



01.03.2015

לכבוד	לכבוד	לכבוד
שר הבינוי	מנהל רשות מקרקעי ישראל	היועץ המשפטי לממשלה
מר אורי אריאל	מר בנצי ליברמן	עו"ד יהודה ויינשטיין
באמצעות פקס : 02-5824111	באמצעות פקס : 073-2021500	באמצעות פקס : 02-6467001

שלום רב,

הנדון : אי הכללת יישובים ערביים בתוכנית הממשלתית לשיווק יחידות דיור במתכונת "מחיר מטרה"

הריני לפנות אליכם בעניין שבנדון והכל כמפורט להלן :

1. ביום 03.04.2014 התקבלה החלטת ממשלה מספר 1532 (דר/43) בדבר הצורך בהכנת תכנית לפרסום מכרזים לבנייה למגורים שיקבע בהם מחיר מרבי לדירה הנמוך בכ- 20% מרמת המחירים הנוכחית (להלן: "מכרזי מחיר מטרה") ולהביאה לאישור קבינט הדיור תוך 20 ימים. בהחלטה נקבע גם כי מכרזי מחיר מטרה לא יחולו ביישובים בהם פוטנציאל השיווק נמוך מ- 500 יחידות דיור. ההחלטה הטילה את מלאכת הכנת התכנית על צוות בראשות שר האוצר ובהשתתפות שר הבינוי, מנכ"ל משרד ראש הממשלה, מנהל רשות מקרקעי ישראל ונציג היועץ המשפטי לממשלה.

2. ביום 03.07.2014 קיבלה הממשלה החלטה מספר 1809 (דר/50) וקבעה את העקרונות לתכנית "מחיר מטרה" שתתפרש על פני השנים 2014-2019 ותכלול 66,000 יחידות דיור בבנייה רוויה. בהתאם להחלטה, הזוכים במכרזי מחיר מטרה מתחייבים למכור לחסרי ולמשפרי דיור, כהגדרתם בהחלטה, 80% מהדירות בפרויקט וזאת במחיר הנמוך בכ- 20% מהמחיר הממוצע בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי. בתוכניות יכללו יחידות דיור בהן ערך הקרקע, לאחר העמסת עלויות הפיתוח, עולה על 80,000 ₪ ליחידה וכן מחירן, לאחר הנחת מחיר מטרה, יעמוד על 16,000 ₪ למ"ר (סכומים אלה עודכנו מאוחר יותר בהחלטת ממשלה מס' 2364 מיום 21.12.2014 ל- 60,000 ₪ ו-19,000 ₪ למ"ר בהתאמה). ההחלטה עוד הנחתה את שר הבינוי, בתפקידו כיושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, להביא לאישור מועצת הרשות החלטה בדבר יישום שיווק מכרזי קרקע למגורים בשיטת מחיר מטרה בהתאם לעקרונות שנקבעו לעיל. החלטה כאמור אושרה ביום 8.12.2014 (החלטה מס' 1416).

P.O. Box 8921 Haifa 31090 Israel Tel: (972)-4-950-1610 Fax: (972)-4-950-3140

חיפה 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>

3. בהתאם לכך, החל משרד הבינוי בפרסום מכרזים לשיווק דירות במתכונת "מחיר מטרה" ביישובים נבחרים. ראו למשל:

- מכרז מס' מר/365/2014 לבניית 2,048 יח"ד (1,249 יח"ד במחיר מופחת) ב- 10 מתחמי משנה ומסחר באתר A בראש העין (תאריך פרסום 30.12.2014).
- מכרז מס' מר/367/2014 לבניית 744 יח"ד (446 יח"ד במחיר מופחת) ב- 2 מתחמי משנה ומסחר באתר B בראש העין (תאריך פרסום 30.12.2014).
- מכרז מס' מר/398/2014 לבניית 697 יח"ד (524 יח"ד במחיר מופחת) במע"ר מודיעין-מכבים-רעות (תאריך פרסום 31.12.2014).

4. באתר משרד הבינוי פורסמה רשימה של הערים בהן מתוכנן שיווק מכרזים בשיטת "מחיר מטרה" בשנה הקרובה, ואלה הם: בית שמש, גדרה, הרצליה, יוקנעם, ירושלים, מודיעין, קריית מוצקין, קריית אתא, ראש העין ורמלה.¹ **מבין 10 היישובים בהם ישווקו מכרזים כאמור אין ולו יישוב ערבי אחד.**

5. זאת ועוד, לפי הדיווחים בתקשורת, במהלך כנס נדל"ן שערך מרכז הבנייה הישראלי ביום 19.11.2014 הציג שר הבינוי, מר אורי אריאל, רשימה של 30 יישובים שבהם מתוכנן שיווק דירות במכרזי "מחיר מטרה" במהלך חמש השנים הקרובות. **גם ברשימה מורחבת זו, לא נכלל אף יישוב ערבי.**² מצב דברים זה מביא לתוצאה מפלה כנגד האזרחים הערבים והיישובים הערביים.

6. שכן, ראשית, האזרחים הערבים לא ייהנו ישירות מההטבה שיש בתוכנית הנדונה, וזאת מאחר ורובם המוחלט של האזרחים הערבים גרים ביישובים ערביים, שכאמור, לא נכללו ברשימת היישובים אשר ייהנו מהתכנית. מה שגם, אם לוקחים בחשבון את אחוזם הנמוך של האזרחים הערבים בערים המעורבות, את מספר הדירות שישווקו בערים המעורבות שכלולות בתוכנית מבין סך כל הדירות שבתוכנית וכן את העובדה כי דירות אלה יחולקו בהגרלה, הרי נגיע בהכרח למסקנה כי גם מספרם של הערבים שיהנו מההטבה במסגרת המכרזים בערים המעורבות הינו זניח.

7. שנית, היישובים הערביים אף לא ייהנו מהורדת מחירי הדירות אשר תכנית "מחיר מטרה" אמורה להשיג. מעבר למתן הטבה לזוכים במכרזי "מחיר מטרה", יוזמי התוכנית מקווים שהצעת דירות במחיר הנמוך מהמחיר הרווח בשוק כיום תדמה אפקט של תחרות ותביא להורדה כללית של מחירי הדירות באותו אזור. על כן, אי הכללתם של יישובים ערביים ברשימת היישובים שבהם ישווקו מכרזי "מחיר מטרה", תשאיר על כנם את מחירי הדירות הגואים ואת מצוקת הדיור החמורה ביישובים הערביים שהינם אף יותר חמורים מאלה מהם סובלת האוכלוסייה הכללית.

8. תוצאה מפלה זו נובעת ישירות מבחירת קריטריונים הבנויים אך ורק על נתוני השוק ביישובים היהודיים/המעורבים וצרכיו ותוך התעלמות מהמאפיינים השונים של היישובים הערביים. קביעת הקריטריונים בצורה זו מעידה כי צרכי האוכלוסייה הערבית לא נבחנו כלל טרם אושרה התוכנית הנ"ל. פגם זה הינו חמור שבעתיים לאור מצוקת הדיור והמצב הסוציו-אקונומי הנמוך שהם מנת חלקם של האזרחים הערבים יותר מאשר האוכלוסייה הכללית.

¹ www.moch.gov.il/siyua_bedyur/matara/Pages/matara.aspx

² www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1000987522

9. סוגיית חלוקת הטבות הממשלתיות בתחום הדיור והפגמים החוקתיים שעשויים להצדיק את ביטולה או תיקונה הגיעה לפתחם של בתי המשפט במספר הזדמנויות. כך למשל, בעניין **עמותת עם חופשי** פסל בית המשפט העליון הטבות ממשלתיות שניתנו לרוכשי דירות בעיר החרדית אלעד ושלא ניתנו לרוכשי דירות ביישובים סמוכים, וזאת בקובעו כי:

" חלוקת הטבות על-ידי המדינה שלא על-פי הסדר בחוק חייבת להיעשות באופן שוויוני. המדינה רשאית להעניק סובסידיות, אלא שהתמיכה הכספית צריכה להיעשות מתוך שיקולים ענייניים, עליה לשרת מטרה ראויה שיש למדינה עניין לתמוך בה, ויש להעניקה על-פי אמות-מידה ברורות ושוויוניות שיש בהן כדי לבסס את אופן חלוקת הטבות ללא הפליה. [...]

על פני הדברים ניכר כי מספר יחידות הדיור הנמכרות בתנאים מועדפים שהוקצו למגזר אחד מקרב האוכלוסיה באזור המרכז עולה על מספר יחידות הדיור שהוקצו בתנאים האמורים לכלל האוכלוסיה (לרבות האוכלוסיה הדתית) באופן שאינו נראה על פניו פרופורציוני, וזאת ללא בדיקת הצרכים של קבוצה זו ביחס לצורכי כלל האוכלוסיה. בכך באה לידי ביטוי העדפה שלא על-פי אמות-מידה שוויוניות למגזר אחד בלבד. [...]

מתן הטבות לדיור למגזר אחד של האוכלוסיה מבלי שנבחנו ונשקלו צרכי כלל האוכלוסיה במחוז המרכז, הוא בבחינת שימוש בלתי נאות במשאבי הציבור לטובתו של ציבור מסוים; לכאורה, נראה כי מדובר בענייננו בציבור אשר המופקדים על הדיור הציבורי היו מעוניינים בייקרו, ולפיכך העדיפו ציבור זה על-פני כלל הציבור."

ראו: בג"ץ 4906/98 **עמותת "עם חופשי" לחופש דת מצפון חינוך ותרבות נ' משרד הבינוי והשיכון**, נד(2) 503, 512, 517-518 (2000).

10. כמובן שהדברים האמורים מקבלים משנה תוקף כאשר לא מדובר על מתן הטבת יתר לציבור מסוים מבלי לבחון את צרכי האוכלוסייה הכללית, אלא על אי הכללתו של ציבור מסוים בהטבה הניתנת לכלל האוכלוסייה וזאת ללא הצדקה ותוך התעלמות מצרכיו של ציבור זה שאם היו נבחנים היו מובילים בהכרח למסקנה הפוכה.

11. זאת ועוד, בשורה של פסקי דין השתרשה ההלכה לפיה החלטות של רשויות המדינה שמביאות הלכה למעשה לתוצאה המפלה את היישובים הערביים בקבלת הטבות מסוימות דינן להתבטל. כך למשל, בעניין **וועדת המעקב העליונה** קבע בית המשפט כי החלטת הממשלה בדבר סיווג יישובים לאזורי עדיפות לאומית לצורך מתן הטבות בתחום החינוך אינה כדוין, שכן היא מפלה יישובים ערביים ששיעורם בין היישובים שזכו בהטבה היה מזערי ביותר. בית המשפט קבע כי המבחן לבחינת קיומה של אפליה נגד האוכלוסייה הערבית הוא מבחן התוצאה ולא דווקא מבחן הכוונה, ובלשונו של בית המשפט:

"גם אם נניח כי בקבלת החלטת הממשלה נשקלו כל השיקולים הרלבנטיים, ולא היתה כל כוונה להבחין בין מגזרים שונים, עדיין דבק בהחלטה 2288 פגם של הפליה היורד לשורש חוקיות החלטה זו. אכן, הפליה אסורה עשויה להתקיים גם בהעדר כוונה או מניע של אפליה מצד יוצרי הנורמה המפלה. לעניין ההפליה, די בתוצאה המפלה. כאשר מימוש הנורמה שיצרה הרשות – שיכול והתגבשה ללא כוונת הפליה – גורר תוצאה בלתי שוויונית ומפלה, עשויה הנורמה להיפסל בשל ההפליה שדבקה בה. הפליה אינה

נקבעת אך על-פי מחשבתו וכוונתו של יוצר הנורמה המפלה. היא נקבעת גם על-פי האפקט שיש לה הלכה למעשה".

ראו: בג"ץ 11163/03 **ועדת המעקב העליונה לענייני הערבים בישראל נ' ראש ממשלת ישראל**, פס' 16-18 לפסק דינו של הנשיא ברק (פורסם במאגרים, 27.02.2006).

12. לסיכום, אי הכללת יישובים ערביים ברשימת היישובים שתחול עליהם התוכנית הממשלתית להוזלת מחירי הדיור, תוכנית "מחיר מטרה", מפלה את האזרחים הערבים. מחירי הדיור הגבוהים אינם נחלתה הבלעדית של האוכלוסייה היהודית בארץ. מצוקת הדיור, אי זמינות קרקע לבנייה והזנחת צרכיה הייחודיים של האוכלוסייה הערבית לאורך השנים מובילים למסקנה כי יש להכליל את היישובים הערביים ברשימת היישובים הנהנים מההטבות הממשלתיות להוזלת מחירי הדיור.

13. לאור האמור לעיל, נבקשכם לבחון מחדש את תכנית "מחיר מטרה", העקרונית המונחים בבסיסה וכן את רשימת היישובים בהם היא תחול בצורה שתתאים גם למאפיינים הייחודיים של היישובים הערביים ותבטיח את הכללתם ברשימת היישובים הזכאים.

בכבוד רב,

מאיסאנה מוראני,
עו"ד