

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

תיק 1237444/3

ב"ה

בבית הדין הרבני האזורי תל אביב יפו

לפני כבוד הדיינים:

הרב ישראל שחור, הרב דניאל כ"ץ, הרב נפתלי הייזלר

(ע"י ב"כ עו"ד מגי הלפרין)

התובעת: פלונית

(ע"י ב"כ עו"ד אבי גפן)

נגד
הנתבע: פלוני

הנדון: חלוקת דירה לפי רישום לא שוויוני על פי הסכם ממון שלא אושר כדין

פסק דין

הצדדים גרושים. בפני בית הדין בית הדין סיכומי הצדדים בעניין חלוקת הבית.

בהחלטה מיום י"ג באלול תש"פ (02/09/2020) נקבעו הנושאים שבמחלוקת:

א. הדירה רשומה בטאבו 75 אחוזים על האשה עקב השקעה של אביה בקניית הדירה בסכום של כ-500,000 ש"ח ועל כך אין חולק, ו-25 אחוזים על האיש. האיש יגיש סיכומי טענותיו העובדתיות, ההלכתיות והמשפטיות, מדוע לדעתו יש לשנות מהרישום בטאבו ולחלק את הדירה בשווה בתוך ארבעה עשר ימים, ולהעביר לתגובת האישה בתוך ארבעה עשר ימים נוספים לא כולל ימי החגים.

ב. בית הדין ממנה את השמאית הגברת לימור ינוקא לתת חוות דעת על שוויה של הדירה. על הצדדים לפנות אליה לאלתר בטלפון 052-3705808. העלות תחול על שני הצדדים בשווה, והצדדים מחוייבים לשתף פעולה עמה ככל שידרשו. מבוקש דו"ח שמאות עד סוף אוקטובר 2020.

ג. לאחר שבית הדין יתן החלטה בעניין חלקו של אחד בדירה יתבקש כל צד להשיב בתוך עשרה ימים האם ברצונו וכיכולתו לרכוש את חלקו של הצד השני. במידה ותתקבל החלטה למכירת הדירה לצד ג', תינתן החלטה למינוי כונסי נכסים למכירת הדירה.

ד. כאשר לדרישת האיש לדמי שימוש, האיש יגיש טענותיו בתוך ארבעה עשר ימים והאשה תגיב עליהם בתוך ארבעה עשר ימים נוספים לא כולל ימי החגים.

עד כאן

טענות האיש

1. הדירה נרשמה במהלך הנישואין, ומדובר ברכוש משותף. רישום לא שוויוני אינו מוריד מהשותפות.

2. הייתה לצדדים כוונת שיתוף ספציפית למשך תקופה של חמש עשרה שנות נישואין.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

3. הדירה עברה שיפוצים חמש פעמים.
4. רק בשנת 2017 כשרצו הצדדים לקחת משכנתא נוספת, האיש הופתע לגלות שיש לו רק 25% בדירה.
5. לגבי טענת האישה שהרישום נעשה להבטיח את כספי אביה שנרשמו בהסכם הלוואה, טוען האיש שלא מוכר לו הסכם כזה. וכל מטרת הרישום הייתה להבטיח החזר הסכום של 500,000 ₪ שהוא נתן לצורך קניית הדירה. אמנם האישה הציגה בדיון הסכם אך הוא הוסתר עד לדיון והוא נראה על פניו כהסכם מזויף ועד היום לא ניתנה לאיש הזכות לבחון את אמיתותו של ההסכם. ולטענתו יש הרבה סימני זיוף למסמך. בנוסף לטענתו מסמך כזה היה צריך להיות מאושר בבית הדין.
6. מעשי האישה כנגד האיש, הכוללים נישולו מהעסק והפלת חובות עליו, מחייבים הפעלת סעיף 8(2) לחוק יחסי ממון. צוינו מספר פסקי דין שתוכנם החלת השיתוף ללא קשר לרישום.
7. בנוסף החלוקה של הרישום אינה משקפת את ההוצאות על הדירה שכן המשכנתא שולמה בשווה על ידי הצדדים וכיסתה את רוב העלות וכן נערכו שיפוצים בשווי 300,000 ₪, כך שהסכום שהאב נתן היה קטן יחסית למכלול ההוצאות.

דמי שימוש

- האיש תובע את האישה לשלם לו 5,000 ₪ לחודש שכירות, מספטמבר 2019, שכן היא גרה עם בן זוג בחלקו של האיש.
- נוספו דברים בעניין המזונות, תינתן החלטה בנפרד.

טענות האישה

- א. האיש לא גילה את הרישום בשנת 2017 שכן הרישום נקבע כבר בהסכם הרכישה עליו חתום האיש מיום 15/6/06.
 - ב. באותו יום נחתם אצל עו"ד ונוטריון הסכם חלוקת זכויות מפורט הכולל פרטים רבים מלבד עניין זה, ובו נכתבה החלוקה הנ"ל.
 - ג. חלוקת התשלומים נעשתה על הדירה נעשתה כך:
 1. אבי האישה שילם 10,000 דולרים במועד החתימה.
 2. לאחר מכך העביר האב עוד מספר תשלומים: 199,620 ₪ (50,000 דולרים אז).
 3. הצדדים לקחו משכנתא של 700,000 ₪. אשר כיום נותרה ממנה 210,000 ₪.
 4. כמו כן רשום בסיכומים שהסכום שהצדדים שילמו מהמשכנתא הוא 370,000 ₪ לאחר ניכוי הכספים שהאב שילם, וממילא נכתב שהסכום ששילם האיש הוא 165,000 ₪.
- (הערת בית הדין: לא ברור כיצד נעשה החישוב.)

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ד. האישה מכחישה שהיו שיפוצים במהלך השנים.

ה. לגבי התנהגותו של האיש, האישה מציינת שהיא תפסה אותו בקשר עם אישה זרה. כך גם צוין שיש גם לדון בכתובה.

דמי שימוש

לעניין זה טוענת האישה שבין הצדדים נחתם הסכם ב-6/11/16 כשהאיש עזב את הבית ונקבע שהאישה תמשיך לגור בבית עם הבנות ותהיה חלוקת התשלומים על המשכנתא, לא נרשם דבר מעבר לכך. אילו האישה הייתה יודעת שיהיו עוד תשלומים מעבר לזה, לא הייתה נשארת בדירה.

כמו כן מכחישה שיש לה בן זוג, לטענתה, היא גרה עם הבנות וכן שיש לה זכות כגרושה לגור עם בן זוג (לא ברור מהדברים שלפנינו מה קורה בפועל).

בנוסף היות והוא עזב מרצונו וללא סיבה אין לו זכות לתבוע דמי שימוש. ויותר מכך מטרתו בעזיבה הייתה לגור עם אישה אחרת.

מתחילת הדרך, האישה מציעה לו למכור לה את חלקו. דבר זה גם נקבע בהסכם ביניהם שמי מהצדדים שרוצה בכך יכול לקנות והשני חייב לשתף פעולה עם המכירה.

העובדה שהאיש עיכב את המכר אינה מזכה אותו בדמי שימוש.

אין גם צורך בהטלת דמי שימוש על האישה בכדי לזרז אותה לפנות את הבית, שכן האשה רוצה לקנות את הבית והאיש הוא זה שטעון זירוז.

תגובת האיש

לדבריו ערכה של הדירה ביום הקנייה היה 1,340,550 ₪.

הייתה גם השקעה בכניסה לדירה בסכום של 300,000 ₪.

הצדדים שילמו על הדירה 1,106,870 ₪ שהם 69% משווייה כולל השיפוצים.

האב שילם רק 497,680 ₪. אין סכום זה מצדיק העברת רבע מהדירה לאשה.

גם סכום זה היה מתנה.

חוזה הרכישה אינו הסכם ממון והוא אינו גובר על חוק יחסי ממון המחייב חלוקה שווה של נכס בתקופת הנישואין.

המסמך הנוטריוני שנערך והוצג לראשונה בסיכומים, מסמך זה אינו חוקי שכן רק שופט או דיין יכול לאשר הסכם לזוג נשוי.

כך גם לא הוצג כל הסכם הלוואה בין האב לבתו, הכספים הם מתנה.

אחרי שהוא חוזר באריכות על הנאמר לעיל נוספה עוד טענה, שבהסכם שהוצג רשום שהבעל ישלם על חלקו שהוא 25% בדירה בכך שהוא ישא במשכנתא ובאחזקת הדירה.

והוא מפרש שכונת הדברים שהחלק שלו בדירה יהיה בסוף 50%.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

דמי שימוש:

האישה הוציאה צו הרחקה לאיש ועל כן הוא יצא מהדירה שלא מרצונו. האישה היא זו שמעכבת את פירוק הבית.

דיון והכרעה:

שאלת היסוד העומדת לפנינו היא כיצד להתייחס לרישום בטאבו.

במקרה דנן הדירה רשומה בטאבו בחלקים שאינם שווים. וזאת עקב כך שמשפחת האישה נתנה סכום כסף משמעותי ששימש לרכישה, הדברים גובו גם בהסכם שאושר על ידי נוטריון, אם כי לטענת האיש ההסכם מזויף, וגם אם הוא לא מזויף הוא חסר תוקף משפטי, היות וזה הסכם ממון לאחר הנישואין.

רישום לא שוויוני על פי ההלכה ועל פי החוק

עניין הרישום בטאבו עומד על שולחנם של בתי הדין ובתי המשפט. בדרך כלל השאלה עולה במקרה הפוך בו הרישום בטאבו אינו משקף את השקעות הצדדים בדירה. וגם אז אפשר לקבוע בבירור שכבר נתקבע מנהג בתי הדין שהרישום קובע אפילו כאשר הוא אינו תואם את השקעות הצדדים.

בפסקי הדין העוסקים בנושא נידונה השאלה האם הטאבו מהווה ראיה בלבד על החלקים בשותפות או אף מהווה קניין של ממש. ואין כאן עת היאסף המקנה.

בוודאי יש ללכת אחרי הרישום ברישום שלפנינו המשקף השקעה לא שוויונית ברכישת הדירה כפי שעולה מהנתונים במקרה דנן.

השקעת אבי האישה בסכום של כ- 500,000 ₪ מהווה כשליש גם לפי השווי שמציג האיש, ללא הוכחות, הכולל שיפוצים בכניסה לדירה כ-1,600,000 ₪. ויותר משליש משווי הדירה לפי ערך הקנייה הבסיסי.

חוק יחסי ממון מול רישום לא שוויוני

האיש טוען שחוק יחסי ממון מחייב שלא להתייחס לרישום לא שוויוני כאשר הנכס נקנה לאחר הנישואין.

נכון הוא שהחוק גובר על הרישום, ואף נטיית בית המשפט היא להרחיב את החוק גם לנכסים הרשומים על שם צד אחד ומלפני הנישואין בתנאים מסוימים.

הסכם ממון שחלו ליקויים באישורו

אולם במקרה דנן הוסכם בכתב שיהיה רישום לא שוויוני והנכס לא יאוזן במקרה של גירושין. אמנם ההסכם לא אושר בבית המשפט כי אם על ידי נוטריון והחוק דורש אישור הסכם לאחר הנישואין רק בבית המשפט למשפחה או בבית הדין הרבני.

כך גם נטענות כנגדו מצד האיש טענות זיוף. לעניין זה לא נתייחס שכן לפנינו מסמך נוטריוני. לעניין זה יש לומר שהפסיקה המקובלת כיום היא שיש תוקף גם להסכם שיש ליקויים בהליך האישור כאשר יש נימוקים של ממש לתת לו תוקף.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

על כך הרחיב בארוכה בית הדין בירושלים (תיק 1203515/5) בהרכב הרה"ג הרב יצחק אושינסקי – אב"ד, הרב מאיר קאהן, הרב יעקב מ' שטיינהויז ונביא חלק מדבריהם.

ראשית הם מציינים לפסק דין של בית הדין הגדול, (תיק 1-28-5037) מיום ח' בשבט תשס"ו (6.2.06). שבו נחלקו הגר"ח איזירר זצ"ל שנטה לאשר הסכם כזה ויבלח"א הגר"ש דיכובסקי שליט"א שלא נתן תוקף להסכם שלא אושר כדין. אף שלכאורה הדבר שנוי במחלוקת הרי שהם נוטים ללכת בדרך שסלל הגר"ח איזירר במקרה שלהם. ואף אנן בדידן לפחות במקרה בו אנו עוסקים שהרישום בטאבו הוא על פי ההסכם נראה בבירור שממה נפשך יש לתת לכך את התוקף המחייב גם אם נמצא לנכון שההסכם אינו בעל תוקף.

בנוסף בעניין פסיקת בתי המשפט צוינה על ידם פסיקה משפטית עניפה נביא מעט מן הדברים:

נצטט אף מתוך החלטת בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים (עמ"ש 40275-10-17 ואח' נ' י'): :

37. בשורה של פסקי דין נקבע כי הסכם ממון אשר לא קיבל את אישור הערכאה המוסמכת, הינו חסר תוקף (ע"א 169/83 יונה (שרעבי) שי נ' ששון (שרעבי) שי, ל"ט (3) 776 [פורסם בנבו] (28.10.1985)).

אלא שעם השנים הובעה עמדה אחרת לפיה גם הסכם שלא אושר עשוי להיחשב כתקף (בע"מ 4547/06 פלוני נ' פלוני [פורסם בנבו] (11.6.2006)), אך זאת רק כאשר עיקרון תום הלב וטעמי מניעות מחייבים זאת. כך למשל, מקום בו ערכו בני הזוג הסכם ממון שלא אושר, אך מאז חתימתו הם נהגו בהתאם לכללים הכתובים בו.

וכן צוינו שם פסיקות נוספות.

לאלה יש להוסיף גם דברים שכתב כב' השופט פליקס גורודצקי, בית המשפט למשפחה בירושלים בתיק 417-11-15 מיום 19/2/2017 סעיף 34 :

בבע"מ 74681/11 מיום 03.07.12 קבע כבוד השופט הנדל אגב אזכור ע"א 169/83 יונה (שרעבי) שי נ' ששון (שרעבי) שי, פ"ד לט" (3) 776 ובג"ץ 10605/02 יפה גמליאל נ' בית הדין הרבני הגדול, פ"ד נח (2) 529 (להלן: עניין גמליאל) כי :

"... אכן, ההסכם בין הצדדים אינו עונה על דרישות הסכם ממון על פי חוק יחסי ממון מהטעם שלא אושר על ידי בית המשפט (ראו סעיף 2 לחוק יחסי ממון). אולם, ההסכם הכתוב עונה על דרישות הוראת סעיף 5(א)(3) סיפא לחוק יחסי ממון. סעיף זה שעניינו הסדר איזון המשאבים קובע כי "עם התרת הנישואין או עם פקיעת הנישואין עקב מותו של בן זוג זכאי כל אחד מבני הזוג למחצית שווים של כלל נכסי בני הזוג, למעט... נכסים שבני הזוג הסכימו בכתב ששווים לא יאוזן ביניהם". ודוק; "הסכימו בכתב" ולא דווקא "בהסכם ממון" (ראו עניין גמליאל לעיל). יוצא כי הגם שכאמור אין בפנינו הסכם ממון על פי חוק יחסי ממון, חוק אחרון זה חל על המקרה לרבות על תוקפו של הסכם בכתב שנערך בין הצדדים. על כן, יחול בעניינם של בני הזוג הסדר

הרי שהפסיקה הרווחת כיום היא שיש תוקף להסכם ממון מסוג זה גם כאשר הוא לא עבר תהליך אישור מלא.

כאשר הרישום בטאבו תואם השקעה ומצורף לו הסכם בכתב מאושר על ידי נוטריון, הרי שאין לפקפק בכך שרישום זה משקף חלוקה נכונה וצודקת לעת הגירושין.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

באשר לשיפוצים שנערכו לא הובאו כל הוכחות לכך, ובכל מקרה יש יסוד בהלכה ובחוק לכך ששיפוצים אלו שהשביחו נכס משותף, אף אם לא בחלקים שווים, לא ישנו מהותית את דרך החלוקה.

חלוקה צודקת

בנוסף יש בהחלט מקום להפעלת סעיף 8 (2) המאפשר חלוקה שאינה שוויונית, במקרה בו בית הדין סבור שיש הצדקה לכך, היות וההשקעה לא הייתה שווה מלכתחילה נראה שיש בהחלט מקום לחלוקה לפי הרישום בטאבו.

דמי שימוש

לעניין דמי שימוש במקרה זה בו האישה מתחילת הדרך חפצה בקניית הבית, והצהירה על כוונתה זו באופן עקבי, והקנייה התעכבה אך ורק בגלל תביעתו של האיש לשנות את החלוקה מהרישום בטאבו, אין מקום להפסידה על עיכוב זה שנגרם שלא באשמתה, ויש לאפשר לה השלמת הקנייה. אם יתברר שאין בכוונתה לקנות את הבית בפועל בית הדין ישקול זאת בשנית.

סיכום

1. חלוקת הדירה המשותפת תהיה לפי הרישום בטאבו 75% לאשה ו-25% לאיש.
 2. האישה אינה חייבת בדמי שימוש, ככל שתסדיר את עניין קניית הדירה מהאיש בהקדם, בכפוף שלא יהיו עיכובים נוספים מצד האיש, משפטיים או אחרים.
- ניתן לפרסם לאחר השמטת פרטים מזהים.
ניתן ביום י"ח במרחשון התשפ"ב (24/10/2021).

הרב נפתלי הייזלר

הרב דניאל כ"ץ

הרב ישראל שחור

עותק זה עשוי להכיל שינויי ותיקוני עריכה