



בית המשפט המחוזי בחיפה

03 מאי 2011

ת"צ 13514-09-09 כהן ואח' נ' סאן הצפון  
ייזום ופיתוח בע"מ

אל: הנהלת בתי משפט משרד ממשלה  
כנפי נשרים 22 מחלקה משפטית  
ירושלים

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

הנהלת בתי המשפט  
הלשכה המשפטית  
- 5-05-2011  
נתקבל/נבדק

סימניין - 05096050

מכתב מלווה

מצורף בזה מסמך החלטה.

כ"ט ניסן תשע"א, 03 מאי 2011

תאריך

חתימת מזכיר



בית המשפט המחוזי בחיפה

03 מאי 2011

ת"צ 13514-09-09 כהן נ' סאן הצפון  
ייזום ופיתוח בע"מ

בקשה מס' 1: אישור תובענה כייצוגית

בפני כבוד השופט א' קיסרי

1. מאיר כהן  
2. חזן קרן כהן

מבקשים

נגד

סאן הצפון ייזום ופיתוח בע"מ

משיבה

החלטה

רקע

המבקשים, שהם רוכשי דירה בפרויקט הקרוי "נהריה הירוקה" ("הפרויקט"), הגישו בקשה לאישור תובענה כייצוגית. לטענתם, הם נדרשו על ידי המשיבה, שהיא היזמית של הפרויקט ושאלה מתנהל מרשם הזכויות של הדירות בפרויקט, לשלם לה סכומים העולים על המותר על פי דין בקשר עם פעולות מרשם זכויות שהם ביקשו את עשייתן.

לאחר עיון בכתבי הטענות ושמועת באי כוח הצדדים נראה לי שיש יסוד לבקשת, ובהתאם לכך אני מקבל אותה ומאשר את התובענה כייצוגית.

לטענת המבקשים, ביולי 2009 הם רכשו מצד שלישי דירה בפרויקט, ובקשר לכך הם נזקקו לשירותיה של המשיבה בקשר עם רישום העברת הזכויות משמם של מוכרי הדירה לשמם שלהם. המשיבה דרשה מהם תשלום בסך 1,065 ₪ כולל מע"מ, סכום שתשלומו נדרש בשתי המחאות, האחת בסך 545 ₪ והאחרת בסך 520 ₪, וכן דרשה המשיבה שהמחאות תהיינה לפקודת שני עורכי דין שונים. לטענתם, הסכום שנדרש מהם עולה ב-715 ₪ על הסכום של 300 ₪ (בצרוף מע"מ) המותר לפי צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים [קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי מקרקעין] תשי"ס-1999 [תיקון] תשס"ז-2007 ("צו הפיקוח"). עוד הם טוענים כי לאחר שהפנו את תשומת ליבה של המשיבה לכך שהדרישה חורגת מן המותר על פי צו הפיקוח תיקנה המשיבה את הדרישה וגבתה מהם סכום של 662 ₪ (כולל מע"מ) שגם הוא עולה על המותר לפי צו הפיקוח.

בית המשפט המחוזי בחיפה

שופט א' קיסרי

3.5.2011



## בית המשפט המחוזי בחיפה

03 מאי 2011

ת"צ 13514-09-09 כהן נ' סאן הצפון  
יזום ופיתוח בע"מ

על רקע עובדות אלה טוענים המבקשים כי מתקיימים התנאים לאישורה של תובענה ייצוגית, כאמור בסעיף 8 לחוק תובענות ייצוגיות תשס"ו-2006 ("החוק"), מפני שהעובדות האמורות לעיל מקימות להם עילת תביעה אישית כנדרש בסעיף 4(א)(1) לחוק, כמו גם לבעלי זכויות אחרים בדירות בפרויקט ("בעלי הזכויות"), אשר המשיבה גבתה מהם תשלומי יתר עבור שירותי מרשם זכויות. הם מוסיפים וטוענים כי בעלי זכויות אלה (בחלוקה לפי תאריכי רכישה ובתת חלוקה לפי סוגי השירות והסכומים שנגבו) הם הקבוצה המיוצגת, וכי מתקיים התנאי הקבוע בסעיף 8(א)(1) לחוק שלפיו התובענה צריכה לעורר "שאלות מהותיות של עובדה ומשפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה ויש אפשרות סבירה שהן יוכרעו בתובענה לטובת הקבוצה". הם טוענים עוד כי מתקיימים גם התנאים הקבועים בס"ק (2), (3) ו-(4) של סעיף 8(א) לחוק, היינו שתובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכריע במחלוקת; וכן שקיים יסוד סביר שעניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינהל בדרך הולמת ובתום לב.

המשיבה התנגדה לבקשה, וטענתה העיקרית היא שלמבקשים אין עילת תביעה אישית, מפני שהסכומים שהם שילמו נמוכים במידה משמעותית מן הסכומים שאותם הייתה רשאית לגבות. עוד היא טוענת כי משהעידו המבקשים על עצמם שהם רכשו את הדירה בפרויקט בשנת 2009, אין הם יכולים לתבוע בשם בעלי זכויות שרכשו את דירותיהם בשנים שבין 2000 ל-2009, ומכל מקום, גם בשנים קודמות שילמו לה בעלי הזכויות סכומים שלא עלו על המותר לפי צו הפיקוח. בנוסף טוענת המשיבה כי המבקשים הם חסרי תום לב, וכי ניכר מן הבקשה שהמבקשים הם "תובעים סדרתיים" אשר רכשו את הדירה בפרויקט אך ורק לצורך הגשת התובענה והבקשה. לאשרה כייצוגית, ודי בכך כדי לדחות את התביעה.

### עילת תביעה אישית

סעיף 4(א)(1) לחוק קובע כי יכול להגיש בקשה לאישור תובענה ייצוגית מי שיש לו עילת תביעה אישית מאלה המפורטות בתוספת השנייה לחוק. סעיף 1 של התוספת השנייה קובע כי ניתן להגיש תביעה ייצוגית "נגד עוסק בהגדרתו בחוק הגנת הצרכן, בקשר לעניין שבינו לבין לקוח, בין אם התקשרו בעסקה ובין אם לאו". המבקשים טוענים, והמשיבה איננה חולקת על כך, שהמשיבה היא עוסק, ובהתחשב בעובדה שהמבקשים רכשו מן המשיבה דירה בפרויקט, הרי שהמבקשים והמשיבה הם צדדים נכונים לתביעה שניתן לבקש את אישורה כייצוגית, והשאלה היא אם יש בידי המבקשים עילה לתביעה כזאת.

המבקשים טענו כי בידם שתי עילות תביעה בניזקין. האחת – עילת הפרת חובה חקוקה, לפי סעיף 63 לפקודת הניזקין [נוסח חדש] ("הפקודה"), והאחרת – עילת רשלנות לפי סעיף 35 לפקודה. כמו



## בית המשפט המחוזי בחיפה

03 מאי 2011

ת"צ 13514-09-09 כהן נ' סאן הצפון  
ייזום ופיתוח בע"מ

כן טענו המבקשים לקיומה של עילה מכוח חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשלי"ט-1979 ("חוק עשיית עושר").

אשר לעילות בנוזיקין, נראית לי טענת המבקשים בנוגע לעילה של הפרת חובה חקוקה, אולם אני דוחה את טענתם להתקיימות עילת תביעה בעוולה של רשלנות. בצד זאת אני רואה לקבל את טענתם של המבקשים בנוגע להתקיימות עילה על פי חוק עשיית עושר.

סעיף 63 לפקודה קובע כי:

- "(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 שאילו נתכוון החיקוק; ...
- (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."

לענין העוולה הנטענת של הפרת חובה חקוקה, רלוונטיים שני דברי חקיקה שפורסמו בשנת 1999. האחד הוא צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותני שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי מקרקעין) תשי"ס-1999 ("הצו"), והאחר הוא צו הפיקוח. סעיף 2 של הצו קובע שחוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים תשנ"ו-1996 ("חוק הפיקוח") יחול על שירותיו של נותן שירות, כהגדרת מונח זה בצו, היינו "אדם, לרבות באמצעות נציגו או בא כוחו, אשר מנהל אצלו רישום של זכויות בקשר למקרקעין או שחתם חוזה עם משרד הבינוי והשיכון או עם מנהל מקרקעי ישראל למכירתם, השכרתם או ניהולם של מקרקעין והתחייב בו לטפל ברישום הזכויות בקשר למקרקעין בפנקסי המקרקעין".

אין מחלוקת שהמשיבה היא נותן שירות כמשמעו בצו, ומכאן שעל מחירי השירותים הניתנים על ידה חלות הוראות חוק הפיקוח בכלל, והוראות צו הפיקוח בפרט, ואם, כטענת המבקשים, גבתה מהם המשיבה סכומי כסף העולים על המותר לפי צו הפיקוח, אזי לכאורה מתקיימים יסודותיה של עוולת הפרת חובה חקוקה כאמור בסעיף 63 לפקודה. צו הפיקוח מפרט את הסכומים שאותם רשאי היה נותן שירות לגבות בעד רישום אצלו של העברת זכויות של נכסים הרישומים אצלו בכל אחת מן השנים שמשנת 2000 ואילך. תכלית חקיקתו של חוק הפיקוח היא הגנה על צרכי הכלכלה והחברה



## בית המשפט המחוזי בחיפה

03 מאי 2011

ת"צ 13514-09-09 כהן נ' סאן הצפון  
ייזום ופיתוח בע"מ

כאשר קיימת "פגיעה בתחרותיות במשק, סבסוד מתקציב המדינה או מחסור יוצא דופן במוצרים חיוניים" (סיני דויטש, דיני הגנת הצרכן, כרך א'-יסודות ועקרונות, 593 (2001)). דומה שקשה להפריז בחשיבותו של מרשם זכויות במקרקעין ברור ונגיש הן ליחידים והן לפירמות במשק. העדרו של מרשם כזה גורע מן הוודאות שהיא תנאי הכרחי לעסקאות במקרקעין וכפועל יוצא מכך הוא מייקר את עלותן של עסקאות כאלה. מן הצד האחר, ידיעת הרבים היא שחלק ניכר של נכסי המקרקעין במדינה טרם נרשם במרשם הזכויות המתנהל מכוח חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ועל רקע זה נוצר הצורך לקיים מרשמי זכויות חלופיים המתנהלים על ידי מי שיזמו, בנו או מכרו דירות או נכסי מקרקעין אחרים (ראו בעניין זה את התיאור בפתח פסק הדין בע"א 842/79 נס נ' גולדה פ"ד לו(1) 204 (1981)).

את החשיבות והצורך בהחלתו של חוק הפיקוח גם על שירותי רישום העברת זכויות, ובתוך כך גם על גובה הסכומים הנגבים מבעלי דירות בקשר עם שירותים אלה, אין קושי להסיק מן העובדה שמחד גיסא, שירותי המרשם הם צורך חיוני ומאידך גיסא, קבלתם נכפית על בעלי הדירות ואין באפשרותם לבחור את נותן השירות. על רקע זה ניתן לקבוע כי חוק הפיקוח, הצו וצו הפיקוח הם חיקוקים שנועדו לטובתם ולהגנתם של המבקשים, כמו גם של בעלי הזכויות. לכן, אם גבתה המשיבה סכומים מעבר למותר על פי חיקוקים אלה, כי אז ניתן לומר שהמשיבה הפרה את חובתה כלפי המבקשים ושהגבייה העודפת היא בבחינת נזק שהמבקשים, וכמותם בעלי הזכויות, זכאים לפיצוי בגינו.

אשר לעילה הנטענת מכוח חוק עשיית עושר, הוראת סעיף 1(א) של אותו חוק מספקת תשתית לכאורית לביסוסה של עילת התביעה. בחלקו הרלוונטי של סעיף 1(א) נאמר: "מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן - הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן - המזוכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה...". וברור שאם המשיבה גבתה סכומים החורגים מן המותר על פי הדין היא חייבת בהשבתם. בחשובתה של המשיבה היא לא הצביעה על נימוק היכול לשמש עילה לפטור אותה מחובת השבה לפי סעיף 2 לחוק עשיית עושר.

בע"א 1509/04 דני דנוש נ' chrysler corporation (טרם פורסם, 22.11.07) נאמר כי "דרישת עילת התביעה האישית נתקיימה גם במצב החוקי הקודם, והיא פורשה על-ידי דעת הרוב בע"א 2967/95 מגן וקשת נ' טמפו בע"מ, פ"ד נא(2) 312 (1997) כדרישה שהתובע ישכנע את בית-המשפט במידת הסבירות הראויה - ולא על-פי האמור בכתב התביעה בלבד - כי הוא עומד בכל התנאים לאישור התובענה בייצוגית". ראוי לציין גם את מה שנאמר בהמשך הדברים, על יסוד דעה שהביע המחבר א' קלמנט, ואשר לה בכל הכבוד אני שותף, כי "החוק החדש משקף הסטה של



## בית המשפט המחוזי בחיפה

03 מאי 2011

ת"צ 13514-09-09 כהן נ' סאן הצפון  
ייזום ופיתוח בע"מ

הדגש מתביעתו של התובע המייצג לתביעתם של התובעים המיוצגים ולזכות הגישה שלהם לערכאות, וכי על כן יש להקל בנטל ההוכחה לקיומן של דרישות אלה (ראו למשל: אלון קלמנט "קווים מנחים לפרשנות חוק התובענות הייצוגיות, התשס"ו-2006" הפרקליט מט(1) 131, -137 136 (2006))." בע"א 2967/95 הנ"ל נאמר גם כי "אין להעמיד דרישות מחמירות מדי לעניין מידת השכנוע, משום שאלה עלולות להטיל על הצדדים ועל בית המשפט עומס יתר בכירור הנושא המקדמי, דבר העלול לגרום להתמשכות המשפט, לכפילות בהתדיינות ולרפיון ידיים 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 אחר לא יטיל עליו נטל כבד מדי".

לדעתי, המבקשים עמדו בנטל הוכחת עילתם. מן הנספחים שצורפו לבקשה עולה כי המשיבה אכן דרשה דמי טיפול בהעברת זכויות בסכומים שאותם ציינו המבקשים (נספח א' לבקשה), ורק מאוחר יותר היא תיקנה את דרישתה והפחיתה אחד מן הסכומים מ-520 ₪ (כולל מע"מ) ל-100 ₪ (בצירוף מע"מ) (נספח ג' לבקשה), שהם הסכומים ששולמו על ידי המבקשים (נספח ד' לבקשה), אלא שגם סכומים אלה עולים על הסכום של 300 ₪ (בצירוף מע"מ) המותר על פי צו הפיקוח. בתשובה ובתצהיר התומך בה נטען כי הדרישה המקורית לתשלום 1065 ₪ (נספח א' לבקשה) יסודה בטעות שתוקנה מיד לאחר הוצאתה. ייתכן שכך הדבר, אף כי נראה שהמשיבה לא השיבה לפניית המבקשים אליה מיום 9.8.09 (נספח ה' לבקשה) שבה הם העמידו אותה על העובדה שגם הסכום המתוקן חורג מן המותר לפי צו הפיקוח. על כל פנים, וכדי לבסס את המענה לבקשת האישור, ראוי היה שהמשיבה תפרט בתשובתה, ובעיקר בתצהיר התומך בה, מהו משך התקופה קודם למועד הגשת הבקשה שבו נהגה המשיבה לדרוש סכום זה, ואם התיקון בא רק בעקבות פניית באי כוח המבקשים (נספח ב' לבקשה). מכל מקום, באין מידע מפורט מצד המשיבה בדבר היקף גביית התשלומים הבלתי חוקיים לכאורה, יש מקום לאשר את התביעה כייצוגית ולברר עניינים אלה בגדר בירור התובענה.

אשר לטענות בחלק האחר של תשובת המשיבה, שהיא גבתה מן המבקשים סכומים שאינם עולים המותר לפי צו הפיקוח, לא השתכנעתי שאלה הם פני הדברים ונראה לי שההסבר הניתן בתשובת המשיבה אינו אלא ניסיון "להתאים" בדיעבד את הסכום שנגבה מן המבקשים לפריטים השונים של צו הפיקוח שהסכומים בהם מסתכמים – לטענת המשיבה - בסכום גדול יותר. הסבר זה של המשיבה אינו מתיישב עם דרישת התשלום שנגבתה למבקשים הנוקטת בלשון "דמי טיפול בהעברת הזכויות בין בעלי הזכות..." ואינה מפרטת עבור איזה שירותים נגבה התשלום ואיזה סכום נגבה עבור כל שירות ושירות. משום כך אני רואה לדחות את טענותיה אלה של המשיבה ולקבוע, כאמור לעיל, שהמבקשים עמדו בנטל הוכחת עילת תביעתם האישית.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

03 מאי 2011

ת"צ 13514-09-09 כהן נ' סאן הצפון  
ייזום ופיתוח בע"מ

### התנאים לפי סעיף 8(א) לחוק

סעיף 8(א) לחוק מונה ארבעה תנאים שקיומם נדרש על מנת לאשר תובענה כייצוגית, והם:

- (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 ייצג וינוהל בדרך הולמת; ....
- (4) קיים יסוד סביר להניח כי ענינם של כלל חברי הקבוצה ייצג וינוהל בתום לב."

המשיבה מיקדה את טיעוניה בסוגיית אי קיומן לכאורה של עילות תביעה, ולמעט בענין אחד, היא לא התייחסה כלל לתנאים המנויים בסעיף 8(א) לחוק. משום כך אין צורך להרחיב את הדיון על התקיימותם של תנאים אלה וניתן לומר כי יש בסיס לטענות המבקשים בעניינים אלה.

### אפשרות סבירה של הכרעה לטובת הקבוצה

המסקנה בדבר קיומה של אפשרות סבירה של הכרעה לטובת הקבוצה היא בעיקרה פועל יוצא של עמידת המבקשים בנטל ההוכחה לקיומן של עילות תביעה (ע"א 1509/04 הני"ל), ושל היות מרכיביה העובדתיים והמשפטיים של התביעה משותפים לחברי הקבוצה המיוצגת.

אין מחלוקת כי התובענה שהמבקשים עותרים לאשרה כייצוגית נוגעת לכלל בעלי הזכויות, וממילא היא מעוררת אותן שאלות ביחס לכלל ציבור זה. כאמור, אמנם נטען על ידי המשיבה שהסכומים שהיו נקובים בדרישת התשלום המקורית שנשלחה אליהם צוינו בטעות אשר תוקנה לאחר מכן, אולם באין פירוט מצד המשיבה ביחס לסכומים שנדרשו, ושולמו, על ידי בעלי זכויות אחרים אשר נזקקו לשירותי המרשם של המשיבה, מותר להניח שהשינוי בעמדתה חל רק לאחר שהמבקשים פנו אליה בענין זה.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

03 מאי 2011

ת"צ 13514-09-09 כהן ג' סאן הצפון  
ייזום ופיתוח בע"מ

### תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין

תובענה ייצוגית היא הדרך שאותה קבע המחוקק כאמצעי להבאת מספר ניכר של תובענות זהות, או דומות, לבירור משפטי, באופן שמחד גיסא יאפשר את מימוש זכות הגישה לערכאות לכל מי שבידו עילה, ומאידך גיסא ימנע עומס מיותר על מערכת המשפט. תכליות אלה מקבלות ביטוי ברור בסעיף 1 לתוק, ואין צורך להרחיב על כך בחקשר לעניין הנוכחי. המסקנה הלכאורית, שהמשיבה גבתה מבעלי זכויות סכומים מעבר למותר על פי צו הפיקוח, נותנת בידי כל אחד מהם עילות תביעה לכאוריות המפורטות לעיל, וטעמים של יעילות, היסכון בהליכים והגינות דיונית מצדיקים את המסקנה שתובענה ייצוגית היא הדרך הראויה לברר את עניינו של כלל ציבור בעלי הזכויות אשר נזקקו לשירותי המרשם של המשיבה.

מטענות הצדדים מתעוררת מחלוקת בדבר המספר המדויק של בעלי זכויות שלכאורה התביעה נוגעת להם. המבקשים טענו כי מדובר בכמה מאות או כמה אלפים והמשיבה כפרה בכך, אם כי לא הציעה נתון משלה, למרות שהמידע המדויק בעניין זה הוא ברשותה. לטעמי אין חשיבות למספר המדויק של בעלי הזכויות, שכן גם אם מספרם של אלה הוא רק מאתיים, ואפילו רק מאה, הטעם בניהול ההליך כתביעה ייצוגית מסתבר מאליו, מפני שלכאורה השונות, אם קיימת כזו, בין חברי הקבוצה, נוגעת רק לסכום שנגבה מהם ולא לעצם הגבייה ולהתאמתה (אף לאי התאמתה) להוראות צו הפיקוח. שונות כזו אינה מצדיקה את דחיית הבקשה, מה גם שאני סבור שהמבקשים צודקים כשהם טוענים שכל הנתונים הרלוונטיים מצויים בידיה של המשיבה, וניהול ההליך בדרך של תביעה ייצוגית יאפשר את בירור זכויות כל חברי הקבוצה ביתר יעילות מאשר בדרך של הליכים נפרדים רבים.

המשיבה טענה כי המבקשים רכשו את הדירה רק בשנת 2009, ולכן אין הם יכולים להגיש תביעה ייצוגית בשם מי שרכשו דירות בפרויקט קודם לכן, אולם התקשיתי לראות את הבסיס לטענה זו. אם אכן גבתה המשיבה מרוכשי דירות בפרויקט תשלומים העולים על המותר על פי צו הפיקוח, אין כל בסיס לטענה שהמבקשים אינם יכולים לייצג את הקבוצה אך מחמת העובדה שחברי הקבוצה האחרים רכשו את הדירות בפרויקט קודם למועד שבו עשו זאת המבקשים.

### ייצוג הולם

לא נטען, קל וחומר הוכח, שהמבקשים או באי כוחם אינם ראויים לייצג את הקבוצה ולנהל בדרך הולמת את ההליך, וממילא ניתן לקבוע כי גם תנאי זה מתקיים.





## בית המשפט המחוזי בחיפה

03 מאי 2011

ת"צ 13514-09-09 כהן נ' סאן הצפון  
ייזום ופיתוח בע"מ

### תום לבם של המבקשים

נטען כי המבקשים הם "תובעים סדרתיים", וכי הם רכשו דירה בפרויקט אך ורק על מנת להגיש את התביעה ואת הבקשה לאשרה כייצוגית. טענה זו התבססה על הנאמר בסעיף 53 לבקשה, שלפיו הגישו המבקשים בעבר תביעה נגד חברות אחרות שהסתיימה בפשרה. מחקירתו של המבקש 1 (בדיון שהתקיים ביום 16.12.10) לא ניתן לבסס מסקנה כזאת, ומכל מקום, איני סבור שיש ממש בטענה.

נראה לי שעל מנת לדחות את הבקשה בנימוק מעין זה יש צורך להראות מניע פסול מצידו של המבקש (רע"א 4556/94 רמי טצת נ' אברהם זילברשץ, מט (5) 774, 778 (1996)), ואיני סבור שניתן לייחס מניע פסול לאדם רק מפני שהגיש תובענה וביקש לאשרה כייצוגית. זאת ועוד, נראה לי שבכל מקרה יש צורך בבחינה של מידת הפגיעה שנגרמה על ידי הנתבע כתוצאה מן ההתנהגות הבלתי חוקית המיוחסת לו, ומהווה את עילת התביעה, לעומת עובדת היות התובע בבחינת "תובע סדרתי" המבקש, כנטען, לקדם עניין משל עצמו ולא את עניינה של הקבוצה. לדעתי, גם אם היה מקום להסיק שהמבקשים הם בבחינת "תובעים סדרתיים", ולא שוכנעתי שכך הדבר, לא היה בעובדה זו כשלעצמה כדי לשלול את האפשרות לקבל את הבקשה ולאשר את התביעה כייצוגית, וזאת נוכח חומרתה של הפרת הדין המיוחסת למשיבה, היינו גביית תשלומים מרוכשי דירות בניגוד לצו הפיקוח.

סיכומו של דבר, המבקשים הראו את התקיימות התנאים הדרושים לפי סעיף 8(א) לחוק, ובהתאם לכך אני רואה לאשר את תביעתם כייצוגית.

הקבוצה שבשמה תנוהל התובענה היא קבוצת בעלי הזכויות, אשר בתקופה שתחילתה ב-15.9.02 וסיומה במועד הגשת הבקשה (היינו 14.9.09) שילמו עבור שירותי המשיבה בקשר עם השירותים שאליהם מתייחסים סעיף 2 של הצו וסעיף 2 של צו הפיקוח.

עילת התביעה הייצוגית היא גבייה עודפת על ידי המשיבה, מעבר לסכומים המותרים לפי הצו וצו הפיקוח, בין שגבייה כזו מהווה הפרת חובה חקוקה ובין שהיא מהווה עשיית עושר ולא במשפט. הסעד הנתבע יהיה פיצוי על הנזק שנגרם לכל אחד מחברי הקבוצה או השבת הסכום העודף שנגבה ממנו. בעניין זה אציין כי העובדות שפורטו בבקשה מצביעות כי לכאורה הגבייה העודפת היא רק של סכומים בעד רישום העברת זכויות. עם זאת, לאור הטענות שנטענו על ידי המשיבה בתשובתה, קיימת אפשרות שיתברר כי הגבייה העודפת נגעה גם לנושאים אחרים המוסדרים בצו הפיקוח,



**בית המשפט המחוזי בחיפה**

03 מאי 2011

ת"צ 13514-09-09 כהן נ' סאן הצפון  
ייזום ופיתוח בע"מ

ובמקרה כזה תישקל האפשרות להשתמש בסמכות שלפי סעיף 10(ב) לחוק ולצרף תובע או תובעים אחרים כתובעים ייצוגיים.

בהתאם לסעיף 25(א)1 לחוק תפורסם הודעה על אישור התובענה כייצוגית בהתאם להחלטה זו בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה ארצית. נוסח המודעה יוגש לאישור בית המשפט והמשיבה תישא בעלות פרסומה.

המבקשים יעבירו העתק החלטה זו בהתאם לסעיף 14(ב) לחוק.

**קדם משפט יתקיים ביום 18.9.11 בשעה 13:00.**

המשיבה תשלם למבקשים שכר טרחת עורכי דין בסכום של 20,000 ₪.

ניתנה היום, כ"ט ניסן תשע"א, 03 מאי 2011, בהעדר הצדדים.

אלנס קיסרי, שופט

מאירה

בית המשפט המחוזי בחיפה  
קניין רוחני  
ת"צ 13514-09-09  
כ"ט ניסן תשע"א  
03 מאי 2011