|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בעכו** | | |
|  | | |
| אמסלם נ' זוהר ואח' | | 1 יונ 2020 23635-08-17 |
|  | | |
| **השופט** | ג'מיל נאסר - שופט בכיר | |
|  | | |
| **תובע** | דוד אמסלם | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעים** | 1. אביטל זוהר 2. אילן אוחיון | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

**התביעה ובעלי הדין**

1. בפניי תביעה כספית על סך 173,500 ₪, בגין הפרת הסכם מכר דירה מיום 15.4.16. **הסדר דיוני**
2. הצדדים הסכימו להגיש סיכומים בכתב, ללא שמיעת ראיות, וכי בית המשפט יכריע במחלוקת בפסק דין מנומק על יסוד כל החומר הקיים בתיק ביהמ"ש. **טענות התובע**
3. התובע טוען בתביעתו כי ביום 19.2.16, הוגשה תביעה נזיקית ע"י בני הזוג פרץ (בעלי זכויות במקרקעין המצויים ברח' xxx בנהריה, מגרש xx), לבימ"ש השלום עכו, נגד נתבעים שונים, ובין היתר נגד נציגות הבית המשותף (של הבניין בו מצוי הממכר), בעילה של הסגת גבול ("נגיסה" של כ- 14 מ"ר משטח מגרש 189). סכום התביעה שם היה 295,401 ₪, בטענה לפגיעה בשווי הקרקע והבנוי עליה, וכן עתירה לחיוב בדמי שימוש ראויים, וסילוק יד (להלן: "התביעה הנזיקית").
4. לטענת התובע, הוא רכש את הדירה מאת הנתבעים ביום 15.4.16 ללא כל ידיעה כי הוגשה התביעה הנזיקית נגד נציגות הבית המשותף (בהמשך תוקן כתב התביעה הנזיקית באופן שנציגות הבית המשותף נמחקה כנתבעת 2 ובמקומה נוספו כל בעלי הדירות כבעלי דין, לרבות התובע והנתבעים כאן).
5. נטען כי כתב התביעה בתביעה הנזיקית הומצא לנציגות הבית המשותף אשר הגישה תגובה מטעמה לתיק ביהמ"ש, וכאשר נתבעת 1 משמשת באותה עת כבעלת תפקיד בנציגות הבית המשותף.
6. התובע טוען כי הבעלות בדירה וכן החזקה בה השתכללו לכדי הסכם סופי רק ביום 28.10.16, היום בו תפס התובע חזקה בדירה בפועל. שעה שהנתבעים כאן נתבעו ע"י בני הזוג פרץ, אם כנציגות הבית המשותף, ואם כבעלי דירה בבניין, אזי בהתאם להסכם המכר היה עליהם ליידע את התובע כי קיים הליך משפטי הקשור לדירה, ואשר בכוחו לאיין את הסכם המכר.
7. התובע טוען כי עפ"י סעיף 5 להסכם המכר, הצהירו הנתבעים כי הדירה נקייה מכל חוב ו/או זכות כלפי צד ג', למעט משכנתא לבנק לאומי לישראל, וזאת כאשר כאמור כבר ידעו במועד החתימה על הסכם המכר על הגשת התביעה הנזיקית, אך לא טרחו לעדכן את התובע על קיומה.
8. יתר על כן, על אף שכלל התשלומים שולמו ע"י התובע במועדם, בחרו הנתבעים, לאורך למעלה מ- 6 חודשי קיום החוזה, שלא לעדכן את התובע אודות התביעה הנזיקית המתנהלת נגדם, ובכך הפרו הן את חובת תום הלב המוטלת עליהם, והן את הוראות הסכם המכר.
9. לאור זאת, טוען התובע כי הנתבעים הפרו הפרה יסודית את הסכם המכר ולפיכך הינו זכאי לקבל מהם את הפיצוי המוסכם, בהתאם לס' 38 להסכם (בסך 168,500 ₪), וזאת ללא הוכחת נזק), וכן פיצוי נוסף בגין עגמת נפש, אשר לצרכי אגרה, הועמד על ידו על סך 5,000 ₪, ובסה"כ 173,500 ₪. **טענות ההגנה**
10. הנתבעים הכחישו את עילת תביעה נגדם, ועתרו לדחיית התביעה.
11. בפתח הגנתם, טענו הנתבעים כי התובע מסתיר בתביעתו מביהמ"ש בחוסר תום לב את העובדה כי המחלוקת נשוא תיק דנן, ככל שישנה כזו, כלולה כבר בתביעה הנזיקית, בה נמנים 63 נתבעים, וביניהם הצדדים בתיק דנן, במסגרתה שלח התובע כאן הודעת צד ג' לנתבעים כאן בסך 50,000 ₪, בה ציין מסכת עובדתית זהה לזו המתוארת בכתב תביעה זה.
12. לטענת הנתבעים, התביעה הנזיקית הוגשה לבית המשפט ביום 19.2.16, בין היתר, נגד נציגות הבית המשותף, אך לא נגדם באופן אישי. בהמשך, תוקנה התביעה על דרך מחיקת נציגות הבית המשותף, וצרוף בעלי הדירות בבית המשותף בעבר ובהווה, וזאת רק בחודש מאי 2017, זמן רב לאחר חתימת הסכם המכר ומסירת החזקה בדירה לתובע.
13. הנתבעים מכחישים את הטענה כי עובר למועד חתימת הסכם המכר עם התובע ידעו על הגשת התביעה הנזיקית. לגרסתם, כתב התביעה נמסר לנציג מנציגות הבית המשותף בשלהי חודש מרץ 2016, ויודגש כי כתב התביעה המקורי לא נמסר לידי הנתבעים ועל קיומו נודע לנתבעים במועד מאוחר יותר. עוד נטען כי כתב התביעה הועבר ע"י נציג נציגות הבית המשותף לטיפול עו"ד שגיא רובינסקי (רובין) אשר מיד בסמוך לכך הבהיר לנציגות הבית המשותף כי אין לתביעה כנגד נציגות הבית המשותף בסיס ודינה להידחות על הסף.
14. הנתבעים מודים כי בהתאם להסכם המכר, הבעלות בדירה השתכללה לאחר השלמת התמורה וקבלת החזקה בה, אולם טוענים כי המועד הרלבנטי למחלוקת הוא מועד חתימת הסכם המכר (15.4.16), מועד בו לא הייתה כל תביעה נגד הנתבעים ו/או כנגד הדירה נשוא הסכם המכר. ועוד מוסיפים כי גם במועד מסירת החזקה בדירה לתובע לא הייתה תלויה תביעה אישית נגד הנתבעים בעניין הדירה נשוא הסכם המכר.
15. הנתבעים טוענים כי ניסיון התובע ליצור זהות בין נציגות הבית המשותף לבינם הוא ניסיון נפסד שדינו להידחות, וכי דברים אלה מקבלים משנה תוקף נוכח העובדה כי אין בכתב התביעה הנזיקית טענה כלשהי הנוגעת ו/או מתייחסת לדירה שנמכרה לתובע, ובוודאי שאין בכתב התביעה הנזיקית כדי לאיין את הסכם המכר.
16. הנתבעים טוענים כי הצהרותיהם בהסכם המכר הן הצהרות נכונות שלא דבק בהם רבב. עובר למועד החתימה על הסכם המכר לא הייתה כל תביעה אישית נגד הנתבעים ו/או כנגד הדירה.
17. לטענת הנתבעים, עניינה של התביעה הנזיקית בפלישה נטענת של חומת הבית המשותף לשטח שרכשו התובעים בתביעה העיקרית מאת היזם באמצעות מתווך הפרויקט, עפ"י הסכם ומצגים שאינם נוגעים להם כלל. שטח הפלישה הנטען הינו כ- 14 מ"ר בלבד, המשמשים, ברובם המוחלט, כחלק מגינת דירת גן וכחניה של דירה אחרת, ושטח זה כמו גם התביעה העיקרית, אינם רלבנטיים כלל לדירה שנמכרה לתובע. הלכה למעשה, אין בתביעה הנזיקית כדי לפגוע בדירה ו/או בזכויות התובע בה ו/או בשוויה כהוא זה.
18. זאת ועוד, מוסיפים הנתבעים וטוענים כי בניית הבית המשותף בו התגוררו הנתבעים לרבות בניית החומה נשוא "הפלישה" הסתיימו מספר שנים קודם לרכישת הנכס (המגרש) אשר נרכש ע"י התובעים בתביעה העיקרית, על כל המשתמע מכך.
19. ועוד, נטען כי הנתבעים רכשו את הדירה שמכרו לתובע מהקבלן בשנת 2000 –כ- 12 שנים קודם לרכישת הנכס נשוא התביעה הנזיקית (מגרש בני הזוג פרץ), כך שלנתבעים לא הייתה ולא יכולה הייתה להיות שליטה ו/או אחריות ו/או ידיעה בנוגע לפלישה הנטענת.
20. לכן ברור הדבר כי התובע מנצל את קיומה של התביעה הנזיקית, שאינה נוגעת כלל לדירה נשוא הסכם המכר, לצורך הגשת תביעה צינית ומקוממת נגד הנתבעים, וזאת במטרה להתעשר שלא כדין, ותוך ניצול העובדה שהינו עו"ד במקצועו.
21. לאור כל האמור לעיל, טוענים הנתבעים כי כלל לא הפרו את הוראות הסכם המכר, ובוודאי שלא בהפרה שיש בה כדי לזכות את התובע בפיצוי המוסכם.
22. למען הזהירות, ומבלי שהדבר ייחשב כהודאה בחבות כלשהי, הוסיפו הנתבעים וטענו כי אין כל יחס סביר בין הפיצוי המוסכם לבין הנזק הנטען (המוכחש), ולפיכך על ביהמ"ש לעשות שימוש בסמכותו ולהפחית במידה ניכרת את סכום הפיצויים המוסכמים. לעניין רכיב הפיצוי 'עגמת נפש' נטען כי עפ"י דין התובע אינו זכאי לתבוע ראש נזק זה לצד סעד של פיצוי מוסכם. **הראיות**
23. כאמור לאור ההסדר הדיוני שהושג לא נשמעו ראיות הצדדים. מטעם התביעה הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם התובע בלבד. מטעם ההגנה הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם נתבעת 1 בלבד. הוגשו סיכומים בכתב. **דיון והכרעה**
24. עיון בחומר הראיות הקיים בתיק ביהמ"ש מעלה כי הצדדים אינם חלוקים על העובדות/הנתונים הבאים: התביעה הנזיקית (ת"א 42428-02-16) הוגשה לבימ"ש השלום עכו (כב' השופטת עופר) ביום 19.2.16, ואילו הסכם המכר נחתם בין הצדדים ביום 15.4.16, כך שבמועד חתימת הסכם המכר הייתה תלויה ועומדת התביעה הנזיקית נגד נציגות הבית המשותף; עובר למועד חתימת הסכם המכר לא הייתה תלויה ועומדת תביעה אישית כלשהי נגד הנתבעים הנוגעת לממכר; בחודש 10/16 השלים התובע את תשלום מלוא התמורה לנתבעים וקיבל את החזקה בדירה מהנתבעים; בחודש 05/17 תוקן כתב התביעה הנזיקית באופן שנמחקה נציגות הבית המשותף (נתבעת 2) ובמקומה צורפו בעלי הדירות בבניין, לרבות הנתבעים והתובע שכאן. **הסוגיות להכרעה**
25. אלה הן השאלות שיש לדון בהן:
    * האם, עובר למועד חתימת הסכם המכר (15.4.16), ידעו הנתבעים כי תלויה ועומדת תביעה נזיקית נגד נציגות הבית המשותף?
    * אם כן, האם אי גילוי הנתון הנ"ל לתובע מהווה הפרה של הוראות הסכם המכר?
    * ככל שהתשובות לשתי השאלות הנ"ל הן חיוביות: האם התובע זכאי לפיצוי הנטען? **האם במועד כריתת הסכם המכר ידעו הנתבעים אודות הגשת התביעה הנזיקית?**
26. לגרסת התובע בתצהירו (ס' 20-22), דבר קיומה של התביעה הנזיקית נודע לו לראשונה מס' ימים בסמוך לאחר מועד קבלת החזקה בממכר, עת התקיימה ישיבת ועד בית בדירתו (סוף חודש 10/16). באותה ישיבה, כך נטען, התברר לתובע כי כתב התביעה הנזיקית נמסר לנציגות הבית המשותף אשר פנתה בזמנו לאגודה לתרבות הדיור לאיתור עורך דין שיגיש כתב הגנה בשמה, וזאת כאשר נתבעת 1 הייתה, באותה עת, חלק מאותו ועד בית (לא צורפה כל אסמכתא המעידה על מועד המצאת כתב התביעה המקורי לידי נציגות הבית המשותף). עורך הדין רובין שייצג את הנציגות הגיש בקשה בשמה לביהמ"ש ביום 16.5.18 (צ.ל 16.5.16), בה ציין כי הנציגות קיבלה את התביעה חודשיים קודם לכן. בנסיבות הנ"ל טוען התובע כי נתבעת 1, בהיותה "חלק" מנציגות הבית המשותף ידעה כבר בחודש מרץ 2016 אודות הגשת התביעה הנזיקית נגד נציגות הבית המשותף (לפני מועד החתימה על הסכם המכר).
27. מנגד לגרסת נתבעת 1 בתצהירה (ס' 17- 26), כתב התביעה הנזיקית נמסרה לנציג מנציגות הבית המשותף (בשם מיכאל מן), בשלהי חודש מרץ 2016, אך מדגישה כי כתב התביעה המקורי לא נמסר לה או לבעלה "...ועל קיומו נודע להם במועד מאוחר יותר" (שלא צוין); למיטב זיכרונה, הנציג מיכאל מן, היה הדייר היחיד שהתנדב לשמש "ועד בית", ופרט למיכאל היו דיירים נוספים שהתנדבו לסייע במטלות ועד הבית, לרבות נתבעת 1 בעצמה, שתפקידה היה לעזור למיכאל בהפקדת כספי ועד הבית שנגבו מהדיירים לבנק; מיכאל קיבל את כתב התביעה וביקש את עזרתה בהעברת התביעה לאגודה לתרבות הדיור, וכך עשתה; בשלב מסוים, ובהוראת האגודה לתרבות הדיור הועברה התביעה לעו"ד רובין, וכי זכור לה שבשלב מסוים פנתה לעו"ד רובין באמצעות הדוא"ל, אשר הבהיר כי אין לתביעה נגד ועד הבית בסיס ודינה להידחות על הסף; ביום 15.6.16 הוגש כתב הגנה מטעם ועד הבית מפני התביעה הנזיקית.
28. עיון בבקשה שהגיש עו"ד ש. רובין לביהמ"ש ביום 16.5.16 בשם הנציגות (נתבעת 2) מעלה כי אין מדובר בכתב הגנה מטעם הנציגות אלא בבקשה דחופה למתן ארכה להגשת כתב הגנה. בסעיף 1 לבקשה צוין ע"י עו"ד רובין כי כתב התביעה הוגש לביהמ"ש "לפני כחודשיים לערך", והנציגות העבירה אותו לאגודה לתרבות הדיור. בניגוד לטענת התובע, אין כל אינדיקציה בבקשה גופא למועד שבו נמסר כתב התביעה לידי נציגות הבית המשותף.
29. חרף האמור, הנתבעים בעצמם מודים בכתב הגנתם כי כתב התביעה המקורי הומצא לנציגות הבית המשותף "בשלהי חודש מרץ 2016", והשאלה הנשאלת הינה: האם כתב התביעה הנזיקית המקורי, לאחר שנמסר לנציגות הבית המשותף, הגיע לידיעת הנתבעים בהיותם חלק מדיירי הבית המשותף ו/או האם הגיע לידיעת נתבעת 1 עת שימשה כחברה "בלתי רשמית" בוועד הבית באותה עת?
30. לטעמי, המסקנה המתבקשת, בנסיבות העניין, הינה כי דבר הגשת התביעה הנזיקית נגד נציגות הבית המשותף לרבות תוכנה, היו בתחום ידיעת הנתבעים, עובר למועד חתימת הסכם המכר עם התובע (15.4.16). להלן הטעמים המרכזיים למסקנתי זו:
31. ראשית, גרסת נתבעת 1 בתצהירה כי כתב התביעה הנזיקית הגיע לידי נציגות הבית המשותף בשלהי חודש מרץ 2016, אך דבר קיומו נודע לה ולבעלה רק במועד מאוחר יותר, אינה מתיישבת עם האמור בסעיף 33.1 לכתב ההגנה שם צוין : "הנתבעים יטענו כי עד לשלהי חודש מרץ 2016 לא היו מודעים כלל למחלוקת נשוא התביעה העיקרית...".
32. שנית, חרף רלבנטיות עדותו של נציג ועד הבית, מר מיכאל מן להכרעה במחלוקת העובדתית דנן, נמנעו הנתבעים מלצרף תצהיר עדות ראשית מטעמו, בכל הקשור למועד שבו הומצא כתב התביעה הנזיקית לידיו, והועבר על ידו לידי נתבעת 1 לצורך העברתו לאגודה לתרבות הדיור. לא ניתן כל הסבר מטעם הנתבעים לאי הגשת תצהיר מטעמו.
33. שלישית**,** לא סביר בעיניי, כי לאחר שכתב התביעה הנזיקית נמסר "בשלהי חודש מרץ 2016" לידי נציג ועד הבית מיכאל מן (ולאחר שהתברר לו כי מדובר בתביעה נזיקית בהיקף כספי של מאות אלפי ₪, בין השאר, נגד נציגות הבית המשותף), הוא נזנח על ידו ולא טופל באופן מידי.
34. רביעית**,** נתבעת 1 אינה מפרטת בגרסתה מהו המועד שבו נמסר לה כתב התביעה הנזיקית מידי הנציג מיכאל מן ומתי העבירה אותו לאגודה לתרבות הדיור, אך מגרסתה עולה ש"טיפולה בעניין" לא התמצא רק בהעברת כתב התביעה הנזיקית לידי האגודה לתרבות הדיור, אלא גם בהתכתבות עם עו"ד רבין במייל בנוגע לסיכויי היתכנות התביעה נגד נציגות הבית המשותף, דבר המלמד על מעורבותה האישית בנוגע לטיפול בתביעה הנזיקית ולמודעותה לטענות שהעלו התובעים בתביעה הנזיקית נגד נציגות הבית המשותף.
35. חמישית**,** הדעת נותנת כי בנסיבות העניין, לאור שווי כתב התביעה הנזיקית, עילתה, והסעדים המבוקשים, כי כתב התביעה יופץ ויועבר לידיעת כלל דיירי הבית המשותף, ולכל הפחות, בשלב הראשוני, לידיעת חברי נציגות הבית המשותף, וזאת מיד בסמוך לאחר המועד שבו נמסר לידי נציגות הבית המשותף. זאת ועוד, אין זה מתיישב עם הגיונם של דברים, כי נתבעת 1 עת קיבלה את כתב התביעה הנזיקית לידיה, לא תדאג לצלם ולהשאיר העתק שלו בידיה או לכל הפחות לעיין בו, בטרם תעבירו לידי האגודה לתרבות הדיור, זאת ובעיקר כשמדובר על תביעה נזיקית בסך של כ- 300,000 ₪ שהוגשה (בין היתר), נגד נציגות הבית המשותף בגין "פלישה" נטענת של חומת הבית המשותף לתחומי המגרש הסמוך (שעפ"י גרסת הנתבעים, דבר קיומה כלל לא היה ידוע להם שנים קודם לכן עד אותה עת).
36. מכל הטעמים לעיל, שוכנעתי בנכונות גרסת התובע כי עובר למועד החתימה על הסכם המכר הנתבעים ידעו על הגשת התביעה הנזיקית נגד נציגות הבית המשותף ומהותה, אולם נמנעו מלגלות אודותיה לתובע. **האם אי גילוי הנתון הנ"ל לתובע מהווה הפרה יסודית של הסכם המכר**?
37. התובע טוען בתביעתו כי היה על הנתבעים להודיע לו כי קיים הליך משפטי הקשור לדירה ואשר יש בו כדי לאיין את הסכם המכר או לכל הפחות להשפיע על תהליך הרכישה. בכך הפרו הנתבעים את חובת תום הלב וכן הפרו באופן יסודי את סעיפים 5-6 של הסכם המכר באופן המזכה אותו בפיצוי המוסכם (ס' 11-13 ו- ס' 18 לתצהירו).
38. מנגד טוענים הנתבעים כי דבר הגשת התביעה הנזיקית נגד נציגות הבית המשותף לא היה ידוע להם עובר למועד חתימת הסכם המכר (טענה שנדחתה כאמור), ועוד טענו כי מאחר והתביעה הנזיקית לא נגעה כלל לזכויות בדירה שמכרו לתובע, ולא היה בה שום טענה ממשית כנגד "ועד הבית", הם התייחסו אליה כעניין שולי וזניח, כפי שהיא באמת (ס' 30 לתצהיר נתבעת 1). זאת ועוד, במועד חתימת הסכם המכר, כמו גם במועד מסירת החזקה בדירה לידי התובע, לא הייתה תלויה ועומדת תביעה אישית נגד מי מהנתבעים בעניין הדירה נשוא הסכם המכר (ס' 35 לתצהיר הנתבעת).
39. לגרסת הנתבעים, אין בין כתב התביעה הנזיקית המקורי ו/או כתב התביעה המתוקן לבין הדירה שנמכרה לתובע דבר וחצי דבר, ואין בהם כדי לפגוע בזכויות התובע בדירה, מתקניה או מערכותיה (ס' 36- 38 לתצהיר נתבעת 1). בנסיבות הנ"ל, נטען כי הנתבעים לא הפרו את הוראות הסכם המכר ובוודאי שלא באופן שיש בו כדי לזכות את התובע בפיצוי המוסכם (ס' 42 לתצהיר הנתבעת 1).
40. על מנת שהתובע יהיה זכאי לקבל מהנתבעים את הפיצוי המוסכם (ללא הוכחת נזק) בסך 168,500 ₪ שנקבע בס' 38 להסכם המכר עליו להוכיח, ברמה הנדרשת במשפט אזרחי, כי הנתבעים הפרו באופן יסודי את הוראות הסכם המכר. בעניין זה מפנה התובע להצהרות המוכרים המפורטות בסעיפים 5-6 להסכם המכר, וטוען כי אי גילוי העובדה כי הוגשה תביעה נזיקית נגד נציגות הבית המשותף, עובר למועד החתימה על הסכם המכר, עומד בסתירה להצהרות המוכרים (הנתבעים) בהסכם המכר, דבר המזכה אותו בפיצוי המוסכם שנקבע בסעיף 38 להסכם.
41. בסעיף 5 להסכם המכר, הצהירו הנתבעים כי זכויותיהם בדירה נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהי, למעט משכנתא לבנק לאומי לישראל, וכי אין מניעה להעברת זכויות הבעלות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ולמסירת החזקה הבלעדית בדירה לקונה.
42. בסעיף 6 להסכם המכר, הצהירו הנתבעים, כי אם יוטלו על הדירה מסיבה כלשהי (פרט לסיבה הקשורה ישירות לקונה), חוב, עיקול, שיעבוד, משכנתא, צו, תביעה וכל זכות אחרת לטובת צד שלישי כלשהו, מיום חתימת ההסכם ועד לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה, מתחייב המוכר להסיר את כולם תוך 21 ימים מיום שנודע לו על כך, ועוד הוסכם כי עד להסרת "המגבלה" לטובת צד שלישי, יעוכבו חיובי הקונה לשלם סכומים על חשבון התמורה, עד לגובה חוב המוכר שיש להסירו.
43. עיון בכתב התביעה הנזיקית ובהסכם המכר מעלה כי אין בסעדים המבוקשים בכתב התביעה הנזיקית, התלוי ועומד, בין היתר נגד התובע, כדי לפגוע בזכות הבעלות שלו בממכר, ביכולת שלו להחזיק ולהשתמש בו בלעדית, לרבות בצמוד לו ו/או בחלקו היחסי ברכוש המשותף.
44. זאת ועוד, אין בכתב התביעה הנזיקית (גם אם יתקבל נגד דיירי הבית המשותף), כדי למנוע מהתובע לשעבד את זכויתיו בדירה לשם מימון עסקת המכר ו/או כדי למנוע ממנו להשלים את העסקה ברישום הדירה והצמוד לה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.
45. מהטעמים הנ"ל, איני מוצא בסיס לטענת התובע כי יש בהליך המשפטי (התביעה הנזיקית) כדי לאיין את הסכם המכר, וכן לא שוכנעתי בטענתו כי קיומה של התביעה הנזיקית עומדת בסתירה להצהרות המוכרים (הנתבעים) בהסכם המכר, שכן הצהרות המוכרים בהסכם המכר מתייחסות לזכויותיהם בממכר בלבד, ואין בינן לבין "שטח הפלישה" הנטען למגרש השכן, דבר. בעניין זה יש לציין כי כעולה מכתב ההגנה שהגישו דיירי הבניין מפני התביעה הנזיקית המתוקנת, מתוך שטח הפלישה הנטען (כ- 14 מ"ר), חלק נכבד ממנו משמש כגינה צמודה של דירת גן ואילו חלק אחר ממנו משמש כחניה של דירה אחרת.
46. שקלתי את טענת התובע לפיה "...היה על הנתבעים להודיע לי כי קיים הליך משפטי הקשור בדירה ואשר יש בכוחו לאיין את הסכם המכר או לכל הפחות להשפיע על תהליך הרכישה" (ס' 11 לתצהירו). לטעמי מדובר בטענה לקונית ועמומה, ואין התובע מפרט בתביעתו באיזה אופן הייתה משפיעה ידיעת הנתון הנ"ל בזמן אמת על תהליך רכישת הדירה על ידו מאת הנתבעים (כגון: עיכוב ו/או ויתור על הרכישה, ניסיון להפחית במחירה, פניה לקבלת ייעוץ באשר לסיכויי התביעה הנזיקית להתקבל והשלכותיה על יכולתו להנות מהממכר, וכו').
47. התובע מוסיף וטוען (ס' 24 לתצהירו), כי ניסה למכור את הדירה "מזה למעלה משנה", ובכל פעם שהגיע רוכש פוטנציאלי שהיה קרוב לסגירה, הוא נסוג מהעסקה, לאחר שהתובע הבהיר לו את מצבה המשפטי של הדירה. גם טענה זו דינה להידחות, הן מאחר ומדובר בטענה עובדתית שלא נתמכה בתשתית ראייתית כלשהי מצד התובע, והן מהנימוקים שצוינו לעיל, כי אין בהגשת התביעה הנזיקית בגין הפלישה הנטענת כדי לפגוע בזכויות התובע בדירה ובהצמדותיה ובאפשרותו לנהוג בה מנהג בעלים.
48. סיכומם של דברים, ומהנימוקים שצוינו לעיל, לא שוכנעתי כי אי גילוי דבר הגשת התביעה הנזיקית לתובע כנגד נציגות הבית המשותף מצד הנתבעים, עובר למועד החתימה על הסכם המכר, מהווה הפרה יסודית של הסכם המכר, באופן המזכה את התובע בפיצוי המוסכם.
49. בבחינת למעלה מן הדרוש, אוסיף ואציין לגבי טענת התובע כי היה על הנתבעים ליידע אותו אודות הגשת התביעה הנזיקית, גם בתקופה שבין חתימת הסכם המכר לבין מסירת החזקה בדירה, כי מדובר בטענה ראויה מקום בו הייתה מוגשת תביעה להכרה בזכות צד ג' בזכות כלשהי הכלולה בממכר עצמו (ראו: סעיף 18(ב) לחוק המכר, המטיל חובה סטטוטורית על המוכר לידע את הקונה מיד על כל תביעת זכות לגבי הממכר, שידע או שהיה עליו לדעת עליה, לפני מסירת הממכר).
50. כהערת סיום אציין כי התובע טוען בסיכומיו כי הנתבעים הפרו את חובת תום הלב בשלב ניהול המו"מ וטרם כריתת הסכם המכר, וכי חובת תום הלב במהלך משא ומתן היא רחבה וכוללת גם החובה לגלות לצד השני מידע מהותי. בהמשך לאמור, נטען כי הנתבעים לא חשפו בפני התובע בעת המשא ומתן כי על הדירה רובצת תביעה במאות אלפי ₪, נתון שבוודאי היה מביא את התובע לוותר על רכישת הדירה, ולכל הפחות לנהל את ענייניו בידיעה על הסיכון הקיים, ולפיכך על הנתבעים לשלם לתובע פיצויי הסתמכות שמטרתם להשיב את הנפגע למצב בו היה מצוי טרם ניהול המו"מ (ס' 45-52 לסיכומים).
51. כפי שצוין לעיל, שוכנעתי בגרסת התובע כי הנתבעים לא גילו לו אודות הגשת התביעה הנזיקית נגד נציגות הבית המשותף (למרות שידעו על כך, עובר למועד כריתת הסכם המכר). אין חולק כי הגשת תביעה נזיקית נגד נציגות הבית המשותף בשווי מאות אלפי ₪ בגין פלישה למקרקעי השכן (מבלי להביע עמדה כלשהי באשר לסיכויי התביעה להתקבל נגד נציגות הבית המשותף/דיירי הבית המשותף), הינו מידע מהותי, אשר נודעת לו רלבנטיות (בין מכלול הנתונים הספציפיים הקשורים לממכר) לעצם ההחלטה האם להתקשר כרוכש עם הנתבעים בקשר לדירה הספציפית ובמחיר המבוקש. לטעמי, בנסיבות אלה, אי גילוי הנתון המהותי הנ"ל לתובע, עולה כדי הפרה של חובת תום הלב במהלך משא ומתן, מצד הנתבעים (ראו: ס' 12 לחוק החוזים). ודוק: מדובר על ניהול מו"מ בחוסר תום לב אשר בסופו נכרת הסכם מכר בין הצדדים.
52. חרף האמור, התובע אינו מצביע על נזק ממשי שנגרם לו כתוצאה מהמחדל הנ"ל (ראו: סעיף 12(ב) לחוק החוזים, המתנה הוכחת נזק וקיומו של קשר סיבתי בין ניהול המו"מ בחוסר תום לב לבין הנזק). בעניין זה יש לציין כי ככל שהתובע חשוף ל-"סיכון מסוים" הנובע מצירופו לתביעה הנזיקית המתוקנת כנתבע (בין יתר דיירי הבניין בעבר ובהווה), ובגין הצורך להתגונן אישית מפני התביעה הנזיקית, הרי שיוכל למצוא את תרופתו (לרבות פסיקת הוצאות משפט), במסגרת הודעת צד ג' ששלח לנתבעים דכאן, במסגרתה פרש בפני ביהמ"ש תשתית עובדתית, זהה לזו שהעלה במסגרת הגנתו בהליך דנן. **סוף דבר**
53. אני מחליט לדחות את התביעה ומחייב את התובע לשלם לנתבעים הוצאות בסך 4,000 ₪ תוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין. ניתן היום, ט' סיוון תש"פ, 01 יוני 2020, בהעדר הצדדים. 