

**הנדון: הסכם פשרה בתביעה ייצוגית – דמי אחזקה שנתיים**

הרינו להודיעך כי ביום 18.11.15 הוגשה לבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו בקשה לאישור הסכם פשרה במסגרת תביעה ייצוגית בהליך ת.א. 2399/03 **בירנבוים ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ, קלאב אין מלונות אילת בע"מ, קלאב הוטל אילת בע"מ, קלאב הוטל אינטרנשיונל (א.ק.ה) בע"מ וקלאב הוטל ניהול (1996) בע"מ (הנתבעות יחד ולחוד, לפי ההקשר והעניין: "קלאב הוטל")** ובהליך ת.א. 1301/04, 2560/01 אשר הדין בו אוחד עם הדין בת.א. 2399/03 **(יחד: "התביעה")** וכי בית-המשפט הורה על פרסום הסכם הפשרה להערות הציבור, וכן על משלוח מכתבים אלה. מכתב זה נועד לחזור ולהזכיר את עיקרי הזכויות הניתנות לך לפי הסכם הפשרה.

**עיקרי הסכם הפשרה**

מבלי לגרוע מן האמור בהסכם הפשרה, עיקרי הסכם הפשרה **(להלן, גם "ההסכם")** הינם, כדלקמן:

**הגדרות**

1. למונחים בהם נעשה שימוש בהודעה זו תהא המשמעות שנקבעה להם בנוסחו המלא והמחייב של הסכם הפשרה, ככל שלא הוגדרו במפורש בהודעה.
2. **חברי הקבוצה**: בעלי זכות נופש במועד הגשת התביעה (לרבות מי שרכש או קיבל את זכות הנופש לאחר מועד הגשת התביעה והינו בעל זכות נופש ביום חתימת ההסכם).
- 2.1 **"בעלי זכות נופש"** - בהתייחס לכל מועד, מי שהנו, נכון לאותו המועד, הצד השני להסכם המקורי עם הנתבעות (למניעת ספק, ככל שהצד השני הינו יותר מאדם או גוף אחד, כל מי שהינו הצד השני, יחד) ("הרוכש" כמשמעותו בהסכם המקורי), לרבות, כל מי שהנו "מקבל ההעברה" כמשמעותו בהסכם המקורי.
- 2.2 **"ההסכם המקורי"** - כל הסכם (לרבות נספחים) (למניעת ספק שעודנו בתוקף ולא בוטל) שהנתבעות ובעלי זכות נופש הנם צדדים לו באשר לרכישת זכות נופש ביחידת נופש.

**דמי האחזקה השנתיים**

3. ביום אישור הפשרה ע"י ביהמ"ש תוותר קלאב הוטל על הזכות לתבוע מחברי הקבוצה חובות דמי אחזקה בגין השנים עד (כולל) 2014.
4. החל משנת 2016 ("שנת התחילה") ואילך דמי האחזקה השנתיים יהיו כדלהלן, בהתייחס לכל שנה ("השנה הרלוונטית"): כלל הוצאות התפעול של המלון, השירות, העקיפות והזקופות הקשורות למתן השירותים במלון ("כלל הוצאות התפעול של המלון"), בניכוי: (א) כל ההוצאות הקשורות בתפעול שטחים ושירותים מסחריים של המלון; (ב) הוצאות למתן השירותים בגין בעלי זכות נופש בלבד; (ג) הוצאות למתן השירותים בגין אורחים מלונאים בלבד. התוצאה המתקבלת תוכפל בשיעור חלק בעלי הזכויות בכלל ההוצאות, ולתוצאה ייוספו ההוצאות למתן השירותים בגין בעלי זכות נופש בלבד. על התוצאה המתקבלת יתווספו 10% דמי ניהול. והתוצאה המתקבלת תחולק במספר כלל השבועות להם זכאים בעלי זכויות ביחידות הנופש. תוצאת החישוב האמורה תהווה, החל מבגין שנת התחילה ואילך, את "דמי האחזקה השנתיים".
5. דמי האחזקה השנתיים הסופיים בגין השנים משנת 1997 ועד שנת התחילה ("תקופת העבר") יקבעו על ידי המפקח בהתאם להוראות סעיף 4 לעיל ("דמי האחזקה הסופיים לעבר"), וזאת תוך 60 יום מיום הגשת בקשת אישור ההסכם. בהתייחס לכל חבר קבוצה ייערך חישוב ליום אישור הפשרה ע"י ביהמ"ש, כדלקמן: בגין כל שנה בתקופת העבר יחושב ההפרש (החיובי או השלילי) בין דמי האחזקה הסופיים לעבר בגין אותה שנה לבין דמי האחזקה אשר שולמו בפועל על ידי חבר הקבוצה האמור בגין השנה האמורה, כאשר דמי האחזקה אשר שולמו בפועל כאמור מוצמדים למדד ממועד תשלומם בפועל על ידי חבר הקבוצה האמור ועד ליום 1 לחודש יולי בשנה האמורה; כל הפרש (חיובי או שלילי כאמור) יוצמד למדד מיום 1 לחודש יולי בשנה האמורה ועד ליום אישור הפשרה ע"י ביהמ"ש; ותחושב התוצאה המתקבלת מחיבור סך כל הפרשים כאמור בהתייחס לכל חבר קבוצה כאמור ("סך הפרשים"). ככל שסך הפרשים הינו חיובי (היינו, סך דמי האחזקה אשר שולמו על ידי חבר הקבוצה האמור הינו נמוך מסך דמי האחזקה הסופיים לעבר אשר היה על חבר הקבוצה האמור לשלם), תוותר קלאב הוטל, ביום אישור הפשרה ע"י ביהמ"ש, על מלוא הפרש זה. ככל שסך הפרשים הינו שלילי (היינו, סך דמי האחזקה אשר שולמו על ידי חבר הקבוצה האמור הינו גבוה מסך דמי האחזקה הסופיים לעבר אשר היה על חבר הקבוצה האמור לשלם), תשיב קלאב הוטל לחבר הקבוצה האמור 33.33% מסך הפרשים ("ההחזר"), באופן ובתנאים המפורטים בנספח "א" להסכם הפשרה.

**הוראות נוספות לענין דמי האחזקה**

6. בהתייחס לכל שנה רלוונטית, לסכום ההוצאות למתן השירותים בגין אורחים מלונאים בלבד יוספו כלל הסכומים שנגבו מבעלי זכות נופש על ידי חברת הניהול בגין דמי העברה בגין העברת זכות הבעלות של הרוכש (המכונים גם דמי טיפול); וכלל הסכומים שנגבו מבעלי זכות נופש על ידי חברת הניהול בגין משתמש נוסף מעל ארבעה משתמשים ביחידת נופש שאינה סוויטה מורחבת.
7. למניעת ספק, בהתייחס לכל שנה רלוונטית, סכומי הוצאות בגין חלקים מהשטחים הציבוריים ו/או המסחריים אשר הושכרו (או אשר היו בשימוש ע"י חברת הניהול) לשימושים מסחריים קבועים או חד פעמיים (לרבות שימוש חד פעמי חוזר), יובאו בחשבון, בהתאם להסכם המקורי, כאילו שטחים אלו, בגין הזמן שהיו בשימוש מסחרי כאמור, היו חלק מהשטחים המסחריים, ובלבד שסכומי ההוצאות לעיל נכללו בכלל הוצאות התפעול של המלון ולא נכללו בכלל ההוצאות הקשורות בתפעול שטחים ושירותים מסחריים של המלון.

8. בהתאם להוראות ההסכם המקורי, דמי האחזקה בהתייחס לבעל זכות נופש שההסכם המקורי איתו כולל זכות נופש ביחידת נופש באילת קלאב הוטל אשר לה שלושה חדרים לפחות (**שלושה מורחבת**) יהיו בסכום שיאושר ע"י המפקח. מובהר, כי סכום זה ייקבע בהתבסס על סכום דמי האחזקה השנתיים. סכום ההוצאות הנוספות יאוותרן יש לייחס לסוויטות מורחבות יתווסף לסכום ההוצאות למתן השירותים בגין אורחים מלוואים בלבד.
9. בהתייחס לכל שנה רלוונטית, מקום בו נערכה עסקה בגין שבוע הנופש המקורי, שבוע הנופש לא ייכלל, כאמור לעיל, בשנה בה חל המועד הקבוע בהסכם המקורי במספר כלל השבועות להם זכאים בעלי זכויות ביחידות הנופש. בעסקה בגין שבוע הנופש המקורי שהתמורה שניתנה בה כללה אירוח ביחידת נופש במלון ע"י בעל זכות נופש או מי מטעמו (לרבות דרך חברת תחלופה), מספר הלילות שבהם נעשה שימוש כאמור מחולק בשבוע ייכלל בשנה בה נעשה השימוש במספר השבועות בשימוש מלוואי רגיל.
10. על אף האמור בהסכם המקורי, החל מיום אישור הפשרה ע"י ביהמ"ש, המועד האחרון לתשלום דמי אחזקה השנתיים המשוערים יהיה 30 יום לאחר המועד הקבוע לכך בהסכם המקורי או במועד אחר כפי שתודיע או תפרסם חברת הניהול, לפי המאוחר ("**מועד התשלום המאוחר**").
11. בהתייחס לכל שנה רלוונטית, מקום בו שולמו דמי האחזקה השנתיים המשוערים עד למועד שבוע הנופש, אך באיחור ביחס למועד התשלום המאוחר, יחולו ההוראות הבאות: ככל שעל אף האמור בהסכם המקורי לא נשללה זכות הנופש, שבוע הנופש ייכלל (בשנה בה חל המועד הקבוע בהסכם המקורי) במספר כלל השבועות להם זכאים בעלי זכויות ביחידות הנופש. ככל שזכות הנופש נשללה, שבוע הנופש לא ייכלל במספר כלל השבועות להם זכאים בעלי זכויות ביחידות הנופש. על אף האמור בהסכם המקורי, החל מיום אישור הפשרה ע"י ביהמ"ש, בעל זכות נופש שזכותו נשללה כאמור, יהיה זכאי לשבוע נופש חלופי במלון. הזכות האמורה ניתנת למימוש לא יאוחר מתום שלוש שנים מהמועד בו חל שבוע הנופש המקורי, וזאת באמצעות מתן הודעה בכתב לחברת הניהול (באשר למועד הניצול) לפחות חודשיים מראש. הזכות לשבוע הנופש החלופי הנה לאחד מהשבועות במהלך שלוש השנים האמורות שמועדיהם מפורטים בנספח "ב" להסכם הפשרה. מספר הלילות בהן נעשה שימוש (ע"י בעל זכות נופש או מי מטעמו) בנופש שקיבל חלף זכות הנופש שנשללה ממנו, מחולק בשבע, ייכלל בשנה בה נעשה השימוש במספר השבועות בשימוש מלוואי רגיל.
12. תשלום חובות דמי אחזקה שנתיים בגין שנים קודמות, החל מיום אישור הפשרה ע"י ביהמ"ש, יקנה לבעל זכות הנופש, על אף האמור בהסכם המקורי, שבוע נופש חלופי אחד במלון (בגין כל שנה כאמור). ניתן יהיה לממש את הזכות האמורה, בהתייחס לשנים אשר קדמו לשנה בה חל יום אישור הפשרה ע"י ביהמ"ש - במשך שלוש שנים מיום התשלום האמור, ובלבד שהתשלום בוצע עד לתום שנתיים מיום אישור הפשרה ע"י ביהמ"ש, ובהתייחס לשנים לאחר מכן - עד ליום 31.12 בשנה החלה לאחר יום התשלום האמור, והכל באמצעות מתן הודעה בכתב לחברת הניהול באשר למועד הניצול של שבוע הנופש החלופי לפחות חודשיים מראש. הזכות האמורה הנה לאחד מהשבועות במהלך כל אחת מהשנים האמורות, לפי הענין, שמועדיהם מפורטים בנספח "ב". מספר הלילות בגין שימוש בשבוע החלופי במלון על ידי בעל זכות הנופש (או מי מטעמו) מחולק בשבע ייכלל בשנה בה ייעשה השימוש במספר השבועות בשימוש מלוואי רגיל. למניעת ספק, באשר לדמי האחזקה השנתיים הסופיים (בהתאם להוראות ההסכם המקורי) בהתייחס לכל שנה רלוונטית, החישובים של כל סכום חסר המגיע מאת בעל זכות נופש או כל סכום עודף המגיע לו מקלאב הוטל (לפי הענין), יערכו בסכומים מתואמים למדד.

#### **הוראות נוספות בהתייחס למפקח**

13. באשר להחלפתו של המפקח (בהתאם להוראות ההסכם המקורי), קלאב הוטל מתחייבת (מעבר לקבוע בהוראות ההסכם המקורי) שלא להציג בעתיד לנשיא לשכת רואי חשבון בישראל אדם כלשהו לתפקיד המפקח, אלא אם כן הנו ממשד רוי"ח (או גוף הקשור למשרד רוי"ח והעוסק בייעוץ כלכלי) שהנו בעל ניסיון משמעותי בביקורת או בייעוץ כלכלי בתחום המלוואות, שלא נתן לנתבעות שירות מקצועי לפחות עשר שנים קודם לכן.
14. מבלי לפגוע בהוראות ההסכם המקורי, לצורך ביקורת המפקח בהתאם להוראות ההסכם המקורי על הנתונים המשמשים לצורך קביעת חישוב דמי האחזקה, המפקח יהיה רשאי, בנוסף לזכותו לעיין בספרי החשבונות של חברת הניהול, גם לבקש לעיין בכל מסמך נוסף אשר יידרש, לפי שיקול דעתו, וחברת הניהול מתחייבת להעמיד כל מסמך כאמור לעיונו של המפקח.

#### **ויתור על טענות**

15. ב"כ התובעים בשם קבוצת התובעים ויתר חברי הקבוצה מצהיר ומסכים כי ביום אישור הפשרה ע"י ביהמ"ש, הם מוותרים על כל טענה, תביעה או זכות מכל מין וסוג שהוא, בעניינים שבהם עוסקת התביעה.

#### **שכר טרחת עורך דין וגמול**

16. בקשת אישור ההסכם אינה כוללת המלצה מוסכמת לעניין תשלום שכר טרחה לב"כ התובעים ("**שכר הטרחה**"). ב"כ התובעים יטען לעניין שכר הטרחה, לאחר שיושלמו הליכי קביעת סכום החוזר בהתאם להסכם הפשרה, וקלאב הוטל תשיב לבקשת ב"כ התובעים, ותשאיר את קביעת שכר הטרחה לשיקול דעת בית המשפט.
17. מוסכם כי בנוסף לשכר הטרחה, התובעים הייצוגיים (ה"ה בירנבוים וארגס) יהיו זכאים לטעון לתשלום גמול לתובעים המייצגים לטובתם. מלבד גמול זה לא יתבקש תשלום גמול לתובע מייצג לגורם אחר מתוך קבוצת התובעים הואיל וקבוצת התובעים מהווה קבוצה גדולה מתוך חברי הקבוצה.
18. למען הסר ספק מובהר בזה כי גמול ושכ"ט ישולמו במלואם על ידי קלאב הוטל ולא ע"י קבוצת התובעים, כך שקבוצת התובעים לא תישא ולא תשתתף בתשלומים אלה.

#### **הגשת התנגדויות ופרישה מן הקבוצה**

הינך רשאי להגיש לבית-המשפט, בכתב, בתוך 45 ימים מיום פרסום הודעה זו, התנגדות מנומקת להסדר הפשרה, כמפורט בנוסח ההסכם המלא.

אם אינך מעוניין כי יחול עליך הסכם הפשרה, הינך רשאי לבקש מבית-המשפט, בתוך המועד שנקבע להגשת התנגדויות כאמור, להתיר את הוצאתך מן הקבוצה שעליה יחול הסכם הפשרה.

#### **עיון בהסכם הפשרה**

נוסחו המלא והמחייב של הסכם הפשרה עומד לעיון הקבוצה במזכירות בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, ברח' ויצמן 1 בתל-אביב, ובמשרדי קלאב הוטל, רחוב מנחם בגין 7 רמת גן.