



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת לובנה שלאעטה חלאילה

תובעת/מבקשת
מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד שמואל לכנר ואח'
משרד נשיץ, ברנדס, אמיר ושות' עורכי דין

נגד

נתבעות/משיבות
1. קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד גיורא אונגר ואח'
משרד מיתר
2. אספן גרופ בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד אוהד יאראק ואח'
משרד מ. פירון ושות', עורכי דין

פסק דין

רקע

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22

תביעה לביטול החלטת ועדת המכרזים של הנתבעת 1 מיום 12.12.24 המורה לנתבעת 2 להגיש מסמכים משלימים, ואת החלטתה מיום 26.12.24 שהתירה לנתבעת לתקן את הצעת המחיר שהגישה במכרז והורתה על הצעתה המתוקנת של הנתבעת כהצעה הזוכה במכרז. התובעת ביקשה להורות על הצעתה שלה כהצעה הזוכה במכרז.

במקביל להגשת התביעה, הוגשה בקשה למתן סעד זמני המורה לוועדת המכרזים להקפיד את החלטתה בדבר זכיית הנתבעת 2 במכרז ולא לחתום על הסכם התקשרות עמה עד הכרעה בתביעה.

בדיון שהתקיים במעמד הצדדים בבקשה לסעד זמני, ולאחר שהנתבעות הגישו תגובות בכתב לבקשה, ויתרו כל הצדדים על חקירת המצהירים מטעמם והשלימו את טיעוניהם בעל פה. בסוף הדיון הוסכם כי בית המשפט יתן פסק דין ויכריע בתביעה בכללותה, על סמך טיעוני הצדדים בכתב ובעל פה, ובהתבסס על כתבי בית הדין בתיק. מכאן פסק דין זה.

על הצדדים והמכרז

1. התובעת, מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ, היא חברה ציבורית, המתמחה בייזום, רכישה, הקמה וניהול מבנים המיועדים למטרות תעשייה, מסחר, משרדים ומגורים (להלן: "מבנה").



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הנתבעת 1, קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ, היא חברת בת בבעלותה של החברה
2 הכלכלית לחיפה בע"מ, שהינה תאגיד עירוני בבעלות עיריית חיפה, ומנהלת עבור העירייה את
3 התפעול של מתחם אצטדיון סמי עופר (להלן: "קריית הספורט").
4
5 הנתבעת 1, אספן גרופ בע"מ, היא חברה ציבורית העוסקת בתחום הנדל"ן (להלן:
6 "אספן").
7
8 קריית הספורט פרסמה מכרז פומבי מספר 04/2024 להקמה והפעלה של שטחי מסחר
9 במפלס 01 באצטדיון סמי עופר, בהיקף משוער של כ- 7,444 מ"ר בנויים. תקופת ההתקשרות עפ"י
10 המכרז, היא 24 שנים ו-11 חודשים¹. המכרז כלל שני שלבים – שלב ראשון, עמידה בכל תנאי הסף
11 שפורטו במסמכי המכרז; שלב שני, פתיחת הצעות המחיר שעמדו בתנאי הסף. ציון המחיר היווה
12 100% מהציון הכולל, כך שהצעת המחיר הגבוהה ביותר, היא זו שתוכרז כזוכה.
13
14 בסעיף 5.1. למסמכי המכרז נקבע: "המציע שהצעתו תזכה מתחייב לשאת במלוא התמורה, דהיינו
15 דמי השימוש החודשיים הכוללים, המורכבת מדמי השימוש הבסיסיים (כמפורט בנספח "ד-1" למכרז) ובנוסף דמי
16 השימוש הנוספים שיצרף הזוכה להצעת המחיר בהצעתו (נספח "ד-2") - וזאת ביחס לכל 1 מ"ר מהשטח המסחרי
17 כהגדרתו לעיל, לרבות גלריה...מובהר כי דמי השימוש הבסיסיים מהווים מחיר מינימום למ"ר וכל הצעה שתוגש
18 מתחת למחיר זה תהא החברה רשאית על פי שיקול דעתה לפסול" (ההדגשות במקור).
19
20 בנספח ד-1 שכותרתו "התמורה, דמי ניהול ותקופות גרייס" נקבע: "תשלום התמורה יתבצע בהתאם
21 לנתוני הצעת המחיר שהוגשה ע"י הזוכה – נספח "ד-2" להלן". בנספח נכתב כי דמי השימוש הבסיסיים
22 עומדים ע"ס של 55 ₪ ל-1 מ"ר מהשטח המושכר ושיש להציע תוספת שקלית עבור כל 1 מ"ר משטח
23 המושכר אשר תתווסף לדמי השימוש הבסיסיים.
24
25 בסעיף 3. בנספח ד-1 נכתב:
26 "דמי השימוש החודשיים הכוללים יעמדו על סך שיחושב על-פי הנוסחה הבאה:
27 1. (דמי שימוש בסיסיים- 55 ₪) + (דמי שימוש נוספים - כהצעת המציע בנספח ד-2) * כפול
28 (שטח המקרקעין לאחר ביצוע מדידה) = "דמי השימוש החודשיים הכוללים".
29
30 נספח ד-2 למסמכי המכרז, היווה את טופס הצעת המחיר. כך לשונן:
31 "בהתאם להוראות המכרז ונספח "ד-1" לו, אני מציע להעמיד את הצעתי כדלקמן:
32

¹ סעיף 1.9 למכרז.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 • דמי השימוש הבסיסיים ל-1 מ"ר הינם בסך 55 ₪ (חמישים וחמישה שקלים) – להלן "דמי
 2 השימוש הבסיסיים/מחיר המינימום)". ידוע לי, כי מדובר במחיר מינימום וכל הצעה מתחת
 3 למחיר מינימום זה תפסל ע"י החברה.
- 4 • דמי השימוש הנוספים המוצעים (שיתווספו לדמי השימוש הבסיסיים) ל-1 מ"ר הינם בסך:
 5 _____ ₪
- 6
- 7 הובהר לי כל דמי השימוש הבסיסיים בתוספת דמי השימוש הנוספים המוצעים = דמי
 8 השימוש החודשיים ל-1 מ"ר.
 9 דמי השימוש החודשיים ל-1 מ"ר כפול השטח ב-מ"ר לאחר ביצוע מדידה במקרקעין = דמי
 10 השימוש החודשיים הכוללים שישולמו על ידי ככל שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה ולהם
 11 יתווסף מע"מ כדין.
 12 הוסבר לי כי החברה תהא רשאית לפסול הצעה נמוכה ממחיר המינימום". (ההדגשות
 13 במקור).

השתלשלות עובדתית

- 14
- 15
- 16
- 17
- 18 8. החברות, מבנה ואספן, השתתפו במכרו והגישו הצעות מטעמן. ביום 24.11.24 נפתחה
 19 במשרדי קריית הספורט בחיפה, תיבת ההצעות במעמדם של נציגי החברות, וזאת לאחר שנקבע כי
 20 ההצעות של שתי החברות עמדו בתנאי הסף של המכרו (ושתייהן בלבד). מטעם אספן נכח מנהל
 21 הנכסים, מר ארז שמע. המעטפה של מבנה נפתחה ראשונה ונמסר לנוכחים כי דמי השימוש הנוספים
 22 שהוצעו על ידה עומדים ע"ס של 4 ₪ ל-1 מ"ר, כך שסך דמי השימוש הכוללים עומדים ע"ס של 59
 23 ₪ ל-1 מ"ר. מיד לאחר מכן נפתחה המעטפה של אספן, ונמסר כי דמי השימוש הנוספים המוצעים
 24 על ידה עומדים ע"ס של 80.18 ₪ ל-1 מ"ר, כך שסך דמי השימוש הכוללים עומדים ע"ס של 135.18
 25 ₪ ל-1 מ"ר.
- 26
- 27 9. לאחר שנמסרו ההצעות ובאותו מעמד, הודיע נציג אספן כי נפלה טעות באופן מילוי הצעתה
 28 של חברת אספן במכרו, כך שבמקום בו נדרש לציין את התוספת לדמי השימוש הבסיסיים, צוין
 29 בשגגה גובה דמי השימוש המוצעים הכוללים, לפיכך נוצר בטעות הרושם כי התוספת לדמי השימוש
 30 הבסיסיים עומדת ע"ס של 80.18 ₪ למ"ר, כאשר בפועל סכום זה מבטא את דמי השימוש הכוללים
 31 המוצעים, המגלם את סכום דמי השימוש הבסיסיים שעמד על סך של 55 ₪ למ"ר, ועוד סך של
 32 25.18 ₪ למ"ר, המגלמים את התוספת לדמי השימוש הבסיסיים, כך שדמי השימוש המוצעים
 33 הכוללים עומדים ע"ס של 80.18 ₪ למ"ר.
- 34
- 35 10. בעקבות חילופי דברים שהיו במקום ולאחר התייעצות פנימית, הודיעה וועדת המכרזים
 36 כי החלטתה תישלח לצדדים. מפרוטוקול וועדת המכרזים עולה כי נציגי הוועדה התייעצו בשיחה
 37 טלפונית גם עם עו"ד יוסי דלל, היועץ המשפטי של ועדת המכרזים של עיריית חיפה ועם עו"ד שי





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 פינקלשטיין, מי שערך את מסמכי המכרז. לאחר התייעצות זו, החליטה וועדת המכרזים כי הצעת
2 אספן, כפי שהוגשה, תוכרז כהצעה הזוכה.
- 3
4 11. ביום 25.11.24 נמסרה לאספן הודעה בדבר זכייתה במכרז. בתגובה לכך שלחה אספן
5 באותו יום, לוועדה, הודעת דואר אלקטרוני לפיה "במהמשך לנאמר אתמול בעת פתיחת
6 המעטפות, בשל חוסר תשומת לב נרשם כי דמי השימוש הנוספים המוצעים יהיו 80.18 ₪ למ"ר
7 במקום 25.18 ₪ למ"ר כך שדמי השכירות החודשים הכוללים יעמדו על סך של 80.18 ₪ למ"ר".
- 8
9 12. ביום 26.11.24 שלחה מבנה מכתב לחברי ועדת המכרזים² בו טענה כי מתן אפשרות לשינוי
10 או תיקון הצעת אספן יהווה פתח למרחב תמרון מצדה ויוביל לפגיעה מובהקת בעקרון השוויון.
11 מבנה דרשה למקרה ויתברר שאספן אינה עומדת מאחורי הצעתה, כי ועדת המכרזים תפסול את
12 הצעתה ותכריז על הצעת מבנה כהצעה הזוכה במכרז. משלא ניתן למענה לפנייה זו, שלחה מבנה
13 מכתב תזכורת ביום 3.12.24.
- 14
15 13. ביום 27.11.24 שלחה אספן מכתב נוסף לקריית הספורט³ בו חזרה על הטענות בדבר
16 הטעות שנפלה בהצעתה. אספן ציינה כי אין כל פירוש אחר להצעה וכי הצעתה הוגשה בשל חוסר
17 תשומת לב גלוי וברור, שכן אין כל כדאיות כלכלית או אחרת להעמיד את דמי השימוש הכוללים
18 המוצעים בסכום של 135.18 ש"ח, לכל 1 מ"ר, ואילו זה היה המצב, אספן כלל לא היתה מגישה
19 הצעה למכרז. אספן הוסיפה כי אם לא תתקבל בקשתה להבהרה, היא תיאלץ למשוך את הצעתה
20 ולבקש את השבת הערבות שצורפה לה.
- 21
22 14. ביום 28.11.24 נשלח מכתב נוסף ע"י אספן⁴, הפעם באמצעות בא כוחה, באותה רוח, אליו
23 צורף עותק מפרוטוקול ישיבת הדירקטוריון של אספן מיום 13.11.24 ונספח א' לפרוטוקול, הכולל
24 תמצית עקרונות המכרז והחלטת אספן בעניינו, העתק של הסכם הבנות מיום 17.11.24 בין אספן
25 לצד ג', שוכר משנה של חלק מהשטח המסחרי המוצע במכרז ותצהיר של עורך הדין שטיפל באספן
26 בכל הנוגע למכרז. בסוף המכתב, אספן שבה וביקשה תיקון הצעתה בהתאם להבהרה שניתנה על
27 ידה.
- 28
29 15. ביום 12.12.24 התקיימה ישיבה נוספת של ועדת המכרזים. מפרוטוקול הוועדה⁵ עולה כי
30 לאחר ההחלטה הראשונה פנתה הוועדה לקבלת חוות דעת משפטית ממשרד עורך דין מיתר, אשר

² נספח 9 לבקשה לסעד זמני (כל הנספחים להלן, הם לאותה בקשה)

³ נספח 10.

⁴ נספח 11.

⁵ צורף, נספח 12.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בעקבותיה הוחלט לבטל את זכיית אספן במכרז ולבקש ממנה השלמת מסמכים, ובין היתר
2 תצהירים של אנשים שמילאו את טופס ההצעה הכספית ותצהירים התומכים בדבר הטעות
3 שאירעה. מהפרוטוקול עולה כי חברי הוועדה סברו כי במצב שנוצר, ולאור המכתבים שנשלחו, אספן
4 לא עומדת מאחורי הצעה של 135.18 ₪ למ"ר ומכאן שיש לבטל את ההכרזה על הצעתה של אספן
5 כהצעה הזוכה ולשקול בהמשך, לאחר השלמת המסמכים הרלוונטיים, אופן הפעולה של הוועדה.
6 באותו יום שלחה קריית הספורט מכתב לאספן וביקשה לספק הבהרות כאמור לעיל.⁶
7
8 16. ביום 15.12.24 שלחה קריית הספורט מכתב למבנה⁷, בו הודיעה כי החלטתה בדבר הזכייה
9 של אספן במכרז לא פורסמה, בשל טענותיה של זו, שהועלו מיד לאחר ההחלטה אודות הזכייה בדבר
10 הטעות שנפלה בהצעה ובקשתה לתיקון ההצעה. קריית הספורט הודיעה כי היא מתעתדת לדון
11 במכרז, ובין היתר בשאלה אם יש לקבל את בקשתה של אספן לתיקון ההצעה או לבטל את המכרז
12 או לקבל כל החלטה אחרת בעניין. קריית הספורט אפשרה למבנה לשטוח את טענותיה בעניין עד
13 יום 18.12.24.
14
15 17. ביום 18.12.24 השיבה מבנה למכתב זה⁸, וחזרה על דרישתה לפסול את הצעת אספן
16 ולהכריז על הצעתה שלה כזוכה. מבנה טענה כי תיקון או שינוי של הצעה לאחר הגשתה, כמוה
17 כהגשת הצעה חדשה, ולא ניתן לעשות זאת ללא קשר לשאלת תום לבה של אספן. מבנה טענה כי
18 הטענה לטעות בתום לב מקום בו הוראות המכרז ברורות ומפורשות הינה מיתממת ובלתי מתקבלת
19 על הדעת, באופן המעורר חשד כי אספן הגישה הצעה תכסיסנית.
20
21 18. ביום 19.12.24 שלח ב"כ אספן מכתב מענה לדרישות ועדת המכרזים, הכולל תצהיר
22 מנכ"לית אספן אליו צורפו עותק מפרוטוקול ישיבת דירקטוריון מיום 13.11.24, לרבות נספח א',
23 הסכם עקרונות עם שוכר משנה וחוות דעת שמאית מיום 17.12.24 לפיה דמי השכירות הראויים
24 לנכס נשוא המכרז, נעים בגבולות שבין 60-80 ₪ למ"ר⁹.
25
26 19. ביום 25.12.24 הומצאה לחברי ועדת המכרזים חוות דעת מפורטת של משרד מיתר ביחס
27 לאפשרויות העומדות בפני הוועדה ביחס לתוצאות המכרז¹⁰.
28

⁶ נספח 13.

⁷ נספח 14.

⁸ נספח 15.

⁹ המכתב על צרופותיו, נספח 16.

¹⁰ נספח 17.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 20. בישיבה מיום 26.12.24, ועל בסיס המסמכים השונים שהומצאו ע"י אספן השתכנעו חברי
2 הוועדה כי הטעות שנעשתה ע"י אספן במילוי הצעת המחיר, היא טעות בתום לב וכי מדובר בשגגה
3 שנפלה במילוי ההצעה ע"י מנכ"לית החברה¹¹. בהמשך, בחנו חברי הוועדה את החלופות הרלוונטיות
4 השונות ולאחר ששוכנעו כי אין פגיעה בנסיבות בעיקרון השוויון, התירו את בקשת התיקון של
5 אספן, כך שהמחיר הכולל יעמוד ע"ס של 80.18 ₪ למ"ר והכריזו על הצעה זו כהצעה הזוכה.

6
7 21. ביום 29.12.24 הודיעה קריית הספורט למבנה כי הצעתה המתוקנת של אספן הוכרזה
8 כהצעה הזוכה במכרז, ובאותו יום פנתה מבנה בבקשה לעיון במסמכים הרלוונטיים וביקשה את
9 עצירת מימוש ההתקשרות. הליך העיון הושלם ביום 12.1.25.

10
11 22. ביום 15.1.25 הוגשה בקשה לסעד זמני במקביל להגשת תביעה, לביטול הודעת הזכייה של
12 אספן במכרז וביטול ההחלטה המתירה את תיקון ההצעה כאמור.

טענות הצדדים

13
14
15
16 23. מבנה טענה בבקשתה לסעד זמני ובתביעה כי החלטתה של וועדת המכרזים לוקה בחוסר
17 סבירות קיצוני וחורגת באופן מובהק ממתחם הסבירות, ואף נדמה כי התקבלה מתוך שיקול זר.
18 התובעת ביקשה לבסס טיעון זה על ארבעה ראשים:

19
20 24. ראשית, האופן שבו היה על המציעים להגיש את הצעתם הכספית למכרז, חזר לכל אורך
21 מסמכי המכרז, והוא ברור ומפורש. המציעים נדרשו להציע דמי שימוש נוספים מעבר לאלו
22 הבסיסיים שננקבו במפורש. אספן הציעה בגין דמי השימוש הנוספים, סכום של 80.18 ₪ ל- 1 מ"ר,
23 והמשמעות היא דמי שימוש כוללים בסכום של 135.18 ₪. זו ההצעה שעל וועדת המכרזים לבחון,
24 ואכן בוועדת המכרזים הראשונה התקבלה החלטה לאחר התייעצות עם היועצים המשפטיים, לפיה
25 הצעת אספן היא שתוכרז כזוכה במכרז, זאת למרות שאספן טענה לטעות בהצעה עוד לפני שתוכרז
26 הצעתה כהצעה זוכה.

27
28 משהבינה וועדת המכרזים שאספן אינה עומדת מאחורי הצעתה, ודרשה לחזור בה ממנה
29 או לתקנה, עשתה הוועדה "שמיניות באוויר" על מנת לקבל את התיקון. הצעתה של אספן סימאה
30 את עיני ועדת המכרזים, והיא בחרה מתוך שיקול זר לשנות את החלטתה, מבלי שהנסיבות שהובילו
31 להחלטה הראשונה השתנו. טענת אספן לטעות, לא יכולה להוביל לביטול ההחלטה הראשונה של
32 הוועדה בדבר ביטול הזכייה, אלא לכל היותר לפסילת ההצעה וחילוט הערבות.
33

¹¹ פרוטוקול הוועדה והחלטתה - נספח 18.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 **שנית**, ועדת המכרזים לא היתה רשאית לפנות אל אספן בבקשה שתמציא לה מסמכים
2 המעידים על טענותיה בדבר טעות בהגשת ההצעה. מדובר בהחלטה שגויה, לא שוויונית, החורגת
3 ממתחם הסבירות, ואשר נעשתה ממניע זר, הנוגע לפער הכספי בין ההצעה של אספן (המקורית
4 והמתוקנת) לבין זו של מבנה. הפגם שנפל בהצעת אספן הוא פגם במחיר ההצעה, המהווה לב לבו
5 של המכרז, ובמיוחד במכרז שבו המחיר הוא אמת המידה היחידה לקביעת הזוכה.
- 6
7 **26.** מבנה טענה כי לא נפלה אי בהירות במסמכי המכרז אשר תצדיק פנייה אל אספן לקבלת
8 תיקונים או השלמות והבהרות, ועובדה כי ועדת המכרזים לא מצאה לנכון לעשות כן עת קיבלה את
9 ההחלטה הראשונה, בדבר זכייתה של אספן במכרז.
- 10
11 **27.** זאת ועוד, אין מדובר בטעות סופר, הנחזית על פני המסמך או ניתנת לתיקון ללא בדיקה
12 וחקירה מעמיקה. גם לא מדובר בטעות חשבונית, הניתנת לתיקון לפי תקנה 18 (ג) לתקנות העירויות
13 (מכרזים), תשמ"ח-1987.
- 14
15 **28. שלישית**, הפגם שנפל בהצעת אספן הוא פגם מהותי, כזה הפוגע בעקרון השוויון ולפיכך
16 אינו ניתן לתיקון. מבין שני עקרונות היסוד בדיני מכרזים, עקרון השוויון ועקרון היעילות הכלכלית,
17 זוכה עקרון השוויון לבכורה. תיקון הטעות פגע בעקרון השוויון והעניק לאספן יתרון בלתי הוגן,
18 כמו גם טווח תמרון אסור. מבנה הדגישה כי הצעות הצדדים נפתחו במעמד הנציגים וכי הצעת אספן
19 נפתחה לאחר זו של מבנה; אם למשל הצעתה שלה היתה עומדת ע"ס של 79 ₪ ל-1 מ"ר, אספן יכלה
20 "לשתוק" ולא לטעון לטעות שנפלה.
- 21
22 לשיטת מבנה, טווח התמרון הפסול והפגיעה בעקרון השוויון באים לידי ביטוי גם בכך
23 שנוכח הטענה לטעות, הרשתה אספן לעצמה להתיימר להבהיר לוועדת המכרזים כי אם וככל שלא
24 תתקבל בקשתה לתיקון הטעות, היא חוזרת בה מהצעתה במכרז. זאת גם לאחר שנחשפה להצעה
25 של מבנה, מה שנתן לה יתרון בלתי הוגן אל מול מבנה, שלא רשאית היתה לשנות את הצעתה או
26 לחזור בה ממנה. מדובר בפגיעה מהותית בשוויון.
- 27
28 **29.** מבנה טענה עוד כי החלטת ועדת המכרזים לתקן את הטעות התבססה בעיקרה על הנימוק
29 שאין פגיעה בשוויון, הואיל ומדובר במרחב תמרון תיאורטי, שכן בשום מקרה לא היתה יכולה אספן
30 לבחור בתשלום של 135.18 ₪ למ"ר שמשמעותו הפסד בטוח ומתמשך לאורך שנים, אלא שגם
31 אפשרות תיאורטית של פגיעה בשוויון יכולה להביא לפסילת הצעה. בנוסף, הקביעה כי מדובר
32 בחשש תיאורטי היא מיתממת, שכן וועדת המכרזים בישיבתה הראשונה לא "הרימה גבה" ביחס
33 להצעת אספן לתמורה כוללת של 135.18 ₪ ולא חשבה שהיא נעדרת הגיון כלכלי, אלא להיפך –



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 קיבלה החלטה פה אחד ואישרה את זכייתה של אספן, גם לאחר הסתייעות ביעוץ משפטי טרם
2 קבלת ההחלטה. החלטתה לתקן את הטעות, לא התקבלה משיקול זה, אלא משיקול זר ולא רלוונטי.
3
4 30. מבנה הוסיפה שלא ניתן לקבוע כעניין חד ערכי שהצעתה של אספן נעדרת היגיון עסקי
5 וועדת המכרזים לא בוחנת כליות ולב. הטעות הנטענת אינה טעות ש"קופצת לעין" ותיקונה דרש
6 בירור וחקירה מעמיקים, והתבסס על ראיות לא אובייקטיביות.
7
8 31. לעניין הראיות שהוצגו בפני וועדת המכרזים, מבנה טענה:
9
10 • חוות הדעת שהציגה אספן היא חוות דעת מוזמנת שניתנה לאחר הגשת ההצעות
11 למכרז.
12 • הסכם העקרונות שהציגה אספן עם צד ג' (שוכר משנה) הועבר למבנה כשכל הפרטים
13 המהותיים בו מושחרים, ובהם שטח השכירות אותו מתעתד לשכור אותו צד ג',
14 תקופת השכירות ודמי השכירות, הכל כדי למנוע ממנה להתמודד עם קביעת הוועדה.
15 מאוחר יותר התברר כי אותו צד ג' התעתד לשכור כמחצית מהשטח בלבד תמורת
16 סכום של 105 ₪ ל-1 מ"ר. לשיטת מבנה, עובדה זו אינה מעידה על העדר הגיון כלכלי,
17 כשאינן נתונים אודות השכרת יתרת השטח, שכן לא מן הנמנע כי אספן תשכיר מחצית
18 השטח שנתר לשוכרים רבים אחרים, בדמי שכירות גבוהים יותר. בכל מקרה, בעולם
19 העסקי קיימים לא מעט שיקולים מלבד השיקולים הכלכליים הטהורים, וייתכן
20 שאספן היתה מעוניינת בעוגן של נדל"ן מסחרי בחיפה, בייחוד בנכס אטרקטיבי
21 ואסטרטגי, כמו אצטדיון סמי עופר.
22 • החלטת הדירקטוריון אין בה הפניה לנספח א' שצורף, ונספח זה נערך ללא תאריך.
23
24 32. **רביעית**, תום הלב שייחסה וועדת המכרזים לאספן אין בו די כדי להכשיר את תיקון
25 הטעות, נוכח הפגיעה הברורה בעקרון השוויון. בנוסף, קשה עד בלתי אפשרי לייחס לאספן תום לב
26 באופן מילוי ההצעה, במיוחד כשמדובר בחברה מנוסה, המגישה הצעות במכרזים חדשות לבקרים
27 ומי שמילאה את ההצעה הינה מנכ"לית החברה. תצהירה של המנכ"לית, והחלטת הדירקטוריון,
28 אינם יכולים להוות הוכחה אובייקטיבית המעידים על דבר הטעות.
29
30 33. **קריית הספורט** ביקשה לדחות את טענותיה של מבנה ואת התביעה בכללותה. **קריית**
31 **הספורט** טענה כי החלטת וועדת המכרזים התקבלה לאחר הליך סדור, מקצועי ומעמיק, במסגרתו
32 נדרשה הועדה לסוגיות שמעלה מבנה, והיא קיימה את חובותיה, הן כלפי המשתתפים במכרז והן
33 כלפי האינטרס הציבורי, עליו היא אמונה. קריית הספורט העמיקה בבחינת ההיבטים העובדתיים
34 והמשפטיים המתחייבים מבקשתה של אספן לתיקון הטעות. היא הפעילה שיקול הדעת המוקנה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לה כרשות מנהלית, באופן ענייני, מידתי וסביר. אף אם ניתן להגיע להחלטה אחרת מזו שאליה
2 הגיעה הוועדה, אין הצדקה להתערב בהחלטתה, ובית המשפט אינו מחליף את שיקול דעתה של
3 ועדת המכרזים בשיקול דעתו שלו.
- 4
5 34. קריית הספורט טענה כי לאחר שהעלתה אספן את טענתה, באופן רשמי וברור, כי נפלה
6 טעות בהצעתה למכרז ולאחר שביקשה לתקנה, אפשרה הוועדה לאספן וגם למבנה למצות את
7 טענותיהן. לאחר שאלה נבחנו, הגיעה הוועדה לכלל מסקנה כי: א. הטעות בהצעת אספן נפלה בשגגה
8 ובתום לב מוחלט; לשיטת קריית הספורט, לאור הבירור שנערך, אין שום היגיון בטענה שמדובר
9 במעשה מכוון או תכסיסני או כזה שנעשה בחוסר תום לב. ב. לא ניתן לאספן כל חופש תמרון, ואין
10 פגיעה בעקרון השוויון ולכן תיקון הטעות הוא אפשרי עפ"י דין.
- 11
12 35. עוד נטען כי השאת התועלת הכלכלית היא אחת משתי תכליות העל של הטלת חובת עריכת
13 מכרז על גופים ציבוריים ואין מקום להצגת הדברים שנעשתה ע"י מבנה, כאילו מדובר בשיקול זר
14 למכרז. אומנם במקרה של סתירה, שיקול זה נסוג מפני עקרון השוויון בין המציעים, אלא שבנסיבות
15 כאן, הוועדה הגיעה למסקנה כי טעותה של אספן במילוי ההצעה, היא שגגה בתום לב שתיקונה אינו
16 פוגע בעקרון השוויון ומכאן שהוועדה לא היתה חייבת לפסול אותה, אלא אך רשאית לעשות כן.
17 בבחירה בין שתי חלופות אלה, הנמצאות במתחם הסבירות, דנה הוועדה בשיקול הנוגע לתועלת
18 הכלכלית, כפי שהיה מתחייב לעשות.
- 19
20 הכפלת השטח בסכום דמי השימוש לחודש, לפי תנאי המכרז, מראה שקריית הספורט
21 אמורה לקבל הכנסה מהזוכה במכרז, בסכום של כ- 120,600,000 ₪ לפי הצעת מבנה ובסכום של כ-
22 164,000,000 ₪ לפי הצעתה המתוקנת של אספן (ולפי הצעתה לפני התיקון, 276,000,000 ₪). פער
23 זה של כ- 43 מיליון שקלים בין שתי ההצעות, יכול גם לעמוד על 50 מיליון שקלים, אם תמומש
24 האפשרות שתינתן זכות לעשות שימוש בשטח נוסף, לפי סעיף 5.1. למכרז.
- 25
26 36. הקביעה בדבר תום לבה של אספן נסמכת על תשתית עובדתית נרחבת ומהימנה, וחברת
27 מבנה לא הביאה כל ראיה לסתור תשתית זו. הטענה הכללית אודות חשד שאספן הגישה הצעה
28 תכסיסנית, לא נסמכת על כלום ולא הוצג כל הגיון כלכלי בביצוע התכסיס המיוחס לאספן. הרף
29 הנדרש בהלכה כדי לפסול הצעה תכסיסנית הוא גבוה למדי. חייבת להיות תכסיסנות הטבולה
30 ברמייה, באי יושר ובחוסר תום לב, ויש להוכיחה ברמה של חשד סביר, מבוסס בראיות מנהליות.
- 31
32 37. עוד נטען כי החלטת הוועדה להתיר לאספן לתקן את הטעות מושתתת על קביעות
33 עובדתיות ועל מסד משפטי סדור. אומנם הוועדה יכלה לקבל החלטה לפסילת הצעתה, אולם היא
34 לא היתה חייבת לעשות כן, ולא עלה בידי מבנה לסתור את שלילת קיומו של מרחב התמרון הנטען.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 המחיר השגוי (135.18 ₪) הוא מחיר לא סביר ואינו בר קיימא, כפי שניתן לראות מכלל המסמכים
2 שהוגשו ע"י אספן, מחוות הדעת השמאיות שעמדו בפני הוועדה לפני המכרז ומהצעת מבנה עצמה
3 (59 ₪) שנפלת ממחצית הצעתה של אספן לפני התיקון.
4
5 38. קריית הספורט הדגישה את מרחב שיקול הדעת של ועדת המכרזים וטענה כי בית המשפט
6 אינו שם עצמו בנעליה על הרשות המנהלית, ואין הוא מעמיד את שיקול דעתו שלו, תחת שיקול
7 דעתה המקצועי, וזאת גם אם הוא סבר שניתן היה להגיע בנסיבות העניין לתוצאה אחרת. מקום
8 שמן ההיבט המשפטי ההכרעה אינה חד משמעית, וקיימות גישות אפשרויות שונות, החלטת ועדת
9 המכרזים לבחור באחת החלופות אינה אמורה להצדיק התערבות שיפוטית.
10
11 39. על פי כל האינדיקציות, ובכלל זה הערכות שמאיות שקיבלה קריית הספורט קודם להגשת
12 ההצעות, וכן לאור הצעת מבנה עצמה, הצעת אספן היא בלתי סבירה ממש. משהוכח כי סכום
13 ההצעה השגויה הוא בלתי סביר, וכי הוא יותר מאשר כפול ממחיר השומות וממחירה של מבנה,
14 והוא בפער ניכר אף מהמחיר שאליו כיוונה אספן, הטענה כי אספק יכלה להניח, כחלק מתכסיס
15 מתוכנן מראש כי הועדה תאפשר לה לתקן את הצעתה, ולא תחליט לפסול אותה, או לאכוף עליה
16 את קיום הצעתה במחיר לא ריאלי, היא טענה קלושה שאין לה אחיזה במציאות.
17
18 40. לוועדה הוצג תצהיר של מנכ"לית אספן שהצהירה מידיעה אישית כי נספח ד-2 להצעת
19 אספן מולא על ידה, וכי בשל טעות בתום לב, שנבעה מחוסר תשומת לב, היא השלימה את סכום
20 דמי השימוש הכוללים ולא את דמי השימוש הנוספים.
21
22 41. לוועדה הוצג בנוסף פרוטוקול ישיבת דירקטוריון של חברת אספן, שהינה חברה ציבורית
23 הנסחרת בבורסה, שנערכה לפני מועד הגשת ההצעות, ובה דווחו לדירקטוריון פרטי העסקה מושא
24 המכרז מבחינה כלכלית, כשבאותה ישיבה הוסמכה החברה להגיש הצעה בסכום של כ- 80 ₪.
25
26 42. לוועדה הוצג הסכם שכירות משנה המתייחס לשטח שהוא כמחצית מהשטח מושא המכרז,
27 שנכרת בטרם הגישה אספן את הצעתה. לפי הסכם זה התחייב שוכר המשנה לשלם לאספן סכום
28 נמוך (סכום של 105 ₪) מזה שאספן עצמה היתה צריכה לשלם לקריית הספורט, על פי הצעתה
29 השגויה, מה שמלמד כי אין היתכנות לכך שאספן התכוונה להצעתה הראשונה (השגויה). לעניין
30 הטענה של מבנה כי לעתים מוגשת הצעה הפסדית כדי להשיג "דריסת רגל" בתחום, נטען כי חברת
31 אספן היא חברה מובילה וותיקה בתחום מושא המכרז, וה"תעלול" הנטען רק היה מוציא לה שם
32 רע ומוניטין כושל.
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 43. קריית הספורט טענה כי לא רק שלא היה פגם בעצם הידרשותה לבחינת טענות אספן בדבר
2 הטעות שנפלה, אלא שהיתה עליה חובה לבחון כל פגם שנפל בהצעה במכרז, לעמוד על מקור הפגם
3 ועל תום לבו של המציע, ובמקרים המתאימים גם להכשיר את הפגם ולתקנו.
4
5 44. לטענתה, השאלה אם נפגע עקרון השוויון, נבחנת על פי השאלה אם בנסיבות העניין היה
6 לאספן מרחב תמרון פסול, כאשר הכוונה היא למרחב תמרון ממשי/מעשי, שכן מרחב תמרון
7 תיאורטי הוא חסר כל נפקות. לאספן לא היה מרחב תמרון כפי שטענה מבנה, שכן אין היתכנות
8 ממשית או מעשית לבחירה בתשלום 135.18 ₪ למ"ר, הואיל וזו הצעה שכרוכה בהפסד ודאי של
9 עשרות מיליוני שקלים.
10
11 45. עוד נטען כי לא כל פגם בהצעה הכספית גורר בהכרח פסילת הצעה. כאשר מדובר בטעות
12 שנפלה בתום לב וכאשר הטעות אינה יוצרת מרחב תמרון ממשי, אזי אין פגיעה בשוויון ותיקון
13 ההצעה הוא אפשרי ומותר. בנוסף לכך, תנאי המכרז, כללו סמכות ואפשרות בידי הוועדה לביטול
14 המכרז, וסמכויות נרחבות לדרוש השלמות ולהתיר תיקון טעויות שנפלו בהצעות, ומבנה מנועה
15 לטעון כנגד תנאי המכרז בדיעבד, ומושתקת מלטעון כי הוועדה לא היתה רשאית לעשות שימוש
16 בסמכויות אלו שנקבעו בתנאי המכרז.
17
18 46. גם אספן ביקשה לדחות את הבקשה לסעד זמני, ואת התביעה. אספן טענה כי מדובר
19 בטעות קולמוס ומילוי שגוי בתום לב, של טופס ההצעה הכספית שהגישה אספן למכרז. הוועדה
20 התירה ובצדק, לפי סמכותה בהתאם להוראות המכרז וההלכה, את תיקונה של טעות הקולמוס,
21 לאחר שהוצגו ראיות אובייקטיביות המעידות על דבר קיומה של הטעות אשר נעשתה בתום לב.
22
23 47. הצעתה השגויה של אספן, וגם זו המתוקנת, הן הצעות טובות לאין שיעור מהצעתה של
24 מבנה, ומכאן, בהעדר פגיעה בשוויון ונוכח היעילות הכלכלית, ועדת המכרזים פעלה לפי סמכותה
25 וקיבלה את ההחלטה הנכונה, היעילה והסבירה. אין מדובר במקרה שבו בעקבות פתיחת ההצעה
26 ביקש מציע שהצעתו אינה מיטבית לשפר את ההצעה, אלא במציע שהבהיר כי נפלה טעות בהצעתו
27 הזוכה, אף באופן שאינו משנה מהעובדה שהצעתו הנכונה, היא ההצעה המיטבית במכרז.
28
29 48. ועדת המכרזים ביקשה מאספן נתונים ומסמכים, ועמדה על כך שהדבר יגובה בתצהיר
30 מטעם הגורמים המוסמכים באספן, וכך היה. הועדה בחנה את ההיבטים המשפטיים הרלוונטיים
31 וקיבלה חוות דעת מנומקת, ורק לאחר מכן החליטה להותיר את זכייתה של אספן על כנה לאחר
32 שהתירה את תיקונה.
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 49. אספן טענה שהיא חברה ציבורית הכפופה למשטר תאגידי קבוע בדיון, כך שהחלטת
2 דירקטוריון החברה משקפת את החלטתה של אספן עוד ביום 13.11.24 ולפני הגשת ההצעה למכרז,
3 מה שמעיד שהחלטתה לכלול בהצעה דמי שימוש כוללים בסכום של 80.18 ₪, התקבלה מראש, ולא
4 בדיעבד כפי שמתיימרת מבנה לטעון. לעניין ההסכם עם צד ג', נטען כי הוא משקף שטח המתייחס
5 ל- 60% משטח הנכס נשוא המכרז, בתמורה לדמי שימוש של 105 ₪ למ"ר. גם חוות הדעת
6 שהמציאה אספן לוועדה מלמדת כי סכום של 135 ₪ למ"ר חורג באופן קיצוני ממחיר השוק, ולאספן
7 לא היתה שום כוונה להציע תעריף כזה מופרז ובלתי סביר בהצעתה הכספית.
8
9 50. בנסיבות אלו, בהן אספן הוכיחה כי נפלה טעות טכנית ובתום לב, באופן מילוי הצעתה
10 הכספית במכרז, ומאחר ואין בתיקון כדי להביא לפגיעה בעקרון השוויון, אין מקום להתערב
11 בשיקול דעתה של ועדת המכרזים. לאור העובדה שהצעת מבנה היא נמוכה משמעותית מהצעתה
12 הכספית של אספן, הרי שפסילת זכייתה של אספן והכרזה על זכייתה של מבנה במכרז, יש בה כדי
13 לפגוע משמעותית באינטרס הציבורי, כאשר מנגד זכייתה של אספן אין בה כדי להביא לפגיעה
14 בעקרון השוויון.
15
16 51. **בדיון** שהתקיים חזרו הצדדים על טענותיהם וחידדו את עיקרי הדברים.
17
18 52. מבנה טענה כי ועדת המכרזים קיבלה שורה של החלטות המנוגדות לעקרונות בסיסיים
19 בדיני מכרזים. היא טענה נגד החלטת הוועדה מיום 12.12.24, בה הודיעה על ביטול זכייתה של אספן
20 במכרז. לשיטתה, הצעה שמוגשת למכרז היא הצעה בלתי הדירה, ואספן לא היתה רשאית לחזור
21 בה מהצעתה לאחר שזכתה במכרז, ומכאן שהנימוק שניתן לביטול החלטה, לפיו מרגע שהודיעה
22 אספן על הטעות שנפלה, אזי לא ניתן לקבל הצעה שאינה עומדת על הפרק, אינו יכול להתקבל עת
23 עוסקים במכרז, אשר הודעת הזכייה מהווה קיבול להצעה.
24
25 53. מבנה טענה כי לא היה בפני הוועדה במועד פתיחת ההצעות כל מסמך חיצוני אובייקטיבי
26 שיכול להעיד על דבר הטעות ולא היה מקום לבקש מסמכים וראיות לעניין. הדבר בבחינה ניהול
27 משא ומתן עם אספן.
28
29 54. עוד טענה מבנה כי תיקון ההצעה ע"י ועדת המכרזים פוגע בעקרון השוויון, בכך שנתן בידי
30 אספן מרחב תמרון. אספן יכלה 'לשחק' עם המספרים בהתאם להצעות האחרות והטענה כי אין
31 היתכנות להצעה בסכום של 135.18 ₪ למ"ר אינה מבוססת. ככל שסברה הוועדה כי אין היתכנות
32 להצעה זו, לא היתה מאשרת אותה בהתחלה ומודיעה על זכייתה של אספן במכרז, גם לאחר שזו
33 הודיעה על הטעות שנפלה. בהקשר זה הדגישה מבנה כי בפני ועדת המכרזים היו שתי חוות דעת
34 שמאיות, שהוזמנו על ידה מראש, האחת מחודש ספטמבר 2022 והשנייה מחודש יולי 2024. דמי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 השכירות החודשיים הוערכו בחוות הדעת הראשונה בסכום של 55 ₪ למ"ר ובחוות הדעת השנייה
2 ב- 48 ₪ למ"ר.

3
4 55. קריית הספורט טענה מנגד כי, אין מקום להתייחסותה הדווקנית פורמליסטית של מבנה,
5 וכי לוועדת המכרזים שיקול דעת להתיר תיקון טעות במקרה המתאים. נטען כי אין זה נכון לומר
6 כי לפני שוועדת המכרזים קיבלה את ההחלטה הראשונה בדבר זכייתה של אספן, היא קבלה ייעוץ
7 משפטי, אלא רק פנתה טלפונית ליועץ המשפטי של העירייה ולעורך המכרז, ובחנה את השאלה אם
8 תנאי המכרז היו ברורים.

9
10 56. לעניין ההחלטה בדבר ביטול זכייתה של אספן, קריית הספורט הדגישה כי מרגע שאספן
11 הודיעה על הטעות שנפלה, הרי שלא היה מפגש רצונות. עוד הדגישה כי תנאי המכרז היו ברורים,
12 ומנגד כי טעותה של אספן במילוי ההצעה היתה בתום לב. אף תום לב הזועק לשמייים.

13
14 57. לעניין הפגיעה בשוויון – קריית הספורט שבה וטענה כי לא היה כל מרחב תמרון לאספן,
15 שכן הצעה של 135 ₪ היא הצעה שאין לה כל היתכנות כלכלית. הצעה זו היתה מביאה להתמוטטות
16 כלכלית של כל מציע ואין היגיון בכך שאספן תהיה מוכנה להפסד כספי במחיר של חדירה לשוק,
17 למרות שהיא נמצאת מזמן זו בדיוק כמו מבנה, כאשר מדובר בהפסד של עשרות מיליוני שקלים.

18
19 58. קריית הספורט הפנתה לסעיפים שונים בתנאי המכרז, המקנים סמכות לוועדה לפנות
20 למציעים או למי להם לקבל הבהרות וסמכות לתקן טעות סופר וטעות חשבונאית.

21
22 59. אספן חזרה על טענותיה והצטרפה לטענות של קריית הספורט. היא טענה בנוסף כי, מבנה
23 לא מגיעה לבית המשפט בידיים נקיות, שכן היא הסתייגה מתנאי המכרז והיא לא באמת מחויבת
24 להוראותיו. אספן הדגישה כי מרגע שהודיעה על הטעות שנפלה, וועדת המכרזים היתה מחויבת
25 לבדוק את הטענה, כפי שבאמת עשתה. אספן התריעה על הטעות מיד כשנדע לה עליה, וזאת לא
26 כדי לזכות במכרז, אלא כדי לא להפסיד כסף. נטען כי לא היה בפני אספן כל מרחב תמרון ומכאן
27 גם שלא היתה כל פגיעה בשוויון.

דיון

המעטפת הנורמטיבית

28
29
30
31
32
33 60. חיי המעשה הביאו לפתחם של בתי המשפט על פני שנים רבות, הליכים שונים הנוגעים
34 למכרזים, ובכלל זה הליכים הנוגעים לפגמים וטעויות שנפלו בהצעות למכרז. למרות שהאדנים
35 עליהם נשענים המכרזים הציבוריים, מבוססים היטב ולמרות שכללי היסוד וההלכות בתחום



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 נטועים ומושרשים עמוקות, המחלוקות בחלק גדול מההליכים עסקו ביישום הכללים ובהתאמתם
2 לנסיבות המקרה הפרטני.
- 3
4 תביעה זו משקפת את המתח בין המטרות השונות של דיני המכרזים, ובעיקר בין השוויון
5 מצד אחד לבין היעילות הכלכלית מצד שני. החלטתה של וועדת המכרזים בנסיבות לא היתה קלה;
6 הוועדה נדרשה לבחון ולהתמודד עם עובדות, טענות, אינטרסים ושיקולים שונים של הצדדים ושל
7 הציבור, הכל באספקלריה ותחת הכללים הנוקשים של דיני המכרזים.
- 8
9 61. לאחר ששקלתי היטב את טענות הצדדים ועיינתי בכלל המסמכים וכתבי בית הדין, לא
10 מצאתי עילה להתערב בהחלטתה של וועדת המכרזים ושוכנעתי כי דין התביעה להידחות.
- 11
12 62. מושכלות יסוד - ענייננו בתביעה שעילתה מתחום דיני המכרזים. המדובר במכרז פומבי
13 של תאגיד עירוני. מפרסם המכרז הוא חברת בת של החברה הכלכלית של עיריית חיפה וכבר נקבע
14 כי הסמכות לדון בעניינם של מכרזים אלה נתונה לבתי המשפט האזרחיים, כאשר הדין המהותי
15 החל הוא דיני המכרזים הציבוריים החלים אף בבתי משפט אזרחיים (בג"ץ 1001/20 חנו' נ' החברה
16 הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ 6.2.2020). הנורמות החלות הן מן המשפט הציבורי, והדין המהותי
17 אפוא הוא המשפט המנהלי ודיני המכרזים (ראו, בין היתר, ע"א 1962/21 חכמון גבאי בע"מ נ' מי
18 רעננה בע"מ 8.1.23) וע"א 65/23 מ.א. אוטומטים בע"מ נ' מש-קר בע"מ 17.1.23)).
- 19
20 63. הביקורת השיפוטית של בתי המשפט מתמקדת בבחינת החלטות ועדת המכרזים בראי
21 כללי המשפט המנהלי, וביניהם: בחינת סמכותה העניינית של הוועדה, בחינת התנהלותה בהתאם
22 לעקרון הסבירות ושקילת שיקולים ענייניים בלבד. בית המשפט נדרש לבחון אם החלטת הוועדה
23 הושתתה על מסד נתונים ובאה בגדרו של מתחם הסבירות (ע"א 334/01 מדינת ישראל נ' אבו שינדי,
24 פ"ד נז(1) 883, 895 (2003)). לאור חזקת התקינות המנהלית ויישומה בדיני המכרזים, התערבות בתי
25 המשפט בהליכי המכרז תעשה בזהירות המתחייבת ורק מקום בו ההחלטה לוקה בחוסר סבירות
26 קיצוני כדי חריגתה "ממתחם האפשרויות הסבירות שעמדו בפני הרשות בנסיבות אותו עניין" (בג"ץ
27 3017/05 חברת הזרע (1939) בע"מ נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה, משרד הפנים (23.3.2011))
28 או כאשר בהליכי המכרז נפל פגם מהותי המפר את עקרונות היסוד של דיני המכרזים.
- 29
30 64. נקודת המוצא היא כי בית המשפט אינו מחליף את שיקול דעתו בשיקול דעתה של וועדת
31 המכרזים, לא נכנס בנעליה ואינו משמש מעין "ועדת מכרזים עליונה", וכל עוד החלטת וועדת
32 המכרזים מצויה במתחם הסבירות, התקבלה כדין, משיקולים ענייניים, אינה לוקה בפגם מנהלי,
33 ואינה פוגעת בעקרונות של דיני המכרזים, אין עילה להתערב בה (רע"א 8240/11 ג.א מהנדסי הצפון
34 בע"מ נ' תאגיד המים והביוב האזורי "אלעין" בע"מ (04.12.2011), עע"מ 5408/12 ברק 555 בע"מ





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 25-01-37370 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 נ' מגלקום תקשורת מחשבים בע"מ (14.2.2013); עע"מ 6242/09 חג'אזי חברה לסייעוד בע"מ נ'
2 המוסד לביטוח לאומי (10.11.2009)). רק סטייה מהותית מעקרונות היסוד של דיני המכרזים כפי
3 שנקבעו בחקיקה ובפסיקה תצדיק התערבות שיפוטית (עע"מ 7514/21 שמאור מוקד הבטחון
4 הישראלי בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים (14.3.2022)).
5
6 65. מנגנון המכרז הציבורי נועד ליצור תנאים המאפשרים שמירה על טוהר המידות
7 בהתקשרויותיה הכלכליות של הרשות עם גורמים פרטיים, למנוע שחיתות ומשוא פנים ולאפשר
8 לרשות המינהלית להתקשר בעסקה כלכלית מיטבית תוך התנהלות יעילה החוסכת כספי ציבור.

9
10 מטרתו של המכרז הציבורי, להביא לאיזון בין שני עיקרים: השוויון והתחרות. אלה
11 מיועדים לאפשר תחרות שוויונית בין המציעים תוך שמירה על האינטרסים הכלכליים של הרשות
12 הציבורית. כאשר עקרון השאתה של התועלת הכלכלית עלול לעמוד בסתירה במקרה פלוני לעקרון
13 השוויון והתחרות ההוגנת, קרי, כאשר אחת התכליות נפגמת בעטייה של האחרת, יש ליתן משקל
14 עודף לשוויון, שהוא נשמת אפו של המכרז הציבורי, ולתחרות ההוגנת (עע"מ 5853/05 אחים כאלדי
15 בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ, (מיום 16.1.07)).

16
17 66. פגמים וטעויות בהצעה - דינם של פגמים בהצעה שמוגשת במסגרת מכרז והסמכות לתיקון
18 טעויות בהצעה מוסדרים בתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות חובת המכרזים").
19 אמנם, מבחינה פורמלית, קריית הספורט אינה כפופה לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992
20 ולתקנות שהותקנו מכוחו, אולם אין חולק שהדינים החלים על המכרז בענייננו הם דיני המכרזים
21 הציבוריים. זאת, בשים לב להיותם של תאגידי עירוניים גופים דו-מהותיים, עליהם חלים כללי
22 המשפט המנהלי (ראו בעניין זה בג"ץ חנו, שאוזכר לעיל). גם באי כוח הצדדים הפנו בטענותיהם
23 לתקנות חובת המכרזים.

24
25 67. תיקון הצעה במכרז מוסדר בתקנה 20 לתקנות חובת מכרזים. תקנות 20 (ג) ו-20(ד) מורות:

26
27 "ג) נתגלו בהצעות טעויות סופר או טעויות חשבוניות, רשאי יושב ראש ועדת
28 המכרזים לתקן; התיקון ייעשה במהלך בדיקת ההצעות בידי הועדה וירשם
29 בפרוטוקול; הודעה על התיקון תימסר למציע.
30 ד) ועדת המכרזים תפסול הצעות אם הן חסרות, מוטעות או מבוססות על הנחות
31 בלתי נכונות או על הבנה מוטעית של נושא המכרז (...). זולת אם החליטה הועדה
32 אחרת מטעמים מיוחדים שיירשמו...".

33
34 תקנה 20 (ה) מאפשרת לבקש מן המציע להבהיר את הצעתו, וכך היא מורה:

35 "הועדה רשאית, מטעמים שירשמו בפרוטוקול, להזמין מציע כדי לברר פרטים
36 בהצעה וכן פרטים אחרים הדרושים לה לצורך קבלת החלטה; פרטי הברור
37 ירשמו בפרוטוקול."
38



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

68. הוראות התקנות מאפשרות למעשה לוועדת המכרזים לתקן טעויות סופר או טעויות חשבוניות שנפלו בהצעה, תוך מסירת הודעה על כך למציע (תקנה 20(ג)). מנגד, מורות התקנות לוועדת המכרזים לפסול הצעות שקיים בהן חוסר, טעות או התבססות על הנחות בלתי נכונות. ועדת המכרזים רשאית להימנע מפסילה כנזכר מטעמים מיוחדים (תקנה 20(ד)).
69. ההלכה הפסוקה הבחינה בין פגם בהצעה שהוא פגם טכני אשר ניתן להתיר את תיקונו בדיעבד, לבין פגם מהותי אשר טיבו או עוצמתו מונעים תיקון כאמור. הפגמים המהותיים הפוגעים בעקרונות היסוד של דיני המכרזים יובילו בדרך-כלל לפסילת ההצעה או המכרז; לא כך פגמים טכניים, שניתן למחול עליהם או לתקנם, אלא אם נעשו מתוך זדון שלא בתום-לב (ע"מ 10785/02 חברת י.ת.ב בע"מ נ' מדינת ישראל, משרד הפנים, פ"ד נח(1), 897, 906 (2003)).
70. על-פי הדין, טעות סופר, כמו גם טעות חשבונית בהצעה, הנם בגדר פגם טכני, שניתן לתיקון אף ביוזמת ועדת המכרזים עצמה. בהקשר זה נפסק כי: **"ניתן לתקן טעויות אשר ניכר בהן כי הן נפלו בתום לב וכי הן בעלות אופי טכני. לטעות סופר תיחשב טעות שתהא ברורה על פניה ואשר תיקונה אינו מצריך חקירה מעמיקה. כמו כן, הטעויות שניתן לתקן הן טעויות שאינן יורדות לשורש העניין ושאינן פוגעות בכללי היסוד של שיטת המכרזים. בעניין זה יש לבחון במיוחד אם תיקון הטעות מקנה יתרון בלתי הוגן לאחד המשתתפים באופן הפוגע בצורה משמעותית בעיקרון השוויון"** (ע"מ 11572/05 בעניין טלדור מערכות מחשבים 1986 בע"מ, פסקה 9).
- לעניין הקו המפריד בין פגם טכני לבין פגם מהותי בדיני מכרזים נפסק:
- "...קו פרשת המים המבחין בין 'פגם מהותי' שיביא לפסילת ההצעה ובין 'פגם טכני' שניתן להבליג עליו, הוא הפגיעה בעקרונות השוויון והתחרות ההוגנת. פגם מהותי בהצעה הוא פגם העשוי להעניק יתרון כלכלי או תחרותי לאחד המשתתפים במכרז או המשבש את כללי המכרז באופן שאינו מאפשר להשוות בין המציעים, ומקום שבו נפל פגם כזה תיפסל בדרך כלל ההצעה הפגומה... לעומת זאת, פגמים בעלי אופי טכני, שמקורם בטעות בתום-לב מצד המציע אשר אינם יורדים לשורשו של עניין ואינם פוגעים בכללי היסוד של דיני המכרזים, רשאית ועדת המכרזים להכשירם בהתאם לשיקול דעתה"**. (ע"מ 1811/09 אסום חברה קבלנית לבנין בע"מ נ' מועצה אזורית שדות נגב, פסקה 23).
71. הכלל הוא אם כן, פסילת ההצעה הפגומה. הכשרת הפגם או הבלגה עליו הן בבחינת חריג שיש לו קיום במקרה שבו אין הפגם מביא לפגיעה בתחרות השוויונית בין המציעים והמציעים בכוח. במילים אחרות, פגם שתיקונו גורם, או עלול לגרום, פגיעה בשוויון, הוא פגם מהותי המחייב את פסילת ההצעה בעוד שפגם שתיקונו אינו מעורר חשש כי יגרום לפגיעה בשוויון, אינו פגם מהותי ואינו מחייב את פסילת ההצעה (ע"מ 8610/03 אמנון מסילות מעלות את מרכז שוש סלע נ' המועצה המקומית מג'אר, פ"ד נח(6) 755 (9.8.2004)).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 25-01-37370 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 קו הגבול בין פגם מהותי לבין פגם שאינו מהותי אינו קל כלל ועיקר, וזה קשור במטרה
3 העניינית העומדת ביסוד הדין, בתקלה ובנזק שייגרמו לצדדים ולציבור, וכיוצא בהם שיקולים של
4 מדיניות משפטית וסדר ציבורי. גם במקום שבו נפלו פגמים שאינם טכניים, אלא כאלה הנושאים
5 אופי מהותי, פסילתה של ההצעה איננה מתחייבת, בהכרח, באופן אוטומטי (עמ' 6861/11 י.י.א.
6 אחזקה ושירותים בע"מ נ' עיריית באר שבע).

7
8 72. בית המשפט העליון בפסק הדין שניתן בבג"ץ 504/82 כח (2000) אחזקות בע"מ נ' מינהל
9 מקרקעי ישראל (4.3.1983), פס' 7(ד)), סווג את הפגמים השונים והשלכותיהם, לפי הקלסיפיקציה
10 הבאה:

11 "א. אם הפגם בהצעה או בהליכי המכרז נובע ממעשה, שנעשה מתוך כוונה להטעות,
12 או שדבק בו חשד רציני של חוסר תום-לב, כי אז הכלל הוא, שדינם של אותה
13 הצעה או של אותו מכרז להתבטל, ואין נפקא מינה, אם המדובר בפגם מהותי או
14 בפגם טכני.
15 ב. נבע הפגם מטעות בתום-לב, והוא במהותו פגם טכני גרידא, חסר משמעות, כי אז
16 לא יגרום, בדרך כלל, לביטול ההצעה או המכרז.
17 ג. היה הפגם מהותי, וגורם הוא להפרת השוויון בין המתחרים במכרז או לפגיעה
18 בעקרון ההגינות, אזי חייב הוא להביא לפסילת ההצעה או המכרז, אפילו נבע
19 ממעשה בתום-לב.
20 ד. אם הפגם הוא מהותי אך נבע מטעות בתום-לב (או, מכל מקום, אין לגביו ראייה
21 על חוסר תום-לב), ואין הוא עלול לגרום להפרת השוויון או עקרון ההגינות, כי אז
22 תלויה החלטה בנסיבות של כל מקרה, ובסיטואציה זו לא ימהר בית-משפט זה
23 להתערב בשיקול-דעת ועדת המכרזים, כל עוד החלטתה אינה נראית שרירותית
24 או בלתי צודקת בעליל"

25
26 נקבע באותו עניין כי השאלה, אם הפגם נושא הדיון הינו טכני או מהותי, תלויה גם היא,
27 בנסיבות ובהערכתו של המחליט בדבר.

ובחזרה לענייננו

28
29
30
31 73. על סמך כללים אלה אבקש להתייחס לחוליות שבמחלוקת בין הצדדים; אבחן בשלב
32 ראשון אם הטעות (הנטענת) בהצעה מעלה חשד לשחיתות, לחוסר תום לב או למהלך מכוון
33 ותכסיסני של אספן. אם התשובה לכך תהיה שלילית, אבחן אם תיקון הטעות פגע בשוויון ובכללי
34 התחרות ההוגנת.

35
36 74. ובכן, אין חולק כי מי שפועל בתכסנות ראוי שהצעתו תיפסל על הסף (ע"א 700/89 חב'
37 החשמל נ' מליבו, פ"ד מ"ז(1), 667 בעמ' 679). מוסכם על כל הצדדים כאן ובכלל, כי פגם בהצעה
38 המעורר חשד לתחבולה, תכסיסנות, קנוניה או כל פעולה אחרת שיש בה משום חוסר תום לב או



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 חשד לשחיתות, מחייב את פסילת ההצעה. כדי לבסס טענה להצעה תכסיסנית, מוטל על הטוען נטל
2 הוכחה כבד.
3
4 בענייננו, לא רק שלא עלה בידי מבנה לעמוד בנטל זה, אלא שמצאתי כי קביעתה של וועדת
5 המכרזים בדבר תום ליבה של אספן, היא קביעה מבוססת שאין להתערב בה. שוכנעתי כי ועדת
6 המכרזים פעלה לפי סמכותה בדין באופן סביר וענייני והגיעה למסקנה הנתמכת בראיות, כי
7 בהצעתה של אספן נפלה טעות בתום לב. את מסקנתה ביססה הוועדה על שלושה נדבכים עיקריים:
8 תצהירה של מנכ"לית החברה, פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון שקדמה להגשת ההצעה ובה הוחלט
9 על גובה ההצעה כספית שתוגש והסכם שכירות משנה לחלק מהנכס שהוא המכרז.
10
11 75. **טעות בתום לב** – ברובד העובדתי הפשוט, הומצא לוועדה תצהירה של גב' צופית הראל,
12 המנכ"לית של חברת אספן, המסביר את הטעות שאירעה. גב' הראל, אשר מילאה את טופס ההצעה
13 באופן אישי, הצהירה כי לאחר שהוחלט ע"י אספן להעמיד את ההצעה של דמי השכירות הכוללים
14 ע"ס של 80.18 ₪, "ובשל טעות בתום לב, אשר ככל הנראה נבעה מחוסר תשומת לב, במקום למלא
15 את התוספת לדמי השימוש הבסיסיים" השלימה בהצעה "את סכום דמי השימוש המוצעים
16 הסופיים בסך של 80.18 ₪ כאמור, ולא את סכום התוספת לדמי השימוש הבסיסיים בסכום של
17 25.18 ₪"¹². גב' הראל הצהירה כי לפני הגשת ההצעה למכרז, נערכה בדיקה כלכלית מהותית של
18 תנאי ההתקשרות בעסקה שהוא המכרז, ובין היתר, סקר מחירים, פוטנציאל ההשבחה, רווחיות
19 והחזר השקעה ובמקביל לכך, התקשרה אספן בהסכם עקרוני עם שוכר משנה.
20
21 גב' הראל הסבירה כי הסכם העקרוני (הסכם שכירות המשנה) נחתם ע"י מורשי החתימה
22 של אספן, כפי שנקבעו בישיבת הדירקטוריון, שהם גב' הראל ומר הנרי בן אריה, בשעות הצהריים
23 של יום 17.11.24 ובטרם הגישה אספן את הצעתה למכרז. הוצהר כי פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון
24 נערך ע"י היועמ"ש הפנימית של אספן, עו"ד קרן בן צבי, וכי נספח א' שצורף לפרוטוקול ישיבת
25 הדירקטוריון, נערך על ידי גב' הראל בסיוע צוות הניהול והפיתוח העסקי בחברה לאחר שנתבקשו
26 הבהרות בנוגע לפרטי המכרז.
27
28 76. עוד הוצהר כי החלטת הדירקטוריון התקבלה ביום 13.11.24 כאשר נספח א' כלל תחשיב
29 רווחיות ותזרים מהעסקה בהתאם לדמי השימוש המוצעים של 80.18 ₪ והסכם העקרוני עם צד
30 ג', ובהתאם לכך התקבלה החלטת הדירקטוריון. החלטה זו של אספן, לכלול בהצעתה הכספית
31 תעריך כולל של דמי שימוש כוללים בסכום של 80.18 ₪ התקבלה מראש, ארבעה ימים לפני הגשת
32 ההצעה במכרז ו-11 ימים טרם פתיחת תיבת ההצעות.

¹² סעיף 4 לתצהיר.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1
2 77. עיון בפרוטוקול הישיבה מלמד כי הדירקטוריון קיבל החלטה להגיש הצעה במכרז. במסמך
3 עצמו נרשמו פרטיו הכלליים של המכרז (מספר המכרז, המפרסם ונושא המכרז), אבל לא נרשמה
4 הצעתה של אספן, וגם לא כל פרט מהותי או כספי אחר הנוגע למכרז. לעומת זאת, בנספח א' ניתן
5 למצוא חלק מתנאי המכרז, ישנה התייחסות למטרת ההתקשרות, תיאור המושכר, תקופת
6 השכירות, דמי השכירות, דמי הניהול, ביטוחים ובטחונות ועוד. במסמך זה נרשמו הערבויות
7 השונות שצריך להפקיד ותחת הכותרת "הצעת החברה" צויין כי החברה תחתום (בלשון עתיד) על
8 מזכר הבנות עם צד ג' ונכתבו צפי ההשקעה של החברה בפרויקט, וסכום דמי השימוש הכוללים
9 שיוצעו בסכום של כ- 80 ₪ למ"ר.
10
11 78. לטעמי, שלושת המסמכים שהוגשו: תצהירה של גב' הראל, לצד הסכם העקרונות הנושא
12 תאריך 17.11.24¹³, ופרוטוקול ישיבת הדירקטוריון והנספח שלו, מקימים תשתית עובדתית אשר
13 יכולה להסביר וגם להצדיק את קביעתה של הוועדה לעניין הטעות בתום לב. מדובר במסמכים
14 המשלימים אחד את השני, מהם ניתן להתרשם כי אספן קיבלה החלטה בדבר גובה דמי השכירות
15 הכוללים שיוצעו במכרז, ולהעמידם על סכום של כ- 80 ₪, זאת לאחר שגובש (עקרונית) הסכם
16 עקרונות עם שוכר משנה ביחס לחלק מהנכס ולאחר שהונחו בפניה הפרטים הנדרשים לגבי המכרז.
17
18 צודקת מבנה בכך שנספח א' הוא מסמך שאינו נושא תאריך, אלא שתוכנו של הנספח לצד
19 פרוטוקול הישיבה יכולים ללמד כי מדובר בשני מסמכים שנערכו אחד בזיקה לשני. יש להניח כי
20 בפני חברי הדירקטוריון, אשר החליטו על הגשת הצעה במכרז, הונחו והוצגו נתונים בסיסיים אודות
21 המכרז, תנאיו והתועלת הכלכלית שתפיק החברה ממנו וברור כי מסמך הפרוטוקול שאין בו כל
22 פרטים מהותיים, אינו יכול לענות על הנדרש. מעבר לכך, מתוכנו של נספח א' ניתן להבין כי הוא
23 נערך לפני החתימה על הסכם העקרונות, מה שמחזק את הרושם, לאור מועד החתימה על ההסכם,
24 כי זה נערך בזיקה לישיבה שהתקיימה. ואם בתוכן המסמכים עצמם אין די, הרי שתצהירה המפורט
25 של גב' הראל מסביר את השתלשלות הדברים בחברה לפני הגשת הצעה ובהחלט עולה בקנה אחד
26 עם המסמכים שהוגשו, כולל הסכם העקרונות עם צד ג'.
27
28 79. לעניין חוות הדעת שהומצאה ע"י אספן אל וועדת המכרזים אומר כי, מדובר בחוות דעת
29 שנערכה, וכנראה גם הוזמנה, לאחר הגשת הצעה, ומכאן שקשה לראות בה ראיה להוכחת תום
30 לבה של אספן או להוכחת סכום הצעה שאספן התכוונה לכתוב בהצעה. עם זאת, וכאמור לעיל,
31 אני סבורה כי ניתן להסתפק ביתר המסמכים שהוגשו כדי ללמד על כוונתה האמיתית והמקורית

¹³ הסכם אשר חתימת אספן עליו, באמצעות גב' הראל, אושרה ע"י היועמ"ש של אספן ביום 17.11.24.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 של אספן, על ההחלטה שקיבלה מראש אודות גובה דמי השימוש הכוללים שיוצעו, ועל כך שהסכום
2 שנרשם בהצעה מקורו בטעות בהיסח דעת ובתום לב.
3
4 80. זה המקום להזכיר ולהדגיש כי נציג מטעם אספן התריע על הטעות שנפלה, על אתר
5 ובמעמד פתיחת המעטפות. טענה לפיה הצעתה של אספן היתה הצעה תכסיסנית או ש'הטעות'
6 שנפלה בה היתה 'מתוכננת' או מכוונת, משמעה תכנון קפדני, סדור ומתוחכם המשתרע על חזיתות
7 שונות, של אספן לרמות את וועדת המכרזים, ובכלל זה עריכת מסמכים פיקטיביים, מראש או
8 בדיעבד, הגשת תצהיר שקרי של המנכ"לית ופיוס תגובתו של נציג אספן במעמד פתיחת המעטפות.
9 נדמה כי לטעון זו, הנוגע לחברה ציבורית המלווה בעורכי דין, אין כל סממן עובדתי היכול לתמוך
10 בו, אף לא ראשית ראייה, ועל פניו הוא פחות סביר מהטעון אשר בחרה וועדת המכרזים לקבל.
11
12 81. התנהלותה של אספן מיד לאחר ישיבת המכרזים הראשונה, ואופן הצגת הדברים, גם הם
13 יכולים לתמוך באמינותה של הטענה בדבר הטעות שנפלה. אספן לא ניסתה לטעון או להעלות כל
14 טענה בדבר ניסוח לא ברור או נתון לפרשנויות של מסמכי המכרז, וגם לא ניסתה להתחכם בהעלאת
15 הטענות, ופנתה בהסברים 'פשוטים' אודות הטעות. והאמת היא כי על אף שמוסכם על כל הצדדים
16 כי לא נפלה אי בהירות במסמכי המכרז, ניסיון החיים מלמד כי גם מקום שהכל ברור ומקום
17 שהמשימה שעמדה בפני מי שמילאה את טופס ההצעה היתה פשוטה וממוקדת, אין מדובר בטעות
18 שאין לה כל היתכנות או טעות לא סבירה. די לפעמים בחשיבה או במחשבה 'מפוקסת' על סכום
19 מסוים (ובנסיבות, סכום של 80.18 ₪ דמי השימוש הכוללים אותם היתה מוכנה אספן לשלם לפי
20 ההחלטה שקיבלה) כדי לרשום אותו בטעות בטופס ההצעה במקום שאינו מיועד לכך, ותחת רישום
21 דמי השימוש הנוספים.
22
23 82. כמובן שאין בדברים אלה כדי 'להצדיק' את הטעות שאירעה, או לשדר מסר כי ניתן להבליג
24 על טעויות או לא להקפיד במילוי הצעה במכרז, אלא רק לומר כי איננו עוסקים במקרה שבו אין
25 היתכנות להתרחשותה של הטעות אליה טענה אספן וכי מדובר בטעות אשר בהחלט יכולה להתרחש,
26 בהיסח דעת ובתום לב.
27
28 על כן, אני סבורה כי אין מקום להתערב בהחלטתה של וועדת המכרזים כי אספן טעתה בתום לב
29 במילוי ההצעה.
30
31 פגיעה בעקרון השוויון – האם כן ?
32
33 83. קביעת הוועדה כי אספן טעתה במילוי ההצעה בתום לב, מהווה רק תחילת הדרך, אך לא
34 את סופה. עניין תום-הלב של מציע במכרז אינו חזות הכול. לב לבו של המכרז הוא החובה לשמור
35 על השוויון בין המציעים, וככלל, אם השוויון לא נשמר, תום הלב אינו יכול לרפא את הפגם.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1
2 84. שלושת הצדדים מיקדו את הטיעון, בכל הנוגע לפגיעה הנטענת בשוויון, בשאלת מרחב
3 התמרון שהיה לאספן, ככל שהיה. לשיטת מבנה, לאספן היה מרחב תמרון פסול, שיש בו כדי ללמד
4 על פגם מהותי בהצעתה המצדיק את התערבותו של בית המשפט בהחלטת וועדת המכרזים. מנגד,
5 טוענות המשיבות כי לא היה לאספן מרחב תמרון, שכן הצעתה להעמיד את דמי השכירות הכוללים
6 על סך של 135.18 ₪, אינה הצעה ריאלית ואין לה כל היתכנות כלכלית. התקשרות לפי סכום זה
7 תביא בהכרח להפסד כלכלי לאספן על פני שנים והיא לא חלופה ברת מימוש.
- 8
9 בנוסף, טענה מבנה כי הפנייה של וועדת המכרזים אל אספן להמצאת מסמכים והבהרות
10 אודות הטעות שנפלה, הינה בבחינת משא ומתן אסור.
- 11
12 85. הכלל הבסיסי אוסר לנהל חילופי דברים בין הרשות, מפרסת המכרז, לבין המציעים.
13 איסור מוחלט על ניהול משא ומתן מצמצם את האפשרות להעדפה פסולה, אך מנגד, הדעה
14 המקובלת היא שאכיפה חסרת פשרות יכולה לגבות מחיר גבוה מדי, בהינתן שחיי המעשה רצופים
15 תקלות ואי הבנות (דפנה ברק-ארז, **משפט מינהלי** – כרך ג' (תשע"ג-2013) עמ' 73).
- 16
17 דיני המכרזים מכירים בסמכותו של עורך המכרז לפנות למציע לקבל הבהרות ביחס
18 להצעתו, אך זאת מבלי להעניק יתרון בלתי הוגן לאותו מציע ומבלי לפגוע בעקרון השוויון כלפי
19 המציעים האחרים (עע"מ 3190/02 קל בנין נ' החברה לטיפול בשפכים רמת לבנים בע"מ, פ"ד נח(1)
20 590, 602 (2003)). מכאן, אין לאפשר הליך של הבהרות אם חוסר הוודאות עשוי להעניק למציע
21 "מרחב תמרון" עד כי במסווה של פרשנות והבהרות יתאפשר לו לתקן ולשנות את הצעתו באופן
22 מהותי, כי אז הופך אותו הליך למשא ומתן אסור, המתקיים עם אחד המציעים טרם הכרזת הזוכה
23 במכרז (עע"מ 1873/12 אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ נ' אוניברסיטת בן גוריון בנגב (6.8.12)).
- 24
25 86. באופן עקרוני, וכדי לא לאפשר מרחב תמרון, יש לפסול הצעה לא בהירה או לא ודאית
26 בהתחשב בכך שעמימות הניתנת לפרשנויות שונות מעניקה יתרון למציע הנוגע לדבר. כך נקבע כי
27 יסוד הערפול וחוסר הוודאות עלול להצמיח חיכוכים וסכסוכים ומעניק לבעל ההצעה "טווח תמרון"
28 ויכולת לנהל משא-ומתן במסווה של "הבהרות" ו"פירושים" (ע"א 6926/93 מספנות ישראל בע"מ
29 נ' חברת החשמל בע"מ, פ"ד מח (3) 739).
- 30
31 על רקע זה נפסק כי הצעה המקנה טווח תמרון הינה הצעה פגומה. כך נקבע בבג"ץ 462/79
32 שרביב בע"מ נ' ראש עיריית נהריה, פ"ד לד(1) 467 כי "... הצעה כאמור מעניקה לבעל ההצעה
33 "טווח תמרון" – הוא התחום של חוסר הוודאות – המאפשר לבעל ההצעה במסווה של פרשנות
34 והסרת חוסר הוודאות, להעלות הצעות חדשות התואמות את צרכיו. לשון אחרת: יש למנוע מצב



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 25-01-37370 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 דברים שבו מה שלולא חוסר הוודאות, היה מהווה ניהול אסור של משא ומתן לאחר פתיחת המכרז,
 2 יהפוך בשל חוסר הוודאות לניהול לגיטימי של משא ומתן".
 3
 4 87. נדמה כי על כללים אלה, שלושת הצדדים לא חולקים. המחלוקת היא ביישום ובמענה שיש
 5 ליתן לשאלה, האם מתן היתר לתיקון ההצעה פגע בעקרון השוויון, כאשר בית המשפט נדרש
 6 בנסיבות לבחון את התנהלותה של וועדת המכרזים ואת החלטתה על רקע הדין החל, ועל רקע
 7 נסיבותיו של המקרה הפרטני. בית המשפט אינו תר אחר ההחלטה 'הטובה' או 'הנכונה' ביותר
 8 בנסיבות, אם כי בוחן את סבירותה של החלטת הוועדה ומתערב בה רק כאשר היא חורגת ממתחם
 9 הסבירות.
- 10
 11 88. כל אחד מהצדדים הפנה לפסיקה התומכת לשיטתו בעמדתו.
 12
 13 פסקי הדין השונים שניתנו לאורך השנים בשאלות העקרוניות בהן עסקינן (ויש עשרות
 14 רבות של פסקי דין), מראים כי לכל מקרה יש את הייחוד ואת הנסיבות שלו, את אותו אלמנט
 15 שמבדיל מקרה ממקרה, ולעתים אף מביא לתוצאות שונות במקרים שנראים על פניהם דומים,
 16 כאשר הנטייה של בית המשפט היא, לא להתערב בשיקול דעתה של הרשות המנהלית, כשפעלה לפי
 17 סמכותה, באופן סביר וענייני ובהתאם לכללי היסוד של דיני המכרזים, אף אם ניתן היה להגיע
 18 לתוצאה שונה.
- 19
 20 89. ביטוי לנטייה זו שלא להתערב בהחלטת וועדת המכרזים, כשאין עילה מובהקת לכך, ניתן
 21 למצוא בהקשר בו עסקינן, בין היתר, בשלושה פסקי דין של בית המשפט העליון, שעסקו בהצעה
 22 שאינה חתומה ע"י מגישה¹⁴. השאלה היתה אם מדובר בפגם מהותי שנתן בידי המציע מרחב תמרון.
 23 מחד, ניתן לומר כי העדר חתימה על ההצעה מהווה פגם מהותי וכי במתן היתר למציע להוסיף את
 24 חתימתו לאחר מועד פתיחת ההצעות יש כדי להקנות מרחב תמרון. הצעה לא חתומה גם יוצרת אי
 25 ודאות באשר לתוקפה שעלול להוליד מחלוקות וסכסוכים. מנגד, ניתן לטעון כי העדר החתימה על
 26 ההצעה אינו מפחית מתוקפה המשפטי, ומכאן שמדובר בטעות קולמוס או בפגם טכני שראוי להבליג
 27 עליו, במידה וכל פרטי ההצעה ברורים ובעל ההצעה ידוע, כך שהעדר החתימה אינו מקנה מרחב
 28 תמרון.
- 29
 30 למרות שלא היה שוני מהותי בעובדות שהתעוררו בכל אחד מהמקרים, בית המשפט העליון
 31 בשלושת המקרים קבע כי שיקול הדעת שהפעילה ועדת המכרזים היה סביר ונמנע מלהתערב
 32 בהחלטתה, זאת על אף שהחלטת וועדת המכרזים בשלושת המקרים לא היתה דומה.

¹⁴ בג"ץ 249/72 מבואות בית"ר נ' עיריית ירושלים, פ"ד כו(2) 627 (1972); בג"ץ 504/82 כח (2000) אחזקות בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד לו(1) 651 (1983); ע"א 4964/92 נשיץ נ' עשת, פ"ד נ(3) 762 (1996)



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 90. בענייננו אנו, אם וועדת המכרזים היתה בוחרת בחלופה 'הקלה' והיתה פוסלת את ההצעה
3 של אספן, נדמה כי בית המשפט לא היה מתערב בהחלטתה. גם החלטה זו נחשבת לסבירה בנסיבות.
4 היא מבטאת יישום דווקני ליכללים' ללא הפעלת שיקול דעת. מהפרוטוקולים של דיוני ועדת
5 המכרזים, עולה כי הוועדה דנה והתמודדה עם הטענות של שני הצדדים, אשר הועלו בפניה בזמן
6 אמת ובחנה אותן לעומק לאחר שקיבלה חוות דעת משפטית. הוועדה בחנה את החלופות השונות
7 שעמדו בפניה. היא שקלה את המשמעות וההשלכות של כל אחת מהחלופות; החלטתה להתיר את
8 התיקון נמצאת בגדרי סמכותה, **ולא מצאתי כי היא לוקה בחוסר סבירות המצדיק התערבות.**

9
10 91. אינני מקבלת את טענתה של מבנה כי הליך הברור שנעשה ע"י וועדת המכרזים לטענותיה
11 של אספן חרג לניהול משא ומתן או שפגע בכללים של שוויון ותחרות הוגנת. הוועדה ביקשה לבדוק
12 לעומק את טענתה של אספן בדבר הטעות שאירעה, ולא הסתפקה, ולטעמי בצדק, במכתב מטעם
13 בא כוחה. היא ביקשה להתבסס, עד כמה שניתן, על ראיות חיצוניות ואיני סבורה כי נפל פגם
14 בהתנהלותה עת ביקשה למצות, בכלים שעומדים לרשותה, בדיקת הטעות שנטענה. חברי הוועדה
15 פעלו במידתיות, בשקיפות ובאופן ענייני, הכל לפי סמכותם בדיון ולפי הסמכות המפורשת שהוקנתה
16 לוועדה בסעיף 10.5 למכרז אשר מורה:

17
18 **"מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יובהר כי וועדת המכרזים, תהיה רשאית**
19 **בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מן המציעים ו/או ממי מהם, להגיש ו/או**
20 **להשלים מידע ו/או אישור ו/או מסמך חסר ו/או חלקי, בין היתר כדי להוכיח**
21 **עמידתם בתנאי הסף ו/או במי מהם ו/או בכל תנאי הקבוע במסמכי המכרז וכן**
22 **רשאית היא לפנות למציעים ו/או למי מהם לקבל הבהרות או כדי להסיר אי בהירות**
23 **ו/או לבקש כל הבהרה ביחס להצעה והכל בכפוף להוראות הדים וכמפורט בסעיף 15**
24 **להלן.**

25
26 ובסעיף 15.1 המורה:

27
28 **"וועדה המכרזים רשאית לפנות במהלך בחינת ההצעות למציע לקבלת הבהרות**
29 **בנוגע להצעתו, בכפוף לדיון- ככל שתמציא לנכון לפי שיקול דעתה."**

30
31 92. בחינת כלל הנתונים מובילה למסקנה כי העמדת דמי השכירות הכוללים על סכום של
32 135.18 ₪, אינה רווחית בעליל ואף אינה ריאלית. חוות הדעת שהזמינה וועדת המכרזים בשנת 2022
33 ובשנת 2024 מראות כי דמי השכירות הכוללים הסבירים לנכס, נעים בין 48 ₪ ל- 55 ₪. חוות הדעת
34 שהמציאה אספן אל וועדת המכרזים הצביעה על דמי שכירות שבין 60-80 ₪ והצעתה של מבנה
35 עצמה עמדה ע"ס של 59 ₪. בנסיבות אלה, ניתן לומר כי דמי שכירות בסכום של 135.18 ₪, הם
36 רחוקים מאוד מטווח דמי השכירות המקובלים והריאליים לנכס. העובדה כי 60%¹⁵ מהנכס הושכר

¹⁵ הושכר שטח של 4,500 מ"ר מתוך 7,444 מ"ר.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בסכום של 105 ₪ למ"ר (בכפוף לזכייה במכרז) מלמדת כי תשלום דמי שכירות בסכום של 135.18
- 2 ₪ למ"ר ע"י אספן לאורך תקופת המכרז, יביא להפסד כספי כמעט מובטח.
- 3
- 4 אומנם ייתכן שיתר חלקי הנכס יושכרו בסכום חודשי גבוהה מ- 135 ₪ למ"ר, אולם כדי
- 5 שהשכרת הנכס תביא תועלת כספית לאספן, דמי השכירות בשטח שנתר (40% מהשטח הכולל)
- 6 חייב שיהיו גבוהים במידה ניכרת מסכום זה, באופן שיסלקו גם את הדלתא השלילית, בין דמי
- 7 השכירות שאספן תשלם לקריית הספורט (135.18 ₪ למ"ר) לבין אלה שתגבה מהשכרת החלק
- 8 הראשון של הנכס (105 ₪ למ"ר), תסריט שקשה שיתממש נוכח גובה דמי השכירות הריאליים של
- 9 הנכס, עפ"י חוות הדעת שהוגשו.
- 10
- 11 93. מבנה טענה כי לאספן, כמו כל מציע אחר, יכולים להיות שיקולים שונים העומדים מאחורי
- 12 הצעתה הכספית, כולל למשל רצון להיכנס לשוק או לבסס את מעמדה בו, ולכן לא ניתן להיבנות
- 13 מטיעון זה של הפסד כספי. טיעון זה אינו מנותק מהמציאות וגם בית המשפט העליון עמד בפסיקתו
- 14 על כך שייתכנו מקרים אשר בהם יגיש משנתף הצעת הפסד או הצעה גירעונית שיש בה מבחינתו
- 15 היגיון כלכלי, בהיותה מבוססת על שיקולים ארוכי טווח כגון "חדירה לשוק, ביסוס מעמד, צבירת
- 16 מוניטין או רצון להרחיב תחומי עיסוק, וכל זאת תוך ספיגת הפסד בטווח הקצר" (עע"מ 3499/08
- 17 רון עבודות עפר ייזום ופיתוח מ.א. בע"מ נ' ועדת המכרזים - עיריית עפולה).
- 18
- 19 אלא שבנסיבות יש לשים דגש על כך שתקופת ההתקשרות לפי המכרז היא כמעט ל-25
- 20 שנים! ¹⁶ וחרף התנודות הטבעיות 'בשוק' הנדל"ן, לכאן ולכאן, הצעה של דמי שכירות בשיעור של
- 21 פי 2.45 מדמי השכירות שהוערכו בחוות הדעת שהזמינה הוועדה ופי 2.28 מהצעתה של מבנה ופי
- 22 1.6 מהגבול העליון של דמי השכירות כפי שאלה הוערכו ע"י השמאי מטעם אספן עצמה, כשמדובר
- 23 בסכומים המשולמים לאורך שנים, תגרום להפסד על פני שנים וקשה לחשוב על שיקולים או תכלית
- 24 כלשהם שיצדיקו אותו.
- 25
- 26 94. דברים אלה יש בהם לטעמי, בראש ובראשונה, לתמוך בקביעה של וועדת המכרזים לפיה
- 27 הסכום שנרשם בהצעתה של אספן, מקורו בטעות ברישום, וכדי ללמד כי לא היה לה באמת מרחב
- 28 תמרון, תרצה תיצמד להצעתה המקורית בסכום של 80.18 ₪ כתוספת לדמי השכירות הבסיסיים,
- 29 תרצה תטען לטעות. דמי שכירות בסכום כולל של 135.15 ₪, היא לא באמת הצעה שיש לה היתכנות
- 30 מבחינתה.
- 31

¹⁶ 24 שנים ו- 11 חודשים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

95. סבורתני כי העדר מרחב תמרון נלמד גם מפנייתה של אספן מיד לאחר ההודעה על זכייתה, בבקשה לתיקון הטעות, ובהודעתה כי אם לא תתקבל בקשתה היא מבקשת למשוך את ההצעה.
- פנייה מפורשת זו של אספן, שנשלחה ממש בסמוך לאחר זכייתה במכרז, לאחר שהטענה אודות דבר הטעות עלתה עם פתיחת המעטפות, מלמדת על כך שמבחינתה של אספן, אין היא רואה בתשלום דמי שכירות בסכום של 135.18 ₪ כחלופה רלוונטית כלל. חלופה זו מבחינתה אינה קיימת והיא אינה יכולה לעמוד בה או מאחוריה. שאלה נפרדת היא מה היו ההשלכות של משיכת ההצעה, אם בכך היא תיחשב כמי שהפרה 'חוזה' ואם היה מקום לחלט את הערבות, כולה או חלקה, אלא ששאלה זו משנית היא לשאלה העיקרית, אותה אנו בוחנים, הנוגעת למרחב התמרון.
96. מבנה טענה בהקשר זה כי לאספן לא היתה כל זכות למשוך את ההצעה, שכן ההודעה על זכייתה במכרז מהווה קיבול, שהביא להתקשרות חוזית מחייבת בין הצדדים. כעקרון, הודעת הזכייה במכרז שנשלחה לאספן ע"י וועדת המכרזים, מהווה קיבול להצעה שהוגשה לאחר פרסום המכרז, שהיווה הזמנה הצעה להצעות. משיכת הצעה לאחר הזכייה יכולה אומנם להיחשב כהפרה של החוזה, ואולם לא ניתן להתעלם בנסיבות מטענתה של אספן לטעות גם כשאנו נמצאים בתפר שבין דיני המכרזים לדיני החוזים. טענה מבוססת לטעות יכולה לפגום בהתקשרות מחייבת בין הצדדים.
97. מבנה טענה, בהקשר של מרחב התמרון, כי לאספן היו ארבע חלופות שונות: לעמוד מאחורי הצעתה המקורית במכרז ($80.18 + 55 = 135.18$ ₪ למ"ר), לטעון לטעות ולהעמיד את הסכום הכולל ע"ס של 80.18 ₪ ($80.18 = 55 + 25.18$ ₪ למ"ר), להודיע כי טעתה וכי הסכום הכולל הוא 80.18 ₪ כולל דמי ניהול שנקבעו בתנאי המכרז בסכום של 15 ₪ ($80.18 = 15 + 55 + 10.18$ ₪ למ"ר) או לחזור בה מהצעתה, כפי שאיימה שתעשה. עפ"י מבנה, חלופות אלה הביאו לפגיעה בשוויון.
98. לשיטתי, הצגה זו של הדברים אינה משקפת את המצב לאשורו. איננו בוחנים חלופות תיאורטיות שעמדו בפני אספן, אלא חלופות בפועל אשר יכלה לבחור בהן. איננו בוחנים פגיעה תיאורטית, אלא פגיעה בפועל בשוויון. לענין זה אציין:
- ראשית, מבנה לא טענה לטעות בהצעתה ולא ביקשה לתקנה. שנית, אין טענה לתנאי מכרז לא ברורים ואין מדובר בטעות סופר או בטעות שגלויה על פניה או שניתן לתקנה מהמסמך עצמו. שלישית, איננו עוסקים במקרה שההצעה עצמה אינה ברורה או חסרה. הצעתה של אספן לא חייבה, וגם לא הזמינה, כל ברור; לא היתה חסרה פרט נוסף (הצמדה, מע"מ, מטבע וכיוצ"ב). היא גם לא



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 יצרה לכשעצמה אי וודאות ולא נפלה בה אי בהירות מובנית המאפשרת לאספן להכניס שינויים
2 בהצעתו בשעת פתיחת המעטפות.
3
4 רביעית, וזה העיקר, הטעות שנפלה הינה טעות ברישום הסכום בטופס ההצעה, בעוד
5 שהסכום 'הנכון' אשר הוחלט מראש וסוכם לנקוב בו בהצעה, 'ידוע' ורשום בנספח א' אשר על בסיסו
6 החליטו חברי הדירקטוריון של אספן להגיש הצעה במכרז. פרוטוקול הישיבה ונספח א' לצדו אשר
7 על בסיסו נקבע כי נפלה טעות בתום לב, הם הם המלמדים כי לא היה לאספן מרחב תמרון, שכן
8 סכום דמי השימוש 'הנכונים' אותם הוחלט להציע, כתוב בנספח, ולאספן לא היתה מלבד חלופה
9 אחת לתקן את הטעות, היא החלופה הכתובה בנספח א', לאמור 80 ₪ למ"ר כדמי שכירות כוללים.
10
11 99. הטענה כי אספן יכלה 'לשחק' בסכום דמי הניהול אינה אלא פיקציה, שכן נספח א' כלל
12 פירוט לכל הרכיבי הכספיים החלים על אספן, כמשתתפת במכרז. נכתבו תחת סעיפים נפרדים דמי
13 השכירות הבסיסיים עפ"י תנאי המכרז ודמי הניהול החלים על השוכר. דמי שכירות ודמי ניהול,
14 אלה שני רכיבים שונים, אשר מלכתחילה אינם תחת אותה כותרת. בסעיף הרלוונטי ל"הצעת
15 החברה" בנספח א' נכתב כי דמי השכירות הם כ 80 ₪ למ"ר ולפי זה נערכו חישובים לסכומים
16 המשולמים כדמי שכירות על פני השנים, אל מול דמי השכירות אשר אספן צפויה לקבל. אין ולא
17 היתה דרך לטעון כי דמי השכירות שהוצעו כללו דמי ניהול; דמי שכירות לחוד ודמי ניהול לחוד. על
18 כן, אינני סבורה כי לאספן היה מרחב תמרון אמיתי.
19
20 100. זה המקום להדגיש כי אספן הוכרזה כבעלת ההצעה הזוכה במכרז, גם וללא קשר לתיקון
21 ההצעה. היא הוכרזה כבעלת ההצעה הזוכה לפני התיקון של ההצעה, וגם אחריה. בקשתה לתיקון
22 הטעות, ותיקון הטעות בפועל, לא שינה את מעמדה ואיננו עוסקים במקרים שבו היוותה הטעות
23 הקו המפריד בין הזכייה לאי הזכייה.
24
25 בנסיבות ייחודיות אלה, לא היה בטעות ובתיקונה כדי להקנות לאספן יתרון הפוגע בעקרון
26 השוויון וביתר הכללים של דיני המכרזים, שהרי גם אלמלא תוקנה הטעות הצעתה היתה זולה מזו
27 של מבנה. במלים אחרות, לא היה קשר סיבתי בין התיקון לזכייה (עע"מ 10048/01 מנרב אחזקות
28 בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד נו(5) 625, 632 (2002)), בעניינו נרחיב בהמשך ועתי"מ (ת"א) 8447-03-
29 20-03-8447 חברת איתר שיווק בע"מ נ' עירית חולון).
30
31 101. מבנה ביקשה להשוות בין תיקון הטעות בהצעתה של אספן לתיקון טעות שנפלה בערבות,
32 וטענה כי תיקון זה אינו עונה גם על המקרים החריגים בהם בית המשפט אפשר תיקון טעות



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 בערבות¹⁷, אלא שלערבות יש מעמד ייחודי והפסיקה שעסקה בפגמים בערבות, היא פסיקה ייחודית.
2 הפסיקה החמירה במיוחד בנוגע לטעויות שנפלו בערבות בנקאית המוגשת במכרזים, בשים לב
3 לאופייה המיוחד של הערבות, ככזו שמחייבת אישור גם של צד שלישי – הבנק – ולא רק של המציע
4 והרשות בעלת המכרז (עע"מ 2628/11 אפקון בקרה ואוטומציה בע"מ נ' מדינת ישראל - הרשות
5 הממשלתית למים ולביוב עע"מ 5375/15 בטחון שרותים אבידר בע"מ נ' נתיבי ישראל - החברה
6 הלאומית לתשתיות).

7
8 בפסק דין טלדור שאוזכר לעיל עלתה טענה דומה ובית המשפט העליון לא מצא מקום
9 להשוואה זו, ובלשונו "הטעות בענייננו אינה בכתב הערבות שצירפה טלדור", והתייחס למבחן
10 המהותי של הפגיעה בשוויון בין המשתתפות בהליך התמחור באותו מקרה.

11
12 102. משהגענו כאן, מצאתי להפנות למספר מקרים שהתעוררו בפסיקה, הרלוונטיים לענייננו,
13 אשר בית המשפט העליון קבע בהם כי תיקון הטעות לא היה בו כדי לפגוע בעקרון השוויון.

14
15 103. כך למשל, המקרה שהתעורר בבג"ץ 209/83 שחף, שירותי תעופה בע"מ נ' מדינת ישראל
16 - משרד הבטחון, לח(2) 225. באותו מקרה, העותרת והמשיבה 2 השתתפו עם אחרים במכרז,
17 שפרסם המשיב 1 שעניינו מתן שירותי טיסה. הצעת המשיבה 2, שהיתה הזולה מבין ההצעות
18 במכרז, נמצאה נמוכה במידה בלתי סבירה מההצעות האחרות. בירור שערך המשיב 1, בטרם
19 פורסמו תוצאות המכרז, העלה, כי משיבה 2 נתפסה לטעות בכך שציינה את מחיר הטיסה אך לכיוון
20 אחד. לאחר שתוקנה הצעת המשיבה 2, היא נתקבלה בהיותה ההצעה הזולה ביותר מבין ההצעות.
21 בעקבות תיקון הצעתה של משיבה 2 ביקשה העותרת לתקן גם את הצעתה לאחר שטענה כי סכום
22 ההצעה כלל מע"מ, ובקשתה נדחתה.

23
24 104. העותרת טענה בבית המשפט כי הדרך שנקט המשיב בפנותו בשאלת ההבהרה הייתה
25 פסולה, שכן אין מדובר בטעות כי אם בשינוי ההצעה המקורית, ובכך יש פגיעה בדיני המכרזים. בית
26 המשפט קבע כי המשיבה 2 נתפסה לטעות ונתנה לדרישה הכלולה במכרז לנקוב במחיר "לפי מושב
27 בקו בכיוון אחד" פירוש מילולי, תוך הנחה, שהמעוניין לדעת מה המחיר לשני הכיוונים יכפיל את
28 המחיר שדרשה.

29
30 בית המשפט הורה על דחיית העתירה, ובכך למעשה אישר את החלטתה של וועדת
31 המכרזים. בית המשפט חזר על ההלכות לפיהן יש להקפיד על תנאי שוויון בין המתחרים ולהימנע

¹⁷ עע"מ 5834/09 אדמונית החורש בע"מ נ' המוסד לביטול לאומי (31.1.2010).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 מהענקת יתרון בלתי הוגן לאחד או לחלק מהמשתתפים בו, ועל הכלל לפיו אחרי פתיחת תיבת
2 ההצעות יש לקבל או לדחות כל הצעה על-פי תוכנה המקורי, מבלי שיעשו בה שינויים מהותיים.
3 הוא גם חזר על הכלל לפיו כדי להרחיק כל חשד של ניהול משא ומתן עם אחד המציעים רצויה
4 הפסקת מגע מוחלטת בין המזמין לבין המציעים למן פתיחת ההצעות ועד לקבלה סופית של אחת
5 ההצעות. עם זאת, קבע כי לא תמיד ניתן לשמור על כלל זה בקיצוניותו. נקבע: "...שאף אם מתגלה
6 בהצעה שגיאה אחרת או אי בהירות שאפשר לתקנה בלי לתת יתרון בלתי הוגן לאותו מציע לעומת
7 מתחריו - גם תיקון כזה יכול להיות עדיין בגדר המותר.... לעתים ניתן לקבל הבהרה, מבלי שהליכי
8 המכרז ייפגמו עקב כך" (עמ' 229).

9
10 105. במקרה שהתעורר בע"א 98/2319 מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ נ' ועדת המכרזים במועצה
11 המקומית יקנעם, בית המשפט העליון דחה ערעור על פסק דין שאישר החלטה שלא לפסול הצעה
12 שזכתה במכרז חרף התיקון שנערך בה, ולאחר שנקבע כי התיקון מעיד באופן חד משמעי על כוונתו
13 של המציע. בהצעת של המשיבה שם נמצאה סתירה בין סכום ההנחה בשקלים לבין שיעורה
14 באחוזים. בפירוט אחוזי ההנחה נרשם 15 אחוזים, ואילו סכום ההנחה שנרשם, שווה-ערך ל- 17
15 אחוזי הנחה. סכום ההנחה בשקלים תוקן בטיפקס, וליד התיקון הופיעה חותמת החברה ועליה
16 חתימה בכתב-יד. העותרת, היא בעלת ההצעה הזולה ביותר במכרז אם הצעתה של המשיבה היתה
17 מחושבת לפי 15% אחוזי הנחה, טענה בבית המשפט כי הצעתה של המשיבה היתה נגועה בדו
18 משמעות וההליך ההבהרה שהתקיים כמוהו כמשא-ומתן עם מציע. בית המשפט המחוזי דחה טענות
19 אלה בקובעו, כי סכום ההנחה בשקלים משקף את אומד-דעתה של המשיבה, וכי הסתירה בין סכום
20 זה לבין שיעור אחוזי ההנחה שנרשם, מקורה בטעות קולמוס בלבד. בית המשפט העליון אישר את
21 פסק הדין וקבע כי שיעור ההנחה באחוזים היה פרי טעות קולמוס בלבד וכי מדובר בהצעה חד-
22 משמעית שלא הותירה למציעה מרחב תמרון.

23
24 106. אומנם בשני מקרים אלה, המציע שהצעתו תוקנה לא ידע פרטים על שאר ההצעות או על
25 מיקומו בהן, אלא שמנגד יש להדגיש כי בשניהם, התיקון שנעשה הביא לזכיית ההצעה שתוקנה
26 מכרז, ובמלים אחרות, התיקון הכריע את תוצאות המכרז, שלא כמו בענייננו- אספן הוכרז כזוכה
27 ללא קשר לתיקון, ולא היה בתיקון כדי להשליך על יתר המציעים.

28
29 107. ראו גם בגץ 15/82 זאב רורמן נ' עיריית רעננה. מקרה זה עסק בחוסר בהירות לגבי שיעור
30 ההנחה שנתן המציע על הסכום הנקוב בהצעתו. בית המשפט קבע כי מדובר בהצעה שהיא הזולה
31 ביותר גם ללא ההנחה ואין הצדקה לפסילת ההצעה, שכן בירור טיבה של ההנחה לא יקנה למציע
32 כל יתרון שלא היה לו ממילא.

33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 108. זה המקום להפנות למקרה שהתעורר בעע"מ 10048/01 **מנרב אחזקות בע"מ נ' מדינת**
2 **ישראל ואח'**, הדומה במידת מה למקרה כאן. שם נדון מכרז להקמת אגף חדש בכנסת ולתחזוקתו
3 משך 25 שנה. במכרז נתבקשו המציעים לנקוב בסכום השנתי שתעביר אליהם הכנסת, כשזה כולל
4 את כל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפרויקט. לאחר פתיחת ההצעות ולאחר שהתברר כי הצעתה של
5 המשיבה 2 היתה ההצעה הזולה ביותר, קיימה ועדת המכרזים דיון במטרה לבחון את ההצעה
6 והחליטה לזמן אליה את נציגי המשיבה במטרה לקבל הסברים בנוגע להצעה. במהלך הדיון התברר
7 כי הצעתה של המשיבה לא כללה את רכיב ההקצב, המתייחס לרשימת עבודות שיכול שהכנסת
8 תודיע על ביצוען במהלך תקופת המכרז. הוועדה הודיעה כי מבחינתה הצעתה, כוללת את רכיב
9 ההקצב. לאחר דין ודברים הודיעה המשיבה כי אינה מתכוונת לבצע את העבודות אם רכיב ההקצב
10 ייחשב ככלול בהצעה שהגישה ובסופו של יום החליטה הוועדה לתקן את הצעתה של המשיבה באופן
11 שיתווסף לה רכיב ההקצב. מאחר שגם לאחר הוספת רכיב זה נותרה הצעתה של המשיבה הזוכה
12 ביותר, הכריזה הוועדה על הצעתה של המשיבה כהצעה הזוכה במכרז.
13
14 109. עתירה שהגישה המערערת, בעלת ההצעה השנייה במכרז, נדחתה ובית המשפט העליון
15 דחה ערעור שהוגש על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, אם כי רק בשל חלק מטעמיו. בית המשפט
16 העליון קבע כי מסמכי המכרז מעלים כי **אובייקטיבית לא היה כל מקום לטעותה של המשיבה**.
17 רכיב ההקצב היה אמור להיות בהצעה ומסמכי המכרז היו ברורים לחלוטין. עוד קבע כי, מסקנתו
18 של בית המשפט המחוזי שהמשיבה פעלה בתום לב, הינה מסקנה אפשרית, הגם כי לא הכרחית.
19
20 בית המשפט העליון בבואו לבחון אם התנהלות וועדת המכרזים היה בה כדי לפגוע בעקרון
21 השוויון, שיקף את השיקולים לכאן ולכאן, תוך שהתייחס להידברות עם המשיבה לבירור משמעות
22 הצעתה, מבלי שניתנה ליתר המציעים הזדמנות דומה. הוא גם הדגיש שהן לפי הצעתה המקורית
23 של המשיבה והן לפי הצעתה המתוקנת, לא יכלה המערערת לזכות במכרז, הואיל והצעתה היתה
24 יקרה גם מהצעה המתוקנת של המשיבה. בית המשפט קבע כי **"אין קשר סיבתי בין תיקון הצעתה**
25 **של המשיבה 2.... לבין אי קבלת הצעתה המערערת"** (שם, סעיף 7).
26
27 110. בית המשפט קבע כי אפשרות התיקון הינה פועל יוצא מההחלטה של הוועדה שלא לפסול
28 את ההצעה וכי הסמכות שלא לפסול הצעה לפי תקנה 20 (ד) היא רחבה יותר מהסמכות שניתנה
29 לוועדת בתקנה 20 (ג). לאחר שבית המשפט קבע כי יש להשתמש בסמכות התיקון בזהירות רבה
30 במקרים נדירים, קבע כי אין עילה בדעיבד להתערב בשיקול דעתה של הוועדה, וזאת בשל מספר
31 טעמים מצטברים, שחלקם רלוונטי לענייננו:
32



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 37370-01-25 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 אי הכללת סכום ההקצבה בהצעה המקורית עורר בלב הועדה את הרושם שההצעה אינה
 2 רווחית; למשיבה 2 לא ניתן כל טווח תמרון בתיקון הצעתה, שכן בהצהרתה המידית כי הצעתה
 3 אינה כוללת את רכיב ההקצב נטלה סיכון שהוספתו של רכיב זה תבטל את מעמדה כמציעה הזולה
 4 ביותר; גם לאחר תיקון ההצעה, נותרה הצעתה של המשיבה ההצעה הזולה ביותר והפגיעה עקב
 5 התיקון בעקרון השוויון בין המציעים היא מינימלית; ההפרש בין הצעתה של המשיבה גם לאחר
 6 תיקונה, לבין הצעת המערערת הוא משמעותי; אין לשלול את האפשרות שמא טעתה המשיבה
 7 בהבנת מסמכי המכרז (שם, עמ' 632).

סוף דבר

8
 9
 10
 11 111. לאור כל האמור, אני סבורה כי החלטתה של ועדת המכרזים היא החלטה סבירה
 12 שהתבססה על נימוקים ענייניים, מבוססים והגיוניים. לא היה בהחלטה כדי לפגוע בעקרון השוויון
 13 ולא מצאתי עילה להתערב בה.

14 על כן, אני מורה על דחיית התביעה.

15
 16
 17 בנסיבות, לאור הטעות שנפלה בהצעתה של המשיבה 2, איני עושה צו להוצאות, וכל צד ישא
 18 בהוצאותיו.

19 המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

20
 21
 22 ניתן היום, י"ח שבט תשפ"ה, 16 פברואר 2025, בהעדר הצדדים.

23

לובנה שלאעטה חלאילה, שופטת

24
 25