

פרק 7: רכישת דירה מיד שנייה

אם החלטתם לקנות דירה מיד שנייה, רצוי לשכור את שירותיו של עו"ד שמתמחה בדיני מקרקעין לצורך ביצוע הבדיקות המשפטיות המקדמיות. קניית דירה מיד שנייה היא לרוב עסקה משפטית קלה יותר מקניית דירה חדשה מקבלן. עוה"ד יבדוק בין היתר האם רובצים על הנכס עיקולים, שעבודים או זכויות מכל סוג שהוא לטובת צד שלישי. כמו כן עו"ד שבקיא במקרקעין יבטיח את כספכם ויתעקש לכלול בחוזה סעיפים בדבר הפרות החוזה, פיצויים ראויים בגין איחור במסירת הנכס ופיצויים בגין מומים שהמוכרים ידעו עליהם, אך נמנעו מלדווח עליהם לרוכשים.

בדיקת הזכויות בנכס לפני רכישת הדירה

1. ראשית, יש לבדוק את המצב המשפטי של הדירה באמצעות איתור המקום בו היא רשומה - בלשכת רישום המקרקעין – טאבו, במינהל מקרקעי ישראל או בחברה משכנת;
2. שנית, יש לוודא שפרטי המוכרים ופרטי הבעלים זהים לפרטים שמופיעים בתעודת הזהות שלהם והאם הם רשומים כבעלי הדירה או שהם חוכרים אותה. אם הם רשומים כבעליה, הרי שזו החלופה הטובה ביותר עבורכם מבחינה משפטית. אם המוכרים רשומים כחוכרים, יש לבדוק האם דמי החכירה השנתיים הווננו. ללא היוון של דמי החכירה למינהל, יש להתחשב בעלות חודשית נוספת עבור תשלום דמי חכירה למדינה שראוי שתתבטא במחיר הדירה. נוסף על כך, אם חוזה החכירה עומד לקראת סופו, יש לבדוק שהמינהל מתעתד לחדשו לתקופה ארוכה נוספת או לחלופין לבצע בדיקה של העלות שיש לשלם בגין היוון התשלומים ולהורידו משווי העסקה;
3. שלישית, יש לבדוק האם יש שעבודים, עיקולים, זכויות צד שלישי והאם רשומה על הדירה משכנתא או עיקולים שהוטלו על הדירה עבור חובות בעלי הדירה. אם תגלו שהתשובה לכך חיובית, יש לציין בחוזה סעיף שיסדיר את אופן הסרת השעבודים הללו, ולהתנות את תשלומי התמורה בהסרתם;
4. רביעית, יש לבדוק את ייעוד הדירה ולוודא שהיא מיועדת למגורים ולא לדירת נופש. יש לבדוק בעירייה ובמשרדי הטאבו שהדירה בנויה בהתאם להיתר הבנייה שלה ושאינן צווי הריסה לדירה או לחלקים ממנה כמו: צו הריסה לפרגולה, למרפסת שנסגרה או לתוספות בנייה כאלו או אחרות. מומלץ לבדוק את התב"ע של הדירה ובתוך כך לברר את תכניות הבנייה בסביבת המגורים כמו: כבישים, מרכזי תרבות ובתי ספר. כמו כן, יש לבדוק האם חלים על הנכס היטלי השבחה שהוטלו באמצעות העירייה. היטלים אלו מוטלים על מוכר

הדירה. לפיכך, יש לכלול סעיף בחוזה המכר בו יצוין שכל חבות קיימת של היטל השבחה עד ליום חתימת החוזה יחולו על המוכר.

בדיקת רישום הדירה

אם הדירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין, בפנקס השטרות

או בפנקס הבתים המשותפים, יש לבדוק את המשתנים האלה:

1. פנקס הבתים המשותפים - בניין שהוא בית משותף שרשום בפנקס הבתים המשותפים. יש להזמין מהטאבו תמורת תשלום אגרה, צו רישום, תשריט, ותקנון בית משותף. צו רישום הוא אישור שהבית נרשם כבית משותף; התשריט מפרט את שטח הדירה וההצמדות של השטחים המשותפים אליה; תקנון הבית המשותף מפרט את כללי ניהול הרכוש המשותף והצמדות הרכוש המשותף כמו: מחסנים, חניות, גינות וגגות;

2. אם הדירה בנויה על קרקע שאינה פרטית, משמע שהיא אדמת מינהל. לפיכך, הדירה רשומה במנהל מקרקעי ישראל ולא בטאבו. יש להצטייד בייפוי כוח מטעם המוכרים ולבדוק במשרדי המינהל את המאפיינים האלה:

- לבדוק זהות בין פרטי המוכרים בתעודת הזהות שלהם לבין הפרטים שמופיעים באישור הזכויות במינהל;

- לבדוק בחוזה החכירה מהו מועד סיום החכירה. אם החכירה צפויה להסתיים בעתיד הקרוב, יש לבדוק מול המינהל האם הוא מתכוון לחדש את חוזה החכירה ובאלו תנאים;

- לבדוק שזכות החכירה מהוונת ואם אינה מהוונת - לבדוק מה סכום התשלום החודשי והשנתי שיש לשלם עבור דמי החכירה. יש להתחשב בסכום הזה במהלך המשא ומתן עם המוכרים;

- דמי הסכמה - כשנמכרת דירת מגורים אשר בנויה על קרקע השייכת למינהל מקרקעי ישראל והקרקע אינה מהוונת, על המוכר לשלם למינהל מקרקעי ישראל דמי הסכמה בעת המכירה. תשלום זה עלול להגיע לעשרות אלפי שקלים. לפיכך, מומלץ להוסיף סעיף בחוזה בו יצוין שדמי ההסכמה ישולמו על-ידי המוכר.

- בדיקת ייעוד הדירה, שעבודים, עיקולים וזכויות צד שלישי.

3. אם הדירה רשומה בחברה משכנת, יש לבקש ממנה אישור זכויות, ולבדוק את הבדיקות, כאמור. אם הדירה רשומה במינהל, יש לוודא שלא חל עליה צו מניעה או צו הריסה בעירייה ושלא

הרפורמה בניהול מקרקעי ישראל

רפורמה זו נעוצה בהקניית הבעלות בקרקע עירונית שהוחכרה על-פי חוזה חכירה למטרת מגורים. החל משנת 2010, חוכרי נכסי מגורים שנמצאים על קרקע עירונית של מינהל מקרקעי ישראל יכולים לקבל בעלות מלאה על מקרקעין שחכרו. לפיכך, הקרקע עליה בנוי נכס המקרקעין תהפוך לקרקע פרטית ולמינהל לא תהיה כל זכות בעניינה או שייכות עליה. עד לשנה זו, זכויותיהם הקנייניות של החוכרים הותנו ברישום זכות חכירה בטאבו. עם הרפורמה, ירשמו בעלי הזכויות כבעליהם הפרטיים של הקרקעות.

נוסף על כך, עד לשנה זו, חוכר קרקע שבבעלות המינהל נדרש לקבל את אישור המינהל, ולשלם על כל פעולה דוגמת בניית ממ"ד או חדר נוסף או כל שינוי שהוא. על החוכר היה לשלם עמלות עבור אישורי קבלת התחייבות למשכנתא, ולשלם דמי הסכמה לצורך העברת בעלות. הקניית הבעלות במקרקעין לחוכר תפטור אותו מדיווחים ותשלומים למינהל, והחוכר יוכל לבצע שינויים ועסקאות במקרקעין ללא הסכמת המנהל. עם זאת, הקניית הבעלות תעשה בשלבים: בשלב ראשון תוקנה הבעלות לנכסים צמודי קרקע באזור עדיפות לאומית א' ובאזור עדיפות לאומית ב'. המינהל יודיע לדיירים הזכאים לכך באמצעות משלוח 130,000 הודעות בדבר העברת בעלות לחוכרים שזכאים לכך חינם. מתוכן, 65,000 הודעות ישלחו לאלתר. בשלב השני, והחל מיום 31.12.2010, ישלחו 40,000 הודעות נוספות. בשלב השלישי, החל מיום 1.2.2011, יופצו 25,000 ההודעות האחרונות. בחלק מאדמות המינהל לא יידרש החוכר לכל פעולה או תשלום כלשהו למינהל והקרקע תועבר לבעלותו מיידית. עם זה, בחלק מהנכסים יחול על החוכר תשלום. כך או כך, יש לשלם תחילה את דמי ההיוון על מנת לקבל בעלות על המקרקעין. המינהל יקנה בעלות בנכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו פטורה מתשלום ובנכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו כפופה לתשלום.

חוכר שעוד לא שילם דמי חכירה מהוונים עבור זכויותיו בנכס המוחכר בהתאם להחלטות המועצה התקפות, יידרש לשלם דמי חכירה מהוונים בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות המועצה בתוספת לכל תשלום אשר נדרש לשלם כתנאי להקניית הבעלות. מגרש שגודלו עד 280 מ"ר ששולמה עבורו תמורה למינהל בעת ההקצאה על-פי השטח לבנייה בפועל, המינהל יכיר בתשלום זה כתשלום עבור מלוא הזכויות בתכנית בעת ההקצאה. לעומת זאת, במגרש שגודלו מעל 280 מ"ר ששולמה עבורו תמורה למינהל בעת ההקצאה על-פי השטח לבנייה בפועל, ישלם החוכר עבור יתרת הזכויות בתכנית עד מלוא הזכויות בתכנית בעת ההקצאה.

נכסי המקרקעין שהמינהל יקנה ללא תשלום

1. דירה למגורים בבניין רווי שהוחכרה על-פי חוזה חכירה מהוון ;
2. נכס מקרקעין למטרת מגורים בבנייה צמודת קרקע שגודלו אינו עולה על 280 מ"ר ושהוכר על-פי חוזה חכירה מהוון ;
3. נכס מקרקעין למטרת מגורים בבנייה צמודת קרקע באזורי עדיפות לאומית שאינו עולה על שלושה דונם שהוכר על-פי חוזה חכירה מהוון ;
4. נכס מקרקעין למטרת מגורים בבנייה צמודת קרקע שנרכשו לגביו מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות במגרש, שאינו עולה על שני דונם ושהוכר על-פי חוזה חכירה מהוון.

נכסי המקרקעין שהמינהל יציע בתשלום

הבעלות בנכס מקרקעין שהוכר על-פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבנייה צמודת קרקע, תוקנה לחוכר בכפוף לתשלום כמפורט :

1. נכס מקרקעין שגודלו מעל 280 מ"ר ועד 540 מ"ר – הבעלות בו תועבר בתמורה לתשלום של 3%, 3.5%, 4% ו-4.5% מערך הקרקע בשנה הראשונה, השנייה, השלישית, הרביעית ואילך, ותחושב בהתאמה בעת משלוח דרישת התשלום לחוכר ;
2. נכס מקרקעין שגודלו מעל 540 מ"ר ועד 1,000 מ"ר – הבעלות בו תועבר בתמורה לתשלום של 6%, 7%, 8% ו-9% מערך הקרקע בשנה הראשונה, השנייה, השלישית, הרביעית ואילך, ותחושב בהתאמה בעת משלוח דרישת התשלום לחוכר ;
3. נכס מקרקעין שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר – הבעלות בו תועבר בתמורה לתשלום של 31% מהפער - בין שווי זכויות החכירה כפי שנקבעו והוגדרו בחוזה החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגינן דמי היתר - לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה פרטנית שתיערך על-ידי המינהל ;
4. חוכרים במגרשים מהוונים למטרות מגורים - במגרש שנמצא במרכז הארץ וגודלו מעל 280 מ"ר – התשלום יהיה בהתאם לגודל המגרש.

חתימה על זיכרון דברים

מומלץ לא לחתום על מסמך "זיכרון דברים", אלא אם זה אושר על-ידי עו"ד מומחה בעסקאות מקרקעין. זיכרון דברים הוא הסכם מחייב לכל דבר ועניין, וכל עוד הוא כולל את פרטי העסקה המהותיים כמו: שמות הצדדים ותאור הנכס ומחירו - חתימה עליו יכולה להקשות עליכם בהמשך התהליך של ניהול המשא ומתן, להביא לביטול ההסכם אם תגלו מאוחר יותר שרישום הנכס בפנקסים אינו תקין או שקיים צו הריסה על חלק מהדירה או אם לא תגיעו

להסכמה בנושא פריסת התשלומים, לחלופין. כמו כן, עליכם לשלם את מס הרכישה (אם הוא יחול במקרה שלכם) בתוך חמישים יום לכל היותר מיום החתימה על זיכרון הדברים ולא מיום החתימה על ההסכם.

התייעצות עם עו"ד מומחה למקרקעין

בעסקה של רכישה או מכירת דירה מיד שנייה, יכולים שני הצדדים לעסקה להיות מיוצגים על-ידי עו"ד אחד שידאג לצורכי שני הצדדים. בשונה מדירת קבלן – במקרה זה, עוה"ד של הקבלן אינו מייצג אתכם כקונים. לפיכך, מומלץ ואף חובה לשכור את שרותיו של עו"ד מומחה למקרקעין. על עוה"ד תוטל האחריות לבדוק את מסמכי הרישום של הדירה, ולוודא שהדירה תירשם על שמכם בסמוך למועד התשלום האחרון עבורה. לצורך רישום הדירה או הזכויות בדירה על שמכם בספרי המקרקעין, עוה"ד יהיה אחראי לקבלת כל האישורים הללו:

1. אישור מטעם רשויות המס שפוטר את המוכרים מתשלום מס שבח או אישור המעיד על תשלום המס;
2. אישור פטור ממס מכירה וממס רכוש;
3. שטרי מכר חתומים בידי שני הצדדים לעסקה שמאושרים על-ידי עו"ד;
4. יפויי כוח חתומים על-ידי הצדדים לטובת רישום העסקה;
5. אישור מטעם העירייה למשרדי רישום המקרקעין – הטאבו - שמעיד על פטור מהיטל השבחה וחובות לעירייה;
6. אישור סילוק משכנתא – במקרה ורובצת משכנתא על הדירה;
7. אישור רשם המשכונות שהנכס אינו ממושכן;
8. אישורי תשלומים עבור: חברת החשמל, חברת הגז, הוצאות עבור צריכת מים וארנונה ותשלומים לוועד הבית עד ליום מסירת הדירה;
9. אם הקרקע היא אדמת מינהל מקרקעי ישראל, יש להוסיף את האישורים האלה: בקשה חתומה על זכות שכירות מצד מוכר הנכס; אישור מינהל מקרקעי ישראל; ואישור רשם המשכונות.

חתימה על חוזה הרכישה

1. בעת החתימה על חוזה הרכישה של דירה מיד שנייה, נהוג להתבסס על לוח תשלומים מקובל. על-פי רוב, מקובל לשלם כ-10% - 15% מסך-כל התמורה במועד או בסמוך למועד חתימת ההסכם; 10% - 15% ישולמו במועד המסירה; ובין המועדים הללו ישולמו 70% - 80% מהתמורה במספר תשלומים שהצדדים הסכימו עליו. מומלץ לדרוש שכבר בסמוך למועד התשלום הראשון תירשם לטובתכם הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין. זכרו שעד להשלמת

העסקה, הנכס רשום על שם המוכר ורק בסופה יתבצע תהליך רישום העברת הזכויות בנכס על שמכם. הערת האזהרה תימנע רישום עסקאות נוגדות ומאוחרות יותר, ותעניק לכם עדיפות מפני הערת האזהרה, שעבודים ועיקולים מאוחרים יותר. אם הנכס אינו רשום בטאבו, יש לדווח על העסקה למינהל מקרקעי ישראל;

2. סעיף בדבר פגמים בדירה – מומלץ לציין בחוזה המכר שהמוכר מצהיר שאין פגמים בדירה. פעולה זו תבטיח שאם לאחר מסירת הדירה לידיכם יתגלו בה פגמים ויוכח שהמוכר ידע על קיומם לפני מכירת הדירה, ניתן יהיה לתבוע ממנו פיצוי ואף לדרוש את ביטול ההסכם בתוספת לפיצויים שישלם במקרים מסוימים;

3. קביעת מועד המסירה - רצוי שתהיה גמישות מסוימת בנושא מועד מסירת הדירה כך שפיגור סביר במועד מסירתה או פיגור סביר בתשלומים עבורה (לדוגמה: עד עשרים ואחד יום) ילווה בתשלום כספי בלבד ולא יחשב להפרה יסודית של ההסכם. הפרה יסודית של ההסכם עלולה להתלוות בסנקציות לא רצויות, בביטול ההסכם ובתשלום פיצויים;

4. העברת שם – במעמד מסירת החזקה בדירה יש לבצע העברה של מוני החשמל, הגז והמים על שם הקונה. כמו כן, יש לדווח לעירייה על שינוי בזהות הבעלים של הדירה לצורך תשלומי הארנונה. במעמד זה חשוב לוודא שלא רובצים חובות על הדירה, כולל תשלומים לוועד הבית;

5. תאור הדירה – יש לצרף לחוזה את תכנית הדירה ושטחי הרכוש המשותף שהוצמדו אליה. אין להסתפק בכך שהמוכר חונה את רכבו כבר עשר שנים בחניה, לדוגמה. יש לוודא ששטח החניה אכן הוצמד לדירה;

6. בדיקת הדירה – במעמד קבלת הדירה, מומלץ לכתוב פרוטוקול מסירת דירה ואף לצלם ליקויים שלא ידעתם עליהם במועד הרכישה;

7. רישום הזכויות על שם הרוכשים - שלב העברת הזכויות הוא השלב האחרון בעסקה. על מנת שתוכלו לרשום את הדירה על שמכם בפנקסי המקרקעין – הטאבו, עליכם להצטייד במסמכים הבאים:

1.1 שטרות חתומים על-ידי הצדדים;

1.2 אישורים מרשות המסים בדבר תשלום או פטור מתשלום מס שבח, מס קנייה, מס מכירה ומס רכוש;

1.3 אישורים מהרשות המקומית שאין חובות לרשות בגין הדירה ושלא חלים עליה חובות בגין היטל השבחה. במקרה שהדירה אינה רשומה בטאבו, מתבצעת העברת הזכויות

במינהל מקרקעי ישראל או בחברה המשכנת. יש לוודא עם עוה"ד שלכם שהזכויות אכן הועברו על שמכם עם השלמת העסקה.