



בית משפט השלום בחיפה

ת"צ 6716-12-14 כולוק ואח' נ' צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

תיק חיצוני:

09 יוני 2016

לפני כב' השופט יהושע רטנר

המבקשות
1. עינת כולוק ת.ז. 036745131
2. לאה זילברג ת.ז. 05189782
ע"י ב"כ עו"ד דן אשכנזי ואח'

נגד

המשיבה
צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד משה פרייליך ואח'

החלטה

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
1. בפני בית המשפט בקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית.
 2. התובעות רכשו דירות מהנתבעת, בישוב "אלפי מנשה" (להלן: "הישוב") הנמצא מזרחית לכפר-סבא באיזור יהודה ושומרון (להלן: "האיזור").
 3. הנתבעת הינה חברת בניה אשר עסקה בבניית יחידות דיור בישוב. בנוסף, בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין, החברה ניהלה ומנהלת באופן בלעדי את ספרי החברה המשכנתא, כאשר במסגרת פעילותה היא עוסקת ברישום בעלי הזכויות בדירות בישוב, ברישומי משכנתא על הדירות וכן מנפיקה אישורי זכויות לבעלי הדירות ואנשים המבקשים לקנות דירות אלו.
 4. אין מחלוקת שהנתבעת גבתה תשלום עבור ניהול רישום הדירות.
- התביעה האישית – טענות התובעות**
5. בחודש 12/2012 התובעת 1 רכשה בית מגורים ברח' ארבבל 61 באלפי מנשה, הידוע יחידת דיור 107/4 בישוב. על מנת לרשום את זכויותיה בבית שרכשה, התובעת 1 נדרשה לשלם לנתבעת 2,520 ₪ בצירוף מע"מ. בנוסף, התובעת 1 נזקקה לאישור זכויות והתחייבות לרישום משכנתא. עבור מסמכים אלו הנתבעת גבתה ממנה סכום נוסף של 345 ₪.
 6. בחודש 6/2011 התובעת 2 ביקשה לקחת הלוואת משכנתא על ביתה שברח' ארבבל 43 באלפי מנשה, הידוע כיחידת דיור 120/1 בישוב. על מנת לרשום את ההתחייבות לרישום משכנתא, התובעת 2 נדרשה לשלם לנתבעת 345 ₪. בנוסף, עבור התחייבות רישום המשכנתא על הבית נדרשה התובעת 2 לשלם לנתבעת 1,670 ₪ נוספים.



בית משפט השלום בחיפה

ת"צ 6716-12-14 כולוק ואח' נ' צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

תיק חיצוני:

09 יוני 2016

- 1 לטענת התובעות התשלום אותו נדרשו לשלם לנתבעת הינו בניגוד לדין. 7.
- 2
- 3 חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, תשנ"ו-1996 (להלן: "חוק הפיקוח") קובע מנגנון 8.
- 4 לפיו יוגבלו מחיריהם של מוצרים ושירותים שונים הניתנים לציבור. במסגרת חוק זה, נחקק 9
- 5 צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום 6
- 6 זכויות בפנקסי מקרקעין), תש"ס-1999 (להלן: "צו ההחלה"). 7.
- 8 צו ההחלה החיל את חוק הפיקוח גם על רישום זכויות בפנקסי מקרקעין ומכוחו ניתן צו 9.
- 9 פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום 10
- 10 זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 (להלן: "צו הפיקוח"), אשר קבע את המחיר המירבי 11
- 11 אותו ניתן לגבות בגין רישום זכויות בפנקסי מקרקעין. 12.
- 12
- 13 מאחר והישוב נמצא באיזור יהודה ושומרון, ניתן צו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה 14
- 14 ושומרון) (מס' 892) תשמ"א-1981. צו זה החיל את חוק הפיקוח, צו ההחלה וצו הפיקוח גם 15
- 15 על איזור יהודה ושומרון בכלל ועל הנתבעת בפרט. 16.
- 16
- 17 בפסקי דין רבים צויין שמעמדה של חברה משכנת, כמו הנתבעת, חופף בהיבטים רבים 11.
- 18 למעמדה של רשות ציבורית בכל הנוגע לרישום זכויות במקרקעין. 19.
- 19
- 20 הנתבעת מהווה מעין "רשות ציבורית" לעניין רישום המקרקעין. כאשר גבתה מחיר הגבוה 12.
- 21 מהמחיר שנקבע בצו הפיקוח, היא הפרה את הצו, ועל כן התובעות זכאיות לקבל את ההפרש 22
- 22 בין הסכום הקבוע בצו הפיקוח לסכום שנגבה מהן ע"י הנתבעת. 23.
- 23
- 24 מאחר ובהתאם לצו הפיקוח, העלות המקסימאלית שהייתה צריכה לשלם התובעת 1 עבור 13.
- 25 השירות אותו ביקשה הוא 392 ₪, נגרם לה נזק של 2,901 ₪. התובעת 2 הייתה צריכה לשלם 26
- 26 עד 472 ₪ ולכן נגרם לה נזק של 1,543 ₪. 27.
- 27
- 28 יחד עם התביעה האישית התובעות הגישו את הבקשה דנן, לאשר את התובענה כתביעה 14.
- 29 ייצוגית. 30.
- 30
- 31 **טענות התובעות**
- 32 יש לאשר את התובענה האישית כתובענה ייצוגית. לתובעות יש עילת תביעה אישית כנגד 15
- 33 הנתבעת. אינטרס התובעות בהצלחת תביעה זו, זהה לאינטרס הקבוצה כולה ואין ניגוד 33
- 34 עניינים ביניהם. לפיכך התובעות מתאימות להיות תובעות ייצוגיות בהתאם לחוק. 34.





בית משפט השלום בחיפה

ת"צ 6716-12-14 כוליק ואח' נ' צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

תיק חיצוני:

09 יוני 2016

- 1
- 2 16. עורך הדין המייצג את התובעות הינו בעל ותק של 43 שנה העוסק בתביעות אזרחיות
- 3 ובתובענות ייצוגיות. לפיכך יש לקבוע שהוא מתאים להיות מייצג של כל הקבוצה בתביעה
- 4 הייצוגית, בהתאם לחוק.
- 5
- 6 17. אישור התביעה האישית כתביעה ייצוגית יגרום לתועלת לחברי הקבוצה, בכך שיתרום
- 7 לאכיפת החוק ולפיצוי הנזקים שנגרמו לחברי הקבוצה.
- 8
- 9 18. עילות התובענה הוכרו כעילות המאפשרות להגיש תביעה ייצוגית בהתאם לת"צ 3225-01-11
- 10 (מחוזי י-ם) **ארלבוים נ' קרית ספר (דיוור מודיעין) בע"מ** (להלן: "**ארלבוים**").
- 11
- 12 19. הנתבעת הינה "עוסק" והתובעות הינן "צרכן", כהגדרתן בסעיף 1 לחוק הגנת הצרכן,
- 13 תשמ"א-1981 (להלן: "**חוק הגנת הצרכן**"). סעיף 1 לתוספת השניה של חוק תובענות ייצוגיות
- 14 תשס"ו-1996 (להלן: "**החוק**") קובע, שניתן להגיש תובענה ייצוגית בגין עוולות לפי חוק הגנת
- 15 הצרכן.
- 16
- 17 20. התובענה האישית מתאימה להתברר כתובענה ייצוגית שכן היא עונה על דרישות החוק,
- 18 כלהלן: התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה ומשפט המשותפות לכלל חברי
- 19 הקבוצה; עילות התביעה מבוססות על עובדות המשותפות לכלל חברי הקבוצה; יש אפשרות
- 20 סבירה שהשאלות המשותפות תוכרענה לטובת כל חברי הקבוצה.
- 21
- 22 21. עילות התביעה משותפות לקבוצה רחבה מאד אולם התובעות יצמצמו את הקבוצה לכל מי
- 23 שקנה דירה מהנתבעת, במהלך 7 השנים שקדמו להגשת התובענה.
- 24
- 25 22. אישור התובענה הייצוגית לא מצריך בירור פרטני בדבר נסיבותיו של כל אחד ואחד מחברי
- 26 הקבוצה. אי הכרה בתובענה כתובענה ייצוגית, יביא לריבוי התדיינות באותם עניינים, דבר
- 27 שיכביד על מערכת בתי המשפט ויגרום לה לעלויות מיותרות.
- 28
- 29 23. אישור התובענה כתובענה ייצוגית יסייע באכיפת החוק ויהווה הרתעה כלפי חברות וגופים
- 30 אחרים העוסקים ברישום, לבל יפרו את צו הפיקוח.
- 31
- 32 24. הנזק לכל אחד מחברי הקבוצה קטן באופן יחסי, לכן אין זה סביר שהנזק יגרום ליחידים
- 33 מחברי הקבוצה לפנות לערכאות.
- 34



בית משפט השלום בחיפה

ת"צ 6716-12-14 כולק ואח' נ' צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

תיק חיצוני:

09 יוני 2016

- 1 25. מתן החלטה אשר תקבע שאיזור יהודה ושומרון לא כפוף לחוק הפיקוח, לצו ההחלה ולצו
2 הפיקוח, תתמרץ חברות נוספות להפר את החוק.
3
- 4 26. הנתבעת פגעה באוטונומיה של התובעות בכך שגבתה מהם כספים מעבר לקבוע בדין. לפיכך
5 יש לקבוע לתובעות ולחברי הקבוצה פיצוי גם בגין נזק לא-ממוני.
6
- 7 27. אין לקבל את טענת הנתבעת לכך שיש לדחות את הבקשה לאור הודעת החדלה, בהתאם
8 לסעיף 9 לחוק. החוק מדבר על רשות ולא על "מעין רשות".
9
- 10 **טענות הנתבעת**
- 11 28. בהתאם לצו בדבר רישום עסקאות במקרקעין מסויימים (יהודה ושומרון) (מס. 569), תשל"ה-
12 1974 (להלן: "צו הרישום"), בשטחי יהודה ושומרון, צריך להיות ממונה רשם, האחראי על
13 רישום המקרקעין (להלן: "הרשם"). עד היום, לא מונה רשם במרבית שטחי יהודה ושומרון
14 לרבות בישוב אלפי מנשה.
15
- 16 29. בהסכמי המכר אותם ערכה הנתבעת עם הרוכשים השונים, הופיעה הערה לפיה הרוכש מודע
17 לכך שאין אפשרות לרשום את רכישת הדירה בלשכת רישום המקרקעין. כמו כן, הוסכם עם
18 הרוכשים שבכל מקרה של העברת זכויות בדירה, ישלם הנעבר 0.5% ממחיר המכירה לכיסוי
19 הוצאות הרישום.
20
- 21 30. במשך עשרות שנים ניהלה ומנהלת הנתבעת, את ספרי המקרקעין על הדירות שבנתה לרבות
22 התחייבויות הנדרשות לצורך משכנתא, רישום עיקולים וכד'. פעולות אלו של הנתבעת צריכות
23 להתבצע ע"י המדינה, ולא ע"י הנתבעת שהינה חברה פרטית.
24
- 25 31. עורך הדין שייצג את הנתבעת עד שנת 2007, הפסיק את ייצוגו שכן התשלום הקבוע בצו
26 הפיקוח לא מכסה את הוצאותיו בגין פעולות הרישום. הנתבעת לקחה יעוץ משפטי נוסף,
27 שקבע שצו הפיקוח לא חל על פעולותיה, והעבירה את פעולות הרישום לעורך דין אחר.
28 התשלום לעורך דין השני של הנתבעת היה 80% מהתשלום, ששילמו התושבים עבור הרישום.
29
- 30 32. בשנת 2013 הוגש בבית המשפט השלום בחיפה כתב אישום כנגד הנתבעת בגין הפרת צו
31 הפיקוח בת"פ (שלום חי) 27678-08-13 מדינת ישראל נ' צוותא חברה לשכון ובניה
32 בע"מ. בית המשפט, מפי כב' השופט ד"ר זאיד פלאח, זיכה את הנתבעת בשל ההגנה הקבועה
33 בסעיף 34 לחוק העונשין, בדבר טעות במצב משפטי.
34





בית משפט השלום בחיפה

ת"צ 6716-12-14 כוליק ואח' נ' צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

תיק חיצוני:

09 יוני 2016

- 1 33. לאחר פסק הדין בהליך הפלילי, הנתבעת חיפשה עורך דין שיהיה מוכן לעסוק ברישום
2 הדירות, בתעריפים הקבועים בצו הפיקוח. הנתבעת מצאה עורך דין שיסכים לכך והחל
3 מחודש 5/2014, היא חדלה לגבות דמי טיפול החורגים מהקבוע בצו הפיקוח.
4
- 5 34. יש לדחות את הבקשה לתובענה ייצוגית. התובעות עצמן טוענות שהנתבעת פעלה כרשות
6 ציבורית. לפיכך צריך להחיל עליה את 9(ב) לחוק הקובע, שכאשר רשות ציבורית מודיעה כי
7 חדלה לגבות את התשלום שבגינה הוגשה התביעה, לא תאושר התובענה כתובענה ייצוגית.
8
- 9 35. הנתבעת הפסיקה כל פעילות מסחרית מזה למעלה מ-10 שנים, וכל פעילותה מתמקדת
10 ברישום עסקאות המקרקעין בדירות שבנתה. לפיכך יש לראות בה כרשות ציבורית ולהחיל
11 עליה את סעיף 9(ב) לחוק.
12
- 13 36. בהתאם לסעיף 8(ב)(2) לחוק, כאשר מוגשת בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית כלפי גוף
14 המספק שירות לציבור, בית המשפט רשאי להתחשב בנזק שיגרם לנתבעת ולציבור בכללותו,
15 אם תאושר הבקשה לאישור התובענה כייצוגית. בענייננו, הנתבעת נותנת שירות חיוני לתושבי
16 הדירות שבנתה ביישוב ובכלל.
17
- 18 37. אישור התביעה כתובענה ייצוגית, יגרום להוצאות נכבדות על הנתבעת שיתכן ואף יגרמו
19 להפסקת פעולתה. בכך יגרם נזק לציבור בכללותו. בית המשפט מתבקש להתחשב בכך ולא
20 לאשר הליך זה כתובענה ייצוגית.
21
- 22 38. צו הפיקוח ניתן על מנת לעודד חברות משכנות לבצע את הרישום בלשכת רישום המקרקעין.
23 בענייננו, לא מונה רשם בהתאם לצו הרישום ולכן המשמעות התכליתית של צו הפיקוח לא
24 חל, שכן בהעדר רשם לא ניתן לבצע את הרישום.
25
- 26 39. ב"צו ההחלה" מוגדרות הזכויות בקשר למקרקעין כ"זכויות המיועדות להירשם בפנקסי
27 המקרקעין על פי הסכם למכירת דירה". מאחר ולא מונה רשם העוסק במקרקעין שביישוב,
28 לא מדובר בזכויות המיועדות להירשם ולכן צו ההחלה וצו הפיקוח לא חלים במקרה דנן.
29
- 30 40. בהסכמי המכר שנחתמו עם הרוכשים השונים, נאמר במפורש שמדובר במתן הרשאה
31 למגורים ולא ברישום בלשכת מקרקעין, שכן מוסד זה לא קיים ביישוב ובאיזור.
32
- 33 41. הנתבעת טוענת שהיא מודעת לפרשנות בית המשפט שניתנה בעניין ארלבויס. אולם, לטענתה
34 מדובר בפרשנות שגויה.



בית משפט השלום בחיפה

ת"צ 6716-12-14 כוליק ואח' נ' צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

תיק חיצוני:

09 יוני 2016

1
2 42. כמו כן, התובענה לא עונה על הכללים של אישור התביעה כתובענה ייצוגית בהתאם לחוק.
3

דין

המסגרת הנורמטיבית

4
5
6 43. תובענה ייצוגית איננה ככל תובענה אחרת שאדם מגיש נגד תאגיד או רשות. השוני העיקרי
7 והמשמעותי הוא, שבשונה מתביעה רגילה, בתובענה ייצוגית התובע מגיש את התביעה בשמו
8 ובשם אנשים נוספים שלא ייפו את כוחו, כפי שמופיע בסעיף 2 לחוק:

9
10 "תובענה ייצוגית" – תובענה המנוהלת בשם קבוצת בני אדם, שלא ייפו את כוחו
11 של התובע המייצג לכך, ואשר מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט
12 המשותפות לכלל חברי הקבוצה;"

13
14 האפשרות שאדם יכול להגיש תביעה בשם אחרים נועדה למקרים, בהם הנזק שנגרם לכל אחד
15 מחברי הקבוצה אינו גבוה. כפי שנאמר בדברי ההסבר להצעת חוק תובענות ייצוגיות,
16 התשס"ה-2005, ה"ח הכנסת 93, 232, כלהלן:

17
18 "כלי משפטי זה נועד בעיקר למצבים שבהם תאגיד גדול או רשות פוגעים בציבור
19 גדול באופן שלכל פרט נגרם נזק קטן אשר אינו מצדיק הגשת תביעה על ידו, אולם
20 סך כל הנזק המצטבר לציבור הנפגעים הוא רב. התובענה הייצוגית מאפשרת לאחד
21 את האינטרס של כלל הנפגעים ויוצרת תמריץ להגשת תובענה."

22
23 44. למרות שהתביעה הייצוגית מוגשת בשם קבוצת אנשים, שלא ייפו את כוחו של התובע הייצוגי
24 להגיש בשמם את התביעה, קובע סעיף 24 לחוק כלהלן:

25
26 "פסק דין בתובענה ייצוגית יהווה מעשה בית דין לגבי כל חברי הקבוצה שבשמם
27 נוהלה התובענה הייצוגית, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת בחוק זה."

28
29 45. מאחר והתביעה מוגשת על נזק בסכום נמוך אולם בשם קבוצה של אנשים, יתכנו מקרים בהם
30 הסכום שיפסק בסופו של ההליך הינו גבוה מאד. כך, לדוגמא, בת"צ (מחוזי מרכז) 7340-07-
31 11 ניבה פליישמן נ' הפניקס חברה לביטוח בע"מ (24.7.14) נפסק סכום של 26,100,000 ₪
32 בתוספת גמול ושכר טרחה וכן בת"צ (מחוזי ת"א) עינב קפלן בשארי נ' בנק לאומי לישראל
33 (31.5.15) נפסק סכום של 35,000,000 ₪ בתוספת גמול ושכר טרחה. גם אם ניקח בחשבון את
34 גבול הסמכות של ערכאה זו בתביעה כספית, מדובר בסכום גבוה מאד.



בית משפט השלום בחיפה

ת"צ 6716-12-14 כולק ואח' נ' צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

תיק חיצוני:

09 יוני 2016

1
2 46. כאמור לעיל, תביעה ייצוגית הינה תביעה שיכולה להגיע לסכומי כסף גבוהים מאד המוגשת
3 בשם אנשים שלא ייפו את כוחו של התובע מחד גיסא, ומאידך גיסא ההכרעה במחלוקת שבין
4 הצדדים תהווה כלפיהם מעשה בית-דין. כפי שתאר זאת כב' בית המשפט העליון מפי כב'
5 השופט מ' חשין בדנ"א יוסף ברזני נ' בזק, חברה ישראלית לתקשורת בע"מ פ"ד נז(6) 385,
6 406, כלהלן:

7
8 "כפי שהכול יודעים – ועמדנו על-כך – כלי התובענה הייצוגית כלי רב-ערך ורב-
9 חשיבות הוא. ואולם בראש ובראשונה – ובכך עיקר – כלי רב-עוצמה הוא. ואמנם,
10 כוחה הסינרְגְטִי של התובענה הופך אותה לנשק בלתי קונבנציונלי, ואין פלא בדבר
11 שמהלכת היא אימים על עוסקים למיניהם. בשל כך – בעיקר בשל כך – שומה עלינו
12 לטפל בתובענה הייצוגית בהירות יתרה משל הייתה רימון-יד שנצרתו נשלפה
13 מגופו."

14
15 נקבעו בחוק מספר הוראות ייחודיות בעניין הגשת התביעה הייצוגית. כך, לדוגמא, סעיף 3(א)
16 לחוק קובע שתביעה ייצוגית ניתן להגיש רק במקרים המנויים בתוספת השניה. כמו כן, סעיף
17 3(ב) לחוק קובע שללא אישור של בית המשפט, לא ניתן להגיש תביעה ייצוגית. וכן, סעיף 4
18 לחוק קובע מי רשאי להגיש תביעה ייצוגית ועוד. וכפי שקבע בית המשפט העליון בע"א
19 3506/09 שלמה צאייג נ' קסלמן וקסלמן רואי חשבון (4.4.2011) כלהלן:

20
21 "כך, כפועל יוצא מן המורכבות הגלומה בשימוש בכלי התובענה הייצוגית, מכיל
22 חוק תובענות ייצוגיות מערכת של איזונים ובלמים שנועדו להבטיח כי לא יעשה
23 שימוש לרעה בכלי עוצמתי זה. המחוקק ראה להנהיג מידה רבה של פיקוח מצד
24 בית המשפט על התנהלות ההליך הן בשלב המקדמי של אישור התובענה כייצוגית,
25 והן במהלך המשפט שבו התובע אינו רשאי להסתלק מן ההליך או להתפשר עם
26 הנתבעים אלא באישור בית המשפט (עניין רייכרט, בעמ' 290)."

מהכלל אל הפרט

ההליך הפלילי

30 47. נגד הנתבעת הוגש כתב אישום בת"פ (שלום חי) 27678-08-13 מדינת ישראל נ' צוותא חברה
31 לשכון ובניה בע"מ. כתב האישום ייחס לנתבעת עבירה על חוק הפיקוח בשל העובדה שגבתה
32 מהתושבים סכום העולה על הסכום שנקבע בצו הפיקוח. ביום 19.5.14 ניתנה הכרעת בית
33 המשפט מפי כב' השופט ד"ר זאיד פלאח. בית המשפט בחן את המצב המשפטי שבמסגרתו





בית משפט השלום בחיפה

ת"צ 6716-12-14 כולוק ואח' נ' צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

תיק חיצוני:

09 יוני 2016

- 1 פעלה הנתבעת. בית המשפט הגיע למסקנה שהייתה אי בהירות בנוגע לתחולת חוק הפיקוח,
2 צו ההחלה וצו הפיקוח על פעולות הנתבעת בישוב אלפי מנשה.
3
- 4 48. בית המשפט קבע שאי הבהירות נגרמה בשל גורמים שונים. הראשון, שעד לתביעה פלילית זו,
5 לא הוגש כתב אישום כנגד חברות משכנות אחרות, כדוגמאת הנתבעת, בשטחי יהודה
6 ושומרון.
7 השני, העובדה שאין בנמצא "רשם הרשאות" בו ניתן לרשום את המקרקעין שבשטחי יהודה
8 ושומרון, למעט בישוב אחד. כמו כן עדה מטעם המדינה העידה, שאין למדינה תוכנית בעתיד
9 הנראה לעין למנות רשמים כאלו, עבור שאר היישובים הנמצאים ביהודה ושומרון. לפיכך,
10 הגיע בית המשפט למסקנה שיש ספק סביר באשר לאשמתה של הנתבעת.
11
- 12 49. בנוסף, בית המשפט דן בקיומה של ההגנה הקבועה בסעיף 34 לחוק העונשין, תשל"ז-1977
13 (להלן: "חוק העונשין") לפיה כאשר אדם טוען שהסתמך על מצב משפטי מסויים, לא יואשם
14 בפלילים. בית המשפט דן בקיומה של ההגנה לאור פסק הדין המנחה של כב' בית המשפט
15 העליון ובסיומו קבע שאכן במקרה זה יש מקום לקיומה של ההגנה בשל טעות במצב משפטי,
16 הקבועה בסעיף 34 לחוק העונשין. בית המשפט הבהיר בסוף פסק דינו, שחוק הפיקוח, צו
17 ההחלה וצו הפיקוח חלים לגבי הישוב אלפי מנשה למרות שהחליט לזכות את הנתבעת.
18
- 19 50. בהתאם להכרעת הדין בהליך הפלילי, הנתבעת חדלה מגביית כספים מעבר לקבוע בצו
20 הפיקוח. בכך, למעשה, הוגשמה מטרת התובענה הייצוגית המופיעה בסעיף 1(ב) לחוק והיא
21 אכיפת הדין והרתעה מפני הפרתו. בנסיבות אלו אין מקום לאשר תובענה ייצוגית, כאשר אחת
22 המטרות המרכזיות שלשמה נחקק חוק תובענות ייצוגיות, הפך להיות לא רלוונטי.
23
- 24 51. ישנה חשיבות בשימוש בכלי התובענה הייצוגית, כאשר הוא בא לגרום לאכיפת הדין במקרים
25 בהם הוא לא נאכף. יחד עם זאת, כאשר אכיפת הדין נעשתה בדרך משפטית אחרת, כמו
26 באמצעות ההליך הפלילי, אין עוד צורך בתובענה הייצוגית למטרה זו.
27
- 28 **אישור התובענה הייצוגית**
- 29 52. בהתאם לסעיף 11 לתוספת השניה, ניתן להגיש תביעה נגד רשות בגין כספים שנגבו שלא כדין.
30 יחד עם זאת, מאחר וכספי הרשות הינם כספי הציבור ו"אין לה לרשות הציבורית משלה ולא
31 כלום" (ראו ע"מ 6013/04 מדינת ישראל - משרד התחבורה נ' חברת החדשות הישראלית
32 בע"מ (2.1.2006)), נחקק סעיף 9 לחוק הקובע כלהלן:
33



בית משפט השלום בחיפה

ת"צ 6716-12-14 כולוק ואח' נ' צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

תיק חיצוני:

09 יוני 2016

1 "בית המשפט לא יאשר תובענה ייצוגית בתביעת השבה נגד רשות, אם הרשות
2 הודיעה כי תחדל מהגבייה שבשלה הוגשה הבקשה לאישור והוכח לבית המשפט כי
3 היא חדלה מהגבייה כאמור לכל המאוחר במועד הקובע."

4
5 בית המשפט העליון התייחס לסעיף זה בעע"ם 2395/07 אכדיה סופטוור סיסטמס בע"מ נ'
6 מדינת ישראל – מנהל המכס ומס בולים (27.12.2010) (להלן: "עניין אכדיה"), כלהלן:

7
8 "כן קובע החוק כי בית המשפט לא יאשר תובענה ייצוגית בתביעת השבה נגד רשות
9 אם זו הודיעה כי תחדל מהגבייה שבשלה הוגשה בקשת האישור, והוכח לבית
10 המשפט כי הגבייה אכן נפסקה (סעיף 9(ב) לחוק)."

11
12 ובהמשך:

13
14 "ההוראות המיוחדות ביחס לרשויות הציבוריות נועדו לאזן בין עניינם של הפרטים
15 במסגרת התובענה הייצוגית לבין האינטרס הציבורי הכללי אותו מייצגות הרשויות
16 הציבוריות."

17
18 אמנם הוראות סעיף זה פוגעות בקניינם של חברי הקבוצה אשר עשויים לזכות בתביעה. אולם
19 פגיעה זו אושרה בבית המשפט העליון בבג"ץ 2171/06 שני כהן נ' יו"ר הכנסת (29.8.11),
20 כלהלן:

21
22 "דומה כי הוראות החוק יצרו איזון עדין בין הרצון להשתמש בתובענה הייצוגית
23 ככלי להרתעת הרשות הציבורית, למניעה ולהפסקה של גבייה בלתי חוקית תוך
24 איחודן של תביעות פרטניות לתביעה אחת, ובין הרצון למנוע פגיעה קשה בניהול
25 התקציבי של הרשות. אין ספק שבאיזון האמור יכול שתהיה פגיעה בקניין – אך,
26 או שזו תהיה פגיעה קטנה מאוד, או שהיא ניתנת לריפוי בדרך של הגשת תביעה
27 אישית."

28
29 53. אין מחלוקת שהנתבעת הינה גוף פרטי, המבצעת פעילות של רישום זכויות במקרקעין שהינה
30 בעלת אופי ציבורי. אופי פעילות זה מטיל על הנתבעת כללים מהמשפט הציבורי, וכפי שנקבע
31 ע"י כב' בית המשפט העליון מפי המשנה לנשיאה כב' השופט אליקים רובינשטיין בע"א
32 8825/03 שירותי בריאות כללית נ' משרד הביטחון (11.4.2007):



בית משפט השלום בחיפה

ת"צ 6716-12-14 כולוק ואח' נ' צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

תיק חיצוני:

09 יוני 2016

- 1 "הנה כי כן, חרף העובדה שהמערערת היא גוף אשר מקורו במשפט הפרטי, נושאת
 2 פעילותה אופי ציבורי משמעותי ביותר. מגמה שיפוטית ברורה היא להחיל לגבי גוף
 3 מעין זה (גוף "דו מהותי"), בצד עקרונות המשפט הפרטי, גם כללים מתחום
 4 המשפט הציבורי, האמורים לתחום את דרך פעולתו למסגרת של אמות מידה
 5 ראויות: "מיקום זה (בתחומי המשפט הציבורי - א"ר) יטיל עליה (באותו עניין -
 6 על חברת החשמל - א"ר) חובות שאינן מנת חלקן של חברות פרטיות... יש להפעיל
 7 עליה את עקרונות היסוד של הגינות, שיוון, סבירות, יושר ותום-לב וכיוצא בהם
 8 מושכלות ראשוניים של מינהל ציבורי תקין" (בג"ץ 731/86 מיקרו דף נ' חברת
 9 החשמל לישראל בע"מ, פ"ד מא(2) 463, 449 (השופט - כתארו אז - ברק)); "אם
 10 מוענק לגוף פלוני תפקיד סטטוטורי, יש להחיל עליו, לעניין ביצועו של תפקיד זה,
 11 את המשפט הציבורי" (ע"א 294/91 חברת קדישא גחש"א "קהילת ירושלים" נ'
 12 קסטנבאום, פ"ד מו(2) 517, 464 (השופט - כתארו אז - ברק) - הדגשה הוספה;
 13 עוד ראו בר"מ 1106/04 ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה נ' חברת החשמל (טרם
 14 פורסם). ראו גם ד' ברק-ארז "משפט ציבורי ומשפט פרטי - תחומי גבול
 15 והשפעות-גומלין" משפט וממשל ה (תש"ס) 95, 105; 113)."
 16
- 17 54. בעוד שבעבר הנתבעת עסקה בבניית דירות ומכירתן, במהלך העשור האחרון כל פעולתה של
 18 הנתבעת היה בניהול הזכויות של רוכשי הדירות. פעילות זו הינה ציבורית בלבד. בהתאם
 19 לטענת הנתבעת היא כמעט ולא הרוויחה מהפעילות, ומרבית הכספים שקיבלה עברו לעורך
 20 דינה. טענות אלו לא נסתרו.
 21
- 22 55. כשם שעל חברה פרטית העוסקת בפעילות ציבורית מוטלות חובות ציבוריות, כך גם יש להחיל
 23 עליה, במקרים המתאימים, את הפטורים הניתנים לרשויות. במקרה זה יש מקום להחיל על
 24 הנתבעת את הפטור הקבוע בסעיף 9 לחוק, ולא לאשר את התובענה האישית כתובענה
 25 ייצוגית.
 26
- 27 56. לחילופין, אם הפטור בסעיף 9 הנ"ל לא חל על הנתבעת, סעיף 8(ב) לחוק קובע, כלהלן:
 28
 29 "הוגשה בקשה לאישור נגד גוף המספק שירות חיוני לציבור, תאגיד בנקאי, בורסה,
 30 מסלקה או מבטח, ושוכנע בית המשפט כי עצם ניהול ההליך כתובענה ייצוגית צפוי
 31 לגרום נזק חמור לציבור הנזקק לשירותיו של הנתבע או לציבור בכללותו, כתוצאה
 32 מפגיעה ביציבותו הכלכלית של הנתבע, לעומת התועלת הצפויה מניהולו בדרך זו
 33 לחברי הקבוצה ולציבור, ולא ניתן למנוע את הנזק בדרך של אישור בשינויים כאמור





בית משפט השלום בחיפה

ת"צ 6716-12-14 כולק ואח' נ' צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

תיק חיצוני:

09 יוני 2016

1 בסעיף 13, רשאי בית המשפט להתחשב בכך בבואו להחליט אם לאשר תובענה
2 ייצוגית.

3
4 בעניין אכדיה התייחס לכך בית המשפט העליון, כלהלן:

5
6 "חוק התובענות הייצוגיות כולל הוראות מיוחדות הנוגעות לתובענות המופנות כנגד
7 המדינה או רשות ציבורית אחרת. התייחסות מיוחדת זו מתבטאת, בין היתר,
8 בחובתו של בית המשפט לשקול, במסגרת הבקשה לאישור התובענה הייצוגית, את
9 מידת הנזק שהליך התובענה הייצוגית עשוי לגרום לציבור לעומת התועלת הצפויה
10 מניהול התובענה בדרך זו, וזאת ככל שלא ניתן למנוע את הנזק בדרך של מתן
11 האישור בכפוף לשינויים שיפורטו (סעיף 8(ב)(1) לחוק)."

12
13 בעע"מ 6687/11 מדינת ישראל נ' ז'וז'ו אבוטבול (25.12.2012) בית המשפט עמד על הרציונאל
14 של ההוראות שבסעיף 8 לחוק וסעיפים דומים, כלהלן:

15
16 "משמע, המחוקק הסמיך את בית-המשפט לשקול את מידת הנזק הצפויה
17 לציבור הנזקק לשירותי הרשות הנתבעת או לציבור בכללותו, לעומת
18 התועלת הצפויה מניהול ההליך בדרך של תובענה ייצוגית, ולהתחשב בכך
19 בבואו להכריע בבקשה לאשר את התובענה כיייצוגית. זאת, גם במידה
20 שנתקיימו, באותו מקרה, התנאים המקדמיים הקבועים בסעיף 8(א)...
21 הוראות אלו, והוראות נוספות כמותן, הן פרי של פשרה בין עמדת חלק
22 מחברי ועדת חוקה חוק ומשפט, אשר צידדו בהחלה אחידה של הוראות
23 החוק על כל הנתבעים בתביעה ייצוגית באשר הם, לבין עמדת נציגי משרד
24 המשפטים אשר ביקשו, לצמצם את תחולתו של חוק תובענות ייצוגיות על
25 המדינה ורשויותיה, כנתבעות. ואכן, דומה, כי חוק תובענות ייצוגיות יוצר
26 מסגרת מורכבת של הסדרים, אשר נועדו לאזן בין עניינם של התובע המייצג
27 והקבוצה המיוצגת, לבין האינטרס הציבורי הכללי, והחשש מהטלת עלות
28 משמעותית על הרשות, אשר תפגע בציבור הנזקקים לשירותיה (ראו
29 בהקשר זה, עניין טיומקין, בפסקה 22, וההפניות שם; עניין אכדיה,
30 בפסקה 28; קלמנט, בעמ' 132; חמדני וקלמנט, בעמ' 461; סטיבן
31 גולדשטיין "הערות על חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006" עלי משפט ו
32 7, 9-13 (2007) (להלן: גולדשטיין))"



בית משפט השלום בחיפה

ת"צ 6716-12-14 כולק ואח' נ' צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

תיק חיצוני:

09 יוני 2016

- 1 57. אין מחלוקת שהשירות אותו מספקת הנתבעת לציבור הוא שירות חיוני. כמו כן, אין מחלוקת
2 שהמדינה לא השכילה למנות רשם אשר ידאג לרישום המקרקעין ברוב איזורי יהודה ושומרון
3 בכלל ובאלפי מנשה בפרט.
4
- 5 58. מובן מאליו שבהעדר גוף מסודר, אשר ידאג לרישום הדירות שנרכשו ובעליהן, מתן מסמכים
6 מתאימים לבנקים לצורך רישום משכנתא וכד', יהיה הרישום של דירות הישוב באי-סדר,
7 דבר שיכול להביא לפגיעה קשה בקניינם של התושבים, ובאפשרות רוכשים אחרים לקנות
8 דירות בישוב. לפיכך, פעילות הנתבעת כלולה בתנאי המפורט בסעיף 8(ב) כ"גוף המספק
9 שירות חיוני לציבור".
10
- 11 59. התובעות לא סתרו את טענתה של הנתבעת שהיא עוסקת אך ורק בניהול רישומי המקרקעין.
12 אין ספק שניהול תובענה ייצוגית יגרום לנתבעת להוצאות רבות. מאחר והנתבעת לא עוסקת
13 בפעילות אחרת, למעט פעולות הרישום, ישנה אפשרות גבוהה שהנתבעת תגיע למצב של
14 קריסה כלכלית אם תאושר הבקשה לאישור תובענה ייצוגית. תהיה בכך פגיעה בציבור בכלל
15 ובתושבי אלפי מנשה בפרט. לפיכך, נראה שיש מקום להתחשב בכך, וגם מסיבה זו לא לאשר
16 את התובענה כייצוגית.
17
- 18 60. אין חולק שניהול רישום גורר אחריו עלויות המתרבות עם הזמן שחולף. לפיכך, הוגדר בצו
19 הפיקוח מחיר אחיד, נמוך, שיעודד את החברות המשכנות שלא להאריך את הטיפול בענייני
20 הרישום, שכן לא יקבלו תוספת תשלום ככל שזמן הרישום יתארך. מכאן, ניתן להבין
21 שהעלויות לניהול רישום יעיל לאורך זמן עולות על 300 ₪. אולם הנתבעת נמצאת במצב שניתן
22 להגדירו לכל הפחות "לא נוח". מצד אחד החוק והתקנות מעודדים אותה להעביר את הרישום
23 לרשות ציבורית של "רשם ההרשאות", ולהפסיק לנהל את הרישום בעצמה כחברה משכנת.
24 מצד שני אין אפשרות כזו. הנתבעת למעשה שבויה בתפקידה כחברה משכנת ומבצעת את
25 הרישום בעל כורחה. יש מקום להתחשב בכך במסגרת השיקולים של אישור תובענה ייצוגית.
26 הנתבעת ביצעה ומבצעת תפקיד של רשות ציבורית בכל הקשור לרישום הזכויות בדירות ועקב
27 טעות משפטית (כפי שנקבע בהליך הפלילי), גבתה סכומים החורגים מהוראות הדין. הנתבעת
28 נאלצה לעבור הליך קשה של אישום פלילי וחדלה מהסטיה מהוראות הדין. הנתבעת אינה
29 יכולה להשתחרר, בשלב זה וגם לא בעתיד הנראה לעין, מתפקידה הציבורי. כל אלה הן
30 נסיבות מקלות ביחס לנתבעת, ומצדיקות שלא לאשר את התביעה הייצוגית נגדה.
31
- 32 61. התביעה האישית של כל אחד מחברי הקבוצה עומדת על מספר אלפי שקלים בודדים. מצד
33 אחד לא מדובר בסכומים גדולים במיוחד. מצד שני לא מדובר בסכומים זניחים לגמרי. יש
34 אפשרות שיהיו יחידים בקבוצה שיבקשו לממש את זכויותיהם באופן פרטני. במקרה זה





בית משפט השלום בחיפה

ת"צ 6716-12-14 כוליק ואח' נ' צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

תיק חיצוני:

09 יוני 2016

1 מתקיים "האיזון העדין", כפי שתואר לעיל בבג"ץ 2171/06 שני כהן נ' יו"ר הכנסת (29.8.11),
 2 בו אי אישור התביעה הייצוגית יכול להביא לפגיעה בזכות הקניין של חלק מחברי הקבוצה,
 3 אלא שלא מדובר בפגיעה גבוהה במיוחד וכאמור, אם יהיו חברי קבוצה שירצו לעמוד על
 4 זכויותיהם, יוכלו לעשות זאת באופן פרטני. בנוסף יש לזכור, שקריסה כלכלית של הנתבעת
 5 עקב תביעה ייצוגית, יכולה להביא לפגיעה בזכות הקניין של תושבי היישוב ובכלל זה חברי
 6 הקבוצה, עקב חוסר סדר ברישום זכויות המקרקעין. פגיעה כזו עלולה לעלות על התועלת
 7 לחברי הקבוצה מאישור התביעה הייצוגית. בסיכום כולל, הנימוקים נגד אישור התובענה
 8 כיייצוגית גוברים על הנימוקים בעד.

תוצאה

- 10
 11 62. הבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית נדחת.
 12
 13 63. התובעות, ביחד ולחוד, ישלמו לנתבעת שכ"ט עו"ד בסך 13,000 ₪ בלבד.
 14
 15 64. התשלום ייעשה תוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום
 16 ועד התשלום המלא בפועל.
 17

ניתנה היום, ג' סיוון תשע"ו, 09 יוני 2016.



הושע רטנר, שופט