

## רכישת דירה בפרויקט הנבנה במסגרת עסקת קומבינציה / דורון אפיק, עו"ד<sup>1</sup>

אדם הרוכש דירה חדשה חשוף לסיכונים הקשורים בקבלן וחשוב שיהיה מיוצג על ידי עורך דין ולא יסמוך על כך שעורך הדין של הקבלן ידאג לאינטרסים של הרוכש. הסיכונים גדולים משמעותית ומצטרפים לסיכונים נוספים הקשורים לבעל הקרקע כאשר המדובר בפרויקט הנבנה במסגרת עסקת קומבינציה.

בעל קרקע הרוצה לבנות פרויקט על הקרקע יכול לבצע זאת בעצמו אך הדבר כרוך בעלויות מימון גדולות, משאבים ניהוליים וסיכונים גדולים. אחד הפתרונות לכך הוא הפתרון המכונה "עסקת קומבינציה" בה מתקשר בעל הקרקע עם יזם אשר בתמורה לשירותי בניית הפרויקט מקבל יחידות דיור בפרויקט. בסופו של התהליך גם ליזם וגם לבעל הקרקע יהיו יחידות דיור למכירה ובמקרים רבים אלה אף נמכרות על ידי אותו צוות.

רכישת דירה שטרם נבנתה הינה גם כך עסקה מורכבת יותר מאשר רכישת דירה קיימת, ביחוד כאשר הרכישה נעשית עוד טרם קבלת רישיונות בניה ותחילת הבניה. כאשר אדם רוכש דירה שנבנית במסגרת עסקת קומבינציה, בנוסף לסיכונים הרגילים אותם נדרש עורך הדין של הרוכש לבדוק נדרשת גם בדיקה מדוקדקת של מערכת היחסים החוזית בין היזם לבין בעל הקרקע כדי לוודא שההסכמים ביניהם לא יוצרים מגבלות המשפיעות על הדירה הנרכשת. לעתים גם עשוי להיות הבדל משפטי בין דירה הנרכשת מהיזם לבין דירה הנרכשת מבעל הקרקע, למרות שהדירות עצמן עשויות להיות כמעט זהות במפרט שלהן.

מערכת היחסים בין היזם ובעל הקרקע עשויה להשפיע גם על הוודאות של קבלת ליווי בנקאי לפרויקט, היכולת לבצע את הפרויקט וקבלת הדירה במועד. כך, למשל, סכסוך בין היזם ובעל הקרקע עלול לגרום לכך שהפרויקט לא יצא לפועל למרות שכבר נמכרו בו דירות ולכן חשוב לוודא שמערכת ההסכמים בין הצדדים לא עשויה לגרום למצב כזה. בנוסף, חשוב לוודא שהסכם המכר מתייחס לא רק לאחריות של מוכר הדירה לפעולותיו הוא אלא גם לפעולות או מחדלים של בעל הקרקע, אם המוכר הוא היזם, ושל היזם, אם המוכר הוא בעל הקרקע.

לסיכום, רכישת דירה שטרם נבנתה היא עסקה מסובכת בהרבה מאשר רכישת דירה "יד שניה". מרווח המשא ומתן אמנם במקרים רבים נמוך הרבה יותר אך מערכת ההסכמים מורכבת בהרבה, לא ניתן לצפות דברים רבים ומדובר דרך כלל בעסקה שהשלמתה תארוך זמן רב (לעתים מספר שנים) ומעורבים בה גורמים רבים מעבר למוכר הדירה (קבלן, קבלני משנה, ספקי ציוד ושירותים ולרוב גם בנק מלווה). כאשר המדובר בעסקת קומבינציה נכנס גם גורם נוסף והוא בעל הקרקע ומערכת היחסים בינו לבין היזם. חשוב ביותר להיות מלווים בעורך דין המתמחה בתחום ויכול לנהל את המשא והמתן המשפטי מול עורך דין של היזם או בעל הקרקע ולוודא לא רק את התאמת העסקה לקונה ולציפיותיו אלא גם את צמצום הסיכונים המשפטיים שבעסקה.

---

<sup>1</sup> עו"ד דורון אפיק הינו שותף בכיר במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) המתמקד בדיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, ומימון ואף מרצה בתחום במסגרת תואר מנהל עסקים Executive MBA באוניברסיטה העברית בירושלים. עו"ד אפיק בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גישור ובוררות). לפרטים נוספים: 03-609.3.609 או במייל: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

## Buying an apartment as part of a combination transaction/ Doron Afik, Esq.<sup>1</sup>

A person who purchases a newly built apartment is exposed to risks associated with the contractor and it is important to be represented in such a case by an independent lawyer and not to count on the contractor's lawyer to take care of the purchaser's interests. The risks are substantially larger and join additional risks related to the land owner when the project in question is part of a combination transaction.

A landowner who wishes to develop a project on the land will face large funding, resources and risks. One path to avoid such barriers is known as a "combination transaction," a transaction in which the landowner transacts with a developer that receives units in the project in exchange for the service of developing the project. Ultimately both the developer and the landowner will have project units for sale and in many cases such units are even sold by the same team.

Purchasing a yet to be built apartment is by itself more complex than purchasing an existing apartment, especially when the purchase is made before building permits are obtained and prior to commencement of construction. When a person purchases an apartment built as part of a combination transaction, in addition to the usual risks to be handled the purchaser's lawyer needs to also carefully examine the contractual relationship between the developer and the landowner to ensure that the agreements between them do not create restrictions affecting the purchased property. Sometimes a legal difference may exist between a unit purchased from the developer and a unit purchased from the landowner, even though the units themselves may be almost identical in their specifications.

The relationship between the developer and the landowner may also affect the certainty of obtaining bank financing for the project, the ability to execute the project and the ability to timely receive the built unit. For example, a dispute between the developer and the landowner could cause the project to fail even though units were already sold and it is important to ensure that the agreements between the parties are not likely to cause such a situation. In addition, it is important to ensure that the sales agreement refers not only to the responsibility of the seller to his own actions but also the actions or omissions of the owner of the land, if the seller is a developer, and the developer, if the seller is the owner of the land.

In conclusion, purchasing a yet to be built apartment is a much more complicated transaction than purchasing a "second hand" apartment. The ability to negotiate may in many cases be much lower, but the set of agreements is much more complex, one cannot anticipate many issues and the completion of the transaction and receipt of the apartment is usually far into the future (sometimes several years) and involves many factors other than the seller (contractors, subcontractors, suppliers of equipment and services and often also a financing bank). When a combination transaction is involved another factor is the landowner and the relationship between the landowner and the developer. Thus, it is most important to be accompanied by a lawyer who specializes in this area and can manage the legal negotiations vis-à-vis the lawyer of the developer or landowner and make sure not only the suitability of the transaction to the purchaser and the purchaser's expectations but also the minimizing of the legal risks involved.

---

<sup>1</sup> Doron Afik is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). He is admitted to practice law both in Israel and in New York and is also a licensed Notary Public in Israel. Doron is an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the EMBA program. Doron's practice focuses primarily on international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).