

זמני השבוע בירושלים

פרשת מקץ

כניסת שבת 16:23

צאת השבת 17:18

רבינו תם 17:55



"תן לי להסביר איך קרה שנתתי

מליון ₪ במתנה"

שלום חברים נכבדים,

השבוע בעז"ה נסיים את הנושא שהתחלנו בגליון האחרון והוא: **אופן פירוק השיתוף בדירת בני זוג שמנהלים הליך גירושין.**

נזכיר בקצרה את ההלכה המרכזית שעלתה מהמאמר האחרון:

יעקב ורחל התחתנו בשעה טובה. ההורים רצו לרכוש לזוג הטרי דירה, ובלית ברירה הורי רחל שילמו פי 3 ממה שהורי יעקב שילמו לצורך רכישת הדירה. למרות שההשקעה של הצדדים לא היתה זהה (הורי רחל פי 3 מהורי יעקב), הדירה נרשמה בטאבו בחלקים שווים, דהיינו 1/2 על שם יעקב ו- 1/2 על שם רחל.

למרבה הצער הזוג התגרש לאחר מס' שבועות של נישואין קצרים, וכעת בית המשפט או בית הדין שמולו מתנהל הליך פירוק השיתוף בדירה, פוסק פה אחד, בצורה חד משמעית, שלמרות שההשקעה ברכישת הדירה לא היתה זהה בין הצדדים (הורי רחל שילמו פי 3 מהורי יעקב), היות והדירה נרשמה בטאבו בחלקים שווים, הצדדים יחלקו בתמורה שתתקבל ממכירת הדירה בצורה שווה, דהיינו: 50% מהתמורה יקבל יעקב, ואילו 50% מהתמורה תקבל רחל.

אמת, התגובה הראשונית של רובנו היא אחת: חוסר צדק שזועק לשמיים. נשים לב, שבבית הדין ע"פ **דין תורה** וכן בבית משפט על פי **החוק הישראלי, התוצאה תהיה זהה** - חלוקת התמורה לפי הרישום בטאבו בלבד ולא לפי ההשקעה בפועל.

אולם, זו לא הפעם הראשונה בחיים שברגע הראשון הדברים נראים לנו לא צודקים ואילו לאחר מבט וחקירה התמונה מתבהרת - לפחות בחלקה. אז ניגש בעז"ה להסביר מדוע זו התוצאה.

מדוע באמת הדירה תתחלק בין יעקב ורחל בחלקים שווים, למרות שהשקעת ההורים שלהם לא היתה זהה?

בדרי"כ אנו מפרטים במסגרת המאמרים את עמדת 'דין התורה' ואת עמדת 'החוק הישראלי' בנפרד, ולאחר מכן מנתחים את השוני ביניהם. במקרה דנן, נראה דבר נפלא: נראה כיצד החוק הישראלי משפיע על ההלכה היהודית, וכיצד ההלכה והחוק חיים יחד **"בהרמוניה"**.

1. לפי החוק במדינת ישראל השלמת עסקה של נדל"ן נגמרת אך ורק ברישום שלה ברשויות לרישום מקרקעין. לפני כן יש רק התחייבות לקניין (מכירה או מתנה), אך לא קניין בפועל, ראה **סעיף 7 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969:**

(א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום.

(ב) עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.

לפי זה הבעלות החוקית נקבעת לפי הרישום, ובנדון דידן הרישום בחברה המשכנת הוא שחצי מהדירה של האיש וחצי ממנה - של האישה.

הדבר משליך גם על ההלכה, שכן מבואר **בשולחן ערוך (חושן משפט,**

סימן רא), שאם מנהג המדינה לקנות בדרך מסוימת, כגון **'סיטומתא'**

הקניין מתקיים בכך גם לפי ההלכה. לכן כיום, שהדרך היא לקנות בדרך של רישום הבעלות, נגמר הקניין כך גם לפי ההלכה.

2. בנוסף לכך, אין כאן המקום להאריך בנושא הנרחב של **דינא דמלכותא**, אבל מה שנוגע לקניינות קרקעות קשור קשר הדוק למיסוי על פי חוק, וגם קשור ל"תקנת בני המדינה" - שיישמרו הזכויות של בעלי הקרקעות ולא יוכלו להפקיע את זכויותיהם החוקיות בהינף יד, ולפיכך יש בזה "דינא דמלכותא", כמבואר ברמ"א (חושן משפט, סוף סימן שסג) ובפוסקים רבים נוספים, **וממילא יוצא שדרכי הקניין החוקיות הן גם דרכי הקניין ההלכתיים בזמננו.**

3. **יתרה מזאת**, היות שכתוצאה ישירה של יישום חוק המקרקעין הני"ל, כל חוזי המכר שנעשים נכתבים תמיד בלשונות של התחייבות כגון: "למכור" או "לתת" וכיוצא בזה, ולא בלשון "קניין" ממש שנעשה במועד עשיית ההסכם, אזי אין צורך ב"מעשה קניין" הלכתי, והרישום הוא הקניין היחיד ותו לא.

4. בשאלת **"הכוונה ברישום"** (מיד יבואר), יש ללכת לפי הנוהג והרגיל בדרך העולם בכל זמן וזמן. וידוע שעשוי נוהגים לרשום רכוש, ובייחוד דירה למגורים, על שם שני בני הזוג, באופן מכוון וכדי שלשניהם תהיה הבעלות על הרכוש. הרישום מורה שזה ששילם, או שילם יותר, **נתן את היתרה בחלקו במתנה לשני**. לכן אין לבטל בזמן הזה רישום המקנה ומחזיק בעלות לזה שנרשם על שמו מתוך ספיקות - אולי לא היתה הכונה למתנה. וכן מוכח **מתשובות החתם סופר** (חלק חושן משפט, סימן קמב), כן כתב **המהרש"ם** בתשובה (חלק ה, סימן לח).

כלומר: במקום שבו המנהג הוא שהרישום בטאבו משקף את הבעלות, אין תולים שהרישום נעשה למטרות שונות ומשונות מחמת הספק (אלא אם כן יש סברה חזקה דיה, כגון אדם שידוע שהוא בורח מפני נושים ורושם את כל נכסיו על שם אחרים וכיוצא בזה).

באותו אופן גם פסק בית המשפט לענייני משפחה **בתלה"מ (י-ם) 19-05-31347** (ובעוד פסקי דין רבים אחרים). בפסק דין הני"ל ביהמ"ש קבע כי למקור הכספים שבאמצעותם הדירה של בני הזוג נרכשה אין כל חשיבות כאשר הדירה נרשמה על שם הצדדים שניהם גם יחד, מאחר ויש

טוב, לאחר שראינו שאין מוצא והדירה תתחלק שווה בשווה בין יעקב לרחל, "נחזיר כעת את הגלגל אחורה", ונניח שהורי יעקב והורי רחל פנו לייעוץ משפטי והלכתי לפני שהם רשמו את הדירה בטאבו על שם בני הזוג או לפני בכלל נתינת הכסף עבור רכישת הדירה.

וכעת הדיין, הטוען הרבני או עו"ד נתן להורים הנכבדים מס' עצות מעשיות כיצד להימנע ממצב העגום שתואר לעיל:

א. ניתן לערוך **הסכם נפרד** לעניין חלוקת הדירה, והוא גובר גם על הרישום בטאבו: אם קיים הסכם נפרד בין בני הזוג, המתייחס לאחוזי הבעלות על הנכס על פי השקעתם במקרה של חלוקת הנכס, הסכם זה גובר על הרישום בטאבו. כנ"ל אם ישנו "הסכם מתנה" או "הסכם הלוואה" בין הורי אחד הצדדים לבין בני הזוג, הנוגע לכספים שניתנו לצורך רכישת דירה. **במסגרת הסכמים אלה יוכלו הצדדים להגדיר בדיוק על דעת מה הם נתנו יותר כסף מהצד השני, באיזה מקרים הם ידרשו את מלוא כספם חזרה לפי השקעתם בנכס וכדומה.**

ב. **כדאי לרשום דירה בהתאם לאחוזי הבעלות וההשקעה בה** - בעת הרישום לא כדאי לערב רגשות ו"מנהגי כבוד" מיותרים, כאלה שיעלו לנו אח"כ ביוקר רב חלילה.

ג. הפתרון הבטוח הוא לערוך "הסכם ממון", שמסדיר את הבעלות בהתאם לגובה ההשקעה האישית (ראה מאמר שלנו **בגליון מס' 8** בעניין הסכם ממון על פי ההלכה ועל פי החוק).

ד. אם לא רוצים לערוך "הסכם ממון" כולל, ניתן לערוך **הסכם נקודתי** הנוגע לדירה, ולקבוע כי גם אם הדירה נרשמת בחלקים שווים בטאבו, החלוקה שלה תהיה לא שוויונית במקרה של גירוש.

חברים, יהי רצון שהילדים יתחתנו ולא יתגרשו, שיהיה לנו מספיק ממון לקנות להם דירה, וכן שהקב"ה יתן לנו את הדעת להתייעץ לפני מעשה, גם אם זה עולה קצת כסף...

המאמר אינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי פרטני. בכל שאלה מעשית יש לפנות לדיין, טוען רבני או לעו"ד הבקיא בתחום ואין להסתמך בשום צורה על האמור



אהוד נתן מור - עו"ד, טוען רבני ומגשר מתמחה בדיני משפחה וירושה

www.law-mor.com

הצטרף למאות קוראים שנהנים פעם בשבוע מצפייה ישירה בטיפ ייחודי באורך של **90 שניות** בלבד להצטרפות שלח את המילה "מעוניין" בהודעת וואטספ למספר 052-241-241-7 או באמצעות המייל שרשום מטה

יעוץ ראשוני לקוראי העלון

בית המשפט מסביר, **כי כאשר נכס רשום בטאבו על שם הצדדים בחלקים שווים, לא תשמע טענת מי מהם, כי השקיע יותר ממשנה ברכישה**. ויותר מכך – רישום הדירה בחלקים שווים, בשים לב לשיעור תרומה משמעותי יותר של מי מהם, יש בו אף כדי ללמד שאותה תרומה יתר, היא בגדר וויתור של אותו צד על זכויות יתר בנכס.

בית המשפט ממשיך ומסביר שהדין הנוהג הוא, כי סכום אותו שילם מעבר לשווי זכויותיו הרשומות בדירה, נראה **כמתנה** שניתנה לצד השני, **וכעת בעת הפירוד אין הוא זכאי לחזור בו מן המתנה**. אין מחזירים מתנות אלא אם כן יש הסכם מפורש בין בני הזוג הקובע זאת (כפי שנראה בהמשך). משאין הסכם כזה – אופן רישום הבעלות בדירה הוא הקובע.

בית המשפט מסביר שנקודת המוצא היא, כי הרישום משקף את זכויות הבעלות, ואין נפקות לשיעור תרומת מי מהצדדים, או למקורות הכספים העודפים שהושקעו. לא תישמע בדרך טענה המתייחסת למקור הכספים ואדם אינו רשאי לחזור בו ממתנה לעת הפירוד, מתנה שנתן לפני או במהלך הנישואין.

מלבד זאת, לפי "חוק יחסי ממון בין בני זוג", ולפי הפסיקה בעניין שיתוף הרכוש בין בני זוג נשואים, ודאי שהדירה אמורה להתחלק בין יעקב לרחל בצורה שווה, שהרי נכס זה לא בא לרחל בירושה ולא במתנה, שנוכל לומר כי לפי החוק יחסי ממון הנ"ל היא תישאר בבעלותה גם לאחר פירוק הנישואין – עיין סעיף 5 לחוק יחסי ממון. דבר זה גם מוסיף גמירות דעת לפי ההלכה היהודית למעשה של ההורים שרשמו את הדירה בחלקים שווים על שם שני בני הזוג, וכך גם מבחינה הלכתית יש משמעות רבה לנתון משפטי זה.

טענת אומדנא לבטל את רישום הדירה כנכס משותף: בהרבה מקרים, הצד שמפסיד מהחלוקה השוויונית כאמור, מעלה טענה כדלקמן: מאחר והיו אלו נישואין קצרים מאד שהגיעו לקיצן, הרי שעל דעת כן לא נתן צד פלוני את הסכום העודף לרכישת הדירה (במקרה שלנו הורי רחל יטענו כך).

עמדת בתי הדין בעניין זה (וכאמור לעיל גם בתי המשפט), הינה אחת: קשה מאד לקבל טענה זו, מאחר ותנאי זה, שלא ניתנה ההשקעה העודפת בדירה על דעת הנסיבות שהתקיימו לאחר זמן, לא נאמר בזמנו (דהיינו: בעת תשלום הכספים לרכישת הדירה ו/או בעת הרישום בטאבו), והכל נותר במסגרת הכלל ההלכתי הידוע: "דברים שבלב שאינם דברים". (בעניין זה עיין גם בלשון נתיבות המשפט סי' פה סק"ג: "דקניין שאני, דדברים שבלב אינן דברים לבטל קניין ברור שנעשה לפנינו").

טענה אחרונה זו (שיש אומדנא ברורה שהורי הצד שנתן יותר לא התכוונו לתת מתנה לצד השני שנתן פחות, במקרה שהנישואים לא יעלו יפה), נשללה גם בתשובת "חתם סופר" חלק אבן העזר, ח"א, סי' קמא, וז"ל:

"והנה במתנה שנתנה האישה או קרובי לבעל לא הוזכר בש"ס וגאונים, אבל כתב מהר"א מזרחי בתשובה סי' י"ז אפי' אם מגרשה לדעתו מבלי שסרחה עליו מ"מ הכל שלו ואינו מחזיר כלום. דעתיה הוא, מכל שכן שיהי' שלו... וה"נ דכוותי אפי' נושא היום ומגרש למחר הכל שלו."

הרי שהיה פשוט לחתם סופר שאפילו נושא היום ומגרש למחרת חופתו, אין אומדן דעת לבטל מתנה.

כותב המאמר הינו: 'אהוד נתן מור - עו"ד, טוען רבני ומגשר'. לשאלות/תגובות/הערות ניתן לפנות:

בטלפון: 02-9999248, בווטסאפ: 052-2412417, וכן במייל: office@law-mor.com, רחוב חיים מרינוב 1, שכונת הר חומה, ירושלים