

2

3

**בתי המשפט**

הפ 000086/05		בית משפט מחוזי חיפה	
תאריך: 27/02/2005		כב' השופט רון סוקול	בפני:

4

**בעניין:**

גבי בן גלים - חברה לבניין בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד י. סגל ואח'

**התובעת****נגד**

1. קרית חיים (ארלוזורוב) אגודה הדדית בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד אבי גולדהמר ועו"ד נתי פרמינגר

2. עתידים להצליח בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד שלמה בר-עוז

**הנתבעים**

5

**פ ס ק - ד י נ**

6

1. ביום 22.12.04 פרסמה המשיבה מס' 1 (להלן: "האגודה") הזמנה להציע הצעות לרכישת מקרקעין בקרית חיים. במודעה הוזמן הציבור להציע הצעות לרכישת הנכס הידוע "כקולונע היובל" בקרית חיים (להלן: "הנכס"). המציעים הוזמנו לקבל את טפסי ההשתתפות בהליך וטיוטת החוזה.

7

8

9

10

בהזמנה שפורסה וכן במסמכים שנמסרו למתעניינים נרשם כי המכירה נעשית במכרז שמספרו 8/2004.

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

2. בבקשה נשוא תיק זה טוענת המבקשת כי הגישה הצעתה למכרז. בהצעתה הציעה לרכוש את הנכס תמורת סך של \$255,000 + מע"מ. כן צירפה את הערבות הבנקאית כנדרש וחתמה על מסמכי החוזה. פרט להצעת המבקשת הוגשה רק הצעה נוספת אחת של המשיבה מס' 2 (להלן גם: "עתידים"). בהצעתה של עתידים הוצע לרכוש את הנכס בסך של \$260,000 + מע"מ. עתידים הוסיפה להצעתה מכתב לוואי בו הודיעה על נכונותה לשלם \$10,000 מעבר להצעה הגבוהה ביותר שתוגש (להלן: "מכתב הלוואי"). הערבות הבנקאית שצירפה עתידים לא עמדה בתנאים הנדרשים שכן סכום הערבות התייחס רק לסכום המוצע (\$260,000) ללא המע"מ.

3. ועדת המכרזים של האגודה שהתכנסה ביום 26.1.05 דנה בהצעות. הצעתה של עתידים  
נפסלה מהטעם שנפל פגם בערבות וכן בהיותה נמוכה מהערכת השמאי, מר פרמינגר,  
שנשכר על ידי הועדה (באותה עת הוערך הנכס בסך של \$350,000). הצעתה של המבקשת  
נפסלה אף היא מהטעם שהיתה נמוכה מהערכת השמאי.
4. וועדת המכרזים קיבלה את הצעתו של היועץ המשפטי, עו"ד א. גולדהמר, והחליטה לבטל  
את המכרז. כן החליטה לקיים התמחרות בין המציעים, דהיינו בין המבקשת ועתידים.  
הועדה החליטה להעמיד את המחיר ההתחלתי להתמחרות על סך של \$280,000 + מע"מ  
(יצויין כי בשלב זה עידכן השמאי את הערכתו והעמידה על סך של \$300,000) (להלן:  
"ההחלטה").
5. המבקשת הגישה בקשה, במסגרת עתירה מינהלית (עת"מ 1053/05) לפסול את החלטת  
ועדת המכרזים ולהכריז עליה כזוכה. כן עתרה למתן צו זמני לעיכוב הליכי ההתמחרות  
(בש"א 30249/05).
6. הבקשה הועברה לכב' סגן הנשיא, השופט ח. פיזם, אשר ביום 16.2.05 החליט כי הסמכות  
העניינית לדון בבקשה אינה נתונה לבית המשפט לעניינים מינהליים אלא לבית המשפט  
האזרחי. לפיכך הגישה המבקשת את בקשתה זו. ביחד עמה הגישה בקשה למתן סעדים  
זמניים (בש"א 2745/05).
- ביום 16.2.05 הוריתי על עיכוב הליכי ההתמחרות והדיון בבקשה נקבע ליום 20.2.05.
7. בדיון הסכימו הצדדים כי הדיון בבקשה לסעדים זמניים יאוחד עם הדיון בהמרצת  
הפתיחה עצמה. כן וויתרו על חקירות מצהירים וסיכמו טענותיהם בעל-פה.
8. המבקשת עותרת כי בית המשפט יעניק לה מספר סעדים.
- א. לקבוע בסעד הצהרתי כי המבקשת זכתה במכרז וכי הצעתה של המבקשת  
בסך של \$255,000 + מע"מ הנה ההצעה הזוכה כך שכנגד תשלום הסך של  
\$255,000 + מע"מ שתשלם המבקשת למשיבה תקבל הנ"ל את כל הזכויות  
המוקנות למשיבה במקרקעין.**
- ב. ליתן צו מניעה קבוע ו/או צו עשה קבוע האוסר על המשיבה לערוך  
התמחרות בין המבקשת לחברת עתידים.**
- ג. לקבוע בסעד הצהרתי כי הצעתה של המתחרה, חברת עתידים להצליח  
בע"מ, הנה פסולה מאחר והנ"ל לא עמדה במסגרת תנאי הסף של המכרז,  
קרי, לא צירפה להצעתה ערבות בנקאית בגובה 5% מהצעתה כולל מע"מ.**

1                   ד. לקבוע בסעד הצהרתי כי הצעתה של עתידיים להצליח בע"מ פסולה מאחר  
2 וקיים ניגוד אינטרסים ו/או טעם לפגם ו/או הדבר נוגד את תקנת הציבור  
3 ו/או הדבר נוגד את דיני המכרזים וכל זאת משום שבא כוחה של המשיבה  
4 מייצג את עתידיים (ויודגש, עו"ד גולדהמר מודה במסגרת מכתבו כי  
5 במסגרת הליכי המכרז ייצג במקביל גם את המשיבה וגם את המציעה,  
6 חברת עתידיים).

7  
8                   9. בטיעוני בא כח המבקשת הוא נמנע מלחזור על העתירה לפסול את הצעת עתידיים בשל  
9 קיום ניגוד עניינים הנובע מכך שעו"ד גולדהמר, היועץ המשפטי של האגודה, ייצג בעבר  
10 גם את עתידיים וזנח את הטענה ולכן איני מוצא מקום להתייחס לטענה זו. אעיר רק כי  
11 עו"ד גולדהמר הבהיר את מעורבותו בייצוג עתידיים כבר בתחילת דיוני ועדת המכרזים.

12  
13                   10. השאלה הראשונה אותה יש לשאול הינה האם כדין ביטלה ועדת המכרזים את המכרז או  
14 שמא היה מקום להכריז על המבקשת כזוכה.

15  
16                   לטענת המבקשת הערכת השמאי הועמדה במהלך הדיון על סך של \$300,000. לסכום זה  
17 יש להתייחס לטענתה כסכום כולל, דהיינו כסכום כולל מע"מ. לפיכך טוענת היא כי  
18 הצעתה עמדה על סך של \$298,350 (\$255,000+מע"מ) שהינו סכום כמעט זהה להערכת  
19 השמאי.

20  
21                   11. מנגד טוענת האגודה כי הסכומים שצויינו בדיון, לרבות הערכת השמאי, היו סכומי נטו  
22 אליהם יש לצרף מע"מ, דהיינו הערכת השווי עמדה לטענה בעת הדיון בוועדת המכרזים על  
23 סכום של \$351,000 (\$300,000 + מע"מ). ב"כ האגודה מפנה את תשומת הלב כי כל  
24 הסכומים שנקבו בדיון היו סכומי ההצעות ללא המס המצטרף. כך התייחסה הועדה  
25 להצעת עתידיים כהצעה לתשלום סך של \$260,000 ולהצעת המבקשת כהצעה לתשלום סך  
26 של \$255,000 על אף ששתי ההצעות מציינות כי לסך זה יש להוסיף מע"מ.

27  
28                   12. בהערכת שווי הנכס מיום 22.11.04 מציינן השמאי כי "לדעתי שווי זכויות הנ"ל הוא כ-  
29 \$350,000". אין כל התייחסות לנושא המע"מ אך דומה שלשון חוות הדעת מתיישבת יותר  
30 עם הפירוש כי השמאי התייחס לסכום כולל. בחוות הדעת אין כל התייחסות למרכיב  
31 המע"מ גם במסגרת חישוב מס השבח הצפוי וכידוע בעסקה של עוסק החייב במע"מ מורה  
32 הדין (הוראות הנציבות מס 11 - קובץ מש"ח עמ' 47) כי המוכר רשאי לנכות את המס  
33 משווי המכירה. משמע התעלמות השמאי ממרכיב המס בחישוב מלמדת כי הסכום של  
34 \$350,000 לא כלל את רכיב המע"מ.

35  
36                   גם בדיון לא הזכיר השמאי את הביטוי מס ערך מוסף אך דומה כי הדיון כולו נסב על  
37 הסכומים נטו ללא מרכיב המס. לפיכך יש להניח כי כוונת השמאי באותו דיון היתה כי  
38 שווי החלקה הינו על סך של \$300,000 בצירוף מע"מ. חשוב לציין כי בהחלטת הועדה  
39 בעניין ההתמחרות צויין כי מחיר הפתיחה יהי \$280,000 + מע"מ וברי כי אם השמאי היה

- 1 סבור שהערכתו הינה לסכום כולל היה מעיר את תשומת הלב של הנוכחים. גם קביעת  
2 הסכום של \$280,000 + מע"מ כמחיר התחלתי, התבססה על הערכת השמאי לשווי של  
3 \$300,000, וברי כי כל הנוכחים, לרבות השמאי, הבינו כי לסכום של \$300,000 יש לצרף  
4 מע"מ.  
5
- 6 .13 בכל מקרה, בין אם הפרשנות האמורה היא המשקפת טוב יותר את כוונת השמאי ובין אם  
7 להיפך, ברי שגם לפרשנות המבקשת נפלה הצעתה מסכום הערכת השווי, כפי שעמדה בפני  
8 הועדה ערב פתיחת ההצעות (כזכור \$350,000) ואף נמוכה מהערכתו המעודכנת של  
9 השמאי \$300,000.  
10
- 11 .14 לפיכך בדין החליטה הועדה שלא לקבל את הצעתה של המבקשת ולא להכריז עליה כזוכה  
12 (על האפשרות של מציע במכרז שלא לקבל הצעה הנופלת מהערכת שווי ראה ע"א 187/71,  
13 רמ"ט בע"מ נ' החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, פד"י  
14 כו(1) 118, 123; בג"צ 1/85, חסיד נ' מינהל מקרקעי ישראל, פד"י לט(3) 424, 425; עע"מ  
15 328/02, ב. יאיר חברה קבלנית לעבודות בנייה בע"מ נ' ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ,  
16 פד"י נח(1) 145, 152 ואפנה גם לאמור בנוסח ההזמנה עצמו).  
17
- 18 .15 משקבעה הועדה כי הצעתה של המבקשת אינה עומדת באומדן של השמאי רשאית היתה  
19 לבטל את המכרז.  
20
- 21 .16 השאלה השניה העומדת בפניי היא האם אכן כך נהגה האגודה. בהחלטת ועדת המכרזים  
22 אימצה הצעת היועץ המשפטי, עוה"ד גולדהמר. וכך נאמר בהצעתו:  
23  
24 **"אני מציע שתתקבל החלטה כדלקמן-**  
25 **.... מחליטה הועדה לבטל את הליך המכרז ולקיים התמחרות בין**  
26 **המציעים הנ"ל כשמחיר הפתיחה כ-290,000 \$ ובתוספת מע"מ".**  
27
- 28 המציעים הנ"ל הינם המבקשת ועתידיים שהן שתי החברות היחידות שהגישו הצעת  
29 לרכישת הנכס.  
30
- 31 .17 לטענת האגודה החלטה זו משמעה ביטול הליך המכרז ומעבר למסלול אחר- עצמאי,  
32 למכירת הנכס, הוא הליך ההתמחרות. לעומתה טוענת המבקשת כי ההתמחרות המוצעת  
33 אינה אלא המשך של הליך המכרז. לפיכך משנמצא כי הצעת עתידיים פסולה בשל הסייגים  
34 בערבות (ולטענת המבקשת נמצא גם פגם נוסף במשלוח מכתב הלוואי) הרי שועדת  
35 המכרזים לא היתה רשאית לזמן את עתידיים למכרז.  
36
- 37 .18 עתידיים מצטרפת לעמדת האגודה וטוענת כי אפילו אם עסקינן בהליך של מכרז הרי שלא  
38 היה כל פגם בהחלטת הועדה לקבוע התמחרות. עתידיים מפנה לסעיף 5 להזמנה שם  
39 מציינת האגודה מפורשות:

1 "האגודה שומרת לעצמה את הזכות שלא לקבל את ההצעה בה נקובה  
2 התמורה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה שהיא. האגודה תהא רשאית לנהל  
3 מו"מ עם מי מהמציעים וכן עם אחרים ו/או לבצע הליך של התמחרות  
4 ו/או לפרסם הזמנה חוזרת לקבלת הצעות, לפי שיקול דעתה".

5  
6 עוד מפנה עתידים את תשומת הלב לסעיף 6 להזמנה בו נרשם כי "דיני המכרזים לא יחולו  
7 על הזמנה זו, על ההצעות שתוגשנה ועל הליך בחירת הזוכה".

8  
9 19. אתחיל בטענה אחרונה זו דווקא. כפי שניתן לראות הגדירה המבקשת את הזמנתה  
10 לקבלת הצעת מכרז ואף ניתן לו מספר "מכרז 8/2004". בהזמנה משתמשת האגודה  
11 בביטוי "טפסי מכרז". בסעיף 3 מפורטים תנאי "ההשתתפות במכרז". נקבע שעל כל  
12 משתתף להגיש הצעתו בליווי ערבות בנקאית וחתימה על חוזה, בדרך הנהוגה במכרזים.  
13 בסעיף 2 להזמנה נדרש כל משתתף לשלם 2,000 ₪ לשם רכישת טפסי המכרז.

14  
15 20. בנסיבות כאלו איני צריך לדון כלל בשאלה האם חלה על האגודה חובה למכור את הנכס  
16 במכרז, בין מכוח תקנונה ובין מאופיה ותפקידיה הציבוריים, שכן ברור כי האגודה  
17 קיבלה על עצמה לנהל את הליך מכירת הנכס במכרז.

18  
19 סעיף 6 המורה כי דיני המכרזים לא יחולו, אינו יכול לשנות את מהותו של ההליך ויתכן  
20 שכוונתו אך ורק לפטור את האגודה מדיני המכרזים המפורשים כמו תקנות חובת  
21 מכרזים, תשנ"ג - 1993 וכדומה.

22  
23 21. הלכה היא כי משפרסם מציע מכרז לקבלת הצעות הרי שחלה עליו חובה לנהוג על פי  
24 עקרונות היסוד של המכרזים. (ראה בג"צ 159/81, **חברת מיור בע"מ נ' חברת נתיבי**  
25 **איילון בע"מ**, פ"ד ל"ה (3) 596; וכן ד"נ 22/82, **בית יוליס נ' רביב משה**, פ"ד מ"ג(1) 441).

26  
27 אמנם עשויות להתגלע מחלוקות בעניין תחולתם של עקרונות שונים מדיני המכרזים, על  
28 מכרז פרטי כזה או אחר, בשים לב להוראות ולתנאים שנקבעו בו, אך אין חולק כי  
29 פרסומו של מכרז מטיל על המפרסם חובות מדיני המכרזים.

30  
31 22. כאשר בוחנים את הצעתה של עתידים במכרז, דומני שכדין החליטה הועדה כי נפל בה  
32 פגם המביא לפסלותה. תנאי הערבות הבנקאית נקבעו מפורשות באופן ברור בסעיף 3  
33 למכרז והערבות שצירפה עתידים נופלת מהסכום הנדרש. בתי המשפט חזרו והדגישו את  
34 חשיבות העמידה בתנאי הסף להגשת הצעת המכרז, לרבות המצאת ערבות בנקאית  
35 כנדרש. (ראה בג"צ 368/76, 376/96 אליהו גוזלן נ' המועצה המקומית בית שמש ואח',  
36 פ"ד ל"א (1) 505; עע"מ 1006/04 מרגלית ש.א רכב בע"מ נ' מדינת ישראל ואח' (טרם  
37 פורסם - ניתן ביום 30.12.04); עע"מ 8610/03 אמנון מסילות מעלות את מרכז שוש סלע  
38 נ' המועצה המקומית מג'אר, דינים עליון סח, 762).

- 1 הצעתה של עתידים פסולה גם מהטעם שצירפה להצעתה את מכתב הלוואי, שבו הודיעה  
2 כי הינה מוכנה לשלם \$10,000 יותר מכל הצעה אחרת שתוצג. מציע במכרז נדרש לציין  
3 את הצעתו ולצרף ערבות בהתאם. הגשת הצעה כאמור משמעה הצעה ללא מחיר מוגדר  
4 מראש ויש בה משום נסיון להשפיע, שלא כדין, על ועדת המכרזים ולפגוע בעקרון השוויון  
5 העומד בבסיס כללי המכרז.  
6
- 7 23. דברים אלו נאמרו למעלה מן הצורך שהרי עתידים לא תקפה את החלטת הועדה לפסול  
8 הצעתה ובכך הביעה דעתה כי היא מקבלת את הפסילה.  
9
- 10 יוצא שלצורך הבקשה הנוכחית יש לקבל את ההנחה כי הצעתה של עתדיים נפסלה מחמת  
11 פגמים שנפלו בה.  
12
- 13 24. ניתן לסכם את האמור עד כה ובהתאם לקבוע כי "קו הגמר" הגיעה רק המבקשת שכן  
14 ההצעה האחרת שהוגשה נפסלה. עם זאת לא היתה כל חובה על ועדת המכרזים להכריז  
15 על המבקשת כזוכה, הואיל והצעת המבקשת נפלה מהאמדן.  
16
- 17 על כן, נותר לבחון האם רשאית היתה האגודה לבחור במסלול אחר של התמחרות והאם  
18 אכן עשתה כן.  
19
- 20 25. ועדת המכרזים החליטה כאמור לקיים התמחרות בין המציעים. האגודה ועתידים מפנים  
21 לסעיף 5 להצעה ולפיו האגודה שומרת על זכותה לנהל משא ומתן או לקבוע הליך של  
22 התמחרות בין המציעים או עם אחרים.  
23
- 24 26. כפי שראינו לעיל, גם מקום שמפרסם המכרז (בעל המכרז) אינו גוף ציבורי, הרי שיש  
25 מקום להחיל לגביו את עקרונות דיני המכרזים.  
26
- 27 בד"נ 22/82 הנ"ל אישר בית המשפט בדעת רוב את החלטת ועדת המכרזים אשר החליטה  
28 לנהל מו"מ רק עם אחד המציעים והתקשרה עמו בהסכם. שופטי הרוב הסתמכו בין היתר  
29 על כך כי לא נוצרה אצל מי מהמשתתפים במכרז ציפיה שהטיפול בהצעות לאחר המכרז  
30 ולאחר פתיחת תיבת המכרזים יתנהל בדרך של שוויון. עם זאת, ברור מפסק הדין כי חלה  
31 על מפרסם המכרז חובה שינהג בתום לב ובהגינות ומקום שנוצרה ציפיה של הצדדים כי  
32 ינהג בשוויון בטיפול בהצעותיהם תחול גם על בעל מכרז פרטי החובה שינהג בשוויון. כך  
33 נקבע כי המקור להטלת חובות מן המכרזים הציבוריים על מכרז פרטי עשויה להלמד  
34 מהתחייבות חוזית שנטל על עצמו בעל המכרז או מחובות תום הלב (שם עמ' 487).  
35
- 36 27. אילו חלו על המקרה הנוכחי דיני המכרזים הנהוגים לגבי רשויות ציבוריות אין ספק כי  
37 התמחרות שבה משתתף גם מי שלא עמד בתנאי הסף לקבלת הצעתו היתה פסולה. כידוע  
38 במצבים שונים רשאי בעל המכרז לנהל משא ומתן עם המציעים, במיוחד אם ההצעה  
39 הגבוהה ביותר לא עונה לאמדן ובתנאי כי שמר על זכותו לעשות כן והודיע על כך

1 למשתתפים (תקנה 7 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, לעומת תקנה 18 לתקנות  
2 העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 וכן בג"צ 118/83 אינווסט אימפקט נ' מנכ"ל משרד  
3 הבריאות, פד"י לח(1) 729, 737; ע"א 700/89 חב' החשמל לישראל נ' מליבו, פד"י מז(1)  
4 667, 682; ע"א 5035/98 משה"ב, חברה לשיכון בנין ופיתוח נ' מינהל מקרקעי ישראל,  
5 פד"י נו(4) 11, 28). בכל מקרה מוגבל בעל המכרז לניהול מו"מ רק עם מי שהצעתו היתה  
6 תקינה ועמדה בתנאי הסף (ראה גם תקנה 7(ג) לתקנות חובת מכרזים) ומקום שמנוהל  
7 משא ומתן עם מספר מציעים כפוף משא ומתן זה לעקרונות השיוויון, ההגינות ותום הלב  
8 (ע"עמ 3190/02 קל בנין בע"מ נ' החברה לטיפול בשפכים רמת לבנים בע"מ, פ"ד נח(1)  
9 590, 602-603).

10  
11 במכרז פרטי, שאינו כפוף לדיני המכרזים הציבוריים נשאלת השאלה מהם תנאי המסגרת  
12 לעריכת המכרז כפי שנקבעו בהצעה, בין במפורש ובין מכללא.

13  
14 כפי שראינו האגודה שימרה לעצמה זכות לניהול מו"מ ולהתמחרות לא רק עם המציעים .28  
15 אלא גם עם אחרים. המבקשת, כמו כל משתתף אחר, ידעה שאלו חלק מתנאי המכרז,  
16 (ראה ע"א 4850/96 קל בנין בע"מ נ' ע.ר.מ. רעננה לבנייה והשכרה בע"מ, דינים עליון,  
17 נה, 316; וכן דנ"א 140/99, קל בנין בע"מ נ' ע.ר.מ. רעננה לבנייה והשכרה בע"מ, דינים  
18 עליון, נו, 70.)

19  
20 חשוב להזכיר כעת כי המבקשת סבורה כי האגודה אינה גוף פרטי אלא משמשת גם כגוף  
21 ציבורי ולכן חלים עליה החובות הנלמדים מדיני המכרזים הספציפיים. המבקשת לא  
22 פירטה בטיעוניה מהם הכללים החלים לטענתה על האגודה, האם הדינים החלים על  
23 רשויות מקומיות או הדינים החלים על רשויות המדינה הכפופות לחוק חובת מכרזים.  
24 דומה גם כי המבקשת לא הניחה כל תשתית עובדתית ממנה ניתן ללמוד מדוע יש לראות  
25 באגודה כגוף בעל אופי ציבורי ולא הניחה כל תשתית לבחון האם בפרסום המכרז פעלה  
26 האגודה מכוח אותם תפקידים ציבוריים. לפיכך אניח כי ההוראות המפורשות של חוק  
27 חובת מכרזים ותקנות חובת מכרזים או תקנות העיריות (מכרזים) אינן חלות במקרה זה.

28  
29 על האגודה חלה החובה לשמור על כללי המכרז, להמנע מהפרת התחייבותיה כלפי .29  
30 המשתתפים. לו היתה האגודה מקבלת הצעה פסולה היה בכך משום הפרת התחייבות.  
31 דומה שגם אם היתה האגודה מתעלמת מהצעה תקפה העומדת גם באמדן המוצע ובוחרת  
32 ללכת במסלול חלופי של התמחרות, היה בכך משום הפרת התחייבותה כלפי  
33 המשתתפים והפרת צפייתם. ברי גם שהעדפת מציע למרות שהצעתו נמוכה מהצעות  
34 אחרות, ללא כל טעם ענייני אחר, היתה מהווה הפרה של תנאי המכרז.

35  
36 דומני כי אם היתה האגודה בוחרת לערוך התמחרות בין המציעים וכוללת גם כאלו שלא .30  
37 עמדו בתנאי הסף ביחד עם מציעים שהצעתם היתה גבוהה מהאמדן, היה בכך משום  
38 הפרת חובות האגודה והפרת תנאי המכרז.  
39

1 במקרה הנוכחי החליטה ועדת המכרזים כי אף אחת מההצעות שהוגשו אינה יכולה  
2 להתקבל. בהחלטה זו לא נפל כל פגם. לפיכך גם החלטת הוועדה לבטל את המכרז נעשתה  
3 כדין.  
4

5 החלטת ועדת המכרזים לפנות בנסיבות שכאלו להליך של התמחרות דווקא ולא לנהל  
6 משא ומתן רק עם המבקשת אינה מהווה, על פי הכללים האמורים, משום הפרת תנאי  
7 המכרז. אף שהחלטה לקיום התמחרות נתקבלה ביחד עם ההחלטה על ביטול המכרז  
8 אין הדבר מעיד כי הוועדה ראתה בהתמחרות כשלב במכרז.  
9

10 משנפסלו כל ההצעות עמדה בפני ועדת המכרזים האפשרות לנקוט בהליך מכרז חדש או  
11 לוותר על מסלול המכרז ולפעול למכירת הנכס בכל דרך אחרת. כל המשתתפים במכרז  
12 ידעו כי לאגודה שמורה הזכות לעשות כן וברי כי אם היתה הולכת בדרך זו לא היה  
13 למבקשת כל פתחון פה. דומה גם כי אם החלטת ועדת המכרזים על ביטול הליך המכרז  
14 היתה מנותקת מההחלטה לפנות להתמחרות, מבחינת הזמן והמקום, לא היה למבקשת  
15 כל בסיס לטענותיה.  
16

17 איני סבור כי בחירה בדרך של התמחרות פוסלת את החלטת ועדה המכרזים שהרי אין  
18 חולק כי האגודה אינה מחוייבת למכירת הנכס במכרז דווקא. דומה כי אם היתה האגודה  
19 פונה בהצעה לעריכת התמחרות לציבור הרחב כולו, היו למבקשת ועתידיים טענות שהרי  
20 הן נאלצו להשקיע ממון בהשתתפות במכרז (לרכישת טפסי המכרז ומימון הערבות).  
21 דומה שהקביעה כי ניתנת לשתי המציעות עדיפות להשתתף בהתמחרות דווקא מיטיבה  
22 עם המבקשת.  
23

24 לא שוכנעתי כי החלטת וועדת המכרזים לילך במסלול חדש של התמחרות מהווה הפרת  
25 חובת תום הלב מצד האגודה או כי היתה נגועה בניגודי אינטרסים כלשהם. ההחלטה  
26 לבחור בהליך של התמחרות במקום משא ומתן רק עם המבקשת לא מהווה הפרה של  
27 תנאי המכרז ומטרתה היתה השגת המחיר המירבי שניתן לקבל עבור הנכס. יש לזכור כי  
28 האגודה הודיעה למבקשת על ביטול המכרז ואף השיבה לידיה את הערבות הבנקאית  
29 ובכך הביעה דעה ברורה כי הליך ההתמחרות אינו המשכו של הליך המכרז אלא הליך  
30 עצמאי ונפרד. העובדה כי שתי ההחלטות, ביטול המכרז ופתיחה בהליך חדש של  
31 התמחרות, התקבלו בו זמנית אינה משנה את המהות.  
32

33 לאור כל האמור הנני דוחה את בקשת המבקשת ומורה כי האגודה רשאית לערוך ולקיים  
34 את ההתמחרות כמתוכנן.  
35

36 המבקשת תשלם למשיבות הוצאות ההליך בסך של 3,000 ₪ + מע"מ לכל אחת. סכום זה  
37 יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.  
38

39 **המזכירות תמציא העתק פסק הדין לב"כ הצדדים בפקס.**



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8

ניתן היום י"ח ב אדר א, תשס"ה (27 בפברואר 2005) .

---

רון סוקול-שופט

שם הקלדנית: סיגל. ה.