

ייפוי כוח: של מי הנכס הזה?

נתקלנו במקרים שבהם לקוח הציג בפנינו נו ייפוי כוח מטעם בעל הנכס הרשום, ובברירה קשה שערכנו התברר כי הלקוח פעל באופן לא חוקי, תוך מצג מטעה, כולל מקרים של שימוש בייפוי כוח מזויף, אומר מנכ"ל חברת מיסטר-מאני, אדם גרוסמן, המזהיר את רוכשי הדירות מפני הענקת ייפוי כוח המוצגים בפניהם במהלך הרכישה.

אחת הבעיות בתחום זה היא ייפוי כוח קוני-סולרי, כלומר כאשר בעל הנכס נמצא בחו"ל ומעביר ייפוי כוח שנחתם במשרדי אחת הקרן נסוליות של ישראל ברחבי העולם. מהגיסיון שלנו, יש לבצע במקרים כאלה בדיקה מדויקת דקת מאוד של זהות הלקוח. כבר נתקלנו במקרים של חוסר התאמה בין מספרי הזהות של לקוחות שהופיעו במסמכים שונים. אנחנו ממליצים לא להסתפק בכך ולוודא שבעסקה מעורב עורך דין ידוע, שמכיר את הלקוח ומאשר כי האדם שהציג את ייפוי הכוח הוא אכן מיזפה הכוח. בכל מקרה, כדאי להימנע מהסתמכות רק על ייפוי כוח, אומר גרוסמן. בדיקת רישומי הנכס בטאבו או בחברה המשכנת לעתים אינה מספיקה, ונדרשת חקירה מקיפה יותר של מצב הבעלות על הנכס. גרוסמן מספר כי באחרונה נתקל במקרה שבו היה רישום מסודר על דירה בטאבו על שם לקוח שביקש הלוואה מהחברה, אבל בבדיקה שבוצעה במס רכוש, התברר כי בוצעה בעבר מכירה של הנכס לגורם אחר.