

בפתח תקווה

התובעים:

1. זאב אוריאל ת.ז. 052546231
מרחוב אהרון לובלין 47/4, גני אביב, לוד
2. יהודה לומרמן ת.ז. 057335077
מרחוב רגבים 150, גני אביב, לוד
ע"י ב"כ עוה"ד אבי פיק ו/או עוה"ד מאיר המאירי
מרחוב הנציב 39, תל אביב
טלפון: 077-6507050 פקס: 03-6242705

-נ ג ד-

הנתבעת:

חברת "מגדל הזוהר לבניין בע"מ"
ח.פ. 511611857
מרחוב יגאל אלון 155 א', תל אביב 67443

מהות התביעה:

תביעה כספית.
שנתבקש אישורה כתביעה ייצוגית עפ"י
"חוק התובענות הייצוגיות התשס"ו – 2006".

סכום התביעה: 20,420,000 ₪.

תביעה ייצוגית לפי חוק תובענות

ייצוגיות תשס"ו – 2006

כתב תביעה

1. התובעים יהיו מיוצגים בתביעה זו על ידי ב"כ שפרטיהם מופיעים בכותרת התביעה.

הצדדים לתביעה

2. התובעים הינם לקוחותיה של הנתבעת, ממנה רכשו את דירותיהם, כ"א בהתאם לתאריך רכישתו, בפרויקט אשר הקימה בשכונת "גני אביב" (להלן: "השכונה"), בצפון מערב לוד.
3. כל בעלי הדירות בשכונה הן בעבר והן ובהווה, אשר שילמו ומשלמים לנתבעת בעת רכישת דירותיהם (כ"א במועד רכישת דירתו), עבור רכישת "זכויות המים" בעבורם (להלן: "זכויות המים"). סכום זה, אותו **גבתה הנתבעת מכל התובעים**, אמור היה להיות מועבר לעיריית לוד (להלן: "העירייה"), על מנת שזו תרכוש בעבורם התובעים - תושבי השכונה מגוף ממשלתי (חברת "מקורות"), זכויות מים, בהתאם לאמור בהסכם הפיתוח מיום 17.01.1994. ברם, סכומים אלה אשר נגבו ע"י הנתבעת, נשארו בידיה בנאמנות ובשמירה ולא הועברו לעירייה, עד עצם היום הזה.
4. כל בעלי ושוכרי הדירות בשכונה בעבר ובהווה, אשר אינם מקבלים ו/או זכאים לקבלת שירותים ציבוריים נוספים מהעירייה ו/או מקבלים שירותים מופחתים מהעירייה, כתוצאה ממחסור כיס שנוצר בקופתה וזאת עקב תשלומי מחירי המים הגבוהים ו/או הקנסות המוטלים על העירייה, אותם היא משלמת לחברת "מקורות" בעבור כל קוב, כתוצאה מאי רכישת זכויות מים אלה.
5. הנתבעת הינה היזם (להלן: "היזם"), אשר הקימה את השכונה ובין היתר בנתה: יחידות דיור, מסחר ושירותים.

רקע ועובדות

6. ביום 17.01.1994, נערך ונחתם בין היזם ובין עיריית לוד (להלן: "העירייה"), הסכם הפיתוח לשכונה זו (להלן: "ההסכם") (מצורף כנספח א'). בין השאר התחייב היזם, כי עבודות הפיתוח תכלולנה בין השאר את נושא הביוב, המים, הניקוז, תיעול, מדרכות כבישים וכו'.
7. בסעיף 17.ב. להסכם נאמר: "**החברה (היזם) הודיעה לעירייה כי היא תגבה את תמורת זכויות המים מרוכשי הדירות וכי.....**".
8. בסעיף 17.ג. להסכם נאמר: "**מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי החברה (היזם) תישא בהוצאות הכרוכות ברכישת זכויות המים עבור יחידות הדיור הנבנות על ידה לפי תעריף של 700 ₪ לכל יחידת דיור (ההוספה בסוגריים וההדגשה בקו של הח"מ). להלן "תמורת זכויות מים"**".
9. בסעיף 17.ד. להסכם נאמר: "**החברה (היזם) תשלם את תמורת זכויות המים לעירייה ומוסכם ומוצהר בין הצדדים כי חובת החברה לתשלום זכויות המים אינו תלוי או מותנה בגביית התשלום הנ"ל מרוכשי הדירות"**. (ההוספה בסוגריים וההדגשה בקו הינה של הח"מ).
10. בסעיף 17.ה. להסכם נאמר: "**תמורת זכויות המים תשולם לעירייה לא יאוחר מיום קבלת טופס 4. למען הסר ספק מסכימה החברה (היזם) כי לא ינופק טופס 4 אלא לאחר תשלום מלוא תמורת זכויות המים, בגין אותו מבנן עבורו מבוקש טופס 4**".

11. בהתאם לאמור בהסכם זה, **גבה וגובה היזם** (עד עצם היום הזה), מכל רוכש דירה בשכונה, במעמד חתימתו על הסכם רכישת הדירה, בנוסף על כל ההיטלים, גם את **"תמורת זכויות המים"**. תמורה זו, אותה קיבלה הנתבעת בנאמנות ובשמירה, אמורה הייתה לעבור לעירייה, על מנת שזו תרכוש עבור הדיירים בשכונה, זכויות מים מגורם ממשלתי.

12. יודגש, כי **משנת 1991**, לא רכשה העירייה זכויות מים נוספות מחברת "מקורות", בעבור הגדלת הצריכה, על אף אכלוס השכונה. מצ"ב נספח ב' מכתבה של חברת "מקורות", מיום 18.04.05, לו מצורף דו"ח רכישת זכויות המים של העירייה, בו נאמר מפורשות: **"החל משנת 1994 לא נרכשו זכויות עבור עיריית לוד"**. ניתן לראות בדו"ח המצורף כי משנת 1991, לא רכשה העירייה זכויות מים נוספות.

13. אי העברת "תמורת זכויות המים", ע"י הנתבעת לעירייה, מהווה הפרת חוזה והינה בניגוד לאמור בסעיף 17ד1. להסכם וכן בניגוד לתנאי הנאמנות והשמירה.

14. בפועל, ניזוקו התובעים באופן אישי, בשני אופנים שונים. **הנזק הראשון**, הוא בעצם התשלום בפועל לנתבעת, תוך הטעייתם ע"י הנתבעת, כי מטרת כספים אלה הינה בעבור רכישת זכויות המים. כספים אלה נמצאים כאמור לעיל, בידי הנתבעת, עד עצם היום הזה, מבלי שהועברו לידי העירייה והיא הנהנית הבלעדית מכספים אלה ומפירותיהם. **הנזק השני** הינו כתוצאה מאי רכישת זכויות המים ע"י העירייה כאמור. דבר שגרם וגורם למחסור בקופתה עקב תשלומים גבוהים ו/או קנסות לחברת "מקורות" בעבור כל קוב מים נוסף, הנרכש על ידה ללא זכויות מים. לא זו ואף זו, נזק נוסף שנגרם לתובעים ולקבוצה כולה, כתוצאה מחסרון כיס זה של העירייה, הינו בגרימת ניתוקי מים רבים ו/או צמצום אספקת המים לתושבי השכונה, ע"י חברת "מקורות", עקב אי תשלום חובותיה של העירייה עבור צריכת המים. (מצ"ב נספח ג' ובמיוחד האמור בסעיף 2 לנספח זה).

15. בעצם אי רכישת זכויות המים, משלמת העירייה בעבור צריכת כל קוב מים נוסף, מעבר לזכויות המים המוקצות לה, **קנס גבוה בסך 0.279 ₪ לקוב, בנוסף לעלותו הרגילה של כל קוב** (מצורף נספח ד' מחברת "מקורות"). קנסות אלה הגורמים לחסרון כיס בקופת העירייה, גוררים בעקבותיהם אי מתן שירותים לתובעים ולתושבי השכונה ו/או צמצום במתן שירותים אחרים (מצ"ב חלק מהדוחות כספיים של העירייה לשנים 2003, 2005 ו-2006 לעניין עלויות המים והתקבולים, המוצגים כנספחים ה' 1-ה' 3).

16. תמורה זו (בעבור זכויות המים) אשר אותה שילמו התובעים, **תוך הטעייתם, טרם הועברה עד עצם היום הזה לעירייה, על מנת שזו תרכוש בעבורם ועבור תושבי השכונה את זכויות המים כמובטח.**

17. התובע 1, אשר רכש את דירתו ביום 13.07.97, שילם בעת רכישת דירתו, בעבור "זכויות המים" סך של 1,008 ש"ח (מצורף כנספח ו' 1 בצירוף תחשיב), סכום זה שוויו נכון ליום הגשת

התביעה, כולל ריבית והצמדה, הינו בסך 2,075 ש"ח. התובע 2, שילם ביום 12.12.96, בעת רכישת דירתו עבור "זכויות המים", סך של 956 ₪ (מצורף כנספח ו' 2 בצירוף תחשיב), סכום זה שוויו נכון ליום הגשת התביעה, כולל ריבית והצמדה, הינו בסך 2,110 ש"ח. הנזק הממוצע בגין התשלומים עבור זכויות המים, המוחזק בידי הנתבעת, הינו בסך 2,090 ₪.

18. ביום 17.01.99, גבתה הנתבעת מהגברת מיכאילוב נטליה, בעת רכישת דירתה, עבור זכויות המים סך 1,170 ₪. ניתן לראות במפורש כי את הקבלה שמספרה 702024, הנפיקה הנתבעת, אולם בכותרתה כתוב: "**לכבוד עיריית לוד זכויות מים מלקוחות**" (מצורף כנספח ז' 1). בנוסף מצ"ב נספחים ז' 2-22, בהם דוגמאות לחיובי חברי הקבוצה, בעבור זכויות המים, יודגש כי מדובר במתי מעט.

19. ביום 10.02.05, בעקבות פניית התובע 1, ליועצת המשפטית של העירייה, לעניין גביית זכויות המים, התקבלה תגובתה בזו הלשון: "**על פי הסכם הפיתוח משנת 1994 בין העירייה לבין החברה הנ"ל (הנתבעת), תשלום זכויות המים בגין הקמת השכונה חל על החברה. על החברה היה לשלם לעירייה סך של 700 ₪ עבור כל יחידת דיור**". (מצורף כנספח ח').

20. ביום 16.02.05, פנה התובע 1, אל גזבר העירייה, לעניין גביית הסכומים אותם גבתה הנתבעת מהתובעים בעבור זכויות המים והעברת כספים אלה מהנתבעת לידי העירייה (מצורף כנספח ט'1).

21. ביום 22.02.05, קיבל התובע 1, את תגובת גזבר העירייה (מינהל הכספים) לעניין "גביה בגין זכויות המים" בה נכתב במפורש: "**מבדיקה שעשתה... במסמכי הגבייה לשנים הרלוונטיות, לא נמצא כל תיעוד המאשר כי התשלום הנ"ל נגבה מהחברה**" (הנתבעת) (מצורף כנספח ט' 2). מתשובה זו עולה כי הנתבעת לא העבירה לידי העירייה את הכספים אותם גבתה מרוכשי הדירות.

22. עם קבלת תגובת העירייה, פנה התובע 1, ביום 03.03.05, לגזבר העירייה פעם נוספת לעניין גביית הכספים אשר נגבו ע"י הנתבעת (מצורף כנספח ט' 3).

23. יודגש כי **בניגוד** לאמור בהסכם הפיתוח ועל אף אי העברת הכספים לידיה, **הנפיקה העירייה לנתבעת טופסי 4 לבניינים**. ניתן להניח כי העירייה הנפיקה את טופסי 4 לתושבי השכונה, על מנת שלא תיפגע זכותם הקניינית ותושבי השכונה לא ייפגעו ביתרת השירותים המגיעים להם.

24. את הנזק הקבוצתי ניתן אף הוא לחלק כאמור בסעיפים 15-14 לכתב תביעה זה, בשני אופנים:

24.1 הנזק הראשוני, הינו בתשלום של כל רוכש ורוכש בעת רכישת דירתו

עבור "זכויות המים". תשלום זה הועבר לנתבעת בנאמנות ובשמירה, על מנת שתעבירו לעירייה לצורך רכישת הזכויות בפועל, **כספים אלה לא הועברו עד עצם היום הזה**.

24.2 הנזק השני, הוא באי קבלת שירותים ציבוריים נוספים חיוניים ו/או קבלת שירותים אחרים באופן חלקי מהעירייה, כתוצאה מחסרון כיס שנוצר בקופתה, מאי רכישת זכויות המים מגוף ממשלתי, דבר הגורם לעירייה לרכוש עבור תושביה מים במחיר הגבוה מהמחיר לו נרכשו זכויות המים. יודגש, כי קנסות אלה, בגין רכישת מים שלא בהתאם לזכויות המים המוקצות לה, העירייה סופגת אותם ואלה **אינם מועברים** לתושבי העיר, ע"פ תקנות המים ובהתאם להוראות משרד הפנים, המגבילות את מחיר המים לצרכן(התושב), אולם לאור חסרון הכיס, כאמור, נפגעים התושבים בשירותים, אותם הם לא מקבלים מהעירייה. צמצום השירותים הניתנים ע"י העירייה שווים בערכם לקנסות אותן משלמת העירייה בעבור צריכת מים עודפת מעבר לזכויות המים המוקצות לה. מיותר לציין כי בעבור תושבי השכונה ו/או העיר, ייתכן כי ערכם של שירותים אלה שווים גבוה יותר מעלותו הכספית הישירה.

25. בית המשפט הנכבד מופנה לכך כי העירייה נמצאת במצב כלכלי קשה ונכון ליום הגשת התביעה, הינה תחת ניהולה של "וועדה קרואה", אשר מונתה ע"י משרד הפנים ומתקשה במימון קנסות אלה.

26. ע"פ רישומי העירייה נכון ליום 15.07.08 ובהתאם לדרישת התשלום אותה שלחה לנתבעת, לעניין "חוב בגין רכישת זכויות המים" רכשו 6,923 רוכשים דירות בשכונה. (מצ"ב כנספח י').

27. ע"פ תחשיבי התובעים, הסכום המשוערך בצירוף ריבית והצמדה, אותו שילמו התובעים בעבור רכישת זכויות המים ומצוי בנאמנות ובשמירה בידי הנתבעת, הינו כ-14,420,000 ₪ (נכון ליום הגשת התביעה).

28. ניתן לראות כי צריכת המים השנתית של התובע 1 לשנת 2007, הינה כ-175 קוב (מצ"ב נספח יא' 1). צריכת המים השנתית של התובע 2, הינה כ-245 קוב (מצורף נספח יא' 2). הנזק האישי של תובע 1 בשנה זו, כתוצאה מאי רכישת זכויות המים ע"י העירייה, הינו בסך 48.96 ₪. הנזק האישי השנתי של תובע 2, הינו בסך 68.55 ₪ (תחשיבים אלה מתבססים על הודעת מקורות). הנזק האישי המצטבר של התובע 1, החל מ-1997, מועד אכלוס השכונה, הינו בסך 540 ₪, לא כולל ריבית. הנזק האישי המצטבר של התובע 2, החל מ-1997, הינו בסך 754 ₪ לא כולל ריבית.

29. צריכת המים השכונתית השנתית הממוצעת, המשוערכת כלפי מטה, הינה כ-1,250,000 קוב מים (מיליון מאתיים וחמישים אלף). תחשיב זה מתבסס על מספר הדיירים בשכונה כפול כ-30 קוב למשפחה לחודשיים).

30. ההפסד השנתי המוערך לתושבי השכונה, כתוצאה מאי רכישת זכויות המים והקנסות המוטלים על העירייה בחריגה מזכויות המים המוקצות לה, לשנת 2008, הינו בסך כ-350,000 ₪ (שלוש מאות וחמישים אלף). נזק זה הינו שווה ערך להפסד ואו בצמצום שירותיה של העירייה. ייתכן כי במקרים מסוימים, צמצום שירותיה של העירייה יהא שווה לניזוק יותר מכפי עלותו הישירה בשקלים.

31. ההפסד הכספי הנצבר בין השנים 1997-2008, כתוצאה מאי רכישת זכויות המים, הינו כ-6,000,000 ₪ (ששה מיליון ₪), כולל ריבית והצמדה (מצורף תחשיב נספחים יג' 1-2). כספים אלה אמורים היו להימצא בקופת העירייה לטובת התובעים והקבוצה כולה, שאמורים היו לקבל מהעירייה שירותים בסכום זה.

32. סה"כ התביעה של כל חברי הקבוצה הינו בסך 20,420,000 ₪. מסכום זה יש להעביר לעירייה את האמור בדרישתה מיום 15.07.08 ואת היתרה, מתבקש כבוד בית המשפט, להעביר לידי התובעים, אשר יעשו ככל יכולתם להקים בסכום זה "קאנטרי קלאב" בניהולם, לרווחת הקבוצה כולה.

עילות התביעה

33. הנתבעת הטעתה את לקוחותיה/רוכשי הדירות, בעצם גביית "תמורת זכויות המים", תוך יידוע הרוכשים כי הינה גובה סכומים אלה, בעבור מטרה מסוימת לכאורה (העברתם לעירייה, על מנת שזו תרכוש בעבורם את "זכויות המים"), אולם בפועל הנתבעת לא קיימה את אשר התחייבה לו ולא העבירה בפועל כספים אלה לידי העירייה.

34. הנתבעת התנהגה בחוסר תום לב, הן כאשר חתמה על הסכם הפיתוח עם העירייה, מתוך ידיעה כי הינה אמורה לגבות מרוכשי הדירות את "תמורת זכויות המים" ולהעביר אליה והן בגביית הכספים מרוכשי הדירות בעבור רכישת זכויות המים. ברם, בפועל נגבו הכספים, תוך ידיעה ברורה כי אלה לא יועברו לעירייה. לראייה כספים אלה אשר החלו בגבייתם בשנת 1995, נגבו גם השנה ונמצאים בידי הנתבעת בנאמנות ובשמירה ומבלי שהועברו כלל לעירייה, תוך הפרת ההסכם בחוסר תום לב וברגל גסה. מיותר לציין, כי הנהנית היחידה מכספי הרוכשים ומפירותיהם הינה הנתבעת בלבד.

35. על הנתבעת מתוקף סעיף 17 ד' להסכם הפיתוח, היה לגבות מרוכשי הדירות את "תמורת זכויות המים" ולהעביר לעירייה ללא השתהות, אולם זו כאמור לעיל, מעלה בתפקידה ותוך רשלנות מופגנת, לא העבירה כספים אלה לעירייה.

36. הנתבעת התעשרה שלא במשפט, כאשר גבתה את הסכומים כמצוין לעיל, אולם לא העבירה אותם לעירייה וכספים אלה נמצאים בידיה עד עצם היום הזה והיא הנהנית היחידה והבלעדית מכספים אלה.

37. הנתבעת הציגה בפני רוכשי הדירות/התובעים מצג שווא, תוך תרמית, לפיה הינה גובה מהם סכומים בעבור רכישת זכויות המים ומעבירה אותם לעירייה. בפועל, לאחר שכספים אלה הועברו לידיה, תוך גזילה, בעבור מטרה זו, הושארו כספים אלה בידיה, מבלי שהועברו כאמור לידי העירייה.

אחריות הקבלן כשומר

38. אחריותו של הקבלן, קרי הנתבעת, היא כ"שומר שכר" שאינה טפלה למטרה העיקרית של החזקתו של הכסף, אותו קיבלה מידי התובעים. הנתבעת הפיקה לעצמה טובת הנאה מהחזקתה בכסף אשר יועד לצורך מטרתה אחת ויחידה והיא רכישת זכויות המים. על הנתבעת היה לצפות את הנזק שייגרם עקב אי העברת הכספים לידי העירייה לצורך רכישת זכויות המים. אחריותה זו של הנתבעת להעברת הכספים אותם גבתה בעבור זכויות המים, אמורה הייתה להתבצע עם וללא כל קשר לקבלת טופס 4 מהעירייה. סעיף 6 (ב)(1) לחוק חוזה קבלנות, הופך את אחריות הנתבעת לחיוב תוצאה מלאה וכן חיוב בהשתדלות מוגבר בשל העברת נטל השכנוע עליה להוכיח כי לא התרשלה בתפקידה, בהעברת הכספים לידי העירייה.

39. התובעים טוענים כי הפרת ההסכם ו/או מעשה ההטעיה ו/או מעשה המחדל ו/או הרשלנות באי גילוי מטרת התשלום האמיתית והנזק שנגרם להם בעטיים, מגבש עילת תביעה אישית בחוק תובענות ייצוגיות מכוח דיני הגנת הצרכן (עבירה על הוראות סעיף 2(א) לחוק הגנת הצרכן התשמ"א – 1981) ו/או מכוח דיני חוזים ו/או מכוח דיני הנאמנות ו/או מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט ו/או בדיני הנזיקין ו/או מכוח דיני השליחות ו/או מכוח דיני חוק חוזה קבלנות ו/או מכוח חוק השומרים ובא בגדר עילת תביעה אישית כמשמעה בסעיף 3(א) לחוק תובענות ייצוגיות ובגדר עילת תביעה ייצוגית כמשמעה בסעיף 8 לחוק תובענות ייצוגיות.

40. התובעים טוענים, כי הנתבעת מעלה בתפקידה כנאמנה, שליחה וכשומרת על הכספים אשר גבתה מהם ובאי העברת כספים אלה נהנית היא מפירות כספים אלה לאורך כל השנים ואילו הם, התובעים/הקבוצה נפגעים באופן תמידי.

41. הבקשה על כל נספחיה הינה חלק בלתי נפרד מתביעה זו.

הסעדים המבוקשים

42. לחייב את הנתבעת להעביר לידי ב"כ התובעים את סכום התביעה. מסכום זה יופרש לעירייה ו/או לחברת "מקורות", הסכום הנדרש ע"י העירייה מיום 15.07.08, לצורך רכישת "זכויות מים לתובעים. יתרת הסכום שתותר בידי ב"כ התובעים, תשמש במידת האפשר ו/או היכולת הכספית, לצורך הקמת "קאנטרי קלאב" ו/או מתקן אחר, בניהול התובעים לרווחת תושבי השכונה.

43. לחילופין, מתבקש בית המשפט הנכבד, לחייב את הנתבעת להשיב לתובעים ולקבוצה כולה את הסכומים אשר שילמו בעת רכישת דירותיהם בעבור "זכויות המים", בצירוף ריבית והצמדה וביתרת סכום התביעה תוקם קרן להקמת "קאנטרי קלאב" ו/או מתקן אחר, בניהול התובעים, לרווחת תושבי השכונה.

44. לחייב את הנתבעת, לשלם לכל אחד מהתובעים את נזקו מאי קבלת שירותים ציבוריים נוספים להם היו זכאים ו/או שירותים ציבוריים אחרים, אותם קיבלו בחסר, כתוצאה ממעשיה ומחדליה של הנתבעת.

45. לקבוע כי חלק מהפיצוי שישולם על ידי הנתבעת לחברי הקבוצה ישולם לתובעים כגמול בגין טרחתם הרבה בהגשת התביעה, בניהולה ובהוכחתה.

46. לשלם לעורכי הדין של התובעים שכ"ט בשיעור ראוי והולם שיעלה בקנה אחד עם גודל ההטעיה והמחדל, עם היקפה של הקבוצה ומורכבותה של התביעה והכול בתוספת מע"מ, הפרשי הצמדה וריבית.

מאיר המאירי, עו"ד

אבי פיק, עו"ד