



**בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים
מנחליים**

עת"מ 23-02-15232 נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ וACH' [REDACTED]

לפני **כבוד השופט עמית קובי רדי**

העוטר:
ע"י ב"כ עו"ד ג'יבראן ג'יבראן

נגד

- משיבים**
1. עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד ליטל פאשה
 2. רשות מקראUi ישראל
ע"י ב"כ עו"ד הילה גורדון

פסק דין

- 1
- 2
- 3 הרקע העובדתי, ההליכים, המחלוקת והטענות:
- 4
- 5 1. עתירה שהוגשה ביום 7/2/23, בה התבקש בסעיף עיקרי להכריז על העוטר כזוכה במכרז מס'
- 6 634-2022 של עמידר ורשות מקראUi ישראל, לרכישת זכויות בעלות בנכס מקראUi בכפר
- 7 שعب [REDACTED] (להלן-המכרז והנכס בהתאם)
- 8 כאשר בחלוקת בניין מגורים המוחזק על ידי דירת מוגנת, היא אימנו של העוטר.
- 9 לחפותו התבקש להורות לועדת המכרזים לדון בטענותיו של העוטר.
- 10
- 11 2. מדובר כאמור במכרז לרכישת הנכס בו מתגוררים אימנו ואחים הנכה של העוטר, (כשהעוטר
- 12 נולד 1967 נולד וגדל בבית זה), כאשר הנכס בבעלות רשות מקראUi ישראל (להלן- המשיבה
- 13), מנהל על ידי עמידר (להלן- המשיבה 1) ולאימנו של העוטר זכויות של דירת מוגנת בנכס.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 23-02-15232 נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ וACH'

- 1 3. ביום 2/6/22 פרסמו המשיבות את המכרז, כאשר בסעיף 19 לתנאי המכרז שcottarto
2 "תנאים להכרזה על מציע שני זוכה במכרז", נקבע בסעיף 19.1 כך :
3 "במידה והזוכה המקורי במכרז לא עומד בתנאי זכיותו והעסקה עימיו תבוטל , והמציע
4 בעל ההצעה השנייה בגובהה (להלן - "מציע מס' 2") יפנה בכתב למזמין בבקשת להכריז
5 עליו בזכוה במכרז, ינהגו הצדדים כדלקמן :"
6 ובסעיף 19.1.1 נקבע כך :
7 "אחריות המציע מס' 2 לפנות בכתב למזמין ולבקש להכריז עליו בזכוה במכרז וזאת
8 תוך 90 יום מיום הכרזות ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז. מובהר בזאת כי
9 המזמין לא תודיע למציע מס' 2 באם הזוכה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו זכיותו
10 בוטלה.".
- 11
- 12 4. סעיף 19.2 למכרז קובע את הסכום אותו ישלם למציע מס' 2 אם יוכרז בזכוה במכרז. כאשר
13 סכום התשלומים נגזר מההצעה המקורי, יהיה הגובה מבין השלושה – 90% מההצעה
14 המקורי, שומרת השmai כמי שחווצה במכרז, או המחיר שהציע מציע מס' 2 (הכל
15 כאשר ההצעה הזוכה המקורי גבוהה משמנת השmai כפי שקרה בעניינינו ויפורט להלן).
16
- 17 5. ביום 1/8/22 נסגר המכרז וביום 3/8/22 התוכנסה ועדות המכרזים במשיבה 2 והכריזה על
18 הזוכה שהציע את ההצעה הגבוהה ביותר על סך 855,000 ₪. למכרז הוגשו בסך הכל 3
19 הצעות, כאשר מחיר המינימום היה 360,000 ₪, ההצעה הנמוכה ביותר הייתה על סך
20 370,000, וההצעה של העוטר הייתה על סך 390,000 ₪. כך שהઉtier היהו "מציע מס' 2"
21 במכרז. תוצאות המכרז פורסמו באותו היום באתר האינטרנט, כולל פירוט הסכומים של
22 ההצעות.
23
- 24
- 25 6. ביום 4/8/22 הודיעה עמידר לעוטר, כי הוא לא זוכה במכרז, בנוסח הבא :
26 "עודת המכרזים ברשות מקרקעי ישראל בישיבתה מיום 3/8/22 הכריזה על זוכים במכרז.
27 ההצעה/כם (מס' 2) למכרז הנדון לא הוכרזה זוכה.
28 רצ"ב מוחזר אליו/כם פקdon מס' 0227 על סך 46,000 ₪
29 על מגיש ההצעה לפנות לבנק עם מכתב זה ועם העורבות/המחלאה להמשך טיפול"
30
- 31 7. ביום 22/12/22 פנה העוטר למנהל מחלקת מכרזים אצל עמידר הגבי רוייטל סייג (להלן -
32 נציגת עמידר), ובקש להכריז עליו בזכוה במכרז לפי סעיף 19.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 23-02-15232 נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

- 1 8. ביום 28.12.22 שלחה הגבי סיגג לעוטר הודעת דוא"ל, בה נכתב שתנאי המכרז מבהירים
2 ב;ifporsh כי על המציע השני לפנות בתחום 90 ימים ממועד ההכרזה על הזוכה ולהודיעו שהוא
3 מעוניין לזכות כcashier שני במידה ותתבטל הזכיה, כאשר הוסבר לעוטר שפנויתו נשתנה
4 באיחור ניכר, כשהמנין 90 הימים ממועד ההכרזה על הזוכה החלפו ביום 22/1. מכאן
5 העתירה שלפנינו.
- 6
- 7 9. להשלמת התמונה יצוין כי ביום 4/1/23 ביטלה ועדת המכרזים את זכייתו של הזוכה
8 המקורי במכרז, וביום 29/1/23 פורסם מכרז חדש עבור הנכס (להלן-המכרז החדש),
9 שבו ביום 15/2/23 התקיים סיור מציעים ומועד האחרון המעודכן ביום להגשת ההצעות
10 למכרז החדש נקבע ליום 28/3/23.
- 11
- 12
- 13 10. לטענת העוטר, המשיבה 1 לא הודיעה לו כי בהיותו מציע מס' 2 עומדת לזכותו האפשרות
14 לבקש להיות מוכרז כזכה, כאשר לטענתו היה מקום כי עמידר תעמיד אותו על זכותו על
15 אחת כמה וכמה שיש לו עניין אישי רב לזכות במכרז. עוד, שאים מן היישוב לא היה מעלה
16 בדעתו לפנות בבקשת שיוכraz כזכה שעה שהפסיד במכרז והוכרז זוכה אחר.
- 17
- 18 11. לטענת העוטר, נציגת עמידר דחתה את בקשתו לא דין בוועדת המכרזים וצינה בתשובהה
19 כי היא מעריכה שייאושר מכרז חדש וזאת על אף שבמועד התשובה זכיית הזוכה המקורי
20 טרם בוטלה. בכך לשיטת העוטר אין פגעה בשווון, כיון שגם אם היה פונה כחודש קודם
21 זה לא היה מעלה ומוריד מבחינת עמידר ומציעים אחרים, שכן עד לביטול הזכיה אין תוקף
22 לזכות המציע השני, ולעמידר אין אינטרס הסתמכות.
- 23
- 24
- 25 12. לטענת העוטר, סעיף 19 על תתי סעיפיו מלמד על חוסר הגיון וסבירות בהצבת התנאים,
26 שכן לטענתו למציע מס' 2 אין אפשרות לדעת בתחום פרק הזמן של 90 הימים כי הזוכה לא
27 מימוש את זכייתו, כשההදעת נותנת שהזוכה ימשמש את זכייתו. לטענתו אין הגיון וטעם
28 שמציע מס' 2 הגיע להכריז עליו כזכה בהתאם לסעיף 9.1.1, שעה שקיבל הודעה
29 שি�שו זוכה אחר, ובפרט כאשר תנאי המכרז קבועים שעמידר לא תודיעו למציע השני האם
30 הזוכה המקורי מימוש את זכייתו.
- 31
- 32 13. לטענת העוטר מועד 90 הימים הוא מועד טכני בלבד, שמטרתו למנוע מצבים בהם המשיבות
33 לא יידעו את הצד השני על ביטול ההצעה והם יהיו חשופות לתביעה. לשיטתו הסעיף
34 נוסח לצרכים פנימיים של המשיבות ואין בו טעם מהותי ענייני. בשלטענתו האיחור שלו





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהלים

עת"מ 23-02-15232 נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

1 אינו מהותי, בעיקר כיון שבשבוע פניו טרם בוטלה זכיות הזוכה המקורי ואין פוגע
2 בשוויון.

3
4
5 14. לטענת העותר המשיבות נאחזות בסעיף 19 למכרז המעביר את האחריות למציע השני
6 לעקב אחר התקדמות המכרז, שעה שהאחריות אמורה לחול על המשיבות שהמידע נמצא
7 אצלו.

8
9 15. לטענת העותר, ההחלטה של עמידר שלא לאפשר לו ממש את זכיותו היא בלתי סבירה,
10 בלתי מוצדקת, חסרת סמכות ואני עומדת באמות המידה של המשפט המנהלי. כשהוא
11 מפנה לפסקי הדין עת"מ (מנהל תל אביב-יפו) 2290/05 אריך שלין נ' מינהל מקרקעי
12 ישראל (ນבו 28.09.2005) (להלן-ענין שלין), עת"מ (מנהליות ת"א) 2195/05 מינה
13 רוזבלט נ' מינהל מקרקעי ישראל (ນבו 20.09.2006) (להלן-ענין רוזבלט).

14
15
16 16. לטענת המשיבות, יש לדחות את העתירה על הסף מחמת השתק ומניעות, מושום שמדובר
17 בטענות מציע בדיעבד כלפי מכרז שהשתתף בו, וזאת בגין לדין ולפסיקה ומשהוther לא
18 תקף את תנאי המכרז בזמן אמיתי יש לראות בו כמו שקיבל את התנאים במלואם.

19
20 17. בנוסף, לטענת המשיבות יש לדחות את העתירה על הסף מהטעם של שייח' עלי אף
21 שהעתירה הוגשה 41 יום לאחר תשובת נציגת עמידר לעותר, וזאת בשל העובדה שקודם
22 להגשת העתירה פורסם מכרז חדש ובהתאם לתקנה 4 לתקנות בתיה המשפט לעניינים
23 מנהלים (סדרי דין), תשס"א-2000.

24
25
26 18. לטענת המשיבות, המנגנון של סעיף 19.1.1 הוא בהיר וסביר ומטרתו קיום מכרז ומיצויו
27 חלף יציאה מיידית למכרז חדש, כשלעצמה, סעיף 19.1.1 כתוב בשפה פשוטה, נגיש
28 וברורה שלא משתמש לשתי פנים, וכל שהייה נדרש העותר הוא לפני המשיבות בתוך פרק
29 זמן שנקבע במכרז - 90 ימים.

30
31 19. לטענת המשיבות, העותר לא עומד בתנאי המכרז, על פייהם, היה עליו לפנות בתחום 90 ימים
32 מןמועד ההכרזה על הזוכה המקורי במכרז ולהודיע שהוא מעוניין להיות מוכרז כזוכה השני.
33 כאשר פניות המציאות השני אינה תלולה בשאלת אם זכיות הזוכה הראשון בוטלה או לא,
34 ואינה תלולה בקבלת הודעה על ביטול זכיותו של הזוכה המקורי.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 23-02-15232 נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

- 1 20. לטענת המשיבות, חן לא נדרש לעקוב ולעדכן את המציג השני בגורל הצעת המציג
2 המקורי, כשם המציג השני לא נדרש לעקוב אחריו גורל הצעת המציג המקורי, אלא הוא
3 נדרש להחליט בפרק זמן של 90 ימים, אם הוא מעוניין להיות מוכrho כזוכה השני ולהודיע
4 למשיבות על כך, שהאחריות להודיע על כך בתחום 90 ימים היא של המציג השני.
5
- 6 21. עוד נטען כי ממכתבו של ב"כ העוטר לנציגת עמידר עולה שהוא היה בטוח שהזוכה המקורי
7 לא יוכל לעמוד בתנאי המכraz, ולכן, על אחת כמה וכמה עד מה לעוטר הזכות לפעול לפי
8 סעיף 19.1.1 ללא השקעת משאבים ועלות, ומשלא עשה כן אין לו אלא להלין על עצמו.
9
- 10 22. לטענת המשיבות, החלטת נציגת עמידר לדחות את פניו של העוטר, היא החלטה סבירה
11 ונכונה, וזה ההחלטה המתבקשת על הדעת שעה שהעוטר לא עומד בזמן הקבוע בתנאי
12 המכraz, כשהעוטר למעשה מבקש לסתות מהוראות המכraz ולהכריז עליו כזוכה בוגוד דין.
13
- 14 23. לטענת המשיבות, קבלת טענות העוטר יהו פגעה בשוויון הרוחבי ביחס למיכרזים אחרים
15 לגבי מציעים אחרים שנפסלו עקב אי עמידה בדרישת התנאי ולוחות הזמן ולמתן תמרון
16 למציע לגבי מימון וגiros הכספיים לתשלום התמורה בגין הנכס נשוא המכraz.
17
- 18 24. לטענת המשיבות, הפסיקת אליה מפנה העוטר אינה רלוונטית לעניינו. **בעניין רזבלט**
19 דובר על כללים שהחילו מכח נחלי הרשות שהטילו אחריות לעקבות אחראים קיום/ביטול
20 המכraz. גם **בעניין שליין** נדרש המציג השני כתנאי לפניו לברר האם הזוכה מימוש את
21 זכייתו. בעוד בעניינו, מדובר על תנאי הקאים במכraz עצמו, כאשר המציג השני לפניות בתחום
22 90 ימים ללא קשר לתוצאות ההחלטה הזוכה.
23
- 24 25. ביום 21/3/23 התקיים דיון בעטירה, כשהמחלכו הודיע ב"כ העוטר שהוא אינו תוקף את
25 תנאי המכraz, והטענות התמקדו בשאלת מהות הפגיעה והנסיבות של העוטר, כשהמחלך
26 הדיון קיבלו המשיבות את המלצת בית המשפט והסתכו להביא את טענותיו של העוטר
27 בפני ועדת המיכרזים אצל המשיבה 2.
28
- 29 26. ביום 22/3/23 התקנסה ועדת המיכרזים במשיבה 2 ודחתה את טענותיו של העוטר, תוך
30 שקבעה שמדובר באיחור ניכר ביותר ללא הסבר, כשהנימוקים שהובאו בפני מוחווים
31 התקיפה עקיפה לתנאי המכraz, כשהועודה מצינית כי בהתאם לפסיקה, עקרון השוויון מהווה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 23-02-15232 נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

- 1 עיקרונו על שחל גם ביחס למציעים פוטנציאליים. עוד צוין כי סעיפים מפורטים במכרז מגנים
2 על זכotta של הדירות המוגנת וכי לעותר עומדת הזכות להשתתף במכרז החדש.
3
4 27. לאחר פרסום החלטת ועדת המכרזים ומשאפרתי לעותר להשלים טיעון והתקיים דיון
5 נוסף בעתירה ביום 26/3/23, נטען על ידו שהפגם הפרוצדורלי בהליך קבלת ההחלטה רופא,
6 אך הפעלת שיקול הדעת עודנה לוקה בפגיעה מהותי. זאת, כיון שלטענתו בעניינו לא נפגע
7 השוויון בין המציעים, ולא נפגע השוויון בין מציעים פוטנציאליים.
8
9
- 10 28. לטענת העותר, הזכות להיות מוכרז כמציע שני לפי סעיף 19 היא זכות פרטונלית, כאשר
11 בעל ההצעה המדורגת במקום השני יכול להנות מזכות זו, שאינה עוברת למציע הבא בתורו
12 ועל כן הארכת מועדים אינה פוגעת ביתר המציעים במכרז, שביחס למציעים פוטנציאליים,
13 נטען שסעיף 19 לא רלוונטי למי שלא הגיע ההצעה, כשהסעיף לא מהווה שיקול, תנאי או
14 דרישת ממציעים, ורק יכול לעודד הגשת הצעות.
15
16 29. העותר טוען שהנהלותו לוקה בפגיעה טכני בישום תנאי המכרז שניתן למוחלט עליו והאייחור
17 בהודעתו לא שינוי את מצב המשיבות, שהודיעו על ביטול המכרז רק לאחר פנויתו,
18 כשלפנויתו לא הייתה נפקות או תוקף עד לביטול הזכיה במכרז.
19
20
21 30. עוד טוען העותר, שאדם מן היישוב אינו בקיא ואין נהג דרך קבוע להשתתף במכרזים,
22 כאשר מכתב ההודעה על אי הזכיה לא מבשר על מיקומה של הצעתו ועל כן יש לנוהג
23 בשיטה של "לפניהם משורת הדין".
24
25 31. המשיבות חזרו וטענו שאין שום נימוק מדוע העותר אייחר או לא ביקש להאריך את המועד
26 להודעת המציע השני וعليו כמציע בעל אינטרס, הייתה החובה לעקב אחר תוכנות המכרז
27 כאשר מדובר בפגיעה מהותי שנפל ולא טכני, גם שאים יוכל לפגוע בשוויון במובנו
28 הרוחבי והאופקי.
29
30
- 31 **דיון והכרעה :**
32
33 32. לאחר ששמעתי את הצדדים ועיינתי בכתביהם, החלטתי לדוחות את העתירה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 23-02-15232 נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

1 33. ראשית, יש לדוחות את טענות העותר על חוסר סבירות סעיף 19 למכרז, שכן, כלל ידוע בדייניות
2 34. מכרזים, שמציע שהשתתף במכרז לא יכול להעלות טענות נגד תנאי המכרז כמשמעותו לו
3 35. שהוא אינו הזוכה. השתתפות העותר במכרז היא הסכמה לתנאיו והוא אינו יכול לתקוף
4 36. אותם בדיעד (בג"ץ 126/82 "טילי הגליל" בע"מ נ' ממשלה ישראל - משרד התעשייה,
5 37. לו(4) 044 (1982)). וטוב עשה העותר שטען בדיון שאינו תוקף את תנאי המכרז, כשיוער
6 38. שתקיפת סעיף 19 לתנאי המכרז, וודאי לocket גם בשינויו ודינה סילוק על הסך.
7

8 39. בעת, השאלה הניצבת בפנינו היא מה ממשמעות אי עמידת העותר במניין 90 הימים הקבוע
9 40. בסעיף 19 למכרז. האם מדובר בפגיעה מהותי שambil לפסילת הצעתו של העותר, וכפועל
10 41. יוצא, האם החלטת המשיבות על פסילת העותר כזוכה שני היא החלטה שיש להתערב בה.

11 42. כאמור, העותר טוען כי החיריגה הנזכרת שלו ממועד 90 הימים בנסיבות יכול לבקש שיוכרו
12 43. כזוכה השני, מהו פגם טכני שאינו פוגע בשוויון ושלاور כך ולאור הנסיבות ניתן וצריך
13 44. להכשיר את הפגם ולהכריז עליו כזוכה.
14

15 45. אקדמיים סוף להתחלה ובאופן כתע, שהחיריגה המשמעותית של העותר ממנין 90 הימים,
16 46. הקבועים בסעיף 19 לתנאי המכרז, מהו פגם מהותי, הפוגע בשוויון, ובוודאי לא מדובר
17 47. בפגיעה טכני בלבד עליו ולהכשירו, פגם שהביא, ובדין, לפסילת הצעתו של
18 48. העותר.
19

20 49. אין מחלוקת שהעותר לא עמד בתנאי המנויס בסעיף 19.1.1 לתקני המכרז, כשהעותר אף
21 50. מודה בכך, וכשקיים התנאי כולו תלוי בעותר, שהיא עליו לפנות בתוך 90 ימים למשיבות
22 51. ולהודיע לחן שהוא מבקש להיות מוכרז כזוכה השני, כפי שאכן עשה ביום 22/12/22, אך
23 52. באיחור משמעותי שכידוע הביא לפסילת הצעתו.
24

25 53. זאת, ללא קשר לסתוטוס הזכיה של הזוכה המקורי, בין בוטלה זכייתו ובין לא בוטלה
26 54. זכייתו של הזוכה המקורי, בכל מצב, לרשות המציע השני עומדים 90 ימים מהמועד בו
27 55. הכריזה ועדת המכרזים על הזוכה המקורי. מכאן, שהעותר לכל הפחות התרשל.
28

29 56. משאלתי בדיון את ב"כ העותר כיצד קرتה התקלה שהעותר לא פנה במועד וביקש כמציע
30 57. שני להכריז עליו כזוכה במכרז אם תיפסל זכיית המציע שזכה במכרז, השיב שהעותר לא
31 58. בדק באינטרנט, לא קרא את סעיפי המכרז ולא היה מודע לסעיף 19 לתנאי המכרז.
32



בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנחליים

עת"מ 23-02-15232 נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

- 1 40. אם אכן כך, מדובר במחדר והתרשלות של העותר, שהוא מציע אינטראנס בעל עניין מיוחד
2 לזכות במכרז כמי שמעוניין ובצדק, מכוח דאגתו לאימו ולאחיו, לזכות במכרז כדי שלא
3 יהיה חשש לפינויים מהנכש בו הם מתגוררים שנים רבות ובענין זה אין לעותר להלן אלא
4 על עצמו, שכן בפעולה פשוטה ביותר של משלוח בקשה לעמידר תוך 90 יום מידיעתו על אי
5 זכיותו וזכיותו מציע אחר, היה מלא אחר התנאי והיה יכול לזכות במכרז כמציע מס' 2.
6
- 7 41. לא זו אף זו, ב"כ העותר הקודם ציין בסעיף 7 למכtab הפניה שלו לרשות מיום 22/12/22
8 (נספח 8 לערירה) שלעוטר לא הייתה ספק שהזוכה המקורי יוכל לעמוד בתנאי המכרז
9 כאשר מדובר באירועה מבחינה כספית בלבד וכן העותר לא פנה למזמין וביקש
10 שהצעתו תזכה במכרז כי זכיותו של המציע המקורי בוטלה ומדוברים תמהוהים ולא ניתן
11 להם הסבר בדיון בעירה מפי ב"כ העותר הנוכחי.
12
- 13 42. מדברים אלו עליה לכואורה שהעותר לא פנה למשיבה 1 לבקש להיות הזוכה במכרז כמציע
14 מס' 2 במקורו ובמועד, דברים שאינם בעלי בקנה אחד עם גרטסו בעירה שלא היה מודע
15 לסעיף ולכן לא פנה, אך כאמור גם אם נליך לקרהתו של העותר ונמצא מנקודת הנחה שלא
16 היה מודע לסעיף, מדובר במקרה ברשנות שלו ובסיכון שלקח על עצמו ועליו לשאת
17 באחריות הנובעת מטעות וסיכון שכזה.
18
- 19 43. מדובר בסעיף 19.1.1 בסעיף בהיר המנוסח בצורה פשוטה וברורה שככל שצريق המציע מס' 2
20 זה לפנות בבקשת הזכות תוך 90 ימים מההכרזה על הזוכה המקורי ובטרם בוטלה זכיותו
21 ולא קשר אם תבוטל בכלל ובכך הוא יבטיח את זכיותו אם תבוטל בעמידר זכיות הזוכה
22 המקורי והעותר לא עמד בנטל פשוט זה עקב מחדרו שלו (כשאם הסעיף לא היה ברור לעותר
23 היה יכול לפנות בשאלות הבהרה, דבר שלא עשה).
24
- 25 44. כפי שטוענות המשיבות, החיריגת המשמעותית של העותר (למעלה מ-30 ימים) ממן 90
26 הימים, לא מהוות פגם טכני בלבד שאינו פוגע כלל בעקרון השוויון כפי שטוען העותר, אלא
27 מהוות פגם מהותי הפוגע בשוויון. כשקורנו השווין הוא כפי שידוע וכפי שנפסק לא אחת,
28 "נשימת אפס" של דין המכרזים (בג"ץ 47/68 א' שרון ובני, 1954 בע"מ, **חברה פרטית נ' 1**
29 שר העבודה, 1-2 אח', כב(1) 496; עע"מ 1811/09 אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ
30 נ' מועצה אזורית שדות נגב (נבו 2010.01.06).
31
- 32 45. זאת, עקב ההשלכה האפשרית הרוחנית והאופקית על מציעים אחרים במכרזים דומים
33 בהם מופיע סעיף דוגמת סעיף 19, שנעשה בו שימוש נרחב במכרזים לגבי נכסים שונים





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנכליים

עט"מ 23-02-15232 נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

1 כאשר אם תוכשר זכיות העותר וימחולו לו על הפגם שנפל באקי קיום הוראות המכraz במקרה
2 דנן, הדבר יפגע בשוויון מול אותם מציעים במרכזיים אחרים שלא עמדו אף הם בהוראות
3 ולוחות הזמן שבסעיף 19 ולכן לא הוכיחו כזוכה שני.

46. הגשת מנין הימים והכשרת החירגה של העוטר, הייתה מאינת את תנאי המכרז.
5 כמשמעות קבלת טענות העוטר היא פתיחת פתח לאישור זוכה שאינו עומד בתנאי מפורש
6 של המכרז. כפתחה פתח זהה, מעבר לכך שהיא נוגדת את דיני המכרזים ואת הפסיקה,
7 פוגעת בשוויון של מציעים במכרזים אחרים שבהם אנו לא "מגמישים" את תנאי המכרז
8 ומאפשרים חירגות מתנאי מפורש במכרז ויכול להוות מדרון חלקלק למקרים אחרים.
9

47. כך, לדוגמה, האם תוכשר חריגה מלוחות הזמנים של חודש בלבד ואולי חודשים אחדים ואולי
48. שלושה, והדבר יכול להוביל לחוסר אחידות וחוסר יציבות.

4. פגעה נוספת תשווין תהיה בכך שהעותר (או מציעים אחרים במרקזים אחרים אם לא ידקקו עמו בעמידה בתנאי זה במרקז) יוכל לנקוט יתרון מהאיחור המשמעותי, ולא מן הנמנע שהזמן סייע בידו להציג את המימונן, זמן נוסף, שלא היה זכאי לו לפי תנאי המركز ושמציעים אחרים בין במרקז הזה, שאפשר שלא הגיעו הצעות בשל כך ובין במרקזים אחרים שאפשר שבשל מועד 90 הימים אינם פונים בבקשתה להכריז עליהם כמציע שני.

49. אם המשיבות נוהגות באופן תדירים, שוויוני ואחד במרקזים לא להענות להצעת מציע שני
50. לזכותם אם הוא חורג מההוראות ומלוחות הזמן שבסעיף 19 למרכז (או סעיף דומה לו
51. במרקזים אחרים), הם תורמות בכך לאחדות ויציבות של דין המركزים ואין לבוא לפניהן
52. בטרוניה עקב לכך ולנסות "להגמיש" את עמדתו במרקחה ספציפי זה או אחר.

לכן, לא נפל כל פגס בהחלטתו המוצדקת של המשיבות שלא להענות לבקשת העותר לזכות במכרז כמציע שני ומדובר בהחלטה רואיה וסבירה התואמת את הוראות המכרז.

51. לגבי טענות העותר שהזכות למשתמש בזכותו כמציע שני לא פורטת בהודעה לעותר, וכן
52. שלא צוין שם שהוא מודורג שני. אכן, מקריאת המכתב ניתן אולי להבין שהחוצה היא מס' 2 בסדר רץ של החוצאות ולא בהכרח מס' 2 בדירוג, אך אם הדבר לא היה ברור לעותר
53. (דבר שלא נראה מה גם שההוצאות פורסמו באתר האינטרנט כולל הסכומים הכספיים והעותר יוכל לראות שההצעה מודורגת שנייה) היה עליו לפנות בעניין זה למשיבות ולבירר האם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהלים

עת"מ 23-02-15232 נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ וACH'

- 1 הצעתו מדורגת שנייה בידועו שאז עליו לפני פנות תוך 90 יום למשיבות שאחרת יחמייך את
2 האפשרות לזכות במרכז.
- 3 52. אכן נראה שהמשיבות במקומות העתידיים יוסיפו למכתבי המציעים, ובפרט
4 המציעים השניים, את העבודה שהצעתם דורגה שנייה במדד ההצעות וכן ניתן להוסיף גם
5 במסמך זה שיש באפשרותם של מציעים אלו לבקש להיות מוכרים כזוכה לפי סעיף 19
6 לתנאי המרכז.
- 7 53. כך גם ניתן לנפח את סעיף 19.1 בצורה יותר ברורה ונירה, ברם ברור שאין בכך כדי
8 להצדיק את קבלת טענות העותר, שהיה عليه להיות מודע לכל תנאי המרכז ולעקוב על
9 דירוג הצעתו לאור האפשרות שהיא עשויה להיות שנייה וזאת בזמן שסעיף 19.1.1 מנוסח
10 בצורה ברורה וחד משמעית.
- 11 54. כן יש לדוחות את טענות העותר בדבר הקושי להתחקות אחרי סטטוס הזכיה של הזוכה
12 המקורי. כפי שהסביר לעיל, כשם שפירטו המשיבות, שאין שום דרישת צו, והפניה לפי
13 סעיף 19 אינה תלואה בשום צורה בזוכה המקורי ובסטטוס זכייתו.
- 14 55. בשולי הדברים יאמר כי ניתן שהמשיבות דוקא היו מרווייחות מהכשרתה הצעתו של העותר,
15 שכן מחיר המינימום עמד על 360,000 ₪ והעותר הציע 390,000 ₪, ואם הייתה מתאפשרת
16 בקשתו להכריז עליו כזוכה השני, היה עליו לשלם 90% ממחיר הזכיה של הזוכה המקורי
17 שכזכור עמד על 850,000 ₪, דהיינו כ-765,000 ₪ שזו סכום נכבד שספק אם יושג במרכז
18 החדש, אך הדבר מצביע על כך שהמשיבות שוקלות שיקולי רוחב, איחודות ושווין ולא
19 שיקולים ספציפיים וסתיה מהוראות המרכז.
- 20 56. לסיום אצין כי לא נסגרה על העותר הדلت לרכוש את בית המגורים של אימו (שזו התוצאה
21 שהתקבשה בעתירה דן) כאשר הוא יכול לגשת ואף ייגש מן הסתם למקום החדש שפרסמו
22 המשיבות לרכישת הנכס, כשהוא אף יודע את גובה ההצעה שהיינו במרכז זה וחזקת שיכלכל
23 את צעדיו ויוציא את ההצעה הממסמת את סיכוייו לזכות במרכז בעל עניין או אינטרס
24 ראשוני **במעל** לזכות במרכז.
- 25 57. התוצאה:
- 26 58. לאור כל האמור לעיל, אין מנוס מדחית העתירה במקרה דן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עט"מ 23-02-15232 נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

59. לפיכך, העתירה נדחתת והעותר ישלם לכל אחת מהמשיבות הוצאות משפט בסך של 5,000 ש"ל.

4 60. המזכירות תשלח העתק מפסק הדין לצדים.

ניטן היום, ה' ניסן תשפ"ג, 27 ממרץ 2023, בהעדר הצדדים.

קובי ורדי, שופט עמית

9
10
11
12

