

## **תוכן עניינים מפורט**

הקדמה - כב' השופט (בדיםום) ישעיהו שנדר, סגן נשיא, בית משפט מחוזי תל-אביב-יפו	א
תוכן עניינים מקוצר	ה
תוכן עניינים מפורט	ז
תודות	טו
רשימת הקיצורים	יז
<b>מבוא</b>	
פרק ראשון: השיתוף במרקעין	1
1.1   כללי	7
1.2   דרכים להיווצרות בעלות משותפת	13
1.2.1   כללי	13
1.2.2   רכישה	13
1.2.3   ירושה	14
1.2.4   התישנות רוכשת	15
1.2.5   מחוברים שבמיצר	16
1.2.6   שיתוף בין בני זוג	19
1.3   השימוש המשותף במרקעין	21
1.4   עסקאות במרקעין בעלות משותפת	32
1.4.1   כללי	32
1.4.2   עסקאות בין השותפים במרקעין והשלכתן על הפקעה	36
1.5   הוצאות הנכס ופירוטיו	38

**שקד יעקב: פירוק שיתוף במרקען**

40	1.6	פעולות דחופות להחזקת המקרקעין וניהולם
42	1.7	ניהול המקרקעין
45	1.8	הסכם שיתוף
45	1.8.1	כללי
48	1.8.2	דינו של ההסכם שיתוף שלא נרשם המרשם המקרקעין
51		<b>פרק שני: פתיחה הליך לפירוק שיתוף</b>
53	2.1	כתב הטענות
55	2.2	צירוף בעלי דין
55	2.3	הגדרת המקרקעין מושא ההליך
58	2.4	פירוק שיתוף מכוח הערת אזהרה – פירוק שיתוף במיטלטלים?
61	2.5	פירוק שיתוף בMagnitude שנוצר מכוח הליך של איחוד וחילוקה אשר טרם נרשם
64	2.6	פירוק שיתוף בחלוקת שהוחלה עליה או על חלק ממנו תכנית היוצרת מוגשים
65	2.7	עתירה לפירוק שיתוף על ידי צד שלישי
70	2.8	הסמכות הענינית
75	2.9	הסמכות המקומית
76	2.10	מיסיות כtab בתביעה
77	2.11	בעליים במרקען שהלך לעולמו
80	2.12	השלב המקדמי של ההליך
83		<b>פרק שלישי: העילה לפירוק השיתוף וההגנהות מפני</b>
85	3.1	עקרון-העל – הזכות לעתור לפירוק השיתוף בכל עת
85	3.1.1	כללי
90	3.1.2	אין פירוק שיתוף של רכוש משותף בבית משותף

**תוכן עניינים מפורט**

91	פירוק שיתוף בבתים שאינם רשומים כבתים משותפים	3.1.3
92	תחולת הוראות בדבר שיתוף ופירוק השיתוף על זכויות אחרות במרקע עין	3.1.4
95	הסכם שיתוף כmeno <sup>u</sup> פירוק שיתוף	3.2
95	3.2.1 כללי	
98	3.2.2. דין של הסכם גירושין שבו הגבלה הזכות לפרק את השיתוף	
99	3.2.3 פירוק שיתוף בשל הקמת מחוברים – קיזור תקופת ההגבלה בהסכם שיתוף	
101	3.3 חוסר תום לב כחסמ לפירוק שיתוף	
101	3.3.1 המצב המשפטי הנוכחי	
110	3.3.2 דין נורומטיבי	
117	3.3.3 השפעת חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו על טענת חוסר תום לב	
127	<b>פרק רביעי: דרכי פירוק השיתוף</b>	
129	4.1 עקרונות כלליים	
132	4.2 פירוק שיתוף בהסכם	
134	4.3 חלוקה בעין	
134	4.3.1 כללי	
135	4.3.2 התאמה לדיני התקנון והבנייה	
137	4.3.3 המתנה לתשريع חלוקה לצורך חלוקה בעין	
138	4.3.4 הצמדות בבית משותף כחלוקת בעין	
140	4.3.5 התחשבות במחוברים בעת חלוקה בעין	
141	4.3.6 רישום זיקת הנאה בחלוקת בעין	
142	4.3.7 חלוקה בעין במקרים מיוחדים	
145	4.4 הפסד ניכר כתוצאה של חלוקה בעין	
145	4.4.1 כללי	

**שקד יעקב: פירוק שיתוף במרקען**

146	4.4.2 מהו הפסד ניכר?
152	4.4.3 מקסום שווי המקרקעין חורף כלל החלוקה בעין – הרהורים והצעה
155	4.5 תשולם איזון
159	4.6 התחשבות בנסיבות השותפים
163	4.7 פירוק על דרכן 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 הבניה במרקען שעלייהם 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 בעלות זיקה למקרקעין שטרם נרשם ופירוק שיתוף במיטלטلين
201	<b>פרק חמישי: הליך המכירה הפומבית</b>
203	5.1 הטריבונל המפקח על הליך המכירה
205	5.2 השתתפות בעלי זכויות במרקען בהליך המכירה
207	5.3 הקיימת לשותף זכות קדימה?
210	5.4 רשות ציבורית בשותפה במרקען
212	5.5 הוראות לצדים וסידור חלוף
214	5.6 גוהלי המכירה הפומבית
214	5.6.1 כללי
215	5.6.2 שומת המקרקעין

**www.bursi.co.il**

**תוכן עניינים מפורט**

219	מודעת מכירה והצעת הרכישה	5.6.3
221	המכירה הפומבית	5.6.4
225	הצעות נוספות לאחר התמורות	5.6.5
232	הכרזת הקונה	5.6.6
235	תשולם התמורה	5.6.7
236	חילוט הערבון	5.6.8
239	השבת הערבון	5.6.9
239	אישור המכר	5.6.10
241	ביטול הכרזתו של רוכש	5.6.11
245	העברות הזוכיות	5.6.12

**פרק שישי: כונס הנכסים**

247	6.1	מינוי כונס נכסים בהליך פירוק שיתוף במרקעין
249	6.2	הפקדת ערובה והוראות נוספות
251	6.3	סמכויות כונס הנכסים, פעולות הטענות אישור ובקשה למתן הוראות
254	6.4	סיווע לכוֹנס הנכסים על ידי אחרים
257	6.5	תפיסה מקרקעין על ידי כוֹנס הנכסים
260	6.6	חובה אמון של כוֹנס הנכסים
264	6.7	העברת כוֹנס הנכסים מתפקידו
265	6.8	אחריות וחיוב אישי של כוֹנס הנכסים
270	6.9	היקף חובות גיליי של כוֹנס נכסים
273	6.10	אחריות הרוכש ברכישה מכוֹנס נכסים וזכויותיו מכוח רכישה זו
276	6.11	מינוי מנהלים למרקעין בהליך לפירוק שיתוף
277	6.12	שכרו של כוֹנס הנכסים
277	6.12.1	כללי

**שקד יעקב: פירוק שיתוף במרקען**

278	6.12.2	שכרו של כונס הנכסים במקרה של מכירת המקרקעין
282	6.12.3	שכר כונס הנכסים במקרה של רישום בית משותף
283	6.12.4	קבלת שכר טרחה מבעל דין או אדם אחר
285	6.13	חלוקת התמורה
287	<b>פרק שבע: יחסים משפחתיים בפירוק שיתוף</b>	
289	7.1	פירוק שיתוף לפי חוק הירושה ולפי חוק המקרקעין
289	7.1.1	עדיפות הוראות חוק הירושה – עד לחלוקת העיובון
	7.1.2	הבדל בין הוראות חוק הירושה לחוק המקרקעין – בזיקה לפירוק השיתוף
291	7.2	פירוק שיתוף של דירת בני זוג
296	7.2.1	כללי
302	7.2.2	דירות מוגנת בפירוק שיתוף בין בני זוג
309	<b>פרק שמיני: זכויות צד שלישי בפירוק שיתוף</b>	
311	8.1	עתירת צד שלישי לפירוק שיתוף
311	8.2	זכויות מחזיק שהוא גם בעל זכויות במרקען
311	8.2.1	התנאים להפיכת המחזיק לדיר מוגן
315	8.2.2	ויתור על הזכות לדירות מוגנת
317	<b>פרק תשיעי: פירוק שיתוף במקרים מיוחדים</b>	
319	9.1	פירוק שיתוף בمشק חקלאי
325	9.2	פירוק שיתוף באיגוד מקרקעין
333	9.3	פירוק שיתוף בעת הסדר מקרקעין

**תוכן עניינים מפורט**

337	<b>פרק עשירי: סוגיות דינניות</b>
339	10.1 סעד זמני: ניהול ושימוש במרקעין בעת הליך הפרוק
342	10.2 הליכי ערעור בפרוק שיתוף
342	10.2.1 כללי – הבחנה בין החלטה אחרת לבין פסק דין
	10.2.2 השגה על החלטות בהליך לפרוק שיתוף במרקעין – ההלכה הנוגאת
344	
345	10.2.3 הרוחרים בפסקה על אודות ההלכה הנוגאת
347	10.2.4 הקשיים בהלה הנוגאת וההנמקות לשינויה
351	10.3 עיון חזרה
352	10.4 איחוד תביעות בהלים לפרוק שיתוף
355	10.5 רישום הערה בהלים לפרוק שיתוף

**www.bursi.co.il**

**מפתחות**

361	<b>מפתח חקיקה</b>
361	<i>חוק-יסוד</i>
361	<i>חקיקה ראשית</i>
369	<i>חקיקת משנה</i>
371	<i>הצעות חוק</i>
371	<i>חקיקה עות'מנית</i>
373	<b>מפתח פסיקה</b>
373	<i>פסקי דין של בית המשפט העליון</i>
396	<i>פסקי דין של בתיהם המשפט המחווזים</i>
410	<i>פסקי דין של בתיהם משפט השלום</i>

**שקד יעקב: פירוק שיתוף במרקעין**

418	פסק דין של בית משפט לענייני משפחה
423	מפתח פסיקה זורה
423	אנגליה
423	ארצות-הברית
425	מפתח ספרות
425	ספרים ישראליים
430	מאמריהם ישראליים
434	תנ"ך
434	מקורות המשפט העברי
435	מפתח ספרות זורה
435	ספרים
437	מאמריהם
439	שונות
439	דברי הכנסת
439	נהלים
439	פרוטוקולים

**www.bursi.co.il**