

ארי וולק "הדין בארצות הברית - כרך ג: דיני מקרקעין" הוצאת נבו, 2025, 166 עמ'.

תחום דיני המקרקעין בארצות הברית הוא עולם משפטי רחב ומסועף, הבנוי על יסודות היסטוריים ומושגיים השונים מהותית מאלו המוכרים בדין הישראלי. המחבר מסביר כי מדובר במונחים שונים ותפיסת עולם שונה ולכן שימוש בהיגיון המשפטי הישראלי עלול להוביל למסקנות שגויות. נסביר.

עקרון היסוד של הדין האמריקאי נשען על המושג Estates in land (זכויות במקרקעין), המחלק את האינטרסים בנכס לפי משך הזמן והתנאים שבהם ניתן להחזיק בו. התפיסה היא שזכות הבעלות קשורה לזמן, מה שפחות מוכר במשפט הישראלי. הבעלות המלאה היא **Fee Simple Absolute** – הזכות הרחבה ביותר, כמעט כמו "בעלות מלאה". אולם ייתכן שלאדם תהיה בעלות לימי חייו ובמותו תעבור למישהו אחר. הוא יכול גם להיות בעלים בתנאי שהוא משתמש בנכס לפעילות ספציפית (למשל 'מגורים' או 'בית ספר'). אם השימוש יחרוג, הבעלות פוקעת. בקצרה, בארה"ב יש חשיבות רבה לסיווג של זכויות במקרקעין לפי משך הזמן של הזכות, תנאיה, והאם היא קיימת בהווה או בעתיד. כל עניין זה של 'הזמן', מוכר הרבה פחות במשפט הישראלי.

בגלל חשיבות רבה זו של הזמן, קיים בארה"ב כלל נגד נצחיות (Rule Against Perpetuities), שנועד למנוע מצב שבו מעבירי זכויות יכבלו את הנכס לתנאים שיחולו לנצח. כך למשל לא יכול אדם לקבוע כי "הבית יעבור לנכדי הראשון שיהפוך לרופא". זאת משום שייתכן ושנים רבות יעברו עד אשר ואם בכלל יתקיים. לצורך כך נקבע זכות עתידית בנכס חייבת להתממש או להתבטל תוך זמן מוגבל: לא יותר מ-21 שנים לאחר מותם של אנשים שהיו בחיים בעת יצירת הזכות.

נראה לדוגמא עוד שלוש נקודות השונות מהותית מישראל. ראשית, אין בארה"ב רישום מקרקעין מדינתי מחייב כמו בישראל. הרישום הוא של חברות פרטיות ואיננו מהווה חזקה והוכחה כי הבעלות היא של המוכרים. לצורך כך מתבססות העסקאות על חברות ביטוח המבטחות את הקונים מפני

מדור סקירת ספרות משפטית

השופט (בדימוס) אברהם טננבוים

🔊 להאזנה להסכת המדור



רישום כוזב. הקונים לכן מוגנים, ואולי אפילו בצורה חזקה יותר מישראל, אך הבסיס להגנתם הוא פרטי במסגרת 'ביטוח עסקה', ביטוח שכמעט ואיננו קיים בישראל.

שנית, בישראל מקובל בבנייני דירות כי כל דירה שייכת לבעליה, ובנוסף יש לו חלק ברכוש המשותף (בדרך כלל בהתאם לגודל דירתו). בארה"ב לעומת זאת קיים מודל נוסף הנקרא / Cooperative Co-op (קואופרטיבי). במודל זה הדייר אינו קונה דירה מסוימת כבעלים ישיר. במקום זאת, הוא קונה מניות בתאגיד שמחזיק בבניין כולו. המניות נותנות לו זכות מגורים בדירה מסוימת באמצעות חוזה שכירות מיוחד. לכן הוא גם בעל מניות וגם דייר. במודל הקואופרטיבי הדיירים גם אחראים זה לזה. אם דייר כלשהו לא משלם, ואו גורם לבעיות, החוב שייך לכלל הקואופרטיב שתיאורטית יכול אף לפשוט רגל ולהתפרק בגלל חלק מהדיירים.

הנהלת הקואופרטיב (המורכבת מדיירים) יכולה לאשר או לדחות רוכשים חדשים לפי שיקוליה, ואף לקבוע דרישות התנהגות מסוימות מכלל הדיירים. זאת אפילו אם הדייר בעל המניות מעוניין מאוד למכור את דירתו. כך למשל פורסם כי בשנת 1985, אחד מהבניינים במנהטן דחה את בקשת הזמרת מדונה לקנות דירה בת שנים עשר חדרים בבניין. לא היה פרסום רשמי משום שהנהלות הקואופרטיב אינן חייבות בפומביות אך עלה כי הנימוק העיקרי היה רצון הדיירים האחרים בפרטיות ובשקט והן לא היו מעוניינים בהמולה ובצלמי הפכרצ'י המלווים אישיות כשלה.

מודל זה של קואופרטיב כמעט איננו קיים בישראל, אם כי ישנם הסבורים כי ראוי שיהיה. בכל מקרה, כל מי שמתעניין ברכישת דירות בארה"ב, צריך להכירו ולהבינו.

שלישית, המשכנתא בארה"ב לא תמיד זהה לזו שבישראל. בישראל, המשכנתא איננה אלא הלוואה שאחד הביטחונות לה הוא הנכס עליו נלקחה. תיאורטית, אם ערך הנכס יורד מתחת לסכום המשכנתא, הלוואה יכול להפסיד את הנכס ועדיין להמשיך להיות חייב את היתרה. בפועל אין זה קורה משום שהבנקים מוגבלים בגובה המשכנתא (לא יותר מחמישים אחוז לדירה להשקעה נכון לאפריל 2026). בארה"ב אבל במדינות רבות רק הדירה מהווה בטחון למשכנתא. קרי, המקסימום שיכול לוקח המשכנתא להפסיד הוא את הדירה עצמה, וגובה המשכנתא איננו מוגבל כבישראל, מה שתורם לפעילות ולכלכלה, אך גם יש בו סיכון.

**"הנהלת הקואופרטיב
(המורכבת מדיירים) יכולה
לאשר או לדחות רוכשים
חדשים לפי שיקוליה, ואף
לקבוע דרישות התנהגות
מסוימות מכלל הדיירים.
זאת אפילו אם הדייר
בעל המניות מעוניין מאוד
למכור את דירתו."**

מעבר לכך קיימים כמובן נושאים רבים אחרים שבהם המשפט האמריקאי שונה מהישראלי. הספר מקיף ועוסק בין השאר בזכויות במקרקעין (Ownership Of Land), זכויות במשותף במקרקעין (Concurrent Estates), העברת זכויות במקרקעין (Conveyancing), שכירות במקרקעין (Leasehold), זכויות שימוש במקרקעין (Rights in Land of Another), ונושאים רבים רלוונטיים אחרים. בכולם הוא מנסה להראות את הדומה והשונה מישראל.

הספר מלא כל טוב, אולם בנקודה אחת הוא חסר. הדינים הפדרליים שהספר מתייחס אליהם הם מאוד כלליים והם רק השכבה הראשונה. דיני מקרקעין בארה"ב הם כמעט לחלוטין בסמכות המדינות (States) ולא הממשל הפדרלי. לכל מדינה (ניו יורק, פלורידה, טקסס וכו') חוקים משלה, טפסים משלה ופרוצדורות שונות. הספר מציג את הדין כ"אמריקאי" אחיד, אך בפועל מדובר ב-50 שיטות שונות עם קווי דמיון. ישנן מדינות וערים שיש בהם חוקים המגינים על הדיירים ואוסרים העלות שכר דירה במקרים מסוימים, במקומות אחרים ישנה אפשרות לעיקול ומכירת הנכס (Tax Lien Sale) בהליך מהיר יחסית, בשל אי תשלום מיסים. קיימים הרבה מאוד הבדלים בין מדינה למדינה. אין זה מספיק להכיר כללית את הדין האמריקאי, יש צורך להכיר היטב את הדין המקומי מאוד. נקודה זו הוזכרה בספר, אך לא הודגשה מספיק.

המחבר, עו"ד ארי וולק הוא עו"ד אמריקאי ישראלי העוסק רבות בנדל"ן בארה"ב. ספר זה הוא אחד מספריו העוסקים בדין האמריקאי, ומנסים להראות את ההבדל בינו לבין הישראלי. אין ספק שהספר הצליח להבהיר נקודה בסיסית אחת היטב. דהיינו, מי שאיננו מבין כראוי את הדין האמריקאי, צריך להיזהר מאוד לפני שיקנה שם מקרקעין.

מומלץ לכל משפטן ו/או משקיע נדל"ן המבקש להכיר את הטרמינולוגיה והכללים הספציפיים של הדין האמריקאי. בין אם לצורך ליווי עסקאות, בין לצורך ייצוג, ובין לצורך השקעה.

הערות תתקבלנה בברכה במייל : avi3333@gmail.com

להאזנה למדור ספרות משפטית בהסכת (פודקאסט) 🎧

*ההסכת נוצר באמצעות כלי בינה מלאכותית ולכן ייתכנו בו טעויות



**"ספר זה הוא אחד מספריו
העוסקים בדין האמריקאי,
ומנסים להראות את
ההבדל בינו לבין הישראלי.
אין ספק שהספר הצליח
להבהיר נקודה בסיסית
אחת היטב. דהיינו, מי
שאיננו מבין כראוי את
הדין האמריקאי, צריך
להיזהר מאוד לפני שיקנה
שם מקרקעין."**

לקט

שער שלישי

