

זהירות זיכרון דברים - חלק ב'!!

מאת: טל שחורי, עו"ד ונוטריון

הרוכש שחתם על זכ"ד עלול למצוא עצמו מפסיד כספים ו/או מוצא את עצמו עם ידיו על ראשו שעה שנאלץ לעמוד בפני עובדות חדשות שלא ידע על קיומן במועד חתימת זכ"ד ו/או הוברר לו כי קיימות מגבלות על זכויות המוכר בנכס, דבר העשוי להשפיע על החלטתו של הרוכש באם לקנות הדירה (או כל נכס מקרקעין אחר) באם לאו ו/או כי לאור המגבלות הנ"ל יש לסכם בין הצדדים כי שוויו של הנכס נמוך באופן משמעותי מהמחיר עליו סוכם בין הצדדים בעת חתימת זכ"ד. במצב עינינים זה גם אם יבקש הרוכש למשוך ידיו מן העסקה ולהשתחרר מהתחייבויותיו על פי זכ"ד, עלול הרוכש להיזקק להליכים משפטיים, בעל כרחו, לשם בירור טענותיו בבית המשפט, דבר שיש בו עוגמת נפש רבה והוצאות גבוהות ומיותרות ואיבוד זמן יקר.

מבחינת המוכר: הסכנה מבחינת המוכר הינה כי עלול למצוא עצמו במצב בו לא רק שהקונה אינו עומד בהתחייבויותיו ואינו משלם עבור הנכס הנמכר אלא שבנוסף, הקונה אשר מחזיק בזכ"ד עושה שימוש בזכ"ד ומבצע רישום של הערת אזהרה בלשכת רשום המקרקעין לזכותו על פי הזכ"ד (וזאת בשים לב כי טרם נחתם הסכם מכר שבין הצדדים). חשוב לזכור כי במידה ולא ייחתם חוזה עם הרוכש ימצא עצמו המוכר במצב אבסורדי לפיו כל עוד לא תמחק הערת האזהרה לא יעלה בידו למכור הנכס לצד ג' ו/או בליט ברירה יאלץ לפנות לבית המשפט לשם קבלת צו שיפוטי למחיקת הערת האזהרה, דבר העלול לקחת זמן רב ולעכב את מכירת הנכס וכן יש להביא בחשבון כי ניהול הליך עלול לגרום למוכר להוצאות גבוהות ומיותרות, שניתן למנען תוך הפעלת זהירות ושיקול דעת נכון ונכון.

כמו"כ חשוב לזכור כי זכ"ד חתום מחייב דיווח לרשויות המס במסגרת המועדים הקבועים בחוק (גם אם טרם נחתם הסכם מכר בין הצדדים) והימנעות לעשות כן מחוסר ידיעה תאלץ את המוכר בתשלומים עבור קנסות, ריביות פיגורים וכד', שכן מניין הימים מתחיל מיום חתימת זכ"ד. יתרה מכך, אי ידיעת המוכר לענין חבויותיו לענין תשלום היטל השבחה ו/או בהיטלים או מיסים אחרים לרשות המקומית, מנהל מקרקעי ישראל לרבות רשות המסים, ואם כן מה גובהם של היטלים אלה, עלולה לחשוף את המוכר לביצוע עסקה שכדאיותה הכלכלית מוטלת בספק.

לעיתים קרובות המתווך המעורב בעסקה מעודד לחתום במהרה על זכ"ד. מיד עם חתימה על זכ"ד המתווך זכאי לקבלת שכר תיווך וזאת גם במידה וטרם נחתם הסכם מחייב שבין הצדדים לעסקה. חשוב לציין כי חוק המתווכים, בין השאר, אוסר על מתווך לערוך או לסייע בעריכת מסמכים משפטיים.

על הצדדים המבקשים להתקשר בעסקת מקרקעין לנהוג במשנה זהירות על מנת להימנע מהשפעה של גורמים חיצוניים בעלי אינטרסים עצמאיים העלולים להשפיע על העסקה ועל כדאיותה בעבור הצדדים, שכן לאור המפורט בהרחבה לעיל רבים הסיכונים מהתועלת.

לסיכום: ככלל המלצת עורכי הדין העוסקים בתחום המקרקעין ללקוחותיהם (כקונים או כמוכרים בעסקה) הינה שלא לחתום על זיכרון דברים, שלא לבצע תשלום על פיו בטרם הוסדרו מלוא העינינים נשוא העסקה.

מן הראוי להיוועץ עם עורך דין המתמחה בתחום הנדל"ן על מנת לבחון ולבצע את הבדיקות הנדרשות, על ההיבטים המשפטיים, התכנוניים, המיסויים וכד' שבדרך כלל אורכים ככלל תקופה קצרה בת ימים ספורים בלבד, למצות הליך מו"מ שבין הצדדים ולהגיע לחתימת חוזה מפורט, נהיר וברור בין הצדדים ולאחר שנבחנו מלוא הסוגיות וההיבטים השונים נשואי העסקה הנבחנת לגופו של ענין.

האמור לעיל אינו מהווה ייעוץ משפטי ויש להיוועץ עם עורך דין המתמחה בתחום ואין להסתמך על האמור לעיל.

