

## רוכשים דירה מקבלן? אתם חייבים לקרוא את המאמר הזה!

בבואנו לרכוש דירה "על הנייר", לרוב נידרש לשלם שכ"ט לעורך הדין של הקבלן. לכולנו נטייה לחשוב, שאם שילמנו שכר טרחה לעורך הדין של הקבלן – משמעות הדבר היא כי רכשנו אף ייצוג משפטי, בעוד שלמעשה - אין דבר רחוק יותר מן האמת!

דוגמה קלאסית לכך היא מקרה שאירע ללקוח משרדנו, אשר רכש דירה מקבלן לפני כ-20 שנה, נוסף על מחיר הדירה אותה שילם ממיטב כספו – שילם גם לעוה"ד של הקבלן שכ"ט בגובה 1.5% (כיום מוגבל הסכום ל-5,000 ש"ח או 0.5% - הנמוך מביניהם). אותו לקוח סבר לתומו, כי מששילם שכ"ט לעוה"ד של הקבלן – הרי עורך הדין מטעם הקבלן מייצג אף את האינטרסים שלו ודואג לרישום זכויותיו.

כעבור שנים נוכח הלקוח כי טעה טעות עגומה: משביקש הוא למכור את דירתו, נוכח לתדהמתו לגלות, כי הדירה מעולם לא נרשמה על שמו, וחמור מכך – שעסקת הרכישה מעולם לא דווחה לשלטונות המס! הכיצד קרה הדבר? הרי הוא שילם לעורך הדין של הקבלן כדי שייצג אותו!

אז זהו, שלא.

עולה השאלה – אם כן, מדוע בעצם אנו משלמים לעורך הדין של הקבלן שכ"ט?

ובכן, החוק אוסר על עורך דין המייצג קבלן לייצג את רוכשי הדירות. מאידך, והואיל ועוה"ד של הקבלן הוא המבצע בסופו של התהליך את רישום הזכויות ע"ש הרוכש – הרי שהחוק מתיר לו לגבות שכר טרחה מן הרוכש, זאת, בגין עבודת רישום הזכויות בלבד - עבודה אשר מבוצעת רק בחלוף שנים ממועד הרכישה, ובשום אופן לא לפני כן.

משמעות הדבר היא, שמרגע המו"מ ועד לרגע רישום הזכויות – הרוכש אינו מיוצג. למעשה, באותו פרק זמן, הקבלן הוא היחיד המיוצג והסכם הרכישה - מוטה באופן מוחלט לטובת הקבלן ועשוי שלא לכלול כלל הגנות לרוכש – מצב מסוכן בהחלט ולא רצוי.

המקרה המתואר מעלה הנו מקרה קיצון, אך לא חסרים מקרים דומים בעלי דרגת נזק פחותה או גבוהה. על כן, בבואנו לרכוש דירה מקבלן, ועל מנת להגן באמת על האינטרסים שלכם בהליך הרכישה, רצוי (ואף חובה!) להכניס את היד לכיס עמוק יותר ולשכור עורך דין מטעמכם. במקרה הזה התשלום הכפול דווקא פועל לטובתכם ובאופן עקיף - עשוי לחסוך לכם לא מעט כסף.

**הכותבת הנה עוה"ד לירז שי ממשד עורכי דין אסנת רייך ושות', המתמחה במקרקעין משפחה ומשפט מסחרי ומייצג לקוחות רבים מול קבלנים, הן בחוזי רכישה והן לאחריהם.**