**נחתם ביום 9.3.2025**

**בבית משפט השלום בהרצליה ת.א. 12761-03-25**

**בעניין: גיא קריב, ת.ז. 040016958**

מרח' אפרים קציר 15 הוד השרון

טל: 0543110023; פקס: אין

ע"י ב"כ עוה"ד עמית חורש (מ.ר. 70706)

מרח' דניאל פריש 3, תל אביב

טל' 054-5630411; פקס 077-4703242

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

**התובע**

* **נ ג ד –**

1. **לאונרדו נ.ת.ר.ה בע"מ, ח.פ. 514209337**

הסדנא 8, רעננה

טל: 077-530-6100; פקס: אין

דוא"ל: bedek@leonardogroup.co.il

1. **דורון נתנאל, ת.ז. 055486641**

מרח' עציון 24, רמת גן

טל: 0537709161  
אימייל Doron@nathaniel.co.il

**הנתבעים**

**כתב תביעה**

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

**הסעדים המבוקשים**: כספי, צו עשה;

**סכום התביעה**: ­­­­­47,124 ₪

**סכום האגרה**: 589 ₪ 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 גיא קריב 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. התובע הינו הבעלים של דירה מס' 28 ברח' עציון 24 ברמת גן הידוע גם כגוש 6158 חלקה 1626 תת חלקה 30 (להלן: **"הדירה"**).
3. הנתבעת 1 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. הנתבע 2 הינו בעל דירה מס' 25 אשר נמצאת תחת דירת התובע הידוע כגוש 6158 חלקה 1626 תת חלקה 27 (להלן: **"דירת הנתבע 2**").
5. 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.
6. **הסעד המבוקש:**
7. לאור האמור להלן, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על הסעדים הבאים, כדלקמן:
   1. להורות לנתבעת 1 לבצע את כל התיקונים הנדרשים בהתאם לחוות דעת מטעם התובע מיום 24/2/2025, ואת כל הבדיקות הנדרשות באמצעות מעבדות מוסמכות ובפיקוח צמוד של מפקח מטעם בית המשפט הנכבד.
   2. להורות לנתבעת 1 לבצע כל תיקון נדרש, וכל בדיקה נדרשת על מנת למנוע באופן מוחלט כל רטיבות שמקורה בדירת התובע לדירת הנתבע 2.
   3. להורות לנתבע 2 ו/או מי מטעמו המתגורר בדירה לשתף פעולה בכל הקשור לביצוע בדיקות ו/או תיקונים הקשורים בדירתו.
   4. להורות כי אחריות הנתבעת 1 בקשר עם ליקוי הרטיבות תוארך ב-3 שנים נוספות מתום תקופת האחריות הקבועה בהסכם או מיום סיום התיקונים המבוקשים, המאוחר מביניהם.
   5. להורות לנתבעת 1 לפצות את התובע בעוגמת הנפש שנגרמה לו, טרחה והפסד ימי עבודה שהפסיד ו/או שעתיד להפסיד בעקבות התיקונים, והכל בסך של 45,000 שקלים.
   6. להורות לנתבעת 1 לשפות את התובע בהוצאות שנגרמו לו להוצאת חוות הדעת בסך של 1,800 שקלים + מע"מ.
   7. להורות לנתבעת 1 לשפות את התובע בגין כל נזק ו/או הוצאה שיידרש מכל צד שלישי אחר עקב הליקויים ונזקי הרטיבות.
   8. להורות לנתבעת 1 לשפות את התובע בגין נזקים והפסדים הנובעים מאובדן הכנסות מהשכרת הדירה ועלויות פינוי הדיירים המתגוררים בדירה בשכירות במידה ואלו ידרשו במהלך ביצוע הסעדים המבוקשים.
8. **תמצית העובדות הנחוצות לביסוס עילת התביעה ומתי נולדה**:
9. הנתבעת 1 הינה קבלן התחדשות עירונית, אשר התקשר ביום 23.7.2017 עם בעלי הזכויות, ביניהם ג'ורג' סוורי במגרש שבשד' ירושלים 3 פינת עציון 24 ברמת גן (להלן: **"ההסכם", "הבניין"**, **"המקרקעין", "סווירי"** בהתאמה) לצורך ביצוע עבודות פרויקט להקמת הבניין.
10. הדירה נמסרה לגב' נעה קריב (מטעם סווירי - המדובר במשפחה) ביום 17.3.2020 (להלן: **"מועד המסירה"**, בהתאמה). באותה עת הגב' קריב הייתה נשואה לתובע, כאשר הזכויות בדירה הועברו לתובע במהלך חודש אפריל 2023, כחלק מהליך גירושיהם.
11. בסוף שנת 2023 פנה הנתבע 2 לתובע בקשר עם ליקוי רטיבות בדירתו. יצוין כי בדירת התובע מתגוררים שוכרים. התובע פנה באופן מיידי לנתבעת 1 על מנת שזו תתקן את הליקויים, אך נענה בתשובות לא ענייניות כך שבפועל הליקויים לא תוקנו עד הגשת כתב תביעה זה.
12. יצוין, כי למיטב ידיעת התובע גם הנתבע 2 פנה בעניין ליקויי הרטיבות שבדירתו לנתבעת 1, אשר לאור העובדה כי עדיין ישנן ליקוי רטיבות בדירת הנתבע 2, אזי אלו לא תוקנו בפועל – והן מכח העובדה כי באם הליקויים לא תוקנו בדירת התובע, אזי ליקויי הרטיבות עודם קיימים.
13. אשר על כן, ולאור העובדה כי הליקויים טרם טופלו כראוי אזי לתובע לא נותרה כל ברירה אלא להגיש תביעה זו.
14. **העובדות המקנות סמכות לבית המשפט**:
15. 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 בעלי הזכויות, ובהם סווירי לבין הקבלן נחתם להקמת הפרויקט, במסגרתו התחייבה הנתבעת לבנות את הדירה באיכות גבוהה ובהתאם להוראות הדין כאמור בהוראות הסכם.

העתק ההסכם מצ"ב כ**נספח 1**

העתק נסחי מקרקעין מצ"ב כ**נספח 2**

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. הדירה כאמור נבנתה כחלק מפרויקט, ומכח הסכם בין בעלי הזכויות בקרקע דאז לבין הקבלן, כאשר הדירה נמסרה כאמור לגב' נועה קריב, שהייתה נשואה באותו הזמן לתובע, כאשר במסגרת גירושיהם וחלוקת הממון הדירה נשוא התובענה הועברה על שמו של התובע.

העתק פרוטוקול המסירה מצ"ב כ**נספח 3**

1. יצוין, כי עד למועד קבלת הדירה מהגב' קריב, התובע כמעט לא היה מעורב בניהול הדירה (אשר למעשה כל העת הינה דירה בה מתגוררים שוכרים). לתובע נודע על בעיות הרטיבות מהנתבע 2 במהלך החורף שנת 23/24 – כאשר אז כבר ביצע פניה מיידית למחלקת הבדק אצל הנתבעת, אז גם נודע לו כי ככל הנראה מדובר בבעיה שהייתה קיימת קודם לכן והנתבעת לא טיפלה בה כראוי.
2. התובע שלח הודעות רבות והפציר בנתבעת לתקן את הליקויים, כאשר לאחר "מרדפים" של ממש מול הנתבעת, הגיעו נציגיה לבצע תיקונים במרפסת הדירה בסוף חודש מרץ 2024 (למעשה לאחר חורף), ביצעו תיקון שטחי ובסיסי מאוד, אשר ברור כי לא היווה מענה ראוי – והתברר ככזה במהרה כאשר בחורף לאחר מכן חזרה הרטיבות, כך לדבריו של הנתבע 2.

העתק התכתבויות מצ"ב כ**נספח 4**

1. יובהר, כי על אף הפצרות של התובע לבצע בדיקות מקצועיות באמצעות מיכשור מתאים לאיתור רטיבות ונזילות, בדיקות אשר הינן הכרח על מנת לאתר ליקויים הקיימים בדירה, ולמעשה למיטב הבנת התובע – ללא בדיקות אלו לא ניתן בפועל לאתר את מוקדי הרטיבות – הנתבעת פעלה בחוסר מקצועיות המגיע לכדי רשלנות ולא ביצעה את הבדיקות והתיקונים הנדרשים.
2. לאור העובדות כמפורט לעיל, ולאור העובדה כי הנתבעת לא ביצעה את התיקונים הנדרשים, ערך התובעת חוות דעת מטעמו, אשר מגלה כי קיימים ליקויים רבים בדירה, כך למשל כי מעקה המרפסת מורכב באופן רעוע – דבר המהווה ליקוי וסכנה בטיחותית, חוסר איטום בין מסילות הוויטרינה לרצפה באזור הסלון וחדרי השינה ועוד ליקויים אשר פורטו היטב בחוות דעת התובע.
3. כמו כן, כמפורט לעיל איתר מומחה התובע סימני רטיבות בתקרה בחדר השינה של דירה 25. ליקוי רטיבות בדירה 25 עשויים לחשוף את התובע לתביעות מצד הנתבע 2 – כאשר כל הנזקים להם יטען הנתבע 2 הינן באחריותה הישירה והבלעדית של הנתבעת 1.

העתק חוות דעת מטעם התובע מצ"ב כ**נספח 5**

1. בהתאם, לאור הליקויים הקיימים בדירת התובע ולאור העובדה כי גם הנתבע 2, אשר לטענתו סובל גם הוא מהרטיבות אשר ייתכן כי מגיעה מדירת התובע (אישור סופי לכך יהא רק לאחר ביצוע בדיקות מתאימות), הרי שלא נותר לתובע כל ברירה אלא להגיש תביעה זו כנגד הנתבעת.
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. התובע יטען כי הנתבעת אחראית כלפיו לכל ליקוי ו/או אי התאמה בדירה וזאת בהתאם להוראות סעיפם 58 -ו-60 להסכם:

**"58.1 לעניין חוזה זה, "תקופת הבדק" משמעותה התקופה הנקובה בחוק המכר (דירות) אך אשר לא תפחת מתקופה של שנתיים ממועד הוצאת תעודת השלמה, אלא אם נאמר במפורש אחרת בחוזה ו/או בנספחים לחוזה (להלן: "תקופת הבדק")"**

**....**

**"60 אחריות לאחר תקופת הבדק**

**מבלי לגרוע מהוראות החוזה, ומאחריות הקבלן במשך תקופת הבדק והאחריות לפי חוק המכר, יהיה הקבלן אחראי הן בתקופת הבדק והן במשך 5 שנים לאחר תום תקופת הבדק, לכל פגם יסודי שיתגלה בעבודות, בכפוף לאחריות המוטלת על הקבלן על פי הוראות כל דין ו/או הוראות החוזה וכן בקרות כל אחד מהמקרים הבאים:**

**60.1 אם הפגם היה מוסתר או הוסתר או הוסווה כדי למנוע התגלותו בבדיקה סבירה.**

**60.2 אם הפגם נובע או קשור בהפרת כל חובה שבדין**

**60.3 אם הפגם היה ניתן לגילוי, רק בקרות אירוע כלשהו שלא ארע אלא לאחר תום תקופת הבדק ופגם זה נובע מהפרת הוראה מהוראות החוזה ו/או הוראות כל דין"**

1. התובע יטען כי הליקויים אשר נתגלו בדירה, ובטח ליקוי 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. התובע יטען כי במעשיה ובמחדליה הפרה הנתבעת את התחייבויותיה כלפיו 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.
3. התובע יטען 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.
4. התובע יטען כי הנתבעת ביצעה כלפיו 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.
5. התובע יטען 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.
6. התובע יטען כי אופיים וטיבם של הליקויים מעיד כי מקורם בתכנון ו/או בעבודות שבוצעו בדירה ו/או בפיקוח עליהם ו/או בחומרים בהם נעשה שימוש. התובע יטען כי הפגמים והליקויים המצויים בדירתו ובדירה מתחת, כמפורט לעיל, מעידים ועולים בקנה אחד עם המסקנה כי הנתבעת ו/או מי מטעמה התרשלה בכל הקשור לביצוע חובותיה.
7. אף לאחר שקבלה הנתבעת פניות רבות מהתובע 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.
8. התובע יטען כי התנהגותה של הנתבעת והזלזול שהפגינה כלפיו, גרמו ויגרמו לו עוגמת נפש, טרדה רבה, טרחה, וכן כי הוא נאלץ ו/או יאלץ להפסיד ימי עבודה בגין התנהלותה של הנתבעת ו/או בקשר עם תיקון הליקויים. כמו כן, ולאור העובדה כי התובע צפוי להינזק מהיעדר יכולת להשכיר את הדירה ו/או מאובדן דמי שכירות, התובע מעריך את נזקיו בראש נזק זה בסכום של 45,000 ₪.
9. התובע יטען כי אם הבעלים המקוריים הוחתמו על מסמכים שונים במעמד מסירת הדירה ו/או במועד אחר כלשהו, הרי שהוא שומר לעצמו את הזכות להתייחס למסמכים אלו לאחר שיוצגו.
10. כמו כן שומר התובע על זכותו לתקן את כתב התביעה ככל שיחמירו הליקויים הקיימים ו/או יתגלו ליקויים חדשים.
11. התובע יטען 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.
12. התובע יטען 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 לתובע כי הרטיבות תתוקן והאיטום יצלח באם הנתבעת תבצע את הדרוש.
13. **העברת נטל השכנוע**:
14. התובע יטען כי הימצאות הפגמים, הליקויים ואי ההתאמות בדירה, כמפורט בכתב תביעה זה על נספחיו, מביאים לכלל מסקנה כי הנתבעת התרשלה בכל הקשור בבניית הדירה.
15. בנוסף, ומבלי לפגוע ו/או לגרוע מהאמור לעיל, יסתמכו התובע על הוראות סעיף 41 לפקודת הנזיקין (נוסח חדש), שכותרתו "חובת הראיה ברשלנות כשהדבר מעיד על עצמו", ויטען כי על הנתבעת 1 רובץ נטל הבאת הראיות והשכנוע כי לא התרשלה בבניית הדירה.
16. **סוף דבר**
17. 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.
18. אין בהעלאת טענה ו/או באזכור עובדה בכתב תביעה זה, כדי להעביר את נטל ההוכחה ו/או נטל הראיה מן הנתבעת 1, בכל עניין שבו היה נטל ההוכחה ו/או הראיה מוטל עליה אלמלא הועלתה הטענה ו/או אוזכרה העובדה.

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

1. אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבעת 1 לדין ולחייבה בצו עשה כאמור בפרק הסעדים מעלה וכן לשלם לתובע את הסכומים המפורטים לעיל וכן הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ. כמו כן להורות לנתבע 2 כאמור בפרק הסעדים מעלה.