

עסקה במקרקעין היא אחת העסקאות המורכבות ביותר שיש, ואין זה משנה אם מדובר ברכישת / מכירת דירת יד שניה, רכישת דירה מקבלן, עסקת תמ"א 38, או כל עסקה אחרת במקרקעין. המורכבות שבעסקאות אלו נובעת מהצורך לפעול מול גופים רבים שונים, ביניהם לשכת רישום המקרקעין, הרשות המוניציפלית, רשויות המס, לעיתים רשות מקרקעי ישראל וכיוב', זאת לצד הידע הדרוש לשם ביצוע עסקה שכזו. קצרה היריעה מלהכיל את כל הכללים החשובים, אך אנסה להביא להלן מקצתם, חלקם יפים למוכרי דירות, חלקם לרוכשי דירות, חלקם גם וגם.

(1) זיהוי בעל הדירה – אם אתם רוכשים דירת מגורים (והדברים יפים גם בקשר לכל נכס מקרקעין אחר), בראש ובראשונה יש לוודא, כי מי שמוכר את הדירה הוא אכן בעל הזכות בדירה. פסקי דין רבים דנים במקרים בהם פלוני אלמוני התחזה לבעלים של הדירה ומכר את הדירה לצד ג', תחת אפו של בעל הדירה. לעיתים נקבע בפסק הדין, כי זכותו של הרוכש, תם הלב, עדיפה, לעיתים נקבע, כי זכותו של בעל הדירה, שדירתו נמכרה ללא ידיעתו, עדיפה. מכאן החשיבות העליונה בזיהוי בעל הדירה.

(2) זיהוי הדירה ובדיקת מצבה המשפטי והתכנוני – פעמים רבות קיימת אי התאמה בין הדירה בפועל לבין הדירה הרשומה. הדבר יכול לנבוע מחריגות בניה, שביצע המוכר (או אף הבעלים הקודם), מהרחבות שבוצעו בדירה (אף בהיתר בניה ובהתאם להוראות הדין), בטעות שמקורה ברישום, או מכל טעם אחר. לכן, יש לזהות את הדירה ולוודא, כי הדירה שראינו היא הדירה שאנו קונים. במסגרת בדיקות אלו יש גם לבדוק, כי הנכס "נקי", קרי כי אין עיקולים, צווי הריסה, או כל זכות מגבילה אחרת, בקשר עם הנכס.

(3) בדיקת המצב המיסוי – בין אם אנו רוכשים דירה, בין אם אנו מוכרים דירה, בין אם אנו הבעלים של דירה בבניין שעתיד לעבר תמ"א 38, ולעולם, בכל עסקת מקרקעין, יש לבדוק את ההשלכות המיסויות של העסקה, בטרם נתקשר בעסקה מחייבת. למעלה מכך, המלצתנו היא, כי נושא זה ייבדק, לפני כל נושא אחר. לעיתים באמצעות תכנון מס נכון (למשל דחיית מועד מכירת הדירה) ניתן יהיה לחסוך מס רב.

(4) ניסוח נכון של הסכם המכר – אין נוסח נכון להסכם מכר ותנאיו של הסכם מכר משתנים מהסכם להסכם. כך למשל, כאשר אנו רוכשים דירה חשוב לוודא, בין היתר, כי תנאי התשלום אינם חורגים מהמקובל וכי התשלום האחרון מבוצע כנגד מסירת החזקה בדירה. מנגד, כאשר אנו מוכרים דירה, חשוב לוודא, בין היתר, כי התשלומים מבוצעים באמצעות שיקים בנקאיים בלבד.

(5) אין תחליף לידע וניסיון – אין שני לרושם ראשוני ואין תחליף לידע וניסיון. לשם המחשת הדברים יצוין, כי בעקבות פרשת חפציבה תוקן חוק המכר, באופן, אשר מצמצם משמעותית את הסיכונים של רוכשי דירות קבלן. יחד עם זאת, מספר קבלנים "שכחו" להתאים את הסכמי המכר שלהם להוראות החוק החדשות, כך שלכאורה רוכשים רבים חותמים על הסכמי מכר, אשר אינם עומדים בהוראות החוק ובכך חושפים עצמם לסיכונים מיותרים. מי שיש לו את הידע והניסיון ידע לעמוד על זכויותיו, או זכויות לקוחותיו, ולכך אין תחליף.

אנו תקווה, כי דברים אלו יסייעו בידיכם ויעזרו לכם לחסוך כסף רב, או ימנעו מכם מפח נפש מיותר.

עו"ד בן שולמן
ב. שולמן ושות', עורכי דין

*האמור במאמר זה אינו בא כתחליף ליעוץ משפטי של עורך דין והוא מהווה מידע כללי בלבד, אשר אינו מהווה ייעוץ משפטי חייב ואין להסתמך עליו בכל צורה שהיא. בכל מקרה ושאלה שהם יש לפנות לעורך דין המתמחה בתחום לקבלת ייעוץ פרטני.