

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

ב"ה

תיק 1150473/7

בבית הדין הרבני האזורי תל אביב יפו

לפני כבוד הדיינים:

הרב צבי בן יעקב – אב"ד, הרב יצחק הדאיה, הרב משה בצרי

התובעת: פלונית (ע"י ב"כ טו"ר יעקב קלמן וטו"ר משה ליבוביץ)

נגד

הנתבע: פלוני (ע"י ב"כ טו"ר צבי גלר וטו"ר זיו ברקוביץ)

הנדון: חישוב חלקה של האישה בדירה הרשומה על שמו של הבעל

### החלטה

בהמשך להחלטת בית הדין מיום כ"ט באייר תשע"ח (14.5.18), בעניין התשלום שעל הבעל לשלם לאשה בגין זכותו המלאה בדירה ברחוב [י'], להלן העובדות הרלוונטיות:

הצדדים נשאו זה לזה כדמו"י בחודש טבת תשע"ד (דצמבר 2013). לפני הנישואין (בחודש נובמבר 2013) רכשו שתי דירות להשקעה בא'. הדירה שנרשמה על שם האישה, נרכשה מהוץ עצמי שהביאה האישה (באמצעות הוריה), והיתרה במשכנתא. דירה זו אינה ענין לנדו"ד, והיא נשארת בבעלות האישה.

הדירה ברחוב [י'] נרכשה בסכום של 570,000 ש"ח (לטענת הבעל, לטענת האישה דירה זו נרכשה בסכום של 550,000 ש"ח) ונרשמה על שם הבעל, כאשר לצורך רכישת הדירה הביא הבעל סכום של 100,000 ש"ח, נלקחה משכנתא בסכום של 300,000 ש"ח, והיתרה (כל צד לשיטתו) הובאו על ידי האישה. לצורך רכישת הדירה היו הוצאות נוספות (שיפוץ וכו'), כך שסך הכול הביאה האישה לרכישה הדירה הרשומה על שם הבעל סכום של 200,000 ש"ח.

בתאריך ט' בטבת תשע"ד (12.12.13) נערך הסכם הלוואה בין אבי האישה לבעל, כאשר בהסכם נכתב כי אבי האישה הלווה לבעל סכום של 200,000 ש"ח לרכישת הדירה הנ"ל.

טענת האישה כי השקיעו בשיפוץ הדירה (ראה סעיף 10 לכתבי הטענות), הרי שמדובר בסכום של 23,300 ש"ח, שהוא בתחום העודף (50,000 ש"ח לשיטת האישה, ראה סעיף 4 לכתבי טענות האישה, 30,000 ש"ח לשיטת הבעל), שנועדו לשיפוץ והוצאות שונות בדירה.

בעניין החזר המשכנתא, הואיל ומשכר הדירה ניתן להחזיר את מלא המשכנתא (החזר משכנתא של הדירה הנ"ל עמד על כ - 1600 ש"ח, כאשר שכר הדירה שהתקבל עומד על כ - 2500 ש"ח). מכאן שלא השקיעו האישה או הוריה בדירה מעבר לאמור לעיל.

הבהרנו בדיון כי אנו סבורים שעם פירעון הסכום של 200,000 ש"ח, (שבפועל לא ניתן כהלוואה אלא שנעשה שטר הלוואה לצורך בטחון וכנ"ל), באופן שהבעל יפרע את החוב שכביכול לקח את הסכום הנ"ל בתנאי משכנתא לפי שקול דעת ביה"ד, ובפירעון ההלוואה, תישאר הדירה בבעלותו המלאה, בכפוף לפירעון ההלוואה תוך 90 יום כאמור.

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

לאחר שהתייעצנו עם מומחה למשכנתאות, והואיל ומשכנתא היא הלוואה מורכבת ותנאיה משתנים, דעתנו הייתה כי מן הצדק להעמיד את ריבית ההלוואה על ריבית קבועה של 5%, כאשר תאריך לקיחת ההלוואה הוא בנובמבר 2013, ומועד פירעונה בעוד כ-90 יום. סך כל משך הזמן מיום ההלוואה הוא 4.833 שנה. לאחר החישוב סכום החזר ההלוואה יעמוד על סך של 253,189 ש"ח.

יש להביא שתי נקודות שהעלה מומחה המשכנתאות:

א. מדובר ככל הנראה בלקוח שהבנק לא "ירוץ" לתת לו הלוואת משכנתא.

ב. לא נלקחו בחישוב הוצאות נלוות שהיו עולות ללקוח, כגון, פתיחת תיק, שמאות, תצהיר מעורך דין, שכלל העלויות יכולות להגיע לסכום שנע בין 3000 ש"ח ל 4000 ש"ח. שאם "נכמת" את הסכום הנ"ל להחזר בנדון דידן, מדובר בערך ב 0.3%.

נקודה נוספת שנעיר כאן, שאין מדובר בהלוואה, ועל כן אין בזה ריבית. מה עוד שבית הדין לא פוסק את הנ"ל בתורת ריבית אלא כפשרה, על הפרשי ההשקעה בין הבעל לאשה בדירה הרשומה רק על שם הבעל, וכעת נשאר בבעלותו, ובדרך האמצע בין הרישום להשקעה, מצאנו את דרך הפשרה באופן הנ"ל. על כן אין כאן פסיקה של ריבית חס ושלום משום צד.

בנוסף בית הדין סבור שיש ליתן למשפחת האישה דמי טיפול מופחתים בנכס (בהתחשב בעובדה שמדובר בטיפול של דירת קרובי משפחה) בסך של 1000 ש"ח לשנה. עד למועד הפירוד 4.2 שנה, לאמור - יש להוסיף סכום של 4,200 ש"ח.

דמי השכירות שהתקבלו מהדירה ויתקבלו עד לפירעון האמור על ידי הבעל, ישמשו לפירעון חוב המשכנתא לדירה זו.

על יתרת הסכום נתייחס בהחלטה אחרת, לאחר שנקבל את עמדת הצדדים בעניין.

לאור האמור, ובהמשך להחלטה מיום כ"ט באייר תשע"ח (14.5.18), הבעל ישלם לידי האישה סכום של 257,389 ש"ח, וזאת תוך 90 יום מהיום.

ניתן לפרסם לאחר השמטת פרטים מזהים.

ניתן ביום ד' בתמוז התשע"ח (17/06/2018).

הרב משה בצרי

הרב יצחק הדאיה

הרב צבי בן יעקב – אב"ד

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

עותק זה עשוי להכיל שינויי ותיקוני עריכה