



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"ץ 4939/22

לפני: כבוד השופט נעם סולברג
כבוד השופטת יעל וילנר
כבוד השופטת רות רונן

העותרות: 1. התאחדות בוני הארץ
2. הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבניה

נגד

המשיבים: 1. כנסת ישראל
2. שר הבינוי והשיכון
3. שר המשפטים
4. מועצת מקרקעי ישראל

המבקשות להצטרף להליך: 1. סלע בינוי והשקעות מקבוצת אמנון מסילות בע"מ
2. גשם למשתכן בע"מ
3. א.פ.י. נתיב פיתוח נדל"ן בע"מ
4. סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ
5. קליימן שמגר יזמות בניה בע"מ
6. מ.א.י. אביבי ייזום ובניה בע"מ
7. אשל הירדן ייזום ובנין בע"מ
8. מורדות הכרמל (נכסים) בע"מ
9. דיורים בע"מ

עתירה למתן צו על-תנאי

תאריך ישיבה: כ"ו בתשרי התשפ"ה (28.10.2024)

בשם העותרות: עו"ד איה רייך מינא; עו"ד אלדד כורש

בשם המשיבה 1: עו"ד יצחק ברט

בשם המשיבים 2-4: עו"ד נטע אורן

בשם המבקשות להצטרף להליך: עו"ד שי בן נעים

פסק-דין

לאחר הדיון שהתקיים לפנינו היום, והסכמה שנתגבשה, נקבע בזאת כדלקמן:

בשים לב למכלול השיקולים שפורטו בכתבי בית הדין מטעם הצדדים; לסיכויים ולסיכונים של הצדדים לעתירה ולאפשרות שתוצאותיה ישליכו על הרוכשים;

וכן בשים לב לשיעור של 70% מהדירות, שהקבלנים המשווקים אותן חתמו על כתבי ויתור ובשים לב לקבלנים המשווקים 13% מהדירות, המיוצגים ע"י עו"ד שי בן נעים, שהודיעו שישקלו בחיוב להצטרף להסכם הפשרה;

ועל מנת לסיים את הדיונים בסוגיה ולחסוך התדיינויות משפטיות –

מצאנו כי על פני הדברים הסכם הפשרה הוא ראוי, הוגן ומאוזן, ומאזן בין שיקולי הצדק והאינטרסים של הצדדים לעתירה.

בהתאם לכך, יובא הסכם הפשרה לפני ועדת המכרזים אשר תשקול לאמצו באופן רוחבי, לאחר שכבר אושר בעבר על-ידי ועדת פשרות. זאת, תוך שוועדת המכרזים תשקול את מכלול השיקולים ומבלי לפגוע בשיקול דעתה.

ככל שוועדת המכרזים לא תפסוק בשים לב למתווה הפשרה, רשאים הקבלנים להגיש עתירה מתוקנת תוך שמירה על טענותיהם, ומבלי שתועלה טענת שיהוי.

ניתן אפוא בזאת תוקף של פסק דין להסכם הפשרה. אין צו להוצאות.

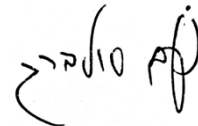
ניתן היום, כ"ז תשרי תשפ"ה (29 אוקטובר 2024).



רות רונן
שופטת



יעל וילנר
שופטת



נעם סולברג
שופט

הסדר פשרה

לעניין הסדר זה:

"דירה שבהסדר" – דירה שמתקיימים בה כל אלה:

1. נמכרה כחלק מתכנית מחיר למשתכן, מחיר מטרה או מחיר מופחת (ולא בשוק החופשי), במסגרת מכרז שהתפרסם על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון;
 2. מועד הגשת ההצעות עבור הקבלנים המציעים באותו מכרז חל לפני יום 30 ביוני 2022;
 3. חוזה המכר לגביה נחתם אחרי יום 7 ביולי 2022.
- "מסמכי המכרז" – מסמכי המכרז שהתפרסם על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון כחלק מתכנית מחיר למשתכן, מחיר מטרה או מחיר מופחת ומשכוחו נחתם חוזה המכר;
- "קבלן מצטרף" – קבלן שביקש להצטרף להסדר המפורט בהסכם זה לגבי כל הדירות שבהסדר בכל המכרזים שבהם הוא זכה, אשר חתם על כתב קבלה וסילוק, בנוסח שהוסכם בין הצדדים (להלן – "כתב קבלה וסילוק");
- "התקופה המירבית להצמדה" – לפי התקופה הקצרה מבין שתי תקופות אלה:

1. התקופה המירבית שממועד החתימה על חוזה המכר בפועל ועד למועד המסירה שבה ניתן להצמיד למדד תשומות הבניה, לפי המועד החוזי הקבוע במכרז, ובמכרזים בהם לא נקוב מועד מסירה או נדרש אישור משרד הבינוי והשיכון – לפי המועד הקבוע באישור זה (להלן – אישור המשרד לקבלן);
2. 42 חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר בפועל.

עקרונות ההסדר כמפורט להלן, בכפוף לכל האישורים הנדרשים במדינה, יהיו אלה:

1. בהתחשב בנסיבותיו הייחודיות של המקרה דנן, ובהוראת המעבר שניתנה להתאמת מחירי עסקאות מכר, במסגרת תיקון מספר 9 לחוק המכר ולחלוקת הסיכונים השונים בעניין, יחושב סכום רעיוני להתאמת מחיר לדירה כמפורט בסעיף 2 להסדר זה ומימון הסכום האמור יעשה לפי החלוקה כאמור בסעיף 3. יובהר, כי מחיר הדירה כולל מע"מ.
2. יחושב מלוא סכום התאמת מחיר של כל אחת מהדירות שבהסדר לפי ההנחות הבאות (להלן – "הסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה"):

- א. שיעורי התשלומים עבור הדירה שבהסדר שהיו אמורים לשאת הצמדה למדד תשומות הבניה, ולא נשאו הצמדה כאמור בשל תיקון מס' 9 לחוק המכר, יהיו לפי השיעורים והתקופות הבאות במהלך התקופה המירבית להצמדה:

אליה ניין

1. תשלום ראשון של 20% שאין בשלו הצמדה;
2. מספר תשלומים שווים בפרקי זמן זהים של כל חצי שנה, בכפוף לתקופה המירבית להצמדה, בין התשלום הראשון ועד לתשלום אחד לפני האחרון. מחצית מכל תשלום זה יוצמד לפי הנחת המדד המוסכמת בסעיף קטן (ב);
3. התשלום האחרון (בעת המסירה) יעמוד על 10% ומחציתו תוצמד לפי הנחת המדד המוסכמת בסעיף קטן (ב).

להלן יפורט תחשיב לדוגמא במקרה שהתקופה המירבית להצמדה היא 36 חודש:

1. 20% ממחיר הדירה שבשלו אין הצמדה.
2. 14% ממחיר הדירה * 50% - 6 חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר;
3. 14% ממחיר הדירה * 50% - 12 חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר;
4. 14% ממחיר הדירה * 50% - 18 חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר;
5. 14% ממחיר הדירה * 50% - 24 חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר;
6. 14% ממחיר הדירה * 50% - 30 חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר;
7. 10% ממחיר הדירה * 50% - מועד המסירה.

ב. הנחת מדד תשומות מוסכמת של 2.5% לשנה. בשל טעמים פרקטיים, הוסכמה בין הצדדים הנחת מדד זו, והיא בלבד אשר תשמש לצורך תחשיב הסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה לכל התקופה, וזאת מבלי להביא בחשבון את המדד בפועל. דוגמא לאופן חישוב הסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה, מצורפת כנספח 1.

ג. התחשיב לפי סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לגבי כל אחת מהדירות שבהסדר יחושב על ידי הקבלן המצטרף ויאושר על ידי רואה חשבון חיצוני (דהיינו, שאינו עובד החברה) מטעמו (להלן – "התחשיב" ו"אישור רואה החשבון"). הקבלן המצטרף ישלח למשרד הבינוי והשיכון את התחשיב, אליו יצרף חוזה מכר חתום, אישור המשרד לקבלן (ככל שניתן) ואישור רואה החשבון לתחשיב (להלן כולם ביחד – "פניית הקבלן"), ובלבד שזו תוגש לאחר מועד כניסתו לתוקף של ההסדר.

ד. תוך 70 יום ממועד קבלת פניית הקבלן לגבי כל אחת מהדירות שבהסדר, או ממועד כניסתו לתוקף של ההסדר, לפי המאוחר מביניהם, המדינה תבחן את התחשיב ותאשר או תערוך בו תיקונים בהתאם להוראות הסדר פשרה זה, ותקבע את הסכום הרעיוני להתאמת מחיר הדירה.

אליה ניין

3. מימון הסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה של כל אחת מהדירות שבהסדר ייעשה באופן

הבא:

א. שליש מהסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה, ישולם על ידי רוכש הדירה לקבלן, (להלן - "חלק הרוכש בהתאמת המחיר"), בחלוקה שווה בין מספר התשלומים שעל הרוכש לשלם לקבלן בהתאם לחוזה המכר. (כך לשם הדוגמא, לרוכש אשר בהתאם לחוזה המכר, נותרו לשלם שלושה תשלומים על חשבון התמורה, יהא סכומם אשר יהא, יצרף הרוכש לכל תשלום 1/3 מחלק הרוכש בהתאמת המחיר).

ב. שליש מהסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה (להלן - "חלק המדינה") ישולם על ידי המדינה לקבלן מוכר הדירה במועדים ובאופן כאמור בסעיף 4.

ג. יתרת הסכום להתאמת המחיר לדירה, תושט על הקבלן מוכר הדירה והוא לא יהיה זכאי לדרוש אותו מכל גורם אחר.

4.

א. חלק המדינה ישולם עד למועד המאוחר מבין המועדים הבאים (להלן - "המועד האחרון לתשלום המדינה") -

1. עד יום 30 במאי 2024 ;

2. במהלך 45 ימים לאחר שחלפה מחצית התקופה שממועד חתימת חוזה המכר ועד למועד המאוחר ביותר האפשרי למסירת הדירה, בהתאם לחוזה המכר (להלן - "מחצית התקופה לצורך התשלום");

3. 90 ימים מהמועד שבו הוגשה פניית הקבלן ובלבד שפניית הקבלן הוגשה לאחר מועד כניסתו לתוקף של ההסדר.

ב. לגבי חלק המדינה באשר לדירה שבהסדר אשר מועד מחצית התקופה לצורך התשלום לגביה חלף לפני יום 30 במאי 2024 ופניית הקבלן הוגשה לפני מועד זה - ייוספו בשל החלק האמור הפרשי הצמדה בשיעור של 2.5% לשנה בעד התקופה שבין המועד שבו חלה מחצית התקופה לצורך התשלום לבין מועד התשלום בפועל.

ג. שילמה המדינה את חלק המדינה תוך 60 ימים מהמועד האחרון לתשלום המדינה לגבי חלק המדינה באשר לדירה שבהסדר שלא מתקיים בה האמור בסעיף קטן (ב) - ייוספו בשל החלק האמור הפרשי הצמדה בשיעור של 2.5% לשנה בעד התקופה שבין 10 ימים לאחר המועד האחרון לתשלום המדינה לבין מועד התשלום בפועל.

ד. שילמה המדינה את חלק המדינה לאחר שחלפו 60 ימים מהמועד האחרון לתשלום המדינה יחול ההסדר הבא:

אליה ניין

1. לגבי חלק המדינה באשר לדירה שבהסדר שלא מתקיים בה האמור בסעיף קטן (ב) - ייוספו בשל חלק המדינה האמור בשל התקופה שבין 10 ימים לאחר המועד האחרון לתשלום המדינה לבין 60 ימים לאחר המועד האחרון לתשלום, הפרשי הצמדה בשיעור של 2.5% לשנה בעד התקופה האמורה;
2. לגבי חלק המדינה באשר לדירה שבהסדר, בין אם מתקיים בה האמור בסעיף קטן (ב) ובין אם לאו - ייוספו בשל חלק המדינה האמור בשל התקופה שבין 60 ימים לאחר המועד האחרון לתשלום לבין מועד התשלום בפועל, הפרשי ריבית החשב הכללי (אשר נכון למועד השגת הסדר זה עומדת על 6.25% לשנה) בעד התקופה האמורה.
- ה. תקופה שישולמו בגינה הפרשי ריבית חשב כללי לפי סעיף קטן (ג), לא תשולם בגינה הצמדה לפי סעיף קטן (ב).
5. הסדר פשרה זה ייכנס לתוקף רק אם מסרו העותרות למדינה הסכמה של מספר קבלנים מצטרפים כך שסך הדירות שנחתמו לגביהם כתבי קבלה וסילוק עולה על 90% מסך הדירות שבהסדר, וזאת עד לתום 60 ימים מהמועד שבו הגישו הצדדים הסדר זה לבית המשפט העליון בגדר בג"ץ 4939/22 (להלן – "העתירה").
6. 3 ימים לאחר התקיימות התנאים בסעיף 5 ולצורך יישום הסדר הפשרה, יגישו הצדדים לעתירה בקשה ליתן לו תוקף של פסק דין, וממועד פסק הדין - ייכנס ההסדר לתוקף (בהסדר זה - "מועד הכניסה לתוקף של ההסדר"), והוא יחול רק לגבי דירות שבהסדר בכל המכרזים שבהם זכה קבלן מצטרף.
7. ככל שהסדר הפשרה לא ייכנס לתוקף כאמור בסעיף 5, העותרות יהיו רשאיות להמשיך בעתירה.

אליה ניין



נספח 1 - דוגמא לאופן חישוב הסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה

שם הקבלן	שם הדייר	
מספר מכרז	מספר ביניים	
מספר מתחם	מספר דירה	

הנחות לחישוב

הנחת מדד תשומות מוסכמת לשנה כפי שנקבע בהסדר	2.50%
שיעור תשלום ראשון ממחיר הדירה - אינו מוצמד	20%
שיעור תשלום אחרון ממחיר הדירה - מוצמד	10%
התקופה המירבית להצמדה, בחודשים	42

משתנים לחישוב:

מחיר דירה חוזי לצורך הדוגמא	1,100,000	
תאריך חתימת חוזה המכר בפועל עם הדייר הזכאי	01/08/2022	יש לצרף חוזה מכר חתום
תאריך המסירה שבה ניתן להצמיד למדד תשומות הבניה, לפי המועד החוזי הקבוע במכרז/ לפי המועד הקבוע באישור משבי"ש	01/04/2024	יש לצרף את אישור המשרד
התקופה המירבית להצמדה, בחודשים	20.30	
שיעור כל אחד מהתשלומים השווים בתקופה	23%	
מספר תשלומים שווים להצמדה	3	

אחוז מצטבר ממחיר הדירה	חישוב ההצמדה				תשלום לפני הצמדה	חודש תשלום ממועד החתימה על חוזה המכר	שיעור תשלום ע"מ מחיר הדירה
	שליש מסכום ההצמדה שימומן ע"י כל אחד מהצדדים	הצמדה לתשלום	ריבית לתקופת התשלום המוצמד	50% מהתשלום בגינו תחושב ההצמדה			
20%	-	-	0.00%	-	220,000.00	0.00	20.00%
43%	537.51	1,612.54	1.26%	128,333.33	256,666.67	6.00	23.33%
67%	1,081.78	3,245.35	2.53%	128,333.33	256,666.67	12.00	23.33%
90%	1,632.89	4,898.68	3.82%	128,333.33	256,666.67	18.00	23.33%
100%	791.13	2,373.40	4.32%	55,000.00	110,000.00	20.30	10.00%
100%	-	-	0.00%	-	-	0	0.00%
100%	-	-	0.00%	-	-	0	0.00%
100%	-	-	0.00%	-	-	0	0.00%
100%	-	-	0.00%	-	-	0	0.00%
	4,043.33	12,129.98		440,000.00	1,100,000.00		100.00%

40% ריבית אפקטיבית: 1.10% 0.37%

נספח 1 - דוגמא לאופן חישוב הסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה

שם הקבלן	שם הדייר	
מספר מכרז	מספר ביניים	
מספר מתחם	מספר דירה	

הנחות לחישוב

2.50%	הנחת מדד תשומות מוסכמת לשנה כפי שנקבע בהסדר
20%	שיעור תשלום ראשון ממחיר הדירה - אינו מוצמד
10%	שיעור תשלום אחרון ממחיר הדירה - מוצמד
42	התקופה המירבית להצמדה, בחודשים

משתנים לחישוב:

1,100,000	מחיר דירה חוזי לצורך הדוגמא
01/08/2022	תאריך חתימת חוזה המכר בפועל עם הדייר הזכאי
01/08/2025	תאריך המסירה שבה ניתן להצמיד למדד תשומות הבניה, לפי המועד החוזי הקבוע במכרז/ לפי המועד הקבוע באישור משב"ש
36.53	התקופה המירבית להצמדה, בחודשים
12%	שיעור כל אחד מהתשלומים השווים בתקופה
6	מספר תשלומים שווים להצמדה

אחוז מצטבר ממחיר הדירה	חישוב ההצמדה				תשלום לפני הצמדה	חודש תשלום ממועד החתימה על חוזה המכר	שיעור תשלום ע"ח מחיר הדירה
	שליש מסכום ההצמדה שימומן ע"י כל אחד מהצדדים	הצמדה לתשלום	ריבית לתקופת התשלום המוצמד	50% מהתשלום בגינו תחושב ההצמדה			
20%	-	-	0.00%	-	220,000	0.00	20.00%
32%	268.76	806.27	1.26%	64,166.67	128,333	6.00	11.67%
43%	540.89	1,622.68	2.53%	64,166.67	128,333	12.00	11.67%
55%	816.45	2,449.34	3.82%	64,166.67	128,333	18.00	11.67%
67%	1,095.46	3,286.39	5.12%	64,166.67	128,333	24.00	11.67%
78%	1,377.98	4,133.95	6.44%	64,166.67	128,333	30.00	11.67%
90%	1,664.06	4,992.17	7.78%	64,166.67	128,333	36.00	11.67%
100%	1,448.28	4,344.84	7.90%	55,000.00	110,000	36.53	10.00%
100%	-	-	0.00%	-	0	0	0.00%
	7,211.88	21,635.63		440,000.00	1,100,000		100%

0.66% 1.97% ריבית אפקטיבית: 40%

נספח 1 - דוגמא לאופן חישוב הסכום הרעיוני להתאמת המחיר לדירה

שם הקבלן	שם הדייר	
מספר מכרז	מספר ביניים	
מספר מתחם	מספר דירה	

הנחות לחישוב

2.50%	הנחת מדד תשומות מוסכמת לשנה כפי שנקבע בהסדר
20%	שיעור תשלום ראשון ממחיר הדירה - אינו מוצמד
10%	שיעור תשלום אחרון ממחיר הדירה - מוצמד
42	התקופה המירבית להצמדה, בחודשים

משתנים לחישוב:

1,100,000	מחיר דירה חוזי לצורך הדוגמא
01/08/2022	תאריך חתימת חוזה המכר בפועל עם הדייר הזכאי
01/04/2026	תאריך המסירה שבה ניתן להצמיד למדד תשומות הבניה, לפי המועד החוזי הקבוע במכרז/ לפי המועד הקבוע באישור משב"ש
42.00	התקופה המירבית להצמדה, בחודשים
10%	שיעור כל אחד מהתשלומים השווים בתקופה
7	מספר תשלומים שווים להצמדה

אחוז מצטבר ממחיר הדירה	חישוב ההצמדה				תשלום לפני הצמדה	חודש תשלום ממוצע החתימה על חוזה המכר	שיעור תשלום ע"ח מחיר הדירה
	שליש מסכום ההצמדה שימומן ע"י כל אחד מהצדדים	הצמדה לתשלום	ריבית לתקופת התשלום המוצמד	50% מהתשלום בגינו תחושב ההצמדה			
20%	-	-	0.00%	-	220,000.00	0.00	20.00%
30%	230.36	691.09	1.26%	55,000.00	110,000.00	6.00	10.00%
40%	463.62	1,390.87	2.53%	55,000.00	110,000.00	12.00	10.00%
50%	699.81	2,099.43	3.82%	55,000.00	110,000.00	18.00	10.00%
60%	938.97	2,816.90	5.12%	55,000.00	110,000.00	24.00	10.00%
70%	1,181.13	3,543.39	6.44%	55,000.00	110,000.00	30.00	10.00%
80%	1,426.33	4,279.00	7.78%	55,000.00	110,000.00	36.00	10.00%
90%	1,591.51	4,774.54	8.68%	55,000.00	110,000.00	40.00	10.00%
100%	1,674.62	5,023.86	9.13%	55,000.00	110,000.00	42.00	10.00%
	8,206.36	24,619.09		440,000.00	1,100,000.00		100%
	0.75%	2.24%	ריבית אפקטיבית:		40%		