יפעת מכרזים

גם עסק קטן יכול לזכות במכרז כמו גדול

מה בגליון?

בלעדי 9

כללית 9

תוצאות מכרזים 28

מהעולם 30

עורכת: אילת אלוני-כהן 03-5635069

מח' שירות לקוחות: סימה אסביה 03-5635073

מחלקת מכירות: 03-5635000

מען: דרך פתח תקוה 96-98 תל אביב 67138

פקס: 03-5635075

שיתוף במקרקעין – מתכון לאסון ואפשרות פיתרון

שתי אחיות, ירשו יחד חלקת מקרקעין. האם יכולה האחת לעשות בחלקה כרצונה או שהיא צריכה את אישורה של השנייה לכל פעולה? האם יכולה האחת למכור את חלקה? האם ניתן לפרק השיתוף?

חוק המקרקעין קובע כי חלקו של כל שותף מתפשט על כל הנכס המשותף. במילים אחרות, כל חלק מהנכס שייך לכל השותפים לפי חלקם היחסי בנכס. במגבלות מסוימות החוק מאפשר לשותפים במקרקעין לרשום במרשם המקרקעין הסכם שיתוף ביניהם ובמקרה כזה יהיה תוקף להסכם גם כלפי צדדים שלישיים, לרבות מי שנעשה שותף מאוחר יותר. החוק קובע הוראות בדבר אופן השימוש במקרקעין כאשר אין הסכם שיתוף בין הצדדים. כך למשל, ניהול המקרקעין נעשה בהחלטות רוב הבעלים, אולם כל דבר החורג מניהול או משימוש רגילים טעון הסכמת כל השותפים. עלויות האחזקה מתחלקות באופן יחסי בין השותפים, אך כל שותף רשאי לעשות כל פעולה דחופה ובלתי צפויה מראש להחזקתם התקינה של המקרקעין, ניהולם ומניעת נזק למקרקעין או פגיעה בבעלות או החזקה, ובלבד שיודיע לאחרים בהקדם לאחר ביצוע הפעולה. זאת ועוד, שותף זכאי להשתמש במקרקעין שימוש סביר, ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר.

אמרנו כי כל דבר החורג מניהול או שימוש רגילים וכל דבר שאינו שימוש סביר טעון הסכמת השותפים וכאן המקור המרכזי לסכסוכים. כאשר שותף אחד מנסה למכור את חלקו מאפשר זאת המחוקק במפורש, אולם מה בדבר כוונה של שותף לבנות? אחוזי הבניה שייכים לכלל השותפים ולכן נדרשת הסכמתם. המחוקק הכיר בכך שהמדובר במתכון לסכסוכים ולכן קובע החוק כי כל שותף יכול לדרוש את פירוק השיתוף ומנע הגבלה של זכות זו בהסכם מעבר לשלוש שנים. אולם כיצד מפרקים שיתוף?

החוק מעדיף תמיד פירוק בדרך של הסכם, אולם בהעדר הסכם רשאי בית המשפט להורות על פירוק השיתוף. ככל שניתן לפרק השיתוף בחלוקה בעין (היינו פירוק המקרקעין עצמם למספר חלקות או רישום בית משותף וכך יצירה של תתי חלקות), זו הדרך העדיפה, אף אם אין גודל החלקות או שווי החלקות שווה ובמקרה כזה ניתן להורות על תשלומי איזון בין הצדדים או קביעת זכויות שונות בין החלקות. כאשר פתרונות אלה אינם אפשריים, רשאי בית המשפט להורות על מכירת המקרקעין וחלוקת התמורה.

אמרנו כי השיתוף עצמו הוא מקור לסכסוכים, אולם לעתים ניתן לפתור סכסוכים אלה או להימנע מהם מלכתחילה בדרך של הסכם שיתוף אשר בפועל יוצר בדיוק את ההיפך משמו. ניסוח משפטי זהיר של הסכם שיתוף עשוי ליצור מצב בו השותפים יחלקו ביניהם את השטח כאילו המדובר בחלקות נפרדות מבלי שיהיה ביניהם כמעט חיכוך. כך למשל, יכולים השותפים לצרף להסכם תשריט של החלקה ולתת זכויות ייחודיות לכל שותף בחלקו ויכולים אף לקבוע מראש את אחוזי הבניה ולחייב האחד את השני לאשר כל בניה במסגרת אחוזי הבניה שחולקו. הסכם מסוג זה הוא אמנם פתרון מצוין, אולם חשוב לוודא כי הוא נוסח על ידי עורך דין המומחה בהסכמים מסוג זה.

בנוסף, כאשר הצדדים כבר מסוכסכים, לפני הפניה לבית המשפט כדאי לשקול פניה לגישור בפני עורך דין המתמחה בתחום, אשר יסייע לצדדים להגיע להסכם (פירוק) שיתוף ביניהם אשר יחסוך לצדדים כסף רב ועוגמת נפש רבה ובניגוד לבית המשפט עשוי אולי אף לאחות את הקרעים שנוצרו.

*** מאת: עו"ד דורון אפיק**

* הכותב הינו שותף בכיר במשרד עו"ד אפיק תורג'מן, הינו חבר בלשכות עורכי הדין של ישראל וניו-יורק ומתמחה בליווי חברות, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות ומימון. כמו כן, הכותב בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גישור ובוררות). אין בסקירה כללית זו, הנכונה למועד כתיבתה, משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום הרלוונטי בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.

מובהר בזאת כי המערכת אינה אחראית, במישרין או בעקיפין, לתוכן הפרסום ו/או לאמיתות מצגיו, לרבות כל מצג שיש בו להעיד על תכונות המפרסם או המוצר או השרות המוצע, והאחריות הבלעדית אפוא לתוכן הפרסום ולכל עניין המשתמע ממנו היא על המפרסמים בלבד.