



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

לפני: יו"ר הועדה כב' השופט הבכיר (בדימוס) יהודה פרגו.
חבר ועדה מהנדס אבי בצרתי.
חבר ועדה מרדכי קלרמן.

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד רותם מדואל ודניאל מלצר

נגד

המשיב: מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר
ע"י ב"כ עוה"ד אילן רויזמן.

פסק – דין

1. מבוא

בפנינו ערר על החלטת הממונה על חוק המכר מיום 9/6/2022 אשר הטיל על העוררת עיצום כספי בהתאם לסמכות הנתונה לו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "החוק").

בהחלטה זו נאמר וקובע בין השאר:

"ממצאים"

במסגרת פנייה אשר נעשתה ליחידת חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון, הועברו מסמכים רבים ובהם – הסכם השיתוף, הסכם המכר, העברות כספיות ועוד. הכל כפי שהופיע במסמך פתיחת ההליך המנהלי ובכתב החלטה זה.

להלן פירוט הממצאים:

- דירה ספציפית – נמצא כי מערך ההסכמים אשר נחתם בין הרוכש לבין המוכרת, כולל "הסכם לרכישת מקרקעין בגוש 7129 חלקה 15" (נספח ב'). נקבע כי הרוכש מוגדר כ"קונה" וכי הוא רכש דירת 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר, מרפסת בשטח של 12 מ"ר, חניה ומחסן. כמו כן, נמצא כי להסכם זה הוצמד תשריט הדירה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

- 1 בהקשר זה יש לציין כי סעיף 2 להסכם קובע כי "למרות האמור בסעיפים 4
2 ו-6 להסכם השיתוף מוסכם בין הצדדים כי הדירה תמוקם בקומה 17
3 ובכיוון המסומן בתשריט המצורף" – כלומר, ישנה קביעה כי ההסכם
4 בין הרוכש למוכרת גובר על הסכם השיתוף. על ההסכם חתומים הרוכש
5 והמוכרת.
6
- 7 • מחיר סופי – נמצא כי במערך הסכמים אחד נקבע עבור הרוכש מחיר סופי
8 אשר עליו לשלם בגין דירה בפרויקט כדלקמן:
9 ...
 - 10 ○ סיכום מחיר סופי – מחיר הדירה כפי שנקבע בנספח א' 1
11 ובהסכם לרכישת מקרקעין הינו סכום סופי בסך 1,740,000 ₪
12 נמצא כי הרוכש שילם במעמד החתימה על מערך ההסכמים,
13 סכום בסך של 776,285 המהווה 44.6% משווי הדירה.
14
 - 15 • תאריך מסירה – סעיף 2 להסכם לרכישת מקרקעין בגוש 7129 חלקה 15
16 (נספח ב') – נקבע כי תאריך המסירה של "הדירה העתידית" יהיה 60
17 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר עם המוכרים, מעבר לתאריך זה, נקבע
18 כי המוכרת תפצה את הרוכש בסכום של 4,000 ₪ בכל חודש עד למסירת
19 הממכר.
20
 - 21 • בעלות בקרקע – המוכרת מוגדרת בהסכם השיתוף (נספח ו')
22 כ"רוכשת המקרקעין". להלן מתוך הסכם השיתוף:
23 רוכשת המקרקעין-חברת רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 512176611
24 בנסח הטאבו של גוש 7129 חלקה 15 (נספח ז'), מופיע כי המוכרת היא
25 הבעלים בקרקע. להלן מתוך הנסח:
26 ...
27 עוד נמצא כי לטובת בנק הפועלים, משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלת
28 סכום. להלן מתוך הנסח:
29 ...
30 כלומר, התשלום עבור הקרקע בוצע, בין היתר, באמצעות כלל הרוכשים /
31 חברי הקבוצה, אך הבעלות בקרקע נשארה אצל המוכרת. כמו כן,
32 הערות האזהרה אשר נרשמו לטובת הרוכשים / חברי הקבוצה,
33 נחותות לעומת ההערה של בנק הפועלים כך שבמקרה של כשל, ההערה של
34 בנק הפועלים עדיפה.
35
36



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

- זכויות נוספות – סעיף 4.19 להסכם השיתוף (נספח ו') קובע כי כלל הזכויות הנוספות ו/או האחרות שייכות למוכרת;
- קביעה מראש של יועצים משמעותיים – נקבע מראש, בהגדרות הסכם השיתוף (נספח ו') מספר יועצים משמעותיים:
 - יועצים משפטיים בשלב רכישת המגרש: משרד דמרי ושות' עו"ד;
 - יועצים משפטיים: משרד נשיץ, ברנדס אמיר ושות', יחד עם משרד דמרי ושות'.
 - נספח ג' להסכם השיתוף (נספח ח'): קובע כי משרדי עוה"ד המוגדרים בהסכם השיתוף, מחזיקים בייפוי כוח "הוראות לנאמן".
- כך יוצא שהמערך המשפטי של הפרויקט, הכולל שירותי נאמן, מונה על ידי המוכרת – והכל נקבע במערך הסכמים אחד.
- נציגות הקבוצה ופעילות בפרויקט – לא נמצאו כל אינדיקציות לפעילות של נציגות הקבוצה. יתרה מכך, לא נמצאו אינדיקציות לנציגות קיימת או לקיום אסיפה כללית. בשימוע אשר נערך למוכרת נמסר כי לא נבחרה נציגות לפרויקט מתוך חברי הקבוצה. בהתאם, עולה כי הפרויקט נוהל כולו על ידי המוכרת. לציין כי הפרויקט נמצא בשלב היסודות כך שחברה קבלנית פועלת באתר.

טענות ההגנה

טענות ההגנה של המוכרת נשמעו הן במסגרת השימוע והן בתגובה בכתב (נספח ט'). במוקד טענות ההגנה עמדה הטענה לפיה המוכרת פעלה כמארגן ולא כיזם הכפוף להוראות חוק המכר. להלן נעמוד על תמצית טענות ההגנה בהקשר זה:

- נציגות הקבוצה והאסיפה הכללית (סעיף 3.14 לכתב התגובה) – הסכם השיתוף כולל מנגנונים המקנים לחברי הקבוצה שליטה בקבוצה;
- דירה ספציפית (סעיף 4.1 למכתב התגובה) – מדובר בהסכם לרכישת מקרקעין ולא לרכישת דירה. ההתייחסות לאמור בנספח א' להליך המנהלי משקף דירה רעיונית בלבד בת 4 חדרים ובשטח של 100 מ"ר ותו לא;



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

- 1 • אישור זכויות (סעיף 5 למכתב התגובה) – ההסכמים משקפים מכר
2 זכויות בלבד;
3
4
5 • מחיר סופי (סעיף 6 למכתב התגובה) - היות ואין מדובר כלל במכר דירה,
6 הרי שאין מדובר במחיר שנקבע עבור דירה. מעבר לכך, לא ניתן להכיר
7 באישור הזכויות, שתכליתו להעריך את עלות הבניה הצפויה, כמחיר דירה
8 "סגור" לטענת המוכרת, אין אמירה כי ככל ועלות הבנייה תעלה על הסכום
9 שנקבע, היא מתחייבת לשאת בהפרשים;
10
11 • תאריך מסירה (סעיף 7 למכתב התגובה) – כל שנקבע הוא כי בעבור כל חודש
12 איחור מעבר ל-60 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, המוכרת תשלם
13 לקונים פיצוי כספי. אין הדבר מהווה "תאריך מסירה";
14
15 • זכויות בנייה נוספות (סעיף 11 למכתב התגובה) – יודגש כי עסקינן בפרויקט
16 רחב היקף אשר עתיד לכלול מספר מבנים, כאשר זכויות המשתתפים הינן
17 אך ורק זכויות המגורים, אשר נרכשו על ידם בהסכם המכר, המוכרת, כמי
18 שמכרה את הזכויות לחברי הקבוצה, בהחלט רשאית לשמר בידיה זכויות
19 כאלו ואחרות, מבלי הדבר יקים את הטענה לפיה היא מוכרת דירה;
20

החלטה בהליך המנהלי

21
22
23 במסגרת ההליך המנהלי אשר התקיים, נתן הח"מ מקום רב למוכרת להשמיע
24 טענותיה בפניו בכל הקשור לחשדות בפניהן ניצבה. דיון נרחב ומעמיק התקיים
25 הן מול המוכרת, והן מול משרד הבינוי והשיכון, בליווי הדוק של הלשכה
26 המשפטית במשרד. לציין כי במשך תקופה ארוכה אף ניסה הח"מ,
27 בשיתוף המוכרת, להביא למתווה תיקון ליקויים בהסכמה אך הדבר לא הגיע
28 לכדי מימוש.

29
30 בבדיקת ההתקשרות נשוא הליך מנהלי זה נמצא כי מדובר במכר דירה במסגרת
31 של עסקה יזמית – מכירה מגורם אחראי להקמת הדירה לרוכש הדירה אשר
32 משלם את תמורתה מחיר מסוים, מבלי שיש לו חלק בהקמה ומבלי שהוא נושא
33 בסיכונים והסיכויים הכרוכים בהוצאה לפועל של פרויקט נדל"ן.
34 הממצאים המתוארים לעיל נוגעים ישירות במוטות השליטה בפרויקט
35 ובתבחינים הקשורים לבחינת הגורם הנושא בסיכונים ובסיכויים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 בקבוצת רכישה הפועלת כיום נדל"ן, מוטל הסיכון הכלכלי על חברי הקבוצה.
2 מאידך, במקרה בו נמצא כי "המארגן" התחייב לחברי הקבוצה למחיר סופי בגין
3 דירה, כפי שקרה בקשר להתקשרות המוכרת עם הרוכש, במקרה של חסכון
4 בעלויות הבניה, הרווח הוא של המוכרת ובמקרה של גידול בעלויות הבניה
5 ההפסד הוא של המוכרת. בהתאם – עת התחייבות למחיר סופי לרוכש דירה
6 לא ייתכן מצב בו המוכרת תאפשר לרוכש לשלוט בפרויקט שכן "גורלה"
7 יהיה נתון בידי גורם אשר האינטרסים שלו מנוגדים לזה שלה. כך נמצא כי
8 אכן המוכרת קיבלה את כלל ההחלטות בפרויקט ואף לא טרחה לארגן
9 אסיפות קבוצה ובחירה של נציגות טרם קידום הפרויקט. בשל כך מתחזקת
10 ההבנה שמדובר במכירת דירה במסווה של צירוף לקבוצת רכישה ואין מדובר,
11 לאמיתו של דבר, בפרויקט יזמי של חברי הקבוצה. האמור מתחזק גם בקשר
12 לקביעת תאריך מסירה אשר אי עמידה בו תביא לסנקציה כלכלית על המוכרת –
13 כפי שהדבר נעשה בפועל בהתקשרות בין המוכרת לרוכש.

14
15 יש להדגיש כי אין באפשרות הח"מ לקבל כמובן מאליו את האופן שבו הגדירו
16 הצדדים לעסקה את ההסכם ביניהם, ויש לבחון את הדברים על פי מהותם
17 האמיתית. לולא כך היה הדבר, כל הסכם הכולל כותרת אשר אינה "מכר דירה",
18 לכאורה, היה מקבל פטור אוטומטי מחוק המכר, ללא תלות במהות המשפטית
19 של ההסכם אשר נקבעה על פי ההסדרים שבו. תוצאה כזו לא ניתן לקבל.

20
21 נמצא כי המוכרת פעלה בפרויקט באופן יזמי המאפיין מוכרי דירות. כך נמצא כי
22 הפרויקט אינו קודם על ידי גורם מטעם הקבוצה אלא על ידי המוכרת בלבד.
23 הדבר עלה במסגרת השימוע אשר נערך למוכרת שלא ניסתה להפריך את הטענה.
24 כמו כן, בוצעו בפרויקט פעולות משמעותיות הכוללות התקשרויות עם קבלן מבצע
25 ויועצים שונים – הכל בהיעדר נציגות המייצגת את האינטרסים של
26 חברי הקבוצה. על אף הטענה של המוכרת כי המחיר אשר נקבע לרוכש אינו סופי
27 – מהמסמכים המוצגים בהחלטה זו עולה תמונה ברורה וחד משמעית כי המחיר
28 הינו סופי כאשר הממכר ברור – דירת מגורים. כמו כן, נקבע תאריך מסירה אשר
29 אי עמידה בו מזכה את הרוכש בפיצוי, זכויות הבנייה הנוספות נשמרו בידי
30 המוכרת וכך גם הבעלות בקרקע ועוד – הכל מאפיינים מובהקים של יזם הפועל
31 למכירת דירות. בהתייחס להסברים אשר התקבלו מהמוכרת במסגרת
32 מכתב התגובה – מצאתי כי יש לדחותם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 הח"מ יציין כי בעוד הסכם השיתוף אכן כולל מנגנונים המאפיינים קבוצות
2 רכישה, בפועל אף מנגנון לא הופעל. כך יוצא שהפרויקט קודם עד כדי שלב
3 היסודות מבלי שהתקיימה אסיפה כללית ובטח שלא נבחרה נציגות.
4 ממסמכי ההתקשרות עולה כי לרוכש נקבע מחיר סופי ומנקודה זו והילך
5 הוא בבחינת "צופה מהצד" ואינו שותף, בשום צורה, להליך הקמת הפרויקט.
6 בהתאם לכך, הרוכש אינו נושא בסיכוני וסיכויי הפרויקט ובמקביל,
7 אינו שולט בו על מנת להוציא לפועל בנייה עצמית.

8
9 זה המקום לציין כי הבטוחות אשר ניתנו לחברי קבוצת הרוכשים בדמות הערות
10 אזהרה, אינן עומדות בהוראות תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות
11 של רוכשי דירות)(סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ו-1975 כך ששלב
12 הגביה בהתאם לתקנות טרם הגיע. בהקשר זה יצוין כי גם כן ישנו גורם לו
13 זכות עדיפה על הערת האזהרה של הרוכש כך שהערת האזהרה אינה עומדת
14 בהוראות סעיף 2(4) לחוק המכר. שני עמודי התווך המרכזיים של חברות בקבוצת
15 רכישה אינם מתקיימים, כפי שפורט לעיל – שליטה בהתנהלות הפרויקט,
16 מצד אחד, וחשיפה לסיכונים ולסיכויים שבעסקה יזמית, מצד שני.
17 בהתאם לטענת ההגנה של המוכרת, יכול כל יזם בישראל למכור בנפרד קרקע
18 ושירותי בנייה, לקבוע כי הרוכשים הם "חברי קבוצת רכישה" (לכאורה),
19 ועדיין – לקבוע מחיר סופי ותאריך מסירה (לצורכי שיווק), למנוע כל אפשרות
20 של שליטה בפרויקט ו"לזכות" בפטור מחוקי המכר.

21
22 לאור האמור לעיל ובהתאם למכתב הפירוט הצמוד למסמך זה, זה
23 מצאתי כי המוכרת הפרה את הוראות סעיף 2 לחוק המכר וקבעתי כי העיצום
24 הכספי על סך של 223,395 ₪. בצמוד למסמך זה מסמך פירוט אודות העיצום
25 הכספי ודרך התשלום. בהתאם לסעיף 4(א) לחוק, כל עוד לא יתוקנו הפרות
26 החוק ייווסף לסך העיצום הכספי החלק החמישים שלו לכל יום שבו נמשכת
27 ההפרה. דרך התיקון יכולה להיות בהשבה של הכספים אשר נגבו מהרוכש
28 או בדרך של מתן בטוחה בהתאם לאחת החלופות בסעיף 2 לחוק המכר.

29
30 ההליך מנהלי נוהל בקשר להתקשרות אחת בפרויקט והח"מ עתיד לפתוח
31 בחקירה בקשר לכלל ההתקשרות בו.
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

2. טענות העוררת

בכתב הערר במהות נטען כדלקמן:

"2.ב. המערכת ההסכמית בין העוררת לחברי הקבוצה

9. ביום 3.8.2016, התקשר חבר הקבוצה המתלונן, מר ויטלי רסנוב (לעיל ולהלן: "המתלונן") יחד עם קבוצת רוכשים אשר רכשו במשותף מהעוררת, בהסכם מכר לרכישת זכויותיה של העוררת ב-87 מ"ר בלתי מסוימים מהמגרש שבבעלותה, הידועים כחלקה 15 בגוש 7129, בעיר בת ים (להלן ולעיל בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"המקרקעין"). העתק הסכם המכר מיום 3.8.2016 מצ"ב ומסומן נספח 2.

10. בהתאם להוראות הסכם המכר, מטרת ההתקשרות "לקדם ביחד עם המוכרת (העוררת, הח"מ) את התכנית החדשה ובכפוף לאישור התכנית החדשה – לבנות על המגרש פרויקט בנייה..." (ר' ה"הואיל" השלישי להסכם המכר).

11. נוכח העובדה שמדובר ברכישת זכויותיה של העוררת בחלק בלתי מסוים מהמקרקעין, כנהוג בהתקשרות עם קבוצת רכישה, התחייבו חברי הקבוצה ביניהם המתלונן להתקשר עם העוררת בהסכם שיתוף אשר צורף כנספח ד' להסכם המכר והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "הסכם השיתוף").

העתק הסכם השיתוף עליו חתם המתלונן מצורף ומסומן נספח 3.

12. בהסכם השיתוף הוסדרו היחסים בין הצדדים, לרבות המנגנונים לפיהם תנוהל קבוצת הרכישה, ובכלל זה, כינוס אסיפת בעלי זכויות, בחירת ועד שיהיה אחראי על הטיפול השוטף של הפרויקט, מינוי יועצים ועוד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

13. בסעיף 5.8 להסכם השיתוף הובהר: "לעניין התשלומים החלים על הרוכשים שאינם עבור רכישת המגרש יובהר כי כל עוד לא נערך חישוב על ידי שמאי הפרויקט של אחוז ההשתתפות, יחויבו הצדדים בתשלומים על בסיס החלק היחסי של כל צד במגרש. לאחר קביעת אחוז ההשתתפות, תיעשה התחשבות בין הצדדים".
- קרי, הובהר לחברי הקבוצה כי אין מדובר במחיר סופי, וכי עלויות הבנייה תוערכנה על ידי שמאי הפרויקט לאחר קבלת היתר הבנייה (ר' גם סעיף 7 להסכם השיתוף).
14. בסעיף 6 להסכם השיתוף הוסכם כי "קביעת מיקום וכיוון היחידות הרעיוניות של פרויקט בניינים שיבנו וקביעת מיקומה של כל יחידה רעיונית של כל רוכש ורוכש תהא בהתאם לקבוע בנספח א' (להסכם השיתוף, הח"מ) ובכפוף לתב"ע החדשה שתאושר ולהיתרי הבנייה שיוצאו לפרויקט". בהתאם לאמור, בנספח א' 1 להסכם השיתוף שכותרות "נספח א' 1 להסכם השיתוף (יחידות רעיוניות 4 חדשים)", פורטו פרטיה הבסיסיים של היחידה הרעיונית וכן התמורה שעל כל אחד מחברי הקבוצה לשלם במעמד ההתקשרות, עבור רכישת החלק היחסי במקרקעין ועבור שירותי הייעוץ הקבועים בהסכם השיתוף.
- העתק נספח א' 1 להסכם השיתוף של המתלונן, מצורף ומסומן נספח 4.
15. בנוסף, קיבלו מהעוררת חלק מחברי הקבוצה, ביניהם המתלונן, לפי בקשתם כתב אישור זכויות שכותרתו "הסכם לרכישת מקרקעין גוש 7129 חלקה 15 ("המגרש")", במסגרתו ניתנה הבהרה בלבד בדבר הזכויות במקרקעין שנרכשו על ידי חברי הקבוצה הנ"ל מהעוררת במסגרת הסכם רכישת זכויות, לרבות מיקומה של היחידה הרעיונית שתוקם. כמו כן, צוינה התמורה הנוספת שיש לשלם המהווה את עלות בניית הדירה העתידית על המקרקעין, זאת על דרך ההערכה על בסיס החלק היחסי. כפי שיפורט בהרחבה להלן, הפרשנות שניתנה על ידי הממונה הנכבד לאישור זכויות זה, ככזו המהווה לא פחות ולא יותר הסכם מכר (!), הינה מופרכת ואינה עולה בקנה אחד עם המסמך כמו גם עם השכל הישר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

העתק כתב אישור זכויות מיום 7.4.2016 של המתלונן, מצורף ומסומן
נספח 5.

בהקשר זה יוזכר ויודגש, כי התמורה הסופית החלה על חברי הקבוצה
בגין עלויות הבניה תיקבע אך לאחר שתוערך על ידי שמאי הפרויקט,
ולאחר מכן "תיעשה התחשבנות בין הצדדים" (ר' סעיף 5.8 להסכם
השיתוף שצוטט לעיל).

...

הנה כי כן, עניין לנו במערכת הסכמית ברורה בין קבוצת רוכשים לבין
העוררת (מארגן קבוצת הרכישה) לרכישת חלק יחסי במקרקעין,
עליו תיכננו הצדדים לקדם פרויקט מגורים בו תוקמנה
"יחידות רעיוניות" שיהיו בעתיד דירות וישויכו לכל אחד מחברי
הקבוצה בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין. מדובר אפוא, במקרה קלאסי
של קבוצת רכישה.

ג. החלטת כב' הממונה ניתנה בהעדר סמכות

ב.1 חוק המכר לא חל על מארגן קבוצת רכישה

17. הוראות סעיף 3ד(ג) לחוק המכר מסמיכות את הממונה לברר פניות ציבור
בעניין חוק המכר. לרבות "לעניין הפרת הוראות החוק על ידי מוכר".

...

19. קרי, הוראות החוק מסמיכות את כב' הממונה לברר פניות לפי חוק המכר
בלבד, המקנה הגנות לקונה במערכת יחסים בינו לבין מוכר דירה.
בהתאם להוראות הסכמי ההתקשרות בין הצדדים אשר תוארו לעיל
בתמצית, ברי, כי העוררת מעולם לא מכרה ולא התיימרה למכור דירה
לחברי הקבוצה, אלא עסקינן בחוזה לרכישת חלק יחסי במקרקעין
אשר בעתיד, תוקם בו "יחידה רעיונית", זוהי מהות ההסכמה
בין הצדדים וכפי שהיתה ברורה לחברי קבוצת הרכישה שחתמו על
הסכם השיתוף היטב.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

20. שעה שעסקינן במערכת הסכמית של קבוצת רכישה, חוק המכר אינו חל
בענייננו וממילא לכב' הממונה לא היתה כל סמכות לברר פניות הנוגעות
לעוררת ולפתוח בהליך מנהלי נגדה, קל וחומר לא היתה לו סמכות לייחס
לו הפרות (מוכחשות) לפי חוק המכר ולהטיל עליה עיצום כספי בגינן.
- ...
27. לכן, מאחר שמערכת ההסכמים עוסקת ברכישת חלק יחסי בזכויות
במקרקעין, להבדיל מרכישת דירה, הרי שמלכתחילה וממילא היה כב'
הממונה נעדר כל סמכות לפתוח בהליך אכיפה מנהלי נושא ערר זה נגד
העוררת, וטעם זה לבדו מצדיק את ביטול החלטת הממונה.
- ...
29. הוראות ההסכמים קובעות "ברחל ביתך הקטנה", כי מטרת
ההתקשרות עם העוררת הינה לרכישת מקרקעין וקידום פרויקט
מגורים בו תוקם יחידותיהם הרעיוניות של חברי הקבוצה הפוך והפוך
את הוראות ההסכמים ולא תמצא ולו קביעה אחת לפיה במסגרת
ההסכמים רכשו חברי הקבוצה מהעוררת דירה – בניגוד למסקנת
הממונה בהחלטתו.
30. בהתאם, הוראות סעיף 3.5.6 להסכם המכר קובעות כהאי לישנא:
- "ידוע לקונים כי המוכרת אינה בגדר 'מוכרת' כהגדרתה בחוק המכר
(דירות), תשל"ג-1973, וכי חוק זה כמו גם חוק המכר (דירות) (הבטחת
השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן ביחד: "חוקי המכר")
לא יחולו ביחסים בין הצדדים והצדדים מצהירים כי בהתקשרותם
בהסכם זה אין להם כוונה ליצור קשרי 'מוכר-קונה' כהגדרת מונחים אלו
בהוראות חוקי המכר ו/או כל דין רלוונטי אחר אשר יבוא במקומם או
בנוסף להם".
- דברים מפורשים אלו מגדירים את הסכמת הצדדים המפורשת לפיה,
אין עסקינן במערכת יחסים של קונה-מוכר כהגדרתם בחוק המכר,
כאשר כל טענה אחרת העומדת בסתירה להוראות סעיף זה, מהווה בכל
הכבוד פרשנות מרחיקת לכת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

- 1 הדברים אף עולים בקנה אחד, בין היתר, עם הצהרת חברי הקבוצה 31.
2 בסעיף 4.1.2 להסכם השיתוף (ההדגשה אינה במקור – הח"מ).
3
4 4.1.2 כי ברורים ונהירים להם האחריות, הסיכומים והסיכויים
5 הנלווים לרכישה משותפת של המגרש בהתאם למצבו התכנוני
6 ביום חתימתם על הסכם, לקידומה ולאישורה של התכנית
7 החדשה ולבנייתו המשותפת של הפרויקט בשיטה של בנייה
8 עצמית, וכל אלה יחולו עליהם בלבד.
9
10 32. היינו, הקבוצה התקשרה עם העוררת בהסכמים לרכישת המקרקעין
11 וקידום בנייתו המשותפת של הפרויקט, תוך שחברי הקבוצה נטלו על
12 עצמם את הסיכונים והסיכויים הנלווים לרכישה מעין זו, ומתוך ידיעה
13 שאינם רוכשים דירה. זהו אומד דעת הצדדים במעמד ההתקשרות,
14 אלו הן הוראות ההסכמים ככתבן וכלשונן, ובכל הכבוד לא ניתן ליתן להם
15 פרשנות אחרת בדיעבד וליצוק בהן תוקן יש מאין.
16
17 33. לפיכך, החלטת הממונה לפיה – "מדובר במכר דירה במסגרת של עסקה
18 יזמית – מכירה מגורם האחראי להקמת הדירה לרוכש הדירה אשר
19 משלם את תמורתה מחיר מסוים, מבלי שיש לו חלק בהקמה
20 ומבלי שהוא נושא בסיכונים והסיכויים הכרוכים בהוצאה לפועל של
21 פרויקט נדל"ן" – בטעות יסודה.
22 ...
23 דירה ספציפית (עמ' 2 להחלטה) –
24
25 41. כב' הממונה מסתמך על מסמך אישור זכויות שצורף למערך ההסכמים
26 (נספח 4 לעיל), ורואה בו כ"הסכם" אשר גובר על כלל המערכת
27 ההסכמית בין הצדדים. עוד קובע כב' הממונה כי הרוכש מוגדר "קונה"
28 במסמך זה ו"כי הוא רכש דירת 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר, מרפסת
29 בשטח 12 מ"ר חניה ומחסן" וכי "להסכם זה הוצמד תשריט הדירה".
30
31
32
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

42. ראשית ובכל הכבוד, ברי על פני הדברים כי בניגוד לקביעת כב' הממונה, המסמך עליו מסתמך כב' הממונה בהחלטתו לא מהווה "הסכם" אלא מסמך המבהיר ומאשר את זכויותיהם של חברי הקבוצה בהתאם להוראות מערך ההסכמים, הא ותו לא?
- ...
46. למותר לציין, כי גם קביעת הממונה הנכבד בכל הנוגע לתשריט שצורף לאותו מסמך, מלמדת על כך שהממונה יצק לתוך אישור הזכויות את אשר לא נאמר בו. ודוק – עיין בתשריט שצורף למסמך מלמד כי כל תכליתו הייתה לפרט מיקום וכיווני אוויר בלבד של היחידה הרעיונית, מבלי לתת כל מצג לגבי צורת היחידה הרעיונית באופן ספציפי כפי שמתחייב במערכת יחסים בין קונה ומוכר דירה, והכל בהתאם לסעיף 6 להסכם השיתוף שצוטט לעיל, לפיו במסגרת הנספח להסכם השיתוף יקבעו מיקומה וכיוונה של היחידה הרעיונית.
- בהקשר זה מופנית הוועדה הנכבדה להגדרת נספח א' בהגדרת הנספחים להסכם השיתוף שהינו: "נספח חלוקת היחידות הרעיוניות, באם תתקבל התוכנית, אשר מפורט בו מיקומה של היחידה אשר נמכרה לכל צד להסכם זה". רוצה לומר, בניגוד לאופן בו מנסה הממונה הנכבד להציג את הדברים – גם במקרה זה פירוט מיקומי וכיווני האוויר בסעיף 2 תואם למעשה את הסיכום בין חברי הקבוצה כאשר התשריט שצורף משקף את נספח א' להסכם השיתוף כאשר ממילא המתלונן חתם עליו באופן פרסונלי בסמוך למועד חתימת הסכם השיתוף, באופן המעקר מתוכן כל טענה בהקשר זה.
- ...
- מחיר סופי –
48. שגה כב' הממונה בקובעו כי "במעריך הסכמים אחד נקבע עבור הרוכש מחיר סופי אשר עליו לשלם בגין דירה בפרויקט".
- ...
52. ויובהר, עיון באישור הזכויות מלמד כי זה אינו כולל כל התחייבות שהיא לפיה היה ועלות הבניה תעלה על הסכום הנ"ל, מתחייבת החברה לשאת בהפרשים, לפצות את המשתתף או התחייבות מכל מין וסוג שהוא. כל שיש מהותית במכתב הינו אומדן המחיר הצפוי של עלות הבניה העתידית.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

53. יתרה מזו, סעיף 5.8 להסכם השיתוף קובע מפורשות:
 "לעניין התשלומים החלים על הרוכשים (שאינם עבור רכישת המגרש)
 יובהר כי כל עוד לא נערך חישוב על ידי שמאי הפרויקט של אחוז
 ההשתתפות, יחויבו הצדדים בתשלומים על בסיס החלק היחסי של
 כל צד במגרש. לאחר קביעת אחוז ההשתתפות, תיעשה התחשבות
 בין הצדדים".

54. "אחוז ההשתתפות" מוגדר בהסכם השיתוף: "חישוב משוקלל ב-% של
 חלקו של כל אחד מהצדדים בפרויקט בעלויות הבניה ובעלויות הנלוות
כפי שיקבע על ידי שמאי הפרויקט".

55. הנה כי כן, המשתתפים שילמו עד כה כפי שגם עולה מאותו נספח א'1
 להסכם השיתוף (נספח ג' להחלטת הממונה) אך בגין עלות הקרקע
והייעוץ, והסכום שננקב במסגרת מסמך אישור הזכויות בגין עלויות
 הבנייה מהווה הערכה בלבד, ואינו עולה כדי "מחיר סופי".

...

תאריך המסירה –

59. שגה כב' הממונה שקבע כי נקבע "תאריך מסירה" של "הדירה
 העתידית".

60. ראשית, במערך ההסכמים כלל לא נקבע "מועד מסירה", ודאי שלא
 מועד קונקרטי למסירת "הדירה העתידית", ממילא לא ניתן היה
 להעריך מועד מסירה כזה טרם נתקבלו היתר בניה לפרויקט והאישורים
 הנדרשים.

61. כל שנקבע בסעיף 3 למסמך אישור הזכויות: "בעבור כל חודש איחור
 מעבר ל-60 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר... תשלם הח"מ
 לקונים, פיצוי כספי...". בשום מקום לא נכתב ולא הייתה כוונה לכתוב,
 כפי שציין הממונה הנכבד בהחלטתו, כי "... נקבע כי תאריך המסירה
 של "הדירה העתידית" יהיה 60 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר
 עם המוכרים".

...



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

בעלות בקרקע

1
2 ...
3 לגופו של עניין, לטענתו המופשטת של הממונה הנכבדה לפיה: 69.
4 "כלומר התשלום עבור הקרקע בוצע, בין היתר, באמצעות כל הרוכשים
5 / חברי הקבוצה, אך הבעלות נשארה אצל המוכרת" תוך ניסיון להשוות
6 לעוררת שליטה במקרקעין, תשיב העוררת כי שגה כב' הממונה וזאת
7 ממספר טעמים:
8

9 69.1 כפי שידוע לממונה הנכבד, העוררת הייתה זו שרכשה את
10 המקרקעין במקור מכספה המלא ולבהמשך מכרה זכויות לחברי
11 הקבוצה. די בדברים אלו כדי לייתר כל טענה בהקשר זה מצד
12 הממונה, לא כל שכן טענה המשווה לעוררת מצג כאילו עשתה
13 שימוש לרעה בכספי חברי הקבוצה דבר שבפשטות אינו נכון
14 והעוררת מוחה על עצם הקביעה בהחלטת הממונה בהקשר זה.
15
16 האמור לעיל אף מלמד כי בניגוד לאופן הצגת הדברים הרי שאין
17 לאופן רישום הזכויות במקרקעין על שמה של העוררת, נוכח
18 העובדה שטרם הושלם הליך העברת הזכויות על שם היחידים,
19 כל נפקות לעניין שאלת הייתה "מוכר" על פי הוראות חוק המכר
20 (טענה המוכחשת כשלעצמה) מקום בו ממילא וכפי שיפורט
21 להלן, העוררת רשמה כפי שאף עולה מהחלטת הממונה הנכבד,
22 הערות אזהרה לטובת חברי הקבוצה.
23

24 69.2 כאמור, עצם רישום הערות אזהרה לטובת חברי הקבוצה מלמד
25 כי בניגוד לנטען הבעלות לא נותרה אצל העוררת, אלא הבעלות
26 המהותית עברה לידי חברי הקבוצה אשר אף נרשמו לטובתם
27 הערות אזהרה המהוות "זכות מעין קניינית" ואשר די בהן כדי
28 לייתר כל ניסיון לשוות לעוררת שליטה במקרקעין נוכח רישומה
29 כבעלים.
30

31 בהקשר זה כידוע, עצם קיומה של הערת אזהרה לטובת חברי
32 הקבוצה, מונעת מהעוררת אפשרות לבצע פעולה כלשהי
33 במקרקעין ללא הסכמתם הכתובה של חברי הקבוצה שאחרת
34 לשכת רישום המקרקעין תסרב לפעול לפי בקשת העוררת
35 (הגם רישומה הטכני כבעלים ביחס לחלקים שנמכרו על ידה
36 לחברי הקבוצה).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

- 1 ...
- 2 75. יובהר, כי הוראות הסכם המכר לא מותירות מקום לספק כי
- 3 חברי הקבוצה רכשו בהסכם המכר חלק בלתי מסוים במגרש שרכשה
- 4 העוררת ועל כן הם והם בלבד בעלי הזכויות בחלק בלתי מסוים במגרש,
- 5 הכל בהתאם להוראות הסכם המכר.
- 6
- 7 76. בכל הנוגע לניסיון הממונה הנכבד להיתלות בעצם רישום המשכנתא
- 8 לטובת בנק הפועלים, מופנית הוועדה הנכבדת להוראות סעיף 3.5.1(ב)
- 9 להסכם המכר: "מובהר ומוסכם בזאת, כי ככל שימומשו השעבודים
- 10 לטובת הגורם המלווה, כי אז המוכרת מסכימה ומאשרת בזאת באופן
- 11 בלתי חוזר כי כל אחד מהקונים יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי
- 12 מתמורות המימוש, בניכוי הוצאות המימוש, כאשר זכותם של הקונים
- 13 תהא בכל מקרה קודמת לזכותה של המוכרת (ככל שתהא לה זכות
- 14 כאמור)".
- 15
- 16 77. רוצה לומר, העוררת המחתה בהמחאה בלתי הדירה את זכויותיה ביתרת
- 17 התמורות, אשר עולות לאין שעור, על היקף החוב לבנק העומד על סך של
- 18 17,044,246 ₪ בלבד לפי דו"ח סילוק). כך שהלכה למעשה זכויותיהם
- 19 של חברי הקבוצה במקרקעין נושא הסכם המכר הן הקודמות.
- 20
- 21 78. ...
- 22 יתרה מכך, כפי שהוצג (ועולה גם מבין הסכם הממונה שלא נחתם בסופו
- 23 של יום) העוררת ממילא פועלת לפיצול הזכויות במקרקעין באופן
- 24 שלאחר השלמת הליך הפיצול, השעבוד לטובת הבנק ייוחד כך שלא
- 25 יהיה רשום עוד על חלקי המקרקעין המשקפים את זכויות חברי הקבוצה
- 26 במקרקעין (שלהם תיוחדנה הערות האזהרה שלהם) אלא רק על חלקים
- 27 שמשקפים זכויות למסחר והמשרדים שחברי הקבוצה אינם בעלי זכויות
- 28 בהם. הנושא התעכב נוכח הצורך באישורי מיסים והטיפול בנושא עתיד
- 29 להיות מושלם בחודשים הקרובים.
- 30
- 31 העתק אישורי מיסים בקשר עם הפיצול, מצורף ומסומן נספח 8.
- 32
- 33
- 34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

זכויות נוספות –

80. שגה כב' הממונה עת הסתמך על סעיף 4.19 להסכם השיתוף הקובע כי כלל הזכויות הנוספות ו/או האחרות שייכות למוכרת, על מנת להסיק כי לעוררת שליטה בפרויקט.
81. בניגוד לקביעת כב' הממונה, העוררת תטען כי אין בסעיף 4.19 להסכם השיתוף כדי להותיר בידי העוררת את השליטה בפרויקט נושא הסכם המכר.

82. ודוק, עסקינן במגרש אשר עתיד להתפצל ולכלול מספר מבנים למגורים, למסחר ולמשרדים (כל אחד בפרויקט נפרד ועצמאי), כאשר זכויות המשתתפים במקרקעין על פי מערך ההסכמים נוגעות אך ורק לפרויקט המגורים שיוקדם בהם, בנסיבות אלה העוררת, כמי שמכרה את הזכויות במקרקעין לחברי הקבוצה, בהחלט רשאית לשמר בידיה זכויות כאלו ואחרות במגרש, אשר ממילא עתיד להתפצל, ומבלי שהדבר יקים את הטענה לפיה היא "מוכרת דירה".

קביעה מראש של יועצים משמעותיים

83. שגה כב' הממונה עת קבע ש"המערך המשפטי של הפרויקט, הכולל שירותי נאמן מונה על ידי המוכרת", וממילא אין הדבר מהווה סממן של שליטה במקרקעין.

84. ראשית, תטען העוררת כי הבחירה בהתקשרות בהסכם השיתוף בכלל ועם מי מהיועצים המשפטיים בפרט, היתה נתונה במלואה לשיקול דעת ולבחירתם המודעת והחופשית של כל אחד מחברי הקבוצה. קרי, חברי קבוצת הרכישה מינו במודע את המערך המשפטי של הפרויקט באמצעות ייפוי כח חתום מטעמם והסכמתם המודעת למינוי יועצים אלה במערך ההסכמים עליהם חתמו, ולא ניתן להטיל דופי בדיעבד בשיקול הדעת שהפעילו חברי הקבוצה או מי מהם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

85. ממילא, העוררת תטען כי לא קיימת כל מניעה בדין כי המערך המשפטי של הפרויקט יוצע על ידי המוכרת וייתן שירותים משפטיים לחברי קבוצת הרוכשים, שעה שחברי הקבוצה בחרו במודע לקבל את ההצעה ובהתאם להסמך את עורכי הדין לפעול בשמם ומטעמם וחתמו על יפויי כוח לצורך כך.

נציגות הקבוצה ופעילות בפרויקט

89. שגה כב' הממונה עת קבע כי "לא נמצאו כל אינדיקציות לפעילות של נציגות הקבוצה (...) או לקיום של אסיפה כללית".

90. ודוק, עיון בהסכם השיתוף מלמד כי ההסכם כולל מנגנונים המקנים לקבוצה את יכולת ההחלטה המלאה בענייניה, דוגמת אסיפת בעלי הזכויות (סעיף 10), אשר בין היתר ממנה ועד, בוחרת ומחליפה קבלן מבצע, בוחרת חברת פיקוח, אחראית על הוצאת כספים מחשבון הפרויקט, מחליטה בכל ההחלטות המהותיות במהלך הבניה הנוגעות לכל בעלי הזכויות וכיו"ב;

כמו כן, סעיף 11 להסכם מגדיר את מנגנון הוועד שימנה חמישה נציגים מבין המשתתפים, ויהא אחראי על הטיפול השוטף של הפרויקט, מעקב אחר הבניה, יחתום על מסמכי ההיתר, הסכמי קבלנים, בעלי מקצוע ונותני שירותים, רישום זכויות ועוד כהנה וכהנה וזאת ללא כל מגבלה בהקר זה על יכולתיו.

91. העוררת תטען, כי עצם העובדה שהוקנו לחברי הקבוצה סמכויות פיקוח, ניהול וקבלת החלטות במסגרת הסכם השיתוף מדברת בעד עצמה.

92. ממילא, בהתאם להוראות ההסכם המפורשות, בניגוד להחלטת הממונה הנכבד, אין זה באחריות העוררת, בהיותה מארגנת קבוצת רכישה, ליזום בעצמה את כינוס האסיפה הכללית ולמנות ועד בשמה, ר' לדוג' סעיף 10.1 להסכם השיתוף, לפיו:

"הצדדים להסכם זה יכנסו אסיפות, שיכנוו אסיפות בעלי הזכויות, על מנת לקבל החלטות באשר לנושאים הקבועים להלן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

93. הווה אומר, הצדדים להסכם השיתוף, קרי חברי הקבוצה, הם האחראים על הפעלת מנגנוני הפיקוח והניהול שהוקנו להם מכוח הסכם השיתוף, לרבות על כינוס אסיפה כללית ומינוי נציגי ועד. העוררת מעולם לא התנגדה או מנעה כינוס אסיפה כללית, וחברי הקבוצה מוסמכים לכנסה בכל זמן נתון במהלך ההתקשרות – לכן השליטה היתה ונותרה בידיהם בלבד.

94. יתרה מכך, העוררת קידמה על חשבונה, ובהסכמתם המלאה של בעלי הזכויות במקרקעין לרבות חברי קבוצת הרכישה, את הטיפול עד לשלב קומת ה-0.0 ולאחר מכן תתבצע הפרדה של שטחי המשרדים משטחי המגורים בפרויקט. ואשר תואם גם את זכויותיה כמי שמחזיקה בחלקים הנוספים במקרקעין למבנה משרדים ומסחר.

בדיון בערר שהתקיים ביום 2/4/2023 חזר ב"כ העוררת על האמור בכתב הערר והוסיף:

"מדובר על מתחם קרקע גדול שחלקו נרכש על ידי קבוצת רכישה. לבניין הזה אין עדיין קבלן. במסגרת הסכם השיתוף אמרו לאנשים שבכפוף להיתר הבניה, הם יקבלו את האמור. אף אחד לא מדבר בשום מקום על שינוי הסכם השיתוף. קבוצת הרכישה, היא הקבלן.

...
בכל הסכם שיתוף של קבוצות רכישה קיים נספח שנקרא "נספח א/1 להסכם שיתוף". מסמך זה מגדיר את היחידה הרעיונית ומגדיר איפה פחות או יותר תהיה הדירה, הוא נותן תסריט רעיוני.

במסגרת דוח התכנות כלכלית מעריכים את עלות הבניה והתקופה להשלמת הפרויקט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 בפרוייקט זה יש חברת ניהול שלא חתמה איתו על הסכם שיתוף, הוא חתם על
2 הסכם זה עם חבריי הקבוצה. חברת הניהול אישרה שהוא צריך לקבל דירה.
3 עצם העובדה שמוגדר מה היחידה שאדם מתעתד לקבל, זה לא אומר דבר.
4

5 נכון, אני הייתי מנסח את המסמך אחרת, אבל מקובל שמציינים לחברי קבוצות
6 רכישה בכל הפרויקטים מה עלות הבניה כפי שצוין בדוח אפס. חלק מחברי
7 הקבוצה קיבלו אישורים מה עלות הבניה הצפויים. חברת הניהול ציינה מה עלות
8 הבניה לפי מה שהיה נכון לאותה תקופה.
9

10 חברת הניהול גם זכאית לשכרה שהוא שכר ניהול. חברת הניהול אומרת שהיא
11 מוכנה שיופחתו משכרה בגין איחור במסירה ולכן הפיצוי נקבע על בסיס הפחתה.
12 לא מצויין שם המשפט "אני מתחייב לבנות". הרעיון היה לאשר את העובדות
13 ולהגדירם.

14 טרם מסירת הקרקע המינהל מבצע עבודות תשתית. כאן מדובר על מתחם גדול
15 שחלקו הקטן נרכש על ידי חברי קבוצת הרכישה. המתחם צריך לעבור הרבה
16 שלבי בסיס קודם הבנייה.
17

18 העובדה שיש כאן סעיף שכביכול נוסח באופן מפצה, אין בו כדי לשנות.
19 העובדה שמדובר בקבוצת רכישה, אינה מוטלת בספק בכלל.
20

21 במקרה זה מכינים את כל הקרקע עבור הבעלים השונים כולל קבוצת הרכישה.
22 מי שיבנה את המגדל ויבחר את הקבלן וימנה נציגות - זו קבוצת הרכישה.
23

24 נכון להיום נבנה מרתף בכלל המתחם, כל היסודות של המגדלים נבנו לחלוטין.
25 כלומר על פי חוק המכר אפשר לגבות 31 אחוז.
26

27 אני מסכים כי הניסוח בסעיף 6 בעייתי, אבל ברור לכולם שזה לא משנה את
28 מערך ההסכמים בין הצדדים וזה יכול להיות עילה להפרת חוזה או הפרת מצג,
29 אבל לא עילה שמשנה את המערך החוזי בינו לבין הקבוצה. אני מדגיש כי גם
30 המערך החוזי לא מאפשר לי להיות היזם של הבניין.
31

32 מרגע שהסתיימה הבניה בגובה של 00, כל קבלן בונה לבד.
33

34 לדעתי הכל נובע מסוג של רשלנות בעריכת המסמכים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 ...
2 לגבי המסמך "תוספת להסכם", הוא סוג של מסמך הבהרה, שמקבל רוכש
3 קרקע במסגרת הסכם השיתוף מהחברה המנהלת. יתכן והניסוח אינו מושלם,
4 אך היום וועדה זו מתבקשת להחליט אם לשנות מהוראות ההסכם.

5
6 מסמך "תוספת להסכם", הוא אינו בין הצדדים ולכן אין בכוחו לשנות דבר.
7 במסמך זה נכתב "הריני לאשר לך" הכוונה היא לחברת הניהול.

8
9 נרכש רק מחיר הקרקע והיום יש לו הערת אזהרה על שמו.

10
11 הוא שילם בסה"כ כ – 700,000 ₪ וקיבל קרקע נקיה לגבי חלקו.

12
13 נכון להיום אפשר לרכוש 31 אחוז.

14 ...
15 מר אילן : הפרויקט בנוי מ – 5 מרתפי חניה ואז 5 קומות מסחר ומעליהם יבלוט
16 מגדל מגורים שהוא שייך לקבוצת רכישה והמגדל של המסחר שייך למישהו
17 אחר.

18 ...
19 ב"כ העוררת : נרכשה הקרקע בלבד. העבודה מבוצעת על כל המתחם כמגרש,
20 כי יש היום תמ"א שמשייכת זכויות למסחר, מרתפים וקניונים והתמ"א לעניין
21 המגדלים עדיין לא ניתנה.

22 ...
23 ב"כ העוררת : עדיין אין תב"ע, יש אדריכל מתכנן". (עמ' 1-5)

24
25
26 דברי הסיכום של העוררת במהותם, הם חזרה בהרחבה על הנטען בכתב הערר והטיעונים
27 שנטענו בדיון בערר.

28
29
30
31
32
33
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

נוכח האמור, נציין רק מספר נקודות/טיעונים בדברי סיכום אלו:

6". עובדה נוספת ממנה בחר להתעלם הממונה הנכבד, ואשר חשוב להבהיר

כבר בפתחם של דברים, הינה כי זה פקטו, העוררת נעדרת ממילא כל

יכולת אפקטיבית ובכלל להקים את מבנה המגורים על המקרקעין

(קרי על גג המסחר, על היווצרותו), וודאי כאשר חלקים נרחבים

במקרקעין נמכרו על ידה לצדדים שלישיים (חברי הקבוצה)

שרשמו הערות אזהרה על חלקם במקרקעין ואשר כל עבודה ו/או חתימת

הסכם קבלן ו/או תפיסת חזקה במקרקעין דורשת את הסכמתם.

7. בהקשר זה נדגיש, כי בשלב המכירה, ממילא נמכרו חלקם מהזכויות

בקרע בלבד לקבוצת הרכישה, שאינן כוללות כלל את הזכות לבניית

דירות – בהעדר תב"ע מכוחה ניתן לבנות את המגדל, כך שרכישת

המקרקעין על ידי חברי הקבוצה, בוודאי לא גילמה מעולם התחייבות

כביכול מצד המוכר לבנות עבור הקבוצה דירות בזמן ו/או במחיר מסוים.

במקרה דנן, אין כל התחייבות מצד בעל המקרקע לאשר תב"ע שתאפשר

בניית מגדל הקבוצה ההסכם למכירת המקרקעין בלבד אף אינו מותנה

באישור תב"ע – דבר המחזק עוד יותר את הטענה כי מדובר במכירת

קרע ליחידים – אשר בבוא העת אם וככל שתאושר התב"ע וכאשר

הבנייה במקרקעין תגיע לשלב סיום בניית קומות המסחר או אז – ורק

אז – יתחיל השלב של ניהול נפרד.

...

10. בכל הכבוד, "הפיכת" מערך ההסכמים ליחסי מוכר רוכש – למעשה

תחייב השלמה מ-0 ל-100 של כל ההוראות הנוגעות למכר דירה

והתחייבויות צדדים בקשר לכך – היעלה על הדעת שבית המשפט הנכבד

יידרש בעטייה של החלטה צדדית הקובעת יחסים שונים בין הצדדים

לכתוב הסכם מחדש עבורם מתחילתו ועד סופו?! קל וחומר כי גם המלין

לא טען כך מעולם.

...



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

12. מכל מקום, הסכסוך בין העוררת לבין המלין הינו סבסוד חוזי גרידא, אשר ממילא אין מקומו להתברר בפני כב' הממונה, ודאי שלא ניתן לשנות על בסיסו את המערכת ההסכמית בין העוררת לכלל עשרות חברי קבוצת הרכישה (דבר שאף אחד מהם לא בקש מעולם) וליתן לה פרשנות חדשה בניגוד לרצון ואומד דעת הצדדים ואגב כך לגרום נזק עצום שיכול להוביל לכאוס שלם ביחסי הצדדים. בכל הכבוד, לא ניתן לקחת פרוייקט שהתנהל על מי מנוחות משך תקופה ארוכה ובמחי יד לערער את הפרויקט והכל בשל סחטנותו של יחיד אחד בלבד.
- ...
14. כפי שיפורט להלן בהרחבה, אין במסמך אישור הזכויות כדי לשנות מאומה מהעובדה כי עסקינן במערכת הסכמית מובהקת של קבוצת רכישה וממילא מסמך זה נעדר כל חיות ללא הסכם השיתוף בין חברי הקבוצה והסכם מכר הקרקע שמעיד כאלף עדים כי מדובר במכירת קרקע בלבד ולא מכירת דירה.
16. בשולי הדברים, אך לא בשולי חשיבותם, העוררת תטען כי במכלול השיקולים שיש לבחון, יש לקחת בחשבון שיקול קריטי שהינו הנזק העצום שיגרם לקבוצה והפגיעה באינטרס הציבורי, ככל שהוועדה הנכבדה תותיר את החלטת הממונה על כנה. ודוק – בניגוד לעמדת הממונה הנכבד, לפיה אין תכליתו לדאוג לאינטרסים ולפגיעה בחברי קבוצת הרכישה כל עוד הוא סבור שלפי פרשנותו בוצעה הפרה של הוראות החוק, הרי שעם כל העבוד וההכנעה, זהו בדיוק המקום בו רק ראוי שהוועדה הנכבדה תשקול שיקולים של צדק וסבירות, בנוסף לשיקול המשפטי, ותכריע באופן שלא יגרום להתמוטטות קבוצת הרכישה.
17. שווה למשל לנגד עיניך מצב שבו נקבע כי העוררת מהווה "מוכר" לפי הוראות החוק – קרי יזם – אשר למעשה אינו בעל שליטה במקרקעין, מעבר לחשיפה הכספית העצומה הנובעת מהחלטה כזאת, הרי שהקבוצה בשלב זה לא יכולה להמשיך ולהקים את יחידותיה וכך גם לא יכולה לפעול העוררת להקמת המבנה. יתרה מזו, אין כל מערך הסכמים התומך בכך ובוודאי בית המשפט הנכבד לא ישים עצמו בנעלי שני הצדדים וייצר עבורם חוזה מ-0 ל-100.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 הדבר בהכרח יוביל לקיפאון בבנייה ולמעשה להתמוטטותה שלא לצורך
2 של הקבוצה – וזאת בפרויקט אשר כפי שניתן לראות מהתמונות שהוצגו
3 לוועדה הנכבדה במועד הדיון – מדובר בפרויקט שהקמת
4 שטחי המרתפים והמסחר שלו עתידים להסתיים תוך חודשים בודדים
5 ולמעשה הקבוצה תוכל להתחיל בהקמת מבנה המגורים, עם קבלן
6 שתבחר, בתכנון שתבחר (כשהלא אין עדיין היתר למבנה המגורים)
7 ובדיוק כפי שנקבע בהסכם השיתוף.

8
9 העתקי תמונות עדכניות של סטטוס הפרויקט מצורפים ומסומנים נספח
10 1.

11 ...
12 39. והנה, נכון להיום, שלב היסודות, קרי מרתפי החנייה של כלל הפרויקט,
13 הושלם במלואו במימונה המלא של העוררת, כאשר מבנה המגורים
14 העתידי הגיע לקו 0.0 של מגדל המגורים, כאשר לאחר סיום
15 הקמת החלק המסחרי שעתיד להסתיים תוך חודשים בודדים,
16 מלאכת הבנייה תועבר לרשות הקבוצה על כל הכרוך בכך – בחירת קבלן,
17 אדריכל, אנשי מקצוע, בחירת ועד, כינוס אסיפה כללית וכיוצ"ב.
18 כל אלה מובילנו למסקנה ברורה – עסקינן במערך הסכמים קלאסי
19 בין מארגנת לקבוצת רכישה."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

3. תשובת המשיב – הממונה על חוק המכר

בכתב התשובה חוזר, מנמק ומבהיר בהרחבה הממונה על חוק המכר את החלטתו מיום 9/6/2022.

נטען, בין השאר:

"49. בחינת מערך ההסכמים בין החברה לבין הרוכשים מעלה כי ההתקשרות בעלת מאפיינים של עסקה יזמית כשהחברה פעלה בפרויקט כ"מוכרת" דירה, כמשמעות מונח זה בחוק המכר. משכך, החלטת הממונה התקבלה כדין.

למען הבהירות, נעמוד תחילה על מערך ההסכמים בין החברה ובין הרוכשים

50. יצוין כי טרם קבלת ההחלטה, הממונה למד על ההתקשרות בין הצדדים מהמסמכים אשר הגיעו לידיה שלא באמצעות החברה, בעוד תיאור המערך ההסכמי על-ידי העוררת בכתב המענה מטעמה נעשה באופן שאינו נהיר דיו (העתק כתב המענה צורף כנספח ט' להחלטה). נוכח העובדה שגם תיאור ההסכמים בכתב הערר אינו ברור לחלוטין, יוצג להלן התיאור כפי שנלמד מהמידע אשר הגיע לממונה.

51. הסכם השיתוף (אשר נעדר תאריך חתימה) נחתם בין החברה לבין יתר הרוכשים (העתקו צורף כנספח ו' להחלטה). עיון בסעיפיו מלמד על מעורבות ושליטה גדולים של החברה בפרויקט, הן טרם הקמת הקבוצה והן תוך כדי התנהלותה. נעמוד על חלק מהוראותיו המקימות מסקנה זו.

א. בהתאם להואיל הראשון בהסכם, נכון למועד חתימתו, המגרש בבעלות העוררת (המוגדרת "רוכשת המקרקעין", ראו גם סעיף 4.5). בנוסף, לחברה "כל זכות עודפת" במגרש (סעיף 4.3) כשהחברים ויתרו על כל טענה בקשר לכך (סעיף 4.19) עוד בהתאם להסכם, ההחלטות באספות בעלי הזכויות יתקבלו ברוב זכויות של בעלי היחידות הנוכחים כשקולו של כל צד יקבל משקל על פי חלקו היחסי במגרש ובהתאם לאחוז ההשתתפות כהגדרתו בהסכם (סעיף 10.3).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 בנוסף, סעיפים רבים בנסכם השיתוף מעגנים את היעדר זכותם של
2 הרוכשים להעלות כל טענה או דרישה כנגד החברה בנושאים שונים
3 (למשל: סעיפים 4.13, 4.15).
4

5 ב. כמו כן, התנהלות הפרויקט נעשתה בשליטת העוררת ודרכה.
6 "הגורם המלווה מוגדר בהסכם השיתוף כ"בנק או מוסד פיננסי ו/או
7 גורם אחר אשר יעניק לרוכשת המקרקעין הלוואה, אשר תהא
8 מובטחת, בין היתר, במשכנתא ראשונה בדרגה". למען הסר ספק,
9 "רוכשת המקרקעין" מוגדרת בהסכם השיתוף – "חברת רום כנרת
10 נכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 512176611". זאת ועוד, גורמי מקצוע
11 מהותיים בפרויקט מתנהלים מול החברה. כך מוגדרים "יועצים"
12 בהסכם השיתוף: "בעלי מקצוע שונים עימם התקשרה ו/או תתקשר
13 רוכשת המקרקעין ו/או הצדדים להסכם זה, לצורך תכנון וקידום
14 התכנית וכן לתכנון והקמת הבניין". עוד נקבע כי גם רואה החשבון
15 ושמאי הפרויקט ייבחרו על ידי רוכשת המקרקעין – החברה.
16 ועוד, בהתאם להסכם, אדריכל הפרויקט בשיתוף העוררת, יבצע
17 שינויים נדרשים בתוכנית הבניין שעשויים להשפיע על היחידות
18 ועל גודלן ועל החלק היחסי במגרש של כל חבר (סעיף 6.2).
19

20 52. הסכם השיתוף מתייחס לשני הסכמים נוספים: האחד, בין החברה ובין
21 הבעלים – "הסכם הרכישה" כמוגדר בהסכם השיתוף; והשני, בין
22 החברה ובין יתר החברים ("הסכם המכר" כמוגדר בהסכם השיתוף).
23 דהיינו – החברה היא הגורם המרכזי בניהול הפרויקט.
24

25 60. במרכז ההתקשרות בין הרוכש לחברה עומדת דירה ספציפית
26 ולא "יחידה רעיונית" גרידא, כפי שמנסה החברה לטעון. ההסכם
27 עם הרוכש ברור ומובהק (נספח ב' להחלטה). מדובר במסמך קצר אמנם,
28 אלא שהוא כולל פרטים משמעותיים רבים אודות ההתחייבות של
29 החברה כלפי הרוכש, המכונה "קונה": דירה ששטחה 100 מ"ר, בת 4
30 חדרים, בקומה 17, עם מרפסת בשטח של 12 מ"ר, מחסן וחניה. אם לא
31 די בכך, אף מצורף תשריט למסמך.
32
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

61. כפי שכבר נאמר, הסכם זה מדבר בעד עצמו. למשל מתוך סעיף 2:

"למרות האמור בסעיפים 4 ו-6 להסכם השיתוף מוסכם בין הצדדים, כי הדירה תמוקם בקומה 17 ובכיוון המסומן בתשריט המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו". דהיינו, מעבר לפרטים הקונקרטיים אודות הדירה העתידית – הרי שהמסמך אף גובר על הוראות הסכם השיתוף. אם לא די בכך, המסמך אף נחתם בהבהרה נוספת בסעיף 6: "הוראות מסמך זה, יגברו על הוראות הסכם המכר, ועל הוראות הסכם השיתוף ובכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה והוראות הסכם המכר ו/או להוראות הסכם השיתוף, יגברו הוראות מסמך זה".

63. ההסכם עם הרוכש אף נוקב בתאריך מסירה של הדירה הספציפית.

להלן לשון ההסכם: "בעבור כל חודש איחור מעבר ל-60 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר עם המוכרים הנזכרים בטיוטת הסכם המכר, תשלם הח"מ לקונים, פיצוי מוסכם.. (פס' 3 להסכם זה, שצורף כנספח ב' להחלטה).

67. בנוסף, עולה ממערך ההסכמים כי נקבע בהם מחיר סופי שישלם הרוכש

לעוררת עבור הדירה הספציפית. נספח א'1 קובע כי הרכוש ישלם סך של 700,000 ₪: 100,000 ₪ לחברת הייעוץ ו-600,000 ₪ בגין הקרקע (נספח ג' להחלטה). ההסכם עם הרוכש מוסיף על כך וקובע כי בנוסף, ישולם סך של 1,040,000 ₪ בגין "עלות בניית הדירה" (סעיף 4 להסכם, שצורף כנספח ב' להחלטה). דהיינו, מחיר הדירה כפי שנקבע עומד על 1,740,000 ₪.

68. לא זו אף זו, במעמד החתימה על מערך ההסכמים שילם הרוכש לחברה

סך של 776,285 ₪. הכל כמפורט בהחלטה ונחזור על הדברים: נמצאה חשבונית מטעם החברה שהוצאה לרוכש על תשלום של 100 אלף ₪ שהעביר בגין עמלת הייעוץ (נספח ד' להחלטה). כמו גם צילום של שלושה שיקים שהחברה אישרה את קבלתם בסכום כולל של 676,285 ₪ (נספח ה' להחלטה). אם כן, במעמד החתימה על ההסכמים, שילם הרוכש לחברה סכום המהווה 44.6% משווייה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

69. אלא שמעבר לכך, ברמה המהותית ידגיש הממונה את משמעותו של "מחיר סופי" בעולם הנדל"ן ובפרט כיצד משפיע בענייננו על המסקנה אודות שליטתה של החברה בפרויקט. שעה שנקבע לרוכש דירה מחיר סופי בפרויקט נדל"ן, הלכה למעשה כלל הסיכונים להתייקרות עבודות הבנייה והשלמת הפרויקט (למעט אלה שהוסדרו במפורש בחוזה) עוברים לנותן ההבטחה למחיר הסופי. מן הצד השני, נותנת ההבטחה למחיר הסופי לא תאפשר לרוכש לשלוט בפרויקט שכן "גורלה" יהיה נתון בידי גורם אחר, שיבקש להשיא את התמורה שיקבל מבלי לשנות את המחיר.
- ...
80. מעבר לבעלות על החברה בקרקע, הרי שבהתאם להסכם השיתוף כלל הזכויות הנוספות ו/או האחרות שייכות לחברה כשהסעיף הרלוונטי מאד רחב (סעיף 4.19 להסכם השיתוף). גם בהקשר זה אין בטענות העוררת כדי לשנות את המסקנה בדבר המאפיינים היוזמיים בעסקה. שהרי, אין הממונה מבקש להתערב במערכת ההסכמית בין הצדדים ולקבוע שמא החברה אכן רשאית לשמר בידיה זכויות במגרש. אלא, בסמכותו ומחובתו לבחון את מהות העסקה ובהתאם לכך – בנסיבות דנו, שיוך הזכויות הנוספות לחברה מוסיפה ומחזקת את האינטרסים הכלכליים הנרחבים של החברה בפרויקט תוך יצירת ניסוד אינטרסים ברור אל מול שאר הרוכשים.
81. ודוק – על רקע מעורבותה הרבה של החברה, קשה שלא להבחין בהיעדר אינדיקציות לפעילותה של נציגות הקבוצה.
82. דרך מקובלת בעולם קבוצות הרכישה, בניגוד לעולם היוזמן, היא קבלת החלטות משותפות. מנגד, דרך מקובלת בפרויקט יזמי היא קבלת החלטות רק על ידי היזם כאשר הרוכשים הם "צופים מהצד", כך בדיוק קרה בפרויקט נשוא הערר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

83. נכון למועד הפגישה עם החברה וב"כ במשרדי הממונה (8.3.2022),
נמסר לממונה כי לא נבחרה נציגות לפרויקט מתוך חברי הקבוצה.
לא זו אף זו, גם ביתר המסמכים שבחן הממונה, כמו גם במסמכים
העולים מהערר, לא נמצאו כל אינדיקציות לנציגות קיימת, לקיום
אסיפה כללית או לכל פעילות של הנציגות. כל זאת כאשר נכון למועד
כתיבת ההחלטה, הפרויקט מצוי בשלב היסודות כשחברה קבלנית
פועלת באתר.

84. משכך, כלל המנגנונים עליהם מצביעה העוררת כמקנים יכולת החלטה
לנציגות – חסרי משמעות. גם טיעונה של החברה לפיה אין זה
באחריותה ליזום את כינוס האסיפה הכללית הוא טיעון ציני, שעה
שלאורך כל הערר נאחזת בכך שהיא מארגנת פעילה. וממילא, כמארגנת
ומבילת הפרויקט כפי שעלה מן המסמכים מעלה, מצופה היה כי תביא
ראיות כלשהן להתנהלות של הנציגות בפרויקט, או לכל הפחות
לפעילותם של חברי הקבוצה האחרים בפרויקט, בפרט על רקע החשד
של הממונה בעניינה. לא בכדי לא הוצגו כל ראיות מסוג זה.

...
91. ה"א אשר נרשמו על שם הרוכשים אינן נופלות לגדר הגדרת הבטוחה
שבסעיף 2(4) לחוק, שעה שישנו גורם שיש לו זכות עדיפה על הערת
האזהרה של הרוכש להלן לשון הסעיף:

"לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה
על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על
אף האמור בחוזה המכר..".

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של
הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת
הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין,
תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד,
עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על
ההערה" (ההדגשה הוספה ע"י הח"מ)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

92. לא זו אף זו – אף אם נראה בה"א בטוחה בהתאם לחוק (ולא כך הדבר ומבלי להודות בכל טענה) – הרי שממילא לא עומדת החברה בסעיף 3 לחוק אשר מגביל את שיעור הכספים שניתן היה לגבות מרוכש כשניתנה בטוחה לפי סעיפים 2(3) עד 2(5) שאז, גביית הכספים מוגבלת בהתאם להתקדמות הבניה כקבוע בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)(סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), התשל"ה-1975. נוכח העובדה שהחברה כבר גבתה מהרוכש כ-44.6% משווי הדירה עוד במעמד החתימה על כלל ההסכמים, ברי כי אין עמידה בהוראות החוק והתקנות.

בדיון שהתקיים ביום 2/4/2023 חזר ב"כ המשיב על האמור בהחלטת המשיב מיום 9/6/2022 ועל הנאמר בכתב התשובה והוסיף:

"ב"כ המשיב: המסמך מיום 7.4.2016 הוא מסמך מכונן, אני מתייחס להסכם לרכישת מקרקעין בגוש "... עליו חתומים העוררת והמתלונן הוא מסמך שמבהיר ומעמדו מעל לכל הסכם אחר, לרבות הסכם השיתוף. המסמך מבהיר את הפרטים המהותיים של עיסקת מכר. הדירה, המטרים שלה והחלוקה הפנימית הקומה וכיווני האוויר, מועד המסירה, פיצוי בשל איחור בעת המסירה, מחירה, הצמדת המחיר למדד, כל הפרטים המהותיים שיש למצוא בהסכם מכר מופיעים במסמך זה. הזכות בקרקע שחברי טוען שנמכרה מוסדרת בהסכם השיתוף, שם אנו רואים שמוכרת הקרקע היא העוררת עצמה, שזה פרט מהותי ביותר. העוררת גם זו שקבעה את המחיר וקבעה עם המתלונן על הדירה. מהות ההסכם ולא הכותרת הם שקובעים, ומבחינת המהות מדובר בהסכם מכירה. הסכם מכר דירה כולל רכיב של מכירת זכויות בקרקע. הדירה נמכרה לפני אישור תוכנית – האם זה מוציא מהמהות את העובדה שזה חוזה מכר? – לא. אין כאן מקרה מיוחד."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

דברי הסיכום של המשיב הם חזרה בהרחבה על החלטת הממונה על חוק המכר/המשיב
מיום 9/6/2022 ועל הנאמר בכתב התשובה לערר.

נוכח האמור נציין רק מספר נקודות בדברי סיכום אלו:

6. ... כלל טיעוני העוררת בשלב זה – הן בדיון והן בסיכומיה – אודות
הנזקים העצמומים שעלולים להשתקף לקבוצה ולפרויקט בהותרת
ההחלטה על כנה – דינן להידחות מכל וכל.

...

7. לעמדת הממונה, כל הכרעה אחרת בערר דנן שאינה דחייתו עלולה ליתן
גושפנקא לרמיסת הוראות החוק ולאיות מטרתו העיקרית, תוך פגיעה
משמעותית באינטרס הציבור ובפרט תוך מתן גושפנקא לכך
ש"חוטא ייצא נשכר". יודגש – הממונה פועל כרגולטור האמון על אכיפת
החוק, בשם הציבור, ולא בשם חבר קבוצה בודד. שעה שהממונה איתר
הפרה של הוראות החוק מחויב הוא לפעול בהתאם למנגנונים הקבועים
בחוק, בין היתר תוך הטלת עיצום כספי ותוך תיקון ההפרה.
משכך, טענות בגין שימוש בממונה ככלי על-ידי הרוכש הסחטן
או טענות דומות דינן להידחות. אין מדובר בהליך שמקורות
ב"ויכוח כספי עם אדם מסוים", כפי הנטען בדיון על-ידי ב"כ העוררת,
אלא בהליך שנועד למנוע הפרה של הוראות החוק (פרוטוקול הדיון,
בעמ' 3, בשו' 1-4).

8. כמו כן, גם טענות העוררת על הנזקים האפשריים לשוק בין היתר בשל
המדרון החלקלק בהתערבות בשוק – דינן כמובן להידחות. דווקא היעדר
אכיפת הוראות החוק על-ידי הממונה עלול לפגוע ביצירת ודאות בשוק
הדירות, ובכך לאיין את מטרת החוק מלכתחילה – הגנה על רוכשי
דירות.

...



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

26. ביום 8.3.2022 התקיימה פגישה במשרדי הממונה בנוכחות בעלי העוררת ובאי כוחה. במעמד פגישה זו, נשמעו בפירוט טענות העוררת בע"פ.

27. מאז פגישה זו, נעשה ניסיון להוציא לפועל מתווה לתיקון הפרות החוק אשר עלו אגב ההליך המנהלי הממונה הציע לעוררת מתווה שמטרתו הפחתת העיצום למינימום אפשרי, הכול בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)(הפחתה של העיצום הכספי בידי הממונה), התשע"א-2011.

28. דא עקא, המתווה לא צלח משכך, ולאחר שמיעת טענות העוררת הן בע"פ והן בכתב ולאחר שקילתן, ביום 9.6.2022 התקבלה החלטת הממונה שקבעה כי העוררת הפרה את הוראות חוק המכר. בהתאם, קבע הממונה את העיצום הכספי על סך של 223,395 ₪ תוך שפירט בהחלטתו את מהות ההפרה, גובה העיצום הכספי שהחליט להטיל כמו גם אופן התשלום, הכל בהתאם לסעיף 4 לחוק המכר (העתק ההחלטה צורף לעיל כנספח 1).

...
אופן בחינת מהות ההתקשרות בין הצדדים על ידי הממונה – קבוצת רכישה או עסקה יזמית

44. 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 מיזם, כך שייתכן שאדם שמטרתו לרכוש דירה, יבחר להצטרף לקבוצת רכישה בשאיפה להוזיל את מחיר הדירה בהשוואה למחיר שישלם ברכישה מיזם. קבוצת רכישה יכולה להתארגן הן באופן עצמאי והן באמצעות מארגן, אשר לרוב גם מציע עצמו לחברי הקבוצה, לאחר גיבושה על ידו, כגורם המנהל של הפרויקט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

45. נעמוד על מאפייניה הבסיסיים של קבוצת רכישה ביחס למאפייני עסקה יזמית. חבר קבוצת רכישה בונה לעצמו יחידה (בית/דירה/משרד) במשותף עם יחידים אחרים כמותו, ובהתאם – לכל חברי הקבוצה זכויות שוות, תוך שקבלת ההחלטות נעשית בצורה משותפת באמצעות מוסדות הקבוצה כפי שהוגדרו במערך ההסכמי ביניהם. דהיינו, השליטה בפרויקט מצויה בידי כל אחד מהחברים (לרוב, באמצעות הנציגות). כמו כן, הסיכונים בפרויקט מוטלים על כל חברי הקבוצה. לעומת זאת, בעולם היזמות, לרוכשי דירות אין שליטה על הפרויקט (על התנהלותו, על קביעת הגורמים המקצועיים, לרבות הקבלן המבצע וכיוצ"ב). בהתאם, גם הסיכונים בפרויקט לא חלים עליהם.
46. על רקע ההבדלים הללו, מתחדדת תכלית חוק המכר כחוק צרכני. בפרט לאחר תיקונו, נועדו מנגנוני החוק להבטיח את כספי רוכשי הדירות ברכישתם דירה מקבלן שכן, ברכישת דירה מקבלן הרוכשים לא אמורים לשאת בסיכונים של הפרויקט ולכן קובע החוק מנגנונים שמבטיחים את החזרת כספיהם במצב בו הפרויקט נכשל. מנגד, מארגני קבוצות רכישה אינם כפופים לחוק המכר, ומשכך אינם נדרשים לספק בטוחות לחברי הקבוצה או לעמוד ביתר החובות הקבועות בחוק המכר.
47. לצד זאת, התארגנות כקבוצת רכישה מחייבת את הממונה לבחון אובייקטיבית שמא אכן מדובר ב"קבוצת רכישה" על פי מהותה. כל עוד הממונה לא שוכנע שאין מדובר בעסקה הכפופה להוראות חוק המכר, מוטלת עליו החובה לבצע אכיפה כדי למנוע מראש, או לתקן בדיעבד, הפרות של החוק.
48. ודוק – לאור היותו של החוק קוגנטי, אין אפשרות לממונה לקבל כמובן מאליו את האופן שבו הגדירו הצדדים לעסקה את ההסכם ביניהם. בהקשר זה יוזכר כי אף הפסיקה, לא מקבלת כבדור מאליו את הגדרת ההתארגנות ובוחרת את הדברים לגופם – שמא מדובר בקבוצת רכישה או בעסקה עם קבלן (ראו למשל: ת"א (שלום ת"א) 4904-02-19) דניאל אוריאל נ' אסתר טהר (נבו 11.07.2022)).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

לולא כך היה הדבר – כל הסכם הכולל כותרת אשר אינה "מכר דירה",
לכאורה, היה מקבל פטור אוטומטי מחוק המכר, ללא תלות במהותו
המשפטית. תוצאה כזו לא ניתן לקבל שכן משמעותה הלכה למעשה
הינה מתוך גושפנקא ליצירת "פרצה" בחוק המכר, תוך איון הוראותיו.

...

67. הסכם השיתוף (אשר נעדר תאריך חתימה) נחתם בין החברה לבין יתר
הרוכשים (העתקו צורף כנספח ו' להחלטה). עיון בסעיפיו מלמד על
מעורבות ושליטה גדולים של החברה בפרויקט, הן טרם הקמת הקבוצה
והן תוך כדי התנהלותה. נעמוד על חלק מההוראות המקימות מסקנה זו.

68. ...הסכם השיתוף מתייחס לשני הסכמים נוספים: האחד, בין החברה
ובין הבעלים ("הסכם הרכישה" כמוגדר בהסכם השיתוף);
השני, בין החברה ובין יתר החברים ("הסכם מכר" כמוגדר בהסכם
השיתוף). דהיינו – החברה היא הגורם המרכזי בניהול הפרויקט.

...

71. אם כן, לעמדת הממונה, מערך ההסכמים בין הצדדים כולל שני מסמכים
מרכזיים וחשובים לכל הפחות בין העוררת ובין הרוכש,
מר ויטלי קרסנוב (להלן: "הרוכש") שניהם מיום 7.4.2016.

א. המסמך שכותרתו "הנדון: הסכם לרכישת מקרקעין בגוש 7129
חלקה 15 ("המגרש") הממוען לרוכש (צורף כנספח ב'
להחלטה) (להלן: "ההסכם עם הרוכש"). מסמך זה כולל פירוט
רב אודות הדירה העתידית, בצירוף תשריט. מוסדרים בו גם
נושאים כמו התמורה, מועד מסירת הדירה, סך הפיצוי מוסכם
וכיוצ"ב. ודוק – המסמך קובע חד משמעית כי האמור בו גובר על
האמור בהסכם השיתוף ואף על האמור בהסכם המכר. מסמך
זה מדבר בעד עצמו כפי שיובהר מיד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 ב. מסמך שכותרתו "נספח א1 להסכם השיתוף (יחידה רעיונית 4
2 חדרים)" הממוען אף הוא לרוכש (צורף כנספח ג' להחלטה)
3 (להלן: "נספח א1"). מסמך זה עניינו בעיקר בפירוט
4 התשלומים תוך שהוא חוזר למוסכם בהסכם השיתוף אך מציין
5 מפורשות כי הוא גובר על הסכם השיתוף ואף על הסכם המכר.
6 בהתאם לפירוט בו, עבור הקרקע ישולם סך של 600,000 ₪,
7 עבור שירותי חברת הייעוץ: 100,000 ₪ ועבור שכ"ט וייעוץ מס:
8 12,385 ₪. עוד מפרט המסמך את קצב יתרת התשלומים.

9
10
11 ג. ואכן, באשר לתשלומים שנגבו על ידי החברה – אלה שולמו
12 בהתאם לנספח א'1: העוררת גבתה סך של 100,000 ₪ עבור
13 עמלת ייעוץ (נספח ד' להחלטה) ואף הועברו שלושה שיקים
14 מהרוכש בסכום כולל של 676,285 ₪ במעמד החתימה על נספח
15 א'1 לעו"ד שרון שמואל שהחברה חתומה על קבלתם (נספח ה'
16 להחלטה).

17
18 72. ודוק – שני מסמכים אלה, על אף מרכזיותם, הגיעו לעיונו של הממונה
19 שלא על-ידי העוררת. בנוסף, כפי שכבר נאמר, מידע חשוב ומרכזי בדבר
20 מספר החברים שקיבלו מסמכים אלה מצוי בידי העוררת והעובדה כי אף
21 בסיכומים לא סיפקה נתון זה יש בה כדי הודאה בכך שאין מדובר במערך
22 הסכמים ייחודי לרוכש גרידא. זאת, בהתבסס על הכלל הידוע לפיו
23 הימנעות מהבאת ראיה הנמצאת בשליטה בעל דין מקימה לחובתו של
24 הנמנע חזקה שבעובדה לפיה דין הימנעות כדין הודאה בכך שאילו
25 הובאה אותה ראיה הייתה פועלת לחובת הנמנע (ראו למשל: תא"מ
26 (שלום עכו) – 34848-09-19 יהודה אדרי נ' אלי כהן (נבו 01.06.2023)).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

בהמשך מפרט ב"כ המשיב את מאפייני העסקה המצביעים על כך שאין המדובר בקבוצת רכישה אלא התקשרות בין יזם לבין רוכש דירה:

85" ... דירה ספציפית ולא "יחידה רעיונית" גרידא, ...

...

88. ההסכם עם הרוכש אף נוקב בתאריך מסירה של הדירה הספציפית.

להלן לשון ההסכם: "בעבור כל חודש איחור מעבר ל-60 חודשים ממועד

חתימת הסכם המכר עם המוכרים הנזכרים בטיוטת הסכם המכר,

תשלם הח"מ לקונים, פיצוי מוסכם... " (פס' 3 להסכם זה, שצורף

כנספח ב' להחלטה).

...

91. בנוסף, עולה ממערך ההסכמים כי נקבע בהם מחיר סופי שישלם הרוכש

לעוררת עבור הדירה הספציפית...

92. לא זו אף זו, במעמד החתימה על מערך ההסכמים אכן שילם הרוכש

לחברה סך של 776,285 ₪.

...

100. נוסף על כך, יועצים משמעותיים בפרויקט נקבעו מראש עוד בהסכם

השיתוף. כך בפרט, המערך המשפטי של הפרויקט, הכולל שירותי נאמן

(ראו: הגדרת "היועצים המשפטיים" בהסכם השיתוף, שצורף כנספח ו'

להחלטה). עיון ביפויי הכוח לעורכי הדין מעיד על ליווי ניכר ורחב של

המערך המשפטי לאורך שלבים רבים של הפרויקט (נספח ג' להסכם

השיתוף, שצורף כנספח ח' להחלטה).

101. לכך כמובן מצטרפת העובדה לפיה חלק ניכר מהתנהלות הפרויקט מול

יועצים שונים ומרכזיים נעשית, לפי הוראות הסכם השיתוף,

בשליטתה של החברה ודרכה, ביניהם: הגורם המלווה, רואה החשבון,

השמאי, האדריכל כמו גם יתר ה"יועצים" כהגדרתם בהסכם,

כמפורט לעיל.

...



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

105. עוד עולה ממערך ההסכמים בין החברה לרוכשים כי החברה היא
הבעלים של הקרקע טרם גיבוש הקבוצה (הסכם השיתוף – הואיל 1
והגדרת החברה כ"רוכשת המקרקעין"), ובהתאם לכך מופיעה כבעלים
בקרקע בנסח הטאבו של המגרש (נספח ז' להחלטה). כך גם בנסח
המעודכן שצורף לסיכומים, אם כי אינו רלוונטי כפי שיובהר
(בעמ' 30 לסיכומים).

106. לא יכול להיות חולק על כך שאין חזקה כזכות הבעלות.
לכן, כלל הטיעונים של העוררת בדבר מעמדו הגבוה של ה"א אינו רלוונטי
שעה שהיא מחזיקה בבעלות של המגרש, גם בחלקים שרכשו החברים.
אף בסיכומים ממשיכה העוררת ומציינת כי זכות חברי הקבוצה
(בעלי ה"א) אינה נחותה לזכות הבעלות אלא גוברת עליה. עוד מציינת
כי העובדה שהעברת הזכויות טרם הסתיימה ברישום אינה מעלה ואינה
מורידה (בפס' 29-30 לסיכומי העוררת). נדמה כי מיותר להביא
מושכלות יסוד בדיני קניין כדי לסתור טענות מעין אלו וטוב היו לו היו
נזנחות מלכתחילה. למעלה מן הצורך, די בעיון בדברי ההסבר של הצעת
חוק המכר כפי שפורסמה ביוני 1974 כדי לדחות מכל וכל טענה מעין זו.

107. כמו כן, בהתאם לנסח המעודכן נכון למועד ההחלטה נרשמה משכנתא
בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים. אמנם,
כפי שהעוררת טוענת ובצדק – נרשמו ה"א לטובת הרוכשים.
דא עקא, נכון למועד קבלת החלטת הממונה – מדובר בהערות אזהרה
נחותות לעומת ההערה של הבנק. המשמעות האופרטיבית של הדברים
הינה כי במצב של כשל – זכותו של הבנק עדיפה. ולראיה, אף החברה
הבהירה בכתב הערר כי היא פועלת לפיצול הזכויות כך שלאחר השלמת
הליך זה השעבוד לטובת הבנק ייוחד ולא יהיה רשום על חלקי
המקרקעין המשקפים את זכויות חברי הקבוצה (פס' 78 לערר).
טוב היה לו הדבר היה נעשה מבעוד מועד וממילא עולה תהייה שמא יש
בכך כדי להעיד כי העוררת מסכימה כי מעמד ה"א של הרוכשים נחותות.
ואכן, הציגה העוררת בסיכומיה כי הערות האזהרה, נכון להיום,
נקיות ללא כל שעבוד (נספח 3 לסיכומים). הממונה כמובן מברך על כך
אבל אין בכך לשנות מהחלטתו אשר ניתנה נכון ליוני 2022 וממילא
אין בכך להקטין את הסיכון שנכון למועד ההחלטה כבר היה קיים,
בין אם התממש ובין אם לא בבחינת חוכמה בדיעבד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 ...
2 112. נכון למועד הפגישה עם החברה וב"כ במשרדי הממונה (8.3.2022),
3 נמסר לממונה כי לא נבחרה נציגות לפרויקט מתוך חברי הקבוצה ואף לא
4 התקבלו כל החלטות של הדיירים. לא זו אף זו, גם ביתר המסמכים שבחן
5 הממונה, כמו גם במסמכים העולים מהערר, מהטענות בדיון ואף
6 בסיכומים, לא נמצאו כל אינדיקציות לנציגות קיימת, לקיום אסיפה
7 כללית או לכל פעילות של הנציגות. כל זאת כאשר נכון למועד כתיבת
8 ההחלטה, הפרויקט היה מצוי בפועל בבנייה – בשלב היסודות כשחברה
9 קבלנית פועלת באתר – ולפי טענת העוררת, במועד כתיבת הסיכומים
10 אף הסתיים שלב היסודות (בפס' 39 לסיכומים).

11 ...
12 114. כל אחד מהמאפיינים לעיל ובוודאי הצטברותם – מקימים מסקנה ברורה
13 לפיה המוכרת שלטה בפרויקט באופן משמעותי והייתה הגורם העיקרי
14 הנושא בסיכונים הכלכליים ומשכך, בהתאם לכלל התבחינים שהובאו
15 לעיל מתוך נייר העמדה ובהתאם לפסיקה הנוהגת, החברה פעלה
16 בפרויקט באופן יזמי המאפיין "מוכרי דירות". הפרויקט לא קודם על
17 ידי גורם מטעם הקבוצה אלא על ידי המוכרת בלבד. הרוכש שילם
18 תמורת דירה מחיר מסוים מבלי שיש לו חלק בהקמה ומבלי שהוא נושא
19 בסיכונים והסיכויים הכרוכים בהוצאה לפועל של הפרויקט.

20
21 4. ביום 28/6/2023 ניתנה החלטה כדלקמן:

22
23 "לאחר עיון בערר, בכתב התשובה, בטיעוני הצדדים בערר בדיון שהתקיים
24 ובדברי הסיכום בכתב שהוגשו עד כה, לכתב התשובה לדברי הסיכום של המשיב,
25 תצרף העוררת את "נספח א", להסכם השיתוף – "נספח חלוקת היחידות
26 הרעיוניות, באם תתקבל התוכנית, אשר מפורט בו מיקומה של היחידה אשר
27 נמכרה לכל צד להסכם זה".

28 כמו כן ולנוכח הטענות שנטענו, תשיב העוררת על השאלות הבאות:
29 האם הרוכשים/הקונים קיבלו את נספח א' 1 כפי שקיבל מר קרסנוב ויטלי?
30 האם הרוכשים/הקונים ו/או רוכשים/קונים נוספים קיבלו את המסמך אותו
31 קיבל מר קרסנוב ויטלי ביום 7/4/2016 או בנוסח דומה לו (נשוא הדיון בערר)?
32 (ראה לעניין זה, בין השאר, סעיף 72 לדברי הסיכום של המשיב).

33
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

העוררת הגישה כתב תשובה. כתב התשובה בטעונו המהותיים חוזר על הנטען בערר
ובדברי הסיכום. נטען שדברי הסיכום הממונה על חוק המכר אין בהם מענה
לטעונו העוררת.

בהתייחס להבהרות שהתבקשו בהחלטה מיום 28/6/2023, נאמר:

14" במסגרת ההחלטה התבקשה העוררת לצרף את "נספח א", להסכם
השיתוף – "נספח חלוקת היחידות הרעיוניות, באם תתקבל התוכנית,
אשר מפורט בו מיקומה של היחידה אשר נמכרה לכל צד להסכם זה".

15. העוררת תבהיר ותחדד לוועדה הנכבדה את שפורט בסיכומים מטעמה
(ס' 25-26, 63-64 לסיכומים) – כי אותו נספח א' המפרט את מיקומה
של היחידה הרעיונית כמו גם את כיווניה (בהתאם להוראות סעיף 6
להסכם השיתוף), הוא זה פקטו התשריט שצורף למסמך אישור
הזכויות (כאשר ס' 2 למסמך אישור הזכויות מפרט אודות מיקומה של
היחידה הרעיונית בהתאם לסעיף 6.1 להסכם השיתוף ולתשריט).
אומנם, התשריט לא הוגדר "כנספח א'", יחד עם זאת, לא נערך בפועל
נספח א' אחר להסכם השיתוף והצדדים ראו בכך את נספח א'
ותוכנו מדבר בעד עצמו.

למותר לציין כי כלל חברי הקבוצה קיבלו את התשריט המפרט את
מיקומה וכיווניה של היחידה הרעיונית הספציפית.

למען הנוחות, העתק התשריט כפי שצורף למסמך אישור הזכויות
שהועבר למלין לבקשתו, והמהווה את נספח א' להסכם השיתוף, מצורף
ומסומן נספח 1.

16. בהתייחס לשאלת הוועדה הנכבדה – "האם הרוכשים/הקונים קיבלו את
נספח א' 1 כפי שקיבל מר קרסנוב ויטלי?" העוררת תשיב כי אכן כלל
חברי הקבוצה קיבלו את נספח א' 1 להסכם השיתוף כחלק בלתי נפרד
מחתימתם על הסכם השיתוף כאשר מסמך זה מהווה חלק מהסכם
השיתוף ופועל יוצא מהוראותיו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

5. דיון

א. מאפייניה של קבוצת רכישה

ביום 26/8/2019 כתב הממונה על חוק המכר "נייר עמדה המיועד אל "מארגני קבוצות רכישה" בו נאמר בין השאר:

"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.

תחולת חוק המכר

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.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 על מנת להבהיר את הדברים, יפורטו להלן נושאים מרכזיים אשר נבחנים
2 במסגרת זאת:

- 3
- 4 1. קבוצת הרכישה אינה עומדת ב"מבחנים העיקריים לזיהוי של קבוצת
5 רכישה" כפי שנקבעו בסעיף 5 במסמך "הוראות ביצוע מיסוי מקרקעין
6 מס' 02/2013";
- 7 2. המארגן הוא הבעלים של הקרקע טרם גיבוש הקבוצה;
- 8 3. הקבוצה אינה מקבלת זכויות קנייניות או מעין קנייניות בקרקב;
- 9 4. המארגן ביצע בפרויקט פעולות משמעותיות טרם הקמה של הקבוצה
10 ו/או של וועד מנהל/נציגות הקבוצה;
- 11 5. המארגן קבע מערך הסכמים אשר המכלול שלו מביא למסקנה כי
12 הקבוצה החתומה עליהם מחויבת להשלים את הבנייה בהתאם לקביעת
13 המארגן, לרבות מפרט הבנייה, לוחות הזמנים לבנייה וכד';
- 14 6. גורמי מקצוע מהותיים בפרויקט כגון קבלן מבצע, יועץ משפטי, אדריכל,
15 בנק מלווה וכו', נקבעו מראש במערך ההסכמים הכולל. בהקשר זה, גם
16 ככל ונקבע מנגנון סבוך להחלפת היועצים, או ככל וישנו קשר
17 אישי/עסקי בין המארגן לגורמי המקצוע המועסקים בפרויקט, החשד
18 לשליטה של המארגן בפרויקט גובר;
- 19 7. המארגן, בעצמו, באמצעות חברה קשורה או באמצעות משקיע,
20 שמר לעצמו מספר גדול של יחידות בפרויקט, כך שהוא נהנה משליטה
21 בפרויקט במישרין מתוקף היותו חבר משמעותי בקבוצה;
- 22 8. המארגן או גורמים מטעמו מכהנים כחברי הוועד המנהל/נציגות
23 הקבוצה;
- 24 9. המארגן קבע בהסכם השיתוף כי הוא מחזיק בזכויות נוספות בפרויקט,
25 קיימות או עתידיות (לדוגמא - הקלות שבס)
- 26 10. המארגן הסתיר מהקבוצה מידע מהותי בקשר לפרויקט בשלב הארגון,
27 טרם החתימה על הסכם השיתוף;
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 היבט משמעותי נוסף, לצד מבחני השליטה, הינו בחינת הגורם הנושא בסיכונים
2 הכלכליים של הפרוייקט. בקבוצת רכישה הפועלת כזמנית, מוטל הסיכון הכלכלי
3 על חברי הקבוצה, ככל יזם. מאידך, במקרה בו נמצא כי המארגן התחייב
4 לחברי הקבוצה למחיר סופי עבור יחידות הדיור – מתחזק החשד שמדובר ברכש
5 דירה מקבלן במסווה של קבוצת רכישה, ואין מדובר, לאמיתו של דבר,
6 בפרוייקט יזמי של חברי הקבוצה."

7
8 מסמך נוסף היכול להאיר על מהותה של קבוצת רכישה – אליו גם מפנה הממונה על
9 חוק המכר – הן "הוראות ביצוע מיסוי מקרקעין" מס' 2/2023 המתייחסות
10 ל"מיסוי קבוצת רכישה", בהן נאמר בין השאר:

11
12 1. כללי

13
14 התארגנויות של קבוצות רכישה לרכישת קרקע ולבנייה משותפת עליה,
15 הפכו בשנים האחרונות לתופעה רווחת. בשונה מהעסקה ה"מסורתית",
16 שבה רוכש מתקשר בהסכם עם קבלן או יזם שהוא בעל הזכות במקרקעין
17 והוא המוכר דירה/ נכס עסקי מבונה ומוגמר, הרי שבקבוצת רכישה
18 ההתקשרות לקבלת מבנה גמור נעשית במערכת חוזים מפוצלת במסגרתה
19 הרוכש בקבוצה מתקשר עם גורמים נפרדים שכל אחד מהם "מנפק" רק חלק
20 מהזכויות והשירותים נשוא המבנה הגמור. אולם קיומם המשולב של
21 החוזים מביא את הרוכש בקבוצה לקבלת זכויות בנכס בנוי.

22
23 בדרך כלל נעשה פיצול בין עסקת רכישת הקרקע מבעל הקרקע לקבוצה לבין
24 העסקה של קבלת שירותי בניה הנערכת בין הקבלן המבצע לבין הקבוצה.

25
26 חברי קבוצת רכישה קובעים בהסכם ביניהם מנגנון חוזי שלם ומפורט
27 שאמור להביא אותם עד למוצר המוגמר- דירת מגורים או מבנה עסקי.
28 חבר בקבוצה אינו יכול לסגת ממנגנון זה ולהחליט שהוא נשאר רק עם קרקע
29 ובמובן זה כל אחד מחברי הקבוצה רוכש חלק יחסי מהמוצר המוגמר.

30 ...



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

ביום 6 בינואר 2011 נכנס לתוקפו תיקון מס' 69 אשר הוסף במסגרת חוק המדיניות הכלכלית לשנים 2011 ו-2012 (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, התיקון קבע כללים למיסוי קבוצות הרכישה. הן בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") והן בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ").

יודגש כי התיקון מתייחס לבעל הקרקע (חבותו במע"מ) ולרוכש בקבוצה (חבותו במס רכישה כמי שרכש נכס מבונה ולא קרקע).

בתיקון 69 נקבע, בין היתר, כי במקום בו לא ניתן לסווג את העסקה כדו-שלבית אלא כמכירה המתבצעת ישירות מבעל הקרקע לחברי הקבוצה, יראו במצב כזה את חבר הקבוצה כמי שרכש נכס מבונה לעניין קביעת "שווי המכירה" לצורך מס הרכישה, ובנוסף יראו את בעל הקרקע כמי שחייב במע"מ, גם אם העסקה נקשרת בין אדם פרטי ליחיד הקבוצה.

2. הגדרות

2.1 במסגרת תיקון החקיקה שולבו ההגדרות להלן:

"קבוצת רכישה" – קבוצת רוכשים המתארגנת לרכישת זכות במקרקעין ולבנייה על הקרקע של נכס שהוא אחד המפורטים להלן, באמצעות גורם מארגן, ובלבד שהרוכשים בקבוצה מחויבים למסגרת חוזית:

(1) נכס שאינו דירת מגורים;

(2) נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים;

לעניין הגדרה זו -

"גורם מארגן" – מי שפועל בעצמו או באמצעות אחר לארגון קבוצת הרוכשים לצורך הרכישה והבנייה, לרבות הכנת המסגרת החוזית,

והכל בתמורה בעבור פעולות הארגון כאמור;

"מסגרת חוזית" – מערכת חוזים הקשורים זה בזה שבאמצעותם תפעל הקבוצה לקבלת נכס בנוי;

"תמורה" – במישרין או בעקיפין, לרבות בשווה כסף;



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

2.2 מאפייני קבוצת רכישה:

קבוצת רכישה לעניין החוק היא קבוצה המורכבת ממספר חברים שהתארגנו כקבוצה ע"י "גורם מארגן" במטרה לבנות את ביתם/נכס עסקי בבניה משותפת עוד בטרם רכישת הזכויות בקרקע. חברי הקבוצה חותמים על מערכת הסכמים הכוללת שני הסכמים מרכזיים: האחד, הסכם לרכישת הקרקע הנחתם בין חברי הקבוצה לבין בעל הקרקע והשני, "הסכם שיתוף" הנחתם בין חברי הקבוצה והמהווה מסגרת חוזית בין החברים. בשלב הראשון, קבוצת הרכישה רוכשת את הקרקע ובשלב השני, הקבוצה מתקשרת עם קבלנים מבצעים ונותני שירותים שונים.

התארגנות לרכישת נכס מקרקעין בדרך של קבוצת רכישה עשויה מחד, להקנות לחברי הקבוצה יתרון בהזלת עלויות הכוללות הוצאות מימון, פרסום, שיווק, רווח יזמי, מסים ומאידך, רכישה במסגרת כזו טומנת בחובה גם חסרונות כמו סיכונים שונים המוטלים על הרוכש כגון: הבטחת ההשקעה, מחיר דירה לא סופי, זהות המארגן חוסר וודאות מסויית ועוד.

2.3 גורם מארגן

בהתחשב במורכבות ביצוע פרויקט בניה משותף ובמיוחד בבנייה רוויה, יש צורך לארגן מראש את "כללי המשחק" של השותפים בפרויקט ולקבוע גורם שיארגן את הקבוצה וייתן מענה לדרישות החברים בקבוצה. צורך זה גובר ככל שההיקף הכספי של ההשקעה גדול יותר, הפרויקט מורכב יותר, מספר החברים בקבוצה גדול יותר וכתוצאה מכך יש חשיפה רבה יותר לסיכון להיקלע למצבים של ניגוד אינטרסים בין יחיד הקבוצה העלולים להערים קשיים על ביצוע הפרויקט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

המודלים העיקריים בהם פועל מארגן הקבוצה :

א. שיטת "הליווי המלא" - שיטה בה המארגן מלווה את כל שלבי הפרויקט. המארגן מאתר קרקע, מברר זכויות הבניה, מכין תכנון מוקדם, מכין אומדן עלויות הפרויקט, עורך את המסגרת המשפטית להתארגנות הקבוצה, מארגן את חברי הקבוצה, מלווה את רכישת הקרקע, מבצע את ההתקשרויות מול הקבלנים המבצעים, מפקח על ביצוע הפרויקט, מארגן את הליווי הבנקאי ומלווה את הפרויקט עד להשלמתו ורישום הזכויות על שם חברי הקבוצה. הסיכונים והסיכויים השונים במודל זה כגון עלות הנכס, מועד מסירה וכו' נותרים בידי חברי הקבוצה.

ג. שיטת "הליווי החלקי" (או "שיטת המארגן") - המארגן מאתר את הקרקע, מכין את מסגרת ההתקשרויות הכוללת בדרך כלל גם מנגנון של הסכם אופציה מול בעל הקרקע, מארגן את חברי הקבוצה, ופורש לאחר החתימה על הסכם המכר עם בעל הקרקע ועל הסכם השיתוף, ומכאן והקבוצה ממשיכה להתנהל לבדה מול הקבלן המבצע והיועצים השונים עד להשלמת הפרויקט.

2.4 מסגרת חוזית :

המאפיין את קבוצת הרכישה היא כי כל חברי הקבוצה, מתחייבים מראש לוותר לפרק זמן מסוים, על חלק מאגד זכויותיהם במקרקעין העתידיים להירכש (כפי שיפורט בהרחבה להלן) וזאת על מנת לאפשר את מימוש זכויות הבניה ובניית הבניין המתוכנן. הסכמה זו באה לידי ביטוי בהסכם מחייב (כגון: הסכם השיתוף) שחתימה עליו הנה תנאי מקדים להצטרפותו לקבוצה של כל חבר וחבר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 המערכת החוזית ובה הסכם השיתוף קובעת לרוב מנגנון הכולל גם את
2 דרך ההתקשרות עם הקבלן המבצע שמטרתו להוליך את חברי הקבוצה
3 למוצר מוגמר-דירת מגורים/מבנה עסקי. עפ"י ההסכם "חבר" בקבוצה
4 אינו יכול לסגת ממנגנון זה ולהשאיר בידיו את הקרקע בלבד, כך שהלכה
5 למעשה ה"חבר" רוכש מוצר מוגמר.
6 המערכת החוזית מסדירה את התחייבות היחידים בקבוצה ממועד
7 רכישת הקרקע ועד לסיום הבניה. כגון: התקשרות עם בעלי מקצוע
8 לבניית הנכס, הסדר הליך קבלת החלטות בקבוצה, בנק מלווה,
9 יועצים משפטיים ועוד.

10
11 יודגש, כי בהתאם להוראות החוק התנאי להיכנס להגדרת
12 "קבוצת רכישה" הוא כי החברים בקבוצה קשורים במערכת חוזית.
13 אם אין בין חברי הקבוצה, בינם לבין עצמם, התקשרות חוזית (לדוגמה
14 הסכם שיתוף) אזי אותה קבוצה לא תחשב ל"קבוצת רכישה".

2.5 תשלום תמורה לגורם המארגן:

17
18 על פי התיקון, התמורה למארגן עבור פעולות הארגון שלו היא תנאי
19 להכרה בקבוצת הרוכשים כ"קבוצת רכישה" לעניין החוק.
20 התמורה המשולמת לגורם המארגן יכול ותינתן במזומן ו/או בשווה כסף.
21 לעניין זה יש לציין כי גם תמורה המשתלמת בתמורה לסיחור אופציה
22 לרכישת הקרקע נחשבת כ"תמורה" עבור פעולת האירגון.
23 הטבות בשווה כסף יכולות להתבטא במקרים בהם החבר המארגן או מי
24 מקרוביו הינם חלק מקבוצת הרכישה. המארגן או מקרוביו ישלמו בגין
25 הנכס המוגמר עלות נמוכה מהעלות אותה ישלמו ייתר החברים בגין נכס
26 זהה שיתקבל בסיום הפרויקט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

3. חיוב במס רכישה:

3.1 נכס שאיננו דירת מגורים

סעיף 9(א) תוקן ונקבע בו כי לגבי כל נכס אחר שאיננו דירת מגורים והרוכש נמנה עם קבוצת רכישה יהיה שווי המכירה שווי המכירה של הנכס הבנוי.

להלן הוראות החוק לאחר תיקונו:

"במכירת זכות במקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישת מקרקעין (להלן - מס רכישה); מס הרכישה יהיה בשיעור משווי המכירה או בסכום קבוע, לפי סוג המכירה או המקרקעין, הכל כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, ובלבד שלגבי מכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה לגבי נכס שאינו דירת מגורים יהא שווי המכירה - שווי המכירה של הנכס הבנוי שאינו דירת מגורים."

3.2 נכס שהינו דירת מגורים

בסעיף 9(ג) הורחבה הגדרת "דירת מגורים" כך שההגדרה כוללת גם זכות במקרקעין שנמכרת לקבוצת רוכשים ומיועדת לשמש למגורים.

להלן הוראות החוק לאחר תיקונו:

"דירת מגורים" - כל אחת מאלה:

- (1) דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה.
- (2) זכות במקרקעין שנמכרה לקבוצת רכישה לגבי נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

בסעיף 9(ג1א) הוספה פסקה 3 ונקבע בה כי רוכש בקבוצת רכישה של דירת מגורים יחויב במס רכישה לפי שווי המכירה של דירת המגורים כבנויה.

להלן הוראות סעיף סעיף 9(ג1א)(3):

"לעניין סעיף קטן זה, שווי הזכות הנמכרת במכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה יהיה שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים; לעניין זה, "קבוצת רכישה" – כמשמעותה בפסקה (2) בהגדרה "דירת מגורים" שבסעיף קטן (ג)."

...

5. המבחנים העיקריים לזיהוי של קבוצת רכישה:

5.1 קיום גורם מארגן:

בבחינת מכלול ההסכמים אשר נחתמו ע"י חברי הקבוצה ניתן לזהות גורם מארגן, לעיתים עו"ד, לעיתים מתווך מקרקעין ולעיתים יזם, אשר מהווה את הרוח החיה בארגון הקבוצה וביצירת יכולתה להתקשר כקבוצה עם בעל הקרקע לרכישתה ובניה עליה. אחת הדרכים לזיהוי הגורם המארגן היא בדיקה מי יצר את הקשר הראשוני עם בעל הקרקע לרבות אופציה ככל שניתנה.

5.2 מסגרת חוזית:

התנאי על פי החוק לקיום קבוצת רכישה הינו שהרוכשים בקבוצה מחויבים למסגרת חוזית. על פי רוב, חברי הקבוצה מצטרפים למערכת חוזית שהוכנה ע"י מארגן הקבוצה או ביוזמתו והמארגן מקבל "תמורה" בגין הטיפול "בארגון הקבוצה".

המערכת החוזית מחייבת את כלל המצטרפים ממועד הצטרפותם לקבוצה להיות חלק מ"מנגנון" שתפקידו אחד - להביא להשלמת בניית הפרויקט. זהות חברי הקבוצה מתבררת סופית, בדרך כלל, רק בסמוך ולפני מועד רכישת הזכויות בקרקע, וממועד הרכישה לא ניתן לבטל את החברות בקבוצה אלא בדרך הקבועה מראש בהסכם השיתוף.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

5.3 גורם מממן/ליווי בנקאי:

הסכמי השיתוף מחייבים בד"כ את ביצוע הבנייה בשיתוף פעולה עם בנק מלווה (יתכן גורם מממן אחר). תפקיד הבנק המלווה, להבטיח את העמדת כל המימון הנדרש לסיום הבנייה. כנגד זאת, הבנק המלווה דורש לשעבד כבטוחה להעמדת קו האשראי את הקרקע כנקייה מכל חוב או שיעבוד.

הבנק המלווה מאשר את הליווי הבנקאי בדרך פתיחת תיק משכנתא של כל יחיד בקבוצת הרכישה. הבנק מאשר את הצטרפותו של כל חבר לקבוצה, וזאת לאחר בדיקת יכולתו הכלכלית של כל אחד מחברי הקבוצה. הבנק באמצעות דו"חות אפס תקופתיים בוחן את התקדמות הפרויקט ומזרים כספים לקבוצה עפ"י קצב התקדמות הבנייה.

5.4 ויתור על "אגד זכויות" במקרקעין - לתקופת היזמות והבנייה

חברי הקבוצה במסגרת הסכם שיתוף מוותרים ויתור זמני על מגוון זכויות לרבות כמפורט להלן:

- הזכות לבטל את רכישת הזכויות במקרקעין.
- הזכות לדרוש פרוק השיתוף במקרקעין.
- הזכות לעכב את מימוש הבנייה עקב קשיי מימון בלתי צפויים שהם נקלעו אליו.
- הזכות לשעבד את המקרקעין בתקופה שעד סיום הבנייה (למעט לטובת הבנק המלווה).
- הגבלת זכות מימוש זכויות היחיד בקבוצת הרכישה (חובת קבלת הסכמת הקבוצה באמצעות הנאמן/המארגן).

5.5 חתימה על יפוי כוח

האמצעי להבטחת ההתחייבויות שלוקחים על עצמם הרוכשים עם כניסתם לקבוצת הרכישה הוא חתימת חברי הקבוצה על יפוי כוח המסמיכים את מי מהגורמים המקצועיים כדוגמת המארגן, הוועד המנהל או הבנק לשם סיום הפרויקט כאשר ויתורם של הרוכשים על הזכויות לעיל (סעיף 5.4) מסייע אף הוא לסיום הפרויקט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 מספר החברים בקבוצה: 5.6

2

3 עפ"י הוראות החוק הגדרת "קבוצת רכישה" אינה כוללת רף מינימאלי
4 של מספר החברים בקבוצה, ועל כן גם התארגנות של מספר מועט של
5 חברים לרכישת זכות במקרקעין ולבניה עליה, באמצעות גורם מארגן
6 המקבל תמורה במישרין או בעקיפין, תוך התחייבות הרוכשים למסגרת
7 חוזית יכול ותחשב לקבוצת רכישה.

8 התקשרות הגורם המארגן עם בעל הקרקע: 5.7

9

10 5.7.1 אופציה ייחודית ככלי לארגון קבוצת רכישה- פרק חמישי 2:

11 אופציה במקרקעין.

12 ישנם מקרים בהם המארגן רוכש אופציה ייחודית מבעל
13 הקרקע, האופציה מקנה למארגן אורכה לרכישת הקרקע
14 לפרק זמן מסוים עד להשלמת קבוצת הרכישה. המארגן מסחר
15 את האופציה שניתנה לו לקבוצת הרוכשים, ואלו מתקשרים
16 ישירות בהסכם מכר עם בעל הקרקע וככל שהסכם האופציה
17 לא ימומש, המארגן יישא בעלות האופציה.

18 חשוב לציין, כי אין בקבלת האופציה הייחודית כשלעצמה
19 בכדי לקבוע שהמארגן לא רכש זכות במקרקעין וכל מקרה
20 ייבחן לגופו בהתאם להוראות החוק והפסיקה.

21 יובהר, כי בסיחור אופציה רגילה (שאינה עונה לתנאי פרק
22 חמישי 2) לקבוצת רכישה, יש חשש להסתת רווח פירוטי
23 לרווח הוני. במקרים אלו יש להעביר מידע כאמור לפקיד
24 שומה.

25

26 5.7.2 ישנם מקרים בהם בשל ריבוי הרוכשים בקבוצת הרכישה אחד

27 הרוכשים או הגורם המארגן מתקשר עם בעל הקרקע ומשמש
28 נאמן לחברי הקבוצה.

29 ראה התייחסות במיסוי המארגן סעיף 7 להוראה זו.

30

31

32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 האמור ב"נייר העמדה" של "הממונה על חוק המכר" וב"הוראות ביצוע מיסוי מקרקעין"
2 מבטא כהלכה את המבחנים על פיהן יש לסווג עסקת מקרקעין, אם עסקין בבניה
3 באמצעות "קבוצת רכישה" עליה לא חל חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי
4 (דירות) תשל"ה-1974, אך שמדובר בעסקת מקרקעין/מכר דירות עליה חל חוק זה.
5
6 למותר לציין כי יש לבחון לצורך כך את מסמכי ההתקשרות ומהותם ואין כל חשיבות
7 לכינוי אותו נתנו הצדדים לעסקת מקרקעין זו.
8

ב. עסקת המקרקעין נושא הדיון

10
11 בשלב ראשון יש לבחון האם העוררת היא יזמית של פרוייקט בניה במסגרתו היא מכרה
12 דירות בבניינים הנבנים בפרוייקט זה? או שהיא רק מארגנת של "קבוצת רכישה"
13 שרכשה מקרקעין במטרה לבנות עליו בניין מגורים?
14
15 "קבוצת הרכישה" רוכשת את המקרקעין מבעליו והופכת להיות בעלת המקרקעין.
16 בעל המקרקעין/המוכר יוצא מן התמונה. מרגע זה ואילך, הנטל ומלוא האחריות לבניית
17 בנין המגורים עובר ל"קבוצת הרכישה" אשר נושאת בכל עלויות הבנייה. היא זו שבוחרת
18 את היועצים השונים, את הקבלן המבצע אשר עמו נחתם הסכם הבניה, בו - בין השאר -
19 מפורטות עלויות הבניה, מפרט הבנייה, מועד סיום הבניה, והפיצוי המוסכם ככל שמועד
20 סיום הבניה יתארך מעבר למועד המוסכם. רק עם סיום העבודה ניתן לדעת מה עלות
21 הכוללת של הבניה ומה חלקו של כל אחד מיחיד "קבוצת הרכישה" בהוצאות הכוללות
22 של הבניה.
23

24 בענין הנדון עתה יש מארג של הסכמים מהם ניתן ללמוד על אופיה של העסקה הנדונה:

25
26 (-) הסכם מכר מיום 27/9/2013 במסגרתו רכשה העוררת רום כנרת נכסים

27 והשקעות בע"מ את המקרקעין – 5,194 מ"ר - מבעלי המקרקעין:

28 1. אזורים בנין (1965) בע"מ

29 2. תדהר מגדל בתים בע"מ

30 3. יד הדר בע"מ.

31 (עמ' 183 למוצגי העוררת)

32
33 (-) הסכם שיתוף מיום 7/4/2016 החתום על ידי כל השותפים להסכם זה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 **"הסכם לרכישת מקרקעין"** מיום 7/4/2016 עליו חתומים השותפים ל"הסכם
2 השיתוף" ביניהם **מר קרסנוב ויטלי** (עמ' 32 למוצגי העוררת).

3
4 **"הסכם"** מיום 3/8/2016 אשר בהתאם לו מוכרת **רום כנרת נכסים**
5 **והשקעות בע"מ לכל אחד מה"קונים"** ברשימה המפורטת בנספח א',
6 87 מ"ר מכלל זכויותיה במקרקעין.

7
8 נבחן עתה הסכמים אלו:

9
10 - האם מדובר בעסקת מכר דירות שהחוק חל עליה או שמדובר בעסקת מכר מקרקעין
11 ל"קבוצת רכישה" שהחוק אינו חל עליה?
12 - מה מעמד העוררת? מארגנת "קבוצת רכישה" או יזמית בניה שחוק המכר חל עליה.

13
14 יאמר כבר עתה;

15
16 העוררת הנה יזמית של פרויקט גדול במסגרתו נבנים מבנים למסחר משרדים ומגורים.
17
18 לפרויקט זה יש כבר אדריכל/מתכנן, יועצים שונים, בנק מלווה וקבלן מבצע.

19
20 למרות כל הנאמר ב"הסכם השיתוף", מכלל ההסכמים עולה, שהעוררת אינה מארגנת של
21 **קבוצת רכישה** אלא יזמית של בניית בנין מגורים אשר נמכר לרוכשים. זהות הדירה,
22 מיקומה, שטחה כולל חניה, מחסן ומרפסת, הובטחה לכל רוכש בעלות שנקבעה.
23 נקבע מועד מסירה של הדירה ופיצוי מוסכם לכל חודש של איחור במסירה.

24
25 בשלב זה, קיימת תב"ע המאפשרת בניית שתי קומות של מסחר ומשרדים, לרבות חניות
26 ומחסנים. אין תב"ע המאפשרת את בניית מבני המגורים על שתי קומות אלו.

27
28 הבניה של קומות המסחר והמשרדים, כבר נמצאת בעיצומה. (ראה תמונות אשר צורפו
29 לדברי הסיכום של העוררת)

30
31 בניית בניין מגדל המגורים כבר החלה על ידי העוררת. נבנו כבר היסודות, החניות
32 והמחסנים לבניינים אלו.

33
34 העוררת לקחה על עצמה קידום תוכנית החדשה אשר תאפשר את המשך בניית
35 בניין המגורים מעל קומות המסחר והמשרדים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

מבחן הבעלות

ככל שמדובר בקבוצת רכישה, הבעלות במקרקעין עליה אמור להיבנות בנין המגורים, נרכשת ע"י קבוצת הרכישה אשר נרשמת כבעלים של המקרקעין. לא כך במקרה הנדון.

ביום 27/9/2013 רכשה העוררת את הבעלות ב-5,194 מ"ר על המקרקעין.

ב"הסכם השיתוף" ביום 7/4/2016, "בהסכם לרכישת מקרקעין בגוש 7129 חלקה 15 ("המגרש") וב"הסכם" ביום 3/8/2016, מכרה העוררת חלק ממקרקעין אלו ודירות ספציפיות במקרקעין אלו לכל אחד מהרוכשים. על אף האמור, העוררת נותרה בעלת המקרקעין ורשומה כזו בלשכת רישום המקרקעין.

בדברי הסיכום כותבת העוררת:

32. ואולם בין כה וכה, נכון לעת הזו, מצב הדברים השתנה, כך שהזכויות במגרש פוצלו בין שלוש חברות שונות בהתאם למתחמים השונים (מסחר, משרדים ומגורים), הן במסגרת רישום החברות השונות (ביניהן העוררת בכובעה כמוכרת הזכויות לקבוצת הרכישה) והן במסגרת הסכם שיתוף בין המתחמים השונים, כאשר זכויות העוררת בשליש מהמגרש המיועד למגורים נותרו נקיות וללא כל שעבוד, ו/או חוב למעט הערות אזהרה שרשומות לטובת חברי הקבוצה בלבד – כך שלרוכשים זכויות מובטחות בלעדיות בקרקע אותה רכשו מהעוררת. כך שנכון למועד זה אין כל קשר בין טענת הממונה למציאות.

העתק נסח טאבו עדכני לאחר פיצול הזכויות במגרש, כפי שגם הוצג בפני הוועדה הנכבדה במועד הדיון, מצורף ומסומן נספח 2.

צא ולמד, שגם כאשר נעשה פיצול של החלקה בין שלוש חברות בהתאם לחלקן בבנינה למסחר, משרדים, ומגורים, הותירה העוררת בידיה את זכויות הבעלות על המקרקעין המיועדים למגורים. אם מדובר ב"קבוצת רכישה" – כטענת העוררת – היה עליה לרשום זכויות אלו על שם קבוצה זו. זכויות הרוכשים אומנם מובטחות עתה - כל אחד לפי חלקו ברכישת המקרקעין/ הדירה - באמצעות הערות האזהרה, אולם המקרקעין עדיין רשומים על שם העוררת. הערות אזהרה אלו דומות להערות של כל רוכש דירה מקבלן/או יזם, אשר בוחר להבטיח את זכויות הרוכש דירה ממנו באמצעות החלופה של הערת אזהרה בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1. אנו דוחים את טענת העוררת שהיא רק מכרה לרוכשים זכויות במקרקעין ולא דירות.

2.
3. עיון מצטבר בהסכמים מלמד שמדובר במכירת דירות ולא רק בזכויות במקרקעין.

4.
5. אומנם ב"הסכם השיתוף" – מחד גיסא חוזרת ומדגישה העוררת כי לא קיימת עדיין
6. תוכנית מאושרת המאפשרת את בניית בנייני המגורים מעל שתי הקומות של המסחר
7. והמשרדים, וכי חלוקת הדירות ומיקומם כפי הנספח אשר צורף להסכם השיתוף הוא
8. רעיוני בלבד, כך גם עלות הדירות ואלו יכולים להקבע רק עם אישור תוכנית הבניה (תב"ע)
9. ועם סיום הבנייה כפי הערכת שמאי, אך מאידך גיסא כל רוכש קיבל נספח להסכם השיתוף
10. ובו פירוט מדויק של מיקום הדירה, תוכנית הדירה, העלות הכוללת – מקרקעין +
11. עלויות בניה – מועד סיום הבניה ופיצוי מוסכם עבור כל חודש של איחור במסירת הדירה.

12.
13. ההוראות הכלליות של "הסכם השיתוף" שנועדו להקנות לעסקת המקרקעין חזות של
14. "קבוצת רכישה", אינן עומדות מול ההוראות וההתחייבויות הפרטניות שנתנה העוררת
15. לכל אחד מהרוכשים.

16.
17. ל"הסכם השיתוף" צורף:

18.
19. "נספח א'. נספח חלוקת היחידות הרעיוניות, באם תתקבל התוכנית, אשר
20. מפורט בו מיקומה של היחידה אשר נמכרה לכל צד להסכם זה".

21.
22. נספח (א') (1) "המפרט את התשלום, הכולל את עלויות רכישת החלק היחסי
23. של כל אחד מהצדדים במגרש וכן את התשלום בגין שכר טרחת
24. היועצים המשפטיים והוצאות משפטיות".

25.
26. ל"הסכם" מיום 3/8/2016 צורף נספח ובו פירוט/טבלה של כל רוכשי המקרקעין/הדירות
27. שכוללת את המ"ר אותו הוא רכש, את הסכום אותו הוא שילם עבור רכישת הקרקע את
28. עלות הבנייה של דירתו ואת "סה"כ עלות לרוכש": "עלות הקרקע" + "עלות בניה".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

בנוסף, נערך הסכם בין העוררת – רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ לבין כל אחד מהרוכשים, בו נאמר:

7 באפריל, 2016

כ"ח אדר ב, תשע"ו

לכבוד

מר קרסנוב ויטלי ת.ז. 310632922

א.ג.נ,

הנדון: הסכם לרכישת מקרקעין בגוש 7129 חלקה 25 ("המגרש")

הרינו לאשר לך במסמך זה הגדרת המתח "קונים" הכוונה לה"ה הנזכרים לעיל כי בהמשך להסכמים שנחתמו עמכם ביום 7.4.2016 לרכישת חלק במגרש 41 100/130000 מ"ר בלתי מסוימים במגרש שווה ערך ליחידה הרעיונית של דירת בת 4 חדרים, 100 מ"ר מעטפת דירה כהגדרתה בסעיף 6.2 להסכם השיתוף, בגוש 7129 חלקה 15 והידוע גם כרחוב יוספטל 80 בעיר בת ים, כדלקמן:

1. בהגדרת הדירה והנכס כאמור בסעיף 6.2 להסכם השיתוף, יובהר כי הדירה העתידית הנזכרת לעיל תכלול גם זכות לחניה אחת ומחסן אחד ומרפסת בגודל של 12 מ"ר. גודל המחסן ומיקום החניה יקבעו בהתאם למדיניות עיריית בת ים, אישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה, היתר הבניה שיתקבל בפועל, ההחלטות של הקבוצה ביחס לחלוקת החניות והמחסנים בין חברי הקבוצה.

2. למרות האמור בסעיפים 4 ו-6 להסכם השיתוף מוסכם בין הצדדים, כי הדירה תמוקם בקומה 17 ובכיוון המסומן בתשריט המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

3. בעבור כל חודש איחור מעבר ל-60 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר עם המוכרים הנזכרים בטיטוט הסכם המכר, תשלם הח"מ לקונים, פיצוי כספי מוסכם שווה ערך ל 4,000 ₪ לכל חודש של אחור במסירת החזקה בדירה העתידית, יובהר כי איחור של 90 יום לא יהווה איחור במסירה ולא יזכה את הקונים בפיצוי כלשהו. במניין תקופת האיחור לא יכללו האירועים הבאים שיש בהם כדי להאריך ו/או לעכב את מסירת החזקה בדירה ומבלי שהם יחייבו בפיצוי כלשהו בגין כך: כח עליון לרבות מלחמה, פעולות איבה, חבלה, שריפה, רעידת אדמה, שיטפון, שביתה בוועדה המקומית ו/או ברשותה מקומית ו/או אצל אחד מגורמי הרישוי שאישורם נדרש לשם קבלת טופס 4 ביחס לדירה ו/או במשק, ימי גשם רבים מן המקובל או מהומה.
4. בנוסף לתמורה הנזכרת בנספח א'1 ישלמו הקונים סך של 1,040,000 ₪ המהווים את עלות בניית הדירה העתידית (להלן "עלותה בניה"), הסך הנ"ל יהא צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס, יהיה המדד הידוע בעוד 12 חודשים ממועד החתימה על מסמך זה (להלן: "המדד הבסיסי"). ההצמדה תהיה באופן שאם יתברר שהמדד הידוע האחרון במועד ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום (להלן: "המדד החדשי") גבוה יותר לעומת המדד הבסיסי, או ישתנו התשלומים עבור עלות הבנייה בהתאמה בשיעור שבו השתנה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. מוסכם כי, בכל מקרה, המדד החדש לא יפחת מן המדד הבסיסי.
- ההתחייבות הנזכרת לעיל הינה בהתאם לשיעור המע"מ בשיעור הנוכחי, קרי: 17%. במידה ושיעור המע"מ יעלה, כי אז השינוי החיובי בשיעור המע"מ יתווסף לעלות הבניה הנזכרת לעיל.
5. במידה ונחליט בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר לבטל את ההסכמים שחתמו עימנו כי אז יחולו התנאים הבאים, גם יחד:
 - 5.1 נקבל מהקונים מכתב הודעת ביטול, בתוך 30 יום מיום שחלפו 24 חודשים מחתימת הסכם המכר (להלן "ההודעה").
 - 5.2 בסמוך למועד מתן ההודעה, לא יאוחר מ-14 ממועד מתן ההודעה, תחתמו על כל מסמכים הנדרשים על פי כל דין לשם מימוש זכות הביטול הנזכרת בסעיף זה.האמור לעיל בסעיף זה יקרא לעיל ולהלן "זכות הביטול".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

5.3 מוסכם בין הצדדים כי במקרה של מימוש זכות הביטול, כאמור, לעיל,
אנו הח"מ נחזיר לקונים את מלוא סכום התמורה הנומינלי ששילם עבור
המקרקעין, בתוך 60 יום ממועד החתימה על המסמכים הנזכרים בסעיף
5.2 לעיל, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום חתימת
ההסכם בינינו ועד יום השבת התמורה לקונים.
5.4 בתום 26 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, במידה ולא יממשו
הקונים את זכות הביטול היא תהא בטלה ומבוטלת.
6. הוראות מסמך זה, יגברו על הוראות הסכם המכר, ועל הוראות הסכם
השיתוף ובכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה הוראות הסכם המכר
ו/או להוראות הסכם השיתוף, יגברו הוראות מסמך זה."

צא ולמד ;

בהתאם לסעיפים 2 ו-6, הסכם זה גובר על הנאמר ב"הסכם השיתוף".

בהתאם להסכם זה יש ייחוד של הדירה המסוימת שנמכרה מיקומה ובהתאם לתוכנית
שצורפה להסכם.

בהסכם זה נקבע המחיר הכולל של הדירה שתבנה – עלות הקרקע + עלות הבניה.

אנו דוחים את הטענה שבהתאם ל"הסכם השיתוף" מחיר הדירה עדיין אינו ידוע ואינו
סופי היות ששמאי מקרקעין עדיין צריך לקבוע עלויות בניה נוספות של חניות ומחסנים.
כאמור, בהסכם שנערך עם כל אחד מרוכשי הדירות נאמר, בין השאר שהוא רכש במחיר
הנקוב: "דירת בת 4 חדרים, 100 מ"ר מעטפת דירה כהגדרתה בסעיף 6.2 להסכם
השיתוף, בגוש 7129 חלקה 15 והידוע גם כרחוב יוספטל 80 בעיר בת ים... בהגדרת הדירה
והנכס כאמור בסעיף 6.2 להסכם השיתוף, יובהר כי הדירה העתידית הנזכרת לעיל תכלול
גם זכות לחניה אחת ומחסן אחד ומרפסת בגודל של 12 מ"ר" וכי "הוראות מסמך זה,
יגברו על הוראות הסכם המכר, ועל הוראות הסכם השיתוף ובכל מקרה של סתירה בין
הוראות מסמך זה הוראות הסכם המכר ו/או להוראות הסכם השיתוף, יגברו הוראות
מסמך זה."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 בהסכם זה נקבע מועד מסירת הדירה : 60 חודש מתאריך 7/4/2016.

2
3 בהסכם נקבע הפיצוי הכספיהמוסכם – 4,000 ₪ לכל חודש איחור – עם תקופות
4 grace (חסד).

5
6 אנו דוחים את טענת העוררת שמועד זה אינו מבטא את מועד מסירת הדירה.

7
8 לשם מה נקבע מועד זה, אם לא לשם כך ?? מדוע נקבע "פיצוי כספי מוסכם" ממועד זה
9 עם תקופות grace (חסד) ??

10
11 הנה כי כן, הסכם מכר דירה לכל דבר ועניין.

12
13 בהסכם כזה, יש מאפיינים נוספים המצביעים על כך שאין עסקין בקבוצת רכישה.

14
15 סעיף 5.4 להסכם מאפשר לרוכש תוך 26 חודשים לבטל את רכישתו, אפשרות
16 שאינה קיימת בקבוצת רכישה. בקבוצת רכישה כל שיכול הרוכש הוא להעביר/למכור את
17 זכויותיו לאחר, אך לא לבטל את הרכישה. (ראה לעניין סעיף 15 ל"הסכם השיתוף").
18 ללמדך פעם נוספת, ש"הסכם השיתוף" אומנם מנסה להציג עסקת מקרקעין זו
19 כעסקת רכש של קבוצת רכישה, אך בפועל מדובר בעסקת מכר דירה לכל דבר וענין
20 כאשר העוררת היא היזם אשר מכר את הדירות לרוכשים. עסקת מכר עליה חזרו בהסכם
21 מיום 3/8/2016 כאשר בנספח להסכם מופיע פעם נוספת שמו של כל רוכש דירה
22 מס' החדרים, עלות הקרקע, עלות הבניה וסה"כ עלות לרוכש.

23
24 כאשר מדובר בקבוצת רכישה, קבוצת הרכישה היא זו אשר בוחרת היועצים המתכננים
25 והקבלן הבונה. כל עוד לא הסתיימה הבניה, לא ניתן לדעת מה עלות הבניה ומתי היא
26 תסתיים. כאן ידועה העלות הכוללת לכל אחד מהרוכשים, מועד סיום העבודות ואף נקבע
27 "פיצוי כספי מוסכם שווה ערך ל 4,000 ₪ לכל חודש של אחור במסירת החזקה בדירה
28 העתידית"



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 בקבוצת רכישה, כל הזכויות במקרקעין שנרכשו על ידי קבוצת הרכישה ובבנין שעומד
2 להיבנות שייכות לקבוצת הרכישה. ככל שנותרו זכויות עודפות אף הן שייכות
3 לקבוצת הרכישה.
4

5 לא רק הם פנו בדברים במקרה הנדון. ב"הסכם השיתוף" נאמר שהזכויות העודפות
6 שייכות לעוררת "רוכשת המקרקעין":
7

8 "4.19 כי ידוע להם והם מסכימים לכך שהזכויות אשר יוקנו להם במגרש הן

9 אך ורק הזכויות המוקנות להם באופן ספציפי ובמפורש בהסכם זה
10 ובנספחיו, וכי כל זכויות נוספות ו/או אחרות, בין קיימות ובין עתידיות
11 (ככל שיהיה בין לפני התוכנית ובין לאחר ממתן תוקף לתוכנית,
12 בפרוייקט ו/או בבניין ו/או במגרש – תהיינה שייכות לרוכשת המקרקעין
13 בלבד ותוצמדה לחלקה של רוכשת המקרקעין במגרש. כמו כן, הצדדים
14 מצהירים כי ידוע להם והם מסכימים לכך שכל יתר הזכויות במגרש
15 המשקפות זכויות לבניית יתר יחידות הפרוייקט אשר לא הוצמדו להם
16 באופן ספציפי ומפורש – שייכות לרוכשת הקרקעין ו/או למי מטעמה
17 ולהם בלבד כמפורט בהסכם זה להלן, ולכל יתר הרוכשים לא תהא
18 כל זכות בזכויות הללו.

19 הרוכשים מתחייבים כי לא תהא להם כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה
20 מכל סוג ומין שהוא בגין ו/או בקשר עם הזכויות הנוספות ו/או האחרות
21 ו/או קיימות או העתידיות, כאמור לעיל, והם יהיו זכאים אך ורק לזכויות
22 שהוגדרו להם במפורש בהסכם זה ונספחיו.
23

24 למען הסר ספק כל זכות וכל מין שהוא שלא הוצמדה באופן אישי,
25 ספציפי ומפורש לצד כלשהו בהסכם זה, תהיינה שייכות באופן בלעדי
26 לרוכשת המקרקעין ו/או מי מטעמה והן תוצמדה להם בלבד."
27

28 סממן נוסף שאין המדובר בעסקת קבוצת רכישה.
29
30
31
32
33
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

כאמור, קבוצת הרכישה היא זו אשר בוחרת את היועצים השונים ואת הקבלן. הכל מתנהל באמצעות האספה הכללית ו/או הועד שנבחר ע"י האספה הכללית. לא כך במקרה הנדון. אסיפת דיירים לא התקיימה. ועד פעולה לא נבחר. מי ששולטת בכל שנעשה היא העוררת.

האדריכל/המתכנן נבחר על ידי העוררת. הוא זה אשר גם הכין את התרשימים של הדירות אשר נמכרו לכל אחד מחברי הקבוצה (סעיף 4.16 להסכם השיתוף).

היועצים המשפטיים נבחרו ע"י העוררת. ניתנו להם סמכויות מפורטות לכל תהליך הבניה וההתנהלות מול הרשויות השונות לרבות, קביעת תקנון הבנין לפי שיקול דעתם. כך גם את יועצי המס בהם ידרשו להעזר, רואי החשבון ושמאי המקרקעין.

הקבלן אשר בונה את החניות, המחסנים ושתי הקומות הראשונות של המסחר והמשרדים – נבחר ע"י העוררת. בניה זו היא הבסיס עליו צריך להבנות בנין המגורים, כאשר החניות והמחסנים של הבנין הם חלק מאלו שכבר נבנו.

ללמדך שתחילת הבניה כבר החלה באמצעות קבלן שנבחר ע"י העוררת.

ועוד ;

זכויותיהם של הרוכשים היו ממושכנות לבנק הפועלים במשכנתא מדרגה ראשונה בגין כספים והתחייבויות של העוררת לבנק.

מוכר מקרקעין או מארגן קבוצת רכישה לא ממשכן את זכויות הרוכשים לצרכיו.

ניתן להצביע על עוד סממנים המצביעים על כך שאין המדובר בעסקת בניה של קבוצת רכישה אך די באלו שהוזכרו עד כה.

ברי שהעוררת היא היזם של פרויקט בניה גדול של שטחי מסחר, משרדים, מחסנים, חניות ובנייני מגורים אשר דירותיהם נמכרו לכל אחד מהרוכשים.

בשלב I קיבלה העוררת היתר בניה לבניית קומות המסחר המשרדים החניות והמחסנים על פי תב"ע קיימת, בשלב II לקחה על עצמה העוררת קידום תב"ע אשר תאפשר את בניין מגדלי המגורים (ראה בדוגמא סעיפים 4.9, 4.10 להסכם השיתוף) כאשר בד בבד היא מכרה את יחידות הדיור במגדלי מגורים אלו לרוכשים שונים, ביניהם מר קרסנוב ויטלי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 צא ולמד, העוררת אינה המארגן של קבוצת רכישה. המערערת היא היזם של פרויקט
2 בנייה גדול ובו בנייני מגורים. את הדירות בבנייני המגורים מכרה העוררת לרוכשים שונים.
3 על מכירת דירות זו חל חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)
4 תשל"ה-1974 על העוררת היתה חובה להבטיח את התשלומים אותם קיבלה מרוכשי
5 הדירות כפי המתחייב מחוק זה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

ג. הרוכש קרסנוב ויטלי

ביום 7/4/2016 רכש מר קרסנוב ויטלי מהעוררת דירה בבנין המגורים. הסכמי המכר כוללים מספר מסמכים.

(-) הסכם שיתוף מיום 7/4/2016 ולו מספר נספחים:

3". נספחים

הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו הינם כדלקמן:

נספח א' נספח חלוקת היחידות הרעיוניות, באם תתקבל התוכנית, אשר מפורט בו מיקומה של היחידה אשר נמכרה לכל צד להסכם זה.

נספח א'1 נספח המפרט את התשלום הכולל את עלויות רכישת החלק היחסי של כל אחד מהצדדים במגרש וכן את התשלום בגין שכר טרחת היועצים המשפטיים והוצאות משפטיות.

נספח א'2 הסכם הרכישה"

ב"נספח א' - מפורט מיקומה של היחידה/הדירה אותה הוא רכש.

ב"נספח א'1 - מפורט החלק היחסי במקרקעין אשר נרכש והתשלומים הנוספים שבוצעו:

"נספח א'1 להסכם השיתוף (יחידות רעיוניות 4 חדרים)

שם: מר קרסנוב ויטלי ת.ז. 310632922

חלק במגרש - 100/130000 (שווה ערך ל-4 מ:ר בלתי מסויימים במגרש); היחידה הרעיונית: 4 חדרים בגודל של 100 מ"ר מעטפת דירה, כהגדרתה בסעיף 6.2 להסכם השיתוף.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1. להלן התשלום עבור הקרקע ולחברת הייעוץ:
 - 2.1 סכום ב-₪ בהתאם לסעיף 5.1.1 להסכם השיתוף: 600,000 ₪ (שש מאות אלף ₪).
 - 2.2 תשלום לחברת הייעוץ בהתאם לסעיף 5.1.3 להסכם השיתוף בסך של 100,000 ₪ (מאה אלף ₪).
2. להלן התשלום עבור שכ"ט וייעוץ מס:
 - 2.1 תשלום ראשון עבור שכ"ט עו"ד, בסך של 1.5% + מע"מ (יתרת שכ"ט עו"ד, תשולם בהתאם להוראות סעיף 16.3.1 להסכם השיתוף) בסך של 12.285 ₪.
3. להלן חלוקת התשלומים לתמורות הנזכרות לעיל –
 - 3.1 סך של 100,000 ₪ תועבר לחשבון הנאמנות במעמד החתימה על הסכם השיתוף והסכם המכר.
 - 3.2 סך של 150,000 ₪ יועבר לחשבון הנאמנות לא יאוחר מיום 20.5.2016.
 - 3.3 סך של 462,285 ₪ יועבר לחשבון הנאמנות לא יאוחר מיום 20.7.2016.
 - 3.4 כל התשלומים הנזכרים לעיל ישולמו בשיקים מראש. במקרה של איחור בתשלום יישא התשלום בריבית פיגורים הנזכרת בסעיף 12.5 להסכם השיתוף.
4. סכום ב-₪ בהתאם לסעיף 5.7 להסכם השיתוף, יועבר לחשבון הבנייה כהגדרתו בהסכם השיתוף בהתראה של 14 ימים מראש.
5. במקרה של סתירה, בין הוראות מסמך זה לבין הוראות הסכם המכר ו/או הסכם השיתוף, ייגברו הוראות מסמך זה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

(-) הסכם נוסף מיום 7/4/2016. שמו "הסכם לרכישת מקרקעין" אינו מתיישב עם תוכנו שהוא הסכם רכישת דירה.

7 באפריל, 2016

כ"ח אדר ב, תשע"ו

לכבוד

מר קרסנוב ויטלי ת.ז. 310632922

א.ג.נ,

הנדון: הסכם לרכישת מקרקעין בגוש 7129 חלקה 25 ("המגרש")

הרינו לאשר לך במסמך זה הגדרת המתח "קונים" הכוונה לה"ה הנזכרים לעיל כי בהמשך להסכמים שנחתמו עמכם ביום 7.4.2016 לרכישת חלק במגרש 41 100/130000 מ"ר בלתי מסוימים במגרש שווה ערך ליחידה הרעיונית של דירת בת 4 חדרים, 100 מ"ר מעטפת דירה כהגדרתה בסעיף 6.2 להסכם השיתוף, בגוש 7129 חלקה 15 והידוע גם כרחוב יוספטל 80 בעיר בת ים, כדלקמן:

1. בהגדרת הדירה והנכס כאמור בסעיף 6.2 להסכם השיתוף, יובהר כי הדירה העתידית הנזכרת לעיל תכלול גם זכות לחניה אחת ומחסן אחד ומרפסת בגודל של 12 מ"ר. גודל המחסן ומיקום החניה יקבעו בהתאם למדיניות עיריית בת ים, אישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה, היתר הבניה שיתקבל בפועל, ההחלטות של הקבוצה ביחס לחלוקת החניות והמחסנים בין חברי הקבוצה.

2. למרות האמור בסעיפים 4 ו-6 להסכם השיתוף מוסכם בין הצדדים, כי הדירה תמוקם בקומה 17 ובכיוון המסומן בתשריט המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

3. בעבור כל חודש איחור מעבר ל-60 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר עם המוכרים הנזכרים בטיטת הסכם המכר, תשלם הח"מ לקונים, פיצוי כספי מוסכם שווה ערך ל 4,000 ₪ לכל חודש של אחור במסירת החזקה בדירה העתידית, יובהר כי איחור של 90 יום לא יהווה איחור במסירה ולא יזכה את הקונים בפיצוי כלשהו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

במניין תקופת האיחור לא יכללו האירועים הבאים שיש בהם כדי להאריך
ו/או לעכב את מסירת החזקה בדירה ומבלי שהם יחייבו בפיצוי כלשהו בגין
כך: כח עליון לרבות מלחמה, פעולות איבה, חבלה, שריפה, רעידת אדמה,
שיטפון, שביתה בוועדה המקומית ו/או ברשותה מקומית ו/או אצל אחד
מגורמי הרישוי שאישורם נדרש לשם קבלת טופס 4 ביחס לדירה ו/או
במשק, ימי גשם רבים מן המקובל או מהומה.

4. בנוסף לתמורה הנזכרת בנספח א' 1 ישלמו הקונים סך של 1,040,000 ₪
המהווים את עלות בניית הדירה העתידית (להלן "עלותה בניה"), הסך הנ"ל
יהא צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס, יהיה המדד הידוע
בעוד 12 חודשים ממועד החתימה על מסמך זה (להלן: "המדד הבסיסי").
ההצמדה תהיה באופן שאם יתברר שהמדד הידוע האחרון במועד ביצועו
בפועל של כל תשלום ותשלום (להלן: "המדד החדשי") גבוה יותר לעומת
המדד הבסיסי, או ישתנו התשלומים עבור עלות הבנייה בהתאמה בשיעור
שבו השתנה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. מוסכם כי, בכל מקרה,
המדד החדש לא יפחת מן המדד הבסיסי.

ההתחייבות הנזכרת לעיל הינה בהתאם לשיעור המע"מ בשיעור הנוכחי,
קרי: 17%. במידה ושיעור המע"מ יעלה, כי אז השינוי החיובי בשיעור
המע"מ יתווסף לעלות הבניה הנזכרת לעיל.

5. במידה ונחליט בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר לבטל את
ההסכמים שחתמו עימנו כי אז יחולו התנאים הבאים, גם יחד:

5.1 נקבל מהקונים מכתב הודעת ביטול, בתוך 30 יום מיום שחלפו 24
חודשים מחתימת הסכם המכר (להלן "ההודעה").

5.2 בסמוך למועד מתן ההודעה, לא יאוחר מ-14 ממועד מתן ההודעה,
תחתמו על כל מסמכים הנדרשים על פי כל דין לשם מימוש זכות הביטול
הנזכרת בסעיף זה.

האמור לעיל בסעיף זה יקרא לעיל ולהלן "זכות הביטול".

5.3 מוסכם בין הצדדים כי במקרה של מימוש זכות הביטול, כאמור, לעיל,
אנו הח"מ נחזיר לקונים את מלוא סכום התמורה הנומינלי ששילם עבור
המקרקעין, בתוך 60 יום ממועד החתימה על המסמכים הנזכרים בסעיף

5.2 לעיל, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום חתימת
ההסכם בינינו ועד יום השבת התמורה לקונים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

5.4 בתום 26 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, במידה ולא יממשו הקונים את זכות הביטול היא תהא בטלה ומבוטלת.

6. הוראות מסמך זה, יגברו על הוראות הסכם המכר, ועל הוראות הסכם השיתוף ובכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה הוראות הסכם המכר ו/או להוראות הסכם השיתוף, יגברו הוראות מסמך זה.

בברכה,

(חתימה בכתב ובחותמת)

רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

אנו החתומים מטה, קרסנוב ויטלי ת.ז. 310632922 מסכים לאמור לעיל במכתב זה.

(חתימה בכתב)

"_____"

להסכם זה צורפה "תוכנית קומה טיפוסית דירות 4 חדרים" חתומה על ידי הצדדים ובה מסומנת הדירה שנרכשה, מיקומה בקומה 17 ותוכנית הדירה, כפי שכנראה תוכננה ע"י אדריכל הפרויקט, שהוא גם אדריכל בניין המגורים.

(-) הסכם מיום 3/8/2016, בו מוכרת העוררת לרוכשים 87 מ"ר בלתי מסויימים מהמגרש.

להסכם זה מצורף נספח ובו רשימת 23 רוכשי דירות ובה פירוט של עלות הקרקע, עלות הבניה וסה"כ העלות לכל רוכש.

מספר 22 ברשימה הוא קרסנוב ויטלי אשר רכש את הקרקע בעלות של 600,000 ₪ עלות הבניה היא 1,040,000 ₪ וסה"כ עלות לרוכש 1,640,000 ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

הסכומים ששולמו ע"י קרסנוב ויטלי הם כדלקמן:

○ סך של 100,000 ₪ ביום 7/4/2016.

○ סך של 150,000 ₪ ביום 22.5.2016.

על שיק התשלום מופיע אישור בחתימת העוררת "מאשר קבלת השיק עבור רכישת זכות לדירה 4 חדרים קומה 17 בפרוייקט יוספטל 80 בבת ים".

○ סך של 462,285 ₪ ביום 20.7.2016.

○ סך של 100,000 ₪ ביום 14/8/2016.

בתשלומים אלו כלולים גם סכומים עבור שכ"ט עו"ד וייעוצים.

בהחלטת הממונה על חוק המכר מפורטים הסכומים ששולמו והסיכום:

- "סיכום מחיר סופי – מחיר הדירה כפי שנקבע בנספח א'1 ובהסכם לרכישת מקרקעין הינו סכום סופי בסך 1,740,000 ₪ נמצא כי הרוכש שילם במעמד החתימה על מערך ההסכמים, סכום בסך של 776,285 המהווה 44.6% משווי הדירה."

בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 נאמר:

הבטחת כספי הקונה

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר...



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

המועד הקובע לתן בטוחות אלו הוא מועד התשלומים שבוצעו שסכומם הכולל עולה על 7%. בענין הנדון חודש יולי 2016.

אף אחד מבטוחות חוק המכר לא ניתנו במקרה הנדון.

מהמסמכים/הנספחים שצורפו לערר עולה, שהערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות נרשמו רק בשנים 2019-2021.

לזכות קרסנוב ויטלי נרשמה הערת אזהרה רק ביום 18/11/2021, קרי 5 שנים לאחר רכישת הדירה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

גם אם היתה נרשמת קודם לכן הערת אזהרה לא היה בכך די.

המקרקעין, לרבות זכויות רוכשי הדירות במקרקעין אלו היו משועבדים מיום 23/12/2014
לבנק הפועלים בע"מ במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום.

בסעיף 4.15 ל"הסכם השיתוף" נאמר:

4.15" כי ידוע להם שבכוונת רוכשת המקרקעין ליטול הלוואה לצורך מימון חלק מהתמורה נשוא הסכם הרכישה, וכי לשם כך ישועבדו המקרקעין לטובת הגורם המלווה (כהגדרתו להלן) באופן שתירשם, בין היתר, משכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין לטובת הגורם המלווה, וכי לא תהיה למי מהצדדים כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי רוכשת המקרקעין ו/או כלפי צד ג' כלשהו, ובלבד ש: (א) סכום ההלוואה מהגורם המלווה לא יעלה על 20 מיליון ₪; (ב) רוכשת המקרקעין תפעל לקבלת מכתב מהגורם המלווה המחייב באופן מוחלט את זכויותיהם של הצדדים במגרש מתחולת השעבודים שיירשמו לטובת הגורם המלווה, וזאת עד לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר; (ג) רוכשת המקרקעין תתחייב באופן בלתי חוזר כי במקרה של מימוש השעבודים, יהיה כל אחד מהרוכשים זכאי לקבל את חלקו היחסי מתמורת המימוש, בניכוי הוצאות המימוש, כאשר זכותם של הרוכשים תהא קודמת לזכותה של רוכשת המקרקעין (ככל שתהא לה זכות כאמור), והכל בהתאם להוראות הסכם זה והסכם המכר".

יידוע הרוכשים על המשכנתא לבנק הפועלים ו/או הסכמתם למשכנתא זו, אינה פוטרת את העוררת ממתן בטוחה אחרת לרוכשי הדירות וכזו לא ניתנה. חובה זו היתה מוטלת עליה על פי החוק, לא ניתן לייתר אותה ולא ניתן להחליפה בבטוחה אחרת וגם אם יש הסכמה של הרוכשים, הסכמה שלא ניתנה כלל במקרה הנדון.

הערות האזהרה – שנרשמו מאוחר יותר – היו כפופות לשעבוד ראשון זה ונדחות בפניו.

מכתבי החרגה של הבנק לא ניתנו, ומכל מקום לא הוצגו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 בדברי הסיכום בכתב כותבת העוררת:

2
3 "ואולם בין כה וכה, נכון לעת הזו, מצב הדברים השתנה, כך שהזכויות במגרש
4 פוצלו בין שלוש חברות שונות בהתאם למתחמים השונים (מסחר, משרדים
5 ומגורים), הן במסגרת רישום החברות השונות (ביניהן העוררת בכובעה כמוכרת
6 הזכויות לקבוצת הרכישה) והן במסגרת הסכם שיתוף בין המתחמים השונים,
7 כאשר זכויות העוררת בשליש מהמגרשים המיועד למגורים נותרו נקיות וללא כל
8 שעבוד, ו/או חוב למעט הערות אזהרה שרשומות לטובת חברי הקבוצה בלבד –
9 כך שלרוכשים זכויות מובטחות בלעדיות בקרקע אותה רכשו מהעוררת. כך שנכון
10 למועד זה אין כל קשר בין טענת הממונה למציאות."

11
12 אין כל חשיבות לכך שעם פיצול הזכויות בשנת 2022 לא רשומה כבר משכנתא על חלקה של
13 העוררת. הבטוחה הנדרשת בחוק היתה צריכה להינתן בשנת 2016 עת נעשתה עסקת המכר
14 ושולמו הכספים. זה המועד הקובע.

15
16 יתרה מכך, כפי שכבר נאמר, אם היתה נכונה טענת העוררת שמדובר במכר לקבוצת רכישה
17 וכי היא רק המארגנת של אותה קבוצה, במועד פיצול המגרש, היא היתה אמורה
18 להעביר/לרשום את הזכויות במקרקעין של הבניינים על שמם של הרוכשים ולא להותיר
19 את הבעלות אצלה. הם נותרו אצלה משום שהיא היזמית של הפרויקט לרבות
20 בנייני המגורים.

21
22 בדברי הסיכום בכתב טוענת העוררת:

23
24 "16. בשולי הדברים, אך לא בשולי חשיבותם, העוררת תטען כי במכלול
25 השיקולים שיש לבחון, יש לקחת בחשבון שיקול קריטי שהינו הנזק
26 העצום שיגרם לקבוצה והפגיעה באינטרס הציבורי, ככל שהוועדה
27 הנכבדה תותיר את החלטת הממונה על כנה. ודוק – בניגוד לעמדת
28 הממונה הנכבד, לפיה אין תכליתו לדאוג לאינטרסים ולפגיעה בחברי
29 קבוצת הרכישה כל עוד הוא סבור שלפי פרשנותו בוצעה הפרה של
30 הוראות החוק, הרי שעם כל הכבוד וההכנעה, זהו בדיוק המקום בו רק
31 ראוי שהוועדה הנכבדה תשקול שיקולים של צדק וסבירות,
32 בנוסף לשיקול המשפטי, ותכריע באופן שלא יגרום להתמוטטות קבוצת
33 הרכישה.
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 22-09-28717 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

17. שווה למשל לנגד עיניך מצב שבו נקבע כי העוררת מהווה "מוכר" לפי הוראות החוק – קרי יזם – אשר למעשה אינו בעל שליטה במקרקעין. מעבר לחשיפה הכספית העצומה הנובעת מהחלטה כזאת, הרי שהקבוצה בשלב זה לא יכולה להמשיך ולהקים את יחידותיה וכך גם לא יכולה לפעול העוררת להקמת המבנה. יתרה מזו, אין כל מערך הסכמים התומך בכך ובוודאי בית המשפט הנכבד לא ישים עצמו בנעלי שני הצדדים וייצר עבורם חוזה מ-0 ל-100!"
- אנו דוחים טיעון זה. אם נגרם נזק כלשהו, הוא נזק אותו גרמה העוררת לרוכשים. מערכת ההסכמים והנספחים שאוזכרו לעיל מצטברים זה לזה ומשלימים זה את זה. עולה מהם באופן ברור שמדובר בהסכמי מכר של דירות. ההסכמים, הנספחים והמסמכים מלמדים על כך שהעוררת מכרה לרוכשים דירות ולא מקרקעין. מחיר הדירה פוצל לשניים - עלות רכישת המקרקעין + הבניה - אך אין בכך כדי לגרוע ממהות המכירה - מכירת דירה. אומנם תוכנו של "**הסכם השיתוף**" בחלקים ממנו אופייני להסכם של קבוצות רכישה, אך בחלקים אחרים ממנו, בצירוף הנספחים לו וההסכמים האחרים עולה, שמדובר בהסכמי מכר בהם התחייבה העוררת לבנות את הדירות הספציפיות שנמכרו לכל דייר במחיר נקוב (השונה מדירה לדירה), למסור אותם במועד נקוב ותשלום פיצוי מוסכם עבור כל חודש של איחור במסירה. נכון עשה הממונה על חוק המכר עת לא אפשר לעוררת ל"**הסתתרת**" תחת "**הסכם השיתוף**" בטענה שמדובר בעסקת "**קבוצת רכישה**" וקבע שמדובר בעסקת מכר של דירות שעל העוררת להבטיח את כספי הרוכשים ב בטוחות חוק המכר.
- דא עקא, שהרוכשים רכשו בשנת 2016 דירות שמכרה להם העוררת ללא שקיימת תב"ע המאפשרת את בניית הדירות. עד היום אין תב"ע המאפשרת את בניית הדירות ולא ברור עדיין אם תאושר תב"ע שתאפשר לבנות את הדירה הספציפית שנמכרה לכל אחד מהם. על אף זאת, גבתה העוררת מהרוכשים - כבר עם מכירת הדירות סכום כסף - במקרה של קרסנוב ויטלי 44.6% ממחיר הדירה - ללא שסכום זה הובטח ב בטוחה הקבועה בחוק ביום התשלום, על מנת שיוכלו לקבל את כספם בחזרה אם לא תאושר התב"ע ולא ייבנו הדירות.
- איך תממש עתה העוררת את ההתחייבויות שנטלה על עצמה ואיך ימומשו ההתחייבויות ההדדיות בהסכם השיתוף? אין זה מתפקידו וסמכויותיו של הממונה על חוק המכר לעסוק בכך.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

20 אוגוסט 2023

ו"ע 28717-09-22 רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל/הממונה על חוק המכר.

1 סוף דבר 7.

2

3

אנו דוחים את הערר.

4

5

אנו מחייבים את העוררת לשאת בהוצאות המשיבה לרבות שכ"ט עו"ד בסך כולל של

6

10,000 ₪.

7

8

ניתן היום ג אלול תשפ"ג 20 באוגוסט 2023 בהעדר הצדדים.

9

10

המזכירות תשלח העתק מפסק הדין לצדדים.

11



י"הודה פרגו, שופט בכיר בדימ

12

13

14



מהנדס אבי בצרתי,
חבר וועדה



מרדכי קלרמן,
חבר וועדה



י"הודה פרגו, שופט בכיר
(בדימוס)
יו"ר הוועדה

15

