

3.4.2012

| | | |
|-------------------|---------------------|------------------------|
| לכבוד | לכבוד | לכבוד |
| ד"ר יובל שטייניץ | מר אריאל אטיאס | מר בנצי ליברמן |
| שר האוצר | שר הבינוי והשיכון | יו"ר רשות מקרקעי ישראל |
| רח' קפלן 2 | רח' קלרמון גאני 3 | רח' שמאי 6, ת"ד 2600 |
| ירושלים | ת.ד. 18110, ירושלים | ירושלים 94631 |
| ובפקס: 02-5695344 | ובפקס: 02-5824111 | ובפקס: 02-6208427 |

לכבוד
מר יהודה וינשטיין
היועמ"ש לממשלה
רח' סלאח אל-דין 29
ירושלים 91010
ובפקס: 02-6467001

שלום רב,

הנדון: החלטה מס' 1249 של מועצת מקרקעי ישראל – "דיוור בהישג יד"

הריני לפנות אליכם בבקשה לפעול לביטול הקריטריונים שבהחלטה מס' 1294 שבנדון בנושא הזכאות לדיוור בהישג יד, ולקבוע במקומם קריטריונים המתבססים על עקרונות "הנזקקות לדיוור" והמצב הסוציו-אקונומי של היחידים והמשפחות, וזאת לצורך יישום שוויוני להחלטה הנ"ל. כמו כן, אנו מבקשים לפעול לקידום פרסום מכרזים לפי "מחיר למשתכן" בישובים הערביים – והכל כמפורט להלן:

1. ביום 30.1.2012, התקבלה במועצת מקרקעי ישראל החלטה בדבר הקריטריונים לניקוד לזכאים לדיוור בפרויקטים לפי מחיר למשתכן, וזאת במסגרת הגדלת היצע יחידות הדיוור בר השגה. ההחלטה נחתמה על ידי שר האוצר ונכנסה לתוקף ביום 12.3.2012.

2. מבין הקריטריונים אשר נקבעו בהחלטה לצורך חישוב הניקוד לזכאים לדיוור בפרויקטים כאמור, נקבע, בין היתר, כי:

"7.2.3 בכמחצית יחידות הדיוור שישווקו לזכאים בכלל המכרזים בפועל באותה שנה, יבוא בחשבון אף הניקוד הבא:

7.2.3.1 למשפחות בהן אחד מבני הזוג שירת בשירות

צבאי/לאומי/אזרחי לכל הפחות 12 חודשים, יינתנו 15 נקודות.

P.O. Box 8921 Haifa 31090 Israel Tel: (972)-4-950-1610 Fax: (972)-4-950-3140
حيفا 31090، ص.ب 8921 هاتف 04-9501610 فاكس 04-9503140
חיפה 31090, ת.ד. 8921 טלפון 04-9501610 פקס 04-9503140
Email: adalah@adalah.org <http://www.adalah.org>

7.2.3.2 למשפחות בהן שני בני הזוג שירתו צבאי/לאומי/אזרחי
לכל הפחות 12 חודשים, ינתנו 25 נקודות.

7.2.3.3 למשפחות בהן אחד מבני הזוג הינו משרת מילואים פעיל יינתנו
5 נקודות נוספות.

מצ"ב העתק החלטה מס' 1249 של מועצת מקרקעי ישראל הנדונה, כנספח א'.

3. משמעותה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל הנ"ל המשתמשת בקריטריון שירות צבאי/לאומי/אזרחי/מילואים הנה כי רוב הציבור הערבי ככולו יהיה מנוע מלקבל חלק ניכר מההטבה הנ"ל והתוצאה המעשית מיישום החלטה זו הינה חסימת התושבים הערבים מקבלת אותה הטבה ומניעתם ממימוש זכותם להנגשת הדיור לשכבות החלשות במדינה באופן שוויוני ומחלוקה שוויונית של משאב הקרקע הציבורית.

4. לציין, כי יש לבחון את הקריטריונים הנ"ל על רקע חקיקה קיימת והחלטות מועצת מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון אשר מעניקות כבר הטבות מרחיקות לכת בתחום הדיור לקבוצת החיילים המשוחררים, משרתי מילואים פעילים וכד'. כך למשל, חוק קליטת חיילים משוחררים, תשנ"ד - 1994, אשר קובע בסעיפים 16 ו-17 הטבות של הלוואות מוגדלות לצורכי דיור וכן השתתפות ברכישת דירת מגורים מכספי הפקדון על פי החוק. בנוסף, החלטה מס' 1218 של מועצת מקרקעי ישראל מיום 15.11.2010, המעניקה הנחה לחיילי מילואים, הנעה בין 10% - 35% במחיר קרקע למגורים בבניה נמוכה בדרך של פרסום הרשמה והגרלה או בפטור ממכרז בהתאם לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993; וכן נקודות זכות עודפות למשרתים בצבא בזכאות למשכנתאות, דבר המעניק לקבוצה זו סכומים גבוהים יותר במשכנתאות המסובסדות. האפקט המצטבר של כלל ההחלטות הנ"ל, יחד עם הקריטריונים נשוא ההחלטה דנן, הנו חמור ביותר ומעמיק את האפליה הקיימת ומרחיק עוד יותר את האוכלוסייה הערבית מהאפשרות של מימוש הזכות לשוויון ומימוש זכותם לדיור בר השגה ונגיש.

5. לכן גם אם נניח שהשימוש בקריטריון השירות צבאי/לאומי/מילואים הינו לתכלית ראויה, הוא נעשה לבלתי מידתי לאור אפקט ההצטברות של השימוש בו. אמנם בפס"ד **בשורה**¹ צוין כי השימוש בקריטריון הנ"ל הינו לתכלית ראויה אך יחד עם זאת נקבע כי הוא חייב להיות מידתי. העדר המידתיות מתגלה לאור העובדה כי הוראות אחרות כפי שהוסבר לעיל מבקשות לסייע לחיילים משוחררים ואין צורך להכביד על אלה שלא שירתו על ידי הוספת הוראות נוספות ששירתו אותה תכלית.

6. בנוסף, מעיון ומעקב אחר פרסום מכרזים לדיור לפי מחיר למשתכן, כפי שאלה מופיעים באתר משרד הבינוי והשיכון, עולה, כי כלל המכרזים לפי מחיר למשתכן עד כה היו בישובים יהודיים בלבד. דבר זה כשלעצמו מונע באופן מוחלט את הנגשת הדיור לאוכלוסייה הערבית. אי לכך יש לפעול באופן מיידי להקצאת קרקעות ופרסום מכרזים כאמור גם בישובים הערביים.

מצ"ב העתק הדפים הרלוונטיים מאתר משקד הבינוי והשיכון, כנספח ב'.

¹ בג"ץ 11956/05 סוהאד בשורה נגד שר הבינוי והשיכון (פסק דין מיום 13.12.06).

מצוקת הדיור המיוחדת והמצב הסוציו-אקונומי בקרב האוכלוסייה הערבית

7. לפי הודעת דוברת רשות מקרקעי ישראל, ההחלטה הנדונה התקבלה במסגרת "החלטות הנוגעות לשוק הדיור בישראל לפתרונות מגורים ולהוזלת מחירי הדיור." (ההדגשה במקור). אי לכך, הקריטריון העיקרי אשר אמור להנחות את נושא הנגשת הדיור לכלל הציבור במדינת ישראל, צריך להיות קריטריון של נזקקות, מצוקת דיור, ומצב סוציו-אקונומי.

8. מעיון בתמונת המצב של האוכלוסייה הערבית והישובים הערביים, בנושא הדיור, מתבהרת תמונת מצב חמורה ביותר של מצוקת דיור, ביקושים לדיור אשר הולכים וגדלים בשילוב עם מצב סוציו-אקונומי קשה ביותר. כך למשל, לפי דו"ח "ממדי העוני והפערים החברתיים" האחרון אשר התפרסם על ידי המוסד לביטוח לאומי בנובמבר 2011, אחוז המשפחות הערביות העניות בישראל, עמד בשנת 2010 על 53.2%, ופערי השכר בין האוכלוסייה היהודית והערבית באותה שנה עמד על 37.2%².

9. בנוסף, מעיון באפיוני הרשויות המקומיות בישראל וסווגן לפי הרמה החברתית-כלכלית, האחרון אשר פורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, עולה, כי מבין 9 המועצות המקומיות באשכול 1, קיימות 7 מועצות ערביות; ומבין 26 המועצות המקומיות באשכול 2, קיימות 23 מועצות ערביות. כמו כן, 32 מועצות מקומיות מבין 36 באשכול 3 הן מועצות מקומיות ערביות³. יוצא, כי רוב רובם של הישובים הערביים נמצא באשכולות הנמוכים ביותר מבחינת אפיונם הסוציו-אקונומי.

10. מדו"ח "בדיקת היתכנות - סקר ביקושי תכנון שלב א'" אשר הוכן עבור מינהל מקרקעי ישראל בפברואר 2009, עולה כי הביקוש ליחידות דיור במרקמים העירוניים שהאוכלוסייה בהם הינה ערבית או שיש בהם אוכלוסייה ערבית ניכרת (מרקמים: טבריה, מג' אלכרום – כרמיאל, סחי'נין, שפרעם, אבו סנאן, מעלות תרשיחא, נצרת, עפולה, אום אלפחם, זכרון יעקב, באקה – ג'ת, חריש – קרע, טייבה - כוכב יאיר, ראש העין ובאר שבע), יגיע בשנת 2020 ליותר מ- 102000 יח"ד. זאת כמובן ללא חישוב הביקוש בישובים הערביים שאינם כלולים במרקמים העירוניים הנ"ל⁴.

11. בהינתן מצב עובדתי זה, על הקריטריונים לחלוקת דיור לפי "מחיר למשתכן" לכלול אך ורק נתונים רלוונטיים כגון הביקוש לדיור, מצוקת דיור קיימת, מצב סוציו-אקונומי וכד'. הדברים האמורים מקבלים משנה תוקף בייחוד כאשר ההחלטה הנדונה באה על רקע המחאה החברתית ועליית מחירי הדיור בישראל למימדים אשר מנעו מרוב המשפחות הממוצעות בישראל את האפשרות של רכישת דיור.

² המוסד לביטוח לאומי – מינהל המחקר והתכנון, ממדי העוני והפערים החברתיים 2010 דו"ח שנתי (נובמבר 2011).

http://www.btl.gov.il/Publications/oni_report/Documents/oni2010.pdf

³ "אפיון רשויות מקומיות וסיווגן לפי הרמה החברתית-כלכלית של האוכלוסייה בשנת 2006" (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נובמבר 2009).

http://cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=200924244

⁴ "בדיקת היתכנות - סקר ביקושי תכנון שלב א'" הוכן עבור מינהל מקרקעי ישראל (פברואר 2009)

<http://mmi.gov.il/Osh/net/GetHtml.aspx?Sivug=211&Mezahe=2012&Girsa=3&Applic=409500&words=~&shem>

12. בכל מקרה, אף אם נניח שכל הקריטריונים הינם כשירים, הרי עצם העובדה שאין בהם קריטריונים או אין ניקוד כלשהו המעניק משקל ראוי למצוקת הדיור בקרב האוכלוסייה הערבית בישראל, מעיד על אי שקילת כל השיקולים הענייניים והרלבנטיים, וזאת בניגוד לפסיקה של בית המשפט העליון. כך למשל, בעניין **ועד ראשי הרשויות המקומיות הערביות** נקבע, כי בקביעת קריטריונים להקצאת תקציבים, על הרשות הציבורית להביא בחשבון את כלל השיקולים הרלוונטיים למטרה לה נועדה התמיכה ולהעניק לכל שיקול את המשקל הראוי. וכלשון פסק הדין:

"בקביעת אמות-המידה להקצאה תקציבית יש להביא בחשבון את מכלול השיקולים הנוגעים למטרה שלשמה נועדה התמיכה הכספית. כך למשל מעצם העובדה שהקריטריון האמור אינו קשור כלל לתחום חברתי של הפרויקט מתחבת המסקנה כי נוכח תכליתו הכפולה של הפרויקט – הפיסית והחברתית – אין להעניק לקריטריון הנוגע להיבט הפיזי של הפרויקט משקל מכריע להחלתו בהיבט חברתי." (ההדגשה לא במקור)

בג"ץ 727/00 **ועד ראשי הרשויות המקומיות הערביות בישראל נגד שר הבינוי והשיכון**, פ"ד נו (2) 79, 92.

13. עוד הוסיף בית המשפט העליון בעניין **ועדת המעקב הנ"ל** וקבע, כי:

"כאמור, הקריטריונים לחלוקת תקציבים מן העוגה הציבורית חייבים להיות שוויוניים באופיים, אולם מעבר לכך, הקריטריונים חייבים לקיים גם את הכללים האחרים החלים על החלטות מינהליות, קרי: עליהם להתבסס על שיקולים ענייניים, על תשתית עובדתית המשקפת את היחס בין התכלית שלשמה נועדה ההקצאה הכספית לבין העובדות הרלוונטיות, וכן עליהם לעמוד במבחני הסבירות (ראו למשל בג"ץ 98/1438 הנ"ל (5), בעמ' 359-360). כמו כן הקריטריונים צריכים להיות קונקרטיים מספיק כדי לאפשר יישומם על פי אמות מידה אובייקטיביות במידת האפשר (ראו בג"ץ 95/3792 הנ"ל (6), בעמ' 273-274)."

בג"ץ 727/00 **ועד ראשי הרשויות המקומיות הערביות בישראל נגד שר הבינוי והשיכון**, פ"ד נו (2) 79, 90.

לעניין זה ראו גם:

בג"ץ 11163/03 **ועדת המעקב העליונה לענייני הערבים בישראל ואח' נגד ראש ממשלת ישראל**, תק-על 2006(1), 2562.

14. לכן, התוצאה שמובילים אליה הקריטריונים לעיל בצירוף העדר מתן משקל רציני בניקוד למצוקת הדיור בקרב האוכלוסייה הערבית, והעדר פרסום מכרזים לפי מחיר למשתכן בישובים הערביים, מובילים להתנגשות עם עקרונות שנקבעו בפסיקה בעניין ההטבות בקרקע, אשר קבעו מפורשות שחלוקת קרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל חייבת להיות שוויונית ולכלל האוכלוסיות ללא אבחנה כלשהי מחמת לאום, דת, או רקע חברתי-תרבותי. כך הוא הדין שהותווה בשורה של פסקי

דין מוכרים, כגון: "פורז"⁵, "קעדאן"⁶, "עמותת עם חופשי"⁷, "עמותת שיח חדש"⁸, ו- "ועדת המעקב העליונה"⁹.

לאור כל האמור לעיל, הריני לפנות אליכם בבקשה לפעול:

- א. לביטול הקריטריונים המפלים שבהחלטה שבנדון, ולקבוע במקומם קריטריונים שוויוניים המתבססים על עקרונות "הנזקקות לדירור" והמצב הסוציו-אקונומי של היחידים, וזאת לצורך יישום שוויוני להחלטה הנ"ל.
- ב. לקידום פרסום מכרזים לפי "מחיר למשתכן" בישובים הערביים.

לדחיפות הנושא, אודה לתגובתכם בהקדם.

בכבוד רב,

סוהאד בשארה, עו"ד

⁵ בג"ץ 5023/91 פורז נ' שר הבינוי והשיכון, אריאל שרון, פ"ד מו (2) 793 (1992).

⁶ בג"ץ 6689/95 קעדאן נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נד(1) 258 (2000).

⁷ בג"ץ 4906/98 עמותת "עם חופשי" לחופש דת, מצפון, חינוך ותרבות נ' משרד הבינוי והשיכון, פ"ד נד(2) 503 (2000).

⁸ בג"ץ 244/00 עמותת שיח חדש למען השיח הדמוקרטי נ' שר התשתיות הלאומיות, פ"ד נו(6) 25 (2002).

⁹ בג"ץ 727/00 ועד ראשי הרשויות המקומיות הערביות בישראל נגד שר הבינוי והשיכון, פ"ד נו (2) 79.