

הסדר פשרה

שנערך ונחתם ביום ____ לחודש יולי שנת 2023

– בין –

1. **יהודית בלומפילד- חבס ת.ז. 12767828**
מבית הדיור המוגן משען פיכמן רמת אביב
רחוב פיכמן 12 רמת אביב, ת"א
2. **הניה זים ת.ז. 001820158**
מבית הדיור המוגן משען פיכמן רמת אביב
רחוב פיכמן 4 רמת אביב, ת"א
3. **גבראלה בקי ת.ז. 003482874**
מבית הדיור המוגן משען פיכמן רמת אביב
רחוב פיכמן 6 רמת אביב, ת"א
4. **אביבה זמיר ת.ז. 6368799**
מבית הדיור המוגן משען רמת אפעל
שדרות הארזים 2 רמת גן
5. **רבקה דונרשטיין ת.ז. 65319501**
מבית הדיור המוגן משען רמת אפעל
שדרות הארזים 2 רמת גן
כולן על-ידי ב"כ : עוה"ד זאב וייס ו/או דב קיבלוביץ
ו/ או דנה מליחי חקמון ו/או אח'
ממשרד וייס, פורת ושות' עורכי דין
רחוב קויפמן 2, מרכז הטקסטיל, תל אביב 6810294
טלפון: 03-5164949; פקס: 03-5164143
דוא"ל: lawyers@weisslaw.co.il

(להלן- "המבקשות")

מצד אחד

לבין

מרכז משען חל"צ מס' 520020405

מרחוב ארלוזורוב 93 תל אביב

ע"י ב"כ ממשרד יגאל בורוכובסקי

רח' בגין 132 מרכז עזריאלי

המגדל העגול, קומה 24 ת"א

טל' 03-7285555, פקס: 03-9797365

(להלן: "המשיבה" או "משען")

מצד שני

וביום 4.3.20 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו (כב' השופט ד. חסדאי) כנגד משען, תובענה ובצדה בקשה לאשרה כתובענה ייצוגית שמספרה 7793-03-20 על-ידי המבקשות (להלן, בהתאמה: "התובענה" ו-"בקשת האישור");

הואיל

והמבקשות טענו בתובענה ובבקשת האישור, כי משען הפרה את הוראות סעיף 27 לחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 (להלן: "חוק הדיור המוגן") שענינו הבטחת כספי פיקדונות הדיירים המופקדים בידי משען וכי מדובר בצורך המוכר בחוק הדיור המוגן כנוסחו המתוקן להבטחת כספים שהפקידו דיירי משען כפיקדון/דמי כניסה (או כדו"ע) עם כניסתם לבית הדיור המוגן (להלן: "הפקדונות") וכי בשל ההכרה בחשיבות הסוגייה המחוקק התייחס אליה ספציפית, ודאג להסדרתה בתיקון מס' 1 לחוק הדיור המוגן ("התיקון לחוק"). לטענת המבקשות, משען הפרה את סעיף 27 לחוק, באופן מתמשך החל ממועד כניסת התיקון לחוק לתוקף ("המועד הקובע") ולא סיפקה לדייריה בטוחות סטטוטוריות כנדרש ממנה במועד הקובע ("הפרות משען"). המבקשות טענו כי תוצאת הפרות משען היא כי דייריה העבירו לה דמי פיקדון בסכומים משמעותיים אך לא קיבלו/מקבלים בטוחות כחוק להבטחת השבת הכספים האלה, בהתאם לתנאי החוזה עימם, הקובעים כי

הואיל

כל דייר (או יורשיו) יקבל בחזרה את דמי הפקדון (בניכוי דמי שחיקה חוזיים) עם עזיבתו את בית הדיור המוגן (או פטירתו). המבקשות טענו כי הפרות משען לעיל מהוות ומגבשות, בין היתר-עוולות בנזיקין: הפרות חובה חקוקה, רשלנות, הפרות חובות משען כנאמן הדיירים ומהוות גם הפרות חוזי משען עם הדיירים, אשר כתוצאה מהם נגרם להן נזק כספי בגובה העלויות והעמלות שמשען היתה נושאת בהן לו היתה מעמידה ערבויות בנקאיות להבטחת הפיקדונות, וכן נזקים לא ממוניים של עגמת נפש, מתח, חששות וכד', בסכום שהועמד בבקשת האישור על סך של 30 מיליון ₪.

והואיל

ומשען הכחישה את טענות המבקשות וטענה כי היא פעלה בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, רשמה משכנתאות לטובת דייריה בחלק מבתי הדיור המוגן, ופנתה לוועדת החריגים לגבי בתי דיור מוגן בהם לא היה ביכולתה לרשום משכנתאות לפי דרישת החוק, ופועלת בהתאם להנחיות הרגולטור. משען טענה כי ועדת החריגים מונתה והתכנסה בפועל באיחור של שנה לעומת המועד שנקבע בתיקון לחוק (25.1.19) באופן שסיכל את פרק הזמן בן השנה שיועד בחוק לשם דיון במקרים שבהם קיימת מניעה לרישום משכנתה, למתן מענה ופתרון של הוועדה למתן בטוחה חלופית (לרבות פטור ממתן בטוחה ו/או אישור למתן בטוחה אחרת), וליישום החלטותיה בטרם כניסת חובת המתן הבטוחה לתוקף.

משען טענה כי פנתה לוועדת החריגים מיד עם הקמתה (ואף קודם לכן), וועדת החריגים אישרה הסדרי בטוחה חלופיים לחמישה בתי דיור מוגן (חיפה, רמת אפעל, באר שבע, אפקה וחולון); בשלושה בתי דיור מוגן נוספים רשמה משען משכנתאות כדרישת החוק (גבעתיים, ירושלים וברודצקי), ובבית אחד (פיכמן) משען העניקה לדייריה בטוחה כספית (הפקדת 40% מכספי הפיקדונות של הדיירים בידי נאמן) בהתאם לחוק הדיור המוגן.

משען טענה כי נוכח פניותיה לוועדת החריגים, עוד בטרם הגשת הבקשה הייצוגית, החלטות הוועדה ויישומן על ידי משען, הרי שהבקשה הייצוגית הוגשה ללא סיבה והצדקה אמיתית להגשתה ואינה מגלה עילה; משען טענה עוד כי היא מקיימת את הוראות החוק והחלטות והנחיות הרגולטור (ועדת החריגים) שמונה לפי החוק, ופעולותיה מקימות לה חסינות מכוח סעיף 6 לפקודת הנזיקין. למבקשות ולחברי הקבוצה לא נגרם כל נזק; הטענה לנזקים "לא ממוניים" (עגמת נפש, חרדה, חשש וכד' מהעדר בטוחה לפקדונות הדיירים) חסרת בסיס, משום שמשען מקיימת את התחייבויותיה לדיירים ביחס להשבת יתרת כספי הפיקדונות למי שזכאי לכך, ומשום שמשען איתנה פיננסית ובעלת גב כלכלי יציב ואין חשש ממשי ש"תקרוס" או "תיקלע לחדלות פירעון" ולא תוכל להשיב את הפיקדונות; לטענת משען, הטענה ל"נזקים ממוניים" בגובה "עלויות הערבות הבנקאית" להבטחת הפיקדונות חסרת בסיס, שכן המבקשות וחברי הקבוצה לא רכשו ערבויות בנקאיות ומשען גם לא חסכה עלויות אלו. עוד טענה משען כי הבקשה הוגשה בחוסר תום לב, כחודש וחצי לאחר כניסת התיקון לחוק לתוקף, חרף ידיעת המבקשות על בקשות משען לוועדת החריגים, שטרם נדונו נוכח הקמת הוועדה באיחור, וללא פניה מוקדמת למשען לבירור העובדות, שהיתה מיינתרת את הגשתה;

והואיל

ומשען השלימה את רישום הבטוחות לטובת הדיירים בכלל הבתים ברשת כמפורט לעיל, לרבות בהתאם להסדרי הבטוחה החלופיים שאושרו על ידי ועדת החריגים ותחת פיקוחה, כמפורט בהודעת עדכון שמסרה משען לבית המשפט בימים 12.7.21, בדיון מיום 12.5.22, ובהודעות עדכון נוספות מהימים 17.7.22, 3.10.22 ו- 30.11.22, המצורפים **כנספחים 1-5**;

והואיל וביחס לבתי הדיור **ברמת אפעל, אפקה ובאר שבע**, אישרה ועדת החריגים הסדרי בטוחה חלופיים זמניים, לפיהם במקום משכנתה לטובת הדיירים, הותר למשען למשכן לטובת נאמן הדיירים את זכויותיה האובליגטוריות של משען (זכויותיה החוזיות כחוכרת במקרקעין) במקרקעי בתי הדיור המוגן, ומשען מתחייבת להמשיך לפעול בהתאם להחלטות ועדת החריגים והוראות חוק הדיור המוגן ביחס למתן הבטוחות;

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 המבקשות"** – 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 8.2-8.3. שלהלן;
 - **"הקבוצה / חברי הקבוצה"** – כל הדיירים המתגוררים בבתי הדיור המוגן המנוהלים ע"י משען ו/או שחתמו על חוזים למגורים בבתי הדיור המוגן המנוהלים על ידה, עד ליום מתן פסק הדין ואשר עמדה ו/או שעומדת לזכותם יתרת פיקדון העולה על שבעה אחוזים מהפיקדון או על 70,000 ₪ לפי הנמוך, לרבות חליפיהם/ יורשיהם (להלן: **"דיירי 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 (כפוף לסעיף 9.2. שלהלן).

3.3. הסכמות הצדדים :

בהתאם להסדרי בטוחה חלופיים זמניים שאושרו על ידי ועדת החריגים, משען שיעבדה לטובת דיירי בתי הדיור המוגן שלה **ברמת אפעל, אפקה ובאר שבע**, בין היתר, את זכויותיה החוזיות כחוכרת הזכויות במקרקעין בבתי הדיור המוגן הנ"ל, וזאת באמצעות רישום שעבודים ברשם החברות.

3.4. משען מצהירה ומתחייבת, כי היא תמשיך לפעול בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן והחלטות ועדת החריגים ביחס למתן בטוחות לדיירים, כפי שיינתנו מעת לעת, לרבות באשר למתן בטוחות בבתי הדיור המוגן ברמת אפעל, אפקה ובאר שבע. למען הסר ספק אין בכך כדי לגרוע מהאמור בסעיף 9.4 להלן לרבות בטענת המבקשות לפיה משען לא פעלה לפי החוק, ובטענות משען כי היא פעלה בהתאם להוראות החוק, וכל צד שומר על טענותיו.

4. הגשת טיעון בדבר גמול ושכ"ט עו"ד למבקשות ולבאי-כוחו :

4.1. משעה שהצדדים לא הצליחו להגיע להסכמות בדבר גמול ושכ"ט עו"ד למבקשות ולבאי-כוחן, 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).

4.2. לפיכך, הוסכם כי לאחר מתן פסק דין על-ידי בית המשפט, יגישו הצדדים טיעונים בנדון, כך שהמבקשות והמשיבות יגישו את טיעוניהן ביחס לגמול ולשכר הטרחה בהיקף שלא יעלה על 5 עמודים בתוך 15 ימים ממועד מתן פסק הדין, וכל צד יהא רשאי להשיב לטיעוני הצד השני בהיקף שלא יעלה על 2 עמודים בתוך 15 ימים לאחר מכן. החלטת בית המשפט בנוגע לגמול ולשכר הטרחה תינתן כפסק דין משלים לפסק הדין החלקי המאשר את הסדר הפשרה.

5. מינוי בודק :

5.1. 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.

6. ויתור, סילוק ומעשה בית דין :

מוסכם על הצדדים, כי עם אישור ההסדר ומתן תוקף של פסק דין חלקי לפשרה, יתגבש אוטומטית ויתור סופי, מלא ומוחלט של כל אחד מחברי הקבוצה כהגדרתה לעיל, 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 ו/או הנזקים הנטענים במסגרתה, וכי מובהר כי אין ולא עומדת עוד למי מחברי הקבוצה כל טענה, כספית ושאינה כספית, ביחס לבטוחות שהועמדו ו/או שהיה על משען להעמיד לדייריה על פי חוק הדיור המוגן.

7. יישום הסדר הפשרה :

- 7.1. בסמוך לאחר חתימתו של הסדר פשרה זה, יגישו הצדדים לבית המשפט בקשה משותפת שבה יבקשו את אישור בית המשפט להסדר, ולצורך כך יבקשו ממנו :
- 7.1.1. 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 ;
- 7.1.2. 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 ;
- 7.1.3. לאשר את הסדר הפשרה בדרך של מתן פסק דין כהגדרתו לעיל בחלוף 45 ימים ממועד פרסום ההודעה ;
- 7.1.4. לפטור את המבקשות מתשלום החלק השני של אגרת בית המשפט בהתאם לתקנה 7א(א)(3) לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז-2007.

8. ביטול ההסדר :

- 8.1. היה ובית המשפט לא יאשר את הסדר הפשרה, 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.
- 8.2. 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).
- 8.3. 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).

9. הצהרות הצדדים והתחייבויותיהם :

- 9.1. 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.
- 9.2. 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.

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

9.4. הצדדים מצהירים, כי פשרה זו נעשית לפנים משורת הדין, וכי אין בהתקשרותם בהסדר זה משום הודאה מצד מי מהם ו/או מטעמם 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.

9.5. 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:

רביטל סבג, עו"ד
ממשרד יגאל בורוכובסקי, עו"ד
ב"כ משען

דנה מליחי חקמון, עו"ד
וייס, פורת ושות', עורכי דין
ב"כ המבקשות