

18.63x16.37	1	עמוד 27	כוכב נשר	01/02/2013	35690187-9
ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

להפוך צרה להזדמנות: זה הזמן לחשוב על רכישת דירה ישירות מכונס נכסים

לדברי עו"ד ירון טיקוצקי, הנחשב למומחה נדל"ן, דווקא בצל עליית המחירים, רכישה כזו המלווה ע"י בית המשפט, הינה בטוחה יותר מאשר קנייה מאזרח "רגיל"

התקבלה לא ניתן עוד לחזור ממנה, אלא במחיר הפיקדון, שגובהו כ-10% משווי הנכס. כמו כן, רכישה מכונס נכסים נעשית בצורת "as is", כלומר הנכס נקנה כפי שהוא, ובמידה שיש בו פגם כלשהו, לרוכש לא תהיה כתובת לטיפול בעניין.

בשל כך, כל אדם המעוניין לרכוש דירה מכונס נכסים חייב לעשות בירור יסודי ומעמיק ולא ללכת בצורה עיוורת בעקבות המחיר הנמוך והביטחון שרכישה כזו אמורה לספק. רכישה עיוורת עלולה להפוך בקלות לעסקת הפסד, שנוקיה יעלו בהרבה על הרווח שהיה אמור לצמוח ממנה.

לדברי עו"ד טיקוצקי, יש כמה צעדים שמי שמבקש לבצע רכישה כזו חייב לעשות. בין השאר יש לבדוק היטב את הנכס, בעיות בצנרת ופגמים נוספים, כמו גם לבדוק את תוכניות הדירה והאם יש אפשרות להרחיבה בעתיד. "קנייה מכונס נכסים יכולה להיות אלטרנטיבה משתלמת וכדאית לרכישת דירה, אך כמו בכל עסקה, גם כאן יש מספר יתרונות וחסרונות משמעותיים", סיכם עו"ד טיקוצקי.

יצוין כי מכיוון שרכישת דירה הינה בדרך כלל העיסקה הגדולה ביותר בחייו של אדם, מומלץ בטרם ביצועה להתייעץ עם בעלי מקצוע מנוסים, לרבות שמאי מקרקעין ועורך דין מתחום הנדל"ן.



עו"ד ירון טיקוצקי

כלל, מרגע הגשת ההצעה ועד שהזכויות בנכס עוברות לרוכש, יעברו ארבעה חודשים לכל היותר. היתרון השלישי לקנייה מכונס נכסים הוא כמובן המחיר, שיהיה נמוך בממוצע ב-20% ממחיר דירה זהה בשוק הרגיל.

לצד היתרונות הבולטים מבהיר עו"ד טיקוצקי, כי ישנם מספר חסרונות וסיכונים שאין להתעלם מהם. למשל, חשוב לדעת כי במידה שההצעה

העלייה במחירי הנדל"ן, יחד עם המשבר הכלכלי שמסרב לעזוב אותנו, הובילו לעלייה ניכרת במספר לוקחי המשכנתאות, שאינם עומדים בתשלומי ההחזר לבנקים. כתוצאה מכך נקלעים עסקים ואזרחים רבים להליכי פירוק וכינוס נכסים, שבמסגרתם ממש הבנק את הנכסים המשועבדים ומוכר אותם באמצעות כונס נכסים. במקרה זה צרתו של אחד עשויה להפוך להזדמנות פז עבור האחר, ומשכך אנו עדים באחרונה יותר מתמיד לתופעה הולכת ונרחבת של חיפוש דירות מגורים הנמכרות במסגרת הליך של כינוס נכסים.

עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה נדל"ן, שהינו שותף מייסד במשרד דורון טיקוצקי צדרבוים, מסביר כי לרכישת דירה מכונס נכסים מספר יתרונות שעשויים להפוך אותה לכדאית יותר מרכישה רגילה. ראשית, במובנים רבים מדובר בקנייה בטוחה יותר מרכישה בשוק הרגיל, שכן ההליך מלווה על ידי בית המשפט ולשכת ההוצאה לפועל, המבטיחים כי לא מדובר בהזנאה כזו או אחרת, וכמו כן מבטיחים כי על הנכס לא עומדים חוב, שיעבוד או עיקול כלשהו.

יתרון נוסף הינו מהירות הליך הרכישה ורישום הזכויות בטאבו. החוק מחייב לרשום את הרוכש כבעל הזכויות במקרקעין תוך חודשיים לכל היותר מרגע קבלת הצעתו. ניתן לומר כי בדרך