

15.76x21.27	31	30	עמוד	חדשות קיסריה	24/08/2012	33570411-4
דורון טיקוצקי צדבויים משרד עורכי הדין - 87910						

< | 31-30 | איתי טטרו | **קונים ובונים**



תובעים בגן עדן

בחברה לפיתוח קיסריה עוסקים בשבועות האחרונים בפיתוח, ובתביעות: שתי תביעות משפטיות הוגשו לאחרונה נגד החברה מטעם תושבים בשכונה 13. האחת, בגין קנס של 5,000 דולר הניתן לרוכשי מגרשים שלא בנו את נכסיהם בפרק זמן קצוב. השני, בגין "הבטחת שווא" להימצאותו של מגרש גולף בצמוד לנכסים

הנה למשל סיפורו של יעקב נוטס, יזם בניה תושב רעננה, המחזיק במספר נכסים בקיסריה. נוטס תובע את החברה לפיתוח קיסריה בגין קנס של 5,000 דולר שקנסה אותו החפ"ק, והכל בגלל שלא עמד בלוח הזמנים לבניה על מגרשו. נוטס מאוד רצה לסיים

תושבי שכונת הגולף בקיסריה מתחילים להבין שהיוקרה שהובטחה להם טומנת בחובה הרבה אותיות קטנות. שמגורים בסמוך למגרש הגולף הנמצא מרחק קצר מבתיהם, לא בדיוק עולים בקנה אחד עם נוף של דשא ירוק ושחקנים חובטים.

14.49x18.96	32	30	עמוד	קיסריה	24/08/2012	33570418-1
זרורן טיקוצקי צדבובים משרד עורכי הדין - 87910						

”שב להם על הווריד”

החברה לפיתוח קיסריה עיכבה את העברת תכנית הבניה של נוטס למועצה האזורית חוף הכרמל זמן רב והעבירה אותה רק בחודש אוקטובר 2008. בכך, מנעה החברה מנוטס כל אפשרות לקבל היתר בניה עד ליום 11.12.08.

ביולי 2009 למעלה מחצי שנה לאחר המועד אותו קצבה החברה לפיתוח קיסריה לקבלת היתר בניה, נשלח ממנה מכתב לנוטס ובו טרזוניות של החפ"ק ביחס לאופן התנהלותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל.

בעקבות כך, נפגש נוטס עם בורנשטיין רכז רישוי במשרדי מחלקת הנדסה בחוף כרמל. בורנשטיין ייעץ לנוטס לחוץ על הוועדה המקומית חוף הכרמל לקבלת היתר הבניה וכן המליץ לו: "לשבת להם על הווריד בצוואר".

רק באוקטובר 2009 הודיעה הוועדה המקומית חוף

את העבודה בזמן. בפועל, עד שאושרו לו תכנית הבניה חלפו עברו להם שנה וחצי. בשנה וחצי, כולם מסכימים, קשה לבנות בית. בייחוד אם מדובר במגרש ריק שדורש תכנון אדריכלי וסביבתי נכון, המתאים לאופיו של האזור.

"הסכם הפיתוח עם החברה לפיתוח קיסריה, עליו חותמים אלה המבקשים לבנות על מגרש בשכונה 13 הוא הסכם כובל", מדגיש נוטס. "אחת הדרישות של החברה היא כי יש לסיים את הבניה על המגרש תוך שנתיים וחצי עד שלוש שנים ממועד רכישת המגרש. במידה ולא עומדים בתנאי הזה, קונסים אותך ב-5,000 דולר מיד. בלי חוכמות, בלי שאלות. אנשים רבים שילמו את הקנס הזה. סירבתי לשלם אך בעקבות התראות המחייבות אותי לשלם, כאשר במידה ולא אעשה כן הטיפול בתיק הבניה ייעצר, שילמתי. במקביל, החלטתי לפנות לבית המשפט על מנת להוציא את האמת לאור".

על ההסכם חתם נוטס בדצמבר 2007. על פי ההסכם הפיתוח, נדרש נוטס על ידי החברה לפיתוח קיסריה להוציא היתר בניה עד לדצמבר 2008 ולסיים את עבודות הפיתוח עד ליום לדצמבר 2010.

"הסכם הפיתוח נוסח על ידי החפ"ק והוא מהווה חוזה אחיד כמשמעותו בחוק חוזים אחידים", נכתב בכתב התביעה.

"הפעלת סנקציה של פיצוי בסך 5,000 דולר מהווה תנאי מקפח שדינו להתבטל שכן מועד הוצאת היתר בניה אינה מצויה בשליטת הבונה".

בחודש ינואר 2008 סיים נוטס את הליך רכישת המגרש, ובחודש אפריל 2008 הגיש לחברה לפיתוח קיסריה תכנית בניה לאישורה. "מטעם החפ"ק מטפל בכל נושא הרישוי עודד בורנשטיין באופן בלעדי", נכתב עוד בתביעה. "מר בורנשטיין הוא אשר מפעיל את שיקול הדעת מטעם הנתבעת בנושא הרישוי ובכל הנוגע לתובע. במקרה אחד, דרש בורנשטיין מנוטס לשנות את תכנון גדר חזית בית אותו בנה בקיסריה בטענה שאינו מאשר בניית קשת בגדר, וזאת בעת שלבית שכן הצמוד לבית אושרה בניית קשת בגדר בחזית הבית. במקרה אחר, סיים התובע בניית בית אף הוא בקיסריה לרבות הגינון, ומר בורנשטיין לא אישר בניית מדרכה בחזית הבית, וזאת בעת שלבית שכן אושרה בניית מדרכה הגם שהבית היה עדיין בהליכי בניה. במקרה זה, הורה בורנשטיין לקנוס את התובע בסך 5,000 דולר בגין מחדל הנעוץ ישירות בחברה לפיתוח קיסריה עצמה שגרמה לעיכוב בהוצאת היתר בניה".

על מנת לקדם את תכנית הבניה של יעקב נוטס, דרשה החפ"ק, כתנאי מפורש לקידום תכנית הבניה, לחתום על תוספת להסכם הפיתוח. "לנוטס לא נותרה ברירה אלא לחתום ביום 1.5.11 על תוספת להסכם הפיתוח. "לנוטס לא נותרה ברירה אלא לחתום ביום 1.5.11 על תוספת להסכם הפיתוח. נכתב בכתב התביעה

הכרמל על אישור תכנית הבניה. מסיבות פרטיות לא שילם התובע את אגרת הבניה, ובבואו לשלמה בחודש יולי 2010, הודיעה לו הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כי לא תקבל את התשלום ולא תוציא את היתר הבניה.

על מנת לקדם את תכנית הבניה, דרשה החברה לפיתוח קיסריה מנוטס, כתנאי מפורש לקידום תכנית הבניה, לחתום על תוספת להסכם הפיתוח. "לנוטס לא נותרה ברירה אלא לחתום ביום 1.5.11 על תוספת להסכם

14.07x20.08	33	עמוד 30	חדשות קיסריה	24/08/2012	33570421-5
דורון טיקוצקי צדבונים משרד עורכי הדין - 87910					

בכתב התביעה נכתב עוד כי לאחר שהתובעים כבר שילמו עבור המגרשים היוקרתיים בשנת 2005 הודיעה להם החברה לפיתוח קיסריה כי בכוונתה לשווק לציבור מגרשים אשר יחצצו בין מגרשם לבין מגרש הגולף. זו הציבה בפניהם אולטימטום כי אם ברצונם לדלג קדימה למגרש הסמוך למגרשי הגולף הם נדרשים לשלם עבורם תמורה נוספת, סכומים של 90 אלף שקל ו-170 אלף שקל עבור המעבר וסכום נוסף של כ-30 אלף שקל עבור 'דמי הסכמה'.

לאחר השינוי התברר לתובעים כי אין בכוונת החברה להקים מגרש גולף והיא משווקת את כלל המגרשים הצמודים לביתם למטרת מגורים. "חרף העובדה כי משפחת גילבורד שילמה פעמיים ממיטב כספה עבור הזכות לבנות את ביתה כשהוא פונה למגרשי הגולף היא מוצאת את עצמה מתגוררת בבית המצוי באחת מן השכונות הצפופות ביותר בקיסריה, אם לא הצפופה שבהן", כותבים בכתב התביעה. ■

החברה לפיתוח קיסריה:

"התובע הפר את התחייבויותיו"

מהחברה לפיתוח קיסריה נמסר בתגובה: "התובע התחייב בהסכם שחתם עם החברה להוציא היתר בניה תוך 12 חודשים ממועד החתימה ולהשלים את בניית הבית בתוך 36 חודשים.

"הקפדת החברה על לוחות הזמנים נועדה לצמצם ככל הניתן את המטרדים אשר עלולים להיגרם לתושבי השכונה עקב התארכות הבניה מעבר למועדים המוסכמים.

"לצערנו, התובע הפר את התחייבויותיו, לא השלים את הבנייה, גם לא החל בבנייה וחמור מכך - אף לא הוציא היתר בנייה בתום 36 החודשים שחלפו ממועד החתימה. בנסיבות אלה, לא נותר בידינו אלא לדרוש את הפיצוי המוסכם, כאמור בהסכם."

בנוגע לתביעה העוסקת במגרש הגולף, נמסר: "החברה דוחה את טענות התובעים המפורטות בכתב התביעה. הטענות משוללות כל יסוד ונסמכות על עובדות שאינן נכונות, כפי שיפורט בכתב ההגנה שיוגש מטעם החברה במועד."

"קנינו שני מגרשים בקיסריה לאחר שהבטיחו לנו מגרש גולף מול הבית. בסוף קיבלנו שכונה צפופה במקום", זו הטענה המרכזית שעולה מכתב התביעה על סך 2.3 מיליון שקל שהגישו שתי משפחות מקיסריה כנגד החברה לפיתוח קיסריה

הפיתוח, ובו הוסיפה הנתבעת חטא על פשע והכפילה את הפיצוי המוסכם מסך 5,000 דולר לסך 10,000 דולר! "נכתב בתביעה.

לדברי נוטס, בחפ"ק טענו בכתב ההגנה כי הבקשה לסיים את הבניה על המגרש תוך פרק זמן מוגבל היא על מנת לשמור על אחידות בניה. "אין בעיה עם הטענה הזו, אך היא לא מיושמת בפועל", אומר יזם הבניה. "יש עוד לא מעט מגרשים שלא נמכרו. כשאסיים לבנות את ביתי במגרש השכן לי רק יחלו לבנות, כלומר הלכלוך, האבק והרעש יכנסו הביתה. איך ניתן לטעון שאני עלול להפריע לאחרים, אם אחרים עלולים להפריע לי?"

"לא מדובר על הסכום, אלא על עיקרון", מסכם נוטס. "אם אני אזכה, אנשים רבים יבואו לדרוש חזרה את הקנס."

מגרש גולף מול הבית?

כזכור, בחודש האחרון הוגשה תביעה נוספת נגד החפ"ק העוסקת בשכונת הגולף. "קנינו שני מגרשים בקיסריה לאחר שהבטיחו לנו מגרש גולף מול הבית. בסוף קיבלנו שכונה צפופה במקום", זו הטענה המרכזית שעולה מכתב התביעה על סך 2.3 מיליון שקל שהגישו שתי משפחות מקיסריה כנגד החברה לפיתוח קיסריה.

בתביעה, שהוגשה לבית משפט השלום בחיפה על ידי משרד עורכי הדין דורון, טיקוצקי, צדבונים, טוענים בני הזוג סוזאנה ויוסף גילבורד, שניהם מנתחים בכירים, ומשפחת הרפזי על "הצגת מצג שווא והטעייה מכוונת מטעם קרן קיסריה על מנת למכור לשתיה המשפחות מקסם שווא של רכישת מגרש בצמידות למגרש גולף יוקרתי".