

10 בדיקות מקדמיות חשובות לפני רכישת דירה [א]

■ מאת עו"ד יצחק גולדשטיין

ראיתם דירה, היא לטעמכם ומוצאת חן בעיניכם? אתם מזדרזים לחתום על זכרון דברים או חוזה רכישת דירה, מחשש שמא קונה אחר יקדים אתכם? עזרו! אתם עומדים לעשות את העיסקה החשובה בחייכם – רכישת דירה, אך אם לא תבצעו בדיקות מקיפות, אתם עלולים להתחרט על חתימת חוזה בפוזות. זכרו – זכרון דברים "בלבד", תקף מבחינה משפטית כחוזה, לכל דבר וענין.

לביצוע הבדיקות המקיפות, רצוי להיעזר בעורך דין מומחה בתחום, אשר יעמוד לצידכם ויסייע בביצוע הבדיקות, בניהול מ"מ וחתימת החוזה, ולבסוף ברישום הזכויות על שמכם.

בסדרת הכתבות נפנה זרקור ל-10 בדיקות בסיסיות מתוך כלל הבדיקות שיש לבצע, אשר לאור נסיונו רב השנים ימנעו מכם עוגמת נפש מיותרת.

1. בדיקות קניניות

טרם התקשרות בחוזה רכישת דירה – ובמיוחד בדירת יד שניה – חשוב לבדוק את מצב זכויות המוכר בדירה. עורך הדין מטעם הקונה יבדוק את מצבה הרישומי של הדירה ואת זהות "המוכר", דהיינו, כי הוא אכן בעל הדירה או חוכר, כי זכויותיו הרשומות – בעלות או חכירה – נקיות, וכי אין כל מניעה למכירת הדירה.

נסח רישום (מאבז)

אמצעי הבדיקה הבסיסי הוא נסח רישום מעודכן מלשכת רישום המקרקעין (טאבו). נסח הטאבו מלמד על מצבה הרישומי של הדירה (האם הבנין נרשם כבית משותף, זיהוי הדירה, הצמדות, וכו'), וכן על טיב זכויותיו של המוכר בדירה (בעלים או חוכר), ועל הגבלות (עיקולים, שעבודים, צווי מניעה וכו'). אם טרם נרשם בית משותף או שהדירה אינה רשומה בטאבו, יש לקבל "אישור זכויות" מרשות מקרקעי ישראל או מהחברה המשכנתא.

יש להשוות את פרטי המוכר כפי שהם מצוינים בתעודת הזהות אל מול נסח הרישום / או אל מול אישור הזכויות. כאשר הרישום בלשכת רישום המקרקעין נעשה ללא ציון מס' תעודת הזהות או שמספר הדרכון השתנה, יש לתקן הרישום באמצעות תצהירי זיהוי.

בנוסף, חשוב לברר את מצבו המשפחתי של המוכר, דהיינו האם הוא נשוי או היה נשוי. בדיקה זו חשובה למניעת טענות בן/בת הזוג לזכויות בנכס מכוח שיתוף או חוק יחסי ממון.

המחזיק בדירה

יש לבדוק האם המוכר מתגורר בדירה או שהיא מוחזקת ע"י שוכר או פולש. במקרה של שכירות, יש לבדוק את הסכם השכירות ולברר מהו מועד הפינוי, על מנת לוודא שתקבלו את הדירה במועד המסירה המוסכם.

2. עיקולים, שעבודים, צווי מניעה, חובות וכיו"ב

לפני קניית דירה, חשוב לבדוק שלא רובצים עליה שעבודים, הערות אזהרה, משכנתאות, צווי מניעה, עיקולים, הליכי הוצאה לפועל וכיו"ב, העלולים להגביל את מכירת הדירה.

נסח הרישום יתן לכם מידע חלקי בלבד. טרם חתימת החוזה, ובמיוחד אם היא אינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין, יש לבדוק גם ברשם המשכונות, ואם המוכר הינו חברה – ברשם החברות, במטרה לוודא כי זכויות המוכר לא מושכנו במשכון אשר נרשם המשכונות או ברשם החברות, מבלי שנרשמה הערת אזהרה / משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, או לחלופין השעבוד בלשכת רישום המקרקעין נמחק, אך הרישום ברשם המשכונות / רשם החברות טרם נמחק. רישום שכזה עלול לסכל את העיסקה, או לפחות לעכב קבלת הלוואת משכנתא בבנקים.

משכנתא של המוכר

אם על הדירה רשומה משכנתא, יש לדרוש מהמוכר להמציא אישור מהבנק הממשכן, בדבר יתרת הסילוק של הלוואת המשכנתא. יש לסכם עם המוכר מתי וכיצד תימחק המשכנתא, האם בפרעון הלוואת המשכנתא מכספי התמורה או בדרך של גרירת המשכנתא לנכס חלופי. על מנת שהמשכנתא לא תמנע רישום הדירה על שמכם כשהיא נקיה משעבודים, יש לעגן בחוזה את חובת המוכר לסילוק המשכנתא, ולהתאים את התשלומים למחיקת המשכנתא.

עורך דין מומחה בתחום ומנוסה, יערוך עבורכם בדיקות אלה טרם חתימת החוזה.

■ האמור אינו מהווה ייעוץ משפטי, ואינו תחליף להתייעצות פרטנית עם עורך דין העוסק בתחום.

■ לתגובות וקשר: משרד עו"ד יצחק גולדשטיין, רחוב מנחם 19, בני ברק. מ"פון: 03-5758484; פקס: 03-5755090.