



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת לימור ביבי

המבקשים

1. אסף אברהם

2. טל כרמי

ע"י ב"כ עוה"ד אילון אקון

נגד

המשיבות

1. דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ

2. רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד רונן קצף ואו בן לוי

פסק דין

1 לפני תביעה בצירוף בקשה לאישור תביעה כייצוגית, אשר הוגשו ביום 13/4/22 על ידי ה"ה מר אסף
2 אברהם (להלן: "המבקש 1") ומר טל כרמי (להלן: "המבקש 2") (להלן וביחד: "המבקשים")
3 בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו – 2006 (להלן: "חוק תובענות ייצוגיות"), כנגד דור-אל
4 הנדסה בניה והשקעות בע"מ ו- רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ (להלן: "המשיבה 1"
5 ו"המשיבה 2" בהתאמה, וביחד: "המשיבות").
6 עיקרה של בקשת האישור בטענת המבקשים כי המשיבות - חברות בניה אשר התקשרו בהסכם עם
7 רמ"י כפועל יוצא מזכייתן במכרז מחיר למשתכן (כפי שיוגדר להלן בסעיף 1) ובעקבות כך מהן רכשו
8 המבקשים דירות במסגרת פרויקטים מסוג "מחיר למשתכן" - הפרו לכאורה את הוראות המכרז
9 ואת הוראות הדין (להלן: "בקשת האישור").
10
11

מבוא – עיקרי העובדות אשר אינן שנויות במחלוקת;

13 1. הואיל ובמרכז הדיון - הסכם אשר נכרת במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן", הנני מוצאת
14 להבהיר כי:
15 "מחיר למשתכן" היא תכנית ממשלתית רחבת היקף, שתכליתה העיקרית היא לאפשר
16 למי שאין בבעלותו דירה לרכוש דירה במחיר נמוך ממחיר השוק. במסגרת התכנית, רשות
17 מקרקעי ישראל משווקת קרקעות באמצעות מכרזים, והזוכה במכרז הוא מי שהתחייב
18 למכור לזכאי התכנית דירות במחיר הנמוך ביותר למ"ר. לאחר זכייה של יזם או קבלן,
19 הוא מחוייב למכור שיעור מסויים מן הדירות לזכאי "מחיר למשתכן", ולשם כך נפתחת
20 הגרלה שאליה מוזמנים להירשם זכאי התכנית. במסגרת הגרלה זו, נקבעים הזוכים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

בדירות באותו פרויקט. אם יבחרו הזוכים לממש את זכייתם, תינתן להם הזדמנות לרכוש דירה בהתאם לסדר הזכייה בהגרלה. המשמעות היא שהמדינה משווקת דירות באמצעות גורמים פרטיים, וההנחה במחיר הדירה נגזרת מסבסוד של מחיר הקרקע (וחלק מהוצאות הפיתוח). אלו העקרונות הבסיסיים של תכנית "מחיר למשתכן", אך פרטי התכנית השתנו ומשתנים עם הזמן. התכנית מעוגנת בהחלטות ממשלה, בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובתקנונים, והשינויים העיקריים באים לידי ביטוי בהחלטות עדכניות שמתפרסמות. (בג"ץ 7258/17 אריאל זנדברג נ' משרד הבינוי והשיכון (21.1.2018), בפסקה 1).

יצוין כי המכרזים מחולקים לפי פרויקטים ברחבי הארץ. לאחר זכיית הקבלן במכרז ספציפי נכרתים על ידו שלושה הסכמים – האחד, הסכם לחכירת המקרקעין עם רמ"י; השני, הסכם בנייה אשר נכרת בין הקבלן לבין מדינת ישראל באמצעות רמ"י. להסכם הבנייה מצורפים מספר נספחים – כגון, מפרט מחייב וכן, נספח ג'6 – "תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה", הכולל בין היתר הנחיות ספציפיות לעריכת חוזה המכר עם הרוכשים ואת ההוראות שהיזם רשאי ושאינו רשאי לכלול בחוזה המכר (להלן: "נספח ג'6"); השלישי, חוזה מכר אשר נחתם בין הזוכה לבין רוכשי הדירות. הסכם זה מסדיר – ככל חוזה מכר – את הזכויות והחובות של הצדדים, לרבות חיובים כספיים. יצוין כי הקבלן מחויב למכור שיעור מסוים מהדירות בפרויקט לזכאי "מחיר למשתכן" וזאת באמצעות זכייה בהגרלה, אליה מוזמנים להירשם זכאי התכנית וזוכים אלו הם אלו עמם נחתם ההסכם השלישי (לעיל ולהלן: "המכרז" או "מכרז מחיר למשתכן").

2. במסגרת הדיון, תבחנה להלן הוראות שונות הקבועות במכרז זה ומשכך, לשם נוחיות הדיון והחשיבות, תובאנה להלן כלשונן ההוראות הרלוונטיות. במאמר מוסגר אציין כי לפי האמור בסעיף 9 לכתב התשובה מטעם המשיבות, הוראות המכרזים וההסכמים השונים דומות בעיקרן (משכך צורפו על ידי המשיבה רק הוראות המכרז אשר בו זכתה המשיבה 1 באשר לפרויקט ביבנה).

סעיף 3.1.3 לתנאי מסלול המכרז – מחיר למשתכן קובע כי "התחרות במכרז תהיה על מחיר סופי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ בעבור דירות מחיר למשתכן במתחם נשוא המכרז (להלן: "המחיר למ"ר דירתי")."

המונח "מחיר למ"ר דירתי" הוגדר בסעיף 3.1.6 למכרז באופן הבא:
"... המחיר למ"ר דירתי יכלול את כל מרכיבי מחיר הדירה, ובין היתר, המרכיבים הבאים: קרקע, תכנון וביצוע עבודות הפיתוח הדרושות בתחום האתר ובגבולותיו בהתאם לתכנית בתוקף כולל כבישים, חניות, ניקוז, הקמת מערכות, מים ביוב, חשמל תאורה, טל"כ, אגרות לרשויות המקומיות, אגרות ממשלתיות, תשלומים לחברת חשמל, תכנון המגרש



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

והמבנה, הקמת המבנה ופיתוח החצר, חיבור המבנה והדירה למערכות מים, ביוב, חשמל, טלפונים, טל"כ, הוצאות פיקוח,....."

הוראה הנוגעת לכפיפות הסכמי המכר לנספח ג'6, מופיעה בסעיף 3.5.2 למכרז וזו לשונה: "הזוכה מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 6 לחוזה הבנייה (תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה)".

כמו כן, בסעיף 3.3.11 למכרז הובהר מהו המחיר שאותו ישלם רוכש הדירה: "מחיר דירת מחיר למשתכן שיקבע בהסכם המכר בין הזוכה/היזם לבין רוכש הדירה יהיה בהתאם לאמור. הזוכה/יזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג'6 לחוזה הבנייה (תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה)."

הזוכה/יזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירת מחיר למשתכן, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה – 2014. " (הדגשה שלי – ל.ב.).

כהשלמה לכך אציין כי סעיף 5ד' לנספח ג'6 קובע, בכל הנוגע לחיבור תשתיות כך: "תשלומים נוספים

תשלומים הקשורים למים, לחשמל או גז, יחולו על רוכש הדירה רק אם מדובר על חיבור הדירה. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכר"

3. המשיבות - רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ - המשיבה 2 ודור-אל הנדסה בניה והשקעות בע"מ - המשיבה 1, הן חברות קבלניות אחיות, יזמיות מנוסות העוסקות מזה שנים בהקמת פרויקטים למגורים. שתי המשיבות הן חברות אשר זכו במכרז - קרי התקשרו בהסכם המכרז עם רמ"י וכפועל יוצא מכך מכרו דירות במסגרת פרויקט מחיר למשתכן.

4. המבקש 1 (עו"ד במקצועו) רכש ביום 24/6/19 דירה בפרויקט "מחיר למשתכן" של המשיבה 1, אשר נמסרה לו ביום 25/2/21 ואילו והמבקש 2 (עו"ד במקצועו) רכש דירה בפרויקט "מחיר למשתכן" של המשיבה 2 בראש העין, אשר נמסרה לו ביום 31/5/20. במאמר מוסגר אציין כי בבקשה, בתצהיר המבקש 2 וכן בתביעה, לא נכתב מתי נחתם הסכם זה וכן, לא צורף לכתבים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

- 1 העתק ההסכם. יחד עם זאת לא נשמעה כל טענה מהמשיבות המקימה מחלוקת לעניין עצם
2 חתימת הסכם זה.
- 3
- 4 5. כפי שיפורט להלן בהרחבה, לטענת המבקשים, הפרו המשיבות את הוראות המכרז והדין
5 בשלושה נושאים:
- 6 (א) מסירת דירות לרוכשים תוך חריגה מהמפרט המחייב בהתאם להוראות מכרז מחיר
7 למשתכן;
- 8 (ב) גביית סכומים מרוכשי הדירות שלא כדין ומעבר לתעריפים המנויים בצו פיקוח על מחירי
9 מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי
10 המקרקעין), תש"ס – 1999 (להלן: "צו הפיקוח") ובתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה –
11 1974 (להלן: "תקנות המקרקעין אגרות");
- 12 (ג) חיוב רוכשי הדירות בתשלום עבור חיבור לתשתיות בניגוד להוראות מכרז מחיר למשתכן,
13 ובפרט בגין חיבור לתשתית מים.
- 14
- 15 לאור טענותיהם אלו, פנו המבקשים בפניה מקדימה למשיבות ביום 8/3/22, המשיבות השיבו
16 לפניה זו ביום 24/3/22, תוך שהן דוחות את טענות המבקשים בפנייתם ומשכך הוגשה בקשת
17 האישור ובצדה תובענה ייצוגית.

השתלשלות ההליך:

- 18
- 19
- 20 6. טרם תובאנה טענות הצדדים במלואן, אציין כי ביום 20/3/24 התקיים דיון בבקשת האישור,
21 במסגרתו העידו המבקשים עצמם וכן הגברת רונית שבירו מטעם המשיבות (להלן: "הדיון").
- 22
- 23 7. בהמשך לדיון זה, הוגשה ביום 21/6/24 בקשה מטעם המשיבות במסגרתה עתרו אלו להתיר להן
24 להוסיף תצהיר משלים של הגב' רונית שבירו ובמצורף אליו ראיות נוספות. הראיות הנוספות
25 אשר התבקש צירופן הן דרישות תשלום ואישורי תשלום ל"מי יבנה" (תאגיד המים הרלוונטי
26 לדירתו של המבקש 1) ול"עין אפק" (תאגיד המים הרלוונטי לדירתו של המבקש 2). לטענת
27 המשיבות ראיות אלו מציגות סימולטניות מוחלטת בין הסכומים ששילמו המבקשים למשיבות
28 לבין אלו שהועברו מהמשיבות לתאגידי המים בגין מוני מים לדירות המבקשים (להלן:
29 "הראיות הנוספות"). לאחר קבלת תשובת המבקשים לבקשה (במסגרתה התנגדו לה) ותגובה
30 לתשובה, ניתנה ביום 22/7/24 החלטתי בבקשה, במסגרתה התרתי למשיבות לצרף את התצהיר
31 המשלים והראיות הנוספות. בצד זאת, התרתי למבקשים להגיש תצהיר תשובה לתצהיר
32 המשלים. כמו כן התרתי השלמת חקירתם של המצהירים בדבר תצהיריהם הנוספים. בעקבות





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

- 1 כך, הוגשו על ידי המבקשים ביום 29/8/24 תצהירים משלימים וביום 15/12/24 התקיים דיון,
2 במסגרתו נחקרו - הגב' שבירו והמבקשים (להלן: "הדיון המשלים").
3
4 8. בהמשך לכך, ביום 23/6/24 הוגשו סיכומים מטעם המבקשים, ביום 26/1/25 הוגשו סיכומים
5 משלימים מטעם המבקשים, ביום 4/4/25 הוגשו הסיכומים מטעם המשיבות וביום 11/5/25
6 הוגשו סיכומי תשובה מטעם המבקשים.
7

טענות הצדדים:

טענות המבקשים:

- 9
10 9. את טענות המבקשים ניתן לחלק, כפי שהקדמתי וצינתי, לשלושה חלקים מרכזיים – גביית
11 תשלומים בגין חיבור לתשתית המים בניגוד להוראות המכרז; קיומם של ליקויים בדירות
12 בניגוד למפרט; וגביית תשלומים בגין ביצוע פעולות רישומיות בניגוד לצו הפיקוח.
13

10. גביית תשלומים שלא בהתאם להוראות המכרז:

- 14
15 ראשית, טוענים המבקשים כי חרף הוראותיו הברורות של מכרז פרויקט "מחיר למשתכן",
16 אשר הן אחידות ורוחביות לכל הפרויקטים מסוג זה ובכלל כך הוראה ולפיה היזם או הקבלן
17 אינם רשאים לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה, שכן המחיר למ"ר דירתי כולל, בין היתר,
18 חיבור הדירה לתשתיות ובכללן: מים, ביוב, חשמל ועוד - גובות המשיבות תמורה נוספת
19 מרוכשי הדירות בגין חיבור לתשתיות החשמל והמים.
20

- 21 אשר לגביית התמורה העודפת, פותחים המבקשים וטוענים כי תכלית פרויקט מחיר למשתכן
22 היא לאפשר רכישת דירה ראשונה במחיר נמוך לזכאים. בהלימה לתכלית זו, הקריטריון
23 המרכזי אשר שימש בסיס לזכיית קבלן במכרז הוא ההתחייבות למכור את הדירה במחיר
24 הנמוך ביותר תוך עמידה ברף במכרז ומבלי שיגבה מהרוכש תשלום מעבר למחיר מ"ר דירתי,
25 אשר הוצע על ידי הקבלן או היזם. נטען כי לאור זאת, נקבעו במכרז הוראות מפורשות (אשר
26 הובאו בפתח פסק דין זה כלשונן), על מנת להבטיח כי מהרוכשים לא יגבה תשלום נוסף. דא
27 עקא, שלטענת המבקשים על אף האמור, גבו המשיבות בפועל תשלומים שלא בהתאם
28 להתחייבותן ובכלל כך בגין חיבור הרוכשים לתשתיות.
29

- 30 אשר לכך, נטען כי ביום 23/2/21 חייבה המשיבה 1 את המבקש 1 בסך של 435 ₪ בגין "חיבור
31 למים" (בהתאם לרישום המופיע בכרטסות דיירים במערכות המשיבות) ואילו בסמוך למועד
32 מסירת דירתו של המבקש 2, חייבה אותו המשיבה 2, בסך של 438 ₪ וזאת בגין "חיבור למים"
33 (בהתאם לרישום המופיע בכרטסות דיירים במערכות המשיבות). עוד נטען כי הוכח שהמשיבות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 גבו שלא כדין מרוכשי הדירות אשר נמכרו על ידן במסגרת פרויקט מחיר למשתכן, תשלומים
2 שלא כדין בגין החיבור לתשתית החשמל. בתמיכה לטענה זו, מפנים המבקשים לכך שבהליך
3 אשר ננקט על ידי המשיבות עצמן בבית המשפט המחוזי בירושלים - ת"א 39964-01-20 רמ"י
4 שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל (להלן: "עניין שבירו"),
5 במסגרתו עתרו המשיבות לסעד הצהרתי הקובע כי בדין גבו המשיבות תשלום בגין החיבור
6 לתשתיות החשמל - ניתן ביום 12/10/22 פסק דין הדוחה את תביעת המשיבות. יתרה מכך,
7 נטען כי ערעור אשר הוגש על ידי המשיבות באשר לדחיית תביעתן - נדחה על ידי בית המשפט
8 העליון, תוך שזה העביר ביקורת על המשיבות. לטענת המבקשים פסק הדין בעניין שבירו
9 מלמד כי המשיבות גבו שלא כדין תשלומים מהרוכשים בגין חיבור לתשתיות החשמל, תוך
10 סברה ולפיה מדובר בגבייה כדין. בהמשך לכך נטען כי תשובותיה של העדה מטעם המשיבות
11 בכל הנוגע לתשלום זה, היו מתחמקות ובכלל כך השיבה העדה מטעם המשיבות כי אינה יודעת
12 כמה כספים ומכמה רוכשים נגבו תשלומים בגין חיבור לתשתית המים וכי התשובה לכך מצויה
13 בהנהלת החשבונות של המשיבות וכן, טענה כי הכספים אשר נגבו הופקדו בבית המשפט ואולם
14 התחמקה מלהשיב על השאלה האם הושבו בפועל לרוכשים על פירותיהם. עוד נטען - כנתמך
15 במסמך אשר צורף לתשובת המבקשים - כי עובר למתן פסק הדין בעניין שבירו, המשיכו
16 המשיבות לכלול בתדפיסי מצב החשבון של הרוכשים יתרות חוב עתידיות בגין חיבור לתשתיות.
17 נטען כי מכך עולה שהמשיבות אמנם גבו תשלום בגין החיבור לתשתית החשמל ואין בכוונתן
18 להשיבו. בכל מקרה נטען כי המשיבות לא השיבו את הכספים לרוכשי הדירות בהתאם למנגנון
19 ההסכמי שחל בין הצדדים, ואשר מחייב את המשיבות להשיב את הכספים בתוספת ריבית
20 פיגורים והצמדה (למשל סעיף 14.5 להסכם המכר שנחתם בין המבקש 1 למשיבה 1 ושצורף
21 כנספח 4 לבקשת האישור וכן את סעיף 12.5 להסכם המכר שנחתם בין המבקש 2 למשיבה 2).
22 עוד נטען כי יש לדחות את טענות המשיבות ולפיהן יש לדחות את הבקשה מהטעם שבאופן
23 ספציפי לא נגבה מהמבקשים תשלום בגין חיבור דירותיהם לתשתית החשמל. זאת משבהתאם
24 לפסיקה יש להעדיף את העילה הקבוצתית על פני העילה האישית וזה מקרה מסוג זה. למען
25 הזהירות בלבד, מוסיפים המבקשים ומבהירים כי, ככל שבית המשפט יסבור חלילה כי יש
26 להגדיר את הקבוצות עבור חיבור החשמל והמים בנפרד, באמצעות שתי תתי קבוצות, הרי
27 שבית המשפט יתבקש להורות על אישור התובענה הייצוגית תוך מתן שהות לבא כוח המבקשים
28 לאתר מבקש נוסף לייצוג תת הקבוצה ממנה נגבה תשלום עבור חיבור לתשתיות החשמל, וזאת
29 בהתאם להוראות סעיף 8(ג)(2) לחוק תובענות ייצוגיות.
30
31 עוד מוסיפים המבקשים וטוענים כי יש לדחות את טענות ההגנה של המשיבות לעניין הגבייה
32 העודפת. בהקשר זה, מפנים המבקשים לכך שטענות המשיבות בהקשר זה עברו שינוי. כך,
33 בתחילה טענו המשיבות כי החיובים נעשו על ידן כדין וכי קיים הליך תלוי ועומד בסוגיה זו -



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

עניין שבירר. אלא שכאמור בהליך המקביל ניתן פסק דין הדוחה את תביעת המשיבות. בהמשך
לכך, טענו המשיבות כי קיימת הוראה ספציפית המאפשרת להם לבצע את הגבייה ואולם, גם
טענה זו נזנחה על ידי המשיבות. נטען כי לבסוף - במהלך הדיון בו נחקרו הצדדים, העלו
המשיבות לראשונה - ולטענת המבקשים תוך הרחבת חזית - טענתן ולפיה, הן כלל לא גבו
תשלום עבור חיבור לתשתית המים, אלא שהגבייה נעשתה בעבור מונה המים - גבייה אשר
הותרה במסגרת פסק הדין שניתן בעניין פרשקובסקי (ה"פ (מחוזי י-ם) 38780-01-20
פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון (2/6/21)
(להלן: "עניין פרשקובסקי"), הואיל ומדובר בפיקדון בעבור בעל הדירה. נטען כי טענה זו יש
לדחות ראשית הואיל ומדובר בהרחבת חזית ונוסף על כך, הואיל והראיות אשר הוצגו -
המלמדות לכאורה חיזוק לטענות המשיבות - לא הוגשו כדין ומשכך אינן קבילות. זאת ועוד,
נטען כי בעקבות הדיון אשר התקיים ביום 20/3/24 והעלאת טענה זו על ידי המשיבות, פנו
המבקשים בכתב, אל תאגידי המים אשר פועלים בעיר מגוריהם וביקשו לדעת האם הסכום
ששילמו למשיבות עבור "חיבור למים" (כפי שמופיע בכרטוסות דיירים במערכות המשיבות)
מסווג כפיקדון אשר יוחזר על ידי התאגידים בשלב כלשהו בעתיד או שמא מדובר בתשלום
שאינו מוחזר. נטען כי תשובות תאגידי המים שנמסרו למבקשים היו נחרצות וברורות ובהתאם
להן - התשלום שבוצע אינו פיקדון ולא יוחזר בעתיד. נטען כי תימוכין לתשובות אלו, ניתן
למצוא גם בעדותה של הגב' שבירו בחקירתה הנגדית, במסגרתה נשאלה האחרונה האם ידוע
לה אם המשיבות קיבלו או עתידות לקבל כספים אלו בחזרה מתאגידי המים והשיבה (לטענת
המבקשים לאחר מספר תשובות מתחמקות): "התשובה היא לא. התשובה היא לא." (עמוד
78 שורות 26 ו-30 לפרוטוקול הדיון המשלים). עוד ציינו המבקשים כי לא בכדי המשיבות לא
צירפו ולו ראשית ראיה לכך שמדובר בכספי פיקדון שעתידיים לחזור לרוכשים.

בנסיבות אלו, טוענים המבקשים כי הוכח שהמשיבות אמנם גבו תשלומים שלא כדין ובניגוד
למכרז בגין חיבורים לתשתיות ומשכך, נטען כי יש להורות להן להשיב תשלומים אלו בתוספת
הפרשי ריבית פיגורים והצמדה.

11. אי התאמות כפועל יוצא מסטייה באופן מגמתי מהוראות המפרט ;

אשר לכך נטען, כי המשיבות, באופן גורף וכחלק ממדיניותן, סוטות מהוראות המכרז בדגש על
המפרט המחייב שצורף אליו ואינן מספקות בדירות שנבנו על ידן: תריס הגנה להכנה לצינור
הפליטה למיביש הכביסה; מיכל הדחה בעל קיבולת קצרה וארוכה; נתיב נוסף בחלון מרפסת
השירות כהכנה לכנף רשת; חיבור צריכת החשמל של המחסן המוצמד לדירה לשעון החשמל
הדירתי. נטען כי דירות שני המבקשים נמסרו להם כאשר בהן אי התאמות אלו וכי מדובר באי
התאמות רוחביות בכל הדירות אשר נבנו ונמסרו על ידי המשיבות בפרויקט מחיר למשתכן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1
2 נטען כי לעניין זה יש לדחות את טענת המשיבות ולפיה הן מספקות את כל הפריטים שנקבעו
3 במפרט וכי "ישנם מקרים בודדים וחריגים" בהם לא יושמו על ידן הוראות המכרז. זאת,
4 ראשית והואיל ומשהודו המשיבות בקיומה של טעות ולו נקודתית – ובמיוחד נוכח פערי המידע
5 בין הצדדים - יש להעביר לכתפיהן את הנטל להוכיח שמדובר אמנם בתקלה נקודתית. אלא,
6 שלטענת המבקשים, זולת טענה לאקונית בדבר קיומה של תקלה נקודתית בתשובה לבקשת
7 האישור, לא סיפקו המשיבות כל ראיה לביסוס טענתן זו, הגם שעל פניו יכלו בנקל להציג תיעוד
8 המלמד חיזוק לטענתן (כגון הזמנות רכישה). נטען כי מחדלן של המשיבות מהצגת ראיות אשר
9 לכאורה מצויות בידיהן בתמיכה לטענתן, יש בו כדי להקים חזקה ראייתית שלילית הפועלת
10 כנגד גרסתן.

11
12 יתרה מכך, נטען כי דין הטענה להידחות אף לגופם של דברים. זאת, משבירור שערכו המבקשים
13 לעניין זה מול דיירים אחרים בפרויקט, לימד שבכל דירותיהם של הדיירים שמולם בוצע
14 הבירור, קיימות אי התאמות זהות לאלו שפורטו בבקשת האישור. המבקשים מפנים לעניין זה
15 לחקירותיהם הנגדיות במסגרתן אף נקבו בשמות הדיירים עמם ערכו את הבירור וטענו כי
16 גרסתם נשארה קוהרנטית. יתרה מכך, בכל הנוגע לצינור הפליטה, נטען כי תימוכין לטענה בדבר
17 אי התאמה גורפת, ניתן למצוא בפרוטוקול מסירת הדירות אשר נערך למבקש 1 (אשר צורף
18 החל מעמוד 507 לתשובת המשיבות) בו אין כלל התייחסות לצינור הפליטה. עוד נטען כי
19 במסגרת המכרז התחייבו המשיבות לספק בחלון נתיב נוסף על אלו המאפשרים תזוזת
20 הכנפיים, על מנת לאפשר התקנת רשת. אשר לכך, נטען כי לא בכל המקרים החלונות אשר נבנו
21 הם בעלי שלוש כנפיים (כך בדירת המבקש 2 החלון הוא בן 2 כנפיים) והמשמעות הנובעת מכך
22 שהמשיבות לא סיפקו נתיב נוסף (אלא רק שתי מסילות) היא שככל שתותקן רשת, היא תחסום
23 את הגישה לתליית כביסה ויהא צורך בפירוק הרשת בכל פעם כדי לגשת לתליית כביסה.

24
25 כמו כן, בהתייחס לחיבור צריכת החשמל של המחסן הדירתי נטען כי –בהסכם המכר של
26 המשיבה 1 מול המבקש 1, נכללה התחייבות מפורשת של המשיבה 1 לחבר את מחסן הדירה
27 למונה הדירתי וההנחה היא כי - הואיל ומדובר בהסכם אחיד - התחייבות כאמור קיימת בכלל
28 ההסכמים בפרויקט זה. בנסיבות אלו, נטען כי המשיבות אינן יכולות להתנער מהתחייבותן זו,
29 על ידי הפנייה להבהרת משרד הבינוי והשיכון ולפיה אין מניעה שהזנות החשמל של כל
30 המחסנים יחוברו למונה המשותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל
31 מחסן לפי החלטת המוכר. זאת במיוחד הואיל ובמסמך הבהרה זה נקבע מפורשות כי "אין
32 בהבהרות אלה כדי להשפיע או להביא לשינוי במחיר הדירה ו/או בתנאי המכרז והחוזים
33 עליהם חתמו המוכר והרוכש". יתרה מכך, נטען כי האמור חל ביתר שאת, שעה שהסכם המכר





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

- 1 בין המשיבה 1 למבקש 1 נחתם שנתיים לאחר שפורסם קובץ ההבהרות, באופן המלמד, הלכה
2 למעשה, כי על אף הבהרות אלו, החליטה המשיבה 1 מבחירה, לכלול את הסעיף בנוסחו המקורי
3 ולהתחייב מול כלל הרוכשים בחיבור ישיר אל המחסן למונה הדירתי.
4
5 אציין כי בסיכומי התשובה מטעמם, מדגישים המבקשים כי החוסרים עליהם הצביעו
6 המלמדים על חריגה מהמפרט הם כולם, חוסרים רוחביים הפשוטים לבירור. כך ולדוגמה,
7 החוסר של נתיב נוסף במרפסת השירות כהכנה לכנף רשת, הוא חוסר פשוט וגלוי לכל מי שעניו
8 בראשו ואשר הבחנה בו אינה מצריכה מומחיות. נטען כי מנגד המשיבות לא הציגו ראיות
9 משכנעות (או בכלל) לכך שהן מספקות את אותם חוסרים ולא עמדו בנטל להוכיח כי מדובר
10 במקרים נקודתיים. עוד מצאו המבקשים להדגיש כי בפרויקט מסוג מחיר למשתכן אין
11 לרוכשים אפשרות לבצע שינויים פרטניים בדירות, בדגש על חלונות הדירה. נוכח היבט ייחודי
12 זה של הפרויקט, נטען כי ברי שיש לדחות את ניסיון של המשיבות להציג שוני כביכול בין
13 דירות.
14
15 לאור זאת, נטען כי החוסרים הוכחו וכי משכך, יש לחייב את המשיבות בגין עלויות התאמת
16 החוסרים ואי ההתאמות.
17
18 12. גביית תשלומים בגין ביצוע פעולות רישומיות שלא בהתאם לצו הפיקוח;
19 עניין נוסף עליו מלינים המבקשים הוא כי המשיבות, בכובען כ"חברה משכנת" של הפרויקטים,
20 מפרות באופן שיטתי, סדור ונרחב את הוראות צו הפיקוח ותקנות המקרקעין (אגרות) וגובות
21 תמורה גבוהה מזו המותרת בגין שירותים שניתנים על ידם לרוכשי הדירות.
22 אשר לכך, פותחים המבקשים וטוענים כי המשיבות הן חברות משכנות ומשכך חל עליהן צו
23 הפיקוח - אשר נועד להגביל את הסכומים שחברה משכנת גובה בעבור שירותים, מקום שבו
24 היא זו שמעניקה שירותים אלו, עד להעברת מרשם הזכויות שמתנהל אצלה למרשם המקרקעין
25 המנוהל בידי המדינה. נטען כי צו הפיקוח מחלק את השירותים אשר לגביהם נקבע תעריף
26 מקסימלי לשני סוגים - שירותי העברת זכויות (סעיף 2(א) לצו) ושירותים שאינם שירותי
27 העברת זכויות (סעיף 2(ב) לצו). אשר לסוג הראשון, קובע הצו במפורש את הסכומים אשר ניתן
28 לגבות כאשר ניתנים שירותים מסוג "שירותי העברת זכויות". נוסף על כך, קובע צו הפיקוח
29 ברחל בתך הקטנה (בסעיף 4 לצו) הוראה פוזיטיבית לפיה על סכומים אלו יתווסף מס ערך
30 מוסף. בניגוד לכך, באשר לסוג השני - "שירותים שאינם שירותי העברת זכויות" - שהוא הסוג
31 הרלוונטי לענייננו, מפנה צו הפיקוח למחירים הקבועים באותה העת לשירות מקביל בתוספת
32 לתקנות המקרקעין אגרות, תוך שהצו אינו קובע כי יש להוסיף מס ערך מוסף לתשלומים בגין
33 שירותים אלו. זאת, בשונה ובמובדל מהשירותים מהסוג הראשון. ודוק, נטען כי אין עסקין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 בלקונה, אלא בהסדר שלילי מפורש, בו המחוקק התקין תקנה לעניין מס ערך מוסף הנוגעת
2 לשירותי העברת זכויות, תוך השמטה מכוונת של הוראה מקבילה בנוגע להוספת מס ערך מוסף
3 על שירותים שאינם העברת זכויות. לטענת המבקשים, תימוכין נוסף לכך נמצא בסעיף 6 לחוק
4 מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975 (להלן: "חוק המע"מ") הקובע במפורש: "הוטל מס על עסקה
5 או הועלה שיעור המס עליה לאחר שהוסכם על העסקה, רשאי העוסק לדרוש מהקונה
6 שישלם לו את סכום המס או את סכום המס הנוסף שנתחייב בו העוסק, זולת אם נקבע
7 אחרת בהסכם או בכל דין הדן בפיקוח על המחירים". נטען כי בענייננו, קיים צו הדן בפיקוח
8 על המחירים, המחיל חובת תשלום מס ערך מוסף על שירותי העברת זכויות ומנגד אינו מחיל
9 זאת ביחס לשירותים שאינם העברת זכויות. נטען כי בנסיבות אלו, הרי שברי כי מתקיימת
10 הסיפא של סעיף 6 לחוק המע"מ.

11
12 לטענת המבקשים, על אף האמור, החליטו המשיבות, על דעת עצמן, ובניגוד להוראות צו
13 הפיקוח, להוסיף מס ערך מוסף על התעריפים המנויים בתקנות המקרקעין, המתייחסים
14 כאמור לשירותים שאינם העברת זכויות, וזאת למרות שאין בתקנות המקרקעין כל הוראה
15 המאפשרת זאת. לטענת המבקשים, דברים אלו מקבלים משנה תוקף של ממש נוכח תשובת
16 המשיבות, במסגרתה הן מודות בפה מלא כי הן עושות זאת דרך קבע, כחלק ממדיניות, וזאת
17 כפי שאף נלמד מהתעריפון שלהן עצמן. אשר לכך, מפרטים המבקשים כי עיון בתעריפון
18 המשיבות (נספח 3 לבקשת האישור), מלמד שהמשיבות גובות מעבר לסכומים הנקובים בצו
19 הפיקוח נכון לשנת 2021 וזאת בקשר עם השירותים הבאים:
20 אישור זכויות בנכס - 88 ₪ במקום 72 ₪ (בהתאם לסעיף 8(1) לתוספת לתקנות המקרקעין או
21 סעיף 7(א) לתוספת לתקנות המקרקעין); רישום הערת אזהרה - 187 ₪ במקום 162 ₪ (סעיף
22 13(א)(1) לתוספת לתקנות המקרקעין; התחייבות לרישום משכנתא - 187 ₪ במקום 162 ₪
23 (סעיף 2(א) לתוספת לתקנות המקרקעין); הסכמה לרישום הערת אזהרה - 187 ₪ ללא סמכות
24 שבדין, ולמרות שהן לא מבצעות את הרישום בפועל, בתקנות המקרקעין לא קיים תעריף עבור
25 מתן הסכמה. מכל מקום, אף אם היו המשיבות רשאיות לגבות עבור רישום הערת אזהרה (ולא
26 כך הדבר), הרי שהתעריף הקבוע בדין הוא 162 ₪; רישום פדיון מלא או חלקי ממשכנתא - 126
27 ₪ חלף הפטור הקבוע בסעיף 2(ג)(1) לתוספת לתקנות המקרקעין.

28
29 יתרה מכך, לחלופין ומבלי לגרוע מטענותיהם, מוסיפים המבקשים ומדגישים, כי אף ככל
30 שתקבל גרסת המשיבות ולפיה יש להוסיף מס ערך מוסף על הסכומים הנגבים על ידן, הרי
31 שהואיל והסכומים המצוינים בבקשת האישור הם נכונים למועד הגשתה, הרי שיש לבחון את
32 הסכומים בתקנות המקרקעין אגרות בהתאם לשיעורים שהיו נהוגים נכון למועד ביצוע
33 התשלום בפועל. בדיקה כאמור מובילה למסקנה כי עד לסוף שנת 2021, המשיבות גבו מרוכשי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

- 1 הדירות סכומים ביתר, גם לאחר צירוף מס ערך מוסף. כך, נכון לסוף שנת 2021 התעריף הקבוע
- 2 בתקנות המקרקעין אגרות לנסח מקרקעין היה 74 ₪ (86.58 ₪ בתוספת מס ערך מוסף)
- 3 והתעריף הקבוע לרישום משכנתה/ הערת אזהרה היה 159 ₪ (186.03 ₪ בתוספת מס ערך
- 4 מוסף), כאשר אין חולק, כי המשיבות גבו סכומים גבוהים מכך.
- 5
- 6 13. ואם לא די באמור לעיל, לטענת המבקשים, המשיבות אף דורשות מרוכשי הדירות – כתנאי
- 7 מחייב – למסור להן תצהיר לאימות פרטים אודות הזכויות בדירה (שנרכשה מהמשיבות עצמן)
- 8 כשהוא מאומת על ידי עורך דין וזאת תוך הטלת החיוב על רוכשי הדירות מבלי שיש כל הצדקה
- 9 לכך.
- 10 נטען כי לעניין זה יש לדחות את טענות המשיבות ולפיהן יכלו רוכשי הדירות – תחת המצאת
- 11 תצהיר מאומת על ידי עורך דין תוך נשיאה בעלותו- לגשת למשרדי המשיבות ולאמת את
- 12 התצהיר ללא עלות. אשר לכך, נטען כי חלופה זו לא הייתה מקטינה הוצאות הואיל והגעה
- 13 למשרדי המשיבות, הנמצאים בהרצליה או בכפר סבא, הייתה מחייבת את רוכשי הדירות
- 14 בהוצאות הגעה, בין של תחבורה ציבורית ובין של נסיעה ברכב פרטי, וכן בבזבוז זמן יקר.
- 15 הדברים נטענים ביתר שאת שעה שרוב רוכשי הדירות בפרויקטים (כמו המבקש 1 המתגורר
- 16 ביבנה והמבקש 2 המתגורר בראש העין) מתגוררים בערים רחוקות מהרצליה וכפר סבא באופן
- 17 המחייב נסיעה ממושכת, ובין היתר: רמלה, חיפה, ראש העין, יבנה, באר יעקב, ראשון לציון
- 18 ועוד. יתרה מכך, נטען כי טענתן זו של המשיבות ולפיה ניתן להתייבץ במשרדן לטובת אימות
- 19 התצהיר ללא עלות, היא טענה "כבושה" ומלאכותית, שנטענה בדיעבד ולראשונה במסגרת
- 20 תשובת המשיבות לפנייה המוקדמת, ולא הוזכרה בזמן אמת, במהלך התכתבות שנערכה בין
- 21 המבקש 2 למשיבה 2 - ולו במילה. כהשלמה לכך, נטען כי לא בכדי לא הציגו המשיבות שום
- 22 נתון אודות מספר הרוכשים אשר הגיעו למשרדיהן לאמת את החתימה.
- 23
- 24 14. אשר לעילתם האישית בהקשר לכך, טוענים המבקשים כי – ביום פנה המבקש 1 למשיבה 1
- 25 לצורך קבלת אישור זכויות ונדרש על ידה להעביר סך של 88 ₪ כתנאי לקבלת האישור. בהמשך,
- 26 ביום 15/5/21, כחלק מהליך מיחזור משכנתא, פנה המבקש 1 למשיבה 1 ונדרש על ידה לשלם
- 27 סך של 187 ₪ - בגין רישום המשכנתא לטובת הבנק הממחזר וכן סך של 187 ₪ - בגין הסכמתה
- 28 לרישום הערה לטובת הבנק הממחזר. לאחר מכן, ביום 3/11/21 נדרש המבקש 1 על ידי המשיבה
- 29 1 לשלם סך של 126 ₪ בגין מחיקת המשכנתא שנפרעה מספרי החברה. כמו כן, ציינה המשיבה
- 30 1 כי על המבקש 1 למלא את טופס ביצוע התשלום וכן למסור תצהיר אימות פרטים מאומת על
- 31 ידי עורך דין. בהתאם, בימים 24/5/21, 30/9/21 ו- 26/12/21 העביר המבקש 1 למשיבה 1,
- 32 בהעברה בנקאית את התשלום שנדרש על ידה בהתאם למחירון המשיבות, וביום 25/5/21
- 33 העביר תצהיר חתום ומאומת, כפי שנדרש על ידי המשיבה 1.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 אשר למבקש 2 נטען כי ביום 30/12/21, דרשה המשיבה 2 מהמבקש 2, כתנאי לקבלת אישור
2 זכויות - סך של 88 ש' וכן כי ימלא טופס ביצוע התשלום וימסור תצהיר אימות פרטים מאומת
3 על ידי עורך דין. יצוין, כי בזמן אמת פנה המבקש 2 למשיבה 2 על מנת להבין מדוע יש צורך
4 בדרישה זו ואף ביקש לבחון זאת מחדש. אולם, תשובתה הייתה כי אלו הם נהלי החברה וכי
5 לא ניתן לעשות דבר. לאור זאת, ביום 6/1/22 העביר המבקש 2 למשיבה 2 את סט המסמכים
6 שכלל: טופס, תצהיר מאומת ואישור על תשלום בהתאם למחירון המשיבות.

7
8 נטען כי בסך הכל נגבה מהמבקש 1 ביתר סך של 379 ש' ואילו מהמבקש 2 נגבה ביתר סך של 16
9 ש'.

10
11 15. בסיכומי התשובה מטעמם, מוסיפים המבקשים על טענותיהם כפי שפורטו לעניין זה וטוענים
12 כי יש לדחות- מפאת הרחבת חזית, את טענת המשיבות, אשר נטענה לראשונה בסיכומיהן
13 ולפיה הכספים שגבו ביתר מרוכשי הדירות על מתן שירותים שאינם העברת זכויות, אשר
14 מכונים על ידן תוספת מע"מ, מועברים למדינה. נטען כי לבד מכך שמדובר בטענה חדשה
15 המהווה הרחבת חזית ומטעם זה דינה דחייה, הרי שגם לגופם של דברים דין הטענה להידחות
16 הואיל ולא נתמכה בכל ראיה לשם ביסוסה וזאת למרות שאין מניעה להציג ראיה כזו, ככל
17 שהיא קיימת. מבלי לגרוע מהאמור, שבים המבקשים ומדגישים כי גם אם נאמץ את נקודת
18 המוצא שלפיה המשיבות רשאיות לגבות מס ערך מוסף עבור שירותים שאינם העברת זכויות,
19 הרי שהן עדיין גבו סכומים מעבר לתעריף הקבוע בצו הפיקוח וטענה זו לא מצאה מענה בסיכומי
20 המשיבות. עוד נטען כי רק בשלב הסיכומים נזכרו המשיבות לבצע בדיקה בדבר היקף הגביה
21 וזאת, הגם שהתנגדו נחרצות במסגרת גילוי המסמכים לחשיפת הנתונים. יתרה מכך, נטען כי
22 בכל מקרה, הנתונים הוצגו בעלמא, באופן כללי וסתמי רק בהתייחס לשנה אחת, ומעידים
23 בעיקר על מגמתיות הבדיקה שביצעו המשיבות.

16. עילות התביעה:

24
25
26 לטענת המבקשים, המשיבות במעשיהן ובמחדליהן מקימות כנגדן מספר עילות תביעה, ולרבות
27 בגין - הפרת חובה חקוקה מכוח הוראות צו הפיקוח, תקנות המקרקעין אגרות וכן מכוח
28 הוראות המכרז המחייב, הפרת עילות חוזיות מול הרוכשים, עשיית עושר ולא במשפט וכן הפרת
29 חוק הגנת הצרכן, התשמ"א - 1981.

17. הקבוצות:

30
31
32 בבקשת האישור הוגדרו שלוש קבוצות שבשמן תוגש התובענה הייצוגית, כדלקמן:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

קבוצה א' - "כלל לקוחות המשיבות בשבע השנים האחרונות אשר נמסרו או עתידות להימסר להם דירות וזאת בניגוד להוראות מכרזי מחיר למשתכן ותוך חריגה מהמפרט המחייב";
קבוצה ב' - "כלל לקוחות המשיבות בשבע השנים האחרונות, אשר נגבו מהם סכומים שלא כדין ומעבר לתעריפים המנויים בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס - 1999 ובתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה - 1974";
קבוצה ג' - "כלל לקוחות המשיבה בשבע השנים האחרונות, אשר חויבו או עתידים להיות מחויבים בעלות חיבור לתשתיות, בניגוד להוראות מכרז מחיר למשתכן."

18. הנזק;

לטענת המבקשים, העובדות שפורטו לעיל מלמדות כי למבקשים וליתר חברי הקבוצות נגרם נזק בידי המשיבות.
בענייננו, למבקש 1 נגרמו הנזקים הבאים:

- א. עבור אישור הזכויות סך של 16 ₪.
- ב. עבור רישום הערת אזהרה סך של 25 ₪.
- ג. עבור התחייבות לרישום משכנתא סך של 25 ₪.
- ד. עבור "הסכמה" לרישום הערת אזהרה סך של 187 ₪.
- ה. עבור מחיקת הערת אזהרה ו/או שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא סך של 126 ₪.
- ו. עבור חיבור לתשתית המים סך של 435 ₪.
- ז. עבור חיבור מונים כולל עבודת בנייה והשבת המצב לקדמותו סך של 4,000 ₪.
- ח. עבור תריס הגנה להכנה לצינור הפליטה של מייבש הכביסה סך של 50 ₪.
- ט. עבור נתיב נוסף במרפסת השירות כהכנה לכנף רשת סך של 500 ₪.
- י. מיכל הדחה בעל קיבולת קצרה וארוכה סך של 250 ₪.
- יא. עבור תצהיר אימות פרטים אודות הזכויות בדירה כשהוא מאומת על ידי עורך דין סך של 100 ₪.

ובסך הכול 5,714 ₪.

למבקש 2 נגרמו הנזקים הבאים:

- א. עבור אישור הזכויות סך של 16 ₪.
- ב. עבור חיבור לתשתית המים סך של 438 ₪.
- ג. עבור תריס הגנה להכנה לצינור הפליטה של מייבש הכביסה סך של 50 ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

- 1 ד. עבור נתיב נוסף במרפסת השירות כהכנה לכנף רשת סך של 500 ₪.
- 2 ה. מיכל הדחה בעל קיבולת קצרה וארוכה סך של 250 ₪.
- 3 ו. עבור תצהיר אימות פרטים אודות הזכויות בדירה כשהוא מאומת על ידי עורך דין
- 4 סך של 100 ₪.

5 **ובסך הכול 1,354 ₪.**

- 6
- 7 19. **לסיכום** טוענים המבקשים כי הבקשה מגלה שאלות משותפות של עובדה ומשפט לכלל חברי
- 8 הקבוצה ואשר סביר כי תוכרענה לטובת הקבוצה. נוסף על כך, נטען כי הבקשה עומדת התנאים
- 9 הנוספים הקבועים בחוק בדבר ייצוג בדרך הולמת ובתום לב.
- 10 לאור כל האמור, התבקש בית המשפט על ידי המבקשים לאשר את התובענה הייצוגית.

11 **תמצית טענות המשיבות;**

- 12
- 13 20. בתשובתן לבקשת האישור, טענו המשיבות, כי בקשת האישור משוללת יסוד בדין ובעובדה,
- 14 ובהתאם התבקש בית המשפט לדחותה. המשיבות ציינו כי הדברים נאמרים ביתר שאת, לאחר
- 15 שב"כ המבקשים פנה בפניה מוקדמת בה טען את טענותיו, קיבל מענה שלם ומדויק לכולן,
- 16 ולמרות זאת בחר להגיש את בקשת האישור והתובענה דנן. באופן מפורט מתייחסות המשיבות
- 17 לשלוש חטיבות הטענות אשר הועלו על ידי המבקשים, כדלקמן.

- 18
- 19 21. נטען כי יש לדחות את הטענות הנסבות על אי התאמה למפרט;

20 כך נטען כי מעבר לעובדה שלא עלה בידי המבקשים להצביע על "קבוצה" כלשהי אשר "נפגעה"

21 מכך, הרי שנושא כזה אינו יכול לעמוד בבסיס תובענה ייצוגית, וטוב היה לו היו המבקשים

22 פועלים לעניין זה בגדר הכלים שמעניק להם חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן: "**חוק**

23 **המכר דירות**").

24 אשר לכך, נטען ראשית כי תימוכין לכך שלא קיימת כלל קבוצה, ניתן למצוא בעדות המבקש 1

25 ולפיה רוכשי הדירות כלל אינם מכירים את הנושא ואינם יודעים במה מדובר. זאת ועוד, משזה

26 התבקש לנקוב בשמות של רוכשי דירות נוספים אשר בדירותיהם קיימות כביכול אי התאמות

27 הוא נקב בארבעה שמות ומשהתבקש לציין מי פנה למשיבות בנוגע לחוסרים השיב שהוא לא

28 בדק את זה ולבסוף השיב כי רק אדם אחד (נטען כי עדות דומה העיד גם המבקש 2) והכל כאשר

29 מדובר בפרויקטים ובהם נבנו מאות דירות. זאת ועוד, נטען כי המבקשים לא יכלו להשיב על

30 השאלות: מי מבין הדיירים מודע לקיומו של ליקוי, מתי הוא זיהה קיומו של ליקוי ומתי מי

31 מהם פנה אל הקבלן והצביע על הליקוי.

32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

- 1 מבלי לגרוע מהאמור, נטען כי גם לגופם של דברים אין ממש בטענות, הואיל והמשיבות סיפקו
2 ומספקות את כל הפריטים שנקבעו במפרט ופועלות בהתאם להוראות המכרז בכלל והמפרט
3 הטכני בפרט. כך וביתר פירוט באשר לפריטים שפורטו על ידי המבקשים נטען:
- 4 - באשר לתריס הגנה להכנה לצינור פליטה למיבש הכביסה – לאחר בדיקת המשיבות עולה,
5 כי בוצעו התקנות של התריסים ברוב המוחלט של הדירות. עם זאת, ישנם מקרים חריגים
6 ובודדים בהם בשלבים הסופיים של הכנת הדירה לא הורכב התריס. נטען כי במקרים אלו
7 – כל דייר שפונה למשיבות בעניין זה, מקבל את התריס החסר באופן מיידי, מתוך מלאי
8 הקיים בידי המשיבות. נטען כי לאור זאת מקבלת התלונה מענה מיידי והולם.
9
- 10 - באשר למיכל הדחה בעל קיבולת קצרה וארוכה – נטען כי מבדיקת המשיבות עולה, שלחצן
11 הקיבולת הקצרה אינו מוריד כמות מלאה של מים אלא מוריד קיבולת קצרה בלבד (כפי
12 שמתבקש). בעת שלוחצים לחצן הקיבולת הקצרה, נלחץ גם הלחצן של הקיבולת הארוכה,
13 אך זאת למראית עין בלבד - בפועל יורדת רק הקיבולת הקצרה ורק לחיצה על לחצן
14 הקיבולת המלאה גורם לירידת מלוא הקיבולת. בתמיכה לכך, צירפו המשיבות אישור של
15 החברה אשר מספקת את הכלים הסניטריים וכן את אישור מכון התקנים.
16 יצוין, כי בכל הנוגע למיכל ההדחה, המבקשים חזרו בהם מטענתם לאחר שנמסר להם
17 אישור מכון התקנים. משכך, נטען כי לא הוכח קיומו של ליקוי לעניין זה.
18
- 19 - באשר לנתיב נוסף במרפסת השירות כהכנה לכנף רשת הבהירו המשיבות כי כי קיימות
20 שלוש כנפי חלונות כאשר הכנף השלישית משמשת גם כהכנה לרשת.
21
- 22 - חיבור צריכת החשמל של המחסן המוצמד לדירה לשעון החשמלי הדירתי – המשיבות
23 טוענות, כי המפרט המחייב מטעם משרד הבינוי והשיכון מיום 19/7/19 קובע כי: "אין
24 מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה
25 משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת
26 המוכר ועפ"י בחירתו." (יצוין, כי המפרט המחייב צורף כנספח 9 לתשובת המשיבות). עוד
27 לעניין זה מופנות המשיבות לעדות המבקש 1 בחקירתו הנגדית במסגרתה הודה כי לא נגרם
28 לו כל נזק מכך. מעבר לצורך, ציינו המשיבות, כי אין זה סביר מבחינה מקצועית, לבצע
29 חיוט חשמל ממחסן הממוקם בקומת המרתף לדירות (בקומות) המוצמדות למחסן (כמו
30 דירתו של המבקש 1).
31
- 32 מבלי לגרוע מהתייחסותן הספציפית, מוסיפות המשיבות וטוענות כי ככל שעקב תקלה
33 נקודתית, חסר פריט מסוים (תופעה שכיחה ובלתי נמנעת בפרויקטים קבלניים רחבי היקף),



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 הרי שהמשיבות משלימות את החסר באופן מיידי. בהקשר לכך שמדובר בתקלה נקודתית, נטען
2 כי בניגוד לטענות המבקשים, אין להפוך את נטל ההוכחה ולהטילו לפתחן של המשיבות. זאת,
3 בהינתן שלא מדובר בתביעה אשר סיכוייה להתקבל גבוהים – ההפך מדובר בתקלות שכלל אינן
4 מתאימות להתברר כתובענה ייצוגית; לא קיימים במקרה דנן פערי מידע, משהמבקשים- שהם
5 עורכי דין – העידו בעצמם כי ערכו בדיקות, בין השאר בקבוצות הוואטסאפ של הדיירים;
6 ולבסוף משלא מדובר רק בטענה משפטית, אלא בטענה עובדתית שנתמכה בתצהיר העדה
7 מטעם המשיבות שכלל לא נחקרה לעניין זה.

8
9 מבלי לגרוע מכל האמור, נטען כי מדיניות משפטית נכונה אינה צריכה לאפשר הגשת תובענות
10 ייצוגיות בכל הנוגע לליקויי בניה בדירות חדשות. זאת בין היתר הואיל וחוק המכר (דירות),
11 קבע הסדר קוגנטי, צרכני ומובהק לטיפול בליקויי בנייה בדירות חדשות. נטען כי מדובר בהסדר
12 ספציפי ומיוחד לכל רוכש דירה, אשר יש בו כדי ליתן מענה יעיל ושלם לבעיה, ככל שהיא קיימת.
13 במסגרת מנגנון זה, שמורה למוכר הזכות לתיקון אי התאמה לאחר קבלת הודעה מהקונה
14 בהתאם להוראות סעיפים 4 ו- 4א' לחוק המכר דירות. נטען כי במקרה דנן, המבקשים לא
15 העבירו הודעה כאמור (פרט למבקש 1 אשר הלן על מיכל ההדחה בלבד) וממילא לא ניתנה כל
16 הודעה כזו, במסגרת פרוטקולי המסירה ואף לאחר מסירת החזקה. מעבר לכך נטען כי גם
17 כנציגי הקבוצה לא הציגו המבקשים ולו מקרה אחד של דייר שפנה בעניין חוסר מסוים ולא
18 נענה. עוד מדגישות המשיבות כי הפנייה המוקדמת אשר פנו המבקשים קודם להגשת התביעה,
19 אינה פנייה לפי חוק המכר דירות, באשר לא מדובר בפניה לשם ביצוע בדק או תיקון אלא פנייה
20 רק כהתראה קודם להגשת תובענה ייצוגית.

21
22 כמו כן, לטענת המשיבות, המבקשים לא הגישו חוות דעת מומחה שתתמוך בטענתם לגבי
23 חוסרים מהמפרט או תמונות כלשהן שתתמוכנה בטענותיהם ומשכך טענות אלו נטענו מבלי כל
24 ראיה תומכת. זאת ועוד, נטען כי גם הסכומים שנטענו לעניין הנזק שנגרם למבקשים כתוצאה
25 מהחוסרים לכאורה (שפורטו בסעיפים 93-94 לבקשת האישור) נטענו בעלמא, ללא כל בסיס או
26 בדיקה רצינית – לא על ידי מומחה מטעם המבקשים ואף לא על ידם.

27
28 לאור כל האמור נטען כי המבקשים לא הקימו את נטל ההוכחה בעניין זה, ולמצער, ניתן לקבוע
29 כי תובענה ייצוגית אינה הדרך הראויה וההוגנת לבירור טענה זו.

30
31 22. אשר לטענה ולפיה המשיבות גובות תמורה גבוהה מזו המותרת על שירותים המנויים בצו
32 הפיקוח ובתקנות המקרקעין אגרות-



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

- 1 פותחות המשיבות ומציינות כי אמנם – כפי שנטען על ידי המבקשים - צו הפיקוח מחלק לשני
- 2 סוגים את העמלות לפיו. הסוג הראשון נוגע לשירותי העברת זכויות – בהקשר אליהם נקובים
- 3 סכומים מפורשים וכן, נקבע בסעיף 4 כי לסכומים אלו יתווסף מע"מ. ואילו הסוג השני, נוגע
- 4 לשירותים שאינם העברת זכויות- בהקשר אליהם הצו מפנה לתעריפים המחייבים את המדינה
- 5 עבור "שירות מקביל" בתוספת לתקנות האגרות.
- 6 לאור האמור בצו הפיקוח, פותחות המשיבות וטוענות כי מקום בו אין "שירות מקביל" בתוספת
- 7 לתקנות האגרות, אין גם הגבלה לגבי תעריף העמלה.
- 8 נוסף על כך לגישת המשיבות, הואיל והתעריפים המפורטים בתוספת לתקנות האגרות, הותקנו
- 9 לשם תשלום למדינת ישראל, הרי שהם אינם כוללים מע"מ – הואיל והמדינה אינה גובה או
- 10 משלמת מע"מ בקשר עם שירותיה. יחד עם זאת, נטען כי כאשר תעריפים אלה מוחלים על
- 11 "עוסק", המשלם מע"מ, הוא רשאי לדרוש מהקונה ומקבל השירות להוסיף עליהם מע"מ. אשר
- 12 לכך, נטען כי יש לדחות את הפרשנות המשפטית השגויה בה נוקטים המבקשים בסיכומיהם
- 13 ולפי המקום בו מדובר בעסקה שבה לא נאמר כי יש לגבות מע"מ, אזי הדבר אסור. נטען כי
- 14 ההפך - ברירת המחדל היא שעל עסק לגבות מע"מ בגין עסקאות אלא אם החוק מחיל פטור
- 15 באופן ברור ופוזיטיבי (כדוגמת סעיף 13 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (להלן: "**חוק**
- 16 **המע"מ**") נטען כי זו גם ברירת המחדל הקבועה בסעיף 6 לחוק המע"מ ולפיה המוכר זכאי
- 17 לדרוש מהקונה שישלם את סכום המע"מ "זולת אם נקבע אחרת בהסכם או בכל דין הדן
- 18 בפיקוח על המחירים". נטען כי במקרה דנן אין כל איסור בצו הפיקוח לגבות מע"מ. זאת ועוד,
- 19 נטען כי יש לדחות את ניסיונם של המבקשים לראות בשתיקת המחוקק באשר לאפשרות לגבות
- 20 מע"מ על השירותים מהסוג השני משום "הסדר שלילי". אשר לכך, נטען כי על מנת ששתיקה
- 21 תוכר כ"הסדר שלילי" יש להוכיח כי מדובר בשתיקה מדעת אשר מקדמת את תכלית החקיקה
- 22 לשלול הסדר משפטי מסויים- תנאים אשר לא הוכחו על ידי המבקשים. עוד לעניין זה נטען כי
- 23 אין שחר לטענה ולפיה המשיבות פטורות ממע"מ בכל הנוגע לעמלות הנגבות על ידן כחברה
- 24 משכנת והמבקשים אף לא הפנו למקור נורמטיבי התומך בטענה זו.
- 25 נוסף על כך, נטען כי אמנם, אין חולק, כי בעניין דנן, בחלק מהמקרים, מתקיימת דואליות
- 26 נורמטיבית, ומעמדן של החברות המשכנות הוא מעין ציבורי. לאור זאת, במקרים אלו,
- 27 המשיבות אינן יכולות לגבות כל מחיר בהתאם להיצע וביקוש בשוק החופשי. אך יחד עם זאת,
- 28 כפי שהוסבר הרי שהואיל והן אינן פטורות ממע"מ (בניגוד לרשות ציבורית) – הן זכאיות לגבות
- 29 את המחיר הנקוב בתוספת לתקנות האגרות ו/או בצו הפיקוח, בתוספת מס ערך מוסף.
- 30
- 31 23. באופן ספציפי – בכל הנוגע לתשלומים הנטענים על ידי המבקשים, מפרטות המשיבות כך :
- 32 ראשית, אשר לתשלום בגין אישור זכויות – ביחס אליו נטען כי המשיבות גבו 88 ₪ חלף 72 ₪
- 33 (73 ₪ נכון למועד הגשת הבקשה) – נטען כי בגין שירות זה לא נקבעה כל מגבלת מחיר (שכן אין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

מגבלה בצו הפיקוח ואין מגבלת – "שירות מקביל" – בתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות). עוד לעניין זה מפנות המשיבות לסעיף 2(ג) לצו הפיקוח המורה כי בשנים 2000-2004 לא יגבה נותן שירות תוספת תשלום עבור, בין היתר, אישור זכויות, כאשר זה נלווה לשירות העברת זכויות. נטען כי מהוראה זו ניתן ללמוד כי משנת 2005 ואילך ניתן לגבות מחיר בגין אישור זכויות. עוד נטען לעניין זה כי אין אישור זכויות דומה לבקשה לעיון ונוסף על כך אין הוא שירות המקביל לנסח טאבו. מבלי לגרוע מהאמור, נטען כי גם ככל שיוקבל אישור הזכויות לנסח, הרי שבהתאם לתקנות ניתן לגבות על נסח טאבו סך של 76 ₪ (סעיף 7א) לתוספת תקנות המקרקעין (אגרות), העומד בתוספת מע"מ על סך של 88.92 ₪ - שהוא הסכום אותו גובות המשיבות בעיגול כלפי מטה. עוד למעלה מן הצורך נטען כי גם ככל שקיים פער, בדיקה שערכו המשיבות מגלה כי לאורך כל שנת 2021, מתמצה פער זה בסך כולל העומד על 800 ₪.

אשר לרישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין – אין חולק כי המשיבות גבו סך 187, זאת כאשר ה"שירות המקביל" הנוגע לכך, הוא רישום הערת אזהרה בטאבו, אשר העמלה בגינו עומדת על 162 ₪ (סעיף 13א) לתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות). נטען כי בתוספת מע"מ עומדת העמלה על סך 189.54 ₪ ואילו המשיבות גובות עבור פעולה זו כאמור 187 ₪ בלבד - סכום הנמוך מהמגבלה הקבועה בתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות).

אשר להתחייבות לרישום משכנתא – ביחס לכך נטען כי המשיבות גבו 187 ₪ - נטען כי שירות זה אינו נמנה בתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות) ו/או בצו הפיקוח ולכן אין כל הגבלה בסכום העמלה. למעלה מן הצורך נטען כי לו תתקבל הטענה ולפיה מדובר בשירות מקביל לשירות רישום משכנתא, הרי שהעמלה בגין כך היא 162 ₪ (סעיף 2א) לתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות), אשר בתוספת מע"מ עולה כדי 189.54 ₪ ואילו המשיבות גובות עבור פעולה זו 187 ₪ בלבד - סכום הנמוך מהמגבלה הקבועה בתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות).

אשר למחיקת הערת אזהרה- לטענת המבקשים, המשיבות גבו 126 ₪ חלף הפטור הקבוע בתקנות המקרקעין (אגרות). לטענת המשיבות, שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא, כמו גם התחייבות לרישום משכנתא, אינם נמנים בתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות) או בצו הפיקוח, ועל כן אין עליהם כל מגבלה כספית. למעלה מן הצורך נטען כי גם ככל שתוקבל פעולת מחיקת הערת אזהרה מהטאבו למחיקת הערה ממרשמי החברה, הרי שהסך הקבוע למחיקת הערת אזהרה מהטאבו הוא 110 ₪ (סעיף 13ב) לתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות), אשר בתוספת מע"מ עולה כדי 128.7 ₪. כך שגביית המשיבות היא נמוכה מהסכום המקסימלי הקבוע בתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות). עוד נטען כי אין ממש בטענת המבקשים בדבר פטור מתשלום עמלה כלשהי בגין שירות זה ולעניין זה נטען כי לא בכדי לא הפנו המבקשים למקור



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 הנורמטיבי המבסס פטור כנטען. יתרה מכך, נטען כי גם ככל שהיה דבר חקיקה כלשהו הכולל
2 בחובו פטור מאגרה לשירות כזה, אין עניין זה רלוונטי כלל, שכן צו הפיקוח מאמץ בדרך הפניה
3 את התוספת לתקנות המקרקעין אגרות – ואותה בלבד – וכל חיקוק אחר הנוגע לכך אינו
4 רלוונטי לענייננו. לעניין זה מוסיפות המשיבות ומפנות לסעיף 3 לצו הפיקוח שכותרתו "אי
5 החלת פטורים והנחות" הקובע כי פטורים והנחות כלשהם לא יחולו בענייננו.
6

7 אשר לדרישה לתצהיר מאומת על ידי עורך דין – פותחות המשיבות ומדגישות כי בניגוד למרשם
8 בטאבו – שבהתאם לדין יש לרישום זכויות על פיו תוקף משפטי מכריע המעניק וודאות כלפי
9 כולי עלמא ויתרה מכך, בהתאם להוראת סעיף 10 לחוק המקרקעין, הסתמכות על רישום
10 במקרקעין מוסדרים מקנה זכות תקפה גם אם הרישום אינו נכון, רישום ביניים בחברה משכנת
11 אינו נהנה ממעמד הדומה למעמד רישום הזכויות בטאבו ואין בו כדי להקנות את ההגנות
12 המוקנות לרישום בטאבו. נטען כי בנסיבות אלו, דרישת החברה המשכנת כי בעל הזכויות
13 יחתום על הצהרה ולפיה לא חלו בזכויות כל שינויים – היא חשובה וחיונית. עוד מבהירות
14 המשיבות כי אין ולא הייתה כל דרישת תשלום מצד המשיבות לעניין זה וכי כל רוכש דירה
15 המתבקש לחתום על תצהיר לאימות פרטים, מוזמן למשרדי המשיבות, תוך ששירות זה מוצע
16 לו ללא עלות כלשהי מצדו. עם זאת, ככל שרוכש דירה מבקש, משיקולי נוחות, להמציא תצהיר
17 אשר יאומת במקום אחר, המשיבות מאפשרות זאת. אשר לכך, מדגישות המשיבות כי אין להן
18 כל עניין בהסדר הכספי שבין רוכש לעורך דינו והן אינן גובות דבר בהקשר זה. זאת ועוד, נטען
19 כי על אף שבבקשת האישור ובתצהיר שצורף לה טענו המבקשים כי נגרם לכל אחד מהם נזק
20 בסך של 100 ₪ עבור עריכת תצהיר אימות פרטים, במסגרת חקירתם, הודו המבקשים כי לא
21 נגרם להם כל נזק, וכי תוכנו של תצהירם לעניין זה אינו אמת. אשר לכך, מוסיפות המשיבות
22 וטוענות כי חזקה שהמבקשים ששניהם עורכי דין מבינים את המשמעות של חתימה על תצהיר
23 שאינו אמת והדבר משליך על תום לבם, אמינותם ויכולתם של המבקשים לייצג את הקבוצה.
24

25 24. אשר לטענה בדבר גביית התמורה בגין חיבור לתשתיות -

26 ראשית טענו המשיבות כי מלכתחילה הוגדרה הקבוצה בעניין זה באופן כוללני ופסול, הואיל
27 והקבוצה כוללת תתי קבוצות רבות שכלל אינן קשורות למבקשים. זאת, משהמבקשים הודו כי
28 החיוב היחידי שנגבה מהם לטענתם נוגע אך ורק לתשתית המים, ולא לחיבור אחר כלשהו.
29 בהינתן האמור, הרי שאין למבקשים כל עילה אישית הנוגעת לחיבור לתשתית אחרת ובכלל
30 בפרט לתשתית החשמל. זאת ועוד, נטען כי בניגוד לטענת המבקשים בסיכומיהם - המשיבות
31 טענו וטענתן זו נתמכה בעדות העדה מטעמן כי הן לא גבו מאת הרוכשים כל תשלום עבור
32 תשתיות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 זאת ועוד, בכל הנוגע לחיבור לתשתית חשמל, נטען כי ממילא בעניין שבירדו אשר התנהל
2 במקביל, הופקדו על ידי המשיבות כלל הסכומים אשר נגבו בגין חיבור לתשתיות החשמל ובכך
3 יש כדי לאיין באופן מוחלט את התאמת הסוגיה לידון כתובענה ייצוגית.
4 עוד לעניין זה, נטען כי יש לדחות את בקשתם המאוחרת של המבקשים לפצל את הקבוצה
5 ולהגדיר תת קבוצה לחיבור חשמל ותת קבוצה לחיבור המים, שכן הייתה למבקשים הזדמנות
6 לתקן את בקשת האישור בתחילת ההליך אך הם בחרו במודע שלא לעשות כן ומשכך אין מקום
7 להיעתר לכך בשלב זה.
8 אשר לחיבור לתשתית המים – נטען ראשית כי הבקשה הוגשה תוך שהמבקשים טוענים – בלי
9 שבוצעה על ידם בדיקה מקדימה – כי חויבו בגין חיבור לתשתית המים. זאת בהסתמך רק על
10 שורת חיוב אשר אינה בהירה. נטען כי בהינתן האמור, ומשבמסגרת החקירה הובהר כי לא
11 קיימת הבחנה בין חיבור לתשתית המים לבין גביה בגין מד מים – ביקשו המשיבות להציג
12 ראיות המלמדות על כך שבניגוד לסברת המבקשים, הגביה מהם הייתה בגין מד מים ולא בגין
13 חיבור לתשתיות. נטען כי אשר לכך, עוד קודם שהוגשה בקשה להגשת התצהיר המשלים מטעם
14 המשיבות, הציגו המשיבות בפני המבקשים את הראיות המלמדות כי הגביה אינה בגין חיבור
15 לתשתית המים, אלא בגין מד המים – גביה אשר הותרה בהתאם לפסק הדין בעניין
16 פרשקובסקי. נטען כי הגם שהמבקשים התבקשו לבחון האם עומדים הם על טענותיהם לאור
17 זאת, עמדו המבקשים על הטענות ויתרה מכך, אף התנגדו להגשת תצהיר משלים והראיות
18 המלמדות על ההבחנה כאמור. נטען כי בסופו של דבר התיר בית המשפט צירוף הטענות, כמו
19 גם השלמת הטיעון בנושא- ומשכך, טענותיהם של המבקשים ולפיהן מדובר בהרחבת חזית, אין
20 בהן ממש. לגופם של דברים, נטען כי מתוך התצהיר המשלים והראיות אשר צורפו לו, עולה
21 ברורות כי התשלום אשר נגבה מאת המבקשים הוא בהלימה כמעט מוחלטת (עם הפרש זניח
22 הנובע מעיגול של 56 אג') לסכום שנגבה מאת המשיבות בגין מדי המים לדירות המבקשים. נטען
23 כי עדת המשיבות עמדה על תצהירה לענין זה וכי המבקשים הציגו באופן מטעה תשובתה בנושא
24 כפי שניתנה בפני בית המשפט. כך, נטען כי העדה לא השיבה בשלילה לשאלה האם תאגיד המים
25 ישיב את הפיקדון בגין המונה, אלא שנשאלה האם פנתה בעצמה לשם קבלת החזר של
26 הפיקדון והשיבה כי תאגיד המים משיב את הפיקדון ככל שמוחזר לו המונה ומשכך, לא פנתה
27 לשם קבלת החזר ואף לא קיבלה החזר.
28 נטען כי מנגד לתצהיר המשלים והראיות אשר הוצגו על ידי המשיבות, הגישו המבקשים
29 תצהירים משלימים הכוללים אוסף של טענות לא מבוססות, עדויות שמיעה וסיפורים. והכל
30 כאשר בפועל המבקשים, בפנייתם אל תאגידי המים, לא טרחו לברר את השאלה שבמחלוקת
31 והיא – האם התשלום נגבה בגין חיבור הדירה לתשתית המים, או שמא עבור מד המים עצמו.
32 אשר לכך, המשיבות מדגישות כי שני המבקשים העידו כי לא שילמו לתאגיד המים בנפרד עבור
33 מד המים, וכן כי בשאלותיהם לתאגידי המים, לא בדקו האם ניתן להחזיר את המונה בחזרה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

- 1 ולקבל את הפיקדון או עימתו את התאגידים האמורים עם טענת המשיבות כי מדובר בתשלום
2 עבור מונה מים. עוד לעניין זה מפנות המשיבות לכך שהמבקש 2 הסתיר באופן מכוון מבית
3 המשפט את השיחה שהתקיימה בינו לבין תאגיד המים. שיחה זו התגלתה רק במהלך חקירתו
4 הנגדית של המבקש 2 וזה בעדותו אף לא סיפר על תוכנה, אלא באופן כללי, עמום ולא מספק.
5 לסיכום פרק זה נטען כי הוכח שהמשיבות לא גובות תמורה נוספת בגין חיבור לתשתיות; כי
6 התשלום עליו הלינו המבקשים אינו בגין חיבור לתשתית המים אלא בגין מד המים עצמו; כי
7 פניות המבקשים לתאגיד המים עוותו על ידי המבקשים, תוך ניסוח מגמתי התואם את הנרטיב
8 שניסו המבקשים לצייר בבקשתם; כי המבקשים הסתירו מידע חיוני מעיני בית המשפט; וכי
9 הגדת הקבוצה כוללת תתי קבוצות רבות שאינן קשורות למבקשים כלל. לאור כל האמור נטען
10 כי יש לדחות את הטענה ולפיה המשיבות גובות תמורה בגין חיבור לתשתיות במלואה, על כלל
11 רבדיה וחלקיה.
12
13 25. נוסף על האמור, טענו המשיבות כי יש לדחות את בקשת האישור, הואיל ולא מתקיימים
14 התנאים להתקיימותן של עילות התביעה הנטענות וכן הואיל ולא מתקיימים התנאים לאישור
15 התובענה כייצוגית. זאת בהינתן שלא הוכחה כלל קיומה של קבוצה, ואף אם ייקבע שיש כזו,
16 הרי שהיא לא הומוגנית, בהינתן שאין לחברי הקבוצה שאלות משותפות של עובדה ומשפט.
17 אשר לכך, מפנות המשיבות- בין היתר לכך שכאשר נשאלו המבקשים לגבי רוכשי דירות נוספים
18 שלטענתם קיימים אצלם חוסרים מהמפרט, ידעו לציין שמות בודדים בלבד (מתוך 2500 יחידות
19 דיור בפרויקט), כי לא בדקו כמה מהם פנו למשיבות לקבלת החוסרים הנטענים, ומשכך כי
20 מעדותיהם שלהם עצמם עולה כי לא קיימת קבוצה שניתן לייצג; עוד נטען כי לא הוכחה הפרתו
21 של אף דין ומשכך לא הוכח קיומו של נזק; כי תובענה ייצוגית אינה הדרך היעילה וההוגנת
22 לסיום המחלוקת; וכן טענו המשיבות בדבר חוסר תום לבם של המבקשים.
23
24 26. לא זו אף זו, לטענת המשיבות, המבקשים עצמם אף נעדרים עילת תביעה אישית, שכן לא עמדו
25 בנטל להוכחת טענותיהם. כך, לא הוכיחו המבקשים חריגה מהמפרט, לא הוכיחו כי נגבו סכומי
26 כסף מעבר למותר ולא הוכיחו כי נשאו בתשלום כלשהו עבור חיבור דירותיהם לתשתיות.
27
28 27. לאור כל האמור נטען כי דין בקשת האישור להידחות.
29



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

דיון והכרעה:

בקשה לאישור תובענה ייצוגית- המסגרת הנורמטיבית הכללית;

28. קודם לבחינת הטענות נשוא הבקשה לגופן, הנני מוצאת להניח כתשתית, את הוראות הדין וההלכה הפסוקה, בכל הנוגע למסגרת הנורמטיבית לדיון בבקשה לאישור תובענה ייצוגית, כמו גם התנאים בהם על הבקשה לאישור לעמוד, כתנאי לאישור הגשת התובענה הייצוגית.

29. תובענה ייצוגית ככלל היא תובענה המנוהלת בשם קבוצת בני אדם שלא יפו את כוחו של התובע המייצג לכך ואשר מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה. החוק המסדיר את נושא התובענות הייצוגיות הוא חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו – 2006 והתקנות שתוקנו מכוחו.

30. בהתאם להוראת סעיף 4(א) לחוק תובענות ייצוגיות, רשאי להגיש תובענה ייצוגית, בין השאר: "אדם שיש לו עילה בתביעה או בענין כאמור בסעיף 3(א), המעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל החברים הנמנים עם קבוצת בני אדם - בשם אותה קבוצה".

31. סעיף 3(א) בחוק קובע מהם סוגי התביעות והעניינים שבהם ניתן להגיש תובענה ייצוגית, בזו הלשון: "לא תוגש תובענה ייצוגית אלא בתביעה כמפורט בתוספת השניה או בענין שנקבע בהוראת חוק מפורשת כי ניתן להגיש בו תובענה ייצוגית". תובענה זו נכנסת לגדרי סעיף 1 לתוספת השנייה לחוק תובענות ייצוגיות, כתביעה נגד "עוסק", בקשר לעניין שבין המשיבות לבין לקוחותיהן.

32. מתווה הדיון בתובענה ייצוגית שונה ממתווה ניהול הליך רגיל. זאת הואיל ותנאי לקיום דיון בתובענה גופה הוא אישור התובענה כייצוגית. בהתאמה, מתנהל הליך דו שלבי – כאשר בשלב הראשון דן בית המשפט בבקשה לאישור התובענה כייצוגית ורק לאחר שאושרה התובענה הייצוגית, מתנהל הדיון בתובענה גופה. תנאי הסף לאישורה של תובענה כייצוגית, מנויים בסעיף 8(א), הקובע ארבעה תנאים כדלקמן אשר בהתקיימות כולם, 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; - חלקו הראשון של תנאי זה נסב על אחידות בשאלות בהן דנה התובענה – והוא נועד לוודא כי אכן התובע מייצג את הקבוצה בשמה הוא בא בשערי בית המשפט וכי אכן ניהול התובענה הייצוגית ימנע כפל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 התדיינות. אשר להומוגניות של הקבוצה הייצוגית, נקבע בע"א 2718/09 "גדיש" קרנות
2 גמולים בע"מ נ' אלסינט בע"מ (28.05.12) (להלן: "עניין אלסינט"), החל מעמוד 29, כי:
3 "מטבע הדברים, כל אימת שמתגבשת קבוצת אנשים בעלי מכנה משותף, לצד היבטי
4 הדמיון המשותפים להם קיימים גם היבטים המבחינים ביניהם. כאשר עסקינן
5 בתובענה ייצוגית, הרי שלצד השאלות המשותפות לחברי הקבוצה המיוצגת, עשויות
6 להתעורר גם שאלות שאינן משותפות להם, ולעיתים גם שאלות אינדיבידואליות
7 המבחינות בין כל אחד מחברי הקבוצה לרעהו. על פי הפסיקה, "אף שאין זה מן
8 ההכרח כי כל השאלות המתעוררות בגדר התובענה הייצוגית תהיינה משותפות לכל
9 חברי הקבוצה, אין פירוש הדבר כי אם קיימות שאלות משותפות ניתן לאשר את
10 התובענה כייצוגית, יהיו אשר יהיו השאלות האינדיבידואליות המתעוררות בגדרה"
11 (עניין רזניק, פסקה 27; והשוו ע"א 8268/96 רייכרט נ' שמש, פ"ד נה(5) 276, 296
12 (2001)). על פי לשון החוק, השאלות המשותפות לחברי הקבוצה צריכות להיות
13 "מהותיות". הפסיקה פרשה את התנאי האמור כמבחן יחסי שבמסגרתו בוחן בית
14 המשפט הדין בבקשה לאישור התובענה כייצוגית, את היקף הנושאים הפרטניים
15 שמעוררת התביעה לעומת הנושאים המשותפים לחברי הקבוצה. קריטריונים ברורים
16 להכרעה בשאלה מהי מידת האחידות שצריכה לשרור בין חברי הקבוצה, ומנגד, מהי
17 מידת הגיוון בין החברים אשר עודנה "נסבלת" בגדרי התובענה הייצוגית – טרם
18 התגבשו בפסיקתנו (ראו: עניין רזניק, פסקאות 25-27 וההפניות המופיעות שם)."
19 עוד הוסיף בית המשפט והדגיש שם, כי:
20 "מכל מקום, נפסק, כי בטרם ידחה בית משפט בקשה לאישור תובענה כייצוגית בשל
21 היעדר הומוגניות בין חברי הקבוצה, מן הראוי כי יידרש לאפשרות להכשיר את
22 התובענה לבירור בהליך ייצוגי באמצעות שימוש בפתרונות המופיעים בחוק, כגון:
23 הסמכות לפצל את הקבוצה לתתי-קבוצות (סעיף 10(ג)), האפשרות לתת פסק דין
24 הצהרתי שבו תוכרענה השאלות המשותפות לחברי הקבוצה תוך הותרת השאלות
25 הפרטניות להליכים אחרים, והסמכות לתת הוראות באשר להוכחת הזכאות לסעד על
26 ידי חברי הקבוצה השונים (סעיף 20(א)-(ג) לחוק) (ראו: עניין רזניק, בפסקה 27)."
27 בכל הנוגע לחלקו השני של התנאי ולפיו קיימת אפשרות סבירה כי התובענה תוכרע לטובת
28 חברי הקבוצה- הרי שתנאי זה נועד למנוע תביעות סרק סחטניות, כאשר על המבקש מוטל
29 הנטל לשכנע את בית המשפט כי קיימת לחברי הקבוצה עילת תביעה לכאורה. על היקף
30 הנטל המוטל על המבקש, להוכחת קיומה של עילת תביעה בשלב הבקשה לאישור - יורחב
31 הדיבור בהמשך.
32 (2) תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין- אשר
33 לתנאי זה, על בית המשפט לבחון האם מוטב כי העילה המובאת לפניו תידון בהליכים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 22-04-26382 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

- אחרים – כגון הליכים פליליים או הליכי אכיפה מנהלית (ראו - ת.א (מחוזי - ת"א) 2687/06 כהן נתנאל נ' רדיוס שידורים בע"מ (21.05.09), בפסקות 52-61). בהקשר לכך, נקבע בין היתר, כי על מנת להרים את הנטל המוטל על מבקש האישור, כבר בשלב הבקשה לאישור, על המבקש להציג הצעות המניחות את הדעת למנגנון על פיו ניתן יהיה להוכיח אילו צרכנים, חברי הקבוצה התובעת, נפגעו ממעשי או מחדלי המשיבה וכיצד יוכח שיעור נזקם.
- (3) קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינהל בדרך הולמת; הנתבע לא רשאי לערער או לבקש לערער על החלטה בעניין זה - מאחר ולתובע המייצג ולבא כוחו קיימת אחריות כלפי הקבוצה כולה, שכן התובענה הייצוגית מקימה מעשה בית דין כלפי כל חברי הקבוצה - הרי שיש לוודא כי יש ביכולתם לנהל את ההליך בדרך ראויה והולמת. יוער, כי סעיף זה קובע כי הנתבע אינו רשאי לערער על החלטה בדבר הלימות הייצוג, זאת לעומת דרישת תום הלב, שעליה הנתבע יכול לערער. מהאמור עולה, כי הדגש בהקשר זה הוא בדאגה לאינטרסים של הקבוצה ולא של הנתבע (השוו אלון קלמנט, "קווים מנחים לפרשנות חוק התובענות הייצוגיות, התשס"ו – 2006", הפרקליט מ"ט 131 (2006))
- לעניין זה, הבהיר בית המשפט העליון ברע"א 8037/06 ברזילי נ' פריניר (הדס 1987) בע"מ (04.09.14) (להלן: "**עניין פריניר**") כי "דרישה לייצוג הולם מתמקדת, איפוא, בראש ובראשונה בכשירות של עורך הדין המבקש לייצג את הקבוצה לעשות כן באופן הולם".
- אשר לתובע הייצוגי עצמו, קבעה הפסיקה כי קיים רף מינימאלי של ידיעה ושיתוף בהליך שעל התובע הייצוגי לעמוד בו, ועליו להראות כי יש לו מחויבות כלפי התביעה וכלפי קבוצת הנפגעים, וכי הוא אינו "תובע קש" אשר הוצג על ידי עורך הדין שיזם את התביעה. עוד בהקשר זה, בית המשפט מחויב לבחון אם יש ניגוד עניינים בין האינטרסים של התובע הייצוגי לבין אלה של חברי הקבוצה; את ניקיון כפיו של התובע הייצוגי (ת"צ 5567-06-08 תמי בר נ' עטרת תעשיות 1996 בע"מ (20.12.10)); האם התובע מוכן להשקיע את המאמצים הנדרשים לניהול התובענה הייצוגית (רע"א 6259/00 פשיגודה נ' מדינת ישראל (15.01.00)); האם קיים קשר קרוב בין התובע הייצוגי לבא כוח הקבוצה באופן שעשוי להוביל לפסילת אחד מהם או לפסילת שניהם מלשמש בתפקידם (ת"צ 7104-06-12 אורן נ' נעלי נאות אגש"ח לעסקים בע"מ (09.07.17)), את אופן ניהול ההליך הייצוגי ומקצועיות עורך הדין (רע"א 9169/16 עו"ד חלפון נ' שמן משאבי גז ונפט בע"מ (26.03.17) וכן את ניסיונו של עורך הדין בניהול הליכים דומים.
- (4) קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינהל בתום לב - מטרתו של נתנאי זה היא למנוע הגשת תביעת סרק סחטניות. אשר לכך נקבע בתנ"ג (כלכלית) - 48081-11-11 ראובן רוזנפלד נ' אילן בן דב (17.03.13) כי:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 "דרישת תום הלב בתובענה הייצוגית נובעת מיומרתו של התובע לייצג קבוצת אנשים
2 רחבה של תובעים (הזרים לו) ולשמש כשופרם, ויש לוודא שהאינטרסים שמניעים את
3 המבקש חופפים לאלו של הקבוצה: "ראוי שבית-המשפט יפקח על ניהולן של
4 התובענות הייצוגיות יותר מאשר על ניהולן של תביעות רגילות. לאור ניגודי
5 האינטרסים האפשריים שבין התובע-הנציג לבין הקבוצה" (חביב-סגל, בעמ' 733).
6 בכל הנוגע לדרישת תום הלב הרי שבהתאם להלכה הפסוקה, הרצון לקבל גמול ושכר טרחה
7 אינו פסול או חסר תום לב לכשעצמו. עם זאת, כאשר רצון זה גורם לתובע הייצוגי לפעול
8 באופן שעשוי להזיק לקבוצת הנפגעים, הרי שאז פעולתו מהווה נקיטת הליך בחוסר תום
9 לב והדבר עשוי להצדיק את דחייתו של ההליך על הסף (ת"צ 36086-07-11 עו"ד אסף
10 חרסט נ' ידיעות אינטרנט (שותפות רשומה) (19.09.12)).

11
12 33. כפי שפורט, סעיף 8 לחוק תובענות ייצוגיות קובע ארבעה תנאים אשר רק בקיומם המצטבר
13 תאושר תובענה כייצוגית. על חשיבות קיום התנאים הקבועים בסעיף 8 עמדה, כבוד השופטת
14 ארבל בע"א 5045/03 רייכרט נ' יורשי שמש ז"ל, פ"ד סב(2), 437 (להלן: "עניין רייכרט"):
15 "החששות הנובעים מההשלכות האפשריות של מוסד התובענה הייצוגית מסבירים מדוע
16 נתון לבית המשפט תפקיד מכריע, הן בעצם אישור תובענה כייצוגית, כדי שזו תשמש כלי
17 דיוני הולם רק באותם מקרים שלהם נועדה, הן בשלב מתן פסק הדין, כדי שתוצאותיו לא
18 יגרמו לנזק אישי וחברתי חמור יתר על המידה. תפקיד חשוב זה מצא את ביטוי, בין
19 השאר, בסעיף 8 לחוק תובענות ייצוגיות שעניינו אישור תובענה ייצוגית, ובסעיף 20(ד)
20 לו, המאזן בין התועלת הצומחת לקבוצת התובעים כתוצאה מן התביעה, לבין הנזק
21 שייגרם לציבור בכללותו, לציבור הנזקק לשירותיו של הנתבע ולנתבע עצמו עקב תשלום
22 הפיצוי. כלים אלה נועדו לסייע בהתמודדות עם החסרונות האפשריים של התובענה
23 הייצוגית, ויש להפעילם במסגרת תכליותיו של החוק ועל מנת להגשימן. תכליות אלו
24 עניינן, כאמור, בצמצום למינימום של הסיכונים הגלומים בדרך של תובענה ייצוגית
25 לתועלת החברתית המצרפית."

26 הסמכויות אשר הוקנו לבית המשפט בחוק, פורטו בעניין אלסינט כדלקמן:
27 "סמכויות הרחבות של בית המשפט לאשר תובענה ייצוגית בכפוף לכל שינוי שעליו
28 יחליט (סעיף 13 לחוק); "לאשר תובענה ייצוגית אף אם לא התקיימו [כל] התנאים... אם
29 מצא כי ניתן להבטיח את קיומם של תנאים אלה בדרך של צירוף תובע מייצג או בא כוח
30 מייצג או החלפתם, או בדרך אחרת" (סעיף 8(ג)(1) לחוק); להגדיר את הקבוצה שבשמה
31 תנוהל התובענה (סעיף 10(א) לחוק); "להגדיר תת-קבוצה, אם מצא שלגבי חלק מחברי
32 הקבוצה מתעוררות שאלות של עובדה או משפט, אשר אינן משותפות לכלל חברי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 הקבוצה", וכן "להורות על מינוי תובע מייצג או בא כוח מייצג לתת-הקבוצה, אם מצא
2 שהדבר דרוש כדי להבטיח שענינם של חברי תת-הקבוצה ייוצג וינוהל בדרך הולמת"
3 (סעיף 10(ג) לחוק)."

4
5 34. אשר לנטל המוטל על מבקש האישור להוכיח קיומה של עילת תביעה (קרי חלקו השני של תנאי
6 הסף הנקוב בסעיף 8(א)(1)) - נקבע כי הואיל ושלב הדיון בבקשת האישור הוא שלב ביניים לדיון
7 בתובענה גופה, שלב אשר תואר כ"פרוזדור באמצעותו ניתן להיכנס לטרקלין, הוא הדיון
8 במשפט גופו" (עניין טצת), הרי שעל בית המשפט לבחון באופן מקדמי את סיכויי התובענה,
9 אך לא לברר את עיקרה בשלב זה (ראו - רע"א 2128/09 הפניקס חברה לביטוח בע"מ נ' רחמים
10 עמוסי (05.07.12) (להלן: "פרשת עמוסי")). יחד עם זאת, הובהר כי: "ראוי לעבור פרוזדור
11 זה בזהירות מרובה וליתן את הרשות רק במקרים המתאימים העונים על כל התנאים
12 הדרושים..." (רע"א 6567/97 בזק - החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' עיזבון גת, פ"ד
13 נב(2) 713, 720).

14
15 35. ודוק, בשים לב לכך שמדובר בהליך מקדמי, הרי שבית המשפט שדן בבקשה לאישור תובענה
16 ייצוגית, איננו מחויב, בעיקרון, להכריע במכלול הטענות שהובאו לפניו וגם קביעותיו באשר
17 להתקיימותן של עילות התביעה ובנוגע לאפשרות שהשאלות המהותיות המשותפות תוכרענה
18 לטובת הקבוצה, הן קביעות בעלות אופי לכאורי בלבד. יתרה מכך, ככלל קביעותיו של בית
19 המשפט בשלב זה אינן בגדר, "סוף פסוק" ולבעל הדין שנפגע מהן שמורה, בדרך כלל, הזכות
20 להשיג עליהן בהמשך ההליך, או בגדרי ערעור על פסק-הדין בתובענה הייצוגית עצמה [עניין
21 פריינר בפסקה 22; רע"א 8761/09 סלקום ישראל בע"מ נ' טל פתאל (06.0510)].

מן הכלל אל הפרט:

22
23
24 36. אקדים אחרית לראשית, לאחר שעיינתי בראיות ובכתבים כפי שהונחו בפני וכן בסיכומי
25 הצדדים, מצאתי כי דין בקשת האישור והתובענה הייצוגית במתכונתן להידחות.
26 אשר לכך, וכפי שיפורט להלן, הגם שמדובר בשלב מקדמי של הדיון וגזירת הזהירות המתבקשת
27 מכך - מצאתי כבר בשלב זה כי המבקשים לא הרימו את הנטל המוטל עליהם להוכיח קיומה
28 של קבוצת תובעים שענינם מעורר שאלות מהותיות משותפות, שבעובדה או שבמשפט
29 ושקיימת אפשרות סבירה לכך שהשאלות תוכרענה לטובת הקבוצה וכן לא הוכיחו כי תובענה
30 ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת.

31
32 משהובהרה הכרעתי, להלן יפורטו טעמיה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

37. כמפורט לעיל, בקשת האישור דן עוסקת בשלושה עניינים מרכזיים –
האחד – מסירת דירות ובהן אי התאמות תוך הפרת הוראות המכרז וחריגה מהמכרז המחייב;
השני – חיוב רוכשי הדירות בתשלום עבור חיבור דירותיהם לתשתיות בניגוד להוראות מכרז
מחיר למשתכן;
השלישי – גביית סכומים שלא כדין ומעבר לתעריפים המנויים בצו הפיקוח ובתקנות
המקרקעין מרוכשי הדירות.
אדון בעניינים אלו - ראשון ראשון ואחרון אחרון.

מסירת דירות תוך הפרת הוראות המכרז והמפרט:

38. לטענת המבקשים, חרף הוראות המכרז המחייבות, הדירות נמסרו לרוכשי הדירות בפרויקט
מחיר למשתכן במפרט חסר. בכלל כך, נטען כי בדירות אשר נמסרו על ידי המשיבות חסרים:
תריס הגנה להכנה לצינור הפליטה למייבש הכביסה, נתיב נוסף במרפסת השירות כהכנה לכנף
רשת וחיבור צריכת החשמל של המחסן המוצמד לדירה לשעון החשמל הדירתי (להלן:
"הפריטים החסרים"). אציין כי במסגרת בקשת האישור נטען כי המשיבות אף לא מספקות
מיכל הדחה בעל קיבולת קצרה וארוכה, אולם מטענה זו חזרו בהם המבקשים, לאחר
שהמשיבות צירפו אישור ממכון התקנים לפיו המיכל שנמסר עומד בהוראות המכרז והמפרט.

39. אקדים אחרית לראשית, לאחר שבחנתי הטענות לעניין זה, נחה דעתי כי אין בהן כדי לבסס
שאלה עובדתית או משפטית המתאימה לידון בתובענה ייצוגית ומשכך, כי אין מקום לאפשר
הגשת תובענה ייצוגית בגינן. קביעתי זו מושתתת ראש וראשונה על קיומו של ההסדר
הנורמטיבי הקוגניטיבי הקבוע בחוק המכרז דירות, אשר ייעודו להסדיר את אופן הטיפול באי
התאמות, ביחסי קבלן-רוכש.

כך, בסעיף 4 לחוק המכרז דירות, הדן ב"אי התאמה", נקבע – בין היתר- כי המוכר הפר את
חיוביו ככל שמסר דירה השונה או שכל דבר בה שונה מהאמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות
הבנייה.

סעיף 4א' לחוק המכרז דירות קובע כי הקונה זכאי יהיה להסתמך על אי ההתאמה:

"(1) שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, אם הודיע עליה הקונה או
קונה המשנה למוכר בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה;

(2) שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה
למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה."

עוד נקבע כי כאשר מדובר באי התאמה יסודית זכאי הקונה: "להסתמך על אי-התאמה יסודית
שלא היה ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה

למוכר בתוך זמן סביר לאחר שגילה אותה."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 סעיף 4ב' לחוק המכר דירות מוסיף וקובע כי :
2 "(א) התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או קונה
3 המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר."
4
5 במסגרת הפסיקה נקבע כי הסדר חוקי זה, המטיל על הקונה מחד את החובה למסור לקבלן
6 הודעה בדבר אי התאמה ומאידך מקנה לקבלן את הזכות לביצוע תיקון לאחר מסירה הודעה
7 כאמור, הוא הסדר מיוחד שיש בו כדי להשהות את ההסדרים החוקיים האחרים (ודוק-
8 להשהות ולא דווקא לבטל הואיל ובהתאם לסעיף 7 לחוק המכר דירות, אין בחוק כדי לאיין
9 זכויות אחרות הקיימות לקונה). יפות לעניין זה, קביעות כב' השופט אוקון בתא (מחוזי - ת"א)
10 70103/93 קצנשטיין אליעזר נ' רמט בע"מ (21.07.1999) :
11 "יושם אל לב: סעיף 4 ב אינו משנה את תפיסת אי ההתאמה כהפרה של ההסכם. פגם
12 בממכר הדירה הוא הפרה. ואולם פגם זה, כל עוד הוא נופל במסגרת סעיף 4ב, אינו הפרה
13 יסודית. על כן יש לתת הזדמנות למוכר לתקנו. משטר חוק החוזים (תרופות) שב על מכונו
14 רק עקב אי ניצול ההזדמנות או שימוש לרעה בה. ניתן לומר שסעיף 4 ב משהה את ההסדר
15 של חוק התרופות. הוא שולל מהנפגע את כוח הבחירה השמור לו בדרך כלל ביחס לסוג
16 התרופה ההולם את ההפרה. המפר רשאי לעמוד על קיומה של תרופה מסוימת דווקא
17 ואולם, אם לא ניצל המוכר את הזכות, היא פוקעת וחוזר על מכונו ההסדר הרגיל הקבוע
18 בחוק התרופות"
19
20 במסגרת הפסיקה נקבע, נוכח החובה מזה למסור הודעה על אי ההתאמה והזכות מזה לביצוע
21 התיקון, כי תנאי לקבלת פיצוי הוא מתן אפשרות לקבלן לתקן את הליקויים, וכי העדפת רצונו
22 של הקונה לקבל פיצוי כספי, על פני הצעת הקבלן לתקן את הטעון תיקון, תיעשה רק לאחר
23 שהוכח כי ניתנה לקבלן הזדמנות נאותה לתקן את הליקויים וכי הקבלן לא תיקנם, או
24 שניסיונות התיקון לא עלו יפה (ע"א 5602/03 סגל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל (28.2.05) ;
25 ע"א 656/99 בר שירה נ' מעונות ובנין בע"מ, פ"ד נז(5) 1). יתרה מכך, במסגרת הפסיקה הובעה
26 הדעה ולפיה: "אי מתן הזדמנות לקבלן לבצע תיקונים עלול להביא לשלילת הזכות לפיצוי
27 כספי בגין עלות התיקון. לחלופין - תיתכן הפחתה של הפיצוי בהיקף של כשליש מעלות
28 התיקון" (ראו ע"א (מחוזי ב"ש) 61076-03-23 רמון מהנדסים בע"מ נ' תקווה בקר (11.3.2024)
29 (להלן: "עניין רמון").
30 אציין כי בעניין רמון הוסיף בית המשפט והפנה לפסקי הדין כדלקמן כמבססים את החשיבות
31 למתן הזדמנות לביצוע תיקונים על ידי הקבלן - ע"א 472/95 זלוצין נ' דיור לעולה בע"מ, פ"ד
32 (2) 858 ; ע"א 2299/99 שפייר נ' דיור לעולה בע"מ, פ"ד נח(4) 213 (פסקה 10) ; ע"א 4050/15



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 יהודאין נ' לבנשטיין (מיום 28.12.17, פסקאות 13 ו- 21); ת.א. (מרכז) 12137-07-20 ואז
2 השקעות נ' ר. גרופ (8.10.23)).
3 הוראות החוק ובעקבותיהן גם הפסיקה – מלמדות על קשר פרטני ספציפי בין אי ההתאמה,
4 מועד גילוייה, הדיווח על אי ההתאמה, מתן האפשרות לקבלן לתיקון אי ההתאמה – לבין עצם
5 הקמת עילת תביעה כנגד הקבלן הנסבה על אי התאמה זו. בין היתר, קובע כאמור החוק גם
6 מועדים למסירת הודעה זו, הקשורים גם למועד מסירת החזקה או למועד גילוי אי ההתאמה.
7 עוד קיימת חשיבות לשאלה האם מדובר באי התאמה הגלוייה לעין או נסתרת. ככל שמדובר
8 באחרונה, הרי שמועד גילוייה הוא הרלוונטי. במאמר מוסגר אציין לעניין זה כי במקרה דנן,
9 לטענת המבקשים עצמם, אי ההתאמות עליהן הצביעו המבקשים – גלויים לעין ומשכך, אף
10 טענו כי לא נדרשת מומחיות על מנת להבחין בהם. בנסיבות אלו, הרי שאינני סבורה כי ניתן
11 לדבר בעילת תביעה משותפת, כללית ורוחבית באשר לכלל רוכשי הדירות. אלא, בעילת תביעה
12 שעל פניו יש לבררה באופן פרטני באשר לכל דירה ודירה. בכלל כך, יש לבחון באשר לכל דירה
13 – מהו מועד המסירה של הדירה, תקופת הבדק והאחריות, האם הרוכש היה מודע לדבר אי
14 ההתאמה, מתי זיהה אותה, האם מסר הודעה בדבר אי ההתאמה למשיבות, האם המשיבות
15 תיקנו את אי ההתאמה וכיוצא בכך. תימוכין לכך ניתן למצוא בתשובת המבקש 2 לקשיים אלו
16 אשר הצפתי בפניו במסגרת חקירתו (עמוד 49 שורות 26-29 לפרוטוקול הדיון מיום 20/3/24):
17 "כב' הש' ביבי: אבל אתה לא יודע כמה עוד דיירים ידעו מה קורה, לא ידעו מה קורה,
18 זיהו שקיים ליקוי, לא זיהו שקיים ליקוי, מתי כל אחד מהם זיהו שקיים ליקוי, לא זיהו
19 שקיים ליקוי, מתי כל אחד מהם יכל לפנות לקבלן.
20 מר כרמי: אני לא יכול להצביע לכולם, גברתי."
21 בנסיבות אלו, אינני סבורה כי מדובר בעילת תביעה אשר מתאימה להתברר כתובענה ייצוגית.
22
23 40. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור, אני סבורה כי המבקשים אף לא הוכיחו טענתם ולפיה מדובר
24 בחוסרים המהווים ליקוי רוחבי, אשר הוחסרו מהדירות באופן גורף וכחלק ממדיניות מכוונת
25 של המשיבות. זאת משטענת המבקשים ולפיה מדובר בליקוי רוחבי ובמדיניות, נטענה בעלמא
26 ובלא כל הוכחה. אשר לכך, אציין כי רק במסגרת חקירתם הנגדית, השיבו המבקשים כי בדיקה
27 אשר נערכה על ידם העלתה כי החוסרים קיימים במספר דירות נוספות ואולם, לעניין זה נקבו
28 המבקשים בשמות נוספים בודדים (זאת כאמור לראשונה בחקירה הנגדית ומבלי שהובאה כל
29 ראייה המלמדת כי אמנם כך ובהינתן שמשכך ממילא מדובר בעדות מפי השמועה. ראו באשר
30 למבקש 1 עמוד 20 שורה 1 ובאשר למבקש 2 עמוד 44 שורות 3-6 לפרוטוקול הדיון). יתרה מכך,
31 המשיבות טענו – כפי שפורט לעיל - כי גם ככל שקיימים חוסרים, הרי שמדובר בחוסרים
32 נקודתיים וכי הן דואגות להשלימו באופן מיידי. תימוכין לטענתן זו של המשיבות נמצאה בעדות
33 המבקש 2 ולפיה הוא עצמו הגיש דרישה לתיקון ליקויי בניה לפי מה שהוגש בחוות דעתו של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 22-04-26382 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 מהנדס הבדק מטעמו, והמשיבה 2 ביצעה תיקונים בדירתו בהתאם (עמוד 46 שורות 11-19
2 לפרוטוקול הדיון). יתרה מכך, המבקשים העידו בעצמם כי לא בדקו ולא ידוע להם האם אותם
3 רוכשים, לגביהם העידו כי אף בדירותיהם היו קיימים חוסרים, פנו למשיבות בגין חוסרים אלו
4 והאם המשיבות השלימו חוסרים נטענים אלו (עמוד 20 שורות 11-12 ועמוד 45 שורה 31
5 לפרוטוקול הדיון).
6
7 לאור האמור, גם לו אלך עם המבקשים כברת דרך ואקבל את המסד הראייתי עליו הצביעו
8 המבקשים לעניין זה, הרי שאינני סבורה כי יש במסד זה כדי לתמוך בטענתם ולפיה הוכח דבר
9 קיומה של מדיניות מפרה בהתנהלות המשיבות ולגישתי, לכל היותר, הוכח קיומן של תקלות
10 נקודתיות ותו לא. אשר לכך ולהשלמת התמונה, אוסיף ואציין, כי בניגוד לטענת המבקשים
11 ולפיה מרגע שטענו המשיבות כי מדובר בטעות נקודתית, יש לראות בכך מעין "הדבר מדבר
12 בעדו" באופן המצדיק את העברת נטל ההוכחה של טענה זו לכתפיהן, ובמיוחד לאור פערי
13 המידע בין המבקשים לבין המשיבות (תוך הפניה לע"א 7187/12 עו"ד צמח נ' אל על נתיבי
14 אויר בע"מ (18/7/14) (להלן: "עניין צמח"), הרי שפסיקתו העקבית של בית המשפט העליון
15 היא כי עניין צמח הוא החריג וכי ככלל אין להתיר ניהולה של תובענה ייצוגית כשהתשתית
16 הראייתית מצביעה על כך שמדובר בטעויות נקודתיות גרידא וכי ככלל, חרף פערי המידע
17 והקשיים הניצבים בדרכו של המבקש, עליו הנטל להוכיח קיומה של קבוצה והתאמת עניינה
18 להליך של תובענה ייצוגית. כך, בע"א 2112/17 אחיאסף גרסט נ' נטוויז'ן בע"מ (2/9/18):
19 יתכנו מצבים שבהם אכן מצויים לכאורה בידי העוסק ראיות בדבר ה'נקודתיות' של
20 ה'תקלה' שהוא טוען לה, ושבאמצעותו גם ניתן לגבש נוסחה בדבר היקפה של הקבוצה
21 המיוצגת ואופן פיצויה – על אף שקיומה מבוסס על החסר הראייתי שנגרם מהימנעות
22 העוסק להוכיח את טענותיו (ראו למשל הדוגמא שהובאה לעיל, מעניין צמח). אולם
23 מצבים אלו הם בגדר החריג; הכלל הוא שחרף פערי המידע והקשיים הראייתיים הניצבים
24 בדרכו של המבקש, עליו הראיה בדבר קיומה של הקבוצה ובדבר התאמת עניינה להליך
25 ייצוגי. על מנת להצדיק את העברת נטל הראיה נדרש שהדבר ידבר בעדו (השוו לסעיף
26 41 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש]); אם מחמת טיבו של העניין, אם משום שהתשתית
27 הראייתית שכן גובשה על-ידי המבקש היא כה 'מחשידה' – ובלבד שיש בנמצא נוסחה
28 הולמת להגדרת אותה קבוצה, ומנגנון נכון באשר לפיצוייה.
29 43. כללם של דברים: נקודת המוצא היא שבין המבקש לאשר תובענה כייצוגית לבין
30 העוסק, עלולים להתקיים פערי מידע המקשים עד מאוד על המבקש להוכיח דבר קיומה
31 של קבוצה נפגעת, שעניינה מתאים לבירור במסגרת של הליך ייצוגי. חרף 'תחושה' או
32 'חשד' שהעוסק מתנהל כלפי קבוצה מקרב לקוחותיו באופן פסול, קשה להוכיח שאין
33 מדובר בתקלה נקודתית. לגישתי, יש להתחשב בפערי מידע אלו בשלב אישור הבקשה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 לתובענה כייצוגית, ובמצבים המתאימים, שבהם המבקש מציג תשתית ראייתית ראשונית
2 בדבר קיומה של קבוצה, וניכר כי בידי העוסק להפריך תשתית ראייתית זו – ניתן יהיה
3 להסתפק ברף ראייתי נמוך יחסית. ברם, בשים לב לטיבן של הדרישות לקיומה של קבוצה
4 ולהתאמתה להליך ייצוגי, מצבים כאלו יהיו נדירים. ככלל, קשה לדרוש מן העוסק
5 להוכיח שאין קבוצה ושאינן מדיניות. אכן, במצבים כאלו ייגזר דינה של הבקשה – לשבט.

6
7 במאמר מוסגר אציין לעניין זה כי – בכל הנוגע לטענות של המבקשים בדבר פערי מידע – הרי
8 שעל פניו יש ממש בטענות המשיבות ולפיהן, לא מדובר במקרה בו הקבוצה היא אנונימית
9 למבקשים. אלא, שהואיל ומדובר בדירות הבנויות בבניינים בהם מתגוררים גם המבקשים –
10 קרי כאשר חברי הקבוצה למצער בחלקם הם שכניהם- הרי שבנקל יכלו המבקשים לבחון האם
11 אמנם מדובר בתקלות נקודתיות אם לאו.

12
13 אשר על כן ובנסיבות כפי שפורטו, בכל הנוגע לאי התאמות למפרט - לא מצאתי כי המבקשים
14 הרימו את הנטל להוכחת קיומה של קבוצה, אשר עניינה תתאים לבירור בדרך של תובענה
15 ייצוגית.

16
17 חיוב רוכשי הדירות בתשלום עבור חיבור דירותיהם לתשתיות בניגוד להוראות מכרז מחיר
18 למשתכן :

19 41. בעניין פרשקובסקי, אשר נזכר לעיל, נדרש בית המשפט המחוזי בירושלים לפרשנותו של מכרז
20 מחיר למשתכן והיחס בין הוראות המכרז לבין הוראות הסכם המכר הפרטני- במיוחד מקום
21 בו קיימת סתירה בין הוראות אלו (שם החל מסעיף 32 לפסק הדין). בית המשפט הפנה לכך
22 שהמכרז וחווה הבנייה הם חוזי רשות וככאלו יפורשו בהתאם להוראות סעיף 25 לחוק החוזים
23 (חלק כללי), התשל"ג – 1973 (להלן: "חוק החוזים"). בהתאמה נקבע כי נקודת המוצא
24 בהתאם לסעיף זה היא לשון החווה וכאשר זו אינה ברורה, יפורש החווה בהתאם לאומד דעתם
25 של הצדדים. אשר לאומד הדעה בחווה רשות, צוין כי חוזים אלו הם בעלי מעמד מיוחד – שהם
26 מעין יצור כלאיים הנהנה מדואליות נורמטיבית- שכן שתי מערכות דינים שונות – המשפט
27 הפרטי ועקרונות המשפט המנהלי - מקרינות עליהם ועל פרשנותם. עוד צוין כי, בכל הנוגע
28 לתכליתם האובייקטיבית של חוזי הרשות, הרי שעל הפרשן לבחון את האינטרסים הציבוריים
29 שחוזים אלו נועדו להגשים באספקלריה של קידום האינטרס הציבורי וטובת הציבור. עוד
30 הובהר כי במקרה דנן, לצד סיווג החווה כחווה רשות יש לתת את הדעת לכך שמדובר
31 בהתקשרות שמקורה במכרז ולערך השיוויון העומד בבסיס דיני המכרזים. בהתאמה לכך, צוין
32 כי בהתאם לפסיקה, מקום בו מדובר בפרשנות מכרז, הרי שיש להימנע מפרשנות יצירתית



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 הפותחת פתח לפגיעה בשוויון ולחוסר יעילות והעדר ודאות (עניין פרשקובסקי בסעיף 36
2 והאסמכתאות המובאות שם).
3 עת בחן בית המשפט באותו העניין את סעיפי המכרז- אליהם מפנים הצדדים גם בעניין כאן –
4 קבע הוא כי סעיף 3.16 למכרז: "הוא נקודת המוצא לבחינת הסוגיות הפרשניות והקביעה
5 בו היא ברורה ואוסרת על היזם, המבקשת, לגבות תשלומים עבור חיבור הדירה לתשתיות
6 החשמל והמים באופן קטיגורי"
7 עוד נקבע כי אין לראות בנספח לחוזה האחיד כקובע אחרת. זאת הואיל ויש לקוראו לאור
8 ההוראה הברורה במכרז עצמו וכי מקובלת לעניין זה עמדת המבקשים ולפיה הוא נועד להיטיב
9 עם הרוכשים. זאת ועוד, נקבע כי גם ככל שסעיף מסוים בהסכם המכר איפשר לפי נוסחו הטלת
10 חיוב החיבור של הדירות לתשתיות המים והחשמל על הרוכשים, הרי שאין ליתן תוקף להוראה
11 זו, נוכח הוראתו המפורשת של המכרז ובהתאם לה ההסכמים בין הקבלן לבין הרוכשים ינוסחו
12 בהתאם להוראות הנספח למכרז ובו כאמור, לא הותרה גביית תשלומים בגין החיבורים
13 לתשתיות המים והחשמל.
14 פרשנות זו תמך בית המשפט באותו העניין גם בתכלית המיוחדת של מכרז מחיר למשתכן
15 שהיא להקל על יחידים את רכישת דירתם הראשונה במחיר מסובסד. תכלית אשר לאורה
16 הקריטריון העיקרי לזכייה במכרזים אלה הייתה התחייבות היזם או הקבלן למכור את הדירות
17 במחירים הנמוכים ביותר, תוך עמידה ברף המוגדר במכרז ומתוך קידום טובת הציבור במציאת
18 פתרונות דיור בישראל. נקבע כי ההיגיון המסחרי שעומד בבסיס ההגדרה של מ"ר דירתי, ממנו
19 נגזר המחיר שאותו נדרשים הרוכשים לשלם, הוא שהמחיר שהרוכש ישלם יהיה ברור וסופי,
20 תוך מניעת גביית תשלומים משמעותיים נוספים לאורך חיי החוזה – כולל חוסר ודאות הנובע
21 מהעמדת עלויות נוספות על מחיר הדירה כפי שנקבע במכרז על יסוד ההצעה למ"ר דירתי (שם
22 בסעיפים 42-44).
23 לאור כל אלו, קבע בית המשפט באותו העניין כי חל על הקבלן איסור לחייב את בעלי הדירות
24 בתשלום עבור חיבור לתשתיות החשמל. יחד עם זאת, מצא בית המשפט בעניין פרשקובסקי
25 להבחין בין חיוב הרוכשים לשאת בפקדון עבור מונה לבין תשלום עבור החיבור עצמו. זאת
26 הואיל ועל: "כספים אלה הרוכשים יוכלו לקבל זיכוי בעתיד – זאת בעוד שבחיי המעשה,
27 לעיתים, נדרש היזם או הקבלן לשלם עבור רכיב זה מול חברת החשמל ותאגיד המים."
28
29 להשלמת התמונה, אציין כי - כעולה מפסק הדין אשר ניתן בעניין שבירדו (כמו גם מפסק הדין
30 אשר ניתן בערעור אשר הוגש על ידי המשיבות באותו העניין) – כפועל יוצא מפסיקת בית
31 המשפט בעניין פרשקובסקי, ביקשו המשיבות למשוך את התביעה אשר הוגשה על ידן בעניין
32 שבירדו. במסגרת אותה תביעה ביקשו המשיבות כפי שפורט כי בית המשפט יקבע שהן זכאיות
33 לגבות מהרוכשים תשלום עבור חיבור לתשתיות. כאמור, בפסק דינו של בית המשפט המחוזי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

בעניין שבירו (אשר אושר על ידי בית המשפט העליון), בית המשפט קבע כי יש לדחות את התביעה ולא למחוק אותה כפי שהתבקש על ידי המשיבות. המשמעות הנובעת מכך, על פניו, היא דחיית טענתן ולפיה חל עליהן איסור לגבות תשלומים בגין החיבור לתשתיות.

כהשלמה לכך אציין כי בהבהרת משרד הבינוי מיום 13/8/19 צוין כי היזמים נדרשים לשאת בתשלום חיבור המבנים והדירות לתשתיות וזאת למעט שני מקרים – (1) למעט תשלום בגין מונה המים שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים ושולם על ידי הקבלן וייגבה מהרוכש, ו(2) למעט מקרה חריג בו הקבלן ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הרוכש, יוכל לגבות את אותו הסכום מהרוכש. ודוק, יודגש כבר עתה כי אין קשר בין שני התשלומים, ואין כל דרישה כי התשלום בגין מונה המים יהווה פיקדון, אשר יוחזר לרוכש הדירה.

42. מצאתי לפרט הן את עיקרי הכרעתי של בית המשפט בעניין פרשקובסקי והן את הקביעות נשוא ההליך בעניין שבירו, הואיל ועל פניו לאור אלו (או כפועל יוצא מאלו) – צומצמו המחלוקות בהליך לפני. כך – במסגרת ההליך לפני, בסופו של דבר (ואולם, לא בתחילתו) באשר בכתב התשובה טענה המשיבה כי היא זכאית לגבות תשלום עבור חיבור לתשתיות – נקודת המוצא היא כי המשיבות אינן זכאיות לגבות תשלום עבור חיבור לתשתיות. בצד זאת טענו המשיבות כי כך נהגו אף בפועל וכי הן לא גבו תשלום עבור חיבור לתשתיות.

43. קודם לבחינת טענות הצדדים בכל הנוגע לחיבור לתשתיות, אפתח ואציין כי הגדרת הקבוצה באשר לחיבור לתשתיות היא רחבה וכוללת, הלכה למעשה, את כל מי שהמשיבות גבו ממנו תשלום כלשהו עבור חיבור לתשתיות. אשר להגדרה זו, כבר בשלב זה אציין כי הגם ההגדרה הרחבה המתייחסת לחיבור עבור כל תשתית שהיא, בפועל התמקדו המבקשים רק בתשלום עבור חיבור לשתי תשתיות – תשתית המים ותשתית החשמל. בנסיבות אלו, לא טענו וקל וחומר שלא הוכיחו המבקשים כי המשיבות גבו תשלום עבור חיבור לתשתיות מעבר לתשתיות אלו ובהתאמה לכך, הרי שכבר בתחילת הדיון ניתן לצמצם את הקבוצה כך שתתייחס רק למי שגבו ממנו תשלום עבור חיבור לתשתית החשמל או המים.

44. מכאן, לסוגיית התשלום בגין החיבור לתשתית החשמל. אין חולק כי במקרה דנן המבקשים עצמם לא שילמו תשלום כלשהו בגין החיבור לתשתית החשמל. יחד עם זאת – ואף זאת שנוי במחלוקת – טוענים המבקשים כי נגבה מהם תשלום בגין החיבור לתשתית המים ומשכך, לטענתם יכולים הם לייצג גם את מי שנגבה ממנו תשלום עבור חיבור החשמל. לטענת המבקשים, אפשרותם לייצג את הקבוצה מבוססת על הפסיקה במסגרתה הורחבה אפשרות התובע הייצוגי לייצג את הקבוצה, גם מקום בו לא קיימת הלימה מוחלטת בין עילתו האישית



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

- 1 לבין העילה הקבוצתית. דא עקא, שלגישתי – כפי שיפורט להלן – לא הרימו המבקשים את
- 2 הנטל להוכיח כי קיימת להם עילה אישית באשר לחיבור לתשתית המים, משכך, הרי שברי כי
- 3 אין הם יכולים לייצג את הקבוצה הרחבה יותר הכוללת גם מי שנגבה ממנו תשלום בגין חיבור
- 4 לתשתית החשמל. הרבה למעלה מן הצורך אוסיף ואציין כי המשיבות טענו כי בעניין שבירדן,
- 5 נדרשו הן להפקיד את כלל הכספים אשר גבו מאת הרוכשים בגין החיבור לתשתיות בקופת בית
- 6 המשפט. בנסיבות אלו – הרי שראשית, קיימת עמימות באשר לשאלה האם לאור פסק הדין
- 7 בעניין שבירו וחיוב המשיבות בביצוע השבת התשלומים, נותרה קבוצה לייצוג וככל שכן- מהו
- 8 נזקה. כך או כך, כאמור אינני סבורה כי המבקשים מתאימים לייצג קבוצה זו אשר כלל אינם
- 9 נכללים בה.
- 10
- 11 45. משהאמור הובהר אפנה לבחינת טענתם של המבקשים בדבר חיבור לתשתית המים. אשר
- 12 לטענה זו, כפי שפורט בקצרה לעיל ומשכך, יורחב להלן, הורחבה במהלך ההליך היריעה
- 13 ומוקדה המחלוקת. אשר לכך, כפי העולה מהחלטתי מיום 22/7/24, אשר ניתנה בבקשת
- 14 המשיבות לאפשר להן הגשת תצהיר משלים לעניין זה - את טענתם בדבר גביית תשלום עבור
- 15 חיבור לתשתיות המים, ביססו המבקשים על שורת חשבון ובהתאם לה חוייבו בגין "חיבור
- 16 מים" (ראו לדוגמא סעיף 44.1 לבקשת האישור). אלא, שרק בדיון בו נחקרו המבקשים (הדיון
- 17 מיום 20/3/24, בעמוד 13 וכן בעמוד 24), התחוויר כי קיימת הבחנה בין תשלום עבור מד מים –
- 18 שלדיון של המשיבות ניתן לגבות, לבין תשלום עבור חיבור לתשתית המים – שעל פניו חל איסור
- 19 לגבייתו בהתאם להוראות המכרז. אשר לכך, הדגשתי באותה החלטה כי מתוך ראיות
- 20 המבקשים עצמם, לא ניתן להתחקות אחר הבחנה זו, הואיל וכאמור שורת החשבון נסבה רק
- 21 על "חיבור מים". לאור עמימות שורת החיוב כאמור וחוסר אפשרות ללמוד מתוך שורת חיוב
- 22 זו על מהות החיוב, התרתי כאמור למשיבות לצרף ראיות הנוגעות – הלכה למעשה – לפירוש
- 23 שורת חיוב זו.
- 24 בהמשך לכך, הגישו המשיבות תצהיר ואליו צורפו - דרישות תשלום ואישורי תשלום למי יבנה
- 25 (תאגיד המים הרלוונטי לפרויקט של המבקש 1) ועין אפק (תאגיד המים הרלוונטי לפרויקט של
- 26 המבקש 2) המציגות סימולטניות בין הסכומים ששילמו המבקשים למשיבות לבין אלו שהועברו
- 27 מהמשיבות לתאגידי המים בגין מוני מים לדירות. כך, מעיון בראיות הנוספות ניתן להיווכח כי
- 28 בעניין חיובו של המבקש 1 – נגבו 435 ₪ עבור "חיבור למים" כאשר המשיבות שילמו לתאגיד
- 29 המים סך של 437.44 ₪ (פער של 2.5 ₪ לטובת המבקש) ובעניין חיובו של המבקש 2 – נגבו 438
- 30 ₪ עבור "חיבור למים" כאשר המשיבות שילמו לתאגיד המים סך של 437.44 ₪ (פער של 56 ₪ אג'י
- 31 לטובת המשיבות – אשר בהקשר אליו העידה העדה מטעם המשיבות כי מדובר בפער הנובע
- 32 מעיגול של הנהלת החשבונות (ראו עדותה בעמוד 80 שורות 3-4 לפרוטוקול הדיון המשלים).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

- 1 לאחר שהוגשו התצהיר המשלים והראיות מטעם המשיבות, הגישו גם המבקשים תצהירים
2 משלימים, במסגרתם טענו כי אף הם פנו לתאגידי המים וביקשו לברר מולם את העניין. כך, על
3 פי התצהירים המשלימים מטעם המבקשים, פנה המבקש 1 לתאגיד "מי יבנה" וביקש לדעת
4 האם התשלום ששילם לקבלן בסך 435 ₪ עבור "חיבור למים" מסווג כפיקדון, אשר יוחזר על
5 ידי תאגיד המים בשלב כלשהו בעתיד, או שמדובר בתשלום שאינו מוחזר בעתיד. לאחר פנייה
6 זו, יצרו עמו קשר טלפוני מתאגיד המים וצינו בפניו כי התשלום ששילם לקבלן אינו מהווה
7 פיקדון ולא יוחזר בעתיד. בדומה, פירט המבקש 2 בתצהירו כי פנה לתאגיד "עין אפק", וביקש
8 לדעת האם התשלום ששילם לקבלן עבור "חיבור למים" מסווג כפיקדון, אשר יוחזר על ידי
9 התאגיד בשלב כלשהו בעתיד, או שמדובר בתשלום שאינו מוחזר. יודגש, כי במסגרת תשובת
10 תאגיד המים מיום 21/4/24 נכתב כי התשלום בסך 438 ₪ ששילם הקבלן הוא בעבור חיבור מד
11 מים על ידי הקבלן. עוד נכתב כי מדובר בתשלום שאינו פיקדון ואינו מוחזר.
12
- 13 46. לאחר שבחנתי אלו מול אל את הראיות אשר הוצגו על ידי הצדדים באשר למהותו של התשלום
14 שנגבה מאת המבקשים, מצאתי להעדיף את הראיות אשר הוצגו על ידי המשיבות ובהלימה לכך
15 את גרסת המשיבות, על פני ראיות המבקשים וגרסתם. אשר לכך, אפתח ואציין כי בחנתי את
16 פניות המבקשים לתאגידי המים ומצאתי כי – כפי שנטען על ידי המשיבות- מדובר בפניות
17 במסגרתן נשאלות שאלות מצומצמות, אשר הן ב"פריפריה" (שאלות באשר לסיווג התשלום
18 כפיקדון אשר יושב), תוך שהמבקשים נמנעים מלשאול את השאלה הפשוטה והמרכזית
19 במחלוקת והיא – האם התשלום נגבה בגין חיבור הדירה לתשתית המים או שמא עבור מד
20 המים עצמו. לחלופין, המבקשים שאלו האם מדובר בתשלום שהוא פיקדון שיושב להם ועל כך
21 השיבו להן הרשויות בשלילה ואולם, נמנעו מלשאול האם – ככל שיוחזר על ידם מד המים
22 בעתיד – יוכלו לקבל את התשלום בגין מד מים זה. אשר לכך, אציין כי כאשר שאלתי את
23 המבקש 2 האם בדק אם מדובר בחיוב בגין מד המים אם לאו – השיב כי כלל לא בדק האם זו
24 מהות החיוב ונוסף על כך משנשאל האם הוא יכול להצביע על כך ששילם בתשלום אחר עבור
25 מד המים – השיב גם על שאלה זו בשלילה (עמוד 92 שורות 19-26 לפרוטוקול הדיון המשלים).
26 לכך יש להוסיף כי במענה אשר צורף על ידי המבקש 2 לתצהירו נכתב מפורשות כי התשלום
27 הוא עבור מונה מים. לכך יש להוסיף כי המשיבות העידו בעדות ישירה כי התשלום אשר בוצע
28 על ידן היה בגין מד מים ותמכו עדות זו בראיות המלמדות על כך שאמנם מדובר בתשלום עבור
29 מד מים. המבקשים מנגד הציגו תכתובת בינם לבין תאגיד המים, המהווה על פניו עדות מפי
30 השמועה של נציגה במוקד עירוני, אשר לא ניתן לדעת מי היא, מה סמכותה למתן התשובה כפי
31 שניתנה ויתרה מכך, מה הפרשנות אשר ניתן לייחס לתשובתה לשאלות המצומצמות אשר
32 נשאלה. אשר לכך, אציין כי במענה לתהיות דומות, ציין המבקש 1 במהלך עדותו כי: "אפשר
33 לפרש זה לא אני הבן-אדם שאמור לעמוד כאן אולי כדי לשאול אותו את השאלות האלה,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

- 1 אם הייתי יכול לבוא ולזמן את התאגיד לפה הייתי שואל את כל השאלות האלה היה
2 חוסך לנו אולי המון המון זמן בשאלות עובדתיות... " (עמוד 91 שורות 11-8 לפרוטוקול הדיון
3 המשלים) – קרי העיד בעצמו שאין לו יכולת לפרש את התשובות אשר צורפו על ידו בכלל ובאשר
4 לשאלה האם מדובר בתשלום עבור מד מים בפרט.
5 ריכוז כלל הראיות כפי שפורטו, מלמד לגישתי באופן ברור כי החיוב נשוא הדיון הוא חיוב בגין
6 מד מים ולא חיוב בגין חיבור לתשתיות המים. זאת, בהינתן שהמשיבות הראו כי קיים חיוב
7 סימולטני של תאגידי המים מהמשיבות עבור מונה מים באותם הסכומים שנגבים מרוכשי
8 הדירות עבור "חיבור מים"; משהמבקשים לא הוכיחו ואף לא טענו כי שילמו סכום אחר עבור
9 מונה המים; ומשתאגיד המים "עין אפק" השיב במפורש כי הסכום שנגבה מהמבקש 2 הוא בגין
10 חיבור מד מים על ידי הקבלן.
11 בהינתן שהחיוב הוא בגין מונה מים ולא בגין חיבור לתשתיות המים, הרי שלא מצאתי כי
12 המשיבות הפרו את התחייבותן נשוא המכרז ובהתאמה לכך, אינני סבורה כי עילת התביעה
13 באה בגדר הסיפא לסעיף 8(1) לחוק התובענות הייצוגיות, קרי אינני סבורה כי קיימת אפשרות
14 סבירה כי זו תוכרע לטובת הקבוצה.
15
16 גביית סכומים שלא כדין ומעבר לתעריפים המנויים בצו הפיקוח ובתקנות המקרקעין מרוכשי
17 הדירות וחיוב רוכשי דירות בהמצאת תצהיר בנסיבות שונות:
18 47. אפתח בסוגיית חיוב רוכשי הדירות בהגשת תצהיר בנסיבות בהן פונים הם בבקשה לקבלת
19 אישור זכויות. אשר לסוגיה זו – אינני מוצאת להכביר במילים – מצאתי טענותיהן של
20 המשיבות והטעמים אשר ניתנו על ידן, כמבססים דרישתן להתנות מתן האישור בהגשת תצהיר
21 כדין – כראויות וסבירות. כך, רואה אני עין בעין עם טענת המשיבות ובהתאם לה נוכח ההבדל
22 המהותי בין רישום זכויות בפנקסי המקרקעין – אשר לו משמעות ראייתית, אשר לאורה
23 מוקנות למסתמך על הרישום הגנות, לבין רישום בחברה משכנת הנטול החזקות הראייתיות
24 כמו גם ההגנות הנובעות ממנו – מוצדקת דרישת החברה המשכנת ולפיה, כתנאי לאישור
25 זכויות, יתבקש בעל הזכויות הרשום להצהיר כי בזכויותיו לא חלו שינויים וכי לא הקנה זכויות
26 לצד שלישי שלא נרשם. לאור זאת, לא מצאתי כי קיימת טענה הנובעת מכך כלפי המשיבות,
27 המקימה כלפיהן עילת תביעה כלשהי. למעלה מן הצורך אציין כי המשיבות הבהירו כי –
28 כשירות ללקוחותיהן – יכולים הלקוחות להגיע ולאמת התצהיר במשרדיהן. בנסיבות אלו, הנני
29 סבורה כי מדובר בחלופה לפנים משורת הדין, המהווה ממילא חלופה סבירה לנשיאה בעלות
30 התצהיר. לכך יש להוסיף כי במסגרת חקירתם הנגדית של המבקשים התחוויר לעניין זה כי,
31 בניגוד לבקשת האישור במסגרתה טען כל אחד מהם לנזק העומד על 100 ₪ בגין כך- הרי
32 שבפועל הם לא שילמו כלל עבור התצהיר (ראו עדות המבקש 1 בעמוד 10 שורה 33 לפרוטוקול
33 הדיון ועדות המבקש 2 בעמוד 40 שורות 1 ו- 24 לפרוטוקול הדיון).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 22-04-26382 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

- 1
2 48. מכאן אפנה לסוגיית החיוב בתשלומים עבור שירותים בהתאם לצו הפיקוח. עיון בטענות
3 הצדדים בהקשר זה מעלה כי המחלוקת המרכזית אשר ניטשה בין הצדדים נסבה על פרשנותו
4 של צו הפיקוח ובפרט על זכותן של המשיבות להוסיף רכיב מע"מ בגין תשלום אשר נדרש על
5 ידן באשר לחלק מהשירותים הניתנים על ידן כחברות משכנות.
- 6
7 נקודת המוצא לדיון, מצויה בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי
8 לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס – 1999 (להלן: "צו
9 הפיקוח"). סעיף 2 לצו הפיקוח קובע מהם המחירים המרביים אותם רשאי לגבות נותן שירות
10 בעד שירותיו, כאשר השירותים מתחלקים לשני סוגים – בסעיף 2(א) לצו הפיקוח נקבעו
11 מחירים בעד רישום של העברת זכויות ובסעיף 2(ב) לצו הפיקוח נקבע כי "המחיר המרבי
12 שרשאי נותן שירות לגבות בעד שירותים שאינם שירותי העברת זכויות יהיה המחיר
13 הקבוע אותה שעה לשירות מקביל בתוספת לתקנות האגרות."
- 14 כן נקבע בסעיף 4 לצו הפיקוח כי "על הסכומים הנקובים בסעיף 2(א) ייוסף המס המוטל על
15 פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1975".
- 16 סעיף 2(ב) לצו הפיקוח מפנה לתוספת לתקנות המקרקעין אגרות שם נקבעו שירותים בגינם
17 נגבה תשלום כאשר, אין חולק, כי נותן השירות של השירותים המנויים בתקנות אלו הוא
18 המדינה.
- 19
20 בתמצית טוענים המבקשים כי הואיל ובהתייחס לתשלומים הנגבים בהתאם להוראת סעיף
21 2(א) לצו הפיקוח קובע הצו מפורשות כי יתווסף מע"מ ואילו באשר לתשלומים המפורטים
22 בסעיף 2(ב) לצו לא קיימת קביעה כאמור, הרי שמכלל ההן נלמד הלאו ושתיקת המחוקק מהווה
23 הסדר שלילי המונע מהמשיבות לצרף מע"מ לתשלומים נשוא סעיף 2(ב). המשיבות מנגד טוענות
24 כאמור, כי אין בשתיקה משום הסדר שלילי, אלא שמשתק המחוקק מוחל הכלל הקבוע
25 בסעיף 6 לחוק המע"מ ובהתאם לו:
- 26 "הוטל מס על עסקה או הועלה שיעור המס עליה לאחר שהוסכם על העסקה רשאי העוסק
27 לדרוש מהקונה שישלם לו את סכום המס או את סכום המס הנוסף שנתחייב בו העוסק,
28 זולת אם נקבע אחרת בהסכם או בכל דין הדן בפיקוח על המחירים."
- 29 נטען כי משותק צו הפיקוח באשר לתשלומים הקבועים בסעיף 2(ב), לא מדובר בקביעה אחרת
30 בדיון הדן בפיקוח מחירים ומשכך, שומה על המשיבות לצרף מע"מ לתשלומים.
- 31
32 49. לאחר שבחנתי את הטענות מצאתי להעדיף את הפרשנות אשר ניתנת על ידי המשיבות לצו
33 הפיקוח. אשר לכך, לשאלת האופן בו תפורש חקיקת מס, נדרש בית המשפט העליון בדנ"א



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 2308/15 פקיד השומה רחובות נ' אילנה דמארי (12.9.2017) (להלן: "עניין דמארי"), באותו
2 העניין קבעה הנשיאה מ' נאור בסעיף 20 לפסק דינה כי:
3 "הכללים הנוגעים לפרשנות חקיקת המס ידועים וברורים. אין לחוקי המס כללי פרשנות
4 אחרים והם יפורשו בהתאם לתורת הפרשנות התכליתית המקובלת בכל ענפי המשפט
5 (ראו, למשל: ע"א 165/82 קיבוץ חצור נ' פקיד שומה רחובות, פ"ד (2) 70, 75 (1985)
6 (להלן: עניין קיבוץ חצור); ע"א 8569/06 מנהל מיסוי מקרקעין, חיפה נ' פוליטי, פ"ד
7 סב(4) 302, 280 (2008) (להלן: עניין פוליטי); אהרן ברק "פרשנות דיני המסים" משפטים
8 כח 425 (1997) (להלן: ברק "פרשנות דיני המסים")). לפי כללים אלה, הליך הפרשנות
9 הוא דו-שלבי: מאחר ש"גבול הפרשנות הוא גבול הלשון" (ע"א 1900/96 טלמציו נ'
10 האפוטרופוס הכללי, פ"ד נג(2) 817, 827 (1999); עניין פוליטי, בעמ' 302-303), יש לאתר
11 תחילה את כל המשמעויות שלשון הטקסט יכולה לאצור, קרי אלה שיש להן נקודת אחיזה
12 – ולו מינימאלית – בלשון החקיקה (עניין קיבוץ חצור, בעמ' 75; ברק "פרשנות דיני
13 המסים", בעמ' 432). בשלב השני נדרש הפרשן לאתר את תכליותיו של דבר-החקיקה
14 שפרשנותו מונחת בפניו ולבחור מבין כל האפשרויות הפרשניות שאותרו את הפרשנות
15 אשר מגשימה תכליות אלה באופן המיטבי ביותר (עניין קיבוץ חצור, בעמ' 75). אלה הם
16 העיקרים."

17 בהמשך בחנה כב' הנשיאה נאור את השאלה הפרשנית – האם הסדר חקיקתי מהווה הסדר
18 שלילי אם לאו וקבעה, בסעיף 2 לפסק דינה כי:
19 "השאלה אם הסדר חקיקתי מהווה הסדר שלילי היא שאלה פרשנית. היא ממוקדת
20 במשמעותה של בחירתו הנורמטיבית של המחוקק להתייחס לעניינים מסוימים ולהימנע
21 מלהתייחס לעניינים אחרים. הפרשנות שלפיה הסדר נורמטיבי מהווה הסדר שלילי תאומך
22 במקרים שבהם מסיק בית המשפט כי שתיקתו של המחוקק הייתה מכוונת ותכליתה
23 לשלול את העניינים שאליהם נמנע מלהתייחס (ראו והשוו: ע"א 4628/93 מדינת ישראל
24 נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 323, 265 (1995)). זו היא "שתיקה
25 מדעת" (ע"א 108/59 פריצקר נ' "ניב" אגודה חקלאית שיתופית של קצינים משוחררים
26 בע"מ (בפירוק), פ"ד יד 1545, 1549 (1960); עניין אבן זוהר, פס' 56). במילים אחרות,
27 הסדר נורמטיבי יפורש כהסדר שלילי מקום שפרשנות זו מגשימה את תכליתו של ההסדר,
28 קרי את רצון המחוקק ואת כוונתו (ע"א 73/50 דעואל נ' פטרזילקה, פ"ד ו 599, 605
29 (1952); והשוו: על"ע 663/90 פלוני נ' הוועד המחוזי של לשכת עורכי הדין תל-אביב-יפו,
30 פ"ד מז(3) 397, 404 (1993)). מנגד, ישנם מקרים שבהם המחוקק לא התכוון ליצור הסדר
31 נורמטיבי שהוא הסדר שלילי. אם ההסדר אינו שלם באופן הסותר את תכליתו, הרי
32 שמדובר בחסר בחקיקה (ברק, בעמ' 461). "חסר קיים רק אם הסדר משפטי נועד להיות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

1 שלם, אך הוא חסר פיתרון לבעיה מסוימת" (שם, בעמ' 466). במילים אחרות, בסיטואציה
2 של חסר חקיקתי כוונתו המקורית של המחוקק אינה תואמת את התוצאה החקיקתית
3 שיצאה תחת ידו: בעוד שהמחוקק התכוון לחוקק הסדר שלם שיגשים את תכליתו, בפועל
4 דבר החקיקה שנחקק אינו שלם וקיימת בעיה מסוימת שלא זכתה לפתרון. החסר, אפוא,
5 הוא העדר הפתרון לבעיה שנוצרה, באופן המנוגד לתכליתו של ההסדר החקיקתי. בית-
6 המשפט רשאי להשלים את החסר במטרה להגשים את תכליתו של ההסדר (שם, בעמ' 457-
7 460).

8 אציין כי בדומה לכך, במתווה פרשני זה, הלך בית המשפט העליון בע"א 2622/01 מנהל מס
9 שבח מקרקעין נ' עליזה לבנון, נז(5) 309 (2003), באותו העניין, נדונה שאלת חיובה של ידועה
10 בציבור במס רכישה, בגין העברת חנות מבן זוגה. בית המשפט נדרש באותו העניין לתיקון בחוק
11 מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, במסגרתו הקנה המחוקק בסעיף
12 62(ב), פטור ממס שבח בגין העברת דירת מגורים. השאלה אשר נשאלה באותו העניין היא האם
13 הפטור ממס שבח שניתן לעניין דירת מגורים, צריך להתפרש כשולל פטור במקרה של עיסקה
14 בנכס שאינו דירת מגורים. על שאלה זו השיב כב' הנשיא אז – השופט ברק, בדעת רוב, בשלילה.
15 כך, לעניין זה, נקבע כי: "אמת, לעתים ניתן לפרש הסדר חיובי בעניין פלוני כהסדר שלילי
16 בעניין אלמוני... הסקה זו מה"הן" של החוק על ה"לאו" שלו (expressio unius est
17 exclusio alterius) נעשית רק מקום שהדבר מגשים את תכלית החקיקה...על-כן פטור
18 מיוחד ממס שבח לעניין דירת מגורים יתפרש כשלילת פטור בנכס שאינו דירת מגורים רק
19 אם פירוש זה מגשים את תכליתו של החוק. כפי שראינו (פיסקה 5 לעיל), התכלית
20 המונחת ביסוד הפטור לידיועים בציבור בתיקון תשנ"ד היתה לסייע לידיועים בציבור
21 ולהשוות את מעמדם, לעניין הפטור ממס שבח, למצבם של בני-זוג נשואים. לא הייתה זו
22 כלל התכלית של תיקון תשנ"ד לקבוע שלילה של הפטור ממס שבח במקרה של מתנה
23 בנכס שאינו דירת מגורים. התיקון מתשנ"ד בא לסייע לידיועים בציבור לעניין דירת
24 המגורים; הוא לא נועד לפגוע בהם לעניין נכס שאינו דירת מגורים. בכל הנוגע לנכס
25 שאינו דירת מגורים לא חל תיקון תשנ"ד, והוא צריך להיקבע על-ידי הוראת הפטור הכללי
26 לבני-זוג הקבועה בחוק מיסוי מקרקעין".

27
28 מן הכלל אל הפרט - בענייננו אמנם במסגרת חוק הפיקוח ננקטת לשון "הן", זאת משנקבע על
29 ידי המחוקק כי בגין תשלומים הנגבים בהתאם לסעיף 2(א) יתווסף מע"מ. האם הן זו מלמדת
30 על הלאו – קרי האם מהווה היא הסדר שלילי, באשר לתשלומים הנגבים בהתאם לסעיף 2(ב),
31 בהקשר אליהם לא נקבע ההן? הנני סבורה כי על שאלה זו יש להשיב בשלילה. זאת ראשית
32 לאור הוראת החיקוק המרכזי בנושא – סעיף 6 לחוק מע"מ ובהתאם לו יש להוסיף מע"מ על
33 כל תשלום אלא אם קיים איסור לעשות כן. הנה כי כן, על פניו על פי סעיף 6 לחוק המע"מ,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

- 1 האיסור צריך להיות מפורש ולא משתמע. לכן, יש להוסיף כי לגישתי קיימת הצדקה להבחנה
2 בין שתי ההוראות בצו הפיקוח אשר הובילה להבהרה הנדרשת באשר לסעיף 2(א). כך בכל
3 הנוגע לסכומים בסעיף 2(א) - נקט המחוקק בסכומים מוחלטים. משכך, מצא הוא להבהיר כי
4 יש להוסיף על סכומים אלו מע"מ. בניגוד לכך, בסעיף 2(ב) הפנה המחוקק לדבר חקיקה אחר
5 והוא התעריפים המחייבים את המדינה עבור "שירות מקביל" לתוספת לתקנות המקרקעין
6 אגרות. כוונת המחוקק הייתה להשוות את הגובה הפרטי למדינה ואולם, ברי כי המחוקק לא
7 התכוון לגרום לגובה הפרטי לחסרון כיס. כך, הואיל והמדינה אינה נדרשת לשלם מע"מ ואילו
8 החברה הקבלנית הפרטית נדרשת לעשות כן, אין כל מקום לחייב את החברה המשכנת לשלם
9 את המע"מ מכיסה ולאפשר לה לגבות תשלומים הזחים לתשלום אשר נגבה על ידי המדינה
10 מבלי להוסיף לאלו מע"מ והכל שעה שכאמור כאשר המדינה עצמה גובה תשלומים אלו, היא
11 מקבלת את התשלום נטו, הואיל ואין היא נדרשת לשאת במע"מ בגינו.
12 בנסיבות אלו, מוצאת אני לקבל את פרשנותן של המשיבות ובהתאם לה ההוראה המתייחסת
13 לסעיף 2(א) בחוק הפיקוח אינה מהווה הסדר שלילי באשר לסכומים הקבועים בסעיף 2(ב) לצו
14 הפיקוח ובהתאמה לכך – לאור הוראת סעיף 6 לחוק המע"מ, הנני קובעת כי המשיבות זכאיות
15 היו להוסיף מע"מ על התשלומים אשר נגבו על ידן בהתאם להוראת סעיף 2(ב).
16
17 50. בשים לב לקביעתי זו, אבחן את גובה הסכומים אשר נגבו על ידי המשיבות בפועל:
18 **אישור זכויות** – אין חולק כי המשיבות גבו בגין שירות זה סך 88 ₪ - אשר לשירות זה, הנני
19 סבורה כי מדובר בשירות המקביל להוצאת נסח טאבו. בהתאם לתקנות התעריף בגין הוצאת
20 נסח טאבו, במועדים הרלוונטיים עמד על סך של 72 ₪ והוא עומד בתוספת מע"מ על סך של
21 88.92 ₪ - לאור זאת לא גבו המשיבות ביתר בגין שירות זה.
22 **רישום הערת אזהרה בספרי המשיבות** – אין חולק כי המשיבות גבו בגין שירות זה 187 ₪.
23 בהתאם לתקנות ניתן לגבות בגין רישום הערת אזהרה סך 162 ₪ (סעיף 13(א) לתוספת לתקנות
24 המקרקעין אגרות) סכום זה בתוספת מע"מ עומד על 189.54 ₪ - לאור זאת לא גבו המשיבות
25 ביתר בגין שירות זה.
26 **התחייבות לרישום משכנתה** – אין חולק כי המשיבות גבו בגין שירות זה סך 187 ₪ - הנני
27 סבורה כי מדובר בשירות המקביל לשירות "רישום משכנתא" (סעיף 2(א) לתוספת לתקנות
28 מקרקעין אגרות), לאור זאת, התעריף בגין שירות זה לפי התקנות עומד על 162 ₪, שהוא
29 בתוספת מע"מ עומד על 189.54 ₪ - לאור זאת לא גבו המשיבות ביתר בגין שירות זה.
30 **הסכמה לרישום הערת אזהרה** – אין חולק כי המשיבות גבו בגין שירות זה 187 ₪. שירות זה
31 מקביל לשירות של "רישום הערה על הצורך בהסכמה" (סעיף 15(א) לתקנות), אשר התעריף בגינו
32 הוא 162 ₪, שהוא בתוספת מע"מ עומד על סך 189.54 ₪ - לאור זאת לא גבו המשיבות ביתר
33 בגין שירות זה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 22-04-26382 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'

- 1 מחיקת הערת אזהרה מספרי החברה ו/או שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא – אין חולק
- 2 כי המשיבות גבו סך 126 ₪ בגין שירות זה. לטענת המבקשים השירות פטור מתשלום לאור
- 3 הקבוע בסעיף 2(ג)(1) לתוספת לתקנות המקרקעין אגרות עבור "רישום פדיון מלא או חלקי
- 4 ממשכנתא קיימת". המשיבות מנגד טוענות כי שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא אינו נמנה
- 5 בתוספת לתקנות המקרקעין אגרות או בצו הפיקוח, ומשכך לא חלה עליהן כל מגבלה כספית.
- 6 לעניין מחיקת הערת האזהרה. לגישתי שירות זה מקביל לפעולת מחיקת אזהרה מהרישום
- 7 בפנקסי המקרקעין- פעולה אשר התעריף בגינה בהתאם לתקנות עומד על 110 ש"ח (סעיף
- 8 13(ב)לתקנות), שהוא בתוספת מע"מ עומד על 128.7 ₪ - לאור זאת, המשיבות לא גבו ביתר
- 9 בגין סכום זה.
- 10
- 11 51. קביעותי כפי שפורטו בסעיף 50 לעיל, הן בסייג אחד – הסכומים כפי שפורטו הם בהתאם
- 12 לתעריפים כפי שנקבעו בתקנות במועד הגשת הבקשה ואולם, צודקים המבקשים בטענותם
- 13 ולפיה יש לבחון את הסכומים בתקנות המקרקעין אגרות וזאת בהתאם לשיעורים שהיו נהוגים
- 14 נכון למועד ביצוע התשלום בפועל. בדיקה כאמור מובילה למסקנה כי עד לסוף שנת 2021,
- 15 המשיבות גבו מרוכשי הדירות סכומים ביתר, גם לאחר צירוף מס ערך מוסף. כך, נכון לסוף
- 16 שנת 2021 התעריף הקבוע בתקנות המקרקעין אגרות לנסח מקרקעין היה 74 ₪ (86.58 ₪
- 17 בתוספת מס ערך מוסף) והתעריף הקבוע לרישום משכנתא/ הערת אזהרה היה 159 ₪ (186.03
- 18 ₪ בתוספת מס ערך מוסף), כאשר אין חולק, כי המשיבות גבו סכומים גבוהים מכך (כפי שפורט
- 19 בסעיף 50 לעיל). בהקשר לכך, מודות המשיבות כי בוצעה על ידן גביה כאמור ואולם, לטענתן
- 20 בדיקה של שיעור הגביה העודף בפועל מגלה כי בשנת 2021 (השנה שלטענת המבקשים נעשתה
- 21 גבייה ביתר גם לאחר צירוף מע"מ) - נעשו 210 פניות לקבלת אישור זכויות. לאור זאת, נטען כי
- 22 גם ככל שהמבקשים צודקים ולאחר תוספת המע"מ עדיין קיים פער בתשלום, הרי שהוא עולה
- 23 כדי כ-4 ₪ בלבד וכדי כ-800 ₪ בסך הכול לכל שנת 2021 – אשר בהקשר אליה טענו המבקשים
- 24 לפער בתשלומים שנגבו. לפנים משורת הדין, ציינו המשיבות כי יהיו מוכנות לתרום סכום זה,
- 25 או כפל סכום זה, לכל מטרה ראויה, כפי שיורה בית המשפט, או להעבירו לקרן לניהול ולחלוקת
- 26 כספים שנפסקו כסעד כאמור בסעיף 27א לחוק תובענות ייצוגיות.
- 27 בתשובה לכך, טענו המבקשים, כי רק כעת בשלב הסיכומים ביצעו המשיבות לפתע בדיקה בדבר
- 28 היקף הגביה לאחר שבשלב גילוי המסמכים הן התנגדו נחרצות לחשוף נתונים. בכל מקרה,
- 29 הנתונים הוצגו בעלמא, באופן כללי וסתמי ובהתייחס לשנה אחת בלבד, והם מעידים בעיקר על
- 30 רצינות ומגמתיות הבדיקות שביצעו המשיבות.
- 31
- 32 לאחר שבחנתי את הטענות נחה דעתי כי במקרה זה בו מדובר בליקוי שהוא פרי העבר, ממילא
- 33 כבר הוסר והוא מגלם סכום נמוך ביותר – הרי שדי בכך שהמשיבות תעברנה בגין גבייה עודפת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'



1 זו סך 1,600 ₪ לקרן לניהול ולחלוקת הכספים כאמור בסעיף 27א' לחוק תובענות ייצוגיות לשם
2 סילוק העילה הנובעת מכך. כבסיס לקביעתי זו – העובדה שמדובר בסכומים שנגבו ביתר
3 במספר שקלים בודדים מרוכשי הדירות בשנת 2021 – עילה מצומצמת הן מבחינת היקפה
4 הכספי (העומד על כ- 800 ₪ לפי הערכת המשיבות) והן מבחינת גודל הקבוצה ביחס אליה. ודוק
5 – אשוב ואדגיש כי מדובר אך ורק ברוכשי הדירות ששילמו עבור שירותיהן של המשיבות בשנת
6 2021, שכן על התשלומים בגין שירותים שבוצעו החל מיום 1/1/22, חלים התעריפים
7 המקסימליים כפי שנטענו בבקשת האישור, אשר בתוספת מס ערך מוסף, אינם מהווים גביה
8 ביתר. קרי ממילא החל משנת 2022, לא קיים עוד ליקויי. לכך יש להוסיף כי המבקשים הצביעו
9 על פערים רק ביחס לשנת 2021 ומשכך, לא ניתן ללמוד מהבקשה האם אמנם נגבו תשלומים
10 עודפים קודם לשנה זו ומה שיעורם.
11 בנסיבות אלו, עומדות בפני בית המשפט שתי אפשרויות פעולה, שבחירה ביניהן היא בגדר
12 העדפת "הרע במיעוטו" – האחת, לקבל את בקשת האישור ובכך להמשיך את בזבוז המשאבים
13 הכרוך בניהול הליך שתועלתו נמוכה מעלותו; השנייה, לדחות את בקשת האישור למרות
14 מחדליהן של המשיבות, אשר הפרו את הוראות הדין (ראו ת"צ 51048-11-14 רונית בירמכר
15 לב-ארי נ' חוגלה-קימברלי שיווק בע"מ (9/4/17) (להלן: "עניין חוגלה"). במקרה לפני, אני
16 סבורה כי הרעה הפחותה היא בחירה בדרך השנייה, קרי דחייתה של בקשת האישור וזאת
17 מהנימוק כי תובענה ייצוגית אינה הדרך היעילה וההוגנת להכרעה בנסיבות העניין (התנאי
18 הקבוע בסעיף 8(א)(2) לחוק תובענות ייצוגיות), תוך חיוב המשיבות בהעברת כפל הסכום לקרן
19 וכך הנני מורה.

20 סוף דבר ;

21
22 52. לאור המפורט לעיל – הבקשה לאישור התובענה כייצוגית נדחת.
23 53. בהתאם לקבוע בסעיף 51 לעיל, תעברנה המשיבות בתוך 30 יום מהיום סך 1,600 ₪ לקרן לניהול
24 ולחלוקת הכספים כאמור בסעיף 27א' לחוק תובענות ייצוגיות.
25 54. המבקשים ביחד ולחוד יישאו בהוצאות המשיבות בסך של 20,000 ₪ אשר ישולם בתוך 30 יום
26 מהיום.
27 55. המזכירות תדוור את פסק הדין לצדדים.
28
29 ניתן היום, ה' תמוז תשפ"ה, 01 יולי 2025, בהעדר הצדדים.
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 26382-04-22 אברהם ואח' נ' דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח'



לימור ביבי, שופטת

- 1
- 2
- 3