

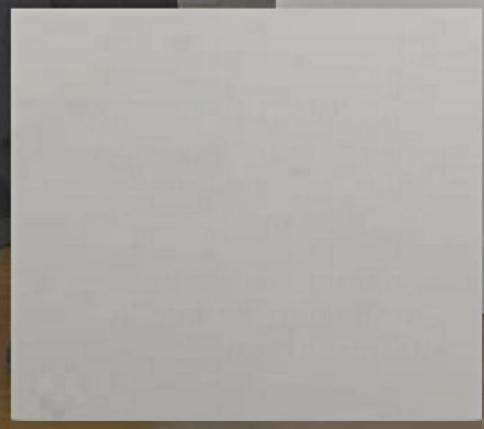
25.49x34.15	1/3	עמוד 40	הארץ - the marker week	19/10/2018	65606129-5
עו"ד איתן ארז - 17050					

# TheMarker **נדל"ן**

י' בחשוון תשע"ט 19.10.18 • [www.TheMarker.com](http://www.TheMarker.com)

## "מספר הרמאים בישראל – מהגבוהים בעולם"

עו"ד איתן ארז, כונס הנכסים של ענבל אור, סבור שישראל היא גן עדן להונאות בנדל"ן ("אף אחד כאן לא נכנס לכלא") וחושף את הצד האפל של קבוצות הרכישה ("המשקיעים ביונייטד שרונה הולכים להפסיד מיליונים") יעל דראל 32





26.03x30.18	3/3	עמוד 40	הארץ - the marker week	19/10/2018	65606164-4
עו"ד איתן אר - 17050					

## "עד היום אף אחד בישראל לא נכנס לכלא על נוכלות בארגון קבוצת רכישה. באריזונה ישראלי קיבל 16 שנות מאסר על חרמה בנדל"ן ובתאילנד גזרו 30 שנות מאסר על מישהי ששיווקה אוויר לאנשים. אצלנו אין ענישה, אין תכנון לטווח ארוך והשלטון המרכזי חלש"

שלושה חודשים. לוורא שאין הערות אזהרה חרשות. המצב כיום בשוק הוא שיש עשרות מקרים כאלה בשנה. בישראל פועלות כנופיות מאורגנות שעוקצות בתחום הנדל"ן ויש להם בית דפוס של דרכונים, זאת אופרציה שלמה".

אז אין ענישה, הנכבלים חוגגים והמאבק במחירי הדיור מודשדש.

"במשך שנים המדינה התעלמה לחלוטין מקבוצות הרכישה ומהעובדה שהן גרמו לייקור מחירי הדיור, במיוחד בתל אביב, בגלל העמלות שהמארגנים לקחו. הם סחרו בקרקעות, העלו מחירים – והמדינה לא עשתה דבר. בנוסף, אין ספק שהמדינה מתנהגת בצורה מטופשת מבחינת מיסוי שוק הנדל"ן. הרי חצי ממרכיב הדיור הוא מיסים, ולכן אפשר לפתור ברקע את בעיית מחירי הדיור. מספיק היה לקבוע שמפחיתים את המע"מ על דירות חרשות לרמה של 12% למשל, או לקבוע שהיטל השבחה לא יהיה 50% אלא רק 35% – וכך גם לגבי שאר המסים. לו היו נוקטים בפעולות כאלה מחירי הדיור היו יורדים בבת אחת בכ-10%".

אז מחיר למשתכן היא תוכנית גרוועה?  
 "אני לא בקיא בענייני מחיר למשתכן, אבל על פניו זה נראה כמהלך מיותר. כל הרעיון של לקחת את ההצעה הזולה ביותר הוא בעייתי. להיפך, אני רואה את הקריסה בענף קבלני הביצוע ואני קורא ליוזמים לא לקחת את ההצעה הכי זולה. אם המדינה רוצה לייצר פה 'סלאמס', שיכונים שיתפוררו בעוד עשור משום שהם נבנו במפרט נמוך – אז בסדר. אבל שיקחו בחשבון שביעוד עשור כבר יצטרכו לעשות פינוי-בינוי. הרבה יותר חכם להוריד מיסים ולבנות כמו שצריך. תראי מה קורה בפריז, למשל. אנשים גרים שם בבתים בני 150 שנה, מחייכים בעלי בתים לשפץ כל ארבע שנים והבניינים מתוחזקים היטב – אצלנו זה לא קיים".

הקמת לפני כשנה את תנועת יושרה לישראל, למען מלחמה בשחיתות. אתה מתכוון להתמודד בבחירות הקרובות באחת הרשימות המפלגתיות?  
 "התשובה היא חד-משמעית לא. כל שבוע פונים אלי ושואלים אם אני רוצה לרוץ לכנסת, אבל גם אם יבטיחו לי מקום משרדיי אני לא אלך, כי אני איש בייצוע. החלום שלי הוא שיקמו רשות למלחמה בשחיתות כפי שיש במדינות אחרות. אנחנו זקוקים לרשות כזאת עם סמכויות חקירה ומעצר. לו היתה קמה כזאת רשות בהחלט הייתי שמח לעמוד בראשה, אבל אין לה סיכוי לקום כי מי שצריך לקבל החלטה בנושא הם הפוליטיקאים. כמוכן הזה היו לנו (בתנועת יושרה לישראל); "ד"ר ער כה שני הישגים משמעותיים: התנענו מהלך לחסום את מינייה של עופרה ברכה לתפקיד נציבת שירות המדינה, והובלנו את ההתנגדות למינויו של דוד האן לתפקיד שופט. אני גאה מאוד שמנעתי בחירה של שופט בלתי-דאוי".

מה המטרות הבאות?  
 "מערכת הבריאות והרפואה היא האתגר הבא. זו מערכת שמגלגלת בשנה עשרות מיליארדים ללא שקיפות. יש בישראל רפואה שחורה, תורים בלתי נסבלים, אנשים שמתים בגלל ההתנהלות הזו, גירעונות ענק – והכל מתחת לרדאר. אנשים בציבור לא יודעים בכלל מי מנכ"ל קופת חולים כללית, אבל כולם מכירים דמויות מעולם המשפט, למרות שמערכת הבריאות גדולה פי מאה ממערכת המשפט. אני מציע לברוק כייצד זה ייתכן שכל שנה מושעים מאות עורכי דין, לעידמת כמה רופאים בודדים. הנתון הזה הוא אינדיקציה טובה – וזה האתגר הבא".



**איתן אר**  
 גיל: 63  
 מצב משפחתי: נשוי + 4  
 מגורים: תל אביב  
 השכלה: בוגר אוניברסיטת תל אביב  
 תפקיד: ראש משרד איתן ש. ארז ושות', מומחה לחדלות פירעון ותביעות חרמה  
 עיסוק נוסף: יו"ר תנועת יושרה לישראל הנאבקת בשחיתות

עורכי דין שעוסקים בחדלות פירעון, ואני יכול להגיד שכמות הרמאים בישראל, פר קפיטה, היא מהגבוהות בעולם. הבעיה אצלנו היא לא רק הרגור לציה אלא בעיקר הענישה. גם בשוק ההון יש המון פרשות ואנשים חוששים להשקיע. למה זה קורה? כי בישראל יש ריכוז גבוה של אנשים חכמים, שלצד ערי משתמשים בחוכמתם לרעה".

אז אנחנו מעצמה בתחום הנוכלות והמרמה?  
 "מצבנו לא טוב, אין ספק. יש במשרדי נכון להיום ארבעה תיקים של גניבת קרקעות. מקרים של מגישים ריקים שרשומים 10-20 שנה על שם אותו בן אדם בלי הערות אזהרה, פעמים רבות על שמו של תושב חוץ – והשיטה חוזרת על עצמה: מזייפים את דרכונו של בעל הקרקע, אדם מציג את עצמו בפני עורך דין עם התעודה המזויפת ומבקש מעורך הדין לייפות את כוחו לביצוע העסקה. כשיש אינפלציה של עורכי דין הם בורקים פחות וכך, במקום להעביר כסף לחשבון נאמנות למשל, עורך הדין באחת הפרשות העביר כסף לחלפן כספים – זה אמור להדליק המון נורות אדומות".

איך אדם יכול להתגונן במקרה כזה?  
 "הטיפ המרכזי שלי הוא לרשום משכנתא. מספיק שיש משכנתא קטנה על המגרש או הנכס וכל עסקה כבר תצריך חתימה של הבנק – וזה כבר יותר מורכב עבור עבריינים. אופציה נוספת היא להוציא נסח בכל

"היה צריך לבטל את המכרז הזה. למה לא מבטלים אותו? כי אנחנו במדינת ישראל, לא בשוודיה. המדינה לקחה את המיליארד שקל והלכה. כשהשלטון המרכזי חלש וכמשרדי המשפטים והאוצר 'שנים בע' מידה' אז הכל הולך. הרי איך כל שומרי הסף לא עלו על פרשת ענבל אור? מה שאני גיליתי בחמישה ימים, הם לא גילו במשך חמש שנים והמציאות היא שבישראל אין ענישה – הכל הולך, הכל חפוף, יהיה בסדר. עד היום אף אחד בישראל לא נכנס לכלא על נוכלות בארגון קבוצת רכישה. באריזונה יש ישראלי שקיבל 16 שנות מאסר על חרמה בנדל"ן וגם בתאילנד גזרו 30 שנות מאסר על מישהי ששיווקה אוויר לאנשים. אצלנו אין ענישה, אין תכנון לטווח ארוך והשלטון המרכזי חלש".

### "בישראל יש אנשים חכמים, שמתמשים בחוכמתם לרעה"

לא רק בקבוצות רכישה יש מעשי מרמה. הנדל"ן הוא בר פורה לנוכלות ושחיתות.  
 "נכון, הנדל"ן הוא תחום מסוכן שמגלגל מיליארדים וכל תזווה הכי קטנה מסתכמת במיליוני שקלים. אני רואה את עצמי כמומחה עולמי למרמה, ובענייני זה מצבנו לא טוב. אני משתייך לאיגוד בינלאומי בשם INSOL-Europe שבו חברים

במידה ומסיבה כלשהי קבוצת הרכישה כשרונה לא תוכל להחזיר את ההלוואה הזאת, ילין לפירות יוכלו למנות כונס נכסים ולמכור את הקרקע. אם לוקחים בחשבון שהשווי האמיתי של הקרקע כשרונה עומד על 700 מיליון שקל – כי הרי ברור שאף אחד לא ישלם את המחיר שהם שילמו – ואם לוקחים בחשבון שיש שטר טרחה של גורמים שונים, אז נניח שישאר שם כ-650 מיליון שקל בסך הכל. אם נפחית מסכום זה כ-400 מיליון שקל, סכום ההלוואה כולל ריבית – חברי הקבוצה שם יישארו עם 200 מיליון שקל בלבד, שיתחלקו ביניהם. אני מזכיר שהאנשים האלה כבר שילמו 92% מהסכום, ובמקרה הטוב הם יקבלו כמה מאות אלפי שקלים חזרה. מדובר באנשים שכבר היום משלמים משכנתאות ושכירות, וכל תרחיש הם ייצאו בנזק של מיליוני שקלים".

מה עם רשות מקרקעי ישראל? אין לה אחריות על המצב הזה? הרי הם מכרו את הקרקע במחיר גבוה בהרבה משווייה האמיתי.

"הרשות ידעה היטב שהקרקע לא שווה יותר מ-750 מיליון שקל, אבל המדינה התנהלה במקרה הזה כספסר קרקעות – לקחו את הכסף ויצאו מהתמונה. המדינה השילה מעצמה אחריות בשעה שהיא היתה צריכה לדעת היטב שאם היא מוכרת במחיר כזה – מישהו הולך להידפק או לשלם מחיר כזה. למה לא פועלים לבטל את המכרז?"



# נדל"ן ראיון

## "בשוק הנדל"ן יש אנשי שיווק שמוכרים חלומות ואוויר"

עו"ד איתן ארז, כונס הנכסים של קבוצת ענבל אור, סבור כי שומרי הסף בפרשה מעלו בתפקידם ("עורכי דין נתבעו במיליונים וגם המשווקים אחראים"), חושף כי בישראל פועלות כנופיות עוקץ מאורגנות ("יש עשרות גניבות קרקעות בשנה") ומאמין שאת משבר הדיור ניתן לפתור בלחיצת כפתור ("רק צריך להפחית מסים") **יעל דראל**



צילום: טלי מאיר

**מ**בחינה תקשורתית שמך נקשר בשנים האחרונות בעיקר בפרשת ענבל אור. מה מצב המשפחות שהפקידו את כספן אצלך? "יש 600 משפחות בפרשת ענבל אור, שאני קורא להם קורבנות, לא דיירים, והם מחולקים לשלושה סוגים. הסוג הראשון הם אלה שהיתה להם אחיזה בקרקע, שהיו להם זכויות, למשל 180 משפחות בפרויקט ב'ז'בוטינסקי 102-104 ברמת גן. עבורם הצלחנו למכור את הקרקע במאמץ רב והם יקבלו 70%-90% מכספם. אבל הם כאמור הקבוצה הכי בת מזל בפרשה הזאת."

**מה מצבם של האחרים?**  
"הקבוצה השנייה הם אלה שביצעו רכישות כפ"ר רויקטים שאולי ייבנו ואולי לא ייבנו לעולם. בקבוצה הזאת יש כמאה משפחות מהפרויקט בשרות הילד ברמת גן, או ברחוב הורגין ברמת גן, שבו יש כ-60 משפחות נוספות, פרויקט מציצים ברחוב הושע בתל אביב, שגם שם יש משפחות רבות. בפרויקטים האלה ענבל אור עשתה 'אוכר בוקינג', ויש בהם תסכולים עם בעלי הקרקע. אני מעריך שבפרויקטים האלה, בתרי חיש האופטימי ביותר נוכל לשנות את התנ"ב בתהליך ארוך מאוד. נבצע איחוד חלקות, ובעוד שש שנים, עם תוספת של כ-700 אלף שקל מעל המחיר שהוכח להם – הם יקבלו רדיה."

**מה התרחיש הפסימי?**  
"התרחיש השני הוא שהזכויות יימכרו לפי התנ"ב הקיימת והאנשים האלה יקבלו חזרה 30%-50% מכס"פם בלבד, ויישארו עם זכויות תביעה נגד עורכי הדין. יש גם קבוצה שלישית שמצבה לא טוב בכלל, והיא מונה כיום 200 משפחות. הם רכשו דירות ברחוב אלוף הניצחון או ברחוב הירדן ברמת גן – האנשים האלה פשוט קנו אוויר. הם קנו חלום לדירה במקומות שבהם לענבל אור לא היתה כל אחיזה. במקרה הטוב היא רק ניהלה משא ומתן, אבל במקביל לקחה מהם מקדמות של 100-200 אלף שקל ולעתים יותר. האנשים האלה יקבלו בתרחיש האופטימי ביותר דיווידנד של 10% כנושים – וגם זה ייקח כמה שנים. לחלקם יש זכויות תביעה נגד משווקים ונגד עורכי הדין."

**בפרשת ענבל אור, וגם בעוקצים נדל"ניים אחרים, עורכי הדין היו מעורבים. הציבור צריך להיזהר**  
"במשך שנים המדינה התעלמה לחלוטין מקבוצות הרכישה ומהעובדה שהן גרמו לייקור מחירי הדירות, במיוחד בתל אביב, בגלל העמלות שהמארגנים לקחו. הם סחרו בקרקעות, העלו מחירים – והמדינה לא עשתה דבר"

שרונה לקוחה שרכשה דירת 5 חדרים בכ-4 מיליון שקל בקומה ה-23 בפרויקט. אבל בסופו של דבר, הקבוצה רכשה את הקרקע בכמיליארד ורבע שקל וייבנו שם 400 יחידות דיור. כך שרכיב הקרקע לברו עבור כל יחידת דיור עומד 3 מיליון שקל. אז למעשה אין התחייבות על המחיר הסופי וכולם מבינים שהבניין לא ייבנה מעצמו – ולכן ברור שהרוכשים שם יאלצו להוסיף כסף."

**הם יצטרכו להוסיף הרבה כסף.**  
"כיווניטד שרונה הקבלן המנוסה נחשון קיימתי נכ"נס לתמונה ולקח על עצמו את ניהול ענייני הקבוצה. הוא אדם רציני אבל אין לו שום אחריות על האופן שבו הרברים התנהלו עד כה – ולכן יש כיום שני תרחישים אפשריים עבור מי שהצטרף לקבוצה: במקרה הטוב ביותר, אנשים שם יקבלו את הדירה בעוד כמה שנים מהיום – כלומר תשע שנים לאחר שהתארגנה – וייאלצו להוסיף 70%-90% על המחיר שהבטיחו להם. זה התרחיש הטוב ביותר, משום שנכון להיום אין לפרויקט היתר בנייה, כי אין להם כסף בקופה. גם אם נניח שבינואר 2020 יהיה להם היתר בנייה, הרי לוקח כמה שנים טובות לבנות פרויקט כזה."

**ומה התרחיש הפסימי של פרויקט הענק הזה?**  
"התרחיש הגרוע קשור להלוואה בהיקף של כ-300 מיליון שקל שהם נטלו מבית ההשקעות ילין לפידות, בריבית שנתית של 15% – שעלולה בהחלט לפתוח

מבחינתי אדם כזה, שמוכר דירות על הנייר, הוא לא שכיר אלא איש עסקים לכל דבר. הוא הרי מקבל בונוס של אלפי שקלים על כל 'אוויר' שהוא מוכר".  
**במה שינתה הפרשה את הענף? הרי עדיין אין רגרי לצייה או חקיקה מוסדרת על קבוצות רכישה.**  
"אחרי 15 שנה, הכנסת ומשרד המשפטים סוף-סוף התעוררו מתרדמתם והתחילו לקדם חוק. נכון שאין עדיין חוק, אבל הנוסח שגובש עד כה נותן מענה לכמה היבטים חשובים. מה שכן, חסר לי בחוק סנקציה פלילית על עורך דין או נאמן שמשתמש בכספים למטרות אחרות, כפי שקרה בפרשת ענבל אור. הזמינו אותי לכנסת בתהליך החקיקה אבל לא הלכתי. הרגשתי שזה מיצג תקשורתי. פרט לחקיקה, הפרשה הזאת פלטה הרבה מארגנים קטנים של קבוצות רכישה מהשוק החשוב לומר שיש מארגנים רציניים בתחום."

### "רוכשי יונייטד שרונה יפסידו מיליונים"

**גם בקבוצות רכישה אחרות, רציניות לכאורה, יש בעיות. אתה מייצג רוכשים בקבוצת יונייטד שרונה – שכפי שנחשף השבוע, מצבם קשה מאוד.**  
"נכון, משום שיש פטנט ישראלי מקורי שלא שמעו עליו בשום מקום אחר בעולם: יום קונה קרקע ביוקר ומוכר אותה בזול. למה הכוונה? אני מייצג ביונייטד

**מעורבי דין?**  
"אין ספק שפרשת ענבל אור היתה קו פרשת המים, גם בחבות של משווקים וגם בחבות של רואי חשבון ועורכי דין. היום אנשים הרבה יותר נזהרים ובודקים טוב טוב בטאבו, וגם עורכי דין נזהרים יותר. אני רואה את השינוי."  
**חלקם גם נתבעו בפרשת ענבל אור.**  
"בהחלט. יש כיום תביעות נגד עורכי דין בסכום כולל של 60-70 מיליון שקל בפרשה הזאת. הפרשה שינתה את כל הענף, זה לא עניין נקודתי. היום גם עורכי הדין נזהרים הרבה יותר, אני מכיר מקרים של עורכי דין שייצגו את ענבל אור והתפטרו בעצמם כי הם נזהרו על שמם. הפרשה חידדה גם את העניין שלא ייתכן שהרוכשים יהיו מיוצגים על ידי עורך הדין של היום או המוכר, משום שיש בזה ניגוד עניינים מובנה".  
**גם בפרשות אחרות יש תמיד עורכי דין שמעורבים. מדוע זה קורה?**

"אני כבר המון שנים בתחום עריכת הדין, ולמען האמת צפיתי את ההידרדרות הזאת במך צוע. הסיבה למצב הזה הוא הצפת המקצוע בעורכי דין בשנים האחרונות, שגרמה לירידה ברמתם ובאיכותם, ולמען האמת זאת כבר בעיה לאומית. אם מתוך כ-70 אלף עורכי דין יש 30 אלף בלי עבודה, זו בעיה. במצב כזה יש יותר סיכוי שמי שהו יתפתה לעשות דברים לא כשרים. אדם שיש לו רישיון עריכת דין אבל אין לו עבודה – הוא אדם מסוכן. הוא בודק פחות, פחות שואל שאלות. כשלקוח נכנס אלי למשרד ומבקש שאייצג אותו, אני מעביר אותו חקירת שב"כ. אני נתקל בצערי בהרבה מקרים שבהם עורכי הדין לא שאלו, לא בדקו ואיפשרו למעשי מרמה להתרחש."

**אם זו בעיה לאומית, יש למצב הזה פתרון?**  
"יש שורה של צעדים שהייכים לנקוט בהם. למי של, להאריך את תקופת ההתמחות לשנתיים, להודיע מראש שלא מחלקים רישיונות למשך מספר שנים ולקדם הסבה מקצועית של עורכי דין למקצועות אחרים כמו מורים או שוטרים. חייבים להקטין את מספר עורכי הדין בשוק הישראלי."

**גם בעלי תפקידים אחרים התרשלו. אנשים מגיעים לרכוש דירה – ומוכרים להם הדמיות.**  
"נכון, גם נגד רואי החשבון המבקרים של קבוצת ענבל אור היה הליך שהסתיים בפרשה של 11 מיליון שקל, ובמקביל יש גם תביעות נגד משווקים וסמנכ"ל מכירות. המצב כיום בשוק הנדל"ן הוא שיש אנשי מכירות שיושבים על משכורת בסיסית נמוכה מאוד אבל מגיעים לעמלות עצומות של עשרות אלפי שקלים בחודש, וזאת שאלה מעניינת בעיני: מהי האחריות של משווקי דירות למצגי שווא? אני טוען שהם לא יכולים להיות ראש קטן, ויש להם אחריות. אנשים שעוברים במכירות בשוק הנדל"ן מורכרים חלומות, כשבפועל אין להם שום אחיזה בקרקע."