**תאריך חתימה: ‏24.07.2022**

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

**בעניין: רון דניאל משה, ת.ז. 024903007**

משעול אהבה 24/5 כפר סבא

טל:0545506155

**רון ורדית, ת.ז. 028766129**

משעול אהבה 24/5 כפר סבא

טל: 0545506155

ע"י ב"כ עוה"ד עמית חורש (מ.ר. 70706)

מרח' העורבני 1, זכרון יעקב 3091786

טל' 054-5630411; פקס 077-4703242

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

**התובעים**

* **נ ג ד –**

**חברת שי שמע חברה לבניין בע"מ, ח.פ. 513723189**

ארבע ארצות 28 , תל אביב מיקוד: 627604

טל: 03-6043891; פקס: 04-9573801

**הנתבעת**

**כתב תביעה**

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

**הסעדים המבוקשים**: צו עשה, כספי;

**סכום התביעה**: 40,000 ₪

**סכום האגרה**: 1,000 ₪ 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 רון דניאל וורדית 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 הרוכשים של הדירה המצויה ברח' התבור מס' 54 בכפר סבא על פי הסכם מכר מיום 21.5.2015 שנכרת עם הנתבעת (להלן ובהתאמה "**הדירה**" ו/או "**ההסכם**").

העתק ההסכם מצ"ב **כנספח 1**

1. הנתבעת הינה חברה בע"מ אשר עסקה, בזמנים הרלוונטים לתביעה זו, ביזמות ו/או בבניה ובמכירה של דירות מגורים. הנתבעת ביצעה בעצמה ו/או באמצעות אחרים מטעמה את עבודות הבניה במסגרתן נבנתה הדירה.
2. 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.
3. **הסעד המבוקש:**
4. לאור האמור להלן, מתבקש ביהמ"ש להורות על הסעדים הבאים, כדלקמן:
5. לתקן את כלל הליקויים הנדרשים בהתאם לחוות דעת המומחה מטעם התובעים, תוך ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות על ידי מעבדות מוסמכות, וקבלת האישורים הנדרשים, והכל תוך פיקוח צמוד של מפקח מטעם ביהמ"ש הנכבד.
6. כמו כן, על הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים כדלקמן, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד ליום התשלום המלא בפועל:
   1. לפצות את התובעים בגין עגמת נפש, אבדן ימי עבודה, הפרת הסכם, איש נוחות, אי הנאה מהדירה בסך של 20,000 ₪.
   2. עלויות חוות דעת מומחה בסך של \_\_\_\_\_ ₪.
   3. עבור פינוי ודיור חלופי במשך תקופת התיקונים, סך מוערך של 20,000 ₪ .
7. **תמצית העובדות הנחוצות לביסוס עילת התביעה ומתי נולדה**:
8. החזקה בבית נמסרה לתובעים בסוף חודש יולי 2015, דא עקא, לאחר מסירת הדירה לתובעים נתגלו בדירה אי התאמות, ליקויי בניה ופגמים רבים וחמורים (לרבות ליקויי רטיבות קשים מאוד וסדקים שאף החמירו עם השנים) והכל בהתאם לחוות דעת המומחה 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 השנים 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. **העובדות המקנות סמכות לבית המשפט**:
11. 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 כאמור בהוראות ההסכם.
3. 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.
4. התובעים שילמו לנתבעת את מלוא התמורה עבור הדירה.
5. דא עקא, לאחר מסירת הדירה לתובעים נתגלו בדירה אי התאמות, ליקויי בנייה ופגמים רבים וחמורים (לרבות ליקויי רטיבות קשים מאודוסדקים עמוקים ומהותיים בקירות רבים של הדירה), אשר פוגעים פגיעה קשה באורח החיים בדירה, בשימוש בה ובערך הדירה, לרבות מגורים ושימוש סביר וראוי בדירה אשר היתה, כאמור, דירה חדשה ואמורה היתה להיות במצב תקין.

יצוין כי אי ההתאמות והליקויים בדירה גרמו וגורמים לתובעים לנזקים, סבל ועגמת נפש רבים.

1. עוד יצוין כי כחלק מהליקויים מצוי, כאמור, סדק מאסיבי אשר עובר במספר קירות פנימיים, ואף ייתכן כי המדובר על **בעית בשלד הבניין**. לפיפכ, נדרש גם אישור קונסטרוקטור כי שלד הבניין תקין, וככל שהסדק יחזור על עצמו אזי נדרש גם ביצוע עבודות בהתאם ליועץ קונסטרוקציה ובדיקותיו. יתרה מכך, אף אותרה בחלק מהחלונות (כך גם בחלון המטבח) **התנתקות של מסגרת החלון מהקיר (ממש כך!)**
2. 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.
3. לאחר שהתובעים הבינו כי הנתבעת פשוט מתכחשת לקיומם של הליקויים, וכן עם השנים ומכוח אופיים של הליקויים, אלו החמירו מאוד בשנים האחרונות, ערכו התובעים חוות דעת מטעמם שנערכה ביום 16.6.2022 והעבירו לנתבעת. אך גם כאן הנתבעת פשוט התעלמה מטענותיהם והסירה אחריותה בניגוד לדין ובניגוד להסכם.

העתק חוות הדעת מטעם התובעים מצ"ב כ**נספח 2.**

1. יצוין כי חוות הדעת הינה אך ורק לגבי ליקויים שנמצאו, ומאחר ונדרשות בדיקות נוספות הרי שמדובר בעלויות התחלתיות, וכי יש לבצע בדיקות נוספות לצורך איבחון מדויק של הליקויים – כך למשל סעיף 1.1.1 אשר דן בכל נושא הרטיבויות שנמצאו בסלון ובמטבח.
2. עוד יצוין, כי חלק ניכר מהליקויים בחוות הדעת מצויינים פגמים מהותיים בריצוף, ולעניין זה נציין כי ככל ויהיה צורך להחליף חלק מהריצוף הרי שיש להחליפו בריצוף מאותה סדרה בלבד.
3. יצוין כי במהלך הזמן חלק מהליקויים אף הוחמרו ונתגלו רטיבויות חדשות באזורים אחרים בדירה, דבר אשר הקשה רבות על חייהם של התובעים בדירה, ומעיד על הבנייה הרשלנית והלקויה של הנתבעת.
4. לאורך כל התקופה ממועד קבלת החזקה בדירה ולאחר מכן התובעים פנו פעמים רבות לנתבעת אשר התעלמה מטענות התובעים.
5. 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.
6. **עילות התביעה**
7. התובעים יטענו כי הליקויים אשר נתגלו בדירה הינם כאלה אשר ניתנים לגילוי רק על ידי מי שהינו בעל מקצוע בתחום הבניה וכי הם אינם כאלו.
8. התובעים יטענו כי משלא נענתה הנתבעת לדרישתם לתיקון הליקויים ו/או לתיקון מלוא הליקויים ו/או לנוכח כישלונה בתיקונם ו/או נוכח הכחשתה את קיומם ולאור התנהגותה, אזי על הנתבעת לפצות את התובעים בעוגמת נפש מרובה שנגרמה להם.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. התובעים יטענו כי הנתבעת נהגה כלפי בחוסר תום לב בקיום ההסכם והחובות המוטלות עליה על פי כל דין.
13. 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, וחלקם אף מעידים על התרשלות רבתית בביסוס שלד הבניין, דבר שאף מחמיר שבעתיים את חומרת הליקויים. ולפיכך נדרש גם פיקוח צמוד של מפקח מטעם בית המשפט שיפקח על כלל העבודות הנדרשות ובעלותו תשא הנתבעת
14. זאת ועוד, חלק ניכר מהליקויים מעידים על כשל בסיסי, מהותי ועמוק בבניה. דבר זה אף ייתכן ויגרום ל**ירידת ערך של הדירה** והתובעים שומרים על זכותם להגיש חוות דעת שמאית בעניין לאחר ביצוע הבדיקות הנדרשות ותיקון כתב התביעה בהתאם.
15. אף לאחר שקבלה הנתבעת פניות רבות מהתובעים לתיקון הליקויים, בחרה הנתבעת שלא לנצל את ההזדמנויות הרבות שנתנו לה ונמנעה מתיקון הליקויים בפועל.
16. התובעים יטענו כי בגין הליקויים הרבים אשר נתגלו בדירה, התנהגותה של הנתבעת והזלזול שהפגינה כלפיהם, וכן מחמת הצורך בפינוי הדירה, נגרמו ויגרמו להם **עוגמת נפש, טרדה ואי נוחות רבים, וכן כי הם נאלצו ו/או יאלצו להפסיד ימי עבודה** בגין התנהלותה של הנתבעת ו/או בקשר עם תיקון הליקויים. התובעים מעריכים את נזקיהם בראש נזק זה בסכום של 20,000 ₪.
17. לצורך ביצוע התיקונים הדרושים בדירה, יאלצו התובעים **לפנות את דירתם לרבות תכולתם מהדירה, ולהעבירם זמנית לדיור חלופי לתקופה של כחודש לפחות**, וייגרם להם נזק נוסף אותו הם זכאים לתבוע מהנתבעת, ומשכך על הנתבעת לשלם לתובעים את הנזק המוערך על ידם בסך של 20,000 ₪.
18. התובעים יטענו כי ההסכם הינו בגדר "חוזה אחיד" כמשמעותו ב**חוק החוזים האחידים, תשמ"ג-1982**, וכי סעיפים המצויים בו ו/או במסמכים נוספים עליהם הוחתמה התובעים, ואשר פוטרים ו/או מגבילים את אחריות הנתבעת כלפי התובעים לגבי בניית הדירה ותיקון הליקויים בה, וכן סעיפים אשר שוללים ו/או מגבלים חלק מהסעדים להם זכאים התובעים ו/או שוללים או מגבילים את זכות התובעים להעלות טיעוניהם בפני בית משפט נכבד זה, הינם בחזקת תנאים מקפחים ו/או עומדים בניגוד לתקנת הציבור ו/או בניגוד לכל דין ולפיכך הם בטלים.
19. התובעים יטענו כי אם הוחתמו על מסמכים שונים במעמד מסירת הדירה ו/או במועד אחר כלשהו, הרי הם שומרים לעצמם את הזכות להתייחס למסמכים אלו לאחר שיוצגו.
20. כמו כן שומרים התובעים על זכותם לתקן את כתב התביעה ככל שיחמירו הליקויים הקיימים ו/או יתגלו ליקויים חדשים, ו/או יתגלה כי הליקויים הינם ליקויים אשר מאופייה גורמים לירידת ערך הדירה.
21. 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.
22. **העברת נטל השכנוע**:
23. 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.
24. 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 רובץ נטל הבאת הראיות והשכנוע כי לא התרשלה בבניית הדירה.
25. **סוף דבר**
26. 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.
27. 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 ולהורות לה כאמור ברישא של כתב התביעה, וכן לשלם את כל הסעדים הכספיים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד ליום התשלום המלא בפועל וכן שכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ.