

כל מה שאתם חייבים לדעת לפני חתימה על חוזה לרכישת או מכירת דירה

עו"ד און איל ינקו





און איל ינקו, עורך דין
משרד עורכי דין ומגשר

האמינות והמקצועיות שלי ההצלחה שלך

משרדי הינו משרד בוטיק המתמחה בשני תחומים משפטיים – דיני מקרקעין ודיני משפחה, מתוך ראייה כי התמקדות בתחומים ספציפיים מובילה להתמקצעות ולמתן השירות המשפטי הטוב ביותר.

אני מאמין ששירות אישי, בשילוב עם ראייה משפטית רחבה וגישה עניינית מובילים לתוצאות המיטביות עבור הלקוח. מבחינתי השקט הנפשי של הלקוח הינו במקום הראשון לכן אני מקפיד על רמת זמינות גבוהה עבור הלקוח.

אני עומד בראש המשרד און איל ינקו – משרד עורכי דין ושות' ובעל תואר (בהצטיינות) במשפטים.

התמחתי במשרד משה שוב ושות' בתל אביב, אשר מתמחה בנדל"ן, תכנון ובנייה והינו בין משרדי עורכי הדין המובילים בתחום הנדל"ן בישראל.

אני בעל ניסיון נרחב בעסקאות נדל"ן מורכבות ביותר ובתחום דיני המשפחה והירושה ואני מוסמך מטעם משרד המשפטים לעריכת יפוי כוח מתמשך ומסמך הנחיות מקדימות למינוי אפוטרופוס.

אני נותן שירותי ייעוץ משפטי בתחום הדיור בעיריית תל אביב – יפו ומרצה בכיר ברשת התיווך "אנגלו-סכסון".

לפני שיוצאים לדרך – עמ' 4

8 טעויות שאתם חייבים להימנע מהן בעת רכישת דירה מקבלן – עמ' 5-9

3 דברים שאתם חייבים לבדוק לפני רכישת דירה יד שנייה – עמ' 10-11

איך להרוויח כמה שיותר ממכירת הדירה שלכם? – עמ' 12-15

איך לבחור עו"ד שייצג אותכם ברכישת או מכירת דירה? – עמ' 16



לפני שיוצאים לדרך...

עסקת נדל"ן הינה עסקה מורכבת, אשר מתנהלת מול מספר רב של גורמים ולעיתים יכולה "להיתקע" או "להסתבך", עקב דברים שנשכחו או שלא נבדקו כראוי על ידי הצדדים לעסקה.

סיבוך יכול להיות לעיתים קטן ופשוט אשר עליו בלבד תיפול העסקה, ולעיתים סיבוך יכול להיות גדול ומורכב ואף להגיע לדיונים בבתי משפט ולהוצאות כספיות ניכרות.

משקי בית רבים ניגשים לעסקות נדל"ן, כגון רכישה ומכירה של בתים ודירות באופן פזיז, ללא ביצוע הבדיקות הנדרשות ומבלי להכיר ולהבין את העסקה לעומקה ולרוחבה.

יש להבין, כי חוסר תשומת לב לדברים מסוימים עלול לסכן כסף רב, ולהפוך את העסקה ללא כדאית.



8 טעויות שאתם חייבים להימנע מהן בעת רכישת דירה מקבלן

הקדמה

קיים בלבול רב בקרב רוכשי דירות, אשר חושבים שכאשר הם מבצעים עסקת רכישה מול קבלן, אין צורך בייצוג של עורך דין מטעמם, מכיוון שמדובר, לכאורה, בחוזה אחיד אשר כל רוכשי הדירות בפרויקט חותמים עליו, וכי הם משלמים לעורך דין של הקבלן והוא מגן על זכויותיהם.

אך הדבר אינו נכון וחשוב **להדגיש זאת:**

עורך הדין שמייצג את הקבלן, איננו מייצג את האינטרסים של הרוכשים והינו אמון אך ורק על רישום זכויותיהם בדירה הנרכשת בעתיד ורק על כך נדרשים רוכשי הדירות לשלם לו שכר טרחה – למרות זאת, הוא מייצג אך ורק את הקבלן!

חשוב להבין שהסכם לרכישת דירה מקבלן, הינו הסכם עמוס בפרטים, הדורש בדיקות משפטיות מקדימות מול הרשויות השונות וכפי שאפרט בפניכם כעת, יש מספר רב של דברים עליהם יש לתת את הדעת ולערוך שינויים בהתאם אל מול עורכי הדין של הקבלן.

#1 בקשת רכישה

הגעתם לשלב שאתם נדרשים ע"י נציג הקבלן לחתום על בקשת רכישה, לכאורה תמימה, אשר עליכם לדעת כי הינה מהווה למעשה זכרון-דברים, שהוא חוזה לכל דבר ועניין.

בקשת רכישה = חוזה

כך למשל, מפורטים בבקשת הרכישה, סכום הדירה, פרטיה השונים, מועדי התשלום וכיוצ"ב. פרטים המביאים לכך שבקשת הרכישה מהווה הסכם לכל דבר ועניין, מבחינה משפטית. עוד חשוב לציין, כי כידוע לכם, במסגרת החתימה על בקשת הרכישה, נדרשים הרוכשים הנלהבים להפקיד דמי מקדמה, המהווים לכל הפחות, כמה עשרות אלפי שקלים, אשר אותם, כך מבקש הקבלן – לא יקבלו בחזרה, אף אם לא יחתם הסכם מכר.

לכן, **כבר בשלב מקדמי זה, רצוי להיוועץ עם עורך דין המתמחה בתחום**, ואף להעביר לעיונו את בקשת הרכישה "התמימה", על מנת שיוכל לבחון אותה לעומק ולערוך בה שינויים.

8 טעויות שאתם חייבים להימנע מהן בעת רכישת דירה מקבלן

לדוגמא, שינוי לגיטימי יהיה שבמידה והצדדים לא מגיעים לכדי הסכמות משפטיות תוך זמן סביר ולא חותמים על הסכם מכר – המקדמה תוחזר במלואה לידי הרוכש, ללא קנסות בגין כך.

לאחר החתימה על בקשת הרכישה מתחיל למעשה שלב המשא ומתן המשפטי בין עורך הדין המייצג אתכם, רוכשי הדירה, לבין עורך הדין המייצג את הקבלן.

#2 בדיקות משפטיות

ראשית, יעביר עורך הדין של הקבלן טיוטא ראשונית לעורך הדין המייצג אתכם, ויתחיל שלב הבדיקות המשפטיות – בין היתר, **יש לבדוק את זכאותו של הקבלן לבנות את הפרויקט על הקרקע**, האם יש לו היתר בניה או שטרם התקבל היתר בניה ורק הוגשה תכנית – במידה וזה המצב, ההסכם כולו צריך להיות עם תנאי מתלה.

הסבר: תנאי לפיו במידה והקבלן לא יקבל היתר לבנות את הבניין, ההסכם יהיה בטל ומבוטל והסכום הכספי שניתן עד לאותו שלב ע"י הרוכשים בגין הדירה יושב לידיהם בתוספת ריבית והפרשי הצמדה.

כמו כן, יש לבדוק האם המדובר באדמה פרטית הרשומה בטאבו באמצעות נסח טאבו, או באדמת רשות מקרקעי ישראל באמצעות אישור זכויות וחוזת חכירה.

דבר נוסף שחשוב מאוד לבדוק כבר בהתחלה הוא נושא השעבודים הרובצים על המקרקעין: יש לבדוק כי הפרויקט אינו משועבד ושלא חלים עליו צווי מניעה, עיקולים, משכנתאות ואין לגביו הליכים משפטיים כלשהם.

במידה והפרויקט משועבד לבנק – יש להתעקש ולציין בהסכם שהקבלן מתחייב להמציא לרוכש בשלב הראשוני מכתב החרגה מותנה ולאחר מכן מכתב החרגה סופי.

ככל ולא יומצא לידיכם מכתב החרגה, אזי ככל והקבלן יקלע לקשיים כלכליים – קיימת אפשרות שזכויותיכם בדירה יפגעו.



8 טעויות שאתם חייבים להימנע מהן בעת רכישת דירה מקבלן

פרט שחשוב מאוד לבדוק הינו, האם ישנו בנק שמלווה את הפרויקט. בעקבות פרשת חפציבה, חוקק חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) שמטרתו הינה להבטיח את הכספים המשולמים על ידי רוכשי הדירה.

יש לוודא שבהסכם עם הקבלן מצוין במפורש שכל תשלום בגין הרכישה, כולל תשלום המקדמה המשולמת כחלק מבקשת הרכישה, יופקד באמצעות פנקס שוברים ישירות לחשבון הבנק שמלווה את הפרויקט ואתם כרוכשים זכאים לקבל תוך 14 ימי עסקים לכל היותר ערבות בנקאית כנגד אותו תשלום.

#3 חלוקת התשלומים לקבלן

על פי חוק המכר (דירות), התשלומים שעל רוכשי הדירה לשלם לקבלן צריכים להתבצע בהתאם להתקדמות הבניה של הבניין.

רצוי לשלם עם חתימת הסכם הרכישה כמה שפחות, ובכל מקרה לא יותר מ-10%-15% ממחיר הדירה הנרכשת, כאשר אך ורק עם ביצוע תשלום העולה על 7%, תקבלו בטוחה כנגד התשלום.

היינו, כל עוד התשלום המצטבר לקבלן אינו עולה על 7% מסכום הדירה הנרכשת – לא תקבלו בטוחה, רק מהמועד בו יעלה סך התשלום המצטבר בגין הדירה הנרכשת על 7% ממחיר הדירה: עם גמר תקרת קומת העמודים או גמר הרצפה של הקומה הראשונה.

40% כשאינו בבניין קומת עמודים, שיעור זה כולל את דמי הקדימה ששולמו בעת חתימת ההסכם.

20% ממחיר הדירה: עם גמר שלד הקומה שבה נבנית הדירה, לרבות מחיצות פנים ולמעט משקופים וצנרת מים וחשמל.

15% ממחיר הדירה: עם גמר טיח פנים או תחליף לטיח, כמתואר במפרט.

15% ממחיר הדירה: עם גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ.

10% ממחיר הדירה: עם מסירת הדירה בהתאם לחוזה המכר.

חשוב לציין, שלרוב, התשלומים מוצמדים למדד תשומת הבניה או צוברים ריבית והפרשי הצמדה – ולכן גם את זה יש לקחת בחשבון ולהשתדל שלא להתעכב יותר מידי עם ביצוע התשלומים.

8 טעויות שאתם חייבים להימנע מהן בעת רכישת דירה מקבלן

#4 רישום הערת אזהרה

מטרת רישום הערת האזהרה, היא למנוע מכירה כפולה של אותו הנכס לאדם או חברה נוספים. ככל והנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין, קיימת לכם זכות מוקנית לרשום הערת אזהרה לטובתכם.

לא תמיד ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה – כך למשל במקרים בהם הזכויות טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין, אך גם במקרים כאלה ישנם פתרונות חלופיים.

#5 ניסוח סעיף של הפרת הסכם הדדי

לרוב קיים סעיף חד צדדי, לפיו במקרה בו הרוכשים לא משלמים בזמן, אזי הם מפריים את ההסכם וידרשו לשלם פיצוי מוסכם ששוויו יהיה כ-10%-15% ממחיר הדירה הנרכשת.

יש לנסח את הסעיף באופן הדדי, ולכלול מצב בו הקבלן מפר כלפיכם את אחת מהתחייבויותיו, כגון: לא מוסר את הדירה בזמן, ובמקרה כזה יהיה עליו לשלם פיצוי מוסכם בשווי של 10%-15% ממחיר הדירה הנרכשת.

יש לנסח סעיף המפצה אתכם במידה והקבלן הפר את אחת

#6 מפרט טכני

עליכם לעיין היטב במפרט הטכני ולבדוק שאכן כל מה שהובטח לכם במהלך המשא ומתן לרכישת הדירה מול הקבלן אכן מצויין שם, כגון: סוג המטבח, אריחים, מספר נקודות חשמל וכיוצ"ב.

חשוב לציין במפרט הטכני, שהזזת נקודות חשמל ומים, כמו גם הזזת קירות פנימיים בדירה בטרם בנייתם – לא תגרור הוצאות נוספות מצידכם.

#7 תשלומים נוספים לעסקה

עורך הדין של הקבלן יוכל לדרוש מרוכשי הדירה תשלום בסך של 5,000 ₪ או 0.5% ממחיר הדירה, לפי הנמוך מבניהם

8 טעויות שאתם חייבים להימנע מהן בעת רכישת דירה מקבלן

#8 תשלום מס רכישה

יש לבחון את גובה תשלום מס הרכישה הצפוי בטרם החתימה, שכן יתכן ומדובר בסכום לא מבוטל. גובה סכום מס הרכישה שתידרשו לשלם תלוי במספר גורמים, כגון: האם מדובר בדירתכם הראשונה או בדירה נוספת שברשותכם.

כמו כן, קיימים פטורים (במקרים חריגים) שיש לבחון אם הינכם זכאים להם, והדבר בהחלט יכול לחסוך עשרות אלפי שקלים.

לסיכום

כל הדגשים אותם סקרנו במאמר הנ"ל הם רק חלק קטן מהדברים עליהם יש לשים דגש במהלך המשא ומתן מול עורך הדין של הקבלן. ישנם דברים רבים עליהם יש לתת את הדעת ובמידת הצורך להתייחס אליהם בהסכם המכר ובנספחיו.

יש לזכור! שאין המדובר בהסכם אחיד וניתן בהחלט לערוך בו שינויים, לכן כאשר מבצעים עסקה של רכישת דירה מקבלן, רצוי ואף מומלץ להיוועץ עם עורך דין הבקיא בתחום הנדל"ן.



3 דברים שאתם חייבים לבדוק לפני רכישת דירה יד שנייה

מתעניינים ברכישת דירה יד שנייה

ישנם מספר דברים שרצוי שתבדקו בטרם חתימה על הסכם רכישה מחייב. בין היתר עליכם לבחון את: המצב התכנוני של הדירה, האם קיימים שעבודים שרובצים על הדירה, כיצד רשומה הדירה, האם בלשכת רישום מקרקעין או במנהל מקרקעי ישראל ו/או בחברה משכנת, יש לבחון את זהות המוכר, ומיהם הבעלים של הדירה והאם יש זהות בין המוכר לבעלים הרשום בלשכת רישום מקרקעין, האם הדירה והצמדותיה בנויים בהיתר ובהתאם לתוכניות החלות באזור זה ועוד.

#1 בעל הזכויות בדירה

לאחר שמצאתם את הדירה המתאימה לכם, עליכם להתחיל את הבדיקות הנדרשות באמצעות עורך דין אשר בקיא בתחום הנדל"ן.

יש לבדוק את זהותו של בעל הזכויות בדירה, וכן לבחון ולבדוק היטב, האם רשומים על זכויות הבעלות שעבודים כלשהם, ו/או עיקולים ו/או הערות אזהרה.

הנכם חייבים לעשות את כל הבדיקות מראש, על מנת שלא תיכנסו לעסקת רכישה בעייתית אשר לא ניתן יהיה להשלימה ולרשום את הזכויות על שמכם בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל.

#2 אופן רישום הזכויות של המוכר

השלב הראשוני הוא לבדוק את אופן רישום הזכויות על שם המוכר. ככל והנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין יש לבדוק את נסח הטאבו העדכני ולבחון כיצד רשומות זכויותיו של המוכר בנכס, והאם יש הערות אזהרה אשר סותרות את זכויותיו ו/או עיקולים ו/או שעבודים ו/או משכנתאות וכו' על זכויותיו.

ככל והנכס איננו רשום בלשכת רישום המקרקעין, יש לערוך בדיקות יותר מעמיקות, ולבחון האם יש חברה משכנת המנהלת באופן מסודר את הרישום ומתי הינה עתידה לרשום את הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, והאם הנכס רשום במנהל מקרקעי ישראל.

במידה והנכס אכן רשום במנהל מקרקעי ישראל יש לבחון האם הנכס מהוון והאם יש חובות כלשהם למנהל.

סביר להניח שלא תכירו את כל המושגים השונים ו/או מה בדיוק לבדוק והיכן, לכן, מומלץ שכבר בשלב זה תפנו לעורך דין הבקיא בתחום הנדל"ן, ותשתפו אותו בכל הסוגיות שעולות, וכן תקבלו ממנו חוות דעת מקיפה אודות מצבו הרישומי של הנכס, הבעיות הקיימות והשלכותיהן על ביצוע העסקה.

3 דברים שאתם חייבים לבדוק לפני רכישת דירה יד שנייה

#3 הערת אזהרה

הערת אזהרה, היא רישום אשר מתבצע בלשכת רישום המקרקעין. בדרך כלל היא נרשמת בסמוך ולאחר חתימה על הסכם רכישה ומטרתה למנוע עסקאות נוגדות בנכס.

ישנה הערת אזהרה המעידה על ביצוע עסקה בנכס, אשר משמעה הוא כי בעל הנכס התחייב לבצע עסקה במקרקעין, וישנה הערת אזהרה על התחייבות שלא לבצע עסקה, אשר משמעותה שבעל הנכס התחייב לא לבצע עסקה בנכס.

מיד לאחר חתימה על הסכם לרכישת נכס מומלץ מאוד לפנות ללשכת רישום המקרקעין ולהגיש בקשה מיידית לרישום הערת אזהרה לטובתכם. זאת על מנת למנוע מצב בו המוכר יבצע מכירה נוספת של הנכס לצד ג', וכן להבטיח את הכספים שכבר שילמתם על חשבון רכישת הנכס וזאת מפני עיקולים שיוטלו על זכויות בעל הנכס לאחר הרכישה ו/או תביעות.



איך להרוויח כמה שיותר ממכירת הדירה שלכם?

ברצונכם למכור דירה אשר בבעלותכם? כחלק בלתי נפרד מהליך המכירה עליכם לקחת בחשבון מספר דברים חשובים מבחינה משפטית.

יובהר כבר כעת, שמומלץ להסתייע בעזרתו המקצועית של עורך דין על מנת שילוה אתכם בתהליך כבר מתחילתו, יערוך את הבדיקות הנדרשות לצורך הוצאה לפועל של המכירה וימנע מכם לבצע טעויות נפוצות וחשובים מוטעים אשר עלולים לפגוע לכם בכדאיות העסקה ולעיתים אף להכשיל אותה.

#1 בדיקת אופן רישום הזכויות ונסח טאבו

על עורך דין מכירת דירה המייצג אתכם לבחון את אופן רישום הזכויות באמצעות בדיקת נסח טאבו. ככל והדירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין, ו/או באמצעות אישור זכויות ככל והנכס רשום ברשות מקרקעי ישראל ו/או בחברה משכנת ולעדכן אתכם בדבר ההשלכות העולות כתוצאה מבדיקתו והאם אותרו בעיות מיוחדות הדורשות התייחסות וטיפול בטרם ביצוע העסקה.

#2 בחינת אופן העברת הזכויות

לאחר בירור בנוגע לאופן רישום הזכויות ולבעיות מיוחדות אשר עלו כתוצאה מהבדיקה, יש לבחון מהו ההליך הנדרש לצורך ביצוע העברת הזכויות לקונה פוטנציאלי ולהתאים לכך את הסכם המכר.

#3 סוגיית מס השבח

סוגיה חשובה מאוד שעל מוכר הדירה לבחון היטב בטרם ביצוע מכירת הדירה הינה סוגיית מס השבח.

על עורך דין המייצג אתכם לבחון היטב האם עסקת המכר פטורה ממס שבח ולצורך כך לבחון איזה פטור יכול להתאים במקרה הספציפי.

לחילופין ככל ולא קיים פטור ממס שבח לעסקה, לבחון מהו מס השבח הצפוי בעסקה ובאיזה דרך ניתן לצמצם ככל הניתן את חשיפת המוכר לתשלום מס שבח גבוה וזאת ניתן לעשות על ידי עריכת שומה עצמית של המוכר בה ניתן לבקש ניכויים וכיוצ"ב.

איך להרוויח כמה שיותר ממכירת הדירה שלכם?

#4 סוגיית היטל השבחה

סוגיה נוספת שיש לבחון היא, האם קיימת חשיפה לתשלום היטל השבחה. לעיתים דבר זה אינו נבדק כלל על ידי עו"ד המייצגים מוכרי דירות.

בדיקה כאמור נדרשת בכל עסקה ובעיקר במקרים בהם מדובר בדירות צמודות קרקע או דירות גג. **אי תשומת לב לעניין זה יכולה לעלות למוכר בסכום כסף לא קטן** אשר רצוי שידע עליו מראש בטרם ביצוע מכירת הדירה, על מנת שיכול להיערך לכך בהתאם וגם לבחון האם מחיר הדירה הנדרש הינו אטרקטיבי דיו בהתחשב בתשלומים הנלווים שידרשו על ידי הרשויות.

#5 חריגות בנייה

דבר נוסף אשר יש לבחון ולהתייחס אליו בהתאם הוא, האם קיימות בדירה חריגות בנייה המצריכות בדיקה נוספת של ההשלכות שלהן לגבי אופן ביצוע העסקה והעברת הזכויות לקונה ולבחון האם נדרשת הסדרה ו/או התייחסות מיוחדת לכך בהסכם המכר.

#6 משכנתא

ככל ועל הדירה הנמכרת רובצת משכנתא עליכם לבצע בדיקה בנוגע לאופן סילוק המשכנתא או גרירתה. לקבל מהבנק למשכנתאות את המסמכים הנדרשים הנוגעים לסילוק המשכנתא והסדרת סילוק המשכנתא הן מבחינה כספית והן מבחינת אופן הסרת הרישום "משכנתא" מלשכת רישום המקרקעין ו/או מכל מרשם אחר.

#7 עליות נלוות לעסקה

מעבר לבחינת הוצאות המפורטות לעיל העלויות לנבוע כתוצאה מביצוע העסקה כגון מס שבח, היטל השבחה, הסדרת רישום או חריגות בנייה, סילוק המשכנתא וכיוצ"ב.

יש לקחת בחשבון עלויות נלוות נוספות כגון **דמי תיווך, שכר טרחת עורך דין מכירת דירה, עלויות של שיפוץ קל ו/או תיקונים הנדרשים בדירה ככל וישנם, הובלה ועוד.**

איך להרוויח כמה שיותר ממכירת הדירה שלכם?

#8 עריכת הסכם וניהול משא ומתן מול בא כוח הקונה

לאחר שבחנתם בין היתר את הדברים המפורטים לעיל (הרשימה אינה ממצה) עליכם לשבת עם הקונה הפוטנציאלי ולסגור איתו את התנאים המסחריים של העסקה, שהנם בין היתר גובה ומועדי התשלום, מועד הפינוי, סילוק משכנתא, כיצד נמסרת הדירה ועם איזה ציוד ועוד.

לאחר תיאום הפרטים המסחריים אשר חלקם מפורטים לעיל, עליכם להעביר את הטיפול בעריכת הסכם המכר וניהול המשא ומתן המשפטי לעו"ד מכירת דירה המייצג אתכם. הוא יצור קשר עם בא כוחו של הקונה ויתחיל לנהל איתו משא ומתן משפטי ויעביר אליו טיוטה ראשונית של הסכם המכר.

לא להתפתות ולחתום על זיכרון דברים מכיוון שיש לכך השלכות שאתם לא בהכרח מודעים להן בעת חתימה על מסמך זה

#9 ליווי עסקת המכר לאחר חתימת הסכם המכר

עבודתו של עורך דין למכירת דירה אינה מסתיימת בחתימת הסכם המכר כפי שרבים נוטים לחשוב. ליווי עסקת המכר ממשיך עד לסיום העסקה אשר מתבטא (מעבר לתשלום מלוא התמורה למוכר ומסירת החזקה לקונה) במסירת כל מסמכי ההעברה מעו"ד של המוכר לעו"ד של הקונה.

לאחר חתימת הסכם המכר, עו"ד מטעמכם צריך לדווח על העסקה לרשות המיסים ולדאוג לקבל מרשות המיסים אישורי מס שבח אשר איתם ניתן לרשום את הדירה בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה.

כמו כן, עליו לפקח על רישום הערת אזהרה לטובת הקונה ועל הליך סילוק המשכנתא ומחיקת כל הרישומים הנוגעים אליה. בנוסף לכך, עליו לדאוג לקבל מהעירייה אישור על העדר חובות בגין ארנונה ומהוועדה המקומית אישור על העדר חובות בגין היטל השבחה.

במידה וכל התמורה שולמה על ידי הקונה והדירה נמסרה לו, אך עדיין אין את כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום הזכויות בנכס על שמו של הקונה – על עורך דין מכירת דירה לפתוח חשבון נאמנות ספציפי לעסקה לטובתכם כמוכרים ולשם תפקוד חלק מהתמורה עד לקבלת כל אישורי ההעברה.

לאחר מסירת כל אישורי ההעברה מעו"ד מטעמכם לעו"ד של הקונה באופן מלא ותקין, ניתן לומר שהעסקה הושלמה ועבודתו של עו"ד מטעמכם הסתיימה.

איך להרוויח כמה שיותר ממכירת הדירה שלכם?

כפי שמופרט לעיל, עסקה של מכירת דירה הינה עסקה הכוללת התעסקות רבה ודורשת תשומת לב לפרטים רבים אשר בחלקם צוינו לעיל. יודגש, כי אין מדובר ברשימה ממצה ולכל עסקה יש את המורכבות שלה באופן הדורש בדיקות פרטניות והתייחסות ספציפית.



איך לבחור עורך דין שייצג אתכם ברכישת או מכירת דירה?

באיזה שלב כדאי לפנות לעורך דין העוסק במקרקעין?

מאחר ותחום המקרקעין כרוך בהרבה סיכונים "טבעיים", כדאי טרם חתימת הסכם מכר או רכישה לפנות לעורך דין מקרקעין לקבלת ייעוץ וליווי צמוד.

רבים סוברים, כי עו"ד מקרקעין נכנס לתמונה בשלבים מתקדמים יותר של חתימת ההסכם, אך כדאי מאוד לקבל ייעוץ משפטי על זכויות הקונה או המוכר כבר בשלבים המקדימים, טרם חתימת הסכם מכר או רכישה.

פניה מקדימה לעורך דין מקרקעין תפחית את הסיכונים הכרוכים בעסקת מקרקעין בכך שעורך דין מקצועי ומיומן יידע לבצע בדיקות רבות אשר יבטיחו את זכויות לקוחו.

למשל, האם קיימות תוכניות פיתוח או צו הריסה בעסקת נדל"ן המדוברת, מהן זכויות המוכר, האם נשאר חובות ועוד.

חובותיו של עורך דין מקרקעין כלפי הלקוח

אנו עדים למגמה הולכת וגוברת של תביעות רשלנות נגד עורכי דין מקרקעין. הדבר מעיד על המורכבות של התחום שהולך ומסתבך עם השנים.

מכאן, בחירת עו"ד מקרקעין צריכה להתבצע בזהירות משנה. יש לקחת בחשבון את תחום התמחותו של עו"ד מקרקעין, האם הוא טיפל בעבר בעסקאות דומות, מהן שנות הניסיון שלו ומי הם הממליצים שלו.

כדאי מאוד לשים לב לפעולותיו של עורך הדין ולוודא כי אכן ממלא את חובותיו כלפי הלקוח. לפני כל עסקת מקרקעין עו"ד צריך לערוך בדיקות יסודיות הקשורות בנכס כדי למנוע מראש סיכונים וכשלון של משא ומתן.

חשוב לעגן את מערכת היחסים עם העורך דין מקרקעין בכתב ולציין את חובותיו במשך כל תקופת ההסכם.

בחירת עו"ד מקרקעין לעסקאות נדל"ן

אם אתם זקוקים לייצוג עורך דין בתחום המקרקעין, עליכם לפנות לעורך דין שמכיר את תחום המקרקעין על בוריו. וודאו כי העו"ד מקרקעין אליו פניתם אכן בעל התמחות במקרקעין ובעל ניסיון רב בתחום. זאת מאחר ובחוק יש דקויות רבות וכדי שעורך דין יגן על הלקוח שלו בצורה מיטבית, עליו להכיר את כל הפרשנויות הנובעות מכך.

כל מה שאתם חייבים לדעת לפני חתימה על חוזה לרכישת או מכירת דירה

עו"ד און איל ינקו

און איל ינקו, עורך דין
משרד עורכי דין ומגשר



בית סילבר רח' אבא הלל 7
רמת גן (קומה 6)

טלפון: 03-6888829 | 054-5968866
פקס: 077-4448204