

תוכן עניינים

שער א': כללי	1
פרק א': מבוא	1
פרק ב': ההבדלים בין עסקאות של קבוצות רכישה לעסקאות מקרקעין	9
אחרות של רכישת דירה	9
פרק ג': הכשלים בעסקאות של קבוצות הרכישה	13
1. כללי	13
2. פירוט הכשלים - דו"ח מיום 10.05.18	14
3. לסיכום	20
פרק ד': הסכם שיתוף	23
1. כללי	23
2. מהותו של הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק המקרקעין	23
3. הסכם שיתוף ודרישת הכתב	37
4. מעמדו המשפטי של תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים שהינם בני משפחה בחלקים יחסיים בלתי-מסויימים במקרקעין?	38
5. תשריט החלוקה במקרקעין שעברו להן בירושה ותוקף של הסכם שיתוף	39
6. תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם	40
7. רישום הערת אזהרה על הסכם שיתוף	40
8. הסכם שיתוף - תשריט - עד רישום הבית כבית משותף	42
9. הסכם שיתוף והסמכות העניינית	43
פרק ה': בעל הקרקע	47
1. כללי	47
2. בעייתיות של "משולש" היחסים	47
3. הערת אזהרה - בעל הקרקע-הקבלן-רוכש נכס מקרקעין (דירה או מסחרי)	47
3.1 כללי	47
3.2 הערת אזהרה כזכות קניינית	49
3.3 תוצאות של הערת אזהרה	50
4. מעמד רוכש הנכס וביטול הסכם בין בעל הקרקע והקבלן	52
4.1 ביטולה של הערת האזהרה לטובת הרוכש	52
4.2 ביטול יחסי קבלן רוכש והיחסים בין בעלים לרוכש - נכס שמכר הבעלים לרוכש	53
4.3 התניית ההסכמה לרישום הערת האזהרה בתנאים	54
4.4 הסכמה לרישום הערת אזהרה מקימה קשר ישיר בין הרוכש לבעל הקרקע	55

4.5 הערת אזהרה שנרשמה לטובת רוכשי דירות במקרה של ביטול עסקת הקומביניציה על-ידי בעל הקרקע	55
5. הערת האזהרה - בנק ממשכן ובעל הקרקע	56
פרק ו': סעד זמני	57
1. מניעת כניסה לחלקה ועריכת דיספוזיציה	57
2. צווים זמניים לסילוק יד	58
3. בקשה לסעד זמני מטעם התובעים, בו מתבקש לאסור על המשיבים, באופן ישיר או עקיף, לבצע דיספוזיציה במקרקעין שבמחלוקת, באופן שימנע מהם לשרשר זכויותיהם בקרקע לצד שלישי, לשעבד זכויותיהם בה, והכל עד למתן פסק-דין או עד העמדת בטוחה ראויה להבטחת הסעד הכספי הנתבע.	59
4. מטרתו של הסעד הזמני היא הבטחת קיומו התקין של ההליך המשפטי או הבטחת ביצועו היעיל של פסק-הדין. אי-מתן הסעד הזמני במקרה דנן יוביל לכך שאם תתקבל התובענה יעמדו המבקשים ברמה גבוהה של סבירות בפני שוקת שבורה, שכן הם לא יוכלו לממש את זכותם בדירות אותן הם ביקשו לרכוש.	60
5. חברים בקבוצת רכישה - סעד זמני למניעת מימוש משכנתא	62
פרק ז': תביעות הקשורות בקבוצות רכישה - בניה	65
1. ביטול עיסקה עם קבוצות רכישה	65
2. תביעה לתמורה/כספים המגיעים עבור ביצוע עבודות בתחום התקנת מערכות בפרוייקט בניה	66
3. תביעות שהגישו המבקשים בשלהי שנת 2017, בהן טענו כי המשיבים גרמו להם, בדרכי תרמית ובחוסר תום-לב, להתקשר במערכת הסכמים מורכבת ובעלת סיכונים אדירים שהועלמו מעיניהם, עם קבוצת הרכישה "יוניטד שרונה" שזכתה במכרז לרכישת קרקע במתחם "שרונה" בתל-אביב - בקשה לתיקון כתב התביעה	67
4. סכסוך לגבי ביצועו של הסכם	69
5. מעילה בחשבונות - טענת התיישנות	71
6. ביטולו של הסכם לעיסקת קומביניציה	72
7. בקשה למינוי בורר	73
8. בקשה לביטול פסק בורר	74
9. תביעה למתן צו המצהיר על בטלות החלטת מינוי בורר	75
שער ב': הסדרה חקיקתית של פעילות קבוצות הרכישה	77
פרק א': מבוא	77
פרק ב': הצעת החוק לעניין קבוצות הרכישה	79
פרק ג': הסדרת החקיקה - האפשרויות השונות - בעין דו"ח 10.05.18	81
פרק ד': דו"ח מיום 10.05.18 - דרכי יישום חלופה שניה	85
פרק ה': תזכיר החוק לחוק קבוצות רכישה, התשע"ח-2018	97
שער ג': בעלי תפקידים ומוסדות המעורבים - חובות וזכויות	111...

פרק א': מבוא	111
פרק ב': חובות הגילוי של בעלי התפקידים	115
1. הכרה בחובת גילוי מקיפה, בעלת מרכיב קוגנטי, בעולמן של קבוצות הרכישה	115
2. מי הם בעלי התפקידים - בעסקות קבוצות רכישה - עליהם חלה חובת הגילוי	117
3. היקפה הראוי של חובת הגילוי	118
3.1 כללי	118
3.2 הגישה המצמצמת	119
3.3 הגישה המרחיבה	119
4. תביעות להעברת מידע לחברים בקבוצות רכישה או מי מטעמם	123
5. מסירת מסמכים ומידע לחברי הקבוצה	124
פרק ג': המארגן	125
1. כללי	125
2. הסדרי שכר-טרחת המארגן	126
3. קושי לקבל מימון לפרוייקט במקרה שהמארגן סיים את תפקידו	126
4. "כבילה" לקבוצה שאינה מתפקדת	127
5. לצורכי מס יש להבחין בין שתי סוגי עסקאות	127
6. חובת הגילוי - פרסום ועוד	128
7. צווים לגילוי מסמכים	129
8. אי-מילוי חובת הגשת תצהירי גילוי מסמכים כדין וחרף החלטות בית-המשפט שחייבו אותם לעשות כן וגם חרף הארכות הרבות שניתנו (או נלקחו)	130
9. נקודת המוצא בהתדיינות אזרחית היא עקרון הגילוי, אולם כנגד עקרון זה עומדים שיקולים נוספים, ביניהם הגנה על האינטרסים הלגיטימיים של הצד המגלה	132
10. על-פי הדין דרך המלך לגילוי מסמכים, שנמצאים ברשות צדדים שלישיים, עוברת בזימונם לעדות לשם הצגת המסמכים שבידם, וזאת לפי תקנה 178 לתקנות. הדרך השניה שהוכרה בפסיקה לגילוי מסמכים שברשות צדדי ג' היא להורות להם ישירות בצו גילוי, לגלות את המסמכים שברשותם, בתנאי שמדובר בצד שלישי "המזוהה עם בעל הדין באופן המקנה לבעל הדין שליטה או בעלות במסמכיו"	132
11. התביעה לנזק שנגרם לתובעים בשל כספים שהעבירו לטענתם לחברה המנהלת של קבוצת רכישה, תוך הסתמכות על מצגי הנתבע, ואשר ירדו לטמיון	132
12. דמי שיווק של פרוייקט בניה במסגרת קבוצת רכישה	133
13. דרישה לתשלום "דמי ארגון" כהגדרתם בהסכמים אשר צורפו לתביעה	135
14. סיכום	135

פרק ד': הנציגות.....	137
1. התנהלות הקבוצה ואופן קבלת ההחלטות בה.....	137
2. החובה לאסוף מידע ולגלותו המוטלת על הוועד המפקח.....	138
3. השבת עודפי כספים שנותרו בידיהם הנאמנות של הנתבעים, כוועד המייצג קבוצת רכישה, שהתובע נמנה על חברי קבוצת הרכישה.....	142
פרק ה': עורך-הדין.....	145
1. כללי.....	145
2. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת סביר.....	145
3. חובת הזהירות גם כלפי צד שאיננו מיוצג על-ידי עורך-הדין בעסקה.....	147
4. חובת הנאמנות של עורך-הדין.....	150
5. אי-רישום הערת אזהרה וחשיפת הרוכשים לסיכון של עסקה נוגדת - חובת עורך-דין.....	156
6. על עורך-הדין היה לדעת כי יתכן ותתעורר בעיה ברישום הערת האזהרה כפי שהבטיח למתלוננות משום שאותו נכס שועבד לבנק ללא הגבלה בסכום, ואין די בידיעתו כי שווי החוב לבנק היה נמוך משווי הנכס, כדי לסמוך על-כך שניתן יהיה לרשום הערת אזהרה.....	160
7. חבות עורך-דין לרישום הבית המשותף; הזכות לפיצויים בגין הפרת החיוב לטובת האדם השלישי, כמוה כזכות לאכיפה ולביטול, מוקנים בד-בבד למוטב ולנושה.....	165
8. רשלנות עורך-דין - חברה משכנת- עורך-הדין נדרש לפעול בנאמנות ובוהירות גם כשהוא פועל בעבור שני הצדדים לעסקה, אשר במקרים רבים מחזיקים באינטרסים מנוגדים.....	166
9. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת סביר - כללי.....	167
10. על חובת הגילוי המונחת על עורך-הדין.....	168
11. החובה לאסוף מידע ולגלותו המוטלת על עו"ד חגי' (כנאמן וכשלוח) - בעסקת קבוצת רכישה.....	168
12. חתימת הסכמים - אבטחת חברי הקבוצה - מעורבות עורך-הדין.....	184
13. פרק ה' לכללי לשכת עורכי-הדין (אתיקה מקצועית), התשמ"ו-1986 וכללי לשכת עורכי-הדין (ייצוג בעסקאות בדירות), התשל"ז-1977.....	185
14. תביעה נגד עורכי-הדין בטענה שפעלו בניגוד לחובתם כנאמנים - בקשה לחיוב התובעים בהפקדת ערובה.....	189

15.	עתירתו של הנאמן בפני בית-משפט קמא התמקדה בעיקר בטענה כי הבקשה למתן הוראות היא האכסניה המתאימה לניהול התביעה כנגד הבנקים - בית-משפט קמא צדק בקביעה כי ההליך של מתן הוראות אינו מתאים לניהול התביעה, באשר ההליך כרוך בבירור עובדתי ומשפטי מורכב	190
פרק ו': שמאי המקרקעין		193
1.	כללי	193
2.	שמאות מקרקעין - מושגי יסוד	194
2.1	שווי שוק	194
2.2	מחיר	196
2.3	תקן 15 - השימוש השמאי בתקן 15	197
2.4	דו"ח אפס שמאי	197
3.	קביעת שווי למטרות שונות	200
3.1	מבוא	200
3.2	הערכת נכס מקרקעין למטרות שונות	201
4.	איפיון מקרקעין	201
4.1	מבוא	201
4.2	איפיון סטטוטורי	202
4.3	איפיון פיזי	202
5.	איפיון אורבני - התייחסות השוק והשמאי (המצב התכנוני, ייעוד הקרקע והתכנון החלות עליה)	202
5.1	מהותו של האיפיון האורבני	202
5.2	תסקיר סביבתי	203
5.3	רעש	205
6.	איפיון מהות הזכויות בנכס (הזכויות המוערכות - בעלות, חכירה, דיירות מוגנת וכיוצא באלה)	206
7.	הגורמים המשפיעים על שווי מקרקעין	206
7.1	מבוא	206
7.2	ציפיות עתידיות בדבר שינוי תב"ע	207
7.3	הגבלות בתכנית	213
7.4	שווי השימוש בקרקע חקלאית והשפעה מציפיות לשינוי יעוד לבניה	214
7.5	התחשבות בהפחתות לצורכי ציבור בקביעת שווי מקרקעין	214
7.6	מיקום ומצב פוליטי	217
7.7	עסקה מצומצמת יותר לא תוכל לשמש מבחן לקביעת שווי השוק	218
8.	שיטות ההערכה השונות של שוויים של מקרקעין	218
8.1	כללי	218
8.2	השיטה השוויית	219

219.....	8.3 שיטת החילוץ
220.....	8.4 השיטה ההשוואתית
220.....	8.5 שיטת העלות
220.....	8.6 שיטת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות
221.....	8.7 היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין
221.....	8.8 הערכת שווי מקרקעין - כשמדובר בנכס המשמש עסק חי וקיים
223.....	פרק ז': הבנק
223.....	1. כללי
223.....	2. מערכת היחסים המיוחדת בין הבנק ללקוח
224.....	3. דרישות מוגברות של תום-לב
225.....	4. חובת תום-הלב וחובת הגילוי
226.....	5. שיטת הליווי הפיננסי
227.....	6. השוני בין "הסכם ליווי" למסגרת אשראי רגילה
227.....	7. הסכם הליווי - בכתב או בעל-פה
228.....	8. אחריות בנק כלפי רוכשי דירות במסגרת הליווי הפיננסי
229.....	9. הזרמת כספים ואחריות הבנק לכשל העסקי
230.....	10. רישום שעבוד לטובת הבנק בנכס המקרקעין כאשר לא התממש הסכם הליווי?
231.....	11. האם בנק חב בזהירות כלפי הלקוח גם כאשר לא מגדיר את עצמו כבנק מלווה בעסקת ליווי פיננסי בעסקת קומבינציה?
232.....	12. האם יש לחשוף את המסמכים הקשורים לליווי הפיננסי בתהליך הנדון?
234.....	13. האם הפרו השותפים את הסכם הליווי הפיננסי בעסקת הקומבינציה עם הבנק?
236.....	14. האם שיטת הליווי הפיננסי עדיפה על שיטת המימון?
238.....	15. סיכום
241.....	פרק ח': המתווך
241.....	1. כללי
250.....	2. חובת הרישוי של מתווך
254.....	3. איסור פעולות משפטיות
261.....	פרק ט': מוסדות התכנון
261.....	1. כללי
261.....	2. חובת הדיווח של הוועדה המקומית לבעלי הערות אזהרה
261.....	3. היטל השבחה בעסקאות של קבוצות רכישה
263.....	4. מהו המועד בו יש להגיש בקשה לפטור מהיטל השבחה?
264.....	5. הכללת רכיב המע"מ בחישוב היטל השבחה
265.....	6. זכאות לפטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ג) לתוספת השלישית

פרק י': רואה-החשבון	267
1. כללי	267
2. אחריות כלפי צד ג'	267
3. חובת הזהירות החלה על עורך-דין כלפי צד ג' (בהחלה על רואה-חשבון)	267
4. אחריות רואי-חשבון למעילות בחברה - לא ניתן להסיק מהגדרת תפקידם של רואי-החשבון כי הם אחראיים למעילות אשר מתבצעות בחברה	268
5. בקשה לצו עשה - להורות להמציא את המסמכים הדרושים להכנת מאזנים ודו"חות לרשויות המס	268
6. בקשה להמצאת חומר חשבוני	269
7. רשלנות באופן ביקורת החברה וסקירת הדו"חות הכספיים	270
8. בקשה לקבוע מעשה בית-דין - בעלי דין שונים	271
שער ד': חוק מיסוי מקרקעין בעסקות של קבוצות רכישה	273
פרק א': מבוא	273
פרק ב': רשימה רלבנטית - הוראות הדין	285
פרק ג': תיקון מס' 69 בעין ההלכה הפסוקה	287
1. תכלית התיקון לחוק הינה לקבוע מפורשות כי הצטרפות לקבוצת רכישה, כמוה כרכישת דירת מגורים מושלמת לעניין מס הרכישה, גם אם המדובר בפיצול אמיתי של מערכת החוזים של רכישת הקרקע והזמנת שירותי הבניה זאת במטרה להקנות וודאות למצורפים לקבוצות רכישה בעניין תשלום מס הרכישה	287
2. אופציית רכש במקרקעין העונה על-תנאי סעיף 49 לחוק היא מכשיר משפטי אשר המחוקק מצא לנכון לאפשר את השימוש בו לצורך עידוד היזמות בתחום הנדל"ן	306
3. הסכם של "אופציה בלתי-חוזרת" - הוכר כהסכם לכל דבר החייב במס רכישה ומס שבח ולא כ"אופציה" פטורה	331
4. כדי לקבוע שבפנינו עסקת רכישה של יחידות דיור מוגמרות באמצעות קבוצת רכישה, אין די בכך שתכלית ההתארגנות היא בניית דירות עבור חברי הקבוצה	355
5. מיסוי קבוצות רכישה לפני תיקון מס' 69 לחוק - אי-תחולתה של הלכה חדשה רטרואקטיבית	355
6. בקשה להארכת מועד להגשת ערר	376
פרק ד': מכירת אופציה לרכישת מקרקעין - הכנסה שבהן או הכנסה פירותית	383
פרק ה': "פיצול רעיוני" של עסקת מקרקעין - התייחסות שאינה סימטרית	401
פרק ו': מהות העסקה איננה נקבעת דווקא על-פי הכותרת שנתנו לה הצדדים אלא על-פי מהותה האמיתית	415

פרק ז': מס רכישה.....	421
1. שאלת סיווגה ושוויה של הזכות במקרקעין שרכש העורר - האם קרקע (כטענת העורר), או שמא דירת מגורים שנרכשה במסגרת קבוצת רכישה (כטענת המשיב), וזאת לעניין שיעור מס הרכישה החל בשל רכישת המקרקעין האמורים.....	421
2. האם לראות את העוררים כרוכשי זכויות ל"דירת מגורים" לצורך קביעת מס רכישה?.....	422
3. מס רכישה - בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין.....	422
שער ה': מס ערך מוסף בעסקות קבוצות רכישה.....	435
פרק א': כללי.....	435
פרק ב': רשימת חקיקה רלבנטית - הדין.....	439
פרק ג': מכר מגרש - חיוב במס ערך מוסף על המכירה לקבוצת רכישה.....	441
פרק ד': עסק של מכר מקרקעין, ולכן מכירת זכויותיהם במגרש לקבוצת הרכישה היא "עסקה" החייבת בתשלום מע"מ, או שמא מדובר בעסקה פרטית שאינה חייבת במע"מ.....	465
שער ו': סוגיות שונות בהתקשרויות בעסקות קבוצות רכישה.....	467
פרק א': קבוצות הרכישה מול יזמי העסקה.....	467
פרק ב': קבוצת רכישה - קופת הכספים - אי-העברת כספים על-ידי אחד מחבריה.....	475
פרק ג': קבוצות רכישה - רשות מקרקעי ישראל ודיני המכרזים.....	493
פרק ד': קבוצת רכישה בקשיים והטלת עיקולים.....	505
פרק ה': איחוד דיון.....	511
פרק ו': בקשה לגילוי מסמכים.....	513
פרק ז': עניינים שונים.....	515
1. פרויקט פינוי-בינוי - מינוי בורר - המבקשת מתבססת על קורות החיים של הבורר בציינה כי "מוכח כי הוא אינו עומד בתנאי הכשירות" שכן "תחום הפינוי-בינוי איננו תחום התמחותו העיקרי או אפילו המשני" - הצדדים לא הסכימו על מינוי משפטן בעל מומחיות בתחום הפינוי-בינוי, כי אם על משפטן המתמחה בתחום הנדל"ן בדגש על פרויקטים של פינוי-בינוי. מומחיות שכזו אכן עולה מקורות חייו של הבורר - הבורר עומד איפוא בתנאי הכשירות שנקבעו על-ידי הצדדים בהסכם.....	515
2. מטרתו של חוק פינוי-בינוי ותכליתו היא לאפשר הוצאה אל הפועל של עסקאות פינוי-בינוי בהן חפצים רוב בעלי הדירות בבית משותף הנתקלות בהתנגדות בלתי-סבירה מצד אחד או יותר מבעלי הדירות.....	515