

מתלבטים |

אני רוצה לרכוש דירה. מדוע מכריחים אותי לשלם על עורך הדין של הקבלן?

עו"ד צבי שוב, המתמחה בדיני נדל"ן, משיב: כאשר רוכשים דירה מקבלן, מקובל שהרוכשים משלמים לעורך הדין המייצג את הקבלן שכר טרחה בשיעור של 1.5%-2% מסכום הדירה הנרכשת, אף שעו"ד זה אינו מייצג את הקונה בעסקה אלא רק בנושא רישום הזכויות והדיווח לרשויות המס. הסיבה לכך היא שעורך הדין לא מקבל שכר טרחה מהקבלן במשך כל השנים בהן הוא מטפל עבור הקבלן בפרויקט, כולל קיי רום התכנון, התקשרות עם יועצים וקבלנים, עריכת מכרזים, עריכת הסכמי המכר לרוכשים ועוד. עבור כל הטיפול המשפטי האמור מקבל עורך הדין את שכרו רק משכר הטרחה אותו משלמים לו הקונים. למעשה, יש לראות בשכר טרחה זה כחלק ממחיר הרכישה שהקונה משלם. רשות המיסים רואה בשכר זה כחלק ממחיר הרכישה, ועל כן גובה גם בגינו מס רכישה. לכאורה נראה כי אין זה הוגן, ואולם אם היה על הקבלנים לשלם שכר זה בעצמם, עלותו הייתה, כפי הנראה, מגולמת על ידיהם במחיר הדירה לקונה, כך שבפועל התוצאה הייתה זהה.

שאלה בשבוע |

המעסיק הודיע לי שבכוונתו לקצץ את מספר המשמרות אליהן אני משוּבָּץ. האם הוא יכול לעשות זאת ללא הסכמתך? האם אני זכאי להתפטר ולקבל פיצויים?

עו"ד דפנה שמאולוביץ, מומחית בדיני עבודה, שותפה במשרד רובין שמואלוביץ, משיבה: "תחילה יש לברוק את סוכם איתך שתהיה זכאי לעבוד בהיקף מסוים מסוים – שבוני או חודשי – או שסוכם על היקף משרה גמיש, שמשנתה מחודש לחודש. על סיכום זה ניתן ללמוד מחוזה העבודה האישי או מהתנהגות הצדדים לאורך זמן. למשל, אם שובצת למספר קבוע של משמרות על פני תקופה ממושכת. את המצב שהמיון לא היה ברור

המרוץ לדירה

אחד המאבקים הגדולים ביותר בין בני זוג בהליכי גירושין הוא על דירת המגורים • מתי יקבל אחד הצדדים את הנכס במלואו, באילו מקרים יחולק ואין אפשר למנוע מראש את הקרב הלא נעים על הדירה? • מדריך

מאת ליטל דוברביצקא

הקרב בין בני הזוג על דירת המגורים היא אחת המאבקים העיקריים כאשר הם מחליטים לפרק את החבילה ולהתגרש. זאת מאחר שלרוב דירת המגורים המשותפת היא הנכס העיקרי הקיים בעתודה הכלכלית של נכסי המשפחה, ולא אחת הוגדרה בפסיקת בתי המשפט כ"גולת הכותרת" של נכסי התא המשפחתי.

באמצעות עו"ד פיני אביב, המתמחה בדיני משפחה, ועו"ד רונן דליהו, המתמחה בדיני משפחה וירושות ומשמשי יו"ר ועדת משפחה בלשכת עו"ד, גיבש "ממון" מרדף למתחננים ולמתגרשים בנושא דירת המגורים המשותפת.

למי שייכת הדירה

החשיבות והמרכזיות של דירת המגורים המשותפת במסגרת המערך הכלכלי של בני הזוג וכתה להתייחסות מיוחדת בפיסיקה. גישת בתי המשפט הייתה ליברלית ואף הכירה באפשרות של בן זוג (לרוב האישה) לקבל זכויות בדירת המגורים המשותפת, גם אם לא נרשמה על שמו, ומקורה במתנה, בירושה או אף הובאה מלפני הנישואין – לאחר שדירה זו שימשה למגורי המשפחה במשך שנים רבות.



איור: גיא מורד



עו"ד רונן דליהו

גם אם מומנה דירה על ידי אביו של בן זוג אחד לפני הנישואין, עצם החיים המשותפים רבי השנים בה והמאמץ המשותף יביאו לחלוקתה

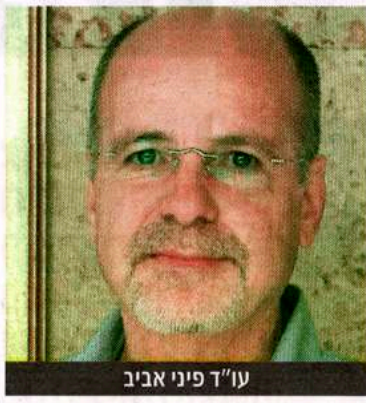
מדובר, למעשה, במתנה שניתנה על ידי אחד מבני הזוג למשנהו, שהושלמה עם רישום הנכס שווה בשווה על שם הצדדים, ואין הצד שהשקיע השקעת יתר רשאי לחזור ממתנה שהקנייתה הושלמה, רק בשל המשבר שפרץ בחיי הנישואין.

שאלות ותשובות

אנחנו זוג שמתגרש. לאחר שהתחתנו אשתי קיבלה דירה מדורתה. השברנו אותה, ושכר הדירה שימש את משק הבית המשותף. האם בעת הגירושין אני זכאי למחצית הדירה?

עו"ד רונן דליהו משיב: "סעיף 5(א) לחוק יחסי ממון קובע כי עם פקיעת הנישואין זכאי כל אחד מבני הזוג למחצית שווים של כלל נכסי הזוג. סעיף 5(א)1) מתייחס לנכסים שאינם נכנסים למתת האיוון, "נכסים חיצוניים", בהם נכסים שהיו למי מבני הזוג ערב הנישואין או שקיבלו במתנה או בירושה בתקופת הנישואין. מכאן שעל פניו, דירת האישה שהתקבלה בירושה לאחר הנישואין אינה ברת איוון ולא תחולק במועד פקיעת הנישואין.

"עם זאת, הפסיקה מתירה העלאת טענה בדבר שיתוף בנכס ספציפי לרבות נכס חיצוני, בכפוף לכך שהטוען לשיתוף ישכנע את בית המשפט כי אכן הייתה



עו"ד פיני אביב

שני בני הזוג יכולים לקבוע באופן מפורש, בהסכם ממון לפני הנישואין, שאין במגורים של צד אחד בדירה כדי להקנות לו זכות כלשהי בה

כוונה ליצור שיתוף בין בני הזוג בנכס. חלק מהקריטריונים שנקבעו בפסיקה לבחינת כוונת שיתוף ספציפית הם: האם מדובר בנישואין ראשונים של בני הזוג, משך הנישואין, אופי הנישואין (הרמור ניים או לא), קיומם של ילדים משותפים, האם הנכס הושבח על ידי הצדדים במשותף, האם קיימים חשבונות בנק ונכסים אחרים משותפים, מה טיב הנכס במחלוקת ולמשל דירת מגורים לעומת נכס עסקי). כל אלה עשויים להעיד על כוונת שיתוף ספציפית. לכן, אם יוכיח הבעל כי שכר הדירה שימש מקור הכנסה עיקרי למשפחה, כי הצדדים הסתמכו עליו תקופה ארוכה לכלכלת המשפחה או שהצדדים השקיעו בדירה כספים יחד והשביחו אותה מתוך ראיית הנכס כמקור שותף, עשוי בית המשפט לקבוע שנוכח כוונת השיתוף שנוצרה בנכס, יש לאזנו בין הצדדים.

"בפסק דין שניתן לפני מספר שנים הסיק בית המשפט כי הוכחה כוונת שיתוף ברירת מגורי בני זוג, על אף רישומה על שם הבעל בלבד. ההסבר לכך הוא כי הרכוש המשפחתי משתלב ומתערבב, ואחרי עשרות שנים לא ניתן לסוכם את הגלגל אחורה כדי לחלק רכוש כפי שניתן מלכתחילה. ברבות השנים נעלמים תחומי ההפרדה והנכסים – יאה מקורם אשר יאה – הופכים ל"בשר אחד".

בעלי ירש דירה מאימו, ובה חיינו במשך 20 שנות נישואינו וגידלנו בה שלושה ילדים. אנו מתגרשים. בעלי טוען כי הדירה רק שלו. גם במקרה זה, על פניו, דירה שניתנה לאחד מבני הזוג בירושה, נחשבת נכס חיצוני ואינה בת איוון במסגרת איוון המשאבים על פי חוק יחסי ממון. אולם לפי הפסיקה, בית המשפט עשוי לקבל טענה של צד הטוען לכוונת שיתוף בנכס חיצוני, במיוחד במקרים בהם מדובר ברירת מגורים ששימשה את הצדדים ואת ילדיהם במשך כל שנות הנישואין. למעשה, עצם החיים המשותפים ברירת המגורים במשך 20 שנה, לרבות הרחבת המשפחה, מהווה ראיה לכך שמדובר בנכס שבו לצדדים כוונת שיתוף, וזאת בהיעדר ראיה אחרת לסתור זאת או הסכם ממון. בית המשפט נוטה להתייחס באופן שונה לנכס המהווה דירת מגורים משותפת לעומת נכס אחר, דוגמת רכב או מטלטליו אחר. אם בני זוג מתגרשים ברירה במשך 20 שנה, מולידים בה את ילדיהם ומקיימים את משפחתם בה, וסביר שגם משקיעים בה כספים משורפים, יטה בית המשפט לראות בדירה זו דירה משותפת לשניהם ויאזנה בין הצדדים.

אשתי ירשה דירה אחרי שהתחתנו ומעולם לא התגררנו בדירה זו. אנו מתגרשים. האם יש לי זכויות בדירה? לרברי עו"ד דליהו, המקרה הזה נופל

תחת הוראות סעיף 5(א)3 לחוק יחסי ממון באופן מובהק, כלומר נכסים שניתנו ערב הנישואין, במתנה או בירושה במה"ל הנישואין, לא יכללו במסת הנכסים ברי האיוון. בהיעדר ראיות לכך שהייתה כוונת שיתוף ספציפית בנוגע לדירה, הרי שהיא קניינה של האישה ולא תחולק בעת פקיעת הנישואין.

המבחן במקרה זה הוא מהותי, ולא טכני רישומי: במקרה שבו דירה זו רשומה כא"מור על שם האישה בלבד, הצדדים אינם גרים בה, אינם משקיעים בה כספים מרובים המשותף וכספי שכר הדירה נכנסים לחשבון על שם האישה בלבד, סביר שביט המשפט יתייחס לנכס זה כנכס חיצוני שאינו בר איוון. מצד שני, אם הבעל יוכיח כי במשך השנים הייתה כוונת של הצדדים שרירה זו תשמש את המשפחה, וכי יש ראיות לכך, ייתכן שביט המשפט לא יראה בדירה נכס מופרד לחלוטין.

מה ניתן לעשות משפטית לאור הגישה הליברלית של בתי המשפט? עו"ד פיני אביב מסביר כי יש אפשרות לערוך הסכם ממון טרום נישואין ולהסיר דיר בו את עניין דירת המגורים. "כפועל יוצא מהמגמה הליברלית בעניין דירת מגורים (במיוחד בנוגע להחלת שיתוף גם על דירה הרשומה על שם אחד מבני הזוג מלפני הנישואין ומשמשת למגוריהם) ניתן לקבוע מפורשות בהסכם שאין במגורי צד אחד ברירה, יהיה משך המגורים בה אשר יהיה, כדי להקנות לו זכות כלשהי בדירה".

במקרה שבו דירת מגורים נרכשת בהשקעה עורפת של צד אחד ונרשמת במשותף, ניתן להסדיר בהסכם הממון כי פירוק שיתוף בה ייעשה על פי ההשקעות במימונה (על אף הרישום). במקרים בהם בן זוג יורש או מקבל מתנה יקרת ערך, מומלץ לצדדים לחתום על הסכם ממון שיקבע את עתידם של נכסים אלה במקרה של פירוד. זאת במיוחד במקרים בהם אין הפרדה מוחלטת וברורה בין השימוש האישי שעושה בן הזוג שירש בנכס, לבין השימוש המשפחתי. "הסכם ממון, ולו בנוגע לנכס ספציפי, עשוי לפתור מחלוקות עתידיות במקרה של פירוד ואף לגבור על התנהגות הצדדים, שעשויה להתפרש ככוונת שיתוף ספציפית", מציין עו"ד דליהו.