

בית משפט לעניני משפחה בראשון לציון

11 ספט 2022
39922-09-20

פס"ד חלקי בתביעה לאכיפת הסכם
בענין פרשנות הסכם ממון שנחתם בין צדדים וקיבל תוקף של פסק דין

מירה רום פלאי

השופטת

מ' ר' ל'
ע"י עו"ד רות דיין-וולפנר

תובעת

- נגד -

ג' ת' ל'
ע"י עו"ד מאיר בר מוחא

נתבע

פסק דין חלקי

נדרשת הכרעה בתביעה לאכיפת הסכם ממון שנחתם על ידי הצדדים ואושר על ידי בית המשפט בשנת 2012 (להלן: "הסכם הממון"), פירוק שיתוף והליכי ביצוע פסק דין, שהוגשה על ידי התובעת בתביעה זו (להלן: "האישה") כנגד הנתבע בעלה לשעבר (להלן: "האיש").

מבוא

1. בדיון שנערך ביום 07.12.2021 קיבלו הצדדים את הצעת בית המשפט והסכמתם זו קיבלה תוקף של החלטה שיפוטית, על פיה ייקבע מועד קרוב לדיון בו יעיד עוה"ד

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

ח' ל' (להלן: "עו"ד ל"), מי שערך את הסכם הממון, ובתום עדותו יוגשו סיכומים אך ורק לגבי פרשנות ההסכם, ובית המשפט יכריע בסוגיה זו במנותק משאר התביעות, עבורן ניתנו הוראות בנוגע לשמיעת ראיות.

- לפיכך, דיון לצורך הכרעה בפרשנות ההסכם נקבע לתאריך 07.03.2022 בשעה 15:00. במהלך הדיון, עורך ההסכם עו"ד ל', נחקר על ידי באי כוח שני הצדדים, ומסר את עדותו באופן מפורט ויסודי. אקדים ואומר כי עדותו ל עו"ד ל' היתה מהימנה, רהוטה, והתיישרה בנינוחות עם נוסח ההסכם אשר נחתם על ידי הצדדים וקיבל תוקף של פסק דין. **רקע עובדתי**
- הצדדים נישאו זל"ז ביום 16.05.2012 וחתמו על הסכם ממון ביום 14.05.2012. לאחר שתוכן ההסכם הוסבר והובהר לצדדים והם הצהירו כי עשו את ההסכם מרצונם החופשי, בהבינם את משמעותו ותוצאותיו, ניתן אישור ותוקף של פסק דין להסכם הממון על פי חוק יחסי ממון בין בני זוג תשל"ג-1973 (להלן: "חוק יחסי ממון").
- בדיון שנערך לצורך אישור ההסכם, תועדה הסכמתם של הצדדים בעמוד 1 כדלקמן: "ברור לנו שההסכם מדבר על הפרדת רכוש מוחלטת בעבר ובעתיד. בית המשפט מסביר לנו שכל רכוש שנרצה שיהיה משותף, נצטרך לרשום אותו בפועל ככזה. שנינו יוצגנו על-ידי עו"ד ח' ל".
- אין ולא יכולה להיות מחלוקת בין הצדדים כי העיקרון הבסיסי עליו מושתת הסכם הממון ביניהם הוא משטר של הפרדה רכושית מוחלטת בעבר ובעתיד. הדרך היחידה לתוצאה על פיה יהיה להם רכוש משותף, היא אם ירשמו הצדדים רכוש על שמם.
- ביום 13.12.18 רכשו הצדדים דירה משותפת ברחוב *****, הידועה כדירה מספר *** בקומה **, בבניין מספר ** בפרייקט "****", לפי הסכם שיתוף בחלקה מספר ** בגוש רישום ****. על פי מסמך מיום 14.12.21 מאת עו"ד ל' ר' (נספח 1 לסיכומי תשובה של האישה), לאחר רישום הבית המשותף תירשם הדירה כחלקת משנה *** בקומה ** לרבות המוצמד לה (להלן: "הדירה ב****" או "הדירה המשותפת").
- בחוזה הרכישה (נספח ד' לכתב ההגנה של האיש) שני הצדדים הם הקונים מבלי שנרשם שיעור זכויותיהם. אף הערת האזהרה שנרשמה לטובתם בלשכת רשם המקרקעין נרשמה לטובת שניהם ללא אפיון שיעור זכויותיהם. מחיר הדירה על פי חוזה הרכישה הוא 7,500,000 ש"ח. **טענות האישה**;
- על פי הסכם הממון, היה על בית המשפט לפרק את השותפות באופן מידי, מאחר שדירת המגורים ב**** רשומה בחלקים שווים, ונרכשה בחלקים שווים.
- בהתאם להסכם הממון שאושר וקיבל תוקף של פסק דין, האישה היא בעלת מחצית מהזכויות בדירה ב****, ובנוסף היא זכאית לדירה בת ארבעה חדרים ב****. כמו כן, האישה זכאית לקבל באופן מידי צבירות כספיות בסך 3,700 ₪ לחודש מיום לידת הילד הראשון, ועוד 1,850 ₪ מועד לידת הילד השני, כאשר הם מוצמדים למדד.

10. הצדדים ביצעו פעולות על מנת לבסס בכתב וברישום את הבעלות המשותפת שלהם בדירה ב****. הם רכשו וחתמו במשותף על חוזה הרכישה; הם העבירו הסכם המכר לחברה המשכנת שהתחייבה כי הזכויות יועברו על שם שניהם לאחר השלמת הפרויקט; נטלו במשותף משכנתא אשר שולמה לאורך השנים בחלקים שווים; בחרו לרשום הערת אזהרה בחלקים שווים על אף שיכלו לרשום בחלקים לא שווים.
11. כל הפעולות לעיל מבהירות באופן שאינו משתמע לשני פנים על כוונת הצדדים בדבר הבעלות המשותפת בדירה ב****, באופן שעונה על הגדרת סעיף 13 להסכם הממון לפיו "רכוש שהוסכם עליו מראש, בכתב, ועל דרך הרישום שייך לשני הצדדים יחדיו". לטענתה, הרישום הקיים בענייננו, מהווה ראיה ניצחת לכוונת השיתוף בנכס המדובר.
12. לנוכח העובדה שהרישום בפועל נעשה במשותף ובחלקים שווים, האיש לא סיפק כל הסבר מדוע לא הביא כל מסמך או ראשית ראיה, שכוונתו הייתה שונה כך שהבעלות המלאה תירשם על שמו או כי לא תהיה רשומה בחלקים שווים.
13. אמנם רישום הערת אזהרה אינו מהווה רישום בעלות בטאבו. עם זאת, אין בהסכם כל הוראה לפיה הרישום צריך להיות בעלות בטאבו. כמו כן, הערת אזהרה מהווה רישום הזכות החוזית של האישה ומאשררת את היחסים החוזיים שסוכמו בין הצדדים, באופן המהווה ראיה להסכמה ביניהם ואף כלפי כולי עלמא.
14. זאת ועוד, הסכם הממון עליו חתמו הצדדים הוא מוקדם וכללי, ואילו כלל ההסכמים בעניין רכישת הדירה ב****, לרבות רישום הערת האזהרה המהווה רישום בלשכת המקרקעין, הם הסכמים חוזיים, ספציפיים ומאוחרים, הגוברים על ההוראה הכללית שבהסכם הממון.
15. האישה מפנה לסעיפים 42, 46 ו-49 להסכם, אשר לטענתה מזכים אותה לקבל דירת ארבעה חדרים ב****, וכן לטענתה יש לה את הזכות הבלעדית לבחור אם לחלופין לקבל 20% מדירה הרשומה על שם האיש. ואולם מאחר שדירת המגורים ב**** ממילא בבעלות שני הצדדים, הרי שהיא אינה נדרשת לבחור והיא זכאית גם לדירה בת ארבעה חדרים וגם למחצית מהזכויות בדירה המשותפת.
16. לאור כל האמור לעיל, טוענת האישה כי היא זכאית לקבל לידיה מחצית מהזכויות בדירה ב****, דירה ב****, את כל הרכוש המשותף שנרשם על שמה, ואת הצבירות הכספיות.
17. בסיכומי התשובה טענה האישה כי התברר לה שהאיש פעל מאחורי גבה ופנה לחברה המשכנת בבקשה לשנות את הרישום באופן הסותר את הרישום הקיים בפועל, וזאת למעלה משנה לאחר שהוגשה התביעה דנן. האיש מטעה את החברה המשכנת ומציג תמונה מסולפת כך שהדירה תירשם באופן המבוקש על ידו.
18. הצדדים ביצעו פעולות רבות לצורך רישום הדירה בבעלות משותפת, ואין נפקא מינה אופן מימונה. אין קשר בין מקור המימון לבין אחוז הבעלות, וממילא על פי סעיף 21 להסכם, האיש אחראי באופן בלעדי לכל החובות הפרטיים או העסקיים של החברות בבעלותו. לפיכך יש לאכוף את ההסכם כפשוטו וכלשונו. **טענות האיש;**

19. אין לפרק את השיתוף בדירה המשותפת תוך שלושה חודשים, מאחר שנקבע על ידי בית המשפט כי פירוק שיתוף יינתן רק לאחר ברור המחלוקות בנוגע להסכם הממון ופרשנותו, שהם לב ליבו של הסכום.
20. מכל מקום, לאישה לא מגיעה בעלות בשיעור 50% מהדירה המשותפת אלא 20% בלבד, וזאת בניכוי כספים חיצוניים שהושקעו על ידו (ושולמו בגינם מס דיבידנד אשר מוגן על פי סעיף 25 להסכם), אשר מוחרגים מאיזון בהתאם להסכם הממון.
21. לפיכך, ככל שייקבע כי האישה זכאית לזכויות בדירה, הרי שיש לנכות מחלקה את כל הכספים ששולמו על ידי האיש ממקורותיו הנפרדים והמוגנים. לטענת האיש הוא זכאי בכל מקרה קודם כל לקבל את הכספים המופרדים בסך של ארבעה מיליון ש"ח מתמורת המכר של הדירה, וזאת לפני כל חלוקה שתיערך ביניהם (בין אם 50% כטענת האישה, ובין אם 20% כטענת האיש).
22. האישה עצמה מכירה בזכותו של האיש לקבל בחזרה את כספי ההשקעה הראשוניים, בהתאם לשני הסכמים שהצדדים ערכו ביניהם בכתב ביום 26.10.20 וביום 09.11.20, לאחר מועד פרוץ הסכום.
23. הדירה ב**** נרכשה כתחליף לדירה ב****, ומעולם לא הייתה כוונה שהאישה תקבל "כפל הענקות" בחסות סעיף 49 להסכם הממון. לא ייתכן מצב על פיו האישה תקבל גם חלק מדירת המגורים ב**** וגם דירה נוספת ב****. מכל מקום, לא ניתן להכריע במחלוקת בטרם נשמעו ראיות בעניין זה.
24. אשר לצבירות כספיות להן טוענת האישה, הרי שיש לקזז מזכויותיה את התשלומים ששילם האיש על חשבון אותן זכויות, וכן את הכספים ששילם עבורה לבנק הממשכן.
25. בניגוד לטענת האישה למימוש הדירה ב**** באמצעות מכירה לצד ג', הרי שבהתאם להסכם הממון ניתנה לו זכות ראשונים לרכוש את חלקה של האישה בדירה על פי מחיר שמאות.
26. הזכויות בדירה ב**** טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין. מדובר בזכויות אובליגטוריות-חוזיות בלבד, כאשר הרישום בלשכת רישום המקרקעין צפוי להיערך רק לאחר השלמת הפרויקט.
27. הסכם הממון קובע במפורש שאופן רישום הזכויות בפועל "בלשכת רישום המקרקעין" הוא הרישום היחיד שיהווה "ראיה מכרעת לבעלות על הנכסים" באופן שהאישה זכאית למחצית הזכויות. לפיכך רק רישום סופי ומוחלט כפי רישום בטאבו, יכול להעיד על הבעלות האמיתית ברכוש המשותף, בהתאם לכוונת הצדדים. כפי שעולה גם מעדות עו"ד ל" שערך את ההסכם.
28. מכל מקום, הצדדים התכוונו לרשום את הזכויות כאשר 20% יירשמו על שם האישה (10% עבור כל ילד), והודעת "וואטסאפ" שנשלחה "בזמן אמת" מעידה על אומד דעת הצדדים בעניין זה. בהסכם המכר הצדדים לא היו יכולים לרשום את הבעלות בחלקים שאינם שווים, כי אין זה מעניינו של היזם מה שיעור הבעלות בין הצדדים לבין עצמם (בפרט שאחוזי הבעלות יכלו להשתנות עם הולדת ילדים נוספים).

29. פרשנות של הסכם נעשית מתוך הרמוניה מתוך ההסכם עצמו. מאחר שכוונת הצדדים היא להפרדה רכושית טוטאלית לעבר, להווה ולעתיד, לא בכדי שמר הסכם הממון על נכסים של צד שהיו לו כנכסים חיצוניים גם לעתיד לבוא.

30. אשר על כן, מבוקש לקבוע כי האישה זכאית ל-20% מהזכויות בדירה ב****, בהתאם להסכמת הצדדים במועד רכישת הדירה; לקבוע כי האיש שמר על כספיו הנפרדים וכי הוא יקבל מתמורת המכר את מלוא ההון העצמי ששימש לרכישת הדירה קודם לכל חלוקה עתידית; לדחות את עתירת האישה לחייב את האיש לרכוש דירה נוספת לבעלותה של האישה; וכן לדחות את עתירת האישה להורות על מכירת הדירה ב**** בשוק החופשי, אלא לקבוע כי האישה תקבל את שווי זכויותיה על פי הערכת שמאי. **דיון המשטר הרכושי החל**

31. הצדדים נישאו ז"ל בשנת 2012, כך שיחסייהם הכלכליים מוסדרים בחוק יחסי ממון, אשר מאפשר קיומם של שני משטרי רכוש. האחד, משטר רכושי אותו מכתבים הצדדים באמצעות עריכת הסכם ממון. השני, בהעדר הסכם ממון רואים את הצדדים כמי שהסכימו למשטר הרכוש הקבוע בחוק יחסי ממון.

32. בענייננו, אין חולק כי הצדדים ערכו הסכם ממון אשר כאמור קיבל תוקף של פסק דין, ועל כן המשטר החל הוא המשטר עליו הסכימו הצדדים בהסכם הממון. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לפרשנות ההסכם. **פרשנות הסכם הממון**

33. הלכה פסוקה היא כי עיקר העיקרים בפרשנות חוזה הוא הניסיון לברר את כוונת האמתית של הצדדים (ראו: ע"א 922/91 חוסיין נ' סלימאן מחמד אבו ג'אבר נ' המאגר הישראלי לביטוח – הפול, פ"ד מח(3) 340, 347 (1994)). מילות ההסכם הן כלי עזר ראשון במעלה כדי לקבוע את אומד דעת הצדדים, אך לעיתים אין בהם די.

34. ההתחקות אחר כוונת הצדדים לחוזה נעשית לפי הגילוי החיצוני של דעתם, כלומר על פי מבחן אובייקטיבי הוא מבחנו של האדם הסביר (ראו: פרידמן וכהן חוזים כך א' (תשנ"א) 31). כללי הפרשנות של חוזים יחולו על הסכם ממון (ראו ע"מ (מחוזי חיפה) 416/06 פלוני נ' פלונית [פורסם בנבו] (12/4/2007)).

35. את עיקרי כללי הפרשנות של חוזה ניתן לרכז בתמצית שלוש אלה:

. ראשית, נקודת המוצא בפרשנות חוזה היא לשון החוזה – לה יש משקל כבד ומשמעותי בגיבוש אומד דעת הצדדים (ראו סעיף 25(ב) לחוק החוזים, חלק כללי, התשל"ג – 1973 וכן פסק דינו של השופט דנציגר בע"מ 8457/11 פלוני נ' פלונית [פורסם בנבו] (3/1/2012); ע"א 1536/15 פז חברת נפט בע"מ נ' תחנת דלק חוואסה בע"מ [פורסם בנבו] בפסקה 46 (8/2/2018)).

. שנית, לשון החוזה היא כלי הקיבול שלאומד דעת הצדדים, התוחם את גבול הפרשנות ואינו מאפשר לייחס לחוזה פרשנות שאינה עולה בקנה אחד עם לשונו.

. שלישית, קיימת חזקה הניתנת לסתירה לפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת את המשמעות הפשוטה, הרגילה והטבעית של הכתוב על רקע

הקשרו הכללי. עם זאת, במקרים שבהם לשון החוזה אינה חד משמעית, יש להתחקות אחר אומד דעתם של הצדדים על רקע הוראות החוזהובאמצעות בחינת הנסיבות החיצוניות לו. כך יש ליתן את הדעת להתנהגות הצדדים בשלב המו"מ, להתנהגותם לאחר כריתת החוזה, לחוזים נוספים בין הצדדים, לנוהג המסחרי שביניהם וכד' (ראו ע"א 5620/16 אופטיקה הלפרין בע"מ נ' Luxottica Group Spa & רלמ;פורסם בנבו) [21/1/2020]. **מן הכלל אל הפרט**

36. במקרה שלפנינו, הסכם הממון פותח בפרק הנקרא "ההסדר הכלכלי". שם נקבע באופן חד משמעי כי בין הצדדים ישורר המשטר של הפרדת רכוש מוחלטת. על זה אין ויכוח ושני הצדדים מסכימים לכך.

37. זאת ועוד, ההסכם מרחיב את משטר ההפרדה אף לחברות בבעלות האיש, כאלה שקיימות וגם על כאלה שתוקמנה בהמשך. סעיף 11 קובע מפורשות כי משטר ההפרדה יחול לגבי כל הנכסים של אותן חברות בלי יוצא מן הכלל.

38. סעיף 4 להסכם מחדד כי: "אופן רישום הזכויות יהווה ראיה מכרעת לבעלות על נכסים בין אם זה רישום בלשכת המקרקעין, משרד הרישוי, רשם החברות, בבורסה לניירות ערך, מוסדות בנקאיים או פיננסיים, כספות, קופות גמל, קרנות השתלמות, גמלאות, פוליסות ביטוח וכו'".

39. לשון סעיף זה, קובעת באופן חד משמעי כי אופן רישום הזכויות במוסדות השונים המפורטים בהסכם ואף אחרים שכן הסעיף מסתיים במילה "וכו'", יהווה ראיה מכרעת לבעלות על הנכסים.

40. הזכויות הקיימות על דירת המגורים ב**** רשומות על שמם של האישה והאיש; הן נרשמו כך בחוזה הרכישה, בהערת האזהרה שנרשמה בלשכת רשם המקרקעין לטובת שניהם, הן נרשמו כך אצל החברה המשכנת (נספח 3 למוצגי האיש), ואף אצל הבנק שממנו נטלו את ההלוואה בגינה רובצת משכנתא על הדירה.

41. לכך יש להוסיף את מכתבה של עוה"ד ל' ה' מ', המטפלת ברישום הזכויות, מיום 20.06.22, אשר נשלח באמצעות דואר אלקטרוני על פיו (נספח 2 לסיכומי התשובה של האישה): "כל שינוי במאזן הזכויות מצריך פסיקתא של בית המשפט".

42. לאחר פרק ההפרדה בהסכם הממון, מגיע פרק שכותרתו: "רכוש משותף, רישומו ומעמדו". זהו פרק בהסכם שעוסק בכללים המוסכמים שקבעו הצדדים לעצמם במועד החתימה על ההסכם.

43. פרק זה נפתח בסעיף 13 להסכם, הקובע את הכללים עליהם הסכימו הצדדים במועד החתימה עליו. סעיף 13 קובע מפורשות כי: "13. הצדדים מצהירים ומסכימים כי רק רכוש שהוסכם או יוסכם עליו מראש, בכתב ועל דרך הרישום כי הוא שייך לשני הצדדים גם יחד, יחולק בין הצדדים בזמן הפרידה או הגירושין. ברם, הרכוש יחולק לפי חלקים אשר עליהם יסכימו בעת רכישת הרכוש או הזכות ויקפידו על רישומו בהתאם".

44. כאמור, טוען האיש כי חוזה רכישת דירת המגורים אינו מהווה מסמך בכתב, וכן כי רישום הערת אזהרה לטובת הצדדים אינו מהווה "רישום בלשכת רשם המקרקעין",

ולפיכך דירת המגורים אינה רכוש משותף ואף אינה צריכה על פי ההסכם להתחלק בזמן הפרידה או הגירושין. לטענתו, מאחר שדירת המגורים עדיין לא נרשמה בלשכת רשם המקרקעין, היא תחולק לפי חלקים אשר עליהם יסכימו הצדדים בעת רכישה ויקפידו על רישומה בהתאם.

45. בזמן אמת, הצדדים רכשו את דירת המגורים על פי חוזה רכישה שללא ספק הוא מסמך בכתב, בו נקבע ללא כחל ושרק כי שני הצדדים רוכשים את הזכות לדירת המגורים. אמנם בחוזה הרכישה לא נרשם שיעור זכויותיו של כל אחד מהצדדים, אולם הגיון החיים והשכל הישר, מובילים למסקנה כי במקום בו רכשו שניים נכס במשותף, מבלי לציין את אופן החלוקה ביניהם, חזקה כי רכשו זאת בחלקים שווים, מחצית-מחצית.

46. לעניין זה סעיף 28 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") קובע: "חלקיהם של כל אחד מהשותפים במקרקעין, חזקה שהם שווים".

47. הפסיקה עשתה שימוש בחזקה הקבועה בסעיף 28 לחוק בדיוק במקום בו ההסכמות הקנייניות לא ציינו את חלקו של כל אחד מהשותפים, מלבד ציון הרכישה במשותף, ואפילו אם הוצגו אל מול האמור אינדיקציות, לחלוקה אחרת, ב"מעגלים" הרחוקים לסוגיה הקניינית שבדיון, דוגמת אופן חלוקת המניות בין שותפים בחברה משותפת ביניהם; אופן תשלום דמי שכירות וכדומה (ראו לדוגמה: ע"א 3301/08 מנשה פטל נ' עו"ד שמעון אורי, פורסם באתר האינטרנט נבו (23.08.09)). **רישום הערת האזהרה**

48. כאמור, לטובת שני הצדדים נרשמה הערת אזהרה על היחידה שזוהתה כיחידה שהם רכשו.

49. גם כשנרשמה הערת האזהרה לטובת הצדדים בעת הרכישה בענייננו, לא נרשם כל אפיון לשיעור זכויות כל אחד מהם, בהתאם לחוזה הרכישה עליו שניהם חתמו, וזאת בניגוד לסיפא של סעיף 13 להסכם בו נקבע במדויק כי: "הרכוש יחולק לפי חלקים אשר עליהם יסכימו בעת רכישת הרכוש או הזכות ויקפידו על רישומו בהתאם" (ההדגשה שלי: מ.ר.פ.).

50. מנוסח זה ניתן ללמוד כי אילו בעת הרכישה ורישום הערת האזהרה הצדדים היו רוצים כי שיעור הזכויות לא יהא שווה, הרי שהסכם הממון דורש מהם להקפיד על רישומו בהתאם. מאחר ולא עשו כן בזמן אמת, הגיונם של דברים אומר כי כוונתם היה לשיעור זכויות שווה של שניהם בדירת המגורים.

51. עובדה היא כי לאחרונה, כאשר האיש ביקש להבהיר לחברה המשכנת ששיעור זכויות הצדדים שונה ממחצית לכל צד, הוא ידע לעשות זאת היטב ובאופן ברור, ושלח לעוה"ד שמטפלת ברישום זכויות הצדדים בדירה, מסמך מיום 14.12.21, עליו הוסיף בכתב יד את שיעור הזכויות לגרסתו (מ' ל' 20%, ג' ל' 80%) (נספח 1 לסיכומי האישה). אלא שפעולה זו, למעלה משנה לאחר הגשת התביעה דנן, אינה יכולה לסייע לו עתה.

52. משרישום ההערה לא סויג בשיעור שונה בין האישה לאיש, אלא ההערה נרשמה לטובת שניהם ובהשלכה מהחזקה הקבועה בסעיף 28 לחוק המקרקעין, הרי שמדובר בשיעור זכויות שווה לשני הצדדים.

53. כך הדין גם ביחס להערה שנרשמה לטובת בנק ****, הבנק הבטיח את ההלוואה שנתן לשני הצדדים בחלקים שווים ברישום הערה לטובתו, על חלקם של שני הצדדים, ללא הבדל בשיעור זכויותיהם בדירה.
54. מהראיות שהוצגו לפני עולה כי הזכויות בדירה **** מתחלקות בין הצדדים באופן שווה מאחר שאין שום אינדיקציה אחרת. שהרי, לאור החזקה הקבועה בסעיף 28 לחוק המקרקעין, אנשים הרוכשים נכס בחלקים שאינם שווים, טורחים לציין עובדה זו הן בחוזה הרכישה, אצל החברה המשכנת והן ברישום הערת האזהרה ברשם המקרקעין, ואף בדיווחים השונים לרשויות, שנעשים על ידם בקשר עם הרכישה. **עדות עורך ההסכם - עו"ד ח' ל'**
55. בדיון שהתקיים ביום 07.03.22, נחקר עו"ד ל' שערך את הסכם הממון (להלן: "הפרוטוקול"). חקירת ב"כ האישה:
56. עו"ד ל' העיד כי כאשר הוא עורך הסכם ממון הקובע משטר הפרדה רכושית, הוא מרחיב ומסביר לבני הזוג כי רכוש ייחשב כמשותף אם הוא נרשם כמשותף. מצאתי להביא את הקטעים הרלוונטיים מתוך עדותו של עו"ד ל' (ההדגשות הן שלי – מ.ר.פ.): "ש. מפנה לסעיף 4 להסכם שערכת, נקבע במפורש שהרישום בפועל יהווה ראייה מכרעת לגבי הבעלות על הנכסים. ת. זה מסוג הדברים כפי שאמרת בראשית דבריי, שאני מאריך ומרחיב עד מאוד בזמן שאני עורך הסכמי ממון, בייחוד מהסוג שצופה פני עתיד. אני מבהיר ומדגיש להערכתך לפחות 3 פעמים אם לא יותר, שהם צריכים להבין שהרישום הוא המלך. הוא זה שקובע. יש לי נאום קבוע שאני נושא ואני מסביר להם שאם הבעל בסיטואציה של הפרדה רכושית מוחלטת קונה מכונית ורושם אותה על שם האישה, שהרי הוא נתן לה מתנה וזה רכושה. וגם ההיפך. וכן הלאה.ש. אם בני הזוג בהתאם לאותו סעיף שערכת בהסכם, רוכשים במהלך החיים המשותפים נכס ורושמים אותו, הרי שהפרשנות של ההסכם שערכת זה משותף? ת. לא יודע מה המשמעות של המילה משותף אבל הבעלות על הנכס תהיה לפי הרישום." (עמוד 18 שורות 25-34 לפרוטוקול)... ת. רישום פנים רבות לו. יש לנו רשם המשכונות, יש לנו רשם החברות, יש לנו רשם השותפויות, וכן הלאה. וגם לא תמיד ניתן לבצע רישום בוודאי שמדברים על נדל"ן. יש כל מיני סיטואציות מורכבות בנדל"ן שלא מאפשרות רישום רגיל. לכן, במקרים האלה אני משאיר את זה לפתחו של בית המשפט לקבוע האם הפעולות שנעשו מהוות רישום או לא.ש. אני מפנה לסעיף 14 להסכם, אתה מתייחס לסיטואציה שאין רישום בכלל. בהסכם יש התייחסות לאותה סיטואציה שבה אין רישום ורק במקרה כזה תיבחן התרומה של כל צד.ת. מה שאמרת זה לא נכון. אין לנו שחור ולבן. שיש רישום או אין. אלא יש מצבי ביניים שונים. ופה נכנס גם אחד מאותם "נאומים" שאני אומר לבני הזוג בזמן שהם עושים אצלי הסכם ממון וההתייחסות של סעיף 14 היא התייחסות לאותם מקרים שבעיקרון גם לא ניתן לעשות רישום. לדוגמה בני הזוג רכשו תמונה של פיקאסו, לא יודע אם אפשר לרשום תמונה באחוזים. ולכן אני מצפה מבני הזוג שהם רוכשים את אותה תמונה של פיקאסו, כפי שכתוב בסיפא של סעיף 14, שהם יקפידו על תיעוד מתאים, אבל אין לבלבל את זה עם סיטואציות שבהן ניתן לעשות רישום או שיש ראשית ראייה לרישום ואז הרישום הוא המלך. הרישום הוא זה שקובע." (שם, עמוד 19 שורות 14-26)... "ש. ניתן גם בתוך רישום של הערת האזהרה לבסס אחוזים שונים בתוך הרישום? ת. לא. זה לא מה שאמרת. כשעורך דין רושם הערת אזהרה על נכס, אני לא בטוח שהוא תמיד

טורח לרשום את הערת האזהרה לפי אחוזים. הוא רושם הערת אזהרה. רשמתי בחיי הערת אזהרה יותר מפעם אחת ולא פירטתי על מי נרשמת הערת אזהרה יותר או פחות ועל פי איזה חלקים כי הערת אזהרה זה סוג של הליך ביניים, מן הגנה זמנית עד שהסכם יבשיל. ש. האם זה ניתן? ת. ואז ההערה מוסרת ועדיין אפשר לרשום אותה לפי אחוזים כאלה ואחרים. ("שם, עמוד 20 שורות 6-12)...." ש. תסכים איתי שהזכות של מ' לקבל דירה היא זכות עצמאית בהסכם ולא מותנית? ת. התשובה היא כן. ("שם, עמוד 20 שורות 29-30)...." ש. במצב שבו בית המגורים ממילא רשום על שם הצדדים, אז כל העניין שלחילופין היא צריכה לבחור הוא לא רלוונטי כי הבית שייך לפי הרישום לשניהם ובנוסף היא צריכה לקבל את הזכות העצמאית של לקבל דירת 4 חדרים. זה שהיא צברה במהלך החיים עוד 5 נכסים שנרשמו בחלקים שווים, זה לא גורע מהזכות שלה לקבל גם דירת 4 חדרים? ת. קודם כל בגדול את צודקת. זו הסיבה שהדבר נתון לבחירתה של האישה. היא בוחרת את הדירה 4 חדרים, כל שאר הרכוש זה לפי הרישום. [...] ת. אני לא עורך הסכמים כדי להגן על צד כזה או אחר. אני עורך הסכמים על פי ההבנות שהצדדים מגיעים אליהן. ההבנה פה הייתה שהאישה יכולה לבחור דירת 4 חדרים עם שני ילדים, ואז כל שאר הרכוש לפי הרישום בפועל או לקבל 20 אחוז מהדירה שרשומה אך ורק על שם הבעל ואז היא לא יכולה לקבל דירת 4 חדרים. ("שם, עמוד 21 שורות 8-19)...." ש. ההסכם שאתה עורך אומר שהרישום משקף את הבעלות [...] הצדדים לא רשמו את ההלוואה, לא שיעבדו את הנכס, האם לפי פרשנות ההסכם, חובה עליהם ללכת לעניין הרישום כראיה מכרעת? ת. קודם כל זה שאלה שהיא של מהות, ועל זה בית המשפט יכריע. אם הבעל לקח 2 מליון ש"ח הלוואות, כדוגמא שנתתי כדי לקנות דירה ב-2 מליון ש"ח והם טוענים שהדירה הזו בחלקים שווים, דרך הישר שגם ההלוואה שהם לקחו כדי לקנות תא הדירה בחלקים שווים היא שווה אבל אם רוצים ללכת פשיטא לפי ההסכם טעה הבעל שלא השכיל לרשום את ההלוואות גם על שם האישה. כמו הדוגמא עם המכונית שאם הוא קנה מכונית רשם על שם האישה נתן לה מתנה. ש. אם אני מבינה את מה שאתה אומר כל עוד הוא לא רשם את ההלוואה ובהינתן הסעיף שאומר שהרישום הוא הראיה המכרעת והחובות הם נפרדים פשיטא החובות לא רלוונטיים והיא לא חבה בהם. פשיטא לפי ההסכם את צודקת. ("שם, עמוד 22 שורות 4-16)...." ש. בהנחה שהיא מקבלת דירה, לא אחוזים... ת. אז היא מקבלת את כל הצבירות. ש. צבירות דירה ואת כל הרכוש שנרשם על שמה, לדעתך? ת. כן. ("שם, עמוד 22 שורות 28-32). חקירת ב"כ האישי: "ש. אז תסכים איתי שאם אני מוציא נסח רישום ואין רישום של בעלות כמו שאתה כותב אז אין רישום, אין בעלות. אני מדבר על ההסכם, על אומד דעתם של הצדדים. מבחינתי אגב אין לי בעיות עם ההסכם. תסכים איתי שבסעיף 4 ו-5 בהואיל החמישי רישום כראיה מכרעת זאת אומרת שאם אני לא מביא רישום על דרך השלילה אין ראיה מכרעת. ת. נכון מאוד. ("שם, עמוד 23 שורות 30-34)...." ש. וגם תסכים איתי שבסיפא של סעיף 13 כתוב "...הצדדים יסכימו בעת רכישת הרכוש ויקפידו על רישומו בהתאם" הכוונה היתה שבעת רכישת הרכוש צריך להסכים על אותם תנאים מצטברים. ת. זה לא נכון, ברגע שהצדדים רשמו את הרכוש לדוגמא 50-50 אני יוצא מנוקדת הנחה שעל זה הם הסכימו וההסכמה היתה בכתב. ש. ברור שאם יש רישום בפועל בלשכת רישום המקרקעין בחלקים שיצוינו בו 50 אחוז אז אתה מניח שיש חזקה כזו אבל אם אין אז... ת. אז בית משפט יחליט. ש. זה חוזה. מה זה בית המשפט יחליט. הלשון הכתובה לא מנצחת? ת. אין להתעלם מהעובדה שברישום יש שלבים. ההסכם פשיטא דורש

- רישום מלא ברשות המתאימה כדי שאז לא יהיה ויכוח לגבי הבעלות.ש. ואם אין רישום.ת. אז יש ויכוח."(שם, עמוד 26 שורות 7-18).
57. מכל המקובץ לעיל, עולה כי עדות עו"ד ל' וכן שלל הראיות שהוצגו על ידי שני הצדדים מובילים למסקנה כי בהתאם להסכם הממון הצדדים הקפידו לרשום את הזכויות בדירה על שם שניהם. מאחר וכוונתם הפשוטה בזמן אמת היתה כי זכויותיהם בדירה תהיינה שוות, הם לא טרחו לכתוב אחרת.
58. מן המפורסמות היא כי רישום מקרקעין הוא תהליך המורכב משלבים שונים, אולם אין בכך כדי לשנות או להשפיע על כוונת הצדדים במועד רכישת הדירה ובהתאם לחוזה עליו חתמו שניהם כי הבעלות על הדירה תהא משותפת לשניהם באופן שווה. **הודעת הוואטסאפ**
59. האינדיקציה היחידה עליה נשען האיש להוכחת טענותיו, היא הודעת "וואטסאפ" לכאורה, שנשלחה לטענתו "בזמן אמת", ומעידה על כך שבמועד רכישת הדירה, הצדדים הסכימו כי האישה תהא זכאית ל-20% מהזכויות בדירה (נספח ב' לכתב ההגנה של האיש). לטענת האישה, האיש זייף את הודעת הוואטסאפ כפי שהצליחה היא להוכיח במהלך הדיון מיום 27.04.21.
60. בדיון מיום 27.04.21 התבקשו הצדדים להציג לבית המשפט את הודעות הוואטסאפ מתוך האפליקציה במכשירי הנייד שלהם. אלא שהאיש טען כי האישה גנבה לו את הטלפון ומחקה את ההודעה, ולפיכך ביקש להציג סרטון המתעד את התכתובת בוואטסאפ, בטענה שהוא והמזכירה שלו חילצו את ההודעות מהטלפון וצילמו את כל התכתובות, וזה עוד לפני שהאישה "גנבה" לו את הטלפון (ראו עמ' 3 שורות 2-11). מדובר בטענה תמוהה ביותר, והאיש לא הציג כל הסבר מניח את הדעת להתנהלות הנטענת.
61. כאשר האישה הציגה את מכשיר הנייד שלה לבית המשפט ובו לא נמצאה אותה הודעה הנטענת, האיש טען כי האישה מחקה את ההודעה המקורית במכשיר הטלפון שלה. ואולם לטענת האישה, לא כך הם פני הדברים, שכן אילו הייתה מוחקת את ההודעה, היא לא היתה יכולה לשתול בטלפון תוכן שונה במסגרת השיחה המקורית, כפי שהוצג לבית המשפט.
62. בית המשפט צפה בתוכן הודעת הוואטסאפ במכשיר הנייד של האישה, אשר תאם את גרסתה, ואילו תוכן הודעת הוואטסאפ על פי גרסת האיש הוצג באופן לא אותנטי, באמצעות סרטון.
63. אף אחד מהצדדים לא עתר למינוי מומחה על מנת לבחון את אמיתות ההודעה הנטענת במכשירי הטלפון שלהם, טרם הסכימו כי תינתן החלטה בנוגע לפרשנות ההסכם בהסתמך על עדותו של עורך ההסכם בלבד.
64. לפיכך, אני דוחה את גרסת האיש בנוגע להודעת הוואטסאפ הנטענת על ידו. **טענת האיש לניכוי כספים מחלקה של האישה בתמורת מכירת הדירה**
65. טוען האיש, כי ככל שייקבע כי האישה זכאית לזכויות בדירה, הרי שיש לנכות מחלקה את כל הכספים ששולמו על ידו ממקורותיו הנפרדים והמוגנים. לטענתו, הוא השקיע כספים שקיבל כדיבידנד מהחברה שבבעלותו וכן כספים שקיבל

כתוצאה ממימוש נכסי נדל"ן אחרים שהיו בבעלותו, אשר מוגנים במסגרת הסכם הממון.

66. לפיכך לטענתו הוא זכאי בכל מקרה קודם כל לקבל את הכספים המופרדים בסך של ארבעה מיליון ש"ח מתמורת המכר של הדירה, וזאת לפני כל חלוקה שתיערך ביניהם (בין אם 50% כטענת האישה, ובין אם 20% כטענת האישה).

67. לטענת האישה, הצדדים ביצעו פעולות רבות לצורך רישום הדירה בבעלות משותפת, ואין נפקא מינה אופן מימונה. אין קשר בין מקור המימון לבין אחוז הבעלות, וממילא על פי סעיף 21 להסכם, האישה אחראי באופן בלעדי לכל החובות הפרטיים או העסקיים של החברות בבעלותו, ולאישה אין כל שותפות לגבי חובות אלו.

68. אשר להסכמים אליהם מפנה האיש מיום 26.10.20 ומיום 09.11.20 (נספח ג' לכתב ההגנה), לפיהם הצדדים התחייבו לכאורה למכור את הדירה ב****, להחזיר את המשכנתא, להחזיר את הכסף לחברה (ע"ס ארבעה מיליון ש"ח) ובמה שנשאר להתחלק חצי חצי; לטענת האישה, ההסכמים לא אושרו בבית המשפט, וממילא בראש ההסכם כתוב שאין נפקות משפטית והכל בגדר מחשבה בלבד.

69. אמנם סעיף 25 להסכם קובע כי "כל הזכויות, טרם יום הנישואין ולאחריו, הנובעות מעבודתו של מי מהצדדים לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ... דיווידנדים, ... וכיו"ב הרשומות על שם מי מהצדדים- גם אם אילו נעשו באופן פרטי ולא בהכרח ממקום העבודה, תהינה בלעדיות לצד שעל שמו הן רשומות."

70. לצד זאת, סעיף 21 להסכם הממון קובע: "האישה מצהירה כי אם לגבר יש או יהיו חובות בין אם פרטיים ובין אם בחברות או בכל עסק אחר בבעלותו, הם ינוחו על כתפיו בלבד ולאישה לא תהא כל שותפות או חבות או אחריות לגבי חובות אילו".

71. מכל מקום, לא מצאתי להכריע אגב אורחא בטענות האיש ביחס לניכוי מחלקה של האישה כספים ששולמו על ידו ממקורותיו הנפרדים והמוגנים, בהעדר תשתית ראייתית לטענות אלה.

72. לפיכך הדיונים הקבועים לשמיעת ראיות יעסקו גם בטענת האיש להחזר כספים לחברות שבבעלותו, מתוך התמורה שתתקבל ממכירת הדירה. **פרק "הפרידה והגירושין"**

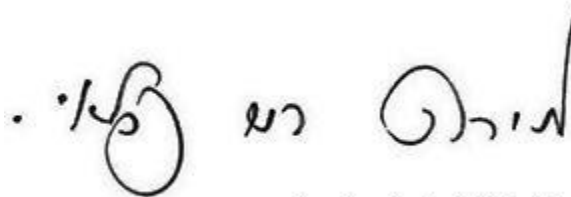
73. לאחר החלק בהסכם הממון שעסק בהסדר הרכושי, אשר הטיל משטר של הפרדה רכושית מוחלטת, ההסכם עובר לחלק של הפרידה.

74. או אז, ההסכם קובע בסעיף 39, כי אם יהיה רכוש משותף לצדדים הם יחלו במלאכת חלוקתו תוך שלושה חודשים ויסיימו לחלקו תוך שנה ממועד מתן/קבלת הודעת הפרידה. ובלשון ההסכם: "39. תוך שלושה חודשים מיום קבלת הודעת הפרידה ללא תלות בעניין הגט יחלו הצדדים בחלוקת הרכוש המשותף שלהם, אם יהיה כזה, כאשר חלוקת הרכוש תסתיים לכל היותר תוך שנה מיום קבלת הודעת הפרידה". **פיצוי או תגמול מהאיש לאישה**

75. סעיפים 41-52 קובעים את התנאים המוסכמים בין הצדדים על הפיצוי או התגמול אותו תקבל האישה מהגבר, במקרה שיהיו להם ילדים משותפים.

76. נוסח ההסכם אינו קושר בין ההסדר הרכושי לבין פרק הפיצוי או התגמול. רוצה לומר, ההסכם אינו מתנה את הפיצוי או התגמול בהעדר רכוש משותף, ואינו מבטל את הפיצוי או התגמול ככל וקיים רכוש משותף.
77. התנאי היחידי לקבלת הפיצוי לאישה הוא אם לצדדים יהיו ילדים משותפים, או לא (ראו סעיף 41 להסכם). היינו, נקבע כי האישה תקבל פיצוי רק במידה ויהיו לצדדים ילדים משותפים, ושיעורו נקבע בהתאם למספר הילדים.
78. פרק הפיצוי או התגמול מאפשר לאישה זכות בחירה בין רכישת דירה ב**** (דירת שלושה חדרים לילד אחד, וכן "יתווסף עוד חדר בעבור כל ילד בהתאמה לדירה המוסכמת", קרי- ארבעה חדרים לשני ילדים), לבין, קבלת 10% עבור כל ילד משווי בית המגורים בו יגורו הצדדים (במקרה של שני ילדים- 20%).
79. מאחר והאישה בחרה באופציה הראשונה; לקבל דירה ב****, הרי שאין צורך להידרש לסעיף 50 להסכם הממון שקובע כי "בית המגורים של הצדדים יחשב כזה בין אם הוא יהיה על שם הגבר ובין אם יהיה על שם חברה שבבעלותו המלאה", מבלי להתייחס לאפשרות שבית המגורים יהיה בבעלות שני הצדדים. **לסיכום**
80. ההסכם שנערך בין הצדדים, נערך בקפידה ובשים לב לפרטי פרטים שבאו להגן על רכושו של הצד לו היה רכוש רב יותר מהצד השני.
81. ההסכם נבנה באופן מסודר וחולק לשני חלקים עיקריים; החלק שעוסק בהסדר הרכושי במהלך הנישואין, ולאחר מכן, החלק שעוסק בפיצוי או התגמול המוענקים לאישה במידה ולצדדים יהיו ילדים משותפים, במקרה של פרידה.
82. ההסכם לא קשר בשום דרך בין הסדר הרכוש על פיו מדובר בהפרדת רכוש מוחלטת והיווצרותו של רכוש משותף רק במקרה של רישומו על שם שני הצדדים, להסדר הפיצוי במקרה של פרידה אשר נוצר רק אם לצדדים יולדו ילדים משותפים.
83. הצדדים ביצעו פעולות על מנת לבסס בכתב את הבעלות המשותפת שלהם בדירה ב****: הם רכשו וחתמו במשותף על הסכם הרכישה; הם העבירו את חוזה הרכישה לחברה המשכנת שהתחייבה כי הזכויות יועברו על שם שניהם לאחר השלמת הפרויקט; נטלו במשותף משכנתא אשר שילמו עליה לאורך השנים יחד; הם בחרו לרשום הערת אזהרה ללא אפיון שיעור הזכויות על אף שיכלו לעשות כן, וכיו"ב כמפורט לעיל.
84. לעומת זאת, המסמכים עליהם נסמך האיש אינם יכולים לסייע לו, שכן אין בהם אינדיקציה לחלוקת זכויות שונה ממחצית לכל אחד מהצדדים בדירה המדוברת, בה התגוררו הצדדים. לפיכך גם אם תתקבל טענתו של האיש לפיה הוא שילם את מרבית התמורה בגין רכישת הדירה, עדיין אין הדבר מלמד בהכרח על חלוקת הזכויות בדירה, אשר נרשמה כאמור בפני המוסדות השונים על שם שני הצדדים, מבלי שצוין ולו ציון כלשהו, היכול להעיד כי הצדדים הסכימו על חלוקה שאינה שווה. **הכרעה**
85. לאור כל המפורט לעיל, הזכויות על דירת המגורים ב**** תירשמנה בלשכת רשם המקרקעין בחלקים שווים, כפי שהן רשומות במוסדות השונים, לרבות אצל החברה המשכנת, בהתאם להערת האזהרה הרשומה על הדירה לטובת שני הצדדים

- בחלקים שווים ואף הערת האזהרה לטובת בנק ****, אשר נרשמה להבטחת ההלוואה אותה נטלו שני הצדדים בחלקים שווים, על זכויות הצדדים בדירה, בחלקים שווים.
86. מאחר ושני הצדדים מעוניינים לפרק את השיתוף בדירה, כך ייעשה.
87. לשם כך, אני ממנה את באי כוח הצדדים ככונסי נכסים.
88. פירוק השיתוף ייעשה בדרך של מכירת הנכס בשוק החופשי לכל המרבה במחיר.
89. מתוך כספי התמורה תיפרע מלוא ההלוואה בגינה רובצת משכנתא לטובת בנק ****.
90. לנוכח המחלוקת בין הצדדים בעניין כספים ששילם האיש בסך ארבעה מיליון ש"ח, שלטענתו מוגנים, מתוך התמורה שתתקבל עבור הדירה, יופקד סך של ארבעה מיליון ₪ בחשבון נאמנות שייפתח על ידי כונסי הנכסים, וזאת עד להכרעה סופית בעניין כספים אלה.
91. יתרת התמורה תחולק בין הצדדים באופן שווה.
92. מתוך חלקה של האישה בתמורה יושב לאיש הסכום ששולם על ידו בגין חלקה בתשלומי המשכנתא ממועד החלטה בית המשפט מיום 01.03.21 (ההחלטה למזונות זמניים) ועד סילוק מלוא המשכנתא.
93. האיש ישלם לאישה את הפיצוי עבור הקטינים בהתאם לסעיפים 43-52 להסכם תוך 30 ימים ממועד מתן פסק הדין.
94. בתוך שלושה חודשים ממועד מתן פסק הדין ירכוש האיש עבור האישה דירה בת ארבעה חדרים ב****. מחיר הדירה ייקבע בהתאם לחוות דעת שמאי אשר יעריך מהו מחיר ממוצע של דירת ארבע חדרים ב****. זהות השמאי תקבע על ידי יו"ר לשכת השמאים בישראל ושכר טרחתו ישולם על ידי שני הצדדים בחלקים שווים.
95. המועדים הקבועים לשמיעת ראיות בשני התיקים האחרים יעסקו גם בסוגיית הכספים אשר נטען כי הינם כספים נפרדים של האיש, אותם יש להשיב לו מתוך התמורה שתתקבל בגין הדירה.
96. לנוכח תוצאת פסק הדין, האיש יישא בהוצאות משפט בגובה אגרת בית המשפט בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק, וכן בהוצאות ושכ"ט ב"כ האישה בסך כולל של 10,000 ₪.
97. פסק הדין מותר לפרסום בהעדר פרטים מזהים. ניתן היום, ט"ו אלול תשפ"ב, 11 ספטמבר 2022, בהעדר הצדדים.



מירה רוק פלאי, שופטת

