**‏17 דצמבר, 2024**

**בבית משפט השלום**

**בנצרת ת.א. \_\_\_\_\_\_\_**

**בעניין**:

**יפה גרשט, ת.ז. 051462851**

רח' יעקב הופרט 92, צפת

נייד: 0508628446

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

**-התובעת-**

**-נ ג ד-**

1. **עוז והדר בניה בע"מ, ח.פ. 512583006**

מרח' ויצמן 6, צפת

טל: 0534530022 פקס: אין

דוא"ל: [doritokar@gmail.com](mailto:doritokar@gmail.com)

1. **הלפרן משה ראובן, ת.ז. 024425662**
2. **הלפרן עליזה שמחה, ת.ז. 0219692444**

מרח' יעקב הופרט 92, צפת

טל: לא ידוע.

**-הנתבעת-**

**כתב תביעה**

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

**הסעדים המבוקשים**: צו עשה;

**סכום התביעה**: 157,557 ₪

**סכום האגרה**: 1,969 ₪ בהתאם לפרט 1 לתוספת לתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז-2007;

**קיומו של הליך נוסף בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובע הוא צד לו או היה צד לו**: אין;

**הזמנה לדין**

הואיל וה"ה יפה גרשט הגישה 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 לתובעת הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

**חלק שני**

1. **הצדדים**
2. התובעת הינו מי שהתקשרה עם ה"ה הלפרן ראובן ושמחה (להן: **"המוכרים" או "הנתבעים"**) לרכישת הדירה אשר הינה יחידה מס' 2 בגוש 13695 חלקה 316בצפת (להלן: **"הדירה")**, אשר נבנתה על ידי הנתבעת, כאשר הנתבעים הינם המוכרים בהתאם להסכם המכר.
3. הנתבעת 1 הינה חברה קבלנית (להלן: **"הנתבעת"** או **"החברה"**) ומי שבנתה את כלל הדירות, לרבות הדירה נשוא תובענה זו, בהתאם להסכם הבניה מיום 31.8.2017, ומי שמוגדרת כמוכר בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: **"חוק המכר"**).
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, על הנתבעים 1-3 לשלם ביחד או לחוד לתובעת את הסכומים כדלקמן, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד ליום התשלום המלא בפועל:
   1. עלות תיקון ליקויי הבניה והפיקוח ההנדסי בסך של 93,951 ₪ כולל מע"מ בגין הליקויים, וזאת בהתאם לחוות הדעת המצורפת. וככל שלא יימצאו אריחים זהים מאותה סדרה יתווסף לכך סך של 58,000 ₪ - זאת בהתאם לסעיף 6.2 לחוות הדעת.
   2. פיצוי עגמת נפש, אי נוחות, אבדן הנאה, אבדן ימי עבודה ו/או הפרת הסכם בסך של 40,000 ₪.
   3. עלויות חוות דעת מומחה בסך של 3,606 ₪.
   4. עלות דיור חליפי בזמן תיקון הליקויים בסך של 20,000 ₪.
7. **תמצית העובדות הנחוצות לביסוס עילת התביעה ומתי נולדה**:
8. החזקה בבית נמסרה לידי התובעת ביום 15.7.2019 לאחר מסירת הבית לתובעת נתגלו בדירה אי התאמות, ליקויי בניה ופגמים רבים וחמורים (להלן: "**הליקויים**" ו/או "**ליקויי הבניה**"), אשר אינם מאפשרים מגורים ושימוש סביר וראוי בדירה אשר הינה כאמור, דירה חדשה ואמורה להיות במצב תקין.
9. לאחר גילוי הליקויים בדירה, פנתה התובעת ו/או מי מטעמה 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 ביצע את התיקונים הדרושים, ולמעשה על אף הבטחות, ביצעה תיקונים באופן רשלני באופן שהליקויים חזרו ואף הוחמרו.

**העובדות המקנות סמכות לבית המשפט**:

1. לבית משפט נכבד זה נתונה הסמכות העניינית והמקומית לדון בתובענה זו לאור סכום התביעה ומיקום המקרקעין.

**חלק שלישי**

1. **החלק העובדתי**
2. בין התובעת למוכרים נחתם הסכם מכר, כאשר המוכרים ערכו הסכם שיתוף וכן התקשרו עם הנתבעת – אשר הינה חברה קבלנית בהסכם מיום 31.8.2017 בהסכם בניה פאושלית (להלן: **"הסכם הבניה"**). במסגרת הסכם הבניה התחייבה הנתבעת לבנות את הממכר באופן מקצועי ואיכותי – כאשר הנתבעת הינה המוכר לעניין אחריות חוק המכר, לרבות בכל נושא הליקויים.

העתק ההסכם בין המוכרים לתובעת מצ"ב כ**נספח 1.**

1. יצוין כי בהסכם אמור להיות מצורף הסכם השיתוף, וכן הסכם המכר אף מפנה להסכם הבניה עצמו -אך כאשר פנתה התובעת באמצעות הח"מ לב"כ המוכרים לקבלת המסמכים, אלו לא נענו לדרישות.

העתק הפניות מצ"ב כ**נספח 2**

1. הדירה נמסר לתובעת ביום 15.7.2019.
2. הנתבעת הייתה 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 הייתה מחויבת הנתבעת, הן על פי ההסכם והן על פי הדין, לתקן כל ליקוי ו/או פגם אשר יתגלו בדירה וזאת בהתאם להוראות חוק המכר.
3. דא עקא, לאחר מסירת הדירה לתובעת נתגלו בדירה אי התאמות, ליקויי בנייה ופגמים רבים וחמורים, 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 לתובעת לנזקים, סבל ועוגמת נפש רבים.

1. לאחר גילויי הליקויים בדירה, פנתה התובעת 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, ועל אף הבטחות שלה להגיע לדירה ולבחון את הליקויים, פשוט דחתה את התובעת כל העת באופן שבסופו של יום ביצעה את התיקונים הנדרשים.
2. יתרה מכך, כל פניה של התובעת לנתבעת נענו בתשובות סרק של 'לך ושוב' מבלי לתת כל מענה ענייני ואמיתי על מנת לפתור ליקויים אמיתיים וקשים מהם סבלה התובעת. כאשר יצויין כי התובעת הינה מחלימה ממחלת הסרטן כאשר הליקויים הקשו מאוד על חיי ואף פגעו גם הם בבריאותה.

העתק דוגמאות לתכתובות בעניין מצ"ב כ**נספח 3.**

1. יצוין, כי כחלק מהליקויים קיימים בדירה רטיבות קשה, הסחבת בה נקטה הנתבעת לעניין הליקויים, כאשר בפועל מעולם לא תיקנה כל ליקוי.
2. טרם הגשת התביעה דנא התובעת העביר לנתבעת חוות דעת מטעמה של המומחה המהנדס משה חלי עבור הדירה חוות דעת מיום 19.1.2024.

העתק חוות הדעת שנשלחה לנתבעת 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 חייה של התובעת ובני ביתה ומעיד על הבנייה הרשלנית של הנתבעת.
2. לאורך כל התקופה ממועד קבלת החזקה בדירה ולאחר מכן התובעת פנה פעמים רבות לנתבעת אשר פשוט התעלמה מטענות התובעת.
3. בחוות הדעת מפורטים כשלים נרחבים במערכות ורחבי הדירה, לרבות: ליקויים של שלד ובניה, איטום ורטיבות, מסגרות, חיפוי קרמיקה, טיח וצבע, עבודות ריצוף ואלומיניום והכל כמפורט בחוות הדעת. בנוסף הועבר לנתבעת מכתב התראה של הח"מ – אשר גם הוא לא נענה.

העתק מכתב ההתראה מצ"ב כ**נספח 5**

1. בנסיבות דנא, כפי שפורט לעיל, נוכח ההזדמנויות החוזרות ונשנות שהעניקה התובעת לנתבעת (אשר לא נוצלו על ידי הנתבעת) לשם תיקון הפגמים והליקויים מחד, ונוכח התנהגות הנתבעת כאמור לעיל מאידך, לא נותרה בידי התובעת אלא להגיש תובעתנה זו לבית המשפט הנכבד.
2. **עילות התביעה**
3. התובעת תטען כי חלק מהליקויים אשר נתגלו בדירה הינם כאלה אשר ניתנים לגילוי רק על ידי מי שהינו בעל מקצוע בתחום הבניה וכי היא אינה כזו.
4. התובעת תטען כי בהתאם להסכם בין המוכרים לבין הנתבעת הרי שאחריות בגין הדירה לרבות בכל הקשור לליקוי בניה הינה על הקבלן.
5. עוד תטען התובעת כי שעה הנתבעת משמשת כ"מוכר" לעניין חוק המכר וכי האחריות בעניין הליקויים הינה על הדירה.
6. בהתאם לזאת, הרי שהנתבעת היא שאחראית על התיקונים של כלל הליקויים הקיימים בדירה – ולראיה הנתבעת מעולם לא הכחישה זאת במהלך ההתכתבויות – אלא 'גררה רגליים' בניסיון לחמוק מהאחריות המוטלת עליה.
7. עוד תטען התובעת, כי תקופת הבדק ואחריות על הדירה הינה בהתאם למצוין בחוק המכר, ובאם הנתבעת התנתה על כך הרי שהדבר נוגד את חוק המכר – אשר בהתאם הוראותיו הקוגנטיות, ולפיכך התניות אלו בטלות, לעניין זה נפנה לסעיף 7א לחוק המכר:

**7"א. (א) אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה או קונה המשנה."**

1. התובעת תטען כי משלא נענתה הנתבעת לדרישות לתיקון הליקויים ו/או לתיקון מלוא הליקויים ו/או נוכח הכחשתה את קיומם ו/או אחריותה ולאור התנהגותה, אין הנתבעת זכאית עוד לבצע את התיקונים בעצמו ועליה לפצות את התובעת במלוא עלותם.
2. התובעת תטען כי במעשיה ובמחדליה הפרה הנתבעת את התחייבויותיה כלפיה על פי ההסכמים ועל פי כל דין, לרבות חוק המכר, בכל הכרוך בתכנון הדירה, בבנייתה ובביצוע התיקונים בה.
3. התובעת תטען כי הנתבעת ו/או מי מטעמה התרשלו בבניית הדירה ו/או בפיקוח על בניית ובביצוע התיקונים בו, ונהגה שלא כפי שבעל מקצוע סביר חייב לנהוג.
4. התובעת תטען כי הנתבעת ביצעה כלפיה עוולה של הפרת חובה חקוקה בכך שבנתה את הדירה ופעלה לתיקון 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. התובעת תטען כי הנתבעת נהגה כלפיה בחוסר תום לב בקיום ההסכם והחובות המוטלות עליה על פי כל דין.
6. התובעת תטען כי אופייה וטיבה של הליקויים מעיד כי מקורם בעבודות שבוצעו בדירה ו/או בפיקוח עליהן ו/או בחומרים בהם נעשה שימוש על ידי הנתבעת.
7. אף לאחר שקיבלה הנתבעת פניות רבות מהתובעת לתיקון הליקויים, בחרה הנתבעת שלא לנצל את ההזדמנויות הרבות שנתנו לה ונמנע מתיקון הליקויים בפועל, ואף על הבטחות רבות לא הגיע אף לבחון את הליקויים, ולפיכך זכאית התובעת לפיצוי כספי לצורך ביצוע התיקונים בעצמה, לרבות עלות תוכניות עבודה ופיקוח הנדסי, ועלויות דיור חליפי בזמן ביצוע התיקונים.
8. התובעת תטען כי בגין הליקויים הרבים אשר נתגלו בדירה, התנהגותה של הנתבעת והזלזול שהפגינה כלפיה, וכן מחמת הצורך בפינוי הדירה, נגרמו ויגרמו לה ולמשפחתה עוגמת נפש, טרדה ואי נוחות רבים, וכן כי היא נאלצה ו/או תאלץ להפסיד ימי עבודה בגין התנהלותה של הנתבעת ו/או בקשר עם תיקון הליקויים. התובעת מעריכה את נזקיה בראש נזק זה בסכום של 40,000 ₪.
9. לצורך ביצוע התיקונים הדרושים בדירה, תאלץ התובעת לפנות את דירתה לרבות תכולת הדירה, ולעבור זמנית לדיור חלופי לתקופת התיקונים הנאמדת בכ-5 שבועות, וייגרם לה ולמשפחתה נזק נוסף אותו היא זכאית לתבוע מהנתבעת, ומשכך על הנתבעת לשלם לתובעת את הנזק המוערך על ידה בסך של 20,000 ₪.
10. כמו כן שומרת התובעת על זכותה לתקן את כתב התביעה ככל שיחמירו הליקויים הקיימים ו/או יתגלו ליקויים חדשים.
11. התובעת תטען 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. התובעת תטען כי הנתבעים 2-3 הפרו את הסכם המכר בכך שמסרו לה דירה עם ליקויים רבים, וכן גרמו לה נזקים רבים שעה שלא שתפו איתה פעולה ולא העבירו לה את כלל המסמכים הנדרשים דבר שגרם לה להוצאות ועוגמת נפשר רבה.
13. התובעת תטען כי הנתבעים 2-3 הם אלו שהתקשרו עם הנתבעת לצורך בניית הבית (ראה ההואיל הרביעי) והיו אחראים באחריות שילוחית ו/או אחריות ישירה על הנתבעת בעניין בניית הבית, שכן כמי שהתקשרו עם הנתבעת לבניית הבית עליהם האחריות לעניין תכנון ו/או ביצוע בניית הבית ביחד ולחוד עם הנתבעת.
14. התובעת תטען, כי ככל שתטען הנתבעת מכח חוזים של הנתבעים 1-2 עמה כי אין לה כל אחריות מכח חוק המכר ו/או מכח כל דין אחר, הרי שהנתבעים הפרו בכך את הסכם המכר עם התובעת והיא זכאית לדרוש מהם את הפיצוי המוסכם בהתאם להסכם בסך של 10% משווי התמורה בהסכם המכר, והיא שומרת על זכותה להוסיף טענות בעניין שעה שהנתבעים הסתירו ממנה את מסמכי ההתקשרות עם הנתבעת.
15. **העברת נטל השכנוע**:
16. התובעת תטען 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, תסמוך התובעת על הוראות סעיף 41 לפקודת הנזיקין (נוסח חדש), שכותרתו "חובת הראיה ברשלנות כשהדבר מעיד על עצמו", ותטען כי על הנתבעת 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 הנתבע, 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 לשלם לתובעת את הסכומים המפורטים לעיל, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד ליום התשלום המלא בפועל וכן שכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ והוצאות משפט.

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