

תביעת אוהד פארי

בעניין:

ירון אסף, ת.ז. 052363496.
באמצעות ב"כ עוה"ד אוהד פארי,
מרחוב ארלוזורוב 25, ת.ד. 2310, עפולה 18121.
טל: 04-6407779 פקס: 04-6407779-153.

התובע

-נגד-

מדר זוהר נתנאל, ת.ז. 059291310,
מרחוב כצנסלון 30 בית דגן.
טלפון 054-2222842.

הנתבע

מהות התביעה: כספית-חוזית.

סכום התביעה: 294,016 ₪ (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית).

כתב תביעה בסדר דין מקוצר

א. פתח דבר.

1. התובע מתכבד בזה להגיש את כתב תביעתו כנגד הנתבע, יהא מיוצג ע"י ב"כ עוה"ד אוהד פארי ואח' וכתובתו להמצאת כתבי בי דין תהא בכתובת ב"כ האמורה לעיל.
2. כל האמור והנטען בכתב תביעה זה, נטען בהשלמה ו/או במצטבר ו/או לחילופין מקום בו העובדות כהווייתן אינן ידועות לתובע הכול על פי הקשר הדברים והדבקם הסביר.

ב. המסכת העובדתית בקצירת האומר.

"ישא ויתן עם בני אדם באמונה ולא יאנה את הבריות" (רש"י, תלמוד בבלי, מסכת תמיד, דף כ"ח ע"א).

3. במהלך יום 02.01.18 התקשר התובע עם הנתבע בהסכם, על נספחיו, לרכישת מלוא זכויות הנתבע בדירת מגורים בת 3 חדרים (להלן-"ההסכם") ברחוב האגוז 41 בישוב רמת ישי והידועה גם כגוש 11183 חלקה 105 (להלן-"הדירה").

מצ"ב העתק צילומי מהסכם המכר מיום 02.01.18 מהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה ומסומן לצורכי זיהוי באות א'.

4. במסגרת ההסכם האמור התחייב הנתבע למכור לתובע את מלוא זכויותיו בדירה ולהעבירן ע"ש התובע בתמורה לסך כולל של 1,680,000 ₪ אשר ישולם עפ"י הפירוט שלהלן:

א. סך של 200,000 ₪ ישולם לנתבע ע"י התובע במועד החתימה על ההסכם באמצעות המחאה בנקאית ערוכה לפקודת הנתבע ואשר תוחזק בנאמנות ע"י ב"כ הנתבע, עורך הדין אשר בשן (להלן-"עו"ד בשן") אשר יעביר המחאה הנ"ל לידי הנתבע לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה.

ב. סך של 480,000 ₪ אשר ישולם עד ולא יאוחר מיום 25.01.18.

אוהד פארי - משרד עורכי דין.

שד' ארלוזורוב 25, ת.ד. 2310, עפולה. טל: 04-6407779 פקס: 04-6407779-153.

E-mail: ohadperry78@gmail.com

ג. ויתרת התמורה בסך 1,000,000 ₪ (מיליון ₪) אשר ישולם ע"י התובע לבנק לאומי עד ולא יאוחר מיום 15.02.18 כנגד מסירת החזקה בדירה לידי התובע **וכנגד המצאת כלל האישורים המפורטים בסעיף 5.3 להסכם לידי התובע.**

5. בהתאם לסעיף 5.3 להסכם התחייב הנתבע להמציא לידי התובע את האישורים הבאים:

א. אישורי מועצה מקומית רמת ישי והוועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר היעדר חובות.

ב. אישור לרישום בפנקסי המקרקעין פטור/תשלום מלא של מס שבת.

ג. ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת ב"כ התובע במסגרת העסקה עו"ד רביד פז (להלן-"עו"ד פז").

ד. 6 שטרות העברת שכירות רשומה חתומים ע"י הנתבע וע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן-"רמ"י") המאומתים כדין.

ה. נסח עדכני של הדירה לפיו סולק/בוטל השעבוד לטובת בנק לאומי וכן יפוי כוח בלתי חוזר לביטול הערות אזהרה.

6. בהתאם להוראות סעיף 5.4 להסכם ככל וביום 25.01.18 לא יהיו בידי הנתבע אחד מן האישורים האמורים כי אז מתוך הסך של 480,000 ₪ שהיו אמורים להיות משולמים לו ע"י התובע יופקד סך של 200,000 ₪ בנאמנות אצל הנאמן וב"כ הנתבע, עו"ד בשן.

7. במהלך יום 23.01.18 ו/או בסמוך לכך נודע לעו"ד פז במסגרת בירור שערך ברמ"י כי לצורך העברת הזכויות בדירה ולשם קבלת אישור העברת הזכויות בדירה יהא על הנתבע לשלם לרמ"י סך של 144,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ממועד אישור העסקה, קרי מיום 13.04.2000 ועד ליום העברת הזכויות בפועל, הכול בהתאם לחוזה החכירה מיום 17.02.2005.

מצ"ב העתק צילומי מהסכם החכירה של הדירה המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה ומסומן לצורכי זיהוי באות ב'.

8. לציין כי במסגרת המשא ומתן כפי שהתנהל בין הצדדים לא טרחו הנתבע ו/או ב"כ הנתבע לציין בפני התובע ו/או ב"כ התובע קיומו של החוב הני"ל ברמ"י.

9. לאור האמור פונה עו"ד פז במכתב בהול כבר ביום המחרת 24.01.18 אל עו"ד בשן ומתריע אודות האמור תוך שהוא מציין במכתבו כי דבר קיומו של החוב ברמ"י לא נמסר לתובע ולא היה ידוע לו עובר להסכם. עוד במסגרת מכתבו פונה עו"ד פז ומפציר בנתבע לבל ינסה לפרוע את ההמחאה בסך של 230,000 ₪, זמן פרעון 25.01.18 אשר נמסרה לידו תוך שעו"ד פז מבקש מעו"ד בשן להודיעו עד ליום המחרת, 25.01.18 שעה 08:30 בבוקר כי ההמחאה הני"ל הופקדה בידי הנאמנות וכי ככל ולא יפעל לעשות כן עד למועד הנקוב כי אז ייאלץ התובע להורות לבנק להימנע מכיבוד ההמחאה, במקביל לפעול להפקדת סך של 250,000 ₪ בחשבון נאמנות שיפתח ע"י עו"ד פז ואת היתרה בסך 30,000 ₪ להעביר לידי הנתבע עצמו.

מצ"ב העתק מכתבו הבהול של עו"ד פז אל עו"ד בשן מיום 24.01.18 המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה ומסומן לצורכי זיהוי באות ג'.

10. לאחר שפעל עו"ד פז להשיג את השובר לתשלום מרמ"י, מקום שעו"ד בשן לא טרח לפעול בעניין זה כפי שהיה מחוייב, כמו גם לאחר שהתברר כי בהתאם לתנאי החכירה קיים חוב של המוכר לרמ"י (קרן בסך 144,000 ₪ מיום 13.04.2000) במהלך יום 26.01.18, חותמים הצדדים על נספח להסכם במסגרתו מסכימים הצדדים, בין היתר, כי באחריותו של הנתבע לשלם חוב זה ולהעביר לידי הנתבע עד ולא יאוחר מיום 15.03.18 את המסמכים הבאים:

- א. הודעת רמ"י (כולל שובר תשלום) בדבר גובה החוב הנ"ל.
- ב. את מלוא ההפרש שבין גובה החוב לרמ"י, בסך כולל של 226,016.96, לסך של 100,000 ₪.

מצ"ב העתק צילומי מהנספח להסכם המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה ומסומן לצורכי זיהוי באות ד'.

11. בעניין זה נקבע עוד בנספח להסכם, נספח ד' לכתב תביעה זה, כי לאחר קבלת המסמכים והכספים כאמור ובכפוף לקבלתם בפועל ישלם הנתבע את השובר הנ"ל באמצעות הכספים שיעביר אליו הנתבע כאמור ביחד עם יתרת התמורה.

12. ביום 18/07/2018 פעל והעביר עו"ד פז לעו"ד בשן שובר לתשלום ע"ס 226,016 ₪ ודרש מהנתבע להעביר אל הנתבע סך של 126,016 ₪ בהתאם לקבוע בנספח ד'.

13. לאחר שלא זכה לכל התייחסות עניינית במהלך יום 28.10.18 פונה הנתבע, במכתב בהול באמצעות ב"כ, אל הנתבע, באמצעות ב"כ ומציין כי במהלך יום 18.07.18 פעל הנתבע, באמצעות ב"כ והעביר לידי הנתבע, באמצעות ב"כ שובר תשלום לרמ"י בסך 226,016, הכול תוך שהנתבע דורש מהנתבע להעביר את מלוא ההפרש בין סך זה לסך של 100,000 ₪ המוחזק ע"י הנתבע, הכול בהתאם להתחייבותו במסגרת נספח ד' מוסיף ב"כ הנתבע ומציין במכתבו כי בהתאם לשובר האמור שהועבר אל הנתבע המועד האחרון לתשלום הינו 15.10.18 מועד שעבר זה מכבר!.

מצ"ב צילום של השובר האמור המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה ומסומן לצורכי זיהוי באות ה'.

מצ"ב העתק מכתבו של עו"ד פז אל עו"ד בשן מיום 28.10.18 המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה ומסומן לצורכי זיהוי באות ו'.

14. חרף כל פניות הנתבע נמנע הנתבע, נכון לכתיבת שורות אלו, מלבצע התחייבותו מה שמונע את האפשרות להעביר את מלוא הזכויות בדירה ע"ש הנתבע, פוגע בזכויותיו ומהווה הפרה יסודית ועיקרית של ההסכם.

15. הנה כי כן עינינו הרואות הנתבע אשר מכר לתובע דירה, במסגרת הסכם מכר שנחתם ומחייב את הצדדים הסתיר בחוסר תום לב משווע את העובדה כי העברת זכויותיו בדירה כפופה לתשלום לרמ"י וכאילו אין די בכך מסרב ואינו פועל לתשלום הפרש החוב לרמ"י ע"ס 126,016 ₪ תוך הפרה יסודית ועיקרית של התחייבויותיו של הנתבע מכוח הסכם המכר (בין היתר התחייבותו כאמור מכוח סעיף 5.3.4 להסכם ובסעיף 10.1 לנספח א לכתב התביעה) תוך שהוא רומס ומפר ברגל גסה את הסכם המכר כפי שנחתם בין הצדדים, מונע העברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה ומקים לתובע את הזכות לקבלת פיצוי מוסכם וקבוע מראש בסך 168,000 ₪ בגין הפרת ההסכם בהתאם לסעיף 10.2 להסכם המכר-נספח א' לכתב התביעה.

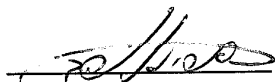
מצ"ב נסח טאבו עדכני המעיד כי טרם הושלמה העברת הזכויות בנכס ע"ש התובע
המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה ומסומן לצורכי זיהוי באות ז' .

16. אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבע לדין בסדר דין מקוצר, ולחייבו
לשלם לתובע סך כולל של **294,016 ₪** ובתוספת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, הכול בצירוף
הפרשי ריבית והצמדה מיום הגשת התביעה עד ליום התשלום המלא בפועל, עפ"י הפירוט
שלהלן :

סכום	
126,016 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום 18/07/18 ועד למועד התשלום בפועל.	יתרת תשלום לרמ"י
168,000 ₪ לפי סי' 10.2 להסכם המכר בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת כתב תביעה זה ועד למועד התשלום בפועל.	פיצוי מוסכם בגין הפרת הסכם
294,016 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת כתב תביעה זה ועד למועד התשלום בפועל.	סה"כ

17. תביעה זו ראויה להתברר בסדר דין מקוצר מעצם היותה על סכום קצוב מכוח חוזה או
התחייבות מפורשים או מכללא, שיש עליהם ראייה בכתב.

18. לבית משפט נכבד זה מסורה הסמכות העניינית והמקומית לדון בתביעה בשים לב
למיקום הדירה וסכום התביעה.


א. פארי, עו"ד,
ב"כ התובע.