

הסדר פשרה

שנערך ונחתם ביום 2 לחודש אפריל, שנת 2025

– בין –

אורי פרץ, ת.ז. 302932893

מאיה קצלסקי, ת.ז. 302941182

באמצעות ב"כ עוה"ד דורון רדעי ו/או ניצן גדות

רדעי-גדות, משרד עו"ד

רח' קפלן 17, תל אביב - יפו 6473418

טל': 03-6969978 ; פקס: 03-6969980

דוא"ל: nigadot@rgl.co.il

(להלן: "המבקשים")

מצד אחד;

– לבין –

צפריר וזהר שרבט חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 514943893

סלע תעשיות בטון בע"מ, ח.פ. 514000926

ע"י ב"כ עו"ד דניאל בר לב ו/או אח'

ממשרד גורניצקי ושות', עורכי דין

רח' החרש 20, תל אביב - יפו 6761310

טל': 03-7109191 ; פקס: 03-5606555

(להלן: "המשיבות")

מצד שני;

וביום 8.9.2024 הגישו ה"ה אורי פרץ ומאיה קצלסקי לבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו (כב' השופט ע' מאור) כנגד צפריר וזהר שרבט חברה לבנין בע"מ וסלע תעשיות בטון בע"מ, תובענה ובצדה בקשה לאשרה כתובענה ייצוגית שמספרה 21967-09-24 (להלן, בהתאמה: "התובענה" ו-"בקשת האישור");

הואיל

והמבקשים טוענים, בתמצית ובין היתר, כי סעיף ההצמדה למדד תשומות הבניה בחוזי המכר של המשיבות עם לקוחותיהן, נוסח באופן פסול. הסעיף קובע כי תשלומים שישולמו למשיבות 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), ונוסף מדד מלאכותי של חודש נוסף שלא כדין. 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 המשיבות ביתר מחברי הקבוצה. כמו כן, כללה בקשת האישור עילות נוספות;

והואיל

והואיל

והמשיבות מכחישות את טענות המבקשים בתובענה ובבקשת האישור, ובכלל, בתמצית ובין היתר, טוענות 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" במסגרתם זכו חברי הקבוצה להטבות כספיות ניכרות, תוך שהמבקשים וחברי הקבוצה הסתייעו בעורכי דין מנוסים בתחום; כי ממילא הסעיף לגביו מלינים המבקשים נוגע ל"תמורה", ולפיכך חסין מהתערבות לפי דיני החוזים האחידים ולמצער מצריך התערבות זהירה ומצומצמת; כי הסעיף מושא התובענה ובקשת האישור ממילא אינו מקפח והוא בעל הגיון כלכלי וחלוקה הוגנת של סיכון בין צדדים לחוזה (שכן ובין היתר - מדד תשומות הבנייה יכול לעלות אך גם לרדת); כי המשיבות מאפשרות לרוכשי דירות גמישות בתשלומים ואינן צריכות להימצא בחסר בשל כך; וטענות נוספות שיש בהן לעמדת המשיבות כדי להדוף את בקשת האישור והתובענה;

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, הוצהר, 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 המבקשים" – | עו"ד דורון רדעי ועו"ד ניצן גדות, 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 המשיבות, 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 מאת המשיבות יחד או כל אחת מהן לחוד דירת מגורים ו/או זכות ו/או נכס אחר במקרקעין בכל אחד מהפרויקטים שאותו הן משווקות ו/או מבצעות (לא רק בפרויקט שבו רכשו המבקשים), לפי הסכם שנוסחו ותנאיו נקבעו מראש, ואשר כולל תניית הצמדה אשר לפיה; מדד הבסיס הינו מדד ידוע, ואילו המדד החדש הינו מדד בגין חודש התשלום או חודש שקדם לו ו/או הכולל תניה לפיה ירידה מתחת למדד הבסיס לא תזכה את הרוכש בהקטנת תשלום, וזאת החל משבע שנים לפני מועד הגשת בקשת האישור ועד למתן החלטה בבקשת האישור ו/או מתן פסק דין בתובענה.

3. הסדר הפשרה:

3.1. הסדר זה נעשה כהסדר פשרה בין המשיבות 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 המבקשים, המשיבות תחזירנה לחברי הקבוצה שישים אחוז (60%) 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. המשיבות מצהירות כי ההפרש בין הסכומים האמורים בסיפא של סעיף 4.1 לעיל עפ"י בדיקה ראשונית, מסתכם לכדי 746,379 ש"ח (100%, הסכום כולל מע"מ), קרי המשיבות תשיבנה לחברי הקבוצה סך של 447,827 ש"ח (60%). בתוך 30 ימים ממתן פסק הדין יומצא תצהיר שאליו תצורף טבלת אקסל ובה פירוט של חברי הקבוצה וסכומי ההחזר לפי הסכם זה.

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

4.4. המשיבות תשלחנה הודעת דוא"ל לכל אחד מחברי הקבוצה הזכאי להחזר בה תודענה לו על זכאותו, בהתאם לפרטיו הנמצאים בידי המשיבות, בתוך 30 ימים ממתן פסק דין. ככל שיהיו חברי קבוצה שלא ישיבו להודעת הדוא"ל, תפעלנה המשיבות לאתרם באופן סביר באמצעות שיחה טלפונית ו/או הודעת סמס ו/או וואטסאפ על-פי המידע הקיים ברשותה.

4.5. המשיבות תשלחנה לכל אחד מחברי הקבוצה האמורים לעיל את הסכום המגיע לו בהתאם לסעיף 4.1 לעיל בתוך 30 ימים מהמועד שבו יתקבל אצל המשיבות בכתב פרטי חשבון בנק שלו, שאליו תבוצע העברה בנקאית בהתאם.

4.6. בכל הנוגע להסכמי מכר דירות עתידיים, המשיבות מצהירות כי הן יישמו זה מכבר שיטת הצמדת 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 בהם טרם שולמה מלוא התמורה וקיימת תניית הצמדה דומה לזו שהוצגה בבקשת האישור, המשיבות מתחייבות להצמיד את התשלומים למדד הידוע (ובכך לא לממש את סעיף ההצמדה למדד המאפשר לחשב מדד שטרם פורסם במועד התשלום).

לצרכי הסדר זה מעריכים הצדדים את ההטבה לציבור כלפי עתיד, כתוצאה מההסדרה העתידית כאמור בסעיפים 4.6-4.7 לעיל - בסכומים בלתי-מבוטלים, ולצרכי הסדר פשרה זה בסכום שווה ערך לפחות ל-20% מסכום ההשבה הנקוב בסעיף 4.2 לעיל.

4.8. הסדר הפיצוי כאמור לעיל יהיה בתוקף לפרק זמן של שלושה חודשים מפסק הדין. בתוך התקופה האמורה מתחייבות המשיבות לבדוק פניות מצד רוכשים שלא נכללו בטבלת האקסל הנ"ל, בין באופן ישיר ובין באמצעות ב"כ המבקשים, וככל שיתברר כי מדובר בפנייה מוצדקת תפעלנה המשיבות כאמור בסעיף 4.1 לעיל. המשיבות ימסרו לב"כ המבקשים עדכון בנוגע לפניות כאמור בתום התקופה האמורה.

4.9. 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 ההחזר 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 למבקשים ושכר-טרחת עורכי דין לב"כ המבקשים, בסכומים המפורט כדלקמן, וזאת בהסתמך על סכום ההשבה בפועל כאמור בסעיף 4.2 לעיל ובשים לב למרכיב ההסדרה העתידית כאמור בסעיפים 4.6-4.7 לעיל:

5.1.1. **גמול למבקשים - 28,750 ₪** בתוספת מע"מ וזאת בנוסף לסכום הפיצוי שהמבקשים זכאים לקבל מכוח הסדר פשרה זה בהיותם חברי קבוצה;

5.1.2. **שכר-טרחת עורכי דין לב"כ המבקשים - 86,250 ₪**, בתוספת מע"מ כדין.

5.1.3. ככל שיתברר כי סכומי ההשבה בפועל לחברי הקבוצה יעלו על הסך הנקוב בסעיף 4.2 לעיל, ב"כ המבקשים יהיו זכאים לתוספת שכ"ט בשיעור של 19% בתוספת מע"מ בגין כל סכום שיוחזר מעל לסך כאמור.

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

5.3. תנאי לתשלום הגמול למבקשים 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 המבקשים 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. מועדים לתשלום -

5.5.1. הגמול למבקשים ישולם 30 ימים לאחר מתן פסק דין, כפוף להמצאת המסמכים הנדרשים כאמור לעיל;

5.5.2. 75% משכר-טרחת עורכי דין ישולמו 30 ימים לאחר מתן פסק דין ויתרת 25% ישולמו 30 ימים לאחר שתוגש על-ידי המשיבות הודעה מסכמת בדבר יישום הסדר הפשרה ותינתן החלטה מתאימה על-ידי בית המשפט; 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 המשיבות, 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 בעיתון אחד ובאתר המרשתת של משיבה 1 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. להורות כי המשיבות תשפינה את המבקשים בחלקה הראשון של האגרה וכי הן תופטרנה מתשלום חלקה השני של האגרה, הכול כאמור בתקנה 7(א)(3) לתקנות בתי המשפט (אגרות);

8.1.5. המשיבות 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, תהפוכה 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 המשיבות לבטל את הסדר הפשרה, על פי שיקול דעתן הבלעדי וללא צורך במתן הנמקה כלשהי, וזאת לאחר מתן הודעה בכתב למבקשים, 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.

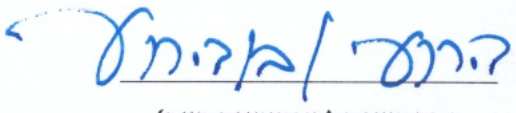
10.3. לא יהיה תוקף לכל שינוי בהסדר פשרה זה אלא אם נעשה במסמך בכתב ונחתם על-ידי הצדדים.

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 המשיבות ו/או מי מטעמן בכל הקשור במישרין או בעקיפין לבקשת האישור והתובענה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



המשיבות (באמצעות ב"כ)



המבקשים (באמצעות ב"כ)