

בעניין:

1. ליאור פיסו

ת.ז. 300092939

2. עידו סעדה

ת.ז. 066052564

ממושב מגדים מיקוד 3087500

ע"י ח' פרוכטר, צפרירה שכטר, איתמר יהושע

נעה ברוך וליאור פרנק,

אשר כתובתם לצורך מסירת כתבי בית דין:

מעלה השחרור 15 חיפה 3328439

מייל: chaim@fruchter-law.com

המבקשים

נגד

רשות מקרקעי ישראל

ע"י פרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)

מ"בית קרדן" רח' מנחם בגין 154 תל אביב

טל: 073-3736262 פקס: 02-6468017

תמשיבה

בקשה לאישור תובענה כייצוגית

מוגשת בזה בקשה לאישור תובענה כייצוגית (להלן: "בקשת האישור") בהתאם להוראות חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו – 2006 ("חוק תובענות ייצוגיות"). בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת להורות כדלקמן:

א. לאשר את התובענה, המוגשת בד-בבד עם בקשת אישור זו, כתובענה ייצוגית, וזאת בהתאם להוראות סעיף 8 לחוק תובענות ייצוגיות. התובענה אותה מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר כייצוגית מצורפת לבקשת האישור ומסומנת כנספח א'.

ב. לקבוע בהתאם להוראות סעיפים 10 ו-14 (א) לחוק תובענות ייצוגיות, כי הקבוצה בשמה מוגשת התובענה הייצוגית דנן, תוגדר כמפורט בסעיף 29 להלן.

ג. לקבוע כי המבקשים יהיו התובעים הייצוגיים אשר ייצגו את הקבוצה, וכי באי-כוחם של המבקשים יהיו באי-הכוח אשר ייצגו את הקבוצה כולה, וכל זאת בהתאם להוראות סעיף 14(א)(2) לחוק תובענות ייצוגיות.

ד. להורות שעילות התביעה הן:

(1) עשיית עושר ולא במשפט, לפי חוק עשיית עושר ולא במשפט תשל"ט- 1979 (להלן: "חוק עשיית עושר ולא במשפט").

(2) הפרת החובה לנהוג בתום לב ובדרך מקובלת, לפי סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג- 1973. (להלן: "חוק החוזים חלק כללי")

ה. לחייב את המשיבות בהוצאות בקשה זו.

פרק א': תמצית הבקשה והתובענה

1. בקשת אישור זו והתובענה המוצעת המצורפת אליה, עוסקות בשאלה משפטית פשוטה¹ אותה נציג להלן.

2. מעמדם של בעלי זכויות בנחלה, בעיקר במושבי עובדים, הוא מעמד של 'בר רשות'. מועצת מקרקעי ישראל ("המועצה") החליטה לאפשר לבעלי נחלות לשדרג את זכויותיהם בנחלה, ממעמד של בר-רשות למעמד של חוכר לדורות. לשם כך קיבלה מועצת מקרקעי ישראל החלטות אחדות המקובצות כיום בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.²

3. בסעיף 8.3.49 לקובץ נאמר:

"(א) החוכר רשאי לרכוש את מלוא הזכויות למגורים בבנייה נמוכה, הקיימות והעתידיות, בחלקת המגורים תמורת תשלום דמי רכישה (להלן בסימן זה - דמי הרכישה) בשיעור של 33% משווי הקרקע של חלקת המגורים, בהתחשב בזכויות הבנייה המאושרות ובפוטנציאל התכנוני למגורים וכן בזכות לפיצול המגרש או המגרשים כאמור בסעיף 8.3.48:

(1) חוכר אשר שילם את דמי החכירה בשיעור של 3.75% כאמור

בסעיף 8.3.46 ישלם בנוסף:

¹ בדומה לאמרתו של כב' השופט ע' גרוסקופף בת"צ 30028-04-11 אייל יצחקי נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ [פורסם בנבו 21.11.2016] פסקה 24 בע" 4, וכן ראו: ובפסקה 42 בע" 19.

² ראו: <https://apps.land.gov.il/CouncilDecisions/assets/data/25/CouncilDecisions.pdf>

(א) תשלום בשיעור 25.29%, השלמה ל- 33%, בהתאם לשומה עדכנית כפי שנקבעה לפי סעיף 3.8.46 ;

(ב) תשלום בשיעור של 33% משומה ליתרת הזכויות המאושרות בתוכנית והפוטנציאל התכנוני למגורים בבנייה נמוכה לרבות הזכות לפצל מגרשים, אשר בעבורם טרם שולמו דמי חכירה מהוונים.
(2) חוכר אשר לא שילם דמי חכירה בשיעור של 3.75% כאמור בסעיף 8.3.46, יחויב בתשלום בשיעור של 33% משומה למלוא הזכויות המאושרות בתוכנית והפוטנציאל התכנוני למגורים בבנייה נמוכה לרבות הזכות לפצל מגרשים.”.

4. עינינו הרואות: הוראת סעיף 8.3.49 היא פשוטה וברורה ומדברת בעד עצמה. בעל הנחלה נדרש לשלם דמי רכישה המחושבים באחוזים גם משווי הזכויות בקרקע של חלקת המגורים בהתחשב בפוטנציאל התכנוני למגורים.

הערכת שווי קרקע – הוא ענין לשמאי מקרקעין, הפועל עפ"י חוק שמאי מקרקעין תשס"א-2001. הערכת השווי נועדה לקבוע מהו המחיר שמוכן לשלם קונה מרצון למוכר מרצון עבור רכישת זכות הבעלות בקרקע. שווי מקרקעין נקבע על פי כללי שמאות מקובלים.

5. הערכת שווי קרקע בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מבוצעת על ידי השמאי הממשלתי או מי מטעמו³. השמאי הממשלתי הוא יחידת סמך במשרד המשפטים.

6. תוצר הערכת השווי של שמאי מקרקעין הוא שומה. שומה מוגדרת בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כד⁴:

”שומה” - אומדן שווין של זכויות במקרקעי ישראל המנוהלים על ידי הרשות, אשר נערך על ידי שמאי מקרקעין מטעמו של השמאי הממשלתי הראשי לצורך עשיית עסקה בהן”.

ודוק: שומה של זכויות במקרקעין היא ענין מקצועי טהור.

7. לאחר שנים רבות של עיכובים ביישום הכוונה להקנות לבעלי נחלות זכות של חכירה לדורות גם דה- יורה, נערכה המשיבה לביצוע, ובעלי נחלות החלו לפנות אליה לשם מימוש הזכות. לשם כך נדרשו הצדדים להערכת שווי הקרקע באמצעות שומה. והנה, כשהחלו להימסר לבעלי הנחלות

³ ראו הגדרת שומה בסעיף ההגדרות בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בע' 4.
⁴ שם.

שומות, התברר שהשמאים העוסקים במלאכה מטעם המשיבה, נכנעים לתכתיב של בעלי תפקיד ברמ"י, אשר הורו להם לעוות את השומה.

8. בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל, שהיא כאמור, המקור לזכות, נאמר שבהערכת שווי הזכויות בקרקע, על השמאי להביא בחשבון לא רק את השווי הקיים של הזכויות, אלא גם את הפוטנציאל התכנוני. ואכן, בביצוע השומה השמאים מעריכים את שווי הפוטנציאל כראוי. עם זאת, לצורך ההערכה הם מציינים בשומה, שבהערכת שווי הפוטנציאל יש להפחית את שווי היטל ההשבחה הצפוי לעת מימוש הפוטנציאל על פי כללי השמאות המקובלים. אלא שיבשורה התחתונה, זו הקובעת 'כמה כסף' יהיה על בעל הנחלה לשלם כדמי רכישה, הם מתעלמים מרכיב היטל ההשבחה הצפוי לעת מימוש הפוטנציאל. כתוצאה מכך, בעל הנחלה נדרש לשלם סכום גבוה יותר ממה שנקבע בהחלטת המועצה, בסכום השווה ל 33% משווי היטל ההשבחה הצפוי בתוספת מע"מ. השמאים מסבירים בשומות שהם עורכים שהם נוהגים כך בשל הנחייה שקיבלו לפיה מדובר בעניין שבמדיניות. כשהלקוחות מוחים על כך, עונה המשיבה, וועדות ההשגות מחרות אחריה, שמדובר בטענה משפטית החורגת מגדר סמכות ועדת ההשגות.⁵

9. וכך, המשיבה גובה מלקוחותיה, בעלי הנחלות, סכומי כסף ניכרים ללא כל הצדקה.

10. נקדים ונציין כבר עתה, שהקבוצה המיוצגת היא הומוגנית לחלוטין. המשותף לחברי הקבוצה הוא שהמשיבה גבתה מהם, או עומדת לגבות מהם, סכומי כסף ניכרים בשל אי התחשבות ברכיב היטל השבחה הצפוי בעת קביעת פוטנציאל ההשבחה העתידי. ישנם בעלי נחלות שכבר שילמו את הסכום שנדרש מהם. אחרים הגישו השגות אך ההשגות נדחו, בשל כניעת השמאים לתכתיב שלא כדין.

11. השמאים מסבירים בשומות שהם עורכים, שיהשורה התחתונה של השומה, זו הקובעת כמה כסף ישלם בעל הנחלה, אינה תוצאה של הערכת שווי מקצועית, אלא יישום של תכתיב, המתואר בשומות "כטענה משפטית". השמאים כותבים שהם אינם מוסמכים להתעלם מהתכתיב.

12. בנסיבות אלה נדרשת הכרעה שיפוטית שתהיה לה השלכה רוחבית, הן על בעלי הנחלות שכבר שילמו סכומי כסף ניכרים והן על בעלי נחלות שיבקשו לשלם דמי רכישה בעתיד.

13. נפנה עתה לעילה האישית של המבקשים. כדי שהנייר לא יהיה חסר, נפרט בתמצית הקיצור המתבקשת, את התלאות שהם עברו עד הלום. נטעים שהדרך המתוארת פחות חשובה. חשובה התוצאה. כפי שנראה מיד, המשיבה עומדת לחייב את המבקשים בתשלום עודף של 110,550 ₪ (כולל מע"מ), ללא כל הצדקה.

⁵ אכן, ועדות ההשגה לדרגותיהן, אינן מוסמכות להכריע בטענות משפטיות. ראו: סעיף 4.20.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

פרק ב' – עילת התביעה האישית

14. למבקשים עילות תביעה אישיות, כנדרש עפ"י סעיף 4 לחוק תובענות ייצוגיות אותן נפרט להלן.

15. המבקשים רכשו זכויות בנחלה במושב מגדים ביולי 2015. בחודש דצמבר 2015, פנו המבקשים בבקשה לרמ"י לרכוש את כל זכויות המגורים בחלקת המגורים בנחלה. לשם כך הם נדרשו לשלם "דמי רכישה". תכתובות וביורוקרטיה הובילו לכך שלאחר כשנתיים, בחודש מאי 2017, יצאה שומה של השמאי מורן בר-טל (שהתקבלה אצל התובעים באוגוסט 2017), אשר נועדה לשמש כשומה לחישוב דמי הרכישה. בהתאם לשומה ולענייננו, העריך השמאי את שווי הזכויות בחלקת המגורים בחלופה לאומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת המגורים. עיון בשומה יגלה כי ניתנה בה התייחסות לפוטנציאל התכנוני בשל האפשרות לתוספת יח"ד שלישית בנחלה בעתיד, אולם עפ"י הנחייה משפטית ממזמין השומה, לא הופחת היטל ההשבחה הצפוי לעת מימוש הפוטנציאל⁶

העתק השומה מצ"ב כנספח ב'.

16. המבקשים טרחו והגישו השגה על השומה לשמאי הממשלתי ביום 2.10.2017. בדיון שהתקיים בפני השמאי הממשלתי ביום 3.12.2017 הציגו נציגי המשיבה – השמאי מטעמה ושמאי האגף לחוזים לדורות, מר אלדד חיימי, חוות דעת משפטית, לפיה אין להפחית את היטל ההשבחה הצפוי בהערכת הפוטנציאל התכנוני הנובע מהאפשרות לתוספת זכויות להקמת יחידה שלישית בנחלה.

חוות הדעת המשפטית מצורפת כנספח ג'.

17. חוות הדעת המשפטית דן קצרצרה. ניכר מעיון בה שהיא אינה דנה בעקרונות שמאות מקובלים אלא מערבת מין בשאינו מינו. חוות הדעת מנסה להתחקות אחרי הסיבות שבעטיין מועצת מקרקעי ישראל קבעה שדמי הרכישה הנדרשים מבעל הנחלה הם 33% ולא אחוז אחר משווי הזכויות במקרקעין. לשאלה מה בין חוות דעת זו, לבין שומת דמי רכישה, רק למשיבה ופקידיה הפתרוניים.

18. שמונה חודשים תמימים נאלצו המבקשים להמתין, עד שביום 30.7.2018 קיבלו הכרעה בהשגה שהגישו. בהכרעה בהשגה קבעה השמאית המחוזית, כי בשל חוות הדעת המשפטית דנא, אין להפחית את שווי היטל ההשבחה מהפוטנציאל התכנוני. עוד נכתב בהכרעה בהשגה, שהסוגיה

⁶ ראו: סעיף 9.11 לשומה.

היא משפטית ואין לגורמי שמאות או אחרים סמכות להכריע בה. משכך הדבר, בתרה השמאית המחוזית שלא לדון בסוגיה "ולאמץ את חוות הדעת"⁷. **כך!**

השומה של השמאית המחוזית מצורפת **כנספח ד'**.

19. המבקשים התקשו להאמין למראה עיניהם ומיהרו להגיש השגה שניה. המבקשים סברו ששמאי המכבד את מקצועו, יפעל עפ"י הכללים המחייבים אותו ולא ייכנע לתכתיב, בדמות הנחייה שיצאה מאת צד לדיון, רק משום שכותרתה "חוות דעת משפטית". לכן ביום 13.9.2018 הגישו המבקשים את ההשגה שנייה לוועדת ההשגות שכוננה לענין זה. תכלית הקמתה ופעולתה של ועדת ההשגות הזו, היא להיות גוף מאוזן ומקצועי במחלוקת שמאית שבין הפרט ובין הרשות. נציין כי במעמדה זה, תחליפה ועדת ההשגות את השמאי הממשלתי הראשי, אשר בעבר הוא היה המוסמך לדון בהשגה.

20. ביום 18.10.2018 התקיים דיון בפני ועדת ההשגות. רק ביום 4.5.2020, לאחר כשנה וחצי, לאחר אינסוף פניות לוועדת ההשגות ולממונה על פניות הציבור במשרד המשפטים, ניתנה החלטת ועדת ההשגות. לענייננו נקבע שם (סי' 12.6):

" הוועדה סבורה כי יש צדק מסוים בטענתו של המשיג, לפיה, שווי הפוטנציאל ליח"ד שלישית כפי שיובא בחשבון בשיקוליו של רוכש פוטנציאלי במסגרת עסקת מכר, כולל גם את היטל ההשבחה שאותו יש לשלם בעתיד, ומאחר שאנו עוסקים בקביעת שווי הרי שיש להביא בחשבון רכיב זה. עם זאת, עניינה של סוגיה זו פרשנות משפטית להחלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל, ואין מקום לברר אותה במסגרת ההליך שבנדון".

כתוצאה מכך וכאמור לעיל, נדרשים המבקשים לשלם סכום ביתר של 110,550 ₪, שהם 33% משווי היטל ההשבחה הצפוי, כמפורט לעיל.

העתק ההחלטה בהשגה השניה מצ"ב **כנספח ה'**⁸.

21. והנה, עוד זה מדבר וזה בא. השמאי הממשלתי מפרסם מעת לעת קווים מנחים לעריכת שומות, בין השאר לגבי עסקות של המשיבה. בעדכון להנחיה שיצאה בימים אלה ממש, ב – 24.6.2020,

⁷ ר' סי' 10.2.7 לשומה.

⁸ נשוב ונציין, שעל טענה משפטית לא חל מנגנון ההשגות הקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל (ראו: הי"ש 5 לעיל). המבקשים סברו שהשמאים העוסקים במלאכת ההערכה יפעלו על פי אמות מידה מקצועיות בלבד, אך התבדו. למעט חוות דעת של השמאית שושי שרביט שפירא, שניתנה במסגרת החלטת ועדת השגות מיום 16.6.2020, השמאים מטעם השמאי הממשלתי יישרו קו' עם ההנחיה ופעלו על פיה. ראו חוות דעתה של השמאית שרביט שפירא, בהחלטה של ועדת השגה בענין של נחלה במושב גבע כרמל – **נספח ו'** בעי' 13 פסקה 11.3.

הנחה השמאי הממשלתי את השמאים לבצע הערכות שווי, בלי להפחית את שווי היטל ההשבחה הצפוי לעת מימוש הפוטנציאל התכנוני, מטעמים של מדיניות משפטית.

העתק עדכון ההנחיה, המפנה למכתבו של עו"ד ארז קמיניץ, מצורפת כנספח ז'.

22. מר קמיניץ מציין במכתבו את הדברים המפורטים להלן, שהם לא פחות מהודאת בעל דין, ברורה וחד משמעית:

"להווי ידוע, כי השאלה מהם הפרמטרים הנכללים בחישוב ערכו של נכס הינה שאלה מתחום שמאות המקרקעין. משכך הערכת שווי שוק אשר כוללת בתוכה גם רכיב הנובע מהמצב התכנוני העתידי, בכפוף לכל דין, מתייחסת באופן רגיל גם להיטל ההשבחה הצפוי, והוא מופחת מהשווי המתקבל מהערכת שווי הקרקע במצבה כאילו הייתה התכנית הפוטנציאלית מאושרת.

עם זאת, שאלת הכללת היטל ההשבחה בחישוב שווי הקרקע לצורך עסקת העברת הבעלות בקרקע שבניהול רמ"י, צריכה להביא בחשבון גם את תנאי העסקה הנובעים משיקולי מדיניות. שאלה זו היא שאלה משפטית, אשר התשובה עליה צריכה להינתן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל וחוזי החכירה הרלוונטיים, ועל פי מדיניות המקרקעין הנהוגה ברשות מקרקעי ישראל".

23. מכתבו של מר קמיניץ עוסק באופן ספציפי בשומות המתייחסות להקניית הבעלות במקרקעין בניהול רמ"י, אך הוא מתאר היטב את עמדת המשיבה, כפי שהיא באה לידי ביטוי בנוגע לשומת הפוטנציאל התכנוני בנחלות.

24. להנחיה שתוארה, שנועדה להתערב בהערכת שווי מקצועית, אין אח ורע. דומה שפקידי המשיבה אינם שבעי רצון מכך שבעלי נחלות נדרשים לשלם דמי רכישה של 33% משווי הזכויות בקרקע. משכך הדבר, הם החליטו לשנות את גובה דמי הרכישה באופן מלאכותי, על ידי התערבות שרירותית בעבודה המקצועית של השמאים בדרך של תכתוב, המעוות את ההערכה המקצועית משיקולי מדיניות. המהלך המתואר צבוע בצבעים עזים של אי חוקיות והעדר סמכות, מתחילתו ועד סופו.⁹

⁹ למעלה מן הצורך נציין, שמלבד היותה של הנחיה חסרת כל בסיס חוקי, היא גם חסרת כל יסוד לגוף העניין. עניין זה חורג מבקשת אישור זו.

25. בנסיבות אלה, על המשיבה להשיב ללקוחותיה שכבר שילמו את הסכום הנגזר מאי ההפחתה של היטל ההשבחה הצפוי לעת התממשות הפוטנציאל התכנוני, ולהימנע מגביית סכום זה מאלה שעדיין לא שילמו ואלה שעתידיים לשלם בעתיד, והכול בתוספת מס ערך מוסף, ריבית והצמדה, על פי חוק עשיית עושר ולא במשפט.

26. הסכום העודף ניתן לחילוץ פשוט מהשומות, והוא מחושב על בסיס מחצית הערכת שווי הפוטנציאל התכנוני. הטעם לכך הוא שבעלים במקרקעין או חוכר לדורות, מחויבים בהיטל השבחה בשווי מחצית ההשבחה, בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. 27. זאת ועוד: התנהלות פקידי המשיבה, כמו גם השמאים מטעמה, היא דוגמא מובהקת להתנהלות המפרה באופן בוטה את החובה לנהוג בתום לב ובדרך מקובלת. חובה זו חלה על כל מערכת יחסים משפטית, ולא כל שכן על המשיבה שהיא גוף ציבורי.¹⁰ הפרת החובה כמוה כהפרת חוזה, ועל המפר לפצות את המבקשים בגין הנזק שנגרם להם, על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970

28. התנהלותה של המשיבה גרמה למבקשים נזק לא ממוני בגין עוגמת הנפש הרבה שחוו כמתואר לעיל, אותה הם מעריכים בסכום של 10,000 ₪ לכל אחד מהם.

פרק ג': הקבוצה וכשרות התביעה להתברר כיצוגית :

29. הגדרת הקבוצה המוצעת היא זו.

בעלי זכות בנחלה, ששילמו בפועל דמי רכישה, אשר בשומת דמי הרכישה שעליהם לשלם למשיבה, לא הופחת שווי היטל ההשבחה הצפוי במועד מימוש הפוטנציאל התכנוני, וכן בעלי זכות בנחלה, שנדרשו (או יידרשו בעתיד) לשלם דמי רכישה, אשר בשומת דמי הרכישה שעליהם לשלם למשיבה, לא הופחת שווי היטל ההשבחה הצפוי במועד מימוש הפוטנציאל התכנוני "

30. בישראל קיימות למעלה מ- 10,000 נחלות.¹¹ בעלי הנחלות עתידיים לממש את הזכות לשדרג את זכויותיהם. חלקם כבר עשו כן, והם זכאים להשבה ולפיצוי. אחרים החלו לצעוד בדרך

¹⁰ ראו: סעיפים 39 ו- 61(ב) לחוק החוזים (חלק כללי) וכן ראו: ע"א 6518/98 הוד אביב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל, פד"י נ"ה (4) 28, ומאות פסקי הדין שציטטו אותו.

¹¹ ראו: פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מינואר 2020 : <https://www.iff.co.il/wp-content/uploads/%D7%94%D7%95%D7%93%D7%A2%D7%94-%D7%9C%D7%9E%D7%A1-16.1.20-1.pdf>

הארוכה ומלאת החתחתים, ועומדים בפני שוקת שבורה. כל בעלי הנחלות האלה נוקקים להכרעה שיפוטית, גם אלה שעדיין לא החלו בתהליך, על מנת שיוכלו לכלל את צעדיהם. המבקשים לא יכולים להעריך את ההיקף הכספי של התביעה, עם זאת ברור שמדובר בעשרות מיליוני שקלים חדשים.

כשרות התביעה להתברר כייצוגית

31. מהאמור לעיל עולה שלמבקשים עילת תביעה אישית, כמצוות סעיף 4 לחוק תובענות ייצוגיות. נרָאָה עתה, שגם יתר התנאים הנדרשים לאישור הבקשה מתקיימים.
32. בקשת אישור זו מוגשת לפי **פרט 1 לתוספת השנייה** לחוק תובענות ייצוגיות, באשר עניינה של התביעה הוא במערכת היחסים שבין המשיבה למבקשים ולחברי הקבוצה בכובעה **כעוסק**.¹²
33. סעיף 8 (א) לחוק תובענות ייצוגיות דורש התקיימותם של התנאים הבאים לשם אישורה של תובענה כייצוגית:
- א. התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה, ויש אפשרות סבירה שהן יוכרעו בתובענה לטובת הקבוצה.
- ב. תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות הענין.
- ג. קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינוהל בדרך הולמת.
- ד. קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינוהל בתום לב.
- תנאים אלה מתקיימים במלואם.

התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה, ויש

אפשרות סבירה שהן יוכרעו בתובענה לטובת הקבוצה

34. המבקשים טוענים, כי התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה ומשפט המשותפות ללקוחותיה של המשיבה ששילמו ונדרשים לשלם דמי רכישה. השאלות המשותפות של עובדה ומשפט הן אלה:
- א. האם המשיבה רשאית להורות לשמאים המעריכים את שווי הזכויות בקרקע לצרכי קביעת דמי רכישה, להתחשב בשיקולים שאינם שיקולים מקצועיים ?

12 ראו: דגמ 5519/15 יוסף אחמד יונס נ' מי הגליל תאגיד המים והביוב האזורי בע"מ (פורסם בנוב, 17.12.2019) בע' 23 פסקה 29.

ב. האם המשיבה חייבת בהשבה של סכומי העודף שבהם חויבו חברי הקבוצה בתוספת ריבית הצמדה ומס ערך מוסף, והאם המשיבה חייבת להימנע מדרישת דמי רכישה שאינה מתחשבת בהפחתה של היטל ההשבה בהערכת פוטנציאל תכנוני ?

ג. האם המשיבה חייבת לפצות את הקבוצה בשל הנזק הבלתי ממוני שנגרם לה בשל התנהלותה המתוארת ומהו סכום הפיצוי ?

35. המבקשים טוענים כי קיימת אפשרות סבירה, שהתובענה דן תוכרע לטובת הקבוצה. בקשת האישור מבוססת על טענה משפטית פשוטה והיא מדברת בעד עצמה. הערכת שווי של מקרקעין אינה ענין למניפולציות ותכתיבים. שומה היא שומה. למעשה מכתבו של עו"ד קמיניץ, **נספח ז'** דנא, והכניעה להנחיה הבאה לידי ביטוי במכתב זה היא הודאת בעל דין, שיש בה כדי להכריע את הכף לטובת המבקשים וחברי הקבוצה.

תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין

36. התובענה היא הדרך היעילה וההוגנת לשם הכרעה במחלוקת. הפגם בהתנהלות המשיבה הוא רוחבי והוא נוגע באופן זהה לאלפי בעלי נחלות. התובענה תרכז את כלל התביעות של חברי הקבוצה לכדי תובענה כוללת אחת, אשר תתברר ביעילות רבה יותר מאשר אלפי תובענות פרטניות. אם ולא יתאפשר בירור התובענה בדרך של תובענה ייצוגית, עשוי הדבר לגרום להגשת מספר רב של תביעות נפרדות, כאשר הסוגיה בה נדרשת הכרעה, היא סוגיה זהה לכלל חברי הקבוצה. ריבוי תביעות יכביד על מערכת בתי המשפט שלא לצורך. בירור התובענה במסגרת של הליך ייצוגי יהיה הוגן כלפי המשיבה, שלא תידרש להתייצב בערכאות רבות ברחבי ישראל תוך השקעת משאבים רבים שאין בהם צורך באופן פרטני ומיותר.

37. זאת ועוד: עלית התביעה של כל חברי הקבוצה זהה. בירור ההיקף הכספי של ההשבה וביצוע ההשבה הוא פשוט.

38. ככל שהתובענה תתקבל, תידרש המשיבה לשלוח לכל בעל נחלה הודעה אישית ובה תוכן ההכרעה, זכותו להשבה וזיכוי כספי לחשבון הבנק שלו או שיק. כדי לוודא שהמהלך נעשה כיאות יתבקש בית המשפט למנות "ממונה" על פי סעיף 20 (ב) לחוק תובענות ייצוגיות. הממונה יוסמך לקבל את דו"חות הביצוע וכן לקבל תצהירים מלוויים באסמכתאות ככל שיתברר שקיימים בעלי נחלות שלא קיבלו את המידע הנדרש מהמשיבה.

39. כך או כך, יישום סעיף 20 לחוק תובענות ייצוגיות, על מגוון הדרכים המפורטות בו, מתאים למימוש זכויות חברי הקבוצה בקלות וביעילות במקרה זה.

קיים יסוד סביר להניח כי עניינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג וינוהל בדרך הולמת ובתום לב

40. המבקשים מגישים בקשה זו כדי לממש את זכויותיהם ואת זכויות חברי הקבוצה. המבקשים נפגעו אישית, וקיימת אחידות אינטרסים בינם האינטרס שלהם לאינטרס של יתר חברי הקבוצה אותם הם מבקשים לייצג.

41. באי כוחם של המבקשים הם עורכי דין מנוסים ובעלי ניסיון רב בתחום הנדון בכלל ובתחום התביעות הייצוגיות בפרט, הן בתור מייצגים של תובעים והן של נתבעים.

העדר בקשה לאשר תובענה ייצוגית או תובענה ייצוגית דומה

42. המבקשים מאשרים שהם בדקו באמצעות באי כוחם, בטרם הגשת בקשה לאישור, אם רשומה בפנקס תובענות ייצוגיות בקשה לאישור או תובענה ייצוגית, שהיא תלויה ועומדת, אשר השאלות המהותיות של עובדה או משפט המשותפות לחברי הקבוצה המתעוררות בה, כולן או חלקן, זהות או דומות בעיקרן לשאלות כאמור המתעוררות בבקשת האישור הנוכחית, ולא נמצאה בקשה או תובענה כאמור.

פרק ד': סעדים בבקשה זו, גמול ושכ"ט, סמכות

43. אשר על כן, בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר את ניהול התובענה המצורפת לבקשה זו כנספח א' כיייצוגית, ולקבוע כדלקמן:

- א. כי הקבוצה המיוצגת כמפורט בסעיף 29 לעיל.
- ב. עילות התביעה הן: הפרת החובה לנהוג בתום לב ובדרך מקובלת, ועשיית עושר ולא במשפט.
- ג. הקבוצה תהיה מיוצגת על ידי עורכי הדין המפורטים בכותרת הבקשה.

גמול ושכר טרחה

44. בהתאם לתקנה 2 לתקנות תובענות ייצוגיות תשי"ע-2010, מוצע כי שכר הטרחה והגמול ייקבעו באחוזים מגובה הסכום שייפסק לחברי הקבוצה, וכן בהתחשב בתשומות העבודה שהושקעו ויושקעו בניהול ההליך והתועלת העתידית שתצמח ממנה לקבוצה. שכר הטרחה המבוקש לבאי

כוח המבקשים ייקבע על פי הכללים המקובלים בענין זה¹³, וגמול למבקשים בשווי של 20% משכר הטרחה שייפסק.

סמכות ותצהירים

45. לבית המשפט הנכבד סמכות עניינית ומקומית לדון בבקשה ובתובענה.
46. בקשה זו נתמכת בתצהיר המבקשת מס' 1 המוגש גם בשם המבקש מס' 2 שהוא בן זוגה.


ח' פרוכטר, עו"ד
ב"כ המבקשים

¹³ גמול ושכ"ט מבוקשים אלה, תואמים את הכללים שנפסקו בפס"ד המנחה לענין פסיקת גמול ושכ"ט בתובענות ייצוגיות – ע"א 2046/00 עזבונו המנוח שמש נ' רייכרט, פ"ד סה(2) 681, [2012]. כן ראו: תצ (מרכז) 46010-07-11 אופיר נאור נ' תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ (פורסם בגבו, 22.6.2020)