

28.06.2015

לכבוד,

לכבוד,

עו"ד יעקב קוינט

מר תמיר ברקן

מנהל מרחב עסקי (צפון) רשות מקרקעי ישראל היועץ המשפטי לרשות מקרקעי ישראל

באמצעות פקס מס': 073-2021506

באמצעות פקס מס': 02-6549047

שלום רב,

הנדון: אכיפת סעיף איסור האפליה במכרזים בגבעת האורנים במעלות-תרשיחא

הריני לפנות אליכם, בשמם של מר נחילי טנוס ומר ח'ליל אבו חסאן, נציגי הרשימה המשותפת במועצת העיר מעלות-תרשיחא, בנושא שבנדון והכל כפי שיפורט להלן:

1. ביום 24.11.2013 זכתה עמותת "מעלות הירוקה" (להלן: "העמותה") במכרז צפ/123/2013 של רשות מקרקעי ישראל לחכירת מגרשים ולבניית 68 יחידות דיור בגבעת האורנים במעלות-תרשיחא.

2. בחודשים האחרונים נתקבלו במשרדנו מספר פניות מתושבי תרשיחא הערבים אשר הלינו על כך שניסיונותיהם לרכישת דירות בפרויקט "מעלות הירוקה" (להלן: "הפרויקט") לא נחלו הצלחה שכן אנשי המכירות של הפרויקט מתחמקים בצורה עקבית מקביעת פגישה איתם בתירוצים שונים כאשר ברור שהעניין נובע משיקולים גזעניים.

3. כבר עתה יצוין כי עצם העובדה שעמותת "מעלות הירוקה" משוקת דירות מעלה תהיות שיש לבדוק אותן לעומק, כפי שיפורט להלן.

4. ביום 06.06.2015 שודרה בתוכנית "המגזין" בערוץ 10 כתבה אשר הוכיחה, באמצעות סיפורו של מר איהאב מזלבט,¹ את חשדותיהם של תושבי תרשיחא שבפרויקט מעלות הירוקה לא מוכרים דירות לקונים ערבים. בכתבה שאלה התחקירנית לגבי סוג האוכלוסייה שתגור במתחם, ואשת המכירות ענתה לה בצורה שאינה משתמעת לשתי פנים כי:

"אין לנו בני דודים. אסור לי להגיד לכם את זה, כן. אסור לי כי אסור
אסור לדבר על זה אבל אנחנו לא מוכרים לערבים, אוקיי? אנחנו לא

¹ news.nana10.co.il/Article/?ArticleID=1130403

מוכרים ואם הם מתעניינים אז אנחנו פשוט עסוקים מאוד מאוד
ואנחנו פשוט אין לנו זמן להיפגש איתם".

5. הצהרה זו, מוכיחה בבירור כי העמותה נוקטת במדיניות מפלה כאשר היא נמנעת למכור דירות לערבים וזאת בניגוד לעקרון השוויון ואף להתחייבויות שלה ולתנאי המכרז לפיהם:

"הזוכה מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות הדירה, והוא מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר את התחייבות זו, הרשות והמשרד יוכלו לבטל זכויות לבטל זכייתו במכרז ולבטל את החוזה שייחתם עמו בעקבות הזכיה, ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתשלום עבור הקרקע, בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי הרשות ו/או המשרד במקרה זה".

6. תנאי זה אשר הוסף למכרזים, לא יצר את חובת המדינה לנהוג בשוויון בהקצאת קרקעות - חובה אשר נובעת מעקרונות היסוד של השיטה - אלא רק העניקו לה כלים אופרטיביים, שיוסדרו עוד במועד חתימת ההסכם עם היזם, ויאפשרו למדינה להתמודד בצורה יעילה עם הפרתה של החובה.

7. החובה המוטלת על המדינה לנהוג בשוויון באופן כללי, ובהקצאת קרקעות בפרט, אינה מתמצה אך בחובה המוטלת עליה לנהוג בשוויון בעצמה בעת ההקצאה אלא אף בפיקוח על היזמים איתם היא מתקשרת שיפעלו בשוויון כפי שנקבע, עוד בעניין **קעדאן** כי:

"חובתה של המדינה לנהוג בשוויון בהקצאת זכויות במקרקעין מופרת אם המדינה מעבירה מקרקעין לגוף שלישי, אשר מצדו מפלה בהקצאת מקרקעין על בסיס של דת או לאום. המדינה אינה יכולה להשתחרר מחובתה החוקית לנהוג בשוויון בהקצאת זכויות במקרקעין, על-ידי שימוש בגוף שלישי הנוקט במדיניות מפלה. אכן, את שהמדינה אינה רשאית לעשות במישרין, אין היא רשאית לעשות בעקיפין."

(בג"ץ 6698/95 **קעדאן נ' מינהל מקרקעי ישראל**, פ"ד מד(1) 258 (2000)).

8. יתרה מכך, התמודדותה של העמותה במכרז מוסדרת על ידי נוהל מס' 07/08 של משרד הבינוי בעניין "מכרזים להקצאת קרקע לעמותות" והתקנון שנקבע מכוחו. עם כל ההסתיוגויות שלנו מהנוהל ומהתקנון, ומבלי לפגוע בטענותינו נגדם, הוראותיהם קובעות כי מועצת העמותה "תתן הזדמנות שווה להתקבל כחבר בעמותה לכל מי שעומד בקריטריונים **סבירים** שנקבעו על ידי העמותה ו/או ששילם דמי רישום".

9. מדיניותה המפלה והממוסדת של העמותה בשיווק הדירות מעלה חשד כבד שמא אף הקריטריונים לקליטת חברים בעמותה היו קריטריונים גזעניים ומפלים. ברי לכל, כי קריטריונים מפלים וגזעניים אינם יכולים להיות, בהגדרה, קריטריונים סבירים.

10. מכאן מתעורר הצורך לחקור את נסיבות המקרה ולהפעיל את הסמכויות הנתונות בידכם להפסקת המדיניות המפלה - ביטול המכרז /או הטלת פיצויים מוסכמים - וכן למען יראו ויראו.

חשדות להתנהלות לא תקינה של עמותת "מעלות הירוקה"

11. יתרה מכך, בהתאם לנוהל העמותות המוזכר לעיל, על העמותה, בעת הגשת מסמכי המכרז, להגיש רשימה שמית מלאה של חבריה שלא יפחתו במספרם ממספר יחידות הדירור כך שכל חבר עמותה יהיה זכאי לרכוש דירה אחת בלבד. במידה ועלה מספר החברים בעמותה על מספר יחידות הדירור בהן זכתה, יוגרלו יחידות הדירור בין החברים בהתאם לתקנון העמותה. בהתאם לאמור לעיל, לא אמורות להיות בידי העמותה יחידות דירור "פנויות" למכירה.

12. אך בפועל, התנהלותה של העמותה, במקרה דנן, דומה עד מאוד להתנהלות של חברה קבלנית רגילה המפרסמת את הפרויקט ופונה למשקיעים פוטנציאליים לקנות דירות. כך למשל, "גליל מגורים – ניהול ויזום נדל"ן" מפרסמת את פרויקט "מעלות הירוקה" באתר הבית שלה תחת "פרויקטים בשיווק"², הקימה משרד מכירות, מעסיקה אנשי מכירות ומפרסמת מודעות, שלטי חוצות ופרסומות בדף הפייסבוק של הפרויקט לשיווק דירות במגוון מחירים ואף מעניקה הטבה ל"חבר המביא חבר".

13. התנהלות זו מתנגשת, לכאורה, בצורה ישירה עם הוראות נוהל העמותות שהוזכרו לעיל ומעלה חשד כבד שמא ההתארגנות בדרך של עמותה עם רשימת חברים סגורה הינה פיקטיבית ונועדה אך ורק לשמש מעטה למדיניות השיווק המפלה בה נוקטת העמותה.

14. התנהלות זו מעוררת את הצורך לבחון בצורה מקיפה ומעמיקה את עצם שיווק הדירות, וכן את התנהלותה של העמותה בהקשר הזה; וכן מחייבת להקפיא באופן מיידי את מכירות הדירות עד לבירור חשדות אלה.

בחינת התנהלות של עמותת "ירוק בגבעה במעלות תרשיחא"

15. בנוסף לאמור לעיל, ביום 08.02.2015 זכתה עמותת "ירוק בגבעה במעלות תרשיחא" במכרז צפ/288/2014 של רשות מקרקעי ישראל לחכירת מגרשים ולבניית 60 יחידות דירור בגבעת האורנים. אף פרויקט זה מופיע בדף הבית של גליל מגורים תחת פרויקטים בשיווק.³

16. נוכח המדיניות המפלה של גליל מגורים בשיווק דירות בפרויקט מעלות הירוקה וכן נוכח החשד שמא ההתארגנות בצורת עמותה שימשה כמעטה לנקיטת מדיניות מפלה זו, אבקשכם לבחון, ולפקח באופן מיידי ובצורה הדוקה, על התנהלותה של עמותת "ירוק בגבעה במעלות תרשיחא".

² www.g-megurim.co.il/nadlan.php?id=1
³ www.g-megurim.co.il/nadlan.php?id=6

סיכום

לאור כל האמור לעיל, אבקשכם לפעול בצורה מיידיית:

- א. לבחינת ההתארגנות של עמותת "מעלות הירוקה" ושל עמותת "ירוק בגבעה במעלות תרשיחא", מדיניות שיווק הדירות בהן הן נוקטות ולעדכני בממצאי הבדיקות.
- ב. להפעיל את כל הסמכויות הנתונות בידכם להפסקת המדיניות המפלה, משמע ביטול מיידי של הזכייה במכרז וכן, דרישה לקבלת הפיצויים המוסכמים בשיעור 15% מהתשלום עבור הקרקע.
- ג. להקפיא באופן מיידי את הליך מכירת הדירות עד לסיום בדיקת החשדות.

17. אודה לטיפולכם הדחוף בתוך 14 ימים.

בכבוד רב,



מאיסאנה מוראני, עו"ד

העתק:

- מר משה כחלון, שר האוצר והממונה על רשות מקרקעי ישראל, בדוא"ל: sar@mof.gov.il.
- עו"ד אלעזר במברגר, יועמ"ש משרד הבינוי, באמצעות פקס: 02-5847665.
- גליל מגורים ניהול וייזום נדל"ן, באמצעות פקס: 04-6889015.