

פרק 3:

חשיבות שרותי עו"ד בעסקאות מקרקעין

כאמור, עבור מרבית אוכלוסיית ישראל, רכישת דירה היא העסקה הגדולה ביותר שיבצעו במהלך חייהם. לכן, קיימת חשיבות רבה לתכנן את העסקה הזו על שלביה השונים מראש ולערוך בדיקות מקדמיות באמצעות עו"ד. מערך נכון של העסקה בשלביה המוקדמים יתרום למהלכה התקין בהמשך.

במציאות הכלכלית שקיימת בישראל, תחום המקרקעין נחשב לתחום בטוח להשקעה. עם זאת, ועל אף הביטחון והיציבות הכלכלית שמאפיינים את תחום הנדל"ן, מומלץ להיעזר בשירותיו של עו"ד מומחה בעת ביצוע עסקת מקרקעין. כמו כן, חשוב לוודא שעו"ד המייצג אתכם הוא מומחה בליווי עסקאות מקרקעין ועוסק בתחום כדבר שבשגרה. חשוב לוודא שליווי משפטי זה יחל משלב הבדיקות המקדמיות והראשוניות ועד לשלב רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין או במרשם אחר שמוסמך לנהל רישומי עסקאות והעברת זכויות.

מומלץ לשכור את שירותיו של עו"ד מטעמכם, על אף שלצד השני בעסקה יש עו"ד שמציע לייצג גם אתכם בעסקה. ההוצאה עבור שירותיו של עו"ד היא זניחה בהשוואה למחיר הכולל של העסקה ולגודל החבויות העתידיות שיחולו על הצדדים. רוצה לומר, על-אף שהחוק מתיר לעו"ד לייצג את הקונה והמוכר בעסקה של דירה מיד שנייה שאיננה מקבלן, מומלץ לשכור את שירותיו של עו"ד שאינו מייצג את הצד השני, על מנת שזה ידאג לצרכים הבלעדיים שלכם מול עו"ד של הצד השני. עו"ד ישמור על הצרכים שלכם; הוא ישגיח על כך שהעסקה תתבצע בהתאם להעדפותיכם; עו"ד ידאג להגן על כספיכם בצורה הטובה ביותר; ויקפיד להוריד את חיובי מיסי המקרקעין בגין העסקה למינימום באמצעות תכנון מס נכון למפרע. והכל בשאיפה להקטין את הסיכונים הכרוכים בעסקת מקרקעין בכלל ובעסקה מול קבלן או יזם בפרט.

תפקידיו של העורך דין בעסקת מקרקעין

1. תפקידו של עו"ד הוא לוודא שהמוכר הוא הבעלים האמיתי של הנכס או בעל הזכויות הרשום בנכס. הוא יעשה כן באמצעות בדיקת נסח רישום ממשרד רשם המקרקעין – הטאבו – או באמצעות קבלת אישור זכויות ממנהל מקרקעי ישראל או מהחברה המשכנת. האישורים הללו מציגים מידע באשר למהות הבעלות בנכס, גודלו, הגבלות ושעבודים שקיימים לגביו, עיקולים, משכנתאות, משכונות, הערות אזהרה, הכרזות מיוחדות וצווים שיפוטיים. מהאישורים הללו ניתן ללמוד האם יש לשלם דמי חכירה כל תקופה או שמא דמי חכירה אלו מהוונים;

2. עו"ד יודא שבעלי הזכויות בנכס מודעים לעסקה ומסכימים לה על תנאיה;

3. עוה"ד יאמת שלא רובצים משכונים או שעבודים אצל רשם המשכונות, וכן ידאג לקבל התחייבויות מהגורמים הנדרשים לצורך הסרת משכנתא שרובצת על הנכס ;
4. עוה"ד יבדוק ברשות המקומית האם יש זכויות בנייה בלתי מנוצלות על הנכס, האם קיימת בנייה בלתי חוקית או חריגות בבנייה או שמא יש היתרי בנייה בנוגע לתוספות בנייה קיימות בנכס ;
5. עוה"ד יוודא שקיבלתם מהבנק המלווה אישור עקרוני לצורך קבלת משכנתא לפני החתימה על ההסכם. פעולה זו תמנע את הפרת הסכם הרכישה בהמשך ;
6. עוה"ד יקפיד לציין בחוזה הרכישה שאם לאחר קבלת האישור העקרוני לצורך נטילת המשכנתא מהבנק, כאמור, יחזור בו הבנק ולא יעניק את המשכנתא, ניתן יהיה לסגת מהחוזה ללא צורך בהטלת קנס כזה או אחר ;
7. עוה"ד יבטיח את הכספים ששולמו למוכר בתקופה שבין חתימת הסכם הרכישה ובין רישום הערת האזהרה בפנקס רשם המקרקעין – טאבו. הוא יעשה זאת באמצעות החזקת כספכם בנאמנות עד לרישום הערת האזהרה לזכותכם ובנכסים הרשומים בחברות משכונות או במינהל מקרקעי ישראל. נוסף על כך, הוא ידאג לרשום משכון במשרדי רשם המשכונות. אישור זה מהווה תחליף לרישום הערת האזהרה ;
8. תפקיד נוסף של עוה"ד הוא לבדוק את הסכמי הפיתוח, הסכמי החכירה ואת מצב היוון הזכויות בנוגע לנכס ;
9. עוה"ד יבדוק האם כל המיסים שחלים על מוכר הנכס שולמו בפועל. מיסים כגון : היטל השבח, מס שבח, אגרות והיטלים לרשות המקומית. מרבית עסקאות המקרקעין הן עסקאות פטורות ממס שבח. "חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תשכ"ג-1963" כולל שורה ארוכה של תנאים לצורך קבלת פטור ממס שבח בעת מכירת דירת מגורים מזכה. לפני החתימה על הסכם המכר, עוה"ד יבדוק מהו מסלול הפטור הכדאי ביותר לגבי העסקה או לחלופין ימליץ שלא לנצל את הפטור במטרה לשמור אותו לעסקה עתידית שעשויה להיות חייבת במס שבח ;
10. עוה"ד יבחן את מצבו התכנוני של הנכס בוועדות התכנון והבנייה, לרבות : בדיקה האם קיימת תב"ע בתוקף, על מה היא חלה, מה בנוי במקרקעין הסמוכים ומה ייעוד המקרקעין הסמוכים. כמו כן הוא יברר את הסוגיות האלה : אם יש לנכס היתרי בנייה כחוק ; אם לא קיימות חריגות בנייה ; האם קיימים צווים מנהליים או שיפוטיים, היינו צווי הריסה כנגד בנייה בלתי חוקית בנכס ; האם קיימות זכויות בנייה נוספות ועתידיות שלא נוצלו לגבי המקרקעין ; מהו ייעודן ומהן זכויות הבנייה בנכס ; ומהם השטחים העיקריים : שטחי שירות ושטחים וזכויות שהוצאו מהרכוש המשותף וקשורות לדירה מסוימת ;

11. עוה"ד יבדוק את מצבו הכלכלי של הקבלן או של החברה היוזמת. בפעולה זו הוא יוודא שהקבלן רשום בספר רשם הקבלנים, מהו סיווגו והאם החברה רשומה אצל רשם החברות;

12. עוה"ד יבחן את הסכם המכר על כל סעיפיו בשלבים הטרומיים לחתימה על ההסכם, לרבות בחינה שהאדם שחותם על ההסכם מהצד השני הוא מורשה חתימה שמחזיק בידו ייפוי כוח בתוקף. בשלב זה, עליו לאמת שכל הנתונים שהובטחו בעלוני המידע ובפרסומים יכללו בהסכם ובמפרט הטכני כאחד;

13. עוה"ד יסדיר את רישום הנכס או רישום הזכויות בספרי המקרקעין במינהל או בחברה המשכנת. בתום העסקה, ועם תשלום מלוא התמורה עבורה, הוא יעביר את הזכויות בנכס על שמכם בכפוף למגבלות הרובצות על העסקה או על הנכס. בנכסים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, העברת הזכויות תבוצע בגמר התשלומים בעסקה בכפוף לכך שכל המסמכים הנוגעים בדבר נמצאים בידיו כמו: אישורי מיסוי מקרקעין ואישור עירייה לטאבו. בנכסים שרשומים בחברה משכנת, העברת הזכויות מותנית בהמצאת אישורים נוספים מחברות ניהול המקרקעין ואישורים ממינהל מקרקעי ישראל.

עיקר התלוונות שמוגשות כלפי עורכי דין בגין רשלנות מקצועית הוא בתחום עסקאות המקרקעין. תחום המקרקעין הוא תחום מורכב ומסובך, אשר על כן רצוי מאוד לשכור את שירותיו של עו"ד מומחה בתחום. גורם נוסף לכך שתחום המקרקעין הוא תחום שרווי בתלוונות בגין רשלנות נעוץ בכך שהוא נתפס כתחום פשוט, נגיש וקל, לכאורה. זו הסיבה לכך שעורכי דין רבים שאינם עוסקים במקרקעין כדבר שבשגרה מתפתים לעסוק בו כשנקרית בדרכם עסקת מקרקעין מזדמנת. זאת למרות שהם אינם מיומנים בניהול ובייצוג עסקאות מהסוג הזה, עניין שגורר אותם להתמודד מול תביעות רשלנות.

נוסף על כך "חוק מיסוי מקרקעין" - חוק מורכב שעורכי דין שאינם מומחים בו על כל התקנות שכלולות בו - עלולים לטעות ולהטעות את לקוחותיהם בגינו, ובכך להעמיס עליהם תשלומי מס מיותרים.

עם זאת, חלקן הארי של התלוונות נוגעות לרשלנות בבדיקת הזכויות הקנייניות של המוכר בנכס, בבדיקת המצב התכנוני שכולל בבדיקת היתר בנייה, צווי הריסה ובדיקת שעבודים, עיקולים והערות הרובצים על הנכס. ניתן למצוא גם מקרי רשלנות בתהליך רישום הערת האזהרה לטובת הרוכשים או מקרי רשלנות ברישום הזכויות במרשמי המקרקעין על שמם.

העקרונות בבחירת עו"ד מתאים

1. לברר מהו תחום התמחותו המשפטית של עוה"ד, ולוודא שהוא בקיא בעסקאות מקרקעין ובמיסוי מקרקעין. רק עו"ד שעוסק בתחום כעניין שבשגרה, כאמור, יהיה בקיא בהיבטים

המיוחדים של העסקה, אמון על הפסיקה הנוגעת בדבר, בחוקים ובתקנות המשתנות מעת לעת;

2. לוודא שעוה"ד בקיא בנושא מיסוי מקרקעין. לצורך המחשה, בחוק נקבע שמוכר יהיה פטור מתשלום מס שבח על מכירת דירת מגורים מזכה אם עמד בתנאים מסוימים שנקבעו בחוק. מכאן, שדי בהשמטת נתון אחד, בהתעלמות מהוראת חוק אחת או בתכנון מס לא נכון כדי להפוך עסקה פטורה ממס לעסקה החייבת במס;

3. לבדוק איזה עו"ד ממשרד עורכי הדין יטפל בעסקה שלכם. בקשו לשוחח איתו והתרשמו מניסיונו ומידיעותיו. מומלץ לשאול אותו אם יש לו ניסיון בתחום ובסוג הספציפי של העסקה. הירידה בשכר הטרחה בשוק המקרקעין הביאה לכך שעורכי הדין לוקחים על עצמם לנהל תיקים רבים במקביל במחירים נמוכים יחסית. וכך הם נקלעים למצב שגורם לא פעם לירידה באיכות השירות שניתן ללקוח;

4. לבדוק את גובה שכר הטרחה של עוה"ד. כאן חשוב לציין, ששכר טרחה נמוך לא משתלם בהכרח. שכר טרחה מקובל בעסקה רגילה של מכירת או קניית דירה מיד שנייה הוא כ-0.5% משווי העסקה מכל צד. ברכישת דירה מקבלן נהוג לשלם שכר טרחה בגובה 0.5% - 1.5% משווי העסקה;

5. להתרשם רושם ראשוני בדבר זהותו של עוה"ד. שאלו את עצמכם כמה שאלות: האם אתם נותנים בו אמון? האם יהיה זמין לשוחח איתכם בשעות שנוחות לכם? האם יהיה מוכן לתת הסברים לשאלותיכם ונימוקים לתשובותיו?