

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

18/08/2019

לכבוד

מרכז העיר קבוצת רכישה בע"מ (ח.פ. 515842458) ו/או יסוד המעלה 40 תל אביב ניהול ובנייה
בע"מ (ח.פ. 514787464)

שלום רב,

הנדון: החלטה בדבר הליך מנהלי

בתאריך ה-26/03/2019 בוצעה ביקורת יזומה של יחידת חוק המכר בפרויקט אשר הוגדר כקבוצת רכישה ביסוד המעלה 40 בתל אביב. מארגן הקבוצה הינה חברת מרכז העיר קבוצת רכישה בע"מ (להלן: "המארגן") ואילו חברת יסוד המעלה 40 תל אביב ניהול ובנייה בע"מ (להלן: "בעלת הזכויות") הינה בעלת הזכויות הנוספות בבניין אשר התקשרה באופציה עם המארגן לרכישת הזכויות.

הביקורת העלתה ממצאים משמעותיים הנוגעים לחשד בדבר היותו של המארגן יזם. להלן פירוט הממצאים:

- דירות בפרויקט משווקות במחיר סופי הקבוע מראש;
- מערך ההסכמים הכולל ולוחות הזמנים בהם קובעים מעשית כי המארגן יועסק על ידי הקבוצה כזה המספק לחברה שירותי בניה (באמצעות צד שלישי). בהסכם שירותי הבניה נקבע כי הקשר לקבלן המבצע יבוצע ישירות על ידי המארגן וללא התערבות של קבוצת הרכישה;
- במערך ההסכמים נקבע כי הקבוצה מחויבת להמשיך בהעסקתו של מפקח ספציפי ולאפשר לבעלת הזכויות גישה מלאה למסמכי הפרויקט השונים;
- מערך ההסכמים קובע יעוץ משפטי אשר יוצר ניגוד עניינים בין האינטרסים של הקבוצה לזה של המארגן;
- היתר הבניה הינו על שם בעלת הזכויות. בנוסף, נקבע כי הקבוצה מחויבת לבנות את המבנה בהתאם למפרט אשר נקבע מראש ונכלל במערך ההסכמים.

בהתאם לממצאים לעיל עלה החשד כי המארגן ובעלת הזכויות הביאו לעסקה של קבוצת רכישה תוך שהם לוקחים מהקבוצה, באמצעות מערך הסכמים אחד, את האפשרות לשלוט בפרויקט. ממכלול ההסכמים עולה כי נמכרה לחברי הקבוצה דירה ספציפית במחיר סופי, החלטות מהותיות כגון זהות הקבלן המבצע והיעוץ המשפטי נלקחו ממנה, המפרט של הבניין נקבע מראש והקבוצה מחויבת בהשלמתו, לבעלת הזכויות סמכויות לפקח על הנעשה בפרויקט ועוד.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

בתאריך 15/04/2019 נפגש הח"מ עם המארגן והציג לו את מכלול החשדות ונשמעו טענותיו. לפני משורת הדין וטרם פתיחת הליך מנהלי, בתאריך 27/05/2019 נפגש הח"מ והיועץ המשפטי של משרד הבינוי והשיכון עם המארגן בשנית וגם בהזדמנות זו נשמעו טענותיו. כמו כן, המארגן העביר מכתב המסביר את מהות העסקה טרם הפגישה השנייה.

בתאריך 10/06/2019 נפתח הליך מנהלי מול החברות בקשר לחשד לביצוע הפרות של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 (להלן: "**חוק המכר**"). במסגרת ההליך המנהלי, בפגישה עם המארגן ובעלת הזכויות אשר התקיימה בתאריך 27/06/2019 התבקשו החברות לתקן את הפרות החוק אשר הוצגו להם.

טענות הגנה ותגובת הממונה

עיקר טענות המארגן נגעו להיותה של העסקה – קבוצת רכישה לגיטימית אשר התארגנה לרכישת זכויות במבנה ובנייה של דירות נוספות. כמו כן, נטען כי מערך ההסכמים מאפשר לקבוצה בכל שלב נתון לקבוע החלפת יועצים כך שבפועל הקבוצה היא השולטת בפרויקט ולא המארגן.

הח"מ דוחה את טענות ההגנה של המארגן וקובע כי מערך הזמנים הקשיח שנקבע בהסכמים אינו מאפשר לקבוצה שליטה אמיתית בפרויקט אלא למראית עין בלבד. כך לדוגמא – בסעיף 6.2 להסכם המכר נקבע כי על חברי הקבוצה להביא לתחילת ביצוע העבודות על ידי הקבלן המבצע לא יאוחר מ-60 ימים ממועד החתימה על ההסכם. מסגרת זמן שכזו איננה מאפשרת לקבוצה לבצע מכרז ספקים נאות. פועל יוצא הינו ההכרח להתקשר עם המארגן בהסכם למתן שירותי בנייה אשר נכלל במערך ההסכמים. בהתאם לכך, אמנם נקבע מנגנון אשר יכול לאפשר לקבוצה לחפש שירותי בנייה חיצוניים אך במקביל נקבע לוח זמנים אשר אינו מאפשר זאת בפועל.

זה המקום לציין כי הח"מ קיבל את תגובת בעלת הזכויות מתאריך 16/07/2019 אשר עיקרן נוגעות לכך שבשום שלב של הפרויקט לא התבצעו עסקאות של מכר דירות. טענות החברה נדחות בשל הסיבה להלן: הזכויות הנוספות בבניין שייכות לה והיא פעלה, באמצעות חברת מרכז העיר קבוצת רכישה בע"מ, להביא את העסקה לאוויר העולם כאשר זו משמשת שליחה של זו. לא ייתכן כי החברה תסיר ידיה מהנעשה בפרויקט בטענה כי מדובר בקבוצת רכישה ללא מכר דירות בעוד ידוע כי ההליך המנהלי נוגע להיותה של העסקה – יזמית אשר הוצגה כקבוצת רכישה. על כן, האחריות על מכלול הפעילות בקשר לעסקה זו, כמו גם לנשיאה בנטל של תוצאות ההליך המנהלי מוטלת על שתי החברות ביחד ולחוד.

סיום ההליך המנהלי

במסגרת ההליך המנהלי התרשמתי כי החברות פעלו להביא להפסקת הפרות החוק. כמו כן, נספח שינויים אשר הועבר לעיוני מצביע על כך שההפרות הגיעו לסיומן. נקבע כי החברות אשמות בהפרות חוק המכר בהתאם לאמור במכתבי הפירוט המצורפים בצמוד למכתב זה. לאור תיקון החברות את ההפרות ולפנים משורת הדין תוך שמירה על עקרון הסבירות והמידתיות, אני מבטל את העיצומים הכספיים הנוגעים ל-9 מתוך 10 הדירות אשר נמכרו בפרויקט וקובע את העיצום הכספי על סך של 133,039 ₪ כאמור במכתבי הפירוט. זה סופו של ההליך המנהלי.

גרייץ עמית
ממונה חוק המכר