

## תוכן עניינים

א	הקדמה
ג	תוכן עניינים
1	מבוא כללי
3	פרק א': סמכות מקומית וסמכות עניינית בתביעה לפירוק שיתוף במקרקעין
4	1. סמכות מקומית
(2)6	1.1 הסכם שיפוט כללי/מקביל/תניית שיפוט מקבילה
(2)6	1.2 הסכם שיפוט ייחודי/תניית שיפוט ייחודית
(3)6	2. תובענה במקרקעין
9	3. סמכות עניינית
20	4. כלל ההמשכיות
	5. החלתם של דיני פירוק של שיתוף במקרקעין תתבצע אך ורק בנסיבות חריגות וכדרך הכלל יש להחיל במקרים כגון דא את דיני פירוק החברות
(1)22	
(17)22	פרק א'(1): חובת תום-הלב בהליך פירוק השיתוף
23	פרק ב': שיתוף בנכסים (סעיף 27 לחוק המקרקעין
23	1. כללי
36	2. יישום סעיף 27 לחוק המקרקעין על השותפות בין בני זוג
42	3. האם ניתן לפרק שיתוף בדירה בתחילת הליך הגירושין?

- 43 4. פירוק שיתוף בדירה אשר ניתנה במתנה לבעל
- 44 5. חלוקה בדירה שרשומה על שם הבעל בלבד
- 53 6. מה הדין בנסיבות בהן קמה מחלוקת כספית בעסק משפחתי שעבר בירושה בין אב לבנו?
- 55 7. פירוק שיתוף במקרקעין בין אחים
- 58 8. אין חולק כי מטיבה, בעלות במושאע, הינה בעלות בחלקים הנקובים ברישום ואולם, אין לאף אחד מן הבעלים חלק מסויים במקרקעין
9. מרגע שמדובר בבעלות במושע, די בהסכמה של חלק מהבעלים כדי להקים זכות תביעה ואין צורך בצירוף כל הבעלים
- (7)58
- 59 **פרק ג': שיעור חלקו של שותף (סעיף 28 לחוק המקרקעין)**
1. חזקת השוויון הקבועה בסעיף 28 לחוק המקרקעין היא שהנחתה את רשם המקרקעין לקבוע כי מאחר והצדדים הינם בעלי זכויות באותו הנכס, הרי שהם בעלי חלקים שווים. בית-המשפט קיבל את טענת התובעים כי רשם המקרקעין טעה בקבעו כי כל הבעלים בנכס הינם בעלי חלקים שווים ובלתי-נפרדים בזכויות, בעוד שבענייננו הזכויות הנדונות הן חכירה, אשר ניתנות להפרדה ומעצם טיבן הן זכויות מוגדרות מראש. רשם המקרקעין טעה כאשר הפך את הזכות המסויימת לחלקים בלתי-מסויימים בזכויות החכירה
- (1)64
2. ההוכחה המוטלת על המבקש במקרה זה מוגברת, זאת לנוכח הוראת סעיף 28 לחוק המקרקעין
- (23)64

3. חזקת השוויון הקבועה בסעיף 28 לחוק המקרקעין היא שהנחתה את רשם המקרקעין לקבוע כי מאחר והצדדים הינם בעלי זכויות באותו הנכס, הרי שהם בעלי חלקים שווים (33)64
- פרק ד': הסכם שיתוף (סעיף 29 לחוק המקרקעין) 65**
1. הסכם שיתוף ודרישת הכתב 76
2. בקשת הנתבעות ליתן לתשריט החלוקה, תוקף של הסכם פירוק שיתוף - דחיית הבקשה 82
3. יש להעדיף את הפירוש התכליתי על זה העולה מן הלשון הפורמאלית (27)82
4. הסכם שיתוף לא יכול לקבוע זכויות קנייניות ועל-כן ניתן לקיימו על בסיס הסכמת הצדדים בלבד. כמו-כן, אין ביכולתו של הסכם השיתוף בין הצדדים לחלק מחדש את הזכויות הקנייניות של השותפים, בניגוד לרישום בלשכת רישום המקרקעין (35)82
5. הסכם חלוקת הנאה (38)82
6. תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם (61)82
7. על-מנת לסייג את האמור בסעיף 27 לחוק המקרקעין, כדאי, טוב ומומלץ לעשות הסכם שיתוף כאמור בסעיף 29 לחוק המקרקעין (79)82
8. כוחו של הסכם השיתוף יפה כלפי מי שנעשה שותף לאחר-מכן, רק אם הסכם השיתוף נרשם בלשכת רישום המקרקעין (83)82
9. כל עוד לא נרשם הסכם השיתוף, אין כוחו יפה אלא אך ורק כלפי אלו החתומים עליו, כדין כל חוזה אחר, ואין כוחו יפה כלפי מי שאינו צד לו (98)82

10. הסכם שיתוף אינו בגדר "עסקה במקרקעין" המקנה זכות קניינית כאמור בסעיף 6 לחוק, כי אם אך חוזה אובליגטורי בלבד (111)82
11. "לעיתים קובע המחוקק, שכאשר אין רישום - הידיעה למעשה משלימה את היעדר הרישום וצד שלישי יהיה עדיין כפוף לעסקה שלא נרשמה... בסעיף 29 אין כל חשיבות לעניין הידיעה... הרישום בסעיף 29 הוא האמצעי האחד והיחיד להשגת התוצאה של כבילת צד שלישי להסכם ואין להחליף או להשלים את אי-הרישום בידיעה. הידיעה אינה מעלה ואינה מורידה לעניין סעיף 29." (121)82
12. הגם שהסכם החלוקה נחתם על-ידי כל הדיירים, הרי שבהיעדר תשריט מוסכם על דעת כל הדיירים, לא מתקיימים יסודות גמירת-הדעת והמסויימות באשר לתוואי ולהיקף המדוייק של החצר אשר התובעת טוענת כי עלתה בחלקה. בנסיבות אלו, אין בפני בית-המשפט הסכם חלוקה הניתן לרישום בדבר ניהול המקרקעין המשותפים והשימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם של כלל דיירי הבניין - כלשון סעיף 29 לחוק המקרקעין (128)82
13. סעיף 29 לחוק המקרקעין, קובע כי מרגע שנרשם הסכם שיתוף, כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה שותף לאחר-מכן. צד שלישי אשר ידע על הסכם השיתוף יהא כפוף לכל תנאיו של ההסכם. בכך ניתן ביטוי לעיקרון המלכותי של תום-הלב, בוודאי במקרים שבהם מדובר בחליף שהוא יורש, ובתור שכזה אין בידו להעלות טענות כגון: הסתמכות, מצג או שינוי מצבו לרעה (135)82

14. על-פי סעיף 29 לחוק המקרקעין, רישומו של הסכם שיתוף בספרי המקרקעין מביא לידי כך שכוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה שותף לאחר-מכן וכל אדם אחר. פשיטא, באין חולק כי הסכם השיתוף לא נרשם בספרי המקרקעין אין כוחו יפה כלפי התובע (156)82
- פרק ה': ניהול ושימוש (סעיף 30 לחוק המקרקעין) 83**
1. ניהול ושימוש רגילים 85
2. הבניה אשר ביצע הנתבע על החלקה אינה מותרת על-פי סעיפים 30 ו-31 לחוק המקרקעין (1)96
3. קבלת היתר בניה על-ידי רשויות התכנון והבניה איננה יכולה להעניק זכויות במקרקעין למקבל ההיתר (9)96
4. ניהול ושימוש רגילים מהם? (19)96
5. כאשר קיים הסכם חלוקה בעין מכוחו החזיקו השותפים כל אחד כפי חלקו היחסי בחלקה, הרי כאשר תובע הינו הבעלים של חלק הארי בזכויות בחלקה, לבעלים של מרבית הזכויות בחלקה, הזכות לקבוע כל דבר הנוגע לניהול הרגיל של המקרקעין והשימוש הרגיל בהן אך זאת יעשה מבלי לפגוע בזכותו של בעל זכויות המיעוט בחלקה לשימוש סביר (44)96
6. "בהתאם לסעיף 30(ג) להוראות חוק המקרקעין, דבר החורג מניהולן או משימוש רגילים טעון הסכמת כל השותפים, וברור גם כי רוב השותפים הסבור כי פעולה מסויימת מהווה שימוש רגיל במקרקעין חייב ליידע את השותף שבמיעוט ולמסור לו חומר רלוונטי על-מנת לאפשר לו לשקול עמדתו כשכל הנתונים בפניו ובמידת הצורך להתנגד לכך." (50)96

7. "אין חולק כי הרוב המפעיל את סמכותו לפי סעיף 30 לחוק המקרקעין חייב לנהוג בתום-הלב כלפי המיעוט ולשתפו בהליך קבלת ההחלטות." (53)96
8. תפיסת היסוד היא עיקרון שלטון הרוב. אין נתונה זכות וטו לכל שותף, אלא נכסי השותפות מתנהלים, בכל הנוגע לשימוש הרגיל, על-ידי החלטות הרוב. לשלטון הרוב נקבעו בסעיף 30 לחוק המקרקעין שני סייגים עיקריים: הראשון, כי שלטון הרוב חל אך ורק בנוגע לניהול הרגיל של המקרקעין ולשימוש הרגיל בהם. דבר החורג מאלה מחייב הסכמת הכול; השני, במסגרת הניהול והשימוש הרגילים אין בעלי רוב החלקים - או בעל רוב החלקים - רשאים לקפח את המיעוט (53)96
9. ניהול עסק ללא רישיון ודאי אינו שימוש מן הסוג שלגביו רשאים שותפים לקבל החלטה בדעת רוב לפי סעיף 30(א) לחוק המקרקעין (54)96
10. בהתאם לסעיף 30 לחוק המקרקעין רשאים בעלי רוב החלקים בנכס המשותף, לקבוע בנוגע לניהולו הרגיל של הנכס, כמו גם לגבי השימוש הרגיל בו. כל דבר החורג מניהול או משימוש רגילים כאמור, מצריך את הסכמתם של כלל השותפים (57)96
11. שותפים במקרקעין קובעים יחדיו את תנאי השימוש הרגיל בהם. החורג משימוש רגיל, טעון הסכמת כל השותפים (76)96
- פרק ו': זכותו של שותף יחיד (סעיף 31 לחוק המקרקעין) 97**
1. פעולות לשמירה על המקרקעין המשותפים 103

2. "לעשות כל פעולה דחופה ובלתי-צפויה מראש הדרושה להחזקתם התקינה של המקרקעין ולניהולם." 125
3. בניית השלד על חלקה, אינה מהווה שימוש סביר במקרקעין, בהתאם להוראות סעיף 31 לחוק המקרקעין. היא מונעת שימוש דומה מיתר השותפים בחלקה. על-כן, יש לקבל הסכמת יתר בעלי הזכויות בחלקה (9)126
4. האם תביעת הפינוי מהחנות הינה פעולה הנכללת בפעולות המנויות בסעיף 31(א)(3) לחוק המקרקעין הניתנת להגשה על-ידי שותף יחיד? (16)126
5. הנתבעים מנעו מן התובע לעשות שימוש סביר לפחות במחצית מן המבנה, על-אף שהוא רשאי לעשות כן ללא הסכמתם. נלמד אם כן כי התובע זכאי לשווי הזכות אשר מימושה נמנע ממנו על-ידי הנתבעים, קרי, מחצית מדמי השימוש במבנה (30)126
6. סעיף 31 לחוק המקרקעין קובע שני תנאים בהתקיימם יוכל שותף במקרקעין לעשות שימוש בנכס ללא הסכמת יתר השותפים: האחד - כי המדובר ב"שימוש סביר"; השני - כי לא נמנע שימוש סביר משותף אחר (39)126
7. אף אם ניתן לראות את המבקשת כנאמן ואת המשיב כנהנה, הרי שבעלות המשיב היא על חלק המקרקעין, כפי שנקבע בהסכם השותפות, ומדובר בבעלים משותפים במקרקעין. במצב דברים זה קיימת למבקשת הזכות למנוע מהמשיב לנקוט בפעולות הנקטות עתה על-פי סעיף 31 לחוק המקרקעין (62)126
8. סעיף 31 לחוק המקרקעין בראי בתים משותפים (83)126

127	<b>פרק ז': נשיאת הוצאות (סעיף 32 לחוק המקרקעין)</b>
131	<b>פרק ח': תשלום בעד השימוש (סעיף 33 לחוק המקרקעין)</b>
177	1. הלכות בתי-המשפט
	1.1 לכאורה זכאי בן-זוג לדמי שכירות ראויים מבן-הזוג שנשאר להתגורר בדירה המשותפת. אולם, הפסיקה סייגה חיובו זה של השותף המחזיק, בהוכחת "אשמו" לכך שהשותף השני איננו משתמש בנכס
177	1.2 דמי שימוש בגין השנים שקדמו להגשת התביעה
177	1.3 דמי שימוש בענייני משפחה
	1.4 החיוב יוטל על השותף העושה שימוש בלעדי במקרקעין ורק אם הוא מונע מהשותפים האחרים את השימוש בו, ללא כל הצדקה מן הדין
178	1.5 היחס בין סעיפים 33 ל-35 לחוק המקרקעין
178	1.6 תשלום דמי שימוש - דיירות מוגנת
	1.7 סעיף 33 לחוק יחול "רק כאשר אחד מהשותפים עושה שימוש בקרקע באופן בלעדי, המונע מיתר השותפים להשתמש אף הם באותם מקרקעין".
178	1.8 הגם שלא הוכח בפני בית-המשפט כי הנתבע השתמש לצרכיו במחסן באופן בלעדי הרי שעל-פי ממצאי חזקתו במחסן הפכה להיות בלעדית באופן שהנתבע מנע מן התובעת הזכות לחזקה משותפת במחסן וקיפח זכותה להשתמש בו
(1)178	1.9 תביעה לדמי שימוש בהליך של סדר דין מהיר - קבלתה

- 1.10 מניעה משימוש פורשה בפסיקה כמצב בו בן-הזוג המתגורר בדירה המשותפת מונע בפועל פיזית כניסת בן-הזוג האחר לדירה או מונע מגורי בן-הזוג האחר בדירה באמצעות התנהגות ההופכת את החיים המשותפים בדירה לבלתי-נסבלים ו/או כאשר הגורם למניעה לגור יחדיו הוא שילוב התנהגות של שני בני-הזוג, ולא דווקא בן-הזוג הממשיך להתגורר בדירה (1)178
- 1.11 החובה לתשלום דמי שימוש אכן קיימת, אולם רק כאשר השותף האחד השתמש במקרקעין באופן בלעדי, שמנע אף מיתר השותפים להשתמש באותם מקרקעין. היה ולא נמנע השימוש מיתר השותפים והם גם לא השתמשו במקרקעין בפועל - אין השותף חייב בתשלום כלשהו ליתר השותפים (2)178
- 1.12 יהיה זה אך מלאכותי לאפשר ל.ק. לתבוע דמי שימוש מאביו ואשת האב, בגין תקופה אשר בחלק לא מבוטל ממנה חי וגדל י.ק. בביתם ובחסותם (147)178
- 1.13 האם הזכות האובליגטורית כלפי הנתבע בנכס המסחרי מולידה לתובעת זכות לקבל דמי שימוש ראויים ממנו? (201)178
- 1.14 במקרה דנן התובע עשה שימוש בלעדי במרפאה, לאחר המועד הקובע (264)178
- 1.15 אימתי ראוי לפסוק דמי שימוש ראויים בסיטואציה בה אחד מבני הזוג נותר להתגורר בגפו בנכס משותף? (286)178
- 1.16 האם התובעת זכאית לדמי שימוש ראויים מאז פטירת אביה ועד למכירת חלקה בדירה? (300)178

- 1.17 הימשכות הליך פירוק השיתוף, במיוחד אם נגרם מפעולות שנעשות בחוסר תום-לב על-ידי המשמשים הבלעדיים, מוסיפה על תחושת אי הצדק (317)178
- 1.18 תביעה לדמי שימוש בחצר אותה סגרו הנתבעים, והשכירו כחלק מיחידה השייכת להם, על-אף שהיא חלק מרכוש משותף (329)178
- 1.19 במקרה דנן, גם אם בפרקי זמן מסויימים הנכס בויצמן לא היה מושכר, הנתבעים מנעו מהתובע להשתמש בנכס ועל-כן הם מחוייבים לשלם לו שכר ראוי, שהוא שווה ערך לדמי השכירות (346)178
- 1.20 מצינו כי הנתבעים השתמשו בשטח המחלוקת לשימושם הבלעדי ומנעו מהתובע כל שימוש בו. על-כן, התובע זכאי לדמי שימוש בהתאם לחלקו היחסי בחלקה (389)178
- 1.21 איש המורחק מדירת הצדדים במסגרת צו הגנה ולא שב אליה ולאחר 5 שנים עותר לפסיקת דמי שימוש - האם יש להיענות לתביעתו? (406)178
- 1.22 הצדדים התגוררו בבית המגורים החל משנת 2010 ועד לראשית שנת 2015 (עת עזבה האישה את הבית). אין חולק כי הצדדים לא התבקשו לשלם שכר דירה ו/או כל דמי שימוש בנכס (423)178
- 1.23 תביעות הדדיות לדמי שימוש ראויים בגין (475)178
- 1.24 המניעה המוטלת על הגבר מלעשות שימוש בדירה, נובעת מהתנהגותו הפסולה שלו עצמו ואין לחייב את האישה בתשלום דמי שימוש (533)178

1.25 משלא נקבע בין הצדדים, בהסכמים ביניהם, הסדר לעניין דמי שימוש, כי אם הסדר אחר, התביעה תדחה (572)178

**פרק ט': זכות השותף לעשות בחלקו (סעיף 34 לחוק המקרקעין)**

179

1. "זכות קדימה אינה מהווה הגבלה פסולה על עבירות זכות במקרקעין, ועל-כן אין להחיל בעניינה את הוראת סעיף 34(ב) לחוק המקרקעין."

184

2. בפסק-הדין המוסכם לא נקבעה מגבלה ביחס לכוחו של כל אחד מבעלי הזכויות בנכס לפעול בהתאם להוראות סעיף 34 לחוק המקרקעין, כל עוד לא נמכרו מלוא הזכויות בנכס. לפיכך, נראה כי כל עוד ניתן למכור את מלוא הזכויות בנכס בהתאם לפסק-הדין המוסכם, אין להגביל את השותפות מלמכור את חלקן בנכס בכפוף להוראות פסק-הדין. הגבלה שכזו יש בה כדי לפגוע בזכות הקניין שלכל אחת מהשותפות שלא לצורך

(16)184

**פרק י': הזכות לפירות (סעיף 35 לחוק המקרקעין)**

185

1. גם אם רשאי התובע להגיש תובענה לתשלום דמי שימוש ראויים ללא הסכמת שותפו הרי שלכל היותר זכאי הוא לתבוע מחצית מדמי השימוש בלבד

190

(5)190

2. סעיף 33 למול סעיף 35 לחוק המקרקעין

191

**פרק י"א: קיזוז (סעיף 36 לחוק המקרקעין)**

	<b>פרק י"ב: הזכות לתבוע פירוק שיתוף (סעיף 37 לחוק</b>
<b>193</b>	<b>המקרקעין</b>
206	1. מדוע לבצע פירוק שיתוף?
206	2. הזכות לתבוע את פירוק השיתוף
230	3. הלכות בתי-המשפט
	3.1 לאור המעמד המיוחד שניתן לעיקרון פירוק השיתוף בחקיקה, אין די בטענת הנתבע לפיה, קיים מעשה בית-דין, כדי למנוע מהתובעת את פירוק השיתוף בבית ואת הנאתה מקניינה
229	3.2 הזכות לתבוע פירוק שיתוף במקרקעין, שמורה אך ורק למי שהוא בעלים במקרקעין
	3.3 מקום בו הבקשה לפירוק השיתוף מוגשת על-ידי כונס נכסים שמונה לשם מימוש הנכס המעוקל - שיקולי עיקרון-העל שכל שותף במקרקעין יכול ורשאי להביא כרצונו לפירוק השיתוף - אינם חלים
229	3.4 כל שותף במקרקעין משותפים, זכאי להביא מרצונו, בכל עת, את פירוק השיתוף, וזאת בסייגים בדבר חובת תום-הלב ואי-שימוש לרעה בזכות
(1)229	3.5 פירוק שיתוף בנכס השייך לעזבון על-פי חוק הירושה, קודם להפעלת מנגנון פירוק השיתוף הקבוע בסעיף 37 לחוק המקרקעין
(1)229	3.6 הזכות לפירוק שיתוף על-פי סעיף 37(א) לחוק המקרקעין - איננה מתיישנת
(1)229	

- 3.7 הלכה היא כי הזכות לתבוע פירוק שיתוף שמורה לבעלים של מקרקעין ולא לבעלים של זכות להירשם כבעלים על המקרקעין  
 (1)229
- 230 3.8 פירוש הדיבור "בכל עת" - מהו?
- 230 3.9 זכותם של התובעים לפרק את השיתוף במקרקעין מעוגנת בהוראת סעיף 37 לחוק המקרקעין. מדובר בזכות מוחלטת, ולכן גם אם הסכם השיתוף היה מגביל את זכותם של התובעים לבקשת פירוק השיתוף (ואין כל הגבלה כזו בהסכם השיתוף שבעל-פה), הרי שסעיף 37 לחוק משמיענו כי מקץ שלוש שנים רשאי בית-המשפט לפרק את השיתוף חרף ההגבלה החוזית
- 230 3.10 אין לקבל כי מי שהשתמש בזכותו המהותית לדרוש פירוק שיתוף, תביעתו היא "קנטרנית" או "טורדנית"
- פרק י"ג: פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט (סעיף 38 לחוק המקרקעין)**
- 231
- 231 1. כללי
- 232 2. על-פי הסכם בין השותפים
- 233 3. מכוח צו של בית-משפט
- (1)234 4. סעיף 38 לחוק המקרקעין בעין יחסים משפחתיים - כללי
- (2)234 5. מכירת נכסי מקרקעין במסגרת סכסוך בין בני זוג
- (2)234 6. האם זכות הקדימה קיימת לבן הזוג גם לאחר תום ההתמחרות עם צד ג'?

7. האם תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים  
במושאע (שהינם אחים) מהווה הסכם פירוק שיתוף או הסכם  
שיתוף (4)234
8. תביעה לפירוק שיתוף על-ידי חלק מאחי המשפחה (5)234
- פרק י"ד: פירוק דרך חלוקה (סעיף 39 לחוק המקרקעין)**  
235
1. תשלומי איזון 237
2. רישום זיקת הנאה 239
3. הלכות בתי-המשפט 271
- 3.1 חלוקת מקרקעין ומינוי שמאי לביצוע החלוקה 271
- 3.2 קבלת תובענה לפירוק שיתוף - חלוקה בעין ותשלומי איזון 272
- 3.3 קבלת תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין בזכויות חכירה  
לדורות ב"נחלה חקלאית" - חלוקה בעין ותשלומי איזון 272
- פרק ט"ו: פירוק דרך מכירה (סעיף 40 לחוק המקרקעין)**  
273
1. הכדאיות והיעילות הכלכלית, מצדיקה התמחרות, ולא  
מינוי כונס ומכירת המקרקעין על ידיו. על-ידי כך יתממש  
פירוק השיתוף במקרקעין במהרה, מבלי שלצדדים תיגרמנה  
הוצאות נוספות (3)302
2. פרשנותו הראויה של סעיף 40(ב) סיפא לחוק המקרקעין (9)302
- פרק ט"ז: דירת מגורים של בני-הזוג (סעיף 40א לחוק  
המקרקעין)**  
303
1. כללי 303
2. "שלום בית" כטענה המונעת את פירוק השיתוף 315

316	3. נפקות ההחלטה על עצם הפירוק - לאור עיכובו
	4. השיקולים לפירוק השיתוף בבית המגורים - טרם חלוקת
333	יתר משאבי הצדדים
338	5. החלטות בית-הדין הרבני הגדול
340	6. מדור הנתבעת
343	<b>פרק י"ז: פירוק במקרים מיוחדים (סעיף 41 לחוק המקרקעין)</b>
	<b>פרק י"ח: פירוק דרך הפיכה לבית משותף (סעיף 42 לחוק המקרקעין)</b>
351	
354	1. מתי ניתן לרשום בית כבית משותף
356	2. רישום בית משותף עדיף ממכר
359	3. יחסי שיתוף תקינים
381	4. הלכות בתי-המשפט
	4.1 פירוק שיתוף בדרך של רישום בית כבית משותף, עדיף על פירוק בדרך של מכירה, ונטל ההוכחה כי על בית-המשפט להימנע מלהורות על פירוק השיתוף בדרך של הפיכת הבית לבית משותף - מוטל על הטוען לכך
382	
	4.2 פירוק שיתוף של נכס עליו בנוי בית יעשה בדרך של רישום הנכס כבית משותף, שהוא ההליך המקביל לפירוק שיתוף בנכס שלא בנוי עליו דבר
(16)382	
	4.3 התובעים אינם זכאים על-פי דין לסעד של פירוק שיתוף במקרקעין, על דרך רישום בית משותף, בשעה שמעמדם הוא מעמד של חוכרים במקרקעין, ובשעה שהבעלות שייכת לאחר
(35)382	

383	<b>פרק י"ט: משאלות השותפים (סעיף 43 לחוק המקרקעין)</b>
403	1. הלכות בתי-המשפט
	1.1 העובדה שקיימת חלוקה בפועל בין השותפים מזה שנים איננה מעלה ואיננה מורידה לעצם מתן הסעד המבוקש. כמו-כן, יש להתחשב עד כמה שניתן במשאלות השותפים
403	
405	<b>פרק כ': ניהול ושימוש עד לפירוק (סעיף 44 לחוק המקרקעין)</b>
419	<b>פרק כ"א: שיתוף בזכויות אחרות (סעיף 45 לחוק המקרקעין)</b>
427	<b>פרק כ"ב: פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין (סעיף 46 לחוק המקרקעין)</b>
429	<b>פרק כ"ג: פירוק השיתוף דרך חלוקה (סעיף 47 לחוק המקרקעין)</b>
431	<b>פרק כ"ד: פירוק השיתוף דרך מכירה (סעיף 48 לחוק המקרקעין)</b>
433	<b>פרק כ"ה: בעל בית שהיה לדייר (סעיף 33 לחוק הגנת הדייר)</b>
438	1. סעיף 33 כמקור לסכסוכים
441	2. סעיף 33 - כלי לתקיפה או כאמצעי הגנה?
448	3. תיקון מס' 17

453	<b>פרק כ"ו: פירוק שיתוף בחברת מקרקעין</b>
465	<b>פרק כ"ז: פירוק שיתוף במשקים חקלאיים</b>
473	<b>פרק כ"ח: חלוקה בעין ודיני התכנון והבניה</b>
489	<b>פרק כ"ט: פירוק השיתוף במשפט העברי</b>
501	<b>פרק ל': פירוק השיתוף בבית-הדין הרבני</b>
	1. האם בית-הדין הרבני מוסמך לדון בתביעה לפירוק שיתוף
501	כאשר זו לא נכרכה כדין?
	2. האם בית-הדין הרבני מוסמך לדון בבקשת הבעל לפירוק
501	השיתוף בדירת הצדדים ובתכולתה?
	3. החלטת בית-הדין הרבני לפיה הוא מוסמך לדון בתביעה
501	לפירוק שיתוף במקרקעין שהגיש הבעל
	4. אם הנתבע לתשלום דמי שימוש לא השתמש בבית כולו,
	לאחר שהוסדר עבורו שימוש בחלק מהבית, במסגרת הסכם
	בר-תוקף שנערך בין הצדדים, אין לראותו כמי שנהנה מחלקו
	של הצד השני, ואין לחייבו בדמי שימוש, גם אם הצד השני
501	הורחק מהמגורים בנכס ללא הצדקה
	5. אישה שאינה גרושה מבעלה, וזכאית במדור, הרי היא
	כשוכרת בדירת הבעל (קנתה לעניין שתוכל לגור בבית, כקניין
	שוכר), ולא כאורחת בעלמא. ממילא קל להבין שעבור תקופה
502	זו שהיא זכאית למדור, אין עליה לשלם דמי שימוש כלל
502	6. תביעת הבעל לחייב את האישה בתשלום שכר דירה

7. ערעור על החלטת בית-הדין האזורי שפסק כי על האישה לשלם לבעל דמי שימוש ראויים עבור מגוריה בדירת הצדדים - דחייתו 502
8. הזכות לקבל דמי שימוש קיימת רק לאחר שתוגש תביעה לחלוקת הנכס המשותף. על דרך הכלל נאמר כי כל עוד שתביעה שכזו לא הוגשה הרי שיש לראות את השותפות הזו כשותפות נמשכת וקיימת - עובדה ששוללת את הזכות לקבל דמי שימוש 503
9. האם כאשר טוענת האישה טענת מאיס עלי עדיין יש לה זכות למזונות ומדור שהרי אם זכאית למדור חלקו של הבעל משועבד לה ועל-כן אינו יכול לתבוע דמי שימוש 503
10. אומנם הבעל לא הגיש תביעה לדמי שימוש מזמן הגירושין אלא רק עכשיו, א"כ היה מקום לומר שלא מגיע לבעל דמי שימוש גם בגין התקופה שמיום בגט והלאה, שאם לא תבע ודאי מחל. שהרי ידועה המחלוקת האם ניתן לתבוע דמי שימוש רטרואקטיבית או רק מכאן ואילך והמוחזק יכול לומר קים לי. אלא שהואיל ובפרוטוקולים חזר ואמר שיתבע דמי שימוש הרי שיש לראותו כמי שתבע דמי שימוש מזמן הגירושין 504
11. דמי השימוש נקבעים כתשלום תמורת ההנאה מנכסי חבירו, עילה זו להבדיל מעילת "מזיק", אינה יכולה להיות מושפעת מהנסיבות שהביאו לידי כך 504
12. מה הדין כאשר הדירה רשומה על-שם שני הצדדים והאישה השתמשה בדירה לאחר הגירושין 579
13. כיצד להתייחס לטענה "בחלק שלי התגוררתי"? (15)599

14. לא יעלה על הדעת לפרש הסכם של פירוק השיתוף בין בני הזוג כאילו הוא "צו הרחקה" של האישה מבית הצדדים 1(43)599
15. כאשר יש פסק-דין או החלטה של בית-הדין המחייבת פירוק שיתוף אין חולק שיש לחייב את השותף המשתמש דמי שימוש בגין חלקו של חברו 27(43)599
16. הגשת תביעה בבית-הדין לתשלום דמי שימוש ראויים הרי היא אמירה מצד האישה לגרוש "צא" וכפי שנפסק בשו"ע "שאמר לו צא ולא יצא חייב ליתן לו כל שכרו" ובזה גם הרמ"א מודה ואין זה שייך "לדור עמי" 39(43)599

**פרק ל"א: כונס נכסים והליכי פירוק שיתוף (44)599**

- פרק ל"ב: בעל בית שהיה לדייר (סעיף 33 לחוק הגנת הדייר) (1)600**
1. כללי (1)600
2. בעלים משותפים - בני זוג - אימתי שותף יזכה בהגנת החוק? (13)600
3. סעיף 33 לחוק הגנת הדייר כלי תקיפה או רק כאמצעי הגנה (38)600

**פרק ל"ג: עניינים שונים (47)600**

1. עסקינן בתביעה לפירוק שיתוף במגרש שבבעלות הצדדים, שעל כמחצית משטחו בנוי מבנה הכולל מספר דירות (47)600

**מפתח ספרים ומאמרים 601**

