**נחתם ביום 8.5.2025**

**בבית משפט השלום בפתח תקווה ת.א. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**בעניין: אליהו דורון, ת.ז. 200951473**

**אביבה דורון, ת.ז. 203749981**

מרח' דגל ראובן 62, פ"ת

טל: 0545447139; פקס: אין

ע"י ב"כ עוה"ד עמית חורש (מ.ר. 70706)

מרח' המושב 42, פרדס חנה

טל' 054-5630411; פקס 077-4703242

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

**התובעים**

* **נ ג ד –**

**נוף נווה עוז צפון גנים בע"מ, ח.פ. 514960277**

רח' מוטה גור 7, בניין C קומה 1 פ"ת

טל: 03-7328899; פקס: 03-7309996

**הנתבעת**

**כתב תביעה**

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

**הסעדים המבוקשים**: כספי, צו עשה;

**סכום התביעה**: 96,947 ₪

**סכום האגרה**: 1,211 ₪ בהתאם לפרט 1 לתוספת לתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז-2007;

**קיומו של הליך נוסף בקשר למסכת עובדתית דומה הצדדים הם צד לו או היו צד לו**: לא;

**הזמנה לדין**

הואיל וה"ה דורון אלי ואביבה 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 לתובעים הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

**חלק שני**

1. **הצדדים**
2. התובעים הינם הבעלים של דירה מס' 13 ברח' דגל ראובן 62 בפתח תקווה (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 דעת מטעם התובעים מיום 5/2/2025, ואת כל הבדיקות הנדרשות באמצעות מעבדות מוסמכות ובפיקוח צמוד של מפקח מטעם בית המשפט הנכבד.
   2. להורות לנתבעת לפצות את התובעים בעוגמת הנפש שנגרמה להם, אי נוחות, טרחה והפסד ימי עבודה שהפסידו ו/או שעתידים להפסיד בעקבות התיקונים, והכל בסך של 45,000 שקלים.
   3. להורות לנתבעת לשפות את התובעים בהוצאות שנגרמו להם להוצאת חוות הדעת בסך של 1,650 שקלים + מע"מ.
   4. 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. הנתבעת הינה חברת בניה אשר התקשרה ביום 10.5.2020 עם התובעים (להלן: **"ההסכם"**) בהסכם לרכישת הדירה נשוא התובענה.
9. הדירה נמסרה לתובעים ביום 4.3.2021 (להלן: **"מועד המסירה"**, בהתאמה), אשר במעמד המסירה נערך פרוטוקול מסירה.
10. במהלך השנים מאז קבלת הדירה פנו התובעים לנתבעת בקשר עם ליקויים שונים, לרבות ליקוי רטיבות בדירתם. התובעים פנו לנתבעת על מנת שזו תתקן את הליקויים, אך נענה בתשובות לא ענייניות כך שבפועל הליקויים לא תוקנו עד הגשת כתב תביעה זה.
11. אשר על כן, ולאור העובדה כי הליקויים טרם טופלו כראוי אזי לתובעים לא נותרה כל ברירה אלא להגיש תביעה זו.
12. **העובדות המקנות סמכות לבית המשפט**:
13. 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. בין הצדדים נחתם ההסכם, במסגרתו התחייבה הנתבעת לבנות את הדירה באיכות גבוהה ובהתאם להוראות הדין. הדירה נמסרה ביום 4.3.2021 ונערך פרוטוקול מסירה.

העתק הסכם המכר מצ"ב כ**נספח 1**

העתק פרוטוקול המסירה מצ"ב כ**נספח 2**

1. הנתבעת היתה מחויבת, על פי ההסכם ועל פי דין, לתכנן ולבנות את הדירה ולפקח על בנייתה במומחיות ובמקצועיות ולעשות שימוש בחומרים נאותים וטובים, והכל בהתאם למפרט, לתוכניות ולהוראות הדין. עוד היתה מחייבת 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 לנתבעת 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.

העתק ההתכתבויות מצ"ב כ**נספח 3**

1. לאור המצב, התובעים ערכו חוות דעת מטעמם שנערכה ביום 5.2.2025 (להלן: **"חוות הדעת"**), אשר מפרטת היטב את הליקויים החמורים מהם סובלים התובעים בדירה מזה שנים.

העתק חוות הדעת מצ"ב כ**נספח 4**

1. 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 אשר הלכה למעשה הייתה צריכה לגור בדירה מלאת רטיבות ועובש, דבר המעיד על הבנייה הרשלנית של הנתבעת.
2. לאורך כל התקופה ממועד קבלת החזקה בדירה ולאחר מכן התובעים פנו פעמים רבות לנתבעת אשר התעלמה מטענות התובעים.
3. בחוות הדעת מפורטים כשלים נרחבים במערכות ורחבי הדירה, לרבות: ליקוי קרמיקה, אינסטלציה, אלומיניום, בעיות קשות של איטום, מסגרות וכיו"ב.
4. עוד נסביר כי בדירה נמצאו ליקויי רטיבות בחדרי השינה, חדר שירות ההורים, סימני עובש בממ"ד. יובהר בעניין זה כי המדובר בליקוי רטיבות מהותי אשר נדרש לבצע בדיקות באמצעות מעבדה מוסמכת לצורך איתור מקור הרטיבות וטיפול בו. כך למשל נדרש לבצע בדיקות המטרה לקירות החיצוניים, בדיקות של צינור הניקוז על ידי צילום קו והצפה (ראה לעניין זה עמ' 16 לחוות הדעת).
5. עוד נציין כי בעקבות הרטיבות נקבע בחוות הדעת כי חדר הממ"ד **אינו ראוי למגורים ומהווה סכנה בריאותית למתגוררים בו** (ראה עמ' 16 לחוות הדעת). זאת ועוד, הדבר אף גורם בפועל לירידת ערך של הדירה ובעניין זה התובעים שומרים על זכותם לערוך חוות דעת שמאית ככל שיידרש.
6. כמו כן, בעקבות הרטיבות הקשה. כך למשל ארון שלם נהרס כתוצאה מאותה הרטיבות, חפצים רבים נרטבו והלכה למעשה נהרסו ואין כל יכולת לעשות בהם שימוש.

העתק תמונות של הרטיבות והעובש בדירה וכן ריהוט שנהרס בדירה כתוצאה מהרטיבות מצ"ב כ**נספח 5**

1. בנסיבות דנא, כפי שפורט לעיל, נוכח ההזדמנויות החוזרות ונשנות שהעניקו התובעים לנתבעת לשם תיקון הפגמים והליקויים מחד, 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 לתובעים 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 לתובעים 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 לתובעים הנזקים המסתברים כפי שפורטו לעיל.
4. התובעים יטענו כי הנתבעת אחראית כלפיו לכל ליקוי ו/או אי התאמה בדירה וזאת בהתאם להוראות חוק המכר והתקנות מכוחו, והן לאור הסכם המכר.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 ההנדסית המהווה חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. כמו כן שומרים התובעים על זכותם לתקן את כתב התביעה ככל שיחמירו הליקויים הקיימים ו/או יתגלו ליקויים חדשים.
15. 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.
16. 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.
17. **העברת נטל השכנוע**:
18. 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.
19. 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.
20. **סוף דבר**
21. 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.
22. 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.

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

1. אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבעת לדין ולחייבה בצו עשה כאמור בפרק הסעדים מעלה וכן לשלם לתובעים את הסכומים המפורטים לעיל וכן הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ.