

25.19x17.49	1	עמוד 70	חדשות נהריה	04/12/2014	45483651-6
ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

# נדל"ן

chendror2003@gmail.com < חן דרור >

## ושלא יעקצו אתכם

בית המשפט פסק: רוכשי דירה שנעקצו על ידי מתחזה, לא יקבלו את כספם. עו"ד ירון טיקוצקי: "יש כאן תמרוז אזהרה לחוכרי וקוני דירה"



אילוסטרציה: פנתרמדיה

אלא שמכאן ואילך, החלו העניינים להסתבך. חבר של הבעלים האמיתי של הדירה הגיע לדירה וגילה לתדהמתו כי הכיתוב על תיבת הדואר וכן המנעול בדלת, הוחלפו. הוא סיפר זאת לחברו וכך הגיע העניין כולו לפתחו של ביהמ"ש.

בדירה צריכות לחזור ולהירשם על שמם של הבעלים המקורי. זכותם היחידה של הרוכשים (הראשון והשני גם יחד), הייתה לנהל הליכים משפטיים כנגד המוכר (המתחזה) ולדרוש פיצויים. עו"ד טיקוצקי, שותף מייסד במשרד דורון טיקוצקי, מצייין כי חשיבותו של פסק דין זה רבה והוא ממחיש מדוע, לפני שמבצעים רכישה של נכס, יש לבדוק תמיד במרשם המקרקעין מיהו בעליו הרשום של הנכס. חשוב לבצע את כל הבדיקות המשפטיות בנוגע לתכונותיו של הנכס וזכויות הבעלות בו, בלוויית וכאמצעות עו"ד הבקיא בתחום המקרקעין.

סוגיית הבעלות בדירה חולקה במקרה זה לשלוש שאלות משנה: ראשית, האם עמדה העסקה הראשונה בין המתחזה לבין הקונה הראשון בתנאי תקנת השוק; שנית, האם עמדה העסקה השנייה, בין הקונה הראשון לבין הקרן גים השניים בתנאי תקנת השוק; ושלישית, האם יש להחיל את תקנת השוק בנסיבות העניין. כלומר האם זכאי הרוכש השני לקבל את זכויות הבעלות בנכס. ביהמ"ש קבע שהן עסקת רכישת הדירה על ידי הקונה הראשון והן עסקת הרכישה על ידי הקונה המאוחר יותר (השני), לא עמדו בתנאי תקנת השוק, נפסק איפוא כי זכויות הבעלות

נבא בקצרה את עובדות המקרה: מדובר בדירה שבעליה היה ישראלי אשר שהה רוב זמנו בחו"ל. מסיבות השמורות עם הבעלים, נותרה הדירה ריקה ולא הושכרה. נוכל אשר ניצל את העובדה שהדירה שוממה ובעליה לא נמצא בארץ, התחזה לבעלים, תוך זיוף מסמכים מזהים, והציע אותה למכירה. אותו נוכל איתר רוכש לדירה, מכר לו אותה במחיר אטרקטיבי, ומיד לאחר מכן "נעלם". במועד פניית הצדדים לבית המשפט, הייתה הדירה רשומה על שם הבעלים המקורי ולזכות הקונה נרשמה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. הרוכש אשר רכש את הדירה במחיר "אטרקטיבי" מכר אותה, תוך זמן קצר, לקונים חדשים, ברווח נאה. בא כוח הרוכש השני, המליץ לו כי ישלם עבור הזכויות בדירה במספר תשלומים. יום לאחר שבעלות הדירה עברה על שמו של הקונה הראשון, העבירו הקונים בעסקה השנייה את רוב הכסף למוכר (הקונה הראשון), וזאת באופן שהיה מנוגרד לפריסת התשלומים שהייתה מוסכמת והומלצה על ידי העו"ד. זמן קצר לאחר מכן, נרשמה הדירה על שמם של הרוכש שים הראשונים.

רכישת דירה היא ללא ספק אחת העסקאות המשמעותיות ביותר בחייהם של מרבית האנשים. מחירי הדירות אשר מאמירים מדי שנה בשנה, הפכו עבור רבים את משימת רכישתה של דירת מגורים, לקשה עוד יותר. כך בפרט לזוגות צעירים. מעבר לעלות הגבוהה קיימים סיכונים נוספים מהם צריכים רוכשי דירה להיזהר. אחד הפחדים העיקריים של כל רוכש דירה, הוא כי מיטב כספו שנחסך בעמל רב, ירד לטמיון כתוצאה מ"תרגילי עוקץ" של נוכלים. תרחיש אימים שכזה גרונ למשל בפסק דין שניתן לאחרונה בביהמ"ש העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, אשר קבע כי רוכש שים אשר "נעקצו" על ידי מתחזה לא יוכלו לקבל את כספם הגם שאין באפשרותם להשלים את רכישת הדירה. אין ספק כי יש כאן תמרוז אזהרה לחוכרי וקוני דירה, כך מסביר עו"ד ירון טיקוצקי שותף מייסד במשרד דורון טיקוצקי המתמחה בנדל"ן. בפסק דין שניתן על ידי בית המשפט, הן בית המשפט בסוגיה בה רוכשי דירה בחולון נעקצו על ידי מתחזה. בכרי להבין את משמעות פסק הדין החשוב,

