|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בתל אביב - יפו** | | |
|  | | |
| יחזקאל נ' פלונית | | 9 מאי 2017 31661-11-16 |
|  | | |
| **השופטת** | לימור ביבי | |
|  | | |
| **תובע** | יניב יחזקאל ע"י עו"ד אילן אהרוני | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעת** | פלונית ע"י עו"ד איל רוזין | |

**פסק דין**

לפניי תביעה לפינוי דירת מגורים בקומה שנייה בבניין ברחוב X ברמת גן הידועה כתת חלקהY בגוש Z, חלקה 428 (להלן: "המושכר") בהתאם לפרק ט"ז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984.

**מבוא – העובדות אשר אינן שנויות במחלוקת :**

1. בין התובע כמשכיר לבין הנתבעת כשוכרת נחתם ביום 15/1/16 הסכם להשכרת המושכר וזאת, בשכירות בלתי מוגנת ל-24 חודשים, החל מיום 15.2.16 ועד ליום 14.2.18, עם אופציה ל-36 חודשי שכירות נוספים.
2. אין עוררין כי כבטוחה לקיום התחייבויותיה לפי הסכם השכירות, מסרה הנתבעת בידי התובע שיק ביטחון של בנק הדואר.
3. אין עוררין כי בזמנים הרלוונטיים לחתימת הסכם השכירות, הדירה הייתה מצויה בעבודות שיפוץ, במסגרת תמ"א 38 לכל בניין המגורים ומידע בדבר נמסר לנתבעת עובר לחתימה על הסכם השכירות (ראו סעיף 3 להסכם). בהתאמה, נקבע בהסכם השכירות מתווה מיוחד לתשלום דמי השכירות באופן מדורג, כך שבזמנים המקבילים לעבודות השיפוצים תשלם הנתבעת סכום מועט יותר ועם סיום השיפוצים בדירה ולאחר מכן בבניין, הסכום יעלה בהדרגה.
4. אין חולק כי בהודעת דואר אלקטרוני מיום 20/3/16, ביקשה הנתבעת הפחתה מדמי השכירות בשל עבודות התמ"א וכי התובע נעתר לבקשה, תוך שהסכים כי תהיה הפחתה משכר הדירה בשיעור 750 ₪, עד לסיום העבודות על מדרגות הבניין. בהתאמה לאמור שילמה הנתבעת שכר דירה על סך 2,450 ₪ , שהוא שכר דירה מופחת ב – 750 ₪, בגין חודשים מרץ-אוקטובר 2016. במאמר מוסגר יצויין כי במעמד הדיון התחוור כי הנתבעת משלמת שכר דירה מופחת כאמור עד היום. **טענות הצדדים:**
5. **התובע טוען** כי יש להורות על פינויה של הנתבעת מהדירה וזאת, בהתבסס על שניים עיקריים:ראשית, לטענתו הסכמתו להפחתת סך 750 ₪ מדמי השכירות היתה רק למועד בו המדרגות לא היו תקינות ואולם, התחוור לו כי – בניגוד להצהרת הנתבעת – המדרגות היו תקינות כבר בחודש אוקטובר 2016 ומשכך, על הנתבעת חלה, מאותו מועד, החובה לשלם את דמי השכירות במלואם. לטענת התובע, הוא פנה אל הנתבעת בדרישה להשלמת דמי השכירות ואולם, דרישה זו לא נענתה על ידה ובשלב מאוחר יותר נענתה באופן לא ענייני ומשכך, הפקיד את שיק הביטחון, אשר נמסר לו כבטוחה במסגרת הסכם השכירות, דא עקא - זה חולל. בנסיבות אלו , לטענת התובע הנתבעת הפרה את הסכם השכירות עת לא שילמה את דמי השכירות במלואם.שנית, טוען התובע כי בדיעבד התברר לו שהנתבעת מצויה בהליכי פשיטת רגל וכי ניתן כנגדה צו כינוס ביום 9/9/14. לטענת התובע חלה על הנתבעת החובה לגלות לו מידע כאמור ואולם, הנתבעת לא גילתה המידע. בהקשר זה מוסיף התובע וטוען כי, פועל יוצא מהליכי הפש"ר כנגד הנתבעת וצו הכינוס כנגדה, חל עליה איסור למשוך שיקים כלשהם ובכלל זה גם את שיק הביטחון אשר נמשך על ידה כבטוחה להסכם השכירות. כיוון שכך, טוען התובע כי הנתבעת הפרה את הסכם השכירות עת בפועל המציאה לו בטוחה פסולה ובלתי קבילה אשר חל איסור משפטי לעשות בה כל שימוש.לאור האמור עותר התובע למתן צו פינוי כנגד הנתבעת.
6. **הנתבעת מנגד טוענת** כי היא אמנם נמצאת בהליכי פשיטת רגל כבר משנת 2014 ואולם, לטענתה יידעה את התובע בדבר ובהתאמה לכך שאינה יכולה להמציא – לאור מצבה הכלכלי- בטוחות בדמות ערבים, או ערבות בנקאית, הוסכם מפורשות כי תמציא שיק מבנק הדואר. לטענת הנתבעת, התובע אשר ידע כי יתקשה להשכיר את הדירה לאור השיפוצים בבניין, היה להוט להשכיר לה את הדירה ולקבל דמי שכירות ומשכך, למרות האמור, הסכים לערוך עמה את הסכם השכירות. עוד טוענת הנתבעת כי לא מדובר בהעדר בטוחה אלא בשיק אשר לשם גבייתו יכול התובע לפנות להליכי הוצאה לפועל, כפי שיכל לנקוט באשר לכל שיק אשר היה נמסר לו. בנוסף, לטענתה הואיל והליכי פשיטת הרגל הינם בגין חובות לעבר, הרי שלא היתה כל מניעה לנקוט בהליכי גביה בהקשר לשיק, הנובע לכאורה מחוב חדש.בכל הנוגע לטענות התובע בדבר הפרת ההסכם, טוענת הנתבעת כי את טענות ההפרה יש לבחון למועד הגשת התביעה – קרי לנובמבר 2016. לטענתה, במועד הגשת התביעה לא הפרה את ההסכם הואיל וטרם הסתיימה עבודת השיפוץ על מדרגות הבית המשותף. לעניין זה טוענת הנתבעת כי מלכתחילה מסרה לתובע כי הינה קוסמטיקאית העובדת מהבית ומשכך, חשובה לה חזות הבניין וכן גישה בטוחה ללקוחותיה. לטענתה, הוצג לה מצג ולפיו עבודות השיפוץ הינן חיצוניות ואולם, התחוור לה, רק לאחר שנכנסה לדירה, כי בין היתר כוללות העבודות גם עבודות בחדר המדרגות של הבניין המשותף, אשר הפריעו למעברם התקין והבטוח של לקוחותיה. בנסיבות אלו, טענה הנתבעת כי הוסכם בין הצדדים שיופחתו דמי השכירות בסך 750 ₪ לחודש עד לסיום עבודות השיפוץ על המדרגות, עבודות אשר כאמור לא הסתיימו אלא רק בחודשיים האחרונים קודם לעדות הנתבעת ומשכך, לא הפרה את ההסכם עד המשיכה לשלם דמי שכירות בהפחתת סך 750 ₪ כפי שהוסכם בין הצדדים. לטענת הנתבעת, משלא הפרה את הסכם השכירות דין התביעה כנגדה להידחות. **דיון והכרעה:**
7. אפתח ואציין כי בירור התביעה לפני התעכב הואיל והתובע פנה לבית המשפט המחוזי על מנת לקבל אישור לנקיטה בהליכים נשוא התביעה ומשכך, לא התקיים דיון לגופם של דברים אלא לאחר מתן החלטת בית המשפט בתיק פשיטת הרגל של הנתבעת, אשר התירה המשך ההליכים.
8. בדיון אשר התקיים לפני ביום 7/5/17, נחקרו הצדדים בדבר תצהירי העדות הראשית מטעמם וכן סיכמו טענותיהם בעל פה.
9. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ושמעתי ועיינתי בראיות כפי שהוצגו על ידם, נחה דעתי כי דין התביעה להתקבל ולהלן יפורטו טעמי.
10. ראשית בכל הנוגע להליכי פשיטת הרגל אשר ננקטים כנגד הנתבעת – הרי שכפי שיפורט להלן, הנני סבורה כי הנתבעת הטעתה את התובע במחדלה מגילוי מלא של מצבה הפיננסי וכי הטעייתה זו יש בה בכדי להקים עילה לבטלות ההסכם. כך, סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 קובע:"מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לענין זה, "הטעיה" - לרבות אי-גילוין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן." הנני סבורה שמידע הנוגע לקיום הליכי פשיטת רגל כנגד צד השוכר דירה, הינו מידע רלוונטי מהותי אשר חלה על הצד החובה לגלותו באופן יזום ובהתאמה כי מדובר במידע שאי גילויו יש בו בכדי להוות הטעיה כמובנה בסעיף 15 לעיל.לעניין זה הרי שמדובר במידע אשר יש בו בכדי להשפיע על אפשרויות קיום ההסכם על ידי אותו הצד, על האפשרויות למימוש זכויות הצד האחר ובכלל זה נקיטה בהליכים כנגד הצד נגדו מתקיימים הליכי פשיטת רגל ומשכך, כאמור, מדובר במידע מהותי הנוגע לקיום הסכם השכירות ומידע אשר ככלל יש בו בכדי להשפיע על גמירות דעתו של הצד האחר להתקשר בהסכם השכירות. יתרה מכך, האמור חל ביתר שאת מקום בו ניתן כבר, במסגרת הליכי פשיטת רגל, צו כינוס המטיל על החייב הגבלות. זאת ועוד, באופן ספציפי באשר לנתבעת לפני, הרי שבמסגרת צו הכינוס אשר ניתן כנגדה ביום 9/9/14, נקבע כי הינה רשאית לפתוח ולנהל חשבון עו"ש אחד בלבד שינוהל ביתרת זכות, ללא אשראי וללא שימוש בהמחאות ובכרטיסי אשראי והוראות קבע. עוד נקבע כי :"החשבון לא יוכל לשמש בטוחה לחיוב כלשהוא..." - קביעה אשר יש בה בכדי להדגיש ולהחמיר את מהותו של המידע באשר לנתבעת וירידתו לשורשם של דברים ובכלל זה לאפשרויות הנתבעת לקיום ההסכם, כמו גם לתוקפה של הבטוחה אשר נמסרה על ידה במסגרת ההסכם.
11. הנני סבורה כי הנתבעת הפרה חובתה לגלות המידע בדבר מצבה לתובע עובר לחתימה על הסכם השכירות. לעניין זה, גרסאות הצדדים – דהיינו, גרסת הנתבעת ולפיה גילתה המידע מחד וגרסת התובע ולפיה חדלה מעשות כן מאידך – נתמכות כל אחת בעדות הצד הרלוונטי. יחד עם זאת, הנני סבורה כי מאזן ההסתברויות לעניין זה נוטה לגרסת התובע בהינתן שתיקת ההסכם בנושא זה. כך, עיון בהסכם מעלה כי אין מדובר בהסכם שכירות סטנדרטי, אלא בהסכם המותאם לצדדים ובכלל זה כולל ההסכם הוראות מפורטות הנוגעות למצבה של הדירה והשיפוצים אשר יערכו בה והצהרות הדדיות של הצדדים בדבר גילוי נאות הנוגע למצבה של הדירה והסכמה לאמור. בנסיבות אלו, היה מצופה מהנתבעת לעדכן במסגרת ההסכם את הצהרתה כביכול בדבר מצבה הפיננסי ובהתאמה לכלול אישור של התובע ובהתאם לו מסרה אמנם לתובע פרטים בדבר מצבה. אלא, שההסכם אינו מלמד על גילוי כאמור והנני סבורה כי שתיקתו זו יש בה בכדי לתמוך בטענת התובע ולפיה הנתבעת נמנעה מלגלות לו את דבר מצבה הפיננסי עובר לחתימה על ההסכם. כיוון שכך, הנני קובעת כי הנתבעת חדלה ממסירת מידע רלוונטי לתובע בדבר מצבה.
12. בנסיבות בהן לא גילתה הנתבעת לתובע מידע כאמור הרי שהנני סבורה כי בדין הודיע התובע לנתבעת על בטלות ההסכם ומשכך, הנני קובעת כי ההסכם בטל.
13. משנקבע על ידי כי ההסכם בטל מפאת הטעיית התובע על ידי הנתבעת, אינני נדרשת לטענתו הנוספת של התובע בדבר הפרת ההסכם על ידי הנתבעת בגין אי תשלום שכר הדירה המלא. על אף האמור ולשם שלמות היריעה, הנני סבורה כי גם בטענותיו אלו של התובע יש ממש. כך, עיון בהסכם השכירות מעלה כי- בניגוד לטענת הנתבעת ולפיה יודעה רק באשר לשיפוץ חיצוני הנובע מתמ"א 38- יודעה הנתבעת מפורשות כי עבודות השיפוץ כוללות גם עבודות "החלפת מדרגות הגישה למושכר" (ראו סעיף 6.1.1 להסכם) ובהתאמה הוסכם כי דמי השכירות בתקופה שעד לסיום עבודות אלו יעמדו על 3,200 ₪. בהינתן שכך- הרי שאמנם כטענת התובע, לפנים משורת הדין הוא הסכים להפחתה נוספת בדמי השכירות בסך של 750 ₪, הפחתה שהינה בנוסף להפחתה אשר בוצעה בהסכם השכירות בגין אותו רכיב בדיוק. לעניין זה ביקשה הנתבעת כי ההפחתה הנוספת תהיה עד ש"כל גרם המדרגות מחופה ומרוצף כולל מעקה בטיחותי" (ראו פנייתה של הנתבעת מיום 20/3/16) ואולם, לכך השיב התובע כי ההסכמה הינה :"עד שגרם המדרגות יהיה ראוי לשימוש סביר". בנסיבות אלו, הרי שלכאורה היה על הנתבעת לשוב ולשלם דמי שכירות בסך 3,200 ₪ ממועד בו גרם המדרגות היה ראוי לשימוש סביר (בהבדל ממושלם) ובמיוחד שהיה עליה לעשות כן משעה שסכום זה האחרון מבטא מלכתחילה דמי שכירות מופחתים בשל עבודות שיפוץ במדרגות. **סוף דבר;**
14. לאור האמור והמפורט הנני מקבלת את התביעה ובהתאמה - א.אני מורה לנתבעת לפנות את הדירה ברחוב X ברמת גן הידועה כתת חלקה Y בגוש Z , חלקה 428 ולהשיבה לידי התובע, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, לא יאוחר מיום 11/6/17 שעה 14:00. ב.יצוין כי במועד שנקבע ניתנה על ידי ארכה בת למעלה מ- 30 ימים מהיום לפינוי הדירה. ארכה זו ניתנת לנתבעת לצורך התארגנות למעבר הדירה, אך אין בכך כדי לפגוע בזכויות התובע בנוגע להפרש דמי השכירות, פיצוי וכד'. ג.הנתבעת תשלם לתובעת הוצאות בסך 650 ₪ וכן שכ"ט עו"ד בסך של 5,000 ₪ וזאת, בתוך 30 יום מהיום שאם לא כן ישאו התשלומים הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד למועד התשלום המלא בפועל. **המזכירות תדוור את פסק דין לצדדים.**  ניתן היום, י"ג אייר תשע"ז, 09 מאי 2017, בהעדר הצדדים. 