

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 2018 [REDACTED]

מכרזים / [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכיייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום [REDACTED].
2. הזוכים פנו במכתב לרמ"י בתאריך [REDACTED] וטענו כי הציעו הצעה גבוהה מאוד מבחינתם ובחוסר זהירות כללו את הוצאות הפיתוח בטעות ובתום לב.
3. הזוכים בקשו לאפשר להכיר בעסקה ולכלול בתוך ההצעה את הוצאות הפיתוח, דהיינו הזוכים בקשו בדיעבד לתקן את הצעתם כך שתכלול את הוצאות הפיתוח.
4. לדבריהם, הזוכים מאוד רוצים לגור בישוב קהילתי בעל צביון דתי ולכן נגשו למכרז.
5. הזוכים מבקשים בכל לשון של בקשה לבדוק לפנים משורת הדין את הנושא ולהגיע לפתרון שהוא.
6. הינם [REDACTED] שעושים מאמץ רב כדי להתקדם ולרכוש את השטח הנ"ל.

החלטה

לענין בקשת הזוכים לתקן את הצעתם כך שתכלול את הוצאות פיתוח - ועדת המכרזים אינה מאפשרת למציע לתקן הצעתו.

לענין חילוט הפקדון-

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 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 אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בההליך מכרזים, כזוכה בענייננו, לוקח על עצמו אינטהרגנטית 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.

במקרה דנן נאמר מפורשות בתנאי המכרז כי הסכום המוצע הינו עבור הקרקע בלבד, לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח.

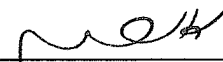
כן ראה נספח ב' סעיף 1 למכרז בו נאמר כי:

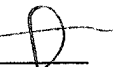
הסכום המוצע על ידי הינו עבור הקרקע בלבד, לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח למשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") ואגרות והיטלים לרשות המקומית, הכל כמפורט בנספח א'.

על הזוכים היה לכלכל נכונה את מעשיהם, לבחון היטב את תנאי המכרז ואת התשלומים הנדרשים, ולשקול את יכולתם להשתתף במכרז ולקיימו, עוד בטרם ניגשו למכרז. ככל הנראה, הזוכים לא עשו כן במקרה דנן, ורק לאחר שקבלו הודעה על זכייתם, נוכחו כי אינם יכול לעמוד בתנאי המכרז.

לאור האמור לעיל, הוועדה סבורה כי לא מדובר במקרה חריג המצדיק סטייה מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות, והוועדה מורה על חילוט מלוא הערבות בסך של [REDACTED], סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.


דוד נימן
נציג כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אורי יעקב
מ.מ. יו"ר ועדת המכרזים

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 28/10/2018

מכרז ים/2017

החלטה בדבר חילוט ערבות -

רקע ועובדות

א. ביום 28/10/2018, אגף הרכש והעסקאות, (להלן: "הזוכה") במגרש, במסגרת המכרז דנן.

ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכה היה לשלם עד ליום 28/10/2018 את מלוא הוצאות הפיתוח למועצה אזורית מטה יהודה ואת מלוא התשלום עבור הקרקע לרמ"י.

ג. הזוכה שילמה את התמורה בגין הקרקע במועד, אולם את הוצאות הפיתוח שילמה הזוכה באיחור של יום 28/10/2018. לא שילמה היטל ביוב, לא הפקדה ערבות למועצה ע"ס 28/10/2018 ולא חתמה על הסכם תשתית.

ד. ביום 28/10/2018 פנתה הזוכה במכתב אל הרשות בה ביקשה לאשר המשך התהליך בביצוע העסקה.

ה. בישיבת הוועדה מיום 28/10/2018 הוחלט על ביטול הזכיה.

לזוכה ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפקדון.

ו. ביום 28/10/2018 ביטלה הרשות את העסקה עם הזוכה.

ז. במכתב הזוכה מיום 28/10/2018 הועלו טענות כנגד חילוט הפקדון, כלהלן:

להלן טענות הזוכה כנגד חילוט הפקדון:

1. [Redacted]
2. [Redacted]
3. [Redacted]
4. [Redacted]
5. [Redacted]

דיון

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 שלא יממש או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכיה יש מחיר בלתי מבוטל



רשות מקרקעי ישראל

ידוע 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 אינטרנטית 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.

במקרה דנן, כל תנאי המכרז, לרבות מועדי התשלום היו ידועים מראש ופורטו במסמכי המכרז.

אף במכתב הזכיה שנשלח לזוכה פורטו מועדי התשלום, כך שלא יכולה להשמע כל טענה בדבר אי ידיעת מועדי התשלום.

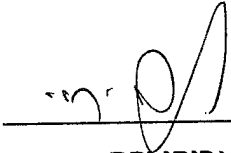
על הזוכה היה לכלכל נכונה את מעשיה ולדאוג לקיים את התחייבותה כפי שנדרש הן במסמכי המכרז, והן בהודעת הזכיה.

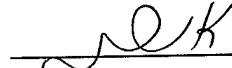
ראה לענין זה החלטת הוועדה מיום 23.5.18, בה נקבע כלהלן:

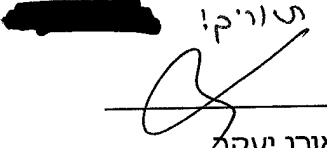
ממכתב הזוכה עולה כי לזוכה היתה בעייה מימונית והיא נדרשה לפעול לגייס כספים וכי במועד הנדרש לתשלום לא היה בידה הסכום הנדרש לתשלום ואף לא פעלה להסדרת התחייבויותיה מול המועצה. טענות הזוכה לפיהן לא ידעה כי עליה להגיע למשרדי המועצה על מנת להסדיר התחייבויותיה כלפי המועצה אינן מתקבלות וזאת לאור תנאי המכרז הברורים בנושא ובכל מקרה היה בידי הזוכה לפנות לקבלת הבהרות בנושא בתוך פרק הזמן שהיה ברשותה להסדרת האמור.

הוועדה שקלה ובחנה את טענות הזוכה והחליטה כי בנסיבות המקרה, דומה כי הזוכה פעלה בתם לב והיה ברצונה לקיים את התחייבויותיה, והיא אף בצעה חלק מהפעולות הנדרשות למימוש הזכיה.

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה על חילוט של [REDACTED] (המהווה 80% מסכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז).


אביחי יפת
ס. חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אורן יעקב
מ"מ יו"ר ועדת המכרזים
א.ח

פרוטוקול משיבת ועדת מכרים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז בד/16 [REDACTED] לחכירת 2 מגרשים למגורים [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות – [REDACTED]

רקע ועובדות

א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרים את זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרשים [REDACTED] במסגרת המכרז דנן.

במסגרת הצעתם, הציעו הזוכים את הסכומים הבאים:

ה. [REDACTED]
ז. [REDACTED]

ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכים היה לשלם לרמ"י את מלוא הוצאות הפיתוח עד ליום [REDACTED] (תום 60 הימים), ואת מלוא התשלום עבור הקרקע עד ליום [REDACTED] (תום 180 הימים).

הזוכים לא שילמו במועד את מלוא התשלומים הנדרשים.

ג. הודעת רמ"י מיום [REDACTED] על ביטול הזכיה נמסרה במסירה אישית על ידי מפקח רמ"י בתאריך [REDACTED]

ד. בעקבות הודעה זו נשלח ביום [REDACTED] מכתב מאת ב"כ הזוכים בו נאמר כי מרשיו נדהמו ממכתב ביטול הזכיה, לאור העובדה כי נפגשו מספר פעמים עם נציגים ברמ"י ושיתפו אותם בפניות שנעשו אליהם מראש המועצה ומגורמים ביטחוניים אשר לפיהן מדובר במכרז בעייתי, כאשר התושבים הגרים בשכונות לפרויקט מתנגדים לבניה רוויה.

כן צויין במכתב כי במסגרת תנאי המכרז קיבלו מרשיו מכתב מראש המועצה, המאשר את תמיכת המועצה בפרויקט לרבות במתן פטור בשיעור 50% מהיטלי הפיתוח, וכעת העלה ראש המועצה בעייתיות בפרויקט, מרשיו לאחר ששילמו 15% מהתמורה, חוששים לשלם גם את דמי הפיתוח, בגובה של מע [REDACTED], שהרי הפרויקט עצמו עמד כולו בסימן שאלה מבחינת המועצה.

הזוכים ערוכים ומוכנים לשלם את יתר התמורה ואולם כאמור חוששים, כי לאחר התשלום יתגלעו בעיות בביצוע הפרויקט בהעדר תמיכה מראש המועצה והם ישימו את כספם על קרן הצבי.

בהתאם לחוזה עם רמ"י מרשיו יהיו זכאים להשבת דמי הפיתוח בסכום העצום של מעל [REDACTED] רק לאחר תשלום הוצאות הפיתוח על ידי יום אחר, דבר שיכול להמשך שנים רבות.

מרשיו מעוניינים להמשיך בהליכי הזכיה ולשלם את תשלום הפיתוח באופן מיידי ובלבד שרמ"י תעמוד מאחורי הפרויקט, עד תום גם אם יתגלעו קשיים בביצוע, מכח התנגדות התושבים הגרים בשכונה.

הם מעוניינים בפגישה דחופה עם גורמים ברמ"י על מנת שניתן יהיה להתקדם בעסקה.

מרשיו כבר שילמו סכום לא מבוטל ויהיו נכונים לשלם את דמי הפיתוח, אולם חוששים לאור כל האמור לעיל.

כמו כן טוענים כי אין הצדקה לחייב אותם בתשלום דמי הערבות ששילמו שכן מדובר בנסיבות חריגות ומיוחדות.

ה. יצוין כי נכון לקבלת המכתב דגן לא ידיתה כל אסמכתא לטענת הזוכים כי פנו אליהם מ'הגורמים הביטחוניים', וביקשו שיפעלו לביטול המכר.

ו. ביום [REDACTED] התקבל בפקס במשרדי מרחב דרום מכתב ממשטרת ישראל לפיו ישנה מתיחות בין השבטים בגלל הכוונה לבנות בניה רוויה.

ז. בשיבת וועדת המכרים מיום 30.01.18 הוחלט על ביטול הזכיה שכן הוועדה לא מצאה שהיה בטענות הזוכים הצדקה לאי עמידה במועדי התשלום על פי תנאי המכר המהווים תנאים יסודיים, אשר הפרתם מביאה לביטול הזכיה.

ח. לזוכים ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפקדון תוך 30 יום.

ח. במכתב ב"כ מיום [REDACTED] טענו הזוכים כנגד חילוט הפקדון.

להלן טענות הזוכים כנגד חילוט הפיקדון:

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. הזוכים סברו כי הוצאת זכיתם אל הפועל בתנאים שנוצרו, חושפת אותם לסיכון אישי עד כדי סיכון חייהם.

4. בשל העובדות לעיל חששו הזוכים לשלם את דמי הפיתוח בגובה של [REDACTED] מתוך ידיעתם כי במידה ולא יצא ביצוע המכר לפועל, לא יוכלו לקבל את כספם בחזרה אלא אם יום אחר יכנס לנעליו וישלם את דמי הפיתוח.

5. הזוכים מצויים כיום במצב כלכלי בו, אם יוחלט לחלט את דמי הפיקדון, [REDACTED]

6. [REDACTED]

7. לטענת הזוכים, בחוברת המכר עליה נסמכו בעת כתיבת הצעתם, נכללו מצגים אשר הובררו כמצגים שאין מאחוריהם דבר. רמ"י מתבקשת לפעול לתיקון המצב, למזער את נזקם של הזוכים ולהימנע מהחלטה על חילוט הפיקדון.

דיון

ט. וועדת המכרים 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 במכרים 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 במכר 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 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.

י. עם זאת, בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ח) [החלטת בית דין] פורטו הנסיבות החריגות אשר בהתקיימותן 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 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-ח) 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.

יא. במקרה דנן, הזוכים לא פנו לוועדה בזמן אמת (דהיינו לפני חלוף המועד האחרון לבצוע התשלום) [החלטת בית דין]

כן וציין כי פרסום המכרז היה על דעת הרשות המקומית ובתאום עימה.

יב. **לענין הנזק**- בפס"ד אי.ווי. סי התייחס כב' השופט מרזל לסוגיית 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.

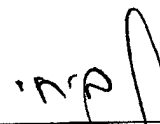
השופט מרזל חזר על טענה זו בפסק דינו והוסיף וציין כי: 'ועדת המכרזים, בטיעונה לפני על-ידי בא כוח המשיב, הסכימה שלמעשה אין בידה נתונים היכולים לבסס נזק בפועל כפי שיעור ערבות המכרז שחולט מכל אחת מן העותרותאלא שבכך אין רבותא. עמדנו לעיל על כך, שמשמעות נקודת הנורמטיבית של חילוט מלוא ערבות המכרז היא, שהרשות 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...'

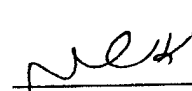
כמו כן, נשוב ונציין כי כפי שצוין בפס"ד איי ווי סי, דרישה המחייבת כתנאי לעצם החילוט וכנקודת מוצא, הוכחת מזק בפועל, עלולה לרוקן מתוכן את תכליתה של ערבות המכרז ולהביא למעשה להגנת חסר על האינטרס הציבורי העומד מלכתחילה ביסוד קיום המכרז וההתקשרות הסופית שעורך המכרז ביקש להגשים באמצעות המכרז. אם תאפשר הרשות 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 מזק, שאינו טעון להשקפתנו לא הוכחה ולא כימות.

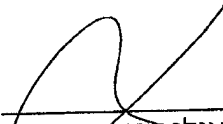
יתרה על כך. אף אם הזוכים היו מוכיחים כי לא נגרם לרשות מזק (מה שלא נעשה במקרה דנן), הרי שאין די בכך כדי לסטות בהכרח מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות ומדובר בקריטריון נוסף שיש לשכללו ולאזנו בהתחשב בנסיבות כל מקרה ומקרה. במילים אחרות, יתכנו מקרים בהם יוכח שלא נגרם מזק לרשות ועדיין יהיה מוצדק לחלט את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

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

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


אבי יפת
סגן חשב רמ"י


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 צפ/2017/ [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתה של [REDACTED] (להלן: "הזוכה" או "החברה") במתחמים [REDACTED] במסגרת המכרז דנן. יצוין כי במסגרת המכרז דנן זכתה החברה גם במתחם [REDACTED].
2. בהתאם לתנאי המכרז על החברה היה לשלם עד ליום [REDACTED] את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד הבינוי והשיכון ואת מלוא התשלום עבור הקרקע לרמ"י.
3. פנתה החברה במכתב בו בקשה אישור מועדת המכרזים לאפשר שינוי תב"ע בהובלת עיריית [REDACTED] ואת הסכמתה למימוש הזכויות הנוספות ע"י החברה. או לחילופין לקבל ארכה של 30 ימים להשלמת התמורה.
4. ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה היות והחברה לא קיימה את התחייבויותיה ע"פ תנאי המכרז ולא שילמה במועד את התשלום עבור הקרקע והוצאות הפיתוח (יצוין כי החברה השלימה במועד את התחייבויותיה [REDACTED]).
5. התקבל מכתב נוסף מאת החברה וביום [REDACTED] התקיים שימוע בו טענה החברה את טענותיה כנגד חילוט הפקדון. בהסכמת הצדדים הדיון הוקלט ותומלל.

טענות החברה כנגד חילוט הפקדון כעולה מהמסמכים השונים ומפרוטוקול הדיון:

1. לאחר הזכיה במכרז החלה החברה לפעול במלוא המרץ, בין היתר, [REDACTED] אולם לאחר בדיקות מעמיקות, התברר כי לא ניתן לנצל את מלוא הזכויות הניתנות ע"פ התב"ע.
2. גם הקלות המוגשות כדבר שבשגרה בפרוייקטים אינן אפשרויות במקרה דנן, לאור סעיף [REDACTED] הקובע באופן גורף כי כל שינוי לתוכנית מהווה סטיה ניכרת.
3. החברה ערכה מספר פגישות עם מהנדס עיריית מגדל העמק, [REDACTED] בנוכח נציגי משרד השיכון [REDACTED] ואדריכלית התב"ע [REDACTED] בהם הוצגו מפורשות המגבלות הקיימות בתוכנית וחוסר האפשרות לנצל באופן משמעותי את הזכויות הניתנות מכוח התב"ע.
4. לנוכח סעיף 6.7 לתקנון המוזכר לעיל, והבעייתיות הקיימת בניצול הזכויות אשר זכתה, לטענת החברה, להכרה גם בקרב הגורמים המוזכרים בסעיף 3 לעיל, הסכימו הגורמים הנ"ל לקדם את השינויים הנדרשים במסגרת תב"ע בסמכות הוועדה המקומית.
5. הציגה החברה מספר חלופות אפשריות לתכנון, בכפוף לשינוי תב"ע במסגרתה יאפשרו, בין היתר, שינוי קווי הבניין, הגדלת הצפיפות, הגבלה במספר הקומות וכו'.
6. מהנדס [REDACTED] נתן הסכמתו העקרונית לעריכת תב"ע מקומית חדשה אשר תביא לידי ביטוי את השינויים הנ"ל (בכפוף לעמידת החברה בתקנים הנדרשים ע"פ התוכנית).

רשות מקרקעי ישראל

7. במסגרת הפגישה שנערכה [REDACTED] עלה נוסף בעייתי נוסף והוא דרישת משרד השיכון להטיל על החברה את הבעלות ומכור זה גם את האחריות לפיתוח ואחזקה של השפ"פים במגרשים [REDACTED] אשר לא נכללו במסגרת השיווק. לדברי [REDACTED] הדבר נעשה בטעות והיה על רמ"י לכלול את השפ"פים הנ"ל במסגרת השיווק.
8. לטענת החברה המצב התכנוני הקיים ו/או חוסר היכולת לנצל את זכויות הבניה ו/או "הענקת" השפ"פים לחברה בדיעבד, מהווים פגמים יסודיים באופן שאינם מאפשרים לחברה לממש את הזכייה בנכר.
9. לטענת חברה היות ולא מצאה פתרון נאלצה לוותר על הזכייה במגרשים למעט מגר [REDACTED] ניתן היה לנצל את הזכויות באופן סביר.
10. החברה פרטה בעיות תכנוניות שונות אשר קיימות לטענתה במגרשים, כלהלן:
א. המגרשים אינם רגולריים וקיימות בהם רצועות צרות שאינן מאפשרות תכנון מיטבי למגורים.
ב. רוחב קווי הבנין מקשה על תכנון יח"ד.
ג. בתכנית הקיימת רוחב בין קווי בנין לא מאפשר אזור.
ד. בתכנון הקיים נוצרים חדרים כלואים ללא אזור.
ה. נספח הבינוי מטעה. שטחי הדירות אינם משקפים את זכויות הבניה.
11. לטענת החברה שיווק המגרשים ע"פ התב"ע שאיננה מאפשרת ניצול הזכויות הקבועות בה ו/או הדרישה להטלת אחריות במגרשי השפ"פים על החברה, כאשר אלו כלל לא מכללו במסמכי השיווק, מהווים הטעה ו/או פגמים יסודיים במכר אשר לא אפשרו לחברה לממש את הזכייה במכר ועל כן היא זכאית להשבת הסכומים שחולטו.
12. לטענת החברה לא נגרם לרשות נזק כי המגרשים שווקו במכר חוזר והתקבלה תמורה העולה על התמורה שהיא הציעה עבור המגרשים.

החלטה

13. ועדת המכרים 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 במכרים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא ימנע או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכר לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד - בתבונה ובכבוד ראש.

עוד סבורה הוועדה שמציע המשתתף ביוזמתו וברצונו שלו, בהליך תחרותי רב משתתפים פומבי (מכר) 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 המכר הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכר, כזוכה בענייניו, לוקח על עצמו אינטגרנטית בעצם 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 המכרים.

12. בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ י-ם) [REDACTED] 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 להמנע ממנו, כלהלן:
א. **התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכר.**

רשות מקרקעי ישראל

העומדת בבסיסה של עילת חילוט ערבות המכרז שבתקנה 16ב(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. יכמו 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 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(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 עמידתה 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, אכן המגרשים שווקו בשיווק חוזר, חלקם במחיר העולה על התמורה המופחתת כפי שנקבעה במכרז דנן, וחלקם במחיר הפוחת מהתמורה המופחתת כפי שנקבעה במכרז. עם זאת, אין להתעלם מכך כי בשל העובדה שהחברה לא עמדה בהוראות המכרז זכייתה בוטלה, נגרם נזק לצבור בכללותו שכן יחידות הדיור שווקו באיחור.

כמו כן, נשוב ונציין כי כפי שצוין בפס"ד איי 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 בסיסו 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 ביודעם 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.

יתרה על כך. אף אם היה מוכח שלא נגרם כל נזק, מה שלא נעשה במקרה דנן, הרי שאין די בכך כדי לסטות בהכרח מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות ומדובר



רשות מקרקעי ישראל

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.

למעלה מן הצורך נתייחס לסוגיית הנזק שנגרם לרשות.

במקרה דנן נגרם לרשות נזק כיוון שהרשות נאלצה לערוך מכרז חדש מה שגרם לעיכוב בשיווק ולעיכוב בקבלת התמורה עבור המגרש.

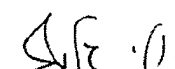
נוסף לכך, יש לזכור את האינטרס הציבורי שנפגע מקום בו נבחר זוכה המכרז, אולם הזוכה לא קיים תנאים מוקדמים לשם הכניסה להתקשרות שלשמה פורסם המכרז מלכתחילה. ראה לענין זה פסה"ד בענין איי ווי סי מערכות בע"מ, בו נאמר כלהלן:

"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 נזקה (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) 363, 359 (1993))."

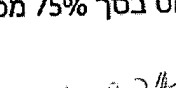
החלטה

מתחם	מספר יח"ד מחיר למשתכן	מספר יח"ד שלא במחיר למשתכן	הוצאות פיתוח בש"ח (כולל מע"מ)	גובה פקדון	סכום זכיה למ"ר דירתי	שם זוכה

לאור האמור לעיל סבורה הוועדה כי לא הוצגו נימוקים המצדיקים סטיה מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות. עם זאת, בשל התמשכות ההליכים והעיכוב במתן החלטה לענין החילוט מורה הוועדה על חילוט בסך 75% מסכום כל אחת מהערבויות.


עו"ד יולי גלנצ'ו
נציגת משב"ש


שני רדמן
נציגת כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציגת היועמ"ש


יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

בקריטריון נוסף שיש לשכללו ולאנו בהתחשב בנסיבות כל מקרה ומקרה. במילים אחרות, יתכנו מקרים בהם יזכה שלא נגרם נזק לרשות ועדיין יהיה מוצדק לחלט את הערבות חילוט מלא לאור מכלול הנסיבות.

למעלה מן הצורך נתייחס לסוגיית הנזק שנגרם לרשות.

במקרה דנן נגרם לרשות נזק כיוון שהרשות נאלצה לערוך מכרז חדש מה שגרם לעיכוב בשיווק ולעיכוב בקבלת התמורה עבור המגרש.

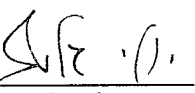
נוסף לכך, יש לזכור את האינטרס הציבורי שנפגע מקום בו נבחר זוכה המכרז, אולם הזוכה לא קיים תנאים מוקדמים לשם הכניסה להתקשרות שלשמה פורסם המכרז מלכתחילה. ראה לענין זה פסה"ד בענין אי ווי סי מערכות בע"מ, בו נאמר כלהלן:

"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 נזקה (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) 363, 359 (1993))."

החלטה

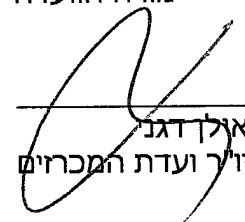
מתחם	מספר יח"ד מחיר למשתכן	מספר יח"ד שלא במחיר למשתכן	הוצאות פיתוח בש"ח (כולל מע"מ)	גובה פקדון	סכום זכיה למ"ר דירתי	שם זוכה
	50	22				
	40	17				
	41	17				
	41	17				

לאור האמור לעיל סבורה הוועדה כי לא הוצגו נימוקים המצדיקים סטיה מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות. עם זאת, בשל התמשכות ההליכים והעיכוב במתן החלטה לענין החילוט מורה הוועדה על חילוט בסך 75% מסכום כל אחת מהערבויות.


עו"ד יולי גלנצו
נציגת משב"ש


שני רדמן
נציגת כספים

עו"ד ניצה טיטלבוים
נציגת היועמ"ש


יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז חי/2016 [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות:

- א. [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתו של [REDACTED] (להלן: "הזוכה") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
- ב. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה הזו ולא שולמו כספים בגין קרקע ופיתוח.
- ג. [REDACTED] פנה הזוכה לרמ"י במכתב וטען כי נאלץ לבטל את השתתפותו במכרז עקב נסיבות אישיות - ולא היה מודע ללוחות הזמנים ולכם התום לב לא שילם בזמן את התמורה עבור המגרש.
- ד. בפניה מיום [REDACTED] שנשלחה ע"י גיא אבידן נאמר כי במועד הזכיה הזוכה שרת ניצן בצבא ולא היה מודע ללוחות הזמנים ולכן בתום לב לא שילם בזמן את התמורה עבור המגרש.
- ה. הרשות התבקשה להשיב את סכום הערבות או לכל הפחות את הפרש בין סכום הערבות ששולמו לבין הנזק שנגרם לרשות בגין קבלת הצעה הנמוכה מהצעת הזוכה.

דיון

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 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 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 שבתוקף הכרחיות, 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 בההליך מכרזים, 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 פלוני.

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

רשות מקרקעי ישראל

במקרה דנן, כל תנאי המכר, לרבות מועדי התשלום היו ידועים מראש.

אף במכתב שנשלח ל[REDACTED] לאחר הזכיה פורטו מועדי התשלום, כך שלא יכולה להשמע כל טענה בדבר אי ידיעת מועדי התשלום.

לענין טענת הזוכה בדבר הנזק שנגרם לרשות, הרי שכפי שנקבע בפסיקה (ראה לדוג' עת"מ (י-ם) [REDACTED] איי ווי סי מערכות [REDACTED] אה'), לערבות הבנקאית מטרות רבות מלבד פיצוי בגין הנזק לרבות: בדיקת כשירות המציע ורשינות מחויבותו לפרויקט המוצע, בדיקת חוסנו הכלכלי של המציע, הרתעה מפני חזרה מהצעה, אמצעי יעיל לגבית פיצויים בגין נזקים שנגרמו לעורך המכר לרבות נזקים לא ממוניים) וכיוב'.

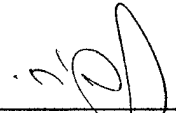
יתר על כן, לדעת הוועדה יש להדרש לסוגיית הנזק רק בהתקיים נסיבות מיוחדות, מה שלא הוכח במקרה דנן.

למעלה מן הצורך, ומבלי לקבל את טענת הזוכה בדבר הנזק, יצוין כי הרשות התקשרה עם המציע השני בסכום [REDACTED] כך שממילא ההפרש בין הצעת הזוכה לבין הצעת המציע השני עלה על סכום הפקדון.

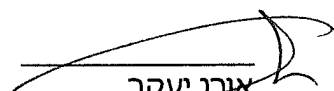
הוועדה בחנה ושקלה בכובד ראש את טיעוני מר אבידן ואינה סבורה כי מדובר במקרה חריג בו נתקיימו נסיבות מיוחדות חריגות שיש בו כדי לסטות מנקודת המוצע בדבר חילוט מלוא הערבות.

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה על חילוט סך [REDACTED] סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכר.

תאריך: [REDACTED]


אביחי יפת
ס.חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


מ.מ. י"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: 30499262א

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז חי/2016/114 - מכרז למכירת פתח תקוה

החלטה בדבר חילוט ערבות -

רקע ועובדות:

- א. אישרה ועדת המכרזים את זכייתו של [REDACTED] (להלן: "הזוכה") במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
- ב. ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה היות ולא שולמו כספים בגין קרקע ופיתוח.
- ג. ביום [REDACTED] פנה הזוכה לרמ"י במכתב וטען כי נאלץ לבטל את השתתפותו במכרז עקב סיבות אישיות - הארכת שירות קבע בצה"ל. בפניה מיום [REDACTED] שנשלחה ע"י גיא אבידן נאמר כי במועד הזכיה הזוכה שרת בצבא ולא היה מודע ללוחות הזמנים ולכן בתום לב לא שילם בזמן את התמורה עבור המגרש.
- ד. הרשות התבקשה להשיב את סכום הערבות או לכל הפחות את הפרש בין סכום הערבות ששולמו לבין הנזק שנגרם לרשות בגין קבלת הצעה הנמוכה מהצעת הזוכה.

דיון

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 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 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 אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בההליך מכרזים, 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.

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

במקרה דנן, כל תנאי המכרז, לרבות מועדי התשלום היו ידועים מראש.

אף במכתב שנשלח לאבידן לאחר הזכיה פורטו מועדי התשלום, כך שלא יכולה להשמע כל טענה בדבר אי ידיעת מועדי התשלום.

רשות מקרקעי ישראל

לענין טענת הזוכה בדבר הנזק שנגרם לרשות, הרי שכפי שנקבע בפסיקה (ראה לדוג' עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשורת ואח'), לערבות הבנקאית מטרת רבות מלבד פיצוי בגין הנזק לרבות: בדיקת כשירות המציע ורשינות מחויבותו לפרויקט המוצע, בדיקת חוסנו הכלכלי של המציע, הרתעה מפני חזרה מהצעה, אמצעי יעיל לגבית פיצויים בגין נזקים שנגרמו לעורך המכרז לרבות נזקים לא ממוניים) וכיוב'.

יתר על כן, לדעת הוועדה יש להדרש לסוגיית הנזק רק בהתקיים נסיבות מיוחדות, מה שלא הוכח במקרה דנן.

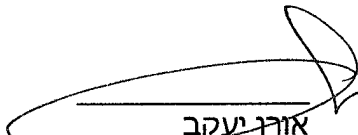
הוועדה בחנה ושקלה בכובד ראש את טיעוני מר אבידן ואינה סבורה שמדובר במקרה חריג בו נתקיימו נסיבות מיוחדות חריגות שיש בו כדי לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

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

תאריך: [REDACTED]


אביחי יפת
ס.חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


מ.מ. יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: 32638156א

פרוטוקול משיבת ועדת מכרים שהתקיימה בירושלים

מכרז חי/2017/

החלטה בדבר חילוט ערבות -

רקע ועובדות

- א. אישרה ועדת מכרים את זכייתם של הפתרון א.ר. (להלן: "החברה") במתחם במסגרת המכרז דנן. יצוין כי במסגרת המכרז דנן זכתה החברה גם במתחם.
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על החברה היה לשלם עד ליום את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד הבינוי והשיכון ואת מלוא התשלום עבור הקרקע לרמ"י.
- ג. ביום פנתה החברה במכתב בו בקשה לקבל ארכה לתשלום סכום בסך 2 מלש"ח עבור אחד משני המתחמים בהם זכתה.
- ד. בתאריך נשלח מכתב ממשרד הבינוי והשיכון בו נאמר כי על החברה לעמוד בכל ההתחייבויות על פי תנאי המכרז.
- ה. ביום נשלח מכתב נוסף מאת החברה בו נאמר כי אין באפשרות החברה לעמוד בכל התנאים הנדרשים לגבי שני המגרשים במועד, למעט תשלום הוצאות פיתוח לגבי מגרש אחד שלגביו תשלום זה מבוקשת אורכה של 60 יום.
- ו. החלטת הוועדה מיום היתה כי על החברה לעמוד במועדי התשלום וביתר ההתחייבויות האחרות בהתאם לתנאי המכרז.
- ז. ביום ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה היות והחברה לא קיימה את התחייבותיה ע"פ תנאי המכרז ולא שילמה במועד את התשלום עבור הקרקע והוצאות הפיתוח (יצוין כי החברה השלימה במועד את התחייבויותיה לגבי מגרש).
- ח. במכתב מיום הועלו טענות כנגד חילוט הפקדון, כלהלן:

להלן טענות הזוכים כנגד חילוט הפקדון:

1. החברה זכתה בשני מתחמים נפרדים במכרז המדובר ועלות הקרקע והפיתוח היו לשני המגרשים.
2. בתוכנית העבודה החברה שערכה שתקבל מימון מהבנק עבור רכישת הקרקע בשיעור של שהוא השיעור המינימלי שהבנק ממן בפרויקטים כאלה לפי המידע שהיה בידה.
3. הבנקים סירבו לממן את רכישת הקרקע בשני המתחמים הללו עקב בעיתיות בשעבוד הקרקע. תשובה זו של הבנקים הגיעה מספר ימים לפני תום תקופת הסדרת כל התנאים.
4. ביום האחרון לתשלום היו חסרים לחברה ש (מתוך כ - שני המגרשים) בגין שני המגרשים.
5. לאור האמור החברה מבקשת להחזיר את כספי הערבות ולכל הפחות כספי הערבות בניכוי הוצאות שידרשו לצורך שיווק המגרש בשנית.

החלטה

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 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 אינטהרנטית 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.

י. בפסק דינו של כב' [REDACTED] (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 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. להלן נדון בטענות הזוכה לאור עקרונות אלו:

א. **התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז- במקרה דנן לא נפל כל פגם בהתנהלותה של הרשות או בהליך המכרז, וכן לא הועלתה כל טענה כזו ע"י הזוכים.**

ב. **תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכרז -**

רשות מקרקעי ישראל

לטענת הזוכה בתכנית העבודה של החברה הם שערו שיקבלו מימון מהבנק עבור רכישת הקרקע בשיעור של 100%, אולם בדיעבד הבנק סרב לעשות כן.

דעת הוועדה הינה כי היה על החברה לבדוק את אפשרויותיה הכלכליות בטרם הגישה הצעתה למכר, אולם דומה כי לא עשתה כן, אלא רק לאחר הזכיה ואז נוכחה כי אין באפשרותה לממן את התמורה הנדרשת, ולפיכך אין לה להלין אלא על עצמה.

ג. **טעות של מציע או נסיבות אחרות- ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות- העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית** – לא הוכח בפני הוועדה כי התקיימו במקרה דנן נסיבות מיוחדות המצדיקות סטייה מהכלל בדבר חילוט מלוא הפקדון.

ד. **סוגית הנזק שנגרם לרשות המינהלית**

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 לשקוף 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".

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 בבנו) 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 המכר ובין עתירה זו שענייניה חילוט הערבות לפי העילות המנויות בתקנה 16(ב)(1) או (2) שהן התנהגות במהלך המכר בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים, או במסירת מידע מטעה או מידע מהותי לא מדויק. התכלית העומדת בבסיסה של עילת חילוט ערבות המכר 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

רשות מקרקעי ישראל

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 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(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 עמידתה 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, החברה 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 וכן נקודת 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.

יתרה על כך. אף אם החברה היתה מוכיחה 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. במקרה דנן, כפי שפורט לעיל בהרחבה, הוועדה לא מצאה שהתקיימו נסיבות מיוחדות המצדיקות סטייה מנקודת המוצא של חילוט הערבות.

למעלה מן הצורך נתייחס לסוגיית הנזק שנגרם לרשות.

במקרה דנן נגרם לרשות נזק כיוון שהרשות נאלצה לערוך מכרז חדש מה שגרם לעיכוב בשיווק ולעיכוב בקבלת התמורה עבור המגרש.

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 נזקה (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) 363, 359 (1993))."

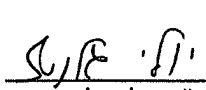
החלטה

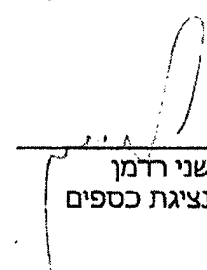
במקרה דנן, היה על החברה לבדוק עוד בטרם הגישה הצעתה למכרז האם יש באפשרותה לעמוד בתנאי המכרז, לרבות בצוע תשלומים במועד.

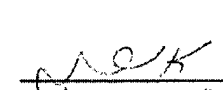
היות והחברה ידעה כי תזדקק למימון בנקאי היה עליה לבדוק האם הבנק יהיה מוכן לתת את המימון הנדרש על ידה, אולם דומה כי לא עשתה כן אלא רק לאחר הזכיה, ולפיכך אין לה להלילין אלא על עצמה.

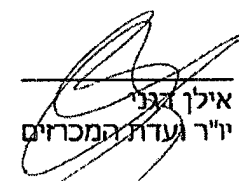
הוועדה שקלה ובחנה את טענות החברה והחליטה כי בנסיבות מקרה זה אין לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

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


 עו"ד יולי גלנט
 נציגת משב"ש


 שני רדמן
 נציגת כספים


 עו"ד ניצה טיטלבוים
 נציגת היועמ"ש


 אילן גרני
 יו"ר ועדת המכרזים

מס' תיק: **ס ביום**

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום _____ מס' תיק: _____

מכרז חי/2018

החלטה בערעור על חילוט ערבות –

רקע ועובדות:

א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתה של [REDACTED]
[REDACTED] ("הזוכה") במגרש מס' [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED]

ב. הזוכה שילמה את התמורה בגין הקרקע במועד, אולם לא חתמה על חוזה הרשאה.

ג. הזוכה פנתה לרמ"י בתאריך [REDACTED] ובקשה לבטל את זכייתה ולהשיב הכספים ששולמו עד כה מהנימוקים כלהלן:

1. לטענת הזוכה במסמכי המכרז ובחוברת לא נרשמה הכתובת המדוייקת של המגרש נשוא המכרז, דבר שגרם להטעיה מצד הרשות במיקומו של המגרש ובשל כך נוצרה טעות ביזהויו המגרש הנכון.

2. לטענת הזוכה, מעיון מדוקדק בתצ"א ובתשריט שצורף, ניתן להבחין כי המיקום של המגרש לא היה נהיר וברור למשתתפי המכרז. למצער, מסמכי המכרז נוסחו באופן מטעה וכושל וגגוע בחוסר תום לב שגרם לזוכה לסבור כי המגרש בו זכתה הינו מגרש שונה מהמגרש אליו התכוונה.

דיון

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 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- בתכונה 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 מכרי, 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 עקרו השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

רשות מקרקעי ישראל

במקרה דנן, על הזוכה היה לבדוק את המגרש, טרם הגשת הצעתה למכרז, ולערוך את הבדיקות הנדרשות למיטב הבנתה, ולבחון האם הינה מעונינת ברכישת הנכס.

הצהרה ברוח זו אף כלולה בחוברת המכרז כלהלן:

2.2. מצב המקרקעין

2.2.1. המציע מצהיר כי ראה ובדק את המגרשים כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במגרשים, המסרדים/ממצאים הקיימים במגרשים, לרבות המסרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המסרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרשות בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

נספח א' סעיף 2

2. הצעתי זו מוגשת לאחר שביקרתי במגרש/ים, ראיתי ובדקתי אותו/ם, אני מעוניין להשתתף במכרז על-פי תנאיו ואני מציע לרכוש זכויות בעלות בהתאם להצעתי כמפורט להלן.

הזוכה לא עשתה כן, אף כי היה הדבר ביכולתה, וערכה, ככל הנראה, את הבירורים אותם היה עליה לעשות טרם הגשת הצעתה, רק לאחר הזכיה, ולפיכך אין לה להלין אלא על עצמה.

הרשות דוחה את טענת הזוכה לפיה בחוברת המכרז ובמסמכיה לא נרשמה הכתובת המדויקת של המגרש.

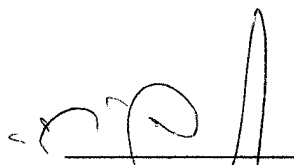
הועדה בחנה ושקלה בכובד ראש את טיעוני הזוכה והינה סבורה כי לא מדובר במקרה חריג בו נתקיימו נסיבות מיוחדות חריגות שיש בו כדי לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה על חילוט סך של [REDACTED] ש"ס כסום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

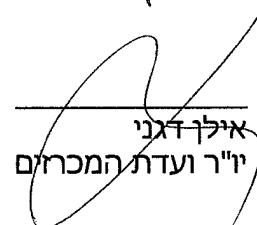
החלטה זו תיכנס לתוקף ככל והזוכה יבחר שלא להמשיך בהליכי הזכיה.

על הזוכה להודיע לרשות עד ליום [REDACTED] אם ברצונו להמשיך בהליכי הזכיה, במידה ולא תתקבל הודעה עד למועד זה, תבוטל הזכיה.

תאריך: [REDACTED]


אביחי יפת
ס.חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


יורם ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז בש/2016/ [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות:

א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתו של [REDACTED] (להלן: "הזוכה") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED] ₪.

ב. ביום [REDACTED] ביטלה הרשות את העסקה היות ולא שולמו במועד כספים עבור הקרקע והפיתוח.

ג. בתאריך [REDACTED] התקבלה פניה מהזוכה ובה טוען כי לאחר שערך בירורים רבים לגבי המגרש, התברר לו כי טעה בסכום שהגיש עבור המגרש. כתוצאה מכך מבקש אסולין להחזיר את הערבות שנתנה כפיקדון.

פניה זו הובאה בפני חברי הוועדה.

דיון

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 פלוני.

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

הפניה הועברה לשמאי הוועדה לבחון את הפער בין מחיר הזכייה במגרש לבין מחיר המינימום במגרש ונמצא כי מחיר הזכייה הינו במתחם הסבירות- מצ"ב חו"ד שמאי הוועדה.

על הזוכה היה לכלכל נכון את מעשיו, לבחון היטב את תנאי המכרז ואת התשלומים הנדרשים, ולשקול את יכולתו להשתתף במכרז ולקיימו, עוד בטרם ניגש למכרז. ככל

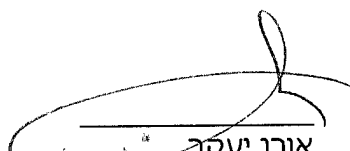
רשות מקרקעי ישראל

הנראה, הזוכה לא עשה כן במקרה דנן, ורק לאחר שקבל הודעה על זכייתו, נוכח כי אינו יכול לעמוד בתנאי המכרז.

לאור האמור לעיל, הוועדה אינה סבורה כי מדובר במקרה חריג המצדיק סטייה מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות, והוועדה מורה על חילוט מלוא הערבות בסך של [REDACTED], סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.


אביחי יפת
ס.חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אורן יעקב
מ.מ יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז בש/2016/ [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות:

א. ביום [REDACTED] ישרה ועדת המכרזים את זכיתו של [REDACTED] (להלן: "הזוכה") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].

ב. ביום [REDACTED] ביטלה הרשות את העסקה היות ולא שולמו במועד כספים עבור הקרקע והפיתוח.

ג. בתאריך [REDACTED] התקבלה פניה מהזוכה ובה טוען כי לאחר שערך ביורורים רבים לגבי המגרש, התברר לו כי טעה בסכום שהגיש עבור המגרש. כתוצאה מכך מבקש אסולין להחזיר את הערבות שנתנה כפיקדון.

פניה זו הובאה בפני חברי הוועדה.

דיון

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 שלא ימיושה 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 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.

הפניה הועברה לשמאי הוועדה לבחון את הפער בין מחיר הזכייה במגרש לבין מחיר המינימום במגרש ונמצא כי מחיר הזכייה הינו במתחם הסבירות.

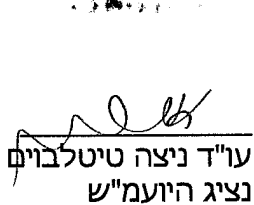
על הזוכה היה לכלכל נכון את מעשיו, לבחון היטב את תנאי המכרז ואת התשלומים הנדרשים, ולשקול את יכולתו להשתתף במכרז ולקיימו, עוד בטרם ניגש למכרז. ככל

רשות מקרקעי ישראל

הנראה, הזוכה לא עשה כן במקרה דנן, ורק לאחר שקבל הודעה על זכייתו, נוכח כי אינו יכול לעמוד בתנאי המכר.

לאור האמור לעיל, הוועדה אינה סבורה כי מדובר במקרה חריג המצדיק סטייה מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות, והוועדה מורה על חילוט מלוא הערבות בסך של [REDACTED] סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכר.


שני רדמן
נציג כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: 61081955א

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום

מכרז בש/2016/2016

החלטה בדבר חילוט ערבות –

רקע ועובדות:

א. ביום 7.12.2016 אישרה ועדת המכרזים את זכייתו של מר [REDACTED] להלן: "הזוכה" במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].

ב. ביום [REDACTED] ביטלה הרשות את העסקה היות ולא שולמו במועד כספים עבור הקרקע והפיתוח.

ג. בתאריך [REDACTED] התקבלה פניה מהזוכה ובה טוען כי לאחר שערך בירורים רבים לגבי המגרש, התברר לו כי טעה בסכום שהגיש עבור המגרש. כתוצאה מכך מבקש אסולין להחזיר את הערבות שנתנה כפיקדון.

פניה זו הובאה בפני חברי הוועדה.

דיון

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 שלא ימימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכיה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמרץ 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.

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

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

על הזוכה היה לכלכל נכון את מעשיו, לבחון היטב את תנאי המכרז ואת התשלומים הנדרשים, ולשקול את יכולתו להשתתף במכרז ולקיימו, עוד בטרם ניגש למכרז. ככל

רשות מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים מיום

מכרז בש/ 2015/

א. רקע

- ועדת מכרזים בישיבתה מיום הכרזה על עמותת פסגת רמות דיור למשפחות (להלן: "העמותה") כזוכה במתחם מס' במכרז דנן.
- על העמותה היה לבצע תשלומים שונים כפי שפורט במסמכי המכרז וב- 'אישור הזכיה' שנשלח אליה ביום.
- העמותה לא עמדה במועדי התשלום, וביום נשלח אליה מכתב ביטול זכיה מאת משרד השיכון, בו נאמר כי היות והעמותה לא שלמה את יתרת התמורה עבור הוצאות הפיתוח במועד, מועברת לוועדת המכרזים ברשות מקרקעי ישראל בקשה לביטול הזכיה.
- בפני הוועדה הובאו פניות מאת עו"ד הפועל מטעם מספר חברים בעמותה, מאת משרד אוהד פריאל (שהינו אחד מנאמני העמותה) ומאת משרד עו"ד בוקר-טרנובסקי (עו"ד בוקר הינו אחד מנאמני העמותה).
- הפניות השונות אל הוועדה לא היו אחידות במהותן.
- במסגרת המסמכים הרבים שהובאו בפני הוועדה הובא גם פרוטוקול מדיון שהתקיים בביהמ"ש ביום בתיק פר"ק במסגרתו נמחקת בהסכמה הבקשה לפירוק העמותה, וביהמ"ש מודה לצדדים 'על כך כי החליטו לפעול יחד בפנייה לרמ"י במטרה למצוא את הפתרון הטוב ביותר לכלל חברי הקבוצה'.
- בהחלטת בוועדה מיום התבקשה העמותה להגיש עמדה אחידה האם העמותה מעוניינת במימוש הזכיה (ואז תדון הוועדה בביטול הזכיה בשל אי-עמידה במועדי התשלום), או האם העמותה מודיעה על רצונה לבטל את הזכיה.
- במענה להחלטת הוועדה נשלחה ביום עמדה משותפת חתומה ע"י עו"ד רמי קוגן וע"י נאמני העמותה, בה נאמר כי טענות העמותה יתמקדו בסוגית אי חילוט הערבות הבנקאית בלבד.
- ביום התקיים שימוע בו טענו נציגי העמותה את טענותיהם כנגד חילוט הפקדון. בהסכמת הצדדים הדיון הוקלט ותומלל.
- תמלול הישיבה נשלח לעמותה והיא הגישה השלמת טיעון ביום.
- ביום ניתנה החלטת הוועדה בה הוחלט, לפנים משורת הדין, על חילוט של.
- העמותה עתרה כנגד החלטת הוועדה במסגרת עת"מ 40869-09-17 בבימ"ש לעניינים מינהליים בבאר שבע.
- בדיון שהתקיים ביום התבקשה רמ"י להודיע האם הינה מסכימה שביהמ"ש יפסוק בענין שיעור חילוט הערבות ויתן פס"ד על דרך הפשרה לפי סעיף 79 א' לחוק ביהמ"ש כאשר פסה"ד הייה בין שיעור של - משעור הערבות, או שהדיון יחזור לוועדה.
- רמ"י הודיעה כי הינה מסכימה להחזיר את עניינה של העתירה לדיון מחודש הוועדת המכרזים 'על מנת שזו תדון בסוגית הנזק, תוך התייחסות לפסיקה רלוונטית'.

רשות מקרקעי ישראל

15. ביום [REDACTED] ניתנה החלטה ע"י ביהמ"ש לפיה: "לאור הודעת העותרת ובהמשך לאמור בדיון ובהסכמת העותרים, יוחזר הדיון לוועדת המכרזים, אשר תקיים דיון מחודש בבקשת העותרים להמנע מחילוט הערבות, תוך שתבחן את נסיבות הענין המיוחדות וכן תדרש לסוגיית הנזק תוך התייחסות לפסיקה הרלוונטית ובכלל זה הפסיקה אליה הפנה ב"כ העותרים בתגובתו האחרונה – עת"מ 37043-12-16 "

דיון

16. בהתאם להנחית ביהמ"ש תתייחס הוועדה ל-נסיבות הענין המיוחדות ולסוגיית הנזק.

17. נסיבות הענין

במקרה דנן, אין חולק כי לא נפל כל פגם בהתנהלות רמ"י לאורך כל ההליך המכרזי.

ביטול הזכיה נעשה לבקשת חברי העמותה לאחר שנדרשו לשלם עבור הדירות אותן רכשו יותר מכפי שהוצג בפניהם ערב הגשת ההצעה למכרז, דרישה אשר חלק מחברי העמותה לא יכול לעמוד בה.

לעמותה טענות קשות כנגד מינהלת הפרויקט ובראשה מר ויצמן, אולם ברור כי רמ"י אינה אחראית למעשים אלו, וכל תביעה או דרישה לענין זה צריכה להיות מופנית כלפי הגורמים הרלבנטיים.

כפי שצוין בהחלטת הוועדה מיום [REDACTED] הוועדה סבורה כי היה על חברי העמותה לדעת עת הצטרפו לעמותה כי הינם לוקחים על עצמם סיכון בסוג כזה של התקשרות וכי עליהם להביא בחשבון כי יצטרכו לשלם יותר מכפי שהוצג בפניהם.

מן הראוי כי חברי העמותה ינסו להפרע מאת מי שלטענתם הולכים שולל ולא מאת הרשות אשר התנהלה כדין.

עם זאת, לפנים משורת הדין הוועדה לקחה לתשומת לבה את המצוקה אליה נקלעו חברי העמותה.

18. סוגיית הנזק

בעת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשורת ואח', פרט ביהמ"ש לענין סוגיית 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 בעניין זה. השאלה היא אפוא, אם עלה בידי העותרות- שהנטל עליהן בנדון- לבסס את טענותיהן ולהראו שבנסיבות המקרה לא נגרם נזק לאנטרס הציבורי- לא נזק ישיר ולא נזק עקיף. התשובה לשאלה זו, בנסיבות המקרה, היא בשלילה".

רשות מקרקעי ישראל

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. ...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 עמידתה 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 על נזק כתנאי לחילוט הערבות. יתר על כן. ביהמ"ש ציין כי התנהלות העותרת, שגרמה לעיכובים בהליך המכרז, אף היא גורמת נזק.

מהמקובץ עולה כי עמדת ביהמ"ש 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 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 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 בקש להגשים באמצעות המכרז. אם תאפשר הרשות לזוכים במכרזים לחזור בהם מהצעתם לאחר זכייתם מבלי שתהיה סנקציה משמעותית, תגרם פגיעה קשה לאינטרס הציבורי הדוגל ביציבות ההליך המכרזי, המתבטא בין היתר בצורך שזוכים במכרז אכן יממשו את זכייתם בסכום הצעתם ולא יחזרו בהם ויאלצו את הרשות לערוך מכרז חדש. מגיש הצעה שידע שאין לו סיכון והערבות תוחזר לו כולה או רובה, ישתתף במכרז אף ללא כוונה מגובשת להתקשר בחוזה עם הרשות. חילוט הערבות אמור, בין היתר, ליצור מסר הרתעתי מפני התנהגות קלת דעת ולהרתיע מפני מניפולציות בין מתמודדים, ללא קשר לשאלה אם נגרם לרשות נזק אם לאו.

חילוט ערבות רק בתנאי שהרשות מוכיחה שנגרם נזק יש בה גם כדי לפגוע בעקרון השוויון, שהוא אחד מהעקרונות הבסיסיים של דיני המכרזים. תנאי המכרז קובעים כי במקרה בו יחזור המציע מהצעתו או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו, תהא הרשות רשאית לראות את ההצעה כבטלה וכן לחלט את העירבון. שינוי בדיעבד של תנאי זה אך משום שהרשות לא הוכיחה שנגרם לה נזק, פוגע בעקרון השוויון.

לעמדת הוועדה, נוכח האמור, אף אם העותרת היתה מוכיחה כי לא נגרם לרשות נזק כספי (מה שלא נעשה במקרה דנן), הרי שאין די בכך כדי לסטות 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 או חלקי כדי להבטיח את התכלית העומדת בבסיס החובה להפקיד ערבות, שכאמור אינה מצומצמת לעניין הנזק בלבד.

בפסה"ד שניתן בעת"מ 37043-12-16 **יובל הנדסה בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל חיפה**, ביהמ"ש המחוזי בחיפה קבע שוועדת המכרזים זכאית לחלט רק כסכום הנזקים שהיא מחליטה, על פי הראיות

רשות מקרקעי ישראל

המינהליות שבפניה ונסיגה, שנגרמו בנסיבות הענין, כך שבמקום בו לא נגרמו לרשות נזקים – אין לחלט את הערבות.

דעת הוועדה הינה כי יש בפסה"ד כאמור כדי לסכל את המטרות החשובות העומדות בבסיס ההחלטה על חילוט הערבות.

יחד עם זאת ולאור החלטת ביהמ"ש יפורטו הנזקים שנגרמו כתוצאה מביטול הזכייה בענייננו כדלקמן:

1. הנזק שנגרם לציבור כתוצאה מאי מימוש המכר – המגרש טרם שווק, אלמלא ביטול הזכייה במכר המגרש, המגרש בסבירות גבוהה היה בשלבי בניה.
2. התנהלות הרשות מול העותרת לאחר שהביעה רצונה לבטל את הזכייה במכר – התנהלות כפולה מול נאמני העמותה ומול חברי העמותה, עד שניתנה הודעה משותפת אודות הרצון לבטל את הזכייה במכר, עריכת שימוע, ניהול הליכים בבימ"ש, דיונים חוזרים בוועדת מכרזים לעניין החילוט ועוד...
3. עלויות עתידיות של מכר חדש: פרסום מכר, הוצאת שומה מעודכנת ועוד.
4. חשש כי לאחר שיווק מחדש של המגרש, הסכום שיתקבל יהיה נמוך מהסכום שהציעה העותרת. יצוין כי ההצעה השנייה להצעת העותרת עמדה ע"ס [REDACTED] ש, שהיא משמעותית נמוכה מההצעה הזוכה של העותרת שעמדה ע"ס [REDACTED] ש"ח. עובדה זו מחזקת את החשש.
5. הנזקים שנגרמים לאינטרס הציבורי – פגיעה בהרתעת מגישי הצעה קלי דעת, פגיעה ביכולת הרשות למנוע מניפולציות בין מציעים, פגיעה בעקרון השוויון.

כפי שצוין בפסה"ד בעניין איי ווי סי, הנזקים שנגרמים לרשות כתוצאה מביטול זכייה במכר הם "נזקים שלא ניתן לכמתם או שכימותם הוא מורכב ביותר וכנגזרת מכך השקעת המשאבים לצורך כימותם עשויה להיות משמעותית"

בפסק הדין שניתן בענין [REDACTED] קבע בית המשפט כי: "...הנזק שהיה על ועדת המכרזים לשקול הוא הנזק שנגרם מהשוואה בין הסכום שהתקבל לבסוף לבין המחיר האמיתי של המקרקעין" (סעיף 27 לפסק הדין).

ע"פ פסה"ד המחיר האמיתי של המקרקעין יכול להיות ההצעה הזוכה או האומדן שקבעה המדינה מראש כמחיר הקרקע או הסכום שנגבה לבסוף עבור המקרקעין או שווי שנקבע על ידי ועדת המכרזים לאחר שבחנה ראיות שונות וע"פ ניסיונה.

בכל הכבוד, דעת הוועדה הינה כי בהליך מכרזי המחיר האמיתי של המקרקעין הינו המחיר אותו מוכן לשלם המציע, דהיינו ההצעה הזוכה.

כן יצוין כי במקרה דנן עדיין לא התקבלה תמורה בגין הקרקע שכן טרם שווקה בשנית, כך שניתן לומר כי הנזק שהגרם לרשות הינו לכל הפחות בגובה הצעה הזוכה, וזאת מבלי לגרוע בטענה כי קיימים נזקים רבים שאינם דווקא ממוניים, כמפורט לעיל, ולפיכך חשיבותה של הערבות ויכולתה של הרשות לחלטה במקרה של ביטול זכיה גם ללא הוכחת נזק.

החלטה

במקרה דנן סכום הפקדון הוגש על סך [REDACTED] ש"ח במקום [REDACTED] ש"ח המהווה [REDACTED] ההצעה.

אף כי הוועדה אינה מקבלת את טענת העמותה לענין הנזק, הרי שהוועדה לקחה לתשומת ליבה את המלצת ביהמ"ש ולפנים משורת הדין ומבלי להודות בטענות המבקשת החליטה להורות על חילוט סך של [REDACTED] מהסכום עליו היה להעמיד את הפקדון ([REDACTED] ש"ח), דהיינו חילוט סך של [REDACTED] ש"ח.

70%

עו"ד יולי גלנט
נציגת משב"ש

אביחי יפת
נציג כספים

עו"ד ניצה טיטלבוים
נציגת היועמ"ש

אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז חי/2016/ [REDACTED]

החלטה בערעור על חילוט ערבות

רקע ועובדות

- א. ועדת המכרזים בישיבתה מיום [REDACTED] (להלן: "הזוכים") כזוכים במגרש מספר 70 במכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
- ב. ביום [REDACTED] פנו הזוכים במכתב אל הרשות בה ביקש לבטל את זכייתם במגרש שבנדון ולקבל חזרה את כספי הפקדון.
- ג. לטענת הזוכים רק לאחר הודעת הזכיה מרמ"י, נוכחו לדעת כי נפלה בידם טעות קשה, ולא הבינו, כי על סכום הזכיה מוסף מע"מ.
- ד. לדברי הזוכים הם ניסו לפנות לקבלת אחוז מימון גבוה יותר, אך נענו כי המימון יהא עד [REDACTED] מהעלות.
- ה. כל ניסיונותיהם לגייס את הסכום הנוסף כשלו, לרבות פניותיהם לקרובי משפחה בנסיון לקבל הלוואות לכיסוי הפער בממון הרכישה.
- ו. הטעות באי הוספת מע"מ היא טעות בתום לב גמור, אשר שיבשה את הערכתם הכספית וגרמה לחוסר אפשרות לממן את הרכישה.
- ז. בתאריך [REDACTED] בוטלה זכייתם מאחר ולא שולם מלוא הכספים בגין הקרקע והפיתוח כנדרש במכרז.
- ח. ביום [REDACTED] דנה הועדה בבקשת הזוכים להשבת הפיקדון לאור הנסיבות שפורטו במכתבם מיום [REDACTED] והחליטה כי יש לחלט את הפיקדון במלואו.
- ט. ביום [REDACTED] התקבלה פניה מב"כ הזוכים, בה טענו הזוכים כנגד חילוט הפקדון, כלהלן:

1. רק לאחר הודעת הזכיה נוכחו כי לסכום ההצעה יש להוסיף מע"מ.
2. אף תוספת מס הרכישה לא נלקחה בחשבון ע"י הזוכים.
3. המדובר בטעות בתם לב הנופלת בגדר סעיף 14 לחוק החוזים.
4. בנסיבות אלו ביהמ"ש מתערב בגובה הפיצוי, ומתחשב גם בנזק שנגרם, אם בכלל, לניצע.

דיון

- ט. 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 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.

י. 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 הזכיה לבין גובה הערבות.
5. טעות של מציע או נסיבות אחרות- ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות- העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.

יא. כפי שנאמר בהחלטת הוועדה מיום [REDACTED] במקרה דנן נאמר מפורשות בתנאי המכרז וגם בנספח א' (טופס ההצעה) כי המחיר המוצע עבור הקרקע לא כולל מע"מ.

על הזוכים היה לכלכל נכונה את מעשיהם, לבחון היטב את תנאי המכרז ואת התשלומים הנדרשים, ולשקול את יכולתם להשתתף במכרז ולקיימו, עוד בטרם ניגשו למכרז. ככל הנראה, הזוכים לא עשו כן במקרה דנן, ורק לאחר שקבלו הודעה על זכייתו, נוכחו הם כי אינם יכול לעמוד בתנאי המכרז ובקשו לבטל את זכייתם.

יב. לענין הנזק- בפס"ד איי.ווי. סי התייחס כב' השופט מרזל לסוגיית 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.

השופט מרזל חזר על טענה זו בפסק דינו והוסיף וציין כי: 'ועדת המכרזים, בטיעונה לפני על-ידי בא כוח המשיב, הסכימה שלמעשה אין בידה נתונים היכולים לבסס

רשות מקרקעי ישראל

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...!

כמו כן, נשוב ונציין כי כפי שצוין בפס"ד איי 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.

יג. במקרה דנן, אומנם המגרש שווק במכרז מאוחר יותר בסכום העולה במעט על סכום הזכיה של הזוכים דנן, עם זאת, יש ליתן את הדעת, כפי שצוין בפסה"ד בעניין איי ווי סי, שהמזקים שנגרמים לרשות כתוצאה מביטול זכייה במכרז הם "נזקים שלא ניתן לכמת או שכימותם הוא מורכב ביותר וכנגזרת מכך השקעת המשאבים לצורך כימותם עשויה להיות משמעותית", כדוג:

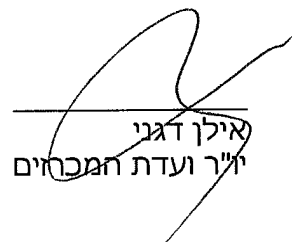
1. הנזק שנגרם לציבור כתוצאה מאי מימוש המכרז.
2. הצורך בפרסום מכרז חדש לרבות העלויות הכרוכות בכך.
3. הנזקים שנגרמים לאינטרס הציבורי – פגיעה בהרתעת מגישי הצעה קלי דעת, פגיעה ביכולת הרשות למנוע מנפולציות בין מציעים, פגיעה בעקרון השוויון וכיוב'

לאור האמור לעיל, החלטת הועדה מיום [REDACTED] בדבר חילוט מלוא הערבות, עומדת בעינה.

תאריך: [REDACTED]


אביחי יפת
ס.חשברמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז צפ/2015/ [REDACTED]

[REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות – [REDACTED]

רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתה של [REDACTED] (להלן: [REDACTED]) במתחמים [REDACTED] במכרז דנן.
2. בהתאם לתנאי המכרז היה על החברה לשלם למשרד הבינוי (להלן: "המשרד") [REDACTED] מהוצאות הפיתוח עד ליום [REDACTED] (50 יום). ואת יתרת הסכום לתשלום תוך 170 יום דהיינו עד לתאריך [REDACTED] כולל.
- את התמורה בגין הקרקע היה על החברה להשלים עד לתאריך [REDACTED] כולל (180 יום).
3. החברה שילמה למשרד [REDACTED] מהוצאות הפיתוח עד לתאריך [REDACTED] (50 יום) בגין 5 המתחמים דלעיל אולם, את יתרת התמורה עבור הוצאות הפיתוח ב-5 המתחמים לא שילמה במועד, דהיינו עד לתאריך [REDACTED]. כמו כן הזוכה לא המציא למשרד הבינוי והשיכון חוזים חתומים, ערבויות וכו' עד לתאריך [REDACTED] כנדרש בתנאי המכרז.
4. ביום [REDACTED] הודיע משרד הבינוי והשיכון לזוכה כי לא עמד בתנאי המכרז עקב אי תשלום יתרת התמורה עבור הוצאות הפיתוח וכן אי המצאת חוזים וערבויות לכל 5 המתחמים כנדרש ועל כן בקשה לביטול הזכיית תועבר לרמ"י.
5. ביום [REDACTED] הגיע הזוכה למשרד הבינוי והשיכון במחוז הגליל והביא עמו שני קלסרים ובהם מסמכים. המסמכים הועברו לירושלים אולם לא טופלו עקב ביטול הזכייה. מדובר במסמכים חלקיים שכללו חוזים חתומים, ייפוי כוח. לא הומצאו ערבויות בנקאיות ואישורים על תשלום הוצאות הפיתוח, למעט עבור מתחם [REDACTED] אשר לגביו הומצא אישור על תשלום יתרת התמורה עבור הוצאות הפיתוח ששולם ביום [REDACTED].
6. ביום [REDACTED] התקבל במשרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל מכתב מאת הזוכה בו פירוט המתחמים והסכומים ששולמו על ידו עבור הוצאות הפיתוח. מבדיקת המסמכים עולה כי הזוכה שילם את יתרת התמורה עבור הפיתוח בכל 5 המתחמים לאחר [REDACTED].
7. בתאריך [REDACTED] נשלח לחברה מכתב ממרחב צפון המורה על כוונת רמ"י לבטל את העסקה בשל אי עמידה בהוראות המכרז לעניין תשלום התמורה, ניתנה לחברה הזכות לשימוע בכתב עד לתאריך [REDACTED] בדבר ביטול העסקה.
8. ביום [REDACTED] התקבלה תגובה מאת החברה, בה העלתה טענות שונות בנוגע לאיחור בתשלום.
9. ועדת מכרזים דנה בישיבתה מיום [REDACTED] בטענות החברה והחליטה לדחות אותן ולבטל את זכיית החברה במכרז על כל הכרוך בכך, לרבות חילוט הפקדון, בכפוף למתן הזדמנות לחברה להשמיע את טענותיה בכתב לענין החילוט.
10. החברה שלחה מכתב ביום [REDACTED] בו העלתה טענות כנגד חילוט הפקדון.

טענות החברה כנגד חילוט הפקדון

- א. לטענת החברה בעקבות הזכיה במכרז היא קיימה את כלל התחייבויותיה מול רמ"י ובכלל זה תשלום מלוא תמורת הקרקע.
כן טענה החברה כי שילמה למשב"ש את כל הסכומים שהיא חייבת לשלם כתשלום ראשון והמסתכמים בשיעור של [REDACTED] מכלל הוצאות הפיתוח.
- ב. לטענת החברה, [REDACTED] בראשה ראש העירייה [REDACTED] התחילה בהפצת מסרים פומביים לפיהם היא לא תיתן יד לפרויקט [REDACTED] וכי היא תתנגד בכל תוקף לפרויקט שכזה.
דברים ברוח זו נאמרו בישיבה שהתקיימה [REDACTED] בה אמר ראש העיר כי יתנגד לכל פרויקט מחיר למשתכן [REDACTED]
- ג. לטענת החברה, כל ניסיונותיה החוזרים ונשנים להשגת מידע תכנוני ו/או תוכניות ו/או הגשת תוכניות עבודה לעירייה – כשלו. החברה נתקלה פעם אחר פעם בחסמים בירוקרטיים ובדחיות סתמיות מצד העירייה, וכל ניסיונותיה לקידום הפרויקט מול העירייה ירדו לטמיון.
- ד. מצב דברים זה של אי וודאות מוחלטת המשיך עד [REDACTED] המועד בו התקיימה הישיבה השנייה במשרד הבינוי והשיכון בת"א. בישיבה זו השתתפו החזמים, ראש עיריית נצרת מר עלי סלאם ומר אביגדור יצחקי.
- ה. למרות שמר עלי סלאם חזר באותה ישיבה על הצהרותיו הפומביות בדבר התנגדותו לפרויקט "מחיר למשתכן", הצהיר ראש הישיבה מר אביגדור יצחקי כי המדינה נחושה שפרויקט מחיר למשתכן יבוצע ויצא לפועל, כי המדינה לא תחזור בה מפרויקט זה, וכי בסופו של יום ההחלטה לגבי התקיימות הפרויקט נתונה אך ורק בידה של המדינה.
- ו. בעקבות דברים אלו של אביגדור יצחקי החברה גייסה כספים מהונה העצמי ולמחרת השלימה ושילמה את יתרת התשלומים שהיה עליה לשלם בגין הוצאות הפיתוח.
- ז. לטענת החברה, להפתעתה, החליטה ועדת המכרזים של רמ"י לבטל את זכייתה במגרשים.
- ח. ביום [REDACTED] פרסמו רמ"י ומשב"ש מכרז מס' [REDACTED] שכלל גם את המגרשים דנן. ביום [REDACTED] הודיעו רמ"י ומשב"ש על גרועת כל המגרשים דנן מהמכרז החדש.
- ט. לטענת החברה היא עמדה במלוא התחייבויותיה עפ"י תנאי המכרז, ובכלל זה תשלום מלוא תמורת הקרקע והוצאות הפיתוח שהיה עליה לשלם, ולפיכך לא ניתן לטעון כי הפרה את ההסכם, וממילא לא ניתן לחלט מאומה מסכום הפקדון ויש להשיבו במלואו לחברה.
- י. לטענת החברה עפ"י ההלכה הפסוקה חילוט ערבות אינו פעולה אוטומטית של ועדת המכרזים שאין בצידה שיקול דעת, אלא פעולה שיש לבצע לאחר הפעלת שיקול דעת בדבר ביצועה ובשים לב לנסיבות הקונקרטיות של כל מקרה ומקרה. בנסיבות הענין דנן, לדעת החברה יש להמנע באופן מוחלט מחילוט.
- יא. לטענת החברה לרשות מקרקעי ישראל לא נגרם כל נזק בגין ביטול זכייתה של החברה במכרז. מאידך לחברה נגרמו ועדיין נגרמים נזקים עצומים בגין ביטול זכייתה במכרז ובגין אי השבת מלוא סכום הכספים ו/או הערבויות ששולמו על ידה.

11. ועדת המכרזים רואה חשיבות, בין היתר, 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 ימיושה 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 אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בעניינו, לוקח על עצמו אינהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוגי.

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

מן הכלל אל הפרט

12. ראשית יובהר כי עילת החילוט במקרה דנן כמה בראש ובראשונה מכח תקנה 16ב(ב) (4) לתקנות חובת המכרזים, בה נקבע כי:

"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:

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

13. גם הוראות המכרז מאפשרות לחלט את הפיקדון (הערבות), בין היתר אם הזוכה לא בצע את התשלומים במועד, כפי שנאמר בהחלטת הוועדה מיום 10.12.2011 בלהלן:

לחץ החלטת הועדה:

בסעיף 5 בפרק תשלומים צויין מפורשות "סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור סה"כ תשלום למשרד ... היום, בין היתר, תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת".

בסעיף 9 בפרק תנאים להתקשרות עם הזוכה צויין מפורשות "עם הזוכה יחתם חוזה חכירה ... בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה: הזוכה שילם לרשות במועד את התמורה המופחתת בגין הקרקע. הזוכה שילם במועד את תוצאות הפיתוח למשרד. הזוכה חתם על חוזה חכירה ...

הזוכה חתם על חוזה הבנייה (על גספחיו) והמציא (מסר) אותו למשרד תוך 170 יום מיום אישור ועדת המכרזים, ובנוסף המציא למשרד ערבות ביצוע, ערבות לקיום התשלומים וערבות נזקים בתוך 170 יום האמורים.

התנאים להתקשרות שלעיל היום תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז. במקרה של איחור כלשהו במועדים האמורים בתנאים אלו, תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת. במידה ולא ימולאו תנאים אלו – תפקע זכותו של הזוכה לקבל את רמתחם.

בכל מקרה שבו לא יקיימים הזוכה את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכירתו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 10 ... בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים".

רשות מקרקעי ישראל

בתנאי המכר צוין מפורשות "שילם הזוכה תוך 50 יום מיום החלטת ועדת המכרזים 15% מסה"כ תשלום למשרד, אולם לחזור בו מהצעתו, ולא השלים את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום למשרד, ואז לא חתם עם המשרד על חוזה הבנייה ואז לא המציא הערבויות ונדירות... תבטל זכותו במכר, ובמקרה זה תמ"י רשאית לחלט את סכום הערבות לקיום ההצעה, כפיצוי מוסכם..."

14. עם זאת, כעולה מתקנה 16 ב(ב), גם בהתקיים עילת חילוט, הרי כי עצם החילוט וגם שיעורו הוא ענין שבשיקול דעת.

15. להלן נדון האם בנסיבות הענין דנן יש לסטות מהכלל המורה על חילוט מלוא הערבות.

16. 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 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.

17. להלן נבחן האם בנסיבות הענין דנן התקיימו נסיבות המביאות לסטיה מהכלל המורה על חילוט מלוא הערבות.

תם ליבה של החברה

18. דומה כי במקרה דנן החברה עשתה דין לעצמה, והחליטה על דעת עצמה, בשל אמירות שונות של ראש העיר, לא להשלים את בצוע תשלומי הוצאות הפיתוח במועד.

וכך נקבע בפסיקת בית המשפט העליון:

"עקרון השויון הוא "נשמת אפו" של המכרז הציבורי, (ע"מ 1966/02 המועצה המקומית [שם] פ"ד נז(3) 505, 510), הוא מונח ביסוד דיני המכרזים כעקרון על, ומורה לרשות בעלת המכרז לנהוג בשויון כלפי כל משתתפי המכרז, בכל שלביו, ובנסיבות מתאימות גם כלפי מציעים פוטנציאליים" (ע"מ [שם] פורסם בנבו, [שם])

נוכח חשיבותו של עקרון השויון נקבע הכלל, לפיו לא ניתן לשנות את תנאי המכרז בדיעבד:

"על-כן רשות המפרסמת מכרז אינה רשאית לשנות את פרטיו לאחר קבלת ההצעות... שינויים מהותיים בתנאי המכרז, בוודאי כאלה המיטיבים עם הזוכה ומרעים עם הרשות הציבורית, מערערים את יסוד השויון המהווה מסד

רשות מקרקעי ישראל

לפעילותה של הרשות הציבורית" (ע"א 1368/02 צמנטכל נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו, [REDACTED])

19. מאחר וככלל ולא ניתן לשנות את תנאי המכרז בדיעבד, אף ככלל, לא ניתן להאריך בדיעבד את המועדים הקבועים בו. על כן נקבע באותו עניין בפס"ד צמנטכל, כי לא ניתן להאריך את מועד התשלום עבור הקרקע בה זכתה במכרז, נוכח קושי בהשגת מימון:

"בענייננו לא עמדה המערערת בתנאי המכרז וההסכמים שנחתמו בעקבות זכייתה בו. הטעם לכך – לגירסתה – הוא קושי בהשגת המימון הדרוש, לפיכך ביקשה המערערת להאריך לה את מועד ביצוע התשלום עבור הקרקע והחתימה על הסכמי הפיתוח עם המינהל, ובכך למעשה לשנות בדיעבד את תנאי המכרז. זאת, בעניינים אשר הוגדרו מלכתחילה ובאופן מפורש כמהותיים. היענות לבקשתה כמוה כהעדפתה על פני מציעים אחרים, בין כאלה שהשתתפו במכרז ובין כאלה שלא השתתפו בו בשל קשיים בהשגת המימון מבעוד מועד...בנסיבות אלה ומטעמים אלה אין לראות, בשום אופן, חוסר תום-לב בביטול החוזה על-ידי משרד הבינוי והשיכון" (שם, עמ' 527).

יפים לעניין זה גם דבריו של בית המשפט בעתמ (נצ') 20086-12-12 אואקנין נ' מנהל מקרקעי ישראל (פורסם בנבו 18.4.2013):

"הכלל הוא כי, ככלל, אין לאשר הארכות מועד לזוכים שאינם עומדים בזמנים ומועדים שנקבעו במכרז, והארכת המועד לביצוע תשלום, כאשר התשלום נקבע כתנאי עיקרי למימוש הזכייה, הינה פסולה ופוגעת בעיקרון השוויון, המחייב רשות מנהלית".

טענה בדבר נזק

20. טענת החברה לפיה לרשות לא נגרם נזק נטענה בצורה שרירותית ולא מבוססת. בשלב זה אין באפשרות הוועדה לדעת האם נגרם לרשות נזק ישיר אם לאו בשל ביטול הזכייה של החברה והצורך לשווק בשנית את השטח, אולם, כפי שנקבע ע"י כב' השופט מרזל בפסק דין איי ווי סי לעיל, הוכחת נזק אינה תנאי לחילוט מלוא הערבות אולם אם מוכח כי לא נגרם נזק ניתן לסטות מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות.

יתר על כן, קיימים גם מקרים שאינם ממנויים כגון: פגיעה בעקרון השוויון, פגיעה בכוחו ההרתעה של הרשות אם מציעים ידעו כי ערבתם לא תחולט אם לא יעמדו בתנאי המכרז, עיכוב ביוק יחידות הדיור לציבור וכיו"ב.

21. לענין נסיבות מיוחדות- הוועדה לא השתכנעה כי התקיימו נסיבות מיוחדות המצדיקות אי עמידה בתנאי המכרז.

כל טענה שיש כנגד הרשות המקומית אינה מהווה עילה לאי תשלום, אלא לכל היותר היה על החברה להפנותה כנגד הרשות המקומית.

החלטה

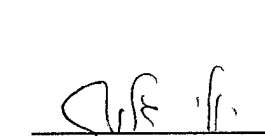
בנסיבות הענין דנן, דומה כי החברה עשתה דין לעצמה בכך שלא שילמה את מלוא התשלומים במועד בשל אמירותיו של ראש העיר. עם זאת, יצוין כי חלק מהתשלומים (15% מהוצאות הפיתוח ומלוא התמורה לכמ"י) כן שולמו במועד. לאור האמור לעיל, ובשל הזמן הרב שחלף מהמועד בו הודע לחברה על ביטול זכייתה ועל למועד החלטה זו, זמן אשר במהלכו, או בחלקו, הוחזקו כספים ששולמו ע"י החברה בידי רמ"י ומשב"ש, ואף כי בהתאם לתנאי המכרז (ראה סעיף 5.2.2) רשאית הוועדה לחלט בנוסף לסכום הערבות גם 5% מהתמורה, מחליטה הוועדה לחלט 60% מסכום הפקדון בכל מתחם ומתחם.

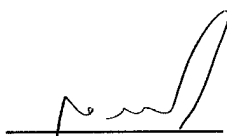
בהתאם לתנאי המכרז (ראה סעיף [REDACTED] כספי הפיתוח יושבו לחברה רק לאחר שיווק חוזר.

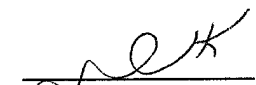
כמו-כן, בהתאם לתנאי המכרז המשרד (משב"ש) רשאי לחלט את מלוא [REDACTED] ששולמו ע"ח סה"כ התשלום למשרד, כלהלן:

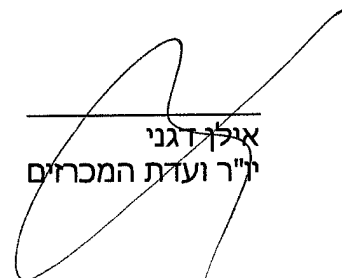
שילם הזוכה תוך 50 יום מיום החלטת ועדת המכרזים 15% מסה"כ תשלום למשרד, אולם החליט לחזור בו מהצעתו, ולא השלים את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום למשרד, ואז לא חתם עם המשרד על חוזה הבנייה ו/או לא המציא הערבויות הנדרשות, החל מהיום ה-110 ועד היום ה-170 ממועד החלטת ועדת המכרזים, תבוטל זכייתו במכרז, ובמקרה זה רמ"י רשאית לחלט את סכום הערבות לקיום ההצעה, כפיצוי מוסכם בכפוף לסעיף 10.2 להלן, ובנוסף המשרד רשאי לחלט את מלוא 15% ששולמו ע"ח סה"כ תשלום למשרד, בכפוף לסעיף 10.2 להלן.

על אף האמור לעיל מורה הוועדה על השבת מלוא כספי הפיתוח לידי הזוכה.


עו"ד יולי גלנטז
נציגת משב"ש


שני רדמן
נציגת כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציגת היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: 52943643א

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום

מכרז מר/2017/

החלטה בדבר חילוט ערבות

רקע ועובדות

- א. ביום 11.12.2017 אישרה ועדת מכרזים את זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [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. ביום 11.12.2017 נשלח ע"י רמ"י מכתב לזוכים כי לא עמדו בתנאי המכרז, לרבות התשלום עבור הקרקע והוצאות הפיתוח ורמ"י רואה בכך הפרה יסודית של תנאי המכרז.
- לזוכים נתנה זכות טיעון כנגד ביטול הזכיה.
- ד. ביום 11.12.2017 פנו הזוכים לוועדה המכרזים וטענו כי בגלל אי סדר של התשלומים הם מבקשים דחיית מועדים של 5 חודשים עד ליום [REDACTED] לטענת הזוכים יש בידם [REDACTED] מהסכום הנדרש, והם סמכו על הבנק אולם הוא לא אישר את ההלוואה.
- ה. ביום 11.12.2017 ביטלה רשות מקרקעי ישראל את זכייתם היות ולא קיימו התחייבויותיהם ע"פ תנאי המכרז ולא שולמו כספים בגין הקרקע והפיתוח. הוועדה ציינה כי ממכתב הזוכים מיום [REDACTED] לא עולים טיעונים המצדיקים הארכת מועד כמבוקש.
- ו. לזוכים ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפקדון תוך 30 יום.
- ז. ביום 11.12.2017 נשלחה לזוכים הודעה על ביטול הזכיה, בה נאמר כי הינם רשאים להגיש טענותיהם כנגד חילוט הפקדון עד ליום [REDACTED].
- ח. בתאריך [REDACTED] נשלח מכתב נוסף לזוכים ובו התבקשו הזוכים להמציא טענותיהם כנגד חילוט הפקדון עד ליום [REDACTED].
- ט. מאחר ולא התקבלו טענות הזוכים כנגד החילוט הוועדה רואה את הזוכים כאילו ויתרו על זכות הטיעון ותדון בעניין החילוט על בסיס הנתונים והמסמכים המצויים בידה.

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 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 התחרותי 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.

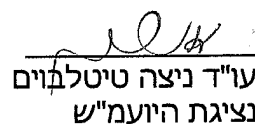
הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד דיניי המכרזים.

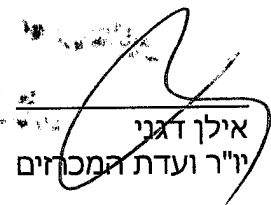
במקרה דנן, היה על הזוכים לבדוק עוד בטרם הגישו הצעתם למכרז האם יש באפשרותם לעמוד בתנאי המכרז, לרבות בצוע תשלומים במועד, אולם דומה כי לא עשו כן ורק לאחר הזכיה פנו לבנק בבקשה לקבלת משכנתא, בקשה אשר ככל הנראה לא נענתה בחיוב.

הוועדה שקלה ובחנה את טענות הזוכים 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 המכרזים

אגף שיווק ומכרזים

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז צפ/2018/ [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות:

א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתה של [REDACTED] (להלן: "החברה") במכרז [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].

ב. בהתאם לתנאי המכרז על החברה היה לשלם עד ליום [REDACTED] את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד הכלכלה ואת מלוא התשלום עבור הקרקע לרמ"י.

ג. ביום [REDACTED] הגישה החברה בקשה לביטול זכייתה במכרז זאת לאור התנגדויות השכנים ומצבו הפיזי של המגרש.

ד. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה במכרז לאור בקשת החברה ולאור זאת שהחברה לא עמדה בתנאי התשלום שנדרשו במכרז.

ה. לחברה ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפיקדון תוך 30 יום.

ו. במכתב הבקשה לביטול הזכיה מיום [REDACTED] העלתה החברה טענות גם כנגד חילוט הפיקדון, כלהלן:

להלן טענות החברה כנגד חילוט הפיקדון:

1. בעקבות זכייתה במכרז, פנתה החברה לוועדת לתכנון ובניה גליל מזרחי לקבלת אישור עקרוני להקמת מפעל לייצור בטון במגרש נשוא המכרז, ואכן הוועדה נענתה בחיוב ובכך החלה החברה לבנות אבני דרך ראשונים ליישום הזכיה.

2. לטענת החברה דברים אלו הגיעו לאוזני השכנים למגרש, בין אלה הבעלים למפעל ביטון מרואן הממוקם בסמוך למגרש, אלו הביעו התנגדותם במפורשות לזכיה בכלל שבשיאה באה ע"י ביטוי במניעת המוחד שנשלח לשטח מטעמה של החברה מלהיכנס למגרש. יתרה מכך, כל מי שניסה לבקר בשטח מטעם החברה גורש מהמקום ונמנע בכוח מלהיכנס למגרש, לרבות הבעלים והמנכ"ל של החברה עצמה.

3. כמו כן טוענת החברה כי התברר לה שעליה להתמודד מול התנגדויות מכל הסובבים וזה בא לידי ביטוי בהשלכת ערימות פסולת לתוך המגרש ובכניסה אליו ע"י משפחת נוג'ידאת - משפחה המחזיקה בקרקע הסמוך למגרש - וכן בהשאת ערימות אספלט ופסולת בכל צד למגרש [REDACTED].

4. לטענת החברה רמ"י התנהלה בחוסר אחריות וחוסר הגינות בניהולה מכרז זה, בכך שלא גילתה בחוברת המכרז ו/או בדרך כלשהי נסיבות אלו המונעות מימוש הזכיה.

5. לטענת החברה היא לא ידעה ולא היו בידה הכלים לדעת על נסיבות וסביבת המגרש כמתואר לעיל, ובכל מקום אם נעשתה טעות כלשהי הכל נעשה בתום לב ומתוך אמונה בניהול המכרז ע"י רמ"י לפי הנוהל התקין.

אגף שיווק ומכרזים

6. לטענת החברה הינה חברה יזמית ורצינית, נהגה בתום לב וניגשה למכרז עם רצון וכוונת מלאים לזכות ולקיים מלוא התנאים וההתחייבויות שלה.
7. החברה שיעבדה והוציאה מכספה להעמדת ערבות בנקאית לצורך השתתפותה במכרז הנ"ל, השקיעה מאמצים, זמן וטרח וביסוס של יום מסיבות הלא קשורות אליה הן בעקיפין והן במישרין, לא יתאפשר לה לממש את זכויותיה במכרז.

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 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 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.

בפסק דינו של כב' השופט מחל (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 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).

אגף שיווק ומכרים

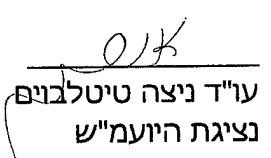
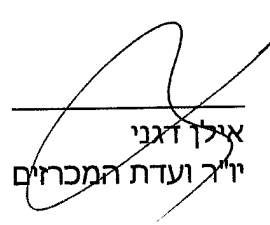
- ג. תום ליבו של המציע ורצונו הכן והאמיתי לקיים את תנאי המכר.
- ד. יחס בלתי סביר או בלתי מדתי בין שווי ההתקשרות והנזק האפשרי לרשות במקרה של אי מימוש הזכיה לבין גובה הערבות.
- ה. טעות של מציע או נסיבות אחרות- ובכלל זה נסיבות אישיות מיוחדות- העולות כדי חובת הצדק וההגינות של הרשות המינהלית.
- במקרה דנן, טוענת החברה כי גורמים שונים ניסו למנוע ממנה מלממש זכייתה.
- דעת הוועדה הינה כי כל טענה שיש לחברה כנגד צדדים שלישיים המונעים ממנה, כביכול, מלממש את זכייתה צריכה היתה להיות מופנות לרשויות האכיפה הרלבנטיות, ואינה מהווה הצדקה לביטול הזכיה.
- כמו כן, הוועדה דוחה את טענות החברה כנגד התנהלות רמ"י. רמ"י פירטה בצורה ברורה בחוברת המכר את הממצאים שיש במגרש (ראו סעיף 2.4.4 לחוברת המכר) ועל החברה היה לבדוק לפני הגשת הצעה במכר את התנאים והממצאים שישנם במגרש והאם היא יכולה לעמוד בטיפול בממצאים שנמצאים במגרש.
- סעיף 2.2.4 לחוברת המכר.

2.2.4 פירוט ממצאים:

בשטח המגרש ישנה ערימת עפר ופסולת בניין. היזם מתחייב כי לא יבוא לרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לעניין זה, ויהא אחראי לטיפול בחומר בהתאם לאמרו בתנאי החוזה והוראות הדין.

החלטה

הוועדה שקלה ובחנה את טענות זוכה והחליטה כי בנסיבות מקרה זה אין לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות ולאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה על חילוט הערבות במלואה סך של [REDACTED] ש"ס כסום הפיקדון הקבוע במסמכי המכר.

 שני רדמן נציגת כספים	 עו"ד ניצה טיטלבוים נציגת היועמ"ש	 יאיר זיבי יו"ר ועדת המכרים
--	---	--

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז מר/2018

החלטה בערעור על חילוט ערבות

עובדות המקרה הינן כלהלן:

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן.
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכים היה לשלם עד ליום [REDACTED] את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד הבינוי והשיכון ואת מלוא התשלום עבור הקרקע לרמ"י.
- ג. ביום [REDACTED] ביטלה הרשות את העסקה היות ולא שולמו כספים בגין הקרקע והפיתוח.
- ד. הזוכים פנו במכתב אל הרשות ובו בקשו שהערבות לא תחולט ותושב לידם היות ולאחר הזכייה נדהמו לגלות כי במגרש ישנם [REDACTED].
- ה. ועדת המכרזים בהחלטתה מיום [REDACTED], הורתה על חילוט [REDACTED] מסכום הפקדון.
- ו. לאחר קבלת ההחלטה שב הזוכה, מר [REDACTED], פונה לוועדה ובקש כי תבחן בשנית את בקשתו.

טענת הזוכה

בפנייתו מר [REDACTED] מבקש ללכת עמו לפני משורת הדין.

[REDACTED]
[REDACTED]
בצעד שהתברר כטעות, ועל מנת למקסם את ההשקעה התמודד במכרז ביישוב מרוחק במחשבה לבנות שם בית אותו יוכלו למכור או להשכיר.

[REDACTED]
[REDACTED]
לטענת הזוכה, [REDACTED] לטענתו, [REDACTED] חוברת המכרז לא פירטה זאת באופן נהיר לאדם מן היישוב המתכנן לקנות מגרש כדי לבנות עליו בית פרטי.

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 [REDACTED] מסכום הפקדון, עומדת בעינה.

שני רדמן
נציג כספים

עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש

אייל דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז חי/2016/ [REDACTED]

החלטה בערעור על חילוט ערבות - [REDACTED]

רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] החליטה ועדת המכרזים על זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרז [REDACTED] במסגרת המכרז דנן.
2. בהמשך לשיחה טלפונית שהתקיימה עם הזוכים, פנתה אליהם עובדת אגף שיווק ברמ"י במכתב מיום [REDACTED], בו הודיעה כי על מנת לממש את הזכיה, על הזוכים להמציא ערבות חדשה או צ'ק בנקאי למגרז [REDACTED] בשווי הזכיה.
3. ביום [REDACTED] פנו הזוכים אל רמ"י וטענו כי היות וקבלו את הודעת הזכיה רק ביום [REDACTED] ימים ספורים לפני חג הפסח, לא יוכלו לעמוד בלוח לביצוע התשלומים והם בקשו לדחות את המועדי התשלום.
4. ביום [REDACTED] נשלחה לזוכים תשובה מרמ"י ולפיה לא ניתן לסטות ממועדי התשלום הקבועים במכרז, שהיו ידועים לזוכים מראש.
5. במכתב מיום [REDACTED] הודיעו הזוכים כי אינם יכולים לממש את הזכיה ובקשו כי יושב להם סכום הפקדון.
6. ביום [REDACTED] בוטלה העסקה ברמ"י.
7. ביום [REDACTED] דנה הועדה בבקשת הזוכים ונתנה החלטה לפיה יש לחלט את הפקדון במלואו.
8. לאחר קבלת ההחלטה שבו הזוכים ופנו לוועדה כי תבחן בשנית את בקשתם.

טענות הזוכים

- בפנייתם הזוכים מבקשים מהועדה לגלות הבנה ויחס אוהד לבקשתם להשבת ערבות מהטעמים הבאים:
- א. לטענת הזוכים הם פעלו לאורך כל הדרך בנקיון כפיים, ביושר, ביושרה ובכוונה אמיתית לעמוד בתנאי ובהוראות המכרז.
 - ב. [REDACTED]
 - ג. הם לא גררו את מתן ההודעה לרמ"י, ולטענתם חסכו זמן יקר ועלויות מרמ"י.
 - ד. לא מסרו לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע בלתי מדויק.

ה. לטענתם לא נגרם נזק לרשות אלא להיפך.

דיון

מטרת הערבות

בית המשפט העליון ציין בהזדמנויות שונות מספר תכליות העומדות בבסיס חובת הפקדת הערבות, ומהן ניתן לגזור את השיקולים שעל הוועדה לשקול בבואה להחליט על חילוט:

(א) "הערבות הבנקאית נועדה להבטיח את כשירות המציע ורצינות מחויבותו לפרוייקט המוצע" (ע"מ 10392/05 אחים און נ' מינהל מקרקעי ישראל, פס"ד מיום 5.7.09 ; להלן: עניין האחים און);

כאשר רשות ציבורית עורכת מכרז ומקבלת הצעות, עליה להיות סמוכה ובטוחה כי המציעים מסוגלים לעמוד בהצעות שהגישו וכי יעמדו בהן אם יוכרו כזוכים. מתן אפשרות להגשת בקשות-סרק,

על-ידי מגישים שאינם כשירים, לכך ושעתידים אולי לחזור בהם מהצעותיהם, מוביל לבזוז משאבי ציבור, לקיום דיונים עקרים בהצעות שאינן בשלות, לדחיית מימוש המכרז על הפגיעה באינטרס הציבורי הכרוכה בכך,

ולעיתים אף יוצרת צורך בביטול המכרז ובעריכת מכרז חדש. דרישת ערבות ועמידה על חילוט, במקרים המתאימים מבטיחה כי המציעים במסגרת המכרז יהיו מחויבים להצעותיהם וכי ההצעות שיוגשו בו לא תהיינה הצעות-סרק.

(ב) "הערבות הבנקאית... נועדה לשקף את החוסן הכלכלי ואיתנותו המקצועית של המציע" (עניין האחים און). נכונותו של תאגיד בנקאי להעניק ערבות בנקאית מצביעה על החוסן הכלכלי של המציע ומעידה על יכולתו לממש את המכרז.

במובן זה, היכולת להעמיד ערבות בנקאית היא נייר לקמוס ליכולתו הכלכלית של המציע. (ג) "הערבות הבנקאית... מכוונת גם להרתיע מפני חזרה מהצעה שזכתה על-ידי חילוט הערבות שניתנה להבטחתה" (עניין האחים און).

החובה להפקיד ערבות, וחילוט הערבות במקרה של חזרת המציע מהצעתו, מספקים הרתעה מפני חזרה מהצעה ומפני אי-עמידה בהוראות המכרז ומבטיחים כי מציע שזכה יעשה את מירב המאמצים לעמוד בהוראות המכרז.

(ד) "מטרה נוספת שיש לערבות הבנקאית היא לתת בידי עורך המכרז אמצעי יעיל לגביית פיצויים, אם יחזור בו המציע מהצעתו שזכתה במכרז" (ע"מ 5834/09 אדמונית החורש נ' המוסד לביטוח לאומי, פס"ד מיום 31.1.10).

מעבר לפגיעה באינטרס הציבורי הכללי כתוצאה מעיכוב ביצוע המכרז, מציע המפר את הוראות המכרז עלול גם לגרום לנזקים ממוניים לרשות. במקרה כזה, הפקדת ערבות מספקת אמצעי זמין ויעיל לגביית פיצוי בגין נזקים אלו.

גובה הפיצוי, בהתאם לתכלית זו, עשוי להיות תואם לשיעור הנזק שנגרם כתוצאה מהתנהלותו של המציע; אך ייתכן גם לראות את הערבות כפיצויים בשיעור מוסכם, שהצדדים למכרז הסכימו על תשלומם ללא קשר לגובה הנזק שנגרם בפועל (ראו: סעיף 15 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970).

בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשורת ואח'), דן כב' השופט מרזל במטרות הערבות, וסיכם את דבריו כך:

"עמדנו לעיל על כך שערבות המכרז באה לקיים מספר תכליות. בהינתן התכליות השונות של ערבות המכרז, ככל שוועדת המכרזים תידרש לבסס ולהוכיח, בהפעלת שיקול דעת במקרה של חילוט ערבות,

כל רכיב ורכיב מן התכליות השונות והיחס המדויק ביניהן- יישמש הבסיס תחת היות ערבות המכרז כלי בידי הרשות לאכיפת תכליותיה. בסופו של יום הדבר עלול להביא לריקון תכליות אלה מתוכן".

רשות מקרקעי ישראל

לאור האמור לעיל, הגיע השופט מרזל למסקנה כי: "...בהתקיים עילת חילוט שעניינה אי עמידת מציע בתנאי ההתקשרות שנקבעו במכרז למימוש זכויותו, נקודת המוצא שעל ועדת המכרזים לציאת ממנה היא חילוט ערבות המכרז במלואה. משמעותה של נקודת מוצא זו היא כלל פשוט וברור ליישום. וידע כל מציע במכרז שזהו הכלל ויכלכל את צעדיו בהתאם, תוך הקפדה על מילוי תנאי המכרז והתנאים הנדרשים למימוש ההתקשרות ככתבם וכלשונם...."

עם זאת, באותו פס"ד פרט השופט מרזל את הנסיבות החריגות אשר בהתקיימותן 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 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.

להלן נבחון באם נסיבות אלו התקיימו במקרה דנן:

כפי שצויין בהחלטת הוועדה מיום [REDACTED] היה על הזוכים לבדוק עוד בטרם ניגשו למכרז את יכולתם לעמוד בתנאי הזכיה ולממש את זכויותם, לרבות עמידה בתנאי התשלום. דומה כי הזוכים לא עשו כן טרם נגשו למכרז, ורק לאחר זכויותם במכרז החלו לבדוק את יכולתם הכלכלית ואת אפשרותם לקבל משכנתא ונוכחו כי הינם נתקלים בקשיים.

סוגית הנזק

לטענת הזוכה היות והמגרש שווק המכרז חוזר והתקבלה בעדו תמורה גבוהה יותר מסכום הזכיה המקורי, לא נגרם לרשות נזק בפועל.

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.

השופט מרזל חזר על טענה זו בפסק דינו והוסיף וציין כי: 'ועדת המכרזים, בטעונו 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. עמדתו 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...'

ודוק. אין חולק כי נקודת המוצא עת דנים אנו בחילוט ערבות, הינה חילוט מלוא הערבות, ורק במקרים מיוחדים יש לסטות מנקודת מוצא זו, שאחרת מה המשמעות שזו נקודת המוצא? לפיכך, דעת הוועדה הינה כי אם לא מתקיימות נסיבות מיוחדות לא נדרשת הוועדה להצביע על קיומו של נזק כתנאי לחילוט הערבות.

רשות מקרקעי ישראל

יתרה מכך, כפי שצויין לעיל, לערבות הבנקאית תכליות רבות מלבד אמצעי לפיצוי בגין נזק, ואף נזק, הרי שקיימים מקרים רבים שאינם דווקא ממוניים ואף בדינם באה הערבות לפצות.

מתוך רצון לשמור על שוויון בין כל המציעים, ומהחלטת הועדה מיום [REDACTED] בדבר חילוט מלוא הערבות, עומדת בעינה.

 תאריך:

אביחי יפת
ס.חשב רמ"י

עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש

אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים