



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

לפני כבוד השופטת לימור ביבי

המבקש

רונן להב

ע"י ב"כ עו"ד גיל להב

נגד

המשיבה

אזורים בנין (1965) בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד אייל נחשון וזוהר חיים-לוינגר

### פסק דין

1

2 לפניי בקשה לאישור הסדר פשרה בהתאם לסעיף 19 לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו - 2006 (להלן:   
3 "חוק תובענות ייצוגיות").

4

5

#### בקשת האישור וטענות הצדדים;

6

1. ביום 5/12/21 הגיש המבקש מר רוני להב – (להלן: "המבקש") בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד

7

המשיבה – אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן: "המשיבה"). בבקשת האישור נטען כי המשיבה - חברת

8

בנייה שמכרה דירה למבקש במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" – חייבה את רוכשי הדירות בסכומים

9

גבוהים יותר מהמותר לה על פי התנאים הקבועים בסעיף ההצמדה בהסכמי המכר שלה. בהקשר

10

לכך, נטען, כי היה על המשיבה להצמיד כל תשלום מהתשלומים ששולמו לה בגין הדירה ל"מדד

11

החדש", קרי למדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומו בפועל של כל סכום (להלן: "המדד החדש"),

12

וזאת גם כאשר "המדד החדש" היה נמוך יותר מ"המדד הבסיסי", קרי המדד הידוע במועד חתימת

13

רוכש הדירה על הסכם המכר (להלן: "המדד הבסיסי"). לטענת המבקש, המשיבה הפרה הוראה זו

14

באופן שגרם לדרישת תשלום עודפת מרוכשי הדירות, ובעניינו האישי של המבקש, לדרישת תשלום

15

עודפת בסך 920.04 ₪ כולל מע"מ (להלן: "בקשת האישור").

16

17

2. הקבוצה הוגדרה בבקשת האישור כדלקמן: "כל מי שהתקשרו בהסכם מכר לרכישת זכויות

18

במקרקעין עם אזורים בנין (1965) בע"מ, החל בשבע השנים שקדמו להגשת בקשת האישור ועד

19

מתן פסק דין בתובענה, כאשר הסכם המכר כולל סעיף הצמדה לשיעור השינוי המוגדל או המוקטן

20

של המדד, ואזורים בנין (1965) בע"מ חייבה אותם, בניגוד להסכם המכר, בתשלום גבוה יותר

21

מהסכום שהיה צריך להיות משולם לה בהתאם לתנאי ההצמדה הקבועים בהסכם המכר, כיוון



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

1 שחישה את התשלום בהתאם למדד שבמועד החתימה על הסכם המכר, ולא למדד הנמוך יותר,  
2 שהיה במועד בו בוצע התשלום."

3

4 3. המבקש טען כי הסכמי המכר של המשיבה הם חוזים אחידים שהמשיבה אינה מאפשרת לסטות  
5 מהם.

6 כך, סעיף 8.4 להסכם המכר של המשיבה קובע כי:

7 "כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הקונה לחברה בהתאם להסכם זה יהיה צמוד למדד  
8 בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן:

9 אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מהקונה יתברר כי המדד החדש,  
10 כהגדרתו להלן, שונה מהמדד הבסיסי הנקוב בסעיף 5.2 לנספח א' (להלן – "המדד הבסיסי"),  
11 ישלם הקונה לחברה את אותו סכום כשהוא מוגדל או מוקטן באותו שיעור האחוזים בו השתנה  
12 המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (להלן – "הפרשי ההצמדה"), ובלבד שסך התמורה  
13 והתשלומים הנוספים בערכם הנומינלי לא יפחתו מהסכומים המפורטים בסעיף 7 לנספח א'.

14 "המדד החדש" כלעיל משמעו – המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומו בפועל של כל סכום המגיע  
15 מהקונה לחברה". (להלן: "סעיף ההצמדה")

16 לטענת המבקש, המשיבה מחריגה מכלל ההצמדה הקבוע בסעיף 8.4 ובהתאם לו התשלומים  
17 מוצמדים למדד תשומות הבנייה למגורים (להלן: "המדד"), בין אם עלה ובין אם ירד, במקרה שבו  
18 במועד התשלום ירד המדד מתחת למדד הבסיסי, שאז התשלום אינו מוצמד למדד העדכני במועד  
19 התשלום, אלא למדד הבסיסי.

20

21 4. נטען, כי בהתנהלות זו, הפרה המשיבה את הסכם המכר בינה לבין רוכשי הדירות; הפרה את חובת  
22 תום הלב החלה עליה על פי סעיפים 12 ו-39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973; וכן חבה  
23 בהשבה כלפי רוכשי הדירות מכוח חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט – 1979.

24

25 5. המבקש ציין, על דרך ההערכה, כי המשיבה חייבה ביתר כל רוכש בסך ממוצע של כ-1,000 ₪ (לא  
26 כולל הצמדה וריבית כחוק), ונטען כי הואיל והמשיבה מתקשרת כל שנה בלמעלה מ-1000 הסכמי  
27 מכר, ניתן להניח שהנזק המצרפי עלול להגיע למיליוני שקלים. בשלב הגשת בקשת האישור, ובהיעדר  
28 נתונים ביחס לשיעור הנזק הכולל, העמיד המבקש – על דרך האומדנא – את סך התביעה של חברי  
29 הקבוצה על סך 3 מיליון ₪.

30

31 אשר לנזקו האישי של המבקש, נטען כי זה עומד על סך ההפרש בין דרישת המשיבה (בניגוד להסכם  
32 המכר) לתשלומים ששילם המבקש עומד נכון ליום הגשת התביעה על סך 920.04 ₪.

33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

6. במסגרת בקשת האישור, עתר המבקש ליתן צו אכיפה המורה למשיבה לקיים אחר תנאי הצמדת התשלומים על פי ההסכמים שנחתמו עמה ולהפסיק לחייב את חברי הקבוצה ביתר, בניגוד לתנאים בהסכמי המכר; ולחילופין, להעניק כל סעד אחר לטובת הקבוצה, כולה או חלקה, או לטובת הציבור, בהתאם לסעיף 20(ג) לחוק תובענות ייצוגיות.
7. ביום 14/4/22 הגישה המשיבה את תשובתה לבקשת האישור, במסגרתה דחתה את טענות המבקש, וטענה, בין היתר, כי הפרשנות שהעניק המבקש להוראות סעיף ההצמדה בהסכם המכר, אינה עולה בקנה אחד הן עם לשונו של סעיף ההצמדה והן עם התכלית הכלכלית-עסקית שעומדת בבסיסו, וכן כי קבלת פרשנותו של המבקש לסעיף ההצמדה צפויה דווקא להזיק לציבור הרוכשים. זאת ועוד, המשיבה טענה כי סעיף ההצמדה, שנכלל בהסכם המכר שנערך עם המבקש (במסגרת פרויקט מחיר למשתכן), שונה מסעיף ההצמדה הסטנדרטי שנכלל בהסכמי מכר אחרים שעורכת המשיבה, כך שממילא המבקש אינו רשאי לייצג רוכשים שהתקשרו עם המשיבה בהסכמי מכר הכוללים סעיפי הצמדה בנוסח אחר.
8. ביום 25/4/22 הגיש המבקש את תגובתו לתשובת המשיבה לבקשת האישור, במסגרתה דחה את טענות המשיבה בתשובתה וטען, בין היתר, כי יש לדחות את פרשנות המשיבה להוראות סעיף ההצמדה; כי הוא רשאי לייצג גם רוכשים בפרויקטים אחרים שסעיף ההצמדה בהם שונה במעט; וכי המשיבה נמנעה מלמסור נתונים על אודות היקפם של חברי הקבוצה והסכמי המכר שבהם התקשרו עמה.
9. בטרם התקיים מועד קדם המשפט הראשון, קיימו ביניהם הצדדים מגעים ושיחות, במסגרתם, בין היתר, נמסרו למבקש ולבא כוחו נתונים ומידע אודות היקפם של חברי הקבוצה שעשויים להיות רלוונטיים לבקשת האישור ואודות היקפם של הסכומים שעשויים להיות במחלוקת במסגרת ההליך.
10. בשים לב למכלול הנסיבות ולמכלול הטענות שבפי הצדדים, ולהיקפם של הסכומים במחלוקת, סברו הצדדים כי הדרך הנכונה והראויה לסיום המחלוקת נשוא בקשת האישור - חלף ניהול הליך משפטי ארוך וממושך, אשר עלויותיו גבוהות ותוצאותיו אינן ידועות - היא להגיע למתווה מוסכם - שבמסגרתה תתגשמה המטרות העומדות בבסיס הליך התובענה הייצוגית ואשר אימוצו ואישורו על ידי בית המשפט ייתרו את הצורך להכריע בבקשת האישור.
11. על רקע האמור, הגיעו הצדדים להסכם, אשר בכפוף לאישורו על ידי בית המשפט ולהוצאתו אל הפועל יביא לידי סיום סופי ומוחלט של בקשת האישור (והתובענה בצדה) וזאת מבלי שצד כלשהו



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

1 מודה בטענה מטענות משנהו או בחבות כלשהי, בכל הקשור, במישרין או בעקיפין, לתובענה ולבקשת  
2 האיזור.

### 4 הבקשה לאישור הסדר פשרה ;

5 12. הצדדים הסכימו כי הסדר הפשרה יחול על חברי הקבוצה שהתקשרו עם המשיבה במהלך התקופה  
6 החל מיום 5/12/14 (שבע שנים לפני מועד הגשת בקשת האישור) ועד למועד בו פסק הדין המאשר  
7 את הסדר הפשרה הפך לחלוט (להלן: "התקופה הרלוונטית").

8  
9 13. הסדר הפשרה יחול על שתי קבוצות כדלקמן:

10 קבוצה א' - "כל מי שהתקשר עם המשיבה במהלך התקופה הרלוונטית בהסכמי מכר לרכישת  
11 זכויות במקרקעין, כאשר הסכם המכר שנערך בעניינם כלל סעיף הצמדה בנוסח זהה לסעיף  
12 ההצמדה שנערך עם המבקש, שזו לשונו:

13 "כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הקונה לחברה בהתאם להסכם זה יהיה צמוד למדד  
14 בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן:

15 אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מהקונה יתברר כי המדד  
16 החדש, כהגדרתו להלן, שונה מהמדד הבסיסי הנקוב בסעיף 5.2 לנספח א' (להלן – "המדד  
17 הבסיסי"), ישלם הקונה לחברה את אותו סכום כשהוא מוגדל או מוקטן באותו שיעור האחוזים  
18 בו השתנה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (להלן – "הפרשי ההצמדה"), ובלבד שסך  
19 התמורה והתשלומים הנוספים בערכם הנומינלי לא יפחתו מהסכומים המפורטים בסעיף 7  
20 לנספח א'"

21 והמשיבה גבתה בעניינם תשלומים עודפים בהפעילה את סעיף ההצמדה הכלול בהסכם המכר  
22 שנכרת עמם, כך שהתמורה לא הוצמדה ל"מדד החדש" שחל במועד ביצוע התשלום כאשר זה היה  
23 נמוך יותר מן "המדד הבסיסי" שנקבע בהסכמי המכר."

24  
25 קבוצה ב' - "כל מי שהתקשרו עם המשיבה במהלך התקופה הרלוונטית בהסכמי מכר לרכישת  
26 זכויות במקרקעין, כאשר הסכם המכר כלל סעיף הצמדה שאינו זהה בנוסחו לסעיף ההצמדה  
27 שנערך עם המבקש וזו לשונו:

28 "כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הקונה לחברה בהתאם להסכם זה יהיה צמוד למדד  
29 בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן:

30 אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מהקונה יתברר כי המדד  
31 החדש, כהגדרתו להלן, גבוה מהמדד הבסיסי הנקוב בסעיף 5.2 לנספח א' (להלן – "המדד  
32 הבסיסי"), ישלם הקונה לחברה את אותו סכום כשהוא מוגדל או מוקטן באותו שיעור האחוזים  
33 בו השתנה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (להלן – "הפרשי ההצמדה"), ובלבד שסך





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

- 1 התמורה והתשלומים הנוספים בערכם הנומינלי לא יפחתו מהסכומים המפורטים בסעיף 7  
2 לנספח א'  
3 והמשיבה גבתה בעניינם תשלומים עודפים בהפעילה את סעיף ההצמדה הכלול בהסכם המכר  
4 שנכרת עמם, כך שהתמורה לא הוצמדה ל"מדד החדש" שחל במועד ביצוע התשלום כאשר זה היה  
5 נמוך יותר מן "המדד הבסיסי" שנקבע בהסכמי המכר.  
6 (קבוצה א' וקבוצה ב' ביחד ולהלן: "קבוצות התובעים").  
7  
8 14. המשיבה הצהירה כי ערכה בדיקה מקיפה ויסודית בקשר עם היקפם של חברי קבוצות התובעים  
9 הרלוונטיות והסכומים שנגבו מהם כהפרשי הצמדה לפי הסכמי המכר שנערכו עמם. בהתאם לכך, צורף  
10 לבקשה לאישור הסדר פשרה תצהירו של מר לוי שטרסלר, סמנכ"ל הכספים אצל המשיבה (להלן: "מר  
11 שטרסלר") כנספח 4, במסגרתו פורטו פעולות הבדיקה שבוצעו על ידי המשיבה וכן צוינו סכומי ההשבה  
12 (כהגדרתם להלן) לכל אחת מהקבוצות לפי הבדיקה האמורה.  
13  
14 15. להשלמת התמונה, יצוין, כי בהמשך לדיון שהתקיים במעמד הצדדים ביום 1/2/23, העבירה המשיבה  
15 ביום 26/2/23 במעטפה חסויה לידי בית המשפט את הנתונים המפורטים שנבדקו על ידה במסגרת  
16 הבדיקה האמורה.  
17  
18 אשר לפיצוי בגין העבר:  
19 16. סוכם בין הצדדים, כי לצורך הסדר הפשרה, לפני משורת הדין ומבלי להודות באיזו מטענות  
20 המבקש או באילו מן ההפרות הנטענות כלפי המשיבה, הסכימו הצדדים על סיום כל המחלוקות  
21 ביניהם, כנגד התחייבות המשיבה להשיב את הסכומים שנגבו מחברי קבוצות התובעים בתקופה  
22 הרלוונטית בגין הצמדות למדד של תשלומים ששולמו על ידי חברי קבוצות התובעים, מקום בו  
23 במועד ביצוע התשלום היה "המדד החדש" נמוך מן "המדד הבסיסי" (להלן: "תשלומי היתר")  
24 בהתאם לשיעורים ולפירוט הבא (להלן: "סכומי ההשבה"):  
25 א. בכל הנוגע לחברי קבוצה א' – המשיבה תבצע השבה מלאה לחברי הקבוצה בשיעור של 100%  
26 מן תשלומי היתר.  
27 אשר לכך הובהר, כי על פי בדיקה יסודית שביצעה המשיבה, הנתמכת בתצהיר מר שטרסלר,  
28 כאמור, סכומם הכולל של הכספים שיושבו בהקשר זה ל-187 חברי קבוצה עומד על סך 77,890  
29 ₪ (כולל מע"מ).  
30 ב. בכל הנוגע לחברי קבוצה ב' – בשים לב למחלוקת בין הצדדים בעניינם של חברי קבוצה זו,  
31 למכלול טענות הצדדים ולסיכויים ולסיכונים שבפניהם ניצב כל צד בהקשר זה, המשיבה תבצע  
32 השבה חלקית בשיעור של 70% מן תשלומי היתר לחברי קבוצה זו.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

- 1 אשר לכך הובהר, כי על פי בדיקה יסודית שביצעה המשיבה, הנתמכת בתצהיר מר שטרסלר,  
2 כאמור, סכומם הכולל של הכספים שיושבו בהקשר זה ל-438 חברי הקבוצה עומד על סך של  
3 312,851.7 ₪ (כולל מע"מ).
- 4 עוד הודגש כי המשיבה תשיב את סכומי ההשבה המפורטים לעיל, גם אם יסתבר כי סכום ההשבה  
5 הכולל בפועל גבוה מזה שנמצא על ידה בבדיקה שביצעה.  
6
- 7 17. עוד הוסכם והודגש כי המשיבה תעביר לכל אחד מחברי קבוצה א' וקבוצה ב' את סכומי ההשבה  
8 וזאת בניכוי החלק היחסי בגמול המבקש ובשכר טרחת בא כוחו. קרי, למען הסר ספק הובהר כי  
9 גמול המבקש ושכר טרחת בא כוחו ישולמו מתוך סכומי ההשבה ולא בנוסף להם.
- 10
- 11 18. תשלום סכומי ההשבה לכל אחד מחברי קבוצות התובעים יבוצע באופן הבא:
- 12 א. לא יאוחר מ-90 יום מהמועד בו פסק הדין המאשר את הסדר הפשרה יהפוך לחלוט (להלן:  
13 "המועד הקובע"), תעביר המשיבה לכל אחד מחברי קבוצת התובעים את סכום ההשבה אותו  
14 הוא זכאי לקבל בהתאם להסדר זה, כשמסכום זה יופחת גמול המבקש ושכר טרחת בא כוחו  
15 בחלקם היחסי ובהתאם להוראות הסדר פשרה זה.
- 16 ב. ביחס לחברי קבוצת התובעים אשר טרם סיימו להעביר את מלוא התשלומים למשיבה, יבוצע  
17 התשלום באמצעות המחאה ו/או זיכוי לחשבונם, כך שסכום זה יופחת מיתרת התשלום  
18 העתידית שלהם, על פי שיקול דעת המשיבה.
- 19 ג. ביחס לחברי קבוצת התובעים אשר כבר סיימו להעביר את מלוא התשלומים למשיבה, תהיה  
20 רשאית המשיבה לפנות אליהם במידת הצורך בכתב (בדואר ו/או במייל) ולבקש את פרטי חשבון  
21 הבנק אליו הם מבקשים שיועבר הסכום או את כתובתם למשלוח המחאה, על פי שיקול דעת  
22 המשיבה.
- 23 ד. כל סכום השבה שלא הועבר בתוך 90 יום מהמועד בו התקבלו אצל המשיבה פרטי חשבון הבנק  
24 של הלקוח, יישא הפרשי הצמדה ממועד פסק הדין המאשר את הסדר הפשרה ועד מועד ביצוע  
25 העברת סכום ההשבה לחבר הקבוצה.
- 26 ה. ככל שעל אף שליחת הפניה כאמור בסעיף 18ג. לעיל לא עלה בידי המשיבה, בשקידה סבירה,  
27 לאתר ו/או להעביר את סכום ההשבה לזכאים – סך יתרת סכומי ההשבה שנותרו בידי המשיבה  
28 יועברו על ידה לקרן שלפי סעיף 27א לחוק תובענות ייצוגיות (להלן: "הקרן"). העברה לקרן  
29 תיחשב כתשלום מלוא סכומי ההשבה לעניין הסדר הפשרה.
- 30 ו. בתוך 21 ימים מיום סיום ביצוע תשלום סכומי ההשבה תגיש המשיבה הודעה מוסכמת מתאימה  
31 לבית המשפט בדבר עמידתה בהתחייבויותיה על פי סעיף 12 להסדר הפשרה. להודעה זו יצורף  
32 תצהיר מפורט מבעל תפקיד במשיבה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

### הסדרה לעתיד :

1  
2 19. לצורך הסדר הפשרה, לפני משורת הדין ומבלי להודות באיזו מטענות המבקש או באילו מן  
3 ההפרות הנטענות כלפי המשיבה, הסכימה המשיבה כי בפרויקטים בהם טרם נמסרו כל הדירות,  
4 נכון למועד הגשת הסדר הפשרה לאישור בית המשפט (ועל כן טרם שולמו כל התשלומים למשיבה)  
5 ואשר כוללים את סעיפי ההצמדה בנוסחים זהים לאלו שנכללו בהסכמי המכר של מי מחברי קבוצות  
6 התובעים, יפורש ויישם סעיף ההצמדה כך שכל תשלום למשיבה שישולם על ידי רוכש ממועד  
7 חתימת הסדר פשרה זה ואילך – יוצמד ל"מדד החדש", וזאת גם כאשר "המדד החדש" נמוך יותר  
8 מ"המדד הבסיסי" שנקבע בהסכם המכר ובלבד שסך התמורה והתשלומים הנוספים בערכם  
9 הנומינלי לא יפחתו מהסכומים המפורטים בהסכמי המכר.

10

11 20. נוסף על האמור, התחייבה המשיבה כי החל מהמועד הקובע ואילך, בכל הסכם מכר מקרקעין  
12 שתערוך המשיבה בפרויקטים עתידיים, אשר יכלול את סעיפי ההצמדה בנוסחים זהים לאלו שנכללו  
13 בהסכמי המכר של מי מחברי קבוצות התובעים, אזי במקרה כאמור יפורש ויישם סעיף ההצמדה  
14 כך שכל תשלום מהתשלומים שישולם למשיבה יוצמד ל"מדד החדש", וזאת גם כאשר "המדד  
15 החדש" יהיה נמוך יותר מן "המדד הבסיסי" שנקבע בהסכם המכר ובלבד שסך התמורה והתשלומים  
16 הנוספים בערכם הנומינלי לא יפחתו מהסכומים המפורטים בהסכמי המכר.

17

18

### ויתור וסילוק ומעשה בית דין

19 21. בכפוף לכך שהסדר הפשרה יאושר על כל מרכיביו ובכפוף למילוי התחייבויות המשיבה על פי הסדר  
20 הפשרה, אישורו של הסדר הפשרה יביא לויתור סופי, מלא ומוחלט של המבקש ושל כל אחד מחברי  
21 קבוצות התובעים כלפי המשיבה, מי מטעמה ונושאי המשרה בה, על כל תביעה, טענה, דרישה, עילה  
22 או זכות מכל מין וסוג שהוא הנוגעים במישרין ובעקיפין לענייני התובענה ולסילוק שלהם.

23

24 22. עם אישור בית המשפט את הסדר הפשרה על רכיביו, ולאחר הפיכתו של פסק הדין המאשר את הסדר  
25 הפשרה לחלוט, יתגבש מעשה בית דין כלפי המבקש וכלפי כל חברי קבוצות התובעים בקשר עם  
26 ענייני התובענה.

27

28 23. אשר לגמול ושכר טרחה, בשים לב לסכומי ההשבה ולמכלול נסיבות העניין, הסכימו הצדדים, בכפוף  
29 לאישור בית המשפט, כי ישולמו למבקש ולבא כוחו גמול ושכר טרחה כדלקמן:

30

(1) גמול ושכר טרחה בגין תקופת העבר (סכומי ההשבה) -

31

א. 15% מסכומי ההשבה בתוספת מע"מ כחוק, בגין שכר טרחת עורך דין לבא כוח המבקש.

32

ב. 5% מסכומי ההשבה בתוספת מע"מ כחוק, בגין גמול למבקש.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

- 1 ג. כאמור לעיל, סכומים אלו של גמול ושכר טרחה ייגרעו מתוך סכומי ההשבה. למען הסר  
2 ספק, הגמול ושכר הטרחה ישולמו על מלוא הסכומים שיושבו לזכאים, לרבות רכיב  
3 המע"מ.
- 4 (2) גמול ושכר טרחה בגין ההסדרה העתידית -
- 5 א. סך של 18,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, בגין שכר טרחת עורך דין לבא כוח המבקש.  
6 ב. סך של 6,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, בגין גמול למבקש.
- 7 ג. סכומים אלו של גמול ושכר טרחה ישולמו על ידי המשיבה **בנוסף** לסכומי ההשבה ומבלי  
8 לגרוע מהם. עוד הובהר, כי במידה ולא יאשר בית המשפט את הגמול או שכר הטרחה  
9 במלואו או בחלקו, עבור ההסדרה העתידית, לפי סעיף זה – לא יהיה בכך כדי להגדיל את  
10 סכומי ההשבה שישולמו על ידי המשיבה לחברי קבוצות התובעים.
- 11 (3) סכומי הגמול ושכר הטרחה שייפסקו למבקש ולבא כוחו ישולמו על ידי המשיבה בהעברה  
12 בנקאית שתבוצע לחשבונות המבקש ובא כוחו, וזאת כנגד חשבוניות מס כדין למשיבה ובכפוף  
13 להמצאת אישור על פטור מניכוי מס במקור ואישור על ניהול ספרים כדין, לפי העניין.
- 14 (4) גמול המבקש ו-75% משכר טרחת בא כוחו, ישולמו תוך 30 יום מהמועד הקובע ויתרת שכר  
15 הטרחה (25%) תשולם תוך 30 יום לאחר החלטת בית המשפט המאשרת את הודעת המשיבה,  
16 כאמור לעיל, בדבר עמידתה בהתחייבויותיה על פי הסדר הפשרה.
- 17
- 18 24. זאת ועוד, הצדדים הסכימו כי בנסיבות העניין יש לפטור אותם ממינויו של בודק, וזאת ממספר  
19 טעמים:
- 20 (א) לצורך אישור הסדר הפשרה לא נדרשת כל מומחיות מלבד מומחיות משפטית הקיימת לבית  
21 המשפט. העובדות הבסיסיות הצריכות לעניין, אשר עליהן מושתתים התובענה והסדר הפשרה -  
22 מוסכמות על הצדדים. המחלוקות בין הצדדים הן משפטיות גרידא ונוגעות בעיקרן לפרשנות הוראות  
23 הסכמי המכר הרלוונטיים. בהתאם, עסקינן בהחלטה משפטית הנמצאת במתחם שיקול דעתו של  
24 בית המשפט;
- 25 (ב) לצורך גיבוש הסדר הפשרה ערכה המשיבה בדיקה מקיפה ויסודית בקשר עם היקפם של חברי  
26 קבוצות התובעים והסכומים שנגבו מהם כהפרשי הצמדה לפי הסכמי המכר שנערכו עמם. נטען כי  
27 מינוי בודק לא יסייע לקבל נתונים טובים יותר, ויתרה מכך הוא עלול לסרב את יישומו של הסדר  
28 הפשרה ולהכביד על הוצאתו אל הפועל;
- 29 (ג) בתי המשפט פסקו לא אחת כי במקרים בהם אין מדובר במומחיות טכנית מיוחדת, אין מקום  
30 למנות בודק, לעכב את ביצוע הסדר הפשרה ולייצר עלויות נוספות שלא יהיה בהן תועלת.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

1 (ד) בשים לב להיקף סכומי ההשבה ובמכלול נסיבות העניין, נטען שאין הצדקה למנות בודק ולהכביר  
2 הוצאות על הצדדים באופן שעלול לסכל את מטרתו ותכליתו של הסדר הפשרה. מינוי בודק בנסיבות  
3 העניין יסב עלויות מיותרות ויעכב את ביצועו מבלי שיהיה בכך תועלת.

4  
5 25. בהמשך לכך, ביום 21/9/22 ניתנה החלטתי בדבר פרסום מודעה בעיתונות ביחס להגשת הבקשה  
6 לאישור הסדר הפשרה במסגרת תובענה ייצוגית וכן העברת הסדר הפשרה ליועץ המשפטי לממשלה,  
7 אשר התבקש להודיע עמדתו ביחס להסדר הפשרה המוצע.

8  
9 26. ביום 5/12/22 הוגשה התייחסותם של הגורמים המקצועיים במדינה (להלן: "הגורמים  
10 המקצועיים") ביחס להסדר הפשרה (להלן: "עמדת הגורמים המקצועיים"). ביום 2/1/23 הוגשה  
11 סימולטנית התייחסות המבקש וכן התייחסות המשיבה לעמדת הגורמים המקצועיים.

### עמדת הגורמים המקצועיים:

12  
13  
14 27. הגורמים המקצועיים מצאו לנכון להביא בפני בית המשפט מספר הערות ביחס להסדר הפשרה  
15 המוצע כפי שיובאו להלן.

### בנוגע לשיעור השבת הכספים וסכומי שכר הטרחה והגמול -

16  
17  
18 28. לעמדת הגורמים המקצועיים, הואיל ושכר הטרחה ישולם מתוך סכומי הגמול לחברי הקבוצה, הרי  
19 שעולה כי, בניגוד לאמור בהסדר הפשרה, סכום ההשבה בפועל לחברי הקבוצה אינו בשיעור של  
20 100% (קבוצה א') ו-70% (קבוצה ב'). אלא שלאור ניכוי שכר הטרחה והגמול, בפועל שיעור ההשבה  
21 לחברי שתי הקבוצות נמוך מכך. לכן, לעמדת הגורמים המקצועיים יש לבחון האם סכומי ההשבה  
22 בניכוי סכומי שכר הטרחה והגמול (ביחס לעבר) הם סבירים. בנסיבות העניין, מותרים הגורמים  
23 המקצועיים סוגיה זו לשיקול דעתו של בית המשפט.

24  
25 29. נוסף על כך, נטען כי לאור העובדה שסכומי שכר הטרחה והגמול ינוכו מתוך סך הפיצוי לחברי  
26 הקבוצה, הרי שהלכה למעשה שיעורי הגמול ושכר הטרחה גבוהים מהאחוזים המוצהרים על ידי  
27 הצדדים, שכן שכר הטרחה והגמול חושבו לא רק ביחס לסכום שיועבר לפיצוי חברי הקבוצה אלא  
28 ביחס לכל הסכום שהמשיבה מוציאה מכיסה כולל גמול ושכר טרחה. למעשה, לעמדת הגורמים  
29 המקצועיים, מדובר בתשלום "שכר טרחה על שכר טרחה", בעוד ששכר הטרחה צריך להיקבע  
30 ולהיגזר מהתועלת לקבוצה מההליך (ושכר הטרחה אינו מוגדר בוודאי כחלק מהתועלת לקבוצה).  
31 לעניין זה, הפנו הגורמים המקצועיים לתנ"ג 18-08-40745 וולפנר נ' פלדס תעשיות (1990) בע"מ  
32 (16/8/20) (להלן: "עניין וולפנר"), שם קבע בית המשפט כי יש לחשב את הגמול ושכר הטרחה על  
33 דרך חישוב "נטו". עוד בעניין זה, ראו החלטתו של כב' השופט גרוסקופף (בשבתו בבית המשפט



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

1 המחוזי מרכז) בעניין תנ"ג 10466-09-12 אוסטרובסקי נ' חברת השקעות דיסקונט בע"מ (11/2/18)  
2 (להלן: "עניין אוסטרובסקי"), שם קבע בית המשפט, במסגרת אישור הסדר פשרה בתביעה נגזרת,  
3 כי שכר הטרחה יקבע בשיטת "נטו" ולא "ברוטו", כשהוא קובע כי: "שכר הטרחה והגמול חושבו  
4 בהתאם לסכום נטו שיוותר בידי החברה לאחר תשלום הגמול ושכר הטרחה..."  
5 גם כאן, לעמדת הגורמים המקצועיים, יש חשיבות בציון שיעורי הגמול ושכר הטרחה המדויקים,  
6 ולא בהצגתם בשיטת "הברוטו". לגופם של דברים, מותירים הגורמים המקצועיים את שיעור שכר  
7 הטרחה הקונקרטי הראוי בנסיבות המקרה לשיקול דעתו של בית המשפט, ובלבד שהדברים ייבחנו,  
8 כאמור, על פי שיטת "הנטו" שהיא השיטה המקובלת והראויה.

9  
10 30. אשר לקבוע בסעיף 16.2 ג. להסדר הפשרה – כי אם בית המשפט לא יאשר את ההמלצה לעניין שכר  
11 הטרחה או יפחית אותו, לא יהיה בכך כדי להגדיל את סכום הפיצוי לחברי הקבוצה (ונראה שהכוונה  
12 שם היא לשכר הטרחה בגין ההסדרה העתידית) – לעמדת הגורמים המקצועיים, קביעה זו מנוגדת  
13 לפסיקת בית המשפט העליון ולפיה בית המשפט מוסמך להורות על העברת שכר הטרחה שהופחת,  
14 לטובת הגדלת הפיצוי לחברי הקבוצה. לעניין זה מפנים הגורמים המקצועיים לע"א 7615/11 מיכל  
15 גלבוע נ' החברה המרכזית לייצור משקעות קלים בע"מ (16/12/12) וכן לע"א 6121/21 אורי כרמי  
16 נ' שלמה תחבורה (2007) בע"מ (27/12/21). אשר לכך, מוסיפים הגורמים המקצועיים כי סוגיית  
17 שכר הטרחה נתונה לשיקול דעתו הבלעדי של בית המשפט וכי הצדדים להסדר אינם יכולים להתנות  
18 את תוקף ההסדר בכך שבית המשפט יקבל את המלצתם. לפיכך, ככל שבית המשפט יחליט להפחית  
19 משיעורי שכר הטרחה המומלצים על ידי הצדדים (וכאמור, הגורמים המקצועיים מותירים את  
20 שאלת שכר הטרחה הראוי בנסיבות המקרה לשיקול דעתו של בית המשפט), שאלת העברת הסכום  
21 המופחת משיעור שכר הטרחה שהומלץ, לטובת הגדלת הפיצוי לחברי הקבוצה, היא שאלה הנתונה  
22 לסמכותו הבלעדית של בית המשפט בהתאם לשיקול דעתו ונסיבות המקרה, והצדדים אינם יכולים  
23 להתנות על סמכות בית המשפט בעניין זה.

24  
25 31. בכל הנוגע לשכר הטרחה בגין הסדרה עתידית, הקבוע בסעיף 16.2 להסדר הפשרה, לעמדת הגורמים  
26 המקצועיים, ככלל, שאלת התועלת העתידית יכולה לקבל ביטוי, במקרים המתאימים, כחלק  
27 ממכלול שיקוליו של בית המשפט בעת קביעת גובה אחוזי שכר הטרחה שייקבעו בהתאם למכלול  
28 נסיבות המקרה הפרטני כפי שבית המשפט רואה לנכון וייגזרו מסכומי הפיצויים שמשולמים בפועל  
29 לחברי הקבוצה, ולא על ידי קביעת סכום נוסף המיוחס לתועלת עתידית משוערת, מעבר לסכום  
30 שנפסק בין פיצוי עבר.  
31 בנסיבות העניין הפרטניות שלפנינו, הציעו הגורמים המקצועיים כי הצדדים יגישו הודעה מעודכנת,  
32 לאחר פרק זמן של כשנתיים (או כל פרק זמן דומה אחר שבית המשפט יראה לנכון לקבוע), בגין  
33 התועלת הכספית המדויקת של הכספים שלא נגבו בזכות ההסדרה העתידית שנקבעה בהסדר



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

1 הפשרה, ובהתאם ייגזר שיעור שכר הטרחה באחוזונים לפי המימוש בפועל עליו יעדכנו הצדדים ; כך  
2 ששכר הטרחה בגין ההסדרה העתידית ישולם על פי נתונים מדויקים שידווחו בפועל, ובאופן ששכר  
3 הטרחה יהלום את מידת התועלת בפועל של הקבוצה מההסדר, באופן שמתיישב עם הפסיקה  
4 המקובלת בעניין (בהקשר זה מפנים הגורמים המקצועיים לכך שבסעיף 31.2 לבקשה לאישור הסדר  
5 פשרה, מציינים הצדדים כי היקף הגמול ושכר הטרחה המומלץ על ידם בגין ההסדרה העתידית  
6 משקף תועלת של שנתיים עתידיות).

7  
8 32. אשר לאופן העברת הכספים לידי חברי הקבוצה – לעמדת הגורמים המקצועיים, יש להעדיף ביצוע  
9 תשלום אוטומטי או שימוש באמצעי הזרש פחות מאמצים מחברי הקבוצה. לפיכך, יש עדיפות  
10 להעברת הכספים לחשבון הבנק (מאשר באמצעות המחאה בנקאית).

11  
12 33. לעניין שאלת הצורך במינוי בודק, סבורים הגורמים המקצועיים, כי דרך המלך היא מינוי של בודק  
13 טרם קבלת אישורו של בית המשפט להסדר פשרה בתובענות ייצוגיות. עם זאת, ככל שלאחר בחינת  
14 מכלול החומר המונח לפניו, יסבור בית המשפט כי קיימים טעמים מיוחדים המצדיקים שלא למנות  
15 בודק במקרה דנן, הגורמים המקצועיים אינם מתנגדים לכך.

### התייחסות הצדדים לעמדת הגורמים המקצועיים :

16  
17 לעניין אופן חישוב הגמול ושכר הטרחה -

18  
19 34. המבקש מצוין, ראשית, כי הגורמים המקצועיים אינם מתנגדים או מסתייגים מסכומי הגמול ושכר  
20 הטרחה או שיעורם, אלא רק לדרך החישוב מתוך סכומי השבה וכי השוני בין הצגת החישוב  
21 ב"ברוטו" לבין "נטו" הוא "חשבונאי במהותו" כפי שנקבע בסעיף 4(ה) לפסק הדין בעניין  
22 אוסטרובסקי).

23 לעמדת המבקש, לא רק שדרך החישוב וההצגה כפי שמוצעים על ידי הגורמים המקצועיים,  
24 מסורבלת יותר ופחות נהירה לחישוב והצגה, אלא שבענייננו היא גם עלולה לגרום לקושי ואף תקלה  
25 ביישום הפשרה. כך, נטען כי בשונה משני המקרים אליהם הפנו הגורמים המקצועיים, בענייננו,  
26 הגמול ושכר הטרחה משולמים מתוך פיצוי אינדיבידואלי. קרי, כל חבר קבוצה מקבל את הפיצוי  
27 לאחר הפחתת שיעור הגמול ושכר הטרחה. משכך שיעור ההפחתה צריך להיות פשוט וברור. נטען כי  
28 הצגת ופסיקת שיעור שכר הטרחה והגמול מה"נטו" עלולה לגרום לאי בהירות בשיעור הניכוי, שכן  
29 ההפחתה היא מה"ברוטו".

30 עוד מבהיר המבקש, כי השיטה המוצעת על ידי הגורמים המקצועיים אינה השיטה בה נוקטים בתי  
31 המשפט כעניין שבשגרה שעה שהשיעור שנקבע בפסק הדין המנחה של בית המשפט בעליון בעניין  
32 רייכרט הוא "ברוטו". כפועל יוצא מכך, הצגת שיעור ה"נטו" אינה מאפשרת השוואת השיעור  
33 המבוקש לזה המקובל בפסיקת בתי המשפט. לאור האמור לעיל, יצוין, כי בית המשפט בעניין





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

1 1079 פנר אישר שכר טרחה לפי חישוב "נטו" בשיעור הגבוה במעט מ-33.3%, שיעור גבוה משמעותית  
2 מהשיעור המקסימלי שנקבע בהלכת רייכרט (25% "ברוטו").  
3 בשים לב לכל האמור לעיל, טען המבקש כי אין מקום להצגת ובחינת השיעור במקרה זה לפי חישוב  
4 "נטו", אך לצורך השלמת התמונה, טען, כי שיעור שכר הטרחה שמבוקש בענייננו, לפי חישוב "נטו"  
5 (15% מתוך 85% פיצוי "נטו" לאחר ניכוי שכר הטרחה) עומד על 17.65% (והגמול שלישי מכך – על  
6 5.89%) מתוך הפיצוי "נטו" שישולם לזכאים (למען הסר ספק, "אין להוסיף את המע"מ בבחינת  
7 שיעור שכר הטרחה", ואף לא את הגמול – ראה פסק הדין בעניין וולפנר והחישוב שם).  
8 ללא תלות באופן הצגה ובחינת השיעור, טוען המבקש, כי השיעור המבוקש ראוי ביותר ומוצדק  
9 בנסיבות העניין, ומשכך התבקש לאשרו.

10

11 35. לעמדת המשיבה, ובשים לב לכך שהגורמים המקצועיים אינם מתנגדים כאמור לסכומי ההשבה  
12 עצמם, כמפורט בהסדר הפשרה, יש להותיר לשיקול דעתו של בית המשפט את אופן הצגת הנתונים.  
13 המשיבה שבה ומציינת בהקשר זה כי גם לאחר ניכוי סכומי שכר הטרחה והגמול מסכומי ההשבה,  
14 עדיין מדובר בהסדר פשרה ראוי והוגן בנסיבות העניין.

15

16 לעניין אופן העברת הכספים -

17 36. המבקש מציין, כי אינו מתנגד לכך שהעברת התשלום תיעשה על ידי המשיבה בהעברה בנקאית, אך  
18 למיטב ידיעתו אין ברשות המשיבה פרטי חשבונות הבנק של חברי הקבוצות, ומשכך, העברה כאמור  
19 אפשרית בכפוף לכך שפרטי החשבון יועברו אליה על ידי הזכאים.

20

21 37. המשיבה מציינת, כי אינה מחזיקה בפרטי חשבון הבנק של חברי קבוצות התובעים. בנסיבות אלו,  
22 העברת סכומי ההשבה לחשבון הבנק של הרוכשים תצריך ממילא קבלת אישורי ניהול חשבון מידי  
23 כל אחד מחברי קבוצות התובעים, באופן אשר עלול לסרב את ביצוע הסדר הפשרה.  
24 על אף האמור, ובשים לב להערת הגורמים המקצועיים, מסכימה המשיבה כי העברת סכומי ההשבה  
25 תתבצע באמצעות זיכוי לחשבון הבנק או המחאה, בהתאם לבחירת חבר הקבוצה ולמידע ולמסמכים  
26 שיימסרו מטעמו.

27

28 לעניין חישוב שכר הטרחה והגמול בגין ההסדרה העתידית -

29 38. אשר לשכר הטרחה בגין ההסדרה העתידית, טוען המבקש, כי אין לו התנגדות עקרונית לכך ששכר  
30 הטרחה האמור יחושב וישולם בעוד שנתיים או יותר (על פי החלטת בית המשפט), בהתאם לתועלת  
31 הכספית לרוכשים בגין הכספים שלא נגבו בהתאם להסדר הפשרה. אולם, לטענתו במקרה שלפנינו  
32 נכון יותר לפסוק את הגמול ושכר הטרחה כסכום קבוע מראש – כפי שהוסכם בהסדר הפשרה –  
33 וזאת משיקולי יעילות, ודאות וסופיות, ובכלל אלה ההכבדה מבירורים וחישובים (ובחינת נכונותם





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

1 על ידי בית המשפט בתום התקופה). המבקש מצוין, כי ככל שבית המשפט יחליט לקבל את הערת  
2 הגורם המקצועי בהקשר זה, הרי שיש לקבוע מנגנון מתאים לדרך הביורור וחישוב התועלת שתבצע  
3 המשיבה (ביחס לשתי הקבוצות) בעוד שנתיים או יותר, ולאופן הצגתם בפני המבקש ובפני בית  
4 המשפט בתום התקופה.

5

6 39. לעמדת המשיבה, כל ניסיון לבצע חישוב פרטני ומדויק ביחס לגובה התועלת שתנבע מההסדרה  
7 העתידית הוא תיאורטי ומכביד שלא לצורך. זאת, בין היתר, בשים לב לשינויים במדד שעלולים  
8 להשפיע על הסכומים – שאין חולק כי הינם גורמים אקסוגניים שאין בהם כדי להעלות או להוריד  
9 את היקף הטרחה הכרוכה, וכן בשים לב לעובדה כי מדובר בסכומי הצמדה השונים ביחס לכל חבר  
10 קבוצה, נתון שיגרור צורך בחישוב פרטני עתידי, תיאורטי ומכביד. לאור האמור, לעמדת המשיבה,  
11 אין מקום לבצע חישוב פרטני ביחס לתועלת הצפויה.

12

13

### דיון והכרעה ;

14 40. כשרטוט הדרך להלן, אבהיר כי בבחינת הסדר הפשרה לפני, אדרש לשאלת סיכויי התביעה,  
15 בהתחשב בכך שבקשת האישור טרם הוכרעה, וכן אדרש לשאלה האם הסדר הפשרה האמור הוא  
16 ראוי, הוגן וסביר, בהתחשב בעניינם של חברי הקבוצה. הדיון בכל אלו ייעשה בשים לב להערות  
17 הגורמים המקצועיים במדינה, כפי שפורטו לעיל.

18

19

### המסגרת הנורמטיבית ;

20 41. סעיף 18 (א) לחוק תובענות ייצוגיות קובע כי הסדר פשרה בתובענה ייצוגית ייעשה רק באישור בית  
21 המשפט, כדלהלן :

22 "18. (א) לא ייעשה הסכם ליישוב הסכסוך שבעניינו הוגשה בקשה לאישור או שבעניינו אושרה  
23 תובענה ייצוגית (בחוק זה – הסדר פשרה), אלא באישור בית המשפט."

24

25 42. הדרישה לאישור הסדר פשרה באמצעות מנגנון ייחודי להליך תובענה ייצוגית, נובעת מהחשש מפני  
26 בעיית הנציג המובנית בהליך הסדר הפשרה במסגרת תובענה ייצוגית.

27 בעיה זו נובעת בעיקרה מכך שבשונה מהליך אזרחי-אדברסרי, בהליך הייצוגי על פניו, אין בנמצא  
28 צד להסכם אשר לו אינטרס לקדם את טובת הקבוצה. אלא שככלל - האינטרס של התובע המייצג  
29 הוא להעצים את גמולו; האינטרס של בא כוחו הוא להעצים את שכר טרחתו; והאינטרס של  
30 המשיבה הוא לצמצם את הוצאותיה במסגרת ההליך (ראו ת"צ (ת"א) 15-08-14148 שמעון דבוש  
31 נ' "מאיר" חברה למכונות ומשאיות בע"מ (21/3/21); ת"צ (ת"א) 18-11-32754 תיסר נ' סונוגל  
32 ישראל בע"מ (14/1/20) בר"מ 4303/12 אינטלר נ' המועצה האיזורית עמק חפר (22/11/12)).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

43. המחוקק אשר צפה את החשש האמור, התווה בסעיפים 18 ו-19 לחוק תובענות ייצוגיות מנגנון המחייב את בית המשפט להימנע מאישור ההסדר ללא בחינתו באופן מעמיק ויסודי, עד שיגיע למסקנה כי ההסדר ראוי, הוגן וסביר בהתחשב בעניינם של חברי הקבוצה, וזאת על מנת לפקח ולמזער את החשש האמור (ראו: סעיף 19(א) לחוק; רע"א 3832/17 לוין נ' פסגות קופות גמל ופנסיה בע"מ (4/7/17)).
- יפים לעניין זה דבריה של כבי השופטת (כתוארה אז) חיות ברע"א 1644/15 אייל גור נ' דור אלון אנרגיה בישראל (1998) בע"מ (27/5/15) כדלקמן:
- "על מנת להתמודד עם חשש זה קבע המחוקק את ההסדר שבסעיפים 18 ו-19 לחוק תובענות ייצוגיות, אשר תכליתו "למנוע קנוניה בין התובע המייצג את הקבוצה לבין הנתבע [...] על חשבון חברי הקבוצה בהליך הייצוגי" (עניין שבו), ולפיו האפשרות לסיים בפשרה את ההליכים בתובענה ייצוגית או בבקשה לאישורה מותנית בקבלת אישורו של בית המשפט, הנדרש טרם מתן האישור לבחון את הסכם הפשרה שגיבשו הצדדים ולהשתכנע כי הוא "ראוי, הוגן וסביר בהתחשב בעניינם של חברי הקבוצה" (סעיף 19(א) לחוק תובענות ייצוגיות).
44. הואיל ובענייננו הוגש הסדר הפשרה המוצע עוד טרם ניתנה הכרעה בבקשת האישור, הרי שכחלק מבחינתו, אדרש לשאלה האם בקשת האישור עומדת לכאורה בדרישות סעיפים 3, 4 ו-8(א) לחוק תובענות ייצוגיות, בהתאם להוראת סעיף 19(א) לחוק תובענות ייצוגיות. נוסף על כך, אדרש לבחינת השאלה האם יש למנות במקרה דנן בודק חיצוני, בהתאם להוראת סעיף 19(ב) לחוק תובענות ייצוגיות הקובעת כי "בית המשפט לא יאשר הסדר פשרה אלא לאחר שקיבל חוות דעת מאדם שמינה לשם כך [...] אלא אם כן סבר בית המשפט שחוות הדעת אינה נדרשת, מטעמים מיוחדים שיירשמו".
- עוד אדרש להנמקה מיוחדת וזאת, כמצוות המחוקק המוטלת בסעיף 19(ג) לחוק תובענות ציבוריות הקובע:
- "(1) החלטת בית המשפט אם לאשר הסדר פשרה או לדחותו תהיה מנומקת ותכלול, בין השאר, את כל אלה:
- (א) הגדרת הקבוצה שעליה חל הסדר הפשרה;
- (ב) עילות התובענה, השאלות המהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה והסעדים הנתבעים כפי שפורטו בבקשה לאישור או כפי שהוגדרו בהחלטת בית המשפט לפי סעיף 14, לפי העניין;
- (ג) עיקרי הסדר הפשרה.
- (2) בהחלטתו לפי פסקה (1) יתייחס בית המשפט, בין השאר, לשיקולים אלה:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

- 1 הפער בין הסעד המוצע בהסדר הפשרה לבין הסעד שחברי הקבוצה היו  
2 עשויים לקבלו אילו היה בית המשפט מכריע בתובענה הייצוגית לטובת  
3 הקבוצה;  
4 (ב) התנגדויות שהוגשו לפי סעיף 18(ד), וההכרעה בהן;  
5 (ג) השלב שבו נמצא ההליך;  
6 (ד) חוות דעת של הבודק שניתנה לפי סעיף קטן (ב)(5);  
7 (ה) הסיכונים והסיכויים שבהמשך ניהול התובענה הייצוגית אל מול יתרונותיו  
8 וחסרונותיו של הסדר הפשרה;  
9 (ו) העילות והסעדים שלגביהם מהווה ההחלטה לאשר את הסדר הפשרה מעשה  
10 בית דין כלפי חברי הקבוצה שעליהם חל ההסדר.

### משהוברהו הכללים אפנה ליישומם;

- 11  
12  
13 45. אשר לכך, אקדים אחרית לראשית, לאחר שבחנתי את הסדר הפשרה, את עמדת הגורמים  
14 המקצועיים ואת תשובות הצדדים לעמדה האמורה וזאת, כפי שהושמעו בפני, בין היתר, גם בדיון  
15 אשר קיימתי לשם כך ביום 1/2/23 ולאחר ששקלתי את מכלול השיקולים שעל בית המשפט לשקול  
16 בהתאם לסעיף 19(ג) לחוק תובענות ייצוגיות כאמור לעיל, מצאתי כי הסדר הפשרה הינו ראוי, הוגן  
17 וסביר, ועל כן, ובשים לב לנסיבות העניין, מצאתי לאשרו, בכפוף למספר שינויים, כפי שיפורט להלן.  
18  
19 46. כך וראשית, עיון בבקשת האישור מעלה כי על פניו במסגרת הבקשה מפורטות שאלות מהותיות של  
20 עובדה או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה, וכי בנסיבות המקרה מתקיימים התנאים המנויים  
21 בסעיפים 3, 4 ו-8 לחוק תובענות ייצוגיות. זאת בהינתן שבקשת האישור נסבה על תובענה של צרכן  
22 כנגד עוסק, לפי פרט 1 לתוספת השנייה לחוק תובענות ייצוגיות; כי על פניו התובענה ייצוגית היא  
23 הדרך היעילה להכריע בעניינם של חברי הקבוצה הרבים שבהקשר אליהם מתעוררות שאלות  
24 מהותיות-משותפות של עובדה או משפט; וכן לא מצאתי טעם לסבור כי המבקש פועל או מנהל את  
25 ההליך שלא בתום לב.  
26  
27 47. עילות התובענה, הסעדים שנתבעו ועיקרי הסדר הפשרה המוצע הינם כמפורט לעיל.  
28  
29 48. בבחינת הסיכונים והסיכויים בהמשך ניהול התובענה הייצוגית אל מול יתרונותיו וחסרונותיו של  
30 הסדר הפשרה, מצאתי כי בענייננו מתקיימים סיכונים וקשיים שונים לשני הצדדים. כך, על פניו,  
31 מצאתי כי יש מקום בטענות המבקש לפיהן המשיבה חייבה את רוכשי הדירות בסכומים גבוהים  
32 יותר מהמותר לה על פי התנאים הקבועים בסעיף ההצמדה הקבוע בהסכמי המכר שלה, המהווים,  
33 לטענת המבקש, המבוססת על פניו על ההלכה הפסוקה - חוזה אחיד. עם זאת, מנגד, קיימות אף



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

1 משוכות הניצבות בפני המבקש להוכחת טענותיו במסגרת הליך ככל שהיה מתנהל עד תומו. כך, היה  
2 עליו להוכיח כי הפרשנות שהעניק להוראות סעיף ההצמדה בהסכם המכר עולה בקנה אחד הן עם  
3 לשונו של סעיף ההצמדה והן עם התכלית הכלכלית-עסקית העומדת בבסיס סעיף זה; להתמודד עם  
4 טענת המשיבה ולפיה קבלת פרשנות המבקש לסעיף ההצמדה דווקא צפויה להזיק לציבור הרוכשים;  
5 וכן להוכיח את יתר עילות התביעה. נוסף על כך, היה עליו להוכיח את הנזק האישי והקבוצתי שנגרם  
6 ואת היקפו.

7  
8 49. זאת ועוד, בעת בחינת הסדר הפשרה, על בית המשפט לתת דעתו גם לפער בין הפיצוי המוצע בהסדר  
9 הפשרה לבין הסעד שהיו עשויים חברי הקבוצה לקבל אילו הייתה התובענה מוכרעת לטובתם.  
10 בעניין זה, אמנם מתקיים פער כאמור, בהינתן שסכום התביעה הייצוגית הוערך ב- 3,000,000 ₪  
11 בעוד הפיצוי המוצע, בהתאם להסדר הפשרה, הוא בשווי כולל של 390,741 ₪. יחד עם זאת, לא  
12 מצאתי ליתן לפער לכאורי זה משקל רב. זאת ראשית הואיל וקיים ספק באשר לאמיתות מסד  
13 הנתונים אשר שימש כבסיס להערכת הנזק במסגרת בקשת האישור. כך, המבקש העריך כי על פי  
14 האמור בדוחות חברת האם של המשיבה לבורסה. בהתאם לנתונים אלו - המשיבה מתקשרת בשנה  
15 בלמעלה מאלף הסכמי מכר. עוד העריך המבקש כי המשיבה חייבה ביתר כל רוכש בסך ממוצע של  
16 כ-1,000 ש"ח. יחד עם זאת, כבר בבקשת האישור ציין המבקש בעצמו כי בשלב זה קיים קושי  
17 להעריך את היקף הקבוצה ואת הנזק שנגרם במדויק שכן הנתונים נמצאים בשליטתה הבלעדית של  
18 המשיבה ומשכך הנתונים מובאים על דרך אומדנה בלבד. מנגד, בעקבות הגשת בקשת האישור, ערכה  
19 המשיבה בדיקה מקיפה ויסודית של טענות המבקש ואף צירפה לתשובתה תצהיר מטעם מר  
20 שטרסלר (נספח 4 לתשובת המשיבה לבקשת האישור) - סמנכ"ל הכספים במשיבה - ולפיו במסגרת  
21 הבדיקה שערכה, הוציאה המשיבה נתונים רלוונטיים ממערכותיה (הכוללות את כל נתוני התקבולים  
22 שהתקבלו, תאריכיהם, תשלומי המדד וכיוצ"ב), ביחס לכלל חברי קבוצת התובעים (כהגדרתן  
23 בהסדר הפשרה), וביצעה חישוב פרטני של סכום התקבול כפול נקודות מדד בתאריך ערך התקבול,  
24 לחלק לנקודות מדד הבסיס בהתקשרות, פחות סכום התקבול. כך, חושב סכום ההשבה לו זכאי כל  
25 אחד מחברי הקבוצה. על בסיס בדיקה יסודית זו, נמצא כי מספרם של חברי קבוצה א' עומד על 187  
26 חברי קבוצה וסכומי ההשבה לחברי קבוצה אלה עומדים על סך של 77,890 ₪ (כולל מע"מ). עוד  
27 נמצא במסגרת הבדיקה האמורה, כי מספרם של חברי קבוצה ב' עומד על 438 חברי קבוצה וסכומי  
28 ההשבה לחברי קבוצה אלה עומדים על סך של 312,851.7 ₪ (כולל מע"מ). להשלמת התמונה, אציין,  
29 כי פרטי חברי הקבוצה והתקבולים ששולמו וכן סכומי ההשבה נמסרו על גבי דיסק און קי במעטפה  
30 סגורה לעיניי בית המשפט ביום 26/2/23 ונבחנו על ידי. הנה כי כן, על פניו נתוני המבקש הסתמכו על  
31 הערכה בלבד בעוד שנתוני המשיבה - אשר קבלתם יש בה בכדי לצמצם באופן משמעותי את סכום  
32 הנזק והיקף הקבוצה - נתמכו בראיות. זאת אף זאת, כתימוכין נוסף באשר לצמצום היקף הנזק,  
33 ניתן להביא את קביעת הפסיקה ובהתאם לה, בעת בחינת הפער הנראה בין סכום הנזק המוערך לבין







## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

1 סכום הפיצוי בהסדר הפשרה, יש אף לקחת בחשבון את האינטרס הקיים למבקש בהליך ייצוגי  
2 להעריך ביתר את סכום הנזק לחברי הקבוצה (ת"צ 14148-08-15 שמעון דבוש נ' "מאיר" חברה  
3 למכוניות ומשאיות בע"מ (21/3/21); ת"צ 18245-11-14 אורי גולדשטיין נ' המשביר לצרכן בתי  
4 כלבו בע"מ (16/8/20); ת"א 64087-01-17 שמן משאבי נפט וגז בע"מ נ' חלפון (13/1/20); ת"צ  
5 29520-03-13 לייטקום (ישראל) בע"מ נ' חבס (19/3/17)).

6  
7 מכל הטעמים האמורים לעיל, לא מצאתי ליתן לפער זה משקל משמעותי בנסיבות העניין דנן, ואינני  
8 סבורה כי יש בו כדי לשנות את התוצאה אליה הגעתי.

9

10 מנגנון פיצוי חברי הקבוצה וההסדרה העתידית המוצעת

11 50. לאחר שבחנתי את מנגנון הפיצוי שהוצע על ידי הצדדים במסגרת הסדר הפשרה - אני סבורה שככלל,  
12 מנגנון הפיצוי הוא ראוי ומאזן נכונה בין תכלית פיצוי חברי הקבוצה לבין אי הכבדה מיותרת על  
13 המשיבה. זאת, בפרט בנסיבות שבהן בקשת האישור טרם אושרה, ובהינתן שכאמור לעיל קיימות  
14 משוכות לא מבוטלות אשר היה על המבקש להתגבר עליהן, ככל שהיה מתנהל ההליך עד תום.  
15 בתוך כך, מצאתי כי הפיצוי שהוצע לחברי הקבוצה – השבה בשיעור של 100% מתשלומי היתר לחברי  
16 קבוצה א' והשבה בשיעור של 70% מתשלומי היתר לחברי קבוצה ב' (בסייגים כפי שיובהרו להלן) -  
17 וזאת באמצעות זיכוי כספי פרטני לכל אחד מחברי הקבוצה - הוא סביר והוגן בנסיבות העניין. כך,  
18 יצוין, כי הפיצוי ניתן לשתי קבוצות תובעים נפרדות – אשר הראשונה שבהן חתמה על הסכם מכר  
19 בו מופיע סעיף הצמדה בנוסח זהה לסעיף עליו חתם המבקש ולכן הושבו להם הסכומים שנגבו ביתר  
20 בשיעור של 100% (בניכוי גמול ושכ"ט למבקש ובא כוחו). לעומת זאת, הקבוצה השנייה חתמה על  
21 נוסח אחר של סעיף ההצמדה מאשר סעיף ההצמדה עליו חתם המבקש, ומשכך, ובשים לב למחלוקת  
22 בין הצדדים בעניינם של חברי קבוצה אלו, על מכלול טענות הצדדים ולסיכויים ולסיכונים שבפניהם  
23 ניצב כל צד בהקשר זה (כפי שפורט לעיל), סוכם בין הצדדים, כי המשיבה תבצע לחברי קבוצה זו  
24 השבה חלקית של הסכומים שנגבו ביתר – בשיעור של 70% (בניכוי גמול ושכ"ט למבקש ולבא כוחו).  
25 כמו כן, יתרון נוסף מצוי בכך שההטבה המוצעת תינתן באופן אוטומטי, ללא כל התניה או מגבלה  
26 כלשהי וכן, בכך שסך יתרת סכומי ההשבה שיוותרו בידי המשיבה, לאחר שלא עלה בידה בשקידה  
27 סבירה לאתר ו/או להעביר את סכום ההשבה לחבר הקבוצה הזכאי, יועברו על ידה לקרן לפי סעיף  
28 27 א לחוק התובענות הייצוגיות. כמו כן – ובהתאם להערת הגורמים המקצועיים - הוסכם על ידי  
29 הצדדים, כי הואיל והמשיבה אינה מחזיקה בפרטי חשבון הבנק של חברי קבוצות התובעים, הרי  
30 שהעברת סכומי ההשבה תתבצע באמצעות זיכוי לחשבון הבנק או באמצעות המחאה, וזאת בהתאם  
31 לבחירת חבר הקבוצה ובהתאם למידע שיימסר מטעמו למשיבה.

32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

51. זאת ועוד, מצאתי לקבל את הערת הגורמים המקצועיים ולפיה יש לדייק את אופן הצגת שיעור סכומי ההשבה האמורים לאחר ניכוי שיעורי הגמול ושכר הטרחה מסכומים אלו [ראו דברי ב"כ היועמ"ש בפרוטוקול הדיון מיום 1/2/23 בעמוד 2 שורות 1-3]. אשר לכך, אדייק, כי בהינתן שסוכם בין הצדדים בהסדר הפשרה, כי מתוך שיעורי ההשבה האמורים ינוכו סכומי הגמול ושכר הטרחה למבקש ולבא כוחו בשיעור של 15% מסכומי ההשבה בתוספת מע"מ בגין שכר טרחת עורך דין ובשיעור של 5% מסכומי ההשבה בתוספת מע"מ בגין גמול למבקש, הרי שהלכה למעשה, ההשבה לחברי קבוצה א' הינה בשיעור של 80% וההשבה לחברי קבוצה ב' הינה בשיעור של 56% (ולא 100% לחברי קבוצה א' ו-70% לחברי קבוצה ב'). ודוק – הנני סבורה כי גם שיעור ההשבה האמור – קרי כפי שהוא לאחר הפחתת שכר הטרחה והגמול, יש בו כדי להוות פיצוי הולם, הגון והמגלם נכונה את הסיכויים והסיכונים בהליך.
52. לאור כל המפורט לעיל, מצאתי לאשר את הפיצוי המוצע לחברי הקבוצה.
53. כמו כן, כמפורט בסעיף 13 להסדר הפשרה, תוך 21 יום מיום סיום ביצוע תשלום סכומי ההשבה, תגיש המשיבה הודעה מוסכמת מתאימה לבית המשפט בדבר עמידתה בהתחייבויותיה על פי סעיף 12 להסדר הפשרה (בו מפורט אופן ביצוע תשלום סכומי ההשבה) בצירוף תצהיר מפורט מאת בעל תפקיד מתאים במשיבה.
54. תועלת נוספת לציבור רוכשי הדירות העתידיות מאת המשיבה, ניתן למצוא בקביעות הסכם הפשרה באשר לאסדרה העתידית המוצעת, אשר יש בה כדי לתקן את המחדלים המיוחסים למשיבה מכאן ואילך. זאת בהינתן שהמשיבה התחייבה כי מעתה בפרויקטים של המשיבה בהם טרם נמסרו כל הדירות נכון למועד הגשת הסדר הפשרה (ועל כן טרם שולמו כל התשלומים למשיבה), אשר כוללים את סעיפי ההצמדה בנוסחים זהים לאלו שנכללו בהסכמי המכר של מי מחברי הקבוצות, יפורש וייושם סעיף ההצמדה כך שכל תשלום למשיבה שישולם על ידי רוכש ממועד חתימת הסדר פשרה זה ואילך – יוצמד ל"מדד החדש" וזאת גם כאשר "המדד החדש" יהיה נמוך יותר מ"המדד הבסיסי" שנקבע בהסכם המכר, ובלבד שסך התמורה והתשלומים הנוספים בערכם הנומינלי לא יפחתו מהסכומים המפורטים בהסכמי המכר.
- נוסף על האמור, התחייבה המשיבה כי החל מהמועד הקובע ואילך, בכל הסכם מכר מקרקעין שתערוך המשיבה בפרויקטים עתידיים, אשר יכלול את סעיפי ההצמדה בנוסחים זהים לאלו שנכללו בהסכמי המכר של מי מחברי קבוצות התובעים, אזי במקרה כאמור יפורש וייושם סעיף ההצמדה כך שכל תשלום מן התשלומים שישולם למשיבה יוצמד ל"מדד החדש", וזאת גם כאשר "המדד החדש" יהיה נמוך יותר מן "המדד הבסיסי" שנקבע בהסכם המכר, ובלבד שסך התמורה והתשלומים הנוספים בערכם הנומינלי לא יפחתו מהסכומים המפורטים בהסכמי המכר.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

1

2

### מינוי בודק

3 55. כאמור, סעיף 19(ב)1 לחוק תובענות ייצוגיות קובע כי מינוי בודק הוא הכלל ואילו אי-מינוי בודק

4 הוא החריג. הצדדים טענו כי בעניינם מתקיימים טעמים מיוחדים אשר מצדיקים שלא להורות על

5 מינויו של בודק.

6

7 לאחר ששקלתי את טענות הצדדים לעניין זה, בנסיבות כפי שהונחו ופורטו, ובהעדר התנגדות מטעם

8 הגורמים המקצועיים, נחה דעתי כין אין צורך במינוי בודק. זאת, שעה שלצורך גיבושו של הסדר

9 הפשרה, ערכה המשיבה בדיקה מקיפה ויסודית בקשר עם היקפן של הקבוצות הרלוונטיים

10 והסכומים שנגבו מהם ביתר ובהינתן שנתונים אלו צורפו להסדר הפשרה בתצהיר מטעם סמנכ"ל

11 הכספים של המשיבה וכן הוגשו במעטפה סגורה לעיני בית המשפט. לאור האמור, מצאתי, כי

12 בנסיבות העניין, מינוי בודק יסרב ויארץ את הליך הפשרה שלא לצורך תוך הטלת עלויות נוספות

13 על הצדדים.

14

15

### גמול ושכר טרחה

16 56. הצדדים המליצו לקבוע כי בגין תקופת העבר ישולמו למבקש ולבא כוחו אחוזים מסכומי ההשבה

17 שהוחזרו לחברי הקבוצות, כך ש- 5% מסכומי ההשבה, בתוספת מע"מ כחוק, ישולמו בגין גמול

18 למבקש ו-15% מסכומי ההשבה, בתוספת מע"מ כחוק, ישולמו בגין שכר טרחת עורך דין לבא כוח

19 המבקש, וכן בגין ההסדרה העתידית ישולם למבקש גמול בסך של 6,000 ₪ בתוספת מע"מ ו- סך של

20 18,000 ₪ בתוספת מע"מ ישולם בגין שכר טרחת עורך דין לבא כוח המבקש.

21

22 57. סעיפים 22-23 לחוק תובענות ייצוגיות קובעים את הקריטריונים אשר שומה על בית המשפט להביא

23 לידי ביטוי בעת שהוא קובע גמול ושכר טרחה. אשר לקריטריונים אלו, בע"א 2046/10 עזבון המנוח

24 שמש נ' רייכרט סה(2) 681 (להלן: "עניין רייכרט"), קבע בית המשפט העליון כי אין מדובר ברשימה

25 סגורה של שיקולים, תוך שהוא מונה שיקולים נוספים שהוכרו בפסיקה לאורך השנים, כדלקמן:

26 "עניינו הרואות, כי אין מדובר ברשימה ממצה של שיקולים. בפסיקת בית המשפט הוכרו

27 שלושה סוגים עיקריים של שיקולים אותם יש להביא בחשבון במסגרת ההחלטה בעניין שכר

28 טרחה וגמול בתובענה ייצוגית. סוג ראשון של שיקולים עוסק במערכת התמריצים הנוגעת

29 להגשת התביעה ייצוגית. על בית המשפט לאזן בין הרצון לעודד הגשת תביעות ראויות לבין

30 הרצון למנוע הגשת תביעות סרק. בהקשר זה יש ליתן משקל לאינטרסים שהוגשמו על ידי

31 התובענה, הן מבחינת הקבוצה המיוצגת הן מבחינת הציבור בכללותו. לעניין זה, על בית

32 המשפט לבחון, מחד גיסא, את היקף ההשקעה של עורך הדין המייצג וכן את מידת הסיכון

33 בתובענה ומאידך גיסא את היחס בין הסעד שנתבע לבין הסעד שאושר. נקודה זו היא ייחודית





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

1 לתובענה הייצוגית. זאת, נוכח העובדה כי הגשת הבקשה לאישור התביעה הייצוגית אינה  
2 מחייבת תשלום אגרת בית משפט בהתאם לסכום הנתבע. היינו, בעת פתיחת ההליך לא קיים  
3 חסם על התובע מתביעת סעדים כספיים בסכומים משמעותיים. על כן, קיימת חשיבות מיוחדת  
4 להתחשב בפער בין הסכום שנתבע לבין הסכום שנפסק בעת פסיקת שכר הטרחה. בהקשר זה  
5 אף שומה על בית המשפט לבחון את השאלה האם על מנת לזכות בסעד המבוקש היה צורך  
6 להגיש תביעה ייצוגית (ראו, ע"א 10085/05 תנובה - מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית  
7 בישראל בע"מ נ' עזבון המנוח תאופיק ראבי ז"ל, פסקאות 62-63 (פורסם בנבו, 11.12.2011)).  
8 סוג שיקולים שני עליו הצביעה הפסיקה נוגע להתנהלותו של בא-כוח התובע המייצג. שכר  
9 הטרחה משמש תמריץ לניהול ההליך בצורה יעילה והגונה (ראו ע"א 7094/09 ברוזובסקי  
10 הובלות בע"מ נ' איתוראן איתור ושליטה בע"מ, פסקאות 13-14 (פורסם בנבו, 10.12.2010);  
11 ראו עוד, לעניין תביעות שאינן ייצוגיות, ע"א 9535/04 סיעת "ביאליק 10" נ' סיעת "יש עתיד  
12 לביאליק", פ"ד ס(1) 391, 395 (2005)). בהליך הייצוגי, בא-הכוח המייצג הינו בעל השפעה  
13 מהותית על האופן בו יתנהל ההליך. לפיכך, ישנה חשיבות מיוחדת למתן דגש למהלכיו של  
14 הפרקליט לעניין שכרו. סוג נוסף של שיקולים מתייחס ליחס בין שכר הטרחה לבין התביעה  
15 הייצוגית בכללותה. על בית המשפט להימנע מפסיקת שכר טרחה שיפחית באופן בלתי סביר  
16 מהתועלת הצומחת לקבוצה (לדיון מפורט בשיקולים שהוצגו ראו, ע"א 9134/05 לויט נ' קו  
17 אופ צפון, אגודה שיתופית לשירותים בע"מ, פסקאות 12-14 (פורסם בנבו, 7.2.2008); אלון  
18 קלמנט "קווים מנחים לפרשנות חוק התובענות הייצוגיות, התשס"ו-2006" הפרקליט מט 131  
19 (התשס"ז) (להלן - קלמנט)).

20  
21 כמו כן, הכירה הפסיקה אף בשיקול נוסף של מידת ההצלחה שנחל התובע המייצג בהליך (ע"א  
22 7685/12 גרשט נ' תשובה יצחק (שרון) (13/4/14); ע"א 471/15 אברהמי נ' סלקום בישראל בע"מ  
23 (11/4/16)).

24  
25 58. משהבאתי לידי ביטוי את כלל השיקולים כמפורט לעיל, מצאתי לאשר את הגמול ושכר הטרחה כפי  
26 שהוצעו על ידי הצדדים. זאת, ראשית הואיל ומצאתי כי התובענה הייצוגית שהוגשה על ידי  
27 המבקשים מוצדקת וראויה על פניה וכן, מצאתי כי מהסדר הפשרה המתקן צמחה תועלת הן לחברי  
28 הקבוצה והן ללקוחותיה העתידיים של המשיבה. זאת הן לאור סכומי ההשבה ללקוחות העבר והן  
29 בשל האסדרה לעתיד. לכך יש להוסיף כי ברי, שהגשת התובענה ובקשת האישור, וכן המשא ומתן  
30 בין הצדדים, הצריכו מהמבקש ומבא כוחו השקעת זמן ומשאבים.

31  
32 אשר לשיעור הגמול ושכר הטרחה, הרי שכאמור לעבר התבקש לפסוק גמול בשיעור של 5% מסכומי  
33 ההשבה בצירוף מע"מ ושכר טרחה בשיעור 15% בצירוף מע"מ מסכומי ההשבה. אשר לשיעור זה,





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

1 כפי שפורט, בעמדת הגורמים המקצועיים הביעו אלה דעתם כי אין להם התנגדות ביחס לשיעורי  
2 הגמול ושכר הטרחה המבוקשים, אלא שיש חשיבות בציון שיעורי הגמול ושכר הטרחה המדויקים  
3 ולא בהצגת שיעורם בשיטת ה"ברוטו", שכן, הואיל והגמול ושכר הטרחה ינוכו מתוך סך הפיצוי  
4 לחברי הקבוצה, הרי ש"נטו" עסקינן באחוזים גבוהים מהאחוזים אשר הוצהרו על ידי הצדדים  
5 בהסדר הפשרה.

6 אשר לכך, בדיון מיום 1/2/23 הובהר על ידי, כי גם ככל שחשוב שיעורי הגמול ושכר הטרחה נעשה  
7 כ"נטו" מתוך סך הפיצוי לחברי הקבוצה, הרי שהוא עומד ביחד על סך של 25%. כן ציינתי בדיון  
8 האמור, כי שיעור זה הינו על פניו סביר, וזאת לאור פסק הדין בעניין רייכרט אשר קבע כי על סכום  
9 שנגבה בפועל עד ל-5 מיליון ₪, ייפסק לטובת בא הכוח המייצג שכר טרחה של 25% (שכר טרחה  
10 בלבד).

11 אשר לפיצוי בגין האסדרה העתידית, התבקש כאמור גמול בסך של 6,000 ₪ בתוספת מע"מ ו- סך  
12 של 18,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין שכר טרחת עורך דין לבא כוח המבקש. בהקשר לכך, מצאתי לקבל  
13 את עמדת הצדדים – בתשובתם לעמדת הגורמים המקצועיים - כי כל ניסיון לביצוע חישוב פרטני  
14 ביחס להסדרה העתידית הוא תיאורטי ומכביד שלא לצורך. זאת בין היתר בשים לב לשינויים במדד  
15 שעלולים להשפיע על הסכומים וכן בשים לב לעובדה כי מדובר בסכומי הצמדה שונים ביחס לכל  
16 חבר קבוצה. זאת ועוד, מצאתי ממש בטענה ולפיה סכומי הגמול והשכר הטרחה נקבעו על ידי  
17 הצדדים, בין היתר, בשים לב לתועלת הפוטנציאלית לחברי קבוצות התובעים, בהשלכה מהממצאים  
18 כפי שנבחנו ונמדדו ביחס לתקופת העבר, בשים לב למספר הדירות בפרויקטים הקיימים (שזהו נתון  
19 שידוע כבר עתה) ובשים לב להתחייבויות המשיבה ביחס להסכמי מכר בפרויקטים עתידיים  
20 הכוללים את סעיפי ההצמדה בנוסחים זהים לאלו שנכללו בהסכמי המכר של מי מחברי קבוצות  
21 התובעים. משכך, הנני סבורה כי בשים לב להערכת החיסכון לעתיד, גם סכומים אלו הם סבירים.  
22 יחד עם זאת, מצאתי לשנות מהסכמת הצדדים בכל הנוגע למועדי תשלום סכומי הגמול ושכר  
23 הטרחה (כפי שנקבעו בסעיף 18 להסדר הפשרה), כך ש-50% מגמול המבקש ומשכר טרחת בא כוחו  
24 ישולמו תוך 30 יום מהמועד הקובע, ויתרת 50% מגמול המבקש ומשכר טרחת בא כוחו ישולמו תוך  
25 30 יום מהחלטת בית המשפט המאשרת את הודעת המשיבה בדבר עמידתה בכל התחייבויותיה על  
26 פי הסדר הפשרה.

### סוף דבר;

27  
28  
29 59. לאור האמור לעיל, מצאתי לאשר את הסדר הפשרה וליתן לו תוקף של פסק דין, והכל בשינויים  
30 המפורטים לעיל.

31



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

1 בהתאמה, תוך 90 יום מהמועד בו פסק דין זה יהפוך לחלוט, תעביר המשיבה לכל אחד מחברי  
2 קבוצות התובעים את סכום ההשבה אותו הוא זכאי לקבל בהתאם להסדר זה, כשמסכום זה יופחתו  
3 גמול המבקש ושכר טרחת בא כוחו בחלקם היחסי, בהתאם להוראות הסדר הפשרה.

4

5 תוך 21 יום מיום סיום ביצוע תשלום סכומי ההשבה תגיש המשיבה הודעה מוסכמת מתאימה לבית  
6 המשפט בצירוף תצהיר בעל תפקיד במשיבה בדבר עמידתה בהתחייבויותיה על פי סעיף 12 להסדר  
7 הפשרה.

8

9 60. אני מורה על פרסום הודעה לציבור בהתאם להוראות סעיף 25(א)(4) לחוק תובענות ייצוגיות תוך 7  
10 ימים ממועד פסק דין זה, בשני עיתונים יומיים בשפה העברית בעלי תפוצה רחבה, כאשר המשיבה  
11 תישא בעלות פרסום המודעה. **נוסח ההודעה יובא לאישור בית המשפט לפני פרסומה.**

12

13 61. המשיבה תשלם למבקש גמול בסך 6,000 ₪ בצירוף מע"מ וכן שיעור של 5% מסך סכומי ההשבה  
14 בצירוף מע"מ וכן שכר טרחה לבאי כוח המייצגים בסך 18,000 ₪ בצירוף מע"מ וכן שיעור של 15%  
15 מסך סכומי ההשבה בצירוף מע"מ – כך ש- 50% מסכומים אלה ישולמו תוך 30 יום מהמועד הקובע,  
16 ואילו 50% הנותרים ישולמו תוך 30 יום לאחר החלטת בית המשפט המאשרת את הודעת המשיבה  
17 בדבר עמידתה בכל התחייבויותיה על פי הסדר הפשרה.

18

19 62. הצדדים ימציאו העתק מפסק דין זה בצירוף הסדר הפשרה, בצירוף הודעה לציבור למנהל בתי  
20 המשפט, לשם רישומם בפנקס תובענות ייצוגיות, בהתאם להוראות סעיפים 19(ה) ו-25(ז) לחוק  
21 תובענות ייצוגיות. כמו כן, הצדדים ישלחו העתק מההודעה לציבור ליועץ המשפטי לממשלה,  
22 בהתאם להוראת תקנה 16 לתקנות תובענות ייצוגיות, התש"ע – 2010.

23

24 63. נקבע לתזכורת פנימית להגשת תצהיר המשיבה בדבר ביצוע הסדר הפשרה **ליום 3/9/23**.

25

26 64. המזכירות תדוור את פסק הדין לצדדים.

27

28

29 ניתן היום, ה' ניסן תשפ"ג, 27 מרץ 2023, בהעדר הצדדים.

30





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 8566-12-21 להב נ' אזורים בנין (1965) בע"מ



לימור ביבי, שופטת

- 1
- 2
- 3
- 4

