

בעניין:

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

"התובעים"

- נ ג ד -

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**

באמצעות ב"כ עוה"ד ממשרד גוטפריד, וסרצוג ואלישיב -  
עורכי דין ונוטריונים  
מרחוב אבן גבירול 68 תל אביב 64952  
טל': 6952425 פקס: 6916510

"הנתבעות"

מהות התביעה: כספית – השבה  
כסום התביעה: 309.40 ₪.

**בד בבד עם הגשת התביעה מוגשת בקשה בכתב לאישורה כתובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו - 2006.**  
כסומה המשוער של התובענה הייצוגית: כ- 1,050,000 ₪.

## כתב תביעה

מוגשת בזה תביעה כספית מטעם התובעים כנגד א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ, ו- גבעת מרום חברה לבנין ולפיתוח בע"מ, שתיהן חברות בניה ויזמות בנדל"ן ("הנתבעות").

כל הנטען בכתב תביעה זה נטען במצטבר ו/או לחילופין, הכל לפי הקשר הדברים והגיונם.

התובע 1, עו"ד ברק הלוי, מייצג בתובענה זו את עצמו ואת רעייתו, התובעת 2, ביחד עם עו"ד עמית יהלומי.

בית המשפט יתבקש לאשר את בירור התובענה דנן כתובענה ייצוגית, בהתאם לבקשה בכתב המוגשת לתיק.

א. מבוא – תאור הנסיבות

1. בבסיסה של התובענה, שמתבקש אישורה כתובענה ייצוגית, ניצב סעד השבה חלקי של כספים שונים, אשר שילמו התובעים לבאי כוחן של הנתבעות ממשד עוה"ד גוטפריד, וסרצוג ואלישיב - תמורת שירותי מרשם זכויות, קבלת אישור זכויות והתחייבות לרישום זכויות ביחס לדירת מגורים, שרכשו התובעים מאת צד שלישי בעיר נס ציונה.
2. הכספים, שנדרשו התובעים לשלם לנתבעות באמצעות באי כוחן בשל שירותי ניהול מרשם הזכויות בדירת המגורים, חרגו מהתעריף המירבי כמתחייב 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 - 1999<sup>1</sup> (להלן יחדיו או לחוד: "צו הפיקוח"), לפי העניין).
3. בנסיבות תובענה זו מהוות הנתבעות, ביחד ולחוד, "נותן שירות" - כהגדרת מונח זה בצו הפיקוח - ולפיכך, הכספים ששילמו התובעים בעודף לבאי כוחן של הנתבעות בגדר שכר טירחת עו"ד בהעברת זכויות, אישור זכויות והתחייבות לרישום משכנתא, ביחס לדירת המגורים שרכשו המבקשים בעיר נס ציונה בשנת 2002 - הינם בחזקת כספים שנגבו על ידי הנתבעות עצמן, כאמור, בניגוד ובחריגה מהוראות צו הפיקוח.
4. דירת המגורים שרכשו התובעים בנס ציונה מצויה בשכונת מגורים שנבנתה ונמכרה בשלבים על ידי הנתבעות יחדיו, בין השנים 1996 - 2005. התובעים הינם "היד השניה" בדירה, אשר נרכשה על ידם מידי מי שהיו "היד הראשונה", אשר התקשרו עם הנתבעות לרכישת הדירה, עוד בטרם נבנה הבניין.
5. לגבי דירת מגוריהם של התובעים, טרם הוסדר הרישום בלשכת רישום המקרקעין.
6. לפיכך - כל עוד לא הושלמו הליכי הרישום בלשכת רישום המקרקעין - מנוהל רישום הזכויות ביחס לדירת המגורים של התובעים (כמו גם דירות רבות נוספות בסטטוס זהה) במרשם פנימי של הנתבעות ו/או מי מהן - באמצעות באי כוחן, ולשם קבלת שירותי מירשם זכויות שונים מחוייבים רוכשי דירה זו לשלם תמורה לב"כ הנתבעות.
7. **התובעים טוענים, כנקודת מוצא לתביעתם, כי צו הפיקוח חל על כל תשלום שמבקשת חברת בניה (והנתבעות אינן יוצאות דופן), או עורך דין מטעמה,**

<sup>1</sup> ק"ת 6010 י"ב בטבת התש"ס - 20 בדצמבר 1999, עמ' 156, 157 בהתאמה.

לגבות לאחר כניסת הצו לתוקף, עבור שירותי רישום פנימי שהיא מבצעת, וכי 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" לחברה הקבלנית.

### ב. פרוט העובדות המקימות לתובעים עילת תביעה

8. התובעים רכשו את דירת מגוריהם מצד שלישי על פי הסכם שנערך בחודש יולי 2002. לצורך כך, מזקקו לשירותי הנתבעות 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 בספרי הנתבעות, משמותיהם של המוכרים לשמות התובעים.

9. בגין כל פעולה ושירות מהנ"ל נאלצו התובעים לשלם לב"כ הנתבעות כספים, כמפורט להלן:

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

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

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

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

ה. העתקים מאישור זכויות, שתמורתו גבו ב"כ הנתבעות בניגוד לדין 65 ₪, ומדרישה לתשלום בסך 150 ₪ עבור התחייבות לרישום משכנתא הנזכרת בסעיף 9ג. לעיל, מצורפים כנספחים, ומסומנים באות "ב".

10. 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.
11. עינינו הרואות, אפוא, כי התובעים נדרשו ונאלצו לשלם ל"**נותן שירות**", בליט ברירה ובניגוד לצו הפיקוח, סכומי כסף, אשר בעת תשלומם חרגו ב- 309.40 ₪ מהסכומים המירביים המותרים.
12. בנסיבות התביעה, זכאים התובעים לסעד של השבה בסכום של 309.40 ₪ ששילמו בעודף לנתבעות ו/או לבאי כוחן, הן משום שהנתבעות עוולו כלפי התובעים בניזקין, בהפרת חובות חקוקות שעל פי צו הפיקוח וברשלנות, והן משום שהנתבעות התעשרו שלא כדין על חשבון התובעים, הכל כמפורט וכמבואר בפרוטרוט בהמשך כתב התביעה.
13. לא למותר לציין, כי התובע 1 פנה ביום 25.3.03 לב"כ הנתבעות 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 התובע 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.
- ג. העתק מכתבו של התובע 1 מיום 25.3.2003, אשר שוגר בדואר רשום לב"כ הנתבעות, מצורף כנספח – ומסומן באות "ג".

## ג. טיעונים משפטיים:

1. עוולת הפרת חובה חקוקה
14. בגביית תמורה עבור שירותי המרשם, בסכומים העולים על התעריפים המירביים הנקובים בצו הפיקוח, עוולו הנתבעות ו/או באי כוחן כלפי התובעים בניזקין.
15. בסעיף 63 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש], נזכרת עוולת "הפרה חובה חקוקה", וזו לשונה:

"63. (א) מפר חובה חקוקה הוא מי שאינו מקיים חובה המוטלת עליו על פי כל חיקוק – למעט פקודה זו – והחיקוק, לפי פירושו הנכון, נועד לטובתו או להגנתו של אדם אחר, וההפרה גרמה לאותו אדם נזק מסוגו או מטבעו של הנזק שאליה נתכוון החיקוק; אולם אין האדם האחר זכאי בשל ההפרה לתרופה המפורשת בפקודה זו, אם החיקוק, לפי פירושו הנכון, התכוון להוציא תרופה זו.

(ב) לענין סעיף זה רואים חיקוק כאילו נעשה לטובתו או להגנתו של פלוני, אם לפי פירושו הנכון הוא נועד לטובתו או להגנתו של אותו פלוני או לטובתם או להגנתם של בני-אדם בכלל או של בני-אדם מסוג או הגדר שעמם נמנה אותו פלוני.

16. צו הפיקוח, מחיל את הוראות חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו – 1996 על השירותים, שמחוייבות הנתבעות להעניק לצרכנים, כדוגמתם של התובעים, אשר לא התקשרו עם הנתבעות בהסכם לרכישת הזכויות עצמן, אלא אך ורק נזקקו לשירותי המרשם.

בהיבט זה נמנים התובעים עם הסוג או ההגדר של אוכלוסיית בני האדם, שאליהם מכוונת סיפת סעיף קטן 63(ב) לפקודת הנזיקין בקשר לחיקוק המופר.

17. צו הפיקוח נוקב גם בתעריפים מירביים שמותר לנותן שירותים לגבותם בגין שירותיו לעניין ניהול ורישום זכויות בקשר למקרקעין. במילים אחרות, צו הפיקוח נועד למנוע את הנזק של תשלום תמורה בגין שירותי מרשם זכויות, בחריגה מהתעריפים המירביים הנקובים בגופו.

18. דומה כי אין צורך להוסיף על כך דבר. לשונו המפורשת של סעיף 63 לפקודת הנזיקין מקימה לתובעים עילה בנזיקין כלפי הנתבעות, ביחד ולחוד, כמי שהפרו חובות של "נותן שירותים", על פי צו הפיקוח, אשר נועד לטובת ולהגנת אנשים שנקלעו למצבם של התובעים, כאשר רכשו, לא מהנתבעות, יחידות מגורים, שטרם הושלמו לגביהם הליכי הרישום בלשכות רישום המקרקעין.

19. בנוסף ולחילופין יטענו התובעים, כי הנתבעות התרשלו כלפיהם, כאשר לא דאגו לכך ולא וידאו כי באי כוחן יגבילו עצמם לתעריפים המותרים על פי צו הפיקוח.

נזקי התובעים, המתבטאים בסכומי התשלום העודפים שנדרשו ונאלצו לשלם לב"כ הנתבעות, ששימשו כ"נותן שירות" – כפי הגדרתו בצו הפיקוח - נובעים במישרין מהפרת חובת הזהירות של הנתבעות כלפי התובעים.

רשלנות הנתבעות באה לידי ביטוי, בין היתר, בכך שבהיותן "חברות משכנות" ו/או אמונות על ניהול ורישום פנקסי זכויות בנכסים, לא דאגו למתן השירותים החיוניים הנדרשים על ידן באופן המתחייב על פי דין, ובעלות ששיעורה הוגבל על פי דין.

נזקי התובעים, כתוצאה ישירה מכך, נמדדים בעלות הכספית העודפת שנגבתה מהם על ידי הנתבעות ובאי כוחן, על אף מחאתם של התובעים, ומבלי להתייחס אליה.

20. לבסוף ולחילופין יטענו התובעים, כי קמה להם זכות להשבה של סכום התשלום העודף, בסך 309.40 ₪ כלפי הנתבעות, מכוח הוראות סעיפים 1 ו- 6 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט – 1979.

#### ד. סיכום

21. בית המשפט הנכבד הוא המוסמך לדון בתביעה זו, ובבקשה לאישורה כתובענה ייצוגית – מפאת סכומי התביעה ועניינה.

22. לפיכך, יתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את התביעה ולחייב את הנתבעות, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים את סכום התביעה, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה ובצירוף שכר טירחת עו"ד ומע"מ כחוק.

23. כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד להיעתר לבקשת התובעים להכיר בתביעתם כתובענה ייצוגית, וכפועל יוצא מזה להעניק לתובעים ולקבוצת האנשים, אותה הם מבקשים לייצג, את הסעדים המנויים בבקשה בכתב, אשר הוגשה בד בבד עם כתב תביעה זה.

---

ברק הלוי, עו"ד  
התובע 1  
בשמו ובשם התובעת 2