

בענין:

[REDACTED]

התובע

- נגד -

[REDACTED]

הנתבעת

מהות התביעה: חוזית, נזיקית

סכום התביעה: 33,800 ₪ נכון ליום 11/6/2014

כתב תביעה

התובע מתכבד להגיש לבית המשפט הנכבד כתב תביעה זה כנגד הנתבעת. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות לנתבעת לפצות את התובע בגין נזקיו שנגרמו עקב התנהגותה ורשלנותה של הנתבעת ועקב הפרת החוזה וכל זאת על פי הנסיבות שיפורטו להלן.

הרקע העובדתי:

1. התובע הינו מורה במקצועו.
2. הנתבעת הינה חברה שעיקר פעילותה הינו השכרת נכסים למטרות שונות באזור ירושלים.
3. התובע שאף להקים מרכז לימוד בו יועברו שיעורים לתלמידי חטיבה ותיכון, בנושאים שונים, על מנת להעמיק את הבנתם בחומר הלימוד שמועבר בבית ספרם ועל מנת להכינם לבחינות הבגרות בצורה מיטבית (להלן: "מרכז הלמידה").

4. לצורך הקמת המרכז, ביום 1/11/2012 נחתם בין הנתבעת לתובע חוזה שכירות (להלן: "חוזה השכירות ו/או החוזה") לנכס המצוי [REDACTED] הידוע בשם [REDACTED] (להלן: "המושכר").

בסעיף 7.1 לחוזה השכירות הוסכם, כי התובע שוכר את המושכר על מנת שישימש אותו להקמת ותפעול מרכז למידה ולמטרה זו בלבד. חוזה השכירות מצ"ב לכתב תביעה זה ומסומן "נספח א".

נספח א'

5. מיום הכניסה למושכר החל התובע לבצע עבודות שיפוץ והשבחה במושכר תוך השקעת כספים רבים, וזאת בכדי להתאימו למטרת השכירות- הקמת מרכז למידה. עבודות השיפוץ כללו, בין היתר, הורדת השטיח המעובש שהיה דבוק לרצפה, ריצוף מחדש של כל המושכר, סיוד וצביעת הקירות, הקמת תשתית חשמל חדשה, פריסת מצלמות אבטחה והתקנת מזגנים. תמונות להמחשת השבחת הנכס מצורפות בזאת ומסומנות "נספח ב".

נספח ב'

6. עם כניסת התובע למושכר החל לסבול מרעש בלתי פוסק של צעקות, מוזיקה וריחות של סיגריות שמקורם במשרד הקיים בצמוד למושכר, ואשר אף הוא בבעלות הנתבעת ומושכר לחברת " [REDACTED] " (להלן: " [REDACTED] "), שעוברים למושכר דרך הקיר המשותף שבין המושכר למשרדי ברזני. הרעש הבלתי פוסק וריחות הסיגריות לא אפשרו את הלמידה במרכז והפכו את השהיה במושכר לבלתי נסבלת ואף לסכנה בריאותית בשל נזקי עשן הסיגריות.

7. לאחר כחודש ימים מכניסת התובע למושכר, שבמהלכם ניסה התובע לפתור את הבעיות ישירות מול חברת ברזני, פנה התובע לנתבעת, בתור מי שמשכירה את שני הנכסים, בתלונה על המצב הקיים, ועל כך שמצב זה מונע מהתובע להשתמש במושכר למטרה כפי שנקבעה בחוזה השכירות ופוגע קשות בעסקיו של התובע. פניה זו של התובע לא נענתה. לאחר מספר ימים, פנה התובע לנתבעת בשנית עם אותה תלונה, גם פניה זו לא זכתה לתגובת הנתבעת. תבנית התנהגות זו של פנית התובע במסרון או בשיחת טלפון והתעלמות מוחלטת של הנתבעת חזרה על עצמה פעמים רבות. פניותיו הרבות של התובע לנתבעת מצ"ב לכתב תביעה זה ומסומנים כ"נספח ג".

נספח ג'

8. לאחר שנואש התובע מקבלת תגובת הנתבעת למסרונים ושיחות הטלפון, שלח התובע לנתבעת ביום 17.1.2013 מכתב ובו חזר על תלונותיו אודות המצב במושכר, עוד נכתב במכתב כי עקב הרעש הרב וריח הסיגריות לא ניתן לקיים לימודים במושכר ואילו ידע התובע על בעיות אלה מראש לא היה נכנס למושכר מלכתחילה. המכתב לא זכה לתגובת הנתבעת. מכתב זה מצ"ב לכתב תביעה זה ומסומן "נספח ד".

נספח ד'

9. ביום 23.1.2013 שלח התובע מכתב נוסף בו חזר על טענותיו והודיע לנתבעת כי אם לא יקבל מענה למכתב זה יאלץ לפנות לערכאות משפטיות על מנת לקבל את המגיע לו מכוח החוק.

מכתב זה מצ"ב לכתב תביעה זה ומסומן "נספח ה".

נספח ה'

10. למכתב זה הגיבה הנבטעת ביום 24.1.2013 וטענה כי הפנתה קבלן לטובת ביצוע עבודות בידוד לקירות המפרידים בין המשרדים. ואכן ביום 20.2.2013 הגיעו נציגים מטעם הנתבעת לנסות לפתור את הבעיה. אולם, מהר מדי ניתן היה להבין, כי לא מדובר בקבלן מקצוע אלא מדובר בשלושה פועלים שאינם מתמחים באיטום ובידוד ושעבודתם הייתה, בלשון המעטה, לא מועילה.

הרעש נשאר, הריח נשאר ובנוסף לכל אלו גם נוסף כתם לא צבוע ולא אסטטי בקיר המושכר, אותו השאירו נציגי הנתבעת, כעדות לעבודתם הרשלנית של הפועלים ולחוסר האכפתיות של הנתבעת ממצוקתו של התובע.

11. בניסיון לפתור את הבעיה שפגעה בעסקי התובע, פנה התובע לעיריית ירושלים, לעמותת "אוויר נקי- עמותה נגד עישון", ואף לעיתון "כל העיר" אשר פרסם כתבה על המקרה, בתקווה שאולי מהם תבוא הישועה ויפסקו הרעש והריח הבלתי נסבלים. אולם, גם הפעם לא זכה התובע למענה מספק והבעיות לא נפתרו. העתק תלונתו של התובע לעיריית ירושלים והכתבה שפורסמה בעיתון מצ"ב לכתב תביעה זה ומסומן "נספחים ו(א), ו(ב)" בהתאמה.

נספח ו'

12. אחר שכל פניותיו העלו חרס, פנה התובע לקליניקה לכלכלה קהילתית בפקולטה למשפטים באוניברסיטה העברית (להלן: "הקליניקה") על מנת שתסייע בידו לעמוד על זכויותיו המגיעות לו כוח הדין. הקליניקה פנתה גם היא בשם התובע לנתבעת על מנת לנסות ולסיים את הסיפור ללא פניה לערכאות. בין הקליניקה לנתבעת עברה חלופת מכתבים רבה שבשיאה כמעט הובילה לפשרה. במסגרת הניסיונות לפשרה, נשקלה החלופה, אותה הציע התובע, שכלל את תיקון הקיר באופן מקצועי על ידי בעל מקצוע מטעם התובע במימון מלא של הנתבעת. תגובתה של הנתבעת להצעת פשרה זו כללה הצבת תנאים "כובלים" שמנעו מהתובע זכויות הקנויות לו בדין ובחווה המקורי. כלל חלופת המכתבים מצ"ב לכתב תביעה זה ומסומנת "נספח ז".

נספח ז'

13. פשרה זו, ככל פשרה, דרשה אמון בין הצדדים, אמון, שלדאבוננו של התובע, הופר פעם אחר פעם על ידי הנתבעת. עקב שבירת אמונו של התובע בנכונות הנתבעת לעמוד בהתחייבותה והתנאים שהציבה, מאמצי הצדדים להגיע לפשרה לא הבשילו לפתרון ממצה של הסכסוך באופן שיאפשר לתובע להישאר במושכר ולהפעיל את עסקו כפי שתכנן בעת החתימה על החוזה.

14. ביום 15.12.13 הגיע התובע, בלית ברירה, להסכמה עם הנתבעת, לפיה הוא יפנה את המושכר ובכך יסתיימו היחסים החוזיים בין הצדדים וזאת לאחר שהתובע ימצא מחליף במקומו לשביעות רצונה של הנתבעת.

15. כתוצאה מהתנהגות הנתבעת נגרמו לתובע נזקים רבים- הפסד לקוחות, הפסד הכנסות, הפסד ההוצאות שהוציא התובע להשבת הנכס במחשבה שייהנה מפרות ההשבה לכל תקופת החוזה, מכירת הציוד שרכש לנכס בהפסד ניכר ועוד.

הסעד המבוקש

16. התנהגות הנתבעת בעת המשא ומתן טרם החתימה על חוזה השכירות עולה לכדי חוסר תום לב במשא ומתן על פי סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. חוסר תום לב זה מזכה את התובע בפיצויים בגין נזקיו שנגרמו עקב חוסר תום הלב.
17. התנהגות הנתבעת בעת המשא ומתן טרם החתימה על חוזה השכירות עולה לכדי הטעיה על פי סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. הטעיה זו מזכה את התובע בפיצויים בגין נזקיו שנגרמו עקב ההטעיה ושהיו צפויים בעת כריתת החוזה על פי סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. הנתבעת הסתירה מפני התובע עובדה חשובה ומהותית לפיה מדובר בנכסים המופרדים בקיר גבס. הנתבעת ידעה מה היא מטרת השכירות וידעה כי קיומו של מרכז למידה מחייב שקט ואוירה המאפשרת למידה ולמרות זאת הסתירה את העובדה, שלא נראית לעין, מהתובע.
18. התנהגות התובעת בעת תקופת החוזה עולה לכדי חוסר תום לב בקיום החוזה על פי סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. חוסר תום הלב מזכה את התובע בפיצויים בגין נזקיו שנגרמו עקב חוסר תום הלב. בנוסף, הנתבעת הפרה את החוזה בכך שלא פעלה באופן מיידי לפתרון הבעיה הנובעת מהנכס השכן וכן לא פעלה לפתרון הבעיה באופן מקצועי.
19. נוסף לנזקים המצוינים לעיל, עקב התנהגותה המזלזלת והפוגענית של הנתבעת לתובע נגרמו נזקים לא ממוניים של פגיעה בכבודו ובמוניטין שלו המזכים אותו בפיצויים על פי סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. התובע הפסיד לקוחות אשר נרשמו לצורך קבלת השירותים שלו והדבר פגע בשמו הטוב ובמוניטין העסקי שלו.
20. לתובע נגרמו נזקים כספיים כבדים כתוצאה מעלויות שיפוץ והשבחת הנכס, פרסום העסק ואובדן לקוחות כאשר לא ניתן היה לקיים את העסק בנכס.
21. נוסף לעילות החוזיות, התנהגות הנתבעת לכל אורך תקופת ההתקשרות בין הצדדים, עולה לכדי רשלנות. התובעת חבה חובת זהירות כלפי התובע מכוח היחסים החוזיים ביניהם, חובה שהופרה בגסות עקב התרשלנותה של התובעת בטיפול במצוקתו של התובע ובמציאת פתרון ראוי לבעיה שנוצרה בנכס שבבעלותה. עקב התרשלנות זו של הנתבעת היא חבה בנזקיו של התובע מכוח סי' 35 לפקודת הנזיקין תשכ"ח-1968.
22. סך נזקיו של התובע, שנגרמו כולם כתוצאה מהתנהגות הנתבעת, הם כדלקמן:
- א. אובדן השתכרות- 15,000 ש"ח.
 - ב. עלות השבחת הנכס- 10,000 ש"ח.
 - ג. עלות פרסום העסק- 17,540 ש"ח.
 - ד. עוגמת נפש ובזבוז זמן- 3,800 ש"ח.
23. על אף סכום התביעה המפורט לעיל, שהינו גבוה מהמותר בבית משפט זה, התובע בחר לקצוב את סכום התביעה משיקולי אגרה ועל מנת שתביעתו תוגש בבית משפט זה ותידון מהר בשל הנזקים שנגרמו לו.

לסיכום

24. התובע חתם עם הנתבעת על חוזה שכירות על מנת להקים מרכז למידה לתלמידי חטיבה ותיכון.
25. מתחילת השכירות סבל התובע מרעש בלתי פוסק ומריח של סיגריות שבקעו ממשרדי חברת ברזני הסעות, משרדים שבבעלות הנתבעת, שהפכו את השימוש המושכר למטרת קיום מרכז לימוד לבלתי אפשרי ואת השהות במושכר לבלתי נסבלת.
26. למרות פניות חוזרות ונשנות של התובע לנתבעת, פניות שרובן כלל לא זכו לתגובת הנתבעת, הנתבעת נמנעה מלספק פתרון ראוי לבעיות והבעיות נמשכו עד לסיום החוזה טרם זמנו.
27. לתובע נגרמו נזקים רבים בגין חוסר היכולת לקיים את מרכז הלמידה במושכר, נזקים שנבעו מהתנהגותה המזלזלת והפוגענית של הנתבעת אשר ידעה על הבעיות עוד טרם חתימת החוזה.
28. התובע זכאי לפיצויי בגין נזקים אלה ובגין הפגיעה בכבודו שנגרמו כתוצאה מהתנהגות הנתבעת.

אשר כל כן מתבקש בית המשפט הנכבד להורות לנתבעת לפצות התובע בגין נזקיו המצוינים לעיל בסכום כולל של 33,800 ש"ח בצירוף ריבית והצמדה כחוק. כמו כן מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעת בתשלום הוצאות התובע בגין הגשת כתב תביעה זה בצרוף מע"מ כחוק.

אני מצהיר/ה בזאת כי בשנה האחרונה לא הגשתי בבית משפט זה יותר מחמש תביעות.

תאריך

התובע