

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: 00000000000000000000

מס' תיק: 00000000000000000000

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז מספר 00000000000000000000

החלטה בדבר חילוט ערבות –

רקע ועובדות

1. ביום 00/00/00 אישרה ועדת המכרזים את זכייתה של 00000000000000000000 להקל: "הזוכה" או "החברה") במגרש 00000000000000000000 במסגרת המכרז דנן, בסכום 00000000000000000000.
2. ביום 00/00/00 פנה 00000000000000000000 לרמ"י באמצעות 00000000000000000000.
- מר טרבלסי ביקש שיאפשרו לו לתקן את ההצעתו או לחילופין לבטלה מבלי לחלט את הערבות שהפקיד עם הצעתו.
3. ועדת המכרזים התייעצה עם שמאי רמ"י שסבר כי לאור השווי שנקבע בשומה והיקף זכויות הבניה המוקנה למגרש וכן בהתחשב ביעוד המגרש לא ניתן לקבוע כי הצעת החברה אינה סבירה.
4. ביום 00/00/00 התקבלה החלטת הוועדה לפיה לא ניתן להענות לבקשתו של הזוכה ולתקן ההצעה. על הזוכה לפעול בהתאם לתנאי המכרז ולמועדיו או לחילופין להודיע על בקשתו לביטול הזכיה ולטעון לעניין חילוט הפקדון בהתאם להוראות המכרז.
5. בתאריך 00/00/00 התקבל מכתב מב"כ החברה ובו פורטו בהרחבה טענות הזוכה. הזוכה בקש מהוועדה לבחון שוב את החלטתה ולאפשר את תיקון ההצעה.
- לחילופין, ביקש הזוכה כי אם הוועדה תעמוד העל החלטתה ולא תאפשר את תיקון ההצעה, תבוטל ההצעה ללא חילוט הפקדון.
6. בשיבת הוועדה מיום 00/00/00 הוחלט שלא לאפשר לחברה לתקן את הטעות. היות ומועדי התשלום כבר חלפו ביום 00/00/00 הזכיה מבוטלת. הוועדה אפשרה לחברה לפנות בבקשה לביטול הזכיה ולטעון לעניין חילוט הערבות בהתאם להוראות המכרז.
7. ביום 00/00/00 העבירה החברה עיקרי טיעון מטעמה כנגד חילוט הפקדון, וביום 00/00/00 התקיים 00000000000000000000 במועד השימוע נמסר לידי חברי הוועדה מסמך 'השלמת טיעונים' נושא תאריך 00/00/00.
8. תמלול הישיבה נשלח לב"כ החברה והוא הגיש השלמת טיעון ביום 00/00/00.

טענות החברה כנגד חילוט הפקדון כעולה מהמסמכים השונים ומפרוטוקול הדיון:

טענות החברה כפי שהועלו במכתב ב"כ החברה מיום 00/00/00 פורטו בהרחבה בהחלטת הוועדה מיום 00/00/00 ולפיכך לא יפורטו בשנית, והטענות המפורטות להלן הינן כפי שהועלו בפני הוועדה שדנה בחילוט הפקדון תוך שמונחות מול עיניה גם הטענות שפורטו בעבר.

רשות מקרקעי ישראל

להלן טענות החברה:

א. החברה חזרה על טענתה לפיה היה על הוועדה לפסול את הצעת החברה הן בשל הטעות (כפי שפורט בפניות קודמות), והן בשל חוסר סבירותה הבולט. במסמך השלמת הטיעון מיום [REDACTED] צוינו נתונים של מכרזים נוספים שפרסמה רמ"י בשדרות התומכים, לטענת החברה בצדקת טענותיה לפיה הצעת המחיר אשר הוגשה ע"י החברה מקורה בטעות סופר והיא בלתי סבירה.

● ב. מר

ג. הכוונה בעת הגשת ההצעה למכרז היתה להביא בשלב מאוחר יותר משקיע שייכנס לפרויקט, כך שלחברה יישאר נכס כלשהו, חנות או משרד, כדי שתהיה הכנסה נוספת.

ד. למנהל החברה, ג.

ההחלטה להגיש הצעה למסד

1. לאחר שפורסמה הזכיה, חבר הביא לידיעתו את דבר הזכיה, והוא אמר שזה לא הגיוני. כבר בסמוך לאחר הגשת ההצעה הרגיש שמשהו לא בסדר אבל לא ידע להגדיר מה לא בסדר כי לא היה ממוקד, והחליט ללכת ולחכות לתוצאות.

אין המדובר בטעות בכדאיות העסקה. הטעות נעשתה באופן כתיבת ההצעה [REDACTED] במקור [REDACTED]

דיון

הוועדה לא תדון בטענות שהעלתה החברה כנגד החלטת הוועדה על ביטול הזכיה (ולא פסילתה או מתן אפשרות לתקנה), שכן טענות אלו כבר נדונו ונדחו בהחלטות הוועדה מימים [REDACTED] [REDACTED] החברה לא עתרה כנגד החלטות אלו. החלטת הוועדה תתמקד בטענות כנגד חילוט הפקדון.

ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכייה, למנוע ספקולציות, וליצור מסר מרתיע במכרזים עתידיים. על מציע שמגיש הצעה לדעת מראש שלא יממוש או לאי עמידה בתנאי ההתקשרות במקרה של זכייה יש מחיר בלתי מבוטל וידוע מראש. כלל זה מחזק את 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 יסכלו, ישנה אפשרות שתחולט מלוא ערבותו.

חילוט מלוא הערבות במקרה של אי עמידה בתנאי המכרז 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 במכרז פלוני.

רשות מקרקעי ישראל

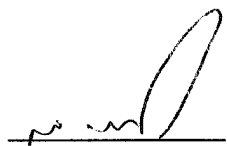
הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

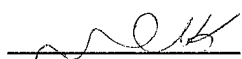
בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ (י-ם) 42572-04-12 איי ווי סי מערכות בע"מ ואח' נ' שר התקשור ואח') נקבע כי נקודת המוצא בעת דיון בחילוט ערבות הינה חילוט מלוא הערבות. עם זאת, בפסה"ד פורטו הנסיבות החריגות אשר בהתקיימותן ניתן להפחית את סכום החילוט ובמקרים מסוימים אף להמנע ממנו, כלהלן:

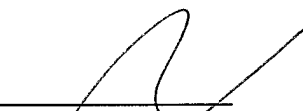
- א. התנהלותה של הרשות המינהלית והגינותה בניהול המכרז.
- ב. שאלת הנזק שנגרם לרשות המינהלית בפועל. יודגש כי הוכחת נזק שנגרם בפועל אינה תנאי לחילוט מלוא ערבות המכרז. עם זאת, ככל שמוכח שלא נגרם נזק בפועל - לא ישיר ולא עקיף, יכול הדבר להוות, בנסיבות מסוימות, שיקול לקולא שיהא בו כדי לסטות מנקודת המוצא של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

במקרה דנן, מבלי לקבל את טענות החברה בדבר אי סבירות ההצעה, לאור שקילת הנימוקים לעיל, ותוך מתן דגש לנסיבות האישיות של **[REDACTED]** מחליטה הוועדה על חילוט סך של **[REDACTED]**

תאריך: **[REDACTED]**


שני רדמן
נציגת כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציגת היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז בד/6 [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות – [REDACTED]

רקע ועובדות

א. ביום [REDACTED] השרה ועדת המכרזים את זכייתם של [REDACTED] (להלן: "הזוכים") במגרשים [REDACTED] סגרת המכרז דנן.

במסגרת הצעתם, הציעו הזוכים את הסכומים הבאים:

בעבור מגרש [REDACTED] הציעו הצעה בסך [REDACTED] ש.
בעבור מגרש [REDACTED] הציעו הצעה בסך [REDACTED] ש.

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 [REDACTED]

כן צויין במכתב כי במסגרת תנאי המכרז קיבלו מרשיו מכתב מראש המועצה, המאשר את תמיכת המועצה בפרויקט לרבות [REDACTED] מהיטלי הפיתוח, וכעת העלה ראש המועצה בענין [REDACTED] לשלם גם את דמי הפיתוח [REDACTED] קט 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 [REDACTED]

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.

רשות מקרקעי ישראל

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

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

י. 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:

- 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.

יא. במקרה דנן, הזוכים לא פנו לוועדה בזמן אמת (דהיינו לפני חלוף המועד האחרון לבצוע התשלום) בטענה כי ה

כך יצויין כי פרסום המכרז היה על דעת הרשות המקצועית

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...'

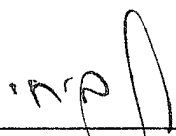
רשות מקרקעי ישראל

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 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 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 בודעם 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.

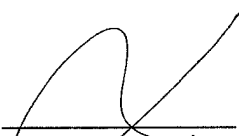
יתרה על כך. אף אם הזוכים היו מוכיחים כי לא נגרם לרשות נזק (מה שלא נעשה במקרה דנן), הרי שאין די בכך כדי לסטות בהכרח מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות ומדובר בקריטריון נוסף שיש לשכללו ולאזנו בהתחשב בנסיבות כל מקרה ומקרה. במילים אחרות, יתכנו מקרים בהם יוכח שלא נגרם נזק לרשות ועדיין יהיה מוצדק לחלט את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

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

לאור האמור לעיל, מורה הועדה על חילוט מלוא הערבויות בסך ~~ש"ח 1,000,000~~ סכ"כ, סכום הפקדון הקבוע במסמכי המכר.


אביחי יפת
סגן חשב רמ"י


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציג היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

החלטת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

החלטה בדבר חילוט ערבות –

רקע ועובדות

- במסגרת המכרז דנן נבחרו מגרשים מס' 1000, על ידי מר [REDACTED] (להלן: "הזוכים")
- ב. בהתאם לתנאי המכרז היה על כל אחד מהזוכים לשלם את הוצאות הפיתוח של המגרש למשרד הבינוי והשיכון עד ליום [REDACTED] ולשלם את מחיר הקרקע לרמ"י עד ליום [REDACTED]
- ג. הזוכים שילמו לרמ"י במועד את הסכום הנדרש בגין הקרקע, אולם לא שילמו במועד את הוצאות הפיתוח, לפי [REDACTED] את הוצאות הפיתוח ביום [REDACTED] עניינם הנוספים שילמו את הוצאות הפיתוח ביום [REDACTED]
- ד. ביום [REDACTED] את העסקה עם הזוכים היות ולא שילמו במועד את התשלום בגין הוצאות הפיתוח.
- ה. הזוכים תקפו את החלטת הרשות במספר הליכים משפטיים בכמה ערכאות, עד שבסופו של יום, בפסק דינו של ביהמ"ש המחוזי בבאר שבע שניתן ביום [REDACTED] דחו טענותיהם.
- ו. בין לבין הובאה לדיון בפני ועדת המכרזים פנייתה של עו"ר [REDACTED] והוחלט כלהלן:

הרב

ועדת המכריזים לא מצאה במכתב נסיבות ואז טענות חדשות שלא נשקלו ואז נדונו בעבר ואף במסגרת ניהול ההליך המשפטי. [REDACTED] העתירה.

החלטת ועדת המכירים [REDACTED] אשרה את בקשת הזוכים להפחתת קיבולת הבנייה קבעה מפורשות כי לא יחולו שינויים במונדי התשלומים ותחייבת חוזר פיתוח כפי שנקבעו במסמכי המכרז לרבות הסדר התשלום ותחייבויות הווכה מול משרד הבינוי והשיכון ואין מקום לטענה בעניין זה.

לפיכך הועדה לא מוצאת למקום לשנות מהחלטותיה הקודמות.

אחרי ה'ת"ר ה'ת"ר ה'ת"ר ה'ת"ר ה'ת"ר ה'ת"ר ה'ת"ר ה'ת"ר ה'ת"ר ה'ת"ר
זה ואת מקום אחרים אנו.

נציג כספים

ע"ר יהלום שרעבי
נציג היצעמ"ש

אילן זנגי
ד"ר ועדת המכונים

1. לאחר מיצוי ההליכים המשפטיים כנגד ביטול הזכיה כאמור לעיל, העלו הזוכים במכתב [REDACTED] טענות כנגד חילוט הפקדון, כלהלן:
2. הזוכים הם אחים שפוננו במסגרת תוכנית ההתנתקות וככאלה הינם זכאים להירשם [REDACTED] לדבריהם שילמו את כל אשר נדרשו לשלם, החל מהפיקדון ועד לתשלום הפיתוח והתשלום עבור הקרקע, עוד מציינים כי התשלום עבור הקרקע שולם אף הרבה לפני המועד שנקבע.
3. באחד המגרשים תשלומי הפיתוח שולמו באיחור של יום אחד, ובסך הכל שולמו באיחור של שבועיים.

רשות מקרקעי ישראל

4. בעקבות האיחור בתשלום הוצאות הפיתוח, רמ"י ביטלה את העסקה עם הזוכים.
5. לטענתם נעשה עימם עוול בוודאי לאור המצב אליו נקלעו שלא באשמתם. הטענות מפורטות בפניה לרמ"י.
6. הזוכים פנו לבית המשפט בשלושה הליכים שונים וההוצאות היו מרובות מאוד, בסופו של יום בית המשפט לא קיבל את עמדתם ואף חויבו בהוצאות משפט.
7. נקלעו למצב של חוסר יכולת לשלם את ההוצאות, לכן הם פנו לבית המשפט למען יקבע כי הם זכאים להחזר ההוצאות. בית המשפט קבע כי הם זכאים להחזר ההוצאות, אך לא את הריבית. הם פנו לבית המשפט למען יקבע כי הם זכאים להחזר הריבית. בית המשפט קבע כי הם זכאים להחזר הריבית.
8. הם פנו לבית המשפט למען יקבע כי הם זכאים להחזר ההוצאות. בית המשפט קבע כי הם זכאים להחזר ההוצאות.
9. הם פנו לבית המשפט למען יקבע כי הם זכאים להחזר ההוצאות. בית המשפט קבע כי הם זכאים להחזר ההוצאות.
10. הם פנו לבית המשפט למען יקבע כי הם זכאים להחזר ההוצאות. בית המשפט קבע כי הם זכאים להחזר ההוצאות.

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 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 אינהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכוני וסיכויי כדאיותה של עסקת ההשתתפות במכרז פלוני.

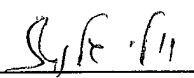
הוועדה רואה חשיבות רבה, בקיום התחייבויות הזוכה במסגרת הליכי המכרז, ובשמירה על עקרון השוויון שהינו אבן היסוד בדיני המכרזים.

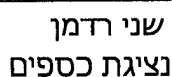
במקרה דנן, כל תנאי המכרז לרבות מועדי התשלום היו ידועים מראש ופורטו במסמכי המכרז ואין הצדקה לאיחור בביצוע התשלום.

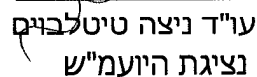
יתר על כן, טענותיהם השונות של הזוכים כבר נבחנו ע"י ביהמ"ש ונדחו על ידו.

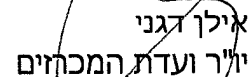
הוועדה שקלה ובחנה את טענות הזוכים והחליטה כי בנסיבות מקרה זה אין לסטות מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

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


עו"ד יולי גלנצ'ו
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 בירושלים ביום 19 [REDACTED]

מכרז צפון, [REDACTED] לרכישת זכויות חכירה ל[REDACTED]

רקע ועובדות

א. ועדת המכרזים בישיבתה מיום [REDACTED] הכריזה על [REDACTED] (להלן: "החברה" או "הזוכה") כזוכה במתחם [REDACTED]

ב. על הזוכה היה להשלים את ההתחייבויות בהתאם לתנאי המכרז כמפורט להלן:

תשלום הוצאות פיתוח למשהב"ש:

[REDACTED] מסכום הוצאות הפיתוח תוך 50 יום.
[REDACTED] הסכום תוך 170 יום.

תשלום בגין הקרקע לרמ"י:

[REDACTED] תשלום תוך 30 יום ללא תוספת הצמדה.
[REDACTED] תשלום תוך 60 יום בתוספת הצמדה.
[REDACTED] – תשלום יתרת הסכום תוך 180 יום.

ג. הזוכה הסדירה את התשלום עם רמ"י במועד.

ביום [REDACTED] שילמה הזוכה למשב"ש 15% מהוצאות הפיתוח.

נכון ל[REDACTED] הועברו למשב"ש שוברים המעידים כביכול על ביצוע יתרת התשלום.
ביום [REDACTED] התקבל מכתב מטעם משרד הבינוי לפיו הזוכה שילמה את חובה.

ביום [REDACTED] הזוכה חתמה על חוזה חכירה עם הרשות.

ד. מאוחר יותר, בבדיקת החשבות במשב"ש, התברר כי הכספים לא הופקדו במלואם. ונעשתה פניה טלפונית לזוכה לבירור הנושא.

ה. ביום [REDACTED] פנתה הזוכה למשב"ש במכתב בו צוין כי בשל מדיניות ונהלי הבנק המגבילים לקוח לתקרה מסוימת בהעברה בנקאית לאותו חשבון לא הועבר הכסף במועד.

ביום [REDACTED] נשלח לזוכה מכתב מטעם משב"ש לפיו, מבדיקת השוברים על ידי החשבות התברר כי רק חלק מהכספים נכנסו לחשבון המשרד. באותו מכתב צוין כי מפניה של משב"ש אל הזוכה נתבקשה הזוכה להמציא אישורים המעידים על ביצוע התשלומים עד ליום [REDACTED] וכן אישור מטעם הבנק כמצוין במכתב הזוכה מיום [REDACTED]. עוד צוין במכתב כי הואיל והזוכה לא המציאה מסמכים המעידים על מלוא תשלום הוצאות הפיתוח עד ליום [REDACTED] ומאחר וכל פניות המשרד בטלפון ובמייל לא נענו משב"ש מבטל את מכתבו מיום [REDACTED]. בדבר אישור על עמידה בתנאי המכרז ומעביר לוועדת המכרזים ברשות בקשה לביטול זכיית העותרת במכרז.

ו. ביום [REDACTED] נשלח דואר אלקטרוני מטעם נציגת משב"ש לרשות בדבר אי עמידת העותרת בתנאי המכרז ובבקשה לעצור את הטיפול בחתימה על הסכם חכירה.

עוד באותו היום פנתה נציגת הרשות למשב"ש בבקשה להבהרה כיצד לאחר קבלת מכתב לפיו הזוכה עמד בתנאי המכרז, ולאחר חתימת חוזה, כעת מתברר כי לא עמד בתנאים.

רשות מקרקעי ישראל

ז. ביום [REDACTED] השיבה נציגת משב"ש כי כשחזרה הבניה החתום הועבר לחשבונות המשרד לחתימה, התברר כי בפועל רק חלק מכספי הפיתוח נכנסו לחשבון המשרד בבנק הדואר. מיד עם היוודע הדבר, פנו נציגי משב"ש לזוכה בטלפון לקבלת הבהרות ובבקשה להמצאת אסמכתאות. הזוכה לא השיבה לפניות ועל כן הוצא המכתב מיום [REDACTED] לזוכה:

ח. ביום [REDACTED] נשלח מכתב מאת הרשות לזוכה לפיו מאחר ולא עמדה בתנאי המכר הרשות רואה בכך הפרה יסודית של תנאי המכר בגינה דין הזכיה להתבטל והנה רשאית להשמיע טיעוניה בכתב בפני ועדת המכרזים טרם קבלת החלטה.

ט. ביום [REDACTED] נשלחה העסקה עם הזוכה מאחר ולא הוגשו טיעונים מטעמה.

י. ביום [REDACTED] 8 נשלחה לזוכה הודעה בדבר ביטול עסקה והוא הוזמנה להגיש טיעונים לעניין חילוט הפקדון.

יא. ביום [REDACTED] 8 הגישה הזוכה עתירה מנהלית בבית משפט [REDACTED]

העתירה נמחקה ללא צו להוצאות והוסכם כי לזוכה תינתן האפשרות להשמיע טיעונים והנושא יובא שוב לדיון בועדת המכרזים.

יב. ביום [REDACTED] התקבל מכתב הכולל נספחים מעו"ד יזיד עבד אללה מפורטים טיעוני הזוכה.

יג. ביום [REDACTED] הגישה הזוכה עתירה מנהלית בבית משפט [REDACTED]

ביני לביני, ביום [REDACTED] ניתנה החלטת ועדת המכרזים לפיה היות והזוכה לא מילאה אחר תנאי המכר כנדרש, הוועדה מחליטה לבטל את זכיית הזוכה במתחם.

לחברה ניתנה האפשרות לטעון לענין חילוט הפקדון במשך 30 יום.

הגישו הצדדים 'הודעה ובקשה מוסכמת למחיקת העתירה' בה הודיעו הצדדים כי לאור מתן החלטת הוועדה, מתייתר הצורך לדון בעתירה שבכותרת והצדדים מסכימים למחיקתה. בהחלטת ביהמ"ש מאותו יום נמחקה העתירה.

יד. ביום [REDACTED] שלח מכתב מאת ב"כ החברה ובו טענות כנגד חילוט הפקדון.

טענות החברה כנגד חילוט הפקדון:

לטענת החברה היא עמדה במלוא התחייבויותיה עפ"י תנאי המכר, ובכלל זה תשלום מלוא תמורת הוצאות הפיתוח, כעולה מהודעת משב"ש, וזאת עוד לפני תום המועד להסדרת התשלומים.

לטענת החברה היא הסתמכה על האישורים שנמסרו ע"י משב"ש וסברה בתום לב כי ההעברות שבוצעו בימים [REDACTED] הועברו ונקלטו.

לטענת החברה, לו היתה מעודכנת בזמן אמת כי ישנן טענות בנוגע לאי קליטת חלק מכספי הפיתוח, היא היתה פועלת באופן מיידי לתיקון המחדל.

לטענת החברה היה [REDACTED] של רמ"י ושל משב"ש להיווצרותה של הטעות שנוצרה בחברה לפיה סברה כי שלמה במועד את מלוא הוצאות הפיתוח.

רשות מקרקעי ישראל

לטענת החברה נציגי משב"ש מעולם לא פנו אל החברה ישירות, אף כי ידעו לכתובת החברה ולפיכך החברה לא ידעה בזמן אמת על הטענות שיש נגדה. אומנם נשלחו פניות לעו"ד [REDACTED] אולם לטענת החברה היה על רמ"י ומשב"ש לקבל יפו"כ.

לטענת החברה עשתה כל שבידה על מנת לעמוד בהתחייבויותיה ופעלה בתום לב.

לטענת החברה לרמ"י ו/או למשב"ש לא נגרמו נזקים בעוד לחברה נגרמו נזקים עצומים, זאת בנוסף לביטול הזכיה שנעשה על לא עוול בכפה.

בנוסף בקשה החברה כי יושבו לידיה הוצאות הפיתוח ששילמה עד כה, שכן המתחם נשוא המכרז לא שוקק בשנית ואין כוונה לרמ"י או למשב"ש לשווקו מחדש.

טו. ביום [REDACTED] שלח ב"כ החברה לידי [REDACTED] טרם הגשת עתירה בשל העובדה כי טרם ניתנה החלטת הוועדה לענין חילוט הפקדון.

דיון

טז. 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 של [REDACTED] 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.

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

יז. סמכותה של הרשות לחלט ערבות מכרז מעוגנת בתקנה 16ב(ב) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993. עם זאת, כעולה מתקנה 16 ב(ב), גם בהתקיים עילת חילוט, הרי כי עצם החילוט וגם שיעורו הוא ענין שבשיקול דעת.

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

בפסק דינו של כב' השופט מרזל (עת"מ 42572-04-12 א"י 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 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

רשות מקרקעי ישראל

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. יתום 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 וההגיונות של הרשות המינהלית.

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

תם ליבה של החברה

כפי שצויין בהחלטת הוועדה מיום [REDACTED] הרי שהחובה להעברת מלוא התשלום הנדרש בהתאם לתנאי המכר מוטלת לפתחה של הזוכה בלבד.

החברה לא הוכיחה כי הבנק אכן בצע העברה של מלוא הוצאות הפיתוח לחשבון משב"ש.

לענין זה תפנה הוועדה להחלטתה מיום [REDACTED] נאמר כי:

" לענין הטענה לפיה בימים [REDACTED] שילמה החברה את מלוא התמורה למשרד - מבדיקה חוזרת של החשבות, נמסר לוועדה כי סך כל התשלומים שהתקבלו בחשבון הבנק של המשרד עבור מתחם מס' [REDACTED] קרי, היתרה לא שולמה. האישור שצורף כנספח 8 לטיעונים אין בו כדי לסייע בעניין.
לענין הטענה לפיה משרד הבינוי והשיכון אישר בכתב כי החברה שילמה את כל התשלומים והסדירה התחייבויותיה מולה המשרד - מבדיקה עם משרד הבינוי והשיכון עולה כי אישור המשרד ניתן על סמך מצג מצד החברה לפיו היא שילמה את כל הסכומים. מבדיקה חוזרת עלה שלא כל הסכום נקלט בחשבון המשרד."

טענת בדבר אי פניה ישירות לחברה

לענין זה תפנה הוועדה להחלטתה [REDACTED] כלהלן:

"לענין הטענה לפיה היה על המשרד לפנות ישירות לחברה ולא לעו"ד [REDACTED] תחילה פנה לזוכה, ותשובה התקבלה במשרד על ידי עו"ד [REDACTED] כי הינו פונה בשם החברה, טוען טענות לגוף העניין אשר מי שאינו מצוי בפרטי המקרה לא היה מודע להם, ואף מצרף מסמכים בנקאיים ומבקש מהמשרד לאפשר לחברה לממש את זכייתה. לענין זה יצוין כי ממילא אין בכך כדי לשנות את העובדות לפיהן הזוכה לא שילם את כספי הפיתוח במועד שנקבע בתנאי המכר. עוד יצוין, כי אי התשלום במועד אינו מוכחש אף לא על ידי הזוכה המתייחס לכך בסעיף 13 לעתירתו הראשונה, ובלשון הסעיף: "לאחר בדיקת הנושא, התברר כי בשל תקלה טכנית מטעם הבנק (!) שהעביר את כספי הוצאות הפיתוח ביום [REDACTED] לקטן מכספי הוצאות הפיתוח לא הועבר בסופו של יום למשיב 2 ובשך כך בוטלה זכיית העותרת במכר ("להלן: "התקלה")." האמור בסעיף זה נתמך בתצהירו של מר חאלד שדאפנה שצורף לכתבי הטענות."

טענה בדבר נזק שנגרם לחברה

טענת החברה לפיה נגרם לה נזק עצום נטענה בצורה שרירותית ולא מבוססת.

טענת החברה לפיה לרשות לא נגרם נזק

רשות מקרקעי ישראל

בשלב זה אין באפשרות הוועדה לדעת האם נגרם לרשות נזק ישיר אם לאו בשל ביטול הזכיה 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 נזקים שאינם ממוניים כגון: פגיעה בעקרון השוויון, פגיעה בכומר ההרתעה של הרשות אם מציעים ידעו כי ערבתם לא תחולט אם לא יעמדו בתנאי המכר, עיכוב ביוק יחידות הדיור לציבור וכיו"ב.

החלטה

אין חולק כי החברה לא שילמה את הוצאות הפיתוח במועד אף כי היה עליה לעשות כן בהתאם לתנאי המכר.

עם זאת, יצוין כי חלק מהתשלומים (15% מהוצאות הפיתוח ומלוא התמורה לרמ"י) כן שולמו במועד.

לאור האמור לעיל, ובשל הזמן הרב שחלף מהמועד בו הודע לחברה על ביטול זכייתה ועד למועד החלטה זו, זמן אשר במהלכו, או בחלקו, הוחזקו כספים ששולמו ע"י החברה בידי רמ"י ומשב"ש, ואף כי בהתאם לתנאי המכר (ראה סעיף 5.2.2.2) רשאית הוועדה לחלט בנוסף לסכום הערבות גם 5% מהתמורה, מחליטה הוועדה לחלט 60% מסכום הפקדון, דהיינו סך [REDACTED] ש"ח.

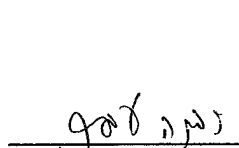
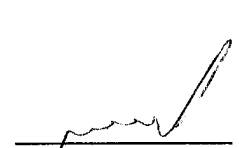
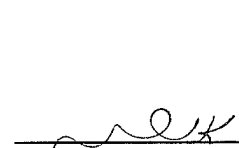
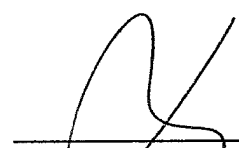
לענין השבת כספי הפיתוח -

בהתאם לתנאי המכר (ראה סעיף 5.3.2.1) כספי הפיתוח יושבו לחברה רק לאחר שיווק חוזר.

כמו-כן, בהתאם לתנאי המכר המשרד (משב"ש) רשאי לחלט את מלוא 15% 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, ו/או לא חתם עם המשרד על חוזה הבנייה ו/או לא המציא הערבות 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 ההבצעה, 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.

במקרה דנן העיכוב בשיווק הינו בשל ההליכים המשפטיים שהתנהלו, וכעת משהסתיימו ההליכים המשפטיים, המתחם עתיד לצאת לשיווק. לאור זאת דעת הוועדה הינה כי אין לסטות מהוראות המכר בנוגע למועד השבת כספי הפיתוח בעת שיווק חוזר.

 נטי ערן רבה עראקי נציגת משב"ש	 שני רדמן נציגת כספים	 עו"ד ניצה טיטלבוים נציגת היועמ"ש	 אלון דגני יו"ר ועדת המכרזים
--	--	---	---

החלטת ועדת המכרזים

~~מכרזים / מכרזי מס' 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041~~

החלטה בדבר חילוט ערבות - ~~החלטת מועדון המע"מ~~ (להלן: החברה")

רקע ועובדות

1. ביום 4.12.2017, אגף המכרזים של חברת [REDACTED] (להלן: "החברה") במתחם [REDACTED] במכרז דנן.
2. בהתאם לתנאי המכרז היה על החברה לשלם למשרד הבינוי (להלן: "המשרד") 15% מהוצאות הפיתוח עד ליום 31.12.2017 (50 יום).
3. כן היה על החברה להשלים, תוך 60 יום מיום החלטת ועדת מכרזים, סך השווה לפחות ל-15% מסכום הצעתה בגין הקרקע, דהיינו עד ליום [REDACTED].
4. החברה לא שילמה למשרד במועד הקבוע בתנאי המכרז 15% בגין הוצאות הפיתוח.
5. ביום 1.1.2018, הגיע נציג של החברה אל המשרד ונמסרו לו שוברי תשלום. בעת מסירת החומר לחברה נאמר מפורשות ע"י משרד הבינוי לנציג החברה כי גם אם התשלום יבוצע, לא ניתן לקבל התשלום בדיעבד.
6. משלא עמדה החברה במועד להסדרת התשלום למשרד, נשלח לחברה מכתב מיום 1.1.2018 בו התבקשה להעלות בכתב את נימוקיה לאי בצוע התשלום במועד. ביום [REDACTED] התקבלה תגובה מאת החברה, בה העלתה טענות שונות בנוגע לאיחור בתשלום.
7. ועדת מכרזים דנה בישיבתה מיום [REDACTED] טענות 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.
8. החברה הגישה עתירה מינהלית לביהמ"ש המחוזי בירושלים, ובה טענה כנגד ביטול הזכייה.
9. ביהמ"ש דן בעתירה ודחה אותה וקבע כי: "...אין בטענות העותרת כל עילה להתערב בהחלטת ועדת המכרזים- למנות את מרץ 50 הימים לבצוע התשלום הראשון החל ממועד קבלת החלטה על הזכייה, לפי תנאי המכרז; לדחות את טענות העותרת לפיהן יש להאריך את המועד האמור לתשלום; ולהורות על ביטול זכייתה של העותרת במכרז. בהחלטה זו לא נפל כל פגם מינהלי, והיא באה בגדרו של מתחם הסבירות והולמת את ההלכה הפסוקה כאמור לעיל".
10. החברה ערערה על פסה"ד בפני ביהמ"ש העליון. בדיון שהתקיים ביום [REDACTED] טענה החברה את טענותיה, ולאור המלצת ביהמ"ש מחקה את הערעור.
11. במכתב מיום [REDACTED] 2017, ביקשה החברה לטעון בפני ועדת המכרזים כנגד חילוט הפקדון.
12. הוועדה אפשרה לחברה להגיש טענותיה בכתב, והן פורטו במכתב החברה מיום [REDACTED], כלהלן:

רשות מקרקעי ישראל

א. לטענת החברה בשל תקלה בסניף הדואר היא קבלה את הודעת הזכיה באיחור ניכר, וכפועל יוצא מכך סברה בתום לב, כי יש בכך להביא להארכת המועד הקבוע לתשלום הוצאות הפיתוח.

ב. למרות שהמועד לתשלום דמי הפיתוח חלף, היא קבלה, לבקשתה, מאת משרד השיכון שוברים לתשלום דמי הפיתוח, ובצעה את התשלום ביום 19.10.19 בשל כך סברה החברה, לטענתה, כי אין כל מניעה לשלם את דמי הפיתוח, והם אכן שולמו על ידה.

ג. החברה בצעה פעולות שונות למימוש זכייתה במכרז: התקשרה עם אדריכל להכנת תוכניות, תפסה חזקה בקרקע, גידרה את המגרשים, הציבה שילוט ומבנים ניידים במקום, החתימה רוכשים על בקשות רכישה.

ד. לטענת החברה נגרם לה נזק רב בשל התנהלות הרשות כלהלן:

- היא שלמה למעלה ל[REDACTED] בגין דמי הפיתוח. כספים אלו הוחזקו בידי המשרד במשך כשנתיים ובכך נגרמו לחברה קשיי מזילות והפסדים רבים.

- נזקים נוספים נגרמו בשל לוחות הזמנים שנקבעו במכרז להתקדמות הבניה, אשר בגינם היא בצעה פעולות: תפסה חזקה בקרקע, הציבה שילוט, הציבה מבנים ניידים, התקשרה עם אדריכל, החתימה על בקשות רכישה דיירים שפנו אליה וכיום דורשים ממנה פיצוי.

ה. לרשות לא נגרם כל נזק.

11. ועדת המכרזים דנה בטענות החברה לענין חילוט הפקדון ובהחלטתה מיום [REDACTED] לא מצאה כי התקיימו נסיבות מיוחדות המצדיקות סטיה מנקודת המוצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

לאור האמור לעיל הורתה הוועדה על חילוט הערבות במלואה.

12. החברה עתרה כנגד החלטת הוועדה – עת"מ [REDACTED] בביתה"ש המחוזי [REDACTED]

13. ביום [REDACTED] הגישה המדינה 'הודעה ובקשה מטעם המדינה' בה עדכנה כי הוחלט להשיב את הדיון לשולחנה של ועדת המכרזים לצורך בחינת טענות החברה, וכי לחברה תנתן זכות שימוע בעל פה בפני הוועדה.

לאור הודעת המדינה נמחקה העתירה ללא צו להוצאות.

14. ביום [REDACTED] התקיים שימוע בפני הוועדה בו נכח ב"כ החברה, עו"ד [REDACTED]

ביום [REDACTED] נשלחה השלמת טעון קצרה מטעם החברה.

הדיון הוקלט והתמלול נשלח לחברה.

15. **להלן טענות החברה כפי שעלו בשימוע ובהשלמת הטיעון:**

א. הצעת החברה היתה גבוהה מהשומה של השמאי וכן מיתר ההצעות.

ב. האיחור בתשלום נבע מטעות בתום לב של החברה שלא קיבלה במועד את השוברים לתשלום ולא חישה נכון את המועד לתשלום. לטענת החברה נציגת משרד השיכון התירה לה לשלם את הוצאות הפיתוח והם שילמו באיחור של 21 יום.

ג. החברה הוציאה הוצאות גבוהות לאחר זכייתה לרבות עשרות אלפי שקלים על תכניות, עשרות אלפי שקלים על גידור של המקום, על הצבת יביל, על אבטחה. לטענת החברה בהתאם לתנאי המכרז היתה עליהם חובה ממועד הזכיה לשמור על השטח, ולפיכך היו להם הוצאות גידור וכיוב'.

רשות מקרקעי ישראל

בהמשך לשימוע, החברה השלימה מסמכים ביום [REDACTED] והפנתה לסעיף 35 לחוברת המכרז בו נאמר:

"החל ממועד קבלת ההודעה על הזכיה של החלטת וועדת המכרזים, יהיה הזוכה אחראי על שמירת המתחם למניעת תפיסות בו על ידי אחרים".

כמו-כן החברה צרפה תמונה של המגרש ביום הפינוי לאחר הסרת הגדרות, כאשר לטענתה ניתן לראות את המבנה היביל שהוצב ושימש לתפיסת חזקה ולשמירה על המתחם, כמו גם את השילוט שהוצב במקום על ידי החברה המשווקת.

לטענת החברה בשל הזמן שחלף מאז קרות האירועים אין בידה קבלות על ההוצאות כמפורט לעיל.

ד. לטענת החברה נגרם לה נזק שכן הקרקע שווקה במכרז חוזר במחיר גבוה יותר.

ה. לטענת החברה, בשל המחיר בו שווקה הקרקע בשיווק חוזר, לא רק שלא נגרמו לרשות נזקים אלא אף היה לה רווח. החברה הפנתה בדבריה לפסה"ד שניתן בענין יובל הנדסה – (ת"מ 37043-12-16 יובל הנדסה בע"מ נ' רמ"י).

ו. לטענת החברה במקרים אחרים ועדת המכרזים נתנה לזוכים אורכה להשלמת התחייבויותיהם.

דיון

16. הוועדה לא תחזור על מלוא השיקולים אותם על וועדה לשקול בבואה לדון בחילוט ערבות כפי שהותוו לאורך פסיקת ביהמ"ש, שכן אלו פורטו בהרחבה בהחלטת הוועדה מיום [REDACTED] ולענין זה מפנה הוועדה להחלטתה האמורה.

כל האמור להלן בהחלטה זו הינו במצטרף לנאמר בהחלטתה הקודמת של הוועדה ובא להוסיף לה.

17. לענין טענות החברה בדבר ביטול הזכיה ומקרים אחרים בהם ניתנה לזוכים ארכה למילוי התחייבויותיהם. טענות החברה כנגד ביטול הזכיה נדונו והוכרעו בשתי ערכאות תוך דחייתן והוועדה אינה מוצאת לנכון לשוב ולהדרש להן.

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 בעמ"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 שזכיותו במכרז בוטלה עקב איחור במספר בודד של ימים בהעברת יתרת התשלום הנדרשת ממנו בגין דמי חכירת הקרקע. ביהמ"ש ניתח את חשיבות העמידה בכללים בידי 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 ב'פורמאליזם לשמו' אלא בגישה לה הצדקות מהותיות (ראה פסקאות 28 – 29 לפסק הדין).

18. לענין הנזקים שנגרמו לחברה

החברה טענה כי נגרמו לה נזקים בסך של עשרות אלפי שקלים, אך בשל חלוף הזמן לא תמכה טענתה זו במסמכים.

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

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

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

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

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. 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 וכימותו תביא לריקון תוכנה של תכלית השמירה על האינטרס הציבורי העומדת בבסיסה של ערבות המכר. 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 לענין חילוט ערבות לפי העילה המנויה בתקנה 16(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 במכר ופעולותיה לא

רשות מקרקעי ישראל

הביאו למניעת התקשרות עם המציע הזוכה. ואולם, ברי כי התנהלות העותרת באופן מטעה למול הוועדה דרשה ביצוע חקירות ובידורים באשר להימצאותה בניגוד עניינים. גם עמידתה של העותרת על טענותיה בהמשך הביאה לניהול הליכים בבית המשפט ולעיכוב המכרז לצורך ביחור 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 המצא בדבר חילוט מלוא הערבות.

במקרה דנן, טוענת החברה כי לרשות לא נגרם נזק שכן בסופו של יום המגרש שווק בסכום העולה בכמה מונים על הצעתה הזוכה של החברה.

לענין זה 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.

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

רשות מקרקעי ישראל

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 המכר כפיצוי מוסכם ומתכליותיה של ערבות המכר, 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)).

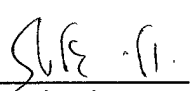
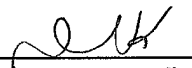
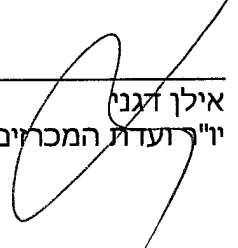
לענין זה נציין כי בהתאם לסעיף 33 לתנאי המכר, נקבעה הערבות כפיצוי מוסכם.

החלטה

הוועדה שקלה ובחנה את טענות החברה והחליטה כי בנסיבות מקרה זה לרבות בשל ההוצאות שנטען כי נגרמו לחברה (טענה שלא הוכחה) וחלוף הזמן שחלף עד למועד מתן ההחלטה דנן יש להעמיד את סכום החילוט על 75% מגובה הפקדון, דהיינו חילוט סך של

יתרת כספי הפקדון בסך **₪** תושב לחברה.

תאריך: **₪**

 עו"ד יולי גלנט נציגת משב"ש	 שני רדמן נציג כספים	 עו"ד ניצה טיטלבוים נציגת היועמ"ש	 אילן דגני יו"ר ועדת המכרים
--	---	---	--

רשות מקרקעי ישראל

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 אינהרנטית 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.

מן הכלל אל הפרט

11. ראשית יובהר כי עילת החילוט במקרה דנן קמה בראש ובראשונה מכח תקנה 16ב(ב) (4) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993. 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".

12. גם הוראות המכרז מאפשרות לחלט את הפיקדון (הערבות), בין היתר אם הזוכה לא בצע את התשלומים במועד – ראה לדוג' סעיף 5.2.1.7.

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

14. 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 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.

15. במקרה דנן, אף כי ניתנו לזוכה מספר הזדמנויות לעשות כן, היא לא העלתה טענותיה כנגד חילוט הפיקדון.

החלטה

בנסיבות הענין דנן, דומה כי החברה עשתה דין לעצמה בכך שלא שילמה את התשלומים במועד. עם זאת, בשל הזמן הרב שחלף מהמועד בו הודע לחברה על ביטול זכייתה ועל למועד החלטה זו, ואף כי

רשות מקרקעי ישראל

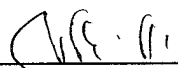
בהתאם לתנאי המכרז (ראה סעיף 5.2.2.2) רשאית הוועדה לחלט בנוסף לסכום הערבות גם 5% מהתמורה, מחליטה הוועדה לחלט 60% מסכום הפקדון כלהלן:

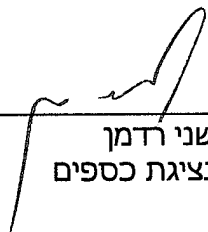
מחלט סך של [REDACTED] המהווה 60% מגובה הערבות לקיום ההצעה, בסך

בגין מתחם [REDACTED] מחלט סך של [REDACTED] המהווה 60% מגובה הערבות לקיום ההצעה, בסך

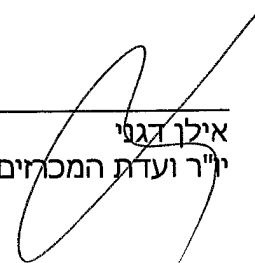
בגין מתחם [REDACTED] מחלט סך של [REDACTED] המהווה 60% מגובה הערבות לקיום ההצעה, בסך

תאריך: [REDACTED]


עו"ד יולי גלנטז
נציגת משב"ש


שני רדמן
נציגת כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציגת היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

החלטת ועדת מכרזים

מכרז צפ

החלטה בדבר חילוט ערבות –

רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתה של [REDACTED] (להלן: "החברה") במתחמים [REDACTED] מכרז דגן.
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].
- את התמורה בגין הקרקע היה על החברה להשלים עד לתאריך [REDACTED] (180 יום).
3. החברה לא שילמה למשרד 15% מהוצאות הפיתוח לשני המתחמים עד לתאריך 17/07/2017 (50 יום), ולכן [REDACTED] שלח אליה מכתב ביטול זכיה מאת משרד השיכון, בו נאמר כי היות והחברה לא המציאה התשלום במועד, מועברת לוועדת המכרזים ברשות מקרקעי ישראל בקשה לביטול הזכיה.
4. ביום [REDACTED] שלח לחברה מכתב כי בכוונת רמ"י לבטל את העסקות, כן נכתב במכתב כי החברה רשאית להגיש טענות בכתב כנגד ביטול הזכיה.
5. בתאריך [REDACTED] פנתה החברה למנהל מרחב [REDACTED] מכתב המפרט את טענותיה ובו היא מודיעה על ויתור זכייתה במכרז ודורשת כי יוחזר לה מלוא כספה, לרבות הערבויות.
6. בישיבת ועדת המכרזים מיום [REDACTED] 2 הוחלט על ביטול הזכיה במתחמים [REDACTED].
7. לחברה ניתנה זכות טיעון לענין חילוט הפקדון תוך 30 יום.
8. במכתב מיום [REDACTED] 10 טענה החברה כי היא לא קבלה במועד את מכתב הרשות בדבר ביטול הזכיה ולפיכך לא העלתה את טענותיה במועד. הוועדה לא עומדת על המועדים ותתייחס לטענות החברה כנגד חילוט הפקדון כפי שפורטו במכתבה דגן.

טענות החברה כנגד חילוט הפקדון

9. לטענת החברה, הסכום היחיד אותו רשאית רמ"י לחלט הינו התשלום הראשון עבור הקרקע ([REDACTED] כולל מע"מ בגין מתחם אחר [REDACTED] כולל מע"מ בגין מתחם שני), ויש להשיב לידה את כל הכספים הנוספים או הערבויות ששולמו או שנמסרו.
10. לטענת החברה לא רק שאין כל צדקה לחילוט הפקדון, חילוט אשר יסב מק לחברה, אלא החברה זכאית לפיצויים מהרשות עקב סיכול האפשרות לביצוע הפרויקט.
11. לטענת החברה היא פעלה בתום לב ורצתה לקיים את הפרויקט.
12. עיריית נצרת, שבתחומה אמור היה הפרויקט להתבצע – סירבה לביצוע הפרויקט בתחום השיפוט שלה, בשל התנגדותה העקרונית למסגרת "מחיר למשתכן" בכלל.

רשות מקרקעי ישראל

13. כל מאמצי החברה לגרום לכך [REDACTED] תסיר את התנגדותה ל"מחיר למשתכן" ו/או לפרוייקט הספציפי הנדון – לא הועילו.
14. בתאריך [REDACTED] התקמה פגישה בהשתתפות היזמים, [REDACTED] ונציגי משרד השיכון. בפגישה זו הביע ראש העיריה, מר [REDACTED] עמדה מתנגדת נחרצת, והודיע כי אין בכוונתו לאפשר ביצוע פרויקטים של "מחיר למשתכן" בתחום [REDACTED] ובכלל זה גם לא את הפרוייקט הנדון.
15. כמו כן, התפרסם בעיתונות כי עיריית [REDACTED] איננה מתכוונת להשתתף בתוכנית "מחיר למשתכן" בתחום [REDACTED].
16. בד בבד, פעלו [REDACTED] והוועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם להצהרותיהם ולעמדת ראש העיריה [REDACTED] וסירבו לכל בקשות וניסיונות החברה לקבלת מידע תכנוני.
17. בנסיבות לאו לא נותרה ברירה בידי החברה מלבד משלוח הודעה על רצונה לבטל את זכייתה.
18. לטענת החברה מן הראוי היה, עוד בטרם היציאה למכרז ופרסומו – כי הרשות ו/או משרדי הממשלה הרלוונטים היו מגיעים להגיע להסכמות הנדרשות עם ראש [REDACTED]
19. לטענת החברה, נוכח צידקת טענותיה, גם מר [REDACTED] ראש מטה הדיור (דאז), מצא לנכון לפנות לרשות [REDACTED]
20. לטענת היזם חזקה היא שביטול ההתקשרות לא גרם לרשות כל נזקים בפועל, בין היתר מאחר שדמי החכירה ו/או כל סכום אחר הקבועים במסמכי ההתקשרות הינם בבחינת פרמטר קבוע, שלא ישתנה ויתקבלו בכל מקרה במסגרת הפרוייקט.

החלטה

21. 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 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 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.

מן הכלל אל הפרט

22. ראשית יובהר כי עילת החילוט במקרה דנן קמה בראש ובראשונה מכח תקנה 16ב(ב) (4) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 בה נקבע כי:

רשות מקרקעי ישראל

"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".

23. גם הוראות המכרז מאפשרות לחלט את הפיקדון (הערבות), בין היתר אם הזוכה לא בצע את התשלומים במועד, כלהלן:

9. תנאים להתקשרות עם הזוכה

9.1. עם הזוכה במכרז יחתם חוזה חכירה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה:

9.1.1. הזוכה שילם לרשות במועד את התמורה המופחתת בגין הקרקע.

9.1.2. הזוכה שילם במועד את התשלום עבור סה"כ תשלום למשרד.

9.1.3. הזוכה חתם על חוזה חכירה והמציא (מסר) אותו לרשות תוך 210 יום מיום אישור ועדת המכרזים.

9.1.4. הזוכה חתם על חוזה הבנייה (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו למשרד תוך 170 יום מיום אישור ועדת המכרזים, ובנוסף המציא למשרד בתוך 170 יום האמורים, ערבויות וכתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח לפיו הזוכה מתחייב להמציא למשרד נספח ביטוח בשלב הבנייה 05 (כתב התחייבות מצורף כנספח ג' 10 לחוזה הבנייה).

9.2. התנאים להתקשרות שלעיל הינם 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 המתחם.

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

כך ראה סעיף 5.3.1 לתנאי המכרז

חלופה ב' - תוך 50 יום, מיום החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז יחא 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. בהתאם לחלופה ב', לא ניתן לשלם את התשלום למשרד במספר תשלומים.

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 10.2 להלן.

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

רשות מקרקעי ישראל

25. 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 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.

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

27. תם ליבה של החברה - דומה כי במקרה דנן החברה עשתה דין לעצמה, והחליטה על דעת עצמה, בשל אמירות שונות של ראש העיר, לא להשלים את בצוע התשלומים במועד.

יצוין כי במכרז דנן שווקו מגרשים שונים בהם הזוכים מתקדמים בהליכי התכנון.

28. הנזק שנגרם לרשות - 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.

במקרה דנן, טוענת החברה כי לרשות לא נגרם נזק שכן המדובר בפרויקט מחיר למשתכן בו דמי החכירה המשולמים לרשות הינם פרמטר קבוע.

לענין זה 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 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 עולות כדי נזק, שאינו טעון להשקפתנו לא הוכחה ולא כימות. קיימים גם מקרים פוטנציאליים נוספים כגון עיכוב בשיווק יח"ד לציבור עקב ביטול הזכיה וכיוב'.

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:

רשות מקרקעי ישראל

"אינטרס ציבורי זה, ומניעתו של נזק לציבור ולרשות, הם מתכליותיה של ערבות המכר מלכתחילה. ודוקו: 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 המכר, 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 המכר ולהביא למעשה להגנת חסר על האינטרס הציבורי העומד מלכתחילה ביסוד קיום המכר וההתקשרות הסופית שעורך המכר ביקש להגשים באמצעות המכר. הנה-כי-כן, אופיו המיוחד של האינטרס הציבורי המוגן על-ידי ערבות המכר, 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 המכר כפיצוי מוסכם ומתכליותיה של ערבות המכר, ככזו שנועדה מלכתחילה לייתר את ההתדיינות בנוגע לנזק וליתן בידי הרשות כלי יעיל ופשוט לשיפוי בגין נזקיה (זאת, בין אם נסווגה כפיצוי מוסכם לפי סעיף 15 לחוק החוזים תרופות בין אם לאו) (ראו, ע"א 126/84 יצחקי נ' שור, פ"ד לח(3) 620, 627 (1984); ראו עוד, ע"א 3745/92 פסקל נ' מזרחי, פ"ד מח(2) 363, 359 (1993))."

לענין זה נציין כי בהתאם לסעיף 5.3.1 לתנאי המכר (ראה לעיל), נקבעה הערבות כפיצוי מוסכם.

29. לענין נסיבות מיוחדות- הוועדה לא השתכנעה כי התקיימו נסיבות מיוחדות המצדיקות אי עמידה בתנאי המכר.

המכר שווק בתאום עם הרשות המקומית, וכל טענה שיש כנגד הרשות המקומית אינה מהווה עילה לאי תשלום, אלא לכל היותר היה על החברה להפנותה כנגד הרשות המקומית.

החלטה

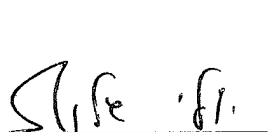
בנסיבות הענין דנן, דומה כי החברה עשתה דין לעצמה בכך שבקשה לבטל את זכייתה במכר בשל אמירותיו של ראש העיר.

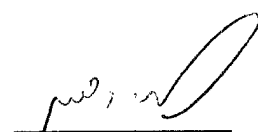
אולם, עקב הזמן שחלף מהמועד בו הודע לחברה על ביטול זכייתה ועל למועד החלטה זו, ואף כי בהתאם לתנאי המכר רשאית הוועדה לחלט בנוסף לסכום הערבות גם 5% מהתמורה, מחליטה הוועדה לחלט 60% מסכום הפקדון כלהלן:

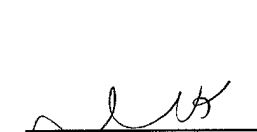
בגין מתחם [REDACTED] חולט סך של [REDACTED] המהווה 60% מגובה הערבות לקיום ההצעה, בסך [REDACTED]

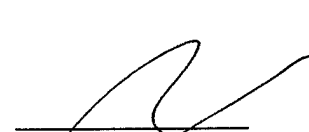
בגין מתחם [REDACTED] חולט סך של [REDACTED] המהווה 60% מגובה הערבות לקיום ההצעה, בסך [REDACTED]

תאריך: [REDACTED]


עו"ד יולי גלנטז
נציגת משב"ש


שני רדמן
נציגת כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציגת היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרים

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים

מכרז צפ/6
[REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות – [REDACTED]

רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתה של ע.ע. אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") במתחם [REDACTED] במכרז 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] כולל.
- את התמורה בגין הקרקע היה על החברה להשלים עד לתאריך [REDACTED] כולל (180 יום).
3. החברה לא שילמה למשרד 15% מהוצאות הפיתוח עד לתאריך [REDACTED] (50 יום), וביום [REDACTED] נשלח אליה מכתב ביטול זכיה מאת משרד השיכון, בו נאמר כי היות והחברה לא המציאה התשלום במועד, מועברת לוועדת המכרזים ברשות מקרקעי ישראל בקשה לביטול הזכיה.
4. בתאריך [REDACTED] פנתה החברה במכתב לוועדת המכרזים המפרט את טענותיה ובו היא מבקשת לבטל את זכייתה במתחם מס' [REDACTED] ולהשבת הערבות שהוגשה בגין מתחם זה.
5. בישיבתה מיום [REDACTED] החליטה ועדת המכרזים על ביטול הזכיה במתחם [REDACTED].
6. החברה העלתה טענותיה כנגד חילוט הפקדון במכתביה מימים [REDACTED] [REDACTED].
7. טענות החברה כנגד חילוט הערבות

- א. עם קבלת הודעת הזכייה, גילתה החברה חוסר התאמה בין חוברת המכרז למסמכי החוזה שנשלחו אליה לחתימה.
- ב. בדיעבד הסתבר כי ביום [REDACTED] כ- 4 ימי עסקים בלבד לפני המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, פורסמה הבהרה, המבטלת תת סעיף במכרז, ומשנה באופן מהותי את אופן החלוקה בין יח"ד מחיר למשתכן ליח"ד המשווקות לשוק החופשי, כך שכל בניין יצטרך להכיל את שני סוגי יחידות הדירור.
- ג. השינוי שפורט בהבהרה פוגע באופן ישיר בתחשיבים המקצועיים והמדויקים שביצעה החברה עבור מתחם מס' [REDACTED], בו תוכננה להפריד את יח"ד המשווקות לשוק החופשי לבניינים שונים, כך שהצעתה למכרז זה לא תוכל לעמוד כלכלית בתנאי המכרז החדשים שפורסמו כאמור מס' ימים מועט לפני הגשת ההצעה.
- ד. לטענת החברה לא ניתן היה לערוך תחשיב חדש ומקצועי לאור שינוי בתנאי המכרז בזמן הקצר שנותר למגישים מיום פרסום ההבהרה ועד למועד האחרון להגשת ההצעות.

רשות מקרקעי ישראל

- ה. בכנס זוכים שנערך בחודש [REDACTED] הבהירו נציגי החברה לנציגי רמ"י, נציגי משב"ש ולנציגי מטה הדיור של משרד האוצר כי קיימת סתירה ואי התאמה בין חוברת המכרז שפורסמה לבין החוזים שנשלחו ואף הודיעו כי לא יוכלו לעמוד בהצעתם למתחם [REDACTED]
- ו. לטענת החברה, לא נראה שיגרם נזק כלשהוא לרמ"י באם תפנה להצעה השנייה הזוכה במתחם וכן לא תהיה פגיעה כלשהיא בשיויון לאור הנסיבות שהוסברו לעיל.
- ז. לטענת החברה היא התנהלה בתום לב, עבדה באופן מקצועי שבועות רבים על מנת לתמחר באופן ראוי את הצעתה למתחם, ובשגגה לא הבחינה בפרסום ההבהרה שפורסמה 4 ימי עסקים בלבד לפני המועד האחרון להגשת הצעות.
- ח. לטענת החברה היא מודעת לאמור בסעיף [REDACTED] במכרז אדות חובת המגיש להתעדכן אודות הפרסומים. עם זאת, כפי שצוין, בכל המכרזים של רמ"י בהם השתתפה בעבר היא עודכנה בכל שינוי ו/או עדכון בתנאי המכרז באמצעות דוא"ל ופקס וסברה כי אף במכרז דנן תנהג רמ"י באותו אופן.
- ט. במכתב החברה מיום [REDACTED] נטען כי נציג של החברה פנה למשרדי הרשות וקיבל לדיו העתק של חוברת המכרז ואף השאיר פרטי התקשרות על מנת לקבל עדכון ככל שיהיה צורך.
- (יצוין כי במכתב החברה מיום [REDACTED] נאמר כי נציג החברה הדפיס את חוברת המכרז מאתר האינטרנט של רמ"י יממה לפני הגשת ההצעות וחוברת המכרז לא שונתה ולא עודכנה).
- י. לטענת החברה לאור החשיבות והשינוי המהותי המפרט בהבהרה והעובדה כי פורסם 4 ימי עסקים בלבד לפני מועד האחרון, ראוי היה כי רמ"י תפנה באופן ישיר למגשים ולכל מי שקיבל את חוברת המכרז ותודא כי הם מעודכנים בשינוי המהותי.

דיון

8. 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 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 בענייננו, לוקח על עצמו אינהרנטית בעצם השתתפותו בהליך, סיכון המהווה נתון הכרחי בין שאר נתוני המקרה, בהערכת מכלול סיכונים 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.

מן הכלל אל הפרט

רשות מקרקעי ישראל

9. להלן נדון האם בנסיבות הענין דנן יש לסטות מהכלל המורה על חילוט מלוא הערבות.
10. 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 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.

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

תם ליבה של החברה

המכרז דנן פורסם ביום [REDACTED] ומועד אחרון להגשת הצעות (מועד סגירת המכרז) נקבע ליום [REDACTED].

ביום [REDACTED] הועלתה לאתר רמ"י הודעת הבהרה אשר חלה על 12 מכרזים אשר היו באויר באותה עת, ובה עודכנו נתוני מכרזים אלו.

בחוסרת המכרז נקבע האופן בו תהא הרשות רשאית לשנות את תנאי המכרז, כלהלן:

12. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז

- 12.1. שינוי תנאי המכרז
- 12.1.1. הרשות והמשרד יהיו רשאים בכל עת, ועל פי שיקול דעתם הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "שינוי תנאי המכרז"). החלטת הרשות והמשרד על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות. הודעת השינוי אשר פורסמה באתר האינטרנט של הרשות, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.
- 12.1.2. הרשות והמשרד יודיעו על השינוי בתנאי המכרז אתר האינטרנט.
- 12.1.3. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות והמשרד באתר האינטרנט של הרשות בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו כאמור לעיל ולפעול בהתאם להם.
- המציע/הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז.

תנאי המכרז ברורים ומדברים בעד עצמם. לא ברור מדוע סברה הזוכה כי ככל ויהיו שינויים בחוברת בחוברת המכרז היא תעודכן אודותם באופן אישי

יתר על כן. הזוכה ציינה בפנייתה מיום [REDACTED] כי יממה לפני הגשת ההצעות נציג החברה הדפיס את החוברת ולא היה בה שינוי, דהיינו הזוכה ידעה כי מוטלת עליה החובה לבדוק אם חלו שינויים או עדכונים בחוברת המכרז, אולם משום מה בדקה רק את החוברת ולא את הפרסום באתר.

טענה בדבר נזק

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 הזכיה 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 נזקים שאינם ממוניים כגון: פגיעה בעקרון השוויון, פגיעה בכושר ההרתעה של הרשות אם מציעים ידעו כי ערבבתם לא תחולט אם לא יעמדו בתנאי המכרז, עיכוב ביווק יחידות הדיור לציבור וכיוב'.

החלטה

בנסיבות הענין דנן, דומה כי החברה התרשלה ולא התעדכנה בפרסומים באתר הרשות, אף כי היה עליה לעשות כן. עם זאת בשל 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, דהיינו חילוט סך של **₪1,000,000**.

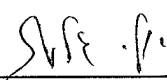
לענין השבת כספי הפיתוח -

בהתאם לתנאי המכרז (ראה סעיף 5.3.2.1) כספי הפיתוח יושבו לחברה רק לאחר שיווק חוזר.

כמו-כן, בהתאם לתנאי המכרז המשרד (משב"ש) רשאי לחלט את מלוא 15% ששולמו ע"י סה"כ התשלום למשרד, כלהלן:

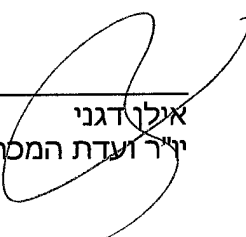
על אף האמור לעיל מורה הוועדה על השבת מלוא כספי הפיתוח לידי הזוכה.

תאריך: **2021.07.15**


עו"ד יולי גלנט
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 בירושלים

מכרז בדל [REDACTED] למסחר ופיתוח אזור [REDACTED]

החלטה בדבר חילוט ערבות – [REDACTED]

רקע ועובדות:

- א. ביום [REDACTED] אישרה ועדת מכרזים את זכייתו של [REDACTED] (להלן: "הזוכה") במגרש 1256 במסגרת המכרז דנן, בסכום של [REDACTED].
- ב. בהתאם לתנאי המכרז על הזוכה היה לשלם לרמ"י תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד לתאריך [REDACTED] את מלוא התשלום בגין הקרקע והפיתוח.
- ג. ביום [REDACTED] ביטלה רשות מקרקעי ישראל את הזכיה במכרז היות ולא שולמו כספים בגין הקרקע והפיתוח.
- ד. לזוכה ניתנה זכות טיעון לעניין חילוט הפקדון תוך 30 יום.
- ה. בתצהיר הזוכה מיום [REDACTED] הועלו טענות כנגד חילוט הפקדון כלהלן:

1. הזוכה זכה במגרש [REDACTED] ובמגרש [REDACTED] במסגרת המכרז דנן.
2. הזוכה שילם עבור מגרש [REDACTED] את הכספים הנדרשים במועד וקיים את התחייבויותיו ע"פ תנאי המכרז.
3. לטענת הזוכה גורמים אינטרסנטיים [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. לטענת הזוכה אם היה מממש את הזכיה ומשלם את יתרת [REDACTED]

דיון

ו. 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 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 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 אינטהרנטית בעצם

רשות מקרקעי ישראל

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.

ז. 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 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.

ח. במקרה דנן לא נפל כל פגם בהתנהלות הרשות והגינותה בניהול המכרז.

ט. לענין תום ליבו של הזוכה- לא הוכח כי אכן קבל איומים על חייו, ואף אם קבל איומים, הרי שישנן רשויות חוק האמונות על טיפול בכך, ואין הדבר מהווה עילה לעשיית דין עצמית ולהפרת הוראות המכרז.

י. לענין 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,

רשות מקרקעי ישראל

ובהתבסס על פסה"ד בענין אי ווי סי וכן על פסה"ד בעת"מ 45939-04-12 מרתון מובייל אקס נ' משרד התקשורת (פורסם בנבו) בו נקבע 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 נזק כתנאי לחילוט הערבות. יצוין כי בית המשפט השאיר בצריך עיון את שאלת החלטה של נקודת מוצא זו גם על העילות האחרות המנויות בתקנה. ואולם, לא ראיתי מקום להבחין בין קביעת בית המשפט בפרשת מרתון בעניין חילוט הערבות לפי העילה המנויה בתקנה 16(ב)(4) שהיא, כאמור, בשל אי קיום הוראות המכר ובין עתירה זו שעניינה 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) מחייבת 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 המכר. 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 16(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.

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.

יש לזכור את האינטרס הציבורי שנפגע מקום בו נבחר זוכה המכר, אולם הזוכה לא קיים תנאים מוקדמים לשם הכניסה להתקשרות שלשמה פורסם המכר 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 המכר 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 המכר, 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 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. הנה-כי-כן, אופיו המיוחד של

רשות מקרקעי ישראל

האינטרס הציבורי המוגן על-ידי ערבות המכר, 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 המכר כפיצוי מוסכם ומתכליותיה של ערבות המכר, ככזו שנועדה מלכתחילה לייתר את ההתדיינות בנוגע לנזק וליתן בידי הרשות כלי יעיל ופשוט לשיפוי בגין נזקיה (זאת, בין אם נסווגה כפיצוי מוסכם לפי סעיף 15 לחוק החוזים תרופות בין אם לאו) (ראו, ע"א 126/84 יצחקי נ' שור, פ"ד לח(3) 620, 627 (1984); ראו עוד, ע"א 3745/92 פסקל נ' מזרחי, פ"ד מח(2) 363, 359 (1993)).

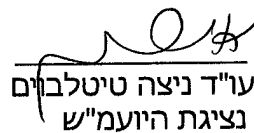
מבלי לגרוע באמור לעיל לפיו הרשות אינה צריכה להוכיח קיומו של נזק, הרי שבמקרה דנן הזוכה בטל את זכייתו והמגרש טרם שווק לציבור, כך שוודאי שנגרם לרשות נזק ישיר לכל הפחות בסכום ההצעה, וזאת בנוסף לכל הנזקים הלא ישירים אשר נגרמו.

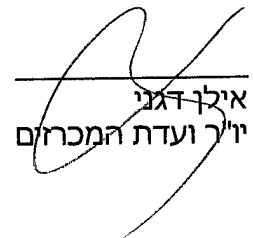
החלטה

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 [REDACTED] ש סכום הפיקדון הקבוע במסמכי המכר.

תאריך [REDACTED]


שני רדמן
נציגת כספים


עו"ד ניצה טיטלבוים
נציגת היועמ"ש


אילן דגני
יו"ר ועדת המכרזים

רשות מקרקעי ישראל

מס' תיק: [REDACTED]

מס' תיק: [REDACTED]

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום [REDACTED]

מכרז צנן/2021/0001 - [REDACTED]
מסמך למשתתפי

החלטת הוועדה

רקע ועובדות

1. ביום [REDACTED] אישרה ועדת המכרזים את זכייתה של [REDACTED] ("החברה") במתחמים [REDACTED] במכרז דנן.
(להלן: [REDACTED])
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].
- את התמורה בגין הקרקע היה על החברה להשלים עד לתאריך [REDACTED] כולל (180 יום).
3. לענין תשלום התמורה עבור הקרקע - החברה השלימה את התמורה עבור הקרקע רק בתאריך [REDACTED] דהיינו לאחר המועד הקבוע במכרז.
4. החברה שילמה למשרד את הוצאות הפיתוח לשני המתחמים דלעיל במועד אולם, החברה לא המציאה למשרד הבינוי והשיכון חוזה חתום, ערבויות וכו' עד לתאריך [REDACTED] כנדרש בתנאי המכרז.
5. ביום [REDACTED] הודיע משרד השיכון לחברה כי היות ולא עמדה בתנאי המכרז במועד, הנושא מועבר לדיעה וטיפול של ועדת המכרזים ברשות מקרקעי ישראל.
6. ביום [REDACTED] הגיע למשרד השיכון נציג חברת [REDACTED] חוזה חתום וערבויות (הערבויות הונפקו על ידי הבנק בתאריך [REDACTED] דהיינו איחור של 19 יום).
7. ביום [REDACTED] נשלח לחברה מכתב ביטול עסקה, כן נכתב במכתב כי החברה רשאית להגיש טענות בכתב כנגד ביטול הזכיה.
8. ביום [REDACTED] החליטה ועדת מכרזים כי יש לבטל את הזכיה [REDACTED] לחברה ניתנה הזכות לטעון בכתב לענין חילוט הפקדון.
9. החברה העלתה טענותיה כנגד חילוט הפקדון במכתביה מיום [REDACTED]

טענות החברה כנגד חילוט הפקדון

- א. לטענת החברה, הסכום היחיד אותו רשאית רמ"י לחלט הינו התשלום שחולט עבור הקרקע בסך [REDACTED] כולל מע"מ (אותו מכנה החברה בשם 'הפקדון'), ויש להשיב לידה את כל הכספים הנוספים או הערבויות ששולמו או שנמסרו על ידה.
- לטענת החברה הרשות אינה זכאית לחלט סכום כלשהו או ערבות כלשהי וכל הדיון עתה מתמקד אך ורק בשאלה האם יחולט הפיקדון אם לאו.
- ב. ההחלטה על ביטול החוזה אינה כדין. לטענת החברה ההחלטה לבטל את ההתקשרות איתה הינה החלטה שלא כדין וזאת בין היתר מהסיבות שפורטו במכתבה מיום [REDACTED]

רשות מקרקעי ישראל

ג. אין עילה ו/או הצדקה לחילוט הפקדון, זאת בין היתר גם בהתייחס לפסיקה שניתנה בענין תמ (חי) 37043-12-16 **יובל הנדסה נ' רשות מקרקעי ישראל**.

ד. לטענת החברה חילוט הפקדון יסב לה נזק כבד, והחלטה על חילוט תהיה כרוכה בהפרת חובות של תום לב וחובות נוספות מתחום המשפט המינהלי.

ה. לטענת החברה, אף אם ידחו טענותיה, הרי הסכום המקסימלי שניתן לחלט הינו סך [REDACTED] כולל מע"מ, שהינו הסכום שהוגדר, כביכול, במסמכי המכר כסכום המהווה את סכום הפקדון.

ו. לטענת החברה לא יכול להיות ספק בתום ליבה וברצונה לקיים את הפרויקט.

ז. לטענת החברה היא עמדה בכל התנאים לרבות לענין תשלום דמי החכירה והפקדת ערבויות בנקאיות. כמו-כן, החברה כבר החלה בביצוע הפרויקט.

ח. לטענת החברה קיים יחס בלתי סביר ובלתי מידתי בין שווי ההתקשרות לבין גובה הפקדון. סכומי הערבויות עומדים על סך הקרוב לדמי החכירה, כך שאם יוחלט על חילוט מלא, יצא מצב בו החברה תשלם כמעט את מלוא דמי החכירה מבלי שקבלה תמורה.

ט. לטענת החברה, היות ודמי החכירה קבועים, לא נגרם כל נזק בפועל לרשות.

י. לטענת החברה נגרמו לה נזקים כבדים שכן בהתבסס על הזכיה בצעה פעולות רבות לרבות:

תכנון וייזום אדריכליים.

מגעים מוקדמים והסכמות עם הרשות המקומית ועם רשויות ציבוריות אחרות.

הוצאת היתרי בניה על כל הכרוך בכך.

תשלום אגרות בניה ו/או היטלים לרשויות בסך של כ- [REDACTED]

הכנות בשטח לביצוע העבודות.

הוצאת היתרים לכריתת עצים מאת קק"ל לרבות תשלום בסך [REDACTED]

כריתה ובירוא של 25 דונם יער אקליפטוסים.

החברה כבר בצעה פעולות לשיווק יחידות הדיור.

יא. לטענת החברה, בהסתמך על זכייתה כבר ערכה את תכניתה העסקית על כל הכרוך ומשתמע מכך.

יב. לטענת החברה יש להתחשב באיחור הזעום בהגשת המסמכים ונסיבותיו המיוחדות. לטענת החברה ניתן היה לראות את האיחור בתשלום כ- 'ביצוע בקירוב'. לטענת החברה קבלה מצגים כאילו הכל בסדר ואין בעיה להמשיך עם הפרויקט.

יג. לטענת החברה הסיבות לעיכוב בהפקת הערבויות היה נעוץ בבנק. כן טוענת החברה כי מועד התשלום בפועל לא הצמיח שום יתרונות לחברה ומנגד, לא נגרם נזק לרשות. כן ציינה החברה נסיבות אישיות של הזם אשר חלה בשפעת חריפה באותה תקופה, מה שהיקשה על הטיפול בנושא.

יד. לטענת החברה התנהלות הרשות מביאה למסקנה שאין לבטל את ההתקשרות, כלהלן: היה מקום לתת ארכה בדיעבד, לא ניתנה לזם שום התראה/ התרעה בדבר התקרבות המועד האחרון, הוצגו בפני החברה מצגים לפיהם ניתן כביכול להתקדם בפרויקט. החברה הסתמכה על מצגים אלו, כלכלה מעשיה בהתאם והתקדמה עם ביצוע הפרויקט, מכתב הביטול התקבל רק ביום [REDACTED] כמעט 4 חודשים לאחר ההפרות הנטענות.

טו. החברה מבקשת כי הרשות תביא בחשבון את הנסיון הטוב שיש לרשויות השונות עם הזם, לרבות ביצוע בהצלחה של שני מכריזי 'מחיר למשתכן'.

רשות מקרקעי ישראל

טז. במכתב מ- [REDACTED] הופנתה החברה לפסה"ד שניתן ע"י ביהמ"ש המחוזי בחיפה- עת"מ 25755-07-18 פפושדו מחיר למשתכן בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל בו ביטל ביהמ"ש את הודעת הביטול של רמ".

דיון

10. הוועדה לא תתייחס לטענות החברה כנגד ביטול הזכיה שכן ביום [REDACTED] תנה החלטת ועדת המכרזים בענין, והחברה לא עתרה כנגד ההחלטה.

עם זאת ובמענה לטענות השונות אותן העלתה החברה לפיהן המדובר באיחור זניח אשר ניתן היה להכשירו בדיעבד, תציין הוועדה כי חיוק 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 בדיני מכרזים וקבע כי יש מקום לשמר גישה של עמידה קפדנית ונוקשה בכללים שקובע מכרז, וגם אם גישה זו יכולה להביא במקרים פרטניים לתוצאות שעל פני הדברים הן קשות, אין מדובר ב'פורמאליזם' לשמו' אלא בגישה לה הצדקות מהותיות (ראה פסקאות 28 – 29 לפסק הדין).

לגופו של ענין

11. ועדת המכרזים רואה חשיבות בתכלית ההרתעתית של הערבות שמטרתה, בין היתר, להבטיח את רצינות המציע והרתעה מפני אי עמידה בדרישות המכרז לאחר הזכיה, 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 אינהרנטית 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.

מן הכלל אל הפרט

12. ראשית יובהר כי עילת החילוט במקרה דנן קמה בראש ובראשונה מכח תקנה 16ב(ב) (4) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג- 1993 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."

רשות מקרקעי ישראל

גם הוראות המכר מאפשרות לחלט את הפיקדון (הערבות), בין היתר אם הזוכה לא בצע את התשלומים במועד, כלהלן:

סעיף 9.3, לפיו:

בכל מקרה שבו לא יקיים הזוכה את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכר, זכייתו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 10* להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.

על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכר, למעט המצאת חוזה תשתיות ו/או חוזה חכירה ו/או חוזה בנייה חתום במועד, תאפשר הרשות לזוכה לרפא את הפגם.

סעיף 5.3.1 לפיו:

"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 במכר, 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".

לאור הוראות המכר המפורשות המורות כי במקרה של הפרה רשאית רמ"י לחלט את סכום הערבות לקיום ההצעה, הוועדה דוחה את טענת החברה לפיה כביכול הסכום אותו ניתן לחלט הינו התשלום שחולט עבור הקרקע בסך 35,417 ₪ כולל מע"מ.

13. לענין טענת החברה בדבר ביטול הזכיה (לרבות הטענות בגין האורכה, הנסיבות המיוחדות וכיו"ב) – הוועדה דוחה טענות אלו שכן כבר נדונו ונדחו בהחלטת הוועדה מיום [REDACTED] עליה המשיבה לא עתה לביהמ"ש.

14. לענין טענת החברה בדבר העדר מתן התראה וטענות לענין מתן ארכה אחרונה טרם ביטול – הוועדה דוחה הטענות. תנאי המכר מפורשים. המועדים היו ידועים לחברה, הן מנוסח תנאי המכר והן מיתר המכתבים שנשלחו לחברה. לרמ"י אין כל חובה למתן התראה בדבר המועד האחרון והדבר מצוי באחריותה הבלעדית של החברה הזוכה במכר. למרות זאת, ביום [REDACTED] שלח מייל מאת משב"ש לחברה לפיו המועד האחרון יחלוף ביום [REDACTED] כפי שצוין, תנאי המכר קבעו מפורשות כי איחור יגרור ביטול הזכיה.

15. לענין טענת החברה בדבר הנזק שלא נגרם לרשות היות והמדובר במכר 'מחיר למשתכן' בו התשלום עבור הקרקע הינו קבוע –

הנזק שנגרם לרשות - 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.

לענין זה נציין כי כפי שצוין בפס"ד איי ווי סי, דרישה המחייבת כתנאי לעצם החילוט ונקודת מוצא, הוכחת נזק בפועל, עלולה לרוקן מתוכן את תכליתה של ערבות 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 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

רשות מקרקעי ישראל

הצעה ריאלית בידעם כי בכוונתם לעמוד בה אם תמומש זכיותם. 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. קיימים גם נזקים פוטנציאליים נוספים כגון עיכוב בשיווק יחיד לציבור עקב ביטול הזכיה וכיוב'.

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 המכר, אולם הזכיה לא קיים תנאים מוקדמים לשם הכניסה להתקשרות שלשמה פורסם המכר 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 המכר 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 המכר, מן הרשות המבקשת לחלט ערבות בהתקיים עילת חילוט כאמור, להצביע על הנזק שנגרם לה בפועל בשל אי עמידת המציע בתנאי ההתקשרות ואי מימוש הזכיה כפועל יוצא מכך. תוצאה אחרת, המחייבת כתנאי לעצם החילוט וכנקודת 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. הנה-כי-כן, אופיו המיוחד של האינטרס הציבורי המוגן על-ידי ערבות המכר, 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 המכר כפיצוי מוסכם ומתכליותיה של ערבות המכר, 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) 359, 363 (1993))."

לענין זה נציין כי בהתאם לסעיף 5.3.1 לתנאי המכר (ראה לעיל), נקבעה הערבות כפיצוי מוסכם.

16. לענין טענת החברה בדבר תם ליבה והפעולות שבצעה המראות על רצונה לקיים את הפרויקט-מהפעולות אותן טוענת החברה כי בצעה, דומה כי אכן היה בכוונתה לבצע את הפרויקט. עם זאת, דווקא בשל ניסיונה הנטען במכרזי הרשות, היה על החברה לדעת את חשיבות העמידה בזמנים וען היה עליה לדעת כי אי עמידה בתנאי המכר מביאה לביטול הזכיה. ככל והחברה הוציאה הוצאות והתקדמה בפעולות שונות אף כי ידעה כי אחרה בתשלומים, הרי שאין לה להלין אלא על עצמה.

17. לענין טענות החברה בדבר המצגים שכביכול הוצגו לה ע"י משב"ש וכן הטענות בדבר ההתראה התרעה שהיתה צריכה לקבל, הרי שטענות אלו נדונו ונדחו ע"י ועדת המכרים בהחלטתה מיום

החלטה

בנסיבות הענין דנן, בהן דומה כי אכן החברה פעלה בתם לב והיתה מעוניינת במימוש הזכיה ואף פעלה לצורך כך במישורים שונים והוציאה הוצאות שונות, ובשל הזמן שחלף ממועד מתן ההחלטה בדבר ביטול הזכיה ועד למועד מתן החלטה זו החליטה הועדה כלהלן:

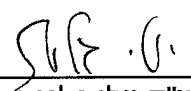
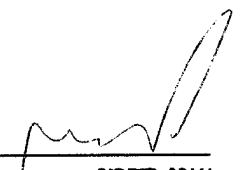
תנאי המכר מאפשרים לוועדה לחלט, בנוסף לכספי הפקדון, גם 15% מהתשלומים ששולמו ע"ח התשלומים למשרד. עם זאת, לפני משורת הדין החליטה הועדה לחלט 75% מסכום הפקדון כלהלן:

רשות מקרקעי ישראל

בגין מתחם 84 יחולט סך של [REDACTED] המהווה 75% מגובה הערבות לקיום ההצעה, בסך [REDACTED]
בגין מתחם 84 יחולט סך של [REDACTED] המהווה 75% מגובה הערבות לקיום ההצעה, בסך [REDACTED]

כל יתר הסכומים המוחזקים בידי הרשות ו/או משרד הבינוי יושבו לחברה.

תאריך: [REDACTED]

 עו"ד יולי גלנטז נציגת משב"ש	 שני רדמן נציגת כספים	 עו"ד ניצה טיטלבוים נציגת היועמ"ש	 אילן דגני יו"ר ועדת המכרזים
---	--	---	--