

בעניין:

1. עמית בוטבול

2. נויב אשכנזי

ע"י עוה"ד אהוד גרי
ממרכז עזריאלי 5 (המגדל המרובע), תל אביב 6701101
טל: 03-7947777; פקס: 03-7947778
וב"כ עוה"ד אלרן שפירא בר-אור
פרי ממשד אלן שפירא בר-אור ושות', עורכי דין
מרחוב תובל 11, קומה 9 רמת גן 5252226
טל: 03-5513013; פקס: 03-6776272

התובעים

- נ ג ד -

קרסו נדל"ן בע"מ ח.פ. 510488190

ע"י עוה"ד רונן קצף ו/או דוד טויטו
ואח' מפירון משרד עורכי דין
מרחוב השלושה 2, תל אביב 6706054
טל: 03-7540000; פקס: 03-7540031

הנתבעת

מועד אחרון להגשה: 8.7.2025.

בקשה לאישור הסכם פשרה

התובעים בתביעה שבכותרת עמית בוטבול ונויב אשכנזי (להלן: "התובעים") והנתבעת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "הנתבעת"), מתכבדים להגיש בזאת בקשה לאישור הסכם פשרה בעניין שבנדון.

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;

ב. **משלוח העתקים** - לשלוח העתקים מבקשה זו, מהמודעה הראשונה, מהבקשה לאישור, כהגדרתה להלן, מהתשובה לבקשה לאישור, מהתגובה לתשובה לבקשת האישור ומההחלטה המאשרת - 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** - לקבוע כי 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 התובענה כייצוגית, 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 משלוח ההודעה 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 ולתת 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 לתובעים ואת שכר טרחת באי-כוחם, 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 26.10.2021 הגיש התובע 1 בקשה לאישור תובענה ייצוגית וביום 27.10.2021 הגיש התובע 2 בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד הנתבעת (להלן יחדיו: "**הבקשה לאישור תובענה ייצוגית**").

2. ביום 5.1.2022 בית המשפט הורה על איחוד הדיונים בתובענות שהגישו התובעים.

3. בבסיס בקשת האישור עומדת הטענה כי הנתבעת פעלה שלא כדין שעה שקבעה, בסעיף ההצמדה שבנספח התשלומים, כי תשלום המשולם במהלך המחצית הראשונה של החודש יוצמד למדד תשומות הבניה שיפורסם ב-15 לאותו החודש. קרי, המדד שיפורסם, לאחר מועד התשלום ולא על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל. בהתאם, עתרו התובעים להשבה של הפרשי המדד אשר נגבו לטענתם ביתר ונאמדו על ידי התובעים בבקשת האישור בסכום נטען של מעל 2.5 מיליון ש"ח.

4. ביום 27.4.2022 הגישה הנתבעת את תשובתה לבקשה לאישור, במסגרתה טענה בתמצית, בין היתר, כי חוזה המכר שנחתם עם רוכשי הדירות אינו מהווה חוזה אחיד, וזאת בשל קיומו של מו"מ פרטני וספציפי עם כל רוכש פוטנציאלי, במסגרתו צורף להסכם המכר נספח שינויים פרטני לכל חוזה, בנוסח כפי שהוסכם בין כל רוכש לבין הנתבעת. עוד נטען, כי בקשת האישור עוסקת בסעיף ההצמדה, המהווה חלק מהתמורה הכספית, אשר הוחרגה במפורש מתחולתו של חוק החוזים האחידים. בנוסף נטען, כי ממילא סעיף ההצמדה אינו מהווה תנאי מקפח, שכן מטרתו היא שמירת הערך הריאלי של התמורה החוזית, טענה זו נתמכה בפסקי דין של בית משפט לחוזים אחידים.

5. הנתבעת אף הוסיפה לטענה כי לרוכש ניתנה אפשרות בחירה רחבה בנוגע למועדי התשלומים כך שהרוכש יכל היה לבחור לשלם במועד בו נקבע תשלום לפי מדד ידוע. בנוסף הוסיבר כי טענה בדבר תנאי מקפח בחוזה אחיד אינה ראויה להתברר כחלק מתובענה ייצוגית. הנתבעת אף דחתה את יתר הטענות המשפטיות כפי שנטענו בבקשה לאישור תובענה ייצוגית.

6. ביום 26.7.2022 הוגשה תגובת התובעים לתשובת הנתבעת לבקשת האישור, ובה נטען בתמצית כי: הסכמי הנתבעת הינם בגדר "חוזה אחיד"; כי מנגנון ההצמדה של הנתבעת הינו בבחינת תנאי מקפח בחוזה אחיד; כי בניגוד לטענת הנתבעת ניתן לבסס תביעה ייצוגית על תנאי מקפח בחוזה אחיד; כי טענת הנתבעת כאילו לא ניתן לדון בתנאי מקפח בחוזה אחיד נסתרת על ידי ההלכה הפסוקה; וכי לתובעים עילת תביעה אישית.
7. לאחר שהושלמה הגשת כתבי הטענות בהליך שבנדון, התקיימו שני דיוני קדם משפט בפני כב' השופט נועה גרוסמן, במהלכם שיקף בית המשפט הנכבד לצדדים את הסיכונים והסיכויים של עמדותיהם והציע להם להידבר ביניהם לצורך הגעה להסדר פשרה.
8. במקביל להשתלשלות העובדתית לעיל, מלבד עניין רון (המוזכר לעיל), התקבלו בקשות לאישור תובענה ייצוגית דומות בת"צ (מח' ת"א) 53081-11-21 **יפוח נ' רייסדור בנייה בע"מ** (26.3.2023); ת"צ (מח' ת"א) 6642-03-22 **קורפן נ' מרדכי שכטר בע"מ** (6.8.2023); ת"צ (מח' ת"א) 3699-11-21 **לויט נ' גיא ודורון לוי** (26.5.2024); ת"צ (מח' ת"א) 14037-12-21 **מלכה נ' אלקטרה** (11.4.2024) ("מלכה"); ת"צ (מח' ת"א) 40486-10-21 **קלר נ' קחם חברה להשקעות** (18.6.2024).
9. בנוסף, בית המשפט העליון דחה בקשת רשות ערעור על ההחלטה לאשר את התובענה הייצוגית בעניין **מלכה המוזכר לעיל**, ברע"א 5223/24 (עליון) **אלקטרה נ' מלכה** (19.9.2024); כבוד השופט עופר גרוסקופף).
10. זאת בנוסף לתובענות שהסתיימו בפשרה, בין היתר, בת"צ (מח' ת"א) 16019-09-21 **קליפה נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ** (להלן: "**פרשקובסקי**"); ת"צ (מח' ת"א) 16079-09-21 **מודזינסקי נ' שיכון בנינו**; ת"צ (מחוזי ת"א) 36300-11-21 **ברבר נ' רוטשטיין נדל"ן בע"מ** (מותב נכבד זה) (להלן: "**רוטשטיין**"); ת"צ (מח' ת"א) 16344-09-21 **קורנבסקי נ' מפעלי תחנות בע"מ** (כבוד השופט עודד מאור); ת"צ (מח' ת"א) 66000-10-21 **גורליק נ' דניה סיבוס** (כבוד השופט נועה גרוסמן); ת"צ (מח' ת"א) 4344-11-21 **תמר נ' צבי צרפתי ובניו חברה לבניין ולקבלנות (1983) בע"מ** (כבוד השופט עודד מאור); ת"צ (מח' תל אביב) 1777-01-22 **גופר נ' רותם שני יזמות והשקעות בע"מ** (כבוד השופט דורון חסדאי); ת"צ (מח' ת"א) 54331-10-21 **פרץ נ' אביסדור ובניו יזום ופיתוח בע"מ** (כבוד השופט גד גדעון); עניין רון; ת"צ (מח' ת"א) 64676-07-23 **כץ נ' הרי עדן** (כבוד השופט דורון חסדאי); ת"צ (מח' ת"א) 33231-11-22 **וזאן נ' אלמוג ב.ז. בניה** (כבוד השופט עודד מאור); ת"צ (מח' ת"א) 49033-03-22 **מרדכי נ' דליה אליאספור חברה קבלנית לבניה 1972 בע"מ** (כבוד השופט אמיר דאהן) ועוד.
11. ביום 7.1.2025, אישר בית המשפט הנכבד את הבקשה לאישור תובענה ייצוגית (להלן ולעיל: "**ההחלטה המאושרת**"), וקבע, בין היתר, כי בשלב זה, לכאורה, יש לדחות את הטענה לאי תחולת חוק החוזים האחידים, ובכללם תנאי מקפח, בתובענה ייצוגית; בשלב זה הוכח ברמה הלכאורית כי סעיפי ההצמדה מושא תובענה זו מהווים תנאי מקפח בחוזה אחיד, שכן היא משקפת על פניה הצמדה למדד בלתי סימטרית של תשלום המבוצע בין ה-1 ל-15 לכל חודש.
12. עם זאת, לא נשללו טענותיה הכלכליות של הנתבעת באשר ל"סיביבה העיסקית" של פעילותה. כך, לא נשללה הטענה שההצמדה שנעשית במחצית הראשונה של החודש צריכה להיעשות לפי מדד שטרם פורסם במועד התשלום אשר משקף את התייקרויות בהן כבר נשאה הנתבעת. כמו כן, לא נשללה הטענה שהצמדת התשלום נעשית בסופו של דבר למדד הידוע ולא ל"מדד בגין" - עניינים אשר נשמרו לבירור בהמשך ההליך.
13. ביהמ"ש הנכבד קבע בקשר לעילות התביעה כי: "**עילת התביעה בגינה מאושרת הגשת תובענה ייצוגית: תנאי מקפח בחוזה אחיד סעיף 3 לחוק החוזים האחידים. יתר העילות יתבררו במידת הצורך במסגרת התביעה גופה**"; ובעניין הסעד נקבע: "**הסעדים הנתבעים: להורות למשיבה לחזול מלכלול בהסכמיה תניית הצמדה למדד שטרם פורסם; ליתן לחברי הקבוצה פיצוי כספי**".

14. לאחר שניתנה ההחלטה המאשרת הצדדים ניהלו משא ומתן ארוך ומפרך. בסופו של דבר, המשא ומתן נשא פרי והבשיל לכדי הסדר הפשרה אשר יפורט להלן, ואשר בעיני הצדדים מהווה את הדרך היעילה וההוגנת ביותר לסיום המחלוקת, ואשר בראייתם, הינו הסדר ראוי, הוגן וסביר בהתחשב בעניינם של חברי הקבוצה, כהגדרתם להלן.

ב. תיאור הסדר הפשרה

תקנה 12(א)(1) לתקנות - הגדרת הקבוצה שעליה חל ההסדר

15. הסדר הפשרה יחול על הקבוצה הבאה, כפי שאושרה בהחלטה המאשרת:

"כל מי שהתקשר עם הנתבעת בהסכם לרכישת נכס בו הוגדר מדד הבסיסי כמדד הידוע, אשר כולל תניית הצמדה המאפשרת למשיבה להצמיד תשלומים למדד שטרם פורסם, ושילם למשיבה תמורה בין ה-1 ל-15 בחודש, כאשר כולה או חלקה של התמורה, הוצמדה למדד שטרם פורסם במועד התשלום, וזאת בשבע השנים האחרונות ועד למועד הגשת בקשה זו" (להלן: הקבוצה).

תקנות 12(א)(2) ו- (6) לתקנות - עיקרי התובענה, לרבות הסעדים בתובענה והשלב בו נמצא ההליך

16. עיקרי בקשת האישור, לרבות הסעדים שנתבעו וכן השלב שבו מצוי ההליך, פורטו בפרק א' שלעיל.

תקנות 12(א)(3)-(5) ו- (8) לתקנות - עיקרי הסדר הפשרה ופרטים בנוגע לביצוע הסדר הפשרה

17. לצרכי פשרה זו, הנתבעת ביצעה בדיקה בנוגע להפרשים בין הסכומים שהיא גבתה בפועל מחברי הקבוצה לבין הסכומים שהיא היתה גובה אילו היתה מצמידה את התשלומים של חברי הקבוצה למדד הידוע ביום התשלום בכל אחד מהתשלומים.

18. הבדיקה נערכה באמצעות סריקה במערכות הנתבעת, אשר "שלפה" את כלל התשלומים שבוצעו בתקופה הרלוונטית – היינו בין ה-26.10.2014 למועד הגשת בקשה זו (להלן: "התקופה הרלוונטית") - ואשר הוצמדו למדד שטרם פורסם במועד התשלום. בהתאם לכך, בוצע חישוב של ההפרש בין הסכום ששולם בפועל לבין הסכום שהיה משולם אילו ההצמדה הייתה מבוצעת לפי המדד הידוע בעת התשלום. בנוסף, ולצרכי ביקורת, בוצעו בדיקות מדגמיות לגבי מספר חברי קבוצה, וזאת על מנת לוודא את תקינות החישוב ולוודא שלא קיימות תקלות רוחביות הן בשיטה והן בנתונים.

19. בנסיבות אלו, מבלי שצד יודה באיזו מטענות משנהו, הגיעו הצדדים להסכמות שלהלן:

19.1. בכל הפרויקטים בהם הנתבעת מכרה נכסים, וגבתה בגינם בתקופה הרלבנטית תשלום המוצמד למדד שטרם פורסם, כאשר מדד הבסיס בהסכם הוא המדד הידוע, יושב לחברי הקבוצה סכום בגובה שבעים אחוזים (70%) מההפרש בין הסכומים שהיא גבתה בפועל לבין הסכומים שהיא היתה גובה אילו היתה מצמידה את התשלומים של חברי הקבוצה למדד הידוע ביום התשלום, בכל אחד מהתשלומים. בדיקה של הנתבעת העלתה כי ההפרש כולו בפרויקטים אלו עומד על סך ₪572,267 כולל מע"מ. לפיכך ההחזר הכולל לקבוצה יעמוד על סך 400,587 ₪ כולל מע"מ (70% כאמור).

20. ההחזרים לעיל יבוצעו ישירות לכל אחד מחברי הקבוצה כפי שיהיו במועד אישור הסדר הפשרה זה, בהתאם לסכום הפרטני המדויק המגיע לכל חבר קבוצה בהתאם להסדר פשרה זה, בתוך 30 ימים ממועד אישור הסדר הפשרה זה על ידי בית המשפט הנכבד, ובאופן כדלקמן:

20.1. בנוגע לחברי קבוצה זכאים שכבר אין להם חשבון פתוח אצל הנתבעת, סכום הזיכוי ישולם באמצעות העברה בנקאית ישירות לחשבון הבנק של חבר הקבוצה, בהתאם לפרטים הנמצאים

בידי הנתבעת (או בכל דרך אחרת שתהיה מקובלת על חבר הקבוצה והנתבעת), ככל שישנם, תוך 30 ימים ממועד אישור הסכם זה.

20.2. לגבי חברי קבוצה זכאים שאין להם חשבון פתוח ושאינן בידי הנתבעת את פרטי חשבון הבנק שלהם, הנתבעת תשלח תוך 30 ימים ממועד אישור הסכם זה הודעות SMS או הודעת דוא"ל למספר הטלפון שנמצא בידה או לכתובת המייל שבידה, ובהן תודיע על זכאות חבר הקבוצה לפי הסכם פשרה זה, תבקש את פרטי חשבון הבנק של אותו חבר קבוצה, וכן תמסור מספר טלפון של הנתבעת לבירור אמיתות משלוח ההודעה על ידי חברי הקבוצה, ככל שיידרש. עוד תבהיר הנתבעת במסגרת ההודעות הנ"ל כי ככל שלא יועברו הפרטים בתוך 60 יום, יועברו הכספים לקרן כמפורט להלן. הנתבעת תשלם לכל אחד מחברי הקבוצה האמורים לעיל את הסכום המגיע לו כאמור בהסכם זה בתוך 30 ימים מהמועד שבו יתקבלו אצל הנתבעת בכתב פרטי חשבון בנק של הרוכש, שאליו תבוצע העברה בנקאית בהתאם (או בכל דרך אחרת שתהיה מקובלת על שני הצדדים).

21. מבלי לגרוע מאילו מזכויות הצדדים לפי דין מובהר כי תשלום שלא ישולם במועד על פי האמור לעיל, יישא הפרשי הצמדה כדין מן היום שנקבע לתשלומו כאמור לעיל.

22. בנוגע להסכמי מכר הנחתמים כיום או הסכמי מכר שנחתמו בעבר אך טרם בוצעו מלוא התשלומים לפיהם, הנתבעת מצהירה כי היא מצמידה את כל התשלומים (בכל אחד מימי החודש) למדד סימטרי (אם התשלום הראשון שולם לפי מדד ידוע ביום התשלום כך גם כל אחד מתשלומי התמורה ישולם לפי מדד ידוע ביום פירעון התשלום ע"ח התמורה); וכן פועלת בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר דירות**") ולמנגנון ההצמדה העדכני הקבוע בס' 5 לחוק המכר דירות.

23. הנתבעת תפעל בהתאם להסדר ההשבה המפורט לעיל ותשלם בתוך שלושה (3) חודשים את ביצוע הסכם הפשרה על ידי העברת מלוא התשלומים ואף תגיש הודעה סופית לבית המשפט הנכבד על ביצוע מלא של הסכם הפשרה.

24. מובהר בזאת כי ככל שיוותרו כספים שלא חולקו בהתאם למנגנון לעיל בתום פרק זמן זה (שלושה חודשים מאישור הסדר הפשרה), הנתבעת תעביר את יתרת הכספים שלא חולקה לחברי הקבוצה כאמור לעיל, לקרן לניהול ולחלוקת כספים שנפסקו כסעד בהתאם לס' 27א לחוק (לעיל ולהלן: "**הקרן**") והעברה לקרן תחשב כתשלום מלוא ההחזר הנדרש בהתאם להסכם הפשרה. במסגרת ההודעה שתוגש על ידי הנתבעת יפורטו אף הסכומים שיועברו לקרן, ככל שיועברו.

25. מובהר כי ככל שאין ללקוח של הנתבעת חשבון פתוח כאמור וסכום ההחזר הוא פחות מ-50 ₪ כולל מע"מ, לא תחויב הנתבעת להעביר הסכום לידי הלקוח והסכום האמור יועבר לידי הקרן במישרין, עד למועד תום הסדר ההשבה. לגבי לקוחות כאלה לא תחויב הנתבעת לשלוח הודעות כאמור בסעיף 18.3 לעיל.

תקנה 12(א)(4) לתקנות - הפער בין סכום ההשבה בהסדר לבין סכום ההשבה שחברי הקבוצה היו עשויים לזכות בו אילו בית המשפט היה מכריע בתובענה הייצוגית לטובתם

26. בבקשה לאישור התבקש סעד כספי בגין גביית היתר הנטענת, בשים לב לפערים בין שיטת החישוב של הנתבעת לבין הצמדה למדד הידוע בכל אחד מהתשלומים. במסגרת הסדר הפשרה אכן הוסכם על מתן סעד כספי זה, אשר שוקלל בהתאם למקדם פשרה ראוי והוגנת, המשקפת את מערך הסיכויים והסיכונים של הצדדים, כפי שעוד יפורט בהמשך, בהתחשב בתנאים שנקבעו בהסכמי המכר שנחתמו בין חברי הקבוצה לבין הנתבעת לעניין גמישות התשלומים והאפשרות להקדימם. במסגרת בקשת האישור התבקשו גם סעדים צופים פני עתיד ואלו קיבלו מענה הולם במסגרת הסדר הפשרה כמפורט לעיל ולהלן.

27. הפער בין הסעד שנתבע בתובענה לבין הפיצוי אותו מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר, מקורו במידע חלקי וחסר שהיה בידי התובעים בעת שהוגשה בקשת האישור ובשים לב, כי הערכת הסעד בתובענה נעשה על דרך האומדנה.

28. על פי ההלכה הפסוקה ככלל לאור פערי המידע אין ליתן משקל משמעותי לפער בין סכום התביעה לסכום הפיצוי בפועל; ר: ת"צ (מחוזי ת"א) 74593-12-20 אייל אמרגי נ' סנפרוסט בעמ [פורסם בנבו] (12.04.2022); ת"צ 14148-08-15 דבוש נ' "מאיר" חברה למכונות ומשאיות בע"מ [פורסם בנבו] (21.3.21); תצ (מרכז) 33625-05-22 שי קרונברג נ' החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ [פורסם בנבו] (21.6.23); ת"צ (מחוזי ת"א) 53834-02-21 זקס נ' קומפלס כימיקלים בע"מ [פורסם בנבו] (9.8.22); ת"צ 18245-11-14 גולדשטיין נ' המשביר לצרכן בתי כלבו בע"מ [פורסם בנבו] (16.8.20).

29. בספרות אף הובעה עמדה לפיה בהסכמי פשרה מכוח חוק תובענות ייצוגיות, הפער בין סכום הנזק הנתען לבין הפיצוי לקבוצה אינו מהווה שיקול משמעותי בקביעת גמולים, שכן במקרים אלו הפער הוא בעיקרו תולדה של סיכויי ההצלחה בתובענה; ר' א' קלמנט, קווים מנחים לפרשנות חוק התובענות הייצוגיות, התשס"ו-2006 הפרקליט מט תשס"ז (165): "סעיף 23ב (5) לחוק קובע כי על בית המשפט הפוסק את שכר טרחת עורכת הדין, להתחשב בפער בין הסעדים הנתבעים בבקשה לאישור לבין הסעדים שפסק בתובענה הייצוגית. המטרה בקביעה זו היא לתת לעורכת הדין המנסחת את הבקשה לאישור תמריץ שלא "לנפח" את סכום התביעה לשם איום על הנתבע, ללא קשר לערכה האמיתי. עם זאת, יש לשים לב לכך ששיקול זה אינו ראוי כאשר נפסק שכר הטרחה בפשרה. מעצם טבעה משקללת הפשרה לא רק את סכום התביעה כי אם גם את סיכויי ההצלחה בתביעה. הפער בין הסכום שנתבע לבין סכום הפשרה נובע לפיכך מסיכויי התביעה הנמוכים מ-100%. לדוגמה, אם סכום התביעה הוא 100 וסיכויי התביעה להצליח הם 40% הרי פשרה בגובה 40 היא ראויה והוגנת, ומעידה על הצלחתה של עורכת הדין, על אף הפער המשמעותי בינה לבין הסכום שנתבע. לפיכך אין להתחשב בפער זה בפסיקת שכר הטרחה בפשרה."

תקנה 12(א)(7) לתקנות - הסיכונים והסיכויים שבהמשך ניהול ההליך מול היתרונות והחסרונות שבהסדר

30. ההסדר שלעיל ולהלן, משקף את הסיכויים והסיכונים ההדדיים בהליך, בשים לב לטענות הצדדים.

31. כפי שפורט חלקית לעיל, במקביל להליך זה, התנהלו ומתנהלים עשרות הליכים. נכון למועד הגשת בקשה זו, התקבלו מספר בקשות לאישור ולא נדחתה אף בקשה. עם זאת, ככל הידוע העניין לא הגיע בשום מקרה לפסק דין מנומק של ערכאה כלשהי לגופו של עניין. העניין הגיע כאמור לפתחו של בית המשפט העליון רק פעם אחת, נכון למועד הגשת בקשה זו, ובמקרה זה בית המשפט העליון דחה בקשת רשות ערעור על החלטה לאשר תובענה ייצוגית בעילה דומה. בנוסף, הליכים רבים מאוד בעילות דומות הסתיימו בפשרה כאמור. מכאן שהסיכויים גם לסיום ההליך הנוכחי לטובת חברי הקבוצה גבוהים יחסית. עניינים אלו נלקחו בחשבון בקביעת שיעור ההשבה.

32. מצד שני, שיעור ההשבה לוקח בחשבון כי התובענה מעלה סוגיות ייחודיות שטרם נדונו בהליכים אחרים ולא ניתן לקבוע בוודאות מה יקבע בעניינן בסופו של ההליך. כך, בהסכמי המכר של הנתבעת נקבעו מועדים גמישים שמרביתם עשויים לחול לאחר היום ה-15 לכל חודש, וזאת בהתאם לבחירתו של רוכש הדירה (קרי, באופן שבו הצמדת התשלום החל באותו מועד, הינה למדד הידוע במועד ביצועו). בנוסף, טרם התבררו כדבעי הטענות הכלכליות של הנתבעת בפני בית המשפט.

33. הצדדים לקחו בחשבון כי לא התנהל עדיין אף הליך עד לקבלת פסק דין סופי ובו הכרעה לגופו של עניין, וכן כי ישנה אפשרות שתתקבלנה בעתיד, במסגרת הליכים אחרים, החלטות נוגדות או סותרות, שיהיה

בהן להשפיע גם על ההליך בענייננו. אין ספק כי מקדמי הפשרה שלעיל הם בלתי-מבוטלים ומגלמים הטבה משמעותית לחברי הקבוצה.

34. כל השיקולים שלעיל שוקללו במארג הסיכונים והסיכויים במקדם הפשרה. בנוסף, יש משמעות לזמן הנוסף והעלויות הכרוכות בהמשך בירור והימשכות ההליכים, ועד להכרעה בערכאה סופית.

35. הגעה לפשרה משרתת את טובת הקבוצה, בכך שהיא מקנה לחברי הקבוצה ודאות ומסירה את הסיכון שלא יפוצו במקרה שבסופו של דבר תידחה התביעה בערכאה נכבדת זו או בערכאת הערעור. הפשרה מאיצה את התשלום לחברי הקבוצה ומסייעת להם בכך שמקלה על איתור הזכאים להשבה, אשר נעשה קשה יותר בחלוף הזמן.

36. **מלוא סכום ההחזר משולם ישירות לחברי הקבוצה הספציפיים שניזוקו**. כל חבר קבוצה יפוצה בסכום הפרטני הרלוונטי לגביו, למעט לגבי החזרים הנמוכים מסך של 50 ₪, שיועברו ישירות לידי הקרן. מנגנון ההשבה משקף את הנזק הפרטני של כל חבר קבוצה, ומטרתו להעמיד את חברי הקבוצה במקום בו היו מצויים אלמלא התניה החוזית המקפחת (כנטען וכמוכחש), כפוף למקדם הפשרה המוסכם.

37. יתרת הכספים, שלא יועברו ישירות לחברי הקבוצה כאמור, יועברו לציבור באמצעות הקרן לניהול ולחלוקת כספים ולא ישמרו אצל הנתבעת. כפי שנקבע בת"צ (מחוזי מרכז) 52126-09-14 **גל נ' נטוויז'ן בע"מ** (נבו 5.7.2018): "בסופו של יום תתקבל ההטבה כולה, בין ללקוחות ההווה בין לקרן התובענות הייצוגיות".

38. בהסדר הפשרה שלעיל, ובמבט צופה פני עתיד, הלקוחות שטרם שילמו למשיבה את מלוא התשלומים בגין רכישת דירתם מקבלים את ההסדר המלא והטוב ביותר שניתן לקבל.

39. הסדר הפשרה לעיל צפוי למנוע התדיינות משפטית ממושכת ולחסוך הוצאות משפטיות יקרות לצדדים וזמן שיפוטי יקר. בהקשר זה, יש יתרון לסיום ההליך כבר בשלב מקדמי זה, כאשר התקיימו שני דיוני קדם משפט ומיד לאחר ההחלטה המאשרת, כאשר טרם נשמעו הוכחות והוגשו סיכומים בתובענה עצמה וטרם ניתן פסק דין.

תקנה 12(א)(9) לתקנות - העילות והסעדים שלגביהם תהווה ההחלטה לאשר את הסדר הפשרה מעשה בית דין כלפי חברי הקבוצה שחל עליהם ההסדר

40. במסגרת הסדר הפשרה, הוסכם כי עם אישור הסדר הפשרה, יתגבש אוטומטית ויתור סופי, מלא ומוחלט של כל אחד מחברי הקבוצה, שלא נתנו הודעת פרישה, וכן מעשה בית דין כלפי חברי הקבוצה וכלפי הנתבעת.

ג. המלצת הצדדים בקשר לפסיקת גמול ושכר טרחה

41. המלצת הצדדים לעניין גמול לתובעים ושכר טרחה לבאי-כוחם :

41.1. **גמול לתובעים** – 5% מסכום ההחזר הכולל לחברי הקבוצה במועד אישור הסכם הפשרה על ידי בית המשפט, ככל שכל חברי הקבוצה ישארו חברים בקבוצה - 20,030 ₪ כולל מע"מ שישולמו לכל התובעים יחד. 60% מהגמול ישולם לתובעת 1 ו-40% מהגמול ישולם לתובע 2. הגמול מתווסף לסכום ההשבה שהתובעים זכאים לקבל מכוח הסדר פשרה זה בהיותם חברי קבוצה; מוסכם כי סכום זה סופי וכולל כל מס שעשוי לחול על תשלום זה. מובהר בזאת כי הסדרת תשלומי מס, ככל שאלו חלים על הגמול הינו באחריות התובעים בלבד. כמו כן מוסכם כי הגמול ישולם כנגד המצאת קבלה.

- 41.2. **שכר-טרחת ב"כ התובעים** - 25% מסכום ההחזר הכולל לחברי הקבוצה, בתוספת מע"מ (ככל שכל חברי הקבוצה ישארו חברים בקבוצה במועד אישור הסכם הפשרה - 100,147 ₪ בתוספת מע"מ). סכומים אלה ישולמו כנגד מסירת חשבונית מס כדין על ידי ב"כ התובעים, על שם הנתבעת.
- 41.3. **החזר הוצאות** - שיפוי בגין החלק הראשון של אגרת בית המשפט (5,544 ₪ ש"ח פטר ממע"מ), וכן שיפוי בגין שכ"ט המומחים (5,000 ₪ כולל מע"מ), לכל אחד מהתובעים.
42. הסכומים שלעיל ישולמו על-ידי הנתבעת מעבר לסכום ההחזר הכולל לחברי הקבוצה, באמצעות העברות בנקאיות.
43. הגמול לתובעים, כמפורט בסעיף 36.1 לעיל וכן סך השווה ל- 75% משכר הטרחה הנקוב בסעיף 36.2 לעיל וכן סך החזר ההוצאות הנקוב בסעיף 36.3, ישולמו על ידי הנתבעת תוך 30 ימים לאחר אישור הסדר הפשרה. יתרת שכר הטרחה, בשיעור השווה ל- 25% מסכום שכר הטרחה הנקוב בסעיף 36.2, תשולם במועד בו נקבע שעל הנתבעת להגיש את ההודעה הסופית כאמור לעיל.
44. שכר טרחת באי כוח התובעים, כמפורט בסעיף 36.2 לעיל ובהתאם לפעילות התשלום המפורטות בסעיף 43 לעיל, ישולם לפקודת עו"ד אהוד גרי ועו"ד אלרן שפירא בר אור, בחלוקה שלהלן בחלוקה שלהלן 60% לעו"ד אהוד גרי; 40% לעו"ד אלרן שפירא בר אור, והכל בכפוף להמצאה של אישור על ניהול ספרים, חשבונית מס וניכוי מס במקור על ידי כל אחד מעו"ד.
45. הצדדים סבורים כי המלצתם כאמור לגבי הגמול לתובעים, שכר טרחת ב"כ התובעים והחזר ההוצאות היא סבירה והוגנת בנסיבות העניין, וזאת, בין היתר, מהטעמים המפורטים להלן:
- 45.1. הסדר הפשרה מוגש לאחר שאושרה התובענה כייצוגית על כל המשתמע מכך.
- 45.2. הסדר הפשרה, לרבות הגמול ושכר הטרחה מבוססים על הסדרים דומים שאושרו על ידי בתי המשפט, לרבות על ידי בית משפט נכבד זה בעניין גורליק, שם אישר בית משפט נכבד זה הסדר פשרה בטרם הוגשה תשובת המשיבות וממילא בטרם אושרה התובענה כייצוגית. באותן עניין עמדו הגמול ושכר הטרחה שאושר על כ-30% מהפיצוי לקבוצה.
- 45.3. התובעים ובאי-כוחם הגישו בקשות לאישור שהביאה לתוצאה מיטבית לחברי הקבוצה בנסיבות העניין. חברי הקבוצה ייהנו מהשבה כספית שתשולם ישירות לחשבון הבנק שלהם.
- 45.4. ההמלצה מגלמת, בין היתר, את ההוצאות שנלוו לניהול ההליך והסיכון אותו נטלו התובעים על עצמם, להיות מחויבים בשכר טרחה והוצאות משפט בסכום משמעותי במקרה שהתובענה תידחה, ואת הסיכון שנטלו באי-כוחם, לנהל הליך ארוך ומורכב מבלי לקבל שכר טרחה.
- 45.5. גמול ושכר טרחה בהיקף ראוי יעודד הגשת תובענות ייצוגיות מוצדקות, שיש בהן תועלת גבוהה לציבור.
- 45.6. התנהלותם הראויה של התובעים ובאי-כוחם, אשר יזמו את ההליך והביאו להשבה כספית משמעותית לחברי הקבוצה, שסביר להניח שלא היו מקבלים כלל אילו הבקשה לאישור לא היתה מוגשת.
- 45.7. נכונות התובעים ובאי כוחם לשקול את טובת חברי הקבוצה ולהביא להסדר פשרה מתאים, תוך חיסכון ניכר בזמן שיפוטי יקר ובעלות הכרוכה בהמשך ההתדיינות.
- 45.8. שכר הטרחה והגמול משולמים בנוסף לסכום ההשבה ולא מתוכו.

45.9. ההמלצה גובשה בהתאם לפסקי דין שאושרו על ידי בתי המשפט בתחום התובענות הייצוגיות ובפרט בהתאם לאמור ברע"א 2957/18 **סופרגז נ' שורצמן** (17.3.2024).

45.10. התובעים הציפו סוגיה חשובה ;

45.11. הסכם הפשרה הביא להטבה ממשית לחברי הקבוצה בדמות תשלום בפועל של כספים תוך קיצור זמן הזכאות שהיה יכול להתארך אילו היו בוחרים הצדדים למצות את ההליך המשפטי עד תום וכן הביא לשינוי התנהלות הנתבעת (במבט "צופה פני עתיד").

45.12. הסכם הפשרה תורם לאכיפת הדין וההרתעה מפני הפרתו ובמתן תרופה לציבור שככל הנראה, לא היה פונה לערכאות משפטיות וזוכה לסעדים ללא הוגשה בקשת האישור.

45.13. העובדה שעל מנת לזכות בסעד המבוקש היה צורך להגיש תביעה ייצוגית ;

45.14. האינטרסים שהוגשמו על ידי בקשת האישור, הן מבחינת הקבוצה המיוצגת הן מבחינת הציבור בכללותו ;

45.15. הסוגיה המשפטית שבבקשת האישור טרם הגיעה להכרעה שיפוטית סופית בשום ערכאה ;

45.16. נכונות התובעים ובאי כוחם לשקול את טובת העניין בכלל ואת טובת התובעים המיוצגים בפרט, ולהביא את המחלוקות לכדי סיום בצורה יעילה ומהירה ;

45.17. היקף הפיצוי הכולל המוענק במסגרת הסכם הפשרה לתובעים הייצוגיים, שהינו משמעותי ומהווה כ-70% מסך הגביה בפועל.

45.18. היקף ההשקעה, הטרחה שטרחו וההוצאות שהוציאו התובעים ובאי כוחם בעבור חברי הקבוצה, בהגשת התביעה והבקשה לאישור ובגיבוש הסכם הפשרה ;

ד. הצדדים סבורים כי בנסיבות העניין אין צורך במינוי בודק

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

47. ראשית, הסדר הפשרה נסוב סביב 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, שעה שלא נדרשת לצורך אישורו מומחיות מיוחדת ועסקינן בהחלטה הנמצאת במתחם שיקול הדעת של בית המשפט ואשר ראוי כי תינתן על יסוד מכלול הטענות המשפטיות. כך למשל לעניין זה: עניין **פרשקובסקי**, ס' 41; עניין **רוטשטיין**, ס' 43; ת"צ (מחוזי ת"א) 47490-09-13 **תועלת לציבור נ' כלל תעשיות בע"מ** (6.8.2015).

48. שנית, ההסדר הוא פשוט וברור לחלוטין. אין בהסדר מנגנונים מורכבים ליישום או הבנה, והודעות על ביצועו, כמפורט לעיל, יוגשו לבית המשפט הנכבד באופן שיאפשר מעקב ופיקוח של בית המשפט הנכבד ובאי-כוח התובעים, כי הסכם הפשרה מקוים כלשונו.

ממילא, אם בעקבות הפרסומים אודות הסדר הפשרה יסבור מי מלקוחות הנתבעת כי הוא זכאי להשבה בהתאם להסדר ולא יקבלה, יוכל לקוח כזה לפנות ולברר את זכויותיו.

49. שלישית, הנתונים והפרטים לרבות לגבי סכומי הגבייה ופרטים אישיים של חברי הקבוצה הוצגו לבאי-כח התובעים ונתמכים בתצהיר רו"ח מוסמך מטעם הנתבעת.

50. לבסוף, הרצון לחסוך עלויות העלולות להכביד על הצדדים ואף לסכל את הפשרה, היוו טעמים לבתי המשפט להפעיל את סמכותם לפי סעיף 19(ב)(1) ולא למנות בודק לבחינת הסדרי פשרה בתובענות ייצוגיות.

כל אלו מתקיימים גם בענייניו ביתר שאת. בהתאם, ובשים לב לשיקולים דלעיל בענייניו, 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.

לעניין זה למשל בעניין **פרשקובסקי**, בס' 41: "מינוי בודק יסרב ויאריך את הליך פשרה שלא לצורך תוך הטלת עלויות נוספות על הצדדים"; בש"א (מחוזי ת"א) 1877-06 **טל נ' מרכז רפואי רבין (קמפוס בלינסון)** (31.5.2010): "נסיבות המקרה נראה אפוא כי אין תועלת של ממש במינוי בודק ואיני רואה לכן סיבה להכביר על הצדדים הוצאות נוספות שלא לצורך"; ת"א (מחוזי ת"א) 1126/07 **ארגס נ' תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ** (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".

ה. בטלות במקרה של אי אישור

51. בקשה זו, לאישור הסכם הפשרה מהווה מקשה אחת, שחלקיה אינם ניתנים להפרדה. למען הסר ספק, במידה שבית המשפט הנכבד ימנע מלאשר הוראה כלשהי מהוראות הסכם הפשרה, או שיקבע כי היא חסרת תוקף או בלתי-אכיפה, יהיה כל אחד מהצדדים זכאי לבטל את ההסכם. במקרה כזה, יהיה ההסכם בטל מעיקרו וההליך יימשך מהשלב בו הופסק.

ו. בקשה לפטור מתשלום חלק שני של אגרת בית משפט

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

53. בקשת הפשרה הוגשה בשלב יחסית מקדמי, שעה שהתקיימו שני דיוני קדם משפט בלבד ומיד לאחר מתן ההחלטה המאשרת. הסכמת הנתבעת אף חסכה את הצורך בדיון בבקשת האישור, לרבות חקירה המצהירים. אין חולק כי הפשרה תחסוך זמן שיפוטי יקר, לרבות בכך שהיא מייתרת את הצורך בקיום דיון הוכחות, הגשת סיכומים וכתובת פסק דין.

54. 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.

ז. שונות

55. הנתבעת תישא בכל ההוצאות הנדרשות לצורך אישור הסדר הפשרה, לרבות עלות פרסום המודעות.
56. אין בהסכם כל הודאה של מי מהצדדים באיזה מטענות הצד האחר להסכם, לרבות הטענות הנזכרות בבקשה ובתביעה.
57. ההסכם כולל את כל ההסכמות שבין הצדדים והוא מגבש וממצה באופן בלעדי וסופי את כל ההסכמות בקשר עם האמור בו.
58. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי או תוספת להסכם, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים להסכם. לא תישמע טענה של שינוי ההסכם בעל פה. כמו כן, לא יהיה תוקף לכל מצג ו/או מו"מ, ככל שנוהל בין הצדדים, קודם לחתימת ההסכם.

59. הצדדים מתחייבים לפעול בתום לב לקיומו של ההסכם ולבצע את כל הפעולות ולחתום על כל המסמכים, האישורים, הטפסים וההודעות, ככל שיידרש, ושיהיה מועיל לצורך ביצוען של הוראות ההסכם.
60. בית המשפט הנכבד מתבקש ליתן תוקף של פסק דין להסכם ללא חיוב הצדדים בתשלום הוצאות ו/או תשלום אחר ו/או נוסף כלשהו, פרט לאמור בהסכם.
61. ההסכם יעמוד לעיון לכל דורש במהלך שעות העבודה הרגילות במשרדי באי כוח הצדדים ובאתר המרשתת של הנתבעת.

ח. סוף דבר

62. אשר על כן, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כאמור ברישת בקשה זו.
63. תצהירי בעלי הדין ובאי כוחם מצ"ב **כנספח 2** לבקשה זו.
64. מן הדין ומן הצדק להיעתר למבוקש.

רון קצף, עו"ד
בא-כח הנתבעת

אהוד גרי, עו"ד אלרן שפירא בר אור, עו"ד
באי-כח התובעים

הערה: לשם הנגשת הסכם הפשרה לאנשים עם מוגבלויות, הועלה לאתר הסכם הפשרה ללא חתימות הצדדים. ככל שנדרש העתק חתום של ההסכם, ניתן לפנות למשרדי באי-כוח הצדדים לצורך קבלתו.

הודעה לפי סעיפים 18(ג) ו-25 לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו - 2006 בדבר הגשת בקשה להסדר פשרה בעניין ת"צ 62277-10-21 בוטבול ואח' נגד קרסו נדל"ן בע"מ, בבית המשפט המחוזי ת"א

מובא בזאת לידיעת הציבור כי ביום 25.9.2025 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לאישור הסדר פשרה ולמתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה בתובענה דנן, שעניינה בטענת התובעים, לפיה, הנתבעת, **קרסו נדל"ן בע"מ ח.פ. 510488190** (להלן: "**הנתבעת**") הצמידה את התמורה החוזית בגין מכירת דירות למדד תשומות הבנייה, אשר מתבסס על מדד עתידי שאינו ידוע במועד התשלום, באופן מקפח ובלתי הוגן, דבר אשר הוביל לגביית סכומים העולים על הסכומים שהיו נגבים לו היו מוצמדים התשלומים למדד הידוע במועד התשלום, ובהתאם הוביל ליצירת רווח נוסף לנתבעת על חשבון חברי הקבוצה.

הקבוצה המיוצגת היא: כל מי שהתקשר עם הנתבעת בהסכם לרכישת נכס בו הוגדר מדד הבסיסי כמדד הידוע, אשר כולל תניית הצמדה המאפשרת לנתבעת להצמיד תשלומים למדד שטרם פורסם, ושילם לנתבעת תמורה בין ה-1 ל-15 בחודש, כאשר כולה או חלקה של התמורה, הוצמדה למדד שטרם פורסם במועד התשלום, וזאת בשבע השנים האחרונות ועד למועד הגשת הסכם הפשרה לאישורו של בית המשפט.

להלן עיקרי הסדר הפשרה:

- א. פיצוי:** יושב לחברי הקבוצה סכום בגובה שבעים אחוזים (70%) מההפרש בין הסכומים שהיא גבתה בפועל לבין הסכומים שהיא היתה גובה אילו היתה מצמידה את התשלומים של חברי הקבוצה למדד הידוע ביום התשלום, בכל אחד מהתשלומים.
- ב. הסדרה:** הנתבעת מצהירה כי היא מצמידה את כל התשלומים (בכל אחד מימי החודש) למדד סימטרי (אם התשלום הראשון שולם לפי מדד ידוע ביום התשלום כך גם כל אחד מתשלומי התמורה ישולם לפי מדד ידוע ביום פירעון התשלום ע"ח התמורה); וכן פועלת בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר דירות") ולמנגנון ההצמדה העדכני הקבוע בס' 5 לחוק המכר דירות.
- ג. שכר טרחה וגמול:** לאור התועלת לציבור הרוכשים, ובהתחשב בהשקעה בניהול התובענה, הצדדים ימליצו כי לתובעים יחדיו ישולם גמול בסך כולל של 5% משווי החזר כולל מע"מ, וכי לב"כ התובעים ישולם שכ"ט בסך של 25% משווי החזר בצירוף מע"מ.

פרישה מקבוצת התובעים והתנגדות להסכם הפשרה:

- ד.** אדם הנמנה עם קבוצת התובעים, רשות ציבורית הפועלת לקידום מטרה ציבורית בקשר לעניין שבו עוסקת הבקשה או התביעה, ארגון שאישר השר לעניין זה, הפועל לקידום מטרה ציבורית כאמור, וכן היועמ"ש, רשאים להגיש לבית המשפט, בכתב, בתוך 45 ימים מיום פרסום הודעה זו או בתוך מועד מאוחר יותר שיקבע בית המשפט, התנגדות מנומקת להסכם הפשרה. העתק מההתנגדות יימסר גם למשרדי ב"כ התובעים וב"כ הנתבעת.
- ה.** חבר קבוצה אשר אינו מעוניין שיחול עליו הסכם הפשרה, רשאי לבקש מבית המשפט, בתוך מועד שנקבע להגשת התנגדויות כמפורט לעיל, להתיר לו לצאת מן הקבוצה שעליה יחול ההסדר.

האמור לעיל מהווה תמצית בלבד של הסכם הפשרה. הנוסח המלא של הסכם הפשרה הוא המחייב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם הפשרה לבין האמור במודעה זו, יקבעו הוראות הסכם הפשרה. הנוסח המלא והמחייב של הסדר הפשרה עומד לעיון המעוניינים בכך באתר האינטרנט של קרסו נדל"ן בע"מ - <https://www.carasso-nadlan.co.il>, במשרדי ב"כ התובעים או ב"כ הנתבעת, בתיאום מראש:

- משרד בא כוח התובעים – עו"ד אהוד גרי, מרחוב תובל 40, רמת גן.
 - טל: 03-7713880; פקס: 03-715540; דוא"ל: ehud@gerylav.co.il.
 - משרד באי כוח הנתבעת – עו"ד רונן קצף, פירון - משרד עורכי דין, השלושה 2, תל אביב, טל: 03-7540000; פקס: 03-7540031 דוא"ל: ketzef@firon.co.il
- אהוד גרי, עו"ד
ב"כ התובעים
- רונן קצף, עו"ד
פירון משרד עורכי דין

הודעה לפי סעיפים 18(ג) ו-25 לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו - 2006 בדבר הגשת בקשה להסדר פשרה בעניין ת"צ 62277-10-21 בוטבול ואח' נגד קרסו נדל"ן בע"מ, בבית המשפט המחוזי ת"א

ב"כ התובעים