|  |
| --- |
| **בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו כבית-משפט לערעורים אזרחיים**  |
|  |
| פס"ד בערעור של גבר בבקשה למחיקת הערת אזהרה שתבטיח זכות מגורים בדירה לגרושתו לכל ימי חייה | 8 יונ 20225146-12-21, 5077-12-21 |
|  |
| **השופטים** | 1. עינת רביד2. נפתלי שילה3. סיגל רסלר-זכאי |
|  |
| **המערער** | פלוניע"י עו"ד יעקב בלס |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **המשיבה** | פלוניתע"י עו"ד אורלי לוי - ברון |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|   |

**השופט נפתלי שילה:**

**לפנינו ערעור על פסק דינו של בית במשפט לענייני משפחה מיום 20.10.21 (תלה"מ 28236-02-20 מפי כב' סג"נ, השופטת מירה דהן) שדחה את תביעת המערער להורות על מחיקת הערת אזהרה להבטחת זכות המגורים של המשיבה בדירתו לאחר שהצדדים התגרשו וקבע שהמשיבה רשאית להתגורר בדירתו כל ימי חייה או לעזוב את דירתו ולקבל סך של 4,000 ₪ לחודש לכל ימיה.**

* **רקע עובדתי**
	1. המערער (להלן גם: האיש) שהוא ישראלי, הכיר את המשיבה (להלן גם: האישה) שהתגוררה בא', בינואר 2011, באמצעות המרשתת. ביום 3.8.11 הצדדים נישאו בנישואין אזרחיים בא' ואולם האיש חזר לישראל והאישה המשיכה להתגורר בא'.
	2. כשהצדדים נישאו היתה האישה גרושה ואם לשני ילדים שאחד מהם קטין, והאיש היה גרוש ואב לשלושה ילדים בגירים. סמוך לפני הנישואין ביקש האיש שהאישה תחתום על הסכם ממון שהכין עורך דין מטעמו ואולם האישה סירבה לחתום עליו וההסכם לא נחתם ולא אושר.
	3. האישה טענה שהיא לא הסכימה לעבור ולהתגורר בארץ עם האיש מיד לאחר הנישואין, מאחר שהיא היתה צריכה לעבוד בא' עד שנת 2014 על מנת לקבל ממעסיקתה את הבעלות בדירה שבה היא התגוררה בא', וכן על מנת שהיא תוכל לצבור זכויות בכדי לקבל פנסיה ממקום עבודתה שם. לדבריה, האיש אשר רצה מאוד שהיא תעבור לחיות עמו בישראל באופן מידי, העביר לה לבקשתה בחודש מרץ 2012 סך של 112,000 דולר ארה"ב ובסכום זה היא רכשה את הדירה שהיא התגוררה בה בא' (להלן: הדירה בא').
	4. בחודש מאי 2012, לאחר שהאישה רכשה את הדירה בא', היא עזבה את א' ועברה עם בנה הקטין להתגורר עם האיש בדירתו בד' (להלן: הדירה), תוך שהיא מותירה את ביתה הבגירה בדירה בא'.
	5. האישה טענה שלאחר כשנתיים של מגורים עם האיש, היא רצתה להבטיח שתהיה לה קורת גג בישראל וביקשה מהאיש שידאג להסדיר את זכותה להתגורר בדירה. לפיכך, ביום 21.7.14 נרשמה על הדירה הערת אזהרה לטובת האישה, על מנת להבטיח את זכות מגוריה בדירה.
	6. הערת האזהרה נרשמה בהתאם למסמך מודפס שנחתם ע"י שני הצדדים (להלן: ההסכם), וזה לשונו: **"לכבוד לשכת רישום מקרקעין \_הנידון- בקשה לרישום הערת אזהרה1. אני פלוני מספר זהות ... מבקש לרשום הערת אזהרה לנכס שברשותי לזכות אשתי – פלונית, מספר זהות ...2. תיאור הנכס – דירה ברח' \_ מספר \_ בקומה \_ בעיר בד'לפי הרישום בלשכת רישום מקרקעין בד' – גוש \_, חלקה\_. תת חלקה \_.3. אני מבקש בקשה זו בצלילות דעת, ללא לחץ, מתוך תמימות דעים ובהסכמה הדדית ומוחלטת עם אשתי פלונית4. מטרת הבקשה היא לאפשר לאשתי פלונית לגור ולשהות בדירה עד יום מותה! הדירה תשמש אותה למגורים שלה ובנה ח' צ' מספר זהות ... במידה ויצטרך לגור עם אשתי לפי רצונה. הדירה תשמש למגורים, וגם כמקום עבודה, אם יהיה צורך עבור אשתי פלונית.5. מסוכם, שביום מותה של אשתי פלונית תעבור הדירה לילדי בכפוף לצוואה... 6. ברור ומוסכם שהערת אזהרה זו תימחק אוטומטית ביום מותה של פלונית. 7. במקרה והנכס יעבור שינוי במסגרת פינוי בינוי, יחולו על הנכס החליפי שיינתן במקום, אותם תנאים כמפורט בסעיפים 4, 5, 6. על החתומיםפלוני פלונית**"
	7. כעבור כמה שנים התערערו היחסים בין הצדדים ועלו על שרטון, ובשנת 2019 הגיש האיש תביעת פינוי מהדירה כנגד האישה ובנה. עקב כך, האישה הגישה תביעת מזונות ותביעה רכושית כנגד האיש. האיש הגיש גם תביעה להתרת נישואין ותביעה לצו עשה שבמסגרתה עתר למחוק את הערת האזהרה ולהצהיר שהיא אינה בתוקף לאחר שהצדדים נפרדו והתגרשו. לטענתו, כוונת הצדדים היתה להעניק לאישה זכות למגורים בדירה רק כל עוד הם נשואים ולא היתה כל כוונה להעניק לה זכות מגורים בדירתו לכל חייה אם הם יתגרשו. לכן, בהסכם נאמר "לאשתי פלונית" דהיינו כל עוד היא אשתו ולא יעלה על הדעת שהאישה תוכל להתגורר בדירתו, יחד עמו, ללא כל תשלום במשך עשרות שנים לאחר שהם כבר גרושים.
	8. ביהמ"ש קמא דן בכל התביעות במאוחד וקבע, בין היתר, שהדירה בא' שייכת רק לאישה היות שהיא הוענקה לה במתנה ע"י האיש ונדחתה טענת האיש שמאחר שהוא מימן את רכישתה, הדירה שייכת רק לו. בנוסף נקבע שיבוצע איזון משאבים במכלול רכוש הצדדים, לרבות בזכויות שנצברו ע"י האיש במקום עבודתו. כמו כן, דחה בית המשפט את התביעה לצו עשה שהגיש האיש ונקבע שזכותה של האישה להתגורר בדירה למשך כל חייה אף לאחר שהצדדים התגרשו. בנוסף נקבע, שהאישה זכאית לעזוב את הדירה לפי בחירתה ואז האיש צריך לשלם לה תשלום חודשי בסך של 4,000 ₪ לחודש לכל ימי חייה (להלן: פסק הדין). יצוין גם כי ביום 4.3.20 הותרו נישואי הצדדים.
	9. האיש לא השלים עם פסק הדין והגיש שני ערעורים. ערעור אחד מתייחס לדחיית תביעתו שהדירה בא' שייכת רק לו, וערעור נוסף מתייחס לדחיית תביעתו להצהרה שיש לבטל את הערת האזהרה.
	10. בדיון שהתקיים לפנינו ולאחר שהומלץ לאיש לחזור בו מן הערעור ביחס לדירה בא', הוא הודיע שהוא חוזר בו מערעור זה ונותר להכריע בערעור השני בכל הנוגע לתוקף הערת האזהרה על הדירה.
	11. ניסינו מאוד להביא את הצדדים לפשרה ואף קיימנו באופן חריג דיון מיוחד רק לצורך מטרה זו. לצערנו מאמצינו כשלו ואין מנוס ממתן פסק דין.
* **תמצית פסק הדין**
	1. גרסאות האיש ביחס לרישום הערת האזהרה "חוו אבולוציה פנימית" והוא הביא ארבע גרסאות שונות: גרסה אחת, בכתב התביעה לפינוי ולדמי שימוש טען האיש שהוא העניק לאישה זכות מגורים בדירה כל עוד הם יקיימו קשר זוגי או אם הוא ילך לעולמו לפניה. לדבריו, הוא לא הבין את משמעות הדברים והאישה אמרה לו שהוא יכול בכל עת לחזור בו מהתחייבותו. גרסה שנייה, נטענה בכתב ההגנה לתביעה הרכושית, שאז טען האיש שהוא חתם על ההסכם בלחץ האישה והוא נועד להגן עליה מפני יורשיו ורשות המגורים של האישה בדירה הופסקה בשל התנהגותה האלימה. גרסה שלישית, נטענה ע"י ב"כ דאז של האיש בדיון מיום 25.9.19 שאז נטען שכוונתו היתה שההסכם יחול רק כל עוד הצדדים חיים יחדיו. גרסה רביעית, נטענה ע"י האיש בתביעה לצו עשה שבה נטען שרשות המגורים של האישה פקעה ממכלול סיבות: נישואי הצדדים הותרו, הצדדים פרודים, האישה היתה אלימה כלפי האיש, האישה רימתה את האיש ביחס לדירה בא', האישה לא השקיעה בדירה וההסכם לא אושר. "ממקרא הגרסאות השונות, עולה כי הבעל הציג מנעד גרסאות לתנאים שבהן תהא תקפה זכות המגורים ומתי תבוטל. תנאים אשר לא מאוזכרים במפורש בכתב ההסכמה למגורים".
	2. קריאה פשוטה של ההסכם ולשונו תומכת בגרסת האישה. העובדה שבהסכם האיש מתייחס לאישה בכינוי "אשתי", אין בה ללמד כי ההסכמה קיימת רק כל עוד הצדדים נשואים אלא הדבר רק מציין שבאותו מועד האישה היתה אשתו. בנוסף, בהסכם לא נאמר שזכות המגורים תפקע אם הצדדים ייפרדו או אם האישה תנהג כלפיו באלימות.
	3. מאחר שההסכם נחתם כשנתיים לאחר שהאישה הגיעה לארץ והיא בקושי ידעה באותה העת את השפה העברית, סביר שלא האישה ניסחה את ההסכם. ברם, גם אם האיש היה מוכיח שמאן דהו ניסח את ההסכם עבור האישה, יכול היה האיש לערוך בו שינויים או לנהל מו"מ על תוכנו. טענת האיש כי הוא חתם על ההסכם מטוב לבו מאחר שהאמין לאישה, אינה סבירה, מאחר שכאשר האיש ביקש להבטיח את זכויותיו הוא פנה לעורך דינו על מנת שיכין עבורו הסכם ממון ואף ייפוי כוח לצורך רכישת הדירה בא'. "נסיבות העניין, לשון ההסכם, שליטתו של הבעל בשפה העברית והבנתו משמעות הסכם חתום ובמיוחד עת עשה פעולה נוספת ופנה ללשכת רישום המקרקעין לרשום הערת אזהרה על זכויותיו בנכס לטובת האישה עפ"י אותו הסכם, מטילים בפני הבעל נטל כבד להרמת נטל הראיה והשכנוע לאימות גרסתו. לטעמי, לא הצליח התובע להרים הנטל להוכיח טענותיו."
	4. האיש הודה בחקירתו שבאותה העת הוא לא היה בקשר טוב עם ילדיו ולכן סבירה גרסת האישה שהיא חששה מעימות עם ילדיו ורצתה להבטיח את מגוריה בדירה. לו רצה האיש להחריג את הקניית זכות המגורים לאישה במקרה של פרידה, היה הדבר צריך להיכתב במפורש בהסכם.
	5. דווקא טענת האישה והסכמתה כי במקרה של בגידה מצידה או יוזמה שלה לגירושין היא היתה מאבדת את זכות המגורים בדירה "מלמדת לדידי על פרשנות בתום לב של האישה להסכם וידיעה כי אם תפגע בחוזה המשפחתי תאבד הזכות שהוקנתה לה."
	6. בדיון שהתקיים ביום 25.9.19 נשאל האיש האם הוא מסכים לחזור לחיי שלום בית והוא התנה זאת בביטול ההסכם ובהסדרה מחודשת של היחסים הממוניים. דהיינו, אם האישה היתה מסכימה לשנות את ההסדרים הממוניים ביניהם, האיש היה מסכים להמשיך בחיים הזוגיים ומכאן שאין בסיס לטענתו שהאישה היתה אלימה כלפיו והיא זו שגרמה לכך שהוא נאלץ להגיש את התביעה להתרת הנישואין. "משכך הבטחת זכות המגורים לאישה – נועדה לטעמי ועפ"י הניסוח שבה ומטרתה – גם למקרים בהם יחליט הבעל להתגרש והיא תישאר חסרת יכולת לשכור ו/או לרכוש דירה".
	7. בהסכם נאמר שההערה תמחק עם מותה של האישה. לו היה ההסכם מותנה בכך שהצדדים בזוגיות, היה נכתב שהערת האזהרה תמחק גם במקרה של גירושין או פירוד.
	8. בהתאם לסעיף 5(א)(3) לחוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג – 1973 (להלן: החוק) ניתן להסכים שנכס מסוים לא יאוזן ולהסכמה כזו לא נדרש אישור על פי חוק יחסי ממון. בהסכם אין הקניית נכס אלא דחיית מועד מימוש זכות הבעלות של האיש והסכם כזה לא נזקק לאישור לצורך הענקת תוקף.
	9. האיש העניק לאישה זכות מגורים בלתי הדירה בדירה. ההסכם נועד להבטיח לאישה זכות מגורים לכל ימי חייה על מנת להבטיח לה קורת גג בישראל. הותרת שני הצדדים לגור תחת קורת גג אחת למשך שנים ארוכות עלולה לגרום לשניהם סבל רב. הצדדים "צהובים" זה לזה ומגוריהם תחת קורת גג אחד קשה לשניהם. לכן, אכיפת ההסכם כפי שהוא תביא לתוצאה קשה לשני הצדדים. ניתן להעניק פיצוי הולם לבר הרשות במקום זכות המגורים.
	10. מאחר שהאישה עתרה לסעד חילופי של תשלום בגובה של 4,000 ₪ לחודש לכל חייה או סכום מהוון, ומאחר שהאיש לא התייחס ולא התגונן בפני חלופה זו ונדחתה תביעתו לביטול הערת האזהרה, האישה רשאית לעזוב את הדירה בכפוף לכך שהאיש ישלם לה 4,000 ש"ח לחודש מידי חודש, צמוד למדד לכל ימי חייה. אם האיש יחפוץ לפרוש טענותיו לעניין גובה סכום הפיצוי, הוא יהיה רשאי לעשות כן ואז ייערך בירור לעניין סכום הפיצוי הראוי.
* **תמצית טענת המערער**
	1. מאחר שהאיש התייחס לאישה כ"אישתי" בהסכם, ברור שכוונת הצדדים ולפחות כוונת האיש היתה להעניק לאישה את זכות המגורים רק כל עוד הצדדים נשואים. אין כל היגיון בכך שהאיש יאלץ להתגורר עם האישה שממנה הוא התגרש בדירתו, תחת קורת גג אחת, לשארית חייו. גם על פי עדות האישה ברור שהיא לא סברה שהזכות תעמוד לה גם לאחר גירושי הצדדים.
	2. ביהמ"ש קמא גרם לעיוות דין ולעוול גדול למערער, שעה שלא רק שקבע שהדירה בא' שנרכשה מכספו שייכת רק לאישה, אלא שהוא חייב אותו לשלם לידי האישה 4,000 ₪ לכל ימי חייה ומדובר בסכום השווה למיליון ₪ וזאת בנוסף לכ- 350,000 ₪ שמגיעים לאישה בעקבות איזון המשאבים שיבוצע בנכסי העתודה הכלכלית של האיש ממקום עבודתו.
	3. טעה ביהמ"ש קמא שעה שחייב את המערער לשלם לאישה סך של 4,000 ₪ לחודש אם היא תחליט לפנות את הדירה מיוזמתה, שכן תנאי זה לא בא לידי ביטוי כלל בהסכם. המערער לא הסכים לתת למשיבה סכום כספי כל חודש אם היא תחליט לעזוב את הדירה.
	4. בית המשפט "לא ערך את האיזונים הנדרשים ונוצרה אצל המערער תחושה קשה ביותר של טעם לפגם ואי צדק היורד לשורשו של עניין". האישה לא השקיעה בדירה ולא השביחה אותה ואף לא שינתה מצבה לרעה לפי דרישת הפסיקה ולכן לא מגיע לה כל פיצוי.
	5. זכותו של המערער כבעל הנכס להביא לסיום ההרשאה שהעניק לאישה לאחר שהם כבר אינם נשואים. לא ייתכן להשית על המערער חיובים כספיים או לכפות עליו יחסים משפטיים עם המשיבה שעה שהצדדים התגרשו, אין להם ילדים משותפים והמשיבה לא השקיעה דבר בדירה. ניתן לבטל רישיון במקרקעין בכל עת ולכן יש לבטל את הערת האזהרה. זכות הפיצוי למי שקיבל רשות במקרקעין קיימת רק אם המורשה הסתמך על ההרשאה בתום לב ושינה את מצבו לרעה על ידי השקעות שהשקיע במקרקעין מתוך ציפייה שיוכל להמשיך להשתמש בהם כל עוד הוא מעוניין בכך. מכיוון שתנאים אלו לא מתקיימים במקרה דנן, ברור שאין כל הצדקה שהאישה תמשיך להתגורר בדירה ואין הצדקה לכך שהיא תקבל פיצוי.
	6. טעה ביהמ"ש קמא שהתעלם מההלכה לפיה כאשר מדובר ברישיון שלא ניתנה כל תמורה עבורו, ניתן לבטל את הרישיון בכל עת וכי מגמת הפסיקה היא לצמצם את מופעיה של רשות בלתי הדירה.
	7. מעדותה של המשיבה עולה שבעת חתימת ההסכם, הצדדים העלו אפשרות שיתגרשו ובמקרה כזה האישה תצטרך לפנות את הדירה. לא ייתכן לייחס למערער כוונה לאפשר למשיבה להתגורר בדירה עד יום מותה לאחר שהצדדים התגרשו, במיוחד שמדובר בדירה ששייכת למערער בלבד ונרכשה על ידו שנים רבות לפני שהכיר את האישה ובמיוחד כשהמשיבה לא השקיעה דבר בדירה באופן שמקנה לה זכויות כלשהן.
	8. ברור שאומד דעת הצדדים היתה שההערה תבוטל אם הצדדים יתגרשו ולכן יש לבטל את פסק הדין, להורות על ביטול הערת האזהרה ולקבוע שהמערער לא חייב לשלם למשיבה כל פיצוי בגין פינוייה את הדירה.
* **תמצית טענות המשיבה**
	1. בשנת 2019 החליט האיש "לזרוק" את האישה שהיתה אז בת חמישים ושלוש, כשהיא מוגבלת פיזית לאור ניתוח כושל שעברה, ללא שליטה בשפה העברית וללא שיש לה קורת גג בישראל.
	2. בסעיף 4 להסכם התחייב האיש מפורשות לאפשר לאישה "לגור ולשהות בדירה עד יום מותה". זכות המגורים היא ללא כל תנאי או הסתייגות. בסעיף 6 להסכם הצדדים התחייבו שהערת האזהרה תמחק "ביום מותה" של האישה. הצדדים לא הוסיפו את המילים "או במקרה של גירושין" או את המילים "או במקרה של פירוד" או את המילים "עקב אלימות של האישה". מכלל הן אנו שומעים לאו. הצדדים לא התכוונו שההסכם יבוטל במקרה של גירושין או בכל אותם מקרים המפורטים בגרסתו המתפתחת והמשתנה של האיש.
	3. לשון ההסכם קצרה, ברורה ונהירה. אם ההסכם היה מותנה בגירושין, היה נכתב שהערת האזהרה תתבטל במקרה כזה. גם טענת האיש שבמקרה של התנהגות מחפירה מצדה של האישה כלפיו זכות המגורים תבוטל, אף היא לא נזכרה בהסכם. לו האיש היה רוצה להחריג מצב של גירושין, היה הדבר נכתב במפורש.
	4. גרסת האיש שהאישה היא זו שאחראית לניסוח ההסכם וכי האיש לא הבין את משמעותו, אינה מתיישבת עם מבחן השכל הישר וההיגיון. האיש יליד הארץ ושולט בשפה העברית ואילו האישה אינה שולטת בשפה העברית ואף האיש הודה שהיא לא דיברה עברית טובה. גם מר ר' שהעיד מטעם האיש, אישר שאחרי שנתיים האישה יכלה לתקשר מעט בעברית. האיש כבר רכש בעבר דירה ונעזר בעו"ד שהכין לבקשתו הסכם ממון שבסופו של דבר לא נחתם עקב סירוב האישה. בנוסף, מטיוטת הסכם הממון עולה שהאיש היה מודע לחשיבות התנאי של "כל עוד הצדדים נשואים יחדיו" שאוזכר בטיוטת הסכם הממון בהקשר אחר.
	5. לכן, צדק ביהמ"ש קמא כשקבע שלאור העובדה שההסכם נחתם רק כשנתיים לאחר שהאישה הגיע ארצה כשהעברית שבפיה עילגת, היא לא זו שניסחה את ההסכם שאף הודפס. כמו כן, צדק ביהמ"ש שקבע שאף אם מאן דהו מטעם האישה הכין את ההסכם, האיש יכול היה לבקש לערוך בו שינויים או להתייעץ עם עורך דינו והסברו כי האמין לאישה אינו מתקבל על הדעת, שעה שקודם הוא נעזר בעו"ד על מנת להבטיח את זכויותיו אל מול האישה. האיש אף פנה לרשום את הערת האזהרה והוא לא הרים את הנטל להוכיח שהאישה או מי מטעמה הכינו את ההסכם.
	6. אומד דעת הצדדים מלמד שכוונתם היתה להעניק לאישה זכות ללא מגבלה. שהרי, האישה הגיעה לארץ עם בנה הקטין שנתיים קודם, היא איבדה את זכויות הפנסיה שלה מא' ונאלצה לרכוש דירה שהיתה מקבלת בא' אם היתה נשארת שם עד גיל הפרישה. האישה רצתה להבטיח לעצמה ולבנה קורת גג בישראל בכל מצב. היא מצידה, לא היתה יוזמת הליך גירושין שלשיטתה מהווה "חטא" ולכן מבחינתה, זכות המגורים קיימת גם אם האיש יוזם גירושין. באותה עת, האיש לא היה בקשר טוב עם ילדיו ומובן מדוע האישה חששה מעימות אתם.
	7. עדות האישה שהיא הבינה שבמקרה של בגידה מצידה או יוזמה שלה לגירושין הדבר יביא לאובדן זכויותיה בדירה, מלמדת על תום ליבה של האישה והבנתה שאם היא תפגע בחוזה המשפחתי, היא תאבד את הזכות שהוקנתה לה. העובדה שהאיש טען שאם האישה תסכים לשינוי היחסים הממוניים ביניהם הוא מסכים לחזור לשלום בית עם האישה, מלמדת שאין בסיס לטענתו שהאישה התנהגה אליו באלימות או שהיא למעשה יזמה את הגירושין. ברור אפוא שכוונת הצדדים היתה להבטיח לאישה זכות מגורים אף אם האיש יחליט להתגרש, על מנת שהיא לא תישאר חסרת קורת גג בישראל.
	8. בצדק קבע ביהמ"ש קמא שהאיש העניק לאישה זכות מגורים בלתי הדירה בדירה. על פי הפסיקה, לבית המשפט סמכות ושיקול דעת לגבי הסעד שיינתן לבר רשות שמפנה את המקרקעין ולאור המתח ביניהם, האישה זכאית לקבל 4,000 ₪ לחודש לכל חייה אם היא תפנה את הדירה.
	9. ביהמ"ש קמא ערך איזונים נכונים. מרבית הכסף שהאישה צריכה לקבל בעקבות איזון המשאבים אינו נזיל. האיש משתכר משכורת מכובדת מחברת ה\_, יש לו זכויות רבות ממקום עבודתו ויש לו דירה בבעלותו. "חוזים צריך לקיים ככתבם וכלשונם ולא לשכתב אותם בדיעבד".
	10. מכל הנימוקים הנ"ל יש לדחות את הערעור.
* **דיון והכרעה**
	1. שתי שאלות עומדות להכרעה: הראשונה - האם על פי ההסכם לאישה זכות מגורים לכל ימי חייה אף לאחר שהצדדים התגרשו? השנייה - ככל שהתשובה לשאלה הראשונה חיובית, האם האישה זכאית לקבל פיצוי בגובה של 4,000 ₪ לחודש אם היא תחליט לעזוב את הדירה מיוזמתה?
	2. **האם על פי ההסכם לאישה זכות מגורים לכל חייה אף אם הצדדים התגרשו**? אומר כבר בפתח הדברים שאני סבור שהמערער הרים את הנטל והוכיח שלא ניתן לפרש את ההסכם כך שזכות המגורים שהוענקה לאישה תחול גם אם הצדדים ייפרדו או יתגרשו. להלן יפורט הנימוקים:
	3. סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973 (להלן: חוק החוזים) קובע כי: "חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו." סעיף 26 לחוק החוזים קובע כי: "פרטים שלא נקבעו בחוזה או על פיו יהיו לפי הנוהג הקיים בין הצדדים, ובאין נוהג כזה – לפי הנוהג המקובל בחוזים מאותו סוג, ויראו גם פרטים אלה כמוסכמים". חוסר בהסכם דורש תהליך של פירוש או השלמה. מדובר בשני כלים שונים. פרשנות הסכם חושפת את כוונת הצדדים ומניחה כי הצדדים התייחסו לפרט שנראה חסר ויש לדלות את הסכמתם מתוך החוזה או מתוך נסיבות כריתתו ואילו הכלי של השלמה, מניח כי הצדדים לא נתנו דעתם לפרט זה במסגרת ההסכם. כפי שציינו פרופ' כהן ופרופ' פרידמן: "ההבחנה בין פרשנות החוזה להשלמתו ברורה עניינית, אך קשה להחלה ויישום מעשי" (כהן ופרידמן, חוזים א' (1991) 271). לעיתים לצורך פרשנות ההסכם, גולשים אל תהליך השלמת החסר (אהרן ברק, פרשנות במשפט - תורת הפרשנות הכללית (1992), 470-471). ניישם כלים אלו במקרה דנן:
	4. בהסכם מוזכרת שש פעמים המילה "אשתי". האם הדבר מלמד שאומד דעת הצדדים היתה שזכות המגורים תחול רק אם האישה תהיה עדיין אשתו של האיש או שזכות המגורים תהיה שרירה וקיימת אף אם הצדדים יתגרשו והאישה כבר לא תהיה אשתו?
	5. בע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכשת ישראל בע"מ (20.11.19) ציין כב' השופט שטיין כי: "בכל הקשור לענייני פרשנות והשלמת החסר, מקרה זה נשלט על ידי הלכת אפרופים (ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 265 (1995)), אשר קבעה כי חוזה יש לפרש, בראש ובראשונה, לפי תכליתו הסובייקטיבית, דהיינו: לפי כוונתם המשותפת של הצדדים לחוזה, כפי שזו עולה מנוסחו ומנסיבות כריתתו, אשר צריכים להישקל ביחד ולא לחוד ... כמו כן קבעה הלכת אפרופים, כי באין אפשרות לקבוע את תכליתו הסובייקטיבית של החוזה על ידי התחקות אחר כוונות הצדדים, על בית המשפט לפרש את החוזה לפי תכליתו האובייקטיבית, דהיינו: באופן שמשלב את לשון החוזה והמטרה אשר משתמעת ממנה עם חובות הגינות ותום-לב החלות על הצדדים ... בפועלו לפי **כלל זה, בית המשפט נדרש לענות על השאלה "מהן ההתחייבויות שבעלי החוזה נטלו על עצמם – זה כלפי זה – כעניין שבעובדה?" ה****כלל השני בא להשלים את העובדות החסרות באמצעות נורמות התנהגות המשתייכות למארג הערכים החברתיים.** **כלל זה מסמיך את בית המשפט לעצב עבור הצדדים חיובים וזכויות על בסיס שיקולים נורמטיביים ולקוראם אל תוך החוזה**".
	6. המלומדים גבריאלה שלו ואפי צמח בספרם דיני חוזים 526-528 (מהדורה רביעית 2019), מציינים כי: "לעקרון תום-הלב מקום חשוב בפירוש חוזה ובהשלמתו ... הוא חל ומשפיע בכל תחומיו של דין זה, ובכללם תחום עיוננו – תחום הפירוש וההשלמה ... חוזה יש לפרש, בהיעדר נתונים על אומד דעתם של הצדדים, בהתאם לאומד הדעת שהיה לצדדים אילו נתנו דעתם לבעיה הפרשנית הניצבת בפני השופט וחשבו עליה ... חוזה יש לפרש על פי האינטרסים המקובלים על צדדים הוגנים וסבירים ליחס החוזי, באופן שיגשים ערכים של סבירות והגינות. בהקשר זה יש להתחקות אחר אומד דעתם של הצדדים על יסוד ההנחה כי פעלו כאנשים הוגנים וסבירים ... עקרון תום-הלב מהווה גם מקור להשלמתו של חוזה."
	7. מעיון בחקירת האישה עולה כי מטרת ההסכם היתה להגן עליה במקרה שבו ילדי האיש ינסו לסלקה מהדירה ולא היתה כוונה להבטיח לאישה זכות מגורים גם אחרי פירוד. האישה נשאלה על הרקע לבקשתה שהאיש יחתום על ההסכם והיא השיבה כי: "כשאני הגעתי, הילדים שלו פגשו אותי ממש בצורה לא נעימה קשה ... יש לו ילד שהוא ילד דתי ... והוא מאוד משפיע עליו ואני מאוד פחדתי ממש להישאר ברחוב ... ידעתי על דוגמאות שנשים מא' השאירו, פשוט השאירו אותן בחוץ, ברחוב. דיברתי עם פלוני ... תעשה משהו שאני ארגיש כאן יותר בטוחה ..." (עמ' 87 שורה 30 עד עמ' 88 שורה 5 לפרוטוקול מיום 19.10.20). האיש הודה שבתקופה שבה נערך ההסכם יחסיו עם ילדיו לא היו טובים (עמ' 148 שורה 15 לפרוטוקול מיום 2.11.20). גרסה זו נטענה גם ע"י האיש כאשר ציין בסעיף 12 לכתב הגנתו בתביעה הרכושית שהגישה האישה כי: "ההסכם נועד להגן עליה במקרה של מות הנתבע כל עוד יהיו נשואים, שתהיה לה הגנה מפני יורשיו".
	8. האישה אישרה בעדותה שהצדדים לא התייחסו ולא דנו כלל בטרם שחתמו על ההסכם, מה יהיה אם הם יתגרשו. האישה העידה כי: "אני בכלל לא חשבתי על זה" (עמ' 91 שורה 3 לפרוטוקול מיום 19.10.20). כשהיא נשאלה ע"י ב"כ האיש "חשבתם על זה מה יקרה אם את תבקשי גירושים, מה יקרה אם הוא יבקש גירושים. אתם חשבתם על זה" והיא השיבה "אנחנו לא חשבנו על זה" (שם שורות 10-15). היא העידה שהאיש אמר לה "שאני אצטרך לעזוב את הדירה אם יתפוס אותי אם אני בוגדת בו". משהיא נשאלה מה היה קורה לזכות המגורים שלה בדירה אם היא היתה מתגרשת היא ענתה "אני לא יודעת איך, יכול להיות שאולי דרך משפט" (שם, עמ' 90 שורות 22-24).
	9. האישה שבה והעידה כשהיא נשאלה האם הם הסכימו שזכות המגורים תהיה רק כל עוד הם יגורו יחד כי: "לא דיברנו על זה" (עמ' 141 שורות 23-25 לפרוטוקול מיום 2.11.20). היא אישרה לשאלת ב"כ האיש שמטרת ההסכם היתה שכל עוד הם יגורו יחד, ילדי האיש לא יוכלו להוציא אותה מהדירה (שם, שורות 26-29). דהיינו, הצדדים לא חשבו כלל להסדיר בהסכם מצב בו הם יתגרשו והם התכוונו רק להסדיר מצב בו הם חיים יחדיו ואולם ילדי האיש ינסו להוציא אותה מהדירה. מכאן, שבהעדר התייחסות של הצדדים במסגרת ההסכם למקרה שבו הם יתגרשו, יש לבחון האם ניתן להשלים חוסר זה בקביעה לפיה ההסכם חל רק בתנאי שהצדדים נשואים וגרים יחדיו והוא לא יחול אם הם ייפרדו?
	10. במקרה דנן עסקינן בהסכם בין בני זוג שאינו חוזה מסחרי. על הסכם מסוג זה חלה ביתר שאת ובעוצמה רבה יותר, חובת תום הלב לפי סעיף 39 לחוק החוזים. מכוח עקרון תום הלב, יש לפרש את ההסכם ולהשלימו בהתאם לסעיף 26 לחוק החוזים, כך שהוא יחול רק במצב בו הצדדים נשואים. כפי שציין כב' השופט מינץ (שאמנם היה בדעת מיעוט באותו מקרה) בדנג"ץ 8537/18 פלונית נ' בית הדין הרבני הגדול (24.6.21): **"ככל שמדובר במערכת יחסים שהיא בבסיסה תוצר של שיתוף פעולה, בחירה הדדית ומפגש רצונות, כך ניתן לצפות כי כל אחד מהצדדים יפנים יותר את האינטרסים של הצד השני והציפייה ממנו תהא לסטנדרט התנהגות מחמיר יותר של תום לב".** אין ספק שהאיש לא העלה על דעתו שזכות המגורים שהוא העניק לאישה בדירתו לכל ימי חייה ללא תמורה, תמשיך להתקיים גם לאחר שהצדדים ייפרדו. לא יעלה על הדעת שהוא הסכים להותיר את גרושתו בדירתו שלו למשך כל חייה כששניהם מתגוררים יחדיו תחת קורת גג אחת. אף אדם סביר לא היה מסכים להעניק זכות כזו לגרושתו, במיוחד כשידוע לכל שבמקרים רבים קיימת עויינות בין בני זוג לשעבר והותרתם לגור בכפיפה אחת עלולה להביא למצבים קשים ביותר. לכן, השלמת החוסר בהסכם באופן שהאישה טוענת לו, מנוגדת לחובת תום הלב ולהגינות.
	11. מקרה דומה למקרה דנן נדון בבית המשפט לענייני משפחה בפני כב' השופט יחזקאל אליהו בתמ"ש 5991/98 עזבון המנוחה ז"ל נ' מ.מ. (7.2.16). באותו מקרה נחתם הסכם בין בני זוג שבמסגרתו התחייבה האישה להעניק לבעלה זכות מגורים בדירתה ללא כל תמורה ובעלה אף רשאי היה לרשום הערה על כך בלשכת רישום המקרקעין. באותו הסכם נקבע גם שזכות המגורים היא "בלתי חוזרת אשר איננה ניתנת לביטול". לאחר מכן, אירע קרע חמור וקשה בין בני הזוג והאישה הגישה תביעה לפינוי בעלה מן הבית בעילות שונות ובין היתר היא טענה גם שזכות המגורים שהוענקה לאיש היתה מותנית בקיומו של קשר נישואין וזוגיות וכשהדבר לא קיים והצדדים נפרדו, אין כל היגיון שהאיש ימשיך להתגורר בדירתה. באותו מקרה האישה נפטרה במהלך בירור התביעה ועיזבונה בא בנעליה. ביהמ"ש קיבל את עמדת האישה וקבע שם כי: "כל "טרדן מתערב" בפניו היה מובא ההסכם, בין שופט, בין עו"ד ובין אדם חסר כל השכלה משפטית היה שואל מיד ומה יקרה אם תרצה המנוחה להיפרד מעם הנתבע בחייה ו/או אם יגיעו יחסי המנוחה והנתבע לסיום- האם גם אז עומדת לנתבע זכות המגורים לכל ימי חייו? הגם סיבות אלה הן בגדר "כל סיבה שהיא" כאמור בכתב ההתחייבות? ... לטעמי באם היו נשאלים הצדדים בזמן אמת ובעת החתימה על ההסכם האם זה מתיימר או מתכוון ליתן לנתבע זכות מגורים בדירת המנוחה גם במקרה שהקשר הזוגי ביניהם יסתיים- היו משיבים בשלילה וכך היה גם משיב כל בן זוג סביר והאדם הסביר". דברים נכוחים אלו, יפים בדיוק גם לעניינינו.
	12. בסעיף 4 להסכם נקבע כי: "מטרת הבקשה היא לאפשר לאשתי פלונית לגור ולשהות בדירה עד יום מותה!" ברור לחלוטין שלא היתה לאיש כל כוונה לאפשר לאישה להתגורר בדירתו עד ליום מותה אם הם יתגרשו. לכן, יש לפרש את המילה "אשתי" לא רק כשם תואר של האישה באותה עת אלא כטומן בחובו תנאי לפיו רק כשהאישה היא אשתו מגיעה לה זכות המגורים ומרגע שהיא כבר איננה אשתו, הזכות פוקעת. כפי שנקבע בע"א 138/74 חסקין נ' חסקין, פ"ד ל(2) 365 (1976) שדן במקרה בו מנוח כתב בפוליסת ביטוח כי המוטבת תהיה "אשתי המבוטח דינה חסקין לבית סולומון אם היא בחיים, אחרת בת שבע חסקין" ואולם המנוח התגרש מאשתו דינה והתחתן עם אישה אחרת: "כוונתו בוודאי היתה להבטיח פרנסת אלמנתו...ניתן בידנו לקבוע שהואיל ועברה המטרה לדאוג לדינה ובטלה מן העולם, כספי הביטוח אינם מיועדים לאותה מטרה ולכן הם שייכים לעיזבון המבוטח". הוא הדין במקרה דנן: מטרת זכות המגורים היתה להבטיח את זכותה של האישה להתגורר בדירה כל עוד הצדדים נשואים ועל מנת להבטיח שאף לאחר פטירת האיש האישה תוכל לגור בדירה כל עוד היא היתה נשואה לו בעת פטירתו. אדם סביר או בן זוג סביר לא היה מפרש את ההסכם או משלים את חסרונו כך שהוא יכלול הענקת זכות למגורים בדירה בכל מקרה, גם לאחר שהצדדים יתגרשו.
	13. זאת ועוד: התחייבויות האיש בהסכם הן נרחבות ולא מסתכמת בזכות המגורים של האישה בדירה בלבד. הזכות כוללת גם מגורים לבנה לפי רצונה והאיש אף הסכים שהדירה תשמש למקום עבודתה של האישה אם היא תחפוץ בכך. בהסכם נקבע גם שההסכם יחול אף על נכס חילופי אם יתבצע פינוי בינוי בבניין. העובדה שמדובר בזכות כה נרחבת שכוללת אף אפשרות שהדירה תשמש גם למקום עבודתה של האישה, אף היא תומכת בכך שיש לפרש את ההסכם כך שהוא יחול רק כל עוד הצדדים נשואים. לא מסתבר לפרש את ההסכם כך שהאיש הסכים להעניק לאישה זכות כה רחבה למשך כל ימי חייה, גם לאחר שהצדדים התגרשו. ודוק: לא מדובר בבית פרטי גדול שיש בו אגפים רבים. מדובר בדירה קטנה בד'.
	14. למעלה מן הצורך אוסיף כי בכל מקרה, אף אם היה מוכח שזכות האישה למגורים בדירה חלה אף לאחר גירושיה, היא לא היתה זכאית לפיצוי כספי חודשי ככל שתחליט לעזוב את הדירה. שהרי, מה שהוענק לה היא זכות המגורים בהיקף שנקבע בהסכם. הא ותו לא. לא הוענקה לה שום זכות לקבל פיצוי אם היא תיזום את עזיבת הדירה. לכן, לא יכול היה ביהמ"ש קמא להיעתר גם לבקשתה החילופית של האישה ולקבוע שאם האישה תבקש לעזוב את הדירה, האיש יהיה חייב לפצותה בתשלום חודשי למשך כל ימי חייה. זכות זו לא הוקנתה לה בהסכם ולא ניתן להעניק לה אותה.
	15. **סיכומו של דבר**: אציע לחברותיי לקבל את הערעור ולקבוע שהמשיבה לא זכאית להתגורר יותר בדירה וזכותה פגה ולכן יש למחוק את הערת האזהרה שנרשמה על הדירה על פי ההסכם.
	16. כמו כן, מאחר שהאיש חזר בו במהלך הדיון מהערעור בנוגע לדירה בא' וערעורו ביחס לזכות המגורים התקבל, המשיבה תשלם לו הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך של 20,000 ₪. הערובות שהמערער הפקיד בשני הערעורים על פירותיהן יושבו לו באמצעות ב"כ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_נפתלי שילה, שופט **השופטת עינת רביד – אב"ד:** אני מסכימה. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_עינת רביד, שופטת** **השופטת סיגל רסלר-זכאי:** אני מסכימה.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **סיגל רסלר-זכאי, שופטת** **הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט נפתלי שילה.** **פסק הדין מותר לפרסום בכפוף להשמטת הפרטים המזהים**. ניתן היום, ט' סיוון תשפ"ב, 08 יוני 2022, בהעדר הצדדים.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| תמונה 6 |   | תמונה 5  |   | תמונה 2 |
| **עינת רביד, שופטת,****אב"ד** |   | **נפתלי שילה, שופט**  |   | **סיגל רסלר-זכאי, שופטת**  |