

## על אי שפיות הדעת ורכישת דירה... / עו"ד דורון אפיק

סעיף 34 לחוק העונשין הישראלי קובע הגנת חוסר שפיות לעבירות פליליות. הגנה דומה לא קיימת למי שמחליט לרכוש או למכור דירה ללא ליווי של עורך דין בעל ניסיון ממושרד רציני, המחזיק ביטוח מקצועי בסכום מהותי, או רכישת דירה מקבלן ללא עורך דין מנוסה שיעבור על ההסכמים שהכין עורך הדין של הקבלן. אמנם רכישה או מכירה של דירה ללא עורך דין אינה עבירה פלילית, אבל היא בהחלט מעידה על חוסר שפיות. מדוע, אם כן, כה רבים עושים זאת?

עסקת רכישה או מכירה של דירה היא לרוב האנשים אחת העסקאות הגדולות ביותר שיעשו בחייהם. המדובר בעסקה שלא רק שהיא בדרך כלל בסכומים גבוהים ביותר, אלא שהיא בתחומים שאדם רגיל אינו מבין בהם מספיק, נובעת הרבה פעמים משיקולים אמוציונאליים ולא כלכליים, כרוכה בהשתעבדות להתחייבויות בנקאיות (משכנתא) לעשרות שנים, ולמרות שהיא נראית, על פניה, פשוטה, כאשר הדברים מסתבכים וכאשר אין עורך דין מייצג, או כשיש עורך דין שאין לו ניסיון בעסקאות מורכבות והבנה בנדל"ן או כשאין לעורך הדין כיסוי ביטוחי מספיק, הנזקים עשויים להיות אדירים. כשרכישת הדירה היא של דירה חדש מקבלן נראית העסקה לרבים כעסקה פשוטה בהרבה מרכישת דירה יד שניה. כאן בעיקר, ובייחוד כאשר רוכשי הדירה נדרשים לשלם עבור שכר טרחת עורך הדין של הקבלן, "חוסכים" רוכשים רבים את הייעוץ המשפטי העצמאי ומעדיפים להניח שעורך הדין של הקבלן (או של המשוק של הדירות) ידאג גם לאינטרסים שלהם. המדובר בהנחה בעייתית ביותר שעשויה לגרום לעלויות רבות הרבה יותר מה"חיסכון" ביעוץ משפטי עצמאי.

החוק הישראלי אינו מחייב עורך דין לניסיון בתחום מסוים (או בכלל) כדי לעסוק בו ואינו מחייב ביטוח מקצועי. כך, עורכי דין צעירים רבים, ללא כל ניסיון, פונים דווקא לתחום המקרקעין – תחום ששכר הטרחה בו מגיע תוך זמן קצר והוא גבוה יחסית, ובדרך כלל ניתן לקחת תבנית הסכם רכישה או מכירת דירה ממישהו או לבקש מהצד השני לשלוח אותו. עורכי דין חסרי ניסיון אלה בדרך כלל גם מפחיתים את המחיר שהם מבקשים ובצדק... מבחינתם מדובר בעבודה שכרוכה בעיקר בשימוש במקשי ה"העתק/הדבק" של מעבד התמלילים.

אולם עסקת מקרקעין, ובוודאי רכישת דירה מקבלן, בוודאי כאשר הדירה טרם נבנתה, היא עסקה מורכבת ביותר. עורך דין שמעולם לא הופיע בבית משפט בסכסוך מקרקעין (או שהוא חלק ממושרד שמייצג בתיקים משפטיים כאלה והוא יכול להתייעץ עם השותפים בו) יתקשה להבין את הדקויות של הניסוחים המשפטיים. עורך דין שלא עשה עסקאות מקרקעין מורכבות לא יודע להבחין בכך שעסקה שנראית פשוטה היא בעצם עסקה מורכבת. אדם שאינו מיוצג על ידי עורך דין, בוודאי שלא יוכל לעשות זאת.

אז מה כן לעשות? לוודא שעובדים עם משרד עורכי דין מכובד ובעל שם. לבקש לראות אישור על קיום ביטוח מקצועי בתוקף לפחות בגובה עלות הדירה (הביטוח המקצועי המקודם על ידי לשכת עורכי הדין לשנת 2021, למשל, הוא בגובה 2.25 מיליון ₪ בלבד למקרה ובוודאי שאינו מתאים לעסקאות נדל"ן רציניות) ולברוח כמו מאש מעורכי דין שמפרסמים מחירים נמוכים מהמקובל בתחום זה או שאינם חלק ממושרד בעל ניסיון מוכר. ולא פחות חשוב, אם עולה בראשכם מחשבה לבצע עסקה של רכישת דירה או מכירת דירה – בוודאי עסקה של רכישת דירה מקבלן – ללא ליווי של עורך דין בעל ניסיון מוכר, לקבוע מייד תור לבדיקה רפואית אצל מומחה בתחום. זה יחסוך לכם הרבה כסף ועוגמת נפש.

<sup>1</sup> עו"ד דורון אפיק הינו נוטריון ועורך דין המוסמך בישראל ובניו יורק והוא השותף המנהל של משרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) המתמקד בהנפקות באוסטרליה, דיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, מימון ומשפט ימי ואף הרצה בתחומי מומחיותו, לרבות 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) ומשמש גם כבורר וכנאמן בנאמנויות ישראליות ובינלאומיות. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

## On insanity and purchasing an apartment ... /Doron Afik, Esq. \*

Section 34H of the Israeli Penal Code provides for the protection of insanity for criminal offenses. Similar protection does not exist for someone who decides to buy or sell an apartment unaccompanied by an experienced lawyer from a reputable firm, who holds professional insurance of a sufficient coverage, or purchasing an apartment from a contractor without an experienced lawyer who will review the agreements prepared by the contractor's lawyer. While purchasing or selling an apartment without a lawyer is not a criminal offense, it certainly indicates insanity. Why, then, do so many do so?

A transaction for the purchase or sale of an apartment is for most people one of the biggest transactions they will make in their lifetime. This is a transaction that not only is usually in very high amounts, but is in a field that an ordinary person is not sufficiently acquainted with, often stems from an emotional decision rather than economic considerations, involves enslavement to bank obligations (a mortgage) for decades, and although it seems, on the face of it, simple, when things get complicated and there is no representative lawyer, or when there is a lawyer who has no experience in complex transactions and a deep understanding in real estate or when the lawyer does not have sufficient insurance coverage, the damage can be enormous. When purchasing an apartment from a contractor, the transaction seems much simpler than purchasing a second-hand apartment. Here specifically, and especially because the purchaser is required to pay for the contractor's lawyer, many purchasers "save" the costs of the independent legal advice and prefer to assume that the contractor's lawyer (or the lawyer of the marketer of the apartments) will take care of their interests as well. This is a very problematic assumption that can entail many future costs – certainly more than the "savings" in independent legal advice.

Israeli law does not require a lawyer to have experience in a particular field (or at all) in order to engage in it and does not require a lawyer to hold a professional insurance. Thus, many young lawyers, in lack of any experience, turn to real estate – a field where fees come in a short time and are relatively high, and one can usually take an agreement template from someone or ask the other party to send it. These inexperienced lawyers usually also reduce the price they ask for and rightly so ... For them this is a job that involves mainly the use of the "copy / paste" keys of the word processor.

However, a real estate transaction, and certainly the purchase of an apartment from a contractor, certainly when the apartment has not yet been built, is a very complex transaction. A lawyer who has never appeared in Court in a real estate dispute (or is part of a firm that represents in such legal cases and such lawyer can, thus, consult with the firm's partners) will have a hard time understanding the subtleties of legal wording. A lawyer who has not done complex real estate transactions does not know how to notice that a transaction that seems simple but is actually a complex transaction. A person who is not represented by a lawyer will certainly not be able to do so.

So what should one do? Make sure you work with a reputable law firm. Ask for confirmation of a valid professional insurance at least in the amount of the cost of the apartment (the professional insurance promoted by the Israeli Bar Association for 2021, for example, is only ILS 2.25 million coverage per case and is thus certainly inadequate for a serious real estate transaction) and when a lawyer publishes lower prices than accustomed in this field or is not part of a reputable law firm, run as if you saw a ghost. And not less important, if you have the thought of purchasing or selling an apartment or sell an apartment - certainly a purchase from a contractor - without the accompaniment of a reputable lawyer, urgently set an appointment with a shrink. It will save you a lot of money and heartache.

---

\*Doron Afik, Esq. is a notary public and an attorney admitted to practice in Israel and New York and is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). Doron served an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the EMBA program. Doron's practice focuses primarily on Australian IPO's, international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law. He is a graduate of a European Union alternative disputes resolution course and the ICC Master Class for arbitrators and also serves as arbitrator. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)