

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 עו"ד טו"ר צבי גלר וטו"ר זיו ברקוביץ)

הנדון: פיצוי על השקעת צד אחד בדירת משנהו

פסק דין

בהמשך להחלטת בית הדין מיום כ"ט באייר תשע"ח (14.5.18), בעניין התשלום שעל הבעל לשלם לאישה בגין זכותו המלאה בדירה ב[...]

להלן העובדות הרלוונטיות:

הצדדים נישאו זה לזה כדת משה וישראל בחודש טבת התשע"ד (דצמבר 2013). לפני הנישואין (בחודש נובמבר 2013) רכשו שתי דירות להשקעה ב[...] הדירה שנרשמה על שם האישה נרכשה מהון עצמי שהביאה האישה (באמצעות הוריה) והיתרה ממשכנתה. דירה זו אינה עניין לנדון דין והיא נשארת בבעלות האישה.

הדירה ברח' [...] נרכשה בסכום של 570,000 ש"ח (לטענת הבעל, לטענת האישה נרכשה בסכום של 550,000 ש"ח) ונרשמה על שם הבעל, כאשר לצורך רכישת הדירה הביא הבעל סכום של 100,000 ש"ח, נלקחה משכנתה בסכום של 300,000 ש"ח, ואת היתרה (כל צד לשיטתו לעניין סכומה) הביאה האישה. לצורך רכישת הדירה היו הוצאות נוספות (שיפוץ וכו'), וכך בסך 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 לבין הבעל, בהסכם נכתב כי אבי האישה הלווה לבעל את הסכום של 200,000 ש"ח הנ"ל לרכישת הדירה.

לטענת 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) שנועד לשיפוץ והוצאות שונות בדירה.

בעניין החזר המשכנתה: הואיל ומשכר הדירה ניתן להחזיר את מלוא המשכנתה (החזר המשכנתה שעל הדירה הנ"ל עמד על כ-1,600 ש"ח לחודש, כאשר שכר הדירה שהתקבל עומד על כ-2,500 ש"ח), הרי שהאישה או הוריה לא השקיעו 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 ביטחון וכו"ל), באופן שהבעל יפרע את החוב – ההלוואה שכביכול

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

לקח ושלצורך פירעונה יחושב הסכום הנ"ל בתנאי משכנתה ולפי שיקול דעת בית הדין – תישאר הדירה בבעלותו המלאה. וזאת בכפוף לפירעון ההלוואה בתוך תשעים יום כאמור.

לאחר שהתייעצנו עם מומחה למשכנתאות, והואיל ומשכנתה היא הלוואה מורכבת ותנאיה משתנים, דעתו הייתה כי מן הצדק להעמיד את ריבית ההלוואה על ריבית קבועה של 5%, כאשר תאריך לקיחת ההלוואה הוא בנובמבר 2013, ומועד פירעונה בעוד תשעים יום. סך כולל 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: מדובר ככל הנראה בלקוח שהבנק לא 'ירוקן' לתת לו הלוואת משכנתה. לא הובאו בחישוב הוצאות נלוות שהיו עולות ללקוח, כגון פתיחת תיק, שמאות ותצהיר מעורך דין, כלל העלויות יכול להגיע לסכום שנע בין 3,000 ש"ח ל-4,000 ש"ח. אם 'נקמט' את הסכום הנ"ל להחזר שבנדון דידן, מדובר בערך ב-0.3%.

נקודה נוספת שנעיר כאן היא שאין מדובר בהלוואה, ועל כן אין בזה איסור ריבית. מה עוד שבית הדין לא פוסק את הנ"ל בתורת ריבית אלא כפשרה על הפרשי ההשקעה בין הבעל לאישה בדירה הרשומה רק על שם הבעל וכעת נשאר בבעלותו – כדרך האמצע בין חלוקה לפי הרישום לחלוקה לפי השקעה, מצאנו את דרך הפשרה באופן הנ"ל. על כן אין כאן פסיקה של ריבית ח"ו משום צד.

בנוסף לכך: בית הדין סבור שיש ליתן למשפחת האישה דמי טיפול מופחתים בנכס (בהתחשב בעובדה שמדובר בטיפול של דירת קרובי משפחה) בסך של 1,000 ש"ח לשנה עד למועד הפירוד – 4.2 שנים לאמור: יש להוסיף סכום של 4,200 ש"ח.

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

ליתרת 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 בתוך תשעים יום מהיום.

ניתן ביום ד' בתמוז התשע"ח (17.6.2018).

הרב משה בצרי

הרב יצחק הדאיה

הרב צבי בן יעקב – אב"ד

עותק זה עשוי להכיל שינויי ותיקוני עריכה