



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

לפני כבוד השופט קובי ורדי

גלגל אחזקות ויזום בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד רפאל פישר

מערערת

נגד

מדינת ישראל- משרד הבינוי והשיכון
ע"י ב"כ עוה"ד דינקנש תקלה וחן באונקר

משיבה

פסק דין

הרקע העובדתי, ההליכים, המחלוקות והטענות:

- 1
2
3 .1. ערעור על פסק דינה של ועדת הערר לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות
4 התשכ"ט-1969 (להלן-חוק רישום קבלנים)(להלן-ועדת הערר) (להלן-פסק הדין), החלטה
5 מיום 29/7/24, שדחתה את הערר שהגישה המערערת על החלטת ממונה חוק המכר במשרד
6 הבינוי והשיכון (להלן-הממונה או ממונה חוק המכר) מיום 26/7/23 (להלן-החלטת
7 הממונה).
8
9 .2. בערעור מבוקש לבטל את פסק הדין של ועדת הערר ואת החלטת הממונה וכפועל יוצא מכך
10 לבטל את העיצומים הכספיים שהוטלו על המערערת בהחלטת הממונה וכן לחילופין,
11 מבוקש לערוך למערערת שימוע כדין על ידי הממונה, לפעול לגיבוש תשתית ראייתית מלאה
12 ושלמה ולתת החלטה מתוקנת המבוססת על תשתית זו וראיות אלו ולחלופי חילופין
13 מבוקש להפחית את העיצום הכספי .
14
15 .3. הממונה קבע בהחלטתו כי העותרת כמוכרת, הפרה את הוראות סעיף 2 לחוק המכר
16 (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן-חוק המכר) בכך שגבתה
17 כספים העולים על 7% משווי דירה מרוכשי ארבע דירות בפרויקט: שתי דירות שנרכשו על
18 ידי הלל גולנד אחזקות בע"מ (להלן-גולנד) ושתי דירות שנרכשו על ידי חלפון רפי אחזקות
19 1003 בע"מ (להלן-חלפון), מבלי שסופקו להם בטוחות בהתאם לסעיף 2 לחוק המכר בקשר
20 לפרויקט תמ"א 38/1 (חיזוק בניין קיים ותוספת דירות) ברחוב אהרונוביץ 22,24,26,28
21 בחולון (להלן-הפרויקט).



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1
2 4. המחלוקת בין הצדדים הינה האם מדובר בקבוצת רכישה שאינה כפופה להוראות חוק
3 המכר ואינה נדרשת לספק בטוחות לחברי הקבוצה ו/או לעמוד בשאר החובות הקבועות
4 בחוק המכר, כטענת המערער, או שמא לא מדובר בקבוצת רכישה, כטענת הממונה, כאשר
5 לשיטת הממונה, ישנם מקרים, כמו במקרה דנן, בהם גם מארגן של קבוצת רכישה ייחשב
6 כיזם המוכר דירות כמשמעות מונח זה בחוק המכר.
7
8 5. הממונה בחן את מהות הדברים ובין היתר את מידת שליטתו של הגורם המארגן בפרויקט
9 אל מול חברי הקבוצה במטרה לקבוע עד כמה השליטה בפרויקט, כפי שהיא עולה ממערך
10 ההסכמים שבבסיס הפרויקט או מהפרקטיקה הנהוגה בו, היא של מארגן הקבוצה ואינה
11 מצויה הלכה למעשה בידי חברי קבוצת הרכישה והאם יש בסיס לחשד של הממונה כי
12 המארגנת-המערער, התנהלה בפרויקט כמוכרת דירה לכל דבר ועניין .
13
14 6. זאת, כאשר לעמדת הממונה, מדובר, כידוע, בחוק המכר, בחוק קוגנטי ולכן יש לבחון את
15 הדברים על פי מהותם האמיתית ולא לפי האופן שבה הגדירו הצדדים לעסקה את ההסכם
16 ביניהם.
17
18 7. לאחר בחינת מהות ההתקשרות בין הצדדים, ההסכמים, ההתנהלות ונסיבות ההתקשרות,
19 הממונה מצא כי החשדות שלו התממשו וההתקשרות מהווה מכר דירה במסגרת של
20 עסקה יזמית, המהווה מכירה מהגורם האחראי להקמת הדירה לרוכש הדירה אשר משלם
21 את תמורתה מבלי שנושא בסיכונים והסיכויים הכרוכים בהוצאה לפועל של פרויקט נדל"ן
22 ואינו שולט בה על מנת להוציא לפועל בנייה עצמית .
23
24 8. זאת, על סמך, בעיקר "הסכם הבטחת מחיר" מיום 2/18/8, בחתימת המערער, (להלן-
25 הסכם הבטחת מחיר או כתב התחייבות), שנתנה המערער לחברות של גולנד וחלפון
26 שבהם התחייבה המערער לרוכשי הדירות בפרויקט (שתי דירות גולנד ושתי דירות
27 חלפון), כאשר המארגנת לקחה על עצמה, בהתאם לאמור בכתבי התחייבות, את
28 הסיכונים הכלכליים של הפרויקט.
29
30 9. זאת, כשהמערער התחייבה לחברי הקבוצה למחיר סופי עבור הדירה, שנקבעו גם
31 מיקומה ושטחה, כמו תאריכי מסירה, הבטחת מחיר, התחייבות לשלם את הפרש בין
32 מחיר הדירה המוסכם למחיר הדירה בפועל, תשלום שתשלם המארגנת לרוכשים עבור
33 איחור במסירת הדירה וכן התחייבות של הרוכש לפעול עבור המארגנת-המערער.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1
2 10. כך, קבע הממונה בהחלטתו, שבמערך הסכמים אחד ונפרד מהסכם השיתוף, הבטיח
3 המארגן לרוכשים דירות ספציפיות במחיר סופי ושהכספים הנקובים בהסכם הבטחת
4 המחיר הועברו על ידי רוכשי הדירות גולנד וחלפון למארגנת-המערערת.
- 5
6 11. כך גם, בהחלטת הממונה מצוין כי זוהו מוטות שליטה בפרויקט ובמערך ההתקשרויות בין
7 המארגנת לבין הרוכשים כמו, שהסכם השיתוף קבע התקשרות עם יועצים משפטיים ואנשי
8 מקצוע כמו אדריכלים, שמאים ורואי חשבון, שנקבעו על ידי המארגנת ללא שניתן שיקול
9 דעת לחברי הקבוצה, המארגנת היא החברה המנהלת והזכויות במקרקעין הנוספות
10 בפרויקט שייכות למארגנת, כעולה מהסכם המחאת הזכויות.
11
- 12 12. לאור כל האמור, הממונה מצא, כאמור, כי המארגנת לקחה על עצמה את הסיכונים
13 הכלכליים של הפרויקט כשהתחייבה לחברי הקבוצה למחיר סופי עבור הדירה, כמו
14 תאריכי מסירה, הבטחת מחיר, התחייבות לשלם את ההפרש בין מחיר הדירה המוסכם
15 למחיר הדירה בפועל, תשלום שתשלם המארגנת לרוכשים עבור איחור במסירת הדירה, כך
16 שהמערערת לקחה על עצמה את הסיכונים הכלכליים בכל הנוגע לסטיה ממחיר הדירה
17 הסופי ותשלום עבור איחור במסירת דירה כך שמדובר בעסקת מכר לכל דבר ועניין
18 כשהסכום ששולם עולה על 7% משווי הזכויות בפרויקט ועלות הבניה (גם אם המחיר
19 הסופי עבור המחאת הזכויות אינו מצויים בהסכם המחאת הזכויות).
- 20
21 13. לכן, הממונה קבע בהחלטתו, כי המוכרת, קרי, המערערת, הפרה את הוראות סעיף 2 לחוק
22 המכר, לאחר שהמערערת קיבלה מרוכשי הדירות החברות של גולנד וחלפון, כספים על
23 חשבון מחיר דירה, בלי שהובטחו הכספים באמצעות מתן בטוחה וזאת בניגוד להוראות
24 סעיף 2 לחוק המכר, ולכן, במסגרת סמכותו לפי חוק המכר, הטיל הממונה עיצום כספיעל
25 המערערת של 240,835 ₪ לכל דירה (שתי דירות שרכש גולנד ושתי דירות שרכש חלפון)
26 וסה"כ עיצום כספיעל בסך 963,340 ₪.
- 27
28 14. זאת, לאחר הפחתה של 50% עקב תקנות המכר (דירות)(הפחתה של העיצום הכספיעל)
29 התשע"א-2011 בשל היעדר הפרות קודמות של המערערת בשלוש השנים שקדמו למועד
30 ביצוע ההפרה, כאשר הממונה אף הציע למערערת לתקן את ההפרה ולהקטין את הנזק
31 ובכך להקטין עוד יותר את העיצום הכספיעל, אך המערערת סירבה לכך.
32
33



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

15. המערערת הגישה ערר על החלטת הממונה לועדת הערר, שבפסק דין מקיף ומנומק דחתה את הערר, קיבלה את עמדת הממונה ואישרה את החלטת הממונה, וקבעה שהאחריות למילוי ויישום הוראות חוק המכר מוטלת על המערערת.
16. זאת, הגם שיש לועדת הערר ביקורת רבה על רוכשי הדירות מהמערערת-גולנד וחלפון אשר חתמו עמה על מערכת הסכמים שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות חוק המכר הקוגנטיות ושהתקשרות חייבת להיות תואמת את הוראות חוק המכר.
17. ועדת הערר בפסק דינה מנתחת את מערך ההסכמים וקובעת, כמו הממונה בהחלטתו, שמדובר בהסכמי מכר דירות לכל דבר ועניין, כעולה, בעיקר מהסכם הבטחת המחיר ודחתה את טענות המערערת שמדובר בכתבי התחייבות או מכתב אישי בלבד, כשבקבוצת רכישה הבונה בעצמה את הדירות, זהות ומיקום הדירה וכן מחיר הדירה אינו ידוע מראש, בעוד במקרה דנן זהות הדירות שנמכרו לגולנד וחלפון, מיקומן, שטחן ומחירן הסופי נקבע על ידי המערערת, בעת מכירת הדירה, (1,488,000 ₪) תוך התחייבות של המערערת לשלם בפועל את ההפרש שיווצר.
18. ועדת הערר בפסק דינה, קבעה שהמערערת עצמה ראתה, בזמן אמת, שמדובר בכתבי ההתחייבות, בהסכמי מכר שרירים, קיימים ומחייבים אותה, כאשר שני הצדדים פעלו בהתאם להסכמי המכר הנ"ל ורוכשי הדירות גולנד וחלפון שילמו/הפקידו את הסכומים אותם היו אמורים להפקיד בהתאם להסכמים.
19. כך, מתייחסת ועדת הערר בפסק דינה לתביעה האזרחית שהגישו גולנד וחלפון בבית משפט השלום בתל אביב כנגד המערערת בתיק אזרחי 11865-05-22 גולנד וחלפון נ' גלגל אחזקות ויזום בע"מ (להלן-התיק האזרחי), ממנה עולה שהמערערת עצמה כיבדה את הסכם הבטחת המחיר וכתבי ההתחייבות שנתנה, שכשהיא נתבעה לתשלום הפיצוי המוסכם בסך 4,000 ₪ לחודש, שנקבע בכתבי ההתחייבות הנ"ל בגין איחור במסירת החזקה בדירות, כשהמערערת העבירה לגולנד וחלפון תשלום של 4,000 ₪ לכל דירה, ביחס לשבעת חודשי האיחור הראשונים בין יוני 2021 עד דצמבר 2021, כך שהמערערת עצמה הכירה בתוקפם של כתבי ההתחייבות הנ"ל.
20. בסופו של יום, קבעה ועדת הערר בפסק דינה, שהיא מקבלת ומאשרת את החלטת הממונה שעל המערערת חל חוק המכר והוראות סעיף 2 לו המחייבות מתן ביטחונות חוק מכר הקבועות בסעיף זה על מנת להבטיח את הכספים ששולמו העולים על 7% ממחיר הדירה



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 , כאשר המערערת הפרה הוראות אלו משלא נתנה לרוכשי הדירות את הביטחונות הללו,
2 הגם ששילמו מעל 7% ממחיר הדירות, כאשר האחריות למילוי/יישום הוראות חוק המכר
3 מוטלת על המערערת כמוכרת הדירות, למרות הביקורת שיש להם גם על רוכשי הדירות
4 ממנה ולכן צדק הממונה בהחלטתו, לרבות העיצום הכספי שהטיל.
5
6 .21. המערערת טוענת בערעורה, כי שגתה ועדת הערר בפסק דינה, כמו גם שגה הממונה, בכך
7 שקבעו שהעסקה נופלת בגדר תחולת חוק המכר, שכן המערערת אינה מוכר דירה
8 כמשמעותו בחוק המכר ולכן החלטות הממונה וועדת הערר חורגות מהמסגרת ותכלית חוק
9 המכר וניתנו לכן בחוסר סמכות ו/או בחריגה ממנה ובטלות מעיקרן.
10
11 .22. לטענת המערערת, ועדת הערר והממונה התעלמו ממהות העסקה שבוצעה כקבוצת רכישה
12 לבניה עצמית ומהתשתית הראייתית המצביעה על כך שזמן קצר לאחר קבלת היתר הבניה
13 המערערת המחתה את כל זכויותיה וחובותיה לפי הסכם התמ"א לקבוצת רכישה בהתאם
14 להסכם המחאת זכויות, בהסכמת הדיירים הוותיקים, כשקבוצת הרכישה ממשיכה את
15 הבניה באמצעות כונסי נכסים וביצעו כבר כ-95% מהפרויקט, תוך הסתמכות, של ועדת
16 הערר והממונה, ללא ביסוס ראייתי ועובדתי וללא שימוע אמיתי וממשי, על מסמך אחד
17 חסר תוקף ולא רלוונטי – כתבי ההתחייבות, (ואתייחס בהמשך בהרחבה למסמך זה
18 נפקותו והשלכותיו).
19
20 .23. זאת, כאשר הדיירים הוותיקים בפרויקט הגישו תביעה אזרחית לבית המשפט המחוזי בתל
21 אביב כנגד המערערת וכל חברי קבוצת הרכישה (ת"א 8531-02-24 מסיקה ואחרים נ' גלגל
22 אחזקות ויזום בע"מ (להלן-תיק הכינוס) שבו דרשו את השלמת הפרויקט באמצעות מינוי
23 כונסי נכסים שאכן מונו לצורך השלמת הפרויקט, שכמעט הושלם, כאשר המשך ביצוע
24 הפרויקט, לאחר שהמערערת יצאה ממנו כבר לפני כ-4-5 שנים מעיד שמדובר בקבוצת
25 רכישה.
26
27 .24. לטענת המערערת, החלטות הממונה וועדת הערר, ניתנו בהעדר תשתית מלאה, בהעדר
28 הנמקה מספקת והעדר התייחסות לטענותיה, ומדובר בהחלטות הלוקות בחוסר סבירות
29 קיצוני והעדר מידתיות, תוך פגיעה בזכות הטיעון של המערערת, בכך שלא טרחו לערוך לה
30 שימוע בעל פה, כאשר ועדת הערר שימשה כחותמת גומי לממונה ולא התייחסה לטענותיו
31 בערעור בפניה.
32



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 25. לטענת המערערת, הממונה וועדת הערר הסתמכו באופן בלעדי על כתבי ההתחייבות, שהם
2 מסמך חסר תוקף במישור אזרחי של היחסים האישיים בין הצדדים לכתבי ההתחייבות
3 בלבד, כשגם אם כתבי ההתחייבות תקפים אין להם משמעות בדין המנהלי ואינם יכולים
4 ליצור מהות חדשה להתקשרות של מכר דירה .
5
- 6 26. כך, הוגשה על ידי גולנד וחלפון התביעה האזרחית נגד המערערת בקשר עם כתבי
7 ההתחייבות ושם מקומה, במישור האזרחי ולא המנהלי, דהיינו במישור הפנימי בין
8 הצדדים לכתבי ההתחייבות ולא במישור החיצוני בו מתנהל הפרויקט על פי מערך הסכמים
9 מחייב ותקף שלכתבי ההתחייבות אין עליו כל השפעה.
10
- 11 27. לטענת המערערת, בכל מקרה, כתב ההתחייבות והסכם הבטחת המחיר אינו מהווה חוזה
12 מכר מחייב, משאינו עומד בדרישות סעיף 8 לחוק המקרקעין ואינו מספיק ספציפי כדי
13 להיות הסכם מכר, כאשר כתבי ההתחייבות ניתנו טרם התגבשות מערך ההסכמים המחאת
14 הזכויות והסכם השיתוף והם משמשים, לכל היותר, מסמך פרה חוזי במישור האזרחי בין
15 נותן המכתב לנמען ולא חוזה מכר מקרקעין מחייב כלפי "רוכשים" לצורך הטלת חובות
16 סטטוטוריות, וכן מכתב ההתחייבות מתנה על הוראות חוק קוגנטיות של חוק מיסוי
17 מקרקעין ולכן הוא בטל.
18
- 19 28. לטענת המשיבה, יש לדחות את הערעור שכן אין מקום להתערבות בית המשפט של הערעור
20 בהחלטות ופסק הדין של הממונה וועדת הערר, שניתנו כדין, בסמכות ובאופן סביר ומנומק
21 ואין עילה להתערבות שיפוטית בקביעתם, שהמערערת פעלה בפרויקט כיזמית/מוכרת
22 דירות ולא כמארגנת קבוצת רכישה ולכן הוראות חוק המכר חלות עליה, שכן המערערת
23 התקשרה עם רוכשים בהסכמי הבטחת מחיר כיזמית בעסקת מכר דירה ולא כמארגנת
24 קבוצת רכישה.
25
- 26 29. זאת, תוך גביית כספים מרוכשי הדירות מבלי לספק להם בטוחות למרות שהמערערת
27 הייתה מחוייבת בכך לפי הוראות חוק המכר, שכן הממצאים הצביעו על מכר דירות
28 המאפיין מוכר דירות, תוך קבלת שליטה בפרויקט, הבטחת מחיר סופי בגין דירה ספציפית,
29 קביעה מראש של היועצים המקצועיים המעידים על שליטה, לקיחת סיכונים וסיכויים
30 כלכליים ומערכת יחסים מובהקת של מוכר וקונה ולא של בניה עצמית על ידי קבוצת
31 רכישה (כעולה גם מנייר העמדה שפרסם הממונה ביום 26/8/19 לגבי מהות הבחינה
32 שנעשת לבחון את מהות העסקה).
33



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

1 30. זאת, כאשר הממונה מוסמך לבדוק ולבחון את מהות ההתקשרות האמיתית בין הצדדים
2 ולא רק את הכותרות שנתנו לה, כאשר בדין קבעו ועדת הערר והממונה שהמערערת פעלה
3 כמוכרת והלכה למעשה שלטה בפרויקט קבעה מראש את היועצים המקצועיים והיתה
4 מעורבת באופן משמעותי בפרויקט עוד לפני גיבוש קבוצת הרכישה

5

6 31. לטענת המשיבה, מדובר בהליך, שניהל ממונה חוק המכר בקשר לארבע דירות וארבע
7 התקשרויות בפרויקט והממונה שומר על סמכותו לפתוח בחקירה בקשר ליתר
8 ההתקשרויות.

9

10 32. לטענת המשיבה, מדובר בהחלטה סבירה ומנומקת של ועדת הערר שקיבלה ואישרה את
11 החלטת הממונה, החלטה שניתנה לאחר הליך תקין ומתן זכות טיעון בכתב למערערת, כפי
12 שקובעות הוראות חוק המכר, ואין מקום להתערבות בית המשפט, על פי עילות ההתערבות
13 המקובלות בערעור ובמשפט המנהלי, בפסק הדין של ועדת הערר.

14

15

16

דיון והכרעה:

17

18 33. לאחר ששמעתי ארוכות את הצדדים ועיינתי בכתובים, החלטתי לדחות את הערעור.

19

20 34. ראשית, אדגיש מושכלות יסוד, שמדובר בערעור מנהלי על ועדת ערר שיפוטית, מקצועית
21 שנתנה פסק דין מקיף ומנומק, לאחר ששמעה את הצדדים ואף אפשרה למערערת להשלים
22 את טיעוניה בכתב במסגרת הערעור.

23

24 35. כך, ועדת הערר קבעה קביעות הן משפטיות והן עובדתיות, לגבי אי קבלת גרסתה
25 העובדתית של המערערת, כמו לגבי משמעות כתבי ההתחייבות, שועדת הערר בפסק דינה
26 דחתה את גרסתה העובדתית של המערערת שמדובר במכתב אישי בלבד שאינו מחייב
27 וכידוע ערכאת הערעור לא תתערב, ככלל, בקביעות עובדתיות שנקבעו, במקרה זה, על ידי
28 ועדת הערר.

29

30 36. כידוע, עילות התערבות ערכאת הערעור, בוודאי בערעור על החלטת ועדת ערר שיפוטית
31 ומקצועית שדנה בערעור על החלטת ממונה חוק המכר, הן מוגבלות והמערערת לא עמדה
32 בנטל המוטל עליה לבסס קיומה של עילה או פגם מינהלי שבכוחם להצדיק את התערבות
33 בית המשפט לעניינים מנהליים בערעור מנהלי על פסק דינה של ועדת הערר שאימצה את



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 החלטת הממונה (ראו בג"צ 7881/21 ז'אן מרק ויקטור ולנסי נ' משרד הבינוי והשיכון
2 (פורסם בנבו)(9.2.2022).
3
4 37. מדובר בפסק דין של ועדת הערר, בפסק דין מנומק, כמו גם החלטת הממונה, שבניגוד לנטען
5 על ידי המערער, אף היא בהחלט מנומקת, שנעשתה לאחר שימוע מקיף שאמנם נעשה
6 בכתב ולא בעל פה, אך זו "דרך המלך" הקבועה בסעיף 4ד לחוק המכר, בו נאמר שמפר
7 שנמסרה לו הודעה על כוונת חיוב רשאי לטעון את טענותיו, בכתב, לפני הממונה, לעניין
8 הכוונה להטיל את העיצום הכספי ולעניין שיעורו.
9
10 38. דהיינו, הדרך הקבועה בחוק המכר לשמיעת טענות מי שנחשד בהפרת הוראות חוק המכר
11 ומתכוונים להטיל עליו עיצום כספי, היא בכתב, כפי שנעשה במקרה זה, כאשר המערער
12 ניצלה את זכותה וטענה את טענותיה ארוכות בכתב.
13
14 39. כפי שציין ב"כ המערער בדיון בערעור באומרו "**בוא נדבר על הפיל שבחדר**", הראיות
15 המנהליות העיקריות עליהן התבסס הממונה בהחלטתו וכן ועדת הערר בפסק דינה, הן
16 כתבי ההתחייבות שנתנה המערער לגולנד וחלפון ביום 8/2/18 לגבי ארבע דירות בפרויקט
17 שכותרתן "**הסכם הבטחת מחיר**".
18
19 40. אני דוחה, כפי שדחו הממונה וועדת הערר, את טענתה המוזרה, והסותרת את עצמה ואת
20 טיעוניה המתחלפים של המערער, שמדובר במסמך שיש לו תוקף, אם בכלל, רק במישור
21 האזרחי ולא במישור המנהלי ושניתן לתת לכתבי ההתחייבות משקל רק במישור האזרחי,
22 כמו בתביעה האזרחית בבית משפט שלום שהגישו גולנד וחלפון כנגד המערער לפיצוי
23 מוסכם בגין איחור במסירת הדירות מכוח אותו כתב התחייבות.
24
25 41. כפי שקבעה ועדת הערר בפסק דינה, וכפי שקבע הממונה בהחלטתו, הממונה רשאי היה
26 להתבסס על ראיות מנהליות בדמות הסכם הבטחת המחיר שניתן לגולנד וחלפון ולקבוע
27 ממצאים על פיו.
28
29 42. כך בכתבי התחייבות אלו ישנו זיהוי של הדירות, מיקומן, שטחן, ונאמר בהם שגולנד וחלפון
30 זכאים מתוקף הוראות הסכם השיתוף וכן נאמר בהסכם הבטחת המחיר שאם העלות
31 הישירה תעלה על סך ששל 1,488,000 ₪, ההפרש שיווצר ישולם על ידי המערער.
32



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 43. כן נאמר בכתבי ההתחייבות הנ"ל כי כתב התחייבות זה גובר על כל הסכם שנחתם ו/או
2 ייחתם בקשר עם הפרויקט ובכלל כך על הסכם השיתוף, טופס ההצטרפות, הסכם המחאת
3 הזכויות והסכם המכר וכי ידוע למערערת כי רק על יסוד כתב ההתחייבות זה הצטרפו גולנד
4 וחלפון לקבוצת הרוכשים .
- 5
- 6 44. כן נאמר בכתבי ההתחייבות, שהם יעמדו בתוקף כל עוד גולנד וחלפון יצביעו באסיפה
7 הכללית של הרוכשים לבחירת המערערת לוועד המנהל של הקבוצה ו/או לחברה המנהלת
8 וכן שהם יגבו את המערערת בכל החלטות לעניין הפרויקט.
9
- 10 45. כן נאמר בכתבי ההתחייבות, שבמקרה שהדירה לא נמסרה לידי גולנד וחלפון לאחר קבלת
11 טופס 4 ואישור אכלוס עד לתאריך 30.5.2021 תעביר המערערת לידם 4,000 ₪ לחודש, ללא
12 הגבלת זמן עד למסירת הדירה לידם.
13
- 14 46. כן נאמר בכתבי ההתחייבות שמובהר ומוסכם שהאמור לעיל ניתן על בסיס אישי וכחלק
15 מהתקשרות בעסקה מסוימת ועל כן, תנאי יסודי והכרחי לקיום ההתחייבות דלעיל הינה
16 שפרטי ההתחייבות הזאת לא יובאו לאדם אחר כל עוד עמדה המערערת בהתחייבותה .
17
- 18 47. כפי שקבעה ועדת הערר בפסק דינה וכן הממונה, מדובר בהסכם הבטחת המחיר וכתבי
19 ההתחייבות הנ"ל בהסכמים המצביעים על מכר דירה שבהם מתחייבת המערערת
20 כמארגנת כלפי הרוכשים (במקרה זה גולנד וחלפון לגבי ארבע דירות, שתיים לכל אחד
21 מהם) לדירה ספציפית מבחינת המיקום והשטח, שנקבע לה מחיר דירה סופי של 1,488,000
22 ₪, כשהמארגנת מתחייבת לשלם הפרש בין מחיר זה לבין המחיר בפועל, ככל שיהיה הפרש
23 כזה, תוך התחייבות של הרוכשים לפעול עבור המארגנת ותוך קביעת פיצוי מוסכם במקרה
24 של איחור במסירת החזקה בדירות לרוכשים.
25
- 26 48. זאת, כאשר נאמר גם בכתבי ההתחייבות שתנאי יסודי להם שהם לא יובאו לידיעת אדם
27 אחר וכן נאמר בהם כי כתבי ההתחייבות גוברים על כל הסכם שנחתם ו/או ייחתם בקשר
28 עם הפרויקט ובכלל כך על הסכם השיתוף, טופס ההצטרפות, הסכם המחאת הזכויות
29 והסכם המכר וכי ידוע למערערת כי רק על יסוד כתב ההתחייבות זה הצטרפו גולנד וחלפון
30 לקבוצת הרוכשים .
31
- 32 49. דהיינו, לולא כתבי התחייבות אלו, שהם למעשה מוסתרים ולא מגולים, לא היו גולנד
33 וחלפון רוכשים את הדירות, כשלמעשה, כפי שציין בעצמו ב"כ המערערת בדיון, מדובר



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 במסמך שניתן "כדי לתת בטחון לאנשים להצטרף לקבוצה" (ראו בעמוד 14 לפרוטוקול
2 הדיון).
3
4 50. תמוה, כיצד המערערת ממשיכה וטוענת כל הזמן שמדובר במסמך חסר תוקף וחסר
5 רלוונטיות בזמן שהיא עצמה מציינת בו שידוע לה שרק על יסוד כתב ההתחייבות הצטרפו
6 גולנד וחלפון לקבוצת הרוכשים
7
8 51. ואכן, במקום להעמיד לרוכשים גולנד וחלפון בטחונות ובטוחות לפי סעיף 2 לחוק המכר
9 ,המערערת ניסתה להתחמק מחלות חוק המכר ומחובה זו שנועדה להגן על רוכשי הדירות
10 ובמקום זאת נתנה להם "ביטחון" בכתבי ההתחייבות, שהוסתרו ולא גולו ואסור היה
11 לגלותן, "ביטחון" שרק לפיו ועל סמך כתבי ההתחייבות הצטרפו גולנד וחלפון לקבוצת
12 הרוכשים והסכימו לרכוש את הדירות וללא התחייבות זאת לא היו עושים זאת .
13
14 52. אני דוחה את ניסיון המערערת לטעון מחד שאין תוקף לכתבי ההתחייבות הנ"ל ומאידך,
15 לטעון באותה נשימה שיש להם תוקף אך הם תקפים רק במישור האזרחי, בינם לבין גולנד
16 וחלפון בלבד, כהתחייבות אישית ולא תקפים במישור המנהלי, כך שהממונה וועדת הערר
17 לא יכלו להסתמך עליהם.
18
19 53. מדובר, כאמור, במסמכים שהוסתרו ולא גולו, המהווים ראיה מנהלית ללמידה על מהות
20 ההתקשרות, מסמכים הגוברים על כל מסמך והסכם אחר יותר מאוחר.
21
22 54. זאת, כאשר סעיף 13 לחוק המכר, המסדיר את סמכויות הפיקוח של הממונה, מאפשר לו
23 לדרוש מכל אדם או גוף הנוגע בדבר ידיעות ומסמכים המתייחסים למכירה של דירות על
24 פי חוק זה, כשמדובר למעשה בסמכויות חקירה של הממונה, שבוודאי יכול היה להסתמך
25 על כתבי ההתחייבות שהוסתרו על ידי המערערת ולא גולו לו על ידה אלא הגיעו לידי
26 באמצעות גולנד וחלפון, כראיה מנהלית לצורך קביעת ממצאים בהחלטתו .
27
28 55. לא זו אף זו, כפי שציינה ועדת הערר בפסק דינה, המערערת עצמה לא התכחשה לתוקפם
29 במסגרת התביעה האזרחית שהגישו גולנד וחלפון בבית משפט השלום בתל אביב .
30
31 56. ואכן, כפי שציינה ועדת הערר בכתב התביעה של גולנד וחלפון בתביעה האזרחית, נתבע שם
32 פיצוי מוסכם בגין איחור במסירת הדירות לפי הקבוע בכתבי ההתחייבות, כאשר המערערת
33 עצמה שילמה לתובעות שם 28,000 ש"ח לכל דירה (56,000 ₪ לשתי דירות גולנד ו-56,000



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 שה לשתי דירות חלפון) לפי פיצוי מוסכם של 4,000 ₪ לחודש בגין 7 חודשים איחור
2 הראשונים .
- 3
- 4 57. כך גם, בתביעת גולנד וחלפון ובתצהיריהם בתביעה, נאמר כי ביום 8/2/18, בטרם נחתמו
5 הסכם המחאת הזכויות והסכם השיתוף על ידם, חתמה המערערת על כתבי ההתחייבות
6 לגבי ארבע דירות, כשהם התקשרו עם המערערת בהסכם המחאת הזכויות ובהסכם
7 השיתוף תוך הסתמכות על ההתחייבויות הכלכליות המפורשות שניתנו מראש מטעם
8 המערערת במסגרת כתבי ההתחייבויות שנחתמו.
- 9
- 10 58. כן נאמר בתביעה אזרחית זו ובתצהירים, שרק לאחר קבלת כתבי ההתחייבות ובהסתמך
11 עליהם הסכימו התובעות לחתום על ההסכמים לרכישת הדירות ושהתקשרותם בעסקה
12 היתה מותנית במחיר הדירה ובמועד מסירת הדירה (שאחרת לא היו מתקשרים עם
13 המערערת בעסקה ושחתימת המערערת על כתבי ההתחייבות והיותה היזם ומנהל
14 הפרויקט כפי שהגדירה את עצמה היו תנאי לא רק להתקשרות איתה בהסכמים לרכישת
15 הדירות אלא גם סוג של ביטחון והבנה שהפרויקט ייבנה כנדרש ובאופן שהוצג במצגי
16 השיווק שלה וזאת, בין היתר, בהתאם להגנות שבחוק .
- 17
- 18 59. זאת, כאמור, כפי שזה אף נכתב בכתבי ההתחייבות עצמם, שנאמר בהם שידוע למערערת
19 כי רק על יסוד כתב ההתחייבות זה הצטרפו גולנד וחלפון לקבוצת הרוכשים .
- 20
- 21 60. והנה, המערערת בכתב ההגנה בתביעה האזרחית לא טענה שכתבי ההתחייבות בטלים ואו
22 אינם תקפים, אלא טענה שהתובעות החברות של גולנד וחלפון הסתירו את העובדה שהפרו
23 הפרה יסודית את כתבי ההתחייבות עליהם חתמו, שכן לא גיבו את המערערת בכל
24 ההחלטות לעניין הפרויקט ואף נמנעו ואו הביעו התנגדות להחלטות ולהתנהלות
25 המערערת ומדובר, לטענת המערערת בכתב ההגנה בתביעה האזרחית, בחיוב שלוב לחיוב
26 המערערת לשלם דמי שכירות ככל שיתאחר מועד המסירה ולכן המערערת פטורה מלשלם
27 לתובעות דמי שכירות מכוח כתבי ההתחייבות.
- 28
- 29 61. ניתן לראות אם כן, שכפי שקבעה ועדת הערר בפסק דינה, המערערת עצמה ראתה את כתבי
30 ההתחייבות כתקפים לכל דבר ועניין ולכן לא ניתן לקבל את הזיגזוג בטענותיה של
31 המערערת המתחלפות ומשתנות בהתאם לצורך שלה, שפעם כתבי ההתחייבות תקפים
32 ופעם לא וכן לא ניתן לקבל את הטענות של המערערת לתוקף חלקי, אם בכלל, של כתבי



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 ההתחייבות, רק במישור האזרחי ולא המנהלי ובהחלט היו רשאים הממונה וועדת הערר
2 להסתמך עליהם ולבחנם, כפי שעשו.
- 3
- 4 62. זאת, כאשר סעיף 13 לחוק המכר, המסדיר את סמכויות הפיקוח של הממונה, מאפשר לו
5 לדרוש מכל אדם או גוף הנוגע בדבר ידיעות ומסמכים המתייחסים למכירה של דירות על
6 פי חוק זה, כשמדובר למעשה בסמכויות חקירה של הממונה, שבוודאי יכול היה להסתמך
7 על כתבי ההתחייבות שהוסתרו על ידי המערערת ולא גולו לו על ידה אלא הגיעו לידי
8 באמצעות גולנד וחלפון, כראיה מנהלית לצורך קביעת ממצאים בהחלטתו.
- 9
- 10 63. יש לציין שהתביעה האזרחית הסתיימה ביום 3/3/25, עת ניתן פסק דין על ידי כבוד
11 השופטת בוסני, שנתנה תוקף של פסק דין להסכם הפשרה, לפיו המערערת תשלם לגולנד
12 וחלפון, לכל אחד מהם 47,118 ₪.
- 13
- 14 64. כן נאמר בהסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין, שמוסכם על גולנד וחלפון כי למרות
15 שלטענתן על הפרויקט מושא התביעה חל חוק המכר, הרי שביחס לתקופת הפיצוי מחודש
16 יוני 2021 ועד לחודש מאי 2022 כולל, שלגביה שולם הפיצוי החוזי בהתאם לכתבי
17 ההתחייבות של המערערת, הן לא יגישו תביעה לתשלום הפרש הפיצוי על פי שווי הפיצוי
18 הסטטוטורי שנקבע בחוק המכר.
- 19
- 20 65. כן נאמר בהסכם הפשרה בתביעה האזרחית, שאין בהסכם זה או בפסק הדין שיינתן מכוחו
21 כדי למנוע מהתובעות לתבוע סעדים נוספים כאמור בכתבי ההתחייבות, כולל בסכום
22 הפיצוי הסטטוטורי מחוק המכר ביחס לתקופה שמינואר 2023 ואילך.
- 23
- 24 66. אני דוחה את הסברי ב"כ המערערת בדיון שהיא ניהלה מו"מ והגיעה לפשרה בתביעה
25 האזרחית משיקולי עלות תועלת, שכן, בכתב ההגנה של המערערת ובתצהיר בעליה מר דוד
26 אטז בתביעה האזרחית, הם לא התכחשו לתוקף כתבי ההתחייבות, אלא טענו שהתובעות
27 לא עמדו בהתחייבויות שלהן בכתבי ההתחייבות לגיבוי המערערת ולכן הן לא זכאיות
28 לפיצוי המוסכם הקבוע בכתבי ההתחייבות.
- 29
- 30 67. לכן, כתבי ההתחייבות הנ"ל שהם אכן "הפיל שבחדר" כלשון ב"כ המערערת, ביחד עם
31 ראיות מנהליות נוספות, כמו מוטות השליטה שזוהו בפרויקט ובמערך ההתקשרות בין
32 המארגנת לבין הרוכשים, מראה את מידת שליטת הגורם המארגן בפרויקט- המערערת,



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 אל מול חברי הקבוצה, ומראה שהשליטה בפרויקט היתה מצויה בידי המערערת, כגורם
2 הנושא בסיכונים ובסיכויים הכלכליים של הפרויקט .
3
- 4 68. לכן, מדובר למעשה במכר דירה במסווה של קבוצת רכישה, תוך לקיחה של המערערת על
5 עצמה את הסיכונים הכלכליים בקשר לסטיה ממחיר הדירה הסופי, כאשר המערערת
6 התחייבה לשלם את ההפרש בין מחיר הדירה המוסכם למחיר הדירה בפועל וכן התחייבה
7 לתשלום עבור איחור במסירת הדירה.
8
- 9 69. אציין, כי, כפי שציין הממונה לשעבר מר גריידי בדיון, כאשר נקבע מחיר סופי על ידי
10 מוכר/מארגן זה סממן מאוד בולט לשליטה מוחלטת בפרויקט שבלעדיה חשוף המארגן
11 לסיכונים כלכליים אדירים וכך גם קביעת פיצוי מוסכם במסירת החזקה בדירות בגין
12 איחור במסירה .
13
- 14 70. לכן בדיון קבע הממונה בהחלטתו ובדיון אימצה ועדת הערר בפסק דינה ואישרה את החלטת
15 הממונה, כי המערערת קיבלה שליטה בפרויקט וגבתה כספים בניגוד לסעיף 2 לחוק המכר
16 הקוגנטי, המחייב שמוכר לא יקבל מקונה על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה
17 אחוזים מהמחיר, אלא אם מסר לקונה ערבות בנקאית /בטוחה אחרת המצויינת בסעיף 2
18 לחוק המכר, להבטחת החזרת הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר .
19
- 20 71. זאת כדי להבטיח את כספי הקונה שמועברים למוכר וכדי להגן על קונים, למנוע אובדן
21 השקעה שלהם ולספק להם הגנה (ראו דברי ההסבר בהצעת חוק המכר (דירות)(הבטחת
22 השקעה של רוכשי דירות)(תיקון מס' 4) (אחריות המוכר והבנק ומינוי הממונה) התשס"ח-
23 2008, הצ"ח 205 מיום 4/2/08.
24
- 25 72. זאת, כאשר בנוסף לכך, הממונה קבע בהחלטתו וועדת הערר אישרה זאת, שבעולה
26 מההסכמים, המערערת הייתה מעורבת באופן משמעותי בפרויקט עוד לפני גיבוש קבוצת
27 הרכישה הנתענת, ומינתה בעצמה את היועצים המקצועיים כמו משרד עורכי הדין, ללא
28 מתן אפשרות בחירה לחברי הקבוצה, כשהגם שהמערערת חתמה על הסכם השיתוף היא
29 מוגדרת שם כיוזם, כשגם הסכם המחאת הזכויות מלמד על שליטתה בפרויקט משנקבע בו
30 כי הזכויות הנוספות בפרויקט שייכות לה כמארגנת ושהזכויות נמכרות לרוכשים בתמורה
31 לביצוע עבודות שיפוץ (ולא רק כחברת ניהול).
32



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

73. כך גם אני דוחה את טענת המערערת בערעור שכתבי ההתחייבות לא תקפים, שכן הם
מסמך מוקדם למסמכים המאוחרים של הסכם השיתוף והסכם המחאת הזכויות, שכן,
כאמור בכתבי ההתחייבות נאמר שתנאי יסודי להם שהם לא יובאו לידיעת אדם אחר וכן
נאמר בהם כי כתבי ההתחייבות גוברים על כל הסכם שנחתם ו/או ייחתם בקשר עם
הפרויקט ובכלל כך על הסכם השיתוף, טופס ההצטרפות, הסכם המחאת הזכויות והסכם
המכר וכן נאמר בכתבי ההתחייבות כי ידוע למערערת כי רק על יסוד כתב ההתחייבות זה
הצטרפו גולנד וחלפון לקבוצת הרוכשים, כשמדובר דברים ברורים וחד משמעיים
המדברים בעד עצמם.
74. כך גם אני דוחה את טענת המערערת בערעור, שמדובר במסמך של כתבי ההתחייבות,
במסמך שהוא טעות שלא נעשה ביעוץ משפטי, שכן מדובר במסמך מחייב, שלא נעשה כלל
וכלל בטעות, שאף נכתב בו שאין לגלותו והוא אכן הוסתר ולא היווה חלק מכלל המסמכים
הגלויים.
75. כך גם אני דוחה את טענת המערערת בערעור, שמדובר לכל היותר בכתבי ההתחייבות
במסמכים המחייבים רק במישור האזרחי ולא המנהלי, כשמדובר בהחלט בראיה מנהלית
שהממונה היה יכול לשקול ולקבל החלטות על בסיסה, כפי שעשה וכפי שקיבלה גם ועדת
הערר בפסק דינה.
76. כך גם לא רק שלא היה כל ביטול פורמאלי מפורש של כתבי ההתחייבות במסמך מאוחר
כפי שב"כ המערערת אף הודה בדיון שהוא חושב כמשפטן שהיה צריך להיות ביטול
אפקטיבי בפועל שלהם, אלא הם לא גולו ואף נכתב בהם מפורשות, שלא יובאו לידיעת
אדם, כאשר, כאמור, אף המערערת עצמה מודה בתוקפם במסגרת התביעה האזרחית וגם
בדיון (למרות הזיגזוג בעמדתה).
77. כך גם, אני דוחה את טענת המערערת שהיא סברה שהסכם השיתוף המאוחר וההסכמים
המאוחרים ביטלו מכללא את כתבי ההתחייבות, דבר הסותר הן את הנאמר בכתבי
ההתחייבות שהם גוברים על כל הסכם שייחתם בקשר עם הפרויקט והן את התנהלות
המערערת עצמה בתביעה האזרחית.
78. אני דוחה גם את טענת המערערת בערעור, שעמדה על כך שלא מדובר במסמך שנעשה
למראית עין, שלשיטתה כתבי ההתחייבות נחתמו בזמן שהמערערת עדיין לא גיבשה לאן
היא הולכת ושהאירוע יכל להתגלגל בצורה אחרת, שכן מה שחשוב זו הכוונה בזמן אמת



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 ומה שהוסכם בזמן אמת, שמצביע על שליטה של המערערת ולקיחת סיכונים כלכליים של
2 המערערת.
3
- 4 79. לכן, הנ"ל מצביע על מכר המזכה את גולנד וחלפון בביטחונות וערובה לפי חוק המכר,
5 כאשר בזמן אמת ובזמן חתימת כתבי ההתחייבות, הגוברים, כנאמר בהם, על כל מסמך
6 אחר, גם אם מאוחר להם, שבלעדיהם לא היתה נערכת ההתקשרות עם גולנד וחלפון,
7 והמחייבים ומצביעים, ביחד עם שאר הראיות המנהליות, על מסלול עסקה שהוא מכר
8 שחלות עליו הוראות חוק המכר ואין זה משנה אם המערערת החליטה אחר כך משיקוליה,
9 לשנות כיוון לעסקה לאחר מכן ו/או להציגה במחצלות אחרות או בכסות אחרת ואין זה
10 משנה גם אם החליטה אחר כך לצאת מהפרויקט.
11
- 12 80. דהיינו, המערערת לא יכולה לנצל את צורת ההתארגנות שנקראת קבוצת רכישה, על מנת
13 להתחמק מחובותיה על פי חוק המכר ולטעון שהיא כבר יצאה מהפרויקט לפני כארבע חמש
14 שנים, כשמהות חוק המכר היא לתת ביטחון לרוכשי דירות, מושג שלא קיים בקבוצות
15 רכישה שלא מקבלות ביטחון וכן לא קיים מחיר סופי בשילוב של תאריך מסירה ופיצוי בגין
16 איחור במסירה.
- 17
- 18 81. "הביטחון" שנתנה המערערת לחברות של גולנד וחלפון, היה לשכנע אותם להיכנס לעסקה,
19 שאחרת, כפי שהם ציינו בתביעה האזרחית ובתצהירים שלהם במסגרתה וכפי שאף נכתב
20 בכתבי ההתחייבות עצמם, ללא אותם כתבי התחייבות הם לא היו נכנסים לעסקה ולא היו
21 רוכשים את הדירות, כשלא ניתן לעקוף את הוראות חוק המכר הקוגנטיות.
- 22
- 23 82. אני דוחה גם את היתממות המערערת בדיון בערעור, שלשאלתי עם כמה מתוך 39 רוכשי
24 הדירות בפרויקט עשו כתב התחייבות כמו עם גולנד וחלפון השיבה, באמצעות בא כוחה,
25 שהיא לא יודעת ושה נעשה במשורה, (תוך ציון בעצמו שהוא יודע שתשובה זו נשמעת לא
26 טוב), שכן ברי כי המערערת יודעת היטב עם כמה מתוך 39 רוכשי הדירות חתמה על כתב
27 התחייבות כמו שחתמה עם גולנד וחלפון (שטענו בתצהיריהם במסגרת התביעה האזרחית
28 שזה נעשה עם רוב בעלי הזכויות בפרויקט).
- 29
- 30 83. בעניין זה יש לציין כי המשיבה הצהירה והדגישה, כי מדובר בהליך מנהלי שניהל ממונה
31 חוק המכר בקשר לארבע דירות וארבע התקשרויות בפרויקט והממונה שומר על סמכותו
32 לפתוח בחקירה בקשר ליתר ההתקשרויות.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-11-22110 גלגל אחזקות ויזום בע"מ נ' מדינת ישראל

1
2 84. כך גם לא נפל פגם בהטלת העיצום הכספי הנובע מהוראות חוק המכר, שבהתאם לחוק
3 הטיל הממונה עיצום כספי על המערערת של 240,835 ₪ לכל דירה, במכפלה של ארבע
4 דירות (שתי דירות שרכש גולנד ושתי דירות שרכש חלפון) וסה"כ עיצום כספי בסך 963,340
5 ₪ וזאת, לאחר הפחתה של 50% עקב תקנות המכר (דירות)(הפחתה של העיצום הכספי)
6 התשע"א-2011, בשל היעדר הפרות קודמות של המערערת בשלוש השנים שקדמו למועד
7 ביצוע ההפרה, כאשר הממונה אף הציע למערערת לתקן את ההפרה ולהקטין את הנזק
8 ובכך להקטין עוד יותר את העיצום הכספי, אך המערערת סירבה לכך.

9
10 85. לכן, בסופו של יום, המערערת לא הצביעה על פגם מנהלי, המצדיק את התערבות ערכאת
11 הערעור המנהלית בפסק דינה המקיף והמנומק של ועדת ערר שיפוטית ומקצועית שדנה
12 בערעור על החלטת ממונה חוק המכר וקיבלה את עמדתו כסבירה וצודקת, והמערערת לא
13 עמדה בנטל המוטל עליה לבסס קיומה של עילה או פגם מינהלי, שבכוחם להצדיק את
14 התערבות בית המשפט לעניינים מנהליים בערעור מנהלי על פסק דינה של ועדת הערר
15 ולכן דין הערעור להידחות.

16 התוצאה:

17
18
19 86. לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את הערעור ומחייב את המערערת לשלם למשיבה הוצאות
20 משפט בסך של 20,000 ₪.

21
22 87. המזכירות תודיע לצדדים.

23
24 ניתן היום, ט"ז סיוון תשפ"ו, 01 יוני 2026, בהעדר הצדדים.

25

26 קובי ורדי, שופט
27
28
29