

קונה או מוכר נכס? קבל עצות
זהב איך לנהוג לפני ובמהלך משא
ומתן לביצוע העסקה. איך להוציא
לפועל את העסקה?

מזריק קצר
לרוכש דירה

אברהם קזו-כהן, עו"ד
03-5603866, 050-7777692
e-mail: avi@kca-law.co.il

בדיקות בשלב הראשוני

1. **מצב פיזי** – למצבה הפיזי של הדירה קיימת חשיבות ברורה לרוכש. אמנם בדרך כלל החוזה נעשה AS-IS, והקונה מצהיר שבדק מראש את הדירה ומוותר על כל טענה. אולם חשוב למוכר לדעת כי במידה ויש לדירה פגמים שהוא מסתיר אותם, הוא חשוף לתביעה מצד הקונה אם וכאשר הפגמים הללו יתגלו ויגרמו לקונה להוצאות כספיות. **ההמלצה לקונה אפוא, לבחון את הדירה באמצעות איש מקצוע.**
2. **הבעלות בדירה** – חשוב להוציא נסח טאבו ולבדוק האם האדם שמוצג כבעל הדירה הוא אכן בעליה. בנסח טאבו ניתן לראות אם יש על הדירה עיקולים או משכנתאות.
 - 2.1. באם רשומים על הנכס **עיקולים**, הם מונעים את ביצוע העסקה, ואסור לתת שום תמורה בגין הדירה לפני הסרתם. לעיתים ניתן לבצע מחיקה של העיקול מכיוון שתוקפו פג או עקב תשלום החוב, אולם, בכל מקרה, **קיומו של עיקול על הנכס צריך להוות תמרור אזהרה – אסור להתקדם בעסקה לפני שמתיעצים עם עורך דין הבקיא בתחום!**
 - 2.2. קיומן של **משכנתאות** אינו מונע עשיית עסקת בנכס, אך צריך לתכנן את העסקה כך שהקונה לא ייפגע. כעיקרון, על המוכר להצטייד במכתב כוונות מאת הבנק בעל המשכנתא. מכתב זה מהווה התחייבות בלתי חוזרת של הבנק כי בתמורה לתשלום סכום מסוים עד לתאריך מסוים (כפי שנקוב במכתב) הבנק יסיר את המשכנתא מעל הנכס.
 - 2.3. **הסכמת בן הזוג של המוכר** – אם הבעלים של הדירה נשוי או חי עם ידועה בציבור, על הקונה לקבל הסכמת בן/בת הזוג לחתימת החוזה. **הדבר נכון גם אם בן הזוג לא רשום כבעלים של הנכס.** במקרים מסויימים, בתי משפט פסלו מכירת דירה על ידי בן זוג אחד שלא קיבל הסכמת השני. הדברים אמורים בעיקר ביחס לדירת המגורים של בני הזוג.
3. **אימות זהות המוכר** – גם אם ראיתם שהאדם שמולכם הוא האדם שרשום בנסח הטאבו כבעלים, צריך להיזהר מזיופים. היו מקרים של זיוף תעודת זהות והתחזות למי שרשום בנסח הטאבו. היו גם מקרים של זיוף הרישום בטאבו, כך שיהיה זהה לנתוני תעודת הזהות של המוכר המתחזה.

איך להיזהר? ראשית, **לבקש לראות תעודה נוספת חוץ מתעודת זהות**: רישיון נהיגה, דרכון, פנקס מילואים וכו'. **לבקש לראות חשבון ארנונה** שיראה שהבעלים שרשום בטאבו רשום גם בעירייה, **חשבון חשמל, גז ומים**.
4. **רכישת דירה לפני צו ירושה או צו קיום צוואה** – ניתן לבצע רכישת דירה מיורשים אשר עדיין לא הספיקו להעביר את הדירה על שמם. במצב כזה יש להעביר את כל כספי התמורה לחשבון נאמנות של עורך הדין עד לרישום שם היורשים בנכס. במצב כזה **אסור** לשלם שום תשלום על החשבון במסגרת "זכרון דברים", אלא רק במסגרת חוזה מסודר.
5. **בדיקות בעירייה** – חשוב לבדוק בעירייה את תיק הבניין של הדירה הרלבנטית. יש לוודא שהבניין נבנה בעבר עם היתר בניה, ושהדירה המסויימת כלולה בהיתר הבניה.

חשוב גם לוודא שלא קיימת שום חריגת בניה – דברים אלה נכונים יותר בדירות גג או בתים פרטיים שם יש פוטנציאל רב יותר לקיומן של חריגות בניה. **אדם הרוכש דירה ללא היתר בניה, עלול למצוא עצמו עם נכס חסר כל ערך שיכול להיות פוטנציאל לצו הריסה של הרשות המקומית בכל עת.**

משא ומתן

1. מועד הפינוי – על המוכר לתאם את מועד הפינוי כך שיתאים למועד הכניסה לדירתו החדשה. רצוי לקחת מרווח זמן או אופציה למרווח זמן במקרה בו תתאחר הכניסה של הקונה לדירה החדשה.
2. קצב ביצוע תשלומים – עליכם, כקונים, לשאוף לשלם את המינימום האפשרי בתשלום הראשון, עד לרישום הערת אזהרה. למרות שתשלום זה נשאר בנאמנות אצל עורך הדין עד לרישום הערת אזהרה, עדיין אם אפשר עדיף שסכום זה לא יהיה גבוה.
- חלק מכספי התמורה אמור להבטיח קבלת אישורי מס שבח ועירייה של המוכר. לעיתים אישורים אלה מתעכבים, ומחייבים השארת חלק מהכסף בנאמנות עד לקבלתם. **על מוכר נכס לקחת בחשבון כי ייתכן וחלק מהכסף לא יהיה זמין עד לקבלת אישורי מיסים אלה.**
3. זכרון דברים – **מומלץ לא (!!!) לחתום על זכרון דברים.** זהו חוזה לכל דבר ועניין. חתימה על זכרון דברים עלולה להציב אתכם במצב בו התקשרתם בחוזה מחייב שלא מבטיח את מלוא זכויותיכם. הסכמה בין צדדים צריכה להוביל מיד לעריכת וחתימת הסכם אצל עורך דין.
4. בדיקה וקבלת אישור עקרוני למשכנתא – בטרם תחילת ניהולו של משא ומתן, ובטח בטרם חתימה על חוזה, מומלץ לקבל אישור עקרוני למשכנתא לצורך רכישת הדירה. כבר היו מצבים של מי שחתמו על חוזה – לא קיבלו משכנתא – והסתבכו! חבל!
5. ניהול משא ומתן מקביל – שלב המשא ומתן טומן בחובו מחויבות להגינות ותום לב. אמנם עד לחתימת החוזה איש לא יכול לכפות עליכם כלום, ואם תמצאו עסקה טובה יותר, אין מניעה להתקשר בה. אולם, אסור לנהל משא ומתן מקביל. חשוב להיוועץ בעורך דין כדי לדעת אם מותר לשנות "פוזיציה" במהלך משא ומתן, ויותר מכך כדי לדעת איך לשנות "פוזיציה" מבלי להיכנס לתסבוכת משפטית.
6. אחרי סיכום כל הנתונים ביחס לביצוע העסקה, יש להעביר את הנתונים לעורך הדין שלכם לצורך ניסוח החוזה. חשוב לבחור עורך דין הבקיא בעסקאות מקרקעין, עורך דין מטעמכם שייצג אתכם.

ביצוע החוזה

1. **רישום הערת אזהרה** – אחרי חתימת החוזה על הקונה או עורך הדין שלו לגשת בהקדם האפשרי ולרשום הערת אזהרה בגין החוזה.
2. **תשלום ראשון** – התשלום הראשון מתבצע בשיק בנקאי שנמסר לעורך הדין של המוכר. השיק נמסר לידי המוכר רק לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה.
3. **ביצוע התשלומים** – כל תשלום יש לבצע בשיק בנקאי או העברת זה"ב. בגין כל תשלום צריך לקבל חתימה של המוכר כי התשלום בוצע לשביעות רצונו. לפני ביצוע כל תשלום, מומלץ לבדוק שלא הוטל (במקרה) עיקול או נעשה שינוי כלשהו בזכויות בדירה.
4. **מסירת חזקה** – במעמד מסירת החזקה מועבר גם התשלום האחרון בגין הנכס למוכר. לכן חשוב בשלב זה לבצע בדיקות בנכס ולראות שאין שום שינוי לעומת מצבו כפי שהוצג לכם במהלך המשא ומתן.
5. **תשלום אחרון** – את התשלום האחרון על הקונה לבצע כנגד קבלת כל המסמכים שנדרשים לצורך רישום זכויותיו בנכס. מה שנכון לעשות הוא לבצע תשלום זה במעמד אחד מעורכי הדין – המוכר מגיע עם מסמכי ההעברה והקונה עם התשלום – לאחר שעורך הדין מוודא תקפם של מסמכי ההעברה יש למסור את התשלום האחרון.
6. העברת ארנונה, חשמל, מים, גז – חשוב לא לשכוח לאחר מסירת החזקה להעביר את כל החשבונות בנכס על שם הרוכש החדש.
7. לוודא שעורך הדין מבצע רישום בטאבו בפועל!!! היו מקרי עבר בהם העברת זכויות בנכס נזנחה על ידי עורך הדין של הקונה, מה שהופך למסובך ומסוכן לקונה ככל שהשנים עוברות. לכן, על הקונה לבדוק ולוודא שוב ושוב כי עורך הדין דואג ומבצע את העברת הזכויות בדירה על שמו.

עורך דין אברהם קזז-כהן, בעל ותק וניסיון של 15 שנים בתחום הנדל"ן. מחזיק בידע וכלים שיובילו אתכם לעסקת המקרקעין הבאה שלכם בבטחה!

לכל שאלה או ייעוץ נדרש פנו:

050-7777692

e-mail: avi@kca-law.co.il