



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

לפני כבוד השופטת נועה גרוסמן

תובעים

1. עמית בוטבול
2. ניב אשכנזי
ע"י ב"כ עו"ד אהוד גריי

נגד

נתבעת

קרסו נדל"ן בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד רונן קצף

פסק דין

לפניי בקשה לאישור הסדר פשרה בהתאם לסעיפים 18 ו-19 לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן בהתאמה: "**הבקשה לאישור הסדר פשרה**" או "**הבקשה**" ו-"**חוק תובענות ייצוגיות**").

רקע וטענות הצדדים:

1. עסקינן בשתי בקשות לאישור תובענה ייצוגית באותו עניין שהוגשו כנגד אותה משיבה, קרסו נדל"ן בע"מ (להלן גם: "**המשיבה/נתבעת**"): המבקשת, הגב' עמית בוטבול הגישה את ת"צ 62277-10-21, ואילו המבקש, מר ניב אשכנזי, הגיש את ת"צ 65896-10-21 (להלן בהתאמה גם: "**המבקשים/התובעים**" ו- "**בקשת האישור**").

2. בתמצית יצוין, כי המבקשים/התובעים רכשו מהמשיבה/הנתבעת דירות בפרויקט "או-מא-מיי" שבקרית אונו. לטענתם, בהסכמי המכר של המשיבה/הנתבעת ישנם סעיפי הצמדה למדד תשומות הבניה (להלן: "**המדד**"), המתירים לה להצמיד תשלומי תמורה ששולמו לה במחצית הראשונה לחודש קלנדרי, דהיינו בין ה-1 ל-15 לחודש, למדד עתידי שיפורסם לאחר התשלום בפועל. זאת, שעה שמדד הבסיס הוא המדד הידוע ביום ההתקשרות (להלן: "**תניית הצמדה**"). לטענת המבקשים, בכך "מרוויחה" המשיבה/הנתבעת הצמדה למדד נוסף, בהינתן כי מדד תשומות הבניה עולה באופן עקבי ורציף. לפי הנטען, בעשותה כן המשיבה/הנתבעת מתחילה את חישובי ההצמדה למדד, ממדד שפורסם בעת החתימה על



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

- 1 הסכם המכר (ולעתים אף לפני כן) ומסיימת את חישוב ההצמדה במקרים רבים לפי מדד
2 שעוד לא פורסם בעת התשלום בפועל.
3 עוד נטען, כי תניית ההצמדה המדוברת נועדה להאריך את תקופת ההצמדה ויוצרת א-
4 סימטריה ביחס להוראה אחרת בהסכמי המשיבה שקובעת את "המדד היסודי".
5 כן נטען, כי ההוראות בעניין ההצמדות הן מקפחות, שכן הן נועדו במקור לשמש אמצעי
6 לשמירת ערך הכסף ולא לניצול לרעה תוך מתן אפשרות לייצר למשיבה מקור רווח נוסף.
7
8 3. הסעיף הרלוונטי הוא סעיף 12 (על תתי סעיפיו), ובמיוחד סעיף 12.6 בהסכם המסדיר את
9 תשלום התמורה.
10
11 4. שתי התובענות נסמכו במועד הגשתן על החלטת כב' השופט חסדאי בת"צ (ת"א) 34500-
12 08-18 רון ואח' נ' בנייני א. זיתוני 2002 בע"מ ואח' (8.8.2021) (להלן: "עניין רון"), בה
13 אושרה בקשה לאישור תובענה כייצוגית בסוגיה שבכותרת.
14 יצוין בהזדמנות זו, כי מאז אותה החלטה שניתנה בעניין רון, החלו להיות מוגשות בקשות
15 רבות לאישור תובענה כייצוגית כנגד חברות בנייה, בשל קיומם של סעיפי הצמדה דומים
16 הקבועים בהסכמי המכר שלהן. אותם הליכים הולידו החלטות ופסקי דין, בעיקר על ידי
17 ערכאות מחוזיות, לטובת המגיש.
18 ככל שהדבר ידוע, עדיין אין הכרעה חלוטה בסוגיה על ידי בית המשפט העליון.
19
20 ראו בעניין זה את הסקירה שערכתי בסעיפים 35-36 להחלטתי מיום 7.1.2025, בה התקבלה
21 בקשת האישור על ידי, כפי שיבואר להלן.
22
23 5. בתשובתה דחתה המשיבה/הנתבעת את טענות המבקשים/התובעים וטענה מנגד, כי אין
24 תחולה בענייננו לחוק החוזים האחידים, תשמ"ג-1982 (להלן: "חוק החוזים האחידים"),
25 ולחילופין כי הסכמי המכר נושא בקשת האישור אינם בבחינת "חוזה אחיד" וכי תניית
26 ההצמדה המדוברת אינה מקפחת.
27 המשיבה/הנתבעת העלתה טענות שונות, כאלה ואחרות כנגד קבלת בקשת האישור. בין
28 השאר טענה, כי מטרתו של מנגנון ההצמדה הקיים בהסכמיה היא העמדת החיוב על ערכו
29 הריאלי. לטענתה, המדד המתפרסם ב-15 לחודש משקף את עלויות הבנייה שנשאה בהן
30 המשיבה בחודש הקודם לפרסום. לפיכך, אם רוכש בוחר לשלם בתחילת החודש, יהיה
31 התשלום צמוד למדד תשומות הבניה.
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטובול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

הכרעתי בבקשות האישור :

6. הצדדים הגיעו להסכמה דיונית על הגשת סיכומים בכתב בבקשת האישור ללא חקירות, וביום 7.1.2025 הכרעתי בבקשת האישור ואישרתי אותה.

במסגרת הכרעתי סקרתי ודנתי באריכות בטענות שהועלו, ולפיכך לא מצאתי טעם לשוב עליהן במסגרת הנוכחית. אציין רק, כי במסגרת הכרעתי קבעתי כי הוכח ברמת ההוכחה הנדרשת לשלב הנוכחי, כי ההצמדה המופיעה בסעיף 12.6 בהסכמי המכר שנחתמו בעניינם של המבקשים (וכפי הנראה גם בעניינם של רוכשים נוספים אחרים), מהווה תנאי מקפח בחוזה אחיד, שכן היא משקפת על פניה הצמדה למדד בלתי סימטרית של תשלום המבוצע בין ה- 1 ל- 15 לחודש.

7. בתמצית ייאמר, כי קבעתי בין היתר כדלקמן :

כי דין הטענה לאי תחולת חוק החוזים האחידים – להידחות ;

כי די בחומר הראיתי והמשפטי הקיים לצורך הרמת הנטל הלכאורי הנדרש להיותם של הסכמי המכר "חוזה אחיד" ;

כי הורם נטל ההוכחה הנדרש להיותה של תניית ההצמדה – מקפחת. בהקשר זה קבעתי בין היתר, כי מתניית ההצמדה שבהסכמים עולה, כי כאשר התשלום מבוצע בין ה- 1 ל- 15 לחודש, אז טרם פורסם מדד בגין (המדד שעתיד להתפרסם בגין החודש האחרון), המשיבה/הנתבעת שומרת לה את האפשרות (אותה היא גם מממשת), לבצע את ההצמדה של התשלום למדד בגין. במקרה כזה, נראה כי תכלית ההצמדה בדבר שמירת ערך הכסף לנוכח ההתייקרויות במשק, אינה מתקיימת. כמו כן, לא נשמרת האחידות בשיטת ההצמדה, בשים לכך שבראשית ההתקשרות נקבע מדד הבסיס כמדד הידוע, אלא נוצרות אי-הלימה וא-סימטריה בין המדד ההתחלתי לבין המדד לפיו מוצמדת התמורה במחצית הראשונה של החודש. מנגנון הצמדה כזה, גודע למעשה את ההיצמדות לשיטת הצמדה אחת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטובול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

1 בעשותה כן, המשיבה/הנתבעת מעניקה לעצמה לכאורה יתרון כלכלי בלתי הוגן, בדמות
2 הצמדה נוספת למדד העתיד להתפרסם, וזאת על חשבון הרוכש המשלם ותוך קיפוחו (ראו
3 סעיף 62 להחלטתי מיום 7.1.2025);
4

5 בד בבד, קבעתי כי אין בטענות ההגנה שהועלו בשלב בקשת האישור כדי לסתור או להפריך
6 את נטל ההוכחה שהורם כאמור על ידי המבקשים/בתובעים, נכון לאותו שלב.
7 יוער ויובהר בהקשר זה – כי טענות ההגנה לא נדחו על ידי באופן גורף וחד משמעי, אלא
8 רק לצורך שלב בקשות האישור ותוך קביעה כי לא היה די בנטען ובחומר הראיתי שהובא
9 על ידי המשיבה/הנתבעת כדי להפריך את נטל ההוכחה שהורם על ידי המבקשים/התובעים
10 לצורך קבלת בקשת האישור.

11 נכון אותו שלב של בקשת אישור, מצאתי כי ההצדקות הכלכליות שהועלו על ידי
12 המשיבה/הנתבעת לצורך צידוד בסעיף ההצמדה המדובר, לא הפיסו את הדעת ולאותו שלב
13 לא היה בהן כדי ליישב את העדר הסימטריה העולה מתניית ההצמדה. עוד ציינתי בין
14 היתר, כי לא מצאתי תימוכין מספקים לכך שהמשיבה/הנתבעת פועלת בסביבה עסקית
15 המחייבת אותה להצמיד תשלומים המבוצעים לטובתה במחצית הראשונה של החודש,
16 למדד בגין.

17 לפיכך, טענה זו בשלב בקשת האישור היתה ראויה ונכונה להישמע.
18 כן ציינתי כי לא נערכו חקירות, על כל הנובע מכך לעניין טענות ההגנה;
19

20 בתוך כך, קבעתי כי עילת התביעה בגינה מאושרת הגשת תובענה ייצוגית היא **תנאי מקפח**
21 **בחוזה אחיד לפי סעיף 3 לחוק החוזים האחידים** וכי יתר העילות יתבררו במידת הצורך
22 במסגרת התביעה גופה;
23

24 אשר לסעדים הנתבעים, אלה הוגדרו כך: **להורות למשיבה לחדול מלכלול בהסכמיה תניית**
25 **הצמדה למדד שטרם פורסם; ליתן לחברי הקבוצה פיצוי כספי;**
26

27 הקבוצה הייצוגית הוגדרה כך: **כל מי שהתקשר עם המשיבה בהסכם לרכישת נכס בו**
28 **הוגדר מדד הבסיס כמדד הידוע, אשר כולל תניית הצמדה המאפשרת למשיבה להצמיד**
29 **תשלומים למדד שטרם פורסם, ושילם למשיבה תמורה בין ה-1 ל-15 בחודש, כאשר**
30 **כולה או חלקה של התמורה, הוצמדה למדד שטרם פורסם במועד התשלום, וזאת בשבע**
31 **השנים האחרונות;**
32





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

הבקשה לאישור הסדר פשרה ועיקרי ההסדר :

8. לאחר החלטתי מיום 7.1.2025, הצדדים ניהלו משא ומתן אשר הבשיל לכדי ההסכמות נושא הבקשה שלפני שהוגשה ביום 30.9.2025.

9. הערה טכנית: בהינתן כי בקשת האישור התקבלה, המשיבה תכונה החל משלב זה "הנתבעת", ואילו המבקשים יכוננו "התובעים" או "התובע" ו"הנתבעת", לפי העניין.

10. הקבוצה נושא הסדר הפשרה הוגדרה כך :

"כל מי שהתקשר עם הנתבעת בהסכם לרכישת נכס בו הוגדר מדד הבסיס כמדד הידוע, אשר כולל תניית הצמדה המאפשרת למשיבה להצמיד תשלומים למדד שטרם פורסם, ושילם למשיבה תמורה בין ה-1 ל-15 בחודש, כאשר כולה או חלקה של התמורה, הוצמדה למדד שטרם פורסם במועד התשלום, וזאת בשבע השנים האחרונות ועד למועד הגשת בקשה זו".

11. הצדדים ציינו, כי לצורכי פשרה הנתבעת ביצעה בדיקה בנוגע להפרשים בין הסכומים שהיא גבתה בפועל מחברי הקבוצה, לבין הסכומים שהיא הייתה גובה אילו הייתה מצמידה את התשלומים של חברי הקבוצה למדד הידוע ביום התשלום בכל אחד מהתשלומים. הוסבר, כי הבדיקה נערכה באמצעות סריקה במערכת הנתבעת, אשר "שלפה" את כלל התשלומים שבוצעו בתקופה הרלוונטית, דהיינו בין ה-26.10.2014 לבין מועד הגשת הבקשה (להלן: "התקופה הרלוונטית") – אשר הוצמדו למדד שטרם פורסם במועד התשלום. בהתאם לכך, בוצע חישוב של ההפרש שבין הסכום ששולם בפועל לבין הסכום שהיה משולם אילו ההצמדה הייתה מבוצעת לפי המדד הידוע בעת התשלום. הצדדים הוסיפו, כי לצרכי ביקורת, בוצעו בדיקות מדגמיות לגבי מספר חברי הקבוצה, וזאת על מנת לוודא את תקינות החישוב ולוודא שלא קיימות תקלות רוחביות, הן בשיטה והן בנתונים.

12. בנסיבות הנ"ל, הגיעו הצדדים להסכמה, מבלי להודות בטענות משנהו, כדלקמן :

א. בכל הפרויקטים בהם מכרה הנתבעת נכסים וגבתה בגינם בתקופה הרלוונטית תשלום המוצמד למדד שטרם פורסם, כאשר מדד הבסיס הוא המדד הידוע, יושב



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

1 לחברי הקבוצה סכום בגובה שבעים אחוזים (70%) מההפרש שבין הסכומים שהיא
2 גבתה בפועל, לבין הסכומים שהיא הייתה גובה אילו הייתה מצמידה את
3 התשלומים של חברי הקבוצה למדד הידוע ביום התשלום, בכל אחד מהתשלומים.
4 בדיקה של הנתבעת העלתה כי ההפרש כולו בפרויקטים אלו עומד על סך 572,267
5 ₪ כולל מע"מ. לפיכך, ההחזר הכולל לקבוצה יעמוד על סך 400,587 ₪ כולל מע"מ
6 (70% כאמור).

7
8 יצוין למען הסדר הטוב, כי נתונים אלה, נתמכים בתצהירו של מר ראובן קידר,
9 סמנכ"ל הכספים בנתבעת (אמנם מדובר באותו תצהיר התומך בבקשה לאישור
10 הסדר פשרה, אך ראיתי להסתפק בו), הוגשו לעיוני במעטפה סגורה לאחר
11 שהוריתי לנתבעת לעשות כן.

12
13 ב. ההחזרים יבוצעו ישירות לכל אחד מחברי הקבוצה כפי שיהיו במועד אישור הסדר
14 הפשרה, בהתאם לסכום הפרטני המדויק המגיע לכל חבר קבוצה בהתאם להסדר,
15 בתוך 30 ימים ממועד אישורו, כדלקמן:

16
17 1. בנוגע לחברי קבוצה זכאים שכבר יש להם חשבון פתוח אצל הנתבעת
18 (יובהר כי במקור נכתבה בסעיף זה שבבקשה המילה "אין" במקום
19 המילה "יש", אך ברור לנוכח הוראת הסעיף כי מדובר במי שיש לו חשבון
20 פתוח אצל הנתבעת ולא מי שאין לו חשבון פתוח אצלה), סכום הזיכוי
21 ישולם באמצעות העברה בנקאית ישירות לחשבון הבנק של חבר הקבוצה,
22 בהתאם לפרטים הנמצאים בידי הנתבעת (או בכל דרך אחרת שתהיה
23 מקובלת על חבר הקבוצה והנתבעת, ככל שישנם, תוך 30 ימים ממועד
24 אישור ההסדר.

25
26 2. לגבי חברי קבוצה זכאים שאין להם חשבון פתוח ושאינו בידי הנתבעת את
27 פרטי חשבון הבנק שלהם, הנתבעת תשלח תוך 30 ימים ממועד אישור
28 הסכם זה הודעות SMS או הודעות דוא"ל למספר הטלפון שנמצא בידיה
29 או לכתובת המייל שבידה, ובהן תודיע על זכאות חבר הקבוצה לפי
30 ההסדר, תבקש את פרטי חשבון הבנק של אותו חבר קבוצה, וכן תמסור
31 מספר טלפון של הנתבעת לבירור אמיתות משלוח ההודעה על ידי חברי
32 הקבוצה, ככל שיידרש. עוד תבהיר הנתבעת במסגרת ההודעות הנ"ל, כי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטובול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

- 1 ככל שלא יועברו הפרטים בתוך 60 יום, יועברו הכספים לקרן לניהול
- 2 ולחלוקת כספים שנפסקו כסעד בהתאם לסעיף 27א לחוק (להלן:
- 3 "הקרן").
- 4 הנתבעת תשלם לכל אחד מחברי הקבוצה האמורים את הסכום המגיע לו כאמור
- 5 בהסדר, בתוך 30 ימים מהמועד שבו יתקבלו אצל הנתבעת בכתב פרטי חשבון בנק
- 6 של הרוכש, שאליו תבוצע העברה בנקאית בהתאם (או בכל דרך אחרת שתהיה
- 7 מקובלת על שני הצדדים).
- 8
- 9 ג. מבלי לגרוע מאילו מזכויות הצדדים לפי דין, מובהר כי תשלום שלא ישולם במועד
- 10 על פי האמור, יישא הפרשי הצמדה כדין מן היום שנקבע לתשלום.
- 11
- 12 ד. הנתבעת תפעל בהתאם להסדר ההשבה המפורט לעיל ותשלם בתוך שלושה
- 13 חודשים את ביצוע ההסדר על ידי העברת מלוא התשלומים ואף תגיש הודעה
- 14 סופית לבית המשפט על ביצוע מלא של ההסדר.
- 15
- 16 ה. ככל שייוותרו כספים שלא חולקו בהתאם למנגנון לעיל, בתום פרק זמן של שלושה
- 17 חודשים כאמור, הנתבעת תעביר את יתרת הכספים שלא חולקה לחברי הקבוצה,
- 18 לקרן. העברה לקרן תיחשב כתשלום מלוא ההחזר הנדרש בהתאם להסדר.
- 19 במסגרת ההודעה שתוגש על ידי הנתבעת יפורטו אף הסכומים שיועברו לקרן, ככל
- 20 שיועברו.
- 21
- 22 ו. ככל שאין ללקוח של הנתבעת חשבון פתוח כאמור וסכום ההחזר הוא פחות מ- 50
- 23 ש"ח, כולל מע"מ, לא תחויב הנתבעת להעביר את הסכום לידי הלקוח והסכום יועבר
- 24 ישירות לקרן, עד למועד תום הסדר ההשבה. לגבי לקוחות כאלה לא תחויב
- 25 הנתבעת לשלוח הודעות בדבר זכאותם כאמור.
- 26
- 27 ז. הסדרה עתידית – בנוגע להסכמי מכר הנחתמים כיום או הסכמי מכר שנחתמו
- 28 בעבר אך טרם בוצעו מלוא התשלומים לפיהם, הנתבעת מצהירה כי היא מצמידה
- 29 את כל התשלומים (בכל אחד מימי החודש) למדד סימטרי (אם התשלום הראשון
- 30 שולם לפי מדד ידוע ביום התשלום, כך כל אחד מתשלומי התמורה ישולם לפי מדד
- 31 ידוע ביום פירעון התשלום ע"ח התמורה); וכן פועלת בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטובול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

- 1 המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר דירות**") ולמנגנון ההצמדה
- 2 העדכני הקבוע בסעיף 5 לחוק המכר דירות.
- 3
- 4 13. במסגרת הבקשה הוסף ונטען בין היתר, כי ההסדר משקף את הסיכויים והסיכונים
- 5 ההדדיים בהליך, כאשר הצדדים הפנו לעובדה כי התנהלו ומתנהלים עשרות הליכים
- 6 בסוגיה דנן, אשר רבים מאד מהם הסתיימו בפשרה.
- 7 כמו כן, הובהר כי סכום ההשבה המוסכם לוקח בחשבון שהתובענה דנן לוקחת בחשבון
- 8 סוגיות ייחודיות, כדוגמת העובדה שבהסכמי המכר של הנתבעת נקבעו מועדים גמישים
- 9 שמרביתם עשויים לחול לאחר ה- 15 לכל חודש, לפי בחירת הרוכש.
- 10 כן נאמר שיש לקחת בחשבון את העובדה שההליך טרם הגיע לסיום.
- 11 לעמדת הצדדים מקדמי הפשרה שבענייננו הם בלתי מבוטלים ומגלמים הטבה משמעותית
- 12 לחברי הקבוצה.
- 13 בנוסף, הפשרה מאיצה את התשלום לחברי הקבוצה ומסייעת להם בכך שהיא מקלה על
- 14 איתור הזכאים להשבה, אשר נעשה קשה יותר עם חלוף הזמן.
- 15
- 16 14. כן הוסכם בין הצדדים, על **החזר הוצאות**: שיפוי בגין החלק הראשון של האגרה (5,544 ₪),
- 17 וכן שיפוי על סך 5,000 ₪, כולל מע"מ, עבור שכ"ט המומחים מטעמים – הנ"ל עבור כ"א
- 18 מהתובעים, כאמור בסעיף 41.3 לבקשה.
- 19
- 20 15. עוד הסכימו והמליצו הצדדים, כי **הגמול לתובעים יעמוד 5% מסכום ההחזר הכולל לחברי**
- 21 **הקבוצה** במועד אישור ההסדר. הצדדים ציינו, כי ככל שכל חברי הקבוצה יישארו חברים
- 22 בקבוצה, הסכום יעמוד על 20,030 ₪ בצירוף מע"מ, עבור התובעים יחד, כאשר 60%
- 23 מהסכום ישולם לתובעת ו- 40% מהסכום ישולם לתובע. זאת, כמפורט בסעיף 41.1
- 24 לבקשה.
- 25
- 26 16. אשר **לשכר הטרחה לב"כ התובעים, הומלץ כי הוא יעמוד על 25% מסכום ההחזר הכולל**
- 27 **לחברי הקבוצה**, כאשר הובהר כי ככל שכל חברי הקבוצה יישארו חברים במועד אישור
- 28 ההסדר, הסכום יעמוד על 100,147 ₪ בתוספת מע"מ.
- 29 הוסכם, כי 60% משכר הטרחה ישולם לעו"ד אהוד גרי ו- 40% משכר הטרחה ישולם לעו"ד
- 30 אלרן שפירא בר אור.
- 31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

17. עוד הוסכם, כי החזר ההוצאות כאמור, הגמול וסך של 75% משכר הטרחה (לכל בא כוח לפי חלקו היחסי), ישולמו על ידי הנתבעת בתוך 30 ימים לאחר אישור ההסדר.
אשר ליתרת שכר הטרחה בסך 25%, היא תשולם במועד שבו תוגש הודעת הנתבעת הסופית על השלמת ההסדר.
18. לעמדת הצדדים, המלצתם לגמול ושכר טרחה וכן החזר הוצאות, היא סבירה והוגנת בנסיבות העניין, וזאת בין היתר בהתחשב בכך שההסדר מוגש לאחר שאושרה התובענה כייצוגית, וכן בהתחשב בכך שהסכומים מבוססים על הסדרי פשרה דומים שאושרו, לרבות על ידי מותב זה, במסגרת ת"צ 66000-10-21 גורליק נ' דניה סיבוס (17.4.2024).
19. מעשה בית דין וויתור על תביעות: אישור ההסדר יוצר מעשה בית דין כלפי התובעים וכל חברי הקבוצה תוך ויתור על כל טענה מצדם כלפי הנתבעת, כאמור בסעיף 40 לבקשה.
20. כן התבקש פטור ממינוי בודק. בהקשר זה נטען בין היתר כי: מינוי בודק בנסיבות העניין לא יוסיף על יכולתו של בית המשפט לבחון את סבירותו של ההסדר, שעה שלא נדרשת בענייננו מומחיות מיוחדת; ההסדר הוא פשוט וברור, כאשר אין בו מנגנונים מורכבים ליישום או להבנה. לטעמם של הצדדים, די במנגנון הפיקוח הקיים בדבר הגשת הודעה על ביצוע ההסדר; הנתונים והפרטים, לרבות סכומי הגבייה ופרטים אישיים של חברי הקבוצה, הוצגו לב"כ התובעים ונתמכים בתצהיר של סמנכ"ל הכספים של הנתבעת; מינוי בודק עלול להכביד עלויות ואף לסכל את הפשרה, וכן להאריך את ההליך שלא לצורך;
21. בנוסף, התבקש לפטור את הנתבעת מחלקה השני של האגרה. בהקשר זה נטען כי הבקשה דנן הוגשה בשלב מקדמי יחסית, מיד לאחר ההחלטה המאשרת את התובענה כייצוגית, וכי מתן פטור כאמור יעודד הסדרי פשרה יעילים כדוגמת זה.
22. לבקשה צורפו תצהירים מטעם הצדדים ובאי כוחם, לפיהם לא ניתנו או התקבלו (לפי העניין) על ידם כל טובת הנאה בקשר עם הסדר הפשרה, מלבד הסכומים נושא הסדר הפשרה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

הערות הגורמים המקצועיים :

23. הגורמים המקצועיים במדינה (להלן: "המדינה"), לא מצאו להתנגד לבקשה. יחד עם זאת, המדינה העירה הערות שונות בעניינים הבאים :

א. יש לעמדתה למצות את כלל אמצעי הקשר המצויים בידי הנתבעת, על מנת להגדיל את החשיפה להסדר ולאפשר מימוש אפקטיבי של זכויות חברי הקבוצה הזכאים, שאין להם חשבון פתוח אצל הנתבעת. לפיכך, הוצע כי לגביהם תשלח הודעה בכל אמצעי הקשר הקיימים בידי הנתבעת וכי משלוח ההודעה לא יוגבל להודעת SMS או הודעת דוא"ל.

ב. אשר לגובה הגמול ושכר הטרחה המומלצים, המדינה סבורה כי סכומים אלה עומדים יחדיו על 30% מסך הפיצוי הכולל, ומכאן שהם חורגים מהתקרה המקסימלית שנקבע בפסיקה העומדת על 25%, שאף היא שמורה למקרים חריגים, כפי שנפסק ברע"א 1394/24 **אופטיקה הלפרין נ' זיס** (24.4.2025) (להלן: "עניין זיס").

לפיכך, סבורה המדינה כי יש להפחית את שכר הטרחה והגמול, כאשר את האחוז שהופחת יש להעביר לקרן לטובת פיצוי, כפי שנקבע בין השאר בעניין זיס.

ג. עוד העירה המדינה, כי לטעמה שכר הטרחה צריך להיות משולם באופן הדרגתי, בכפוף לביצוע ההסדר, כך שלא יועבר סך של 75% כבר בתוך 30 ימים מאישור ההסדר. בהתאם, הוצע כי יעוכב חלק משמעותי משכר הטרחה, עד ליישום ההסדר במלואו.

ד. אשר לצורך במינוי בודק, הובהר כי אם יסבור בית המשפט כי קיימים טעמים מיוחדים המצדיקים שלא למנות בודק, המדינה אינה מתנגדת לכך.

ה. אשר לבקשה לפטור מחלקה השני של האגרה, גרסה המדינה כי דינה להידחות, כמפורט וכמנומק באריכות על ידה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

תשובת הצדדים להערות המדינה :

24. הצדדים שבו וחזרו הלכה למעשה על טענותיהם וחידדו חלקן. לא מצאתי מקום לפרט את הטענות ובמידת הצורך אלה יזכו להתייחסות בהכרעתי להלן.

דיון והכרעה :

אישור הסדר הפשרה :

25. לאחר שעיינתי בבקשה לאישור הסדר פשרה כמו גם בהערות המדינה, ולאחר שהצדדים הגיבו להערות המדינה, לא ראיתי לקבוע דיון פרונטאלי בבקשה ומצאתי כי ניתן להכריע בבקשה על סמך החומר הכתוב.

26. הוראות סעיפים 18 ו-19 לחוק תובענות ייצוגיות מעגנות את הפרוצדורה לאישור הסדר פשרה.

סעיפים אלה נועדו להכפיף את הסדר הפשרה המוצע לביקורת שיפוטית הדוקה ולפיקוח אקטיבי של בית משפט, על מנת לוודא כי מדובר בהסדר "ראוי, הוגן וסביר בהתחשב בעניינם של חברי הקבוצה".

27. בפסיקה הודגש, כי סיום הליך ייצוגי בדרך של פשרה טומן בחובו יתרונות משמעותיים מבחינת הקבוצה המיוצגת וכי התקשרות בהסדר פשרה לא פעם משרתת מטרות אלה ומקדמת את עניינם של חברי הקבוצה ואף של הציבור בכללותו (ראו בעניין זה פסיקת בית המשפט העליון בהרכב כב' השופטים עמית, ברון וכבוב מהעת האחרונה: ע"א 7771/21 מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ נ' גרינברג, פסקאות 9-10 לפסק דינה של כב' השופטת ברון (3.7.2023)).

28. כמו כן, נקבע כי בבואו של בית המשפט להעריך אם לאשר או לדחות את הסדר הפשרה המונח לפניו, עליו לשקול בין השאר את השיקולים הבאים: הפער שבין הסעד המוצע בהסדר לבין הסעד שחברי הקבוצה היו עשויים לקבל לו בית המשפט היה מכריע בתובענה לטובתם; השלב שבו מצוי ההליך; יתרונותיו וחסרונותיו של הסדר הפשרה אל מול הסיכונים והסיכויים שבהמשך ניהול התובענה הייצוגית (סעיף 19(ג)(2) לחוק תובענות ייצוגיות).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 21-10-62277 בוטובול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 21-10-65896 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

- ראו: ע"א 1582/20 עו"ד חלפון נ' שמן משאבי נפט וגז בע"מ, פסקה 67 (29.12.2021);
רע"א 2957/17 סופרגז חברה ישראלית להפצת גז נ' שורצמן, פסקה 24 לפסק דינו של כב'
השופט גרוסקופף, ניתן בהסכמת כב' מ"מ הנשיא השופט פוגלמן וכב' השופט מינץ
(17.3.2024) להלן: "עניין סופרגז"; עניין זיס, פסקה 16.
29. לאחר שעיינתי בהסדר הפשרה המוצע, בהערות המדינה ובהתייחסות הצדדים, ולאחר
ששקלתי את מכלול השיקולים שעל בית המשפט לשקול בהתאם לסעיף 19(א) לחוק
תובענות ייצוגיות, מצאתי כי מדובר בהסדר ראוי, הוגן וסביר בהתחשב בעניינם של חברי
הקבוצה, ועל כן מצאתי לאשרו וליתן לו תוקף של פסק דין.
30. בענייננו, אני סבורה כי תוצאת ההסדר היא טובה, אפילו טובה מאד, עבור חברי הקבוצה.
סכום הפיצוי משקף 70% מסכום הנזק. כך לפי הנתונים שנבדקו ונמסרו לעיוני.
תוצאה זו משקפת פער שאינו גדול יחסית, בין סכום הפיצוי שנקבע לצורכי פשרה, לבין
סכום הפיצוי שהיה נקבע אילו התביעה הייתה מתקבלת בסופו של יום (100% השבה).
תוצאה זו משקפת לטעמי היטב גם מקדמי פשרה ואת הסיכויים והסיכונים בהמשך בירור
ההליך על תומו.
הסכום שנקבע אף מקובל עלי בהתחשב בעובדה כי מצויים אנו בשלב מתקדם יחסית,
לאחר שבקשת האישור התקבלה.
לא בכדי גם המדינה לא מצאה מקום להעיר על גובה הפיצוי.
31. יתרונות ההסדר בענייננו ברורים. חברי הקבוצה, יזכו בסעד כספי משמעותי מאד, כבר
עתה, מבלי להמתין עד לסיום ההליך, ומבלי לקחת את הסיכון שהתביעה תדחה (הגם
שסיכוייה גבוהים על פנים הדברים). כפי שהבהרתי בהחלטתי מיום 7.1.2025, הנתבעת
מחזיקה בטענות הגנה כאלה ואחרות, שלא נשללו על ידי אפריורית. לכן, קיים סיכוי כי
אם ההליך היה ממשיך להתנהל, המבקשים היו נוטלים על עצמם את הסיכון שבתום
ההליך הם ייצאו, ללא פיצוי כלל, כ"שידם על ראשם".
32. ראויגם לציין, כי ההסדר נותן מענה ראוי לחברי הקבוצה בדמות הטבה כספית ישירה (תוך
שנקבע כי סכומי פיצוי פרטניים הנמוכים מ- 50 ₪, או כי סכומים שלא ניתן לאתר את
הזכאי להם, ישולמו לקרן).
דרך פיצוי זו מהווה "דרך המלך" וזוכה לעדיפות ברורה על פני דרכי פיצוי אחרות, הן מאחר
שמדובר בהטבה בדמות כסף ממש, והן מאחר שהכספים משולמים ישירות לחברי הקבוצה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

- 1 הנפגעת, כך שקיימת חפיפה בין חברי הקבוצה המיוצגת לבין קבוצת המפוצים (ראו : עניין
2 **סופרגז**, פסקאות 39-40 וההפניות שם).
3
4 33. המדינה העלתה את הטענה כי יש מקום למנגנון איתור קבוצה טוב יותר, כך שהודעה
5 מתאימה לפי ההסדר תשלח הן ב SMS – והן בדוא"ל. זאת, שעה שלפי המנגנון הקיים
6 בהסדר המוצע, התחייבה הנתבעת לשלוח הודעה מתאימה לחברי קבוצה זכאים שאין להם
7 חשבון פתוח ושאינן בידי הנתבעת את פרטי חשבון הבנק שלהם, באמצעות SMS או דוא"ל,
8 בהן היא תודיע על זכאות חבר הקבוצה לפי ההסדר, כמפורט שם.
9 שקלתי אם יש מקום לשינוי בעניין זה.
10 עוד שקלתי אם יש מקום להשיב את הצדדים לתיקון ההסדר ביניהם, כך שההודעה תישלח
11 בשני ערוצים – גם באמצעות SMS וגם באמצעות דוא"ל. החלטתי כי מאחר ומדובר באופן
12 היידוע בלבד, שהוא טכני במהותו ולא מעיקרי ההסכם, יכול בית המשפט להתערב בסוגיה
13 טכנית זו ולהורות על שינוי אופן היידוע, כך שיבוצע בשני הערוצים ולא באחד מהם.
14 ראו גם הוראות סעיף 19 (ד) לחוק תובענות ייצוגיות.
15 בענייננו, עסקינן בחברי קבוצה שאינם זרים לנתבעת בהיותם לקוחות שפריטיהם ידועים
16 לה, כפי שעולה היטב מהנתונים שהובאו כאמור לעיוני וכפי שעולה מטבע הדברים. שהרי
17 קיימת זיקה ברורה וישירה בין הנתבעת ולקוחותיה, בהתחשב בטיב ההתקשרות ביניהם.
18 לכן, יידוע באמצעות SMS או דוא"ל – שהם בבחינת דרכי התקשרות שכיחות ביותר
19 ומקובלות – הוא סביר לטעמי.
20 עם זאת, כיון שמספרי טלפון וכתובות דוא"ל משתנים לעיתים, ראיתי לקבל את עמדת
21 המדינה ולחזק את אופן היידוע ע"י שימוש בשני המנגנונים ולא רק באחד מהם.
22
23 34. בהקשר זה ראיתי גם להפנות לדברי הצדדים בתשובתם להערות המדינה, שם חידדו את
24 מנגנון התשלום ואיתור חברי הקבוצה והדגישו במיוחד את נושא היידוע של חברי קבוצה
25 שהחזרו אליהם טרם צלח:
26
27 "לפי ההסדר המוצע, הנתבעת תקזז תחילה את סכום החזר מכל חוב של חבר
28 קבוצה כלפיה, באותם מקרים בהם טרם הושלמו התשלומים והחשבון עודנו
29 פתוח. בשלב השני תבצע הנתבעת העברות מתאימות לחשבוניות הבנק של יתר
30 חברי הקבוצה, לפי הפרטים שבידיה. רק בשלב השלישי, וככל שיוותרו חברים
31 בקבוצה שעדיין לא קיבלו את החזר המגיע להם לפי ההסדר המוצע, הנתבעת
32 תשלח הודעת SMS למספר הטלפון או הודעת לכתובת הדוא"ל המצויה ברשותה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

ושנמסרה לה על ידי רוכשי הדירה בעת חתימת הסכם המכר. זהו אמצעי היידוע
האפקטיבי ביותר. המציאות מוכיחה כי אנשים אינם מחליפים מספרי טלפון
ובוודאי לא כתובות דוא"ל באופן תדיר, אלא נשארים עמם מראשית נעוריהם
ולאורך שנים רבות לאחר מכן...".
(שם פסקה 5).

אמנם, אין המדובר בלקוחות שמסרו פרטיהם לפני שנים רבות מאד ומדובר בלקוחות
מוגדרים וידועים. יחד עם זאת, ישנה חשיבות מעשית לאיתור חברי הקבוצה. אופן האיתור
המוסכם באמצעות SMS / דוא"ל מקובל עלי. אך מפאת חשיבות יישום ההסכם, לצורך
האיתור לטעמי יש מקום לאחוז בשני המהלכים הללו ולא רק באחד מהם, כפי שגרסה
המדינה.

35. לא למותר לציין, כי ההסדר בענייננו אינו מורכב ליישום ומסתמך על נתוני הנתבעת, על
מנגנוני תשלום ישירים ועל סמך פרטי התקשרות מקובלים המצויים בידי הנתבעת. מכאן,
שקיימת סבירות גבוהה שהרוב המוחלט של חברי הקבוצה הזכאים יזכה בפיצוי, כל אחד
לפי חלקו.
מאידך, ככל שמדובר בסכום הנמוך מ- 50 ₪ (לפי מסד הנתונים שהובא לעיוני, מדובר
במספר לקוחות קטן יחסית), או במי שלא יעלה בידי הנתבעת ליצור עמו קשר, הרי שאז
יועבר סכום הפיצוי הנדרש לקרן. דרך פיצוי משלימה זו עולה בקנה אחד עם הפסיקה
ומהווה אף היא דרך המלך למקרים שבהם לא ניתן לבצע את תשלום מלוא הפיצוי (ראו
למשל: רע"א 2292/22 ש. שסטוביץ בע"מ נ' רזה, פסקה 22 (12.2.2023)).

36. כמו כן, ההסדר מביא עמו כאמור גם הסדרה עתידית עבור לקוחות הנתבעת המחזיקים
בהסכמים קיימים שטרם ביצעו תשלומים, אשר יזכו להצמדה סימטרית גם אם קיימת
בהסכמים אלה תניית ההצמדה דנן. בנוסף, הובהר כי הנתבעת פועלת בהתאם לתיקון מס'
9 לחוק המכר דירות.
נושא ההסדרה העתידית הוא מהותי בעיני בנסיבות העניין. על כך ראו התייחסותי בפרק
העוסק בשכר הטרחה והגמול.

37. מן האמור, אני סבורה כי הפרשה שגובשה ראויה ומעניקה מענה סביר ואף ראוי לחברי
הקבוצה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

בעצם הפשרה שגובשה, הושגה למעשה מטרת בקשת האישור העיקרית באופן שמצמיח תועלת משמעותית לחברי הקבוצה שלגביהם קיימות שאלות משותפות של עובדה ומשפט, ואף הפשרה מהווה גם הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין.

מינוי בודק:

38. אני סבורה כי בנסיבות העניין מינוי בודק עלול להביא לסרבול הדיון ולהכבדה של עלויות על הצדדים, שלא לצורך. חברי הקבוצה ידועים ומבוססים על נתוני הנתבעת, בהם לא מצאתי לפקפק, ומכאן שאין בהכרח יתרון למינוי בודק. אני מאמצת את נימוקי הצדדים בעניין זה ומורה בהתאם על פטור ממינוי בודק.

גמול ושכר טרחה:

39. אשר לגמול ולשכר הטרחה המוצעים, העקרונות שלאורם יש לפסוק סכומים אלה קבועים בסעיפים 22 ו-23 לחוק תובענות ייצוגיות, כאשר אין מדובר ברשימה ממצה של שיקולים. בית המשפט העליון עמד על השיקולים בעניין זיס:

"את השיקולים השונים שעל בית המשפט להתחשב בהם בבחינה זו ניתן לחלק, ככלל, לשלושה סוגים – שיקולים הנוגעים לתשומה; שיקולים הנוגעים לתפוקה; ושיקולים הנוגעים למדיניות ציבורית (לחלוקה זו ראו: אלון קלמנט "קווים מנחים לפרשנות חוק התובענות הייצוגיות, התשס"ו-2006" הפרקליט מט 131, 158-162 (2006) (להלן: קלמנט "קווים מנחים"); עניין עמית פולק מטלון, בפסקה 20. השוו להצעה שונה במעט לחלוקה בין השיקולים: פלינט וויניצקי, בעמ' 686-690). שיקולי התשומה שעל בית המשפט לשקול כוללים את היקף ההשקעה של התובע המייצג ובאי הכוח המייצגים בהליך; את הסיכון שאלו נטלו כשהגישו את ההליך; את מורכבות הסוגיות שהועלו בתובענה הייצוגית; ואת ההוצאות שהוציאו התובע המייצג ובאי הכוח המייצגים בפועל. במסגרת זו ניתן גם להתחשב בדרך בה ניהלו באי הכוח המייצגים את ההליך (סעיפים 22(ב)(1) וסעיפים 23(ב)(2) ו-23(ב)(4)-(5) לחוק תובענות ייצוגיות. כן ראו: ע"א 9134/05 לויט נ' קו אופ צפון, אגודה שיתופית לשירותים בע"מ, פסקה 12 [נבו] (7.2.2008); ע"א 7094/09 ברוזבסקי הובלות בע"מ נ' איתוראן איתור ושליטה בע"מ, פסקה 14 [נבו] (14.12.2010)). עניינם של היבטי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

התפוקה בתועלת שהניבה התובענה הייצוגית לחברי הקבוצה המיוצגת ולציבור בכללותו. בראש ובראשונה היקף הסעד שנפסק לטובת הקבוצה המיוצגת או לטובת הציבור, ובצדו גם תועלות נוספות שצמחו מהסדר הפשרה, כדוגמת הסדרה עתידית שצפויה להועיל לחברי הקבוצה ולציבור (סעיפים 22(ב) ו-23(ב)(1) לחוק תובענות ייצוגיות. ראו: ע"א 2046/10 שמש נ' רייכרט, פ"ד סה(2) 681, 686 (2012) (להלן: עניין רייכרט); קלמנט "קווים מנחים", בעמ' 170). לבסוף, היבטי מדיניות ציבורית נוגעים לחשיבות של התובענה הייצוגית מבחינת הציבור הכללי, בהתחשב בסוגיות שהועלו לדיון במסגרתה (סעיפים 22(ב)(3) ו-23(ב)(3) לחוק תובענות ייצוגיות)".

(שם, פסקה 24).

40. כמו כן, מאחר שבענייננו מצטרף לפיצוי גם רכיב של הסדרה עתידית, אביא את הדברים שנאמרו בעניין זה בעניין זיס, שם נקבע בין היתר כי:

"ככלל, אין להתחשב בהסדרה עתידית בעת קביעת בסיס החישוב. הנימוק לכך הוא שגישה זו מערבת מין בשאינו מינו" (שם, פסקה 28) וכי "במקרה הטיפוסי של הסדרה עתידית לא ניתן להעריך, לבטח לא ברמת ודאות דומה, את התועלת המופקת במונחים כספיים. בנוסף, במקרים רבים הקשר הסיבתי בין ההסדרה העתידית ובין התובענה הייצוגית מוטל בספק" (שם).

בד בבד, נקבע בעניין זיס, בכל הנוגע לרכיב ההסדרה העתידית, כי:

"...בהליכים רבים ניתנים סעדים הנוגעים להסדרה עתידית בנוסף לסעד כספי משמעותי (או סעד משמעותי אחר הניתן לכימות כספי). במקרים אלה עשויה להתקיים הצדקה להשתמש בשיטת האחוזים על מנת לאמוד את התועלת הנובעת לקבוצה המיוצגת מהסעד הכספי (אך, כמובן, שאין חובה לעשות כן). מנגד, לא יהיה ראוי להתעלם כליל מההסדרה העתידית. לעמדת, במקרים כאלה, ככל שנעשה שימוש בשיטת האחוזים, ראוי להתחשב בהסדרה העתידית בראש ובראשונה בעת קביעת שיעור האחוזים הראוי. כך, ניתן לשקול, לצד יתר השיקולים הנוגעים להליך גם את היקפה של הסדרה עתידית, את העלות הכספית שלה לנתבעת, ואת התועלת המשוערת שלה לקבוצה המיוצגת ולציבור



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטובול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

הרחב (וזאת, גם בהתחשב בשאלה האם, ועד כמה, מדובר בהסדרה עתידית
עודפת, בהשוואה לדרישות הדין"

(שם, פסקה 30).

וכי:

"ויובהר, אין לשלול את האפשרות שבמקרים חריגים הסדרה עתידית תהווה
חלק מבסיס החישוב, וזאת כאשר היא ניתנת לכימות על בסיס קריטריונים
ברורים המשקפים את "הערך הכספי של הסעד, שהועבר בפועל, ובעקבות
התובענה הייצוגית". דומה כי מדובר במקרים נדירים, ומכל מקום, המקרה
שבפנינו אינו אחד מהם".

(שם, פסקה 31).

41. המדינה העירה, כי שיעורי שכר הטרחה והגמול, אשר עומדים יחד על 30% מגובה הפיצוי
הכספי שיינתן לחברי הקבוצה, גבוהים מהשיעורים שהותוו על ידי בית המשפט העליון,
ולפיכך יש לטעמה מקום להפחתה.

42. אכן, יש טעם בהערת המדינה בעניין זה. בית המשפט העליון שב והבהיר, הן בעניין סופרגז
(שם בפסקה 50) והן בעניין זיס (שם בפסקה 25), כי שיעורי הגמול ושכר הטרחה, לא יעלו
על תקרה של 25% מגובה הפיצוי (עד לסך של 5 מיליון ₪), וגם זאת רק בנסיבות המצדיקות
זאת.

יחד עם זאת, בנסיבות העניין ראיתי בכל זאת לקבל את המלצת הצדדים לעניין הגמול
ושכר הטרחה. אבהיר ואנמק להלן.

43. מבחינת שיקולי תשומה – המדובר בבקשת אישור אשר הוגשה עוד בשנת 2021 ואשר
הצריכה מהמבקשים ובעיקר מבאי כוחם, זמן ומשאבים לא מעטים, הן בניהולה והן
בהליכי פשרה. יוזכר, כי המבקשים אף הצטיידו בחוות דעת מומחים וכי עסקינן בשני
תיקים שאוחדו ובשני משרדי עורכי דין.

אמנם בקשת האישור הושתתה במקור על ההחלטה שניתנה בעניין רון, כך שעמד בליבת
בקשת האישור תקדים מסוים שצידד בה, אך במועד הגשת בקשת האישור עניין רון לא
היה חלוט, וממילא כל מקרה נדון ומתברר לגופו.

מכל מקום, העובדה שההליך התקדם עד לשלב ההכרעה בבקשת האישור, מעידה
כשלעצמה על ההשקעה והמאמצים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

44. מבחינת שיקולי התפוקה, הרי שבענייננו מדובר בפיצוי כספי שישולם ישירות, ככל הניתן, לחברי הקבוצה, ואילו במקרה שבו הדבר לא יצלח, תועבר יתרת סכום הפיצוי לקרן. במילים אחרות: מלוא הפיצוי ישולם בין כה וכה, באמצעות כסף ממש, במידת האפשר לידי חברי הקבוצה עצמם, באופן שעולה בקנה אחד עם מטרות ההליך וכפי שגם נקבע בפסיקה. כמו כן, גובה סכום ההשבה – 70% - מהווה בעיני פיצוי משמעותי כאשר אני לוקחת בחשבון מקדמי פשרה.
45. כאמור, לצד הפיצוי קיימת גם הסדרה עתידית. כפי שהובהר לעיל, בית המשפט העליון לא שלל בעניין זיס הענקת משקל נוסף לרכיב ההסדרה העתידית בקביעת שיעור אחוזי שכר הטרחה והגמול הראויים, וזאת במקרים המתאימים. לקביעתו, הערכאה הדיונית תשקול זאת בחיוב במקרים שבהם קיימת לכך הצדקה ממשית, תוך שהוא מבהיר כי יש לעשות כן מקום שבו ההסדרה העתידית ניתנת לכימות על בסיס קריטריונים ברורים המשקפים את הערך הכספי של הסעד שהועבר בפועל.
46. לטעמי, ענייננו מצדיק סטייה מהכלל. ההסדרה העתידית נושא ההסדר שינתה למעשה את המצב החוזי הקיים אצל הנתבעת במועד הגשת בקשת האישור, כך שההצמדה לתשלומים בחוזים שנחתמו טרם כניסתו לתוקף של תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות תהיה מעתה ואילך – סימטרית. מכאן, שניתן לומר שההסדרה העתידית, כשלעצמה, הצמיחה תועלת כלכלית לחברי הקבוצה בדמות מנגנון הצמדה שמיטיב עמם. בהקשר זה ראוי לציין עוד, כי עצם העובדה שבקשת האישור ביקשה למעשה לשנות מצב חוזי קיים במועד הגשתה, מעיד הדבר גם על הסיכון שנטלו המבקשים בהגשת בקשת האישור. בנוסף, הובהר כאמור כי הנתבעת תפעל לפי מנגנון ההצמדה הקבוע בסעיף 5ג לחוק המכר דירות, שתוקפו מיום 7.7.2022. מטבע הדברים, לא ניתן לאמוד את הערך הכלכלי של ההסדרה העתידית עבור לקוחות הנתבעת. שהרי לא ניתן לנבא את כמות הלקוחות של הנתבעת שקיימת בחוזהם תניית ההצמדה המדוברת, שטרם ביצעו תשלומים ושיבחרו לבצע אותם בין ה-1 ל-15 לחודש. יחד עם זאת, ברור כי לאור השינוי במנגנון ההצמדה כתוצאה מהסדר זה, לקוחות קיימים שטרם ביצעו תשלומים – יזכו להטבה כלכלית, פוטנציאלית או מעשית.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

- מכאן, שברור כי ערכו הכלכלי המצרפי הכולל של ההסדר, אינו מסתכם רק בפיצוי הניתן
ביחס לעבר אלא הוא ניתן כאמור גם עבור לקוחות הנתבעת שטרם ביצעו תשלומים. מדובר
אפוא בתועלת כלכלית נוספת, מעבר לפיצוי.
- לגבי לקוחות שתשלומיהם יבוצעו בהתאם לסעיף 5 לחוק המכר דירות, הרי שאמנם
מדובר בהצמדה על פי דין, אך דומה כי ההסדר הסיר כל ספק באשר לכך.
- בנסיבות אלה, אני סבורה כי קיימת הצדקה בענייננו, לתת ביטוי גם לרכיב ההסדרה
העתידי, בכל הנוגע לגובה אחוזי הגמול ושכר הטרחה.
47. מבחינת שיקולי מדיניות ציבורית, ישנה חשיבות לתובענה זו לגבי ציבור רוכשי דירות, בכל
הנוגע למדיניות מנגנון הצמדת התשלומים המבוצעים על ידם.
48. מן האמור, אני סבורה כי הגמול ושכר הטרחה המומלצים על ידי הצדדים, העומדים יחדיו
על שיעור כולל של 30% מגובה הפיצוי לחברי הקבוצה, מצויים אמנם ברף גבוה מהמקובל,
אך רף זה מוצדק בעיני לנוכח הנסיבות שפורטו לעיל, ובמיוחד לנוכח התועלת הכלכלית
הצפויה ללקוחות הנתבעת העתידיים והעכשוויים, שיזכו למנגנון הצמדה סימטרי.
- לפיכך, אני מאשרת את המלצת הצדדים באשר לגובה הגמול ושכר הטרחה.
49. אשר לאופן/מועדי התשלום, אמנם המדינה העירה כי לטעמה יש לבצע התאמות באשר
לגובה סכום שכר הטרחה שישולם, כך שיהלום באופן את התקדמות ההסדר באופן הדרגתי
יותר. אך לטעמי, הותרת סך של 25% משכר הטרחה למועד שבו תוגש הודעה על ביצוע
מלוא ההסדר על ידי הנתבעת, היא מספקת ונותנת את המענה הראוי לצורכי פיקוח על
ביצוע ההסדר. בכל זאת מדובר בהותרת סכום בסדר גודל משמעותי יחסית, שישולם רק
עם השלמת ההסדר.
- יצוין למען הסדר הטוב, כי מנגנון כזה אושר גם במקרים דומים אחרים, כפי שהיטיבו לציין
הצדדים בתשובתם להערות המדינה, שם בסעיף 12.
- לפיכך, לא מצאתי להתערב במנגנון אופן תשלום שכר הטרחה שקבעו הצדדים.
- הבקשה לפטור מחלקה השני של האגרה :**
50. אשר לבקשה לפטור מחלקה השני של האגרה, אני רואה לקבל במקרה זה עמדת המדינה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

תקנה 7א(א)(3) לתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז-2007, קובעת כדלקמן:

7"א(א) בתובענה ייצוגית שאינה נגד רשות לפי פרט 11 לתוספת השנייה לחוק תובענות ייצוגיות, תשולם אגרה לפי פרט 4א או 11א בתוספת, לפי העניין, בשני שיעורים, כמפורט להלן:

"(3) ניתן פסק דין בהליך המקבל את התובענה כולה או חלקה או פסק דין המאשר הסדר פשרה לפי סעיף 19 לחוק תובענות ייצוגיות, ישלם המשיב את חלקה השני של האגרה וישפה את המבקש על סכום האגרה ששילם בעד חלקה הראשון של האגרה בתוספת הפרשי הצמדה למדד; על אף האמור, רשאי בית המשפט לפטור את המשיב מתשלום חלקה השני של האגרה לפי פסקה זו, כולה או חלקה, מטעמים מיוחדים שיירשמו".

51. בענייננו, אין למעשה נימוק מוצדק כלשהו המצדד בהענקת הפטור לנתבעת. אין לקבל את עמדת הצדדים, כאילו התקיימו בענייננו שני דיוני קדם משפט בלבד. אמנם לא התקיימו חקירות בבקשת האישור גופה, וזאת בהסכמת הצדדים. אך הצדדים הגישו סיכומים בכתב והפשרה גובשה בשלב מתקדם יחסית, לאחר שבקשת האישור התקבלה. העובדה שההליך הסתיים בפשרה בפרק זמן קצר יחסית לאחר שבקשת האישור התקבלה, לא הביאה לחסכון בזמן שיפוטי משמעותי, שכן הושקעו זמן ומשאבים משמעותיים עד להכרעה בבקשת האישור. עקרונית, אני סבורה כי במקרים המתאימים ראוי להעניק פטור מחלקה השני של האגרה, ולו כדי לתמרץ הסדרים. אלא שיש לוודא כי החרג בדבר היענות לבקשות לפטור מחלקה השני של האגרה אשר מוצא ביטוי בתקנה 7א(א)(3) – לא יהפוך לכלל עצמו. זהו כאמור אינו המקרה להענקת פטור מחלקה השני של האגרה.

ראו והשוו בעניין זה: פסק דיני בת"צ (ת"א) 16494-12-20 יזדי נ' פועלי תל אביב אחזקות בע"מ, פסקה 49 (14.11.2024).

כן ראו את פסק דינה של כב' השופטת ביבי שניתן במסגרת ת"צ (ת"א) 53081-11-21 יפרח נ' רייסדור יזמות בע"מ (28.9.2025) – גם שם (פסקה 57 לפסק הדין) נדחתה הבקשה לפטור



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטובול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

- 1 מחלקה השני של האגרה במסגרת אישור הסדר פשרה בנושא דנן, לאחר שהתקבלה בקשת
2 האישור שהוגשה שם.
3
4 52. מן האמור, הבקשה לפטור מחלקה השני של האגרה, נדחית. הנתבעת תישא כדין בחלק זה
5 של האגרה.
6

סיכום :

- 7
8
9 53. מן המקובץ לעיל, אני מאשרת את הסדר הפשרה, על כל רכיביו, ונותנת לו תוקף של פסק
10 דין.
11 יידוע חברי הקבוצה לגבי ההסדר ייעשה באמצעות SMS וגם דוא"ל.
12 אני מאשרת את הגמול ואת שכר הטרחה המומלצים.
13 אני מאשרת את הסכמת הצדדים בדבר שיפוי המבקשים על ידי הנתבעת בגין עלויות חוות
14 הדעת והחלק הראשון, כאמור בסעיף 41.3 לבקשה.
15 אלה ישולמו כפי שהוסכם.
16
17 54. הבקשה לפטור מחלקה השני של האגרה – נדחית. הנתבעת תישא ברכיב זה של האגרה –
18 כדין.
19
20 55. למען הסר ספק, מובהר בזה כי הסדר הפשרה לא יהווה מעשה בית דין ביחס לחבר קבוצה
21 שמסר הודעת פרישה מהקבוצה ובית המשפט אישר את יציאתו מהקבוצה, כאמור בסעיף
22 18(ו) לחוק תובענות ייצוגיות.
23
24 56. למען הסדר הטוב, אני מורה כי דיווח הנתבעת באשר לביצוע מלוא התחייבויותיה, יוגש
25 בליווי אסמכתאות ובליווי תצהיר מטעם גורם מוסמך בנתבעת.
26
27 57. בהתאם להוראות סעיף 25(א)(4) לחוק תובענות ייצוגיות, אני מורה על פרסום הודעה בדבר
28 אישור הסדר הפשרה, בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, בשפה העברית. בהודעה
29 יפורטו הפרטים המנויים בסעיף 19(ג)(1) ו-2(2) לחוק תובענות ייצוגיות, וכן הפניה לפנקס
30 תובענות ייצוגיות שם ניתן יהיה לעיין בפסק הדין ובהסדר הפשרה, כאמור בסעיף 25(ד)
31 לחוק תובענות ייצוגיות. גודל האותיות בפרסום ההודעה השנייה לא יפחת מ-2 מילמטרים.
32 הנתבעת תישא בעלויות הפרסום.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
 - 24
 - 25
 - 26
58. הודעה על דבר אישור ההסדר תפורסם גם באתר האינטרנט של הנתבעת.
59. הצדדים ידאגו לצרף להודעה גם כתובת אתר אינטרנט או דוא"ל, בהם ניתן יהיה לעיין בהסדר הפרשה שאושר בליווי פסק דין זה.
60. נוסח ההודעה ואישור על פרסום באתר הנתבעת יוגשו לאישור בית המשפט בתוך 7 יום מהיום.
61. הצדדים ימציאו העתק מפסק דין זה בצירוף הסדר הפרשה ובצירוף ההודעה לציבור למנהל בתי המשפט, לשם רישום בפנקס תובענות ייצוגיות, בהתאם להוראות סעיפים 19(ה) ו-25(ז) לחוק תובענות ייצוגיות. כמו כן, הצדדים ישלחו העתק מההודעה לציבור ליועצת המשפטית לממשלה, בהתאם להוראת תקנה 16 לתקנות תובענות ייצוגיות, התשי"ע – 2010.
62. המעטפה ובה הנתונים שהוגשה על ידי הנתבעת לעיוני, תושב ליד הנתבעת באמצעות מזכירות בית המשפט.
- המזכירות תפנה ללשכתי לצורך קבלת המעטפה.

תזכורת פנימית לצורך מעקב לתחילת חודש יולי 2026.

המזכירות תדוור את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ט שבט תשפ"ו, 16 פברואר 2026, בהעדר הצדדים.


נועה גרוסמן, שופטת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 62277-10-21 בוטבול נ' קרסו נדל"ן בע"מ ואח'
ת"צ 65896-10-21 אשכנזי נ' קרסו נדל"ן בע"מ

16 לפברואר 2026

1

