

תאריך חתימה על המסמך: 29 באוגוסט, 2022.

מועד אחרון להגשה: 8 בספטמבר, 2022 (בהתאם להחלטה מיום 22.8.2022).

בעניין:

יעקב פיביק

באמצעות ב"כ עוה"ד זאב וייס ו/או דב קיבלוביץ

ו/או דנה מליחי חקמון ו/או אח'

ממשרד וייס, פורת ושות' עורכי דין

מרח' קויפמן 2, מרכז הטקסטיל, תל אביב - יפו 6810294

טל': 03-5164949; פקס: 03-5164143

המבקש;

-נגד-

מרכז משען בע"מ (חל"צ)

באמצעות ב"כ עוה"ד נועם רונן ו/או דניאל בר לב ו/או אח'

ממשרד גורניצקי ושות', עורכי דין

מרח' החרש 20, תל אביב - יפו 6761310

טל': 03-7109191; פקס: 03-5606555

המשיבה;

הודעה על הגשת הסדר פשרה מתוקן (ובקשה לאשרו)

בהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד מהימים 8.6.2022, 6.7.2022, ו-22.8.2022, מתכבדים הצדדים, יעקב פיביק ומרכז משען בע"מ (חל"צ) (להלן: "משען"), ליתן הודעה על הגשת הסדר פשרה מתוקן, בנוסח המצ"ב **כנספח 1** להודעה זו.¹ בית המשפט הנכבד יתבקש ליתן הוראות מתאימות בקשר עם הסדר הפשרה המתוקן ולאשרו.

לשם הנוחות, חוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 ייקרא להלן - "חוק תובענות ייצוגיות"; ותקנות תובענות ייצוגיות, התש"ע-2010 תיקראנה להלן: "תקנות תובענות ייצוגיות".

כל ההדגשות שלהלן הן של הח"מ, אלא אם צוין אחרת.

א. השתלשלות העניינים

1. ביום 17.8.2021 הגישו הצדדים בקשה לאישור הסדר פשרה המקורי (נספח 3 לעיל).
2. ביום 28.2.2022 הוגשה התנגדות היועצת המשפטית לממשלה לאישור הסדר הפשרה המקורי (להלן: "התנגדות היועמ"ש").
3. ביום 6.4.2022 הוגשה תגובה משותפת מטעם הצדדים להתנגדות היועצת המשפטית לממשלה.
4. ביום 8.6.2022 התקיים דיון בקשר עם הסדר הפשרה, אליו הופיעה גם ב"כ היועמ"ש. במסגרת הדיון העלו ב"כ הצדדים והיועמ"ש את טענותיהם וכן השיבו לשאלות והערות בית המשפט הנכבד.

¹ לשם הנוחות, נוסח בסימון שינויים של הסדר הפשרה המתוקן לעומת הסדר הפשרה המקורי מצ"ב **כנספח 2** להודעה זו והעתק הסדר הפשרה המקורי (ללא נספחים) מיום 13.7.2021 מצ"ב **כנספח 3** להודעה זו.

5. בתום הדיון, ניתנה לצדדים שהות נוספת להמשיך במו"מ ביניהם לעניין הסדר הפשרה (פרוטוקול הדיון, עמ' 12, ש' 30-34).

6. לאור הערות בית המשפט הנכבד בדיון, באו הצדדים בדברים ביניהם באמצעות ב"כ, והסכימו כי יחתם הסדר פשרה מתוקן, כמפורט כדלקמן.

ב. תיקון הסדר הפשרה המקורי - בשני היבטים

7. כעולה מהסדר הפשרה המתוקן, בוצעו שני תיקונים בהיבטים הבאים:

8. **הגדרת הקבוצה**: במסגרת התנגדות היועמ"ש (פרק ג.4. שם), ציינה היועמ"ש כי הגדרת הקבוצה כוללת חברי קבוצה עתידיים. במסגרת התגובה המשותפת שהגישו הצדדים להתנגדות היועמ"ש, ציינו הצדדים כי הם מקבלים את הערותיה של היועמ"ש ביחס להגדרת הקבוצה (סעיפים 1(א) ו-37 לתגובה).

9. לפיכך, הגדרת הקבוצה תוקנה בהיבט זה וכן הותאמה להגדרת הקבוצה שבבקשת האישור, ולשם ההמחשה תובא הגדרת הקבוצה בסימון שינויים לעומת הנוסח של הסדר הפשרה המקורי:

"**הקבוצה / חברי הקבוצה**" – דיירים המתגוררים או שהתגוררו בבתי הדיור המוגן משען או שחתמו ~~אז-אז-יחתמו~~ על חוזים למגורים בבתי הדיור המוגן האמורים, יורשי דיירים שהתגוררו או מתגוררים ~~אז~~ ~~שיתגוררו~~ בבתי הדיור המוגן משען ואשר ~~חברי הקבוצה~~ שילמו ~~אז-אז-ישלמו~~ לה סכומי דמי אחזקה בגין העלאות מעבר למדד בגין תקופות בהן התגוררו ~~אז-אז-יתגוררו~~ בבתי הדיור המוגן משען החל מינואר 2019 ואילך;

10. **מעשה בית דין**: במסגרת התנגדות היועמ"ש (פרק ג.1. שם), ציינה היועמ"ש כי בהתאם להסדר הפשרה המקורי, חברי הקבוצה אינם זוכים לקבל פיצוי כלשהו, אך לצד זאת הסדר הפשרה כולל ויתור על תביעות והחלת מעשה בית דין. הגם שהצדדים סבורים כי אין בטעם זה כדי לשנות מכך כי הסדר הפשרה הינו ראוי, הוגן וסביר, הם הסכימו לתקן את הסדר הפשרה כך שמעשה בית הדין שיחול על חברי הקבוצה **לא יחול על תביעות אישיות**. כפי שיפורט בפרק ג' להלן, יש בכך כדי להביא מזור להערותיה של היועמ"ש.

11. לשם ההמחשה, יובאו הסעיפים הרלוונטיים בסימון שינויים לעומת הנוסח של הסדר הפשרה המקורי:²

9. ויתור, סילוק ומעשה בית דין:

9.1 מוסכם על הצדדים, כי עם אישור ההסדר, יתגבש אוטומטית ויתור סופי, מלא ומוחלט של כל אחד מחברי הקבוצה כהגדרתה לעיל, שלא נתנו הודעת פרישה, ומעשה בית דין כלפי המשיבה וכל תאגיד שבשליטתה וכל תאגיד השולט בה לרבות כל נושאי המשרה בהם, על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה ו/או זכות מכל מין ו/או סוג שהוא בענייני התובענה ו/או בקשת האישור ו/או המעשים והמחדלים הנטענים בתובענה ו/או בקשת האישור, וכי מובהר כי אין ולא עומדת עוד למי מחברי הקבוצה כל טענה, כספית ושאינה כספית, ביחס להעלאות דמי האחזקה שבוצעו עובר לחתימת הסכם זה.

9-1-9.2 אין בהסדר פשרה זה כדי למנוע הגשת תביעה אישית על-ידי חבר קבוצה, והסדר פשרה זה לא יהווה מעשה בית דין לגבי תביעה אישית כאמור ו/או ויתור של חבר קבוצה פלוני כלפי המשיבות על טענותיו (בשונה מהליך ייצוגי, לגבי הסכם פשרה זה מהווה מעשה בית דין וויתור של הקבוצה), בכפוף להוראות כל דין ומבלי שיש בכך כדי להוות הודאה ו/או ויתור ו/או השתק מצידה של משען.

12. יתר הוראות הסדר הפשרה נותרו כפי שהן,³ כמפורט בסעיפים 9-25 לבקשה לאישור הסדר הפשרה המקורי.

² יובהר, כי גם ההגדרה של המונח "ויתור וסילוק" בסעיף 2 ("הגדרות") להסדר הפשרה, תוקנה כך שהיא כפופה לסעיף 9.2. שלהלן.
³ למעט סעיף 10.1.1. להסדר הפשרה ותיקונים מינוריים נוספים, כעולה מהנוסח שצורף כנספח 2 לעיל.

13. להלן יפורטו הנימוקים (הנוספים) המצדיקים את אישור הסדר הפשרה המתוקן.

ג. הנימוקים לאישור הסדר הפשרה המתוקן

14. ראשון-ראשון, יבהירו הצדדים כי הם חוזרים על כל ומלוא נימוקיהם כפי שצוינו בבקשה לאישור הסדר הפשרה המקורי (סעיפים 26-33 שם) ובתגובתם להתנגדות היועמ"ש, אשר יפים גם להסדר הפשרה המתוקן.
15. בכלל זאת יוזכר, כי היועמ"ש לא מצאה לנכון לחלוק על ההיבט **העיקרי** של הסדר הפשרה - שיפור ומיטוב שקיפות ההליך של העלאת דמי האחזקה מעבר למדד, ויש לסבור כי אף היא מצאה אותו כראוי והוגן.
16. הצדדים מבקשים להעיר, כי הגם שלעמדת היועמ"ש המיטוב והשיפור של ההליך השקוף עליו הוסכם בהסדר הפשרה מקיים בסך הכול את החובה ה'בסיסית' וה'היולית' שמוטלת על משען ואין בכך שום הטבה (פרוטוקול הדיון, עמ' 10, ש' 17-19), דומה שהיועמ"ש נתפסה לכלל טעות.
17. העדר ההתייחסות בחוק ובפסיקה למידת השקיפות שיש להחיל בהליך של העלאת דמי אחזקה מעבר למדד היא אולי הורתה ולידתה של בקשת האישור דנא.
- סעיף 26(א)(2) לחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012, למשל, אינו מונה את כל הפעולות שצוינו בהסדר הפשרה. גם פסיקת בתי המשפט, ובפרט בח"א (י-ם) 35070-02-11 **עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' אחוזת בית - מרכז מסחרי ודיור לגיל הזהב** (פורסם בנבו, 28.5.2013), לא שפכה אור מפורט על העניין.
18. חרף אי-הבהירות, החילה משען על עצמה (לעמדתה) אמות מידה מחמירות של גילוי ושקיפות. ההליך על-פיו נהגה משען **במקור**, מושא בקשת האישור, כלל **הודעה בכתב ומראש** על העלאת דמי האחזקה מעבר למדד; מתן **אישור רו"ח חיצוני** המתקף את נושא השינוי בעלויות התפעול השוטף, לכל דייר שחפץ בכך; וכן **הגבלת ההעלאה לתדירות של אחת לשנה** ורק לאחר שנת מגורים מלאה לפחות בבית הדיור המוגן.
19. משען סברה כי די והותר בכך. לעמדת משען, מדובר בהליך שקוף וראוי ביותר. כזכור, ההליך כאן הוגש על יסוד דיני הגנת הצרכן ואף היועמ"ש מציינת כי לעמדתה מדובר ב"עסקה מתמשכת" (פרוטוקול הדיון, עמ' 11, ש' 1-3). בכל הענווה, כאשר עוסקות דוגמת "הוט" או "סלקום" מעלות את דמי השימוש/מנוי ללקוחותיה (על-פי דין), הן אינן משתפות את לקוחותיהן באישור רו"ח חיצוני בדבר עלויות התפעול השוטף שלהן. **משען כן**.
20. עם זאת ומשיקולים לבר-משפטיים וראיית טובתם של דייריה, הסכימה משען במסגרת הסדר הפשרה (המקורי והמתוקן) לטייב את התהליך ואת שקיפותו, ובין היתר לעבות את הפרטים שיצוינו באישור רו"ח החיצוני עד כדי כך שהוא כולל **ביאורים**, שיתוף **ועדי הדיירים** במהלך ומתן זכות לוועדים להפנות קושיות ושאלות שונות למשען (ולקבל תשובות על כך) ועוד.
21. בכל הכבוד, דומה בעיני הצדדים כי התחייבויות אלו אינן 'בסיסיות' כלל ועיקר, אלא הן מעל ומעבר; והנחותיה של היועמ"ש אף עולות כדי זלזול בכך. היועמ"ש מוזמנת להפנות עיניה לאופן שבו מתנהלים בתי דיור מוגן מקבילים ולהיווכח בדברים.

22. יתר על כן. הצדדים יבקשו לציין, כי בגדרי הסדר הפשרה, אף ניתנה לחברי הקבוצה הטבה שהיא מעל ומעבר לשיפור השקיפות. במסגרת סעיף 5 להסדר הפשרה (המקורי והמתוקן), הסכימו הצדדים כי בעת חישוב עלויות התפעול של משען (המהוות את הבסיס להעלאת דמי אחזקה, ככל שיש בכך צורך), לא יובאו בחשבון שורה של רכיבים שונים.⁴
23. הגם שנושא זה לא הועלה במקור בבקשת האישור, נאותה משען להגיע להסכמות בדבר אי-הכללת רכיבים אלו, אשר בשילוב עם שיפור הליך השקיפות, מהווים לעמדת הצדדים, מעין-אכיפת יתר לטובתם של חברי הקבוצה. דומה, כי היועמ"ש לא נתנה דעתה על רכיב זה של הסדר הפשרה.
24. עתה יובאו נימוקים בעד אישור תיקון התחולה של מעשה בית דין בענייננו.⁵
25. הצדדים סבורים כי יש בתיקון התחולה של מעשה בית דין, כך שלא יחול על הגשת תביעה אישית, כדי לרפא את הערות היועמ"ש כאמור בפרק ג.1. להתנגדות היועמ"ש.
26. כעולה מדברי היועמ"ש, לטעמה אין זה ראוי, הוגן וסביר, שלא לכלול פיצוי לחברי הקבוצה, כאשר "לצד זאת, הסדר הפשרה כולל ויתור על תביעות והחלת מעשה בית דין..." (סעיף 22 להתנגדות היועמ"ש; כן ראו פרוטוקול הדיון, עמ' 10, ש' 2-3, 5-6 ו-16).
- אף במסגרת הדיון, ציינה ב"כ היועמ"ש, כי היא סבורה שלטעמה המתווה שהוצע מתאים לבקשת הסתלקות "שלא יוצרת מעשה בית דין כלפי חברי הקבוצה" (עמ' 10, ש' 8). בהמשך נסביר מדוע מתווה של הסתלקות אינו משרת את תכליות ההסדר באופן אופטימלי, אך בין כה ובין כה, דומה כי 'המוטיב החוזר' של התנגדות היועמ"ש בהיבט זה, נוגעת לשילוב של שני הרכיבים הבאים: (1) העדר פיצוי כספי; (2) מעשה בית דין.
27. אם כך, ביחס לרכיב הראשון, הרי שבמסגרת הסדר הפשרה המתוקן, סבורים הצדדים כי אכן אין לכלול במסגרת הסדר הפשרה פיצוי כספי לחברי הקבוצה (וזאת מעבר להטבה שניתנה בדבר אי-הכללת רכיבים מסוימים בעלויות התפעול של משען כאמור לעיל, אשר בעיני הצדדים עולה כדי אכיפת-יתר השקולה לפיצוי).
28. כפי שפורט בתגובת הצדדים להתנגדות היועמ"ש, הנדבך העיקרי והמרכזי של בקשת האישור, היה שיפור ומיטוב הליך השקיפות של העלאת דמי אחזקה מעבר למדד, בעוד הסעד הכספי היווה נדבך משני.
29. הטעם לכך שהנושא הכספי היה משני בבקשת האישור, הינו שבסופו של יום, הזכאות לסעד כספי הינה, על פניו, ספקולטיבית; שכן, לטענת המבקש, הנתונים והמסמכים המלאים העומדים ביסוד העלאת דמי האחזקה מעבר למדד לא הועברו לעיונו, ועל כן לא ניתן היה לבחון אותם כדבעי ולחשב האם דמי האחזקה הועלו בהתאם לדין ולהסכם.
- מנגד, משען מצהירה כי העלאת דמי האחזקה מעבר למדד נעשתה כדין וכהסכם, ואף צירפה אישור רו"ח חיצוני בקשר עם כך (נספח 11 לתשובה לבקשת האישור).
30. לפיכך, הנזק הכספי (הממוני) שנגרם לחברי הקבוצה, הינו מסופק, אם בכלל קיים; ובבקשת האישור לא נטען כי יש לפסוק פיצוי כספי בגין אי-השקיפות, כשלעצמה, כגון למשל פיצוי בלתי-ממוני מסוג "פגיעה באוטונומיה" (על כל הקשיים שבהחלתו בנסיבות העניין, על אחת וכמה וכמה בהליך ייצוגי).

⁴ הוצאות פחת; הוצאות שיווק ופרסום; השתתפות בהוצאות מרכז (מטה) משען; הוצאות שדרוג, שיפור הנכס, השקעות בנכס, במתקניו ובתכולתו, שאינן הוצאות אחזקה שוטפת; וכן עלויות המימון במשען, באופן ישיר ונפרד, למחלקות שאינן חלק מבית הדיר המוגן, כגון מחלקות סיעודיות.

⁵ הסרת האלמנט "העתידי" מהגדרת חברי הקבוצה, כהערת היועמ"ש, מדברת בעד עצמה ולטעמם של הצדדים לא מצריכה נימוקים נוספים.

31. על כן, התמקדו הצדדים בפתרונות הנוגעים לשקיפות הליך העלאת דמי האחקה מעבר למדד. זו גם הייתה, למיטב הבנתם הצנועה של הח"מ, גם רוח הדברים אשר נשבה מדיון שהתקיים בפני בית המשפט הנכבד ביום 23.6.2020.
32. עם זאת, ב"כ הצדדים היו ערים להערות היועמ"ש בהתנגדותה וכן להערות בית המשפט הנכבד בדיון מיום 8.6.2022, ולפיכך ראו לנכון להסכים על כך שלצד אי-הכללת פיצוי כספי במסגרת הסדר הפשרה, **לא תיחסם דרכו של כל אחד ואחד מחברי הקבוצה, להגיש תביעה אישית בעניין ולעתור לקבלת פיצוי כספי, ככל שיבקשו לעשות זאת.**
33. בכלל זאת יודגשו הדברים הבאים: עם כל דייר ודייר במשען נחתם הסכם הכולל תנאים מסחריים שונים וספציפיים, כל אחד בהתאם למו"מ שנוהל עימו (לא אחת נעזרים דיירים גם בעו"ד מטעמם בשלב זה). בכלל כך מגיעים הצדדים להסכמות מסחריות על דמי אחזקה מסוימים וכן על תקרה מסוימת בכל שנה, שמעבר לה לא ניתן להעלות את דמי האחזקה. כמו כן, בכל בית דיור מוגן שמפעילה משען, ישנן עלויות תפעול שונות, המשתנות בהתאם לנסיבות (למשל - שינוי צו הארנונה בתל אביב לעומת אי-שינוי צו הארנונה בחיפה; הפעלת בריכה בבתי דיור מוגן מסוימים או היעדרה; ועוד ועוד).
34. לפיכך, הנסיבות **משתנות** ביחס לכל דייר ודייר וביחס לכל בית דיור מוגן, באופן אשר מצדיק את **איפשוור הברור במסגרת תביעה אישית**, בה תיבחנה הטענות **הספציפיות** של כל דייר ככל שיבחר לתבוע אישית, בהתאם לנסיבותיו **הספציפיות** (הוראות ההסכם עם משען, עלויות התפעול השוטף בבית הדיור המוגן בו הוא מתגורר ועוד).
35. היות שהיועמ"ש סבורה כי לדיירים קמה עילת תביעה לכאורית (ומשען חלוקה על כך באופן יסודי), הרי שהסדר הפשרה המתוקן לא ימנע מאף חבר קבוצה / דייר לממש את זכותו ולתבוע את משען, ככל שיבקש לעשות זאת.
36. **בית המשפט הנכבד מופנה להליכים הבאים, אשר במסגרתם פיתרון מידתי זה של הותרת דלת פתוחה בדמות פנייה לתביעה אישית, היטה את הכף לטובת אישור הסדר הפשרה:**
- ת"צ (אז' חיפה) 38431-01-14 שחם נ' **מכבי שירותי בריאות** (פורסם בנבו, 13.6.2022) - "טענות היועמ"ש בדבר הסדרת העבר מבלי להעניק פיצוי לחברי הקבוצה - מקובלת עלינו טענת קופות החולים, כי אין בכך קושי או הצדקה שלא לקבל את הסדרי הפשרה, וזאת לאור העובדה שהסדרי הפשרה אינם מונעים מחברי הקבוצה להגיש תביעה אישית";
- ת"צ (מח' י-ם) 10428-09-17 **שרבטייב נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ** (פורסם בנבו, 6.2.2022) - "בעקבות הערות בית המשפט תוקן ההסדר בשנית ... הוסכם כי אין בהסדר הפשרה כדי למנוע הגשת תביעה אישית ע"י חבר קבוצה, והסדר הפשרה לא יהווה מעשה בית דין לגבי תביעה אישית כאמור ...
- גם תניית מעשה בית דין, לאחר תיקונה, הולמת את מערך הסיכויים והסיכונים שבבקשת האישור ...
- ת"צ (מח' מרכז) 17305-04-10 יצחקי נ' **הראל חברה לביטוח בע"מ** (פורסם בנבו, 10.8.2022) - "בעניין זה מצאתי לאמץ את דרך הביניים שהציעו הצדדים בדיון שנערך בפניי ביום 16.5.2022, ולפיה לא יחול מעשה בי-דין על תביעות פרטניות של חברי הקבוצות האמורות, אך כן יחול מעשה בית דין ייצוגי במונח זה שחברי הקבוצות האמורות לא יוכלו להגיש תביעות ייצוגיות כנגד המשיבות".
- כן ר' ת"צ (מח' ת"א) 60176-01-15 **גדיש נ' מכללת א.ר. פסגות בע"מ** (פורסם בנבו, 21.12.2021), פס' 26.
37. יש להניח כי בית המשפט הנכבד יתהה מדוע לא יוסב הסדר הפשרה המתוקן להסדר הסתלקות בהתאם לסעיף 16 לחוק תובענות ייצוגיות.

38. ראשית, תחולתו של מעשה בית דין הוגבלה לתביעות אישיות. ככל שיוגש הליך ייצוגי בעניינים העולים מבקשת האישור, אזי יחול הכלל בדבר מעשה בית דין. בכל הסדר פשרה ישנו אלמנט משמעותי של ודאות, ומשען אינה מעוניינת (בצדק, בכל הכבוד) לוותר עליו לחלוטין ולעסוק שוב שוב, בהליכים ייצוגיים הנסובים על אותם נושאים, מקום בו התמודדה עם נושאים אלו בהליך ייצוגי קודם וראשון.
- ראו והשוו: ת"צ (מח' ת"א) 14157-05-18 ציטרין נ' רכבת ישראל בע"מ (פורסם בנבו, 26.3.2020), בו הוגש הליך ייצוגי שני מאוחר כחודשיים לאחר שהושגה פשרה בהליך ראשון קודם בזמן. ההליך הייצוגי השני נדחה (גם) מחמת מעשה בית דין.
39. שנית, מעשה בית דין חל לא רק על חברי הקבוצה, אלא גם על משען. האינטרס של חברי הקבוצה הוא לייצר ודאות גם כלפיהם בקשר עם ביסוס שקיפות הליך ההעלאה של דמי אחזקה מעבר למדד. היבט זה אינו כלול בהסדר הסתלקות.
40. טרם נעילה יובהר, כי הצדדים (במודע) לא תיקנו את הסדר הפשרה ביחס לשתי הערות של היועמ"ש, אשר צוינו בהתנגדותה: (1) מנגנון היידוע (פרק ג.2. להתנגדות היועמ"ש); (2) התחייבות הצדדים לפעול בהתאם להסדר בתקופה בטרם ניתן אישור בית המשפט (פרק ג.3. להתנגדות היועמ"ש).
41. לטעמם של הצדדים, הנימוקים וההסברים שהובאו בתגובתם להתנגדות היועמ"ש (סעיפים 26-36 שם) ובמהלך הדיון, מהווים מענה ניצח להערות אלו של היועמ"ש, שאינן משכנעות ויש לדחותן.

ד. מתן הוראות בקשר עם הסדר הפשרה המתוקן

42. בית המשפט הנכבד יתבקש ליתן הוראות מתאימות בקשר עם הסדר הפשרה המתוקן והליך אישורו, ובכלל זאת על העברת העתקים ליועמ"ש (באמצעות ב"כ), למנהל בתי המשפט ולממונה על הגנת הצרכן (סעיף 18(ג) לחוק תובענות ייצוגיות ותקנות 12(ד) ו-16(א) לתקנות תובענות ייצוגיות); וכן לקבוע כי אין צורך במינוי בודק (סעיף 19(ב) לחוק תובענות ייצוגיות).
43. בית המשפט הנכבד מתבקש לפטור את הצדדים מפרסום מודעה ראשונה נוספת, בהתאם לסעיפים 18(ג) ו-25 לחוק תובענות ייצוגיות.
44. בענייננו, כבר פורסמה המודעה הראשונה כדין, ולא הוגשה אף התנגדות ו/או בקשה לצאת מהקבוצה (למעט התנגדות היועמ"ש).
45. אין כל סיבה להניח כי יהיה בהסדר הפשרה המתוקן כדי לשנות מצב דברים זה. ההפך הוא הנכון: הסדר הפשרה המתוקן למעשה שיפר את מצבם של חברי הקבוצה (בכך שתחולתו של מעשה בית דין לא תחול ביחס להגשת תביעה אישית), כך שאם לא הוגשה התנגדות מטעם חברי הקבוצה / בקשה ליציאה מהקבוצה, ביחס להסדר הפשרה המקורי עד כה, קל וחומר שכך לא יהיה ביחס להסדר הפשרה המתוקן.
46. יתר על כן, פרסום מודעה ראשונה נוספת יגרור הוצאת משאבים מיותרים וכן סרבול ועיכוב נוספים של ההליך (אשר כזכור, נוגע לאוכלוסיות בגיל השלישי והרביעי).
47. למיטב הידיעה, לפחות באחת הפרשות מותב נכבד זה לא חייב את הצדדים להסדר פשרה מתוקן לפרסום מודעה ראשונה נוספת (ת"צ (מח' ת"א) 57333-04-18 גלסברג נ' מיי סמארטי ישראל בע"מ (פורסם בנבו, 7.5.2021)); וכך היה גם בעניינים אחרים בבית משפט נכבד זה (ת"צ (מח' ת"א) 29574-07-17 רפפורט נ' כלל חברה לביטוח בע"מ (פורסם בנבו, 4.2.2020); ות"צ (מח' ת"א) 51638-06-17 אושורוב נ' פמה אשראי לרכב בע"מ (פורסם בנבו, 14.7.2021)).
48. כמובן שככל שיאושר הסדר הפשרה המתוקן, כמקווה, יגישו הצדדים נוסח של מודעה שנייה לפרסום בהתאם לסעיף 25(א)4 לחוק תובענות ייצוגיות.

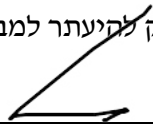
49. כזכור, ביחס לגמול ושכ"ט עו"ד, הסכימו הצדדים להגיש טיעונים בעניין.

50. מבוקש לראות בתצהירים שצורפו לבקשה לאישור הסדר הפשרה המקורי כתצהירים התומכים גם בבקשה דנא.

51. מן הדין ומן הצדק להיעתר למבוקש.



דניאל בר לב, עו"ד
ב"כ המשיבה



דנה מליחי חקמון, עו"ד
ב"כ המבקש

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	הסדר הפשרה המתוקן על נספחיו	10
2	הסדר הפשרה המתוקן בסימוני שינויים לעומת הסדר הפשרה המקורי	26
3	הסדר הפשרה המקורי, ללא נספחיו	34

נספח 1

הסדר הפשרה המתוקן על נספחיו

עמ' 10

הסדר פשרה מתוקן

שנערך ונחתם ביום 29 לחודש אוגוסט, שנת 2022

– בין –

יעקב פיביק, ת.ז. 001770130

ע"י ב"כ עו"ד זאב וייס ו/או דב קיבלוביץ ו/או דנה מליחי-חקמון
ממשרד וייס, פורת ושות' עורכי דין
מרח' קויפמן 2, מרכז הטקסטיל, תל אביב - יפו 6810294
טל': 03-5164949; פקס: 03-5164143
(להלן: "המבקש")

מצד אחד;

– לבין –

מרכז משען בע"מ (חל"צ), מס' תאגיד 520020405

ע"י ב"כ עו"ד נועם רוני ו/או דניאל בר לב ו/או אחי
ממשרד גורניצקי ושות', עורכי דין
מרח' החרש 20, תל אביב 6761310
טל': 03-7109191; פקס: 03-5606555
(להלן: "המשיבה" או "משען")

מצד שני;

וביום 16.9.2019 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו (כב' השופטת א' נחליאלי חיאת) כנגד משען, תובענה ובצדה בקשה לאשרה כתובענה ייצוגית שמספרה 40264-09-19 על-ידי המבקש (להלן, בהתאמה: "התובענה" ו-"בקשת האישור");

הואיל

והמבקש טוען, כי משען מיישמת באופן חלקי ופוגעני את הוראת סעיף 26 (א)(2) לחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 (להלן: "חוק הדיור המוגן" או: "החוק") שעניינו הנחיות ומגבלות לגבי העלאת דמי האחזקה בהם מחייבת משען את דייריה הקשישים, וכי משען מפרה ולא מקיימת את הנחיות וקביעות הפסיקה הרלוונטית כי יש לנקוט בשקיפות מלאה לדיירים כל אימת שמתבצעת העלאת דמי האחזקה בשיעור שמעבר למדד המחירים לצרכן. עוד טוען המבקש, כי משען מפרה חיוב חוזי שלה שבחוזי הדיור המוגן שאותם היא מכתיבה לדייריה הפוטנציאליים, המחייב אותה להמציא לכל דייר מדיירה שיבקש זאת- אישור רו"ח חיצוני ובו פירוט בדבר השינוי בעלויות התפעול השוטף של הבית, בו מתגורר ואותו היא מנהלת, הנוגע לעניין זכותה להעלות את דמי האחזקה החודשיים מעבר למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד" ו-"העלאה מעבר למדד" בהתאמה). בנוסף טוען המבקש כי משען מפרה תנאי-חיוב נוסף שבחוזי הדיור המוגן שלה לגבי תשלומי דמי האחזקה החודשיים לפיהם עליה להודיע בכתב ומראש לדייר על כי היא עומדת להעלות את דמי האחזקה מעבר למדד וכ"כ את שיעור ההעלאה מעבר למדד, זאת- על כל העלאה שהיא מעלה את דמי האחזקה החודשיים מעבר למדד בהם היא מחייבת אותם וגובה בהוראת קבע קבועה מחשבונותיהם ללא אישורם המוקדם. הכל על בסיס העילות המפורטות בבקשת האישור ובתובענה;

הואיל

ומשען מכחישה את טענות המבקש בתובענה ובבקשת האישור, ובכלל זאת עמדה במסגרת תשובה (התנגדות) לבקשת האישור, כי העלאת דמי האחזקה נעשתה כדין; כי טענות המבקש אינן מעוגנות בחובות חוקיות ו/או חוזיות כלשהן, אלא לכל היותר במשאלות ליבו; כי מדובר בעניין אשר נדון בהליכי חקיקה ובבית הדין לחוזים אחידים, שם נקבע בניגוד לעמדת המבקש, והניסיון להעלות טענות אלו מחדש מהווה חוסר כבוד מוסדי; וכן העלתה טענות נוספות ביחס להיעדר קשר סיבתי ו/או נזק; אי-התאמת התובענה לבירור ייצוגי; ועוד. חרף האמור ועל אף שסברה משען שיש בידיה טענות טובות להדוף את התובענה ובקשת האישור, הרי שבהיותה חברה לתועלת הציבור, היא מצאה לנכון לשקול גם שיקולים ציבוריים לבר-משפטיים, תוך חסכון במשאבים ובהתדיינויות וליתן לחברי הקבוצה סעד מייד ומתאים בנסיבות העניין;

והואיל

והצדדים, מבלי להודות בטענת משנהו ו/או בחבות כלשהי, 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 הצליחו 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, וזאת מבלי שצד כלשהו מודה בטענות משנהו.

והואיל

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 הפשרה;

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 המבקש" – עוה"ד ממשרד וייס, פורת ושות' עורכי דין כאמור ברישת הסדר פשרה זה;
- "ויתור וסילוק" – ויתור סופי ומוחלט של כל אחד מחברי הקבוצה, כהגדרתה להלן, על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה ו/או זכות מכל מין ו/או סוג שהוא ביחס לענייני התובענה ו/או בקשת האישור ו/או המעשים והמחדלים הנתענים בתובענה ו/או בקשת האישור, כפוף לסעיף 9.2. שלהלן;

"הקבוצה / חברי הקבוצה" – דיירים המתגוררים או שהתגוררו בבתי הדיור המוגן משען או שחתמו על חוזים למגורים בבתי הדיור המוגן האמורים, יורשי דיירים שהתגוררו או מתגוררים בבתי הדיור המוגן משען ואשר שילמו לה סכומי דמי אחזקה בגין העלאות מעבר למדד בגין תקופות בהן התגוררו בבתי הדיור המוגן משען החל מינואר 2019 ואילך;

"המועד הקובע" – 30 יום לאחר שפסק הדין המאשר את הסכם הפשרה הפך לחלוט.

3. הסדר הפשרה :

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

3.2. הסעדים, הזכויות והנתונים המנויים בהסדר פשרה זה, הם הסעדים, הזכויות והנתונים הבלעדיים, המוחלטים והסופיים שיהיו חברי הקבוצה זכאים להם על יסוד העילות שנטענו בתובענה ו/או בבקשת האישור לרבות כלפי העבר (כפוף לסעיף 9.2. שלהלן).

4. הסכמות הצדדים - תהליך העלאת דמי אחזקה :

4.1. החל מהמועד הקובע תודיע משען לדייריה בבתי הדיור המוגן אותם היא מפעילה, 30 יום מראש ובכתב טרם המועד שמשען צופה להעלות דמי האחזקה בפועל (להלן: **"הודעת העלאה"**).

נוסח הודעת העלאה מצ"ב **1 כנספח** להסדר פשרה זה.

4.2. בהודעת העלאה יצוין כי כל דייר אשר יחפוץ בכך יהיה רשאי לקבל מבית הדיור המוגן, אישור רו"ח חיצוני להעלאת הצפוייה של דמי האחזקה ובו פירוט השינויים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן, בנוסח שהוסכם בין הצדדים, כשהוא חתום על-ידי רו"ח חיצוני (להלן: **"אישור רו"ח החיצוני"**).

לצרכי הסכם זה - **"רו"ח חיצוני"** - רואה חשבון מוסמך, שאינו רו"ח שערך את הדו"חות הכספיים של משען, ואשר הינו רו"ח בלתי-תלוי במשען במשמעות המונח בכללי התנהגות מקצועית של לשכת רואי החשבון, אינו מצוי בניגוד עניינים ואינו בעל עניין כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, במשען או בחברות המוחזקות על-ידה, או קשורות אליה במישרין או בעקיפין, בעלי מניותיה או צדדים קשורים לה. מוסכם, כי משען תישא לבדה בעלות רו"ח החיצוני.

הנוסח המוסכם של אישור רו"ח החיצוני מצ"ב **2 כנספח** להסדר פשרה זה.

4.3. באישור רו"ח החיצוני יפורטו השינויים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן בשנה הנבדקת לעומת השנה שקדמה לה (ללא גרירת יתרות משנים קודמות), ובכלל זה: הוצאות שכר (בתלוש/חשבונית), הוצאות אנרגיה (חשמל, מים, גז, דלק), הוצאות ניקיון, הוצאות ארנונה, פעולות רווחה, אחזקת מבנים (ללא פחת), הוצאות שמירה, הוצאות ביטוח, הוצאות תקשורת, חומרי תחזוקה, אחזקת מחשוב, הוצאות אדמיניסטרטיביות (שליחויות, ציוד משרד, דפוס, שליחויות, נסיעות וכיוצ"ב), סה"כ שיעור השינוי בעלויות, מדד המחירים לצרכן ושיעור העלייה בעלויות התפעול השוטף בנטרול השינוי במדד. יובהר כי השינוי בעלויות התפעול בגין כל רכיב הינו באחוזים על פי המשקל של כל רכיב מתוך סה"כ שיעור השינוי בעלויות.

4.4. יובהר כי, שיעור ההתייקרות מוגבל לשיעור הקבוע בהסכם שנחתם עם כל דייר.

- 4.5. בנוסף, באישור רה"ח החיצוני, ייכללו ביאורים ביחס לרכיבים של עלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן שחל בהם שינוי הנחשב מהותי. לצרכי הסכם זה, "שינוי מהותי" הינו התייקרות של 0.5% בעלות הרכיב לעומת עלותו בשנה הקודמת אן התייקרות המהווה 25% (או יותר) משיעור העלייה הכולל של עלויות התפעול השוטף של אותו בית דיור מוגן.
- 4.6. רה"ח החיצוני יתבסס על כל מסמך חשבונאי שיהיה דרוש לבדיקתו לרבות, דו"חות בקרה תקציבית של משען וכרטסות הנהלת חשבונות של הבית שיוצגו בפניו.
- 4.7. בד בבד עם משלוח הודעת ההעלאה תעביר משען לוועדי הדיירים¹ בבתי הדיור המוגן אותם היא מפעילה, את אישורי הרו"ח החיצוני, כל ועד דיירים לפי בית הדיור המוגן הרלוונטי, בצירוף מכתב בו תיידע את וועדי הדיירים על זכותם לפנות לקבלת הבהרות, כהגדרתה וכמפורט להלן.
- נוסח מכתב לוועד דיירים של בית דיור מוגן מצ"ב **כנספח 3** להסדר פשרה זה.
- 4.8. בתוך 15 ימים ממועד המכתב לוועדי הדיירים (נספח 3 לעיל) ואישור הרו"ח החיצוני (נספח 2 לעיל), יהיה רשאי מי מוועדי הדיירים שיחפוץ בכך, להפנות למשען מסמך בקשת הבהרות מרוכז בכתב, ביחס לרכיבים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן שבהם חלה, לפי אישור רה"ח החיצוני, התייקרות של בין 0.3% לבין 0.49% לעומת עלות הרכיב בשנה הקודמת (להלן: "**פנייה למתן הבהרות**").
- 4.9. בתוך 15 ימים מקבלת הפנייה למתן הבהרות, תשיב משען בכתב לוועד הדיירים לפנייה למתן הבהרות ותיתן ביאור תמציתי מתאים לשינוי.
- 4.10. הסכמות הצדדים המתוארות בהסדר זה תראינה כחלק אינהרנטי מהסכם ההתקשרות, ולמצער תוספת ו/או תיקון לו, של כל אחד מחברי הקבוצה עם משען.
- 4.10.1. ביחס לדיירים חדשים, הרי שהוראות סעיפים 4.1-4.2. שלעיל תקבלנה ביטוי בנוסח הסכמי ההתקשרות של משען עם דיירים חדשים, בתוך המועד הקובע. יובהר כי כל הוראות הסכם פשרה זה יחולו גם ביחס לדיירים חדשים.
- 4.11. מובהר, כי זכותה של משען להעלות את דמי האחזקה שמורה לה על-פי כל הסכם ו/או דין, ואין בהסכם זה כדי לגרוע ממנה, כאשר מובהר כי משען תעלה את דמי האחזקה בהתאם להוראות הסכם זה. בכלל זאת, יודגש כי בהליך מתן ההבהרות על-פי הסדר זה אין כדי לעכב את ביצוע ההעלאה בדמי האחזקה מעבר למדד.
5. **הסכמות הצדדים - רכיבים שלא יילקחו בחשבונו בעת העלאת דמי אחזקה מעבר למדד לנוכח שינויים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן**
- 5.1. מוסכם בין הצדדים, הגם שממילא משען סבורה שפעלה כך עוד טרם הגשת בקשת האישור, כי בעת חישוב עלויות התפעול השוטף של בתי הדיור המוגן המופעלים על-ידי משען, לא יובאו בחשבון הרכיבים הבאים:
- 5.1.1. הוצאות פחת;
- 5.1.2. הוצאות שיווק ופרסום;
- 5.1.3. השתתפות בהוצאות מרכז (מטה) משען;
- 5.1.4. הוצאות שדרוג, שיפור הנכס, השקעות בנכס, במתקניו ובתכולתו, שאינן הוצאות אחזקה שוטפת;

¹ לפי סעיף 35 לחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012.

5.1.5. עלויות המיוחסות במשען, באופן ישיר ונפרד, למחלקות שאינן חלק מבית הדיור המוגן, כגון מחלקות סיעודיות.

5.2. בכלל זאת יובהר על ידי הנהלת משען שעלויות כוח האדם הטיפולי/סיעודי המועסק במחלקות סיעודיות אינן נכללות בחישוב עלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן. משען תוכל לבחון הכללת רכיבים אלו בנסיבות בהן ישתנה הדין ו/או סל השירותים שמחויבת משען לספק לדייריה.

6. הסדר ביניים לקראת העלאה קרובה של דמי האחזקה מעבר למדד

6.1. כוונת משען להעלות את דמי האחזקה שהיא גובה מדייריה בבתי הדיור המוגן אותם היא מפעילה או בחלקם, מעבר למדד.

6.2. בראי ההבנה האובייקטיבית, לפיה ממועד החתימה על הסדר פשרה זה ועד לאישורו על-ידי בית משפט כהסדר פשרה בהתאם לחוק, עשוי לחלוף פרק זמן בלתי-מבוטל, ומתוך רצון לקיים את העקרונות המוסכמים המקובלים עליה, עם החתימה על הסדר הפשרה תפעל משען, בהעלאת דמי האחזקה הקרובה, בהתאם להסכמות שהותוו על-ידי הצדדים בסעיפים 4-5 לעיל.

6.3. ככל שהסדר הפשרה לא יאושר על-ידי בית המשפט, אזי לא תהיה משען מחויבת בהוראות הסדר פשרה זה, וכל פעולה ו/או תהליך שנעשו מכוח סעיף זה יבוטלו ו/או לא ימשיכו, בנסיבות.

7. הגשת טיעון בדבר גמול ושכ"ט עו"ד למבקש ולבאי-כוח:

7.1. משעה שהצדדים לא הצליחו להגיע להסכמות בדבר גמול ושכ"ט עו"ד למבקש ולבאי-כוח, הסכימו הצדדים להותיר את ההכרעה בעניין זה לבית המשפט לאחר הגשת טיעון בכתב בעניין ואף קיום דיון בעל-פה (ככל שבית המשפט יראה בכך צורך).

7.2. לפיכך, הוסכם כי לאחר מתן פסק דין על-ידי בית המשפט, יגישו הצדדים טיעונים בנדון, במקביל, בהיקף שלא יעלה על 3 עמ' (במתכונת המקובלת בבית המשפט העליון), במועדים כפי שייקבעו על-ידי בית המשפט.

7.3. הסכומים שייפסקו בהקשרים אלו, ככל שייפסקו, ישולמו על-יד משען בהמחאה (שיק) למוטב בלבד. על-מנת שלא יבוצע ניכוי מס במקור, נדרש המבקש והן ב"כ להעביר אישור על פטור מניכוי מס במקור.

7.4. ב"כ המבקש יעבירו למשען את המסמכים הבאים לצורך ביצוע התשלום: אישור ניהול ספרים, חשבון עסקה (וחשבונית מס / קבלה לאחר התשלום).

7.5. תשלום סכומי הגמול ושכ"ט עו"ד שייפסקו על-ידי בית המשפט, ככל שייפסקו, יתאפשר רק לאחר שיהיו בידי משען מלוא המסמכים שלעיל.

8. מינוי בודק:

8.1. 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.

9. ויתור, סילוק ומעשה בית דין :

9.1. מוסכם על הצדדים, כי עם אישור ההסדר, יתגבש אוטומטית ויתור סופי, מלא ומוחלט של כל אחד מחברי הקבוצה כהגדרתה לעיל, שלא נתנו הודעת פרישה, ומעשה בית דין כלפי המשיבה וכל תאגיד שבשליטתה וכל תאגיד השולט בה לרבות כל נושאי המשרה בהם, על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה ו/או זכות מכל מין ו/או סוג שהוא בענייני התובענה ו/או בקשת האישור ו/או המעשים והמחדלים הנטענים בתובענה ו/או בקשת האישור, וכי מובהר כי אין ולא עומדת עוד למי מחברי הקבוצה כל טענה, כספית ושאינה כספית, ביחס להעלאות דמי האחזקה שבוצעו עובר לחתימת הסכם זה.

9.2. אין בהסדר פשרה זה כדי למנוע הגשת תביעה אישית על-ידי חבר קבוצה, והסדר פשרה זה לא יהווה מעשה בית דין לגבי תביעה אישית כאמור ו/או ויתור של חבר קבוצה פלוני כלפי המשיבות על טענותיו (בשונה מהליך ייצוגי, לגביו הסכם פשרה זה מהווה מעשה בית דין וויתור של הקבוצה), בכפוף להוראות כל דין ומבלי שיש בכך כדי להוות הודאה ו/או ויתור ו/או השתק מצידה של משען.

10. יישום הסדר הפשרה :

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

10.1.1. להורות 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 ;

10.1.2. 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 ;

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

11. ביטול ההסדר :

11.1. 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.

11.2. במידה ובית המשפט יאשר הסדר פשרה זה באופן מותנה ו/או חלקי, יהיה כל אחד מהצדדים זכאי לבטל הסדר זה, וזאת בתוך 14 ימי עסקים מיום שנמסרה לו החלטת בית המשפט, על פי שיקול דעתו הבלעדי וללא צורך במתן הנמקה כלשהי, ומבלי שהדבר יטיל עליו חבות כספית או אחרת (אולם הוצאה שהוציא - למעט תשלום גמול או שכ"ט - לא תוחזר לו).

11.3. במקרה שבו יוגש על-ידי צד שלישי כלשהו ערעור על פסק הדין ו/או בקשה לביטול פסק הדין, ויתקבל הערעור ו/או הבקשה לביטול כאמור לעיל, באופן המשנה הוראה מהותית בהסדר, יהיה רשאי כל אחד מן הצדדים, בתוך 14 ימי עסקים מיום שנמסר לו עותק של פסק הדין בערעור ו/או החלטה בבקשה לביטול כאמור לעיל, להודיע לצד השני על ביטול ההסדר, וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא צורך במתן הנמקה כלשהי (אולם הוצאה שהוציא - למעט תשלום גמול או שכ"ט - לא תוחזר לו).

\angle $\frac{1}{2}$

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	הודעה על העלאת דמי ניהול - דוגמא בלבד	10
2	אישור רו"ח חיצוני - דוגמא בלבד	12
3	מכתב לוועד הדיירים - דוגמא בלבד	15

נספח 1

הודעה על העלאת דמי ניהול - דוגמא
בלבד

עמ' 10

נספח 1

[תאריך]

לכבוד

הדייר: פלוני אלמוני

ת.ז.: 123456789

בית: משען אפקה

בניין: 1

יחידה: 1

העלאת דמי אחזקה מעבר למדד המחירים לצרכן

הריני להודיעך כי החל מיום _____ יועלו דמי האחזקה החודשיים בשיעור של ___% מעבר לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן.

ההעלאה מעבר למדד מבוצעת בתנאי חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 והוגבלה לשיעור של ___% בלבד, כמפורט בהסכם שנחתם עמך בסמוך לכניסתך לבית הדיור המוגן.

ככל שהינך חפץ בכך, הינך רשאי לקבל מבית הדיור המוגן אישור ר"ח חיצוני להעלאה הצפויה של דמי האחזקה ובו פירוט השינויים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן.

בברכה,

רותי ברכה

מנהלת מחלקת אכלוס וגביה

נספח 2

אישור רו"ח חיצוני - דוגמא בלבד

עמ' 12

נספח 2

[תאריך]

לכבוד:

חברת מרכז משען בע"מ (חל"צ)

תל אביב

א.ג.נ.

דו"ח שינויים בעלויות תפעול שוטף - בית הדיור המוגן "אפקה" לשנים 2017-2018

אני הח"מ, רו"ח _____, מצהיר כי הנני רו"ח חיצוני למשען ובלתי-תלוי בה, אינני בעל עניין כלשהו במשען או בחברות המוחזקות על-ידה, או קשורות אליה במישרין או בעקיפין, בעלי מניותיה או צדדים קשורים לה. כמו כן, לא נקבעו כל התניות לקבלת שכר טרחתי, לרבות בקשר עם מסקנות עבודתי. לא חתמתי או השתתפתי בהכנת הדו"חות הכספיים של משען. למיטב ידיעתי אינני נמצא בניגוד עניינים בתפקידי כרו"ח חיצוני.

להלן פירוט השינויים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן "אפקה" (לעיל ולהלן: "הבית") בשנת 2018 ביחס לשנת 2017, בהתבסס על כל מסמך חשבונאי שהיה דרוש לבדיקתי לרבות, דו"חות בקרה תקציבית של משען וכרטסות הנהלת חשבונות של הבית שהוצגו בפניי, לשנים 2018 ו-2017. יצוין כי הסכומים בש"ח של ההוצאות מטה הוצגו בפניי. יובהר כי השינוי בעלויות התפעול בגין כל רכיב הינו באחוזים על פי המשקל של כל רכיב מתוך סה"כ שיעור השינוי בעלויות, כדלהלן:

פירוט הוצאות	2018	2017	ביאור
הוצאות שכר			(1)
הוצאות אנרגיה: חשמל מים גז דלק			
הוצאות ניקיון			
הוצאות ארנונה			(2)
פעולות רווחה			(3)
אחזקת מתקנים (ללא פחת)			
הוצאות שמירה			(4)
הוצאות ביטוח			
הוצאות תקשורת			
חומרי תחזוקה			
אחזקת מחשוב			
הוצאות אדמיניסטרטיביות (שליחויות, ציוד משרדי, דפוס, שליחויות ונסיעות וכיוצ"ב)			
סה"כ שיעור השינוי בעלויות			
מדד המחירים לצרכן			
שיעור העלייה בעלויות התפעול השוטף בנטרול השינוי במדד			

לאחר בדיקה הנני מבהיר כי, בעת חישוב עלויות התפעול השוטף של הבית הנייל, לא נלקחו בחשבון: (א) הוצאות פחת, הוצאות שיווק ופרסום (ב) השתתפות בהוצאות מרכז (מטה) משען; (ג) הוצאות שידרוג, שיפור הנכס, השקעות בנכס, במתקניו ובתכולתו, שאינן הוצאות אחזקה שוטפת; וכן (ד) עלויות המימוש במשען, באופן ישיר ונפרד, למחלקות שאינן חלק מהבית כגון מחלקות סיעודיות. בכלל זאת יובהר, כי נמסר לי מהנהלת משען שעלויות כוח האדם הטיפולי/סיעודי המועסק במחלקות סיעודיות אינן נכללות בחישוב עלויות התפעול השוטף של הבית.

בהתבסס על היקף עלויות התפעול השוטף בשנים 2017 ו-2018, זכאית לדעתי משען לעלייה בדמי האחזקה בבית, לשנת 2018, בגובה של עד _____% מעל לשינוי במדד המחירים לצרכן. שיעור ההתייקרות מוגבל לשיעור הקבוע בהסכם שנחתם עם כל דייר.

(1) [ביאור - לדוגמא: השינוי נובע, בין היתר, מעדכון שכר המינימום על פי צו מיום _____, תוספת לפי הסכם קיבוצי משנת _____]

(2) [ביאור - לדוגמא: השינוי נובע, בין היתר, מהשינוי בצו הארנונה לשנת _____ או מדרישת תשלום של הרשות המקומית]

(3) [ביאור - לדוגמא: השינוי נובע, בין היתר, משינוי שנעשה בתוכנית הרווחה שפורסמה לדיירים ביום _____]

(4) [ביאור - לדוגמא: השינוי נובע, בין היתר, מהחלפת חברת השמירה במהלך שנת _____]

בכבוד רב,

רו"ח, _____

אימות חתימה ע"י עו"ד: _____

נספח 3

מכתב לוועד הדיירים - דוגמא בלבד

עמ' 15

נספח 3

[תאריך]

לכבוד

ועד הדיירים

בית הדיור המוגן משען - אפקה

העלאת דמי אחזקה מעבר למדד המחירים לצרכן

החל מיום _____ יועלו דמי האחזקה החודשיים של דיירי בית הדיור המוגן, בהתאם לשינויים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן ובכפוף להסכם שנכרת עם כל דייר ודייר.

רצ"ב למכתבי זה אישור רוי"ח חיצוני להעלאה הצפויה של דמי האחזקה ובו פירוט השינויים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן.

בהתאם לסעיף 4.7. להסדר הפשרה שנחתם בהליך ת"צ (מחוזי ת"א) 40264-09-19 **פיביק נ' מרכז משען בע"מ (חל"צ)**, ואושר על-ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בפסק דינו מיום _____, זכאי ועד הדיירים לפנות לקבלת הבהרות ביחס לרכיבים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן שבהם חלה, לפי אישור רה"ח החיצוני, התייקרות של בין 0.3% לבין 0.49% לעומת עלות הרכיב בשנה הקודמת. ככל שחפץ ועד הדיירים להגיש פנייה למתן הבהרות ביחס לאמור לעיל, עליו לרכז את הבהרות המבוקשות במסמך בכתב שיועבר למשען בתוך 15 ימים ממועד מכתבי זה, שתשיב לפנייה בכתב בתוך 15 ימים מיום קבלתה.

בברכה,

רותי ברכה

מנהלת מחלקת אכלוס וגביה

נספח 2

הסדר הפשרה המתוקן בסימוני
שינויים לעומת הסדר הפשרה
המקורי

עמ' 26

הסדר פשרה מתוקן

שנערך ונחתם ביום ___ לחודש אוגוסט, שנת 2022

– בין –

יעקב פיביק, ת.ז. 001770130

ע"י ב"כ עו"ד זאב וייס ו/או דב קיבלוביץ ו/או דנה מליחי-חקמון
ממשרד וייס, פורת ושות' עורכי דין
מרח' קויפמן 2, מרכז הטקסטיל, תל אביב - יפו 6810294
טל': 03-5164949; פקס: 03-5164143
(להלן: "המבקש")

מצד אחד;

– לבין –

מרכז משען בע"מ (חל"צ), מס' תאגיד 520020405

ע"י ב"כ עו"ד נועם רוני ו/או דניאל בר לב ו/או אח'
ממשרד גורניצקי ושות', עורכי דין
מרח' החרש 20, תל אביב 6761310
טל': 03-7109191; פקס: 03-5606555
(להלן: "המשיבה" או "משען")

מצד שני;

וביום 16.9.2019 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו (כב' השופטת א' נחליאלי חיאט) כנגד משען, תובענה ובצדה בקשה לאשרה כתובענה ייצוגית שמספרה 40264-09-19 על-ידי המבקש (להלן, בהתאמה: "התובענה" ו- "בקשת האישור");

הואיל

והמבקש טוען, כי משען מיישמת באופן חלקי ופוגעני את הוראת סעיף 26(א)(2) לחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 (להלן: "חוק הדיור המוגן" או: "החוק") שעניינו הנחיות ומגבלות לגבי העלאת דמי האחזקה בהם מחייבת משען את דייריה הקשישים, וכי משען מפרה ולא מקיימת את הנחיות וקביעות הפסיקה הרלוונטית כי יש לנקוט בשקיפות מלאה לדיירים כל אימת שמתבצעת העלאת דמי האחזקה בשיעור שמעבר למדד המחירים לצרכן. עוד טוען המבקש, כי משען מפרה חיוב חוזי שלה שבחוזי הדיור המוגן שאותם היא מכתיבה לדייריה הפוטנציאליים, המחייב אותה להמציא לכל דייר מדייריה שיבקש זאת- אישור רו"ח חיצוני ובו פירוט בדבר השינוי בעלויות התפעול השוטף של הבית, בו מתגורר ואותו היא מנהלת, הנוגע לעניין זכותה להעלות את דמי האחזקה החודשיים מעבר למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד" ו- "העלאה מעבר למדד" בהתאמה). בנוסף טוען המבקש כי משען מפרה תנאי-חיוב נוסף שבחוזי הדיור המוגן שלה לגבי תשלומי דמי האחזקה החודשיים לפיהם עליה להודיע בכתב ומראש לדייר על כי היא עומדת להעלות את דמי האחזקה מעבר למדד וכ"כ את שיעור ההעלאה מעבר למדד, זאת- על כל העלאה שהיא מעלה את דמי האחזקה החודשיים מעבר למדד בהם היא מחייבת אותם וגובה בהוראת קבע קבועה מחשבונותיהם ללא אישורם המוקדם. הכל על בסיס העילות המפורטות בבקשת האישור ובתובענה;

הואיל

והואיל ומשען מכחישה את טענות המבקש בתובענה ובבקשת האישור, ובכלל זאת עמדה במסגרת תשובה (התנגדות) לבקשת האישור, כי העלאת דמי האחזקה נעשתה כדין; כי טענות המבקש אינן מעוגנות בחובות חוקיות ו/או חוזיות כלשהן, אלא לכל היותר במשאלות ליבו; כי מדובר בעניין אשר נדון בהליכי חקיקה ובבית הדין לחוזים אחידים, שם נקבע בניגוד לעמדת המבקש, והניסיון להעלות טענות אלו מחדש מהווה חוסר כבוד מוסדי; וכן העלתה טענות נוספות ביחס להיעדר קשר סיבתי ו/או נזק; אי-התאמת התובענה לבירור ייצוגי; ועוד. חרף האמור ועל אף שסברה משען שיש בידיה טענות טובות להדוף את התובענה ובקשת האישור, הרי שבהיותה חברה לתועלת הציבור, היא מצאה לנכון לשקול גם שיקולים ציבוריים לבר-משפטיים, תוך חסכון במשאבים ובהתדיינויות וליתן לחברי הקבוצה סעד מיידי ומתאים בנסיבות העניין;

והואיל והצדדים, מבלי להודות בטענת משנהו ו/או בחבות כלשהי, 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 הצליחו 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, וזאת מבלי שצד כלשהו מודה בטענות משנהו.

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 הפשרה;

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 המבקש"** – עוה"ד ממשרד וייס, פורת ושות' עורכי דין כאמור ברישת הסדר פשרה זה;
- **"ויתור וסילוק"** – ויתור סופי ומוחלט של כל אחד מחברי הקבוצה, כהגדרתה להלן, על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה ו/או זכות מכל מין ו/או סוג שהוא ביחס לענייני התובענה ו/או בקשת האישור ו/או המעשים והמחדלים הנטענים בתובענה ו/או בקשת האישור, **כפוף לסעיף 9.2. שלהלן**;

"**הקבוצה / חברי הקבוצה**" – דיירים המתגוררים או שהתגוררו בבתי הדיור המוגן משען או שחתמו ~~אז~~ ~~יחתמו~~ על חוזים למגורים בבתי הדיור המוגן האמורים, יורשי דיירים שהתגוררו או מתגוררים ~~אז~~ ~~שיתגוררו~~ בבתי הדיור המוגן משען ואשר ~~חברי הקבוצה~~ שילמו ~~אז~~ ~~ישלמו~~ לה סכומי דמי אחזקה בגין העלאות מעבר למדד בגין תקופות בהן התגוררו ~~אז~~ ~~יתגוררו~~ בבתי הדיור המוגן משען החל מינואר 2019 ואילך ;

30 יום לאחר שפסק הדין המאשר את הסכם הפשרה הפך לחלוט.

"**המועד הקובע**" –

3. הסדר הפשרה :

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

3.2. הסעדים, הזכויות והנתונים המנויים בהסדר פשרה זה, הם הסעדים, הזכויות והנתונים הבלעדיים, המוחלטים והסופיים שיהיו חברי הקבוצה זכאים להם על יסוד העילות שנטענו בתובענה ו/או בבקשת האישור לרבות כלפי העבר (כפוף לסעיף 9.2. שלהלן).

4. הסכמות הצדדים - תהליך העלאת דמי אחזקה :

4.1. החל מהמועד הקובע תודיע משען לדייריה בבתי הדיור המוגן אותם היא מפעילה, 30 יום מראש ובכתב טרם המועד שמשען צופה להעלאת דמי האחזקה בפועל (להלן: "**הודעת העלאה**").

נוסח הודעת העלאה מצ"ב כנספת 1 להסדר פשרה זה.

4.2. בהודעת ההעלאה יצוין כי כל דייר אשר יחפוץ בכך יהיה רשאי לקבל מבית הדיור המוגן, אישור רו"ח חיצוני להעלאה הצפויה של דמי האחזקה ובו פירוט השינויים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן, בנוסח שהוסכם בין הצדדים, כשהוא חתום על-ידי רו"ח חיצוני (להלן: "**אישור רו"ח החיצוני**").

לצרכי הסכם זה - "**רו"ח חיצוני**" - רואה חשבון מוסמך, שאינו רו"ח שערך את הדו"חות הכספיים של משען, ואשר הינו רו"ח בלתי-תלוי במשען במשמעות המונח בכללי התנהגות מקצועית של לשכת רואי החשבון, אינו מצוי בניגוד עניינים ואינו בעל עניין כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, במשען או בחברות המוחזקות על-ידה, או קשורות אליה במישרין או בעקיפין, בעלי מניותיה או צדדים קשורים לה. מוסכם, כי משען תישא לבדה בעלות רו"ח החיצוני.

הנוסח המוסכם של אישור רו"ח החיצוני מצ"ב כנספת 2 להסדר פשרה זה.

4.3. באישור רו"ח החיצוני יפורטו השינויים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן בשנה הנבדקת לעומת השנה שקדמה לה (ללא גרירת יתרות משנים קודמות), ובכלל זה: הוצאות שכר (בתלוש/חשבונית), הוצאות אנרגיה (חשמל, מים, גז, דלק), הוצאות ניקיון, הוצאות ארנונה, פעולות רווחה, אחזקת מבנים (ללא פחת), הוצאות שמירה, הוצאות ביטוח, הוצאות תקשורת, חומרי תחזוקה, אחזקת מחשב, הוצאות אדמיניסטרטיביות (שליחויות, ציוד משרד, דפוס, שליחויות, נסיעות וכיוצ"ב), סה"כ שיעור השינוי בעלויות, מדד המחירים לצרכן ושיעור העלייה בעלויות התפעול השוטף בנטרול השינוי במדד. יובהר כי השינוי בעלויות התפעול בגין כל רכיב הינו באחוזים על פי המשקל של כל רכיב מתוך סה"כ שיעור השינוי בעלויות.

4.4. יובהר כי, שיעור ההתייקרות מוגבל לשיעור הקבוע בהסכם שנחתם עם כל דייר.

4.5. בנוסף, באישור רה"ח החיצוני, ייכללו ביאורים ביחס לרכיבים של עלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן שחל בהם שינוי הנחשב מהותי. לצרכי הסכם זה, "שינוי מהותי" הינו התייקרות של 0.5% בעלות הרכיב לעומת עלותו בשנה הקודמת או התייקרות המהווה 25% (או יותר) משיעור העלייה הכולל של עלויות התפעול השוטף של אותו בית דיור מוגן.

4.6. רה"ח החיצוני יתבסס על כל מסמך חשבונאי שיהיה דרוש לבדיקתו לרבות, דו"חות בקרה תקציבית של משען וכרטסות הנהלת חשבונות של הבית שיוצגו בפניו.

4.7. בד בבד עם משלוח הודעת ההעלאה תעביר משען לוועדי הדיירים¹ בבתי הדיור המוגן אותם היא מפעילה, את אישורי הרו"ח החיצוני, כל ועד דיירים לפי בית הדיור המוגן הרלוונטי, בצירוף מכתב בו תידע את וועדי הדיירים על זכותם לפנות לקבלת הבהרות, כהגדרתה וכמפורט להלן.

נוסח מכתב לוועד דיירים של בית דיור מוגן מצ"ב **נספח 3** להסדר פשרה זה.

4.8. בתוך 15 ימים ממועד המכתב לוועדי הדיירים (נספח 3 לעיל) ואישור הרו"ח החיצוני (נספח 2 לעיל), יהיה רשאי מי מוועדי הדיירים שיחפוץ בכך, להפנות למשען מסמך בקשת הבהרות מרוכז בכתב, ביחס לרכיבים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן שבהם חלה, לפי אישור רה"ח החיצוני, התייקרות של בין 0.3% לבין 0.49% לעומת עלות הרכיב בשנה הקודמת (להלן: "פנייה למתן הבהרות").

4.9. בתוך 15 ימים מקבלת הפנייה למתן הבהרות, תשיב משען בכתב לוועד הדיירים לפנייה למתן הבהרות ותיתן ביאור תמציתי מתאים לשינוי.

4.10. הסכמות הצדדים המתוארות בהסדר זה תראינה כחלק אינהרנטי מהסכם ההתקשרות, ולמצער תוספת ו/או תיקון לו, של כל אחד מחברי הקבוצה עם משען.

4.10.1. ביחס לדיירים חדשים, הרי שהוראות סעיפים 4.1-4.2. שלעיל תקבלנה ביטוי בנוסח הסכמי ההתקשרות של משען עם דיירים חדשים, בתוך המועד הקובע. יובהר כי כל הוראות הסכם פשרה זה יחולו גם ביחס לדיירים חדשים.

4.11. מובהר, כי זכותה של משען להעלות את דמי האחזקה שמורה לה על-פי כל הסכם ו/או דין, ואין בהסכם זה כדי לגרוע ממנה, כאשר מובהר כי משען תעלה את דמי האחזקה בהתאם להוראות הסכם זה. בכלל זאת, יודגש כי בהליך מתן הבהרות על-פי הסדר זה אין כדי לעכב את ביצוע ההעלאה בדמי האחזקה מעבר למדד.

5. הסכמות הצדדים - רכיבים שלא ילקחו בחשבון בעת העלאת דמי אחזקה מעבר למדד לנוכח שינויים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן

5.1. מוסכם בין הצדדים, הגם שממילא משען סבורה שפעלה כך עוד טרם הגשת בקשת האישור, כי בעת חישוב עלויות התפעול השוטף של בתי הדיור המוגן המופעלים על-ידי משען, לא יובאו בחשבון הרכיבים הבאים:

5.1.1. הוצאות פחת;

5.1.2. הוצאות שיווק ופרסום;

5.1.3. השתתפות בהוצאות מרכז (מטה) משען;

5.1.4. הוצאות שדרוג, שיפור הנכס, השקעות בנכס, במתקניו ובתכולתו, שאינן הוצאות אחזקה שוטפת;

¹ לפי סעיף 35 לחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012.

5.1.5. עלויות המיוחסות במשען, באופן ישיר ונפרד, למחלקות שאינן חלק מבית הדיור המוגן, כגון מחלקות סיעודיות.

5.2. בכלל זאת יובהר על ידי הנהלת משען שעלויות כוח האדם הטיפולי/סיעודי המועסק במחלקות סיעודיות אינן נכללות בחישוב עלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן. משען תוכל לבחון הכללת רכיבים אלו בנסיבות בהן ישתנה הדין ו/או סל השירותים שמחויבת משען לספק לדייריה.

6. הסדר ביניים לקראת העלאה קרובה של דמי האחזקה מעבר למדד

6.1. בכוונת משען להעלות את דמי האחזקה שהיא גובה מדייריה בבתי הדיור המוגן אותם היא מפעילה או בחלקם, מעבר למדד, ~~בשבועות הקרובים~~.

6.2. בראי ההבנה האובייקטיבית, לפיה ממועד החתימה על הסדר פשרה זה ועד לאישורו על-ידי בית משפט כהסדר פשרה בהתאם לחוק, עשוי לחלוף פרק זמן בלתי-מבוטל, ומתוך רצון לקיים את העקרונות המוסכמים המקובלים עליה, עם החתימה על הסדר הפשרה תפעל משען, בהעלאת דמי האחזקה הקרובה, בהתאם להסכמות שהותוו על-ידי הצדדים בסעיפים 4-5 לעיל.

6.3. ככל שהסדר הפשרה לא יאושר על-ידי בית המשפט, אזי לא תהיה משען מחויבת בהוראות הסדר פשרה זה, וכל פעולה ו/או תהליך שנעשו מכוח סעיף זה יבוטלו ו/או לא ימשיכו, בנסיבות.

7. הגשת טיעון בדבר גמול ושכ"ט עו"ד למבקש ולבאי-כוחו:

7.1. משעה שהצדדים לא הצליחו להגיע להסכמות בדבר גמול ושכ"ט עו"ד למבקש ובאי-כוחו, הסכימו הצדדים להותיר את ההכרעה בעניין זה לבית המשפט לאחר הגשת טיעון בכתב בעניין ואף קיום דיון בעל-פה (ככל שבית המשפט יראה בכך צורך).

7.2. לפיכך, הוסכם כי לאחר מתן פסק דין על-ידי בית המשפט, יגישו הצדדים טיעונים בנדון, במקביל, בהיקף שלא יעלה על 3 עמ' (במתכונת המקובלת בבית המשפט העליון), במועדים כפי שייקבעו על-ידי בית המשפט.

7.3. הסכומים שייפסקו בהקשרים אלו, ככל שייפסקו, ישולמו על-יד משען בהמחאה (שיק) למוטב בלבד. על-מנת שלא יבוצע ניכוי מס במקור, נדרש המבקש והן ב"כ להעביר אישור על פטור מניכוי מס במקור.

7.4. ב"כ המבקש יעבירו למשען את המסמכים הבאים לצורך ביצוע התשלום: אישור ניהול ספרים, חשבון עסקה (וחשבונית מס / קבלה לאחר התשלום).

7.5. תשלום סכומי הגמול ושכ"ט עו"ד שייפסקו על-ידי בית המשפט, ככל שייפסקו, יתאפשר רק לאחר שיהיו בידי משען מלוא המסמכים שלעיל.

8. מינוי בודק:

8.1. 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.

9. ויתור, סילוק ומעשה בית דין:

9.1. מוסכם על הצדדים, כי עם אישור ההסדר, יתגבש אוטומטית ויתור סופי, מלא ומוחלט של כל אחד מחברי הקבוצה כהגדרתה לעיל, שלא נתנו הודעת פרישה, ומעשה בית דין כלפי המשיבה וכל תאגיד שבשליטתה וכל תאגיד השולט בה לרבות כל נושאי המשרה בהם, על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה ו/או זכות מכל מין ו/או סוג שהוא בענייני התובענה ו/או בקשת האישור ו/או המעשים והמחדלים הנטענים בתובענה ו/או בקשת האישור, וכי מובהר כי אין ולא עומדת עוד למי מחברי הקבוצה כל טענה, כספית ושאינה כספית, ביחס להעלאות דמי האחזקה שבוצעו עובר לחתימת הסכם זה.

9.1-9.2. אין בהסדר פשרה זה כדי למנוע הגשת תביעה אישית על-ידי חבר קבוצה, והסדר פשרה זה לא יהווה מעשה בית דין לגבי תביעה אישית כאמור ו/או ויתור של חבר קבוצה פלוני כלפי המשיבות על טענותיו (בשונה מהליך ייצוגי, לגבי הסכם פשרה זה מהווה מעשה בית דין וויתור של הקבוצה), בכפוף להוראות כל דין ומבלי שיש בכך כדי להוות הודאה ו/או ויתור ו/או השתק מצידה של משען.

10. יישום הסדר הפשרה:

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

10.1.1. להורות על פרסום הודעה בעיתון יומי 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;

10.1.2. 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;

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

11. ביטול ההסדר:

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

11.2. במידה ובית המשפט יאשר הסדר פשרה זה באופן מותנה ו/או חלקי, יהיה כל אחד מהצדדים זכאי לבטל הסדר זה, וזאת בתוך 14 ימי עסקים מיום שנמסרה לו החלטת בית המשפט, על פי שיקול דעתו הבלעדי וללא צורך במתן הנמקה כלשהי, ומבלי שהדבר יטיל עליו חבות כספית או אחרת (אולם הוצאה שהוציא - למעט תשלום גמול או שכ"ט - לא תוחזר לו).

11.3. במקרה שבו יוגש על-ידי צד שלישי כלשהו ערעור על פסק הדין ו/או בקשה לביטול פסק הדין, ויתקבל הערעור ו/או הבקשה לביטול כאמור לעיל, באופן המשנה הוראה מהותית בהסדר, יהיה רשאי כל אחד מן הצדדים, בתוך 14 ימי עסקים מיום שנמסר לו עותק של פסק הדין בערעור ו/או החלטה בבקשה לביטול כאמור לעיל, להודיע לצד

השני על ביטול ההסדר, וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא צורך במתן הנמקה כלשהי (אולם הוצאה שהוציא - למעט תשלום גמול או שכ"ט - לא תוחזר לו).

11.4. במקרה בו תימסרנה הודעות פרישה לפי סעיף 18(ו) לחוק תובענות ייצוגיות טרם מתן פסק דין על ידי למעלה מ- 10 (עשרה) חברי קבוצה ו/או על-ידי ועד דיירים אחד תוכל המשיבה לבטל את הסדר הפשרה, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך במתן הנמקה כלשהי, וזאת לאחר מתן הודעה בכתב למבקשת, ומבלי שהדבר יטיל עליה חבות כספית או אחרת (אולם הוצאה שהוציאה - למעט תשלום גמול או שכ"ט - לא תוחזר לה).

12. הצהרות הצדדים והתחייבויותיהם:

12.1. 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;

12.2. 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 מן וסוג שהוא, מפורשים או משתמעים, אשר לא באו לידי ביטוי מפורש בהסדר פשרה זה.

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

12.4. הצדדים מצהירים, כי פשרה זו נעשית לפנים משורת הדין, וכי אין בהתקשרותם בהסדר זה משום הודאה מצד מי מהם ו/או מטעמים 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 המשיבה ו/או מי מטעמה בכל הקשור במישרין או בעקיפין לבקשת האישור והתובענה.

12.5. הסדר פשרה זה כפוף לתנאי מתלה שלפיו יינתן על-ידי בית המשפט פסק דין המאשר הסדר פשרה זה על כל מרכיביו. בכפוף לתנאי מתלה זה, הסדר פשרה זה יהווה מעשה-בית-דין ביחס לכל חברי הקבוצה בנוגע לעילות הנזכרות בתובענה ו/או בקשת האישור (בכפוף לסעיף 9.2. לעיל).

ולראיה באו הצדדים על החתום:

משען (המשיבה)

יעקב פיביק (המבקש)

נספח 3

הסדר הפשרה המקורי, ללא נספחיו

עמ' 34

הסדר פשרה

שנערך ונחתם ביום 13 לחודש יולי, שנת 2021

– בין –

יעקב פיביק, ת.ז. 001770130

ע"י ב"כ עו"ד זאב וייס ו/או דב קיבלוביץ ו/או דנה מליחי-חקמון
ממשרד וייס, פורת ושות' עורכי דין
מרח' קויפמן 2, מרכז הטקסטיל, תל אביב - יפו 6810294
טל': 03-5164949; פקס: 03-5164143
(להלן: "המבקש")

מצד אחד;

– לבין –

מרכז משען בע"מ (חל"צ), מס' תאגיד 520020405

ע"י ב"כ עו"ד נועם רוני ו/או דניאל בר לב ו/או אח'
ממשרד גורניצקי ושות', עורכי דין
שד' רוטשילד 45, תל אביב 6578403
טל': 03-7109191; פקס: 03-5606555
(להלן: "המשיבה" או "משען")

מצד שני;

וביום 16.9.2019 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו (כב' השופטת א' נחליאלי חיאט) כנגד משען, תובענה ובצדה בקשה לאשרה כתובענה ייצוגית שמספרה 40264-09-19 על-ידי המבקש (להלן, בהתאמה: "התובענה" ו- "בקשת האישור");

הואיל

והמבקש טוען, כי משען מיישמת באופן חלקי ופוגעני את הוראת סעיף 26(א)(2) לחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 (להלן: "חוק הדיור המוגן" או: "החוק") שעניינו הנחיות ומגבלות לגבי העלאת דמי האחזקה בהם מחייבת משען את דייריה הקשישים, וכי משען מפרה ולא מקיימת את הנחיות וקביעות הפסיקה הרלוונטית כי יש לנקוט בשקיפות מלאה לדיירים כל אימת שמתבצעת העלאת דמי האחזקה בשיעור שמעבר למדד המחירים לצרכן. עוד טוען המבקש, כי משען מפרה חיוב חוזי שלה שבחוזי הדיור המוגן שאותם היא מכתיבה לדייריה הפוטנציאליים, המחייב אותה להמציא לכל דייר מדייריה שיבקש זאת- אישור רו"ח חיצוני ובו פירוט בדבר השינוי בעלויות התפעול השוטף של הבית, בו מתגורר ואותו היא מנהלת, הנוגע לעניין זכותה להעלות את דמי האחזקה החודשיים מעבר למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד" ו- "העלאה מעבר למדד" בהתאמה). בנוסף טוען המבקש כי משען מפרה תנאי-חיוב נוסף שבחוזי הדיור המוגן שלה לגבי תשלומי דמי האחזקה החודשיים לפיהם עליה להודיע בכתב ומראש לדייר על כי היא עומדת להעלות את דמי האחזקה מעבר למדד וכ"כ את שיעור ההעלאה מעבר למדד, זאת- על כל העלאה שהיא מעלה את דמי האחזקה החודשיים מעבר למדד בהם היא מחייבת אותם וגובה בהוראת קבע קבועה מחשבונותיהם ללא אישורם המוקדם. הכל על בסיס העילות המפורטות בבקשת האישור ובתובענה;

הואיל

והואיל ומשען מכחישה את טענות המבקש בתובענה ובבקשת האישור, ובכלל זאת עמדה במסגרת תשובה (התנגדות) לבקשת האישור, כי העלאת דמי האחזקה נעשתה כדין; כי טענות המבקש אינן מעוגנות בחובות חוקיות ו/או חוזיות כלשהן, אלא לכל היותר במשאלות ליבו; כי מדובר בעניין אשר נדון בהליכי חקיקה ובבית הדין לחוזים אחידים, שם נקבע בניגוד לעמדת המבקש, והניסיון להעלות טענות אלו מחדש מהווה חוסר כבוד מוסדי; וכן העלתה טענות נוספות ביחס להיעדר קשר סיבתי ו/או נזק; אי-התאמת התובענה לבירור ייצוגי; ועוד. חרף האמור ועל אף שסברה משען שיש בידיה טענות טובות להדוף את התובענה ובקשת האישור, הרי שבהיותה חברה לתועלת הציבור, היא מצאה לנכון לשקול גם שיקולים ציבוריים לבר-משפטיים, תוך חסכון במשאבים ובהתדיינויות וליתן לחברי הקבוצה סעד מיידי ומתאים בנסיבות העניין;

והואיל והצדדים, מבלי להודות בטענת משנהו ו/או בחבות כלשהי, 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 הצליחו 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, וזאת מבלי שצד כלשהו מודה בטענות משנהו.

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 הפשרה;

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 המבקש"** – עוה"ד ממשרד וייס, פורת ושות' עורכי דין כאמור ברישת הסדר פשרה זה;
- **"ויתור וסילוק"** – ויתור סופי ומוחלט של כל אחד מחברי הקבוצה, כהגדרתה להלן, על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה ו/או זכות מכל מין ו/או סוג שהוא ביחס לענייני התובענה ו/או בקשת האישור ו/או המעשים והמחדלים הנטענים בתובענה ו/או בקשת האישור;

"הקבוצה / חברי הקבוצה" – דיירים המתגוררים או שהתגוררו בבתי הדיור המוגן משען או שחתמו ו/או יחתמו על חוזים למגורים בבתי הדיור המוגן האמורים, יורשי דיירים שהתגוררו או מתגוררים או שיתגוררו בבתי הדיור המוגן משען ואשר חברי הקבוצה שילמו ו/או ישלמו לה סכומי דמי אחזקה בגין העלאות מעבר למדד בגין תקופות בהן התגוררו ו/או יתגוררו בבתי הדיור המוגן משען ;

"המועד הקובע" – 30 יום לאחר שפסק הדין המאשר את הסכם הפשרה הפך לחלוט.

3. הסדר הפשרה :

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

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

4. הסכמות הצדדים - תהליך העלאת דמי אחזקה :

4.1. החל מהמועד הקובע תודיע משען לדייריה בבתי הדיור המוגן אותם היא מפעילה, 30 יום מראש ובכתב טרם המועד שמשען צופה להעלאת דמי האחזקה בפועל (להלן: **"הודעת העלאה"**).

נוסח הודעת העלאה מצ"ב **כנספח 1** להסדר פשרה זה.

4.2. בהודעת העלאה יצוין כי כל דייר אשר יחפוץ בכך יהיה רשאי לקבל מבית הדיור המוגן, אישור רו"ח חיצוני להעלאה הצפויה של דמי האחזקה ובו פירוט השינויים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן, בנוסח שהוסכם בין הצדדים, כשהוא תתום על-ידי רו"ח חיצוני (להלן: **"אישור רו"ח החיצוני"**).

לצרכי הסכם זה - **"רו"ח חיצוני"** - רואה חשבון מוסמך, שאינו רו"ח שערך את הדו"חות הכספיים של משען, ואשר הינו רו"ח בלתי-תלוי במשען במשמעות המונח בכללי התנהגות מקצועית של לשכת רואי החשבון, אינו מצוי בניגוד עניינים ואינו בעל עניין כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, במשען או בחברות המוחזקות על-ידה, או קשורות אליה במישרין או בעקיפין, בעלי מניותיה או צדדים קשורים לה. מוסכם, כי משען תישא לבדה בעלות רו"ח החיצוני.

הנוסח המוסכם של אישור רו"ח החיצוני מצ"ב **כנספח 2** להסדר פשרה זה.

4.3. באישור רו"ח החיצוני יפורטו השינויים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן בשנה הנבדקת לעומת השנה שקדמה לה (ללא גרירת יתרות משנים קודמות), ובכלל זה: הוצאות שכר (בתלוש/חשבונית), הוצאות אנרגיה (חשמל, מים, גז, דלק), הוצאות ניקיון, הוצאות ארנונה, פעולות רווחה, אחזקת מבנים (ללא פחת), הוצאות שמירה, הוצאות ביטוח, הוצאות תקשורת, חומרי תחזוקה, אחזקת מחשב, הוצאות אדמיניסטרטיביות (שליחויות, ציוד משרד, דפוס, שליחויות, נסיעות וכיוצ"ב), סה"כ שיעור השינוי בעלויות, מדד המחירים לצרכן ושיעור העלייה בעלויות התפעול השוטף בנטרול השינוי במדד. יובהר כי השינוי בעלויות התפעול בגין כל רכיב הינו באחוזים על פי המשקל של כל רכיב מתוך סה"כ שיעור השינוי בעלויות.

4.4. יובהר כי, שיעור ההתייקרות מוגבל לשיעור הקבוע בהסכם שנחתם עם כל דייר.

4.5. בנוסף, באישור רה"ח החיצוני, ייכללו ביאורים ביחס לרכיבים של עלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן שחל בהם שינוי הנחשב מהותי. לצרכי הסכם זה, "שינוי מהותי" הינו התייקרות של 0.5% בעלות הרכיב לעומת עלותו בשנה הקודמת או התייקרות המהווה 25% (או יותר) משיעור העלייה הכולל של עלויות התפעול השוטף של אותו בית דיור מוגן.

4.6. רה"ח החיצוני יתבסס על כל מסמך חשבונאי שיהיה דרוש לבדיקתו לרבות, דו"חות בקרה תקציבית של משען וכרטסות הנהלת חשבונות של הבית שיוצגו בפניו.

4.7. בד בבד עם משלוח הודעת ההעלאה תעביר משען לוועדי הדיירים¹ בבתי הדיור המוגן אותם היא מפעילה, את אישורי הרו"ח החיצוני, כל ועד דיירים לפי בית הדיור המוגן הרלוונטי, בצירוף מכתב בו תידע את וועדי הדיירים על זכותם לפנות לקבלת הבהרות, כהגדרתה וכמפורט להלן.

נוסח מכתב לוועד דיירים של בית דיור מוגן מצ"ב **נספח 3** להסדר פשרה זה.

4.8. בתוך 15 ימים ממועד המכתב לוועדי הדיירים (נספח 3 לעיל) ואישור הרו"ח החיצוני (נספח 2 לעיל), יהיה רשאי מי מוועדי הדיירים שיחפוץ בכך, להפנות למשען מסמך בקשת הבהרות מרוכז בכתב, ביחס לרכיבים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן שבהם חלה, לפי אישור רה"ח החיצוני, התייקרות של בין 0.3% לבין 0.49% לעומת עלות הרכיב בשנה הקודמת (להלן: "פנייה למתן הבהרות").

4.9. בתוך 15 ימים מקבלת הפנייה למתן הבהרות, תשיב משען בכתב לוועד הדיירים לפנייה למתן הבהרות ותיתן ביאור תמציתי מתאים לשינוי.

4.10. הסכמות הצדדים המתוארות בהסדר זה תראינה כחלק אינהרנטי מהסכם ההתקשרות, ולמצער תוספת ו/או תיקון לו, של כל אחד מחברי הקבוצה עם משען.

4.10.1. ביחס לדיירים חדשים, הרי שהוראות סעיפים 4.1-4.2. שלעיל תקבלנה ביטוי בנוסח הסכמי ההתקשרות של משען עם דיירים חדשים, בתוך המועד הקובע. יובהר כי כל הוראות הסכם פשרה זה יחולו גם ביחס לדיירים חדשים.

4.11. מובהר, כי זכותה של משען להעלות את דמי האחזקה שמורה לה על-פי כל הסכם ו/או דין, ואין בהסכם זה כדי לגרוע ממנה, כאשר מובהר כי משען תעלה את דמי האחזקה בהתאם להוראות הסכם זה. בכלל זאת, יודגש כי בהליך מתן הבהרות על-פי הסדר זה אין כדי לעכב את ביצוע ההעלאה בדמי האחזקה מעבר למדד.

5. הסכמות הצדדים - רכיבים שלא יילקחו בחשבון בעת העלאת דמי אחזקה מעבר למדד לנוכח שינויים בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן

5.1. מוסכם בין הצדדים, הגם שממילא משען סבורה שפעלה כך עוד טרם הגשת בקשת האישור, כי בעת חישוב עלויות התפעול השוטף של בתי הדיור המוגן המופעלים על-ידי משען, לא יובאו בחשבון הרכיבים הבאים:

5.1.1. הוצאות פחת;

5.1.2. הוצאות שיווק ופרסום;

5.1.3. השתתפות בהוצאות מרכז (מטה) משען;

5.1.4. הוצאות שדרוג, שיפור הנכס, השקעות בנכס, במתקניו ובתכולתו, שאינן הוצאות אחזקה שוטפת;

¹ לפי סעיף 35 לחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012.

- 5.1.5. עלויות המיוחסות במשען, באופן ישיר ונפרד, למחלקות שאינן חלק מבית הדיור המוגן, כגון מחלקות סיעודיות.
- 5.2. בכלל זאת יובהר על ידי הנהלת משען שעלויות כוח האדם הטיפולי/סיעודי המועסק במחלקות סיעודיות אינן נכללות בחישוב עלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן. משען תוכל לבחון הכללת רכיבים אלו בנסיבות בהן ישתנה הדין ו/או סל השירותים שמחויבת משען לספק לדייריה.
- 6. הסדר ביניים לקראת העלאה קרובה של דמי האחזקה מעבר למדד**
- 6.1. בכוונת משען להעלות את דמי האחזקה שהיא גובה מדייריה בבתי הדיור המוגן אותם היא מפעילה או בחלקם, מעבר למדד, בשבועות הקרובים.
- 6.2. בראי ההבנה האובייקטיבית, לפיה ממועד החתימה על הסדר פשרה זה ועד לאישורו על-ידי בית משפט כהסדר פשרה בהתאם לחוק, עשוי לחלוף פרק זמן בלתי-מבוטל, ומתוך רצון לקיים את העקרונות המוסכמים המקובלים עליה, עם החתימה על הסדר הפשרה תפעל משען, בהעלאת דמי האחזקה הקרובה, בהתאם להסכמות שהותוו על-ידי הצדדים בסעיפים 4-5 לעיל.
- 6.3. ככל שהסדר הפשרה לא יאושר על-ידי בית המשפט, אזי לא תהיה משען מחויבת בהוראות הסדר פשרה זה, וכל פעולה ו/או תהליך שנעשו מכוח סעיף זה יבוטלו ו/או לא ימשיכו, בנסיבות.
- 7. הגשת טיעון בדבר גמול ושכ"ט עו"ד למבקש ולבאי-כוחו**
- 7.1. משעה שהצדדים לא הצליחו להגיע להסכמות בדבר גמול ושכ"ט עו"ד למבקש ולבאי-כוחו, הסכימו הצדדים להותיר את ההכרעה בעניין זה לבית המשפט לאחר הגשת טיעון בכתב בעניין ואף קיום דיון בעל-פה (ככל שבית המשפט יראה בכך צורך).
- 7.2. לפיכך, הוסכם כי לאחר מתן פסק דין על-ידי בית המשפט, יגישו הצדדים טיעונים בנדון, במקביל, בהיקף שלא יעלה על 3 עמ' (במתכונת המקובלת בבית המשפט העליון), במועדים כפי שייקבעו על-ידי בית המשפט.
- 7.3. הסכומים שייפסקו בהקשרים אלו, ככל שייפסקו, ישולמו על-יד משען בהמחאה (שיק) למוטב בלבד. על-מנת שלא יבוצע ניכוי מס במקור, נדרש המבקש והן ב"כ להעביר אישור על פטור מניכוי מס במקור.
- 7.4. ב"כ המבקש יעבירו למשען את המסמכים הבאים לצורך ביצוע התשלום: אישור ניהול ספרים, חשבון עסקה (וחשבונית מס / קבלה לאחר התשלום).
- 7.5. תשלום סכומי הגמול ושכ"ט עו"ד שייפסקו על-ידי בית המשפט, ככל שייפסקו, יתאפשר רק לאחר שיהיו בידי משען מלוא המסמכים שלעיל.
- 8. מינוי בודק**
- 8.1. 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.

9. **ויתור, סילוק ומעשה בית דין:**

9.1. מוסכם על הצדדים, כי עם אישור ההסדר, יתגבש אוטומטית ויתור סופי, מלא ומוחלט של כל אחד מחברי הקבוצה כהגדרתה לעיל, שלא נתנו הודעת פרישה, ומעשה בית דין כלפי המשיבה וכל תאגיד שבשליטתה וכל תאגיד השולט בה לרבות כל נושאי המשרה בהם, על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה ו/או זכות מכל מין ו/או סוג שהוא בענייני התובענה ו/או בקשת האישור ו/או המעשים והמחדלים הנטענים בתובענה ו/או בקשת האישור, וכי מובהר כי אין ולא עומדת עוד למי מחברי הקבוצה כל טענה, כספית ושאינה כספית, ביחס להעלאות דמי האחזקה שבוצעו עובר לחתימת הסכם זה.

10. **יישום הסדר הפשרה:**

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

10.1.1. להורות על פרסום הודעה בעיתון יומי 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;

10.1.2. 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;

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

11. **ביטול ההסדר:**

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

11.2. במידה ובית המשפט יאשר הסדר פשרה זה באופן מותנה ו/או חלקי, יהיה כל אחד מהצדדים זכאי לבטל הסדר זה, וזאת בתוך 14 ימי עסקים מיום שנמסרה לו החלטת בית המשפט, על פי שיקול דעתו הבלעדי וללא צורך במתן הנמקה כלשהי, ומבלי שהדבר יטיל עליו חבות כספית או אחרת (אולם הוצאה שהוציא - למעט תשלום גמול או שכ"ט - לא תוחזר לו).

11.3. במקרה שבו יוגש על-ידי צד שלישי כלשהו ערעור על פסק הדין ו/או בקשה לביטול פסק הדין, ויתקבל הערעור ו/או הבקשה לביטול כאמור לעיל, באופן המשנה הוראה מהותית בהסדר, יהיה רשאי כל אחד מן הצדדים, בתוך 14 ימי עסקים מיום שנמסר לו עותק של פסק הדין בערעור ו/או החלטה בבקשה לביטול כאמור לעיל, להודיע לצד השני על ביטול ההסדר, וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא צורך במתן הנמקה כלשהי (אולם הוצאה שהוציא - למעט תשלום גמול או שכ"ט - לא תוחזר לו).

7

11.4. במקרה בו תימסרנה הודעות פרישה על ידי למעלה מ- 10 (עשרה) חברי קבוצה ו/או על-ידי ועד דיירים אחד תוכל המשיבה לבטל את הסדר הפשרה, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך במתן הנמקה כלשהי, וזאת לאחר מתן הודעה בכתב למבקשת, ומבלי שהדבר יטיל עליה חבות כספית או אחרת (אולם הוצאה שהוציאה - למעט תשלום גמול או שכ"ט - לא תוחזר לה).

12. הצהרות הצדדים והתחייבויותיהם:

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

12.2. 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 מן וסוג שהוא, מפורשים או משתמעים, אשר לא באו לידי ביטוי מפורש בהסדר פשרה זה.

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

12.4. הצדדים מצהירים, כי פשרה זו נעשית לפני משורת הדין, וכי אין בהתקשרותם בהסדר זה משום הודאה מצד מי מהם ו/או מטעמם בטענה ו/או דרישה כלשהי של משנחו שנטענה בכתבי בי-הדין שהוחלפו במסגרת בקשת האישור ו/או התובענה, ובהתאם, נערך הסדר זה מבלי להודות באחריות כלשהי ו/או בטענה כנגד המשיבה ו/או מי מטעמה בכל הקשור במישרין או בעקיפין לבקשת האישור והתובענה.

12.5. הסדר פשרה זה כפוף לתנאי מתלה שלפיו יינתן על-ידי בית המשפט פסק דין המאשר הסדר פשרה זה על כל מרכיביו. בכפוף לתנאי מתלה זה, הסדר פשרה זה יהווה מעשה-בית-דין ביחס לכל חברי הקבוצה בנוגע לעילות הנזכרות בתובענה ו/או בקשת האישור.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

Daniel Barley Adv.
License No. 73973
20 Hanarash St., Tel Aviv, 6761310
Tel: 03-7109198
ה/ משען (המשיבה)

8-5-2021 כ"ח

יעקב פיביק (המבקש)