



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 38378-02-16 ב' נ' מ'

לפני כבוד השופטת אסתר ז'יטניצקי רקובר

התובע

י' ב' ת"ז XXX

ע"י ב"כ עו"ד אילן בומבך ועו"ד אסף אריב

נגד

הנתבעת

נ' מ' ת"ז XXX

ע"י ב"כ עו"ד אריה צ'צ'יק

1

### פסק דין

2

3 1. פסק דין זה עניינו הכרעה בתביעת התובע להורות על מימוש המשכון, הרשום על דירת

4 הנתבעת, ברח' ר', ראשלי"צ.

5

6 2. עיקרי העובדות:

7

8 2.1 הצדדים נישאו בישראל ביום 11.11.68 והתגרשו בשנת 1985 בארה"ב.

9

10 2.2 ביום 9.9.85 חתמו הצדדים על הסכם פירוד, בשפה האנגלית, שייקרא להלן:

11 "ההסכם", אשר הסדיר את ענייניהם ואושר בבית משפט לענייני משפחה במחוז  
12 XXX, שבארה"ב.

13

14 2.3 בהתאם לסעיף ד', פסקה ה' להסכם, התחייב התובע להעביר את זכויותיו בדירה על

15 שם הנתבעת כנגד רישום משכנתא לטובתו, בשווי היחסי של חלקו בדירה.

16

17 2.4 בסעיף זה נקבע שעל הנתבעת יהא לשלם לתובע את חלקו אם תמכור את הדירה או

18 חס וחלילה תלך לעולמה או תינשא מחדש ("Re-marries").



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 38378-02-16 ב' נ' מ'

### לפני כבוד השופטת אסתר ז'יטניצקי רקובר

- 1 בשנת 1997 ביקשה הנתבעת למכור את הדירה שברח' נ', ראשון לציון, בסך של  
2 \$ 154,000 ולרכוש במקומה דירה ברח' ה', ראשון לציון, תמורת סך של \$ 205,000  
3 ולצורך כך נזקקה להגיש תביעה כנגד התובע בתמ"ש 70940/97, בו ניתן פסק דין  
4 בהסכמה, שהמשכנתא הרשומה על הדירה ברח' נ', ראשון לציון תועבר לדירה  
5 החדשה ושחלקו היחסי של התובע בדירה החדשה ברח' ה', ראשון לציון, הינו  
6 .77/205  
7  
8 בשנת 2013 ביקשה הנתבעת למכור את הדירה שברח' ה', ראשון לציון, ולרכוש  
9 במקומה דירה אחרת ושוב נאלצה לפנות לביהמ"ש בתמ"ש 36387-12-11, בבקשה  
10 להורות לתובע להסכים להסיר את המשכון מהדירה שברח' ה', ראשון לציון,  
11 ולהעביר את רישום המשכון לדירה שבכוונתה לרכוש ברח' ר', ראשון לציון.  
12  
13 בפסק דינה של כבוד השופטת עליסה מילר, מיום 20.2.2013, בתמ"ש 36387-12-11  
14 נקבע שהמשכון יוסר מהדירה שברח' ה' וזכויות התובע יובטחו על ידי רישום בספרי  
15 החברה המשכנת "משהב" והחברה תמציא התחייבות לרשום משכנתא לכשיתאפשר  
16 הדבר לטובת התובע, כן ירשמו משכון אצל רשם המשכונות תוך מתן הודעה למנהל.  
17  
18 **טענת ההתיישנות** .3  
19  
20 הנתבעת טענתה שלא התקיים התנאי למימוש המשכנתא וגם אם התקיים התנאי,  
21 דבר המוכחש על ידה, אזי עילה זו התיישנה, שכן כבר בשנת 1997 ציין התובע  
22 שהנתבעת מתגוררת דרך קבע בדירה עם חברה לחיים, הידוע בשם פ' א', שייקרא  
23 להלן: "בן זוגה", ולמרות זאת השתהה התובע והגיש את תביעתו בגין עילה זו 19  
24 שנה אחר כך.  
25  
26 מעיון בתביעות שהוגשו לבית המשפט עולה שהטענה שהנתבעת מתגוררת דרך קבע  
27 בדירה יחד עם בן זוגה נטענה במסגרת תביעת התובע שהוגשה על ידו בחודש אפריל  
28 2011 ונמחקה בשל אי תשלום האגרה הנדרשת ולא בשנת 1997.  
29



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 38378-02-16 ב' נ' מ'

### לפני כבוד השופטת אסתר ז'יטניצקי רקובר

- 1 אין חולק שבית המשפט לא הכריע בעילה זו, שכן עילה זו לא נידונה כלל היות  
2 והתביעה נמחקה בשל אי תשלום אגרה וכן לא הובאו ראיות פוזיטיביות שהתובע  
3 זנח טענה זו, בייחוד לאור העובדה שהקשר בין הנתבעת לבן זוגה התבסס יותר ויותר  
4 משך השנים.  
5
- 6 **פרשנות התנאי שהוסכם** .4  
7
- 8 המחלוקת העיקרית בתביעה זו הינה פרשנות התנאי "תינשא מחדש" והשאלה האם  
9 מערכת היחסים הקיימת בין הנתבעת לבן זוגה אכן ממלאת תנאי זה.  
10
- 11 בהסכם באנגלית שנחתם בשנת 1985 נכתב: 4.2  
12
- 13 "...At the Time that the wife sells the property, dies or re-marries".  
14
- 15 התובע טוען שמערכת היחסים המתקיימת עתה בין הנתבעת לבן זוגה ממלאת אחר  
16 התנאי שנקבע בהסכם לאור כוונת הצדדים שעמדה ביסוד ההסכם ואילו הנתבעת  
17 טוענת שהיות ולא נישאה רשמית לבן זוגה, התנאי הקבוע בהסכם אינו מתמלא.  
18
- 19 יצוין שעסקינן בפרשנות כוונת הצדדים במועד עריכת ההסכם בשנת 1985 וכי אין כל  
20 צורך להכריע בשאלה האם הנתבעת וחברה לחיים הינם ידועים בציבור, הכרעה אשר  
21 יש לה השלכה אף לצד ג' (פ' א') אשר אינו צד לתביעה זו.  
22  
23
- 24 **פירוש אומד דעת הצדדים במועד עריכת ההסכם** .5  
25
- 26 סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973, אחר תיקונו ביום 17.1.2011 5.1  
27 קובע:  
28



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 38378-02-16 ב' נ' מ'

### לפני כבוד השופטת אסתר ז'יטניצקי רקובר

- 1 "חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים כפי שהוא משתמע  
2 מתוך החוזה ומנסיבות העניין ואולם אם אומד דעתם של  
3 הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם  
4 ללשונו".
- 5
- 6 5.2 נקודת המוצא בפרשנות הסכם היא לעולם לשון ההסכם. לשון ההסכם הינה נקודת  
7 המוצא לפרשנות ההסכם אך אינה נקודת הסיום, כשהמטרה הסופית הינה קביעת  
8 אומד דעתם של הצדדים על פי לשון ההסכם ועל פי הנסיבות החיצוניות לו.  
9
- 10 5.3 המטרה הראשונית והעיקרית לפירוש הסכם הינה התחקות אחר כוונתם  
11 הסובייקטיבית המשותפת של הצדדים וזאת מכוח עקרון חופש החוזים והרצון לכבד  
12 את רצון הצדדים.  
13
- 14 5.4 בנסיבות בהן לא ניתן לגבש כוונה סובייקטיבית משותפת של שני הצדדים להסכם  
15 אין מנוס מפנייה לתכלית האובייקטיבית של ההסכם.  
16
- 17 5.5 וכדברי כב' הנשיא ברק :
- 18
- 19 "מן הבחינה התאורטית, ידה של התכלית הסובייקטיבית על  
20 העליונה... מן הבחינה המעשית, ידה של התכלית  
21 האובייקטיבית על העליונה. הטעם לכך הוא פרגמטי, והוא זה:  
22 בדרך כלל יקשה על בית המשפט למצוא כוונה שהיא משותפת  
23 לשני הצדדים..." (א' ברק, פרשנות במשפט, כרך ד, פרשנות  
24 החוזה (תשס"א), עמ' 541.  
25  
26  
27  
28



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 38378-02-16 ב' נ' מ'

### לפני כבוד השופטת אסתר ז'יטניצקי רקובר

5.6 ובאשר לדרך קביעת התכלית האובייקטיבית של הסכם קובע כב' הנשיא ברק בפסק הדין:

"המבחן האובייקטיבי מושפע מעקרון תום-הלב וממערכת הערכים שהוא מבטא. הוא נגזר משיקולים של היגיון ושיקולים של סבירות".  
(ע"א 2553/01 ארגון מגדלי ירקות- אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל, נט (5) 481, 535).

5.7 כב' השופט ברק בספרו פרשנות במשפט, כרך ד, פרשנות החוזה (תשס"א), בעמ' 190-191, סיכם את הדברים כך:

"המסר הנורמטיבי של עקרון תום הלב בהשלמת חסר בחוזה... הוא משולש: המסר האחד הינו כי מקום שלצדדים כוונה משותפת הרלוונטית לעניין, יש להשלים את החסר באופן המגשים כוונה זו... אך מה הדין אם חסרה כוונה משותפת הרלוונטית לחסר שבחוזה? במקרה זה פועל עקרון תום-הלב בתחום האובייקטיבי. תחילה הוא פועל ברמתם של הצדדים האידיודואליים לחוזה. הוא שואל מה הייתה התכלית המשותפת להם אילו חשבו על הבעיה שביחס אליה קיים חסר בחוזה. זהו המסר השני של עקרון תום הלב. המסר השלישי הינו כי יש להשלים את החסר בחוזה, באופן שיגשים הגינות אמון ויושר בין הצדדים".

6. יישום ההלכות במקרה דנא

6.1 מה היה אומד דעת הצדדים במועד חתימת ההסכם והנסיבות החיצוניות לו?



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 38378-02-16 ב' נ' מ'

### לפני כבוד השופטת אסתר ז'יטניצקי רקובר

- 1 6.2 בהסכם קבעו הצדדים שהנתבעת תוכל להמשיך ולהתגורר בדירה וכי תצטרך לשלם  
2 לתובע את חלקו בדירה בקרות אחד משלושת המקרים הבאים: תחליט למכור את  
3 הדירה, חו"ח תלך לעולמה או תינשא מחדש וזאת מתוך מטרה שיהא לה גב כלכלי.  
4  
5 6.3 לגבי התנאי של תינשא מחדש יש להדגיש שבמועד עריכת ההסכם היו הצדדים זוג  
6 דתי ובשל השתייכותם הדתית לא היה נהוג להתגורר יחד ללא נישואין ועל כן הייתה  
7 התייחסות רק לנישואין מחדש.  
8  
9 6.4 וזו עדותה של הנתבעת, עמ' 36 לפרוטוקול מיום 15.12.16:

- 10  
11 "ש. אני מפנה אותך גם לנוסח האנגלי שכתוב בסעיף E  
12 בשורה התחתונה ואני מדבר על נספח 1 א לתצהיר של  
13 " וכתוב שם REMARRIES. את מסכימה איתי  
14 שבאותה תקופה שההסכם הזה נעשה בשנת 85 אתם  
15 שניכם חיים עדיין בקהילה יהודית אורתודוקסית  
16 בארה"ב?  
17 ת. כן.  
18 ש. את מסכימה איתי שבאותה תקופה מגורים משותפים  
19 עם אדם זר ללא נישואין היו נחשבים אז למעשה חטא?  
20 למעשה לא ראוי?  
21 ת. כן.  
22 ש. את מסכימה איתי שלא היה עולה על דעתם מקרה שבו  
23 את או י' תגורו בוודאי שלא תקופה ארוכה עם בן או בת  
24 זוג ללא נישואין את מסכימה איתי על זה?  
25 ת. אני מבקשת לא לדבר על רבים משום שלכל אחד מאיתנו  
26 הייתה דעה שונה לגמרי. הייתה לו חברה שלי שהייתה  
27 נשואה אז לא הייתה לנו אותה דעה לי ולי'.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 38378-02-16 ב' נ' מ'

### לפני כבוד השופטת אסתר ז'יטניצקי רקובר

- 1 ש. מה הייתה הדעה שלך בשנת 85? מה אז היית מעלה על  
2 דעתך?  
3 ת. העולם התמוטט לי.  
4 ש. את מסכימה איתי כבת יהודייה כשרה באותה תקופה  
5 לא העלית על דעתך אפשרות שאת תגורי עם אדם זר  
6 ביחד ללא נישואין?  
7 ת. נכון.  
8 ש. ולכן נרשם התנאי הזה נישואין בשנית בלבד?  
9 ת. כן. ( הדגשה שלי א.ז.ר ).  
10  
11 6.5 לגבי בן זוגה העידה הנתבעת בחקירתה הנגדית שהכירה אותו בשנת 1993 וכי עברו  
12 להתגורר יחד לאחר פטירת אביה עוד בתקופה בה התגוררו ברח' נ', ראשון לציון וכי  
13 הינם מתגוררים כבר יחד 23 שנה (ראה עמודים 25-26 לחקירתה הנגדית).  
14  
15 6.6 הנתבעת גם הודתה שבקרב נכדיה בן זוגה מכונה "סבא" וכי בהזמנות לשמחות  
16 שערכו בנותיה של הנתבעת הן בחרו לציין את שם בן זוגה של הנתבעת לצד הנתבעת  
17 כסבא וסבתא.  
18  
19 6.7 הנתבעת הוסיפה והעידה בחקירתה הנגדית, בעמ' 35 לפרוטוקול:  
20  
21 ש. "נכון שמבחינת מי שאיתכם בקשר במשפחה ברור שפ'  
22 זה האיש שאיתו החלטת לקשור את חייך נכון?  
23 ת. עם הזמן כן.  
24 ש. מתי זה הפך בשנים האחרונות?  
25 ת. לפני זה לא הבאתי אף אחד איתי.  
26 ש. מתי זה הפך להיות האיש שהיה ברור שזה האיש  
27 שאיתו קשרת את חייך האם זה היה לפני חמש שנים?  
28 ת. יותר."  
29 ובעמ' 36 לפרוטוקול:



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 38378-02-16 ב' נ' מ'

### לפני כבוד השופטת אסתר ז'יטניצקי רקובר

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29

ש. אז פ' הוא היחיד שאת גרה איתו וחיה איתו הרבה

שנים?

ת. כן.

6.8 הנתבעת נשאלה בחקירתה הנגדית מדוע אינה מתחתנת באופן רשמי עם בן זוגה והשיבה שזה עניינה האישי וכי החליטה שאינה מתחתנת שוב:

ש. אף אחד מכם לא רצה להתחתן?

ת. אנחנו החלטנו ואני אמרתי אני לא אתחתן שוב.

ש. למה?

ת. כן לא רציתי להתחתן עוד פעם.

ש. למה?

ת. בן אדם שהאמנתי בו מאד בגד בי בכל המובנים."

6.9 מעדות הנתבעת עולה שאינה נישאת באופן רשמי לבן זוגה לא כיוון שמערכת היחסים עמו אינה קבועה או יציבה אלא כיוון שהחליטה שאינה רוצה להינשא שוב באופן רשמי.

6.10 מהנסיבות שהובאו בפני ביהמ"ש נראה שהצדדים לא כללו בהסכם את מערכת היחסים המתקיימת עתה בין הנתבעת לבן זוגה לא כיוון שלא היה בכוונתם לכלול מצב זה אלא שבשל השתייכותם של הצדדים לקהילה הדתית, הנתבעת לא חשבה באותה עת, שיהא מצב שבו תחיה עם גבר ללא נישואין. הכנסת מצב שכזה להסכם היה בבחינת עלבון לנתבעת אשר לא האמינה שתנהל מערכת יחסים שכזו ללא נישואין כדין. דברים אלה עולים בבירור מעדות הנתבעת ואין צורך להתייחס לתצהירו של עוה"ד שערך את ההסכם שלא נחקר על תצהירו.

6.11 מה הייתה התכלית האובייקטיבית המשותפת של הצדדים בהתייחס למערכת היחסים שמנהלת הנתבעת עתה עם בן זוגה?





## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 38378-02-16 ב' נ' מ'

### לפני כבוד השופטת אסתר ז'יטניצקי רקובר

- 1
- 2 6.12 הכוונה האובייקטיבית המשותפת של הצדדים מושפעת מעקרון תום הלב,  
3 משיקולים של הגיון, סבירות ויושר בין הצדדים.  
4
- 5 6.13 בנסיבות דנא, כפי שהובהר, מתגוררת הנתבעת יחד עם בן זוגה כ-23 שנה, כשהינה  
6 מעידה, ברוב הגינותה, בחקירתה הנגדית, שהחליטה לקשור את חייה בחייו וכי הינה  
7 מאמינה בבן זוגה בכל ליבה וכי נכדיה מבתה א' קוראים לבן זוגה "סבא" ושמו מופיע  
8 לצד שמה של הנתבעת בהזמנות לשמחות של בנותיה של הנתבעת.  
9
- 10 6.14 מבחינת התכלית האובייקטיבית נראה שהכוונה הייתה לכלול בתנאי גם מערכת  
11 יחסים כמו זו המתקיימת בין הנתבעת לבן זוגה, אשר בחרו ממניעים אישיים שלהם  
12 לא להינשא באופן רשמי.  
13
- 14 6.15 ראוי לציין כי גם אם קיימת הפרדה רכושית אין בה כדי לפגוע במסקנה זו.  
15
- 16 6.16 תכלית אובייקטיבית זו מתיישבת עם חובת תום הלב וההגיון שכן הכוונה הייתה  
17 לתת לנתבעת חיזוק כלכלי כל עוד הינה מתגוררת בגפה, מצב שאינו מתקיים עתה  
18 לאור מערכת היחסים הקיימת עם בן זוגה.  
19
- 20 **סכום החוב** .7  
21
- 22 7.1 בהתאם לסעיף 6 שבהסכם התנאים המיוחדים שצורף לשטר המשכנתא על הדירה  
23 השנייה זכויותיו של התובע בדירה השלישית תחושבנה באחוזים לפי הנוסחה הבאה:  
24  
25
- 26 "המונה של השבר יהיה שווי זכותו של י' ל- 77/205 חלקים  
27 משווי הזכויות בדירה הנוכחית, מחושב במועד מכירת הדירה  
28 הנוכחית, והמכנה של השבר יהיה סך כל מחיר הרכישה ששולם  
29 על ידי נ' עבור מקום המגורים החדש של נ'".



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תמ"ש 38378-02-16 ב' נ' מ'

### לפני כבוד השופטת אסתר ז'יטניצקי רקובר

- 1 על פי האמור בתנאים החישוב נעשה לפי מחיר המכירה בפועל של הדירה השנייה 7.2  
2 ואין זה משנה כלל אם ערכה של הדירה היה גבוה יותר. טענה זו נטענה בסיכומים  
3 בלבד ולא הוכחה כלל.  
4  
5 הדירה השנייה נמכרה כאמור בסכום של 1,440,000 ₪. 7.3  
6  
7 חלקו של התובע בדירה השנייה היה 77/205, המהווים 37.56%, דהיינו מסכום של 7.4  
8 1,440,000 ₪ הגיע לתובע 540,878 ₪ (1,440,000 ₪ X 77/205).  
9  
10 הדירה השלישית נרכשה בסכום של 1,970,000 ₪, דהיינו חלקו של התובע על פי 7.5  
11 הנוסחה המפורטת בסעיף 6 לתנאים הינו 27.46%.  
12  
13 **סיכום** 8.  
14  
15 הנתבעת תשלם לתובע הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום של 8,000 ₪. 8.1  
16  
17 המזכירות תואיל לשלוח את פסק הדין לצדדים ולסגור את התיק. 8.2  
18  
19 אני מתירה את פרסומו של פסק הדין, תוך השמטת כל הפרטים המזהים. 8.3  
20  
21 **ניתן היום, י"ב תמוז תשע"ז, 06 יולי 2017, בהעדר הצדדים.**  
22

אסתר ז'יטניצקי רקובר, שופטת

23