בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 33045-05-17 הבנין ברחוב שונצינו 17 בע"מ נ' פלד

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעת: **הבנין ברחוב שונצינו 17 בע"מ**

נגד

הנתבע: **חיים יונה פלד**

פסק דין

לפני ביהמ"ש תביעה להשבת כספים שנגבו משוכרים ע"י הנתבע וטענה לקיזוז

כתב התביעה

1. התובעת הגישה ביום 16.5.17 כתב תביעה בו ביקשה לחייב הנתבע להשיב לה כספים שגבה משוכרי נכסים שלה בסך של 1,860,126 ₪.

כתב הגנה

2. הנתבע הגיש ביום 30.7.17, לאחר שביקש וקיבל מביהמ"ש (כבוד הרשם הבכיר כתוארו דאז אמיר צ'כנוביץ) מספר ארכות, כתב הגנה. הנתבע אישר כי גבה כספים של התובעת, לטענתו, למטרותיה של התובעת, תוך תיעוד מתאים ותוך ניהול הדיווחים הנדרשים במסגרת הנהלת החשבונות של התובעת. הנתבע טען כי הוא פועל להגיש במקביל לכתב ההגנה בקשה לסילוק על הסף ולחלופין העברתה לבית הדין האזורי לעבודה, המוסמך לדון בתביעה. הנתבע טען כי זכאי לקבל מהתובעת שכר עבודה.

דחיית הטענה להעדר סמכות עניינית

3. ביהמ"ש דחה ביום 12.9.17 בקשה של הנתבע לקבוע כי הסמכות העניינית היא של בית הדין לעבודה שכן היה עובד של התובעת.

הדיון הראשון

4. ביום 19.11.17 התקיים הדיון הראשון. ביהמ"ש החל בדיון בבקשות מקדמיות.

הדיון השני

5. ביום 31.1.18 התקיים הדיון השני. ביהמ"ש נתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה כספים שנמצאו בחשבון בנק בבעלות הנתבע (להלן: "**החשבון הפרטי**") יועברו לקופת ביהמ"ש. הצדדים הודיעו כי מוצו הליכים מקדמיים וביהמ"ש נתן צו להגשת ראיות.

הודעה על העברת כספים לקופת ביהמ"ש

6. הנתבע הודיע ביום 7.2.18 על העברת הסך של 325,823 ₪ לקופת ביהמ"ש וסגירת החשבון הפרטי.

הגשת ראיות

7. התובעת הגישה ראיותיה ביום 18.3.18. הנתבע הגיש ראיותיו, לאחר שביקש וקיבל ארכה, ביום 10.5.18.

הדיון השלישי

8. ביום 3.6.18 התקיים הדיון השלישי. ביהמ"ש דן בבקשה של התובעת למחוק סעיפים מתצהיר הנתבע. ביהמ"ש קצב לנתבע פרק זמן להגשת בקשה לתיקון כתב ההגנה והגשת בקשות נוספות.

הדיון הרביעי

9. ביום 12.9.18 התקיים הדיון הרביעי. ביהמ"ש חייב הנתבע בהפקדת ערבון כתנאי להמשך הדיון בבקשה לתיקון כתב ההגנה.

הגשת כתב הגנה מתוקן

10. ביהמ"ש קבע ביום 14.10.18 כי הטיוטא של כתב הגנה שהוגשה ביום 25.9.18 תראה ככתב הגנה מתוקן. הנתבע טען בכתב ההגנה המתוקן כי מגיע לו סך של כחצי מיליון ₪ בגין עבודתו עד מועד הגשת כתב ההגנה המתוקן ולחלופין סכום נמוך יותר, ככל שביהמ"ש יקבע שעבודתו הופסקה ביום 31.12.14.

הדיון החמישי

11. ביום 4.11.18 התקיים הדיון החמישי. ביהמ"ש החל במינוי מומחה לחשבונאות מטעמו.

מינוי מומחה מטעם ביהמ"ש והגשת חו"ד

12. ביהמ"ש מינה ביום 9.12.18 את המומחית רו"ח חמוטל כהן כמומחית לחשבונאות מטעמו. המומחית הגישה חוו"ד ביום 24.3.19.

הדיון השישי

13. ביום 28.4.19 התקיים הדיון השישי. ביהמ"ש התיר לתובעת להגיש תצהיר משלים, לנוכח הגשת כתב ההגנה המתוקן וטענת הקיזוז שהופיעה בו.

הגשת תצהיר משלים מטעם התובעת וכתב תשובה

14. התובעת הגישה התצהיר המשלים, לאחר שביקשה וקיבלה ארכה, וכן כתב תשובה, ביום 3.6.19. בכתב התשובה התובעת הפנתה לפסקי דין בשתי תביעות שונות בעניין טענות הנתבע. כמו כן טענה כי הנתבע מעולם לא הודיע על קיזוז. עוד טענה שטענת הקיזוז התיישנה ומועלית בשיהוי.

הדיון השביעי

15. ביום 16.7.19 התקיים הדיון השביעי. ביהמ"ש קבע מועדים לשמיעת הראיות, סדר החקירות וקצב זמני חקירה.

הדיון השמיני

16. ביום 9.2.20 התקיים הדיון השמיני. המומחית מטעם ביהמ"ש נחקרה על ידי התובעת. לאחר מכן נחקר נגדית עד התובעת מר יניב שלום (להלן: "**יניב**").

הדיון התשיעי

17. ביום 10.2.19 התקיים הדיון התשיעי. נחקרו נגדית עדי התובעת, ה"ה מיכאל נגב (להלן: "**מיכאל**"), פלג אפיק (להלן: "**אפיק**") ואיציק ארמוזה (להלן: "**איציק**").

הדיון העשירי

18. ביום 11.2.20 התקיים הדיון העשירי. התובעת הודיעה כי מוותרת על עדות מר יבגני לוזובסקי והתקיים דיון במועד מתן עדותו של מר טל מרכוס שנמסר כי שוהה בחו"ל.

הדיון האחד עשר

19. ביום 6.2.20 התקיים הדיון האחד עשר. אפיק נחקר שוב לאחר שהוגש תצהיר משלים מטעמו עקב מציאת המסמך המכונה "**התרגיל התיאורטי**". לאחר מכן, יניב נחקר שוב לגבי נסיבות גילוי המסמך לאחר החקירה הקודמת של אפיק.

מינוי מומחה לעניין הכנת המסמך ה"תרגיל התיאורטי"

20. לאחר הדיון, ביהמ"ש החל בהליך למינוי מומחה לבדיקת מועד הכנת המסמך המכונה ה"**תרגיל התיאורטי**". לאחר שביהמ"ש הבטיח תשלום שכרו של המומחה, ביהמ"ש מינה ביום 5.7.20 את מר אבנר רוזנגרטן כמומחה מטעם ביהמ"ש.

הדיון השניים עשר

21. ביום 9.7.20 התקיים הדיון השניים עשר. נחקר נגדית עד התובעת מר טל מרקוס (להלן: "**טל**") ועו"ד דיירו.

הגשת חוו"ד

22. המומחה מטעם ביהמ"ש הגיש חוו"ד ביום 19.8.20.

הדיון השלושה עשר

23. ביום 21.12.20 התקיים הדיון השלושה עשר. הנתבע נחקר נגדית.

הגשת סיכומים

24. רק ביום 1.3.21 התקבל תמליל הדיון מיום 21.12.20 והפרוטוקול פורסם. ביהמ"ש נתן צו להגשת סיכומים. התובעת הגישה סיכומיה, לאחר שביקשה פעמיים ארכה, ביום 4.4.21 והנתבע ביום 9.5.21. ביהמ"ש מחק סיכומי הנתבע כי הוגשו בניגוד להוראות ביהמ"ש. הנתבע הגיש אותם שוב באופן מתוקן ביום 13.5.21.

דיון והכרעה

25. על ביהמ"ש להכריע במחלוקות שלהלן:

- מהו הסכום שגבה הנתבע והם יש להכיר בטענותיו להוצאות ?
- האם מגיע לנתבע שכר וכמה והאם יש לקזז זאת מהסכום שגבה מהתובעת?

מהו הסכום שגבה הנתבע והאם יש להכיר בטענותיו להוצאות ?

התובעת טענה שהנתבע גבה ללא רשות כספים המגיעים לה לחשבונו הפרטי ולכיסו

26. התובעת טענה בכתב התביעה כי הינה החוכרת הרשומה של בניין ברחוב שונצינו 17, תל אביב, הידוע כגוש 7107 חלקה 181. עירית תל אביב היא הבעלים הרשום של המקרקעין (להלן: "**הבניין**"). מדובר בבניין בן שתי קומות, מעל קומת קרקע וקומת מרתף שהינו הנכס היחידי שלה. כל הכנסותיה נובעות מהשכרה של יחידות הבניין לצדדים שלישיים.

27. עוד טענה בכתב התביעה, כי הנתבע מחזיק במועד הגשת התביעה כ - 528 מניות מתוך 6,744 מניות מונפקות ונפרעות שלה (7.8% מההון הנפרע). מיום הקמתה ועד לשנת 2014, שאז דולל חלקו בהון מניותיה, הנתבע החזיק בשיעור של עשרים אחוזים ממניותיה.

28. התובעת טענה כי ביום 14.9.09 נחתם הסכם לפיו שכרה התובעת את שירותיו של הנתבע על מנת שינהל את ענייניה השוטפים, לרבות כל הכרוך בהשכרת הנכסים בבניין, וכן כדי שיפעל להשבחת הזכויות של התובעת בבניין ויבחן אפשרויות למכירת הזכויות שלה בבניין כדי להשיא לה רווחים. נקבע בהסכם, כי התובעת זכאית לבטל את ההסכם בכל עת על ידי מתן הודעה מוקדמת בת 12 חודשים.

29. התובעת טענה כי ביום 3.6.11, לאחר שאיבדה אמון בנתבע, היא הודיעה לו על ביטול ההסכם, ודרשה ממנו, בין היתר, להעביר לידיה את כל הסכמי השכירות שנחתמו עם השוכרים השונים בבניין, וכן פירוט של כל התשלומים וכספי השכירות שהתקבלו אצלו.

30. התובעת טענה כי הנתבע נהג בתרמית. הוא נטל וגזל את כספיה. גם לאחר שביטלה את ההתקשרות אתו, הוא המשיך והציג עצמו כמנהלה. הוא המשיך והתנהל מול השוכרים, ניהל מו"מ עם שוכרים חדשים, חתם על הסכמי שכירות חדשים, נטל את כספי השכירות ושלשל את התקבולים לכיסו.

31. עוד טענה, שהנתבע אף פתח חשבון בנק פרטי בבנק לאומי, הוא החשבון הפרטי, תחת השם המטעה "**פלד יונה -קבוצת פלד**" (שם דומה לשמה של התובעת דאז), והפקיד בחשבונו הפרטי הנ"ל חלק מתקבולי השכירות שנטל מהשוכרים השונים. בחלק מהמקרים, הוא אף הנפיק בגין התקבולים שקיבל חשבוניות מס מזויפות תחת מספר העוסק המורשה של התובעת.

32. התובעת טענה שהנתבע הודה בעבר כי הוא נטל את כספיה של התובעת ואף התחייב מספר פעמים בעבר להשיב לידיה את הכספים שנטל, אך לא עשה כן עד מועד הגשת התביעה.

33. עוד טענה כי לאחר שהוא "**נתפס**", הוא הודה במכתב התשובה מיום 4.6.2012 כי הוא אכן מפקיד את כספי השכירות בחשבון הפרטי. הוא טען שהוא פתח את החשבון הפרטי "**בלית ברירה**", שכן בעל זכות החתימה הנוסף בתובעת, מר יוסי שלום (להלן: "**יוסי**"), הודיע לו כי הוא אינו חותם על המחאות לתשלום שכר טרחה של עורך דין שאת שירותיו ביקש הנתבע לשכור לשם טיפול בחיובי ארנונה שהושתו על נכסים בבניין. הנתבע טען במכתבו הנ"ל כי הוא פועל בשקיפות מלאה, וכי כל הנתונים הכספיים מועברים למנהלת החשבונות של התובעת.

34. ביום 5.7.2012 הגישו התובעת ומנהליה (ה"ה מנשה שלום, יניב ושרה שהדי) בקשה למתן סעדים זמניים בטרם הגשת תביעה, וביקשו כי יינתן צו עיקול זמני על הכספים המצויים

בחשבון הפרטי שפתח הנתבע, צו מניעה זמני האוסר עליו להמשיך ולהפקיד את תקבולי השכירות לחשבון הפרטי, צו עשה המורה לו להעביר לתובעת כל מסמך הקשור לבניין וכן צו מניעה האוסר עליו לייצג אותה בכל הקשור לניהולו השוטף של הבניין (ת.א 12093-07-12 בבית משפט השלום בתל אביב) (להלן: "**תיק הבקשה**").

35. בתשובה שהגיש הנתבע לאותה בקשה למתן סעדים זמניים, הוא טען כי מכוח ההסכם שכרתו הצדדים, נוצרו בינו ובין התובעת יחסי עובד ומעביד, ועל כן, הסמכות לדון בטענות של התובעת מסורה לבית הדין לעבודה ויש למחוק את הבקשה על הסף. לגופו של עניין, הוא חזר והודה בבית המשפט כי הוא מפקיד את תקבולי השכירות בחשבון הפרטי, וטען, בעזות מצח ממש, כי הפקדת תקבולי השכירות של הבניין בחשבון הפרטי הינה בתחום סמכותו על פי ההסכם שנכרת עם התובעת. הנתבע חזר והצהיר כי לאחר שיובטחו התשלומים לעורך הדין ולשרברב שאת שירותיו הוא שכר על מנת לבצע הפרדה של מוני המים בבניין, הוא יחזיר את יתרת הכספים שבחשבון הפרטי לחשבון הבנק של התובעת.

36. התובעת טענה כי לנוכח הטענה של הנתבע בדבר קיומם של יחסי עובד ומעביד, טענה שלא הועלתה בעבר, ובעקבות מו"מ ראשוני שהחל בין הצדדים על פי המלצת בית המשפט, היא הגישה בקשה למחיקת הבקשה למתן סעדים זמניים, והבקשה נמחקה, ללא צו להוצאות, בהחלטה מיום 19.7.2012.

37. התובעת טענה כי גם לאחר כל זאת, למרות דרישות חוזרות ונשנות מצדה ומבעלי מניותיה כי יפסיק כל פעילות בהקשר לבניין, המשיך הנתבע ועשה בבניין כברכושו, כאילו מדובר בעסק פרטי שלו. הוא ניהל מו"מ עם שוכרים בכח שהתעניינו בנכסים בבניין, הציג עצמו כ"**בעלים של הבניין**", חתם על הסכמי שכירות חדשים, גבה את דמי השכירות משוכרים שונים והפקיד חלק מהתקבולים בחשבון הפרטי, הכול ללא רשות או הרשאה ומבלי לתת לתובעת דיווח מלא על פעילותו.

38. עוד טענה כי מעת לעת, הוא דיווח לה על תקבולים שקיבל משוכרים בבניין, ואשר על פי טענתו הופקדו על ידו בחשבון הפרטי. בגין אותם תקבולים עליהם דיווח לה הנתבע, ומאחר והנתבע עצמו ראה בתקבולים כסכומים המגיעים לתובעת, הנפיקה התובעת חשבוניות לשוכרים השונים על פי דיווחיו, ואף העבירה בגינן את תשלומי המע"מ לרשות המיסים, וזאת על אף שהתקבולים כלל לא התקבלו אצלה בפועל.

39. עוד טענה, כי בחודשים יוני ויולי 2014 היא פנתה לשוכרים השונים בבניין, על פי המידע החלקי שהיה מצוי בידיה, וחזרה והודיעה להם כי הנתבע אינו מנהל בתובעת, איננו בעל

זכות חתימה ואינו רשאי לייצג אותה ולהתקשר בשמה. היא הדגישה בפני השוכרים כי עליהם לשלם את דמי השכירות לה ו/או לחברת הניהול שמונתה מטעמה, וכי כל תשלום שישולם לכל גורם אחר, לא ייחשבו לתשלום של דמי השכירות. היא אף הזהירה כי בכוונתה לתבוע מהשוכרים את דמי השכירות שלא ישולמו לה.

40. עוד טענה, שהנתבע, בעזות מצח ממש, פנה אל השוכרים השונים, המשיך והתחזה כמי שפועל באופן בלעדי בשמה, ואף הזהיר אותם כי בל יתקשרו באופן ישיר מול התובעת.

41. עוד טענה, שכפי שנודע לה, כדי להשלים את מעשה התרמית, הנפיק הנתבע לשוכרים שונים חשבוניות מס מזויפות. תחת מספר העוסק המורשה שלה, תוך שהוא חושף אותה ומנהליה בפני ביצוע עבירות פליליות. התובעת הדגישה כי סכומים אלה שקיבל הנתבע לידיו במהלך שנת 2014, גם הם לא הועברו מעולם לידיה.

42. עוד טענה, שבשנת 2014 היא הגישה תביעות כספיות נגד שוכרים בבניין לאכיפת הסכם השכירות. במהלך אותה תקופה ולאחריה, התגלה לה כי מעשה המרמה של הנתבע הינו חמור בהרבה וכי ההיקף הכספי של הגניבה הינו גבוה בהרבה מהסכומים שדיווח לה כהכנסות השכירות שהתקבלו אצלו והופקדו בחשבון הבנק הפרטי.

43. עוד טענה, שבמהלך השנים 2011 ועד 2014, גזל הנתבע את כספיה. הוא נטל מהשוכרים בבניין את דמי השכירות המגיעים לה, את חלקם הוא הפקיד בחשבון הפרטי ומאות אלפי שקלים נוספים הוא פשוט שלשל לכיסו. הוא פעל כך ללא כל הרשאה או היתר ממנה, תוך שהוא מציג עצמו בתרמית ובאופן מטעה בפני השוכרים כמנהל של התובעת וכמי שפועל בשמה ועבורה.

44. התובעת טענה שלנתבע עבר פלילי עקב הרשעתו בין היתר ברישום כוזב במסמכי תאגיד, בהכנה וקיום מסמכי תאגיד כוזבים, בשימוש במרמה ותחבולה ובהוצאת חשבוניות מס בלי שנעשתה עסקה לגביהן. התובעת טענה כי הגישה נגד הנתבע תלונה למשטרה בגין טענותיה בכתב התביעה.

45. בסעיף 50 לכתב התביעה, התובעת מנתה מספר שוכרים, מיכאל, אפיק, יבגני, נדב גיימן, טל, אלמוג בן הרוש, אלעד נדב, דוד תמיר, נתן ברהני וטנה אנדנט איתן, בשאר חסונה, איציק, חיימוביץ חיים, מנחם פיליפ, וטענה לזכאות לסכומים שהשוכרים שילמו לנתבע שמגיעים לה.

הנתבע טען כי גבה הכספים בלית ברירה למען התובעת וכי נהג בשקיפות

46. הנתבע טען בכתב הגנה כי נשכר לבצע עבודה, כעובד של התובעת בתפקיד מנהל התובעת ועסקיה כאשר מוסכם כי ההסכם יעמוד בתוקפו עד לפיטוריו. הנתבע טען כי לא פוטר עד מועד הגשת כתב הגנתו.

47. הנתבע טען כי כל פעולותיו נעשו באופן שקוף, להצלת ענייניה של התובעת, בתום לב, ובתיאום עם מחלקת הנהלת החשבונות בתובעת שתיעדה את פעולותיו באופן מלא.

48. עוד טען, כי לא נטל כספים של התובעת, אלא למטרותיה של התובעת לבדה תוך תיעוד מתאים ותוך ניהול הדיווחים הנדרשים במסגרת הנהלת החשבונות של התובעת.

49. עוד טען, שהתובעת קיבלה בכל זמן הנוגע לעניין עבודתו דיווחים שוטפים על תנועת הכספים ועל דמי השכירות. הוא טען כי פעל כפי שפעל להצלת כספי התובעת, לשמירה על זכויותיה בתום לב ובנאמנות בדרך הטובה ביותר שנותרה לו בנסיבות העניין. על רקע החלטת דירקטורים בתובעת להימנע מחתימה, כדי למנוע ממנו כל אפשרות פעולה עבור התובעת, הוא נאלץ לפתוח באופן זמני חשבון עבור החברה, הוא החשבון הפרטי, שממנו המשיך את פעולותיה הכספיות של התובעת.

50. עוד טען, שכל הסכומים שנתקבלו על ידו דווחו לתובעת, הוצאות שהוצאו נעשו אך ורק לטובת התובעת, וכולן נעשו באופן שקוף להנהלת החשבונות שלה, והנטען בכתב התביעה בקשר לשוכרים שונים שאינו עולה בקנה אחד עם המדווח, מוכחש מכל וכל.

ממצאי המומחית מטעם ביהמ"ש

51. מכאן שהמחלוקת בין הצדדים היא לגבי טענות התובעת שלהלן:
אין להכיר בחשבוניות המס שהציג הנתבע.
מעבר לסכום שהנתבע העביר לקופת ביהמ"ש, לאחר הגשת התביעה, מהחשבון הפרטי, הוא שלשל לכיסו סכומים נוספים שגבה במזומן.

52. כאמור לעיל, ביהמ"ש מינה מומחית מטעמו לחשבונאות כדי לקבוע ממצאים לגבי ההתחשבנות בין הצדדים.

53. המומחית בחנה בחוו"ד שהגישה התנועות בחשבון הפרטי וקבעה בעמוד 8 לחוו"ד כי התרשמה שמרבית הפעילות בו נוגעת לבניין. המומחית ציינה בעמוד 9 כי לא קיבלה

מהתובעת צילומי שיקים שנמשכו לפני שנת 2014, והתובעת מסרה שהבנק לא העביר אותם בנימוק שאינם ברשותו.

54. המומחית סקרה בעמוד 10 החשבוניות שהציג הנתבע בקשר לניהול הבניין וקבעה על יסוד השוואה עם מסמכי השיקים שנמשכו כי לגבי שנת 2014 הכספים שנגבו שימשו לתשלום הוצאות הבניין, או הועברו לתובעת.

55. בהעדר האסמכתאות לגבי השיקים שנמשכו לפני שנת 2014, המומחית הסבירה כי ביצעה בדיקת סבירות ההוצאות.

56. מעמוד 11 עד עמוד 13 המומחית פרטה כל ההפקדות לחשבון ומעמוד 14 פרטה משיכות הכספים לגביהם הוצגו חשבוניות מס שמוענו לתובעת, או שהתובעת אישרה כהוצאותיה, או שהניחו דעת המומחית כהוצאות התובעת בסך של כ -185,000 ש"ח.

57. בעמוד 15 פרטה משיכות שהנתבע לא הוכיח כי נמשכו לטובת צרכי הבניין בסך של כארבעים אלף ₪.

58. בעמוד 16 ביצעה השוואה של הנתונים וקבעה שהסכום שהנתבע משך עומד על סך של כארבעים אלף ₪, כאשר פער של כארבעת אלפים ₪ נובע מפרות החשבון.

59. המומחית קבעה בסיכום חוו"ד כי ישנו חוב שכר דירה של הנתבע לתובעת וכי נוצרו הוצאות הקשורות עם הבניין וחלקן אף נרשמו בספרי התובעת.

60. המומחית הכינה שלושה תחשיבים:

- התחשיב הראשון, ככל שביהמ"ש יקבע שאין לתובעת חוב לנתבע, כי אז עליו לשלם לה הסך של 400,115 ₪, נכון למועד הגשת התביעה, כך שעל הנתבע יהיה להוסיף מעבר לסכום שהועבר לקופת ביהמ"ש הסך של 74,302 ₪.

- התחשיב השני והשלישי, בניכוי חוב לנתבע, על פי מועדים שונים של מועד סיום העסקתו, ולכך ביהמ"ש יתייחס בהמשך.

טענת התובעת כי אין להכיר בחשבוניות שהגיש הנתבע למומחית כהוצאות התובעת

61. כאמור לעיל, התובעת לא השלימה עם ממצאי המומחית וחקרה אותה באריכות.

62. התובעת טענה בסיכומיה כי לאחר הגשת כתב התביעה פורסם פסק דין, בתביעה שהזכירה בכתב התביעה, לגבי מחלוקת בין הנתבע ובין אחרים בעניין העברת מניות בתובעת בת.א. 22214-05-10 (להלן: "**תיק המניות**"). התובעת טענה כי בפסק הדין נמתחה ביקורת קשה על מהימנות הנתבע. לכן, טענה, יש לדחות טענות הנתבע כי החשבוניות שהציג למומחית נועדו לתשלום הוצאות התובעת.

63. כמו כן, טענה כי בעת חקירתו, הנתבע הודה בתצהירו כי הסך של 22,115 הוצא לצרכיו הפרטיים וכך שינה גרסתו בכתב ההגנה לפיה כל ההוצאות היו לצרכי התובעת.

64. התובעת טענה כי חלק מהחשבוניות הוצאו לפני פתיחת החשבון הפרטי, חלק שולמו ע"י כרטיסי אשראי ולא ע"י החשבון הפרטי, וחלק שולמו במזומן.

65. התובעת טענה בסעיף 11 לסיכומיה כי המומחית טעתה כאשר ייחסה חלק מהחשבוניות שהיו ממוענות אל הנתבע כחשבוניות שממוענות לתובעת. אולם, התובעת לא פרטה הסכום המדויק של אותן "**חלק מהחשבוניות**".

66. ביהמ"ש קובע כי עמדת התובעת כי אין להכיר כלל בחשבוניות אינה מידתית ואינה מתיישבת עם ההיגיון לפיו תחזוקת בניין מחייבת הוצאות שוטפות. התובעת לא טענה או ניסתה להוכיח כי אחרים מימנו פעולות תחזוקה של הבניין. המומחית ביצעה בדיקת סבירות ההוצאות והתוצאה הניחה דעתה.

67. על פי הפסיקה, בית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה שמינה, אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת (ע"א 293/88 **חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי** [פורסם בנבו] 31.12.88, בר"מ 5171/07 **מנשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** [פורסם בנבו] 31.12.07, **א' גורן סוגיות בסד"א** 496 (מהדורה 11, 2013).

68. ביהמ"ש לא מצא טעות בולטת במסקנות המומחית, גם לאחר חקירתה הארוכה.

69. כמו כן, התובעת הגישה התביעה בשיהוי רב בשים לב שלגרסתה הפסיקה העסקת הנתבע כבר בשנת 2011, דהיינו, בשיהוי של כשש שנים. לא זו אף זו, כאמור לעיל, התובעת הגישה בשנת 2012 בקשה לסעדים זמניים בתיק הבקשה שביהמ"ש שם (כבוד השופט צימרמן) מחק מיד לאחר הגשתה, מכיוון שהתובעת לא הגישה תובענה. אילו התובעת הייתה מגישה התביעה, לא היה צורך שהמומחית בתובענה כאן תאלץ לשחזר בדיעבד בחלוף כשבע שנים ממועד הפקת החשבוניות, הנסיבות של הוצאת כל חשבונית וחשבונית.

70. כמו כן התובעת גרמה נזק ראייתי שכן בנק לאומי לא שמר האסמכתאות של השיקים שנמשכו מהחשבון הפרטי לפני שנת 2014.

71. לנוכח האמור לעיל, ביהמ"ש לא מוצא להתערב בממצאי המומחית לעניין הכרה בסכומים שהוצאו לצרכי התובעת, לרבות אותו "**חלק מהחשבוניות**", לגביהן המומחית, לשיטת התובעת, טעתה, כשהכירה בהן וזאת גם מכיוון שהתובעת לא מצאה לפרט סכומם הכולל, בסיכומיה.

טענת התובעת שהנתבע גנב כספים שגבה במזומן

72. המומחית התייחסה מסעיף 16 לחוו"ד לטענה כי הנתבע גבה סכומים במזומן שלא הופקדו בחשבון הפרטי ושעשה בהם שימוש פרטי. המומחית ציינה בעמוד 17 כי סך של כמאה וארבעים אלף ₪ הופקד מעת לעת בחשבון הפרטי במזומן. כמו כן, ציינה כי חלק מהסכומים הנטענים, כמו במקרה של השוכר דוד תמיר הופקדו לחשבון הפרטי וממנו הועברו לקופת ביהמ"ש.

73. לגבי סכומים אחרים, המומחית הסבירה כי הנתבע טען שוויתר על גבייתם, עקב מצב הבניין, עזיבה או השכרה תמורת תשלום ארנונה וכו' . המומחית קבעה שאין לשלול טענות הנתבע שכן מצב הבניין והכוונה למכור אותו מופיעים בהסכם בין התובעת ובין הנתבע ומכאן שהתובעת הייתה ערה לטענות אלה.

74. כמו כן, המומחית הפנתה לדוחו"ת הכספיים של התובעת לשנים 2008-2011. מדוחו"ת אלה עלה שהתובעת מייחסת לנתבע גביה כפולה בשנת 2012 ביחס לגביה בשנת 2011 וזאת מעבר לסכומים הרשומים בספריה. כמו כן, המומחית הפנתה לתנאי בהסכם העסקת הנתבע לפיו הובטח לו מענק ככל שיצליח להגדיל ההכנסות, ממנו למדה על קושי להפיק דמי שכירות גבוהים מהבניין.

75. בפרק הסיכום של חוו"ד, המומחית קבעה שלא היה ביכולתה לאשר או לשלול טענות של גביית דמי שכירות במזומן ואי הפקדתן בחשבון הפרטי, בהעדר אסמכתאות לכך מעבר לתצהירי השוכרים. המומחית קבעה בהתייחסות להסתמכות התובעת על הסכמי השכירות ותצהירי השוכרים ש"**נראה שביחס לסכומי הכנסות התובעת בשנים שקדמו לסכסוך, הסכומים אותם מציגה התובעת בתביעתה נראים גבוהים משמעותית מהיבט סבירותם**".

76. מסעיף 12 לסיכומיה, התובעת טענה שיש לחייב הנתבע בתשלום סכומים נוספים שגבה במזומן ולא הפקיד בחשבון הפרטי. התובעת הפנתה לעדויות מיכאל, אפיק, טל ואיציק לפיהן שילמו במזומן ולא קיבלו קבלה.

77. התובעת טענה בסעיף 13 לסיכומיה, כי גילתה גניבת הכספים בחודש יוני 2014 כאשר ביקשה מעיריית תל אביב יפו את עותקי ההסכמים עם השוכרים. התובעת הפנתה לכרטסת שהגיש יניב באמצעות תצהירו בה פורטו הסכומים החסרים של 13 שוכרים ו"**סכומי הגזלה**". עוד טענה, כי לנתבע לא היה מענה לטענות לגבי שבעה שוכרים ולגבי השוכרים האחרים, תשובתו הייתה סתמית.

78. בסעיף 14 לסיכומיה, התובעת טענה שטל שילם סך של 67,000 ₪ במזומן שנעלמו, בשעה שהנתבע כלל לא דיווח על השכרת הנכס לטל. בסעיף 29 לסיכומיה, שינתה הסכום לסך של 69,552 ₪.

79. בסעיף 15 לסיכומיה, התובעת טענה שאיציק שילם סך של 49,000 ₪ במזומן שנעלמו. התובעת טענה כי בניגוד לגרסת הנתבע לפיה איציק לא שילם שכר דירה, הנתבע דיווח להנהלת החשבונות על תשלומים שונים של איציק. בסעיף 30 שינתה הסכום לסך של 51,275 ₪.

80. בסעיף 16 לסיכומיה, התובעת טענה שמיכאל שילם הסך של 32,805 ₪ במזומן שנעלמו. התובעת טענה כי גרסת הנתבע לפיה מיכאל השתמט מתשלום חלק מחובו נסתרה על ידי מכתב שהנתבע שלח למיכאל בו אישר כי אין לו חוב נכון לסוף המחצית הראשונה של שנת 2014. בסעיף 31 שינתה הסכום לסך של 34,003 ₪.

81. מסעיף 17 לסיכומיה, התובעת תארה את ההתקשרות עם אפיק וטענה שהנתבע דיווח לתובעת רק על שכירת נכס לשימוש מסחרי של אפיק, שכן הוציא בגין נכס זה חשבונית מס. התובעת טענה שהנתבע גבה הכספים ששולמו ע"י אפיק במזומן, בגין שכירת נכס נוסף לצורך מגוריו, לכיסו, ולא תעד קבלתם.

82. בסעיף 21 לסיכומיה, התובעת טענה כי בעת חקירתו, הנתבע שינה גרסתו הראשונית לפיה אפיק לא חויב לשלם שכר דירה שכן הנכס היה מוזנח ולכן אפיק מימן שיפוץ חלף תשלום דמי שכירות. התובעת טענה שבחקירתו, העלה גרסה לפיה אפיק טען לחיסרון כיס.

83. בסעיף 22 לסיכומיה, התובעת הפנתה לעדות אפיק לפיה הנתבע הפיק מסמך אותו כינה "**תרגיל תיאורטי**" **(ת/פלג/1).** התובעת טענה כי לאחר עדות אפיק הוא הגיש תצהיר משלים אליו צורף המסמך המתעד לכאורה כי הנתבע דיווח לתובעת רק על חלק מתשלומי אפיק. התובעת פרטה מדוע על ביהמ"ש לדחות טענת הנתבע כי המסמך הינו מזויף וזאת לנוכח "**רמת הפירוט והדיוק**" במסמך המפורט.

84. התובעת טענה בסעיף 23 לסיכומיה שהמומחה שמינה ביהמ"ש כדי לקבוע מתי הודפס המסמך, האם בזמן אמת, או בדיעבד, לא הגיע לממצאים ולכן טענת הזיוף לא הוכחה.

85. בשונה מטענות התובעת לגבי השוכרים האחרים, התובעת לא טענה בסיכומיה, עת סקרה ההתקשרות עם אפיק, לסכום מסוים ששילם אפיק ושנגנב ע"י הנתבע. אולם, ניתן להבין מהפירוט בסעיף 19 לסיכומיה לגבי ההבדל בין התחייבויות אפיק לפי החוזים ובין הסכומים שהופיעו במסמכי "**סיום ההתחשבנות**" על פער של כמאתיים שלושים וחמישה אלף ₪. בסעיף 28 לסיכומיה, התובעת טענה כי יש לחייב הנתבע לשלם לה בגין סכומים שגבה מאפיק הסך של 352,292 ₪ צמוד ממועד הגשת התביעה.

הנתבע טען שאין להאמין לעדי התובעת ולכן לא הוכח כי גנב כספים שגבה במזומן

86. הנתבע טען בסעיף 2 לסיכומיו כי טענת התובעת לגניבת כספים שנגבו במזומן נסתרה ע"י חוו"ד של המומחית מטעם ביהמ"ש. בסעיף 3 לסיכומיו טען כי מתוך 13 שוכרים, לבסוף העידו 4 שוכרים בלבד וכי הם התגלו כבעלי עניין ו"**בלתי אמינים באופן מובהק**".

87. הנתבע טען כי אפיק מסר 6 גרסאות שונות וכי התברר שתמורת עדותו, התובעת הבטיחה לו למחוק ההליך שניהלה נגדו. הנתבע טען כי הגרסה של אפיק לגבי קבלת המסמך המכונה "**התרגיל התיאורטי**" נולדה לראשונה בעת חקירתו. הנתבע טען כי חוו"ד המומחה מטעם ביהמ"ש שקבעה כי המסמך המכונה "**התרגיל התיאורטי**", והמסמך המכונה "**ההתחשבנות**" לשנת 2012, אינם בני אותו גיל, ולא הודפסו על ידי אותה מכונת דפוס, סתמה הגולל על גרסת אפיק.

88. הנתבע טען כי ליניב לא הייתה ידיעה אישית לגבי האירועים לפני שנת 2014 שכן העיד שלא היה מעורב בענייני הבניין קודם לכן. עוד טען הנתבע כי התביעה מבוססת על "**תזה**" לפיה הפער בין הסכומים בחוזים ובין הסכומים שדווחו, נגנבו ע"י הנתבע.

89. הנתבע טען כי יניב העיד כי וויתר לשוכרים על חובות נטענים כנגד חתימתם על תצהיר לפיו שילמו החוב במזומן לנתבע וכי הזהיר את השוכרים שטענו כי שילמו לנתבע במזומן, כי אם יתברר שלא דיברו אמת, התובעת תתבע אותם. אולם, יניב לא הציג מסמכים אלה.

90. הנתבע טען כי ציפיתו של יניב כי ביהמ"ש יכריע בין טענת הנתבע כי השוכרים לא שילמו ובין טענת השוכרים כי שילמו במזומן "**הזויה**".

91. הנתבע הפנה לדו"חות שיניב הגיש לפיהן בתקופת ניהולו של יניב, התובעת גבתה פחות כספים מהסכומים שגבה הנתבע.

92. עוד טען כי יניב היה מודע לחשבון הפרטי ולא עשה דבר כדי לסגור אותו וכי חברה חיצונית שליניב זיקה משפחתית אליה ניהלה החשבונות עבור התובעת ושיתפה פעולה עם הנתבע לצורך הפקת חשבוניות לשוכרים.

93. הנתבע טען כי מחקירת טל עלה שגם עליו איימה התובעת כי אם לא יחתום על תצהיר לפיו שילם במזומן כספים לנתבע שלא דווחו, היא תתבע כספים אלה ממנו. עוד טען הנתבע כי טל שינה גרסתו בחקירתו, כאשר העיד שרק חצי מהסכום עליו הצהיר כי שילם במזומן, שולם לנתבע.

94. הנתבע טען שטענת טל כי לא ביקש קבלות אינה הגיונית שכן אישר שהיה לו תיק ניכויים ומכאן שהיה לו עניין להזדכות על ההוצאות לשכירות. עוד טען הנתבע, כי הוצגה לטל חשבונית שהתובעת הפיקה עבורו.

95. הנתבע טען כי בחקירתו של טל התברר ששהה זמן רב בחו"ל במועדים הנוגעים לעניין ולכן שינה גרסה וטען שאחרים שילמו לנתבע.

96. הנתבע טען כי לגבי איציק, התובעת לא הציגה כלל הסכמי שכירות ולגבי מיכאל טען כי בחקירתו העיד כי סיכם עם הנתבע על שיפוץ חלף תשלום שכר דירה.

התובעת הוכיחה כי הנתבע עשה שימוש פרטי בכספיה

97. כמפורט לעיל, לאחר הגשת כתב ההגנה, הנתבע הודה שעשה שימוש אישי בחלק מהכספים בחשבון הפרטי. מכאן שהשאלה היא מה היקף השימוש הפרטי שעשה הנתבע בכספי

התובעת. האם רק הסכום בו הודה, או סכומים נוספים בהיקף של כמיליון ₪, כגרסת התובעת.

98. נקודת המוצא של הנתבע בעייתית. הוא פתח חשבון בנק, הוא החשבון הפרטי, אליו העביר כספים המגיעים לתובעת. אסור היה לו להפקיד כספי התובעת בחשבון הפרטי, במיוחד כאשר הסיבה לכך, הייתה סירובו של יוסי לשתף עמו פעולה בחשבון התובעת.

99. הנתבע טען שעל התובעת היה לנקוט הליך משפטי כדי לסגור החשבון. ביהמ"ש דוחה טענה זו. ככל שהנתבע סבר שסירוב יוסי לשתף עמו פעולה פוגע בתובעת, היה עליו לבקש אישור של בימ"ש לפתיחת חשבון בנק לצורך ניהול ענייני התובעת ולא לעשות דין לעצמו.

100. ביהמ"ש דוחה טענת הנתבע לפיה התובעת נתנה הסכמה בדיעבד להפקדת כספיה בחשבון הפרטי. הנתבע נימק טענה זאת בכך שהתובעת לא עמדה על התביעה שהגישה בשנת 2012, היא תיק הבקשה, ומשום שהוציאה חשבוניות מס לשוכרים על פי דיווחיו. מחדלה של התובעת לעמוד על זכויותיה במשך תקופה ארוכה פגע ביכולת של ביהמ"ש לברר טענותיה, אך אין בו כדי ליצור הסכמה להפקדת כספי התובעת בחשבון פרטי. גם הוצאת החשבוניות אינה מהווה הסכמה לכך, אלא הקטנת נזק, לרבות עקב חשש לביצוע עברות מס. לצורך נקיטת פעולה קיצונית וחריגה של הפקדת כספי תאגיד בחשבון פרטי, היה על הנתבע להציג הסכמה ברורה ומפורשת, ולא לבקש מביהמ"ש להסיק קיום הסכמה זו.

פתיחת החשבון הינה מהלך חד צדדי של הנתבע במסגרת מאבק בין בעלי המניות

101. נוסף לאמור לעיל, בימ"ש זה מפנה לתמונת מצב עגומה לגבי מצב התובעת, כאשר שני הצדדים למחלוקת בין בעלי המניות, התנהלו באופן לא תקין. להלן קביעת ביהמ"ש המחוזי בשבתו כבימ"ש כלכלי בהפ 30987-02-14 **קבוצת פלד בע"מ נ' סביר שלום ז"ל (להלן: "תיק זכויות החתימה"):**

"לתביעה שלפניי אין כל בסיס משפטי.

בשלב ראשון הוגשה כאמור בקשה למתן סעד הצהרתי בדבר זכויות חתימה בחברה, כאשר אלה יוענקו ליניב ולגיירו.

בבקשה נאמר כי החברה היא בעלים של הנכס.

כפי שעולה מתגובתו של פלד מדובר בזכות חכירה ולא בבעלות.

עובדה זו אושרה על ידי יניב בחקירתו הנגדית.

מחקירתו של יניב התברר גם כי תקופת החכירה האחרונה הסתיימה עוד בשנת 2010 וכי בפברואר 2014 הוגשה, כאמור, תביעת פינוי.

בבקשה צוין אומנם כי פלד הגיש תביעה לאכיפת הסכם האופציה. אולם, לא נאמר בבקשה כי במסגרת תביעה זו הגישה גיירו תביעה שכנגד, בה נטען לראשונה שגיירו היא כביכול בעלת מניות בחברה מכוח המסמך משנת 89'.
יש לציין כי צו הירושה אשר צורף כנספח 3 לבקשה, הוא משנת 2011.
יניב נשאל בחקירתו הנגדית האם נכון כי גיירו לא פנתה לחברה ולא ביקשה לקבל מניות בחברה מכוח היותה יורשת או מכל סיבה אחרת, וכי לא התקיים דיון בחברה בנושא זה.
תשובתו היתה כי הדברים נכונים בחלקם.
לאחר שאלה נוספת, אישר יניב כי גיירו לא פנתה בדרישה כלשהי לקבלת המניות. אולם, לטענתו, יש מסמך שמעיד שיש לה מניות "זה רק עניין פורמאלי".
כאמור, מתקיים דיון משפטי בעניין טענות גיירו באשר לזכויותיה למניות בחברה. לכן, ברור כי לא מדובר בעניין פורמאלי אלא במחלוקת שטרם הוכרעה, כאשר קבוע מועד לשמיעת הראיות בתיק.

יניב העיד כי הכוונה למנות את גיירו כדירקטורית בחברה עלתה כאשר הגיעו למבוי סתום בנושא ניהול החברה. היו, לדבריו, דיונים בין בעלי המניות לפני הישיבה כשהחברה הגיעה למבוי סתום וחשבון הבנק היה משותק.
לגיירו לא היה ניסיון קודם בניהול. חלק מבעלי המניות הציעו אותה כדירקטורית שכן מי שפנו אליו "לא רצה לקחת את המושכות".

עד כה תוארה התנהלות החברה בעניין מינויה כביכול של גיירו כדירקטורית והבקשה המקורית שהוגשה לבית משפט.
יש להתייחס עתה לתגובה שהוגשה על ידי ב"כ החברה לבקשת החברה שהוגשה על ידו.
אין לראות בתגובה תגובה של ממש להמרצת הפתיחה מטעם המשיבים.
בא כוח החברה מציין את העובדה כי ניתנו לו ייפויי כוח וייפויי כוח כלליים אלה צורפו לתגובה.
אין בייפויי הכוח כדי ללמד על גרסה עובדתית כלשהי או עמדה של מי מהמשיבים, אשר לא טרחו לצרף תצהיר מטעמם לאותו מסמך אשר כונה "תגובה".
לאור זאת, אין כל הסבר או גרסה עובדתית באשר לשינוי המתבקש עתה, במסגרת התגובה, להצהרה באשר לזכויות החתימה - כאשר במקום גיירו תבוא סכאי שאף היא איננה בעלת מניות בחברה.
יניב העיד כי בבקשה הראשונה ביקש אומנם כי זכויות החתימה יהיו שלו ושל גיירו, אבל "לאחר התייעצות עם בעלי מניות על מנת לא לעשות סחבת בחברה הגענו לשביל הזהב שבמקום גב' גיירו תהיה גב' סכאי".
עוד אישר יניב כי עניין מינוי זה לא הובא באופן פורמאלי לדיון במוסד כלשהו של מסודות החברה.

מכלול העובדות המתואר לעיל אינו עולה בדרך כלשהי עם ניהול תקין של חברה בע"מ. מדובר, למעשה, במאבק מתמשך בין בעלי מניות אשר קיבל ביטוי במספר הליכים משפטיים, שאין מקום או צורך להתייחס אליהם במסגרת ההליך שלפניי, בו התבקש סעד ספציפי ומצומצם.
אין מחלוקת בין הצדדים כי על החברה, שנוסדה בשנת 87', חלות תקנות התוספת השנייה לפקודת החברות.
תקנה 70 קובעת כי הכשרתו של דירקטור תהיה באחזקת מניה אחת לפחות בחברה.
תקנה 71 קובעת כי הדירקטורים ינהלו את עסקי החברה.

בתקנות ההתאגדות של החברה עצמה נאמר במפורש כי המניין החוקי הדרוש לניהול עסקי החברה הוא 3 וחתימתם בתוספת חותמת החברה תחייב ותזכה את החברה ואת המנהלים.

הוראות אלה לא קוימו באופן בוטה ובולט על ידי החברה.
הפרוטוקול מנובמבר 2013 התיימר למנות את גיירו לדירקטורית בחברה ולשנות את זכויות החתימה הקיימות בחברה, כך שחתימתה יחד עם חתימת יניב חייבו את החברה.
אין מחלוקת בין הצדדים כי גיירו איננה רשומה כבעלת מניות של החברה.
עולה במפורש מעדותו של יניב כי לא הועלתה מטעמה דרישה או פנייה כלשהי להירשם כבעלת מניות החברה. גם הטענה בדבר היותה זכאית להירשם כבעלת מניות – היא במחלוקת ונמצאת בבירור משפטי בפני ערכאה אחרת.

בנסיבות אלה בוודאי שלא מדובר בעניין פורמאלי, כפי שטען יניב, אלא בהחלטה מכוונת למנות כדירקטור מי שאיננו עומד בתנאי הכשרות ולכן איננו מוסמך לנהל את עסקי החברה או לחתום בשמה על פי תקנונה.
אין בנסיבות אלה כל מקום לתחולת תקנה 95.

לסעד החלופי שהתבקש אין כל בסיס, שכן מלבד עדות של יניב על החלטה כלשהי שלא במוסדות החברה למנות את סכאי, שאיננה טוענת אפילו לזכות כלשהי במניות, כבעלת זכות חתימה בחברה - הרי שנושא זה כלל לא עלה לדיון ולא התקבלה לגביו החלטה ולו, לכאורה, במוסדות החברה.
בנסיבות אלה אין מקום לטענה הערטילאית של החברה בדבר "כיבוד החלטת הרוב".
אכן, נראה כי החברה מצויה במצב של כאוס ניהול:
אולם, הפתרון לכך אינו בדרך של פנייה לבית משפט לאשר פעולות אשר אינן עומדות במנהל תאגידי ראוי ובניגוד גמור לתקנות החברה.
אין כל מניעה לזמן אסיפה כללית כדין ולהציע את מי מבעלי המניות של החברה, שמספרם אינו מבוטל, כדי שישמש דירקטור כדין, על מנת לאפשר את פעילותה של החברה.

מנגד – עולה מחקירתו של פלד כי גם הוא מתנהל בדרך שאיננה עולה בקנה אחד עם קבלת החלטות מסודרות של מוסדות החברה.
פלד העיד כי מחשבון החברה שולמו הוצאות שנדרשו לעירייה ולרשויות המקומיות, כאשר פלד ויוסי שלום חתמו על השיקים. כל הוצאה אחרת שעניינה שכירת עורכי דין תשלום ארנונה ואחזקה שוטפת "שולמו מחשבון שלי בבנק לאומי".
פלד נשאל מדוע הוצאות החברה משולמות מחשבון פרטי. תשובתו היתה כי הסיבה היא שיש ויכוח בין משפחת שלום לבינו על העברת מניות סביר ז"ל אליו (על פי הסכם האופציה – ד.ק.). כתוצאה מכך הם ניסו למנוע את המשך התפעול הסביר של החברה "וגרמו לכך שידרש שנפתח חשבון אחר שממנו ניתן יהיה לתפעל את החברה".
עוד העיד פלד כי מאז הסכם הניהול משנת 2008 או 2009, אשר גם לגביו התקיימו כאמור הליכים משפטיים, "החברה מנוהלת כך שנפתח חשבון שבו אני מפקיד את כל הכספים שאני מקבל משכירות וממנו אני מוציא את כל ההוצאות השוטפות של החברה".
פלד העיד אומנם כי קיימת שקיפות מלאה, אולם במקביל לחשבון החברה נפתח על ידו אותו חשבון פרטי, שבו רק לו יש זכות חתימה והוא מחליט איזה כסף להוציא או לא להוציא מהחשבון. במקביל נטען על ידו כי זכויות החתימה בחברה הם שלו ושל שלום ביחד.
אין בידי פלד פרוטוקול כלשהו של החברה המקנה לו זכויות חתימה לבד בחברה או שמאפשר לו לפתוח חשבון פרטי ולפעול באופן עצמאי בחשבון זה בשם החברה.

התוצאה מכל האמור לעיל, כי הדין הבקשה להידחות.

בנסיבות שתוארו לעיל – אין צו להוצאות."

102. פסק דין זה מלמד, מדוע שני הצדדים הפנו אליו, התובעת בכתב התשובה והנתבע בסיכומיו, כל אחד מסיבותיו. אולם, לעניינו, הביקורת שמתח ביהמ"ש המחוזי על פתיחת החשבון הפרטי, גם אם לא נדרשה להכרעה בבקשה שהונחה לפניו, מדברת בעד עצמה, לנוכח שלילת ההוצאות מהנתבע שם, על אף שביהמ"ש דחה הבקשה שהוגשה נגדו.

נטל הבאת הראיות לעניין הניהול התקין של הבניין עבר לנתבע

103. לא רק שהפקדת כספי התובעת בחשבון הפרטי ללא אישור של בימ"ש, הייתה פסולה, נקיטת המהלך הקיצוני והחריג, ומצב ה"**קאוס**", בו הייתה התובעת, חייבו הנתבע לערוך בזמן אמת דו"חות מפורטים לגבי ניהול הבניין, שיכללו העתקי הסכמי השכירות, הסכמים מאוחרים לגבי המרת תשלומים בפועל בתשלום הוצאות או שיפוצים, ודו"חות חייבים שלא שילמו ועוד. הנתבע לא נהג כך. הוא הסתפק בהעברת דיווחים להנהלת

החשבונות מעת לעת על הוצאות ותקבולים בלבד. לכן, גרסתו לגבי ההתקשרות עם השוכרים השונים, לרבות הסכמים מאוחרים נטענים עמם לעניין המרת תשלום השכירות בתשלום הוצאות, או תיעוד השתמטות מתשלום, הופיעה לראשונה, בשלב מאוחר, בעת הבאת הראיות. לכן, העדר תיעוד בזמן אמת של ניהול הבניין, העצים חומרת המעשה, כאשר הפקיד בחשבון הפרטי כספי התובעת.

104. לכן, הנתבע יצר מצב עניינים בעייתי ביותר לגבי הפקדת כספים של התובעת בחשבון הפרטי וכך עבר אליו נטל הבאת הראיות בעניין הניהול התקין של הבניין. בנסיבות אלה, בהעדר דו"חות מפורטים שנערכו בזמן אמת, להבדיל מדיווחים להנהלת החשבונות של התובעת על גביה והוצאות מעת לעת, אין די בהצבעה על סתירות בגרסאות ארבעת עדי התובעת לגבי קבלת כספים במזומן על ידי הנתבע שלא דווחו.

105. חובתו של הנתבע להקפיד קלה כבחמורה על ניהול תקין, הייתה גבוהה עוד יותר ביחס לאחרים, עקב קביעות בעניינו, כמפורט להלן.

106. הטענה של הנתבע כי כל ארבעת העדים מטעם התובעת העלילו עליו קבלת כספים במזומן ללא קבלות, מעלה קושי שעה שהנתבע עצמו אינו טלית שכולה תכלת. כאמור לעיל, הנתבע הורשע בעברות דומות לאלה המיוחסות לו ע"י התובעת ובמחלוקת נוספת הנוגעת לתובעת, בתיק המניות, ביהמ"ש שם קבע לגביו כלהלן:

"116. התובע העיד לפני בעדות ארוכה ומפורטת בחקירה נגדית על תצהירו. הרושם אשר הצטבר אצלי ביחס אליו הינו של איש עסקים ממולח ומתוחכם, שונה באופן מובהק בסגנונו ויכולותיו האישיות והעסקיות מאלו של יוסי, אשר מסוגל לשלוף תשובה לכל שאלה, גם אם זו אינה תואמת עד תום את גרסתו הקודמת.

117. נוכח פערי הגרסה בינו לבין עדי ההגנה, קיימת משמעות לקביעת ממצאי מהימנות ביחס לגרסתו, בפרט כאשר מדובר בעדות יחידה למעשה בנקודות המרכזיות שבמחלוקת ביחס לנסיבות והמניע לכריתת הסכם האופציה. במישור זה נתגלעו קשיים של ממש בעדות התובע, אשר עיקריהם יובאו להלן.

118. בשלב גילוי המסמכים ומעדות התובע התברר, כי הוא החתים את המנוח על הסכם אופציה ראשון, הקודם להסכם שצורף לתביעה, וזאת ביום 17.7.07, כאשר במסמך זה נקבע תוקף של 12 חודשים בלבד לאותו הסכם (מוצג נ/2).

בתצהירו גרס התובע בעניין זה כי "המנוח חתם בפניי על הסכם האופציה בשני תאריכים שונים בחודש יולי 2007. הטעם לכך היה כי בפעם הראשונה לא נחתמו מספיק עותקים למשלוח לכל בעלי המניות" (סע' 42(א) לתצהיר עדות ראשית של התובע).
בחקירתו הנגדית, טען התובע כי נטל עמו את גרסת 17.7.07 על מנת לשכפלה, אך הוסיף לגרסתו, כי כאשר שב אל ביתו "עברתי עוד פעם על הנוסח, ראיתי שהן, הנוסח, אנחנו, אני, הנוסח שאני המצאתי, מפספס את מה שאנחנו מתכוונים, צלצלתי אלי. צלצלתי אליו ואמרתי לו 'אני משנה, אנחנו משנים', והסכמנו על שינוי נוסח, והוא בדק את העניין הזה, הבאתי אליו, נפגשנו אצלו בבית ב- 30 לחודש, אני לא זוכר אם זה היה אצלו בבית ב- 30 או בתחנה, או, אני לא זוכר בדיוק את האיפה זה היה, וחתם על כל המסמכים, נתן חתימתו, בחתימתו על מכתב לבעלי המניות ועל הסכם אופציה חדש, וההסכם של ה- 17 בכלל היה צריך להיקרע, זה חלק מתהליך, זה לא קשור בכלל להסכם הזה" (עמ' 77 לפרו').
בחלק אחר בעדותו טען התובע, כי הנחה את עורך הדין שלו שלא להגיש לבית המשפט את הנוסח הראשון של ההסכם מיום 17.7.07 (עמ' 97 ש' 31-14 לפרו').
לא הוצג כל הסבר ממשי לדבריו אלו של התובע ולא ברור מדוע הסכם מקורי זה, השונה בנקודה מהותית מההסכם שצורף לתביעה ועליו היא נסמכת, לא צורף אף הוא לתביעה ומדוע דבר קיומו לא נזכר בתביעה. בוודאי שתמוה הוא, כי התובע הנחה ממש את בא כוחו שלא לחשוף הסכם זה לעיני ביהמ"ש.
אכן, קשה לעקוב אחר גרסה מתפתחת ומשתנה זו, בנוגע למסמך המרכזי בהליך, קשה להבין את ההתנהלות הפתלתלה הנלמדת ממנה וקשה לחלץ מתוך שלל הגרסאות וההסברים, גרסה אחת קוהרנטית עליה ניתן לסמוך. הדברים מקרינים כמובן על התרשמותי הכוללת ממהימנות התובע ומאותנטיות הסכם האופציה עליו נסמכת התביעה.

119. אף ביחס לסימן השאלה האם התשלום בגין האופציה הקבוע בהסכם, בסך 20,000 ₪, אכן בוצע, עולה קושי ממשי הנוגע הן לשאלה עצמה והן למהימנות התובע. התובע טען, כי התשלום בוצע על ידו במזומן ללא קבלה או חשבונית או אסמכתא אחרת לקיומו. לצד זה, התובע טען, לראשונה בחקירתו הנגדית, כי קיים אצלו רישום פנימי מזמן אמת של התמורה ששולמה על ידו במזומן. ואולם, רישום זה לא הוגש לבית המשפט ואף לא נזכר בתצהירו של התובע (עמ' 135-137 לפרו'). היינו, בפועל, לא הוצגה לבית המשפט כל אסמכתא לביצועו של תשלום זה, כגון אישור משיכה, העברה בנקאית, צילום שיק וכו'. אין זה סביר בעיני, כי ביצועו של חלק מרכזי בהסכם האופציה, לא יקבל תיעוד כלשהו, בוודאי כאשר מדובר באיש עסקים מנוסה. בעניין זה מובהר, כי איני נכונה לקבל את דברי התובע כי האמור בפרוטוקול החברה מיום 26.8.08 ו- 16.9.08 (נספח 9 לתצהיר), שם נאמר מפי מר סביר לכאורה כי "... נוכחותו בישיבה היא לבקשת יונה פלד ומאחר שטרם קיבל את מלוא הסכום ... " מהווה ראיה מספקת לתשלום הסך של 20,000 ₪. מדובר בהסבר דחוק ובמשפט אשר יכול להתפרש במספר דרכים ובוודאי שאין בו תחליף לאישור ישיר ומתבקש לביצוע התשלום, שלא הוצג. גם ההסבר הנוסף שסופק על ידי התובע בחקירתו,

לראשונה, כי שילם את הסך הנ"ל במזומן ולא בשיק או בהעברה בנקאית על מנת שלא ניתן יהיה להתחקות אחר התשלום ובכך לדחות את תשלום המס המתחייב מהעסקה שנכרתה (עמ' 141 לפרו'), אינו תורם, לשון המעטה, למידת המהימנות שאני נכונה לספק לגרסתו בעניין זה ואני קובעת, כי ביצועו של תשלום זה, הנדרש על פי ההסכם לא הוכח לפני.

120. קושי נוסף במישור המהימנות אני מוצאת בנספח 10 לתצהיר התובע. מסמך זה, שצורף לתביעה (נספח 5), הינו לכאורה מכתב מאת המנוח לתובע ובו קיימת הסכמה על דחיית מועד מימוש האופציה. ואולם, המסמך אינו נושא תאריך, הנתבעים מכחישים, בגיבוי חוות דעת המומחה חג'ג' את חתימת המנוח עליו, ואילו חוות דעתו של המומחה מטעם התובע נפתלי אינה כוללת התייחסות כלשהי למסמך זה, באשר התובע לא העבירו לבדיקת המומחה מטעמו, למרות מודעותו לטענת ההגנה הנ"ל. התובע טען בחקירתו, לאחר שהסתמך בתביעתו ותצהירו על המסמך כדי לטעון שלמעשה מועד מימוש האופציה לא חלף עד היום, כי אינו מסתמך עוד על המסמך, למרות שצירף אותו, אך בסיכומיו חזר ונדרש אליו. בחוסר עקביות תמוה זה הותיר אצלי התובע רושם בלתי מהימן ובלתי עקבי וסימן שאלה ביחס לאותנטיות החתימה על גבי המסמך הנדון.

121. חוסר עקביות נוסף קיים בהסבריו של התובע לעניין השתהותו במימוש האופציה ודרישה למימושה רק זמן קצר לאחר פטירת המנוח. בתצהיר עדות ראשית (סע' 41), גרס התובע כך: "אני לא מיהרתי לממש את האופציה. בקשתי להמתין ולראות אם שוק המקרקעין יעלה או ירד. השוק עלה מה שגרם לי לממש את האופציה ביום 1.3.2010". לעומת זאת, בחקירה הנגדית בתשובה לשאלה בנושא טען מספר פעמים "לא חיכיתי שערך המקרקעין יעלה" (עמ' 148 – 149 לפרו'). בסופו של דבר, אין לפני הסבר עקבי ומשכנע לשאלה המשמעותית מדוע השתהה התובע במימוש האופציה עד לאחר פטירתו של המנוח.

122. יש לזכור, כי עדותו של התובע בנקודות המחלוקת המרכזיות אשר בבסיס עילת התביעה, הייתה למעשה עדות יחידה, בתביעה אשר הוגשה לאחר פטירת הצד שכנגד להסכם הנטען, כנגד עזבונו, על הנזק הראייתי הכרוך בכך מבחינת הנתבעים, יורשי עזבון המנוח, ועל רמת ההוכחה המוגברת הנדרשת בנסיבות אלו. עדות יחידה זאת נוגעת לעצם חתימתו של הסכם האופציה, לאומד דעת הצדדים ולגמירות דעתם להתקשר בהסכם, האם בוצעו פעולות לקיום ההסכם ויישומו, האם שולמה התמורה על פיו וכו'. לדברים משמעות בראי סע' 54 לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971, לפיו על ביהמ"ש לנמק מה הניע אותו להסתפק בעדות יחידה זאת בפרט כאשר מדובר בעדות של בעל דין המעוניין בתוצאת ההליך. על הנימוק להיות אמיתי נעוץ בהערכת העדות ולהיות תואם את הגיונם של דברים. זה איננו מצב הדברים בענייננו וזאת הן בהיבט התרשמותי מעדות התובע ומהימנותה והן בהיבט הגיונם של דברים.

123. נוכח כל האמור לעיל, ומתמונת הראיות הכוללת אשר נסקרה עד כה השתכנעתי, כי ביסוד הסכם האופציה, הנעדר כל הגיון כלכלי ואשר לא הוכח כי הצדדים לו פעלו לפיו במשותף באופן כלשהו, לא ניצבה התקשרות חוזית אמיתית אשר נועדה למימוש בין הצדדים להסכם זה. כפי שעלה מעדויות שנשמעו לפני, ביסוד הסכם זה ניצבה כוונת הטעיה של קבוצת המיעוט בחברה. זאת, בין אם התקשרות פסולה זו תואמה בין התובע למנוח, בין התובע ליוסי או בין התובע ליוסי ולמנוח כאחד.

124. מכאן קביעתי, כי הסכם האופציה, אכן נכרת כחוזה למראית עין בלבד, וכי ככזה, הינו בטל."

107. מכאן שבימ"ש בהליך מקביל דחה תביעה של הנתבע על יסוד העדר מהימנות. כמו כן, גם באותו עניין הנתבע לא העמיד עדים מטעמו, בדיוק כפי מחדלו כאן וגם עניין זה פועל לחובתו כאשר הוא טוען להעדר מהימנות של אחרים.

108. כאן המקום לציין שגם בתובענה כאן, הנתבע שינה גרסאותיו. תחילה טען שלא עשה שימוש פרטי בכספי התובעת, ולאחר מכן שינה גרסתו. טען לסמכות ענייניות של ביה"ד לעבודה, אך לא הגיש שם מעולם תביעה מתאימה ובעת חקירתו תרץ זאת בחיסרון כיס. גם בימ"ש זה, התרשם שעדות הנתבע אינה מהימנה.

ביהמ"ש קובע כי הנתבע ערך המסמך המכונה "התרגיל התיאורטי"

109. הקביעה בדבר מעורבות הנתבע בהסכם למראית עין בתיק המניות, פועלת לחובת הנתבע בעניין המסמך המכונה "**התרגיל התיאורטי**" שכן היא מלמדת שהתנהלות זו אינה זרה לו.

110. כמו כן, ביהמ"ש דוחה טענת הנתבע כי חוו"ד של המומחה מטעם ביהמ"ש סתמה הגולל על המסמך המכונה ה"**תרגיל התיאורטי**". המומחה לא קבע שהמסמך חובר לאחר מתן עדותו של אפיק, והעובדה שהודפס במדפסת אחרת, אין בה כדי לשלול האפשרות שהנתבע הדפיס אותה.

111. על אף העובדה שאפיק שינה גרסאותיו, לנוכח האמור בפסק הדין בתיק המניות על מהימנות והתנהלות הנתבע, גרסת העד אפיק לפיה הנתבע ניצל עובדת ניהול הבניין לבדו, ללא השגחה ופיקוח, כדי לגבות מזומנים לכיסו, מתיישבת יותר עם העובדות מאשר גרסת הנתבע שדווקא אפיק הוא נוכל מתוחכם שחיבר והדפיס מסמך כה מפורט לאחר מתן עדותו.

הנתבע ניצל מצב ה"קאוס" והעדר הפיקוח עליו כדי לשלשל כספים לכיסו

112. קביעת ביהמ"ש בעניין המסמך המכונה ה"**תרגיל התיאורטי**" מתחזקת, כאשר שלושה עדים נוספים, גם אם נפלו סתירות בגרסאותיהם, והיה להם עניין במתן התצהירים, העידו כי שילמו במזומן ולא קיבלו קבלות.

113. לכן, ביהמ"ש קובע כי הנתבע ניצל העובדה שחלק מהשוכרים לא עמדו על קבלת קבלות, ומצב ה"**קאוס**" בתובעת, כדי לשלשל לכיסו, סכומים שגבה במזומן.

מהו הסכום שהנתבע שלשל לכיסו?

114. אין בקבלת טענת התובעת כי הנתבע שלשל לכיסו סכומים שגבה במזומן, ללא הנפקת קבלות ודיווח להנהלת החשבונות של התובעת, כדי להביא לקבלת הטענה כי מדובר בסכום המופרז לו טענה.

115. גם אם לא היה בסתירות בגרסאות השוכרים שהעידו, כדי לדחות הגרסה שהנתבע גבה כספים במזומן ללא הפקת קבלות וחשבוניות, עדיין יש לקבוע כי הסתירות ושינוי הגרסאות מלמד, שאין לקבל הטענה כי שילמו לנתבע מלוא הסכומים על פי הסכמי השכירות.

116. כאן המקום לשוב ולציין שלא הובא הסבר לשיהוי הרב בהגשת התביעה כאן, שעה שהתובעת פתחה בהליך שהיה מייתר בירור מרבית העובדות כאן, הוא תיק הבקשה, בשנת 2012. ביהמ"ש שם מחק הבקשה לסעד זמני שכן לאחר הגשתה לא הוגשה תביעה.

117. כמו כן, התנהלו שני הליכים נוספים, תיק המניות שהחל בשנת 2010 ותיק זכויות החתימה שהחל בשנת 2014. מצופה היה שהברור שהתובעת ציפתה כי בימ"ש זה יערוך בחלוף זמן כה רב, יתחיל כבר כאשר טענה לפיטורי הנתבע בתחילת העשור הקודם.

118. שיהוי זה, הקשה מאד על ביהמ"ש לברר העובדות.

119. למרות האמור לעיל, שני נתונים מלמדים על קושי לא מבוטל לגבי גרסת התובעת לגבי היקף הסכומים שהנתבע שלשל לכיסו. הנתון הראשון, הכנסות התובעת לפני שהחלה תקופת הניהול של הנתבע והנתון השני, הכנסות התובעת לאחר שהסתיימה תקופת הניהול של הנתבע.

120. המסקנה מחקירת עדי התובעת ומסקנות המומחית מטעם ביהמ"ש והנתונים הנזכרים לעיל, היא שהסכום שהנתבע שלשל לכיסו נמוך באופן משמעותי מהסכום שהתובעת מייחסת לו בכתב התביעה.

121. מנגד, ביהמ"ש דוחה טענת הנתבע כי המומחית דחתה הטענה כי שלשל כספים לכיסו. המומחית קבעה, ובצדק, כי בסוגיה זו על ביהמ"ש לפסוק והסתפקה בקביעה כי גובה הסכום הנטען, אינו מתיישב עם הנתונים.

122. מכיוון שהנתבע טען לקיזוז, ביהמ"ש ימשיך הדיון בהיקף הסכומים שהנתבע שלשל לכיסו במסגרת הדיון בטענת הקיזוז.

האם מגיע לנתבע שכר וכמה והאם יש לקזז זאת מהסכום שגבה מהתובעת?

טענת הנתבע לקיזוז מכח זכאותו לשכר כעובד

123. הנתבע טען בכתב הגנתו כי למניעת ספקות- כל התחשבנות צריכה להיעשות, אם בכלל, תוך חיובים וזיכויים מקבילים ומתאימים. הוא טען בשנת 2017, מועד הגשת כתב הגנתו, כי יגיש תביעה עצמאית משלו, שעניינה שכר העבודה ודמי ההודעה המוקדמת המגיעים לו, אשר לא שולמו.

124. התובעת טענה מסעיף 24 לסיכומיה כי הנתבע טען לחוב בגין יחסי עבודה, אך לא הגיש תביעה בביה"ד לעבודה, למרות שבחקירתו עמד על טענתו כי שררו יחסי עובד ומעביד בין הצדדים. לכן, טענה, אין לבימ"ש זה סמכות לדון בטענת הקיזוז.

125. הנתבע טען בסעיף 5 לסיכומיו כי גם הטענה להעדר סמכות עניינית צריכה להידון בבית הדין לעבודה. עוד טען כי ביהמ"ש זה דחה הטענה להעדר סמכות עניינית.

126. ביהמ"ש קובע כי כפי שהנתבע פעל בחוסר תום לב עת ניהל ענייני התובעת בבניין, כך גם לוקה התנהלותו בעניין הסמכות העניינית. לכאורה, הוא מנסה להחזיק החבל משתי קצותיו. אינו זונח כביכול הטענה מצד אחד, אך מתנגד לעמדת התובעת כי אין לבימ"ש זה סמכות עניינית, מצד שני.

127. ביהמ"ש שב וחוזר על החלטתו מיום 12.9.17 אותה ציטט הנתבע עצמו, בה ביהמ"ש דחה הטענה כי אין לו סמכות עניינית. לכן, ככל שמגיעה לנתבע תמורה בגין ניהול הבניין, אין היא נגזרת מדיני העבודה.

המשמעות של מעשיו הפסולים של הנתבע לעניין זכאותו לתמורה

128. התובעת טענה בסעיף 25 לסיכומיה כי מנהל שמעל וגנב אינו זכאי לשכר.

129. הנתבע, כאמור לעיל, כפר בטענות לשלשול כספים לכיסו, למעט הסכום שאישר כי משך מהחשבון לצורך ענייניו. הנתבע טען מסעיף 4 לסיכומיו כי התובעת הפרה ההסכם עמו ולא שילמה לו שכרו עד מועד הגשת סיכומיו.

130. כאמור לעיל, ביהמ"ש קבע כי אסור היה לנתבע להפקיד כספים המגיעים לתובעת בחשבון הפרטי וכי משך כספים לכיסו הן מהחשבון, כפי שהוא עצמו אישר, והן מכספים שגבה במזומן, בהיקף לא ידוע.

131. אולם, התוצאה המבוקשת ע"י התובעת לפיה, נשללה מהנתבע מלוא התמורה בגין תקופת ניהול בת מספר שנים, אף לגרסת התובעת, אינה מידתית.

132. לכן, ביהמ"ש קובע כי יש להביא בחשבון מעשיו הפסולים של הנתבע באופן בו תופחת התמורה שסוכמה בהתאם.

חובת הנתבע להודיע על קיזוז

133. התובעת טענה כי הנתבע לא עמד בחובתו על פי סעיף 53 **לחוק החוזים (כללי) התשל"ג – 1973.** הנתבע לא פעל כפי חובתו על פי ההסכם בין הצדדים לדווח מדי חודש על הוצאותיו ולדרוש תשלום שכרו החודשי. כמו כן, לא הוציא הודעת קיזוז.

134. הנתבע טען בסיכומיו כי לא היה מחויב להוציא חשבונית דרישה וכי זו פרשנות של התובעת את ההסכם בין הצדדים והפנתה לנספח 11 לתצהיר הנתבע, הוא מכתבו מיום 22.6.14, בו פרט תחשיב התמורה לה הוא זכאי.

135. גם בעניין זה, הנתבע לא פעל כנדרש. ביהמ"ש קובע כי היה עליו לשלוח דרישות תשלום ואף הודעות קיזוז עובר למועד שליחת המכתב מחודש יוני 2014, אף אם הדברים לא היו מחויבים על פי ההסכם בין הצדדים.

136. אולם, גם בעניין זה, יש להביא מחדל הנתבע בחשבון לעניין הפחתת התמורה, תחת שלילתה לחלוטין.

מועד ביטול ההסכם

137. הנתבע טען כי יש לדחות טענת התובעת כי ההסכם עמו בוטל שכן המסמכים משנת 2011 המתעדים החלטות דירקטוריון ואסיפה כללית, ניתנו בחוסר סמכות.

138. לגבי החלטת הדירקטוריון, הנתבע טען כי גב' שהדי שהשתתפה בהצבעה, לא הייתה דירקטורית. לגבי החלטת האסיפה הכללית, הנתבע טען שמרבית המשתתפים בה לא היו בעלי מניות ולא ניתנה הודעה מראש של 12 חודשים. לכן, טען, העסקתו הסתיימה רק בסוף שנת 2014.

139. הנתבע טען כי במקום לפנות לבימ"ש, התובעת שלחה אליו מכתבים בהם חזרה על טענתה כי ההסכם בוטל, אך בפועל הכירה בו כמנהל שכן הוציאה לשוכרים חשבוניות על פי בקשותיו. עוד טען, כי התובעת הגישה נגדו תביעה, היא תיק הבקשה, אך הסכימה למחיקתה. עוד טען, כי תביעה זו הוגשה בשיהוי רב.

140. ביהמ"ש קובע כי מי שאמור היה לפנות לביהמ"ש כדי לקבוע שההחלטות בדבר ביטול ההסכם בטלות, היה הנתבע ולא התובעת. זאת, במיוחד לנוכח הנסיבות החמורות בהן הוא גבה כספים לחשבון פרטי.

141. אולם, גם בעניין זה, אין להתעלם מהעובדה שהנתבע היה זה שבפועל המשיך לנהל הבניין, גם אם באופן לא תקין, כאשר התובעת טומנת ראשה בחול, ואינה לוקחת לידיה ניהול הבניין עד סוף שנת 2014.

142. לכן, גם בעניין זה התוצאה אמורה להיות הפחתה של התמורה, אך לא שלילתה לחלוטין.

קביעת סכום התמורה

143. התובעת טענה שלנתבע לא מגיע שכר בגין עמלו וכי הוא חב בסכומי עתק. אולם, היקף הסכומים לא הוכח ואף עומד בניגוד לסדרי הגודל הנגזרים מנתונים של הכנסות לפני ואחרי תקופת ניהול הבניין ע"י הנתבע ומסקנות המומחית מטעם ביהמ"ש.

144. הנתבע טען כי על פי חישוביו, בהתאם למועדים השונים לסיום העסקתו, כמפורט בחוו"ד המומחית מטעם ביהמ"ש יש לקבוע כי הסכום שהופקד בקופת ביהמ"ש שייך לו וכי לביהמ"ש יש סמכות טבועה לפסוק לו תמורה לפי אומדנה.

145. לנוכח מעשיו הפסולים של הנתבע מצד אחד, ואזלת ידה התמוהה של התובעת עד שנת 2017, מצד שני, התוצאה שתאזן באופן הסביר ביותר, היא הקביעה, על דרך אומדנא, כבקשת הנתבע, שהנתבע גבה את התמורה החלקית המגיעה לו באמצעות הסכומים ששלשל לכיסו.

146. אם הנתבע יצא נשכר מקביעה זו, אין לתובעת, אלא להלין על אזלת ידה לקחת לידיה הניהול בפועל עד סוף שנת 2014, ואזלת ידה לברר מלוא העובדות תוך זמן סביר, זמן רב לפני מועד הגשת התביעה בשנת 2017.

147. אם התובעת יצאה נשכרת מקביעה זו, אין לנתבע, אלא להלין על עצמו על כך שגבה כספי התובעת לחשבון פרטי, המשיך לנהל הבניין באופן לא תקין, וללא עיגון מעמדו בהחלטה שיפוטית, וחמור מכל, שליחת ידו בכספי התובעת.

דיון בהוצאות

148. לנוכח קבלת התביעה, ולו בחלקה, התובעת זכאית לשכר טרחה והחזר הוצאות.

149. אולם, ביהמ"ש מביא בחשבון הפער הניכר בין הסכום שתבעה לסכום שנפסק והשיהוי הרב בעמידה על זכויותיה, הן לעניין מועד ביטול ההסכם והן לעניין מועד הגשת התביעה, כשש שנים לאחר שלשיטתה, ביטלה ההסכם.

150. לחובת הנתבע, ביהמ"ש מביא בחשבון מעשיו הפסולים.

151. לכן, ביהמ"ש מחייב הנתבע לשלם לתובעת שליש מאגרת המשפט ששולמה ושכ"ט בא כוח התובעת בסך של 35,000 ₪.

152. עקב ממצאי המומחים מטעם ביהמ"ש, כל צד יישא בהוצאותיו בעניין זה.

153. הנתבע ישלם לתובעת מחצית משכר העדות ששילמה התובעת לעדים מטעמה.

סוף דבר

154. התובעת זכאית למלוא הסכום שהופקד בקופת ביהמ"ש על פרותיו.

155. ביהמ"ש מחייב הנתבע לשלם לתובעת כלהלן:

- שליש מאגרת המשפט ששולמה ומחצית משכר העדות ששילמה התובעת לעדים מטעמה צמודים בתוספת ריבית כדין ממועד ההוצאה ועד מועד התשלום בפועל.

- שכ"ט בא כוח התובעת בסך של 35,000 ₪ צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, י"ב סיוון תשפ"א, 23 מאי 2021, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט