

אישור זכויות מהו?/עו"ד עידית בן נון

ראית דירה ואתה מעוניין לרכוש אותה, מבדיקה שערכת הסתבר כי קיימת בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה בלבד, זאת אומרת כי הנכס טרם עבר רישום בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכשים – מכך שיש להם רק זכויות עתידיות להירשם בטאבו.

במצב שכזה עליך למבקש מהמוכר שימציא לך אישור זכויות מאחר והדירה עדין רשומה ע"ש חברה הקבלנית שבנתה את הפרויקט ו/או ע"ש חברה משכנת ו/או מנהל מקרקעי ישראל.

מה הוא אישור זכויות:

אישור זכויות חברה משכנת הינו מסמך המונפק על ידי חברה משכנת בדבר פירוט מצב הזכויות בנכס מקרקעין, הרשום אצלה, כפי שמופיע בספריה, נכון למועד הנפקתו של האישור.

אישורי זכויות מונפקים כאשר נכס מקרקעין אינו רשום בטאבו ומנוהל על ידי חברה משכנת, אשר הינה החברה הקבלנית שבנתה את הפרויקט ו/או מי מטעמה, או גורם משכן אחר, אשר הוסמכו על ידי מינהל מקרקעי ישראל לנהל מטעמו את רישום הזכויות בנכס (עד לרישומו בטאבו).

במסגרת אישור זכויות, מפרטת חברה משכנת את הפרטים הרלבנטיים, המופיעים בספריה באשר לנכס, כגון:

- תיאור הנכס
- זהות הבעלים
- התחייבויות כלפי צדדים שלישיים
- שעבודים (התחייבויות לרישום משכנתא)
- עיקולים
- צווים שיפוטיים
- ועוד

אישור זכויות משמש במסגרת עסקאות מקרקעין, בין היתר, כלהלן:

- לצורך הוכחת הזכויות בנכס עלידי המוכר במסגרת עסקת מכירת דירה
- לצורך בדיקת מצב רישומי של נכס והזכויות לגביו מטעם הקונה טרם קניית דירה וחתימת חוזה המכר
- התחייבות לרישום משכנתא מבוצעת בספרי חברה משכנת
- רישום הערה בספרי חברה משכנת לטובת קונה במסגרת עסקת מכר ובגינה, כתחליף להערת אזהרה
- במכירת דירה המוכר ימציא לקונה אישור זכויות המעיד, כי הסיר רישום של משכנתא מטעמו, אשר רבצה על הנכס
- עם השלמת עסקת מקרקעין משמש האישור כדי לוודא, כי הזכויות בנכס אכן הועברו ונרשמו כהלכה על-שם הקונה בספרי החברה המשכנת

טיפ שימושי:

טרם ביצוע עסקת קניית דירה, אשר רשומה אצל חברה משכנת, חשוב מאוד לקבל אישור זכויות ולוודא, כי אין בו בעיות מיוחדות אשר עשויות בעתיד למנוע את רישום הדירה על שמכם בלשכת רישום המקרקעין (בטאבו).

על מנת שרוכשים יוכלו לקנות דירה הרשומה אצל חברה משכנת אישור זכויות הינו המסמך החשוב ביותר אותו נדרשים המוכרים להמציא לרוכשים בכדאי לוודא שאין כל בעיה שעלולה ל"סכן" את הרוכשים מהעברת הזכויות העתידיות שלהם בנכס.

כגון: אי יכולת לרשום הערת אזהרה על שם, מאחר ואי רישום הערת אזהרה שהינה תמרור אזהרה כי הדירה כבר נמכרה, אי רישום הערת אזהרה מונע מהרוכשים לקבל מבכל בנק משכנתא שהרי מרבית הרוכשים קונים את הדירה באמצעות משכנתא ואי היכולת לקבל משכנתא יכול להכשיל את המשך תשלומי העסקה- ואופס – יש הפרת חוזה.

על עו"ד הקונה בטרם חתימה על החוזה עליו לדרוש לקבל אישור זכויות עדכני – נכון ליום התחלת המשא ומתן לרכישת הדירה.

אזהרה

אישור זכויות בעייתי – יוצר בעיות- ורצוי מאוד שלא להיכנס לרכישת דירה במצב שכזה.
רוכש דירה אשר קיימת רק הערת אזהרה בטאבו !!!!! אשמח לעמוד לרשותכם