

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

03/08/2020

לכבוד

חברת אלדד פרי נדל"ן בע"מ (ח.פ. 514474634) ו/או חברת אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ (ח.פ. 515272078)

שלום רב,

הנדון: החלטה בהליך מנהלי

1. רקע

קבוצת רכישה הינה צורת התארגנות לגיטימית בענף הנדל"ן בישראל אשר מטרתה בנייה עצמית של דירות לחברי הקבוצה, תוך חיסכון בעלות הרווח היזמי אשר נגבה על ידי יזמים העוסקים במכר דירות. השיטה נתפסת, מבחינת רבים, כחלופה לרכש דירה מקבלן, כך שאדם שמטרתו לרכוש דירה, ייתכן ויבחר להצטרף לקבוצת רכישה, בשאיפה להשיג דירה במחיר נמוך יותר מרכישה מקבלן. קבוצת רכישה יכולה להתארגן באופן עצמאי, או באמצעות מארגן אשר לרוב גם מציע עצמו לחברי הקבוצה, לאחר גיבושה על ידו, כגורם המנהל של הפרויקט.

מארגני קבוצות רכישה אינם כפופים לחוק המכר, ובהתאם - אינם נדרשים לספק בטוחות לחברי הקבוצה ו/או לעמוד בשאר החובות הקבועות בחוק המכר. לצד זאת, לא כל פרויקט אשר מציג את עצמו כקבוצת רכישה, הוא אכן כזה, על פי מהותו. המבחן לעניין זה איננו אופן הצגת הקבוצה, כי אם מערכת היחסים המשפטית שבין כלל הצדדים לפרויקט, כפי שהיא עולה מהמערכת ההסכמית אשר נחתמה. בהתאם לכך, ישנם מקרים בהם מארגן של קבוצת רכישה יחשב כיוזם המוכר דירות, כמשמעות מונח זה בחוק המכר, על כל המשתמע מכך. **במסגרת בחינה זו, של מהות הדברים, נבדקת בין היתר מידת שליטתו של הגורם המארגן בפרויקט אל מול חברי הקבוצה** במטרה לקבוע עד כמה השליטה בפרויקט, כפי שהיא עולה ממערך ההסכמים שבבסיס הפרויקט ו/או מהפרקטיקה הנהוגה בו, היא של מארגן הקבוצה, ואינה מצויה, הלכה למעשה, בידי חברי קבוצת הרכישה.

מכתב זה מתאר את ההחלטה הסופית בקשר להליך המנהלי אשר נפתח מול החברות אלדד פרי נדל"ן בע"מ ו/או אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ (להלן: "**המארגנות / המארגנות**"). ההליך נפתח בשל החשד למכירת דירות כיוזם הכפוף לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**") ובקשר לשלוש התקשרויות אשר נעשו בפרויקט פרי הורייזן בבת-ים (להלן: "**פרויקט הורייזן**") ושלוש התקשרויות אשר נעשו בפרי נופים במודיעין (להלן: "**פרויקט נופים**").

במסגרת ההליך המנהלי נבדקו מסמכים רבים והתקיימו מספר פגישות עם גורמים שונים ובהם – חברי קבוצות הרכישה, היועץ המשפטי של המארגנות, מנכ"ל המארגנות ובעלי המארגנות.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

2. ממצאים

להלן תיאור הממצאים כפי שעלו אגב ההליך המנהלי:

פרויקט הוריון

- **מחיר דירה סופי** – נמצא מסמך אשר כותרתו **"נספח שינויים / הבהרות"** בו התחייבה המארגנת בפני חברי קבוצה שונים למחיר סופי של הדירה. המסמך אינו חלק ממסמכי הסכם השיתוף.
- **דירה ספציפית וקביעת מחיר סופי** – נמצא מסמך מקדים להסכם השיתוף אשר כותרתו **"בקשת הצטרפות לקבוצת רכישה Peri Horizon"** בו נקבע בסעיף 19 **"מחיר מוערך"** + סטיה עד 7%. כמו כן, המחיר נקבע לדירה ספציפית - מספר דירה, מספר חדרים, קומה, גודל הדירה, דגם וכיוונים.
- **קבלן מבצע (חפירה ודיפון)** – עולה כי קבוצת הרכישה התקשרה עם חברת סולארא בע"מ (ח.פ. 510998149) לביצוע עבודות חפירה ודיפון. נמצא כי חברת סולארא הינה חברה קשורה למארגנת.
- **הסכם לביצוע תכנון** – נמצא כי בתאריך 23/03/2016, חתמה חברת פרי נדל"ן בע"מ (ח.פ. 514474634) הסכם עם חברת טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ (ח.פ. 514371194) על הסכם משמעותי - **"ביצוע תכנון"**. לח"מ אין מידע אודות תאריך החתימה על הסכם השיתוף אך ידוע כי האופציה לרכישת הקרקע ניתנה (במקור) באפריל 2016 ועד לנובמבר 2016. קיימת סבירות גבוהה כי במועדים אלו טרם התארגנה קבוצת הרכישה.
- **זכויות נוספות בפרויקט** – בסעיפים 10.10-10.11 להסכם השיתוף נקבע כי כל הזכויות הנוספות בפרויקט כמו גם מקומות חניה ומחסנים אשר לא שויכו לחברי הקבוצה, שייכים לחברת אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ.
- **התקשרויות עם יועצים** – עולה כי קבוצת הרכישה התקשרה עם יועץ משפטי ונאמן כפי שהוגדרו מראש במערך ההסכמים הכולל. היועצים נקבעו על ידי המארגנת.

פרויקט נופים

- **דירה ספציפית וקביעת מחיר סופי** – נמצא מסמך מקדים להסכם השיתוף אשר כותרתו **"בקשת הצטרפות לקבוצת רכישה נופים במודיעין"** בו נקבע בסעיף 15 כי **"יתמחור הדירה על-ידי המארגנת הנו על פי ניסיונה והערכתה, ואולם צפויים להיות שינויים בטווח של עד 7%, לאור שינויים אפשריים בעלויות בינוי אלה ואחרות"**. כמו כן, המחיר נקבע לדירה ספציפית שם נקבע גם דגם דירה, מספר חדרים, קומה, גודל הדירה וכיוונים. בנוסף, נמצא פרוטוקול חתום על ידי המארגנת מתאריך 15/01/2019 שם נקבע כי **"המארגנת מתחייבת לעמוד בכל ההסכמים לרבות ההתחייבות הפרטניות בנושא הסטייה. ככל ותידרש השלמה מעבר לאחוז הסטייה המוסכם בהסכמים הפרטניים, אזי הוא ישולם על-ידי חברת אלדד פרי"**. מהאמור עולה כי המארגנת התחייבה לחברי קבוצת הרכישה למחיר סופי של הדירות.
- **קבלן מבצע (חפירה ודיפון)** – עולה כי קבוצת הרכישה התקשרה עם חברת סולארא בע"מ (ח.פ. 510998149) לביצוע עבודות חפירה ודיפון. נמצא כי חברת סולארא הינה חברה קשורה למארגנת.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

- **קבלן מבצע (דחיית תשלומים)** – בהסכם מתאריך 21/02/2019 אשר כותרתו **"תוספת להסכם ביצוע פרי נופים מודיעין"**, עולה כי הקבוצה לא מצאה גורם מממן ומסיבה זו, הקבלן המבצע הסכים לדחות את קבלת התשלומים המגיעים לו כחלופה למימון.
- **התקשרויות עם יועצים** – עולה כי קבוצת הרכישה התקשרה עם יועץ משפטי ונאמן כפי שהוגדרו מראש במערך ההסכמים הכולל. היועצים נקבעו על ידי המארגנת.

3. מתווה לתיקון ליקויים

במסגרת ההליך המנהלי, הוצג למארגנות מתווה לתיקון ליקויים אשר מטרתו לקבע את מעמד חברי הקבוצות כמי ששולטים בפרויקט ולאפשר להם מימוש של זכויותיהם כיזמים של הפרויקט. המתווה נקבע בקשר לכלל הפרויקטים הפעילים מסוג קבוצת רכישה של המארגנות:

- פרי הורייזן בבת-ים;
- רמות פרי ברמת גן;
- פרי נופים במודיעין;
- אורות חנן ברחובות;
- ניצני פרי ברחובות;
- פרי פלייס ברחובות;
- פרי ביזנס פלייס ברחובות;
- פרי ארט בבת-ים;
- פרי ספיישל בפתח-תקווה;
- פרי בסט בלוד.
- **יועץ משפטי** - על המארגנות למנות לקבוצות יועץ משפטי אשר אינו מטעמן ואין ביניהם קשרים אישיים או עסקיים. המינוי יעשה בהסכמה עם נציגות הקבוצות. אין מניעה כי המינוי יעשה במקביל ליועץ המשפטי הקיים;
- **נאמן** - על המארגנות למנות לקבוצות נאמן אשר אינו מטעמה ואין ביניהם קשרים אישיים או עסקיים. המינוי יעשה בהסכמה עם נציגות הקבוצות. אין מניעה כי המינוי יעשה במקביל לנאמן הקיים כל עוד הסמכויות המוקנות לו מכוח ההסכמים מול קבוצות הרכישה, יהיו משותפות גם לנאמן החדש שימונה;
- **זכויות נוספות** - יש לקבוע נספח להסכמי השיתוף אשר קובע כי הזכויות הנוספות בפרויקטים שייכים לחברי קבוצות הרכישה;
- **בעלות בקרקע / הערות אזהרה** – מקום בו ניתן להעביר את הקרקע על שם חברי קבוצות הרכישה יש לעשות כן. כאשר הדבר אינו אפשרי, יש לרשום הערות אזהרה על שם חברי קבוצות הרכישה או לצרף את הנאמן הנבחר על פי מתווה זה, לרישום אצל רשם המקרקעין כנאמן של חברי הקבוצות;

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

- **קבלן מבצע** – בפרויקטים בהם טרם נחתם הסכם מול קבלן מבצע, החברה הקשורה הקבלנית, סולארא בע"מ (ח.פ. 510998149) לא תתמודד על ביצוע הפרויקטים. כמו כן, על גורם מקצועי אחר, אשר אינו המארגנות, להביא הצעות מחיר לביצוע עבודות הקבלן;
 - **חלוקת קרקע** - בפרויקטים פרי פלייס ופרי ביזנס פלייס ברחובות, שם על יחידת קרקע אחת מתקיימים במקביל פרויקט יזמי של המארגן ושני פרויקטים של קבוצות רכישה, תבוצע, באמצעות שמאי מוסכם, חלוקה (תשריטים) בין השטחים של הקבוצות לבין הפרויקט היזמי;
 - **ליווי בנקאי** – בפרויקטים בהם טרם נחתם הסכם מימון, ימונה יועץ ייעודי בלתי תלוי למציאת מימון לפרויקט;
 - **אסיפה כללית ונציגות הקבוצות** – המארגנות ימנעו מהצבעות באסיפות הכלליות של הקבוצות בקשר לזכויות בדירות המוחזקות על ידה. כמו כן, המארגנות, או מי מטעמן, לא יכהנו כחברי נציגויות של הקבוצות.
- עוד נקבע כי כלל העלויות הכרוכות בהוצאה לפעול של תיקון ליקויים כפי שמופיעים במסמך זה, יחולו על המארגנות. אין להטיל את העלויות על חברי קבוצות הרכישה בפרויקטים השונים.**

4. החלטה

במסגרת ההליך המנהלי, הציגו המארגנות מגוון רחב של פתרונות אשר עתידים להביא לכדי עמידה במתווה אשר הוצג על ידי הח"מ. נמצא שבמקומות בהם ניתן היה להוציא את המתווה לפועל באופן מיידי, כך נעשה. במקרים בהם קיימים תנאים הצריכים להגיע לכדי הבשלה על מנת שהמתווה יוכל לצאת לפועל, סיפקו המארגנות לקבוצות מסמכים משפטיים בקשר להתחייבות לעמידה במתווה. הכל בהתאם למסמך אשר הועבר אל הח"מ במייל מתאריך 02/08/2020 על ידי היועץ המשפטי של המארגנות וצמוד להחלטה זו כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

הח"מ מבקש להודות למארגנות על שיתוף הפעולה הרחב לו הוא זכה בקשר לתיקון כלל הליקויים. בשל כך, העיצום הכספי אשר הועמד בתחילת ההליך על סך של 1,601,340 ₪ הופחת לסכום של 800,670 ₪. תם ההליך המנהלי.

הערות

- הח"מ שומר לעצמו הזכות לפתוח בהליך מנהלי בקשר לכלל ההתקשרויות בפרויקטים השונים של המארגנות אם יתברר כי הן אינן עומדות במתווה ותיקון הליקויים כפי שאושר. לציין כי ככל והמארגנות תפעלנה בהתאם למתווה והתחייבות המפורטת בנספח א', לא יפתח הח"מ בהליכים מנהליים בקשר לקבוצות המופיעות במכתב החלטה זה;
- זכות המארגנות להגיש ערר על החלטת הח"מ בהתאם לקבוע בחוק המכר.

גרייז עמית
ממונה חוק המכר