

הזכות לדיוור: בתנאי שאתם "משלנו"

"ש' לא ישכח את הרגע ההוא. הם עמדו שם, הוא ואשתו, בחדר של מזכירות היישוב, וציפו לשמוע את תוצאות המבדקים. הוא חשב שזה רק עניין פרוצדוראלי, שאוטוטו הם יוכלו לעבור ליישוב הקהילתי, לבנות בית מרווח, ליהנות מהגינה והנוף.

'חוסר התאמה חברתית'. כך הוגדרה הסיבה לכך שוועדת הקבלה פסלה אותם ומנעה מהם לקנות קרקע ביישוב. מאז הם שוברים את הראש בניסיון להבין מה הם עשו או אמרו שלא היה בסדר. לפעמים ש' שואל את עצמו אם יכול להיות שזה בגלל המוצא שלו. צבע העור שלו די כהה, אבל זה הרי לא בהכרח אומר משהו. ובטח יש עוד מזרחים ביישוב, חייבים להיות. או שלא?¹³¹

ועדות קבלה

החלטה מס' 1015 של מועצת מקרקעי ישראל, שהתקבלה באוגוסט 2004,¹³² מאפשרת הקמה של ועדות קבלה ביישובים קהילתיים קטנים וביישובים חקלאיים. ועדות אלה דנות בבקשות של מועמדים המבקשים לרכוש מגרשים למגורים ביישוב, וממליצות למינהל מקרקעי ישראל למי להעניק זכויות חכירה בקרקע וממי למנוע הקצאת קרקע למגורים.¹³³ הקריטריונים שעל-פיהם מתקבלות החלטותיהן של הוועדות כוללים, בין היתר, תנאים עמומים כגון "התאמה חברתית". אף שמינהל מקרקעי ישראל אוסר על ועדות הקבלה להפלות קבוצות מיעוט, בפועל, מאפשרים קריטריונים כאלה לדחות את כל מי שאינו "משלנו": מזרחים, רוסים, אתיופים, דתיים, אנשים עם מוגבלויות, משפחות חד-הוריות, זוגות בני אותו המין ובמיוחד - ערבים. חשוב לציין כי לא מדובר רק בקיבוצים או במושבים שיתופיים, שחלקם מבוססים על שותפות כלכלית ועל ערבות הדדית של התושבים, ולא ביישובים המיועדים לקהילות ייעודיות, דוגמת הקהילה החרדית; מדובר ביישובי יילות ובשכונות כפריות, שהוקמו על אדמות שהיו בעבר קרקעות חקלאיות של קיבוצים ומושבים וכיום הן אדמות מדינה, שמציעים "איכות חיים" במחיר משתלם.

מנגנון הסינון והמיון של ועדות הקבלה פוגע בזכויות יסוד, ובהן הזכות לשוויון, לקניין ולדיוור. הוא מגביל את זכותם של אזרחים למשאב ציבורי רב חשיבות - קרקע, שלכל אזרח יש זכות שווה לגביו. הליך הסינון, שבמקרים רבים הוא חודרני ומשפיל, פוגע גם בזכות לפרטיות ובזכות לכבוד.

הבעייתיות הרבה בסלקציה המתקיימת ביישובים קהילתיים נדונה בכמה עתירות לבג"ץ, וכיום תלויות ועומדות בבג"ץ שתי עתירות הדורשות לבטל לחלוטין את מוסד ועדות הקבלה ביישובים אלה.¹³⁴ למרות זאת, שינוי בחוק, שהתקבל לאחרונה, עלול להתפרש כאישור לקיומן: במסגרת רפורמת הקרקעות¹³⁵ הוכנס לחוק סעיף

131 עו"ד טלי ניר, "חוסר התאמה חברתית", ידיעות אחרונות, 22.09.09.

132 ועדכונה - החלטה מס' 1064 מחודש יולי 2005.

133 אף שהחלטותיהן של ועדות הקבלה מוגדרות כהמלצה, מינהל מקרקעי ישראל נוטה לאשר את כולן.

134 בג"צ 3552/08 קמפלר נגד מינהל מקרקעי ישראל, שהגישו האגודה לזכויות האזרח ובני הזוג קמפלר, באמצעות התכנית לזכויות אדם באוניברסיטת תל אביב,

<http://www.acri.org.il/Story.aspx?id=1826>

ובג"צ 8036/07 אבריק-זבידאת נגד מינהל מקרקעי ישראל.

135 חוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), התשס"ט-2009, ה"ש 57 לעיל.

הקובע, כי רשות המקרקעין, הגוף החדש שיחליף את מינהל מקרקעי ישראל, תוכל להתנות מכירת מגרשים ביישובים חקלאיים וביישובים קהילתיים קטנים בהסכמת האגודה השיתופית של התושבים; כלומר, עשוי להשתמע מהחוק כי לגוף פרטי כמו האגודה השיתופית ניתנת זכות וטו על החלטה למכור מקרקעי ציבור לאדם פלוני, ובכלל זה, מי שלא עבר את ועדת הקבלה של היישוב - וזאת אף ללא פיקוח או בקרה. יתר על כן, הוספת הסעיף נעשתה בהליך בלתי ראוי - במחטף, ברגע האחרון, וללא דיון ציבורי מינימלי (להרחבה על הליך החקיקה הבלתי ראוי ראו להלן, בפרק "התערעות היסודות הדמוקרטיים").

שיווק מגזרי וקבוצות רכישה¹³⁶

תופעה מדאיגה שתופסת תאוצה בשוק הדיור בישראל היא האפליה בשיווק דירות למגורים. בעבר התרכז המאבק באפליה בדיור בעיקר בחוקיות ההחלטות של מינהל מקרקעי ישראל על הקצאה ייעודית של קרקע; לעומת זאת, בשנים האחרונות גוברת המגמה של שיווק מגזרי מפלה על ידי יזמים פרטיים, שנוטלים לעצמם את החירות לסנן את המבקשים להתגורר במתחמי המגורים שהם בונים. מגמה זו נובעת גם מריבוי קבוצות הרכישה המתמודדות במרכזי קרקע.¹³⁷

בבסיסה, קבוצת הרכישה היא מנגנון צרכני חיובי: קבוצת אנשים המתארגנת כדי להתחרות על מגרש, ומנצלת את היתרה קבוצה מאורגנת מראש כדי לצמצם את עלויות הפרויקט - ובסופו של דבר את עלויות הדיור. אלא שבה בעת, קבוצת הרכישה עלולה להיות גם כלי לאפליה פסולה. בשנים האחרונות אנו עדים להתארגנות של קבוצות רכישה הומוגניות, המקבלות לשורותיהן רק מי שעונה על קריטריונים מסוימים או שצולח ועדות קבלה. לעתים מגבילים היזמים מראש את הקבוצה לבעלי מקצועות כאלה או אחרים, או מבטיחים בגלוי כי מערכת הסינון שלהם תבטיח "שכנים איכותיים". כך, למשל, במרכז הבנייה במתחם השוק הסיטונאי בתל אביב, יזמים הצהירו כי אם יזכו במרכז, יוכלו להתגורר במתחם רק אנשי הייטק ושוק ההון, שנמנים עם קבוצת הרכישה שהקימו. בעקבות עתירה שהגישה האגודה לזכויות האזרח נגד עיריית תל אביב, הסכימה העירייה להוסיף למרכז סעיף המחייב את הזוכה בו לשווק את הדירות לכל המעוניין.¹³⁸

תקדים השוק הסיטונאי יסייע לעצור את הזליגה של מנגנוני הסינון לתוך פרויקטים עירוניים, זליגה אשר מעוררת חשש להיווצרות קהילות מגורים סגורות, שבהן ילדים ילמדו מגיל צעיר שאנשים מסוימים אינם ראויים להיות שכניהם. בחברה שיש בה קהילות מגורים סגורות גדלים גם הפערים החברתיים, שכן שכונות אלה מרכזות אליהן את מיטב השירותים שבאזור, והמערכות הציבוריות, המשרתות את כלל הציבור, נשחקות וקורסות.

צעד מעודד נוסף למיגור האפליה בדיור היא הודעתו של היועץ המשפטי לממשלה מחודש יולי 2009,¹³⁹ כי

136 נכתב בסיוע עו"ד גיל נג-מור מהאגודה לזכויות האזרח.

137 ראו למשל: שי פאזנר ואורי חודי, **מהפכה בנדל"ן: איך משפיעה העוצמה הגוברת של קבוצות הרכישה על השוק**, כלכליסט, 5.10.09

http://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3362924,00.html

138 ע"מ 2365/08 האגודה לזכויות האזרח בישראל נגד עיריית תל אביב-יפו ואח'. על הודעת העירייה ראו: **כל אחד יוכל לרכוש דירה במתחם השוק הסיטונאי, ללא אפליה, האגודה לזכויות האזרח**, אוקטובר 2009, <http://www.acri.org.il/Story.aspx?id=2263>

139 במענה לפניית האגודה לזכויות האזרח. ראו: **צעד משמעותי למיגור האפליה בדיור?**, 15.7.09, <http://www.acri.org.il/Story.aspx?id=2207>

נבחנת האפשרות לחייב יזמים המתמודדים על קרקע ציבורית שמינהל מקרקעי ישראל משווק להצהיר שלא ינקטו אפליה בשיווק הדירות - כחלק מתנאי המכרז. הודעה זו נמסרה גם לבית המשפט העליון במסגרת הליך הנוגע למכירת מתחם בשכונת עג'מי ביפו לחברת "באמונה", שארגנה קבוצת רכישה לציבור דתי לאומי בלבד. במסגרת ערעור¹⁴⁰ העוסק בשאלת סמכותו של בית המשפט לעניינים מינהליים לדון בעתירה בנושא, הוציא בית המשפט העליון צו מניעה זמני האוסר על מינהל מקרקעי ישראל למכור את הזכויות במתחם לחברת "באמונה".

140 עע"מ 5514/09 סבא נגד מינהל מקרקעי ישראל.

<http://www.acri.org.il/Story.aspx?id=2190>

את הערעור הגישה האגודה לזכויות האזרח בשם 25 תושבי יפו, ערבים ויהודים, וכן בשם במקום - מתכננים למען זכויות תכנון ושומרי משפט - רבנים למען זכויות האדם.