

תוכן עניינים

- שער א': סמכות מקומית ועניינית של בתי-המשפט הרגילים ובית- המשפט לענייני משפחה** 1
- פרק א': מקום שיפוט ומקום שיפוט במקרים אחרים - תקנות 7 ו- 8 לתקנות** 1
1. הדין 1
2. דברי הסבר 1
- פרק ב': יישום התקנות** 5
1. הרציונל העומד מאחורי הסמכות המקומית שתקנות החדשות? 5
2. ההבדל בין תקנה 3 לתקנות הישנות לבין תקנה 7 לתקנות החדשות... 5
3. ההבדל בין התקנות הישנות לתקנות החדשות באשר לתובענה במקרקעין? 6
4. תביעה העוסקת במקרקעין כולל "עניין אחר" שאינו במקרקעין יידונו באותו בית-המשפט 6
5. ההבדל בין התקנות הישנות לתקנות החדשות באשר לתניה שיפוט ייחודית 6
6. ניסוח סעיף עם תניה ייחודית 6
7. תניה ייחודית בהסכם גוברת על הקבוע בתקנות סדר הדין האזרחי החדשות? 7
8. העלאת טענה מקדמית בדבר חוסר סמכות מקומית 7
9. תשתית עובתית לקיום הסמכות המקומית 8
10. העלאת טענת הסמכות המקומית ביוזמת בית-המשפט 8
11. מטרת הסדרת הסמכות המקומית בתקנות 8
12. מהי המשמעות של היעדר טענה בדבר חוסר סמכות מקומית? 9
13. מעמדה של הסמכות המקומית 9
14. מה הדין כאשר נכסי מקרקעין נמצאים במקומות שונים שבאיזור שיפוט שונים 9
15. תביעה שעניינה היטל פיתוח בגין מקרקעין 9
16. פירוש המושג "מקרקעין" 10
17. כיצד ינהג בית-המשפט לאחר שקבע כי התביעה המונחת בפניו דינה להתברר באיזור שיפוט אחר? 10
18. תובענה שאין לה מקום שיפוט המתאים לה לפי תקסד"א 10
19. צמצום החלופות - סמכות מקומית - מקל על הנתבע 10
20. האם ניתן לקבוע את הסמכות המקומית על-פי השלמות ומסמכים נוספים ובקשות מעבר לכתבי הטענות? 11
21. שאלת הסמכות המקומית אינה מצויה בליבת סמכות השפיטה, שכן הצדדים רשאים להתנות עליה. אולם, משנטענה הטענה, יש לדון בה ... 11

פרק ג': סמכותו העניינית של בית-משפט לענייני משפחה	15
1. סמכות כבית-משפט שלום	15
2. מהו המבחן הקובע?	15
2.1 המבחן הכללי - מבחן הסעד	15
2.2 מבחן הסמכות העניינית בבית-משפט לענייני משפחה - מבחן העילה	16
2.3 סעיף 1 לחוק בית-המשפט לענייני משפחה	16
2.3.1 מיהו "בן משפחה"	16
2.3.2 עילת תביעה	17
2.4 סמכותו העניינית של בית-המשפט לענייני משפחה מתגבשת על-פי כתבי הטענות	22
3. מועד העלאת טענת חוסר הסמכות העניינית והשפעתו על תוצאת ההליך	22
4. בבחינת מהות הסכסוך ברור כי קיים קשר ברור בין עילת התובענה לבין הסכסוך בתוך המשפחה, כשסכסוך זה תרם משמעותית לגיבושה של התביעה	24
5. תגובת המשיב בבקשה דנן, מלמדת על קיומו של סכסוך משפחתי שאינו קל, באופן שקיימת אפשרות סבירה להסיק שהתובענה הנדונה, בעיתוי שהוגשה, קשורה לסכסוך המשפחתי	24
6. בית-המשפט שוכנע כי בתובענה הנוכחית מדובר בסכסוך בין בעלי זכויות בנכס, הנובע מחילוקי-דעות בדבר אופן מימוש פירוק השיתוף במקרקעין, ולא בתביעה שעילתה בסכסוך בתוך המשפחה	25
7. גם אם הצדדים בגדר בני משפחה כהגדרתם בחוק, מכוח החלופה של תביעה בין עזבונו, לא מתקיים התנאי המצטבר הנוסף של עילת התביעה סכסוך בתוך המשפחה	26
8. במקרה דנן, עסקינן בדוד, אשת דוד ואחיינים שאינם נכנסים להגדרת "בן משפחתו" לפי סעיף 1 לחוק בית-המשפט לענייני משפחה ולפיכך כבר מטעם זה אין לקבל את הטענה ולפיה הסמכות העניינית מסורה לבית-המשפט לענייני משפחה	26
9. לעניין המונח "בן משפחתו" שבסעיף 1 לחוק בית-המשפט לענייני משפחה, אין כונס הנכסים הופך להיות בן משפחה של הנתבעת, שכן הינו תובע בשמו ולא בשמו של החייב	27
10. הנתבע הינו דודם של התובעים (אשת אביהם ז"ל). החוק לא מגדיר בן משפחה כיחסים בין דוד לאחיינים	27
שער ב': שיתוף במקרקעין - סעיפים 27 עד 36 לחוק	29
פרק א': בעלות משותפת במקרקעין - סעיף 27 לחוק	29
1. כללי	29

2. סעיף 27 לחוק המקרקעין מגדיר מהי "בעלות משותפת במקרקעין" בקבעו כי זו מתקיימת כאשר המקרקעין הם של כמה בעלים. בעלות כידוע היא זכות קניין הטעונה רישום ובהיעדר רישום זכותו של הטוען לזכות במקרקעין הינה זכות אובליגטורית לכל היותר 34
3. סעיף 27 לחוק המקרקעין קובע כי מקרקעין בבעלות משותפת בעלותו של כל אחד מהשותפים לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסויים בהם. לצד זאת נקבעו בחוק המקרקעין הוראות שונות באשר להסדרי ויחסי השיתוף בין השותפים במקרקעין 35
4. שני ענפי המשפחה מחזיקים במשותף במקרקעין, ולכן חלקו של כל אחד מהם "מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסויים בהם" כקבוע בהוראת סעיף 27 לחוק המקרקעין, למעט כמובן אם הגיעו לידי הסכם בדבר ניהול המקרקעין המשותפים והשימוש בהם ... 35
5. התובעת אף ידעה, או היה עליה לדעת, שהזכויות שהיא רוכשת הן זכויות במושע, שלא יקנו לה זכות חזקה בלעדית במקרקעין במלואם ואף לא בכל חלק מהם, וזאת בהיעדרו של הסכם שיתוף, ובהתאם להוראות סעיף 27 לחוק המקרקעין 35
6. סעיף 27 לחוק המקרקעין קובע כי "מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסויים בהם. האמור חל, גם על מי שיונק את זכותו מהבעלים הרשום אף אם זכויותיו טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין 35
7. בהתאם לחוק המקרקעין ובהיעדר פירוק שיתוף בחלקה או טענה בדבר קיום חלוקה כאמור, זכויותיהם של התובעים מתפשטות וקיימות כזכות קניינית בכל נקודה ונקודה בחלקה ולעניין זה ראה הוראת סעיף 27 לחוק המקרקעין 35
8. סעיף 27 לחוק המקרקעין קובע כי מקרקעין של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסויים בהם. בהקשר זה יצויין כי סעיף 13 לחוק המקרקעין קובע כי אין תוקף לעסקה בחלק מסויים במקרקעין 36

9. הזכות לדרוש פירוק שיתוף מבוססת על שני יסודות: הראשון - מקרקעין משותפים. בעלות משותפת במקרקעין מוגדרת בסעיף 27 לחוק המקרקעין. הכוונה למקרקעין שבבעלות מספר בעלים ובעלות כל אחד מהם, לפי חלקו, אינה מסויימת. שותפות במקרקעין היא, איפוא, בעלות משותפת למספר בעלים, לפי חלקים, באופן לא מסויים. השני - זכות בעלות במקרקעין, שאחרת אין הבעלות בכללה משותפת. זכות בעלות במקרקעין טעונה רישום במרשם הרשמי, בהתאם להוראות סעיף 7 לחוק המקרקעין. בהעדר רישום, מדובר אך בהתחייבות לעשות עסקה בלבד, בבחינת זכות חוזית אובליגטורית שאינה מקנה זכות לדרוש פירוק שיתוף 36

10. בהתאם לדין, "מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסויים בהם". מכאן נובעת המסקנה כי בעלים במשותף רשאי להגיש תביעה לסילוק יד ללא צורך באישור של כל הבעלים מראש. למעשה, ככלל, אין חובה דווקנית לצרף מראש את כל הבעלים האחרים להליך, שהרי "רשאי כל שותף, בלא הסכמת יתר השותפים... לעשות כל דבר הדרוש באופן סביר למניעת נזק העלול להיגרם למקרקעין ולהגנת הבעלות וההחזקה בהם". הזכות לעתור בתביעה כאמור נתונה לכל שותף, ללא תלות בשיעור הבעלות של השותף התובע במקרקעין 37

11. המקרקעין בבעלות מנהל מקרקעי ישראל אשר רשום בלשכת רישום מקרקעין. על המקרקעין חל פרק ה' לחוק המקרקעין. סעיף 27 לחוק שבפרק ה' לחוק המקרקעין קובע, כי "מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסויים בהם". זכויות הצדדים בקרקע משותפת ואין לשום שותף חלק מסויים במקרקעין. כל אחד מבעלי הזכויות בקרקע במושע תפס לו חזקה ייחודית בחלק מהשטח 37

12. סעיף 27 לחוק המקרקעין קובע ביחס לזכויות צדדים בחלקים בלתי-מסויימים במושע. במקרה הנדון, החלקה בבעלות מספר בעלים במושע, כך שחלוקת הבעלים הפנימית הינה להסכמות ביניהם, שלא חייבות כל עיגון בפנקסי המקרקעין, אלא יש לה תוקף מחייב בינם לבין עצמם, וכך גם הוצגו המצגים לרשויות, בעת הגשת התוכניות (הן תוכניות בניה והן תוכניות לרישיון עסקים) 37

13. בהתאם לסעיף 27 לחוק המקרקעין "מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסויים בהם". במקרה הנדון, לא הוכח כי לתובע זכות בחלק מסויים בגג 38

14. המונח "מקרקעין משותפים" לא זכה להגדרה מפורשת בחוק המקרקעין. בעלות משותפת במקרקעין "היא זו המוכרת על-פי החוק על יסוד מרשם המקרקעין, לא גדולה הימנה ולא קטנה הימנה. ממילא מתייחס גם הפירוק לאותה מסגרת פורמאלית". כלומר, בחינת השיתוף במקרקעין ו/או הבעלות המשותפת במקרקעין, תיעשה על יסוד הוראות מרשם המקרקעין. הוראה זו עולה בקנה אחד עם סעיף 125 לחוק המקרקעין לפיו, רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנון. על יסוד הוראות אלו, נשמעה בפסיקה הטענה כי מי שעשה עסקה במקרקעין שלא הסתיימה ברישום, מחזיק בזכות אובליגטורית לגבי נכס מקרקעין, ולכן אינו בגדר "שותף" במקרקעין, וממילא לא מוקנית לו הזכות לדרוש פירוק שיתוף במקרקעין 38

15. מדובר במקרקעין משותפים (במושע). בין השותפים לא נערך הסכם שיתוף המחלק ביניהם את החזקה במקרקעין. בהיעדר הסכם שיתוף, בעלות הצדדים משתרעת - במשותף - על כל חלק במקרקעין. במצב דברים זה, לא ניתן להצהיר כי הנתבעים עושים שימוש "גם על חלקה של התובעת בקרקע, בהתאם לחלקה היחסי", שהרי לתובעת (כמו גם לנתבעים), לא עומדת זכות בעלות ייחודית באיזה חלק מהמקרקעין. אין מקום ליתן סעד הצהרתי שונה מהקבוע בדין 39

16. הבעלות של כל אחד מן השותפים שכרתו ביניהם הסכם שיתוף מתפשטת, כמאז כן להבא, "בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסויים בהם" - על-אף חלוקת ההחזקה והשימוש, ועל-אף כל הנאמר בהסכם השיתוף: לא בהסכם אובליגטורי יכולים שותפים לשנות טיבה או להפקיע קיומה של בעלותם במקרקעין המשותפים 39

17. בפירוק שיתוף לפי חוק המקרקעין, כאשר לא ניתן לבצע חלוקה בעין או רישום של המקרקעין כבית משותף, ברירת המחזל היא לפרק את השיתוף "בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון"; אם כן, עדיין מוקנה לבית-המשפט שיקול-דעת להורות על מכירה שאינה פומבית אלא מכירה הנעשית בדרך יעילה וצודקת אחרת, ובכלל זה התמחרות פנימית בין השותפים. לעומת-זאת, כאשר בית-המשפט נדרש לחלק נכס (לרבות נכס מקרקעין) בין יורשים לפי חוק הירושה, קיים בחוק גופו שלב נוסף, המהווה מבחינת סדר העדיפויות שלב ביניים בין החלוקה בעין (לפי סעיף 112) לבין המכירה החיצונית של הנכס (לפי סעיף 113(ב)). שלב ביניים זה קבוע בסעיף 113(א) לחוק. הוראה זו ייחודית לחוק הירושה, שהלוא בפירוק שיתוף לפי חוק המקרקעין לא קיים שלב ביניים דומה 39

18. כידוע, שותף במקרקעין זכאי לעתור לפירוק השיתוף, בכל עת - העובדה כי שני הצדדים הסכימו בתחילת ההליכים על מכירת הבית וחלוקת התמורה, מצביעה על כך שהבינו כי זו זכותו של כל צד לממש את חלקו. התנגדותו של המשיב כעת, נראה כי נעשתה ללא כל טעם ענייני ולא ברורה תכליתה 40

פרק ב': שיעור חלקו של שותף - סעיף 28 לחוק	41
1. חזקת השוויון - כללי	41
2. דוגמאות מההלכה הפסוקה	41
2.1 חזקת השוויון הקבועה בסעיף 28 לחוק המקרקעין היא שהנחתה את רשם המקרקעין לקבוע כי מאחר והיורשים אינם בעלי זכויות באותו נכס, הרי שהם בעלי חלקים שווים	41
2.2 בהתאם לסעיף 28 לחוק המקרקעין נקבע כי אין מקום לשנות את הקביעה לפיה הזכויות בחנות מתחלקות בין המבקשת לבין בן זוגה באופן שווה, ולא ביחס של 60% למבקשת ו- 40% לבן זוגה כפי שטענה המבקשת	42
2.3 זכות מעבר בחלקה	43
2.4 מדובר בחזקה, אשר ניתנת לסתירה (סעיף 28 לחוק), אולם שוב לא עלה בידי התובע לסתור חזקה זו כפי שגם לא הצליח לסתור את החזקה של הרישום במרשם. כאמור, ועל-פי הפסיקה הענפה של פרשנות סעיף 28 לחוק, הכלל הוא, כי בנסיבות בהן שני צדדים רוכשים נכס והנכס נרשם על-שם שניהם, ללא ציון חלקו של כל אחד, חזקה כי נכס זה הינו בבעלות שווה בין שניהם	43
פרק ג': הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק	45
1. כללי	45
2. רישומו של ההסכם	45
3. צד ג' ותוקפו של הסכם השיתוף	46
4. דרישת הכתב	54
5. הסכם פשרה תוקפו כהסכם שיתוף וצד ג'	54
6. מה מעמדו המשפטי של תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים שהינם בני משפחה בחלקים יחסיים בלתי-מסויימים במקרקעין? האם מהווה הוא הסכם פירוק שיתוף כמשמעו בסעיף 38(א) לחוק המקרקעין על כל המשתמע מכך, או הסכם שיתוף כמשמעו בסעיף 29(א) לחוק המקרקעין, על כל המשתמע מכך?	55
7. בקשת הנתבעות (אימא ובת) ליתן לתשריט החלוקה במקרקעין שעברו להן בירושה, תוקף של הסכם שיתוף - דחיית הבקשה	56
8. רישום הערת אזהרה על הסכם שיתוף	57
9. הסכם שיתוף - תשריט - עד רישום הבית כבית משותף	59
10. הסכם שיתוף והסמכות העניינית	60
11. יישום סעיף 27 לחוק המקרקעין על השותפות בין בני זוג	61
12. שיתוף בחשבון בנק משותף, מהי משמעותו?	64
13. חלוקה בדירה שרשומה על-שם הבעל בלבד	65
14. אין חולק כי מטיבה, בעלות במושאע, הינה בעלות בחלקים הנקובים ברישום ואולם, אין לאף אחד מן הבעלים חלק מסויים במקרקעין	69

15. מרגע שמדובר בבעלות במושע, די בהסמכה של חלק מהבעלים כדי להקים זכות תביעה ואין צורך בצירוף כל הבעלים	69
16. גם הסכם בין הבעלים המשותפים בדבר החזקת הנכס המשותף יכול להיחשב כבא בגדר הזכויות והחובות של הבעלים המשותפים, ועל-כן הסכם לעניין זה עשוי להיחשב כהסכם שיתוף. משכך, רשאים צדדים להגיע להסכם בדבר חלוקת החזקה והשימוש בנכס המשותף באופן שלכל שותף תהיה זכות חזקה ושימוש בלעדיים בחלק מסויים. אין דרישה לכך שהסכם שיתוף ייערך בנוסח פורמאלי מסויים, ואין הכרח שהסכם שיתוף ייערך בכתב. משכך, ייתכן בהחלט שהסכם השיתוף ייערך ויכרת על דרך ההתנהגות, אף מבלי שהצדדים ערכו הסכם בכתב וחתמו עליו	70
17. שותפים במקרקעין רשאים להגיע להסכמות המתייחסות לחלוקת המקרקעין ביניהם ולאופן השימוש בהם, כך שלכל אחד מבעלי הזכויות תהיה זכות חזקה ושימוש ייחודית ובלעדית בחלק מסויים במקרקעין המשותפים	70
18. משבחרו הדיירים, במודע, שלא לבטל את הסכם השיתוף מחמת פגם ברצון, אין הם רשאים כעת להתגונן מפני אכיפה, בהסתמך על הוראת סעיף 3(4) לחוק החוזים (תרופות) על יסוד אותן נסיבות שעמדו בבסיס עילת הביטול	71
פרק ד': ניהול ושימוש	73
1. כללי	73
2. ניהול ושימוש רגילים מה הם?	73
3. האם השכרה של חלק מסויים היא בבחינת "שימוש רגיל"?	75
4. עקרון שלטון הרוב וההגבלות החלות עליו בנכס שעבר בירושה למשפחה, כשזו האחרונה מנצלת לרעה את השימוש בו כלפי השותף האחר	77
5. האם לאור סעיף 30 לחוק המקרקעין ילד בגיר רשאי להתגורר בבית הוריו חרף התנגדותו של האב	81
6. ניהול ושימוש ברכוש משותף, יפה גם לעניין משפחה	83
7. מהו ניהול ושימוש רגילים בנכס שעבר בירושה ומושכר למשכירים שונים?	84
8. הרחבת דירה לצורך הגדלת המשפחה, האם יש בכך דבר החורג מניהול או שימוש רגיל במקרקעין משותפים הטעון את הסכמת יתר השותפים?	85
9. סכסוך בין בעלי מקרקעין משותפים לעניין זכות ואופן השימוש במקרקעין לאחר חלוקת השימוש בהם	86
10. סמכות הוועדה (ועדת החמישה) שהיא גוף פרי יצירתו של בית-המשפט העליון, שהוקם לצורך שיפור ניהולו של אתר קבר הרשב"י	86
11. זכות מעבר במקרקעין המשותפים	88
פרק ה': זכותו של שותף יחיד - סעיף 31 לחוק	91

91	1. כללי
92	2. "שימוש סביר" - סעיף 31(א)(1) לחוק
	3. האם זכות השימוש שיש לכל שותף, כוללת גם את זכותו של השותף לתת לאחר רשות להשתמש בנכס המשותף?
95	4. האם זכות השימוש שיש לכל שותף, כוללת גם את זכותו של השותף לתת לאחר רשות להשתמש בנכס המשותף?
105	5. פעולות לשמירה על המקרקעין המשותפים
106	פרק ו': נשיאת הוצאות - סעיף 32 לחוק
109	1. כללי
111	2. השקעות בניה - החזר
112	3. אי-תשלום חוב לרשויות
112	4. תיקונים
113	5. תביעה למתן חשבונות - הכנסות והוצאות
115	פרק ז': תשלום בעד השימוש - סעיף 33 לחוק
115	1. כללי
	2. יישום סעיף 33 לחוק המקרקעין בענייני משפחה - דמי שימוש ראויים ביחסים בין בני משפחה
117	2.1 זכות שימוש ללא תמורה אשר אינה ניתנת לביטול
119	2.2 זכות לדמי שימוש לאחר הגירושין
	2.3 נסיבות בהן עזיבת האישה שוללים מנה את הזכות לדמי שימוש
121	2.4 דחיית תביעה לתשלום דמי שימוש נגד האישה
	2.5 במקרה דנן, מדובר כאמור במגורי האישה בדירה, שנקבע כי אין לה בה זכויות והדברים בבחינת תשלום דמי שימוש כבר-רשות לבעלים במגורים
129	2.6 עוד בהלכה הפסוקה בענייני משפחה
	3. חוק עשיית עושר ולא במשפט - דיני ההשבה וסעיף 33 לחוק המקרקעין
142	4. תביעה לפירוק שיתוף בדירת מגורים ותשלום דמי שכירות ראויים בין אחים
150	5. ויתור בהתנהגות על דמי השימוש
151	6. החזרת דמי שכירות
163	7. הזכות לדמי שימוש חרף מתן הסכמה
165	8. תביעה בגין דמי שימוש ראויים ופיצויים בגין עבודות בניה
169	9. 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
171	

10. סעיף 33 לחוק יחול "רק כאשר אחד מהשותפים עושה שימוש בקרקע באופן בלעדי, המונע מיתר השותפים להשתמש אף הם באותם מקרקעין".....	171
11. העובדה כי בן זוג עזב את הבית מרצונו בעת משבר בחיים המשותפים, אין בה, כלשעצמה, כדי למנוע דמי שימוש מאותו בן זוג, ובוודאי לא לתקופה של מעטה ועד עולם. בית-המשפט יקבע את המועד ממנו ואילך יוכל לקבל בן הזוג שעזב, דמי שימוש ראויים על-פי הנסיבות שלפניו.....	171
12. 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.....	171
13. תביעה לדמי שימוש בחצר אותה סגרו הנתבעים, והשכירו כחלק מיחידה השייכת להם, על-אף שהיא חלק מרכוש משותף.....	171
14. 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.....	172
15. מצינו כי הנתבעים השתמשו בשטח המחלוקת לשימושם הבלעדי ומנעו מהתובע כל שימוש בו. על-כן, התובע זכאי לדמי שימוש בהתאם לחלקו היחסי בחלקה.....	172
16. איש המורחק מדירת הצדדים במסגרת צו הגנה ולא שב אליה ולאחר 5 שנים עותר לפסיקת דמי שימוש - האם יש להיענות לתביעתו?.....	172
17. המניעה המוטלת על הגבר מלעשות שימוש בדירה, נובעת מהתנהגותו הפסולה שלו עצמו ואין לחייב את האישה בתשלום דמי שימוש.....	173
18. משלא נקבע בין הצדדים, בהסכמים ביניהם, הסדר לעניין דמי שימוש, כי אם הסדר אחר, התביעה תידחה.....	173
19. יהיה זה אך מלאכותי לאפשר לי.ק. לתבוע דמי שימוש מאביו ואשת האב, בגין תקופה אשר בחלק לא מבוטל ממנה חי וגדל י.ק. בביתם ובחסותם.....	173
20. האם הזכות האובליגטורית כלפי הנתבע בנכס המסחרי מולידה לתובעת זכות לקבל דמי שימוש ראויים ממנו?.....	174
21. במקרה דנן התובע עשה שימוש בלעדי במרפאה, לאחר המועד הקובע.....	210
22. אימתי ראוי לפסוק דמי שימוש ראויים בסיטואציה בה אחד מבני הזוג נותר להתגורר בגפו בנכס משותף?.....	216
23. האם התובעת זכאית לדמי שימוש ראויים מאז פטירת אביה ועד למכירת חלקה בדירה?.....	224

24. הימשכות הליך פירוק השיתוף, במיוחד אם נגרם מפעולות שנעשות בחוסר תום-לב על-ידי המשמשים הבלעדיים, מוסיפה על תחושת אי-הצדק..... 233.

25. הלכת זרקא אשר תקפה ושרירה גם כיום, אשר עניינה בחובת השותף, אשר עושה שימוש בנכס מקרקעין, לשאת בשכר ראוי בעד השימוש שהוא עושה ליתר השותפים, על-פי סעיף 33 לחוק המקרקעין, אינה חלה במקרה דנן. גם בלי להיכנס לטענות מי מהצדדים לגבי אלימות כן או לא של התובע כנגד הנתבעת, מתן צו הגנה, בוודאי בהסכמה, מוכיח כי לא הנתבעת היא זו שמנעה את השימוש שיכול היה לעשות התובע, בבית המגורים 233.

26. תכליתו של סעיף 33 לחוק המקרקעין הוא מניעת עשיית עושר ולא במשפט של מי מהשותפים במקרקעין - אין בעזיבת בן זוג את הנכס המשותף, בעטיו של משבר בין בני הזוג כדי להוות ויתור לעתיד וכדי לשלול ממנו תשלום דמי שימוש, בגין שימוש בן הזוג הנשאר בנכס, כאשר המועד ממנו יהיה זכאי המשיב לדמי שימוש ראויים נתון לקביעתו של בית-המשפט לענייני משפחה בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה 234.

פרק ח': זכות השותף לעשות בחלקו - סעיף 34 לחוק 235

1. כללי 235.

2. חכירות צולבות וסעיף 34 לחוק 240.

פרק ט': הזכות לפירות - סעיף 35 לחוק 243

1. כללי 243.

2. היחס בין סעיף 33 לחוק (דמי שימוש או שכר ראוי) לסעיף 35 לחוק (פירות) 243.

3. ישומו של סעיף 35 לחוק המקרקעין בענייני משפחה 246.

פרק י': קיזוז - סעיף 36 לחוק 251

1. הדין 251.

2. הגדרת המונח קיזוז 251.

3. מהות זכות הקיזוז 251.

4. סעיף 53 לחוק החוזים 253.

5. זכות הקיזוז המהותי 253.

6. הקיזוז הדיוני 254.

7. טענת קיזוז על-פי סעיף 36 ובתנאי סעיף 53 לחוק החוזים 255.

שער ג': פירוק השיתוף - סעיפים 37 עד 45 לחוק 259

פרק א': הזכות לתבוע פירוק שיתוף - סעיף 37 לחוק 259

1. עיקרון העל - הזכות לפירוק השיתוף 259.

1.1 מהות ומטרת הזכות לפירוק השיתוף 259.

1.2 פירוק שיתוף מהו? 261.

1.3 פירוש הקביעה "כל שותף... זכאי בכל עת" 261.

1.4 זכות במקרקעין או זכות אובליגטורית 263.

2. השיקולים המנחים את בית-המשפט בפירוק שיתוף 265.

3.	הזכות לתבוע את פירוק השיתוף.....	268
3.1.	כללי.....	268
3.2.	ביטול נאמנות על דרך פירוק השיתוף.....	270
3.3.	הכרעה בסכסוך בין שותפים אין בה כדי לעכב הליכי פירוק.....	271
4.	פירוק שיתוף בענייני משפחה.....	271
4.1.	השעיית זכותו הקניינית של בן הזוג ודרישת תום-הלב בפירוק שיתוף בין בני זוג בדירת מגורים.....	271
4.2.	פירוק שיתוף בין בני זוג בדירה כאשר הבעלות בה טרם נרשמה.....	275
4.3.	פירוק שיתוף במקרקעין בין אחים.....	277
4.4.	פירוק שיתוף בין בני זוג.....	279
4.5.	פירוק שיתוף בדירת מגורים חרף הסכמה בהסכם ממון בדבר דחיית מועד ביצוע פירוק השיתוף וסמכות בית-המשפט על-פי סעיף 37(ב) לחוק.....	285
5.	לבית-המשפט הסמכות ליתן פסק-דין בשלב קדם המשפט.....	287
6.	משקבע כי (עלי) הוא הבעלים של 50% מהנכס, הרי שגם בתרחיש האופטימי מבחינתה, שבו יתקבלו טענותיה, והיא תוכר כבעלים של 50% מהנכס, במשותף עם (עלי), הרי שהוא יהא זכאי לדרוש את פירוק השיתוף במקרקעין.....	287
7.	הבקשה התבססה על סעיף 37(א) לחוק המקרקעין, הקובע כי "כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף", והעילה לפירוק השיתוף המבוקש, לא היתה הקמת המחוברים שלא כדין.....	287
8.	בקשת הנאמן להורות על פירוק השיתוף בנכס מקרקעין.....	288
9.	המתווה הנורמטיבי לפירוק שיתוף במקרקעין מוסדר בפרק ה' לחוק המקרקעין. סעיף 37 לחוק הנ"ל קובע כי כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש את פירוק השיתוף.....	291
10.	זכותו של כל שותף לדרוש בכל עת פירוק השיתוף, היא בגדר עקרון על, הכפוף להסכם שיתוף שעשוי להגביל או לשלול את הזכות לדרוש את פירוק השיתוף, לעקרון תום-הלב ולאיסור על שימוש לרעה בזכות.....	291
11.	תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין. פירוק השיתוף ייעשה בדרך של מכירה לכל המרבה במחיר. בעלי הדין יהיו רשאים לקחת חלק בהליך ההתמחרות (הם לא יידרשו לשלם את חלק התמורה בגין חלקם בחלקה).....	291
12.	פירוק השיתוף על דרך של חלוקה בעין.....	291
13.	סעיף 27 לחוק המקרקעין קובע כי מקרקעין השייכים למספר בעלים, בעלותו של כל אחד מהם חלה בכל חלק במקרקעין ולכן הזכות לתבוע את פירוק השיתוף קיימת רק למי שהוא בעלים - שותף במקרקעין. סעיף 37(א) לחוק המקרקעין קובע כי כל שותף במקרקעין זכאי לדרוש את פירוק השיתוף בכל זמן.....	292

14. תביעה לפירוק השיתוף במקרקעין - הצדדים הם בעלים במשותף (מושע) בחלקה - במקרה שהנתבעים לא יממשו את זכותם לרכוש את חלקה של התובעת במקרקעין בתוך 30 ימים, ימונה כונס נכסים לפירוק השיתוף, ודרך פירוק השיתוף תיעשה כדרך שבה נמכרים מקרקעין מעוקלים בלשכת ההוצאה לפועל - במקרה כזה, יוכלו הנתבעים או חלקם להשתתף בהליך המכר, ואם יזכו - לא יידרשו לרכוש את חלקם שלהם, אולם הם לא יהיו זכאים לזכות סירוב ראשונה אף לא להשוות את הצעתם להצעה הגבוהה ביותר, והם יידרשו לשלם את שכר טרחתו של הכונס בגין שווי המקרקעין כולם. 292.....

15. התביעה נמחקה בהיעדר עילה - בית-המשפט נמנע מלהורות על דחיית התביעה שהרי שותף ראשי לעתור לפירוק השיתוף "בכל עת" (סעיף 37(א)) לחוק המקרקעין). 292.....

16. הנתבעת טענה כי התובע אינו זכאי להגיש את התביעה שכן אינו בעלים בדירה לנוכח ההסכם בין הצדדים. 292.....

17. פרשנות סעיף 37(ב) לחוק המקרקעין. 294.....

18. פירוק השיתוף במקרקעין בדרך של מכירה על-פי סעיף 40 לחוק המקרקעין - בית-המשפט דחה הטענה כי יש להורות על פירוק השיתוף בהתאם לסעיף 39 לחוק הנ"ל. 295.....

19. סעיף 37(א) לחוק המקרקעין קובע את הבסיס לדיני פירוק השיתוף במקרקעין. 295.....

20. קבלת טענת התובעים על-פיה לא חלה התיישנות משמעותה כי כל תביעה שכנגד שתוגש במסגרת תביעה לפירוק שיתוף, תקבל באופן אוטומטי הגנה מפני טענת התיישנות רק מעצם היותה עוסקת באותם מקרקעין ובאותם צדדים ואף אם מעבר לכך אין עניינה באותו נושא או באותן הנסיבות. 295.....

פרק ב': פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט 297.....

1. כללי. 297.....

2. האופציות לפירוק השיתוף במקרקעין. 299.....

2.1 כללי. 299.....

2.2 כפיית שותף למכירת חלקו. 301.....

2.3 סיכום. 302.....

3. "על-פי הסכם בין השותפים". 303.....

4. "מכוח צו של בית-משפט". 307.....

5. סעיף 38 לחוק המקרקעין בעין היחסים בין בני משפחה. 314.....

5.1 כללי. 314.....

5.2 מכירת נכסי מקרקעין במסגרת סכסוך בין בני זוג. 314.....

5.3 האם זכות הקדימה קיימת לבן הזוג גם לאחר תום ההתמחרות עם צד ג'? 314.....

6. האם תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים במושאע (שהינם אחים) מהווה הסכם פירוק שיתוף או הסכם שיתוף?.....	315
7. תביעה לפירוק שיתוף על-ידי חלק מאחי המשפחה.....	315
8. סעיף 38 לחוק המקרקעין, שעניינו חלוקה בהסדר, מתנה את החלוקה בקבלת אישור של רשות התכנון.....	317
9. פירוק השיתוף ייעשה על דרך של חלוקה בעין על יסוד תשריט החלוקה המוצעת שצורף לחוות-דעת האדריכל.....	317
10. אישור תכנית חלוקה בהתאם לת.ב.ע נקודתית.....	317
11. פירוק שיתוף בדרך של חלוקה בעין.....	320
12. צו לחלוקת המקרקעין - מותנה באישור תשריט החלוקה על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה.....	320
13. תכנית חלוקה ותשלומי איזון.....	327
14. פירוק דרך חלוקה - כל אחד מהשותפים יקבל מיתחם אחר.....	339
פרק ג': פירוק דרך חלוקה - סעיף 39 לחוק	353
1. כללי.....	353
2. תשלומי איזון.....	358
3. רישום זיקת הנאה.....	360
4. סעיף 39 לחוק המקרקעין - בענייני משפחה.....	360
4.1 תשלומי איזון.....	360
4.2 זיקת הנאה.....	365
פרק ד': פירוק דרך מכירה - סעיף 40 לחוק	367
1. סעיף 40(א) לחוק - יישום ההוראה.....	367
1.1 כללי.....	367
1.2 המכירה הפומבית.....	368
2. מכירה שלא בדרך פומבית.....	368
3. נטל השכנוע.....	372
4. התנאים שעל המבקש את מכירת הנכס להוכיח.....	373
פרק ה': פירוק השיתוף בדירת מגורים של בני זוג - סעיף 40א לחוק...	379
1. כללי.....	379
2. שיקול-דעת בית-המשפט בעיכוב פירוק השיתוף.....	382
3. אבחנה בין "חלוקה בעין" ל"חלוקת השימוש".....	394
4. "שלוש בית" כטענה המונעת את פירוק השיתוף.....	395
5. נפקות ההחלטה על עצם הפירוק - לאור עיכובו.....	395
6. בעל בית שהיה לדייר - סעיף 33 לחוק הגנת הדייר.....	400
6.1 כללי.....	400
6.2 סעיף 33 לחוק כמקור לסכסוכים במסגרת תביעה לפירוק שיתוף בין בני זוג.....	401
6.3 סעיף 33 לחוק - משמש כחרב או כמגן?.....	403
7. תיקון מס' 17 לחוק המקרקעין.....	407

409.....	8. פירוק שיתוף במשקים חקלאיים
417.....	9. "שלוש בית" כטענה המונעת את פירוק השיתוף
417.....	10. נפקות ההחלטה על עצם הפירוק - לאור עיכובו
	11. השיקולים לפירוק השיתוף בבית המגורים - טרם חלוקת יתר משאבי
426.....	הצדדים
428.....	12. החלטות בית-הדין הרבני הגדול
435.....	פרק ו': פירוק במקרים מיוחדים - סעיף 41 לחוק
435.....	1. כללי
436.....	2. סעיף 41(ב) לחוק
438.....	3. סעיף 41(ג) לחוק
445.....	פרק ז': פירוק דרך הפיכה לבית משותף - סעיף 42 לחוק
445.....	1. כללי
	2. חשיבות הרישום במשרדי רישום המקרקעין לעניין יישומו של סעיף 42
449.....	לחוק
449.....	3. עיכוב ביצוע של פירוק שיתוף
450.....	4. פירוק בדרך של רישום בית משותף וחלוקת השימוש
455.....	5. בית הראוי להירשם כבית משותף
455.....	5.1 כללי
457.....	5.2 על הסכמת השותפים או מקצתם
459.....	6. רישום בית משותף עדיף ממכר
	7. האם מונעת הוראת סעיף 41(ב) לחוק את רישום הבניין כבית
460.....	משותף?
	8. סייגים נוספים לרישום בניין כבית משותף: היחסים בין
461.....	השותפים
473.....	פרק ח': משאלות השותפים - סעיף 43 לחוק
483.....	פרק ט': ניהול ושימוש עד לפירוק - סעיף 44 לחוק
485.....	פרק י': שיתוף בזכויות אחרות - סעיף 45 לחוק
485.....	1. הדין
485.....	2. החלת סעיף 45 לחוק - דוגמאות
485.....	2.1 מיטלטלין וזכויות
486.....	2.2 פירוק חברת גוש חלקה
	2.3 חברות שהוקמו למטרות מסחריות אולם הפכו לבסוף להיות בעלות
486.....	חלקת מקרקעין בלבד
486.....	2.4 פירוק מקרקעין, הקשורים לחלקות אחרות
487.....	2.5 פירוק חברה על-פי דיני הפירוק של שיתוף במקרקעין
489.....	פרק י"א: פירוק השיתוף בבית-הדין הרבני

1. 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 הורחק מהמגורים בנכס ללא הצדקה 489
 2. אישה שאינה גרושה מבעלה, וזכאית במדור, הרי היא כשוכרת בדירת הבעל (קנתה לעניין שתוכל לגור בבית, כקניין שוכר), ולא כאורחת בעלמא. זאת דעתו של הגרז"ני גולדברג שליט"א המובאת בספר שורת הדין כרך ח, עמוד שח. ממילא קל להבין שעבור תקופה זו שהיא זכאית למדור, אין עליה לשלם דמי שימוש כלל 489
 3. 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 489
 4. 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 489
 5. דמי השימוש נקבעים כתשלום תמורת ההנאה מנכסי חברו, עילה זו להבדיל מעילת "מזיק", אינה יכולה להיות מושפעת מהנסיבות שהביאו לידי כך 490
 6. לא יעלה על הדעת לפרש הסכם של פירוק השיתוף בין בני הזוג כאילו הוא "צו הרחקה" של האישה מבית הצדדים 490
 7. 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 490
 8. 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" ובוזה גם הרמ"א מודה ואין זה שייך "לדור עמי" 490
- פרק י"ב: עניינים שונים** 491
1. בהסכמת הצדדים שניתנה בדיון ביום 14.01.25 ניתן בזה צו לפירוק השיתוף בדירה בדרך של מכירתה, תשלום כל החובות הרובצים עליה וחלוקת היתרה בין הצדדים בחלקים שווים. לצדדים זכות סירוב ראשונה, כאמור בחוק המקרקעין. ככל ומי מהצדדים מעוניין בכך, יגיש לאחר 90 יום מהיום בקשה וימונה כונס נכסים ללא צורך בתגובה 491

2. דווקא דרישת התובעים לחייב את הנתבעת, בניגוד להסכמות התובעים והנתבע והמצג שיצרו עקב מחיקת המשכון, רישום הדירה ופירוק השיתוף בה (גם אם רק על-מנת להניח דעתה ובתקווה שהצדדים לא יתגרשו או שבהמשך הנתבעת תסכים להחזיר ההלוואה/לרשום המשכון) - אינה עומדת בקנה אחד עם עקרון תום-הלב ואין מקום לאפשר אותה. 491.....
3. בעניין דירת מגורים שנמצאת בבעלות משותפת, בדומה למקרה שלפני, רשאי כל אחד מהשותפים לבקש פירוק שיתוף בכל עת כפי שקובע סעיף 37(א) לחוק המקרקעין. ואולם, כשמדובר בפירוק שיתוף של דירת מגורים שמתגוררים בהם קטינים, יש הסדר מיוחד הקבוע בסעיף 40א לחוק המקרקעין. 491.....
4. הכלל המנחה בעניין פירוק שיתוף במקרקעין נקבע בסעיף 37(א) לחוק המקרקעין לפיו "כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף". אלא שכלל זה סוייג בפסיקה, בכל הנוגע לפירוק שיתוף בין בני זוג במקרקעין תוך כדי הליך גירושין, עת נפסק כי יש מקרים בהם יהיה מקום לדחות את פירוק השיתוף בדירה, עד לבירור כלל הסוגיות הרכושיות השנויות במחלוקת. 491.....
5. כאשר בן זוג עוזב מרצונו את דירת המגורים המשותפת, יש לראות זו כהסכמה למגורי בן הזוג ללא דרישת תשלום דמי שימוש. ואולם, אין בעובדה שאחד מבני הזוג עוזב את דירת המגורים כדי להעיד שהוא מוותר על זכויותיו "מעתה ועד עולם" וכי המועד שממנו ואילך יהיה זכאי התובע לדמי שימוש ראויים נתון לקביעתו של בית-המשפט לענייני משפחה. 492.....
6. תביעת המשיבה לאיזון משאבים הוגשה לפני ימים אחדים ואין "אופק" לסיומה. משום כך, אין מקום לעיכוב נוסף של מכירת הדירה, רק משום שהמשיבה הגישה תביעה לאיזון משאבים. 492.....
7. שיתוף במקרקעין אינו מצב רצוי ויש לעודד את סיומו - איני סבורה שפירוק השיתוף באמצעות מכירת מגרש א' והמחוברים בו בשוק החופשי והעברת 1/3 מהתמורה הוא סעד ראוי, הוגן וצודק בנסיבות בהן יעקב ירש את זכויות אימו במגרש, קיבל זכויות במתנה מבעלה של אימו, אשר גידל אותו כאב, התגורר בנכס זה כל חייו, בנה, יחד עם מיכל, בית בנכס (בהשקעה כספית ניכרת ומשך 3 שנים), תוך הסתמכות על ההסכמות בעניין זה ותוך הסתמכות על מגורים בו ושעה שהם מקיימים חיי משפחה בבית זה. 492.....
8. פירוק השיתוף של בני זוג בדירת מגוריהם, שאינו כרוך בתביעת גירושין, כמוהו כפירוק כל שיתוף אחר במקרקעין, וגם על פירוקו של שיתוף כזה יחולו הוראותיו של חוק המקרקעין - המבקש אינו יכול לבוא לפתחו של בית-המשפט מחד, לדרוש הכרעה במועד קרע מוקדם, סוגיה המעצבת את איזון המשאבים ומאידך "להתקדם" רק בנכס המשותף שלגביו אין מחלוקת. 492.....

9. תביעה לדמי שימוש ראויים מבוססת על סעיף 33 לחוק המקרקעין - החובה לשלם דמי שימוש ראויים קיימת רק כאשר השותף האחד השתמש במקרקעין באופן בלעדי, באופן שנמנע מיתר השותפים להשתמש אף הם באותם מקרקעין. היה ולא נמנע השימוש הזה מיתר השותפים, גם כאשר הם לא השתמשו בפועל במקרקעין, אין השותף חייב בתשלום כלשהו ליתר השותפים..... 493.

10. המחוקק השווה מצב של מכירת דירת מגורים משותפת עקב פירוק שיתוף למצב של איזון משאבים, ובשני המצבים נדרשת הערכאה האחראית על פירוק השיתוף ו/או עריכת האיזון להתחשב בטובתם של הקטינים ולוודא כי לילדי בני הזוג ולהורה המחזיק בהם הסדר מגורים חליפי כתנאי למכירת הדירה במסגרת הפירוק..... 493.

11. הזכות של כל שותף לדרוש את פירוק השיתוף, אינה מעניקה לו את הזכות להכריע באשר לדרך בה תפורק השותפות..... 493.

12. שותף המבקש לממש את זכותו לפרק את השיתוף, נדרש לקחת בחשבון את אופן פירוק השיתוף הקבוע בחוק. זכותו של שותף לפרק את השיתוף כפופה למתכונת הפירוק הקבועה בחוק - ולא להיפך..... 493.

13. טענת המבקש בדבר פגיעה בזכויות הקנייניות של בת הזוג בגין בעלותה המשותפת בדירה, נדחתה אף היא כדין על-ידי בית-משפט קמא. הנאמן הבהיר, ובית-משפט קמא קיבל, כי סעיף 37(א) בחוק המקרקעין מאפשר פירוק שיתוף, וכי בת הזוג תהא זכאית לקבל את חלקה בתמורת המכר. זכויותיה הקנייניות של בת הזוג אינן נפגעות, אלא מומרות לשווי כספי..... 494.

14. הדבר מקבל משנה-תוקף, עת חלפו למעלה משלוש שנים ממועד ההסכם ונוצרו נסיבות ההופכות את המשך השיתוף לבלתי-אפשרי, זאת בהתאם לסעיף 37 לחוק המקרקעין, הקובע כי לבית-המשפט הסמכות להורות על פירוק השיתוף במקרה כגון דא, כעבור שלוש שנים, על-אף התניה המגבילה את פירוק השיתוף, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות העניין..... 494.

15. ממילא רשאי שותף במקרקעין לדרוש את פירוק השיתוף בכל עת - סעיף 37(א) לחוק המקרקעין - ואין הבדל רב בין החזרת הנושא לבית-משפט קמא לבין הגשת תביעה חדשה בנושא..... 494.

16. ברבי לא הצביע על חריג המגביל את זכות סטוליאיר לפירוק השיתוף בחלקה כגון חוסר תום-לב או הסכם שיתוף המגביל או מונע את הפירוק השיתוף (סעיף 37(ב) לחוק המקרקעין)..... 494.

17. סעיף 37 לחוק המקרקעין, מקנה לכל שותף במקרקעין את החופש המוחלט לבקש את פירוק השיתוף בכל עת. זכות זו מוקנית לבעלים הרשומים במקרקעין ובעלי הזכויות הקנייניות בהם..... 494.

18. כל שותף במקרקעין זכאי בכל עת לדרוש פירוק שיתוף. על התובעת, אם-כן, להוכיח ולו לכאורה, בכתב תביעתה, כי פירוק השיתוף כעת, בניגוד להסכם הצדדים ולפסק-הדין מיום 08.11.15, הינו צודק בנסיבות העניין..... 495
19. העיקרון בדבר "זכות היציאה" מן המסגרת של יחסי שיתוף מוצא את ביטוי גם בסייג הקבוע בסעיף 37(ב) לחוק המקרקעין, המגביל את תוקפה של תניה בהסכם שיתוף המונעת פירוק שיתוף לתקופה העולה על 3 שנים. הוראה זו מחזקת את עיקרון העל המעניק אוטונומיה אישית לכל שותף לעתור לפירוק שיתוף בכל עת וכי לא ניתן לעכב פירוק שיתוף, בשל טענה לקיומו של פרויקט צפוי, שמועד התחלתו או מועד סיומו, אינם ידועים, אם כלל..... 495
20. פירוק השיתוף הוא הליך משפטי המביא לסיומו את יחסי השיתוף בין הבעלים. הרציונל שביסוד ההסדר הוא שבעלות משותפת הנגועה ביחסים עכורים או חוסר שיתוף פעולה אינה מצב רצוי, שכן כוחה של מערכת המשפט להשכין שלום בין שותפים או לכפות עליהם שיתוף פעולה שישא את התועלת מהנכס היא מוגבלת. בעוד שבעלות משותפת בין בעלים שאינם מגיעים להסכמות מכבידה על פיתוח הנכס ופוגעת בסחרותו, פירוק השיתוף נתפס כמעודד ניצול יעיל של הקרקע ומונע קיפאון..... 495
21. התנהלות הצדדים מלמדת כי אין כל יסוד לשיתוף ולא כל פוטנציאל לקיום במשותף. אין כל טענה בכתבי הטענות או בדיון בעל-פה, וממילא לא כל בסיס של ראייה, כי ניתן לפרק את השיתוף בעין בהתאם לסעיף 39 לחוק המקרקעין או בכל דרך אחרת לבד ממכר, לרבות לא בהתאם להוראות הפירוק במקרים מיוחדים בסעיף 41 לחוק המקרקעין..... 495
22. הנתבעת נותרה להתגורר בבית הצדדים, בהתאם לסעד הזמני שניתן לה על-ידי בית-הדין הרבני ואילו התובע עבר להתגורר בדירה אחרת. התובע מבקש לממש את זכותו הקניינית ולקבל את חלקו בבית. צו העיקול הזמני שהוטל והצו למדור ספציפי מהווים מעיין מחסום לממש את זכות הקניין, על-אף שניתן לדאוג למדורה של הנתבעת בדרכים חלופיות כגון: השכרת דירה אחרת לנתבעת, תשלום חלף המדור וכו'. בהתאם למידע שנמסר לבית-המשפט מהצדדים, התיקים שהתנהלו בעניינם של הצדדים בבית-הדין הרבני סגורים ומכאן שאין מקום לדון בסוגיית הסמכות. עם-זאת, משהוגשה לבית-המשפט תביעה לפירוק השיתוף, הרי שדומני כי אין מניעה להיעתר לסעד המבוקש, כאשר יישומו בפועל יידחה כל עוד הסעד שניתן על-ידי בית-הדין הרבני, בתוקף..... 496
23. המחוקק קבע כי "כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף" (סעיף 37 לחוק המקרקעין). קביעה זו היא ממושכלות יסוד, והיא מבוססת על ההבנה כי אדם רשאי לייחד את קניינו לעצמו..... 496

24. זכותו של שותף במקרקעין לתבוע את פירוק השיתוף. כל שותף במקרקעין "זכאי בכל עת לדרוש את פירוק השיתוף". אפילו נעשה בין השותפים הסכם שיתוף, המגביל את הזכות לפירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית-המשפט כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף על-אף ההגבלה, "אם הדבר נראה לו צודק בנסיבות העניין"..... 496.
25. קיומו של הסכם שיתוף מכללא ככל שהיה, אינו חוסם את זכותה של המשיבה לתבוע פירוק לאחר תקופה ממשוכת. סעיף 37(ב) לחוק המקרקעין מאפשר ביטול מגבלות חוזיות על פירוק לאחר שלוש שנים. ההבנות ששררו בין הצדדים בעבר, ככל שהיו, ואשר לטענת המבקשים היו קיימים עוד לפני שהמשיבה רכשה זכויות במקרקעין, אין בהן כדי לחייבה, וממילא קרסו עקב הסכסוך, כך שהצורך בפירוק פורמלי התחדד..... 497.
26. לתועלת כלכלית עתידית אין בה כדי למנוע פירוק שיתוף..... 497.
27. בהיעדר הסכם על שותפות לתקופה קצובה כהוראת סעיף 37(ב) לחוק המקרקעין, השותפות בנכס כמוה כשותפות מיום ליום, ולפירוק שותפות כל הנדרש משותף הוא כי יודיע על רצונו בהתרת החבילה..... 497.
28. יש לזכור עוד שבענייננו מתקיימים גם הרציונלים הכלליים יותר העומדים בבסיס סעיף 37(ב) לחוק. סעיף זה מאפשר לפרק שיתוף אפילו במקרה בו קיים הסכם השולל את הזכות לדרוש פירוק; וזאת על בסיס התבונה לפיה ראוי לכבד את האוטונומיה האישית של השותפים ולאפשר להם לנהוג בקניינם כרצונם ולא לכפות עליהם להישאר צד לשותפות שהם אינם מעוניינים בה; ועל בסיס השאיפה לקדם שוק מקרקעין פעיל ודינאמי, שאינו מופרע על ידי הסרבול הטמון בקיומם של מקרקעין המצויים בבעלות משותפת של שותפים המסוכסכים ביניהם..... 497.
29. הזכות לתבוע פירוק שיתוף עומדת רק לבעלים הרשומים במקרקעין, וכל עוד זכויותיהם של חלק מהשותפים - ובענייננו יורשי המנוחים - לא נרשמו, הרי שמדובר בזכויות אובליגטוריות בלבד שטרם קיבלו תוקף קנייני, ואינן מקנות אפשרות להיות צד להליך של פירוק שיתוף..... 498.
30. לפירוק שותפות כל הנדרש משותף הוא כי יודיע על רצונו בהתרת החבילה. המשפט אין בכוחו להשכין שלום בין שותפים צהובים זה לזה - או אף שותפים המתקשים להגיע להבנה זה עם זה - ובהיעדר כלים בידיו להשכין שלום ביניהם, מקנה הוא זכות-יכולת לכל אחד מן השותפים לבקש פירוק השותפות..... 498.

31. סעיף 37(ב) לחוק המקרקעין, קובע שאם נקבע בין השותפים בהסכם שהשותפות לא ניתנת לפירוק בכל רגע על-ידי כל אחד מהשותפים, קובע הסעיף הנ"ל כי כעבור 3 שנים מיום כריתת הסכם השיתוף, בית-המשפט יכול להורות על פירוק השיתוף לבקשת אחד מהשותפים, אם ראה שמן הצדק לעשות כן. אכן חלפו למעלה מ- 3 שנים מיום כריתת הסכם הגירושין, אך מהנימוקים הנזכרים בית-הדין לא רואה הצדקה להקדים את מועד פירוק השיתוף קודם הזמן הקבוע בהסכם. תביעת האשה להקדמת מועד פירוק השיתוף בדירת הצדדים קודם הזמן הקבוע בהסכם נדחתה..... 498

שער ד': בניה ונטיעה במקרקעין משותפים 499.....

פרק א': פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין - סעיף 46 לחוק 499.....

1. כללי..... 499

2. בניה על מקרקעין משותפים איננה "שימוש רגיל" או "שימוש סביר"..... 500

3. הוכחת הסכמה..... 502

פרק ב': פירוק השיתוף דרך חלוקה והמחברים לה - סעיף 47 לחוק..... 505

פרק ג': פירוק השיתוף דרך מכירה והמחברים - סעיף 48 לחוק..... 507

שער ה': מחוברים שבמיצר - סעיפים 49-51 לחוק..... 509

פרק א': בעלות ושימוש - סעיף 49 לחוק..... 509

פרק ב': סעיף 49(ב) לחוק..... 511