|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בתל אביב - יפו** | | |
|  | | |
| פס"ד בתובענה נגד בעל חברה יזמית בתחום תמ"א 38 | | 28 אוק 2019 15125-09-17 |
|  | | |
| **השופט** | עדי הדר | |
|  | | |
| **התובעת** | טובה בר לב ע"י עו"ד איתי לסקי | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **הנתבע** | גלעד וינקלר | |

**פסק-דין**

בפני בית המשפט, תובענה על סך של 150,000 ש''ח.

1. התביעה היא לכאורה פשוטה, כיוון שהיא מתבססת על נספח שצורף לכתב התביעה שהוגשה בסדר דין מקוצר, הוא נספח 4. מפאת חשיבות תוכן הנספח, בית המשפט מצטט חלקים נבחרים. כותרת המסמך כתב התחייבות.
2. בפתיחת המסמך נכתב "אנו החתומים מטה נתבעת 1, דהיינו התאגיד, מצהירים ומתחייבים כזאת כדלקמן. סעיף 1. נשלם לתובעת סך של 150,000 ש''ח בגין פתיחתה בסיוע לניהול משא ומתן לקראת עסקת תמ"א עם דיירי, בעלי הדירות בבניין ברחוב דיזינגוף 31 תל אביב, וזאת ללא תלות או קשר בתוצאות המשא ומתן או ביציאתה של עסקה אל הפועל וללא כל תנאי אחר."
3. בסעיף 2 נכתב "היינו מצהירים בזאת כי מלאכתה של הגברת בר לב בעניין זה הסתיימה לשביעות רצוננו, והינה זכאית לתמורה הנקובה לעיל מבלי שתהא לנו כל טענה או דרישה בעניין זה."
4. ישנם עוד סעיפים נוספים שבית המשפט יתייחס אליהם בהמשך. כרגע חשוב לציין שההתחייבות נחתמה ביום 30.11.2015.
5. על פני ההתחייבות מצד שמאל לחתימת נתבעת 1 חתם הנתבע 2 כאשר מתחת לחתימתו מופיעות המילים מודפסות גלעד – ערב וישנה גם חתימה של עורך דין שאישר את החתימות בפני, עורך דין רועי תמיר.
6. המבקשים הגישו בקשת רשות להתגונן ובה העלו טענות שונות ורבות, וביניהן כפייה וכן שיש לקרוא את ההתחייבות כולל תנאים נוספים שלא מופיעים בתוכן המילולי של ההתחייבות.
7. הצדדים זומנו לדיון בו נחקר הנתבע 2 מטעמו ומטעם נתבעת 1, ובתום החקירה בית המשפט ציין בפני המבקשים שאך כפסע הוא בין קבלת פסק הדין כבר בשלב זה על ידי דחיית הבקשה למתן רשות להתגונן והושגה הסכמה בין הצדדים שבכל זאת תינתן רשות להתגונן כנגד הפקדת עירבון בסך של 15,000 ש''ח שאכן הופקד.
8. לאחר מכן התקיימו הליכים מקדמיים וניתן פסק דין נגד נתבעת 1, והתביעה נמחקה מכיוון שהתברר שניתן נגדה צו פירוק. בית המשפט קבע את הדיון לשמיעת ראיות ולנוכח בקשות שהגישו הנתבעים, נאלץ לקיים דיון נוסף כדי לדון בבקשות לזימון עדים שונים.
9. חלק מהבקשות התקבלו, חלק נדחו, ובסופו של יום הצדדים זומנו היום לשמיעת ראיות כאשר התובעת נחקרה מצד אחד, הנתבע מצד שני, העדה הנוספת מטעם הנתבע, היא אשתו, לא התייצבה. בית המשפט עשה שימוש בסמכותו להורות לבעלה של התובעת להיחקר, חקר אותו וגם אפשר לנתבע להוסיף ולחקור אותו. לאחר מכן הצדדים סיכמו.

דיון והכרעה

1. כאמור לעיל, כבר בתום שמיעת חקירת הנתבע במסגרת הדיון בבקשתו למתן הרשות להתגונן, עלה קושי רב בגירסה של הנתבע מכיוון שמצד אחד ציין בתצהירו שהוא חתם מתוך גמירות על ההתחייבות, ומצד שני טען לכפייה.
2. זו גם הייתה הסיבה העיקרית שבית המשפט העיר שאך לפנים משורת הדין לא תיסגר כבר בשלב זה הדלת בפני הנתבעים.
3. אולם כאמור, בית המשפט לפנים משורת הדין אפשר לנתבעים לנסות ולהמשיך ולשכנע את בית המשפט שדין התביעה להידחות.
4. גם לאחר שבוצעו ההליכים המקדמיים והוגשו התצהירים על ידי התובעת, תמונת המצב לא השתנתה מכיוון שהנתבע, פרט לתצהירה של אשתו שנמשך מהתיק היום, לא הוסיף ראיות נוספות אלא עמד על אותו תצהיר שעל פניו הוא סתור ויש בו קשיים, שהוגש כתמיכה לבקשתו למתן רשות להתגונן.
5. בית המשפט ידון בטענות המרכזיות.
6. כאמור טענת הכפייה דינה להידחות על הסף, לאור טענה אחרת בתצהיר, או יותר נכון הצהרה אחרת לפיה ההתחייבות נחתמה מתוך גמירות דעת. אולם, גם אם בית המשפט יתעלם מהסתירה והוא לא מתעלם, הכפייה לא הוכחה.
7. נטל הבהרת הראיות לשכנוע לעניין הוכחת כפייה מונח לפתחו של מי שמעלה את הטענה. הועלתה טענה שהנתבע היה כביכול באותה נקודת זמן במצוקה ונזקק להארכת אופציה שניתנה, אולם אין בכך כדי להצדיק את חתימתו על ההתחייבות. וממילא, מרגע שהמצב של הכפייה הסתיים, היה עליו לבקש על פי סעיף 20 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג - 1973 את ביטול ההתחייבות תוך זמן סביר והוא לא עשה כן.
8. חוק החוזים (חלק כללי) מחייב לבקש את ביטול ההסכם מיד לאחר שמצב הכפייה מגיע לקיצו. אין אלא להבין מהראיות שהובאו בפני בית המשפט, שבאותה נקודת זמן בה ניתנה ההתחייבות, לנתבעים היה עניין ברור להמשיך ולקבל שירותים או דברים אחרים מהתובעת, ולכן היה להם עניין כלכלי ברור ליצור כלפיה מצב שהיא תקבל תוך פרק זמן מסוים ללא כל תנאי סכום של כסף, כאשר על פי הטענה לכפייה מתברר שבעצם החתימה הייתה כביכול מן הפה אל הלחוץ ולא הייתה כוונה לעמוד בהתחייבות שניתנה.
9. בנוסף, הנתבעים לא העמידו עד חיוני והכרחי בעיניו של בית המשפט, והוא עורך דין תמיר יהלומי שייצג את הנתבעים באותה עת. בית המשפט, גם היום, ניסה לקבל תשובה למחדל מהותי זה ולא קיבל מענה מניח את הדעת. מרגע שעורך דין תמיר יהלומי לא זומן ולא התייצב, מכאן שהנתבעים נמנעו מהעמדת ראיה הכרחית ופועלת חזקה לרעתם שלפיה אילו עורך דין תמיר יהלומי היה מזומן בצו של בית משפט על ידי הנתבעים, היה מעיד לחובתם.
10. טענה נוספת היא שלמרות תוכנו המילולי של החוזה, תוכנה המילולי הברור של ההתחייבות, ההסכמה הייתה אחרת והיא שההסכמה כביכול, על פי ההתחייבות, מותנית בכך שהסכם התמ"א ייחתם.
11. טענה זו לא הוכחה, ובמצב דברים שבו הנתבעים מיוצגים על ידי עורך דין, מצופה היה מהם להתייעץ עם עורך דין תמיר יהלומי ולברר האם ניתן לסמוך על אותה התחייבות כביכול שניתנה על ידי בעלה של התובעת שהכחיש את מתן ההתחייבות.
12. לא ניתנה תשובה מדוע למרות העובדה שהנתבעים היו מיוצגים במשא ומתן לקראת חתימת ההתחייבות, הם לא ביקשו את חוות דעתו של עורך דין יהלומי בנושא זה ולא דרשו לעגן את אותה התחייבות כביכול של בעלה של התובעת ולכן דין הטענה שיש לקרוא את ההתחייבות לצד התחייבות נוספת שלא בא זכרה בתוכן המילולי של ההתחייבות, דין הטענה הזו להידחות.
13. אלה בעצם היו 2 הטענות העיקריות. דווקא בא כוח התובעת טען שגם עלתה טענה נוספת לאפסות, אבל כמובן שטענה זו גם אם הייתה נטענת על ידי הנתבעים אינה מעלה ואינה מורידה באשר היו מיוצגים ובאשר הנתבע הצהיר שחתם מתוך גמירות דעת.
14. לכן, בית המשפט חוזר לתוכן של ההתחייבות, נספח 4. לפי סעיף 4, ספיר מתחייבת לשלם לטובה, היא התובעת, את סך התמורה תוך 15 חודשים מיום חתימת הסכם התמ"א עם דיירי הבניין. וחשוב מכך, בית המשפט מוסיף, וככל והסכם התמ"א לא ייחתם, אזי בכל מקרה ספיר תתחייב לשלם את התמורה תוך 15 חודשים מיום החתימה על התחייבות זו.
15. אין חולק שבחלוף 15 חודשים מיום 30.11.2015 הסכום לא שולם. אין חולק שהנתבעת נקלעה לחדלות פירעון ובעצם ניתן נגדה צו פירוק, ולכן על הערב לשאת בתשלום כערב להתחייבות שלא כובדה.
16. הטענה של הנתבע שניתן להוציא לפועל את פרוייקט התמ"א היא טענה שיכולה להיות מובאת במסגרת משא ומתן, אך אין לחייב את התובעת להסכים בשלב זה כאשר יחסי האמון בין הצדדים עלו על שרטון ונגד הנתבעת ניתן צו פירוק, להסכים להצעתו של הנתבע.
17. בית המשפט מקבל את עמדת התובעת לפיה היה על הנתבעים בעודם מיוצגים לעדכן את בית המשפט שנגד נתבעת 1 ניתן צו פירוק.
18. לכן, ברור שבמצב זה כל הצעה שמעלה כביכול הנתבע בשם הנתבעת אינה יכולה לצאת לפועל ללא הסכמה של מפרק נתבעת 1, הסכמה שלא התבקשה וגם לא הובאה, עמדת המפרק.
19. לכן, סיכומם של דברים שבפני בית המשפט מסמך בכתב שמדבר בעד עצמו, מנוסח בצורה בהירה וברורה. הוצגו גם מספר מסמכים שקדמו במסגרת משא ומתן לחתימתו. לכן מלכתחילה נטל הבאת הראיות והשכנוע שהיה מונח לפתחם של הנתבעים היה גבוה ולא פשוט, והם לא עמדו בו ואף לא התקרבו למצב שבו הם עומדים בנטל הבאת הראיות לשכנוע כי אין לפסוק על פי ההתחייבות ולחייב את הנתבעת ואין את הערב לשלם את הסך של 150,000 ש''ח וכך קובע.
20. כעת עובר לדון בסוגיית ההוצאות. אכן, הסתרת העובדה שהנתבעת נקלעה לחדלות פירעון לא רק נוגעת לעניין המהימנות של גירסת הנתבעים, אלא גם מחייבת התייחסות בעת פסיקת ההוצאות ועל בית המשפט בכל מקרה להביא בחשבון את סכום התביעה שהתקבלה.
21. כמו כן, יש להביא בחשבון חלק מההתנהלות שבא כוח התובעת ציין במסגרת סיכומיו שהאריכה במידה רבה את הדיון, אולם בית המשפט מביא בחשבון שהנתבעים כבר נשאו בהוצאות בסך של 3,500 ש''ח ולכן סכום ההוצאות יעמוד על היתרה של העירבון שהופקד, ומורה למזכירות להעביר את העירבון לתובעת.

סוף דבר

מקבל את התביעה, מחייב את הנתבע לשלם לתובעת 150,000 ש''ח צמודים כדין, לרבות הפרשי ריבית כדין והפרשי הצמדה ממועד הגשת התביעה ועד מועד התשלום, וכן סכום הוצאות שממילא יועבר ישירות מהמזכירות אל התובעת, ולכן אין צורך לתת הוראות לעניין הצמדתו.

ניתן והודע היום,28 באוקטובר 2019, במעמד הנוכחים.

|  |
| --- |
|  |
| עדי הדר, שופט |

הוקלד על ידי חניתה עזריה