



ז בטבת תשע"ח

25 בדצמי 2017

תיק מס' 77096

החלטה - גילוי מסמכים בשאלת שכר טירחה לעו"ד

בעניין שבין

המבקשים:

58 רוכשי דירות בקבוצת רכישה על ידי ב"כ

ובין

המשיבים

1. עו"ד שסוכם שיקבל תשלום עבור הטיפול ברכישה
2. חברת ליזום פרויקטים
3. מנהל חברת הניהול

1. רקע ועובדות מוסכמות

א. הרקע להחלטה זו נפרס בפסק הדין מתאריך י"א אב תשע"ז 03/08/17. עניינה של החלטה זו בסעד החירום השני שהגישו המבקשים (להלן גם: **הקבוצה**) - הוספת מורשה חתימה לחשבון הבנק הישן של הקבוצה, כך שניתן יהיה למשוך ממנו כספים ברוב של שנים מתוך שלושה מורשי חתימה (להלן: **הסעד**).

ב. בדיון הראשון שהתקיים בפנינו, התרשמנו שהצדדים קרובים להסכמה לפשרה, במסגרתה יופקדו 300 אש"ח בנאמנות עד שיתקבלו הכרעות בסכסוכים שבין המבקשת לבין משיב 1. לאור ההסכמה שנשמעה בין הצדדים, לא ראינו צורך לברר את הרקע שהביא לסכום זה, וכן בפסק הדין הנ"ל לא היה נסיון להכריע בעניין הסעד (ולא כפי שהשתמע בטענות שעלו בין הצדדים לאחר מכך), אלא רק לסייע לצדדים ליצור מסגרת בה הסעד ינתן במסגרת פשרה בין הצדדים.

ג. לצערנו לא הושגה הסכמה בנדון, ובקשת הסעד שבה לשולחנו. כעת אנו נדרשים לברר את הסכומים שבמחלוקת בכדי שנוכל להכריע בבקשה.

ד. בדיון שהתקיים בפנינו בתאריך י"ט בכסליו 07/12/17 הוסכם שיתווסף מורשה חתימה נוסף לחשבון מטעם הקבוצה, אך ישמרו זכויות משיב 1 כפי שנקבעו בפרוטוקול ועד הקבוצה מתאריך 21/11/16. כאן המקום לחזור על הראשונות.

ה. בהסכם השיתוף של חברי הקבוצה מוגדרים גם תנאי השכר של משיב 1 באופן הבא:

8.4 שכרו של עוה"ד... בשיעור 1.5% בתוספת מע"מ, מעלות כל דירה מוכנה,
לפי עלות מוערכת במועד חתימת הסכם זה. מי ששילם תשלום זה לפני חתימת
ההסכם לא ישלם שוב.

...

8.6 ... מובהר בזאת, כי שכר עוה"ד בגין רישום הבית שייגבה ע"י עוה"ד יהיה

בשיעור של 500 ש"ח בתוספת מע"מ לכל חדר...

עמוד 1 מתוך 6



8.7 יחידי הצדדים מתחייבים בזאת לשלם את הוצאות רישום הבית המשותף

ושכר טרחת עוה"ב, המפורטים בס"ק 8.6 לעיל, לקראת מועד הרישום.

ו. מוסכם על שני הצדדים כי בחודש נוב' 2016 הוציא משרדו של משיב 1 דרישת תשלום (להלן: **דרישת התשלום**), המפרטת את שכר הטרחה שהיו חברים מהקבוצה חייבים לשלם למשיב 1 באותה עת, וזאת לפי עלות הקמה משוערת של כל אחת מהדירות+מע"מ. **סה"כ תשלום של הקבוצה 712,874 ש"ח.**

ז. בסמוך להוצאת דרישת התשלום נערכה ישיבה של וועד הקבוצה, שעניינה תשלום שכ"ט ובירור מחלוקות בין הקבוצה לבין משיב 1, והושגו בה הסכמות בין הקבוצה לבין משיב 1. ההסכמות תועדו בפרוטוקול הישיבה (להלן: **פרוטוקול האסיפה**):

1. מוסכם כי תינתן הוראה לתשלום מיידי של מלוא שכר הטרחה והוצאות רישום בית משותף למשיב 1, אשר יבוצע לפי החלוקה הבאה:

1.1 סך בשיעור של 70% מגובה הדרישה הנוכחית לתשלום שכ"ט - ישולם ישירות לעוה"ד.

1.2 סך בשיעור של 30% מגובה הדרישה הנוכחית לתשלום שכ"ט וכן הוצאות רישום הבית המשותף - ישולמו לחשבון נאמנות חדש שינוהל ע"י עו"ד א' ומר י'.

...

3. תשלום ההוצאות לרישום בית משותף יועבר מתוך חשבון הנאמנות אל עוה"ד, ערב הגשת הבקשה לרישום בית משותף אל לשכת המפקח אל הבתים המשותפים בירושלים.

4. העברת יתרת 30% משכר הטרחה המופקד בנאמנות כאמור, תבוצע בהתאם לפסיקת הבורר המוסכם - ביה"ד גזית-ארץ חמדה סניף רמת גן, אשר יחליט האם סכום זה מגיע כתשלום שכ"ט לעו"ד - אם לאו.

5. עוד מוסכם כי הבורר המוסכם הנ"ל יפסוק בנושא המחלוקת שיש עם הקבוצה ביחס לתשלומי מס שבח ומס רכישה של הקבוצה.

ח. לאור כל האמור, מוסכם שמתוך שכ"ט שבדרישת התשלום בסך כ-712 אש"ח צריכים היו חברי הקבוצה לשלם ישירות לחשבוננו של עו"ד סך של כ-499 אש"ח, ולהפקיד בחשבון הנאמנות שע"י עו"ד א' ומר י' (להלן: **חשבון הנאמנות החדש**) סך של כ-213 אש"ח.

ט. נוסף על כך חברי הקבוצה צריכים היו להעביר לחשבון הנאמנות החדש את התשלום עבור רישום הבית המשותף, לפי תחשיב של 500 ש"ח לחדר.

י. הקבוצה הודיעה שהיא אינה מעוניינת עוד שמשיב 1 ירשום את הבית המשותף, ולכן היא מבקשת שמשיב 1 יחזיר את הכספים ששולמו לו עבור רכיב זה.

יא. משיב 1 ענה, שדרישת הקבוצה עומדת בניגוד להתחייבויות בהסכם השיתוף ובפרוטוקול האסיפה. עם זאת, לפני משורת הדין הוא מסכים להשיב את הכספים ששולמו לו עבור הוצאות רישום הבית המשותף, ובתנאי שיתרת שכ"ט הנדרשת תשולם לו.

עמוד 2 מתוך 6



יב. בשולי הדברים, נעיר כי לפי חשבונו של ב"כ הקבוצה, עבור רישום הבית המשותף יש לשלם 69 אש"ח, כלומר עבור 138 חדרים (500 ש"ח לחדר). ב"כ הקבוצה לא הסביר באיזו דרך הוא הגיע למספר זה, אך נראה כי הנתון מבוסס על סכום החדרים המוזכרים בדרישת התשלום. לעומת זאת, בדרישת התשלום עצמה סכום החדרים (המופיע בשורה האחרונה בטבלה) הוא 253 חדרים. על פניו, הטבלה ששני הצדדים הגישו הינה טבלה חלקית, ומתייחסת ל 34 דירות בלבד, ולא לכל 63 הדירות שבפרוייקט. מסתבר שבחלקה הראשון רשומים החדרים הנוספים. **כיון שישנה הסכמה שמשיב 1 לא יטפל ברישום הבית המשותף, ושהכספים שקיבל יוחזרו, אין צורך להתעמק בנושא זה בשלב הנוכחי.**

2. המחלוקת שבין הצדדים

יג. בין הצדדים כמה מחלוקות, אך בהחלטה זו נדון אך ורק באלו הקשורות לביצוע ההסכמות שהושגו בפרוטוקול האסיפה.

יד. נראה שישנה הסכמה בין הצדדים כי החוב שהיה נכון לזמן האסיפה עמד על 712,874 ₪, מתוכם היו צריכים חברי הקבוצה לשלם 499,012 ₪ ישירות למשיב 1, ואילו היתרה, שעמדה ע"ס 213,862 ₪, הייתה צריכה לעבור לחשבון נאמנות עד שיתבררו המחלוקות בין הצדדים. כאמור, על סכומים אלו לא מצאנו מחלוקת בין הצדדים.

טו. בנסיוננו לברר כמה כסף הועבר מאז האסיפה, התבררה מחלוקת גדולה בין הצדדים. טרם תפורט המחלוקת גופה, יודגש כי נכון לכתיבת החלטה זו, טרם התקבלו סימוכין נאותים לתשלומים שהועברו (או לא הועברו). הדברים להלן מבוססים על התגובות ששלחו הצדדים, כפי שהובנו על ידי בית הדין בשלב זה.

טז. **לטענת משיב 1**, כפי שהובאה במכתב מתאריך 11/12/17, עבור שכ"ט הועברו לחשבון המשרד 285,832 ש"ח, ו- 72,140 ש"ח לחשבון הנאמנות החדש.

יז. הטבלה הבאה מסכמת את טענותיו של משיב 1, לגבי הסכומים שהועברו והסכומים הנדרשים:

| יתרת החוב | שולם | מלא דרישת התשלום | חשבון המשרד |
|-----------|-----------|------------------|---------------|
| 213,180 ₪ | 285,832 ₪ | 499,012 ₪ | חשבון המשרד |
| 141,722 ₪ | 72,140 ₪ | 213,862 ₪ | חשבון הנאמנות |
| 354,902 ₪ | 357,972 ₪ | 712,874 ₪ | סה"כ |

יח. משיב 1 הגיש אסמכתאות לסכומים אלו - ריכוז חשבוניות מס של חברי הקבוצה מתאריך 23/11/16 עד היום, המתעד את התשלומים שהועברו לחשבון משרדו; רישום התנועות בחשבון הנאמנות החדש, ובו מפורט (בכתב יד) איזה חלק מתוך הסכום המופקד שולם עבור רישום הבית המשותף; ותדפיס מחשבון הבנק המתעד את היתרות בחשבון הנאמנות החדש.

יט. יש לציין, שבמכתב מטעם משיב 1 מתאריך 17/10/17, נכתב כי החוב העדכני עומד ע"ס 306,595 ש"ח, מתוכם יש לשלם כ-92 אש"ח לחשבון הנאמנות והיתר ישירות לחשבונו. מספרים אלו עמדו בבסיסה של הצעה ששלח משיב 1 לב"כ הקבוצה. לכאורה משמעות הדברים היא שהסכום



שהועבר עבור שכ"ט עומד ע"ס 406,279 ש"ח, כ-48 אש"ח יותר מאשר לפי הטענה הנטענת כיום.

כ. **ב"כ הקבוצה טען** כי למשיב 1 שולם סכום גבוה יותר, סה"כ 456,004 ש"ח. לדבריו ניתן ללמוד זאת מטבלה המסכמת את חובות יחידי הקבוצה בגין שכ"ט ובגין הוצאות רישום בית משותף, שהוציא משרדו של משיב 1 בתאריך 24/05/17 (להלן: **דרישת תשלום מאי 17**), המהווה הודאת בעל דין על הסכומים ששולמו. ע"פ טבלה זו קיים חוב של 256,870 ש"ח בגין שכ"ט, וחוב של 49,725 ש"ח עבור רישום הבית המשותף.

כא. לדבריו, תשלום עבור רישום הבית המשותף בסך 19,725 ש"ח הופקד בחשבון משרד משיב 1 במקום שיופקד בחשבון הנאמנות החדש, ומכאן שהועברו למשיב 1 475,729 ש"ח, דהיינו רק 23,283 ש"ח פחות מהנדרש כדי למלא את 70% המוסכמים.

כב. כבר בשלב זה נעיר, כי מוסכם שכ-103 אש"ח הופקדו לחשבון הנאמנות החדש. על פניו דרישת תשלום מאי 17 משקפת את כלל הכספים ששילמו חברי הקבוצה - למשיב 1 ולחשבון הנאמנות החדש. ומכאן שה-103 אש"ח לא הופקדו בנוסף לסך האמור (475 אש"ח לטענת ב"כ הקבוצה), אלא מתוכו. לפיכך, תמוהה טענת ב"כ הקבוצה שהועברו למשיב 1 כמעט כל 70% המובטחים: מדובר בכ-50% בלבד, ועדיין חסרים כ-125 אש"ח עד להשלמת 70% המוסכמים.

כג. הטבלה הבאה מסכמת את טענות ב"כ הקבוצה, לגבי הסכומים שהועברו והסכומים הנדרשים עבור שכ"ט (החלוקה לחשבונות לפי האמור בסעיפים הקודמים, שמתוך הכספים ששולמו הופקדו כ-103 אש"ח בחשבון הנאמנות החדש):

| יתרה | שולם | מלא דרישת התשלום | |
|------------|------------|------------------|---------------|
| 145,568 ₪- | 353,444 ₪+ | 499,012 ₪ | חשבון המשרד |
| 19,725 ₪= | 19,725 ₪= | | |
| 125,843 | 373,169 ₪ | | |
| 111,302 ₪ | 102,560 ₪ | 213,862 ₪ | חשבון הנאמנות |
| 256,870 ₪- | 456,004 ₪+ | 712,874 ₪ | סה"כ |
| 19,725 ₪= | 19,725 ₪= | | |
| 237,145 ₪ | 475,729 ₪ | | |

כד. מהדברים שטען מר ו' במהלך הדיון האחרון, עולה שחובה של הקבוצה למשיב 1 קטן עוד יותר:

דיין : מר ו' – כמה כסף צריך היה להיות משולם לעו"ד עד מועד האסיפה, וכמה הועבר אליו לאחר מכן?

מר ו' : השאלה עלתה, ולא נענתה. אני דליתי מתוך אינטראקציה עם המזכירה שלו, אנחנו הוצאנו מייל לחברים שיעבירו 30% לחשבון משותף, ו-70% לחשבוננו. חלק מהחברים שלמו. חלק לא. חלק שלמו ישירות לחשבון שלו. **בסה"כ שולמו לו כ-550 אלף ₪, ובנוסף 102 אלף ₪. הוא נועד לכסות את ה-30%.**

דיין : למעלה מ-650 אלף ₪.

עמוד 4 מתוך 6



עם זאת, לטענה ששולמו כ-550 אש"ח לא הובאו כל סימוכין מטעם הקבוצה.

כה. לסיכום, לפי טענתו הנוכחית של משיב 1, מתוך הכספים שהקבוצה התחייבה להעביר לחשבוננו ולחשבון הנאמנות החדש, חסרים 354,902 ש"ח. לעומת זאת, לטענת ב"כ הקבוצה מדובר בסכומים קטנים יותר, לכל היותר 237,145 ש"ח.

כו. ב"כ הקבוצה הודיע לבית הדין כי למרות טענתו שזו יתרת החוב המירבית, הקבוצה עדיין מוכנה להקפיא עבור משיב 1 סך 300 אש"ח עד לבירור המחלוקות, כפי שהסכים בדיון הראשון.

3. דיון

כז. נתוני היסוד לפיהם ערכו שני הצדדים את טענותיהם מבוססים על מכתבים שונים של משרד משיב 1. אף על פי כן, ישנם פערים גדולים בין הטענות. הכרחי שיוגשו נתונים מלאים ומבוססים, ולא הערכות ומספרים שלא ברור על מה הם מתבססים. החומרים הנדרשים מפורטים בפרק ההחלטות.

כח. כאמור בסעיף יד, אין מערער על גובה החוב בזמן חתימת הפרוטוקול, ועל האופן בו הכספים היו צריכים להתחלק. הצדדים מסכימים כי היה מוטל על הקבוצה להעביר 499,012 ₪ ישירות למשיב 1, ואילו היתרה, שעמדה ע"ס 213,862 ₪, הייתה צריכה לעבור לחשבון הנאמנות החדש עד שיתבררו המחלוקות בין הצדדים. כפי שהוצג, בהמשך עלו מחלוקות ביחס לשאלה כמה מהחוב אכן שולם.

כט. מוסכם כי הקבוצה לא עמדה בהתחייבותה לשלם את ה-70% ישירות לחשבון משיב 1. לדעתנו על הקבוצה לעמוד בהתחייבותה כבר בשלב זה, ורק לאחר שתעשה כך יבשילו התנאים להוספת מורשה חתימה בחשבון הישן. אף שמשיב 1 הסכים בדיון הראשון להוסיף מורשה חתימה בחשבון כנגד התחייבות מר ו' להבטחת הכספים שבמחלוקת, להבנתנו כוונתו היתה רק לגבי החלק של ה-30%, ולא לגבי כל יתרת החוב.

ל. בשלב זה, ישנה עדיפות ראייתית לסיכום התשלומים שהגיש משיב 1, המתעד באופן מפורט את התשלומים שהועברו אליו עבור שכ"ט מכל אחד מיחיד הקבוצה. לפיכך, אם המבקשים לא יטענו ויגישו אסמכתאות על תשלומים נוספים שהועברו למשיב 1, עשוי הדבר להיחשב כהודאה שלא בוצעו תשלומים נוספים.

לא. לאור זאת, כדי שיבשילו התנאים למתן הסעד, יש להשלים את המתווה הבא: הצדדים יגישו חומרים על פירוט הסכומים ששולמו לחשבון משיב 1; הקבוצה תשלם את היתרה מה-70% המגיעים למשיב 1; הקבוצה תתחייב להפקיד את ה-30% הנוספים, כפי שהוסכם; יתווסף מורשה חתימה לחשבון הישן.

4. החלטות

1. על משיב 1 להגיש כרטסת מלאה - מיום התחלת הפרוייקט ועד עכשיו - של תשלומים של כל יחיד הקבוצה עבור שכ"ט ועבור רישום הבית המשותף. בנוסף יש להגיש טבלת אקסל המסכמת את הסכומים הללו.

עמוד 5 מתוך 6



2. על משיב 1 להגיש רשימה מלאה של הדיירים ושכ"ט שצריכים היו לשלם. יש להגיש את הרשימה בטבלת אקסל באותה מתכונת של דרישת התשלום (כפי הנראה, הרשימה שנשלחה ב 21/11/16 מציינת רק חלק מהדיירים).
3. המבקשים יעבירו לביה"ד כל מסמך שיש להם המתעד תשלומים שביצעו יחידי הקבוצה מאז האסיפה בחודש נוב' 2016. במידה וישנם, יש לפרט כל סכום ששולם למשיב 1 והתשלום לא רשום ברשימת התשלומים שהגיש משיב 1. למען הסר ספק, לצורך ההחלטה הזמנית הקרובה יתייחס ביה"ד רק לטענות ואסמכתאות שיוגשו במועד. טענות ואסמכתאות שיוגשו לאחר מכן יקבלו ביטוי רק בשלב ההכרעה ביתר המחלוקות.
4. המבקשים יתנו תגובה אודות פירוט הכספים המוחזקים בחשבון הנאמנות החדש. בתגובה יש להתייחס לנושאים הבאים:
 - א. האם הנתונים שהגיש משיב 1 (בהודעתו מתאריך 11/12/17) לגבי חשבון זה מדויקים.
 - ב. האם חלוקת הסכומים (שכ"ט/תשלום לרישום הבית המשותף) מוסכמת.
 - ג. האם נמשכו כספים מחשבון זה.
5. כל המסמכים המוזכרים בסעיפים 1-4 בפרק ההחלטות יוגשו בתוך 14 יום מהמועד הנקוב ע"ג החלטה זו.

ההחלטה ניתנה ביום ז' בטבת תשע"ח, 25 בדצ' 2017.

בזאת באנו על החתום

הרב אהרן פלדמן

הרב דניאל מן, אב"ד

הרב בצלאל דניאל