

הסכם ממון לפני הנישואין

נוסח מוסבר, כשלאחד מבני הזוג יש דירה

רוב הזוגות מגיעים להסכם ממון בגלל דירה: דירה שאחד מבני הזוג קנה לפני הקשר, דירה שהורים עזרו לממן, או דירה שעוד משולמת עליה משכנתה. המסמך הזה מסביר מה החוק קובע כשאינן הסכם, מה הסכם ממון יכול לשנות, ואיך הוא מאושר. אחריו מופיע נוסח מלא לדוגמה, ולצד כל סעיף הסבר על המשמעות שלו בפועל. הנוסח נועד להבנה ולהכנה. הסכם שנחתם צריך להיות מותאם לנכסים, להלוואות ולנסיבות של בני הזוג.

1 מה קורה בלי הסכם ממון

בני זוג שנישאו מ-1.1.1974 ואילך כפופים, כשאין ביניהם הסכם ממון, להסדר איזון משאבים לפי חוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973. במועד פקיעת הנישואין, בגירושין או בפטירה, כל אחד מבני הזוג זכאי בעיקרון למחצית משווי הנכסים של שניהם.

☐ **הכלל:** הנכסים שנצברו בתקופת הנישואין מתאזנים בין בני הזוג, בלי קשר לשם מי שרשום עליהם.

☐ **החריג שבחוק:** נכסים שהיו לבן זוג ערב הנישואין, ונכסים שקיבל במתנה או בירושה בתקופת הנישואין, אינם נכללים באיזון (סעיף 5 לחוק).

☐ **מה שמסבך את החריג:** בתי המשפט הכירו לא פעם בזכות של בן הזוג השני בדירת מגורים שנרשמה על שם אחד מבני הזוג בלבד, בעיקר כשהדירה שימשה למגורי המשפחה לאורך שנים, כשהמשכנתה שולמה מכספים משותפים, או כשהייתה ראויה לכוונה לשתף. לכן החריג שבחוק אינו ודאות. הסכם ממון מאושר הוא הדרך לקבוע מראש מה דין הדירה, ולא להשאיר את השאלה להכרעה בדיעבד.

2 איך הסכם ממון נעשה תקף

- | | |
|---|---|
| ☐ בכתב. הסכם ממון טעון מסמך בכתב. הסכמה בעל פה אינה הסכם ממון. | ☐ אחרי הנישואין ההסכם, וגם כל שינוי בהסכם קיים, טעונים אישור של בית המשפט לענייני משפחה או של בית הדין הדתי המוסמך. |
| ☐ לפני הנישואין אפשר לאשר את ההסכם בפני נוטריון, בפני רשם הנישואין, או בבית המשפט לענייני משפחה או בבית הדין הדתי המוסמך. | ☐ הגורם המאשר בודק שבני הזוג חתמו בהסכמה חופשית והבינו את משמעות ההסכם ואת תוצאותיו. |

המשמעות המעשית: הסכם שנחתם לפני החתונה ואושר בזמן הוא הפשוט והזול לאישור. אחרי החתונה הדרך עוברת בבית משפט או בבית דין, וזה הליך ארוך יותר. לכן כדאי להתחיל כמה שבועות לפני מועד החתונה, ולא בשבוע שלפניו.

3 מה הסכם ממון יכול לקבוע

- | | |
|--|---|
| 1 מה נשאר נפרד
הדירה, עליית הערך שלה, והנכס שיבוא במקומה אם תימכר. | 2 מה דין המשכנתה
האם תשלום משותף יוצר זכות בדירה, זכות להחזר, או לא כלום. |
| 3 שיפוז והשקעה
מה מקבל מי שהשקיע כסף בדירה של בן הזוג. | 4 מה יהיה משותף
חיסכון, פנסיה ונכסים שייצברו, לפי החוק או לפי הסכמה אחרת. |
| 5 מגורים בפרידה
תקופת התארגנות ומי נשאר בדירה. | 6 מה ההסכם לא עושה
הוא אינו צוואה, ואינו קובע מזונות ילדים או משמורת. |

4 הנוסח לדוגמה, עם הסבר לכל סעיף

הסכם ממון

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____
בין: _____ ת"ז _____ (להלן: **צד א'**)
לבין: _____ ת"ז _____ (להלן: **צד ב'**)
הואיל והצדדים מתכוונים להינשא זה לזה; **והואיל** ולצד א' זכויות בדירה המתוארת בסעיף 2 להלן, שנרכשה לפני הנישואין; **והואיל** והצדדים מבקשים להסדיר את יחסי הממון ביניהם לפי חוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973; **לפיכך הוסכם ביניהם כלהלן:**

1. גילוי נכסים

כל צד מצהיר כי פירט בנספח א' את כל נכסיו, זכויותיו וחובותיו ערב חתימת ההסכם, וכי הצד השני עיין בנספח לפני החתימה.

בפועל: זה הסעיף שמגן על ההסכם מפני טענה מאוחרת שאחד הצדדים לא ידע על מה ויתר. רשימה מלאה, עם שווי משוער ויתרות הלוואה, היא ראיה שההסכמה הייתה מודעת.

2. הדירה

הזכויות בדירה ברחוב _____ ב _____, הידועה כגוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ (להלן: **הדירה**), הן רכושו הנפרד של צד א', הן במהלך הנישואין והן בפקיעתם, ולא ייכללו באיזון המשאבים בין הצדדים.

בפועל: מתארים את הדירה לפי נסח הרישום ולא לפי כתובת בלבד. אם הדירה עדיין לא רשומה, מתארים את הזכות לפי חוזה הרכישה או אישור הזכויות.

3. עליית ערך ונכס חלופי

עליית ערך הדירה, לרבות כתוצאה מתכנית, מהיתר או מהשבחה, תהיה רכושו הנפרד של צד א'. אם תימכר הדירה, יהיו תמורתה וכל נכס שיירכש בה רכושו הנפרד של צד א', עד גובה התמורה נטו.
☐ נכס חלופי שמומן גם מכספים משותפים יהיה משותף בחלק היחסי שמומן מהם.

בפועל: בלי הסעיף הזה, דירה שנמכרה ונקנתה במקומה דירה חדשה ביחד עלולה לאבד את מעמדה הנפרד. זו אחת הנקודות שבהן הסכמים כלליים נכשלים, כי הם מדברים על הדירה ולא על מה שבא במקומה.

4. המשכנתה

יתרת הלוואה המובטחת במשכנתה על הדירה במועד הנישואין היא חובו של צד א'. לגבי תשלומים שישולמו בתקופת הנישואין, הוסכם (יש לבחור חלופה אחת):

- ☐ (א) התשלומים ישולמו מכספי צד א' בלבד.
- ☐ (ב) תשלומים מכספים משותפים ייחשבו השתתפות בהוצאות המגורים, ולא יקנו לצד ב' זכות בדירה או זכות להחזר.
- ☐ (ג) תשלומים מכספים משותפים לא יקנו לצד ב' זכות בדירה, אך במועד פקיעת הנישואין יחזיר צד א' לצד ב' מחצית מרכיב הקרן ששולם מכספים משותפים, צמוד למדד המחירים לצרכן.

בפועל: כאן נופלות רוב המחלוקות. החלופה הנכונה תלויה בגובה המשכנתה, בהכנסות של כל אחד מבני הזוג ובמה שהוגן בעיניהם. חלופה (ג) נפוצה כשבני הזוג גרים בדירה ומשלמים יחד, ורוצים שכן הזוג שאינו בעלים לא ייצא בידיים ריקות.

5. שיפוצים והשקעות בדירה

השקעה של צד ב' בדירה, בסכום העולה על _____, ש, תיעשה רק בהסכמה בכתב שתקבע אם מדובר בהלוואה, במתנה או בהשקעה המקנה זכות להחזר. בהיעדר מסמך כזה, השקעה כאמור לא תקנה לצד ב' זכות בדירה.

בפועל: שיפוץ של מאות אלפי שקלים בדירה של בן הזוג הוא הרגע שבו הסכם קיים נשחק בלי שאיש שם לב. הסעיף מחייב לעצור ולתעד בכתב, וכך הוא מגן על שני הצדדים.

6. הכנסות מהדירה

דמי שכירות והכנסות אחרות מהדירה יהיו ☐ רכוש הנפרד של צד א'. ☐ חלק מהכנסות משק הבית המשותף.

7. מגורים ופינוי

הצדדים רשאים להתגורר בדירה בתקופת הנישואין. בפקיעת הנישואין, או בפירוד שבו אחד הצדדים הודיע בכתב על רצונו לסיים את הקשר, יפנה צד ב' את הדירה בתוך _____ ימים, בכפוף להוראות כל דין ולטובתם של ילדים משותפים.

בפועל: תקופת התארגנות סבירה מונעת סכסוך מיותר. כשיש ילדים, בית המשפט ישקול את טובתם גם אם ההסכם קובע אחרת, ולכן אין טעם בניסוח קיצוני.

8. נכסים שייצברו בתקופת הנישואין

לגבי נכסים שייצברו בתקופת הנישואין, לרבות חיסכון, זכויות פנסיוניות ונכסים שיירכשו, הוסכם: ☐ (א) יחול עליהם הסדר איזון המשאבים שבחוק. ☐ (ב) כל צד יהיה זכאי לנכסים הרשומים על שמו בלבד. ☐ (ג) הסדר אחר: _____.

בפועל: רוב הזוגות שעורכים הסכם בגלל דירה בוחרים בחלופה (א): הדירה נפרדת, וכל השאר משותף כמו בחוק. חלופה (ב) מתאימה בעיקר כשלשני הצדדים הכנסות ונכסים עצמאיים ומשמעותיים.

9. מתנות וירושות

נכסים שצד יקבל במתנה או בירושה, לרבות דירה או כספים מהוריו, ופירותיהם, יהיו רכוש הנפרד, גם אם הופקדו בחשבון משותף, ובלבד שניתן לזהותם.

בפועל: החוק כבר מוציא מתנות וירושות מהאיזון, אבל כסף שנכנס לחשבון המשותף ונבלע בו קשה לזהות שנים אחר כך. כשההורים עוזרים לקנות דירה, כדאי לתעד זאת גם בהסכם מתנה או בהסכם הלוואה, ולא להסתמך על הסכם הממון בלבד.

10. חובות

כל צד יישא לבדו בחובות שנוצרו לפני הנישואין, ובחובות שייצורו בתקופת הנישואין שלא לצורכי משק הבית המשותף.

11. הסכם ממון אינו צוואה

אין בהסכם זה כדי לגרוע מזכותו של כל צד לצוות את רכושו. הצדדים מודעים לכך שעניינים שבירושה ייקבעו בצוואה או לפי דין הירושה.

בפועל: הסכם ממון מסדיר מה קורה בפרידה. אם בעל הדירה רוצה שהיא תעבור לילדיו מקשר קודם, או להבטיח מגורים לבן הזוג אחריו, זה נעשה בצוואה. זוגות שעורכים הסכם ממון עורכים בדרך כלל גם צוואות, באותו מעמד.

12. ייעוץ והבנה

כל צד מצהיר כי קרא את ההסכם, הבין את משמעותו ואת תוצאותיו, וכי ניתנה לו הזדמנות לקבל ייעוץ משפטי עצמאי לפני החתימה.

13. שינוי ההסכם

כל שינוי בהסכם זה יהיה בכתב, ייחתם על ידי שני הצדדים ויאושר כנדרש לפי חוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973.

14. אישור ההסכם

הצדדים יביאו הסכם זה לאישור לפני נישואיהם בפני

☐ נוטריון. ☐ רשם הנישואין. ☐ בית המשפט לענייני משפחה.

אם לא יאושר לפני הנישואין, יפעלו הצדדים לאישורו בבית המשפט לענייני משפחה או בבית הדין הדתי המוסמך.

בפועל: הסכם שנחתם ולא אושר אינו מספק את ההגנה שלשמה נערך. אחרי החתונה האפשרות לאשר אצל נוטריון כבר אינה קיימת, ולכן קובעים מראש תאריך לאישור.

צד א'

צד ב'

נספח א' - הצהרת נכסים וחובות ערב החתימה

הנכס או החוב	על שם	שווי או יתרה משוערים
דירה, גוש וחלקה		
יתרת משכנתה, בנק ומספר הלוואה		
חשבונות בנק וחסכונות		
קרן השתלמות וזכויות פנסיוניות		
רכב, עסק, ניירות ערך		
הלוואות וחובות אחרים		

5 לפני שחותמים: עשר בדיקות

- ☐ נסח רישום עדכני של הדירה, כדי לתאר אותה נכון ולוודא על שם מי היא רשומה.
- ☐ יתרת המשכנתה ותנאיה, כולל אם בן הזוג השני יידרש להיות לווה או ערב במחזור עתידי.
- ☐ מי מימן את הדירה, והאם ההורים נתנו כסף כמתנה או כהלוואה. אם זו הלוואה, מתעדים אותה בנפרד.
- ☐ תכנית לשיפוץ, להרחבה או לפינוי בינוי בבניין. השבחה צפויה היא בדיוק מה שהסכם טוב מתייחס אליו.
- ☐ תכנית למכור ולקנות יחד דירה גדולה יותר. אם היא קיימת, סעיף הנכס החלופי הוא הסעיף החשוב ביותר בהסכם.
- ☐ ילדים מקשר קודם, כי הם משפיעים על הסעיף בעניין המגורים ועל הצורך בצוואה.
- ☐ נכסים נוספים: עסק, מניות, זכויות בנכס משפחתי, ירושה צפויה.
- ☐ שני הצדדים קראו והבינו כל סעיף, וכל אחד יודע שיכול לקבל ייעוץ משלו.
- ☐ מועד האישור נקבע לפני החתונה, והוא אינו נדחה לשבוע האחרון.
- ☐ צוואה נבחנה במקביל, במיוחד כשיש ילדים או כשבעל הדירה רוצה להבטיח מגורים לבן הזוג.

הסכם ממון שנכתב על הדירה שלכם. הנוסח כאן הוא דוגמה. הסכם טוב נבנה מהנכסים, מההלוואות ומהתכניות של בני הזוג עצמם, והוא צריך להחזיק גם בעוד עשרים שנה. במשרד נכתב ההסכם בידי עורך דין נדל"ן ושמאי מקרקעין, שבודק גם את הדירה ואת המשכנתה, בשכר טרחה קבוע וידוע מראש ובליווי עד האישור. כשההסכם מאושר בבית המשפט, האגרה לבית המשפט אינה כלולה בשכר הטרחה.

לפנייה: 050-9734600 · gelberglaw.co.il/prenuptial-agreement-download

מקורות

חוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973: סעיף 1 בדבר הסכם ממון בכתב, סעיף 2 בדבר אישור ההסכם, ופרק שני בדבר הסדר איזון המשאבים, ובכלל זה סעיף 5 בדבר הנכסים שאינם נכללים באיזון.

מדינת ישראל, בקשה לאישור הסכם ממון, gov.il: הסכם בכתב; אישור לפני הנישואין בידי נוטריון, רשם נישואין, בית משפט לענייני משפחה או בית דין דתי; אחרי הנישואין בבית משפט או בבית דין בלבד.

המסמך נכון לאוקטובר 2026 ונועד למידע כללי ולהכנה בלבד. הוא אינו ייעוץ משפטי ואינו מחליף הסכם שנערך לפי הנכסים והנסיבות של בני הזוג. הסכם ממון מחייב את שני הצדדים לשנים ארוכות, ולכן לפני חתימה מומלץ שכל צד יקבל ייעוץ משפטי.