

בדיקת נכס לפני קניה/ עו"ד עיזית בן נון

בבואך לקנות את נכס חייך דבר ראשון זה לבדוק האם הנכס נטול מכל בעיה משפטית, רישומית, מוניציפלית וכו' אל מנת לחסוך מזמן ומכספיך- פנה לעו"ד שמכיר את רזי מקצוע ולאלו גורמים לפנות על מנת לוודא שהנכס- נקי וללא רבב.

שקונים דירה לכל צד יש מי שמייצג אותנו, לשניהם אותו תפקיד לייצג את הלקוח בצורה טובה ביותר.

אלא שבסיום העסקה הצד הקונה נשאר עם הנכס שקנה ועם כול מה ש"דבוק לנכס" במידה שלא נבדק ע"י עורך דינו ובבוא העת הוא ישלם על מה שאולי לא נבדק.

משתפת אתכם בעסקה של לקוחה שלי: בשנת 1999 רכשה את בית חלומותיה דירה עם חדר על הגג. השנים עברו הילדים גדלו, נוצרה בעיית רטיבות בגג ויחד עם פתרון הבעיה שיפוץ הגג החדר שהיה קיים עוד קודם שופץ ליחידת דיור עבור ילדיה. חלפו עברו להם עוד השנים ובעקבות סכסוך עם שכנה, קבלה הלקוחה שלי כתב אישום, מאחר והשכנה שאיתה היא מסוכסכת "הלשינה" לעירייה על בנייה לא חוקית על הגג.

העירייה בדקה את תלונת השכנה ואזי יסתבר ללקוחה שלי (20 שנה לאחר קניית הדירה), כי רכשה את דירתה עם חריגות בנייה לא מאושרות ועכשיו עליה להתמודד עם הרשויות ועם כתב אישום פלילי, שהיו נמנעות אילולא העו"ד שלה היה בודק בדיקת חריגות בנייה. (אחת הבדיקות החשובות שעל עו"ד "קונה" לבצע בעת בואו לחתום על חוזה רכישה ללקוח שלו בכדי למנוע את עוגמת הנפש של הלקוח).

מהי חריגת בניה: חריגת בניה מתייחסת לכל סוג של בניה המתבצע ללא קבלת היתר כדין או אגב סטייה ממנו. תופעה זו, על מגוון ביטוייה, מהווה הפרה של זכויות הבניה הקיימות לגבי הקרקע, חריגה מהמטרה, שיועדה עבור הקרקע ומהתשתית התכנונית, שנקבעה במסגרת תוכניות בניין עיר ונחשבת לעבירה על חוקי תכנון ובניה. חריגות בניה מתבצעות הן בשטח פרטי, דוגמת: בניית חדר נוסף על הגג, תוספת פרגולה וסגירת מרפסת והן בשטח ציבורי. על פי חוק תכנון ובניה והתקנות מכוחו, נחשבות חריגות בניה לעבירה פלילית. בהתאם לכך, נגד אדם, אשר נמצא חשוד בחריגת בניה יוגש כתב אישום והוא צפוי לעמידה לדין ולנקיטת הליכים מנהליים נגדו, דוגמת צו מניעה להפסקת העבודה או צו הריסה מנהלי.

ההמלצה שלי- כאשר אתם מוצאים את דירת החלומות ומתלהבים אל תשכחו לשאול את העו"ד שלך את השאלות הבאות:

1. כדאיות הקניה **כלומר:** בדיקת הנכס, ברשות המקומית בטרם רכישת הנכס- מודל בדיקת המחייב ניתוח פיננסי וניתוח סיכונים.
2. האם קיימות חריגות בניה? במידה וכן, הכיצד ניתן להסדיר אותן חריגות?

בהצלחה בקניה.