**תאריך חתימה: 29.8.2022**

**בבית משפט השלום בתל אביב ת.א. \_\_\_\_\_\_\_**

**בעניין: זלצמן שני, ת.ז. 314872268**

זלמן שז"ר 24/33, נתניה

טל: 052-3420370; פקס: אין

**רוחמה זלצמן , ת.ז. 053669297**

אשר כתובתה בני בנימין 7 דירה 27, נתניה

טל: 0503420370; פקס: אין

שניהם 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

**התובעות**

* **נ ג ד –**

**א.מ אמטיסט ייזום (2013) בע"מ, ח.פ. 515005403**

שדרות רוטשליד 3, תל אביב

טל: 052-8878855; פקס: אין

**הנתבעת**

**כתב תביעה**

(הגשה חוזרת: (12637531

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

**הסעדים המבוקשים**: כספי;

**סכום התביעה**: 166,702 ₪

**סכום האגרה**: 4,167 ₪ 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 זלצמן רוחמה וזלצמן שני 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 לתובעות הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

**חלק שני**

1. **הצדדים**
2. התובעת 1 היא הרוכשת של דירה בכתובת בני בנימין 7/27 נתניה (להלן: **"דירה 27"**, "**ההסכם**", בהתאמה) אשר רכשה מהנתבעת.
3. התובעת 2 היא מי שירשה את הדירה מזלצמן מיכאל משה ז"ל, ת.ז. 054694203 וזאת בהתאם לצו ירושה מיום 23.9.2019, אשר רכש את הדירה בכתובת בני בנימין 7/2 נתניה (להלן: **"דירה 2"**, **"ההסכם",** בהתאמה). (דירה 2 ודירה 27 ביחד: **"הדירות"**). יצוין בהקשר זה כי הגב' רוחמה זלצמן הינה אישה מבוגרת.

העתק צו הירושה מצ"ב כ**נספח 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 נבנו הדירות.
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 לתובעות 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 84,386 ₪ כולל מע"מ עבור דירה 27 וסך של 59,816 ₪ עבור דירה 2, וזאת בהתאם לחוות הדעת המצורפות.
   2. פיצוי עגמת נפש ואבדן ימי עבודה ו/או הפרת הסכם בסך של 20,000 ₪.
   3. עלויות חוות דעת מומחה בסך של 2,500 ₪.
   4. מתן דיור חליפי למשך תקופת התיקונים ושיפוי בגין הפסד דמי שכירות בגין הדירה המושכרת.

1. **תמצית העובדות הנחוצות לביסוס עילת התביעה ומתי נולדה**:
2. החזקה בדירות נמסרו לידי התובעות ו/או מי מטעמם במהלך חודש אפריל 2018. לאחר מסירת הדירות לתובעות נתגלו בדירות אי התאמות, ליקויי בניה ופגמים רבים וחמורים (להלן: "**הליקויים**" ו/או "**ליקויי הבניה**"), אשר אינם מאפשרים מגורים ושימוש סביר וראוי בדירות אשר היו כאמור, דירות חדשות ואמורות להיות במצב תקין.
3. עם גילוי הליקויים בדירות, פנו התובעות ו/או מי מטעמן 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 בדירות ליקויים רבים.
4. **העובדות המקנות סמכות לבית המשפט**:
5. 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 נחתמו הסכמי מכר, במסגרתם התחייבה הנתבעת לבנות את הדירות באיכות גבוהה ובהתאם להוראות הדין כאמור בהסכם.

העתק הסכם המכר של דירה 27 ועמוד ראשון מהסכם דירה 2 מצ"ב כ**נספח 2.**

1. הדירות נמסרו לתובעות במהלך חודש אפריל 2018.
2. הנתבעת היתה מחויבת, על פי ההסכם ועל פי דין, לתכנן ולבנות את הדירות ולפקח על בנייתן 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 בדירות.
3. התובעות, עמדו בהתחייבויותיהן על פי ההסכם ושילמו לנתבעת את מלוא התמורה עבור הדירות.
4. דא עקא, לאחר מסירת הדירות לתובעות נתגלו בדירות אי התאמות, ליקויי בנייה ופגמים רבים וחמורים, אשר אינם מאפשרים מגורים ושימוש סביר וראוי בדירות אשר היו, כאמור, דירות חדשות ואמורות היו להיות במצב תקין.

יצוין כי אי ההתאמות והליקויים בדירות גרמו וגורמים לתובעות לנזקים, סבל ועגמת נפש רבים. יתרה מכך, הליקויים הרבים בדירות גרמו למר זלצמן ז"ל ועוגמת נפש ותסכול רב, וזאת חודשים ספורים לפני מותו – וכי אחותו הגב' זלצמן מציינת כי עוגמת נפש זו אך העיבה עליו מאוד בחודשיו האחרונים.

1. עם גילויי הליקויים בדירות, פנו התובעות 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 בדירות ליקויים רבים.
2. יתרה מכך, כל פניה של הגב' רוחמה זלצמן לנציגי הנתבעת נענו בתשובות סרק של 'לך ושוב' מבלי לתת כל מענה ענייני ואמיתי על מנת לפתור ליקויים אמיתיים וקשים מהם סבלו התובעות ו/או מי מטעמן בדירות.

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

1. התובעות העבירו לנתבעת חוות דעת מטעמן של המומחה אלכס הלר, עבור הדירות, חוות דעת מיום 1.5.2022, כאשר לא ניתן להן כל מענה ענייני והליקויים שצוינו לא רק שלא טופלו ו/או טופלו באופן רשלני, אלא אף החמירו.

העתק חוות הדעת מצ"ב כ**נספח 4**

1. יצוין כי במהלך הזמן חלק מהליקויים אף הוחמרו ונתגלו רטיבויות חדשות באזורים אחרים בדירות, דבר אשר הקשה רבות על חייהן של התובעות ו/או מי מטעמן בדירות, לרבות השוכרים, ומעיד על הבנייה הרשלנית של הנתבעת.
2. לאורך כל התקופה ממועד קבלת החזקה בדירות ולאחר מכן התובעות פנו פעמים רבות לנתבעת אשר פשוט התעלמה מטענות התובעות.
3. בחוות הדעת מפורטים כשלים נרחבים במערכות ורחבי הדירות, לרבות: ליקויים באלומיניום, מסגרות, נגרות, חיפויים, ליקויים נרחבים באיטום וליקוי רטיבות קשים אשר בגינם על התובעות יהא להרים חלקים מריצוף הדירות, וכן ליקויים במערכת האינס', עבודות הפיתוח, שלד ובניה והכל כמפורט בחוות הדעת.
4. בנסיבות דנא, כפי שפורט לעיל, נוכח ההזדמנויות החוזרות ונשנות שהעניקו התובעות לנתבעת לשם תיקון הפגמים והליקויים מחד, ונוכח התנהגות הנתבעת כאמור לעיל מאידך, לא נותר בידי התובעות אלא להגיש תובענה זו לבית המשפט הנכבד.
5. **עילות התביעה**
6. התובעות יטענו כי הליקויים אשר נתגלו בדירות הינם כאלה אשר ניתנים לגילוי רק על ידי מי שהינו בעל מקצוע בתחום הבניה וכי הן ו/או מר זלצמן ז"ל אינם כאלו.
7. התובעות יטענו כי משלא נענתה הנתבעת לדרישתן 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 התובעות במלוא עלותם.
8. התובעות יטענו כי במעשיה ובמחדליה הפרה הנתבעת את התחייבויותיה כלפיהם על פי ההסכמים ועל פי כל דין, בכל הכרוך בתכנון הדירות, בבנייתן ובביצוע התיקונים בהן.
9. התובעות יטענו כי הנתבעת ו/או מי מטעמה התרשלו בבניית הדירות ו/או בפיקוח על בנייתן ובביצוע התיקונים בהן, ונהגו שלא כפי שבעל מקצוע סביר חייב לנהוג.
10. התובעות יטענו כי הנתבעת ביצעה כלפיהן עוולה של הפרת חובה חקוקה בכך שבנתה את הדירות 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.
11. התובעות יטענו כי הנתבעת נהגה כלפי בחוסר תום לב בקיום ההסכם והחובות המוטלות עליה על פי כל דין.
12. התובעות יטענו כי אופיים וטיבם של הליקויים מעיד כי מקורם בתכנון ו/או בעבודות שבוצעו בדירות ו/או בפיקוח עליהן ו/או בחומרים בהם נעשה שימוש.
13. אף לאחר שקבלה הנתבעת פניות רבות מהתובעות לתיקון הליקויים, בחרה הנתבעת שלא לנצל את ההזדמנויות הרבות שנתנו לה ונמנעה מתיקון הליקויים בפועל, ולפיכך זכאיות התובעות לפיצוי כספי לצורך ביצוע התיקונים בעצמן, לרבות עלות תוכניות עבודה ופיקוח הנדסי.
14. התובעות יטענו כי בגין הליקויים הרבים אשר נתגלו בדירות, התנהגותה של הנתבעת והזלזול שהפגינה כלפיהן, וכן מחמת הצורך בפינוי הדירות, 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. התובעות מעריכות את נזקיהן בראש נזק זה בסכום של 20,000 ₪. נציין עוגמת הנפש הרבה שנגרמה למר זלצמן בחודשים האחרונים לחייו אך העיבו על בריאותו.
15. לצורך ביצוע התיקונים הדרושים בדירות, ייתכן והתובעות יאלצו לפנות את דירותיהן לרבות תכולתם מהדירות, ולהעבירם זמנית לדיור חלופי לתקופת התיקונים, וייגרם להן נזק נוסף אותו הם זכאיות לתבוע מהנתבעת, ומשכך הנתבעת תדרש לפצותן למשך תקופת הפינוי כפי שייקבע, וכן לפצותן בהפסד דמי שכירות בקשר עם הדירה המושכרת עבור התקופה בה לא ניתן יהא להתגורר בדירה המושכרת.
16. התובעות יטענו כי ההסכם הינו בגדר "חוזה אחיד" כמשמעותו בחוק החוזים האחידים, תשמ"ג-1982, וכי סעיפים המצויים בו ו/או במסמכים נוספים עליהם הוחתמו התובעות, ואשר פוטרים ו/או מגבילים את אחריות הנתבעת כלפי התובעות לגבי בניית הדירות ותיקון הליקויים בהם, וכן סעיפים אשר שוללים ו/או מגבלים חלק מהסעדים להם זכאיות התובעות ו/או שוללים או מגבילים את זכות התובעות 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.
17. התובעות יטענו כי אם הוחתמו על מסמכים שונים במעמד מסירת הדירות ו/או במועד אחר כלשהו, הרי הם שומרות לעצמם את הזכות להתייחס למסמכים אלו לאחר שיוצגו.
18. כמו כן שומרות התובעות על זכותן לתקן את כתב התביעה ככל שיחמירו הליקויים הקיימים ו/או יתגלו ליקויים חדשים.
19. התובעות 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.
20. **העברת נטל השכנוע**:
21. התובעות יטענו כי הימצאות הפגמים, הליקויים ואי ההתאמות בדירות, כמפורט בכתב תביעה זה על נספחיו, מביאים לכלל מסקנה כי הנתבעת התרשלה בכל הקשור בבניית הדירות.
22. בנוסף, ומבלי לפגוע ו/או לגרוע מהאמור לעיל, יסתמכו התובעות 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 הדירות.
23. **סוף דבר**
24. 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.
25. 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.
26. אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבעת לדין ולחייבה לשלם לתובעות 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.

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