

פרק 17:

זהירות! הונאות נדל"ן

בישראל מתבצעות אלפי הונאות בעסקאות נדל"ן מדי שנה. על-מנת להימנע מהונאות מהסוג הזה, על כל רוכש דירה לערוך סדרת בדיקות במטרה לשמור על כספו ולשמור על זכויותיו בנכס. חלק מהבדיקות תוכלו ותצטרכו לערוך בעצמכם. עם זאת, רצוי מאוד לשכור את שרותיו של עו"ד המתמחה בנדל"ן, שייצג אתכם בעסקת הרכישה.

עסקאות מקרקעין טעונות מסמכים בכתב. כיום, ניתן לזייף ללא כל קושי כל מסמך שדרוש לצורך ביצוע עסקת מקרקעין: תעודת זהות היא מסמך שקל לזייפו, נסח הטאבו של כל נכס בישראל פתוח על-פי חוק לעיונו של כל אדם והקלות שבזיוף חותמות – כל אלו הופכים את ההונאה בתחום הנדל"ן לקלה, יחסית.

תחום ההונאה בנדל"ן בולט בעיקר בתחום עסקאות רכישה של דירות מגורים מיד שנייה. וכך, רוכשים חסרי ידע בסיסי, שלא ביצעו בעבר עסקת נדל"ן ואינם מיוצגים על-ידי עו"ד, מהווים טרף קל לנוכלים מתחום הנדל"ן. רוכשים אלה עלולים להישאר בסופו של יום חסרי כל.

עם זאת, ולמרות ההשתכללות בשיטות ההונאה והעלייה ברמת זיופי המסמכים, הדרכים להתגונן בפניהם הן פשוטות לביצוע גם על-ידי רוכשים שאינם מנוסים. הסתייעו בבעלי מקצוע כמו: שמאי, מהנדס ועו"ד. פעולות אלו יאפשרו לכם, במידת הצורך, להעביר את האחריות על כתפיהם במקרה של רשלנות מקצועית.

כ-40% מכלל תביעות הרשלנות המקצועית נגד עורכי דין הן בתחום המקרקעין. לפיכך, יש לשכור את שירותיו של עו"ד המתמחה בתחום המקרקעין, מאחר שמקרי הונאה רבים שהגיעו לפתחו של בית המשפט דנו בעסקאות שנערכו בליווי עו"ד שלא היה בקיא דיו בתחום. על עוה"ד המלווה את העסקה קיימת חובת הזהירות והנאמנות כלפיכם. עליו לבדוק בצורה יסודית כי המסמכים המוצגים בפניו אמיתיים.

הונאות נפוצות בתחום הנדל"ן

1. מכירת נכס על-ידי הבעלים החוקי של הנכס

הונאה זו מבוצעת בדרך כלל בדירות של נפטרים, בדירות של תושבי חוץ או במכירת דירה על-ידי שוכר הדירה שמתחזה לבעליה. ההונאה מבוצעת באמצעות זיוף תעודת הזהות: המתחזה מברר את נתוני הדירה בטאבו ומזייף את תעודת הזהות של בעלי הזכויות בדירה, כך שזו תישא את תמונתו של המתחזה. במרבית המקרים, אדם זה ידרוש מקדמה במזומן וייעלם. התרחשו גם מקרים בהם המתחזה פתח חשבון בנק באמצעות תעודת הזהות המזויפת, וגבה את כל תמורת המכירה שהופקדו בחשבון זה;

2. מכירת כמות דירות גדולה יותר מזו הקיימת בפועל על-ידי קבלן בנייה

במקרה מסוג זה, מדובר בקבלן שמכר כמות דירות העולה על הקיים. יש פרויקטים בהם ניתנת לרוכש בטוחה של הערת הזהרה שלא צורפה לה תכנית או תסריט המתאר את הדירה המסוימת. באופן זה, הקבלן יכול למכור דירות בהיקף העולה על הקיים, מבלי שהצד השני או רשם המקרקעין יבחינו בכך;

3. הונאה בקרקעות "חברות גוש חלקה"

חברות ותיקות שהוקמו בשנות השישים במטרה להחזיק בקרקעות על מנת להימנע מתשלום מס שבח. הונאות אלו בוצעו באמצעות שינוי הבעלות במניות החברה במרמה, כפי שהיא רשומה אצל רשם החברות. שינוי הבעלות נערך באמצעות הגשת מסמכים מזויפים לרשם החברות. לאחר מכן היו יכולים יוזמי ההונאה למכור את מניותיהם בחברה ללא כל שינוי ברישום הזכויות על המקרקעין במשרדי הטאבו, מאחר שזה נותר בבעלות החברה. לחלופין, מכירת המקרקעין לצד שלישי כבעלים הרשום של החברה;

4. מכירת שטחים ציבוריים כדירות מגורים

בשיטה זו, בעל הנכס מוכר נכס שמוגדר בטאבו, כולו או חלקו, כמחסן או כשטח ציבורי משותף, כדירת מגורים או כחלק ממנה. החלק שאינו מוגדר כדירת מגורים נראה כדירת מגורים או כחלק ממנה. הבעלים מזייפים מסמכים כגון נסח טאבו, אישורי עירייה לטאבו וכדומה, ומוכרים את הנכס כדירה לכל דבר;

5. מכירת חנייה לא מוצמדת כחלק מהדירה

מדובר בהונאה שמקורה בהצמדת חנייה שמהווה שטח משותף בבניין מגורים, ומכירתה כחנייה פרטית שמסופחת לדירה;

6. מכירה חוזרת של אותה דירה לרוכשים שונים

בעליו של נכס מוכר את דירתו לרוכש מסוים. לפני שרוכש זה מספיק לרשום את הנכס על שמו, ואף לפני שרשם הערת הזהרה לטובתו - בעל הדירה מוכר את הנכס לאדם נוסף בשנית;

7. מכירה ללא קבלת אישור בן הזוג האחר

הונאה זו מתבצעת על-ידי בן זוג שמתקשר בחוזה או בזיכרון דברים לצורך מכירת נכס ללא ידיעת וללא אישור בן הזוג השני. או אז, רוכש הדירה אינו יכול להעביר את הנכס על שמו בטאבו;

8. מכירת דירה שפוצלה בניגוד לחוק וללא היתר

מכירת נכס הנראה על-פניו כדירה רגילה, על אף שמדובר בדירה שנבנתה על חלק משטחה של דירה גדולה יותר במקור. עסקה כזו אינה כשרה, מאחר שעל-פי "חוק המקרקעין" חל איסור לבצע עסקה בחלק מהמקרקעין. גם במקרה זה הרוכש קנה נכס שלא ניתן לרושמו במשרדי הטאבו;

9. הסתרת מידע: בנייה ללא היתר בנייה בדירה

במקרה זה, מדובר במכירת דירה שקיימים בשלה צווי הריסה על חלק משטחה או על מתקנים בה. המכירה מתאפשרת באמצעות זיוף אישורי עירייה לטאבו ;

10. מחיקת והסרת משכנתא רשומה בספרי הטאבו באמצעות זיוף שטר ביטול משכנתא

מדובר בהסרת משכנתא הרשומה בטאבו עבור נכס מסוים במרמה. במקרה זה, בעליו של הנכס מזייף שטר ביטול משכנתא ומגישו למשרדי רישום המקרקעין במטרה להסיר את המשכנתא הרשומה על הנכס. באופן הזה, הרוכש יישאר עם דירה שרובצת עליה משכנתא לטובת הבנק. הבנק יגלה את מחיקת המשכנתא ברגע שבעלי המשכנתא יחדלו לשלם את ההחזרים החודשיים ;

11. הסתרת מידע: מפגעים שקיימים סמוך לדירה

במקרה זה, בעלי הנכס מותירים לרוכשים אפשריים לבקר בנכס בשעות מסוימות בהן מפגעים מסוימים כמו: מפגע רעש או מפגע ריח, אינו בולט או אינו קיים. קונה, שיוכל להוכיח כי המוכר ידע על המפגעים הללו והסתיר אותם מפניו, יוכל לתבוע פיצויים ואף להביא לביטול ההסכם ביניהם בעקבות הטעייה ;

12. דיווח שקרי: אחוזי הבנייה והיקף ניצולם

מדובר בהצגת מסמכים ישנים שכוללים אחוזי בנייה המותרים להוספה בנכס, על אף שאחוזים אלו נוצלו זה מכבר. לחלופין, כשמציגים זכויות בנייה השייכות לדירה, על-אף שאלה נמכרו לבעלי דירה אחרת במקרקעין לפני כן ;

13. הצגת נסח טאבו ישן

במקרה זה, מדובר בהצגת נסח טאבו ישן שאיננו תואם את מצב הזכויות האמיתי והעדכני של הנכס בעת הרכישה.

הבדיקות שלפני ההתקשרות בחוזה הרכישה

1. בדיקת זהות המוכרים

1.1 **ברכישת דירה מקבלן** - יש לוודא שהקבלן רשום אצל רשם הקבלנים או במשרד הבינוי והשיכון. יש לוודא כי סיווג הקבלן מבחינת היקפם הכספי של הפרויקטים שהוא רשאי לבצע ומבחינת מספר הקומות שהוא רשאי לבנות על-פי רישונו, תואמות את הפרויקט בפועל. נוסף על כך, מומלץ ואף הכרחי לבדוק את מצבו הכלכלי של הקבלן. אם הפרויקט הוא בליווי בנקאי, הבנק עורך את הבדיקות הללו ואתם מוגנים. במקרים בהם אין ליווי בנקאי לפרויקט, ניתן לערוך ברורים בחברות מאגרי המידע ובמשרדי רשם החברות בדבר חברות שנמצאות בקשיים, ובבנק ישראל בדבר חשבונות מוגבלים ;

1.2 **ברכישת דירה מיד שנייה** - בדקו את זהות המוכר. לצורך כך, יש לבדוק לפחות שתי תעודות מזהות שלו כמו: תעודת זהות ורישיון נהיגה. אם קיים בידי המוכר יפויי כוח, בדקו את אמיתותו, ודאו עם מייפי הכוח שאכן הוא אמיתי ושהעסקה ומתן יפויי הכוח נעשו מרצון ובהסכמתם. ודאו שהוא תקף לביצוע המכירה ושהוא בעל תוקף נוטריוני. אם ובעל הזכות במקרקעין שוהה מחוץ לארץ, דרשו שיחתום על הסכם המכירה ועל נספחיו בשגרירות בפני נציג קונסול ישראל. דרשו מהמוכר תעודה מזהה ומסמכים שמעידים על זכויותיו ושימוש בנכס במהלך השנים, לרבות חוזה הרכישה שלו, ודאו שהזכויות או הבעלות רשומים בטאבו על שם המוכרים, כולל בדיקת מספרי תעודת זהות. בדקו חשבונות ארנונה, אישור ועד בית על תשלומים ומסמכים כלליים נוספים. יש לשוחח עם שכניו של בעל הדירה, ולבדוק את מידת היכרותם איתו, מאחר שאחת מההונאות הנפוצות ביותר היא מכירת נכס על-ידי שוכר הדירה שמזדהה כבעליה החוקיים; כאמור, לשוכר קיימת גישה למסמכים רבים שמאפשרים לו לזייף את המסמכים הדרושים ולהתחזות לבעלי הדירה.

2. **בדיקת הזכויות בנכס**

יש לוודא בספרי המקרקעין ובמשרדי רשם המשכונות, כי לא רובצים על הנכס או הזכויות שעבודים או עיקולים או משכנתאות או הערות אזהרה לטובת צד שלישי או הערות בדבר זיקת הנאה או זכות קדימה. יש לוודא שלא נרשמה הערה בדבר צו הריסה בגין הנכס או חלקים ממנו. אם הנכס אינו רשום במשרדי הטאבו, יש לקבל אישור זכויות מהחברה המשכנת. נוסף על כך, יש לוודא שאין חריגות בנייה שטרם אותרו באמצעות הרשות המקומית. אימות זה ייעשה באמצעות בדיקת תכנית הדירה ברשות המקומית והשוואתה למצבה בפועל. בדקו מסמכים המעידים על זכויות המוכר בנכס, לדוגמה: אישור רישום פעולות בטאבו לטובתו ורישומי טאבו קודמים. במקרה שהקרקע היא אדמת מינהל מקרקעי ישראל, יש לקבל אישור חתום בידי המינהל. אם הקרקע היא קרקע פרטית, יש לדרוש נסח טאבו מעודכן לגבי זכויות המוכרים בנכס;

3. **בדיקת השטחים המשותפים והמוצמדים לדירה**

יש לבדוק את התכניות והתסריטים שנחתמו בעת רכישת הדירה מהקבלן. עליכם לוודא שמופיע בכתב באופן מפורש ושסומנו בתסריטים השטחים המשותפים שהוצמדו לדירה כמו: חנייה, גינה, גג, מחסן, שביל וכדומה. אין לראות בהחזקה של חלקים אלו בפועל ככאלה שנובעים ומגובים בחוק בהכרח, מאחר שיתכן ובעלי הדירה השתלטו עליהם וסיפחו אותם לעצמם, והם אינם בבעלותם למעשה כלל;

4. **בדיקת התב"ע**

תכנית בניין עיר - תכנית זו פתוחה לעיון הציבור במחלקת ההנדסה ברשות המקומית. יש לברר מהן ההחלטות שעוד לא מומשו בתב"ע כגון: בניית פארק או בניית אזור מסחרי או

ציבורי, תכנון כבישים, מנהרות וכדומה. כמו כן, יש לוודא, כי לא קיימות תכניות להפקעת חלק מהמקרקעין שטרם בוצעו ;

5. בדיקת חובות שרובצים על הנכס

ואו כי לא רובצים על הנכס חובות כמו : מיסי עירייה, היטלי השבחה וחובות לרשויות המס. נהוג להפקיד את התשלום האחרון בנאמנות בחשבונו של עו"ד, שיעביר את התמורה למוכר רק כשזה יציג בפניו אישור עירייה לטאבו ואישור מס שבח ;

6. רישום הערת אזהרה

עימדו על זכותכם שהתשלום הראשון עבור רכישת הדירה יופקד בנאמנות אצל עו"ד, ויועבר למוכרים רק לכשתירשם לזכותכם הערת אזהרה בטאבו. לחלופין, ודאו שתירשם הערת האזהרה על שמכם באופן מיידי. כך תשמרו על זכויותיכם בנכס במקרה של עיקולים, שעבודים ומשכונים חדשים שלא רבצו על הנכס עד ליום הרכישה. נוסף על כך, יש לוודא כי הנכס ירשם על שמכם בשלב המוקדם ביותר האפשרי על מנת לשמור על זכויותיכם במקרה של עסקאות נוגדות. לאחרונה הושק שרות מסחרי שניתן בעלות זניחה שמתפקידו להתריע על כל שינוי שנעשה ברישום המקרקעין בטאבו ישירות לדואר האלקטרוני שלכם. באופן הזה אתם עשויים לדעת שלא בוצע רישום עד רגע העברת התשלום הראשון עבור הדירה ;

7. בדיקת רישונו של עורך הדין

אם החלטתם כי העו"ד של המוכרים ייצג גם אתכם בעסקה של רכישת הדירה, פעולה חוקית ומקובלת בעסקאות יד שנייה, אם אינכם מכירים אותו, בקשו ממנו להציג בפניכם רישיון בתוקף. באופן הזה תוכלו לבדוק בלשכת עורכי הדין בישראל את זהותו ותוקף רישונו.