|  |
| --- |
| **בית משפט השלום באשקלון** |
|  |
| סיטבון נ' נוריאל | 12 נוב 202037813-07-18 |
|  |
| **השופט** | עידו כפכפי |
|  |
| **תובע** | יוסף ג'וזף סיטבוןע"י עו"ד ניר יאיר |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **נתבעים** | 1. דוד נוריאל2. פלורה נוריאלע"י עו"ד אופק בלאיש |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|   |

האם זכאי התובע לפיצוי בגין הפרת הסכם למכירת דירה בטענה כי המוכרים הציגו מצג שווא לפיו מוכרים לו דירה לה צמוד מחסן בשטח של כ- 81 מ"ר כאשר בפועל צמוד לדירה מחסן בשטח של כ- 3 מ"ר בלבד.

רקע וטענות הצדדים

1.בין הצדדים נחתם ביום 23.12.15 הסכם מכר בגדרו מכרו הנתבעים תמורת 1,130,000 שקלים את זכויותיהם בדירת מגורים ברחוב xx סס באשקלון, לתובע ולרעייתו- הגב' אוולין סיטבון ז"ל (להלן: המנוחה). מדובר בדירת גן בבית משותף ובמבוא להסכם המכר הוגדרו זכויות התובעים בדירה באופן הבא:

"דירת קרקע בשטח של 87.60 מ"ר המצויה ברח' xx xx באשקלון אליה צומד מחסן בקומה קרקע המסומן בתשריט באות א' בשטח של 81.60 מ"ר".

אין חולק כי בפועל לדירה לא צמוד מחסן בשטח של 81 מ"ר, אלא צמוד לה מחסן בקומת המרתף של הבית המשותף בשטח של כ- 3 מ"ר בלבד.

על בסיס ההצהרה הנ"ל בהסכם המכר הוגשה התביעה בטענה כי המוכרים הציגו מצג שווא כאילו מוכרים הם לתובע דירה לה צמוד מחסן בשטח של 81 מ"ר כאשר בפועל קיבלו הקונים מחסן קטן.

2.בכתב התביעה נטען כי הנתבעים הטעו את התובע שעה שהצהירו בהסכם כי מוכרים הם את הדירה כאשר אליה צמוד מחסן בשטח של 81 מ"ר. התובע טען כי חלק משיקולי רכישת הדירה היה גודל המחסן וזאת לאור היותו עולה מצרפת אשר מכר את דירתו באשדוד וביקש כבר בשלב המו"מ לאחסן ציוד מטעמו במחסן בטרם השלמת הליכי המכר. נטענו טענות לחוסר תום לב במשא ומתן, הטעיה ומצג שווא.

בפרק העובדתי נטען כי המנוחה כאשר ביקרה בנכס לא בדקה את המחסן בגין בעיה עם המפתחות. מאוחר יותר ביקשה לשלוח את בנה לבחון את המחסן, אך בגין איחור בתשלום התמורה סירבו הנתבעים להעביר לתובע את מפתח המחסן והתובע עצמו לא יכול היה לבדוק את המחסן לאור נכותו.

טענות אלו נועדו להסביר את השיהוי בטענת התובע לאי התאמה מהותית בממכר וזאת תוך שצין בתביעתו כי הצדדים מנהלים הליך משפטי נפרד בגין הפרת הסכם המכר על ידי התובע וזאת במסגרת ת"א (שלום אשקלון) 33778-12-16 (להלן: ההליך הקודם).

לטענת התובע רק חודשים בודדים לפני הגשת התביעה ביקש לאחסן חלק מריהוט הבית במחסן ואז התברר כי מדובר במחסן קטן המספיק בקושי לאופניים. התובע פנה במכתב מיום 27.11.17 לנתבעים בטענה כי התבררה אי ההתאמה בגודל המחסן. מכתב זה נערך ע"י עו"ד מרים אמסלם אשר ייצגה את התובע בהליך הקודם וגם בראשית הליך זה. הנתבעים השיבו במכתב בא כוחם מיום 28.11.17. בעקבות תשובה זו הגיש התובע במסגרת ההליך הקודם תביעה שכנגד בטענה כי הנתבעים הפרו את ההסכם הפרה יסודית, אולם בהחלטה מיום 7.1.18 מנע בית המשפט את האפשרות להגיש שם תביעה שכנגד.

על בסיס טענות אלו עותר התובע לפיצוי בסך של 270,000 ₪, הוא שווי של מחסן תאורטי בשטח של 81 מ"ר וכן עותר לפיצוי בגין הוצאותיו לצורך אחסון הרהיטים. בנוסף, נתבע במצטבר הפיצוי המוסכם בסך של 113,000 ₪. התביעה מסתכמת בסך של 396,770 ₪.

3.הנתבעים מדגישים כי מדובר בתביעה חסרת תום לב המהווה ניצול לרעה של הליכי בית משפט, שכל מטרתה הייתה להפעיל עליהם לחץ לוותר על התביעה מטעמם בהליך הקודם בגין הפרה יסודית של הסכם המכר מצדם של הרוכשים עקב איחור בתשלומים.

הנתבעים מדגישים כבר ביום 15.12.16 הגישו תביעתם בהליך הקודם בגין הפרה יסודית של ההסכם ובכתב הגנתו שם לא טען התובע דבר ביחס לאי ההתאמה במחסן. רק ביום 21.12.17, כשנה לאחר הגשת התביעה כנגדו, ניסה התובע להגיש תביעה שכנגד אשר נמחקה על ידי בית המשפט.

לגופו של עניין הדגישו הנתבעים את חוסר הסבירות בטענות התובע שכן אין זה סביר כי ביקש לרכוש דירה עם מחסן בשטח של 80 מ"ר ולא טען דבר במשך תקופה כה ארוכה ביחס לאי ההתאמה בגודל המחסן. נטען כי הטענה גם חסרת כל הגיון שכן ברור כי אין לדירות רגילות בבית משותף מחסן בשטח הדומה לשטח הדירה כולה.

צויין כי בהסכם המכר צורפו נסח טאבו ותשריט מהם עולה בבירור כי מדובר בדירה עם מחסן לה צמודה קרקע בשטח של 81.6 מ"ר (הוא שטח החצר השייכת לדירת הגן) ולא צמוד לה מחסן בשטח זה. הודגש כי לכל היותר מדובר בטעות סופר בניסוח ההצהרה ולא ניתן לייחס לה כל חשיבות, או הטעיה כאילו נמכר מחסן בשטח של 81 מ"ר.

הובהר כי לא יכולה להיות הטעיה לאור העובדה שצורף להסכם נסח טאבו והתובע ומשפחתו ראו את הדירה והמחסן טרם החתימה. עוד הודגש פער הזמנים בין קבלת החזקה בדירה לבין העלאת טענות ביחס לגודל המחסן אשר לשיטת התובע קטן בכ- 77 מ"ר מהשטח שהם רכשו. נטען כי המנוחה ראתה את המחסן, גם הביאה את בתה כדי להראות לה את הדירה והשטחים הצמודים לה ואף ביקשה מהנתבעים כי יצבעו את המחסן.

דיון והכרעה

4.מראשית ההליך סברתי כי סיכויי התביעה אינם גבוהים נוכח חוסר הסבירות בטענה כי התובע חשב שרוכש דירה בבית משותף עם מחסן השווה בגודלו לגודל הדירה.

כאמור לעיל בהליך הקודם הוגשה על ידי הנתבעים תביעה ביום 15.12.16 לקבלת פיצוי מוסכם בגין איחור בתשלומים מטעם התובע והמנוחה. ביום 22.1.17 הוגש כתב הגנה בהליך הקודם שם לא נטען דבר ביחס לגודל המחסן. רק בדצמבר 2017, סמוך לאחר החלפת ייצוג ושליחת מכתבה של עו"ד אמסלם, טען התובע לראשונה ביחס לגודל המחסן. ביום 27.8.19 ניתן פסק דין בהליך הקודם אשר חייב את התובע בתשלום פיצוי מוסכם למוכרים, הנתבעים כאן.

הנתבעים צרפו את פרוטוקול מסירת החזקה בדירה מיום 18.9.16 בו הצהירו הקונים כי הם מאשרים שקיבלו את הדירה לשביעות רצונם ואין להם ולא תהיינה להם כל טענות כלפי המוכר בגין מצבה הפיזי של הדירה. רק ביום 27.11.17, מעל לשנה לאחר קבלת החזקה, העלה התובע לראשונה טענה ביחס לגודל המחסן. די בשיהוי זה כדי להטיל צל כבד על התביעה אשר על פניו נועדה כדי ליצור משקל נגד לתביעה שהוגשה כנגד התובע בהליך הקודם.

5.לגופו של ענין, אף בטרם בחינת מכלול הראיות, די בעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים, נסח הטאבו, כדי ללמוד כי נפלו טעויות סופר בהסכם המכר. בנסח מוגדרת הדירה באופן הבא: דירה ומחסן בקומת קרקע בשטח של 87.60 מ"ר ובסעיף ההצמדות רשום כי מסומן א' בצבע כחולק בתשריט - קרקע בשטח של 81.60 מ"ר.

באותה הצהרה במבוא להסכם עליה נסמך התובע, מפנים הצדדים לנסח רישום מיום 30.11.15 המצורף להסכם ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. אמנם נסח זה עליו לטענת הנתבעים חתמו הרוכשים, לא צורף לראיות הצדדים, אולם צורף נסח רישום שהופק ביום 15.8.16 ובו אותו תיאור של הדירה וההצמדות.

נסח הרישום לא מציין כלל את שטח המחסן אלא את השטח הכולל של הדירה והמחסן ובנפרד מופיעה הצמדה בשטח של 81.60 מ"ר של הקרקע הצמודה לדירת הגן.

בחינת לשון ההסכם באופן כולל יחד עם נסח הרישום אליו מפנה ההסכם מלמדת כי יש לקבל את טענת הנתבעים כי מדובר בטעות סופר בניסוח ההסכם.

מה שמסומן בתשריט באות א' בשטח של 81.6 מ"ר היא הקרקע הצמודה לדירה וכל בר דעת מבין כי אין הכוונה למחסן בשטח זה. שעה שכל שטח הדירה הוא לכל היותר 87 מ"ר, אין זה סביר כי התובע והמנוחה סברו כי רוכשים מחסן השווה בגודלו לשטח הדירה וזאת בקומת מחסנים של בית משותף. די במסקנה זו כדי לדחות את התביעה.

טענה של טעות סופר בהסכם היא טענה משפטית המבוססת על סעיף 16 לחוק החוזים (חלק כללי), והנתבעים יכולים לבסס טענתם בדבר אומד דעת הצדדים על עדותם, גם ללא עדות עורך הדין או הפקידה שטעו בהקלדה (יוער כי בהסכם המכר ישנם טעויות סופר רבות במיוחד עולה כי מצוינת שנת 2015 במקום 2016 לאורכו של כל ההסכם). טעויות אלו בשנים לא ניתן להם משקל בהליך הקודם ועל כן התובע מושתק מלטעון כי בגין הניסוח הכושל של הגדרת הדירה בהסכם זכאי הוא לקבל יש מאין מחסן בשטח שלא היה ולא נברא.

6.מעבר לכשל המובנה בטענות התובע, לאור הנסיבות המצערות בהם נפטרה המנוחה ביום 12.6.17, ולאור הראיות מהם עולה כי היא ניהלה למעשה בעצמה את הליך רכישת הדירה, אין לתובע דרך להוכיח טענתו כי הוטעה במשא ומתן לקראת חתימת ההסכם.

בתצהיר התובע מציין כי אשתו המנוחה ניהלה את הליך רכישת הדירה בעזרת עו"ד בלנגס. לטענתו היה בדירה רק במועד חתימת ההסכם ולאחר מכן בעת השיפוצים בדירה בספטמבר 2016 . תצהירו לא מתייחס כלל לשלב המו"מ שקדם להסכם המכר, למצגים ביחס לגודל המחסן או לנספחים שצורפו להסכם.

כל תצהירו הקצר של התובע עוסק במתן הסבר כיצד לא יכול היה לראות את אי ההתאמה בגודל המחסן נוכח העובדה כי עברו לדירה בדצמבר 2016 ונוכח מצבה הרפואי של אשתו שהתדרדר עד לפטירתה, לא בחנו את גודל המחסן.

על עילת התביעה למד התובע משיחה שניהל בנו עם עו"ד אמסלם שהסבירה להם שמגיע להם מחסן גדול יותר. די בכך שהתובע לא פירט בסיס עובדתי לטענת ההטעיה או הטעות, ואין אף לא ראשית ראיה לכך כי חיפשו דירה עם מחסן גדול, כדי לדחות את גרסתו העובדתית כי הנתבעים הטעו אותו במסגרת הסכם המכר.

7.לתצהירים מטעם התובע ובני משפחתו צורפו רק מסמכים רפואיים ואף לא צורפו מסמכים בדבר עלות אחסנת הרהיטים, סעד לו עתרו בכתב התביעה. בתצהיר הבן ג'רמי מאוזכר כי בדצמבר 2016 העבירו את הציוד שאחסנו בחברת "דמקו" לדירה. טענה זו כי כל הציוד עקב המכירה אוחסן במחסנים בתשלום עד למעבר לדירה לאחר שיפוצה, סותרת את הטענה בתביעה כי מטרה עיקרית ברכישת הדירה הייתה לקנות דירה עם מחסן גדול כדי לאחסן את הציוד. בהסכם המכר נקבע כי המוכרים יפנו את המחסן ביום 23.4.15 (הכוונה לשנת 2016) לאחר שהרוכשים היו אמורים לשלם את החלק הארי של התמורה. אין כל ראיה כי במשא ומתן רצו מחסן לכל הרהיטים ותכולה של בית וכי גודל המחסן היווה שיקול ברכישת הדירה.

תחילה ביקש התובע לצרף גם את תצהירו של עו"ד בלנגס אשר ייצג אותו ואת המנוחה במסגרת הסכם המכר, אולם בסופו של יום לא זומן עו"ד בלנגס לעדות והימנעות מזימונו פועלת לחובת התובע. יוער כי תצהירו של עו"ד בלנגס לא התייחס כלל לשאלת ניסוח ההסכם, אלא רק לשאלה האם הובטח לתובע כי יוכל לאחסן חפצים בפני קבלת החזקה בדירה. חסר זה בתצהירו של עו"ד בלנגס מלמד כי גם לשיטתו לא היה מוכן להצהיר כי התובעים חשבו שיקבלו מחסן בשטח הנטען.

גם יתר התצהירים של ילדי התובע לא מתייחסים כלל למשא ומתן שקדם להסכם. גם תצהיר המתווך, אהרון ביטון, אינו מתייחס כלל למצב טרם חתימת ההסכם ואף לא נטען בו כי המנוחה ביקשה למצוא דירה עם מחסן ענק.

מכל האמור לעיל עולה כי התובע לא הוכיח קיומן של נסיבות חיצוניות מהן ניתן ללמוד כי התובעים מכרו לו עם הדירה מחסן בשטח הדומה לדירה.

8.בתצהירי הנתבעים הודגש כי להסכם המכר צורף נסח טאבו ותשריט מהם עולה בבירור כי מדובר בדירה עם מחסן לה צמודה קרקע בשטח של 81.6 מ"ר ולא מחסן בשטח זה. הודגש כי טענת התובע חסרת הגיון.

חקירתם הנגדית של הנתבעים התמקדה בעובדה כי בפועל לא צורף תשריט לראיות מטעמם וכן ביחס לעובדה כי לא הם ניסחו או הקלידו את הסכם המכר. לא מצאתי כי יש מקום לתת כל משקל לעובדה כי עורך דין בלאיש או מי מצוות משרדו שעסק בהקלדת ההסכם לא זומן לעדות. הנתבעים העידו מה הייתה כוונת הצדדים בהסכם המכר תוך הפניה לנסח טאבו, כפי שהעיד הנתבע בפשטות כאשר נשאל היכן התשריט: "אתה שוכח יש גם נסח".

אין לקבל את טענת ב"כ התובע בסיכומיו כי מדובר בטענות בעל פה כנגד מסמך בכתב שכן העדות בעל פה נתמכת בנסח הרישום ונועדה רק להבהיר מה הייתה כוונת הצדדים בהסכם. ניתן להביא ראיות לנסיבות עריכת המסמך כדי להוכיח את פרשנותו ואין הדבר מהווה עדות בעל פה אסורה כנגד מסמך בכתב (ראה ע"א 3894/11 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' בן שלום, 6.6.13).

יתרה מכך, הנתבעים לא נשאלו כלל בחקירתם הנגדית ביחס למצג מטעמם שקדם להסכם ועל כן לא הונחה כל תשתית עובדתית לקבוע כי הייתה טעות או הטעיה ביחס לטיבו של הממכר. על כן יש לקבל עדותם של התובעים הנתמכת בכל הוראות ההסכם והנסח שצורף לו כי אומד דעת הצדדים היה למכירת הדירה במצבה, קרי עם המחסן הקיים במרתף וצמוד לה, כפי שעולה מנסח הרישום. מנסח זה ברור כי השטח של 81.6 מ"ר מתייחס לקרקע הצמודה לדירה ולא למחסן.

למרות שהנתבעים לא הציגו כראיה את התשריט של הדירה ממאגר רישום המקרקעין, התובע היה מיוצג בהסכם המכר ויש הצהרה בהסכם כי מצורף לו נסח רישום. על כן חזקה על התובע כי ידע היטב בטרם חתימת ההסכם מה הן ההצמדות לדירה ולא חשב כלל כי רוכש דירה עם מחסן בשטח הנטען.

יתרה מכך, את אשר החסירו הנתבעים השלים השמאי מטעם התובע אשר בדק את תשריט הבית המשותף ותיאר אותו בחוות דעתו, שם ציין כי המחסן מסומן 4 בתשריט וגודלו 2.90 מ"ר. התובעים הגישו חוות דעת של שמאי מטעמם אשר אמד שווי של מחסן תאורטי בשטח של 81.60 מ"ר. השומה בחנה את תרשים וצו בית המשותף ומצאה כי צמוד לתת חלקה 4, היא הדירה הנדונה, קיים בפועל מחסן בשטח 2.9 מ"ר המסומן 4 . כמו כן ציין השמאי כי לפי תרשים בצו בית משותף צמוד לדירה חצר היקפית בשטח של 81.6 מ"ר מסומנת א' בתשריט זאת מעבר למחסן בשטח של 2.9 מ"ר . למעשה חוות דעת זו מחזקת את גרסת הנתבעים בדבר הפרשנות הנכונה של ההסכם.

יובהר כי עדות הנתבעים כי הרוכשים ועורכת הדין מטעמם ראו וקיבלו את התשריט, שניתן להוציאו גם מלשכת רישום המקרקעין (גם באופן מקוון), לא נסתרה.

9.ממכלול נסיבות העניין ברור כי נפלה בהסכם המכר טעות סופר כהגדרתה בסעיף 16 לחוק החוזים (חלק כללי) הקובע כי במקרה של טעות כזו: "יתוקן החוזה לפי אומד דעת הצדדים ואין הטעות עילה לביטול החוזה". (לעניין פרשנות סעיף זה ראה ע"א 424/89 דרור פרקש נ' שיכון ופתוח לישראל בע"מ, פ"ד מד(4) 31(1990)).

לא מצאתי כי יש לתת משקל לעובדה כי במכתב התשובה של ב"כ הנתבעים מיום 28.11.17 לא נכללה טענה לטעות סופר. במכתב נטען כי הטענה ביחס לגודל המחסן היא מגוחכת והפנה את ב"כ התובע לגודל המחסן בנסח הרישום. אין כל משקל לכך שלא טען במכתב זה טענה לטעות סופר בהסכם.

מכל האמור לעיל עולה כי התובע לא הוכיח כי אומד דעת הצדדים הייתה למכור לו מחסר בשטח של 81 מ"ר וטענתו כי טעות הסופר בהסכם מלמדת על אומד דעת הצדדים אין לה בסיס עובדתי או משפטי.

על כן, דין התביעה להידחות.

האם הרוכשים ראו את המחסן טרם הסכם המכר או סמוך לאחר קבלת החזקה

10.לאור המסקנה לעיל בדבר אומד דעת הצדדים אין משקל ממשי לשאלה האם הרוכשים ראו את המחסן בטרם רכישת הדירה. מעבר לדרוש יובהר כי אין בידי לקבל את טענת התובע כי הוא או בני משפחתו, לרבות המנוחה, לא ראו את המחסן בטרם חתמו על הסכם המכר.

ראשית, מדובר בטענה לאי התאמה לפי חוק המכר. לפי סעיפים 13 ו- 14 לחוק על הקונה לבדוק את הממכר מיד לאחר קבלתו ולהודיע למוכר על אי התאמה מיד לאחר הבדיקה. במידה ולא עושה כן, אין הוא זכאי להסתמך על אי ההתאמה. די בהוראות חוק אלו כדי לשלול מהתובע את הזכות לטעון לאי התאמה של המחסן. גם אם לא בדקו הרוכשים את גודל המחסן מיד לאחר קבלתו, ואין לקבל טענה זו, מחדל זה מונע מהם לטעון לראשונה אי התאמה בחלוף מעל לשנה מקבלת החזקה.

כאמור לעיל, לא נסתרה הצהרת הנתבעים כי המנוחה ראתה את המחסן טרם הסכם המכר ואף ביקשה כי הנתבעים יצבעו עבורה את המחסן, ולתובע אין דרך לסתור עדות זו. כמו כן אין לקבל את טענת התובע כי בני המשפחה לא ראו את המחסן מיד עם קבלת החזקה, לכל המאוחר במועד בו חתמו על פרוטוקול המסירה ביום 18.9.16.

די בחתימה על מסמך זה כדי להקים מניעות מהגשת תביעה זו שכן הרוכשים אישרו כי קיבלו את הדירה לשביעות רצונם ולא סייגו הצהרה זו ביחס למחסן. ביחס לחתימה על המסמך, העיד התובע כי החתימה על פרוטוקול המסירה דומה לחתימה של המנוחה וכך גם העידה הבת מרים. רק הבן ג'רמי העיד לראשונה בחקירתו הנגדית כי הוא חתם על פרוטוקול המסירה למרות שלא ראה את הדירה. אין בידי לקבל עדות זו המנוגדת לעדות יתר האחים לרבות יצחק דוד שהעיד תחילה כי החתימה נראית כמו חתימת אימו ולאחר התערבותו של ג'רמי סייג תשובתו.

לא ניתן לקבל גרסה כבושה זו של ג'רמי. משמיעת העדויות והשוואת צורת החתימה לחתימה על גבי ההסכם ניתן לקבוע כי המנוחה חתמה על פרוטוקול המסירה, ולמעשה אישרה כי אין לה כל טענה ביחס למצב הדירה. אישור זה מקפל בתוכו אישור כי אין כל טענה ביחס לגודל המחסן.

11.אין זה סביר כי אדם אשר קונה נכס לא יבדוק את החלקים הצמודים לו במיוחד שעה שהתובעים טענו כי רצו לאחסן במחסן חפצים לפני קבלת החזקה. לגופו של ענין, הנתבעים הצהירו כי התובע והמנוחה ראו את הדירה את המחסן ואת הגינה ואף הביאו את הבת שלהם כדי לבחון את הממכר ורק לאחר מכם חתמו על הסכם המכר.

טענה זו ביחס למנוחה לא נסתרה ולאור העובדה כי לפי גרסת התובע והילדים המנוחה הייתה אישה עצמאית שטיפלה לבד בהליכי הרכישה, בהעדר עדותה לא ניתן לסתור עדות זו של הנתבעים.

בתצהירו של המתווך, אהרון ביטון, הצהיר כי בביקור הראשון בנכס יחד עם המנוחה, לא ירדו לראות את המחסן . בעדותו הבהיר כי הוא היה בנכס פעם אחת ואחרי זה המנוחה הגיעה עוד פעם, אולי עם המשפחה, אולם הוא לא יודע מי נכח באותה הפגישה. עוד אישר כי לא היו למנוחה דרישות מיוחדות מהנכס למעט הצורך בגינה ובדירה צמודת קרקע לאור נכותו של התובע.

המתווך אישר כי אינו מכיר נכס בבית משותף שיש לו מחסן בגודל של 81 מ"ר והעיד כי אחרי הפגישה השנייה המנוחה הודיעה לו שיש לבית מחסן (עמ' 10 שורה 28 לתמלול). מעדות זו עולה בבירור כי המנוחה ראתה מחסן בטרם חתימה על הסכם המכר ומחזקת היא את עדות הנתבעים כי המנוחה ראתה את המחסן בטרם חתמה על ההסכם.

כאמור לעיל, בתצהירי הילדים נטען כי לא היו שותפים להליך המכר ומרי הצהירה כי ביקרה לראשונה בדירה רק בספטמבר 2016, כאשר היו אמורים לקבל את המפתח לדירה.

שעה שכל עדי התובע טוענים כי לא ראו את הדירה עם המנוחה בטרם חתימת הסכם המכר, לא נסתרה עדות הנתבעים כי לכל הפחות המנוחה ראתה את הדירה ואת המחסן בטרם חתימת הסכם המכר.

12.לאור ממצא זה אין משקל לטענות התובע ביחס לשאלה האם ראו הרוכשים את המחסן סמוך לקבלת החזקה. גם לעניין זה אין לקבל את גרסת התובע הסותרת את האישור על פרוטוקול המסירה. יתרה מכך, רק בחקירות הנגדיות העלו העדים מטעם התובע לראשונה טענה לא ברורה כאילו קיבלו במעמד קבלת המפתחות רק מפתח למחסן, אולם לא קיבלו מפתח לדלת פלדלת שתוחמת את אזור המחסנים (ככל הנראה דלת השייכת לרכוש המשותף בבית המשותף).

אין לקבל גרסה כבושה זו. גם אם יש בה ממש יש להניח כי לאחר קבלת החזקה יכול היה התובע, או מי מטעמו, לקבל את המפתחות לדלת זו ולבחון את הממכר. כאמור לעיל, טענה לאי התאמה יש להעלות בהזדמנות הראשונה לאחר קבלת הממכר ולאור מכלול הנסיבות עולה כי התובע ובני משפחתו ראו את המחסן לכל המאוחר מיד סמוך לאחר קבלת החזקה.

למעשה מגרסתם עולה כי עורכת הדין סוויסה נטעה במוחם את הרעיון כי מגיע להם פיצוי מוסכם בגין גודל המחסן, וזאת רק בשלב מאוחר לאחר שכבר נתבעו לשלם פיצוי מוסכם. עולה כי מדובר בטענת סרק שנועדה להדוף את תביעתם המוצדקת של הנתבעים לפיצוי מוסכם, ואין בה ממש.

על כן אין לקבל טענת התובע כי הוא או אשתו המנוחה, לא בדקו את המחסן לפני הרכישה או לכל המאוחר מיד עם קבלת החזקה בדירה. על כן מנוע התובע לטעון לאי התאמה.

גובה הנזק

13.לאור דחיית התביעה מתייתר הצורך לבחון את גובה הנזק. בנסיבות העניין ברור מדוע הנתבעים בחרו שלא להגיש שומה נגדית, שכן כל השומה מבוססת על מחסן תיאורטי, שלא קיים במציאות, ואף השמאי מטעם התובע אישר כי לא מכיר כי קיים מחסן בגודל דומה בבתים משותפים. על כן אין כל בסיס לשומה מעין זו.

יוער כי לא הובאו כל ראיות להוצאות נוספות שנגרמו לתובע ולא היה כל בסיס לתבוע במצטבר פיצוי מוסכם ונזק בפועל. (לעניין זה גם הנתבעים חטאו במחדל דומה בתביעתם בהליך הקודם, שם הובהר בפסק הדין כי לא ניתן לעשות כן).

סוף דבר

14.לאור כל האמור לעיל עולה כי הנתבעים לא הטעו את התובע במסגרת המשא ומתן שקדם להסכם המכר. התובע ורעייתו המנוחה, ידעו מהו טיבו של הנכס שנמכר וטעות הסופר בתיאור הנכס בהסכם המכר אינה משנה את טיבו של הממכר ואת אומד דעתם של הצדדים.

השטח המוזכר בהסכם בגודל של 81.6 מ"ר הוא שטח החצר והתובע לא חשב כי זהו שטח המחסן. מחשבה זו היא למעשה טענה שהועלתה בשיהוי ניכר על ידי עו"ד סוויסה וכל מטרתה הייתה ליצור משקל נגד לתביעה לקבלת פיצוי מוסכם.

יתרה מכך, גם לאחר החתימה על הסכם המכר ראו הרוכשים את הדירה ואישרו עם קבלתה כי אין להם כל טענה בנוגע לדירה, ואישור זה חל גם על המחסן. טעם זה מהווה סיבה נוספת לדחיית התביעה.

על כן אני מורה על דחיית התביעה .

מבחינת מכלול הנסיבות עולה כי התביעה הוגשה על סכום מנופח, במטרה להרתיע את הנתבעים ממימוש זכותם לקבל פיצוי מוסכם ועל כן מהווה שימוש לרעה בהליכי בית משפט. בנסיבות אלו יש להטיל על התובע הוצאות מוגברות, מעבר לתעריף המומלץ, כדי להוקיע התנהלות מעין זו המהווה בזבוז המשאב הציבורי של זמן שיפוטי וכן הטרחת הנתבעים להליך סרק שתוצאתו ידועה מראש.

התובע יישא בהוצאות הנתבעים ובשכר טרחת עו"ד בסכום כולל של 35,000 ₪.

אני מורה על חילוט מלוא הסכום שהופקד כערובה להוצאות הנתבעים, על פירותיו, לידי ב"כ הנתבעים על חשבון הוצאות ההליך.

ניתנה היום, כ"ה חשוון תשפ"א, 12 נובמבר 2020, בהעדר הצדדים.

