



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כבוד הרשמת בכירה אפרת רחלי מאירי

תובעים 1. שאול ג'ליקס
2. עדן ג'ליקס

נגד

נתבעת רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

פסק דין

- 1
2 1. מונחת לפניי תביעה כספית ע"ס של 13500 ₪ להשבת סכומים שנגבו לכאורה ביתר עקב
3 חיבור לתשתיות בדמות מערכת המים והגז, כמו גם עבור תשריטים שאמורים לגישת
4 התובעים להיכלל תחת "הוצאות משפטיות" המוגבלות בחוק.
5
6 2. התובעים רכשו דירה בפרויקט מגורים "אופק שבירו בעיר ימים נתניה מגרש 19" (להלן:
7 "הפרויקט").
8
9 הנתבעת, הנה חברה יזמית ובניה אשר הקימה בין היתר את הפרויקט.
10

טענות הצדדים

- 11
12 3. על פי הנטען בכתב התביעה, הנתבעת גבתה תשלום עבור הכנת תשריטים וחיבור דירתו
13 לחשמל ומים ללא הצגת פירוט העלויות של הנ"ל על אף פניותיו החוזרות ונשנות, כל שכן
14 מדובר בתשלומים לגביהם התגלעה מחלוקת בין הצדדים. בסופו של יום, התובעים נאלצו
15 לשלם עבור תשריטים אלו על מנת שיוכלו לקדם את כניסתו לדירה, אך חשש שנעשה להם
16 עוול משאלו נגבו ביתר, ומכאן התביעה.
17
18 4. הנתבעת מנגד, מבקשת לדחות את התביעה. לטענתה, כתב התביעה אינו מגלה עילה ולא
19 ברור מהו המקור הנורמטיבי ממנו עותרים התובעים להורות לנתבעת לשלם סך של 13,500



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 ש, כמו גם לא קיימת תשתית ראייתית להוכחת עילת התביעה (ככל שקיימת, כאמור). מכל
2 מקום, ולגופו של עניין, טענה, ביום 24.5.15 נחתמה "בקשת רכישה" בין התובעים לנתבעת
3 במסגרתו צוינו פרטי הדירה אותה הם מעוניינים לרכוש ודבר התמורה. בהסכם זה פורטה
4 במדויק התמורה הכוללת את רכיבי התביעה:
5 בגין חיבור חשמל – 4000 ₪ + מע"מ,
6 בגין הכנת תשריטים – 0.25% ממחיר הדירה + מע"מ (קרי סך של 5,750 ₪ + מע"מ)
7 בגין תשלום עבור מונה מים – 800 ₪ + מע"מ
8 בעניין זה הדגישה, כי כבר במסגרת בקשת הרכישה הובהר לתובעים כי עליהם לשלם בעבור
9 רכיבי התביעה. יתר על כן: גם בהסכם המכר מיום 23.7.15 צוינו כל עלויות רכיבי התביעה
10 בנספח א' שהינו נספח "תשלומים ומועדים". משבעת החתימה על הסכם הרכישה
11 התובעים היו מיוצגים על ידי עו"ד, הרי שדי בכך כדי לדחות את התביעה.
12 זאת ועוד, בחודש ינואר 2017 או בסמוך לו, חתמו התובעים על פרוטוקול מסירה וביצעו
13 גמר חשבון מלא ללא כל טרוניה או מחאה מצדם, ללמדך כי טענתם לאחר 3.5 שנים לפיה
14 לא היו מודעים לעלויות רכיבי התביעה – היא טענה כבושה, ולכל היותר יכולה להיתפס
15 כ"טעות בכדאיות העסקה" אשר בגינה אין לפצות.
16 5. התקיים דיון לפניי, במסגרתו טען התובע כי אומנם בעת עריכת ההסכם היה מיוצג אולם
17 עורכת הדין שלו נטשה את המו"מ מאחר וחשבה שלא צריך לקחת את התשלומים מושא
18 התובענה ולכן חתמו על ההסכם כשאינם מיוצגים, כאשר בשובר התשלום הם ציינו כי
19 התשלום נעשה "תחת מחאה".
20 ואולם, אפילו תמצי לומר כי חתמו על המסמכים, הרי שחלק מהתשלומים הללו מוגבלים
21 בחוק ומשכך לא ניתן להתנות על הוראות חוק קוגנטיות. כך למשל, תשריטים נכנסים תחת
22 הוצאות משפטיות ומשכך היה עליהם להיגבות כהוצאות משפטיות ולא בנפרד, ובאופן זה
23 גם היה מוגבל בסכום. חיזוק לטענתו זו, הוא מפנה להחלטה של וועדת האתיקה של לשכת
24 עורכי הדין לפיה יש לכלול תחת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד תשריטים, פרצלציה ורישום
25 לשכת המקרקעין – "להסרת הספק, הסכום האמור כולל את ההוצאות, לרבות,
26 תשריטים..." (החלטה 66/16, גיליון 64).
27 לגבי החיבור לחשמל, התובעים מבקשים הוכחה כי הנתבעת אכן שילמה עבור חיבור
28 לחשמל של דירתם.
29 עוד הם מלינים, כי הנתבעת גבתה מהם עבור חיבור במים אולם עם כניסתם לדירה נדרשו
30 על ידי תאגיד המים לשלם אגרת מים בסך של 181.83 ומשכך לא מובן מדוע היו צריכים



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 לשלם גם 800 ₪ לתובעת. על כך השיבה הנתבעת כי הסכומים פורטו במדויק במסגרת
2 הצעת הרכישה והסכם המכר, וחזרה על טענתה כי מדובר לכל היותר בטעות בכדאיות
3 העסקה אשר אינה מזכה בסעד.

4 דיון והכרעה

5 6. השאלה העומדת להכרעה בתיק זה היא האם גבייה מראש במסגרת הסכם המכר עם קבלן
6 עבור חיבור הדירה למים וחשמל עת הדייר חיבר עצמו לרשת בסכום מופחת מהווה גבייה
7 שלא כדין והאם גבייה עבור תשריטים אמורה להיכלל תחת הוצאות משפטיות המוגבלות
8 בחוק המכר (דירות) בהתאם לתיקון מס' 5 לחוק.

9 אקדמת מילון - שרטוט המסגרת הדיונית

10 7. עם תום הדיון ועל מנת לקדם את ההכרעה במחלוקת לגבי תשלומים עודפים, נתבקשה
11 הנתבעת, בהסכמתה במהלך הדיון (משמן המפורסמות כי חברה קבלנית ויזמית שומרת
12 במסגרת ספרי הנהלת חשבונותיה את התשלומים ששילמה עבור חיבור לתשתיות), לצרף
13 לתיק בית המשפט את העלות שנאלצה לשלם עבור חיבור הבניין למים וחשמל. ברם,
14 הנתבעת הגישה הודעה כי מבירור שערך לא עלה בידיה לאתר את העלויות ששולמו
15 לגופים הנ"ל, וטענה כי אין רלוונטיות בכך, הלכה למעשה, משטענת התובעים היא כי
16 הנתבעת לא המציאה להם פירוט אודות הרכיבים מושא התביעה, אך הסכומים הללו
17 פורטו זה מכבר, כפי שטענה בכתב הגנתה ובדיון עצמו – הן בהצעת הרכישה והן במסגרת
18 הסכם המכר ועל כן די בכך כדי לדחות את התביעה על הסף, בין היתר, נוכח עיקרון חופש
19 החוזים, דרך האיסור להעלות טענות בעל פה כנגד מסמך בכתב וכלה בחוסר תום לב שדבק
20 בתביעה דנן ובהחרשת העובדות והראיות הרלוונטיות לה.
21 עוד טענה, כי אין תנאי בדין וכן לא בהסכם המכר לפיו תשלום מצד מוכר כפוף להצגת
22 חשבונית וחזרה שוב על טענתה כי מדובר בטעות בכדאיות העסקה שאינה מזכה בסעד
23 כלשהו.

24 8. משלא קיבלתי את נימוק הנתבעת לאי המצאת מסמכים כפי שהוריתי לה, קבעתי ביום
25 22.5.2019, כדלקמן: "הנתבעת לא מילאה אחר הוראת בית המשפט אלא חוזרת על
26 טענותיה שנטענו זה מכבר ומעדיפה משיקוליה שלה שלא לקיים את החלטת בית
27 המשפט ולשמור את הנתונים אצלה. אכן, השאלה שעולה היא האם קבלן או יזם יכול
28 לדרוש סכום עבור מוצר בסיס ובדרך זו לגרוף רווח כחלק מחיי המסחר הנהוגים בענף
29 כלשהו (באמצעות עמלת תיווך שאינה מוצגת ככזו אבל יכול וניתן ומדובר בעמלה ללא
30 פיקוח של הרגולטור) ולחילופין האם ניתן להתנות על הוראת חוק (לשם מפנים התובעים



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 18-11-54901 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

משלטעמם מדובר בעניין מוסדר) ולשם כך יש לבחון את הקוגנטיות שבה. פסק הדין
ייתן על סמך החומר הקיים".

על כך הגישה הנתבעת בקשה דחופה לעיון חוזר בהחלטתי שהשיגה כנגד מסקנת בית
המשפט שאין המדובר במענה ענייני וטענה כי בית המשפט קבע קביעות חמורות ביחס
לנתבעת ובכלל זה כי גרפה רווחים באמצעות עמלת תיווך ובכלל זה לא התעוררה כל שאלה
בדבר קוגנטיות של סעיף כזה או אחר. למען הסר ספק, בית המשפט לא קבע זאת אלא קבע
כי יש לבחון זאת, על בסיס מצע התביעה – שזו מהותה כולה. הנתבעת דורשת, הלכה
למעשה, לשרטט את גבולות בחינתו של בית המשפט כפי שהיא מבינה את טענות התובעים,
אולם לא כפי שהם התכוונו ולמצער לא לפי איך שבית המשפט הבין טענותיהם לאחר
שזיקק אותן בהתאם להבהרתם בדיון עצמו, שהרי בדיוק לשם כך נועד דיון. כל שכן, מדובר
בפער לא שוויוני בניסוח כתבי הטענות, לרבות עזרה על ידי גורמים שלישיים שדי לעיין
בכתבי הטענות ולהסיק זאת (בשים לב לכך שעורך הדין של החברה היה נוכח בדיון), ועל
כן אני סבורה כי בשל ניסוח כזה או אחר של התובעים בכתב תביעה בתביעות קטנות, לא
ניתן לבור את המוץ מן התבן.

9. ביום 18.6.2019, בשים לב לטענות הנתבעת בדבר קביעות המשתמעות של בית המשפט מאי
גילוי המסמכים, קבעתי: "הנתבעת לא השיבה עניינית להחלטתי. שכן, אין די באמירה
כללית שאינה מגובה באסמכתא. תפנה הנתבעת לרגולטורים הרלוונטיים ומקום בו יקבעו
הרגולטורים כי לא ניתן לאתר באותם מועדים עבור אותן דירות בבניין את הסכומים
ששולמו, משאין לכאורה לדבריה תיעוד ברישומיה של הנתבעת – כי אז תשתנה
ההחלטה. שכן, ההלכה הפסוקה היא זו שקובעת שפלוני שלא חושף מסמך מקום בו
נתבקש לעשות כן, הדבר מקים חזקה נגדו שבחר במודע שלא לחשוף את המסמך
"משיקוליו שלו", ולשמר את המסמך אצלו. בכל הנגע לשאלה שתידון במסגרת פסק
הדין, הרי שזוהי טענת התובעים הלכה למעשה, משלטענתם הנתבעת גבתה ביתר. אין
זוהי קביעת בית המשפט משטרם ניתן פסק הדין ועליו לבחון במסגרת הנתונים שבידו
בשים לב לחזקות הראייתיות והנטלים שאי סתירה גם לה יש משמעות בדרך לקביעה
עובדתית. משמעות הדבר היא כי מקום בו ישנו מצג לפיו הסכום משולם לרשויות
באמצעות הקבלן רק "כמתווך" מבחינה מילולית, כי אז כל גבייה מעבר לסכום שנדרש
על ידי הרשויות היא גביית "רווח", כנהוג בחיי המסחר מקום בו פלוני מוכר מכולתו
שלא במחירי עלות כפי שרכש".

10. ביום 11.8.2019 הגישה הנתבעת הודעה המתייחסת להחלטתי ושוב השיגה נגד החלטתי
ואף העלתה חשש לא מבוסס למשוא פנים בעצם הבעת משמעות מצד בית המשפט בנסיבות



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 העניין לאי המצאת מסמך שבנקל ניתן להשיגו. יובהר כבר עתה, כי לו בית משפט מביע אי
2 נחת מהתנהלות בעל דין, הרי שכל מקום בו בעל דין בהתנהלותו גורם לתחושה שכזו ולאחר
3 מכן יטען למשוא פנים, הרי שבית המשפט יחדל מלשפוט לגופו של עניין ויעסוק בהעברת
4 תיקים ממותב שיפוטי אחד למשנהו, ויוביל למדרון חלקלק שלא ידוע מה יהא בסופו ואת
5 תוצאותיו מי יסור. העובדה שבית המשפט דחה בקשה לעיון חוזר בהחלטתו אין
6 משמעותה כי עתה קיים חשש למשוא פנים ואל לו לדיין היושב בדין לחשוש מאמירות מסוג
7 זה ובהתאם לנווט את מחשבתו בדרכו לעשות משפט.

8

9 במסגרת הודעתה, טענה הנתבעת כי בית המשפט לא נתן כל הוראה פוזיטיבית לגבי
10 המצאת המסמכים – ואולם עיון בהחלטת בית המשפט מיום הדיון מגלה כי הוראה כזו
11 ניתנה גם ניתנה. התובע ביקש הוכחה לתשלום החשמל (עמ' 1, ש' 26), וכי התובעת העידה
12 כי היא זו שהתחברה לתאגיד המים (עמ' 2, ש' 34). על כן בית המשפט קבע בהחלטה
13 שניתנה שורה לאחר מכן: **"הנתבעת תצרף לתיק ביהמ"ש עד ליום 22.5.19 את העלות**
14 **שנאלצה לשלם עבור חיבור למים ועבור חיבור לחשמל עבור בניין ברח' נתן יהונתן 12/17**
15 **נתניה הכולל 65 דירות. ככל שניתן להראות ספציפית לגבי הדירה כמה שולם, תצרף זאת,**
16 **או את המחיר הכולל עבור 65 דירות"** (עמ' 3, ש' 8-6). ההוראה בדבר פנייה לרגולטור
17 שניתנה בהחלטה מאוחרת יותר לאחר תגובת הנתבעת להחלטת מיום הדיון, הייתה
18 בבחינת הצעת בית משפט לדרך שבמסגרתה הנתבעת יכולה להשיג את המסמכים משלא
19 די באמירה לקונית שאין באפשרותה למצוא את אותם המסמכים. אל לנו לסטות מהעיקר
20 – המבחן הוא האם הושג מסמך שניתן להשיגו ואם לא, ומהי המשמעות הראייתית לאי
21 הגשת המסמך מקום בו ניתן או לא ניתן להשיגו, ובמסגרת זו נבחנת השאלה האם בעל דין
22 שקד בשקידה סבירה להשיג את המסמך. בית המשפט הוא אשר יקבע האם לקבל
23 הסברי בעל דין זה או אחר.

24

25 11. עוד טענה הנתבעת במסגרת הודעה זו, לאחר שכאמור הסכימה במהלך הדיון לספק את
26 המסמכים ולא השיגה נגד זאת, אולם טענה מאוחר יותר שאינם בידיה – טענה משפטית
27 אותה העלתה לדאשונה, כי לבית המשפט אין סמכות לדרוש ממנה מסמכים, הלכה
28 למעשה, משעסקינן בצו עשה משמדובר בבית משפט לתביעות קטנות ועל כן צו עשה ניתן
29 רק במסגרת עסקה צרכנית להורות על החלפת מצרך או לתיקונו או השבת המצרך במסגרת
30 ביטול העסקה, לפי סעיף 60(א) (2) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984.

31

32 מעבר לכך שהנתבעת לא התנגדה לכך, הרי שמדובר במסמכים הנדרשים לבירור יעיל של
33 התובענה ובית המשפט רשאי לבקש את המסמכים.



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 ודוק; סעיף 62 (ב) לחוק בתי המשפט קובע כי "בית משפט לתביעות קטנות אינו קשור
2 בסדרי הדין הנוהגים בבית משפט אחר, ובכפוף לסדרי דין שהתקין שר המשפטים לענין
3 סימן זה, יפעל בדרך הנראית לו מועילה ביותר להכרעה צודקת ומהירה". תקנה 9 לתקנות
4 שיפוט בתביעות קטנות (סדרי דין), תשל"ז-1976 מוסיפה וקובעת כי "לבית המשפט יהיו
5 הסמכויות הנתונות לבית משפט שלום בענינים שבסדר דין או שבנוהג, לרבות תשלום
6 שכר בטלה לעדים; אולם רשאי בית המשפט שלא להשתמש בסמכות מסמכויות אלה אם
7 נראה לו הדבר מועיל יותר להכרעה צודקת ומהירה". תקנה 13 (א) מוסיפה אך היא
8 וקובעת כי "בית המשפט יקבע את סדר הבאת ראיות וטענות הצדדים בדרך שנראית לו
9 ויברר את המחלוקת באופן פעיל" – דבר המשליך גם בנוגע לזיקוק ומיקוד טענות צדדים
10 במהלך דיון. ואולם, במקרה דנן, אם הנתבעת סבורה לאחר שכבשה את טענותיה במהלך
11 הדיון ואף לאחריו בדבר סמכותו של בית המשפט להורות לה להמציא מסמכים רלוונטיים
12 כי היא אינה מחויבת לסור להחלטת בית המשפט לתביעות קטנות בנימוק משדובר בצו
13 עשה – ואיני סבורה כי עסקינן בצו עשה, לולא כן יש בדבר להפוך כמעט כל החלטה של בית
14 משפט, לרבות ביחס לגופים ציבוריים נתבעים לספק מסמכים המצויים ברשותם גם
15 בתחום דיני נזיקין כשהמידע מצוי רק ברשותם לריקה מתוכן – הרי שאין בכך למנוע מבית
16 המשפט עדיין להגיע להכרעה בהעדר המצאת מסמכים רלוונטיים לתובענה מכוח החזקה
17 הקמה מקום בו בעל דין לא מציג מסמך או מעיד עד רלוונטי. שכן, הלכה היא, כי הימנעות
18 מהבאת ראיות פועלת לחובתו של הנוקט בה, כיוון שמתחייבת ממנה המסקנה, שאילו
19 הובא העד או הוצג המסמך, היה בכך כדי לתמוך בגרסת היריב. הימנעות מהבאת ראיה
20 מקימה למעשה, לחובתו של הנמנע, חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון החיים, לפיה
21 דין ההימנעות כדין הודאה בכך שאילו הובאה אותה ראיה, היא הייתה פועלת לחובתו (ראו
22 ע"א 55/89 קופל נהיגה עצמית נ' טלקאר, מ"ד (4) 595; ע"א 641/87 קלוגר נ' החברה
23 הישראלית לטרקטורים וציון בע"מ, פד"י (1) 239, 245). הלכה זו יסודה בניסיון החיים
24 ובשכל הישר: "הרוצה לשכנע בטענותיו, וישנן ראיות העשויות לסייע בכך – יופיעו
25 הראיות מיד" (ראו לעניין זה רע"א 7933/15 פישר נ' מילוא תמיר (13.12.15) בפסקה ח').
26
27 לא ניתן לומר כי בית המשפט לא יכול לדרוש ראיות תומכות או שוללות מחד, ושלא יסיק
28 מאי הגשה, מאידך. אם זוהי הגישה, כי אז אין משמעות לקיומו של הליך בירור במסגרת
29 תביעות קטנות. לא לכך התכוון המחוקק שהסמך את בית המשפט אף לחרוג מדיני
30 הראיות וסדרי הדין הרגילים, וכל שכן, אף להידרש לתשתית ראייתית שניתן להסיק ממנה
31 הימנה גם מקום בו לא היה בכך די כדי לעבור משוכה ראייתית בסדר דין רגיל. כך, במצבים
32 שבהם קיים קושי – מובנה או פרטני – בהוכחה מלאה ומדויקת של שיעור הנזק, ניתן יהיה
33 להסתמך על התשתית הראייתית החלקית שהוצגה בפני בית המשפט לצורך עריכת אומדנה



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 וניתן אף לנהוג בגמישות מסוימת. זאת, בשים לב לתכליתו של בית המשפט לתביעות
2 קטנות – פתיחת שערי בית המשפט בפני "האזרח הקטן", גם על ידי פישוט הליכי הדיון על
3 ידי הגשמת סדרי הדין ודיני הראיות כפי שנקבע בעניין **אשקר** (רע"א 10124/17 **אשקר נ'**
4 **סלימאן**), ובעניין **קלופשטוק** (רעא 2413/18 **דגנית פרץ קלופשטוק נ' זויה סטריקוב**
5 **4.9.18**)).
6
7 12. זאת ועוד, להשקפתי, בית המשפט לתביעות קטנות רשאי לדרוש גילוי מסמכים ספציפי
8 משלא נשללה אפשרות זו במסגרת חוק בתי המשפט ותקנות השיפוט בתביעות קטנות.
9 ההיפך הוא הנכון. תקנות 9 ו-13 לתקנות השיפוט בתביעות קטנות מאפשרות תחולה
10 ישירה של תקנות סדר הדין האזרחי לבתי המשפט לתביעות קטנות. תקנה 2 לתקנות סדר
11 הדין האזרחי קובעת, כי "**סדר הדין בכל עניין אזרחי המובא לפני בית משפט, וכן בדיון**
12 **בבית הדין המיוחד לפי סעיף 55 לדבה"מ 1947-1922, או בדיון בבקשות לפי אותו סעיף**
13 **- יהיו לפי תקנות אלה; אולם במידה שבעניין פלוני נוהגים לפי סדר דין אחר - לא ינהגו**
14 **לפי תקנות אלה**". נמצא, שבהיעדר הוראה אחרת, יחולו הוראות תקנות סדר הדין האזרחי
15 לגבי הליכים אזרחיים. זאת, בשים לב לכך שתקנות התביעות הקטנות לא נועדו להסדיר
16 באופן ממצה את סדרי הדין בבית המשפט לתביעות קטנות. דומני, כי החובה להכריע
17 הכרעה צודקת גוברת על החובה להכריע מהירה, כאמור בסעיף 62 (ב) לחוק בתי
18 המשפט (נוסח משולב), תשמ"ד-1984.
19
20 בקליפת האגוז יוער, כי גם במקום בו נשללה תחולת תקנות סדר הדין האזרחי בכל הנוגע
21 לסוגיית גילוי מסמכים – שלא כבמקרה דנא – הפסיקה הכירה בתחולתם. כך למשל,
22 בהליך של סדר דין מהיר ובהליך בבית משפט לענייני משפחה מששם גילוי המסמכים הוא
23 מוקדם. בנוגע להליך בבית המשפט לענייני משפחה, גם לבית המשפט לענייני משפחה
24 שיקול דעת לסטות מהוראות התקנות ולנהוג בדרך הנראית לו הטובה ביותר לעשיית
25 משפט צדק (סעיף 8 (א) לחוק בית המשפט לענייני משפחה, התשנ"ה-1995), אולם לא
26 כאשר מדובר בהוראה מפורשת נוגדת (ראו רע"א 2466/00 **בוטח נ' בוטח** (19.11.2000)),
27 ועם זאת הפסיקה הכירה בגילוי מסמכים ספציפי גם בבית המשפט לענייני משפחה (ראו
28 למשל תמ"ש 3011/07, בש"א 6083/09 **א' ס' נ' א' ס'** (15.2.2010); ת"ע 1921/06 **ח.ז.נ' כ.א**
29 **27.10.2009**); בש"א 4487/04 **פלוני נ' פלונית** (30.11.2004); תמ"ש 12631/00 **פלי מנדלסון**
30 **בומבך נ' נחום בומבך** (12.12.2001); תמ"ש 6043/04 **ע.ג. נ' א.ג.** (28.5.2005)).
31
32 בכל הנוגע להליך של סדר דין מהיר, תקנה 214ח (ג) קובעת כי פרק ט' לא יחול על תביעות
33 שהוגשו בסדר דין מהיר. הרציונל העומד מאחורי הוראת תקנה זו הוא ההנחה כי כל
34 המסמכים כבר הוגשו וגולו במסגרת תצהיר גילוי המסמכים המוקדם אשר צורף לתביעה



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

בהתאם להוראות התקנות (וראו לעניין זה רחמים כהן ומנחם קליין **סדר דין מהיר בבית משפט שלום** (נבו הוצאה לאור, תשס"ה) עמ' 39-40). ברם, ככל שלא כל המסמכים הרלוונטיים גולו במסגרת כתבי הטענות **"רשאי בית המשפט להורות על גילויים של מסמכים 'המתייחסים לשאלות השנויות במחלוקת בין הצדדים לתובענה', דווקא על מנת לייעל ולפשט את ההליך שיתנהל כמתכונתו ב"קלפים פתוחים" ומקום שבעלי הדין לא נהגו במשחק של "קלפים פתוחים" בניגוד לאופי ההליך ומשכך אין בזאת למנוע בשלב מאוחר יותר מבית המשפט לדרוש זאת. הליך סדר דין מהיר אינו מקנה "פטור" אוטומטי לגילוי מסמכים ספציפיים מקום שהיה מקום לגלותם ולא גולו. אינטרסים של חתירה לחשיפת האמת ועשיית צדק מחייבים כי ככל שמצא בית המשפט כי קיימים מסמכים אשר הינם רלוונטיים למחלוקות בין הצדדים ולא צורפו לכתבי הטענות, יורה בית המשפט על גילויים גם בהליך של סדר דין מהיר (ראו למשל תא"מ 21101-03-12 **שירביט חברה לביטוח בע"מ נ' הראל חברה לביטוח בע"מ** (27.10.2012)). רוצה לומר, כי חרף הוראה מפורשת, מקום בו בית המשפט סבור כי יש צורך במסמך מסוים, רשאי הוא לצוות על גילוי מסמך ספציפי.**

ודוק; מדובר במסמכים שיש בהם לתמוך או לשלול טענות הנטענות על ידי מי מהצדדים ועל כן רשאי בית המשפט להורות על המצאת מסמכים אלו במסגרת הדיון, תוך שימוש בגמישותו לגבי השלמת הפן הראייתי כאמור בהלכת **אשקר** דלעיל.

13. אך בכך לא סגי. ככלל, מקום בו נדרש מסמך, הנטל עובר לנתבעת להוכיח את אמיתות גביית הסכומים בהתאם למצג שהוצג. זאת, מן הטעם שהיא המחזיקה הבלעדית במסמכים ומשכך, אי גילויים יש בכך לגרום לנוק ראייתי עבור התובעים להוכיח את תביעתם. הנתבעת למעשה לא סתרה את טענת התובעים לגופה כי נגבה מעבר לתשתיות בלבד אלא דחתה טענותיהם בנימוק שהם חתמו, ידעו על מה חתמו, לא הוכיחו ולכל היותר מדובר בטעות בכדאיות העסקה. רוצה לומר, כי הנתבעת לא דחתה את טענותיהם העובדתיות לגופן אלא דחתה אותן מן הפן המשפטי, דבר המצוי בנחלתו של בית המשפט.

משהנתבעת היא זו ששולטת במידע ובעלת היכולת לאתר את המידע, כי אז יש בדבר להשליך על נטלי ההוכחה. על הנתבעת לפעול בשקיפות מלאה ולגלות מידע. במסירת המידע החלקי, יש בכך כדי למנוע מהתובעים את האפשרות להוכיח טענותיהם. אכן, הכלל הוא כי "המוציא מחברו עליו הראיה" ועל כן התובעים הם שצריכים להוכיח תביעתם. אלא שבהליך שבפניי, התנהלותה העמומה של הנתבעת, מלמדת כי רב הנסתר על הגלוי, ואל מול זאת, אין לתובעים את היכולת לברר את מקור החיוב וגובה החיוב בפועל למעט



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

הסתמכות על אמירותיה שלה. מעבר למשמעות אי הבאת מסמך רלוונטי כחוקה הפועלת
נגד מי שנוקט בה, הנתבעת – בין אם במעשה ובין אם על דרך המחדל – מונעת מהתובעים
להוכיח כדבעי את תביעתם ובזאת גורמת להם, הלכה למעשה, נזק ראייתי על השלכותיו,
כאמור. ודוק; הלכה היא כי נזק ראייתי אשר נגרם עלידי הנתבע מצדיק בנסיבות
מתאימות את העברת נטל השכנוע מן התובע אל הנתבע. אם קיימת מחלוקת לגבי עובדות
אשר היה ניתן להוכיחן לולא הנזק הראייתי שגרם באי שמירה על המסמכים שהיו אמורים
להיות ברשותו ולא מצא אותם (כפי שמסרה הנתבעת בהודעתה הראשונה) – תיקבענה
העובדות כטענת התובע, אלא אם ישכנע הנתבע שהעובדות הן כטענתו (ראו ע"א 9328/02
לאה מאיר נ' ד"ר דן לאור, נח(5) 54). הווה אומר, כי נטל השכנוע לגבי אותן עובדות, אשר
לגביהן נגרם נזק ראייתי, עובר מן התובע אל הנתבע (לדוקטרינה בדבר הנזק הראייתי על
גווניה ראו א' פורת, א' שטיין "דוקטרינת הנזק הראייתי: ההצדקות לאימוצה ויישומה
במצבים טיפוסיים של אי־ודאות בגרימת נזקים" עיוני משפט כא (2) (אפריל 1998) – 191-
(258).

על כן, ולנוכח כל אלה, הרי שנטל השכנוע יכול ויעבור לנתבעת משהנזק הראייתי נגרם בשל
רשלנות הקשורה בהיעדרם של רשומות כנדרש – הן בעצם סיפוקם, הן בעריכתם והן באופן
רישומם (להעברת נטל השכנוע בשל התרשלנות בעריכת רשומות, שמירתן ואופן רישומן
ראו למשל ע"א 6948/02 אדנה נ' מדינת ישראל (12.1.2004)).

בשים לב לכך שהנתבעת מודה שגבתה את הסכומים הללו אולם טוענת כי אלו משקפים
נאמנה את הסכום שנדרש עבור אותם רכיבים אשר דאגה לחבר את התובעים לתשתיות
(שכן, ברי שלא תטען כי גבתה ביתר אולם הואיל והתובעים הסכימו למצג שהציגה עבור
תכלית גבייתם והוא אינו כך לכאורה כי אז לשיטתה הם לא זכאים לסעד הואיל וחתמו
וחתימתם היא חזות הכל) – הנטל יעבור אליה להוכיח שחיברה מקום בו נטען שהתובעים
התחברו עצמאית, ולהצדיק את סכום הגבייה כאותנטי.

14. ודוק; איני סבורה כגישת הנתבעת בהודעתה מיום 11.8.2019 כי עצם דרישת המסמכים
תוך הפנייה לרגולטור הייעודי הופכת את התביעה לכזו שמצריכה להתברר בהליך של סדר
דין מהיר או רגיל וחורגת מהיותה תביעה קטנה. מדובר בשאלה משפטית טהורה ובשים
לב לכך שבית משפט לתביעות קטנות גם ממנה במקרים מסוימים מומחים או מפנה בצווים
– גם בהסכמת הצדדים – לחברות תקשורת או גופים ובכללם עירייה, בנק או משטרה
(למשל לשם קבלת תיק חקירה שהסתיים בנוגע לתאונת דרכים הנידונה לפני בית המשפט
במישור האזרחי), הרי שהמצאת מסמכים שאמורים להיות באמתחתה של הנתבעת או
שיכולה היא בנקל להשיגם מהגופים הייעודיים לכך, איננה מורכבת.



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 18-11-54901 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 סעיף 60 (ב) לחוק בתי המשפט קובע כי "בית המשפט רשאי לא לדון בתביעה או בתביעה-
2 שכנגד ולהעביר לבית משפט שלום או לבית המשפט המוסמך לדון בהן, לפי העניין, אם
3 ראה שהדיון בבית משפט לתביעות קטנות אינו מתאים להן". רוצה לומר, כי מדובר
4 בשיקול דעתו של בית המשפט אם להעביר תביעה להליך של סדר דין מהיר או לבררה
5 במסגרת הליך של תביעות קטנות, בשים לב לאופי התביעות הקטנות שתפש דפוס שונה
6 בשנים האחרונות וחרף זאת מסווג כתביעות קטנות. לעיתים, העברת התובענה להליך של
7 סדר דין מהיר רק מסרבלת את ההליך ואין בה אלא לדחות את הקץ, מקום בו אף לא
8 נדרשות עדויות, ויש בכך אף בעקיפין לפגוע באזרח "הקטן" עת העברת ההליך לסדר דין
9 מהיר מייקרת את ההליך ומאפשרת לצד שכנגד, שאינו אדם פרטי, להיות מיוצג על ידי
10 עו"ד תוך יכולת להקצות משאבים לכך, שלא באותו היקף הקיים לבעל הדין שלא מיוצג
11 אך מחויב כתובע להיות אדם פרטי, לולא כן, לא תתברר תביעתו בהליך של תביעות קטנות.
12 נחזור למושכלות יסוד. תכלית הקמתו של בית המשפט לתביעות קטנות היא לפתוח את
13 שערי המשפט ל"אזרח הקטן" הנאלץ לוותר על פנייה לערכאות הרגילות בשל ההוצאות
14 הכרוכות בכך ולאפשר לו לפתור את הסכסוך באמצעות סדרי דין מהירים יחסית ובלתי
15 פורמליים, לרבות גמישות בדיני הראיות, כאמור מעלה.
- 16 לבית המשפט הפרוגטיבה להחליט האם להעביר את התובענה להליך מסוג אחר, אם לאו,
17 בהתאם לאופי התיק ולא בהתאם למורכבות הנוצרת מהתנהלות צד מסוים, או בהתאם
18 לבקשה של צד מסוים.
- 19 זוהי גישתי וזוהי תפישתי.
- 20 15. ביום 25.8.2019 הנתבעת הגישה בקשה לפסילת שופט, כשלושה חודשים לאחר הדיון,
21 חודשיים לאחר ההחלטה השנייה במחלוקת מבחינתה (18.6.2019), עת לא הגישה בקשה
22 להארכת מועד להגשת תגובתה למתן צו בהסכמה לרשויות לבירור התשלום, וזאת מאוחר
23 יותר מהזמן שהקוצב לתגובה. בשל כך, ובהתאם לסעיף 77 א (ב), ניתנה החלטה לתגובת
24 התובעים תוך 3 ימים שלאחריה תינתן תגובת הנתבעת תוך 3 ימים, כשימי הפגרה יבואו
25 במניין הימים. לאחר המתנה בת 8 ימים, ביום 2.9.2019, ניתנה על ידי בית המשפט החלטה
26 מנומקת במסגרתה נדחתה טענת הפסלות. בהתאם לתקנה 471 לתקנות סדר הדין
27 האזרחי, הנתבעת הייתה אמורה להודיע לבית המשפט אם בכוונתה לערער על החלטתי
28 לדחות את בקשתה לפסלות (ולחילופין להגיש עיכוב ביצוע המשך ההליך בנוגע לכתיבת
29 פסק הדין), אולם לא עשתה כן ומשכך, המשפט ממשיך להתנהל בדמות חתימתו.
- 30
31
32



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

16. ומהפרוזדור לטרקלין.

חיבור הדירה למים וחשמל

במסגרת תגובת התובעים למענה הנתבעת בדבר אי יכולתה לאתר את העלויות הספציפיות ששולמו עבור חיבור הדירה למים וחשמל. חזרו על טענותיהם, תוך מיקודם באופן הבא:

א. תאגיד "מי נתניה" גבה מאיתנו ב-24.1.2017 תשלום ע"ס 181.80 ₪ עבור אגרת מד-מים. על פי בירור שערכנו מול התאגיד זהו התשלום היחיד שהתקבל עבור מד המים והוא תואם את הסכום הנקוב עבור חיבור דירה למדי מים ב"כללי תאגידי מים וביוב" בהתאם ל"חוק תאגידי המים והביוב".

ב. בעניין התשלום עבור הכנת תשריטים – לפי הבנתנו את חוק המכר, תשלום זה נכנס תחת סעיף 6 (ג) כ"הוצאות משפטיות" הכוללת את כל ההוצאות הקשורות לרישום הזכויות על פי חוזה המכר. סכום זה מוגבל בחוק...".

ג. כפי שציינו...קיים סימולטור לחישוב עלות חיבור מבני מגורים לחשמל. על פי סימולציות שערכנו עולה בבירור שהסכום שגבתה מאיתנו הנתבעת עבור חיבור הדירה לחשמל גבוהה מעלות החיבור בפועל".

התובעים מיקדו את טענתם לא לגבי כדאיות העסקה אלא למצג שהוצג לפנייהם כך שנגבו מהם לכאורה בפועל "סכומים גבוהים מהמותר על פי חוק, מנופחים ואף בכפילות (במקרה של תשלום עבור חיבור הדירה למונה מים). על כן, מבקשים סיוע של בית המשפט בהגנתנו כצרכנים".

זוהי מהות התביעה כולה.

נחזור למסגרת העובדתית.

בגין חיבור חשמל – נגבה סך של 4000 ₪ + מע"מ
בגין הכנת תשריטים – נגבה סך של 0.25% ממחיר הדירה + מע"מ (קרי סך של 5,800 ₪ + מע"מ)

בגין תשלום עבור מונה מים – נגבה סך של 800 ₪ + מע"מ

17. במסגרת ההודעה הנוספת מיום 11.8, ציינה הנתבעת כי לאחר קבלת החלטת בית המשפט היא פנתה ביום 16.7.19 לתאגיד מי נתניה ושם נאמר לה לאחר בדיקה כי במערכת לא קיימים נתונים והפנו אותה למר שי שוורצמן אחראי GIS ודמי הקמה בתאגיד "מי נתניה", אשר גם אצלו לא אותרו הסכומים, שכן, לטענתו ייתכן ובשנת 2014 (טרם הקמת תאגיד המים) התשלומים שולמו ישירות לעירייה, או אז הפנה מר שוורצמן את הנתבעת לגבי



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 18-11-54901 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 גלינה אשורוב ממחלקת ההכנסות של עיריית נתניה, אלא שגם באגף הכנסות בעירייה לא
2 אותרו הסכומים והנבעת הופנתה לגבי מילה פלייטמן ממחלקת רישוי בעיריית נתניה אשר
3 גם השיבה כי גם אצלה לא קיים תיעוד לסכומים.
4

5 אודה כי תשובה זו אינה נוחה. מעבר לכך שלא גובתה בשום מסמך, אני מתקשה לקבל
6 שחברה קבלנית לא שומרת העתקים בספריה של חשבוניות ששילמה. הסכם המכר הוא
7 משנת 2015 (יוני 2015) ומסירת הדירה הייתה לפי הסכם המכר אמורה להיות בחודש יוני
8 2016, ומשכך החיבור לתשתיות היה אמור להיות בין השנים 2015-2016. מה גם, שנציג
9 הנתבעת טען בדיון כי הצעת הרכישה היא משנת 2015 (ולא קודם לשנת 2014), "תאגיד
10 המים יש להם את כל הנתונים" (עמ' 2, ש' 11). מקום בו הרשויות טוענות כי אין שומרות
11 מסמכים 3-4 שנים לאחר, וכך גם החברה הקבלנית, מעורר בוודאי אי נחת. אין זהו חשש
12 למשוא פנים באמירתו זו של בית המשפט. אני מאמינה לנתבעת שפנתה לגורמים שנקבה
13 בשמותיהם, אולם אני מתקשה להאמין כי פניה הושבו ריקם, כשכל גורם מפנה לגורם אחר
14 ולכל הגורמים כולם, ובכלל זה לנתבעת, אין כל שמץ של ראיה לתשלומים. ואם כך הדבר,
15 הרי שעולה דווקא מדבריה שלה שלא שולמו תשלומים ולכן אין תיעוד.

16 העובדה שהתובעים חתמו שהם נותנים תמורה לטיפול הנתבעת בסוגיית המים והחשמל
17 אין פירושה שהסכימו מדעת ליתן תשלום שלא יועבר ולא ישולם. אינני קובעת שהנתבעת
18 לא שילמה לרשויות, אולם לפי הקו שהיא מציגה, ולכך בית המשפט מתכוון בהפנותו
19 לחזקות ולנטלים במשפט, הרי מקום בו אין תיעוד על ידי מי שהפסיקה הניחה לטובתו את
20 חזקת תקינות המנהל, משמע כי אם אין תיעוד אין לכאורה תשלום. ברי כי יכול ורשות
21 טועה. על כן, במצב זה, הרשות הייתה דורשת תשלום מהנתבעת והנתבעת הייתה מוכיחה
22 לרשות, לו הייתה פונה אליה לתשלום, כי כבר שילמה. הכיצד? על ידי תיעוד בספרי
23 חשבוניות לפחות 7 שנים לאחר או הצגת חשבוניות ששולמו. מקום בו לרשויות אין
24 תיעוד ולנתבעת אין תיעוד, הרי שהמסקנה של התובעים מתיישבת יותר מהמסקנה של
25 הנתבעים כי העלות לא הייתה כפי שצוירה – כך למשל בסוגיית המים, שלא שולם דבר
26 עבור מד המים בדירתם ועל כן נאלצו התובעים לשלם עבור מד מים לתאגיד המים. אם
27 התובעים התחברו למד מים בשנת 2016 כי אז בוודאי שחיבור בשנת 2015 היה אמור להיות
28 מתועד, והרי הנתבעת לא סתרה את טענת התובעים כי התחברו למד מים ושילמו אגרה
29 ע"ש של כ-180 ₪. במסגרת תגובת התובעים לאי המצאת המסמכים מצד הנתבעת, ציינו
30 התובעים כי לשיטתם, הימנעותה של הנתבעת מחשיפת העלויות מעוררת תמיהה "שכן
31 מדובר בתשלומים לגופים מסודרים וממוסדים (חברת החשמל ותאגיד "מי נתניה"). על
32 פניו נראה לא סביר שלא ניתן לאתר עלויות ששולמו לגופים הללו" (סעיף 3 לתגובה). אין
33 לי אלא להסכים עם עמדתם.



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 18-11-54901 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני :

18. על כן, בהחלטתי מיום 16.8, קבעתי כי הנתבעת ממשיכה "בקו של לא לגלות מסמך שמצוי בנקל בידה ולעניין זה לא צריך להידרש לשאלת סמכות משישנה הלכת בית המשפט העליון בנוגע לאי גילוי מסמך או העדת עד רלוונטי". אכן, התחושה שנוצרה מהתנהלות זו, שניתנה בהחלטה ויכול והייתה ניתנת בפסק דין לו היה ניתן לאלתר, כי בתשובות יש למנוע את הבירור גופו של התיק ועל כן משמעותם המעשית היא שהן אינן ענייניות. כן ציינתי כי אין מדובר בצו עשה, אולם על מנת להפסיק את דעת שני הצדדים ולקדם את הדיון בתיק ולא סטייה מעיקרי התיק, הוריתי כי "ככל שהנתבעת חפצה בכך, בית המשפט רשאי במסגרת הליך של תביעות קטנות לפנות בצו לרגולטור עצמו בהסכמתה של הנתבעת לשם ניהול ההליך (כמו שלמשל צדדים מאפשרים זאת בפנייה לחברות תקשורת או למשטרה או העירייה או בנק לשם המצאת מסמכים לבית המשפט לבירור תובענה שהוגשה, לשם ייעול ההליך וסיוע לבית המשפט להגיע לחקר האמת). תודיע הנתבעת תוך 5 ימים אם היא מסכימה לכך", כשימי הפרגה נמנו במניין הימים בשל אופי ההליך בתביעות קטנות על מנת לסיים את הפרשה בפסק דין ולא בהתנהלות בהתכתבות.

ברם, וכאמור, הנתבעת לא הגיבה עד היום שהוקצה לה – 22.8.2019, וביום 25.8 הגישה הודעת תגובה ביום 25.8, לפיו היא הלכה למעשה מתנגדת לכך, דבר המתמיה בפני עצמו משלא ברור אם לטענתה התאגידים אינם שומרים את המידע כפי שנאמר לה, מדוע היא מסרבת בהסכמה שבית המשפט יצייד אותה בצו. הדרך שלה להתמודד עם הלך רוח בית המשפט בכך שחש כי רב הנסתר על הגלוי – בשל התנהלותה שלה, הוא כי בית המשפט יפסול את עצמו. כאמור, החלטתי בסוגיה ניתנה ביום 2.9, במסגרתה דחיתי את בקשת הנתבעת לפסול המותב השיפוטי. יצוין כי התובעים הגישו את תגובתם באיחור (נסרק בתיק ביום 5.9.19, אם כי מופיע בדיעבד מיום 3.9), לאחר שניתנה החלטתי כאמור, לפיה הם לא סבורים כי יש לפסול את המותב השיפוטי וכי בית המשפט העלה קשיים במהלך הדיון שהופנו גם כלפיהם, וניכר היה שמטרתו לחתור אל האמת.

שקיפות מחירים וסחר הוגן

19. חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן - **חוק המכר (דירות)**), הינו חוק צרכני שנועד לתת הגנה לרוכשי דירות חדשות במסגרת עסקאות אלה. בבסיס חקיקה זו ניצבת ההנחה שהמערכת החוזית בעסקאות אלה של רכישת דירה מקבלן או יזם אינה שוויונית, וכי ישנם פערי כוחות משמעותיים בין הרוכש למוכר, לטובת המוכר. מטרה משמעותית של דינים צרכניים הינה צמצום פערי הכוחות בין הצרכן לספק, כאשר ההנחה היא כי בדרך כלל לצרכן אין יכולת מיקוח והשפעה על הספק, קיימים פערי מידע בין הצדדים, כוחו הכלכלי קטן יותר, וכך גם יכולתו להתמודד עם מורכבות העסקה. דברים אלה מקבלים משנה תוקף



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

בעסקה כה משמעותית לרוכש (ראו מטרת דברי ההסבר במטרת התיקון לחוק המכר (דירות), תשע"ו-2016).

על רקע זה, לצורך ייזום בחינה רוחבית של ההסדרה החוקית בתחום מכר דירות, תוך התמקדות בהיבטים הצרכניים, נקבע בהחלטת ממשלה מספר 1204 מיום 28.2.16 להטיל על שר הכלכלה והתעשייה בהתייעצות עם הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן, לבחון אפשרות לביצוע תיקונים בחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 (להלן- **חוק הגנת הצרכן**) ותקנותיו, בין היתר בהיבטים של הסדרי אכיפה והגברת חובות הגילוי והשקיפות לצרכן בעסקת מכר דירה חדשה.

על חשיבות חובת הגילוי האקטיבית והשקיפות בכל הנוגע למכר דירות על ידי חברות בניה, עמד כב' המשנה לנשיאה בדימוס השופט א' רובינשטיין, בזו הלשון:

"אומר כבר כאן, כי מדיניות שיפוטית ראויה מחמירה עם חברות הבניה באשר למצג כלפי לקוחותיהן, והדבר דומה לנושאי צרכנות בכלל; ההנחה היא כי הגילוי צריך להיות מלא ו"ידידותי למשתמש", באופן שאדם מן היישוב הרוכש דירה, ולעתים זו העסקה החשובה ביותר בחייו, צריך שלא לעמוד בפני "חתול בשק" (ראו רע"א 1103/17 אופרה על הים בע"מ נ' ליטביק (6.3.2017), פסקה י"ג להחלטתו).

זוהי נקודת המוצא.

20. הנתבעת ציינה כי במסגרת בקשת הרכישה והסכם המכר, צוינו הסכומים לתשלום עבור מים, חשמל ותשתיות. אכן, אין חולק כי אלו צוינו בסכומם הגלובלי שגם נדרש מע"מ משיש לשלם לרשויות סכומים הכוללים מע"מ. ואולם, המע"מ עליו הנתבעת יכולה להזדכות עת גבתה 800 ₪ הוא 136 ₪ עבור כל דייר, בעוד עבור 180 ₪ הוא כ-30 ₪. אם הסכום שנגבה עבור המים הוא מעבר לתשלום לרשויות, כי אז לא ברור על מה היה צורך לגבות מע"מ על היתרה. יכול ומדובר בחיבור הבניין כולו ולא רק הדירה ולכן נלקח סכום מכל דייר עבור מד מים ראשי המונה את הצריכה המשותפת, אולם לא רק שהנתבעת לא טענה זאת וגם אז, לא ברור כיצד הגיעו לסכום הנ"ל, אלא גם בנספח א' להסכם המכר "תשלומים ומועדים" מצוין מפורשות **"תשלום בסך של 800 ₪ בתוספת מע"מ עבור חיבור הדירה למונה מים** (הדגשה שלא במקור-א"מ). הפירוט לו כיוונו התובעים הוא עבור מה נגבו 800 ₪ + מע"מ עבור מים – עבור התקנת צינורות? עבור מד מים? שהרי המצג הוא חיבור למד מים בלבד לדירתם. שקיפות המחירים איננה עוצרת בהצגת סכום כולל עבור מוצר יסוד הנתון תחת פיקוח. משכך, המסקנה המתבקשת היא שהסכום כולל רכיבים נוספים לתשלום האגרה לתאגיד המים. האגרה במהותה דומה להיטל והיא משקפת עלות



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

טיפול ממשית של הרשות. גבייה מעבר לכך, משמעותה מס. אם לא כך פועלת הרשות, כי
אז מכוח מה הנתבעת גובה מהצרכן כ-750 ₪ תוספת?

ודוק; ככל שישנן עלויות נוספות, ויש בכך לגיטימיות, יש לפרט. ככל שמדובר בדמי טיפול,
גם אז יש לפרט. זאת, על מנת שהצרכן יוכל לקבל החלטה מודעת לפני ביצוע העסקה ויוכל
להשוות מחירים בזמן אמת ועל כן יש להביא את מלוא המידע בקשר לעסקה.

יש ממש בטענת התובע כי יש באי השקיפות משום פגיעה בסחר הוגן, משחברה מסוימת
יכולה להציג דירות במחיר נמוך יותר, על מנת למשוך קונה פוטנציאלי עם מחיר
אטרקטיבי יותר שאינו משקף בפועל את התמורה המלאה משעם ביצוע העסקה הצרכן
נדרש לשלם עלויות המוצגות כמוצרי יסוד אולם אינן זהות בין חברה לחברה, כשהציפייה
הסבירה של צרכן היא שהמחירים עבור מוצרי יסוד יהיו זהים, כך שההשוואה במחירים
היא עבור העסקה בכללותה נטו ולשקול האם להיקשר בעסקה אצל חברה מסוימת או אצל
אחרת. המונח סחר הוגן או לא הוגן הוא מונח רחב שיש לצקת לו תוכן מהותי. באמצעות
שקיפות מחירים הסחר יהא הוגן יותר משתגבר התחרות ויופחתו המחירים לצרכן. כך, גם
יימנע כשל שוק באי שקיפות המחירים ויהא בכך סיוע להגברת הכוח של הצרכנים. אי
גילוי מלוא המידע, או הצגת מידע אולם באופן חלקי, משמעותו פגיעה באוטונומיה
הצרכנית לממש יכולת בחירה ולקבל החלטה מושכלת בעקבותיה. כל שכן, המוצרים הם
מוצרים בפיקוח ומוצגים כמוצרי יסוד, כך שיכולת ההתמקחות מכורסמת מלכתחילה,
אולם אם אין מדובר בתשלום עבור מוצר היסוד ישירות לתאגיד המים או חברת החשמל,
כי אז יש מקום להתמקח או לפחות לבצע סקירה השוואתית טרם החתימה על ההסכם
הוספת התשלומים הנוספים למחיר היסוד מול חברות אחרות, לסכום הכולל של הדירה,
או אז לערוך השוואה מושכלת. בהצגת מחיר דירה כולל בעלות מסוימת כאשר מדובר
במוצרי יסוד וכלל החברות היו גובות באופן דומה עד זזה, הרי שנוצרה הסתמכות מצד
הצרכן שהחל בהליך של היקשרות מול העוסק. אומנם על פניו נראה כי מדובר בסכומים
שגם אם הם גבוהים לצרכן הבודד, בראיה כוללת תוספת של 5000 ₪ למשל לא תסיט אותו
מלרכוש דירה מסוימת, בשים לב לעלות הכוללת גם מבחינת משמעות המחיר וגם מבחינת
רצונו הסובייקטיבי בממכר על אפיוניו הייחודים לשמש ביתו מבצרו או הכנסה מניבה
נוספת. ואולם, אין בכך לפטור את העוסק מלשקף זאת, גם אם הצרכן לא היה משנה את
דעתו. זכות הבחירה היא של הצרכן ולא של העוסק.

יצוין בהקשר זה, כי הנתבעת טענה להרחבת חזית מצד התובעים עת בכתב תביעתם הלינו
על אי קבלת פירוט הסכומים ולא כי נגבה מהם ביתר על ידי הנתבעת באופן שהיא שילמה



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 18-11-54901 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

עבור "מוצר היסוד", אם בכלל (משבנוגע לחיבור למים נטען על ידם שהיא לא שילמה) והיתר מדובר לכאורה בעניין של יצירת רווח. אינני מסכימה עם עמדתה. עילת התביעה נלמדת מהעובדות שגיבשו אותה והוצגו על ידי התובעים. הקו בו החזיקו התובעים היא שיש בהסתרת הפירוט כדי לעורר חשד מבחינתם, וברי כי לא התכוונו רק לסכומים שמצויים לצד הרכיבים (כך למשל: מים - 800 + מע"מ), שלולא כן, לא הייתה נולדת תביעתם ולא היו מציינים שהם חותמים תחת מחאה. תפישת לפיה התובעים תבעו דבר שקיבלו באופן המודפס שחור על גבי לבן בפשטות וזוהי טענתם היחידה משמעותה בפועל זלזול באינטליגנציה של הרוכשים, כי ברור הוא שהם זקוקים למידע המצוי בשליטת הנתבעת לפרטי פרטים עבור מה גבתה 800 ₪ + מע"מ מכל רוכש, משאין לה קבלה או חשבונית ששילמה זאת ישירות תאגיד המים משלטענתה גם לתאגיד המים וגם לה אין כל תיעוד. זו אינה הרחבת חזית אלא עילת התביעה העולה מעובדות כתב התביעה, בשים לב לכך שמדובר בתביעה קטנה בדבר אופן הניסוח הטכני לעומת מהות התביעה.

משמעותו של מחיר מופרז

21. ככלל, מחיר מופרז הוא מחיר העולה על המחיר שהיה נגבה בתנאי תחרות (ראו והשוו: בש"א 8450/02 **רוזנבוים נ' פז שירותי תעופה** [פורסם בנבו] (25.6.2007). בעניין **יונייטד ברנדס** קבע בית הדין האירופי כי מחיר מופרז הוא מחיר שאינו מקיים יחס סביר לערכו הכלכלי של המוצר, כאשר ערכו הכלכלי של המוצר אמור לשחזר את המחיר שהיה נקבע בשוק בתנאי תחרות. כך למשל, על מנת לזהות מחיר בלתי הוגן ניתן למשל לבחון את הפער בין מחיר המוצר לבין עלות ייצורו (**United Brands co. v. Commission of the European Communities** [1978] E.C.R 207)

בעניין **רייס** (רע"א 2616/03 **ישרכארט בע"מ נ' רייס**, פ"ד נט (5) 701), אימץ בית המשפט העליון את שני המבחנים שנקבעו בדין האירופי בעניין **יונייטד ברנדס** לזיהוי מחיר מופרז. בית המשפט קבע כי הוכחת מחיר מופרז יכול שתעשה על ידי בחינת הפער בין עלות הייצור לבין מחיר המכירה או על ידי מבחן השוואתי. נטל ההוכחה מוטל על כתפיו של התובע להראות כי הפער בין המחיר שגבה העוסק לבין עלויותיו היה מופרז ובלתי מוצדק.

על פניו, עת התובעים טענו כי החיבור למד מים עלה להם כ-180 ₪ ותו לא, והנתבעת מציינת כי עלות החיבור למים היא 936 ₪ כולל מע"מ.

סעיף 26ב (א) לכללי תאגידי המים והביוב (אמות מידה לשירות), התשע"א-2011 קובע כי "אדם המבקש לחבר לראשונה נכס בתחום החברה למערכת המים יגיש לחברה



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 18-11-54901 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

בקשה על כך בכתב וישלם את התעריף לחיבור מד-מים בנכס שחובר לראשונה, הקבוע בתוספת השנייה לכללי התעריפים; "

סעיף 6 א לתוספת השנייה לכללי תאגידי מים וביוב (תעריפים לשירותי מים וביוב והקמת מערכות מים או ביוב), תש"ע-2009 קובע כי עלות "מד-מים, לרבות התקנתו באתר שהוכן לכך, בנכס שחובר לראשונה, או מד-מים נוסף, כמשמעותו בסימן ד' בפרק שני לכללי אמות המידה, לרבות התקנתו באתר שהוכן לכך" תנוע בין סך של 158.58 ₪ (כולל מע"מ הסכום הוא כ-180 ₪, הסכום ששילמו התובעים) עבור קוטר 3/4 כולל ועד לסך של 852.70 ₪ מעל לקוטר של 1.5 ועד 2 כולל (ובצירוף מע"מ – סך של כ-995 ₪). הנתבעת לא טענה לגודל שונה של הקוטר בדירת התובעים והעובדה היא שבסופו של יום הם עושים שימוש לפי קוטר מסוים שעלותו מסתכמת בסך של 180 ₪ לערך.

משהנתבעת לא טענה להבדלים בקוטר או כי מדובר במחיר אחיד לרוכשים משכל רוכש יש לו קוטר אחר, דומה כי הנתבעת בחרה בשיטת הממוצע. המצג שמוצג הוא כי התשלום של הרוכש למים הוא עבור חיבור דירתי. ככל שמדובר בחיבור כלל התשתיות, הרי שמדובר בחלק מעלויות החברה הקבלנית שלאחר חישוב כלל העלויות היא מתמחרת את סכום מכר הדירה לצרכן, כאשר לא נדרש ממנה לחשוף לפני הצרכן מחיר עלויות של הקבלן או היזם אל מול רווחיו לאחר הפחתת סכום עלויות "הייצור" מהסכום הנדרש בעת המכירה, עת הוא מוכר את 'מרכולתו' ככל עוסק אחר. ואולם, מקום בו מוצג הסכום כמחיר עבור חיבור המים לדירה, והמחיר הוא תוספת למחיר הדירה שכבר ספגה את העלויות ומחירה נקבע לאחר השקלול של רווח ותועלת מול עלות (כאשר כל ההוצאות המושתתות על העוסק מגולמות במסגרת הצגת מחיר אחד כולל, בהתאם לסעיף 17 א לחוק הגנת הצרכן) – כי אז על המחיר הפרטני לשקף נאמנה את אשר מוצג באופן פרטני.

נתתי דעתי לכך שיכול ועסקינן במנהג סוחרים, תחת שקלול כולל של העלויות לצרכן באופן שעבור מוצר אחד גבו יותר ועבור מוצר אחר גבו פחות, אולם בשקלול הסכומים שנגבו, הרי שזה נהנה וזה לא חסר במבחן התוצאה. ניתן לומר כי באותו אופן שמצופה מהעוסק להשיב סכום שנגבה לכאורה ביתר עבור מוצר מסוים, כך מצופה מצרכן לקחת סיכון שמקום בו חויב בדיעבד בפחות, יידרש לשלם את התוספת ובאיזון הכולל יגיע לסכום אפס. ספק בעיני אם התובעים היו מגלים ששילמו פחות מהסכום שנדרשו לו, היו פונים לקבלן בדרישה לפירוט ומשלמים את הסכום העודף שזכו בו. המענה שהיה מצופה מצד הרוכש כלפי קבלן בסיטואציה כזו היא שאומנם הצרכן "זכה" לסכום מופחת אולם זה במסגרת התמחור הכולל של העוסק במטרה לקחת על עצמו תשלומים, להוזיל בזאת את מחיר הדירות הלכה למעשה, וכך למשוך רוכשים פוטנציאלים או להטיב עם רוכשיו או שהוא



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

מרוויח מכיוון אחר ממילא ולכן מוזיל עלויות מסוימות מכיוון אחר, באופן שאינו מפסיד בפועל. ואולם, המכנה המשותף הוא הצורך בשקיפות ובגילוי המידע על מנת שתינתן הסכמה מדעת עבור מה התשלום, במסגרת ניהול משא ומתן בתום לב.

כן נתתי דעתי לכך שיכול ולא ניתן להתחבר לבד. התשלומים עבור חשמל, גז ומים הם בגדר בתשלומים נוספים – בהם גם מכיר הרגולטור הייעודי משרד השיכון והבינוי במסגרת מסמך שהנפיק שעניינו "תנאים בחוזה אחיד בין החברה לרוכש דירה" ומטרתו למנוע שבחובה בין קבלן לרוכש דירה יהיו תנאים מקפחים לפי חוק החוזים האחידים, תשמ"ג-1983, כאשר ההוראות בנספח שהונפק מבוססות על הוראות חוק השייכות לעניין, פסיקת בתי המשפט וההחלטות שנתקבלו בבית הדין לחוזים אחידים. ואולם, ככל שמדובר לחיבור הדירה התשלום יחול על רוכש הדירה אולם תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על הקבלן. יכול והסכום נכלל במסגרת המחיר הכולל של הדירה (הכולל את העלויות שנושא בהן הקבלן) ויכול ומדובר בתשלום נוסף שנגבה בנפרד. כאמור, מדובר בגבייה לגיטימית, ולא מן הנמנע כי החיבור של הבניין לרשת המים ויחד עם חיבור לדירה מגיע לסכום של כ-800 ₪ עבור כל אחד מ-65 דיירים בבניין. אולם, וכאמור, יש לשקף זאת. הנתבעת עצמה לא טענה זאת ולא תיעדה זאת. המצג הוא כי החיבור של החשמל לדירה הוא הסכום שנגבה, היינו סך של 4000 ₪ + מע"מ. אם 4000 ש"ח הוא חיבור החלק היחסי של החשמל לדירה בלבד כשיש את התשתית והדייר רק מתחבר לדירה, זה בוודאי סכום יקר מידי ממה שאמור לעלות החיבור והדבר אף נכנס בגדר ידיעה שיפוטית. אם זהו סכום עבור החיבור הכולל בגין החלק של הדייר והחלק היחסי ככל שמשיתים עליו בבניין, כי אז זה תלוי בכמות השכנים בבניין (65 דיירים) ועדיין מדובר בסכום גבוה (אך סביר) אולם השאלה עבור איזה רכיבים חייבו, בשים לב לכך שעלויות התשתית של הבניין מתומחרות על פי רוב במחירי הדירה. לנתבעת הפתרוניים.

יצוין, כי ככלל, מקום בו עסקינן בחוזה אחיד, והמשמעות היא דואלית, כי אז יש לפרשו לטובת הצרכן, לצד שלא ניסח את החוזה האחיד, בשים לב לפערי הכוחות בין הקבלן לצרכן. בניגוד לסוגיית המים שהחיבור לדירה הוא מפורש, בנוגע לחיבור לחשמל קיימת עמימות, אולם בסוגיית החשמל נדון בנפרד.

כך או אחרת, יוצא אפוא, כי אין יכולת לדעת מהו המחיר שנגבה בתנאי תחרות ויכול והתובעים היו נתקלים באותה רמת גבייה גם תחת חברות קבלניות אחרות ומשכך, אין כל נפקות ממשית לעצם הידיעה בדבר שקיפות המחיר עבור החיבור למים, למשל. אולם מקום בו הנתבעת דורשת שלא לייחס לה גביית דמי טיפול או "עמלת תיווך" מחד, ולא



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

מציגה את עלות "הייצור" מאידך כפי שהוא לכאורה מוצג לצרכן, כי אז בנסיבות הספציפיות של התיק דנן התובעים צלחו להוכיח כי מדובר במחיר מופרז, בניגוד לתנאי הפיקוח. זאת, בשים לב לכך שעל פניו, הקבלן הוא אשר אמור לשאת בתשלום החיבור של הבניין לרשת החשמל והמים וסכום זה לא אמור להיות "מגולגל" על הדיירים בנפרד ממחיר הדירה, אלא הסכום היחסי של חיבור דירתו לתשתית הבניין כאשר ישנם גם ישנם הסכמים לפיהם הדייר עצמו יתקשר עם חברת המים והחשמל והחיבור הוא על אחריותו.

על כן, משמדובר במחיר בפיקוח, סבורני כי מדובר כי הן ביחס למים והן ביחס לחשמל במחיר מופרז, אולם הסעד אינו יוצא תחת ידו של בית משפט זה אלא אמור לבוא מצד הרגולטור הייעודי, מקום בו אין ראשית ראיה לסכום שאמור להיות משולם מול הסכום ששולם, כל שכן ראיה בדבר אי חיבור מלכתחילה לתשתית – בעניין החשמל, להבדיל מסוגיית החיבור למים, כפי שיובהר.

וידגש, מקום בו היה מוכח כי הנתבעת שיקפה לצרכן כי הסכום של 800 ₪ + מע"מ טומן בחובו גם דמי טיפול והצרכן חותם על כך, כי אז העובדה שמדובר במחיר מופרז לא תעמוד לו. שכן, חזקה על אדם שיודע על מה הוא חותם, ובתנאי שקיבל את מלוא המידע, או אז ניתן לטעון נגדו לטענות בכדאיות העסקה ולכבד את עקרון חופש החוזים וההתקשרות. ודוק; חיוב במחיר שאינו סטנדרטי, אין בכך משום בגדר עוולה אזרחית אלא אם נעשתה תוך ניצול מצוקת הצרכן לפי סעיף 3 לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 או תוך הצגת מצג שווא או הטעיה לפי סעיף 2 לחוק הגנת הצרכן או הפרת חובת הגילוי לפי סעיף 4 לחוק הגנת הצרכן. זאת, גם בשים לב לעוולת התרמית לפי סעיף 56 לפקודת הנוזיקין [נוסח חדש] או הטעיה, כפייה או עושק לפי סעיפים 15, 17 ו-18 חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, בהתאמה. היה והמקרה אינו נכנס בגדר אלה, ואינו משתייך למוצרים המצויים תחת פיקוח (או שכן מצוי תחת מוצר בפיקוח אולם בנוסף לו ישנם דמי טיפול ולצרכן הפררוגטיבה לבחור האם לשלם "ערכי מטרד" ולאפשר לחברה להיקשר עבורו בעסקאות או שמא מעדיף לעשות זאת לבד על חשבוננו) - הרי שידיו של בית המשפט כבולות, גם אם "רוח חכמים אינה נוחה הימנו" ויש בדבר משום ניחוח המכרסם בתחושה המוסרית, להבדיל מהמשפטית (ראו והשוו לפסק דיני בת"ק 8177-09-18 ארז נ' אביגדור (5.2.2019)).

טעות בכדאיות העסקה?

22. הוראות חוק הגנת הצרכן הן קוגנטיות ומטרתן חיזוק כוחו של הצרכן במערכת היחסים שלו מול עוסק. החוק יוצא מנקודת הנחה כי במערכת יחסים זו קיים חוסר שוויון אינהרנטי ולעוסק קיים באופן טבעי יתרון משמעותי על פני הצרכן. החוק קובע הוראות



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

ליבה שמטרתן איסור הטעיה, חובות גילוי ואיסור הפעלת השפעה לא הוגנת על הצרכן כאשר מטרתו העיקרית היא שקיפות של תנאי העסקה כדי לאפשר בחירה מושכלת של הצרכן וכמו כן, לאפשר יכולת בחירה חופשית ללא שהופעל על הצרכן לחץ שיווקי. כך גם פועל החוק במתכונתו כיום לטיפול בהסרת חסמי תחרות, כגון כבילה של צרכן לעסקאות ארוכות וחוסר יכולתו לעבור לעוסק אחר כדי לקבל תנאי עסקה משופרים יותר.

סעיף 2 (א) לחוק הגנת הצרכן עניינו "איסור הטעיה" בכל עניין העלול להטעות צרכן בכל פרט מהותי בעסקה, לרבות לאחר מועד ההתקשרות בעסקה, כאשר מחירו של נכס או שירות מהווה כעניין מהותי בעסקה (סעיף 2 (א)(13) לחוק). יוטעם, כי הטעיה יכולה להיות גם בתום לב ואין צורך שתהיה הטעיה בפועל אלא די בפוטנציאל ההטעיה הטמון בתיאור "עלול". לאמור; המבחן הוא הסתברותי –

"הטעיה היא הצהרה כוזבת. ההטעיה נוצרת כאשר קיים פער בין הדברים הנאמרים (או המוסתרים) לבין המציאות. הטעיה יכולה ללוש שתי צורות: האחת, הטעיה במעשה על דרך של מצג שווא הכולל פרטים שאינם תואמים את המציאות; השנייה, הטעיה במחל, קרי: אי-גילוי פרטים מקום שיש חובה לגלותם (ראו: ג' שלו דינים חוזים [9], בעמ' 225; ד' פרידמן, נ' כהן חוזים (כרך ב) [10], בעמ' 787). ודוק: אין דין עילת ההטעיה לפי דיני החוזה כדינו של איסור ההטעיה על-פי חוק הגנת הצרכן, בעוד שדיני החוזים על-מנת שתגבש עילת ההטעיה נדרש כי הצד הטוען להטעיה אכן טעה ובשל טעותו זו התקשר בחוזה (ראו סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973), הרי שהאיסור מכוח חוק הגנת הצרכן רחב יותר והוא חל על כל "דבר... העלול להטעות צרכן" (ההדגשה שלי – ט' ש' כ') גם אם הלה לא הוטעה בפועל (ראו: סעיף 2 לחוק הגנת הצרכן וכן ע"א 1304/91 טפחות – בנק משכנתאות לישראל בע"מ נ' ליפרט [1], בעמ' 326. (ראו רע"א 2837/98, שלום וחנה ארד נ' בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, פ"ד נד(1) 600 (2000), 607. הדגשות שלא במקור-א"מ).

אי לכך, מקום בו מצג מסוים שאינו תואם את התשלום האמיתי לרשויות, ודי בכך שקיים פוטנציאל להטעיה גם אם הצרכן לא הוטעה בפועל, הרי שאין בחתימת התובעים כדי להכשיר את אותה הוראה משלא ניתן להתנות על הוראות חוק הגנת הצרכן לפי סעיף 36 לחוק, ודין הוראה מתנה על הוראות החוק להתבטל.

על כן, ולנוכח זאת, הרי שלא ניתן לקבל את עמדת הנתבעת כי מדובר בטעות בכדאיות העסקה משטעות בכדאיות העסקה נוגעת למחיר ולא לתכונה, והצגת מצג בדבר אופי התשלום להבדיל מגובה התשלום אינו מהווה טעות בכדאיות העסקה, לו יוכח כי נגבה עבור רכיב מסוים סכום מסוים אולם הסכום אינו משקף נאמנה את הרכיב. ודוק; לו החברה הקבלנית הייתה משקפת את המחיר באופן שהיא גובה סכום מסוים הכולל דמי טיפול או "עמלת תיווך" בצדה, כי אז ניתן לטעון לטעות בכדאיות העסקה שכן כל המידע



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 הובא לפני הצרכן וחרף זאת בחר מתוך "ערכי מטרד" להסמיך את החברה הקבלנית לטפל
2 עבורו בחיבור לתשתיות ולהקל עליו, יהא המחיר אשר יהא. שכן, לו מדובר במוצר שאינו
3 בפיקוח או שניתנה לצרכן האפשרות שלא לבחור בשירות החיבור והוא יעשה זאת בעצמו
4 - כי אז, וכאמור, עם כל תחושת אי הנוחות שבדבר, עדיין, מקום בו הממונה על ההגבלים
5 העסקיים מאפשר קיומה של תחרות, לא ניתן לבוא אל אותה חברה בטענות בדבר
6 רווחיותה. כל זאת, ובתנאי אחד: שקיפות המחירים.

7 כן, דומה כי קיים קושי לטעון לטעות בכדאיות העסקה משהמוצר השלם – מחיר הדירה –
8 הוצג כמתחרה לדירות אחרות של חברות בניה אחרות. לו כל החומר היה פרוש מראש
9 לפני הצרכן והוא היה מחשב את כל העלויות ובוחר בדירה של הנתבעת, כי אז זו אכן טעות
10 בכדאיות העסקה. אולם מקום בו מוצגים מוצרי יסוד במחיר מסוים שהוא אמור להיות
11 תחת פיקוח, הרי הצרכן הסביר לא ישקול לערוך סקר שוק במחירים שאמורים להיות זהים
12 בשוק תחת אותו רגולטור, אלא יבחן את המחיר הכולל בשים לב לכך שישנם כאמור רכיבי
13 יסוד זהים. זהו הכלי הנכון להשוואת מחירים. על כן, מקום בו מסתבר, תוך כדי תנועה, כי
14 המחירים הנגבים הם מעבר לסכום, הרי שכבר החל תהליך החתימות על המשמעות
15 שבדבר, לא ניתן לומר כי מדובר בטעות בכדאיות העסקה עת מתברר כי הוצג לכאורה מצג
16 שאינו תואם את המציאות הכלכלית. יצוין שוב, מקום בו הסתבר כי מחיר הדירה היא
17 גבוהה יותר מהשוק והצרכן הוטעה לחשוב כי זהו מחיר השוק, הרי שזוהי בעייתו שלו
18 משלא ערך סקר שוק (ועדיין – תלוי מה נאמר לו בשיחת המכירה, שכן לו נאמר לו כי זה
19 מחיר השוק ולא כך, הרי שגם אם לצרכן יש אשם תורם, אין בכל כדי לבטל את רכיב
20 ההטעה מצד העוסק). לעוסק הזכות לדרוש מחיר מסוים ולגרוף רווחים. ואולם, הקושי
21 הוא כאשר מוצג מחיר מסוים, נעשה סקר שוק אבל אשר לרכיבים מסוימים לא נעשה
22 משהם ברורים מאליהם ותוך כדי תנועה נאלץ הצרכן לשלם, תוך שהוא מוצא עצמו שבו
23 תחת "מונופול" (במשמעות המילולית) של העוסק עקב יחסי הכוחות ביניהם ואופי המוצר,
24 בשוק שהוא לא מונופוליסטי. בל נשכח, כי בכל הנוגע לרכיב המים, הרי שהעובדה נתגלתה
25 לתובעים מאוחר יותר לעסקה עת התובעים נאלצו לשלם לתאגיד המים, הגם שלטענתם
26 כבר שילמו לנתבעת עבור כך. לא ניתן לטעון נגדם כי חתמו ובכך הביעו הסכמתם לתשלום
27 שבסופו של דבר לא קיבלו תמורה בגינו.

28 ויודגש שוב; אם התובעים שילמו על החיבור למים לדירה, מה הנתבעת עשתה עבורם
29 בדיוק? הנתבעת לא סיפקה הסבר לכך.

30 העולה מהקובץ, כי בכל הנוגע לרכיב המים, התובעים הוכיחו כי נגבה מהם מעבר לכללי
31 אמות המידה, ועל כן אני קובעת כי הנתבעת תשיב לתובעים סך של 936 ₪ שנבו מהם.

32



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

23. אשר לחיבור למונה חשמל, אומנם ככלל הנטל עובר לנתבעת להוכיח ששילמה עבור החשמל
עקב כך שהמסמכים היו ברשותה ואי גילויים מהווה נזק ראייתי לתובעים, כמו גם אי גילוי
מסמך רלוונטי מקום שיש לגלותו מחזק את הטענה כי לו היה מגולה הוא היה פעול לטובת
הצד שכנגד וכן אם אין תיעוד כי אז ייתכן ולא שולם – הרי שבניגוד לסוגיית המים,
התובעים לא טענו כי התחברו באופן עצמאי אולם טוענים כי מדובר במחיר מופרז. אכן,
וכאמור, על פניו נראה כי מדובר במחיר מופרז אולם לא די בכך אלא יש להוכיח כי מדובר
במחיר מופרז גם בשוק (מקום בו הגבייה היא שונה) או את עלות החיבור ביחס לדירתם
הספציפית שהוא בעשרות מונים – תרתי משמע – מתחת הסכום שנגבה על ידי הנתבעת.
זאת, בניגוד לחיבור למים שהתובעים הוכיחו את התשלום ששילמו לשם חיבור מד המים
ועל כן משהנתבעת הודתה כי אכן שילמו לה על חיבור למים והיא חיברה לדבריה אולם
התשלום ששילמו התובעים הוא לא התשלום עבור החיבור כפי שהוצג להם בתאגיד המים
(והנתבעת לא סתרה את חיוניות החיבור למד המים על ידי התובעים), הנטל עובר אליה
להוכיח ולו מפאת טענת "הודאה והדחה". בכל הנוגע לחיבור חשמל, התובעים אף לא הציגו
'ראשית ראיה' שיש בה להעביר את הנטל (חרף החזקות שהוצגו), ובכלל זה גם אם לא
שילמו תשלום מסוים, יכלו להציג סכומים שנגבים עבור חיבור למונה חשמל של חברות
אחרות ולחילופין הראיה הטובה ביותר – מצד חברת החשמל. התובעים לא שללו כי
החיבור היה גם עבור כל הבניין ולא רק דירתי – "אני לא יודע מה הלוח המרכזי אך זה לא
צריך להשליך עלי. הסכום עבור 65 דירות כפול 4000 ₪. גבו ממני ביתר אך הם לא
מפרטים לי" (עמ' 2, ש' 1-2). ההפניה שבית המשפט יאתר באתר של חברת החשמל בנוגע
לעלות חיבור לחברת החשמל אינה הוכחה בדבר גבייה ביתר, עת לא מוצג הסכום ועת לא
מתואר האם מדובר בחיבור לדירה או דירה ובניין גם יחד. בנספח א' להסכם המכר
"תשלומים ומועדים" מצוין כי בנוסף לתמורה הרוכש ישלם לנתבעת "את מחיר חיבור
החשמל שחייבו יהא בסך של 4000 ₪+מע"מ". לא דובר על עלות חיבור לדירה, להבדיל
מחיבור למים, שם צוין מפורשות "תשלום בסך של 800 ₪ בתוספת מע"מ עבור חיבור
הדירה למונה מים" (אם כי ניתן לטעון לגבי הכלל הפועל נגד המנסח מקום בו ישנה לקונה
או פרשנות דואלית אולם באותה נשימה ניתן ללמוד על הסדר שלילי, אולם העיקרון בדיני
הנזיקין הוא פיצוי מקום שבו נגרם נזק. רוצה לומר, כי גם אם פלוני אחראי לנזק והוכחה
אחריותו, מקום שאין נזק, לא פועל עקרון "האשמה והגמול" כבדין הפלילי, ומשכך, גם
אם קיימת חבות לאדם, הרי משלא הוכח כי גרם לנזק בר כימות, כי אז אין לחייבו. זאת,
גם בשים לב להלכת אשקר שצוינה דלעיל בנוגע לחובת התובע להוכיח את גובה הנזק ואמת
המידה הנדרשת גם בהליך של תביעות קטנות. התובעים מחוברים לחשמל והחשמל – לא
יש מאין הוא. דרישה לספק חשבונית עבור כל תשלום שביצע קבלן ולכל רוכש איננה
מידתית, כאשר לא הוכח אחרת כי לא חוברו לחשמל או ראשית ראיה כי נגבה סכום ביתר
ובית המשפט אינו פוסק על פי אינטואיציות אלא על פי הראיות המונחות לפתחו, והוא לא



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 הגורם שמספק ראיות עבור התובע. על כן, אני דוחה את טענותיהם בנוגע לרכיב זה, ולו
2 מפאת אי עמידה במאזן ההסתברויות במשפט האזרחי ביחס לחיוב הספציפי על ידי
3 הנתבעת הספציפית.
4

5 חייב בהוצאות תשריטים – האם נכלל תחת הוצאות משפטיות

6 24. התובע טען במהלך הדיון "אני לא שילמתי לעוה"ד של הקבלן. עצם הוצאות מהסוג הזה
7 נחשבות הוצאות משפטיות שהקבלן גובה אותן ממני. הוא לא גבה את זה כהוצאות
8 משפטיות אלא גבה אותן בנפרד. הוא אל גבה ממני הוצאות משפטיות. היה אפשר לדרוש
9 זאת כהוצאה משפטית. הייתי משלם אם זה היה מוגדר תחת הוצאות משפטיות. אבל זה
10 מוגבל בסכום, זו טענתי. בגיליון 64 של ועדת האתיקה של לשכת עוה"ד רשום כי תחת
11 הוצאות משפטי ושכ"ט עו"ד נכנסים תשריטים, פרצלציה ורישום בלשכת המקרקעין"
12 (עמ' 1, ש' 18-25).

13 בנוגע לעלויות נלוות מעבר למחיר הדירה בדמות תשריטים, סעיף 6 שהוסף לחוק המכר
14 (דירות), תשל"ג- 1972 בתיקון מס' 7 משנת 2014, מגדיר "הוצאות משפטיות", כדלקמן:

15 (א) "בסעיף זה, "הוצאות משפטיות" – שכר טרחת עורך דין המייצג הן את
16 המוכר והן את הקונה בעסקה למכירת דירה, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין בשל
17 ייצוג המוכר באותה עסקה, בעד פעולות אלה:

18 (1) רישום וניהול רשימה של בעלי הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה
19 ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין;

20 (2) רישום הזכויות על פי חוזה המכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה
21 רישום בית בפנקס בתים משותפים ושינוי או תיקון לצו רישום בית
22 משותף;

23 (3) כל הוצאה אחרת הקשורה לרישום הזכויות על פי חוזה המכר".

24 ס"ק (ב) קובע כי מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על
25 הסכום או השיעור שקבע השר במסגרת תקנות ("הסכום המרבי") כאשר הסכום המרבי
26 של הוצאות משפטיות יהיה הסכום לפי חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-
27 1996, לעניין מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין.



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

תקנה 2 לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 קובע כי
 "מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום הנמוך
 מבין אלה, לפני הוספת מע"מ (נכון לשנת 2019 – א"מ):

(1) 5,019 שקלים חדשים;

(2) סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה, כפי שנקבעה בחוזה המכר.

25. יובהר כבר עתה כי הוראות חוק המכר (דירות) על תקנותיו הן קוגנטיות ואין לפרשן אלא לטובת הקונה (ראו סעיף 7א(א) לחוק המכר). הן חוק המכר (דירות) והן חוק הגנת הצרכן הם חוקים צרכניים שנועדו ליתן הגנה לצרכן נוכח קיומם של פערי כוח משמעותיים בינו לבין העוסק הקבלן. תכליתם להגן על הצרכן הפרטי בשל העדר איזון כוחות ביחסיו עם הקבלן (ראו והשוו: ע"א 10650/08 אלישוב נ' כונס הכנסים הרשמי (14.11.2010)). בכל הנוגע להוצאות משפטיות, הרציונל בתיקון החקיקה הוא החשש כי רוכשי הדירות יממנו למעשה את כל ההוצאות המשפטיות של הקבלן ובכלל זה ליווי הליך הבנייה והכנת חוזי המכר ולא רק את ההוצאות המשפטיות בעד השירות המשפטי הניתן להם (ראו דברי ההסבר לתיקון סעיף 6ג לחוק המכר (ה"ח 508, כ"ג בתמוז התשע"ג, עמ' 31)). על כן, "בהתחשב ביחסי הכוחות בין רוכשי הדירות שעבור רובם רכישת דירה היא אחת מהעסקאות הכלכליות המשמעותיות ביותר בחייהם, ובין קבלנים שזהו עיסוקם, נדרשת הסדרה של המחוקק בעניין זה". אי לזאת, הוצע להתקין תקנות בדבר הסכום המרבי שיכול קבלן לדרוש מרוכש דירה להשתתפות בהוצאות משפטיות וכי "דרישת קבלן מרוכש דירה להשתתפות בהוצאות משפטיות גבוהה מהמותר לפי התקנות שייקבעו תהיה עבירה פלילית שהעונש עליה יהיה קנס השווה היום ל-14,400 שקלים חדשים, כמוצע בתיקון לסעיף 10 לחוק".

כללי לשכת עורכי-הדין (התעריף המינימאלי המומלץ) תש"ס-2000, מתייחסים בסעיף 11 למתן שירות מחוץ לכותלי בית המשפט. בסעיף קטן 11.11(ב) שם, מפורט התעריף המינימאלי המומלץ לצורך רישום בית משותף בכל הנוגע לגובה שכ"ט בנסיבות של רישום בית משותף ורישום זכויות בעלי דירות על שם הרוכשים. מקום בו עסקין ב: "רישום בפנקס בתים משותפים כשאין פעולה זו קשורה בשום פעולה אחרת באותו נכס" התעריף הינו "518 ₪ לחדר". אשר לתעריף המינימאלי של לשכת עורכי הדין, בהקשר זה יש לקחת בחשבון גם את התייחסות ועדת האתיקה לעניין, אליו מפנים התובעים, במסגרת החלטה שניתנה לאחר חקיקת התיקון לחוק המכר דירות והתקנות שבאו בעקבותיו בדבר הגבלת שכ"ט עו"ד והוצאות משפטיות:



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 18-11-54901 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

"אתיקה מקצועית" - 64 - הנחיות והחלטות ועדת שכר הטרחה:
תשלום שכ"ט עו"ד של הקבלן ע"י הרוכש
 17.01.2017 | טבת תשע"ז | גליון מס' 64
 מס' ההחלטה:
 שכ"ט 66/16

ההחלטה:

א. סעיף 6ג שהוסף לחוק המכר (דירות), תשל"ג- 1972 בתיקון 7 מ- 2014, מגדיר "הוצאות משפטיות", כדלקמן:
 בסעיף זה, "הוצאות משפטיות" – שכר טרחת עורך דין המייצג הן את המוכר והן את הקונה בעסקה למכירת דירה, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין בשל ייצוג המוכר באותה עסקה, בעד פעולות אלה:
 רישום וניהול רשימה של בעלי הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין;
 רישום הזכויות על פי חוזה המכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה רישום בית בפנקס בתים משותפים ושינוי או תיקון לצו רישום בית משותף;
 כל הוצאה אחרת הקשורה לרישום הזכויות על פי חוזה המכר;
 בהמשך קבע שר הבינוי בתקנות, כי הסכום המרבי שיחול על קונה כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר יהיה בגובה 0.5% מתמורת הדירה, או 5000 ₪, לפי הנמוך, ובתוספת מע"מ.
 לאור האמור לעיל סבורה הועדה כי לשון הסעיף בחוק ברורה וחד משמעית, ולפיכך, הקבלן ועורך הדין רשאים לגבות סכום השווה ל- 0.5% מתמורת הדירה או 5,000 ₪, לפי הנמוך, ובתוספת מע"מ.
 להסרת הספק, הסכום האמור כולל את כל ההוצאות, לרבות, תשריטים, רישום פרצלציה ורישום בלשכת המקרקעין.
 ב. אין הגבלה על גובה שכר טרחה שרשאי עורך הדין המייצג את הרוכש לגבות עבור שרותיו".

מכאן אתה למד כי הסכום הכולל שהקבלן ועורך הדין רשאים לגבות סכום השווה ל- 0.5% מתמורת הדירה או 5,000 ₪, לפי הנמוך, ובתוספת מע"מ.

משעלות הדירה היא מעל 2 מיליון ₪, והגבייה היא לפי המחיר הנמוך מביניהם, כי אז העלות בתוספת מע"מ לא תעלה על סך של 5872 ₪. בהתאם להגדרת ההוצאות המשפטיות, הרי שהסכום כולל את כל ההוצאות, לרבות שכ"ט עו"ד המייצג את המוכר (או שמייצג את המוכר והוקנה בעסקה ברכישת דירה מקבלן), תשריטים, רישום פרצלציה ורישום בלשכת המקרקעין.

26. המחוקק לא ביצע הבחנה בין הוצאות משפטיות לתשריטים ועל כן לכאורה אין מקום לגבייה תחת 'הפרדה מלאכותית' בין השניים, באופן שהתשלום עבור הוצאות משפטיות לא יעלה על הסכום שקבע המחוקק ובנוסף להן ייגבה בנפרד עבור תשריטים. העובדה שהמחוקק לא הגדיר זאת תחת הגדרה ספציפית מפורשת בדבר החקיקה, אין משמעותה כי ניתן ללמוד מכך הסדר שלילי. המחוקק הכליל בהוצאות משפטיות כל הוצאה לצורך רישום הזכויות על פי הסכם המכר, ומשתשריט נדרש לצורך רישום הוסדר זכויות במקרקעין. שכן,



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 ללא תשריט של הבניין המשותף לא ניתן לרשום את הזכויות בלשכת רישום מקרקעין על פי
- 2 חוזה המכר. רישום זכויותיהם של הרוכשים על פי חוק המכר מחייב שימוש בתכניות
- 3 ותשריטים וזוהי הוצאה אינהרנטית במסגרת הליך הרישום ומשכך מדובר בהוצאה
- 4 משפטית הכוללת את הכנת התשריטים ואת האגרות המשולמות בגין, ומכל מקום נכללת
- 5 היא "לרבות כל ההוצאות הקשורות לרישום זכויות הקונה בנכס" המהווה סעיף סל, ובזאת
- 6 מתיר את הספק. כל פרשנות אחרת תחטא לתכלית החוק, תעקר את התיקון לחוק מתוכן.
- 7 גבייה בנפרד בטענה כי אין איסור מפורש דווקא ביחס לתשריטים והפרדה מלאכותית בין
- 8 הוצאות משפטיות להכנת תשריטים אינה אלא הבחנה של רטוריקה. "הרמת מסך" – תרתי
- 9 משמע – תשכילנו כי בין אם נקרא לזאת הכנת תשריטים ובין אם נקרא לזאת הוצאות
- 10 ממשפטיות – חד המה, וחתימה למתן הכשר שיפוטי לכך משמעותו היא אחת - "עוולה
- 11 ברשות החוק".
- 12 יוזכר, כי תכלית התיקון היא למנוע גלגול של הוצאות משפטיות על הרוכשים אשר מיוחסות
- 13 לקבלן במסגרת חובתו לרשום את זכויות הרוכשים על שמם. אם קודם לתיקון ניתן היה
- 14 להשית הוצאות משפטיות, עתה עדיין רשאי הקבלן להשית על הרוכש אולם תחת מגבלה,
- 15 ולא בכדי.
- 16 עם זאת, ניתן גם להסיק כי אסור לגבות מעבר לכך שכ"ט אולם תשלום עבור תשריטים 27.
- 17 ואגרות, הגם שהם בפועל מהווים הוצאות משפטיות. טול לדוגמא אגרה לבית משפט למשל,
- 18 זו מובחנת משירות משפטי בדמות שכר טרחה וזו גם זו מהוות יחד הוצאות משפטיות אולם
- 19 הצורך להבחין בין תשלום בנפרד של אגרות ושכר מומחה (הוצאות משפטיות) לבין שכר
- 20 טרחת עו"ד (שעבור הלקוח זו גם הוצאה משפטית) הוא מובן וברור, וזאת מן הטעם שהן
- 21 משולמות לצד ג' והן לא קבועות ולקבלן גם אין יכולת שליטה על כך, ומשכך, גבייה מעבר
- 22 לסכום האמור משמעותה בפועל החזר עבור הוצאות ששולמו לצדדי ג' בפועל, ועל כן מותר
- 23 לגבות. כך, תשריטים שעלותם היא מעל 2000 ₪, קיים קושי לכלול זאת יחד עם שכ"ט עו"ד
- 24 והוצאות משפטיות נוספות תחת סך של כ-5850 ₪ (ראו והשוו: ה"פ 59418-01-18 שרה בר
- 25 שביט נ' ש.א.א. פתרונות בנייה מתקדמים בע"מ (9.7.2019)).
- 26 דומה, כי ההשתתפות בהוצאות המשפטיות מכוונות הוצאות המשפטיות של עו"ד של
- 27 הקבלן ולא לתשריטים ואגרות רישום שהם נפרדים, ומשכך לא כפופים יחד עם ההוצאות
- 28 המשפטיות לתקרת הסכום הקבועה בחוק של 5000 ₪ לערך. הפירוט שנקט המחוקק בנוגע
- 29 לאופי ההוצאות המשפטיות בדבר רישום זכויות והסדרתן במקרקעין מכוונות אכן לפעולות
- 30 של רישום הבית המשותף, פרצלציה, האיחוד של הדירה של הרוכש אולם במסגרת פעולות
- 31 עורך הדין התלויות בו ובשכר טרחתו שגובה לשלם כך. זאת, להבדיל מאגרות או הכנת
- 32 תשריטים הכרוכים בצד ג' – עו"ד השוכר שירותיו של אדריכל או ארכיטקט על מנת שיעשה



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- את התשריט של הבית המשותף ומשולם לו לשם כך. הגבייה על פי תיקון 5 לחוק והמכר (דירות) המוגבלת תחת תקרת סכום היא עבור השירות המשפטי של פרצלציה ואיחוד הדירות, בהקשר של הכנת התשריטים מהפן של עבודת עורך הדין גרידא - הכנת המסמכים, העברת הרישום בטאבו, הכנת התשריטים על מנת לאפשר את רישום הבית המשותף – פעולות שהן חלק מהשירות המשפטי נטו. העלויות של האגרות עצמן (התלויות "לפי מפתח", חישוב לכל חדר כפול מספר החדרים) אינן תלויות השירות המשפטי.
- על כן, יכול וקבלן יאמר כי הוא גובה רק עבור השירות המשפטי (5000 ₪ מהרוכש) ואת העלות הנוספת הרוכש צריך לשלם בנפרד לקבלן (עבור התשריטים והאגרות ואז יכול ויגבה עלות נפרדת מהרוכש) אך כי הרוכש יביא בעצמו את התשריטים וישלם את האגרות בנפרד וישלם 5000 ₪ לקבלן והוא יטפל בכל העניינים האחרים המפורטים במסגרת השירות המשפטי – דבר שיכול להיות פחות כדאי מבחינה כלכלית (משעדיף לקבלן לאסוף כספים מכלל הדיירים ואז התשריטים מתחלקים בין כולם).
28. לגופו של עניין, התובע עצמו העיד כי לא שילם שכ"ט לעורך הדין של הקבלן ולא טען כי גבו ממנו הוצאות משפטיות אלא שהרובריקה הזו הוכתרה תחת "הכנת תשריטים" ועבורה גבו 6727 ₪ ולא 5850 ₪. הנתבעת טענה כי מדובר בתשריטים של כל הבניין והפרוייקט. ואולם, גם לו יצויר כי הוצאות משפטיות כוללות את התשריטים, הרי שהסכום המקסימלי הוא סך של 5850 ₪, אולם משהתובע לא שילם עבור שכ"ט עו"ד לקבלן, הרי שהקבלן לקח זאת על עצמו ומשכך התובע לא יכול לאחוז בחבל משני קצותיו ולטעון כי הקבלן ויתר לו על תשלום שכ"ט עו"ד ועל כן יש לכאורה להשיב לו מהסכום שנגבה עבור הוצאות משפטיות. המחוקק לא התערב בשיקול דעת של הקבלן מה ייכנס על חשבון הקבלן ומה על חשבון הרוכש, ובלבד שלא יעלה על הסכום האמור. על כן, המבחן הוא המהות ולא הכותרת, ומקום בו הקבלן דרש עבור תשריטים 5850 ₪ וויתר על שכ"ט עו"ד, מבחינת התובע זה לא אמור לשנות כל עוד לא נגבה ממנו יותר (מבחינה מעשית).
- אכן, יש בדבר משום הטעיה בין הכותרת לבין התוכן מקום בו התשריטים לא עלו בסך של 5850 ₪ אלא פחות, ועל כן יש להגדיר זאת "כהוצאות משפטיות", אולם לא התרשמתי כי לתובעים נזק ממוני בנסיבות העניין למעט החזר סכום ההפרש בסך של 877 ₪, משלא נטען גם על ידי הנתבעת כי הכנת תשריטים משמעותה אך תשלום עבור אגרות או עבור צד ג' בלבד בשים לב לחלוקה בין 65 דיירים. שכן, כפי שהמחוקק לא הבחין ויכול והוצאות משפטיות כוללות תשריטים, אז אם נאמץ את קו הנתבעת לפיו הוצאות משפטיות לא כוללות הכנת תשריטים והוא השם אותו כיתרה הנתבעת כרובריקה נפרדת ללא חלוקה פנימית עבור מה היא גובה בהכנת תשריטים, אז ההנחה היא באותו אופן, מהכיוון ההפוך, על פי אותו קו הכנת התשריטים הוא השם הגלובלי שבו נקטה הנתבעת כדי לכלול כל הקשור



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 להכנת תשריטים: גם תשלום אגרה, גם עבור צד ג' (אדריכל או ארכיטקט) וגם טיפול עו"ד
- 2 בכל הנוגע להכנת התשריטים (משעו"ד של קבלן לא עוסק רק בהכנת התשריטים), ויתר
- 3 הוצאות משפטיות (לא כולל הכנת תשריטים) בדמות שכ"ט עו"ד של קבלן יבואו במסגרת
- 4 תקרת הסכום או שהקבלן כפי שהעיד במסמכיו לקח על עצמו.
- 5 ברוח זו, לא ניתן היה לגבות סכום גלובלי עבור הכנת תשריטים בנפרד מהמע"מ משכסום
- 6 המע"מ התפרש על כל הסכום המכיל גם אגרות, ועל אגרות אין מע"מ משהן משולמות
- 7 למדינה כך שיוצא שזהו רווח נקי של הקבלן, ועל כן אני סבורה כי יש להשיב סכום על דרך
- 8 האומדנא שיש בו לשקף את התוספת משהמע"מ אמור להיות צמוד לסכום הגבייה ואם לא
- 9 מדובר בהוצאות משפטיות אלא כ"היטל" רעיוני שהוא השבת הוצאות הקבלן עבור צד ג',
- 10 כי אז לא ניתן לגבות את המע"מ כסכום כולל כשתשלום גם עבור צד ג' (להבדיל מאגרות
- 11 להן אין מע"מ) הוא לא ידוע מראש ועל כן כיצד ניתן לגבות מע"מ גלובלי מראש?
- 12 על כן, ועל דרך האומדנא, סכום הטיפול על ידי עו"ד בעניין הכנת התשריטים יהיה סכום
- 13 ההפרש, בבחינת זה נהנה וזה לא חסר.
- 14 29. אינני מקבלת את עמדת התובעים כי סכום ההוצאות המשפטיות אמור לכלול גם את
- 15 החיבורים (עמ' 2, ש' 21). אין כל עיגון לתפישתם זו. כל שכן בבקשת הרכישה מצוין מפורשות
- 16 כי הסכום אינו כולל את החיבורים. אל מול זאת, הנתבעת הכלילה במחיר הדירה את
- 17 ההוצאות המשפטיות ובאותה נשימה בשורה לאחר מכן ציינה כי המחיר לא כולל את הכנת
- 18 התשריטים. אכן, וכאמור, היה מקום לציין שמחיר הדירה כולל הוצאות משפטיות למעט
- 19 הכנת תשריטים – זהו הניסוח הנכון והמדויק ביותר. אולם אינני סבורה כי יש לעמוד על
- 20 קוצו של יוד בדבר הניסוח עת מובן שמדובר בהוצאה משפטית משהחברה הקבלנית נדרשת
- 21 לשלם על כך לצד ג', והחלוקה שהיא ביצעה היא כי כל התשלומים הקשורים לקבלן
- 22 ועלויותיו שלו בנפרד, לרבות שכ"ט עו"ד שהוא מחזיק כחלק ממערך התמיכה שלו (כמו גם
- 23 תשלום להנהלת חשבונות/רו"ח) – הם עליו, אולם כל הוצאה עבור צד ג', היא על הרוכש.
- 24 מדובר בטרמינולוגיה שונה, אולם אין הבדל במישור המהותי, במקרה דנן.
- 25 30. על כן, ולנוכח האמור לעיל, הנתבעת תשלם לתובעים סך של 1813 ₪ וכן 700 ₪ הוצאות
- 26 משפט.
- 27 סך הכל תשלם הנתבעת לתובעים סך של 2513 ₪ תוך 30 יום מהיום.
- 28 בקשת רשות ערעור לבית המשפט המחוזי תוך 15 יום.
- 29 המזכירות תמציא העתק מפסק הדין לצדדים.
- 30



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 54901-11-18 ג'ליקס ואח' נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1

2

3

4

5

6

7

8

ניתן היום, ו' אלול תשע"ט, 06 ספטמבר 2019, בהעדר הצדדים.



9

10

11

12