



## רשות מקרקעי ישראל

7. הזוכה כעת נמצא בתקופה קשה. [REDACTED]  
[REDACTED]
8. [REDACTED]  
[REDACTED]

### דיון

ח. 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 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.

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

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

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

## רשות מקרקעי ישראל

י. לענין תום לבו של המציע ורצונו לקיים את הוראות המכר יצוין כי על אף טענתו של הזוכה כי פנה לרשות ב-15.12.2011 בבקשה להאריך את מועדי התשלום, לא אותרה כל פניה כזו.

הזוכה טוען כי המכר נעשה בניגוד לסגירת תיבת המכר, כך שאם חפץ בכך הזוכה, היה יכול לחזור בו מהצעתו.

לענין הפניה שהגיש הזוכה הרי שהן ארעו לאחר חלוף מועד התשלום. כמו-כן, לא הובהר מה מהות הקירבה המשפחתית בין הזוכה לבין המנוחים, אולם עולה מן הדברים שהזוכה הוא בן משפחה קרובה.

יא. לענין הנזק- בפס"ד אי.ווי. סי' התייחס כב' השופט מרזל לסוגית הנזק וציין כי '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.

השופט מרזל חזר על טענה זו בפסק דינו והוסיף וציין כי: 'ועדת המכרים, בטיעונה לפני על-די בא כוח המשיב, הסכימה שלמעשה אין בידה נתונים היכולים לבסס נזק בפועל כפי שיעור ערבות המכר שחולט מכל אחת מן העותרות.... אלא שבכך אין רבותא. עמדנו לעיל על כך, שמשמעות נקודת 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 בנידון- לבסס את טענותיהן ולהראות שבנסיבות המקרה לא נגרם נזק לאינטרס הציבורי- לא נזק ישיר ולא נזק עקיף...'

כמו כן, נציין 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 המכר ולהביא למעשה להגנת חסר על האינטרס הציבורי העומד מלכתחילה ביסוד קיום המכר וההתקשרות הסופית שעורך המכר ביקש להגשים באמצעות המכר. אם תאפשר הרשות לזוכים במכרים לחזור בהם מהצעתם לאחר זכייתם מבלי שתחול סנקציה משמעותית בדמות חילוט הערבות, תגרם פגיעה קשה לאינטרס הציבורי הדוגל בשוויון וביציבות ההליך המכרי, המתבטא בין היתר בצורך להבטיח שזוכים במכר אכן יממשו את זכייתם בסכום הצעתם ולא יחזרו בהם ויאלצו את הרשות לערוך מכר 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 המכר ובתקינות פעולת הרשות הציבורית. פגיעות אלה אף הן עולת כדי נזק, שאינו טעון להשקפתנו לא הוכחה ולא כימות.

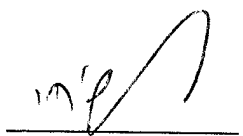
יתרה על כך. אף אם הזוכים היו מוכיחים כי לא נגרם לרשות נזק (מה שלא נעשה במקרה דנן), הרי שאין די בכך כדי לסטות בהכרח מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות ומדובר בקריטריון נוסף שיש לשכלל ולאזנו בהתחשב בנסיבות כל מקרה ומקרה. במילים אחרות, יתכנו מקרים בהם יוכח שלא נגרם נזק לרשות ועדיין יהיה מוצדק לחלט את הערבות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

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

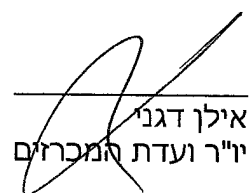
**החלטה**

על הזוכה היה לכלכל נכונה את מעשיו, ולבחון היטב את תנאי המכרז ואת התשלומים הנדרשים, ולשקול את יכולתו להשתתף במכרז ולקיימו, עוד בטרם ניגש למכרז. ככל הנראה, הזוכה לא עשה כן במקרה דנן.

לאור האמור לעיל, הוועדה אינה סבוגה 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  
נציג כספים

  
עו"ד ניצה טיטלבוים  
נציג היועמ"ש

  
אילן דגני  
יו"ר ועדת המכרזים

## רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק:

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום

מכרז צפ

החלטה בדבר חילוט ערבות

### רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
- ב. ביום [REDACTED] החליטה ועדת המכרזים להאריך לכל הזוכים במכרז דנן את מועדי התשלום לרמ"י כנגד הקרקע והפיתוח והסדרת כל ההתחייבויות מול המועצה המקומית עד ליום [REDACTED] וזאת בשל עיכוב במשלוח שוברי התשלום.
- ג. בתאריך [REDACTED] לאחר חלוף המועד האחרון להסדרת ההתחייבויות, התקבל מכתב המופנה לוועדת מכרזים, בו ביקשו הזוכים הארכת מועד התשלום בשבועיים.
- ד. בישיבת הוועדה מיום [REDACTED] הוחלט כי אין מקום להענות לבקשה והזכיה תבוטל.
- ה. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה היות והזוכים לא קיימו את התחייבויותיהם ע"פ תנאי המכרז ולא שילמו במועד את התשלום עבור הקרקע והוצאות הפיתוח.

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

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

ח. לטענת הזוכה [REDACTED] [REDACTED]

ט. [REDACTED] למועד [REDACTED] [REDACTED] עד ליום [REDACTED]

י. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

יא. לטענת הזוכה בעקבות מצבו הרפואי [REDACTED]

יב. עוד מצייין הזוכה כי הוא ואשתו נגשו למכרז מאחר [REDACTED]

יג. [REDACTED] [REDACTED]

יד. לאור האמור מבקשים הזוכים להחזיר את הפיקדון אשר שלמו על חשבון תמורת הקרקע ובהתחשב במיוחד שזכייתם בוטלה עקב מצב שנקלעו אליו אשר אינו בשלטתם.

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

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

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

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

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

- א. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול 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 בבב).
- 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.

במקרה דנן, היה לזוכה מספיק זמן להערך לתשלום כספי הזכייה ובמיוחד לאחר הארכת מועדי התשלום.

מעיון במסמכים הרפואיים שצירף הזוכה למכתבו עולה

## רשות מקרקעי ישראל

הוועדה לא רואה בטענות שהעלה הזוכה כנסיבות חריגות המצדיקות סטייה מנקודת המוצא של חילוט מלוא הערבות במכרז.

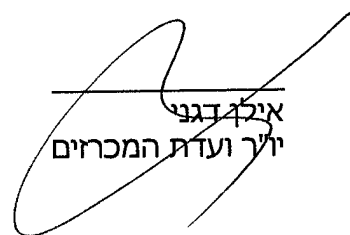
### החלטה

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 

  
שני אדמן  
נציג כספים

  
עו"ד ניצה טיטלבוים  
נציג היועמ"ש

  
אילן דגני  
יו"ר ועדת המכרזים

## רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]  
פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז צפון-מזרחי לרשתות חשמל ומים [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות

### רקע ועובדות

- א. ביום 8 [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתו של [REDACTED] (להלן: "הזוכה") במגרש [REDACTED] ממסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכה היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד תאריך [REDACTED] את מלוא התשלום בגין הקרקע והפיתוח.
- ג. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה היות והזוכה לא קיים את התחייבותיו ע"פ תנאי המכרז ולא שילם במועד את התשלום עבור הקרקע והוצאות הפיתוח.
- ד. ביום [REDACTED] הזוכה לרמ"י וציין כי בכוונתו היה להקים [REDACTED] ביתו ולעבור להתגורר בו יחד עם בני משפחתו.
- ה. [REDACTED]

### דיון

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

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

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

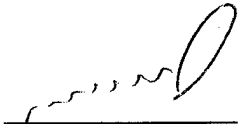
הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

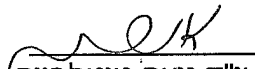
במקרה דנן, [REDACTED]  
לכלכל [REDACTED].

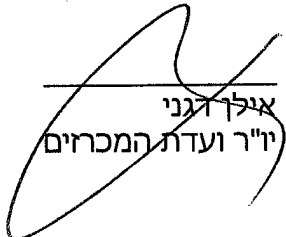
## רשות מקרקעי ישראל

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

לאור זאת מחליטה הוועדה על חילוט מלוא הערבות לקיום ההצעה בסך של [REDACTED]  
יש להשיב לזוכה את ההפרש ביו סכום הערבות שהפקיד, לבין האמור לעיל, בסך [REDACTED]

  
שני רדמן  
נציג כספים

  
עו"ד ניצה טיטלבוים  
נציג היועמ"ש

  
אילן דגני  
יו"ר ועדת המכרזים

# רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

## פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים

מכרז מר / [REDACTED] משיבת ועדת מכרזים [REDACTED]

### החלטה בדבר חילוט ערבות

#### רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתם [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
2. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה היות ולא שולמו כספים בגין הקרקע והפיתוח.
3. לזוכים ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפקדון תוך [REDACTED].
4. ביום 18.12.20 [REDACTED] התקבל תצהיר מאת עיסא מאמון חתום ע"י עו"ד ובו פירט את מצבו הכלכלי.
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [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 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 ביזמתו 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 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.

## רשות מקרקעי ישראל

במקרה דנן, היה על הזוכים לבדוק, טרם הגשת הצעתם למכרז, האם יש באפשרותם לממש את הזכיה ולשלם את התשלומים הנדרשים. דומה כי הזוכים לא עשו כן, ורק לאחר הזכיה נוכחו כי אין באפשרותו לממש את הזכיה.

לאור האמור לעיל, אין לזוכים להלין אלא על עצמם.

### החלטה

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

יש להשיב לזוכים את ההפרש בין סכום הערבות שהפקידו, לבין האמור לעיל.

תאריך: 17.4.19

  
שני רדמן  
נציגת כספים

  
עו"ד ניצה טיטלבוים  
נציג היועמ"ש

  
אילן זינגי  
יו"ר ועדת המכרזים

## רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז [REDACTED]

### החלטה בערעור [REDACTED]

#### רקע ועובדות:

- א. ביום [REDACTED] אגף [REDACTED] ועדת מכרזים את זכייתה של [REDACTED] (להלן: "הזוכה") במגרש [REDACTED] מסגרת 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. במכתב נושא תאריך [REDACTED] אגף [REDACTED] יקשה הזוכה לבטל את הזכיה מאחר ולטענתה, אין ביכולתה לעמוד בתשלומי הרכישה ובתשלומים הנדרשים.
- ד. ביום [REDACTED] טלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה לאור בקשתה ולאור העובדה שלא עמדה בתנאי המכרז בכך שלא שולמו כספים בגין קרקע ופיתוח.
- ה. הזוכה פנתה במכתב אל הרשות ובו בקשה שהערבות לא תחולט ויוחזר סכום המקדמה מאחר [REDACTED] ומצב הכלכלי שלה ושל משפחתה הדרדר מאז הגשת ההצעה במסגרת המכרז.
- ו. ביום [REDACTED] הוועדה ונתנה החלטה, ולפיה הוחלט על חילוט סך [REDACTED] מלוא סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.
- ז. לאחר קבלת ההחלטה שבה הזוכה, [REDACTED] לוועדה בבקשה לחדד את עמדתה.

#### טענת הזוכה

לדבריה בזמן בו נגשה למכרז, עמדה [REDACTED] וזכתה להחלטת הוועדה להחליט על חילוט סך [REDACTED]

[REDACTED] מלוא סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

[REDACTED] וזכתה להחלטת הוועדה להחליט על חילוט סך [REDACTED]

[REDACTED] מלוא סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

[REDACTED] וזכתה להחלטת הוועדה להחליט על חילוט סך [REDACTED]

[REDACTED] מלוא סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

[REDACTED] וזכתה להחלטת הוועדה להחליט על חילוט סך [REDACTED]

[REDACTED] מלוא סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

[REDACTED] וזכתה להחלטת הוועדה להחליט על חילוט סך [REDACTED]

[REDACTED] מלוא סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

[REDACTED] וזכתה להחלטת הוועדה להחליט על חילוט סך [REDACTED]

[REDACTED] מלוא סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

[REDACTED] וזכתה להחלטת הוועדה להחליט על חילוט סך [REDACTED]

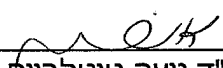
[REDACTED] מלוא סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכרז.

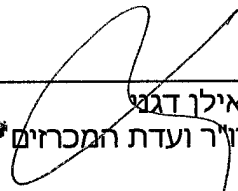
#### החלטה

## רשות מקרקעי ישראל

לאור תנאי המכרז, ותוך רצון לשמור על שוויון בין כל המציעים, הוועדה לא מוצאת לנכון לשנות את החלטתה, והחלטת הוועדה מיום 3 בדבר חילוט הערבות, עומדת בעינה.

  
שני רדמן  
נציג כספים

  
עו"ד ניצה טיטלבוים  
נציג היועמ"ש

  
אילן דגני  
יו"ר ועדת המכרזים\*

# רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

## פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז מר/ [REDACTED]

### החלטה בדבר חילוט ערבות - עאסי מואמן

#### רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתם של [REDACTED] להלן: "הזוכים" (במסגרת המכרז דנן, בסכום [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. הזוכים פנו לוועדת מכרזים בתאריך [REDACTED] ובקשו אורכה של 10 ימים להסדרת התחייבויות.
- ד. בישיבת הוועדה מיום [REDACTED] נוחלט כי אין מקום להענות לבקשה בדבר הארכת מועדים. לזוכים ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפקדון תוך 30 יום.

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

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. לטענת ב"כ הזוכים, לאחר הזכייה במכרז חלה על הצדדים מערכת דיני המכרזים המחייבת את הצדדים לחוזה לנהוג בתם לב הן במו"מ לכריתת החוזה, והן בקיום החיובים. לטענתו, ביטול החוזה וחילוט הפקדון עולים לכדי חוסר תם לב בגינו יש לפצות את מרשיו בהחזרת הפקדון באופן מלא.
6. לטענת ב"כ הזוכים, אף אם נאמר כי דיני המכרזים ממשיכים לחול על הצדדים, הרי שלא ניתן לראות בקבלת הבקשה למתן אורכה, חוסר שיוויון הפוגע בעקרונות דיני המכרזים.
1. לאור האמור פונים הזוכים בבקשה להחזרת כספי הפיקדון ולאור הנסיבות והמצוקה שממנה סובל מר עאסי מואמן.



## רשות מקרקעי ישראל

לענין טענות ב"כ הזוכים בדבר אי מתן הארכה לבצוע התשלום, לרבות טענותיו כי לאחר הזכיה (ועוד בטרם בצוע התשלומים וחתימה על חוזה), חלה על הצדדים מערכת דיני החוזים, הרי שלו רצו הזוכים להעלות טענות כנגד החלטת הוועדה מיום [REDACTED] שלא להאריך המועד לבצוע תשלום, היה עליהם לתקוף ההחלטה דרך של עתירה מינהלית. הזוכים בחרו ונימוקם איתם שלא לעשות כן, ולפיכך לא זה המקום להדרש לטענות אלו.

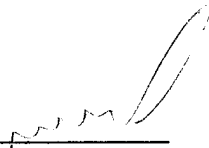
למעלה מהצורך תציין הוועדה כי כל עוד לא בוצעו מלוא התשלומים הנדרשים עפ"י תנאי המכרז, ולא נחתם חוזה, הרי שמצויים אנו בשלב המכרזי, בו יש להקפיד באופן דווקני על קיום תנאי המכרז, לרבות בצוע התשלומים במועד.

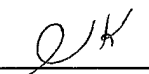
### החלטה

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]

תאריך [REDACTED]

  
שני רדמן  
נציג כספים

  
עו"ד ניצה טיטלבוים  
נציג היועמ"ש

  
אילן זעני  
יו"ר ועדת המכרזים

# רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז מר/2019/2 לפינוי וריכוך מרחב הירוק (החלק ה-1) ברחוב [REDACTED]

**החלטה בדבר חילוט ערבות - [REDACTED]**

## רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] 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 עד ליום [REDACTED] מלוא הוצאות הפיתוח [REDACTED] את מלוא התשלום עבור הקרקע לרמ"י.
- ג. ביום [REDACTED] התקבלה פניה מאת הזוכים ובה ביקשו לבטל את זכייתם עקב מצבה הבריאותי של [REDACTED].
- ד. הזוכה מציינת כי הגשת ההצעה נעשתה ב[REDACTED].
- ה. [REDACTED]
- ו. [REDACTED]
- ז. [REDACTED]
- ח. [REDACTED]
- ט. [REDACTED]

## דיון

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

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

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

## רשות מקרקעי ישראל

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

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

יא. בפסק דינו של כב' השופט מזוז (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:

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

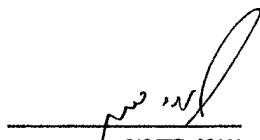
יב. במקרה דנן לא נפל כל פגם בהתנהלות הרשות והגינותה בניהול המכר.

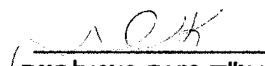
יג. לענין הנזק הרי שנגרם לרשות נזק בכך שלא שולמה התמורה עבור המגרש, זאת בנוסף לנזקים אחרים שאינם בהכרח ממוניים.

יד. לענין הנסיבות האישיות - לטענת הזוכים, לאחר זכייתם במכר התבררה להם חומרת מצבה הבריאותי של אמה של הזוכה, ובנסיבות אלו אינם מעוניינים במימוש זכייתם.

### החלטה

לאור האמור לעיל, ובהתחשב בנסיבות האישיות שפורטו ע"י הזוכים, מחליטה הוועדה, לפני משורת הדין, לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלא הערבות ולהורות על חילוט סך  ש"ח (המהווה 50% מסכום הפקדון הקבוע במסמכי המכר).

  
שני רדמן  
נציג כספים

  
עו"ד ניצה טיטלבוים  
נציג היועמ"ש

  
אילן דגני  
יו"ר ועדת המכרים

# רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

## פרוטוקול משיבת ועדת מכרים שהתקיימה בירושלים

מכרז מס' 2019/200 ל[REDACTED] (ת"מ 010101)

[REDACTED] - הסטנדרטים נולדו והתפתחו מתוך צורך לוגי

### רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרים את זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרש 682 במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
- 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. הזוכים פנו לוועדת מכרים בתאריך [REDACTED] ובקשו דחיית מועד התשלום עקב קשיים בבירוקרטיה בבנק.
- ד. בישיבת הועדה מיום [REDACTED] חלט על דחיית הבקשה להארכת מועדים.
- ה. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את זכייתם היות ולא שולמו כספים בגין הקרקע והפיתוח.

- ו. לזוכים ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפיקדון תוך [REDACTED].
- ז. במכתב מיום [REDACTED] הועלו טענות כנגד חילוט הפיקדון, כלהלן:

### להלן טענות הזוכים כנגד חילוט הפיקדון:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]

[illegible]

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

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

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכר הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכריז, 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 במכר פלוני.

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

במקרה דנן, היה על המציעים לשקול היטב, בטרם הגישו הצעתם למכרז האם יש ביכולתם לעמוד בתנאי מהכרז לרבות בתשלומים, אולם דומה כי אף שהיו ערים לשינויים שנערכו בחייהם האישיים והמקצועיים לא בחנו היטב את ההשלכות העשויות להיות לכך.

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] ₪.

יש להשיב לזוכים את ההפרש בין סכום הערבות שהפקידו, לבין האמור לעיל, בסך [REDACTED] ₪.

תאריך: 3/4/19

שני רדמן  
נציג כספים

עו"ד ניצה טיטלבוים  
נציג היועמ"ש

אילן דגני  
ח"ר ועדת המכבים

## רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז מר/ [REDACTED] 12.11.18 מיום 11.11.18

### החלטה בדבר חילוט ערבו

#### עובדות המקרה הינו כלהלן:

א. [REDACTED] את הצעתם למגרש [REDACTED] גו בעדיפות ראשונה, ואלו את הצעתם למגרש [REDACTED] גו בעדיפות שניה.

ב. הצעתם היתה ההצעה הגבוהה לשני המגרשים.

ג. במסגרת החלטת ועדת המכרזים מיום [REDACTED] הוכרזה הצעתם [REDACTED] (להלן: "הזוכים") כהצעה זוכה למגרש [REDACTED] הצעה אחרת.

ד. [REDACTED] התקבל מכתב מב"כ הזוכים בו ביקשו שוועדת המכרזים תכריז עליהם כזוכים במגרש [REDACTED] אשר עיקר נימוקיהם הינו כלהלן:

הזוכים הגישו הצעה ל-2 מגרשים כאשר בעדיפות הראשונה ציינו את [REDACTED] בסך [REDACTED] ואילו בעדיפות השנייה ציינו את מגרש [REDACTED]

העובדה כי ציינו את מגרש [REDACTED] בשורה הראשונה מעידה על כך כי העדיפות שלהם הייתה למגרש זה.

עדות נוספת היא מן ההצעה עצמה בה נתנו את הסכום הגבוה יותר מבין הסכומים למגרש מספר [REDACTED]

כמות ההצעות אשר הוגשו למגרש [REDACTED] השוואה לשאר המגרשים מעידה על החשיבות הרבה שהייתה לזוכים לזכות דווקא במגרש זה.

הצעתם למגרש [REDACTED] הייתה ההצעה הגבוהה ביותר מבין ההצעות שהוגשו למגרש ואילו הצעתם למגרש בו זכו הייתה השנייה בגובהה.

ה. בישיבת הוועדה מיום [REDACTED] הוחלט כי הוועדה לא מוצאת מקום להענות לבקשת הזוכים מהנימוקים שפורטו בהחלטה, והחלטת הוועדה מיום [REDACTED] (בדבר זכייתם [REDACTED] עומדת בעינה.

ו. ביום [REDACTED] התקבלה פניה נוספת מב"כ הזוכים ובה הם מלינים על כך שפרוטוקול הוועדה אינו מנומק. הוועדה התבקשה לשוב ולבחון מחדש את החלטתה מיום [REDACTED]

ז. הנושא הובא בשנית בפני הוועדה אשר החליטה ביום [REDACTED] כלהלן:

"...יובהר כי פרוטוקול ישיבה מנומק ומפורט בנושא הועבר אל הזוכים במייל על ידי המרחב בתאריך 6.11.18 ואף אשר על ידי הזוכה במייל חוזר כי הפרוטוקול התקבל. לאור העובדה כי המועד האחרון לתשלום פג היום מחליטה הוועדה להמתין ולוודא כי אכן לא שולם התשלום הנדרש. ככל והזוכה יבחר שלא לשלם את התשלום הנדרש, יפעל המרחב לביטול הזכייה ולזוכים תינתן הזכות לשימוע בדבר חילוט הפיקדון."

## רשות מקרקעי ישראל

- ח. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכייה היות ולא שולמו כספים בגין הקרקע והפיתוח. \* \* \*
- ט. לזוכים ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפקדון תוך 30 יום.
- י. במכתב ב"כ הזוכים מיום [REDACTED] הועלו טענות שונות בדבר התנהלות הרשות במתן מענה לפניית הזוכים וב"כ.

### לענין החילוט טענו הזוכים כלהלן:

1. הצעתם לשני המגרשים במכרז [REDACTED] היתה לגבוהה ביותר. ולפיכך היה על רמ"י לקבוע כהצעה הזוכה ולהותיר בידי הזוכים את האפשרות לבחור לאיזה מגרש הם מעדיפים ולחילופין לקבוע כי הצעתם הגבוהה ביותר [REDACTED]
2. למרבית הפלא ההצעה שנקבעה על ידי רמ"י כהצעה הזוכה בכל הנוגע למגרש [REDACTED] לא היתה ההצעה הטובה ביותר, אלא השנייה בטיבה ובפער עצום של כדי [REDACTED] הצעתם.
3. לטענת הזוכים, תוצאה זו מעידה על האבסורד שבה ומעצימה את תחושת הקיפוח, אי השוויון, הזילות והכישלון של הזוכים, מגישי ההצעה הגבוהה ביותר.
4. לטענת הזוכים הם פנו מספר פעמים אל רמ"י בבקשה כי תשוב ותבחן את החלטתה [REDACTED] אולם הרשות בחרה לדחות את בקשתם.
5. לטענת הזוכים מידת הדין הראויה והמחויבת בנסיבות הענין חייבה את רמ"י לנהוג האופן שקוף ושוויוני ולא כפי שפעלה משיקולים זרים הלוקים בחוסר סבירות קיצוני ונעדרי תום לב.

### 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 במכרזיים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא ימימושה או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את התמריץ של מציעים במכרז לכלכל את צעדיהם מבעוד מועד- בתבונה ובכובד ראש.

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

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בההליך 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.

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

## רשות מקרקעי ישראל

במקרה דנן, הזוכים הגישו הצעה [REDACTED]  
במכרזי הרשות, קביעת הזוכים נעשית על ידי תוכנה ממוחשבת אשר קובעת את הזוכים על פי מיקסום תקבולים, ולפיכך, אף כי הצעתם של הזוכים היתה ההצעה הגבוהה עבור שני המגרשים, הוכרו על זכית הצעתם ביחס למכרז [REDACTED]  
יודגש כי תנאי המכרז מותירים לרמ"י את שקול הדעת הבלעדי בבחירת זוכה במכרז, בהתחשב בהשאת הרווחים לרמ"י.  
ראה לענין זה תנאי המכרז כלהלן:

3.1.4. ההצעות אשר יוגשו לתיבת המכרזים, יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות, אשר לפי שיקול דעתה (ובהתחשב בהשאת רווחיה של רמ"י), תכריז על הזוכים במכרז (להלן: "יום אישור ועדת המכרזים"). הודעה לזוכים במכרז, תישלח בדואר רשום.

### 8. בחירת זוכה במכרז

8.1. ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו (להלן: "ההצעות הכשרות"), יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר לפי שיקול דעתה (ובהתחשב בהשאת רווחיה של הרשות), תכריז על הזוכים במכרז, וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

משהגישו הזוכים הצעה לשני המגרשים, היו צריכים להביא בחשבון את האפשרות כי ייתכן ויזכו במגרש אשר דורג כאפשרות שניה

ככל ומגרש זה אינו תואם את ציפיותיהם של הזוכים, לא היה עליהם להגיש הצעה עבור מגרש זה.

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

תאריך: [REDACTED]

אילן דגני  
יו"ר ועדת המכרזים  
עו"ד ניצה טיטלבוים  
נציג היועמ"ש  
שני רדמן  
נציג כספים

## רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

### החלטת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרזים, [REDACTED] ו[REDACTED] שנתכנסו להחליט על מכירת [REDACTED]

### החלטה בדבר חילוק [REDACTED] ו[REDACTED]

#### רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתה של [REDACTED] (להלן: "החברה") ב[REDACTED] דנן.
  2. בהתאם לתנאי המכרז היה על החברה לשלם למשרד הבינוי (להלן: "המשרד") 15% מהוצאות הפיתוח עד ליום [REDACTED] (50 יום). ואת יתרת הסכום לתשלום תוך 170 יום דהיינו עד לתאריך [REDACTED].  
כמו-כן היה על החברה לשלם לרמ"י 15% מגובה ההצעה (אם נדרש) [REDACTED] (60 הימים) ואת יתרת התמורה בגין הקרקע היה על החברה להשלים עד לתאריך [REDACTED] (180 יום).  
כמתחייב מתנאי המכרז, לאחר הזכייה חולט מסכום הפקדון 15% מהתמורה המופחתת, המהווה סך של [REDACTED] ₪. התקבול בוצע ב[REDACTED] ב[REDACTED] בנוסף, הזוכה פנה למרחב בבקשה לממש את כל סכום הפקדון ע"ח הקרקע. בתאריך [REDACTED] נקלט תקבול בסך [REDACTED] ₪.  
בפועל החברה לא עמדה בתשלום 15% מהוצאות הפיתוח למשרד הבינוי והשיכון במועד, כאשר יתרת תשלום הוצאות הפיתוח (15% הראשונים) בסך [REDACTED] ₪, שולמו באיחור של יום, היינו בתאריך [REDACTED].
  3. ועדת מכרזים דנה באריכות בישיבתה מיום [REDACTED] בטענות החברה והחליטה לדחות אותן ולבטל את זכיית החברה במכרז.
  4. החברה עתרה כנגד החלטת ועדת המכרזים בפני ביהמ"ש [REDACTED] ביום [REDACTED]. ניתן פסק דינו של ביהמ"ש בעת"מ 17-00017-07, אשר דחה את העתירה וקבע כי: "...לא נפל פגם בהחלטת ועדת המכרזים לבטל את זכיית העותרת המכרז, בשל איחור בתשלום הוצאות הפיתוח".  
כן קבע ביהמ"ש כי:  
"יש לזכור כי הפקדת סך של 7 מיליון ₪ אינה ענין טכני, או ענין פעוט שקל לקיימו ואשר דחייה בקיומו אינה מקנה יתרון ממשי. כפי שעולה מעניינה של העותרת עצמה, מדובר בסכום משמעותי והעותרת נדרשה למקורות חיצוניי כדי לגייסו, דבר שעלה בידה לעשות רק סביב המועד האחרון לתשלום. בנסיבות אלה, גם ארכה של יום מקנה יתרון לזוכה ויש בה כדי לפגוע בשוויון מול המציעים האחרים, לרבות מציעים פוטנציאליים".
- ביהמ"ש חייב את העותרת בהוצאות.
5. החברה ערערה על פסק דינו של ביהמ"ש [REDACTED] ו[REDACTED].
  6. ביום [REDACTED] תקיים דיון בערעור וניתן פסק דין לפיו:



## רשות מקרקעי ישראל

חילוט הפקדון יביא באופן כמעט וודאי לקריסה כלכלית של החברה, דבר שיפגע בה ובמשפחות של רוכשים פרטיים הקשורים עימה בחוזי השקעה עתידית בפרויקטים השונים.

ז. לטענת החברה מדובר בזוכה תם לב, וההפרה לא נבעה מטעמים תכססניים או מחוסר תום לב, וגם לא מדובר במפר סדרתי.

ח. לטענת החברה קיים מדרג בתקנה 16 לתקנות חובת המכרזים הדנה בחילוט הערבות, כאשר אין דינו של מי שחזר בו, משיקוליו, מההצעה, כדינו של מי שזכייתו בוטלה שלא מרצונו, למשל עקב פגם טכני בערבות, או בשל איחור קצר מועד, שנבע בטעות בתום לב, בביצועו של חיוב.

ט. לטענת החברה, החלטת הרשות לבטל את ההתקשרות עם החברה בגינו של איחור זה ולהתקשר תחת זאת עם מציע אחר, מגלה כי הרשות העדיפה לקיים את המכרז עם המציע האחר. לטענת החברה העדפה זו מאיינת טענה לנזק שנגרם לרשות שכן אם הרשות היתה מקבלת את התשלום שבוצע באיחור של מספר שעות בלבד, לא היה נגרם לה כל נזק.

י. לטענת החברה במקרים אחרים הכשירה ועדת המכרזים איחורים של חברות בתשלום הוצאות הפיתוח מבלי שקיים שוני של ממש בנסיבות.

לאור האמור לעיל טוענת החברה כי 'לא ברור כיצד ניתן לבטל ואף לדרוש מימוש של ערבות פיצוי מוסכם כלפי מי שאיחרה בתשלום ביום אחד בלבד (ובנסיבות של מוות במשפחה!!)'

יא. לטענת החברה התנהלות המדינה בשלב שקדם לתשלום ובמהלך ההליך המשפטי היתה בעייתית.

יב. בדיון בחילוט הערבות נכח כאמור ג. אשר הוסיף לטענות החברה כלהלן:  
המדובר בחברה קטנה  
החברה נכנסה למשפט  
החברה נכנסה למשפט  
החברה נכנסה למשפט  
החברה נכנסה למשפט

### דיון

9. הוועדה לא תתייחס לטענות החברה כנגד ביטול הזכיה שכן שתי ערכאות, הן ביהמ"ש לעניינים מינהליים והן ביהמ"ש העליון דנו בענין ונתנו פסק דין ולפיו בדין ניתנה החלטת ועדת המכרזים, ויש להשאיר על כנו את ביטול הזכיה, ולפיכך כל טיעון בענין הינו מיותר שכן הנושא כבר נדון בהרחבה והוכרעה ע"י שתי ערכאות, לרבות בימ"ש עליון אשר קבע בפסק דינו מיום: "במישור העקרוני, נודעת חשיבות רבה לעמידה במועדים הקבועים למילוי ההתחייבויות על פי המכרז, ענין שיש לו השלכה משמעותית בהיבט השוויון. חרף הטענות שנשמעו לא מצאנו טעם לסטות מעקרון זה במקרה דנן".

עם זאת, למעלה מן הצורך תציין הוועדה כי חיזוק לעמדה לפיה יש להקפיד הקפדה יתרה על מועדי תשלום הקבועים במכרז ניתן לאחרונה בפסק דינו של ביהמ"ש העליון בע"מ 5409/18 רשות מקרקעי ישראל נ' מוחמד סלימאן, אשר ביטל את פסק דינו של ביהמ"ש לעניינים מינהליים בנצרת שקיבל עתירה של זוכה במכרז לחכירת מקרקעין לאחר שזכייתו במכרז בוטלה עקב איחור במספר בודד של ימים בהעברת יתרת התשלום הנדרשת ממנו בגין דמי חכירת הקרקע.

ביהמ"ש ניתח את חשיבות העמידה בכללים בידני מכרזים וקבע כי יש מקום לשמר גישה של עמידה קפדנית ונוקשה בכללים שקובע מכרז, וגם אם גישה זו יכולה להביא במקרים פרטניים לתוצאות של פני הדברים הן קשות, אין מדובר בפורמאליזם לשמו' אלא בגישה לה הצדקות מהותיות (ראה פסקאות 28 – 29 לפסק הדין).

## רשות מקרקעי ישראל

### חילוט פקדון- כללי

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

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 אינטגרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויים כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוגי.

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

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

### 12. להלן נדון בטענות הזוכה לאור עקרונות אלו:

א. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז-  
החברה העלתה טענה לגבי התנהלות המדינה בהליך המשפטי. לגבי כך נציין כי ביהמ"ש העליון במקרה דנן נתן דעתו לטענה זו וקבע כי: "אכן, בשלב ההתדיינות התנהלותה של המדינה לא הייתה מיטבית, ולאחר שנמסר לנו על כך דיווח אנו מקווים ומאמינים שהופקו הלקחים הנדרשים. עם זאת, אין מדובר בפגמים שנפלו בשלב הרלוונטי של החחלטה עצמה.

## רשות מקרקעי ישראל

לפנים משורת הדין ומאחר שאכן לא נחה דעתנו מהאופן שבו נמסרו פרטים לבית המשפט בשלב הדינוי איננו עושים צו להוצאות בהליך זה, ואף מורים על ביטול ההוצאות שנפסקו לטובת המדינה בבית המשפט המחוזי

לאור קביעת ביהמ"ש הוועדה אינה מוצאת לנכון להדרש לענין בשנית.

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

לטענת הזוכה הוא פעל בתום לב ולא בתכסיסנות ואין מדובר במפר סדרתי.

כמו כן, הזוכה טען בפני הוועדה כי עשה פעולות רבות לצורך מימוש הזכיה וכן הוציא הוצאות משמעותיות (שרובן הוצאות מימון), לצורך מימוש הזכיה.

הוועדה לא תקבע מסמרות לענין תום לבם של הפועלים בחברה, אולם יצוין, כפי שגם נמצא ע"י ביהמ"ש המחוזי בפסק דינו, כי בזמן אמת החברה לא הציגה בפני ועדת המכרזים את הדברים לאשורם ולא ציינה כי קיים קושי בהעברת חלק מהתשלום, אלא טענה באופן נחרץ כי התשלום שולם במלואו (כאשר התברר בדיעבד כי האסמכתא על ביצוע התשלום מאת הגורם המלווה התקבלה בידי החברה רק ביום 11.12.2017 בשעה 11:00).

(כן יצוין כי לאור הקושי בו נתקלה החברה גיוס כספים ממקורות מימון פרטיים לעמוד בתשלום ה - 15% בזמן, ספק גדול האם החברה הייתה עומדת בתשלום שאר סכום הזכיה (85% הנוותרים) ובכך לעמוד בתנאי המכרז).

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

~~המכרזים הוצגו לציבור באופן פתוח וכל מי שרצה להשתתף בו יכול היה לעשות כן. המכרזים הוצגו לציבור באופן פתוח וכל מי שרצה להשתתף בו יכול היה לעשות כן.~~

לענין זה הוועדה תפנה לאמור לעיל לענין המצג שהוצג בפני הוועדה. כמו-כן תציין הוועדה כי עם כל האמפתיה למצב בו היה מצוי מנהל החברה, הרי שהיה על החברה לפעול מבעוד מועד לביצוע התשלום, במיוחד במצב בו ידעה כי תדרש למימון ממקורות פרטיים.

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

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

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

## 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 מזק, 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. 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 מזק 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 16ב(4) שהיא, כאמור, בשל אי קיום הוראות המכרז ובין עתירה זו שענייניה חילוט הערבות לפי העילות המנויות בתקנה 16ב(1) או (2) שהן התנהגות במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים, או במסירת מידע מטעה או מידע מהותי לא מדויק. התכלית העומדת בבסיסה של עילת חילוט ערבות המכרז שבתקנה 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 מזק. כמו כן, גם במקרה זה מתקיים הרציונאל לפיו הדרישה להוכחת המזק 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 מזק טבוע הכרוך בהתקשרות עם מציע אחר. בצדק ציינה המשיבה כי אף העותרת ביקשה ללמוד מהעקרונות שנקבעו לענין 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 מזק 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 מזק כתנאי לחילוט הערבות. יתר על כן. ביהמ"ש ציין כי התנהלות העותרת, שגרמה לעיכובים בהליך המכרז, ולהטלת נטל על ועדת המכרזים, אף היא גורמת מזק.

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 מזק, ואם יוכיח כן, הרי שבהתקיים נסיבות מיוחדות, יהיה ניתן לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

במקרה דנן, טוענת החברה כי לרשות כמעט שלא נגרם מזק שכן ההפרש בין ההצעה של החברה לבין סכום העסקה שבוצעה בפועל עם המציע השני עומד על סך [REDACTED] ש"ח.

לענין זה 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,

## רשות מקרקעי ישראל

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.

כן יצוין כי יתכנו מקרים בהם יוכח שלא נגרם נזק לרשות ועדיין יהיה מוצדק לחלט את הערבות חילוט מלא לאור מכלול הנסיבות.

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 נדר, 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) 627, 620 (1984); ראו עוד, ע"א 3745/92 פסקל נ' מזרחי, פ"ד מח(2) 363, 359 (1993))."

לענין זה נציין כי בהתאם לסעיף 5.3.1 לתנאי המכרז, נקבעה הערבות כפיצוי מוסכם.

### **תנאי תשלום בגין סה"כ תשלום למשרד תוך 170 יום:**

תוך 50 יום מיום החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז יהא על הזוכה לשלם סך השווה לפחות ל-15% מסה"כ תשלום למשרד כמפורט בטבלה שלעיל, ולהשלים את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום למשרד תוך 170 יום מיום החלטת ועדת המכרזים.

ידוע לזוכה שכל שלא ישלם תוך 50 יום מיום החלטת ועדת המכרזים סך השווה ל-15% מסה"כ תשלום למשרד, תבוטל זכייתו במכרז ובמקרה זה רמ"י רשאית לחלט את סכום הערבות לקיום ההצעה, כפיצוי מוסכם בכפוף לסעיף 10.1 להלן.

החלטה

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

כעולה מדברי החברה עצמה, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
להוראות חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות לרוכשי דירות), תשל"ה-1974, והן ליטול הלוואות מגורמים פרטיים.

הוועדה שקלה ובחנה את טענות החברה והחליטה כי בנסיבות מקרה זה לרבות בשל חלוף הזמן שחלף עד למועד מתן ההחלטה דנן יש להעמיד את סכום החילוט על 60% מגובה הפקדון, דהיינו חילוט סך של [REDACTED]  
יתרת כספי הפקדון בסך [REDACTED] תושב לחברה.

תאריך: [REDACTED]

י.א. גלנצו  
עו"ד יולי גלנצו  
נציגת משב"ש

שני רדמן  
נציגת כספים

עו"ד ניצה טיטלבוים  
נציגת היועמ"ש

אילן דגני  
נ"ר ועדת המכרזים

## רשות מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת מכרים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז [REDACTED] 250 [REDACTED]

### החלטה בדבר חילוט ערבות – [REDACTED]

#### רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרים את זכייתה של [REDACTED] (להלן: "החברה") במכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
2. בהתאם לתנאי המכרז היה על החברה לשלם למשרד הבינוי (להלן: "המשרד") 15% מהוצאות הפיתוח עד ליום [REDACTED] ואת יתרת הסכום לתשלום תוך 170 יום דהיינו עד לתאריך [REDACTED].
- את התמורה בגין הקרקע היה על החברה להשלים עד לתאריך [REDACTED] כולל (180 יום).
3. החברה שילמה למשרד 15% מהוצאות הפיתוח במועד, אך היא לא הסדירה את כל יתרת התחייבותיה כלפי המשרד תוך 170 יום.
4. החברה לא שילמה לרמ"י את מלוא התשלום עבור הקרקע (למעט 15% שחולט) תוך 180 יום.
5. החברה פנתה במכתבים לוועדת המכרים המפרטים את טענותיה.
6. בשיבתה מיום [REDACTED] החליטה ועדת המכרים על ביטול הזכיה במתחם [REDACTED].
7. החברה העלתה טענותיה כנגד חילוט הפקדון במכתביה מימים [REDACTED] ו[REDACTED].
8. ביני לביני הגישה החברה עתירה [REDACTED] כנגד החלטת הוועדה על ביטול הזכיה. הצדדים הגיעו ביניהם להסכמה שקבלה תוקף של פס"ד לפיה, בין היתר:  
"הנתבעים יערכו שימוע לתובעת, ביחס לערבות ששולמה על ידי התובעת בקשר עם המכרז לפני תאריך [REDACTED] במסגרתו התובעת תורשה להעלות כל נימוק בפני ועדת המכרים, כולל פרסום ותוכן המכרז החדש והנסיבות שהובילו לפרסומו. אין האמור לעיל כדי להודות ברלבנטיות של טענות אלו, או כדי לכבול את שיקול דעת הוועדה".
9. ביום [REDACTED] התקיים שימוע בו נכחו נציגי החברה. [REDACTED]

### טענות החברה כנגד חילוט הערבות כעולה ממכתביה ומהשימוע שנערך

- א. זמן קצר לאחר זכיית החברה במכרז פורסמה הצעת חוק, אשר עודנה תלויה ועומדת, במסגרתה נדרשים היזמים של פרויקט דיוור מוגן להעמיד משכנתאות ראשונות לדיירים, באופן אשר חותר תחת יכולת החברה, וגורמים רבים נוספים בענף, לקבל את המימון הדרוש לה.
- ב. לטענת החברה, למרות האמור לעיל, ובמקום להקצות לחברה פרק זמן נוסף אשר יאפשר לה לעמוד בתנאי המכרז, החלה רמ"י לפעול, משיקולים שאינם נהירים דיים לחברה ואשר חותרים תחת מטרות המכרז, על מנת לבטל את זכיית החברה במכרז וכן על מנת לחלט את יתרת הפיקדון שהפקידה, והכל כאמור תוך התעלמות מהנסיבות יוצאות הדופן שנוצרו, וזאת כאמור רק לאחר זכיית החברה במכרז.

## רשות מקרקעי ישראל

ג. החברה הינה הבעלים של [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ד. לאור האמור לעיל היה ברור לחברה כי תחת הנתונים הנוכחיים נכון לאותה עת, יעלה בידה לקבל את המימון הנדרש להשלמת כל מחויבויותיה במועדים הנקובים במסמכי המכרז.

ה. לטענת החברה, לאחר קבלת ההודעה על זכייתה במכרז היא פעלה בהתאם לתנאיו ושילמה 15% מהוצאות הפיתוח, בסך [REDACTED], הפקידה את הערבות הבנקאית לטובת רמ"י בסך של [REDACTED] אשר נגזר מהתמורה על הקרקע, והחלה לעבוד על תכנון מפורט לפרויקט מושא המכרז, ועל השגת המימון הדרוש לצורך תשלום יתרת התמורה בגין הקרקע ובגין הוצאות הפיתוח, בסך של [REDACTED] אשר היה עליה לשלם עד ליום [REDACTED]

ו. לשם גיוס ההון הנדרש, פנתה החברה למוסד בנקאי, בין היתר באמצעות חברת [REDACTED] [REDACTED] והבנקאות להשקעות הגדולה והמובילה בישראל.

ז. להפתעתה, גילתה החברה כי בניגוד למידע שהיה בידיה קודם להגשת ההצעה למכרז, הרי שהאפשרות לגייס מהבנקים את ההון הנדרש בזמן הקצוב במסמכי המכרז, אינו אפשרי, בין היתר, לנוכח שינויים דרמטיים שחלו באקלים החוקי בישראל, בכל הנוגע לדיור המוגן.

ח. ביופ [REDACTED] בלבד לאחר זכיית החברה במכרז – פורסמה הצעת חוק, נושאית כותרת הצעת חוק הדיור המוגן (תיקון) (הבטחת כספי הפיקדון), התשע"ז 2017 (להלן: "הצעת חוק").

ט. על פי הצעת החוק, יחויבו יזמי דיור מוגן, המחזיקים כספי פקדונות של דיירים, להבטיח את החזר הפיקדונות באמצעות משכנתא ראשונה לטובת הדיירים על חלקם בנכס, או בערבות בנקאית בסכום שהפקיד בידי היזמים.

י. לטענת החברה, הצעת החוק כפי שנוסחה, מהוות מחסום בלתי סביר למימון הקמת בתי דיור מוגן באמצעות הלוואות. משמעתה של ההצעה, המחייבת רישום משכנתא ראשונה לטובת הדיירים, כי לא ניתן לעשות שימוש בבית כביטחון למימון הבנקאי. לטענת החברה, תוצאתה המיידית של הצעת החוק היתה "סיבוב פרסה" של 180 מעלות מצד הבנק איתו עמדה החברה בקשר לשם קבלת מימון לרכישת הקרקע נשוא המכרז, ושיתוק טוטאלי של המגעים איתו.

יא. לטענת החברה גם הבטחה החלופית שהתירה הצעת החוק, מתן ערבות מלאה בגובה הסכום המופקד, איננה חלופה ריאלית, שכן היא מותירה את היזמים עם אפס תזרים למימון החזר חובותיהם. מאחר ועל מנת להוציא ערבות בנקאית לדיירים, חייבים הבעלים לרתק סכומים בגובה הערבות; ומאחר והצעת החוק חייב מתן ערבות בגובה 100% מסכום הפקדון, התוצאה של הצעת החוק היתה אפס תזרים פנוי; ואפס תזרים פנוי משמעו שאין להשיג מימון להקמת הפרויקט.

יב. לטענת החברה הצעת החוק מנעה אפשרות לקבל מימון מהבנקים. היות ומסמכי המכרז פורסמו עובר להצעת החוק, הם לא לקחו בחשבון מצב זה.

יג. בשימוע שהתקיים ציינה החברה כי באופן כללי תחום הדיור המוגן אינו פשוט וקשה לגייס מימון.





## רשות מקרקעי ישראל

### טענה בדבר נזק

17. לטענת החברה לרשות לא נגרם כל נזק בשל ביטול הזכיה שכן ממילא הצעת החברה היתה ההצעה היחידה במכרז.

טענה זו של החברה אינה ברורה שהלא לכאורה דווקא בגלל שאין מציע שני המעוניין לממש את הזכיה, נזקה של רמ"י הינו גבוה יותר שכן אין כל זוכה. בשלב זה אין באפשרות הוועדה לכמת את נזקיה הישירים והעקיפים של רמ"י, אולם, כפי שנקבע ע"י כב' השופט מרזל בפסק דין איי ויף 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 נזקים שאינם ממוניים כגון: פגיעה בעקרון השוויון, פגיעה בכושר ההרתעה של הרשות אם מציעים ידעו כי ערבתם לא תחולט אם לא יעמדו בתנאי המכרז, פגיעה ביציבות ההליך המכריזי וכיו"ב.

### החלטה

אף אם סברה החברה כי ההיתכנות לביצוע הפרויקט מוטלת בספק בשל פגמים כביכול בתב"ע, הרי שהיה עליה לערוך את כל הבדיקות הרלבנטיות לפני שניגשה למכרז, ולא לבסס את הצעתה על הנחות (מוטעות) לפיהן יש סיכוי לשינוי תנאי המכרז.

כמו-כן, לא הוכח בפני הוועדה כי הצעת החוק מנעה מהחברה מלממש את הפרויקט. המדובר בשיקולים עסקיים בדבר כדאיות החברה אותם היה על החברה לשקול.

עם זאת, בשל טענת החברה כי היה ברצונה לממש את הפרויקט וכי בצעה פעולות שונות לשם כך לרבות בצוע תשלומים שונים, מחליטה הוועדה על חילוט 75% מסכום הערבות.

**לענין השבת כספי הפיתוח** – אלו יושבו בהתאם להסכמות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בבקשה למתן תוקף של פסק דין להסכמות הצדדים ולדחיית התובענה.

תאריך: [חתימה]

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: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה ביר [REDACTED]

מכרזים [REDACTED]

### החלטה בדבר חילוט ערבות

#### רקע ועובדות

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתה של [REDACTED] (להלן: "הזוכה" או "החברה") במתחם [REDACTED] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED] למ"ר דירתי. יצוין כי במסגרת המכרז דנן זכתה החברה גם במתחם [REDACTED].
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על החברה היה לשלם עד ליום [REDACTED] את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד הבינוי והשיכון ואת מלוא התשלום עבור הקרקע לרמ"י.
- ג. בתאריך 18.12.2018 פנתה החברה במכתב לוועדת המכרזים המפרט את טענותיה ובו היא מבקשת אורכה של 45 ימים על מנת לשלם את תשלומי הפיתוח ולעמוד ביתר תנאי המכרז.
- ד. בהחלטת הוועדה מיום [REDACTED] הוחלט דחיית בקשת האורכה וביטול הזכיה במתחם.
- ה. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה היות והחברה לא שילמה כספים בגין הפיתוח (יצוין כי החברה שילמה במועד את התחייבויותיה לגבי [REDACTED]).
- ו. במכתב מיום [REDACTED] הועלו טענות כנגד חילוט הפקדון, כלהלן:

#### להלן טענות הזוכים כנגד חילוט הפקדון:

החברה מבקשת להורות על השבת הערבות הבנקאית שהפקידה זאת בהתחשב בנסיבות החריגות, לטענתה, של המקרה ובהפסדים הגדולים שכבר נגרמו לה עקב ביטול זכייתה, המצדיקים את השבת הערבות. כפי שיפורט להלן:

1. החברה הינה חברה משפחתית [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
2. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
3. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
4. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**רשות מקרקעי ישראל**

- כאמור, עובדה מצערת זו התווספה לכך שהתקופה שבה החברה נדרשה להשיג מימון בנקאי לשני המתחמים שבהם זכתה, [REDACTED] תְּקוּפָה אשר לא התקיימה בה כמעט עבודה סדירה במוסדות הבנקאיים - (לטענת החברה בחודש ספטמבר) וא היה אפילו שבוע עבודה אחד במצטרב) - ובאופן שהקשה מאוד כשלעצמו לקדם את הטיפול בקבלת האשראי מול המוסדות הממנים אליהם פנתה החברה.
- לדברי החברה היא נתקלה בקשיים להשגת המימון הבנקאי נוכח חששם של הבנקים ללוות פרויקטים המוקמים בבית שמש, וזאת, לטענת הבנקים, נוכח התנהלות הרשויות בבית שמש עצמה בפרויקטים אחרים בעיר.
- החברה פנתה תחילה ל[REDACTED] שעמם היא עובדת במסגרת פרויקטים אחרים, נדרשה לפנות לשמאים של הבנקים הנ"ל לצורך הפקת דוחות 0, להגיש בקשות לליזוי בנקאי, לעבור ועדות אשראי וכו'.
- דא עקא, שבנק הפועלים דרש מהחברה להוסיף הון עצמי בסך הגבוה ב 70% מהסכום אליו היא נדרשת בדרך כלל לצורך קבלת ליזוי בנקאי למתחם נוסף, וזאת, לטענת הבנק, שבו לא נמסרו דירות (בחלוף למעלה משנה מהמועד החוזי), ושל בשל אי ביצוע תשתיות שהיה על משרד הבינוי והשיכון לבצע, שמנעו את אכלוס הפרויקט.
- בלית ברירה, נאלצה החברה לפנות לבנק [REDACTED] ולבנק [REDACTED] לצורך קבלת המימון הבנקאי הנדרש למתחם, ונאלצה להתחיל מחדש את התהליך הסבורהנדרש לקבלת מימון בנקאי - הפקדת דוחות 0, הגשת בקשות לליזוי בנקאי, מעבר ועדות אשראי וכו' כאמור, אך נוכח נסיבות המקרה החריגות, לא הצליחה החברה לעמוד בלוחות הזמנים הקבועים במכרז.
- החברה ציינה כי העובדה שזכתה בשני מתחמים במקביל ולא רק לאחד, הוסיפה לקשיים הרבים שבהם נתקלה החברה בנסיבות המקרה כאמור, שהפכו את השגת המימון הנדרש, בלוחות הזמנים שנקצבו, לבלתי אפשרית.
- נוכח היעדר ימי עבודה בתקופה הרלבנטית כמפורט לעיל, גופים סטטוטוריים נוספים במדינה - מע"מ ומס הכנסה - דחו את מועדי הדיווח בהתאם.
- לטענת החברה סכום הערבות הבנקאית שצורפה להצעת החברה, בסך [REDACTED] גבוה לאין שיעור, מהמק שנדרש לרשות כתוצאה מביטול זכייתה של החברה במתחם, בשלב זה מוקדם של התהליך.
- מנגד, עבור החברה, חילוט ערבות בסכום עתק של [REDACTED], מבלי שניתנה לחברה [REDACTED]
- [REDACTED]
- לאור האמור לעיל התבקשה ועדת המכרזים להורות על השבת הערבות שהופקדה.
- הרשות פנתה לב"כ הזוכה בבקשה כי יעביר אסמכתאות לכל הטענות העולות במכתבו, לרבות הטענות בדבר האשפוז של גב' אגבבה.
- אסמכתאות שונות הועברו במייל לב"כ הזוכה מיום [REDACTED]
- ביני לבני הזוכה עתרה כנגד ביטול זכייתה במסגרת [REDACTED]. הזוכה הודיעה לביהמ"ש כי לא תעמוד על עתירתה. בהחלטת ביהמ"ש מיום [REDACTED] נמחקה העתירה לבקשת העותרת.

## רשות מקרקעי ישראל

י. בעקבות פסה"ד (ובמענה לבקשת ב"כ הזוכה במכתבו מיום 19.12.2019) בקש להופיע בפני הוועדה, נערכה ביום 19.12.2019 ב"כ לב"כ העותרת בה נאמר כי הוועדה לא מצאה לנכון לזמן את הזוכה לשימוע פרונטאלי. כן נאמר כי אם החברה מעוניינת להעלות טענות נוספות לאלו שעלו במכתבה מיום 18.12.2019, הנה רשאית לעשות כן עד ליום 18.12.2019.

יא. הזוכה לא העלתה טענות נוספות לאלו שפורטו במכתב ב"כ מיום 18.12.2019.

### החלטה

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

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

יד. להלן נדון בטענות הזוכה לאור עקרונות אלו:

## רשות מקרקעי ישראל

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** - לטענת הזוכה בתכנית העבודה של החברה הם שערו שיקבלו מימון מהבנק עבור רכישת הקרקע בשיעור של 70%, אולם בדיעבד הבנק סרב לעשות כן.

דעת הוועדה הינה כי היה על החברה לבדוק את אפשרויותיה הכלכליות בטרם הגישה הצעתה למכרז, במיוחד במקרה בו החברה השיגה הצעה עבור שני מתחמים. דומה כי החברה לא עשתה כן, אלא רק לאחר הזכיה (בשני מתחמים!) ואז נוכחה כי אין באפשרותה לממן את התמורה הנדרשת, ולפיכך אין לה להלין אלא על עצמה.

הוועדה התרשמה כי לנסיבות האישיות הנטענות - **לא היתה השלכה ישירה על אי עמידת החברה בהתחייבויותיה.**

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

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

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

ראה לענין זה אף פסק דינו של ביהמ"ש בעת"מ (י-ם) 33255-09-12 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' משרד התחבורה, בו דן ביהמ"ש בדרישה להוכחת נזק, ובהתבסס על פסה"ד בענין איי ווי סי וכן על פסה"ד בעת"מ 45939-04-12 מרתון מובייל אקס נ' משרד התקשורת (פורסם 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 המכרז ובין עתירה זו שענייניה חילוט הערבות לפי העילות

## רשות מקרקעי ישראל

המנויות בתקנה 16ב(ב)(1) או (2) שהן התנהגות במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים, או במסירת מידע מטעה או מידע מהותי לא מדויק. התכלית העומדת בבסיסה של עילת חילוט ערבות המכרז שבתקנה 16ב(ב)(1) או (2) מחויבת אף היא לעקרון השוויון ומגשימה את תכלית הערבות הבאה להבטיח את רצינות כוונת המציע ומניעת קלות דעת ומניפולציה מצידו, כך שידע מראש שאם יגיש הצעה בחוסר ניקיון כפיים ותוך מסירת מידע מטעה, יהיה לכך מחיר ולו בדמות מעין פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק. כמו כן, גם במקרה זה מתקיים הרציונאל לפיו הדרישה להוכחת הנזק וכימותו תביא לריקון תוכנה של תכלית השמירה על האינטרס הציבורי העומדת בבסיסה של ערבות המכרז. הדברים יפים אף ביתר שאת במקרה זה בו עילת החילוט מתבססת על חוסר ניקיון כפיים ומסירת פרטים מטעים, שכן בעילה זו ממילא אין נזק טבוע הכרוך בהתקשרות עם מציע אחר. בצדק ציינה המשיבה כי אף העותרת ביקשה ללמוד מהעקרונות שנקבעו לעניין חילוט ערבות לפי העילה המנויה בתקנה 16ב(ב)(3) העוסקת במציע שחזר בו מהצעתו, גם במקרה זה. פשיטא אפוא, שאין מקום להורות על ביטול התקנה, או לבטל את חילוט הערבות בהיותה נוגדת את הוראות חוק היסוד.

16. מעבר לכך, יש גם רגליים לטענת המשיבה בדבר היווצרות נזק מהתנהלות העותרת. אכן העותרת לא נבחרה כזוכה במכרז ופעולותיה לא הביאו למניעת התקשרות עם המציע הזוכה. ואולם, ברי כי התנהלות העותרת באופן מטעה למול הוועדה דרשה ביצוע חקירות ובירורים באשר להימצאותה בניגוד עניינים. גם 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

## רשות מקרקעי ישראל

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 סטיה מנקודת המוצא של חילוט הערבות.

למעלה מן הצורך נתייחס לסוגיית הנזק שנגרם לרשות.

במקרה דנן נגרם לרשות נזק כיוון שעל הרשות 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, המיוחד במקרה בו הגישה הצעה לשני מתחמים.

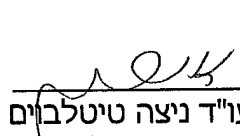
היות והחברה ידעה כי תזדקק למימון בנקאי היה עליה לבדוק האם הבנק יהיה מוכן לתת את המימון הנדרש על ידה, אולם דומה כי לא עשתה כן אלא רק לאחר הזכיה, ולפיכך אין לה להלין אלא על עצמה.

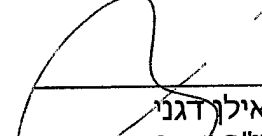
הוועדה שקלה ובחנה את טענות החברה והחליטה כי בנסיבות מקרה זה אין לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

מחליטה הועדה על חילוט מלוא הערבות לקיום ההצעה בסך [REDACTED].

  
עו"ד יולי גלנסקי  
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:

## פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

## רקע ועובדות:

- א. ביום 8 [redacted] אישרה ועדת מכרזים את זכייתו של א[redacted] (להלן: "הזוכה") במגרש [redacted] במסגרת המכרז דנן, בסכום של [redacted].
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכה היה לשלם עד ליום 2 [redacted] את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד הבינוי והשיכון ואת מלוא התשלום עבור הקרקע לרמ"י.
- ג. הזוכה פנה לרמ"י בתאריך [redacted] וביקש הארכת מועד התשלום בשל [redacted]  
[redacted]  
לטענת הזוכה, [redacted]  
הסובר כי [redacted]  
לדבריו, היום הצליח לגייס חלק מהסכום אך היה מאוחר מידי בשביל הבנק שלא הספיק להעמיד לרשותו את ה-50% החסרים ובשל כך לא יכל לשלם עבור השטח.
- ד. פניה נוספת נשלחה ביום 9 [redacted] אליה צורפו מסמכים רלבנטיים.
- ה. בישיבת ההועדה מיום [redacted] וחלט על דחיית הבקשה להארכת מועדים בנימוק כי מועדי התשלום מהווים תנאי יסודי בתנאי המכרז, וכי היה על היזם לשקול את כל צעדיו טרם הגשת הצעתו ולוודא כי יוכל לעמוד בתנאים שנקבעו.
- ו. ביום [redacted] ניטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה היות ולא שולמו כספים בגין הקרקע.
- ז. לזוכה ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפקדון תוך 30 יום.

## דיון

- ח. 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 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.

## רשות מקרקעי ישראל

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז הוא סיכון הכרחי מחושב שכל משתתף בהסכמה בהליך מכרזי, כזוכה בעניינו, 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.

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

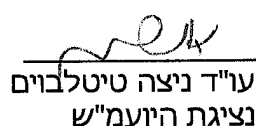
- א. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז.
- ב. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל. יודגש כי הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל - לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של 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.

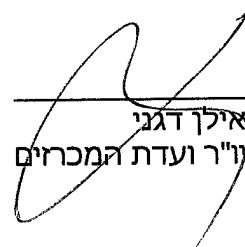
### החלטה

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

[REDACTED] תאריך:

  
שני אדמן  
נציגת כספים

  
עו"ד ניצה טיטלבוים  
נציגת היועמ"ש

  
אילן דגני  
יו"ר ועדת המכרזים