

## 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
5	1.3 שאלות ותשובות
2	2. סמכותו המקומית של בית-משפט לענייני משפחה - תקנות 6 עד 8 לתקנות בית-משפט לענייני משפחה (סדרי דין), התשפ"א-2020
15	2.1 הדין
16	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)
18	2.3.1 תקנה 6(ב) לתקנות בית-משפט לענייני משפחה (סדרי דין)
18	2.3.2 דין ישן - ההלכה הפסוקה
19	2.4 תקנה 6(ג) לתקנות בית-משפט לענייני משפחה (סדרי דין)
19	2.5 תקנה 6(ד) לתקנות בית-משפט לענייני משפחה (סדרי דין)
20	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)
20	2.7.1 תקנה 7 לתקנות בית-משפט לענייני משפחה (סדרי דין)
21	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)
21	2.8.1 כללי
22	2.8.2 דין ישן - ההלכה הפסוקה
23	פרק ג': סמכות עניינית
23	1. כללי
2	2. תובענה המצויה בסמכותו הייחודית של בית-המשפט לענייני משפחה
25	3. כלל ההמשכיות
26	פרק ד': שיתוף בנכסים - סעיף 27 לחוק המקרקעין
29	

29	1. כללי
35	2. יישום סעיף 27 לחוק המקרקעין על השותפות בין בני זוג
38	3. האם ניתן לפרק שיתוף בדירה בתחילת הליך גירושין?
39	4. פירוק שיתוף בדירה אשר ניתנה במתנה לבעל
39	5. חלוקה בדירה שרשומה על-שם הבעל בלבד
40	5.1 חלוקת הדירה
41	5.2 האם יש מקום לקבוע חלוקה שאינה שווה בדירה בכפר סבא?
42	5.3 חלוקת המטלטלין בדירה
42	5.4 חלוקת יחידת הנופש באילת
42	5.5 חלוקה לעניין רכב המיצובישי
43	5.6 חלוקה לעניין רכב הסוזוקי
43	5.7 דמי שימוש ראויים
6	6. מה הדין בנסיבות בהן קמה מחלוקת כספית בעסק משפחתי שעבר בירושה בין אב לבנו?
44	7. פירוק שיתוף במקרקעין בין אחים
45	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
46	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
47	47
49	<b>פרק ה': שיעור חלקו של שותף - סעיף 28 לחוק המקרקעין</b>
49	1. כללי
	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
51	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
56	56
59	<b>פרק ו': הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק המקרקעין</b>
59	1. כללי
61	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? ..... 61

4. בקשת הנתבעות (אימא ובת) ליתן לתשריט החלוקה במקרקעין שעברו להן בירושה, תוקף של הסכם שיתוף - דחיית הבקשה ..... 62

5. תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם ..... 63

**פרק ז': ניהול ושימוש - סעיף 30 לחוק המקרקעין** ..... 65

1. כללי ..... 65

2. עקרון שלטון הרוב וההגבלות החלות עליו בנכס שעבר בירושה למשפחה, כשזו האחרונה מנצלת לרעה את השימוש בו כלפי השותף האחר ..... 65

3. האם לאור סעיף 30 לחוק המקרקעין ילד בגיר רשאי להתגורר בבית הוריו חרף התנגדותו של האב ..... 69

4. ניהול ושימוש ברכוש משותף, יפה גם לעניין משפחה ..... 72

5. מהו ניהול ושימוש רגילים בנכס שעבר בירושה ומושכר למשכירים שונים? ..... 73

6. הרחבת דירה לצורך הגדלת המשפחה, האם יש בכך דבר החורג מניהול או שימוש רגיל במקרקעין משותפים הטעון את הסכמת יתר השותפים? ..... 74

**פרק ח': זכותו של שותף יחיד - סעיף 31 לחוק המקרקעין** ..... 75

1. כללי ..... 75

2. פעולות לשמירה על המקרקעין המשותפים ..... 78

2.1 כללי ..... 78

2.2 יישום סעיף 31 לחוק המקרקעין בנכס שמצוי בבעלות משפחה בחלקים שונים ..... 79

**פרק ט': נשיאת הוצאות - סעיף 32 לחוק המקרקעין** ..... 85

**פרק י': תשלום בעד השימוש - סעיף 33 לחוק המקרקעין** ..... 87

1. כללי ..... 87

2. יישום סעיף 33 לחוק המקרקעין בענייני משפחה, ובמילים אחרות דמי שימוש ראויים בענייני משפחה ..... 87

3. חוק עשיית עושר ולא במשפט ..... 93

4. תביעה לפירוק שיתוף בדירת מגורים ותשלום דמי שכירות ראויים בין אחים ..... 114

5. בהלכת אלמונית נקבע כי ניתן להוכיח כוונת שיתוף ספציפית בנכס חיצוני גם באמצעות הבטחות ומצגים אקטיביים ..... 114

6. עילת תביעה היא שימוש הבלעדי של הנתבע בבית בעתיד עת נמנע ממנה להשתמש בבית, ועילת התביעה טרם קמה ..... 115

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..... 116

**פרק י"א: זכות השותף לעשות בחלקו - סעיף 34 לחוק המקרקעין..... 117**

1. כללי..... 117

2. שיתוף במקרקעין בין בני זוג..... 119

3. פירוק שיתוף בין בני זוג במצב שבו קיימת תניה ממונית בהסכם גירושין..... 119

**פרק י"ב: הזכות לפירות - סעיף 35 לחוק המקרקעין..... 125**

1. כללי..... 125

2. סעיף 35 לחוק המקרקעין בענייני משפחה..... 125

**פרק י"ג: קיזוז - סעיף 36 לחוק המקרקעין..... 129**

**פרק י"ד: הזכות לתבוע פירוק שיתוף - סעיף 37 לחוק המקרקעין..... 131**

1. כללי..... 131

2. סוגיות כלליות בפירוק שיתוף..... 136

2.1 מדוע לבצע פירוק שיתוף?..... 136

2.2 הזכות לתבוע את פירוק השיתוף..... 137

3. פירוק שיתוף בענייני משפחה..... 139

3.1 דרישת תום-הלב בפירוק שיתוף בין בני זוג בדירת מגורים..... 139

3.2 פירוק שיתוף בין בני זוג בדירה כאשר הבעלות בה טרם נרשמה..... 147

3.3 פירוק שיתוף במקרקעין בין אחים..... 149

3.4 פירוק שיתוף בין בני זוג..... 152

**פרק ט"ו: פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט - סעיף 38 לחוק המקרקעין..... 161**

1. כללי..... 161

1.1 על-פי הסכם בין השותפים..... 161

1.2 מכוח צו של בית-משפט..... 162

2. סעיף 38 לחוק המקרקעין בעין יחסים משפחתיים..... 163

2.1 כללי..... 163

2.2 מכירת נכסי מקרקעין במסגרת סכסוך בין בני זוג..... 163

3. האם תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים במושאע (שהינם אחים) מהווה הסכם פירוק שיתוף או הסכם שיתוף?..... 164

4. תביעה לפירוק שיתוף על-ידי חלק מאחי המשפחה..... 165

**פרק ט"ז: פירוק דרך חלוקה - סעיף 39 לחוק המקרקעין..... 167**

1. כללי..... 167

2. תשלומי איזון..... 168

3. רישום זיקת הנאה..... 169

4. סעיף 39 לחוק המקרקעין בראי בית-משפט לענייני משפחה..... 174

4.1 תשלומי איזון..... 174

179.....	4.2 זיקת הנאה.....
<b>181.....</b>	<b>פרק י"ז: פירוק דרך מכירה - סעיף 40 לחוק המקרקעין.....</b>
181.....	1. כללי.....
188.....	2. סעיף 40 לחוק המקרקעין בראי דיני משפחה.....
<b>191.....</b>	<b>פרק י"ח: דירת מגורים של בני זוג - סעיף 40א לחוק המקרקעין.....</b>
191.....	1. פירוק שיתוף בדירת מגורים של בני זוג.....
197.....	2. "שלום בית" כטענה המונעת את פירוק השיתוף.....
197.....	3. נפקות ההחלטה על עצם הפירוק - לאור עיכובו.....
	4. השיקולים לפירוק השיתוף בבית המגורים - טרם חלוקת יתר משאבי הצדדים.....
206.....	5. החלטות בית-הדין הרבני הגדול.....
208.....	6. מדור הנתבעת.....
209.....	7. ככלל ראוי לעכב את פירוק השיתוף בדירת מגורים של בני זוג זאת על-מנת להסדיר את הסכסוך בין בני הזוג באופן כולל.....
213.....	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.....
<b>213.....</b>	<b>פרק י"ט: פירוק במקרים מיוחדים - סעיף 41 לחוק המקרקעין.....</b>
231.....	1. כללי.....
234.....	2. סעיף 41 לחוק המקרקעין בראי דיני המשפחה.....
<b>245.....</b>	<b>פרק כ': פירוק דרך הפיכה לבית משותף - סעיף 42 לחוק מקרקעין.....</b>
245.....	1. כללי.....
246.....	2. מתי ניתן לרשום בית כבית משותף?.....
248.....	3. רישום בית משותף עדיף ממכר.....
249.....	4. יחסי שיתוף תקינים.....
252.....	5. פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף.....
256.....	6. האם רישום הבניין כבית משותף יגרום "הפסד ניכר"?.....
	7. האם מונעת הוראת סעיף 41(ב) לחוק את רישום הבניין כבית משותף?.....
257.....	8. האם חל סעיף 143 לחוק על רישום בית משותף לפי סעיף 42 לחוק?.....
261.....	9. סייגים נוספים לרישום בניין כבית משותף: היחסים בין השותפים.....
	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.....
272.....	
<b>275.....</b>	<b>פרק כ"א: משאלות השותפים - סעיף 43 לוק המקרקעין.....</b>
275.....	1. כללי.....
278.....	2. סעיף 43 לחוק המקרקעין בראי דיני המשפחה.....
<b>287.....</b>	<b>פרק כ"ב: ניהול ושימוש עד לפירוק - סעיף 44 לחוק המקרקעין.....</b>
287.....	1. כללי.....

288.....	2. סעיף 44 לחוק המקרקעין בראי דיני המשפחה
<b>295.....</b>	<b>פרק כ"ג: שיתוף בזכויות אחרות - סעיף 45 לחוק המקרקעין</b>
295.....	1. כללי
295.....	2. מיטלטלין וזכויות
295.....	3. פירוק חברת גוש חלקה
295.....	4. חברות שהוקמו למטרות מסחריות אולם הפכו לבסוף להיות בעלות חלקת מקרקעין בלבד
296.....	5. פירוק מקרקעין, הקשורים לחלקות אחרות
296.....	6. פירוק חברה על-פי דיני הפירוק של שיתוף במקרקעין
298.....	7. פירוק חברה על-פי דיני פירוק שותפות
	<b>פרק כ"ד: פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין - סעיף 46 לחוק המקרקעין</b>
<b>299.....</b>	<b>המקרקעין</b>
299.....	1. כללי
299.....	2. פירוק מחוברים שהוקמו שלא כדין בענייני משפחה
<b>315.....</b>	<b>פרק כ"ה: פירוק השיתוף דרך חלוקה - סעיף 47 לחוק המקרקעין</b>
315.....	1. כללי
319.....	2. סעיף 47 לחוק מקרקעין בראי דיני המשפחה
<b>323.....</b>	<b>פרק כ"ו: פירוק השיתוף דרך מכירה - סעיף 48 לחוק המקרקעין</b>
323.....	1. כללי
323.....	2. סעיף 48 לחוק המקרקעין בראי דיני המשפחה
<b>327.....</b>	<b>פרק כ"ז: בעל בית שהיה לדייר - סעיף 33 לחוק הגנת הדייר</b>
327.....	1. כללי
329.....	2. סעיף 33 כמקור לסכסוכים
331.....	3. סעיף 33 לחוק כלי לתקיפה או רק כאמצעי הגנה?
335.....	4. תיקון מס' 17
<b>339.....</b>	<b>פרק כ"ח: פירוק שיתוף במשקים חקלאיים</b>
<b>351.....</b>	<b>פרק כ"ט: פירוק השיתוף במשפט העברי</b>
<b>359.....</b>	<b>פרק ל': פירוק השיתוף בבית-הדין הרבני</b>
359.....	1. האם בית-הדין הרבני מוסמך לדון בתביעה לפירוק שיתוף כאשר זו לא נכרכה כדין?
359.....	2. הזכות לקבל דמי שימוש קיימת רק לאחר שתוגש תביעה לחלוקת הנכס המשותף
365.....	3. ערעור על החלטת בית-הדין האזורי שפסק כי על האישה לשלם לבעל דמי שימוש ראויים עבור מגוריה בדירת הצדדים - דחייתו
370.....	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.....	388
6. תביעת הבעל לחייב את האישה בתשלום שכר דירה.....	394
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.....	398
8. ידועה המחלוקת האם ניתן לתבוע דמי שימוש רטרואקטיבית או רק מכאן ואילך והמוחזק יכול לומר קים לי.....	410
9. דמי השימוש נקבעים כתשלום תמורת ההנאה מנכסי חבירו, עילה זו להבדיל מעילת "מזיק", אינה יכולה להיות מושפעת מהנסיבות שהביאו לידי כך.....	422
10. מה הדין כאשר הדירה רשומה על-שם שני הצדדים והאישה השתמשה בדירה לאחר הגירושין.....	432
11. כיצד להתייחס לטענה "בחלק שלי התגוררתי"?	452
12. לא יעלה על הדעת לפרש הסכם של פירוק השיתוף בין בני הזוג כאילו הוא "צו הרחקה" של האישה מבית הצדדים.....	468
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.....	468
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.....	468
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.....	468
<b>פרק ל"א: עניינים שונים</b> .....	<b>469</b>
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.....	469
2. כיצד יש לנהל הליך רכושי כאשר בת זוג מגישה תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין ובמיטלטלין ומתנגדת לדון בגדרה באיזון משאבים כולל?.....	474
3. ההאבחנה 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.....	478

4. כיצד יש לפרק שיתוף במגרש מקרקעין שהיה בבעלות אביהם/סבם המנוח של בעלי הדין? .....	480
5. משהוצא צו לקיום צוואת המנוחה וזכויות התובעת בדירה נרשמו בלשכת רישום המקרקעין, רשאית התובעת לפעול למימוש זכויותיה לפירוק השיתוף בדירה .....	488
6. פירוק השיתוף במקרקעין על-פי דיני הירושה .....	497
7. פירוק שיתוף בזכויות בנחלה .....	503
8. פירוק שיתוף במקרקעין והליך בזיון בית-המשפט .....	513
9. השיקולים המובאים והשזורים בפסיקה שיש בהם כדי להשעות את פירוק השיתוף רבים ומגוונים, אך תמציתם בחינת התא המשפחתי הפרטני והצרכים הייחודיים לו .....	516
10. תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין - אי-הגשת כתב הגנה .....	519
11. אין בכוחו של סעיף 33 לחוק הגנת הדייר כדי למנוע פירוק שיתוף בנכסי מקרקעין .....	523
12. בית-המשפט קבע כי בפניו עילת תביעה לפירוק השיתוף בנחלה וכי מכלול הנסיבות מטה הכף לטובת הקדמת עיתוי פירוק השיתוף בנחלה באופן מיידי .....	526
13. האם פתיחת תיק גירושין והגשת תביעה לפירוק שיתוף והחלפת טיוטות בין באי-כוח הינם חלף הודעה בכתב למצווה השני על ביטול צוואה הודנית ונספח הדדי משלים לה לפי סעיף 8א לחוק הירושה? .....	541