שמשון ויובב קיבלו את הדירה ואת תכולתה בירושה. בעלות משותפת הנוצרת מכוח דין כמו ירושה הינה בגדר שיתוף, ולא שותפות מאחר ולא מדובר בהסכם שמטרתו רווח.[[1]](#footnote-1) חזקה שחלקיהם של שמשון ויובב שווים.[[2]](#footnote-2) לפיכך אין לאף אחד זכות עדיפה בחלק מסוים בנכס.[[3]](#footnote-3)

**הסדרי המגורים בדירה**

יובב יטען כי מעברו לדירה עומד בגדר החוק[[4]](#footnote-4) ובתנאי הפסיקה **בוילנר**[[5]](#footnote-5).שם נקבע כי שימוש סביר[[6]](#footnote-6) יפורש פוזיטיבית לפי שני תנאים מצטברים:[[7]](#footnote-7) לפי טיבו וטבעו של השימוש[[8]](#footnote-8) ואי מניעת שימוש דומה. יש לציין כי מאחר ושמשון לא דרש באותה עת חזקה משותפת תנאי זה ייבחן ללא קשר ליכולת השיתוף בפועל.[[9]](#footnote-9) ראשית, מדובר בדירה למגורים ולצורך זה היא משמשת. שנית, יובב לא מנע משמשון את השימוש ראייה לכך היא מעברם של שמשון ובנו לדירה כעבור זמן-מה. באשר למעברו של יאיר, יובב יטען כי שמשון אינו רשאי להעניק זכות מגורים לזר בניגוד לרצונו.[[10]](#footnote-10) ראשית, כי אין מדובר בשותף עצמו. שנית, כי הוא מונע מיובב עצמו שימוש דומה. שמשון יטען כי כאשר מדובר בבני משפחתו של השותף, אין למנוע ממנו מגורים עמם,[[11]](#footnote-11) וודאי כאשר מדובר בקטין, אחרת אין מדובר בשימוש אמתי. יובב מצדו, יתמך בדעת המיעוט **בוילנר**[[12]](#footnote-12) ויטען כי הבחינה לשימוש לא תהיה אובייקטיבית בלבד, אלא יבחנו גם תנאים סובייקטיביים. על-כן, על שמשון לאפשר לו שימוש דומה מקביל ותהיה מניעה אם לא קיימת אפשרות מעשית להשתמש בנכס במשותף. לטענתו, מגורים משותפים בדירה קטנה על-ידי שותפים ומשפחותיהם, הם שימוש בלתי סביר.[[13]](#footnote-13) יש לציין כי על ההחלטה לעשות שימוש סביר הן של יובב והן של שמשון חלה חובת תום הלב.[[14]](#footnote-14)

**דמי שימוש**

שמשון ידרוש מיובב דמי שימוש עבור חצי השנה בה גר בדירה לבדו.[[15]](#footnote-15) יובב מנגד ייתמך בפסיקה **בנתן**[[16]](#footnote-16) ויטען כי מאחר ושמשון לא ניסה ליזום שימוש שלו או למנוע את שימושו הוא אינו חייב בתשלום עבור תקופה זו.

עבור התקופה בה גרו במקביל השניים יכולים להסכים שלצורך השימוש יחולקו המקרקעין לחלקים מסוימים ואין האחד חייב שכר לשני מאחר והשימוש ההדדי.[[17]](#footnote-17) אעפ"כ יטען יובב כי יחס השימוש של שמשון ויאיר גדול יותר לכן על שמשון לשלם עבור השימוש היחסי של יאיר. מנגד, שמשון יטען כי ממילא נמנע שימוש נוסף בדירה, ומאחר ויאיר מצוי במשמורת משותפת נוכחותו אינה משמעותית עד כדי תשלום נוסף.

**שיפוץ וביטוח הדירה**

לאחר העזיבה יובב החליט לשפץ ולבטח את הדירה. באשר לשיפוץ יובב יטען כי פעל בגדר החוק[[18]](#footnote-18) והשיפוץ נעשה בדחיפות לשם החזקה תקינה של הדירה. שמשון יטען כי מדובר בשיפוץ שאינו דחוף לשם החזקת הדירה אלא שיפוץ לשם שיפור פני הדירה והעלאת ערכה, לפיכך נדרשה הסכמתו לכך.

גם באשר לביטוח הדירה ותכולתה יובב יטען כי פעל כחוק[[19]](#footnote-19) מתוך דחיפות מאחר והוא למוד ניסיון מההצפה בביתו של שמשון. שמשון יטען מנגד, כי לו הביטוח היה דחוף הוא היה נעשה סמוך להצפה. שנית, הביטוח אינו נועד למנוע נזק אלא לפצות על נזק ולכן יובב אינו עומד בחריגים הקבועים בחוק.[[20]](#footnote-20) בנוסף יטען כי יובב לא ידע אותו בהקדם בדבר הפעולות כנדרש בחוק.[[21]](#footnote-21) במידה ויקבע כי הוצאות השיפוץ והביטוח של יובב נעשו לשם החזקה תקינה וניהול[[22]](#footnote-22) הוא יהיה זכאי להיפרע משמשון עבור חצי מתשלום הביטוח וחצי מעלות השיפוץ- 10,000 ₪ משום שנשא למעלה מחלקו.[[23]](#footnote-23)

**התחייבות מול חדווה**

השניים השכירו לחדווה את הדירה למשך 7 שנים מה שמקנה לה מעמד של חוכרת.[[24]](#footnote-24) חדווה לכאורה, תוכל לפרש את הבטחתם לקיים את השיתוף במשך 25 שנים ככוונה להחכיר לה את הנכס לתקופה זו שמשמעותה חכירה לדורות.[[25]](#footnote-25) אומנם, **בבוקובזה**[[26]](#footnote-26) נקבע כי הסכם-שיתוף שלא נרשם אינו בגדר עסקה במקרקעין המקנה זכות קניינית אלא חוזה אישי אובליגטורי בלבד.[[27]](#footnote-27) חדווה מסתמכת על הבטחה בע"פ לפיכך סביר להניח כי ביהמ"ש לא יכיר בה כחוכרת לדורות ולכן גם טענה שהיא תהיה לדיירת חדשה של דורון ע"פ חוק הגנת הדייר[[28]](#footnote-28) לא תעמוד לה.

חדווה עשויה לטעון כי הבטחת הצדדים להימנע מפירוק מחייבת אותם מול צד שלישי.[[29]](#footnote-29) השניים יטענו מנגד כי בכל מקרה הבטחתם מחייבת רק עד 3 שנים, ומעבר לתקופה זו רשאי ביהמ"ש לכפות את פירוק השיתוף.[[30]](#footnote-30) התחייבותם בלתי סבירה בשל משכה ולכן תוקפה יבחן לאור עמדת הדין.[[31]](#footnote-31) עם זאת, יש לציין כי בכל מקרה הפירוק לא ישפיע על זכויותיה הקנייניות של חדווה בנכס.[[32]](#footnote-32)

**ההתחשבנות**

במידה ויובב לא נפרע משמשון עבור הוצאותיו הוא יטען כי הנכס הושבח בעקבות השיפוץ אשר מומן במלואו על ידו ולפיכך הוא זכאי לקבל את הפער בין המחיר הראשוני שהוצע עבור השכירות 4500 ₪ לבין המחיר לאחר ההשבחה 6000 ₪, שהם 1500 ₪ מדמי השכירות, והיתר 4,500 ₪ יחולקו שווה בשווה בין השניים. שמשון יטען מנגד, בהתאם לפסיקה **ביוצר**[[33]](#footnote-33) כי הרווח מהשכירות נופל בגדר סעיף 35 לחוק[[34]](#footnote-34) ואת המונח פירות יש לפרש כרווחים נטו. לפיכך הרווחים יחולקו באופן שווה ובהתחשבנות הכוללת ינוכו הוצאתיו של יובב לצורך השיפוץ (10,000 ₪).[[35]](#footnote-35)

**הסכם השיתוף במיטלטלין**

ההסכם עוסק בניהול ושימוש במיטלטלין לפיכך מדובר בהסכם-שיתוף.[[36]](#footnote-36) ע"פ החוק פירוק השיתוף יהיה ע"פ הסכם בין השותפים. סעיף 2 להסכם מגביל לכאורה את יכולת פירוק השיתוף ללא הגבלת זמן משום שאוסר על השותפים לפעול נגד מטרות השיתוף.[[37]](#footnote-37) אמנם, **בבוקובזה**[[38]](#footnote-38) נקבע כי גם הסכם-שיתוף שנעשה לצמיתות ניתן לביטול תוך זמן סביר.

**שימוש בפסנתר**

יובב יטען כי הבעלות מתפשטת על מלוא המיטלטלין[[39]](#footnote-39) ואין לשמשון חלק מסוים בפסנתר על-אף חלוקת ההחזקה והשימוש.[[40]](#footnote-40) יובב יטען כי שימושו של יאיר בפסנתר מוריד את ערכו ואינו עומד בתנאי השימוש הסביר בחוק.[[41]](#footnote-41) ראשית, כי יאיר אינו הבעלים ולכן לא רשאי להשתמש בפסנתר. שנית, ע"פ **זולבו**[[42]](#footnote-42)שימוש רגיל ייבחן ע"פ השימוש שנעשה בפסנתר בעבר, הפסנתר שימש בעבר כעתיקה ולא כלי נגינה שנעשה בו שימוש תדיר ולכן שימוש של יאיר חורג מתנאי השימוש הרגילים. יתרה מכך, נמנע ממנו שימוש דומה עקב מיקומו של הפסנתר בביתו של שמשון.[[43]](#footnote-43) עוד יטען כי שימוש אינטנסיבי בידי ילד מהווה הפרה של ס' 2,3 להסכם השיתוף המחייבים לנהוג באופן אחראי וזהיר. וכי שמשון נדרש לשלם דמי שימוש[[44]](#footnote-44) עבור שימושו של יאיר. שמשון יטען מנגד, כי נגינה לא סותרת את ס' 2 שהרי נגינה בפסנתר זהו שימוש טבעי[[45]](#footnote-45) כמו-כן, אין לפרש "שימוש" באופן מצומצם אלא פירוש שיאפשר להפיק תועלת מהפסנתר.[[46]](#footnote-46) בנוסף, "שימוש רגיל" כולל את הסמכות להעניק את זכות השימוש ליאיר.[[47]](#footnote-47)

**מכירת הפסנתר לדורון**

יובב רשאי למכור את זכותו בחלקו בפסנתר ע"פ החוק[[48]](#footnote-48) עם זאת הבעלות המשותפת במיטלטלין מתפשטת על מלוא המיטלטלין ולא נוגעת לחלק מסוים.[[49]](#footnote-49) לכן, כעת דורון יחזיק בזכות אך לא בחלק מסוים בפסנתר.[[50]](#footnote-50) שמשון יטען כי ביצוע המכירה ע"י יובב ללא ידיעתו מהווה הפרה של החוק,[[51]](#footnote-51) ושל ס' 4 להסכם השיתוף משום שלא ניתנה הסכמתו בכתב למכירה.

החוק[[52]](#footnote-52) מחייב את יובב ליידע את דורון בדבר הסכם השיתוף ותנאיו.[[53]](#footnote-53) במידה ודורון ידע או היה עליו לדעת על ההסכם הוא יהיה כפוף לתנאיו.[[54]](#footnote-54)

**פירוק השיתוף**

מאחר ולא צוין בהסכם שיתוף כיצד יעשה הפירוק במיטלטלין או המקרקעין הפירוק יעשה ע"פ צו ביהמ"ש בדרך שנראית לו יעילה וצודקת בנסיבות העניין לפי הדרכים המנויות בחוק.[[55]](#footnote-55)

**מכירת הדירה**

הדירה הושכרה כדין לחדווה למשך 7 שנים לפיכך בידיה זכות קניינית. פירוק השיתוף לא ישפיע על חדווה[[56]](#footnote-56) וזכותה הקניינית תמשיך לרבוץ על הנכס בהתעלם מחילופי בעליו.[[57]](#footnote-57) לפיכך, דורון אשר לא מודע להסכם השכירות יטען כי מכירה של דירה תפוסה זול מזה של דירה פנויה[[58]](#footnote-58) ולכן זכותו לבטל את החוזה או לדרוש הפחתה בעלות הדירה.

**1100 מילים**

1. יהושע ויסמן, **דיני קניין – בעלות ושיתוף,** 130 (האונ' העברית, תשנ"ז - 1997((להלן: **ויסמן – שיתוף**) [↑](#footnote-ref-1)
2. חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ס"ח 28 (להלן: חוק המקרקעין) [↑](#footnote-ref-2)
3. ס' 27 לחוק המקרקעין [↑](#footnote-ref-3)
4. ס' 31(א)(1) לחוק המקרקעין [↑](#footnote-ref-4)
5. [ע"א 458/82 **עדה וילנר נ' מרים נוביץ**, פ"ד מב(1) 049, 56,](file:///C:\Users\USER\Desktop\שנה%20ב\סמסטר%20א\קניין\עבודה%20בקניין\עבודה%202\פסד\מעגל%20השליטה%20הפרטית\וילנר.doc) 55 ו-ז (להלן: **עניין וילנר**) [↑](#footnote-ref-5)
6. ס' 31(א)(1) לחוק המקרקעין [↑](#footnote-ref-6)
7. **עניין** **וילנר**, לעיל ה"ש 5, 56 ה-ו [↑](#footnote-ref-7)
8. [שם, 56](file:///C:\Users\USER\Desktop\שנה%20ב\סמסטר%20א\קניין\עבודה%20בקניין\עבודה%202\פסד\מעגל%20השליטה%20הפרטית\וילנר.doc), ב-ג [↑](#footnote-ref-8)
9. [שם, 57-ה](file:///C:\Users\USER\Desktop\שנה%20ב\סמסטר%20א\קניין\עבודה%20בקניין\עבודה%202\פסד\מעגל%20השליטה%20הפרטית\וילנר.doc) [↑](#footnote-ref-9)
10. [ע"א 304/72 **ביאלר נ' ביאלר**, פ"ד כז(1) 537](http://lemida.biu.ac.il/pluginfile.php/718610/course/section/313457/%D7%91%D7%99%D7%90%D7%9C%D7%A8.doc) (1973) [↑](#footnote-ref-10)
11. **עניין וילנר** לעיל ה"ש 5, 62 [↑](#footnote-ref-11)
12. שם, 62-63 [↑](#footnote-ref-12)
13. שם, 65 ב-ג [↑](#footnote-ref-13)
14. [ע"א 663/87 **ד"ר תקוה נתן נ' צפורה גרינר**, פ"ד מה(1) 104, 119 (1990)](file:///C:\Users\USER\Desktop\שנה%20ב\סמסטר%20א\קניין\עבודה%20בקניין\עבודה%202\פסד\מעגל%20השליטה%20הפרטית\נתן.doc)  [↑](#footnote-ref-14)
15. ס' 33 לחוק המקרקעין [↑](#footnote-ref-15)
16. שם, [ה"ש](file:///C:\Users\USER\Desktop\שנה%20ב\סמסטר%20א\קניין\עבודה%20בקניין\עבודה%202\פסד\מעגל%20השליטה%20הפרטית\נתן.doc) 13 לעיל [↑](#footnote-ref-16)
17. ע"א 269/74 **מנחם בוקובזה נ' הממונה על המרשם**, פ"ד כט(1) 243, 249 (1974) (להלן: **עניין בוקובזה)**; ס' 33 לחוק המקרקעין [↑](#footnote-ref-17)
18. ס' 31(א)(2) לחוק המקרקעין [↑](#footnote-ref-18)
19. ס' 31(א)(3) לחוק המקרקעין [↑](#footnote-ref-19)
20. שם [↑](#footnote-ref-20)
21. ס' 31(ב) לחוק המקרקעין [↑](#footnote-ref-21)
22. ס' 32(א) לחוק המקרקעין [↑](#footnote-ref-22)
23. ס' 32(ב) לחוק המקרקעין [↑](#footnote-ref-23)
24. ס' 3, 7, 8, 79 לחוק המקרקעין [↑](#footnote-ref-24)
25. חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972, ס"ח 1 (להלן: חוק הגנת הדייר) [↑](#footnote-ref-25)
26. **עניין בוקובזה**, ה"ש 17 לעיל, 247 [↑](#footnote-ref-26)
27. שם, 248 [↑](#footnote-ref-27)
28. ס' 33(א) לחוק הגנת הדייר [↑](#footnote-ref-28)
29. ויסמן – שיתוף, לעיל ה"ש 1, 322 [↑](#footnote-ref-29)
30. ס' 37(ב) לחוק המקרקעין [↑](#footnote-ref-30)
31. **ויסמן – שיתוף**, לעיל ה"ש 1, 322 [↑](#footnote-ref-31)
32. שם [↑](#footnote-ref-32)
33. [ע"א 274/82 **שושנה יוצר נ' חן יוצר**, פ"ד לט(1) 053, 55](file:///C:\Users\USER\Desktop\שנה%20ב\סמסטר%20א\קניין\עבודה%20בקניין\עבודה%202\פסד\מעגל%20השליטה%20הפרטית\יוצר.doc) (1985) [↑](#footnote-ref-33)
34. ס' 35 לחוק המקרקעין [↑](#footnote-ref-34)
35. שם, ה"ש 13 [↑](#footnote-ref-35)
36. ס' 29 לחוק המקרקעין; חוק המיטלטלין, תשל"א-1971, ס"ח 9(ה) (להלן: חוק המיטלטלין) [↑](#footnote-ref-36)
37. ס' 10(ב) לחוק המיטלטלין [↑](#footnote-ref-37)
38. **עניין בוקובזה**, ה"ש 17 לעיל, 247 [↑](#footnote-ref-38)
39. ס' 9(א) לחוק המיטלטלין [↑](#footnote-ref-39)
40. **עניין בוקובזה,** ה"ש 17 לעיל, 248 [↑](#footnote-ref-40)
41. ס' 9(ה) לחוק המיטלטלין; ס' 30(ג) לחוק המקרקעין; **עניין** **וילנר**, לעיל ה"ש 4, 56 [↑](#footnote-ref-41)
42. [ע"א 810/82 **זול בו בע"מ נ' יהודית זיידה**, פ"ד לז(4) 737, 740 (1983)](file:///C:\Users\USER\Desktop\שנה%20ב\סמסטר%20א\קניין\עבודה%20בקניין\עבודה%202\פסד\מעגל%20השלטון%20הדמוקרטי\זולבו.doc) (להלן: **עניין זולבו)** [↑](#footnote-ref-42)
43. **עניין** **וילנר**, לעיל ה"ש 5, 56 ה-ו [↑](#footnote-ref-43)
44. ס' 33 לחוק המקרקעין [↑](#footnote-ref-44)
45. **עניין** **וילנר**, לעיל ה"ש 5, 56 ה-ו [↑](#footnote-ref-45)
46. שם**,** 741 [↑](#footnote-ref-46)
47. שם, 745 [↑](#footnote-ref-47)
48. ס' 9(ג) לחוק המיטלטלין [↑](#footnote-ref-48)
49. ס' 9(א) לחוק המיטלטלין [↑](#footnote-ref-49)
50. **עניין ויסמן,** לעיל ה"ש 1, 272 [↑](#footnote-ref-50)
51. ס' 9(ד) לחוק המיטלטלין [↑](#footnote-ref-51)
52. שם [↑](#footnote-ref-52)
53. ס' 9(ג) לחוק המיטלטלין [↑](#footnote-ref-53)
54. ס' 9(ד) לחוק המיטלטלין [↑](#footnote-ref-54)
55. ס' 10(ב) לחוק המיטלטלין ; ס' 38(ב) לחוק המקרקעין [↑](#footnote-ref-55)
56. **ויסמן – שיתוף**, לעיל ה"ש 1, 322 [↑](#footnote-ref-56)
57. שם [↑](#footnote-ref-57)
58. ע"א 175/81 **אדמיר פיתוח ואדריכלות בע"מ ואח' נ' קלו**, פ"ד לח(4) 293, 301 (1984). [↑](#footnote-ref-58)