

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו  
א 1840/09 (בשא 15143/09)  
אורליאן אופנה נ. מקרקעי מרכז  
(בתיק אורליאן אופנה נ. מקרקעי)  
ת.פתיחה: 28/07/09 סדר דין: רגיל

**בבית המשפט המחוזי  
בתל אביב - יפו**

- המבקשים:**
1. ישראלה קריבושאי ת.ז. 51333946
  2. אורליאן אופנה בע"מ ח.פ. 513858431
- (התובעות)
- מרחוב בורלא 24 תל אביב
- באמצעות ב"כ עוה"ד אבי גלבע ו/או שירלי גדנר  
מרחוב העבודה 3, תל אביב 63821  
טל': 077-4604000 פקס: 077-4604060  
נייד: 052-8844244 (אבי) 054-4648200 (שירלי)

- נגד -

- המשיבות:**  
(הנתבעות)
1. מקרקעי מרכז בע"מ
  2. קניון אביב-ניהול ואחזקה בע"מ
- מרחוב דרך החורש 4, יהוד
- במשרדי הנהלת הקניון-קניון רמת אביב  
רחוב אינשטיין 40 תל אביב

### בקשה לאישור תובענה ייצוגית

בהתאם להוראת סעיף 5(א)(1) לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: "חוק תובענות ייצוגיות") מוגשת בזאת ע"י המבקשים בקשה לאישור התובענה המצ"ב כתובענה ייצוגית.

#### כתב התובענה הייצוגית כנגד המשיבות מצ"ב לבקשה זו.

#### נספחי התובענה הייצוגית מסומנים באופן זהה לנספחי בקשה זו.

בית המשפט הנכבד מתבקש בבקשה זו, להורות כדלקמן:

1. לאשר למבקשות ובאי כוחן כאמור לעיל, להגיש את התובענה המצ"ב כתובענה ייצוגית כנגד המשיבות בהתאם להוראות חוק תובענות ייצוגיות, ולהגדיר את הקבוצה שבשמה תנוהל התובענה הייצוגית (להלן: "השוכרים" או "הקבוצה המיוצגת"), כדלקמן:  
"כל השוכרים, ששכרו מן המשיבות שטח מסחרי כלשהו בקניון רמת אביב שברחוב אינשטיין 40 בתל אביב, בהתאם להסכם השכירות והסכם הניהול הסטנדרטי שחל על השוכרים בקניון."
2. לחילופין, ליתן כל הגדרה אחרת לקבוצה המיוצגת, על פי שיקול דעתו של בית המשפט הנכבד ובהתאם לאמור בכתב התביעה ובבקשה זו להלן;
3. לקבוע את עילות התובענה והשאלות המשותפות לתברי הקבוצה, כמפורט בבקשה זו להלן.
4. להורות למשיבות לגלות כל מסמך כללי ו/או ספציפי המעיד על נתוני גביית דמי השכירות ודמי הניהול ע"י המשיבות, מכל אחד מיחיד הקבוצה המיוצגת;
5. להורות למשיבות לגלות כל מסמך כללי ו/או ספציפי המעיד על שטחי המושכרים בפועל, שטחי המושכרים לחיוב בתשלומים, ודרך חישוב התוספת המיוחסת לכל מושכר עבור השימוש המשותף בשטחים הציבוריים בקניון;
6. להורות על אופן פרסום ההחלטה ונוסחה בהתאם להוראות ס' 25(א)(1) ו-14(א) לחוק התובענות הייצוגיות, ולחייב את המשיבות בהוצאות הפרסום;
7. לפסוק תשלום גמול מיוחד למבקשות בגין פעולותיהן למען קבוצת התובעים;
8. לחייב את המשיבות בתשלום הוצאות הבקשה ובשכ"ט באי כח המבקשות, בשיעור ראוי והולם שיעלה בקנה אחד עם גודל ההטעיה והמחדל, ומורכבותה של התביעה והכול בתוספת מע"מ, הפרשי הצמדה וריבית;
8. ליתן כל סעד אחר ו/או נוסף, הראוי ו/או נכון בנסיבות העניין.

## ואלו נימוקי הבקשה :

### א. פתח דבר

ענין לנו בתובענה פשוטה בתכלית להשבת דמי שכירות ודמי ניהול שנגבו ע"י המשיבות ביתר מכל שוכרי החנויות בקניון רמת אביב בתל אביב. המשיבות גובות את דמי השכירות ודמי הניהול עבור החנויות והשטחים המושכרים בקניון, בהוראות קבע לחיוב חשבונות השוכרים.

המשיבות גובות ביתר מכל שוכרי השטחים בקניון, בכל תשלום ותשלום שנגבה על ידן עבור דמי השכירות ודמי הניהול, עבור שטח הגדול בכ- 2.65% יותר מן השטח המוסכם לחיוב, בהתאם להוראות הסכם השכירות והסכם הניהול, שהנם חלק מחוברת אחידה אשר נוסחה על ידי המשיבות, ועליה חתמו כל שוכרי השטחים בקניון!

המשיבות מסרבות להשיב סכומים אלו, שנגבו על ידן מעבר למוסכם, ולכל הפחות בדרך של הטעית השוכרים! המשיבות מתרצות את מעשיהן במניפולציות חשבונאיות ותכסיסים!!!

בתובענה הייצוגית המצ"ב יתבקש בית המשפט הנכבד להצהיר כי המשיבות גובות מן השוכרים סכומים העולים על המגיע להן, להורות למשיבות לחדול ממעשיהן האסורים, ולחייבן להשיב לשוכרים את כל הסכומים שנגבו מחשבונותיהם ביתר ובניגוד למוסכם, בצרוף הפרשי ריבית כאמור בהסכם השכירות.

התובענה הייצוגית המצ"ב מעוררת שאלות עובדתיות ומשפטיות הנוגעות לכל חברי הקבוצה המיוצגת, ויש אפשרות סבירה ואף גבוהה, שהן תוכרענה לטובת הקבוצה. בנסיבות דן, הגשת תובענה ייצוגית, הנה הדרך הטובה, היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת נשוא התובענה.

אין כל ספק, כי המבקשות ובאי כוחן ייצגו נאמנה ובתום לב את כלל חברי הקבוצה. המבקשות אף שילמו מחיר יקר על מלחמתן עבור הקבוצה, שכן מאז ביקשו לברר את פרטי החיובים הנגבים מהן ומשוכרי השטחים בקניון, המשיבות בנקמנותן פגעו ופוגעות בעסקיהן, על מנת להלך עליהן אימים ולכלות את רכושן.

בהתאם לאמור בבקשה זו להלן, יתבקש בית המשפט הנכבד לאשר למבקשות ולבאי כוחן, להגיש את התובענה המצ"ב כתובענה ייצוגית, ולהורות כמבוקש לעיל ולהלן.

### ב. עובדות התובענה

#### ב1- תמצית העובדות

ענין לנו בתובענה פשוטה בתכלית להשבת דמי שכירות ודמי ניהול אותם גבו המשיבות מן התובעים שוכרי השטחים בקניון, מעבר למוסכם עמם.

מזה 12 שנים מאז הוקם ונפתח לקהל קניון רמת אביב, המשיבות שהנן בעלות הקניון וחברת הניהול של הקניון, מחייבות את שוכרי השטחים בדמי שכירות ודמי ניהול בהתאם לשטח החנות אשר הושכרה ונמסרה לשוכרים, כפי שנמדד על ידי המשיבות בפועל (כך לטענתן).

לפי ההסכם בין הצדדים, זכאיות המשיבות לגבות מן השוכרים דמי שכירות ודמי ניהול עבור שטח נוסף בשיעור של 15%, כהשתתפותם בשימוש בשטחים הציבוריים שבקניון.

אלא שבפועל, המשיבות גבו מן השוכרים במשך כל תקופת השכירות דמי שכירות ודמי ניהול עבור שטח נוסף בשיעור של 17.65% משטח החנות המדוד, היינו 2.65% יותר מן המוסכם!

יודגש ויובהר כי נושאה של התובענה הייצוגית המצ"ב הנו דרך החישוב אותו עורכות המשיבות לאחר מדידת שטחי המושכרים על ידן, לשם קביעת החיוב בדמי שכירות וניהול, לכל שוכרי השטחים בקניון.

כפי שיוכח בתובענה הייצוגית המצ"ב ויתואר בבקשה זו להלן, על פי אופן החישוב שנעשה על ידי המשיבות, המשיבות מחייבות את כל שוכרי השטחים שבקניון, בתשלומים עבור שטחים עודפים בשיעור של 2.65%, בניגוד למוסכם.

המשיבות מסרו למבקשות כי הן מחשבות את תוספת השיעור עבור השטחים הציבוריים "מלמעלה" היינו מן הסכום הכולל, בניגוד לפרשנות הסבירה של ההסכם ובניגוד למוסכם, ובכך גובות מן המבקשות סכומים העולים על המגיע להן!

לדוגמא:

חישוב תוספת של 15% על שטח של 100 מ"ר יתן 115 מ"ר.  
חישוב בדרך בו מחשבות המשיבות את אותם 15%, יביא לחיוב עודף,  
שכן המשיבות אינן מוסיפות 15% על השטח המדוד,  
המשיבות מחלקות את השטח המדוד ב 85% (היינו 15% - 100%),  
ומחייבות עבור 117.65 מ"ר!!! בכך, על כל 100 מ"ר שטח מדוד, חייבו  
המשיבות את השוכרים עבור 2.65 מ"ר מיותרים!!!

בתביעה הייצוגית המצ"ב, יתבקש בית המשפט הנכבד להצהיר, כי המשיבות אינן רשאיות לחייב את התובעים עבור שטח העולה על המוסכם, ולהורות למשיבות להשיב לקבוצת התובעים, את כל הכספים שגבו מחשבונותיהם ביתר, בתוספת ריבית כמוסכם.

תובענה ייצוגית זו אינה מוגשת בגין נתונים שגויים אשר סיפקו המשיבות לחלק מן השוכרים, אודות תוצאות מדידת השטחים שנעשתה על ידן בפועל, וחיוכם של שוכרים אלו עבור שטחים מדודים כביכול, העולים על השטחים שנמסרו לחזקתם בפועל.

**ב2- עובדות כתב התביעה:**

**ב2(1)- הצדדים**

1. המבקשת 1 בעצמה או באמצעות מי מטעמה, מפעילה חנות אופנה בשם "ישראלה קריבושי" (בשטחי החנויות הידועים כחנות מס' 263 וחלק משטח חנות מס' 264) (להלן: "החנות"), המצויה ב "קניון רמת אביב" (קניון אביב) ברחוב איינשטיין 40 בתל אביב (להלן: "הקניון"), והיא הבעלים והמנהלת של החנות, מאז פתיחת הקניון בשנת 1997 ועד לעצם יום זה.

המבקשת 1 שכרה את החנות מן המשיבה 1 עוד טרם פתיחת הקניון, בהתאם להסכם שכירות מיום 13.2.1997.

2. המבקשת 2 הנה חברה בע"מ המצויה בבעלותה ובשליטתה של המבקשת 1. החל משנת 2006 מפעילה המבקשת 1 את החנות באמצעות החברה המבקשת 2, ובהתאם, החל ממועד זה הועברו הסכמי השכירות והניהול שבין הצדדים, על שם המבקשת 2.

העתק תעודת התאגדות ותדפיס החברה המבקשת 2 מצ"ב **נספח 1'**

3. המשיבה 1 (להלן גם: "**המשיבה 1**") בהתאם להקשר ולענין) הנה חברה בע"מ, עד לאחרונה חברה בשליטת קבוצת אפריקה ישראל, אשר הקימה את הקניון והינה בעלת הקניון ומשכירה את החנויות לשוכרים השונים. המשיבה 1 השכירה למבקשת 1 ולמבקשת 2 מטעמה, את החנות בקניון, מאז שנת 1997 ועד עתה.

4. המשיבה 2 (להלן גם: "**המשיבה 2**") בהתאם להקשר ולענין) הנה חברה בע"מ בשליטת המשיבה 1, ומשמשת כחברת הניהול של הקניון, המפעילה ומנהלת את הקניון, בהתאם להסכמים שבינה לבין המבקשות המהווים חלק מהסכמי השכירות, ועל פי הוראות המשיבה 1.

(שתי המשיבות יחדיו תיקרנה להלן גם: "**המשיבות**") בהתאם להקשר ולענין)

## **ב2(2) - העובדות**

5. בחודש ספטמבר לשנת 1997, נפתח קניון רמת אביב ברחוב איינשטיין 40 בתל אביב, לקהל הרחב.

6. עוד טרם מועד זה, הושכרו שטחי החנויות לשוכרים שונים. המשיבות החתימו את כל השוכרים בקניון על חוברת הסכם אחידה וסטנדרטית. לחוברת ההסכם צורף נספח "י", בו פורטו שטחי המושכרים והתנאים המסחריים הספציפיים לכל שוכר.

7. ביום 13.2.1997 חתמה המבקשת 2 על הסכם השכירות (להלן: "**הסכם השכירות הבסיסי**") שבינה לבין המשיבה 1, לפיו שכרה מן המשיבה 1 את החנות המצויה בקומה א' של הקניון, אשר היתה באותה עת חלק משתי יחידות שכירות, וסומנה במספרים 263 **וחלק** מ 264 (להלן: "**החנות**"), בתשריט אשר אמור היה להתווסף להסכם כנספח א'.

העתק הסכם השכירות הבסיסי ונספח י' בו מופיעים פרטי ההסכם הספציפיים שבין הצדדים, מצורפים **נספח 2'**

8. תקופות השכירות הוארכו על ידי הצדדים מפעם לפעם עם תומן, ובין המשיבות לבין המבקשת 1 בשמה ו/או באמצעות חברות הנשלטות על ידה, (ובמהלך תקופה קצרה אשר לא עלתה יפה, ביחד עם שותף נוסף), נחתמו הסכמי הארכה ו/או הסכם שכירות, לשם הארכת תקופות השכירות בנכס.

העתקי הסכמי הארכת תקופת השכירות מצ"ב **נספחים 3'**

העתק הסכם השכירות שנחתם ביום 6.8.2006 על נספחיו מצ"ב **נספחים 4'**

צילום של חוברת ההסכם מצ"ב **נספח 5'**

9. החל מחודש ספטמבר 1997 המשיבות מחייבות את כל השוכרים של שטחי המסחר בקניון, בתשלום דמי השכירות ודמי הניהול עבור השטחים המוחזקים על ידם, בגביה ישירה מחשבונות הבנק של השוכרים, באמצעות הוראות קבע שנמסרו למשיבות.

10. בהתאם להוראות ס' 5 להסכם השכירות הבסיסי עליו הוחתמו שוכרי השטחים בקניון אשר שכרו את השטחים בעת שהחנויות טרם נבנו ושטחי הקומות טרם חולקו, סוכם בין הצדדים, כי שטח החנות ימדד לאחר חלוקת הקומות ובסמוך למסירתו לשוכר בפועל.

11. נוסף סוכם בין השוכרים למשיבות, בהסכם השכירות שנוסח על ידי המשיבות, כי לשטח המדוד של החנות שנמסרה לשוכר, יתווסף לצורך החיוב בדמי שכירות ודמי ניהול, שטח נוסף כהשתתפות בשימוש המשותף שייעשה בשטחים הציבוריים שבקניון, בשיעור של 15% (חמישה עשר ממאה- בלשון ההסכם) (להלן: "השטח המוסכם לחיוב").

12. הדברים מצאו ביטויים בהוראות ס' 5 להסכם השכירות הבסיסי, שם נקבע כדלקמן:

**"שטחו המוערך והמשוער של המושכר, כולל 15% (חמישה עשר ממאה) עבור השתתפות השוכר בשימוש המשותף שייעשה בשטחים הציבוריים, מפורט בנספח "י".**

שטחו המדויק והסופי של המושכר יקבע במדידה שתערך במהלך או לאחר בניית הקניון, על ידי האדריכל ו/או מודד מוסמך מטעם המשכיר.

.....

השטח הכולל של המושכר לענין חישוב השוכר בגין דמי שכירות, דמי ניהול וכל יתר התשלומים אשר השוכר חייב בהם על פי חוזה זה והסכם הניהול ועל פי כל דין, כפי שיקבע במדידה האמורה, יכלול 15% (חמישה עשר ממאה) כאמור בסעיף זה לעיל."

13. בהסכמי השכירות שנחתמו לאחר בניית הקניון, שונה נוסח סעיף זה אולם הוראותיו לא שונות והן ממשיכות להורות:

#### **5. שטח המושכר**

גבולות המושכר הן כמתואר בנספח "א". לצורך חישוב התשלומים החלים על השוכר על פי חוזה זה, יכלול "שטח המושכר" 15% (חמישה עשר ממאה) עבור השתתפות השוכר בשימוש המשותף שייעשה בשטחים הציבוריים, כמפורט בנספח "י".

שטחו של המושכר נרבע ו/או יקבע במדידה על ידי האדריכל ו/או מודד מוסמך מטעם המשכיר והוא כנקוב בנספח "י". [כך במקור- הח"מ]

במדידת שטח המושכר הובא בחשבון שטח הרצפה של המושכר ברוטו כולל שטחי עמודים, קירות פנימיים, קירות חיצוניים.....

השטח הכולל של המושכר לענין חיוב השוכר בגין דמי שכירות, דמי ניהול וכל יתר התשלומים אשר השוכר חייב בהם על פי חוזה זה והסכם הניהול ועל פי כל דין, כפי שיקבע במדידה האמורה, יכלול 15% (חמישה עשר ממאה) כאמור בסעיף זה לעיל. ....

14. לא למותר לציין כי בנספח א' להסכם השכירות (הסכם השכירות המצורף כנספח 4 לבקשה זו), המתאר את המושכר לא מצוינים שטחי המושכרים, ולא מופיעות מידות כלל. בנספח י' להסכמי השכירות בהם מופיעים התנאים המסחריים הספציפיים לכל שוכר, מופיעים שטחי המושכרים באופן של הערכה מקורבת בלבד (כ- X מ"ר), בהפניה להוראות סעיף 5 להסכם השכירות לעיל, וציון מפורש כי המדובר בשטח לאחר מדידה.

15. המשיבות לא טרחו להודיע על תוצאות מדידות שבוצעו על ידן בפועל, אם אמנם נערכו, ולא מסרו למבקשות ולכל השוכרים, את דרך חישוב השטחים עבורם הם מחויבים בדמי השכירות ודמי הניהול!

16. בהתאם להוראות הסכמי השכירות, חייבה המשיבה 1 את המבקשות כמו גם כל שאר השוכרים בקניון, בתשלום דמי השכירות עבור המושכרים שנמסרו להם, במשך תקופת השכירות שבהסכמים עמם. בהתאם, חייבה המשיבה 2 את המבקשות ושאר השוכרים, בתשלום דמי הניהול עבור השטחים שהושכרו להם.

17. בהתאם לדרישת המשיבות, כל השוכרים איפשרו למשיבות לגבות את דמי השכירות ודמי הניהול באופן ישיר מחשבונות הבנק של השוכרים, באמצעות הוראות קבע לחיוב חשבונותיהם. המבקשות וכלל השוכרים נתנו אמון במשיבות, בהיותן גופים גדולים ובעלי מוניטין במשק הישראלי, ולא היה להן כל ספק ביושרן ואמינותן, ובכך כי חברות שכאלו לא תגבינה מהם מעבר למוסכם.

**המשיבות היו נאמנות על המבקשות ושאר השוכרים, אשר מסרו בידן גישה בלתי מוגבלת לחיוב חשבונותיהן בבנק, באמצעות הוראות לחיוב חשבון אשר נמסרו למשיבות, לדרישתן.**

18. לאחרונה, הסתבר למבקשות, כי בניגוד להסכם השכירות עליהן חתמו, מאז פתיחת הקניון המשיבות מוסיפות על תוצאות המדידה של שטח החנות אשר נמסר לשימושן בפועל, שטח נוסף בשיעור של כ- 17.65% משטח החנות כפי שנמדד לטענתן, עבור השתתפותן בשימוש בשטחים הציבוריים בקניון, למרות שבהסכם השכירות סוכם על הוספת חיוב עבור שטח נוסף בשיעור של 15% (חמישה עשר ממאה) בלבד!!!

**היינו, המשיבות מחייבות את המבקשות עבור שטח עודף בשיעור של 2.65% משטח החנות שנמסר להן, בניגוד למוסכם בין הצדדים.**

19. המבקשות פנו אל המשיבות בבקשה לברר כיצד נערך החישוב האמור ומדוע הן מחויבות ביתר.

20. המשיבות הודיעו למבקשות כי בניגוד למוסכם, חישוב השטח הנוסף נעשה על ידן "מלמעלה", היינו, המשיבות אינן מוסיפות על השטח המדוד שנמסר למבקשות 15% עבור ההשתתפות בשימוש בשטחים הציבוריים כמסוכם, אלא מחלקות את תוצאות המדידה שנערכה על ידן ב- 85%, תוך הטעיית השוכרים ושימוש במניפולציה אריתמטית שאינה אלא תכסיס חשבונאי פשוט, על מנת לגבות מן המבקשות ומשאר שוכרי השטחים בקניון, סכומים העולים על הסכומים המגיעים למשיבות!

המשיבות הודו בפני המבקשות כי הדבר אכן מבלבל, ודרך החישוב של אותם 15% אינה דרך החישוב המובנת לשוכרים, אלא דרך חישוב אחרת שבאמצעותה הן גובות בעצם עבור שטח נוסף הגדול ביותר מ- 15% משטח החנות, כפי שנמדד על ידי המשיבות בעצמן.

21. המשיבות מסרו כי דרך חישוב זו נוהגת על ידן לכל החנויות ושוכרי השטחים בקניון, ובהתאם לחישוב זה הן מחייבות את כל שוכרי השטחים בקניון בתשלומי דמי השכירות ודמי הניהול, מאז ומעולם!

22. כך, בעזרת מניפולציה אריתמטית, המשיבות מתרצות מדוע הן כתבו פעם אחר פעם בהסכם השכירות, כי שיעור ההשתתפות החל על השוכר עבור השימוש בשטחים הציבוריים בקניון יהיה 15% (חמישה עשר ממאה) בספרות ובאותיות, בעוד שהלכה למעשה, הן מחייבות את השוכרים בגין שטחים בשיעור העולה על השטח המדוד המוחזק על ידם, בכ- 17.65%, בהתאם לתחשיב להלן:

על פי המוסכם:

שטח החנות בתוספת 15% כהשתתפות בשטחים הציבוריים = שטח לחיוב

החיוב אמור להיות עבור 115% משטח החנות כפי שנמדד לאחר מסירתו לשימוש השוכר

התכסיס החשבונאי אותו עושות המשיבות:

שטח החנות לחלק ב 85% (0.85 / 1) = שטח לחיוב

החיוב בפועל נעשה עבור 117.647% משטח החנות כפי שנמדד לאחר מסירתו לשימוש השוכר

23. לדוגמה, על מנת להבהיר את הדברים:

באם שטח החנות שנמדד (כולל קירות כאמור בהסכם) הנו 100 מ"ר.

על פי המסוכם:

על השוכרים לשלם את דמי השכירות והניהול עבור שטח של 100 מ"ר בתוספת של 15% עבור ההשתתפות בשטחים הציבוריים (15 מ"ר נוספים).

בסה"כ על השוכרים לשלם עבור 115 מ"ר, שהם תוספת של 15% על שטח החנות כפי שנמדד על ידי המשיבות.

התחשיב אותו עושות המשיבות:

בניגוד לאמור בהסכם, המשיבות אינן מוסיפות על השטח שנמדד על ידן שיעור כלשהו!

המשיבות מחלקות את שטח החנות ב- 85% (היינו 0.85 / 100) ומחייבות את השוכרים עבור שטח של 117.647 מ"ר!!!

בסה"כ בדוגמה זו היו המשיבות מחייבות את השוכרים עבור 117.647 מ"ר שהנם תוספת של כ- 17.65% על שטח החנות בפועל, כפי שנמדד על ידי המשיבות!!!

בהתאם, על פי חישוב זה, על כל 100 מ"ר שטח מדוד בפועל, המשיבות מחייבות את שוכרי השטח, בדמי שכירות ודמי ניהול עבור כ- 2.65 מ"ר נוספים, מלבד 15 המ"ר המוסכמים, המיוחסים לשוכר כהשתתפות בשימוש בשטחים הציבוריים שבקניון, על פי הוראות הסכם השכירות!!!

24. ודוגמה נוספת בנושא מוכר אחר, להמחשת אופן החישוב הנעשה על ידי המשיבות:

שיעור המע"מ הנוהג כיום בישראל הנו 16.5% נוספים על מחיר המצרך ללא מע"מ.

בהתאם, על המוכר לגבות מן הצרכן תשלום בגובה של 116.5% ממחיר המצרך ללא מע"מ.

אם המוכר יחשב את המע"מ בדרך החישוב בו משתמשות המשיבות, היינו חלוקת מחיר המוצר ללא מע"מ ב- 83.5% (היינו 16.5% - 100%), במקום הוספת 16.5% על מחירו הבסיסי של המוצר ללא תוספת המע"מ, יחויב הצרכן בתשלום בגובה 119.8% ממחיר המצרך ללא מע"מ.

כך, ישלם הצרכן 3.3% עודפים על כל סכום שישולם על ידו, כביכול, עקב חישוב המע"מ בדרך המעוותת בה משתמשות המשיבות!

דוגמה למקרה של מוצר שמחירו הבסיסי (ללא מע"מ) הוא 100 ₪:

חישוב נכון:

100 ₪ (מחיר המוצר ללא מע"מ) + 16.5 ₪ (מע"מ 16.5%) = מחיר המוצר לצרכן  
היינו הצרכן יקנה את המוצר תמורת 116.5 ₪ = (100 ₪ X 116.5%)

חישוב בתכסיס החשבונאי בו משתמשות המשיבות:

100 (מחיר המוצר ללא מע"מ) לחלק ל- 0.835 (היינו 1 - 16.5%) = מחיר המוצר לצרכן

היינו הצרכן יקנה את המוצר תמורת 119.8 ₪ = (0.835 (היינו 1-16.5%) / 100 ₪)

וכך, יוכל המוכר לגבות מן הקונה סכום עודף של 3.3 ₪ בכל קניה בסך 100 ש"ח, כתוצאה מדרך חישוב האחוזים באופן הפוך ומעוות, תוך שימוש בתכסיס החשבונאי בו משתמשות התובעות.

ברי כי בחיי המסחר לא נעשה שימוש בדרך חישוב תמוהה זו, וברור שדרך חישוב זו אינה מובנת ולא יכולה להיות מובנת לשוכרים, שכן היא אינה תואמת את המוסכס עמם, את הנהוג, את השכל הישר ואת הכתוב בהסכמים!



25. לפיכך ולאורך 12 השנים בהן פועל הקניון, חייבו המשיבות את המבקשות ואת השוכרים כולם, ביתר ובניגוד למוסכם, עבור שטח כולל הגדול ב- 2.65% מן השטח הכולל עליו הוסכם, שכן במקום לגבות את התשלומים עבור שטח הגדול ב- 15% משטחי החנויות כפי שנמדדו, חוייבו השוכרים בדמי השכירות והניהול עבור שטח הגדול ב- 17.65% מן השטחים שנמדדו!

על פי המוסכם: שטח לחיוב שווה 115% משטח החנות המדוד

התחשיב אותו עושות המשיבות: שטח לחיוב הנו 117.65% משטח החנות המדוד

חיוב ביתר 117.65% - 115% = 2.65%

26. למבקשות הוסבר מפורשות כל השנים ובכל עת שנידון ענין שטחי המושכרים, כי על שטח החנות שנמדד לאחר שנמסר להן, מתווסף שטח לחיוב בשיעור של 15%, כהשתתפותם בשימוש בשטחים הציבוריים. כך נאמר, וכך נכתב בהסכמים!!! המשיבות הגדילו לעשות וציינו את השיעור האמור הן בספרות הן במילים!!!

27. יתרה מכך, בהתאם להוראות ס' 5 להסכם השכירות הבסיסי המובאות לעיל סוכם מפורשות כי:

" שטחו המדויק והסופי של המושכר יקבע במדידה שתערך במהלך או לאחר בניית הקניון, על ידי האדריכל ו/או מודד מוסמך מטעם המשכיר.

.....

השטח הכולל של המושכר לענין חישוב השוכר בגין דמי שכירות, דמי ניהול וכל יתר התשלומים אשר השוכר חייב בהם על פי חוזה זה והסכם הניהול ועל פי כל דין, כפי שיקבע במדידה האמורה, יכלול 15% (חמישה עשר ממאה) כאמור בסעיף זה לעיל."

כאמור לעיל, גם בהסכמי השכירות שלאחר בניית הקניון, לא שונו הוראות סעיף 5 לעיל, ככל הנראה, מתוך מטרה להותיר את הדברים מעורפלים ולא ברורים, ולהטעות את השוכרים.

מאחר שתוצאות כל מדידה שתיערך יכולות לשקף את שטח החנות בלבד, ממילא לא ניתן כלל לבצע מדידה של השטחים הציבוריים המיוחסים לחנות!!!

28. בפועל, המשיבות אינן מוסיפות שטח נוסף עבור השימוש בשטחים הציבוריים כפי שמסוכם, אלא עושות פעולה חשבונאית אחרת והפוכה, על מנת להוציא מן השוכרים סכום שאינו מגיע!

29. התכסיס החשבונאי בו משתמשות המשיבות מנוגד לפרשנות הסבירה של הוראות הסכם השכירות, לשכל הישר, להגיון הבריא ולחיי המסחר התקינים ולכל הפחות מהווה הטעיה בוטה, ברורה וחד משמעית שנועדה לבלבל את השוכרים ולסמא את עיניהם מראות את אופן החישוב האמיתי שנערך על ידי המשיבות לפיו המשיבות גובות מהם סכומים העולים על הנאמר, ועל המוסכם עמם! למשיבות אסור לעשות שימוש בדרך חישוב מטעה זו!!!

30. המשיבות היו יכולות להודיע לשוכרים, כי ברצונן לגבות שיעור העולה על 15% עבור השתתפותם בשטחים הציבוריים או לנקוב במחיר גבוה יותר, אולם ידעו כי השוכרים לא יסכימו לכך, שכן הדבר אינו מקובל ואינו נהוג בקניונים אחרים!

תחת אלו, בחרו המשיבות במכוון להציג בפני המבקשות וכל השוכרים מצג מטעה לפיו הן מוסיפות שיעור של 15% כנהוג עבור שטחים ציבוריים, ובפועל לגבות יותר מן המוסכם!

המשיבות עשו ועושות מאמץ מיוחד לשם הטעיית השוכרים, שכן הן לא הסתפקו ברישום המספרים, אלא דייקו ברחל בתך הקטנה, וטרחו לציין, כי מדובר בהשתתפות בשיעור של 15% - חמישה עשר ממאה, בספרות וגם במילים ממש [כך בלשון ההסכם עצמו ולא פעם אחת אלא מספר פעמים]!!!

31. כעת מסבירות המשיבות כי דרך חישוב חמישה עשר האחוזים שונה מדרך חישוב האחוזים המוכרת לשוכרים, והן מחשבות 15% בדרך אחרת ומבלבלת.

32. נוסף, ומאחר והוראות הסכם השכירות עליהן חתמו המבקשות הן חוברת סופית וכרוכה שנערכה על ידי המשיבות, והנה למעשה חוזה אחד, עליו חתמו כלל השוכרים בקניון, וכך התחייבו המשיבות מהלך המו"מ עמן, ומאחר שהחיוב העודף נובע מדרך חישוב המנוגדת למוסכם, ובהתאם להודעת המשיבות זוהי דרך החישוב הנוהגת על ידן לכל השוכרים בקניון מאז ומעולם, הרי שהמשיבות גבו וגובות את דמי השכירות על פי התחשיב המטעה האמור, ומחייבות כל שוכר ושוכר בקניון עבור שטחים בשיעור של 2.65% יותר מהמוסכם בינו לבין השוכרים, כפי שנעשה למבקשות, התובעות הייצוגיות!!!

33. בהתאם, כל הכנסותיהן של המשיבות אשר נגבו משוכרי החנויות בקניון כדמי שכירות ודמי ניהול, הוגדלו על ידן באופן מלאכותי, שכן הן גבו דמי שכירות וניהול עבור שטח גדול ב- 2.65% נוספים מעבר לשטחים בגינם היו המשיבות זכאיות לגבות דמי ניהול ודמי שכירות בהתאם להסכמי השכירות!!!

34. המשיבות מהלכות על השוכרים אימים וכל נסיון לבדיקת נתוני הגביה נענה באימים מרומזים בדבר סיום חד צדדי של יחסי הצדדים, תוך ניצול כוחן מחד, והאמון אשר נרכש להן בהיותן משוייכות לגוף כלכלי מרכזי בכלכלה הישראלית.

לאור האמור, מוגשת בקשה זו להכרה בתובענה זו כתובענה ייצוגית, שכן זוהי הדרך היעילה והנכונה לנהל תובענה זו, שכן המשיבות מהלכות אימים על כלל שוכרי הקניון, מתישות אותם ומונעות מהם מיידע, וזוהי הדרך הנוחה, היעילה וההוגנת לניהול התובענה.

35. בית המשפט מתבקש בבקשה זו להורות למשיבות למסור לתובעות הייצוגיות וב"כ התובעים את כל המסמכים הנדרשים בקשר עם גביית דמי השכירות מן התובעות הייצוגיות ומכל יחיד התובעים.

36. לאור כל האמור, המשיבות גבו ישירות מחשבונות הבנק של כל שוכרי השטחים בקניון, את דמי השכירות והניהול בגין השטחים המוגדלים על ידן באופן מלאכותי, בכ- 2.65% מעבר למוסכם עמן!!! על המשיבות להשיב סכומים אלו לידי התובעים השוכרים!

37. כאמור לעיל, עד לעצם יום זה ממשיכות המשיבות ומסרבות למסור למבקשות את המסמכים המהווים בסיס לחיובן ומסרבות להציג את נתוני הגביה ואף את מסמכי המשיבה 2, אותן עליה

להציג למבקשות, על פי הוראותיו המפורשות של הסכם הניהול עמה. המשיבות מפרות את חובותיהן, ואינן מאפשרות עריכת בירורים אודות הסכומים הנגבים על ידן.

38. נראה כי גודלן וכוחן של המשיבות כחלק מגוף מרכזי בכלכלה הישראלית, מביא אותן לחשוב כי הוראות החוק והסכמים שבין הצדדים אינן מחייבות אותן עוד והן רשאיות לנהוג ברכושם של אחרים על פי ראות עיניהן ושיקוליהן בהתעלם מהוראות החוק וההסכמים שנחתמים עמן!!!

39. הדבר מדהים שבעתיים, שכן מטעמים אלו ממש, נתנו בהן השוכרים את אמונם....

40. המשיבות מנסות להסתמך במעשיהן על חוזה אחיד אשר נוסח על ידם, שהוראותיו דרקוניות ולא ברורות, ונראה כאילו נועדו על מנת לסמא את עיני הקורא ולהעלים ממנו את כוונתו.

41. כאמור לעיל, שיטת החישוב הנעשית על ידי המשיבות מנוגדת לפרשנות הסבירה של הוראות הסכם השכירות, ואינה מקובלת בחיי המסחר בהם נהוג לגבות את החיובים בהתאם לנאמר ולמסוכם!

שיטת חיוב זו מהווה לכל הפחות הטעיה בוטה, ברורה וחד משמעית שנועדה לבלבל את השוכרים ולסמא את עיניהם מראות את אופן החישוב האמיתי שנערך על ידי המשיבות, בכדי לגבות מהם סכומים העולים על המוסכם עמם!!!

42. יתרה מכך, במהלך השנים האחרונות, המשיבות צמצמו באופן ניכר ביותר את השטחים הציבוריים שבקניון, פיזרו בשטחים הציבוריים דוכנים רבים ובתי קפה, פרסו שטחי שולחנות הסעדה המצמצמים את אפשרויות המעבר והמרווח בקניון, ובנו על שטחים נרחבים שטחי חנויות נוספים המושכרים על ידם בתשלום מלא, ודמי הניהול בגינם נגבים בנוסף. המשיבות אף החלו לגבות תשלומים עבור השימוש בחניון המשמש את הקניון, תוך פגיעה רבה ברווחי השוכרים, והן מכניסות את סכומי הכספים האדירים לכיסן.

למרבה הצער, המשיבות לא צמצמו את הסכומים הנגבים על ידם עבור שטחים ציבוריים אלו, וכעת משלמים שוכרי החנויות עבור השטחים הציבוריים המושכרים על ידי המשיבות בכסף מלא, לאחרים!

המבקשות שומרות זכותן להוסיף על הסכומים הנתבעים בתובענה זו עם קבלת הנתונים המלאים אודות החיובים אשר נגבו מהם וקבלת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם חיוביהם.

### ב(3)- נזקי השוכרים

43. העולה מכל האמור לעיל, הוא שהמשיבות חייבו את השוכרים ביתר ובניגוד למוסכם, עבור שטח כולל הגדול ב- 2.65% מן השטח הכולל עליו הוסכם, שכן במקום לגבות את התשלומים עבור שטח הגדול ב- 15% משטח החנות כפי שנמדד, חוייבו השוכרים בדמי השכירות והניהול עבור שטח הגדול ב- 17.65% מן השטח שנמדד!

על פי המוסכם: שטח לחיוב שווה 115% משטח החנות המדוד

התחשיב לפיו גובות המשיבות: שטח לחיוב שווה 117.65% משטח החנות המדוד

חיוב עבור שטח עודף של 2.65%      117.65% - 115% = 2.65%

44. מאחר שהמשיבות גבו מן השוכרים דמי שכירות ודמי ניהול עבור שטח הגדול בכ- 2.65% נוספים, מעבר לשטח עליו הוסכם, על המשיבות להשיב סכום זה לידי השוכרים.

45. בהתאם, השטח בשיעור של- 2.65 האחוזים בגינו חייבו המשיבות את השוכרים ביתר, מתוך השטח של- 117.65% מן השטח המדוד, עליו חוייבו השוכרים ולפיו גבו המשיבות את דמי השכירות ודמי הניהול, מהווה 2.25% מן השטח הכולל עליו חויבו השוכרים, בהתאם לחישוב דלקמן:

לנוחות החישוב, 2.65 אחוזים מתוך 117.65 אחוזים- הם 2.25% מתוך 117.65

2.65 מתוך 117.65 הם 2.25% מ- 117.65

46. לפיכך, 2.25% מכל הסכומים שנגבו על ידי המשיבות כדמי שכירות ודמי ניהול מהלך השנים, מן התובעות הייצוגיות ומכלל השוכרים התובעים, נגבו בניגוד למוסכם ובניגוד לדיון, עבור שטח מוגדל באופן מלאכותי (ב- 2.65%), מעבר למוסכם!!!

47. ובהתייחס לדוגמה לעיל עבור חנות בשטח מדוד של 100 מ"ר

על פי המסוכם:

בסה"כ על השוכרים לשלם עבור 115 מ"ר, שהם תוספת של 15% על שטח החנות כפי שנמדד על ידי המשיבות.

התכסיס החשבונאי בו משתמשות המשיבות:

המשיבות אינן מוסיפות על השטח שנמדד על ידן שיעור כלשהו אלא מחלקות ב 85%

המשיבות מחייבות את השוכרים עבור 117.647 מ"ר שהנם תוספת של כ- 17.65% על שטח החנות כפי שנמדד על ידי המשיבות!!!

המשיבות מחייבות את התובעות הייצוגיות עבור 2.65 מ"ר מעבר למוסכם עמן.

לנוחות החישוב, 2.65 מ"ר מתוך 117.65 מ"ר הם 2.25% מתוך 117.65 מ"ר

48. לאור כל האמור, ומאחר שהמשיבות חייבו את השוכרים עבור השטחים העודפים, נזקיהם של השוכרים עולים לכדי 2.25% מכל הסכומים שנגבו מהם עבור דמי השכירות ודמי הניהול לחנות שנמסרה לידם בפועל, משך כל תקופות השכירות בקניון.

49. בהתאם להוראות ס' 25.6 להסכם השכירות, תשלום שלא במועד, ישא ריבית מקסימלית המותרת על פי דין או ריבית פיגורים בשיעור המקסימלי שבנק לאומי לישראל בע"מ יגבה בגין משיכת יתר חריגה באותו מועד בגין תקופת הפיגור.

## ב24 (4) - נזקי התובעות הייצוגיות

50. המשיבה 1 חייבה את המבקשות מהלך השנים בדמי שכירות בסך כולל (נומינלי) של כ- 4,158,126 ₪.

בהתאם וכמובהר לעיל, המשיבה 1 חייבה את המבקשות בדמי שכירות ביתר בשיעור של 2.25% מן הסכומים האמורים, בסך של 93,557 ₪ (נומינלי).

סכום זה בתוספת ריבית פיגורים הנהוגה בבנק לאומי לישראל בע"מ, כפי שנכתב על ידי המשיבות בהסכם עמון, ממועד אמצע התקופה ועד למועד הגשת תביעה זו עולה **לסך של כ- 307,592 ₪**.

51. המשיבה 2 חייבה את המבקשות מהלך השנים בדמי ניהול בסך כולל של כ- 711,709 ₪.

בהתאם וכמובהר לעיל, המשיבה 2 חייבה את המבקשות בדמי ניהול ביתר בשיעור של 2.25% מן הסכומים האמורים, בסך של 16,013 ₪ (נומינלי).

סכום זה בתוספת ריבית פיגורים הנהוגה בבנק לאומי לישראל בע"מ, כפי שנכתב על ידי המשיבות בהסכם עמון, ממועד אמצע התקופה ועד למועד הגשת תביעה זו, עולה **לסך של כ- 58,485 ₪**.

תחשיב הפרשי ההצמדה והריבית מצ"ב נספח 6

## ב24 (5) - נזקיהם המוערכים של חברי קבוצת התובעים

52. בהתאם לפירסומי המשיבות ולדו"ח שמאות שבוצע על ידי הגב' דברת אולפין משרד השמאים גרינברג אולפין ושות', וצורף על ידי חברת אפריקה ישראל, חברת האם והבעלים לשעבר של המשיבות לדוחותיה הכספיים לבורסה לניירות ערך, הכנסות המשיבה 1 משטחי מסחר בשנת 2009, יהיו 99,100,000 ₪ (סי' 9 עמוד 29 לשומה).

העתק השומה והעמוד הראשון לדוחות אפריקה ישראל לשנת 2008 מצ"ב נספח 7'

בהתאם, עד למועד הגשת תובענה זו, גבתה המשיבה 1 דמי שכירות עבור שבעה חודשי שכירות ובסה"כ  $99,100,000 \times 7/12 = 57,808,333$  ש"ח. (הערכה בלבד).

2.25% מן האמור עולה לסך של 1,300,687 ₪ אשר נגבו על ידי המשיבות ביתר מן השוכרים בקניון, מאז תחילתה של שנה קלנדרית זו בלבד!!!

53. נוסף, בהתאם לדוח השמאות האמור, גבתה המשיבה 1 בפועל, דמי שכירות עבור שטחים מסחריים בקניון, בסכומים של עשרות מליוני ₪ בשנים 2006, 2007, 2008 על פי הפירוט להלן (סי' 4.1 בע' 16 לשומה):

שנת 2006 הכנסות מדמי שכירות 71,896,000 ₪.

שנת 2007 הכנסות מדמי שכירות 76,191,000 ₪.

שנת 2008 הכנסות מדמי שכירות 87,208,000 ₪.

54. בהתאם, נזקיהם של כלל השוכרים בשנים האמורות, הנם כדלקמן (נומינלי):

שנת 2006	2.25% מ-	71,896,000 ₪	הם	1,617,660 ₪	אשר נגבו מן השוכרים ביתר.
שנת 2007	2.25% מ-	76,191,000 ₪	הם	1,714,297 ₪	אשר נגבו מן השוכרים ביתר.
שנת 2008	2.25% מ-	87,208,000 ₪	הם	1,962,180 ₪	אשר נגבו מן השוכרים ביתר.

55. המבקשות טרם קיבלו את כל הנתונים בקשר עם הגביה שבוצעה על ידי המשיבות בפועל, והן מסתמכות בבקשה זו ובתביעתן לעת עתה, על הנתונים לעיל אשר פורסמו לחברי הבורסה לניירות ערך על ידי חברת האם של המשיבות. עם קבלת כל המסמכים והנתונים אודות הגביה האמיתית בפועל, המבקשות ובאי כוחן יערכו חשבון מדויק יותר, אודות הסכומים אותם על המשיבות להשיב לכל אחד מן התובעים.

56. בהתבסס על נתוני השומה לעיל, נראה כי סכומי גביית היתר מהלך השנים לא פחתו מסך של מיליון ₪ לשנה.

מאחר והמשיבות מסרבות לחשוף את נתוני הגביה לכל השנים הנוספות, ונתונים אלו טרם אותרו על ידי המבקשות, ומאחר והגביה מן התובעות בכל אחת מן השנים לעיל מהווה כ- 0.7% מסך הגביה עבוד דמי שכירות בפועל, המבקשות ובאי כוחן מעריכים את היקף התביעה הייצוגית עבור דמי השכירות בלבד, בסכום נומינלי שלא יפחת מ- 13,285,094 ₪ (נומינלי), לשנים שמאז פתיחת הקניון ועד עתה.

**סכום זה כשהוא כולל הפרשי ריבית כאמור בהסכם, מוערכת ממועד הגביה ועד היום, עולה לסך של כ- 43,678,064 ₪ לכל הפחות.**

57. המבקשות אינן יודעות את נתוני הגביה שנגבו על ידי המשיבה 2 כדמי הניהול מן השוכרים, אולם מאחר ולמיטב ידיעת המבקשות, דמי הניהול נגבו בסכומים דומים מכל שוכרי החנויות בקניון, ומאחר והתובעות חוייבו ביתר בסך של 16,013 ₪ (נומינלי), עבור 106 מ"ר מתוך כ- 10,015 מ"ר שטחים עיקריים בקניון (אף כי למיטב הבנת וידיעת התובעות הייצוגיות, המשיבות משכירות חלקים משטחי השירות למטרת חנויות גם כן), בהתאם, מעריכים התובעות הייצוגיות ובאי כוחן את סכום התביעה הייצוגית עבור דמי הניהול שנגבו ביתר, בסכום נומינלי שלא יפחת מ- 1,512,926 ₪ (נומינלי), לשנים שמאז פתיחת הקניון ועד עתה.

**סכום זה כשהוא כולל הפרשי ריבית כאמור בהסכם, מוערכת ממועד הגביה ועד היום, עולה לסך של כ- 5,525,729 ₪ לכל הפחות.**

תחשיב הפרשי ההצמדה והריבית מצ"ב נספח 8'

58. התחשיבים לעיל הנם על דרך ההמעטה בלבד מתוך נתונים חלקיים שאותרו על ידי התובעות הייצוגיות ובאי כוחן באתרי האינטרנט, על פירסומי המשיבות. נתונים אלו מתייחסים לשנים 2006-2009 בלבד.

המבקשות ובאי כוחן יערכו חשבון מדויק של כל הסכומים והנזקים שנגרמו לכל אחד מן השוכרים, מיד לכשיתקבלו בידיהם המסמכים והנתונים אודות החיובים והגביה המבוצעות על ידי המשיבות, במהלך השנים.

59. מכל מקום, ובהתאם לתחשיבים המזעריים לעיל, המבקשות ובאי כוחן מעריכים כי נזקי כל התובעים יחדיו מסתכמים לסך שלא יפחת מ- 49,203,793 ₪.

## ג- גילוי ופירוט ההליכים המשפטיים שבין המבקשות למשיבות

לשם השלמת התמונה יפרסו בפני בית משפט נכבד זה ההליכים המשפטיים הנוספים המנוהלים בין המבקשות למשיבות, בקשר עם סכסוך זה והכספים שהמשיבות גבו מן המבקשות ביתר.

60. פניותיהן של המבקשות אל המשיבות, על מנת שתזקופנה את סכומי גביית היתר לזכותן, ותעשנה שימוש בכספים שכבר נגבו על ידן ביתר, כמקדמה על חשבון דמי השכירות ודמי הניהול אשר טרם נגבו מן המבקשות, נדחו על ידי המשיבות, והן בתורן המשיכו לעשות שימוש בהרשאה שניתנה להן לחיוב חשבונן של המבקשות, כדי לגבות את דמי השכירות והניהול עבור שטחים העולים על המסוכם, כשהן מתעלמות מגביית היתר שבוצעה על ידן במשך כ- 12 שנים!!!

61. יתרה מכך, עקב עמידתן על זכויותיהן, המבקשות אף סומנו על ידי המשיבות כ"עושות צרות", והמשיבות הודיעו להן, כי הן אינן מעוניינות להאריך את הסכם השכירות עמן לתקופות נוספות,

משמעות הדבר, היא שעל המבקשות לפנות את החנות עד חודש 9/09, וזאת לאחר 12 שנים בהן מנוהלת החנות בקניון, תוך צבירת מוניטין רב שנים ומאגר לקוחות נכבד, ולאחר שיפוץ אינטנסיבי בעלות של מאות אלפי דולרים רבים, אשר בוצע על ידי המבקשות בחנות לאחרונה בסוף שנת 2006, ואמור היה להיות בר שימוש משך שנים ארוכות.

למותר לציין, שצעד חד צדדי זה שננקט ע"י המשיבות, מסב למבקשות נזק עצום ועלול להביא כליה על עסקיהן.

62. לקראת סוף שנת 2008 עת ניהלו המבקשות מגעים עם המשיבות בנסיון לקבל את הכספים אשר נגבו מהן ביתר, ולאחר שהסתבר למבקשות, כי המשיבות מושכות אותן ומסובבות אותן בכחש, ואין בכוונתן להשיב את הכספים לידיהן או לזכותן, ואף להיפך - בכוונתן שלא לחדש את הסכם השכירות עמן ולפנות מן החנות, הוחזרו ההרשאות לחיוב חשבון (הוראות הקבע) שנמסרו למשיבות לשם גביית דמי השכירות והניהול, והתשלומים שנדרשו על ידי המשיבות בגין דמי השכירות והניהול הושבו ללא פרעון.

63. ביום 8.1.2009 שלחו המשיבות אל המבקשות מכתב דרישה לתשלום סכומים שונים בסך 165,302 ₪ (כולל ריביות ומע"מ), ושוב, ללא פירוט עבור מה נעשה החיוב וכיצד נעשה החישוב. יתרה מכך, המשיבות סרבו להבהיר כיצד מחושב החוב והאם הן כבר עשו שימוש בסכומים שנגבו על ידן ביתר כאמור.

העתק מכתב הדרישה מצ"ב נספח 9'

64. המבקשות סרבו לשלם את הסכומים שנדרשו מהן מבלי לקבל הסבר ופירוט כיצד מחושב חובן ומהם הסכומים שנגבו מהן מהלך השנים.

65. ביום 20.5.2009 נשלח אל המבקשת 1 מכתב דרישה ואיום, לפיו נדרשה המבקשת 1 לשלם למשיבות סכומי חובות, אשר הפעם לא פורטו במכתב כלל, תוך שהמשיבות מאיימות כי בכוונתן לנקוט סעד עצמי לפינוי המבקשות מן החנות בכח, בניגוד להוראות הדין, ולנתק את החנות מרשת החשמל ושירותי הקניון.

העתק מכתב הדרישה והאיום מיום 20.5.09 מצ"ב נספח 10'

66. מיד השיבו המבקשות למשיבות במכתבן מיום 25.5.2009, בו שטחו את טענותיהן לפנייהן, הן בגין החיובים אשר נגבו מהם ביתר, והן בגין הנזקים הרבים שנגרמו להם עקב התנהלות ומחדלי המשיבות.

העתק מכתב התשובה מיום 25.5.2009 מצ"ב נספח 11'

67. המשיבות לא ענו ולא התייחסו לתשובתן של המבקשות ולטענותיהן.

68. לפיכך ובלית ברירה, ביום 27.5.2009, ערב חג השבועות, הגישו המבקשות במסגרת בש"א 215817/09, בקשה למתן סעד זמני אשר ימנע מן המשיבות לפעול בניגוד להוראות הדין ולנקוט צעדי אלימות וסעד עצמי כנגד המבקשות. בית משפט השלום אישר את בקשתן זו של המבקשות, והורה למשיבות להימנע מלנקוט סעד עצמי כנגד המבקשות. בית המשפט הורה למבקשות להפקיד בטחונות ותשלומים בקופת בית המשפט, המבקשות הגישו בקשה להארכת מועד ההחלטה. למיטב ידיעת המבקשות, במועד הגשת תביעה זו, טרם ניתנה החלטה.

69. ביום 3.6.2009 הוגשה ע"י המבקשות התובענה העיקרית למניעת פינויין של התובעות בכח ועל מנת שינתן צו מניעה קבוע המונע מן המשיבות לעשות לעצמן סעד עצמי בניגוד להוראות הדין וההלכה (ת.א. 170137/09). ביום 12.7.09 הגישו המשיבות כתב הגנה בתיק.

70. נוסף וביחד עם כתב הגנתן, הגישו המשיבות תביעה שכנגד על סך של 260,000 ₪ (מטעמי אגרה). בכתב תביעתן הנגדית טוענות המשיבות, כי המבקשות הן אשר חייבות להן כ- 560,000 ₪ ויותר, אולם מטעמי חסכון ואגרה הן מעמידות את תביעתן על פחות ממחצית מכך (וככל הנראה הדבר משקף את הרצינות המיוחסת על ידן לטענותיהן הבלתי ברורות בכתב תביעה תמוה זה, אשר מטרתו ככל הנראה להלך אימים על המשיבות מבלי להיצמד לעובדות, כדרכן...).

**71. נוסף ועד לעצם יום זה ממשיכות המשיבות ומסרבות למסור למבקשות את המסמכים המהווים בסיס לחיובן!!!**

**חרף דרישות המבקשות וב"כ, ולמרות שהוגשו כתבי בית דין בענין זה, המשיבות לא המציאו את המסמכים אשר התבקשו מהן, והן ממשיכות בשיטתן להקשות ולמנוע מן המבקשות לברר את נזקייהן והיקף הגביה הבלתי חוקית שנגבתה מהן!**

העתק מכתבי הפניה של התובעות ותשובת המשיבות מצ"ב נספח 12'

## **ד- שמירת זכויותיהן של המבקשות ופיצול סעדים**

72. **המבקשות שומרות זכותן לתקן ולהוסיף על הסכומים האמורים בתובענה הייצוגית המצ"ב, לאחר קבלת כל המסמכים שנדרשו על ידן מן המשיבות וככל שתתגלנה פעולות נוספות אשר נעשו על ידי המשיבות בניגוד למוסכם.**

**המשיבות מסרבות למסור למבקשות את המסמכים הנדרשים. המשיבות אינן מסכימות לאפשר למבקשות לעיין בספרי המשיבה 2, חברת הניהול, בניגוד מוחלט ותוך הפרת האמור בס' 15 להסכם הניהול עמה!**

73. **נוסף, בין המבקשות למשיבות קיימת מחלוקת אודות שטח החנות כפי שנמדד על ידי המשיבות, לטענתן. לטעמן של המבקשות, בנוסף על חיוב היתר הנובע מדרך החישוב האמורה**



לעיל בתובענה זו, חייבו אותן המשיבות בגין שטח מדוד לכאורה, העולה על השטח שנמסר להן בכ- 8%!!!

המבקשות מבקשות מבית המשפט הנכבד לאפשר להן לפצל את סעדיהן כנגד המשיבות, ולתבוע מן המשיבות את כל הסכומים אשר נגבו מהן כתוצאה מחיובן עבור שטח נוסף שלא נמסר להן כלל, ובניגוד למוסכם עמן.

התובעות הייצוגיות מגישות תובענה זו תחילה בהיותה אריתמטית ופשוטה ונושאה חשבונאי בלבד ונוגע לכלל שוכרי השטחים בקניון.

עם קבלת תוצאות מדידת החנות על ידי המשיבות וכל המסמכים הנדרשים, התובעות הייצוגיות תגשנה תביעתן עבור שטחים עבורן חוייבו מבלי ששטח זה ימסר להן כלל, ומבלי שהן תעשנה בו שימוש כלשהו שכן הוא אינו מצוי בחזקתן.

74. עם קבלת כל הנתונים הנדרשים לשם בחינת החיובים שנגבו מן המבקשות, תגשנה המבקשות תובענה כספית כנגד המשיבות, להשבת כל הכספים שנגבו מהן ביתר תוך הונאתן וניצול אמונן במשיבות, ולפיצויין על כל הנזקים שנגרמו ונגרמים להן עקב פעולותיהן החד צדדיות של המשיבות בניגוד למוסכם עמן.

75. בית המשפט הנכבד מתבקש לאפשר למבקשות לפצל את סעדיהן ולתבוע מן המשיבות בעתיד נזקים נוספים ככל שנגרמו להן, עקב מעשי המשיבות, באופן ישיר ובלי קשר למעשיהן של המשיבות כמתואר בתובענה הייצוגית המצ"ב ובבקשה זו.

### ה- הטיעון המשפטי

כפי שיובהר להלן במפורט, התובענה המצ"ב עונה על כל התנאים הנדרשים להגשתה כתובענה ייצוגית בהתאם להוראות חוק תובענות ייצוגיות תשס"ו 2006.

76. הליך התובענה הייצוגית, המעוגן בדין הישראלי, נועד לשמש כלי נוח לתביעה, מקום שקיימת שאלה משפטית משותפת לקבוצה גדולה והומוגנית של נפגעים, אשר לא סביר, לא רצוי, ולעיתים קרובות, גם לא אפשרי, שיגישו תובענות נפרדות.

77. כידוע, בשלב זה, שלב הבקשה לאישור התובענה כייצוגית, אין ביהמ"ש נדרש לדון במהות התביעה עצמה ולהכריע במחלוקת, אלא להעריך את סיכויי הצלחתה.

ה-1 התובענה מוגשת כנגד המשיבות בהיותן עוסק כהגדרתו בחוק הגנת הצרכן התשמ"א 1981.

78. בהתאם להוראות ס' 3(א) לחוק התובענות הייצוגיות וס' 1 לתוספת השניה לחוק, מוגשת תובענה זו כנגד המשיבות בהיותן עוסק על פי הגדרות חוק הגנת הצרכן התשמ"א 1981 (להלן: "חוק הגנת הצרכן"), וכמפורט להלן.

79. בהתאם להוראות ס' 1 לחוק הגנת הצרכן, הכוללות את ההגדרות שבחוק, נקבע כי:

**"עוסק" - מי שמוכר נכס או נותן שירות דרך עיסוק, כולל יצרן;**

ובהמשך נקבע כי:

"מכר" - לרבות השכרה, מקח-אגב-שכירות, הצגה למכירה, הצעה למכירה, וחליפין;

"נכס" - טובין, מקרקעין, זכויות, ניירות ערך כמשמעותם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ואיגרות חוב ממשלתיות;

80. המשיבה 1 משכירה והשכירה למבקשות ולכל שאר לקוחותיה, שוכרי השטחים בקניון, נכס מקרקעין, והמשיבה 2 מספקת שירותי ניהול ואחזקה לשוכרי השטחים שבקניון.

81. היינו, כל אחת מהמשיבות מהווה "עוסק" בהתאם להגדרות האמורות בחוק הגנת הצרכן לעיל וניתן להגיש את התובענה נגדם כתובענה ייצוגית בהתאם להוראות חוק תובענות ייצוגיות.

## ה-2 הקבוצה המיוצגת

82. כפי המובא לעיל, המשיבות החתימו את כל שוכרי השטחים בקניון מאז פתיחתו ועד עתה על הסכמי שכירות בנוסח זהה. יתרה מכך, הסכם הניהול אינו אלא נספח להסכם השכירות ונמסר כחלק מחוברת ההסכם האחידה והסטנדרטית עליה הוחתמו כל שוכרי השטחים בקניון.

83. נוסף, המשיבות בעצמן הודיעו כי אופן עריכת החישוב לשם הוספת השיעור היחסי בגין השימוש בשטחים הציבוריים, נעשה על ידן באופן זהה לכל שוכרי השטחים בקניון.

84. לפיכך, כוללת הקבוצה המיוצגת את כל שוכרי השטחים בקניון אשר שכרו מן המשיבה 1 שטחים בקניון בהתאם להסכמי השכירות הסטנדרטיים עליהם החתימה המשיבה 1 את כל שוכרי השטחים בקניון, מאז פתיחתו ועד עתה.

85. לאור האמור ובהתאם להוראות ס' 14 לחוק תובענות ייצוגיות, מתבקש בית המשפט הנכבד להגדיר את הקבוצה המיוצגת כמבוקש להלן וברישת בקשה זו, כדלקמן:

"כל השוכרים ששכרו מן המשיבות שטח מסחרי כלשהו בקניון רמת אביב שברחוב איינשטיין 40 בתל אביב, בהתאם להסכם השכירות והסכם הניהול הסטנדרטי שחל על השוכרים בקניון, עד למועד הגשת התובענה."

86. לחילופין, מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן כל הגדרה אחרת לקבוצה המיוצגת, בהתאם לאמור בתובענה ובבקשה זו, ועל פי שיקול דעתו של בית המשפט הנכבד;

## ה-3 עילות התביעה

למבקשות ולכל שוכרי השטחים בקניון חברי הקבוצה המיוצגת, עילות טובות כנגד המשיבות, בגין הסכומים אשר נגבו מחשבונותיהם ביתר, בין היתר מכח העילות הבאות:

### 3ה (1) - הפרת הוראות הסכם השכירות

87. המבקשות יטענו, כי המשיבות פעלו בניגוד להוראות חוק החוזים (חלק כללי), תש"לג – 1973, נהגו בחוסר תום לב ולא קיימו את הסכם השכירות והניהול בדרך מקובלת כמפורט להלן.

88. המשיבות מחייבות את השוכרים עבור שטח נוסף מעבר לשטח אשר נמסר לשוכרים, בגין השתתפותם של השוכרים בשימוש הנעשה בשטחים הציבוריים בקניון.

בהתאם לנוסח הסטנדרטי של הסכמי השכירות, סוכם כי המשיבות תחייבנה את השוכרים בדמי שכירות ובדמי ניהול, עבור שטח נוסף בשיעור של 15% (חמישה עשר ממאה), עבור השתתפותם של השוכרים בשימוש בשטחים הציבוריים שבקניון.

מהוראה מפורשת זו בהסכמי השכירות משתמעת תנייה, שבה מתחייבות המשיבות שלא לגבות מן השוכרים דמי שכירות וניהול גבוהים מהשיעור המוסכם. תניה כזו מתבקשת מאומד דעתם של הצדדים, והגבייה העודפת שביצעו המשיבות מהווה הפרה בוטה של תניה זו.

לחילופין, יש לקבוע, כי מדובר בקיום הסכמי השכירות בחוסר תום לב מצד המשיבות.

89. המשיבות מחייבות את השוכרים בדמי שכירות ובדמי ניהול, עבור שטח נוסף בשיעור של 17.65% משטח החנות שנמסרה להם בפועל, כפי שנמדדה על ידי המשיבות, כתוצאה מחישוב מטעה אותו עורכות המשיבות בניגוד להסכם עמון. בכך, המשיבות מפרות את ההסכם שבין הצדדים! המשיבות מחייבות כל שוכר בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול עבור שטח גדול ב 2.65% יותר מן המוסכם, ומעשירות את כיסן בגביית כספים מעבר למגיע להן בהתאם להסכמים עמון.

90. יתרה מכך, חיוב המבקשות ביתר, כאמור לעיל, נעשה תוך הטעייה מכוונת ויצירת מצג שווא מטעה בנוגע לאופן חישוב דמי השכירות והניהול בגין השטחים הציבוריים בקניון, ותוך הסתרת המידע האמיתי לגבי שטחי המושכרים ודרך חישוב התוספת הנגבית עבור השימוש בשטחים הציבוריים.

91. המשיבות הודו בפני המבקשות כי הדבר אכן מבלבל, ודרך החישוב של אותם 15% אינה דרך החישוב המובנת לשוכרים, אלא דרך חישוב אחרת שבאמצעותה הן גובות בעצם עבור שטח נוסף הגדול ביותר מ- 15% מעבר לשטח החנות כפי שנמדד על ידי המשיבות.

92. כך, בעזרת מניפולציה אריתמטית, המבקשות מתרצות מדוע הן כתבו פעם אחר פעם בהסכם השכירות כי שיעור ההשתתפות החל על השוכר עבור השטחים הציבוריים בקניון יהיה 15% (חמישה עשר ממאה) במספרים ובאותיות, בעוד שהלכה למעשה, הן מחייבות את השוכרים בגין שטחים בשיעור העולה על השטח המדוד המוחזק על ידם, בכך - 17.65%.

93. התכסיס החשבונאי בו משתמשות המשיבות, כדי להצדיק את גביית היתר שלהן, מנוגד לפרשנות הסבירה של הוראות הסכם השכירות והניהול, לשכל הישר, להגיון הבריא ולחיי המסחר התקינים ולכל הפחות מהווה הטעיה בוטה, ברורה וחד משמעית שנועדה לבלבל את השוכרים ולסמא את עיניהם מראות את אופן החישוב האמיתי שנערך על ידי המשיבות לפיו גובות מהן המשיבות סכומים העולים על הנאמר, ועל המוסכם עמון!

94. המשיבות ניצלו לרעה את כוחן בעת חתימת הסכמי השכירות והניהול, וחייבו את המבקשות (ובהתאם להודעת המשיבות, גם את יתר כל השוכרים בקניון), לחתום על הרשאה לחיוב חשבון בבנק, בסכומים שימסרו לבנק על ידי המשיבות, ובדרך זו משכו הכספים מחשבונותיהם של השוכרים, מבלי לאפשר את התנגדותם, בסכומים כפי ראות עיניהן של המשיבות, בניגוד למוסכם וללא כל קשר לשטחים שנמסרו לשימושם של השוכרים בפועל, ולמרות שבהסכם השכירות והניהול סוכם מפורשות אחרת!!!

95. **המשיבות החתימו את כל השוכרים על הסכמי שכירות סטנדרטיים אשר נוסחו על ידן. בהתאם להוראות ההלכה הפסוקה, יש לפרש את ההסכם לרעת מנסחו ובמיוחד במקרים כגון זה, בהם אחד הצדדים תלוי במשנהו, וחסר יכולת ממשית ומעשית להתמודד כנגדו!**

96. לאור האמור ומן הטעמים לעיל, בכתב התובענה הייצוגי המצורף, יתבקש בית המשפט הנכבד להצהיר כי המשיבות אינן רשאיות לחייב את שוכרי השטחים בקניון עבור שטח העולה על 15% משטח החנויות המדוד כפי שנמסר לשוכרים בפועל ולהורות למשיבות שלא לגבות סכומים אלו מן השוכרים בקניון. נוסף יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיבות להשיב לתובעות הייצוגיות ולכלל שוכרי השטחים בקניון רמת אביב, חברי הקבוצה המיוצגת, את כל הסכומים שנגבו מחשבונותיהם מעבר למוסכם.

97. מן האמור לעיל עולה, כי פתוחה דרכם של המבקשות לתבוע את המשיבות, בין היתר, מכוח חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 והוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1970, והן זכאיות לקבלת הסעדים המתאימים מכוח חוק זה.

### ה 3(2) - איסור הטעיה לפי חוק הגנת הצרכן

98. המבקשות תטענה, כי בהתנהלותן הטעו המשיבות את לקוחותיהן, שהנם כלל השוכרים, אשר שכרו שטחים בקניון, כאשר מצד אחד חייבו את המבקשות בשיעור דמי שכירות ודמי ניהול גבוהים מן המוסכם בגין השטחים הציבוריים, ומאידך, נמנעו ביודעין ו/או ברשלנות ממתן פרטים מהותיים לגבי אופן חישוב החיוב בגין דמי השכירות ודמי הניהול, אשר מוביל לשיעור חיוב שונה וגבוה מזה.

99. המשיבות עשו מאמץ מיוחד לשם הטעיית השוכרים, שכן הן לא הסתפקו ברישום המספרים, אלא דייקו ברחל בתך הקטנה, וטרחו לציין, כי מדובר בהשתתפות בשיעור של 15% חמישה עשר ממאה, בספרות וגם במילים ממש [כך בלשון ההסכם עצמו ולא פעם אחת אלא מספר פעמים]!!!

100. כעת מסבירות המשיבות כי דרך חישוב חמישה עשר האחוזים שונה מדרך חישוב האחוזים המוכרת לשוכרים, והן מחשבות 15% בדרך אחרת ומבלבלת.

101. סעיף 2(א) לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א – 1981 שכותרתו "איסור הטעייה" קובע:

**"לא יעשה עוסק דבר – במעשה או במחדל, בכתב או בעל פה או בכל דרך אחרת לרבות לאחר מועד ההתקשרות בעסקה – העלול להטעות צרכן בכל ענין מהותי בעסקה (להלן – הטעיה); בלי לגרוע מכלליות האמור יראו ענינים אלה כמהותיים בעסקה:**

...

**(13) המחיר הרגיל או המקובל או המחיר שנדרש בעבר, לרבות תנאי האשראי ושיעור הריבית;**

**(14) ..."**

102. המסגרת הנורמטיבית של בחינת עילת תביעה שעניינה הטעייה, נקבעה ברע"א 2837/98 ארז נ' בזק, פ"ד נד (1) 600, 607 כדלקמן:

**"הטעיה היא הצהרה כוזבת. הטעיה נוצרת כאשר קיים פער בין הדברים הנאמרים (או המוסתרים) לבין המציאות. הטעיה יכולה ללבוש שתי צורות: האחת, הטעיה במעשה על דרך של מצג שווא הכולל פרטים שאינם תואמים את המציאות; והשנייה, הטעיה במחדל, קרי: אי גילוי פרטים מקום שיש חובה לגלותם..."**

103. המשיבות ניצלו לרעה את מעמדן וכוחן כדי לגרום למבקשות ולשוכרים האחרים, להתקשר עמן בחוזה מטעה, תוך ניצול חולשתם של השוכרים (כבודדים) וחוסר יכולתם להתמודד עם תכתיבי המשיבות.

104. **המשיבות יצרו מצג שווא** כלפי המבקשות וכלפי ציבור השוכרים בדבר אופן חישוב דמי השכירות והניהול בגין השטחים הציבוריים, באופן שגרם להם לחשוב, כי הם משלמים תוספת של 15% מהשטח שבשימוש בגין השטחים הציבוריים, כפי שנהוג בקניונים אחרים בארץ, בשעה שבפועל חוייבו בתוספת של 17.65% - 2.65% יותר!

105. המשיבות מבצעות את חישוב האחוזים על שטח המושכר כפי שנמדד על ידן, בדרך שאינה מקובלת בחיי המסחר, מנוגדת להוראות ההסכם, ולכל הפחות מהווה הטעיה ברורה.

106. באם המשיבות רצו לחשב את השטחים בדרך בלתי מקובלת זו, היה עליהן לציין זאת מפורשות בהסכמי השכירות עמן. המשיבות הגדילו עשות ורשמו בהסכמים עמן מספר פעמים, בספרות ובמילים, כי הן תגבינה מן השוכרים תוספת עבור שטח נוסף בשיעור של 15 אחוזים!

107. בכך, המשיבות הטעו את השוכרים. במסגרת התובענה הייצוגית המצורפת, יתבקש בית המשפט הנכבד להצהיר כי המשיבות אינן רשאיות לגבות מן השוכרים דמי שכירות ודמי ניהול עבור שטחים נוספים בשיעור העולה על 15% משטח החנות כפי שנמדד בפועל.

108. כתוצאה מהטעייה זו של המשיבות נגרמו לשוכרים, ובהם המבקשים, נזקים כספיים עצומים המצטברים יחד למיליוני שקלים, כמפורט בהמשך בקשה זו להלן, אשר ניגבו מן השוכרים ע"י המשיבות שלא כדין ובניגוד למוסכם.

109. יפים לעניין זה דברי כ"ב השופטת דורנר בדנ"א 5712/01 יוסף ברזני נ' בזק - חברה ישראלית לתקשורת בע"מ, תק-על 2003(1), 847, 891 (2003), כדלקמן.

*"התקשרויות צרכניות רבות מבוססות על מידה רבה של אמון של הצרכנים בספקים. במסגרות יחסים שכאלה אין צרכנים מצופים לבדוק, לפני רכישת השירות, כי ייגבה מהם המחיר שהוצהר, אלא יכולים הם לסמוך על הספקים כי לא יגבו יותר ממחיר זה. אם במועד מאוחר יותר יגלה הצרכן כי נגבה ממנו סכום עודף, יוכל לדורשו ולקבלו. לכך עוגן חזק בדוקטרינות החוזיות המקובלות, על-פיהן אם הספק גובה מחיר הגבוה מהמחיר הנכון על-פי פרסומיו, זכאים הצרכנים להשבת הפער; ואף במציאות החיים הנבנית על בסיסן, שבה נוהגים הצרכנים, בפועל, לתת אמון בספקים מבלי לבדוק את התאמתה של כל עסקה ועסקה לפרסומים.*

*פרסום של ספק אודות מחיר מסוים מצמיח זכאות לצרכנים שלא לשלם מחיר גבוה ממנו. ממילא, אם בפועל יגבה הספק מחיר גבוה יותר, תהיה זו הפרת חוזה, המצמיחה זכאות לסעד כספי אף לצרכנים שלא נחשפו לפרסום.*"

110. מן האמור לעיל עולה, כי קמו למבקשות טענות טובות כנגד המשיבות, בין היתר, מכוח חוק הגנת הצרכן התשמ"א 1981, והם זכאים לסעדים המתאימים מכוח חוק זה.

### **3(3) - המשיבות מעוולות בנזיקין ומתעשרות על חשבון השוכרים שלא במשפט**

111. המשיבות מתעשרות על חשבונם של שוכרי השטחים בקניון, כשהן גובות מחשבונוניהם סכומים שאינם מגיעים להן, זה שנים ארוכות.

112. המשיבות שולחות ידן לחשבונות השוכרים ומושכות מהם את כספי השוכרים שלא כדין.
113. המשיבות מטעות את השוכרים, נוטלות מהם כספים שלא כדין וגורמות להם נזקים אדירים!
114. מן האמור עולה כי למבקשות וכלל השוכרים, עילות טובות כנגד המשיבות, בין היתר מכח פקודת הנויקין [נוסח חדש] וחוק עשיית עושר ולא במשפט תשל"ט 1979.

#### **ה-4 התובענה עונה על התנאים האמורים בחוק התובענות הייצוגיות לשם הגשתה כתובענה ייצוגית.**

#### **ה-4 (1) - התובענה מעוררת שאלות משפטיות המשותפות לכלל חברי הקבוצה, ויש אפשרות סבירה שהן תוכרענה לטובת הקבוצה.**

115. כאמור לעיל, ההסכם עליו חתמו המבקשות הנו חוברת הסכם כרוכה, בת עשרות עמודים הכוללת נספחים רבים. החוברת נוסחה על ידי המשיבות, ועליה הוחתמו כל שוכרי השטחים בקניון!

עותקים מן ההסכמים עליהם החתימו המשיבות את שוכרי השטחים טרם בניית הקניון ולאחר מכן וכן צילום של החוברת עצמה כפי שנמסרה לכל אחד מן השוכרים, צורפו על ידי המבקשות נספחים 2-5 לבקשה זו.

116. המשיבות אישרו בפני התובעות כי כל שוכרי השטחים בקניון חותמים על חוברת הסכם זהה המעלה את תנאי ההסכם שבין הצדדים. התנאים המסחריים הספציפיים לכל שוכר הוספו בנספח י' להסכם עם כל שוכר.

117. המשיבות הודיעו למבקשות כי דרך החישוב הנוהגת על ידן בעת הוספת התוספת עבור השתתפותו של כל שוכר בשימוש הנעשה בשטחים הציבוריים, נעשית על ידן באופן זהה לכל שוכרי השטחים בקניון, ובהתאם לחישוב זה הן מחייבות את כל שוכרי השטחים בקניון בתשלומי דמי השכירות ודמי הניהול, מאז ומעולם!

המשיבות הודו בפני המבקשות כי הדבר אכן מבלבל, ודרך החישוב של אותם 15% אינה דרך החישוב המובנת לשוכרים, אלא דרך חישוב אחרת שבאמצעותה הן גובות בעצם עבור שטח נוסף הגדול ביותר מ- 15% משטח החנות, כפי שנמדד על ידי המשיבות בעצמן.

118. לפיכך, במקרה שלפנינו, קיימות שאלות מהותיות של עובדה ומשפט, המשותפות לכל חברי הקבוצה, הדין בשאלות משותפות אלה הוא חלק מהותי ועיקרי בתובענה דנו, ויש אפשרות סבירה ואף יותר מכך, שהן תוכרענה בתובענה לטובת הקבוצה, שכן הסכם השכירות והניהול עליו חתמו המבקשות הינו חוברת סופית וכרוכה שנערכה על ידי המשיבות, והנה למעשה חוזה אחיד, עליו חתמו כלל השוכרים בקניון, וכך התחייבו המשיבות מהלך המו"מ עמן.

119. משכך וכפי שנמסר על ידי המשיבות עצמן, המשיבות גבו וגובות את דמי השכירות על פי החישוב המטעה כאמור מכל השוכרים בקניון, ומחייבות כל שוכר ושוכר עבור שטחים בשיעור של 2.65% יותר מהמוסכם בינו לבין השוכרים, כפי שנעשה למבקשות!!!

120. בע"א 4556/94 טצת נ' זילברשץ פ"ד מט (5) 774, 788 (להלן: "פס"ד טצת") קבע נשיא בית המשפט העליון בתוארו דאז, כבוד השופט אהרון ברק, כדלקמן:

**"הדרישה השניה הינה כי התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה ומשפט המשותפות לקבוצה. לעניין דרישה זו, אין כל צורך שכל השאלות המתעוררות ביחס לקבוצה תהיינה משותפות. די בכך שהיסוד המשותף מהווה מרכיב מהותי בהתדיינות. אם יש לאחד מהקבוצה עניין שהוא מיוחד לו- כגון נזק מיוחד- ניתן לבררו בשלב האינדיווידואלי, אשר יבוא לאחר סיום השלב הקבוצתי, ולאחר שנקבעה בו שאלת האחריות של הנתבעים."**

121. המבקשות יטענו, כי השאלות העובדתיות והמשפטיות שיובאו להכרעת בית המשפט הנכבד הן בעיקרן פשוטות מאד לבירור, שכן מדובר בחישוב אריתמטי פשוט.

122. המבקשות יוסיפו ויטענו, כי נסיבות העניין, אף שנראה כי נוגעות הן למבקשות באופן פרטני, נוגעות כולן באופן אחיד לכל ציבור השוכרים, חברי הקבוצה – שכן, כל השוכרים חוייבו לפי אותו חישוב מטעה, ולא לפי המוסכם בהסכם השכירות והניהול, ולפיכך, מכל השוכרים נגבו ע"י המשיבות סכומים רבים ביתר על פני השנים – כל שוכר באופן יחסי לשטח שבשימוש ולתקופת השכירות בה החזיק בחנות.

123. לפיכך, יטענו המבקשות כי סיכויי הצלחת התביעה גבוהים מאוד, זאת לאור כל המפורט בכתב התביעה ובבקשה זו, וכל שנתר הוא לקבל ממאגרי המידע של המשיבות את הנתונים הרלבנטיים לגבי דמי השכירות והניהול שנגבו על ידה בתקופה נשוא התביעה, מכל יחידי הקבוצה.

124. המבקשות יטענו, כי השאלות השנויות במחלוקת בתובענה נשוא הבקשה דנן, הדורשת בירור והכרעה, הינן בעיקרן שתיים:

124.6. השאלה העובדתית - האם חייבו המשיבות את המבקשות ואת כל השוכרים חברי הקבוצה המיוצגת, עבור תוספת שטח בשיעור של 17.65% נוספים על תוצאות מדידת השטח שנמסר להם, בגין השתתפותם בשימוש בשטחים ציבוריים בקניון.

שאלה זו הינה קלה לבירור, בייחוד לנוכח הודאתה של המשיבה 1 באמצעות נציגיה בעבר ובהווה כאמור לעיל, ועם קבלת הנתונים מן המשיבה.

124.7. השאלה המשפטית – אם התשובה לשאלה לעיל חיובית – האם היו המשיבות זכאיות לעשות כן, לנוכח הוראות הסכם השכירות והניהול החל על הצדדים, הקובע כי תוספת השטח לחיוב בדמי השכירות והניהול בגין השימוש בשטחים הציבוריים, תהיה בשיעור 15% בלבד?

125. שאלות אלו משותפת לכלל חברי הקבוצה, ואינן ייחודיות ו/או רלוונטיות רק למבקשות כמי שהתקשרו עם המשיבות בהסכם שכירות וניהול. עיננו הרואות, איפוא, כי בענייננו הן השאלות העובדתיות והן השאלות המשפטיות הניצבות בבסיס התובענה דנן, הינן משותפות לכלל חברי הקבוצה.

126. המשיבות גובות מן השוכרים תשלומים בסכומים העולים על המוסכם, באמצעות שימוש בתכסיס חשבונאי, ולכל הפחות בדרך של הטעיה! בהתאם לאמור בבקשה זו ובכתב התובענה הייצוגית המצורף, סיכויי תובענה זו להתקבל, סבירים ואף יותר מכך ובית המשפט הנכבד מתבקש לאשרה.

**ה 4(2) - תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות הענין.**

127. המבקשות יטענו, כי התובענה הייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת ביותר להכרעה במחלוקת בנסיבות הענין.

128. גודלה של הקבוצה מצדיק הגשת התביעה כתובענה ייצוגית לאור ההערכה כי מדובר בלא פחות מ- 137 שוכרים, בעלי חנויות, דוכני מכירה, מסעדות וכיו"ב, אשר שכרו שטחי מסחר בגדלים שונים ובתקופות שונות, בקניון המתפרס על פני כ 18,000 מ"ר. (ס' 2.3.2 ע' 8 ו- ס' 4.2.1 ע' 17 לשומה נספח 7 לעיל).

129. בהקשר זה ראוי לציין את דבריו של כב' הנשיא בתוארו דאז, השופט אהרון ברק, בפס"ד טצת, בעמ' 784, כדלקמן:

**"ביסוד התובענה הייצוגית, עומדים שני שיקולים מרכזיים: האחד הגנה על אינטרס הפרט באמצעות מתן תרופה ליחיד שנפגע. אותו יחיד, ברוב המקרים, אינו טורח להגיש תביעה... השיקול השני, עניינו אינטרס הציבור. ביסוד אינטרס זה מונח הצורך לאכוף את הוראות החוק שבגדריו מצויה התובענה הייצוגית. לתובענה הייצוגית יש ערך מרתיע. מפירי החוק יודעים כי לניזוקים יכולת פעולה כנגדם."**

130. בהתחשב בעובדה, כי המשיבות מהוות חלק מתאגיד ענק בעל עוצמה, יהיה זה בלתי סביר לצפות שכל אחד מחברי הקבוצה יגיש וינהל תביעה נפרדת כנגד המשיבות בענייניו שלו.

131. יתרה מכך, מאחר ששוכרי החנויות בקניון תלויים לפרנסתם במשיבות, ומאחר שהמשיבות נוהגות כלפיהם בבריונות כאמור לעיל, ולראיה, המבקשות אשר ניסו לבדוק את חשבונותיהן ולקבל פרטים אודות הסכומים הנגבים מהן, סומנו על ידי המשיבות כ"עושות צרות", נראה כי אין כל מנוס מניהול תובענה זו כתובענה ייצוגית, שכן המשיבות מונעות מחברי הקבוצה את ברור העובדות לגבי חיוביהם ואת הגישה לערכאות, באיומיהן המרומזים על פינויים מן הקניון וחסול עסקיהם.

132. המשיבות, בנקמנותן ותוך ניצול כוחן, מסרבות להאריך את הסכמי השכירות עם המבקשות לתקופה נוספת, לאחר 12 שנים בהן פועלת החנות בקניון.

133. למותר לציין כי הדבר גורם למבקשות נזק אדיר ורב, מביא לאבדן מוניטין אשר נצבר בעמל רב, ועלול להביא כליה על עסקיהן. שוכרי החנויות בקניון חוששים מן המשיבות וחוששים לאבד את החנות המושכרת להם, ולאבד כליל את עסקיהם.

134. לפיכך, הגשת תביעה ייצוגית הנה הדרך הנכונה, היעילה וההוגנת, אשר תפרוס את העובדות בפני בית המשפט הנכבד ותאפשר הכרעה בתובענה מבלי לחשוף את יחידי השוכרים להתמודדות ישירה מול המשיבות ולתוצאות נקמנותן אשר עלולות להחריב את עסקיו של כל אחד מיחידי השוכרים, שכן המשיבות הן גופים בעלי עוצמה כלכלית אדירה.

135. היה ולא תאושר התביעה כייצוגית, קיים חשש שמרבית שוכרי החנויות יחששו לאבד את פרנסתם ולאבד את החנות אותה הם שוכרים, **ובכך יצא חוטא נשכר!!!**



136. על חשיבותה של התובענה הייצוגית ככלי לצמצום פערי כוח בין הצרכן "הקטן" לגופים בעלי עוצמה כלכלית, ראוי ללמוד מדבריה של כב' השופטת (דאז) בייניש בדנ"א 5712/01 יוסף ברזני נ' בזק - חברה ישראלית לתקשורת בע"מ, תק-על 2003(1), 847, 869 (2003), כדלקמן.

**"התכלית של הגנה על הצרכן מפני העוסק בעל המעמד הכלכלי החזק וצמצום פערי הכוחות בין הצדדים, היא לא רק תכלית ראויה; מבטאת היא גם ערכים שאנו מבקשים לקדם כחלק מתפיסה חברתית כוללת. מסכימה אני גם עם הגישה שלפיה "התובענה הייצוגית" היא אחד מכלי האכיפה החשובים לקידום ההגנה על הצרכן, ולריסון הגופים הכלכליים רבי העוצמה מפני ניצול כוחם לרעה."**

137. נוסף, המבקשות יטענו, כי במידה שכל אחד מיחיד הקבוצה יגיש תביעה נפרדת נגד המשיבות, ייווצר עומס אדיר על בית המשפט הנכבד, בעוד שבירור התובענה כייצוגית הינו הליך אחד. לפיכך, ניהול התביעה המצורפת לבקשה זו על דרך של תובענה ייצוגית, ייעל את ההליכים וישרת את אינטרס הוודאות והיציבות, בכך שלא יהיה צורך לנהל תביעות רבות שעניינן זהה, ויהיה בכך משום חסכון זמן שיפוטי יקר וחסכון בהוצאות המבקשים, אשר יתמודדו מול המשיבות פעם אחת בלבד. בנוסף, בדרך זו תימנע אפשרות למתן פסיקות שונות ו/או סותרות באותו עניין.

138. במקרה דנן ברור, איפוא, כי תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה והנכונה להוציא את הצדק לאור, ולהשיב לשוכרים את הכספים שנגבו מהם בניגוד למוסכם, שלא כדון.

139. הכרה בתובענה כתובענה כייצוגית אף תניב תועלת רבה לציבור הצרכנים בארץ ותגן עליהם מפני התנהלות שרירותית של המשיבות, וכן של מתחריהן בשוק וספקי שירות בשווקים אחרים, שהם בעלי עוצמה רבה המנוצלת לרעה, תוך כדי הצגת מצגי שווא והתעלמות מתנאי החוזה. ניהול תובענה ייצוגית כנגד המשיבות יכול שיסתיים בתשלום פיצויים גדולים על ידה ובכך ירתיע חברות וגופים גדולים נוספים בשוק הפועלים בשיטות דומות, מלנצל את כוחם לרעה ולפגוע בלקוחותיהם.

140. ניהול תביעות נפרדות בגין הפגיעה בזכויותיהם של המבקשות ושל חברי הקבוצה, יהיה כרוך בעלויות והוצאות, שיעלו לסכומים אדירים. קיים ספק רב, אם בנסיבות אלה יעמדו חברי הקבוצה על זכויותיהם, אם בשל חוסר כדאיות ויכולת כלכלית, אם בשל היעדר אינפורמציה מתאימה, ואם בשל היעדר מוטיבציה לפתוח בהליך משפטי ארוך ומייגע מול המשיבות שהן, כאמור, חברת גדולות, ושרובם המכריע של השוכרים עדיין תלויים בחסדיהן, וחוששים מפגיעה במטה לחמם באמצעות סיום חד צדדי של ההתקשרות. ברור אם כן, כי תובענה ייצוגית בנסיבות העניין תגשים את מטרתה – להעניק תרופה לציבור השוכרים, כאשר קיים קושי לכל פרט בודד לממש את זכויותיו.

141. אשר על כן, תביעה ייצוגית בנסיבות אלה, מעמידה את הצדק על כנו בדרך יעילה, ממצה ושוויונית.

142. כל שוכרי השטחים בקניון יודעים ומודעים לכך כי המשיבות גובות מהם סכומים עבור שטח נוסף בשיעור של 15% עבור השתתפותם בשימוש בשטחים הציבוריים בקניון. מאחר והמשיבות אינן מפרטות ואינן מוסרות את נתוני המדידות ונתוני הגביה מהם, השוכרים מאמינים במשיבות, וכלל אינם בודקים את החיובים הנגבים על ידי המשיבות מחשבונותיהם.

143. המשיבות מסרבות לחשוף את מסמכי חברת הניהול, למרות שהתחייבו לעשות כן, בהתאם להוראות ס' 15 להסכם הניהול שנחתם בין הצדדים ונוסח על ידי המשיבות עצמן.

144. המשיבות פועלות בנקמנות כלפי שוכרים אשר אינם נכנעים לתכתיביהן ומבקשים לבדוק את נכונות הגביה הנעשית מחשבונותיהם!

145. המבקשות ניסו לברר את מהות החיובים הנגבים מחשבונותיהן, ומיד סומנו על ידי המשיבות כ"עושי צרות" והמשיבות מסרבות לחדש את הסכם השכירות עמן, לאחר 12 שנים בהן פועלת החנות בקניון, וחרף הנזק האדיר שנגרם למבקשות כתוצאה מכך!

146. לאור כל האמור, אין כל מנוס מניהול תובענה זו כתובענה ייצוגית, לתועלת כל הקבוצה, מאחר שיחיד הקבוצה לבדם, לא יוכלו להתמודד עם עוצמתן, גודלן, ודורסניותן של המשיבות.

#### 4ה (3)- קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינוהל בדרך הולמת ובתום לב.

147. המבקשות מייצגות בדרך הולמת ובתום לב, את עניינם של כל השוכרים, הנמנים עם קבוצת התובעים. המבקשות משלמות על כך מחיר כבד אל מול התנהלותן הבריונית והנקמנית של המשיבות.

148. המבקשות מנהלות הליך זה בתום לב, במטרה לאפשר לכל השוכרים, חברי הקבוצה, ובהם המבקשות, לקבל חזרה את הסכומים שנגבו מהם שלא כדין ובניגוד למוסכם במשך שנים

149. המבקשות מבקשות לייצג בתביעה זו, את כל השוכרים שהתקשרו עם המשיבות בהסכמי שכירות וניהול כמותן, אשר בתמימותם ו/או נוכח אי ידיעתם ו/או הבנתם את הדין, נגרם להם חסרון כיס בשל התנהלותן הפסולה של המשיבות, אשר ניצלו לרעה את מעמדן וכוחן, תוך הפרת חוזי השכירות והניהול בחוסר תום לב והטעייה מכוונת.

150. המבקשות לא נכנעו ללחציהן ואיומיהן של המשיבות כנגד בירור הפרטים, החשבונות והעובדות לפיהן חוייבו. עקב מלחמתן במשיבות עבור חברי הקבוצה כולה, המבקשות משלמות מחיר כבד עבור הקבוצה כולה, שכן המשיבות בנקמנותן מביאות לחורבן וכליה על עסקיהן והן מסרבות להאריך למבקשות את תקופת השכירות בחנות לתקופה נוספת, לאחר 12 שנים בהן פועלת המבקשת בקניון ומפעילה את החנות, וגורמות לאבדן המוניטין הררב שצברה.

151. המבקשות נמנות על הקבוצה, והן נפגעו מהתנהגות המשיבות באותו אופן בדיוק בו נפגעו חברי הקבוצה, והן מייצגות נאמנה את האינטרס של כלל חברי הקבוצה. למבקשות ולבאי-כוחן הכישורים הנדרשים לפעול במידת המקצועיות, הרצינות והחריצות הראויה, ולנהל את התובענה, עבור כל חברי הקבוצה, ביעילות ובהגינות.

152. ככל שתביעה זו תתקבל, הרי שיהא בכך להביא תועלת של ממש לכלל התובעים, ולא רק למבקשות

153. המבקשות תטענה, כי הן מגישות את התביעה בתום לב הנדרש מתובע ייצוגי ומתוך אמונה בה ובהצלחתה לטובת כלל חברי הקבוצה, הואיל והמבקשות מעוניינות לתקן את ההפרה ולגרום למשיבות לקיים את הסכם השכירות והניהול כלשונו, ובהתאם לפרשנותם הסבירה וההגיונית וכן להשיב לחברי הקבוצה את הכספים שנגבו מהן שלא כדין במשך שנים.

## ו- סיכום

154. כתב התובענה הייצוגית המצורף, עומד בכל התנאים להגשתו כתובענה ייצוגית מכוח הוראות חוק תובענות ייצוגיות.
155. אין עוררין, כי למבקשות קמה עילת תביעה אישית כנגד המשיבות, המבוססת על שאלה פשוטה בתכלית, המשותפת למבקשות ולכלל השוכרים בקניון, וסיכויי הצלחת התובענה טובים מאוד, שכן המדובר בהפרת הסכם פשוטה, ולכל הפחות הטעיה בוטה אשר יש לפרש לרעת המשיבות.
156. המבקשות מייצגות נאמנה ובתום לב את כל חברי הקבוצה, שהתקשרו עם המשיבות בהסכמי שכירות והסכמי ניהול סטנדרטיים, אשר נוסחו על ידי המשיבות ונמסרו לשוכרים לחתימתם, כשהן כרוכות כחוברת אחידה.
157. המשיבות הן גופי ענק בכלכלה הישראלית. המשיבות מנצלות את כוחן, מסרבות לחשוף את נתוני הגביה מן השוכרים ומונעות מהן, בבריונות ובנקמנות ממש, לבחון את חיוביהם.
158. בנסיבות העניין, תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת, ואין לצפות מכל אחד מיחיד הקבוצה המיוצגת לפעול וללחום כנגד המשיבות לבדו, שכן הדבר מסכן את פרנסתו!

## ז- סוף דבר ומסקנות

159. בשלב הנוכחי של הדיון, כדי לאשר את התביעה כתביעה ייצוגית, על בית המשפט הנכבד לקבוע, כי קיים סיכוי סביר שהתביעה תתקבל. כעולה מכול האמור לעיל, סיכוי כזה ודאי קיים בענייננו.
160. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר למבקשות ובאי כוחן להגיש את התובענה המצורפת כתובענה ייצוגית בהתאם להוראות ס' 8 לחוק תובענות ייצוגיות, ולהגדיר את קבוצת התובעים כמבוקש ברישת בקשה זו ולהלן.
161. בהתאם להוראות ס' 14 לחוק תובענות ייצוגיות, מתבקש בית המשפט הנכבד להצהיר ולהורות כדלקמן:
- 156.1. להגדיר את הקבוצה בשמה תנוהל התובענה הייצוגית כדלקמן:
- "כל מי ששכר מן המשיבות שטח מסחרי כלשהו בקניון רמת אביב שברחוב איינשטיין 40 בתל אביב, בהתאם להסכם השכירות והסכם הניהול הסטנדרטי שחל על השוכרים בקניון."**
- 156.2. לקבוע את זהות התובעות הייצוגיות ובאי כוחן כאמור בכותרת בקשה זו.
- 156.3. להורות כי השאלות שבמחלוקת, המשותפות לכל קבוצת השוכרים, הן כדלקמן:
- 156.3.1. השאלה העובדתית - האם חייבו המשיבות את המבקשות ואת כל השוכרים חברי הקבוצה המיוצגת, עבור תוספת שטח בשיעור של 17.65% נוספים על תוצאות מדידת השטח שנמסר להם, בגין השתתפותם בשימוש בשטחים ציבוריים בקניון.

שאלה זו הינה קלה לבירור, בייחוד לנוכח הודאתה של המשיבה 1 באמצעות נציגיה בעבר ובהווה כאמור לעיל, ועם קבלת הנתונים מן המשיבה.

156.3.2. השאלה המשפטית – אם התשובה לשאלה לעיל חיובית – האם היו המשיבות זכאיות לעשות כן, לנוכח הוראות הסכם השכירות והניהול החל על הצדדים, הקובע כי תוספת השטח לחיוב בדמי השכירות והניהול בגין השימוש בשטחים הציבוריים, תהיה בשיעור 15% בלבד?

156.3.3. ו/או כל שאלה נוספת ו/או ניסוח אחר של השאלות שבמחלוקת בהתאם לשיקול דעתו של בית המשפט הנכבד.

156.4. לקבוע כי עילות התובענה הייצוגית הנן הפרת הסכמי השכירות ו/או גביה בניגוד להרשאה תוך הפרת חובת נאמנות ו/או הטעיה צרכנית ו/או פקודת הנזיקין ו/או עשיית עושר ולא במשפט וכן כל עילה אחרת ו/או נוספת בהתאם להוראות כל דין.

156.5. נוסף מתבקש בית המשפט להורות כי הסעדים הנתבעים הנם כדלקמן:

156.5.1. **המשיבה 1** – סך של 2.25% מכל סכום שנגבה מכל אחד מיחיד קבוצת התובעים עבור דמי שכירות לשטח ששכר בקניון.

(המבקשות מעריכות סכום זה בסך נומינלי שלא יפחת מ- 13,285,094 ₪)

156.5.2. **המשיבה 2** – סך של 2.25% מכל סכום שנגבה מכל אחד מיחיד קבוצת התובעים עבור דמי ניהול לשטח ששכר בקניון.

(המבקשות מעריכות סכום זה, בסך נומינלי שלא יפחת מ- 1,512,926 ₪)

156.5.3. כן יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כי על הסכומים האמורים יתוספו הפרשי ריבית פיגורים מקסימלית הנהוגה בבנק לאומי בע"מ, כפי שנקבו המשיבות בסי 25.6 להסכם השכירות עמן, ממועד גבייתם מן השוכרים ועד להשבתם לידיהם בפועל.

סכום הגביה העודפת, כשהוא נושא ריבית כאמור, מוערך על ידי המבקשות בסך שלא יפחת מ- 49,203,793 ₪ למועד הגשת תובענה זו.

162. במידת הצורך, לעשות שימוש בסמכותו לפי סעי' 13 לחוק, ולבצע שינויים בעת מתן האישור.

163. בהתאם להוראות ס' 25 (א)(1) לחוק תובענות ייצוגיות, מתבקש בית המשפט להורות על פרסום החלטתו, לקבוע את דרכי הפרסום ולחייב את המשיבות בהוצאות הפרסום.

164. נוסף יתבקש בית המשפט הנכבד לפסוק גמול ראוי לתובעות הייצוגיות אשר נלחמו את מלחמתם של כל השוכרים התובעים ובשל כך סולקו על ידי המשיבות מן הקניון, ואיבדו את מירב שווין ורכושן.

165. כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיבות בתשלום הולם וראוי לבאי כוחם של התובעים, עבור ייצוג הקבוצה בבקשה זו, בצרוף מע"מ כדין.

בית המשפט הנכבד יתבקש להתחשב בהתנהגותן הבריונית של המשיבות ואי קיום ההסכמים עמן, אשר אילצו את התובעות הייצוגיות להגיש תובענה זו!

166. לבקשה זו מצורף תצהיר מאת המבקשות, בתמיכה ולאימות העובדות המפורטות בה.

167. מן הדין ומן הצדק להיעתר בחיוב לבקשה זו, ואל יצא חוטא נשכר!

אוריאל שירלי גדנר, עו"ד  
אבי גלבוץ, עו"ד  
ב"כ המבקשות

שירלי גדנר, עו"ד  
אבי גלבוץ, עו"ד  
ב"כ המבקשות