

ת"א _____

ישראל ישראלי, 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

המועד האחרון לגשת כתב ההגנה: _____.

המועד בו הומצא כתב התביעה: _____.

כתב הגנה

[חלק שני - תמצית הטענות]

טענות מקדמיות

1. **הליך תלוי ועומד** – אמנם התובע ציין את דבר קיומו של הליך תלוי ועומד שמנהלת הנתבעת נגדו אבל בחר שלא לפרט בפני בית המשפט הנכבד את עילת התביעה והסעד המבוקש נגדו בהליך זה, אשר יש בהם כמובן כדי להשליך במישרין על התביעה דנן. הנתבעת הגישה תביעה נגד התובע בשל חובתו לפצותה בגין דחיית התשלומים מצדו של התובע, בניגוד לקבוע בהסכם המכר.
2. בתמצית, ביום 1.3.19 הגישה הנתבעת תביעה לבית משפט זה, ובו פירטה אודות ההפרות הבוטות שביצע התובע כלפיה עקב אי תשלום במועד של התשלומים להם התחייב במסגרת הסכם המכר של הדירה מושא הליך זה (ת"א 1757/19), ואשר לפי הסכם המכר מחייבים אותו לשלם לה פיצוי מוסכם. ברור אפוא שהתביעה הנוכחית אינה אלא ניסיון לייצר משקל נגד לתביעת הנתבעת.
3. לאור זאת שקיים הליך תלוי ועומד בו עומדות להכרעה פלוגתאות דומות (אם לא זהות לחלוטין), ברור כי אין מקום לנהל שני הליכים מקבילים. על התובע להעלות טענותיו כלפי הנתבעת במסגרת ההליך האמור המתנהל נגדו, ודי בטעם זה כדי להביא לעיכוב בירורה של תביעה זו, עד למתן החלטה בהליך המקביל.
4. למען הזהירות, להלן יפורטו טענות הגנה נוספות.

תמצית טענות ההגנה

5. בכתב התביעה, טוען התובע כי מועד מסירת הדירה אותה רכש נדחה ולאור דחייה זו הוא זכאי לשיטתו לפיצויים מכוח הוראות חוק המכר. אלא שהתובע "שכח" לציין בכתב התביעה מספר פרטים חשובים אודות הגורמים שהביאו לאיחור הנטען במסירה. בראש ובראשונה, החליט התובע – וטעמיו עמו – שלא לציין כי חתם על הסכם לביצוע שינויים בדירה אותה רכש, ושבהסכם זה נדחה מועד המסירה האמור.
6. יתרה מזאת, כפי שצוין לעיל, "שכח" התובע לציין כי כבר לפני כחודשיים, ביום 1.3.19, הגישה הנתבעת תביעה נגד התובע בגין הפרותיו את הסכם המכר, עקב אי תשלום במועד של התמורה אותה התחייב לשלם עבור הדירה מושא הליך זה. לאור קיומו של הליך תלוי ועומד יש להורות על עיכוב בירורה של תביעה זו עד למתן פסק דין בהליך המקביל.
7. בחירת התובע להציג תמונה חלקית ביותר ולהשמיט פרטים שאינם נוחים לו עלולה חלילה להטעות את בית המשפט הנכבד, ולפיכך עולה כדי חוסר תום לב קיצוני אשר מצדיק אף את מחיקת התביעה תוך פסיקת הוצאות הנתבעת.
8. בלי לגרוע מהאמור לעיל, להלן יפורטו עיקרי טענותיה של הנתבעת בקשר לנטען בכתב התביעה:

א. הנתבעת טוען כי עיקר ה"איחור" במסירת הדירה לעומת התאריך הנקוב בהסכם המכר נבע מגורמים שאינם תלויים בנתבעת ושהיא אינה חייבת בפיצוי בגינם לפי הוראות הסכם המכר וחוק המכר.

i. כך למשל, איחור של 6 שבועות במועד המסירה היה בהסכמת הצדדים לאור שינויים שביקש התובע לערוך בדירה;

ii. כך גם, איחור נוסף נבע מהתמהמהות הרשות המקומית לתת טופס 4 חרף מאמצי הנתבעת להאיץ זאת, ולפי הוראות חוק המכר היא אינה חייבת בפיצוי עבור עיכוב זה שלא היה בשליטתה;

ב. כמו כן – וחשוב מכך – איחור נוסף במסירה נבע מכך שהתובע הפר ברגל גסה את הסכם המכר, כאשר לא שילם את מלוא יתרת התמורה כפי שהתחייב בהסכם – הפרה זו הביאה לדחייה נוספת עד הסדרת התשלום.

ג. הנתבעת תטען כי התובע הפר את הסכם המכר הפרה יסודית בכך שלא שילם את יתרת התמורה חודש לפני מועד מסירת הדירה, ולפיכך הוא חייב בפיצוי מוסכם כלפיה לפי הוראות הסכם המכר. תביעה לקבלת פיצוי כאמור מתנהלת במקביל להליך זה כמתואר לעיל. למען הזהירות, תטען הנתבעת כי ככל שייקבע שעליה לפצות את התובע במסגרת הליך זה – יש לקזז כל סכום שייפסק לטובתו מהסכום אותו חייב לשלם לה עקב הפרת ההסכם.

טיעונים לעניין הסעד המבוקש

9. אפילו אם היה ממש בטענתו המופרכת של התובע כאילו הוא זכאי לפיצויים מהנתבעת עקב איחור כביכול במסירת הדירה – סכום הפיצוי הנתבע הינו משולל יסוד ודינו להידחות.

10. כך למשל, טוען התובע כי שכר הדירה הריאלי עבור הדירה שרכש עומד על 8,000 ש"ח (ראו סעיף 3(א) לכתב התביעה). אלא שבפועל, בחינה של שכרי דירה עבור דירות אחרות בפרויקט "כחול לבן", זהות או דומות מאוד לדירה מושא הליך זה בגודלן, מעלה כי שכר הדירה הריאלי עבור הדירה עומד על כ-6,000 ש"ח בלבד.

11. כך גם, טוען התובע כי על הנתבעת לפצותו ב-40 אלף ש"ח נוספים בגין "עוגמת נפש והוצאות בהן נשא עד כה", אולם לא טרח לפרט אודות עוגמת הנפש הנטענת או אודות הוצאות אלה. אפילו היה מוכיח התובע כי הנתבעת חייבת לפצותו בגין האיחור הנטען במסירה (ולשיטת הנתבעת אין שחר לטענה זו), לא יהיה זה סביר לפסוק עבור התובע פיצוי בסך 40 אלף ש"ח בגין עוגמת נפש והוצאות נטענות, בשים לב לכך שסכום התביעה בגין ההפרה הנטענת עומד על 96 אלף ש"ח בלבד. לא בכדי נמנע התובע מלפרט כיצד הגיע לסכום זה.

[חלק שלישי - פירוט הטענות]

12. ביום 1.7.2017 חתם התובע על בקשה לרכישת דירה בפרויקט "בונים כחול לבן" (להלן: "הפרויקט"), במסגרתה התחייב התובע לחתום על הסכם לרכישת הדירה תוך 30 ימים מיום הגשת הבקשה.
13. ביום 1.11.2017, בחלוף כ-4 חודשים מהחתימה על הבקשה לרכישת דירה, חתם התובע על ההסכם לרכישת הדירה (להלן: "ההסכם" ו/או "הסכם המכר" ו"הדירה" בהתאמה).
14. פער הזמנים הניכר בין מועד החתימה על הבקשה לרכישת דירה לבין החתימה על הסכם המכר הינו תוצאה של סחבת חוזרת ונשנית מצד התובע, אשר ביקש, פעם אחר פעם לדחות את מועד החתימה של הסכם המכר בשל קשיים במימון הרכישה.
- העתק הסכם המכר מיום 1.11.2017 צורף כנספח 1 לכתב התביעה.
15. למרות פער הזמנים הגדול בין מועד החתימה על הבקשה לרכישת דירה לבין החתימה על הסכם המכר ולמרות שהתובע היה מודע היטב לכך שההצעה לרכישת הדירה פוקעת תוך 30 יום ממועד הבקשה, הסכימה חברת בנייה בע"מ (להלן: "החברה") לאפשר לתובע לרכוש הדירה במחירה המקורי.
16. בהתאם לאמור בהסכם המכר, המועד למסירת החזקה בדירה נקבע ליום 30.6.2018, אלא אם הקונה יבקש לבצע שינויים פנימיים בדירה, אז יידחה המועד למסירת הדירה בתקופת זמן סבירה הנובעת מביצוע השינויים.
17. בענייננו, הסתיר התובע מבית המשפט הנכבד את העובדה כי לבקשתו בוצעו שינויים בדירה, כאשר בעקבות בקשתו זו הוסכם על דחיית מועד מסירת הדירה ב-6 שבועות, קרי הוסכם על מועד חוזי חדש למסירת הדירה: 11.8.2018.
- ההסכם לביצוע שינויים עליו חתם התובע מצורף כנספח 1.
18. התובע טוען, בהתעלם מההסכמות שצוינו לעיל, כי מועד מסירת הדירה הוא המועד הנקוב בהסכם המכר, קרי 30.6.2018 והכל בניסיון חסר תום לב להגדיל את הפיצוי לו הוא טוען (אשר ממילא אינו מגיע לו, כמפורט להלן).
19. זאת ועוד. התובע מודע היטב לכך שחל עיכוב בקבלת טופס 4 לפרויקט כתוצאה מהתנהלות המועצה האזורית שחר (להלן: "המועצה"), נוכח עיכוב בביצוע עבודות שיפורים בכביש "ישראל", המצוי בסמיכות לפרויקט, וזאת חרף התחייבות המועצה לבצע ולהשלים את העבודות הנדרשות ולהוציא טופס 4 לפרויקט באופן שלא יעכב את ביצועו.
20. החברה מצדה, מילאה את כל התחייבויותיה מול המועצה ואף פעלה מול המועצה והגורמים הרלוונטיים במטרה למנוע ו/או לצמצם את העיכוב. במסגרת זאת פנה מנכ"ל החברה לראש המועצה בעל פה ובכתב.
21. החברה לא ידעה ולא יכולה הייתה לדעת או לצפות את התנהלות המועצה והעיכוב הנ"ל. בנסיבות אלה, קובע הסכם המכר כי איחור במסירת הנכס לקונה שנובע מגורמים שאין לחברה שליטה עליהם

ושאינם תלויים בה – לא יהיה באחריותה. לפי סעיף 5א(ג) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – "חוק המכר"), הוראה מסוג זה בהסכם המכר גוברת על חובת הפיצוי הקבועה בחוק.

22. חרף כל האמור לעיל וחרף העובדה כי החברה מילאה את כל הוראות הסכם המכר, החברה ניאותה, לפני משורת הדין, לפצות את דיירי הפרויקט, ביניהם התובע, בהתאם למנגנון הפיצויים הקבוע בסעיף 5א לחוק המכר אשר שיעורם נקבע בהתבסס על חוות דעת שמאי מוסמך.

23. ברי כי נכונותה של החברה לשפות את הדיירים בפרויקט מותנית, מטבע הדברים, בהשלמת העברת תמורה בגין הדירה.

24. אלא שגם לאחר קבלת טופס 4 והגם שדירה הייתה מוכנה למסירה כבר ביום 1.12.2018, התובע המשיך והפר את התחייבויותיו ולא שילם את יתרת התמורה בסך של 1,800,000 ש"ח במועד, כמתחייב מהסכם המכר.

25. עצם האיחור בתשלום התמורה מאיין כשלעצמו כל זכאות לפיצוי, זאת מאחר ובהתאם להסכם המכר איחור בתשלום התמורה גורר דחיה במסירה.

26. עם קבלת טופס 4 לפרויקט, קיבל התובע הודעה מהחברה כי הדירה מוכנה למסירה. בהתאם היה על התובע לפעול באופן מיידי להשלמת יתרת התמורה, בהתאם לאמור בהסכם.

27. למרות זאת, יתרת התמורה שולמה על ידי התובע רק ביום 15.2.2019 (למעלה מחודשיים לאחר קבלת ההודעה לעיל). מסירת הדירה בוצעה תוך כשבועיים ימים מהשלמת התמורה – ביום 1.3.2019. לנוכח האמור, התובע אינו זכאי לפיצוי כלשהו מהנתבעת. הדירה נמסרה לו תוך שבועיים ימים מיום תשלום מלוא התמורה על-ידו, וזאת אף שלפי החוזה יש להשלים התמורה עד חודש לפני המסירה. הנה כי כן, התובע הוא זה שהפר את החוזה וחייב בפיצויים, ולא הנתבעת.

28. האמור בסעיף 1 לכתב התביעה מוכחש מחוסר ידיעה, למעט העובדה כי התובע רכש מהחברה דירה כאמור.

29. האמור בסעיף 2 לכתב התביעה מוכחש. החברה הינה חברה יזמית אשר יזמה את הקמת הפרויקט והתקשרה לצורך כך עם חברה קבלנית.

30. האמור בסעיפים 3-4 לכתב התביעה מוכחש ומוכחשת זכותו של התובע לקבלת סעד כלשהו מהחברה נוכח כל המפורט בכתב הגנה זה. לעניין שווי הסעד הנתבע ראו פירוט בסעיפים 9-11 לעיל.

31. האמור בסעיף 5 לכתב התביעה מוכחש. הדירה לא נמסרה באיחור המקנה לתובע זכות לפיצוי בהתאם להוראות הסכם המכר והוראות הדין.

32. האמור בסעיפים 6-8 לכתב התביעה מוכחש. חרף העובדה כי מסירת חלק מהדירות בפרויקט התעכב עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, כמפורט לעיל, הסכימה החברה, לפני משורת הדין, לשלם לרוכשי דירות בפרויקט פיצוי בהתאם למנגנון הקבוע בחוק המכר ובהתבסס על הערכה שמאית. כאשר הסכמה זו מותנית כאמור בהשלמת העברת מלוא התמורה בגין הדירה. אלא שהתובע לא השלים את תשלום התמורה במועד כמתחייב ממנו. מוכחשת הטענה כאילו הפיצוי לא שולם עקב אי חתימה על נספח הוויתור. זכאותו של התובע

לפיצוי יכולה הייתה להתגבש רק לאחר ששילם את מלוא התמורה, וזו הסיבה שלא שולם לו הפיצוי באותו מועד נטען.

33. האמור בסעיף 9 לכתב התביעה מוכחש. התובע לא זכאי לפיצוי כלשהו. ההיפך הוא הנכון – התובע חייב לפצות הנתבעת בגין הפרותיו את הסכם המכר.

34. האמור בסעיף 10 לכתב התביעה אינו מוכחש.

35. האמור בסעיף 11 לכתב התביעה מוכחש מחוסר ידיעה. הנתבעת אינה יודעת מתי החליט התובע לרכוש את הדירה מושא הליך זה.

36. האמור בסעיף 12 לכתב התביעה אינו מוכחש.

37. האמור בסעיף 13 לכתב התביעה אינו מוכחש.

38. האמור בסעיף 14 מוכחש. יובהר כי לא חל עיכוב בהתקדמות הפרויקט והעיכוב לו טוען התובע נבע מרצונו לעשות שינויים בדירה ולאור זאת נקבע תאריך מסירה אחר. התובע איננו זכאי לפיצוי והחברה בחרה להעניק לו ולייתר הקונים פיצוי לפני משורת הדין.

39. האמור בסעיפים 15-16 מוכחש. כאמור, החברה לא התנתה את קבלת הפיצוי בחתימה על נספח ויתור.

40. האמור בסעיף 17 לכתב התביעה מוכחש.

בניגוד לנטען בכתב התביעה, התובע אינו זכאי לפיצוי מכוח הוראות הדין: ראשית משלא היה איחור במסירת הדירה נוכח העובדה כי התובע לא השלים את יתרת התמורה במועד; שנית, גם אם וככל שהתובע היה משלים את יתרת התמורה במועד הרי שהעיכוב במסירת הדירה (ביחס למועד המסירה החוזי לאחר השינויים בדירה) אינו מזכה את התובע בפיצוי, נוכח האמור בהסכם המכר והאמור בסעיף 5א(ג) לחוק המכר.

41. האמור בסעיף 18 לכתב התביעה מוכחש. התובע לא טרח לציין כי במכתב הנתבעת מיום 1.12.2018, הובהר כי מסירת הדירה הינה בכפוף להסדרת מלוא התמורה, ורק מי שהסדיר התשלום יקבל פניה לצורך תיאום מסירה.

42. האמור בסעיף 19 לכתב התביעה מוכחש. כאמור התובע לא השלים את יתרת התמורה במועד וזו הסיבה לכך שלא נמסרה הדירה. מבלי לגרוע מכלליות ההכחשה, הדירה היתה מוכנה למסירה וראויה למגורים עוד הרבה קודם לכן.

43. האמור בסעיף 20 לכתב התביעה מוכחש. הדירה נמסרה לתובע ביום 21.3.2019, לאחר שהתובע שילמה את יתרת התמורה כאמור.

44. האמור בסעיף 21 לכתב התביעה מוכחש. מנכ"ל הנתבעת לא טען כי התובע "קיבל מחיר טוב" ושמיסה זו הוא אינו זכאי לפיצוי.

45. האמור בסעיפים 22-23 לכתב התביעה מוכחש, למעט עצם שליחת המכתב על ידי החברה ותוכנו. האמור במכתב מוכחש.

46. האמור בסעיף 24 לכתב התביעה מוכחש. מבלי לגרוע מההכחשה כאמור, במכתב מיום 1.5.2019 נכתב במפורש כי למעט נושא קבלת טופס 4, הדירה הייתה ראויה למגורים כבר בסמוך למועד המיועד המקורי למסירה, וכן כי המסירה המאוחרת נבעה מאי תשלום התובע את מלוא התמורה בהתאם להסכם המכר, וכי היא ממילא אינה מזכה בפיצוי בגובה אותו ציין התובע, לאור הוראות הסכם המכר.

47. האמור בסעיף 25 לכתב התביעה מוכחש. הנתבעת מעולם לא התנתה את קבלת הפיצוי לפנים משורת הדין בכך שהתובע יחתום על כתב ויתור.

48. האמור בסעיף 26 לכתב התביעה מוכחש. הנתבעת אינה חייבת בתשלום פיצוי לתובע. הדין מורה כי דווקא התובע חייב לשלם פיצויים לנתבעת בגין הפרתו את הסכם המכר.

49. האמור בסעיפים 27-28 לכתב התביעה מוכחש. התובע הוא זה שחב בפיצוי כלפי הנתבעת, כפי שיתברר במסגרת ההליך המתנהל בהליך המתנהל במקביל להליך זה, במסגרתו תובעת הנתבעת פיצוי בגין הפרת ההסכם על-ידי התובע.

50. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את התביעה ולחייב את התובע לשלם לנתבעת הוצאות משפט, לרבות שכר טרחת עורכי דין.

XXXXXXXX, עו"ד

_____, היום ב- _____, _____.