

מיסוי ומשפט | מאת עו"ד גלית רוזובסקי ועו"ד שאול ברגרזון

# 5 עצות הזהב למקרה של פירוק שיתוף

**ש**יתוף במקרקעין הוא מצב שבו למספר בעלים יש בעלות משותפת בקרקע. שותפות כזו יכולה להיווצר בדרך מכוונת, למשל כשמספר אנשים קונים יחד קרקע, אך היא יכולה להיווצר גם בדרך לא מכוונת, למשל בדרך של ירושה. אם התעוררתם כוקר אחד וגיליתם ששותפכם בקרקע הגיש נגדכם תביעה לפירוק שיתוף, או שמישהו קנה חלק מהקרקע והגיש נגדכם תביעה לפירוק השיתוף בקרקע, דעו שהתנהלות נכונה שלכם יכולה להביא לכך שמעז ייצא מתוק. ישנם כמה צעדים שתוכלו לנקוט כדי להבטיח את הישארותכם בעלים בקרקע, או כדי להבטיח שבמקרה של מכירה כפויה, שלפחות המחיר שתקבלו עבור חלקכם יהיה מחיר ראוי.

## 1. חיברו לכמה שיותר שותפים

חבירה ותיאום יוצרים כוח שכנגד לתביעת הפירוק. חוק המקרקעין מצוין מפורשות כי במקרה של תביעת פירוק, על בית המשפט להתחשב ברצונם של רוב השותפים. רצון השותפים יכול להיות מכירה בדרך מסוימת כמו למשל: עריכת עסקת קומבינציה (כפי שנעשה במתחם חסן עראפה בתל אביב). ככל שקולם של בעלי הקרקע מתואם יותר ורב יותר, בית המשפט יביא זאת בחשבון. כך למשל,



צילום: איל יצהר

מתחם חסן עראפה בתל אביב. עסקת קומבינציה

בתביעה לפירוק שיתוף שהוגשה בקרקע ברחוב איינשטיין בתל אביב, נתן בית המשפט משקל רב למתווה הפירוק שהוצע בשם מרבית הבעלים בקרקע ואיפשר להם להתאחד ולמכור את התורה למרבה במחיר. יצירת קבוצה של בעלים יוצרת גם ערך מול יזמים.

## 2. ייצרו תחרות על רכישת הקרקע

פנו ליזמים מתאימים כדי שיחברו אליכם ויתחרו יחד איתכם על הקרקע. זאת, בתקווה שתוכו בהתמחרות שתערך בבית המשפט לגבי הנכס, או לכל הפחות – גם אם הקרקע תימכר

בסופו של דבר לאחרים – תהיה תחרות עליה והמחיר יעלה בהתאם. שימו לב: פניות כאלה יש לעשות בוהירות ויש לפנות רק ליזמים שאתם מאמינים שירצו לשתף פעולה איתכם ולא לרכוש את הקרקע בלעדיכם, ושיש להם ניסיון מוכח.

## 3. ייצרו ערך ליזם

כדי לשכנע יזמים לחבור אליכם, יש להראות להם כיצד החבירה אליכם מייצרת להם ערך. למשל, להסכים עם היום שאם הקרקע תגיע למחיר מסוים בהתמחרות, אז הבעלים ישלימו את התמורה עד לסכום מסוים, או אם יש לכם קרקע סמוכה

– תצרפו אותה, במקרה של זכייה, כדי לייצר פרוייקט גדול יותר. עוד אפשרות היא הסכמה של הבעלים לקבל בפרויקט העתידי יחידות מסוג מסוים כמו חנויות או משרדים.

## 4. ודאו שתישארו בעלים בקרקע

אם אתם רוצים בכך, ודאו שבית המשפט מאפשר לכם להישאר בקרקע וכי תנאי המכר הם כאלה שיאפשרו להגיש הצעה לרכישת יתרת הקרקע (כלומר את הקרקע של השותפים שלא חברו אליכם) לעשות עסקת קומבינציה וכיוצ"ב. הדבר כלל אינו מובן מאליו.

אם בית המשפט לא איפשר זאת מפורשות, רשויות המס עלולות לראות בכם מוכרים וקונים ותצטרכו לשלם בהתאם.

## 5. בדקו אם יש לכם זכות קדימה ברכישה

חוק המקרקעין אינו נותן לשותפים זכות קדימה במקרה של מכירה. אל תראו בתחולת חוק המקרקעין מובן מאליו. אולי על המקרה שלכם לא חל חוק המקרקעין? אולי חל דוקא חוק הירושה, הנותן, בסיטואציות מסוימות, זכות קדימה לבני משפחה ברכישת הקרקע? ●

הכותבים הם ממשרד ברגרזון ושות', מתמחים בשיתופים במקרקעין