

# הסתרת מחיר המינימום במכרזי המינהל – החלטה שחוקיותה מוטלת בספק

המדיניות, מן הראוי שהדברים יישקלו מחדש, שמא נוקו של השינוי עולה על תועלתו. הכותב הוא ד"ר למשפטים במכללה האקדמית למשפטים בר"ג ומומחה לדיני מכרזים

המינימום, שכן התחרות בין המציעים תביא להגשת הצעות מחיר גבוהות. בהתחשב בקושי הכלכלי שצוין לעיל ובהיעדר התועלת הכלכלית הברורה שבשינוי

לפני כמה ימים החליטה מועצת מינהל מקרקעי ישראל לשנות את הנוהג שלפיו בכל מכרז שעורך המינהל מפרסם מחיר המינימום של המגרש העומד למכירה. על פי החלטה שהתקבלה ב-12 במארס,

"שומת השמאי הממשלתי תשולשל לתיבת המכרזים לאחר שיימסרו כל ההצעות, ותהווה אומדן לתשלום".

על אף שהדבר לא נאמר במפורש, נראה כי הכוונה היא שמשומה זו ייגזר מחיר המינימום, שהצעות נמר כות ממנו ייפסלו על הסף. כאמור, מחיר זה לא יימסר למציעים בזמן פרסום המכרז, אלא רק בדיעבד – לאחר שייודעו תוצאותיו. דומה כי בבסיס החלטת המינהל עומדת ההנחה שפרסום מחיר המינימום אינו יעיל, שכן הוא גורם למציעים להציע הצעות נמוכות יותר מאלה שהיו מגישים אילו מחיר המינימום היה נותר חסוי.

החלטת מועצת המינהל מעוררת כמה קשיים כבדי משקל. במישור המשפטי, החלטת מועצת המינהל מעוררת קושי ממשי, שכן היא הופכת את מחיר המינימום לתנאי סף נסתר במכרז. למעשה אומר המינהל לכל מתמודד במכרז: "דע לך שמעבר לתנאי הסף המפורסם במסמכי המכרז קיים תנאי סף נוסף, שאותו אני מגלה לך, שהוא מחיר המינימום. אם הצעתך תהיה נמוכה ממחיר המינימום היא תיפסל על הסף ולא תישקל כלל על ידי ועדת המכרזים, אך מהו מחיר המינימום – זאת איננו מגלים".

יום ג'  
21 במארס 2006  
כ"א באדר תשס"ו

TheMarker

אמירה מעין זו היא בעייתית, וניתן להטיל ספק בחוקיותה. על פי ההלכה הפסוקה של בית המשפט העליון, תנאי סף נסתר במכרז אינו חוקי, שכן למציע יש זכות לדעת מראש מהם המרכיבים שעל פיהם תיבחן הצעתו.

אילו ניתן היה לנמק את השינוי בשיקולי יעילות, היה בכך כדי להוות שיקול כבד משקל לטובתו, אולם גם במישור הכלכלי לא הוכח שפרסום מחיר מינימום אינו יעיל, מחקרים כלכליים שנערכו בתחום לא הגיעו לתובנה חד-משמית עית לגבי שאלה זו. במקרים שבהם קיימת תחרות רלה על הקרקע העומדת למכרז, קשה לצפות אם אי פרסום של מחיר המינימום יגרום להצעות גבוהות יותר או נמוכות יותר; ובמקרים שבהם קיימת תחרות משמעותית לגבי המקרקעין הערמדים למכירה, ממילא אין משמעות רבה לפרסום מחיר