

סוגיות מיוחדות בעסקאות מקרקעין, קומבינציה, קבוצות רכישה

עו"ד דורון אריאל

סוגי עסקאות, קבוצות רכישה / קומבינציה על קצה המזלג והשיקולים העומדים בבסיסן

קבוצת רכישה מהי?

עסקת קומבינציה מהי? – "עסקת אחוזים"

דוגמאות לעסקאות קומבינציה וקבוצות רכישה

-מכר מלא

-הקלאסית- מכר חלקי

***השיקולים לעריכת עסקת תמורות**

-עסקת הקומבינציה הקלאסית

- "השחקנים הראשיים" בעסקת הקומבינציה/קבוצת רכישה

-הציפייה של כל אחד מהשחקנים הראשיים בעסקה והתנגשות האינטרסים ביניהם

***בעל הקרקע**

***היזם**

***המארגן**

***רוכשי היחידות**

מערך ההסכמים – אופציה/סיחור/מכר

- בטוחות בכל פינה

*** בטוחות "לא קלאסיות"**

*** בטוחה לאחד הינה כידוע מוקש לאחר**

דגשים משפטיים

* ההסכם

* ערבויות

* קיומו ו/או היעדרו של הבנק - "מסמכים סטנדרטיים"

* בנק מממן בקבוצות

* הערת אזהרה לטובת היזם

* רוכשי דירות

* הגבלת קצב מכירות

* פיקוח על המכירות

* מסירת החזקה

* הבטחת תשלומי מיסים ורישום

-ההסכם- זכות מעין קניינית- קניין שבייחוד

-ערבויות- ערבות אישית, ערבות אוטונומית, ערבויות חוק מכר- גם וגם וגם

* ערבות אישית

* ערבות אוטונומית

* ערבויות חוק מכר

-קיומו ו/או היעדרו של בנק בעסקה כבטוחה ו/או כמוקש בפני עצמם – גם לעוה"ד – זהירות מפני "מסמכים סטנדרטיים"

* עסקה ללא בנק

* השעבוד לבנק

* חשיבות מסמכי השעבוד

* הסיכונים לבנק בעסקה

-הערת אזהרה לטובת היזם- מניעת השלמת רישום עד למסירה (שטרות/ ייפוי כוח/ מנגנוני נאמנות)

* ההערה כזכות קניינית?

* העברת זכויות כנגד מסירה בלבד

- *הגבלת יפויי הכוח
- *שמירת יפויי הכוח והשטרות בנאמנות
- *ייפוי כוח לתכנון כבטוחה ליזם
- רוכשי דירות ובנקים מממנים מטעמם- כ"בעלי מעמד על" בעסקה
- הגבלת קצב מכירות וקצב רישום הערות אזהרה לטובת הרוכשים
- *שלבי התקדמות
- *שחרור מוגבל של הערות
- *הערות שנרשמו בניגוד לחוזה
- *זהירות מיוחדת לעו"ד
- פיקוח על המכירות, על תשלומי התמורה, על הבנייה ועל שחרור הכספים ליזם
- מסירת החזקה- איזון ההגנות בין בעל הקרקע, ליזם ולרוכשי היחידות
- *שלילת עיכובן וקיצוז
- *מסירה
- הבטחת תשלומי מיסים ורישום

