



Adalah The Legal Center for Arab Minority Rights in Israel  
عدالة المركز القانوني لحقوق الأقليات العربية في إسرائيل  
עדאלה המרכז המשפטי לזכויות המיעוט הערבי בישראל

25 ביולי, 2005

לכבוד מועצת מינהל מקרקעי ישראל  
רח' שמאי 6  
ירושלים 94631

לכבוד מר מני מזוז  
היועמ"ש לממשלה  
רח' סלאח אל-דין 29  
ירושלים

לכבוד מר אהוד אולמרט, ראש התמ"ס  
משרד התעשייה, המסחר והעסוקה  
רח' אגרין 30, ירושלים 91002

שלום רב,

**הנדון: החלטת מועצת ממ"י מס' 897- הנחות בהקצאת קרקע למגורים בגליל ובצפון**

הריני מתכבד לפנות אליכם בנדון כדלקמן:

1. ביום 22.1.2001 החליטה מועצת מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המועצה") להעניק הנחה בדמי החכירה לקרקע למגורים המשווקת על ידי המינהל בישובים בגליל ובצפון (החלטה מס' 897). תוקפה של ההחלטה הנ"ל נקבע עד לתאריך 31.12.2001.
2. תחולתה של ההחלטה הוארך מידי פעם, באופן רציף, (בהחלטות מועצה מס' 924, 946, 983 ו-1010) עד לתאריך 30.6.2004.
3. ביום 19.6.05 החליטה הממשלה פה אחד להטיל על ממלא-מקום ראש הממשלה, המשמש כיו"ר מועצת מקרקעי ישראל, להביא לאישור המועצה הצעת החלטה בדבר הארכת תוקף החלטת המועצה מס' 897 בשנתיים נוספות ועד ליום 31.12.06.
4. להחלטה המקורית צורפה מפה, אך ללא רשימת הישובים עליהם תחול ההחלטה. פנייתנו מיום 20.6.05 לדוברת משרד המסחר והתעשייה לקבלת רשימת היישובים לא נענתה.

5. מנוסח ההחלטה המקורית, מדברי ההסבר המצורפים להחלטות המאריכות את תחולת ההחלטה ומהודעות הדוברת של ממ"י עולה חשש רציני, כי ההנחות נשוא ההחלטות הנ"ל תקפות לגבי יישובי יהודים בלבד, ואינן חלות על יישובים ערביים בגליל, והכל כפי שיפורט להלן.
6. בהחלטת המינהל המקורית מס' 897, צוין כי: **"במגמה להבטיח כי ההנחות יגיעו למשתכנים, יחיל מינהל מקרקעי ישראל את הוראות האגף החקלאי מס' 51 י' (בהתאמות הנדרשות) על הקרקעות המשוקות בשיעורי התשלום המופחתים לפי החלטה זו"**. הוראת האגף החקלאי הנ"ל עוסקת בהחכרת קרקע למגורים בישובים החקלאיים וביישום החלטת המועצה מס' 737, אשר כותרתה הרחבות למגורים באגודות יישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שתופי, מושב שתופי, קיבוץ, או אגודה שתופית חקלאית.
7. רשימת היישובים שבכותרת החלטת המועצה מס' 737 לא כוללת אף יישוב ערבי. תמוה ביותר, שעל החלטה שכביכול נותנת הנחות לכל היישובים בגליל ובצפון הנכללים במפה המצורפת (החלטה מס' 897), מחילים הוראות מהחלטות מועצה והוראות האגף החקלאי שדנות בישובים חקלאיים למיניהם, קרי יישובים של יהודים בלבד.
8. לא זו אף זו, הוראת אגף חקלאי מס' 501 שעניינה הנחות בהקצאות קרקע למגורים בישובים בגליל ובצפון (יישום החלטות מועצה נשוא מכתב זה- 897, 924 ו 946) אף היא מפנה להוראות אגף חקלאי מס' 101 ולהחלטת המועצה מס' 959. שתי האחרונות, אשר מחליפות ומבטלות החלטה מס' 737 והוראות אגף 51 י', עוסקות בהחכרת מגרשים למטרות מגורים בישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה שיתופית חקלאית.
9. יתירה מזו, בהודעות הדוברת של ממ"י מיום 5.2.04, שעניינה הארכת תוקף ההנחות בקרקע ליישובי הגליל והצפון עד ל- 30.6.04, צוין במפורש שהסיבה להארכת תוקף ההנחות הנ"ל היא **"הגידול המשמעותי ביותר בהיקף עסקות ההרחבות ביישובים חקלאיים קהילתיים ובמצפים בגליל ובצפון... אישור ההחלטה יאפשר לחזק את יישובי הגליל והצפון, לעודד את ההתיישבות בהם ולמנוע הגירה שלילית מאזורים אלה"**. מדברים אלה משתמע שההנחות נשוא החלטה מס' 897 מיושמות ביישובים חקלאיים וקהילתיים למיניהם בלבד.
10. זאת ועוד. בהחלטה המועצה המקורית (החלטה מס' 897) ובהחלטות המאריכות את תחולתה של החלטה זו צוין במפורש כי ההנחות אינן חלות על מקרקעין שיוקצו בדרך של מכרז. יצוין, כי המינהל מקצה מגרשים לחכירה ביישובים הערביים בדרך של מכרזים פומביים או מכרזי "הרשמה והגרלה", ועל כן תושבי יישובים אלה לא יוכלו לזכות בהנחות נשוא ההחלטה הנ"ל.

11. התוצאה המעשית מיישום החלטה זו הינה חסימת התושבים הערבים, בישובי בגליל והצפון, מקבלת אותה הטבה ומניעתם מליהנות באופן שוויוני מהזכות לדיור בכלל וממהנחות בהקצאת קרקע למגורים על פי ההחלטה נשוא מכתבנו זה בפרט.

12. ההחלטה הנ"ל אינה נשענת על שיקולים ענייניים, לא נסמכת על תשתית עובדתית ראויה, הינה שרירותית, לא לתכלית ראויה, בלתי מידתית ומפלה, כאמור, על רקע לאום. ההחלטה הנ"ל אף בלתי סבירה באופן קיצוני היות ומדובר במשאב חיוני ביותר לפיתוח כלל האוכלוסייה בין היתר בתחומים החברתיים, הכלכליים ובתחום הדיור.

13. בתור רשות מינהלית, על מינהל מקרקעי ישראל לפעול תוך שמירה על עקרונות השוויון, ההגינות, סדרי מינהל תקינים, תוך שקילת שיקולים ענייניים ובהסתמך של תשתית עובדתית רלוונטית.

1. על אמות המידה, העקרונות והכללים שאמורים להנחות את המשיב נקבע בפרשת **עמותת שיח חדש** :

"המינהל משמש נאמנו של הציבור בנהלו את מקרקעי המדינה. עליו לנהלם תוך שמירה על אינטרס הציבור בהם, לרבות שמירה על המקרקעין לתועלת הציבור כולו, כולל הצורך להימנע ממתן טובות הנאה בלתי מוצדקות במקרקעין לאחרים. כנדרש מכל גוף מינהלי, על המינהל לפעול בהגינות על פי שיקולים ענייניים ובשוויון, תוך מתן הזדמנויות שוות לכלל הציבור אחת התכליות הכלליות של כל גוף מינהלי היא לנהוג בשוויון. כך גם בקביעת מדיניות הקצאת קרקעות ויישומה<sup>1</sup>.

2. ובפרשת **פורז קבע כבי הנשיא (דאז) שמגר לאמור** :

"מקרקעי הציבור צריכים להתנהל לפי אמות מידה ממלכתיות – אימוץ אמת מידה כאמור היא בגדר חובתן של רשויות ציבור בכל ענייניהן, ועל אחת כמה וכמה ככל שהדבר נוגע לטיפול ברכוש שהוא בבעלותו של הציבור כולו. תרגומן של אמות המידה האמורות

<sup>1</sup> בג"צ 3939/99 קיבוץ שדה נחום ואחי' נ' מינהל מקרקעי ישראל ואחי', פ"ד נו(6) 25, 64.

לאופני התנהגות מצביע, בין היתר, על החובה לנהוג בהגינות ובשוויון ועל פי כללי המינהל התקין.<sup>2</sup>

14. יישום החלטת המועצה נשוא מכתבנו זה מובילה בעליל לתוצאה מפלה כאמור על רקע לאום. שכן, החלטת ההחלטה על יישובים חקלאיים וקהילתיים בלבד מוביל בהכרח להבחנה בין אזרחי המדינה הערבים לבין הרוב היהודי בה.

15. הלכה פסוקה היא, כי די בתוצאה המבחינה בין קבוצה לבין אחרות בכדי להוכיח קיומה של אפליה פסולה, ואין נפקא מינה מה היה המניע מאחורי מדיניות או החלטה זו.

ראה לעניין זה:

בג"צ 2671/98 שדולת הנשים בישראל נ' שר העבודה ואח', פ"ד נב (3) 630.

453/94 בג"צ שדולת הנשים בישראל נ' ממשלת ישראל, פ"ד מח (5) 501.

בג"צ 205/94 נוף נ' מדינת ישראל, פ"ד נ (5) 449.

16. יתירה מזו, החלטת המועצה אינה עומדת בפסקת ההגבלה שבחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, שכן, אין מדובר בחלוקת הטבות על פי חקיקה ראשית, הינו הסדר ראשוני.

17. לסיכום האמור לעיל, החלטת המועצה לוקה באפליה פסולה על בסיס לאום. שכן לו טרחה המועצה ובדקה את מצב הדיור בקרב האוכלוסייה הערבית במדינה, היתה מתגלית בפניה תמונה מחרידה, בין היתר, של מחסור בדיור ציבורי, מחסור בקרקע לבניה וצפיפות יתר, כל זאת בנוסף למצב סוציו-אקונומי מהגרועים במדינה ואחוזי אבטלה מהגבוהים בה, ועל כן היישובים הערביים הם הראשוניים הזקוקים לחיזוק ותמיכה. שקילת שיקולים ענייניים בנושא זה היתה אמורה להוביל לתוצאה של הנהגת מדיניות של אפליה מתקנת כלפי הציבור הערבי, ולכל הפחות מדיניות שוויונית בעניין זה.

18. אשר על כן, נבקש לבטל את החלטת מועצת מנהל מקרקעי ישראל הנ"ל ולא להביאה להארכת תוקף נוספת, כמו כן נבקש לקבל את רשימת היישובים עליהם חלה ההחלטה והעתק פרוטוקול הדיון של המועצה להלן:

א. פרוטוקול הדיון של החלטה מס' 897 מיום 22.1.2001,

ב. פרוטוקול הדיון של החלטה מס' 924 מיום 14.1.2002,

ג. פרוטוקול הדיון של החלטה מס' 946 מיום 21.1.2003,

---

<sup>2</sup> בג"צ 5023/91 פורז נ' שר הבינוי והשיכון, פ"ד מו (2) 793, 801.

ד. פרוטוקול הדיון של החלטה מס' 983 מיום 22.1.03.

ה. פרוטוקול הדיון של החלטה מס' 1010 מיום 6.6.2004.

19. מדברי ההסבר להצדקת ההארכה של החלטה מס' 897 ומהודעות הדוברת מיום 5.2.04, עולה כי מספר העסקות שבוצעו בישובים הזכאים להנחות בהתאם להחלטות 897, 924 ו-946, בשנים 2001 עד 2003 הינו:

א. שנת 2001 : 483 עסקות.

ב. בשנת 2002 : 894 עסקות.

ג. בשנת 2003 : 820 עסקות. (כאשר בחודשיים האחרונים של שנת 2003 נרשמו 420 עסקות).

#### **נבקש לדעת באילו ישובים בוצעו העסקות הנ"ל.**

עניין זה הנו בעל חשיבות ציבורית רבה והשלכות חמורות ביותר, על כן אודה למענה בהקדם.

בכבוד רב,

עאדל בדיר, עו"ד