

## הסדר פשרה

שנערך ונחתם ביום 8 לחודש יוני, שנת 2023

– בין –

תומר רון, ת.ז. 035906155

רותי שלו, ת.ז. 039560891

משה בוכבזה, ת.ז. 065960262

באמצעות ב"כ עו"ד אלרון שפירא בר-אור

רח' תובל 11, רמת גן 5252226

טל': 03-5513012; פקס: 03-676272

ובאמצעות ב"כ עו"ד מיכאל פטרמן

ממגדלי הארבעה - מגדל צפוני, קומה 34

רח' הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925

טל': 075-5384352; פקס: 076-5100762

דוא"ל: [Michael@ptrlaw.co.il](mailto:Michael@ptrlaw.co.il)

(להלן: "התובעים")

### מצד אחד;

– לבין –

בנייני א. זיתוני 2002 בע"מ, ח.פ. 513341479

משה ויגאל גינדי פרויקטים בע"מ, ח.פ. 513351106

ע"י ב"כ עו"ד נועם רוני ו/או דניאל בר לב ו/או אחי

ממשרד גורניצקי ושות', עורכי דין

רח' החרש 20, תל אביב - יפו 6761310

טל': 03-7109191; פקס: 03-5606555

(להלן: "הנתבעות")

### מצד שני;

וביום 15.8.2018 הגישו ה"ה תומר רון, רותי שלו ומשה בוכבזה לבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו (כב' השופט ד' חסדאי) כנגד בנייני א. זיתוני 2002 בע"מ ומשה ויגאל גינדי פרויקטים בע"מ, תובענה ובצדה בקשה לאשרה כתובענה ייצוגית שמספרה 18-08-34500 (להלן, בהתאמה: "התובענה" ו- "בקשת האישור");

הואיל

והתובעים טוענים, בתמצית ובין היתר, כי סעיף ההצמדה למדד תשומות הבניה בחוזי המכר של הנתבעות עם לקוחותיהן, נוסח באופן פסול. הסעיף קובע כי תשלומים שישולמו לנתבעות בימים 1 עד ה-15 לחודש, יוצמדו למדד עתידי, שיפורסם לאחר התשלום בפועל (ב-15 לחודש). נטען כי חישוב ההצמדה מבוצע כך שאין סימטריה בין תחילת החישוב (לפי מדד שפורסם בעבר) לסוף החישוב (לפי מדד שיפורסם בעתיד). בית המשפט התבקש לקבוע כי סעיף ההצמדה הוא תנאי מקפח בחוזה אחיד, יש לבטלו ולקבוע כי את ההצמדה יש לבצע למדד הידוע ביום התשלום. בית המשפט התבקש להורות על השבה של הסכומים שגבו הנתבעות ביתר מחברי הקבוצה. כמו כן, כללה בקשת האישור עילות נוספות;

והואיל

**והואיל** והנתבעות מכחישות את טענות התובעים בתובענה ובבקשת האישור, ובכלל זאת עמדו במסגרת תשובה (התנגדות) לבקשת האישור, בתמצית ובין היתר, כי הסכמי המכר מושא ההליך אינם בבחינת "חוזה אחיד", שכן הם נוגעים לעסקה משמעותית במיליוני ש"ח, כולם נחתמו לאחר מו"מ ארוך, מקיף ומורכב, שהניבו גם "נספחי שינויים", תוך שהתובעים וחברי הקבוצה הסתייעו בעורכי דין מנוסים בתחום; כי ממילא הסעיף לגביו מלינים התובעים נוגע ל"תמורה", ולפיכך חסין מהתערבות לפי דיני החוזים האחידים ולמצער מצריך התערבות זהירה ומצומצמת; כי הסעיף מושא הדיון ממילא אינו מקפח והוא בעל הגיון כלכלי וחלוקה הוגנת של סיכון בין צדדים לחוזה; כי ממילא טענות התובעים נסתרות לנוכח תניות חוזיות בהסכם המכר; וטענות נוספות שיש בהן לעמדת הנתבעות כדי להדוף את בקשת האישור והתובענה;

**והואיל** ובמסגרת ההליך התבררה בקשת האישור, אשר התקבלה חלקית במסגרת החלטת בית המשפט מיום 8.8.2021 (להלן: "**החלטת האישור**");

**והואיל** ולאחר שניתנה החלטת האישור, הוגשו עשרות בקשות שונות לאישור תובענות כייצוגיות הנסמכות על החלטת האישור, וחלקן הסתיימו בהסדרים מוסכמים. ביום 26.3.2023 התקבלה בקשה לאישור תובענה כייצוגית בעילות דומות במסגרת ת"צ (מחוזי ת"א) 53081-11-21 **יפרא נ' רייזסור בנייה בע"מ**, המתנהל בפני כב' השופטת ל' ביבי;

**והואיל** והצדדים, מבלי להודות בטענת משנהו ו/או בחבות כלשהי - בשים לב למכלול נסיבות העניין, להיקפם של הסכומים שבמחלוקת ולרצון לחסוך במשאבים ובהתדיינות שיפוטית - מעוניינים להביא לסיום מלא ומוחלט של כלל המחלוקות ביחס לתובענה ובקשת האישור, כך שעם אישור הסדר פשרה זה תסתיימנה באופן סופי ומוחלט המחלוקות בין הצדדים;

**והואיל** והצדדים באו ביניהם בדברים, והצליחו להגיע למתווה פשרה מוסכם המהווה את הדרך היעילה וההוגנת לסיום המחלוקת, ואשר בראייתם, הינו הסדר ראוי, הוגן וסביר בהתחשב בעניינם של חברי הקבוצה, כהגדרתם להלן.

### **אי-לכך, הוצאה, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

#### **1. כללי:**

- 1.1. המבוא להסדר פשרה זה מהווה חלק בלתי-נפרד הימנו;
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסדר פשרה זה נועדו אך ורק לצרכי נוחות ולהקלת ההתמצאות בו, ואין ללמוד מהן לצורך פירושו של הסדר פשרה;

#### **2. הגדרות:**

בהסדר פשרה זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הנקובה בצדס:

- |               |   |
|---------------|---|
| "בית המשפט"   | – בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו;  |
| "החוק"        | – חוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006;                                      |
| "התקנות"      | – תקנות תובענות ייצוגיות, התש"ע-2010;                                     |
| "פסק הדין"    | – פסק דין של בית המשפט לאשר הסדר פשרה זה על כל מרכיביו;                   |
| "ב"כ התובעים" | – עו"ד אלרן שפירא בר-אור ו/או עו"ד מיכאל פטרמן, כאמור ברישת הסדר פשרה זה; |

**"ויתור וסילוק"** –

ויתור סופי ומוחלט של כל אחד מחברי הקבוצה, כהגדרתה מטה, על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה ו/או זכות מכל מין ו/או סוג שהוא כלפי הנתבעות, מי מטעמן ונושאי המשרה בהן, הנוגעים במישרין ו/או בעקיפין לענייני התובענה ו/או בקשת האישור ו/או המעשים והמחדלים הנטענים בתובענה ו/או בקשת האישור ;

**"הקבוצה / חברי הקבוצה"** – כל מי שרכש נכס מהנתבעות (ביחד ולחוד) החל מיום 15.8.2011, אשר לפחות אחד מתשלומי התמורה עבור הנכס הוצמד למדד שטרם פורסם בעת התשלום שביצע בפועל.

**3. הסדר הפשרה :**

3.1. הסדר זה נעשה כהסדר פשרה בין הנתבעות לבין חברי הקבוצה כהגדרתה לעיל בהתאם לסעיפים 18 ו-19 לחוק.

3.2. הסעדים המנויים בהסדר פשרה זה, הם הסעדים הבלעדיים, המוחלטים והסופיים שיהיו חברי הקבוצה זכאים להם על יסוד העילות שנטענו בתובענה ו/או בבקשת האישור.

**4. הסכמות הצדדים :**

4.1. מבלי להודות בטענות התובעים, הנתבעות תחזירנה לחברי הקבוצה שבעים וחמש אחוז (75%) מההפרש בין הסכומים שהן גבו בפועל לבין הסכומים שהן היו גובות אילו היו מצמידות את התשלומים של חברי הקבוצה למדד הידוע ביום של כל אחד מהתשלומים.

4.2. 45 ימים לאחר מתן פסק דין המאשר את הסכם הפשרה, הנתבעות תגישנה לתובעים ולבית המשפט הנכבד רשימה מלאה של חברי הקבוצה הזכאים להחזר כאמור לעיל (להלן: **"הרשימה"**), שתתמך בתצהיר מטעם הנתבעות, לפיו הנתבעות ביצעו את החישוב המלא והמדויק בהתאם להסכם פשרה זה וכללו ברשימה את כל הזכאים להחזר בקבוצה. במסגרת הרשימה, הנתבעות תפרטנה את הפרויקט שבו רכש נכס כל אחד מחברי הקבוצה, את הסכום להחזר ואת פרטי הקשר של חבר הקבוצה הרלוונטי (בהתאם לרישומים המצויים בידי הנתבעות). הרשימה תוגש במעטפה סגורה למזכירות בית המשפט הנכבד ולא תיסרק לתיק בית המשפט הנכבד לנוכח העובדה שמצויים בה פרטים אישיים של חברי הקבוצה.

4.3. ההחזרים כאמור לעיל יבוצעו ישירות לכל אחד מחברי הקבוצה, בהתאם לסכום הפרטי המדויק שנגבה מאת מי מהם, ככל שנגבה, בגין הצמדה למדד שטרם פורסם בעת התשלום בפועל ובהתאם לאמור בסעיף 4.1 לעיל.

4.4. הנתבעות תשלחנה מכתב לכל אחד מחברי הקבוצה, הזכאי להחזר בהתאם לרשימה כאמור לעיל, שבו הן תודענה לו על זכאותו, בהתאם לפרטי המען שלו הנמצאים בידי הנתבעות, בתוך 30 ימים מהיום שבו הן הגישו את הרשימה.

4.5. הנתבעות תשלחנה לכל אחד מחברי הקבוצה האמורים לעיל את הסכום המגיע לו בהתאם לסעיף 4.1 לעיל בתוך 30 ימים מהמועד שבו יתקבל אצל הנתבעות בכתב פרטי חשבון בנק שלו, שאליו תבוצע העברה בנקאית בהתאם. תשלום שלא ישולם במועד על פי האמור לעיל, יישא הפרשי הצמדה כדין החל ממועד התשלום הקבוע לעיל.

4.6. בנוגע להסכמי מכר דירות שנחתמו לאחר יום 7.7.2022, הנתבעות מצהירות כי הן מצמידות תשלומים (בכל אחד מימי החודש) למדד הידוע בלבד; וכן פועלות בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: **"החוק"**) ולמנגנון ההצמדה העדכני הקבוע בס' 5 לחוק.

4.7. ככל שקיימים הסכמי מכר דירות שנחתמו קודם ליום 7.7.2022, אולם נכון למועד הגשת הרשימה טרם שולמה לפיהם מלוא התמורה לנתבעות, הנתבעות מתחייבות להצמיד את התשלומים למדד הידוע (ובכך לא לממש את סעיף ההצמדה למדד המאפשר לחשב מדד שטרם פורסם במועד התשלום).

4.8. הסדר הפיזיו כאמור לעיל יהיה בתוקף לפרק זמן של שלושה חודשים מהמועד שבו הנתבעות תגישה לבית המשפט הנכבד את הרשימה שלעיל. בתום פרק זמן זה, יתרת הכספים שלא חולקה לחברי הקבוצה כאמור לעיל, תועבר לקרן לניהול ולחלוקת כספים שנפסקו כסעד בהתאם לס' 27א לחוק (להלן: "הקרן"), והעברה לקרן תחשב כתשלום מלוא החזר הנדרש בהתאם להסכם פשרה זה.

5. **גמול ושכ"ט עו"ד:**

5.1. בכפוף לאישור הסדר פשרה זה, מסכימים הצדדים להמליץ לבית המשפט לפסוק גמול לתובעים ושכר-טרחת עורכי דין לב"כ התובעים, בסכומים המפורט כדלקמן:

5.1.1. **גמול לתובעים** - 6.25% מסכום החזר הכולל לחברי הקבוצה (דהיינו, שיעור של 2.0833% לכל אחד משלושת התובעים), בתוספת מע"מ כדין, וזאת בנוסף לסכום הפיזיו שהתובעים זכאים לקבל מכוח הסדר פשרה זה בהיותם חברי קבוצה, בהתאם לסכום הנקוב בחוות הדעת שצורפה לבקשת האישור;

5.1.2. **שכר-טרחת עורכי דין לב"כ התובעים** - 18.75% מסכום החזר הכולל לחברי הקבוצה, בתוספת מע"מ כדין.

5.1.3. **החזר הוצאות** - 17,200 ש"ח, וזאת בגין החלק הראשון של אגרת בית המשפט (5,500 ש"ח, הסכום פטור ממע"מ) ושתי חוות דעת מומחה (10,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין).

5.2. הסכומים שלעיל ישולמו על-ידי הנתבעות מעבר לסכום החזר הכולל לחברי הקבוצה, באמצעות העברות בנקאיות.

5.3. תנאי לתשלום הגמול לתובעים הינו המצאת מסמכים מתאימים, ובכלל זאת אישור על פטור מניכוי מס במקור (על-מנת להימנע מביצוע ניכוי מס במקור), צילומי תעודות זהות וצילום שיק מבוטל / אישור ניהול חשבון בנק.

5.4. תנאי לתשלום שכר-טרחת עורכי דין לב"כ התובעים הינו המצאת מסמכים מתאימים, ובכלל זאת אישור על פטור מניכוי מס במקור (על-מנת להימנע מביצוע ניכוי מס במקור), צילומי תעודות זהות, פרטי חשבון בנק, אישור ניהול ספרים, צילום שיק מבוטל / אישור ניהול חשבון בנק וקבלה לאחר ביצוע התשלום.

5.5. החזר ההוצאות יבוצע כנגד אסמכתאות בגין תשלומן, לחשבון הבנק של ב"כ התובעים (בהתאם לפרטים שיימסרו כאמור בס' 5.4. לעיל).

5.6. **מועדים לתשלום -**

5.6.1. החזר ההוצאות ישולם 30 ימים לאחר מתן פסק דין, כפוף להמצאת המסמכים הנדרשים כאמור לעיל;

5.6.2. הגמול לתובעים ישולם 30 ימים לאחר הגשת הרשימה, כפוף להמצאת המסמכים הנדרשים כאמור לעיל;

5.6.3. שכר-טרחת עורכי דין לב"כ התובעים ישולם 30 ימים לאחר הגשת הרשימה, כפוף להמצאת המסמכים הנדרשים כאמור לעיל;

6. **מינוי בודק:**

6.1. הצדדים מסכימים שאין צורך במינוי בודק בנסיבות המקרה ויעתרו לבית המשפט שלא ימונה בודק במסגרת הבקשה לאישור הסדר פשרה מהטעמים שיפורטו בבקשה לאישור הסדר פשרה.

7. **ויתור, סילוק ומעשה בית דין:**

7.1. מוסכם על הצדדים, כי עם אישור הסדר הפשרה, יתגבש אוטומטית ויתור סופי, מלא ומוחלט של כל אחד מחברי הקבוצה כהגדרתה לעיל, שלא נתנו הודעת פרישה, ומעשה בית דין כלפי הנתבעות, מי מטעמן ונושאי המשרה בהן, על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה ו/או זכות מכל מין ו/או סוג שהוא הנוגעים במישרין ו/או בעקיפין לענייני התובענה ו/או בקשת האישור ו/או המעשים והמחדלים הנטענים בתובענה ו/או בקשת האישור.

8. **יישום הסדר הפשרה:**

8.1. בסמוך לאחר חתימתו של הסדר פשרה זה, יגישו הצדדים לבית המשפט בקשה משותפת שבה יבקשו את אישור בית המשפט להסדר, ולצורך כך יבקשו ממנו:

8.1.1. להורות על פרסום הודעה בשני עיתונים יומיים כאמור בסעיף 25(א)(3) לחוק ובהתאם להוראות סעיפים 25(ד)-(ז) לחוק, וכן על משלוח ההודעה והמסמכים הדרושים ליועץ המשפטי לממשלה, למנהל בתי המשפט ולממונה על הגנת הצרכן, בהתאם להוראות סעיף 18(ג) לחוק ולהוראות תקנה 12(ד) ותקנה 16(א) לתקנות;

8.1.2. להשתמש בסמכות הנתונה לו לפי סעיף 19(ב)(1) לחוק ולקבוע כי בנסיבות העניין ומן הטעמים שיפורטו בבקשה לא מתקיים צורך במינוי בודק כמשמעותו באותו סעיף;

8.1.3. לאשר את הסדר הפשרה בדרך של מתן פסק דין כהגדרתו לעיל בחלוף 45 ימים ממועד פרסום ההודעה;

8.1.4. הנתבעות תישאנה בעלויות הכרוכות בפרסום הודעות לפי החוק;

9. **ביטול ההסדר:**

9.1. היה ובית המשפט לא יאשר את הסדר הפשרה ו/או במקרה בו יבוטל ההסדר כדין, תהפוכנה הסכמות כל אחד מן הצדדים בו לבטלות ומבוטלות וצווים, אישורים ופסקי דין שיינתנו על פיו יהיו בטלים מעיקרא וחסרי תוקף משפטי כאילו לא ניתנו מעולם, כאשר כל צד שומר על מלוא טענותיו, וכאשר מי מן הצדדים או מי מטעמו ו/או צד שלישי כלשהו לא יוכל לעשות בתוכן הסדר הפשרה, בנתונים ובמצגים שהועברו במהלך גיבושו ו/או בצווים, אישורים ופסקי דין שניתנו לפיו, כל שימוש מכל מין וסוג שהוא, והם לא ישמשו כראיה בכל הליך משפטי או אחר.

9.2. במקרה בו תימסרנה הודעות פרישה על ידי למעלה מ- 25 (עשרים וחמישה) חברי קבוצה תוכלנה הנתבעות לבטל את הסדר הפשרה, על פי שיקול דעתן הבלעדי וללא צורך במתן הנמקה כלשהי, וזאת לאחר מתן הודעה בכתב לתובעים, ומבלי שהדבר יטיל עליה חבות כספית או אחרת (אולם הוצאה שהוציאה - למעט תשלום גמול או שכ"ט - לא תוחזר לה).

10. **הצהרות הצדדים והתחייבויותיהם:**

10.1. הסדר פשרה זה נוסח במשותף על-ידי הצדדים שבכותרת, ולא יחולו חזקה ו/או נטל הוכחה כלשהם לטובת או לרעת צד כלשהו בגין ניסוח איזו מהוראותיו;

10.2. הסדר פשרה זה מגלם וממצה את מכלול המצגים וההסכמות אשר הושגו בין הצדדים עובר לחתימתו. לא תהיה כל נפקות למסמך, משא-ומתן, הצהרה, מצג, התחייבות או הסכמה אשר נעשו על-ידי מי מהצדדים עובר לחתימתו (בסעיף זה להלן: "מצגים קודמים"), וצד להסדר פשרה זה לא יעלה ולא יישמע בכל טענה בדבר מצגים קודמים כאמור, מכל מין וסוג שהוא, מפורשים או משתמעים, אשר לא באו לידי ביטוי מפורש בהסדר פשרה זה.

10.3. לא יהיה תוקף לכל שינוי בהסדר פשרה זה אלא אם נעשה במסמך בכתב ונחתם על-ידי הצדדים.

10.4. הצדדים מצהירים, כי אין בהתקשרותם בהסדר זה משום הודאה מצד מי מהם ו/או מטעמם בטענה ו/או דרישה כלשהי של משנהו שנטענה בכתבי בי-הדין שהוחלפו במסגרת בקשת האישור ו/או התובענה, ובהתאם, נערך הסדר זה מבלי להודות באחריות כלשהי ו/או בטענה כנגד הנתבעת ו/או מי מטעמן בכל הקשור במישרין או בעקיפין לבקשת האישור והתובענה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**



הנתבעות (באמצעות ב"כ)



התובעים (באמצעות ב"כ)