



בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-10-48303 חן נ' מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'
עת"מ 10-11-1011 מור ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'

1

לפני כבוד השופט אילן ש' שילה, סג"נ

העותרת בעת"מ 10-10-48303	מיטל חן באמצעות ב"כ עו"ד אהוד גרא
העותרים בעת"מ 10-11-1011	1 פנחס מור 2 נופית ריקי מור באמצעות ב"כ עו"ד שגיאה פרדו ועו"ד ערן כהן

נגד

המשיבים	1. מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז באמצעות ב"כ עו"ד דוד גוטמן
	2. ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ באמצעות ב"כ עו"ד אשר אקסלרוד

2

פסק דין

3

4 מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") פירסם מכרז לחכירת מגרשים לבניית בתי מגורים "בנה
5 ביתך" בשכונת טירת שלום בנס ציונה. העותרים בשתי העתירות שלפניי זכו במכרז, אך המינהל
6 ביטל את זכויותיהם עקב איחור בתשלום הוצאות הפיתוח שנדרשו הזוכים לשלם לערים חברה
7 לפיתוח עירוני בע"מ (להלן: "ערים"). המועד האחרון לתשלום הוצאות הפיתוח היה 30.9.10, אלא
8 שהעותרים פנחס ונופית מור (להלן: "מור") שילמו אותן ביום 5.10.10, והעותרת מיטל חן (להלן:
9 "חן") שילמה אותן ביום 6.10.10. בשתי העתירות שלפניי, שנדונו יחד, תוקפים העותרים את ביטול
10 הזכויות. השאלה העומדת לדיון היא אם בדין החליט המינהל לבטל את הזכויות, לאור הנסיבות
11 המיוחדות שבכל אחת מהעתירות.

12

13

המכרז והוראותיו הרלוונטיות

14

15 1. בחודש יוני 2010 פרסם המינהל מכרז מספר מר/135/2010 "לחכירת מגרשים לבניה דו-
16 משפחתית (סה"כ 30 יח"ד) בשכונת טירת שלום לתושבי נס ציונה" (להלן: "המכרז").
17 במכרז נקבעו מועדים נפרדים ושונים להשלמת תשלומי הזוכים, למינהל בעבור זכות החכירה
18 בקרקע ולערים בעבור הוצאות הפיתוח. בסעיפי המבוא למכרז נקבע, בין השאר, כי הוצאות



בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-10-48303 חן נ' מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'
עת"מ 10-11-1011 מור ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'

1 הפיתוח ישולמו לערים תוך 50 יום מיום אישור ועדת המכרזים של המינהל (להלן: "ועדת
2 המכרזים"). כך נאמר:

3 "בנוסף לסכום שיוצע עבור הקרקע ישלם הזוכה במכרז, את הוצאות הפיתוח
4 תוך 50 יום מיום אישור ועדת המכרזים לערים ... , סכום זה יהיה צמוד למדד
5 תשומות הבניה לחודש אפריל 2010 ... וישולם בצירוף הפרשי הצמדה עד ליום
6 התשלום בפועל, ובלבד שבכל מקרה הסכום לתשלום לא יפחת מהסכום המצויין
7 בטבלה ...
8 תוך 50 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים, יהיה על הזוכה במגרש לשלם את
9 הוצאות הפיתוח למגרש בו זכה לחברת ערים ולקבל על כך אישור בכתב."

10 לתשלום למינהל עבור זכות החכירה של הקרקע נקצבו 60 יום מיום אישור ועדת המכרזים.

11
12
13 2. סעיף 13 בתנאי המכרז קבע כי מועדי התשלום, הן למינהל הן לערים, הם תנאים יסודיים
14 וכי עמידה בהם היא תנאי להשתכללות הזכייה:

15 "מודגש בזה כי מועד התשלום עבור הקרקע ועבור הפיתוח כאמור לעיל הינם
16 תנאים יסודיים למימוש הזכיה במכרז זה והוא יחול על אף האמור בכל מקום
17 אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז ובמקרה של
18 איחור כלשהו בתשלום תהיה הזכיה במכרז בטלה ומבוטלת."

19
20 3. למסמכי המכרז צורף "חוזה תשתית ותנאים מיוחדים" (נספח ו'), שעליו היו הזוכים
21 אמורים לחתום כלפי ערים (להלן "החוזה" או "חוזה התשתיות"). סעיף 5 בחוזה הציע
22 לזוכה שתי חלופות לתשלום הוצאות הפיתוח, האחת במזומן והשנייה תשלום מחצית
23 הסכום במזומן ומחציתו האחרת בששה תשלומים דו חודשיים (כלומר פריסת תשלום
24 מחצית הוצאות הפיתוח על פני שנה). עוד נקבע בחוזה כי אי הסדרת התשלומים במועד
25 תגרור חיוב בריבית חריגה. סעיף 8א בחוזה מורה כי דחיית התשלום לערים אפשרית,
26 ובלבד שתקבל הסכמת ערים בכתב לדחייה.

27
28 4. סעיף 11 בחוזה קובע מנגנון של חיוב בריבית פיגורים במקרה שהוצאות הפיתוח שולמו
29 באיחור:

30 "אם הבונה יפגר בתשלום כלשהו, שהוא חייב לפרוע לפי החוזה, מתחייב הוא
31 נוסף לאמור בסעיף 8 לעיל לשלם לערים את התשלום בתוספת ריבית פיגורים"



בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-10-48303 חן נ' מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'
עת"מ 10-11-1011 מור ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'

זכיית העותרים במכרז וביטולה עקב איחור בתשלום הוצאות הפיתוח

5. ביום 11.8.10 דנה ועדת המכרזים של המינהל בהצעות שהוגשו למכרז והחליטה על בחירת 30 זוכים, ביניהם חן שזכתה במגרש מס' 113א' ומור שזכו במגרש מס' 259ב'.

6. על פי תנאי המכרז ומועד החלטת ועדת המכרזים היה על הזוכים לשלם לערים את הוצאות הפיתוח (בצירוף עדכון בגין הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה) עד ליום 30.9.10, ולשלם למינהל, עבור חכירת הקרקע, עד ליום 10.10.10. העותרים שילמו את התשלומים למינהל לפני המועד האחרון לתשלום (מור שילמו עד ליום 7.9.10 סכום של 1,160,040 ₪, וחן שילמה עד ליום 14.9.10 סכום של 876,543 ש"ח). אולם, שני העותרים איחרו בתשלום הוצאות הפיתוח לערים: מור שילמו אותן ביום 5.10.10 (בסך 263,189 ₪; כולל הפרשי הצמדה בסך 1,079 ₪ ששילמו כשבוע לאחר מכן) וחן שילמה אותן ביום 6.10.10 (בסך 302,071 ₪).

7. ביום 13.10.11, לאחר שהתברר למינהל כי העותרים איחרו בתשלום הוצאות הפיתוח, החליטה ועדת המכרזים לבטל את זכויותיהם.

עיקר טענות העותרים

8. האיחור בתשלום הוצאות הפיתוח נגרם עקב סגירת משרדי ערים, המינהל ומשרדים ממשלתיים אחרים (כגון רשם המקרקעין ורשם המשכונות) בחג הסוכות, החל מיום 22.9.10 ועד ליום 3.10.10. היום האחרון לתשלום היה יום שמחת תורה. במצב דברים זה לא התאפשר לעותרים לדעת את הסכום המעודכן שמדויק שעליהם לשלם בגין הוצאות הפיתוח. לערים הוקנתה הסמכות להאריך את המועד לתשלום הוצאות הפיתוח, אך סגירת המשרדים מנעה מהעותרים לבקש ולקבל ארכה לפני המועד האחרון לתשלום.

בשיחות שהתקיימו ביום 3.10.10, מייד לאחר פתיחת משרדי ערים בתום החג, בין העותרים לבין מזכירת המחוז של ערים הגב' אביגיל אזולאי (להלן: "אביגיל"), הסכימה אביגיל לארכה לתשלום. אביגיל אף המציאה לעותרים את הסכום המעודכן וערים אישרה את קבלתו. בנסיבות אלו, ההחלטה בדבר ביטול הזכויות אינה סבירה ואינה מידתית.

10. האיחור בתשלום חל בשלב החוזי, להבדיל מהשלב המכרזי. בשלב החוזי יש חשיבות רבה ליישום עקרון תום הלב. התכשורת המשיבים לתרומתם לעיכוב התשלום ופסילת הזכויות עולות כדי חוסר תום לב. למינהל גם "אשם תורם" לאיחור, שכן קבע במכרז לוחות זמנים





בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-10-48303 חן נ' מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'
עת"מ 10-11-1011 מור ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'

1 הכוללים את חגי תשרי, כאשר מרבית המשרדים שהזוכים נזקקו להם לצורך גיוס הכסף
2 היו סגורים ובמיוחד משרדי ערים.
3

4 11. חן מוסיפה כי עיכוב שחל במשלוח וקבלת ההודעה בדבר זכייתה (14 יום לאחר הזכייה),
5 נוסף על חגי תשרי שחלו בחודש ספטמבר, קיצר במידה ניכרת את תקופת 50 הימים
6 שנקצבה לתשלום הוצאות הפיתוח. הלכה למעשה נותרו לה רק 17 ימי עבודה לשם גיוס
7 הכסף לתשלום.
8

עיקר טענות המשיבים

9
10
11 12. העותרים ידעו את המועד האחרון לתשלום. ידיעתם נובעת הן ממסמכי המכרז, הן מקבלת
12 טופסי הפניה לתשלום הוצאות הפיתוח בבנק (חן ביום 6.9.10 ומור ביום 13.9.10), שבהם
13 נרשם המועד האחרון לתשלום. משלא עמדו העותרים במועד שנקבע לתשלום דמי הפיתוח
14 בבנק, שמשרדיו היו פתוחים גם במהלך חול המועד סוכות, לא היה מנוס מביטול זכייתם.
15

16 13. תשלום הוצאות הפיתוח במועד היה תנאי מוקדם לכריתת הסכם עם המינהל, והסכם שכזה
17 לא השתכלל. מדובר אפוא בשלב המכרזי, שבו יש להקפיד על תחולת הכלל היסודי של
18 שמירת השיוויון. מתן ארכה לתשלום יפגע בשיוויון.
19

20 14. ערים הודיעה כי היא משאירה את העתירה נגדה לשיקול דעתו של בית המשפט. עם זאת,
21 ערים מוסיפה כי סגירת משרדיה במהלך חג הסוכות לא הייתה אמורה למנוע את התשלום
22 בבנק, וכי אין בסגירת המשרדים בתקופת החג משום שינוי של תנאי המכרז.
23

דיון משותף בשתי העתירות

השאלה העומדת לדיון

24
25
26
27 15. האם, בנסיבות המיוחדות של כל אחת משתי העתירות, החלטת המינהל לבטל את
28 זכיותיהם של העותרים היא סבירה ומידתית. כדי להשיב לשאלה זו אחזור בקצרה על
29 העובדות היסודיות שאינן שנויות במחלוקת, אעמוד על הדין הקיים ועל הוראות המכרז
30 הרלוונטיות ואדון בכל עתירה לגופה.
31

תמצית העובדות

32
33 16. אלו העובדות שאינן שנויות במחלוקת: מועד תום תקופת חמישים הימים שקצב המינהל
34 לתשלום הוצאות הפיתוח (להלן: "התקופה") חל ביום חג; משרדי ערים היו סגורים במשך
35 תשעת הימים שקדמו ליום זה וביומיים שלאחריו (ששי ושבת); ערים הייתה רשאית להעניק





בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-10-48303 חן נ' מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'
עת"מ 10-11-1011 מור ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'

1 ארכה בכתב לתשלום הוצאות הפיתוח, ובלבד שבקשה לארכה הייתה מוגשת במהלך
2 התקופה; לפני יום 3.10.10 לא קיבלו העותרים מערים ארכה לדחיית התשלום, ובכל מקרה
3 לא קיבלו ארכה בכתב. אביגיל, מזכירת ערים, היא שניהלה את הקשר עם הזוכים, אך את
4 התצהיר התומך בתשובת ערים, לרבות באשר לשיחות שנוהלו עם אביגיל, עשה מר עזרא
5 ימין, המנהל הכללי של ערים, וגם תשובת המינהל נסמכת רק על תצהיר זה. העותרים
6 שילמו לערים את מלוא הוצאות הפיתוח (לרבות הפרשי הצמדה), לפי חישוב שערכה אביגיל
7 ומסרה להם, אלא שעריכת החשבון והתשלום נעשו לאחר שחלף המועד האחרון לתשלום
8 הוצאות הפיתוח. הסכום העיקרי לתשלום היה התשלום למינהל ששני העותרים הקדימו
9 ושילמו אותו לפני המועד האחרון לתשלומם (10.10.10) ואף לפני אמצע ספטמבר 2010.

המחלוקת העובדתית

10
11
12 17. המחלוקת העובדתית נסבה על המועד שבו נמסרה הודעת הזכייה לחן, על ידיעת העותרים
13 כי יש לשלם את הוצאות הפיתוח בבנק מסחרי אשר היה פתוח במהלך חג הסוכות, ועל
14 חילופי הדברים בין העותרים לבין אביגיל ביום 3.10.10.

מיכרז או חוזה ועקרון השוויון

15
16
17 18. על פי הוראות המכרז, הסדרת התשלומים למינהל בעבור הקרקע ולערים בעבור הוצאות
18 הפיתוח, במועדים שנקבעו, היו תנאי מוקדם להשתכללות החוזה עם המינהל. עוסקים אנו
19 אפוא בעיקרו של דבר בשלב המכרזי, להבדיל מהשלב החוזי, אך ראו להלן (בסעיף 31) את
20 המובאה מפסק הדין בעניין עע"מ 7256/08 מפי השופט מלצר, בדבר הגבולות שבין שני
21 השלבים.

22
23 בע"א 9347/01 וייספיש נ' מינהל מקרקעי ישראל פ"ד נו(5) 241, שבו נדון מכרז דומה
24 למכרז דנן, אמרה על כך השופטת (כתוארה אז) ד' בייניש:

25 "תנאי המכרז ... כללו תנאי מפורש שלפיו לשם שכלול החוזה בין הצדדים אין
26 די בהודעת הזכייה, אלא על הזוכה לעמוד בתנאים נוספים, ובהם תשלום תוך 60
27 יום וחתימה על הסכם פיתוח ... בנסיבות שלפנינו, כל עוד לא קוימו כל התנאים
28 המוקדמים, יש לראות בהתקשרות בין הצדדים כשלב טרום חוזי של ניהול משא
29 ומתן, שבו עדיין חולשים על מסגרת ההתקשרות דיני המכרזים".

30
31 בהמשך הדברים אישר בית המשפט העליון את סירובו של המינהל לתת ארכה לתשלום
32 מהטעם:

33 "מתן ארכה כמבוקש על ידי המערער היה פוגע בשוויון בין המציעים, שאילו היו
34 יודעים כי עומדים להם ימים נוספים לתשלום, היו יכולים לשפר את
35 הצעותיהם".



בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-10-48303 חן נ' מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'
עת"מ 10-11-1011 מור ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'

1
2 אכן, עקרון השוויון הוא עקרון יסודי שאין ערוך לחשיבותו, במשפטנו בכלל ובדיני מכרזים
3 בפרט. כדברי השופט א' רובינשטיין:

4 "שמירה קפדנית על כללים ברורים ואחידים היא ערובה לקיום העקרונות
5 המהותיים של שוויון והגינות המכרז, להגברת אמון הציבור בשיטת המכרזים,
6 למאמץ לנעילת דלת השחיתות ולשינוי היחס המקל ראש, לעתים, בדרישות
7 המכרז מצד חלק מהמציעים"

8 (עע"מ 5853/05 אחים כלאדי נ' רכבת ישראל (לא פורסם, ניתן 16.1.07))

9
10 הוראות המכרז דנן, שהובאו לעיל, קבעו מפורשות כי יש לשלם את הוצאות הפיתוח תוך 50
11 יום מיום החלטת ועדת המכרזים, כי מועד התשלום הוא תנאי יסודי לזכייה וכי אם לא
12 ישולמו הוצאות הפיתוח במועד, יגרור הדבר את ביטול הזכייה במכרז (סעיף 13 בתנאי
13 המכרז לעיל).

14
15 אולם, תנאי המכרז הכירו באפשרות כי לאחר הכרזת הזוכים תתאפשר סטייה מסוימת
16 מעקרון השוויון, באשר למועד תשלום הוצאות הפיתוח. כך, ניתן היה לקבל ארכה לתשלום
17 הוצאות הפיתוח, אם כי בתנאי שהארכה תינתן על ידי ערים במהלך התקופה (ס' 8א'
18 בחוזה). ערים גם הייתה מוסמכת לפרוס תשלום מחצית מהוצאות הפיתוח למשך שנה.
19 במלים אחרות: המציעים שהתמודדו במכרז ידעו כי על פי תנאי המכרז ניתן היה לדחות
20 את מועד התשלום, או לפרוס תשלום חלק מהוצאות הפיתוח.

21
22 יתר על כן, הפגיעה בעקרון השוויון בענייננו נראית להיות מזערית, אם בכלל, מפני ששני
23 העותרים שילמו את דמי החכירה במועד מוקדם הרבה יותר מהמועד האחרון שנקבע
24 לתשלום, ודמי החכירה ששילם כל אחד מהם עולים בערך לפי שלושה או ארבעה (לפי
25 המקרה) מסכום דמי הפיתוח. פירושו של דבר שבסך הכול שילם כל אחד מהעותרים את
26 הסכום הכולל שנדרש ממנו לפני המועד האחרון לתשלום.

27
28 20. יש לבחון אפוא, על יסוד כלל הנסיבות שנמנו לעיל, ואלו שאביא לגבי כל אחת מהעתירות
29 אגב הדיון בה, אם מתן ארכה לתשלום הוצאות הפיתוח פוגע בעקרון השוויון. אכן,
30 הנסיבות של שתי העתירות אינן זהות, שעל כן אעבור לדון בכל אחת מהן בנפרד.
31



בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-10-48303 חן נ' מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'
עת"מ 10-11-1011 מור ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'

עת"מ 10-10-48303 – מיטל חן

21. המינהל שלח לחן הודעה על זכייתה במכרז ביום 19.8.10, כלומר 8 ימים לאחר אישור הזכייה, אך חן קיבלה אותה רק ביום 25.8.10, קרי 14 ימים לאחר ההחלטה. ההודעה כללה גם את מכתב מטעם ערים הנושא תאריך 18.8.10, שזו לשונו:

3. על פי התהליך המקובל מותנית חתימת 'הסכם הפיתוח' עם ממ"י בהסדרת

התשלומים עבור העמסת התשתית וחתימת הסכם התשתית עימנו תחילה

וזאת תוך 50 יום מיום בו נתקבלה החלטה לאישור העסקה לגבי המגרש על

ידי המינהל או המשרד, דהיינו לא יאוחר מיום 30/9/2010.

כן יודגש כי מועד התשלום לא יידחה בשום מקרה אלא אם נתקבלה ארכה

מפורשת בכתב מערים, ובפרט לא יידחה מועד התשלום בשל ארכה

שתתקבל מהמינהל או המשרד לשם תשלום דמי הקרקע.

נודה לכם באם תואילו להתקשר למשרדנו לגבי אביגיל אזולאי, מזכירת

מחוז המרכז, ברח' יפו 169, ירושלים, בטלפון 02-5380302, בהקדם

האפשרי, לשם מועד להסדרת נושא העמסת התשתיות."

(ההדגשות שלי - אש"ש)

22. עם פתיחת משרדי ערים, ביום ראשון 3.10.10, פנה בעלה של חן למשרדי ערים, שוחח עם אביגיל וקיבל ממנה את הסכום המעודכן של הוצאות הפיתוח ואת פרטי חשבון הבנק לתשלום. באותה שיחה הוא עידכן את אביגיל בדבר קשיים בגיוס הכסף עקב החגים, וביקש לשלם בימים הקרובים. אביגיל השיבה כי אין בעיה עם ה"עיקוב", אך לנוכח החריגה מתקופת 50 הימים לתשלום, יגרור האיחור חיוב בריבית חריגה. ביום 6.10.10 שילמה חן את הוצאות הפיתוח לחשבון ערים בבנק המזרחי. דא עקא, ביום 13.10.10 שלח המינהל לחן הודעה על ביטול זכייתה עקב האיחור בתשלום הוצאות הפיתוח ועל חילוט הפיקדון שהפקידה בקשר עם הצעתה למכרז.

23. לחן נודע על זכייתה רק ביום 25.8.10, כלומר שבועיים לאחר אישור הזכייה בוועדת

המכרזים של המינהל. המשיבים לא סתרו עובדה זו. המינהל ציין בתשובתו (סעיף 16), כי

כבר ביום 11.8.10, שלח מכתב לחן, כמו לשאר הזוכים במכרז (נספח ד' לתשובה), אלא

שהנספח שעליו מסתמך המינהל הוא מסמך אחר (הודעת ביטול הזכייה מיום 13.10.10).

המשיבים גם לא צירפו אישור על משלוח המכתב בדואר, כפי שעשו לגבי מור, ואף לא טענו

כי מכתב הזכייה הגיע לידי חן.



בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-10-48303 חן נ' מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'
עת"מ 10-11-1011 מור ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'

- 1 יש לקבל על כן את טענת חן שלא קיבלה את מכתב הזכייה, שנשלח לזוכי המכרז סמוך
2 לאחר החלטת ועדת המכרזים, וכי נודע לה על זכייתה רק כאשר קיבלה את הודעת המינהל
3 ביום 25.8.10.
- 4
- 5 24. קבלת ההודעה על הזכייה לאחר 14 יום ממועד הזכייה, קיצרה באופן ממשי את התקופה
6 שנקצבה לחן לתשלום הוצאות הפיתוח. תקופה זו קוצרה גם עקב חופשת הסוכות וסגירת
7 המשרדים הרלוונטיים.
- 8
- 9 לקיצור התקופה, עקב האיחור במשלוח הודעת הזכייה, שני היבטים: האחד קיצור
10 אבסולוטי של התקופה שהובטחה במכרז להסדרת תשלום הוצאות הפיתוח, והשני קיצור
11 יחסי ממשי באשר לתקופה שהתאפשרה לשאר הזוכים המכרז. המכרז דן אינו מכרז
12 מסחרי המיועד לאנשי עסקים ולגופים מסחריים; תכליתו לאפשר לזוגות צעירים ופחות
13 צעירים לבנות את ביתם. ברור היה למינהל ולערים כי בדרך כלל אין כספי התמורה
14 נמצאים בכיסם של הזוכים, שעל כן קצב המינהל תקופה של כחודשיים שמטרתה לאפשר
15 לזוכים במכרז לפנות לבנקים, לצורך נטילת הלוואות במשכנתא למימון התחייבויותיהם
16 לתשלומים למינהל ולערים. יש לראות בתנאי המכרז גם משום התחייבות של המינהל,
17 לאפשר לזוכה תקופה דומה לתקופה שהועמדה לרשות הזוכים האחרים במכרז כדי לגייס
18 את הכסף הנדרש. אי משלוח הודעת הזכייה לעותרת, מייד לאחר ההחלטה על זכייתה, גרם
19 במידה רבה לאחור שאחורה חן בתשלום, והאחריות לה רובצת לפתחו של המינהל. כשל זה
20 של המינהל, לרקע הנסיבות האחרות, צריך היה להביא את המינהל שלא לעמוד על ביטול
21 הזכייה עקב האיחור.
- 22
- 23 25. באשר לידיעתה של חן כי עליה לשלם את הוצאות הפיתוח לערים לחשבון בבנק המזרחי:
24 חן גורסת כי רק ביום 3.10.10 קיבל בעלה מאביגיל את פרטי חשבון הבנק של ערים
25 לתשלום. המשיבים גרסו כי "דף המידע למשתכן" וטופס "הפניה לצורך הסדר
26 תשלומים", שבו נאמר כי יש לשלם התשלום בבנק, נמסרו לעותרת בעת שביקרה במשרדי
27 ערים ביום 6.9.10, לשם חתימה על חוזה התשתיות. אולם, המשיבים לא טרחו לתמוך את
28 תשובותיהם בתצהירה של אביגיל, כאשר עתירתה של חן מיוסדת על דברים זו אמרה לה.
- 29
- 30 המשיבים תמכו כזכור את תשובותיהם בתצהירו של המנהל הכללי של ערים, שהצהיר "לפי
31 מיטב ידיעתי ו/או אמונתתי", והוסיף כי "המקור לידיעתי ואמונתתי נובע מתוקף תפקידי
32 כמנכ"ל המשיבה 2, המסמכים המצויים בתיק, וכן מייעוץ משפטי שקיבלתי". בתצהיר
33 מעין זה אין כדי לסתור את גירסת חן. לנוכח טענותיה של חן, היה על המשיבים להמציא
34 תצהיר של אביגיל, או למצער לתמוך את תצהירו של המנהל הכללי של ערים בשיחה עם
35 אביגיל. הדברים לא נעשו, שעל כן אין לפניי ראיה כלשהי לסתור את גרסתה של חן, או





בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-10-48303 חן נ' מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'
עת"מ 10-11-1011 מור ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'

- 1 לתמוך בטענת המשיבים בדבר מסירת ההפניה לבנק ביום 6.9.10. כל שצירפו המשיבים הוא
2 טופס ריק של 'דף המידע למשתכן' ושובר הפנייה על שם חן, שכאמור אין בהם כשהם
3 לעצמם כדי לאושש את הטענה שנמסרו לחן. כך גם לא הוכחה שיחת הטלפון הנטענת של
4 ערים עם בעלה של חן, ימים ספורים לפני חג הסוכות, שבה לפי הטענה הובהרה לו חשיבות
5 העמידה בלוחות הזמנים ושניתן לקבל ארכה בכתב בנסיבות חריגות בלבד ובתוך התקופה.
6
7 עולה כי גירסתה של חן, שלא ידעה שעליה לשלם את הוצאות הפיתוח בבנק לא נסתרה.
8
9 26. אוסיף כי ראוי היה שעניין כה מהותי, כדרישת ערים לשלם את הוצאות הפיתוח לחשבון
10 הבנק שלה ולא במשרדיה, יפורט במסמכי המכרז מלכתחילה. למצער צריך היה להודיע לחן
11 על הדרישה בטלפון (תוך שמירת רישומים) ובדואר רשום. חן שלא ידעה שיש לשלם את
12 הוצאות הפיתוח בבנק, סברה שעליה לשלם במשרדי ערים, בלי שדבר סגירתם בתקופת
13 הסוכות הובא לידיעתה. סגירת משרדי ערים, בתשעת הימים האחרונים של התקופה, מנעה
14 אפוא מן את האפשרות להסדיר את תשלום הוצאות הפיתוח, ולא איפשרה לה לקבל
15 ארכה לתשלום לפני יום 3.10.10.
16
17 27. ביום 3.10.10, מייד עם פתיחת משרדי ערים, התקשר בעלה של חן בטלפון עם אביגיל
18 שמסרה לו את הסכום המדויק לתשלום ואת פרטי חשבון הבנק של ערים שאליו יש להעביר
19 את הכסף. לגירסת חן, שכאמור לא נסתרה, פירט בעלה של חן בפני אביגיל את הקושי
20 לשלם את הוצאות הפיתוח עקב לוח הזמנים הקצר והחג שחל בסיום התקופה, והיא
21 הסכימה לדחייה של ימים אחדים בתשלום. כאמור הסכמה זו שהסכימה אביגיל לא
22 נסתרה. המשיבים התעלמו מקיום השיחה, לא הכחישו אותה וכאמור לא הביאו את גרסת
23 אשת המפתח מטעמם – אביגיל. חן פעלה אפוא לפי הנחיותיה של אביגיל.
24
25 28. להתנהלותה של אביגיל ביום 3.10.10 תרומה ממשית לכך שחן לא שילמה בו ביום את
26 התשלום. המצג שמסרה אביגיל לחן, באמצעות בעלה, הטעה את חן לחשוב כי עיכוב של
27 מספר ימים נוספים בתשלום הוצאות הפיתוח אינו משמעותי, והוא כרוך רק בתשלום
28 ריבית חריגה. בעניין זה אציין כי המצג האמור אינו סותר את תנאי המכרז שאיפשרו לערים
29 לתת ארכה, אלא שעל פי המכרז נדרש שהאישור יינתן בתוך התקופה ובכתב. בענייננו
30 הסכמת ערים ניתנה ביום הראשון שלאחר התקופה ובעל פה. בנסיבות שלפנינו אין לשמוע
31 מהמשיבים טענה להעדר כתב או למתן ארכה ביום הראשון שבו נפתחו משרדי ערים לאחר
32 התקופה לתשלום.
33
34 29. יש לראות אפוא את איחורה של חן בתשלום גם לרקע הנסיבות שפורטו לעיל, דהיינו קיצור
35 מועדי התשלום שעמדו לרשותה עקב אי קבלת הודעת הזכייה שקיבלו הזוכים האחרים, אי



בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-10-48303 חן נ' מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'
עת"מ 10-11-1011 מור ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'

1 ידיעת חן כי יש לשלם את התשלום בבנק, סגירת משרדי ערים, והארכה שנתנה אביגיל
2 בשיחה הטלפונית ביום 3.10.10.

3
4 בעת"מ (ת"א) 1021/06 איתי סנדל נ' מינהל מקרקעי ישראל (לא פורסם, ניתן 25.1.07) נדון .30
5 איחור של יום בתשלום האחרון למינהל עבור הקרקע, כאשר מסמכי המכרז לא איפשרו
6 הארכת מועד. בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב קיבל את טענת העותרים,
7 שהאיחור נבע מהטעיה של פקידת המינהל לגבי המועד האחרון לתשלום ומהנפקת שובר
8 תשלום שלא למועד האחרון וקבע:

9 "כאשר אלה הם פני הדברים, ואני מאמץ, כאמור, את גירסת העותרים בענין
10 זה, אין לראות בהארכת המועד המבוקשת משום פגיעה בעקרון השוויון.
11 למעשה, אין מדובר כלל בבקשה להארכת מועד, אלא בבקשה לתיקון טעות
12 שנפלה כתוצאה מהשתלשלות העניינים והנסיבות שפורטו לעיל, בקשה שהיה
13 על המשיב להענות לה, במיוחד לאור חלקו ו'אחריותו' לקרות הטעות.
14 בנסיבות אלה, ביטול זכיית העותרים במכרז, אינו במקומו.
15 החלטת ביטול מעין זו בנסיבות מעין אלה, חורגת, לדעתי, ממתחם הסבירות.
16 קיום זכיית העותרים במכרז, על אף האחור בין היום אינה פוגעת, בנסיבות
17 אלה, כאמור, בעיקרון השוויון, שכן אין בכך כדי להפלות בין המתמודדים
18 השונים."

19
20 ראו בקשר לעניין זה את החלטתה של השופטת מ' נאור בבר"מ 1190/06 סנדל נ' מינהל
21 מקרקעי ישראל (לא פורסם, ניתנה 18.5.06), שקדמה לפסק הדין בעתירה ושבה החליטה
22 ליתן סעד ביניים למניעת דיספוזיציה במגרש בטרם תישמע העתירה.

23
24 בעע"מ 7256/08 דויד שריקי נ' מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים (לא פורסם, ניתן .31
25 דן השופט ח' מלצר באיחור בתשלום הוצאות הפיתוח בשל אי בהירות במועד
26 התשלום וכך אמר:

27 "טרם שנבוא לידי הכרעה נציין כי המקרה שבפנינו אכן גבולי הוא. יתר על כן –
28 אם היה מדובר בסוגיה שכל כולה בתחום דיני המכרזים בלבד, הרי שהשוויון
29 היה מחייב שעיקרון זה יישמר גם לאחר שלב בחירת הזוכה ... עם זאת, המכלול
30 שבפנינו מורכב יותר וקרוב לסיטואציה שנדונה על ידי חברתי השופטת מ' נאור,
31 ב-בר"מ 1190/06 סנדל נ' מינהל מקרקעי ישראל (לא פורסם, [פורסם בנבו],
32 18.5.2006) ולאחר מכן בפסק הדין שניתן על ידי השופט נ' ישעיה, ב-עת"מ
33 (ת"א) 1021/06 סנדל נ' מינהל מקרקעי ישראל (לא פורסם, 15.1.2007). בעניין
34 שלפנינו, כמו בפרשת סנדל, מדובר בתקלה שהתרחשה בשלב מימוש הזכייה
35 במכרז. תקלה זו נבעה מהמצג שנכלל באישורי העסקה שהוציא המינהל, שהיה



בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-10-48303 חן נ' מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'
עת"מ 10-11-1011 מור ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'

1 לא מדויק (או לא מוצלח, כפי שהגדיר ב"כ המשיב – בהגינותו – את הניסוח
2 בסעיף 36 לסיכומיו) ובדרך שבה הובן הדבר על ידי המערערים (כי ניתן לשלם
3 את דמי הפיתוח בתוך 50 ימים מעת קבלת ההודעה על הזכייה).
4 במצב דברים זה, נוכח האמור באישורי העיסקה שיצאו מטעם המשיב ומקריאה
5 סבירה שלהם, אמנם ניתן היה להבין שאפשר לשלם את דמי הפיתוח בתוך 50
6 יום ממועד קבלת ההודעה בדבר הזכייה (ולא מיום ההחלטה בדבר הזכייה).
7 הנה כי כן, גם על המינהל (הוא הצד השני להתקשרות כאן) רובץ 'אשם' מסוים
8 בגין אי השלמת ההתקשרות במועד הקצוב לו טוען המשיב. במקרים שכאלו
9 ובנסיבות מיוחדות, כאשר תוכנו של ההסכם מגובש וחלק נכבד מן התמורה
10 שולם, יש הרואים פעולות שאותו צד מנע את ביצוען (וביתר שאת חל הדבר
11 כאשר אותו צד הוא בגדר רשות והעומד מולו הוא'האזרח הקטן') – כאילו בוצעו
12 במועד מכוח עקרון תום הלב ... לפיכך, עיונית אין כאן גם חריגה מעקרון
13 השוויון, במשמעותו המכרזית."

14 (סעיף 6 בפסק הדין, הדגשה שלי - אש"ש)

15
16 השופט א' רובינשטיין הצטרף לדעתו של השופט ח' מלצר כי מצג בעייתי מצד המינהל, בעל
17 גוון של "חיצוניות" לדיני המכרזים, הוא מצב גבולי המאפשר להכשיר את הזכייה. כך
18 בלשונו:

19 'ב. ... ואכן, מתחילה סברתי כי אין להתערב בעמדתו של בית המשפט קמא.
20 ואולם, כפי שצינו חבריי, בכל זאת נמצאה במכרז זה גבוליות בשניים
21 שבדוחק ניתן לפרשה לטובת המערערים: ראשית, באותה הודעה מיום
22 24.9.07 שבה ניקב המועד של 50 יום מיום הודעת המינהל על הגביה
23 במכרז; הניסוח הלא מוצלח - על כך אין חולק - במקרה דנא יכול היה
24 ליצור מצג שגוי מצד המינהל (להבדיל מטעות מצד המערערים בלבד); זאת
25 הגם שכפי שציין אל נכון בית המשפט לעניינים מנהליים. בתנאי המכרז
26 דובר על 'תאריך אישור ועדת המכרזים' כמועד הקובע. שנית, אף כאן,
27 כדברי חבריי, חלקו הדומיננטי של הנושא שבמחלוקת הוא בעל גוון שיש
28 בו 'חיצוניות' לדיני המכרזים, כיון שאין עסקינן בשלב ההכרזה על הזוכה
29 אלא במימוש המכרז.

30 ג. השילוב בין שני אלה, בין טעות בשל אי בהירות מצד המינהל ובין שלב
31 המימוש בו עסקינן, מאפשר לדבר על גבוליות - וכחוט השערה לקבל את
32 הערעור."

33
34 דברים אלו יפים לענייננו. קיום זכייתה של חן, חרף האיחור שאיחרה בתשלום הוצאות
35 הפיתוח, אינו פוגע בעקרון השוויון. העיכוב החריג במסירת הודעת הזכייה לחן, לעומת שאר



בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-10-48303 חן נ' מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'
עת"מ 10-11-1011 מור ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'

1 זוכי המכרז, מצריך את תיקונו בדחיית מועד תחילתה של התקופה בת 50 הימים, והתוצאה
2 היא שהכשרת התשלום המאוחר אינה עולה כדי הארכת המועד לתשלום ושיש למנוע
3 מהמינהל לטעון לביטול בגין האחר. אין בקיום זכייתה של חן פגיעה בעקרון השוויון,
4 שרוממותו נישאות בפי המינהל, אך הוא עצמו לא הקפיד עליו במשלוח הודעת הזכייה לחן.
5 אדרבא, יש בקיום הזכייה משום תיקון הפלייתה לרעה של חן, באשר לתקופה המעשית
6 שנקצבה לה לתשלום הוצאות הפיתוח.
7 לפיכך יש לקבל את עתירתה של חן.
8

עת"מ 10-11-1011 - פנחס ונופית מור

9
10
11 33. במסמכי המכרז ובהודעות הזכייה צוין כי יש לשלם את הוצאות הפיתוח ב"ערים", ואף
12 צורפה כתובת משרדיה ומספרי הטלפון שלה. ביום 12.8.10, למחרת החלטתה של ועדת
13 המכרזים, שלח המינהל למור הודעה, הנושאת תאריך 11.8.10 (שהתקבלה אצל מור ביום
14 15.8.10), בדבר אישור זכייתם במכרז (להלן: "הודעת הזכייה"). בהודעת הזכייה חזר
15 המינהל והזהיר בדבר חובת התשלום במועד במלים אלו:

16 "כמו כן, תשומת לבכם מופנית לכך שבאם לא תפנו למשרדנו המחוזי ותסדירו
17 את כל עניינכם כמפורט בתנאי המכרז – ובכלל זה הסדרת תשלום הוצאות
18 הפיתוח תוך 50 יום ותשלום עבור הקרקע וחתימה על חוזה החכירה תוך 60 יום
19 מהתאריך הנקוב במכתב זה יראה המינהל את הצעתכם כבטלה ויהיה חופשי
20 לעשות בהקצאה כרצונו..."

21
22 34. העותר פנחס מור הוא עורך דין במקצועו. ביום 12.9.10 הוא פנה אל אביגיל, במכתב הנושא
23 את כותרת משרד עורכי הדין שבו עבד (נספח ג' לתשובת ערים). המכתב נכתב בשמו, ובעבור
24 שניים מלקוחותיו או חבריו שאף הם זכו במכרז. למכתב צירף עו"ד מור את הודעות הזכייה
25 שקיבלו הוא ולקוחותיו מהמינהל, וביקש להנפיק ולשלוח לו חוזי פיתוח ואת כל המסמכים
26 הנדרשים.
27

28 למחרת, ביום 13.9.10 שלחה אביגיל את תשובתה כשהמציאה למור "דף מידע למשתכן"
29 (נספח ד') שכלל נספחים אחדים שביניהם חוזה תשתיות, וטופס הפנייה לבנק להסדרת
30 תשלום הוצאות הפיתוח בתשלומים (נספח ה'). בדף המידע למשתכן, תחת הכותרת "טופס
31 הפנייה לבנק – להסדרת התשלומים לחברת 'ערים עבור התשתית'", נאמר: "את
32 התשלומים ניתן להסדיר לפי אחת החלופות כפי שמופיע בהסכם התשתית סעיף 5(ב')
33 תוך 50 יום מיום בו נתקבלה החלטה לאישור העסקה לגבי המגרש על ידי המינהל ...
34 יודגש כי מועד התשלום לא יידחה בשום מקרה אלא אם נתקבלה ארכה מפורשת בכתב





בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-10-48303 חן נ' מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'
עת"מ 10-11-1011 מור ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'

1 מערים ... יש להפקיד המחאה בנקאית לזכות חשבון 'ערים' ... בנק המזרחי -20, סניף בן
2 יהודה – 401, חח-ן מס' 515152".

3
4 בסיומו של דף המידע למשתכן (המורכב משני דפים) פורטו זמני קבלת קהל בערים, בימים
5 א-ה בשעות 8:30 עד 14:30, וכן פורטו מספרי הטלפונים. אף על פי שתשובת אביגיל נשלחה
6 בין כסה לעשור, וכעשרה ימים לפני סגירת משרדי ערים לחג הסוכות, לא ציינה אביגיל
7 בתשובתה את דבר סגירתם המתוכננת של משרדי ערים, או שאי אפשר יהיה להתקשר
8 עימה או עם כל אדם אחר בערים.

9
10 35. ביום 26.9.10, יום ראשון בשבוע שחל בחול המועד סוכות, פנה עו"ד מור למשרדי ערים
11 במטרה לשלם את הוצאות הפיתוח, אך התברר לו כי המשרדים סגורים בימי החג, וצפויים
12 להיפתח רק ביום ראשון 3.10.10. ביום 3.10.10 טילפן עו"ד מור לאביגיל, כדי לקבל את
13 הסכום המעודכן לתשלום, ואביגיל הורתה לו להמתין בתשלום עד שתחשב את הסכום
14 המעודכן. לאחר יומיים, ביום 5.10.10, פנה מור שנית לאביגיל, שהפעם הורתה לו לשלם
15 לאלתר את סכום הקרן של הוצאות הפיתוח, וכי את הפרשי ההצמדה יוכל לשלם עד ליום
16 11.10.10. באותו יום שילם מור את הוצאות הפיתוח, לפי החשבון המקורי, וביום 11.10.10
17 שילם את הפרשי ההצמדה כפי שחישבה אותם אביגיל.

18
19 36. מור טוען כי סגירת משרדי ערים בסיומה של התקופה לא איפשרה לו לעמוד בדרישות
20 המכרז ולשלם את התשלום במלואו במהלך תשעת הימים האחרונים של התקופה, שכן
21 בהיות משרדי ערים סגורים לא ידע מהו הסכום המעודכן לתשלום. המשיבים טוענים כי
22 מור ידע שעליו לשלם את הוצאות הפיתוח בבנק עד ליום 30.9.10, שעל כן סגירת משרדי
23 ערים במהלך חג הסוכות לא שינתה דבר. כך אומרת ערים בתשובתה (סעיף 17):

24 "לאחר שהתקבל אישור ההפקדה במשרדי המשיבה כאמור, פנתה נציגת
25 המשיבה לעותר והודיעה לו כי ההפקדה בוצעה באיחור ולא זאת בלבד, אלא
26 שסכום ההפקדה חסר את הפרש המדד הידוע למועד ההפקדה בסך של 1,039.98
27 ₪".

28 (ההדגשה שלי- אש"ש)

29
30 37. מור החזיק בידו שובר הפניה לתשלום הוצאות הפיתוח עד ליום 30.9.10 בבנק המזרחי.
31 הסכום הנקוב בטופס ההפניה לתשלום בבנק שהיה בידי מור היה מעודכן לתאריך הנפקתו,
32 קרי ליום 13.9.10. לפי תנאי המכרז היה על מור לשלם את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה
33 למדד שפורסם ביום 15.9.10. עקב סגירת משרדי ערים לא יכול היה מור לברר עם אביגיל,
34 או עם כל אדם אחר מערים, את סכום התוספת שעליו לשלם. טענת ערים (בסעיף 17
35 בתשובתה לעיל) מגלה שלשיטתה אפילו היה מור משלם את סכום הוצאות הפיתוח, כערכן





בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-10-48303 חן נ' מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'
עת"מ 10-11-1011 מור ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'

ביום 13.9.10, עדיין היה אפשר לטעון נגדו כי לא שילם את הסכום המעודכן, שהרי סעיפי המבוא למכרז קבעו שיש לשלם תוך 50 יום את הוצאות הפיתוח בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה (ר' סעיף 1 לעיל).

38. מנוסח תנאי המכרז, ומטענתה של ערים כי התשלום ששילם מור "חסר את הפרש המדד הידוע למועד ההפקדה", עולה לכאורה שאפילו היה מור משלם את קרן הוצאות הפיתוח עד ליום 30.9.10, ללא הפרשי המדד, היה בכך משום עילה לביטול הזכייה. טענה שכזו, שלכאורה אינה ראויה, מלמדת כי התנאי האמור צריך היה להביא זוכה לברר את סכום הפרשי ההצמדה המדויק אצל ערים, כפי שניסה מור לעשות ביום 26.9.10, עת נודע לו שמשרדי ערים סגורים עד לאחר המועד האחרון לתשלום. לכך מצטרפים נתונים אלו: סגירת משרדי ערים בתשעת הימים האחרונים של תקופת התשלום, חרף הודעת אביגיל בדף המידע למשתכן בדבר שעות קבלת קהל, חג שמחת תורה שחל ביום האחרון לתשלום דבר שדחה את המועד ליום שלאחריו, אך למעשה ליום 3.10.10 מפני שמשרדי ערים היו סגורים גם בימי ששי ושבת, וכן פניית מור לאביגיל ביום 3.10.10 שבה הורתה לו להמתין בתשלום עד שתחשב את הפרשי ההצמדה. אמנם, ייתכן שזוכה אחר היה ממחר ומשלם את הקרן בבנק לפני המועד האחרון, וייתכן גם שמור יכול היה לחשב את הפרשי ההצמדה בעצמו, אך מכלול השיקולים, לרבות התשלום המוקדם של דמי החכירה, מביא אותי למסקנה שביטול זכייתו בנסיבות האמורות חרג ממתחם הסבירות של שיקול הדעת המוקנה למינהל.

לפיכך הגעתי למסקנה כי יש לקבל גם את עתירתם של מור.

לסיכום

העתירות מתקבלות. ההחלטות בדבר ביטול זכייתם של העותרים מבוטלות והזכויות עומדות בתוקפן.

המשיבים יישאו בשכר טרחת עו"ד של כל אחד מהעותרים בסך 15,000 ₪.

ניתן והודע היום ז' אדר ב' תשע"א, 13.3.2011 בהעדר.

אילן ש' שילה, שופט
סג"ן

