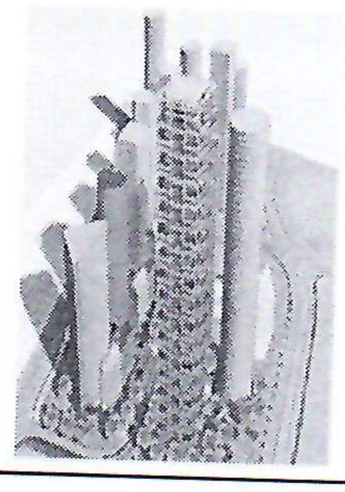
חידושים בהלכות פירוק השיתוף



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 שיתוף

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

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

כיצד נוצר שיתוף במקרקעין

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

לא הצניעות שמורות לעו"ד גלית רוזובסקי, תודה

כיצד נוצר שיתוף במקרקעין

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

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

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.

לא הבנתי שאורות ועדיין אות רונלבקי טרם

שיתוף במקרקעין אינו מצב רצוי

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

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

פירוק שיתוף

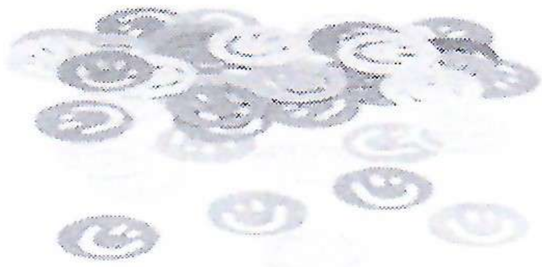
פרוק שיתוף במקרקעין

סעיפים 37-51 לחוק המקרקעין

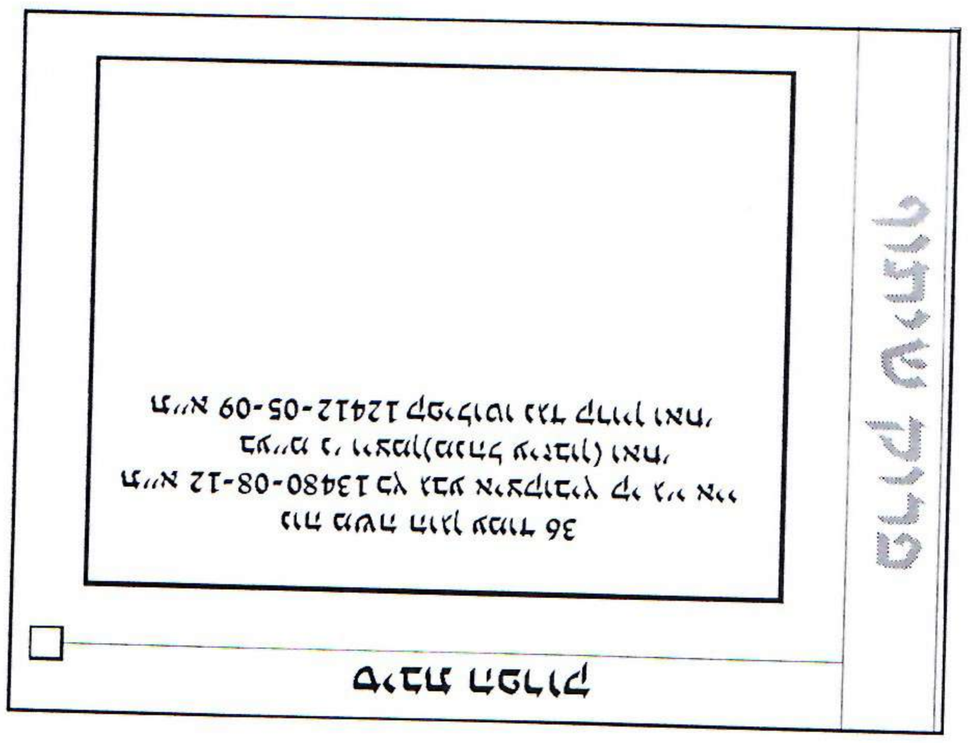
פירוק שיתוף

סיבת הפרוק

האם צריך סיבה?



עמוד ראשון מתוך שתי עמודים לפי



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 שישי: 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 שישי: 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

פרק שישי: שיתוף

לא הבנתי שאלות לקראת עלות רונית סקי טכב

האם ניתן לחלק בעין?

זכות מעבר

"כיסים של שיתוף"

אם אין אפשרות לחלק

סעיף 40 לחמ"ק

במקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה, **<u>וכן אם נוכח בית המשפט כי חלוקה בעין תגרום הפסד ניכר לשותפים</u>**, 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 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') 53887-02-16 אביתר יפת נ' רחמים יפת

לא הצרניות קמורות ואף את רונלפקי טכב

פרוק על דרך המכירה- הפסד ניכר

מה לגבי

אי מימוש זכויות בניה?

איבוד פטורים במס או הקלות מס?

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

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.

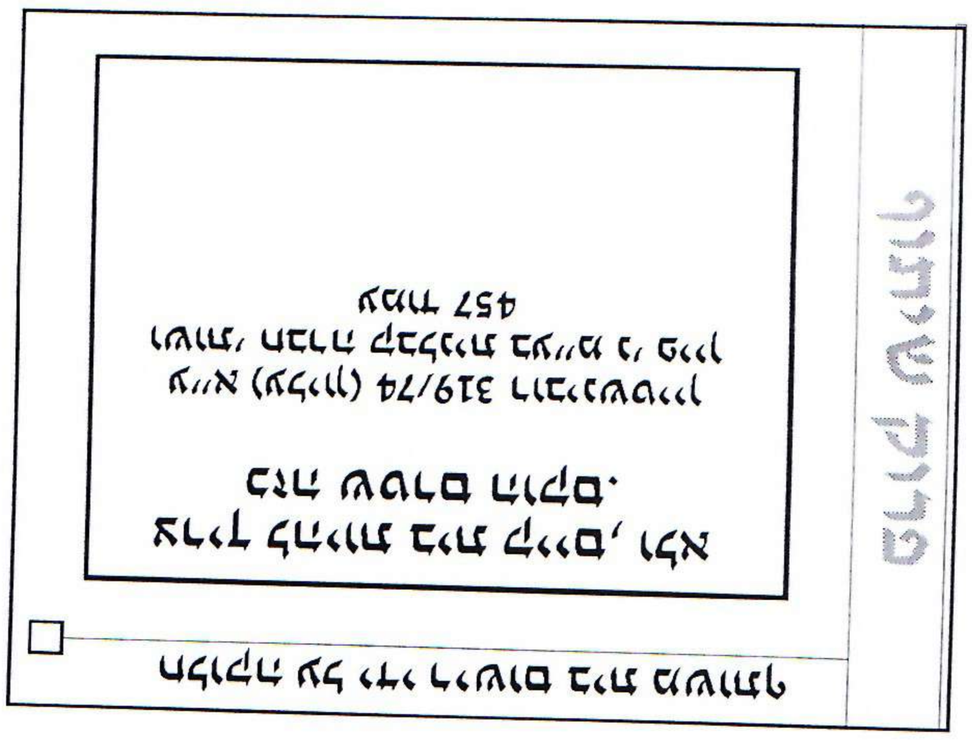
(והרי שווי המכירה אמור לפצות על כך)

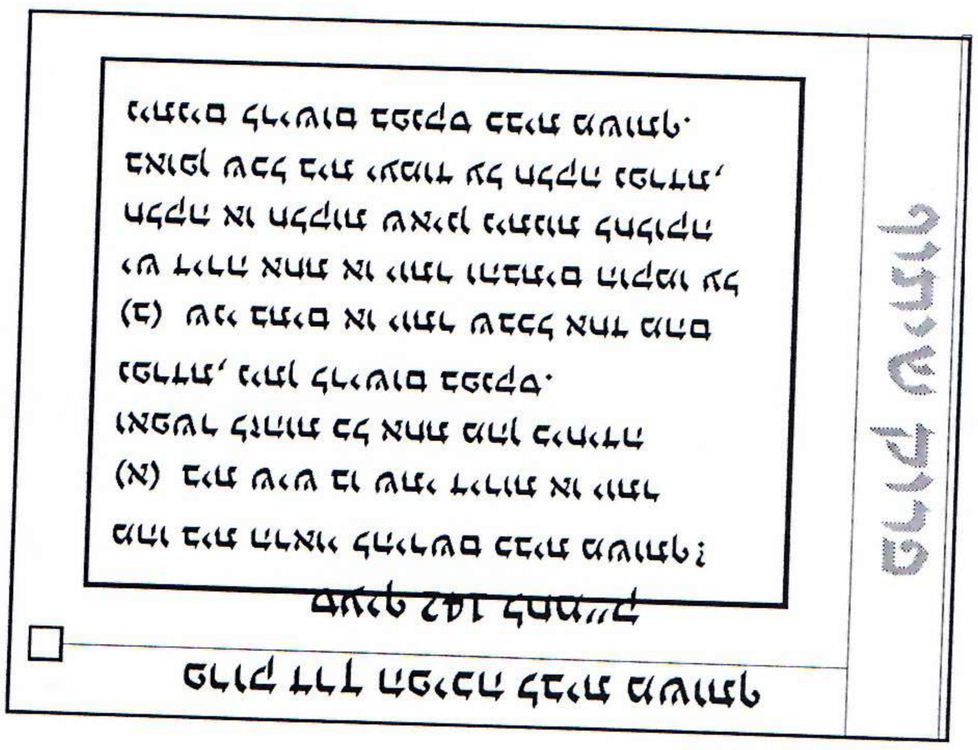
פס"ד רידלביץ.

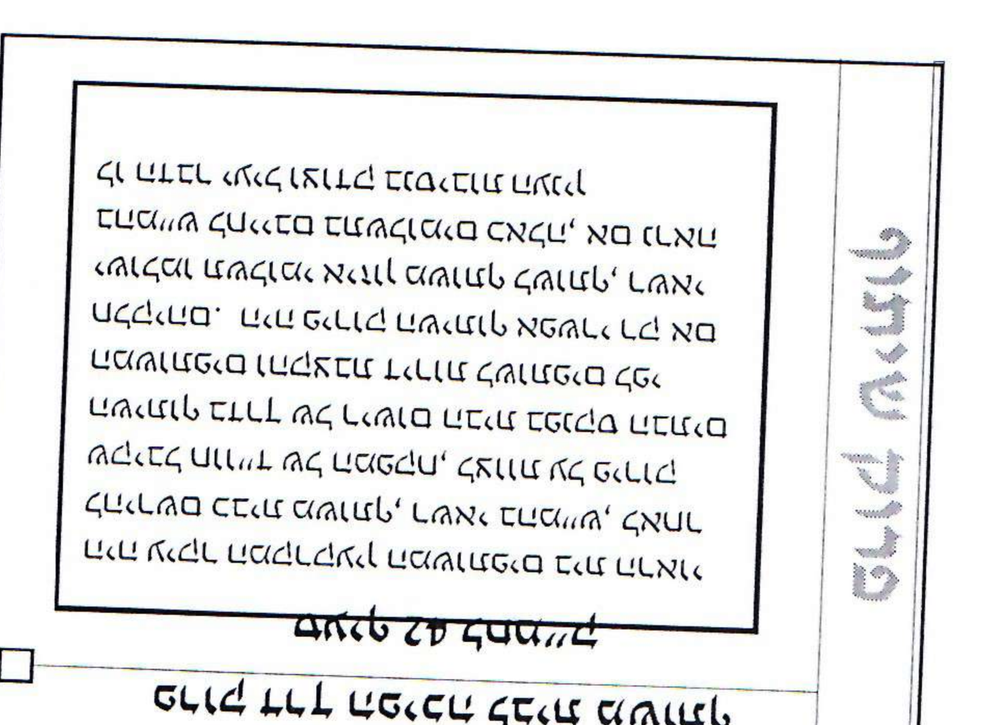
תא (ת"א) 43479-06-13 נחמיה יעל נגד שטרית יעל

כל הזכויות שמורות לעו"ד רונן פסקי ©

ה) שכר הטרחה ישולם לפי חוק הלוקחות, תשכ"ו







חלוקה על ידי רישום בית משותף

אך מה קורה אם היחסים מעוררים?

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

פרוק שיתוף

פרוק במקרים מיוחדים- סעיף 41 לחמ"ק

(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 שיתוף

פרוק במקרים מיוחדים- סעיף 41 לחמ"ק

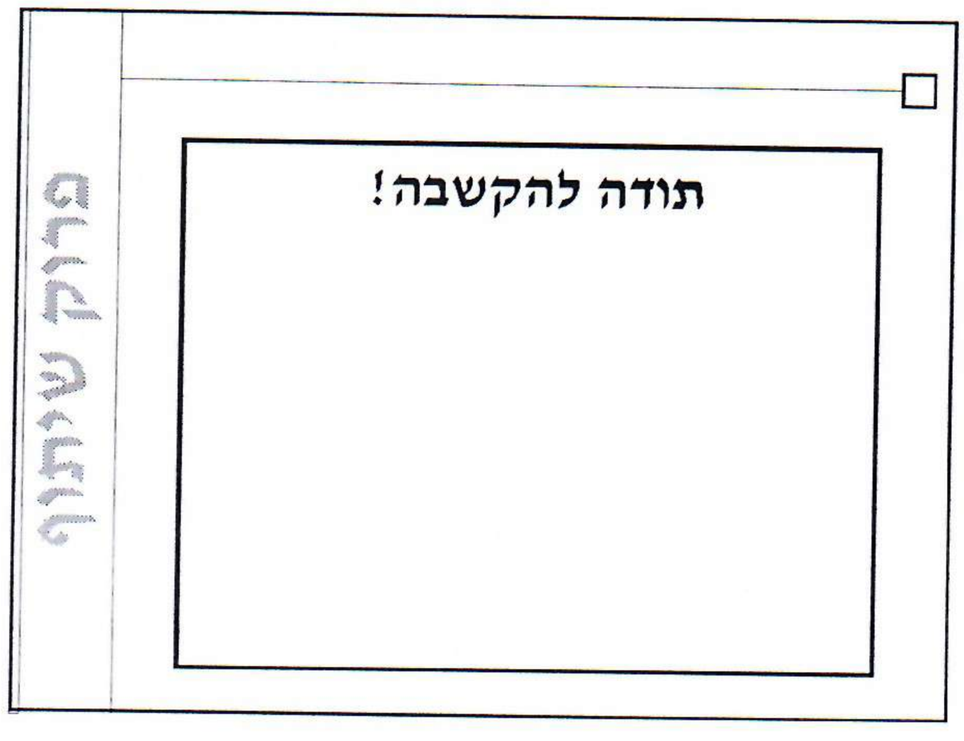
(ב) היתה מניעה לחלוקה בעין בין כל השותפים אך אין מניעה לחלוקה זאת אם שותפים אחדים יטלו חלקיהם במשותף ואותם שותפים הסכימו לכך, יחולקו המקרקעין לפי זה.

פרוק שיתוף

לא הצלחתי שאלות לעיל אלא רק לעיון טכני

חלקות 57-59 בגוש 7077

- תקנה 520 - **איחוד ענינים מטעם בית המשפט** ענינים 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.



כל הזכויות שמורות לעו"ד אמיר רונן שמעוני טל כץ

מחוז מרכז (בהקמה)
לשכת עורכי הדין בישראל
The Israel Bar Association - Central District

לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل
הוועד המרכזי

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

ההשתתפות אינה כרוכה בתשלום אך מותנית ברישום מראש

עו"ד רועי עזרא

מרכז אקדמי ומרצה:
עו"ד (חשבונאי) רועי עזרא,
משרד עו"ד רועי 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 רועי עזרא, משרד עו"ד רועי עזרא

18:45-19:30
היבטים בעסקאות תמ"א 38
עו"ד אריאל פלביאן, משרד עורכי דין הרצוג פוקס נאמן