

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

כ"ה באב התשע"ט

26/08/2019

לכבוד

מארגני קבוצות רכישה,

שלום רב,

הנדון: נייר עמדה – קבוצות רכישה

מבוא

נייר עמדה זה כולל התייחסות לאכיפת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") בקשר לארגון של קבוצות רכישה. נייר עמדה זה אין מטרתו להתערב בשוק או לפגוע בחופש ההתקשרות שבין צדדים, אלא אך ורק להבהיר את אופן הפעולה המתחייב מהוראות חוק המכר, ולמנוע טעויות בפרשנות החוק.

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 לפרוייקט, 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 בפרוייקט אל מול חברי הקבוצה במטרה לקבוע עד כמה השליטה בפרוייקט, כפי שהיא עולה ממערך ההסכמים שבבסיס הפרוייקט ו/או מהפרקטיקה הנהוגה בו, היא של מארגן הקבוצה, ואינה מצויה, הלכה למעשה, בידי חברי קבוצת הרכישה.**

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
ממונה חוק המכר

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

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

היבט משמעותי נוסף, לצד מבחני השליטה, הינו בחינת הגורם הנושא בסיכונים הכלכליים של הפרויקט. בקבוצת רכישה הפועלת כזמית, מוטל הסיכון הכלכלי על חברי הקבוצה, ככל יזם. מאידך, במקרה בו נמצא כי המארגן התחייב לחברי הקבוצה למחיר סופי עבור יחידות הדירור – מתחזק החשד שמדובר ברכש זירה מקבלן במסווה של קבוצת רכישה, ואין מדובר, לאמיתו של דבר, בפרויקט יזמי של חברי הקבוצה.

יודגש, כי המבחנים לעיל מציגים שיקולים מרכזיים, כדוגמא בלבד, ואין בהם כדי למצות את כלל המבחנים הנוגעים לעניין. כן יובהר כי אין חובה שכל המבחנים יתרחשו בפרויקט במצטבר, על מנת שמארגן הקבוצה יוכר כזים לעניין חוק המכר. וכל מקרה יבחן לגופו, על פי כלל מאפייניו ובהתאם למהות הדברים כפי שעוצבו במסגרת אותה עסקה.

בסגור רב
גריידי עמית
ממונה חוק המכר