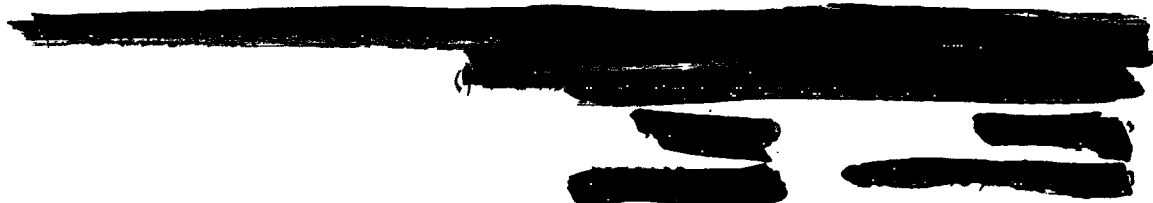


מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

ה' באב תשע"ט
06/08/2019

לכבוד



שלום רב,

הנדון: החלטה בהליך מנהלי מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

במסגרת תלונה אשר הוגשה לח"מ, ממונה חוק המכר (להלן: "הממונה"), ומסמכים נלווים אשר התקבלו במסגרתה, עלה החשד כי חברי קבוצת הרכישה (להלן: "הקבוצה") פעלו למכור דירות בפרויקט הידוע בשם "יונייטד שרונה" (להלן: "הפרויקט"), וזאת תוך אי קיום חובות המוטלות עליהם כמוכר דירה, לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר").

פירוט ההליכים

בעקבות תלונה שהתקבלה אצל הממונה, נפגש הממונה ביום 18/04/2019 עם היועץ המשפטי של הקבוצה, והציג בפניו את החשדות בדבר מכירת דירות תוך אי עמידה בהוראות חוק המכר על סעיפיו השונים. במועד זה עדיין לא היה ידוע לממונה היקף ההתקשרויות אשר נעשו על ידי חברי הקבוצה. בהמשך לכך, ולאחר שהתקבלו מסמכים נוספים מאת היועץ המשפטי של הקבוצה, נפתח ביום 13/05/2019 הליך מנהלי מול הקבוצה בחשד לביצוע הפרות של חוק המכר, ובמסגרת זאת נמסרה לקבוצה הודעה על כוונה להטיל עיצום כספי. בתאריך 16/06/2019 הגיעו נציגי הקבוצה לפגישה עם הממונה ועם עו"ד אלעזר במברגר, היועץ המשפטי של משרד הבינוי והשיכון, והצוות המשפטי העוסק בעניין. במסגרת פגישה זו הוצגו כלל החשדות הקיימים בנושא, ומנגד נשמעו הסברי נציגי הקבוצה בעניין. בהמשך לכך, בתאריך 25/07/2019, התקבלה תגובה משלימה מטעם הקבוצה, בכתב.

פירוט ממצאים

ההליך המנהלי נפתח בחשד כי הקבוצה התקשרה בהסכמים שכוותרתם "הסכם מכר ויחסי שיתוף במקרקעין" (להלן: "ההסכם"), אשר עניינם מכירה של דירות שיבנו לאחר קבלת תוספת של יחידות דיור או זכויות בניה (הקלה תכנונית מסוג "שבס" או "כחלון"), אשר צפוי להתאשר במוסדות התכנון. לעניין זה נחתמו שני סוגי

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

הסכמים. בסוג אחד נקבע מחיר סופי עבור כל דירה, הכולל את עלות הקרקע ועלות הבנייה (להלן: "הסכם 1") ואילו בסוג השני נקבע מחיר סופי בגין הקרקע, אך לא בגין עלויות הבנייה (להלן: "הסכם 2"), כאשר הרוכש מתחייב לשלם את חלקו היחסי בעלויות הבנייה, כפי שיהיו, בדומה לכלל חברי הקבוצה, הנושאים בעלויות אלה, כל אחד לפי חלקו. ההליך התייחס ל- 43 רוכשי דירות, בהתאם לרשימה אשר התקבלה מטעם היועץ המשפטי של הקבוצה. במוקד ההליך עמד החשד כי הקבוצה פעלה כמוכר דירה בהתאם להגדרת מונח זה בחוק המכר, תוך הפרה של חובות המוטלות על מוכר כאמור לפי חוק זה, כמפורט במסמכי הפירוט המצורפים למסמך זה.

במסגרת ההליך נבחנה המסגרת החוזית הכוללת הנוגעת לעסקאות האמורות. מבחינה זו עלו הממצאים להלן (אם לא נכתב אחרת, האמור מתייחס לשני סוגי הסכמים הנוכרים לעיל):

- **הרוכש אינו חבר בקבוצת הרכישה** - בסעיף 2.1 נקבע כדלקמן: "יובהר מעל לכל ספק כי הקונה אינו מצטרף לקבוצת הרכישה וכי הוראות הסכם השיתוף אינן חלות עליו למעט אם צוין במפורש אחרת". הדבר בא לידי ביטוי גם בסעיפים נוספים בהסכם. המשמעות הינה כי רוכש הדירה אינו חלק מקבוצת הרכישה, היא הגורם האחראי להקמת הפרויקט, ואשר בידיה כלל הסמכויות לצורך כך (ראה לעניין זה, בין היתר, סעיף 11.1 - "הקמת הפרויקט תנוהל על ידי הקבוצה ובין היתר באמצעות האורגנים הפועלים מטעמה"). בהתאם לכך, נקבע גם בסעיף 5.1.2 להסכם כי כספי הרוכש יופקדו בחשבון נאמנות נפרד מחשבון הנאמנות של הקבוצה. משמעות הדבר הינה שלרוכש אין כל חלק בבנייה העצמית שמנהלת הקבוצה, וכי הוא צד חיצוני לדבר, כאשר הקבוצה מתחייבת לספק לו דירה בפרויקט אותו היא מקימה. בהתאם לכך, הרוכש אינו חלק מהליך קבלת החלטות הנוגע להקמת הפרויקט, על כל המשתמע מכך.
- **מחיר סופי** - בהסכם 1 נקבע מחיר סופי לקרקע ומחיר סופי בגין הבנייה, אשר מוגדר כ"תקרת סכום הביצוע". יתרה מכך, בסעיף 5.1.4 להסכם זה נקבע מחיר למ"ר. עוד נקבע בסעיף 3 לתוספת להסכם זה כי אם עלויות הבנייה לא יגיעו למחיר למ"ר שנקבע כאמור, הרוכש ידרש להשלים את הסכום לקופת הקבוצה. משמעות הדבר - נקבע מחיר סופי לדירה, אשר אינו תלוי בעלות הבנייה בפועל, כאשר לקבוצה האפשרות לעשיית רווח על חשבון הרוכש (ולחילופין - הקבוצה תצטרך לשאת בסיכון במקרה של עלויות בנייה עודפות, מעבר לעלויות שנצפו, ולשאת בהן עבור הרוכש);
- **מכירה של יחידה ספציפית** - הרוכש רכש יחידה ספציפית (לדוגמא - דירה X במגדל B בקומה 29 לכיוון צפון מזרח, 115.55 מ"ר) וקיבל תשריט של אותה דירה, כאשר בסעיף 8.4 להסכם נקבע כי "בכל מקרה לא תעודכן הגדרת הממכר ביותר מ-5% כלפי מעלה או מטה";
- **יועץ משפטי** - במסגרת עסקת המכר מקבל על עצמו הרוכש את היועץ המשפטי של הקבוצה מטעמה, כיועץ משפטי המייצג אותו.

בהתאם לממצאים המתוארים לעיל, התגבשה התמונה לפיה הקבוצה שולטת בפרויקט באופן שלרוכשים החדשים אין אפשרות להשפיע על התנהלות והתקדמות הפרויקט, כאשר מנגד, הרוכשים אינם נושאים בסיכונים הפרויקט בדומה לחברי קבוצת הרכישה, ורכשו למעשה יחידת דיור גמורה, במחיר סופי. יחסים מעין אלה מאפיינים מכירת דירה מ"מוכר", כהגדרתו בחוק המוכר, לרוכש דירה. על כן, לפני קבלת החלטות סופיות בעניין, הוזמנה החברה להתייחס לטענה כי העסקה עולה כדי מכירה בהתאם לחוק המכר, כאשר במקביל אינה עומדת בהוראות הקבועות בחוק, והכול כאמור במכתבי הפירוט אשר נשלחו לחברה בתאריך 13/05/2019.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

טענות הקבוצה

טענות הקבוצה נשמעו הן במסגרת פגישות שקיים הממונה, לרבות ישיבה בפני היועץ המשפטי למשרד וצוותו, והן במסגרת מסמך השלמה מפורט שהעבירה הקבוצה, בהמשך לישיבה האמורה (להלן: "מסמך התגובה")

במוקד טענות הקבוצה עמדה הטענה לפיה הרוכשים הינם "שותפים חדשים" בפרויקט, לצד חברי הקבוצה, אשר רכשו זכויות במקרקעין, והם שותפים לחברי הקבוצה בקידום בניית הפרויקט ולא כאלה אשר רכשו דירה מתברי הקבוצה. להלן נעמוד על תמצית הטענות בהקשר זה:

- **הקבוצה לא מכרה דירות** (סעיפים 55+63 במסמך התגובה) – נטען כי הקבוצה לא מכרה דירות, שכן ההסכמים נעדרים סממנים של עסקת מכר דירה. בהסכמים אין התחייבות מצד הקבוצה לבנות או למסור דירה, לא נקבע מועד מסירה, לא נקבע מנגנון פיצוי בגין איחור במסירה, לא ניתנה אחריות "בדק" ואף לא נקבע מחיר סופי לעלויות הבנייה;
- **בטוחות** (סעיף 27 במסמך התגובה) – נטען כי השותפים החדשים קיבלו בטוחות בדמות הסכם נושים וכתב הוראות לנאמן;
- **הגשת תלונה פסולה לממונה** (סעיף 33 במסמך התגובה) – במסגרת סכסוך עם אחד מהשותפים החדשים בפרויקט, הוגשה תלונה לממונה (לטענת הקבוצה - שלא בתום לב);
- **הגדרת ממכר** (סעיף 55.6 במסמך התגובה) – נמכרו חלקים אשר אינם מסוימים במקרקעין, ולא נמכרה דירה;
- **גילוי נרחב בהסכם** – נקבע בהסכם באופן מפורש כי השותפים החדשים הינם צד לכל ההתקשרויות, בדומה לחברי הקבוצה, וכן הובהר במסגרת ההתקשרות כי העסקה אינה כפופה להוראות חוק המכר;
- **נשיאה בסיכון** – נקבע בהסכם כי השותפים החדשים יישאו בכל עלויות העבר והעתיד, בדומה לחברי הקבוצה.

יש לציין כי האמור לעיל כולל את עיקר טענות הקבוצה, וכי הטענות המוצגות להלן מטרתן להביא את עיקרי הדברים, ואין בהן כדי לגרוע מכלל הטענות שעלו במסגרת המכתב האמור, שנשקלו כולן במסגרת הליך זה.

החלטת הממונה

במסגרת ההליך המנהלי אשר התקיים נתתי מקום רב לקבוצה להשמיע טענותיה בפני בכל הקשור לחשדות בפניהן ניצבה. דיון נרחב ומעמיק התקיים הן מול נציגי הקבוצה, והן בתוך משרד הבינוי והשיכון, בליווי הדוק של הלשכה המשפטית במשרד.

כמוסבר לעיל, במסגרת בדיקת העסקאות הנדונות עלה החשד כי מדובר במכר דירות במסגרת של עסקה יזמית (כלומר מכירה מגורם האחראי להקמת הדירה, לרוכש הדירה אשר משלם את תמורתה כמחיר סופי, מבלי שיש לו חלק בהקמה ומבלי שהוא נושא בסיכונים הכרוכים בה). אדגיש, כי כל עוד לא שוכנעתי שאין מדובר בעסקה מהסוג האמור, מוטלת עליי החובה לבצע אכיפה על מנת למנוע מראש, או לתקן בדיעבד, הפרות של חוק המכר. לעניין זה איני יכול לקבל כמובן מאליו את האופן שבו הגדירו הצדדים לעסקה את ההסכם ביניהם, ועלי לבחון את הדברים

מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון ממונה חוק המכר

על פי מהותם האמתית. לולא כך היה הדבר, כל הסכם הכולל כותרת אשר אינה משקפת עסקת מכר דירה, לכאורה, היה מקבל פטור אוטומטי מחוק המכר, ללא תלות במהותו המשפטית של ההסכם, שנקבעת על פי ההסדרים שנקבעו בו. תוצאה כזו לא ניתן לקבל.

ראשית, אציין כי קיבלתי את טענת הקבוצה לגבי ההתקשרויות המופיעות בפרק ג(1) לתגובת הקבוצה, כך שקבעתי כי הקבוצה איננה מוכר דירות, במובנו של חוק המכר, בכל הקשור אליהן. כמו כן, בהעדר יכולת לקבוע קביעה חד משמעית בעניין, קיבלתי גם את טענת הקבוצה בקשר לעסקאות המופיעות בפרק ג(2) למסמך התגובה (עסקאות אשר בהן לא נקבעה "תקרת ביצוע" עלויות הבניה).

לעומת זאת, בהתייחס להסברים אשר התקבלו בנוגע להתקשרויות המופיעות בפרק ג(3), למסמך התגובה – מצאתי כי יש לדחות אותם במלואם. ממסמכי ההתקשרות עולה כי הרוכשים התחייבו להעביר כספים לקבוצת הרכישה אגב חתימה על מערך הסכמים כולל כאשר הם עצמם "צופים מהצד" בלבד, ואינם שותפים, בשום צורה, להליך הקמת הפרויקט. בהתאם לכך, רוכשים אלה גם אינם נושאים, בסיכוני הפרויקט. רוכשים אלה משלמים תמורה קבועה מראש, עבור יחידת דיור מסוימת, שהוגדרה מראש, אותה מתחייבת הקבוצה לספק להם, בפרויקט שתקים. מאפיינים אלה הינם המאפיינים המובהקים של עסקת מכר דירה, במובנו של חוק המכר. זה המקום לציין כי הבטוחות אשר ניתנו לרוכשים, כטענת הקבוצה, אינן הבטוחות המוכרות בחוק המכר, ואינן רלוונטיות להליך המנהלי היות והחוק אינו מכיר בהן ככאלה. כן יצוין כי סכסוך משפטי ככל ומתנהל בין הקבוצה לבין צדדים אחרים, אין בו כדי לפגוע בסמכותו ובחובתו של הממונה לברר האם מתקיימות הפרות של החוק, ולפעול בהתאם לממצאיו בעניין.

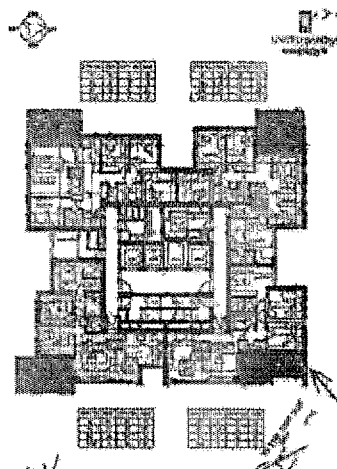
בקשר לטענת הקבוצה בסעיפים 55 ו-63 במסמך התגובה בדבר היעדרות "סממנים של עסקת מכר דירה" – אני דוחה טענה זו, בשל האמור להלן:

- יש לבחון את העסקה על פי מהותה המשפטית. במסגרת העסקאות האמורות, חתם כל רוכש על מערך הסכמים אחד, אשר קריאה מלאה שלו מעלה כי הרוכש משלם לקבוצה מחיר סופי, עבור ההתחייבות לבנות עבורו יחידת דיור מסוימת. גם מבחינת כוונת הצדדים, בשים לב למאפיינים אלה של העסקה, הדעת נותנת כי הכוונה הייתה למכר דירה;
- הקבוצה התחייבה כלפי הרוכש למחיר סופי של הדירה. ההסכם כולל מחיר סופי עבור הקרקע, וכן תשלום מוגדר מראש, שנקבע כתקרת ביצוע לעלויות הבניה. עוד נקבע כי הרוכש ישלם בכל מקרה את תקרת הביצוע, גם אם עלויות הבניה יתבררו בסופו שליום כזולות יותר ביחס למה שנצפה. לעניין מקרה הפיך, בו יסתבר כי עלויות הבניה עלו על המתוכנן, נקבע כי "ככל ועלויות הקמת הפרויקט (כהגדרתן לעיל) יעלו על תקרת סכום הביצוע הנקוב בסעיף 1.1 דלעיל, ישולמו עלויות אלה על ידי קבוצת הרכישה והקונה לא יידרש לשאת בהן". לעניין זה טענה החברה, כי עלויות מסוימות לא סוכמו מראש, ועל כן מדובר במצב בו הרוכש חשף לסיכוני הפרויקט. איני מקבל טענה זו. ההסכם אכן קובע כי יהיו עלויות מותרות והן – עלויות מימון מהבנק המממן, שכי"ט יועצים משפטיים, תשלום מיסים החלים על הקונה, תשלום בגין שדרוגים ביחידה הנרכשת ותשלום בגין מזגנים אשר אינם נכללים בהסכם מול הקבלן המבצע. תשלומים מסוג זה חלים על כל רוכש דירה בישראל, בנפרד ממחיר הדירה, ואין בכך כדי לגרוע מהיות העסקה עסקת מכר דירה. מהאמור לעיל עולה כי המחיר אשר נקבע הינו סופי ומוחלט.

מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון ממונה חוק המכר

- העסקה התייחסה למכר של דירה ספציפית. לדוגמא, במסגרת אחת העסקאות (נלקח כדוגמא בלבד) נמכרה דירה KB 105 בקומה 30 (כיוון צפון מזרח) וצורף תשריט של הדירה הספציפית שנמכרה, המובא

כאן:



ממכלול ההסכמים עולה כי מהות העסקה בהתקשרויות אשר נבחנו במסגרת ההליך המנהלי הינה מכר של דירה חדשה, מיזם של פרויקט (חברי קבוצת הרכישה), לרוכש דירה. הרוכשים הודרו מקבוצת הרכישה, ואינם חלק מהליך הקמת הפרויקט, כאשר מנגד – הם אינם נושאים בסיכונים הפרויקט. הקבוצה התקשרה עם רוכשים למכירת דירות פנויות בפרויקט, נמנעה מלצרף אותם כחברי הקבוצה, יזמית הפרויקט, ובה בעת – נמנעה מלהעניק להם את ההגנות הקוגנטיות של חוק המכר. כאשר בוחנים את ההסכמים לעומק, ניתן להבין כי הפיצול בין מחיר הקרקע למחיר עלויות הבניה הינו מלאכותי, ואין הדבר משנה מבחינת הרוכש, אשר רואה מולו אך ורק התחייבות לקבל מהקבוצה דירה, כמוצר סופי, וזאת כנגד מחיר סופי. לעניין זה יובהר כי אין כל משמעות או תוקף לסעיפי ההסכם המצהירים כי הרוכשים אינם זכאים להגנות החוק, שכן הוראות החוק הינן הוראות קוגנטיות, והחרגה של סעיפים מתוכו במסגרת ההתקשרות אינה טענת הגנה לגיטימית.

שני עמודי התווך המרכזיים של חברות בקבוצת רכישה אינם מתקיימים, כפי שפורט לעיל, לגבי הרוכשים הנכללים בעסקאות פרק ג(3) למסמך התגובה – שליטה בהתנהלות הפרויקט, מצד אחד, וחשיפה לסיכונים (ולסיכונים) שבעסקה יזמית, מצד שני.

בהתאם לטענת ההגנה של הקבוצה, יכול כל יזם בישראל למכור בנפרד קרקע ושירותי בנייה, לקבוע כי הרוכשים הם "שותפים" (לכאורה), לא להתחייב פורמאלית לגודל סופי של דירה, לא להתחייב למסירתה בזמן קבוע מראש ועדיין – לקבוע מחיר סופי, למנוע כל אפשרות של שליטה בפרויקט ו"ליזכות" בפטור מחוקי המכר.

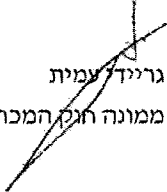
הקבוצה, כך נראה, יצרה סוג רוכש חדש, יש מאין, שאינו חבר קבוצת רכישה, מחד, ואף אינו רוכש דירה הזכאי להגנות חוק המכר, מאידך. חוק המכר אינו מכיר בסוג התקשרות זה. ירצה אדם לבנות את ביתו, יעשה זאת בעצמו או עם קבוצת חברים אשר יתאגדו יחדיו, כיום, ובמקרה כזה יישא בסיכונים הכרוכים בדבר, בעצמו. לא ירצה – ירכוש דירה מיזם, ובמקרה כזה ייחנה מההגנה הקבוע בחוק לרוכשי דירה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

תוצאות החליט המנהלי

לאור האמור לעיל ובהתאם למכתבי הפירוט הצמודים למכתב זה, מצאתי כי הקבוצה הפרה את הוראות חוק המכר וקבעתי את העיצום הכספי על סך של 4,257,280 ₪.

בהתאם לסעיף 4(א) לחוק, כל עוד לא יתוקנו הפרות החוק ייווסף לסך העיצום הכספי החלק החמישים שלו לכל יום שבו נמשכת ההפרה.


גריידי עמית
ממונה חוק המכר