

בפני הבוררים - ועדת הבוררות של לשכת המתווכים למקרקעין ירושלים

בעניין שבין :

התובעים

ובין:

הנתבע

פסק דין

1. ■ היה בעל חברה בשם ■ ו ■ הצטרפו אליו במועדים שונים תחת שם זה כשותפים על אף ש ■ נותר רשום כבעל החברה.
2. אין מחלוקת בין הצדדים שהוסכם שההוצאות וההכנסות יחולקו בין שלושתם מלבד מחלוקת לעניין הפטור שניתן ל ■ בגין תשלום הוצאות המשרד.
3. הצדדים לא הסתדרו ביניהם והחלט על פירוק השותפות כאשר ■ ו ■ טוענים שיש חובות של השותפות אליהם בגין מס' עסקאות שלא שולמו ואילו ■ טוען כי יש לקזז את התשלומים המגיעים להם מחובות של השותפות. לאור המחלוקת פנו ■ לוועדת הבוררות לדון בנושא ולפסוק את פסיקתה. הועדה הגדירה את התקופה שהיא רואה כתקופת המחלוקת מיום שהצטרף ■ לשותפות דהיינו 05.01.19 ועד 31.03.20.
4. בכל הנוגע לנסיבות פירוק השותפות, שני הצדדים טוענים טענות חמורות האחד כנגד חברו, ■ ו ■ טוענים כי ■ רימה אותם ולא העביר להם את חלקם מתוך נקמה על סיום השותפות ואילו ■ טוען כי הוא לא חייב להם דבר וכי הם אלו אשר חברו יחדיו בכדי לנשלו מהמשרד.
5. לאחר הדיון הראשון ולאור טענות ■ על הוצאות אחרות שלא נעשתה התחשבנות בגינם ובכדי לסייע לנו להגיע לחקר האמת וכן בגלל מורכבות ההתחשבנות, מינינו את רואה החשבון אורי בן נון (להלן "רואה החשבון") שיבחן את ההוצאות הנטענות וייתן

לנו את חוות דעתו לעניין כימות ההוצאות והכנסות והשיוך שלהם לשותפות ובעניינים בהם המחלוקת איננה יכולה להתברר לאור המסמכים המצויים, נכריע בהם אנחנו.

6. רואה החשבון נתן את חוות דעתו בחן את ההוצאות הנטענות מול ההכנסות ונקבעו בה ממצאים שונים כפי שנפרט להלן ואולם בעניין חלק מההוצאות הנטענות של [REDACTED], ובחלק מהדברים הנוגעים למחלוקות עובדתיות בין הצדדים העלה רואה החשבון את חוסר ההסכמות בלי לתת בהם הכרעה בכדי לתת לוועדה לקבוע את הממצאים העובדתיים ולהכריע בהתאם.

7. לאור האמור ואחר שסקרנו את תמצית המחלוקת והשתלשלות העניינים ולאחר קבלת סיכומי הצדדים לא נותר לנו אלא לקבל הכרעה בתיק.

8. ראשית, אימצנו את חוות דעתו של רואה החשבון מאחר והוא מומחה ניטראלי שמונה על ידנו בהסכמת הצדדים, הוא בחן את המסמכים באופן פרטני ועמוק ויש בידו הכלים המקצועיים והניסיון לחקור את כל הנתונים שנמסרו ע"י הצדדים ולהבדיל בין המוץ ובין התבן, בעיקר לנוכח חוסר הסדר שהתגלה בספרי השותפות.

9. בנוסף להתרשמות שלנו בעניין חוסר הסדר בלשון המעטה שהיה קיים בשותפות ו"הסכמים" כאלו ואחרים שלא עלו על הכתב, נציין כי גם רואה החשבון הבהיר בחוות דעתו כי אין אסמכתאות להוצאות באשראי וישנן הוצאות פרטיות שנרשמו בספרים, כך שקיים קושי בהכרעה בהעדר מסמכים ועל כן החליט המומחה לבחון את ההוצאות עצמן בלי קשר "לספרים" שנמצאו על ידו לקויים (ואף מעבר לכך).

10. בכל הנוגע לרכיבים שנותרו בחוות הדעת ללא הכרעה, ונדרשים להכרעה עובדתית אנו קובעים כפי שיפורט להלן.

הוצאות הוט בסך של 1,595 ₪ יחולקו כדלקמן: מחצית מהוצאה זו היא הוצאה פרטית של [REDACTED] ומחצית מהוצאה זו היא הוצאה של השותפות. נמק בקצרה: המשרד היה בבית של [REDACTED], ישנם ערוצים פרטיים שאינם קשורים לעבודה.

הוצאות פרסום ריבלין בסך של 9,092 ₪ יחולקו כדלקמן: מחצית מהוצאה זו היא הוצאה פרטית של [REDACTED] ומחצית מהוצאה זו היא הוצאה של השותפות. נמק בקצרה: הוזמנו שלטים בכמות גדולה, עצם הזמנת כמות זו לוקחת בחשבון כי השותפות היא ארוכת טווח, מאידך השלטים שנותרו הם של [REDACTED] הממשיך בשם [REDACTED].

אנגלו מדיה בסך של 1,437 ₪ יחולקו כדלקמן: הוצאה של השותפות במלואה. נמק בקצרה: גם אם [REDACTED] החליט על הוצאה זו לבד, היא לטובת השותפות ושימשה את כולם.

אתר אינטרנט ויגובייט בסך של 9,945 ₪ יחולקו כדלקמן: כל ההוצאה היא על [REDACTED] בלבד. ננמק בקצרה: ע"פ הבירור שנעשה [REDACTED] אישית פנה לאתר אינטרנט עבורו בלבד ומכל מקום הוא יכול להמשיך איתו ולהעלותו לאוויר אם ירצה.

פרסום יד 2 בסך של 8,109 ₪ יחולקו כדלקמן: כל ההוצאה היא על חשבון השותפות באופן מלא. המדובר בעשרה ימים זמן שאיננו רב ואין ראייה כי [REDACTED] ו [REDACTED] נחסמו ביום 20.3.20 ומכל מקום לא ברור כי לא פורסמו נכסי השותפות באתר.

כיבודים בסך של 13,394 ₪ יחולקו כדלקמן: כל ההוצאה היא על חשבון [REDACTED] באופן מלא. ננמק בקצרה: המדובר בהוצאות שלא ניתן להוכיח כי הם הוצאות השותפות.

עמלות בנק הפועלים בסך של 2,187 ₪ כדלקמן: כל ההוצאה היא על חשבון השותפות באופן מלא. המדובר בחשבון השותפות.

בעניין [REDACTED]: הכנסה שלא ברור למי היא שייכת, לא נטען מלכתחילה ע"י [REDACTED] ו [REDACTED] כי זהו חוב של השותפות אליהם.

לסיכום סעיף זה:

מתוך כל הפרטים הנדרשים להבהרתנו אנו מכירים בסך כולל של 17,076 ₪ כהוצאות של השותפות.

לעניין המחלוקת בעניין החבות של [REDACTED] לשלם את הוצאות השותפות למשך

השנה הראשונה

11. קיבלנו את טענות [REDACTED] בעניין זה במובן שהייתה הסכמה מלכתחילה לכך ש [REDACTED] לא יידרש לשלם את הוצאות השותפות למשך השנה הראשונה ואנו דוחים את טענות [REDACTED] בעניין זה. הדברים מתכתבים גם עם המכתב מיום 19.7.20 מאת יועץ המס [REDACTED]. יחד עם זאת, עם התקדמות השותפות כאשר הובן כי השותפות עובדת יפה מהבחינה הכלכלית הוסכם בין הצדדים, חרף אי הנחת של [REDACTED] (כפי שעלה בסיכום הטענות מיום 12.5.20 ולמעשה [REDACTED] הודה בכך) ולפיכך, אנו דוחים את טענת [REDACTED] כי עליו לקבל פטור מהוצאות המשרד במשך כל התקופה וקובעים כי ל [REDACTED] יינתן פטור מהתשלום עבור ההוצאות המשרדיות לתקופה של שישה חודשים ואולם על היתר הוא ישלם את הוצאות המשרד בשווה כמו שאר השותפים.

המשמעות הינה שיש להוסיף ליתרת הזכות הסופית של [REDACTED] כפי שמופיעה בעמוד 18 לחוות הדעת של רואה החשבון את הסך שנגרע ממנו בסך של 26,628 ₪ כפי שיפורט

להלן ולהחסיר את הסך של 13,314 ₪ מאת חלקו של [REDACTED] (מחצית מהסכום של 26,628 ₪) כפי שיפורט להלן:

ע"פ דוח רואה החשבון ההוצאות הם 199,738 ₪ ולאחר החלוקה בחמישה עשר חודשים ואת הסך הנותר בחלוקה לשלושה חלקים המדובר בהוצאה חודשית של 4,438 ₪ הוצאות משרדיות לכל אחד מהשותפים ($4,438 = 15/3 / 199,738$ ₪ - אגב, קרוב לסך של 5,000 ₪ אותם העריכו הצדדים כהוצאות המשרדיות עבור כל אחד מהם) בעניין זה לא קיבלנו את הטענה של [REDACTED] כי יש להשיב לו סך של 5,000 ₪ לכל חודש מאחר ורואה החשבון ערך את החשבון המדויק ומסתבר כי הסכום בפועל נמוך במקצת.

תוצאת ביניים:

יתרת הזכות של [REDACTED] היא: $41,569 = 26,628 + 14,941$ ₪.

יתרת הזכות של [REDACTED] היא: $36,627 = 13,314 - 49,941$ ₪.

הכנסות שהתקבלו לשותפות לאחר הכנת חו"ד רואה החשבון בעניין הדירה ברחוב [REDACTED] (מצד המוכר)

12. אין מחלוקת כי שולם בפועל ל-[REDACTED] בעסקה זו סך של 166,304 ₪ ס"ה כאשר מתוכם יש לקזז דמי הפניה בסך של 83,152 ₪ (ששולמו לצד שלישי [REDACTED]) ועל כן ס"ה הכנסה נוספת שיש לחשב לשותפות לחלוקה בין כל השותפים היא: 83,152 ₪.

מסך זה, יש להפחית את הסך של 17,076 ₪ שאנו מכירים כהוצאה של השותפות כפי שפורט לעיל, ועל כן הסך של 66,076 ₪ יחולק בשלושה חלקים שווים דהיינו 22,025 ₪ ועל כן הסך ש-[REDACTED] מחויב לשלם ל-[REDACTED] לאחר חישוב ההכנסות של עסקת [REDACTED] (מצד המוכר) הינו: $63,594 = 22,025 + 41,569$ ₪ והסך ש-[REDACTED] מחויב לשלם ל-[REDACTED] הינו: $58,652 = 22,025 + 36,627$ ₪.

הוצאות

13. לצדדים נגרמו הוצאות רבות הן הוצאות ישירות כגון חוות דעת רואה החשבון והן הוצאות נוספות בניהם ([REDACTED] ש"כ"ט עו"ד ועוד).

ברור שההתעסקות בעניינים אלו גורמת לטרחה גדולה, בזבוז זמן ואנרגיה ואף הוצאות ישירות.

לפיכך ולאור התנהלות הצדדים במהלך בירור התיק והממצאים שעלו במהלך בירור התיק אנו קובעים כי בנוסף לסכומים שפורטו לעיל, ישלם [] ל [] ו [] סך של 5,000 ₪ לשניהם ביחד דהיינו: סך של 2,500 ₪ לכל אחד כהוצאות כוללות עבור ההוצאות הישירות ועבור ההוצאות האחרות והנזקים שנגרמו לצדדים. הועדה לקחה בחשבון את העובדה כי [] סירב לשלם אפילו סכום חלקי לשותפיו האחרים על אף שברור היה לו שהוא חייב לשלם להם, מאידך, העובדה כי הצדדים עבדו בצורה לא מסודרת וכל אחד רואה את הצד שלו ורואה כיצד הוא נפגע, לא ראינו לנכון לחייב את [] בהוצאות נוספות או תשלומים ונזקים נוספים.

עסקאות שטרם נגבו דמי התיווך בגינם

14. ככל שהובא בפני הועדה, ישנם שתי עסקאות אשר לא נגבה שכר הטרחה בגינן:
- [] - מצד הקונה בסך של 75,000 ₪ והמגרש ב [] -30,000 ₪ וברור כי כל תשלום שיגיע מהם יחולק בין הצדדים בשווה, למען הסר ספק, לא "יקוזזו" הוצאות כל שהן מהכנסות אלו ועל הצד שסגר אותם לפעול באופן מידי לגבות אותם, כמו כן ומאחר והמדובר בכספים משותפים, רשאי כל צד לפעול בכדי לגבות את מלוא הכספים ולחלקם בין השותפים בשווה.
15. בכדי להסיר ספק ובכדי שהאמור לעיל לא ישמש תירוץ בידי מי מהצדדים, יובהר כי פסק הדין והקביעות ולפיהם חייב לשלם [] ל [] ו [] את מה שנקבע לעיל, לא יהיו ניתנים לקיזוז עם כספים עתידיים שמי מהצדדים אמור לקבלם ולא ניתן יהיה לבצע קיזוז כל שהוא מהסכומים שנקבעו בפסק הדין.
16. ככל ותהיה מחלוקת בין הצדדים לעניין יתרת הכספים בעניין המפורט בס' 14 לעיל בלבד, יהיה זכאי הצד המעוניין בכך לפנות לבוררים.
17. כאן המקום לדחות את טענת מי מהצדדים על הנחה שנעשתה בעסקה זו או אחרת, אנו רואים זאת כדבר לגיטימי שנעשה תוך כדי מהלך השותפות הרגיל, השיקולים הם לטובת השותפות ואין מקום להתערב בשיקול הדעת בדיעבד, מה גם שלא נטען ולא הוכח אי הסכמתו של מי מהצדדים לאמור.

עסקאות שנסגרו לאחר פירוק השותפות

18. אנו סבורים כי בבחינת היחסים בין הצדדים וחלקיהם בשותפות, וההבנה העקרונית כי כולם תרמו את חלקם שווה בשווה לשותפות, לא ניתן לערוך התחשבנויות לאחר פירוק השותפות, ועל כן מי שפעל וסגר את העסקאות בפועל והיה הגורם היעיל הוא זה שיזכה בדמי התיווך.

התנהלות הצדדים וההיבט האתי שלה

19. עם קבלת התביעה ע"י ■■■ ו ■■■ ניסה ■■■ שלא להגיע לדיון ולאחר מכן לא שילם את חלקו בחוות הדעת של רואה החשבון, אלא רק לאחר שהוזהר על ידי וועדת הבוררות ראה החלטה מיום 27.7.20, בטענה שהוא רוצה לראות את הטיוטה שלה. לאחר מכן בסיכומים הסופיים ■■■ הציע לוועדה כי התיק יועבר לבירור בבית המשפט בעילות שונות, נבהיר כי הטענות של ■■■ בעניינים אלו נדחות, הוא זכה לאוזן קשבת במהלך כל בירור המחלוקת, הסתייע בעו"ד מטעמו (ע"ע כתב ההגנה והתצהיר שצורף לו) ואנו סבורים כי חבל שטענות אלו נטענו.

20. הוועדה מציינת כי ■■■ לא שילם סכומים שאינם שנויים במחלוקת לאחר פירוק השותפות ואף ניסה להקשות על בירור התביעה דבר זה מנוגד להתנהלות עסקית ומוסרית בין שותפים גם אם נוצרת מחלוקת כזו או אחרת אשר מביאה בסופו של יום לפירוק השותפות.

21. לאור האמור לעיל ולאחר התוספת של ההוצאות בסך של 2,500 ₪ ל ■■■ ו ■■■ התוצאה האופרטיבית הכספית של פסק הדין והשורה האחרונה היא כדלקמן:

■■■ מחויב לשלם ל ■■■ סך של 66,094 ₪.

■■■ מחויב לשלם ל ■■■ סך 61,152 ₪.

התשלום יועבר ל ■■■ ו ■■■ עד ליום 22.12.20.

במידה והתשלום לא יועבר ל ■■■ ו ■■■ עד למועד זה יישא התשלום ריבית והצמדה כחוק מיום פירוק השותפות 31.3.20 ועד לתשלום בפועל.

ניתן היום, ו' תמוז, תשפ"ה, 09/12/2020,

בני דרור
בורר, חבר הועדה

מיכל דוצימינר
בוררת, חברת הועדה

אדוארדו פינקלשטיין
בורר, יו"ר הועדה