



הרב שלמה בן יאיר / הרב אריאל בראלי

מי הוא בעל הבית?

מבוא

לבית הדין לממונות בשדרות הגיעו בני זוג אשר נמצאים בעיצומו של הליך גירושין. לבני הזוג ישנה דירה הרשומה על שם שניהם. בדירה זו גרים שוכרים כבר שנתיים, ובימים אלו מסתיים חוזה השכירות שלהם. לאחר שהחליטו בני הזוג להיפרד, הלכה האישה להתגורר בבית הוריה עם הילדים, מתוך ציפייה לחזור לגור בדירה השייכת לבני הזוג. ואולם הבעל, חידש את החוזה לשנה נוספת, בלא ידיעת אשתו, וזאת לאחר שהאישה הודיעה לשוכרים במפורש שהיא עתידה לחזור לדירה, והחוזה לא יוארך. כעת האישה תובעת את פינוי הבית מהשוכרים, היות ואין תוקף לחוזה החדש. השוכרים טוענים שיש תוקף לחוזה החדש, משום שרק לבעל יש זכות להחליט מי יהיו השוכרים. יש לברר מהן זכויות הבעל בנכס המשותף?

א. מי הוא בעל הדירה

הדירה רשומה על שם שני בני הזוג, ואולם יש לברר מהם מקורות המימון לדירה. אם הדירה נקנתה **לאחר** הנישואין, ונרשמה על שם שני בני הזוג, **ולא ידוע** מהו מקור הכסף שממנו נקנתה הדירה, נחלקו בכך הרא"ש והרשב"א. בדברי הרא"ש (תשובה כלל צו סי' ד) מבואר שבמצב זה אנו אומרים שהאישה נתנה מכספה למען קניית הדירה, ולכן הדירה שייכת לשניהם:

יראה שכל הקרקעות שקנה בעלה והשטרות כתובין גם בשם האישה שהקרקעות חצים שלה, כי אדם הקונה קרקע אין דרך שיכתוב את אישתו בשטר הקנאה וזה שכתב שם אישתו ניכרין הדברים שחצי דמי הקרקע הן משלה... לעומתו, כתב הרשב"א בתשובה (ח"א סי' תתקנז):

אם היא טוענת שקנתה שנפלו לה מבית אביה, רואים **אם מוחזקת** בכך שיש לה נכסי מלוג אם לאו, ואם הוחזקה בכך וטוענת כן הדין עמה, אבל אם אינה מוחזקת אינה נאמנת ואפילו בשבועה לפי שכל מה שיש לאישה הוא בחזקת בעלה... ועוד, דאמרין (ב"ב נב ע"ב) וכן האישה שהיתה נושאת ונותנת בתוך הבית והיו אונות ושטרות יוצאות על שמה עליה להביא ראיה, **וסתם אישה בחיי בעלה נושאת ונותנת בתוך הבית ועליה להביא ראיה...**

הרשב"א חושש שמא האישה נשאה ונתנה בנכסים, ורשמה אותם על שמה, אך באמת אינם שלה. אפילו אם יוכח שהבעל רשם את הבית על שם האישה, ייתכן שרצה להבריא

מבעלי חובות, ולכן אין הדירה שלה, אלא אם כן הוחזקה שהביאה כסף משלה בזמן הנישואין. להלכה, הש"ך (לשו"ע, חו"מ סי' ס"ק ז) פסק כדעת הרשב"א, שכל הדירה שייכת לבעל.¹ אך הסמ"ע (לשו"ע שם ס"ק ה) פסק כרא"ש, שהדירה שייכת לשניהם. **מסתבר שבימינו הדירה שייכת לשניהם, כפי מה שרשום בטאבו ובחזקה.** בזמן חז"ל היה חשש שמא האישה רשמה את השטר, והכניסה עצמה שותפה בקרקע בלא ידיעת בעלה. כיום, על פי החוק אין תוקף לעסקת מקרקעין בלא רישום בטאבו, מנהל מקרקעי ישראל מקפיד על רישום, ואין אפשרות לרמות. אישה אינה יכולה לרשום את עצמה בלי הסכמה מלאה של בעלה, ומסתבר שהוא הקנה לה את חלקה.

מסקנה - דירה הרשומה על שם בני הזוג, שייכת לשניהם בשווה.²

ב. מי יכול להשכיר את הדירה?

על אף שהתברר שהבעלות על הדירה משותפת לשני בני הזוג, יש תקנת חכמים המקנה לבעל זכות שימוש בלעדית בנכסים. המשנה בכתובות (מו ע"ב) מלמדת כי הבעל 'אוכל פירות בחייה, וחייב במזונותיה ובפרקונה וקבורתה'.³ חכמים חייבו את הבעל לפדות את אשתו, וכנגד חובה זו, נתנו לו זכות ליהנות מפירות נכסיה. מדובר על נכסים שבוודאות שייכים לה, כגון נכסים שהיו שלה עוד לפני הנישואין, והבעל זכאי ליהנות⁴ מהשימוש בנכסים אלו ומהרווחים שלהם. לאור זאת, לכאורה צודק הבעל בטענה שהוא היחיד המוסמך להשכיר את הדירה, אף בלא הסכמת אשתו, שכן לו הזכות להשתמש בדירה. ואולם יש לפקפק בכך, לאור העובדה שהמשכנתא משולמת מהחשבון המשותף. בגמרא (שם) ישנו מקרה יוצא דופן, אשר בו הבעל מחל על זכות השימוש כאשר הוא נתן אותה לאשתו במתנה. במקרה זה אנו אומדין דעתו שנתן בעין יפה, ולא השאיר לעצמו את זכות השימוש. 'אמר רבא הלכתא המוכר שדה לאשתו לא קנתה והבעל אוכל פירות, במתנה קנתה ואין הבעל אוכל פירות'.⁵

1. מטעם שונה, משום שבעל עשוי למכור קרקע ולרושמה על שם אשתו, משום 'דלמא לגלויי זוזי הוא דבעי (ב"ב נא ע"א כלומר, שמא כתב על שמה משום שהיא משלמת על חצייה, ורצה לראות אם יש בידיה כסף שהחביאה).
2. שו"ת מנחת יצחק (ח"ח סי' קכח) דן באישה שזכתה בכספי פיצויים מעבודתה, ובעלה קנה בכסף זה דירה ורשם אותה על שם שניהם, מסקנתו היא שחצי מהדירה - שייכת לאישה.
3. וכך נפסק להלכה בשולחן ערוך, אבן העזר סי' פה סעי' א.
4. רוחנים אלו ניתנו לבעל כדי שישתמש בהם לרווחת אשתו וילדיה, כמסקנת הגמרא בכתובות פ ע"ב, 'משום רווח ביתא'.
5. והקשו הראשונים מהגמרא (גיטין עז ע"ב), לגבי ההוא שכב מרע, שרצה להקנות גט לאשתו, והקנה לה תחילה הבית, כדי שתקנה את הגט בקניין חצר. הגמרא דחתה הצעה זו, משום שמה שקנתה אישה - קנה בעלה, וממילא זכות הקניין היא שלו ולא שלה. על כך הקשו הראשונים, הרי שם הקנה לה הבית במתנה, ובכל זאת אומרת הגמרא שאוכל פירות! ר"י (תוס' שם) פירש שהפירות שלה, אך פירי הפירות שלו. לכן אינה יכולה להשתמש בפירות אלו ולכלותם, אלא יקנו בהם נכס, והוא שלה, ופירות הנכס הקנוי, שהם פירי פירות המתנה, יהיו לבעל. השו"ע (אבן העזר סי' פה סעי' ז) פסק כר"י.



במקרה שלפנינו, הדירה נקנתה באמצעות הלוואה מהבנק, והמשכנתא משולמת מכספי החשבון המשותף. מצב זה מעורר ספק באשר למשמעות רישום הנכס על שם האישה. הבעל רשם את הדירה גם על שם אשתו, האם נחשב הדבר למתנה מצידו, כי כל הכסף בחשבון שייך לו, שכן מעשה ידיה של האישה לבעלה, והוא החליט בכל זאת לתת לה חלק בדירה? או שמא אין כאן נתינת מתנה מצד הבעל, אלא הסיבה שהדירה רשומה גם על שם האישה, היא הבעלות שלה על החשבון המשותף?

יש צד שהיות והאישה עבדה הרבה מעבר למוטל עליה (העדפה על ידי הדחק, כתובות סו עמוד א) לכן מעשה ידיה אינו לבעלה (לפחות אם היא מוחזקת בכך). כמו כן, אפשר לראות בפתיחת חשבון על שם האישה מעין אמירה, שמעשה ידיה אינו לבעלה, 'איני ניזונת ואיני עושה'. נפקא מינה מכך היא השאלה שבה אנו עוסקים: האם לבעל ישנה זכות בלעדית להשכיר את הדירה, או שמא הוא צריך גם את הסכמת האישה. בעניין זה אין הכרעה ברורה בין פוסקי זמנינו, כפי שמובא בפסקי דין רבניים.⁶

יש לצרף את סברתו של הרב דייכובסקי⁷ שתנאי החיים כיום גורמים לכך שבני הזוג רואים זה בזה שותפים, ואין לבעל יתרון על פני אשתו. זוג שמתחתן היום, מתחתן על דעת כן שישלטו בנכסיהם שווה בשווה, כפי שמופיע בשטר השידוכין. לאור זאת, הלכה פסוקה היא ששותף אינו יכול לפעול באופן חד צדדי בנכס. בלא הסכמת האישה, אין משמעות לחוזה שחתם הבעל.⁸ נוסף על כך, על פי חוקי המדינה (חוק החוזים), על חוזה שכירות חייבים להיות חתומים כל הבעלים של הנכס, וממילא אין תוקף לחוזה של השוכרים שחתם עליו רק הבעל.

ג. הזכות למדור

ישנו טעם נוסף לבטל את חוזה השכירות החדש. הבעל מחויב להמציא לאשתו מדור, מכוח תנאי כתובה, או מחיוב 'כסותה' הנאמר בתורה.⁹ אם הבעל רוצה להשכיר את הדירה המשותפת בטענה שהפירות שלו, ובמקום זאת הוא ישכור עבור אשתו מדור אחר באותה איכות ובאותו מקום, האם הוא זכאי לכך?

המשנה בכתובות (קי ע"ב) אומרת 'מוציאין מנוה רעה לנוה יפה אך לא מנוה יפה לנוה רעה'. הרב יעזר אריאל מצטט כמה פסקי דין, שמהם עולה כי מעבר מדירה בבעלות הזוג לדירה שכורה, נחשב מעבר מנוה טוב לנוה רעה.¹⁰ הסברה היא שבדירה שכורה יש חסרונות, כגון, האפשרות שתאלץ לעזוב את הדירה אחרי זמן מה, לפי דרישת המשכיר, או שינויים קלים נצרכים, שאין בעל הדירה מסכים לעשותם, ובדירה שלהם היו עושים וכדומה. כמו כן יכולה האישה לטעון שהיא כבר מכירה את הדירה הזו והתרגלה אליה,

6. פד"ר ד, עמ' 154.

7. תחומין כט, עמ' 174.

8. שו"ע, חושן משפט סי' קעו סעי' ט.

9. רמב"ם, הל' אישות פי"ג ה"ג.

10. תחומין כה, עמ' 163.

ואינה רוצה להסתגל למקום חדש. בדירה שהאישה שותפה בה, נראה שיש טענה נוספת, כיוון שהדירה שלה, ומה שהבעל אוכל פירות הוא ל'רווחא דביתא', ונועד לסייע בידו להביא לרווחת אשתו וילדיו. אין לך מקום ראוי יותר לאישה לגור בו, ממקום השייך גם לה, ובו היא מרגישה נוח יותר מכל מקום אחר.

טעם נוסף לכך שחווה השכירות שחתם עליו הבעל בלבד אינו תקף, הוא מכיוון שהדירה נקנתה לא בתור נכס להשקעה, אלא בתור דירת מגורים. סביר מאוד שכספי שני הצדדים ניתנו על דעת שדירה זו תשמש אותם למגורים, ואי אפשר ל'נצל' את זכות הפירות לעניין אחר, וכדין בעל שנסתלק מפירות בקניין.¹¹ לכן אין אפשרות להכריח את האישה לגור אצל הוריה או לשכור דירה אחרת במקום דירה זו,¹² וממילא החווה שנחתם בניגוד לדעתה אינו תקף, ועל השוכרים לעזוב את הבית.

סיכום

א. דירה השייכת לאישה לפני הנישואין, ורשומה על שמה - הבעל אוכל הפירות, והדירה שלה.

ב. אם ידוע שחצי מסכום הדירה שילמה האישה מכספה, הבעל אוכל הפירות, והדירה בבעלות משותפת.

ג. דירה הרשומה על שם שני בני הזוג, ולא ידוע מה מקור הכסף שממנו נקנתה, נחלקו בכך הש"ך והסמ"ע. נראה שהיום כולם מודים שהדירה בבעלות משותפת, והבעל אוכל הפירות.

ד. דירה שנקנתה לאחר הנישואין מכספי הבעל, והבעל רשם אותה על שם אשתו או על שם שניהם, הרי זו בבעלות משותפת, ואין הבעל אוכל הפירות.¹³

ה. קנו דירה בשותפות מכספי הבנק, ומחזירים את החוב באמצעות החשבון המשותף - יש להסתפק במעמד של חשבון משותף, האם האישה שותפה בו או שכולו שייך לבעל. אם הוא בעלים בלעדי על חשבון משותף, נמצא שנתן לה מתנה בקניית הדירה, ואין הפירות שלו. אם הם נחשבים שותפים, הבעל אוכל הפירות.

ו. דירה משותפת שהבעל רוצה להשכיר אותה, ולעבור לגור בדירה שכורה אחרת, אינו יכול לכופף את אשתו לכך, כי הדבר נחשב מעבר מנווה טוב לנווה רע.



11. שולחן ערוך, אבן העזר סי' צב סעי' א.

12. ואף שעד עכשיו היא הסכימה לגור בדירה שכורה זה משום שחפצה להיות עם בעלה אך כרגע שנפרדו זכותה לחזור למקום המועדף עליה.

13. אך אוכל פירי פירות, ויקנו בכסף הפירות דבר קיים ויהנה הבעל מרווחי הדבר.