

הסדר פשרה

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2024

בין:

המבקשים:

1. וילגה אליהו ת.ז. 303624258

2. וילגה דיקלה ת.ז. 039861208

ע"י ב"כ עו"ד משה ואנונו (רו"ח) ו/או עו"ד מרים זקבך
ו/או ניסים סויסה
מר"ח ז'בוטינסקי 2 נהריה 22380 ת.ד. 664.
טלפון: 04-9000581; פקס: 04-9000582.
דוא"ל - Law.miriam.z@gmail.com

לבין
המשיבה:

מועצה אזורית מטה בנימין

ע"י ב"כ עו"ד עפר שפיר ו/או עו"ד רועי גנוט
ו/או עו"ד זאב מוק ואח'
ממשרד עוה"ד עפר שפיר ושות'
רח' פרופ' מנחם פלאוט 10, רחובות
טל': 08-9311111; פקס': 08-9311112



ובחודש יוני 2022 הגישו המבקשים כנגד המשיבה בקשה לאישור תובענה
כיצוגית בהתאם לחוק לבית המשפט לעניינים מקומיים במעלה אדומים אשר
נפתחה כת"צ 69243-06-22 (להלן: "הבקשה").

הואיל

והמשיבה הגישה תגובה לבקשת האישור והמבקשים הגישו כתב תשובה לתגובה.

הואיל

וביום 08.01.23 התקיים דיון ראשון בפני ביהמ"ש הנכבד וביום 30.04.23
התקיים דיון הוכחות. לאחר דיון ההוכחות ובהתאם להחלטת בית המשפט
הנכבד הוגשו סיכומי הצדדים בתיק.

הואיל

וביום 24.11.23 המליץ ביהמ"ש לצדדים לפנות לגישור, והצדדים הודיעו על
הסכמתכם לכך.

הואיל

ולאחר שהליך הגישור הופסק, ניהלו הצדדים הליך ממושך של משא ומתן כדי
לנסות להגיע להסדר פשרה ולחסוך את קיומם של הליכים משפטיים ממושכים,
כאשר בסופו של דבר הגיעו הצדדים להסדר הפשרה המפורט במסמך זה אשר
הם סבורים כי הוא ראוי, הוגן וסביר וכי יש מקום לאשרו וליתן לו תוקף של

הואיל

פסק דין – וזאת מבלי שמי מן הצדדים מודה בטענות משנהו או מסכים לאותן הטענות;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסדר זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. מוסכם, כי מבלי לאשר או להודות בטענות אשר נכללו בתובענה ו/או בחבותה של המשיבה לפיצוי כלשהו כלפי מאן דהוא, הסכימו הצדדים להלן:
 3. כאשר מדובר בתיקון חיוב בגין שטחים אשר חושבו בשטחי ההיתר ושולמו עליהם אגרות בניה, אשר נבנו כשלב (מעטפת) בלבד, ואשר נעשה בהם שימוש לאחר מועד תחילת חיוב הנכס בארנונה ללא תיעוד של דיווח בכתב למועצה, תיקון החיוב בגין השטחים האלה יעמוד על תקופה של **36 חודשים** טרם מועד השומה הראשונה החדשה ששימשה בסיס לתיקון. במקרה שמדובר בתוספת שטח של 100 מ"ר ומעלה, תיקון החיוב יעמוד על תקופה של 84 חודשים טרם מועד השומה החדשה הראשונה ששימשה בסיס לתיקון.
 4. כאשר מדובר בתיקון חיוב בגין שטחים שניתן לגביהם היתר בניה נוסף שאיננו ההיתר הראשוני שניתן לנכס (לרבות היתר עקרוני), אשר נבנו לאחר קבלת היתר הבניה הנוסף בהתאם להיתר הבניה הנוסף כך שלא היו כל חריגות בניה בנכס, תיקון החיוב בגין השטחים האלה יעמוד על תקופה של 30 חודשים טרם מועד השומה החדשה הראשונה ששימשה בסיס לתיקון, אך לא יותר ממועד קיום הבנייה בפועל. ככל שהתושב דיווח בכתב למועצה על הגדלת השטח בהתאם להיתר הבניה בתוך 6 חודשים ממועד סיום הבניה החיוב יעמוד על 12 חודשים ממועד השומה החדשה הראשונה ששימשה בסיס לתיקון, בכפוף להצגת תיעוד למסירת אותו דיווח למועצה.
- ככל שהתושב דיווח בכתב **למנהל הארנונה** בסמוך לגמר הבניה על הגדלת השטח בהתאם להיתר הבניה יבוטל החיוב הרטרואקטיבי.
5. כאשר מדובר בתיקון חיוב בגין שטחים לגביהם המועצה ערכה בפועל שתי מדידות חדשות לצורך בדיקת חיוב קיים של ארנונה, מדידה חדשה מאוחרת ששימשה בסיס לתיקון, ומדידה חדשה שקדמה לה, באיזה מהמקרים הבאים:
 - 5.1. כאשר במדידה החדשה המאוחרת לא נמצאו שטחים נוספים מעבר לשטחים במדידה החדשה המוקדמת, כך שברור מדובר בטעות של המועצה שלא עדכנה את המדידה החדשה הקודמת לצרכי חיוב ארנונה.
 - 5.2. כאשר התושב הוכיח שהמדידה החדשה המוקדמת הייתה שגויה, ולא נבנה דבר בנכס מאז המדידה החדשה הקודמת ועד המדידה החדשה, כך שברור שהמדידה החדשה הקודמת הייתה שגויה בשל טעות של מודדי המועצה.

אזי החיוב בגין השטחים האלה יהיה בגין תקופה של **שנה אחת** טרם מועד המדידה החדשה ששימשה בסיס לתיקון, אלא אם מדובר בתוספת שטח של 25 מ"ר ומעלה, אז תיקון החיוב בגין השטחים האלה יהיה בגין תקופה של **42 חודשים** טרם מועד השומה החדשה ששימשה בסיס לתיקון.

6. כאשר מדובר בתיקון חיוב בגין שטחים שנבנו לפני קבלת היתר בניה או היתר עקרוני, אשר במועד בנייתם לא ניתן היה לקבל בגינם היתר בניה בשל העדר תב"ע, ולאחר בנייתם אושרה התב"ע, ואשר הוכשרו בהיתר בניה עד ליום 1.6.23, ואין ולא היו כל חריגות בניה בנכס מעבר לשטחים אלה, תיקון החיוב יעמוד על תקופה של **60 חודשים** ממועד ביצוע המדידה החדשה בגינה בוצע התיקון.

7. כאשר מדובר בתיקון חיוב בגין שטחים שחלקם כלולים בהיתר שקדם לבנייתם וחלקם לא, כי אז תיקון החיוב בגין החלק של השטחים בנכס שנבנו ללא היתר, יהיה כאמור לעיל בסעיפי המשנה הרלבנטיים לשטחים שנבנו ללא היתר, כאשר תיקון החיוב בגין החלק של השטחים שנבנו לאחר קבלת היתר, יהיה כאמור לעיל בסעיפי המשנה הרלבנטיים לשטחים שנבנו לאחר קבלת היתר. אם שטח הבניה ללא היתר עולה על 25 מ"ר, תיקון החיוב הן לגבי השטחים שנבנו ללא היתר והן לגבי השטחים שנבנו לאחר קבלת היתר, לא יפחת מתקופה של **42 חודש** ממועד ביצוע המדידה החדשה בגינה בוצע התיקון.

8. בכל מקרה אחר, כשמדובר בתיקון חיוב בגין תוספת שטחים שהידיעה על ההחזקה בהם לא הובאה במועד לידיעת מנהל הארנונה על ידי התושב בכתב, תעמוד תקופת התיקון על **84 חודשים** טרם מועד השומה החדשה הראשונה ששימשה בסיס לתיקון.

9. למרות כל האמור לעיל, ובכל מקרה, אם יוכיח התושב כי הבניה בוצעה מאוחר יותר ממועד החיוב לפי האמור לעיל, החיוב יתוקן החל ממועד ביצוע הבניה ואילך בלבד.

10. החיוב כאמור בסעיף 5. לעיל יחול גם על ארנונת אדמת בניין, למעט בהסתייגות הבאה: ככל שמדובר בגין חיוב בארנונה אדמת בנין לנכס שמיועדת להבנות בו בניה לא רוויה למגורים, שהמחזיק בו הוא אדם פרטי או בני זוג שקיבלו את הזכויות בנכס לא לצורך השקעה אלא לצורך בניית בית מגוריהם, וכל אחד מהמחזיקים יגיש תצהיר כי לא ידע שבכלל אמור להיות חיוב ארנונה על אדמת בניין, ובנוסף, יוכיח באמצעות מסמך בכתב כי דיווח למועצה בכתב על קבלת הזכויות בנכס, בסמיכות למועד קבלת הזכויות בנכס, יבוטל החיוב. בהעדר הוכחה בכתב כאמור, החיוב יהיה למשך **42 חודשים** טרם מועד השומה החדשה הראשונה ששימשה בסיס לתיקון. בכל מקרה אחר, החיוב יהיה לתקופה של **84 חודשים** טרם מועד השומה החדשה הראשונה ששימשה בסיס לתיקון. בכל הנוגע לארנונה אדמת בניין, השומה החדשה ששימשה בסיס לתיקון כוללת גם כל שומה שהטילה חיוב לראשונה.

11. כל האמור לעיל יחול אך ורק על תיקוני חיוב בקשר עם תוספות בניה בנכס שנבנה ושחויב בעבר בארנונה, ועל חיוב ארנונת אדמת בניין. נכס שנבנה ולא חויב כלל בארנונה, מכל סיבה שהיא, תיקון החיוב בגיניו יהיה עבור לתקופה של **84 חודשים** החל ממועד השומה החדשה הראשונה ששימשה בסיס לתיקון.



12. המועצה תתקן חיובים כאמור לכל תושב שיפנה למועצה בכתב בתוך שישה חודשים ממועד קבלת ההודעה על אישור ההסדר, ויוכיח את התקיימות הנסיבות האמורות בעניינו. תושב שלא פנה בפרק הזמן שנקבע, יוותר החיוב שנקבע לו על כנו.

13. מוסכם כי כל חיובי העבר יחויבו ללא ריבית והצמדה עד למועד הוצאת דרישת התשלום המקורית הראשונה של המועצה (למעט הצמדה תוך שנתית נפרדת לכל שנת מס, הנצברת אוטומטית על חיוב הארנונה השנתי המפוצל ל-12 תשלומים חודשיים בכל שנה; להסרת ספק, החל ממועד הוצאת דרישת התשלום המקורית הראשונה של המועצה, עד למועד התשלום, או מועד התשלום הראשון בפריסה כאמור בס' 14 להלן, יחולו הפרשי הצמדה וריבית כאמור בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה)). החזרים, ככל שיידרש להחזירם במקרה שתושב שילם את חיוב העבר, יושבו ללא הפרשי ריבית והצמדה.

14. תושב אשר נותר בעל חוב ארנונה כתוצאה משומה חדשה לאחר אישורו ויישומו של הסדר הפשרה, יוכל לשלם את חובו בפריסה ל 12 תשלומים ללא ריבית והצמדה החל ממועד התשלום הראשון, ובלבד שהסדר תשלום כאמור יבוקש על ידי החייב לא יאוחר מתום שלושה חודשים מיום פרסום הפשרה, וכי שיעורו של כל תשלום לא יפחת מ 1,000 ₪ לחודש.

15. המועד הקובע לעניין תחולת ההסדר הינו מועד הגשת התובענה, קרי: חיובים ו/או שומות ארנונה אשר הופקו לאחר מועד ההסדר, או שנתיים לפני מועד הגשת התביעה (01.06.22), לא יהיו כפופים לו.

16. בתוך 12 חודשים מיום אישור הסדר הפשרה תמסור המשיבה לביהמ"ש דו"ח בנוגע לסכומים שזיכתה ו/או השיבה לתושבים בהתאם להסכם הפשרה ופירוט מספר התושבים אשר בוצע עבורם הזיכוי.

17. התובעים הייצוגיים יזכו להשבה בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל. הגמול לתובע הייצוגי יעמוד על סך של 80,000 ש"ח ושכ"ט ב"כ התובע הייצוגי יעמוד על סך 250,000 ₪ כולל מע"מ. הסכומים הנ"ל ישולמו בשלבים כדלקמן:

תשלום הגמול - סכום בסך 70,000 ₪ ישולם בתוך 30 יום מיום אישור ההסדר. לאחר שהמשיבה תמסור הודעה לביהמ"ש בדבר ביצוע הזיכויים עפ"י הסדר הפשרה כאמור בסעיף 16, תשולם היתרה בסך של 10,000 ₪ בתוך 14 יום מיום ההודעה.

תשלום שכה"ט - סכום בסך של 100,000 ₪ כולל מע"מ ישולם בתוך 30 יום מיום אישור ההסדר. לאחר שהמשיבה תמסור הודעה לביהמ"ש בדבר ביצוע הזיכויים עפ"י הסדר הפשרה כאמור בסעיף 16, תשולם היתרה בסך של 150,000 ש"ח בתוך 14 יום מיום ההודעה.

18. עם מילוי התחייבויות המועצה על פי הסדר הפשרה, יראו את כל חברי הקבוצה כמוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או סעד ו/או זכות בכל הקשור לענייני התובענה כלפי המועצה, ולא תעמוד לחברי הקבוצה ו/או לחליפיהם כל זכות, מכל מין וסוג שהוא, לרבות פיצוי כלשהו בקשר עם ענייני התובענה, כלפי המועצה.



19. עם מילוי התחייבויות הנתבעת על פי הסדר הפשרה, יראו את כל חברי הקבוצה כמוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או סעד ו/או זכות בכל הקשור לענייני התובענה האישור כלפי הנתבעת, ולא תעמוד לחברי הקבוצה ו/או לחליפיהם כל זכות, מכל מין וסוג שהוא, לרבות פיצוי כלשהו בקשר עם ענייני התובענה, כלפי הנתבעת.

20. להערכת המשיבה סכום הפיצוי הכולל לחברי הקבוצה הינו כ 3 מיליון ₪ (להלן: "סכום הפיצוי"). ככל שלאחר חלוקת סכום הפיצוי הכולל ובתוך פרק זמן של 12 חודשים מאישור הסדר הפשרה על ידי בית המשפט, הסכום אשר יושב לחברי הקבוצה יעמוד על סכום הנמוך משלושה מיליון ₪ (למען הסר ספק השבה לצורך הסדר זה הנה לרבות ביטול החובות שנרשמו לחובת הנישום נוכח השומה הרטרואקטיבית), תועבר יתרה זו לקרן לניהול חלוקת כספים שנפסקו כסעד (להלן: "הקרן"), אשר הוקמה מכוח סעיף 27א' לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו – 2006 (להלן: "החוק"), בכפוף לכך שהכספים בקרן ייועדו לתחום הקרוב לנושא התובענה הייצוגית ולטובת תושבי המשיבה ולתחום הקרוב לנושא התובענה הייצוגית שהוגשה.

21. הסדר הפשרה יפורסם על ידי המשיבה בדרך של משלוח הודעה פרטנית בדואר רשום לחברי הקבוצה. נוסח ההודעה מצורף כנספח א' להסכם זה. במסגרת הודעה זו, המשיבה \ תיידע את חברי הקבוצה בדבר זכאותם לפנות אליה ולהציג אסמכתאות לצורך יישומו של הסכם הפשרה על החיוב שהושת עליהם. הודעות אלו ישלחו גם לתושבים אשר אינם מחזיקים עוד בנכס בתחומי המועצה ו/או בנכס נשוא השומה הרטרואקטיבית ואולם הושת עליהם חיוב כאמור. ההודעות ישלחו בתוך 30 יום ממועד אישורו של הסכם הפשרה. במקביל ההסדר המלא יפורסם באתר האינטרנט של המשיבה.

22. למרות חלוף המועד להגשת בקשות פרטניות ליציאה מהקבוצה, חברי קבוצה אשר חויבו בגין תוספת בנייה, לאחר קבלת היתר בנייה, יהיו רשאים להגיש בקשות פרטניות ליציאה מן הקבוצה גם לאחר מועד אישור ההסכם. בקשות כאמור יוגשו בתוך פרק זמן שייקבע ע"י בית המשפט ממועד אישור ההסדר על ידי בית המשפט, ואלו ייבחנו בכפוף לדין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עו"ד רועי גנוט,
ב"כ המשיבה

עו"ד מרים זקבד,
ב"כ המבקשים