

## פרק רביעי

### דרכי פירוק שיתוף

129	עקרונות כלליים	4.1
132	פירוק שיתוף בהסכמה	4.2
134	חלוקה בעין	4.3
134	כללי	4.3.1
135	התאמה לדיני התכנון והבנייה	4.3.2
137	המתנה לתשריט חלוקה לצורך חלוקה בעין	4.3.3
138	הצמדות בבית משותף כחלוקה בעין	4.3.4
140	התחשבות במחוברים בעת חלוקה בעין	4.3.5
141	רישום זיקת הנאה בחלוקה בעין	4.3.6
142	חלוקה בעין במקרים מיוחדים	4.3.7
145	הפסד ניכר כתוצאה של חלוקה בעין	4.4
145	כללי	4.4.1
146	מהו הפסד ניכר?	4.4.2
	מקסום שווי המקרקעין חרף כלל החלוקה בעין – הרהורים והצעה	4.4.3
152		
155	תשלומי איזון	4.5
159	התחשבות במשאלות השותפים	4.6
127		

שקד יעקב: פירוק שיתוף במקרקעין

163	4.7	פירוק על דרך רישום בית משותף
163	4.7.1	הוראות החוק ושיקול דעת בית המשפט
168	4.7.2	התנאי – הבית ראוי להירשם כבית משותף
174	4.7.3	זכויות הבנייה במקרקעין שעליהם בית משותף
182	4.8	פירוק שיתוף באמצעות בנייה
186	4.9	מכירת המקרקעין
186	4.9.1	כללי
187	4.9.2	מכירת המקרקעין בשלמותם
191	4.9.3	דרך המכירה
195	4.10	דרך פירוק שיתוף בזכויות בעלות זיקה למקרקעין שטרם נרשמו ופירוק שיתוף במיטלטלין

[www.bursi.co.il](http://www.bursi.co.il)

## 4.1 עקרונות כלליים

לפי חוק המקרקעין, קיימות כמה דרכים שבהן יפורק השיתוף במקרקעין, בתוך מתן עדיפות לאחדות מהן, כדלהלן:

### א. הסכמה בין השותפים:

סעיף 38(א) לחוק המקרקעין קובע כי "פירוק השיתוף יהיה על פי הסכם בין השותפים [...]". בהיעדר הסכמה, קובע סעיף 38(ב) לחוק זה כי פירוק השיתוף יהיה לפי צו בית המשפט, על פי סעיפים 39 עד 43 לחוק המקרקעין.

### ב. חלוקה בעין:

בהיעדר הסכמה, סעיף 39(א) לחוק המקרקעין קובע כי "במקרקעין הניתנים לחלוקה יהיה פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין". זאת, כמובן, כפוף לכך כי הדבר אפשרי מבחינת דיני התכנון והבנייה.

### ג. פירוק דרך הפיכה לבית משותף:

סעיף 42(א) לחוק המקרקעין מורה כי:

"היה עיקר המקרקעין המשותפים בית הראוי להירשם כבית משותף, רשאי בית המשפט, לאחר שקיבל חוות דעת של המפקח, לצוות על פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים והקצבת דירות לשותפים לפי חלקיהם".

### ד. פירוק על ידי מכירה:

בהיעדר הסכמה על אודות דרך הפירוק ובהיעדר אפשרות לחלוקה בעין, או במקרה של הפסד ניכר כתוצאה של חלוקה בעין, ובהיעדר אפשרות לרישום בית משותף או שקיימת אפשרות כזאת ובית המשפט החליט שלא לרשום בית משותף, יפורק השיתוף על דרך מכירה, כלשון סעיף 40(א) לחוק המקרקעין:

## שקד יעקב: פירוק שיתוף במקרקעין

"במקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה, וכן אם נוכח בית המשפט כי חלוקה בעין תגרום הפסד ניכר לשותפים, כולם או מקצתם, יהיה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון".

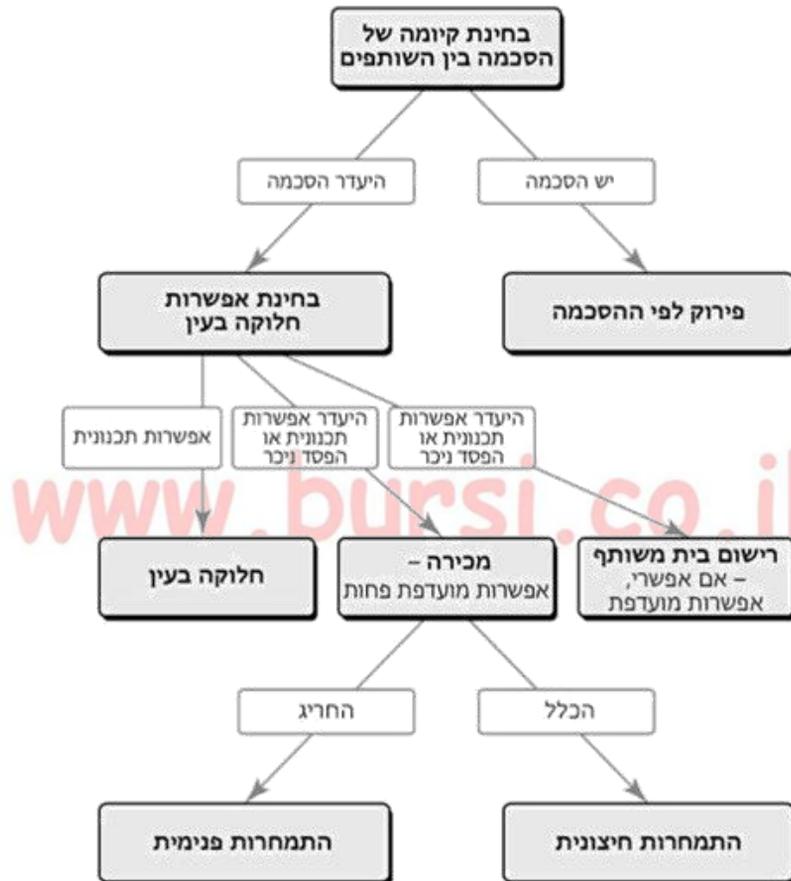
העקרונות לפירוק השיתוף הם אפוא לפי הסדר הבא: כפי שראינו לעיל, עקרון-העל הראשון הוא מתן אפשרות לשותף להתיר את הקשר ולעתור לפירוק השותפות במקרקעין. העיקרון השני, בהיעדר הסכמה אחרת ומחייבת בין השותפים, הוא שיש לעשות ככל האפשר לפירוק על דרך של חלוקה בעין, כאשר המקרקעין ניתנים לחלוקה. משאב הקרקע הוא מוגבל וייחודי, וחוק המקרקעין מתייחס בכבוד לרצונו של אדם להוסיף ולהחזיק ולו בחלק מן הקרקע שהיה שותף בה בחלקים. לכן סעיף 39(א) לחוק המקרקעין, שהוא בבחינת הוראה קוגנטית, מורה כי במקרקעין הניתנים לחלוקה יהיה פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין, ובמידת הצורך ייקבעו תשלומי איזון בין השותפים, כהוראת סעיף 39(ב) לחוק המקרקעין. החריג לעיקרון השני בדבר חלוקה בעין מצוי בסעיף 40(א) לחוק המקרקעין, שלפיו לא תבוצע חלוקה בעין במקרה של הפסד ניכר לשותפים או לחלקם. במקרה כזה, יהיה פירוק השיתוף על דרך מכירת המקרקעין למרבה במחיר. לצד זאת, מקום שבו עיקר המקרקעין הוא בית הראוי להירשם כבית משותף, רשאי בית המשפט לצוות על פירוק השיתוף בדרך רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים והקצאת דירות לשותפים לפי חלקיהם. על דרך הכלל, יש לבכר פירוק שיתוף בבית על דרך הפיכתו לבית משותף על מכירת המקרקעין, והטוען אחרת עליו הראיה. אשר לשיקול הדעת המוקנה לבית המשפט, אם יורה על רישום בית כבית משותף, אם לאו, הרי שבית המשפט יפעיל סמכותו ולא יורה על הפיכת בית לבית משותף אם נוכח נסיבות העניין אין הדבר צודק לגבי מי מן הבעלים המשותפים.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> רע"א 1017/97 רידלביץ נ' מודעי, פ"ד נב(4) 625 (1998) (להלן: "עניין רידלביץ"); לעניין העדפת רישום בית משותף, ראו גם ע"א 587/78 רוטשילד נ' פרנק, פ"ד לג(3) 33 (1979) (להלן: "עניין רוטשילד").

פרק רביעי: דרכי פירוק השיתוף

אפשר לתאר את דרכי פירוק השיתוף בתרשים הזרימה הבא:



לעיתים מזומנות, ממנה בית המשפט מומחה כדי להסתייע בו למציאת הדרך הנכונה לפירוק השיתוף. הדברים נוגעים בעיקר לסוגיות התכנוניות והשמאיות הקשורות בכך.<sup>2</sup> מובן כי חוות דעת המומחה לא כובלת את בית המשפט והיא אך משמשת כלי עזר בידו.<sup>3</sup>

אומנם, ההלכה היא כי ככלל בית המשפט יאמץ את חוות דעת המומחה מטעמו, אלא אם יש סיבה משמעותית ובולטת להימנע מכך.<sup>4</sup> עם זאת, כפי שיבואר להלן, השיקולים הרלוונטיים הנוגעים להכרעה באשר לדרך פירוק השיתוף אינם משתרעים רק על סוגיות מקצועיות שבהן עוסק מומחה בית המשפט, כגון עניינים תכנוניים, שמאיים וכלכליים, ולכן הלכה זו נוגעת אך ורק לעניינים מקצועיים אלה, ולא ליתר השיקולים הרלוונטיים.

## 4.2 פירוק שיתוף בהסכמה

סעיף 38(א) לחוק המקרקעין קובע כי, ככלל, פירוק השיתוף יהא לפי הסכם בין השותפים, ובהיעדרו, יש לפנות ליתר הדרכים הקבועות בחוק המקרקעין, כאמור לעיל.

הסכמה יכול שתהא בהסכם שיתוף בין הצדדים, אם כי כל הסכמה השוללת או מגבילה את הזכות לפרק את השיתוף כפופה למגבלות שבסעיף 37 לחוק המקרקעין. דהיינו בית המשפט יכול להתערב בתניה מעין זו בחלוף שלוש שנים מכריתת הסכם השיתוף.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> ראו בענין זה ת"א (שלום ת"א) 12-09-27022 ליפקה נ' שוהם (2.10.2017), בסעיף 31 (להלן: "עניין ליפקה").

<sup>3</sup> ע"א 402/85 מרקוביץ נ' עיריית ראשון לציון, פ"ד מא(1) 133 (1987).

<sup>4</sup> ע"א 558/96 חברת שיכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל, פ"ד נב(4) 563 (1998); יעקב שקד סדר הדין האזרחי החדש 334 (2019).

<sup>5</sup> ע"א 269/74 בוקובה נ' הממונה על המרשם, פ"ד כט(1) 243 (1974) (להלן: "עניין בוקובה").

לדעתו של פרופ' ויסמן, אין לראות הסכם בדבר פירוק השיתוף, על ידי חלוקת הנכס המשותף בדרך מסוימת, כנושא מתאים להסכם שיתוף. נושאים הנופלים בגדר הסכם שיתוף הם אלה הנחוצים להסדרת היחסים שבין השותפים כל עוד השיתוף נמשך. הסדרים שתכליתם הבאת השיתוף לקיצו נדונים בחוק בנפרד, שלא בהקשר של הסכם שיתוף.<sup>6</sup>

עם זאת, במקרה מסוים השתמע מדברי בית המשפט כי הוא סובר אחרת, אף על פי שהפנה לדברי ויסמן לעיל:

"למרות האמור לעיל, אצא מתוך נקודת הנחה כי מאחר והצדדים בחרו לכרוך את נושא דרך פירוק השיתוף יחד עם הסכם השיתוף, יש לראות בהסדר זה בגדר הגבלת הזכות לדרוש את פירוק השיתוף בדרך מסוימת".<sup>7</sup>

גם במקרה אחר לא שלל בית המשפט את האפשרות לכרות הסכם בדבר דרך פירוק השיתוף.<sup>8</sup> להשקפתי, ככלל אין מניעה לכרות הסכם בין השותפים בדבר דרך פירוק השיתוף, כל עוד דרך זו אינה סותרת הוראות קוגנטיות הנוגעות לפירוק השיתוף, כגון מגבלת שלוש השנים על דרישה לפרק את השיתוף או מגבלת חמש השנים על איסור לבצע עסקה במקרקעין. אם הצדדים חפצים לקבוע מנגנון של התמחרות פנימית במקרה שמי מהם חפץ בפירוק שיתוף, תחת מכירה של כל המקרקעין במכירה פומבית, איני רואה סיבה למנוע זאת מהם. אומנם, בסעיף 38(א) לחוק המקרקעין נוקט המחוקק במילה "הסכם" ולא "הסכם שיתוף", וככלל הסכם שיתוף מתייחס

<sup>6</sup> יהושע ויסמן דיני קניין – בעלות ושיתוף כרך א 208 (תשנ"ז) (להלן: "ויסמן, בעלות ושיתוף").

<sup>7</sup> פש"ר (מחוזי ת"א) 2118/04 א.צ. ברנוביץ נכסים והשכרה בע"מ נ' חברה לתעשיית בלוקים בע"מ (28.8.2006). גם בע"א (מחוזי מ"ר) 66381-09-14 מדינת ישראל – משרד הפנים נ' יאמין (26.5.2015) (להלן: "עניין יאמין") לא שלל בית המשפט את האפשרות לכרות הסכם בדבר דרך פירוק השיתוף (שם, בסעיף 41).

<sup>8</sup> עניין יאמין, לעיל ה"ש 6, בסעיף 41. לדעה משתמעת אחרת, ראו ע"א (מחוזי ת"א) 13750-01-17 יערי נ' רסולי (24.12.2017), בסעיפים 9-10, שם צוין כי בעניין בוקובה, לעיל ה"ש 5, נקבע כי הסכם שיתוף לא יכול לכלול הוראות בדבר דרך פירוק השיתוף. לא מצאתי קביעה כזאת בעניין בוקובה.

לתקופת השותפות, דהיינו השימוש בהם וכיוצא בזה.<sup>9</sup> אך, עדיין, אותו הסכם יכול שיתייחס גם לאופן סיום השותפות.

פירוק שיתוף בהסכמה, באמצעות חלוקה בעין, כמוהו כעסקת חליפין שבה כל אחד מקבל לבעלותו חלק מהמקרקעין ומוסר את זכויותיו בחלק האחר והוא מושלם לאחר שנוצרות במרשם המקרקעין חלקות נפרדות והן נרשמות בבעלות נפרדת.<sup>10</sup>

### 4.3 חלוקה בעין

#### 4.3.1 כללי

כאמור, הכלל הוא ששיתוף במקרקעין יתבצע בדרך חלוקה בעין. כל דרך אחרת של פירוק היא בגדר יוצא מן הכלל. לכן הטוען שמקרקעין אינם ניתנים לחלוקה, עליו הראיה.<sup>11</sup>

כלל זה אף תואר כ" [...] עיקרון 'חזק', עיקרון בעל-עוצמה מכל העקרונות האחרים. הוא עמוד-האש, הוא עמוד-הענן, בעקבותיו נלך, ולא נסטה מן הדין אלא במקרים מיוחדים ויוצאי-דופן כמפורש בחוק.<sup>12</sup> לכן המבקש שלא תהא חלוקה בעין, עליו נטל השכנוע.<sup>13</sup>

<sup>9</sup> סעיף 29 לחוק המקרקעין; עניין בוקובה, לעיל ה"ש 5.

<sup>10</sup> ויסמן, בעלות ושיתוף, לעיל ה"ש 6, בעמ' 289-290.

<sup>11</sup> עניין רוטשילד, לעיל ה"ש 1.

<sup>12</sup> עניין רידלביץ, לעיל ה"ש 1, בעמ' 644.

<sup>13</sup> שם, שם. ובעניין רוטשילד, לעיל ה"ש 1, בעמ' 35 נקבע כי:

"הטוען שמקרקעין אינם ניתנים לחלוקה, או הטוען כי חלוקה בעין תגרום למי מן השותפים הפסד, עליו הראיה. הכלל הוא ששיתוף במקרקעין מתפרק בדרך חלוקה בעין; כל דרך אחרת של פירוק היא בגדר יוצא מן הכלל".