

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

סניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

הסכם שותפות בדירה לבניית דירות בטאבו משותף

תיק מס' 2102.

התקיים דיון ע"י שני אברכים שרכשו דירה עם גג בנוי ע"מ לגור בנכס "בטאבו משותף", ואין חלקיהם שווים, להכין נוסח הסכם שיחול על הבעלות שלהם והחובות והזכויות ההדדיות.

וזה שנפסק הדין:

הסכם שותפות הלכתי שנערך ב.....

ביום.....

הצדדים: פב"פ צד א', פב"פ צד ב'.

הואיל והצדדים מעוניינים לרכוש דירה ב... רח'.... מס' ... קומה... וקומה... בשותפות, שתשמש בפועל את מגורי צד א' בעה"י, ומימון הרכישה חלק בהון עצמי של ב' הצדדים כדלהלן, והשאר במשכנתא.

והואיל ועלות הנכס היא ₪ 2,350,000. וההון עצמי של צד א' ע"י ההורים משני הצדדים: 750,000 ₪. וההון עצמי של צד ב': 120,000 ₪. והמשכנתא במשותף: עד 1,470,000 ₪.

והואיל והנכס מכיל כ-140 מ"ר, חציו בקומה ג'. וכ"ר בחצי מקומה ד' בנוי כתוספת בהיתר.

והואיל והצדדים מודעים למורכבות השותפות בזכאות קבלת המשכנתא, שהרי אם צד א' לבד היה פונה לבקש משכנתא מהבנק לא היו לו מספיק הכנסות לקבל את מלוא המשכנתא, ואילו לצד ב' זה נכס שני ולא זכאי לקבל את גובה המשכנתא.

מוסכם ומותנה בין הצדדים:

להעריך את הדירה בקומה ג' בסך 1,250,000. ואת התוספת בניה שבהיתר בקומה ד' בסך 650,000 ואת המרפסת שבהיתר שבקומה ד' הבנוי כעת כיחידת דיור נוספת ללא היתר בסך 450,000.

אחוזי השותפות של צד ב' בגוף הנכס בחוזה ובטאבו במשך התקופה עד שיכתב הסכם שותפות חדש (כדלהלן) הוא 5% (זאת על פי היחס של ההון העצמי שמשקיע כעת ברכישה מתוך ההשקעה כולה).

תשלומי המשכנתא: כל החלקים בנכס הראויים להיות מושכרים, יושכרו וישולמו לבנק, ויתרת החוב החודשי לבנק מעבר לכל השכירות, יהיו רק ע"ח צד א' (מהמשכורת ו/או מהוריהם, כמדובר).

המשכנתא מהבנק היא הלוואה לשני הצדדים כלווים ראשונים מהבנק למשכנתאות, ולא כלווים זה מזה ולא כמחזירי הלוואה זה לזה. החלוקה המוסכמת לגבי המשכנתא הניטלת היא 30%/70% בין צד א' לצד ב' בהתאמה.

החזרי המשכנתא לבנק משכירות הנכס יהיו לפרעון חוב הצדדים לפי החלוקה דלהלן: כל עוד תוספת הבניה שבהיתר, שבקומה ד', תהיה מושכרת והשכ"ד יועבר להחזר המשכנתא, יהיה זה לטובת צד ב'. שאר ההשכרה בשאר חלקי הנכס ככל ותהיה והשכ"ד יועבר להחזר המשכנתא, יהיה זה לטובת צד א'.

כל תשלומי השכירות יועברו מידי השוכרים לחשבון הבנק שממנו נגבית המשכנתא, מחשבון זה תשולם גם הארנונה. (אחוזי חוב הארנונה תתחלק בין הצדדים כאמור להלן).

כאשר יגיעו פרעונות המשכנתא של אחוזי צד ב' לבנק, לפני תום תקופת תשלומי המשכנתא, לסכום של 530,000, יחתם הסכם שותפות חדש בין הצדדים, והחלק שבנוי בהיתר בקומה ד' ירשם כחלק של צד ב', בהערכה שבכך החלק היחסי של צד ב' בכל הנכס הוא 30%.

במועד האמור, כאשר פרעונות צד ב' למשכנתא יגיעו ל-530,000 יהפך המשך פרעון המשכנתא שמדמי השכ"ד שיתקבלו מהתוספת שבהיתר וישולמו לבנק, להלוואה של צד ב' לצד א'. עד תום התקופה. פרעון הלוואה זו, ללא ריבית, יהיה מצד א' לצד ב' אחרי תום התקופה, משכירות המרפסת שבהיתר.

לאחר נקודת הזמן שבו דמי השכירות של התוספת שבהיתר יכסו בס"ה סך של 530,000 מהמשכנתא, וככל ומדובר על בעוד למעלה מתריסר שנים, מוסכם על צד א' שתשלומי השכירות על התוספת שבהיתר יתחלקו מדי חודש בין הכנסה של צד ב', ובין תשלום להמשך כיסוי פרעון המשכנתא

כהלוואה לצד א' כאמור בסעיף הקודם. חלוקה זו תהיה בשלבים ובהדרגה לטובת מימוש הכנסה של צד ב'.

מוסכם בין הצדדים שבשום שלב לא יועברו חלקים בנכס מצד לצד בתמורה כספית.

תנאים והסכמות נוספות:

מעבר להשקעה המשותפת בסכומים האמורים לעיל, יחולו שאר הוצאות רכישת הנכס שבעיסקה, והחזקתו, על שני הצדדים השותפים בשיעורים של 30%/70% בין צד א' וב' בהתאמה. (צד א' 50%/50% בין הורי הזוג כמדובר, וצד ב' במלואו על חשבוננו).

בין ההוצאות: עורך הדין של הרכישה; יועץ המשכנתאות של העיסקה; השמאי שהכין חו"ד לבנק למשכנתאות, מס רכישה על המחיר שמעל סך הפטור, וכו'.

כמו"כ חיוב הארנונה ישולם אף הוא לפי השיעור של 30%/70% בין הצדדים החל מתחילת הרכישה. ולאחר התקופה האמורה שבה תיפרע המשכנתא מההשכרה של הבניה בהיתר בסך 530,000, אם לצד א' תהיה זכות הנחה בארנונה ויאבדו זכות זו כולה או חלקה בגין השטח הבנוי בקומה ד' בהיתר, כל חובת הארנונה שתחול עקב כך, תחול על צד ב'.

מס שיחול עקב היות זה נכס שני של צד ב', יחול ע"ח צד ב' בלבד.

הטירדה בהשגת שוכרים והעמידה מולם על תשלום וכו', בחלק התוספת שבהיתר ע"י צד ב', והשאר ע"ח צד א'.

אם תהיה תקופה כלשהי שלא יימצאו שוכר או שוכרים לחלק או לכמה חלקים, על צד א' אחריות תשלום המשכנתא מלבד כנגד דמי השכירות של חלק התוספת שבהיתר, ועל צד ב' אחריות תשלום המשכנתא כנגד דמי השכירות של התוספת שבהיתר.

הוצאות הריהוט של החלקים המיועדים להשכרה כמרוהטים, יחולו כדלהלן: של התוספת שבהיתר בקומה ד' ע"ח צד ב', כל שאר החלקים האפשריים להשכיר ע"ח צד א'.

תיקונים ושיפוצים וכדו' בתוך תקופת המשכנתא, כל תיקון בקומה ג' יהיה ע"ח צד א', וכל תיקון בקומה ד' עד לקיום האמור לעיל בסעיף 7 יהיה מחולק בין הצדדים שווה בשווה. ואילו אחרי קיום האמור שם, יתחלק בין התוספת שבהיתר שיהיה כולו ע"ח צד ב', ובין המרפסת שבהיתר שיהיה כולו ע"ח צד א'.

תיקון באזור המדרגות לקומה ד' אם יצטרכו, יחולק בין הצדדים בשווה כל הזמן, גם אחרי המועד האמור שם.

היחס בנוגע לתיקונים ושיעבודים שונים בין הקומות יחול הכל לפי השו"ע ונושאי כליו, בהלכות הבית והעליה, וע"פ פסקי מרן הגר"ש אלישיב זצוק"ל, ולא ע"פ מנהגים אחרים ולא ע"פ אומדנות או פוסקים אחרים.

בהגיע מועד סילוק המשכנתא יירשמו תנאי השותפות החדשים. ובלבד שהכל ישאר כפוף לדיני הבית והעליה שבשו"ע, כאמור.

אם הנכס או חלקו ימכר, בין אם בתום התקופה ובין אם בתוכה, הכל יהיה בהסכמה ותיאום עם השותף הנגדי, לפני המכר החלקי יכתבו הצדדים מסמך הסכם שיתוף חדש על חלוקת האחוזים לפי המועד והתקדמות סילוק המשכנתא, והקונה יכנס לשותפות לפי אותם אחוזים או הגדרת חלקים וכן למחויבות דיני הבית והעליה שבשו"ע כאמור.

ידוע ומוסכם שאם יעלה ברצון אחד הצדדים למכור את חלקו, יש קדימה ע"פ הדין לשותף העדיף מבר מצרא.

כל צד שימכור את חלקו או ישעבד או יכניס אדם נוסף לשותפות, מבלי הסכמת הצד השני, לפני חלוקה מוחלטת, תגבר זכות המתנגד.

מעבר לאמור, ידוע ומוסכם שלצד א' זכות של דיירים מוגנים בכל הנכס, עד לחלוקתו בעתיד במועד כאשר תתבצע חלוקה.

אף שינוי מהסכם זה לא יהיה תקף אא"כ מופיע בכתב בחתימת כל הצדדים ויפורש בו שהוא שינוי מהסכם זה. ומלבד זאת, ככל ויש סתירה או שינוי או הבדל בין החוזה או כל מסמך אחר שנערך קודם או אח"כ לבין האמור בנספח הסכם זה, הסכם זה גובר על שאר המסמכים ומחייב הן מצד הדין וההלכה והן מצד החוק והקנין.

כל התנאים דלעיל בתוקף הסכמת שותפים שאי"צ קנין וחלים בהסכמה ובדיבור בשעת תחילת השותפות. ואם יש מהם דבר הצריך קנין הוספנו קנין המועיל וקנינא לרווחא דמילתא שיחול הכל דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרא ובבד"ח.

והכל שריר וקיים. וע"ז באעה"ח ביום