

מונז הנדל"ן



עסקאות מורכבות במקרקעין והסדרת גוש חלקה

עו"ד יאיר שלו
מייסד משרד עורכי דין יאיר שלו



YS YAIR SHALEV & CO.
LAW OFFICE



עסקאות מורכבות במקרקעין והסדרת רישום זכויות בחברות גו"ח

כלים להתמודדות
ופתרונות שאתם חייבים להכיר



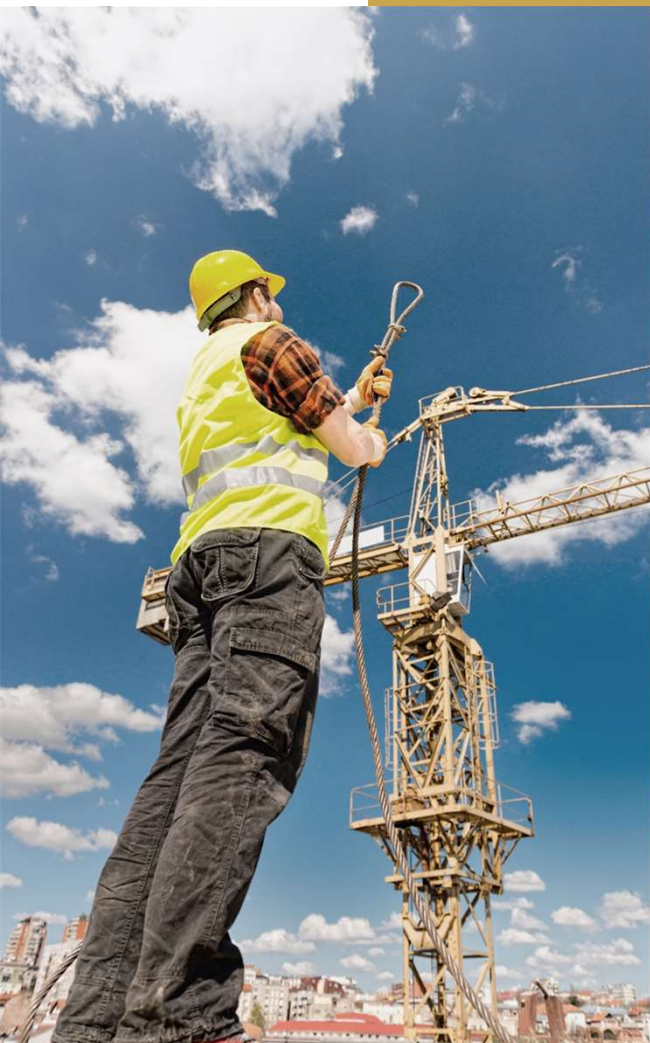
YAIR SHALEV & CO.
LAW OFFICE

היעדר הסדרת רישום הזכויות במקרקעין



סיבות שונות לעיכובים משמעותיים במהלך הפרויקט, הוצאות כספיות נוספות מעבר למתוכנן, השקעת משאבים ואיתור בעלי מקצוע נוספים

- **רישום הדירה על שם בעל הדירה הקודם – כולל רישום בעלות וחכירה באותה דירה**
- **רישום בעלות ע"ש חברת גו"ח/ בעל זכויות מהעבר**
- **רישום הערת אזהרה על שם צד ג' (כולל רישום העברה בדבר הימנעות מעשיית עסקה)**
- **מינוי כונס נכסים/ מנהל עיזבון על זכויות קיימות**
- **דוגמאות ופתרונות**



- **רישום יח' רישומית חדשה** (פרויקט תמ"א 38/1 - חיזוק מפני רעידות אדמה).
- **חברות גוש/חלקה** – חברה רשומה כבעלת הקרקע/בעלת יח' משנה בפרויקט וקבלת החלטות לביצוע הפרויקט.
- **מינוי כונס נכסים** – איתור בעלי זכויות.
- **בתים מורכבים** – רישום בתים מורכבים קיימים והצורך לרישום בתים מורכבים.
- **בעיות שונות הקיימות בפנקס הזכויות** להן ישנה השפעה רבה ביותר על ביצוע הפרויקט: רישום שגוי/לא מעודכן, היעדר ביצוע השלמת של העברת זכויות בדירת מגורים, היעדר פרטים רשומים בפנקס המקרקעין, אי יכולת לקבלת מסמכים ממוסדות מדינה.
- **רישום בתים משותפים** ורישום זכויות בעלים בלשכת רישום המקרקעין.

חברות גוש/חלקה



- **חברה רשומה בבעלות מלאה במקרקעין.**
- **חברה רשומה בעלת יח' משנה בפרויקט.**
- **היעדר יכולת לקבל החלטות כדין לביצוע הפרויקט –**
הצורך בפנייה לערכאות משפטיות, בחינת כינוס
האסיפה הכללית של החברה, פעולות החברה (ללא
הצורך בפנייה לערכאות משפטיות ואיתור בעלי מניות).
- **היעדר קורולציה בין מרשם בעלי מניות/מרשם**
המקרקעין/בעלי הדירות.
- **תקופת חכירה – אירוע מס.**

**יש לשים דגש רב על כל הפרטים הקטנים
הקשורים לחברות גוש/חלקה על מנת למנוע
הוצאות רבות הקשורות לפרויקט.**

**היעדר תשומת לב לכל הפרטים הקשורים
לאופן ביצוע העסקה ע"י חברות גוש/חלקה
בעבר יכולה לגרום לשינוי משמעותי בדו"ח
היתכנות הכלכלית של הפרויקט.**

מינוי כונס נכסים / מנהל עיזבון (זמני וקבוע)

- **איתור בעלים** - מינוי כונס נכסים (עוה"ד, בן משפחה, רואה חשבון, אפוטרופוס כללי).
- **ליווי הפרויקט** כבעל תפקיד לכל אורך הפרויקט ועד לגמר הבנייה.
- **רישום הבית המשותף** בגמר הבנייה (מצב חדש).

מסקנה:

בדיקת מרשם בעלי הזכויות בשלב בחינת הפרויקט





מס' בניינים קיימים על חלקה אחת:

- הקושי בביצוע פרויקט חיזוק מפני רעידות אדמה - הבניין רשום כבית משותף/לא רשום כבית משותף.
- הקושי בביצוע פרויקט הריסה ובנייה/פינוי בינוי - הבניין רשום כבית משותף/לא רשום כבית משותף.

דוגמאות ופתרונות

מה עושים מחר בבוקר?

- **התאמת זהות בעלים** – רשימת בעלי דירות/מרשם המקרקעין/מרשם בעלי המניות (כאשר הבעלות רשומה על שם חברת/גוש חלקה).
- **רישום מס' בניינים על אותה החלקה** – רישום בית משותף/אי רישום בית משותף ובדיקת הכרזת הבניין כבית מורכב.
- **בדיקת הערות אזהרה**, תקופות חכירה ורישום חכירה על כל הבעלים/חלק מהבעלים).
- **בדיקות הערות לטובת רשות מקומית** – תקנה 27.
- **זהות יורשים** – במקרה של פטירת בעל זכות במקרקעין.



שאלות

יאיר שלו ושות' – משרד עורכי דין
כתובת: רחוב בן גוריון 1 (מגדלי ב.ס.ר 2) בני ברק
טל': 03-3733199 | פקס: 03-3733199
דוא"ל: yair@shv-law.co.il
טל' נייד: 052-8210404



YAIR SHALEV & CO.
LAW OFFICE