

ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

כנסו לאתר שלנו: www.practika.co.il
מרכז עזריאלי – המגדל העגול, קומה 34
רחוב מנחם בגין 132, תל אביב 67011
טל. 03-7711770; פקס. 03-7711771
mail: practika@bezeqint.net



השתלמות עריכת הסכם מכר ורכישה

של דירות מגורים

חומר למפגש מס' 4

חוברת מס' 1

30.5.21

מרצה:

עו"ד חווה אפשטיין

הנכם מוזמנים להיכנס לאתר שלנו
ולתעדכן בכל עת: www.practika.co.il ואם
כפייסבוק - "פרקטיקה משפטית"



Hava Epstein | חוה אפשטיין

משרד עורכי דין ושמאות מקרקעין
Advocate & R.E. Appraiser

חוברת מס' 1

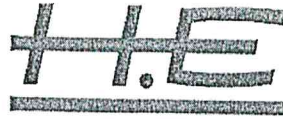
השתלמות תעודה מקיפה לעריכת הסכם מכר ורכישה של דירת מגורים

חלק I – חוברת מס' 1 – רקע תיאורטי

כתב התחייבות לרישום משכנתה ומשכנתה - רקע ופרקטיקה נוהגת

חלק II – חוברת מס' 2 – הפרקטיקה - דוגמאות

מתן הערות לכתב התחייבות לרישום משכנתה, רישום הערת אזהרה
לטובת הבנק ורישום המשכנתא



חווה אפשטיין | Hava Epstein

משרד עורכי דין ושמאות מקרקעין
Advocate & R.E. Appraiser

כתב התחייבות לרישום משכנתה

- למה נועד
- חשיבותו
- הסיכון של המוכר
- הסיכון של הקונה

כתב התחייבות לרישום משכנתה – חוזה לטובת צד שלישי

- ההיבט התיאורטי – הקניית תוקף לשאיפת הצדדים להעניק זכות לצד שלישי.
- ההיבט המוסרי – עקרון קדושת ההבטחה, עקרון תום הלב והשאיפה להגן על ציפיות מוצדקות.
- ההיבט המעשי – הכרה בזכות תביעה עצמאית של צד שלישי דהינו – חוזה לטובת צד שלישי הוא חוזה אשר משתמעת ממנו כוונת הצדדים להעניק לצד שלישי, לא רק טובת הנאה, אלא גם זכות לתבוע טובת הנאה זו.
- הבנק מתחייב כלפי הקונה לשלם למוכר סכום כסף לטובת רכישת הנכס על ידי הקונה. משכך המוכר הינו מוטב ישיר. עצם ביצוע החוזה בן הבנק לקונה מלמד על כוונת הבנק והקונה להקנות למוכר זכות אכיפה.
- זכות המוכר (המוטב) היא זכות לדרוש את קיום החיוב, נוצרת עם כריתת ההסכם (כתב ההתחייבות).

חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 – חוזה לטובת אדם שלישי

- סעיף 34 – "חיוב שהתחייב אדם בחוזה לטובת מי שאינו צד לחוזה (להלן – המוטב) מקנה למוטב את הזכות לדרוש את קיום החיוב, אם משתמעת מן החוזה כוונה להקנות לו זכות זו".
- סעיף 37 – "כל טענה שיש לחייב כלפי הנושה בקשר לחיוב תעמוד לו גם כלפי המוטב".
- סעיף 38 – "זכותו של המוטב אינה גורעת מזכותו של הנושה לדרוש מן החייב את קיום החיוב לטובת המוטב".
- סעיף 39 – "בקיום של חיוב הנובע מחוזה יש לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב ; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מחוזה".



חווה אפשטיין | Hava Epstein

משרד עורכי דין ושמואות מקרקעין
Advocate & R.E. Appraiser

חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970-סעיף 18

"(א) היתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ושלא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים".

"(ב) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) רשאי בית המשפט, בין אם בוטל החוזה ובין אם לאו, לחייב כל צד להשיב לצד השני מה שקיבל על פי החוזה או, על פי בחירה כאמור בסעיף 9, לשלם לו את שוויו, ולחייב את המפר בשיפוי הנפגע על ההוצאות הסבירות שהוציא ועל ההתחייבויות שהתחייב בהן באופן סביר לשם קיום החוזה, והכל אם נראה לבית המשפט צודק לעשות כן בנסיבות העניין ובמידה שנראה לו".

מערכת יחסים משולשת בין: הבנק, המוכר והקונה – פסיקה

- פסק הדין בפרשת שטיינמץ (רע"א 8792/00 שטיינמץ נ' בנק "משכן", בנק הפועלים למשכנתאות, פ"ד נו(5) 593 (2002)) קבע כי כתב ההתחייבות אשר פתח חזית ישירה בין המוכר לבנק לא מאפשר לזה האחרון לרדת ישירות לדירה במקרה של ביטול חוזה המכר בין המוכר לקונים. כלומר, במקרים בהם חוזה המכר בין הקונים למוכר התבטל, כפי שארע בפרשת שטיינמץ זכותם של הקונים ובעקבותיה גם זכותו של הבנק, מצטמצמת לתביעת השבה של התמורה ששולמה למוכר במסגרת חוזה המכר בלבד.
- פסק הדין בפרשת שפייזמן (ע"א 1679/01 משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ נ' שפייזמן, פ"ד נו(2) 145 (2003) (פורסם בנבו)) קבע אחרת, אולם הרקע העובדתי שעמד בפני בית המשפט בפרשת שפייזמן זהה לזה שנידון בעניין שטיינמץ, למעט העובדה כי בעניין שפייזמן קבע בית המשפט כי חוזה המכר שנערך בין המוכרת לקונה הוא חוזה למראית עין המהווה חלק מקוניה שנרקמה ביניהן במטרה להוציא כספים מן הבנק במרמה. פסק הדין קבע כי בנסיבות אלה, רשאי הבנק לרדת ישירות לדירה מכוח כתב ההתחייבות עליו חתמה המוכרת, כך שניתן לחייב את המוכרת לרשום משכנתא על הדירה לטובתו של הבנק חרף העובדה שחוזה המכר בינה ובין הקונה בוטל.



Hava Epstein | חוה אפשטיין

משרד עורכי דין ושמאות מקרקעין
Advocate & R.E. Appraiser

דוגמא

נוסח כתב ההתחייבות - מתוך פסק הדין ע"א 4407/06 בנק הפועלים בע"מ נ' שלום זכריה, בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, פסק דין מיום 26.11.07:
"במועד עריכת הסכם ההלוואה, ועל פי דרישת הבנק בהסכם זה... חתמו המוכרים על כתב התחייבות לרישום משכנתא נפרד ועצמאי כלפי הבנק לפיו כנגד מתן ההלוואה על ידי הבנק לקונה הם מסכימים, בין היתר, כי:

"הואיל והסכמתם לתת...הלוואה...לה"ה זכריהו יוסף (הקונה - ע.א.) שתובטח בין היתר במשכנתה ראשונה כמפורט להלן: (להלן - המשכנתה).

והואיל והוסכם ביניכם לבין הלווים (הקונה - א.ע.) כי המשכנתה תהיה לזכותכם ולפקודתכם, תהיה בסכום הלוואה, תכלול את כל התנאים שייקבעו על ידכם ותירשם על הדירה.

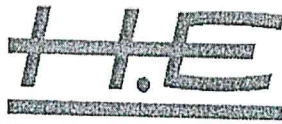
והואיל והסכמתם להעמיד את ההלוואה לרשות הלווים עוד לפני רישום המשכנתה בתנאי שתקבלו התחייבות זו.

לפיכך אנו מאשרים ומתחייבים כלפיכם כדקלמן:

...

1. הלווים זכאים, בין השאר, לזכות הבלעדית לרישום על שמם של הבעלות או חכירה לדורות בדירה וכן לחזקה הבלעדית בה.
2. אנו מסכימים שכל זכויות הלווים בדירה (לרבות על-פי כל הסכם איתנו וכל התחייבות שלנו, ואף אם נאמר שם אחרת), ישועבדו לטובתכם (הבנק - ע.א.) להבטחת מילוי התחייבויותיהם בגין ההלוואה.
3. מיד לכשתיווצר אפשרות לכך, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 30.7.99, נעביר את הבעלות בדירה (או נגרום לכך שתירשם חכירה לדורות בה) על שם הלווים, כשהיא חופשית מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
4. לא נעשה כל עסקה שהיא במקרקעין ולא נסכים שתעשה כי עסקה בדירה, לרבות העברת הבעלות או החכירה לדורות על שם הלווים..... אלא אם באותו מעמד תירשם המשכנתה לזכותכם במפורט לעיל.
5. אם לא תועבר הבעלות או החכירה לדורות על שם הלווים בהתאם לאמור בסעיפים 3 ו- 4 דלעיל, אנו נרשום על המקרקעין את המשכנתה לטובתכם כמפורט לעיל מיד עם קרות אחד המקרים הבאים: יינתן נגדנו צו פירוק, צו לקבלת נכסים או צו למינוי כונס נכסים או יוטל עיקול על המקרקעין, הכל לפי המוקדם.

6.



חווה אפשטיין | Hava Epstein

משרד עורכי דין ושמאות מקרקעין
Advocate & R.E. Appraiser

7. עד לרישום המשכנתא תירשם לטובתכם הערת אזהרה על המקרקעין בגין התחייבות זו וכן לא ניתן הסכמתנו לביטול ו/או לשינוי ו/או לשיעבוד ו/או להעברת כל זכות שהיא של הלווים בגין הדירה...

8. אם נפר התחייבות כלשהיא מהתחייבויותינו על-פי כתב זה, או אם תתבטל עסקת מכר הדירה בהסכמת הלווים או עקב הפרת תנאי חוזה הרכישה על-ידם, אזי נחזיר לכם, מיד וללא שיהוי, את סכום ההלוואה הנ"ל (קרן בצירוף ריבית והפרשי הצמדה לפי חישוביכם) ועם החזרת הסך הנ"ל במלואו, אתם תגרמו לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתכם כאמור בסעיף 7 לעיל" (כל ההדגשות שלי – ע.א.).

הודעות דוברת הלשכה – לשכת עורכי הדין: "עורך דין של קונה דירה לא יתן לבנק למשכנתאות התחייבויות או הצהרות על מצב הנכס"

14.1.2007 – עו"ד שמרית רגב – דוברת הלשכה

לשכת עורכי הדין הבהירה שבעסקאות מכר רשאי עורך הדין של הקונה להתחייב כלפי בנק למשכנתאות לרשום משכנתה לטובת הבנק בעת רישום הזכויות על שם הקונה. אולם, על עורך הדין להימנע מלתת לבנק למשכנתאות כל הצהרה או התחייבות נוספת, בשל חשש מפני עבירות אתיות או ניגוד אינטרסים מול לקוחות.

הלשכה קיבלה החלטה זו בעקבות מספר פניות של עו"ד המלווים עסקאות מכר בנושא זה לוועדת קנין ומקרקעין של הלשכה בראשות עו"ד אילן שרקון. עוה"ד התלונו, שהבנקים למשכנתאות דורשים מהם לתתם על כתבי התחייבות לטובתם, הכוללים הצהרות והתחייבויות מעבר לנדרש, כתנאי למתן משכנתה ללקוחותיהם.

ועדת האתיקה הארצית בראשות עו"ד דרור ארד-אילון בחנה את העניין ומצאה שההתחייבויות החדשות שהבנקים יזמו מעוררות חשש לניגוד עניינים. לכן, מבקשת הלשכה להבהיר לציבור עוה"ד, שההתחייבות כלפי הבנק תינתן רק לעניין ההתחייבות לרישום המשכנתה בעת רישום הזכויות על שם הקונה – ותו לא!

"אתיקה מקצועית"-21-ניגוד עניינים: התחייבות עורך הדין בטופס של בנקים למשכנתאות

30.1.2007 שבט תשס"ז - גליון מס' 21

לשכת עורכי הדין בחנה את הנושא וקיבלה גם את חוות-דעתה של ועדת האתיקה. הלשכה בדעה שעורך דין של קונה רשאי להתחייב לרשום את המשכנתה בעת רישום הזכויות על שם הקונה, אך אל לו לתת כל הצהרה או התחייבות נוספת, שכן אם יעשה כך, הוא מעמיד את עצמו בסכנה של עבירות אתיות ושל ניגוד אינטרסים מול לקוחו. (החלטה מספר את 49/06).



Hava Epstein | חוה אפשטיין

משרד עורכי דין ושמאות מקרקעין
Advocate & R.E. Appraiser

הודעות דוברת הלשכה – לשכת עורכי הדין: "לא עוד התחייבות עו"ד לבנקים למשכנתאות"

02.11.2007 – עו"ד שמרית רגב – דוברת הלשכה

הועד המרכזי של לשכת עורכי הדין שב ומזכיר לחברי הלשכה, כי בחלטה מיום 9.1.07 נקבע, כי עו"ד לא יחתום עוד על הטופס המוכר כ"אישור עורך דין" בנוסח הנדרש מעורכי דין המייצגים קונים המבקשים משכנתה, במסגרת עסקאות מכר, אלא בנוסח שהתקבל בוועדת האתיקה הארצית, בראשות עו"ד דרור ארד-אילון, ואושר על-ידי הועד המרכזי. על פי נוסח זה, ההתחייבות היחידה עליה רשאים עוה"ד לחתום הינה ההתחייבות לרישום המשכנתה לטובת הבנק, בד בבד עם רישום הזכויות על שם הקונה. ב"אישור עורך דין" לא ייתנו כל הצהרות ואו התחייבויות נוספות. חדרשה לחתימה על "אישור עורך דין" הייתה נהוגה באותם מקרים בהם לא ניתן היה לרשום הערת אזהרה לטובת בנק למשכנתאות בגין התחייבות המוכר לרישום משכנתה של הקונה.

ראש הלשכה, עו"ד יורי גיא-רון, הודיע בישיבת הועד המרכזי, כי נציג פורום קניין ומקרקעין, שבראשות עו"ד אילן שרקון, הגיע להסדר חליפי חדש עם מספר בנקים למשכנתאות, לפיו עורך דין לא יידרש עוד לחתום על "אישור עורך דין" ובמקום הסדר זה יחתום המוכר על משכו זכויות החוזיות לטובת הקונה ולטובת הבנק למשכנתאות (בדומה לרישום הערות אזהרה לטובת הקונה (חבנק).

כאמור, הסדר זה תקף כבר כיום במספר בנקים למשכנתאות, ונציג פורום קניין ומקרקעין אשר טיפל בהשגת הסדר זה, עו"ד אריאל פלג, יעשה מאמץ להגיע להסדר זהה עם כלל הבנקים.

נוסח ההתחייבות עורך דין לרישום משכנתה:

עו"ד חן וונדרסמן, רכזת ועדות לשכת עורכי הדין בישראל

1. מרשי מר.... חתם על ההתחייבות הרצופה בזאת לאחר שהסברתי לו במפורט את תוכנה של ההתחייבות אשר הוא מקבל על עצמו ואת התוצאות שינבעו מאי קיומה.
2. רשמתי לפני כי כל עוד אטפל בהעברת הזכויות הנ"ל לא ארשום את העברת הזכויות מהמוכרים לקונים, אלא אם באותו מעמד תרשם משכנתה לזכותכם, או אם תומצא לכם התחייבות להנחת דעתכם בדבר רישום משכנתה, הכל לפי העניין.
3. ככל שהדבר נוגע לי, יבוצעו הפעולות ללא השחיה מצדי ועם סיומן אמציא לכם את המסמך המתאים.
4. לפי דרישתכם אדווח לכם מפעם לפעם על התקדמות הפעולות הדרושות לביצוע הרישום.

נוסח מקוצר של הח"מ, המקובל על הבנקים:

תאריך:

לכבוד בנק ...

הנדון: גוש חלקה – הרוכשים:

הריני לאשר כי במועד רישום הזכויות בנכס שבנדון על שם מרשיי הרוכשים שבנדון, ארשום את המשכנתא לטובתכם.



Hava Epstein | חוה אפשטיין

משרד עורכי דין ושמואות מקרקעין
Advocate & R.E. Appraiser

משכנתה

- סעיף 4 לחוק המקרקעין היא "משכון של מקרקעין".
- "משכון" לפי סעיף 1 לחוק המשכון הינו "שעבוד נכס כערובה לחיוב".
- למעשה הנכס ולא בעל הנכס הופך לערב לפרעון החוב. משכך, אם החייב לא מקיים את החיוב, זכאי בעל המשכנתה להנכס לפנות לנכס הערב ולגבות ממנו את החוב על ידי מימוש.
- מכאן – הוראת סעיף 85 לחוק המקרקעין המאפשרת לממשכן לעשות כל עסקה במקרקעין הממושכנים ללא הסכמת בעל המשכנתה (בתנאי שלא הוסכם אחרת בין הצדדים בתנאי המשכנתה).

משכנתה – משכון

- המשכון מזכה את הנושה להפרע מן המשכון אם לא סולק החוב.
- היינו- מעניק לנושה זכות מועדפת על זכותם של נושים אחרים במימוש הנכס הממושכן ומאשר לו להפרע ממנו.
- משכון נכס המטלטלין המעניק לנושה זכות מועדפת נוצר באחת משתי הדרכים הבאות:
 - הפקדת הנכס בידי הנושה.
 - רישום המשכון ברשם המשכונות.
- יצירת זכות משכנתה אינה מפורטת בחוק המשכון או בחוק המקרקעין שכן משכנתה היא כבר זכות במקרקעין והקנייתה מהווה עסקה במקרקעין (ס' 6 לחוק המקרקעין). לכן, משכון של מקרקעין, שנקרא "משכנתה", נוצר אך ורק על ידי רישום המשכנתה בפנקס המקרקעין והקנייתה מרצון לזכות הנושה מהווה "עסקה במקרקעין" הטעונה רישום ומסמך בכתב.
- רק ברישומה של המשכנתה ניתנת לנושה עדיפות על נושים אחרים במימוש המקרקעין הממושכנים.
 - דוגמה –
- א' הלווה לחייב סך של 100,000 ₪ ולא הבטיחה במשכנתה. ב' הלווה סכום זהה אולם רשם משכנתה. כאשר החייב לא יפרע חובותיו ויוכרז כפושט רגל, ב' יהיה זכאי לממש את הנכס ולגבות את החוב מהתמורה שיקבל מהמכירה גם אם ההלוואה של א' קדמה להלוואתו. אם התמורה תהיה למשל 120,000 ₪, יסתפקו הנושים ב – 20,000 ₪. אם התמורה תהיה 80,000, יקבל את מלוא התמורה והנושים הנוספים לא יקבלו דבר.
- אם שועבדו מקרקעין במשכנתה ולאחר מכן נבנו על המקרקעין בניין או כל תוספת אחרת – יחול השעבוד גם על הבניין או התוספת.



חווה אפשטיין | Hava Epstein

משרד עורכי דין ושמאות מקרקעין
Advocate & R.E. Appraiser

סעיף 1 לחוק המקרקעין המגדיר – גם המחובר חיבור של קבע.
סעיף 12 – הבעלות על המחובר היא של בעל המקרקעין גם אם נבנה בידי אחר.

משכון מקרקעין לא רשומים

- לא ניתן לרשום משכנתה על מקרקעין שאינם רשומים בפנקס המקרקעין.
- דירה בבית שטרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים או מקרקעין שאין לגביהם רישום, לא בפנקס הזכויות, לא בפנקס השטרות ולא בפנקסים התורכיים, לא ניתן לשעבדם במשכנתה.
- באין רישום, המשכון של הזכות החוזית מתבצע אצל רשם המשכונות.
- הבנקים למשכנתאות נוהגים להבטיח הלוואה שנתנו לחייב כאשר הדירה אינה רשומה על שמו על ידי התחייבות לרשום את הבעלות יחד עם רישום המשכנתה.
- באמצעות התחייבות זו יכול הבנק לרשום הערה לפי סעיף 126 – על התחייבות לרישום משכנתה ועל הימנעות מעשיית עסקה.
- הערה זו מבטיחה את הבנק:
 - * עצם הרישום כשיתאפשר הדבר.
 - * עסקאות נוגדות.
 - * מפני עיקול, פשיטת רגל או פירוק של בעל המקרקעין שהתחייב כלפי הבנק.
- חשוב להדגיש שהערת האזהרה הופכת את הזכאי לנושה מובטח. כלומר בקרות אחד הארועים המנויים בסעיף 127 (ב), הערה מעניקה לבנק עדיפות על פני נושים אחרים שלא הבטיחו עצמם בהע"א או משכנתה. יחד עם זאת הע"א אינה מיטיבה את מצב הנושה כמו משכנתה שמאפשרת לנושה להפרע ישירות מהנכס גם לפני שהחייב הפך לחדל פירעון.

רישום משכנתה

- בפנקס המקרקעין בהתאם לפרק ג' סימן א' לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשי"ל – 1969
 - שטר משכנתה מודפס וחתום בידי הממשכן ובעל המשכנתה..
 - אישור מס רכוש (אם לא בוצעה עסקה בנכס מאז יום 31.12.99).
 - אישור עירייה.



Hava Epstein | חוה אפשטיין

משרד עורכי דין ושמאות מקרקעין
Advocate & R.E. Appraiser

מימוש משכנתה

- הזכות מתגבשת כאשר החייב אינו מקיים את החיוב במועד (16א) לחוק המשכון).
- ס' 90 לחוק המקרקעין – על פי פסק דין או צו ראש ההוצל"פ.

מגמת פרשנות רחבה בפסיקה

רע"א 8792/00 שטיינמץ נ' בנק משכן

- הקונים משכנו את זכויותיהם האובליגטוריות לפי מוכר הדירה לטובת בנק שמימן באמצעות הלוואה, חלק ממחיר הדירה. הבנק העביר את הכסף במישרין למוכר וזה חתם על כתב התחייבות לרישום משכנתה.
- הקונים לא עמדו בהחזרי המשכנתה והבנק ביקש להפרע מהדירה של המוכר מכח המשכון שהעניקו לו הקונים.
- לטענת המוכר המשכון של הבנק נוגע לזכות האובליגטורית שבינו לקונים בלבד ולא לזכותו הקניינית בדירה. משכך ומאחר ולקונים אין זכות לתבוע את זכותם בדירה כך גם אין לבנק.
- נפסק –
 - כתב ההתחייבות יוצר יריבות ישירה בין הבנק למוכר.
 - התחייבות ישירה זו מקימה לבנק את האפשרות לדרוש החזר הלוואה מהמוכר באופן עצמאי וללא קשר לכתב ההתחייבות
 - כתב התחייבות זה אינו מקנה לבנק את האפשרות להפרע מהדירה כאילו רשומה עליה משכנתה.

הלכה למעשה בהסכמי המכר

נוסח סעיף המשכנתא בהסכם המכר

- שינויים מומלצים בהסכם המכר לטובת הקונה – שת"פ מוכר.
- שינויים מומלצים בהסכם המכר לטובת המוכר – לא יתווספו חיובים/תגרענה זכויות להם לא התכוונו הצדדים בהסכם המכר.



Hava Epstein | חווה אפשטיין

משרד עורכי דין ושמאות מקרקעין
Advocate & R.E. Appraiser

דוגמא סעיף המשכנתא:

משכנתא .1

1.1 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, מובהר בזאת כי היה ובכוונת הקונה לקחת הלוואה מבנק למשכנתאות לצורך מימון התשלום הנקוב בסעיף 1.2 לעיל או חלקו, מוסכם כי המוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק למשכנתאות ועל כל מסמך שיידרש לקונה לשם קבלת ההלוואה כמקובל בבנקים בישראל (להלן: "מסמכי המשכנתא"),

[ביצוע קונה – לקבוע מועד לחתימה על המסמכים כגון "בתוך שבעה (7) ימים מקבלת מסמכי המשכנתא אצל המוכר או ב"כ המוכר].

1.2 ב"כ המוכר יהיה רשאי לבצע, בתיאום עם בנק הקונה, תיקונים סבירים ומקובלים במסמכי המשכנתא, בראיה להבטיח שכספי ההלוואה המובטחת במשכנתא שיקבל הקונה ישולמו בפועל ישירות לזכות המוכר, וכן שלא יהיו בהוראות מסמכי המשכנתא כדי להטיל על המוכר חבוינות נוספות מעבר לאלו המוטלות עליו על פי חוזה זה.

[ביצוע מוכר – להוסיף סעיף דלעיל. ביצוע קונה – להגביל את המועד למסירת הערות]

1.3 הקונה ימציא את מסמכי המשכנתא למוכר עד 21 ימים לפני המועד האחרון הקבוע לתשלום לפי סעיף 1.4.

1.4 בכל מקרה בו המוכר לא יחתום על מסמכי המשכנתא בתוך 7 ימים מהמצאתם למוכר או לב"כ המוכר (בנוסף שהוצע ע"י הבנק, ובמקרה של תיקונים לפי סעיף 1.2 לעיל – בנוסף שיאושר ע"י הבנק) המועד לביצוע התשלום הנקוב בסעיף 1.4 יידחה מאליו בפרק זמן זהה לימי העיכוב בחתימת מסמכי המשכנתא ובתוספת 7 ימים. להסרת ספקות, תשלום במועד הנדחה כאמור לא יהווה הפרה כלשהי של ההסכם מצד הקונה ולא יזכה את המוכר בריבית ו/או הצמדה ו/או בתשלום נוסף כלשהו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות שתעמוד לקונה.

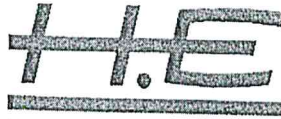
1.5 מבלי לגרוע מכך שהמועד לביצוע התשלום יידחה כאמור, מובהר כי אי חתימה על מסמכי הבנק בתוך 7 ימים מקבלתם מחמת התדיינות שמתקיימת בין המוכר או ב"כ המוכר לבין הבנק – לא תהווה הפרה של החוזה ע"י המוכר.

1.6 הקונה יישא בכל ההוצאות הכרוכות ברישום ההערה לבנק ו/או המשכנתא לטובתו.

1.7 הקונה מתחייב לשפות את המוכר בגין כל נזק ו/או תביעה ו/או הפסד שיגרמו לו כתוצאה מהאמור בסעיף 1.1 לעיל ובלבד שהמוכר יודיע לקונה על כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

1.8 למען הסר ספק מובהר בזאת כי אי קבלתה בפועל של המשכנתא ו/או ההלוואה כאמור, שלא מחמת הפרה של התחייבויות המוכר לפי סעיף זה, אין בה כדי להוות עילה כלשהי להפרה של אי אלו מהתחייבויות הקונה על פי הסכם זה.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב להפרה יסודית.



Hava Epstein | חווה אפשטיין

משרד עורכי דין ושמאות מקרקעין
Advocate & R.E. Appraiser

דוגמא סעיף התמורה, כאשר גם זכויות המוכר משועבדות במשכנתא וסילוקה ממשכנתת הקונה:

- סך של _____ (להלן – "התשלום השני"), ישולם למוכר עד ליום _____, בהעברה בנקאית לחשבון המשכנתה, בהתאם להנחיית בנק המוכר.
- סך השווה ליתרה לסילוק המשכנתה, כפי הודעת בנק המוכר (להלן – "התשלום השלישי"), ישולם למוכר עד ליום _____ בהעברה בנקאית לחשבון המשכנתה, בהתאם להנחיית בנק המוכר במכתב כוונות שבתוקף למועד התשלום שהמוכר ימסור לקונה לפחות 7 ימים מראש. לאחר ביצוע התשלום השלישי, וכתנאי לביצוע התשלום הנקוב בסעיף 8.4 להלן, יעביר המוכר לקונה את אישורו של בנק המוכר בדבר ביטול המשכנתה, לרבות ביטול המשכון אשר נרשם לטובתו בקשר לכך אצל רשם המשכונות, התחייבות הקבלן לרישום משכנתה שנרשמה לטובת בנק המוכר בלשכת רישום המקרקעין, וכן כל בטוחה אחרת הרשומה לטובתו על הדירה ו/או על זכויות המוכר בה.
- מובהר בזאת כי הקונה לא יהיה רשאי לשעבד ו/או להעביר את זכויותיו ע"פ הסכם זה לצד ג' כלשהו, לרבות רישום הערה ו/או הערת אזהרה על הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, וזאת עד לתשלום מלוא התמורה ע"פ הסכם זה.
- למרות האמור לעיל, מצהיר המוכר שהוא יודע שהקונה מתעתד לשלם את התשלומים הנקובים בסעיפים 8.3 ו- 8.4 לעיל (ובכל מקרה לא יותר מ- _____ ₪), באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתה לטובת בנק ו/או חברת ביטוח בישראל (להלן – "בנק הקונה"), והוא יחתום על כל המסמכים המקובלים בבנקים למשכנתאות או בחברות ביטוח לצורך מתן ההלוואה לקונה, לרבות על כתב התחייבות לרישום משכנתה ועל שטר משכון בנוסחים המצורפים להסכם זה כנספח "ה" ובלבד שהמחאת בנק הקונה תהיה לפקודת המוכר או לפקודת באת כוחו ובתנאי שההלוואה תילקח לאחר פרעון התשלום הראשון על פי הסכם זה.
- לכתב ההתחייבות לרישום משכנתה עליו יחתום המוכר, יצרף המוכר את הסכמת הקבלן לרישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות כאמור ו/או התחייבות הקבלן לרישום משכנתה לטובת בנק הקונה.
- הקונה מצידו מתחייב, כי ההלוואה ו/או כתב ההתחייבות שבצידה לא יחייבו את המוכר בחיובים בהם לא התחייב בהסכם זה כפי שלא יהיה בהם לגרוע במי מזכויותיו.
- מוסכם, כי במקרה ובנק הקונה לא יאשר את התיקונים המבוקשים על-ידי המוכר לכתב ההתחייבות לרישום משכנתה או לשטר המשכון (נספח ה' או נוסח אחר לו יסכים המוכר), ובכך יבקש את המוכר בחיובים שאינם מוטלים על המוכר לפי הסכם זה, כי אז מתחייב בזה הקונה בהתחייבות בלתי חוזרת כלפי המוכר בחיובים כאמור, גב אל גב ביחס לחיובי המוכר כלפי בנק הקונה.



חווה אפשטיין | Hava Epstein

משרד עורכי דין ושמאות מקרקעין
Advocate & R.E. Appraiser

אורות אדומים – בהיבט הקנייני והשמאי

ההיבט הקנייני

רישום/זיהוי המקרקעין:

רישום – טאבו או רשות מקרקעי ישראל או חברה משכנת

נכס הרישום בטאבו

- נסח טאבו (נסח מלשכת רישום המקרקעין)
- מסמכי הבית המשותף:
 - צו רישום בית משותף
 - תשריט בית משותף – התאמת הנכס בפועל לתשריט
 - תקנון מוסכם – בדיקה האם התקנון הוא חריג או מיוחד

נכס הרישום ברמ"י/חברה משכנת

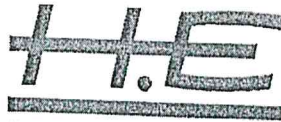
- אישור זכויות (רמ"י או חברה משכנת)
- חוזה חכירה (רמ"י)
- תשריט חתום ע"י רמ"י
- כאשר נכס רשום בחברה משכנת – חובה לבדוק האפשרות לקבלת משכנתא, לרבות האפשרות להחתים על כתב התחייבות או רישום הערת אזהרה או משכון לטובת בנק, וכן לקבל נוהל העברת זכויות מהחברה המשכנת.

ההיבט התכנוני

הפקעות, חריגות בנייה, השטח (בעיקר בקרקעות ונכסים צמודי קרקע) – משפיעים על השווי שייקבע שמאי הבנק לצורכי משכנתא

אי התאמה בין הרישום בטאבו לבנוי בפועל, דוגמאות: 1. ממ"ד שעל פי התשריט משוייך לדירה אחרת בקומה במקום לדירה הנרכשת. 2. דירה שבטאבו רשומה כדירה אחת אולם בפועל מפוצלת לשתי דירות ללא היתר בניה כדין

אי התאמה בין הרישום בטאבו להיתר בנייה, למשל נכס שרישום בטאבו כדירה אולם בהיתר נבנה כמחסן או חדר כביסה וכיוצ"ב



Hava Epstein | חוה אפשטיין

משרד עורכי דין ושמאות מקרקעין
Advocate & R.E. Appraiser

- מומלץ בכל עסקה בה מייצגים, לוודא שהקונה קיבל אישור עקרוני בכתב מבנק למימון הרכישה באמצעות משכנתא
- מומלץ בכל עסקה בה קיימות נורות אדומות, לוודא שהקונה הזמין שמאות מוקדמת משמאי מטעם הבנק טרם קבלת אישור עקרוני מהבנק כאמור

סיכום

- הסיכון של המוכר.
- הסיכון של הקונה.
- שינויים מומלצים בהסכם המכר לטובת הקונה – שת"פ מוכר.
- שינויים מומלצים בהסכם המכר לטובת המוכר – לא יתווספו חיובים/תגרענה זכויות להם לא התכוונו הצדדים בהסכם המכר.
- שינויים במסמכי הבנק – כתב ההתחייבות
- מול מי מנהלים מו"מ – בנק, ב"כ הבנק, הצדדים וב"כ.

תודה על ההקשבה,

חוה אפשטיין, עו"ד ושמאית מקרקעין