



שיתוף במקרקעין

עו"ד אברהם ללום



תוכן עניינים

חלק "א" – הבעלות המשותפת

חלק "ב" – הסכם שיתוף, מהו?

חלק "ג" – רישום הסכם שיתוף!

חלק "ד" – עריכת הסכם שיתוף!

חלק "ה" – הדרכים לפירוק השיתוף

חלק "ו" – סיכום וטיפים



חלק א

הבעלות המשותפת



חלק א – הבעלות המשותפת

בעלות משותפת במקרקעין (בעלות במושע) –
זהו מצב בו רשומים מספר בעלים על אותם
מקרקעין, כאשר כל אחד מהם מחזיק בחלק
בלתי מסוים במקרקעין.

תוצאה, אף אחד מבעלי המקרקעין אינו יכול
להצביע על חלק מסוים מהמקרקעין כשייך לו,
אלא שכל הבעלים הינם בעלים במשותף של
כל החלקה שווה בשווה.

בעלות משותפת במקרקעין נקראת גם בעלות
במושע - כינוי הנובע מהחקיקה העותמנית.

שיתוף במקרקעין יכול להיות מכוח ירושה,
דירת בני זוג נשואים או שיתוף מרצון.



חלק ב

הסכם שיתוף, מהו?



חלק ב' – הסכם שיתוף, מהו?

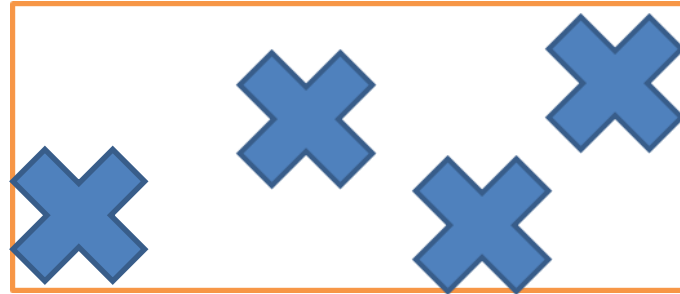
הסכם שיתוף הינו הסכם הנחתם בין כל הבעלים במקרקעין הקובע את הזכויות החובות והשימוש במקרקעין.

בהסכם השיתוף יכולים בעלי המקרקעין אף לקבוע חזקה ייחודית במקרקעין, קרי לקבוע איזה חלק מחזיק כל אחד מהשותפים במקרקעין.

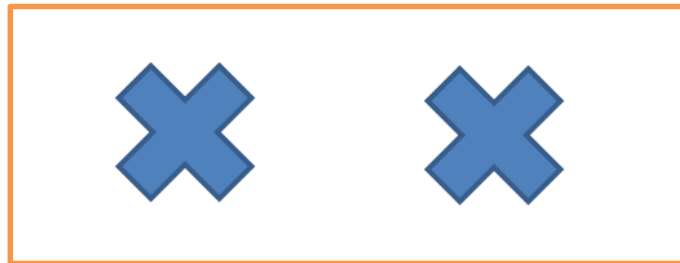
ראו- ה -"הואיל" השני בדוגמא (עמוד 2) כמו כן, סעיפים 3.7, 3.8.

חלק ב' – הסכם שיתוף, מהו?

מצב א' – בעלות משותפת במקרקעין ללא הסכם שיתוף.



מצב ב' – בעלות משותפת במקרקעין כאשר בהסכם השיתוף נקבעה חזקה ייחודית



חלק ב – הסכם שיתוף, מהו?

צורת הניהול במקרקעין המשותפים ודרך השימוש בהם ניתנת להתנאה בין השותפים.

ככל ולא נחתם הסכם כאמור ו/או לא קיימות הוראות המתנות על הניהול והשימוש במקרקעין יחולו בעניין זה הוראות סעיפים 30-36 לחוק.

ראו – הואיל אחרון בהסכם לדוגמא



חלק ג

רישום הסכם שיתוף



חלק ג – רישום הסכם שיתוף

האם לרשום את הסכם השיתוף בלשכת רישום
המקרקעין?

ניתן לרשום הסכם שיתוף בלשכת רישום
המקרקעין ומשנרשם ההסכם כוחו יפה כלפי כל
אדם שנעשה שותף בהמשך וכלפי כל אדם אחר.

הסכם אשר לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין
יהיה תקף רק כלפי הצדדים החתומים על ההסכם.

חלק ג – רישום הסכם שיתוף

רישום הסכם שיתוף בלשכת רישום המקרקעין, הינו
רישום עסקה לכל דבר וענין ויש להגיש את כל
המסמכים הרלוונטיים לרישום עסקה לרבות אישורי
מסים ואישור עירייה



חלק ד

עריכת הסכם שיתוף



חלק ד – עריכת הסכם שיתוף

קיימות מספר נקודות מהותיות שיש לשים לב אליהן בהסכם השיתוף:

ניהול ושימוש (סעיף 30 לחוק המקרקעין) - "בעלי רוב החלקים במקרקעין המשותפים רשאים לקבוע כל דבר הנוגע לניהול הרגיל של המקרקעין ולשימוש הרגיל בהם"

ראו סעיף 6 לדוגמא

זכותו של שותף יחיד (סעיף 31 לחוק) -

”באין קביעה אחרת לפי סעיף 30, רשאי כל שותף, בלי הסכמת יתר השותפים - להשתמש במקרקעין המשותפים שימוש סביר, ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר;...”

חלק ד – עריכת הסכם שיתוף

נשיאת הוצאות (סעיף 32 לחוק) -

**”כל שותף חייב לשאת לפי חלקו במקרקעין
המשותפים בהוצאות הדרושות להחזקתם
התקינה ולניהולם”**

ראו סעיפים 4.18 , 5.9 בדוגמא

זכות השותף לעשות בחלקו (סעיף 34 לחוק) -
בהסכם השיתוף ניתן להגביל שותף מלמכור
את חלקו או לעשות בחלקו עסקה אחרת.
הגבלה כאמור תקפה לחמש שנים. ככל שאין
התייחסות לכך בהסכם השיתוף, כל שותף
רשאי למכור ו/או לבצע עסקה אחרת בלי
הסכמת יתר השותפים.

ראו סעיף 15.2 בדוגמא

חלק ד – עריכת הסכם שיתוף


הזכות לתבוע פירוק שיתוף-

תניה השוללת או מגבילה את הזכות לדרוש פירוק שיתוף במקרקעין- ככל שקיימת תניה כאמור לתקופה העולה על 3 שנים - רשאי בית המשפט, כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות העניין



חלק ה

הדרכים לפירוק השיתוף



חלק ה – הדרכים לפירוק השיתוף

הזכות לתבוע פירוק השיתוף-

כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף.

פירוק השיתוף יכול להיעשות, בין היתר, על פי הסכם או צו של בית משפט; על ידי חלוקה בעין; על ידי מכירה או פירוק שיתוף על ידי רישום בית משותף

ראו- סעיף 13 בדוגמא

שטחים נרחבים אינם מחולקים, והזכויות בהן משותפות, ואינן מאפשרות ניצול מקסימאלי של משאב הקרקע.

יזמים אינם עומדים בהתחייבויותיהם כלפי הרוכשים. כ- 450,000 דירות טרם נרשמו בפנקסי המקרקעין, בעיקר כתוצאה מאי רישום תכניות החלוקה.

התוצאה היא שרוכשים מתקשים למכור את נכסיהם או לקבל ליווי בנקאי, והדבר מתבטא בירידת ערך. הסיבה העיקרית באי רישום בכך שטרם בוצע הרישום בפנקסי המקרקעין.



חלק ו'

סיכום וטיפים



Microsoft Word
Document

"הרוכש מקרקעין במסגרת הסכם שיתוף, מעלים עליו כי הסכים מראש לוותר על חלק מן האוטונומיה הקניינית הקנויה לו".

תודה על ההקשבה

שיתוף במקרקעין—מוסד חברתי רצוי ? מאת חנוך דגן (מאמר מומלץ)