עם המתעניינים. פקידת השיווק אף הזמינה את הפונים לפגישה במשרד השיווק בו מוצגות מודעות גדולות המפרטות את הפרי סייל. כן טענה החברה כי ייתכם שהתמלול אינו מדויק.

ד. לענין הטענה להפליה

לטענת החברה, אין כל בסיס לטענת ההפליה מאחר ופקידת חברת השיווק ציינה במפורש שהמכירה פתוחה לכולם וזאת ההנחיה שהיא קיבלה מהחברה והדברים הובהרו לה שוב. פקידת השיווק הייתה מוכנה לתאם פגישה עם כל מתעניין כדי להתקדם בהליך עימו, כך שבזודאי שלא ניתן לדבר על התחמקות או על אפלייה או פגיעה בשוויון.

לא פורסמו מודעות מפלות אלא הפניה נעשתה לציבור הרחב.

ה. התמלולים פסולים ולא קבילים מאחר ואופן החקירה וביצוע ההקלטות מהווה עבירה על חוק חוקרים פרטיים ושרותי שמירה, תשל"ב-1972 וכן חוק האזנת סתר, תשל"ט-1979, ואין לעשות בהם כל שימוש.

ו. התמלולים פסולים ולא קבילים מאחר ולא הוצג סרט ההקלטה המקורי המלא ולא ברור מי ערך אותם ואיך.

ז. מדובר בתמלילים סלקטיביים מבלי לפרוס את כלל השיחות שנאספו במהלך הבדיקה. כמו גם הבדיקה האם אכן ישנה הפליה לא מוצתה עד תומה, כך על אף שהפונה הערבי הוזמן ויכל היה להגיע למשרד המכירות, הרי שהוא לא עשה זאת והאגודה הסתפקה בכך בכדי לטעון להפליה.

" עכשיו, אם בן אדם רצה להוכיח את העניין ולא פחד שיתגלה לו ההיפך ויכול להיות, גם אנחנו לא יודעים, אולי הם גם עשו שיחות אחרות שהביאו לתוצאות אחרות והם היו סלקטיביים גם בבחירת מה שהם הביאו, כי אני לא יודע כמה אנשים הם שלחו לבדוק, אבל אם הוא היה רוצה היה מבחן אחד נורא פשוט, תשלם את המהלך, לא במשרד, תבוא ותגיד, אני רוצה הצעה חוזה, תנו לי משהו בכתב, תנו לי מסמכים, תבוא לפגישה, הם לא באו לפגישה, למה? כי לפי טענתם היא, הם ידעו גם מהשיחה הראשונה שאין להם case פה, אבל מאחר ואתם יודעים היטב שאדון גלמור יש לו אג'נדה שגם באה לידי ביטוי בכל מיני דברים אחרים וזה גם היה עבודת הדוקטורט שלו וכל מיני דברים אחרים אז הוא מנסה מתחת לאדמה ליצור הלכות ולחפש את הדברים האלה, אז הם לא עשו את הבדיקה עד הסוף בכוונה..." (עמוד 14 לתמליל)

" זה הייתה התשובה השנייה, הזמנתי אותו למשרד, היה לנו פרסומים פומביים, אם הוא היה בא למשרד הוא היה רואה על הקירות ואז הוא היה בודק אותי, אבל הם לא עשו את הבדיקה הזאתי ומי שעושה חצי בדיקה על סמך החצי בדיקה מגיש תלונה, לכן אין שום תשתית..." (עמוד 21 לתמליל).

ח. במשך שנתיים החברה הצליחה לשווק 14 יח"ד בלבד מתוך 104 יח"ד והפרוייקט מצוי במשבר שיווקי, לטענתה הגורם לכך הוא מכרזי "מחיר למשתכן" סמוכים המיועדים בין השאר לציבור הערבי.

ט. עקב קשיי השיווק הפיצה 5,000 עלוני שיווק בתיבות דואר בערי הסביבה כולל בערים מעורבות כמו עכו וכרמיאל, ללא אבחנה בין יהודים וערבים. כמו כן גם לסגן ראש העיר מעלות תרשיחא, שהינו בן המגזר הערבי, הוצעה דירה בפרוייקט והוא אף שקל לרכוש דירה. לבסוף הוא החליט מטעמים השמורים עימו, שלא לרכוש דירה בפרוייקט. כמו כן הוצע לאנשים נוספים מהמגזר הערבי לרכוש דירות בפרוייקט ואולם אלו החליטו שלא לרכוש דירה בפרוייקט כך שהטענה להפלייה מחוסרת יסוד ומבוססת על כרעי תרנגולת. לטענת החברה יתכן שאותם אנשים לא רכשו בפועל דירות בפרוייקט לאור קיומו של פרוייקט "מחיר למשתכן" המצוי בסמוך לפרוייקט.

י. לאחר השימוע העבירה החברה אל הועדה מודעת פרסום של הפרוייקט כהוכחה לטענתה כי הפרסום אינו מפלה ופתוח לכל הציבור. כן צרפה החברה קבלה המעידה כי נערך פרסום בעיר עכו.

יא. לטענת משהב יחסיה מול רמ"י מצויים כעת במישור החוזי ולא במישור המנהלי, ואין לצד ג' כלשהו, לרבות האגודה, כל זכות ו/או עילה משפטית להתערב באופן ישיר או עקיף ביחסים חוזיים אלו.

יב. לטענת החברה היחסים בינה לבין רמ"י נמצאים במישור של ביצוע החוזה וככאלו הם חייבים להבחן במישור החוזי גם תוך בדיקת הטענות הנגדיות שיש למשהב כנגד רמ"י (כדוג' הטענה כי נגרם לה נזק בשל פרסום מכרזי מחיר למשתכן בסמוך למיקום הפרויקט).

התייחסות האגודה לטענות החברה

א. **לענין הטענה כי הראיות הושגו בניגוד לחוק וכי ספק אם התמליל משקף את השיחות או שהוא ערוך** - טענת האגודה היא כי ציינה בתלונתה כי הקלטות יימסרו לפי דרישה והחברה מעולם לא פנתה אליה לקבל אותן.

ב. **לענין הטענה כי הדברים שנאמרו לפונה הערבי ולפיהם הסתיים המבצע וניתן לו מחיר גבוה יותר עבור הדירות לא נאמרו בצורה ברורה** - לטענת האגודה ההקלטה הושמעה גם בתחקיר בערוץ 2 והיא אינה מותירה אף לא צל של ספק. כן ציינה האגודה כי נציגת החברה לא השתתפה בשימוע ולא הסבירה את דבריה, ואף לא הוצג תצהיר מטעמה.

ג. **לענין הטענה כי המחיר הגבוה יותר שהוצע לפונה הערבי על דירת 5 חדרים משקף את המחירון ואת ההבדלים בגודל הדירה** - לטענת האגודה לא הובאה לענין זה ראיה או חוות דעת שמאית.

ד. **לענין הטענה בפרויקט אין רוכשים (וגם לא היו מתעניינים) מהמגזר הערבי אולם הדירה הוצעה לערבי שהינו אישיות פוליטית** - לטענת האגודה לא פורט מיהי אותה אישיות, לא פורט מה ההצעה ולא הובא תצהיר מטעמה. החברה לא הגישה תצהיר בתמיכה לטענה שלא היו מתעניינים מהמגזר הערבי.

כן טענה האגודה כי לא הוגש תצהיר מטעם עובדת החברה אשר בכתבה בערוץ 2 נשמעה אומרת כי החברה הינה ציונית ומוכרת בעיקר לציבור הדתי. לטענת האגודה המסר העולה ממשפט זה הינו הפליה סמויה במכירת הדירות.

ה. **לענין הטענה כי מדובר בכשל של חברת השיווק וכי בסה"כ מדובר בשירות לא טוב ולא בהפליה** - לדעת האגודה טענה זו אינה מסתדרת עם מצב קיצון בו מתעניין פונה 6 פעמים מיוזמתו על מנת לקבל פרטים, בעוד פונה יהודיה פונה פעמיים וחוזרים אליה. יתר על כן, גם הפרטים על מחירי הדירות ועל המבצע היו שונים בין הפונה היהודיה לפונה הערבי ודי היה במידע זה על סיומו של המבצע כדי לייאש את הפונה.

1. **לענין הטענה כי העובדה שאשת המכירות הציעה לפונה הערבי להפגש במשרד מעידה שאין הפליה-** לטענת האגודה הוצעו לפונה הערבי תנאי רכישה אחרים מאלו שהוצעו לפונה היהודית.
2. כמו כן, במסגרת העתירה טענה האגודה כי כי הוועדה שקלה שיקולים זרים, כדוג' טענת החברה על כך שבצמוד לפרויקט דנן פרסמה רמ"י מכרז 'מחיר למשתכן' שהסב לה נזק.

דיון

להלן תדון הוועדה בטענות השונות אשר הועלו בפניה:

בראשית הדברים יצוין כי מול עיני הוועדה עמדו אך ורק הטענות הרלבנטיות לענין הפליה וכל טענה אחרת ככל שנטענה בפניה ואינה קשורה לנושא זה לא היוותה חלק מנימוקי הוועדה ולא נשקלה על ידה, ואף אם היא מפורטת בהחלטה זו הרי היא מובאת רק כחלק מטענות הצדדים ולא כחלק מנימוקי הוועדה.

טרם תדון הוועדה בטענות לגופו של ענין תדון הוועדה בטענות בתחום הראיות וטענות פרוצדורליות:

- א. **לענין טענות החברה בדבר קבילותן של הקלטות.** לדעת הוועדה, על הוועדה לקבל החלטה לגופו של ענין על סמך הנתונים שהוצגו בפניה, וזאת מבלי להידרש לשאלת קבילות הראיות, שכן הוועדה אינה גוף חוקר ואף אין בידיה את הכלים לבירור מסוג זה. ככול ויש למי מבין הצדדים טענות בעניין קבילות הראיות וחוקיותם עליהם לברר זאת מול רשויות החוק הרלוונטיות.

יתר על כן. במכתב האגודה מיום 21.6.16 נאמר כי הקלטות יומצאו לפי דרישה. לו חפצה, יכלה החברה לבקש כי יומצאו לידיה העתק הקלטות על מנת לבדוק את התאמת התמלול לקלטת.

- ב. **לענין טענות האגודה באשר ל- 'תשתית העובדתית הלקויה כביכול והסתמכות על שמועות'**, הרי שרשות מינהלית ורשות מקרקעי ישראל בכללה, אינה כבולה לדיני הראיות והינה רשאית לקחת בחשבון גם ראיות שאינן קבילות בבימ"ש.

ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל עורכת שימועים ומקבלת החלטות בנושאים שונים, כאשר לעיתים ההחלטה ניתנת על בסיס טעון בכתב ולעיתים על בסיס הופעה פרוצדורלית בפני הוועדה וטעון בכתב במידת הצורך.

לעיתים הוועדה דורשת מתן מענה על שאלון או המצאת מסמכים שיתמכו בטיעון זה או אחר שהובאו בפניה.

כך גם נעשה במקרה דנן. הוועדה קבלה את טענות הצדדים בכתב, שמעה את עמדת החברה לענין טענות ההפליה שהועלו נגדה, קבלה מסמכים שונים על הפרסום שנעשה ועל בסיסם קבלה את החלטתה.

יצוין כי בהקבלה להתנהלותה של הוועדה מול החברה במקרה זה, היא אף לא דרשה מהאגודה שתתמוך את טענותיה בתצהיר, לא הקפידה על כך שהתמלול יוצג עפ"י דיני הראיות, לא דרשה את המצאת הקלטות, ולא דרשה במקרה זה לקבל תצהיר או לחקור את הבוחנים אם התקיימו שיחות נוספות עם נציג החברה מלבד אלו שהוצגו בפני הוועדה.

יצוין כי בנסיבות המקרה דנן, בו מרבית העובדות נתמכות בתצהיר שצורף לעתירה ובתצהיר נגדי שצורף לתשובת החברה לעתירה, נראה שלתשתית העובדתית הרלבנטית יש תימוכין מספיקים.

ג. לענין טענות האגודה על כך שלא ניתנה לה הזדמנות להיות נוכחת בשימוע או להתייחס לתמליל השימוע ולתגובת משהב לאחריו

דעת הוועדה היא כי לאגודה אין כל מעמד בהליך השימוע מלבד היותה המתלוננת ואין כל חובה לזמנה לשימוע או להעביר לתגובתה כל מסמך.

למעלה מן הצורך יצוין כי במסגרת העתירה התאפשר לאגודה להעלות את כל טענותיה ולהתייחס לכל מסמך, וההתייחסות זו מצויה בפני הוועדה ומהווה מכלול מכל המסמכים והטענות המצויים בפני הוועדה אשר על בסיסם ניתנה החלטה זו.

להלן תדון הוועדה בטענות לגופו של ענין:

ד. לענין הטענה בדבר "יבוש" הפונה הערבי, בעוד החברה החזירה טלפון לפונה היהודיה

בראשית הדברים יצוין כי נקודת המוצא של הוועדה הינה כי מטבע הדברים לא ניתן להציג את תמונת השיווק במלואה מבלי להיחשף לכלל השיחות והנסיבות הנוגעות לשיחות הטלפון שהתקיימו. כמו-כן לא ברור האם התמלילים שהוצגו חלקיים או מלאים, האם היו שיחות נוספות עם נציגי שיווק אחרים או לא, מה הטונציה שבכל שיחה וכו'. עם זאת, הוועדה דנה בטענות השונות, לרבות הטענה דנן, בהתאם לממצאים שהוצגו בפניה.

החברה טענה בפני הוועדה כי שתי השיחות הראשונות שקיים מועמד עם נציגות מטעם החברה - שרה ועידית- התקיימו למעשה עם עובדות של חברה הנותנת שירותי הודעות, ולא עם אנשי שיווק. טענה זו מתיישבת גם עם נוסח השיחות.

כן טענה החברה כי 'מדיניות היבוש' לא הופנתה רק כלפי הפונה הערבי, אלא היתה ככל הנראה כלפי כל הפונים, ללא הפליה.

הוועדה התרשמה כי אומנם פניות שהושארו לשירות ההודעות או לאנשי המכירות לא נענו בהקדם (או לא נענו כלל), אולם לא התרשמה מהראיות שהוצגו לה, בצורה חד משמעית, כי המדובר בפרקטיקה שננקטה בשל כוונה להפלות בין הפונים השונים.

בנסיבות שהוצגו בפני הוועדה יתכן שמדובר ברצף לא שיטתי של אירועים, והעובדה כי משהצליח מועמד (ג'מיל) לשוחח עם אושרה, היא מסרה לו מידע על הדירות בפרויקט וגם הזמינה אותו למשרדי החברה על מנת לשוחח ולקבל פרטים נוספים, מצביעה כשלעצמה על נכונות לשווק ולא כוונה "לייבש".

ה. לענין הטענה בדבר מסירת מידע שקרי לפיו לא מתקיים פרי סייל, בפני הפונה הערבי וכן ההבדל בדבר מחירי הדירות השונים כפי שנמסרו לפונים

כעולה מתמלולי השיחות, לפונה היהודיה נאמר כי כרגע יש פרי סייל והציגו בפניה מחירים של פרי סייל (דירה בת 4 חדרים במחיר של 899,000 ₪), בעוד לפונה הערבי נאמר כי **היה** פרי סייל אולם **כרגע** מחירה של דירת 4 חדרים הינו 975,000 ₪ (בתחילה נאמר כי המחיר הינו 957,000 ₪, אולם הנציגה תקנה את עצמה).

כמו כן נמסרו נתוני הדירות הבאים:

לפונה הערבי נמסר כי ישנה דירת 5 חדרים בקומה שלישית או רביעית, 122 מטר עם גינה 70 מ"ר ומרפסת של 22 מ"ר ב- 1,303,000 ₪.

לפונה היהודיה נמסר כי יש בפרי סייל דירת גן בת 5 חדרים ששטחה 114 מ"ר ו- 80 מ"ר גינה במחיר של 1,135,000 ₪.

את ההבדל בין המידע שניתן לפונים השונים הסבירה החברה כלהלן:

אולי התמלול אינו נכון (יצוין כי טענה זו חזרה על עצמה לאורך כל השימוע).

כולם ידעו שיש פרי סייל. זהו נתון שלא ניתן להעלימו.

נציגת המכירות הזמינה את הפונה הערבי למשרד. אם היה מגיע למשרד היה רואה שם פרסומים על הפרי סייל.

אולי נערכו שיחות אחרות שהביאו לתוצאות אחרות והאגודה הביאה בפני רמ"י רק את מה שבחרה להביא (לענין טענות אלו ראה עמ' 14 לתמלול השימוע).

הפערים בין דירות 5 החדרים נובעים מכך שמדובר בדירות שונות (ראה עמ' 18 לתמלול השימוע).

בישיבת השימוע שהתקיימה טען ב"כ החברה כי 'את אותם נתונים נתנו והיה צריך לתת לשניהם'.

ודוק. חברי וועדה הקשיבו להקלטות השיחות כפי שהינם מופיעים באתר האגודה. כפי שצוין לעיל, הוועדה לא בקשה וממילא לא קבלה לידיה את הפרטים של כל השיחות שנערכו ע"י כל המתעניינים בפרויקט דנק, והנחת המוצא שלה הינה כי השיחות אכן התקיימו במועדים שצוינו ע"י החברה ולא התקיימו שיחות נוספות בענין זה בין הצדדים.

מהאזנה לשיחות התרשמות הוועדה הינה כי לפונה היהודיה נאמר בצורה מפורשת כי קיים פרי סייל, ואילו לפונה הערבי נאמר כי היה פרי סייל, אולם כרגע המחירים הינם אחרים. אחת השיחות עם הפונה היהודיה בה נאמר כי יש פרי סייל, התקיימה מספר ימים לאחר השיחה עם הפונה הערבי, בה נאמר כי היה פרי סייל וכרגע אין.

החברה לא הצליחה לתת הסבר מניח את הדעת להבדל בנתונים שנמסרו הן לענין הפרי סייל והם לענין נתוני הדירות, ודעת הוועדה היא כי אכן נמסר מידע שונה לפונה היהודיה ולפונה הערבי, בנסיבות אשר מסתבר לראותן כהפליה פסולה.

7. לענין טענת ההפליה המתבטאת בכך שנציגת החברות אמרה לכתבת ערוץ 2 כי משהב בונה בדרך כלל לצבור הציוני ומפה תביני לבד

הוועדה התרשמה כי החברה לא נקטה בהפליה כמדיניות כללית בעת פרסום ושיווק הדירות.

מסקנה זו מתבססת על העובדות העיקריות הבאות:

א. שאלת ערוץ 2 נוסחה בלשון כללית, ולכן התשובה הכללית שניתנה לה נכון שתישמע במישור כללי בלבד. במישור זה, התשובה איננה מצביעה על כוונה להפלות בשיווק דירות בפרוייקט **קונקרטי** כלשהו.

ב. החברה לא נקטה בנוסח פרסום מפלה. נוסח הפרסום לא העדיף מגזר מסויים או הדיר מגזר אחר והיה פתוח לכל הציבור.

ג. לדברי החברה, היא פנתה בהצעה למכירת יחידת דיור לסגן ראש העיר מעלות תרשיחא, שהינו בן המגזר הערבי, והוא אף שקל לרכוש דירה בפרוייקט וכן ש"הוצע לאנשים נוספים מהמגזר הערבי לרכוש דירה בפרוייקט.

עוד ציין ב"כ החברה בשימוע בעמ' 27 לתמלול:

"...הציעו גם לאחד בשם נאזר שהוא מנהל עבודה באחד הפרוייקטים שם, הציעו לו לבוא לרכוש בפרוייקט הוא בסוף החליט שהוא לא רוצה, יש לנו את הטלפון שלו אתם יכולים להתקשר אליו."

ד. לדברי החברה ניתנו הנחיות מפורשות למשווקים כי אין כל הפליה ויש למכור דירות לכל דורש.

כך לדוגמה בעמוד 12 לתמליל מציין ב"כ החברה:
"יחד משמעית החברה שמשווקת היא שלוחה שלנו וההנחיה שניתנה לה היא הנחיה ברורה, שהכל יהיה פתוח לכולם, היא גם אומרת את זה בשיחה עם דינה, דינה מנסה או המתחזה לדינה, מנסה להוציא ממנה שזה לא ככה והיא אומרת לה, "תגידי, לגבי האוכלוסייה" את יודעת מי השכנים?" והיא אומרת, "כלל האוכלוסייה, אנחנו יכולים להגיד שזה פתוח לכולם. פתוח לכולם, אוקיי, את יודעת מי כרגע קנה? מי האנשים באזור?", אושרה אומרת, "אנחנו כרגע יצאנו למכירה", עכשיו, אין דרך יותר פשוטה מאשר להגיד, זה שיחה עם יהודייה, אם היא הייתה רוצה להגיד לה, אנחנו לא מוכרים לערבים, היא הייתה אומרת לה, אנחנו לא מוכרים לערבים, היא לא אמרה לה את זה, היא אמרה לה, המקום פתוח לכולם, זה ההנחיה, זו ההנחיה שמשנה נתנה לחברת השיווק..."

וכן בעמוד 24 לתמליל מציין ב"כ החברה:
"אנחנו שוב חזרנו והבהרנו לכולם, לכל אנשי המכירות כולל לבחורה הזאתי שפה במשרד הזה שאין שום אפליה מבחינתנו לכולם צריך למכור את הדירות".

סיכום

אין כל חולק כי קיים איסור לנקוט בהפליה בעת שיווק יחידות הדיוור. איסור זה אף מעוגן בתנאי המכרה.

לאחר בחינת מלוא הנתונים שהוצגו בפני הוועדה כפי שפורט לעיל בהרחבה, הוועדה בדעה כי לא הוכח בפניה הלכה למעשה כי מדיניותה הכללית של החברה הינה לנקוט בהפליה בשיווק הדירות (כאמור לעיל בסעיף 1).

עם זאת, במקרה דנן, לפי הנתונים שהוצגו בפני הוועדה, במסגרת שיחת טלפון אחת שנערכה בין הפונה מטעם האגודה לחברה, לפונה הערבי ניתנו פרטי מחיר השונים מאלו שניתנו לפונה היהודיה. כמתואר לעיל, במסגרת הדיון שהתקיים, החברה לא נתנה כל הסבר מניח את הדעת לפערי מידע אלו כך שנוצר אצל הוועדה הרשם כי בנסיבות אלה, נפל פגם בהתנהלותה של החברה וכי במקרה זה לא נקטה החברה ביחס שווה בין הפונים, באופן אשר יש לראותו כהפליה פסולה.

עם זאת, בבוא הוועדה להטיל סנקציה על זוכה, סבורה הוועדה כי לא ניתן להתעלם כי המדובר באירוע יחיד, בעוצמה לא גבוהה, ולא ברצף אירועים המעלה חשש להתקיימות שיטת שיווק מפלה. כמו-כן, לדעת הוועדה לא ניתן להתעלם מהעובדה כי עדיין יש באפשרות החברה לתקן את דרכיה. לפיכך, תוך התחשבות בטענת החברה, כי מתוך 104 יח"ד בפרוייקט במשך שנתיים שווקו 14 יח"ד בלבד, נוכח האמור, סבורה הוועדה כי אין מקום לנקוט במקרה זה באמצעי של ביטול הזכייה בחוזה, אלא בהטלת סנקציה כספית.

בהקשר זה מצאה הוועדה לנכון להביא בחשבון את נוסח הפרסום של הפרוייקט כפי שהוצג בפניה כאמור, וכן את הצהרת החברה בדבר מדיניות השיווק שלה בפרוייקט המאפשרים רכישה לכל דורש ללא כל הפליה כמו גם את העובדה כי ההנחיות בעניין זה חודדו לדברי החברה.



רשות מקרקעי ישראל

בהתאם לכך, הוועדה מחליטה כי בהתאם לתנאי המכרז, יש לחייב את החברה בתשלום פיצויים וזאת על הצד הנמוך, בסך של 30,000 ₪ ולאחר שהביאה בחשבון כאמור את כלל הנסיבות הרלוונטיות.

הועדה תוזרת ומדגישה את איסור ההפליה בכלל ובין היתר בשיווק יחידות הדיוור בפרוייקט זה ואת החובה להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק הדירות בפרוייקט.

אבי יפת
נציג כספים

עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש

אילן דגני
יו"ר הועדה