

עו"ד חגית מרדכי

מדריך חברה משכנת

מה צריך לדעת לפני קנייה, מכירה או העברת זכויות

מדריך מעשי לרוכשים ולמוכרים

בדיקת זכויות • אישור זכויות • העברת זכויות • רישום בטאבו • מסמכים ודגלים אדומים

מקרקעין | רכישת דירה מקבלן | חברה משכנת

hagitlaw.com | 052-287-5604

המידע במסמך זה הוא כללי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי פרטני.

עו"ד חגית מרדכי | hagitlaw.com | 052-287-5604

למה המדריך הזה חשוב?

בפרויקטים רבים, במיוחד בדירות חדשות מקבלן או בדירות שנרכשו בעבר מקבלן, הזכויות אינן רשומות מיד בטאבו. במשך תקופה שעשויה להימשך שנים, רישום הזכויות מתנהל אצל חברה משכנת או גורם מנהל אחר.

לרוכש או למוכר דירה, המשמעות היא שצריך לדעת אילו מסמכים מבקשים, כיצד בודקים את מצב הזכויות, מה עלול לעכב העברת זכויות, ומה חייב להיבדק לפני חתימה או תשלום.

מטרת המדריך

להפוך מושגים כמו חברה משכנת, אישור זכויות, העברת זכויות ורישום בטאבו לשפה פשוטה וברורה - כדי שתדעו מה לבדוק, מה לשמור ומתי לעצור לבירור משפטי.

בדיקה מהירה לפני שמתקדמים

<input type="checkbox"/> האם הזכויות רשומות על שם המוכר?	<input type="checkbox"/> האם יש אישור זכויות עדכני?
<input type="checkbox"/> האם יש עיקול, שעבוד או הערה?	<input type="checkbox"/> האם קיימת משכנתא או התחייבות לבנק?
<input type="checkbox"/> האם ידוע מתי צפוי רישום בטאבו?	<input type="checkbox"/> האם ברור מי מטפל בהעברת הזכויות?

מהי חברה משכנת?

חברה משכנת היא בדרך כלל החברה היזמית, הקבלן או גורם מנהל שמחזיק ומנהל את רישומי הזכויות של רוכשי הדירות עד להשלמת רישום הבית המשותף והזכויות בטאבו.

במקום נסח טאבו רגיל שבו ניתן לראות את הבעלות הרשומה, הרוכש מסתמך על אישור זכויות שמונפק על ידי החברה המשכנת ועל מסמכים נוספים המעידים על מצב הזכויות.

מה המשמעות לרוכש	נושא
הזכויות מנהלות במרשם פנימי של החברה המשכנת	רישום זכויות
מסמך מרכזי שמחליף בפועל את בדיקת נסח הטאבו בשלב זה	אישור זכויות
נעשית מול החברה המשכנת, ולעיתים גם מול רמ"י, בנק או גורמים נוספים	העברת זכויות
אמור להתבצע בהמשך, לאחר הליכי רישום בית משותף ורישום זכויות	רישום בטאבו

חשוב לזכור

חברה משכנת אינה בהכרח בעיה. הבעיה מתחילה כאשר לא בודקים את מסמכי הזכויות, לא מבינים מה רשום באישור הזכויות, או מתקדמים לעסקה בלי לוודא שאין מגבלות, חובות או התחייבויות שמונעות העברת זכויות.

חברה משכנת מול טאבו - ההבדל המעשי

ההבדל המרכזי הוא מקום הרישום ואופן בדיקת הזכויות. בטאבו בודקים בדרך כלל נסח רישום. בחברה משכנת נדרשת בדיקה רחבה יותר של אישורי זכויות, התחייבויות, מסמכי רכישה, מסמכי משכנתא ואישורים נלווים.

בטאבו / חברה משכנת	בדיקה
בטאבו: נסח רישום. בחברה משכנת: אישור זכויות ומסמכים נלווים	הוכחת זכויות
בטאבו: רישום בלשכת רישום מקרקעין. בחברה משכנת: הליך מול החברה ולעיתים גורמים נוספים	העברת זכויות
נרשמת או מנוהלת באופן שונה לפי מצב הרישום	משכנתא
בחברה משכנת חשוב לבדוק התחייבויות, חובות, עיקולים ואישורי גורמים	בדיקת מגבלות
בחברה משכנת זמני הטיפול תלויים בנהלי החברה ובשלמות המסמכים	זמני טיפול

מה עושים בפועל?

<input type="checkbox"/> לבקש אישור זכויות עדכני	<input type="checkbox"/> לא להסתפק באמירה שהכול בסדר
<input type="checkbox"/> לבדוק האם יש משכנתא או התחייבות	<input type="checkbox"/> לבדוק מי רשום כבעל הזכויות
<input type="checkbox"/> לוודא אילו מסמכים דרושים להשלמת העסקה	<input type="checkbox"/> לבדוק האם קיימות מגבלות העברה

עשרים בדיקות לפני קנייה או מכירה בחברה משכנת

זהות וזכויות

האם המוכר הוא אכן מי שמופיע במסמכי החברה המשכנת?

זהות בעל הזכויות

האם האישור הונפק סמוך למועד העסקה?

אישור זכויות עדכני

האם פרטי הדירה, החניה והמחסן תואמים בכל המסמכים?

התאמה בין מסמכים

האם מספר דירה, קומה, בניין, חניה ומחסן ברורים?

זיהוי הנכס

האם יש רצף מסמכים שמסביר איך הזכויות הגיעו למוכר?

שרשרת זכויות

חובות, שיעבודים ומגבלות

האם יש התחייבות לבנק או משכנתא שצריך לסלק?

משכנתא קיימת

האם קיימים עיקולים, צווים או מגבלות אחרות?

עיקולים ושיעבודים

האם יש חובות דמי טיפול, רישום או תשלומים פתוחים?

חובות לחברה המשכנת

האם קיימים אישורי מס שבח, מס רכישה ועירייה כנדרש?

אישורי מיסים

האם דרושה הסכמה של בנק, רמ"י או גורם נוסף?

הסכמות צדדים שלישיים

העברת זכויות ורישום

האם ידוע אילו טפסים ואישורים נדרשים?

נוהל העברת זכויות

האם ברור כמה זמן אמור לקחת ההליך?

לוחות זמנים

האם ידוע מי אחראי לרישום ומתי הוא צפוי?

רישום בטאבו בעתיד

האם הסמכויות במסמכי החתימה סבירות וברורות?

ייפוי כוח ומסמכי חתימה

האם ידוע אילו מסמכים צריך לשמור ולהציג?	<input type="checkbox"/> מסירת מסמכים מקוריים
בדיקה משפטית לפני התחייבות	
האם החוזה מותאם לעסקה בחברה משכנת?	<input type="checkbox"/> בדיקת חוזה
האם התשלומים מותנים במסמכים ובהתקדמות רישומית?	<input type="checkbox"/> מנגנון תשלום בטוח
האם יש מנגנון במקרה שהעברת הזכויות מתעכבת?	<input type="checkbox"/> הגנות לרוכש
האם המוכר מצהיר על מצב הזכויות, החובות והמסמכים?	<input type="checkbox"/> הצהרות המוכר
האם נותרו שאלות שדורשות בירור מקצועי?	<input type="checkbox"/> נקודות פתוחות לעורך דין

איך בודקים אישור זכויות?

אישור זכויות הוא אחד המסמכים המרכזיים בעסקאות בחברה משכנת. הוא אמור לשקף את פרטי בעל הזכויות, פרטי הנכס ולעיתים גם התחייבויות, משכנתאות, הערות או מגבלות.

צ'קליסט בדיקת אישור זכויות

<input type="checkbox"/> מספר זהות / חברה	<input type="checkbox"/> שם בעל הזכויות
<input type="checkbox"/> מספר דירה, קומה ובניין	<input type="checkbox"/> כתובת הנכס
<input type="checkbox"/> שטח הדירה לפי המסמכים	<input type="checkbox"/> חניה ומחסן
<input type="checkbox"/> הערות, עיקולים או הגבלות	<input type="checkbox"/> משכנתא או התחייבות לבנק
<input type="checkbox"/> חתימה ופרטי החברה המשכנת	<input type="checkbox"/> תאריך הנפקת האישור

דגל כתום

אישור זכויות ישן, חסר או לא ברור אינו בהכרח עוצר עסקה - אבל הוא מחייב בירור לפני חתימה או לפני העברת כספים משמעותיים.

קניית דירה בחברה משכנת - מה בודקים?

כאשר קונים דירה שזכויותיה מנוהלות בחברה משכנת, חשוב להבין שהבדיקה אינה מסתיימת בשאלה אם הדירה קיימת והמחיר מתאים. צריך לוודא שהזכויות ניתנות להעברה ושאינן גורם שיכול לעכב את העסקה.

לפני חתימה על הסכם מכר

<input type="checkbox"/> בדקתי שהמוכר הוא בעל הזכויות	<input type="checkbox"/> קיבלתי אישור זכויות עדכני
<input type="checkbox"/> בדקתי משכנתא או התחייבות לבנק	<input type="checkbox"/> בדקתי חניה, מחסן והצמדות
<input type="checkbox"/> בדקתי חובות פתוחים	<input type="checkbox"/> בדקתי עיקולים או מגבלות
<input type="checkbox"/> בדקתי מסמכים מקוריים	<input type="checkbox"/> בדקתי נוהל העברת זכויות
<input type="checkbox"/> בדקתי מועד צפוי לרישום בטאבו	<input type="checkbox"/> בדקתי האם יש רמ"י או גורם נוסף

סעיף חשוב בחוזה

בעסקה בחברה משכנת חשוב שהחוזה יתייחס במפורש למסמכים שהמוכר חייב למסור, לאופן העברת הזכויות, ללוחות הזמנים, לסילוק משכנתא ולהגנות במקרה של עיכוב ברישום.

מכירת דירה בחברה משכנת - מה להכין מראש?

מוכר דירה בחברה משכנת צריך להכין מראש את המסמכים כדי שלא להיתקע באמצע העסקה. חוסר במסמך אחד עלול לעכב חתימה, תשלום או העברת זכויות.

מסמכים שהמוכר כדאי שיכין

<input type="checkbox"/> חוזה רכישה מקורי	<input type="checkbox"/> אישור זכויות עדכני
<input type="checkbox"/> מסמכי משכנתא / אישור יתרה לסילוק	<input type="checkbox"/> אישורי תשלום ומסמכי רישום
<input type="checkbox"/> אישור עירייה אם נדרש	<input type="checkbox"/> אישורי מיסים
<input type="checkbox"/> ייפוי כוח רלוונטיים	<input type="checkbox"/> מסמכי חברה משכנת
<input type="checkbox"/> מסמכים המעידים על העדר חובות	<input type="checkbox"/> פרטי חניה ומחסן

טיפ מעשי

לפני שמפרסמים את הדירה או מתקדמים עם רוכש, מומלץ להזמין אישור זכויות ולברר מראש מה נוהל העברת הזכויות בחברה המשכנת. זה חוסך לחץ ועיכובים בהמשך.

העברת זכויות - צעד אחר צעד

העברת זכויות בחברה משכנת היא הליך מנהלי-משפטי שמטרתו לעדכן את רישומי החברה כך שהזכויות יירשמו על שם הרוכש. ההליך משתנה מחברה לחברה, אך ברוב המקרים יש שלבים שחוזרים על עצמם.

רצף פעולה מומלץ

<input type="checkbox"/> בדיקת אישור זכויות ומסמכי הבסיס
<input type="checkbox"/> חתימה על הסכם מכר מותאם לעסקה
<input type="checkbox"/> הסדרת אישורי מיסים ותשלומים
<input type="checkbox"/> סילוק משכנתא או קבלת התחייבות בנק
<input type="checkbox"/> חתימה על טפסי החברה המשכנת
<input type="checkbox"/> הגשת מלוא המסמכים לחברה המשכנת
<input type="checkbox"/> קבלת אישור העברת זכויות או עדכון רישום
<input type="checkbox"/> שמירת המסמכים בתיק הדירה

לא לחכות לסוף

כדאי לברר כבר בתחילת העסקה אילו מסמכים דורשת החברה המשכנת. לעיתים המסמכים דורשים זמן, חתימות, אישורי בנק או אישורי מס שלא ניתן להשיג ברגע האחרון.

משכנתא בדירה בחברה משכנת

כאשר קיימת משכנתא על דירה בחברה משכנת, או כאשר הרוכש לוקח משכנתא חדשה, נדרשים מסמכים והתחייבויות שמחליפים או משלימים את הרישום הרגיל בטאבו.

מה בודקים	נושא
אישור יתרה לסילוק, מכתב כוונות ומנגנון סילוק	משכנתא קיימת של המוכר
דרישות הבנק, התחייבות לרישום משכנתא ואישורי חברה משכנת	משכנתא חדשה של הרוכש
האם החברה המשכנת רושמת התחייבות לטובת הבנק?	רישום התחייבות
האם הכספים משוחררים בהתאם למסמכים ולהתחייבויות?	תנאי תשלום

בדיקות חשובות במשכנתא

<input type="checkbox"/> לא מעבירים תשלום בלי להבין איך תסולק המשכנתא הקיימת
<input type="checkbox"/> מוודאים שהבנק של הרוכש מקבל את המסמכים הנדרשים
<input type="checkbox"/> בודקים שהחברה המשכנת מכירה בדרישות הבנק
<input type="checkbox"/> שומרים מכתבי כוונות ואישורי סילוק
<input type="checkbox"/> מוודאים שהחזרה קובע מנגנון בטוח לתשלום

רישום בטאבו - מתי זה אמור לקרות?

במקרים רבים החברה המשכנת מנהלת את הזכויות עד להשלמת רישום בית משותף ורישום הזכויות בטאבו. לעיתים התהליך מתעכב בגלל עניינים תכנוניים, רישומיים או מסמכיים.

שאלות לבדיקת מצב הרישום

<input type="checkbox"/> האם קיימת התחייבות לרישום בטאבו?	<input type="checkbox"/> האם הבית המשותף נרשם?
<input type="checkbox"/> האם יש לוחות זמנים בחוזה?	<input type="checkbox"/> מי אחראי לרישום?
<input type="checkbox"/> האם יש עיכוב מצד החברה המשכנת?	<input type="checkbox"/> האם חסרים מסמכים מצד הרוכשים?
<input type="checkbox"/> האם קיימת אפשרות לקבל עדכון מצב רישום?	<input type="checkbox"/> האם שולמו הוצאות רישום?

דגל אדום

כאשר אין תשובה ברורה מי אחראי לרישום, אין צפי להשלמת הרישום או שהחברה המשכנת אינה מספקת מידע - מומלץ לבצע בדיקה משפטית ממוקדת.

10 דגלים אדומים בחברה משכנת

אם אחד מאלה קיים - עוצרים ובודקים

<input type="checkbox"/> אישור זכויות לא מעודכן או לא חתום
<input type="checkbox"/> שם המוכר אינו תואם למסמכים
<input type="checkbox"/> חניה או מחסן אינם מופיעים באישור
<input type="checkbox"/> קיימת משכנתא ללא מנגנון סילוק ברור
<input type="checkbox"/> קיימים עיקולים, שעבודים או מגבלות העברה
<input type="checkbox"/> החברה המשכנת דורשת מסמכים שלא קיימים בידי המוכר
<input type="checkbox"/> אין מידע ברור על רישום בטאבו
<input type="checkbox"/> יש חובות פתוחים או דרישות תשלום לא מוסברות
<input type="checkbox"/> יש לחץ לחתום לפני קבלת אישור זכויות
<input type="checkbox"/> החוזה אינו מתייחס לעיכוב בהעברת הזכויות

כלל אצבע

בעסקאות חברה משכנת, לא מתקדמים על סמך הבטחות בעל פה. כל נתון מהותי צריך להופיע במסמך, באישור זכויות, בהסכם או באישור רשמי של הגורם הרלוונטי.

מסמכים שחייבים לשמור

בגלל שהזכויות אינן רשומות תמיד בטאבו באופן מלא, למסמכים יש חשיבות גדולה במיוחד. מומלץ לשמור עותק מסודר, פיזי ודיגיטלי, של כל מסמך הקשור לזכויות בנכס.

תיק מסמכים מומלץ

<input type="checkbox"/> חוזה רכישה / מכירה	<input type="checkbox"/> אישור זכויות עדכני
<input type="checkbox"/> אישורי מס שבח ומס רכישה	<input type="checkbox"/> מסמכי חברה משכנת
<input type="checkbox"/> מסמכי משכנתא ומכתבי כוונות	<input type="checkbox"/> אישורי עירייה והיטל השבחה אם נדרש
<input type="checkbox"/> יפויי כוח	<input type="checkbox"/> אישורי סילוק משכנתא
<input type="checkbox"/> מסמכי רישום בטאבו כאשר מתקבלים	<input type="checkbox"/> אישור העברת זכויות

המלצה מעשית

פתחו תיקייה בשם הדירה ושמרו בה את כל המסמכים לפי נושאים: זכויות, מיסים, בנק, חברה משכנת, חוזה, רישום. בעתיד זה יכול לחסוך זמן, כסף ועיכובים.

שאלות שכדאי לשאול לפני חתימה

רשימת שאלות לפגישה עם עורך הדין / המוכר / החברה המשכנת

<input type="checkbox"/> מי מנהל את רישום הזכויות כיום?
<input type="checkbox"/> האם קיים אישור זכויות עדכני?
<input type="checkbox"/> האם הזכויות רשומות על שם המוכר?
<input type="checkbox"/> האם קיימת משכנתא או התחייבות לבנק?
<input type="checkbox"/> האם קיימים עיקולים, שעבודים או מגבלות?
<input type="checkbox"/> האם החניה והמחסן רשומים באישור?
<input type="checkbox"/> אילו מסמכים דרושים להעברת זכויות?
<input type="checkbox"/> כמה זמן צפויה לקחת העברת הזכויות?
<input type="checkbox"/> מי אחראי לרישום בטאבו ומתי הוא צפוי?
<input type="checkbox"/> מה קורה אם החברה המשכנת מעכבת את הרישום?

לא לחתום לפני תשובות

אם השאלות המרכזיות נותרות פתוחות, עדיף לעצור ולברר לפני חתימה ולא לאחר שהכסף כבר הועבר.

טופס בדיקת זכויות בחברה משכנת

השתמשו בטופס הזה לפני חתימה או לפני העברת מסמכים לחברה המשכנת.

הערות / מסמך חסר	מצב	נושא לבדיקה

סיכום בדיקה

ירוק - ניתן להתקדם לאחר בדיקה

כתום - יש נושאים שדורשים השלמה

אדום - לא להתקדם לפני בירור משפטי

החלטה לפני חתימה: ירוק / כתום / אדום

משמעות	סימון
המסמכים קיימים, הזכויות ברורות, אין מגבלות מהותיות וההליך ברור	ירוק
יש מסמך חסר, שאלה פתוחה או צורך בבירור מול החברה המשכנת / הבנק / רמ"י	כתום
קיימת אי התאמה מהותית, מגבלה, עיקול, חוב או חוסר בהגנה חוזית	אדום

בדיקה אחרונה לפני חתימה

<input type="checkbox"/> האם קיבלתי אישור זכויות עדכני?
<input type="checkbox"/> האם הבנתי מי בעל הזכויות?
<input type="checkbox"/> האם החוזה מתייחס לחברה המשכנת?
<input type="checkbox"/> האם מנגנון התשלום בטוח?
<input type="checkbox"/> האם ברור איך ומתי תתבצע העברת הזכויות?
<input type="checkbox"/> האם יש נושא שעדיין דורש בדיקת עורך דין?

לפני שקונים או מוכרים דירה בחברה משכנת

בעסקאות שבהן הזכויות מנוהלות בחברה משכנת, חשוב לבדוק את המסמכים, את אישור הזכויות, את מנגנון העברת הזכויות ואת ההגנות החוזיות לפני חתימה או העברת כספים.

עו"ד חגית מרדכי מלווה רוכשי ומוכרי דירות בבדיקת זכויות, חברה משכנת, רישום בטאבו, העברת זכויות, חוזי מכר ובדיקת מסמכים לפני חתימה.

עו"ד חגית מרדכי | מקרקעין

רכישת דירה מקבלן • חברה משכנת • רישום זכויות • העברת זכויות • בדיקת חוזים

Phone: 052-287-5604 | hagitlaw.com