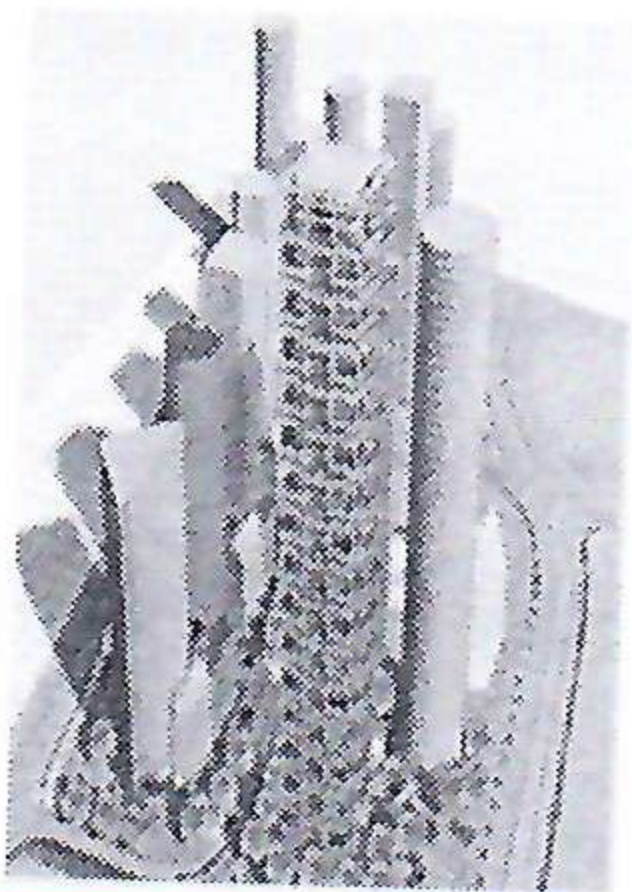

חידושים בהלכות פירוק השיתוף



עו"ד גלית רוזובסקי
משרד עוה"ד שאול ברגרזון ושות'

03-7556900

galit@bergersonlaw.com

הרצאה בלשכת עורכי הדין
- מחוז מרכז - 6.6.18

פירוק השיתוף

ת.א. (ת"א) 03-10-27906 בלינקיס נגד מירון ואח' - החלטה מיום 31.12.13

ת.א. 12-15-51798, 07-15-12909, ת.א. 13026-07-15 בורשטיין ואח' נגד עזבון גריאר ואח', צירי ואח' נגד איתני ואח'

שיתוף במקרקעין

כיצד נוצר שיתוף במקרקעין

- רכישה משותפת.
- הסכמי מכר חלקיים.
- עסקאות קומבינציה.
- ירושה.

כל המידע שאורזת לעצמך היא רוזובסקי אבי

כיצד נוצר שיתוף במקרקעין

שיתוף במקרקעין

- ערבוב חיבור ועיבוד - מחוברים שבמיצר (קירות וגדרות).
- מכוח שנים (עיבוד קרקע).
- שיתוף בין בני זוג.
- איחוד וחלוקה.

בעלות במקרקעין

מבוא - בעלות במקרקעין

27. בעלות משותפת במקרקעין
מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם.

שימוש במקרקעין משותפים

שיתוף במקרקעין

31 זכותו של שותף יחיד
(א) באין קביעה אחרת לפי סעיף 30, רשאי כל שותף, בלי הסכמת יתר השותפים (1) להשתמש במקרקעין המשותפים שימוש סביר, ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר (2) לעשות כל פעולה דחופה ובלתי צפויה מראש הדרושה להחזקתם התקינה של המקרקעין ולניהולם (3) לעשות כל דבר הדרוש באופן סביר למניעת נזק העלול להיגרם למקרקעין ולהגנת הבעלות וההחזקה בהם.

כל המידע שאורח אצל ג'יט וואלפין 2026

שיתוף במקרקעין

שיתוף במקרקעין אינו מצב רצוי

ע"א 319/74 רובינשטיין נגד פיין פ"ד ל (1) 457, 454.

לכן גם אפילו והתחייבו לא לתבוע את פרוק השיתוף, יש להתחייבות הזו תוקף מוגבל - סעיף 37 (ב) לחמ"ק

פירוק שיתוף

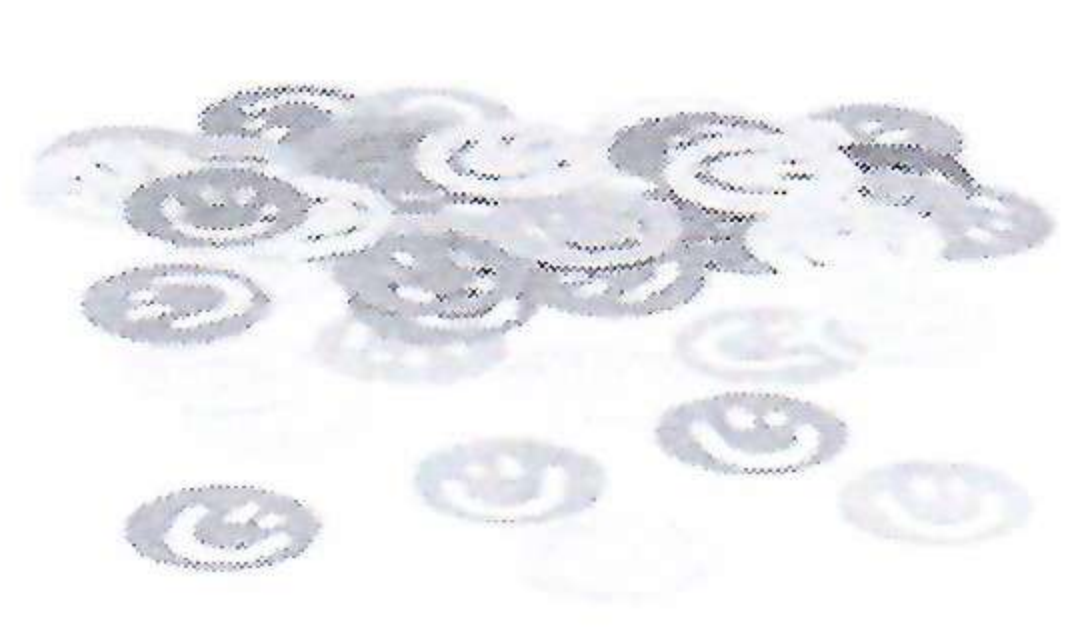
פרוק שיתוף במקרקעין
סעיפים 37-51 לחוק המקרקעין

פירוק שיתוף

פרוק שיתוף

סיבת הפרוק

האם צריך סיבה?



לא תכנינו שגורות אלה איה רוצאבקי טכז

סיבת הפרוק

פרוק שיתוף

"לבית המשפט אין שיקול
דעת בתביעה לפירוק שיתוף,
הזכות לבקשת פרוק נתונה
לאחד השותפים כזכות
מהותית"
ת.א (ת"א) הלוי נגד הלוי תקדין
מחוזי 93 (2) 1195

יוזם הפרוק

פרוק שיתוף

ליוזם הפרוק יש את
האפשרות לבקש/להציע את
תוואי הפרוק



סיבת הפרוק

פרוק שיתוף

נוה משה הוגן עמוד 36
ת"א 13480-08-12 כץ גבע איצקוביץ קי ג'י איי
בע"מ נ' ויצמן(מנהל עיזבון) ואח'
ת"א 12412-05-09 קפילוטו נגד קרוין ואח'

כל המידע שמוצא כאן הוא חלקי בלבד

פרק שיתוף

סעיף 38

(א) פירוק השיתוף יהיה על פי הסכם בין השותפים: נקבעה בהסכם חלוקת המקרקעין בעין, טעון ההסכם אישור המפקח המאשר כי החלוקה תואמת את הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, וכל חיקוק אחר בנדון.

(ב) באין הסכם כאמור בסעיף קטן (א), יהיה פירוק השיתוף על פי צו בית המשפט בהתאם לסעיפים 39 עד 43.

פרק שיתוף

דרך המלך: חלוקה בעין

סעיף 39 לחמ"ק

במקרקעין הניתנים לחלוקה יהיה פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין.

היתה החלוקה בעין אפשרית רק אם ישולמו תשלומי איזון משותף לשותף, רשאי בית המשפט לחייבם בתשלומים כאלה, אם נראה לו הדבר יעיל וצודק בנסיבות הענין.... ראה בית המשפט צורך בכך, רשאי הוא לצוות על רישום זיקת הנאה בין החלקות.

פרק שיתוף

חלוקה בעין

בית המשפט צריך לתת אורכה לקבלת תשריט, אך אם נראה לו שמדובר בהמתנה ממושכת, אז יש לקבוע שלנכס אין דין חלוקה.

סלים בילדניגס בע"מ נגד בנין ע"א 39/67 פ"מ ע עמוד 58

כל הוצאות שירות לאור כוללים 6 כ"ב

האם ניתן לחלק בעין?

זכות מעבר

"כיסים של שיתוף"

פרוק שיתוף

אם אין אפשרות לחלק

סעיף 40 לחמ"ק

במקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה, וכן אם נוכח בית המשפט כי חלוקה בעין תגרום הפסד ניכר לשותפים, כולם או מקצתם, יהיה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון. המכירה תהיה בדרך שנמכרים מקרקעין מעוקלים בהוצאה לפועל, זולת אם הורה בית המשפט על דרך אחרת שנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות הענין.

פרוק שיתוף

פרוק על דרך המכירה - הפסד ניכר

רע"א 1017/97 רידלביץ ואח' נ' מודעי ואח' פ"ד נב(4) 625
עא 725/82 מאירה ריינר נ' ליב דוד קומיסר פ"ד לז(3) 131
ע"א 190/73 ראובן חזקיהו ו-7 אחרים נ' שרף, פ"ד כח (2) 44
תא (נת') 16-02-53887 אביתר יפת נ' רחמים יפת

פרוק שיתוף

כל הזכויות שמורות אצל רוצ'למן סב2

פרוק שיתוף

פרוק על דרך המכירה - הפסד ניכר

מה לגבי

אי מימוש זכויות בניה?

איבוד פטורים במס או הקלות מס?

פרוק שיתוף

פרוק על דרך המכירה - הפסד ניכר

הכוונה להפסד בפועל ולא לאובדן רווחים עתידיים

רע"א 1017/97 רידלביץ ואח' נ' י' מודעי
ואח' פ"ד נב(4) 625

פרוק שיתוף

פירוק בדרך של מכירה = סעיף 40 לחמ"ק

אין הכוונה לאי מימוש פוטנציאל התכנון. אי מימוש זכויות בניה קיימות זה הפסד כלכלי משמעותי אך לא הפסד ניכר לצורך החוק, כי המימוש דורש שיתוף פעולה של כל הבעלים יחד.

(והרי שווי המכירה אמור לפצות על כך) פס"ד רידלביץ.

תא (ת"א) 13-06-43479 נחמיה יעל נגד שטרית יעל

7

כל המכירות שאורח ואף לא רואים. אגב

פרוק דרך הפיכה לבית משותף

סעיף 42 לחמ"ק

היה עיקר המקרקעין המשותפים בית הראוי להירשם כבית משותף, רשאי בהמ"ש, לאחר שקיבל חו"ד של המפקח, לצוות על פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים והקצבת דירות לשותפים לפי חלקיהם. היה פירוק השיתוף אפשרי רק אם ישולמו תשלומי איזון משותף לשותף, רשאי בהמ"ש לחייבם בתשלומים כאלה, אם נראה לו הדבר יעיל וצודק בנסיבות הענין

פרוק שיתוף

פרוק דרך הפיכה לבית משותף

סעיף 142 לחמ"ק

מהו בית הראוי להירשם כבית משותף?
(א) בית שיש בו שתי דירות או יותר ואפשר לזהות כל אחת מהן כיחידה נפרדת, ניתן לרישום בפנקס.
(ב) שני בתים או יותר שבכל אחד מהם יש דירה אחת או יותר והבתים הוקמו על חלקה או חלקות שאינן ניתנות לחלוקה באופן שכל בית יעמוד על חלקה נפרדת, ניתנים לרישום בפנקס כבית משותף.

פרוק שיתוף

חלוקה על ידי רישום בית משותף

צריך להיות בית קיים, ולא כזה שטרם הוקם.

ע"א (עליון) 319/74 רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' פיין עמוד 457

פרוק שיתוף

לא הסכימה להחליף את רובינשטיין בקב

חלוקה על ידי רישום בית משותף

פרוק שיתוף

אך מה קורה אם היחסים מעוררים?

ת"א (תא) שרמיסטר נ.
איסרליש פ"מ תשנ"ג (4) 256.

פרוק במקרים מיוחדים - סעיף 41 לחמ"ק

פרוק שיתוף

(א) היתה מניעה לחלוקת המקרקעין בעין רק לגבי אחד השותפים ולאותו שותף היו מקרקעין הגובלים במקרקעין המשותפים והוא הסכים שחלקו יצורף למקרקעין הגובלים, יחולקו המקרקעין לפי זה.

פרוק במקרים מיוחדים - סעיף 41 לחמ"ק

פרוק שיתוף

(ב) היתה מניעה לחלוקה בעין בין כל השותפים אך אין מניעה לחלוקה זאת אם שותפים אחדים יטלו חלקיהם במשותף ואותם שותפים הסכימו לכך, יחולקו המקרקעין לפי זה.

כל המידע שהיה לי אה רושמי ספר

חלקות 57-59 בגוש 7077

- תקנה 520 - איחוד עניינים מטעם בית המשפט עניינים אחדים התלויים ועומדים בבית משפט אחד וכרוכות בהם שאלות דומות של משפט או של עובדה, רשאי בית המשפט או הרשם, לפי שיקול דעתו, להורות על איחודם, בין לפי בקשת אחד מבעלי הדין ובין מיזמת עצמו, ובתנאים שייראו לו.

הסכם לבניה משותפת

הוא הסעד הפוך לפרוק.
האם ניתן לבנות יחד חלק
וחלק למכור?

ע"א 5243/09 זייף נ' רג'ואן

ת"א 13-06-46344 נוח משה הוגן בע"מ נ'
וולפסון ואח'

תא (ת"א) 15-10-54232 חן ואיתי גינדי
ישראל בע"מ נ' ג'יי. אפ. ג'יי. אינטרנשיונל
טריידינג בע"מ

פרוק שיתוף

תודה להקשבה!

פרוק שיתוף

כל הסכומים למורה / 28 א"מ רוצ'למי סכר

השתלמות

השתלמות במקרקעין ומיסוי מקרקעין

2 מפגשים | ימי רביעי | החל מ-6.6.2018 | 17:00-20:00 | בית הפרקליט מחוז מרכז, הרצל 59,
קומה 4, בית רוחם, רמלה

ההשתלמות אינה כרוכה בתשלום אך מותנית ברישום מראש



עו"ד רוני עזרא

מרכז אקדמי ומרצה:

עו"ד (חשבונאי) רוני עזרא,

משרד עו"ד רוני עזרא, יו"ר (משותף) ועדת מיסוי מקרקעין במחוז תל אביב והמרכז

מפגש ראשון | 6.6.2018

17:00-17:15

התכנסות וכיבוד קל

17:15-17:30

דברי ברכה

עו"ד אפי נוה, ראש לשכת עורכי הדין

עו"ד אבי חימי, ממונה מחוז מרכז (בהקמה)

עו"ד, פסיכולוג, ד"ר (קרימינולוגיה) ינון היימן, יו"ר מחוז תל אביב

17:30-18:30

חידושים בעסקאות מקרקעין

עו"ד גלית רוזובסקי, משרד עורכי דין ברגרזון

18:45-19:30

מיסוי עסקאות תמ"א 38

עו"ד יוני כהן, משרד עו"ד מאיר מזרחי ושות'

מפגש שני | 13.6.2018

17:30-18:30

חידושים במיסוי מקרקעין

עו"ד רוני עזרא, משרד עו"ד רוני עזרא

18:45-19:30

היבטים בעסקאות תמ"א 38

עו"ד אריאל פלביאן, משרד עורכי דין הרצוג פוקס נאמן