

מכר דירה – סוף מעשה במחשבה תחילה

אחד מתחומי ההתמחות של משרדנו הינו ייצוג חברות ויחידים בעסקאות נדל"ן, החל מעסקאות פשוטות של מכירה או רכישה של דירת מגורים וכלה בעסקאות קומביניציה מורכבות. בעוד שבעסקאות נדל"ן מורכבות מבינים המעורבים את חשיבות הייעוץ המשפטי, אנו נתקלים לעתים בעסקאות פשוטות יחסית אשר מסתבכות בשל ניסיון לחסוך מעורבות של עורך דין דווקא מצד אותם אנשים המשקיעים את עיקר כספם בעסקת חייהם ואינם מבינים הצורך בהתנהלות משפטית וכלכלית נכונה וזהירה. אנשים אלה גם אינם מבינים כי זיכרון הדברים הנחתם לעתים כלאחר יד הינו מסמך משפטי מחייב אשר היציאה ממנו עלולה להיות כרוכה בעלויות לא קטנות.

השלב הראשון בכל עסקת מכר דירה חייב להיות בדיקה של אופן מימון העסקה הנוכחית והעסקאות הקודמות של המוכר והרוכש. בעסקאות מכר רבות מימון הרכישה הינו באמצעות משכנתא והבנק נוהג לדרוש לא רק שמאות, אשר תשפיע על גובה המימון, אלא גם הסרת הערות הקיימות על הנכס (לרבות משכון לטובת הבנק אשר מימן את המוכר ועל כן התשלום הראשוני חייב לכסות את חוב המשכנתא של המוכר), חתימה על מסמכים שונים ודרישות שונות נוספות, כגון שמלוא המימון הבנקאי יימסר ישירות למוכר. ככל שהקונים מבקשים לגרור משכנתא קיימת או מוכרים במקביל דירה אחרת, המבנה המשפטי של העסקה יושפע מכך באופן מהותי.

מרכיב מהותי נוסף בעסקה הינו השפעות מס. בעסקאות מקרקעין קיימת חבות מס פוטנציאלית העלולה להגיע לסכומים נכבדים ביותר, לרבות מס רכישה, מס שבח, היטלי השבחה, דמי הסכמה של המנהל ומיסים ואגרות נוספים. חשוב לבחון חבויית אלה מראש, היות ואלה לא רק עשויות להשפיע על מחיר העסקה, אלא גם על תנאיה. כך, למשל, חשוב לקונים לוודא שסכום כסף מספק יוחזק בנאמנות לתשלום כל חבות מס אשר עשויה למנוע העברת הבעלות בממכר.

בדיקה של המצב התכנוני והמשפטי של הנכס חייבת אף היא להיות מבוצעת כתנאי לבצוע העסקה מצד הרוכש. האם קיימים כל ההיתרים הנדרשים על פי דין? האם קיימים צווי הריסה או צוים אחרים אשר לא תמיד נרשמים בנכס המקרקעין? מה מהות זכויות המוכר בנכס? ועוד.

רק לאחר הבדיקות המקדמיות מומלץ לנהל המשא ומתן לחתימת ההסכם. עד אותו שלב מומלץ להסתפק בזיכרון דברים, אשר אמנם הינו מסמך מחייב אולם משאיר פתח למשא ומתן נוסף לאחר סיום הבדיקות. גם זיכרון דברים זה חשוב שיבוצע באמצעות עורך דין המתמחה בתחום כדי לוודא כי הוכנסו בו נקודות היציאה הנדרשות והמצגים הבסיסיים. החלק המקדמי של העסקה, עוד בטרם ההתחייבות הבלתי חוזרת על רכישת הדירה, הינו חלק לא פחות חשוב מהטיפול בהסכם המכר עצמו. צעדים התנהלות נכונה עשויה למנוע הסתבכות משפטית, אשר עלולה להוביל לתוצאה של ביטול הסכם ואף הליכים משפטיים כואבים.

*מאת: עו"ד זיו לנדוי

* הכותב הינו עורך דין במשרד עורכי הדין אפיק תורג'מן ומתמקד בעיקר בנדל"ן, דיני מכס ומיסוי מקרקעין. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המומחה בתחום בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. * ניתן להפנות שאלות בתחום באמצעות פניה לטל' 03-5635061. השרות ניתן ללא תשלום ללקוחות יפעת מכרזים בלבד.

גליון מס' 4133
29/7/2010

מה בגליון?

מידע בלעדי

מכרזים

מהעולם

תוצאות מכרזים

עורכת: אילת אלונני-כהן 03-5635069

מחלקת שירות לקוחות: סימה אסביה 03-5635073

מחלקת מכירות: 03-5635000

מען: דרך פתח תקוה 98-96 תל אביב 67138

פקס: 03-5635075

מובהר בזאת כי המערכת אינה אחראית, במישרין או בעקיפין, לתוכן הפרסום ו/או לאמיתות מצגיו, לרבות כל מצג שיש בו להעיד על תכונות המפרסם או המוצר או השרות המוצע, והאחריות הבלעדית אפוא לתוכן הפרסום ולכל עניין המשתמע ממנו היא על המפרסמים בלבד.