

# תורת המשפט

בירורי הלכות בשאלות המצויות בעניני חוזים והסכמים

פרשת תרומה השפ"ג

## השלכות הנובעות מאי רישום בטאבו

### תמצית הנושא

מצוי הרבה עסקאות בנדל"ן ומשום מה הצדדים לא מקפידים לערוך את הרישומים בטאבו או בכל מקום רישום אחר, כפי החוזה, והם לא מודעים לכך שיכול להיות השלכות שלפי ההלכה הם יפסידו את הנכס {ובמאמרים הבאים נסביר יותר}, וענין זה נידון בהרחבה בפוסקים בענין זוג שמתחתנים שצד אחד נותן יותר מהצד השני, וברישומים רושמים על שמותיהם של בני הזוג בשווה. ושמפרקים את החבילה מתעוררים מאבקים בין הצדדים, מיהו הבעלים האמיתיים של הדירה האם לפי הרישום, או לפי כמה שכל צד שילם [באופן שאין ויכוח מי שילם וכמה]. יש כמה גישות איך פוסקים היום הבתי דין למעשה, יש שפוסקים כפי הרישום ברשויות השונות ולא משנה כמה כל צד השקיע. ויש שלפי מה שכל צד השקיע אפילו שברשויות רשום אחרת, ויש שמחשיבים זאת מתנה אבל בתנאי שהנישואין יחזיקו מעמד, וזה תלוי בהרבה מאוד גורמים, ושיקול דעת הדיינים כמה זמן נחשב שהחזיק מעמד.

ויש לדעת שאדם יכול להיות בעלים על נכס גם אם זה לא רשום עליו, רק אם יש ויכוח על הנכס מיהו הבעלים, אזי במקרים מסוימים הרישום ברשויות יכול להפוך את הבעלים למוחזק בנכס, ועל כן כל הסוגי עסקאות אשר לא מדווחים לרשויות מסיבות שונות, צריכים לדעת שיכול להיות לכך משמעות לגבי הבעלות והאפשרות להוכיח, ויש שהפסידו את נכסיהם {ונדון על כך בהרחבה במאמרים הבאים}, ויש לשים לב לכך לפני עריכת כל הסכם באיזה צורה לעשות זאת שיהי תקף לפי דיני התורה. {ונייחד לכך מאמר נפרד}.

### הרחבת הנושא

**בהמשך** הברייתא הובא אותו דין על אשה שהיא אלמנה שנושאת ונותנת בתוך הבית, והיו אונות ושטרות יוצאין על שמה וכו', אך אשה זו אינה צריכה להביא ראיה שבאמת הנכס הוא שלה, אלא די בכך שתוכיח כי היו לה נכסים פרטיים שהם שלה [ואינם נכסי צאן ברזל] ותבטל את החזקה שהכל של בעלה, ושוב יחזור הדין שמה שנכתב על שמה בחזקת שלה הוא ועל הבעל להוכיח אחרת, וכן נפסק בשו"ע (הו"מ סי' סב ס"א).

#### בעל שכתב שטר על שם אשתו

**כתב** הטור (אבן העזר סוף סימן פו) האשה הנושאת ונותנת בתוך הבית, או אפילו אינה נושאת ונותנת בתוך הבית, אלא שהבעל מאמינה ומפקיד מה שיש לו בידה, אינה נאמנת לומר שלי או של פלוני הוא. אבל שטרי חובות וקנייני הקרקעות שעשה הבעל על שמה, הם שלה, ואם הם עשויים על שמה ועל שם בעלה, הם שותפות בין שניהם.

**מקור** דבריו (כפי שציין הש"ך בחו"מ סי' סב סק"ז) הוא תשובות הרא"ש (כלל צו ד), הרי כי לדעת הרא"ש והטור, אדם שקנה קרקע וכתב בשטר המקח את שם אשתו לבד, או את שמות שניהם יחד, הדבר מהוה ראיה, כי אכן הקרקע נקנתה כולה או חציה מכסף השייך לאשה, אפילו אם מדובר באשה הנושאת ונותנת בתוך הבית - בנכסי בעלה, ודימה דבר זה למצב בו היה כותב בשטר שם של אדם זר, שודאי היינו מוכיחים מכך שאכן הקרקע שלו היא.

#### אדם יכול להיות בעלים על נכס גם אם לא רשום על שמו

**הגמ'** (ב"ק ק:) הלוקח שדה בשם ריש גלותא כלומר שקנה שדה ע"ש ריש גלותא שכביכול הריש גלותא הוא הקונה כדי לסלק מהשדה עוררין שימנעו מלערער עליו ממורא הריש גלותא, המבואר שהשדה של הקונה ולא של הריש גלותא אפילו שבשטר המכר נרשם שהריש גלותא הוא הקונה. דהיינו שאדם יכול להיות בעלים גם אם הנכס לא רשום על שמו. [יש אריכות גדולה בראשונים ובנו"כ על השו"ע בביאור הסוגיא, ואכמ"ל].

#### שטרות שנכתבו על שם אשה הנושאת ונותנת בתוך הבית

**בגמרא** (ב"ב נב.) הובא מחלוקת במקרה שישנם כמה אחים השותפים בנכסיהם ונמצא שטר בו נכתב נכס מסויים, או הלוואה מסוימת על שם אחד, לטענת אחד זה, הנכס הנרשם על שמו הינו ממון פרטי שלו, אשר ירש ממקום אחר, וכנגדה טענתם של שאר האחים הוא כי זהו חלק מרכוש המשותף לכולם, רק כיון שהוא גדול האחים, והיתה לו רשות וסמכות לעסוק בנכסים המשותפים, משום כך הוא רשם נכס זה על שמו. ונחלקו שם האמוראים לפי רב עליו להביא ראיה, ולשמואל על האחין להביא ראיה. מסקנת הגמרא כשיטת רב, שעל האח שהשטרות נכתבו על שמו, להוכיח כי באמת הנכס או החוב הוא שלו ונקנה מכספו הפרטי, ולא מנכסי השותפות.

**אך** בדרכי משה באהע"ז שם (אות ה) חלק על כך, והביא את הרשב"א (ח"א סי' תתקנז) שכתב דוקא שהיא בחזקת שיש לה נכסי מלוג, וטוענת כן, אז הדין עמה, אבל אם אינה מוחזקת בכך, עליה להביא ראיה, ואינה נאמנת אפילו בשבועה. דכל מה שיש לאשה בחזקת בעלה הוא, כי סתם אשה נושאת ונותנת תוך הבית.

**והרמ"א** (ח"מ סי' סב ס"א) הכריע כדעת הרא"ש ששטר שרשום על שם הבעל ואשתו הרי הם שותפים בו, ואילו הש"ך (סק"ה) הכריע כדעת הרשב"א שהשטר שייך לבעל בלבד. [ובנו"כ על השו"ע ובספרי האחרונים יש אריכות גדולה בהבנתם, ובפסקי השו"ע, ומחמת קוצר היריעה לא נאריך בזה].

### רישום בטאבו נחשב כהוכחה שיש ספק

**הדברי גאוני** (כלל כה אות יא) הביא חתם סופר (שו"ת סי' קמב) דהיכא שיש ספק בקרקע של מי הוא, אז זה שרשום על שמו נחשב מוחזק, וכן פסק בשואל ומשיב (שו"ת ח"ג סי' קיא) שנשאל בראובן ושמעון שעשו שותפות עסק עם אדון אחד לחטוב עצים מיער האדון, והאדון רשם זאת ע"ש שניהם, ובתוך זמן השותפות נתחייב שמעון ללוי סך מעות, ודחק לוי שישלמו לו, ואמר שמעון לראובן אני מוחל לך כל העסק רק שלם ללוי עבור החוב, וכן עשה ראובן וקבל על עצמו לשלם ללוי, ואח"כ נולד ריח חדש בעסק וטוען שמעון שהוא שותף בזה, וראובן טוען שכל מה שפרע ללוי זה רק עבור שמחל לו את העסק, א"כ הוא מסולק מהשותפות, והשיב שהדין עם שמעון מאחר שהעסק נקנה לשניהם לא מועיל מחילה וצריך קנין חדש כנפסק בשו"ע (ח"מ סי' קפט ס"א), וכן כיון שהעסק רשום על שניהם והוא נחשב תפוס בשטרו וקי"ל דלא הוי מחילה. ובפני משה (ח"ב סי' עז) כתב שאפילו שאין תפיסה בקרקע, אך מה שרשום בפנקס הטאבו מהווה מוחזקות.

### תשובות הפוסקים בענין רישום על שם האשה שהבעל שילם

**השארית** יוסף (סי' עה) הביא שאלה שאשה שיש לה בית שנכתב שזה שלה, והאמת שבעלה נתן את המעות, אבל בערכאות רשום על שמה, ודן שם אם יכולה למכור לאחרים, ועם בעלה אוכל פירות, ודן שם באריכות, ומסיק שכאשר בעל קנה שדה מכספו ורשם אותה על שם אשתו תולים שעשה כן רק בכדי להבריח שדה זו מבעלי חוב שלא יוכלו לגבות ממנה.

**והמהרש"ם** (שו"ת ח"ה סי' לח) אחר שהביא את דבריו, תמה איך אפשר לבטל שטר מפורש שנכתב על שם האשה, בטענה שהוא נכתב רק בכדי להבריח נכסים, הרי בכתובות (ע"ה): מבואר שלבטל שטר בטענה שנעשה רק להברחה בעיני אומדנא דמוכח ויש לכך עוד תנאים.

**הבית** יצחק (סי' עב ד"ה והנה) דן באלמנה שהדירה רשומה מחצית על שמה ומחצית ע"ש בעלה המנוח, וכתבה האלמנה צוואה שהקדישה את חלקה בדירה, ולאחר מותה ערערו היורשים וטענו כי המחצית של האלמנה שייכת לבעלה ולא לה, ובתוך התשובה כתב שאם העלה הבעל ורשם את הדירה בטאבו על שמו וע"ש האשה, בזה לכו"ע הרישום הוא הקובע, ועי"ש שדן באריכות בתשובות הרא"ש והרשב"א.

**והדברי** מלכיאל (ח"ה סי' רלב) דן באחד שקנה ריחיים וציווה לכתוב שלשה חלקים על שם אשתו, ולאחר המיתה טוענים היורשים שאין לה חלק בריחיים, והשיב כיון שאינה נושאת ונותנת בתוך הבית נראה שנתן לה במתנה וקנתה האשה מכח הרישום מדין קנין סיטומתא {ובענין האם הרישום עצמו נחשב לקנין נאריך בזה במאמר נפרד}.

**ובקובץ** תשובות (ח"ב סי' קמה) הסיק שהשארית יוסף לאו יחידאי בזה וכן סובר הרשב"א בתשובה וספר התרומות שבעל או אדם אחר שקונה נכס מכספו וכותב על שם אחר יכול לטעון שעשה כן מטעמים שונים, ולא היתה לו כוונה לתת מתנה. אולם יש ראשונים שחולקים על זה

וכפי שכתב התומים (סי' ס"ב סק"ה) שנחלקו בזה הרא"ש ובעל התרומות ולכן אין להוציא מהמוחזק. והוסיף את דברי הערוך השולחן (ח"מ סי' סב ס"ו) שבזמנינו אין שום ראיה ממה שנכתב בערכאות על שם האשה, מפני שהרבה עושים כן מפני איזה טענים ואין כוונתם להקנות להן, לכן צריכים הדיינים להיות מתון בזה מאוד מאד, וכן חזר ושנה (ב"ס ס"א) ויש לדקדק עתה כשנכתב קרקע על שם האשה בערכאותיהם, צריכים הדיינים להיות מתון בזה וכו'.

### ההנהגה למעשה היום בבתי דינים

**כיום** נהוג שזוג לפני שמתארסים המחותרים מסכמים כמה כל צד נותן לדירה ושאר הוצאות נלוות, אבל במציאות רושמים את הדירה ע"ש הזוג גם שצד אחד שילם יותר או הכל מפני בושה או סיבות אחרות. ושהם נפרדים, מתחיל נידון מי נחשב הבעלים, ונשתברו ע"ז הרבה קולמסין בפוסקי הדורות, ונחלקו בזה הדיינים בבתי דינים, ויש בזה הרבה דעות עם הרבה נפק"מ לדינא, ואין אפשרות במאמר זה להקיף את כל הסוגיא והמקורות שאפשר לכתוב על כך כרכים שלמים, ונביא רק את עיקרי הגישות למעשה בקיצור ממש.

**יש** מהבתי דינים שסוברים שבעצם הרישום שרושמים בשווה גם לצד שלא נתן בכלל או שנתן פחות, זה נחשב למתנה, אלא שאומדן דעת הנותנים היא שהמתנה תקייה רק אם הנשואין יתקיימו, ומתבססים על האגרות משה (שו"ת אה"ע"ז ח"ד סי' ה) שבמתנות הגדולות שנתנו ההורים ודאי נתנו לשנה רק על דעת שהנישואין קיימין, אבל הוא רק כשבזמן קצר נתפרדו, אבל כשנפרדו אחר הרבה שנים, וכל שכן שיש להם בנים ובנות שכבר יש להם התקרבות עצמי ליכא אומדנא זו כל כך. ומכח זה סוברים שאותו דבר זה בדירה של בני הזוג שצד אחד שילם יותר כסף. והענין של מה נחשב הרבה שנים, תלוי במספר ילדים, ובקשרי משפחה ובעוד הרבה גורמים ושה תלוי לפי שיקול הדעת של הדיינים [ויש שחלקו על דימוי זה למתנות ואכמ"ל].

**הדעה** הרווחת בבתי הדין הרבניים היא שרישום על שם בן זוג אחר נחשבת להקנאה גמורה ולכן הנכס שייך למי שרשום עליו. ויש שסוברים שזה מדין ודאי, אבל בקובץ תשובות (שהובא לעיל) כתב שזהו מדין ספק שאין להוציא מיד המוחזק, [בפד"ר יש אריכות גדולה מאוד האם אפשר לתפוס את הדירה כנגד חובות של כתובה וכו' שזה תלוי בין השיטות האם זה מדין ודאי או מדין ספק].

**שיטת** הגאון הגדול רבי מנדל שפרן שליט"א (נאמר בכנס דיינים ברבנות הראשית תשע"ט) דן באריכות במקור הסוגיא והראשונים, והכריע למעשה שצד אחד נותן יותר מהצד השני אפילו שברישום רשום את שניהם בשווה, זה לא משנה לענין הבעלות, והבעלות נקבע לפי מה ששילמו ולא כפי מה שרשום, ומביא בשם המשפטיך ליעקב מכמה תשובות שיש מתנות שאדם נותן מתוך אהבה וחיבה במתנות כאלה מי שנותן לשני אין התחייבות להיות חברים כל החיים, ואי אפשר לבקש המתנה בחזרה, אבל שנותנים מתנה בגלל שלזוג יש שותפות וצריכים להשתמש עם זה, או שיש לו שיעבוד מסוים לתת את זה, בזה יש אומדנא על דעת למשקל ולמיפק לא נתן. ומסיק שהצד שנתן את הדירה שיהי' לשניהם, אבל זה לשימוש הזוג, ועל מצב שמתגרשים יש אומדנא ברורה שעל דעת זה לא נתן את הדירה לזוג [הנידון הנ"ל על הקרן ששולם, וכלפי הרווחים שנוצר מעליית ערך הדירה, זה כבר נידון אחר].

### יש לדעת

**שבכל** עסקה שעושים ולא מדווחים לרשויות, וכן בנישואין שצד אחד נותן יותר ורושמים על שניהם בשווה מחמת הבושה או מסיבות אחרות, יש שהפסידו את נכסיהם וכספיהם בגלל אי רישום אמיתי בטאבו / במינהל / חברה משכנת או בכל מקום אחר כפי הנהוג במקום. ובעז"ה במאמרים הבאים נכתוב מה הם סוגי הפתרונות לכך.

## נכתב ונערך ע"י הרב משה פלדמן שליט"א

דיין בבית דין צדק - 'עמלים' • בורר מומחה לעניני מקרקעין, שותפויות, חוזים, הסכמים וצוואות

טל: 052-7119617 • אימייל: F7119617@gmail.com

להערות והארות • הצטרפות לקבלת הגליון באימייל: th830830@gmail.com

