

יעקב שקד - פירוק שיתוף במקרקעין

יעקב שקד "פירוק שיתוף במקרקעין",
בורסי - הוצאה לאור של ספרי
משפט, תש"ף - 2020, 439 עמ'

מציאות החיים מלמדת שכמעט בכל תחום קל יותר ליצור שיתוף מאשר לפרק אותו. נישואין בד"כ נחגגים בשמחה והרמוניה, אבל הגירושין, בצורה אחרת לגמרי. שותפויות עסקיות מתחילות בהצהרת כוונות, חיוכים רחבים, ופתיחת בקבוקי יין, ומסתיימות לא פעם בהאשמות הדדיות, והדברים ידועים. ספרו של השופט שקד מתמקד באחד מפירוקים אלו, פירוק שיתוף במקרקעין, נושא שהעסיק, מעסיק, ויעסיק את בתי המשפט רבות.

האם שיתוף מקרקעין הוא חיובי לכלכלה ולציבור? שכן בידוע שקשה עד בלתי אפשרי לנהל בעלות משותפת על כל נכס שהוא. כבר בגמרא נאמר כי "קידרא דבי שותפי לא חמימא ולא קרירא" (בבא בתרא כד ב). דהיינו, קִדְרַת השותפים לא חמה ולא קרה, כי בפועל איש איננו דואג לה. לענייננו, כל דבר שיש בו שותפים מקשה על הטיפול בו (נסו פעם לנהוג משאית 'בשותפות'). אשר על כן יש שיטות משפט שרואות בעצם השיתוף בבעלות תקלה, ועיקר מעיניהם הוא לנסות למנוע שיתוף שכזה.



מן הצד השני יש הטוענים כי כיום אין מספיק משאבי קרקע לכולם, ואין מנוס מבעלות משותפת. הבית המשותף שרוב הישראלים מתגוררים בו הוא ההוכחה הניצחת לצורך בשיתוף במקרקעין. ואם נלמד מנישואין, הרי נישואין לכשעצמן לא מצליחים תמיד, ובכל זאת אנו מנסים לשמרם כמידת האפשר (גם באמצעים חוקיים). זאת מתוך ההנחה שפעמים רבות עדיף שיתוף לא מושלם, מחוסר שיתוף בכלל.

כפי שמציין המחבר, בישראל ישנה עדיפות לגישה שאין טעם להחזיק בשותפות כשאחד הצדדים איננו מעוניין בה. אין שום צורך ב-'עילת' פירוק מעבר לעובדה שאחד השותפים איננו חפץ בה. ובלשון החוק: "כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף" (סעיף 37(א) לחוק המקרקעין). יתירה מזו, גם אם יש הסכם בין השותפים האוסר פירוק, אחרי שלוש שנים יכול בית המשפט לקבוע כי למרות הסעיף 'הכובל', ניתן יהיה לפרק את השותפות. שוב, מתוך ההנחה כי חיוב שותפים להחזיק בשותפות, מזיק להם ומזיק לציבור.

הספר מחולק לעשרה עניינים עיקריים שבעיקרם הם כרונולוגיים. הפרק הראשון עוסק בשיתוף במקרקעין בכללותו. דהיינו, כיצד נוצר שיתוף מקרקעין? וכיצד מנהלים אותם? אחריו למדים אנו כיצד ניתן לפתוח הליך לפירוק שיתוף, ועל מקרים יוצאי דופן שבהם ניתן להתנגד לפירוק, למרות עיקרון העל שדי ברצונו של אחד השותפים בפירוק. אנו ממשיכים כרונולוגית בדרכי פירוק השיתוף, כולל מכירה פומבית והליך כינוס הנכסים. הספר מסתיים במספר סוגיות כיחסים משפחתיים, צד ג' מעורב, ופירוק שיתוף במקרים מיוחדים (כגון משק חקלאי).

בכל פרק ופרק מפרט המחבר את ההלכות הנוהגות, הפסיקות הרלוונטיות, ולעתים גם את דעתו הוא באשר לדין הראוי. מי שמבקש ללמוד כיצד לפרק שיתוף במקרקעין, יכול למעשה לעבור על

מי שמבקש ללמוד כיצד לפרק שיתוף במקרקעין, יכול למעשה לעבור על הפרקים שלב שלב מהתגבשות השיתוף ועד לפירוקו המוצלח. לא נראה שיש צורך במדריך נוסף מעבר לספר זה כדי להבין את עיקרי ההלכות.

הפרקים שלב שלב מהתגבשות השיתוף ועד לפירוקו המוצלח. לא נראה שיש צורך במדריך נוסף מעבר לספר זה כדי להבין את עיקרי ההלכות.

הספר איננו מתיימר להיות ספר תיאורטי אקדמי בהלכות פירוק שיתוף, אלא בעיקר מדריך לעוסק בכך בפועל. לשם כך הוא מתרכז בעיקר בסוגיות מעשיות הצעות ועולות, ולא בשאלות אבסטרקטיות. כך למשל, על פי החוק נמכרים המקרקעין כדרך שנמכרים מקרקעים מעוקלים על ידי ההוצאה לפועל, אלא אם כן הורה בית המשפט על דרך אחרת אשר נראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות העניין. המכירה על ידי ההוצאה לפועל היא במעין שילוב של מכירה פומבית והתמחרות. שאלה נכבדה היא אם הליך המכירה היום הוא הנכון. תורת המכרזים מציעה ועוסקת בשלל דרכי מכירה שלכאורה יכולות להיות עדיפות ולהשיג תשואה גבוהה יותר. ניתן להעלות הצעות לשיפור ושינוי ההליך, אולם הספר איננו עוסק ברעיונות מופשטים. מאותה סיבה אין גם בספר משפט משווה על דרך פירוק השיתוף (מעבר להערות קלות). אחרי ככלות הכל, בכל מדינות העולם יש מקרקעין משותפים, ויש מן הסתם פירוקי שיתופים אלו. ייתכן ואפשר היה ללמוד מניסיונם של אחרים. אולם הצורך בעיסוק במשפט שווה פוחת כשמדובר על מדריך פרקטי לאנשי מעשה.

המחבר מתייחס גם לתוצאות שהחוק לא חזה בהכרח. כך למשל, מסתבר שישנם כאלו הקונים חלק קטן ממקרקעין במיוחד על מנת לגרום לפירוק השיתוף.

המחבר מתייחס גם לתוצאות שהחוק לא חזה בהכרח. כך למשל, מסתבר שישנם כאלו הקונים חלק קטן ממקרקעין במיוחד על מנת לגרום לפירוק השיתוף. נניח למשל קבלן הרוצה לרכוש מגרש שבו בעלים משותפים רבים. לעיתים קשה לקבל את הסכמת הבעלים שכן המחיר הנדרש גבוה מדי והבעלים מוכנים להמתין ארוכות להשגת מחיר גבוה. פתרון מבחינתו יהיה לקנות חלק מזערי מהמגרש ולבקש את פירוק השיתוף מיידית. סביר להניח שלא זו הייתה מטרת המחוקק, אך זוהי אחת מתוצאות החוק שרק מי שעוסק בו בפועל יכול להבחין בה.

נקודה אחת חסרה לדעתנו והיא משפט אמפירי. מחקר אמפירי בתחום יכל להוסיף רבות. למשל, כמה בקשות לפירוק שיתוף מוגשות בשנה? כמה זמן לוקח ההליך הממוצע? איך נוצרו אותם שיתופים שאותם מבקשים לפרק? לו הבעלים היו יודעים מראש את האורך הממוצע של הליך הפירוק, כמו גם שאלות אמפיריות אחרות, היו יכולים לשקול טוב יותר את אפשרויותיהם. אולם האמת היא שחוסר במחקרים אמפיריים היא חולשה ידועה של רוב גדול מספרי המשפט הישראליים.

המחבר ד"ר יעקב שקד הוא שופט בבית משפט השלום בהרצליה וזהו ספרו החמישי! בנושאים משפטיים (ומן הסתם גם לא האחרון). מומלץ והכרחי לכל מי שעוסק או רוצה לעסוק בפירוק מקרקעין.