



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

לפני **כבוד השופט אמיר לוקשינסקי-גל**

**אבי מור יוסף, עו"ד**

**מבקש**

**נגד**

1. **אופק חופים בע"מ**
2. **אחוזת אריה 2015 בע"מ**
3. **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ**
4. **אפי קפיטל אחזקות בע"מ**

**משיבות**

**ב"כ המבקש: עוה"ד משה בן דרור**

**ב"כ המשיבות: עוה"ד אור נוי ונדב שפר**

### החלטה

1 לפניי בקשה לאישור תובענה ייצוגית שעניינה הפרת החובה להצמיד את הזיכויים שלהם זכאי רוכש  
 2 דירה, למדד תשומות הבניה. מאחר שבהסכם של המבקש עם המשיבה 1 כלולה הוראה **מפורשת**  
 3 המזכה את הלקוח בהפרשי הצמדה בגין זיכויים, השאלות העיקריות שמעוררת התובענה הן  
 4 שתיים: האם יש לאשר את התובענה גם ביחס להסכמים שבהם לא כלולה תניית הצמדה; והאם  
 5 יש לאשר את התובענה גם ביחס למשיבות 2-4 שאינן צד להסכם עם המבקש.

6

7

### רקע

8 1. בשנת 2018 התקשר המבקש עם המשיבה 1 בחוזה מכר דירה בפרויקט "מחיר למשתכן" בגדרה.  
 9

10

10 2. בסעיף 6.2 להסכם נקבע כי הקונה רשאי לוותר על פריטים מסוימים במפרט הדירה כנגד קבלת  
 11 זיכוי כספי מהמוכר. סכום הזיכוי הינו כמפורט במפרט הטכני המצורף להסכם.

12

13 3. במפרט הטכני נכתב (בסעיף 3 להערות לנספח ג' – "טבלאות זיכויים") כי "**המחירים הנקובים**  
 14 **בנספח זה צמודים למדד תשומות הבניה מיום חתימת החוזה**".

15



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 4. הנה כי כן, אין מחלוקת משפטית כי הסכם המכר שעליו חתום המבקש, כולל הוראה מפורשת  
2 שלפיה סכום הזיכוי יוצמד למדד תשומות הבניה מיום חתימת ההסכם.  
3
- 4 5. עוד אין מחלוקת, כי המבקש שהזדכה על מספר פריטים, קיבל את הזיכוי בערכים נומינאליים  
5 בלבד, ללא הפרשי הצמדה.  
6
- 7 6. דא עקא, המבקש לא הגביל את בקשת האישור לקבוצת הקונים שאליה הוא משתייך, שהתקשרו  
8 בהסכמים הכוללים תניה המורה על הצמדת הזיכויים למדד. המבקש גם לא הגביל את בקשת  
9 האישור ללקוחות של המשיבה 1 בלבד. המבקש ביקש להגדיר את הקבוצה באופן רחב: "כל לקוחות  
10 המשיבות שקיבלו /או יקבלו /או יזקפו לזכותם זיכויים על ידי המשיבות, מבלי שיצורפו  
11 לזיכויים הפרשי הצמדה כדון, במהלך 7 השנים האחרונות".  
12
- 13 7. המשיבות, בין ייתר טיעוניהן, התנגדו להגדרה הרחבה של הקבוצה. לטענתן הקבוצה הרלבנטית  
14 למבקש היא זו הכוללת התקשרויות בהסכמי מכר הכוללים תניית הצמדה לזיכויים, וזאת במובחן  
15 ממרבית ההתקשרויות שבהן מעורבות המשיבות שהינן בהסכמים אשר לא כוללים תניית הצמדה  
16 כאמור. עוד טענו, כי יש לסלק את התובענה נגד המשיבות 2-4 בהיעדר יריבות מולן.  
17
- 18 8. להלן אדון אפוא בשתי הסוגיות העיקריות השנויות במחלוקת:  
19
- 20 א. הגדרת הקבוצה: האם יש לאשר את התובענה גם ביחס להסכמים שאינם כוללים תניית  
21 הצמדה מפורשת?  
22
- 23 ב. יריבות: האם יש לאשר את התובענה גם ביחס למשיבות 2-4 שלא התקשרו עם המבקש  
24 בהסכם?  
25
- 26 9. להשלמת התמונה אעיר כי המשיבות העלו שורה ארוכה של טענות נוספות. בכלל זאת, הן ביקשו  
27 לתחום את הקבוצה עוד, כך שתכלול רק הסכמים שנחתמו במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן"  
28 בניגוד להסכמים בשוק החופשי, וכן שתכלול רק רוכשים אשר הודיעו על רצונם להזדכות על  
29 הפריטים עד למועד האחרון הנקוב בהסכם. לטענתן מספר הרוכשים שמתקיימים ביחס אליהם  
30 תנאים אלה הם 74 בלבד, ומספר זה לטענתן, אינו מצדיק ניהול תביעה ייצוגית. אתייחס לטענות  
31 אלה, ולמספר טענות פרטניות נוספות בהמשך. טענות נוספות של הצדדים שאינן מחייבות דיון, לא  
32 יידונו.  
33
- 34 מאחר שהסוגיות הנדונות הן משפטיות בעיקרן, הצדדים ויתרו על חקירות, וסיכמו את טענותיהם  
35 בכתב.



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

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  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34

### דיון והכרעה

#### הגדרת הקבוצה: האם יש לאשר את התובענה גם ביחס להסכמים שאינם כוללים תניית הצמדה מפורשת?

10. אחד התנאים הנדרשים לאישור תובענה ייצוגית הינו כי "התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה" (סעיף 8(א)(1) לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: "החוק") וראו גם סעיף 4(א)(1) לחוק).

כידוע, אין צורך בזהות מוחלטת של כל השאלות המשותפות, ודי בכך "שהיסוד המשותף מהווה מרכיב מהותי בהתדיינות" (רע"א 4556/94 טצת נ' זילברשץ, פ"ד מט(5) 774, 788 [1996]). הדרישה לעניין זה היא ש"השאלות העיקריות העומדות במוקד הדיון תהיינה משותפות לחברי הקבוצה, ואין נפקא מינה אם מתקיים שוני בשאלה משנית זו או אחרת" (רע"א 8268/96 רייכרט נ' שמש, פ"ד נח(5) 276, 296-297 [2001] (להלן: עניין "רייכרט"). בעניין רייכרט הובהר ביחס לדרישה זו כדלקמן:

"אין לפרש את הדרישה לקיומן של שאלות של עובדה ומשפט המשותפות לקבוצה כדרישה לזהות מלאה בכל השאלות הטעונות הכרעה לגבי כל קבוצת התובעים. דרישה של זהות מוחלטת בכל השאלות הטעונות הכרעה, עובדתיות כמשפטיות, תסכל את תכלית התובענה הייצוגית ותהפוך את השימוש בה למשימה בלתי אפשרית. לפיכך יש לאמץ גישה ולפיה די בכך שהשאלות העיקריות העומדות במוקד הדיון תהיינה משותפות לחברי הקבוצה, ואין נפקא מינה אם מתקיים שוני בשאלה משנית זו או אחרת. יפים לענייננו דבריו של הנשיא ברק, ולפיהם:

"לעניין דרישה זו, אין כל צורך שכל השאלות המתעוררות ביחס לקבוצה תהיינה משותפות. די בכל שהיסוד שהמשותף מהווה מרכיב מהותי בהתדיינות" (פרשת טצת, בעמ' 788).

וכן דברי סגן הנשיא השופט לויט:

"הסעיף דורש קיומה של אפשרות סבירה ששאלות מהותיות של עובדה ומשפט המשותפות לקבוצה יוכרעו במסגרת התביעה. שאלות משותפות נאמר – ולא 'כל' השאלות המשותפות'. דרישת הזהות המוחלטת סותרת את תכליתו של פרק ט לחוק, הבא לאפשר למשקיעים קטנים ומפוזרים להשתמש





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 בכלי דיוני יעיל לצורך הגנת האינטרסים שלהם... המבחן שיש להחיל בעניין  
2 זה... הוא **מבחן העיקר והטפל**. על בית המשפט לבחון, אם רב המשותף על  
3 השונה, בין השאלות העובדתיות והמשפטיות המתעוררות במקרה מסוים"  
4 (ת"א (ת"א) 19/92, 117, המ' 138/92, 948 הנ"ל, בעמ' 201)"

5  
6 בע"א 6887/03 **רזניק נ' ניר שיתופי אגודה ארצית שיתופית להתיישבות** (20.7.10, להלן: עניין  
7 "רזניק", בפסקה 27 לפסק דינו של כב' השופט, לימים הנשיא, גרוניס) הוטעם כי ההכרעה האם  
8 מתקיימת הדרישה של שאלות מהותיות משותפות, נגזרת גם מהאיזון בין משקלן של השאלות  
9 המשותפות, לבין משקל השאלות שאינן משותפות. שונות רבה מדי בין חברי הקבוצה עלולה  
10 להוביל לאי התקיימות התנאי הקבוע בסעיף 8(א)(2) לחוק הדורש כי התובענה הייצוגית תהא  
11 הדרך "היעילה וההוגנת" להכרעה במחלוקת. וכלשון פסק הדין:

12  
13 "אף שאין זה מן ההכרח כי כל השאלות המתעוררות בגדר התובענה הייצוגית תהיינה  
14 משותפות לכל חברי הקבוצה, אין פירוש הדבר כי אם קיימות שאלות משותפות ניתן  
15 לאשר את התובענה כיייצוגית, יהיו אשר יהיו השאלות האינדיווידואליות המתעוררות  
16 בגדרה. הקביעה אם השאלות המשותפות הינן "מהותיות" כדרישת סעיף 8(א)(1) לחוק  
17 התובענות הייצוגיות, נגזרת גם מבחינתן ביחס לשאלות שאינן משותפות. כמו כן, שונות  
18 רבה מידי בין חברי הקבוצה עלולה להביא לאי התקיימות של התנאי הקבוע בסעיף  
19 8(א)(2) לחוק, הדורש כי התובענה הייצוגית תהא "הדרך היעילה וההוגנת להכרעה  
20 במחלוקת". ישנם מקרים בהם ניתן לאשר תובענה ייצוגית על אף שחלק מהשאלות  
21 המתעוררות בגדרה אינן משותפות לחברי הקבוצה. אולם, ישנם מקרים בהם קיומו של  
22 מרכיב אינדיווידואלי יחרוץ את גורל הבקשה לאישור תובענה ייצוגית לדחייה. השאלה  
23 מתי היעדר אחידות בין חברי הקבוצה יביא לדחיית הבקשה לאישור תובענה ייצוגית  
24 היא שאלה קשה ומורכבת, שדומה עד כה טרם זכתה לעיון ממצה בפסיקת בית משפט  
25 זה. [...]

26 טרם גובשו קריטריונים בשאלה מהי מידת האינדיווידואליות הנסבלת בגדר תובענה  
27 ייצוגית ומתי נחצה קו הגבול שמעבר לו אין לאשר תובענה ייצוגית. נראה, כי יש ליתן  
28 משקל בעניין זה לשאלה מה היקפם של הנושאים הפרטניים לעומת הנושאים  
29 המשותפים. כמו כן, יש לבחון האם קיימת דרך הוגנת ויעילה להתמודד עם השאלות  
30 האינדיווידואליות המתעוררות בגדר התובענה הייצוגית."

31

32





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 כפי שצוין בסיום הציטוט שהובא לעיל מפסק הדין בעניין **רזניק**, וכפי שציין בית המשפט העליון  
2 בע"א 2718/09 **"גדיש" קרנות תגמולים בע"מ נ' אלסינט בע"מ** [28.5.12] בפסקה 35 לפסק דינה  
3 של כב' הנשיאה ביניש] בטרם דחיית בקשה לאישור תובענה ייצוגית בשל היעדר הומוגניות על בית  
4 המשפט לבחון אפשרות להתמודד עם השאלות שאינן משותפות באמצעות הכלים הקיימים בחוק  
5 כגון האפשרות לפצל את הקבוצה לתתי קבוצות (סעיף 10(ג) לחוק):

6  
7 "התנאי בדבר קיומן של "שאלות מהותיות של עובדה או משפט לכלל חברי הקבוצה"  
8 מופיע הן בסעיף 4(א)1 והן בסעיף 8(א)1 לחוק. מטבע הדברים, כי אימת שמתגבשת  
9 קבוצת אנשים בעלי מכנה משותף, לצד היבטי הדמיון המשותפים להם קיימים גם  
10 היבטים המבחינים ביניהם. כאשר עסקינן בתובענה ייצוגית, הרי שלצד השאלות  
11 המשותפות לחברי הקבוצה המיוצגת, עשויות להתעורר גם שאלות שאינן משותפות  
12 להם, ולעיתים גם שאלות אינדיווידואליות המבחינות בין כל אחד מחברי הקבוצה  
13 לרעהו. על פי הפסיקה, "אף שאין זה מן ההכרח כי כל השאלות המתעוררות בגדר  
14 התובענה הייצוגית תהיינה משותפות לכל חברי הקבוצה, אין פירוש הדבר כי אם קיימות  
15 שאלות משותפות ניתן לאשר את התובענה כיייצוגית, יהיו אשר יהיו השאלות  
16 האינדיווידואליות המעוררות בגדרה" (עניין **רזניק**, פסקה 27; והשוו ע"א **ריכרט נ'**  
17 **שמש**, פ"ד נה(5) 276, 196 (2001)). על פי לשון החוק, השאלות המשותפות לחברי  
18 הקבוצה צריכות להיות "מהותיות". הפסיקה פרשה את התנאי האמור כמבחן יחסי  
19 שבמסגרתו בוחן בית המשפט הדין בבקשה לאישור התובענה כיייצוגית, את היקף  
20 הנושאים הפרטניים שמעוררת התביעה לעומת הנושאים המשותפים לחברי הקבוצה.  
21 קריטריונים ברורים להכרעה בשאלת מידת האחידות שצריכה לשרור בין חברי הקבוצה,  
22 ומנגד, מהי מידת הגיוון בין החברים אשר עודנה "נסבלת" בגדרי התובענה הייצוגית –  
23 טרם התגבשו בפסיקתנו (ראו: עניין **רזניק**, פסקאות 25-27 וההפניות המופיעות שם).  
24 מכך מקום, נפסק, כי בטרם ידחה בית המשפט בקשה לאישור תובענה כיייצוגית בשל  
25 היעדר הומוגניות בין חברי הקבוצה, מן הראוי כי יידרש לאפשרות להכשיר את התובענה  
26 לברור בהליך ייצוגי באמצעות שימוש בפתרונות המופיעים בחוק, כגון: הסמכות לפצל  
27 את הקבוצה לתתי-קבוצות (סעיף 10(ג)), האפשרות לתת פסק דין הצהרתי שבו תוכרענה  
28 השאלות המשותפות לחברי הקבוצה תוך הותרת השאלות הפרטניות להליכים אחרים,  
29 והסמכות לתת הוראות באשר להוכחת הזכאות לסעד על ידי חברי הקבוצה השונים  
30 (סעיף 20(א)-(ג) לחוק) (ראו: עניין **רזניק**, בפסקה 27)."

31  
32 11. בענייננו המבקש בבקשת האישור לא הגדיר באופן מפורש את השאלה המשותפת לטענתו לחברי  
33 הקבוצה. בסעיף 87 לבקשה המתייחס לדרישת השאלות המהותיות המשותפות, ציין המבקש כי  
34 "מטעמי קיצור" הוא לא ישוב ויעמוד על העובדות ועל העילות המשפטיות שפירט בבקשתו. חלף



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 זאת המבקש הסתפק בכך שכתב "נסכם בקצרה ונאמר רק כי המשיבות משלמות ללקוחותיהן  
2 זיכויים ולא מצמידות למדד הרלוונטי, שלא כדין. מדובר בהתנהלות רוחבית שמקורה בנהלי  
3 המשיבות...". ברם, העובדה שבמישור התוצאה הנטענת קיימת זהות, וכלל הלקוחות של המשיבות  
4 לא מקבלים זיכויים בתוספת הפרשי הצמדה, והעובדה שבשל כך ניתן גם לנסח סעד משותף לכלל  
5 החברים (להורות למשיבה לשלם להם את הפרשי הצמדה) - אין פירושו שבאופן הכרחי גם  
6 השאלות המהותיות המתעוררות ביחס לכלל הלקוחות הן משותפות.

7

8 12. יחד עם זאת, בתשובתו לתשובת המשיבות לבקשת האישור (בסעיף 5) טען המבקש כי בהליך  
9 דנא מתעוררת מחלוקת אחת בלבד, משפטית, כדלקמן: "המחלוקת היחידה בין הצדדים במסגרת  
10 הליך זה, היא משפטית, ונוגעת לחוזים ה"שותקים" לגבי ההצמדה של הזיכויים: בית המשפט  
11 הנכבד נדרש להכריע האם חוזה ששותק לעניין הצמדת הזיכויים למדד (תשומות הבניה או  
12 המחירים לצרכן) מאפשר למשיבות להשיב את התשלומים בסכומם הנומינאלי, או שעליהן  
13 להשיב את הזיכויים צמודים למדד כך שישקף את ערכם הריאלי...".

14

15 דא עקא כפי שניתן להיווכח, השאלה שבמחלוקת באופן שבו נוסחה על ידי המבקש בכתב התשובה,  
16 אינה שאלה משותפת לכלל חברי הקבוצה כהגדרתה בבקשת האישור. מדובר בשאלה הרלבנטית  
17 רק לחברי הקבוצה שהתקשרו בהסכם ללא תניית הצמדה מפורשת (הסכמים "שותקים" כלשון  
18 המבקש). ביחס לחברי הקבוצה שהתקשרו בהסכמים עם תניית הצמדה מפורשת, כדוגמת המבקש,  
19 השאלה האמורה (שמשמעותה עבורם היא מה היה דינם אלמלא היתה בהסכם עמם הוראת  
20 ההצמדה המפורשת) הינה שאלה תיאורטית שמטבע הדברים בית המשפט לא נדרש לעסוק בה.  
21 מטעם זה, ומהטעמים שיפורטו להלן, אין מקום להרחיב את הגדרת הקבוצה גם לעבר קבוצת  
22 ההסכמים ה"שותקים" שהמבקש לא נמנה עליה. להלן אסביר.

23

24 13. ניתן להבחין בתוך הקבוצה הכוללת שאותה הגדיר המבקש, בין שתי קבוצות עיקריות של  
25 לקוחות:

26

27 א. לקוחות שהתקשרו בהסכמים הכוללים תניית הצמדה בטבלת הזיכויים (כדוגמת המבקש).

28

29 ב. לקוחות שהתקשרו בהסכמים שאינם כוללים תניית הצמדה כאמור.

30

31 14. השאלה המהותית העשויה להיות משותפת לכאורה לכלל חברי הקבוצה הינה: האם זיכוי  
32 הלקוחות (ביחס לפריטים שהם רשאים להזדכות עליהם בהתאם להסכם) צריך להיעשות בתעריף  
33 הנקוב במפרט בערכים נומינאליים, או שמא יש להצמיד את סכום הזיכוי הנקוב בתעריף למדד  
34 תשומות הבניה?



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1  
2 בפועל, שאלה זו מתעוררת רק ביחס לקבוצת הלקוחות **השניה**. בנסיבות שבהן ההסכם לא כולל  
3 תניית הצמדה בתעריף הזיכויים, אכן עולה שאלה משפטית האם עומדת ללקוחות זכאות לקבל את  
4 התעריף הנקוב בתוספת הפרשי הצמדה, למשל לנוכח עקרונות של עשיית עושר ולא במשפט, דיני  
5 חוזים אחידים, פרשנות תכליתית של ההסכם, השלמת חסר ועוד.  
6  
7 מדובר בשאלה מורכבת, שהצדדים מקדישים לה את עיקר מרצם בטענותיהם (וגם מכך ניתן להבין  
8 שזוהי השאלה המהותית העומדת על הפרק). היא מחייבת בחינה מעמיקה של מהות העסקה בין  
9 הצדדים, ושל מהות הזכות לוותר על פריטים מסוימים במפרט ולקבל זיכוי בגינם. היא מצריכה  
10 לבחון את הדינים הכלליים והספציפיים הקשורים בסוגיית זיכויים ברכישת דירה. עוד נדרש לבחון  
11 האם יש להבחין לעניין זה בין הסכמים בפרויקטים של "מחיר למשתכן" לבין הסכמים ב"שוק  
12 החופשי" על רקע הבדלים בין הנסיבות האופפות את מערכות ההסכמים הללו.  
13  
14 כך למשל, לטענת המבקש, הסכם ההתקשרות "שותק" ביחס להצמדת הזיכויים למדד ויש לפרש  
15 את השתיקה נגד המנסח. היעדר הצמדה למדד של הזיכויים יוצרת חוסר סימטריה מקפח שכן  
16 תשלום התמורה בגין הדירה ובכללה הרכיבים שניתן לקבל זיכוי בגינם, צמוד למדד (אעיר כי לעניין  
17 אפשרות המוכר להצמיד את התמורה למדד תשומות הבניה נקבעו בתיקון מס' 9 משנת 2022,  
18 בסעיף 55 **לחוק המכר (דירות)**, **תשל"ג-1973** (להלן: "**חוק המכר דירות**") הגבלות משמעותיות,  
19 ואפשר שאף עניין זה עשוי להשליך על הסוגיות הנדונות). יש לראות בויתור על רכיבים משום  
20 "ביטול" חלקי של ההסכם, ולכן יש להשיב את התמורה בהצמדה הן לאור דיני החוזים והן לאור  
21 ההוראה החוזית המורה על הצמדת סכום ההשבה במקרה של ביטול.  
22  
23 לגישת המשיבות לעומת כן, טענות המבקש מבוססות על תפיסה שגויה של מהות ההתקשרות כחווה  
24 "מודולרית" הניתן להפרדה והמתמחר בנפרד את רכיבי הדירה השונים. כן שגויה תפיסתו שלפיה  
25 זיכוי של פריט משקף "ביטול" המקנה זכות ל"השבה", ושסכום הזיכוי משקף כביכול את עלות  
26 הפריט שהוחלף. בפועל, ההתקשרות הינה לרכישת מוצר מוגמר שמשולמת בגינו תמורה כוללת.  
27 הפריטים הניתנים לזיכוי אינם מתומחרים בנפרד, וסכומי הזיכוי אינם נוקבים בעלות הפריט, אלא  
28 מגדירים מחירון זיכויים שעליו הסכימו הצדדים. מכאן גם החוזה אינו "שותק" ביחס לסוגיית  
29 ההצמדה, אלא הוא נוקב במחיר הסופי שיש לשלם בגין זיכוי, והוראותיו אינן טעונות פירוש או  
30 השלמה. עוד נטען כי הזיכוי אינו בגדר ביטול כלל, אלא מדובר בקיום החוזה.  
31  
32 המשיבות טענו בנוסף שההסדר בהסכם זהה להסדר שבחוק **המכר דירות** הקובע כי "**המפרט**  
33 **יכלול מחירון של פריטים שלגביהם קבע השר שיש לציין מחיר לעניין ויתור עליהם...**", וכי אם  
34 "**הודיע קונה למוכר על ויתור על פריט מתומחר, יזכה אותו המוכר במחיר הנקוב במפרט לגבי אותו**"



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 פריט" (סעיפים 3(א1) ו-3(ו) לחוק). המבקש השיב לכך בסיכומי התשובה וטען כי הוראות החוק  
2 אף הן "שותקות" ביחס לסוגיית ההצמדה והן אינן שוללות את הצורך לפרש את הדין ככולל חובת  
3 הצמדה.

4

5 15. ברם, ביחס לקבוצת הלקוחות הראשונה (לקוחות שהתקשרו בהסכם הכולל תניית הצמדה  
6 מפורשת) השאלה המהותית הנדונה כלל אינה מתעוררת. כאשר כתוב בהסכם באופן מפורש כי  
7 תעריף הזיכויים צמוד למדד תשומות הבניה, לא עולה כל שאלה האם יש להוסיף לסכום הנקוב  
8 בתעריף הפרשי הצמדה אם לאו, שהרי הדברים כתובים שחור על גבי לבן. המשיבה עצמה לא חלקה  
9 על זכאות עקרונית זו ביחס לחברי הקבוצה הראשונה, ובהתאם המבקש ציין בסיכומיו (בסעיף 15)  
10 כי "אין מחלוקת משפטית או עובדתית שיש לקבל את בקשת האישור לגבי חוזים עם הוראה  
11 מפורשת להוספת הפרשי הצמדה". גם מניסוח השאלה בסעיף 5 לתשובת המבקש לתשובת  
12 המשיבות לבקשת האישור שהובא לעיל, עולה כי המחלוקת נוגעת לחוזים "השותקים" בלבד, ולא  
13 לחוזים הכוללים תניית הצמדה מפורשת.

14

15 במסגרת הקבוצה הראשונה עולה שאלה מהותית משותפת אחרת, פשוטה יחסית לביורור, שאינה  
16 מתעוררת כלל ביחס לקבוצה השנייה, והיא: האם המשיבה מפרה את ההוראה בהסכם המורה  
17 שהמחירים הנקובים בטבלת הזיכויים צמודים למדד תשומות הבניה?

18

19 יוער כי במסגרת כתבי הטענות העלתה המשיבה שאלה משפטית נוספת, האם לקוחות שקיבלו זיכוי  
20 לפני משורת הדין מפני שאיחרו את המועד להודיע על השינוי ולבקש זיכוי (כלומר בקשת הזיכוי  
21 לא נעשתה בהתאם לתנאי ההסכם) זכאים אף הם לקבל את הזיכוי בתוספת הפרשי הצמדה. מדובר  
22 בשאלה נפרדת ושונה, שלטענת המבקש אינה רלבנטית לגביו, ושהוא כלל לא עורר אותה בבקשה  
23 לאישור ולא ביקש לנהל תובענה ייצוגית ביחס אליה באופן נפרד. אתייחס אליה בקצרה בהמשך.

24

25 עוד אעיר כי עשויה לעלות שאלה משותפת נוספת לחברי הקבוצה, והיא האם ככל שיימצא  
26 שהמשיבות הפרו את חיובן להשיב את הזיכויים בצירוף הפרשי הצמדה ושלקוח מסוים בקבוצה  
27 זכאי לקבלתם, התשלום יבוצע בצירוף ריבית פיגורים כאמור בסעיף 19.1 סיפא להסכם שלפני  
28 שיעור ריבית הפיגורים הוא הדדי "ויחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על  
29 תשלומים שהקונה צריך לשלם למוכר לפי הסכם זה". אמנם המבקש לא העלה טענה זו, אולם  
30 בשים לב למהותו של ההליך ולחשיבות הפוטנציאלית של השאלה לחברי הקבוצה, מצאתי להצביע  
31 על הסוגיה, ולהותיר את הדיון בה (ובכלל זאת הדיון באפשרות להעלותה) לשלב התובענה הייצוגית.  
32 כך גם סוגיות נוספות הקשורות באופן ביצוע השערוך, העשויות להיות משותפות לכלל חברי  
33 הקבוצה, יכול שיעלו בשלב התובענה הייצוגית.

34







## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

16. הנה כי כן, השאלה העיקרית העומדת במוקד ההתדיינות בין הצדדים, אינה משותפת לכל חברי הקבוצה בהגדרתה הרחבה בבקשת האישור. משכך לא מתקיימת ביחס לקבוצה רחבה זו הדרישה שבסעיף 8(א)(1) לחוק שלפיה על התובענה לעורר שאלות מהותיות משותפות לכל חברי הקבוצה.
17. יש להבהיר כי אין עסקינן במצב שבו ניתן או ראוי לחלק את הקבוצה לתתי קבוצות כפי האפשרות הקיימת בסעיף 10(ג) לחוק, שלפיו "בית המשפט רשאי להגדיר תת-קבוצה, אם מצא שלגבי חלק מחברי הקבוצה מתעוררות שאלות של עובדה או משפט, אשר אינן משותפות לכלל חברי הקבוצה". זאת, מאחר שהתנאי הראשון והבסיסי לחלוקה כאמור הינו שקיימות שאלות מהותיות כלשהן המשותפות לכלל החברים. במקרה דנא, אין שאלה מהותית משותפת לשתי הקבוצות, ולכל קבוצה ישנה שאלה שונה.
- באופן דומה, אין אנו מגיעים לשאלה האם ניתן להתיר למבקש לייצג את הקבוצה השנייה למרות שהוא אינו נמנה עליה. אכן, כפי שהובהר למשל ברע"א 2047 אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ נ' נאור (27.6.17) (בפסקה 7): "תובע ייצוגי רשאי לייצג את כל מי שהשאלות המהותיות המתעוררות בגדר תביעתם מתעוררות בתביעתו האישית, והאת גם אם תביעתו האישית שונה מהן במאפיינים שאינם מהותיים". ברם, במקרה דנא, השאלה המהותית המרכזית השנויה במחלוקת – האם בהסכמים "שותקים" מוקנית ללקוח הזכות לקבלת הזיכוי בתוספת הפרשי הצמדה – לא מתעוררת כלל בתביעתו האישית של התובע, שכן ההסכם שעליו הוא חתום אינו הסכם "שותק" וקבועה בו תניית הצמדה מפורשת.
- כמו כן, לא מתעורר הצורך לדון בסעיף 8(ג)(2) לחוק, המאפשר את אישור התובענה גם בהיעדר עילה אישית תוך החלפת התובע המייצג. הדרישה הראשונית לשקילת אפשרות זו הינה ש"התקיימו כל התנאים האמורים בסעיף קטן (א)" כלשון הרישאה של סעיף 8(ג)(2) לחוק, ובכללם הדרישה ש"התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה". כלומר, בהיעדר קיומה של שאלה מהותית משותפת לכלל חברי הקבוצה, אין אנו מגיעים לצורך לבחון את האפשרות לאשר את התובענה ולהחליף את התובע הייצוגי.
18. דרך אחרת להשקיף על הסוגיה הינה מזווית הדרישה של סעיף 8(א)(2) לחוק שלפיה "תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין". כפי שהובהר בעניין רזניק לעיל, בין דרישה זו לבין הדרישה של סעיף 8(א)(1) לחוק (קיומן של שאלות מהותיות משותפות) ישנם יחסי גומלין.



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 ביחס לקבוצה הראשונה (לקוחות עם תניית הצמדה מפורשת) לא מתעוררת השאלה המהותית האם  
2 יש לחבריה זכאות להצמדת הזיכויים למדד תשומות הבניה, שכן התשובה החיובית לכך כתובה  
3 במפורש בהסכם.  
4

5 מכאן עולה השאלה - האמנם היא זה "יעיל והוגן" לכרוך את תביעתם של חברי קבוצה זו, שעילתם  
6 פשוטה וברורה, עם עניינה המורכב של הקבוצה הנפרדת של לקוחות שהתקשרו בהסכמים ללא  
7 הוראת הצמדה מפורשת?  
8

9 מדוע שחברי הקבוצה הראשונה ייאלצו להיגרר ביחד עם חברי הקבוצה השניה להתדיינות משפטית  
10 מורכבת שעלולה לגרום לדחייה ניכרת של קבלת הסעד המגיע להם? למעשה, הן לחברי הקבוצה  
11 הראשונה, הן לחברי הקבוצה השניה, והן לאינטרס הציבורי של יעילות הדיון שעליו אמון בית  
12 המשפט, אין כל יתרון בכריכת שתי הקבוצות יחדיו. הגורמים היחידים שיכולים ליהנות מכך הם  
13 התובע הייצוגי ובא כוחו, שגובה הגמול ושכר הטרחה שהם עשויים לקבל מושפע מגודל הקבוצה.  
14 מובן שיתרון זה הצומח להם אינו מצדיק כשלעצמו את אישור התובענה הייצוגית בהתאם להגדרה  
15 הרחבה של הקבוצה בבקשת האישור.  
16

17 בסופו של דבר, במבחן השכל הישר, מאחר שהשאלה המשותפת לקבוצה שאליה משתייך  
18 המבקש - האם המשיבות מפרות את הוראת ההצמדה המפורשת (ומה הסעד בגין כך) - היא  
19 שאלה פשוטה לבירור, אין כל הצדקה עניינית לכרוך אותה עם שאלות אחרות מורכבות יותר  
20 הטעונות בחינה כוללת של ההסכם ותכליותיו וכן בחינה כוללת של הדינים הרלבנטיים, שעה  
21 שמדובר בשאלות שהן תיאורטיות לחלוטין עבור חברי הקבוצה שעליה נמנה המבקש ושהן לא  
22 מתעוררות ביחס אליהם כלל (על כך שמאפיינים ייחודיים של הסכם עשוי להצדיק הימנעות  
23 מהרחבת התובענה לעבר הסכמים אחרים ראו למשל ת"צ (מחוזי ת"א) 61257-06-13 רשף נ' כלל  
24 חברה לביטוח בע"מ (6.2.17) בהגדרת הקבוצה ב"סוף דבר").  
25

26 19. כפי שצוין בפסקה 15 לעיל, לטענת המשיבות גם בתוך הקבוצה הראשונה ניתן להבחין בין שתי  
27 קבוצות: הקבוצה שעליה נמנה המבקש (לטענתו) של לקוחות אשר הודיע על השינוי במפרט וביקשו  
28 את הזיכוי במועד, וקבוצת הלקוחות אשר לטענת המשיבות ביקשו את השינוי לאחר חלוף המועד  
29 בהתאם לתנאי ההסכם, ושהמשיבה זיכתה אותם לפני משורת הדין לטענתה (המבקש לא טען  
30 לזכות מוקנית לבקש שינויים וזיכויים לאחר המועד האחרון, אלא רק טען שברגע שהמשיבה  
31 מחליטה לזכות, אף כאשר היא לא הייתה מחויבת לכך, עליה לעשות זאת בצירוף הפרשי הצמדה).  
32 מדובר בהבחנה שהמשיבות עצמן ציינו בתשובה, תוך שהן טוענות (בסעיף 100 לתשובה) שקיימים  
33 לקוחות שהמשיבה 1 זיכתה אותם לפני משורת הדין.  
34



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 סבורני כי השיקולים שהובאו לעיל יפים גם לכאן. השאלה האם בנסיבות שבהן המשיבות פיצו את  
2 הלקוחות **שלא בהתאם להסכם** הן גם חייבות להצמיד את הפיצוי למדד תשומות הבניה, אינה  
3 מתעוררת ביחס לקבוצה שעליה נמנה המבקש. שאלה זו מצריכה דיון נפרד, בעל מורכבות מסוימת  
4 (אף אם פחותה בהשוואה לשאלה האם לקוחות ללא זכות הצמדה מפורשת בהסכם, זכאים  
5 להצמדת הזיכוי) ואין כל הצדקה עניינית לכרוך את חברי הקבוצה שהודיעו על השינוי במפרט  
6 במועד והזכאים בהתאם ללשונו המפורשת של ההסכם לקבלת הפרשי הצמדה, עם אלו הנצרכים  
7 להעלות טענות פרשניות או טענות לבר חוזיות על מנת לקבל את הסעד המבוקש.  
8

9 יחד עם זאת אעיר כי השאלה האם הזיכוי נעשה "לפנים משורת הדין" כן יכולה להתעורר ולדרוש  
10 הכרעה במסגרת התביעה הייצוגית או במסגרת ההכרעות הפרטניות. לעניין זה אזכיר את סעיף 3(ה)  
11 לחוק המכר דירות שהוסף בתיקון מס' 6 משנת 2014, שלפיו "**קונה המבקש לוותר על פריט**  
12 **מתומחר... ימסור על כך הודעה למוכר לפני התקנת הפריט ולא יאחר מהמועד האחרון שנקבע**  
13 **לכך בחוזה המכר, אם נקבע מועד כאמור...**". הסכם המכר עליו חתם המבקש הפנה למפרט הטכני,  
14 ובמפרט הטכני נכתב (בסעיפים 4-5 להערות לטבלת הזיכויים) כי המועד האחרון יימסר לרוכש  
15 בהמשך, וכי אי הודעת הרוכש עד המועד האמור תתקבל כוויתור על זכותו. לטענת המשיבות, עם  
16 החתימה על הסכם המכר נמסר לכל רוכש "תיק דייר" ולאחר מכן הוזמן כל אחד מהרוכשים  
17 לפגישה מול מחלקת שינויי דיירים. לטענתן, בפגישה נמסר לרוכש **לוח זמנים הכולל את המועד**  
18 **האחרון לבקשה לקבלת זיכוי**. המשיבות ציינו עוד, כי מטבע הדברים, מסירת ההודעה לאחר המועד  
19 האחרון עלולה לגרום לשיבוש סדרי העבודה ולעיכובים, וזאת כפי שמובהר גם בתיק הדייר עצמו.  
20 מובן אפוא, שהשאלה האם הודעת הדייר על ויתור על פריט נעשתה לאחר המועד האחרון שנמסר  
21 לו (ככל שאכן נמסר לו) עשויה להיות טעונה הכרעה בהמשך הדרך.  
22

23 20. כאן המקום להתייחס להבחנה אחרת שביקשה המשיבה לבצע בין חברי הקבוצה, שאותה אין  
24 מקום לקבל. המשיבה טענה שיש להבחין בין לקוחות שהתקשרו בהסכם במסגרת "מחיר למשתכן"  
25 לבין לקוחות שהתקשרו בהסכם "בשוק החופשי". לא ניתן לשלול שהבחנה כזו עשויה להיות בעלת  
26 משמעות לעניינים שונים (וראו למשל הצבת שאלה זו, כחלק מהשאלות שאושרה ביחס אליהן  
27 תובענה ייצוגית בת"צ 53081-11-21 **יפרח נ' רייסדור בנייה בע"מ** (26.3.13) בפסקה 120). ברם,  
28 מרגע שהגדרת הקבוצה הוגבלה לאלו שעומדת להם זכות חוזית **מפורשת** להצמדת הזיכויים למדד  
29 התשומות, שוב אין זה משנה אם ההתקשרות נעשתה במסגרת "מחיר למשתכן" או במסגרת השוק  
30 החופשי. המשיבה לא טענה שמאפייני ההתקשרות בשוק החופשי עשויים להצדיק חריגה מהוראה  
31 חוזית מפורשת, וממילא אם הייתה מעלה טענה כזו, היא הייתה נדחית על הסף (למשל לנוכח  
32 הוראת סעיף 25 **לחוק החוזים (חלק כללי)**, **תשל"ג-1973** שלפיה "**אם אומד דעתם של הצדדים**  
33 **משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו**" וכן לנוכח הפסיקה הרלבנטית  
34 לעניין פרשנות חוזים אחידים וחוזים צרכניים בכלל וחוזי רכישת דירה מקבלן בפרט).



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1

21. נותרנו אפוא עם הגדרת קבוצה ברורה ותחומה שלגביה ראוי לאשר את התובענה הייצוגית:

3 **הלקוחות שהתקשרו בשבע השנים שקדמו להגשת התובענה עם מי מהמשיבות בהסכם שבו**

4 **מצויה תניית הצמדה מפורשת לסכומים הנקובים במחירון הזיכויים, ואשר הודיעו על ויתורם על**

5 **פריט מתומחר בהתאם לתנאי ההסכם.**

6

7 אומר בקצרה, שביחס לקבוצה זו מתקיימות כל דרישות סעיף 8(א) לחוק לצורך אישור התובענה

8

הייצוגית.

9

10 כאמור לעיל, **התובענה מעוררת שאלה מהותית משותפת לכל חברי הקבוצה** – האם המשיבות

11 מפרות את החיוב בהסכם המורה על הצמדת המחירים במחירון הזיכויים למדד תשומות הבניה.

12

13 **ישנה אפשרות סבירה שההכרעה בשאלה זו תהא לטובת הקבוצה.** למסקנה זו ניתן להגיע מכך

14 שלמרות שהמשיבות הודו שקיימים 74 לקוחות שחתמו הסכם הכולל תניית הצמדה מפורשת ואשר

15 ביקשו זיכוי במועד, **הן נמנעו מליתן את המענה הפשוט לשאלה האם סכום הזיכוי שניתן ללקוחות**

16 **הללו הוצמד למדד תשומות הבניה, אם לאו.** כמו כן, למרות שזהות הלקוחות המשתייכים לקבוצה

17 שעליה נמנה המבקש ידועות למשיבות (כאמור, הן ידעו לנקוב במספר המדויק של הלקוחות)

18 ולמרות שכלל המידע הרלבנטי מצוי בידן, הן הותירו בעמימות את התשובה לשאלה האם המבקש

19 עצמו, שקיבל את הזיכוי בערכים נומינאליים, משתייך לאותה קבוצה ועומד לשיטתן שלהן בתנאים

20 לקבלת הפרשי ההצמדה. אמנם, המבקש לא דק פורטא בעניין זה בבקשת האישור (רק בכתב

21 התשובה הוא התייחס לכך, בקצרה, וללא אסמכתא). עם זאת, מצופה היה מהמשיבות ליתן לשאלה

22 שהן עצמן הציפו, ושהיא קלה לבירור עבורן, תשובה ברורה ולא להותיר את הדברים בערפל.

23 העובדה שלא עשו כן, נזקפת לחובתן ומעלה את ההסתברות שאכן הייתה הפרה גם ביחס למבקש,

24 ובהתאם גם ביחס ללקוחות נוספים. מכל מקום דרך הילוכן של המשיבות, לכל הפחות מובילה

25 להעברת נטל הראייה לשכמן, ומבססת אפשרות סבירה שיוכח שהמשיבות מפרות את חיובן המפורש

26 להצמדת הזיכויים למדד תשומות הבניה.

27

28 **התובענה הייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת.** נכון הדבר שנדרש לערוך

29 בירורים פרטניים ביחס לחברי הקבוצה, כגון האם ההסכם שהם חתומים עליו כולל תניית הצמדה,

30 והאם הם הודיעו במועד על רצונם בזיכוי. נדרשים גם בירורים פרטניים נוספים כגון תחשיב שיעור

31 ההצמדה. ברם, מדובר בבירורים טכניים בעיקרם, ופשוטים למדי. המשיבות טענו שישנם 74

32 חברים בקבוצה. אפשר בהחלט שמדובר במספר גדול יותר, מאחר שהמשיבות התייחסו אך לחברי

33 הקבוצה שהתקשרו עם המשיבה 1 בהסכם, במסגרת פרויקט מחיר למשתכן. ברם, בין כך ובין כך,

34 יעיל יותר מבחינת מערכת המשפט וגם מבחינת חברי הקבוצה ואף מבחינת המשיבות עצמן, לדון



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 במאוחד בהליך ייצוגי אחד בכלל חברי הקבוצה, מאשר לברר זאת במסגרת עשרות רבות של תביעות  
2 בגין אותה סוגיה ממש. כמו כן, מאחר ששיעור הנזק הפרטני אינו גדול (בסביבות 250 ₪ לטענת  
3 המבקש) ניתן להניח שאלמלא אישור התובענה, לקוחות המשיבות לא יקבלו את הכספים המגיעים  
4 להן. כאמור לעיל, כל שנדרש הוא בירור טכני בעיקרו, וניתן לעשות זאת ביעילות באופן מרוכז ואין  
5 צורך בריבוי תביעות.

6

7 ב"כ המבקש הוא עו"ד מנוסה בתביעות ייצוגיות אשר העלה את טיעונו באופן מקצועי, ולפיכך **קיים**  
8 **יסוד להניח כי עניינים של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינוהל בדרך הולמת ובתום לב.**

9

10 22. לסיום פרק זה אתייחס לטענה שהעלה המבקש שלפיה הימנעות מאישור התובענה בהגדרה  
11 הרחבה שהתבקשה משמעותה "למנוע סעד מאלפי רוכשי דירות" (ר' למשל בסעיף 6.4 לסיכומי  
12 המבקש). לטענה זו אין יסוד. תיחום הקבוצה בתובענה דנא אין פירושה שלילת סעד מלקוחות  
13 שאינם נכללים בקבוצה. משמעות ההגבלה היא אחת: היעדר כריכה בתובענה אחת של שתי קבוצות  
14 נפרדות, שהשונויות ביניהן עולה על המשותף, והשאלה המהותית והמורכבת המרכזית שיש לדון בה  
15 (שלטענת המבקש היא אף הטענה היחידה השנויה במחלוקת) מתעוררת אך ורק ביחס לקבוצה  
16 הנוספת שהמבקש לא נמנה עליה. אין כל מניעה, שככל שמי מהלקוחות המשתייכים לקבוצה השניה  
17 שאינה נכללת בתובענה, הסבור כי הוא זכאי לתוספת של הפרשי הצמדה לזיכויים שיקבל, יפעל  
18 בכפוף להוראות כל דין להגשת תובענה חדשה ונפרדת שתעסוק בסוגיה זו. ב"כ המייצג מודע היטב  
19 לתובענה זו ולטענותיה, וחזקה שיכול לפעול על נקל בהתאם להוראות כל דין לאיתור מבקש  
20 מתאים.

21

22 **יריבות: האם יש לאשר את התובענה גם ביחס למשיבות 2-4 שלא התקשרו עם המבקש**  
23 **בהסכם?**

24

25 23. לטענת המבקש, למרות שמבחינה פורמאלית ההסכם שחתם עליו הוא עם המשיבה 1 בלבד,  
26 הרי שבין המשיבות מתקיימים קשרי החזקה משמעותיים והן כרכו את פעילותן זו בזו עד שיש  
27 לראות בהן אישיות משפטית אחת משותפת.

28

29 בכלל זאת, המשיבות 3-4 מחזיקות בהחזקה מלאה בחלקים שווים הן את המשיבה 1 והן את  
30 המשיבה 2, והן גם הדירקטוריות היחידות של חברות אלה. מקום מושבן של המשיבות 1-2 הוא  
31 במשרדי המשיבה 3. המשיבה 2 משמשת כחברה הקבלנית של המשיבות 3-4 בפרויקטים של מחיר  
32 למשתכן ובכללם הפרויקט שבו רכש המבקש את דירתו. התשלומים שביצע המבקש עבור הדירה  
33 שולמו למשיבה 1 באמצעות המשיבה 3, ולמרות זאת הזיכוי ששולם למבקש (בחסר) בוצע בפועל על  
34 ידי המשיבה 2. אשת הקשר מטעם המשיבה 1 בנוגע לפרויקט הייתה עובדת של המשיבה 3, וכאשר



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 המבקש פנה בתלונה בנוגע לזיכוי בחסר לאשת הקשר האמורה, היא הפנתה אותו לנציגת המשיבה  
2 (נספח 13 לבקשת האישור).

3  
4 מעבר לכך, לטענת המבקש, למשיבה 1 אין עובדים משלה, ומי שמקבל את ההחלטות המקפחות את  
5 חברי הקבוצה, ומכוינות את פעילות המשיבה 1 הן המשיבות 3-4 באמצעות נציגיהן ובכלל זאת  
6 באמצעות המשיבה 2 המהווה את הזרוע הביצועית של המשיבות 3-4 כולל לעניין ביצוע הזיכויים  
7 הכספיים בפועל.

8  
9 24. המשיבות טענו בצדק, כי המבקש לא טען במפורש לעילה להרמת מסך בין החברות, וכי העובדה  
10 שמתקיימים קשרי החזקה ביניהן אינה מצדיקה כשלעצמה את אישור התובענה נגד המשיבות  
11 שאינן קשורות עם המבקש בהסכם. ברם, חרף זאת, בנסיבות המקרה קיימת הצדקה לאישור  
12 התובענה ביחס לכלל המשיבות.

13  
14 25. ברע"א 3721/15 אסם תעשיות מזון בע"מ נ' שור (11.8.15) נדונה השאלה האם יש לאשר את  
15 תובענה שעילתה הפרת תקן מזון והטעיה צרכנית במוצר המיוצר והמשווק על ידי אחת המשיבות  
16 בלבד, גם כלפי שלוש משיבות נוספות הקשורות בה. בית המשפט העליון פסק (בפסקה 12 לפסק  
17 דינה של כב' השופטת, לימים הנשיאה, חיות) כי "העובדה שמתקיימים קשרי החזקה כאלה  
18 ואחרים בין נגה גלידות לבין שאר המבקשות היא כשלעצמה אינה מצדיקה את אישור התובענה  
19 הייצוגית גם נגד חברות אלו". בד בבד, בית המשפט מצא כי יש לאשר את התובענה כלפי משיבה  
20 אחת נוספת מבין השלוש - "אסם השקעות" (שהחזיקה ב- 99% במשיבה "נגה גלידות" שייצרה את  
21 המוצר). זאת, לאחר שנקבע שמבקש האישור הציג די ראיות שיש בהן כדי להעביר את הנטל  
22 לכתפי "אסם השקעות" להראות כי אין לה מעורבות בפעולות המעוולות. כדברי בית המשפט  
23 (שם):

24  
25 "נראה כי עלה בידי המשיב להציג בשלב זה ראיות אשר יש בהן לפחות על מנת להעביר  
26 את הנטל אל כתפי אסם השקעות להראות כי אין לה כל מעורבות בפעולות המהוות  
27 לכאורה הפרה של התקן והטעיה של הצרכן. מטופס הפרסום (מש/1) כמו גם מן הכיתוב  
28 על אריזות הגלידה, עולה כי נעשה שימוש במוטג "גלידות נסטלה" לצורך פרסום ושיווק  
29 המוצר. אסם השקעות שהיא חברת הגג באשכול התאגידים הנוגע לענייננו, לא הבהירה  
30 בטיעוניה מי הוא הבעלים או המורשה להשתמש במוטג "גלידות נסטלה" או בסימן  
31 המסחר הרשום בשם זה, ככל שיש כזה ואף זאת לא הוכח. אסם השקעות הדגישה  
32 בטיעוניה את עיקרון האישיות המשפטית הנפרדת ואת הצורך להבדיל בינה ובין השותפות  
33 נגה גלידות, המבקשת 3, אך עיון בטופס הפרסום מש/1 על צרופותיו מלמד לכאורה כי  
34 לצורך קמפיין הפרסום והשיווק של הגלידה לא נעשתה הבחנה כזו וההתייחסות באותם  
35 המסמכים היא לגוף הנקרא "אסם-נסטלה" או "קבוצת אסם" (ראו: מכתבו של יעקב



## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 ג'קי) גלבוץ מיום 17.3.2011, ומכתבה של ענבל יואלי מנהלת לקוח 'אסם-נסטלה' מחוד  
2 מרץ 2011). בנסיבות אלה, וכל עוד לא יוכח אחרת, אין לשלול את האפשרות כי אסם  
3 השקעות הייתה מעורבת בעצמה בקמפיין האמור לפרסום ולשיווק הגלידה, וזאת לצד  
4 השותפות נגה גלידות המייצרת את הגלידה ומשווקת אותה, בה מחזיקה אסם השקעות  
5 99%. לעומת זאת, לא מצאתי על פני הדברים עילה לאישור התובענה הייצוגית נגד אסם  
6 תעשיות או נגה גלידות בע"מ".

7  
8 26. באופן דומה נראה, כי בענייננו המבקש הציג די ראיות שיש בהן לכל הפחות להעביר לכתפי  
9 המשיבות 2-4 את הנטל להראות כי לא הייתה להן מעורבות ישירה בהפרת ההסכם. כמו כן, היות  
10 שכלל המשיבות הגישו את עמדתן במשותף, והתייחסו למדיניות הכללית שלהן בצוותא חדא (ראו  
11 להלן) ומאחר שלא טענו שהיעדר התשלום ל-74 חברי הקבוצה (לשיטתן) הינו מחמת טעות, או שכן  
12 שולם להם כלל הסכום שלו הם זכאים, אזי ישנה אפשרות סבירה שהפרת החיוב המפורש להצמיד  
13 את הזיכויים למדד הינה רוחבית ונעשית גם בהסכמים שמי מהמשיבות האחרות חתומה עליו.  
14

15 בהקשר זה יצוין כי המבקש הציג התכתבות עם נציגת המשיבה 3 לעניין היקף הזיכוי, וזו הפנתה  
16 אותו למשיבה 2 (נספח 13 לבקשת האישור). המשיבה 2 שטיפלה בהעברת הזיכוי היא זו שהשיבה  
17 לפניית המבקש והבהיר שהזיכוי הוא ללא הצמדה (נספח 14 לבקשת האישור).  
18

19 המצהירים **מטעם המשיבות כולן**, הם יועצת משפטית של המשיבה 3, ומנהל השיווק של המשיבה  
20 3. בתצהיר נכללה התייחסות עובדתית מפורטת **ביחס להסכמיה של המשיבה 1**, בכלל זאת בהקשר  
21 של תניות זיכוי, וכן ניתנה התייחסות עובדתית **לכלל ההסכמים של המשיבות 2-4** (ראו למשל  
22 סעיפים 55 ו-72 לתצהיר היועצת המשפטית, וסעיף 39 לתצהיר מנהל השיווק). בתוך כך נטען  
23 (בסעיף 72 לתצהיר היועצת המשפטית של המשיבה 3) כי **"המשיבות כולן נוהגות על פי רוב שלא**  
24 **לכלול במסגרת מפרטי המכר בפרויקטים במסלולי מחיר למשתכן שהן מנהלות, הוראות בדבר**  
25 **הצמדת מחירי הזיכוי למדד, אך ישנם חריגים דוגמת הפרויקט בו התקשר המבקש"**.

26  
27 על גבי מפרט המכר שהכיל את ההוראה בדבר הצמדת סכום הזיכוי למדד תשומות הבניה (נספח 10  
28 לבקשת האישור) מופיע חלק משמה של המשיבה 3 כאשר בסוגריים הצמודים לכך מופיע שמה של  
29 המשיבה 1: **"עמרם אברהם (אופק חופים בע"מ...)"**. כן מופיע על גבי המפרט שמה של המשיבה 4  
30 **"אפי קפיטל"**. בפרסומי המרשתת של המשיבות 2 ו-4, מופיע כפרויקט של כל אחת מהן, פרויקט  
31 **"אופק נופים בגדרה"**, שהוא הפרויקט שבו רכש המבקש את דירתו (ראו ב"והואיל" הרביעי בהסכם  
32 המכר, נספח 8 לבקשת האישור, ששם נכתב ששם הפרויקט הוא **"אופק נופים גדרה"**).  
33





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 לצורך שלב אישור הבקשה, די בראיות שלעיל כאמור בכדי לבסס את התקיימות תנאי אישור  
2 התובענה גם כלפי המשיבות 2-4. אף אם למבקש לא עומדת עילת תביעה אישית כלפי המשיבות 2-  
3 4 ביחס להסכמים שהן חתומות עליהם בפרויקטים אחרים, אין הדבר מונע את אישור התובענה  
4 ביחס אליהן, ובנסיבות העניין ובשים לב לפשטות הטענות לתום הלב של המבקש ובא כוחו  
5 ולאינטרס המובן שלהם לכלול כמה שיותר לקוחות בקבוצה, לא מצאתי צורך להורות על החלפת  
6 התובע המייצג כאמור בסעיף 8(ג)(2) לחוק.

7

8 27. מכל הטעמים המפורטים מעלה, עולה בסיס מספק בהחלט לאישור התובענה נגד כלל המשיבות.

9

10 **סוף דבר**

11

12 28. ניתן בזאת אישור להגשת התובענה הייצוגית, כדלקמן (בהתאם להוראות סעיף 14(א) לחוק):

13

14 **הגדרת הקבוצה:** כל הלקוחות שהתקשרו בשבע השנים שקדמו להגשת התובענה עם מי מהמשיבות  
15 בהסכם הכולל תניית הצמדה מפורשת ביחס לסכומי הזיכוי בגין פריטים שניתן לוותר עליהם, ואשר  
16 הודיעו על ויתורם על פריט המקנה זכות לזיכוי בהתאם לתנאי ההסכם.

17

18 **זהות התובע המייצג:** עו"ד אבי מור יוסף, מרח' המיסב 5 יבנה.

19

20 **זהות בא הכוח המייצג:** עו"ד משה בן דרור, מרח' הארבעה 28, מגדל צפוני, קומה 5, תל אביב.

21

22 **עילת התביעה:** הפרת חוזה.

23

24 **השאלות המשותפות:** האם המשיבות מפרות את החיוב המפורש בהסכם להצמיד את סכום  
25 הזיכוי למדד תשומות הבניה (או למדד אחר בהתאם להוראה מפורשת בהסכם)? מהו הסעד בגין  
26 ההפרה, ובכלל זאת מהן הוראות שערך התשלום ככל שזכאים לו, והאם יש להוסיף ריבית  
27 פיגורים בהתאם להוראות סעיף 19.1 להסכם (ביחס לשאלה אחרונה זו שמורה למשיבות הזכות  
28 להתנגד להעלאתה, והסוגיה תידון בשלב התובענה הייצוגית).

29

30 **הסעד הנתבע:** אכיפת ההסכם.

31





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 29. על הצדדים לפרסם הודעה על אישור התובענה בהתאם להוראות סעיף 25(א)(1) לחוק. ניסוח  
2 ההודעה יכלול את הפרטים הנדרשים על פי סעיף 14(א) לחוק בהתאם לאמור בהחלטה זו, וכן  
3 הבהרה בדבר זכותו של כל חבר בקבוצה לצאת מהקבוצה לפי סעיף 11 לחוק.  
4

5 הפרסום ייעשה בשני עיתונים יומיים נפוצים בגופן קריא, וכן בהודעות טלפוניות שישלחו לכלל  
6 לקוחות המשיבות שהתקשרו עמן בהסכמים הכוללים תניית הצמדה מפורשת. מימון הפרסום  
7 ייעשה על ידי המשיבות, בחלקים שווים.  
8

9 נוסח הפרסום יובא לאישור בית המשפט טרם פרסומו.  
10

11 בהתאם להוראות סעיף 14 לחוק, הודעה על החלטה זו תימסר למנהל בתי המשפט, בצירוף העתק  
12 ההחלטה, לשם רישומה בפנקס.  
13

14 30. המבקש יגיש כתב תביעה בהתאם לאמור בהחלטה זו, בתוך 30 ימים מהיום.  
15

16 המשיבה תגיש כתב הגנה בתוך 45 ימים נוספים.  
17

18 המבקש רשאי להגיש כתב תשובה בתוך 20 ימים לאחר מכן.  
19

20 ימי הפגרות – יבואו במניין הימים.  
21

22 31. טרם סיום, אמליץ לצדדים אף בטרם הגשת כתבי הטענות לבוא בדברים ולהגיע להסדר לסיום  
23 המחלוקת, בין בדרך של הסכם פשרה ובין בדרך של הסדר הסתלקות, ובלבד שאלו יבטיחו מנגנון  
24 של השבת הכספים ללקוחות, ובכך לחסוך בהוצאות ובעלויות נוספות.  
25

26 המשיבות יישאו בהוצאות המבקש ובשכר טרחת עו"ד בגין אישור התובענה בסך כולל של 15,000  
27 ש. מדובר בסכום מופחת מאחר שהשאלה המרכזית שעמדה לדיון, האם יש לאשר את התובענה גם  
28 ביחס להסכמים שאינם כוללים תניית הצמדה מפורשת, הוכרעה לטובת המשיבות. מנגד, אין מקום  
29 להותיר את ב"כ המבקש ללא פסיקת שכר טרחה, מאחר שהתנהלות הוגנת מצד המשיבות הייתה  
30 מחייבת אותן לכל הפחות להבהיר לבית המשפט שלאחר הגשת התובענה נערך בירור וכי כלל  
31 הלקוחות הרלבנטיים מקבלים את הזיכוי בתוספת הפרשי הצמדה. ייתכן שאילו היו עושות כן, ניתן  
32 היה לייתר את הצורך באישור התובענה ובהמשך ניהול ההליכים.  
33





## בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"צ 51048-06-21 מור יוסף נ' אופק חופים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1

המזכירות תשלח את ההחלטה לב"כ הצדדים.

2

3

ניתנה היום, כ"ד סיוון תשפ"ד, 30 יוני 2024, בהעדר הצדדים.

4

5

אמיר לוקשינסקי-גל, שופט

6

