

עינב ביתן, ת.ז. 034904391

באמצעות עו"ד מיכאל פטרמן

ממגדל המוזיאון, קומה 16

רח' ברקוביץ 4, תל אביב 6423806

טל: 03-6967676; פקס: 03-6967673

דוא"ל: Michael@ptlaw.co.il

המבקשת

- נ ג ד -

גינדי ישראל 2010 בע"מ, ח.פ. 514427251

באמצעות ב"כ ארנון, תדמור-לוי, עורכי דין

ממרכז עזריאלי 5 (המגדל המרובע) תל אביב 6702501

טל: 03-6087900; פקס: 03-6087916

המשיבה

מועד אחרון להגשה: 4.9.2025

בקשה לאישור הסכם פשרה

הצדדים, גב' עינב ביתן ("המבקשת") וגינדי ישראל 2010 בע"מ ("המשיבה"), מתכבדים להגיש בזאת בקשה לאישור הסכם פשרה.

הוראות הסכם הפשרה כלולות בבקשה זו ומהוות חלק בלתי נפרד ממנה.

בית המשפט הנכבד מתבקש לעשות שימוש בסמכותו לפי חוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "חוק תובענות ייצוגיות" או "החוק") ולפי תקנות תובענות ייצוגיות, התש"ע-2010 (להלן: "התקנות"), לאשר את הסכם הפשרה וליתן לו תוקף של פסק דין. כמו כן, ובמסגרת אישור הסכם הפשרה בית המשפט הנכבד יתבקש להורות כדלקמן:

א. **פרסום מודעה ראשונה** - לפרסם מודעה בדבר הגשת בקשה לאישור הסדר פשרה, כקבוע בסעיפים 18(ג) ו-25 לחוק תובענות ייצוגיות (להלן: "המודעה הראשונה"), וזאת בשני עיתונים יומיים. נוסח המודעה הראשונה מצ"ב **כנספח 1** לבקשה זו ובית המשפט הנכבד מתבקש לאשר את פרסומה בנוסח המצורף או בכל נוסח אחר שעליו יורה בית המשפט הנכבד;

ב. **העברת העתקים** - לשלוח העתקים מבקשה זו, מהמודעה הראשונה, מהבקשה לאישור התובענה כייצוגית ("בקשת האישור"), מהתשובה לבקשת האישור ומהתשובה לתשובה לבקשת האישור - אל היועץ המשפטי לממשלה, מנהל בתי המשפט והממונה על הגנת הצרכן, כאמור בסעיף 18(ג) לחוק תובענות ייצוגיות ותקנה 12(ג) לתקנות תובענות ייצוגיות;

ג. **הגשת התנגדויות ובקשות פרישה** - אדם הנמנה עם הקבוצה שבשמה הוגשה בקשה לאישור הסדר פשרה, אדם הפועל לטובת עניינם של חברי הקבוצה, רשות ציבורית הפועלת לקידום מטרה ציבורית בקשר לעניין שבו עוסקת הבקשה לאישור או התובענה הייצוגית, ארגון הפועל לקידום מטרה ציבורית כאמור, וכן היועץ המשפטי לממשלה, רשאים להגיש לבית המשפט הנכבד, בכתב, בתוך 45 ימים מיום פרסום המודעה הראשונה, התנגדות מנומקת לפשרה;

וכן - כי חבר קבוצה אשר אינו מעוניין כי יחול עליו הסדר הפשרה, יוכל לבקש מבית המשפט הנכבד, בתוך המועד שנקבע להגשת התנגדויות כאמור לעיל, להתיר לו לצאת מן הקבוצה שעליה יחול ההסדר, וככל שלא יעשה כן ייחשב לעניין הסכם הפשרה כמי שנתן את הסכמתו להכללתו בחברי הקבוצה ולהתקשרותו בהסכם זה ובהסדר הפשרה על-פיו, ובכלל זה ייחשב כמי שהתגבש כלפיו אוטומטית ויתור וסילוק ומעשה בית דין ;

ד. לקבוע כי בנסיבות העניין, וכפי שיפורט להלן, **אין צורך במינוי בודק** (כאמור בסעיף 19(ב) לחוק תובענות ייצוגיות) ;

ה. **אישור הסדר הפשרה** – בחלוף 45 ימים ממועד מפרסום המועדה הראשונה, ולאחר שמיעת התנגדויות ובקשות לצאת מן הקבוצה (כאמור בסעיפים 18(ד), 18(ה) ו-18(ו) לחוק תובענות ייצוגיות), ככל שתהיינה כאלה, לקבוע כי הסדר הפשרה הוא ראוי, הוגן וסביר בהתחשב בעניינם של חברי הקבוצה (כאמור בסעיף 19(א) לחוק תובענות ייצוגיות) וביתר נסיבות העניין ; ובהתאמה - לאשר את הסדר הפשרה וליתן לו תוקף של פסק דין, כאמור, בין היתר, בסעיפים 18(א) ו-19(ג) לחוק תובענות ייצוגיות (ובכלל זה לקבוע כי עם מתן תוקף של פסק דין להסדר הפשרה התגבש מעשה בית דין סופי ומחייב) ;

ו. **גמול ושכר טרחה** - לקבוע, בהתאם לסעיפים 19(ו), 22 ו-23 לחוק תובענות ייצוגיות את הגמול למבקשת ואת שכר טרחת בא-כוחה, וזאת לפי המלצת הצדדים כמפורט בבקשה זו ;

ז. **פרסום מודעה שנייה** – לאחר מתן תוקף להסכם הפשרה, להורות על פרסום החלטת בית המשפט לאשר את הסדר הפשרה, כאמור בסעיף 25(4) לחוק תובענות ייצוגיות, בשני עיתונים יומיים, בנוסח שיובא לאישור בית המשפט הנכבד או בכל נוסח אחר שעליו יורה בית המשפט הנכבד ;

ואלו נימוקי הבקשה :

א. מבוא והשתלשלות העניינים

1. ביום 16.8.2021 הוגשה הבקשה לאישור. בתמצית, בין היתר, נטען בבקשה לאישור כי סעיף ההצמדה למדד תשומות הבניה בחוזי המכר של המשיבה עם לקוחותיה, נוסח באופן פסול. הסעיף קובע כי תשלומים שישולמו למשיבה בימים 1 עד ה-15 לחודש, יוצמדו לגבוה מבין : המדד הידוע בעת התשלום או מדד 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 הנכבד התבקש לקבוע כי סעיף ההצמדה הוא תנאי מקפח בחוזה אחיד, כי יש לבטלו ולקבוע כי את ההצמדה יש לבצע למדד הידוע ביום התשלום. בית המשפט הנכבד התבקש להורות על השבה של הסכומים שגבתה המשיבה ביתר מחברי הקבוצה (וכן סעדים נוספים כמפורט בס' 76 לבקשת האישור). הבקשה לאישור כללה עילות נוספות.

2. לבקשה לאישור צורפה חוות דעת מומחה, של מר דורון ויסברוד, שעסקה בין היתר בחישוב נזקי המבקשת, קרי בחישוב הסכום ששולם בשיטת ההצמדה כפי שנוהגת המשיבה אל מול הסכום שנטען שיש לשלם לפי שיטת ההצמדה הנטענת בבקשת האישור (הצמדה למדד ידוע-ידוע).

3. ביום 25.3.2022 הוגשה תשובת המשיבה לבקשה לאישור, שנתמכה בחוות דעת מומחה של פרופ' אמיר ברנע. בתמצית, נטען בתשובה לבקשת האישור, בין היתר, כי המדד שנקבע בעת התשלום בהסכם המכר אינו "מדד עתידי", אלא מדד המתייחס לרמת המחירים בחודש שקדם לחודש התשלום. כמו כן נטען בתשובה לבקשת האישור, על סמך חוות דעת המומחה של פרופ' ברנע, כי תניית ההצמדה למדד אינה

מקפחת, לאור חופש הבחירה שניתן לרוכשים בנוגע למועדי ביצוע תשלומי העסקה בפועל. נטען, כי מנגנון ההצמדה למדד בהסכם המכר, לצד חופש הבחירה הנתון ללקוח לגבי המועד המדויק שבו יבצע כל תשלום, מבטיחים כי אף צד לא יקופח. כך, כאשר הסכם המכר נחתם במחצית השנייה של החודש, והתשלום מבוצע במחצית הראשונה של החודש, החברה אינה מאבדת מדד כיוון שההצמדה נעשית למדד שיפורסם ב-15 לאותו חודש, דהיינו למדד של החודש הקודם. ואילו אם החוזה נחתם במחצית הראשונה של החודש, הרי שניתן לקבוע את התשלומים מראש במחצית השנייה של החודש (כפי שקרה במקרה של המבקשת בענייננו), ולחילופין ניתן להקדים ולבצע את התשלומים בפועל במחצית השנייה של החודש. לפיכך, נטען כי חופש הפעולה שניתן לרוכש מתי לבצע את התשלום מבטיח שהשיטה הקיימת היא הוגנת לשני הצדדים, כאשר החלופה לכך היא כפיית מועדי חתימת ההסכמים ומועדי התשלומים, כפי שנהוג בהלוואות בנקאיות.

4. ביום 2.5.2022 הוגשה תשובת המבקשת לתשובת המשיבה לבקשת האישור. לתשובה לתשובה צורפה חוות דעת משלימה מטעם מר ויסברוד, במענה לחוות דעתו הנ"ל של פרופ' ברנע.

5. ביום 16.5.2022 התקיים קדם משפט ראשון בהליך, במסגרתו הצדדים טענו באריכות. באותו יום קבע בית המשפט הנכבד, כי יש למסור הודעה לגבי ההליך ליועץ המשפטי לממשלה, כיוון שנטענה בבקשה לאישור טענה לתנאי מקפח בחוזה אחיד, וכן הורה בית המשפט על הגשת עמדת ה"מאסדר" בנוגע למחלוקת שבין הצדדים.

6. ביום 10.1.2023 הוגשה עמדה מטעם המדינה, במסגרתה נמסר, כי הגורמים המקצועיים במשרד המשפטים סבורים כי אין מקום למסור עמדה בהליך זה, לרבות לגבי טענה לחוזה אחיד.

7. ביום 1.3.2023 התקיים קדם משפט שני בהליך.

8. ביום 14.10.2024 התקיים דיון קדם משפט שלישי בהליך, לראשונה בפני מותב נכבד זה.

9. ביום 23.12.2024 התקיים דיון קדם משפט רביעי, בסופו נקבע שהמבקשת רשאית להגיש שני (2) עמודים נוספים לחוות הדעת שהוגשה מטעמה בתשובה לתשובה וכי המשיבה תוכל להתייחס לשני עמודים אלו בחוות דעת מטעמה.

10. ביום 29.12.2024 אכן הגישה המבקשת חוות דעת משלימה נוספת.

11. בסמוך לאחר מכן, החלו הצדדים לשאת ולתת ביניהם על-מנת להביא לסיום מלא ומוחלט של כלל המחלוקות בהליך זה, וזאת מבלי שאף צד מודה בטענות משנהו, בשים לב למכלול נסיבות העניין, להיקפם של הסכומים שבמחלוקת ולרצון לחסוך במשאבים ובהתדיינות שיפוטית.

12. הצדדים ניהלו ביניהם משא ומתן ממושך במסגרתו ערך ב"כ המבקשת - לרבות באמצעות המומחה מטעמו - בדיקות מעמיקות, כאשר המשיבה העבירה לו נתונים כספיים אודות תשלומי חברי הקבוצה בפרוייקטים לרבות סכומי תשלומים, מועדי תשלומים, מדד הבסיס, המדד לפיו הוצמד התשלום בפועל ותחשיב הפער שבין סכום הגבייה בפועל לבין סכום הגבייה אילו התשלום היה מוצמד למדד הידוע ביום התשלום. הנתונים נבדקו בבדיקות שונות, לרבות באמצעות ביצוע תחשיב עצמאי על ידי המומחה מטעם המבקשת, באמצעות דוגמאות לכרטיסי מצב חשבון לקוח שנבחרו באופן אקראי על ידי ב"כ המבקש. הצדדים ניהלו ביניהם שיג ושיח לגבי הנתונים שהועברו במסגרתו הצדדים דייקו את הקבוצה (היקף

ההחזר עלה) ורק לאחר שב"כ המבקש השתכנע בנוגע לתחשיב, הגיעו הצדדים להסכמות לסיום התובענה ובקשת האישור בדרך של פשרה, וזאת מטעמי יעילות דיונית ועל מנת לחסוך במשאבים, ומבלי שמי מהצדדים מודה באיזו מטענותיו או דרישותיו של הצד האחר. והכל כמפורט בהסדר פשרה זה, ובכפוף לאישורו של בית המשפט הנכבד.

ב. תיאור הסדר הפשרה

הגדרת הקבוצה שעליה חל ההסדר

13. הסדר הפשרה יחול על הקבוצה הבאה: "כל מי שרכש נכס מהמשיבה אשר לפחות אחד מתשלומי התמורה עבור הנכס הוצמד למדד שטרם פורסם בעת התשלום שביצע בפועל".

תשלום פיצוי לחברי הקבוצה

14. מבלי להודות בטענות המבקשת, המשיבה תשלם לחברי הקבוצה תשלום השווה ל-56% מההפרש בין הסכומים שהמשיבה גבתה בפועל בגין הצמדת התשלומים למדד תשומות הבניה, לבין הסכומים שהמשיבה היתה גובה בגין הצמדת תשלומים אלה למדד תשומות הבניה אילו התשלומים היו מוצמדים לפי המדד הידוע במועד התשלום (להלן: "ההפרש"), וזאת לתקופה המתחילה ביום 16.8.2014 (7 שנים לפני הגשת הבקשה לאישור) ומסתיימת ביום "המועד הקובע" כהגדרתו להלן.

15. מבדיקת המשיבה נכון ליוני 2025, אשר בוקרה ע"י ב"כ המבקשת, עולה כי ההפרש כולו עומד על סך 2,022,423 ש"ח, כולל מע"מ. לפיכך ההחזר לקבוצה (56% כאמור) נכון ליוני 2025 יעמוד על סך 1,132,556 ש"ח, כולל מע"מ.

16. יובהר, כי המשיבה לא תדרוש החזר כספי מחברי קבוצה במקרים ששינוי ההצמדה למדד ידוע הביא ליתרת חובה שלהם למשיבה.

17. על מנת שלא לעכב את הגשת ההסדר, הוסכם בין הצדדים כי תחשיב פרטני עדכני בדבר סכומי ההשבה לחברי הקבוצה יוגש בתוך 30 יום ממועד הגשת בקשה זו ויכלול גם את התשלומים העדכניים לאותה עת. לפיכך ייתכנו שינויים קלים בסכום ההחזר.

18. ההחזרים כאמור לעיל יבוצעו ישירות לכל אחד מחברי הקבוצה, בהתאם לסכום הפרטני המדויק המגיע לכל חבר קבוצה בהתאם להסדר פשרה זה, בתוך 30 ימים מהמועד שבו פסק הדין המאשר הסדר פשרה זה יהפך לחלוט ("המועד הקובע"), ובאופן כדלקמן:

18.1. בנוגע לחברי קבוצה זכאים שיש להם חשבון פרויקט פתוח אצל המשיבה (לרוב, חברי קבוצה שטרם שילמו את מלוא התשלומים בנוגע לפרויקטים פעילים של המשיבה), ההחזר יבוצע ישירות לחשבון הפרויקט, באמצעות זיכוי בחשבון.

18.2. בנוגע לחברי קבוצה זכאים שכבר אין להם חשבון פתוח מול המשיבה – המשיבה תשלח תוך 45 ימים מהמועד הקובע לחברי קבוצה אלו הודעות SMS, למספר הטלפון שנמסר לה בעת רכישת הדירה וככל שנמסר, או בדוא"ל שנמסר לה על ידי הרוכשים, ככל שנמסר, ובהם תודיע על זכאותם העקרונית לפי הסכם פשרה זה (בלא לפרט את הסכום הספציפי המגיע לכל חבר קבוצה), תבקש את פרטי חשבון הבנק של אותם חברי קבוצה, וכן תמסור מספר טלפון של המשיבה

לבירור אמיתות משלוח ההודעה על ידי חברי הקבוצה, ככל שיידרש. המשיבה תשלח לכל אחד מחברי הקבוצה האמורים לעיל את הסכום המגיע לו כאמור בהסכם זה בתוך 30 ימים מהמועד שבו תקבל המשיבה בכתב פרטי חשבון בנק של חבר הקבוצה הרלוונטי, שאליו תבוצע העברה בנקאית בהתאם.

19. בנוגע להסכמי מכר שנחתמו לאחר יום 7.7.2022 (מועד התחילה של חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022), המשיבה מצהירה כי היא מצמידה את כל התשלומים (בכל אחד מימי החודש) למדד הידוע בלבד.

20. בנוגע להסכמי מכר שנחתמו קודם ליום 7.7.2022, אולם נכון למועד הקובע טרם שולמה לפיהם מלוא התמורה למשיבה, המשיבה מתחייבת להצמיד כל תשלום שיבוצע לאחר המועד הקובע למדד הידוע בלבד (ובכך לא לממש את סעיף ההצמדה למדד הקיים בחוזה המאפשר להצמיד למדד שטרם פורסם במועד התשלום).

21. ככל שחלק מחברי הקבוצה לא יקבלו את הפיצוי בתום ארבעה חודשים מהמועד הקובע – אם משום שהניסיון לבצע העברה בנקאית לחשבון הבנק שלהם לא צלח, אם משום שלא נענו להודעת המשיבה באמצעות משלוח פרטי חשבון הבנק שלהם ומכל סיבה אחרת – תגיש המשיבה הודעה שבה תפרט את הסכום הכולל ששולם לחברי הקבוצה ואת מספר חברי הקבוצה שלא קיבלו את הפיצוי והסכום הכולל המגיע להם. עם קבלת אישור בית המשפט על הודעת המשיבה כאמור, תעביר המשיבה את יתרת הכספים שלא חולקו אל הקרן לניהול ולחלוקת כספים שנפסקו כסעד בהתאם לס' 27א לחוק ("הקרן"), וזאת בתוך 30 יום ממועד החלטת בית המשפט כאמור. העברת יתרת סכום הפיצוי לקרן תחשב כתשלום מלוא ההחזר הנדרש בהתאם להסכם הפרשה.

פרסום הסדר הפרשה

22. הסדר הפרשה יפורסם באמצעים הבאים:

22.1. מודעה בשני עיתונים יומיים;

22.2. אתר האינטרנט של המשיבה.

דיווחים

23. המשיבה תגיש לבית המשפט דיווח, נתמך בתצהיר של נושא משרה בכיר מטעמה, בדבר ביצוע הסדר הפרשה, בתוך חמישה חודשים מהמועד הקובע.

24. במקרה של העברת כספים לקרן בהתאם לסעיף 22 לעיל, המשיבה תגיש דיווח בדבר ביצוע העברת הכספים לקרן בתוך שבעה ימים ממועד העברת הכספים לקרן, ותצרף להודעתה אישור בדבר העברת הכספים.

ויתור ויצירת מעשה בית דין

25. עם אישור הסדר הפרשה, יתגבש אוטומטית מעשה בית דין וויתור סופי, מלא, מוחלט ובלתי חוזר של כל אחד מחברי הקבוצה (לרבות של המבקשת עצמה) כלפי המשיבה וכל העובדים, בעלי המניות, נושאי

המשרה בהם, ומי מטעמם, בעבר ובהווה, ביחס לכל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה ו/או זכות מכל מין ו/או סוג שהוא הנוגעים ו/או הקשורים לעילות התביעה ובקשת האישור, או העולים מהן, בין אם מותלים ובין אם לאו, בין שידועים כיום ובין שיוודעו בעתיד.

ביטול הסדר הפשרה

26. במידה והסדר פשרה זה לא יאושר מכל סיבה שהיא או אם בית המשפט הנכבד ינהג כאמור בסעיף 19(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל הסדר הפשרה זה, על פי שיקול דעתו הבלעדי וללא צורך במתן הנמקה כלשהי, וזאת לאחר מתן הודעה בכתב לב"כ הצד השני, ומבלי שהדבר יטיל עליו חבות כספית ו/או כל חבות אחרת.

27. במקרה שבו יוגש על-ידי צד שלישי כלשהו ערעור על פסק הדין המאשר הסדר הפשרה זה (להלן - "**פסק הדין**") ו/או עמדה לגבי הסדר הפשרה זה ו/או בקשה לביטול פסק הדין, והיה ויתקבל הערעור על פסק הדין ו/או הבקשה לביטול פסק הדין הנ"ל, באופן המשנה מהותית הסדר הפשרה זה, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים, בתוך 30 ימים מיום שנמסר לו עותק של פסק הדין בערעור ו/או ההחלטה בבקשה לביטול כאמור, להודיע על ביטול הסדר הפשרה זה וזאת לפי שיקול דעתו.

28. הסדר הפשרה זה לא יחול על חבר קבוצה שיודיע, בהתאם לקבוע בסעיף 18(ו) לחוק תובענות ייצוגיות, כי הוא איננו מעוניין שהוא יחול עליו (להלן - "**הודעת פרישה**"). כל הודעת פרישה תשלח בכתב לבית המשפט, עם העתק לב"כ הצדדים, בתוך התקופה הקבועה בסעיף 18 לחוק תובענות ייצוגיות ו/או בתוך תקופה אחרת שתקבע על-ידי בית המשפט.

29. אם יתברר למשיבה כי נמסרו הודעות פרישה על-ידי 20 או יותר חברי קבוצה, תהיה המשיבה רשאית לבטל את הסדר הפשרה - לפי שיקול דעתה המוחלט - בהודעה בכתב שתימסר לבית המשפט ולב"כ המבקשת, בתוך 30 ימים מתום התקופה שנקבעה למתן הודעות פרישה.

30. במקרה שבו צד יממש את זכותו לבטל הסדר הפשרה זה, הסדר הפשרה זה על נספחיו ופסק הדין בתובענה יהיו בטלים מעיקרא (Void) וחסרי תוקף משפטי, כאילו לא נחתם הסדר הפשרה מלכתחילה, וכאילו לא ניתן פסק הדין כאמור. במקרה כזה, האמור בהסדר הפשרה ובפסק הדין לא ישמש את הצדדים כראיה בהליך משפטי כלשהו או בכל דרך אחרת, לא ייזקף לחובת או לטובת מי מהצדדים, ולא תהיה למי מהצדדים כל תביעה או טענה או דרישה בקשר להסדר הפשרה או פסק הדין.

שונות

31. עם חתימתו של הסדר הפשרה זה בטלים ומבוטלים כל הסדר, הסכם, טיוטת הסכם, זכרון דברים, הצהרה, הבטחה, הבנה והתחייבות שנעשו בין הצדדים ו/או בין מי מטעמם קודם לחתימתו של הסדר הפשרה זה, אם וככל שנעשו (וזאת בין אם הועלו על הכתב ובין אם נעשו בעל פה). כל טיוטות הסדר הפשרה והתכתובות שהוחלפו בין הצדדים בקשר להסדר הפשרה זה אינן מחייבות, לא ישמשו לפרשנות, לא יוצגו בפני ערכאות משפטיות ואף לא יהיו קבילות כראיה בהליכים משפטיים ובכלל.

32. כל ויתור של צד מהצדדים להסדר הפשרה על זכות מזכויותיו או שינוי של זכויות כאמור, לא יהיו תקפים, אלא אם כן ייעשו בכתב ויחתמו על-ידי נציגיהם המוסמכים של הצדדים.

33. הצדדים מתחייבים לפעול בתום לב לקיומו של הסדר הפשרה ולבצע את כל הפעולות וכן לחתום על כל המסמכים, האישורים, הטפסים וההודעות, ככל שיידרשו לצורך ביצוע הוראות הסדר הפשרה.

34. המשיבה תישא בכל עלויות הפרסום הנדרשות ו/או תידרשנה על-פי הסדר פשרה זה, כמו גם בכל הוצאה נוספת הכרוכה באישורו של ההסדר ו/או בהוצאתו לפועל, בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות ותקנותיו.

המלצת הצדדים בקשר לפסיקת גמול ושכר טרחה

35. המלצת הצדדים לעניין גמול למבקשת ושכר טרחה לבא-כוחה :

35.1. **גמול למבקשת** – סך של 60,000 ש"ח מסכום ההחזר הכולל לחברי הקבוצה, בתוספת מע"מ כדין. הגמול מתווסף לסכום הפיצוי שהמבקשת זכאית לקבל מכוח הסדר פשרה זה בהיותה חברה בקבוצה.

35.2. **שכר-טרחת ב"כ המבקשת** – שיעור של 19.7% מסכום הפשרה (נכון לתחשיב הנוכחי, סך של 223,139 ש"ח) בתוספת מע"מ כדין.

35.3. **החזר הוצאות** – 16,114 ₪ כולל מע"מ, בהתאם לפירוט שלהלן: בגין החלק הראשון של אגרת בית המשפט – 5,544 ש"ח פטור ממע"מ; בגין שתי חוות דעת מומחה – 8,190 ש"ח כולל מע"מ; בגין סיוע המומחה בבדיקות לגבי הסכם הפשרה – 2,360 ש"ח כולל מע"מ.

36. הסכומים שלעיל ישולמו על-ידי המשיבה מעבר לסכום ההחזר הכולל לחברי הקבוצה, באמצעות העברות בנקאיות בהתאם לפרטים שימסרו על ידי ב"כ המבקשת.

37. הגמול למבקשת ושכר הטרחה לבא-כוחה ישולמו, בכפוף להמצאה של אישורים על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, וכאשר בגין כל תשלום יוצאו המבקשת ובא-כוחה חשבוניות מס כדין.

38. הגמול למבקשת, החזר ההוצאות ו-75% משכר טרחת בא-כוחה ישולמו על ידי המשיבה בתוך 30 יום מ"המועד הקובע". יתרת שכר הטרחה, בסך 25%, תשולם בתוך 30 ימים מעת שתינתן החלטת בית המשפט הנכבד המאשרת את השלמת ביצוע הוראות הסדר הפשרה על ידי המשיבה.

39. הצדדים סבורים כי המלצתם כאמור לגבי גמול, שכר טרחה והחזר הוצאות היא סבירה והוגנת בנסיבות העניין, וזאת, בין היתר, מהטעמים המפורטים להלן:

39.1. התועלת שהביאה בקשת האישור לחברי הקבוצה, וסכומי הפיצוי המשמעותיים בהם יזכו חברי הקבוצה, אשר סביר להניח שלא היו מקבלים אילו הבקשה לאישור לא היתה מוגשת.

39.2. חברי הקבוצה ייהנו מפיצוי כספי שישולם ישירות לחשבון הבנק שלהם.

39.3. ההמלצה לוקחת בחשבון את ההוצאות שנלוו לניהול ההליך והסיכון אותו נטלה המבקשת על עצמה, להיות מחויבת בשכר טרחה והוצאות משפט בסכום משמעותי במקרה שהתובענה תידחה, ואת הסיכון שנטל בא-כוחה, לנהל הליך ארוך ומורכב מבלי לקבל שכר טרחה.

39.4. מורכבות הסוגייה המשפטית והכלכלית, בנושא המצריך מקצועיות ומומחיות מיוחדת.

- 39.5. העבודה הרבה שנעשתה בהליך, בשים לב לכך שההליך התנהל כמעט 4 שנים והתקיימו בהליך 4 דיונים.
- 39.6. נכונות המבקשת ובא-כוחה לשקול את טובת הקבוצה ולהביא להסדר פשרה מתאים, תוך חיסכון ניכר בזמן שיפוטי יקר ובעלות הכרוכה בהמשך ההתדיינות.
- 39.7. שכר הטרחה והגמול משולמים בנוסף לסכום הפיצוי ולא מתוכו.
- 39.8. ההמלצה גובשה בהתאם לפסקי דין שאושרו על ידי בתי המשפט בתחום התובענות הייצוגיות ובפרט בהתאם לאמור ברע"א 2957-18 **סופרגז נ' שוורצמן** (17.3.2024) וע"א 2046/10 **שמש נ' רייכרט** (23.5.2012).

ג. הסדר הפשרה ראוי, הוגן וסביר

40. לאור היתרונות הגלומים בהסדרי פשרה - גם בהליכים ייצוגיים - קבע בית המשפט העליון כי "מן הראוי לעודד ולתמך הסדרי פשרה בהליכים אלו, ככל שהם ראויים" (רע"א 1644/15 **גור נ' דור אלון אנרגיה בישראל (1998) בע"מ**, בפסקה 10 (27.05.2015)). הצדדים סבורים כי הסדר הפשרה הוגן, סביר וראוי בנסיבות העניין. זאת, בהתחשב במהות התובענה, בסיכויים ובסיכונים בניהול התיק של כל אחד מהצדדים.
41. בין הצדדים קיימת מחלוקת מקצועית בשאלה האם תניית ההצמדה למדד תשומות הבניה בחוזי המכר של המשיבה היא תנאי מקפח בחוזה אחיד. כל אחד מן הצדדים תומך את טענותיו בחוות דעת מומחה.
42. אין לכתחילה כי בתי המשפט כבר קיבלו בקשות דומות לאישור תובענות כייצוגיות (ת"צ (מח' ת"א) 34500-08-18 **רון נ' בנייני א. זיתוני** (8.8.2021); ת"צ (מח' ת"א) 53081-11-21 **יפרח נ' רייסדור** (26.3.2023); ת"צ (מח' ת"א) 6642-03-22 **קורפן נ' מרדכי שכטר** (6.8.2023); ת"צ (מח' ת"א) 14037-12-21 **מלכה נ' אלקטרה** (11.4.2024); ת"צ (מח' ת"א) 3699-11-21 **לויט נ' גיא ודורון לוי** (26.5.2024); ת"צ (מח' ת"א) 40486-10-21 **ח'יפה קלר נ' קחם** (18.6.2024); ת"צ (מח' ת"א) 65896-10-21 **אשכנזי נ' קרסו נדל"ן** (7.1.2025)). נכון למועד הגשת בקשה זו, טרם נדחתה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בטענות דומות לאלו העולות בהליך דנן.
43. עם זאת, באף אחד מהליכים אלה לא נתמכה תשובת המשיבה לבקשת האישור בחוות דעת מומחה כלכלית כפי שנתמכת תשובת המשיבה לבקשת האישור בהליך כאן, ואף לא הועלו במסגרת תשובת המשיבה כלל הטענות שהעלתה המשיבה בהליך שכאן. בתיק מקביל שנדון בפני מותב נכבד זה, בו נתמכה תשובת המשיבה לבקשת האישור גם בחוות דעת מומחה מאת פרופ' אמיר ברנע, הדומה במהותה לזו שהגישה המשיבה כאן, הסתיים ההליך בהסתלקות (ת"צ (מח' ת"א) 71034-10-21 **אהרונסון נ' גינדי גרדנס בע"מ** (28.4.2024)). בהליך אחר, בו הגישה המשיבה שם (חברת פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ) חוות דעת מומחה מאת פרופ' אמיר ברנע, הדומה במהותה לזו שהגישה המשיבה כאן, קבע בית המשפט בעת שאישר הסדר פשרה כי "טענותיה של המשיבה באשר לאיזון הטמון במנגנון נתמכה גם בחוות דעת כלכלית – זאת, בהבדל מהליכים אחרים בהם הטענה לא נטענה וקל וחומר שלא נתמכה" (ת"צ (מח' ת"א) 16019-09-21 **שמעון קליפה נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ**, בפסקה 39 (27.11.2024)) (להלן: "קליפה").

44. בעניין **קליפה** אישר בית המשפט הסדר פשרה ובו החזר של 51% (נומינאלי) מסכום הפרשי הגבייה בין הפרשי ההצמדה למדד תשומות הבניה שנגבה בפועל לבין הפרשי ההצמדה שהיו נגבים אילו התשלומים היו מוצמדים למדד הידוע ביום התשלום. בית המשפט נימק את אישור ההסדר, בין היתר בכך:

”בבחינת הסיכונים והסיכויים בהמשך ניהול התובענה הייצוגית אל מול יתרונותיו וחסרונותיו של הסדר הפשרה, מצאתי כי בענייננו מתקיימים סיכונים וקשיים שונים לשני הצדדים. כך, על פניו, מצאתי כי יש מקום לטענות המבקשים לפיהן סעיף ההצמדה בחוזי המכר של המשיבה – הקובע כי תשלומים המבוצעים במחצית הראשונה של החודש, יוצמדו למדד העתידי הבא המפורסם לאחר התשלום בפועל – מהווים תניה מקפחת בחוזה אחיד. בהקשר זה, אינני מוצאת להכביר במילים- פסיקות בנושא – הגם שניתנו במסגרת החלטות בבקשות לאישור תובענות ייצוגיות ואשר פורטו בסעיף 12 לעיל – מדברות בעד עצמן. עם זאת, מנגד, קיימות אף משוכות הניצבות בפני המבקשים להוכחת טענותיהם במסגרת הליך ככל שהיה מתנהל עד תומו. כך וראשית, כאמור החלטותיי אשר הובאו לעיל – ניתנו כהחלטות בבקשות לאישור תובענות ייצוגיות ומשכך, ברי כי אין בהן כדי לקבוע מסמרות בשאלות העובדתיות והמשפטיות ככל שההליך היה מתברר עד תומו. לכך יש להוסיף כי במקרה דנן, נטען על ידי המשיבה כי הנסיבות שונות מהנסיבות במקרים הקודמים, זאת הואיל ולגישתה כאן – ניתנה בידי הרוכשים אפשרות הבחירה באשר לעיתוי התשלום, באופן שיש בו כדי להשליך על קיומה של עילת תביעה. לכך יש להוסיף כי במקרה דנן – בשונה ממקרים קודמים אשר נדונו – מארג הראיות של המשיבה היה מקיף וכלל, בין היתר, חוות דעת מקצועית, אשר תומכת על פניו בטענתה ולפיה לא מדובר בתנאי מקפח, אלא בתנאי מאוזן. ... משכך, לא ניתן לשלול גם אפשרות לקבלת טענותיה של המשיבה במקרה דנן – ולמצער חלקן – ככל שההליך היה מתברר עד סופו.”

45. קביעת מקדם פשרה המשקף את הסיכונים והסיכויים העומדים בפני כל אחד מהצדדים במקרה שבו יתברר ההליך עד תום, הוא נוהג מקובל ונפוץ בהסדרי פשרה בתובענות ייצוגיות המעוגן בהוראת ס' 19(ג)(2)(ה) (לחוק תובענות ייצוגיות (ראו גם: ת"צ (מחוזי מר') 46038-02-11 **דנקר בירגר בע"מ נ' בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ** (20.09.2012)). מקדם הפשרה מביא בחשבון את התועלות שבאישור הסדרי פשרה: החיסכון לצדדים, לבית המשפט ולציבור שבניהול ההליך המשפטי עד תומו בהתחשב בשלב בו מתבקש אישור הסדר הפשרה, הקדמת עיתוי מתן הפיצוי לחברי הקבוצה וכיו"ב (אלעד אופיר, **תובענות ייצוגיות בישראל** 32-29 (2017); אביאל פלינט וחגי וויניצקי **תובענות ייצוגיות** 597 (2017); ת"צ (מחוזי מר') 29948-12-09 **דביר נ' פזומט מקבוצת פז בע"מ**, בפס' 26 (23.1.2014); ת"צ (מרכז) 5731-08-07 **קיכל נ' בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ**, בפס' 18 ו- 20 ג. (31.7.2011); ת"צ (מחוזי ת"א) 44211-05-10 **כהן נ' פרטנר תקשורת בע"מ**, בפס' 26 (15.7.2014)). בהתאם, בתי המשפט נוהגים כדבר שבשגרה לאשר הסדרי פשרה בהם נקבעו מקדמי פשרה בשיעורים ראויים בהתחשב בכלל נסיבות העניין.

46. כאמור, בית המשפט אישר בעניין **קליפה** החזר **נומינאלי** בשיעור של 51% מסכום ההפרש, ואילו מקדם הפשרה שהוסכם בענייננו **גבוה יותר** (56%).

47. גם אופן חלוקת הפיצוי לחברי הקבוצה, סביר, הוגן וראוי. מלוא סכום ההחזר משולם ישירות לחברי הקבוצה הספציפיים, כל אחד בהתאם לסכום הפרטני הרלוונטי לגביו (למעט בנוגע לחברי קבוצה שהניסיון לפצותם באופן אינדיבידואלי לא יצלח, ועל כן סכומי הפיצוי בגינם יועברו לקרן לניהול וחלוקת כספים שנפסקו כסעד, כמפורט לעיל). מנגנון הפיצוי משקף באופן מדויק את הנזק הפרטני הנטען של כל חבר קבוצה, ומטרתו להעמיד את חברי הקבוצה במקום בו היו מצויים אלמלא התניה החוזית המקפחת (כנטען וכמוכחש), כפוף למקדם הפשרה המוסכם.

48. יתרת הכספים, שלא יועברו ישירות לחברי הקבוצה כאמור (שלא ידרשו על ידי לקוחות ספציפיים), יועברו לציבור באמצעות הקרן לניהול וחלוקת כספים ולא ישמרו אצל המשיבה. כפי שנקבע בת"צ (מח' מרכז) 52126-09-14 גל נ' נטוויז'ן בע"מ (5.7.2018): "בסופו של יום תתקבל ההטבה כולה, בין ללקוחות ההווה בין לקרן התובענות הייצוגיות".

49. בהסדר הפשרה שלעיל, ובמבט צופה פני עתיד, הלקוחות שטרם שילמו למשיבה מקבלים את ההסדר המלא והטוב ביותר שניתן לקבל.

50. הסדר הפשרה לעיל צפוי למנוע התדיינות משפטית ממושכת ולחסוך הוצאות משפטיות יקרות לצדדים וזמן שיפוטי יקר.

ד. הצדדים סבורים כי בנסיבות העניין אין צורך במינוי בודק

51. הצדדים סבורים, כי בנסיבות העניין, אין צורך במינוי בודק לפי סעיף 19 לחוק תובענות ייצוגיות, וזאת בין היתר מן הטעמים הבאים.

52. ראשית, הסדר הפשרה נסוב על הערכת סיכוי-סיכון לאור הטענות הקיימות בתיק, ומינוי בודק במקרה זה אינו נדרש ואינו מוסיף על יכולתו של בית המשפט הנכבד לבחון את סבירותו של ההסדר בנסיבות העניין, כאשר גם לא נדרשת מומחיות מיוחדת ועסקינן בהחלטה הנמצאת במתחם שיקול הדעת של בית המשפט ועל יסוד מכלול הטענות המשפטיות וחוות דעת המומחים שהוצגו בפניו. כך למשל נקבע לעניין זה בהחלטת מותב נכבד זה בנוגע למינוי בודק בהליך דומה בת"צ (מח' ת"א) 16344-09-21 קורנבסקי נ' מפעלי תחנות בע"מ, בס' 12: "בענייננו, המדובר בשאלות, הן משפטיות והן עובדתיות, שאין במינוי בודק בכדי לסייע לבית המשפט בבחינת הסדר הפשרה ובהחלטה האם לאשרו". כך גם למשל בעניין ברבר, ס' 43; ובת"צ (מחוזי ת"א) 47490-09-13 תועלת לציבור נ' כלל תעשיות (6.8.2015).

53. שנית, ההסדר הוא פשוט וברור לחלוטין. אין בהסדר מנגנונים מורכבים ליישום או הבנה, והודעות על ביצועו יוגשו לבית המשפט הנכבד באופן שיאפשר גם מעקב ופיקוח של בית המשפט הנכבד ובא-כוח המבקשת, כי הסכם הפשרה מקוים כלשוננו.

54. שלישית, הנתונים והפרטים לרבות לגבי סכומי הגבייה ופרטים אישיים של חברי הקבוצה הוצגו לבא-כח המבקשת. בא-כח המבקשת בחן את המידע שברשימה למול המידע שמצוי בידיו, בסיוע המומחה מטעם המבקשת.

55. לבסוף, הרצון למנוע עלויות העלולות להכביד על הצדדים ואף לסכל את הפשרה, היוו טעמים לבתי המשפט להפעיל את סמכותם לפי סעיף 19(ב)(1) לחוק ולא למנות בודק לבחינת הסדרי פשרה בתובענות ייצוגיות. כל אלו מתקיימים גם בענייננו ביתר שאת. בהתאם, ובשים לב לשיקולים דלעיל בענייננו, אין

יתרון המצדיק השקעה כספית במינויו של בודק. מינוי בודק - בנסיבות אלה, במקום בו אינו נדרש - עשוי לסרב ולהאריך שלא לצורך את הדיון בבקשה לאישור הסדר פשרה ראוי. כך קבע מותב נכבד זה בעניין **קורנבסקי**, בס' 12: " ... על מנת שלא לסרב את הדיון באישור הסדר הפשרה ולא להכביד על הצדדים בעלויות מיותרות, מצאתי לנכון להיעתר לבקשתם שלא למנות בודק". כך גם למשל בת"א (מח' ת"א) 1126/07 **ארגס נ' תנובה** (13.9.2009): "מינויו של בודק על ידי בית משפט מגלגל על הצדדים עלויות נכבדות ביותר הן של זמן והן של כסף – באופן שלא בכל מקרה התועלת הצומחת מן המינוי עולה על העלות שלו... בהתחשב בסיכוייה של בקשת האישור, ביתרונותיו של הסדר הפשרה ובשווי הכולל הנמוך יחסית של הסדר הפשרה - איני סבורה כי יש צורך להעמיס על הצדדים את העלויות הנוספות והניכרות הכרוכות במינוי בודק". על יסוד טעמים דומים, נקבע בהליך דומה, בס' 43 בעניין **ברבר**: "נחה דעתי כין אין צורך במינוי בודק. זאת במיוחד בהינתן שמידע מפורט אודות סכום הגביה ופרטי הלקוחות צורף להסדר הפשרה ונתמך בתצהיר מטעם בעל תפקיד אצל המשיבה. לאור האמור, מצאתי, כי בנסיבות העניין, מינוי בודק יסרב ויאריך את הליך הפשרה שלא לצורך תוך הטלת עלויות נוספות על הצדדים".

ה. בקשה לפטור מתשלום חלק שני של אגרת בית משפט

56. בית המשפט הנכבד מתבקש להפעיל סמכותו בהתאם לתקנה 7א(א)(3) לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז-2007, ולפטור את המשיבה מתשלום חלקה השני של אגרת בית המשפט.

57. ההליך בענייננו הסתיים בטרם התקיימו דיוני הוכחות, בטרם הוגשו סיכומים ובטרם ניתנה החלטה בבקשה לאישור. בית המשפט הנכבד לא נדרש לכתוב החלטה מהותית בהליך. הפשרה בבירור חסכה זמן שיפוטי יקר, לרבות בכך שיתרה את הצורך בניהול הליך הוכחות וכתירת החלטה בבקשה לאישור ופסק דין סופי.

58. בנוסף, יש לעודד הסדרי פשרה יעילים והוגנים בדומה להסדר זה באמצעות מתן פטור מתשלום חלקה השני של האגרה כאמור, על-מנת שלא להכביד על המערכת השיפוטית.

ו. סוף דבר

59. אשר על כן, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כאמור ברישא של בקשה זו.

60. תצהירי בעלי הדין ובאי כוחם מצ"ב **כנספת 2** לבקשה זו.

61. מן הדין ומן הצדק להיעתר למבוקש.



משה אברהם, עו"ד



שגיא שיף, עו"ד

ארנון, תדמור-לוי

באי-כח המשיבה



מיכאל פטרמן, עו"ד

בא-כח המבקשת