

# 10 בדיקות מקדמיות חשובות לפני רכישת דירה [ב]

## ■ מאת עו"ד יצחק גולדשטיין

ככתבה הקודמת עסקנו בשתיים מהבדיקות החשובות שיש לבצע טרם רכישת דירה (בדיקות קניניות, עיקולים, שעבדים, צווי מניעה, חובות וכיו"ב). בכתבה זו נעסוק בשתי בדיקות נוספות שיש לבצע טרם רכישת דירה.

### 3. בדיקת מסמכי הבית המשותף

טרם רכישת דירה יד שניה חשוב לעיין בתשריט הבית המשותף, בצו הרישום ובתקנון, אותם ניתן לקבל בלשכת רישום המקרקעין.

חשיבותם של הצו והתקנון הינה, כאשר הם מסדירים את מערכת היחסים בין בעלי הדירות, ומעגנים זכויות וחובות שונות שלהם, כולל זכויות הבניה וההצמדות (חניות, חצרות, גגות, וכיו"ב).

התשריט יאפשר זיהוי הדירה ומיקומה, לרבות הרכוש הצמוד לה (חניות, מחסן, גג, וכו'), ויודא כי הנכס אותו אתם עומדים לרכוש הוא אכן הנכס שבבעלות המוכר ולא נכס אחר בבנין (נתקלנו לא אחת במקרים בהם סומנה בתשריט דירה אחרת כדירת המוכרים!), וכי הנכס תואם את זכויות המוכר כפי שהן רשומות בטאבו.

חשיבות מיוחדת נודעת לתשריט, אם ככוונתכם לממן את הרכישה באמצעות הלוואת משכנתא. אם השמאי מטעם הבנק אשר יעיין בתשריט לצורך זיהוי הדירה יגלה אי התאמה, יסרב הבנק להעמיד את ההלוואה.

### 4. בדיקות תכנוניות — חריגות בניה

אם חלק מהדירה אותה ככוונתכם לרכוש נבנה ללא היתר או בחריגה מהיתר, אתם עלולים להיתקל בקשיים בלתי צפויים לא רק בקבלת משכנתא, אלא גם באפשרויות השימוש בדירה, קנסות, צווי הריסה, חיובים נוספים של ארנונה והיטל השבחה, ועוד. דוגמא לחריגות: הרחבת הדירה, הוספת עליית גג, סגירת מרפסת או בניית מחסן ללא היתר.

כמובן שהבניה החריגה גורמת לירידת שווי הנכס, שלא לדבר על כך שבניה ללא היתר, ואף שימוש במבנה שנבנה ללא היתר, מהווה עבירה פלילית.

### איך תדעו האם קיימות חריגות בניה והאם קיימים הליכים משפטיים או צווי הריסה?

לעיתים רשומה בנסח הערה בדבר צו מניעה, חריגות בניה, הפקעה או צו הריסה. ניתן למצוא מידע בסיסי נוסף בפרטומי הרשות המקומית, אך לרוב המידע אינו מספק, ולא כל המסמכים סרוקים.

בחלק מהרשויות תקבלו את המידע המלא במחלקת ההנדסה. בחיק הבנין תוכלו לראות בקשות תכנוניות שהוגשו בעבר, את היתר הבניה, בקשות שהוגשו למתן היתר בניה, האם נשלחו התראות בגין חריגות בניה, האם הוצאו צווי הריסה, האם נקטו הליכים משפטיים כלשהם, האם יש סיכון לנקיטת הליכים משפטיים, דו"ח פקח, ועוד. מהשוואת ההיתר מול המצב בפועל ניתן ללמוד האם בוצעו בדירה שינויים ו/או תוספות שלא כחוק.

### זכויות בניה

ניתן לקבל מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה מידע תכנוני בדבר התוכניות החלות על הנכס, זכויות הבניה בנכס, וכן השימושים והיעודים המותרים. מידע זה ילמד האם זכויות הבניה נוצלו במלואן. אם לדירה מוצמד גג, חשוב לברר האם יש זכויות בניה שטרם נוצלו, והאם זכויות אלה שייכות לדירה או לכלל דיירי הבנין.

אם יש קרקעות פנויות באזור, ניתן לבדוק את הייעודים במקרקעין הסמוכים, ולדעת מה מתוכנן להיבנות בעתיד (רכי קומות, מרכזים מסחריים, גינות, מבני ציבור, כבישים, תחנות דלק, וכיו"ב).

בדיקות אלה ניתן לבצע באמצעות בעל מקצוע כמו שמאי או מהנדס, או לסכם מראש עם עורך הדין שידאג לביצוע בדיקות אלה.

האמור אינו מהווה יעוץ משפטי, ואינו תחליף להתייעצות פרטנית עם עורך דין העוסק בתחום. לתגובות וקשר: משרד עו"ד יצחק גולדשטיין, רחוב מנחם 19, בני ברק.

טלפון: 03-5758484; פקס: 03-5755090.