**נחתם ביום\_\_\_\_\_\_\_**

**בבית משפט השלום ב\_\_\_\_\_\_\_ ת.א. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**בעניין: 1. זוהי קריכלי ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_**

**2. גיל קריכלי, ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_**

שניהם מרח' רחוב חיים הרצוג 7 דירה 7 הוד השרון

טל: \_\_\_\_\_\_\_\_; פקס: אין

ע"י ב"כ עוה"ד עמית חורש (מ.ר. 70706)

מרח' המושב 42, בניין אורן, פרדס חנה

טל' 054-5630411; פקס 077-4703242

מען להמצאת כתב בי דין: amit@horesh-law.co.il

**התובעים**

* **נ ג ד –**

**רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ, ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_**

מרח' עמל 10 קומה ג', פארק סיבל, ראש העין

ע"י ב"כ עוה"ד דנה שמיר

מרח' אבא הלל סילבר 14, רמת גן

טל' 03-6122624; פקס 03-6122587

**הנתבעת**

**כתב תביעה**

**סוג התביעה ונושאה**: תיק אזרחי בסדר דין רגיל, מקרקעין – ליקויי בניה, חוזים, הצהרתי;

**הסעדים המבוקשים**: צו עשה;

**סכום התביעה**: 130,000 ₪ ;

**סכום האגרה**: 1,678 ₪ בהתאם לפרט 1 לתוספת לתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז-2007;

**קיומו של הליך נוסף בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובעת היא צד לו או היתה צד לו**: לא;

**הזמנה לדין**

הואיל וה"ה זוהי וגיל קריכלי הגישו כתב תביעה זה נגדך, אתה מוזמן להגיש כתב הגנה תוך שישים ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו.

לתשומת לבך, אם לא תגיש כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובע הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

**חלק שני**

1. **הצדדים**
2. התובעים הינם הבעלים של דירה מס' 7 ברח' חיים הרצוג 7 בהוד השרון (להלן: **"הדירה"**).
3. הנתבעת הינה חברה בע"מ אשר עסקה, בזמנים הרלוונטיים לתביעה זו, בבניה של דירות מגורים. הנתבעת ביצעה בעצמה ו/או באמצעות אחרים מטעמה את עבודות הבניה בפרויקט במסגרתן נבנתה הדירה.
4. בכל מקום בו נזכרת הנתבעת בכתב תביעה זה, הכוונה תהא לנתבעת ו/או למי מטעמה לרבות קבלניה, קבלני משנה שלה, פועליה ו/או משמשיה ושלוחיה, ו/או הבאים מכוחה ו/או הבאים מטעמה.
5. **הסעד המבוקש:**
6. לאור האמור להלן, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על הסעדים הבאים, כדלקמן:
   1. להורות לנתבעת לבצע את כל התיקונים הנדרשים בהתאם לחוות הדעת שהוגשו מטעם התובעים מיום 4.3.2025 ומיום 11.3.2025, ואת כל הבדיקות הנדרשות באמצעות מעבדות מוסמכות ובפיקוח צמוד של מפקח מטעם בית המשפט הנכבד.
   2. להורות לנתבעת לבצע כל תיקון נדרש, וכל בדיקה נדרשת על מנת למנוע באופן מוחלט כל רטיבות בדירת התובעים.
   3. להורות כי אחריות הנתבעת בקשר עם ליקוי הרטיבות תוארך ב-3 שנים נוספות מתום תקופת האחריות הקבועה בהסכם או מיום סיום התיקונים המבוקשים, המאוחר מביניהם.
   4. להורות לנתבעת לפצות את התובעים בעוגמת הנפש שנגרמה להם, טרחה והפסד ימי עבודה שהפסידו ו/או שעתידים להפסיד בעקבות התיקונים, והכל בסך של 45,000 שקלים.
   5. להורות לנתבעת לשפות את התובעים בהוצאות שנגרמו לו להוצאת חוות הדעת בסך של \_\_\_\_\_\_ שקלים + מע"מ.
   6. להורות לנתבעת לשפות את התובעים בגין כל נזק ו/או הוצאה שיידרש מכל צד שלישי אחר עקב הליקויים ונזקי הרטיבות.
   7. להורות לנתבעת לפצות עבור פינוי ודיור חלופי במשך תקופת התיקונים, ככל שיידרש, סך מוערך של 30,000 ₪ .
   8. להורות לנתבעת לפצות את התובעים בגין ירידת ערך, אי יכולת שימוש בנכס ואי יכולת להנות מהנכס וכן נזקים שנגרמו לתובעים בסך של 50,000 ₪.
7. **תמצית העובדות הנחוצות לביסוס עילת התביעה ומתי נולדה**:
8. החזקה בדירה נמסרה לתובעים בשנת 2000, דא עקא, לאחר מסירת הדירה לתובעים נתגלו בדירה אי התאמות, ליקויי בניה ופגמים רבים וחמורים, לרבות ליקויי רטיבות חמורים אשר בחלקם אף מנעו מהם מגורים סבירים בדירה, והכל בהתאם לחוות דעת המומחים מטעם התובעים (להלן: "**הליקויים**" ו/או "**ליקויי הבניה**"), בדירה אשר הייתה כאמור, דירה חדשה ואמורה היתה להיות במצב תקין.
9. עם גילוי הליקויים בדירה, פנו התובעים ו/או מי מטעמם במהלך הזמן לנתבעת מספר רב של פעמים, הן בכתב והן בעל פה, בדרישה שתמלא את חובתה ותתקן את הליקויים השונים, אלא שהנתבעת לא מילאה אחר חובתה זו ולא ביצעה את התיקונים הדרושים, ואת אלו שביצעה, ביצעה באופן חלקי ו/או רשלני, כך שבפועל, במועד הגשת תביעה זו, נותרו בדירה ליקויים רבים.
10. אשר על כן, ולאור העובדה כי הליקויים החמורים טרם טופלו כראוי אזי לתובעים לא נותרה כל ברירה אלא להגיש תביעה זו.
11. **העובדות המקנות סמכות לבית המשפט:**
12. לבית משפט נכבד זה נתונה הסמכות העניינית והמקומית לדון בתובענה זו לאור סכום התביעה ולאור תניית השיפוט בהסכם המכר.

**חלק שלישי**

1. **החלק העובדתי**
2. הנתבעת הינה הקבלן המבצע הראשי של פרויקט בו רכשו התובעים את הדירה נשוא התובענה, במסגרתו התחייבה הנתבעת לבנות את הדירה באיכות גבוהה ובהתאם להוראות הדין כאמור בהוראות הסכם.

העתק ההסכם מצ"ב כ**נספח 1**

1. הנתבעת הייתה מחויבת, על פי ההסכם ועל פי דין, לתכנן ולבנות את הבניין, לרבות הדירה ולפקח על בנייתה במומחיות ובמקצועיות ולעשות שימוש בחומרים נאותים וטובים, והכל בהתאם למפרט, לתוכניות ולהוראות הדין. עוד הייתה מחוייבת הנתבעת, הן על פי ההסכם והן על פי הדין, לתקן כל ליקוי ו/או פגם אשר יתגלו בדירה.
2. התובעים עמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכם ושילמו את מלוא התמורה עבור הדירה.
3. דא עקא, לאחר מסירת הדירה לתובעים נתגלו בדירה אי התאמות, ליקויי בנייה ופגמים רבים וחמורים (לרבות ליקויי רטיבות קשים מאוד), אשר אינם מאפשרים מגורים ושימוש סביר וראוי בדירה אשר הייתה, כאמור, דירה חדשה ואמורה הייתה להיות במצב תקין. יצוין כי אי ההתאמות והליקויים בדירה גרמו וגורמים לתובעים לנזקים, סבל ועוגמת נפש רבים.
4. עם גילויי הליקויים בדירה, פנו התובעים לנתבעת מספר רב של פעמים, הן בכתב והן בעל פה, בדרישה שתמלא את חובתה ותתקן את הליקויים השונים, אלא שהנתבעת לא מילאה אחר חובתה זו ולא ביצעה את התיקונים הדרושים, ואת אלו שביצעה, ביצעה באופן חלקי ו/או רשלני, כך שבפועל, במועד הגשת תביעה זו, נותרו בדירה ליקויים רבים.

דוגמאות להתכתבויות בעניין מצ"ב כ**נספח 2**

1. לאור המצב, התובעים ערכו חוות דעת מטעמם שנערכה ביום 4.3.2025 באמצעות המומחה מר דניאל אברג'יל (להלן: **"חוות הדעת של מר אברג'יל"**), אשר מפרטת היטב את הכשלים אשר גורמים לרטיבות, ובנוסף חוות דעת של המומחה מטעמם מר יצחק אולשבנג מיום 11.3.2025 (להלן: **"חוות הדעת של מר אולשבנג"**) אשר מפרטת את הליקויים החמורים מהם סובלים התובעים בדירה מזה שנים, ואומד אותם בסך של 184,600 ש"ח.

העתק חוות הדעת של מר אברג'יל מצ"ב כ**נספח 3**

העתק חוות הדעת של מר אולשבנג מצ"ב כ**נספח 4**

1. יודגש, כי התובעים סובלים מבעיות רטיבות קשות אשר פוגעות בכלל המערכות בדירה, ואף במערכות החשמל ומהוות בחלק מהמקומות **סכנה בטיחותית קשה**.
2. יצוין כי במהלך הזמן חלק מהליקויים אף הוחמרו ונתגלו רטיבויות חדשות באזורים אחרים בדירה, דבר אשר הקשה רבות על חייהם של התובעים בדירה. המדובר על משפחה עם ילדים קטנים שרכשה את הדירה בכסף שחסכה בעמל רב, אשר הלכה למעשה הייתה צריכה לגור בדירה מלאת רטיבות ועובש, אשר מהווים אף סכנה בטיחותית לילדי התובעים, דבר המעיד על כשל רחב במערכת האיטום בבניין ועל בנייה רשלנית של הנתבעת.
3. יצויין כי היו מספר פעמים אשר בעלי מקצוע מטעם הנתבעת ניסו לתקן את הליקויים, אשר במקום לתקן רק החמירו אותם ואף הותירו אריחים פתוחים בדירתם של התובעים.
4. המצב חמור עד כדי כך, שישנם ריחות ביוב ברחבי הדירה, כאשר התובעים סבלו מהתפרצות מי ביוב בדירתם עקב הליקויים, וזאת בנוסף לעובדה שהדירה סובלת מרטיבויות שונות, ונמצאו עוד כשלים רבים בדירתם שלא תוקנו על יד הנתבעת חרף בקשות חוזרות.
5. בחוות הדעת מפורטים כשלים נרחבים במערכות ורחבי הדירה, לרבות: אינסטלציה, חומציות של המים, בעיות קשות של איטום, וכיו"ב.
6. בחוות הדעת של מר אולשבנג נקבע כי הדירה הוצפה במי ביוב עקב התקנת מערכת שפכים מטבח לא תקינה, וכן נמצא שלצינור שפכי המים של המטבח מחוברים צינורות של דירות אחרות. כן נמצא שהרטיבות הקיימת מעל השיפולים בדרגה גבוהה, וכי בעקבות ההצפות ריצוף הפרקט בחדר השינה התנפח והתקלף. עוד נקבע בחוות הדעת כי מאחר ומדובר במים מזוהמים רצפת הבטון תיפגע באופן קשה אם לא יבוצע פירוק ופינוי מצעים, וכי ייבוש לא יפתור באופן מוחלט הימצאות פטריות בנכס, דבר שגורם לריחות עובש עזים ולנזק בריאותי מתמשך לדיירי הבית.
7. עוד נדגיש כי בחוות הדעת של מר אולשבנג נקבע כי: "לאחר ביקור בדירה ועיון בדוחות של חברות מאתרי הנזילות, הגעתי למסקנה שהסיבה לסתימות החוזרות במערכת שפכי המים, שכתוצאה מהן הוצפה הדירה ונגרם לרכוש נזק רב, היא **ביצוע לקוי של המערכת על ידי הקבלן**". זאת ועוד, נקבע בחוות הדעת כי הדבר אף גורם בפועל לירידת ערך של הדירה, ובעניין זה התובעים שומרים על זכותם לערוך חוות דעת שמאית ככל שיידרש.

העתק תמונות של הרטיבות והעובש בדירה נזקים בדירה כתוצאה מהרטיבות מצ"ב כ**נספח 5**

1. כמו כן, גם לשכנים בעלי הדירה מתחת לתובעים (להלן: **"השכנים"**) ישנן טענות שונות באשר לרטיבות וריח של ביוב מדירת התובעים שמגיע לדירת השכנים ולא מאפשר מגורים סבירים והשכרת הדירה למגורים – אשר כאמור מקורן, לטענתם, בליקויים אשר נמצאו בדירת התובעים, ואשר הינם באחריות הנתבעת.

העתק מכתב השכנים מצ"ב כ**נספח 6**

1. בנסיבות דנא, כפי שפורט לעיל, נוכח ההזדמנויות החוזרות ונשנות שהעניקו התובעים לנתבעת לשם תיקון הפגמים והליקויים מחד, ולאור העובדה כי גם השכנים, אשר לטענתם סובלים גם הם מהרטיבות אשר ייתכן כי מגיעה מדירת התובעים (אישור סופי לכך יהא רק לאחר ביצוע בדיקות מתאימות), ונוכח התנהגות הנתבעת כאמור לעיל מאידך, לא נותר בידי התובעים אלא להגיש תובענה זו לבית המשפט הנכבד.
2. **עילות התביעה**
3. הנתבעת הפרה את מצגיה בהתאם להסכם ואת התחייבויותיה לתובע ואת ההתחייבויות הכרוכות בו כלפיו, בהתאם להסכם ולמפרט ומכוח חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973, חוק המכר (דירות), התשל"ג- 1973, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 על תקנותיו וחוק התקנים, התשי"ג - 1953 על תקנותיו, ועל בסיס התחייבויותיה לתובע לבנות את הדירה באופן טוב ומקצועי, מחומרים טובים ובעבודה מקצועית טובה וכן לבצע תיקונים אם יהיה צורך בכך. הפרת ההתחייבויות הנ"ל התבטאו בתכנון וביצוע כושלים שגרמו להיווצרות הליקויים, ול"אי התאמה יסודית" ו/או "אי התאמה" במובן חוק המכר (דירות), שמקורה בתכנון ובעבודה של הנתבעת ו/או מי מטעמה. כאמור, אי ההתאמה הזו לא תוקנה ועקב הפרה זו נגרמו לתובע הנזקים המסתברים כפי שפורטו לעיל.
4. התובעים יטענו כי הנתבעת אחראית כלפיהם לכל ליקוי ו/או אי התאמה בדירה וזאת בהתאם להוראות סעיפים \_\_\_\_\_\_ להסכם:

**"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_"**

1. התובעים יטענו כי החדירות מים חמורות אשר נתגלו בדירה וליקוי הרטיבות אשר לכאורה נובעים מדירתו לדירה מטה (כאמור אישור סופי לכך יינתן לאחר ביצוע בדיקות מקצועיות) הינם כאלה אשר ניתנים לגילוי רק על ידי מי שהינו בעל מקצוע בתחום הבניה וכי הוא אינו כזה.
2. התובעים יטענו כי הנתבעת אחראית כלפיו לכל ליקוי ו/או אי התאמה בדירה וזאת בהתאם להוראות חוק המכר והתקנות מכוחו, והן לאור הסכם המכר.
3. התובעים יטענו כי הליקויים אשר נתגלו בדירה, ובטח ליקוי הרטיבות הינם כאלה אשר ניתנים לגילוי רק על ידי מי שהינו בעל מקצוע בתחום הבניה וכי הם אינם כאלו.
4. התובעים יטענו כי במעשיה ובמחדליה הפרה הנתבעת את התחייבויותיה כלפיהם על פי ההסכם ועל פי כל דין, בכל הכרוך בתכנון הדירה, בבנייתה ובביצוע התיקונים בה. הנתבעת לא עמדה בתנאי ההסכם ו/או בדרישות הדין באשר לטיב הבניה.
5. התובעים יטענו כי הנתבעת ו/או מי מטעמה התרשלו בבניית הדירה ו/או בפיקוח על בנייתה ובביצוע התיקונים בה, ונהגו שלא כפי שבעל מקצוע סביר חייב לנהוג.
6. התובעים יטענו כי הנתבעת ביצעה כלפיהם עוולה של הפרת חובה חקוקה בכך שבנתה את הדירה ופעלה בתיקון הליקויים בניגוד לדינים המחייבים, ובכלל זאת הפרת הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, הוראות חוק התכנון והבניה והתקנות שמכוחו, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), וכן בניגוד לכללים ולתקנים המחייבים והמומלצים. ההוראות החקוקות אותן הפרה הנתבעת מפורטות, בין היתר, בחוות הדעת המהוות חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה.
7. התובעים יטענו כי הנתבעת נהגה כלפי בחוסר תום לב בקיום ההסכם והחובות המוטלות עליה על פי כל דין. הנתבעת פעלה ברשלנות ובחוסר מקצועיות, בניגוד לתקנות ותקנים, ולא עשתה את הדרוש לצורך תיקון חדירת הרטיבות.
8. התובעים יטענו כי אופיים וטיבם של הליקויים מעיד כי מקורם בתכנון ו/או בעבודות שבוצעו בדירה ו/או בפיקוח עליהם ו/או בחומרים בהם נעשה שימוש. התובעים יטענו כי הפגמים והליקויים המצויים בדירתם, כמפורט לעיל, מעידים ועולים בקנה אחד עם המסקנה כי הנתבעת ו/או מי מטעמה התרשלה בכל הקשור לביצוע חובותיה.
9. אף לאחר שקבלה הנתבעת פניות רבות מהתובעים לתיקון הליקויים, בחרה הנתבעת שלא לנצל את ההזדמנויות הרבות שנתנו לה ונמנעה מביצוע תיקונים מתאימים, ונמנעה בביצוע הבדיקות הנדרשות לצורך גילוי הרטיבות ומתן טיפול מתאים.
10. התובעים יטענו כי התנהגותה של הנתבעת והזלזול שהפגינה כלפיהם, גרמו ויגרמו להם עוגמת נפש, טרדה רבה, טרחה, וכן כי הם נאלצו ו/או יאלצו להפסיד ימי עבודה בגין התנהלותה של הנתבעת ו/או בקשר עם תיקון הליקויים.
11. התובעים יטענו כי אם הוחתמו על מסמכים שונים במעמד מסירת הדירה ו/או במועד אחר כלשהו, הרי שהם שומרים לעצמם את הזכות להתייחס למסמכים אלו לאחר שיוצגו.
12. כמו כן שומרים התובעים על זכותם לתקן את כתב התביעה ככל שיחמירו הליקויים הקיימים ו/או יתגלו ליקויים חדשים.
13. התובעים יטענו כי הנתבעת אחראית, באחריות שילוחית, לכל מעשה ו/או מחדל אשר בוצע מטעמה ו/או על ידה ו/או בשליחותה ו/או עבורה על ידי אחר כלשהו, בין עובד מעובדיה ו/או קבלן משנה ו/או קבלן מבצע.
14. התובעים יטענו כי ככל שלא תתוקן באופן סופי ומוחלט חדירת הרטיבות עקב כשלי האיטום אז תהיה ירידת ערך לדירה שעניינה לשמאי מקרקעין, אך כיום אין טעם להזמינו כל עוד יש תקווה לתובעים כי הרטיבות תתוקן והאיטום יצלח באם הנתבעת תבצע את הדרוש.
15. **העברת נטל השכנוע:**
16. התובעים יטענו כי הימצאות הפגמים, הליקויים ואי ההתאמות בדירה, כמפורט בכתב תביעה זה על נספחיו, מביאים לכלל מסקנה כי הנתבעת התרשלה בכל הקשור בבניית הדירה.
17. בנוסף, ומבלי לפגוע ו/או לגרוע מהאמור לעיל, יסתמכו התובעים על הוראות סעיף 41 לפקודת הנזיקין (נוסח חדש), שכותרתו "חובת הראיה ברשלנות כשהדבר מעיד על עצמו", ויטענו כי על הנתבעת 1 רובץ נטל הבאת הראיות והשכנוע כי לא התרשלה בבניית הדירה.
18. **סוף דבר**
19. כל טענה או עובדה הנזכרת בכתב תביעה זה, נטענת באופן מצטבר, חלופי ו/או משלים לכל טענה ו/או עובדה אחרת הנכללת בו, בין אם נאמר הדבר במפורש ובין אם לאו, הכל לפי העניין והקשר הדברים ו/או הדבקם.
20. אין בהעלאת טענה ו/או באזכור עובדה בכתב תביעה זה, כדי להעביר את נטל ההוכחה ו/או נטל הראיה מן הנתבעת, בכל עניין שבו היה נטל ההוכחה ו/או הראיה מוטל עליה אלמלא הועלתה הטענה ו/או אוזכרה העובדה.
21. אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבעת לדין ולחייבה בצו עשה כאמור בפרק הסעדים מעלה וכן לתקן את הליקויים ו לשלם לתובעים את הסכומים המפורטים לעיל וכן הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ.

|  |
| --- |
|  |
| **עמית חורש, עו"ד**  **ב"כ התובעים** |