

משרד השיכון פותח בבדיקה: האם פרויקט BLUE התחזה לקבוצת רכישה

הממונה על חוק המכר במשרד השיכון, עמית גריידי, אישר כי פתח בבדיקה של תהליכי המכירה בפרויקט היוקרה שנמצא בצפון ת"א, אותו יזמה חברת קנדה ישראל • הרקע לבדיקה: תביעה שהוגשה נגד החברה, שהעלתה טענות לפיהן המכירה בוצעה כקבוצת רכישה כדי "לחמוק" לכאורה מהוראות חוק המכר
 שלומית צור 23/7/19

בצעד לא שגרתי פתח הממונה על חוק המכר במשרד השיכון, עמית גריידי, בבדיקת פרויקט היוקרה BLUE שבצפון תל-אביב. מדובר בפרויקט אותו יזמו בעלי קנדה ישראל, ברק רוזן ואסי טוכמאייר. הבדיקה נעשית על רקע תביעה כספית בגובה מיליון שקל שהגישו רוכשי דירה בפרויקט.

מדובר בזוג שרכש דירה במסגרת קבוצת הרכישה ושהגיש בימים האחרונים תביעה לבית משפט השלום בתל-אביב נגד רוזן וטוכמאייר ונגד חברת "קאנטרי על הים" שבבעלותם, אשר שיווקה את הדירות בפרויקט ובפועל גם ניהלה את הקמתו עד למסירת הדירות לחברי הקבוצה.

גריידי יבחן את הטענה שעולה מהתביעה, לפיה למרות שהחברה יזמה את הפרויקט, שיווקה בו דירות מוגדרות במחירים מוגדרים, וניהלה את הקמתו, היא בחרה במכוון להגדיר את הפרויקט כ"קבוצת רכישה". זאת לכאורה בניסיון להתחמק מהוראות חוק המכר, ולהתנער מאחריות כלפי הרוכשים. לטענת בני הזוג התובעים, הם קיבלו דירה קטנה יותר מזו שהובטחה להם, בקומה נמוכה יותר, ובאיחור של שנה וחצי. הפרות, שבמסגרת קבוצת רכישה, אינן מחייבות בפיצוי.

מכתב התביעה, שהוגש לבית משפט השלום בתל-אביב באמצעות עו"ד נעם יהל, עולה כי בשנת 2006 רכשה חברת "קאנטרי על הים" את המגרש, ויזמה הקמת פרויקט מגורים יוקרתי על המגרש שיקלול 6 בניינים בני 13 קומות, ובסך-הכול 300 דירות. במקביל להליכי הוצאת ההיתרים ובניית הפרויקט בשלבים, שיווקה החברה את הדירות בפרויקט. בתחילת 2012 רכשו התובעים דירת 4 חדרים בשטח 117.5 מ"ר ומרפסת בשטח 12 מ"ר, הממוקמת בקומה השלישית של הבניין השישי והאחרון בפרויקט, אך לטענתם, 4 שנים מאוחר יותר, ובאיחור של שנה וחצי, קיבלו לידיהם דירה בת 3.5 חדרים בשטח 96 מ"ר ומרפסת בשטח 10 מ"ר, בקומה השנייה של הבניין.

לטענת התובעים, כל פעולת השיווק שבוצעה על ידי הנתבעים, נועדה להטעות את הרוכשים כאילו הדירות בפרויקט נמכרות על ידי החברה הציבורית קנדה ישראל שבשליטתם. אלא שבפועל, ההתקשרות לרכישת הדירה הייתה עם חברת "קאנטרי על הים".

לטענת התובעים, התנהלות החברה מוכיחה כי מעמד החברה הנתבעת, היא כמוכרת דירות המחויבת לחוק המכר. שכן היא הייתה בעלת הזכויות במגרש, מכרה לרוכשים חלק יחסי בזכויות בקרקע, יזמה את הפרויקט, לרבות התכנון וקידום התוכנית והוצאת ההיתרים, כאשר ברק רוזן ואסי טוכמאייר היו נציגי בעל ההיתר. הם שבחרו את בעלי המקצוע לרבות עו"ד המלווים של הפרויקט, משרד רו"ח שניהל כספית את פרויקט, האדריכל, המודדים, חברת הניהול והפיקוח ההנדסי, שאת זהותם ושכר טרחתם נדרשו הרוכשים לאשר בדיעבד.

לטענת התובעים מדובר בקבוצת רכישה למראית עין בלבד, והמוכרים הם למעשה "יזם בתחפושת" ועל כן דין ההסכמים להתבטל. לטענתם יש לראות במוכרים ככאלה הכפופים לחוק המכר, וההסכמים עליהם החתימה החברה את הרוכשים מהווים משום הפרה של חובת תום הלב וניסיון להתעשר שלא כדין על חשבון הרוכשים.

מחברת "קאנטרי על הים" נמסר כי "התנהלות התובעים שבחרו להעביר את כתב התביעה לעיתון מלמדת כאלף עדים על ניסיונם הנפסד להתעשר שלא כדין על חשבון החברה, דבר שלא יעלה בידם. הדברים נכונים שבעתיים שעה שהתובעים בחרו להתעלם מכל התחייבויותיהם על פי מערכת ההסכמים שנכרתה בין הצדדים ובין יתר חברי הקבוצה שרכשו זכויות בפרויקט בלו הנחשב כאחד הפרויקטים היפים והמוצלחים ביותר שנבנו בשנים האחרונות".