

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

07/10/2021

לכבוד

א. ישראלי חברה לבניין ופיתוח בע"מ, ח.פ. 514120682 (אצל אבנר ישראלי)

א' חשוון תשפ"ב

הנביא נתן, 2

אשדוד, 7747202

שלום רב,

הנדון: החלטה בהליך מנהלי מתאריך 11/07/2021

מבוא

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") הינו חוק צרכני שמטרתו להבטיח את כספי רוכשי הדירות הנדרשים לשלם תמורה כספית גבוהה עוד בטרם נרשמו זכויותיהם בדירה הנרכשת, ובמקרים רבים אף בטרם נבנתה הדירה, כך שאם הפרויקט נכשל, הרוכש יקבל בחזרה את השקעתו.

לאחר פרשת חברת "חפציבה" בשנת 2007, במסגרתה התברר כי אלפי רוכשי דירות שילמו לחברה ממיטב כספם מבלי שקיבלו בטוחות, ולאחר קריסת החברה חלקם נותרו ללא הדירות וללא הכספים שהשקיעו - ראה המחוקק לנכון לתקן את החוק. תיקון החוק נכנס לתוקפו ב-6 באוקטובר 2008, ובו נקבעו מנגנונים נוספים במטרה להגן על רוכשי דירות, לרבות הסדרת הליווי הפיננסי והטלת חובות וסנקציות על תאגידים בנקאיים הממנים הקמת פרויקטים למגורים, וכן החמרת הסנקציות שיוטלו על קבלנים בשל הפרת החוק, לרבות הטלת עיצומים כספיים בגין הפרות אלה: אי ידוע הקונה בדבר זכויותיו, קבלת כספים מקונה מבלי לתת בטוחות, אי מסירת פנקס שוברים או קבלת תשלום שלא באמצעות השוברים ואי דיווח לממונה ל פרטי עסקאות. עוד קבע התיקון לחוק, כי ימונה ממונה ממשלתי שיפקח על יישום הוראות החוק, ולשם כך ניתנו לו סמכויות שונות למילוי תפקידו, כמפורט בחוק.

מסמך זה מתאר את ההחלטה אשר התקבלה בהליך מנהלי מול חברת א. ישראלי חברה לבניין ופיתוח בע"מ (להלן: "המוכרת") בקשר לחשד להפרה של הוראות סעיף 2 לחוק המכר כך שנגבו כספים העולים על 7% משווי דירה, ללא שסופקו לרוכש הדירה בטוחות בהתאם להוראות החוק.

תיאור ההליך המנהלי

בתאריך 11/07/2021 נפתח הליך מנהלי מול המוכרת בקשר לחשד למכירת דירה בניגוד להוראות חוק המכר בפרויקט תמ"א 38 לחיזוק בניין ברחוב יורדי הסירה 8 באשדוד (להלן: "הפרויקט"). בתאריך 31/08/2021 התקבלה תגובת המוכרת בכתב לחשדות אשר הוצגו בהליך המנהלי ובתאריך 14/09/2021 התקיים שימוע במשרדי הח"מ.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

ממצאים

בתאריך 25/12/2016 נחתם מסמך אשר כותרתו "הצעה לרכישת דירה" (נספח א') בין המוכרת לבין X (להלן: "הרוכש"). המסמך כולל גם היבט מסוים של הלוואה אשר נעשתה בין הצדדים, כפי שיפורט בהמשך.

ראשית, מבקש הח"מ להפנות לנייר עמדה אשר פורסם על ידו בתאריך 10/07/2018 בכל הקשור להלוואות עוקפות חוק מכר (נספח ב'). בנייר עמדה זה הביע הח"מ דעתו בכל הקשור להסכמי הלוואות אשר כל מטרתן לגבות כספים בניגוד להוראות החוק. להלן תמצית העמדה:

"יזמים ורוכשי דירות יכולים לפעול בשוק החופשי כהבנתם ולהתקשר בסוגי הסכמים שונים לצורך רכישת דירת מגורים – הסכם מכר, בנייה עצמית, קבוצות רכישה ועוד. הסכם הלוואה אשר, על פי מכלול הנסיבות הנוגעות לכריתתו ועל פי מהותו, משמש למעשה כסות להסכם רכישת דירה, עולה כדי הסכם מכר דירה לכל דבר ועניין, ועל כן חלות עליו הוראות חוק המכר."

סקרנו את ההצעה לרכישת דירה ולהלן פירוט סעיפים מרכזיים מתוכה:

- ההצעה פונה למוכרת, והרוכש מוגדר בה כ"מציע";
- הואיל 1 כולל הפניה לפרויקט תמ"א 38 לחיזוק בניין ברחוב יורדי הסירה 8 באשדוד, גוש 2066, חלקה 181. בנוסף, הסעיף קובע כי הסכם לביצוע הפרויקט נחתם בין המוכרת לבין דיירי הבניין וכי הבנייה צפויה להתחיל 14 חודשים מיום ההצעה;
- הואיל 2 כולל בקשה לרכישת דירת 4 חדרים בקומה חמישית בבניין ומדגם B. כמו כן, ישנה הפניה לסקיצה המצורפת להצעה. בנוסף, נקבע כי מחיר הדירה "סופי ומוחלט" ועומד על מיליון ₪ כולל מע"מ;
- הואיל 3 קובע כי המוכרת לא יכולה לחתום על הסכם מכר. להלן הסעיף מתוך ההסכם:

והואיל	וידוע לי כי לא ניתן לזרזם במועד זה על הסכם מכר אלא רק לאחר מתן חינוכי הבנייה ותקן צו חבתיים המשותפים.
--------	---

- הואיל 4 קובע כי תכניות הבניין עלולות להשתנות בכפוף להיתר בנייה;
- הואיל 5 קובע כי הועמדה לטובת המוכרת הלוואה בסך 800,000 ₪;
- סעיף 2 – העברת 850,000 ₪ במעמד החתימה על ההצעה תוך הפנייה להוראות חוק המכר;

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

- סעיף 4 – עוסק בגביה של 100,000 ₪ נוספים אגב קבלת היתר בניה לפרויקט, ו-100,000 אלף נוספים במעמד מסירת הדירה;
- שני הצדדים חתומים על מסמך ההצעה.

מהאמור לעיל עלה החשד כי כוונת ההסכם הינה מכר דירה. האמירה בהואיל 3 הינה תמרור אזהרה בוחק בכל הקשור לניסיון לעקוף את חוק המכר. כמו כן, האמירה בהואיל 5 בדבר הלוואה איננה ברורה וההצעה לרכישת דירה איננה כוללת התייחסות נוספת לנושא כך שלא נקבעו מועדי החזר הלוואה, ריבית, ריבית פיגורים, תנאי מימוש מיידי ועוד.

החשד הוא שהמוכרת קיבלה כספים מהרוכש בניגוד להוראות החוק. יצוין כי הח"מ לא הצליח לבסס את הסכום המדויק אשר נגבה אך לכל הפחות, נגבו 900,000 ₪. הדבר עולה מכרססת של החברה, שם מופיעה גביה של סכום זה, בין ה-27/12/2016 ועד 10/02/2019, כאשר לתשלומים ניתן הפירוט הבא – "כהן צדק דני תשלום בגין רכישת דירה עתידית" (נספח ג') ולהלן:

התאמה	חשבון נד"י	חובה	צילות	יגירת	תאריך אסמכתא	תאריך ערך	אסמכתא אסמכתא	אסמכתא (סקודה)	פרטים
קופת העברות	14		800,000.00	(800,000.00)	27/12/16	28/12/16	706	12/16 (312)	טק צדק דני תשלום באין דלישת דירה עתידית לד"ר חסירה 8 קומה 5 קבלה העברת בקואי
קופת העברות	14		50,000.00	(50,000.00)	16/12/17	05/02/17	715	12/17 (255)	קופת צדק דני העברה חודשי צדק דני קבלה העברת בקואי 05/02/17
קופת העברות	14		50,000.00	(50,000.00)	10/02/19	03/01/18	748	2/19 (163)	קופת צדק דני קבלה העברת בקואי 03/01/18
		0.00	800,000.00	(800,000.00)	סה"כ כחון צדק דני 20015 20016				
		0.00	800,000.00	(800,000.00)	סה"כ לקוחות				
		0.00	800,000.00	(800,000.00)	סה"כ נכסים				
		0.00	800,000.00	(800,000.00)	סה"כ לרוח				

10.2.19

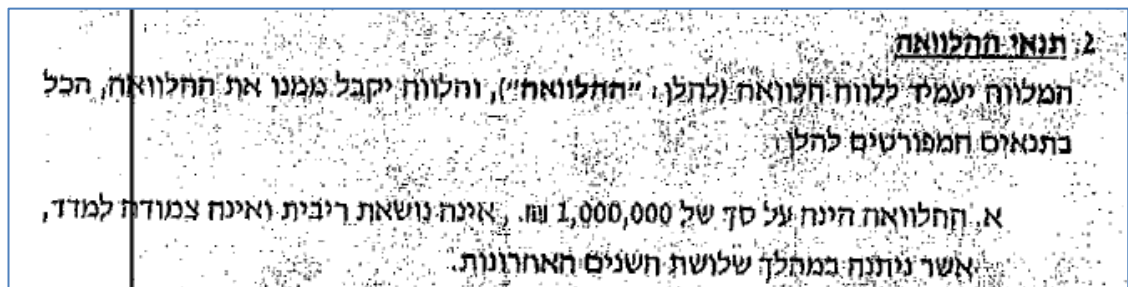
900,000 ₪

10.2.19 - 10/2

נמצא כי בתאריך 26/02/2019, 16 ימים לאחר התשלום האחרון, התקשרו הצדדים בהסכם אשר כותרתו "הסכם הלוואה" (נספח ד'). מטרת הסכם איננה ברורה. מלבד הצדדים והסכום, אשר הינם זהים לצדדים ולסכום בהצעה לרכישת דירה, אין זכר להתקשרות של הצדדים לרכש דירה. ההסכם כולל התייחסות לכספים אשר הועברו בין הרוכש לבין המוכרת, בשלוש השנים האחרונות, וקובע, בסעיף 2, כי מדובר בהלוואה ללא ריבית והצמדה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

בהתאם לאמור לעיל, עולה החשד כי ההפניה להלוואה בהצעה לרכישת דירה כמו גם הסכם ההלוואה משנת 2019, נועדו לצורך "הכשרה" של גביית כספים תוך עקיפת ההוראות הקוגנטיות של חוק המכר, וזאת באמצעות הסכם הלוואה פיקטיבי. הסכם ההלוואה משנת 2019 נחתם 16 ימים לאחר התשלום האחרון שבוצע על ידי הרוכש, כפי שמופיע בכרטיסת החברה, אינו כולל ריבית או הצמדה ומסדיר העברת כספים שנעשתה בעבר. להלן הסעיף הרלוונטי מתוך הסכם ההלוואה:



הרוכש שילם סכום העולה לכדי 90% משווי הדירה כפי שהדבר מפורט במסמך זה. כמו כן, ישנם פרטים מאד מסוימים בהצעה לרכישת דירה הקושרים אותה לפרויקט ספציפי, לדירה ספציפית תוך ציון מחירה הסופי, תאריך התחלת בנייה, הפניה לסקיצה של הדירה ועוד. כמו כן, ההצעה עצמה כוללת הפניה להוראות חוק המכר.

תגובת המוכרת

המוכרת העבירה תגובתה לחשדות כפי שמופיעים בהליך המנהלי (נספח ה). להלן פירוט של עיקרי טענות ההגנה של המוכרת.

1. המוכרת דוחה את הטענות שבפניית הרוכש לממונה;
2. הפנייה אל הממונה נגועה בחוסר תום לב ובחוסר ניקיון כפיים, לאור העובדה כי הפונה הסתיר ולא גילה אודות ההליך המשפטי בו נדחו טענותיו וההסכמים אותם צירף לפנייתו, בוטלו, בהסכמת הצדדים (סעיף 10);
3. הסכם ההלוואה אינו מוזכר בתביעת הפונה ובבקשה לצו מניעה, ואינו מצורף (סעיף 13). ישנה הסתרה ו/או אי גילוי הגובל בהטעיה, וניסיון לקבל דבר במרמה, לאור סעיף ג לחוק ההלוואה הקובע:

"הסכם זה מבטל את כל ההסכמים מצגים והתחייבות והבנות קודמים שנעשו בין הצדדים בכל הנוגע לעניינים במנויים בו, בין בעל פה ובין בכתב, והוא בא במקום כל ההסכמים, מצגים והתחייבות והבנות".

4. סעיף ג מבטל את כל ההסכמים, המצגים וההתחייבויות שנעשו בין הצדדים;

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

5. סעיף 15 לתגובת המוכרת מפנה לסעיף 6 בנספח א' קובע כי :

" מוסכם בזה כי במקרה שאודיע לכם, כי אין בכוונתי לדכוש את הממכר יחשב, הדבר כביטול הצעתי "

6. משנחתם ויתור על התחייבויות ו/או מצגים וכדומה, ככל העולה מסעיף 6, נשמטת הטענה להסכם עם החברה ;

7. החברה טוענת למעשה בית דין- לאור ביטול ההסכמים המוסכם בין הצדדים, שקיבל תוקף של פסק דין ביום 2/6/2021. משקיים פסק דין המבטל את ההסכמים, שצורפו, לפתיחת ההליך המנהלי, מתייחר הדיון בהם, משל השתק שיפוטי (סעיפים 19-20) ;

8. החברה טוענת לשיהוי- מתוך הנספחים עולה כי הפנייה נעשתה לאחר הגשת התביעה, ולאחר הגשת צו מניעה זמני, שנדחו. יוצא מכך שהפונה לקה בשיהוי בפנייתו לממונה (סעיף 21) ;

9. בדצמבר 2016 פנה הרוכש והציע להלוות למוכרת כסף בטענה שמכר דירה ואין לו מה לעשות עם הכסף, המוכרת נענתה להצעה והועבר לה סך הכל 1,000,000 ש.ח. לאחר מספר שבועות פנה הרוכש והציע לרכוש דירה בפרויקט בתמורה לכספים אשר הלווה למוכרת, והמוכרת הסכימה להצעת הפונה (סעיפים 41-43) ;

10. בפברואר 2019 פנה הרוכש, חזר מכוונתו לרכוש דירה בפרויקט וביקש לבטל את כל הסיכומים אשר הושגו עמו, וביקש לערוך הסכם הלוואה עד שיקבל החלטה מה לעשות עם הכסף (סעיף 46) ;

11. המוכרת טוענת לפניות רבות מצד הרוכש, הכוללות רעיונות, הצעות ואיומים.

החלטה

הח"מ לא מקבל את טענת המוכרת כי על ההליך המנהלי להידחות מהסיבות המוצגות בכתב המענה להליך המנהלי וכפי שהוצגו בשימוע. ראשית, יזכיר הח"מ כי חוק המכר הינו קוגנטי כך שלא ניתן להתנות על הוראותיו. גם אם הסכימו צדדים לעסקה כי החוק אינו חל, אין לדבר משמעות. שנית, אין לקבל טענות הנוגעות לחוסר תום לב של רוכש הדירה שכן, החוק חל רק על מוכר הדירה והוא זה שעליו מוטלת החובה לקיים את הוראותיו. כך, אם רוכש דירה יבקש ממוכר דירה שלא לקבל בטוחת חוק מכר, אין הדבר אפשרי מבחינתו של מוכר הדירה. כמו כן, גם אם כלל המידע לא הובא בפני הח"מ בפניה הראשונה אליו, המידע כן הועבר בהמשך על ידי המוכרת והחלטה זו מבוססת על כלל המידע שהתקבל.

לעניין ביטול ההסכמים והחלטות שיפוטיות שהתקבלו בנושא – ההליך המנהלי לעולם מקביל לכל הליך משפטי אשר התנהל בין הצדדים בין כותלי בית המשפט. קביעה שיפוטית כזאת או אחרת איננה מונעת מהח"מ לנהל הליך מנהלי ולייצג את האינטרס הציבורי מול המוכרת ובטח שאיננה מכשירה עבירות חוק ככל ונעשו. לעניין

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

השיהוי – גם טענה זו לא ניתן לקבל שכן פעילות יחידת חוק המכר נוגעת לעניינים של הפרות חוק בכל מקום בו האינטרס הציבורי דורש זאת ובהתאם להחלטת הח"מ. לציין כי אין מדובר בסכסוך ישן שהסוגיות בו נפתרו מזמן אלא בהתקשרות משנת 2016 אשר קיבלה חידוש בשנת 2019 עת נחתם הסכם ההלוואה בין הצדדים. על כן, אף טענת השיהוי איננה רלוונטית.

הח"מ רואה בחומרה רבה את ההתקשרות מול הרוכש שביצעה החברה בקשר למכירת דירה בפרויקט. אין ספק, אחרת לא היינו מגיעים עד הלום, שמטרת ההתקשרות הייתה מכר דירה וכי הכספים נגבו מהרוכש בניגוד להוראות חוק המכר. לא ייתכן מצב בו התנהלות כזו תעבור בשתיקה מצד הח"מ, הוא הרגולטור האחראי על הנושא.

הח"מ קובע כי הסכם ההתקשרות מול רוכש עולה כדי הסכם מכר הכפוף להוראות חוק המכר וכי נגבו כספים רבים העולים על-90% משווי הדירה מבלי שניתנה לרוכש בטוחה בהתאם לאחת החלופות הקבועות בחוק המכר. הדבר נעשה באמצעות הסכם התקשרות מפורט דיו כך שכוונת הצדדים ברורה – רכש דירה, תוך ציון פרטים ספציפיים המאפיינים את העסקה.

בהתבסס על האמור לעיל – הח"מ קובע כי המוכרת הפרה את הוראות סעיף 2 לחוק המכר. היות ופסק הדין בסכסוך בין הצדדים בכל זאת הסדיר את הנושא – הח"מ מפחית את העיצום הכספי, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הפחתה של העיצום הכספי בידי הממונה), תשע"א-2011 בגין סעיפים 12(1) ו-2(3) כך שהוא יעמוד על סך של 111,697 ₪, הכל בהתאם למכתב פירוט הצמוד למסמך זה.

גריידי עמית
ממונה חוק המכר