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

**בעניין: פינרט יסמין, ת.ז. 304876196**

**פינרט יונתן, ת.ז. 302957105**

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 –**

**מדרג הנדסה בע"מ, ח.פ. 513648196**

כוכב הים 57, מגדים מיקוד: 3087500

טל: 04-9570493; פקס: 04-9573801

**הנתבעת**

**כתב תביעה**

(הגשת חוזרת מס' אסמכתא: 11238730)

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

**הסעדים המבוקשים**: כספי;

**סכום התביעה**: 337,554 ₪

**סכום האגרה**: 8,438 ₪ 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 פינרט יסמין ויונתן 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 הינה הרוכשים של הדירה המצויה במושב עין יעקב רח' התאנה על פי הסכם מכר מיום 9.11.2016 שנכרת עם הנתבעת (להלן ובהתאמה "**הדירה**" ו/או "**ההסכם**").

העתק ההסכם והמפרט 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, על הנתבעת לשלם לתובעים 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 293,108 ₪ כולל מע"מ בהתאם לחוות הדעת המצורפת.
   2. פיצוי עגמת נפש ואבדן ימי עבודה ו/או הפרת הסכם בסך של 20,000 ₪.
   3. עלויות חוות דעת מומחה בסך של 4,446 ₪.
   4. עבור פינוי ודיור חלופי במשך תקופת התיקונים, סך מוערך של 20,000 ₪ .
5. כמו כן, מתבקש בית המשפט להורות לנתבעת להעביר לתובעים תכניות הנדסיות של הבית, לרבות תכנית אדריכלות, שלד, חשמלוכיו"ב.
6. **תמצית העובדות הנחוצות לביסוס עילת התביעה ומתי נולדה**:
7. החזקה בבית נמסרה לתובעים בינואר 2019 כאשר התובעים נכנסו בפועל לדירה ביום 31.1.2019, דא עקא, לאחר מסירת הדירה לתובעים נתגלו בדירה אי התאמות, ליקויי בניה ופגמים רבים וחמורים (לרבות ליקויי רטיבות קשים מאוד שהתגלו כבר בגשמים הראשונים של החורף הראשון שלאחר מסירת הדירה) (להלן: "**הליקויים**" ו/או "**ליקויי הבניה**"), אשר אינם מאפשרים מגורים ושימוש סביר וראוי בדירה אשר הייתה כאמור, דירה חדשה ואמורה היתה להיות במצב תקין.
8. עם גילוי הליקויים בדירה, פנו התובעים ו/או מי מטעמם 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.
9. **העובדות המקנות סמכות לבית המשפט**:
10. 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 בסעיף 8.1 להוראות 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 עמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכם ושילמו 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 מאוד שהתגלו כבר בגשמים הראשונים של החורף הראשון שלאחר מסירת הדירה), אשר אינם מאפשרי 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. 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.
2. התובעים העבירו לנתבעת דו"ח מטעמם שנערך ביום 6.1.2020 כאשר לא ניתן לו כל מענה ענייני והליקויים שצוינו לא רק שלא טופלו ו/או טופלו באופן רשלני, אלא אף החמירו.
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 של הנתבעת.
4. לאורך כל התקופה ממועד קבלת החזקה בדירה ולאחר מכן התובעים פנו פעמים רבות לנתבעת אשר התעלמה מטענות התובעים.

בשל חוסר היענות מצד הנתבעת, ועל אף שמיום ליום נתגלו ליקויים נוספים בדירה, אשר גם הם לא טופלו ערכו התובעים חוות דעת מעודכנת מיום 27.3.2022 (להלן: **"חוות הדעת"**).

העתק חוות הדעת מצ"ב כ**נספח 2**

1. בחוות הדעת מפורטים כשלים נרחבים במערכות ורחבי הדירה, לרבות: ליקויים באלומיניום, מסגרות, חשמל, נגרות, אבן טבעית, ליקויים נרחבים באיטום וליקוי רטיבות קשים אשר בגינם על התובעים יהא להרים חלקים נרחבים מריצוף הדירה, וכן ליקויים במערכת האינס', עבודות הפיתוח, שלד ובניה והכל כמפורט בחוות הדעת.
2. עוד יצוין כי התובעים פנו מספר פעמים לנתבעת לצורך קבלת תכניות הבית לרבות התכנית האדריכלית, שלד, חשמל, סניטריה וכיו"ב אך נתקלו בסירוב בעניין.
3. 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.
4. **עילות התביעה**
5. 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.
6. 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, אין הנתבעת זכאית עוד לבצע את התיקונים בעצמה ועליה לפצות את התובעים במלוא עלותם.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. התובעים יטענו כי הנתבעת נהגה כלפי בחוסר תום לב בקיום ההסכם והחובות המוטלות עליה על פי כל דין.
11. 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.
12. אף לאחר שקבלה הנתבעת פניות רבות מהתובעים לתיקון הליקויים, בחרה הנתבעת שלא לנצל את ההזדמנויות הרבות שנתנו לה ונמנעה מתיקון הליקויים בפועל, ולפיכך זכאים התובעים לפיצוי כספי לצורך ביצוע התיקונים בעצמם, לרבות עלות תוכניות עבודה ופיקוח הנדסי.
13. 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 ₪.
14. 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 ₪.
15. התובעים יטענו כי ההסכם הינו בגדר "חוזה אחיד" כמשמעותו בחוק 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.
16. 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.
17. כמו כן שומרים התובעים על זכותם לתקן את כתב התביעה ככל שיחמירו הליקויים הקיימים ו/או יתגלו ליקויים חדשים.
18. 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.
19. **העברת נטל השכנוע**:
20. 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.
21. 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.
22. **סוף דבר**
23. 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.
24. 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 לשלם לתובעים 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.