

## תוכן עניינים

|    |  |
|----|--|
| 1  | פרק א': כללי   |
|    | פרק ב': סמכות בית-המשפט בשיתוף פירוק במקרקעין,               |
| 3  | לרבות בענייני משפחה  |
| 3  | 1. סמכות מקומית - כללי                                       |
|    | פרק ג': סמכות עניינית  |
| 11 | 1. כללי  |
| 11 | 2. תובענה המצויה בסמכותו הייחודית של בית-המשפט לענייני משפחה |
| 16 | 3. כלל ההמשכיות  |
| 17 |  |
|    | פרק ד': שיתוף בנכסים (סעיף 27 לחוק המקרקעין)                 |
| 21 | 1. כללי  |
| 21 | 2. יישום סעיף 27 לחוק המקרקעין על השותפות בין בני זוג        |
| 34 | 3. האם ניתן לפרק שיתוף בדירה בתחילת הליך גירושין?            |
| 40 | 4. פירוק שיתוף בדירה אשר ניתנה במתנה לבעל                    |
| 41 | 5. חלוקה בדירה שרשומה על שם הבעל בלבד                        |
| 42 | 5.1 חלוקת הדירה  |
| 43 | 5.2 האם יש מקום לקבוע חלוקה שאינה שווה בדירה בכפר סבא?       |
| 46 | 5.3 חלוקת המטלטלין בדירה                                     |
| 47 | 5.4 חלוקת יחידת הנופש באילת                                  |
| 48 | 5.5 חלוקה לעניין רכב המיצובישי                               |
| 48 |  |

|       |   |
|-------|---|
| 49    | 5.6 חלוקה לעניין רכב הסוזוקי                              |
| 49    | 5.7 דמי שימוש ראויים                                      |
|       | 6. מה הדין בנסיבות בהן קמה מחלוקת כספית בעסק משפחתי       |
| 51    | שעבר בירושה בין אב לבנו?                                  |
| 53    | 7. פירוק שיתוף במקרקעין בין אחים                          |
| 55    | 7.1 חלוקה לפי דיני הירושה                                 |
| 57    | <b>פרק ה': שיעור חלקו של שותף (סעיף 28 לחוק המקרקעין)</b> |
| 57    | 1. כללי   |
|       | 2. חזקת השוויון הקבועה בסעיף 28 לחוק המקרקעין היא         |
|       | שהנחתה את רשם המקרקעין לקבוע כי מאחר והיורשים אינם        |
| 62    | בעלי זכויות באותו נכס, הרי שהם בעלי חלקים שווים           |
|       | 3. 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%           |
| 73    | למבקשת ו- 40% לבן זוגה כפי שטענה המבקשת                   |
|       | 4. טענות הצדדים כי השקעתם בנכס עולה על השקעת הצד          |
| 75    | השני אינן משליכות על הזכויות ועל אופן הפירוק              |
|       | 5. אין בידי לקבל את עמדת התובע, ואני מעדיפה את עמדת       |
|       | הנתבע - לא היתה כל הסכמה בעת הרכישה על חלוקה שונה בין     |
| (1)76 | התובע לנתבעים של שיעורי הרכישה של המקרקעין                |
| 77    | <b>פרק ו': הסכם שיתוף (סעיף 29 לחוק המקרקעין)</b>         |
| 81    | 1. הסכם שיתוף ודרישת הכתב                                 |

|     |   |
|-----|---|
| 82  | 2. 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? |
| 84  | 3. בקשת הנתבעות {אימא ובת} ליתן לתשריט החלוקה במקרקעין שעברו להן בירושה, תוקף של הסכם שיתוף - דחיית הבקשה   |
| 86  | 4. תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם   |
| 89  | <b>פרק ז': ניהול ושימוש (סעיף 30 לחוק המקרקעין)</b>   |
| 89  | 1. כללי   |
| 90  | 2. עקרון שלטון הרוב וההגבלות החלות עליו בנכס שעבר בירושה למשפחה, כשזו האחרונה מנצלת לרעה את השימוש בו כלפי השותף האחר   |
| 97  | 3. האם לאור סעיף 30 לחוק המקרקעין ילד בגיר רשאי להתגורר בבית הוריו חרף התנגדותו של האב  |
| 103 | 4. ניהול ושימוש ברכוש משותף, יפה גם לעניין משפחה  |
| 105 | 5. מהו ניהול ושימוש רגילים בנכס שעבר בירושה ומושכר למשכירים שונים?  |
| 107 | 6. הרחבת דירה לצורך הגדלת המשפחה, האם יש בכך דבר החורג מניהול או שימוש רגיל במקרקעין משותפים הטעון את הסכמת יתר השותפים?  |

|         |  |
|---------|--|
| 109     | <b>פרק ח': זכותו של שותף יחיד (סעיף 31 לחוק המקרקעין)</b>  |
| 109     | 1. כללי  |
| 116     | 2. פעולות לשמירה על המקרקעין המשותפים - כללי   |
|         | 2.1 יישום סעיף 31 לחוק המקרקעין בנכס שמצוי בבעלות משפחה בחלקים שונים   |
| 117     |  |
| 127     | <b>פרק ט': נשיאת הוצאות (סעיף 32 לחוק המקרקעין)</b>  |
| 127     | 1. כללי  |
| 131     | <b>פרק י': תשלום בעד השימוש (סעיף 33 לחוק המקרקעין)</b>  |
| 131     | 1. כללי  |
|         | 2. יישום סעיף 33 לחוק המקרקעין בענייני משפחה, ובמילים אחרות דמי שימוש ראויים בענייני משפחה                             |
| 133     | 3. בחוק הירושה קיים סעיף ספציפי 115(א) הקובע הסדר ספציפי לעניין המשך מגורים בדירת מגורים תמורת תשלום שכר דירה          |
| 144     | 4. תביעה שעניינה תשלום דמי שימוש ראויים בנוגע לבית מגורים במושב  |
| 161     | 5. העובדה שלא חזרו התובעים על הדרישה לדמי שימוש בהסכם שכרתו לפירוק השיתוף בדירה, איננה מאיינת את זכותם לקבלת דמי שימוש |
| (3)186  | 6. דמי שימוש במקרה של מניעת פירוק שיתוף/אי-ביצוע הסכם גירושין  |
| (16)186 | 7. כלל מיום הגירושין ואילך, משמנועים הצדדים לחיות תחת קורת גג אחת, יש לפסוק דמי שימוש ראויים                           |
| (42)186 |  |

8. משהוכח שההסכמה שהיתה בשעתו שוב אינה קיימת, לא יהיה בעזיבה ההיסטורית של בן הזוג כדי לשלוש ממנו דמי שימוש בתקופה מאוחרת יותר (55)186
9. יהיה זה אך מלאכותי לאפשר ל.ק. לתבוע דמי שימוש מאביו ואשת האב, בגין תקופה אשר בחלק לא מבוטל ממנה חי וגדל י.ק. בביתם ובחסותם של אביו ואשתו (75)186
10. האם הזכות האובליגטורית כלפי הנתבע בנכס המסחרי מולידה לתובעת זכות לקבל דמי שימוש ראויים ממנו? (129)186
11. במקרה דנן התובע עשה שימוש בלעדי במרפאה, לאחר המועד הקובע (192)186
12. אימתי ראוי לפסוק דמי שימוש ראויים בסיטואציה בה אחד מבני הזוג נותר להתגורר בגפו בנכס משותף? (214)186
13. האם התובעת זכאית לדמי שימוש ראויים מאז פטירת אביה ועד למכירת חלקה בדירה? (228)186
14. הימשכות הליך פירוק השיתוף, במיוחד אם נגרם מפעולות שנעשות בחוסר תום-לב על-ידי המשמשים הבלעדיים, מוסיפה על תחושת אי הצדק (245)186

**פרק י"א: זכות השותף לעשות בחלקו (סעיף 34 לחוק**

- המקרקעין)** 187
1. כללי 187
2. שיתוף במקרקעין בין בני זוג 192
3. פירוק שיתוף בין בני זוג במצב שבו קיימת תניה ממונית בהסכם גירושין 193

|         |  |
|---------|--|
| 203     | <b>פרק י"ב: הזכות לפירות (סעיף 35 לחוק המקרקעין)</b>   |
| 203     | 1. כללי  |
| 204     | 2. סעיף 35 לחוק המקרקעין בענייני משפחה   |
| 211     | <b>פרק י"ג: קיזוז (סעיף 36 לחוק המקרקעין)</b>  |
|         | <b>פרק י"ד: הזכות לתבוע פירוק שיתוף (סעיף 37 לחוק המקרקעין)</b>  |
| 213     | 1. סוגיות כלליות בפירוק שיתוף  |
| 223     | 1.1 מדוע לבצע פירוק שיתוף?   |
| 223     | 1.2 הזכות לתבוע את פירוק השיתוף  |
| 224     | 2. פירוק שיתוף בענייני משפחה   |
| 228     | 2.1 דרישת תום-הלב בפירוק שיתוף בין בני זוג בדירת מגורים  |
| 228     | 2.2 פירוק שיתוף בין בני זוג בדירה כאשר הבעלות בה טרם נרשמה   |
| 244     | 2.3 פירוק שיתוף במקרקעין בין אחים  |
| 248     | 2.4 פירוק שיתוף בין בני זוג  |
| 253     | 3. לפי סעיף 37(ב) ניתן להתנות על זכותו של שותף, לדרוש את פירוק השיתוף בכל עת, רק בהסכם שיתוף ולתקופה של מקסימום 3 שנים |
| (13)264 |  |
|         | <b>פרק ט"ו: פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט (סעיף 38 לחוק המקרקעין)</b>   |
| 265     | 1. כללי  |
| 265     |  |

|        |   |
|--------|---|
| 266    | 1.1 על-פי הסכם בין השותפים                              |
| 267    | 1.2 מכוח צו של בית-משפט                                 |
| 269    | 2. סעיף 38 לחוק המקרקעין בעין יחסים משפחתיים            |
| 269    | 2.1 כללי  |
| 270    | 2.2 מכירת נכסי מקרקעין במסגרת סכסוך בין בני זוג         |
|        | 2.2.1 האם זכות הקדימה קיימת לבן הזוג גם לאחר תום        |
| 270    | ההתמחרות עם צד ג?                                       |
|        | 3. האם תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים במושאע     |
| 272    | (שהינם אחים) מהווה הסכם פירוק שיתוף או הסכם שיתוף?      |
| 273    | 4. תביעה לפירוק שיתוף על-ידי חלק מאחי המשפחה            |
| (1)276 | 5. ניתן יהיה לבצע חלוקה בעין, רק אם ח' תמציא את כל      |
|        | המסמכים   |
| 277    | <b>פרק ט"ז: פירוק דרך חלוקה (סעיף 39 לחוק המקרקעין)</b> |
| 279    | 1. תשלומי איזון   |
| 281    | 2. רישום זיקת הנאה                                      |
| 291    | 3. סעיף 39 לחוק המקרקעין בענייני משפחה                  |
| 291    | 3.1 תשלומי איזון  |
| 300    | 3.2 זיקת הנאה   |
| 303    | <b>פרק י"ז: פירוק דרך מכירה (סעיף 40 לחוק המקרקעין)</b> |
| 303    | 1. כללי   |
| 318    | 2. סעיף 40 לחוק המקרקעין בראי דיני משפחה                |

|        |  |
|--------|--|
|        | <b>פרק י"ח: דירת מגורים של בני זוג (סעיף 40א לחוק</b>    |
| 321    | <b>המקרקעין)</b>   |
| 321    | 1. פירוק שיתוף בדירת מגורים של בני זוג                   |
| 333    | 2. "שלום בית" כטענה המונעת את פירוק השיתוף               |
| 334    | 3. נפקות ההחלטה על עצם הפירוק - לאור עיכובו              |
|        | 4. השיקולים לפירוק השיתוף בבית המגורים - טרם חלוקת       |
| 351    | יתר משאבי הצדדים   |
| 356    | 5. החלטות בית-הדין הרבני הגדול                           |
| 358    | 6. מדור הנתבעת   |
|        | 7. אין מניעה להורות על פירוק שיתוף בדירה, כאשר הפירוק    |
| 366    | יהא כפוף לצו למדור ספציפי הקודם בזמן שניתן               |
|        | 8. במקרה הנדון, אין עסקינן בבני זוג, באב לילדיו הבוגרים, |
|        | ושאלת פירוק השיתוף אין לה כל "שיח ושיח" עם הוראות        |
| (4)366 | סעיף 40א לחוק המקרקעין                                   |
|        | <b>פרק י"ט: פירוק במקרים מיוחדים (סעיף 41 לחוק</b>       |
| 367    | <b>המקרקעין)</b>   |
| 367    | 1. כללי  |
| 374    | 2. סעיף 41 לחוק מקרקעין במשפחה                           |
|        | <b>פרק כ': פירוק דרך הפיכה לבית משותף (סעיף 42 לחוק</b>  |
| 393    | <b>מקרקעין)</b>  |
| 393    | 1. כללי  |
| 396    | 1.1 מתי ניתן לרשום בית כבית משותף?                       |
| 399    | 1.2 רישום בית משותף עדיף ממכר                            |



|        |  |
|--------|--|
| 402    | 1.3 יחסי שיתוף תקינים  |
| 407    | 1.4 פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף  |
| 415    | 1.5 האם רישום הבניין כבית משותף יגרום "הפסד ניכר"?   |
| 418    | 1.6 האם מונעת הוראת סעיף 41(ב) לחוק את רישום הבניין כבית משותף?  |
| 421    | 1.7 האם חל סעיף 143 לחוק על רישום בית משותף לפי סעיף 42 לחוק?  |
| 425    | 1.8 סייגים נוספים לרישום בניין כבית משותף: היחסים בין השותפים  |
| (1)446 | 1.9 האם יש ליתן פסק-דין בעניין אופן החזקה והשימוש במקרקעין שהתובע עתר לפרק בהם השיתוף באמצעות הפיכת המקרקעין לבית משותף - סעד שלא ניתן להיענות לו מקום שהמקרקעין אינם מוסדרים? |
| 447    | <b>פרק כ"א: משאלות השותפים (סעיף 43 לחוק המקרקעין)</b>   |
| 447    | 1. כללי  |
| 453    | 2. סעיף 43 לחוק המקרקעין בענייני משפחה   |
| 471    | <b>פרק כ"ב: ניהול ושימוש עד לפירוק (סעיף 44 לחוק המקרקעין)</b>   |
| 471    | 1. כללי  |
| 474    | 2. סעיף 44 לחוק המקרקעין בענייני משפחה   |
| 485    | <b>פרק כ"ג: שיתוף בזכויות אחרות (סעיף 45 לחוק המקרקעין)</b>  |

|     |  |
|-----|--|
|     | <b>פרק כ"ד: פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין</b>       |
| 493 | <b>(סעיף 46 לחוק המקרקעין)</b>                               |
| 493 | 1. כללי  |
| 494 | 2. פירוק מחוברים שהוקמו שלא כדין בענייני משפחה               |
|     | <b>פרק כ"ה: פירוק השיתוף דרך חלוקה (סעיף 47 לחוק</b>         |
| 525 | <b>המקרקעין)</b>   |
| 525 | 1. כללי  |
| 534 | 2. סעיף 47 לחוק מקרקעין בענייני משפחה                        |
|     | <b>פרק כ"ו: פירוק השיתוף דרך מכירה (סעיף 48 לחוק</b>         |
| 539 | <b>המקרקעין)</b>   |
| 539 | 1. כללי  |
| 539 | 2. סעיף 48 לחוק המקרקעין בענייני משפחה                       |
|     | <b>פרק כ"ז: בעל בית שהיה לדייר (סעיף 33 לחוק הגנת הדייר)</b> |
| 547 |  |
| 552 | 1. סעיף 33 כמקור לסכסוכים                                    |
| 556 | 2. סעיף 33 כלי לתקיפה או רק כאמצעי הגנה?                     |
| 563 | 3. תיקון מס' 17  |
|     | <b>פרק כ"ח: פירוק שיתוף במשקים חקלאיים</b>                   |
| 569 |  |
|     | <b>פרק כ"ט: פירוק השיתוף במשפט העברי</b>                     |
| 589 |  |

|     |  |
|-----|--|
| 603 | <b>פרק ל': פירוק השיתוף בבית-הדין הרבני</b>            |
|     | 1. האם בית-הדין הרבני מוסמך לדון בתביעה לפירוק שיתוף   |
| 603 | כאשר זו לא נכרכה כדין?                                 |
|     | 2. הזכות לקבל דמי שימוש קיימת רק לאחר שתוגש תביעה      |
| 614 | לחלוקת הנכס המשותף                                     |
|     | 3. ערעור על החלטת בית-הדין האזורי שפסק כי על האישה     |
|     | לשלם לבעל דמי שימוש ראויים עבור מגוריה בדירת הצדדים -  |
| 623 | דחייתו   |
|     | 4. 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    |
| 623 | הורחק מהמגורים בנכס ללא הצדקה                          |
|     | 5. אישה שאינה גרושה מבעלה, וזכאית במדור, הרי היא       |
|     | כשוכרת בדירת הבעל (קנתה לעניין שתוכל לגור בבית, כקניין |
| 623 | שוכר), ולא כאורחת בעלמא                                |
| 624 | 6. תביעת הבעל לחייב את האישה בתשלום שכר דירה           |
|     | 7. האם כאשר טוענת האישה טענת מאיס עלי עדיין יש לה      |
|     | זכות למזונות ומדור שהרי אם זכאית למדור חלקו של הבעל    |
| 624 | משועבד לה ועל-כן אינו יכול לתבוע דמי שימוש             |
|     | 8. ידועה המחלוקת האם ניתן לתבוע דמי שימוש              |
| 624 | רטרואקטיבית או רק מכאן ואילך והמוחזק יכול לומר קים לי  |
|     | 9. דמי השימוש נקבעים כתשלום תמורת ההנאה מנכסי חבירו,   |
|     | עילה זו להבדיל מעילת "מזיק", אינה יכולה להיות מושפעת   |
| 624 | מהנסיבות שהביאו לידי כך                                |

|     |   |
|-----|---|
|     | 10. מה הדין כאשר הדירה רשומה על שם שני הצדדים והאישה    |
| 625 | השתמשה בדירה לאחר הגירושין                              |
| 625 | 11. כיצד להתייחס לטענה "בחלק שלי התגוררתי"?             |
|     | 12. דמי השימוש הינם חלק בלתי-נפרד מההוראות הנלוות       |
| 625 | לפירוק השיתוף, ואף מהווים חלק מפירוק השיתוף עצמו        |
|     | 13. תביעה לתשלום מחצית משכר דירה ראוי בניכוי חלק        |
| 635 | הילדים  |
|     | 14. לא יעלה על הדעת לפרש הסכם של פירוק השיתוף בין בני   |
| 669 | הזוג כאילו הוא "צו הרחקה" של האישה מבית הצדדים          |
|     | 15. כאשר יש פסק-דין או החלטה של בית-הדין המחייבת        |
|     | פירוק שיתוף אין חולק שיש לחייב את השותף המשתמש דמי      |
| 696 | שימוש בגין חלקו של חברו                                 |
|     | 16. 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" ובזה גם הרמ"א |
| 708 | מודה ואין זה שייך "לדור עמי"                            |
| 739 | <b>מפתח ספרים ומאמרים</b>                               |