

ת"א _____

ישראל ישראל, ת.ז. XXXXXXXXXX

מרח' _____

טל': _____; פקס: _____

כתובת דוא"ל: _____.

[אם מיוצג] על ידי ב"כ _____ (מספר רישיון _____)

מרח' _____

טל': _____; פקס: _____

כתובת דוא"ל: _____.

התובע

- נגד -

חברת בניה בע"מ, ח.פ. XXXXXXXXXX

מרח' _____

טל': _____; פקס: _____

כתובת דוא"ל: _____.

[אם מיוצג] על ידי ב"כ _____ (מספר רישיון _____)

מרח' _____

טל': _____; פקס: _____

כתובת דוא"ל: _____.

הנתבעת

סוג התביעה: כספית, הפרת חוזה

הסעד המבוקש: 136,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית

אגרה: 3,400 ש"ח (1,700 ₪ במועד הגשת כתב התביעה לפי תקנה 6(א) לתקנות בתי המשפט

(אגרות), התשס"ז-2007 ופרט 1 לתוספת לתקנות אלו).

האם קיים הליך נוסף בבית משפט או בבית דין, בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובע הוא צד לו או

היה צד לו? כן/לא. פירוט: ת.א 1757/19 חברת בניה בע"מ נ' ישראל ישראל, מתנהל כעת בבית

משפט השלום בתל אביב.

כתב תביעה

הזמנה לדין

הואיל ומר ישראל ישראלי הגיש כתב תביעה זה נגדך אתה מוזמן להגיש כתב הגנה בתוך 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 - תמצית הטענות]

תיאור (תמציתי) של בעלי הדין

1. **התובע**, מר ישראל ישראלי (להלן: "**התובע**" או "**ישראל**"), הוא אזרח ותושב ישראל, אשר רכש מהנתבעת דירה בפרויקט "**בונים כחול לבן**" (להלן: "**הפרוייקט**").
2. **הנתבעת**, חברת בנייה בע"מ (להלן: "**הנתבעת**"), היא חברת יזום וקבלנות, אשר בין היתר, היתה אחראית לבניית ולמכירת הדירות בפרוייקט.

הסעד המבוקש (באופן תמציתי)

3. בית המשפט הנכבד מתבקש לחייב את הנתבעת לשלם לתובע את הסכומים הבאים:
 - א. סך של 96,000 ₪, המבטא את הפיצוי הריאלי בגין איחור במסירה בן 8 חודשים (150% משכר דירה בסך של 8,000 ₪ לחודש, שהינו שכר הדירה הריאלי לדירה);
 - ב. סך של 40,000 ₪ המבטא פיצוי בגין עוגמת הנפש של התובע וההוצאות שבהן נשא עד כה.
4. בית המשפט הנכבד יתבקש לחייב את הנתבעת בהוצאות משפט, לרבות שכר טרחת עורכי דין.

תמצית העובדות הנחוצות לביסוסה של עילת התביעה ומתי נולדה

5. התובע רכש מן הנתבעת דירה, והיא נמסרה באיחור של 8 חודשים.
6. הנתבעת לא התכחשה לכך שחלה עליה חובה לשלם פיצוי בגין מסירה באיחור של הדירה (בסך 150% משכר דירה ממוצע כפול מספר חודשי האיחור). אולם, הפיצוי שהסכימה לשלם היה בשיעור נמוך משכר דירה ריאלי לדירות דומות באותו אזור. לא זו אף זו, הנתבעת אף דרשה שהתובע יחתום על ויתור על טענות ותביעות כלפיה כנגד קבלת הפיצוי.
7. התובע לא הסכים לחתום על מסמך ויתור כנגד קבלת פיצוי בשיעור נמוך ובלתי ריאלי, ואז החלה הנתבעת במסכת של תירוצים וטענות, בניסיון להסביר מדוע התובע כלל אינו זכאי לשיטתה לפיצוי.
8. בין היתר, הנתבעת טענה כאילו הדירה היתה בעצם מוכנה למסירה כבר במועד המסירה המקורי; טענה כאילו התובע קיבל "מחיר טוב" עבור הדירה ולכן אינו זכאי לפיצוי; וטענה כאילו האיחור במסירה אינו באשמתה אלא באשמת הרשויות.
9. **בנסיבות אלה, נאלץ התובע לפנות לבית משפט נכבד זה ולבקש שיחייב את הנתבעת לשלם לו את הפיצויים להם הוא זכאי.**

העובדות המקנות סמכות לבית המשפט

10. לבית המשפט הנכבד הסמכות העניינית לדון בתביעה זו לנוכח העובדה כי ענייננו בתביעה כספית בסכום הנמוך מ-2.5 מיליון ש"ח. כמו כן, לבית המשפט הנכבד הסמכות המקומית לדון בתביעה זו, לנוכח מקום מושבה של הנתבעת.

[חלק שלישי - פירוט הטענות]

11. ביום 1.7.2017, החליט התובע לרכוש את דירה מס' 1 בבניין מס' 1 בפרויקט (להלן: "הדירה"), בסך כולל של 2,000,000 ₪.
12. על פי הסיכום בין התובע לבין הנתבעת, תנאי התשלום בגין הדירה עמדו על סך של 10% שישולמו במועד החתימה על החוזה, ו-90% שישולמו חודש לפני איכלוס הבניין.
13. בחודש נובמבר 2017, חתם התובע על ההסכם לרכישת הדירה, ובמעמד החתימה, בהתאם לסיכום שלעיל שילם 200,000 ש"ח לנתבעת עבור הדירה, שמהווים 10% ממחירה. בהסכם נקבע כי מועד המסירה הצפוי של הדירה הינו 30.6.2018. לפיכך, התובע נדרש לשלם את היתרה, קרי 1,800,000 ש"ח עד ליום 30.5.2018.
- הסכם המכר מצורף כנספח לכתב התביעה, ומסומן "1".**
14. לנוכח עיכוב שחל בהתקדמות הפרוייקט, התובע לא שילם ביום 30.5.2018 את היתרה לתשלום (אשר כאמור אמורה להיות משולמת חודש לפני איכלוס הבניין). ביום 1.10.2018, שלחו נציגי הנתבעת מכתב לתובע, ובו הודיעו לו, כי הוא זכאי לפיצוי בגין האיחור במסירה עד אותה עת (חודשים יולי, אוגוסט, ספטמבר ואוקטובר).
15. לדברי נציגי הנתבעת, הפיצוי עומד לפי הערכת שמאי, על סך של 9,000 ₪ לחודש (המהווה לטענת הנתבעת 150% משכר דירה קבוע בדין), ואולם הפיצוי יינתן רק אם יחתום התובע על נספח ויתור על טענות בקשר למועד מסירת הדירה.
16. התניית פיצוי לו זכאי התובע מכוח הוראות הדין, בחתימתו על כתב ויתור על זכויות וטענות שעשויות להיות לו – היא פרקטיקה לא חוקית, משעה שמדובר בחובה קוגנטית שלא ניתן להתנות עליה (וראו לעניין זה סעיף 5א' להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "החוק" או "חוק המכר")).
17. בהתאם לכך, התובע לא הסכים לחתום על כתב הוויתור, ומשכך מעולם לא קיבל פיצוי בגין האיחור במסירה, אף שהחוק הקוגנטי מחייב תשלום פיצוי כאמור.
18. ביום 1.12.2018, שלחו נציגי הנתבעת מכתב לדיירים, ובכללם לתובע, ובו הודיעו כי התקבל טופס 4 וכי החברה תיצור עם הדיירים קשר בימים הקרובים לתיאום מועד למסירת הדירה.
19. ואולם בפועל, למיטב ידיעת התובע, הדירה כלל לא היתה מוכנה למסירה (כך למשל, לא הותקנה בה אסלה). כמו כן, חרף האמור בהודעה הנ"ל, איש מטעם הנתבעת לא יצר קשר עם התובע לצורך תיאום מסירת הדירה.
20. מסירת הדירה התבצעה לבסוף בפועל, ביום 1.3.2019, קרי- בחלוף 8 חודשים ממועד המסירה כפי שנקבע בהסכם.
21. לאחר המסירה, ביקש התובע להיפגש עם מנכ"ל הנתבעת, ולהבין מדוע לא שולם לו פיצוי בגין האיחור במסירה. הלה השיב לו, בעל פה, כי הוא סבור שהתובע "קיבל מחיר טוב" לדירה, ולכן בקשתו לפיצוי בגין איחור במסירה, אינה ראויה, לשיטתו. כמו כן, כפר מנכ"ל הנתבעת בכך שיש לשלם פיצוי בגין 8 חודשים, משום שלטענתו הנתבעת הודיעה ש"הדירה מוכנה כבר בתחילת דצמבר" (וזאת בהתעלם מכך שבפועל לא נמסרה הדירה עד תחילת מרץ כאמור).
22. לאור תשובת מנכ"ל הנתבעת, שלח ב"כ התובע ביום 1.4.2019 מכתב לנתבעת, ובו דרישה לתשלום לאלתר של הפיצוי הקבוע בחוק, בגין איחור במסירה למשך שמונה חודשים (להלן: "מכתב הדרישה"). במכתב הדרישה הציג ב"כ התובע מספר דוגמאות להסכמי שכירות שנכרתו עבור דירות דומות בגודלן ובמיקומן. לפי דוגמאות אלה, מחיר השכירות הריאלי עבור הדירה עומד על 8,000 ש"ח. לפיכך, בהתאם להוראות חוק המכר, על

הנתבעת לפצות את התובע בסך 96,000 ש"ח (8 חודשים כפול 150% מדמי שכירות עבור דירה דומה בגודלה ובמיקומה).

23. במסגרת מכתב הדרישה, אף הדגיש ב"כ התובע כי התירוצים השונים שניתנו עד כה לאי תשלום מלוא הפיצוי לו זכאי התובע כדין, הינם מופרכים ודינם להידחות בהיותם מנוגדים לחלוטין ללשון החוק הברורה. יתרה מזאת, תירוצים אלו סותרים זה את זה. כך, לא ברור כיצד יכולה הנתבעת להתנער כליל מחובתה לפיצוי, בשעה שמספר חודשים קודם לכן טענה בעצמה כי התובע זכאי לפיצוי כלשהו.

24. ביום 1.5.2019 השיב ב"כ הנתבעת לב"כ התובע (להלן: "מכתב התשובה"). במסגרת מכתב התשובה, טען ב"כ הנתבעת שבכלל "לא היה כל איחור במסירה", כביכול מאחר שהדירה היתה למעשה מוכנה ביום 30.6.2018, והבעיה היחידה שהביאה לעיכוב במסירה הוא אי קבלת טופס 4. לטענת הנתבעת, עיכוב זה אינו מזכה בפיצוי, כי תלוי ברשות המקומית ולא בנתבעת. בנוסף, טען ב"כ הנתבעת שממילא סכום הפיצוי לו היה זכאי התובע נמוך יותר מדרישתו כפי שמופיעה במכתב הדרישה.

25. מדובר כמובן, בתשובה מופרכת לחלוטין, אשר סותרת הן את הוראות הדין הקוגנטיות; הן את הוראות הסכם המכר בין הצדדים; והן את הודעתה הכתובה של הנתבעת כאילו התובע דווקא כן זכאי לפיצוי כספי בגין האיחור, אשר קבלתו מותנית בחתימתה על כתב ויתור.

26. בנסיבות אלה, לא נותר לתובע מנוס, אלא לפנות לבית משפט נכבד זה, ולבקש, כי יורה לנתבעת לשלם לו את הפיצויים, שהיא חייבת בתשלומם על פי דין, בהתאם להוראות סעיף 5א לחוק המכר.

27. הנה אפוא, אין כל בסיס או יסוד לניסיונה של הנתבעת, להתנות את תשלום הפיצוי, בחתימה על כתב ויתור, או בטענה כי אי מסירת הדירה במועד אינו באחריותה, וכיוצא באלה טענות והתניות, ויש לחייבה לשלמו על פי הוראות הדין.

28. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבעת לדין ולחייבה לשלם לתובע את סכום התביעה בצירוף הוצאות משפט, לרבות שכר טרחת עורכי דין.

XXXXXXXX, עו"ד

_____, היום _ ב- _____, _____.