

22.99x16.84	1	עמוד 70	כותרת - ידיעות המפרץ	04/12/2015	50804430-4
ור גוטמן צדרבוים משרד עורכי הדין עו"ד ירון טיקוצקי - 224350					



לאור עליית מחירי הדירות:

עלייה במספר המתעניינים ברכישת דירה מכוונס נכסים

מורה נבוכים: היתרונות והחסרונות שבקניית דירה מכוונס נכסים, ומה צריך לבדוק לפני שמתחייבים



באזור חיפה והקרית קיימות כמה מאות דירות שעומדות למכירה באמצעות כונס נכסים. עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה לנדל"ן, טוען כי לאור העלייה המתמדת במחירי הדירות, קנייה מכר נס נכסים הפכה לאופציה טובה עבור אנשים שמחפשים הזדמנויות עסקיות. בחודשים האחרונים מתרחשות שתי תופעות שמגבירות את הביקוש לדירות מכוונס נכסים: מצד אחד המשך העלייה במחירים, ומצד שני ריבוי עסקים ואנשים שנקלעו לקשיים כלכליים, ורכושם נמכר באמצעות כונס הנכסים. עו"ד טיקוצקי: "צרתו של אחד עשויה להפוך להזדמנות פז עבור האחר, ועל כן נרשמת לאחרונה עלייה משמעותית בביקוש לדירות מכוונס נכסים. התופעה של חיפוש אחר דירות מגורים הנמכרות בהליך כינוס נכסים מתרחבת."

עו"ד טיקוצקי, שותף מייסד במשרד דור רון טיקוצקי קנטור גוטמן צדרבוים, העוסק בנדל"ן, ריכז מספר עצות מעשיות בנוגע לאפשרות רכישת דירה מכוונס הנכסים. לדבריו, רכישת דירה באמצעות כונס היא בטוחה יותר מאשר קנייה בשוק החופשי, לאור העובדה שהליך המכירה והרישום של הנכס מלווה על ידי בית המשפט ולשכת ההוצאה לפועל. "שני אלו מבטיחים כי לא מדובר בהונאה כזו או אחרת, וכמו כן מבטיחים כי על הנכס לא עומדים חוב, שיעבוד או עיקול כלשהו. בנוסף, מבטיחה הרכישה מכוונס נכסים השלמה מהירה יותר של הליך הרישום בטאבו, והעברה זריזה של הזכויות בנכס לידי הקונה. החוק מחייב לרשום את הרוכש כבעל הזכויות במקרקעין תוך חודשיים לכל היותר מרגע קבלת הצעתו. בדרך כלל, מרגע הגשת הצעה ועד שהזכויות בנכס עוברות לרוכש, יע"

ברו חודשים ספורים". עם זאת ציין עו"ד טיקוצקי כי אם ההצעה שהוגשה לכונס התקבלה, המציע לא יכול לחזור בו ממנה. לכן, לדבריו, חשוב לבצע את כל הבדיקות הנדרשות בטרם הגשת הצעה רשמית. דבר אחד בטוח, לדבריו: קניית דירה מכר נס זולה יותר. "אחד היתרונות הבולטים בקניית דירה מכוונס נכסים עשוי להיות כמובן המחיר, אשר בממוצע יהיה נמוך ב-20 אחוז ממחיר דירה זהה בשוק הרגיל. עם זאת יש לציין כי רכישה מכוונס נכסים נעשית "as is", כלומר הנכס נקנה כפי שהוא, ובמידה שיש בו פגם כלשהו, לרוכש לא תהיה כל כתובת לטיפול בעניין. בשל כך, כל אדם המעוניין לרכוש דירה מכוונס נכסים חייב לעשות לגביה בירור יסודי ומעמיק, ולא להסתנוור מיד הממחיר הנמוך והביטחון שרכישה כזו אמורה לספק. רכישה עיוורת

עלולה להפוך בקלות לעסקת הפסד, אשר נזקיה יעלו בהרבה על הרווח שאמור היה לצמוח ממנה". ועוד עצה מעשית: בטרם הרכישה, הכרחי לבדוק את תוכניות הדירה, לרבות אפשרויות הרחבה ותוספות בנייה. כמו כן חשוב לוודא כי אין בנכס חריגות תכנון ובנייה, אשר עלולות לגרור עלויות תיקון והוצאות משפטיות גבוהות. אם יש חריגות תכנוניות כלשהן אך הרוכש עדיין מעוניין בנכס, עליו לקחת בחשבון את מחיר החריגות כאשר הוא משקלל את מחיר העסקה. לשם כך מומלץ להיעזר באיש מקצוע מתאים, מהנדס או עורך דין המנוסה בעסקאות נדל"ן. כמו כן, יש לוודא שאין על הנכס חובות ארנונה או מיסי השבחה. עו"ד טיקוצקי מוסיף כי בלוחות המודעות בכלי התקשורת השונים יש מבחר דירות שמוצעות למכירה באמצעות כונס נכסים.