בהמשך להרצאתו של

ד"ר עו"ד ניר בר | רשלנות מקצועית במקרקעין

1. הסבר על "בדיקה עצמית – מבחן רשלנות קצר" (עמודים 26-37 בחוברת)

החלק הזה בחוברת מציג שאלות לבחינת טעויות רשלנות אפשריות בעסקאות מכר. הוא מתמקד במקרי בוחן קונקרטיים, בעיקר בתחומים הבאים:

- **רשלנות חוזית** –למשל, ניסוח לקוי של סעיפים שעלולים ליצור חשיפה משפטית.
- **רשלנות מיסוית** –היעדר בדיקה של השלכות מס, כגון חבות בהיטל השבחה או תנאי פטור ממס שבח.
- **רשלנות תכנונית** –חוסר בדיקה של סטטוס תכנוני, היתרים, חריגות בנייה, ותעודות גמר.
- **רשלנות בהיבט נאמנות** –כשלים בניהול כספי נאמנות או ניסוח סעיפי נאמנות בהסכם.
- **רשלנות בהליך רישום** –אי-ווידוא רישום נכון או הסקת מסקנות שגויות מנסחי טאבו.

למשל, אחת השאלות במבחן עוסקת בקביעת חבות בהיטל השבחה בחוזה. הסעיף המוצע מתייחס לאחריות המוכר עד יום החתימה, ולאחר מכן מועברת האחריות לרוכש. שאלה זו מעלה נקודה קריטית: האם סעיף כזה עלול להוביל לפרשנות המטילה את החבות על הקונה גם על אירועים תכנוניים שקרו לפני העסקה.

2. צ'ק ליסט, להלן.

צ'ק ליסט לבדיקות וטיפול בעסקאות מכר מקרקעין

שלב 1: בדיקות מקדמיות לפני חתימה על חוזה

- ✓ **זהות הלקוח** –לוודא זיהוי מלא באמצעות תעודת זהות מקורית ובדיקת אמינות המסמכים.
- ✓ **בדיקת טאבו / רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) / חברה משכנת** – לוודא בעלות רשומה, שעבודים, עיקולים, זכויות בנייה, והגבלות רישום.
- ✓ **בדיקת דו"ח עיון ברשם המשכונות** – לבדוק אם יש עיקולים, שיעבודים או התחייבויות אחרות על הנכס.
- ✓ **בדיקת מצב תכנוני והיתרי בנייה** – לוודא שהנכס תואם להיתרים ולבדוק אם קיימות חריגות בנייה.
- ✓ **בדיקת תעודת גמר / טופס 4** – לוודא שהנכס נבנה כחוק וניתן לאכלסו ללא חשש לצווי הריסה או קנסות.
- ✓ **בדיקת רוכש תושב חו"ל** – אם הרוכש אינו תושב ישראל, לבדוק את ההשלכות המשפטיות והמיסויות.
- ✓ **בדיקת מצב השוכר בנכס (אם יש)** – לוודא קיומם של חוזי שכירות ולבחון אפשרות לפינוי.
- ✓ **בדיקת תיק בניין ברשות המקומית** – לבדוק את היסטוריית הנכס, חריגות, ואישורים רלוונטיים.
- ✓ **בדיקת הפקעות או תוכניות עתידיות** – לוודא שהנכס לא כפוף להליכי הפקעה או שינויי ייעוד.

שלב 2: ניסוח ובדיקת החוזה לפני החתימה

- ✓ **נוסח ברור ומדויק של החוזה** – להימנע מטעויות ניסוח שיגרמו לפרשנויות שונות בעתיד.
- ✓ **הגדרת תנאי הפטור ממס שבח (אם רלוונטי)** – לוודא שהלקוח עומד בקריטריונים לפטור ולפרוס את המס נכון.
- ✓ **קביעת חבות בהיטלי השבחה** – לוודא ניסוח מדויק של סעיף זה כדי למנוע הטלת חיוב על הקונה בניגוד לכוונה.
- ✓ **קביעת גובה הפיצויים המוסכמים** – לוודא הדדיות בפיצויים המוסכמים והגדרת מנגנון ברור.
- ✓ **בדיקת סעיף העברת זכויות** – לוודא שהמוכר מחויב להעביר את הבעלות ולספק את כל האישורים בזמן.
- ✓ **הגדרת התחייבות למימון** – לבדוק שהקונה מסוגל לממן את העסקה ולקבל משכנתה ללא בעיות.
- ✓ **התייחסות לשימוש בשירותי מתווך** – להגדיר מנגנון תשלום דמי תיווך במקרה של ביטול העסקה.

שלב 3: החתימה על החוזה

- ✓ **בדיקת מסמכים מקוריים** – לאמת שהצדדים מביאים מסמכים מקוריים לחתימה.
- ✓ **חתימה על כל העמודים בחוזה** – להימנע משינויים מאוחרים או גרסאות מתוקנות שאינן זהות למסמך החתום.
- ✓ **בדיקת עמידה בתנאים מוקדמים** – לוודא שכל ההתחייבויות המקדימות התקיימו לפני החתימה.
- ✓ **וידוא סיכומים מסחריים ומימון העסקה** – להימנע מהפתעות לגבי מחיר, תנאי תשלום, ומועדי מסירה.

- ✓ **וידוא קיומה של פוליסת ביטוח מתאימה** – בעיקר במקרה של נכס הכולל יחידות מושכרות או במצב בעייתי.

שלב 4: לאחר החתימה – השלמת העסקה

- ✓ **הגשת דיווחים לרשויות המס** – לדווח על העסקה למיסוי מקרקעין תוך המועד הקבוע למניעת קנסות.
- ✓ **תשלום מסים והיטלים** – לוודא שהלקוח משלם מס שבח, מס רכישה והיטלי השבחה בזמן.
- ✓ **רישום הערת אזהרה לטובת הקונה** – לוודא שנרשמה בטאבו / רמ"י / חברה משכנת בהתאם.
- ✓ **שחרור תשלומים לפי אבני דרך** – לוודא שהנאמן פועל בהתאם לתנאים שנקבעו.
- ✓ **ליווי בהוצאת אישורי מסים ואגרות** – לוודא שהמוכר מגיש את כל האישורים להעברת זכויות.
- ✓ **הוצאת נסח טאבו מעודכן** – לבדוק שהעסקה נרשמה באופן תקין וללא הפתעות.

שלב 5: מסירת החזקה ורישום סופי

- ✓ **חתימה על פרוטוקול מסירת החזקה** – כולל רישום מצב הנכס ומדידת מונים (מים, חשמל, גז).
- ✓ **וידוא תשלומי ארנונה וועד בית** – לבדוק שהמוכר שילם את כל חובותיו עד למועד המסירה.
- ✓ **וידוא השלמת הרישום בטאבו / רמ"י** – לאחר כל ההליכים, לוודא שהעסקה נרשמה באופן מלא.
- ✓ **תיעוד סופי** – סריקת כל המסמכים, רישום ההתחייבויות שנותרו והשלמתן.

שלב 6: בקרה ומעקב משפטי

- ✓ **מעקב אחרי השלמת העסקה** – לוודא שאין תקלות בלתי צפויות ברישום או במיסוי.
- ✓ **בדיקת חובות מס שלא שולמו** – לבדוק שאין חובות פתוחים שלא נלקחו בחשבון.
- ✓ **עדכון הלקוח על סטטוס העסקה** – לוודא שהלקוח מבין את כל השלבים הנותרים.
- ✓ **שמירת מסמכים לאורך זמן** – לאחסן עותקים דיגיטליים של החוזה והאישורים לצורך עתידי.

סיכום: מה חשוב לזכור כדי להימנע מרשלנות מקצועית?

- ✓ **אל תניחו הנחות** – ודאו שכל פרט בעסקה נבדק לעומק.
- ✓ **אל תסמכו על לקוחות בלבד** – בצעו בדיקות נוספות בעצמכם.
- ✓ **ודאו שכל סעיף ברור** – נוסח מעורפל יגרום לבעיות בעתיד.
- ✓ **תיעדו כל צעד** – כך תוכלו להגן על עצמכם במקרה של מחלוקות.
- ✓ **אל תשכחו ביטוח אחריות מקצועית** – זהו שכבת הגנה קריטית לכל עורך דין.