



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 40264-09-19 פיביק נ' מרכז משען בע"מ (חל"צ)

לפני כבוד השופטת אסתר נחליאלי חיאט

מבקש **יעקב פיביק**  
ע"י ב"כ עו"ד זאב וייס ו/או דב קיבלוביץ  
ו/או דנה מליחי חקמון  
ממשרד וייס, פורת ושות' עורכי דין

נגד

משיבה **מרכז משען בע"מ (חל"צ)**  
ע"י ב"כ עו"ד נועם רונן ו/או דניאל בר לב  
ממשרד גורניצקי ושות', עורכי דין

### פסק דין

1 בקשה לאישור הסדר פשרה בבקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה בהתאם להוראות סעיפים 18  
2 ו-19 לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "**חוק תובענות ייצוגיות**"), היא הבקשה דנא.

3 **בקשת האישור**

4 1. המבקש, יליד שנת 1930, מתגורר עם בת זוגו בבית דיור מוגן של המשיבה (להלן גם "**משען**")  
5 המנהלת רשת בתי דיור מוגן וכוללת מספר בתי דיור מוגן בערים שונות שבכל אחד מהם גרים  
6 עשרות דיירים.

7 2. המבקש מתגורר בבית הדיור המוגן על פי חוזה דיור מוגן עליו חתם באוגוסט 2015. לדיירי  
8 הבתים המוגנים יחסים חוזיים עם המשיבה וזכויותיהם מעוגנות בחוזים שחתמו עם משען,  
9 כמו כן על היחסים שבין הדיירים למשיבה חל חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 (להלן: "**חוק**  
10 **הדיור המוגן**" או "**החוק**") ולפיו לא ניתן לגבות סכומי כסף שלא פורטו במפורש בהסכם  
11 הדיור המוגן. עוד הגביל החוק את האפשרות להעלות את דמי האחזקה וניתן לעשות כך רק  
12 בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 26 לחוק.

13 3. לטענת המבקש אין המשיבה מיישמת את הוראות החוק במלואן אלא באופן חלקי ופוגעני.  
14 כך נטען כי המשיבה העלתה את דמי האחזקה לדייריה באופן חד צדדי בלי שנתנה הודעה  
15 מפורשת מראש, בלי שהתאפשר לבדוק את הנתונים ואת ההצדקה להעלאתם, ובלי אפשרות  
16 להשיג על ההעלאה. יתרה מכך דמי האחזקה נגבים ישירות מחשבונות הדיירים הקשישים  
17 על פי הוראת קבע ובכך המשיבה "שולחת את ידה לחשבוננו של כל אחד ואחד מדייריה  
18 הקשישים ללא הסכמתו הספציפית, ובלי שמתאפשרת לו ... לבדוק הלכה למעשה ובכלל את



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 40264-09-19 פיביק נ' מרכז משען בע"מ (חל"צ)

- 1 טעמי ההעלאה, הגיונו וחוקיותו, זאת למרות שמוטלת עליו חובה חוקית לעשות כן" (סעיף  
2 לבקשת האישור).
- 3 4. טוען המבקש כי מאחר שהחוק מגביל את המשיבה להעלות את דמי האחזקה מעבר לשיעור  
4 המדד רק בהתקיים שני תנאים כקבוע בחוק ומאחר שתנאים אלה אינם ברורים דיים ואף  
5 מעורפלים ולמעשה ניתנים לפרשנות, ובשל יחסי הכוחות בין הצדדים והעובדה כי למשיבה  
6 אפשרות להכנס לחשבון של כל דייר והיא גם הפרשנית של מהן עלויות התפעול השוטף ומהו  
7 השינוי המתחייב בהתאם, הרי שהדבר מחייב שקיפות מלאה וגילוי מלא של כל הנתונים  
8 והחישובים המהווים לגישת המשיבה את הבסיס לשינוי הנטען בעלויות התפעול.
- 9 5. טוען המבקש כי בפועל העלתה משען את דמי האחזקה ללא הודעה מוקדמת וללא קיום חובת  
10 השקיפות הנדרשת זאת "בניגוד לחוק הדיור המוגן לתכליתו ולפרשנות הראויה שלו" (סעיף  
11 ו 1 לבקשת האישור).
- 12 6. התנהלות המשיבה מגבשת מספר עילות תביעה – הפרת חובה חוקה לפי הוראות סעיף 63  
13 לפקודת הנזיקין, והכוונה להוראות בחוק הדיור המוגן; הפרת חובות המשיבה כנאמנה של  
14 הדיירים כאמור בחוק הנאמנות; הפרת חוזה הדיור המוגן; וגם "עילה צרכנית; הטעייה  
15 והשפעה בלתי הוגנת על פי חוק הגנת הצרכן" (סעיף 5); עוד נטען לרשלנות המשיבה כלפי  
16 הדיירים להם היא חבה חובת זהירות ואמון מיוחדים לאור תכליות חוק הדיור המוגן; (שם  
17 סעיף 6); גזל – בכך שחייבה את חשבונות דייריה בדמי אחזקה מעבר למדד שלא כדין;  
18 ועשית עושר ולא במשפט. לצד סעד ההשבה מבוקש ליתן סעד הצהרתי בדבר חובת השקיפות  
19 והגילוי לביצוע כל פעולה ולרבות חיוב המשיבה להודיע מראש ובאופן אישי לכל דייר 60  
20 ימים לפחות מראש על כל העלאה מעבר למדד.
- 21 7. המבקש הגדיר את **הקבוצה** בשמה התבקש אישור התובענה כ"דיירים המתגוררים  
22 או שהתגוררו בבתי הדיור המוגן משען או שחתמו על חוזים למגורים בבתי הדיור המוגן  
23 האמורים (להלן: "דיירי משען"), יורשי דיירים שהתגוררו בבתי הדיור המוגן משען ואשר  
24 שילמו לה סכומי דמי אחזקה מופרזים (שמעבר למדד) בגין העלאות מעבר למדד בגין תקופות  
25 בהן התגוררו בבתי הדיור המוגן משען החל מינואר 2019 ואילך"
- 26 8. במסגרת תשובתה דחתה המשיבה את טענות המבקש ובקליפת אגוז טענה כי היא ממלאה  
27 כלשונן את כל דרישות החוק, ובכפוף לחוק גם פועלת בהתאם להסכמים שנחתמו בין  
28 הדיירים לבינה. לטענתה העלאת דמי האחזקה נעשתה כדין, ולטענתה אף לקחה על עצמה  
29 התחייבויות חוזיות בנוסף לדרישות החוק והכל לטובת הדיירים. עוד העירה המשיבה כי  
30 רבות מדרישות המבקש הן "משאלות לב" שאינן מעוגנות כדין ולא בחוזה, וכי מדובר בעניין  
31 שנדון כבר בעת הליכי החקיקה ואף קיבל התייחסות במסגרת בית הדין לחוזים אחידים, וכי  
32 כל טענות המבקש נדונו כאמור ונדחו "והנסיון להעלות את הטענות במסגרת תובענה ייצוגית



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-09-40264 פיביק נ' מרכז משען בע"מ (חל"צ)

- 1 מאפיינת את התנהלות "בחוסר כבוד מוסדי" ועל כן יש לדחות את כל טענות המבקש".  
2 המשיבה גם טענה להעדר קשר סיבתי בין הטענה לאי-גילוי לבין הסעד שהוא מבקש ביטול  
3 כליל של העלאת דמי האחזקה וזאת הגם שלא הניח תשתית עובדתית לטענותיו שהעלאת  
4 נעשתה שלא כדין ובהתבסס על נתונים שגויים. לטענת המשיבה המבקש מבסס את התובענה  
5 אך ורק על המקרה האישי בבית הדיור המוגן שהו מתגורר ולא ניתן להסיק מאירוע פרטני  
6 לגבי אחרים. בסיכומו של דבר נטען כי "אין בנמצא עילת תביעה מכוח חוק הגנת הדיור  
7 המוגן, אין בנמצא הפרה של הסכם ההתקשרות; אין הנמצא הפרה של חובת תום הלב –  
8 ונדמה שכל בקשת האישור כאן מכוונת לדין הרצוי ולא לדין המצוי" (סעיף ג לתשובת  
9 המשיבה). עוד נטען כי גם שאר העילות הנטענות אינן מתקיימות, לא הפרה של חובת תום  
10 הלב והאמון, לא הפרת חובת נאמנות וגם לא הפרה של חוק הגנת הצרכן, וכך גם אין בסיס  
11 לעילות האחרות – רשלנות, גזל ועשית עושר ולא במשפט.
- 12 8. בדיון שהתקיים לפני, לובנו הנושאים העיקריים שעלו במסגרת כתבי הטענות ולאחר  
13 ששמעתי את הצדדים המלצתי להם לבוא בדברים. הצדדים קבלו ההמלצה וניהלו מגעים  
14 זמן ארוך למדי, בהינתן שהתקופה כללה גם את תקופת הקורונה והסגרים והכתיבה קצב  
15 משלהם.
- 16 9. סופו של דבר שביום 17.8.2021 הוגשה בקשה לאישור הסדר פשרה.  
17 אלה בתמצית עיקרי הסדר הפשרה אליו הגיעו הצדדים:
- 18 א. **הגדרת הקבוצה:** "דיירים המתגוררים או שהתגוררו בבתי הדיור המוגן משען או  
19 שחתמו ו/או יחתמו על חוזים למגורים בבתי הדיור המוגן האמורים, יורשי דיירים  
20 שהתגוררו או מתגוררים או שיתגוררו בבתי הדיור המוגן משען ואשר חברי הקבוצה  
21 שילמו ו/או ישלמו לה סכומי דמי אחזקה בגין העלאת מעבר למדד בגין תקופות בהן  
22 התגוררו ו/או יתגוררו בבתי הדיור המוגן משען" (סעיף 2 להסדר הפשרה).
- 23 ב. אשר להעלאת דמי האחזקה, משען תודיע לדיירים 30 ימים מראש ובכתב לפני המועד  
24 שבו היא צופה להעלות את דמי האחזקה, ויודע לכל דייר שהוא זכאי לקבל אישור  
25 רו"ח חיצוני להעלאת וכן את פירוט השינויים בעלויות התפעול כשהמספרים שיפיעו  
26 יהיו מאושרים על ידי רו"ח חיצוני שלא ערך את הדוחות הכספיים של משען והוא  
27 בלתי תלוי ואינו בעל עניין. הסכם הפשרה כולל את הפרטים שיכלול אישור רו"ח.  
28 הוסכם כי בעת חישוב העלויות לצורך החלטה אם להעלות את דמי האחזקה מעבר  
29 למדד לנוכח מה שנראה כשינויים בעלויות התפעול, לא יילקחו בחשבון רכיבים  
30 כמפורט בהסכמות, כמו הוצאות פחת, הוצאות שיווק ועוד.  
31 עוד הוסכם כי שיעור ההעלאת גם יהיה מוגבל לקבוע בהסכם הפרטני של כל דייר.  
32 ההסדר גם כולל – התחייבות לשלוח את הודעת ההעלאת לועדי הדיירים, כקבוע  
33 בסעיף 35 לחוק הדיור המגן.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 40264-09-19 פיביק נ' מרכז משען בע"מ (חל"צ)

- 1 עוד הוסכם כי בתקופת הביניים עד להחלטת בית המשפט משען תפעל בהתאם  
2 להסכמות בהסדר הפשרה, הגם שאין היא חייבת לעשות כך.  
3 ג. הוסכם על הצדדים כי אין צורך במינוי בודק בהיות ההסדר פשוט, ומאחר שמדובר  
4 במנגנון המתייחס להודעות שתשלחנה לדיירים כולם ולוועדי הדיירים, ומינוי בודק  
5 בסוג הסדר זה מיותר ורק יכביד בהוצאות.  
6 ד. הוסכם על הצדדים כי הם יעתרו לבית משפט שיקבע את שיעור הגמול ושכ"ט עו"ד  
7 לאחר שבית משפט ייאשר את ההסדר וזאת לאחר שיאפשר לצדדים להגיש טיעון קצר  
8 בכתב שלא יעלה על 3 עמודים.  
9 10. לאחר שהוריתי על פרסום ההסדר להתנגדויות ובחלוף המועד לבגשת התנגדויות או בקשות  
10 החרגה – לא הוגשה כל התנגדות מטעם מי מהדיירים או התנגדות אחרת, למעט זו של  
11 היועצת המשפטית לממשלה, התנגדות שהוגשה לאחר ארכות לא מעטות.

### התנגדות היועצת המשפטית לממשלה

- 12 11. ביום 28.2.2022 הגישה היועצת המשפטית התנגדות להסדר מהטעם העיקרי שמחד אין  
13 ההסדר כולל כל פיצוי לחברי הקבוצה ומאידך הסדר הפשרה קובע כי מתן תוקף להסדר  
14 מהווה מעשה בית דין רחב שיחול גם על חברי קבוצה עתידיים. היועצת המשפטית סבורה כי  
15 ככל שהמבקש מעוניין להפסיק לנהל את ההליך הייצוגי פתוחה בפניו הדרך להגיש בקשת  
16 הסתלקות.  
17 עוד נטען כי מנגנון היידוע של הסדר הפשרה אינו אפקטיבי ומוצע ליידע את הדיירים הן  
18 בפירסום באתר של המשיבה והן במשלוח הודעה פרטנית לחברי הקבוצה.  
19

### עיקרי תגובת הצדדים לעמדת היועץ המשפטי ולהתנגדות

- 20 12. הצדדים הגישו תגובה משותפת. אשר לתחולת ההסדר על דיירים עתידיים הסכימו הצדדים  
21 "לתקן את הסדר הפשרה בהיבט זה בהתאם להערות היועמ"ש (פרק 4.3 להתנגדות  
22 היועמ"ש) דהיינו שהם לא יִקְלְלוּ בקבוצה עליה יחול הסדר הפשרה" (סעיף (א) לתגובה). ובצד  
23 זה דחו את התנגדות היועמ"ש ככל שמדובר בטעמיה האחרים. לטענתם עיקר התובענה  
24 מבוססת על העדר שקיפות בתהליך העלאת דמי האחזקה, והסדר הפשרה מביא פתרון ראוי  
25 בדרך של יצירת מנגנון חדש ומקיף מעבר לקבוע בחוק ובפסיקה ומאחר שלטענת הצדדים  
26 אין היועמ"ש "מלינה על שיפורים אלו כלל, יש להניח שגם בעיניה מדובר בהסדר ראוי"  
27 (סעיף 5 לתגובה להתנגדות; הדגשה במקור). אשר לפן הכספי, מציינים הצדדים כי במסגרת  
28 בקשת האישור כלל לא נטען, ממילא לא הונחה תשתית לכך שהעלאת דמי האחזקה  
29 התבססה על מסד נתונים שגוי או כי ההעלאה אינה מתיישבת עם המתחייב על פי דין, אלא  
30 שהטענה העיקרית שבבסיס התובענה היתה בדבר העדר שקיפות וחוסר אפשרות לבקר את  
31 ההעלאה. לטענת הצדדים ההסדר מביא לתועלת מיידית ולוודאות בקשר למנגנון השקיפות  
32 בעתיד. עוד מציינים המבקשים כי שיפור השקיפות והאפשרות לבקר את מנגנון העלאת דמי  
33





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 40264-09-19 פיביק נ' מרכז משען בע"מ (חל"צ)

1. האחזקה מעבר למדד עשוי להשפיע גם על "ענייניהם הכספיים של חברי הקבוצה" (סעיף 19).  
2. כן הזכירו הצדדים כי איש מבין חברי הקבוצה לא התנגד להסדר ולא פנה על מנת להחריגו  
3. מהקבוצה ומשכך נכון לאשר את ההסדר.

### המשך ההליך

13. לאחר שעיינתי בטעמי ההתנגדות ובתגובת הצדדים ובהנתן פרק הזמן בו תלויה התובענה  
6 ובעיקר במאפייני חברי הקבוצה ראיתי לזמן את הצדדים ואת נציגת היועצת המשפטית.

14. בעקבות הדיון שהתקיים בפני בו השתתפו המבקש, ב"כ הצדדים ונציגת היועצת המשפטית  
8 ולאחר שכל צד אמר דברו ובעקבות הערות בית המשפט – הוגש הסדר פשרה מתוקן.

15. עיקרי התיקון:

א. הגדרת הקבוצה תוקנה בהתאם להתנגדות היועצת המשפטית כך שהקבוצה אינה  
11 כוללת דיירים שטרם חתמו על חוזים למגורים בדיור המוגן, והתקופה המפורטת  
12 בהגדרת הקבוצה חזרה לתקופה כפי שהוגדרה בבקשת האישור, קרי, "מינואר 2019  
13 ואילך".

ב. לעניין מעשה בי דין – תוקן הסדר הפשרה באופן שמעשה בית דין לא יחול על תביעות  
15 אישיות כך שבעצם התיקון אינו כולל עוד ויתור על תביעות אישיות, כך מי שסבור  
16 שיש לו עילה אישית בעניין ההסכם הפרטני שלו - אין מניעה שמי מחברי הקבוצה  
17 יגישו תביעה אישית.

16. בטרם הועבר ההסדר המתוקן לתגובת היועצת המשפטית ציינתי בהחלטה מיום 25.10.2022  
19 כי לאחר שעיינתי בהסדר המתוקן סברתי כי בטרם יועבר התיקון המוצע לתגובת היועצת  
20 המשפטית שמא יש מקום להציע "פיצוי כלשהו – גם אם לא פרטני (שכן הסדר הפשרה מותר  
21 אפשרות לתביעות אישיות ואינו מהווה מעשה בי-דין)...".

17. המשיבה אכן הוסיפה רכיב נוסף להסדר והכוונה לפיצוי בסך 25,000 ₪ שיוקדש לקיום  
23 הרצאות העשרה בכל אחד מסניפי משען זאת בנוסף לתקציב התרבות והפנאי המתוכנן, ככל  
24 שבתום התקופה לא ינוצל הסכום במלואו ייעשה ביתרה שימוש לטובת פעילות העשרה.

18. לאחר שקיבלה את הסדר הפשרה המתוקן מסרה היועצת המשפטית הודעה לפי סעיף 18 (ד)  
26 לחוק התובענות הייצוגיות שמשמעה בעצם הסרת התנגדותה והודיעה כי "לא נמצא לנכון  
27 להביע כל עמדה לחיוב או לשלילה ביחס להסדר הפשרה המתוקן אשר הוגש על ידי  
28 הצדדים..." אך ביקשה "להתנגד לבקשה לפטור מתשלום חלקה השני של האגרה, אשר  
29 הצדדים הוסיפו בסעיף 10.1.4 בהסדר הפשרה המתוקן..." (הודעת היועמ"ש מיום  
30 15.3.2023).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 40264-09-19 פיביק נ' מרכז משען בע"מ (חל"צ)

19. בתגובה משותפת שהגישו הצדדים ציינו כי עמדתה הנוספת של היועצת המשפטית ש"בחרה שלא לנקוט עמדה, להסכים או להתנגד" למעשה מהווה שינוי לעומת ההתנגדות ו"נסללה הדרך לאשר את הסדר הפשרה המתוקן ככתבו וכלשונו..." (סעיף 1 לתגובה), בצד זה ביקשו לדחות את עמדת היועצת המשפטית בעניין תשלום המחצית השנייה של האגרה.

### דיון והכרעה

20. בהתאם לסעיפים 18 ו-19 לחוק תובענות ייצוגיות, אישור הסדר פשרה בתובענה ייצוגית או בבקשה לאישור תובענה ייצוגית מותנה בכך שבית המשפט הדן בבקשה יתרשם כי ההסדר שמבוקש לאשר הוא הסדר "ראוי, הוגן וסביר בהתחשב בעניינם של חברי הקבוצה, ואם הבקשה לאישור הסדר פשרה הוגשה לפני שאושרה התובענה הייצוגית – גם כי התובענה שהוגשה עומדת לכאורה בתנאים לאישור תובענה ייצוגית" (סעיף 19(א) לחוק תובענות ייצוגיות).

21. כפי שנכתב רבות, ואף אני התייחסתי לכך לא מעט, הסטנדרט הנורמטיבי שקבע המחוקק בחוק תובענות ייצוגיות בעניין אישור הסדרי פשרה נועד להבטיח שהסדר הפשרה המוצג לבית המשפט הוא הסדר המיטיב עם חברי הקבוצה בשמה הוגש ההליך הייצוגי. החשש המרכזי בהקשר זה הוא בעיית הנציג שכן בניהול ההליך הייצוגי, חברי הקבוצה המיוצגת הם בבחינת 'נוכחים-נפקדים', שהרי אינם משתתפים בניהול ההליך שמנוהל על ידי התובע המייצג וב"כ, אך ההכרעה שתנתן בהליך הייצוגי תחייב את חברי הקבוצה מכוח מעשה בית דין לפי סעיף 24 לחוק תובענות ייצוגיות.

22. בענייננו, הליך בחינת הסדר הפשרה נמשך זמן לא מבוטל במסגרתו הוגשה התנגדות אחת, לא של מי מחברי הקבוצה ולא של אחרים, אלא על ידי היועצת המשפטית בלבד. את טעמי התנגדותה לקחו הצדדים לתשומת ליבם וכבר בתגובתם הפנימו את ההערות ותיקנו ושיפרו את הסדר הפשרה באופן המתיישב עם הערותיה. ולא רק זאת אלא שההסדר המוצע תוקן ושופר בהתאם להערות היועצת הרי שלאור הערת בית המשפט, לאחר שהיגוש תגובתם להתנגדות, הוסיפו הצדדים רכיב נוסף בדמות סכום כסף שנועד לתכנית העשרה לדיירי הדירור המוגן.

23. עיינתי בבקשת האישור, בתגובת משען לבקשת האישור ובתשובת המבקש לתגובה; עיינתי בהסדר הפשרה המקורי והמתוקן; כן נתתי דעתי לעמדת היועצת המשפטית לטעמי התנגדותה ולכך שלמעשה חזרה בה מהתנגדותה לאישור הסדר הפשרה לנוכח התיקונים שבוצעו תוך הפנמת הערותיה שניתנו במסגרת התנגדותה, והחלטתה העדכנית היתה שלא להביע עמדה.

עוד נתתי דעתי לכך שההסדר המוצע אינו גורע מזכותם של דיירים פרטנים להגיש תביעות אישיות ככל שיש להם עילת תביעה אישית; לא רק זאת אלא שהכוונה בהסדר הפשרה המקורי היתה לכלול גם דיירים עתידיים, רכיב שהוסר מההסדר המבוקש לאישור. אומר כי



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-09-40264 פיביק נ' מרכז משען בע"מ (חל"צ)

- 1 לא רק שהתיקון (מחיקת דיירים עתידיים מהגדרת הקבוצה) מתיישב עם התנגדות היועצת  
2 המשפטית אלא שלטעמי מעשה בי-דין חל רק על חברי הקבוצה הקיימת "שבשם נוהלה  
3 התובענה הייצוגית" (סעיף 24 לחוק תובענות ייצוגיות) ולא על דיירים עתידיים שעלת  
4 תביעתם טרם נולדה.
- 5 איני יכולה גם להתעלם מגילם של הדיירים בדיוור המוגן "שהם אנשים מבוגרים והמבקש  
6 שנמצא כאן הוא אחד מהם, רואה חשבון, שהיה חשוב לו להסדיר את העניין הזה" (עמ' 8  
7 לפרוטוקול).
- 8 כן אומר כי לאחר שעיינתי בכתבי הטענות מקובלים עלי דברי ב"כ המבקש ש"הסעד העיקרי  
9 היה של שקיפות ולמעשה קביעת מנגנון לגבי ההעלאות המתרחשות" ומקריאת כתבי הטענות  
10 התרשמתי אכן כי תכלית התובענה ועיקרה היו השקיפות ויישום הוראות חוק הדיוור המוגן  
11 ומתן אפשרות לדיירים לבחון, לעיין ולהתנגד להעלאות, בטרם בוצעו בפועל – ונראה כי  
12 לאחר שהצדדים באו בדברים והציגו את המנגנון שפיתחו, בעזרת אנשי מקצוע, הרי שנחה  
13 דעתי כי ההסדר מתיישב עם המטרה שלשמה הוגשה התובענה, והתרשמתי כי המנגנון  
14 שהוסכם על הצדדים מתיישב עם כוונת המחוקק ליתן פירוט ממשי לדיירים ולוועד הדיירים,  
15 ולאפשר להם לבחון ולבדוק את ההעלאות, את הסיבה להעלאה ואת האפשרות להתנגד לה.  
16 מצאתי אפוא כי הסדר הפשרה "ראוי, הוגן וסביר בהתחשב בענינם של חברי הקבוצה" וזאת  
17 באספקלריית מאזן הסיכויים והסיכונים הנשקפים לחברי הקבוצה, שכאמור נמנית על  
18 אוכלוסיה מבוגרת (כזכור המבקש יליד 1930), מהמשך ניהול ההליך.
- 19 עוד הבאתי בשיקולי את התיקון הנוסף והוא תוספת לתכנית העשרה בדמות הרצאות  
20 שמתאימה לזמן הפנאי של הדיירים וזאת מעבר לתקציב הרגיל.
- 21 24. ולמינוי בודק – ראיתי לקבל את עמדת הצדדים כי בנסיבות העניין אין צורך למנות בודק  
22 מאחר שביצוע ההסדר ומימושו אינם מצריכים כישורי בודק שכן אינם מורכבים ומקובלת  
23 עלי עמדת הצדדים כי מינוי בודק מיותר בנסיבות.
- 24 25. אשר לגמול למבקש ולשכ"ט ב"כ – הוסכם כי הצדדים יגישו טיעון קצר לבית משפט כמוסכם  
25 עליהם בסעיף 7 להסדר הפשרה המתוקן (מיום 8.12.2022).
- 26 המבקש יגיש טיעונו עד יום 23.8.2023 ומשען תגיש טיעוניה עד יום 30.8.2023, ובהתאם  
27 תנתן החלטה, משלימה.
- 28 **סיכומו של דבר**
- 29 26. ראיתי לאשר את הסדר הפשרה המתוקן בשנית, שעותק נקי שלו ממנו מצוי בתיק בית  
30 המשפט, וצורך לנט המשפט ביום 8.12.2022.
- 31 אבהיר כי הנוסח המתוקן הוא הנוסח המחייב ואותו אני מאשרת.
- 32 לציין כי ההסכמות אליהם הגיעו הצדדים הן מבלי להודות בטענה כלשהי של הצד שכנגד וכל  
33 ההסכמות אליהם הגיעו הצדדים הן מתוך רצון טוב של הצדדים.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 40264-09-19 פיביק נ' מרכז משען בע"מ (חל"צ)

1 למען הזהירות אציין כי :  
2 **חברי הקבוצה** – הפ כפי שפורט בבקשת האישור וצוטט בסעיף 7 לעיל.  
3 **מעשה בית דין** – מתן תוקף של פסק דין להסדר הפשרה – מהווה גם תוקף לסילוק וליתור  
4 של חברי הקבוצה כלפי משען לרבות נושאי המשרה בה, בכל הקשור לטענות, לעילות  
5 והדרישות הכלולות בבקשת האישור ו/או בכתבי הטענות שהוגשו במסגרת התובענה דנא.  
6 מובהר ומודגש כי פסק דין זה אינו מונע ממי מחברי הקבוצה לתבוע את המשיבה בתביעה  
7 אישית והסדר זה לא יהווה מעשה בי-דין לגבי תביעה אישית או ויתור של מי מחברי  
8 הקבוצה כלפי המשיבה על טענותיו, הכל כמפורט בסעיף 9 להסדר המתוקן שהוגש ביום  
9 8.12.2022.  
10 **פיצוי לחברי הקבוצה** : הוסכם כי משען תדאג לקיים הרצאות בכל אחד מסניפי משען בעלות  
11 כוללת של 25,000 ₪ וזאת מעבר תקציב התרבות השנתי.  
12 על משען להגיש עד 30.10.2024 דיווח על ביצוע תכנית ההרצאות – ובו יפורט המקום שבו  
13 ניתנה ההרצאה, על ידי מי ניתנה ועלותה. הפירוט ימסר בתצהיר של האחראי מטעם משען  
14 על ביצוע ההסדר, וכן יצויין כי הוצאות ההרצאה הן מעבר לתקציב השנתי.  
15 27. אשר למחצית השנייה של האגרה, לאחר ששקלתי בקשת הצדדים, ובעיקר נתתי דעתי לזהות  
16 הצדדים, לעובדה כי משען היא חל"צ ללא כוונת רווח, ועיסוקה בשכבת הגיל המבוגרת,  
17 סברתי כי ראוי יהיה בנסיבות להיעתר לבקשה ולפטור מתשלום המחצית השנייה של האגרה.  
18 28. בהתאם להוראות סעיף 25(4) לחוק תובענות ייצוגיות, יפרסמו הצדדים על חשבון המשיבה,  
19 הודעה לחברי הקבוצה בדבר אישור התובענה כייצוגית בשני עיתונים יומיים נפוצים, וכן  
20 יפורסמו באתר משען במרשתת. העתק ההודעה יובא לאישור בית המשפט תוך 7 ימים.  
21 ת"פ 24.8.2023.

22  
23 ניתן היום, כ"ט אב תשפ"ג, 16 אוגוסט 2023, בהעדר הצדדים.  
24

אסתר נחליאלי חיאט, שופטת

25  
26  
27  
28