

בימ"ש לעבירות מנהליים חיפה
תמ 601/08 (כשא 460/08)
יחיאלי צפריד ב. הלשכה המשפטית
(בתיק יחיאלי צפריד ב. הלשכה...)
ת.פתיחה: 20/02/08 סדר דין: רגיל

בבית המשפט המחוזי בחיפה
בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בעניין:

יחיאלי צפריד ת.ז. 23837628

מרחי אביר מרק 17, קרית חיים
ע"י ב"כ עוה"ד אבי גולדהמר ו/או עו"ד דונג
ו/או מירי ולטר-ראובן ו/או לירן כהן
ו/או טלי גולדהמר ו/או סואר טנוס ו/או
נעמה בר-און ו/או אביטל רוזנקרנץ ו/או חן שלום
משד' פל ים 2, חיפה 33095
טל: 04-8626244; פקס: 04-8621533

המבקש

נ ג ד

עיריית חיפה

מרחי חסן שוקרי 14
ת.ד. 4811, חיפה

המשיבה



בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת כדלקמן-

1. לאשר למבקש להגיש את התובענה המצורפת (על צרופותיה) לבקשה זו כתובענה ייצוגית כנגד המשיבה וזאת בהתאם לאמור בחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "חוק תובענות ייצוגיות") ובמיוחד בהתאם לאמור בסעיפים 3,4,5,8 לחוק תובענות ייצוגיות ובהתאם לאמור בתוספת השנייה לחוק.

2. להגדיר, בהתאם למפורט להלן, את הקבוצה בשמה מוגשת התובענה הייצוגית כדלקמן:

"כל התושבים בתחום שיפוטה של המשיבה, המחויבים בדמי ארנונה בגין החזקה של בניין משוכה (תעריף מ1), ואשר מחויבים בתעריף זה בשל קיומם של שני הדרי רחצה בנכס בו הם מחזיקים"

לחלופין, ליתן כל הגדרה אחת לקבוצה, על פי שיקול דעתו של בית המשפט הנכבד;

3. לקבוע כי התובענה הייצוגית דן, מעוררת שאלות מהותיות של עובדה ומשפט המשותפות לקבוצת התובע כולה.

4. ליתן הוראות בדבר קביעת הדרכים, השיטות, או הנוסחאות המתאימות לקביעת שיעורי הזכאות של כלל חברי הקבוצה להשבת כספים.
5. ליתן הוראות בדבר פרסום ההחלטה בבקשה דנן, ולחייב את המשיבה בהוצאות פרסום ההחלטה.
6. לקבוע כי חלק מסוים, שייקבע ע"י בית המשפט הנכבד, מתוך שווי הסעד שניתן או הסכום שייפסק, לאחר ניכוי ההוצאות ושכר טרחת עורך דין, ישולם למבקש, כגמול מיוחד, בגין טרחתו בהגשת התובענה ובהוכחתה, וזאת על פי סעיף 22 לחוק תובענות ייצוגיות.
7. לחייב את המשיבה בהוצאות משפט וכן בשכר טרחת עו"ד בתוספת מע"מ כחוק בגין בקשה זו.
8. ליתן כל סעד נוסף, כפי שבית המשפט הנכבד ימצא לנכון בנסיבות העניין.

א. פתח דבר

9. מזה עשרות שנים מסונגת דירה, בצווי הארנונה של המשיבה, כ"בניין משובח" אם יש בה (בנוסף לכך שהיא נמצאת בבנין של עד 2 דירות) שני חדרי רחצה. סיווג זה היה יפה לפני עשרות שנים כשנכלל לראשונה לצווי הארנונה. באותה עת, דירה רגילה הכילה חדר רחצה אחד בלבד.
10. היום, בימינו אלו, כמעט בכל דירה ממוצעת יש לפחות שני חדרי רחצה. היום, סיווג כזה הוא אנכרוניסטי ובלתי סביר. למרות זאת, המשיבה אינה מוכנה לשנות או להסיר את הסיווג. על כך מוגשת תובענה זו.

ב. הצדדים

11. המבקש, התובע הייצוגי, הינו אדם פרטי, תושב קריית חיים, הבעלים והמחזיק של דירת מגורים ברח' אביר מרק 17/1 בקריית חיים, הידועה גם כגוש 572, חלקה 11. מסי נכס לצרכי חיוב ארנונה-1132468.
12. המשיבה הנה רשות מקומית שכוננה כדין בהתאם לפקודת העיריות [נוסח חדש], אשר תחום שיפוטתה כולל גם את אזור קריית חיים, מקום מגוריו של המבקש.

ג. העובדות הצריכות לעניין

13. חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ד-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע את סמכותה של רשות מקומית להטיל ארנונה. חוק זה בא תחת ההסדר להטלת ארנונה, שהיה קבוע בפקודת העיריות [נוסח חדש] ובצווים שהוצאו על פיהם.

14. בסעיף 8 לחוק ההסדרים נקבע כדלקמן-

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשמושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.
(ב) השרים יקבעו בתקנות את סוגי הנכסים וכן כללים בדבר אופן חישוב שטחו של נכס, קביעת שימושו, מיקומו וסיווגו לענין הטלת ארנונה כללית."

15. מתוקף סמכותה לפי סעיף 8 דלעיל, ולפניו- מבח פקי העיריות, התקינה ומתקינה המשיבה, מדי שנה בשנה, צווי מיסים הנוגעים לנכסים אשר בתחום שיפוטה. במסגרת צווי מיסים אלו מחייבת המשיבה את מחזיקי הנכסים שבתחום שיפוטה בדמי ארנונה, וביניהם גם בנייני מגורים אשר מחויבים בדמי ארנונה כללית.

16. חיוב זה של בנייני מגורים שבתחום שיפוטה של המשיבה בדמי ארנונה, בהתאם לצו המיסים, נעשה על פי מספר מדרגות, כאשר מדרגת החיוב הגבוהה ביותר קרויה "בניין משובח" (מ1).

מתחת למדרגת החיוב האמורה, קיימות מדרגות חיוב נוספות כגון מדרגת בניין רגיל (מ2), בניין תת קרקעי בחלקו (מ3), בניין פשוט (מ4), בנייני עזר (מ5) ועוד.

17. בהוראת צו המיסים של המשיבה לשנת 2007 (הודעה בדבר הטלת ארנונה כללית לשנת הכספים 2007), מוגדר "בניין משובח" כדלקמן-

"- דירה בבניין אשר בו עד שתי דירות, בהתאם להיתר הבניה, ושיש בה לפחות אחד מסימני היכר אלה:

1. מתקן להסקה מרכזית

2. מוסך ביתי

3. בריכת שחיה

4. שני חדרי רחצה לדירה לפחות

- יחידת מגורים במלון לדירות."

** העמודים הרלוונטים מצווי המיסים לשנת 2006-2007, מצורפים ומסומנים כנספחים א'-ב' לבקשה זו.

הגדרה דומה היתה קיימת גם בצווי המיסים לאורך עשרות השנים האחרונות, והיא קיימת גם בצו המיסים לשנה הנוכחית, 2008.

18. כפי הניתן לראות מלשון ההגדרה, בניין משובח הינו בניין בו קיימות עד שתי דירות, כאשר בדירת המגורים קיים מתקן להסקה מרכזית ו/או מוסך ביתי ו/או בריכת שחיה ו/או שני חדרי רחצה: דהיינו, במקום בו עסקינן בדירה בעלת חדר רחצה אחד בלבד, מסווגת דירה זו כבניין רגיל (מ2) ולא כבניין משובח.

19. כאמור, המבקש מחזיק בדירת מגורים שברח' אביר מרק 17/1 בקריית חיים.

20. במהלך השנים, כאשר דירתו של המבקש הכילה רק חדר רחצה אחד, שילם המבקש דמי ארונה בגין דירה זו על פי התעריף של בניין מגורים רגיל (תעריף מ2).

21. ביום 2/4/2005 החליט המבקש לערוך שיפוצים בביתו. במסגרת שיפוצים אלה הוסיף המבקש חדר רחצה נוסף לדירתו.

למען שלמות התמונה יוער כי עבודות השיפוצים בביתו של המבקש נעשו, בין היתר, לאור מצבו המשפחתי-אישי המיוחד של המבקש. המבקש הינו נשוי ואב לשלושה ילדים, כאשר הבן הגדול, כבן תשע שנים, סובל משיתוק מוחין. בנוסף, למבקש אם מבוגרת הסובלת מבעיות רפואיות כאשר בעברה קיימים אירועים מוחיים. מטרת השיפוץ הייתה אם כן לאפשר למשפחתו של המבקש, המונה חמש נפשות, מרחב מחייה סביר וכן לאפשר לאמו המבוגרת של המבקש לבוא ולהתגורר עימו בביתו.

22. משבוצעו השיפוצים האמורים, אשר במסגרתם נוסף חדר רחצה לדירה, החלה המשיבה מסווגת את דירת מגוריו של המבקש, החל מיום 1/12/05, כבניין משובח (מ1). דהיינו, החל ממועד זה, שונה תעריף החיוב של הדירה ונקבע לפי בניין משובח וזאת רק בשל העובדה כי קיימים בדירתו של המבקש שני חדרי רחצה ושירותים ולא חדר רחצה אחד, שכן ללא תוספת זו הייתה הדירה ממשיכה להיות מסווגת כבניין רגיל.

23. על כן, משאלו פני הדברים, פנה המבקש באמצעות בא כוחו ביום 27/3/07 למשיבה. במכתבו ציין המבקש כי הגדרתו של בניין משובח, כפי שהיא נעשתה ונעשית כיום בצו המיסים של המשיבה, הינה הגדרה אשר אינה אפשרית עוד במציאות החיים דהיום ועל כן סבור הוא כי יש לבטל את ההגדרה הקיימת שבצו המיסים תוך השבת הכספים אשר נגבו ממנו ביתר.

כן נתבקשה המשיבה למסור לידי המבקש נתונים אודות מספר הדירות בתחום השימוט של המשיבה המחויבות על פי תעריף של בניין משובח אך ורק בשל העובדה כי קיימים

בדירה שני חדרי רחצה ו/או מתקן להסקה מרכזית ו/או מוסך ביתי וכן לקבל נתונים אודות היקף השטחים של הדירות המחויבות ושיעורי הארנונה של הדירות המחויבות.

** העתק מכתבו של המבקש מיום 27/3/07 מצורף ומסומן כנספח ג' לבקשה זו.

24. ביום 12/4/07 השיב מר אורי בלוס, עוזר ראש העיר, כי מכתבו של המבקש הועבר להתייחסותה של גבי בת שבע קיויתי- מנהלת האגף לגביה, אשר נושא פנייתו נמצא בתחום טיפולה.

** העתק מכתבו של מר אורי בלוס מיום 12/4/07, מצורף ומסומן כנספח ד' לבקשה זו.

25. ביום 1/5/07 השיבה המשיבה, באמצעות עוה"ד גלית אקרמן ליפשיץ, תוך שהיא דוחה את דרישתו של המבקש לשינוי המצב הקיים. עוד השיבה עוה"ד אקרמן ליפשיץ כי באשר לדרישתו של המבקש לקבל נתונים נוספים אודות מספר הדירות בתחום השיפוט של המשיבה המחויבות על פי תעריף של בניין משובח, עליו לפנות לממונה על מסירת מידע, הגב' רותי זוסמן מהיחידה לפניות הציבור.

** העתק מכתבה של עוה"ד אקרמן ליפשיץ מיום 1/5/07, מצורף ומסומן כנספח ה' לבקשה זו.

26. ואכן, ביום 24/6/07 פנה המבקש באמצעות בא-כוחו, במקביל למתן מענה למשיבה על מכתבה מיום 1/5/07, לממונה על מסירת המידע בדרישה לקבל את הנתונים כאמור.

** העתק מכתבו של המבקש מיום 24/6/07 למשיבה, מצורף ומסומן כנספח ו' לבקשה זו.

** העתק מכתבו של המבקש מיום 24/6/07 לממונה על מסירת המידע, מצורף ומסומן כנספח ז' לבקשה זו.

27. במכתבה מיום 9/7/07 השיבה גבי רותי זוסמן הממונה על העמדת המידע לציבור, כי קיימים 2003 בניינים בתחום שיפוטה של עיריית חיפה המסווגים בסיווג ארנונה של בניין משובח (מ-1) אשר שטחם הכולל הינו 419,895 מ"ר. עוד השיבה גבי זוסמן כי אין באגף הגבייה נתונים באשר לקריטריון על פיו סווגו המבנים כבניין משובח.

** העתק מכתבה של המשיבה מיום 9/7/07 מצורף ומסומן כנספח ח' לבקשה זו.

28. משכך, פנה המבקש פעם נוספת למשיבה, וביקש לדעת אלו מבין הבניינים המוגדרים כבניינים משובחים אכן מסווגים כך אך ורק בשל קיומם של שני חדרי רחצה בדירה.

** העתק מכתבו של המבקש מיום 24/7/07 מצורף ומסומן כנספח ט' לבקשה זו.

29. חרף פניותיו החוזרות והנשנות של המבקש, עד למועד הגשת בקשה זו, טרם ניתנה עי"י המשיבה כל תשובה עניינית באשר להיקף הנכסים שבתחום שיפוטה המסווגים כבניין משובח אך ורק בשל קיומם של שני חדרי רחצה בדירה.

30. על כן, משאלו פני הדברים ולאור תשובותיה של המשיבה, לא נותרה בידי המבקש כל ברירה אלא לפנות לבית המשפט הנכבד לקבלת כל הסעדים המגיעים לו וליתר חברי הקבוצה, כפי שהוגדרה ברישא לבקשה זו.

ד. ההנמקה המשפטית לתביעה ולבקשה

31. בשל המודעות הגוברת להגשת תובענות ייצוגיות, ובשל העדר האפשרות בעבר להגיש תובענות ייצוגיות שאינן נכללות בגדר החוקים המיוחדים, נכנס לתוקפו במהלך חודש מרץ 2006 חוק התובענות הייצוגיות, אשר בא ליתן מענה לחסר שהיה קיים בחקיקה הישראלית. חוק זה נענה לקריאתו של בית המשפט העליון ברע"א 3126/00 מדינת ישראל נ' א.ש.ת. ניהול פרויקטים וכוח אדם בע"מ, פ"ד (3) 220, שם קבעו שופטי הרוב שיש צורך בהסדר כולל ומפורט לעניין התובענות הייצוגיות- פרי עטו של המחוקק.

32. כפי שנקבע לא אחת בהלכה הפסוקה, חוק התובענות הייצוגיות מבטא מגמה מוצהרת, המעניקה פתרון פה לניזוק הקטן לממש את זכויותיו. החוק במתכונתו החדשה נועד למעשה לקבוע כללים אחידים לעניין הגשה וניהול של תובענה ייצוגית, לשפר את ההגנה על הזכויות, להביא לאכיפת הדין והתרעה מפני הפרתו, וכן להביא לידי ניהול יעיל, הוגן וממצה של תביעות.

33. כוונת המחוקק בחקיקת חוק זה היתה ברורה, והוא שם לו למטרה להרחיב את השימוש בכלי המשפטי של תובענות ייצוגיות.

כך קובעת כבי' השופטת שטרסברג-כהן בעניין א.ש.ת.-

"לתובענה ייצוגית השלכות כלכליות וחברתיות משמעותיות. היא נועדה לאפשר לאדם אחד או לקבוצת אנשים שנזקו של כל אחד מהם קטן יחסית, לתבוע בשם כל הנפגעים האגונימיים שסכום תביעתם הכולל גבוה ביותר נוכח דיבוי מספרם. בכך מגנה היא על אינטרס היחיד שנפגע ושאיננו מגיש תביעה בשל הטרחה וההוצאות הכרוכות בכך"

34. חוק התובענות הייצוגיות במתכונתו החדשה מתיר הגשת תביעה ייצוגית בעניינים המנויים בתוספת השניה לחוק, או בעניינים בהם נקבע בהוראות חוק מפורשות כי ניתן להגיש תביעה ייצוגית. כאמור בסעיף 3(א) לחוק-

"לא תוגש תובענה ייצוגית אלא בתביעה כמפורט בתוספת השניה או בענין שנקבע בהוראות חוק מפורשת כי ניתן להגיש בו תובענה ייצוגית"

35. התוספת השניה לחוק כוללת רשימת עילות בהם ניתן להגיש תובענה ייצוגית. לענייננו העילה הקבועה בסעיף 11 לתוספת השניה היא הרלוונטית, ובה נקבע כדלקמן-

" תביעה נגד רשות להשבת סכומים שגבתה שלא כדין, כמס, אגרה או תשלום חובה אחר"

36. ההחלטה בצו המיסים ובעקבותיה חיוב המבקש ויתר חברי הקבוצה בהתאם לסיווג בניין משותפת, על אף שהמדובר בסיווג שאינו מתאים למציאות דהיום וחורג ממתחם הסבירות, מגבשת את עילת תביעתו של המבקש ועומדת במבחן הנשוא המוגדר בתוספת השניה לחוק, ועל כן רשאי המבקש בענייננו, להגיש את התביעה דין כנגד המשיבה, ולעתור במסגרת תובענה זו לסעדים המפורטים בבקשה זו ובתובענה.

(1) קיומה של עילת תביעה אישית

37. ראש וראשון למשוכות שמציב החוק בפני התובע המבקש להכיר בתובענתו כייצוגית הוא קיומה של עילת תביעה אישית לתובע נגד התובע. דרישה זו באה לידי ביטוי בהוראת סעיף 4(א1) לחוק תובענות ייצוגיות הקובע:

"אלה רשאים להגיש לבית המשפט בקשה לאישור תובענה ייצוגית כמפורט להלן:

(1) אדם שיש לו עילה בתביעה או בעניין כאמור בסעיף 3(א), המעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל החברים הנמנים עם קבוצת בני אדם- בשם אותה קבוצה;"

המבקש יטען, כפי שצוין לעיל, כי עומדת לו עילת תביעה כנגד המשיבה להשבת סכומים שגבתה שלא כדין (עניין המנוי בסעיף 11 לתוספת השניה), המעוררת שאלות מהותיות של עובדה ומשפט המשותפות לכלל החברים בקבוצת הצרכנים שהינם כל התושבים בתחום שיפוטה של המשיבה, המחויבים בדמי ארנונה בגין החזקה של בניין משובח (תעריף מ1), ואשר מחויבים בתעריף זה אך ורק בשל קיומם של שני חזרי רחצה בנכס בו הם מחזיקים, ובכללם גם המבקש.

38. כפי שצוין לעיל, תביעתו של המבקש נסמכת על הטענה לפיה הגדרתו של בניין משובח, כפי שהיא נעשתה ונעשית כיום בצו המיסים של המשיבה, הינה הגדרה אשר מעבר לעובדה כי אינה אפשרית או מתאימה עוד למציאות החיים דהיום, המדובר בהגדרה אשר אינה עומדת במתחם הסבירות ועל כן יש לבטלה, תוך השבת הכספים שנגבו ביתר מחברי הקבוצה ומהמבקש.

ובמה דברים אמורים?

39. כאמור, הגדרת בניין משובח בצו המיסים של המשיבה קובעת כי בניין משובח הינו בניין בו קיימות עד שתי דירות, כאשר בדירת המגורים קיים מתקן להסקה מרכזית ו/או מוסך ביתי ו/או בריכת שחיה ו/או שני חדרי רחצה.

40. המדובר למעשה בהגדרה שמקורה בהחלטת מועצת עיר, אשר נתקבלה לפני שנים ארוכות, בתקופה בה ניתן היה, ככל הנראה, להגיע לכלל מסקנה כי דירה שיש בה שני חדרי רחצה הינה דירה שיש מקום לסווגה כבניין משובח.

41. ואולם במציאות של היום ניכר כי אין כל מקום לקיומה של הגדרה זו שכן דירה עם הסקה מרכזית (כיום, מיזוג מרכזי), או עם מוסך (מקום חניה נפרד ומקורה), הינה דירה שגרתית אשר ניתן למצוא כמות רבות ברחבי כל עיר. גם דירה שבה שני חדרי רחצה הינה חזיון נפוץ, ושני חדרי רחצה קיימים כיום גם בדירות אשר על פי כל קנה מידה סביר אין יכולות להיחשב כדירות בבניין משובח. תובענה זו תמוקד בחלופה של שני חדרי רחצה.

42. צו המיסים של המשיבה הינו דבר חקיקה (חקיקת משנה). ככזה, כמו כל דבר חקיקה אחר, הוא "ייצור החי בסביבתנו" (בלשונו של השופט זוסמן בבג"צ 56/68 שליט נ' שר הפנים, פ"ד כג (2) 477). גם צו המיסים של המשיבה, כמו כל דבר חקיקה אחר, אמור להשתלב בסביבתו הנורמטיבית, להשפיע עליה אך גם להיות מושפע ממנה, וכן צריך הוא להיות מותאם למציאות החברתית וכן למציאות הסוציו-אקונומית (למשל: בג"צ 693/91 אפרת נ' חממונה על מרשם האוכלוסין, פ"ד מז (1) 749).

43. אולם צו המיסים בענייננו, על אף החשיבות הקיימת כי ההגדרות הכלולות בו יהיו מתואמות למציאות החברתית והכלכלית המשתנה, כולל בחובו הגדרתו של בניין משובח אשר אינה עולה לכדי התאמה הגיונית למציאות של ימינו.

44. כך ייתכן כי בעבר דירה שבה היה מוסך ביתי, או מתקן להסקה מרכזית, או שני חדרי רחצה, הייתה יכולה להיחשב כבניין משובח, אך תפיסת עולם שכזו, אשר היתה יכולה אולי לשקף את המציאות של לפני ארבעים שנה או יותר, אינה הגיונית עוד במאה ה-21,

שהרי כיום ניתן למצוא כמעט בכל דירה מערכת מיזוג מרכזית או שני חדרי רחצה, כמו גם ליד דירות רבות ניתן למצוא היום חניה מקורה.

45. השוני בין ההגדרות של סוגי בניינים שונים כפי שמופיע בצו המיסים, ככל הנראה נבע מתוך הרצון לעמוד על המצב הכלכלי של המחזיק בנכס. אכן, מי שמחזיק בדירה שאין בה אמבטיה, הוא כפי הנראה מי שמצבו הכלכלי דחוק, על כן, ניתן להבין את הצדקה לסיווג של מבנה שכזה כ"בניין פשוטי". לעומת זאת, תפיסת העולם העומדת מאחורי ההגדרה של בניין משובח הינה, כפי הנראה, ההנחה שמי שמתגורר בדירה שבה שני חדרי רחצה מנהל רמת חיים גבוהה. שורש הבעיה נעוץ בכך שבמציאות של היום, לא כך הם פני הדברים.

46. נכון, במציאות של לפני שנים ארוכות, חדר רחצה לא היה דבר המובן מאליו. קל וחומר ששני חדרי רחצה לא היו דבר המובן מאליו. כך למשל, אפילו בבתי מלון ניתן היה למצוא חדרים שבהם אין שירותים או חדר רחצה בכל חדר. אך מציאות זו אינה משקפת את המצב דהיום. כיום חדר רחצה אינו מעיד על מעמד סוציו-אקונומי גבוה, ואף שני חדרי רחצה אינם מעידים על מעמד גבוה שכזה.

47. משאלו נסיבות החיים, על המשיבה מוטלת החובה לשקול את ההגדרות השונות המצויות בצו המיסים שלה, ולהתאים אותן לשינויים שבזמן, במקום, ובמציאות החברתית. בענייננו, על המשיבה היה לשקול מחדש את ההגדרה של בניין משובח כפי שהיא מצויה כיום בצו המיסים שלה ולשנותה כך שתתאים למציאות החברתית והכלכלית הקיימת דהיום.

48. בנוסף לטענה לפיה יש לבטל את הגדרת בנין משובח משום שאין היא תואמת עוד את המציאות דהיום, המבקש ישוב ויטען כי יש לבטל את הגדרת בניין משובח גם משום שהסיווג הקבוע בה אינו מצוי עוד במתחם הסביבות, כפי שיובהר להלן-

ראשית, המדובר בקביעה שאינה מביאה בחשבון את כל הפרמטרים הרלוונטיים. יתכן, לדוגמא, כי פלוגי שני חדרי רחצה בדירתו אשר גודל כל אחד מהם הינו 10 מ"ר (לצורך הדוגמא). לעומת זאת, אלמוני דירה זהה (למשל, הדירה השנייה באותו בית זו משפחתו). עם זאת, בדירתו רק חדר רחצה אחד, בגודל של 20 מ"ר. פלוגי יחויב לפי תעריף של בניין משובח, אלמוני יחויב לפי תעריף של בניין רגיל. זאת, למרות שבפועל מדובר באותה דירה, ובאותו שטח של חדרי רחצה או שירותים.

אפשרות אחרת הינה כי פלוגי מחזיק בית ישן, אשר כמעט אינו ראוי למגורים, אך יש בו שני חדרי רחצה. בית זה ייחשב כבית משובח. לעומת זאת, אלמוני, אשר מחזיק דירת

פאר, ומשקיע עשרות אלפי שקלים בהקמת חדר אמבטיה אחד גדול ומפואר, ייחשב כמי שמחזיק דירה בבניין רגיל.

שנית, כאמור לעיל, כיום קיומו של חדר רחצה או שניים בבניין אינה הופכת אותו לבניין משובח, שכן כיום כמעט בכל דירת מגורים ניתן למצוא שני חדרי רחצה ואף בדירות המצויות בשכונות שאינן יוקרתיות ושעלותן נמוכה.

49. כאשר אדם שם לנגד עיניו תמונה של בניין משובח הוא אינו מגדיר בניין שכזה רק על יסוד מספר חדרי הרחצה בבניין שכזה. גם אם מדובר בבניין שבו רק שתי דירות, עדיין העובדה שקיימים בדירה שני חדרי רחצה אינה הופכת אותה לבניין משובח. על כן, לאור האמור, ניכר כי אין כל ספק בענייננו כי הגדרת בנין משובח הוסמכת על קיומם של שני חדרי רחצה, חורגת ממתחם הסבירות ולכן יש לבטלה גם מטעם זה.

50. יחד עם זאת, כפי שצוין לעיל, הגדרת בניין משובח בצו המיסים כוללת למעשה שני שסתומי בטחון, האחד קיומם של שני חדרי רחצה ותאור היות הדירה מצויה במבנה שבו עד שתי דירות.

51. על כן יתכן כי בענייננו המשיבה תנסה להיאחז בטענה לפיה מאחר וכל דירה בבניין שבו עד שתי דירות הינה דירה שיש לסווגה כבניין משובח, די בכך שהמדובר בבניין שבו עד שתי דירות כדי להצדיק את הסיווג של בניין משובח.

המבקש יטען כי גם טענה זו יש לדחות מכל וכל וזאת משני טעמים עיקריים-

האחד, טענה שכזו אינה מתיישבת עם צו המיסים. צו המיסים אינו מגדיר כל דירה שבבניין בן עד שתי דירות כבניין משובח. צו המיסים קובע במפורש כי יש צורך באלמנטים נוספים כדי להפוך בניין לבניין משובח וביניהם גם קיומם של שני חדרי רחצה כאמור.

השני, בניין של עד שתי דירות אינו יכול, כשלעצמו, להיחשב כבניין משובח. ושוב, גם זאת ניתן להמחיש בדוגמא פשוטה: הרי פלוני יכול להחזיק דירת פאר, בבניין חדש, הכולל לובי מפואר, חדר כושר לרווחת הדיירים, בריכת שחיה, ועוד. אך בבניין זה יש יותר משתי דירות מגורים. האם אז נכון יהיה לומר כי הוא גר בבניין רגיל? לעומת אלמוני אשר מחזיק דירת שיכון פשוטה, ישנה, מוזנחת, אך דירה זו הינה בבית דו משפחתי, האם אז ניתן יהיה לומר כי הוא גר בבנין משובח?

52. יכולים להיות מספר פרמטרים לקביעה שבניין מסוים הינו בניין משובח, למשל, גילו של הבניין שכן הרי בית חדש אינו כבית ישן, או למשל, קיומה של בריכת שחיה אך הפרמטרים של בניין של עד שתי דירות ושני חדרי רחצה שוב אינם יכולים להיחשב

כפרמטרים שמצדיקים סיווג של בניין כבניין משובח. אם לפני עשרים שנה שני חדרי רחצה היו יכולים להיחשב, אולי, כמותרות, ועל כן הצדיקו סיווג של בניין כבניין משובח, הרי שהיום אלמנטים אחרים יכולים להיחשב כמותרות ולהצדיק את הסיווג (למשל, חדר כושר ועוד).

53. בעניין זה יוער כי שינוי הסיווג כפי הנדרש יכול להועיל גם למשיבה עצמה, שכן הסיווג כיום מונע הגדרה של דירה בבניין שבו יותר משתי דירות כדירה בבניין משובח. יכול להיות מבנה חדש, מפואר, הכולל תוספות שונות ומגוונות, המעידות על רמת חיים גבוהה עד מאוד, אך עדיין, היות ויהיו בו ארבע דירות (למשל) לא ניתן יהיה להגדירו כבניין משובח.

דבר זה מעיד על כך שהגדרה הקבועה כיום בצו המיסים שגויה, שכן היא אינה הולמת לא מנקודת מבטו של המבקש, ולא מנקודת מבטה של המשיבה.

54. משכך, המבקש יחזור ויטען כי התגדרה הקיימת כיום בצו המיסים המאפשרת שינוי סיווג של מבנה לבניין משובח, אך בשל העובדה כי מתווסף בו חדר רחצה שני, אינה מתאימה עוד למציאות בת ימינו, חורגת היא ממתחם הסבירות וכן היא אינה עונה על עקרון המידתיות ועל כן אין כל ספק בענייננו כי יש לבטלה.

55. לאור כל האמור לעיל, משהחלה המשיבה לחייב את המבקש ואת יתר חברי הקבוצה בהתאם לסיווג של בניין משובח, על אף שהמדובר בסיווג שאינו מתאים למציאות זהיום וחורג הוא ממתחם הסבירות כאמור, וזאת בהסתמך על קיומם של שני חדרי רחצה בדירתם, נדרשת המשיבה כיום להשיב את הכספים שנגבו על ידה ביתר ושלא כדין, הן למבקש והן לחברי הקבוצה אותם הוא מייצג.

56. בנסיבות אלו, המבקש יטען כי עומדת לו עילת תביעה אישית שכן נסיבות המקרה באות בגדר סעיף 4(א) לחוק התובענות הייצוגיות לפיו: "אדם שיש לו עילה בתביעה או בעניין כאמור בסעיף 3(א) המעוררות שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפת לכלל החברים הנמנים עם קבוצת בני אדם-בשם אותה קבוצה";

(2) הגדרת הקבוצה

57. תובענה זו מוגשת על ידי המבקש בשמם של כל התושבים בתחום שיפוטה של המשיבה, המחויבים בדמי ארנונה בגין החזקה של בניין משובח (תעריף מ1), ואשר מחויבים בתעריף זה אך ורק בשל קיומם של שני חדרי רחצה בנכס בו הם מחזיקים. לחלופין, מתבקש בית המשפט הנכבד להגדיר את הקבוצה על פי שיקול דעתו.

58. על פי הנתונים שנמסרו ע"י המשיבה במכתבה מיום 9/7/07 המצורף כנספח ח' לבקשה זו, המדובר בכ-2003 בניינים בתחום שיפוטה של המשיבה המסווגים בסיווג ארנונה של בניין משובח (מ1) ששטחם הכולל 419,895 מ"ר.

59. מאחר ואין בידי המבקש נתונים לגבי מספר הנכסים המסווגים כבניין משובח בשל קיומם של שני חדרי רחצה במבנה, המבקש מתייחס לכל השטח האמור ככזה המסווג כבניין משובח בשל קיומם של שני חדרי רחצה, ועל כן הערכת גודל הקבוצה הינה כאמור לעיל.

(3) חישוב הנזק

60. כתוצאה משינוי סיווג המשיבה את דירתו של המבקש ואת דירתם של יתר חברי הקבוצה מסיווג של בניין רגיל לסיווג של בניין משובח, בהסתמך על ההגדרה הקיימת בהוראת צו המיסים של המשיבה, נגרמו למבקש וליתר חברי הקבוצה נזקים שעיקרם גביית כספים שלא כדין וביתר ע"י המשיבה, כספים אשר יש להשיבם הן למבקש והן לחברי הקבוצה אותם הוא מייצג.

61. מאחר וכאמור אין בידי המבקש נתונים לגבי מספר הנכסים המסווגים כבניין משובח בשל קיומם של שני חדרי רחצה במבנה ו/או נתונים אחרים שיש בהם כדי לסייע להעריך את חישוב הנזק של כלל חברי הקבוצה (בהתאם לנתונים הנדרשים בצו המיסים) המבקש יעריך את היקף תביעתו האישית, כמו גם את היקף התביעה הייצוגית בהתאם למקום מגוריו של המבקש שהינו-

(א) באזור קריית חיים

(ב) באזור ב'

(ג) בדירה מעל 100 מ"ר (שטח דירתו של המבקש כאמור הינו 171 מ"ר)

בעניין זה יצוין כי מאחר וטרם הגשת הבקשה הנדונה פנה המבקש אל המשיבה על מנת לקבל פרטים מדויקים בדבר אופן חישוב הארנונה השנתי אך כל פניותיו הושבו ריקם, נזקו של המבקש ייעשה על דרך של הערכה, כאשר המבקש שומר לעצמו את הזכות לתקן את גובה נזקו בהתאם לנתונים שיגיעו לידי מהמשיבה.

שיעורי הארנונה הכללית לכל מ"ר בשי"ח- בהתאם לקבוע בצו המיסים לשנת 2006 בהתייחס לבניין משובח ולבניין רגיל, הם כדלקמן-

בניין משובח לדירה ששטחה	אזור ב'
עד 75 מ"ר	60.52
76-100 מ"ר	57.49

55.07	מטל 100 מ"ר
	בניין רגיל
אזור ב'	לדירה ששטחה
45.78	עד 75 מ"ר
50.07	76-100 מ"ר
47.93	מטל 100 מ"ר

שיעורי הארנונה הכללית לכל מ"ר בשי"ח- בהתאם לקבוע בצו המיסים לשנת 2007
בהתייחס לבניין משובח ולבניין רגיל, הם כדלקמן-

	בניין משובח
אזור ב'	לדירה ששטחה
62.17	עד 75 מ"ר
59.06	76-100 מ"ר
56.57	מטל 100 מ"ר
	בניין רגיל
אזור ב'	לדירה ששטחה
47.03	עד 75 מ"ר
51.44	76-100 מ"ר
49.24	מטל 100 מ"ר

משכד, בשנת 2006-

חיוב הארנונה בגין דירתו של המבקש, ע"פ הנתונים דלעיל, ע"פ סיווג של בניין רגיל עומד על סך של 8,196 ₪.

חיוב הארנונה בגין דירתו של המבקש, ע"פ הנתונים דלעיל, ע"פ סיווג של בניין משובח עומד על סך של 9,659 ₪

דהיינו, ההפרש בין שני החיובים עומד על סך של 1,463 ₪

על כן, נזקו של המבקש בשנת 2006 עמד על סך של 1,463 ₪

משכד, בשנת 2007-

חיוב הארנונה בגין דירתו של המבקש, ע"פ הנתונים דלעיל, ע"פ סיווג של בניין רגיל עומד על סך של 8,420 ₪

חיוב הארנונה בגין דירתו של המבקש, ע"פ הנתונים דלעיל, ע"פ סיווג של בניין משובח עומד על סך של 9,922 ₪

דהיינו, ההפרש בין שני החיובים עומד על סך של 1,502 ₪

על כן, נזקו של המבקש בשנת 2007 עמד על סך של 1,502 ₪

כלומר, סה"כ נזקו הישיר של המבקש בשנים 2006-2007 כתוצאה משינוי הסיווג עומד על

סך של כ- 2,965 ₪

62. באשר לנזקי כלל הקבוצה, כמי שצוין לעיל, החיוב השנתי לכל מטר רבוע, בבניין משובח הקבוע בצו המיסים לשנת 2006, בדירה מעל 100 מ"ר, הינו בשיעור של 55.07 ₪, כאשר החיוב השנתי לכל מטר רבוע בבניין רגיל הקבוע בצו המיסים לשנת 2006, בדירה מעל 100 מ"ר, הינו בשיעור של 47.93 ₪.

דהיינו ההפרש בין החיובים בשנת 2006 מגיע לשיעור של 7.14 ₪ לשנה לכל מטר רבוע.

63. בנוסף, החיוב השנתי לכל מטר רבוע, בבניין משובח הקבוע בצו המיסים לשנת 2007, בדירה מעל 100 מ"ר, הינו בשיעור של 56.57 ₪, כאשר החיוב השנתי לכל מטר רבוע בבניין רגיל הקבוע בצו המיסים לשנת 2007, בדירה מעל 100 מ"ר, הינו בשיעור של 49.24 ₪.

דהיינו ההפרש בין החיובים בשנת 2007 מגיע לשיעור של 7.33 ₪ לשנה לכל מטר רבוע.

כלומר, סך כל ההפרשים בחיוב שבין סיווג של בניין משובח לבין סיווג של בניין רגיל, מגיע לשיעור של 14.47 ₪ לשנים 2006 ו-2007.

64. כאמור, בתחומי שיפוטה של המשיבה נכסים בשטח של 419,895 מ"ר המוגדרים כבניינים משובחים. היות והמשיבה לא המציאה נתונים לגבי החלק בנכסים אלה המסווגים כבניין משובח בשל קיומם של שני חדרי רחצה במבנה, המבקש מתייחס לכל השטח כאמור ככזה המסווג כבניין משובח בשל קיומם של שני חדרי רחצה.

65. בהנחה שמדובר בשטח שהינו זהה בשנים 2006-2007, לאור הנתונים שצוינו, המבקש מעריך כי סה"כ הנזק שנגרם לחברי הקבוצה בגין גביית היתר שנגבתה ע"י המשיבה, בשנים 2006-2007 עומד על סך של כ- 6,075,880 ₪ (14.47 X 419,895).

(4) התקיימות התנאים לאישור התביעה הייצוגית

66. סעיף 8(א) לחוק תובענות ייצוגיות מונה ארבעה תנאים מצטברים, הנוגעים להתאמתה של התביעה המסוימת להתברר בדרך של תובענה ייצוגית, ורק בהתקיימם של תנאים אלה רשאי בית המשפט לאשר תובענה כייצוגית:

"(1) התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל

חברי הקבוצה, ויש אפשרות סבירה שהן יוכרעו בתובענה לטובת הקבוצה;

(2) תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות

הענין;

(3) קיים יסוד סביר להניח כי ענינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג ויגוהל בדרך

חולמת; הנתבע לא רשאי לערער או לבקש לערער על החלטה בענין זה;

(4) קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינהל בתום לב;

67. השופטת ט.שטרסברג-כהן, בע"מ 2976/95 מגן וקשת נגד טמפון, פ"ד נא 312, 329-330 הגדירה את רמת ההוכחה הנדרשת, בשלב ההכרה בתובענה הייצוגית באשר לעילת התביעה ותנאי הסף, ואלו דבריה-

" נראה לי, כי על המבחן למילוי התנאים שבסעיף 54 מבחינת נטל ומידת ההוכחה, להיות אחיד לכל סעיפיו המשניים, ולגבי כל התנאים הנדרשים מהתובע, ועליו לשכנע את בית המשפט במידת הסבירות הראויה ולא על פי האמור בכתב התביעה בלבד, כי הוא ממלא לכאורה אחר כל דרישות סעיף 54א ולענייננו, שהראשונה בהן היא קיומה של עילה אישית כאמור בס' 54א(א). אין להעמיד דרישות מחמירות מדי, לעניין מידת השכנוע, משום שאלה עלולות להטיל על הצדדים ועל בתי המשפט עומס יתר בבירור הנושא המקדמי, דבר העלול לגרום להתמשכות המשפט, לכפילות בהתדיינות ולרפיון ידיהם של תובעים ייצוגיים פוטנציאליים. את כל אלה יש למנוע על ידי קריטריון מאוזן בנושא נטל ומידת ההוכחה הנדרשים מהתובע הייצוגי, שמצד אחד שלא יפטור אותו מחובת שכנוע ומצד שני לא יטיל עליו נטל כבד מידי."

כלומר, על מנת שבית המשפט יכיר בתובענה כתובענה ייצוגית, על המבקש לשכנע את בית המשפט במידת הסבירות הראויה כי קיימת לו עילת תביעה אישית וכי הוא מקיים את דרישות הסף.

להלן נבחן את דרישות הסף כאמור בסעיף 8א(א) לחוק תובענות ייצוגיות בענייננו:

א. התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה

68. על פי דרישת החוק תובענות ייצוגיות סעיף 8א(1), בית המשפט רשאי לאשר את התביעה כיייצוגית אם מצא שהיא מעוררת שאלה מהותיות בעובדה או במשפט המשותפות לכל הקבוצה המוגדרת.

69. במקרה שלפנינו, כפי שמרש בהרחבה לעיל, קיימות שאלות מהותיות של עובדה ומשפט, המשותפות לכל אחד מחברי הקבוצה והן אינן ייחודיות ו/או רלוונטיות אך למבקש בתובענה ייצוגית זו.

70. המבקש יטען כי השאלות העיקריות המשותפות הן כדלקמן-
(1) האם יש לבטל את הגדרת בניין משובח בצו המיסים של המשיבה משום היותה הגדרה אשר אינה תואמת את המציאות בת ימינו?

(2) האם יש לבטל את הגדרת בניין משובח בצו המיסים של המשיבה משום שלוקה היא בחוסר סבירות?
 (3) מהו שיעור הנזק שנגרם למבקש ולחברי הקבוצה, כתוצאה מסיווג הנכס בהם הינם מחזיקים כבניין משובח?

71. עוד יוסיף המבקש ויטען כי לו וליתר חברי הקבוצה קיימות **עילות תביעה משותפות** ואף **הסעד המבוקש, שהינו השבה, הינו זהה לגבי כל אחד ואחד מחברי הקבוצה, וכל שנותר הוא לדלות מידע ממאגרי המשיבה באשר לנתונים המזויקים לגבי מס' הדירות בתחום שיפוטה של המשיבה המחויבות לפי תעריף של בניין משובח אך בשל העובדה כי קיימים בדירה שני חדרי רחצה.**

בעניין ת.א. 785/98 זילברשלג עיטל נ' אל על נתיבי אויר לישראל בע"מ, דינים מחוזי, ל"ב (5) 15, עמד בית המשפט על מהותה של הדרישה האמורה וקבע כי הפרות שמבוצעות באורח שיטתי ואחיד, הגם שלא נעשו במסמך אחד או בבת אחת, עומדים בגדרה של הדרישה לקיומה של עילה משותפת:

"אכן, הסכום המגיע לכל אחד מהתובעים הללו אינו זהה, הן בשל שוני במחיר הכרטיס והן בשל השוני בשערים הרלוונטיים אולם, כל התובעים הללו הם עדיין בגדר "מי שמעוניינים בתובענה", כמי שמורש לעיל. הסכום המגיע לכל אחד מהם שונה אך הוא ניתן להיקבע על ידי פעולת חישוב אריתמטית פשוטה ואין בו כדי להביא למסקנה כי הסעד המבוקש לגביהם אינו זהה"

72. לאור האמור, המבקש יטען כי במקרה שלפנינו, קיימות שאלות מהותיות של עובדה ומשפט, המשותפות לכל אחד מחברי הקבוצה, כאשר ניכר כי בעניינו קיימת אפשרות סבירה שהן תוכרענה בתובענה לטובת הקבוצה.

ב. התובענה הייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין

73. המבקש יטען כי התובענה הייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת ביותר להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין.

74. קבוצת התובעים בתובענה נשוא בקשה זו מונה, על פי הנתונים שנמסרו ע"י המשיבה, כ- 2003 בניינים בתחום שיפוטה של המשיבה המסווגים בסיווג ארנונה של בניין משובח, ששטחם הכולל 419,895 מ"ר. המדובר בקבוצה, שמשום גודלה, אונימיות חבריה והסעד המבוקש בנין, מצדיקה היא את ניהול התובענה כתובענה ייצוגית.

75. אישור התובענה המצורפת לבקשה זו כתביעה ייצוגית, תביא ליעול ההליך המשפטי ולדיון ממצה בתובענה כלפי כל המעורבים בתובענה:

ראשית, ברי לכל כי ניהול ההליך מול המשיבה, בדרך של תובענה ייצוגית, יחסוך את זמנה של המשיבה ויאפשר לה לנהל מהלך עסקים רגיל, וכן ייחסכו הוצאותיה של המשיבה בגין ניהול עשרות אלפי תיקים נפרדים בבתי המשפט.

שנית, ניהול התובענה הייצוגית על דרך של תביעה עיקרית אחת, לעומת עשרות אלפי הליכים נוספים העוסקים באותה מחלוקת עובדתית ומשפטית, יהיה בה כדי ליעל את ההליכים במניעת עומס מיותר על בתי המשפט ומניעת בזבז זמן שיפוטי יקר, שכן במקום בו כל אחד מיחידיו הקבוצה יגיש תביעה נפרדת כנגד המשיבה, יוצר עומס אדיר על בתי המשפט, בעוד שבירור תובענה ייצוגית זו הינה הליך אחד.

לעניין העדמת המערכת המשפטית את מסלול התובענה הייצוגית במקרה של ריבוי תובעים, ראה בשי"א 15000/01 רון ילניק נ' בנק לאומי, תק-מח (2)2003 9758.

שלישית, מאחר וניהול התביעה מבחינת הסעד המבוקש ע"י כל תובע בנפרד הינו בלתי כלכלי, קיימת האפשרות שכל ההליך לא ינוהל וזאת מאחר שעלויותיו עולות על הסעד שצפוי להינתן בו. סביר להניח, כי רוב הנימנים על הקבוצה יעדיפו להימנע מעימות עם המשיבה הן בשל חוסר כדאיות כלכלית והן משום היעדר מוטיבציה לפתוח בהליך משפטי ארוך כנגד המשיבה.

לעניין זה ראוי לציין את דבריו של כב' הנשיא בתוארו דאז, השופט אהרון ברק, בע"א 4556/94 טצת נ' זילברשץ, פ"ד מט(5) 774, 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."

76. על כן, תביעה ייצוגית בנוסבות אלה, תעמיד את הצדק על כנו בדרך יעילה, ממצה ושוויונית, שכן אך זה הוגן כי גם תובעים שאינם מודעים למערך המשפטי המורכב יהיו זכאים להשבת כספם, שנגבה בצורה שאינה סבירה ושאינה תואמת את המציאות דהיום כפי שצוין לעיל.

לעניין זה יפים דבריה של כב' השופטת פרוקציה בע"א 1338/97 תנובה מרכז שיתופי לשווק נ' ראבי תופיק, תק-על (2)2003, 1522, עמ' 1530-

"לתובענה הייצוגית כמוסד במשפט השיבות מיוחדת להשגת תכליות אשר ידה של התביעה האינדיבידואלית אינה משגת. היא משרתת את אינטרס הפרט על ידי מתן תרופה לנזקו מקום שאלמלא צירף אליו חברי קבוצה נוספים, לא היתה כדאיות בהגשת תביעתו; היא משרתת אינטרס ציבורי, החותר להרתיע גופים כלכליים גדולים מפני הפרת החוק והמנבקש לקדם ביתר הצלחה את אכיפתן של גורמות התנהגות שנועדו להגן על האזרח, ולמנוע ניצול לרעה של חולשתו

כפרט. היא עשויה לקדם מטרות של יעילות בהליכים, אחידות בפסיקה ומניעת ריבוי תביעות (רע"א 4556/94 טצת נ' זילברשץ, פד"י מט(774) 5, 784-5; ע"א 8430/99 אנליסט נ' ערד השקעות ופיתוח תעשייה בע"מ, דינים עליון ס"א 689)

77. משכך, לאור העובדה כי השאלות העובדתיות והמשפטיות בענייננו באשר לכל חברי הקבוצה הינן זהות לחלוטין ואף הסעד המבוקש זהה, וכן לנוכח מספרם הרב של התובעים הפוטנציאליים, ניכר כי תובענה ייצוגית הינה הדרך היעילה וההוגנת ביותר לבירור המחלוקות נשוא התובענה, שמכוחה ניתן יהיה להשיב לתובעים את הכספים שנגבו מהם ביתר ע"י המשיבה.

ג. עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינהל בדרך הולמת

78. בין הדרישות הנוספות המובאות בחוק תובענות ייצוגיות, קיימת הדרישה לפיה עניינם של כלל חברי הקבוצה ינהל בצורה הולמת ובתום לב.

79. המבקש יטען כי הוא מייצג בדרך הולמת את עניינם של כל הנימנים עם הקבוצה מאחר שהמבקש נפגע ישירות מסיווג דירתו כבניין משובח, באותו האופן בו נפגעו חברי הקבוצה, ולכן הוא הגורם שיכול ליצג נאמנה את אינטרס וענייני הקבוצה על הצד הטוב ביותר.

ד. עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינהל בתום לב

80. המבקש יטען כי תובענה נשוא בקשה זו, מוגשת היא בתום לב ובמטרה להביא צדק ודין לפתחם של כל חברי הקבוצה כאחד, וכן מתוך שאיפה כנה ואמיתית להשיב לכלל התובעים אותם מייצג המבקש את הסכומים שנגבו מהם ביתר ע"י המשיבה.

81. המבקש יטען כי בעצם הגשת הבקשה אין משום ניסיון להשיג מטרה אישית של המבקש, אלא בכדי להביא לתיקון העוול שנעשה על ידי המשיבה בהגדרת בניין משובח כפי שהוגדרה בצו המיסים.

82. המבקש יטען כי הוא מגיש את התובענה בתום לב הנדרש מתובע ייצוגי ומתוך אמונה ברצינותה, חיינותה ובהצלחתה עבור כלל הקבוצה.

ה. סוף דבר וסעדים

83. לאור כל האמור לעיל, ניכר כי תביעתו של המבקש עומדת בכל התנאים הנדרשים על מנת לבררה בתובענה ייצוגית מכוח חוק תובענות ייצוגיות. בענייננו, אין כל עוררין כי ניהולה של התובענה כתובענה ייצוגית הינה הדרך היעילה וההוגנת לצורך הכרעה במחלוקת.

84. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לקבל בקשה זו ולהורות על ניהול התובענה המצורפת אליה כתובענה ייצוגית, וכן להורות כדלקמן-

1. להורות למשיבה להמציא למבקש כל מידע הנמצא ברשותה לשם חישוב הנזק שנגרם למבקש וליתר חברי הקבוצה..
2. לחייב את המשיבה להשיב למבקש ולכל חברי הקבוצה את כל הסכומים שנגבו מהם בתקופה של 24 חודשים הקודמים ליום הגשת בקשה זו, כך שהמשיבה תשלם סך של כ- 2,965 ₪ למבקש וסך של כ- 6,075,880 ₪ לכלל חברי הקבוצה, בצרוף הפרשי ריבית והצמדה לפי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ם-1980, מיום התשלום ועד ליום ההשבה.
- לחילופין, מתבקש בית המשפט הנכבד לקבוע אופן חישוב חלופי, אשר יהווה פיצוי כספי הולם עבור הקבוצה המוגדרת בגין גבית היתר שנגבתה ע"י המשיבה.
3. להגדיר את הקבוצה בשמה תנוהל התביעה, בין באופן המפורט לעיל, ובין בכל אופן אחר שייראה לבית המשפט הנכבד לנכון.
4. לקבוע כי חלק מסוים, שייקבע בית המשפט הנכבד, מתוך שווי הסעד שיינתן או הסכום שייפסק, לאחר ניכוי תהוצאות ושכר טרחת עורך דין, ישולם למבקש, כגמול מיוחד, אשר טרח בהגשת התובענה ובהוכחתה, וזאת על פי סעיף 22 לחוק תובענות ייצוגיות.
5. לקבוע את שכר טרחתם של עורכי הדין המייצגים את המבקש בתובענה דנן בשיעור שלא יפחת מ-15% מן הסכום שייפסק ו/או משיווי הסעד שייפסק, בתוספת מע"מ כדין.
6. לחייב את המשיבה בהוצאות בקשה זו ובשכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כדין בגינה.

85. לבית המשפט הנכבד הסמכות העניינית לדון בתובענה זו בהתאם לסעיף 5(ב)(2) לחוק תובענות ייצוגיות, וכן נתונה לבית משפט נכבד זה הסמכות המקומית לדון בתובענה זו לאור מקום משרדיה של המשיבה.

86. תצהירו של המבקש מצורף לבקשה זו לתמיכה בה זעובדות המפורטות בה. תצהיר זה הינו חלק בלתי נפרד מבקשה זו.

87. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד להעתר לבקשה המפורטת לעיל על כל מרכיביה.

אבי גולדהנר, עו"ד
ב"ב המבקש