

תוכן עניינים

1	פרק א': כללי
1	פרק ב': סמכות בית-המשפט בשיתוף פירוק במקרקעין לרבות בענייני משפחה
3	1. מקום שיפוט ומקום שיפוט במקרים אחרים - תקנות 7 ו- 8 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018
3	1.1 הדין
3	1.2 דברי הסבר
2	2. סמכותו המקומית של בית-משפט לענייני משפחה - תקנות 6 עד 8 לתקנות בית-משפט לענייני משפחה (סדרי דין), התשפ"א-2020
6	2.1 הדין
6	2.2 דברי הסבר
2.3	2.3 תובענה אחרת בענייני משפחה - תחום שיפוטו שבו מצוי מקום מגורי התובע -תקנה 6(ב) לתקנות בית-משפט לענייני משפחה (סדרי דין) - דין ישן (תקנה 258ג(ב) לתקסד"א)
9	2.3.1 תקנה 6(ב) לתקנות בית-משפט לענייני משפחה (סדרי דין)
9	2.3.2 דין ישן - ההלכה הפסוקה
9	2.4 תקנה 6(ג) לתקנות בית-משפט לענייני משפחה (סדרי דין)
10	2.5 תקנה 6(ד) לתקנות בית-משפט לענייני משפחה (סדרי דין)
10	2.6 תקנה 6ה לתקנות המשפחה
7	2.7 תובענה שאין לה מקום שיפוט מתאים - ברירת מחדל - תקנה 7 לתקנות בית-משפט לענייני משפחה (סדרי דין) - תקנה 258ג(ג) לתקסד"א הישנות (תשמ"ד)
11	2.7.1 תקנה 7 לתקנות בית-משפט לענייני משפחה (סדרי דין)
11	2.7.2 דין ישן - ההלכה הפסוקה
2.8	2.8 "רשאי להורות שתובענה תועבר לבית-משפט אחר" - תקנה 8 לתקנות בית-משפט לענייני משפחה (סדרי דין) - תקנה 258ג(ה) לתקסד"א הישנות (תשמ"ד)
12	2.8.1 כללי
12	2.8.2 דין ישן - ההלכה הפסוקה
13	פרק ג': סמכות עניינית
13	1. כללי
2	2. תובענה המצויה בסמכותו הייחודית של בית-המשפט לענייני משפחה
15	3. כלל ההמשכיות
16	פרק ד': שיתוף בנכסים - סעיף 27 לחוק המקרקעין
19	1. כללי

25	2. יישום סעיף 27 לחוק המקרקעין על השותפות בין בני זוג
28	3. האם ניתן לפרק שיתוף בדירה בתחילת הליך גירושין?
29	4. פירוק שיתוף בדירה אשר ניתנה במתנה לבעל
29	5. חלוקה בדירה שרשומה על-שם הבעל בלבד
30	5.1 חלוקת הדירה
31	5.2 האם יש מקום לקבוע חלוקה שאינה שווה בדירה בכפר סבא?
32	5.3 חלוקת המטלטלין בדירה
32	5.4 חלוקת יחידת הנופש באילת
32	5.5 חלוקה לעניין רכב המיצובישי
33	5.6 חלוקה לעניין רכב הסוזוקי
33	5.7 דמי שימוש ראויים
6	6. מה הדין בנסיבות בהן קמה מחלוקת כספית בעסק משפחתי שעבר בירושה בין אב לבנו?
34	7. פירוק שיתוף במקרקעין בין אחים
35	8. מן המפורסמות היא כי רישום מקרקעין הוא תהליך המורכב משלבים שונים, אולם אין בכך כדי לשנות או להשפיע על כוונת הצדדים במועד רכישת הדירה ובהתאם לחוזה עליו חתמו שניהם כי הבעלות על הדירה תהא משותפת לשניהם באופן שווה
36	9. בשל מעשיהם ופועליהם המשותפים של בני הזוג, במאמץ משותף, הצליחו לבנות בית בנוי על הקרקע. והדבר דומה לאלמוני שהביא מים ופלוני שהביא חומר, ויחד יצרו כלי. במצב כגון זה אין האחד יכול לטעון כי הכלי שייך לו יותר מהאחר, שמא חשובים המים יותר מן החומר או החומר מן המים. עולה כי מנימוקי בית-משפט קמא, מכוחם הסיקה וקבעה על כוונת שיתוף ספציפי בבית המגורים שנבנה, היא זו הנותנת כי היה מקום להסיק ולקבוע כי הוכחה כוונת שיתוף ספציפי בנכס וזאת ללא הבחנה מלאכותית לענייננו בין רכיב הקרקע ורכיב הבית הבנוי
37	פרק ה': שיעור חלקו של שותף - סעיף 28 לחוק המקרקעין
39	1. כללי
2	2. חזקת השוויון הקבועה בסעיף 28 לחוק המקרקעין היא שהנחתה את רשם המקרקעין לקבוע כי מאחר והיורשים אינם בעלי זכויות באותו נכס, הרי שהם בעלי חלקים שווים
41	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% למבקשת ו- 40% לבן זוגה כפי שטענה המבקשת
46	פרק ו': הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק המקרקעין
49	1. כללי
51	2. הסכם שיתוף ודרישת הכתב

3.	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?	51
4.	בקשת הנתבעות (אימא ובת) ליתן לתשריט החלוקה במקרקעין שעברו להן בירושה, תוקף של הסכם שיתוף - דחיית הבקשה	52
5.	תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם	53
	פרק ז': ניהול ושימוש - סעיף 30 לחוק המקרקעין	55
1.	כללי	55
2.	עקרון שלטון הרוב וההגבלות החלות עליו בנכס שעבר בירושה למשפחה, כשזו האחרונה מנצלת לרעה את השימוש בו כלפי השותף האחר	55
3.	האם לאור סעיף 30 לחוק המקרקעין ילד בגיר רשאי להתגורר בבית הוריו חרף התנגדותו של האב	59
4.	ניהול ושימוש ברכוש משותף, יפה גם לעניין משפחה	62
5.	מהו ניהול ושימוש רגילים בנכס שעבר בירושה ומושכר למשכירים שונים?	63
6.	הרחבת דירה לצורך הגדלת המשפחה, האם יש בכך דבר החורג מניהול או שימוש רגיל במקרקעין משותפים הטעון את הסכמת יתר השותפים?	64
	פרק ח': זכותו של שותף יחיד - סעיף 31 לחוק המקרקעין	65
1.	כללי	65
2.	פעולות לשמירה על המקרקעין המשותפים	68
2.1	כללי	68
2.2	יישום סעיף 31 לחוק המקרקעין בנכס שמצוי בבעלות משפחה בחלקים שונים	69
	פרק ט': נשיאת הוצאות - סעיף 32 לחוק המקרקעין	75
	פרק י': תשלום בעד השימוש - סעיף 33 לחוק המקרקעין	77
1.	כללי	77
2.	יישום סעיף 33 לחוק המקרקעין בענייני משפחה, ובמילים אחרות דמי שימוש ראויים בענייני משפחה	77
3.	חוק עשיית עושר ולא במשפט	83
4.	תביעה לפירוק שיתוף בדירת מגורים ותשלום דמי שכירות ראויים בין אחים	104
5.	בהלכת אלמונית נקבע כי ניתן להוכיח כוונת שיתוף ספציפית בנכס חיצוני גם באמצעות הבטחות ומצגים אקטיביים	104
6.	עילת תביעה היא שימוש הבלעדי של הנתבע בבית בעתיד עת נמנע ממנה להשתמש בבית, ועילת התביעה טרם קמה	105

7. תביעה לפירוק שיתוף מלמדת על היעדר הסכמה לשימוש בלעדי של שותף מסויים בנכס, והיא גם דרך המלך לבקש את דמי השימוש הראויים עבור ההנאה שצמחה באין הסכמה.....	106
פרק י"א: זכות השותף לעשות בחלקו - סעיף 34 לחוק המקרקעין.....	107
1. כללי.....	107
2. שיתוף במקרקעין בין בני זוג.....	109
3. פירוק שיתוף בין בני זוג במצב שבו קיימת תניה ממונית בהסכם גירושין.....	109
פרק י"ב: הזכות לפירות - סעיף 35 לחוק המקרקעין.....	115
1. כללי.....	115
2. סעיף 35 לחוק המקרקעין בענייני משפחה.....	115
פרק י"ג: קיזוז - סעיף 36 לחוק המקרקעין.....	119
פרק י"ד: הזכות לתבוע פירוק שיתוף - סעיף 37 לחוק המקרקעין.....	121
1. כללי.....	121
2. סוגיות כלליות בפירוק שיתוף.....	126
2.1 מדוע לבצע פירוק שיתוף?.....	126
2.2 הזכות לתבוע את פירוק השיתוף.....	127
3. פירוק שיתוף בענייני משפחה.....	129
3.1 דרישת תום-הלב בפירוק שיתוף בין בני זוג בדירת מגורים.....	129
3.2 פירוק שיתוף בין בני זוג בדירה כאשר הבעלות בה טרם נרשמה.....	137
3.3 פירוק שיתוף במקרקעין בין אחים.....	139
3.4 פירוק שיתוף בין בני זוג.....	142
פרק ט"ו: פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט - סעיף 38 לחוק המקרקעין.....	151
1. כללי.....	151
1.1 על-פי הסכם בין השותפים.....	151
1.2 מכוח צו של בית-משפט.....	152
2. סעיף 38 לחוק המקרקעין בעין יחסים משפחתיים.....	153
2.1 כללי.....	153
2.2 מכירת נכסי מקרקעין במסגרת סכסוך בין בני זוג.....	153
3. האם תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים במושאע (שהינם אחים) מהווה הסכם פירוק שיתוף או הסכם שיתוף?.....	154
4. תביעה לפירוק שיתוף על-ידי חלק מאחי המשפחה.....	155
פרק ט"ז: פירוק דרך חלוקה - סעיף 39 לחוק המקרקעין.....	157
1. כללי.....	157
2. תשלומי איזון.....	158
3. רישום זיקת הנאה.....	159
4. סעיף 39 לחוק המקרקעין בראי בית-משפט לענייני משפחה.....	164
4.1 תשלומי איזון.....	164

169.....	4.2 זיקת הנאה
171.....	פרק י"ז: פירוק דרך מכירה - סעיף 40 לחוק המקרקעין
171.....	1. כללי
178.....	2. סעיף 40 לחוק המקרקעין בראי דיני משפחה
181.....	פרק י"ח: דירת מגורים של בני זוג - סעיף 40א לחוק המקרקעין
181.....	1. פירוק שיתוף בדירת מגורים של בני זוג
187.....	2. "שלוש בית" כטענה המונעת את פירוק השיתוף
187.....	3. נפקות ההחלטה על עצם הפירוק - לאור עיכובו
196.....	4. השיקולים לפירוק השיתוף בבית המגורים - טרם חלוקת יתר משאבי הצדדים
198.....	5. החלטות בית-הדין הרבני הגדול
199.....	6. מדור הנתבעת
203.....	7. ככלל ראוי לעכב את פירוק השיתוף בדירת מגורים של בני זוג זאת על-מנת להסדיר את הסכסוך בין בני הזוג באופן כולל
203.....	8. המחוקק הטיל את עיקר כובד המשקל כנגד פירוק השיתוף המידי, על סוגיית הבטחת המדור לילדיהם הקטינים של בני הזוג ולבן הזוג המחזיק בדירה המיועדת לפירוק
221.....	פרק י"ט: פירוק במקרים מיוחדים - סעיף 41 לחוק המקרקעין
221.....	1. כללי
224.....	2. סעיף 41 לחוק המקרקעין בראי דיני המשפחה
235.....	פרק כ': פירוק דרך הפיכה לבית משותף - סעיף 42 לחוק מקרקעין
235.....	1. כללי
236.....	2. מתי ניתן לרשום בית כבית משותף?
238.....	3. רישום בית משותף עדיף ממכר
239.....	4. יחסי שיתוף תקינים
242.....	5. פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף
246.....	6. האם רישום הבניין כבית משותף יגרום "הפסד ניכר"?
247.....	7. האם מונעת הוראת סעיף 41(ב) לחוק את רישום הבניין כבית משותף?
249.....	8. האם חל סעיף 143 לחוק על רישום בית משותף לפי סעיף 42 לחוק?
251.....	9. סייגים נוספים לרישום בניין כבית משותף: היחסים בין השותפים
262.....	10. לא ניתן לומר כי עיקר המקרקעין הם בית הראוי להירשם כבית משותף. משמעות הדבר כי החלופה של רישום בית משותף, אינה רלוונטית בהליך כאן
265.....	פרק כ"א: משאלות השותפים - סעיף 43 לוק המקרקעין
265.....	1. כללי
268.....	2. סעיף 43 לחוק המקרקעין בראי דיני המשפחה
277.....	פרק כ"ב: ניהול ושימוש עד לפירוק - סעיף 44 לחוק המקרקעין
277.....	1. כללי

278.....	2. סעיף 44 לחוק המקרקעין בראי דיני המשפחה
285.....	פרק כ"ג: שיתוף בזכויות אחרות - סעיף 45 לחוק המקרקעין
285.....	1. כללי
285.....	2. מיטלטלין וזכויות
285.....	3. פירוק חברת גוש חלקה
285.....	4. חברות שהוקמו למטרות מסחריות אולם הפכו לבסוף להיות בעלות חלקת מקרקעין בלבד
286.....	5. פירוק מקרקעין, הקשורים לחלקות אחרות
286.....	6. פירוק חברה על-פי דיני הפירוק של שיתוף במקרקעין
288.....	7. פירוק חברה על-פי דיני פירוק שותפות
289.....	פרק כ"ד: פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין - סעיף 46 לחוק המקרקעין
289.....	1. כללי
289.....	2. פירוק מחוברים שהוקמו שלא כדין בענייני משפחה
305.....	פרק כ"ה: פירוק השיתוף דרך חלוקה - סעיף 47 לחוק המקרקעין
305.....	1. כללי
309.....	2. סעיף 47 לחוק מקרקעין בראי דיני המשפחה
313.....	פרק כ"ו: פירוק השיתוף דרך מכירה - סעיף 48 לחוק המקרקעין
313.....	1. כללי
313.....	2. סעיף 48 לחוק המקרקעין בראי דיני המשפחה
317.....	פרק כ"ז: בעל בית שהיה לדייר - סעיף 33 לחוק הגנת הדייר
317.....	1. כללי
319.....	2. סעיף 33 כמקור לסכסוכים
321.....	3. סעיף 33 לחוק כלי לתקיפה או רק כאמצעי הגנה?
325.....	4. תיקון מס' 17
329.....	פרק כ"ח: פירוק שיתוף במשקים חקלאיים
341.....	פרק כ"ט: פירוק השיתוף במשפט העברי
349.....	פרק ל': פירוק השיתוף בבית-הדין הרבני
349.....	1. האם בית-הדין הרבני מוסמך לדון בתביעה לפירוק שיתוף כאשר זו לא נכרכה כדין?
355.....	2. הזכות לקבל דמי שימוש קיימת רק לאחר שתוגש תביעה לחלוקת הנכס המשותף
360.....	3. ערעור על החלטת בית-הדין האזורי שפסק כי על האישה לשלם לבעל דמי שימוש ראויים עבור מגוריה בדירת הצדדים - דחייתו
362.....	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 הורחק מהמגורים בנכס ללא הצדקה

5. אישה שאינה גרושה מבעלה, וזכאית במדור, הרי היא כשוכרת בדירת הבעל (קנתה לעניין שתוכל לגור בבית, כקניין שוכר), ולא כאורחת בעלמא.....	378
6. תביעת הבעל לחייב את האישה בתשלום שכר דירה.....	384
7. האם כאשר טוענת האישה טענת מאיס עלי עדיין יש לה זכות למזונות ומדור שהרי אם זכאית למדור חלקו של הבעל משועבד לה ועל-כן אינו יכול לתבוע דמי שימוש.....	388
8. ידועה המחלוקת האם ניתן לתבוע דמי שימוש רטרואקטיבית או רק מכאן ואילך והמוחזק יכול לומר קים לי.....	400
9. דמי השימוש נקבעים כתשלום תמורת ההנאה מנכסי חבירו, עילה זו להבדיל מעילת "מזיק", אינה יכולה להיות מושפעת מהנסיבות שהביאו לידי כך.....	412
10. מה הדין כאשר הדירה רשומה על-שם שני הצדדים והאישה השתמשה בדירה לאחר הגירושין.....	422
11. כיצד להתייחס לטענה "בחלק שלי התגוררתי"?.....	442
12. לא יעלה על הדעת לפרש הסכם של פירוק השיתוף בין בני הזוג כאילו הוא "צו הרחקה" של האישה מבית הצדדים.....	458
13. כאשר יש פסק-דין או החלטה של בית-הדין המחייבת פירוק שיתוף אין חולק שיש לחייב את השותף המשתמש דמי שימוש בגין חלקו של חבירו.....	458
14. לאחר שיקול כלל הנסיבות ועל-פי הסמכות הנתונה לבית-הדין לפי סעיף 2(8) לחוק יחסי ממון, קובע בית-הדין שתמורת הבית תחולק באופן שהתובע יקבל 65% מתמורת הנכס והאישה תקבל 35% מתמורת הנכס.....	458
15. מכיוון שהאישה לא הגישה תביעת רכוש בבית-הדין, בית-הדין מנוע מליתן פסיקה בנושא זה ומלתת הוראה בדבר פירוק שיתוף שיגרום להפרדת מגורי הצדדים.....	458
פרק ל"א: תמציות הלכה בעניינים שונים - שיתוף בין בני זוג.....	459
1. הלכת השיתוף הספציפי - דרישת כתב.....	459
2. הלכת פיצול הסעדים - האם יש מקום לשינויה?.....	461
3. הגבלת פירוק השיתוף בדירה.....	463
4. האיבה בין הצדדים קשה ביותר, נוכח מצבם של הקטינים הדבר חייב הפרדה מלאה של המגורים, דבר שלמרבה הצער מנוצל על-ידי האישה.....	464
5. העובדה שבני הזוג נפרדו לאחר פרק זמן קצר, אין בה לשלול בדיעבד את זכויותיה של התובעת בדירה המשותפת שנרכשה.....	465
6. אין לפנינו מצב דברים שבו פרי עמל כפיה של האישה יורד לטמיון עקב רישום פורמלי גרידא של הזכויות על-שם האיש לבדו.....	466
7. על-מנת "לזכות" בפירוק שיתוף מיידי וקבלת כספים על חשבון איזון המשאבים הכולל, על המבקש לתת טעם ממשי לכך.....	467

8. שאלת כוונת הצדדים עובר להעברת מלוא הזכויות בדירה משם האיש והאישה על-שם הבת הבכורה.....	469
9. חלוקת נכס עזבון (משק) בין יורשים.....	469
10. האישה עשתה ככל יכולתה על-מנת לקדם מכר הדירות בין הצדדים והאיש הוא שמנע פעם אחר פעם השלמת המכר והיא לא מנעה השימוש מהאיש בדירות, ברור כי אינו זכאי לכל תשלום עבור דמי שימוש.....	470
11. משבחרו הצדדים לפעול בשיתוף ולרשום את הזכויות בדירה בחלקים שווים על-שם שניהם, מבלי להחריג סכומים כאלו או אחרים שהביא מי מהם לנישואים, לא יכולה להשמע טענה ליחס אחר של חלוקת הזכויות בדירה.....	472
12. חיוב הנתבע לשלם לתובעת דמי שימוש ראויים.....	474
13. הזכויות בדירה - חזקת המרשם.....	475
14. הדירה תימכר כתפוסה על-ידי הנתבעת לאחר פירוק בעלותם המשותפת של הנתבעים, כך שתהיה לדיירת מוגנת של הנושים בה.....	477
15. מהו המועד בו יבוצע פירוק השיתוף בדירת הצדדים?.....	479
16. האם בהתאם להסדר איזון המשאבים זכאית האישה לפירות נכסים שירש האיש?.....	480
17. ביצוע איזון לא שוויוני ברכוש הצדדים.....	481
18. האם הגשת התביעה כשנתיים יש בה כדי לעכב את פירוק השיתוף?.....	482
19. עתירת התובע לתת בידו זכות מגורים בלתי-הדירה.....	482
20. אין המערער חופשי לסלק ידו של המשיב בלא כלום.....	483
21. התובע לא הצליח להרים את הנטל הכבד המוטל על מי שטוען כנגד חזקת הרישום.....	484
22. אווירה כללית של שיתוף ומאמץ ותרומה כלכלית הדדית.....	485
23. מיהו היורש המוכן ומסוגל לקיים את המשק?.....	486
24. חרף רישום הזכויות על-שם התובעת בלבד, הצדדים בעלים במשותף בנכס, באופן שווה.....	487
25. בהתאם להלכה הפסוקה, החובה לשלם דמי שימוש ראויים קיימת "כאשר השותף האחד השתמש במקרקעין באופן בלעדי, באופן שנמנע מיתר השותפים להשתמש אף הם באותם מקרקעין".....	488
26. פסיקת דמי שימוש ראויים לטובת בן זוג לשעבר ששותפו האחר עושה שימוש בדירה.....	489
27. האם יש לפרק השיתוף בדירה?.....	490
28. דמי שימוש ראויים - האיש בחר לעזוב את הדירה וחרף כל שהובא לא נמצא כי "גורש" מהדירה כטענתו.....	492
29. התובעת לא הוכיחה כוונת שיתוף מלאה.....	493
30. השאלה אם הוכחה כוונת שיתוף ספציפית הינה שאלה שבעובדה.....	494
31. הנשיאה בעלויות הפיצול.....	495

32. האם ההסכם משנת 1980 והתשריט אותו ערכו הצדדים, במובנו המשפטי, הינו תשריט חלוקה לקראת הליך של פירוק שיתוף?.....	497
33. לא עומדת לפלוני כל טענת הגנה כנגד התביעה לפירוק השיתוף.....	497
34. על-פי הלכה השיתוף, כאשר בני זוג החיים יחדיו ומנהלים משק בית משותף, קיימת חזקה שהתכוונו לקיים ביניהם שיתוף כללי ומלא בכל הרכוש שנצבר במהלך חיי הנישואין שלהם, אם הנכסים רשומים על-שם אחד מבני הזוג, אלא אם הוכח אחרת.....	498
35. לאחר ארבע שנים של התדיינויות, אין הצדקה לעיכוב משמעותי נוסף בפירוק השיתוף.....	499
36. האיש מבקש להורות על פירוק השיתוף בבית בדרך של מכירתו כפנוי למרבה במחיר וחלוקת התמורה בין הצדדים בחלקים שווים. אלא שהאישה מבקשת להורות על חלוקה לא שוויונית לטובתה, בין היתר בשל יכולתו הכלכלית הגבוהה של האיש, השימוש הנרחב במזומן, והכנסת כספי ירושה מטעם האישה לרכישת הבית.....	500
37. האם דירת המגורים, שנרכשה במהלך חיי הנישואים ורשומה על-שם האישה בלבד שייכת לשני הצדדים מכוח הסדר איזון משאבים או שיתוף ספציפי?.....	501
38. הפסיקה הכירה במקרים בהם ראוי דווקא לקדם את פירוק השיתוף, אף במחיר של אי-קבלת תמונה כלכלית מלאה.....	501
39. הבת ובעלה עתרו לפירוק שיתוף בדירה על יסוד הבעלות המשותפת, בעוד שני בנים נוספים טענו כי ההורים המנוחים העבירו להם חלקם בעודם בחיים, על יסוד מסמך השנוי במחלוקת בין הצדדים. עם מי מהם הדין?.....	502
פרק ל"ב: עניינים שונים.....	505
1. בהתאם להוראות סעיף 37(ב) לחוק המקרקעין לבית-המשפט הסמכות להורות על פירוק שיתוף בנכס לאחר תקופה של שלוש שנים, על-אף שהשותפים הסכימו שאחד השותפים ימנע מלדרוש פירוק השיתוף בנכס, זאת אם ראה בית-המשפט שהדבר מוצדק בנסיבות העניין.....	505
2. כיצד יש לנהל הליך רכושי כאשר בת זוג מגישה תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין ובמיטלטלין ומתנגדת לדון בגדרה באיזון משאבים כולל?.....	510
3. ההאבחה בין זכות רשומה במקרקעין לזכות שאינה רשומה לעניין דיני פירוק שיתוף במקרקעין - לאור מעמדו של הרישום על-פי חוק המקרקעין כיוצר הזכות במקרקעין - כל עוד שלא הושלם הרישום, תהא הסיבה אשר תהא, לא קמה זכות לדרוש פירוק שיתוף במקרקעין מכח חוק המקרקעין.....	514
4. כיצד יש לפרק שיתוף במגרש מקרקעין שהיה בבעלות אביהם/סבם המנוח של בעלי הדין?.....	516
5. משהוצא צו לקיום צוואת המנוחה וזכויות התובעת בדירה נרשמו בלשכת רישום המקרקעין, רשאית התובעת לפעול למימוש זכויותיה לפירוק השיתוף בדירה.....	524

6. פירוק השיתוף במקרקעין על-פי דיני הירושה	533
7. פירוק שיתוף בזכויות בנחלה	539
8. פירוק שיתוף במקרקעין והליך בזיון בית-המשפט	549
9. השיקולים המובאים והשזורים בפסיקה שיש בהם כדי להשעות את פירוק השיתוף רבים ומגוונים, אך תמציתם בחינת התא המשפחתי הפרטני והצרכים הייחודיים לו	552
10. תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין - אי-הגשת כתב הגנה	555
11. אין בכוחו של סעיף 33 לחוק הגנת הדייר כדי למנוע פירוק שיתוף בנכסי מקרקעין	559
12. בית-המשפט קבע כי בפניו עילת תביעה לפירוק השיתוף בנחלה וכי מכלול הנסיבות מטה הכף לטובת הקדמת עיתוי פירוק השיתוף בנחלה באופן מיידי	562
13. האם פתיחת תיק גירושין והגשת תביעה לפירוק שיתוף והחלפת טיטוט בין באי-כוח הינם חלף הודעה בכתב למצווה השני על ביטול צוואה חדית ונספח הדדי משלים לה לפי סעיף 8א לחוק הירושה?	577
14. בהסכמת הצדדים שניתנה בדיון ביום 14.01.25 ניתן בזה צו לפירוק השיתוף בדירה בדרך של מכירתה, תשלום כל החובות הרובצים עליה וחלוקת היתרה בין הצדדים בחלקים שווים. לצדדים זכות סירוב ראשונה, כאמור בחוק המקרקעין. ככל ומי מהצדדים מעוניין בכך, יגיש לאחר 90 יום מהיום בקשה וימונה כונס נכסים ללא צורך בתגובה	580
15. דווקא דרישת התובעים לחייב את הנתבעת, בניגוד להסכמות התובעים והנתבע והמצג שיצרו עקב מחיקת המשכון, רישום הדירה ופירוק השיתוף בה (גם אם רק על-מנת להניח דעתה ובתקווה שהצדדים לא יתגרשו או שבהמשך הנתבעת תסכים להחזיר ההלוואה/לרשום המשכון) - אינה עומדת בקנה אחד עם עקרון תום-הלב ואין מקום לאפשר אותה	580
16. בעניין דירת מגורים שנמצאת בבעלות משותפת, בדומה למקרה שלפני, רשאי כל אחד מהשותפים לבקש פירוק שיתוף בכל עת כפי שקובע סעיף 37(א) לחוק המקרקעין. ואולם, כשמדובר בפירוק שיתוף של דירת מגורים שמתגוררים בהם קטינים, יש הסדר מיוחד הקבוע בסעיף 40א לחוק המקרקעין	580
17. הכלל המנחה בעניין פירוק שיתוף במקרקעין נקבע בסעיף 37(א) לחוק המקרקעין לפיו "כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף". אלא שכלל זה סוייג בפסיקה, בכל הנוגע לפירוק שיתוף בין בני זוג במקרקעין תוך כדי הליך גירושין, עת נפסק כי יש מקרים בהם יהיה מקום לדחות את פירוק השיתוף בדירה, עד לבירור כלל הסוגיות הרכושיות השנויות במחלוקת	580

18. בפירוק שיתוף לפי חוק המקרקעין, כאשר לא ניתן לבצע חלוקה בעין או רישום של המקרקעין כבית משותף, ברירת המחדל היא לפרק את השיתוף "בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון"; אם כי, עדיין מוקנה לבית-המשפט שיקול-דעת להורות על מכירה שאינה פומבית אלא מכירה הנעשית בדרך יעילה וצודקת אחרת, ובכלל זה התמחרות פנימית בין השותפים. לעומת-זאת, כאשר בית-המשפט נדרש לחלק נכס (לרבות נכס מקרקעין) בין יורשים לפי חוק הירושה, קיים בחוק גופו שלב נוסף, המהווה מבחינת סדר העדיפויות שלב ביניים בין החלוקה בעין (לפי סעיף 112) לבין המכירה החיצונית של הנכס (לפי סעיף 113(ב)). שלב ביניים זה קבוע בסעיף 113(א) לחוק. הוראה זו ייחודית לחוק הירושה, שהלוא בפירוק שיתוף לפי חוק המקרקעין לא קיים שלב ביניים דומה 581.

19. כאשר בן זוג עוזב מרצונו את דירת המגורים המשותפת, יש לראות זו כהסכמה למגורי בן הזוג ללא דרישת תשלום דמי שימוש. ואולם, אין בעובדה שאחד מבני הזוג עוזב את דירת המגורים כדי להעיד שהוא מוותר על זכויותיו "מעתה ועד עולם" וכי המועד שממנו ואילך יהיה זכאי התובע לדמי שימוש ראויים נתון לקביעתו של בית-המשפט לענייני משפחה 581.

20. תביעת המשיבה לאיזון משאבים הוגשה לפני ימים אחדים ואין "אופק" לסיומה. משום כך, אין מקום לעיכוב נוסף של מכירת הדירה, רק משום שהמשיבה הגישה תביעה לאיזון משאבים 581.

21. הלכת זרקא אשר תקפה ושרירה גם כיום, אשר עניינה בחובת השותף, אשר עושה שימוש בנכס מקרקעין, לשאת בשכר ראוי בעד השימוש שהוא עושה ליתר השותפים, על-פי סעיף 33 לחוק המקרקעין, אינה חלה במקרה דנן. גם בלי להיכנס לטענות מי מהצדדים לגבי אלימות כן או לא של התובע כנגד הנתבעת, מתן צו הגנה, בוודאי בהסכמה, מוכיח כי לא הנתבעת היא זו שמנעה את השימוש שיכול היה לעשות התובע, בבית המגורים 582.

22. כידוע, שותף במקרקעין זכאי לעתור לפירוק השיתוף, בכל עת - העובדה כי שני הצדדים הסכימו בתחילת ההליכים על מכירת הבית וחלוקת התמורה, מצביעה על כך שהבינו כי זו זכותו של כל צד לממש את חלקו. התנגדותו של המשיב כעת, נראה כי נעשתה ללא כל טעם ענייני ולא ברורה תכליתה 582.

23. שיתוף במקרקעין אינו מצב רצוי ויש לעודד את סיומו - איני סבורה שפירוק השיתוף באמצעות מכירת מגרש א' והמחברים בו בשוק החופשי והעברת 1/3 מהתמורה הוא סעד ראוי, הוגן וצודק בנסיבות בהן יעקב ירש את זכויות אימו במגרש, קיבל זכויות במתנה מבעלה של אימו, אשר גידל אותו כאב, התגורר בנכס זה כל חייו, בנה, יחד עם מיכל, בית בנכס (בהשקעה כספית ניכרת ומשך 3 שנים), תוך הסתמכות על ההסכמות בעניין זה ותוך הסתמכות על מגורים בו ושעה שהם מקיימים חיי משפחה בבית זה 582.

24. פירוק השיתוף של בני זוג בדירת מגוריהם, שאינו כרוך בתביעת גירושין, כמוהו כפירוק כל שיתוף אחר במקרקעין, וגם על פירוקו של שיתוף כזה יחולו הוראותיו של חוק המקרקעין - המבקש אינו יכול לבוא לפתחו של בית-המשפט מחד, לדרוש הכרעה במועד קרע מוקדם, סוגיה המעצבת את איזון המשאבים ומאידך "להתקדם" רק בנכס המשותף שלגביו אין מחלוקת..... 582.
25. מדובר בחזקה, אשר ניתנת לסתירה (סעיף 28 לחוק), אולם שוב לא עלה בידי התובע לסתור חזקה זו כפי שגם לא הצליח לסתור את החזקה של הרישום במרשם. כאמור, ועל-פי הפסיקה הענפה של פרשנות סעיף 28 לחוק, הכלל הוא, כי בנסיבות בהן שני צדדים רוכשים נכס והנכס נרשם על-שם שניהם, ללא ציון חלקו של כל אחד, חזקה כי נכס זה הינו בבעלות שווה בין שניהם..... 582.
26. תכליתו של סעיף 33 לחוק המקרקעין הוא מניעת עשיית עושר ולא במשפט של מי מהשותפים במקרקעין - אין בעזיבת בן זוג את הנכס המשותף, בעטיו של משבר בין בני הזוג כדי להוות ויתור לעתיד וכדי לשלול ממנו תשלום דמי שימוש, בגין שימוש בן הזוג הנשאר בנכס, כאשר המועד ממנו יהיה זכאי המשיב לדמי שימוש ראויים נתון לקביעתו של בית-המשפט לענייני משפחה בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה..... 583.
27. המחוקק השווה מצב של מכירת דירת מגורים משותפת עקב פירוק שיתוף למצב של איזון משאבים, ובשני המצבים נדרשת הערכאה האחראית על פירוק השיתוף ו/או עריכת האיזון להתחשב בטובתם של הקטינים ולוודא כי לילדי בני הזוג ולהורה המחזיק בהם הסדר מגורים חליפי כתנאי למכירת הדירה במסגרת הפירוק..... 583.
28. תביעה לדמי שימוש ראויים מבוססת על סעיף 33 לחוק המקרקעין - החובה לשלם דמי שימוש ראויים קיימת רק כאשר השותף האחד השתמש במקרקעין באופן בלעדי, באופן שנמנע מיתר השותפים להשתמש אף הם באותם מקרקעין. היה ולא נמנע השימוש הזה מיתר השותפים, גם כאשר הם לא השתמשו בפועל במקרקעין, אין השותף חייב בתשלום כלשהו ליתר השותפים..... 583.