

פסק דין מיום 31.5.16 של בית הדין הרבני בתל אביב בתיק
369772-3.

תקציר המקרה:

בני זוג רכשו דירה מלפני הנישואין. הדירה נרשמה בלשכת רישום מקרקעין - 2/3 מהדירה נרשמו על שם האישה ו- 1/3 על שם הבעל. לימים, כעבור כ- 20 שנה, הצדדים ביקשו להתגרש, הבעל ביקש לחלק את הדירה בחלקים שווים. הוא טען כי הייתה זו דירת המגורים המשותפת היחידה וכי ביצע שיפוצים אשר השביחו את ערכה של הדירה. כמו כן, טען לתשלום מלוא ההוצאות שהוציא על הדירה במשך השנים.

מנגד, טענה האישה כי הדירה נרכשה כולה מכספים שנתנו לה הוריה מלפני הנישואין וכי היא הסכימה לרשום שלישי ממנה על שם הבעל בתמורה לכך שיפקיד לחשבון המשותף כספים שקיבל באותה עת. לטענתה בסופו של דבר הבעל מעולם לא הפקיד את הכספים ולכן יש לקבוע כי הדירה כולה שלה.

פסק הדין:

הדיינים הכריעו כי "במקרה של סתירה בין הרישום ומקור הכספים רואים את הרישום כנתינת מתנה", ודחו את טענת האישה כי הדירה כולה בבעלותה הבעל מצדו לא הוכיח שהאישה הסכימה שהשיפוצים יבואו בתמורה להגדלת חלקו בדירה. לטענתם, הוא אף הודה שהאישה סירבה לשנות את הרישום כשביקש זאת ממנה במשך השנים. עוד טענו הדיינים כי לפי חוק יחסי ממון אין לקבוע שהדירה שייכת לשני הצדדים בחלקים שווים, שכן היא נקנתה לפני נישואיהם. בסיכומו של דבר קבעו הדיינים כי לבעל אין חלק בדירה מעבר למה שרשום על שמו ולכן האישה תקבל שני שלישי מהתמורה ממכירת הדירה ושליש יקבל הבעל.

רישום של נכס אכן משקף את רצון הצדדים יותר מכל הבטחה ו/או התנהלות בשטח אך זה לא טאבו! התנהגות כלכלית של צדדים יכולה לבטל את אופן הרישום. ישנן גם פסיקות הקובעות שבמידה ודירת המגורים היא גולת הכותרת של נכסי הצדדים הרי שלאחר כ-10 שנות נישואין יש לראות בנכס גם אם הוא נרכש מלפני הנישואין כנכס שיש לחלקו שווה בשווה. יש לא מעט פסיקות סותרות בסוגיית דירת המגורים, דבר שיוצר חוסר וודאות בפסיקה המשפטית.

במקרה הנ"ל בני הזוג יכלו להימנע מסכסוכים משפטיים לו היו עורכים יחסי ממון טרום נישואיהם, הסכם שהיה מכריע בסופו של יום את כוונת הצדדים האמיתית.

מחד יכול והאישה אכן השקיעה כספים לפני הנישואין לרכישת כל הדירה ובהסכם הייתה יכולה לעגן עובדה זו או למצער להתנות כי הבעל יקבל שליט מהדירה בתמורה לכספים שישקיע בדירה, אם ישקיע.

מאידך הבעל היה יכול להתנות בהסכם ממון כי ההשבחה של הדירה במהלך השנים תחולק בין הצדדים שווה בשווה, בנוסף לשליט המגיע לו על פי רישומה של הדירה, וזאת כנגד כספים שהשקיע בדירה ושיפוצים שנעשו בדירה לאורך השנים.

כשאני מייעצת ללקוחותיי אני בודקת בהתאמה את כוונותיו העתידיות של הלקוח וכיצד להגן עליו ממקרה של פירוד ו/או גירושין וכן נותנת הנחיות שבסופו של דבר חלוקת הרכוש תשקף את רצון הצדדים האמיתי ו/או לכל לפחות הלקוח לא ייצא בידיים ריקות במידה ויפרדו הצדדים.

תכנון של הסכם ממון ו/או רישום נכסים חייב להתייחס לכוונת הצדדים בטווח הרחוק בזמן השקעה ולא בעת הרישום, שכן כמו שכולם יודעים, כל קשר מתחיל בפרפרים בבטן אך לרוב מסתיים בכאבי ראש!