

עו"ד ספיר זילבר



גרסת הדפסה 

מאמר

בדיקות משפטיות טרם חתימה על עסקת מקרקעין

מאת עו"ד אמיר דרמר ועו"ד סהר בירי

רכישת נכס מקרקעין מהווה את אחת הרכישות המשמעותיות ביותר בחיי אדם ולעיתים העיקרית שבהן, הן בהיבט הנפשי והן בהיבט הכספי.

בין אם מדובר על רכישת דירה למגורים או מגרש / נכס אחר להשקעה, עסקה יזמית או אפילו עסקת מתנה, מדובר בעסקה בעלת משקל רב הכוללת היבטים רבים ומגוונים המשפיעים רבות על הצדדים לעסקה.

לעסקה יש לכל הפחות שני צדדים, כאשר לכל אחד מהצדדים בעסקה נסיבות וצרכים משלו, אותם יש לשלב בעת קביעת הזכויות וההתחייבויות ההדדיות במסגרת העסקה. על מנת למלא אחר צרכי הצדדים בעסקה, נדרש לתכנן ולבנות היטב את מבנה העסקה המוצעת ונתונה לרבות ההיבטים המשפטיים, המסחריים, הכספיים, המיסויים וכו'. לפיכך, חשוב לבצע בדיקות משפטיות וכלכליות מקיפות, עוד בטרם ההתקשרות החוזית בין הצדדים.

במאמר זה נעמוד על עיקרי הבדיקות המשפטיות שמומלץ לבצע טרם החתימה על הסכם מקרקעין ובמהלך העסקה.

ראשית, נציין כי טרם רכישת נכס כלשהו מומלץ לתכנן מבעוד מועד את התקציב העומד לרשות הרוכש לצורך רכישת הנכס, לחשב ולבדוק את ההוצאות הנוספות הכרוכות ברכישת הנכס (למשל, דמי תיווך ככל ויש, תשלומי מס, היטלים, שכ"ט יועצים ועוד) וכן לסקור את מקורות המימון לביצוע הרכישה, כך שבמידה והנכס לא נרכש

ממקורות עצמאיים בלבד יבחנו גם אפשרויות המימון, קרי קבלת הלוואה על תנאיה ואפשרויות השעבוד של הנכס הנרכש.

לאחר בדיקה ותכנון של מימון העסקה, ניתן לגשת לבחון את העסקה.

בראש ובראשונה בכל עסקה יש לזהות את הצדדים לה:

חשוב מאוד לבדוק שהמוכר בעסקה הוא בעל הזכויות הרשום בנכס. ניתן לעשות זאת על ידי זיהוי של המוכר באמצעות תעודת זיהוי/דרכון/תעודת התאגדות ומסמכי חברה, לפי העניין, והשוואת פרטי הזיהוי אל הרישום בלשכת רישום המקרקעין ("הטאבו") ע"י הפקת נסח רישום.

ככל והנכס אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין, יש לבדוק את פרטי המוכר במרשמי מנהל מקרקעי ישראל או החברה המשכנת שמנהלת את הרישום על ידי האמור בטופס 'אישור זכויות' רשמי.

לצערנו, קיימים לא מעט מקרים בהם אנשים התחזו לבעלים של נכס והתקשרו בעסקה עם רוכשים, על אף שלא יכלו לספק את תמורת העסקה וכתוצאה מכך הרוכשים איבדו את מיטב כספם. לפיכך, בדיקה בסיסית נדרשת הינה קיומה של התאמה בין האדם שמולו מתקשרים בעסקה לבין רישום הבעלות בנכס.

זיהוי הנכס:

לאחר שנבדק ואושר כי פרטי הזיהוי של הצדדים בעסקה נכונים, יש לזהות גם את הנכס נשוא העסקה. על הרוכש ו/או בעל מקצוע מטעמו לבקר בנכס ולבדוק את מצבו הפיזי הקיים לרבות מערכותיו. כן מומלץ גם לתשאל את המוכר בדבר ידיעותיו ובדבר היכרותו על מצבו של הנכס, ולבקש לקבל מידע ונתונים אודות הנכס לרבות אל מול חברת הניהול ו/או וועד הבית, לרבות האם מתנהלים הליכים משפטיים ו/או אחרים בקשר עם הנכס, האם יש שוכרים או מחזיקים בנכס והאם הם דיירים מוגנים וכיוצא בזה. הכל על מנת לקבל תמונה רחבה ככל שניתן על המצב בפועל. ידיעות המוכר תעלנה בכתב בנוסח הסכם המכר שינוסח על ידי עורכי הדין של הצדדים.

לאחר שהתקבל רקע על מצב הנכס בפועל, יש לאמת זאת אל מול רישומי הנכס. יש לזהות את מיקום הבניין לפי הכתובת ולבדוק את הגוש והחלקה שלו ולאשר כי הם מתאימים לכתובת של הנכס. בדירות בבתיים משותפים יש להוציא את מסמכי הבית המשותף הכוללים תשריט בית משותף, נסח טאבו ותקנון בית משותף. יש לבדוק את תשריט הבית המשותף ולוודא שהוא תואם את הקיים בפועל, לוודא שמיקום הדירה בבניין בתשריט תואם את מיקומה הפיזי וכן לבדוק האם החניות/ מחסנים /גגות ככל וישנם, מוצמדים לדירה, ככל והם חלק מהממכר. יש לוודא מהם הוראות תקנון הבית המשותף ולבצע בדיקה מתאימה גם מול החלטות ועד הבית/חברת הניהול.

בדירה אשר מוחכרת מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י), יש לבדוק את הסכם החכירה, את תנאיו, האם מדובר בחכירה לדורות, האם מדובר בחכירה מהוונת, את זכויות הבנייה שניתן לנצל, האם ההצמדות המפורטות זהות להצמדות המפורטות בתיק הבית המשותף, האם קיימות הגבלות העברה/הורשה וכו' וכן להזמין "אישור זכויות" מרשות מקרקעי ישראל.

בדיקה משפטית:

לאחר זיהוי בעלי הזכויות בנכס, ובדיקת המצב הרישומי של הנכס, יש לבדוק את מצבו המשפטי של הנכס, לבדוק האם זכויות המוכר בנכס הן בבעלות מלאה או חלקית, לבדוק קיום הערות אזהרה, חובות או שעבדים או משכונות בדירה, משכון תיקי הוצאה לפועל, צווים וכו'. בדיקה זו מומלץ לבצע ברישומי לשכת הרישום, ברשות מקרקעי ישראל ו/או חברה משכנת וכן גם ברישומי רשם המשכונות/החברות, שכן ייתכנו רישומים שנרשמו ברשם המשכונות/החברות שנוגעים לנכס ויש להתייחס אליהם במסגרת העסקה.

יודגש, כי החלק המשפטי הוא מרכזי ומלווה את הצדדים לכל אורך העסקה. במרבית העסקאות, לאחר החתימה על

הסכם תירשם הערת אזהרה לטובת הרוכש על זכויות המוכר בלשכת רישום המקרקעין/במנהל מקרקעי ישראל, לפי העניין. הערת אזהרה היא פעולה משפטית הנרשמת במרשמי המקרקעין וכשמה כן היא, מזהירה צדדי ג' ומתריעה בפניהם שנעשתה עסקה/ניתנה התחייבות בקשר לנכס.

הונאות נפוצות לצערנו, נוגעות למקרים בהם בעלי נכסים ביצעו מכירה כפולה של אותו נכס למספר רוכשים. הערת אזהרה משמשת כתמרור אזהרה לרוכשים מאוחרים, ומשקפת להם שכבר נחתמה וקיימת עסקה קודמת בנכס, ובכך מונעת את רוב רובם של תרחישים מסוג זה. בנוסף רישום הערת אזהרה מעניקה לרוכש הנכס זכות מעין קניינית, אשר במקרים מסוימים גוברת על זכות מעקל מאוחר בזמן ו/או על מבצע עסקה מאוחרת, כך שבמקרה שיוטל עיקול על זכויות המוכר במקרקעין, תגבר זכותו של הרוכש בעל הערת אזהרה לטובתו.

בד בבד עם הבדיקה המשפטית של הנכס יש לבצע בדיקה פיזית והנדסית שלו:

נושא זה רלוונטי בעיקר לדירות/נכסים מסחריים בהם יש צורך לבדוק את מצב התשתיות ומערכות הנכס ובהן עלולים להיות בעיות ניקוז, רטיבות, תשתית לקויות, שינויים מבניים מסוכנים כגון הסרת קיר תומך וכו', אך תקף גם במגרשים ונכסים מסוג אחר שבהם נדרש לבדוק את הקרקע, את דרכי הגישה, מעברים, סביבה וכדומה. כמו כן מומלץ לבדוק שאין מטרדים בסביבה הקרובה לנכס, כגון מוקדים לשידור סלולארי או אנטנות סלולאריות, תשתיות מסוכנות תברואתית, אתרים לסילוק פסולת וכו'.

בדיקות נוספות הן הבדיקות התכנוניות:

בטרם חתימה על הסכם רכישה, חשוב ביותר לבצע בדיקות של המצב התכנוני של הנכס וסביבתו. בדיקות תכנוניות רצוי שיעשו על ידי עורך דין הבקיא בדיני התכנון והבניה, בשילוב שמאי או מהנדס במקרים מסוימים. כחלק מבדיקות אלו נערכת בדיקה של התוכניות החלות ו/או המתוכננות על המקרקעין, אשר יכולה ללמד על היעודים המותרים בנכס ובסביבתו (מגורים/ מסחר/ משרדים/ תעשייה/ חקלאי וכו'), ללמד על היתכנות לשינוי ייעוד, הפקעות וכו' ובהתאם לכך להזהיר את הרוכש במקרה והמצב התכנוני אינו תואם את הצרכים שלו מהנכס. כמו כן, ניתן ללמוד על תוכניות מופקדות שנמצאות בתהליך, הן מבחינת השימושים והן מבחינת זכויות בנייה אפשריות וניצולן המשפיעות על בנייה עתידית. כן נדרש לקבל אינדיקציה לחיוב קיים או צפוי בהיטל השבחה, כשלהיטל השבחה יש השפעה על מחירה של העסקה, ולעיתים אף יידרש קביעת מנגנוני תשלומים מתאימים בעסקה.

בנכסים בנויים יש לבחון גם את היתר הבניה, המהווה את המסמך הרשמי שבהתאם לו אמור היה להיבנות הנכס. מסמך זה מצוי בתיק המידע של הנכס בוועדה המקומית, ובו מסומן תשריט הנכס וקבועים גם השימושים המותרים בנכס, היקפם, גבולות הנכס, חומרי הבנייה העיקריים וכו'.

טרם חתימה על הסכם רכישה יש להשוות בין הקבוע בהיתר לבין המצב הנכס בפועל, ולוודא כי הנכס נבנה בהתאם להיתר בניה ואינו חורג ממנו, שכן חריגה מההיתר עלולה לעלות כעבירה על חוק התכנון והבניה על כל ההשלכות הנובעות מכך. כך רצוי לעשות גם בתיק הבית המשותף, ולוודא קיומה של התאמה בין תשריט הבית המשותף לבין המצב הקיים בפועל.

במקרים לא מעטים נחשפו הונאות שנוגעות לטיב ואופי השימוש בנכס, כגון מכירת מחסן כדירת מגורים או מקלט כמחסן באופן אשר סותר את היתרי המבנים. יש לוודא כי הנכס נרכש לצורך אותו השימוש שמוגדר בהיתר, שכן במקרים בהם יבוצע בנכס שימוש שונה מהמותר בהיתר תהא חשיפה חוקית וכלכלית.

חשוב להכיר, כי בכל עסקה יש לבצע בדיקות המשפטיות בהתאם למבנה ולייחודיות שלה. כך למשל, ברכישת דירה מקבלן בפרויקט פינוי בינוי/תמ"א 38/2 חלים הכללים והדגשים שקיימים ביחס לעסקת רכישת דירה מקבלן, אולם הייחודיות של עסקת תמ"א 38 נעוצה בין היתר, בהיותה עסקה משולשת המורכבת בין התקשרות הקבלן לבעלי

הזכויות במקרקעין (הלא הם הדיירים בבניין המקורי טרם בניית הפרויקט) ובין התקשרות הקבלן עם הרוכשים החדשים, ובמקרה כזה על הצדדים לבצע בדיקות נוספות התואמות את מבנה העסקה. יש לבדוק לדוגמה את התחייבויות היזם כלפי הדירות בבניין הקיים ואת מערכת ההסכמים שנחתמה ביניהם, לבדוק כמה מבעלי הזכויות חתמו על הסכם עם היזם ולוודא כי קיים הרוב הדרוש הקבוע בחוק. בנוסף, יש לבדוק נושאים טכנוניים כמו אישור קבלת הזכויות מכוח תמ"א 38/2 או אישור הכרות המתחם לפינוי בינוי, היתר בנייה, זכויות להצמיד חלקים מהרכוש המשותף לטובת רוכשי הדירות החדשות.

דוגמה נוספת לעסקה בעלת ייחודיות המצריכה בדיקות מקדמיות מיוחדות היא הצטרפות לקבוצת רכישה, שהיא קבוצת אנשים המתאגדת יחד על מנת לבנות מבנה מגורים, זאת על פי רוב במטרה להוזיל עלויות. קבוצת רכישה יכולה להתארגן באופן עצמאי או באמצעות חברה מנהלת המארגנת את כל שלבי הרכישה והבנייה. בהתקשרות עם קבוצת רכישה יש להכיר את יתר חברי הקבוצה ולאמוד את גודל הקבוצה והיקפה, לבדוק את הקרקע אותה מתכוונים לרכוש, מחירה ונתונה, אילו תוכניות פיתוח מתוכננות בקרקע וסביבתה, לוודא כי הקרקע נקייה מעיקולים/שעבודים, לבדוק האם מדובר בקבוצה בעלת ייצוג מקצועי וככל וכן להכיר את הגורם המארגן ואת היועצים הפועלים מטעמה לצד ההתחייבויות של כל אחד מהם.

כפי שסקרנו במאמר זה, ישנה חשיבות רבה לביצוע בדיקות מקיפות טרם ובמהלך התקשרות בעסקת מקרקעין, ולפיכך חשוב כבר בשלבים הראשונים של משא ומתן בכל עסקת מקרקעין, להיוועץ בעורך דין הבקיא בתחום.

עורך הדין העוסק והמתמחה בתחום ילווה ויבחן את מכלול ההיבטים המשפטיים בקשר לעסקה, שחלקן הובאו בקצרה במאמר זה, ולפי הצורך יפנה את הצדדים לאנשי מקצוע מתאימים כגון שמאי מקרקעין, מהנדס וכו'. ובהתאם לכך לבנות את העסקה המדויקת והמתאימה לצדדים.

אין באמור במאמר זה כדי להוות ייעוץ ו/או המלצה משפטית ובכל מקרה יש להיוועץ בעורך דין ו/או ביועצים שונים מתאימים לקבלת יעוץ פרטני מתאים.