

פסק דין

בתי הדין הרבניים
בבית הדין הרבני האזורי פתח תקווה



מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ב"ה

תיק 1427983/9

בבית הדין הרבני האזורי פתח תקווה

לפני כבוד הדיינים:

הרב אברהם מייזלס – אב"ד, הרב בנימין לסרי, הרב נחמיה נשר

התובע: פלוני (ע"י ב"כ עו"ד יוסף חי גביון)

נגד

הנתבעת: פלונית (ע"י ב"כ עו"ד נתנאל ירימי)

הנדון: תוקפה של זכיה בהגרלה בלבד בדירת מחיר למשתכן קודם הנישואין, במסגרת איזון הזכויות בין בני-זוג.

פסק דין

בפנינו תביעת האשה לחלוקה שווה בדירה הרשומה על שם הבעל (לשעבר).

תקציר רקע כללי:

הצדדים חיו ביחד כבעל ואשה משנת 2014 (לדברי האיש חיו כידועים בציבור) עד שנישאו כדמו"י בתאריך 2/8/2016.

לצדדים ילדה אחת משותפת.

הצדדים התגרשו בתאריך 30/1/24.

לצדדים דירה בפ' אשר נרכשה במשותף בזמן נישואיהם ונרשמה ע"ש שניהם.

קיימת דירה בק' רשומה ע"ש האיש בלבד, כאשר האיש נרשם כרווק להגרלת "מחיר למשתכן" קודם הנישואין, וכל שאר הליך רכישת הדירה נעשה לאחר נישואי הצדדים.

הדירה בק' נרכשה במיליון ש"ח.

טענות האשה

א. האשה העבירה לאיש סך 435,000 ש"ח כתמורה לרכישת הדירה בק'.

ב. בתקופה שטרם הנישואין כאשר הצדדים חיו ביחד, הם התעניינו ביחד על רכישת דירה בפרויקט "מחיר למשתכן", אך מכיוון שהם לא היו נשואים לא היו יכולים להשתתף במחיר למשתכן. לכן מאחר והבעל היה כבר בן 35 ורשמית היה רווק והאשה היתה רק בת 28, יכול היה רק האיש לפי תנאי ההשתתפות במכרז להגיש מועמדות, לפיכך הזכות להגרלה היתה רק על שמו.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

- ג. הסך של 435,000 ש"ח שהעבירה האשה לאיש לצורך רכישת הדירה, היה מורכב מחסכונות שחסכו לה הוריה עוד בילדותה, וכן ממה שהשתכרה בשנות עבודתה, וכן העבירו לה הוריה 100,000 ש"ח כמתנה לחתונה, כל הכספים הללו היו בחשבונה הפרטי של האשה. מעבר לכך, לטענת הבעל בסעיף 20 לכתב תביעתו הצדדים התנהלו באופן של הפרדה כלכלית ביניהם, כך שלכל צד היה את חשבונו. אם כן, הכספים שהעבירה האשה לבעל לרכישת הדירה בק' היו הכספים הפרטיים. בנוסף העבירו הצדדים ליזם חברת "פתרון", כסף מחשבון של כספי מתנות החתונה.
- ד. האשה היתה שותפה מלאה בכל הליך רכישת הדירה, אמנם את כל ההודעות מהחברה קיבל האיש, אך הוא העביר מידית ובאופן טבעי לאשה כל הודעה (האשה צירפה לסיכומיה מספר רב של הודעות מחברת הבניה שקיבל הבעל והעבירם לאשה).
- ה. האיש והאשה הלכו ביחד לבחור את הדירה.
- ו. דמי השכירות ששולמו ע"י השוכרים עבור שכירות הדירה בק' הופקדו לחשבון המשותף של הצדדים.
- ז. האשה צירפה הודעת ווטאצאפ ששלח לה האיש בזמן הליך הפירוד ביניהם, וכותב לה שהיא תיקח את הדירה בק'. וכן בתמלול הקלטה שצורף, האיש אומר לאשה בשיחה טלפונית, "את מקבלת דירה אני מקבל דירה אף אחד מאתנו לא מסכן".
- עד כאן ציטוט עיקרי טענות האשה.

תגובת האיש

- א. עת רכשו הצדדים את דירתם בפ', הצהירה האשה כי אין לה כל דירה אחרת. בחקירתה בעניין זה, הודתה האשה כי חתמה על תצהיר זה לצורך התחמקות מתשלום מס, היינו האשה מודה ששיקרה לרשויות המס, לקרוא ולא להאמין.
- ב. טענת האשה בסיכומיה כי הצדדים לא נרשמו יחד למחיר למשתכן כי לא היו זכאים מאחר ולא נישאו, דינה להידחות על הסף. מאחר והחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 27/10/15 קובעת כי מבחינת זכאות להיכלל במחיר למשתכן, המונח "תא משפחתי" כולל גם ידועים בציבור המקיימים משק בית משותף עם או בלי ילדים. לשיטת האשה בחקירתה הם היו ידועים בציבור לכל דבר, ומשכך אין ולא היתה כל סיבה כי לא היו נרשמים למחיר למשתכן כ"ידועים בציבור" אלא כי האיש לא היה חפץ לשתף את האשה בדירה זו, ולכן נרשם לבדו.
- ג. האיש נרשם למבצע מחיר למשתכן ביום 1/7/16, וזאת לאחר המועד בו הציע האיש לאשה נישואים (ההצעה היתה ביום 1/4/16). כלומר הצדדים כבר ידעו כי הם עתידים להתחתן, ולמרות זאת האיש נרשם לבדו לזכאות כרווק, על אף שיכלו להירשם לאותה הגרלה עם זכאות של "ידועים בציבור".

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ד. חוק המקרקעין קובע "רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו...".

מועד החתימה על הסכם הרכישה במסגרת "מחיר למשתכן" של האיש נעשה אמנם לאחר מועד נישואי הצדדים, אך אין למועד זה שום השפעה על היות הדירה של האיש, מאחר ואילולא היה נרשם האיש להגרלה כרווק לא היה יכול לחתום על אותו חוזה, וזה כאמור נעשה קודם מועד הנישואין, והכל הולך אחר הזכאות ולא אחר מועד החתימה.

ה. האשה מעולם לא העבירה כספים לזם, אלא אך ורק לידי האיש.

ו. הכספים שניתנו ע"י הוריה של האשה הם מתנה לזוג, ולכן 100,000 ש"ח מתוך ה- 200,000 ש"ח שייכים לאיש.

מסכום המתנה יש לקזז את חובותיה של האשה כלפי האיש.

ז. אין מחלוקת כי האיש הפקיד את דמי השכירות אשר התקבלו מהדירה בק' בחשבון המשותף, ומשכך האשה נהנתה מכספים אלו ואף נהנתה מעבר לכספים שהעבירה לו. יוצא איפוא כי האשה קיבלה את מלוא כספי השקעתה ואף ביתר, משכך, הרי "מה שהוציא הוציא ומה שאכל אכל".

עד כאן ציטוט עיקרי התגובה מהאיש.

דיון והכרעה

בבואנו לדון בסוגיה זו עלינו לבחון את ראשיתו של הליך הגרלת דירה במחיר למשתכן.

בשלב הראשוני (לאחר קבלת תעודת זכאות) נרשמים להגרלה במחיר למשתכן ברשימת הפרויקטים הפתוחים להרשמה. בסדרת הגרלות ראשונה, ניתן להירשם לכמה הגרלות (אם מדובר בפרויקטים באותה העיר, ואם מדובר בסדרה של הגרלות המשך, ניתן להירשם לכמה הגרלות ללא הגבלה ובכמה ערים שיחפוץ).

פעמים רבות מתקיימת הגרלה במחיר למשתכן לפני שהקבלן שאמור לבנות את הפרויקט קיבל היתר בניה.

בנוסף, לאחר שכבר קיבלו הודעה על הזכייה, ניתן לבטל את הזכייה לפרויקט שנרשמו אליו, עד לחתימת חוזה מול הקבלן ניתן לבטל את הזכייה בקלות (הביטול יכול להיעשות באופן מקוון באתר), ולא רק הזוכה יכול לבטלו אלא אף חברת הבניה, כפי שעולה מפסק הדין עע"מ 6980/21 יואב כהנא נ' משרד השיכון (2021).

מהמשך פסק הדין עולה, כי החתימה על חוזה המכירה הוא שלב שבו הזכאות להנחה מגיעה לשלב של מעין "אל חזור". ומועד מסירת החזקה הוא המועד שבו אין דרך לבטל את הזכאות לאותה דירה ספציפית, וממועד זה אין אפשרות לבטל את החוזה גם מצד הקבלן אף במידה ומתברר שהזוכה לא עמד בקריטריונים או בתנאים הנדרשים לזכייה.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

נעצור בשלב הזה, מאחר ובמקרה דנן השלב שקדם לנישואי הצדדים היה רק הרישום של האישי להגרלה, ושאר השלבים כבר היו לאחר נישואי הצדדים.

כפי שנוכחנו לדעת, השלב ההתחלתי של רישום להגרלת מחיר למשתכן, אינו מהווה שום זכות קניינית או אפילו ממונית בזכייטו, שהרי הוא אינו יכול להעביר את זכייטו לאף אחד (אלא רק במקרה של גירושין כאשר אחד מבני הזוג זכה בהגרלה ומבקש להעביר לבן הזוג האחר), וממילא גם לא יכול למכור את זכייטו בהגרלה. כמו כן, הזכיייה בהגרלה לא מקנה לזוכה שום זכות קניינית בגוף הנכס היינו- הדירה, כל עוד לא נחתם חוזה מול הקבלן, שהרי הזוכה עדיין יכול לחזור בו ולוותר על זכייטו בפרויקט.

יתירה מזו, פעמים רבות מתקיימת הגרלה על פרויקט לפני שהקבלן קיבל היתר בנייה, ואפילו לגבי המגרש שעליו אמור להיבנות הנכס לא תמיד כבר הסתיימו הליכי ההפשרה, אם כן הנכס עדיין לא בא לעולם, מה שמוכיח שהזכיייה בהגרלת מחיר למשתכן היא רק זכיייה בעמידה בתור הרוכשים, אבל כאמור ללא כל משמעות רכושית.

זאת ועוד, המשתתף בהגרלת מחיר למשתכן אינו עומד מול הקבלן בהליך ההגרלה אלא מול משרד השיכון, ולכן גם אם זוכה בהגרלה, הקבלן עצמו לא מחויב לו כלום, אלא זכיה זו מחייבת את משרד השיכון ותו לא. יתר על כן, מחויבותו של הקבלן לזוכה חלה רק עם חתימת החוזה ולא קודם לכן, לפיכך, חלוצה של קניית הדירה אינו חל רטרואקטיבית מיום הזכיייה בהגרלת מחיר למשתכן, אלא רק מיום חתימה על חוזה המכר.

כפי שמובא בגמרא מסכת בבא מציעא דף ט"ז: ראובן המקנה במעשה קניין לשמעון נכס שאינו בבעלותו אלא בבעלות אדם אחר, והקניין שנעשה בין ראובן לשמעון היה על דעת שכאשר ראובן יקנה בעתיד את הנכס מידי בעל הנכס יהיה הנכס שייך לשמעון מחמת הקניין שנעשה ביניהם כעת. להלכה אין כל תחולה לקניין זה, מאחר וקיים כלל יסודי בדיני הקניינים שאין אדם מקנה דבר שלא בא לעולם. פירוש, אדם לא יכול למכור לחברו נכס שעדיין לא הגיע לרשותו ואין לו (המוכר) כל זיקה קניינית לנכס, היות ותחולתו של קניין יכולה להיות אך ורק כאשר למוכר הנכס יש בעלות על הנכס הנמכר או זכויות בנכס.

לפיכך, משרד השיכון אין לו כל זיקה קניינית לדירה שתימכר בעתיד על ידי הקבלן ישירות לזוכה במחיר למשתכן, וממילא משרד השיכון שאחראי על הליך ההגרלה אינו מוכר כלום לזוכים בהגרלה.

יתר על כן, לא יתכן בשום אופן מהפך ההלכתי ומההיבט החוקי, זיקה קניינית של קונה נכס מידי המוכר ללא כל פעולה קניינית, אם זה באמצעות תשלום כספי, או באמצעות חתימת חוזה מכר, כפי שנקבע בסעיפים 6 ו-7 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969:

6. עסקה במקרקעין היא **הקניה של בעלות** או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה.

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.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

לפיכך ברור, כי עצם הזכייה בהגרלה ל"מחיר למשתכן" הינה "זכות" בלבד לרכישה בהנחה, אשר ניתנת לחזרה.

לאחר שהצדדים כבר נישאו כאמור (הצדדים נישאו זל"ז ביום 2/8/2016), חתימת האיש על חוזה הרכישה נעשתה ביום 27/4/2017, והתשלום האחרון עבור הדירה שולם ביום 20/12/2018, אז כבר לא היה ניתן לחזור מהזכות לרכישה בהנחה, אך הבעלות בדירה עצמה עדיין לא הוקנתה לאיש, ורק לאחר שהעסקה נרשמה ברישום המקרקעין (טאבו), עברה הדירה להיות בבעלותו של האיש.

המורם מהאמור בהשלכות מהנדון באשר לאיזון הנכסים בין בני זוג, הרי שבהתאם לסעיף 5 לחוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג-1973 נקבע:

5. (א) עם התרת הנישואין או עם פקיעת הנישואין עקב מותו של בן זוג (בחוק זה-פקיעת נישואין) זכאי כל אחד מבני הזוג למחצית שווים של כלל נכסי בני הזוג, למעט-

(1) נכסים שהיו להם ערב הנישואין או שקיבלו במתנה או בירושה בתקופת הנישואין;

סעיף זה מאפשר להחריג מאיזון המשאבים נכס חיצוני אשר היה בבעלות אחד הצדדים ערב הנישואין. במקרה שלפנינו כאמור, הדירה לא הייתה בבעלותו של האיש ערב הנישואין, אלא כל מה שהיה בידו ערב הנישואין **זכאות** על שמו לאפשרות רכישת דירה במסגרת מחיר למשתכן, ולכן כל מה שניתן אם כבר להחריג מהאיזון, זו רק את "הזכאות לרכישה". עניין זה יש לבחון ולדון מה שוויה של זכאות זו אם בכלל, ובמידה ויש לזה ערך כספי ניתן להחריגו מאיזון הזכויות.

הדירה עצמה חד משמעית אינה יכולה להיקרא "נכס חיצוני" והיא נכללת עם שאר הנכסים באיזון המשאבים כפי הוראות חוק, מאחר והיא נרכשה במהלך חיי הנישואין, וכאמור אף חוזה הרכישה נכרת לאחר הנישואין.

זאת ועוד, גם אילו הדירה היתה נרכשת לבעלותו של האיש לפני הנישואין, הרי שמהתנהלות הצדדים עם הנכס עולה כוונת שיתוף מאד ברורה, החל מתשלום התמורה על ידי שני בני-הזוג בשווה, וכלה בהפקדת דמי השכירות בחשבון המשותף, וכן הצעת האיש לאשה כאשר החל הפירוד ביניהם שכל אחד מהצדדים ייקח דירה אחת, כאשר כאמור הדירה השנייה לכל הדעות משותפת לשני הצדדים, ואם האיש לא היה חושב שאף דירה זו שייכת לשני בני הזוג לא היה מציע הצעה כזו. חובה לציין כי האיש לא נתן כל הסבר אמיתי הנתמך בראיות והמניח את דעת ביה"ד לסתור את טענתה המרכזית של האשה, כי הסכום בסך 435,000 ש"ח שהיא העבירה לאיש היה בתמורה לרכישת חלקה בדירה ושיתופה בחלקים שווים עם האיש. בנוסף, בתאריך 27/4/17 (לדברי האיש בתגובתו התאריך הוא 30/4/17), שילמו הצדדים לחברת הבנייה סך 66,805 ש"ח באמצעות שיק מחשבון הבנק של כספי החתונה (צורף צילום ספח שיק מתאריך 24/7/17).

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

אף שהדבר מעבר לנדרש לאור האמור לעיל, נוסף ונציין כי בסוגיית 'השיתוף הספציפי' בדירה שהובאה ערב הנישואין, נקבע בפסיקה כי על מנת להכניס אותה לתוך איזון המשאבים בין בני זוג, יש צורך להוכיח את קיומו של "דבר מה נוסף", וכפי שכתב השופט עמית (כיום נשיא ביהמ"ש העליון) בפסק דין בע"מ 1398/11 אלמונית נ' אלמוני:

"הפסיקה קבעה במרבית המקרים כי "דבר מה נוסף" אשר מעיד על כוונת שיתוף ספציפית בנכס "חיצוני" הינו השקעה של בן הזוג הלא רשום בנכס. אכן, השקעה כזו, ככל שמדובר בהשקעה כספית רצינית שאינה בטילה בשישים, מעידה בדרך של התנהגות על כוונת שיתוף מצד שני בני-הזוג ועל עירוב נכסים כלכלי. יחד עם זאת, לא מדובר בתנאי הכרחי שאין בלתו."

במקרה שלפנינו, אף אם נניח שמדובר בנכס חיצוני, תשלום מחצית מערכה של הדירה על ידי האשה וודאי הופך את הנכס לבר איזון.

כמו כן, נקבע זה מכבר בפסיקה כי דיני משפחה גוברים על דיני חוזים, ועל כן חתימת האיש בלבד על החוזה והרישום אינם שוללים את זכויות האשה בדירה.

בפסק דין ה"פ (שלום תל אביב-יפו) קהתי נ' אבוהסירה 176760/99 כתב השופט ק. ורדי, "עצם הערבות של המשיב למנוח מעידה שלא מדובר בשותפות אלא בערבות. לא מדובר בבני זוג שרק אחד מהם חתם על החוזה אלא באחים שאחד מהם (המבקש) חותם כאחראי וערב לאח השני- המנוח שהוא השוכר".

עולה מדבריו במפורש כי חתימת בן זוג האחד על הסכם רכישת דירה יכולה לחייב למעשה גם את בן הזוג השני.

בדבר הרישום של נכס רק על שם אחד מבני הזוג נקבע בפסק דין תמ"ש (משפחה נצרת) 3210-08 ח' ב.ד. נ' י.ג (11/12/11),

"כי אין משמעות הדבר התעלמות מוחלטת מאותו רישום כאילו לא היה. לרישום זה תהא לדעתי משמעות רבה כשאין מדובר בנכס שנרכש במאמץ משותף, בין אם במובן הכלכלי הטהור והצר (כאשר כל צד נושא ישירות בחלק מתשלום התמורה), ובין אם במובן הכלכלי הרחב לפיו זה משלם עבור הנכס והשני נושא בחלק הארי של הוצאות שוטפות של בני הזוג ושל משק הבית וכיוצ"ב. הכוונה לאותם המקרים בהם אין חולק, כי הנכס שנרכש במהלך החיים המשותפים מומן מכספי נכס חיצוני שהיה לאותו בן זוג בלבד, מבלי שהרכישה תשנה מהתנהלותם של בני- הזוג במישור ההוצאות השוטפות, ותטיל לפתחו של בן הזוג השני שלא השתתף ברכישה, נטל כבד יותר".

במקרה שלפנינו הנכס נרכש במאמץ משותף "במובן הכלכלי הטהור והצר", מה שמוריד מכובד משקלו של הרישום.

נוסף לכך בהחלט ייתכן, כי חתימת החוזה על ידי האיש בלבד והן רישום הדירה על שמו בלבד הייתה על מנת שלא תישלל זכיותו בהגרלה כפי שאירע במקרה המובא בפסק דין יואב כהנא נ' משרד השיכון הנ"ל, בה רצו לשלול ממנו את זכאותו בדירת "מחיר למשתכן", מפני

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

שקיבל אישור זכאות ממשרד הבינוי והשיכון לאחר שהצהיר כי הוא רווק מעל גיל 35, אישור הזכאות הונפק על סמך הצהרתו, ובהסתמך על אישור הזכאות נרשם האיש להגרלת מחיר למשתכן ועלה בגורל. לאחר חתימת ההסכם הובא לידיעת המשרד כי האיש מתגורר עם ידועה בציבור, ולכן קבע המשרד כי דין הזכייה להתבטל, משזכייתו בהגרלה נעשתה על בסיס הצהרה מטעה.

גם במקרה דנן היה לאיש ממה לחשוש לפי דבריו שהם חיו אז כידועים בציבור ואף היו מאורסים בעת הרישום, אם כן לדבריו בהחלט ייתכן שהעדיף להעלים את האשה לצורך השגת זכאות להשתתפות בהגרלה, ואין צורך להאריך.

הרב אברהם מייזלס - אב"ד

כבוד האב"ד שליט"א הפליא כדרכו לרדת לשורש העניין, ולהגדיר אל נכון את המצב ההלכתי והמשפטי בסיטואציה מורכבת זו.

אני מסכים לחלוטין הן עם המשא ומתן והן עם המסקנות.

הרב נחמיה נשר - דיין

לאור האמור פוסק ביה"ד:

- א. תביעת האשה מתקבלת.
- ב. יש לאזן את הדירה בק' בחלקים שווים בין האיש לאשה.
- ג. במידה ותוגש בקשה למתן צו לפירוק שיתוף על ידי מי מהצדדים על הדירה בק', יינתן צו.

ניתן לפרסם את פסק הדין בהשמטת שמות ומספרי זהות של הצדדים.

ניתן ביום כ"ה בניסן התשפ"ה (23/04/2025).

הרב נחמיה נשר

הרב בנימין לסרי

הרב אברהם מייזלס – אב"ד

עותק זה עשוי להכיל שינויי ותיקוני עריכה



גט

OVER

משפחה • משפט • ומה שביניהם

WWW.GET-OVER.CO.IL

