

זהירות זיכרון דברים!!

מאת: טל שחורי, עו"ד ונוטריון

לאחר זמן ממושך בחיפושיי אחר דירת מגורים איתרתי דירת מגורים המוצאת חן בעיני והחלטתי לרכוש מאת אדם פרטי (לא קבלן) הדירה הנ"ל, סיכמתי עם המוכר את מחיר הנכס ובכוונתי לערוך עמו זכרון דברים. גם המתווך בעיסקה מעודד ו"לוחץ" לחתום במהירות על זכרון דברים. האם היא זה נכון הדבר לחתום עם המוכר על זכרון דברים?

להבנתי, הנך חפץ ברכישת דירת מגורים מ"יד שניה". יובהר כי האמור להלן נכון גם לגבי רכישה/מכירה של נכסי מקרקעין אחרים מלבד דירות כאמור לעיל. נפוץ הדבר בעניין עסקאות במקרקעין, בפרט בדירות "יד שניה", כי הצדדים לעסקה מתפתים לחתום על זכ"ד לשם "סגירת" עיסקה והבטחת ביצועה של העיסקה מבלי לבחון השלכותיו מרחיקות הלכת והסיכונים החלים על המתחייבים על פי זכ"ד. הסיכונים הללו, יש לומר, עולים לאין ערוך על התועלת בחתימה מזוהזת על זכ"ד ועלולים להסב הן לקונה והן למוכר עגמת נפש רבה והוצאות גבוהות ומיותרות. ככלל, מומלץ לצדדים להייעץ בעורכי דין הבקיאים בתחום ולהמתין למיצוי הליך המו"מ שבסופו יערך חוזה מפורט ע"י עו"ד עליו יחתמו הצדדים לעיסקה. להלן יובהרו הדברים.

מהו זיכרון דברים?

זכ"ד הינו מסמך המפרט את תנאי העסקה הכולל בין השאר, פרטי הנכס הרלוונטי, פרטי הצדדים לעסקה, מחיר הנכס ותאריך הפינוי. לרוב המסמך הינו כוללני מדי שכן אין בו הוראות לעניין תשלומי מיסים עבור רשות המס ו/או לרשות המקומית, הוראות לסילוק משכנתא ו/או עיקול ו/או שעבודים אחרים על הנכס ו/או זכויות צד ג' על הנכס.

מהו מעמדו המשפטי של זכרון דברים?

זיכרון דברים הינו חוזה לכל דבר ועניין המחייב את הצדדים החתומים עליו ודי בפרטים בסיסיים על מנת להעניק לו תוקף משפטי מחייב. רואים את הצדדים החתומים על זכ"ד כאילו חתמו על חוזה מחייב וכבולים להוראותיו על אף שבשלב החתימה על זכ"ד אין בפני הצדדים לעיסקה כל פרטי העיסקה.

מהן הסכנות בעריכת זכ"ד? הסכנות/סיכונים טמונים הן למוכר והן לקונה:

מבחינת הקונה: עצם רכישת דירה מהווה הוצאה כספית יקרה אשר בדרך כלל הינה ההוצאה הגבוהה והמשמעותית ביותר במהלך חייו של אדם. לפיכך מן הראוי כי יכלכל הרוכש הצעדים לפני הרכישה בתבונה. בשלב זכ"ד (שהינו שלב מקדמי בעיסקה) ברוב המקרים טרם נבחנו שאלות כגון: מהות הזכות הנמכרת בנכס (בעלות, חכירה וכו') וכן מצבו המשפטי של הנכס לרבות עיקולים, שעבודים, משכנתאות או זכויות אחרות לצד ג' הרובצות על הנכס, לרבות בדיקה בטאבו, ברישומי מנהל מקרקעי ישראל, רשם המשכונות ו/או גוף אחר בו מתנהל רישום לעניין הנכס הנמכר.

כמו כן, לרוב, טרם נבדק ברשויות/ועדה מקומית לתכנון ובניה המצב התכנוני של הנכס (באם קיימים צווי הריסה ו/או חריגות בניה בעניין הנכס וכד'). יתרה מכך טרם נבדקו השלכות המיסוי בעסקה. בנוסף, בשלב זה בד"כ לא ניתן "לקשור" בין המוכר לנכס הנמכר מבחינת וידוי, זיהוי והתאמה בין המוכר לבין הנכס הנמכר ולא ניתן להיווכח במעמד זכ"ד באם המוכר ביצע מכירה נוספת בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין שלא במרמה ובין במרמה של אותו נכס לצד ג'.

במצב דברים כאמור לעיל עלול הרוכש למצוא עצמו שם כספו על קרן הצבי ו/או מוצא את עצמו עם ידיו על ראשו שעה שמתגלות בפניו עובדות חדשות שלא ידע על קיומן במועד חתימת זכ"ד ו/או נגלו לפניו פגמים או 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 שוויו של הנכס נמוך באופן משמעותי מהמחיר עליו סוכם בין הצדדים. במצב דברים כאמור לעיל ובעטיים יבקש הקונה להשתחרר מהתחייבויותיו על פי זכ"ד אך עלול "להתגלגל", בעל כרחו, לפתחו של בית המשפט לשם בירור טענותיו, דבר שיש בו עוגמת נפש רבה והוצאות גבוהות ומיותרות ואיבוד זמן יקר.

מבחינת המוכר: עלול למצוא עצמו במצב בו לא רק שהקונה אינו עומד בהתחייבויותיו ואינו משלם עבור הנכס הנמכר אלא שבנוסף, הקונה אשר מחזיק בזכ"ד עשוי לרשום הערת אזהרה בלשכת רשום המקרקעין לזכותו בהסתמך על זכ"ד (על אף העובדה כי עדיין טרם נחתם הסכם מכר). יצויין כי במידה והעסקה לא תצא לפועל 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 יאלץ לפנות לבימ"ש על מנת לקבל צו למחיקת הערת האזהרה, דבר העלול לקחת זמן רב ולעכב את מכירת הנכס.

כמו"כ זכ"ד חתום מחייב דיווח לרשויות המס במסגרת המועדים הקבועים בחוק (גם אם טרם נחתם הסכם מכר בין הצדדים) והינמעות לעשות כן מחוסר ידיעה תאלץ את המוכר בתשלומים עבור קנסות, ריביות פיגורים וכד', שכן מניין הימים מתחיל מיום חתימת זכ"ד. בנוסף אין בידי המוכר לרוב המידע בשלב הזכ"ד באם הינו מחויב בתשלום היטל השבחה ו/או בהיטלים או מיסים אחרים לרשות המקומית ואם כן מה גובהם של היטלים אלה והאם יש בהם כדי לגרום למוכר שלא להתקשר לעסקה מבחינת כדאיותה הכלכלית.

יש לשקול בצורה נבונה ונכונה המלצות מצד מתווכים לחתום על זכרון דברים
 לעיתים קרובות המתווך המעורב בעסקה מעודד הצדדים לחתום במהרה על זכ"ד. יצויין כי המתווך זכאי לקבלת שכר תיווך מיד עם חתימה על זכ"ד גם אם טרם נחתם הסכם מחייב שבין הצדדים לעסקה. חשוב לציין כי סעי' 12 לחוק המתווכים אוסר על מתווך לערוך או לסייע בעריכת מסמכים משפטיים, דבר העלול לשלול את עמלתו של המתווך. על הצדדים לנהוג במשנה זהירות על מנת למנוע השפעה 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 זכרון 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 ימים ספורים בלבד, למצות הליך מו"מ שבין הצדדים ולהגיע לחתימת חוזה מפורט, נהיר וברור בין הצדדים.

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