

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרזים / לבניה עצמית [REDACTED]

החלטה בדב חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתה של שיר מגנוי (להלן: "הזוכה") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכה היה לשלם עד ליום [REDACTED] את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד הבינוי והשיכון ואת מלוא התשלום עבור הקרקע לרמ"י.
- ג. ביום [REDACTED] פנתה הזוכה בבקשה לבטל את זכייתה היות ואינה יכולה לעמוד בתשלום.
- ד. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה היות והזוכה לא קיימה את התחייבותיה ע"פ תנאי המכרז ולא שילמה במועד את התשלום עבור הקרקע והוצאות הפיתוח.
- ה. הזוכה פנתה לרמ"י בתאריך [REDACTED] וטענה כי בעת הגשת ההצעה עשתה טעות בתום לב והציעה מחיר שכלל את מחיר הפיתוח.
- ו. לטענת הזוכה הוספת רכיב הפיתוח מביאה לכך שעליה לשלם עבור הקרקע סך נוסף של [REDACTED] והיא אינה יכולה לעמוד בכך.
- ז. הזוכה מציינת כי לאחר הזכיה ניסתה בכל יכולתה להשיג את סכום ההצעה, ע"י בקשת משכנתא ועזרה מהמשפחה בכדי לעמוד בהתחייבותה ולא הצליחה.
- ח. פניה זו הובאה בפני חברי הוועדה.

דין

ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא ימנע או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכיה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד - בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

רשות מקרקעי ישראל

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכר, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרים.

אף אם נכונה טענת הזוכה לפיה כללה בהצעתה את הוצאות הפיתוח הרי שאין חולק כי הטעות הינה של הזוכה, שכן מסמכי המכר הבהירו בצורה מפורשת כי יש להגיש הצעה בגין הקרקע בלבד, וכי הוצאות הפיתוח ישולמו לאחר הזכייה, והיה עליה להקפיד ולהגיש הצעתה בהתאם להוראות המכר.

יתר על כן. בנספח ב' למכר, שהינו ההצעה עליה חתומה המציעה למכר, נאמר מפורשות, בשני מקומות שונים, כי הסכום המוצע הינו עבור הקרקע בלבד ללא הוצאות פיתוח.

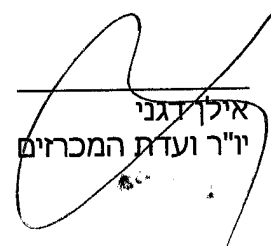
לענין הנזק - אומנם הזוכה לא טענה לענין זה אולם במקרה דנן ודאי שנגרם נזק לרשות שחרי לא קבלה את התמורה עבור המגרש בשל רצונה של הזוכה לבטל את זכייתה, והרשות תצטרך לשווק את המגרש בשנית, מה שגורם לנזקים נוספים הן ממוניים והן שאינם ממוניים.

לאור זאת מחליטה הועדה לחלט 50% מסכום הערבות לקיום ההצעה דהינו סך של [REDACTED]

תאריך: 7/8/19


שני רדמן
נציג כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן בן-דוד
יו"ר ועדת המכרים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז בש/ [REDACTED] לחכירת [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות – [REDACTED]

רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכה" או "החברה") במתחם [REDACTED] במסגרת המכרז דנן.
2. בהתאם לתנאי המכרז על החברה היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד לתאריך [REDACTED] מלוא התשלום בגין הקרקע והפיתוח.
3. ביום [REDACTED] התקבל מכתב מב"כ החברה בו ביקשה לבטל את המכרז ולהשיב את הערבות הבנקאית אשר הופקדה על ידה במועד הגשת ההצעה למכרז, מאחר ולטענתה הוראות המכרז כללו "פגמים מהותיים", "הטעיה חסרת תום לב" וכי אין באפשרות החברה להקים במקרקעין מבנה התואם את הוראות התכנית ובין היתר מבנה המכיל [REDACTED] כפי שמתואר במסמכי המכרז, וזאת גם במידה ויאושרו על ידי הרשויות המוסמכות הקלות תכנוניות מהוראות התכנית.
4. מכתב נוסף נשלח מאת מב"כ החברה ביום [REDACTED]
5. במכתב מיום [REDACTED] הועלו טענות כנגד חילוט הפקדון, כלהלן:

טענות החברה כנגד חילוט הפקדון:

1. מיד לאחר הזכייה במכרז, החברה שכרה את שירותיו של משרד אדריכלים אשר החל לתכנן את המבנה ותוך זמן קצר התחוויר כי קיימים כשלים תכנוניים בתכנון הפרויקט ובקיום הוראות המכרז, וכי לא ניתן יהיה לבנות את [REDACTED] המצוינות בצורה ראויה התורמת לחברה כזמנית, ולישוב.
2. החברה קיימה שיחות ופגישות רבות מול נציגי המועצה המקומית [REDACTED], בטרם הגשת ההצעה למכרז ואף לאחר הזכייה, המועצה מצידה מאוד מעוניינת בקידום הקמת הפרויקט, ולאחר בדיקות שנערכו מצד המועצה, גם המועצה עצמה סבורה גם כי ככול הנראה ישנו כשל תכנוני שמצריך את תיקונה של התב"ע בקיום הוראות המכרז והקמת הפרויקט כאמור.
3. לטענת החברה התוכנית אשר קובעת את השימושים המותרים והגבלות הבניה הוכנה לפני עשרות שנים ואושרה רק ביום [REDACTED] לאורך השנים בהן הייתה התוכנית בשלבי הכנה, ובטרם אישורה למתן תוקף, חלו שינויים מהותיים בתקני הבניה שלא הובאו בחשבון במסגרת הוראות התוכנית שאושרו, לרבות תקני כיבוי אש, מילוט, נגישות וכיו"ב, כל שלאור התנאים שנקבעו בתוכנית ותקני הבניה המאושרים כיום, שעל פיהם החברה נדרשת לפעול, אין באפשרותם להקים במקרקעין מבנה התואם את הוראות התוכנית ובין היתר מבנה המכיל [REDACTED] יח"ד ראויות ואיכותיות, כפי שמתואר במסמכי המכרז, וזאת גם במידה ויאושרו על ידי הרשויות המוסמכות הקלות תכנוניות מבוראות התוכנית.
4. לטענת החברה היא לא חסכה בכספים והשקיעה כספים רבים בבדיקת תכנוניות חלופיות עם אדריכלים, בכדי "להציל" את הפרויקט.
5. לטענת החברה לרמ"י לא נגרם נזק כספי ממשי כי למכרז לא נגשו מציעים נוספים.
6. חילוט הערבות הינה סנקציה קשה וכואבת עבור החברה.

החלטה

א. ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מפורש במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכל, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בעניינו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכונים וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוגי.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

ב. בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 **איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשורת ואח'**) נקבע כי נקודת המוצא בעת דיון בחילוט הערבות הינה חילוט מלוא הערבות. עם זאת בפסה"ד דנן פורטו הנסיבות החריגות אשר בהתקיימן ניתן להפחית את הסכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להימנע ממנו, כלהלן:

א. **התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז.**
ב. **שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל.** יודגש כי הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל- לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות (ראה לענין זה גם עת"מ (י-ם) 33255-09-12 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, פורסם בבנו).

ג. **תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכרז.**
ד. **יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכייה לבין גובה הערבות.**
ה. **טעות של מציע או נסיבות אחרות-** ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות- העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

ג. במקרה דנן טוענת החברה כי 'קיימים כשלים תכנוניים בתכנון הפרוייקט ובקיום הוראות המכרז' וכפועל יוצא מכך לא ניתן לבנות את [REDACTED] בצורה ראויה אשר תורמת לחברה כייזמית ולישוב, ולפיכך, למרות רצונה, היא נאלצה לוותר על זכייתה.

טענה זו נבדקה על ידי מתכנן המרחב ונמצא כי לא נפלו כל כשלים תכנוניים בתכנית.

התכנית קובעת לכל היותר [REDACTED] שטחים מרביים של עד [REDACTED] שטח עיקרי ליח'. כלומר ניתן לבצע דירות קטנות יותר בגדלים שונים של עד [REDACTED] מ"ר. כמו כן אין חובה להקים את כל ה- [REDACTED] לכן התכנית מדגישה 'לכל היותר' [REDACTED]

רשות מקרקעי ישראל

ייתכן כי החברה ראתה מול עיניה פרויקט אחר ולא הבינה את התכנית ואופיה ולפיכך יש לה טענות כנגד התכנית.

ד. לענין טענתה של החברה כי לא נגרם לרמ"י כל נזק היות והחברה היתה המציע היחיד, הרי בפסה"ד איי ווי סי מערכות בע"מ, פרט ביהמ"ש לענין סוגית הנזק כלהלן:

"...כאמור לעיל, הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכר, כנקודת מוצא. עם זאת וככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל, לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות. נטל ההוכחה בענין זה מוטל על הטוען".

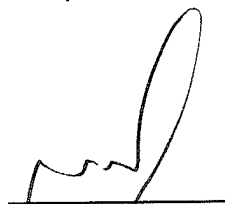
בענין שנדון בפס"ד איי ווי סי העותרות טענו שסכום החילוט צריך לשקף את הנזקים שנגרמו לרשות בפועל. ביהמ"ש דחה טענה זו באומרו כלהלן:

"...עמדנו לעיל על כך, שמשמעות נקודת המוצא הנורמטיבית של חילוט מלוא ערבות המכר היא, שהרשות אינה צריכה להוכיח התקיימותו של נזק בפועל ושיעורו בנקודת המוצא. אין אפוא מקום לקבל את טענות העותרות בענין זה. השאלה היא אפוא, אם עלה בידי העותרות- שהנטל עליהן בנדון- לבסס את טענותיהן ולהראות שבנסיבות המקרה לא נגרם נזק לאנטרס הציבורי- לא נזק ישיר ולא נזק עקיף. התשובה לשאלה זו, בנסיבות המקרה, היא בשלילה".

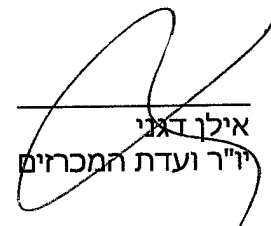
אף כי כאמור לעיל הוכחת נזק אינה תנאי לחילוט הערבות, במקרה דנן ודאי שנגרם נזק לרשות שהרי לא קבלה את התמורה עבור המגרש בשל רצונה של החברה לבטל את זכייתה, והרשות תצטרך לשווק את המגרש בשנית, מה שגורם לנזקים נוספים הן ממוניים והן שאינם ממוניים.

החלטה

הוועדה שקלה ובחנה את טענות החברה והחליטה כי בנסיבות המקרה דנן, בהן דומה כי לחברה היתה טעות בכדאיות העסקה, או בהבנתה את המכר ותנאיו, תוך דחיית הטענה כי נפלו כשלים בתכנון הפרויקט, הרי שאין לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות. לפיכך מחליטה הוועדה על חילוט מלוא הערבות בסך של [REDACTED]


שני רדמן
נציגת כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציגת היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק:

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום

מכרז צפ/נישת זכויות חכירה לבניית

החלטה בדבר חילוט ערבות -

רקע ועובדות

- א. ביום אישרה ועדת מכרזים את זכייתה של (להלן: "הזוכה" או "החברה") במסגרת המכרז דנן.
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על החברה היה לשלם עד ליום את מלוא התשלומים אותם היה עליה לשלם בהתאם לתנאי המכרז.
- ג. בתאריך שלח המחוז שני מכתבים (מכתב בנוגע לכל מתחם), המודיעים לחברה כי העסקה אושרה על ידי הרשות, ועל כך שבהתאם לתנאי המכרז הרשות תממש מהערבות לקיום ההצעה שהוגשה על ידי המבקשת סך מסוים, על חשבון התמורה בגין הקרקע:
בנוגע למתחם ניתנה ערבות שמתוך סך הכספים חולט מכתב לבנק נשלח
בנוגע למתחם ניתנה ערבות בסך מתוך סך הכספים חולט מכתב לבנק נשלח ב-
- ד. בתאריך התקבלה במחוז פניית עו"ד ב"כ החברה, בדבר בקשתה לקבל אורכה של להשלמת התחייבויותיה בהתאם למכרז.
- ה. בתאריך נתינה החלטת ועדת המכרזים אשר דחתה את בקשת החברה להארכת המועדים, ובתאריך הועברה ההחלטה לידי עו"ד מעות דוא"ל.
- ו. לאחר שהחברה לא עמדה בהתחייבויותיה בהתאם למכרז עד לתאריך בהמשך לפניית והמלצת משב"ש, התקבלה בתאריך החלטה על ידי ועדת המכרזים המבטלת את זכיית החברה בשני המתחמים. עוד צוין במסגרת ההחלטה שקיימת לחברה זכות שימוע בדבר חילוט הפיקדון הנותר.
- ז. החברה עתרה כנגד החלטת הוועדה במסגרת
- ח. בפסק דינו מיום דחה ביהמ"ש את העתירה וקבע כי לא נפל פגם בהחלטת הרשות להורות על ביטול הזכיה.
- כמו-כן ביהמ"ש חייב את העותרת בתשלום
- ט. במכתב החברה מיום הם טענו כנגד חילוט הפקדון.
- י. החברה הזמנה להשמיע טענותיה בפני וועדה. שימוע התקיים ביום
- השימוע הוקלט ותומלל. נציגי החברה ויתרו על האפשרות להשלמת טיעון לאחר קבלת התמלול.
- יא. להלן טענות החברה נגד חילוט הפקדון כפי שהועלו במכתבה מיום בשמוע:
- לטענת החברה בשני מכרזים קודמים שפורסמו לא היו כל משתתפים ואלו במכרז דנן היא היתה המציעה היחידה.

רשות מקרקעי ישראל

לטענתה, כל רצונה של החברה הינו לבנות בארץ ישראל ובמקום בו הביקוש נמוך.

קיים קושי לקבל ליווי לפרויקטים [REDACTED] פרט.

ביטול הזכיה גרם לחברה נזק עצום. בעל המניות השקיע בפרויקט מהונו עצמי סך של כ-[REDACTED] שם תשלומים ליועצים, אדריכל וכו', כאשר כל רצונה של החברה היה לבנות יחידות דור באזורים בהם אין הביקוש עלה על ההיצע ולטובת תושבים אשר ידם אינן משגת יחידות דיור.

חילוט כספי הפקדון יהווה הכבדה על החברה ופועלה.

יב. לאחר השימוע החברה המציאה פרוט הוצאותיה המגיע לכדי כ-[REDACTED] והמורכב מ: אגרות מידע, שכ"ט עו"ד, הוצאות פרסום, הוצאות מדידה, אדריכלים ושונות.

החלטה

ג. ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא יממש או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד - בתכנון ובכבוד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, פעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטגרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכונים וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

יד. בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 **איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשורת ואח'**) נקבע כי נקודת המוצא בעת דיון בחילוט הערבות הינה חילוט מלוא הערבות. עם זאת בפסה"ד דנף פורטו הנסיבות והחריגות אשר בהתקיימן ניתן להפחית את הסכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להמנע ממנו, כלהלן:

- א. **התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז.**
- ב. **שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל.** יודגש כי הזכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל - לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות (ראה לענין זה גם עת"מ (י-ם) 33255-09-12 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, פורסם בבנו).
- ג. **תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכרז.**

רשות מקרקעי ישראל

ד. יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכיה לבין גובה הערבות.

ה. טעות של מציע או נסיבות אחרות- ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות- העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

טו. במקרה דנן דומה כי החברה פעלה בתום לב וכי היה ברצונה לממש את הזכיה אולם בשל קשיי מימון לא עלה בידה לעשות כן במועד.

כמו-כן החברה הוציאה הוצאות ניכרות לשם מימוש הזכיה.

עם זאת, אין חולק כי מועדי התשלומים היו מפורטים בתנאי המכר והינם תנאים יסודיים למימוש הזכיה.

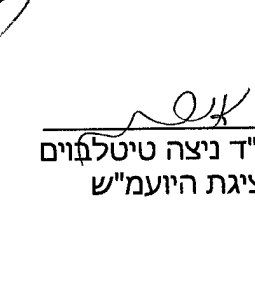
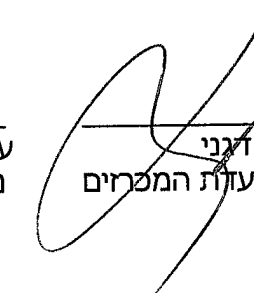
טז. לענין הנזק – אומנם החברה לא טענה לענין זה אולם בקצרה ייאמר, מבלי להידרש לטענה האם על הרשות להוכיח את נזקיה כתנאי לחילוט הערבות אם לאו, כי לרשות נגרמו נזקים הן ממוניים בשל כך שהזכיה לא מומשה ויש לצאת בשיווק חוזר, והן שאינם ממוניים.

החלטה

הוועדה שקלה ובחנה את טענות החברה והחליטה כי בנסיבות המקרה, דומה כי החברה פעלה בתם לב והיה ברצונה לקיים את התחייבויותיה, ואף הוציאה הוצאות לשם כך.

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה על חילוט סך של 75% מכספי הערבות כלהלן:

בגין מתחם [REDACTED] יחולט סך של [REDACTED] מהווה 75% מגובה הערבות לקיום ההצעה, בסך [REDACTED].
בגין מתחם [REDACTED] יחולט סך של [REDACTED] מהווה 75% מגובה הערבות לקיום ההצעה, בסך [REDACTED].

 עו"ד עילי גלנזן נציגת משב"ש	 שני רדמן נציגת כספים	 עו"ד ניצה טיטלבוים נציגת היועמ"ש	 אילן דבני יו"ר ועדת המכרזים
---	--	---	---

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים

מכרז מספר בד/ [REDACTED] לחכירת [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתו של [REDACTED] (להלן: "הזוכה") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
2. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכה היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד לתאריך [REDACTED] את מלוא התשלום בגין הקרקע והפיתוח.
3. [REDACTED] פנה הזוכה לרמ"י בבקשה שלא לחלט את הערבות הבנקאית אשר הופקדה על ידו.
4. טענות הזוכה כנגד חילוט הפיקדון הינן כלהלן:

- א. [REDACTED] הזוכה הגיע להגיש את ההצעה, יחד עם אישתו והסביר לה כי בכוונתו לשלם סך [REDACTED] עבור המגרש.
- ב. לדבריו, תוך כדי שהוא נמצא במשרדי רמ"י, הוא נקרא ל[REDACTED] לטענתו, הוא חתם על החוברת ללא סכום [REDACTED] אשתו השאירה לו הודעה שמלאה את הסכום ושלשלה את החוברת.
- ג. כאשר המכרז נפתח הוא קבל טלפון מוועדת המכרזים של רמ"י, לצורך קבלת הבהרה האם הוא מודע לסכום אשר הוצע על ידו, והאם ידוע לו כי על סכום זה עליו להוסיף הוצאות פיתוח של כ-[REDACTED]. לדברי הזוכה הוא אכן ציין את הסכום אשר הוגש על ידו.
- ד. לטענת הזוכה באותה עת הוא נמצא [REDACTED]
- ה. [REDACTED] בות אשר נתן לוועדה לוקות בחסר, שכן חשב כי בסכום הצעתו נכלל גם הפיתוח. לטענת הזוכה רק בשלב זה הבין כי לא הסביר לאשתו כי מסכום ההצעה יש להפחית את הפיתוח.
- ו. לדברי הזוכה הוא אינו יכול לגייס סכום זה.

דיון

ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא ימימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד - בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

רשות מקרקעי ישראל

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטגרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

לטענת הזוכה ההצעה הוגשה כשהיא כוללת טעות בסכום המוצע שכלל את עלות הפיתוח.

מהשיחה שהוועדה קיימה עם הזוכה הוועדה התרשמה כי הזוכה הבין היטב את סכום הצעתו וידע כי על סכום זה יש להוסיף הוצאות פיתוח בסך של כ- [REDACTED].

אף כי הזוכה לא טען לענין המזק נציין לענין זה כי במקרה דנן לרשות נגרם נזק היות ולא התקבלה תמורה בגין המגרש ויש לשווקו מחדש. זאת בנוסף לנזקים נוספים, לא ממוניים אשר נגרמו לרשות, בשל כך שהזכיה לא מומשה ויש לצאת בשיווק חוזר.

לאור האמור לעיל, הוועדה מורה על חילוט מלוא הערבות בסך של [REDACTED] סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

תאריך: [REDACTED]

שני רדמן
נציג כספים

עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש

אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז בשל [REDACTED] רכישת זכויות [REDACTED] בידי עצמית
למגרש בלתי מסוים בשוב כרמית

החלטה בערעור על חילוט ערבות

רקע ועובדות

א. ועדת המכרזים בשיבתה מיום [REDACTED] החליטה על סדר קדימות לזוכים וממתינים לבחירת המגרשים במכרז דנן.

ב. הזוכים הוזמנו ליום [REDACTED] לבחירת מגרש בהתאם לסדר הקדימות שפורט בהחלטת הוועדה. מר [REDACTED] (להלן: "הזוכה") בחר במגרש מספר [REDACTED] במכרז דנן.

ג. הזוכה פנה לוועדה במכתב מיום [REDACTED] טען כי היו לו מכשולים שעיכבו אותו לשלם בזמן, ובקש כי הוועדה תאפשר לו להתקדם בתשלום.

ד. בשיבת הוועדה מיום [REDACTED] הוחלט על ביטול הזכיה.

ה. הזוכה פנה במכתב מיום [REDACTED] בו ביקש כי יוחזרו לו דמי הפקדון בסך [REDACTED] ₪.

ו. ביום [REDACTED] דנה הוועדה ונתנה החלטה, ולפיה הוחלט על חילוט סך [REDACTED] מלוא סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

ז. לאחר קבלת ההחלטה שב הזוכה, מר [REDACTED] לוועדה במכתב מיום [REDACTED] ובקש כי תבחן בשנית את בקשתו.

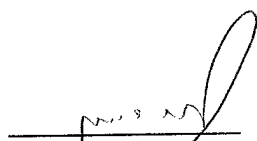
טענות הזוכה

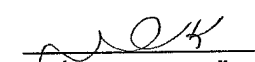
- לדברי הזוכה לא הספיק לשלם את התשלומים הנדרשים במועד בשל גיל [REDACTED] לא אושר משכנתא מהבנק.
- הזוכה [REDACTED]
- לדבריו הינו עובד [REDACTED]

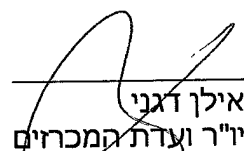
החלטה

לאור תנאי המכרז, ותוך רצון לשמור על שוויון בין כל המציעים, הוועדה לא מוצאת לנכון לשנות את החלטתה, והחלטת הוועדה מיום [REDACTED] בדבר חילוט מלוא הערבות, עומדת בעינה.

תאריך: [REDACTED]


שני רדמן
נציג כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז בש/ [REDACTED] לבניה עצמית

החלטה בערעור על חילוט ערבות – [REDACTED]

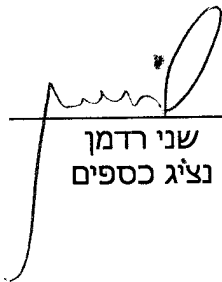
רקע ועובדות

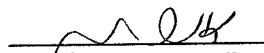
- א. בתאריך [REDACTED] בחר מגרש מספר [REDACTED] על ידי [REDACTED] (להלן: "הזוכה") במסגרת המכרז דנן.
- ב. המועד האחרון לתשלום עבור הקרקע והוצאות הפיתוח היה [REDACTED] והזוכה לא השלים את התמורה בגין הקרקע והוצאות הפיתוח במועד.
- ג. הזוכה שילם את התמורה עבור הקרקע ביום [REDACTED] ואת סכום הוצאות הפיתוח ביום [REDACTED].
- ד. לאור זאת, ביום [REDACTED] נשלח בפקס ע"י המרחב מכתב התראה בטרם ביטול העסקה.
- ה. ביום [REDACTED] וביום [REDACTED] נשלח הזוכה מכתבים לרשות כנגד ביטול העסקה ואלו טענותיו:
- הזוכה עשה כל שביכולתו לשלם במועד, שילם מס רכישה, שלח מודד על חשבון, והמציא את הערבות הבנקאית, אך לטענתו לפי מכתב מיום [REDACTED] הבנק עשה טעות ואישר לו סכום של [REDACTED] במקום [REDACTED] ושיעבדו את הדירה שלו ששווה יותר מהמגרש.
 - לאחר טעות זו של הבנק התבקש הזוכה להגיע לבנק ולחתום על הקטנת המסגרת.
 - עוד ציין במכתבו, כי בימים אלו נתקף [REDACTED]
 - לאור זאת, ניסה לקחת [REDACTED]
 - הזוכה ביקש להתחשב במצבו לאור הנתונים המפורטים לעיל, לקבל את התשלום ששילם באיחור של [REDACTED] לאפשר לו לבנות את ביתו.
- ו. עפ"י בדיקת נסח הטאבו עולה כי נרשמה משכנתא ביום [REDACTED] וזו המועד האחרון לתשלום שנקבע במכרז.
- ז. ביום [REDACTED] החליטה ועדת המכרזים כי אין מקום להמשיך עם הזוכה את תהליכי הזכייה ומשכך תבוטל העסקה.
- ח. ביום [REDACTED] דנה הוועדה בעניין חילוט הפקדון ונתנה החלטה, ולפיה הוחלט על חילוט סך [REDACTED] 80% מסכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.
- ט. לאחר קבלת ההחלטה הזוכה, מר [REDACTED] פנה לנציבות תלונות הציבור בבקשה כי הוועדה תבחן בשנית את בקשתו.

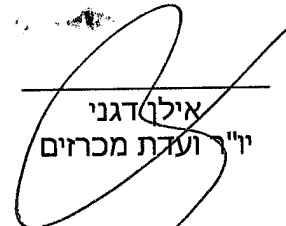
החלטה

הוועדה שקלה ובחנה את טענות הזוכה והחליטה אין מקום להעתר לבקשת הזוכה ולא לחלט כלל את סכום הפקדון שכן הופרו תנאי המכרז בכך שלא שולמו במועד מלוא התמורה והוצאות הפיתוח. עם זאת החליטה הוועדה כי בנסיבות המקרה יחולט סך של [REDACTED] מסכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

תאריך: [REDACTED]


שני רדמן
נציג כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת מכרזים

רשות מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז חי/2018

החלטה בדבר חילוט ערבות

רקע ועובדות

1. ועדת המכרזים בישיבתה מיום [REDACTED] החליטה על סדר קדימות לזוכים וממתינים לבחירת המגרשים במכרז דנן.
2. הזוכים הוזמנו ליום [REDACTED] לבחירת מגרש בהתאם לסדר הקדימות שפורט בהחלטת הוועדה. [REDACTED] בחר במגרש [REDACTED] במכרז דנן.
3. ביום [REDACTED] פנתה [REDACTED] לרמ"י בבקשה לבטל את זכייתו ולהימנע מחילוט הערבות, וזאת מהנימוקים להלן:
 - א. ביום [REDACTED] נשלח מכתב ל[REDACTED] משרד הבינוי והשיכון לפיו כי על [REDACTED] לשלם הוצאות פיתוח בסך [REDACTED].
 - ב. לדבריו הוא נדהם למכתב הנ"ל של משרד הבינוי והשיכון. שכן בעת הגשת ההצעה סבר כי הוצאות הפיתוח שיחולו עליו הינם בסך [REDACTED] בלבד וזאת בשל היות [REDACTED].
 - ג. לדבריו הוא לא ידע שעליו להגיש ההצעה יחד עם [REDACTED] וסבר כי הצעתו כמציע בודד תחייב אותו בתשלום דמי פיתוח של [REDACTED] שכן זו הפעם הראשונה שבה משתתף במכרז של רמ"י.
 - ד. הזוכה הינו [REDACTED] ולפיכך אינו יכול לעמוד בסכומים הנדרשים.
 - ה. חילוט השיק הבנקאי על סך [REDACTED] תגרום לקשיים [REDACTED].
4. פניה זו הובאה בפני חברי הוועדה.

דיון

ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא יממוש או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו

רשות מקרקעי ישראל

בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכר פלוני.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכר, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרים.

בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשור ואח') נקבע כי נקודת המוצא בעת דיון בחילוט ערבות הינה חילוט מלוא הערבות. עם זאת, בפסה"ד פורטו הנסיבות החריגות אשר בהתקיימותן ניתן להפחית את סכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להמנע ממנו, כלהלן:

- א. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכר.
- ב. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל. יודגש כי הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכר. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל- לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות (ראה לענין זה גם עת"מ (י-ם) 33255-09-12 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, פורסם בנבו).
- ג. תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכר.
- ד. יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזוכה לבין גובה הערבות.
- ה. טעות של מציע או נסיבות אחרות- ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות- העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

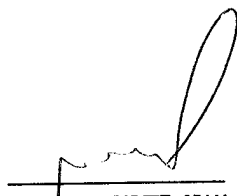
במקרה דנן, נאמר מפורשות במסמכי המכר כי הוצאות הפיתוח בסכום המופחת הינן במקרה בו המדובר [REDACTED] הזוכה התעלם מההוראות המפורשות של המכר.

בין הכרזתו כזוכה לבין המועד בו היה עליו לבחור את המגרש, היה הזוכה יכול לברר את גובה הוצאות הפיתוח המוטלות עליו אולם לא עשה כן.

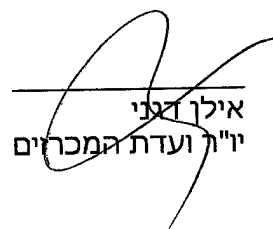
החלטה

הוועדה שקלה ובחנה את טענות מר [REDACTED] לאור העקרונות והשיקולים שפורטו בפס"ד איי.ווי.סי והחליטה כי בנסיבות מקרה זה אין לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות, ולפיכך מורה הוועדה על חילוט הערבות במלואה בסך [REDACTED] ש"ח.

תאריך: [REDACTED]


שני רדמן
נציגת כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציגת היועמ"ש


אילן דבני
יו"ר ועדת המכרים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז חי/ [REDACTED]
[REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות – [REDACTED]

רקע ועובדות

1. ועדת המכרזים בישיבתה מיום [REDACTED] החליטה על סדר קדימות לזוכים וממתינים לבחירת המגרשים במכרז דנן.
2. הזוכים הוזמנו ליום [REDACTED] לבחירת מגרש בהתאם לסדר הקדימות שפורט בהחלטת הוועדה. [REDACTED] בחר במגרש מס' [REDACTED] במכרז דנן.
3. בתאריך [REDACTED] התקבל מכתב [REDACTED] ביקש דחיית מועדי התשלום עד ליום [REDACTED] זאת מאחר והוא אמור לקבל כספים [REDACTED]
4. בישיבת הוועדה מיום [REDACTED] הוחלט כי אין מקום להענות לבקשה.
5. ביום [REDACTED] פנה [REDACTED] לרמ"י בבקשה להחזיר את הפיקדון ששולם בסך של [REDACTED]
6. פניה זו הובאה בפני חברי הוועדה.

דיון

ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא ימימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד - בתבונה ובכבוד ראש.

עוד סבורה הועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו

העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלו, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

רשות מקרקעי ישראל

במקרה דנן, היה על [REDACTED] לבדוק עוד בטרם הגיש הצעתו למכרז האם יש באפשרותו לעמוד בתנאי המכרז, לרבות ביצוע התשלומים במועד. בחינה נוספת יכול היה לעשות בין המועד בו הודעה לו על זכייתו לבין המועד בו הגיע לבחור מגרש אולם לא עשה כן.

בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשור ואח') נקבע כי נקודת המוצא בעת דיון בחילוט ערבות הינה חילוט מלוא הערבות. עם זאת, בפסה"ד פורטו הנסיבות החריגות אשר בהתקיימותן ניתן להפחית את סכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להמנע ממנה, כלהלן:

- א. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז.
- ב. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל. יודגש כי הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל- לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות (ראה לענין זה גם עת"מ (י-ם) 33255-09-12 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, פורסם בנבו).
- ג. תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכרז.
- ד. יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכייה לבין גובה הערבות.
- ה. טעות של מציע או נסיבות אחרות- ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות- העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

החלטה

הוועדה שקלה ובחנה את טענות מר [REDACTED] עקרונות והשיקולים שפורטו בפס"ד איי.ווי.סי והחליטה כי בנסיבות מקרה זה אין לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות, ולפיכך מורה הוועדה על חילוט הערבות במלואה בסך ש[REDACTED] ח."

תאריך: 23.9.19


שני רדמן
נציגת היועמ"ש
נציגת כספים


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק:

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז מר/ לחכירת מגרש

החלטה בדבר חילוט ערבות –

רקע ועובדות:

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתה של א.ב. [REDACTED] (להלן: "החברה") במגרש מס' [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED] ₪.
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על החברה היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד לתאריך [REDACTED] את מלוא התשלום בגין הקרקע.
- ג. בתאריך [REDACTED] פנתה החברה במכתב לוועדת מכרזים ובו היא מבקשת את ביטול השתתפות במכרז והשבת הסכומים אשר שולמו על ידה, לרבות הערבות הבנקאית בסך [REDACTED] מהנימוקים אשר פורטו בהחלטת הוועדה מיום [REDACTED].
- ד. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה היות והחברה לא עמדה בתנאי המכרז ולא שולמו כספים בגין הקרקע.
- ה. לחברה ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפיקדון תוך 30 יום.
- ו. במכתב מיום [REDACTED] הועלו טענות כנגד חילוט הפיקדון כלהלן:

להלן טענות החברה כנגד חילוט הפיקדון:

- החברה פנתה לרמ"י בבקשה לביטול המכרז עקב מידע מוטעה וחסר אשר הוצג בו. בהתאם, על אף האמור בפרוטוקול ועדת המכרזים מיום [REDACTED] עמדתה של החברה הייתה ונותרה כי הצעתה במכרז שוקללה על סמך נתונים חלקיים ומטעים אשר הוצג בו.
- עוד מדגישה החברה כי לאחר שהוצגו טענותיה לעניין ביטולו של המכרז הנדון, פרסמה הרשות מכרז נוסף לקרקע [REDACTED]; להלן: "המכרז החדש", בו הופחת שווי הקרקע על פי הערכת שמאי (ועימו גם מחיר המינימום הנדרש מהמציעים במכרז) בסך כ-[REDACTED].
- לטענת החברה כי הפחתה כה משמעותית בהערכת השווי של רמ"י על מושא המכרז ובתוך טווח זמנים כה קצר שבין המכרז בו זכתה החברה ובין המכרז החדש, מעידה על כי מלכתחילה הוצגו במכרז שבנדון נתונים מטעים ו/או חלקיים, אשר די בהם כי להביא להשבתה של הערבות במלואה.
- בהחלטת ועדת המכרזים אין כל התייחסות או ראשיתה של טענה בדבר נזקים אשר נגרמו לרמ"י בעקבות ביטול זכייתה של החברה במכרז. ועל כן אין באפשרות החברה לעלות בשלב זה טענות כנגד עמדתה של ועדת המכרזים בדבר גובה הנזקים אשר נגרמו (ככל שנגרמו), והחברה שומרת על כל טענותיה וחכיותיה לעניין זה.
- ברי, כי אין להטיל על החברה את הנטל להוכיח כי לא נגרמו נזקים כלשהם, וכי ככל וועדת המכרזים סבורה כי יש לחלט סכום כלשהו מן הערבות הבנקאית, הרי שעליה לבסס עמדתה זו בנימוקים עימם תוכל החברה להתמודד לכשיועלו.

ז. וועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטגרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוגי.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

ח. בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשורת ואח') נקבע כי נקודת המוצא בעת דיון בחילוט ערבות הינה חילוט מלוא הערבות. עם זאת, בפסה"ד פורטו הנסיבות החריגות אשר בהתקיימותן ניתן להפחית את סכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להמנע ממנו, כלהלן:

1. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז.
2. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל. יודגש כי הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל- לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות (ראה לענין זה גם עת"מ (י-ם) 33255-09-12 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, פורסם בנבו).
3. תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכרז.
4. יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכייה לבין גובה הערבות.
5. טעות של מציע או נסיבות אחרות- ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות- העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

ט. טענותיה של החברה נדונו בהרחבה בהחלטת הוועדה מיום [REDACTED] ונמצא כי אין בהן ממש (ראה הנימוקים המופיעים בהחלטה).

י. כן נבחנה ונדחתה על ידי הוועדה טענת החברה לפיה הערכת השמאי שנערכה לצורך מכרז [REDACTED] ולפיה הופחת שווי הקרקע בסך של [REDACTED] ש"ח מעידה כי מלכתחילה הוצגו במכרז נתונים מטעים או חלקיים. ההבדלים בשווי הקרקע בין המכרז דנן לבין מכרז [REDACTED] נעוצים בעדכון הנתונים לענין מרווח השיווק ועומסי התעבורה.

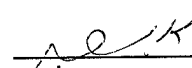
יא. יצויין כי במכרז [REDACTED] הוכרזה כזוכה הצעה ע"י [REDACTED] כך שוודאי שלרשות נגרם נזק בשל רצונה של החברה לבטל את זכייתה.

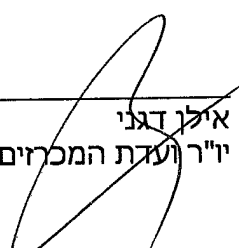
רשות מקרקעי ישראל

יב. לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה על חילוט סך של [REDACTED] ש"ח סכום הפקדון הקבוע
במסמכי המכר,

יג. תאריך: [REDACTED]


שני רדמן
נציגת כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים

מכרזים / [REDACTED] [REDACTED] לבניה עצמית

החלטה בדבר חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED] ₪.
2. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכים היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד לתאריך [REDACTED] את מלוא התשלום בגין הקרקע והפיתוח.
3. בהמשך להודעת יו"ר ועדת המכרזים, נשלחו לתובעים ביום [REDACTED] שני מכתבים;
א. הודעת אישור עסקה אשר גם בה פורטה בהרחבה חובת עמידה במועד התשלום עד ליום [REDACTED] ההודעה פירטה בהרחבה את העובדה (שפורסמה כבר בתנאי המכרז) כי עד למועד האמור יש להסדיר הן את התשלום בגין הקרקע והן התשלום בגין הוצאות פיתוח.
ב. מכתב מחלקת שיווק המפרט בצורה ברורה כי מועד התשלום האחרון הינו [REDACTED] במכתב הובהר כי תשלום בגין הקרקע יבוצע לרמ"י-י כן צורף למכתב שובר תשלום, כן פורטו מכלול הנתונים לגבי הגורמים במשרד השיכון והחברה המנהלת לצורך הסדרת ההתחייבויות הנדרשות מולם בהתאם לחוברת המכרז.
4. סך של [REDACTED] ₪ ע"ח הקרקע שולם לרמ"י במסגרת חילוט הערבות שהועמדה ע"י הזוכים. בנוסף תשלום היתרה בגין הקרקע בסך [REDACTED] שולם ב-[REDACTED] היום ה-90 הקבוע בחוברת המכרז).
5. ביום 18 [REDACTED] בפניה למוקד טלפוני של הרשות. בפנייתו אמר כי התשלום מצידם של הזוכים מתעכב [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
6. ביום [REDACTED] נציגת החברה המנהלת, לזוכים, והם הודיעו לה כי שילמו את כל הכספים וכי ביום ד' יעבירו אליה את כל המסמכים. זמן קצר לאחר שיחה זו פנה אליה אחד הזוכים והעלה טענה לגבי טעות של פקידה בבנק; לדבריו פקידת הבנק העבירה למשרד השיכון [REDACTED]
[REDACTED]
7. בהתאם למידע שנמסר ממשב"ש, עולה כי הזוכים ביצעו תשלום [REDACTED] מתוך סכום של [REDACTED] שהוא סכום עלות הפיתוח. כן חתמו הזוכים על חוזה פיתוח והכינו ערבות בנקאית במועד. יחד עם זאת, לא עמדו במועדי התשלום והדברים נמסרו להם ע"י החברה המנהלת.
8. בעקבות זאת [REDACTED] נשלחה לזוכים הודעה על ביטול העסקה בשל אי עמידה במועדי תשלום הוצאות הפיתוח. במסגרת המכתב הודע לזוכים כי הם זכאים להגיש טענות כנגד הביטול תוך 14 יום.
9. ביום [REDACTED] פנו הזוכים לרשות והעלו את הטענה לגבי תקלה שאירעה בבנק [REDACTED] ביקשו כי הרשות תפעל איתם לפנים משורת הדין.

רשות מקרקעי ישראל

10. ביום [REDACTED] ניה ועדת המכרזים בעניינם של הזוכים, הועדה פירטה את העובדות ואת טענות הזוכים. יצוין כי טענות הזוכים לפניות שביצעו לרשות נבדקו אף הן ונמצאו כלא נכונות. נוכח אי עמידה בתנאי המכרז החליטה הוועדה על ביטול הזכיה.

11. ביום [REDACTED] שלחה לזוכים הודעה בדבר ביטול העסקה.

12. הזוכים עתרו כנגד ביטול הזכיה במסגרת [REDACTED] ביהמ"ש המחוזי בירושלים. ביום [REDACTED] התקיים דיון במסגרתו הציע ביהמ"ש לזוכים למשוך את העתירה.

13. לבקשת הזוכים המועד להגשת טענות נגד חילוט הפיקדון הוארך עד לסוף [REDACTED].

14. אף כי כאמור הוארך המועד להגשת טענות ונשלחה לב"כ הזוכים תזכורת, הזוכים לא הגישו טענותיהם כנגד חילוט הפיקדון ולפיכך החלטה זו ניתנת על בסיס הנימוקים אשר עמדו בבסיס העתירה.

15. טענות הזוכים כעולה מהעתירה שהוגשה כנגד ביטול הזכיה

ביום [REDACTED] המועד האחרון לתשלום, הגיעו לבנק על מנת לבצע את התשלום והתברר להם ש[REDACTED].

באותו מעמד [REDACTED] ובקשה שובר חדש על מנת לבצע את ההעברה. אותה שיחה קבלה מספר פניה [REDACTED].

רמ"י טענה שלא ניתן להפיק שובר חדש היות וכבר הופק שובר.

יום למחרת הזוכים פנו לחברת הניהול של רמ"י, חברת [REDACTED] ובקשו עזרתה להנפקת שובר חדש.

ביום [REDACTED] קבלו הזוכים הודעה מאת נציגת רמ"י כי בשל העובדה שלא שילמו במועד בכוונת רמ"י לבטל את זכיותם.

לטענת הזוכים הם עשו כל שבידם לקיים את הזכיה אולם רמ"י הכשילה אותם.

אומנם לא הציגו את פנייתם לרמ"י אולם הפקידה בבנק מאשרת כי פנתה ובקשה שובר עוד באותו יום.

הזוכים ביקשו לשלם מידית את התמורה אולם כל שמקקו לו הוא שובר אותו לא קבלו למרות בקשתם.

הצעת הזוכים היתה [REDACTED]

עמידת רמ"י על קוצו של יוד היא בבחינת חוסר תום לב וסיבוכה להפיק בו ביום שובר נוסף ולראפשר ביום למחרת להעביר את הכספים היא בבחינת חוסר תם לב וקטגניות מיותרת.

דיון

16. ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכיה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד - בתבונה ובכובד ראש.

רשות מקרקעי ישראל

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

17. כאמור, אף כי ניתנה לזוכים האפשרות לעשות כן, הרי שהזוכים לא העלו בפני הוועדה טענות כנגד חילוט הפקדון, והדיון נערך על בסיס טענות הזוכים בעתירה כנגד ביטול הזכיה, בה טענו בין היתר כי עמידתה של הוועדה על קוצו של יוד הינה חסרת תום לב. ענין זה כבר הוכרע בביהמ"ש עת המליץ ביהמ"ש לזוכים למשוך את העתירה ולפייס לא נתייחס לכך.

18. בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשורת ואח'). נקבע כי נקודת המוצא בעת דיון בחילוט הערבות הינה חילוט מלוא הערבות. עם זאת בפסה"ד דנן פורטו הנסיבות החריגות אשר בהתקיימן ניתן להפחית את הסכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להימנע ממנו, כלהלן:

- א. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז.
- ב. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל. יודגש כי הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל - לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות (ראה לענין זה גם עת"מ (י-ם) 33255-09-12 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, פורסם בנבו).
- ג. תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכרז.
- ד. יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכיה לבין גובה הערבות.
- ה. טעות של מציע או נסיבות אחרות - ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות - העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

19. להלן נדון בטענות הזוכים לאור עקרונות אלו:

התנהלותה של הרשות

התנהלות הרשות היתה ללא כל פגם. הודעות על הזכיה לרבות שוברים, נשלחו במועד. אין כל אינדיקציה כי נערכה פניה במועד האחרון לתשלום, לצורך קבלת שובר. יצוין כי מנוסח העתירה לא ברור האם הפניה נערכה למשב"ש או לרמ"י, וכן לא הוצגה כל אינדיקציה לפניה שכזו.

תם לבו של המציע

מדובר בזוכים שלא שילמו במועד את התשלומים כנדרש עפ"י תנאי המכרז.

טענות הזוכים לגבי טעות של פקידה

לענין הנזק

לענין טענתה של החברה כי לא נגרם לרמ"י כל נזק היות והחברה היתה  הרי בפסה"ד איי ווי סי מערכות בע"מ, פרט ביהמ"ש לענין סוגית הנזק כלהלן:

רשות מקרקעי ישראל

"...כאמור לעיל, הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז, כנקודת מוצא. עם זאת וככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל, לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות. נטל ההוכחה בענין זה מוטל על הטוען".

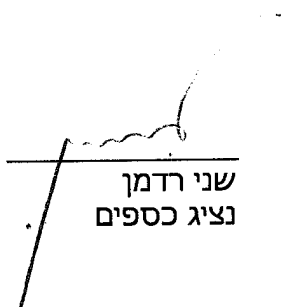
בענין שנדון בפס"ד איי ווי סי העותרות טענו שסכום החילוט צריך לשקף את הנזקים שנגרמו לרשות בפועל. ביהמ"ש דחה טענה זו באומרו כלהלן:

"...עמדנו לעיל על כך, שמשמעות נקודת המוצא הנורמטיבית של חילוט מלוא ערבות המכרז היא, שהרשות אינה צריכה להוכיח התקיימותו של נזק בפועל ושיעורו בנקודת המוצא. אין אפוא מקום לקבל את טענות העותרות בעניין זה. השאלה היא אפוא, אם עלה בידי העותרות- שהנטל עליהן בנדון- לבסס את טענותיהן ולהראות שבנסיבות המקרה לא נגרם נזק לאנטרס הציבורי- לא נזק ישיר ולא נזק עקיף. התשובה לשאלה זו, בנסיבות המקרה, היא בשלילה".

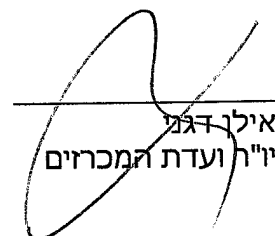
אף כי כאמור לעיל הוכחת נזק אינה תנאי לחילוט הערבות, במקרה דנן ודאי שנגרם נזק לרשות שהרי לא קבלה את התמורה עבור המגרש בשל רצונה של החברה לבטל את זכייתה, והרשות תצטרך לשווק את המגרש בשנית, מה שגורם לנזקים נוספים הן ממוניים והן שאינם ממוניים.

הוועדה מורה על חילוט מלוא הערבות בסך של [REDACTED] סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

תאריך: [REDACTED]


שני רדמן
נציג כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגן
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז צפ[REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות – [REDACTED]

רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתה של [REDACTED] ("החברה") במגרש [REDACTED] מסגרת המכרז דנן, בסכום ש[REDACTED] (להלן: [REDACTED]).
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על החברה היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד לתאריך [REDACTED] מלוא התשלום בגין הקרקע והפיתוח.
- ג. ביום 07.01.19 ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה היות והחברה לא עמדה בתנאי המכרז ולא שולמו כספים בגין הקרקע והפיתוח.
- ד. לזוכים ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפיקדון תוך 30 יום.
- ה. במכתב מיום [REDACTED] הועלו טענות כנגד חילוט הפיקדון, כלהלן:

להלן טענות הזוכים כנגד חילוט הפיקדון:

1. החברה לא הצליחה לגייס הסכום בשל כשלים בפרוצדורה הבנקאית לגיוס אשראי, זאת מכיוון שבניגוד להתחייבותו המפורשת של מוסד בנקאי להעניק אשראי באמצעות הלוואה [REDACTED] הדבר לא התרחש, מהטעם כי הבנק דרש רישום זכויות בפועל טרם יממן העסקה.
2. החברה גייסה לבסוף הכספים, ברם – הכספים גויסו לאחר המועד ולפיכך, לטענת החברה, נוצר מצב לפיו הבנק גרם לסיכול הרכישה.
3. מאחר והדבר התרחש בתום לב, לחברה לא היתה כל כוונה להפר ההסכם ועל כן מבקשת החברה לשקול השבת הפיקדון או את חלקו.
4. עוד מציינת החברה כי ככל שיתאפשר החברה מוכנה להשלים העסקה ולשלם הסכומים כנדרש בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין.

דיון

1. ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכיה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד – בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם

רשות מקרקעי ישראל

השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכונים וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכר פלוני.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכר, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

ז. בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשורת ואח') נקבע כי נקודת המוצא בעת דיון בחילוט ערבות הינה חילוט מלוא הערבות. עם זאת, בפסה"ד פורטו הנסיבות החריגות אשר בהתקיימותן ניתן להפחית את סכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להמנע ממנו, כלהלן:

1. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכר.
2. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל. יודגש כי הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכר. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל- לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות (ראה לענין זה גם עת"מ (י-ם) 33255-09-12 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, פורסם בנבו).
3. תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכר.
4. יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכיה לבין גובה הערבות.
5. טעות של מציע או נסיבות אחרות- ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות- העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

במקרה דנן, לא הוכח כי התקיימו נסיבות המצדיקות סטייה מנקודת המוצא בדבר חילוט הפקדון. על החברה היה לבדוק היטב בטרם הגישה הצעתה למכר האם יש באפשרותה הכלכלית לעמוד בתנאי המכר אולם דומה כי לא עשתה כן.

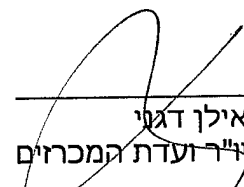
הוועדה שקלה ובחנה את טענות החברה והחליטה כי בנסיבות מקרה זה אין לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

לאור זאת מחליטה הוועדה על חילוט מלוא הערבות לקיום ההצעה בסך [REDACTED].

תאריך: 10.11.19


שני רדמ
נציג כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בבאר שבע ביום

מכרז מספר **ב** **לבניה עצמית בשכונת "נ"**

הנדון: החלטה בדבר חילוט פיקדון – כהן שמעון

רקע ועובדות:

1. בתאריך **נבחר מגרש מס** **על ידי מר** **(להלן: "הזוכה")** במסגרת מכרז הרשמה והגרלה מס' **הזוכה לא שילם את התמורה עבור הקרקע והוצאות הפיתוח במועד (המועד האחרון לתשלום בהתאם לזאת, ביום** **נשלח מכתב התראה בטרם ביטול עסקה.**
3. **ביום** **נשלח העסקה עם הזוכה.**
4. **הזוכה הגיב להודעות ביטול העסקה בבקשה לאי חילוט הפיקדון וזאת מהטעמים הבאים:**

הזוכה צירף למכתבו את המסמכים הבאים:

דיון:

ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה בין היתר, להבטיח את רצינות המציע, להרתיע מפני אי עמידתו בדרישות המכרז לאחר הזכייה ובחירת המגרש, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת שלאי מימושה או לאי עמידתו בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. ככלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד – בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו בחליך מכרז **הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים** שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

הועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

רשות מקרקעי ישראל

מקור סמכותה של ועדת מכרזים לחילוט הערבות מעוגנת בתקנה 16ב(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 הקובעת כדלקמן:

"ועדת מכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:

(1)-(3).....

(4) אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז."

הרלוונטית לענייננו הינה הוראת ס"ק (4) אשר נועדה להבטיח את רצינותו של המציע ולוודא כי יעשה את כל הנדרש למימושה, כאשר הדבר מחייב עמידה בתנאים שונים לרבות עמידה בתנאי התשלום.

יחד עם זאת, ישנם מקרים בהם מתקיימות נסיבות חריגות אשר בהתקיימותן ניתן להפחית את סכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להימנע ממנו. בהקשר זה, ברצוננו להפנות לפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 **איי וויס מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשורת ואח'**) אשר קבע מהן אותן הנסיבות החריגות:

- א. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז.
- ב. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל. יודגש כי הוכחת הנזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל- לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות.
- ג. תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכרז.
- ד. יחס בלתי סביר או בלתי מידתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכייה לבין גובה הערבות.
- ה. טעות של מציע או נסיבות אחרות- ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

במקרה דנן, הועדה בחנה ושקלה את טיעוני הזוכה והינה סבורה כי אכן מדובר במקרה חריג, אשר מתקיימות בו נסיבות אישיות מיוחדות, שיש בהם כדי לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

על בסיס המידע שהובא על ידי הזוכה, הנתמך באסמכתאות:

[Redacted text block]

בנסיבות העניין, הועדה רואה בכך נסיבות אישיות מיוחדות שמתקיימות בעניינו של הזוכה, העולות כדי חובת הצדק וההגינות ומחליטה כי אין לחלט את הפיקדון ויש להשיבו לזוכה.

ר"ח אילונה פייגין
גזברית מרחב דרום
נציג כספים

עו"ד תמר טל
יועמ"ש במרחב דרום
נציג יועמ"ש

ערן ראובני
מנהל מרחב עסקי דרום
יו"ר הועדה

דף 2 מתוך 2

מרחב עסקי דרום

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז חי/ [REDACTED] לחכירת מגרש [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות – [REDACTED]

רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתה של [REDACTED] (להלן: "החברה") במגרש [REDACTED] מסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על החברה היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד לתאריך [REDACTED] את מלוא התשלום בגין הקרקע.
- ג. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכייה היות והחברה לא עמדה בתנאי המכרז ולא שולמו כספים בגין הקרקע והפיתוח.
- ד. החברה העלתה טענותיה כנגד חילוט הפקדון במכתבה מיום [REDACTED].
- ה. ביום [REDACTED] התקיים שימוע בו נוכחו נציגי החברה. בהסכמת החברה הדיון הוקלט ותומלל.

טענות החברה כנגד חילוט הערבות כעולה ממכתביה והשימוע שנערך:

1. החברה זכתה במכרז שבנדון, כאשר עמדה בכל תנאי המכרז, הציעה תמורה בגין המגרש העולה על מחיר המינימום שנקבע, וצירפה להצעתה ערבות בסך [REDACTED] כנדרש. החברה היתה המציעה היחידה במכרז, ובדיעבד, לטענת החברה, מסתבר שלא בכדי.
2. לטענת החברה המקרקעין מושא המכרז הם מקרקעין שפונז בכוח ע"י רשות מקרקעי ישראל לאחר שנעשה בהם שימוש הנוגד את תנאי ההקצאה המקורית. בשל הפינוי אף מצוי במקרקעין מבנה שהקימו בעלי הזכויות הקודמים.
3. לאחר הזכייה במכרז החל מנהל החברה לקבל איומים, לרבות איומים המכוונים כלפי בני משפחתו, שהובילו אותו בליט ברירה לסגת מן הזכייה ולא להמשיך בהתקשרות עם הרשות. זאת, אף שלחברה מלוא היכולת הכלכלית להשלים את ההתקשרות, ולמרות כדאיות העסקה עבורה.
4. לטענת החברה, הסתבר עוד כי ביום סגירת תיבת המכרז, מציעים שחפצו להגיש הצעה למכרז גורשו באיומים מאזור תיבת המכרזים. החברה במקרה שלשלה הצעתה לתיבת המכרזים יום קודם ליום סגירת התיבה, ולכן הגישה הצעתה באין מפריע ובלא רמז לבאות. לטענת החברה, ברי כי די בכך על מנת לפסול את המכרז כולו, קל וחומר להשיב לחברה את מלוא הערבות.
5. לטענת החברה היתה בידי הרשות היכולת לצפות את המצב הבלתי נסבל שנוצר, או שהיה עליה לצפות זאת. לעומת זאת החברה הגישה הצעתה בתום לב מוחלט מתוך כוונה כנה ואמיתית לממש את הזכייה, ולא היתה לה כל דרך לדעת שתיווצרנה מהמורות לאחר הזכייה.
6. לטענת החברה, רמ"י ידעה/ היה עליה לדעת כי ישנו גורם הטוען לזכויות במגרש ולכלכל את מעשיה בהתאם.
7. בשל הנסיבות המיוחדות והחריגות שלעיל, החברה מבקשת שלא לחלט את הערבות שהגישה למכרז, ולמעשה להשיב במלואה את הערבות שחולטה. לטענת החברה, לא רק שהנסיבות הן חריגות, אלא שאף ספק אם נגרם נזק כלשהוא לרשות בגין ביטול הזכייה, בהיות החברה המציעה היחידה במכרז, כך שלאמלא היתה מגישה הצעתה ממילא היה המכרז בטל. ואף אם נגרם נזק מזערי כלשהוא (כגון הוצאות ישיבת ועדת המכרזים או הוצאות מנהליות אחרות של משלוח מכתבים וכיו"ב), הרי שאלו רובצים לפתחה של הרשות במקרה דנן ולאור המפורט לעיל.

רשות מקרקעי ישראל

8. לטענת החברה חילוט הערבות, בסכום העולה על [REDACTED] אינו מידתי בהתחשב בנזק, בהתחשב בתם הלב, בהתחשב בנסיבות החריגות, בהתחשב בזה שהוא היה המציע היחיד ואין גורמים שלישיים שנפגעים.

דין

ה. ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא יממש או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

ו. עוד סבורה הועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלו, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

ז. חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בעניינו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוגי.

ח. הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

ט. עם זאת, בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשור ואח') פורטו הנסיבות החריגות אשר בהתקיימותן ניתן להפחית את הסכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להמנע ממנו, כלהלן:

1. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז.
2. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל. יודגש כי הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל- לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות (ראה לענין זה גם עת"מ (י-ם) 33255-09-12 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, פורסם בנבו).
3. תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכרז.
4. יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכייה לבין גובה הערבות.
5. טעות של מציע או נסיבות אחרות- ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות- העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

י. במקרה דנן, מנהל החברה לא פנה לוועדה בזמן אמת (דהיינו לפני חלוף המועד האחרון לבצוע התשלום) בטענה כי הינו מקבלים איזמים על חייו (טענה שלא הוכחה). יתר על כן. טענה בגין איזמים דינה להתברר בפני רשויות אכיפת החוק האמונות על כך.

יא. לטענת החברה, [REDACTED] במגרש מסתובב עדיין במסדרונות הרשות, כך לטענתה, ומעלה טענות בנוגע לזכויות במגרש. טענה זו אינה מוכרת לרשות ובוודאי שאינה מהווה עילה לביטול המכרז. היה על החברה לערוך את בדיקותיה בנוגע למגרש עוד בטרם הגישה הצעתה.

רשות מקרקעי ישראל

יב. לענין הנזק- בפס"ד אי.ווי. סי התייחס כב' השופט מרזל לסוגית הנזק וציין כי 'הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז, כנקודת מוצא. עם זאת, וככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל- לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות.

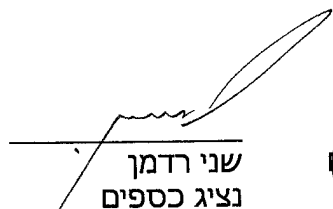
יג. השופט מרזל חזר על טענה זו בפסק דינו והוסיף וציין כי: 'ועדת המכרזים, בטיעונה לפני על-די בא כוח המשיב, הסכימה שלמעשה אין בידה נתונים היכולים לבסס נזק בפועל כפי שיעור ערבות המכרז שחולט מכל אחת מן העותרות.... אלא שבכך אין רבותא. עמדנו לעיל על כך, שמשמעות נקודת הנורמטיבית של חילוט מלוא ערבות המכרז היא, שהרשות אינה צריכה להוכיח התקיימותו של נזק בפועל ושיעורו בנקודת המוצא. אין אפוא מקום לקבל את טענות העותרות בענין זה. השאלה היא אפוא, אם עלה בידי העותרות- שהנטל עליהן בנידון- לבסס את טענותיהן ולהראות שבנסיבות המקרה לא נגרם נזק לאינטרס הציבורי- לא נזק ישיר ולא נזק עקיף...'

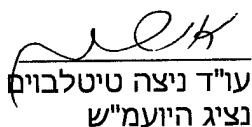
יד. כמו כן, נשוב ונציין כי כפי שצוין בפס"ד אי.ווי. סי, דרישה המחייבת כתנאי לעצם החילוט וכנקודת מוצא, הוכחת נזק בפועל, עלולה לרוקן מתוכן את תכליתה של ערבות המכרז ולהביא למעשה להגנת חסר על האינטרס הציבורי העומד מלכתחילה ביסוד קיום המכרז וההתקשרות הסופית שעורך המכרז ביקש להגשים באמצעות המכרז. אם תאפשר הרשות לזוכים במכרזים לחזור בהם מהצעתם לאחר זכייתם מבלי שתחול סנקציה משמעותית בדמות חילוט הערבות, תגרם פגיעה קשה לאינטרס הציבורי הדוגל בשוויון וביציבות ההליך המכרזי, המתבטא בין היתר בצורך להבטיח שזוכים במכרז אכן יממשו את זכייתם בסכום הצעתם ולא יחזרו בהם ויאלצו את הרשות לערוך מכרז חדש. אם יקל על זוכים לחזור בהם מהצעתם, קיים החשש כי מציעים מסוימים יגישו הצעות מופרכות מתוך ידיעה כי יוכלו להשתחרר מהן בבוא העת, בעוד מציעים אחרים, במקביל, אכן יגישו הצעה ריאלית בידעם כי בכוונתם לעמוד בה אם תמומש זכייתם. בכך תתרחש פגיעה הן בעקרון השוויון והן באמון הציבור בתקינות שיטת המכרז ובתקינות פעולת הרשות הציבורית. פגיעות אלה אף הן עולת כדי נזק, שאינו טעון להשקפתנו לא הוכחה ולא כימות.

טו. יתרה על כך. אף אם הזוכים היו מוכיחים כי לא נגרם לרשות נזק (מה שלא נעשה במקרה דנן), הרי שאין די בכך כדי לסטות בהכרח מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות ומדובר בקריטריון נוסף שיש לשכללו ולאזנו בהתחשב בנסיבות כל מקרה ומקרה. במילים אחרות, יתכנו מקרים בהם יוכח שלא נגרם נזק לרשות ועדיין יהיה מוצדק לחלט את הערבות חילוט מלא לאור מכלול הנסיבות. בענייננו, לא התקיימו נסיבות מיוחדות.

טז. למעלה מן הצורך נציין כי במקרה דנן נגרם לרשות נזק שכן לא התקבלה תמורה בגין המגרש.

יז. לאור האמור לעיל, מורה הועדה על חילוט מלוא הערבויות בסך של [REDACTED] סה"כ, סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.


שני רדמן
נציג כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז מר/8 לבינוי לבניה בקיר משותף [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות – [REDACTED]

רקע ועובדות:

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתו של [REDACTED] (להלן: "הזוכה") במגר [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכה היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד לתאריך [REDACTED] את מלוא התשלום בגין הקרקע.
- ג. [REDACTED] נשלח ע"י רמ"י מכתב ובו צוין כי "לא עמדת בתנאי המכרז לרבות תשלום עבור הקרקע והוצאות הפיתוח ורמ"י רואה בכך הפרה יסודית של תנאי המכרז בגינה דין המכרז להתבטל. בכוונת רמ"י להביא זאת לדיון והחלטת ועדת המכרזים. הנך רשאי להגיש בכתב את טענותיך כנגד הביטול עד ולא יאוחר מה-[REDACTED]".
- ד. במענה למכתב זה פנה הזוכה, באמצעות ב"כ, במכתב לוועדה, נושא תאריך [REDACTED] ובו טען נגד ביטול המכרז ובקש ארכה להשלמת הרכישה בשל מחדלים וקשיים אליהם נקלע לטענתו, בעקבות [REDACTED].
- ה. בישיבת הוועדה מיום [REDACTED] הוחלט על דחיית הבקשה להארכת מועדים בנימוק כי מועדי התשלום מהווים תנאי יסודי בתנאי המכרז.
- ו. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה היות ולא שולמו כספים בגין הקרקע.
- ז. לזוכה ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפקדון תוך 30 יום.
- ח. במכתב מיום [REDACTED] הועלו טענות כנגד חילוט הפקדון, כלהלן:

להלן טענות הזוכה כנגד חילוט הפיקדון:

- לדברי הזוכה, הגשת ההצעה לרכישת המגרש היתה בהתבסס על מימון מכספי הלוואה [REDACTED].
- [REDACTED].
- [REDACTED].
- הזוכה מציין כי פעל בכל כוחו למציאת פתרון למימון לרבות נסיון למציאת רוכש חלופי שיבוא בנעליו.
- הזוכה מבקש להתחשב במצבו [REDACTED].

ט. ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא יממש או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד - בתבונה ובכבוד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו

העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטגרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכונים וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוגי.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

י. בפסק דינו של כב' השופט מהל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשורת ואח') נקבע כי נקודת המוצא בעת דיון בחילוט ערבות הינה חילוט מלוא הערבות. עם זאת, בפסה"ד פורטו הנסיבות החריגות אשר בהתקיימותן ניתן להפחית את סכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להמנע ממנו, כלהלן:

א. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז.
ב. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל. יודגש כי הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל - לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות (ראה לענין זה גם עת"מ (י-ם) 33255-09-12 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, פורסם בנבו).

ג. תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכרז.
ד. יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכייה לבין גובה הערבות.

ה. טעות של מציע או נסיבות אחרות - ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות - העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

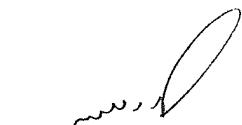
יא. במקרה דנן אין חולק כי לא נפל כל פגם בהתנהלות הרשות.

כמו-כן, לא הוכחו נסיבות אישיות המצדיקות הפחתה בסכום הערבות. יצוין כי הזוכה כלל לא טרח בזמן אמת לפנות לוועדה ולבקש אורכה לבצע התשלום, אלא עשה כן רק לאחר שנערכה אליו פניה ובה נאמר לו על הכוונה לבטל את הזכייה.

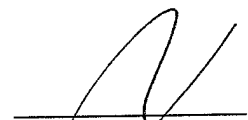
לרשות נגרם נזק שכן המגרש יצא לשיווק חוזר במכרז [REDACTED] והוכרזה כזוכה הצעה ע"ס [REDACTED] זאת בנוסף ליתר הנזקים הלא ממוניים שנגרמו לרשות.

החלטה

הוועדה שקלה ובחנה את טענות הזוכה לאור העקרונות והשיקולים שפורטו בפס"ד אי.וו.סי. והחליטה כי בנסיבות מקרה זה אין לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות, ולפיכך מורה הועדה על חילוט הערבות במלואה בסך [REDACTED] ש"ח.


שני רדמן
נציגת כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציגת היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק:

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום

מכרז מר' [REDACTED] למגורים (ס' [REDACTED])

החלטה בדבר חילוט ערבות –

רקע ועובדות:

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתם של ג' [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של 0 [REDACTED]
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכים היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד לתאריך [REDACTED] את מלוא התשלום בגין הקרקע והפיתוח.
- ג. [REDACTED] נשלח ע"י רמ"י מכתב ובו צוין כי "לא עמדתם בתנאי המכרז לרבות תשלום עבור הקרקע והוצאות הפיתוח ורמ"י רואה בכך הפרה יסודית של תנאי המכרז בגינה דין המכרז להתבטל. בכוונת רמ"י להביא זאת לדין והחלטת ועדת המכרזים. הנכם רשאים להגיש בכתב את טענותיכם כנגד הביטול עד ולא יאוחר מה- [REDACTED]"
- ד. ביום [REDACTED] במסגרת קבלת קהל, הגיע ב"כ הזוכה מר [REDACTED] ען שהגישו מכתב לדחיית מועדי התשלום. [REDACTED] במכתב נושא תאריך [REDACTED] התקבל ברמ"י ביום [REDACTED] נסרק לתיק ביום [REDACTED] יום לאחר המועד האחרון לתשלום. במכתב זה ביקש הזוכה להאריך את מועד התשלום עד ליום [REDACTED] בטענה כי עקב נסיבות שאינן תלויות בזוכים, מעכבת [REDACTED]
- ה. ביום [REDACTED] דנה הוועדה בבקשת הזוכים ונתנה החלטה לפיה לא ניתן להענות לבקשתם לדחיית מועד התשלום, זכייתם ב [REDACTED] כוטלת. לזוכים ניתנה זכות טעון בכתב כנגד חילוט הפקדון.
- ו. ביום [REDACTED] התיק עלה לוועדת עסקות מרחבית לביטול העסקה.
- ז. באותו היום הגיע ב"כ הזוכים עם טענות ערעור נגד הביטול והגיש מסמכים נוספים בגין סיבת אי התשלום במועד. הזוכים שבו על בקשתם להאריך את מועדי התשלום.
- ח. טענות הזוכים נדונו בשנית בפני ועדת המכרזים ביום [REDACTED] והיא החליטה שאינה מוצאת מקום לשנות את החלטתה מיום [REDACTED]
- ט. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה.
- י. לזוכים ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפקדון תוך 30 יום.
- יא. במכתב מיום [REDACTED] עלו הזוכים טענות כנגד חילוט הפקדון כלהלן:
- לטענת הזוכים העיכוב בתשלום נגרם בשל העובדה שהיו אמור לקבל פיצויי [REDACTED]
 - בין הצדדים התנהל מו"מ החל מחודש [REDACTED] ואשר היה אמור להסתיים בחודש [REDACTED] בשל דרישות ועיכובים שהתבקשו ע"י [REDACTED] קמשא [REDACTED]

רשות מקרקעי ישראל

- הזוכים הסתמכו על כספים אלו בעת שניגשו למכרז והיה בטוחים שיקבלו את כספי הפיצוי לפני ה- [REDACTED] יך יוכלו לשלם את סכום הזכייה בזמן.
- לטענת הזוכים הנזק שנגרם בעקבות ביטול הזכייה הינו משמעותי ואין שום הכרח או צורך לגרום לנזק נוסף בדמות חילוט הפיקדון.
- לטענת הזוכים לא מדובר בטענות בעלמא אלה באיחור מינורי של כשלושה שבועות בלבד.
- בתמיכה לטענות הזוכה צירף כאסמכתא כתב שיפוי מ- [REDACTED]
- הזוכים מבקשים לשקול בחיוב הימנעות מחילוט כספי הפיקדון שהפקידו במסגרת המכרז.

דיון

יב. ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד - בתבונה ובכבוד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב-משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו

העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

יג. בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשור ואח') נקבע כי נקודת המוצא בעת דיון בחילוט ערבות הינה חילוט מלוא הערבות. עם זאת, בפסה"ד פורטו הנסיבות החריות אשר בהתקיימותן ניתן להפחית את סכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להמנע ממנו, כלהלן:

- א. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז.
- ב. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל. יודגש כי הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל - לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות (ראה לענין זה גם עת"מ (י-ם)

רשות מקרקעי ישראל

33255-09-12 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, פורסם בנבו).

- ג. תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכר.
ד. יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והמק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכיה לבין גובה הערבות.
ה. טעות של מציע או נסיבות אחרות- ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות- העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

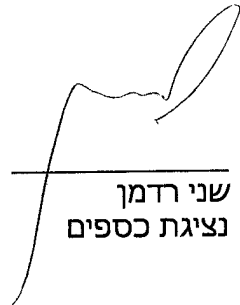
יד. מקרה דנן אין חולק כי לא נפל כל פגם בהתנהלות הרשות.

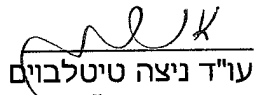
על הזוכים היה לבדוק עוד בטרם ניגשו למכר את יכולתם לעמוד בתנאי הזכיה ולממש את זכיותם, לרבות עמידה בתנאי התשלום.

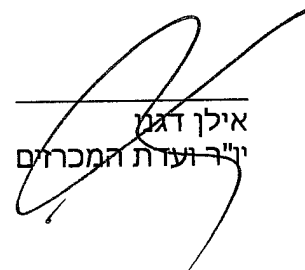
כמו-כן לרשות נגרם נזק שכן לא קבלה תמורה עבור המגרש ועליה לשווקה בשנית, זאת בנוסף לכל הנזקים הלא ממוניים שנגרמו לרשות.

החלטה

הוועדה שקלה ובחנה את טענות זוכים והחליטה כי בנסיבות מקרה זה אין לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות, ולפיכך מורה הוועדה על חילוט הערבות במלואה בסך [REDACTED] ש"ח.


שני רדמן
נציגת כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציגת היועמ"ש


אילן דגן
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק:
מס' תיק:
מס' תיק:

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים

מכרז חי

החלטה בדבר חילוט ערבות –

רקע ועובדות:

א. ביום 3.12.2021, שרה ועדת המכרזים את זכייתה של [REDACTED] (להלן: "החברה") במגרשים [REDACTED] במסגרת המכרז דנן.

ב. בהתאם לתנאי המכרז על החברה היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד לתאריך [REDACTED] את מלוא התשלום בגין הקרקע והפיתוח.

ג. החברה לא קיימה התחייבויותיה ולא שילמה עבור הקרקע והפיתוח.

ד. במכתב מיום [REDACTED] ביקשה חברה לקבל שוברי תשלום חדשים לצורך השלמת הזכיה. לטענת החברה בשל חגי תשרי, חילופי [REDACTED] אבדו שוברי התשלום המקוריים ועל אף שלחברה הרצון והיכולת לעמוד בתנאי הזכיה אין ברשותה השוברים המתאימים להשלמתה.

אסמכתאות לבקשתה של החברה נשלחו בפקס ביום [REDACTED]

ה. בישיבת הוועדה מיום [REDACTED] הוחלט על ביטול הזכיה.

ו. לחברה ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפקדון.

ז. במכתב החברה מיום [REDACTED] הועלו טענות כנגד חילוט הפקדון, כלהלן:

להלן טענות החברה כנגד חילוט הפקדון:

- לטענת החברה המדובר ב[REDACTED] קבלן (בצוע) והמכרז שבנדון הינו המכרז הראשון והיחיד שאליו ניגשה החברה במנהל מקרקעי ישראל.

- לטענת החברה חילוט סכום כה גבוה יגרום נזק [REDACTED]

- החברה לא השלימה את התשלום בגין הקרקע שבנדון [REDACTED] והיא [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

רשות מקרקעי ישראל

- רצף נסיבות אלו גרמו למק כביר לחברה, ואילו חילוט הערבות/הפקדון יוסיף ויגרום למק גדול אף יותר לחברה ובעליה.
- אם לא די בכך שהחברה הפסידה את המקרקעין עצמם נשוא המכר, הרי שכעת, ועם חילוט הערבות, יגרם לחברה כאמור מק כספי משמעותי ובלתי הפיך.
- בקשת החברה הינה, לפנים משורת הדין, שלא לחלט את הערבות/הפקדון שהועברו לידי רמ"י.
- לחילופין ובכדי למזער את צבר הנזקים שנגרמו לחברה ולבעליה, מבקשת החברה, כי לכל הפחות, יחולט חלק בלבד מהערבות/הפקדון, וכי יושבו לחברה כספים חלקיים כאמור.

דיון

1. ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכר לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא יממש או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.
2. עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.
3. חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטגרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוגי.
4. הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.
5. בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשור ואח') נקבע כי נקודת המוצא בעת דיון בחילוט ערבות הינה חילוט מלוא הערבות. עם זאת, בפסה"ד פורטו הנסיבות החריגות אשר בהתקיימות ניתן להפחית את סכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להמנע ממנו, כלהלן:
 - א. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז.
 - ב. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל. יודגש כי הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל- לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות (ראה לעניין זה גם עת"מ (י-ם) 33255-09-12 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, פורסם בבנו).
 - ג. תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכרז.

רשות מקרקעי ישראל

ד. יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכיה לבין גובה הערבות.
ה. טעות של מציע או נסיבות אחרות- ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות- העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

6. במקרה דנן לא הוכח בפני הוועדה כי התקיימו נסיבות חריגות המצדיקות סטייה מהכלל בדבר חילוט מלוא הערבות. בכל הכבוד, אף אם נעשו [REDACTED] הרי שאין הדבר פוטר את החברה מלקיים את התחייבותיה במועד.

כמו- כן, אין חולק כי לא נפל כל פגם בהליך המכרז.

7. לענין הנזק-

בפסה"ד איי ווי סי מערכות בע"מ, פרט ביהמ"ש לענין סוגית הנזק כלהלן:

"...כאמור לעיל, הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז, כנקודת מוצא. עם זאת וככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל- לא ישיר ולא עקיף- יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות. נטל ההוכחה בענין זה מוטל על הטוען".

בענין שנדון בפס"ד איי ווי סי העותרות טענו שסכום החילוט צריך לשקף את הנזקים שנגרמו לרשות בפועל. ביהמ"ש דחה טענה זו באומרו כלהלן:

"...עמדנו לעיל על כך, שמשמעות נקודת המוצא הנורמטיבית של חילוט מלוא ערבות המכרז היא, שהרשות אינה צריכה להוכיח התקיימותו של נזק בפועל ושיעורו בנקודת המוצא. אין אפוא מקום לקבל את טענות העותרות בענין זה. השאלה היא אפוא, אם עלה בידי העותרות- שהנטל עליהן בנדון- לבסס את טענותיהן ולהראות שבנסיבות המקרה לא נגרם נזק לאנטרס הציבורי- לא נזק ישיר ולא נזק עקיף. התשובה לשאלה זו, בנסיבות המקרה, היא בשלילה".

ראה לענין זה אף פסק דינו של ביהמ"ש בעת"מ (י-ם) 33255-09-12 **המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה**, בו דן ביהמ"ש בדרישה להוכחת נזק, ובהתבסס על פסה"ד בענין איי ווי סי וכן על פסה"ד בעת"מ 45939-04-12 **מרתון מובייל אקס נ' משרד התקשורת** (פורסם בנבו) קבע כלהלן:

15. בית המשפט קבע כי נקודת המוצא בהפעלת שיקול דעתה של הוועדה היא חילוט מלוא הערבות. סכום החילוט יופחת בהתקיים נסיבות חריגות ומיוחדות המצדיקות סטייה מנקודת מוצא זו. משמעות הדבר היא שלצורך חילוט הערבות, בהיעדר נסיבות מיוחדות, לא נדרשת הוועדה להצביע על קיומו של נזק כתנאי לחילוט הערבות. יצוין כי בית המשפט השאיר בצריך עיון את שאלת החלתה של נקודת מוצא זו גם על העילות האחרות המנויות בתקנה. ואולם, לא ראיתי מקום להבחין בין קביעת בית המשפט בפרשת מרתון בענין חילוט הערבות לפי העילה המנויה בתקנה 16(ב)(4) שהיא, כאמור, בשל אי קיום הוראות המכרז ובין עתירה זו שענייניה חילוט הערבות לפי העילות המנויות בתקנה 16(ב)(1) או (2) שהן התנהגות במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים, או במסירת מידע מטעה או מידע מהותי לא מדויק. התכלית העומדת בבסיסה של עילת חילוט ערבות המכרז שבתקנה 16(ב)(1) או (2) מחויבת אף היא לעקרון השוויון ומגשימה את תכלית הערבות הבאה להבטיח את רצינות כוונת המציע ומניעת קלות דעת ומניפולציה מצידו, כך שידע מראש שאם יגיש הצעה בחוסר ניקיון כפיים ותוך מסירת מידע מטעה, יהיה לכך מחיר ולו בדמות מעין פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק. כמו כן, גם במקרה זה מתקיים הרציונאל לפיו הדרישה להוכחת הנזק וכימותו תביא לריקון תוכנה של תכלית השמירה על האינטרס הציבורי העומדת בבסיסה של ערבות המכרז. הדברים יפים אף ביתר שאת במקרה זה בו עילת החילוט מתבססת על חוסר

רשות מקרקעי ישראל

ניקיון כפיים ומסירת פרטים מטעים, שכן בעילה זו ממילא אין נזק טבוע הכרוך בהתקשרות עם מציע אחר. בצדק ציינה המשיבה כי אף העותרת ביקשה ללמוד מהעקרונות שנקבעו לעניין חילוט ערבות לפי העילה המנויה בתקנה 16ב(ב)(3) העוסקת במציע שחזר בו מהצעתו, גם במקרה זה. פשיטא אפוא, שאין מקום להורות על ביטול התקנה, או לבטל את חילוט הערבות בהיותה נוגדת את הוראות חוק היסוד.

16. מעבר לכך, יש גם רגליים לטענת המשיבה בדבר היווצרות נזק מהתנהלות העותרת. אכן העותרת לא נבחרה כזוכה במכרז ופעולותיה לא הביאו למניעת התקשרות עם המציע הזוכה. ואולם, ברי כי התנהלות העותרת באופן מטעה למול הוועדה דרשה ביצוע חקירות ובירורים באשר להימצאותה בניגוד עניינים. גם עמדתה של העותרת על טענותיה בהמשך הביאה לניהול הליכים בבית המשפט ולעיכוב המכרז לצורך בירור עמדתה בשימועים שנערכו בפני הוועדה.

דהיינו, אף במקרה זה ביהמ"ש לא ראה כי על ועדת המכרזים להצביע ביוזמתה שלה על נזק כתנאי לחילוט הערבות. יתר על כן. ביהמ"ש ציין כי התנהלות העותרת, שגרמה לעיכובים בהליך המכרז, ולהטלת נטל על ועדת המכרזים, אף היא גורמת נזק.

מהמקובץ עולה כי עמדת ביהמ"ש המחזי לאורך שורה של פס"ד הינה כי הטוען כנגד חילוט הערבות הוא זה שצריך להוכיח כי לא נגרם לרשות נזק, ואם יוכיח כן, הרי שבהתקיים נסיבות מיוחדות, יהיה ניתן לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

במקרה דנן, העותרת לא הרימה את הנטל המוטל עליה, ולא הוכיחה שלא נגרם לרשות נזק.

כמו כן, נשוב ונציין כי כפי שצוין בפס"ד איי ווי סי, דרישה המחייבת כתנאי לעצם החילוט ונקודת מוצא, הוכחת נזק בפועל, עלולה לרוקן מתוכן את תכליתה של ערבות המכרז ולהביא למעשה להגנת חסר על האינטרס הציבורי העומד מלכתחילה ביסוד קיום המכרז וההתקשרות הסופית שעורך המכרז ביקש להגשים באמצעות המכרז. אם תאפשר הרשות לזוכים במכרזים לחזור בהם מהצעתם לאחר זכייתם מבלי שתחול סנקציה משמעותית בדמות חילוט הערבות, תגרם פגיעה קשה לאינטרס הציבורי הדוגל בשוויון וביציבות ההליך המכרזי, המתבטא בין היתר בצורך להבטיח שזוכים במכרז אכן יממשו את זכייתם בסכום הצעתם ולא יחזרו בהם ויאלצו את הרשות לערוך מכרז חדש. אם יקל על זוכים לחזור בהם מהצעתם, קיים החשש כי מציעים מסוימים יגישו הצעות מופרכות מתוך ידיעה כי יוכלו להשתחרר מהן בבוא העת, בעוד מציעים אחרים, במקביל, אכן יגישו הצעה ריאלית בידעם כי בכוונתם לעמוד בה אם תמומש זכייתם. בכך תתרחש פגיעה הן בעקרון השיוויון והן באמון הציבור בתקינות שיטת המכרז ובתקינות פעולת הרשות הציבורית. פגיעות אלה אף הן עולת כדי נזק, שאינו טעון להשקפתנו לא הוכחה ולא כימות.

גם אם מוכח שלא נגרם נזק – שלא הוכח בענייננו - הרי שהדבר אינו מביא לביטול חילוט הערבות, שכאמור יש לו מטרות ציבוריות-עקרוניות אחרות, חשובות ורבות שלא מצטמצמות אך לעניין הנזק, אלא לכל היותר יצדיק חילוט חלקי בהתאם לשיקול דעת של הוועדה.

כן נציין, כפי שהתייחס לכך ביהמ"ש בפסה"ד המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, כי בשל רצונה של החברה לבטל את זכייתה נאלצה הרשות לנהל הליכים נוספים כדוגמת, דיון בועדת המכרזים על ביטול הזכיה, דיון בבקשת המציע השני, ניהול הליכים בביהמ"ש עם המציע השני וכיו"ב. הליכים נוספים אלו מעצם טיבם מעכבים ומסרבלים וגורמים נזק לרשות.

רשות מקרקעי ישראל

נוסף לכך, יש לזכור את האינטרס הציבורי שנפגע מקום בו נבחר זוכה המכרז, אולם הזוכה לא קיים תנאים מוקדמים לשם הכניסה להתקשרות שלשמה פורסם המכרז מלכתחילה. ראה לענין זה פסה"ד בענין איי ווי סי מערכות בע"מ, בו נאמר כלהלן:

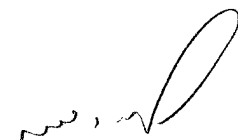
"אינטרס ציבורי זה, ומניעתו של נזק לציבור ולרשות, הם מתכליותיה של ערבות המכרז מלכתחילה. ודוק: מדובר בנזקים, שלא פעם הם נזקים שלא ניתן לכמת או שכימותם הוא מורכב ביותר וכנגזרת מכך השקעת המשאבים לצורך כימותם עשויה להיות משמעותית. אין לדרוש לפיכך, וכפועל יוצא מתכליות ערבות המכרז, מן הרשות המבקשת לחלט ערבות בהתקיים עילת חילוט כאמור, להצביע על הנזק שנגרם לה בפועל בשל אי עמידת המציע בתנאי ההתקשרות ואי מימוש הזכייה כפועל יוצא מכך. תוצאה אחרת, המחייבת כתנאי לעצם החילוט וכנקודת מוצא, הוכחת נזק בפועל, עלולה לרוקן מתוכן את תכליתה של ערבות המכרז ולהביא למעשה להגנת חסר על האינטרס הציבורי העומד מלכתחילה ביסוד קיום המכרז וההתקשרות הסופית שעורך המכרז ביקש להגשים באמצעות המכרז. הנה-כי-כן, אופיו המיוחד של האינטרס הציבורי המוגן על-ידי ערבות המכרז, תומך גם הוא בנקודת מוצא לפיה החילוט יהיה חילוט של מלוא סכום הערבות (ראו למשל, פרשת נידר, לעיל, בפסקה 36 לפסק הדין). זאת ועוד: היעדר צורך בהוכחת נזק בפועל נובע גם מהסממנים האפשריים של ערבות המכרז כפיצוי מוסכם ומתכליותיה של ערבות המכרז, ככזו שנועדה מלכתחילה לייתר את ההתדיינות בנוגע לנזק וליתן בידי הרשות כלי יעיל ופשוט לשיפוי בגין נזקיה (זאת, בין אם נסווגה כפיצוי מוסכם לפי סעיף 15 לחוק החוזים תרופות בין אם לאו) (ראו, ע"א 126/84 יצחקי נ' שור, פ"ד לח(3) 620, 627 (1984); ראו עוד, ע"א 3745/92 פסקל נ' מזרחי, פ"ד מח(2) 359, 363 (1993))."

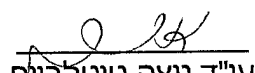
במקרה דנן נציין כי לרשות נגרם נזק שכן מגרשים ו- לא שווקו ויש להוציאם במכרז חוזר.

לגבי מגרש לרשות נגרם נזק ישיר שכן בהתאם לתנאי המכרז רמ"י התקשרה עם המציע השני בסכום של ההצעה הזוכה, דהיינו בסך של ש"ח, זאת בנוסף לנזקים רבים לא ממוניים – ציבוריים ועקרוניים כמפורט לעיל, אשר נגרמו לרשות.

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה על חילוט מלוא הערבות לקיום ההצעה בסך של בגין שלושת המתחמים.

תאריך: _____


שני רדמן
נציגת כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציגת היועמ"ש


אילן דגן
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 2019/[REDACTED]

מכרז חי/ [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות [REDACTED]

רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתו של [REDACTED] (להלן: "הזוכה") במגר [REDACTED] מסגרת המכרז דנן, בסכום [REDACTED].
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכה היה לשלם עד ליום [REDACTED] את מלוא הוצאות הפיתוח למועצה [REDACTED] מלוא התשלום עבור הקרקע לרמ"י.
- ג. ביום [REDACTED] ביטלה הרשות את העסקה היות ולא שולמו כספים בגין הקרקע והפיתוח.
- ד. לזוכה ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפקדון תוך 30 יום.
- ה. בפניית הזוכה מיום [REDACTED] הועלו טענות כנגד חילוט הפיקדון, כלהלן:

- א. [REDACTED]
- ב. [REDACTED]
- ג. [REDACTED]
- ד. [REDACTED]
- ה. [REDACTED]
- ו. [REDACTED]

דיון

ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא יממושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד - בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלו, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

רשות מקרקעי ישראל

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכר, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרים.

במקרה דנן, היה על הזוכה לבדוק עוד בטרם הגיש הצעתו למכר האם יש באפשרותו לעמוד בתנאי המכר, לרבות בצו תשלומים במועד.

בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשור ואח') נקבע כי נקודת המוצא בעת דיון בחילוט ערבות הינה חילוט מלוא הערבות. עם זאת, בפסה"ד פורטו הנסיבות החריגות אשר בהתקיימותן ניתן להפחית את סכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להמנע ממנו, כלהלן:

- א. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכר.
- ב. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל. יודגש כי הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכר. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל - לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות (ראה לענין זה גם עת"מ (י-ם) 33255-09-12 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, פורסם בנבו).
- ג. תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכר.
- ד. יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכיה לבין גובה הערבות.
- ה. טעות של מציע או נסיבות אחרות - ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות - העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

במקרה דנן ועם כל האמפטיה למצב הרפואי בו מצוי הזוכה, הוועדה לא רואה בטענות שהעלה כנסיבות חריגות המצדיקות סטייה מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות במכר.

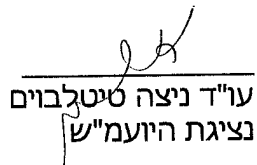
מחלתו של הזוכה לא התחילה לאחר זכייתו במכר הנדון אלא עוד לפני כן, ובלעת הגשת ההצעה במכר היה הזוכה חולה וכבר ידע את מצבו הרפואי ואת הקשיים שיכול להיותקל בהם בהשגת המימון לרכישת הקרקע והיה עליו לשקול שבעתיים האם לגשת למכר.

החלטה

הוועדה שקלה ובחנה את טענות הזוכה והחליטה כי בנסיבות מקרה זה אין לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

לאור זאת מחליטה הוועדה על חילוט מלוא הערבות לקיום ההצעה בסך של [REDACTED] ₪.


שני רדמן
נציגת כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציגת היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז חי/2018/ [REDACTED]

בשכונת [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות

רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתה של [REDACTED] (להלן: "החברה") במתחם מס' 1 במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED] ₪. יצוין כי במסגרת המכרז דנן זכתה החברה גם במתחם [REDACTED].
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על החברה היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד לתאריך [REDACTED], את מלוא התשלום בגין הקרקע והפיתוח.
- ג. ביום [REDACTED] פנתה החברה במכתב בו בקשה לבטל את זכייתה למתחם מס' [REDACTED] להשיב את הערבות שניתנה במסגרת ההצעה למכרז ולהימנע מחילוט.
- ד. לטענת החברה ההצעה למתחם [REDACTED] הוגשה כאשר היא כוללת טעות סופר בסכום המוצע שכלל גם את עלות הפיתוח. הפיתוח בגין המתחם הינו [REDACTED] ₪, לדברי החברה התכוונה להציע הצעה בסך של [REDACTED] ₪ עבור המתחם. מחיר המשקף את מחיר השומה פחות [REDACTED] ₪ הרבה מעבר למחיר המינימום.
- ה. פניה זו הובאה בפני חברי הוועדה.

דיון

1. ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלאי מימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכרז) הנערך לפי כללי משחק מפורשים וברורים שאחד מהם הינו העמדת ערבות כספית בסכום נקוב לטובת רצינות ההליך התחרותי ולטובת הגשמת תכליותיו, לוקח בחשבון, כעניין שבחזקה הכרחית, כי אם יסטה מכללי המשחק אותם קיבל על עצמו בהסכמה, באופן שיפגע בתוצאות ההליך התחרותי או יסכלן, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטגרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכונים וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוגי.

הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

רשות מקרקעי ישראל

ז. לטענת החברה ההצעה הוגשה כשהיא כוללת טעות סופר בסכום המוצע שכלל את עלות הפיתוח.

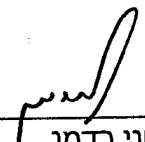
ח. הפניה הועברה לשמאי הוועדה לבחון את הפער בין מחיר הזכיה במגרש לבין מחיר המינימום במגרש ונמצא כי מחיר הזכיה הינו במתחם הסבירות [REDACTED]

יתר על כן, החברה זכתה במסגרת המכרז דנן גם במתחם [REDACTED] וממשה את זכיותה, כך שדומה כי החברה ידעה היטב כי סכום ההצעה אינו כולל את הוצאות הפיתוח.

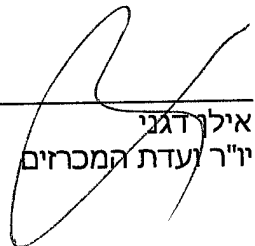
ט. לענין הנזק במקרה דנן יצוין כי לרשות נגרם נזק היות ולא התקבלה תמורה בגין המתחם. יצוין כי המתחם נכלל במכרז [REDACTED] אולם לא הוגשו הצעות עבור המתחם.
זאת בנוסף לנזקים נוספים, לא ממוניים אשר נגרמו לרשות.

לאור האמור לעיל, הוועדה מורה על חילוט מלוא הערבות בסך של [REDACTED] סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

תאריך: [REDACTED]


שני רדמן
נציג כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים