

ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

כנסו לאתר שלנו: www.practika.co.il
מרכז עזריאלי – המגדל העגול, קומה 34
רחוב מנחם בגין 132, תל אביב 67011
טל. 03-7711770; פקס. 03-7711771
mail: practika@bezeqint.net



הסכם ממון – לא נעים אך הכרחי!

להלן תוספות מראי מקום בעקבות ההשתלמות מיום 19.12.2021:

1. פס"ד של כב' השופטת תמר סנונית פורר בעניין אישור תניות לגבי ילדים שטרם נולדו בהסכם: תה"ס 855-10-13, משפחה ת"א, 29.10.2013.
2. פס"ד של כב' השופט שאול שוחט בעניין כלב משפחתי: תמ"ש (ת"א) 32405/01, פ.א. נ' א.א., 18.3.2004.
3. פס"ד של בית המשפט המחוזי בירושלים בעניין פסילת הסכם ממון שאושר ע"י נוטריון 5 שנים לפני הנישואין: עמ"ש (י-ם) 26693-04-13, 14.11.2013.

בעניין השאלה שנשאלה כיצד להסדיר מצב שבני זוג מתגוררים יחד בדירה השייכת רק לאחד מהם מלפני תחילת הקשר הזוגי, אולם משלמים עבורה משכנתא ממקורות משפחתיים משותפים: כאמור, מצב זה לא בריא, לא מומלץ ומועד לפורענות, מפני שרכוש יכול להיות או נפרד או משותף. אם קבענו בהסכם תניה עמומה כמו "במקרה פרידה בני הזוג יחשבו את החלק היחסי המגיע לבן הזוג שאינו הבעלים בדירה על פי שערך החלק היחסי שמימן במשכנתא למועד הפרידה" – לא עשינו כלום ורק גזרנו על הזוג הזה התדיינות עתידית וודאית. לפיכך, אני מציעה שתי חלופות שנראות לי קצת פחות גרועות:

1. שבמקביל לתשלומי המשכנתא החודשיים מהקופה המשפחתית, ועד לפרעונה, יועבר מהקופה המשפחתית סכום זהה לסכום המשכנתא החודשית לחשבון נפרד רק על שם בן הזוג שאינו הבעלים בדירה, והוא יחסוך/ישקיע אותו כרצונו. במצב כזה, חוזר האיזון, כי הקופה המשפחתית שימשה גם לתשלומי משכנתא עבור דירתו של האחד, וגם לחיסכון עבור האחר, וגם הדירה וגם החיסכון ייחשבו כנכסים חיצוניים.
2. שבני הזוג יערכו ביניהם הסכם הלוואה, שלפיו מחצית מסכום המשכנתא החודשית היא בגדר הלוואה בעלת מועד פרעון דחוי שמעניק בין הזוג שאינו הבעלים בדירה לבן הזוג השני, שהוגן יהיה שתישא את אותה הריבית שנושאת המשכנתא. במקרה של פרידה חו"ח, בעל הדירה יחוייב לפרוע את הלוואה לבן הזוג השני, מחלקו בנכסים המשפחתיים.

שי עינת, עו"ד (רו"ח) – משרד עורכי דין SHAY EINAT, ADV (C.P.A) – ADVOCATES

כאמור, זה לא מומלץ. הכי טוב שתהיה בהירות: או שהדירה נפרדת או שהיא משותפת. אם באמת אין אפשרות להמשיך לשלם את המשכנתא על דירתו של האחד אלא מהקופה המשפחתית, מומלץ לשקול לממש את הדירה ולרכוש במקומה דירה אחרת שתירשם ע"ש שני בני הזוג לפי יחס ההשקעה. למשל, אם הדירה של הגבר בלבד מלפני הקשר הזוגי נמכרה במליון ₪ (אחרי ניכוי יתרת המשכנתא), האישה הביאה חצי מליון ₪ ממקורותיה, והם לקחו משכנתא משותפת של עוד חצי מליון ₪ ל-25 שנה, שבעצם תעלה להם מליון ₪ בשקלול הריביות, אז צריך לרשום את הדירה החדשה ביחס של 60:40, לטובת הגבר. להלן החישוב:

גבר – כמה השקיע?	אישה – כמה השקיעה?
1,000,000 ₪ - מתמורת דירתו מלפני החיים המשותפים	500,000 ₪ - ממקורותיה מלפני החיים המשותפים
500,000 ₪ - מחצית המשכנתא (בשערוך עד למועד פרעונה)	500,000 ₪ - מחצית המשכנתא (בשערוך עד למועד פרעונה)
1,500,000 ₪	1,000,000 ₪

מקווה שברור...

בהצלחה!

חית