



גם השופט התפלא: בני זוג רכשו בית בלי לבצע בדיקה מתבקשת

הרוכשים טענו שהמוכר הטעה אותם כשציין בפניהם ששטח המגרש גדול יותר מהשטח בפועל. תביעתם נדחתה לאחר שהוכח שהם ידעו שהמגרש עבר הפקעה ובכל זאת לא הביאו מודד

עו"ד יובל ברכה | פסקדין | פורסם 21/06/20 13:14



אילוסטרציה | אילוסטרציה: Shutterstock.com | kateafter

השופט עדי הדר דחה לאחרונה תביעה על סך 850,000 שקל שהגישו בני זוג נגד אדם שמכר להם בית פרטי בחולון. הקונים טענו שהמוכר הטעה אותם כשאמר להם שהמגרש בגודל 375 מ"ר, בעוד שטחו בפועל הוא 290 מ"ר בלבד. השופט קבע שהשניים, "בעלי נתונים אישיים מרשימים", בחרו שלא לבדוק את שטח ההפקעה לפני החתימה על ההסכם ואף במעמד החתימה כשהסוגיה עלתה באופן מפורש.

התובעים סיפרו כי לפני כשנתיים רכשו בית פרטי בחולון. לדבריהם, המוכר אמר להם שהבית בנוי על מגרש בשטח של 375 מ"ר. בפועל, לאחר שהשלימו את הרכישה התברר להם כי הוא בנוי על מגרש של 290 מ"ר בלבד.

הם ביקשו לחייב את המוכר לפצות אותם על אי התאמה בממכר.

עוד לטענתו מחיר התמורה נקבע בין הצדדים בעיקר על פי שווי הבית ומצבו ולא בשל גודל החצר. הוא הוסיף כי עורך דינם של התובעים הבהיר להם לפני החתימה כי קיימת הפקעה ורצוי שיבצעו מדידה אך הם העדיפו לא לדחות את חתימת העסקה ולרכוש את הנכס "כפי שהוא", תוך ויתור גורף על כל טענה.

המוכר טען כי לא הצהיר בהסכם דבר לגבי גודל המגרש שכן הוא בעצמו לא ידע מהו שטחו המדויק של המגרש, במיוחד בשל ההפקעה שבוצעה על ידי עיריית חולון. על כך השיבו התובעים כי חשבו שההפקעה עליה מדובר בהסכם הייתה בשטח נוסף עליו השתלט המוכר מעבר ל-375 מ"ר שרשומים בטאבו.

ידעו על ההפקעה

השופט עדי הדר מבית משפט השלום בתל אביב כתב כי לאחר שמיעת העדויות ובחינת מכלול הנסיבות הרושם הוא שגם אם הקונים הוטעו בתחילת המשא ומתן, טענה שלא הוכחה, או לא הבינו את דברי המוכר, מרגע שחתמו על ההסכם אין להם עילת תביעה נגד המוכר.

השופט הסביר כי במעמד החתימה הובהר לקונים על ידי עורך דינם כי שטח המגרש לא נמדד וכי עדיף להם לא לחתום אם סוגיה זו חשובה להם.



עו"ד יובל ברכה | צילום: צילום עצמי, פסקדין

זאת ועוד, ההסכם מתאר את הממכר בצורה מדויקת ואינו מעגן הסכמה למכירת מגרש בשטח 375 מ"ר אלא דירה בשטח של 337 מ"ר. ההסכם גם מפנה לנסח רישום המקרקעין בו צויין דבר ההפקעה.

כמו כן, הקונים הצהירו בהסכם כי בדקו את מצבו הפיזי והתכנוני של הנכס והם רוכשים אותו .as is

השופט ציין כי התובעים הם בעלי מקצועות רבי אחריות וניסיון, במיוחד האיש שניהל סניפי בנק במשך עשרות שנים, ונתונים אישיים מרשימים אלה אינם מתיישבים עם הניסיון להתנער מתוכן החוזה עליו חתמו.

עוד נכתב כי הקונים לא הכישו בעדותם שידעו על קיום ההפקעה ומכאן שאף גרסתם אינה מבססת את הטענה שהוצג להם מידע מטעה.

בתוך כך הדגיש השופט את הכלל לפיו מי שחתם על חוזה מוחזק כמי שקרא אותו והבין אותו, במיוחד כשמדובר בהסכם מהותי שקדם לחתימתו משא ומתן ממושך.

הקונים חויבו בהוצאות ושכ"ט עו"ד בסך 40,000 שקל.

שמות ב"כ הצדדים לא צוינו בפסק הדין

עו"ד יובל ברכה עוסק/ת ב- דיני מקרקעין
** הכותבת לא ייצג/ה בתיק.

הכתבה באדיבות אתר המשפט הישראלי פסקדין

פסקדין הוא אתר תוכן משפטי ופלטפורמה
המספקת שירותי שיווק דיגיטלי למשרדי עורכי דין מובילים בישראל