

18.51x21	1	עמוד 50	ידיעות חיפה	20/05/2016	53367148-7
עו"ד ירון טיקוצקי - 224350					

תדלן פתלס

חדיד רשי



סיכונים ברכישת דירה בקבוצת רכישה

לאור הסתבכותה של היוזמת ענבל אור, חוזרות ועולות סוגיות הנוגעות לסיכונים שברכישת דירת בפרויקט שבנייתו טרם החלה. רכישת דירה בשלב זה עשויה להזויל את מחירה בעשרות אלפי שקל ואף למעלה מכך, עד כדי 10%-15% ממחירה הצפוי בשלבי הבניה הסופיים.

היתרון של קניית דירה בשלב שבו טרם ניתנ לפרויקט היתר בנייה, טמון בהזולה משמעותית של מחיר הדירה, בהשוואה למחירה הצפוי בשלבי הבניה הסופיים. פרקטיקה שיווקית זו של מכירת דירות בשלב מוקדם כל כך, נובעת מצורך מימוני של היום המעוניין להציג לבנק המלווה נתוני מכי"רה מוקדמת על מנת לבסס את הדו"ח הכלכלי שעל בסיסו הוא מבקש לקבל מהבנק מימון לפרויקט.

עו"ד ירון טיקוצקי מומחה בתחום הנדל"ן אומר שרוכשי דירות בשלב המכירה המוקדמת עומי"דים בפני סיכון של הפסד הכספים ששלמו כמי"קדמות על חשבון מחיר הדירה, במקרה שהחברה היוזמת לה שולמו הכספים, תקרוס ולא תשלים את הפרויקט. במקרה כזה, אם חלילה תיקלע להליכי פירוק בשל חולות פירעון, עלולים רוכשי דירות כאלו להיחשב לגושים בלתי מובטחים ובמקרים

קיצוניים לעמוד בפני שוקת שבורה. עו"ד טיקוצקי: "חשוב להבחין כי בפרשת ענבל אור אין מדובר בפרויקט יזמי 'דגיל' כי אם בפ"רויקטים שהנם 'קבוצות רכישה', שבהן חברי הק"בוצה רוכשים למעשה חלק במגרש (בקרצע) ולא דירות מגורים. בפרויקטים כאלה הוראות חוק המכר (דירות) כלל אינן חלות. הסיכון ביחס לפ"רויקטים כאלה טמון במצב שבו כספים של חברי הקבוצה נמסרו לחברה המארגנת אך טרם שולמו על ידה לבעל הקרקע אלא שמשו אותה לייעודים אחרים, כגון - כפי שנטען לכאורה בפרשת ענבל אור - לכיסוי חובות אחרים של אותה חברה. במצב כזה ייאלצו חברי הקבוצה להשלים את רכישת הק"רקע ממקורותיהם, על מנת למנוע את ביטול עסקת הרכישה וחילוט הכספים ששלמו או חלק מהם". ככלל, חברי הקבוצה, לרעתו של עו"ד טי"קוצקי, ייחשבו במקרה כזה "גושים בלתי מובט"חים" של החברה המארגנת וקיים סיכון לא מבוטל כי לא יצליחו להשיב לעצמם את מלוא הסכומים ששילמו.

על מנת למנוע סיכון שכזה או לצמצמו, מומלץ להקפיד כי גם בפרויקטים מסוג "קבוצת רכישה" יופקדו כל הכספים המתקבלים מחברי הקבוצה, בחשבון נאמנות על שמו של עורך הדין המלווה את הקבוצה, ומתוכו יבוצעו התשלומים השונים.

