היבטים משפטיים בהשקעות נדל"ן

מרצה: עו"ד שי ניזרי

טל' 03-6117775, נייד: 052-6459123

shay@nizrilaw.co.il

© כל הזכויות שמורות לעו"ד שי ניזרי

לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן

סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1

אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

תוכן ההרצאה

- קריאה וניתוח נסחי טאבו
- הרפורמה ברשות מקרקעי ישראל - הזדמנויות למשקיע
- מושע - זכויות בשיתוף והסכם שיתוף - דגשים פרקטיים
- הליכי התכנון והשפעתם על הליכי רישום הזכויות במקרקעין
- מוקשים ופירוקם – הדרך לעסקה בטוחה ומוצלחת
- דגשים בהסכם המכר

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכלכלה
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! תודה.

קריאה וניתוח של נסחי טאבו

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכלכלה
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

קריאה וניתוח של נסחי טאבו

- נסח רישום (טאבו)

מסמך המפרט את מהות הזכויות במקרקעין, את בעלי הזכויות בהן וכן הערות ושעבודים ככול שקיימים ורשומים במקרקעין.

- חשיבות הרישום המופיע בנסח

הרישום בנסח מהווה ראייה מכרעת בדבר מהות הזכויות הרשומות ובדבר זהותו של בעליהן והינו מוגן על פי חוק המקרקעין.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

קריאה וניתוח של נסחי טאבו

חוק המקרקעין מגן על הרישום בנסח:

- סעיף 10 לחוק מגן על אדם המסתמך על הרישום בנסח.
- אדם הרוכש זכות במקרקעין בתמורה ובהסתמך בתום לב על הרישום, זכותו במקרקעין תעמוד לו אף אם יתברר בעתיד כי הרישום לא היה נכון.
- יוצא אפוא, כי הרישום בנסח מאפשר הסתמכות מוגנת לגבי רישום הזכויות.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! תודה.

קריאה וניתוח של נסחי טאבו

כיצד נפיק נסח?

- הפקת נסח קלה ומהירה אפשרית באמצעות אתר משרד המשפטים בכתובת ecom.gov.il או באמצעות חיפוש בגוגל תחת המילים: "משרד המשפטים נסח טאבו".

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! תודה.

קריאה וניתוח של נסחי טאבו

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

קריאה וניתוח של נסחי טאבו

בעלות פרטית בבית משותף

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 5872 חלקה: 19 תת חלקה: 120

הנכס נוצר ע"י שטר:	39940/2008	מיום:	24/09/2008	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	רביעית	106.20	15/3099

כניסה	אגף			
ג	2			

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה			שטח במ"ר
	שלה	סגול	מרפסת לא מקורה			8.65
	תצו	סגול	מחסן			6.10
	תרמט	סגול	חניה			11.50
	תרנא	סגול	חניה			14.00

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	19719/2013/1	21/04/2013	מכר		ת.ז	
						החלק בנכס
						1 / 2

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	19719/2013/1	21/04/2013	מכר		ת.ז	
						החלק בנכס

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	39940/2008	מיום:	24/09/2008	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

רשויות	שטח במ"ר		
עיריית מודיעין-מכבים-רעות	16,634.00		

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
	1	א	

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן

סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1

אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

קריאה וניתוח של נסחי טאבו

בעלות פרטית בבית משותף

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
	1	ב	
		ג	
	2	א	
		ב	
		ג	
	3	א	
		ב	
		ג	

תקנון	תת חלקות		אגפים	כניסות
מוסכם	195		3	3

שטר יוצר		תיק בית משותף
39940/2008		496/08

הערות רשם המקרקעין

המספרים הישנים של החלקה
5872/4

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

קריאה וניתוח של נסחי טאבו

זכות חכירה בבית משותף

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 8124 חלקה: 121 תת חלקה: 2

הנכס נוצר ע"י שטר:	17841/2010	מיום:	17/08/2010	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	קרקע	112.40	11/48

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	יחד עם		שטח במ"ר
	ד	ירוק	חניה			14.74
	ה	ירוק	קרקע			35.27
	ו	ירוק	קרקע			121.46
	כד	צהוב	קרקע	4		7.00
			הערות: ביחד עם 2,4			

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		

חכירות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	5384/2015/1	11/03/2015	העברת שכירות		ת.ז	
					החלק בזכות	
					1 / 2	
	5384/2015/1	11/03/2015	העברת שכירות		ת.ז	
					החלק בזכות	
					1 / 2	
				בתנאי שטר מקורי		**תאריך סיום**
				11725/2011/1		25/01/2052
			נרשמה חכירה מהוונת	**נרשמה הגבלה בהעברה**	**נרשמה הגבלה בהורשה**	**החלק בנכס**
			כן	לא	לא	בשלמות
				על כל הבעלים		

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

קריאה וניתוח של נסחי טאבו

זכות חכירה בבית משותף

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5384/2015/2	11/03/2015	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	1,000,000 ₪		בשלמות
על כל החוכרים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20520/2015/1	16/09/2015	הערת אזהרה סעיף 126		ת.ז	
				ת.ז	
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	17841/2010	מיום:	17/08/2010	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

רשויות	שטח במ"ר		
מ. מ. כפר יונה	683.00		

כתובת

תקנון	תת חלקות		מבנים		
מוסכם	5		1		

שטר יוצר		תיק בית משותף
17841/2010		193/10

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

קריאה וניתוח של נסחי טאבו

בעלות בחלקה לאחר פרצלציה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6445 חלקה: 304

הנכס נוצר ע"י שטר:	4621/2006	מיום:	07/02/2006	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		
עירית הוד השרון	522.00		

המספרים הישנים של החלקה

6445/278

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3495/2013/1	06/02/2013	מכר		ת.ז	
				החלק בנכס	
				1 / 4	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3495/2013/1	06/02/2013	מכר		ת.ז	
				החלק בנכס	
				1 / 4	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25613/2015/1	23/06/2015	מכר		ת.ז	
				החלק בנכס	
				1 / 4	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25613/2015/1	23/06/2015	מכר		ת.ז	
				החלק בנכס	
				1 / 4	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3495/2013/2	06/02/2013	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	700,000 ₪		1 / 2

על הבעלות של:	

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן

סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1

אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

קריאה וניתוח של נסחי טאבו

עסקה בקרקע חקלאית

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3693 חלקה: 3

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	
עיריית רחובות	50,049.00	מירי	

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27329/2011/1	15/06/2011	מכר		ת.ז	
					החלק בנכס
					500 / 50049

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27329/2011/1	15/06/2011	מכר		ת.ז	
					החלק בנכס
					500 / 50049

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27329/2011/1	15/06/2011	מכר		ת.ז	
					החלק בנכס
					1000 / 50049

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27329/2011/1	15/06/2011	מכר		ת.ז	
					החלק בנכס
					1000 / 50049

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27329/2011/1	15/06/2011	מכר		ת.ז	
					החלק בנכס
					1000 / 50049

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27329/2011/1	15/06/2011	מכר		ת.ז	
					החלק בנכס
					417 / 50049

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן

סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1

אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

קריאה וניתוח של נסחי טאבו

קרקע חקלאית - בעלות במושעא

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27329/2011/1	15/06/2011	מכר		ת.ז	
					החלק בנכס
					417 / 50049

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27329/2011/1	15/06/2011	מכר		ת.ז	
					החלק בנכס
					500 / 50049

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27329/2011/1	15/06/2011	מכר		ת.ז	
					החלק בנכס
					666 / 50049

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27329/2011/1	15/06/2011	מכר		ת.ז	
					החלק בנכס
					667 / 50049

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27329/2011/1	15/06/2011	מכר		ת.ז	
					החלק בנכס
					500 / 50049

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27329/2011/1	15/06/2011	מכר		ת.ז	
					החלק בנכס
					1000 / 50049

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27329/2011/1	15/06/2011	מכר		ת.ז	
					החלק בנכס
					1000 / 50049

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

קריאה וניתוח של נסחי טאבו

הערות מיוחדות בנסח

מ ד י נ ת י ש ר א ל
משרד המשפטים
אגף רישום וחסדר מקרקעין

לשכת רישום מקרקעין רחובות
העתק רישום מנוסח הזכויות

תאריך 21/06/2011
י"ט בסיון תשע"א
דף 6 שעה 12:36
נסח מס. 1813

גוש : חלקה :

ה ע ר ו ת

שטר תאריך מהות הפעולה מוסכי הערות חלק בנכס
המשך לשטר 28308/11/4
על הבעלות של :

017468 12/04/2011 סעיף 11(1)(2) מקיד שומת תל-אביב 3
0001 לפקודת המסים

כסף 2,403,870.00 ש"ח
הערות: תיק מס'_ לשם אכיפת הגבייה של החוב

על הבעלות של :

--- ס ו ף נ ת ו נ י ם ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה והתיבת הסקיד

ש ו ל ם ח א ג ר ה
כסף 67.00 ש"ח

ח ו ת מ ת ה ל ש כ ה

מ כ ל ל ת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן

סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1

אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

קריאה וניתוח של נסחי טאבו

הערות מיוחדות בנסח

```
                                  ה ע ר ו ת
                                  =========
שטר        תאריך      מהות הפעולה      מוטבי ההערה                    החלק בנכס
[redacted]3 [redacted]/01/2007 [redacted] הערת אזהרה -  [redacted]ת
0001                  סעיף 126

הערות: בגין הימנעות מעשיית עסקה

על הבעלות של :  [redacted]ה

[redacted]5 [redacted]/07/2008 [redacted] צו עקול        בית משפט לעניני משפחה -
0001                                                   [redacted]

הערות: תיק בימ"ש  תמש 07/[redacted] (בשא 08/[redacted])מיום 08/[redacted]/[redacted]

על הבעלות של :  [redacted]י
```

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

קריאה וניתוח של נסחי טאבו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6207 חלקה: 877

סכום			
ללא הגבלת סכום			
הלוים:			
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33265/2015/1	29/07/2015	הערת אזהרה סעיף 126		ת.ז	
				ת.ז	
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36454/2015/1	19/08/2015	הערת אזהרה סעיף 126		ת.ז	
				ת.ז	
על כל הבעלים					

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
22987/2002/8	03/07/2002	זיקת הנאה	חלקה כפופה	מעבר להולכי רגל וכלי רכב צבוע בצבע ירוק ומסומן באות א'

לטובת	שם המוטב
	עירית רמת-גן

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

סוגי זכויות במקרקעין

- בעלות
- חכירה
- משכנתא
- זיקת הנאה
- זכות קדימה

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

הרפורמה ברשות מקרקעי ישראל

הרפורמה ברשות מקרקעי ישראל מאפשרת כיום:

1) העברות בעלות במקרקעין שהם בבעלות רשות הפיתוח או מדינת ישראל

2) שידרוג זכויות חכירה במקרקעין שהם בבעלות הקרן הקיימת לישראל

ההליכים מתבצעים ברשות מקרקעי ישראל אשר מנהלת את הזכויות עבור הבעלים: מדינת ישראל או רשות הפיתוח או קרן קיימת לישראל

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

הרפורמה ברשות מקרקעי ישראל

במקרקעין שהם דירת מגורים בבנייה רוויה, הקניית הבעלות או שידרוג זכויות החכירה נעשים <u>ללא תשלום</u> ובלבד שבמועד הגשת הבקשה זכויות החכירה הינן מהוונות.

באפשרותו של חוכר הזכאי להעברת הבעלות ללא תמורה, להגיש לרמ"י בקשה להעברת בעלות ללא תמורה באמצעות מילוי שטר מכר במקרקעי ישראל

עד אוגוסט 2014 נרשמו בטאבו בבעלות 326,000 נכסים מתוך כ- 1,057,000 נכסים.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

הרפורמה ברשות מקרקעי ישראל

במקרקעין שהם דירת מגורים צמודת קרקע, הקניית הבעלות או שידרוג זכויות החכירה נעשים בתשלום ובלבד שבמועד הגשת הבקשה זכויות החכירה הינן מהוונות.

חוכר הזכאי להעברת הבעלות בתמורה, רשאי להגיש לרמ"י טופס בקשה לרכישת הבעלות בצירוף המסמכים הנדרשים.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

הרפורמה ברשות מקרקעי ישראל

במקרקעין בבעלות הקרן הקיימת לישראל (קק"ל), יקבל החוכר בסיום ההליך אגרת שידרוג זכויות חכירה

משמעותה של האיגרת הינה, כי החוכר יהיה זכאי להטבות הגלומות בהעברת בעלות, למעט רישום הבעלות על שמו

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

מושע - זכויות בשיתוף והסכם שיתוף - דגשים פרקטיים

הסכם שיתוף במקרקעין

הסכם בין כל הבעלים במקרקעין הכולל התייחסות לזכויותיהם ולחובותיהם.

כמו כן, לחלק מהסכמי השיתוף מצורף תשריט חלוקה שנערך ע"י מודד אשר מייחד לכל שותף במקרקעין את מיקומו וגבולותיו על גבי התשריט

הסכם שיתוף ניתן לרישום בטאבו ומשנרשם כוחו יפה גם כלפי צדדי ג' בכל מועד המאוחר לחתימתו ואלה יהיו כפופים לקבוע בהסכם

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

הליכי התכנון והשפעתם על הליכי רישום הזכויות במקרקעין

קרקע בישראל עוברת שלבים רבים מקרקע ריקה ובוסרית לקרקע עליה קיימת שכונה בנויה אשר המבנים בה, רשומים בפנקס הבתים המשותפים

בעמוד הבא, יפורטו השלבים בקווים כלליים בלבד (בפועל השלבים מורכבים יותר וכוללים תתי שלבים נוספים)

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

הליכי התכנון והשפעתם על הליכי רישום הזכויות במקרקעין

תוכנית מתאר מקומית

↓

תוכנית בניין עיר (מפורטת)

↓

תשריט לצרכי רישום (תצ"ר)

↓

בקשה לקבלת היתרי בנייה + בנייה

↓

רישום פרצלציה

↓

רישום בית משותף

↓

ייחוד תתי חלקות לבעלי הזכויות

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! תודה.

מוקשים ופירוקם – הדרך לעסקה בטוחה ומוצלחת

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכלכלה
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

מוקשים ופירוקם – הדרך לעסקה בטוחה ומוצלחת

- עסקאות במקרקעין עלולות להכיל מלכודות אשר עשויות לגרום נזק כלכלי ו/או סיכון משפטי ו/או אחר לרוכש הנכס.
- באמצעות זיהוי המלכודת מראש ניתן להימנע או להקטין את מידת הסיכון ולעיתים למנף את החיסרון ליצירת עסקה כדאית.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

מוקשים ופירוקם – הדרך לעסקה בטוחה ומוצלחת

מוקשים נפוצים

- עוקץ - שימוש במסמכים כוזבים להוכחת בעלות בנכס
- הסתרת קיומן של חריגות בנייה בנכס
- הסתרת שעבודים החלים על הנכס
- הסתרת ליקויים מהותיים בנכס
- אי התאמה לייעוד
- זכויות בנייה שאינן ניתנות למימוש

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

מלכודות משפטיות בהסכמי מכר

עוקץ - מסמכים כוזבים להוכחת בעלות בנכס

- כנופיית נוכלים הערימה על רוכשים של קרקע חקלאית תוך הצגת יפוי כוח נוטריוני כוזב, אשר ניתן כביכול ע"י בעל הקרקע.
- במקרה זה, אמנם דבר הזיוף הוכח בפני בית המשפט והקרקע הושבה לבעליה אולם הרוכשים התמימים איבדו את כספם.
- <u>מסקנה</u>

במקרה של רכישה מאדם עפ"י יפוי כוח מבעל הנכס, אין להסתמך על יפוי הכוח וחובה לפגוש ולזהות את בעל הנכס ולוודא לגבי בעלותו במקרקעין

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן
סניף ראשי: שארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

מלכודות משפטיות בהסכמי מכר

הסתרת קיומן של חריגות בנייה בנכס

דוגמה

מוכר של דירת מגורים לא חשף בפני הקונה דבר קיומה של חריגת בנייה בדירה במסגרתה הורחב שטח המטבח ללא היתר על חשבון שטח מתלה הכביסה.

בזכות המלצת עו"ד לביצוע בדיקת שמאי נתגלתה החריגה קודם לחתימה והמוכר התחייב במסגרת ההסכם להחזיר את המצב לקדמותו על חשבונו.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! תודה.

מלכודות משפטיות בהסכמי מכר

<u>מסקנה</u>

לפני רכישת נכס מומלץ לבדוק את התאמת הבנוי בפועל להיתר הבנייה באמצעות שמאי/מהנדס לצורך שלילת קיומן של חריגות בנייה ו/או אי התאמות בנכס.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכלכלה
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

מלכודות משפטיות בהסכמי מכר

הסתרת קיומם של שעבודים על הנכס

דוגמה

בעל דירה מכר את דירתו תוך מרמה וניצול רשלנות של הבנק אשר לא דאג לקבל מהחברה המשכנת התחייבות לרישום משכנתא בגין ההלוואה שנתן, וכך הציג המוכר לקונים אישור זכויות נקי ממשכנתא.

במקרה זה תבע הבנק לממש את דירתם של הרוכשים התמימים לצורך סילוק המשכנתא שנותרה תוך הסתמכות על המישכון שרשם ברשם המשכונות.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

מלכודות משפטיות בהסכמי מכר

התיק בבית המשפט הסתיים בפשרה במסגרתה חולקה האחריות לנזק בין הבנק, עו"ד הקונים והמוכר.

<u>מסקנה</u>

אין להסתמך על אישור זכויות מהחברה המשכנת כאישור בלעדי.

במקרה בו לא מתקיים רישום שעבודים בטאבו, יש לבצע בדיקה גם ברשם המשכונות לשלילת קיומו של משכון.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

מלכודות משפטיות בהסכמי מכר

הסתרת ליקויים בנכס

דוגמה

במו"מ למכירת דירה הסתיר המוכר דבר קיומה של רטיבות משמעותית בחדר השינה בדירה. הרטיבות פסקה בתקופת הקיץ ובאמצעות תיקון מקומי וצביעה הוסתרה מעיני הקונה.

דרישה בלתי מתפשרת של עו"ד הקונה לקבלת הצהרה בהסכם בדבר היעדר רטיבות, אילצה את המוכר לחשוף את הרטיבות שהוסתרה ובכך נמנע הנזק מן הקונה.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! תודה.

מלכודות משפטיות בהסכמי מכר

<u>מסקנה</u>

דרשו תמיד הצהרה של המוכר בהסכם כי מערכות הדירה תקינות ופועלות וכי לא קיימות נזילות ו/או רטיבויות כלשהן בדירה.

בנוסף, מומלץ לבצע בדיקה פיזית של הנכס הנרכש באמצעות מהנדס.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

- אי התאמה לייעוד

דוגמה

עידן התקשר בהסכם לרכישת דירת מגורים בקומת קרקע בתל אביב. כשפנה לקבל משכנתא מבנק, גילה השמאי מטעם הבנק כי הדירה רשומה בהיתר הבנייה כמחסן.

בבית המשפט הוכיח המוכר כי לא ידע בדבר הרישום בהיתר.

נקבע כי עידן התרשל בכך שלמרות הצהרתו בהסכם, לא בדק את היתר הבנייה.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

מלכודות משפטיות בהסכמי מכר

בית המשפט קבע כי בשל כך שעידן חדל לשלם את תשלומי התמורה, ביצע הפרה בגינה יבוטל ההסכם. כן חייב את עידן בתשלום הפיצוי המוסכם למוכר.

מסקנה:

לפני רכישת דירה יש לבדוק ולוודא כי ייעוד הדירה בהיתר הבנייה הינו למגורים. מומלץ באמצעות בעל מקצוע שמאי/מהנדס.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

מלכודות משפטיות בהסכמי מכר

זכויות בנייה שאינן ניתנות למימוש

- במסגרת מו"מ למכירת בית צמוד קרקע, הציגו המוכרים בפני הקונים כי קיימות זכויות בנייה נוספות על המגרש הניתנות לניצול. בדיקת השמאי מטעם הקונים אישרה כי אכן כך.

- הואיל ובחלקה היו 2 בתים ו – 2 בעלי זכויות בחלקים בלתי מסוימים (במושעא), דרש עו"ד הקונה לקבל לעיונו את הסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים ונרשם בטאבו ובו גילה כי זכויות הבנייה הנותרות במגרש ניתנו במלואן לבעל הזכויות האחר בחלקה.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

מלכודות משפטיות בהסכמי מכר

- במקרה זה, בעקבות הגילוי, נפתח המו"מ על מחיר הבית מחדש ומחירו הופחת במסגרת העסקה באופן משמעותי.

- <u>מסקנה</u>

בחלקה במושעא, נתחו את נסח הרישום והגדירו מראש את הבדיקות הדרושות לכם במקרקעין.

כאשר בנסח הרישום רשום הסכם שיתוף, דרשו לקבלו לעיונכם ו/או הזמינו אותו מלשכת רישום המקרקעין

גם אם לא מפורט בנסח, נסו לברר באם קיים הסכם שיתוף.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

מלכודות משפטיות בהסכמי מכר

- במקרה זה, בעקבות הגילוי, נפתח המו"מ על מחיר הבית מחדש ומחירו הופחת במסגרת העסקה באופן משמעותי.

- <u>מסקנה</u>

בחלקה במושעא, נתחו את נסח הרישום והגדירו מראש את הבדיקות הדרושות לכם במקרקעין.

כאשר בנסח הרישום רשום הסכם שיתוף, דרשו לקבלו לעיונכם ו/או הזמינו אותו מלשכת רישום המקרקעין

גם אם לא מפורט בנסח, נסו לברר באם קיים הסכם שיתוף.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

דגשים בהסכמי מכר במקרקעין

- זיכרון דברים
- דגשים בהסכמי מכר.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכלכלה
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

דגשים בהסכמי מכר במקרקעין

זיכרון דברים במקרקעין

סיפור המעשה בפסק דין רבינאי.

ההלכה היוצאת מפס"ד רבינאי היא כי זיכרון דברים הוא מסמך שעשוי להיחשב כהסכם מחייב, אם מתקיימים בו 2 התנאים הבאים:

- נמצא כי כוונת הצדדים בחתימתם על זיכרון הדברים הייתה להתקשר בקשר חוזי מחייב – גמירות דעת.
- נמצא כי זיכרון הדברים הכיל בתוכו פרטים מהותיים לקיומו של הסכם – מסוימות.

© כל הזכויות שמורות לעו"ד שי ניזרי

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! תודה.

זיכרון דברים

מה מניע אנשים לחתום על זיכרון דברים?

רצונם וכוונתם של הצדדים להבטיח כי:

לא יאבדו את העסקה.

הצד האחר יחתום עימם בהמשך על הסכם מכר מחייב ולא יחזור בו.

יסוכמו הפרטים העיקריים של העסקה כגון: פרטי הצדדים, פרטי הנכס, מחיר העסקה, מועדי תשלום.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

זיכרון דברים

מהם הסיכונים העיקריים בזיכרון דברים?

1. אכיפת זיכרון הדברים כהסכם מחייב.
2. גרימת נזק, בהיעדר ידע משפטי מתאים לעריכת זיכרון הדברים כגון: רכישת נכס עם פגמים מהותיים עקב היעדר סעיף יציאה מתאים בזיכרון הדברים במקרה של גילוי פגמים.
3. רישום הערת אזהרה באמצעות זיכרון הדברים.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

זיכרון דברים

מה מומלץ לעשות בכל הנוגע לזיכרון דברים?

<u>המעשה הנכון והמומלץ</u>:

לא לחתום על זיכרון דברים.

לנהל מו"מ מהיר ואפקטיבי לחתימת הסכם מכר מחייב.

לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פטגות! חודה.

זיכרון דברים

אם בכל זאת מתעקשים, להקפיד כי:

- הכותרת תבהיר כי המסמך אינו הסכם מחייב.
- לציין במפורש בגוף זיכרון הדברים כי הינו שלב במו"מ בלבד וכי הינו כפוף לחתימתו של הסכם מכר מחייב.
- סעיף המאפשר יציאה ככול ולאחר בדיקה נמצאו פגמים מהותיים בדירה.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

זיכרון דברים

- סעיף המאפשר יציאה מכל סיבה שהיא בכפוף לתשלום קנס סימלי בלבד.

- סעיף האוסר על הקונה לרשום הערת אזהרה ו/או מישכון ו/או כל רישום אחר על סמך זיכרון הדברים.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

דגשים בהסכמי מכר במקרקעין

הסעיפים העיקריים בהסכם מכר:

- מבוא להסכם.
- מהות העסקה.
- הצהרות הצדדים.
- התמורה, מועדיה ותנאי התשלום.
- מועד מסירת החזקה.
- העברת הזכויות ורישום.
- תשלומי מיסים.
- הפרות וסעדים.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

דגשים בהסכמי מכר במקרקעין

- מבוא להסכם
- הקפידו על הצהרה משפטית מדויקת של המוכר לגבי זכויותיו בדירה.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

דגשים בהסכמי מכר במקרקעין

דגשים להצהרות הצדדים:

- בד"כ הקונה מצהיר כי בדק ועל כן, עליו לוודא כי יבוצעו כל הבדיקות (פיזית, משפטית, תכנונית).

- הצהרה של המוכר כי בין היתר הדירה נקייה מכל שיעבוד למעט משכנתא ומכל זכות לטובת צד ג'...

- כמוכרים, אל תתפתו להצהיר על דברים שלא ידועים לכם בוודאות.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

דגשים בהסכמי מכר במקרקעין

סעיף התמורה:

- התשלום הראשון יועבר למוכר רק לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה.
- באם לא ניתן לרשום הערת אזהרה, אז רק לאחר רישום משכון ורישום הערה בחברה המשכנת, אם קיימת.
- תשלומי התמורה יבוצעו בהמחאות בנקאיות ו/או בהעברה בנקאית בלבד.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

דגשים בהסכמי מכר במקרקעין

סעיף התמורה (המשך)

- אם המוכר רשום כבעלים יחיד למרות שהוא נשוי, יש לצרף להסכם הסכמה בכתב של בן הזוג למכירה.
- במקרה של מוכר שטוען שהוא גרוש, דירשו לקבל תעודת גירושין ו/או פסק דין גירושין.
- על פי התיקון לחוק מיסוי מקרקעין, אם אין המוכר מבקש פטור במס שבח, קיבעו בהסכם כי סכום בשיעור של 7.5% או 15%, לפי העניין, מתוך סך התמורה ישולם על ידכם למס שבח כמקדמה עבור המוכר.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! תודה.

דגשים בהסכמי מכר במקרקעין

סעיף התמורה (המשך)

- סכום מספק בנאמנות כבטוחה לקבלת כל המסמכים הדרושים.

משכנתא:

- קבלו מראש הסכמה עקרונית מהבנק לקבלת המשכנתא.
- לעיתים (לדוגמא: בחלקה במושעא) יש לבקש לקבל הסכמה עקרונית מפורטת לרבות הזמנת שמאי הבנק לדירה לפני רכישת הדירה וזאת על מנת להימנע מסירוב מאוחר של הבנק למרות שנתן הסכמה עקרונית בתחילה.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! תודה.

דגשים בהסכמי מכר במקרקעין

העברת הזכויות ורישום על שם הקונה

- אם ניתן, הגבילו בזמן את המועד בו תושלם העברת הזכויות ורישומן על שם הקונה לאחר שנתקבלו כל המסמכים הדרושים לכך.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובנדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

דגשים בהסכמי מכר במקרקעין

מסירת החזקה בדירה

- וודאו כי במועד המסירה תישאר התכולה עליה הוסכם בנספח התכולה.
- אם קיים שוכר בדירה, היערכו מראש לפינויו או הישארותו.
- אם התחייבתם לפנות את השוכר עד למועד המסירה, וודאו כי השוכר יחתום על התחייבות בכתב כי חרף האמור בהסכם השכירות, הוא מתחייב לפנות את הדירה במועד הקבוע בהסכם.
- כשמדובר בשוכר שצפויות עימו בעיות, שריינו בנוסף סעיף מתאים בהסכם לפינויו בזמן סביר מבלי שיהווה הדבר הפרה מצד המוכר.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

דגשים בהסכמי מכר במקרקעין

הפרות וסעדים:

- קיבעו פרקי זמן סבירים להפרות.
- לא כל סעיף ו/או תנאי בהסכם הוא תנאי יסודי.
- קיבעו כהפרה יסודית הפרה של סעיפים המהותיים באמת. (הצהרות הצדדים, תמורה, מועד מסירת חזקה, העברת זכויות ותשלומי מיסים).
- קבעו מקסימום פיצוי מוסכם בשיעור של 10% מהתמורה.

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכדל"ן
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)

- מטרתו העיקרית של החוק:
- לקבוע בחוק את התרופות לנפגע עקב הפרת הסכם
- התרופות הינן:
- אכיפה
- ביטול הסכם
- השבה
- פיצויים מוסכמים

מכללת פסגות
לימודי השקעות בשוק ההון ובכלכלה
סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 71, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: ההסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון ברייס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.

תודה רבה!

מרצה: עו"ד שי ניזרי

טל' 03-6117775, נייד: 052-6459123

shay@nizrilaw.co.il

© כל הזכויות שמורות לעו"ד שי ניזרי

אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעביר בכל צורה שהיא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכללת פסגות! חודה.