

## שיתוף ופירוק שיתוף במקרקעין / אוהד גביש, עו"ד<sup>1</sup>

קרקעות רבות בישראל הינן בבעלות משותפת של מספר אנשים או חברות. חוק המקרקעין הישראלי קובע, כי כאשר מקרקעין בבעלות של כמה בעלים במשותף, בעלותו של כל אחד מהם מתפשטת באופן יחסי לחלקו במקרקעין בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם. לעובדה זו עשויה להיות משמעות הרת גורל כשמי מהבעלים רוצה לממש זכויותיו בקרקע.

מלבד רכישת מקרקעין במשותף מרצון קיימות נסיבות שונות היוצרות שותפות במקרקעין "יש מאין" אשר אינן תלויות הסכמה של בעלי המקרקעין וביניהן: ירושה, שיתוף בין בני זוג או איחוד וחלוקה מחדש של מספר יחידות מקרקעין סמוכות. יש להבחין בין שותפות במקרקעין לבין שותפות כתוצאה מרישום מבנה כבית משותף, אשר בו הבעלות המשותפת חלה רק על הרכוש המשותף בבניין (חדר מדרגות, לובי וכיוצ"ב) אך כל יחידת דיור היא בבעלות עצמאית.

לרוב, ועל מנת להסדיר סוגיות אלו מראש, שותפים במקרקעין בוחרים להתקשר בהסכם שיתוף שמטרתו להסדיר את אופן ניהול המקרקעין, להגדיר את חובות וזכויות כל אחד מהשותפים ולעתים אף לייחד לכל שותף חלק ספציפי במקרקעין. אם לא נקבע אחרת בין השותפים או בהחלטה של רוב בעלי הזכויות במקרקעין קובע החוק כי כל שותף רשאי להשתמש במקרקעין שימוש סביר (בתנאי שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר) ולעשות, גם ללא הסכמת יתר השותפים, כל פעולה דחופה ובלתי צפויה מראש הדרושה להחזקתם התקינה של המקרקעין ולניהולם וגם לעשות כל דבר הדרוש באופן סביר למניעת נזק העלול להיגרם למקרקעין ולהגנת הבעלות וההחזקה בהם.

על פי חוק, כל שותף במקרקעין רשאי לדרוש את פירוק השיתוף בכל עת ובהיעדר הסכם בין השותפים בדבר פירוק השותפות יהיה פירוק השיתוף על פי צו משפט. ככל והדבר אפשרי והמקרקעין ניתנים לחלוקה פיזית, פירוק השיתוף יעשה באופן של חלוקה בעין (כל אחד מהשותפים מקבל חלק נפרד ועצמאי במקרקעין) ובית המשפט רשאי אף להורות על תשלומי איזון משותף לשותף במקרה הצורך (למשל כאשר החלקות שחולקו לא בעלות שוויון זהה). כאשר המקרקעין המשותפים אינם ניתנים לחלוקה בעין או אם יהיה בכך בכדי לגרום הפסד ניכר לשותפים או אף לחלק מהם יהיה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת התמורה בין השותפים בהתאם לחלקם במקרקעין.

כאשר המקרקעין המשותפים הינם בית הראוי להירשם כבית משותף, בית המשפט רשאי להורות על פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית בפקס הבתים המשותפים והקצבת דירות לשותפים בהתאם לחלקם במקרקעין וגם כאן בית המשפט רשאי להורות על תשלומי איזון משותף לשותף במקרה הצורך. פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף הינו מקרה ספציפי של חלוקה בעין, ולפיכך הדרך של פירוק באמצעות רישום בית משותף עדיפה על פירוק בדרך של מכירה.

מכיוון שפירוק שיתוף או כניסה להסכם שיתוף הם הליכים מורכבים שלרוב תהיה להם השפעה לשנים רבות, חשוב להיעזר בעורך דין הבקיא בתחום המקרקעין, בדגש על הסכמי שיתוף במקרקעין, אשר יוכל לסייע בניסוח הסכם אשר בבוא העת יוכל להגן על השותפים מקום בו יבחר אחד מהם לפרק השותפות, כך שיתר הצדדים לא יפגעו כתוצאה מפירוק זה. זאת ועוד, בעת רכישת מקרקעין המוחזקים בשיתוף (למשל, כשמדובר בדירה שטרם נרשמה בטאבו) חשוב מאוד שעורך דין המתמחה גם בהסכמי שיתוף יבחן את מצב הדירה והזכויות בה על פי הסכם השיתוף או בהעדרו.

<sup>1</sup> עו"ד אוהד גביש הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), העוסק בין היתר בדיני מקרקעין ומשפט מסחרי. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.

## **Real Estate Partnership and Dissolution of a Real Estate Partnership\ Ohad Gavish, Adv.<sup>2</sup>**

Many real estate unites in Israel are jointly owned by several persons or companies. Israeli real estate legislation stipulates that when land is jointly owned, the ownership of each partner spread to every part of the land and no co-owner has a particular part in the land parcel. This fact may be highly important when a co-owner wishes to exercise rights.

There are certain circumstances (other than in the case of intentional co-ownership) that may create a partnership in real estate such as inheritance, marital relationship or reparation of adjacent land parcels. One should distinguish between partnership in real estate and registration of an apartment house as a condominium, in which case the shared ownership applies only to the common assets (staircases, lobby, etc.) but each unit is independently owned.

Generally, with a view to avoid conflicts, partners in real estate usually aim to enter into a partnership agreement that regulates the joint management of the asset, defines the rights and obligations of each of the partners and often allocates specific parts of the parcel to each partner. Unless otherwise agreed or decided by the majority of the owners, the law provides that each partner is entitled to make reasonable use of the jointly owned asset (as long as such use does not oust the other) and take, even without the consent of the others, reasonable and urgent measures required in order to maintain the property, prevent damage thereto or protect the ownership and possession.

By law, each partner may demand the dissolution of the partnership at any time, and absent agreement to that end, dissolution will be by the Court. If possible, dissolution will be in kind (each partner receives a separate and independent parcel) and the Court may also order equalization payments if necessary (e.g. when the different parcels are not of equal value). If the joint land cannot be distributed in kind or such distribution will cause a significant loss to the partners or even only to some of them, dissolution will be achieved by selling the land in its entirety and distributing the proceeds of the sale.

When joint property may be registered as a condominium, the Court may order the dissolution of the partnership by way of registration of a condominium and distribution of the units according to each partner's pro rata holdings in the joint property (and equalization payments, if required). Dissolution by registration of a condominium is a specific case of a distribution in kind, and is thus preferable on liquidation by sale.

Because dissolution of a partnership in land or entry into a partnership agreement are often complex processes with a long lasting impact, it is important to engage an attorney knowledgeable in real estate, generally, and land partnership agreements specifically, to assist in drafting an agreement which could protect the partners in case one chooses to dissolve the partnership. Moreover, when purchasing a real estate asset held jointly (for example, an apartment not yet registered as part of a condominium) it is vital that an attorney knowledgeable in land partnership agreements examine the status of the apartment and the rights in it under the partnership agreement, or in its absence.

---

<sup>2</sup> Advocate Ohad Gavish is an attorney at the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) whose main practice areas are real estate and commercial transactions. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)