

ת.א. 48690/07
בש"א 169910/07

בבית משפט השלום
בתל-אביב יפו

בעניין:

המבקשים:

1. הלוי ברק, ת.ז. 023720493
 2. אוסטרובסקי וויאנה, ת.ז. 313914582
- ע"י ב"כ עוה"ד עמית יהלומי ו/או ברק הלוי
אשר כתובתם לצרכי תובענה זו:
רח' הוברמן 10, תל אביב 64075
טל': 03-6869588 פקס: 03-6869267

"התובעים"

- נ ג ד -

המשיבות:

1. א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ
מס' חברה: 520039660
מרח' המנפים 1 הרצליה פיתוח 46733
2. גבעת מרום חברה לבנין ולפיתוח בע"מ
ע"י עוה"ד ממשד גוטפריד, וסרצוג ואלישיב
מרח' אבן גבירול 68, תל אביב 64952
טל': 6952425 פקס: 6916510

"הנתבעות"

בקשה בכתב לאישור תובענה ייצוגית

בהתאם לסעיף 5(א)(1) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו - 2006 (להלן: "החוק") מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את ניהולה של תביעתם של המבקשים כנגד המשיבות כתובענה ייצוגית, תוך פירוט הנושאים המנויים בסעיף 14 לחוק.

כמו כן, יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיבות 1 ו/או 2 בהוצאות בקשה זו, לרבות שכר טרחת עו"ד, הכל כמפורט בנימוקי הבקשה דלהלן.

נימוקי הבקשה

א. מבוא – תאור הנסיבות ותחימתן

1. בבסיסה של התובענה, שמתבקש אישורה כתובענה ייצוגית, ניצב סעד השבה חלקי של כספים שונים, אשר שילמו המבקשים לידי באי כוחן של המשיבות ממשד עוה"ד גוטפריד, וסרצוג ואלישיב, תמורת שירותי מרשם זכויות, קבלת אישור זכויות והתחייבות לרישום זכויות ביחס לדירת מגורים, אשר המבקשים רכשו מצד שלישי בשנת 2002.

2. הסכומים שנדרשו המבקשים לשלם לבאי כוח המשיבות בשל שירותי ניהול מרשם הזכויות בדירת המגורים חרגו מהוראותיהם של צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום בפנקסי המקרקעין) התש"ס – 1999; וצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין).
התש"ס - 1999¹ (להלן יחדיו או לחוד: "**צו הפיקוח**", לפי העניין).
3. לצורך התובענה ולצורך בקשה זו מהוות המשיבות, ביחד ולחוד, "**נותן שירות**" - כהגדרת מונח זה בצו הפיקוח - ולפיכך, הכספים ששילמו המבקשים בעודף לבאי כוחן של המשיבות בגדר שכר טירחת עו"ד בהעברת זכויות, אישור זכויות והתחייבות לרישום משכנתא, ביחס לדירת מגורים שרכשו המבקשים בעיר נס ציונה בשנת 2002 - הינם בחזקת כספים שנגבו על ידי המשיבות עצמן, כאמור, בניגוד ובחריגה מהוראות צו הפיקוח.
4. המשיבות הינן חברות קבלניות ויזמיות בתחום הבניה והנדל"ן, אשר ביצעו ושיווקו, כל אחת לחוד ושתייהן ביחד, בעת הרלוונטית לתובענה ולבקשה זו, אלפי יחידות מגורים בכל רחבי הארץ.
5. דירת המגורים שרכשו המבקש ורעייתו בנס ציונה בשנת 2002 מצויה בשכונת מגורים שנבנתה ונמכרה בשלבים על ידי המשיבות יחדיו, בין השנים 1996 – 2005. המבקשים הינם "היד השניה" בדירה, אשר נרכשה על ידם מידי מי שהיו "היד הראשונה", אשר התקשרו עם המשיבות לרכישת הדירה עוד בטרם נבנה הבניין.
6. לגבי דירת מגוריהם של המבקשים, בדומה לאלפי יחידות מגורים, שנבנו ונמכרו על ידי המשיבות ו/או מי מהן באתרים שונים בכל רחבי הארץ, **טרם הוסדר הרישום בלשכות רישום המקרקעין**.
7. לפיכך – כל עוד לא הושלמו הליכי הרישום בלשכות רישום המקרקעין - מנוהל רישום הזכויות ביחס לאותן יחידות מגורים במרשם פנימי של המשיבות ו/או מי מהן – באמצעות באי כוחן, ולשם קבלת שירותי מירשם זכויות שונים מחוייבים רוכשי יחידות הדיור לשלם תמורה לידי ב"כ המשיבות.
8. רוכשי יחידות מגורים, אשר נזקקו לשירותי מרשם מאת המשיבות ו/או מי מהן ו/או באי כוחן – לאחר התאריך 1 בינואר 2000, כגון: אישורי זכויות, התחייבויות לרישום זכויות או למחיקתן והעברת זכויות – ולא רכשו את

¹ ק"ת 6010 י"ב בטבת התש"ס – 20 בדצמבר 1999, עמ' 156, 157 בהתאמה.

הזכויות ביחידות המגורים מהמשיבות או מי מהן - נכללים בקבוצת הזכאים להיות תובעים נשוא בקשה זו (להלן: "חברי הקבוצה").

9. כל חברי הקבוצה, ששילמו בפועל תמורת שירותי המרשם דלעיל אחרי חודש אוגוסט 2000, סכומים החורגים מהתעריפים המחייבים שעל פי צו הפיקוח, זכאים להשבה מהמשיבות ו/או מי מהן, בגובה ההפרש שבין הסכומים ששילמו בפועל לבין הסכומים המותרים, על פי צו הפיקוח.

ב. עילת התביעה האישית המתקיימת למבקשים

10. המבקשים רכשו את דירת מגוריהם בנס ציונה מצד שלישי, על פי הסכם מחודש יולי 2002. לצורך כך, נזקקו לשירותי המשיבות, באמצעות באי כוחן, להפקת אישור זכויות (כתחליף לנסח טאבו), לקבלת התחייבות לרישום משכנתא עבור הבנק (כתחליף להערת אזהרה הנרשמת בלשכת רישום המקרקעין) ולביצוע רישום העברת הזכויות ביחס לדירה, משמותיהם של המוכרים לשמות המבקשים.

11. בגין כל פעולה ושירות מהנ"ל חוייבו המבקשים לשלם לב"כ המשיבות כספים, כמפורט להלן:

א. בתאריך 25/8/2002 שילמו המבקשים 65 ₪ (כולל 18% מע"מ) בגין אישור זכויות – סכום שנדרש בניגוד מפורש לסעיף 2(ג)(4) לצו הפיקוח.

ב. ביום 1.1.2003 שילמו המבקשים סך של 484 ₪ (כולל 18% מע"מ) בגין שכר טירחה בהעברת זכויות – סכום הגבוה ב- 94.40 ₪ מהסכום המירבי שמותר היה לב"כ המשיבות לגבותו באותה שנה על פי טבלת התעריפים שבסעיף 2(א)(1) לצו הפיקוח.

ג. בתאריך 27/3/2003 שילמו המבקשים 150 ₪ (כולל 18% מע"מ) בגין אישור על התחייבות לרישום משכנתא – בניגוד לאיסור על גביית תשלום כזה, כמתחייב בסעיף 2(ג)(3) לצו הפיקוח.

ד. העתקים מחשבוניות וקבלות בגין התשלומים המתוארים לעיל, מצורפים כנספחים לתצהיר התומך בבקשה זו, ומסומנים באות "א".

ה. העתקים מאישור זכויות, שתמורתו גבו ב"כ המשיבות בניגוד לדין 65 ₪, ומדרישה לתשלום בסך 150 ₪ עבור התחייבות לרישום משכנתא, הנזכרת בסעיף 11ג. לעיל, מצורפים כנספחים לתצהיר התומך בבקשה זו, ומסומנים באות "ב".

12. סעיפים 9 ו-11 לחוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו – 1996 (להלן: "**חוק הפיקוח**"), קובעים את עדיפות המחיר, שנקבע על פי חוק הפיקוח, על מחיר, שנקבע למצרך או שירות בחוק אחר, כמו גם בחוזה.
13. עינינו הרואות, אפוא, כי המבקשים נדרשו ונאלצו לשלם ל"נותן שירות" בלית ברירה בניגוד לצו הפיקוח, סכומי כסף, שחרגו בעת תשלומם ב- 309.40 ₪ מסכומי המקסימום הנקובים בצו הפיקוח (במקרה הפרטני של המבקשים מדובר בחריגה של כ- 80% מהסכום שהותר לגביה).
14. בנסיבות תובענת המבקשים, זכאים המבקשים לסעד של השבה בסכום של 309.40 ₪ ששילמו בעודף למשיבות ו/או לבאי כוחן, הן משום שהמשיבות עוולו כלפי המבקשים בנזיקין, בהפרת חובות חקוקות שעל פי צו הפיקוח וברשלנות, והן משום שהמשיבות התעשרו שלא כדין על חשבון המבקשים, הכל כמפורט וכמבואר בפרוטרוט בכתב התביעה, הנלווה לבקשה זו.
15. לא למותר לציין, כי המבקש 1 פנה ביום 25.3.03 לב"כ המשיבות במכתב מחאה, שנותר ללא מענה, בו ציין בין היתר את עמדתו, לפיה גביית תשלום בסך 150 ₪ בגין התחייבות לרישום משכנתא, איננה חוקית, וכן כי שולמו על ידו עוד קודם לכן סכומים נוספים, העולים על התקרה המותרת.
- במכתבו דנן, הדגיש המבקש 1 את העובדה, כי התשלום מבוצע על ידו למרות הסתייגותו, בשל הרצון שלא לעכב את קבלת השירות לו הוא נזקק, אך מבלי שיתפרש מכך ויתור על זכות או טענה כלשהי, לרבות הליכים ייצוגיים.
- ד. העתק מכתבו של המבקש 1 מיום 25.3.2003, אשר שוגר בדואר רשום לב"כ המשיבות, מצורף לתצהיר התומך בבקשה זו – ומסומן באות "ג".

ג. הגדרות הקבוצה ותתי-קבוצות, ואמדתן הסכום הכולל המגיע לחברי הקבוצה

16. בית המשפט הנכבד מתבקש לקבוע כי המבקשים וב"כ ייצגו את קבוצת התובעים המוגדרת בסעיף קטן א' להלן, ותת-הקבוצות המוגדרות בסעיפים קטנים ב' – ט' להלן, על פי המונחים המבוארים מטה:
- "**יחידת מגורים**" – חדר או מערכת חדרים נפרדת, דירה או יחידה עצמאית בבניין ו/או בית צמוד קרקע, אשר עיקר השימוש בהם ו/או ייעודם למטרת מגורים, ואשר נבנו ו/או נמכרו על ידי כל אחת מהמשיבות או שתיהן יחדיו לרוכש מקורי ו/או אשר הזכויות בקשר למקרקעין לגביה מתנהלות במרשם פנימי אצל מי מהמשיבות ו/או באי כוחן.

"רוכש מקורי" או "רוכש ראשון" – מי שרכשו את הזכויות ביחידת מגורים במישרין מהמשיבות או מי מהן.

"זכויות בקשר למקרקעין", "נותן שירות", "מכירה", "העברת זכויות", "אישור זכויות" – כפי הגדרת מונחים אלה בצווי הפיקוח (ק"ת התש"ס 6010, עמ' 156-157).

"התקופה הקובעת" – התקופה שלאחר כניסתו לתוקף של צו הפיקוח ב-1 בינואר 2000.

א. מי שרכש יחידת מגורים, ואיננו רוכש מקורי, אשר נזקק לשירותי נותן שירות בקשר עם אישור זכויות או העברת זכויות או פעולה אחרת הנוגעת לזכויות בקשר למקרקעין ביחס ליחידת המגורים, בתקופה הקובעת, ושילם בפועל לנותן שירות סכומים, העולים על הסכומים המירביים שבצו הפיקוח.

ב. חברי הקבוצה המתוארת בס"ק א' לעיל, אשר שילמו בתקופה שבין התאריכים 1.9.2000 – 31.12.2004 לנותן שירות סכומים כלשהם לשם קבלת אישור זכויות ו/או התחייבות לרישום או התחייבות למחיקת זכויות בקשר למקרקעין.

ג. חברי הקבוצה המתוארת בס"ק א' לעיל, אשר שילמו לנותן שירות אחרי חודש אוגוסט 2000 ועד 31.12.2000 יותר מ- 650 ₪ +מע"מ בגין העברת זכויות.

ד. חברי הקבוצה המתוארת בס"ק א' לעיל, אשר שילמו לנותן השירות בין התאריכים 1.1.2001 – 31.12.2001 יותר מ- 520 ₪ +מע"מ בגין העברת זכויות.

ה. חברי הקבוצה המתוארת בס"ק א' לעיל, אשר שילמו לנותן השירות בין התאריכים 1.1.2002 – 31.12.2002 יותר מ- 410 ₪ +מע"מ בגין העברת זכויות.

ו. חברי הקבוצה המתוארת בס"ק א' לעיל, אשר שילמו לנותן שירות בין התאריכים 1.1.2003 – 31.12.2003 יותר מ- 330 ₪ +מע"מ בגין העברת זכויות.

ז. חברי הקבוצה המתוארת בס"ק א' לעיל, אשר שילמו לנותן שירות בין התאריכים 1.1.2004 – 21.12.2004, או מתאריך 1.1.2007 ואילך יותר מ- 300 ₪ +מע"מ בגין העברת זכויות.

- ח. חברי הקבוצה המתוארת בס"ק א' לעיל, אשר שילמו בשנים 2005 – 2006 לנותן שירות בגין העברת זכויות יותר משיעור האגרה המקבילה שהיתה קבועה בתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה – 1974.
- ט. חברי הקבוצה המתוארת בס"ק א' לעיל, אשר החל מיום 1.1.2005 ואילך נדרשו לשלם לנותן שירות בגין אישור זכויות ו/או התחייבויות לרישום או למחיקת זכויות בקשר למקרקעין, יותר משיעור האגרה המקבילה בתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה – 1974.
17. בקשה זו מתמקדת בכל אותן יחידות מגורים שמכרו המשיבות ל"רוכש ראשון" ושנמכרו בהמשך פעם נוספת או יותר ו/או שמרשם הזכויות בקשר למקרקעין באותן יחידות התנהל באחריות המשיבות, בין ביחד ובין בנפרד, בטרם הושלמו הליכי רישום הזכויות בלשכות רישום המקרקעין, ואחרי כניסתו של צו הפיקוח לתוקף בתאריך 1.1.2000.
18. להערכת המבקשים, מספר יחידות המגורים העונות להגדרה זו בכל רחבי הארץ, מסתכם באלפים.
- יאמר עוד, כי הנתונים המדוייקים והוודאיים לעניין זה מצויים, מכורח הנסיבות, בהישג ידן של המשיבות – ו/או מי מהן ו/או מי מטעמן.
19. בשים לב לכך שכל יחידת מגורים כזו עשויה "להחליף ידיים" יותר מפעם אחת במהלך התקופה הקובעת, הרי שמספרם של התובעים הפוטנציאליים הנכללים בקבוצה, עשוי להיות גדול הרבה יותר ממספר יחידות המגורים הרלוונטיות עצמן.
20. על פי פרסומי המשיבה 1 באתר האינטרנט שלה ובמדריך העסקים של חברת דן אנד ברדסטריט, נבנו ונמכרו על ידה בעשור הקודם והנוכחי למעלה מ- 7,000 יחידות מגורים, בשלל פרוייקטים שונים ומגוונים בכל רחבי הארץ.
21. הסדרת רישום הזכויות בלשכות רישום המקרקעין לגבי מרבית יחידות המגורים שנבנו ונמכרו במהלך התקופה הרלוונטית, לרבות במהלך שנות ה-90 של המאה הקודמת, טרם נסתיימה – ולפיכך נדרשים וניתנים גם כיום על ידי המשיבה 1 ובאי כוחה שירותי מרשם כ-"נותן שירות", לגבי חלקן הגדול של אותן יחידות מגורים.
22. המבקשים מעריכים, כי מספרם הכולל של חברי הקבוצה ותת הקבוצות הרלוונטיות, הזכאים להשבה כספית מהמשיבות, הינו בסדר גודל שעשוי לנוע בין 2,500 ל- 7,000 זכאים, אשר סכומי נזקייהם הפרטניים נגזרים על פי

השתייכותם לאחת או יותר מתת הקבוצות המפורטות בסעיפים 16(ב)-(ט) לעיל, וניתנים לחישוב ולהצגה ודאיים ופשוטים, מתוך הנתונים והתיעוד המצויים בשליטתם הבלעדית של המשיבות ובאי כוחן.

23. לאור אמדן מספרם הפוטנציאלי של חברי הקבוצה ותתי הקבוצות, ניתן להסיק כי סכום ההשבה הכולל שבו עשויות לחוב המשיבות ו/או מי מהן במסגרת התובענה הייצוגית עומד בסביבות 1 מיליון ש"ח, ואיננו עולה בכל מקרה על גבול סמכותו העניינית של בית משפט נכבד זה.

24. כאמור לעיל, מספרם המדוייק של חברי הקבוצה הזכאים ותת הקבוצות, כמו גם הסכומים שיש לחייב את המשיבות להשיב לכל אותם זכאים, בצורה פרטנית, ניתנים לחישוב פשוט, על סמך הנתונים המלאים השמורים ומתוייקים ממילא ברשות המשיבות או באי כוחן, לצרכים אחרים.

ד. התעוררות שאלות משותפות דומות של עובדה או משפט בהליך משפטי קודם

25. למען הסדר הטוב והגילוי הנאות יאמר, כי בהתאם לסעיף 5 (א)(2) לחוק אין למצוא בפנקס התובענות הייצוגיות שבהנהלת בתי המשפט בקשה לאישור או תובענה ייצוגית תלויות ועומדות, אשר השאלות המהותיות של עובדה או משפט המתעוררות בהן זהות או דומות לשאלות כאמור, המתעוררות בבקשה זו, ואולם - במסגרת תיק אזרחי, התלוי ועומד בין צדדים אחרים בבית המשפט המחוזי בתל אביב (ת.א. 1650/03 **אדרי יצחק ושולמית נגד פרידמן חכשורי חברה להנדסה ובניין בע"מ**), הוגשה בקשה (בש"א 11107/03) להכרה בתובענה כיייצוגית, ובה התעוררו שאלות משותפות של עובדה או משפט, הדומות בעיקרן לשאלות המתעוררות בבקשה הנוכחית, אף כי אין כל זהות או חפיפה בין בעלי הדין והקבוצות בשני ההליכים.

26. עוד ראוי לציין, כי בת.א. 1650/03 בבית המשפט המחוזי בתל אביב, הוגש כבר בשנת 2004 כתב עמדה מטעם היועץ המשפטי לממשלה.

עמדת היועץ המשפטי לממשלה באותו עניין היתה, כי צו הפיקוח חל על כל תשלום שמבקשת חברת בניה, או עורך דין מטעמה, לגבות לאחר כניסת הצו לתוקף, עבור שירותי רישום פנימי שהיא מבצעת.

בכתב עמדת היועץ המשפטי לממשלה צויין עוד, כי צו הפיקוח אינו מסדיר את מערכת היחסים שבין הרוכש הראשון והמקורי של דירת מגורים לבין חברת הבניה, אלא מסדיר את שלב העברת הזכויות לרוכש השני ואילך, שכן בשלב זה נשללת מהצדדים לעיסקה החירות לבחור את נותן השירות, שהרי נותן השירות

נכפה עליהם במסגרת העיסקה המקורית שבין הרוכש, כ"יד ראשונה", ובין הקבלן.

27. בבקשה זו נראה כיצד עונים המבקשים והתובענה שהגישו כנגד המשיבות על כל אותם מאפיינים ודרישות להחלת צו הפיקוח ולהכרה בתובענה כייצוגית.

28. בשולי הדברים יצויין, כי באותו הליך אחר, אשר אוזכר לעיל (ת.א. 1650/03 בבית המשפט המחוזי בתל אביב), בו נתבעה חברת הבניה פרידמן חכשורי בע"מ להשבת כספים, בעילה ובנסיבות דומות לאלה שבסיס התובענה והבקשה הנוכחית, נטען על ידי פרקליטה של פרידמן חכשורי בע"מ, בדיון שנערך בתאריך 30.3.2006 - כי מזכירתו של ב"כ הנתבעת, ריכזה וסיכמה בטבלה את סכומי הגביה העודפת, על פי התיעוד שהיה ברשות ב"כ הנתבעת, וכי הודעות והחזרים כספיים יישלחו לכל חברי הקבוצה הרלוונטיים – ללמדך, שהפרקטיקה הנהוגה והנפוצה בקרב אותם משרדי עורכי-דין, שנשכרו להעניק שירותי ניהול מרשם זכויות לחברות, כדוגמת המשיבות דכאן, מובילה למסקנה שאין קושי מיוחד עבור המשיבות בריכוז המידע והנתונים הפרטניים המדוייקים, הנוגעים לכל חבר מחברי הקבוצה הזכאים.

29. בשלב זה, ובהתאם לסעיף 4(ב)(1) לחוק, די בכך שהמבקשים הוכיחו לכאורה כי ניזוקו מהפרת הדין, וכי עומדת להם זכאות אישית להשבה כספית, על פי סכום קצוב וודאי שבתובענתם הפרטנית – בכדי לאשר תביעה זו להתברר כתובענה ייצוגית.

ה. השיקולים להכרה בתובענה כתובענה ייצוגית על פי החוק

30. על פי סעיף 3(א) לחוק, לא תוגש תובענה ייצוגית אלא בתביעה, כמפורט בתוספת השניה.

31. סעיף 1 לתוספת השניה לחוק קובע, כי ניתן לאשר כתובענה ייצוגית: "תביעה נגד עוסק, כהגדרתו בחוק הגנת הצרכן, בקשר לעניין שבינו לבין לקוח, בין אם התקשרו בעסקה ובין אם לאו".

32. הגדרת המונח "עוסק" בסעיף 1 לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א – 1981 קובעת: "מי שמוכר נכס או נותן שירות דרך עיסוק, כולל יצרן".

33. הן המשיבות והן באי-כוחן נחשבים "עוסק" לצורך חוק הגנת הצרכן, בפרט ככל שהדברים אמורים בשרותי מרשם הזכויות ביחידות מגורים, המוענקים על ידם, תחת הגדרת "נותן שירותים", המופיעה בצו הפיקוח.

34. לאור האמור לעיל, ברור כי תובענת המבקשים ממלאת את תנאי סעיף 1 לתוספת השניה לחוק, וכי המבקשים עצמם עונים לדרישות סעיף 4(א)(1) ו-4(ב)(1) לחוק, בהיותם בעלי "עילה בתביעה או בעניין, כאמור בסעיף 3(א), המעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט, המשותפות לכלל החברים הנמנים עם קבוצת בני אדם".

35. בהתאם לסעיף 1 לחוק, נועד מכשיר התובענה הייצוגית להביא לשיפור ההגנה על זכויות, ובכך לקדם, בין היתר, ערכים כגון: אכיפת הדין והרתעה מפני הפרתו; מתן סעד הולם לנפגעים מהפרת הדין; ניהול יעיל, הוגן וממצה של תביעות.

36. נקל לראות כיצד עשוי אישור תובענת המבקשים כתובענה ייצוגית לקדם את תכלית האכיפה של צו הפיקוח וההרתעה מפני הפרתו, תוך מתן סעד הולם לנפגעים מההפרה ובדרך יעילה, הוגנת וממצה.

משמצאנו, כי המבקשים ותובענתם ראויים לבוא בשעריו של בית המשפט בדרך של תובענה ייצוגית, נפנה לבחון את שאר דרישות החוק בסעיף 8(א) לו, לצורך אישור תובענה ייצוגית:

37. **סעיף 8(א)(1) לחוק:** התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט, המשותפות לכלל חברי הקבוצה – ויש אפשרות סבירה שהן יוכרעו לטובת הקבוצה.

א. כל חברי הקבוצה ו/או חברי אחת או יותר מתת הקבוצות ניזוקו מהפרה של הוראות צו הפיקוח, כאשר שילמו, הלכה למעשה, בגין שירותי מרשם זכויות למשיבות, מעבר לסכומים המירביים הקבועים בצו הפיקוח.

ב. המשיבות התעשרו שלא כדין על חשבונם של כל אחד ואחת מחברי הקבוצה, כאשר גבו כ"נותן שירות", באמצעות באי כוחן, סכומים עודפים על הסכומים המירביים המותרים.

ג. העילות המשפטיות העומדות לכל אחד ואחת מחברי הקבוצה בגין התשלום העודף שנגבה מהן, כאמור לעיל, הינן זהות.

ד. לשם בירור שאלת החבות עצמה, וכימות סכום ההשבה, העשוי להגיע לכל מי שנמנה עם חברי הקבוצה, ניתן וראוי לנהל הליך משפטי אחד, אשר בסופו תתקבל נוסחה אריתמטית אחידה לכל חברי הקבוצה, בה יוצבו כמשתנים: סכומי התשלומים ששולמו למשיבות ו/או מי מטעמן בגין שירותי מרשם זכויות; מועדי ביצוע התשלומים; סכומים מירביים שנקבעו בצו הפיקוח לכל תשלום כזה, במועד ביצועו.

38. **סעיף 8(א)(2) לחוק:** תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין, בשל כך שרק בצורה כזו, תימנענה הכרעות שיפוטיות נוגדות או בלתי עקביות, ותיחסך כמות גדולה של הליכים, בקשות, טרדה ואבדן זמן שיפוטי – אשר צפויים להיות מנת חלקם של כל הנוגעים בדבר במקרה שכל מי שזכאי להימנות עם הקבוצה יתבע את נזקיו באופן פרטני ובהליך נפרד ועצמאי.

יתרה מכך, אי אישורה של התובענה כייצוגית, עלול להוביל להימנעות של חלק מחברי הקבוצה מלתבוע באופן עצמאי את השבת הכספים שנדרשו מהם שלא כדין, בשל שיקולי כדאיות, או מחמת החשש, שמא יטו המשיבות ו/או מי מטעמן להכביד או לגלות נקמנות כלפי חברי הקבוצה, שיעמדו על זכויותיהם, תוך פגיעה באיכות השירותים שעדיין נחוצים להם.

אי אישור התביעה להתברר כייצוגית יסייע למעשה למשיבות להתחמק ממילוי חובותיהן על פי צו הפיקוח, וישלח מסר שלילי, הפוגע בשלטון החוק, ולפיו "החוטא יצא נשכר".

39. **סעיף 8(א)(3) לחוק:** קיים יסוד סביר להניח שענינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינהל בדרך הולמת – משום שסביר להניח כי חלק גדול מאד מחברי הקבוצה כלל אינם ערים לעובדה שנגבו מהם כספים בחריגה מצו הפיקוח, וממילא הכספים הללו שנגבו בעודף מסתכמים לכל היותר במאות בודדות של שקלים חדשים, בלבד לכל חבר/ה בקבוצה.

מכיוון שאין כל ניגוד עניינים בין המבקשים ושאר חברי הקבוצה, ואין למעשה יריבות חוזית ישירה בין חברי הקבוצה והמשיבות, לבד מסוגיית מרשם הזכויות, הרי שאין לכאורה בסיס לקנוניה או להעדפת עניינו של אחד על פני האחר.

40. **סעיף 8(א)(4) לחוק:** קיים יסוד סביר להניח, כי ענינם של חברי הקבוצה ייוצג בתום לב.

בהקשר זה יש לזכור, כי המבקשים פנו במכתב מחאה למשיבות, שכלל לא נענה.

נסיונם של המבקשים להביא להשבת כספם – שנגבה תוך הפרת צו הפיקוח – עלה בתוהו.

קיים, אפוא, יסוד סביר להניח כי בדיוק כפי שפנייתם של המבקשים למשיבות, באמצעות באי כוחן, לא זכתה להתייחסות, כך גם כל פניה פרטנית אחרת של מי מחברי הקבוצה, אשר אפשר שנתן דעתו והיה ער להוראות צו הפיקוח.

ניהול תביעתם של המבקשים כתובענה ייצוגית, בנסיבות אלה, משמש "שופר" לכל אותם חברי הקבוצה שלא היו ערים להפרת צו הפיקוח על ידי המשיבות, או שביקשו להשיב לעצמם את כספם אך נמנעו מלכתחילה מלדרוש זאת, משיקולי כדאיות או מחשש פן יפגעו סיכוייהם לזכות בשירותים הולמים מהמשיבות בעתיד.

41. המבקש 1 עצמו הינו עורך דין פעיל מזה למעלה מ- 11 שנים, המצוי ובקיא בסוגיית התובענות הייצוגיות, ומשתתף פעיל בניהול תיק זה. כך גם ב"כ המבקשים, שהינו בעל נסיון רב בייצוג שלל בעלי דין בערכאות שונות ובסוגים מגוונים של הליכים.

42. לנוכח חיובם של המבקש 1 ביחד עם רעייתו, המבקשת 2, לשלם סכומים העולים על הסכומים המירביים המותרים על פי צו הפיקוח, ולאחר שהמשיבות התעלמו מפנייתו של המבקש 1 בסוגייה זו, אשר נעשתה בכתב ובדואר רשום לבאי כוחן, מתקיים למבקשים אינטרס אישי לגיטימי בתובענה.

43. לאור כל הנ"ל, סבורים המבקשים כי הם ובא כוחם ראויים, מסוגלים ומתאימים לייצג נאמנה את הקבוצה בהליך זה.

1. הסעדים המבוקשים

לאור האמור לעיל, יתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את ניהולה של התובענה כתובענה ייצוגית, תוך מתן החלטות בהתאם לסעיפים 8, 10 ו- 14 לחוק.

44. בית המשפט הנכבד יתבקש אפוא לחייב את המשיבות להציג כל נתון וכל מידע ביחס למספר האנשים, העונים להגדרת חברי הקבוצה, אשר שילמו בפועל למשיבות ו/או למי מטעמן בתקופה הקובעת כספים תמורת שירותי "נותן שירות", כמוגדר בצו הפיקוח.

45. בהתאם, יתבקש בית המשפט הנכבד על פי החלופות המנויות בסעיף 20 לחוק, לחייב את המשיבות להשיב לחברי הקבוצה את הכספים שנגבו מהם שלא כדין, ומעבר להוראות צו הפיקוח, כפי שימצא בית המשפט הנכבד לנכון ולראוי.

46. כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד להורות למשיבות להימנע מעתה ואילך מגביית כספים בגין שירותי מרשם זכויות ביחידות מגורים, בסכומים החורגים מהתעריפים המירביים, שבצו הפיקוח – ככל שעודן ממשיכות בנוהג נפסד זה.

47. בית המשפט הנכבד יתבקש לחייב את המשיבות, ביחד ולחוד, לשאת בהוצאות המשפט ולשלם למבקשים גמול, בהתאם להוראות סעיף 22 לחוק, בשיעור שלא יפחת מ- 10% מהסכום הכולל שייפסק לטובת כלל חברי הקבוצה, באופן שיפצה את המבקשים בעבור פעולותיהם ומאמציהם לטובת כלל חברי הקבוצה, והסיכון

שנטלו על עצמם, ויביא בחשבון את התועלת שצמחה לחברי הקבוצה ואת מידת החשיבות הציבורית שבאכיפת הציות לדין והרתעה מהפרתו.

48. בית המשפט הנכבד יתבקש עוד לחייב את המשיבות, ביחד ולחוד, לשלם את שכר טרחת עו"ד המבקשים, בהתאם להוראות סעיף 23 לחוק, בשיעור שלא יפחת מ- 15% מהסכום הכולל שייפסק לטובת חברי הקבוצה, בצירוף מע"מ כדין, באופן שיקח בחשבון את מידת התועלת והחשיבות הציבורית הגלומות בתובענה, מורכבותה והסיכונים הכרוכים בניהולה.

49. עובדותיה של בקשה זו נתמכות בתצהיר מאת המבקש 1.

ברק הלוי, עו"ד
המבקש 1

עמית יהלומי, עו"ד
ב"כ המבקשים