

צוואות ופירוק שיתוף בנכסי מקרקעין –

נקודת המפגש בין דיני המשפחה לדיני הקניין

מבוא

בעת עריכת צוואה או ניהול עיזבון לאחר פטירה, מתעוררות לעיתים סוגיות סבוכות בנוגע לבעלות ולשימוש בנכסי מקרקעין. כאשר מספר יורשים חולקים בעלות על נכס מקרקעין, ייתכנו חילוקי דעות אשר מובילים לבקשות לפירוק שיתוף. מאמר זה בוחן את נקודת ההשקה בין צוואות, ירושות, ודיני פירוק שיתוף במקרקעין.

מהי צוואה ומה קורה בהיעדרה?

צוואה היא מסמך משפטי שבו אדם קובע כיצד יחולק רכושו לאחר פטירתו. כאשר אין צוואה – נכסים לתוקף הוראות חוק הירושה, תשכ"ה–1965, וחלוקה נעשית לפי סדרי עדיפות קבועים בחוק.

כאשר הצוואה כוללת הוראות ביחס לנכסי מקרקעין, היא מחייבת רישום צו קיום צוואה בלשכת רשם הירושה ובהמשך – עדכון רישום בטאבו (או במינהל/רמ"י לפי הסוג).

שיתוף בנכסי מקרקעין בין יורשים

כאשר יורשים מקבלים נכס מקרקעין במשותף (לדוגמה – דירת מגורים של ההורים), נוצר שיתוף כפוי בנכס. כל אחד מהיורשים הוא שותף לפי חלקו, ומרגע זה, הוא רשאי לבקש את פירוק השיתוף.

מהו פירוק שיתוף?

פירוק שיתוף במקרקעין מוסדר בחוק המקרקעין, תשכ"ט–1969. כל שותף רשאי לדרוש פירוק בכל עת, גם בניגוד לרצונם של שותפים אחרים. קיימות מספר דרכים עיקריות לפירוק:

- **חלוקה בעין** – חלוקה פיזית של הנכס, אם אפשרי.
- **מכירה וחלוקת התמורה** – אם לא ניתן לחלק בעין (כמו בדירה), יימכר הנכס (לרוב באמצעות כונס נכסים) והתמורה תחולק.
- **רכישת חלקים** – שותף אחד יכול לרכוש את חלקו של האחר לפי שווי הוגן.

מקרים מיוחדים ופסיקה עדכנית

בתי המשפט נדרשים לאזן בין זכות הקניין של כל שותף לבין נסיבות אישיות – לדוגמה, כאשר אחד מהיורשים מתגורר בנכס במשך שנים.

פסיקה עקבית קובעת כי זכות הפירוק היא **כמעט מוחלטת**, אולם בית המשפט רשאי לדחות את מועד הפירוק בנסיבות מיוחדות (כמו צורך דחוף בדיוור של בן משפחה חסר אמצעים).

דרכי פעולה מומלצות

- **עריכת צוואה ברורה** – יש להימנע מהורשת נכס לשני יורשים ללא הוראות מה יעשה בו. רצוי לציין אם יש כוונה למכור, להשכיר או להקצות את השימוש.
- **הסכם בין יורשים** – אפשר לערוך הסכם שיתוף המסדיר שימוש, מכירה עתידית או החזקה בפועל.
- **פנייה לגישור** – הליך יעיל ליישוב סכסוכי ירושה ומניעת התדיינות ממושכת.

סיכום

המפגש בין דיני הירושה לדיני הקניין מייצר לא פעם חיכוכים. התמודדות עם נכסי מקרקעין בצוואה מחייבת תכנון מוקדם, כתיבה מדויקת של רצון המצווה, וייעוץ משפטי מקצועי – הן בשלבי עריכת הצוואה והן בעת מימושה. כאשר נוצרת בעלות משותפת – יש להכיר בזכות כל שותף לפירוק, ולפעול במידת האפשר בהידברות ובהסכמה.

מוזמנים לפנות אלי....

☒ במשרדי מקבלים שרות מקצועי, איכותי, אישי 24/7, מכל הלב והנשמה

☒ כי כשמדובר במשפחה וברכוש – את/ה צריכה מישהי שילחמו בשקט ובחוכמה עבורך

☒ לא רק עורכת דין – שותפה לדרך. לירושה, להסכם, לפתרון

☒ מומחיות בדיני משפחה ומקרקעין, עם ליווי אישי וחתירה לפתרון