

הסכם שיתוף במקרקעין

שנערך ונחתם ב _____, ביום _____ בחודש _____ 2013

בין הצדדים כמפורט ברשימה המצ"ב

הואיל: והצדדים הינם המחזיקים הבלעדיים והרשומים או שהינם זכאים להרשם כבעלים משותפים, במקרקעין הידועים כחלקה 11 בגוש 6390 בפ"ת (להלן: **"המקרקעין"** או **"הנכס"**) כמפורט בטבלה המצ"ב כנספח א';

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר את הזכויות והחובות הנובעות מבעלותם המשותפת במקרקעין, ולייחד חלקים בנכס לכל אחד מהצדדים, עפ"י העניין, הכל עד מועד רישום הפרצלציה לפיה ירשם כל מגרש (עליו ניתן להקים 2 יחידות דיור – דו משפחתי), כחלקת רישום נפרדת וכיחידה עצמאית, שאז יחולו הוראות סעיף 10 להלן, והכל בהתאם לאמור בהסכם זה להלן;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**
 - 1.1 המבוא להסכם זה וההצהרות הכלולות בו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2 הנספחים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
 - 1.3 הסכם זה בא במקום כל זכרון דברים, מצג, התקשרות, הסדר או הסדר קודם בין הצדדים, שעניינם השיתוף בנכס, ומבטלם במידה והיו כאלה.
 - 1.4 כל שינוי או תוספת להסכם זה יעשו בכתב ובחתימת הצדדים, בלבד.

2. **השיתוף במקרקעי הנכס**

הצדדים מסכימים בזה, כי לאור היותם בעלים משותפים במקרקעין, יחולו ההוראות כדלהלן:

2.1 לכל אחד מהצדדים הזכות לשמוש וחזקה בלעדית בשטח מחצית המגרש כמפורט לצד שמו בטבלה, נספח א' ובתשריט נספח ב' (להלן לגבי כל אחד מהצדדים: **"המגרש"**), והזכות לנהוג במגרש מנהג בעלים בלעדי לכל דבר וענין. בשטח המגרש יכללו כל הנטועים והמחוברים לו, בין במועד חתימת הסכם זה ובין בעתיד.

2.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2.1 לעיל, שום שטח מתוך הנכס לא יהווה רכוש משותף, כמשמעו על פי דין. חרף האמור לעיל, היה ורשות כלשהי, הפועלת על פי כל דין, תראה באיזה מהשטחים בנכס כרכוש משותף, לרבות לענין מחוברים שבמיצר, כי אז, ובכפוף לכך שהדין החל יתר זאת, תחולנה ההוראות כדלקמן:

2.2.1 הוראות סעיף 30 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן – **"חוק המקרקעין"**), לא תחולנה אודות קביעה ע"י רוב השותפים בנוגע לניהול ואודות הצורך בהסכמת כל השותפים בכל ענין החורג מניהול ושימוש רגילים, וכל צד יחליט על השימוש בחלקו שלו, לפי שיקול דעתו.

2.2.2 הוראות סעיף 31(א) לחוק המקרקעין לא תחולנה בדבר רשות שימוש לכל צד בנכס המשותף, אלא שכל צד ישתמש בחלקו הנפרד בלבד, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

2.2.3 הוראת סעיף 32 לחוק המקרקעין בדבר נשיאה יחסית בהוצאות תחול רק לגבי הוצאות הניהול והחזקה המשותפת, לכל הנכס, שלא נעשו בגין, לצורכי ולטובת חלק נפרד כלשהו, אם וכלל שיהיו הוצאות כאלה.

2.2.4 כל צד יהא זכאי לפירות החלק הנפרד שיוחד לו, ולא יהיה זכאי לחלק מפירות החלק שיוחד למשנהו.

3. ייחוד זכויות

3.1 כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לנהוג בחלק שיוחד לו, כאמור, לעיל, לרבות ביחס לחלק מתאים בזכויות בניה עתידיות שיוקנו, אם יוקנו למלוא הנכס, מנהג בעלים לכל דבר, מבלי שיהא צריך לקבל את הסכמת משנהו לכך, ובכלל זה, למכור ולהעביר את הזכויות שיוחדו לו בנכס לכל אדם, לפי שיקול דעתו, לשעבדן ולעשות כל עסקה בחלקו בנכס, לרבות לבנות ולהקים על חלקו כל מבנה שבנייתו מותרת על פי כל דין, ובלבד שלא ינצל צד להסכם זה יותר מחלקו היחסי בזכויות הכוללות המוקנות לנכס.

3.2 אם חרף האמור בס"ק 3.1 לעיל תידרש הסכמת צד לפעולה כלשהי שיחפוץ הצד האחר לבצע בחלקו (לרבות מכר, שעבוד, הגשת מסמכי תכנון, בניה וכיו"ב) ייתן אותו הצד את הסכמתו ויחתום על כל מסמך שיידרש לחתום, על מנת לאפשר לצד האחר לבצע את הפעולה שברצונו לבצע, מיד עם דרישת הצד השני, והכל בכפוף לתנאי כי לא תושג עליו כל חבות או אחריות עקב כך.

כל צד להסכם זה, מתחייב להופיע בלפני כל רשות ולחתום על כל מסמך, בקשה, תכניות וכיו"ב, אשר חתימתו עליו תהא דרושה לצורך קבלת ו/או ניצול של כל זכות העומדת לצדדים בקשר עם הנכס (לרבות שעבוד זכויותיו של מי מהצדדים לטובת צד ג'), מיד עם דרישת משנהו.

להבטחת ביצוע הוראה זו, הצדדים מפקידים בידיהם הנאמנות של עוה"ד יהודה זהבי ו/או יצחק בלאו ו/או יואב זהבי, שותפיהם ועוה"ד עובדי משרדס וכן את עוה"ד יורם חגבי ו/או דוד חגי שותפיהם ועוה"ד עובדי משרדס (להלן – "הנאמן") יפוי כח בלתי חוזר, המקנה לנאמן סמכות לחתום בשם של הצדדים במקרים, כאמור, ומורים לנאמן לעשות שימוש בייפוי הכח לאחר שיידרש לכך ע"י מי מהצדדים, ובלבד שנתן התראה מוקדמת, לצד האחר, בכתב, של 14 יום, מראש.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי, אין בחתימה על יפוי הכח הנ"ל כדי לפטור ו/או לשחרר מי מהצדדים מהתחייבויותיו שבהסכם זה לרבות החובה לחתום על מסמכים, תכניות ובקשות.

3.3 כל צד ישא, לבדו, בכל ההוצאות הכרוכות בהחזקת חלקו בנכס, לרבות מיסים, אגרות, היטלים, תשלומי חובה וכיו"ב.

4. שימוש משותף בנכס

4.1 אם, בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ו/או לכללי התכנון והבנייה הנאותים, יהא צורך בהעברת צינורות מים, קוי ביוב, קוי טלפון, קוי ועמודי חשמל, ו/או צנרת ואביזרי תיעול במגרש השייך למי מהצדדים עבור מגרשים אחרים, תינתן האפשרות להעביר ולהתקין הפריטים הנ"ל כאמור, ללא כל עיכוב, ובלבד שלא תהא כרוכה בה פגיעה בלתי סבירה בזכויות מי מהצדדים.

כל נזק ו/או פגם ו/או ליקוי באחד מהפריטים האמורים, לאחר התקנתם יתוקן על חשבון אותו צד המשתמש בו, ובמקרה שהוא משמש את מספר צדדים – על חשבון הצדדים כפי חלקם היחסי במגרשים הנהנים. במקרה כאמור בסעיף זה, בסמוך לאחר רישום המגרשים כחלקות רישום ולאחר שיתברר הצורך לכך, ירשמו הצדדים הערות אזהרה מתאימות.

4.2 במקרה ובאיזה ממגרשי הצדדים (להלן: "**המגרש הכפוף**") מצויים ו/או ימצאו כבלי ומתקני טלפון או כבלי ומתקני חשמל או צינורות ומתקני מים או צינורות ומתקני ביוב או כיוצ"ב (להלן: "**המתקנים**"), והם משרתים מגרש הנהנה מכך (להלן: "**המגרש הנהנה**") תהיה למגרש הנהנה זכות לגבי המגרש הכפוף, ובכפוף כי:

4.2.1 אחזקת המתקנים וכל ההוצאות בשל כך יחולו על הצד שהמגרש הנהנה נמצא בשימוש והחזקתו היחודיים.

4.2.2 אירע נזק (אם למגרש הכפוף ואם למאן שהוא) בשל המתקנים, ישא בדמי הנזק המגרש הנהנה.

הוראות סעיף זה יחולו בשינויים המחויבים גם על מתקנים שיוקנו במגרש בהתאם להסכם לאחר מועד חתימתו ע"י הצדדים.

5. חלוקת המקרקעין (פרצלציה)

5.1 הצדדים ישתפו פעולה להשלמת חלוקה של המקרקעין (פרצלציה) לחלקות נפרדות שתירשמה בלשכת רישום המקרקעין, באופן שלפיו כל מגרש (עליו ניתן להקים 2 יחידות דיור – דו משפחתי) ירשם כחלקת רישום נפרדת, והצדדים מתחייבים לפעול במשותף ויעשו כל שנדרש לשם ביצוע החלוקה ורישומה בפנקסי המקרקעין.

5.2 ככל ששטח המגרש יקטן או יגדל עפ"י מפת החלוקה יקבל כל אחד מהצדדים את שטחו של המגרש המוקצה לו בהתאם למפת החלוקה.

5.3 אף אחד מהצדדים לא יתנגד ולא ימנע את ביצוע החלוקה כאמור, וכ"א מהצדדים מתחייב לחתום על כל מסמך שחתימתו עליו תידרש לשם ביצוע החלוקה ורישומה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו.

5.4 הצדדים יישאו בהוצאות המדידה ובכל שאר ההוצאות הכרוכות בביצוע החלוקה וברישומה בלשכת רישום המקרקעין, ותשלומים שייגבו ע"י הוועדה המקומית, בהתאם לחלקו במקרקעין.

5.5 עד מועד רישום הפרצלציה אף אחד מהצדדים לא יהא רשאי לדרוש, ולא ידרוש, את פירוק השיתוף במקרקעין ו/או לדרוש את ביטולו של הסכם זה.

6. כספים

6.1 הצדדים מצהירים כי חובות הצדדים זה כלפי זה, הן אך ורק כמפורט בהסכם זה, וכי לא ניתנה כל תמורה שהיא מצד אחד למשנהו בגין הסכם זה.

6.2 כל ההוצאות הכרוכות בדיווח לרשויות על הסכם זה, ברישום בלשכת רישום מקרקעין, במדידת המגרש, יחולו על הצדדים, בחלקים שווים.

6.3 צד ששילם הוצאה המוטלת על צד אחר להסכם, על פי הסכם זה, יהיה זכאי לשיפוי מהצד האחר, מיד עם התשלום, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמשמעו חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א – 1961, ממועד התשלום ועד למועד שיפוי המלא, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הצד הניזוק לכל סעד על פי כל דין.

7. העברת זכויות

כל אחד מהצדדים יהא רשאי למכור ולהעביר את זכויותיו במגרש שיוחד לו ו/או בכל חלק הימנו, אולם תמיד בכפוף לכך שמקבל הזכויות, כאמור, (להלן – "הנעבר") יכנס בנעלי הצד המוכר לכל צורך ועניין, בכל הקשור להסכם זה או הנובע ממנו, לרבות החתמת הרוכש או מקבל הזכויות בהעברה, כאמור, על ייפוי כח הנזכר לעיל בהסכם זה.

עד לרישום הסכם שיתוף זה בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 8 להלן ובכפוף לאמור לעיל, מתחייב כל צד להסכם זה לחתום עם הנעבר על הסכם שיתוף בנוסח זהה להסכם זה ויראו התחייבות זו כהתחייבות לטובת צד שלישי, לכל דבר ועניין.

יראו את האמור לעיל, לצורך סעיף 126 לחוק המקרקעין, וכן לכל צורך ועניין אחרים, כהתחייבות כל אחד מהצדדים להימנע מלעשות עסקה במקרקעין, מבלי שמקבל הזכויות בהעברה יקבל על עצמו את כל התחייבויותיו של הצד המוכר, לרבות חתימה על ייפוי כח האמור.

8. רישום הסכם השיתוף

הצדדים יפעלו לרישום הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לצורך רישום הערת אזהרה ביחס אליו, ויחתמו על כל מסמך שנדרש לשם כך, מיד עם דרישה.

9. חילוקי דעות

9.1 כל חילוקי דעות בין הצדדים בקשר עם הסכם זה וביצועו יועברו להכרעתו של בורר שיוסכם על הצדדים ובהיעדר הסכמה כאמור, ימונה הבורר ע"י נשיא ביהמ"ש המחוזי במחוז מרכז.

9.2 הבורר יהא פטור מסדרי דין, מדיני ראיות אך יהא כפוף להוראות הדין המהותי.

9.3 חתימת הצדדים על הסכם זה כחתימתם של הסכם הבוררות, לכל צורך ועניין.

10. שימוש משותף לאחר גמר הפרצלציה

10.1 לאחר גמר הפרצלציה ירשם כל מגרש (עליו ניתן להקים 2 יחידות דיור – דו משפחתי), כחלקת רישום נפרדת, כמפורט בתשריט – נספח ב'.

10.2 הוראות הסכם זה יחולו לכל דבר ועניין, בשינויים המתחייבים, על השימוש המשותף של כל בעל מגרש עם בעל הזכויות במגרש הצמוד לו באותה חלקה.

11. כתובות והודעות

11.1 אלא אם תימסר הודעה אחרת, בכתב, כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט בטבלה, נספח א'.

11.2 כל הודעה שיתן צד למשנהו בכתובות דלעיל, יחשב כאילו נתקבלה במענה בחלוף 3ימי עסקים ממועד שנמסרו למשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום ביום ובמקום כלעיל :-

אישור חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד מעיד כי התייצבו בפני כל הצדדים להסכם זה, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם על הסכם שיתוף זה. אני מאמת את החתימות על הסכם שיתוף זה לפי הוראות תקנה 16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל-1969.

חתימה

תאריך