



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 13-12-49293 קואס ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

בפני כב' השופט רון סוקול

העותרים

1. קואס מחמוד
2. קואס אמני
3. קואס גוליאן
4. קואס רנין
5. חרבואי סלים
6. חרבואי יאסמין
7. חרבואי באסם
8. חרבואי וללא
9. הנו חמדון
10. הנו מרואה
11. הנו חמד
12. הנו שירן
13. עזאם עלי
14. עזאם גינאן
15. עזאם שאדי
16. בוז עלם
17. בוז זוהרה
18. בוז חוסיין
19. עזאם ראיק
20. עזאם גנאן
21. עזאם סארי
22. חג'לה מאלק
23. חג'לה נאילה
24. חג'לה אימן
25. ח'רבואי סארי
26. חרבואי חמד
27. אבו חלה רואד
28. אבו חלה תאמר
29. הנו קינאן
30. הנו וואפי
31. חמזה אדיב
32. חמזה מירבת
33. נבואני אמיר
34. נבואני אקבאל
35. הנו מאהר
36. הנו שרה
37. הנו תמיר
38. הנו יעקוב
39. שובאש פאדל
40. שובאש אמירה
41. שובאש כרמל
42. אבו חלה אדם
43. אבו חלה אסאלה
44. חמזה סלימאן
45. חמזה בנאן
46. אבו חלה סמי

1 מתוך 11



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 12-13-49293 קואס ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

47. אבו חלה ג'ומאנה
 48. שמש לביב
 49. שמש רונית
 50. חשן סאפי
 51. ג'מול מוחמד
 52. ג'אבר עפאף
 53. ג'מול אוסאמה
 54. ג'מול סמירה
 55. מועצה מקומית ג'וליס
- ע"י ב"כ עוה"ד שלומי אביטן ואח'

נגד

המשיבים

1. מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל
ע"י ב"כ עו"ד טורס מפרקליטות מחוז חיפה
2. שרה א. מאדי
3. מייק מאדי סעד

4. רביע סלמאן הנו
 5. אברהים עמאד נבואני
 6. סוקרט עמאד נבואני
 7. סקר מופיד נבואני
 8. רנד מופיד נבואני
 9. רובין סלמאן הנו
 10. ראני סלימאן ח'רבאוי
 11. עומרי סלימאן ח'רבאוי
 12. טליע מופיד נבואני
 13. איוב מופיד ח'רבאוי
 14. אמיר כאמל ח'רבאוי
 15. תמיר כאמל ח'רבאוי
- משיבים 4-15 ע"י ב"כ עו"ד דאן קשקוש

פסק דין

1. ביום 28/8/2013 פרסמה רשות מקרקעי ישראל מכרז להקצאת 30 מגורים למגורים בישוב ג'וליס. למכרז הוגשו 53 הצעות. עם פתיחת מעטפות המשתתפים מצאה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל כי 29 הצעות הינן פסולות. העותרים, משתתפים שהצעותיהם נפסלו, עותרים בעתירה זו לבטל את ההחלטה לפסילת הצעותיהם ולאפשר להם להשתתף במכרז. המחלוקת העיקרית הינה בשאלה האם נפל פגם בניסוח תנאי המכרז.

רקע

2. העותרים והמשיבים 2-15 הינם כולם תושבי הישוב הדרוזי ג'וליס. על מנת לאפשר את פיתוחו וגידולו של הישוב פרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ביום 28/8/2013 מכרז

2 מתוך 11



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת'מ/13-12-49293 קואס ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

להקצאת 30 מגרשים לבניית מבני מגורים בשכונת אל ח'ורה שבישוב (מכרז מס' צפ/243/2013) (להלן: "הנוכדז"). במכרז הוצעו להקצאה 29 מגרשים לבניית מבנים דו-משפחתיים ומגרש אחד לבניית 3 יחידות דיור, הכול לשימוש עצמי של הזוכים.

3. על פי תנאי המכרז רשאים להשתתף בו מחוסרי דיור, תושבי הישוב שהם אזרחי ישראל. לגבי נשואים נקבע כי תנאי להשתתפות הינו כי גילם מעל 18 שנים. לגבי רווקים גיל המינימום נקבע 21 שנים (סעיף 3 לתנאי המכרז). בתנאי המכרז הוגדר מי ייחשב כתושב המקום (מתגורר בישוב לפחות 3 שנים), מי ייחשב בן זוג (בני זוג נשואים או מי שנרשם לנישואין), מי ייחשב כרווק ומי ייחשב כמחוסר דיור. המכרז קובע גם תנאים מיוחדים למשתתפים תושבי הישוב שהם יוצאי או משתרי כוחות הביטחון (שירת לפחות שנתיים בשירותי הביטחון).

עוד נקבע כי למגרשים המיועדים לבניית בתים דו משפחתיים ירשמו המשתתפים במשותף, 2 משתתפים למגרש ואילו למגרש המיועד ל-3 יחידות מגורים יירשמו 3 משתתפים יחדיו. לתושבי הישוב שהם יוצאי כוחות הביטחון ניתנה האפשרות להירשם או במשותף או בנפרד (סעיף 2).

עוד נקבע, כי כלל המשתתפים ימוינו ויסווגו ל-3 קבוצות שונות. הבחירה בזוכים בכל קבוצה תעשה לפי סדרי קדימות שנקבעו בתנאי המכרז. לקבוצה א' יסווגו נכים מחוסרי דירה. לקבוצה ב' יסווגו תושבי המקום יוצאי כוחות הביטחון שהינם מחוסרי דירה ולקבוצה ג' יסווגו תושבי המקום מחוסרי דיור שאינם נכים ואינם משתרי כוחות הביטחון. בסדר הקדימויות בקבוצה ב' נקבע כי תינתן קדימות למשפחות של משתרי כוחות הביטחון. כן נקבעה עדיפות למציעים שיגישו הצעות משותפות למגרש (עמ' 7 לתנאי המכרז).

במכרז נאמר, כי בחירת הזוכים בכל מגרש, במסגרת הקבוצות השונות, תעשה בדרך של הגרלה בין חברי הקבוצה על פי סדרי הקדימות.

כל משתתף במכרז נדרש להגיש הצעתו במעטפה, לצרף להצעתו ערבות בנקאית או המחאה בנקאית על סך של 10,000 ₪ ולצרף את הטפסים הנדרשים על פי סעיף 6.3 לתנאי המכרז התנאמים את סיווגו. בין המסמכים אותם נדרש כל מציע לצרף להצעתו היה אישור תושבות בישוב ותצהיר על היותו מחוסר דיור.

4. 53 מציעים הגישו הצעותיהם במכרז. בישיבת ועדת המכרזים מיום 8/12/2013 הוחלט לפסול 29 הצעות (כלומר מעל 50% מההצעות) בשל מגמים שונים שנמצאו בהן. 8 הצעות של בני זוג נשואים נפסלו משום שלהצעות צורפו תצהירי הבעלים בלבד ולא צורפו גם תצהירי הנשים (סעיף 21 לעתירה). 6 הצעות נפסלו בשל אי התאמת התצהירים לנדרש. כך למשל הגישו חלק מהמציעים ששירתו בעבר בכוחות הביטחון רק תצהיר בדבר היותם מחוסרי דיור ולא תצהיר כי אין בבעלותם



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 49293-12-13 קואס ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

נכס כנדרש לפי נספח ח-1 למכרז. 6 הצעות נפסלו בשל פגמים באישור שניתן על ידי הרשות המקומית בדבר היותם תושבי המקום. מדובר באישורים שניתנו על ידי המועצה המקומית שאינם זהים לנוסח האישור שצורף לתנאי המכרז (סעיף 23 לעתירה).

פרט לאלו, נמצאו מקרים שבהם נפסלו הצעות בשל ליקויים שונים נוספים. כך למשל העותר מס' 2 המציא המחאה אישית על סך 10,000 ₪ ולא ערבות בנקאית או המחאה בנקאית על סך של 10,000 ₪. עותר מס' 21 טעה וצירף תעודת זכויות של אחיו במקום שלו והיו שלא מילאו טופס השתתפות במכרז.

5. הרשות שלחה הודעה לכל המשתתפים שהצעותיהם נפסלו וכן הודיעה על החלטה בדבר פסילת 29 הצעות למועצה המקומית ג'וליס. בעקבות קבלת הודעת הרשות החלו מגעים בין המועצה לרשות ולמשרד השיכון. הואיל והחלטות ועדת המכרזים לא שוננו, הוגשה העתירה בתיק זה.

העתירה וההליכים

6. העתירה המקורית בתיק זה הוגשה על ידי המועצה המקומית ו-5 מהמציעים בלבד. בד בבד עם הגשת העתירה, הגישו העותרים גם בקשה לצו ביניים לעיכוב הליכי ההגדרה ובחירת הזוכים. העתירה הוגשה לבית המשפט לעניינים מנהליים בנצרת. ביום 25/12/13 ניתן צו ארעי כמבוקש. בדיון מיום 2/1/14 הוסכם כי הסמכות המקומית נתונה לבית משפט זה וניתנה החלטה על העברת הדיון.

7. לאחר שהתברר כי ישנם מציעים נוספים המעוניינים לעתור, ולאור הסכמת הצדדים, ניתנה לעותרים אפשרות להגיש עתירה מתוקנת שבה נכללו כעותרים כל המציעים שהצעותיהם נפסלו ופורטו הטענות ביחס לכלל המציעים. בשים לב לאמור, אתייחס בפסק דין זה רק לעתירה המתוקנת כפי שהוגשה ביום 4/2/14.

8. לאחר הגשת העתירה המתוקנת נוהלו בין הצדדים מגעים שבסופם גובשה הסכמה על פי המלצת בית המשפט ולפיה יוארך המועד להגשת הצעות במכרז ויינתנו הבהרות בנוגע לאותם עניינים שגרמו לתקלות ולפגמים בהצעות. בשים לב לכך שמשמעות הארכה עלולה להיות פגיעה במציעים שהצעותיהם נמצאו כשרות, הוסכם כי הודעה על ההסדר תשלח לכל המציעים ויתאפשר להם להביע את דעתם.

9. כמוסכם, נשלחה הודעה לכלל המשתתפים במכרז. בעקבות זאת הוגשו תגובות של 14 מהמשתתפים להסדר המוצע (הם המשיבים 2-15 לעתירה). ניסיונות נוספים להגיע להסדר לא צלחו ועל-כן נותר להכריע במחלוקות.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 13-12-49293 קואס ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תמצית הטענות

10. הטענה העיקרית של העותרים הינה כי נפל פגם במסמכי המכרז. לטענתם, מסמכי המכרז לא היו ברורים, כללו סתירות והדבר הביא להכשלתם של המציעים. העותרים מדגישים כי מדובר במכרז שנועד לסייע לתושבי הישוב במציאת פתרונות דיור. המכרז נועד לתת עדיפות למציעים נשואים ולמציעים שהם יוצאי כוחות הביטחון. בגלל אי הבהירות בדרישות המכרז, דווקא קבוצות אלו נכשלו והצעותיהם נפסלו.

העותרים טוענים גם כי הפגמים שנמצאו בהצעות היו ברובם פגמים טכניים שאינם מצדיקים את פסילת ההצעות. כן נטען כי הוועדה הכשירה הצעות אחרות שכללו פגמים טכניים. העותרים טוענים כי הוועדה פעלה ללא קריטריונים בכל הנוגע להכשרתם או לפסילתם של פגמים וכתוצאה מכך נפגע עיקרון השוויון.

11. הרשות מצידה סבורה שלא נפל כל פסול בהחלטה לפסול את הצעות העותרים. עם זאת, ובשים לב למספר הרב של ההצעות שנפסלו, הסכימה ליתן הבהרות ולאפשר ארכה להגשת ההצעות.

12. המשיבים 2-15, המתנגדים להסכמה שהושגה עם הרשות, טוענים כי מתן ארכה יפגע בעיקרון השוויון. לטענתם, תוצאת הארכה תהיה כי העותרים שהצעותיהם נפסלו, שהם ברובם בני זוג נשואים הזכאים לקדימות, הם שיוכו בהגרלות. לטענתם, לא נפל פגם במסמכי המכרז וכי הפגמים שנמצאו בהצעות העותרים הינם פגמים מהותיים שהצדיקו את פסילת ההצעות. יתרה מזו, טוענים המשיבים כי לא כל הפגמים שנמצאו בהצעות הינם זהים וכי גם אם חלק מהפגמים אינם מהותיים הרי שיש להבחין בין ההצעות השונות ולהותיר את החלטת הפסילה לגבי אותן הצעות שבהן נפלו פגמים מהותיים.

חלק מהמשיבים טוענים גם כי הליך הבחירה של הזוכים אינו מכרז אלא הגרלה. משמעות הדבר הינה כי יש לבחון את הטענות על פי דיני החוזים. במסגרת זו הרשות היא המציעה והמשתתפים הם הניצעים. ניצע שלא קיבל את ההצעה לפי תנאיה, אינו זכאי להתקשר בחוזה.

לחלופין מבקשים הם, כי בית המשפט יקבע כי אותם משתתפים שהצעותיהם לא נפסלו יוכלו להשתתף בהגרלה והעותרים יסתפקו בהגרלה לגבי יתרת המגרשים.

דיון והכרעה

13. כפי שיפורט להלן הגעתי למסקנה כי דין העתירה להתקבל וכי יש מקום לתקן את המכרז ולאפשר לעותרים להגיש את הצעותיהם במועדים ובתנאים כפי שיפורט.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ע"מ 13-12-49293 קואס ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

האם מכרז?

14. הטענה הראשונה שבה יש לדון הינה טענת המשיבים 4-15 ולפיה הליכי ההתקשרות להקצאת המגרשים אינם כפופים לדיני המכרזים, אלא יש לבחנם רק במשקפי דיני החוזים. לטענתם, לא מדובר במכרז אלא בהגרלה בין מי שעומדים בתנאי הסף.

טענה זו דינה להידחות. כבר נפסק כי גם הליך של רשות מנהלית להקצאת נכסים, לרבות הקצאת מגרשים למגורים, כפוף לדיני המכרזים (ראו ע"א 1444/95 עיריית אילת נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד מטנ(3) 749 (1995); בג"צ 720/94 ח'דר מסלמני בע"מ נ' שר החקלאות (31/12/1994); וראו דעה אחרת עי דקל מכרזים חלק א' 79 (2004)). מכאן שאת התנהלות הרשות יש לבחון על פי עקרונות דיני המכרזים (בג"צ 6437/04 תבורי נ' משרד החינוך והתרבות, פ"דנח(6) 369 (2004); בג"צ 4738/96 הורוביץ נ' משרד הבינוי והשיכון (18/8/1996); בג"צ 10387/08 קרן וינטר רביבו נ' מינהל מקרקעי ישראל (11/12/2008)).

יתרה מכך, במקרה הנדון אין חשיבות להכרעה בשאלה האם פניה לציבור להגיש הצעות להקצאת קרקע בדרך של הגרלה מהווה מכרז אם לאו, שכן די בכך שהרשות קיבלה על עצמה לפעול על פי דיני המכרזים והגדירה את ההצעה כמכרז, על מנת שיהיה עליה לעמוד בחובות המוטלות עליה על פי דיני המכרזים. משפרסמה הרשות "מכרז", נוצרה אצל כל המשתתפים ציפייה כי יחולו על ההצעה דיני המכרזים ודי בכך כדי להצדיק כי הביקורת על התנהלות המשיבה תעשה על פי עקרונות דיני המכרזים (ראו ד' ברק ארו משרד מנהלי – משפט מנהלי כלכלי 29 (2013)).

תנאי המכרז

15. הטענה העיקרית שהעלו העותרים הינה, כאמור, כי נפל פגם בתנאי המכרז והם נותרו בלתי ברורים עד כדי הכשלת המשתתפים. כידוע, דיני המכרזים נועדו לקדם מספר תכליות והן יעילות, העדר משוא פנים, תחרות ושוויון (ראו עי דקל מכרזים כרך א' 92 (2004); בג"צ 376/76 גוזלן נ' המועצה המקומית בית שמש, פ"ד לא(1) 505, 521 (1976); ע"מ 10089/07 אירוס הגלבוט בע"מ נ' ברוך (5/4/11); ע"מ 3499/08 דון עבודות עפר ייזום ופתוח מ.א. בע"מ נ' ועדת המכרזים – עיריית עפולה (18/1/2009)). כאשר עוסקים במכרז להקצאת קרקע ציבורית, נדרשת הרשות לפעול בשוויון ובהגינות על מנת לאפשר לכל מי שעומד בתנאי המכרז להשתתף בו. זאת ועוד, בפרסום מכרז להקצאת מקרקעין לציבור, האינטרס המרכזי שצריך לעמוד לעיני הרשות הינו האינטרס הציבורי למענו פרסם המכרז (ראו ע"א 1444/95 הנ"ל; וכן בג"צ 5023/91 פורז נ' שר הבינוי והשיכון, פ"ד מונ(2) 793 (1992)).



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 49293-12-13 קואס ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

כך, למשל, כאשר תכלית ההקצאה הינה לקדם מטרה חברתית- כמו קידום זוגות צעירים, קידום אוכלוסיות מוחלשות, מתן הטבה למגזר מסוים, הרחבת ישוב לבני המקום וכדומה – טובה על מפרסם המכרז לקבוע תנאים אשר יקדמו את אותה תכלית (ראו ע"א 1444/95 הנ"ל).

16. כדי לעמוד בחובות ההגיונות, התחרות והשוויון, ועל מנת לקדם את מטרת המכרז, חייב מפרסם המכרז להקפיד כי תנאי ההשתתפות במכרז יהיה מנוסחים בבהירות ובפשטות ויאפשרו לכל המשתתפים הפוטנציאליים להשתתף (ראו ד' ברק ארז לעיל עמ' 84; ע' דקל לעיל עמ' 270; עע"מ 5853/05 אחים כאלדי בע"מ נ' רבבת ישראל בע"מ (16/1/2007); עע"מ 5949/07 אמיראגוז-גז טבעי בע"מ נ' פז-גז (1993) בע"מ (28/4/2008)).

ניסוח רשלני ובלתי ברור של תנאי המכרז עלול לגרום לפגיעה בעקרונות השוויון וההגיונות ולהכשיל את תכלית המכרז.

17. עוד אציין כי ניסוח תנאי המכרז מותנה בטיבו של המכרז ובתכליתו. כך ברי, כי מכרז שעוסק בנושאים טכניים מורכבים, הפונה למשתתפים פוטנציאליים העוסקים בתחום, ינוסח בהתאם להגדרות ולמונחים המקצועיים המתאימים. לעומת זאת, מכרז המכוון להקצאת נכסים לציבור הרחב צריך להיות מנוסח כך שהציבור הרחב יוכל להבין. כך, כאשר מדובר במכרז להקצאת נכס לציבור, וכאשר מטרת המכרז הינה לעודד אוכלוסיות נזקקות או לעודד תושבי המקום, על המכרז להיות מנוסח באופן התואם את קהל היעד. אם מכרז כזה הפונה לציבור הרחב מחייב קבלת יעוץ משפטי ומקצועי כדי להגיש הצעה, יחטיא המכרז את מטרתו וימנע מאותה אוכלוסייה, אליה כוון, מלהשתתף.

18. עוד נזכיר, כי הלכה היא כי מקום שבו מתגלית אי בהירות בדרך ניסוח המכרז, עד כי הדבר יכשיל וייפגע בתכליות המכרז, ראוי לו למפרסם המכרז לבטלו ולפרסם מכרז חדש ומפורט (ראו בר"מ 5359/09 טרילוגיקל טכנולוגיות בע"מ נ' עיריית תל-אביב - יפו (8/7/2009); עע"מ 5159/08 מיציוסי הסעות בע"מ נ' אור הסעות ג.ד. (4/3/2008)).

19. במקרה הנוכחי קיבלה על עצמה הרשות לפרסם הבהרות ולאפשר הגשת הצעות חדשות עד מועד שייקבע. הטעם בדבר היה מספרם הרב של ההצעות שנפסלו, מספר המעיד לכאורה על אי בהירות בתנאי המכרז. המשיבה לא קיבלה את טענת הפגם בניסוח אולם הסכימה כי תוצאת המכרז מועדה על קשיים בניסוח.

20. דומני, כי עיון במסמכי המכרז מחייב את המסקנה כי ניסוחו אינו עומד בדרישה הבסיסית לפרסום מכרז בהיר, פשוט ומובן. תנאי המכרז דומים ל"כתב חידה" (כלשונו של השופט רובינשטיין בבר"מ 5359/09 הנ"ל). אודה, כי אף אני, למרות ניסיוני בעיון במסמכים משפטיים בכלל ובמסמכי



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 13-12-49293 קואס ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

מכרזים, התקשיתי להבין את דרישות המכרז ואת המסמכים שנדרשו מכל אחת מקבוצות המשתתפים. אי הבהירות בולטת דווקא בקבוצות המשתתפים הפוטנציאליים להם ניתנה קדימות, דהיינו תושבי המקום הנשואים ותושבי המקום יוצאי כוחות הביטחון.

21. כך למשל, מנוסח המכרז עולה כי מציע יכול להיות אדם נשוי או רווק ואין כל הוראה ולפיה מקום שאחד מבני הזוג מגיש הצעה יש לכלול בה גם את בן זוגו. כך גם עולה לכאורה מהגדרת תושב המקום, לפיה בן זוג שאינו תושב המקום "לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת תושב המקום". גם מהוראות אחרות ניתן להסיק כי די שהמציע יהיה אחד מבני הזוג ועל כן די לכאורה כי המציע עצמו יגיש תצהיר, בהתאם לנוסח התצהירים שצורף.

למרבה הפלא, כוונת המשיבה הייתה כי מקום שבו מוגשת הצעה על ידי מציע נשוי, יש צורך לצרף גם תצהיר של בן הזוג והצעות שבהן לא צורף תצהיר האישה נפסלו.

22. אציין, כי בתשובת הרשות למציעים שהצעותיהם נפסלו בשל העדר תצהיר האישה נאמר "חסרים תצהירים כנדרש בחוברת נשים" (ההדגשה הוספה – ר' ס'). אין כל הסבר מהי אותה "חוברת נשים" שממנה ניתן היה ללמוד איזה תצהיר יש להגיש.

23. תקלה נוספת נוגעת לתצהירים של מי ששירתו בעבר בכוחות הביטחון. בסעיף 6.3 שפרט את רשימת המסמכים, פורטו התצהירים שיש להגיש ונאמר "לאנשי כוחות הביטחון בלבד – על כי אין בבעלותם או בחכירתם נכס למגורים" וכן נרשמה הפניה לנספח ח-1. מתברר כי מי שביקש להיכלל בקבוצת הקדימות של אנשי כוחות הביטחון, אף שכבר סיים שירותו, נדרש גם כן להגיש תצהיר זה ולא להסתפק בהגשת תצהיר בדבר היותו מחוסר דיור (נספח ט'). מקרא סעיף 6.3 מותיר חוסר בהירות, האם הכוונה רק למשרתים בפועל או גם למי ששירת בעבר בכוחות הביטחון?

צריך לזכור כי חלק מהמשתתפים נעזרו ביעוץ משפטי ואף עורכי הדין שסייעו להם לא הבינו כי מי ששירת בעבר בכוחות הביטחון צריך לחתום על תצהיר בנוסח המפורט בנספח ח-1 ולא בנוסח המפורט בנספח ט'.

24. אי בהירות עולה גם מהגדרת הבטוחה שיש להגיש. ברשימת המסמכים בסעיף 6.3 נרשם כי יש להמציא "המחאה/ ערבות בנקאית". מנוסח זה לא ברור האם המחאה אישית מספקת או שמא גם המחאה המשמשת כבטוחה חייבת להיות המחאה בנקאית. לכאורה אם נדרשה המחאה בנקאית הדבר היה יכול להיאמר מפורשות למשל "המחאה בנקאית או ערבות בנקאית".

25. חלק מהמגמים בהצעות אינם נובעים מאי בהירות דווקא. כך למשל המציאו מספר משתתפים אישורים של היותם תושבי המקום בנוסח שהוכן עבורם על ידי הרשות המקומית (ראו



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 13-12-49293 קואס ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

למשל נספח 4א'). הנוסח אינו זהה לטופס שצורף למכרז (נספח י'), אם כי נכללים בו כל הפרטים המהותיים להוכחת תנאי התושבות. זהו לכאורה פגם הניתן לריפוי (ראו לעניין הבחנה בין פגמים מהותיים לטכניים הניתנים לריפוי עע"מ 6090/05 מ.ג.ע.ר - מרכז גבייה ממוחשבת בע"מ נ' מי נתניה (2003) בע"מ (27/2/2006)). בעע"מ 1811/09 אסוס חברה קבלנית לבניין בע"מ נ' מועצה אזורית שדות נגב (6/1/2010) מסבירה השופטת חיות:

קו פרשת המים המבחין בין "פגם מהותי" שיביא לפסילת ההצעה ובין "פגם טכני" שניתן להבליג עליו הוא הפגיעה בעקרונות השוויון והתחרות ההוגנת. פגם הוהתי בהצעה הוא פגם העשוי להעניק יתרון כלכלי או תחרותי לאחד המשתתפים במכרז או המשכש את כללי המכרז באופן שאינו מאפשר להשוות בין המציעים, ומקום שבו נפל פגם כזה תיפסל בדרך כלל ההצעה הפגומה גם אם היא ההצעה הכזאית ביותר מבחינה כלכלית (ראו: עניין אחים כאלדי, פיסקה י"א; עניין חברת י.ת.ב., 906). לעומת זאת, פגמים בעלי אופי טכני, שמקורם בטעות בתום-לב מצד המציע אשר אינם יורדים לשרשו של עניין ואינם פוגעים בכללי היסוד של דיני המכרזים, רשאית ועדת המכרזים להכשירם בהתאם לשיקול דעתה.

אין חולק כי העותרים פעלו בתום לב כאשר סמכו על האישור שניתן להם על ידי המועצה. במיוחד חשוב לזכור כי מדובר באישור שהונפק על ידי צד שלישי, המועצה המקומית, שהיא בעלת עניין ומעוניינת בהשתתפותם של תושבי המקום במכרז. המציעים יכלו לסמוך על הרשות שהיא מציידת אותם במסמכים הדרושים התואמים את דרישת המכרז.

26. מבלי לפרט את כל הפגמים אציין כי אחרית המכרז מעידה על ראשיתו. מכרז שבו נפסלו מעל 50% מההצעות, מכרז שנועד לציבור מוגדר של תושבי המקום, מעיד כי נפלו פגמים בניסוחו ובניהולו. יתרה מזו, הותרת החלטת הוועדה הפוסלת את הצעת העותרים משמעה פגיעה במטרת המכרז, שהיא מתן הזדמנות לתושבי המקום לקבל מגרשים לבנייה תוך מתן קדימות לקבוצות מסוימות. דווקא אותן קבוצות תושבים שלמען פורסם המכרז, ימצאו עצמן מתוך להגרלה ובמקום לקדם את יישובם של תושבי המקום בעלי המשפחות, ימסרו המגרשים בעיקר לרווקים.

27. לא היה כל קושי כי המשיבה תפרסם באופן ברור ובמקום אחד את התנאים להשתתפות חברי כל קבוצה ואת הטפסים הנדרשים ממציע בכל קבוצה. כך למשל אם זו כוונת המשיבה, יש לציין במפורש אילו מסמכים נדרש מציע נשוי לצרף, אילו תצהירים של בן או בת זוגו נדרשים. ראוי לציין לכל קבוצת מציעים את כל המסמכים הנדרשים ממנה בצורה מרוכזת. לדוגמא:

- מציע נשוי המשרת בכוחות הביטחון או ששירת בעבר בכוחות הביטחון יגיש את המסמכים הבאים:
א.
ב.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 13-12-49293 קואס ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

- מציג רווק המשרת בכוחות הביטחון או ששירת בעבר, יגיש את המסמכים הבאים:

- א. ...
- ב.

סוף דבר

28. התוצאה מן האמור הינה כי הסכמת הרשות לאפשר את הארכת המועד להגשת הצעות ופרסום הבהרות למכרז הינה הסכמה ראויה וסבירה, שנועדה למנוע את ביטולו המוחלט של המכרז. בנסיבות המקרה, כפי שהובהר לעיל, הרי שאם לא הייתה מושגת הסכמה, היה מקום להתערבות שתביא לביטול המכרז כולו.

29. על-כן אני מאשר את ההסכמה שהושגה בין העותרים לרשות ומורה כי מינהל מקרקעי ישראל יפעל כדלקמן:

(א) תוך 15 יום מקבלת פסק דין זה תפרסם הרשות הבהרות לתנאי המכרז. הבהרות אלו יכללו באופן מפורש את רשימת המסמכים והטפסים הנדרשים מכל קבוצה.

(ב) ייקבע מועד חדש להגשת הצעות מתוקנות, שיהיה לא יאוחר מאשר 45 יום ממועד פרסום ההבהרות.

(ג) מציעים שהצעותיהם לא נפסלו יוכלו להמציא עד המועד האחרון להגשת ההצעות המחאות בנקאיות או ערבות בנקאית חדשה, בהתאם למועדים כפי שיפורסמו בהבהרות. מציעים אלו לא ידרשו לשנות את הצעותיהם למעט לעניין הערבות הבנקאית.

(ד) שאר תנאי המכרז ובחירת הזוכים יישארו בעינם.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן היום, ט"ז אב תשע"ד, 12 אוגוסט 2014, בהעדר הצדדים.

רון סוקול, שופט



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 49293-12-13 קואס ואח' נ' מדינת ישראל ואח'