

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

ב"ה

תיק 1240846/1

### בבית הדין הרבני הגדול ירושלים

לפני כבוד הדיינים:

הרב אליעזר איגרא, הרב שלמה שפירא, הרב צבי בן יעקב

המערערת (משיבה בערעור שכנגד): פלונית (ע"י ב"כ עו"ד ניר כחלון)

נגד

המשיב (מערער בערעור שכנגד): פלוני (ע"י ב"כ טו"ר משה מיטלמן)

הנדון: חלוקת נכס שחלקו מומן בידי הורי האישה שנטען כי סייעו גם בפירעון המשכנתה ושנרשם בחלקים שאינם שווים בחברה המשכנת ובמנהל המקרקעין

### פסק דין

לפנינו ערעור וערעור שכנגד על החלטת בית הדין הרבני האזורי ירושלים (מתאריך ח' באלול תשע"ט – 8.9.19) שלפיה דירת הצדדים שב[...] תחולק באופן שהאישה יקבל 80% מתמורת מכירתה והאישה 20%, וזאת בהתאם לרישום בחברה המשכנת.

לטענת האישה חלוקת הדירה צריכה להיות בחלקים שווים, כפי שנרשם במנהל, מפני שהדירה נרכשה אחרי נישואי הצדדים ומפני שהצדדים שילמו המשכנתה מחשבונם ובכסף שניתן להם בתמורה לעבודת האישה. לדברי האישה כל הדירה צריכה להיות שייכת לו, מכיוון שהחלק שניתן לאישה ברישום היה מתנה מהוריו ועקב מרידתה המתנה חוזרת, ומלבד זאת הוריו שילמו את המשכנתה, משכך אין לאישה חלק בדירה.

הצדדים נישאו בתאריך ט"ז בתמוז תשס"ד (5.7.04), כשהאישה הייתה כבת שבע-עשרה, ומנישואין אלה נולדו לצדדים חמישה ילדים. הצדדים התגרשו זה מזה בגט פיטורין כדת משה וישראל בתאריך כ"ט במרחשוון תשע"ט (7.11.18).

בתאריך כ"ד בטבת תשס"ה (5.1.05) נרכשה הדירה הנ"ל, כאשר האישה עדיין לא הייתה בת שמונה-עשרה. כפי העולה מהחומר שבתיק הוריה לא היו מעורבים בכל ההליך של קניית הדירה. בדיון שלפנינו לא הופיע האישה, לפיכך שאלתנו מדוע הוחלט לכתחילה לרשום 20% על שם האישה, כשלאחר מכן נחתם חוזה שהרישום יהיה כולו על שם האישה ובשלב השלישי נרשם בחברה המשכנת כאמור לעיל, לא נענתה.

עולה מפסק הדין של בית דין קמא שמחיר הדירה היה 616,000 ש"ח והמימון חולק באופן דלהלן: 170,000 ש"ח שילמו הורי האישה עם הקנייה, וסכום של 446,000 ש"ח מומן באמצעות הלוואת משכנתה שלקחו שני בני הזוג. לאמור – 27% מערך הנכס שילמו הורי האישה, ויתרת תמורת המכר נפרעה באמצעות הלוואת משכנתה שלקחו שני בני הזוג. וזאת למודעי: 'משכנתה' היא הלוואה שמקבלים קוני דירה והם החייבים לפורעה. משכך, בני הזוג מקבלי המשכנתה הם המשלמים בפועל לסילוק המשכנתה, פירעון המשכנתה במהותו הוא פירעון חוב ההלוואה שקיבלו.

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

באשר לפירעון המשכנתה לכאורה מוצאים אנו בפרוטוקול בית דין מיום כ"א באייר תשע"ח (6.5.18) שהאישה מודה שהורי האיש פרעו את המשכנתה, וכך נכתב (בשורה 180 ולהלן):

ביה"ד: הם טוענים כי ההורים שלו החזירו את המשכנתה?

ב"כ האיש: יש הודאת בעל דין שלה [...]

ב"כ האישה: זה יצא מהחשבון המשותף כל השנים.

ביה"ד: מי הכניס את הכספים?

האישה: ההורים שלו היו נותנים לו כסף בשחור כעבודה כטבח, יש להם בעיה שם במס הכנסה.

ביה"ד: זה לא היה לפירעון המשכנתה?

האישה: המשפחה שלו היה להם עסק משותף. הוא עבד אצל אח שלו. מס הכנסה עלה עליו הוא לקח [י] מ'משהו', הוא שם אותו 'בובה', והוא המנהל. הוא הביא להורים שלי אוכל, כי ידעו שהמצב קשה.

משמעות הדברים היא שאין חולק שההורים לא פרעו את המשכנתה באופן ישיר, אלא: הכסף הוכנס לחשבון הבנק המשותף של האיש והאישה – לטענת האישה כשכר עבודתו של האיש, לדברי האיש כתמיכה לצורך תשלום המשכנתה. בהחלט יש רגליים לטענת האישה שכספים אלה שולמו לאיש כתמיכה כלכלית או כשכר עבודה: אין ראייה כלשהי שסכום זה שולם 'צבוע' לפירעון המשכנתה, וסכום זה אינו תואם את הסכומים המדויקים ששולמו למשכנתה.

יצוין כי ענין פירעון המשכנתה על ידי הורי האיש הוכח רק מהודאת האישה כנ"ל (ראה עמ' 4 לפסק הדין בד"ה עוד יצוין), ויש לדון אם הדברים האמורים שם מהווים הודאה, גם המסמך בכתב יד האישה שהוצג לנו – ספק אם הווי הודאה, או שהדברים נכתבו על סמך אמירות האיש, ואין כאן מקום להאריך.

עיינו בפסק הדין של בית דין קמא הכתוב בטוב טעם ודעת הן במישור ההלכתי והן במישור המשפטי. כל מן דין כתובו לנא, וכמעט אין להוסיף על מה שכתב בית דין קמא, הדק היטב. בפסק דינם פלפלו חברי בית הדין בדיון החזר מתנות שנתנו אחרים ב'מורדת', בדיון 'פורע חובו של חברו' ובעוד עניינים.

עם זאת דעתנו למסקנה שונה מדעת בית דין קמא מפני שנושאים אלו אינם עניין לנידון דיון.

אף אם היו ההורים בבחינת "ערב משלם" והיו פורעים את חוב המשכנתה ישירות לבנק, היה מקום לומר שכסף זה ניתן במתנה לשני הלווים, וביחס לבנק שני הצדדים הם לוויים שווים, וכך הייתה זו מתנה לשני לוויים, לבן ולאשתו. ובנדון דידן ביתר שאת, כשהכסף לא שולם לבנק אלא הופקד לחשבון הבנק המשותף, הרי שיש לראות בזה מתנה לשני בני הזוג (מתנה שכבר אינה קיימת לעת הגירושין).

כאשר הורים רוצים ליתן מתנה רק לאחד מבני הזוג עליהם לעשות שטר מתנה בעדים או שטר מודעא (מקוים נכון למועד שלפני המתנה), שבו ייכתב במפורש שהכסף ניתן אך לבנם או לבתם. בהעדר שטר מתנה מפורש או ראייה מפורשת, הרי שהכסף שהופקד בחשבון המשותף הוא מתנה לשני בני הזוג. דעתנו שכך יש לפסוק הן בהתאם להלכה והן בהתאם לחוק.

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

ראינו את שכתב בית דין קמא לעניין 'פורע חובו של חברו'. נידון זה לא שייך בנדון דידן. ההורים לא פרעו את חוב המשכנתה – ההורים הפקידו כסף בחשבון המשותף, וכך נתנו מתנה לשני בני הזוג. בני הזוג, הלווים, הם שפרעו את חוב המשכנתה. גם אם כוונת ההורים בחישוב הסכומים שנתנו לבני הזוג הייתה שחלק מסוים יהיה לפירעון המשכנתה, כוונה זו אינה מעלה או מורדת. עצם הנתנה לחשבון המשותף כמוה כמתנה לשני בעלי החשבון בחלקים שווים, אלא אם עושים שטר מתנה כאמור, ובפרט כשמדובר בסכומים גבוהים מסכום המשכנתה, ולפיכך אין אפשרות לסתור את טענת האישה שסכומי כסף אלו ניתנו לבני הזוג כתמיכה או כשכר עבודה. כך ודאי ששני הצדדים הם ששילמו מכספם (על ידי ההלוואה שנלקחה) בעבור הדירה. ואין לנו אלא טענת האיש על סכומי כסף שהופקדו בחשבון המשותף, ולטענתו ניתנו כפירעון משכנתה, לו קיבלנו את טענתו, היה מקום אולי להסתפק בדין פורע חובו של חברו, אך כאמור כאן ברור שבני הזוג הם שפרעו את החוב.

כמו כן יש לציין שחלוקת הדירה ביחס של 80:20 נקבעה לטענת האיש על בסיס ההנחה שבסופו של יום הורי האיש ישלמו את כל חוב המשכנתה בעבור בני הזוג. בפועל לקחו שני בני הזוג הלוואת משכנתה בסך 416,000 ש"ח, בני הזוג פרעו אותה במשך השנים, ובמועד הקרע עמד חוב המשכנתה על סך של כ-300,000 ש"ח. נמצא שבני הזוג שילמו את רובה ועל כל פנים מחויבים לשלם גם מכאן ולהבא את המשכנתה כסדרה, ובסופו של דבר 72% מדמי הדירה ישלמו הם. באמור לעיל העלינו את הספקות בעניינם של תשלומים אלו ששילמו ההורים לטענת האיש.

עולה מדברינו אלו ונפיק מינייהו: במקרה שבו התחייבו הורי אחד מבני הזוג לקנות דירה לזוג צעיר שהתחתן, ונלקחה הלוואת משכנתה על שם שני בני הזוג בשווה, תוך שהורי אותו בן זוג התחייבו לשלם את כל ההלוואה ועקב כך רשמו את הדירה על שם בן זוג זה בלבד, לאחר זמן קצר עלה שווי הדירה ממיליון לשני מיליון ש"ח, למשל, ובני הזוג מכרו את הדירה, פרעו את המשכנתה ונשארו מיליון ש"ח תחת ידם – הסברה הפשוטה היא שמכיוון שהרישום על שם בן הזוג הרשום היה על סמך ההנחה שהורי אותו בן זוג יהיו מי שישלמו את כל החוב שלקחו בני הזוג על עצמם, משהתברר שבני הזוג בעצמם שילמו עבור הדירה, סברה גדולה היא שהרישום על שם האחד מבני זוג לא יעלה ולא יוריד כיוון שבפועל שני בני הזוג הם ששילמו. ועל כגון דא כבר כתב ערוך השולחן (אבן העזר סימן סב סעיף ו):

כבר בארנו בסוף סימן 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 מתוך בזה מאד מאד.

(ועיין בארוכה בתיק 1167733/3 בביאור הסוגיה בבבא קמא קב ע"א "הלוקח על שם ריש גלותא" ובפסקי דין רבים אחרים.)

באשר לסכום של 170,000 ש"ח שנתנו הורי האיש לרכישת הדירה – לא ברור אם סכומים אלה ניתנו ישירות למוכר הדירה, או שסכום זה גם כן עבר דרך החשבון המשותף. לעניין זה נראה לנו שיש להחריג את הסכום של 170,000 ש"ח ולקבוע שיינתן כולו לאיש, הן על פי ההלכה והן על פי החוק:

אין מחלוקת שהדירה נקנתה כחצי שנה לאחר הנישואין. אין חולק שבתקופה זו לא הספיקו הצדדים לצבור כסף משותף ואין חולק שהורי האיש הם ששילמו סכום זה. סעיף 9 לחוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג – 1973, קובע שאין ברישום הנכס בלבד כדי לצאת נטל ההוכחה

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

שיש למעט אותו מאיזון הנכסים. אולם סעיף 5(א)(1) לחוק הנ"ל, מחריג מאיזון הנכסים נכסים שהיו שייכים ערב הנישואין לאחד מבני הזוג או נכסים שקיבלו במתנה או בירושה בתקופת הנישואין. לאמור, הסכום הראשוני של 170,000 ש"ח ניתן לכל הדעות כמתנה. וכמו כן אין הוכחה שהכסף נכנס לחשבון המשותף, משכך על פי סעיף 5(א)(1) הנזכר לא תבוא מתנה זו בכלל האיזון. ואף אם כן, נראה לנו בנדון דידן להחריג כסף זה מאיזון הנכסים, ולו מטעמי צדק ויושר וכדלהלן.

ייתכן שעל פי החוק היה מקום להחזר הסכום של 170,000 ש"ח לבדו, ולא כחלקיות בדירה. ייתכן גם שהיה מקום לומר שסכום זה בחלקו יתחלק על פי רישום הדירה – ארבע חמישיות לאיש וחמישית לאישה.

אולם לדעתנו בנידון דידן מטעמים של צדק ויושר, ובהתאם לסמכותנו לפי סעיף 8(2) לחוק הנ"ל, יש לקבוע שהסכום הנ"ל, הסכום הראשוני שנתנו ההורים, יהיה מוטבע בתוך הדירה וינתן לאיש בהתאם לחלקיות סכום זה בדירה בזמן רכישה, קרי – 27.6%.

אולם כאמור, יתרת הדירה שמומנה מהלוואת משכנתה משותפת – 72.4% תחולק בין הצדדים בחלקים שווים, וזאת לאחר פירעון יתרת המשכנתה. ואף על פי שפירעון המשכנתה הוא המקנה לצדדים את זכותם בחלק זה של הדירה, אין להוריד את התשלום רק מחלק זה (ששולם באמצעות המשכנתה) והמתחלק בין הצדדים אלא גם ובאופן יחסי מהחלק שניתן כולו לאיש), שהרי גם מה שנקבע שהסך ששילמו הורי האיש ינתן רק לו אינו מתוך קביעה ודאית שהמתנה ניתנה רק לו, אלא כפי שביארנו מטעמי צדק ויושר וכפשרה, ומשכך יקבל הוא חלק זה מהדירה רק מהכספים הפנויים שיוותרו אחרי מכירתה.

### פסק דין ומתן הוראות

כאמור, הערעור מתקבל חלקית, ולאור האמור לעיל:

- א. דירת הצדדים ב[...] תימכר לאלתר, אם על ידי הצדדים עצמם או בדרך של כינוס נכסים.
- ב. מתמורת הדירה ישולמו תחילה החובות שעל הדירה – חוב המשכנתה וכן מיסים המוטלים על המוכר, אם יוטלו, היטל השבחה וכיוצא באלה.
- ג. חוב הארנונה ושאר החובות לרשויות השונות בין עד לתאריך כ"ח באייר תשע"ח (13.5.18) מועד עזיבת האישה והילדים (שער אז חייב האיש בתשלומים אלו במסגרת חובתו לאשתו וילדיו), ובין מתאריך זה ואילך, שאז התגורר האיש בגפו בדירה – יורדו מחלקו של האיש.
- ד. יתרת הסכום תחולק: האיש יקבל 63.8%, והאישה תקבל 36.2%.
- ה. בית הדין ממנה את רו"ח אבי יחזקאל [...] אקטואר לבחינת זכויות הצדדים, כספים, קופות גמל וכו' שצברו הצדדים במהלך חיי הנישואין, ולאזנן בהתאם לחוק יחסי ממון. הצדדים יישאו בחלקים שווים בתשלום שכרו של האקטואר.
- ו. דמי שימוש על השימוש בדירה וכן דמי השכירות של יחידת הדיור הצמודה לדירה, ישולמו לאישה ביחס של 63.8% – 36.2% ממועד עזיבת האישה עד למכירתה, על פי הערכת שמאי.
- ז. חילוקי דעות וצווים שיוצרכו להינתן בעניין מסקנות פסק דין זה, כולל שאלת הצורך למנות כונסי נכסים למכירת הדירה יובאו להכרעתנו.

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

ז. לאור תוצאות הערעור, אין צו להוצאות. מזכירות בית הדין תחזיר לשני הצדדים את הערובות שהפקידו בקופת בית הדין.

ח. פסק הדין מותר לפרסום לאחר השמטת פרטי הזיהוי של הצדדים.

ניתן ביום ז' באב התש"ף (28.7.2020).

הרב צבי בן יעקב

הרב שלמה שפירא

הרב אליעזר איגרא

עותק זה עשוי להכיל שינויי ותיקוני עריכה