



רשומות

# הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

22 בנובמבר 2021

1467

י"ח בכסלו התשפ"ב

עמוד

הצעת חוק קבוצות רכישה, התשפ"ב-2021. .... 202

## הצעת חוק קבוצות רכישה, התשפ"ב-2021

### פרק א': הגדרות

הגדרות 1. "אישור אכלוס" – אישור מאת הרשות המאשרת לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבנייה;

### ד ב ר י ה ס ב ר

דירה מיוזם, שבה הוא שנוטל את הסיכון והאחריות. קבוצת רכישה רוכשת בעצמה את המקרקעין ובונה עליהם את הדירות בבנייה עצמית. אין גורם שמתחייב לכך שהפרויקט יתממש, מה תהיה עלות הסופית ומה מועד השלמתו, אם בכלל. יתרה מזו, על קבוצות רכישה לא חלים הסדרים חקיקתיים קונקרטיים המגינים על האינטרסים של הרוכשים ועל כספיהם (כמו חוקי מכר (דירות) השונים, החלים על רכישת דירה מחברה יזמית).

עוד נמצא במסגרת עבודת הצוות, כי חלק מהסכמי קבוצות הרכישה כוללים תנאים מקפחים וחד-צדדיים, אשר מעניקים יתרון למארגן ופועלים לרעת חברי הקבוצה, תוך פגיעה באינטרס החברים, ותוך חשיפת חברי הקבוצה לסיכונים בלתי סבירים.

לצד זאת, סברו חברי הצוות כי הצטרפות לקבוצת רכישה עשויה להעניק לחברה יתרון כספי, בכך שהמחיר שישלמו במקרים מסוימים בעבור קבלת הדירה בסופו של דבר יהיה נמוך מהמחיר שהיו משלמים בעסקת רכישת דירה מחברה יזמית, בעיקר בשל החיסכון בעלות הרווח היוזמי ובשל ההטבה בהיבט מס. יתרונות נוספים בקבוצת רכישה על פני רכישת דירה מחברה יזמית, עשויים לכאורה להיות היכולת לבחור, הגם שבמיעוט המקרים, את השכנים ואת אופי הפרויקט, וכן היכולת להשפיע על התכנון. בהתאם לכך, סבר הצוות כי קיימת חשיבות בשוק הדיור להמשך פעילותן של קבוצות הרכישה, ולפיכך שלל את האפשרות של מניעה גורפת של פעילות קבוצות הרכישה או יצירת הסדרה מכבידה יתר על המידה שעלולה להביא להפסקת קיומו של שוק זה.

מסקנת הצוות הייתה אפוא כי מתקיימת שורת הצדקות ליצירת הסדר חקיקתי מאוזן בתחום קבוצות הרכישה, אשר יגן על זכויות משתתפי הקבוצה מצד אחד, אך לא ישלול את פעילותן של קבוצות הרכישה מצד שני. בהמשך לכך, המליץ הצוות בדוח על תיקוני החקיקה הנדרשים כדי ליישם את מסקנות הצוות.

הצעת חוק זו מהווה יישום של המלצות הצוות בדוח האמור.

### פרק א': הגדרות

סעיף 1 מוצע להגדיר, בפרק א' המוצע, את המונחים השונים שבהם מוצע לעשות שימוש בהוראות החוק המוצע. בין השאר, מוצע להגדיר "קבוצת רכישה" כקבוצת בני אדם שהתקשרו בהסכם לצורך רכישת מקרקעין

בללי היקף פעילותן של קבוצות רכישה גדל באופן משמעותי בשנים האחרונות. ממחקר שערך משרד המשפטים, עולה כי בשנים 2009 עד 2016 כעשירית (9.83%) מסך התחלות הבנייה היו של קבוצות רכישה.

הדינים הייחודיים החלים על מוכרי דירות ועניינים בהגנת הרוכש – חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, ככלל, אינם חלים, על קבוצות הרכישה, וזאת מאחר שאין מדובר ברכישת דירה. למעשה, ככלל, ההתקשרות באמצעות קבוצת רכישה אינה מוסדרת בדין הישראלי באופן ייחודי.

בשנים האחרונות התפרסמו מקרים שבהם חברי קבוצות רכישה השקיעו את כספם בקבוצה אך נותרו, מסיבות שונות, בלא הכסף ובלא יכולת להמשיך את פעילות הקבוצה במטרה להגיע לבעלות על דירה. מקרים אלה העלו את הצורך לבחון אם נדרשת הסדרה ייחודית בהיבטי הגנה על ציבור המתקשרים בסוג זה של עסקאות, ואם כן, מהי ההסדרה הראויה לכך. כדי לדון בשאלות אלה, הוקם לפני כמה שנים צוות בין-משרדי בראשות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי הצוות כלל נציגים מגופים אלה: משרד המשפטים, משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון, רשות המסים, הרשות להגנת הצרכן ובנק ישראל (להלן – הצוות)).

כפי שמפורט בדוח שפרסם הצוות ביום כ"ב בכסלו התשע"ח (10 בדצמבר 2017) באתר משרד המשפטים, וכפי שיתואר להלן בקצרה, חברי הצוות הגיעו למסקנה ולפיה בתחום קבוצות הרכישה קיימים כשלים צרכניים ומשפטיים רבים, ועל כן יש הכרח להסדיר.

ראשית וחשוב מכול נמצא כי קיימת בעיית פערי מידע בין רוכשי הדירות החברים בקבוצה לבין המארגן. נמצא כי במקרים רבים המצטרפים לקבוצות רכישה עושים זאת לאחר שמוצג לפנייהם מידע חלקי (לעיתים אף מטעה), והם אינם מבינים את מהות העסקה ואת עיקרי משמעויותיה: הם אינם מודעים לכך שמדובר בקבוצת רכישה ועלולים לסבור בשגגה כי מדובר בעסקה לרכישת דירה מחברה יזמית, אשר מוסדרת בדין, וגם כאשר הם מודעים להם שמדובר בקבוצת רכישה, הם אינם יודעים בעת ההצטרפות, מהם ההבדלים המהותיים בין המסלולים השונים. רוכשים רבים אינם יודעים ואינם לוקחים בחשבון את העובדה שבקבוצת רכישה אין גורם שלוקח על עצמו את ההתחייבויות כלפי המשתתפים. זאת, בשונה מרכישת

"דירה" – כהגדרתה בסעיף 52 לחוק המקרקעין;  
"היתר בנייה" – היתר כמשמעותו בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה;  
"הסכם ארגון" – כמשמעותו בסעיף 14;  
"הסכם בקשר לקבוצת רכישה" – כל אחד מאלה:

- (1) הסכם ארגון;
  - (2) הסכם שיתוף;
  - (3) התחייבות אחרת בקשר לקבוצת הרכישה שנערכה בין מבקש או חבר קבוצת רכישה אחד או יותר, לבין מארגן או גורם אחר;  
"הסכם שיתוף" – כהגדרתו בסעיף 18;  
"חבר קבוצת רכישה" – מי שחתם על הסכם שיתוף;  
"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969<sup>1</sup>;  
"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965<sup>2</sup>;  
"מארגן" – מארגן קבוצת רכישה כמשמעותו בסעיף 2;  
"מבקש" – מי שמבקש להצטרף לקבוצת רכישה;
- "קבוצת רכישה" – קבוצת בני אדם שהתקשרו בהסכם לצורך רכישת מקרקעין משותפת לשם בניית דירות עליהם, ואשר מתקיימים לגביה כל אלה:
- (1) מספר בני האדם בקבוצה לא יפחת מעשרה; לעניין זה, ייחשבו מספר בני אדם שמיועדים להיות בעלי זכויות באותה דירה, כאדם אחד;
  - (2) מספר הדירות לא יפחת מעשר;
  - (3) רוב הדירות מיועדות למגורים;
  - (4) אם היו הדירות מיועדות להירשם כבית משותף – רוב הרכוש המשותף צמוד אליהן; לעניין זה, "בית משותף", "רכוש משותף" – כהגדרתם בסעיף 52 לחוק המקרקעין;
- "קרוב", של מארגן, נאמן, חבר נציגות – כל אחד מאלה:
- (1) בן זוג, הורה, הורה-הורה, בן או בת ובני זוגם, אח או אחות וילדיהם, גיס, גיסה, דוד או דודה וילדיהם, חותן, חותנת, חם, חמות, נכד או נכדה, לרבות קרוב כאמור שהוא שלוב (חורג);
  - (2) כל אדם שלמארגן, לנאמן או לחבר נציגות, לפי העניין, עשוי להיות עניין במצבו הכלכלי או האישי;
  - (3) תאגיד שמארגן, נאמן או חבר נציגות, לפי העניין, בן משפחתו או אדם כאמור בפסקה (2), הם בעלי עניין בו;
  - (4) גוף שמארגן, נאמן או חבר נציגות, לפי העניין, בן משפחתו או אדם כאמור בפסקה (2), הם מנהלים או עובדים אחראים בו;

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

”רוב חברי הקבוצה“ – חברי קבוצת רכישה שהם בעלי זכויות ברוב הדירות המיועדות להיבנות במקרקעין, לפי כל הסכם בקשר לקבוצת הרכישה; לעניין זה, ייחשבו מספר חברי קבוצת רכישה שהם בעלי זכויות באותה דירה, כחבר קבוצת רכישה אחד; ”רכישת מקרקעין“ – רכישה של זכות במקרקעין או זכות לגבי מקרקעין; ”השר“ – שר המשפטים.

### פרק ב': מארגן קבוצת רכישה

2. מיהו מארגן
- 2.1 למארגן קבוצת רכישה ייחשב מי שפועל, דרך עיסוק, לשם אחד מאלה לפחות:
- (1) גיבוש קבוצת רכישה;
  - (2) רכישת מקרקעין בעבור קבוצת רכישה;
  - (3) קידום בניית דירות בעבור קבוצת רכישה;
3. חובות מארגן
- (א) מארגן יסייע לקבוצת הרכישה בקידום ענייניה ובקבלת ההחלטות הנדרשות לצורך הגשמת מטרתיה.
- (ב) מארגן יפעל בשקידה, במיומנות ובלא התרשלות.
- (ג) מארגן חב חובת אמון לחברי קבוצת הרכישה, יפעל בתום לב לטובתם, ובכלל זה יימנע מכל פעולה שיש בה ניגוד עניינים בין התחייבויותיו כלפי חברי קבוצת הרכישה לבין התחייבויות אחרות שלו או לבין ענייניו האישיים, שלו או של קרוביו.
4. דיווח לקבוצה בידי מארגן
- מארגן ימסור לחברי קבוצת הרכישה, אחת לשישה חודשים ממועד הצטרפותו של חבר קבוצת הרכישה הראשון, דוח המפרט את הפעולות שנעשו לגבי כל ענייני הקבוצה ואת מצב הדברים העדכני שלהם.
- פרק ג': תנאים מקדמיים לגיבוש קבוצת רכישה
5. הגדרות לפרק ג'
- 5.1 בפרק זה –

”דוח עלויות“ – דוח שהכין שמאי מקרקעין או מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים כהגדרתו בחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי”ח-1958<sup>3</sup>, הכולל הערכה של כל העלויות שבהן צפוי לשאת כל חבר קבוצת רכישה בעד בניית דירות במקרקעין עד לקבלת אישור אכלוס לגביהן, ובכלל זה –

### ד ב ר י ה ס ב ר

ימסור לחברי הקבוצה, אחת לשישה חודשים החל ממועד הצטרפותו של חבר ראשון לקבוצת הרכישה, דין וחשבון המפרט את הפעולות שנעשו ומצב הדברים העדכני לגבי כל ענייני הקבוצה (סעיף 4). מסירת הדוח תקדם שקיפות ותאפשר לחברי הקבוצה לפקח על פעילות המארגן ומצבה של הקבוצה. עוד מוצע לקבוע כי חברי הקבוצה יהיו רשאים להחליף את המארגן בהחלטה של רוב חברי הקבוצה, אם מצאו כי אינו פועל בהתאם לחובותיו או כי הפר את הסכם הארגון, לאחר שישלמו את שכר טרחתו היחסי (סעיפים 16 ו-17).

### פרק ב': מארגן קבוצת רכישה

**סעיפים** מוצע לקבוע כי מארגן קבוצת רכישה ייחשב **2 עד 4** מי שפועל, דרך עיסוק, לשם גיבוש קבוצת רכישה או לרכישת מקרקעין או קידום בניית דירות בעבור קבוצת רכישה (סעיף 2). מוצע להטיל על המארגן חובה לפעול בשקידה, במיומנות ובלא התרשלות, ולא להעדיף עניין של אדם מסוים על פני טובת כלל חברי הקבוצה (סעיף 3). כמו כן מוצע לקבוע כי המארגן

<sup>3</sup> ס”ח התשי”ח, עמ’ 108.

- (1) עלות הפיתוח והבנייה;
- (2) שכר טרחת המארגן כאמור בסעיף 17;
- (3) עלויות של התקשרויות עם נותני שירותים;
- (4) מסים, אגרות והיטלים מכל סוג;
- (5) כל עלות אחרת הנלווית לבנייה כאמור מכוח דין או הסכם, ושאינן אפשרות מעשית לחבר קבוצת הרכישה לוותר עליה;
- "תכנית מפורטת" – תכנית, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, המאפשרת להוציא היתר בנייה לבניית דירות המיועדות למגורים, לפי חוק התכנון והבנייה, בלא צורך באישורה של תכנית נוספת;
- "שומת מקרקעין", "שמאי מקרקעין" – כהגדרתם בחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001.
6. לא יפעל אדם כמארגן, לא יפרסם או ישווק אפשרות להצטרף לקבוצת רכישה, ולא יתקשר בהסכם בקשר לקבוצת רכישה, לגבי מקרקעין מסוימים, אלא אם כן –
- (1) חלה על המקרקעין תכנית מפורטת;
- (2) בידי של המארגן שומת מקרקעין שנערכה בידי שמאי מקרקעין.
7. (א) הסכם ארגון או הסכם שיתוף, שנכרתו לגבי מקרקעין שלא חלה עליהם תכנית מפורטת – בטלים.
- (ב) כרתה קבוצת רכישה הסכם לרכישת מקרקעין שלא חלה עליהם תכנית מפורטת, רשאי כל אחד מחברי הקבוצה, כל עוד לא אושרה התכנית, לדרוש את פירוק השיתוף במקרקעין, והוראות סעיף 37(ב) לחוק המקרקעין לא יחולו.
8. בפרסום או בשייוק של קבוצת רכישה, לא יציג מארגן סכום המשקף את העלויות שבהן צפוי לשאת חבר קבוצת רכישה, אלא אם כן היה הסכום מבוסס על שני אלה:
- (1) שומת מקרקעין שנערכה בידי שמאי מקרקעין;
- (2) דוח עלויות.

## ד ב ר י ה ס ב ר

כפי שפורט בדוח הצוות, אומדן העלויות שנמסר לחברי הקבוצה ומופיע פעמים רבות בפרסומים השונים מטעם המארגן, הוא לעיתים חסר כל ביסוס מקצועי ואינו משקף באופן ממשי את העלויות הצפויות. במקרה כזה חברי הקבוצה יגלו רק בחלוף זמן רב מהצטרפותם לקבוצה כי הם נדרשים לשלם סכום גבוה בהרבה מהסכום שצוין כאומדן. בעניין זה מוצע לקבוע כי מארגן לא יוכל לפעול לארגון קבוצת רכישה, ובכלל זה לא יוכל לפרסם או לשווק קבוצת רכישה, אם אין ברשותו דוח שמאי מקרקעין שהוכן לגבי קבוצת הרכישה שהוא מבקש לארגן, וכן דוח עלויות הכולל הערכה של כל העלויות שבהן צפוי לשאת כל חבר קבוצת רכישה בעד בניית דירות במקרקעין עד לקבלת אישור אכלוס לגביהן (סעיף 8). מדובר בדוח שהוכן על ידי שמאי או מהנדס, הכולל הערכה של כל העלויות שבהן צפויים לשאת יחיד קבוצת הרכישה בגין רכישת המקרקעין ובניית הדירות בהם (סעיף 5).

להתמודד עם המקרים כפי שתוארו בדוח הצוות, שבהם מארגנים משווקים ומגבשים קבוצת רכישה לגבי מקרקעין שכלל לא קיימת לגביהם תכנית מפורטת, מה שגורם, במרבית המקרים, לחברי קבוצות הרכישה "להיתקע" במשך שנים רבות עם מקרקעין שלא ניתן לעשות איתם דבר הלכה למעשה, בבעלות משותפת שלהם, ולאחר שהשקיעו את כל הונם ברכישתם. על כן, מוצע לקבוע כי הסכם ארגון או הסכם שיתוף קיים במקרקעין שלא חלה עליהם תכנית מפורטת – בטל. נוסף על כך, מוצע גם לקבוע כי אף על פי שקיימת תכנית מפורטת לגבי המקרקעין מושא הסכם ההצטרפות לקבוצת הרכישה, חבר קבוצה יוכל לפרק את הסכם השיתוף עם שאר הקבוצה כאשר טרם אושרה התכנית, בלי שהוראות לעניין הסכם שיתוף הקבועים בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, יחולו לגבי (סעיף 7).

<sup>4</sup> ס"ח התשס"א, עמ' 436.

## פרק ד': הצטרפות לקבוצת רכישה

9. חובת גילוי בפרסום ובשיווק
- מארגן יגלה באופן ברור ובולט, בכל פרסום ובכל שיווק הקשורים לקבוצת הרכישה, את כל אלה:
- (1) כי מדובר בהצטרפות לקבוצת רכישה;
  - (2) כי אין בהתקשרויות במסגרת קבוצת הרכישה כל התחייבות של המארגן או של כל גורם אחר, לכל אחד מאלה:
    - (א) מסירת דירה;
    - (ב) מועד מסירת דירה;
    - (ג) מחיר סופי של דירה;
  - (3) כי חבר קבוצת רכישה רשאי לבטל את התחייבויותיו כלפי הקבוצה וכלפי המארגן בהתאם לעילות הביטול בפרק י';
  - (4) פרטים נוספים שהשר, בהסכמת שר הבינוי והשיכון ושר הכלכלה, קבע, אם קבע.
10. מסירת מסמך גילוי
- מארגן יגלה למבקש, במסמך את הפרטים המפורטים בסעיף 11 (בפרק זה – מסמך גילוי), וימסור לו אותו זמן סביר לפני קרות אחד מאלה, לפי המוקדם מביניהם:
- (1) ההתקשרות הראשונה של המבקש בהסכם בקשר לקבוצת הרכישה;
  - (2) קבלת תשלום או התחייבות לתשלום מהמבקש הקשורים לקבוצת הרכישה.
11. חובת פירוט במסמך גילוי
- במסמך גילוי יפורטו כל אלה, ואלה בלבד:
- (1) הפרטים הכלולים בהסכם שיתוף כאמור בסעיף 19(1) עד (8);
  - (2) הפרטים הכלולים בהסכם שיתוף לעניין חברי קבוצה נוספים כאמור בסעיף 20(א) עד (3);
  - (3) פרטים נוספים שהשר, בהסכמת שר הבינוי והשיכון ושר הכלכלה, קבע, אם קבע.
12. טופס מסמך גילוי
- השר, בהסכמת שר הבינוי והשיכון ושר הכלכלה, רשאי לקבוע טופס למסמך גילוי לפי פרק זה.

## ד ב ר י ה ס ב ר

### פרק ד': הצטרפות לקבוצת רכישה

בהמשך לאמור, מוצע לקבוע כי מארגן ימסור למי שמבקש להצטרף לקבוצת רכישה מסמך גילוי זמן סביר לפני כל התקשרות בהסכם בקשר לקבוצת הרכישה (סעיף 10). במסמך זה יופיע כל המידע המהותי הנוגע לעסקה, כפי שמופיע בהסכם השיתוף (סעיף 11). במסגרת זו יחויב המארגן למסור למי שמבקש להצטרף לקבוצת רכישה מידע על המקרקעין שלגביהם מתארגנת הקבוצה, לוחות זמנים משוערים (אם הם קיימים), פירוט מספר החברים בקבוצה, פירוט מספר הדירות שניתן להקים על המקרקעין לפי התכנית החלה עליהם, אופן חלוקת הדירות בקבוצה, אופן חלוקת הדירות בקבוצה שמספר חברה עולה על מספר הדירות שניתן להקים לפי התכנית, והוראות נוספות כפי שיקבע שר המשפטים (להלן – השר). כמו כן, מוצע להסמך את השר לקבוע טופס למסמך גילוי כאמור (סעיף 12).

**סעיפים 9 עד 12** בשיווק, כדי להתמודד עם התופעה שתוארה בדוח הצוות, ולפיה הצטרפות לקבוצת רכישה נעשית לעיתים לאחר הצגת מידע חלקי ולעיתים מטעה מצד המארגן והמצטרפים אינם מבינים את מהות העסקה ועיקרי משמעויותיה, מוצע לקבוע חובות גילוי שיחולו על המארגן, בפרסומת ובשיווק קבוצת הרכישה (סעיף 9). חובות הגילוי יכללו, בין השאר, מידע על מהותה של קבוצת הרכישה ואופי העסקה שנעשית במסגרתה, וגם חובת הבהרה כי אין בהתקשרות במסגרת זו כל התחייבות של המארגן או גורם אחר למסירת דירה, למחיר סופי של דירה או למועד מסירת דירה. כמו כן, חובות הגילוי יחולו בנוגע לאפשרותו לבטל את התחייבויותיו בהתאם לעילות הביטול בחוק.

13. (א) מארגן לא יגבה ממבקש תשלום בעד הצטרפותו לקבוצת רכישה או בעד התחייבותו לשמור לו לתקופה מסוימת את הזכות להצטרף אליה (בסעיף זה – דמי הצטרפות), בסכום העולה על הסכום או על השיעור שיקבע השר, בהסכמת שר הבינוי והשיכון ושר האוצר.

(ב) השר, בהסכמת שר הבינוי והשיכון ושר האוצר, יקבע דמי הצטרפות מרביים בסכומים או בשיעורים שונים, ורשאי הוא לעשות כן, בהתחשב, בין השאר, באורכה של התקופה שלגביה התחייב המארגן לשמור למבקש את הזכות להצטרף לקבוצה.

#### פרק ה': הסכם ארגון

14. (א) בסימן זה, "הסכם ארגון" – הסכם שנכרת בין מבקש או חבר קבוצת רכישה לבין מארגן.

(ב) יראו כהסכם ארגון גם התחייבות חד-צדדית של חבר קבוצת רכישה, אחד או יותר, כלפי מארגן לתשלום שכר טרחתו וכן התחייבות כאמור שניתנה אגב הסכם שיתוף.

15. (א) מארגן יכול להסכם ארגון, בין השאר את הפרטים האלה:

חובת פירוט  
בהסכם ארגון

(1) זהות המארגן ופרטי ההתקשרות עימו;

(2) פירוט השירותים שהמארגן מתחייב להעניק לקבוצת הרכישה, ובכלל זה אם הם יינתנו עד להשלמה של בניית הדירות או עד לשלב מוקדם יותר;

(3) שכר טרחת המארגן, אשר יפורט לפי הוראות סעיף 17;

(4) פירוט אם המארגן או קרובו חברים בקבוצת הרכישה.

(ב) הסכם ארגון שאינו כולל את הפרטים הנדרשים לפי סעיף קטן (א) – בטל.

16. (א) מצאו חברי קבוצת רכישה כי מארגן פעל בניגוד להוראות סעיפים 3, 4, 9 עד 12 ביטול הסכם ארגון בידי קבוצת רכישה 31, רשאית הקבוצה, בהחלטה של רוב חברי הקבוצה, לבטל את הסכם הארגון עימו. (ב) יראו בהפרת מארגן כאמור בסעיף קטן (א) הפרה יסודית של הסכם הארגון.

17. (א) המארגן יקבע את שכר טרחתו כסכום סופי או כשיעור מתוך סכום סופי הידוע במועד כריתת הסכם הארגון.

שכר טרחת  
המארגן

## ד ב ר י ה ס ב ר

לקבוצת רכישה, לרבות כזו שנאמרה במסגרת הסכם שיתוף, כהסכם ארגון לעניין תשלום שכר טרחה למארגן.

סעיף 16 מוצע לקבוע הוראה לעניין ביטול הסכם ארגון בידי קבוצת רכישה. מוצע לקבוע כי חברי קבוצת רכישה יכולים לבטל את הסכם הארגון בהחלטה של רוב חברי הקבוצה, אם המארגן פעל בניגוד לחובותיו לפי סעיפים 3 ו-4 (חובות אמון ודיווח לחברי הקבוצה), לפי סעיפים 9 עד 12 (חובות גילוי) או לפי סעיף 31 (חובת מינוי נאמן כדין). עוד מוצע לראות בהפרות אלה כהפרה יסודית של ההסכם, או אז יחולו הוראותיו של חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

סעיף 17 מוצע לקבוע הוראה לעניין שכר טרחת המארגן. כפי שנאמר בדוח הצוות, ברבים מהסכמי השיתוף של קבוצות רכישה נקבע שכר הטרחה של המארגן כאחוז מסוים מתוך סך העלויות הסופי של הפרויקט. בנסיבות אלה המארגן מצוי בניגוד עניינים, מכיוון שיש

סעיף 13 מוצע לקבוע הוראה שעניינה הגבלת דמי הצטרפות. מוצע להסמיך את השר להגביל בתקנות את דמי הצטרפות שניתן לגבות ממי שמבקש להצטרף לקבוצה. זאת לנוכח הנוהג הקיים של חתימה על "בקשה להצטרפות לקבוצת רכישה", שבחלק מהמקרים כולל דרישת תשלום של עשרות אלפי שקלים, אשר לעיתים לא יוחזרו למבקש אף אם לא הצטרף לקבוצה בסופו של דבר וגם כאשר הדבר אינו תלוי בו. דמי ההצטרפות ייקבעו בהתחשבות באורכה של התקופה שלגביה התחייב המארגן לשמור למבקש את הזכות להצטרף לקבוצה.

#### פרק ה': הסכם ארגון

סעיפים מוצע לקבוע כי בהסכם הארגון שנכרת בין 14 ו-15 חברי קבוצת הרכישה לבין מארגן, יצוינו זהות המארגן ופרטי ההתקשרות עימו ושלבי העסקה שלגביהם מתחייב המארגן לתת את שירותיו לקבוצה. כמו כן, מוצע לראות גם בהתחייבות חד-צדדית מצד מצטרפים

(ב) שכר הטרחה ישולם בשיעורים בהתחשב, בין השאר, בהתקדמות רכישת המקרקעין ובניית הדירות בהם, כפי שיקבע השר, בהסכמת שר הבינוי והשיכון ובהתייעצות עם שר האוצר; בתקנות כאמור יקבע השר, בין השאר, את שיעור שכר הטרחה שישולם למארגן רק לאחר השלמת התחייבויותיו כלפי הקבוצה.

### פרק ו': הסכם שיתוף

הגדרות לפרק ו' 18. בפרק זה –

“הדירות שניתן להקים במקרקעין” – הדירות שניתן לקבל היתר בנייה להקמתן, בלא צורך בהחלטת מוסד תכנון שאינו רשות רישוי;

“חבר קבוצה נוסף” – חבר קבוצת רכישה, שההיתר לבניית דירה בעבורו מותנה באישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי והאישור טרם ניתן;

“הסכם שיתוף” – הסכם שנכרת בין חברי קבוצת רכישה, שעניינו, בין השאר, קביעת החובות והזכויות של חברי קבוצת רכישה, בינם לבין עצמם, בקשר לרכישת מקרקעין ובניית דירות בהם.

תוכנו של הסכם שיתוף 19. בהסכם שיתוף יפורטו, בין השאר, כל אלה:

- (1) מידע על המקרקעין המיועדים לרכישה בידי קבוצת הרכישה, ובכלל זה מיקומם, מצבם התכנוני וזהות בעליהם;
- (2) אם נכרת הסכם בקשר למקרקעין בין המארגן לבין בעל המקרקעין או אם רכישת המקרקעין בידי קבוצת הרכישה מותנית בתנאים או בזכייה במכרז;
- (3) מספר הדירות שניתן להקים במקרקעין;
- (4) הליכי תכנון או הרישוי שבכוונת המארגן ליזום במטרה להגדיל את מספר הדירות שניתן להקים במקרקעין, ואם הם עשויים להשפיע על אומדן העלויות או על לוחות הזמנים;

## ד ב ר י ה ס ב ר

אודות כריתת הסכם בקשר למקרקעין, מידע על מספר הדירות שניתן להקים, הליכי תכנון מתוכננים, מספר חברי קבוצת הרכישה ודרך חלוקת הדירות ביניהם, לוח זמנים אם קיים, זהות הנאמן וכל פרט אחר שקבע השר (סעיף 19). כמו כן, מוצע לקבוע חובת פירוט נוספת וייחודית לעניין חברי קבוצה נוספים, שההיתר לבניית דירה בעבורם מותנה באישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי והאישור טרם ניתן. זאת, כדי להבטיח הגנה ושיקפות לחברי הקבוצה הנוספים. הפרטים יש לכלול לגבי חברי הקבוצה הנוספים הם: הליכי התכנון או הרישוי הנדרשים או המתקיימים להגדלת מספר הדירות שניתן להקים במקרקעין, ציון העובדה כי אין ודאות שההליכים האמורים יאושרו בידי מוסדות התכנון, סדר הקדימויות של כל אחד מחברי הקבוצה הנוספים, וכן פרטים נוספים שקבע השר ככל שנקבעו (סעיף 20). זאת ועוד, במקרים שבהם המארגן מכתוב את תנאי הסכם השיתוף על ידי התניית הצטרפות להסכם הארגון בהצטרפות להסכם שיתוף בתנאים שקבע, מוצע לקבוע כי הסכם הארגון בטל. זאת, כדי לתמרץ את המארגן להביא לכדי הסכם שיתוף כדיון (סעיף 21).

לו אינטרס שהעלויות יגדלו, וזאת כמובן בניגוד מוחלט לאינטרס של חברי הקבוצה. כמו כן בחלק מקבוצות הרכישה, הוראות הסכם השיתוף קובעות כי שכרו של המארגן ישולם לו בשלב מוקדם יחסית של הפרויקט ובלא קשר להתקדמות הפרויקט ושלביו. כך גם במקרה שבו הפרויקט אינו מתקדם כלל, גם אם הדבר תלוי במארגן ונתון לשליטתו, הוא יוכל לגבות את שכרו מהקבוצה בלי שיהיה לו אינטרס לקדם את ההליכים ולסיים את הפרויקט בתוך זמן סביר. לנוכח האמור, מוצע לקבוע כי שכר הטרחה ייקבע כסכום סופי ובלתי תלוי בתשלום שאינו סופי או אינו ידוע במועד כריתת הסכם הארגון, וכן כי ישולם בשיעור כפי שיקבע השר.

### פרק ו': הסכם שיתוף

**סעיפים** מוצע לקבוע הוראות לעניין הסכם שיתוף. מוצע 18 עד 21 להגדיר הסכם שיתוף כהסכם שנכרת בין חברי קבוצת רכישה, שעניינו, בין השאר, קביעת החובות והזכויות של חברי קבוצת רכישה, בינם לבין עצמם, בקשר לרכישת מקרקעין ובניית דירות בהם (סעיף 18). בשל חשיבותו של הסכם השיתוף, מוצע לפרט בו פרטים מהותיים, ובהם: מידע על המקרקעין ומידע על

- (5) מספר חברי קבוצת הרכישה;
- (6) דרך חלוקת הדירות בין חברי קבוצת הרכישה;
- (7) אם קיים לוח זמנים משוער לרכישת המקרקעין, להתקדמות בניית הדירות בהם או לקבלת אישור אכלוס לגביהן, ואם קיים – פירוט;
- (8) זהות הנאמן כאמור בסעיף 31, ופרטי ההתקשרות עימו;
- (9) פרטים נוספים שהשר קבע, אם קבע.
20. עלה מספר חברי קבוצת הרכישה על מספר הדירות שניתן להקים במקרקעין, יפורט בהסכם השיתוף, נוסף על האמור בסעיף 19, כל אלה:
- (1) הליכי התכנון או הרישוי הנדרשים או המתקיימים להגדלת מספר הדירות שניתן להקים במקרקעין;
- (2) ציון העובדה כי אין ודאות שההליכים האמורים יאושרו בידי מוסדות התכנון;
- (3) סדר הקדימויות של כל אחד מחברי הקבוצה הנוספים, לצורך קביעת זכאותם לדירה אם תאושר הבקשה להגדלת מספר הדירות כאמור;
- (4) פרטים נוספים שהשר קבע, אם קבע.
21. התנה מארגן הצטרפות להסכם ארגון בהצטרפות להסכם שיתוף, ידאג המארגן כי תוכנו של הסכם השיתוף יכלול את הפרטים המופיעים בסעיפים 19 ו-20; לא עשה כן, הסכם הארגון בטל.

#### פרק ז': נציגות חברי קבוצת רכישה

22. (א) קבוצת רכישה רשאית למנות נציגות מקרב חבריה, כדי שתייצגה בכל הנוגע לענייניה המשותפים הקשורים לרכישת המקרקעין, בניית הדירות וכל עניין אחר כפי שנקבע בהסכם השיתוף (בחוק זה – נציגות).
- (ב) קבוצת רכישה רשאית להחליף את הנציגות בהחלטה של רוב חברי הקבוצה.
23. חברי הנציגות חבים חובת אמון לחברי קבוצת הרכישה, יפעלו בתום לב לטובתם, ובכלל זה יימנעו מכל פעולה שיש בה ניגוד עניינים בין התחייבויותיהם כלפי חברי קבוצת הרכישה לבין התחייבויות אחרות שלהם או לבין ענייניהם האישיים, שלהם או של קרוביהם.

#### פרק ח': ניהול כספי קבוצת רכישה

##### סימן א': חשבון נאמנות

24. לא יקבל מארגן כל תשלום בקשר לקבוצת הרכישה, למעט שכר טרחתו כאמור בסעיף 17. איסור קבלת תשלומים

## ד ב ר י ה ס ב ר

#### פרק ח': ניהול כספי קבוצת רכישה

##### סימן א': חשבון נאמנות

**סעיפים** מוצע לקבוע הוראות לעניין ניהול כספי קבוצת רכישה. מוצע לקבוע הוראות לעניין ניהול כספי קבוצת רכישה. במטרה למזער את הסיכון להתרחשות מצבים שבהם חברי הקבוצה מעבירים את כספם למארגן לצורך רכישת המקרקעין והוא משתמש בהם בפועל למטרות שונות שאינן הרכישה, באופן שמעמיד את חברי הקבוצה בסיכון של אובדן כספם, בלא זכויות כלשהן

#### פרק ז': נציגות חברי קבוצה

**סעיפים** מוצע לקבוע הוראות לעניין נציגות חברי קבוצת רכישה. מוצע לקבוע כי הקבוצה רשאית למנות נציגות מקרב חבריה, כדי שתייצגה בין השאר בכל הנוגע לענייניה המשותפים בקשר לרכישת המקרקעין ובניית הדירות, וכן לקבוע כי ניתן להחליף את הנציגות בהחלטה של רוב מבין חברי הקבוצה (סעיף 22). כמו כן מוצע להטיל על הנציגות חובת אמון כלפי חברי קבוצת הרכישה (סעיף 23).

- פתיחת חשבון נאמנות
25. (א) מארגן יפתח חשבון נאמנות נפרד המיועד אך ורק לטובת קבוצת הרכישה (בסימן זה – חשבון נאמנות).
- (ב) היה בקבוצת רכישה חבר קבוצה נוסף כהגדרתו בפרק ו' (בסימן זה – חבר קבוצה נוסף), אחד או יותר – יפתח המארגן חשבון נאמנות נפרד המיועד אך ורק לטובתם (בסימן זה – חשבון נאמנות נוסף).
- (ג) חשבון הנאמנות וחשבון הנאמנות הנוסף ינוהלו בידי נאמן שמונה לפי סעיפים 31 ו-32.
26. מארגן ימסור לנאמן, זמן סביר לאחר מינויו כאמור בסעיפים 31 ו-32, את פירוט התשלומים ומועדי התשלומים שנדרש כל חבר קבוצת רכישה וכל חבר קבוצה נוסף לשלם לפי כל הסכם בקשר לקבוצת הרכישה, ויעדכן את הפירוט במידת הצורך.
27. (א) מארגן יודא כי כל תשלום המשולם, לפי כל הסכם בקשר לקבוצת הרכישה, בידי מבקש, חבר קבוצת רכישה או חבר קבוצה נוסף, יופקד במישרין בידי אותו מבקש, חבר קבוצה או חבר קבוצה נוסף, בחשבון הנאמנות או בחשבון הנאמנות הנוסף, לפי העניין.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), השר רשאי לקבוע נסיבות שבהן לא תחול חובה להפקיד את כספי חברי קבוצת הרכישה בחשבון נאמנות או בחשבון נאמנות נוסף, אם מצא כי ישנה דרך אחרת לניהול הכספים, המבטיחה שהשימוש בהם ייעשה לטובת קידום ענייניה של אותה קבוצת רכישה בלבד.

## ד ב ר י ה ס ב ר

עוד מוצע לקבוע כי הוראה בהסכם בקשר לקבוצת רכישה המאפשרת הוצאת כספים מחשבון נאמנות או מחשבון נאמנות נוסף למטרה אחרת מהמותרת כמפורט מעלה – בטלה (סעיף 29(ג)).

בהמשך לאמור מוצע לקבוע כי מארגן ימסור לנאמן פירוט של התשלומים הצפויים להתקבל מאת יחיד קבוצת הרכישה על פי כל הסכם בקשר לקבוצת הרכישה (סעיף 26). עוד מוצע לקבוע כי מארגן יודא כי כל תשלום המשולם בקשר לקבוצת הרכישה יופקד במישרין בידי המשלם לחשבון הנאמנות (סעיף 27(א)). לצד זאת, מוצע להסמיך את השר לקבוע נסיבות שבהן לא תחול חובה להפקיד את כספי חברי קבוצת הרכישה בחשבון הנאמנות, אם מצא כי ישנה דרך אחרת לניהול הכספים, המבטיחה שהשימוש בהם ייעשה לטובת קידום ענייניה של אותה קבוצת רכישה בלבד (סעיף 27(ב)).

בהמשך להפקדות ולמסירת הפרטים על ידי המארגן, מוצע לקבוע כי הנאמן יעקוב אחר התאמתם של סכומי ההפקדות בחשבון הנאמנות לפירוט התשלומים כאמור (סעיף 28(א)). במקרה שבו מצא הנאמן כי סכומי ההפקדות בחשבון אינם תואמים לפירוט התשלומים, מוצע לקבוע כי ידווח על כך כפעולה חריגה בחשבון (סעיף 28(ב)). על פעולה חריגה כאמור נדרש הנאמן לדווח לחברי הקבוצה מייד עם היוודע לנאמן עליה, כמוצע בסעיף 30(ב).

במקרקעין, מוצע לקבוע כי לא יקבל מארגן כל תשלום בקשר לקבוצת הרכישה, למעט שכר טרחתו (סעיף 24), וכי כל תשלומי חברי הקבוצה יופקדו ישירות לחשבון נאמנות לטובתם, אשר ינוהל בידי נאמן ויהיה נפרד ויעודי בעבור מטרתה של אותה קבוצה (סעיף 25(א)). עוד מוצע לקבוע כי הנאמן לא יאפשר הוצאת כספים מחשבון הנאמנות אלא לצורך רכישת המקרקעין ובניית הדירות בעבור קבוצת הרכישה וכן לצורך תשלומים אחרים הנלווים למטרות אלה (סעיף 29(א)).

במקרה של קבוצה שמספר חבריה עולה על מספר הדירות שניתן להקים לפי התכנית המפורטת החלה על המקרקעין, מוצע לקבוע כי כספי חברי הקבוצה הנוספים שבמועד הצטרפותם לקבוצה לא ניתן להקים את דירותיהם על פי התכנית כאמור, ינוהלו בחשבון נאמנות נפרד משל שאר חברי הקבוצה (סעיף 25(ב)). כמו כן, מוצע לקבוע כי הנאמן לא יאפשר הוצאת כספים מחשבון הנאמנות הנפרד אלא לצורך מימון הפעולות התכנוניות הנדרשות לצורך הגדלת מספר יחידות הדירות שניתן להקים על המקרקעין (סעיף 29(ב)). זאת, כדי למנוע מצב שבו החברים שהקמת דירותיהם נתונה בספק, מממנים את הקמת דירותיהם של חברי הקבוצה האחרים. יובהר, כי מרגע שאושרה לחבר הקבוצה הנוסף הקמת דירה נוספת בידי מוסד התכנון, הוא הופך להיות חבר קבוצה, ומאותו הרגע הוא מפקיד את תשלומיו ישירות לחשבון הנאמנות של קבוצת הרכישה.

28. (א) הנאמן יעקוב אחר סכומי ההפקדות בחשבון הנאמנות ובחשבון הנאמנות הנוסף, ויודא את התאמתם לפירוט התשלומים שמסר לו המארגן כאמור בסעיף 26.
- (ב) מצא הנאמן כי סכומי ההפקדות בחשבון אינם תואמים לפירוט התשלומים, ידווח על כך כפעולה חריגה בחשבון לפי סעיף 30(ב).
29. (א) נאמן לא יאפשר הוצאת כספים מחשבון נאמנות אלא לצורך מימון רכישת המקרקעין ובניית הדירות בעבור קבוצת הרכישה ולצורך התשלומים הנלווים למטרות אלה.
- (ב) נאמן לא יאפשר הוצאת כספים מחשבון נאמנות נוסף אלא לצורך מימון הפעולות התכנוניות הנדרשות לצורך הגדלת מספר הדירות שניתן להקים על המקרקעין, ותשלומים נלווים למטרה זו.
- (ג) הוראה בהסכם בקשר לקבוצת רכישה המאפשרת הוצאת כספים מחשבון נאמנות או מחשבון נאמנות נוסף למטרה שאינה מנויה בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) – בטלה.
30. (א) נאמן ימסור לחברי קבוצת רכישה, אחת לשישה חודשים ממועד פתיחת חשבון הנאמנות, דוח המפרט את הפעולות שנעשו בחשבון לגבי כל ענייני הקבוצה ואת מצב הדברים העדכני שלהם.
- (ב) נאמן ימסור לחברי קבוצת הרכישה מידע על פעילות חריגה בחשבון הנאמנות שעלולה לפגוע ביכולת הקבוצה להשלים את רכישת המקרקעין ובניית הדירות, מייד לאחר שנודע על קיומה של פעילות כאמור.

#### סימן ב': הנאמן

31. (א) מארגן ימנה אדם שישימש כנאמן לניהול כספי קבוצת הרכישה בחשבון הנאמנות ובחשבון הנאמנות הנוסף כהגדרתם בסעיף 25.
- (ב) מארגן לא ימנה לנאמן –
- (1) מי שיש לו או לקרובו זיקה אישית או עסקית למארגן; עצם מינויו של אדם לנאמן, בידי מארגן, לא ייחשב כזיקה אישית או עסקית שלו למארגן;
- (2) מי שעלול להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כנאמן לבין עניין אישי שלו או תפקיד אחר שלו.
32. (א) קבוצת הרכישה רשאית להחליף את הנאמן שמינה המארגן לפי סעיף 31, בהחלטה של רוב חברי הקבוצה.

#### ד ב ר י ה ס ב ר

כמו כן מוצע להחיל על הנאמן את הוראות חוק הנאמנות בלי שיהיה ניתן להתנות עליהן אלא לטובת חברי קבוצת הרכישה (סעיף 33), וכן להטיל עליו חובת אמון לחברי קבוצת הרכישה וחובה לפעול בתום לב לטובתם, ובכלל זה להימנע מכל פעולה שיש בה ניגוד עניינים בין התחייבויותיו כלפי חברי קבוצת הרכישה לבין התחייבויות אחרות שלו או לבין ענייניו האישיים, שלו או של קרוביו (סעיף 34). כמו כן, כדי להגן על חברי קבוצת הרכישה מפני מעשה או מחדל של הנאמן, מוצע לקבוע כי הנאמן יהיה בעל ביטוח אחריות מקצועיות בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נאמן בנסיבות מסוימות (סעיף 35).

#### סימן ב': הנאמן

**סעיפים** מוצע לקבוע כי מארגן ימנה אדם שישימש כנאמן 31 עד 35 לניהול כספי קבוצת הרכישה בחשבון הנאמנות ובחשבון הנאמנות הנוסף (סעיף 31(א)), וכי לא ישימש כנאמן מי שיש לו או לקרובו זיקה אישית או עסקית למארגן או מי שעלול להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כנאמן לבין עניין אישי שלו או תפקיד אחר שלו (סעיף 31(ב)). נוסף על כך מוצע לקבוע כי קבוצת הרכישה רשאית להחליף את הנאמן בהחלטה של רוב מבין חברי הקבוצה כנאמן אחר שלא עלול להימצא בניגוד עניינים בין תפקידו כנאמן לבין עניין אישי שלו או תפקיד אחר שלו (סעיף 32).

(ב) קבוצת רכישה רשאית להחליף נאמן שמינתה בהחלטה של רוב חברי הקבוצה.  
(ג) קבוצת רכישה לא תמנה לנאמן לפי סעיף זה את מי שחלות עליו הוראות סעיף 31(ב)(2).

33. חוק הנאמנות על הנאמן יחולו הוראות חוק הנאמנות, התשל"ט-1979<sup>5</sup>, בלי שיהיה ניתן להתנות עליהן אלא לטובת חברי קבוצת הרכישה, והוראות סעיף 11 לחוק האמור לא יחולו.

34. חובת אמון הנאמן חב חובת אמון לחברי קבוצת הרכישה, יפעל בתום לב לטובתם, ובכלל זה יימנע מכל פעולה שיש בה ניגוד עניינים בין התחייבויותיו כלפי חברי קבוצת הרכישה לבין התחייבויות אחרות שלו או לבין ענייניו האישיים, שלו או של קרוביו.

35. חובת ביטוח (א) הנאמן יערוך ביטוח אחריות מקצועית אצל מבטח כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981<sup>6</sup>, המכסה את חבותו כלפי חבר קבוצת רכישה שנפגע ממעשה או ממחדל שלו.

(ב) ביטוח כאמור בסעיף קטן (א) יכסה תביעות בשל אירועים שאירעו במשך כל תקופת מילוי הנאמן בתפקידו זה, גם אם הוגשו לאחר תקופה זו, ובלבד שהוגשו בתוך שנה מתום התקופה.

(ג) השר רשאי לקבוע הוראות ותנאים לפוליסה של ביטוח לפי סעיף זה.

(ד) הנאמן יציג לנציגות חברי קבוצת הרכישה כהגדרתה בסעיף 22, אם ישנה, אישור בדבר עריכת הפוליסה וכן את תנאיה העיקריים.

#### פרק ט': חובות לאחר רכישת המקרקעין

36. הגדרות לפרק ט' – בפרק זה –

"הערת אזהרה" – כמשמעותה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין;  
"רישום", "רשם" – כהגדרתם בחוק המקרקעין.

37. רישום בעלות כרתה קבוצת רכישה הסכם לרכישת מקרקעין, יפעל המארגן, מוקדם ככל האפשר לרישום הבעלות במקרקעין על שם כל אחד מחברי קבוצת הרכישה, לפי חלקו.

38. רישום הערת אזהרה (א) כרתה קבוצת רכישה הסכם לרכישת מקרקעין, יגיש המארגן, בתוך שלושה ימי עסקים ממועד כריתת ההסכם, בקשה לרשם לרישום הערת אזהרה, לטובת כל אחד מחברי קבוצת הרכישה, לפי חלקו, על זכותו במקרקעין.

(ב) הצטרף לקבוצה חבר קבוצת רכישה, לאחר שכרתה הקבוצה הסכם לרכישת המקרקעין, יגיש המארגן, בתוך שלושה ימי עסקים ממועד ההצטרפות, בקשה לרשם לרישום הערת אזהרה לטובת זכותו של אותו חבר במקרקעין.

## ד ב ר י ה ס ב ר

חובה לרשום את זכויות חברי הקבוצה במקרקעין (סעיף 37).  
וכן להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה על זכויות חברי הקבוצה בתוך שלושה ימים מיום חתימת הסכם רכישת המקרקעין או מיום הצטרפותו של חבר נוסף לקבוצה, לפי העניין (סעיף 38). אם יש מניעה אובייקטיבית לרישום הערת אזהרה כאמור, מוצע לספק בטוחה מסוג אחר, והיא רישום משכון (סעיף 39).

#### פרק ט': חובות לאחר רכישת המקרקעין

**סעיפים מוצע לקבוע הוראות לעניין חובת רישום**  
36 עד 39 זכויות, הערת אזהרה ומשכון. רישום זכויות חברי הקבוצה במקרקעין, או לכל הפחות רישום הערת אזהרה לטובתם, מהווה "בטוחה קניינית" להשקעתם של חברי הקבוצה. בשל חשיבותה של ה"בטוחה הקניינית" למועור סיכון כספי חברי הקבוצה, מוצע להטיל על המארגן

<sup>5</sup> ס"ח התשל"ט, עמ' 128.

<sup>6</sup> ס"ח התשמ"א, עמ' 208.

39. מצא המארגן שיש מניעה לרשום את הערת האזהרה כאמור בסעיף 38, יודיע המארגן לרחבי קבוצת הרכישה על קיומה של מניעה כאמור ויגיש בתוך שבעה ימי עסקים ממועד כריתת ההסכם לרכישת המקרקעין או ממועד הצטרפות החבר כאמור בסעיף 38(ב), לפי העניין, בקשה לרישום משכון לרשם המשכונות או לרשם החברות, לפי העניין, לטובת כל אחד מחברי קבוצת הרכישה, לפי חלקו, על זכותו במקרקעין.

40. כרתה קבוצת רכישה הסכם לרכישת מקרקעין, ימסור המארגן לחברי קבוצת הרכישה, בתוך 30 ימים, את כל אלה:

(א) (1) שומת המקרקעין;

(2) דוח עלויות – אם הציג בפרסום או בפעולות שיווק סכום המשקף עלויות כאמור בסעיף 5.

(ב) ניתנה החלטה על מתן היתר בנייה, ימסור המארגן לחברי קבוצת הרכישה בתוך 30 ימים, דוח עלויות, מעודכן ככל האפשר למועד מסירתו.

(ג) בסעיף זה, "דוח עלויות", שומת מקרקעין" – כהגדרתם בסעיף 5.

### פרק י': יציאה מקבוצת רכישה

41. חבר קבוצת רכישה לא יהיה רשאי לבטל את התחייבויותיו כלפי הקבוצה וכלפי המארגן, אלא לפי אחד מאלה:

(1) הוראה לפי הסכם בקשר לקבוצת הרכישה או לפי חוק זה;

## ד ב ר י ה ס ב ר

בשכר טרחת המארגן בעבור התקופה שעד למועד הביטול (סעיף 42);

אם חלפו ארבע שנים מיום רכישת מקרקעין על ידי קבוצת הרכישה ולא ניתן היתר בנייה להקמת הדירות – עקב העובדה שבמקרים אלה כבר הועבר סכום כסף רב על ידי החברים תמורת רכישת הקרקע, ומתן אפשרות לחברי קבוצה לעזוב עשויה לפגוע בחברים הנשארים בלא הצדקה, מוצע לקבוע כי בנסיבות אלה רשאים חברי הקבוצה, בהחלטת רוב חברי הקבוצה, להחליט על מכירת זכויותיהם במקרקעין וסיום פעילותה של קבוצת הרכישה, והדבר לא ייחשב כהפרת ההסכמים בקשר לקבוצת הרכישה; במקרה כזה יחולקו כספי התמורה בין חברי הקבוצה בהתאם לשיעור התשלומים ששילם כל חבר בקבוצה עד למועד המכירה (סעיף 43).

כמו כן, מוצע לקבוע הוראה לגבי חברי קבוצה נוספים, קרי חבר קבוצה שההיתר לבניית דירה בעבורו מותנה באישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי והאישור טרם ניתן, ולפיה במקרה שהחליט מוסד תכנון שלא לאשר את הבקשה להגדיל את מספר הדירות שניתן להקים במקרקעין, יהיה זכאי כל חבר קבוצה נוסף, שהדירה המיועדת לו לא אושרה, לבטל את התחייבויותיו כלפי הקבוצה וכלפי המארגן, במקרה של ביטול כאמור, חבר הקבוצה הנוסף יהיה זכאי לקבל את הכספים ששילם בניכוי דמי ההצטרפות ששילם וכן התשלומים ששימשו לצורך מימון הפעולות התכנוניות כאמור (סעיף 44).

סעיף 40 מוצע לקבוע הוראות לעניין חובת מסירת שומת מקרקעין ודוח עלויות. מוצע לקבוע כי מארגן ימסור לחברי קבוצת הרכישה בתוך 30 ימים ממועד כריתת ההסכם לרכישת מקרקעין, את שומת המקרקעין ודוח העלויות, כפי שפורט בדברי ההסבר לפרק ג'.

### פרק י': יציאה מקבוצת רכישה

סעיפים מוצע לקבוע הוראות לעניין יציאה מקבוצת 41 עד 44 רכישה. מוצע לקבוע כי חבר קבוצת רכישה לא יהיה רשאי לבטל את התחייבויותיו כלפי הקבוצה וכלפי המארגן אלא לפי הוראה בהסכם או בחוק, כפי שיפורט להלן. זאת, אלא אם מצא חליף לחיוביו לפי הסכם בקשר לקבוצת רכישה. כדי להבטיח את המשך קיומה היציב של קבוצת הרכישה, זהות החליף צריכה להניח את דעת המארגן, נציגות קבוצת הרכישה או רוב חברי קבוצת הרכישה, לפי העניין (סעיף 41). בהמשך לכך, מוצע לקבוע תקופות שאם במהלכן לא נחתם הסכם לרכישת מקרקעין על ידי קבוצת הרכישה או לא ניתן היתר בנייה להקמת הדירות, לפי העניין, תתאפשר השתחררות בתנאים מסוימים מקבוצת הרכישה, כלהלן:

אם חלפו 3 שנים מיום הצטרפות החבר הראשון לקבוצת הרכישה וטרם נרכשה הקרקע – יהיה רשאי כל חבר בקבוצה לבטל את התחייבויותיו כלפי הקבוצה וכלפי המארגן; במקרה כזה יושבו לו הכספים ששילם עד לאותו מועד בניכוי דמי ההצטרפות, אם שולמו, וחלקו היחסי

(2) מצא חליף לחיוביו לפי הסכם בקשר לקבוצת רכישה, ובלבד שהחליף הוכיח כי הוא יכול לעמוד בחיובים האמורים להנחת דעת המארגן; לא היה מארגן לקבוצת הרכישה – להנחת דעתה של נציגות קבוצת הרכישה, לא הייתה נציגות כאמור – להנחת דעת רוב חברי הקבוצה.

42. יציאה מקבוצה לפני רכישת מקרקעין  
(א) חלפו שלוש שנים מיום הצטרפותו של חבר קבוצת הרכישה הראשון, וקבוצת הרכישה טרם כרתה הסכם לרכישת מקרקעין, רשאי כל חבר קבוצה לבטל את התחייבויותיו כלפי הקבוצה וכלפי המארגן.

(ב) ביטל חבר הקבוצה את התחייבויותיו לפי סעיף קטן (א), יהיה זכאי לקבל בהקדם את הכספים ששילם עד לאותו מועד, בניכוי שני אלה:

(1) דמי ההצטרפות כאמור בסעיף 13, אם שולמו;

(2) חלקו היחסי בתשלום שכר טרחת המארגן כאמור בסעיף 17, בעבור התקופה שעד למועד הביטול.

43. פירוק הקבוצה לאחר רכישת מקרקעין  
(א) חלפו ארבע שנים מיום שכרתה קבוצת רכישה הסכם לרכישת מקרקעין ולא ניתן היתר בנייה להקמת דירות במקרקעין, רשאית הקבוצה להחליט, בהחלטה של רוב חברי הקבוצה, על מכירת זכויותיהם במקרקעין או לגביהם וסיום פעילותה של קבוצת הרכישה, והוראות סעיף 37(ב) לחוק המקרקעין לא יחולו.

(ב) מכרו חברי הקבוצה את זכויותיהם כאמור בסעיף קטן (א), יהיה זכאי כל חבר קבוצה לתמורה הכספית שהתקבלה בעד מכירת הזכויות, בהתאם לחלקו היחסי בתשלומים ששילם לפי כל הסכם בקשר לקבוצה, עד למועד המכירה.

44. יציאת חבר קבוצה נוסף מקבוצת רכישה  
(א) החליט מוסד תכנון לא לאשר את הבקשה להגדיל את מספר הדירות שניתן להקים במקרקעין כהגדרתן בפרק ו', כולן או חלקן, יהיה זכאי כל חבר קבוצה נוסף כהגדרתו באותו פרק, שהדירה המיועדת לו לא אושרה, לבטל את התחייבויותיו כלפי הקבוצה וכלפי המארגן.

(ב) ביטל חבר קבוצה נוסף את התחייבויותיו כאמור בסעיף קטן (א), יהיה זכאי לקבל בהקדם את הכספים ששילם עד לאותו מועד בניכוי שני אלה:

(1) הסכומים האמורים בסעיף 13;

(2) התשלומים ששימשו לצורך מימון הפעולות התכנוניות כאמור.

### פרק י"א: הוראות כלליות

45. אי-התניה  
הוראות חוק זה יחולו על אף כל ויתור או הסכם נוגד.

46. שמירת דינים  
הוראות חוק זה באות להוסיף על הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981<sup>7</sup>, ולא לגרוע מהן.

## ד ב ר י ה ס ב ר

קרי הסעיפים שעוסקים בחובת גילוי בפרסום ובשיווק, במסירת מסמך גילוי ובחובת פירוש במסמך גילוי, מהווה גם הפרה של סעיף 2 לפי חוק הגנת הצרכן, כלומר מהווה הטעיה. בהתאם לכך, מוצע להבהיר כי יחולו הסמכויות של הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן לפי פרקים ה' וה' לחוק הגנת הצרכן, אשר עוסקות בסמכויות הממונה ובאכיפה מינהלית (סעיף 47).

### פרק י"א: הוראות כלליות

**סעיפים** מוצע לקבוע כי הוראות החוק יחולו על אף כל 45 עד 47 ויתור או הסכם נוגד (סעיף 45). כמו כן מוצע לקבוע כי הוראות החוק באות להוסיף על חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, ולא לגרוע ממנו (סעיף 46). עוד מוצע להבהיר כי הפרה של סעיפים 9 עד 11 לחוק,

<sup>7</sup> ס"ח התשמ"א, עמ' 248.

47. יראו הפרה של הוראת סעיפים 9-11 גם כהפרה לפי סעיף 2 לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, ולממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן לפי החוק האמור יהיו נתונות, לענין הפרות סעיפים 9-11 לפי חוק זה, כל הסמכויות שיש לו לפי פרקים ה' ו'ה' ל'איות חוק.
48. השר ממונה על ביצוע חוק זה.
49. תחילתו של חוק זה 30 ימים מיום פרסומו (בפרק זה – יום התחילה).
50. (א) הוראות חוק זה, יחולו על קבוצת רכישה שבה מועד הצטרפותו של חבר קבוצת הרכישה הראשון היה ביום התחילה ואילך.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הוראות סעיפים 3 עד 4, 22 עד 23, 38 עד 39 ו'41 עד 44 יחולו גם על קבוצת רכישה שבה מועד הצטרפותו של חבר קבוצת הרכישה הראשון היה לפני יום התחילה, בשינויים אלה:
- (1) כרתה קבוצת רכישה הסכם לרכישת מקרקעין לפני יום התחילה לענין סעיף 38(א) – יראו את המילים "בתוך שלושה ימי עסקים ממועד כריתת ההסכם", כאילו נאמר "בתוך שבעה ימי עסקים מיום תחילתו של חוק זה";
- (2) בסעיף 4, יראו את המילים "ממועד הצטרפותו של חבר קבוצת הרכישה הראשון", כאילו נאמר "מיום תחילתו של חוק זה";
- (3) בסעיף 42(א) יראו את המילים "שלוש שנים מיום הצטרפותו של חבר קבוצת הרכישה הראשון" כאילו נאמר "שלוש שנים מיום תחילתו של חוק זה";
- (4) נכרת הסכם לרכישת מקרקעין בידי קבוצת רכישה לפני יום התחילה, לענין סעיף 43(א) יראו את המילים "ארבע שנים מיום שכרתה קבוצת רכישה הסכם לרכישת מקרקעין", כאילו נאמר "ארבע שנים מיום תחילתו של חוק זה".

## ד ב ר י ה ס ב ר

שבהן ההסכם הראשון שנכרת בין חברי הקבוצה, נכרת לאחר יום פרסומו של החוק. עם זאת, מוצע להחיל את חלק מהוראות החוק – אלה העוסקות ברישום זכויות חברי הקבוצה במקרקעין, חובות המארגן לעניין אמוין ומסירת דיווח לחברי הקבוצה, מינוי הנציגות והחלפתה וכן הוראות הנוגעות ל"השתחררות" מהקבוצה – בתחולה "אקטיבית", כך שיחולו גם על קבוצות רכישה שההסכמים לגביהן נחתמו טרם יום התחילה (סעיף 50).

סעיף 48 מוצע לקבוע כי שר המשפטים הוא השר הממונה על ביצוע הוראות חוק זה, ובהתאם להוראת סעיף 37 לחוק-יסוד: הממשלה, הוא גם השר המוסמך להתקין את התקנות הנדרשות לביצועו של החוק.

סעיפים מוצע לקבוע הוראות תחילה ותחולה לחוק 49 ו'50 המוצע. מוצע לקבוע כי תחילתו של החוק 30 ימים מיום פרסומו (סעיף 49). לעניין תחולתו של החוק, מוצע לקבוע כי החוק יחול על קבוצות רכישה

