



11 באוקטובר 2018

לכבוד
גב' מניה לייקין
היועצת המשפטית
רשות מקרקעי ישראל

דחוף!!!

שלום רב,

הנדון: שיווק בלעדי פסול לחברי מועדון "חבר" באור יהודה

סימוכין: מכתבנו מיום 28.6.17 ומיום 9.7.17; הודעתכם על זימון החברה לשימוע מיום 16.7.17; הודעתכם על כך שהנושא בבירור מיום 4.2.18; תזכורות מיום 28.3.18 ומיום 26.6.18

הריני לשוב ולפנות בנושא שבנדון בשם האגודה לזכויות האזרח, ולבקשך להנחות את חברת גינדי כי אסור לה לשווק בבלעדיות דירות בפרויקט שהיא בונה באור יהודה לחברי מועדון חבר, וכי אם תתקש על שיווק בלעדי יוטל עליה קנס, כפי שנקבע בתנאי המכרז בו זכתה.

כבר ביוני 2017 פנינו אל הרשות בנושא לאחר שחברת גינדי שיוקה דירות בבלעדיות לחברי מועדון חבר בפרויקט שלה ברחובות. בעקבות חילופי מכתבים בנושא הודעתם כי יתקיים שימוע לחברה. לאחר השימוע הודעתם כי הנושא בבחינה וחרף תזכורות רבות לא ניתנה החלטה בעניין עד היום.

והנה חוזרת חברת גינדי על אותה התנהלות, הפעם באור יהודה. באתר החברה יש פרסומת הפונה אך ורק לחברי מועדון חבר, באופן שעולה ממנו במפורש כי השיווק הינו בלעדי לחברי המועדון, ונפתחה הרשמה להגרלה שתבצע רק בין חברי המועדון ביום 15.11.18.

על כן נבקש לקבל החלטתכם העקרונית בפנייתנו מיוני 2017 בדחיפות.

כמו כן נבקש לזמן מיידית את חברת גינדי לשימוע וככל שמדובר בהסכם מכירה בלעדי – להבהיר לחברה כי הדבר מנוגד לתנאי המכרז.

להלן פירוט נימוקינו:

1. חברת גינדי זכתה במכרז מחיר למשתכן לבניית שכונת מגורים באור יהודה (ת"א/2016/393). את רוב הדירות היא מחויבת למכור במחיר מוזל לזכאי מחיר למשתכן שזכו בהגרלה. לצד זאת היא זכאית למכור דירות במחיר השוק למי שאינם זכאי מחיר למשתכן (287 דירות למיטב ידיעתנו), אולם גם מכירה זו כפופה להתחייבותה שלא לנקוט בהפליה בעת שיווק הדירות.

2. סעיף איסור ההפליה במכרז וחווה החכירה מנוסח באופן פתוח, וחל על כל הפליה פסולה. הדבר נלמד הן מלשון הסעיף והן מתכליתו. הסעיף משקף את העובדה כי מדובר בקרקע ציבורית, במשאב מוגבל וחיוני, ובהשקעה הציבורית המסיבית בהכשרת המקרקעין לשיווקם למגורים ואף בסבסוד המקרקעין. מכאן שהחובה המוטלת על תאגיד בניה שמשווק לציבור מקרקעין שהוכרו לו לבנית שכונת מגורים הינה חובה מוגברת, הדומה לחובה המוטלת על רשות

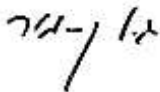
- מקרקעי ישראל לו הייתה בונה ומשווקת את הדירות בעצמה, וסעיף איסור ההפליה משקף זאת.
3. שיווק בלעדי לחברי מועדון המבוסס על שירות קבע בצה"ל מהווה הפליה פסולה. החברה לא הציגה כל טעם ענייני למכור את הדירות רק למי שבחר בקריירה בצבא או בשירותי הביטחון ולא למכור את הדירות ליתר האזרחים המשוועים לדירות, בהם גם מי ששירת בסדיר או נושא בנטל המילואים אך אינו בעל קריירה צבאית.
4. גם לו היה מדובר בשיווק בלעדי למועדון צרכנות של לשכת עוה"ד או על בסיס מקצועי אחר, השיווק היה נפסל אלא אם היה מוצג טעם ענייני המצדיק זאת.
5. גם אם בבסיס מדיניות השיווק של החברה טעם מסחרי – יתרון הגודל של מועדון הצרכנות חבר, היא עדיין פסולה. החברה יכולה לממש את האינטרס המסחרי שלה גם בלי הסכם השיווק הבלעדי, אלא באמצעות מתן הנחה בלבד. מועדון חבר היה מפרסם לחבריו את ההנחה, והחברה הייתה יכולה ליהנות מפניות רבות של עמיתי המועדון גם בלי הסכם הבלעדיות המדיר אחרים, שאינם זכאים להיות חברי מועדון. גם מדיניות זו מעוררת קושי, אך לעת הזו תלונתנו מתמקדת בעניין סעיף הבלעדיות. גם מבחינת מועדון חבר, די במתן הנחות כדי למנף את כוחם הצרכני של עמיתיה.
6. ההתעקשות על מכירה בלעדית, בניגוד להנחות בלבד, מעלה את החשד כי האינטרס העיסקי של שני הצדדים לעיסקה לא מתבטא רק ב"הנחות תמורת לקוחות" אלא באטרקטיביות לעמיתי המועדון ברכישת דירה בשכונה בה יתר התושבים יהיו דומים להם, כלומר- הסינון ששיטה זו מאפשרת גם הוא חלק מה"חבילה" האטרקטיבית. אולם הרצון של לקוחות לגור רק עם הדומים לי הוא וודאי לא אינטרס ראוי להגנה.
7. עוד ייתכן כי הסכם בלעדיות/קדימות עם מועדון צרכנות יהיה לגיטימי אם מדובר במועדון שהחברות בו פתוחה לכל המעוניין בהרשמה פשוטה, ללא כל תנאים מוקדמים (למשל, מועדוני צרכנות של המשביר לצרכן, שהחברות בהם פתוחה לכל תמורת תשלום דמי חבר בלבד או הטבות לבעלי כרטיס אשראי מסוים, שכל אחד יכול להשיג). זה לא המצב ביחס למועדון חבר.
8. לכן די באמור לעיל כדי להסיק כי שיווק הדירות לעמיתי חבר בלבד נוגד את סעיף איסור ההפליה בחוזה החכירה.
9. אולם הפסול בשיטת שיווק זו הינו ייחודי גם באפקט המפלה שהוא יוצר כלפי קבוצות מיעוט באוכלוסייה. במציאות הישראלית התבססות על שירות צבאי היא הבחנה "חשודה", שכן יש לה אפקט מפלה וברור על חרדים, ערבים ובעלי מוגבלות. האפקט המפלה מגיע לשיאו כאשר השירות הצבאי הוא תנאי סף לרכישת המוצר (ר' גרשון גונטובניק "הקצאת קרקע על ידי המדינה, השיקול הביטחוני והדרת ערביי ישראל – הפליה אסורה בדיוור או התחשבות מותרת?" **משפט וצבא** 21(א) 33, 64 (2015)).
10. תנאי הקבלה למועדון חבר מהווים חסם משמעותי בפני רוב הערבים, החרדים ובעלי המוגבלויות, שכוחות הביטחון לא מגייסים לשירות סדיר או פטרו מגיוס, ובוודאי שקריירה צבאית אינה אפשרית עבורם. איננו שוללים את האפשרות שניתן לאתר בין עמיתי המועדון גם

עמיתים ערבים או חרדים, אך אלו יחידי סגולה, ודיני ההפליה התוצאתית אינם מחייבים הדרה של 100% מחברי הקבוצה המופלית. גם העובדה כי נכי צה"ל זכאים להיות עמיתים במועדון אינה שוללת הטענה כי ככלל, בעלי מוגבלויות לא מגויסים ואחוזם בקרב משרתי הקבע זניח.

11. לאור האמור, נחזור ונבקש מרשות מקרקעי ישראל להנחות את חברת גינדי כי ככל שהם מתכוונים לשווק בבלעדיות דירות רק לחברי מועדון חבר, הרי ששיטת השיווק מפלה ומנוגדת לאופן בו יש לשווק קרקע ציבורית המיועדת לכלל הציבור, וככל שהחברה לא תפעל כאמור, ותמשיך בשיווק כפי שהוא, משמעות הדבר שעל הרשות להפעיל סמכויותיה ולפעול לאכיפת סעיף איסור ההפליה באמצעים העומדים לרשותה.

12. ככל שהחברה מוכנה למכור לכל המעוניין עליה לתקן לאלתר את פרסומיה, לבטל את ההגרלה המיועדת רק לחברי המועדון, ולהבהיר זאת לכלל הציבור.

בכבוד רב,



גיל גן-מור, עו"ד

העתקים:

מר ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)
 מר ברק טויזר, סמנכ"ל ויועמ"ש גינדי החזקות
 מר יחיאל כשר, ב"כ מועדון חבר