

מכר / רכישת דירת יד שניה (מיגזר עירוני)

מינהל מקרקעי ישראל

מרצה: עו"ד רוני איל-להב

הגדרות ומונחים

❖ **בעלות** – בעלות היא המעלה הגבוהה ביותר של זכות הקניין במקרקעין. זכות הבעלות במקרקעין היא זכות מוגבלת, במובן שניתן להפקיעה וניתן להגביל את השימושים בקרקע בהתאם לזכויות בניה המוקנות עפ"י חוק.

❖ **חוק המקרקעין מכיר בשלושה סוגי בעלות:**

❖ אדמות בבעלות פרטית.

❖ "מקרקעי ציבור" – מקרקעי ישראל שמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל.

❖ "מקרקעי יעוד" – מקרקעי ציבור המיועדים לתועלת הציבור כמו למשל שפת הים, נהרות, נחלים וכיוצ"ב.

❖ **שכירות וחכירה:**

שכירות מקרקעין היא זכות שהוקנתה בתמורה להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות, שכירות לתקופה שלמעלה מחמש שנים תיקרא "חכירה"; שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים תיקרא "חכירה לדורות".

❖ **בניה נמוכה** – מקרקעין מבונים למגורים בבניה צמודת קרקע וכל מקרקעין מבונים למגורים שאינם בניה רוויה (הכוונה לבתים בודדים, וילות, קוטג'ים, בתים דו משפחתיים או ארבע משפחתיים, צמודי קרקע וכיוצ"ב).

❖ **בניה רוויה** – בניין הרשום כבית משותף או ראוי להירשם בעתיד כבית משותף, על פי חוק המקרקעין, בן שתי קומות ומעלה ואשר יש בו ארבע יחידות דיור לפחות, כאשר בכל קומה לפחות יחידת דיור אחת.

❖ **גורם משכן (חברה משכנת)** – אין הגדרה בחוק. בעבר, הוכרו חברות שעמדו בקריטריונים מסוימים של משרד השיכון כ"חברות משכנות". הרישום בחברות אלו היה דומה לרישום בטאבו. היום, הכוונה היא גוף המאכלס/המשכן את הבניין והמלווה את החוכר ממועד רכישת זכות החכירה דרך הפנייתו למינהל עד לרישום החכירה בלשכת מרשם המקרקעין. בפרקטיקה, ניתן לכנות כל חברה שמבצעת בספריה רישום זכויות בשם "חברה משכנת".

- ❖ **דמי הסכמה** – תשלום שעל החוכר לשלם כתנאי להעברת זכויות חכירה בנכס (כמובן בסייגים).
- ❖ **דמי חכירה ראשוניים** – סכום חד פעמי השווה לחלק מערך הקרקע, ששילם החוכר למינהל (או שנזקף לזכותו) בעת רכישת זכות החכירה.
- ❖ **דמי חכירה שנתיים** – התשלום שמשלם החוכר למינהל מדי שנה בשנה, במהלך כל תקופת החכירה, בגין שימוש במקרקעין בהתאם למטרת ההקצאה.
- ❖ **היוון דמי חכירה שנתיים** – סך התשלומים העתידיים למינהל, עבור תקופת החכירה או יתרתה בתשלום חד-פעמי מראש.

אופן רישום הדירה

❖ הדירה, יכול שתהא רשומה בטאבו, בממ"י, בחברה משכנת, אצל קבלן/יזם ועוד.

❖ הרישום בטאבו

❖ במקרה זה, יכול שזכויות המוכר תהיינה זכויות בעלות ויכול שתהיינה זכויות חכירה.

❖ כאשר מדובר בחכירה רשומה מהוונת, אמור להופיע בנסח משפט הקובע כי "אין הגבלה בהעברה ובירושה", ואז נתייחס לזכויות החכירה כאל זכויות בעלות, וכל העברת הזכויות תתבצע בטאבו. במקרה בו החכירה אינה מהוונת (או שהיא מהוונת אך המשפט הנ"ל אינו מופיע בנסח), המכר טעון הסכמת מינהל.

❖ דירות שאינן רשומות בטאבו

❖ כשאין רישום בטאבו, יתכנו 3 מצבים :

1. הנכס רשום רק בממ"י.
2. הנכס רשום רק בחברה מסויימת (חברות משכנות).
3. הנכס רשום גם בממ"י וגם אצל הגורם המשכן.

❖ מהות העסקה כאשר הזכויות אינן רשומות בטאבו

- ❖ למעשה, זה מכר של זכויות חוזיות, המחאת זכות. המוכר מוכר לקונה את ההבטחה שהוא קיבל מקודמיו לקבל זכויות בטאבו בעתיד. מכיוון שאין טאבו, המסמכים בעסקה שונים מעסקה בטאבו.
- ❖ רצוי להצטייד ביפוי כח מבעל הזכויות ולקבל מידע מכל רשות רלבנטית בה רשומות הזכויות (ממ"י, חברה משכנת, עירייה וכו'). יש לפנות לכל הרשויות בהן מתנהל רישום לגבי הדירה ולקבל מהן אישור זכויות עדכני. כדאי גם לברר מראש מהם התנאים להעברת הזכויות בדירה.
- ❖ רשם המשכונות – מאחר ומדובר בזכויות חוזיות, ולרישום בספרי החברות המשכונות אין סטאטוס רשמי, הרי שיש לבדוק את זכויות המוכר גם ברשם המשכונות. שם גם נמצא אם הדירה משועבדת, ממושכנת וכו'.

בדיקת זכויות בנסח מקרקעין

❖ בעלים: רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל / מדינת ישראל. חכירה: רשומה ע"ש בעל הזכויות והינה חכירה מהוונת בבניה רוויה. אין הגבלה בהעברה ובירושה, קרי לא נדרשת הסכמת המינהל להעברת הזכויות במקרים הנ"ל, וכל העסקה והעברת הזכויות מתנהלות בלשכת רישום המקרקעין הרלוונטית.

❖ בעלים: רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל / מדינת ישראל. לא רשומה חכירה בלשכת רישום המקרקעין – הזכויות רשומות בספרי המינהל ו/או אצל החברה המשכנת.

במקרה זה יש להוציא אישור זכויות עדכני מהמינהל ו/או אישור זכות מהחברה המשכנת, והעברת הזכויות מתבצעת שם.

הצדדים לעסקה

❖ בדרך כלל מדובר בשני אנשים פרטיים וזו להם עסקה חד פעמית (להבדיל מרכישת דירה "יד ראשונה" בה המוכר הוא קבלן שמתעסק במכר דירות, בעוד הקונה הוא אדם פרטי וזו לו עסקה חד פעמית).

בדיקת זכויות המוכר

- ❖ "אישור זכויות" הנו אישור מהמינהל המעיד על זכויות בקשר למקרקעי ישראל, המבוסס על תיק הזכויות המתנהל במינהל שזכויות החכירה לגביהן אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין.
- ❖ יובהר, אישור זכויות יינתן רק בגין זכויות שניהול רישומן מתקיים במינהל. המינהל לא ימסור אישור זכויות בגין זכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין ו/או שניהול רישומן מתקיים אצל גורם מאכלס.

בדיקת זכויות המוכר

- ❖ לפי סעיף 124 לחוק המקרקעין, הפנקסים המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין יהיו פתוחים לעיון הציבור, וכל אדם רשאי לעיין בהם ולקבל העתק מן הרשום בהם.
- ❖ הוראה זו אינה חלה כאשר נתוני המקרקעין רשומים במינהל מקרקעי ישראל בשל חוק הגנת הפרטיות.
- ❖ עד לתיקון חוק מינהל מקרקעי ישראל היה על מי שביקש לעיין בספרי מינהל מקרקעי ישראל, להוכיח שהוא בעל עניין במקרקעין.
- ❖ לפני מספר שנים תוקן חוק מינהל מקרקעי ישראל והותקן סעיף 4 טו בדבר מאגר מידע.

בדיקת זכויות המוכר

❖ סעיף 4 טו קובע:

❖ המינהל ינהל מאגר מידע שיהיה פתוח לעיון הציבור וישבו ייכללו פרטים על התקשרויות חוזיות של המינהל לגבי מקרקעין שבניהולו, אשר אינם רשומים בפנקסי המקרקעין המתנהלים לפי חוק המקרקעין.

❖ המאגר יכלול את הפרטים הבאים:

❖ זכויות לגבי המקרקעין.

❖ התחייבויות של המינהל לרישום משכנתא.

❖ הודעות משכון שהומצאו למינהל.

❖ הודעות שהומצאו למינהל בדבר פסקי דין, החלטות וצווים שניתנו ע"י בית המשפט או ע"י רשות מוסמכת.

❖ בהתאם לסעיף כאמור, המינהל ינהל מאגר מידע שיהיה פתוח לעיון הציבור – אתר האינטרנט של המינהל www.mmi.go.il.

❖ דרישת מסמכים מהמינהל:

ביחס לדירה שרשומה בספרי המינהל, יש לדרוש את המסמכים הבאים (לעיתים כרוך בתשלום אגרה):

- ❖ אישור זכויות
- ❖ חוזי פיתוח / חוזי חכירה.
- ❖ התחייבויות לרישום משכנתא (אם רלוונטי).
- ❖ מפרטים כספיים ושומות.
- ❖ דרישות תשלום, ככל שקיימות.
- ❖ בקשות להעברת זכויות.
- ❖ תשריטים.
- ❖ וכן כל מסמך אחר שנמצא בתיק המינהל.

❖ **מידע מוקדם** – בעסקאות רבות ידרוש המינהל תשלומים וזאת בגין אישור עסקאות ו/או העברת זכויות בנכס. במקרים אלו, החוכר רשאי להגיש למינהל בקשה לקבלת מידע מוקדם לקבלת גובה תשלום דמי הסכמה, דמי היתר או דמי היוון שידרשו לביצוע הפעולה. נתוני התשלום מבוססים על שומה הנערכת ע"י שמאי המינהל, מי מטעמו או שמאי ממשלתי.

❖ **מדיניות** – דינו של המידע המוקדם יהיה כמידע סופי אם הפעולה תתבצע על פי הנתונים שנמסרו על ידי החוכר ועל פי המועדים הנקודים בהודעה. המידע המוקדם יינתן לחוכר והוא מחייב בקשר לנכס לגביו יש לו זכויות. המידע המוקדם כרוך בתשלום אגרה.

החוזה

❖ בעת חתימת החוזה, צריך שיהיו ברשותנו:

❖ אישור זכויות מכל הגורמים אצלם רשומות הזכויות בדירה.

❖ מכתבי כוונות מכל מי שלטובתו ניתנה התחייבות לרישום משכנתא, או שרשום לזכותו שעבוד (בדומה לרישום בטאבו).

❖ תדפיס מרשם המשכונות / חברות לגבי כל מוכר.

❖ טפסים של החברה המשכנתא אצלה מתנהל הרישום.

❖ בקשה להעברת זכויות בממ"י.

❖ במקום בקשה לרישום ה"א – רישום משכון/שעבוד, הודעה לממ"י והודעה לחברה המשכנתא.

❖ מסמכים שיש לקבל בגמר כל עסקה והדרושים להעברת הזכויות בממ"י

בנוסף למסמכים הרגילים (אישורי מיסים, י"כ וכו'), בדירות שאינן רשומות בטאבו יש להקפיד לקבל את המסמכים הבאים:

– שטרי העברת זכות שכירות, חתומים ע"י ממ"י (תוך מילוי דרישותיו, ככל שקיימות, לשם חתימתו על השטרות).

– דמי טיפול לחברה המשכנת (ככל שרלוונטי)

– כל הטפסים שנדרשו ע"י החברה המשכנת כשהם חתומים ומאומתים – בד"כ עותק "נאמן למקור" מהחווזה, כתב העברת זכויות, דמי טיפול, וכ' בלתי חוזר נוטריוני (ככל שרלוונטי).

משכון ומשכנתא

- ❖ בנטילת אשראי נדרש החייב לספק בטוחות. ערבות הינה בטוחה שממנה יוכל הנושה להיפרע. כאשר רוכש נכס מקרקעין מבקש אשראי למימון הרכישה, הוא מעמיד את הנכס כבטוחה שהיא המשכנתא לטובת המממן כנגד אשראי לרכישת הנכס.
- ❖ טיב הבטוחה מושפע ממידת זמינותה – דהיינו, היכולת לממש את הנכס ולקבל תמורת הנכס את הסכום שאותו באה הבטוחה להבטיח.
- ❖ הבעייתיות הינה במצב שהמקרקעין לא רשומים על שם המוכר/רוכש, ולא ניתן לרשום משכנתא לטובת הבנק המממן. בשלב זה, מסתפקים הבנקים (עד לרישום המקרקעין ע"ש בעל הזכויות) במשכון הזכות החוזית שיש לרוכש המקרקעין, ביחד עם קבלת התחייבות הרוכש לרשום משכנתא בעת שהמקרקעין יירשמו על שמו, ובמידת האפשר רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

משכון ומשכנתא

משכון זכויות חכירה

- ❖ משכון ומשכנתא הם ערובה להבטחת החזר ההלוואה. כאשר הלווה אינו פורע את חובו, המלווה יכול להיפרע על ידי מימוש הנכס הממושכן.
- ❖ משכנתא היא משכון של זכות המקרקעין הנרשמת בלשכת רישום המקרקעין.
- ❖ התחייבות לרישום משכנתא הנה התחייבות של מינהל מקרקעי ישראל שלא לרשום זכויות במקרקעין בספרי רשם המקרקעין, אלא אם תירשם באותו מעמד משכנתא לטובת בעל המשכנתא. התחייבות לרישום משכנתא תינתן רק כאשר לא ניתן לרשום את הזכויות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין.
- ❖ המינהל ינפיק התחייבות לרישום משכנתא, רק במקרים בהם אין גוף אחר אצלו מתנהל הרישום ואצלו ניתן לרשום את ההתחייבות (גורם משכון / חברה משכנת).

משכון ומשכנתא

משכון זכויות חוזיות

- ❖ משכנתא הינה זכות במקרקעין, ולכן בהתאם לחוק המקרקעין עסקה במקרקעין טעונה רישום. עסקה שלא נגרמה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.
- ❖ חוזה חכירה שאינו רשום אינו מעניק זכות חכירה בנכס, אלא זכות חוזית בלבד, שרשומה בספרי מינהל מקרקעי ישראל.
- ❖ כל עוד לא נרשמו הזכויות הקנייניות לחוכר זכויות אובליגטוריות, שמשעבדים במשכון, כדרך שמשעבדים מטלטלין.
- ❖ ערבות נוספת להבטחת החזר ההלוואה היא משכון זכויות החוזיות של היזם, רוכש או חוכר אצל רשם המשכונות / חברות.
- ❖ כמובן שאין צורך לקבל את הסכמת המינהל לרישום משכון אצל רשם המשכונות / חברות.