

הודעה בדבר אישור הסדר פשרה בתובענה ייצוגית
ת"צ 19-09-40264 פיביק נ' מרכז משען בע"מ (חל"צ)

בהתאם להוראות 25(א)4 לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 מובא בזאת לידיעת הציבור, כי ביום 16.8.2023 אישר בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו (להלן: "**בית המשפט**") בקשה לאישור הסדר פשרה מתוקן (להלן: "הסדר הפשרה") שנחתם בעניין תובענה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית (להלן: "**בקשת האישור**") שהוגשה על-ידי מר יעקב פיביק (להלן: "**המבקש**") נגד מרכז משען בע"מ (חל"צ) (להלן: "**משען**").

1. עניינה של בקשת האישור, בטענות המבקש, כי משען מיישמת באופן חלקי ופוגעני את הוראות סעיף 26(א)2 לחוק הדירור המוגן, התשע"ב-2012 (להלן: "**חוק הדירור המוגן**") שענייני הנחיות ומגבלות לגבי העלאת דמי האחזקה בהם מחייבת משען את דייריה הקשישים, וכי משען מפרה ולא מקיימת את הנחיות וקביעות הפסיקה הרלוונטית ויש 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 הדירור המוגן שאותם היא מכתבה 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. בנוסף טוען המבקש כי משען מפרה תנאי-חיוב נוסף שבחוזי הדירור 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 מחשבוניתיהם ללא אישורם המוקדם. משען מכחישה את טענות המבקש בתובענה ובבקשת האישור, ובכלל זאת עמדה במסגרת תשובה (התנגדות) לבקשת האישור, כי העלאת דמי האחזקה נעשתה כדן; 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.
2. הצדדים באו ביניהם בדברים על-מנת להביא לסיום המחלוקת באופן מסכם ומאמציהם נשאו פרי, אשר מצא ביטוי בהסדר הפשרה שבעיני הצדדים הינו הסדר פשרה ראוי, הוגן וסביר ואותו מבוקש לאשר במסגרת הבקשה לאישור הסדר הפשרה וזאת מבלי שיהיה בכך כדי להודות בכל טענה ו/או דרישה כלשהי על-ידי מי מהצדדים.
3. הקבוצה עליה יחול הסדר הפשרה הינה "דיירים המתגוררים או שהתגוררו בבתי הדירור המוגן משען או שחתמו על חוזים למגורים בבתי הדירור המוגן האמורים, יורשי דיירים שהתגוררו או מתגוררים בבתי הדירור המוגן במשען ואשר שילמו לה סכומי דמי אחזקה בגין העלאת מעבר למדד בגין תקופות בהן התגוררו בבתי הדירור המוגן משען החל מינואר 2019 ואילך" (להלן: "**חברי הקבוצה**").
4. המבקש וחברי הקבוצה מיוצגים על-ידי עו"ד זאב וייס ו/או דב קיבלוביץ ו/או דנה מליחי-חקמון ממשרד וייס, פורת ושות' עורכי דין מרח' קויפמו 2, מרכז הטקסטיל, תל אביב - יפו 6810294. משען מיוצגת על-ידי עו"ד נועם רונן ודניאל בר לב ממשרד גורניצקי ושות' מרח' החרש 20, תל אביב - יפו 6761310.

תיאור תמציתי של ההסכמות במסגרת הסדר הפשרה

5. הסדר הפשרה יחול על חברי הקבוצה כהגדרתם לעיל. החל מ"המועד הקובע" (30 יום לאחר שפסק הדין המאשר את הסכם הפשרה הפך לחלוט), תודיע משען לדייריה בבתי הדירור המוגן אותם היא מפעילה, 30 יום מראש ובכתב טרם המועד שמשען עומדת להעלות את דמי האחזקה בפועל. בהודעת ההעלאה יצוין כי כל דייר אשר יחפוץ בכך, יהיה רשאי לקבל מבית הדירור המוגן, אישור רו"ח חיצוני להעלאה הצפויה של דמי האחזקה ובו פירוט השינויים בעלויות התפעול השוטף של בית הדירור המוגן, בנוסח שהוסכם בין הצדדים, כשהוא חתום על-ידי רו"ח חיצוני. באישור רו"ח החיצוני יפורט השינויים בעלויות התפעול השוטף של בית הדירור המוגן, בשנה הנבדקת לעומת השנה שקדמה לה (ללא גרירת יתרונות 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. בנוסף, באישור רו"ח החיצוני, ייכללו ביאורים ביחס לרכיבים של עלויות התפעול השוטף של בית הדירור המוגן שחל בהם שינוי הנחשב מהותי. לצרכי הסכם הפשרה, "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 דירור מוגן.
6. בד בבד עם משלוח הודעת ההעלאה תעביר משען לוועדי הדיירים בבתי הדירור המוגן אותם היא מפעילה ובהם בכוונתה לבצע העלאה מעבר למדד, את אישורי הרו"ח החיצוני, כל ועד דיירים לפי בית הדירור המוגן הרלוונטי, בצירוף מכתב בו תיידע את ועדי הדיירים על זכותם לפנות לקבלת הבהרות, כהגדרתן וכמפורט להלן. בתוך 15 ימים ממועד המכתב לוועדי הדיירים ואישור הרו"ח החיצוני, יהיה רשאי מי מוועדי הדיירים שיחפוץ בכך, להפנות למשען מסמך בקשת הבהרות מרוכז בכתב, ביחס לרכיבים בעלויות התפעול השוטף של בית הדירור המוגן שבהם חלה, לפי אישור רו"ח החיצוני, התייקרות של בין 0.3% לבין 0.49% לעומת עלות הרכיב בשנה הקודמת. בתוך 15 ימים מקבלת הפנייה למתן הבהרות, תשיב משען בכתב לוועד הדיירים לפנייה למתן הבהרות ויתין ביאור תמציתי מתאים לשינוי.
7. הוסכם על-ידי הצדדים, הגם שממילא משען סבורה שפעלה כך עוד טרם הגשת בקשת האישור, כי בעת חישוב עלויות התפעול השוטף של בתי הדירור המוגן המופעלים על-ידי משען, לא יובאו בחשבון הרכיבים הבאים: הוצאות פחת; הוצאות שיווק ופרסום; השתתפות בהוצאות מרכז (מטה) משען; הוצאות שדרוג, שיפור הנכס, השקעות בנכס, במתקניו ובתכולתו, שאינן הוצאות אחזקה שוטפת; עלויות המיוחסות במשען, באופן ישיר ונפרד, למחלקות שאינן חלק מבית הדירור המוגן, כגון מחלקות סיעודיות.
8. בנוסף, הצדדים הסכימו כי משען תעניק פיצוי לחברי הקבוצה בסך כולל של 25,000 ₪, על דרך של קיום הרצאות העשרה בכל אחד מתשעת בתי הדירור המוגן אותם מנהלת משען.
9. עם אישור הסדר הפשרה בפסק דין על-ידי בית המשפט, התגבש ויתור, סילוק ומעשה בית דין כלפי חברי הקבוצה. עם זאת, אין בהסדר הפשרה כדי לנמוע הגשת תביעה אישית על-ידי חבר קבוצה.
10. בית המשפט מצא כי הסדר הפשרה ראוי, הוגן וסביר בהתחשב בעניינם של חברי הקבוצה.
11. האמור לעיל מהווה תמצית בלבד של הסדר הפשרה. הנוסחים המלאים של פסק הדין והסדר הפשרה הם המחייבים.
12. ניתן לעיין בפסק הדין ובהסדר הפשרה ובנספחיו במשרדי ב"כ הצדדים שפרטיהם לעיל או בפנקס התובענות הייצוגיות.
13. נוסח הודעה זו אושר על-ידי בית המשפט וההודעה מתפרסמת בהתאם להחלטתו.