

פרק 16: רכישת דירה בכינוס נכסים

הליך כינוס הנכסים הוא הליך שיוזם נושה של חייב. מטרתו של הליך זה היא החזר חובות הנושה באמצעות מכירת נכס השייך לחייב והמשועבד במשכנתא או במשכון לנושה באמצעות הליך מימוש מהיר. הליך מימוש המשכון, כלומר תפיסת הנכס ומכירתו, מוטל על כונס הנכסים. בתפקיד זה משמש בדרך כלל עו"ד או רו"ח. תפקידו של זה הוא למכור את הנכס במהירות האפשרית הניתנת.

בעקבות המיתון העולמי והמצב הכלכלי הקשה במשק, היקף הנכסים המוצעים למכירה בהליך כינוס נכסים באמצעות הבנקים עלה. צווי פינוי מהבית הופקו כנגד כ- 18,000 בעלי דירות. מצב זה יצר היצע גדול של נכסים הנמכרים באמצעות כונסי נכסים.

מרבית הנכסים המוצעים למכירה בכינוס נכסים הם דירות מגורים של כאלו שנטלו הלוואת משכנתא לצורך רכישת הנכס, ושיעבדו את הדירה במשכנתא ראשונה לטובת הבנק. הלווים הללו לא עמדו בהחזרי הלוואה. כמו כן ניתן למצוא נכסים הנמכרים בכינוס בעקבות חלוקת מקרקעין בין בני זוג שהתגרשו או חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים שהתגלעו ביניהם חילוקי דעות בעניין הדרך למימוש הנכס. במקרה זה, ממנים כונס נכסים שיממש את הנכס ויחלק את התמורה בין הצדדים.

כונס הנכסים מתמנה על-ידי ראש ההוצאה לפועל או באמצעות בית המשפט, והוא מוסמך לעשות את כל הפעולות לתפיסת ומימוש הנכס שבכינוס נכסים. בנכס מקרקעין, תפקידו של כונס הנכסים הוא לתפוס חזקה בנכס, ובמידת הצורך - לפנות את הנכס מדייריו, ולממש את הנכס במימוש מהיר.

נכון לשנת 2010, על-פי נתוני משרד הבינוי ושיכון, כאלפיים משפחות מפונות מדירתם בעקבות מימוש המשכנתא שלהם. כמו כן, בשנה זו קיימים כ-100,000 משקי בית המפגרים ביותר משלושה תשלומי משכנתא חודשיים. חלקם הגדול עשוי למצוא את דירתו נמכרת בהליך של כינוס נכסים.

הדרך לאיתור נכסים הנמכרים בכינוס היא חיפוש בעיתונות, בתקשורת האלקטרונית וקבלת מידע ממתווכים. על כונס הנכסים חלה חובה לפרסם את הנכס למכירה בשני עיתונים יומיים לכל הפחות. נוסף על כך, קיימים אתרי אינטרנט המפרסמים מידע אודות נכסים המוצעים למכירה דוגמת האתר: "כונס אונליין" (www.konesonline.co.il) – באתר זה ניתן למצוא ריכוז מידע בנוגע למאות דירות ונכסים שנמצאים בהליכי כינוס נכסים.

רכישת דירה שבהליך כינוס נכסים - יתרונות

לעיתים, בהליך זה ניתן לרכוש נכסי מקרקעין במחירים שנמוכים בכ-15% - 20% משווי השוק שלהם. ככל שהנכס נמצא באזור בעל ביקוש נמוך, כך תגדל ההנחה שבה נזכה ברכישת הדירה. עם זאת, באזורי ביקוש גבוה, קיימים מקרים בהם דירות אלו נמכרו במחיר העולה על שווי השוק שלהם ועל הערכת השמאי כאחד;

2. ביטחון

מכירת הנכס יוצאת אל הפועל בהוראת ובאישור בית המשפט או ראש ההוצאה לפועל. לפיכך, הנכס עובר לקונה כשהוא נקי מכל שעבוד, עיקול או כל זכות צד שלישי בנכס. יש להתחשב בכך, שהמכירה היא בתנאים של "As Is" רוצה לומר, לבית המשפט, להוצאה לפועל ולכונס הנכסים אין אחריות בדבר פגמים בנכס או בזכויותיו. בתנאי הרכישה מצוין באופן מפורש כי חובת בדיקת הנכס, מצבו הפיסי והמשפטי מוטלים על מציעי ההצעות, ולא ניתן לבוא לגופים אלו בטענות לאחר הרכישה. מאידך, על-פי החוק והפסיקה, נכס הנרכש בהליך של כינוס נכסים עובר לבעליו כשהוא נקי מכל חוב, עיקול, שעבוד ומשכון. נוסף על כך, לכשהמכירה אושרה על-ידי ראש ההוצאה לפועל או בית המשפט, לא ניתן לבטלה, אלא במקרים נדירים מאוד;

3. הערכת שמאי לנכס

לנכס מבוצעת הערכת שמאות מראש, כך שהקונה יודע את פרטי הנכס לפני שהציע לרכוש אותה. חלק מכונסי הנכסים מאפשרים למציעים אפשריים לקבל עותק מדו"ח השמאי תוך הסתרת פרטי הערכת מחיר הנכס. המידע כולל את תיאור הנכס וסביבתו, את רישום הזכויות בנכס, את זכויות הבנייה ואת מצבו התכנוני של הנכס. ישנם כונסים המסכימים לתת אפשרות לעיין בהערכת השמאי כולל הערכת שווי הנכס. בשומה המועברת לכונס מופיעים שני מחירים לנכס: שווי שוק – שווי הנכס אם זה יימכר בתנאי שוק חופשי; ושווי במימוש מהיר - מחיר זה מביא בחשבון את המגבלות החלות על מכירת הנכס בכינוס. שווי המימוש המהיר הוא נמוך בדרך כלל בכ- 20% - 15% משווי השוק;

4. תהליך פשוט, קבוע וידוע מראש

הליך המכירה בכינוס נכסים הוא פשוט וקצר יחסית, הואיל ותנאי חוזה המכר נקבעים מראש ואינם ניתנים לשינוי. נוסף על כך, לוח הזמנים לתשלום ולמסירת הנכס גם הוא קצר יחסית בהשוואה לעסקאות מכירת דירות מגורים רגילות;

5. מסירה מיידית של הנכס

במרבית המקרים, הנכס פונה מדייריו עוד לפני שהתחיל הליך המכירה. לפיכך, ניתן יהיה להיכנס לנכס באופן מידי;

6. רישום זכויות מהיר

יתרון משמעותי נוסף הוא פרק הזמן המהיר שבו מבוצע הליך רישום הזכויות על שם הרוכש. תהליך זה מתבצע, כאמור, על-ידי כונס הנכסים עצמו.

רכישת דירה בהליך כינוס נכסים - חסרונות

1. עדיפות ראשונה לבעלי הנכס

לבעלים המקוריים של הנכס עומדת הזכות לרכוש את הנכס בגובה ההצעה הזוכה לאחר שלב ההתמחרות. רוצה לומר, שאם זכיתם, אין וודאות מוחלטת שאתם אלה שתזכו בנכס עד למיצוי השלב זה. נוסף על כך, המכירה חייבת לקבל את אישורם של ראש ההוצאה לפועל או בית המשפט. אלו לא יאשרו את העסקה במקרה בו יראו את תנאי העסקה כלא סבירים. אז עלול הרוכש להישאר עם כספי ההלוואות שנטל;

2. היצע הדירות מוגבל

מספר הדירות שנמכרו בשנת 2010 בהליך של כינוס נכסים מוערך באלפיים דירות לשנה בקירוב. נכסים אלו פזורים בדרך כלל. עם זאת, לא תמיד הם פזורים באזורים עם מאפייני ביקוש גבוה לדירות;

3. הנכס נמכר במצבו כמות שהוא ("As Is")

כאמור, הנכס נמכר במצבו וכמות שהוא, והאחריות על פגמים בו ועל חריגות בנייה היא של הקונה. כמו כן, בעבר, התרחשו מקרים בהם התברר לרוכשי דירות שנמצאו בהליך של כינוס נכסים, שחלים על הנכס חובות כמו: היטלי השבחה, מס שבת, דמי הסכמה למנהל ודמי היוון שלא הווננו מספר שנים לאחר הרכישה. לפיכך, מומלץ להתייעץ עם עו"ד שמתמחה במקרקעין על מנת שיבדוק את מצב הזכויות בנכס והחובות שבגיננו, אם קיימים. על-פי סעיף 34 א' ל"חוק המכר דירות", קיימת לקונה הגנה מחובות הרובצים על הנכס, ובתנאי שהמכירה היא בהוראת רשות מוסמכת כמו: הוצאה לפועל או בית משפט, ובתנאי ששולמה מלוא התמורה עבורה, בין אם נפרעו כלל חובות המוכר ובין אם לאו. לפיכך, ועל מנת שתוכלו ליהנות מהגנת החוק, יש לוודא שהמכירה קיבלה את אישור הרשות המוסמכת. כמו כן, על-פי "פקודת המיסים", לא ניתן יהיה לרשום את זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין ללא הצגת אישורים בדבר תשלום מס שבת, מס מכירה ומיסי עירייה. יתרת מזאת, במקרים רבים בעלי הנכסים משאירים את הדירה במצב שיש להשקיע בה השקעה כספית נוספת לצורך שיפוצים – אלה, לעיתים, הופכים את העסקה ללא כדאית;

4. המחיר אינו ידוע מראש

תהליך הרכישה מורכב משני שלבים עיקריים: הראשון - שלב הגשת ההצעות והשני - שלב ההתמחרות, השלב שבו המשתתפים נוטים לעיתים להעלות את הצעותיהם עד לידי הפיכת עסקת הרכישה ללא כדאית על-פי תנאיה. כמו כן, נתונה לבעל הנכס הזכות לפדות את הנכס בתום ההתמחרות במחיר גבוה יותר מזה שנקבע בה, כאמור. או אז נפתחת ההתמחרות מחדש עד שמגיעים לסכום מכירה גבוה יותר;

5. חזרה מההצעה

בשלב הגשת הצעתכם, על-פי רוב תדרשו להעמיד לטובת כונס הנכסים ערבות בנקאית בגובה 10% משווי ההצעה. ערבות זו עשויה להיות מחולטת על-ידי כונס הנכסים אם תיסוגו מהצעתכם לפני שלב ההתמחרות. הסיכוי שסכום זה יחולט עולים משמעותית במקרה שתחזרו בכם מההסכם אחרי שהוכרזתם כזוכים;

6. ביטול התמחרות

כונס הנכסים רשאי לחזור בו או לבטל את ההתמחרות בכל שלב עד לאישור העסקה בבית המשפט. נוסף על כך, הכונס אינו מתחייב למכור את הנכס לאלו שנתנו את ההצעה הגבוהה ביותר בהכרח;

7. תשלום שכר טרחה לכונס הנכסים

כונס הנכסים רשאי לדרוש מרוכשי הנכס לשלם את שכר טרחתו עבור ביצוע רישום הזכויות על שמם.

שלבי תהליך רכישת דירה בכינוס נכסים

1. פרסום המודעה

מודעות בדבר מכרזים למכירת דירות שנמצאת בהליך כינוס נכסים מפורסמות בעיתונים ובתקשורת האלקטרונית. לאחר איתור דירה שמתאימה לצרכים שלכם, יש להתקשר למשרד המטפל במכירה, בדרך כלל משרד עורכי דין, על מנת לקבל פרטים נוספים בנושא שאינם מפורטים במודעה;

2. סיור בנכס

כונס הנכסים קובע מועדים לצורך סיור בנכס עבור הרוכשים האפשריים. פרטים על מועדי הסיור מופיעים במודעה או כרוכה בתיאום עם כונס הנכסים. לחלופין, עבודת הצגת הנכס מוטלת על מתווכים, ויש לתאם עימם מועד לסיור בנכס;

3. בדיקת חוזה המכר

את החוזה מספק כונס הנכסים. חוזה זה אינו ניתן לשינוי במרבית המקרים. החוזה יכלול: את כל פרטי ההתקשרות בעסקה, לרבות נסיבות מכירת הנכס בכינוס; את התמורה בגין הנכס; את תנאי התשלום; את הזכויות והחובות של הצדדים; את פירוט המסים אשר יוטלו על כל צד; את מצבו הפיסי של הנכס (כאמור, בדרך כלל "As Is") ואת מצב הזכויות בנכס;

4. הגשת הצעת מחיר

כדי להתמודד במכרז, יש להגיש הצעת מחיר הכוללת:

1.1 **טופס הצעה** - טופס שנערך על-ידי עו"ד המנהל את המכרז שכולל את פרטי המציעים; את סכום ההצעה; את חתימת הרוכשים על תנאי הרכישה; את מצבו הפיסי והסטטוטורי של הנכס וכדומה;

1.2 **צרוף ערבות בנקאית או שיק בנקאי לפקודת כונס הנכסים** - על כל משתתף במכרז להפקיד עם הצעתו שיק או ערבות בנקאית לפקודת הכונס בסך של 5% עד 10% משווי הצעתכם. אם ובמהלך הליכי המכירה, ובעיקר אם זכיתם בדירה לאחר שלב ההתמחרות, תחזרו בכם מהצעתכם, רשאי הכונס לחלט את הערבות.

5. התמחרות

ההתמחרות היא מכירה פומבית שנערכת על-ידי כונס הנכסים בין המציעים שהגישו הצעה. הכונס עורך התמחרות בין ההצעות עד שנשאר מציע אחד שהציע את הסכום הגבוה ביותר, סכום שמשותף אחר לא מוכן להציע. המחיר ההתחלתי בהתמחרות הוא בגובה סכום ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה בשלב הגשת ההצעות. השיק או הערבות הבנקאית אשר מסרתם לכונס לצורך השתתפות במכרז יופקד בחשבון הנאמנות של הכונס. ערבותם של המפסידים בהתמחרות תוחזר להם במלואה. שלב ההתמחרות אינו מתבצע בכל המקרים. לפיכך, בררו מראש מול הכונס בדבר קיום שלב זה. לאור העובדה שהליך ההתמחרות הוא מהיר ומלחיץ, מומלץ לקבוע מראש מהו המחיר המרבי שאתם מוכנים לשלם עבור הנכס, על מנת שלא תגררו להציע מחיר הגבוה ממחיר השוק שקבעתם לעצמכם מראש;

6. חתימה על העסקה

אם זכיתם במכרז, תתבקשו לחתום על חוזה מכר שנוסחו מפורסם בשלב הגשת ההצעה. החוזה כפוף לאישור בית המשפט או ראש ההוצאה לפועל. לאחר חתימה על החוזה, יפנה הכונס לראש ההוצאה לפועל או לבית המשפט על מנת שאלה יאשרו את המכירה על-פי תנאיה. הם יאשרו את המכירה בתנאי שמחיר העסקה זהה למחיר המימוש לכל הפחות. זה מהווה מעין "מחיר מינימלי". בית המשפט לא מאשר את העסקה במחיר פחות מהמחיר המינימלי, בדרך כלל. במקרה שאלה אישרו את העסקה, הם יפרסמו "פסיקתא" - צו שיפוט המורה להעביר את הנכס על שם הזוכה כשהוא נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהי, בכפוף לתשלום מלא התמורה וכל המסים החלים על כל צד, כפי שנקבע בחוזה ועל-פי כל דין. לאחר פרסום הפסיקתא, ייחתם החוזה על-ידי כונס הנכסים והחזקה בנכס תועבר לרוכש. אלה יתבצעו בכפוף לתשלום מלוא התמורה והמיסים על-ידי הזוכה, כפי שנקבעו בהסכם המכר.

דגשים לחוזה הרכישה

1. בדיקת מצבו המשפטי והתכנוני של הנכס

לאור העובדה שכונס הנכסים מוכר את הנכס כמות שהוא, כאמור, על המציע מוטלת האחריות לבדוק את מצב הזכויות בנכס, לרבות מצבו המשפטי והתכנוני. לצורך בדיקת הזכויות והחבויות, מומלץ להיעזר בשרותיו של עו"ד שמצוי בתחום המקרקעין;

2. חבות במיסים, אגרות והיטלים

תשלומי חובה אלו חלים על המקרקעין עד למועד כינוס הנכסים ופטורים באמצעות בית המשפט או ראש ההוצאה לפועל. עם זאת, מרגע הכינוס ועד לשלב מסירת החזקה בדירה, אמורים מיסים אלו לחול על הכונס. בין יתר המיסים והתשלומים יהיו: תשלום מס שבח, מס מכירה דמי הסכמה למנהל, אם קיימים, והיטל השבחה. לפיכך, יש לוודא שבהסכם יופיע באופן מפורש כי חבויות אלה ישולמו על-ידי ובאחריות הכונס. למרות זאת, מס הרכישה, מיסים, אגרות והיטלים, שיחולו על המקרקעין ממועד קבלת החזקה בה יחולו עליכם, כבעלי הנכס;

3. דמי תיווך

רצוי לברר עוד לפני שלב הגשת הצעתכם האם עליכם תחול החבות בדמי תיווך ומה גובהם;

4. שכר טרחתו של כונס הנכסים

שכר טרחתו של כונס הנכסים נגבה מתקבולי מכירת המקרקעין. הדבר אינו נכון לגבי עלויות רישום הזכויות על שמכם: רישום הזכויות יתבצע על-ידי הכונס ועלויות הרישום ישולמו על-ידכם. אם כן, בדקו מראש מה שכר טרחתו עבור הטיפול ברישום הזכויות;

5. צרוף הערכת השמאי לחוזה המכר

יש לבקש מכונס הנכסים עותק מהערכת השמאי שכולל מידע בדבר מצבו הפיסי של הנכס, תיאור הסביבה, המצב התכנוני של הנכס והסביבה, מצב הזכויות בנכס וזכויות הבנייה בנכס. צרוף חוות דעת זו תעזור לכם להתגונן בעתיד במקרה של נזק שייגרם בעקבות רשלנות מצד אחד הגורמים בעסקה.