**תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**בבית משפט השלום**

**ברמלה, מחוז מרכז תיק מספר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**בין: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

מרח' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, רמלה

טלפון: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ע"י ב"כ עוה"ד אדם ראשון

מרחוב השלושה 4, תל אביב

טל': 03-123456; פקס': 077-123456

להלן: **"התובעים"**

**מצד אחד**

**לבין: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ בע"מ ח.פ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (חברה פרטית)**

מרח' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, תל אביב יפו

טל': \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ע"י ב"כ עוה"ד עדי טל מ.ר. 52116

מקיבוץ כברי 2512000

טל': 04-123456; פקס': 04-123456

להלן: **"הנתבעת"**

**מצד שני**

**כתב התביעה הומצא לנתבעת ביום: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**המועד האחרון להגשת כתב הגנה הינו: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1. **תמצית הטענות** [עד 2 עמודים]
2. טענות מקדמיות
   1. בפרק זה יש לפרט את הטענות המקדמיות ככל שקיימות: התיישנות / היעדר עילה / תניית בוררות וכד'.
   2. לפיכך, הנתבעת סבורה כי יש לסלק את התביעה על הסף מבלי לדון בה לגופה.
   3. למען הזהירות בלבד, תמשיך הנתבעת ותפרט את יתר טענותיה ביחס לכתב התביעה.
3. תמצית טענות ההגנה [לפי סדר עילות התביעה]
   1. התובעים טוענים כי הם זכאים לפיצויים בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**") בגין איחור במסירת דירה שרכשו מהנתבעת, ביחס למועד המסירה כפי שנקבע בהסכם המכר שנחתם בין הצדדים.
   2. הנתבעת תטען כי בהתאם להוראות הסכם המכר כלל לא חרגה מהמועדים הקבועים שם, ולפיכך לא קמה לתובעים כל זכות לפיצויים בגין איחור במסירה.
   3. מועד המסירה הצפוי כפי שהוגדר בהסכם המכר, הוארך (כמוסכם) בנסיבות שיפורטו להלן, ובהן:
4. הזמנת שינויים בדירה על ידי התובעים;
5. עיכוב מחמת מצב לחימה;
6. תקופת דחיה מוסכמת (גרייס);
7. טיעונים לעניין הסעד המבוקש
   1. הפיצויים אותם דורשים התובעים מחושבים בהתאם לחוק המכר ביחס לחודשים בהם התעכבה מסירת החזקה בדירתם לידיהם, אף כי בפועל לא חל כל עיכוב במסירת הדירה כפי שצוין לעיל ויפורט להלן.
   2. לפיכך, הנתבעת תטען כי היא לא חבה בתשלום סכום כלשהו לתובעים.
8. **פירוט העובדות** [עד 9 עמודים]
   1. הנתבעת תטען להגנתה את כל הטענות הבאות, במצטבר או לחילופין, הכל לפי הקשר הדברים והדבקם.
   2. אין בהעלאת טענה ו/או אזכור עובדה בכתב ההגנה כדי להעביר את נטל ההוכחה ו/או הראיה אל כתפי הנתבעת, בכל עניין בו נטל ההוכחה ו/או הראיה מוטל על התובעים.
   3. מקום שבכתב הגנתה ציינה הנתבעת טענות עובדתיות חלופיות, מצהירה הנתבעת, כי הדבר נובע מאי ידיעת העובדות כהווייתן.
   4. הנתבעת מכחישה את כל הנטען בכתב התביעה, זולת אם בכתב הגנתה הודתה במפורש בטענה או בעובדה מסוימים המצוינים בו. אלא אם יאמר אחרת במפורש, הכחשת הנטען בסעיף כלשהו מסעיפי כתב התביעה כוללת גם את סעיפי המשנה לו והנספחים שצורפו במסגרתם, אם ועד כמה שצורפו.
   5. הנתבעת תתנגד לכל הרחבת חזית, לרבות ובמיוחד לכל מה שלא ניתן לגביו פירוט עובדתי שלם ומלא בכתב התביעה.
9. **הרקע העובדתי** 
   1. הנתבעת הנה חברה העוסקת ביזום ופיתוח נדל"ן לבניה למגורים, אשר הקימה בתחומה המוניציפאלי של עיריית רמלה פרויקט למגורים, הידוע בשמו השיווקי "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_" (להלן: **"הפרויקט"**)**.**
   2. ביום 3.3.2013 נחתם בין הצדדים הסכם מכר (להלן: **"הסכם המכר"**)**,** לפיו רכשו התובעים מהנתבעת זכויות בדירת מגורים בת 5 חדרים (מהם ממ"ד 1) בקומה שניה הפונה לכיוונים דרום ומערב, אליה מוצמדים חניה ומחסן (להלן: "**הדירה**").

**העתק מהסכם המכר מצ"ב כנספח 1**.

* 1. בהסכם המכר צוין כי **מועד המסירה הצפוי (בלבד)** (כהגדרת המונח בהסכם המכר) נקבע ליום 30.9.15. עוד נקבע במפורש כי "**מועד המסירה המוסכם**" הינו "**מועד המסירה הצפוי לרבות כל עדכון שיחול ביחס אליו... עקב נסיבות דוחות מסירה**" (ס' 15.7).
  2. בפועל, כפי שצוין בכתב התביעה, הדירה נמסרה לידי התובעים ביום 4.2.2016, באיחור של כארבעה חודשים מהמועד הצפוי. ואולם, כפי שהנתבעת תוכיח להלן, העיכוב במסירת החזקה נגרם כתוצאה מנסיבות המוכרות על פי ההסכם ככאלה הדוחות את מועד המסירה הצפוי ולפיכך הנתבעת תטען כי מסרה את הדירה במועד המסירה המוסכם ולפיכך הנתבעים אינם זכאים לפיצוי כלשהו בגין העיכוב, לכאורה, במסירת הדירה.

1. **עיכוב** מחמת הזמנת שינויים בדירה ע"י התובעים
   1. בהסכם המכר נקבע כי תנאי להיעתרות הנתבעת לביצוע שינויים בדירה הינו, בין השאר, אישור העיכוב הצפוי בהשלמת הדירה כתוצאה מביצוע השינויים. נקבע במפורש בסעיף 13.3.11 כי "בהיעדר קביעה כאמור... העיכוב יהא בשיעור של 30 ימים".
   2. יודגש כי אין מדובר בפרק זמן חריג שאינו עולה בקנה אחד עם משך הזמן הנדרש בפועל לביצוע שינויים בדירה. למעשה, עצם הזמנת שינויים כלשהם ביחס למפרט הסטנדרטי בפרויקט גורם לעיכוב בביצוע העבודות בדירה.
   3. לאור האמור לעיל, לא יכולה להיות מחלוקת כי השינויים שהוזמנו על ידי התובעים דחו את מועד מסירת החזקה בדירה במשך 30 יום לפחות.
2. **עיכוב** מחמת מצב לחימה
   1. בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, קבעו הצדדים בסעיף 15.5 להסכם כי "**איחור במסירה החזקה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו... ידחה את מועד המסירה הצפוי**". כן נקבע במפורש כי מלחמה ופעולות איבה ייחשבו ככח עליון וידחו בהתאמה את המועדים (סעיף 15.6.2).
   2. בתקופה שבין 7.7.2014 ועד 26.8.2014 ניהל צה"ל מבצע צבאי בעקבות ירי מרצועת עזה אל עבר שטח ישראל (מבצע "צוק איתן").

במהלך תקופת המבצע גויסו כ-80,000 חיילי מילואים, הוטל סגר על שטחי יהודה ושומרון (להלן: "**הסגר על איו"ש**"), שוגרו אלפי רקטות אל עבר שטח ישראל ואף יורטו טילים מעל העיר רמלה, בה הוקם הפרויקט.

* 1. מבצע צוק איתן גרם בפועל לעיכוב בהשלמת הפרויקט, הן בשל הסגר על איו"ש אשר מנע הגעתם של פועלי בנין לאתר, הן בשל היעדר אזור ממוגן באתר כמענה לירי התכוף אל עבר מרכז הארץ והשפלה והן בשל גיוסם למילואים של אנשי מקצוע שנוכחותם היתה הכרחית לקיום העבודות – הכל כמתואר בהרחבה להלן.
  2. התובעת תטען כי בעקבות מבצע "צוק איתן" התעכבה השלמת הפרויקט ב- 60 ימים לכל הפחות, זאת בהתאם להודעת התאחדות הקבלנים שפורסמה בזמן אמת.

**כתבה שפורסמה ביום 21.7.14 באתר האינטרנט של TheMarker מצ"ב כנספח 2.**

1. **עיכוב מחמת תקופת דחיה מוסכמת (גרייס)**

סעיף 15.8 להסכם המכר קובע כי איחור של עד 60 ימים במסירת הדירה מעבר ל"מועד המסירה המוסכם" (קרי, למועד המסירה הצפוי בתוספת הארכות המותרות) לא ייחשב כהפרת ההסכם ולא יזכה את התובעים בפיצוי כלשהו.

**סיכום ביניים**

כפי שפורט לעיל, מועד המסירה הצפוי נקבע ליום 30.9.2015. המועד נדחה ב- 30 יום כתוצאה מהזמנת שינויים וב- 60 יום נוספים לפחות כתוצאה מעיכוב בפועל בשל מבצע "צוק איתן" – כלומר, **מועד המסירה המוסכם בהתאם להסכם המכר הינו 29.12.2015!!** הדירה נמסרה באיחור שאינו עולה על 60 יום "גרייס" ולפיכך התובעים לא זכאים לפיצוי כלשהו, הן על פי הסכם המכר והן על פי חוק המכר (דירות) וכל דין אחר.

1. **התייחסות לכתב התביעה**
   1. מבלי לפגוע בנטען לעיל, להלן התייחסות לכתב התביעה.
   2. לא מוכחש האמור **בסעיפים 2-1** לכתב התביעה למעט העובדה שהנתבעת הינה חברה יזמית ולא חברה קבלנית. כמו כן, בסעיף 2 נפלה טעות סופר הואיל והסכם המכר נחתם ביום 3.3.2013 ולא כפי שנרשם.
   3. **מוכחש** האמור **בסעיף 3** לכתב התביעה. כאמור לעיל, בחוזה המכר מצוין מועד המסירה הצפוי וכן מוגדר במפורש **מועד מסירה מוסכם** הכולל עיכובים מוסכמים לרבות בשל נסיבות שאינן בשליטת הצדדים, כוח עליון, שינוי הנובע מהקונה עצמו כגון הזמנת שינויים וכדו'.
   4. לא מוכחש האמור **בסעיף 5-4** לכתב התביעה ויוער לעניין סעיף 5 כי האיחור עליו עומד הקונה בדווקנות על מנת להציג את הנתבעת במערומיה הינו איחור של שישה ימים בלבד.
   5. **מוכחש** האמור ב**סעיף 6 לכתב התביעה**. אומנם מדובר באיחור של כ-4 חודשים ביחס למועד המסירה הצפוי, אך כאמור, האיחור ביחס למועד המסירה המוסכם אינו עולה על 60 ימים ולפיכך לא מזכה את התובעים בפיצוי על פי הסכם המכר ו/או חוק המכר (דירות).
   6. **סעיף 7 לכתב התביעה** מוכחש. אמנם התובעים פנו אל הנתבעת ודרשו ממנה פיצוי, אך נענו בצורה ברורה וסדורה כי אין להם עילה לפיצוי. כפי שעולה מדברי התובעים עצמם, הנתבעת אכן שילמה פיצויים לרוכשי דירות אחרים בפרויקט אשר היו זכאים לכך בהתאם להסכמים שנחתמו עמם. דבר זה שופך אור על התנהלותה של הנתבעת ומעיד כי הנתבעת פועלת לפצות מקום בו מגיע פיצוי למפוצה ויחד עם זאת דוחה דרישות מופרכות לפיצוי מקום בו לא התעוררה עילה שכזו.
   7. מוכחש האמור בסעיף 8 על תתי סעיפיו. וודאי שיש יסוד לטענות הנתבעת כפי שהובהר לעיל.   
      **לעניין סעיף 8.1 לכתב התביעה –** הדברים פורטו בסעיף ‎4 לעיל. הנתבעת תטען כי יש להכיר בעיכוב שנגרם בפועל כתוצאה ממבצע "צוק איתן" ככזה הדוחה את מועד המסירה הצפוי, וזאת מכמה סיבות:
2. נכון הדבר הוא כי בארצנו למודת הקרבות, על יזם העוסק בפרויקטים רחבי היקף של בניה, לצפות תרחישים ביטחוניים וזאת על מנת לייצר וודאות לקונה אשר שם את כספו ויהבו על התחייבותו של היזם לתאריך מיועד. עם זאת, גם לצפייתו של היזם יש אופק מעבר לו הוא לא יכול לצפות. מבצע צוק איתן, בשונה ממבצעים ותקריות קודמות, כלל ירי מאסיבי ומשמעותי אל תוככי הארץ. במהלך מבצע צוק איתן נורו 4,594 רקטות ופצצות מרגמה לעבר ישראל, כאשר 3,641 מהן נפלו בשטח ישראל, מתוכן 224 בשטחים בנויים. במהלך המבצע נשמעו כ-4,600 אזעקות בישראל - בממוצע 92 אזעקות ביום(!). סך המבצע ארך 74 ימים, כחודשיים וחצי. אתרי הבניה השתתקו, פועלי בנין לא יכלו להגיע למקום העבודה עקב עוצר משך שבועות, מנהלי עבודה ובעלי מקצועות נוספים נקראו לשורות המילואים.
3. במסגרת תיקון 5 (תשע"א) לחוק המכר (דירות), התווספה לחוק ההוראה כי "**הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים [המתייחסים לפיצוי בגין איחור במסירה] לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו**". כלומר, החוק מכיר ומתיר באופן מפורש החרגתם של עיכובים שאין ליזם שליטה עליהם. זאת בשונה מהמצב המשפטי שחל במועדים הרלבנטיים לאירועים בטחוניים בשנים עברו, אשר לא הוכרו בפסיקה כעילה להארכת המועדים למסירת דירות לרוכשיהן.
4. מצב הלחימה גרם באופן ישיר, בפועל, לעיכוב של למעלה מחודשיים ימים בביצוע העבודות בפרויקט. למען הזהירות וההגינות, חישבה הנתבעת איחור של 60 ימים בלבד, וזאת בהתאם להודעה שנמסרה במהלך ימי המבצע על ידי התאחדות הקבלנים.
   1. לעניין **סעיף 8.2 לכתב התביעה** – כפי שהוכח לעיל, הדירה נמסרה לתובעים בטרם חלוף אותם 60 ימים ממועד המסירה המוסכם.
   2. לעניין **סעיף 8.2 לכתב התביעה –** כפי שהוכח לעיל, איחור של 30 ימים לפחות סוכם בין הצדדים במסגרת הסכם המכר ומהווה תקופת זמן סבירה לביצוע שינויים בדירה.
   3. האמור בסעיפים 9 – 12 מוכחש. הואיל והתובעים אינם זכאים לפיצוי כלשהו בגין האיחור במסירה, אין משמעות לסכומים השונים והנתבעת לא נדרשת לכך.
   4. האמור בסעיף 13 מוכחש – ברור כי התובעים מנסים "לסחוט" סכומי פיצוי ככל העולה ברוחם ומשאין לקבל את טענתם כי הם זכאים לפיצוי כלשהו בגין איחור במסירת החזקה, ודאי שאין לקבל את טענתם לפיצוי בגין עוגמת נפש וכיוצא באלה "עוד נזקים שונים".
5. **סיכום**

כפי שהוכח, מסירת החזקה בדירה התעכבה אך בשל נסיבות שסוכמו במפורש במסגרת הסכם המכר ובהתאם להוראות הדין, לרבות חוק המכר (דירות).

לפיכך, מתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את התביעה ולחייב את התובעים בהוצאות הנתבעת בגינה.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_