

הסדר פשרה

בת"צ (מחוזי ת"א) 17033-11-21 רונן יואל נ' אופק חופים בע"מ, עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ואפי קפיטל נדל"ן

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום 8.7.2025

בעניין: רונן יואל ת"ז 025329756

באמצעות ב"כ עו"ד משה בן-דרור ו/או ינון חימי
מרח' הארבעה 28, תל אביב.
טלפון: 076-5384224; פקס: 077-4702056
דוא"ל: Bendrormlaw@outlook.com

המבקש:

-נגד-

1. אופק חופים בע"מ ח.פ. 514698216
2. עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582
3. אפי קפיטל נדל"ן ח.פ. 513948216

ע"י ב"כ עוה"ד אור נוי ו/או אור גולדשמיד
ממשרד פירט, וילנסקי, מזרחי, כנעני - עורכי דין,
מרכז עזריאלי 1 (מגדל עגול, קומה 41), תל אביב 6701101
טל: 03-6070800; פקס: 03-6097797

המשיבות:

והואיל: ביום 7.11.2021 המבקש הגיש לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו בקשה לאישור תביעה כתובענה כייצוגית ולצדה תובענה ייצוגית כנגד המשיבות (להלן ולעיל: "הבקשה לאישור" ו- "התובענה הייצוגית").

והואיל: במסגרת הבקשה לאישור נטען, בין היתר, כי המשיבות מפרות את חובתן בדין, בקשר לתשלומים המשולמים למשיבות, אשר נקבע לגביהם בחוזה המכר כי יהיו מוצמדים למדד העתידי שיפורסם לאחר ביצוע התשלום בפועל.

והואיל: ולשיטת המבקש, בתמצית, קיום סעיף חוזי הקובע כי תשלום יוצמד למדד עתידי שטרם פורסם בפועל במועד התשלום מהווה סעיף מקפח מכוח סעיף 3 לחוק החוזים האחידים, תשמ"ג-1982 (להלן: "חוק החוזים האחידים") המצדיק את ביטולו; כן טוען המבקש כי גביית תשלום בגין מדד שטרם פורסם בפועל התשלום עולה כדי התנהלות המשיבות עולה כדי עשיית עושר ולא במשפט כמובנה בחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979; ואף מהווה הפרה של חובת תום הלב הקבועה בסעיפים 12, 39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

והואיל: והמשיבות הגישו את תשובתן לבקשה לאישור, במסגרתה המשיבות דחו מכל וכל את כל טענות המבקש, הן לגופן, והן באשר למידת התאמת ההליך למסגרת של תביעה ייצוגית. כך ובין היתר, טענו המשיבות כי אין מניעה על פי דין לקבוע מנגנון הצמדת תשלומים אשר מצמיד את התשלומים למדד עתידי (ואף כי לא נקבע אחרת בגדרי ת"צ (ת"א) 34500-08-18 תומר רון נ' בניני א. זיתוני 2002 בע"מ [נבו, 8.8.2021], עליו הסתמך המבקש בבקשת האישור). עוד נטען, כי מנגנוני התשלום וההצמדה בחוזי המכר של מי מהמשיבות עומדים בכל הוראות הדין ואינם כוללים

סעיפים מקפחים כהגדרתם בחוק החוזים האחידים; כן טענו המשיבות כי הבקשה אינה עומדת בתנאים לאישור הליך ייצוגי - והכל כמפורט בהרחבה בתשובה המשיבה לבקשת האישור;

והואיל: והמבקש הגיש תשובה לתשובת המשיבות לבקשת האישור, במסגרתה דחתה את טענות המשיבות במלואן;

והואיל: וביום 1.5.2023 התקיים דיון קדם משפט בתיק שבנדון, במסגרתו בית המשפט הנכבד המליץ לבוא בדברים ביניהם וללבן את לב המחלוקת שבתיק זה.

והואיל: ובמטרה לבחון את האפשרות ליישב את המחלוקת בדרך של הסכמה, ניהלו הצדדים הליך גישור ממצה בפני כבי השופטת (בדימוס) דניה-קרת;

והואיל: ובמסגרת הליך הגישור, לאחר שהצדדים שקלו את כובד הטענות ואת סיכויי התביעה והבקשה לאישור, ומבלי שהם מודים זה בטענות האחר, הגיעו בהמלצת המגשרת ובסיועה להסדר פשרה שיחול על כלל חברי הקבוצה (כהגדרתה להלן) שכוללת גם לקוחות שלא רכשו דירות ישירות מהמשיבות אלא מחברות נוספות (כמו חברות בת של המשיבות, כאשר קיימת מחלוקת בין הצדדים האם הן חלק מהקבוצה כפי שהוגדרה במסגרת בקשת האישור, והאם המבקש היה רשאי לייצג אותם במסגרת התביעה ייצוגית) ואשר הלקוחות שלהן יקבלו חלק מהסדר הפשרה, אשר בכפוף לאישורו על ידי בית המשפט יביא לידי גמר את ההליכים המשפטיים דנן;

והואיל: ולצורך הסכם זה ולצורך זה בלבד, מסכימים הצדדים לראות בבקשה לאישור כבקשה המעלה, לכאורה, שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה הנטענת, וכי סיוס ההליך בהסכם פשרה הוא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה בנסיבות העניין;

והואיל: והמגשרת מצאה כאמור גם הוא כי הסכם פשרה זה המקובל על הצדדים הוא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה בנסיבות העניין;

והואיל: והצדדים סבורים, בהסתמך על האמור בו, כי הסכם זה הינו הסדר פשרה ראוי, הוגן וסביר בהתחשב בעניינם של חברי הקבוצה ובהערכת הסיכויים והסיכונים הכרוכים בניהול התיק עד להכרעה שיפוטית בו, וכן כי יהיה זה נכון שההסדר יאושר על-ידי בית המשפט הנכבד ויקבל תוקף של פסק דין בהתאם להוראות חוק תובענות ייצוגיות;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

עקרונות ההסדר:

1. המבוא והנספחים להסדר זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "הסדר הפשרה" או "ההסדר").
2. חלוקת הסדר פשרה זה לסעיפים, מתן כותרות לסעיפים, ומספורם, נעשו למען הנוחות בלבד, ואין לייחס להם כל משמעות בפרשנותו.
3. הסדר פשרה זה מגלם את מכלול כל המצגים וההסכמות בין הצדדים עובר לחתימתו, ולא יישמע צד בטענה בדבר מצג או הסכמה שאינם נזכרים בהסדר זה.

הגדרות

4. בהסדר פשרה זה להלן, תיוחס למונחים הבאים הפרשנות המופיעה לצידם :

- א. "המבקש" – רוני יואל, ת.ז. 052710605 025329756
- ב. "ב"כ המבקש" – עוה"ד משה בן דרור (מ.ר. 73944) ועוה"ד ינון חימי (מ.ר. 74148).
- ג. "המשיבות" – אופק חופים בע"מ ח.פ. 514698216 ו/או עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 513201582 ו/או אפי קפיטל נדל"ן ח.פ. 513948216
- ד. "החברות הקשורות" – החברות בהן מחזיקה מי מהמשיבות 50% ומעלה מהון המניות המונפק ובנוסף נמצאות תחת שליטתן האפקטיבית של מי מהמשיבות בפרויקטים הרלוונטיים להסכם מצ"ב **כנספח 1**;
- ה. "חברות בשליטה מלאה" – החברות המוחזקות על ידי המשיבות בהחזקה מלאה של 100% מהמניות; כמפורט **בנספח 1** להסדר זה.
- ו. "התובענה", "בקשת האישור" - כהגדרתן במבוא.
- ז. "חוק תובענות ייצוגיות" - חוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006.
- ח. "בית המשפט" - בית המשפט המחוזי תל - אביב.
- ט. "הקבוצה או חברי הקבוצה": כל מי שרכש נכס מהמשיבות או מהחברות שבשליטה מלאה או ממי מהחברות הקשורות, בפרויקטים המפורטים בטבלה המצורפת **כנספח 1** להסדר זה ובכל פרויקט נוסף שהבודק ימצא כרלוונטי (ככל שימצא), בשבע השנים אשר קדמו להגשת בקשת האישור ועד למועד פרסום הסכם זה לציבור, אשר מדד הבסיס בו נקבע כמדד הידוע ואשר לפחות אחד מתשלומי התמורה עבור הנכס הוצמד למדד אשר טרם פורסם בעת התשלום בפועל. מובהר כי הקבוצה (כהגדרתה בסעיף זה), עליה יחול הסדר פשרה זה היא שונה באופן מרחיב מההגדרה המקורית כפי שהוגדרה בבקשת האישור.

הסדרה והשבה :

5. מבלי להודות ו/או להכיר באיזו מן הטענות ו/או מהדרישות שהועלו על ידי מי מהצדדים להסכם זה, ומבלי להודות בזכות כלשהי, מוסכם בין הצדדים, כי לצורך הסדר פשרה זה יחולקו חברי הקבוצה לשתי קבוצות, כדלקמן :

5.1 **קבוצה א' – חברי הקבוצה אשר התקשרו בהסכם שהמשיבות הן צד לו באופן ישיר:** חברי קבוצה זו יהיו זכאים להחזר בשיעור 75% מההפרש בין סכומי ההצמדה אשר נגבו על ידי המשיבות בפועל לבין סכומי ההצמדה שהמשיבות היו גובות אילו היו מצמידות את התשלומים של חברי הקבוצה למדד הידוע ביום הביצוע של כל אחד מהתשלומים.

- 5.2. הערכת הסכום הכספי אשר יושב לחברי קבוצה א', בהתאם לבדיקות המקדימות אשר נערכו על ידי המשיבות טרם החתימה על הסדר פשרה זה הינה 661,557 ₪.
- 5.3. **קבוצה ב' - חברי הקבוצה אשר התקשרו בהסכם עם החברות בשליטה מלאה או עם החברות הקשורות בפרויקטים המפורטים בטבלה המצורפת כנספח 1 להסדר הפשרה:** חברי קבוצה זו יהיו זכאים להחזר בשיעור 70% מההפרש בין סכומי ההצמדה שנגבו בפועל מחברי הקבוצה על ידי חברות אלו, לבין סכומי ההצמדה שהיו נגבים מחברי קבוצה זו אילו היו מוצמדים למדד הידוע ביום הביצוע של כל אחד מהתשלומים.
- 5.4. הערכת הסכום הכספי אשר יושב לחברי קבוצה ב', בהתאם לבדיקות המקדימות אשר נערכו טרם החתימה על הסדר פשרה זה הינה 484,909 ₪.
- 5.5. בעניין זה יובהר, כי לעמדת המשיבות, לא היה מקום לכלול את חברי קבוצה ב' בגדר הסדר פשרה זה לנוכח אישיותן המשפטית הנפרדת ולאור העובדה כי בקשת האישור בנוסחה כיום (לשיטתן), אינה מקימה עילת תביעה ביחס לרוכשים אשר התקשרו בהסכם עם חברות אלה. עם זאת, משיקולי יעילות, ניאותו המשיבות לכלול את חברי קבוצה ב' בגדרי הסדר זה, תוך שהוסכם כי לאור טענותיהן הלא מבוטלות של המשיבות יועמד שיעור החזר על 70% כאמור.
6. רשימת הפרויקטים שנכללים בהסדר הפשרה, היקף ההשבה הכולל והסיווג של כלל הפרויקטים הנכללים בו תוך סיווגם כרלוונטיים לקבוצה א' או קבוצה ב', מצ"ב להסדר הפשרה **כנספח 1**.

מינוי בודק:

7. בית המשפט הנכבד ימנה את רו"ח זיו פרבר (להלן: "הממונה") כממונה לשם בקרה על יישומו של הסדר זה.
8. במסגרת תפקידו יפעל הממונה כדלקמן:
- בשלב ראשון יבדוק הממונה את רשימת הפרויקטים המצורפת **כנספח 1**, ויוודא כי כל הפרויקטים ברשימה סווגו כראוי, תוך התייחסות לסוגיות שלהלן:
- 8.1. בפרויקטים אשר סווגו כלא רלוונטיים להסדר הפשרה **מחמת התיישנות** - יבדוק הממונה, כי אכן לא בוצע אף תשלום רלוונטי במהלך 7 השנים שקדמו למועד הגשת בקשת האישור;
- 8.2. בפרויקטים אשר סווגו על ידי המשיבות כלא רלוונטיים להסדר הפשרה **מחמת תקינותם**, הממונה יוודא, כי אכן התשלומים השונים שבוצעו על ידי הרוכשים בפרויקטים, לא הוצמדו למדד מאוחר מיום התשלום (דהיינו מדד שטרם פורסם במועד ביצוע התשלום);
- 8.3. לגבי הפרויקטים אשר סווגו כ"נכס מניב של החברה" - הממונה יבדוק שאכן הבעלות נותרה במלואה בידי המשיבות ו/או החברות הקשורות כנטען.

- 8.4. הממונה יודא כי הרשימה שבנספח 1 להסדר זה היא מלאה, ואין פרויקטים נוספים של חברות בשליטה מלאה שבוצעו על ידי המשיבות ב-7 השנים שקדמו להגשת בקשת האישור, שלא נכללו בה.
- 8.5. עם סיום הליך הבדיקה, לאחר שהממונה יודא את סיווג הפרויקטים, וינפה את הפרויקטים שלא רלוונטיים להסדר, הרשימה של הפרויקטים הרלוונטיים יכונן להלן: "פרויקטים שבהסדר".
9. בשלב שני, בתוך 30 יום ממועד מתן אישורו של הממונה לרשימת הפרויקטים שבהסדר כאמור לעיל, המשיבות יעבירו את התחשיבים והרשימות שנערכו על ידן ביחס לפרויקטים שבהסדר, לבדיקת הממונה. בתוך כך יועברו תחשיבי סכום הגבייה העודפת, רשימת הזכאים, וכן פירוט כיצד בוצע החישוב וכיצד נבחנה זכאות חברי הקבוצה, ככל הניתן.
10. בשלב שלישי, בתוך 90 יום ממועד קבלת הנתונים האמורים לידי, הממונה יודא את נכונות התחשיבים האמורים, ולשם כך יהא רשאי לפנות אל המשיבות ולקבל מהן כל מסמך אשר ידרש לו לצורך השלמת הליך הבדיקה. הממונה יהיה רשאי להנחות את המשיבות לעשות בדיקות נוספות ולהציג לו נתונים נוספים ככל שיחשוב שאלה נדרשים להנחת דעתו, כי סכומי ההשבה הכספית לציבור חושבו באופן מקיף ומדויק ככל הניתן, ונקבעו בהתאם לנתונים אלו.
11. עם תום הליך הבדיקה, יעביר הממונה לצדדים את מסקנותיו וממצאיו ולצדדים תהא אפשרות להעביר לממונה בתוך 14 ימים מקבלת מסקנותיו, שאלות הבהרה. הצד שכנגד יהא רשאי להגיש התייחסותו לשאלות הבהרה בתוך ועד 14 יום לאחר קבלת שאלת הבהרה מהצד השני, ולאחר מכן הממונה יקבל כל החלטה ומסקנה על פי שיקול דעתו. בתום הליך זה, יגיש הממונה לבית המשפט הנכבד את אישורו האמור, בחלוקה לפרויקטים והסכום שיועבר לכל לקוח בהתאם לשיעורי ההשבה שבהסדר פשרה זה. אישורו זה של הממונה ייקרא: "הדו"ח הראשון של הממונה".
12. לאחר קבלת הדו"ח הראשון של הממונה, ובכפוף לקבלת אישורו של בית המשפט לדו"ח זה, המשיבות יעבירו את התשלומים לחברי הקבוצה, על פי המתווה שיפורט בסעיפים 16-21 להלן.
13. לאחר ביצוע ההשבה בפועל, יודא הממונה כי סכומי ההשבה אכן הועברו במלואם לחברי הקבוצה ובמידת הנדרש, ידווח הממונה על הסכום שלא הועבר, ככל שקיים סכום כזה. אישורו זה של הממונה ייקרא: "הדו"ח השני של הממונה". הדו"ח השני של הממונה יוגש לבית המשפט תוך 150 ימים מיום פרסום הדו"ח הראשון של הממונה.
14. הדו"חות מטעם הממונה יוגשו במעטפה סגורה למזכירות בית המשפט ולא ייסרקו לתיק בית המשפט, לאור העובדה שהיא כוללת פרטים אישיים של חברי הקבוצה.
15. המשיבות יישאו בעלות שכרו של הממונה.

תשלום הפיצוי לחברי הקבוצה :

16. המשיבות ישלמו ישירות לכל אחד מחברי הקבוצה הזכאים לפיצוי בסכום של 50 ₪ ויותר (להלן: "חברי הקבוצה הזכאים"), את הסכום המגיע להם בהתאם לדו"ח הראשון של הממונה ובהתאם לסכום הפרטני שנגבה מכל אחד מהם, ככל שנגבה בגין הצמדה למדד שטרם פורסם בעת התשלום בפועל.
17. כן מוסכם כי לנוכח ההיקף הצפוי של חברי הקבוצה שעליהם יחול הסדר פשרה זה, הסכומים עבור חברי הקבוצה אשר זכאים לפיצוי בסכום הנמוך מ- 50 ₪, יועברו באופן אוטומטי לקרן למימון תובענות ייצוגיות בהתאם לסעיף 27א לחוק תובענות ייצוגיות (להלן: "הקרן") וזאת תוך 60 ימים מיום פרסום הדו"ח השני של הממונה.
18. המשיבות ישלחו לחברי הקבוצה הזכאים הודעה בדבר זכאותם להחזר בהתאם לדו"ח הראשון של הממונה בתוך 30 ימים מיום אישורו ע"י בית המשפט, בנוסח המצ"ב **כנספת 2** להסדר פשרה זה (להלן: "ההודעה"). ההודעה תישלח בהתאם לפרטי ההתקשרות המצויים אצל המשיבות. מובהר ומוסכם, כי ההודעה יכול ותישלח באמצעים אלקטרוניים, לרבות דוא"ל ו/או WhatsApp ו/או SMS. ככל שיש למשיבות גם מספר טלפון וגם כתובת דוא"ל, היא תשלח בשתי הדרכים.
19. המשיבות יעבירו לכל אחד מחברי הקבוצה הזכאים את הסכום המגיע לו להחזר בהתאם לדו"ח הראשון של הממונה בתוך 30 ימים מהמועד שבו יתקבל אצלן בכתב פרטי חשבון הבנק להעברת הסכום אל חבר הקבוצה הרלוונטי, לרבות אישור ניהול חשבון בנק.
20. המשיבות ישלחו לחברי הקבוצה הזכאים הודעה שנייה, בדבר זכאותם להחזר זאת בתוך 60 ימים לאחר אישור הדו"ח הראשון של הממונה בנוסח המצורף **כנספת 3** להסכם פשרה זה (להלן: "ההודעה השנייה"). לא ניתן יהיה לשלוח הודעה עם פרטי חשבון בחלוף 60 ימים ממועד משלוח ההודעה השנייה.
21. דהיינו, בחלוף 120 יום ממועד אישור הדו"ח הראשון של הממונה, הלקוחות לא יוכלו לשלוח הודעה עם פרטי החשבון שלהם, והכספים שלהם יצורפו לתחשיב הממונה של הכספים שיועברו לקרן תביעות ייצוגיות במסגרת הדו"ח השני של הממונה.
22. בתוך 60 ימים מיום אישור הדו"ח השני של הממונה ע"י בית המשפט, יעבירו המשיבות את היתרה לקרן (למען הבהירות יובהר שהיתרה תכלול את הכספים של חברי הקבוצה שלא העבירו את פרטי חשבון הבנק שלהם בתקופה שנקצבה לשם כך, ו/או שלא אותרו על ידי המשיבות וכן של הלקוחות שסכום החזר עבורם נמוך מ-50 ₪). מובהר, כי העברת יתרת הפיצוי וכן העברת סכום הפיצוי לחברי הקבוצה כמפורט בסעיף 16 לעיל לקרן, תחשב כתשלום מלוא החזר הנדרש לפי הסדר פשרה זה וכי לא יבוצעו החזרים נוספים לחברי הקבוצה לאחר העברת התשלום לקרן כמפורט בהסדר זה, ולא תהא לחבר הקבוצה או למי מטעמו כל טענה ו/או דרישה נוספת כלפי המשיבות בקשר לכך.

התחייבות לעתיד :

23. למען הסר ספק יובהר, כי המשיבות לא יכללו בהסכמים שלהם סעיף המאפשר להן להצמיד את התשלום למדד שטרם פורסם [אלא אם כן תהא התאמה לאופן ההצמדה של יתר התשלומים בהסכם (מדד "בגין" לדוגמא)], ולא יבצעו הצמדה כאמור בפועל גם בנוגע לחוזים שכבר כוללים הוראה כאמור.

פרסום הסדר הפשרה :

24. בתוך 14 ימים מיום חתימת הסדר הפשרה דנן, יגישו הצדדים לבית המשפט הנכבד בקשה משותפת לאישור הסדר הפשרה, אליה יצורף הסדר הפשרה, ובה יתבקש בית המשפט הנכבד להורות על פרסום הודעה בדבר הגשת הבקשה לאישור הסדר הפשרה, בשני עיתונים יומיים, וזאת לפי סעיף 25(א)(3) לחוק תובענות ייצוגיות ובנוסף שיצורף לבקשה לאישור הסכם הפשרה.

25. במסגרת ההודעה הראשונה יזמנו חברי הקבוצה להודיע בתוך 45 ימים מיום פרסום ההודעה או בתוך מועד מאוחר יותר שיקבע בית המשפט ובדרך שתצוין בהודעה, אם אין ברצונם להיכלל בקבוצה (להלן: "הודעת הפרישה"). הסדר הפשרה לא יחול על חבר קבוצה שמסר הודעת פרישה בכפוף לאמור בסעיפים 11 ו-18(ו) לחוק תובענות ייצוגיות.

26. לאחר אישור הסדר הפשרה על ידי בית המשפט הנכבד, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות על פרסום הודעה בדבר אישור הסדר הפשרה, בשני עיתונים יומיים, וזאת לפי סעיף 25(א)(4) לחוק תובענות ייצוגיות.

27. פרסום ההודעות יבוצע באמצעות ועל חשבון המשיבות, בשני עיתונים יומיים בשפה העברית, בתוך 14 ימי עסקים ממתן ההחלטה המאשרת את הפרסום, אלא אם ייקבע אחרת על ידי בית המשפט הנכבד.

ויתור על תביעות :

28. בכפוף לאישורו וביצועו של הסדר הפשרה, מוותרים חברי הקבוצה כלפי המשיבות, באופן סופי ומוחלט, על כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות ו/או עילה הנובעים ו/או הכרוכים עם איזו מהטענות ו/או הדרישות הכלולות בבקשת האישור ו/או בתובענה הייצוגית, ו/או הנובעים מהמסכת העובדתית או מהנסיבות מושא הבקשה לאישור ו/או התובענה הייצוגית.

מעשה בית דין :

אישור הסדר הפשרה יוצר מעשה בית דין של חברי הקבוצה כלפי המשיבות, החברות הקשורות, החברות בשליטה מלאה וכן כלפי כל חברי הקבוצה וכנגד כל אחד מחברי הקבוצה כהגדרתה לעיל, אשר לא נתנו הודעת פרישה, כך שלחברי הקבוצה לא תעמוד עוד כל תביעה ו/או טענה ו/או זכות ו/או דרישה מכל מין ו/או סוג שהוא כלפי המשיבות והחברות הקשורות בכל הקשור לתובענה הייצוגית ו/או לבקשת האישור (במישרין או בעקיפין), וזאת בין היתר, בעילות המפורטות ברישא להסדר הפשרה.

המלצה מוסכמת בדבר גמול לתובע המייצג ושכר טרחה לבאי כוחו :

29. הצדדים מציעים לבית המשפט הנכבד לאמץ את הסכמתם ולפסוק גמול למבקש ושכר טרחת עורך דין, על פי הפירוט שלהלן :

29.1 **גמול למבקש:** הצדדים מציעים כי הגמול למבקש בשיעור 3.5% מע"מ, ייגזר מסכום הגביה שהעבירה המשיבה (1,146,566 ₪), דהיינו 40,130 ₪ מע"מ ותשלום זה יועבר בתוך ועד 30 יום ממועד מתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה. ככל שהיקף הגביה לאחר בדיקת הממונה תמצא גדולה יותר או קטנה יותר, ההפרש ישולם או יקוזז בעת תשלום המחצית השניה של שכר הטרחה לבאי כוח המבקש כמפורט להלן ~~(המבקש, עו"ד במקצועו, יעביר חשבונית מס למשיבה).~~

29.2 בנוסף, המשיבות ישפו את המבקש על האגרה ששולמה בסך של 5,959 ₪ (ובהתאם לאמור בתקנה 7א(3) לתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז-2007).

29.3 **שכר טרחת עו"ד:** מוצע כי לבאי כוח המבקש, עו"ד משה בן דרור וינון חימי, ישולם שכר טרחה בשיעור של 17.5% (+ מע"מ) מסכום ההחזר הכולל לחברי הקבוצה, וזאת כנגד קבלת חשבונית מס כדין.

29.4 בהקשר זה מוצע כי באי כוח המבקש יקבלו את שכר הטרחה בשני חלקים: הראשון, מחצית שכ"ט תגזר מסכום הגביה שהעבירה המשיבה (1,146,566 ₪), דהיינו 100,325 ₪ + מע"מ, ותשלום זה יועבר בתוך ועד 30 יום ממועד מתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה. המחצית השניה של שכר הטרחה ישולם בתוך ועד 60 יום מהדו"ח השני של הממונה, כאשר הסכום ייגזר מהגבייה הסופית כפי שתאושר על ידי הממונה (דהיינו, 17.5% מסכום ההשבה הסופי, בהפחתת סך 100,325 ₪ + מע"מ שיועבר בסמוך לאחר מתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה).

30. מובהר, כי סכומי הגמול למבקש ושכר הטרחה יהיו בנוסף לסכומי ההשבה הכספית לקבוצה, ולא על חשבונם.

בקשה לפטור מתשלום חלקה השני של האגרה:

31. הצדדים סבורים כי קיימים טעמים מיוחדים ומובהקים לפטור את המשיבות מתשלום זה, שכן הצדדים השכילו להגיע הסדר פשרה ראוי לטובת חברי הקבוצה באופן מהיר ויעיל. התנהלות זו הובילה לחסכון בזמן שיפוטי ובמשאבים ציבוריים הכרוכים בניהול ההליך. ונפנה למשל לפסיקת בימ"ש בעניין ת"צ (מחוזי ת"א) 19-01-25766 בשן נ' הוט מובייל בע"מ (פורסם בנבו, 9.2.22), בו הוכר הטעם של חיסכון בזמן שיפוטי כטעם מיוחד למתן פטור מתשלום המחצית השנייה של האגרה: "עמדת היא שחיסכון בזמן שיפוטי יקר הוא אחד מאותם טעמים מיוחדים שירשמו המצדיק פטור מהמחצית השנייה של האגרה".

כן יודגש, כי מתן פטור מתשלום חלקה השני של האגרה יעודד בעלי דין נוספים לקיים הידברות ביניהם בניסיון להגיע לפשרה במסגרת הליך גישור, וזאת עוד בטרם יחל שלב בירור התובענה הייצוגית. בכך, תושג תועלת ציבורית חשובה.

תנאי מתלה וביטול ההסדר:

32. למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי אם לא יהפוך פסק הדין לחלוט יפקעו התנאים וההסכמות הקבועים בהסדר הפשרה.

שונות:

33. הסדר פשרה 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 תוגש בכתב לבית המשפט, עם העתק לבי"כ המשיבות, בתוך התקופה הקבועה בסעיף 18 לחוק תובענות ייצוגיות ו/או בתוך תקופה אחרת שתקבע על-ידי בית המשפט.
34. נמשך ההליך המשפטי בקשר עם התובענה הייצוגיות, הסדר הפשרה ייחשב לכל דבר ועניין כאילו לא נערך מעולם, ולא ניתן יהיה להגישו ו/או להסתמך עליו ו/או לעשות בו או בתוכנו שימוש כלשהו במסגרת הליך שיפוטי כלשהו בין במסגרת הליך מעין שיפוטי, בין במסגרת הליך מנהלי ובין בכל הליך אחר, ובכלל זה לא ניתן יהא להשתמש בנתונים ו/או במצגים ו/או בטיטות הסדר הפשרה ככל שהגיעו לידיעתו של מי מהצדדים ו/או באי-כוחם במהלך המשא ומתן לקראת הסדר פשרה ובקשר אליו.
35. פסק הדין בהסכם פשרה זה יהווה מעשה בית דין כלפי חברי הקבוצה של נתנו הודעת פרישה כאמור לעיל.
36. אין בהסדר הפשרה כל הודאה של מי מהצדדים באיזה מטענות הצד האחר להסדר הפשרה, לרבות הטענות הנזכרות בתובענה הייצוגיות ו/או בבקשת האישור.
37. הסדר הפשרה כולל את כל ההסכמות שבין הצדדים והוא מגבש וממצה באופן בלעדי וסופי את כל ההסכמות בקשר עם האמור בו.
38. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי או תוספת להסדר הפשרה אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידו כל הצדדים להסדר הפשרה. לא תישמע טענה של שינוי הסדר הפשרה בעל פה. כמו כן, לא יהיה תוקף לכל מצג ו/או משא ומתן, ככל שנוהל בין הצדדים, קודם לחתימת הסדר הפשרה.
39. במקרה של סתירה בין הוראות הסדר הפשרה לבין הוראות איזה מנספחיו, יגברו הוראות הסדר הפשרה.
40. הסדר הפשרה יעמוד לעיון לכל דורש במהלך שעות העבודה הרגילות במשרדי באי כוח הצדדים.
41. כתובות הצדדים בכל הקשור למסירת הודעות ובכל הקשור בביצועו וקיומו של הסדר הפשרה, הן כמפורט במבוא להסדר הפשרה. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי הכתובת האמורה, תחשב כמי שנתקבלה תוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בבית דואר בישראל. אם נשלחה בפקס ביום עסקים, תחשב כמי שהתקבלה ביום העסקים שלאחר מכן, ובלבד שעובדת שליחתה אושרה טלפונית על-ידי נמענה או על-ידי מי מטעמו. אם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

| | | | |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |
| אור גולדשמיד, עו"ד | אור נוי, עו"ד | ינון חימי, עו"ד | משה בן-דרור, עו"ד |
| בי"כ המשיבות | | בי"כ המבקש | |

| שם הפרויקט | שם החברה הרלוונטית (משיבה / חברה קשורה / חברות בשליטה מלאה) | שיעור השליטה | החברה המחזיקה (כאשר מדובר בחברה קשורה / שליטה מלאה) | הערות | חשיפת מדד על פי בדיקת המשיבות | סה"כ הפיצוי על פי בדיקת המשיבות |
|--------------------------------------|---|--------------|---|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| זכרון 219 | עמרו את נידס התחדשות עירונית בע"מ | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | | 44,118 | |
| נף העמק רכסים | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ ואפי קפיטל בע"מ | 100% | | | 30,882 | |
| סימפוני קרית מואבין | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | | 29,134 | |
| פרדס הנה MANDARIN BOUTIQUE | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - התיישנות | | |
| פרדס הנה MANDARIN | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - התיישנות | | |
| בנימינה COLONY | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - התיישנות | | |
| בבין 221 זכרון יעקב | עמרו את נידס התחדשות עירונית בע"מ | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | | 14,171 | 9,920 |
| חודיה על הים (חזמת) – AQUA PRIME | אופק חופים בע"מ | 100% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ ואפי קפיטל נדל"ן בע"מ | | 40,325 | 30,244 |
| בית שפירד - חודה | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - התיישנות | | |
| צמרות - חודה | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - התיישנות | | |
| הברט סמואל | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | | 7,343 | 5,507 |
| פארק בוטיק - חודה (אנזיב) | עמרו את טאה | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | | 22,513 | 15,759 |
| ח' הירדן - חודה | עמרו את טאה | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | | 24,077 | 16,854 |
| חודה - (3) AQUA Family | אופק חופים בע"מ | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | ל"ר - התיישנות | | |
| חודה - AQUA 2 | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - התיישנות | | |
| חודה - AQUA VIEW | אוש עון הים בע"מ | 100% | | | 79,009 | 55,306 |
| חודה - (1) AQUA | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - התיישנות | | |
| חודה - GO IN | עמרו את מסיקה בע"מ | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | | 202,408 | 141,686 |
| חודה - (10) AQUA (אלין) | אופק חופים בע"מ | 100% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ ואפי קפיטל נדל"ן בע"מ | | 79,838 | 59,878 |
| AQUA (אנפרי, מפרץ, שלדג) (4 + 5 + 6) | אופק חופים בע"מ | 100% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ ואפי קפיטל נדל"ן בע"מ | | 72,788 | 54,591 |
| חודה - AQUA AND PARK | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | | 11,322 | 8,492 |
| מחם תר"א - חודה | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | | 10,786 | 7,550 |
| דרך שרה - 222 זכרון יעקב | עמרו את נידס התחדשות עירונית בע"מ | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | | 2,528 | 1,770 |
| דרך שרה - 220 זכרון יעקב | עמרו את נידס התחדשות עירונית בע"מ | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | | 3,575 | 2,503 |
| השמורה - ראש הים | מליבו - אפי קפיטל יוזום בע"מ | 40% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ ואפי קפיטל נדל"ן בע"מ | | 31,489 | 23,617 |
| אילת - SEA LIFE | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | | 77,068 | 57,801 |
| קרית גת - FEEL | אפי קפיטל עמרו אברהם קרית גת בע"מ | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ ואפי קפיטל נדל"ן בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | 119,365 | 89,523 |
| אופק נופים - גדה | אופק חופים בע"מ | | | | | |
| רמלה צפון - YOUNG | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | | | |
| רמלה - Aqua Park | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| תנחה SOL | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| מתחם חיכנית, ת"א | עמרו את אטריום התחדשות עירונית בע"מ | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | | 51,924 | 38,943 |
| עבו - מזרח | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| טירת ברמל - CENTRAL | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | | 14,282 | 12,751 |
| המזר - חיפה | עמרו את נידס התחדשות עירונית בע"מ | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | | | |
| אב"ל 5 - טירת ברמל | עמרו את נידס התחדשות עירונית בע"מ | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | | | |
| משה מרדכי 2 - טירת ברמל | עמרו את נידס התחדשות עירונית בע"מ | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| א'בוטוסקו 1 - טירת ברמל | ניו א'בוטוסקו 71 בע"מ | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| נרקיסים 12-14 טירת ברמל | עמרו את נידס התחדשות עירונית בע"מ | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| כלניות 22 - טירת ברמל | עמרו את נידס התחדשות עירונית בע"מ | 100% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| אור עקבא - V YAM | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| (מפרש) AQUA WEST PRIME | אופק חופים בע"מ | 100% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | | 257,042 | 179,930 |
| פרדס הנה - הגבע הברון | עמרו את ביטון יזמות ובניה | 50% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| אשדוד - פארק לניש | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| דיונגוף - תנחה | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 66% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| אילת - AQUA RESORT | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| בית עמרו אברהם | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - משרדי החברה. | | |
| משרדים ומסחר - AMAZE - נווה חזרון | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | | 246,844 | 185,133 |
| שדרת מסחר - YOUNG - נאות פרס | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| בית אבות סיעודי - חודה | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - נכס מניב בבעלות החברה | | |
| חודה A CENTER | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - נכס מניב בבעלות החברה | | |
| טירת הכנמל - A CENTER | עמרו אברהם חברה לבנון בע"מ | 100% | | ל"ר - נכס מניב בבעלות החברה | | |
| אפי קפיטל בנווה חזרון - רמלה | אפי קפיטל מגורים בע"מ | 100% | | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| בית שמש שכונה ד' 4 - GOLDEN VIEW | אפי קפיטל מתחמים בע"מ | 100% | אפי קפיטל מתחמים בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| בית שמש שכונה ד' 3 - GOLDEN PARK | אפי קפיטל פרויקטים בע"מ | 100% | אפי קפיטל פרויקטים בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| נופי היר - גמת שלמה, ירושלים | אפי קפיטל נדל"ן בע"מ | 50% | אפי קפיטל נדל"ן בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| אשקלון 23 | אפי קפיטל בעיר היין בע"מ | 100% | אפי קפיטל בעיר היין בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| אפי בעיר היין - שלב ב' (אשקלון 32) | אפי קפיטל בע"מ | 50% | אפי קפיטל בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| אשקלון שלב ג' | אפי קפיטל בע"מ | 100% | אפי קפיטל בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| אפי על הפארק - נהריה | אפי קפיטל נדל"ן בע"מ | 100% | אפי קפיטל נדל"ן בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | | |
| אפי בהר יונה | אפי קפיטל נדל"ן בע"מ | 84% | אפי קפיטל נדל"ן בע"מ | ל"ר - הסכמים תקינים | | |

1,146,566 1,574,937

שכ"ט 200,649 17.50%
גמול 40,130 3.50%

1,387,345 סה"כ