

## רכישת דירה מקבלן (יזם) – בדיקות כלליות

רכישת דירה מקבלן כפופה לשורת חוקים שעל היזם לציית להם, בין אם הרכישה היא "על הנייר" או שהדירה כבר מוכנה למסירה. על חלק מסעיפי החוק, היזם אינו יכול להתנות. כלומר לא יכול לשנות אלא אם השינוי הוא לטובת הרוכש. יחד עם זאת חשוב לשים לב בכל הסכם לכל סעיף מהסיבה הפשוטה שהכל נמצא בפרטים הקטנים. ההמלצה היא שלמרות החוקים המגנים, ובעיקר מהסיבה שהרוכש לרוב לא יידע למה לשים לב ומה עומד לזכותו, חשוב להתייעץ עם עו"ד המתמחה בעסקאות מקרקעין.

הסוגיות הבאות הן רק חלק מהסוגיות שיש לשים לב אליהן בכל הסכם רכישה מקבלן.

1. בקשת הרכישה – בקשת רכישה עלולה לעלות לכדי הסכם מחייב. לכן חשוב לבדוק את בקשת הרכישה היטב ואת תנאיה. בין היתר יש לבדוק את סוגיית חילוט המקדמה ומה ההשלכות באם לא תחתמו לבסוף על הסכם הרכישה.

2. בדיקת זכויות או למי שייכת הקרקע – לא פעם אנו נתקל במכירת דירה בפרויקט שזכויות היזם טרם נרשמו. מכאן, אנו חייבים לבדוק את מערכת ההסכמים שמכוחה היזם רכש את הזכויות ולוודא שהוא אכן יכול למכור את הדירה אותה אנו רוצים לרכוש. לא ניתן להפריז בחשיבות של בדיקת הזכויות בקרקע. בנוסף חשוב לבדוק עיקולים, שעבודים ועוד. ככל והקרקע היא קרקע בבעלות רמ"י (רשות מקרקעי ישראל) או מנוהלת ע"י רמ"י, יש לבצע בדיקות נוספות כגון קבלת הסכמי חכירה, הסכם פיתוח (ככל ויש), בדיקה האם הזכויות מהוונות, ייעוד הקרקע ועוד. באם מדובר בעסקת קומבינציה, בין היתר יש לבקש את הסכם הקומבינציה על נספחיו, לוודא כי היזם רשאי לרשום הערות אזהרה לטובת הרוכשים ושהדירה אותה הוא מוכר לכם היא אינה דירה שמובטחת לבעלי הקרקע.

3. מפרט טכני ותוכניות מכר – בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, היזם מחויב לספק לכם מפרט טכני הכולל גם תוכניות. למעשה, ככל ויש פער בין האמור בהסכם לאמור במפרט הטכני, המפרט הטכני גובר על האמור בהסכם. מכאן, חשוב לבדוק גם את המפרט הטכני.

המפרט הטכני חייב לפרט את הדירה הספציפית אותה רכשתם ואת החומרים ממנה היא עשויה. המפרט הטכני מפרט בין היתר את סוג הזכויות שרכשתם (בעלות/חכירה), שטח הדירה, מיקום הדירה והכיוונים שלה, הצמדות ושטחן, מחירון זיכויים ועוד. המפרט גם חייב להתייחס לבניין עצמו לרבות מעליות, חדרי מדרגות, חומרים מהם עשוי הבניין, פיתוח סביבתי של הבניין, התייחסות לרכוש המשותף (מה נכלל ברכוש

משותף ומה לא ייכלל כרכוש משותף), ואפילו באם יש יחידות שלא ישמשו למגורים.

היזם גם מחויב במסירת תוכניות מכר (דירה, קומה בה נמצאת הדירה וקומה טיפוסית, כניסה, גג ומגרש), המראות מידות אורך ורוחב. בהקשר זה ראוי לציין שישנה שורה של פסקי דין שהמסר העולה בהם הוא כי שטח הדירה חייב להירשם במסמכי מפרט המכר (שכאמור כולל גם את תוכניות המכר). כך למשל פסק דין בע"א 3073/06, **אנגל ג'נרל דבלופרס בע"מ נ' אשכנזי גולן ושרית**, פדאור 07 (12) 839 קבע "ששטחה של דירה צריך להיות ברור וגלוי לעיני כל, והקונה אמור לדעת מראש מהו שטחה של הדירה אשר בה הוא בוחר, ולא להידרש לחשב בעצמו נתון חיוני זה".  
וגם "אין לצפות מקונה דירה כי יערוך חישוב של שטח הדירה בעצמו לפי שיטת חישוב שיבחר".

4. לוח תשלומים ובטוחות - בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, היזם מחויב לספק לכל רוכש בטוחה מהשקל הראשון (ככל והרוכש העביר מעל 7% מהתמורה). במצב בו היזם טרם קיבל את ההיתר הוא לא יוכל לספק בטוחות פיננסיות (ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח). על כך קראו במאמר "רכישת דירה מקבלן – טרם קבלת היתר".

דרך העברת התשלום ליזם עבור הדירה, מושפעת באופן ישיר מסוג הבטוחה אותה בחר היזם לתת לרוכשים בפרויקט. יש לשים לב לשלב בו נמצא הפרויקט ומה סוג הבטוחה שניתנת לרוכשים ולהתייחס לכך בהסכם הרכישה במקומות המתאימים.

5. מס רכישה – שיעור מס הרכישה שחל על הרוכש נקבע בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, וכן בהתאם לתקנות, הוראות שעה, הוראות ביצוע של מיסוי מקרקעין ולפסיקה. לעיתים גם זכות בקרקע (שאינה דירה) עלולה לגרום לתשלום מס רכישה בשיעור גבוה יותר ממה שצפיתם. לכן מומלץ להיוועץ בעו"ד המתמחה במקרקעין.

6. מקדמות מס שבח – ברכישת דירה מקבלן, כדי שלא נחויב בתשלום מקדמות מס שבח, יש לקבל מהיזם אישור באמצעות טופס מיוחד (טופס 50), המעיד שהוא אינו מחויב בתשלום מס שבח במכירת הדירות. ככל והיזם לא יעביר לנו את האישור, לאחר 80% מתשלום התמורה, הרוכש חויב בהעברת תשלומי מקדמה למס שבח.

7. מועד מסירת הדירה – דרשו שמועד מסירת הדירה ייכתב כתאריך ולא כימים לאחר ביצוע פעולה כלשהי (למשל 30 ימים לאחר העברת תשלום...). דרשו הודעה של לפחות 14 ימי עסקים טרם מסירת הדירה.

בקשו פרוטוקול מסירת דירה מקדים ונוסף לפרוטוקול שייערך במועד מסירת החזקה.

8. פיצויים – הפיצויים המגיעים לרוכש דירה מקבלן במקרה של איחור במסירת הדירה מוסדרים בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. זכרו שלא ניתן להתנות על סעיף הפיצויים באיחור במסירת דירה אלא לטובת הרוכש.

ככלל, איחור של עד 60 ימים לא מזכה את הרוכש בפיצויים, אולם איחור של מעל 60 ימים (בתנאים מסוימים), יזכה את הרוכש בפיצויים החל מהיום הראשון ועד למועד מסירת החזקה בדירה.

9. רישום הזכויות – רישום הזכויות הנרכשות על שם הרוכשים הוא החלק האחרון במה שנקרא "רישום בית משותף". בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. חובת רישום הבית המשותף ורישום הזכויות הנרכשות (חכירה/בעלות), חלה על היזם. עד לתום הרישום, היזם חייב להמשיך ולתת לכם את אחת מהערבויות המנויות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. כמובן שיש לשים לב שסוגיית רישום הזכויות מוסדרת בהסכם.

10. מכירת הדירה בטרם רישום הזכויות – זוהי סוגיה משפטית קריטית שצריך לשים לב אליה היטב. ליזם זה יוצר עבודה ולכן ככלל הוא יעדיף שרוכשי הדירות לא יעבירו בעלות עד שהזכויות תרשמנה על שמם. אולם, מכיוון והליך הרישום יכול לקחת שנים רבות, חשוב לשים לב שהיזם לא יוכל להגביל אתכם במכירת הדירה, בכפוף לתנאים סבירים ומקובלים ובתשלום בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

11. שכר טרחת עורך דין מטעם היזם – שכ"ט העו"ד מטעם היזם הוא עבור פעולות לשם רישום בית משותף עבורכם. כאמור זהו רישום הזכויות הסופי על שמכם. בניגוד לעבר, בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, היזם כיום מוגבל בגובה חיוב הרוכש בכל הנוגע לשכר טרחת עורך הדין מטעמו. בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, ניתן לגבות מהרוכש 5,039 ₪ או 0.5% מסך התמורה כפי שנקבעה בחוזה המכר. בין שני אלו גובים את הסכום הנמוך יותר ובתוספת מע"מ.

- שימו לב, האמור לא חל על מכירת דירה שתמורתה נקבעה מעל 4,642,750 ₪.
- האמור לגבי הסכומים נכון ליולי 2020.

12. מס רכישה – זהו נושא רחב ובשביל להבין את מלוא העלות של העסקה ובכלל כדי לדעת מהי עלות מס הרכישה הצפויה לכם, כדאי להתייעץ עם עו"ד מקרקעין מטעמכם. ככלל, במידה ואתם עונים להגדרה של "דירת

מגורים יחידה" לפי [חוק מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\), תשכ"ג-1963](#), אזי מס הרכישה בגין רכישת הדירה ייקבע בהתאם למדרגות הקבועות בחוק. יחד עם זאת הפסיקה הרחיבה במקרים מסוימים את הגדרת החוק ולכן יש לבחון כל מקרה לגופו באמצעות עו"ד מקרקעין. בדיקה ראשונית שאתם יכולים לבצע היא [בסימולטור מס רכישה של רשות המיסים](#), או בהוראות הביצוע המפרטת את [מדרגות מס רכישה המעודכנות ל- 2020 \(דירה יחידה\)](#).

### **לסיכום:**

למרות שברכישת דירה מקבלן חלים על הצדדים מערכת חוקים המגנה על הרוכש, המערכת מורכבת והרוכשים לא תמיד יודעים מה הזכויות שלהם ומה המלכודות הכלכליות, הקנייניות, המיסוייות והתכנוניות שלהם. צריך לזכור שלמרות שחוזי רכישה מקבלן יכולים להיות דומים, בתי המשפט רואים ברוכשי הדירות כאנשים סבירים שמבינים שרכישת דירה הינה עסקה משמעותית ומכאן טענה בסגנון "לא היה איתי עו"ד", ככל הנראה לא תתקבל. מכאן ההמלצה היא להצטייד בעו"ד מומחה למקרקעין.

אם אתם מעוניינים במידע נוסף לגבי רכישת דירה מקבלן או בייעוץ עם עו"ד המתמחה במקרקעין, [צרו עימי קשר](#).

בהצלחה,  
[עו"ד שגיא זיגל](#)

יובהר, כי אין במידע האמור כדי לשמש או להיחשב כיעוץ משפטי ו/או המלצה משפטית ו/או חוות דעת משפטית ו/או תחליף ליעוץ משפטי אצל עו"ד בעל מומחיות, ניסיון ו/או ידע בתחום המשפטי הרלוונטי ואין להסתמך על המידע בכל צורה שהיא. יובהר כי כל פעולה שתעשה על פי המידע הנאמר ו/או המוצג הינה על אחריות הקורא בלבד ולא יהא באילו כדי ליצור יחסי עורך דין לקוח בין הקורא ועו"ד שגיא זיגל, בין במישרין ובין בעקיפין ועו"ד שגיא זיגל אינו אחראי בשום צורה ואופן לתוצאות השימוש במידע המוצג. נכתב בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד, אך מיועד לנשים וגברים כאחד.  
© כל הזכויות שמורות לשגיא זיגל ושות' משרד עורכי-דין.