



זמני השבוע בירושלים
פרשת וישלח

16:19 כניסת שבת

17:15 צאת השבת

17:52 רבינו תם

גליון
10

בשורה התחונה

שו"ת משיבט עברי מעשי לחיי היום יום

דברים שתמיד רצית לדעת ולא הייתה לך הזדמנות לשאול

שבת פרשת וישלח תשב"א



יופי, אנחנו מאוד שמחים ומאחלים לזוג הטרי הרבה הצלחה, אהבה, אחווה שלום ורעות, אבל לצערנו לא תמיד הנישואים מצליחים, ולעיתים הצדדים לאחר זמן קצר (לעיתים חודש, לעיתים חודשיים וכו'), מחליטים לפרק את החבילה ולפנות איש איש לדרכו.

חלק מרכזי מהתנהלותו של הליך גירושין כשיש לבני הזוג דירה שרשומה על שם, הוא הליך שנקרא "פירוק שיתוף" (כשמו כן הוא: מפרקים את הבעלות המשותפת של בני הזוג בדירה ואת לצורך מכירתה בשוק החופשי-) במסגרת הליך כזה בעצם מוכרים את הדירה של בני הזוג (לרוב בהוראת בית הדין או בית המשפט), ובתמורה המתקבלת ממכירת הדירה חולקים בני הזוג. **אופן חלוקת התמורה** נעשה בהתאם לרישום בטאבו, דהיינו: אם הדירה רשומה בחלקים שונים על שם הבעל והאישה, אזי מהתמורה המתקבלת מהמכר יחלקו הצדדים שווה בשווה. אם הדירה רשומה בטאבו בחלקים לא שווים, אזי התמורה תחולק בהתאם לחלק שרשום על שם כל אחד מבני הזוג. ניתן בעז"ה דוגמא: לבני הזוג שמתגרשים דירה בשווי 2 מיליון ₪. הדירה נרשמה בטאבו בחלקים שווים על שם כל אחד מבני הזוג (50%, 50%), לכן, בעת מכירת הדירה - במסגרת אותו הליך "פירוק שיתוף" - הגבר יקבל מיליון ₪ (50% מ-2 מיליון), ואילו האישה תקבל גם כן מיליון ₪ (50% מ-2 מיליון). אם הדירה תהיה רשומה בטאבו באופן ש-75% מהזכויות רשומות לטובת הבעל ואילו 25% מהזכויות רשומות לטובת האישה, בעת גירושין ובתמורה המתקבלת ממכירת הדירה כאמור, יקבל הגבר 75% מהתמורה, ואילו האישה תקבל 25% בלבד. וכן על זה הדרך.

מצויין, **אבל כעת נשאלת השאלה או עולה הטענה הבאה: מדוע בעת מכירת הדירה במסגרת אותו הליך פירוק שיתוף, יקבל הצד שנתן יותר כספים לרכישת הדירה סכום זה לצד שנתן פחות?** אמנם הדירה רשומה בטאבו על שם שני בני הזוג בחלקים שווים, אבל כבר הסברנו שרישום זה נעשה לכאורה מטעמים של שלום, אהבה, אחווה ורעות, כדי לא ליצור מתחים בין בני הזוג הטריים, אם כן ראוי היה שלפחות בעת פירוק השיתוף כל צד יקבל בחזרה את **ההשקעה האמיתית** אותה הוא השקיע בנכס, דהיינו את אותו חלק שהוא בפועל נתן לצורך רכישת הדירה, ולא רק החזר כספי **לפי מה שרשם בטאבו?** הרי ברור שאותו צד שנתן יותר לרכישת הדירה לא העלה בדעתו שהזוג יתגרש לאחר חודש ימים, ובוודאי שאם היה יודע זאת, לא היה נותן יותר מהצד השני בלי להבטיח שבעת גירושין חלילה הוא יקבל את מלוא כספו בחזרה **לפי השקעתו בפועל.**

נבאר את הדברים בדוגמא מעשית: יעקב ורחל החליטו להתחתן, היה כל כך מרגש. לאחר השירים והריקודים במסגרת הרמט הכוסית של שתי המשפחות החדשות, ישבו הורי יעקב והורי רחל, ככה "קצת לדבר". ההורים סיכמו שהם

" תגידי, איך נתת מליון ₪ במתנה? "

שלום חברים,

היום נדבר בעז"ה על נושא מאוד מאוד חשוב שנוגע כמעט לכל אחד ואחת מאיתנו בשלב כזה או אחר של החיים, נושא שמי שיפנים ויבין אותו, יוכל בעז"ה להציל עצמו מלאבד כמה מאות אלפי שקלים אם לא כמה מיליוני שקלים.

אקדים ואומר שהנושא עצום ורחב, וכולל בתוכו נושאי משנה רבים, אולם במסגרת המאמר נשתדל בעזרת ה' יתברך לכתוב את עיקרי ועקרונות הדברים, כדי לתת לקוראים שלנו כלים כיצד להינצל מטעויות כואבות ומרות חס ושלום, וכפי שעוד נראה בהמשך.

אז בואו נתחיל: מכירים את זה שזוג בא להתחתן, כולם שמחים, כולם מתרגשים, אבל אחרי שקצת נרגעים הדברים ההורים בד"כ מתחילים לחשוב כלכלית. ההורים של שני הצדדים (החתן והכלה), רוצים לעזור לזוג הצעיר לקנות דירה, ולשם כך מעניקים לזוג סכום כסף משמעותי כדי שזה יהווה בסיס ללקיחת משכנתא וכדומה. אפשרות מוצלחת יותר היא, שההורים רוכשים עבור הזוג הטרי את כל הדירה מממונם שלהם (של ההורים) - נאחל לכולנו את הסיטואציה השניה בעז"ה.

יופי הכל מקסים ונהדר, אבל נכס צריך גם לרשום בטאבו (לשכת רישום מקרקעין), וזאת כדי שהבעלות עליו תהיה רשומה וידועה כלפי כל העולם. **כעת מתחיל "המתח" בסיפור:** לרוב וכדי לחזק את יחסיו השלום והאהבה בין בני הזוג, הנכס נרשם על שם שני בני הזוג באופן שווה, דהיינו: 50% מהזכויות נרשמות על שם הבעל ו-50% מהזכויות על שם האישה. **אבל פה כדאי לשים לב לנקודה מאוד חשובה ומצויה לרוב:** למרות שהנכס נרשם בחלקים שווים על שם שני בני הזוג, לא תמיד **ההשקעה של כל זוג הורים** (הורי החתן אל מול הורי הכלה או להיפך), תהיה שווה. לעיתים, לצד אחד אין בכלל יכולת כלכלית לעזור ברכישת נכס ואז יוצא שההורים של הצד האחר, הם היחידים שבעצם נתנו כסף לבני הזוג לרכישת הדירה, כשמנגד הורי הצד השני לא נתנו מאום. אפשרות אחרת היא, ששני זוגות ההורים אכן נתנו כסף לרכישת הדירה, אבל הורי הכלה או הבעל **נתנו יותר מהורי הצד השני**, וכן על זה הדרך.

לאור המתואר לעיל, יוצא שבפועל הרישום בטאבו **בחלקים שווים לא באמת משקף את ההשקעה** של כל צד בנכס - שהרי אם זוג הורים נתן 80% מעלות הדירה, ואילו זוג ההורים השני נתן 20% עבור רכישת הדירה, מדוע הדירה רשומה בחלקים שווים על שם שני בני הזוג? הרי יותר נכון היה לרשום את הדירה באופן ש-80% מהזכויות תרשמה בטאבו על שם הצד שנתן 80% מהכסף, ואילו ה-20% הנותרות תרשמה על שם הצד שנתן 20% מהכסף עבור רכישת הדירה.

אלא מאי? לרוב בשלב ההתחלתי בו מצויים בני הזוג, שלב שהכל טוב ויפה וניתן למשש את האהבה באוויר, ההורים לא מעוניינים ליצור מתחים מיותרים ולהעצים מחלוקות בין בני הזוג או בינם לבין ההורים של הצד השני, כולם מקווים שהכל יהיה בסדר ושהנישואים יעלו יפה, ולכן רושמים את הדירה בחלקים שווים על שם שני בני הזוג, **למרות שבפועל צד אחד נתן יותר ממשנהו עבור רכישת הדירה. כולם מקווים שבעז"ה לאחר 20 שנות נישואים מוצלחות לאף אחד כבר לא יהיה אכפת מי נתן יותר ומי נתן פחות - העיקר הבריאות!**

הדירה לפי מה שרשום בטאבו בלבד, דהיינו 50%, 50%:

כן חברים כואב מאוד, אבל התשובה החד משמעית, היא שיעקב ורחל יתחלקו בתמורה שתתקבל ממכירת הדירה שווה בשווה, וזאת למרות העובדה שהורי רחל שילמו פי 3 מהורי יעקב בעת רכישת הדירה - זו המציאות ההלכתית לפי דין תורה, וזו גם ההלכה המשפטית לפי הדין הישראלי.

מכיוון שאני לא רוצה להעמיס ולהאריך במקום שאפשר לפשט את הדברים, אני מעדיף במסגרת מאמר זה לעצור פה את הדיון שלנו, ובמאמר הבא בעז"ה להמשיך ולבאר את עמדת ההלכה היהודית ואת עמדת החוק הישראלי בסוגיה הנ"ל, ואף להציע בעז"ה פתרונות כיצד להינצל "ממתנת חנים" או מאיבוד ממון לריסק, כפי שתואר לעיל.

אולם, טרם נעילה, אני מוצא לנכון להעיר כאן הערה מאוד חשובה: אני נתקל בהמון אנשים שפונים אלי ברוך השם, אבל הם פונים לייעוץ "לאחר מעשה", כלומר לאחר שכבר לא ניתן להשיב את אשר נעשה. ברור לי כשמש שאם אותם אנשים היו פונים לייעוץ משפטי או תורני בתחילת הדרך, היתה נמנעת מהם עוגמת נפש רבה, ויתרה מכך הם לא היו מאבדים את ממונם לריק (נזכור שכפי שראינו מדובר לעיתים במיליוני שקלים). **נכון, ייעוץ משפטי עולה כסף,** אבל לתת דירה במתנה לגרוש או לגרושה של הבן או הבת שלכם (לאחר חודש נישואין), עולה הרבה יותר כסף ואפילו בריאות חליה. חברים, לפני שאדם עושה פעולה משמעותית בחייו הוא מתייעץ, כך לפני שאדם רוכש רכב, כך לפני שאדם נכנס לשותפות בעסק, וכך אפילו לפני שאדם קונה נעליים לילד או לילדה. או מדוע לפני שאדם משלם 1,000,000 ₪ על דירה שיכול מאוד שלא תחזור אליו או לצאצאיו לעולם, הוא לא מוצא לנכון להתייעץ? **"די לחכימא ברמיזא"**

נתפלל לבוא עולם שקודם כל יהיה לכולנו מספיק ממון לרכישת דירה לילדים, ולאחר מכן נתפלל שהקב"ה יתן לנו את הדעת כיצד לא לאבד את הממון שלנו, או ליתר דיוק - כיצד לא לתת אותו ב"מתנת חנים" למישהו שבכלל לא התכוונו לתת אותו.

המאמר אינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי פרטני. בכל שאלה מעשית יש לפנות לדיון, 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

עוזרים ליעקב ורחל האהובים לקנות דירה שבעז"ה תהיה שלהם לעד ולעולמי עולמים. הוריו של יעקב (יכול להיות גם להיפך כמובן), אמרו שכל מה שהם יכולים לתת זה סכום של 300,000 ₪ ותו לא. הורי רחל הרימו גבה ואמרו: "אם אנחנו ניתן גם רק 300,000 ₪, בני הזוג לא יוכלו לקנות דירה בסכום של 600,000 ₪, מה נעשה?" (נניח שההורים רוצים לקנות לזוג דירה ללא משכנתא). לאחר טעימה מהעוגה והחלפת מבטים חייכו הורי רחל ואמרו: "העיקר שיהיה במזל טוב - הרי אנחנו כבר משפחה, אנחנו ניתן 900,000 ₪, אתם תתנו 300,000 ₪, וכך הזוג יוכל לקנות דירה ב-1,200,000 ₪". הורי יעקב הרגישו בעננים ואילו הורי רחל הרגישו קצת מתחת לעננים, אבל בסופו של דבר כולם היו שמחים ומרוגשים לרגל הנישואין.

מהר מאוד רכשו ההורים דירה לזוג הטרי, הורי יעקב שילמו כאמור 300,000 ₪, ואילו הורי רחל 900,000 ₪ (**פי שלוש מהורי יעקב**). כעת ניגש עו"ד המסור לרישום הדירה החדשה בטאבו על שם שני בני הזוג. לשאלתו, ענו ההורים ואמרו פה אחד שהדירה תרשם 50% על שמו של יעקב ו-50% על שמה של רחל. עו"ד המקצועי העיר את תשומת לב ההורים, **שהרי הורי רחל נתנו פי שלוש ממה שנתנו הורי יעקב לרכישת הדירה, ולכן אולי יהיה זה כדאי לרשום את הנכס 75% על שם רחל ו-25% על שם יעקב?** אבל, ההורים המאושרים החליפו חיוכים ואמרו לעו"ד: "זוה בסדר אנחנו משפחה, תרשום את הדירה בחלקים שווים, אנחנו כבר מחכים לנכדים מתוקים ושובבים..."

איזה יופי, החתונה היתה מהממת ובהפרדה מלאה כמובן, בני הזוג לאחר החתונה נכנסו לדירתם החדשה, והחלו את חייהם המשותפים. למרבה הצער, לאחר כחודש ימים בלבד, הודיעו הצדדים - כל אחד להוריו - שהוא חוזר הביתה ומתחיל הליך גירושין, שלמרבה הצער לא ניתן להמשיך יחד בחיי הנישואין. לאחר שרבנים ורבניות התערבו, לא נותרה ברירה אלא להתגרש.

הצדדים ניגשו לבית הדין הרבני לפתיחת הליך גירושין, ולאחר כמה דיונים קבע בית הדין שיש למכור את הדירה המשותפת ולחלק את תמורתה בין בני הזוג. **בית הדין ציין שהתמורה ממכר הדירה תתחלק בחלקים שווים בין יעקב לרחל, וזאת בהתאם למה שרשום בטאבו.** הוריה של רחל שנכחו באולם הדיונים, קמו על רגליהם וברעד וחרדה העירו את תשומת לבו של בית הדין: שאמת שהדירה רשומה בחלקים שווים בטאבו, אבל הם יכולים להראות לכבוד בית הדין שהם (הורי רחל), בפועל נתנו פי שלוש מהורי יעקב לצורך רכישת הדירה, ועל כן יהיה זה הוגן ונכון שיעקב יקבל מהתמורה של מכר הדירה רק 25%, ואילו רחל בתם תקבל 75% (פי 3 מיעקב). באותה נשימה זעקו הורי רחל שהם הסכימו לרשום את הדירה על שם יעקב ורחל בחלקים שווים, רק כדי ליצור אווירה נעימה, כדי לא ליצור מחלוקות ומתחים מיותרים, **אבל בפועל הם שילמו פי שלוש מהורי יעקב.** עוד טענו ההורים ההמומים, שאם הם היו יודעים שאחרי חודש ימים בלבד הזוג יתגרש, הם בוודאי לא היו מסכימים לרשום את הדירה בחלקים שווים על שם שני בני הזוג, והכסף הרב שהם נתנו לצורך רכישת הדירה (פי 3 מהורי יעקב), היה רק על דעת שהנישואין יצליחו והזוג יחיה בשלום עד 120 שנה, אולם כעת -שהנישואין כשלו לאחר זמן כל כך קצר- הם רוצים את **מלוא כספם בחזרה, דהיינו פי 3 מהצד של יעקב** (ולא רק את השווי לפי מה שרשום בטאבו, דהיינו 50%), שהרי "אף אחד לא משוגע לתת 800,000 ₪ במתנה לאדם זר, כל שכן וכל שכן לגרוש של הבת שלהם".

חברים, מה לדעתכם תהיה תשובתו של בית הדין או בית המשפט להוריה המסכנים של רחל:

האם בית הדין או בית המשפט יתחשב ב"כוונות הלב" של הורי רחל (שהם התכוונו לשלם פי 3 מהורי יעקב רק על דעת שהזוג יחיה בשלום), או בעובדה שהם שילמו פי 3 מהורי יעקב, ועל כן מגיע להם לקבל פי 3 מהתמורה שתתקבל ממכירת הדירה?

או שמא, חרף השקעתם הגדולה יותר של הורי רחל, בית הדין יחלק את תמורת

יעוץ ראשוני לקוראי העלון

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