



# עומדים להינשא ואחד מכם מגיע עם דירה?

האם כדאי לערוך הסכם ממון ומהי נקודת התורפה של הצד שאין לו זכויות בדירה?

**עו"ד ד"ר שרון פרילינג**, בין עורכות הדין המובילות בישראל בתחום דיני המשפחה והירושה, דוקטור למשפטים ומרצה בתחום, מבהירה מדוע חשוב לעשות הסכם ממון וכיצד ניתן להגן גם על הצד החלש כלכלית במסגרת הסכם כזה.

מאת: חן רוטנברג

## מהו ההסדר החל על הצדדים ללא הסכם ממון?

ללא הסכם ממון, חלים על בני הזוג ההסדרים הקבועים בחוק יחסי ממון בין בני זוג. הסדר זה קובע כי בעת הגירושין, חולקים בני הזוג את כל הנכסים והזכויות שנצברו בתקופת החיים המשותפים, כאשר נכסים שנצברו לפני הנישואין, אינם נכללים בחלוקה.

## מהי גורלה של דירה שאחד הצדדים הביא איתו לקשר הנישואין?

לכאורה, בהתאם להוראות החוק "היבש", דירה שהביא אחד הצדדים לקשר, אינה נכללת בחלוקה. אולם הדברים מורכבים יותר. בפסיקת בתי המשפט נקבע, כי ברבות השנים דירת מגורים של אחד הצדדים יכולה להיחשב כנטמעת ברכוש המשפחתי, בהיותה לב לבו של התא המשפחתי. הדברים מקבלים משנה תוקף במצבים בהם על הדירה רובצת משכנתא, אשר החזירה משולמים בתקופת הנישואין או כאשר מושקעים בדירה כספים לאורך השנים לצורך שיפוץ והשבחה.

## כיצד ניתן להגן על הזכויות בדירת המגורים באמצעות הסכם ממון?

באמצעות הגדרה מפורשת בהסכם הממון כי הדירה לא תהיה משותפת במהלך חיי הנישואין, בכל נסיבות שהן, ניתן להבטיח את היעדר השיתוף בה. כך מבקש לרוב בן הזוג בעל הדירה להגדיר את ההסדר. מצד אחד, ניתן להבין את הבקשה - במציאות שבה כל זוג שלישי במדינת ישראל צפוי להתגרש (כך מעידה הסטטיסטיקה המצערת) ובהתחשב בקושי האובייקטיבי לרכוש דירה במחירי הנדל"ן המאמירים מצד שני, הרצון להגן על הזכויות הוא כמעט בלתי נמנע. עם זאת, הצד שאין לו זכויות בדירה חייב לשקול מספר שיקולים מהותיים, טרם שהוא נענה בחיוב לחתימה על ההסכם.

## מהן נקודות התורפה של הצד שאין לו זכויות בדירה וכיצד ניתן להגן על ההסכם הוגן עבור שני הצדדים?

לכאורה התשובה המתבקשת של בן הזוג השני, שאינו בעל הזכויות בדירה, היא היעדר לחתימה על ההסכם ממון, זה נראה הוגן וסביר. עם זאת, צריך לזכור שהסכם ממון תקף גם בחלוף עשרים ושלושים שנות נישואין. האם נכון יהיה לאחר עשרים שנות נישואין לדוגמה, להתגרש מבלי לחלוק את הזכויות בדירה, רק מפאת העובדה שדירה זו הובאה לפני שנים ארוכות על ידי אחד מבני הזוג? מציאות זו יכולה להוביל לכך שבן הזוג נטול הזכויות, ימצא עצמו ללא קורת גג בגיל מבוגר יחסית. אם נוסף לכך את העובדה שפעמים רבות בני זוג מקריבים מעצמם לטובת הצד השני במהלך הנישואין (לדוג' אישה שמוותרת על קריירה מצליחה לצורך גידול הילדים ותמיכה בבעלה), הרי שהסכם שנחתם בתמימות בראשית הנישואין, יכול להיות הרסני בסיומם. המפתח להתגבר על נקודת תורפה זו ומנגד להגן על בן הזוג בעל הדירה יכול להימצא באחת משתי דרכים: ניתן לערוך הסכם ממון מדורג, אשר יגדיר היעדר שיתוף בדירה בשנים הראשונות של הקשר, ושיתוף הדרגתי ככל שהקשר מאריך ימים; אפשרות נוספת היא לערוך הסכם שיגדיר מחויבות של הצדדים לחסוך כספים לרכישת דירה נוספת אשר תירשם ע"ש שני בני הזוג, דירה שיכולה להיות בבחינת דירה להשקעה, אשר המשכנתא בגינה תשולם מדמי השכירות לאורך השנים, וכך לצבור השקעה משותפת בנכס נדל"ן גם עבור הצד נטול הזכויות בדירת המגורים.

"הסכם ממון חכם, אשר נערך ברגישות המתאימה, יכול לתת מענה לצרכים של שני בני הזוג, הן של הצד החזק כלכלית והן של הצד החלש, הזקוק להגנה ככל שהנישואין מאריכים ימים. יתרונו של הסכם כזה הוא לא רק בחוסנו המשפטי אלא גם בתחושה החיובית שהוא מייצר בלבם של שני בני הזוג"



ד"ר פרילינג משרד עורכי דין

[www.lawadvice.co.il](http://www.lawadvice.co.il)