

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ב"ה

תיק 1273597/6

בבית הדין הרבני האזורי ירושלים

לפני כבוד הדיינים:

הרב מרדכי רלב"ג – ראב"ד, הרב מרדכי מזרחי בר אור, הרב דוד שני

התובעת: פלונית (ע"י ב"כ עו"ד רונן דויד)

נגד

הנתבע: פלוני (ע"י ב"כ עו"ד שאול בר אילן)

הנדון: חלוקת דירה לפי הרישום

פסק דין

הכרעה בעניין פירוק השיתוף של דירת הצדדים.

העובדות

1. הצדדים נישאו כדמו"י ביום 14.6.2012 והתגרשו ביום 6.6.2021.
2. בבעלות הצדדים דירה ברח' א', ירושלים הרשומה על שם שני הצדדים בחלקים שווים.
3. הדירה מושכרת מיום שנמסרה לצדדים.

טענות האיש

1. אביו של האיש רכש בשנת 2007 את הזכויות על הדירה בקבוצת רכישה, כאשר הזכויות נרשמו תחילה על שם האב, על אף שנרכשו עבור האיש. כאשר הגיע האיש לגיל 18 הודיע אביו של האיש למארגן של קבוצת הרכישה כי הדירה היא של האיש. לאחר נישואי הצדדים הודיע האיש למארגן של קבוצת הרכישה כי הזכויות בדירה אינן שלו בלבד אלא גם של האישה. ביום 9.10.2016 נערך הסכם חלוקה ושיתוף בין חברי קבוצת הרכישה ובו נכתבו האיש והאישה.
2. בכל התשלומים לקבוצת הרכישה עד למסירת הדירה נשא אביו של האיש, סה"כ 489,132 ₪.
3. לפני כארבע שנים נטלו הצדדים הלוואת משכנתא על הדירה בסך של 1,200,000 ₪. אביה של האישה אמנם התחייב מול הבנק להחזיר לבנק סך של 1,000 ₪ מידי חודש, כאשר היתרה תשולם ע"י הצדדים, אך בפועל האיש הוא ששילם את מלוא החזרי המשכנתא וזאת עד לקבלת המפתח של הדירה. לפני כשלוש שנים נמסרה הדירה לצדדים אז היא הושכרה ודמי השכירות שימשו להחזר תשלומי המשכנתא.
4. לטענת האיש חצי מהדירה הועבר מהאיש לאישה לאחר הנישואין כמתנה. מכיוון שהדירה נתנה במתנה עם הנישואין, האיש זכאי לבקש את ביטולה לאחר שהאישה תוכרז כמורדת.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

טענות האישה

1. בהתאם לחוק, הדירה אשר רשומה על שם שני הצדדים שייכת לשניהם. החוק לא מכיר באפשרות של "מתנה חוזרת", בפרט כאשר הדירה רשומה בטאבו.
2. האישה לא הוכיחה שאביה שילם את הסכומים להם הוא טוען עבור הדירה. הרבה מהקבלות שהאיש צירף נכתבו על שם הצדדים ולא על שם אבי האישה. הסכום שאבי האישה השקיע בקבוצת הרכישה עומד על סך של 100,082 ₪.
3. אבי האישה שילם עבור רכישת הדירה 150,000 ₪. בנוסף, הצדדים שילמו ממתנות החתונה 62,000 ₪.
4. הצדדים נטלו משכנתא ע"ס 1,050,000 ₪. במשך השנים הצדדים שילמו חלק מהמשכנתא בעיקר באמצעות דמי השכירות ואבי האישה שילם חלק מהמשכנתא. הלוואת המשכנתא היא רוב הסכום של הדירה.
5. אבי האישה חתם כערב משלם על המשכנתא בהתאם לדרישת הבנק. אבי האישה משלם חלק מהחזרי המשכנתא מאז נטילתה ועד היום.

דיון והכרעה

1. ערוך השולחן כבר התייחס לנושא של רישום המקרקעין בטאבו, האם הוא קובע או לא, וז"ל בחלק חושן משפט סי' ס' סעיף כא :

"יש לדקדק עתה כשנכתב קרקע על שם האשה בערכאותיהם צריכים הדיינים להיות מתון בזה, כי יש לפעמים שהבעל כותב נכסיו על שם אשתו מפני איזה טעמים ולעולם הנכסים הם של הבעל, לכן צריכים לחקור בזה הרבה".

ערוה"ש חזר ושנה דבריו בסי' סב סעיף ר' :

"כבר בארנו בסוף סי' ס' דבזמנינו אין שום ראיה מה שנכתבו קרקעות על שם האשה ואפילו נתקיים בערכאות, מפני שהרבה עושים כן מפני איזה טעמים שיש להם, ואין כוונתם להקנות להן לכן צריכים הדיינים להיות מתון בזה מאד מאד".

2. אולם נראה שכיום "סוגיא דעלמא" של דייני ישראל לפסוק, שהרישום בטאבו מהווה קנין וחלוקת בדירה נעשית ע"פ הרישום שלה בטאבו. גם הרב אליעזר גולדשמידט זצ"ל בעצמו חזר בו וכתב שיש לילך אחר הרישום, שהרי כך נפסק בפסקי דין רבניים חלק א' עמ' 117 בפס"ד של הרבנים גולדשמידט, קרליץ ובבליקי :

"בשאלת הכונה ברישום, יש לקבוע לפי הנוהג והרגיל בדרך העולם בכל זמן וזמן. וידוע שעכשיו נוהגים לרשום רכוש, וביחוד דירה למגורים, על שם שני בני הזוג, במכוון 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 חו"מ סימן קמ"ב... וכן כתב המהרש"ם בתשובה ח"ה סימן ל"ח."

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

3. בפסקי דין רבניים חלק י"א עמ' 127 כותב הרב צימבליסט שאמנם יש מחלוקת בין הראשונים בעניין זה, אלא שהרישום יוצר מוחזקות ואין להוציא מספק מהמוחזק.

4. ואכן כך נראה לפסוק, וזאת לא רק מספק ומדין מוחזק, אלא מדין ודאי, בגלל הברור המשפטי שלפיו חוזה למכירת הדירה נחשב כהתחייבות למכור אותה, והרישום בטאבו הוא למעשה הקנין בפועל של הנכס. נצטט את הסעיף המתאים של חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969:

7. (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.

[...]

125. (א) רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראייה חותכת לתכנון, אולם אין בכך כדי לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.

לכן גם ע"פ ההלכה יש לזה תוקף הן מדין סיטומתא והן מדינא דמלכותא דינא, ומלבד כל זאת, הלשונות המקובלים כיום בחוזי רכישה מוכיחים בעליל על כוונת המוכר והקונה לנהוג כפי החוק הנזכר, דהיינו שהחוזה הוא רק התחייבות למכור/לקנות, ואילו המכירה בפועל נעשית ברישום בטאבו, ואי אפשר אפוא לבוא ולטעון שקנה באופן אחר ממה שנאמר בחוזה בפירוש.

5. אלא שהאיש טוען שאומנם מחצית הדירה שייכת לאישה, אלא שלאור מרידתה עליה להחזיר לו את המתנה.

אומנם לפי ראות עינינו היו לאישה עילות מוצדקות מאוד למאוס באיש ולמרוד בו מצד השינוי הדרסטי שעשה באורח חייו באותה עת, הן בתחום הדתי הן בתחום המיני, עילות שדי בהן כדי לחייב את האיש בגט ולתת לה את מלוא כתובתה, וכל שכן שלא לחייבה להחזיר לו את מתנותיה.

6. גם אם נניח שהאישה מרדה, במקרה דנן לא מדובר במתנות של האיש לאישה אלא של הורי האיש לאישה. המהרי"ו והב"ש בסימן עז כתבו שגם בזה המתנות חוזרות. אך הבית יעקב הקשה על המהרי"ו והעמיד אותו באוקימתא, שזהו רק לפי דינא דמתיבתא, וזה בוודאי לא שייך במרידת האיש. הרב אלישיב (משפטי שאול יז) קיבל את דברי הבית יעקב. הרב אלישיב כתב עוד סברה, שדווקא אם המתנה ניתנה בעת הנישואין יש דין של חזרת מתנות.

7. אך יצוין כי הרב ישראלי (שם), הרב שמואל שפירא (פד"ר יח פס"ד בעמ' 271), הרב נהרי [פס"ד של ביה"ד הגדול (הרבנים זמיר, נהרי, ולוז אילוז) בתיק 1125089/1] והרב גורטלר [פס"ד של ביה"ד רחובות (הרבנים גורטלר, שחור ואשכנזי) בתיק 915188/4] הסכימו עם דברי המהרי"ו כפשוטם, ודחו את קושיות הבית יעקב.

מכל מקום מידי ספק לא יצאנו, והאישה מוחזקת בחלק שרשום על שמה. כל זה כאמור בהנחה שמרדה, אך כאמור לעיל כפי הנראה אינה בגדר "מורדת".

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

8. גם במורדת שמפסידה את המתנות שקבלה מהבעל, בהנחה שהיא מורדת, מובא ברשב"א שמתנה חלוטה אינה חוזרת: הרשב"א בשו"ת ח"ב סי' קי"ב דן במתנה שנתן הבעל לאשתו, וכתב לה שזו מתנה חלוטה והיא יכולה למכור אותה ולעשות בה כבשלה לגמרי, האם מורדת מפסידה מתנה כזאת? הרמ"ה פסק שהמתנות הללו חוזרות בגלל הסברא "דאדעתא למיפק לא נתן לה", והרשב"א חולק עליו, שאומנם הגאונים אמרו שמפסידה את המתנות שקבלה מהבעל, אבל זה שייך רק על מתנות שאינן חלוטות לגמרי לה שאינה רשאית ויכולה למוכרן. במקרה דנן של חצי דירה שרשומה על שם האישה מדובר בלא ספק במתנה חלוטה, שהרי יכולה חוקית למכור את חלקה, ולפי הרשב"א אינה חוזרת. הגם שהרמ"ה חולק, מכל מקום המוציא מחברו עליו הראיה, ובמקרה דנן האישה מוחזקת בחלקה בדירה שרשום על שמה.

9. כל זה בהנחה שהאישה קיבלה מתנה, אך במקרה דנן לא הוכיח האיש שחלק האישה ניתן לה במתנה, האישה טענה שגם אביה נתן כספים, שילם ומשלם משכנתא וכו'. לפיכך אם אין מתנה גם אין דין חזרת מתנות. גם אם היה האיש מצליח ליצור אצלנו ספק מכל מקום האישה מוחזקת בחלקה.

10. לאור כל זאת אין מקום להפסיד את האישה מחלקה בדירה בגין טענת מורדת וחזרת מתנות, הן מפני שפי הנראה אינה מורדת, הן מפני שמדובר במתנות ההורים, הן מפני שמדובר במתנה חלוטה, הן מפני שלא הוכח שמדובר במתנה.

מסקנה

הדירה שייכת בחלקים שווים לשני הצדדים.

הדירה תוצע באופן מיידי למכירה בשוק החופשי למרבה במחיר, ותמורתה, לאחר כיסוי החובות והוצאות המכירה, תחולק שווה בשווה בין הצדדים.

ניתן לפרסם לאחר השמטת פרטים מזהים.

ניתן ביום כ"א בסיון התשפ"ב (20/06/2022).

הרב דוד שני

הרב מרדכי מזרחי בר אור

הרב מרדכי רלב"ג – ראב"ד

עותק זה עשוי להכיל שינויי ותיקוני עריכה