

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחיידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

[ממה יש להיזהר בקבוצות רכישה?](#)

מאת עו"ד אמיר דרמר ועו"ד ספיר מזרחי

תופעת "קבוצות הרכישה", הלכה והתעצמה בשנים האחרונות וקנתה לה מקום של כבוד בשוק הנדל"ן. הצגת המחיר הנמוך בתחילת הדרך, עונה על הצורך העיקרי: אותו מוצר, בזול. ואולם, לצערנו לא כל המשתתפים בקבוצות רכישה מבינים לעומק את משמעות ומתווה העסקה המורכב שבסופו של יום עלול לגרום למחיר הסופי להאמיר ולעסקה להסתבך. כבר לא מעט זמן מתגלות חברות גדולות ומוכרות בתחום שקורסות ולעיתים לוקחות איתן בדרך למטה את המשקיעים באותם פרויקטים, תופעה שחושפת לכלל הציבור את הצדדים הפחות זוהרים של קבוצות הרכישה. ניתן לראות לדוגמה את פרשת פרי נדל"ן (אלדד פרי) שנמצאת לאחורונה בכותרות, בין היתר נטענות טענות חמורות בדבר העלמת מיליוני שקלים של רוכשים, גביית מקדמות מרוכשים על דירות שכבר היו משועבדות לגורמים אחרים ומחיקת הערות אזהרה. במאמר זה, נסביר בקצרה את המהות, הסיכונים והסיכויים בקבוצות הרכישה.

[מהי קבוצת רכישה?](#)

קבוצת רכישה היא התארגנות של קבוצת אנשים פרטיים (באופן עצמאי או באמצעות חברה מנהלת) לרכישת קרקע ולאחר מכן בניית פרויקט מגורים משותף על הקרקע. הקבוצה מאתרת את הקרקע, מגייסת את הרוכשים הפוטנציאליים, מתכננת את המבנה ובונה אותו.

הצטרפות לקבוצת רכישה עשויה במקרים מסוימים להיות מוצלחת ובלבד שטרם ההצטרפות קיימת הבנה של המצטרף לסיכונים, למשמעויות ולמהות האמיתית של העסקה. ההבדל המשמעותי בעסקה של קבוצת רכישה למול עסקה של רכישת דירה מקבלן/יזם היא ההבנה שברכישת דירה מקבלן קיים למעשה מעין מנגנון של רכישת מוצר מהקבלן, מרגע הרכישה, האחריות לקבלת המוצר הוא של הקבלן להבדיל מקבוצת רכישה בה הקבוצה משמשת למעשה בשני כובעים, גם הרוכשת של הדירות וגם הקבלן.

ניהול חשבון נאמנות של הפרויקט ע"י עו"ד המתמחה בתחום ודרישת בטוחות ממארגני הקבוצה: כאן המקום לציין ולהדגיש, כאשר פרט מצטרף לקבוצת רכישה הוא רוכש זכות בקרקע ולא דירה מקבלן, כך שהוא איננו מוגן תחת חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. כלקחים ממקרים בהם קבוצות רכישה התפרקו ולא צלחו, על הרוכש לדאוג ולדרוש ממארגני הקבוצה להפקיד את הכספים אשר הוא משלם להם בחשבון נאמנות ולהעמיד לו בטוחות (למארגני הקבוצה אין חובה לעשות כן שכן אינם כפופים לחוק המכר). נקיטת פעולות אלו יקטינו משמעותית את הסיכון שהשקעתו תרד לטמיון והוא יאבד את כספו. כידוע, נבחרי הציבור מכירים בחשיבות הטלת פיקוח ורגולציה על קבוצות רכישה. הצעות חוק רבות בעניין כבר נידונו בכנסת אך נכון להיום טרם אושרו.

ניסיונם של מארגני הקבוצה: זהותם וניסיונם של מארגני הקבוצה הינו הבסיס להצלחת הפרויקט. באחריותם של מארגני הקבוצה נושאים רבים כגון: איתור קרקע לרכישה, איגוד חברי הקבוצה וארגונם, ניהול כספים, אחריות על ניהול הליכי תכנון והוצאת היתר, איתור יועצים וקבלן מבצע, ליווי הליך הבנייה ועוד. עצה חשובה לרוכש הינה לא להסתנוור מקמפיינים מנופחים ולשיווק המסיבי בו נוקטים חלק מהמארגנים. יש לנסות להשיג כמה שיותר מידע על המארגנים כגון רקע אישי, קבוצות רכישה שארגנו בעבר והאם צלחו, המלצות על המארגנים מממכרים אישיים ועוד. כמו כן, יש לוודא כי אין ניגוד אינטרסים בין מארגני הקבוצה לבין בעלי המקצוע המעניקים שירותים לקבוצה ואף לוודא כי מארגני הקבוצה אינם פועלים מתוך אינטרסים אישיים אלא מתוך שיקולים שרואים את טובת הקבוצה. על רוכש בקבוצת רכישה לוודא ולבדוק נכונות נתונים משמעותיים שמציג לו המארגן.

לעניין חברי הקבוצה עצמם, ריבוי חברים עלול לגרום לריבוי דעות וחילוקי דעות בין חברי הקבוצה אשר יאט ואף עלול לתקוע את התקדמות הפרויקט. ריבוי חברי קבוצה גם משפיע על ההתקשרות עם הגוף המממן אשר בוחן את היכולת הכלכלית של כל חבר בנפרד. חשוב מאוד לבחון לעומק את המנגנונים שנקבעו בהסכמים בין חברי הקבוצה ולוודא עם אנשי מקצוע מתאימים את ההשלכות שלהם על הפרויקט. בהתחשב בעובדה שמועד מסירת הדירה אינו וודאי, על הרוכש בקבוצת רכישה לקחת בחשבון שבמקרה בו יופיעו סכסוכים פנימיים בין חברי הקבוצה יתכן והדבר יעכב אותו מלמכור את זכויותיו ולוודא כי קיימים מנגנונים מתאימים לצמצום נזקיו.

המצב התכנוני של הנכס: ראשית, על כל רוכש לוודא כי לקרקע הנרכשת יש תכנית מאושרת ואת הזכויות שניתן לקבל בהתאם לה. מקום בו הקרקע של הפרויקט הינה ביעוד שונה או שעל הקבוצה לקדם תכנון ותוכנית חדשה, על הרוכש לקחת בחשבון כי תהליך הפיכתה לקרקע שניתן יהיה להקים עליה מבנה מגורים הינו תהליך שעשוי לקחת שנים רבות ולעיתים אף איננו צולח. במקרה בו הרוכש מצטרף לקבוצת רכישה כאשר טרם ניתן היתר בניה, כדאי לוודא כי קיימים מנגנוני ומועדי יציאה מההסכם. כמו כן, מומלץ לרוכש לא להסתמך על הקלות בנייה מבוקשות מרחיקות לכת ולא ריאליות ולוודא טרם ההתקשרות כי קיימים פתרונות של הקבוצה לכל מצב בו הן לא יאושרו.

המצב המשפטי של הנכס: כמו בכל עסקת מקרקעין מומלץ לשכור שירותי עו"ד שיבדוק את הנכס מבחינה משפטית, רישומית וקניינית. נכס לגבי רשומות הערות ו/או עיקולים ו/או הגבלות וכו' עשוי לגרום לעיכובים, לתקלות ולגרימת נזקים לרוכש.

הצלחתה של קבוצת רכישה ללא כל ספק תלויה גם בבחירת אנשי המקצוע אשר ילוו ויבצעו את הפרויקט - אומנם מטרת הקבוצה הינה הוזלת עלויות אך בדיקה מוקדמת ובחירה באנשי מקצוע מנוסים אשר ביצעו פרויקטים דומים בעבר, יאפשרו התקדמות יעילה ומקצועית של הפרויקט.

על רוכש להיות מודע לעניין חוסר הוודאות של העלות הסופית - מטרתה של קבוצת הרכישה הינה להוזיל עלויות כאמור לעיל. המחיר הסופי של הדירה תלוי בלא מעט גורמים ורכיבים שאת חלקם אפשר לבדוק ולהעריך מראש וחלקם משתנים במהלך ביצוע הפרויקט ותלויים בגורמים חיצוניים שונים.

מתווה מס מושכל: רכיב המיסוי בעסקאות הוא רכיב משמעותי וישנם לא מעט פרמטרים העשויים להשפיע על המס שיחול בכל עסקה. בדיקה ותכנון מוקדמים של מתווה העסקה ומסמכי העסקה עשויים במקרים רבים להביא לחסכון מס משמעותי הן בהיבט של מע"מ והן בהיבט של מס הרכישה.

לסיכום, ניתן לראות שעסקת קבוצת רכישה היא עסקה מורכבת שרכיב הוודאות בה, נמוך משמעותית מעסקת רכישה מקבלן ובה סיכונים רבים. על משתתף בקבוצת רכישה לבצע מכלול בדיקות, בין היתר, באמצעות יועצים שונים כדי להקטין את חוסר הוודאות ולהבטיח את כספיו.