

פרוטוקול משיבת ועדת מכרזים שהתקיימה בירושלים ביום 09.01.2025
החלטה כללית – תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

רקע:

1. ביום 7.7.2022 נכנס לתוקפו תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: **"תיקון מס' 9"** ו-**"חוק המכר"** בהתאמה).
2. במסגרת סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022 (להלן: **"החוק המתקן"**) התווסף לחוק המכר סעיף 5ג. סעיף 5ג לחוק המכר קובע כי תשלום שמשלם קונה למוכר בעת רכישת דירה לא יוצמד למדד כלשהו. יחד עם זאת, קובע סעיף 5ג(ב) כי ניתן להסכים כי עד מחצית מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. לפיכך, הוראות סעיף 5ג הנזכר מגבילות את הצמדת מחיר דירה למדד תשומות הבנייה לשיעור של 40% מהתמורה בגין הדירה לכל היותר.
3. בסעיף 4 לחוק המתקן נקבעה הוראת המעבר בנוסח הבא:
"בסעיף 11 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:
"(ד) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022 (בסעיף קטן זה – תיקון מס' 9), לא יחול **על דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס' 9**; על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום התחילה של תיקון מס' 9" (ההדגשה הוספה).
4. לאור האמור, המועד המכריע לעניין תחולת החוק על חוזה מכר דירה – הוא מועד חתימת חוזה המכר.
5. יובהר, ההחלטה דנן לא עוסקת בהוראות נוספות של תיקון מס' 9, אלא בהוראות סעיף 5ג הנזכר והוראות המעבר שנקבעו לתיקון לחוק.
6. תיקון מס' 9 דנן הנו פרי שילוב של שתי הצעות חוק פרטיות (הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון - הצמדת מחיר הדירה למדד), התשפ"ב-2022 (פ/3064/24), של חבר הכנסת בצלאל סמוטריץ' וקבוצת חברי כנסת, הונחה על שולחן הכנסת ביום 17.1.2022; הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון - הצמדת מחיר הדירה למדד), התשפ"ב-2022 (פ/3132/24), של חבר הכנסת אלכס קושניר, הונחה על שולחן הכנסת ביום 31.1.2022). והצעת חוק ממשלתית (הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022 (מ/1548)) אשר

אוחדו בהחלטת ועדת הכנסת (פרוטוקול ישיבה 111 של ועדת הכנסת, הכנסת ה-24 (27.6.2022)).

7. הוראות תיקון מס' 9 הנזכר אינן רלוונטיות, ככלל, למישור היחסים שבין הרשות ובין זוכות במכרזי הרשות – שכן הוא מתייחס במישרין להוראות חוזה המכר עצמו שבין הזים (זוכה במכרז הרשות) ובין רוכש הדירה.

8. ברם, הוראות תיקון מס' 9 הנזכר רלוונטיות למכרזי תכניות דיור בהישג יד, אשר בהן מתחייב הזוכה במכרז מראש למכור את הדירה במחיר קבוע למ"ר דירתי. זאת שכן כפי שנטען בעתירות השונות שהוגשו (ועל כך להלן) בשל תיקון מס' 9 הזוכה במכרז לא יכול לגלם את הסיכון הנוסף להתייקרות תשומות הבנייה במחיר הדירה. כמו כן, ובנוסף, במכרזים אלה ישנה התייחסות כבר במסמכי המכרז לתוכן חוזה המכר שבין הזוכה במכרז ובין רוכש הדירה – אולם לא נאסרה הצמדת מחיר הדירה למדד כפי שיפורט. אך תחילה רקע קצר נדרש ביחס למכרזי תכניות דיור בהישג יד.

9. תכניות דיור בהישג יד הן תכניות ממשלתיות. מטרת התכניות היא לאפשר לחסרי (או משפרי) דיור לרכוש דירה במחיר הנמוך ממחיר השוק וזאת בהתאם למנגנון שנקבע בתכנית. כאמור, במסגרת תכניות אלה נכללו שלושה מסלולים אשר יש ביניהם הבדלים מסוימים – "מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו-"מחיר מטרות". במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" מציעים במכרז מתחרים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר דירתי. זאת בהתאם למפרט בניה והגבלות שונות על הוראות חוזה המכר שנקבעו על-ידי משרד הבינוי והשיכון. תכנית זו פעלה כך עד לשינוי מסוים בתכנית הדומה למתכונת תכנית "מחיר מופחת" ובה התחרות הנה על המחיר הנמוך ביותר למ"ר דירתי, עד למחיר מינימום הקבוע במכרז, ולצד זאת על גובה תוספת לתמורה המשולמת לרשות מקרקעי ישראל. במסגרת תכנית "מחיר מטרות" מציעים במכרז מתחרים על גובה התמורה על הקרקע, אך מתחייבים למכירת שיעור מסוים מהדירות המשווקות בהנחה קבועה הנקבעת לפי מחיר מ"ר דירתי לפי שומה לתאריך 31.12.2020 (המתעדכן בשיעור קבוע ומוגדר), בהפחתה של שיעור מסוים מערך הדירה ובמגבלת תקרה הנחה של בין 500 אלף ₪ ל-600 אלף ₪ בהתאם לקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. יצוין כי בפועל, במקרים מסוימים עברה ההנחה את התקרה האמורה במאות אלפי שקלים.

10. עקרונות התכניות מתבססים על החלטות ממשלה מס' 547 (דר/13) מיום 14.7.13; מס' 203 (דר/13) מיום 9.7.15; על החלטת ממשלה מס' 315 (דר/23) מיום 30.7.15; מס' 1532 (דר/43) מיום 3.4.2014; מס' 1809 (דר/50) מיום 3.7.2014; ועל החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בהתאם להחלטות הממשלה, אשר קיבלו ביטוי בעיקר בפרק 4.7

לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "החלטת המועצה") (להלן: "**דיוור בהישג יד**").

11. בהתאם להחלטות הממשלה והחלטות המועצה, נקבע כי זכאים לרכישת דירה בתוכניות דיוור הנם ככלל חסרי דיוור כהגדרתם בהחלטת המועצה וככל שנותרות דירות לזכאים ניתן לשווק את הדירות למשפרי דיוור כהגדרתם בהחלטת המועצה. מכירת דירות בתוכניות דיוור בהישג יד נעשית בהגרלה, בהתאם לכללים שנקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון ובהתייעצות עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**זכאי בהגרלה**" או "**זכאים בהגרלה**").

12. מכרזי תכניות דיוור בהישג יד כוללים התייחסות להצמדת מחיר הדירה למדד וכן לעניין תנאי חוזה מכר הדירה. לעניין הצמדת מחיר הדירה למדד עוסקים מכרזים אלה, והחוזים מכוחם, בשתי תקופות הצמדה שונות – הצמדת מחיר הדירה עד לחתימה על חוזה מכר מול זכאים בהגרלה (להלן: "**תקופת הצמדה טרום חוזית**") והצמדת מחיר הדירה לאחר חתימה על חוזה מכר מול זכאים בהגרלה (להלן: "**תקופת הצמדה בתר חוזית**").

13. נושא תקופת ההצמדה הטרם חוזית הוסדר באופן נרחב במכרזים שונים, תקופת ההצמדה הוגדרה והוגבלה במפורש וכן נקבע המדד המחייב לתקופה זו. בעניין זה נעשו שינויים נרחבים ברבות השנים ובין מסלולי השיווק השונים תחת תכניות דיוור בהישג יד. לצד האמור, נושא תקופת ההצמדה הבתר חוזית מוזכר בתנאי המכרזים והחוזים מכוחם, אשר בעיקרם הפנו בעניין זה לנספח ג'6 לחוזה הבנייה שכותרתו "הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה". במסגרת הנספח נקבעו תנאים שונים ביחס להצמדה, כגון: החובה להבהיר בחוזה המכר כי המדד או השער הבסיסיים הם כפי שיהיו בעת החתימה בפועל על חוזה או זיכרון דברים; כי שיטת ההצמדה תהא מסוג הרלוונטי לעסקה; כי ההצמדה תהא למדד אחד בלבד; כי המוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה; מתן אפשרות סבירה לתשלום הפרשי הצמדה והגבלת ריבית פיגורים רק לאחר 14 ימים מיום דרישת המוכר את תשלום הפרשים. ברבות השנים נעשו שינויים קלים בתנאים אלו כך שנוסף איסור על הצמדת מחיר הדירה למדד בגין תקופה שהיא לאחר מועד המסירה החוזי – למעט נסיבות שהן באשמת הרוכש. ברם, כל האמור נכתב רק **ככל וישנה הצמדה**, הווה אומר, תנאי המכרז אפשרו והסדירו במידה מסוימת את ההצמדה הבתר חוזית, אך לא חייבו אותה, את היקפה או את המדד שייבחר, ככל שמדובר במדד רלוונטי.

14. ומן הלאו למד על ההן, מקום בו לא נאסרה הצמדה של 100% ממחיר הדירה למדד – רשאי היה הזוכה במכרז לעשות כן. זאת, עד לשינוי המצב המשפטי וכניסת תיקון מס' 9 לתוקף.

15. בעקבות כניסתו לתוקף של תיקון מס' 9, נשלח ביום 7.7.2022 לזוכות במכרזי תכניות דיור בהישג יד נספח שינויים לחוזה מכר דירה אשר נועד לכלול בנוסח הסכמי המכר שייחתמו עם רוכשי דירות את הוראות התיקון. ביום 10.7.2022 נשלח נוסח מתוקן של נספח השינויים הכולל התייחסות להליכים משפטיים צפויים בגין תיקון מס' 9, כמופיע בסעיף 3 לנוסח העדכני של נספח השינויים:

"יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה".

16. בגין תיקון מס' 9 הוגשו מספר עתירות, הן לגוף התיקון, הן לעניין הוראת המעבר שנקבעה בו, והן לעניין פרשנות התיקון ויישומו ביחס לזוכות במכרזי תכניות דיור בהישג יד: בג"ץ 4939/22 **התאחדות הקבלנים בוני הארץ ואח' נ' כנסת ישראל ואח'** (29.10.2024); בג"ץ 5278/22 **סלע בינוי והשקעות מקבוצת אמנון מסילות בע"מ ואח' נ' כנסת ישראל ואח'** (עתירה זו נדחתה על הסף בפסק דינו של בית המשפט העליון, מחמת קיומה של עתירה קודמת, בג"ץ 4939/22 שלעיל) (להלן: **"ההליכים בבג"ץ"**); עת"מ (מר') 1497-09-22 **אשל הירדן יזום ובנין בע"מ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'** (20.11.2022); עת"מ (מר') 9313-09-22 **רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'** (2.9.2024); עת"מ (מר') 8268-10-22 **שפיר מגורים ובניין בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'** (2.9.2024); נדון במאוחד עם עת"מ (9313-09-22); עת"מ (י-ם) 52279-08-22 **י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ ואח' נ' ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל ואח'** (25.11.2024).

17. ביום 2.9.2024 ניתן פסק דינו של כב' השופט שוורץ בביהמ"ש המחוזי מרכז בעת"מ 9313-09-22 ובעת"מ 8268-10-22 (להלן: **"פסק הדין המחוזי"**). בפסק הדין המחוזי הורה בית המשפט על עריכת שימוע לעותרות לאור פניותיהן בדבר פגיעת תיקון מס' 9 בהן ובאינטרס ההסתמכות מכוח תנאי המכרז אשר אפשרו הצמדת מחירי הדירות למדד בתקופה הבתר חזית. זאת לצורך:

"איזון תנאי המכרז והחוזים עם מכלול הנסיבות החדשות שלא היו ידועות לעורכי המכרז בעת פרסומו וממילא התרחשו לאחר ההכרזה על הזוכים במכרזים" (פס' 33 לפסק הדין המחוזי).

18. ובהמשך פסק הדין:

"ועדת המכרזים תפעל מכוח סמכותה לפי תקנה 8א(א)(11) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993" (פס' 34 לפסק הדין).

19. בהתאם לפסק הדין נערכו הליכי שימוע בכתב ולאחר מכן הליכי שימוע בע"פ וכן השלמת טיעונים מטעם העותרות, אשר הסתיימו ביום 1.12.2024. החלטה בעניין העותרות, לאחר הליכי השימוע, תידון ותינתן בנפרד – כפי שמתחייב מפסק הדין המחוזי.

20. במסגרת ההליכים בבג"ץ גובש הסדר פשרה אשר לא הגיע לכדי מימוש במסגרת ההליך. לפי הסדר הפשרה חושב סכום רעיוני להתאמת מחיר של כל אחת מהדירות שבהסדר לפי ההנחות הבאות:

1. "תשלום ראשון של 20% שאין בשלו הצמדה;
 2. מספר תשלומים שווים בפרקי זמן זהים של כל חצי שנה, בכפוף לתקופה המירבית להצמדה, בין התשלום הראשון ועד לתשלום אחד לפני האחרון. מחצית מכל תשלום זה יוצמד לפי הנחת המדד המוסכמת בסעיף קטן (ב);
 3. התשלום האחרון (בעת המסירה) יעמוד על 10% ומחציתו תוצמד לפי הנחת המדד המוסכמת בסעיף קטן (ב)".
 21. הנחת מדד התשומות המוסכמת עמדה על 2.5% לשנה – והוסכם כי הנחת מדד זן, והיא בלבד, תשמש לחישוב הסכום הרעיוני הנזכר.
 22. מימון הסכום הרעיוני נקבע כחלוקה שווה בין המדינה, הזכאים בהגרלות והזוכות במכרזי תכניות דיור בהישג יד, כפי שנקבע בסעיף 3 להסדר:
- "מימון הסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה של כל אחת מהדירות שבהסדר ייעשה באופן הבא:
- א. שליש מהסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה, ישולם על ידי רוכש הדירה לקבלן, (להלן - "חלק הרוכש בהתאמת המחיר"), בחלוקה שווה בין מספר התשלומים שעל הרוכש לשלם לקבלן בהתאם לחוזה המכר. (כך לשם הדוגמא, לרוכש אשר בהתאם לחוזה המכר, נותרו לשלם שלושה תשלומים על חשבון התמורה, יהא סכומם אשר יהא, יצרף הרוכש לכל תשלום 1/3 מחלק הרוכש בהתאמת המחיר).
 - ב. שליש מהסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה (להלן - "חלק המדינה") ישולם על ידי המדינה לקבלן מוכר הדירה במועדים ובאופן כאמור בסעיף 4.

ג. יתרת הסכום להתאמת המחיר לדירה, תושת על הקבלן מוכר הדירה והוא לא יהיה זכאי לדרוש אותו מכל גורם אחר" (ההדגשה במקור).

הסדר הפשרה כפי שהובא בפני בית המשפט העליון מצורף כחלק בלתי נפרד מפרוטוקול זה

(להלן: **"הסדר הפשרה"** או **"מתווה הפשרה"**)

23. הסדר פשרה זה לא התגבש משום שבהתאם לתנאיו נדרשה חתימה של למעלה מ-90% מסך הדירות שבהסדר וזאת עד לתום 60 ימים מהמועד שבו הגישו הצדדים להליך את ההסדר לבית המשפט. שיעור חתימה כאמור לא הושג.

24. ביום 29.10.2024 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון בהליכים בבג"ץ (להלן: **"פסק הדין בעליון"**). במסגרת פסק דינו קבע ביהמ"ש העליון כך:

"[...] מצאנו כי על פני הדברים הסכם הפשרה הוא ראוי, הוגן ומאוזן,

ומאזן בין שיקולי הצדק והאינטרסים של הצדדים לעתירה.

בהתאם לכך, **יובא הסכם הפשרה לפני ועדת המכרזים אשר תשקול לאמצו באופן רוחבי, לאחר שכבר אושר בעבר על-ידי ועדת פשרות. זאת, תוך שוועדת המכרזים תשקול את מכלול השיקולים ומבלי לפגוע בשיקול דעתה.**

ככל שוועדת המכרזים **לא תפסוק בשים לב למתווה הפשרה**, רשאים הקבלנים להגיש עתירה מתוקנת תוך שמירה על טענותיהם, ומבלי שתועלה טענת שיהו" (ההדגשה הוספה).

25. לאחר פסק הדין בעליון התקבלו בוועדה מספר פניות בבקשה לאמץ את מתווה הפשרה הנזכר. ביום 26.11.2024 התקבלה פניית מטעם העותרות בעת"מ (י-ם) 52279-08-22 הנזכר, ובו בקשה לאמץ את מתווה הפשרה לצד בקשה כי המדינה תישא בעלויות גבייה של רוכשים אשר לא נמצא דרך לחייבם בשליש הסכום הרעיוני בהתאם למתווה. ביום 28.11.2024 התקבלה פנייה מטעם רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ לאימוץ מתווה הפשרה. ביום 12.12.2024 התקבלה פנייה מטעם י.ש. דר נכסים בע"מ (בהמשך לפנייתה מיום 8.8.2022 בעניין תיקון מס' 9) ובה בקשה לפעול בעניינה בהתאם לפסק הדין המחוזי ולדון בעניינה בוועדת המכרזים של הרשות לצורך התאמת תנאי חוזה המכרז לשינוי הנסיבות.

26. בהתאם לנתונים אשר הובאו בפני הוועדה תיקון מס' 9 לחוק המכר משפיע על כ-25,000 יח"ד בתכניות דיור בהישג יד אשר מתחלקות בין כ-433 זוכות במכרזים (הטיות יכולות לנבוע מהבדלים בשמות אותן החברות ובעלויות צולבות בחברות זוכות).

דיון:

27. בהתאם לפסק הדין בעליון דנה הוועדה במתווה הפשרה ובשאלה האם יש מקום לאמצו באופן רוחבי. זאת בפרט בשים לב ללשון פסק הדין אשר קבע כי ה"סכם הפשרה הוא ראוי, הוגן ומאוזן, ומאזן בין שיקולי הצדק והאינטרסים של הצדדים לעתירה", ובהתאם לכך, הוועדה "תשקול לאמצו" ו-"תפסוק" מבלי לפגוע בשיקול דעתה.

28. כפי שצוין בפסק הדין המחוזי הבסיס הנורמטיבי לדיון הוא תקנה 8א(א)(11) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 במסגרתו בוחנת הוועדה האם יש מקום לאשר שינוי תנאי מהותי בחוזה שנכרת בעקבות מכרז. יובהר כי אין מדובר במסלול של פשרה, הכפוף מטיבו להוראות התכ"ם המחייבות בעניין זה (הוראה מס' 3.3.4. "טיפול בפשרות והסדרי חוב (לרבות מחיקות)" מהד' 5, 10.1.2024), הנחיות היועצת המשפטית לממשלה לעניין פשרות (הנחיה מס' 6.1002 "פשרה בתביעה שהמדינה צד לה", נוסח אחרון מיום 10.2.2015), ולהחלטת ועדת פשרות. הדיון דנן מתקיים בהתאם לפסקי הדין המחוזי ובעליון, אשר לפיהם הוועדה דנה בעניין מכוח הסמכות המוקנית לה בדיון.

29. יצוין כי הדיון נסוב על זוכות במכרזי הרשות בתכניות דיור בהישג יד אשר זכו במכרז לפני חקיקתו של תיקון 9, חתמו על חוזה חכירה ובנייה ומצויות בשלב החוזי לאחר תחילתו של תיקון 9. במקרה בו טרם נחתם הסכם חכירה מול הזוכה במכרז ותיקון מס' 9 נכנס לתוקפו לאחר מועד זכייה וטרם חתימה על חוזה, פעלה הרשות בהתאם למתווה הפשרה שהוסכם ושניתן לו תוקף של פסק דין בעת"מ (מר') 1497-09-22 הנזכר.

30. ההלכה בעניין שינוי תנאי יסודי בחוזה מכרז, אשר קבעה את אמות המידה המנחות את שיקול דעת הרשות, נקבעה בעניין עע"מ 877/21 ממ"ל מפעלי מיחזור לישראל בע"מ נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו, 19.7.2021) (להלן: "עניין ממ"ל"). בעניין ממ"ל נקבעו שני שיקולים מרכזיים לאישור שינוי תנאי מהותי בחוזה מכרז (פס' 40 לפסק דינה של השופטת ברק-ארז):

"[...] בעיקרו של דבר, אני סבורה כי **השיקולים העיקריים הצריכים לעניין הם שינוי הנסיבות וחלופי הזמן מאז ההתקשרות**. מסקנה זו אף עולה בקנה אחד עם כלל היסוד במשפט המינהלי המאפשר לרשות לשנות את החלטותיה בהינתן שינוי נסיבות מהותי או גילוי של נתונים חדשים, ולמעשה אף בחובה המוטלת עליה לעשות כן (ראו: דפנה ברק-ארז משפט מינהלי כרך א 206 (2010)). ככל שפרק הזמן שחלף מאז המכרז וההתקשרות המקורית מכוחו ועד לשלב שבו מתרחש שינוי הנסיבות הוא ארוך יותר, ניתק לכאורה חבל הטבור בין המכרז לבין ההתקשרות שנולדה ממנו והחוזה הופך להיות חי

הנמשא את עצמו (ראו גם: דפנה ברק-ארז משפט מינהלי כרך ג – משפט מינהלי כלכלי 116-118 (2013)). **יש לתת את הדעת גם למורכבותו של**

המכרז, היקפו ומשך ההתקשרות העתידית [...]" (ההדגשה הוספה).

31. עוד נקבע בהמשך הדברים כי השיקול החולש על הדיון כולו הוא ערך השוויון, כעקרון על בדיני המכרזים ולאורו יש להבחין בין שינוי בשל מאפייניו הפרטניים של זוכה ספציפי למול שינוי בו היה נתקל כל אחד מהמציעים (שם, שם).

32. שיקול נוסף אשר נקבע בפסק הדין הוא האם דובר היה בשינוי לא צפוי, או עובדות שלא הובאו בחשבון (פס' 41 לפסק דינה של השופטת ברק-ארז):

"ראוי להוסיף, כי **הצורך בשינוי בתנאי ההתקשרות יכול לנבוע הן משינוי נסיבות בלתי צפוי והן מעובדות שלא הובאו בחשבון, למרות שניתן היה לחזותן מראש (שכן אלו היו קיימות למעשה כבר במועד הכנתו של המכרז)**. המקרה של שינוי בגין מצב קיים שלא הובא בחשבון הוא קשה יותר – גם אם לא בלתי אפשרי – מכמה בחינות. ראשית, כאשר מדובר בעובדות שהיו קיימות עובר לפרסום המכרז, **החשש להתנהלות שאינה בתום לב גובר**. שנית, **כאשר מדובר בעובדות קיימות שלא צוינו בתנאי המכרז קיימת אפשרות לכאורית שחלק מן המציעים הביאו אותן בחשבון באופן שתרם לייקור הצעותיהם**. ממילא במקרה זה גובר החשש לפגיעה בשוויון בין המציעים במכרז" (ההדגשה הוספה).

33. במקרה דנן הוועדה סבורה כי מדובר בשינוי נסיבות מהותי, ובשינוי תנאי מהותי בחוץ המכרז. תיקון מס' 9 הנזכר שינה את המצב המשפטי ביחס למצב המשפטי קודם לזכייה במכרזים דנן, כך שהוגבלה יכולת הזוכה במכרז להצמיד את מחיר הדירה למדד בתקופה הבתר חוות. בבחינת סיווג השינוי, מדובר בשינוי בהקצאת הסיכונים במכרז באופן העשוי להשפיע (ובסבירות גבוהה) על התמורה של הזוכה במכרז.

34. יובהר כי הצמדה למדד הנה דרך לגידור סיכון לשחיקת ערך הדירה אשר מטיל הזוכה במכרז על הזכאי בהגרלה. ככל שעולה ערך המדד בתקופה הרלוונטית, כך נדרש רוכש הדירה לשלם את הפרשי המדד למוכר. ככלל, קודם לתיקון מס' 9 נהגו מוכרי דירות (ובהם הזוכות במכרזי דיור בהישג יד דנן) להצמיד 100% ממחיר הדירה למדד תשומות הבניה (ראו למשל עמ' 19-20 לדברי ההסבר לתזכיר חוק המכר דירות (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022, פורסם להערות הציבור ביום 3.5.2022). מדד תשומות הבניה (מדד מחירי תשומה בבניה למגורים) מודד שינויים בהוצאות הבניה למגורים, כפי שמפורט באתר הלמ"ס:

"המדד מודד את השינויים החלים במשך הזמן בהוצאה הדרושה לקניית "סל קבוע" של חומרים, מוצרים ושירותים המשמשים לבניית בתי מגורים והמייצג את הרכב הוצאות הבנייה של קבלנים וקבלני משנה".

מתוך אתר הלמ"ס בקישור:

<https://www.cbs.gov.il/he/Pages/%D7%9B%D7%9C-%D7%94%D7%9E%D7%95%D7%A0%D7%97%D7%99%D7%9D.aspx?k=%D7%9E%D7%93%D7%93+%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99+%D7%AA%D7%A9%D7%95%D7%9E%D7%94+%D7%91%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94+%D7%9C%D7%9E%D7%92%D7%95%D7%A8%D7%99%D7%9D>

35. לפיכך, נושא הזוכה במכרז בסיכון לשחיקת 60% מערך הדירה ביחס להתייקרות הוצאות הבנייה, סיכון אשר הוא היה רשאי, ובאופן רגיל היה מטיל, על רוכש הדירה.
36. לעניין חלוף הזמן מאז ההתקשרות, הרי שמדובר בקבוצה גדולה ומעורבת של זוכות במכרזי תכניות דיור בהישג יד. לפי הנתונים אשר הובאו בפני הוועדה, הזוכה המוקדמת ביותר אשר הושפעה מתיקון מס' 9, הוכרזה ביום 9.2.2015 – כאשר הזוכות המאוחרות ביותר הרלוונטיות, הן זוכות עד ל-90 ימים לפני כניסת תיקון מס' 9 לתוקף (שכן זהו פרק הזמן שנקבע במכרזים למימוש הזכייה, חתימה על חוזים, ומעבר לשלב החוזי). יובהר כי טווח השנים הרחב נובע מעיכובים אפשריים בפרויקטים השונים (כגון עיכוב בהוצאת היתרי בנייה), אשר הובילו לעיכוב בחתימה על חוזי מכר מול זכאים בהגרלה.
37. לעניין שינוי נסיבות בלתי צפוי למול עובדות קיימות שלא הובאו בחשבון, הוועדה סבורה כי מדובר בשינוי נסיבות, ויפורט. הוועדה ערה לטענות שהועלו במסגרת ההליכים המשפטיים המכרזים, וכן בטענות מטעם חברת שבירו במסגרת שימוע שנערך לה – ולפיהן מדובר בשינוי תנאי מכרז בדיעבד על-ידי עורך המכרז.
38. טענות אלה נחלקות לשתיים: א. הטענה כי נספח השינויים כפי שנשלח לחברות מהווה שינוי תנאי המכרז וחווה המכרז בדיעבד; ב. הטענה כי המדינה (במובנה הרחב – על שלוש רשויותיה) פרסמה את מכרזי תכניות דיור בהישג יד ולצד זאת החליטה על תיקון מס' 9 לחוק המכר, ומכאן ששינתה בדיעבד את תנאי המכרז וחוזי המכרז.
39. לעניין הטענה הראשונה בדבר נספח השינויים תבהיר הוועדה כי מדובר בנספח הכולל יישום של תיקון מס' 9 לחוק המכר בלבד – ואין בו כל שינוי שאינו נגזר במישרין מהוראות התיקון. לצד זאת ובנוסף, בנוסח העדכני לנספח מופיע סעיף המכפיף את תוצאות הנספח לכל הכרעה שיפוטית או החלטה מחייבת אחרת שתתקבל בעניין. יודגש, חוק המכר דנן הנו חוק קוגנטי, צדדים לחוזה מכר דירה אינם רשאים להתנות עליו (ראו סעיף 7א לחוק המכר). מכאן, ששיקוף הוראה המתחייבת בדיון, אשר ממילא

היה חייב הזוכה במכרז למלא אחריה, לא מהווה שינוי של תנאי המכרז בדיעבד על-ידי עורך המכרז, אלא שיקוף של שינוי שנעשה בדין. אין לעורך המכרז כל שיקול דעת בנוגע לעצם הכנסת תנאים המתחייבים על-פי החוק החל. לשון אחר – תחת ההנחה כי תיקון 9 חל על חוזה מכר שנכרתו לאחר תחילתו במסגרת תכניות לדיוור בהישג יד, הרי גם מבלי שהיה מפורסם נספח השינויים היה על החברות לפעול בהתאם להוראות התיקון משמדובר בדין קוגנטי.

40. מכאן שלעניין הטענה הראשונה הדרך היחידה לראות בנספח השינויים משום תנאי המכרז הוא קבלת הסברה ולפיה תיקון מס' 9 לא חל על זכות במכרזי תכניות דיוור בהישג יד – וככל שלא חל, הרי שמדובר בשינוי תנאי המכרז בדיעבד. אלא שסברה זו לא רק שלא הולמת את הלשון הברורה והמפורשת של הוראות המעבר בתיקון מס' 9, אלא שהיא נדחתה במפורש בפסק הדין המחוזי (פס' 31 לפסק הדין המחוזי ובכפוף להערות שם) ובמשתמע מפסק הדין בבית המשפט העליון, משלא התקבל הסעד בדבר תיקון הוראות המעבר לתיקון מס' 9 או פרשנות השוללת תחולתו על זכות במכרזי תכניות דיוור בהישג יד (סעדים ב-ג לבג"ץ **התאחדות הקבלנים** הנזכר). משנדחתה הסברה כי תיקון מס' 9 לא חל על זכות במכרזי תכניות דיוור בהישג יד, הרי שאין מקום לומר שתוספת המשקפת הוראות חוק מחייבות מהווה שינוי תנאי המכרז בדיעבד.

41. לעניין הטענה השנייה סבורה הוועדה כבר בתחילת הדברים כי ביחס למרבית הזכות במכרזי תכניות דיוור בהישג יד, הרי שקידום הצעת החוק הממשלתית לא בא לעולם אלא לאחר חתימה על חוזה המכרז ומעבר לשלב החוזה – ולפיכך אין כלל מקום לטענה ולפיה המדינה בידה האחת פרסמה מכרז ובידה האחרת קידמה שינוי תנאיו. שינוי תנאים כאמור נולד רק לאחר מימוש הזכויות במכרזים ומעבר לשלב החוזה. שינוי מאוחר כאמור, אשר נעשה על ידי המחוקק.

42. עוד סבורה הוועדה כי יש מקום להבחין בין הרשות עורכת המכרז ובין המחוקק. מדובר בעקרון יסודי של הפרדת רשויות המדינה, הכנסת מבצעת ביקורת על פעולת הממשלה והיא סוברנית בתהליך החקיקה, אין זהו המקום להרחיב על כך. כן יצוין כי כפי שנאמר בתיקון מס' 9 דנן הוא פרי של הצעות חוק פרטיות כמו גם הצעה ממשלתית. הליך החקיקה היה סדור ומלא ובמסגרתו פורסם תזכיר חוק להערות הציבור, לאחר מכן טיטוט החוק עברה וועדת שרים לענייני חקיקה, מיזוג של ההצעה הממשלתית עם הצעות החוק הפרטיות בוועדת הכנסת, דיונים מפורטים בוועדת הכספים של הכנסת, לרבות שמיעת נציגי ציבור רבים ובהם נציגי התאחדות הקבלנים וחברות קבלניות ומעבר שלוש קריאות בכנסת כנדרש. במסגרת דיוני הוועדה המקיפים נערכו שינויים

משמעותיים בהצעת החוק, כך שקיימים הבדלים יסודיים בין הצעת החוק ובין תיקון מס' 9 כפי שנחקק. במובן זה יש להבחין בין הקבוע בפסק הדין בעניין ע"א 8422/17 **מדינת ישראל - משרד התחבורה נ' המועצה הלאומית למניעת תאונות דרכים** (פורסם בנבו, 8.2.2021) (להלן: "**עניין משרד התחבורה**") בו נדון קידום שינוי תקנות על-ידי המשרד עורך המכרז אשר הביא להפחתת הרווח של הזוכה במכרז. בעניין **משרד התחבורה** נפסק כי יש לחייב את המדינה בגין הפרת חובת הגילוי, אך לא נפסק כי בשל שינוי התקנות על המדינה לפצות את הזכין. במקרה דנן מדובר על תהליך חקיקה מלא וסדור ולא ניתן להשליך במישרין מעניין **משרד התחבורה** לענייננו. בשולי הדברים יוער כי ישנם הבדלים משמעותיים נוספים בין המקרה דנן ועניין **משרד התחבורה**: במקרה דנן בנוסף להצעת החוק הממשלתית קודמו כאמור שתי הצעות חוק פרטיות; החוק דנן לא עוסק במישור היחסים שבין הרשות ובין הזוכים במכרזיה, אלא בין מוכרי ורוכשי דירות – השפעת החוק במקרה דנן הנה עקיפה; ובמקרה דנן הרשות עורכת המכרז לא ידעה מה הוראת המעבר אשר תיקבע לחוק דנן ואם ישפיע כלל ועיקר על הזוכות במכרזי תכניות דיור בהישג יד. אין בכך כדי לגרוע מחובת הגילוי המונחת לפתחה של הרשות כעורכת המכרז במכרזים אשר פורסמו לאחר שהחל הליך החקיקה הממשלתי ועל כך יורחב בהמשך. לסיכום עניין זה סבורה הוועדה כי יש לראות בתיקון מס' 9 משום שינוי נסיבות חיצוני, אשר בוצע על-ידי המחוקק תוך שינוי המצב המשפטי בכללותו, ולא בשינוי תנאי המכרז וחוזי המכרז בדיעבד.

43. לצד האמור יש לציין כי ביחס לחלק מן הזוכות במכרזי דיור בהישג יד עולה החשש כי מתמודדות במכרזי הרשות ואולי אף הזוכות במכרזים היו מודעות לקידום תהליך החקיקה. קשה לדעת כיום האם תהליך החקיקה נלקח בחשבון ובאיזה אופן, על האפשרות שתוגבל הצמדת מחיר הדירה הבתר חוזית, באופן המעורר חשש לפגיעה בשוויון המכרזי ולכך שהצעות אשר לקחו את דבר החקיקה בחשבון היו נמוכות יותר ולכן לא זכו במכרז.

44. לאור כל האמור מדובר בשינוי נסיבות מהותי כמשמעו בעניין **ממ"ל** אשר יש בו כדי להצדיק, בנסיבות הייחודיות של המקרה דנן, שינויים בתנאי חוזה המכרז. זאת לצד חשש מסוים מפני פגיעה בשוויון למול מציעות במכרזי הרשות כאמור. עוד יצוין כי משמדובר בתיקון חקיקה ובשינוי המצב המשפטי באופן אחיד ביחס לכל הזוכות במכרזי תכניות דיור בהישג יד, פוחת החשש מפני פגיעה בשוויון – שכן כל זוכה במכרז הייתה מתמודדת עם מצב זה. סיכומם של דברים סבורה הוועדה כי המקרה דנן הוא

מסוג המקרים של שינוי נסיבות המקום הצדקה לבחון שינוי תנאי חוזה המכר, הגם שיש לתת מענה לחששות האמורים באופן שינוי התנאים כפי שיובא בהמשך.

45. לצד המסגרת הנורמטיבית סבורה הוועדה שיש לתת את הדעת על מורכבות המקרה וההכרח לייצר פתרון מעשי. לא ניתן כיום להתחקות אחר הצעת מחיר שונה, ככל שהייתה, שהיה מגיש הזוכה אילו בזמן אמת היה מודע להוראות תיקון מס' 9, וכאמור לגבי חלק מהמקרים יתכן שההצעות הביאו את הליכי החקיקה בחשבון. יובהר, בחינת השפעתו המלאה בפועל של תיקון מס' 9 הנה קשה ביותר. לצורך כך יש לבחון ביחס לכל יחידת דיור את הסכום בו נמכרה (הנגזר משטחה בפועל וכן הצמדות בהתאם למקדמים הקבועים בתנאי המכר), את הסדר התשלומים שנקבע – ומתי שולם כל חלק ממחיר הדירה בפועל (לרבות מקרים של עיכובים בתשלום), ואת השינויים במדד תשומות הבנייה לכל אורך התקופה. עוד יש לציין כי במקרים רבים עדיין לא ניתן לדעת מה השפעתו המלאה של תיקון מס' 9 בפועל שכן טרם שולמו כל הסכומים בגין הדירות וממילא כלל הנתונים טרם התגבשו. זאת יש לבחון ביחס לכל אחת מ-25,000 יחידות הדיור המושפעות מתיקון מס' 9 דנן. לפיכך, נדרש פתרון מעשי שלא יחייב בחינה פרטנית של כל תשלום ביחס לכל יחידת דיור.

46. מכאן סבורה הוועדה שיש יתרון ממשי למתווה הפשרה כפי שהוצג לבית המשפט העליון בכך שהוא מייצר סכום רעיוני שאינו מצריך בדיקה פרטנית של כל תשלום – ואף אינו מחייב המתנה עד תום כלל התשלומים ביחס לכלל יחידות הדיור, שכן יש בו נוסחת תשלומים קבועה על-פי הנחות יסוד מוסכמות והוא אף מתכתב עם הוראות המעבר של תיקון מס' 9 עת התיקון נכנס לתוקף, לא באופן מידי אלא רק כעבור 7 ימים, מתוך הבנה שזמן זה יאפשר לצדדים לתקן חוזים שטרם נחתמו או הצעות שהוגשו במכרזים שטרם נסגרו.

47. עוד סבורה הוועדה כי חלוקה שווה של הסיכון הנוסף בין המדינה, הזוכות במכרזי תכניות, הנה חלוקה ראויה כפי שיפורט. כאמור, תיקון מס' 9 העביר את הסיכון לגבי שחיקת ערך הדירה מכתפיו של רוכש הדירה לכתפיו של מוכר הדירה – הזוכה במכרז דיור בהישג יד. תיקון מס' 9 כאמור משנה את חלוקת הסיכונים שבין מוכר ורוכש דירה ועוסק במישור היחסים ביניהם ולכן, לכאורה, לא היה מקום לנשיאת הרשות בחלק הסיכון הנוסף. בנוסף, הטלת הסיכון במלואו על כתפי רוכשי הדירות נעשתה גם ביחס לרכיבים שאינם נושאים סיכון ובאופן שאינו מוצדק, כפי שאף עולה מדברי ההסבר להצעת החוק הממשלתית לתיקון מס' 9 (הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב – 2022 (הצ"ח ממשלה 1548, עמ' 1022-1023):

"נכון להיום, מוכרים רבים נוהגים להצמיד את מחיר הדירה, ממועד כריתת החוזה לרכישתה ועד מועד התשלום האחרון, למדד תשומות הבנייה, וזאת אף על פי שחלק מהותי ממחיר הדירה מורכב מקרקע ורכיבים נוספים שאינם מושפעים בפועל מעליית מדד תשומות הבנייה".

48. לצד זאת, במסגרת תנאי המכרז כפי שפורסמו לא הוגבלה יכולת הצמדת מחיר הדירה למדד בתקופה הבתר חוזית ויש לקחת בחשבון שההצעות למכרז כללו הסתמכות בין השאר על נתון זה – ובמובן זה התמורה המכרזית אשר שולמה למדינה כללה, בין היתר, את העדר הסיכון בגין רכיב זה לזוכה במכרז כאמור, אך בשיעור שלא ניתן להערכה וכימות בדיעבד מתוך הבנה שמדובר בהליך תחרותי.

49. לבסוף, לעניין זה, תציין הוועדה כי מתווה הפרשה כפי שהוצג לבית המשפט העליון אושר בוועדת פשרות עליונה במשרד האוצר. הוועדה סבורה שאין מקום להפחית או להגדיל את שיעור הנשיאה המשמעותי של המדינה בסיכון הנוסף שנוצר, לכאורה, מתיקון מס' 9 מהשיעור שאושר שם.

50. מצד הזכאים בהגרלות, וכפי שהובא בפני וועדה, הרי שבמועד הרישום להגרלה הוצג בפני הזכאים, באתר הרישום, מחיר מ"ר דירתי תחת ההבהרה הבאה:

"[...] יובהר כי המחיר למ"ר, אינו כולל הצמדה למדד ככל וקיימת בהתאם לתנאי המכרז. יש לשים לב כי ההגרלות מתבצעות במסגרת מספר מסלולי מכרזים (מחיר למשתכן, מחיר מופחת ומחיר מטרה) **והמחיר והכללים המחייבים הם התנאים שהופיעו במכרז נשוא אותה הגרלה**" (ההדגשה הוספה).

51. כך עוד, הזכאים בהגרלות נדרשים לסמן כי עיינו בתקנון וכי ההרשמה להגרלה כפופה ל-"תקנון הגרלת בחירת זכאים לרכישת דירות במסלולי "דור בהישג יד". במסגרת התקנון מופיע כי:

"הנתונים המופיעים באתר ההרשמה להגרלות לרבות המחיר למ"ר, זהות הקבלן, מועד מסירת המגרשים, סדר ההגרלות, וכל נתון אחר, משקפים את המצב הידוע נכון למועד פרסום ההרשמות. **יודגש כי עלול לחול שינוי בנתונים כאמור בכל מועד בעתיד. יובהר כי בכל מקרה של סתירה בין המידע המוצג באתר לבין הפרסומים הרשמיים, יגברו הפרסומים הרשמיים ולזכאים לא תהיה כל טענה ביחס למידע שהוצג באתר**" (ההדגשה הוספה).

52. לפיכך, התמונה אשר הוצגה לזכאים בהגרלות, אשר על בסיסה השתתפו בהגרלה, הייתה כי תנאי המכרז הם הרלוונטיים לעניין הצמדת מחיר הדירה למדד. בהתאם

לאמור לעיל, מכרזי תכניות דיור בהישג יד אפשרו הצמדה בתר חוזית כפי שהיה נהוג עובר לכניסת תיקון מס' 9 לתוקף. כך, בהעדר תיקון מס' 9, היו נושאים הזכאים בהגרלות במלוא הסיכון לשחיקת ערך הדירה ביחס למדד תשומות הבנייה – ותחת מצב משפטי זה השתתפו וזכו בהגרלות.

53. אף זכאים בהגרלות אשר חתמו על חוזה מכר לאחר נספח השינויים, חתמו על הסכם הכולל את ההסתייגות הנזכרת בפס' 15 לעיל, והיה עליהם להביא בחשבון את כפיפות ההסכם לתוצאות ההליכים המשפטיים וההחלטות המחייבות בעניין תיקון מס' 9 כפי שצוין במפורש בנספח השינויים.

54. עוד יצוין כי במסגרת תכניות דיור בהישג יד זוכים הזכאים בהגרלות להטבה מפליגה במחיר הדירה, בעלות אשר בה נושאת המדינה (ובכך הציבור הרחב) – הן באמצעות מחיר הקרקע (העדר תמורה בגין הקרקע במכרזי "מחיר למשתכן", תמורה מופחתת במכרזי "מחיר מופחת", והעדר מחיר מינימום לקרקע במכרזי "מחיר מטרחה") והן באמצעות סבסוד משמעותי להוצאות הפיתוח בהתאם להחלטות הממשלה והחלטות המועצה התקפות באותה העת. אמנם מדובר בסבסוד משתנה בין החלטות ממשלה שונות, התקפות במועד הרלוונטי לכל זכאי בהגרלה, אולם כדי לסבר את האוזן תובא החלטת ממשלה מס' 874 "מתן מענקים וסבסוד פיתוח במסגרת תכניות דיור בר השגה ותיקון החלטת ממשלה" (30.12.2021), ובה נקבע כדלקמן:

מחליטים:

"להאריך את התכנית למתן מענקי רוכשים וסבסוד פיתוח בתוכנית דיור בר השגה, עד ליום 31 בדצמבר 2023 במתכונת שתפורט להלן:

1. זכאי משרד הבינוי והשיכון הרוכש דירה המשווקת במסגרת תכנית לדיור במחיר מטרחה כמשמעותם בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה שתבוא במקומה (להלן – מכרז לדיור במחיר מטרחה) ברשות מקומית שבה מחיר הקרקע ללא הוצאות פיתוח נמוך מ-100,000 ש"ח ליחידת דיור, יהיה זכאי למענק ולסבסוד הוצאות פיתוח בסכומים ובתנאים אלה:

א. **מענק מותנה בסך של 40,000 ₪** בהתקיים כל אלה:

1) הוא עומד בכללים שנקבעו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה שתבוא במקומה, וזאת לצורך רכישת דירה במיזם הנבנה בבנייה רוויה על מקרקעי ישראל, ואשר שווקה במתכונת תכנית דיור במחיר מטרחה.

(2) הזכאי יהיה הבעלים של הדירה לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים ממועד קבלת החזקה בה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה ויעמוד בתנאים נוספים שייקבעו על-ידי אגף החשב הכללי במשרד האוצר בתיאום עם אגף אכלוס במשרד הבינוי והשיכון".

55. וכן עוד, ולמשל, החלטת ממשלה מס' 315 "תכנית למתן הנחות בקרקע, מענקים וסבסוד פיתוח בבנייה רוויה" (30.7.2015) (פס' 2 להחלטת הממשלה):

"2. לקבוע ולהפעיל תכנית למתן מענקי רוכשים וסבסוד פיתוח, אשר תופעל בין השנים 2015-2017, במתכונת שלהלן:

יינתנו מענקי רוכשים וסבסוד הוצאות פיתוח בגין זכאי משרד הבינוי הרוכשים דירה חדשה בבנייה רוויה אשר שווקה במסגרת תכנית מחיר למשתכן החדשה, בסכומים ובתנאים להלן:

א. **מענק מותנה בסך 40 או 60 אלף ₪ יינתן לזכאי משרד הבינוי והשיכון**, העומדים באמות מידה הקבועות בסעיף 3 להלן וכמפורט בו (להלן – "מענק רוכשים"), וזאת לצורך רכישת דירה מיזם או מקבלן במיזם הנבנה בבנייה רוויה על מקרקעי ישראל ואשר שווקה במתכונת תכנית מחיר למשתכן החדשה. המענק מותנה בבעלות על הדירה במשך 5 שנים ממועד קבלת החזקה בדירה נשואת המענק. תנאי המענק ייקבעו על-ידי אגף החשב הכללי במשרד האוצר בתאום עם אגף האיכלוס במשרד הבינוי" (ההדגשה הוספה).

56. מדובר במענקים ישירים לזכאים בהגרלות, אשר ניתנים בנוסף לסבסוד ניכר על הקרקע והפיתוח.

57. עוד יוער כי ככל שלא יישאו הזכאים בהגרלות בכל עלות של הסיכון הנוסף, יזכו אלו בהטבה ניכרת נוספת על ההטבה לה כבר זכו במסגרת זכייתם – הטבה לה לא זוכים כל שאר רוכשי הדירות וכן לא יתר הזוכים בהגרלות תכניות דיור בהישג יד שחתמו על חוזה מכר טרם קבלת הוראות תיקון מס' 9. זאת שכן כלפי כל שאר רוכשי הדירות רשאים מוכרי הדירות לגלם הסיכון במחיר הדירה, אפשרות אשר נמנעה מזוכי מכרי דיור בהישג יד בשל תנאי המכר. יפים לעניין זה דברי יו"ר ועדת הכספים במסגרת הליכי חקיקת תיקון מס' 9 (פרוטוקול ישיבה 299 של ועדת הכספים, הכנסת ה-24 (14.6.2022), עמ' 36):

"[...] אני שומע את הטענות שלכם על כך שיכול להיות שמחירי הדירות יעלו, אבל אני מעדיף את המחיר השקוף על פני המחיר הנמוך. אגב, כל מי שקנה דירה באיזה שהוא שלב חווה מדד. כל אחד יודע שהוא צריך להכין איזו שהיא כרית לכל מיני אירועים שקשורים למדד. אני מעדיף שאתה [פנייה לאמנון

מרחב, מנכ"ל התאחדות הקבלנים – אתה הקבלן, הח.מ.]. תעשה את הגילום הזה ותיתן את המחיר [...]."

58. ובדיון נוסף בוועדת הכספים ביטא נציג משרד המשפטים, ד"ר אפי צמח, דברים ברוח דומה (פרוטוקול ישיבה 307 של ועדת הכספים, הכנסת ה-24 (27.6.2022), עמ' 13):
"אני מזכיר שאמרתי פה שאין בעיה שהקבלן יגלם את הסיכון במחיר, שאין בעיה שהקבלן יקבע מועד מסירה מאוחר יותר."

59. וכן בדברי יועמ"ש משרד הבינוי והשיכון (המשרד אשר קידם את הצעת החוק הממשלתית), עו"ד אפרת פרוקצ'יה (פרוטוקול ישיבה 307 של ועדת הכספים, הכנסת ה-24 (27.6.2022), עמ' 10):

"מבחינה משפטית יותר קל לכלול את מדד המחירים לצרכן. כמו שניתן לגלם את מדד תשומות הבנייה או מדדים אחרים, כך ניתן גם לגלם את הסיכון הזה [במחיר הדירה, הח.מ.]. [...]."

60. בהינתן שהזכאים בהגרלות ניגשו להגרלות מתוך הנחה של הצמדת מלוא מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה ובשים לב לכך שביחס לכל שאר רוכשי הדירות תוספת הסיכון כבר מגולמת בעליית מחיר הדירה, מוצאת הוועדה כי יש מקום לגלם חלק מעליית הסיכון (והתממשותו במקרים של תחילת תשלום בפועל ממועד חתימה על חוזה עם נספח שינויים ועד ליום זה) באמצעות העלאת המחיר למ"ר דירתי. למעשה, בכך מעמידים את הזכאים למצב דומה בו עומד כל רוכש דירה לאחר תחילתו של תיקון 9, שכן החוק אפשר לקבלנים "להפנים" את מנגנון ההצמדה החדש שבתיקון 9 בדרך של העלאת המחיר הדירתי. אולם, נוכח הנסיבות המיוחדות של מכרזי דירה בהישג יד, אפשרות זו כאמור לא עמדה לקבלנים. למעשה, מצבם של הזוכים במכרזים אלו עדיף, שכן הסכם הפשרה כולל הצמדה חלקית בלבד ומטיל חלק מההצמדה על הקבלנים וחלק על המדינה. ביחס לחלק הזוכות במכרזי תכניות דיור בהישג יד סבורה הוועדה כי יש מקום לכלול את הזוכות בחלק מן הסיכון הנוסף ממספר טעמים. ראשית, נקודת המוצא של המצב החוקי החדש היא הגבלת יכולת הצמדת מחיר דירה למדד – הגבלה המוטלת על מוכר הדירה. תיקון מס' 9 חל כאמור על הזוכות במכרזי תכניות דיור בהישג יד, המחוקק קבע הוראות מעבר ברורות במקרה דנן והחיל את החוק גם ביחס לזוכות. אף שעמדה בפני המחוקק האפשרות להחריג את הזוכות במכרזי דיור בהישג יד, הרי שהוא לא עשה כן ומכאן שלאור נקודת המוצא של תיקון מס' 9 אין מקום להסיר את הסיכון הנוסף במלואו מהזוכות במכרזי דיור בהישג יד.

61. שנית, וכפי שכבר הובהר ביחס לזכאים בהגרלות, תכניות דיור בהישג יד הנן תכניות המסובסדות באופן ניכר על-ידי המדינה. כך למשל, בהחלטה 315 הנזכרת נקבע כי

קרקע שבה מחירי הקרקע ללא הוצאות פיתוח גבוהים מ-100,000 ₪ אך לא עולים על 150,000 ₪ ליחידת דיור תשווק הקרקע בהנחה של 80% ממחירה. ובקרקע בה מחיר הקרקע ללא הוצאות פיתוח גבוה מ-150,000 ₪ תשווק הקרקע בהנחה של 120,000 ₪ לכל יחידת דיור.

62. כך עוד, ולמשל, בהחלטת ממשלה 874 הנזכרת נקבע כך:

"ב. יינתן סבסוד הוצאות פיתוח ליחידות הדיור במחיר מטר, הנמכרות במסלול דיור במחיר מטר, בהתאם לכל אלה:

1) סבסוד בסך של 50,000 ש"ח ליחידת דיור ברשות מקומית שבה מחיר הקרקע ללא הוצאות פיתוח נמוך מ-50,000 ש"ח ליחידת דיור או 30,000 ש"ח ברשות מקומית שבה מחיר הקרקע ללא הוצאות פיתוח גבוה מ-50,000 ש"ח ליחידת דיור, אך לא עולה על 100 אלף ש"ח ליחידת דיור. **הסבסוד יינתן בנוסף לסבסוד הוצאות הפיתוח הניתן לבנייה במתחם המצוי ביישוב שבו מוענק סבסוד פיתוח בהתאם להחלטת הממשלה מס' 4302 מיום 25 בנובמבר 2018, שעניינה אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון.**

2) במקרים שבהם על אף שהוקצו במתחם יחידות דיור למכירה בשוק החופשי, יימצא כי אין כדאיות כלכלית למכר, **הוועדה לתכנון ופיתוח תהיה רשאית לקבוע, כי יינתן סבסוד פיתוח כאמור גם עבור יחידות הדיור הכלולות במכרז שאותן היזם רשאי למכור בשוק החופשי, ובלבד שסבסוד פיתוח לא יינתן בעד שיעור העולה על 50% מסך הדירות הנמכרות בשוק החופשי במתחם.** בכל מקרה, מספר יחידות הדיור המסובסדות במסגרת מכירה בשוק החופשי לא יעלה על מספר היחידות במחיר מטר" (ההדגשה הוספה).

63. כך עוד, כפי שמופיע ב**תיאור וניתוח יישום תוכניות סבסוד דירות**, מרכז המחקר והמידע של הכנסת (27.3.2023) אומדן ההנחות בערך הקרקע בתוכניות דיור בהישג יד בין השנים 2015-2020 עומד על 10.9 מיליארד ₪ (שם, בעמ' 11).

64. לפיכך, הזוכות במכרזי דיור בהישג יד התמודדו במסגרת מכרזית אשר הגבילה את המחיר למ"ר דירתי ביחס לחלק הדירות שלא נמכרו בשוק החופשי – אך זאת לצד סבסוד ניכר של הקרקע והפיתוח על-ידי המדינה. הוועדה מוצאת שאין מקום להגדיל בשיעור ניכר עוד יותר את הוצאת המדינה ביחס למכרזים אלה, תוך נשיאה בתוצאות תיקון מס' 9 בשיעור נוסף (מעבר לשליש הסכום הרעיוני כאמור) עבור הזוכות.

65. לצד האמור, הוועדה סבורה כי אין מקום להטיל את מלוא הסיכון הנוסף על הזכאים בהגרלות. יודגש כי תכלית מכרזי דיור בהישג יד הנה מכירת דירות בהנחה ממחירן בשוק, וזאת כדי לסייע לחסרי דיור ברכישת דירה אגב משבר הדיור. ייקור משמעותי של המחיר למ"ר דירתי חוטא לתכלית המכרז ומטיל על הזכאים בהגרלות נטל כבד שלא מצא המחוקק להטיל – שאינו הולם את תכלית המכרז ואינו מתחייב על-פי תנאיו. יצוין שוב לעניין זה כי הצמדה בתר חוזית למדד התאפשרה על-פי תנאי המכרז, אך לא התחייבה מהם.

66. שלישית, עסקינן כאמור בשינוי נסיבות חיצוני – המחוקק קבע את תיקון מס' 9 תוך שהוא משפיע בעקיפין על מכרזי תכניות דיור בהישג יד. מדובר בסיכון אפשרי לשינוי המצב החוקי, סיכון היכול להתממש גם במקרים אחרים אשר יש להם השפעה כלכלית על התמורה המכרזית (כגון שינוי תקני בנייה מחייבים, שינוי אמות מידה למגבלות הגנת הסביבה וכד'). סיכון מסוג זה הנו מסוג הסיכונים שמתמודד במכרז נוטל על עצמו ולא נמצא שיש מקום לפטור לחלוטין את הזוכות במכרזים מהתממשות סיכון מסוג זה. זאת בפרט כאשר מדובר כאמור בניצול מצב משפטי על-ידי הזוכות באופן שאינו מוצדק – תוך הצמדת רכיבים קבועים ומשמעותיים במחיר הדירה, שאינם מושפעים ממדד תשומות הבנייה, למדד. יפים לעניין זה הדברים שנקבעו בבג"ץ 4374/15 **התנועה למען איכות השלטון בישראל (ע"ר) נ' ראש ממשלת ישראל**, פס' 4 לפסק דינו של השופט פוגלמן (פורסם בנבו, 27.3.2016):

"כלל יסוד במשפטנו המינהלי הוא כי אין לאדם זכות קנויה במדיניות כלכלית קיימת המיטיבה עמו. משמעותו המעשית של עיקרון זה היא כי לאדם אין ציפייה לגיטימית ראויה להגנה משפטית ביחס להימשכותה של מדיניות כלכלית-פיסקאלית קיימת, בין אם מקורה במעשה מינהל, בין אם מקורה בחקיקה ראשית. מכאן, כי פגיעה בציפייה או בהסתמכות שיסודן מדיניות כאמור אינה מקימה לפרט זכות לסעד מן הרשות" (ההדגשה הוספה).

וכן ראו המובאות שם.

67. אמנם ההלכה בעניין נקבעה ביחס לפטור ממס או סובסידיה, אך ניתן ללמוד מתוך העיקרון שנקבע בהלכה זו. הזוכות במכרזי דיור בהישג יד "נהנו מן ההפקר" בכך שלא נאסרה עליהם האפשרות להצמיד חלקים ממחיר הדירה שלא היה מקום להצמידם כלל ועיקר. הציפייה שמדיניות זו תימשך הייתה יכולה להיות מוגבלת, לכל היותר. גם במובן זה נמצא כי אין מקום להסיר את מלוא הנטל הנובע מתיקון מס' 9 מהזוכות במכרזי דיור בהישג יד.

68. משמצאה הוועדה כי יש מקום לאמץ את מתווה הפשרה כפי שהוצג בפני בית המשפט העליון בהליכים בבג"ץ, הן באופן מהותי והן מן הפן המעשי, תידרש הוועדה לטענה ולפיה יש מקום להחריג זוכות מהמתווה האמור. הוועדה סבורה כי קיימת שונות אפשרית בין זוכות מכרזי תכניות דיור בהישג יד ובמשמעות תיקון מס' 9 ביחס אליהן. כך למשל, קיימים הבדלים בין הזוכות השונות בנוגע למספר יחידות הדיור המושפעות. כמו כן, עשויים להיות הבדלים בין זוכות שונות בכל הנוגע לצפיית התיקון ומשמעותו, וגילום סיכון זה במסגרת ההצעה, כפי שפורט לעיל. כך עוד, ישנם הבדלים בין הזוכות השונות בכל הנוגע לנסיבות כניסתן לתחולת תיקון מס' 9. על חלק מן הזוכות תיקון מס' 9 השפיע באופן ישיר בהתאם להוראות התחולה שלו. זוכות אחרות נכללו תחת התיקון בשל עיכובים שונים בהתקדמות תהליכי הבנייה כאמור. למקרים שונים יש נסיבות רקע שונות – כך, במקרים מסוימים העיכוב הינו באחריותה של הזוכה במכרז. משכניסת זוכה לתחולת התיקון נובעת בשל מחדלי הזוכה עצמה, עשויה להיות מידת האחריות של הזוכה שונה ממקרים בהם העיכוב נובע מצד ג' – ואף מצד הרשות עורכת המכרז. כך עוד, שיעור שחיקת ערך הדירה ביחס לתשומות הבנייה שונה ממקרה למקרה לאור תקופות תשלום שונות. יצוין כי ההבדלים המכרים עשויים להתקיים גם ביחס לאותה חברה עצמה – במסגרת זכויות במכרזים שונים.

69. לאור האמור סבורה הוועדה כי אין מקום לייצר הבחנה בין הזוכות בכל הנוגע למתווה הפשרה. כל פנייה לחריגים תחייב בחינה פרטנית של נסיבות המקרה, וממילא כל יצירת חריגים תביא לדרישה להכרה בחריגים נוספים ובכך תסוכל התכלית המעשית של אימוץ מתווה הפשרה באופן רוחבי ושוויוני.

70. כך ובנוסף, תיקון מס' 9 לחוק משנה את המצב המשפטי באופן רוחבי ואחיד ביחס לכל מוכרי הדירות. מדובר בהוראות חוק אכידות, החלות באופן שווה על כלל הזוכות במכרזי תכניות דיור בהישג יד. יודגש, עקרון השוויון הוא עקרון יסודי בדיני המכרזים. כפי שנזכר לעיל, אף בעניין **ממ"ל** נקבע כי עקרון השוויון הנו עקרון יסודי, החולש על הדיון כולו, בכל הנוגע לשינוי תנאי יסודי בחוזה מכרז. יפים לעניין זה הדברים שנקבעו בפסק הדין היסודי בעניין ע"א 1368/02 **צמנטכל ב. קוטיק בע"מ נ' מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון**, פד"י נז(1) 516, פס' 12 לפסק דינו של השופט ריבלין (2002):

"[...] **עקרון השוויון הוא "נשמת אפו" של המכרז הציבורי** (בג"ץ 47/68 א'

שרמן ובנו, 1954 בע"מ נ' שר העבודה [11], בעמ' 499). אופיו התחרותי של המכרז והצורך – הנובע מעצם טיבו וטבעו של המכרז – במתן הזדמנות שווה לכל מציע לזכות במכרז מחייבים הקפדה יתרה על עקרון השוויון (ראו: בג"ץ 173/82 מבני פלס חברה הנדסית לבנין ופיתוח בע"מ נ' עיריית נהריה [12],

בעמ' 475-474; בג"ץ 278/67 א' לוסטיג ג' דוביצקי הנדסה וקבלנות בע"מ נ' עירית פתח תקוה [13], בעמ' 12; בג"ץ 649/79 מיכון בנין בע"מ נ' משרד הביטחון, מינהל ההכשרה והייצור [14], בעמ' 134). **בשמירה על עקרון השוויון עד שנבחר המציע ונערכת התקשרות עמו – לא סגי.** "עיקרון זה [השוויון – א' ר'] מלווה את ההתקשרות הציבורית מרגע שנוצר הצורך בעסקה ועד לביצוע חוזה הרשות עם מי שזכה במכרז" (ג' שלו חוזים ומכרזים – של הרשות הציבורית [23], בעמ' 164). **על-כן רשות המפרטת מכרז אינה רשאית לשנות את פרטיו לאחר קבלת ההצעות** (ע"א 700/89 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' מליבו ישראל בע"מ [15], בעמ' 683) [...]

שינויים מהותיים בתנאי המכרז, בוודאי כאלה המיטיבים עם הזוכה ומרעים עם הרשות הציבורית, מערערים את יסוד השוויון המהווה מסד לפעילותה של הרשות הציבורית (ראו גם: בג"ץ 632/81 מיגדה בע"מ נ' שר הבריאות [18]) (ההדגשה הוספה).

71. וראו עוד, מיני רבים, עע"מ 6823/10 **מתן שירותי בריאות בע"מ נ' משרד הבריאות**, פס' 21 לפסק דינו של השופט פוגלמן (פורסם בנבו, 28.2.2011); עע"מ 8382/19 **מ.ג.ע.ר בע"מ נ' מועצה מקומית קציר-חריש**, פס' 11 לפסק דינו של השופט מלצר (פורסם בנבו, 31.8.2020).

72. התייחסות שווה לכלל הזוכות תפחית את החשש לפעולה לא שוויונית כלפי זוכות שונות שלא מטעמים הקשורים בתיקון מס' 9 – ואף שלא בשל כוונת מכון.

73. לבסוף תתייחס הוועדה לתחום גביית שליש הסכום הרעיוני מן הזכאים בהגרלות. לעניין זה תבהיר הוועדה כי מעבר להתאמת המחיר למ"ר בהתאם לסמכותה של הוועדה, היא נעדרת סמכות ביחס לגבייה מהזכאים עצמם ואכיפת חוזה המכר מול הזכאים, זאת בהעדר כל מסגרת התקשרות בין הרשות כעורך המכרז ובין הזכאים בהגרלות, הנערכות על-ידי משרד הבינוי והשיכון. הוועדה פועלת מכוח סמכותה לשינוי תנאי חוזה המכרז ובהתאם לפסקי הדין המחזי ובבית המשפט העליון. מכאן שכל התאמת מחיר נעשית כלפי המחיר למ"ר דירתי הקבוע במכרז. מדובר בשינוי במחיר הדירה אשר צריך לבוא לידי ביטוי בחוזה המכר בין הזוכה במכרז מוכר הדירה – ובין הזכאי רוכש הדירה. אף במקרה של חתימה על חוזה מכר הכוללים את נספח השינויים, כולל הנספח תניה המכפפה את החוזה להכרעה בעניין תיקון מס' 9 או להחלטה שתקבל המדינה בעניין זה. מכאן שגביית הסכום הרעיוני מצויה לחלוטין במישור היחסים בין הזוכות במכרזי דיור בהישג יד ובין הזכאים בהגרלות. כפי שגובה מוכר

דירה כל תשלום נדרש מרוכש דירה, כך עליו לפעול ביחס לסכום זה המהווה חלק ממחיר הדירה.

74. לעניין הבקשה כי במקרה של חוסר הצלחת זוכה במכרז לגבות את שליש הסכום הרעיוני מרוכש הדירה תישא המדינה בסכום זה – סבורה הוועדה כי דין הבקשה להידחות. יובהר, נשיאת המדינה בעלות שני-שליש הסיכון הנוסף הנגזר מתיקון מס' 9 אינה מוצדקת מבחינה מהותית מן הטעמים שפורטו לעיל. יש מקום לחלוקת הסיכון בין כלל הגורמים. בנוסף לכך, מדובר ביצירת תמריץ שלילי לזוכות במכרזי תכניות דיור בהישג יד שלא למצות הליכי גבייה ולהכשיל בכך את המתווה בכללותו. יוזכר שוב כי אין לרשות עורכת המכרז כל מערכת הסכמית מול הזכאים בהגרלות ואין לה דרך לקדם הליכי גבייה מטעמה במקרה של אי-תשלום. המקור לחיוב בשליש הסכום הרעיוני הוא כאמור חוזה מכר הדירה, בו נקבע מחיר הדירה, מחיר הכולל בחובו את העלות האמורה לאור תיקון מס' 9. בהעדר מערכת הסכמית כזו למדינה, אין למדינה דרך לגבות את הסכום האמור כלל – ומדובר בשינוי מהותי בפועל של חלוקת הסיכונים השווה כפי שנקע במתווה. לזוכות במכרזי דיור בהישג יד עומדים כלל המנגנונים הקבועים בדין לגבות את חובן, ככל שיהיה, ביחס לשליש הסכום הרעיוני המגולם במחיר הדירה.

החלטת הוועדה:

75. לאור כל האמור, הוועדה מחליטה לאמץ את מתווה הפשרה כפי שהונח בפני בית המשפט העליון בהליכים בבג"ץ. המתווה יאומץ במלואו כהחלטת ועדת המכרזים בהתאם לסמכותה, לרבות קביעת הסכום הרעיוני, חלוקת תשלום סכום זה כך שהמדינה תישא בשליש הסכום, שליש יגולם במחיר הדירה תוך התאמת המחיר שנקבע במכרז, ובשליש הנוסף יישאו הזוכות במכרזי תכניות דיור בהישג יד. עוד יאומץ מתווה החישוב, לרבות שליחת תחשיב מאושר על-ידי רואה חשבון חיצוני, כאמור במתווה הפשרה.

76. יחד עם זאת, נמצאו מספר שינויים מחויבים בהסדר, הנוגעים למועדים שחלפו, מועד כניסת ההסדר לתוקף ותוספת בעניין גביית שליש הסכום הרעיוני, ואימוץ המתווה כהחלטה של ועדת המכרזים עצמה, כמפורט להלן:

76.1. כותרת המסמך "הסדר פשרה" תימחק ובמקומה יבוא "הסדר להתאמת תנאי חוזה מכרז לאור תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973";

- 76.2. בסעיף 2.ד. להסדר הפשרה ימחקו התיבות "או ממועד כניסתו לתוקף של ההסדר, לפי המאוחר מביניהם";
- 76.3. בסעיף 3.א. להסדר הפשרה בסיום הפסקה יתווסף המשפט "האחריות לדרישת התשלום מהרוכש, ולגבייתו, מוטלת על הקבלן בלבד ולא תהיה לו כל טענה נגד המדינה בענין זה";
- 76.4. בסעיף 4.א. סעיף קטן 1 ימחק;
- 76.5. סעיף 4.ב. ימחק;
- 76.6. בסעיף 4.ג. ימחקו התיבות "המדינה לגבי חלק המדינה באשר לדירה שבהסדר שלא מתקיים בה האמור בסעיף קטן (ב) –";
- 76.7. בסעיף 4.ד. (1) ימחקו התיבות "שלא מתקיים בה האמור בסעיף קטן (ב) –";
- 76.8. בסעיף 4.ד. (2) תעודכן ריבית החשב הכללי נכון לערכה במועד החלטה זו.
- 76.9. סעיף 4.ה. ימחק;
- 76.10. סעיפים 5-7 ימחקו, ובמקומם יבוא סעיף 5 בנוסח הבא "הסכם זה ייכנס לתוקף החל ממועד החתימה על ידי שני הצדדים";
- 76.11. תחת סעיף 6 אשר נמחק יבוא סעיף 6 בנוסח הבא "הקבלן מצהיר בזאת כי הוא מוותר בזאת, באופן סופי מלא ומוחלט, על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהם, כלפי המדינה, ואין ולא תהיה לו ו/או למישהו אחר בשמו ו/או במקומו ו/או מטעמו, כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד המדינה ו/או כל גורם הפועל בשמו ו/או עבורו, בגין יישום הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973".

נוסח הסדר מתוקן בהתאם להחלטת הוועדה מצורף כחלק בלתי נפרד מפרוטוקול

זה

77. שליש הסכום הרעיוני אשר יקבע בהתאם להסדר בנוסח המתוקן כאמור, לאחר אישורו, יכלל בחוזי מכר הדירות עליהן חל ההסדר, או יתווסף לחוזה המכר ככל שנחתם, כחלק ממחיר הדירה.
78. החלטה זו תחול על זוכות במכריזי תכניות דיור בהישג יד כהגדרתם לעיל, אשר זכו במכרז קודם למועד כניסת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022 לתוקף (יום 7.7.2022) ואשר טרם השלימו חתימה על חוזי מכר מול זכאי תכניות דיור בהישג-יד או שחתמו על חוזים כאמור בכפוף להוראות תיקון חוק המכר ונספח השינויים הנזכר לעיל.

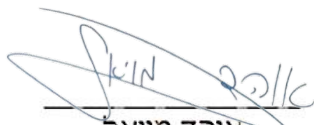
79. הסדר על-פי החלטה זו יחול רק ביחס לזוכות במכרזים כאמור בסעיף 79 לעיל **ורק ביחס ליחידות דיור הנמכרות במסלולי תכניות הדיור הממשלתיות.**

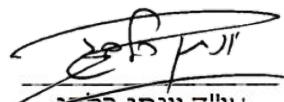


רשות מקרקעי ישראל

80. זוכות במכרזי תכניות דיור בהישג היד אשר החלטה זו חלה בעניינן, יוכלו לפנות לרשות בהתאם להסדר בנוסח המתוקן המצורף להחלטה **בתוך 60 ימים** מיום החלטה זו. זוכה במכרז אשר החלטה זו חלה בעניינה ואשר לא פנתה בתוך מסגרת 60 הימים, יראו אותה כמוותרת על ההסדר הקבוע בהחלטה זו ומקבלת את תנאי המכרז וחוזי המכרז כלשונם לצד תחולתו של תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

81. החלטה זו, על נספחיה, תישלח לכלל הזוכות במכרזי תכניות דיור בהישג יד אשר ההחלטה חלה בעניינן בהתאם לפרטי הקשר הקיימים בידי הרשות. בנוסף, החלטה זו, על נספחיה, תפורסם בפומבי באתר הרשות ותעמוד לעיון הציבור לפרק זמן אשר לא יפחת מ-60 ימים מיום קבלת ההחלטה.


אוהד מויאל
נציג כספים


עו"ד יונתן רלבג
נציג היועמ"ש


מאיר שטאזבר
יו"ר ועדת מכרזים