|  |
| --- |
| **בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו** |
|  |
| חברת חלקה 37 בגוש 6747 בע"מ פרנקל ואח' | 9 פבר 202147739-03-15 |
|  |
| **השופט** | יהושע גייפמן |
|  |
| **התובעת** | חברת חלקה 37 בגוש 6747 בע"מע"י עו"ד אופיר צבריעו"ד עמרי אנדורן |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **הנתבעים** | 1. מנחם פרנקל2. עו"ד יהושע גליקס (בשם נתבע 2 עו"ד שוקי אליוביץ' ועו"ד ניר ברששת) |

הצדדים השלישיים:

1. מנחם פרנקל

2. עו"ד ג'ונתן ניומן

3. פרדי ניומן

4. דניאל ניומן

5. אנדריאה ניומן

6. מרטין מוזר

הצדדים השלישיים 6–2 ע"י ב"כ עו"ד אופיר צברי ועו"ד עמרי אנדורן

פסק דין

1. התובעת [להלן: "החברה"] הייתה בעלים של חלק מהמקרקעין בגוש 6868, חלקה 60 בחולון [להלן: "המקרקעין"], והמקרקעין היו רכושה היחיד של החברה.

מלוא המניות בחברה היו בבעלות הגב' הני ניומן [להלן: "הגב' ניומן"], שמקום מושבה באנגליה.

ב-15.2.04 חתמה החברה על הסכם להזמנת שירותי בניה עם חב' ארמונות חן קבלנות בנין [2000] בע"מ [להלן: "הקבלן"] – נספח 8 לכתב התביעה. מרבית הבעלים האחרים של המקרקעין חתמו עם הקבלן על הסכם קומבינציה.

הקבלן בנה על המקרקעין בניין, ובו 34 דירות. הבניה הסתיימה באפריל 2010 [ראו נספח 3 לכתב ההגנה של נתבע 2]. לבעלות החברה נמסרו שלוש דירות: א. דירה 17; ב. דירה 30; ג. דירה 34 – דירת פנטהאוז [להלן: "הפנטהאוז"]. נוסף על כך ניתנו לחברה 0.08% זכויות בדירה נוספת.

1. הנתבע 1 [להלן: "עו"ד פרנקל"] ייצג כפרקליט את החברה בביצוע העסקה מחתימת ההסכם ב-15.2.04 ועד מועד מכירת הדירה האחרונה של החברה [הפנטהאוז], שנמכרה ב-22.4.12 [נספח 32 לכתב התביעה].

כל דירות החברה נמכרו ע"י עו"ד פרנקל. 0.08% מהזכויות בדירה נמכרו ב-28.12.09; דירה 17 נמכרה ב-7.9.10; דירה 30 נמכרה ב-30.12.10; והפנטהאוז נמכר ב-22.4.12.

נטען כנגד עו"ד פרנקל, ששלח יד בכספי החברה, ונטל שלא כדין 3,315,155 ₪ – מלוא כספי החברה שנתקבלו ממכירת הדירות, וכך נותרה החברה ללא דירות וללא כספים.

עו"ד פרנקל טען, ש-1,969,073 ₪ [ראו מוצג נ/1] ניתנו לו כהלוואה ע"י הגב' ניומן מכספי החברה, וההלוואה ניתנה לו טלפונית, ללא מסמך בכתב, בסמוך למכירת הפנטהאוז.

עוד טען עו"ד פרנקל, שהוא נטל את יתרת הכספים, כ-1.3 מיליון ש"ח, בהסכמת הגב' ניומן, שניתנה בטלפון, עבור שכר טרחה בגין הייצוג של החברה במהלך ביצוע העסקה ומימוש הדירות.

בית המשפט מינה את רו"ח אלכס הילמן כמומחה מטעם בית המשפט. המומחה בדק את הכנסות החברה ממכירת הדירות ומהשכרת הפנטהאוז, ואת ההוצאות הישירות [הוצאות בניה, הוצאות מס שבח, והוצאות מימון]. עפ"י טבלה 7.1 לדו"ח המומחה, ההכנסה נטו של החברה עמדה על סך 3,240,155 ₪, וסכום זה נותר בידי עו"ד פרנקל קודם שמשך את כל הכספים. לסכום זה יש להוסיף 75,000 ₪, שניתנו ע"י הקבלן כהלוואה לחברה למימון הוצאות עפ"י הסכם 08' [נספח 27 לתצהירי התובעת], והועברו לעו"ד פרנקל. כך מצינו שעו"ד פרנקל נטל מהחברה 3,315,155 ₪.

התובעת הוסיפה, שהפנטהאוז נמכר ללא הסכמת הגב' ניומן, ואלמלא שלח עו"ד פרנקל יד בכספי מכירת שתי הדירות – היה ניתן להחזיר לבנק איגוד את יתרת המשכנתא, שרבצה על הפנטהאוז בסך 837,000 ₪, מכספי מכירת שתי הדירות, ולא היה צורך למכור את הפנטהאוז.

התביעה כנגד עו"ד פרנקל הועמדה על סך 3,315,156 ₪ בתוספת החזר הוצאות הנסיעה של עו"ד ג'ונתן ניומן מאנגליה לישראל בסך 36,549 ₪, שהוצאו לפני הגשת התביעה [ראו סעיפים 397 ו-399 לסיכומי התובעת].

ב"כ התובעת הודיע בעמ' 517 לפרוטוקול מ-12.6.19 שורות 4–2: "אני נותן הסכמה... שהתחשיב של כל הסכומים [שנתקבלו ממכירת הדירות – י.ג.] עד 30.3.15 ייערך בערכים נומינליים. מ-30.3.15 [התביעה הוגשה ב-23.3.15 – י.ג.] אני אטען שצריך להוסיף הפרשי הצמדה וריבית עפ"י חוק, ולא ביחס לתקופה שקדמה ל-30.3.15...".

1. הנתבע 2 [להלן: "עו"ד גליקס"] היה עוה"ד של הקבלן בעסקה, ובתום הבניה הוסמך לטפל ברישום הבניין על דירותיו בפנקס בתים משותפים במרשם המקרקעין.

לא נטען שעו"ד גליקס היה מעורב עם עו"ד פרנקל בשליחת יד בכספי החברה.

התובעת טענה, שעו"ד גליקס התרשל בכך שאישר ב-27.3.12, שהחלטת החברה למכור את הפנטהאוז התקבלה כדין [מוצג ת/20]. התובעת הוסיפה שללא אישור זה לא היה ניתן למכור את הפנטהאוז, והיה נמנע הנזק שנגרם עקב שליחת ידו של עו"ד פרנקל בכספי החברה.

עו"ד גליקס טען שאישר כדין את פרוטוקול החברה בעניין מכירת הפנטהאוז [מוצג ת/20]. עיקר טענתו, שהאישור ניתן לאחר שהוצג לו ייפוי כוח כללי קונסולרי שעליו חתמה הגב' ניומן בינואר 08' [מוצג ת/15].

התביעה כנגד עו"ד גליקס הועמדה על סך 3,213,121 ₪ [סעיף 413 לסיכומים].

לא ניתן להרחיב את החזית בסיכומים, ולטעון לסעדים כנגד עו"ד גליקס שלא נתבעו בכתב התביעה המתוקן.

1. עו"ד גליקס שלח הודעת צד ג לעו"ד ג'ונתן ניומן וליורשיה של הגב' ניומן. הגב' ניומן הלכה לבית עולמה ב-19.2.16, לאחר הגשת התביעה.

בהודעת צד ג נטען שעו"ד ג'ונתן ניומן, בנה של המנוחה שמקום מושבו באנגליה, היה "המוציא והמביא" בעסקה; והיות והגב' ניומן ועו"ד ג'ונתן ניומן נתנו סמכויות ללא הגבלה לעו"ד פרנקל – הם גרמו לכך שעו"ד פרנקל "...יכול היה למכור את דירות התובעת, ולשלשל את התמורה לכיסו..." [סעיף 6 להודעת צד ג].

צדדים שלישיים 6–2 הם יורשיה של הגב' ניומן, ובאים בנעליה.

הנתבעת 5 [להלן: "אנדריאה"] היא בתה של הגב' ניומן, והתגוררה עימה בדירתה באנגליה עד לפטירתה כדי לסייע לה בזקנתה.

המניות בחברה היו בבעלות הגב' ניומן, ואין לחתימה של ילדיה על ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי מ-2008 [מוצג ת/15] רלוונטיות לענייננו.

1. בית המשפט מאמץ את ממצאי הבדיקה של רו"ח הילמן, שמונה מטעם בית המשפט, כדי לבדוק את תחשיב הכספים המגיעים לחברה, אשר הוחזקו בידי עו"ד פרנקל.

החברה הזמינה שירותי בניה מהקבלן, ומימנה את בניית 3 הדירות באמצעות נטילת הלוואות, ללא מימון עצמי. החברה נטלה שלוש הלוואות מבנק איגוד למימון הבניה:

א. ב-10.9.09 – הלוואה בסך 912,000 ₪.

ב. ב-30.12.09 – הלוואה בסך 1,746,000 ₪.

ג. ב-5.7.10 – הלוואה בסך 653,000 ₪.

[ראו טבלה מס' 1 בעמ' 1 לדוח המשלים של רו"ח הילמן מ-1.9.19]

סכום ההלוואה מבנק איגוד עמד על סך 3,311,000 ₪, ובגין הלוואה זו נרשמה משכנתא על זכויות החברה במרשם המקרקעין ושעבוד ברשם החברות.

נוסף להלוואה מבנק איגוד, העמיד הקבלן לטובת החברה הלוואה בסך 857,890 ₪ לצורך ביצוע תשלומים שחלים על החברה [ראו נספח ג' לדו"ח רו"ח הילמן - מכתב הקבלן מ-25.8.16]. התשלומים היו תנאי להחייאת החברה והחזרתה לרישום במרשם החברות, ולהוצאת היתר בניה. ללא החייאת החברה והחזרתה לרישום במרשם החברות ב-6.4.09, וללא הוצאת היתר הבניה והחזר החוב למס רכוש – הבנק לא היה מעמיד הלוואה לחברה בסך כ-3.3 מיליון ש"ח למימון בניית 3 הדירות.

בכספי ההלוואה של הקבלן לחברה שולמו התשלומים הללו:

א. חוב מס רכוש של החברה.

ב. חוב היטל השבחה של החברה.

ג. חוב היטלי פיתוח של החברה.

ד. אגרת היתר בניה על חלקה של החברה.

ה. חוב החברה לרשם החברות.

ו. 75,000 ₪ עבור הוצאות נוספות שיהיה צורך לשלם בביצוע החייאת החברה והוצאת היתר הבניה. הסכום ניתן לחברה ע"י העברה לעו"ד פרנקל.

העמדת הסכום של 75,000 ₪ ע"י הקבלן הייתה בתום לב, ונדרשה בתקופה שקדמה למתן ההלוואה ע"י הבנק.

הקבלן גם היה צריך לשעבד לטובת הבנק את כל הזכויות במקרקעין ע"ס 30,000,000 ₪, כדי שהבנק ייתן ליווי פיננסי לפרויקט, וערבויות לרוכשי הדירות. ללא החייאת החברה לא היה ניתן לשעבד את חלקה במקרקעין לצורך רישום המשכנתא בסך 30,000,000 ₪. ללא תשלום ההיטלים והאגרות הנופלים על חלקה של החברה – לא היה ניתן להוציא היתר בנייה, שהוא תנאי למתן ליווי פיננסי ע"י הבנק לבניית הפרויקט. הקבלן נתן את ההלוואה לחברה בסך 857,890 ₪ כדי שהפרויקט לא ייעצר.

לעניין פירוט הסכומים ששולמו בכספי ההלוואה של הקבלן - ראו מוצג ת/24 סעיפים 7–2 ומוצג ת/25. התשלומים הנ"ל שולמו מ-20.1.08 ועד 1.8.09 [ראו ת/25], ואילו ההלוואה הראשונה של הבנק ניתנה רק ב-10.9.09.

החוזה להזמנת הבניה נחתם ב-15.2.04, אולם לא היה ניתן לטפל בהוצאת היתר הבנייה לפני 2008 עקב הליכי שינוי גבולות החלקה.

הוכח שעו"ד ג'ונתן ניומן העביר לעו"ד פרנקל עבור שכר טרחה והוצאות של העסקה שני תשלומים:

* ב-6.03 – 5,015 דולר [ראו נספחים 11 ו-12 לתצהירי התובעת].

* ב-6.04 – 55,655 דולר [ראו נספח 19 לתצהירי התובעת]. עו"ד פרנקל הודה בחקירתו בעמ' 405 לפרוטוקול מ-3.9.18 שורה 31: "קיבלתי... סכום של 55,000 דולר...". עו"ד פרנקל העיד בעמ' 348 לפרוטוקול מ-25.3.18 שורה 11: "הם העבירו סכום אחד של 55,000 דולר".

הכספים הועברו ע"י עו"ד ג'ונתן ניומן לעו"ד פרנקל, ולא ע"י החברה. כספים אלה, ששולמו בשנים 2004–2003, נותרו בידי עו"ד פרנקל, והם רלוונטיים לעניין ההתחשבנות בנושא שכר טרחת עו"ד פרנקל בייצוג החברה בעסקה, אולם לא נעשה בהם שימוש לתשלום ההיטלים והאגרות מ-20.1.08 ועד 1.8.09. בסעיפים 2 ו-5 להסכם 08', שעליו חתם עו"ד פרנקל, הוצהר על ביצוע התשלומים ע"י הקבלן. ראו גם ת/5 – מכתב הדרישה של הקבלן שהוצא לחברה. עו"ד פרנקל הודה בחקירתו בעמ' 406 לפרוטוקול מ-3.9.18 שורות 3–1: "בגלל שהכל התעכב [עיכוב בהוצאת היתר הבניה במשך כ-4 שנים – י.ג.]... זה [55,655 דולר – י.ג.] הפך להיות שכר טרחה [שכר טרחת עו"ד פרנקל – י.ג.], ולא הלך לכל ההוצאות".

ההלוואות שניטלו מבנק איגוד ומהקבלן נפרעו ע"י החברה מכספי החברה.

עפ"י דוח רו"ח הילמן, שמונה כמומחה מטעם בית המשפט, אשר אומץ ע"י בית המשפט:

א. ההכנסות של החברה: מכירת דירה 17 - 1,900,000 ₪; מכירת דירה 30 - 1,850,000 ₪; מכירת דירה 34, הפנטהאוז – 3,350,000 ₪; מכירת 0.08% מהדירה – 207,000 ₪; השכרת הפנטהאוז – 96,000 ₪. סה"כ ההכנסות לחברה 7,403,000 ₪.

ב. הוצאות ישירות: הוצאות בניה של 3 הדירות [תשלום לקבלן] – 3,262,994 ₪ [עפ"י סעיף 5.2 לדו"ח רו"ח הילמן הוצאות הבניה כוללות גם הוצאות טרום בניה בגין היתר בניה, היטלי השבחה, היטלי פיתוח, תשלומים לרשם החברות, אגרות רישום, מס רכוש וכדומה]; הוצאות מס שבח [מכירת 3 הדירות וחלקי הדירה הנוספת] – 600,277 ₪; הוצאות מימון לבנק ולקבלן – 299,574 ₪; סה"כ ההוצאות הישירות – 4,162,845 ₪.

לא הוצגו ראיות לתשלום דמי תיווך למתווכים בגין מכירת הדירות. עו"ד פרנקל העיד בעמ' 330 לפרוטוקול מ-25.3.18 שורות 8–7: "ש: אין לך שום אסמכתא, חשבונות של המתווך? ת: לא".

ג. היתרה נטו בחשבון החברה לאחר מכירת כל דירות החברה – 3,240,155 ₪.

ד. הסכום שנותר בידי עו"ד פרנקל היה 3,315,155 ₪. לסכום של 3,240,155 ₪ יש להוסיף 75,000 ₪ – סכום ההלוואה שנתן הקבלן לחברה והועבר לעו"ד פרנקל.

רו"ח הילמן העיד בעמ' 505 לפרוטוקול מ-17.7.19 שורות 31–30, שעפ"י ממצאי בדיקתו החברה החזירה את ההלוואה בסך 75,000 ₪ לקבלן, ובעמ' 506 שורות 10–1, שיש להוסיף את הסכום של 75,000 ₪ לסכום של 3,240,155 ₪, שנותר בידי עו"ד פרנקל, אם ייקבע שעו"ד פרנקל לא היה זכאי ליטול כספים אלה בסך 75,000 ₪ כשכר טרחה. נדגיש שעפ"י סעיף 2 להסכם 08' [נספח 27 לתצהירי התובעת] ההלוואה בסך 75,000 ₪ ניתנה ע"י הקבלן לחברה לצורך סילוק הוצאות נדרשות ושוטפות שלה, ולא כדי שמלוא התשלום ישולם כשכר טרחה לעו"ד פרנקל, שחתם על ההסכם בשם החברה.

עפ"י הדוח המשלים מ-1.9.19 של רו"ח הילמן, המומחה מטעם בית המשפט, ללא משיכת כספים ע"י עו"ד פרנקל מפדיון מכירת 2 הדירות עבור שכר טרחתו – היה ניתן להחזיר את יתרת המשכנתא שרבצה על הפנטהאוז, היה נשאר עודף תקבולים בסך 140,793 ₪, ולא היה צורך במכירת הפנטהאוז ב-22.4.12 [ראו טבלה 2 לדוח].

1. וקודם שנביא את הכרעתנו, נידרש לדרך שבה בחר עו"ד פרנקל לנהל את הגנתו.

עדי התביעה, עו"ד ג'ונתן ניומן ואנדריאה ניומן, שהגיעו מאנגליה, העידו ונחקרו גם ע"י עו"ד פרנקל, ובסיום עדותם הכריזה התובעת "אלה עדי".

עד הנתבע 2, עו"ד גליקס, העיד ונחקר גם הוא ע"י עו"ד פרנקל, ובסיום עדותו הכריז הנתבע 2 "אלה עדי".

תצהירה של עו"ד מוריה אוכמן-אשל, מנהלת מחלקה ברשם החברות, התקבל כראיה, והצדדים ויתרו על חקירתה [ראו עמ' 475 לפרוטוקול מ-3.12.18 שורות 20–19].

עו"ד פרנקל העיד ונחקר ארוכות ע"י הצדדים. כן העיד בנו של הקבלן, דוד בן גרא.

נקבעה ישיבת הוכחות ל-12.6.19 מ-08:45 עד 14:00, ובה היו אמורים להעיד מטעם עו"ד פרנקל: הקבלן, משה בן גרא, ונציג בנק איגוד. עו"ד פרנקל לא טרח להביא למועד הדיון את עדיו, ולא הציג מסירה של הזמנת עד לעדים הנ"ל.

לפנים משורת הדין, נקבע במעמד הצדדים דיון הוכחות נוסף ל-17.7.19 מ-08:45 עד 14:00, כדי לאפשר לעו"ד פרנקל להעיד את הקבלן משה בן גרא ונציג בנק איגוד. כן נקבע שב-17.7.19 יעיד גם המומחה מטעם בית המשפט, רו"ח הילמן, לאחר שנמסר לעו"ד פרנקל בדיון שהתקיים ב-12.6.19 העתק מחוות הדעת של המומחה [ראו עמ' 519 לפרוטוקול מ-12.6.19 שורה 10].

בקשה שהגיש עו"ד פרנקל לדחות את דיון ההוכחות מ-17.7.19 למועד אחר לאחר ספט' 19' – נדחתה.

עו"ד פרנקל לא התייצב לדיון ההוכחות ב-17.7.19, לחקירת המומחה מטעם בית המשפט, ולא זימן את נציג הבנק למתן עדות. עו"ד אליוביץ', ב"כ הנתבע 2, הודיע לבית המשפט בעמ' 493 לפרוטוקול מ-17.7.19 שורות 2–1: "אתמול... שלחנו לו הודעה והוא אמר שהוא כבר חוזר אלינו, הוא לא חזר אלינו". ב"כ התובעת טען שם בשורות 18–9, שעו"ד פרנקל "...עמד על חקירתו של המומחה. חברי עו"ד אליוביץ הסכים לוותר על החקירה... אני הודעתי לבית המשפט שנחזיר תשובה... הנתבע 1... לא הגיע לדיון... הכנו חקירות...".

ב-17.7.19 נשמעה עדותו של המומחה, רו"ח הילמן, והוא נחקר ע"י הצדדים שהתייצבו לדיון.

באשר לקבלן, משה בן גרא, הלה קיבל רשות שלא להעיד ב-17.7.19 עקב ניתוח שעבר. נקבע מועד נוסף להעדתו ל- 24.9.19 – גמר הוכחות. בוצעה מסירה לעו"ד פרנקל, וגם לדיון זה לא התייצב עו"ד פרנקל.

ב"כ הנתבע 2 הודיע לבית המשפט בעמ' 587 לפרוטוקול מ-24.9.19 שורות 21–15: "לעניין הדיון היום שלחנו מייל לנתבע 1 לכתובת המייל שנתן הנתבע 1 בבקשה האחרונה שהגיש מ-2.7.19... הנתבע 1 הודיע בבקשה קודמת שהגיש, שהוא פונה מהבית ששכר, בו היה ממוקם גם משרדו, והוא לא מחובר לנט-המשפט. אני מגיש את הודעת המייל ששלחתי לנתבע 1 לכתובת המייל שנתן. בבקשה מ-2.7.19 [שהוגשה לבית המשפט – י.ג.] הנתבע 1 ציין רק כתובת מייל ולא ציין כתובת או טלפון. מגיש גם את אישור המסירה שהנתבע 1 ראה את המייל. מוגש ומסומן נ/50". מהבקשה שהגיש עו"ד פרנקל לבית המשפט ב-2.7.19 ניתן ללמוד שעו"ד פרנקל ביקש לראות בכתובת הדואר האלקטרוני שלו כתובת להמצאה של כתבי בי-דין. עוד הוסיף ב"כ הנתבע 2 בעמ' 588 שורות 7–6: "בנוסף שלחתי לנתבע 1 היום בבוקר... הודעת וואטצאפ אם הוא מגיע לדיון. הוא היה מחובר, צילמתי את המסך, והוא לא השיב לי...".

ב"כ התובעת הודיע לבית המשפט בעמ' 588 לפרוטוקול מ-24.9.19 שורות 2-3: "אני שלחתי לנתבע 1 הודעת וואטצאפ ביום 18.9.19. הנתבע 1 קרא את ההודעה ולא השיב".

במועד גמר ההוכחות נחקר הקבלן, משה בן גרא, בהעדר עו"ד פרנקל, וניתן צו לסיכומים בכתב.

ב"כ התובעת הודיע לביהמ"ש בעמ' 587 לפרוטוקול מ-24.9.19 שורות 24-25: "נשלל רשיונו של הנתבע כעו"ד ב-11.2.19 בעניין הפרשה נשוא הדיון. הוגש נגד הנתבע 1 כתב אישום בעניין הפרשה נשוא הדיון ". עוד דיווח ב"כ התובעת לבית המשפט ב-18.5.20, שהנתבע נמלט מהארץ. הוצג בפני ביהמ"ש מכתב פרקליטות המדינה מ-21.5.20, שב-4.4.20 הנתבע 1 נעצר בבלארוס בעקבות בקשה של מדינת ישראל, ומתנהל הליך להסגרתו לישראל.

הנתבע 1 הוסגר לישראל ועצור בבית המעצר הדרים. ב-2.11.20 וב-3.11.20 ביצע ב"כ התובעת מסירה כדין לנתבע 1 של צו הסיכומים, והסיכומים שהוגשו ע"י התובעת והנתבע 2. הנתבע 1, שהינו עו"ד שנשלל רישיונו וייצג את עצמו בתובענה, חתם בבית המעצר על קבלת הסיכומים. בנוסף הומצאו לנתבע 1 הפרוטוקולים של הדיונים בתובענה וחוות דעת מומחה בית המשפט. קצין אסירים בימ"ר הדרים הודיע לתיק התובענה ב-11.11.20 וב- 24.11.20, שהנתבע קיבל לידו כלי כתיבה ודפים לצורך הגשת הסיכומים, ואישר שהועברו לנתבע 1 שני קלסרים עם חומר משפטי [העתק הפרוטוקולים וחוות הדעת]. בית המשפט האריך את המועד המקורי של 60 יום,שנקצב להגשת סיכומי הנתבע 1, ב-30 יום נוספים, באופן שנקבע שהנתבע 1 יגיש את סיכומיו עד ל-3.2.21. הסיכומים מטעם הנתבע 1 לא הוגשו.

1. עפ"י חומר הראיות שהונח בפני בית המשפט, ניתן לקבוע שעו"ד פרנקל שלח ידו בכספי החברה ונטל שלא כדין 3,315,155 ₪ – כספי החברה שנותרו בידו. עו"ד פרנקל היה נאמן על כספי החברה. הגב' ניומן, בעלת המניות היחידה בחברה, לא נתנה הלוואה של כ-2 מיליון ש"ח מכספי החברה לעו"ד פרנקל. לא ניתנה הסכמה של הגב' ניומן לנאמן, עו"ד פרנקל, ליטול כ-1.3 מיליון ש"ח מכספי החברה עבור שכר טרחה בגין הייצוג של החברה בעסקה ובביצועה.

הטעמים לקביעה זו הינם כדלקמן:

ראשית, הגב' ניומן, בעלת מלוא המניות בחברה, נתנה לעו"ד פרנקל בינואר 08' ייפוי כוח כללי נוטריוני לבצע כל פעולה הקשורה לחברה ולמקרקעין, לרבות גבייה והחזקת כספים המגיעים לחברה [ראו מוצג ת/15].

הכספים שהגיעו לידי עו"ד פרנקל עקב השליחות הוחזקו בידיו כנאמן לטובת החברה, ואם נרים את המסך מעל החברה, שבה בעל מניות אחד – לטובת בעלת המניות.

בע"פ 1075/98 מדינת ישראל נ' אופנהיים, פ"ד נד[1] 303 [2000] הדגישה כבוד השופטת דורנר בסעיפים 23–22 לפסק הדין:

א. "לקוחות שמסרו לעורכי-דינם ייפויי-כוח לקבל בעבורם כספים, זכאים לבדם ליהנות מן הכספים. ואילו עורכי-הדין, שלוחי הלקוחות... אינם רשאים להשתמש בכסף או ליטול מתוכו את שכר טרחתם ואת החזר הוצאותיהם, אלא אם קיבלו לכך הסכמה מפורשת מן הלקוחות...".

ראו סעיף 13[א] לחוק הנאמנות, תשל"ט-1979, האוסר על הנאמנים להפיק טובת הנאה מנכס הנאמנות, וסעיף 8[4] לחוק השליחות, תשכ"ה-1965, האוסר על שלוחים לקבל טובת הנאה בקשר לנושא השליחות שלא בהסכמת השולחים.

ב. "חוק לשכת עורכי הדין אינו מתיר לעורכי דין לנכות מן הכספים שקיבלו עבור לקוחותיהם חובות, שלדעתם הלקוחות חבים להם, ללא ההסכמה המפורשת של הלקוחות... נטילת כסף ללא הסכמה מהווה גם עבירת משמעת לפי חוק לשכת עורכי הדין".

ראו גם דברי כבוד השופט חשין בעל"ע 2443/04 הוועד המחוזי נ' עו"ד בלום, סעיף 17 לפסק.

שנית, עו"ד פרנקל מכר את 3 דירות החברה, שמהן נתקבלה התמורה. דירה 17 נמכרה ב-7.9.10 בתמורה של 1,900,000 ₪. דירה 30 נמכרה ב-30.12.10 בתמורה של 1,850,000 ₪. דירה 34, הפנטהאוז, נמכרה ב-22.4.12 בתמורה של 3,350,000 ₪.

עפ"י ההחלטה של בית המשפט המחוזי בת"א בתיק הפש"ר [מוצג ת/3] ב-4.7.11 הוצאה כנגד עו"ד פרנקל התראת פשיטת רגל. עפ"י סעיף 3 להחלטת בית המשפט העליון [מוצג ת/5] עו"ד פרנקל טען בערעור שההכרזה עליו כפושט רגל תשלול ממנו את רישיון עורך הדין ואת אפשרותו להתפרנס.

עו"ד פרנקל הודה בחקירתו: "אני הייתי במצב על סף פשיטת רגל עם חובות" [עמ' 300 לפרוטוקול מ-25.3.18 שורה 20]; "...היו לי חובות כבדים, שהייתי צריך ואני מודה בזה, והייתי צריך כסף, זה נכון" [עמ' 372 לפרוטוקול שורות 30–29]; "אתה לא יכול להיות עו"ד אם אתה פושט רגל" [עמ' 374 לפרוטוקול שורה 22]; "ת. אני מודה שהייתי צריך את הכסף, וקיבלתי אישור... להשתמש ביתרה לצורך החובות שלי... ש. סדר גודל של כמה היית בחובות? ת. לפחות איזה 1.5 מיליון ש"ח אם לא 2 מיליון" [עמ' 376 לפרוטוקול שורות 17–12].

שלישית, בידי עו"ד פרנקל כנאמן נותרו כספים של החברה בסך 3,315,155 ₪ [ראו סעיף 5 לפסק].

עו"ד פרנקל טען שהגב' ניומן הסכימה טלפונית:

א. ביולי 10' – ליתן לו הרשאה לגבות שכר טרחה מחשבון החברה לפי שיקול דעתו, ללא הסכם שכר טרחה בכתב, ומבלי שיהיה צורך ליידע את הגב' ניומן ואת עו"ד ג'ונתן ניומן על הסכומים שנמשכו. מכוח הרשאה נטענת זו משך עו"ד פרנקל מחשבון החברה סכומים שונים במועדים שונים בסכום מצטבר של כ-1.3 מיליון ₪.

עו"ד פרנקל הצהיר בסעיף 75 לתצהירו: "תשובתה הטלפונית של הגב' ניומן הייתה, שאני רשאי לגבות מתוך מכירת הדירות את שכרי [שכר הטרחה – י.ג.] בסכומים המקובלים...".

ב. בפב'–מרץ 12' – לתת לו הלוואה מכספי החברה בסך 1,969,073 ₪. מכוח הלוואה נטענת זו משך עו"ד פרנקל מחשבון החברה את יתרת הכספים של החברה בסך 1,969,073 ₪.

עו"ד פרנקל העיד בחקירתו: "ש. המנוחה ניומן נתנה לך הלוואה בסך כמה? ת. 1,969,073, היתרה שהייתה בחברה... ש. ההלוואה ניתנה בפברואר מרץ 2012? ת. ...כן..." [עמ' 301 לפרוטוקול מ-25.3.18 שורות 16–6]; "ש. ההלוואה היתה בעל פה? ת. כן, בשיחות טלפון... אין מסמך בכתב" [עמ' 302 שורות 10–7]; "ש. ...6 שנים אחר כך, הגיע המועד... להחזיר את ההלוואה...? ת. המועד יגיע... ש. ...האם אתה סיכמת עם הני ניומן על מועד שבו תצטרך להחזיר את הכסף? ת. ...המועד הוא המועד שאני אקבל כסף..." [עמ' 439 לפרוטוקול מ-3.9.18 שורות 32–26].

הגב' ניומן נולדה ב-5.8.22. ביולי 10' הייתה בת 87. בפב'–מרץ 12' הייתה בת 89. ב-16.12.11 עו"ד ג'ונתן ניומן הודיע לעו"ד פרנקל שאימו חולה מאוד, התאוששה ונמצאת בביתה באנגליה [ראו המייל – נספח 49 לתצהירי התובעת]. הבת אנדריאה הצהירה בסעיף 11 לתצהיר עדותה הראשית: "בשנת 2011 אחותי הגדולה יותר רוזלינד נפטרה [האחות רוזלינד נפטרה ב-3.6.11 – י.ג.]. זמן קצר לאחר מותה, אימי אושפזה בבית חולים בו היא שהתה במצב קריטי למשך זמן ממושך". עו"ד ג'ונתן ניומן העיד בעמ' 116 לפרוטוקול מ-6.9.17 שורות 21–19: "ש. אחרי ספט' 10'? ת. ...אמי מאוד חלתה, היא הייתה מאושפזת תקופה די ניכרת עם דימום מהכבד, והיא הייתה ממש על סף מוות".

גרסה זו של עו"ד פרנקל, שהגב' ניומן בגיל 87 או 89 נתנה לו הסכמה בעל פה בטלפון, שאפשרה לו ליטול שכר טרחה בסך 1.3 מיליון ₪, והלוואה בסך כ-2 מיליון ש"ח מכספי החברה, ללא ידיעת ילדיה ובתה שהתגוררה עמה בדירה וטיפלה בה, ללא תיעוד בהתכתבויות בין עו"ד פרנקל ובין בנה, עו"ד ג'ונתן ניומן "המוציא והמביא" בעסקה, ללא קביעת תנאי החזר או מועד קבוע להחזר ההלוואה, וללא קביעת גובה שכר הטרחה שייגבה מכספי החברה – אינה מהימנה על בית המשפט.

אנדריאה, שגרה באנגליה עם אמה הגב' ניומן וטיפלה בה לעת זקנתה, הצהירה בתצהיר עדותה הראשית, שלא נסתר: "אני בתה... תפקדתי כמטפלת במשרה מלאה עבור הני ניומן" [סעיפים 1 ו-2 לתצהיר]; "מעולם לא דיברה [אמי – י.ג.] עם מנחם פרנקל ללא נוכחותי, אפילו לא בטלפון, הפעם הראשונה שהיא שמעה על אודות ההלוואה... בחודש אוגוסט 13'..." [סעיף 21 לתצהיר].

באשר לביקור המפתיע שערך עו"ד פרנקל בדירת הגב' ניומן באנגליה באוגוסט 13', הצהירה אנדריאה בתצהירה, שלא נסתר: "הייתי נוכחת במהלך הפגישה שנערכה בחודש אוגוסט 13'" [סעיף 14 לתצהיר]; "...מספר פעמים במהלך אותה פגישה שאלנו אותו [את עו"ד פרנקל – י.ג.] איפה נמצאת שארית הכסף שהגיעה ממכירת הפנטהאוז, אך הוא סירב לענות... הוא סירב לתת פרטים כלשהם באשר לגורלם של הכספים" [סעיף 17 לתצהיר].

אנדריאה העידה בחקירתה בעמ' 302 לפרוטוקול שורות 12–11: "ת. באותו זמן. באותה תקופה... לא היה קשר בינינו [עם עו"ד פרנקל – י.ג.]... מהתקופה שבה אני חזרתי לאנגליה אנחנו [אני ועו"ד פרנקל – י.ג.] מעולם לא דיברנו בטלפון [אנדריאה התגוררה עם אמה באנגליה וטיפלה בה – י.ג.]. ש. אני ואת לא... איתך לא דיברתי מעולם... אבל עם אמא שלך דיברתי רבות? ת. לא".

עדותה של אנדריאה תומכת בדברי הגב' ניומן בתמליל ההקלטה [מוצג ת/1].

עו"ד ג'ונתן ניומן העיד בעמ' 27 לפרוטוקול מ-6.9.17, שורות 21–18: "החברה לא העניקה לך עו"ד פרנקל הלוואה. החברה גם מעולם לא הייתה מעניקה הלוואה... על סכום של 2 מיליון ש"ח ללא החזר [ללא תנאי החזר – י.ג.] בכלל".

ההרשאה הנטענת, לגבות שכר טרחה ללא הגבלת סכום מכספי החברה – עומדת בניגוד לפרקטיקה שנהגה בעניין זה בעסקה, לפיה עו"ד פרנקל היה מוציא מכתב דרישה מפורט של שכר טרחה לבנה של הגב' ניומן, עו"ד ג'ונתן ניומן, והלה היה נותן דעתו לדרישה [ראו סעיפים 35–33 לתצהיר עו"ד ג'ונתן ניומן ונספחים 11–10 לתצהיר, סעיפים 93–89.6 לתצהירו ונספחים 19־17 לתצהיר].

הייתה התכתבות ענפה בין עו"ד ג'ונתן ניומן, בנה של הגב' ניומן - שהיה "המוציא והמביא" בעסקה ובשלבי הביצוע לבין עו"ד פרנקל בתקופה מ-03' ועד 16.12.11 [ראו הצרופות לתצהירי התובעת. המייל האחרון שהוצג נשלח ב-16.12.11 – נספח 49 לתצהירי התובעת].

עו"ד פרנקל העיד בעמ' 309 שורה 18: "...הדרך היחידה להעלות על הכתב דברים הייתה דרך יהונתן [עו"ד ג'ונתן ניומן – י.ג.]", אולם עו"ד פרנקל לא הכחיש שלא הודיע באופן אישי לעו"ד ג'ונתן ניומן או למשרד עורכי הדין שלו באנגליה על נטילת 2 מיליון ש"ח כהלוואה, ועל נטילת כ-1.3 מיליון ש"ח כשכר טרחה מכספי החברה המוחזקים בידיו בנאמנות, וזאת חרף העובדה שבעבר התכתב רבות עם עו"ד ניומן וביקש ממנו הוראות ביצוע למכירת 2 הדירות של החברה [ראו המיילים שצורפו לתצהיר עו"ד ג'ונתן ניומן]. עו"ד פרנקל הודה בחקירתו בעמ' 440 לפרוטוקול מ-3.9.18 שורות 13–11: "ש. ...אין שום מסמך אחד שבו אתה מאזכר את ההלוואה הזאת, אין שום מסמך אחד מזמן אמת, ת. ברור כי זה לא היה".

על החשבוניות של שכר הטרחה שהוציא עו"ד פרנקל [נספח 56 לתצהירי התובעת] נרשם "לכב' עו"ד ניומן ג'ונתן", אולם עו"ד פרנקל לא שלח את העתקי החשבוניות לעו"ד ג'ונתן ניומן.

אנדריאה העידה בחקירתה בעמ' 314 לפרוטוקול מ-18.3.18 שורות 21–13: "ש. ...הנציג של המשפחה מול עו"ד פרנקל היה ג'ונתן ניומן, אח שלך. ת. נכון. ש. כל ההנחיות של המשפחה וכל ההתקשרות מול עו"ד פרנקל נעשתה אך ורק דרך ג'ונתן. ת. כן. ש. ואמך האני ז"ל ואחותך רוזלינד ואת... פעלתם אך ורק על-פי הנחייתו של עו"ד ג'ונתן ניומן. ת. כן".

עו"ד פרנקל טען שב-17.12.11 נותק הקשר בינו לבין עו"ד ג'ונתן ניומן [סעיף 122 לתצהירו], אולם עפ"י תדפיסי חשבון הבנק של החברה בבנק דיסקונט [מוצג ת/7] נמשכו כספים כשכר טרחה ע"י עו"ד פרנקל מחשבון הבנק של החברה מ-1.4.11 ועד 27.9.11, ולא מצינו שניתנה מראש הסכמה של עו"ד ג'ונתן ניומן או שדווח לו על נטילת הכספים. הכספים שנטל עו"ד פרנקל מחשבון החברה בתקופה שמ-1.4.11 ועד 27.9.11:

א. 14.4.11 – 40,000 ₪.

ב. 1.5.11 – קניית ניירות ערך רמי לוי בסך 75,441 ₪ – פעולה של הנאמן עו"ד פרנקל ללא הרשאה.

ג. 13.5.11 – 48,000 ₪.

ד. 3.6.11 – 43,000 ₪.

ה. 1.7.11 – 30,000 ₪.

ו. 1.9.11 – 31,000 ₪.

ז. 7.9.11 – 24,000 ₪.

ח. 27.9.11 – 30,000 ₪.

לא מצינו תימוכין לטענה, שהגב' ניומן ביקשה ביולי 2010 מעו"ד פרנקל שלא לערב את בנה, עו"ד ג'ונתן ניומן, בעניין גביית שכר טרחתו [סעיף 75 לתצהיר עו"ד פרנקל], וזאת כאשר הוכח שעו"ד ג'ונתן ניומן טיפל בשם אמו, הגב' ניומן, בכל הקשור לפרויקט מ-2003 ועד יולי 2010.

רביעית, עו"ד פרנקל ערך פרוטוקול החלטה של דירקטוריון החברה, בישיבה שבה רק הוא נכח, ושבה אושרה לו הלוואה בסך 1,969,073 ₪. הפרוטוקול נחתם ע"י עו"ד פרנקל בשם החברה, ועו"ד פרנקל אישר את חתימתו בשם החברה ושההחלטה נתקבלה כדין [מוצג נ/1].

מסמך זה מעורר תמיהות רבות, ואינו מחזק את גרסתו של עו"ד פרנקל. עו"ד פרנקל הודה בחקירתו בעמ' 343 לפרוטוקול מ-3.9.18 שורות 7–6: "...אני רציתי לתעד באיזה שהיא צורה, ובאמת תיעדתי את זה בצורה מטופשת... זה היה טיפשי שאני מאשר את החתימה של עצמי...". הפרוטוקול שנערך נוגד את הוראות סעיף 13[א] לחוק הנאמנות, וסעיף 8[4] לחוק השליחות, ככל שעו"ד פרנקל פעל מכוח ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי מ-2008 [מוצג ת/15].

עו"ד פרנקל העיד שהגב' ניומן נתנה את ההלוואה בפב'–מרץ 2012. בעמ' 301 לפרוטוקול מ-25.3.18 שורות 17–16 השיב בחקירתו: "ש. ההלוואה ניתנה בפב'–מרץ 12'? ת. ...כן...". בניגוד למוצהר, החלטת החברה לאשר את ההלוואה לעו"ד פרנקל [מוצג נ/1] היא מ-2.7.12, ועו"ד פרנקל העיד בעמ' 342 לפרוטוקול מ-3.9.18 שורה 6: "...עשיתי את זה [מוצג נ/1 – י.ג.] באותו רגע שדיברתי איתה [עם הגב' ניומן – י.ג.]...".

באשר למועד החזר ההלוואה הנטענת בסך כ-2 מיליון ש"ח, עו"ד פרנקל העיד בעמ' 439 לפרוטוקול מ-3.9.18 שורה 31 עד עמ' 440 שורה 2: "ש. האם אתה סיכמת עם הני ניומן על מועד שבו תצטרך להחזיר את הכסף? ת. ...המועד הוא המועד שאני אקבל כסף... ש. מה התאריך?... ת. התאריך שיהיה פסק דין נגד אחותי ונגד קופת חולים". עוד העיד עו"ד פרנקל בעמ' 301 שורות 29–28: "...הסיכום שלי עם הני ניומן היה שהחובות [החזר ההלוואה – י.ג.] יוחזרו מתוך הכספים שאני אגבה מהתביעות שהייתי צריך להגיש". בניגוד למוצהר, בפרוטוקול החברה [מוצג נ/1] רשם עו"ד פרנקל שהוחלט ב-2.7.12, ש"מועד החזרת ההלוואה והתנאים להחזרתה יקבעו במועד ישיבת בעלי המניות". דהיינו, אושרה לכאורה הלוואה בסך כ-2 מיליון ש"ח מכספי החברה מבלי שנקבעו תנאי תשלום או מועד החזר.

חמישית, הפנטהאוז נמכר ב-22.4.12 ללא הסכמת הגב' ניומן, בעלת המניות בחברה, ומכספי הפדיון של המכירה ניטלה ע"י עו"ד פרנקל ההלוואה הנטענת בסך כ-2 מיליון ש"ח.

עו"ד פרנקל העיד בעמ' 361 לפרוטוקול מ-25.3.18 שורות 31–27: "ש. אישור למכירת הפנטהאוז בכתב אין לך... ת. לא, אין לי שום אישור בכתב".

עו"ד ג'ונתן נוימן העיד בעמ' 184 לפרוטוקול מ-17.10.17 שורות 18–10: "...לא ידענו שהפנטהאוז נמכר... במועד המכירה של הפנטהאוז לא ידענו... ש. מתי נודע לך על המכירה של הפנטהאוז? ת. ב-2013, כאשר עו"ד פרנקל ביקר במשרדי בלונדון".

עו"ד פרנקל הודה בחקירתו בעמ' 314 לפרוטוקול מ-3.9.18 שורה 12: "...הוא [עו"ד ג'ונתן ניומן – י.ג.] לא היה בכלל מודע לזה שהפנטהאוז נמכר...".

אנדריאה, שהתגוררה באנגליה עם אמה בת ה-89 וטיפלה בה, העידה בחקירתה: "מעולם לא נתנו לו [לעו"ד פרנקל – י.ג.] רשות למכור את הדירה [הפנטהאוז – י.ג.]..." [עמ' 329 לפרוטוקול מ-18.3.18 שורה 15]; "...לא ידעתי... על המכירה של הפנטהאוז" [עמ' 332 שורה 22 עד עמ' 333 שורה 1].

עו"ד ג'ונתן ניומן הוסיף והעיד בעמ' 132 לפרוטוקול מ-6.9.17 שורות 16–14: "ש. האמא [הגב' ניומן – י.ג.]... לא נתנה אישור למכירת הפנטהאוז? ת. בהחלט לא".

עו"ד פרנקל פנה וביקש הוראות מעו"ד ג'ונתן ניומן לעניין מכירת הדירות של החברה [ראו נספחים 42–40 לתצהירי התובעת]. ב-26.4.10 הודיע עו"ד ג'ונתן נוימן לעו"ד פרנקל שיתקדם עם הליך מכירת 2 הדירות הרגילות, אבל לעניין הפנטהאוז ייתן לו הוראות בשלב מאוחר יותר [נספח 42 לתצהירי התובעת]. הוראה למכור את הפנטהאוז לא ניתנה לעו"ד פרנקל לאחר 26.4.10.

מטרתה של משפחת ניומן בהתקשרות עם הקבלן הייתה לבנות 3 דירות באמצעות מימוש הזכויות במקרקעין, לממן את הבניה בשלב הראשון באמצעות הלוואה מהבנק; בשלב השני להחזיר את ההלוואה באמצעות מכירת 2 הדירות הרגילות, ולהותיר את הפנטהאוז בבעלות המשפחה.

הפנטהאוז נמכר ב-22.4.12 בבהילות ע"י עו"ד פרנקל, שהיה שרוי בחובות כבדים, והוגשה נגדו התראת פשיטת רגל ב-4.7.11. תביעת הפינוי של השוכר מהפנטהאוז הוגשה ב-6.10.11 [נספח 47 לתצהירי התובעת]. פסק הדין לפינוי השוכר מהפנטהאוז ניתן ב-16.5.12 [נספח 50 לתצהירי התובעת]. עו"ד פרנקל מכר את הפנטהאוז ב-22.4.12, עוד בטרם הצליח לפנות את השוכר [נספח 51 לתצהירי התובעת], ובחוזה התחייב למסור את החזקה.

נשללה מהגב' ניומן ומעו"ד ג'ונתן ניומן האפשרות לבדוק אם להחזיר את המשכנתא בסך 837,000 ₪ או ליטול משכנתא על הפנטהאוז ולהחזיר את המשכנתא החודשית מדמי השכירות בסך 8,000 ₪ לחודש ששילם השוכר. בחירה באחת מ-2 החלופות הנ"ל הייתה מייתרת את הצורך למכור את הפנטהאוז.

עפ"י הדוח המשלים מ-1.9.19 של רו"ח הילמן, המומחה מטעם בית המשפט, ללא משיכת כספים מפדיון מכירת 2 הדירות ע"י עו"ד פרנקל [קבענו שהכספים ניטלו ע"י הנאמן, עו"ד פרנקל, ללא הרשאה של הגב' ניומן] היה ניתן להחזיר את יתרת המשכנתא שרבצה על הפנטהאוז, היה נשאר עודף בסך 140,793 ₪, ולא היה צורך במכירת הפנטהאוז.

שישית, עו"ד פרנקל, כנאמן על כספי החברה, ביצע בחשבון הנאמנות פעולות של רכישת מניות ללא הרשאה, נוסף לנטילת הכספים שלא כדין [ראו מוצג ת/7].

עפ"י תדפיסי הבנק של חשבון החברה בבנק דיסקונט, בוצעו הפעולות הבאות של רכישת מניות בחשבון הבנק של החברה:

א. 11.5.11 – קניית ניירות ערך רמי לוי – 75,411 ₪.

ב. 18.4.13 – קניית ניירות ערך מנרב – 39,488 ₪.

 קניית ניירות ערך מזור רובוטיקה – 49,738 ₪.

 קניית ניירות ערך מנרב – 10,274 ₪.

ג. 22.4.13 – קניית ניירות ערך רמי לוי – 52,080 ₪.

ד. 26.8.13 – קניית ניירות ערך אנדימד – 27,080 ₪.

 קניית ניירות ערך אנדימד – 3,032 ₪.

הנאמן, עו"ד פרנקל, נטל עבורו ועבור חברת נכסי פריאל שבבעלותו, מחשבונה של החברה בבנק דיסקונט [מוצג נ/7] כספים בסכומים שונים ובמועדים שונים מאלה שהצהיר בדוח הכספי שהגיש [נספח נ/52 לתצהירו].

חלק מהכספים נטל עו"ד פרנקל עבורו ישירות, ללא שהוכנסו לחשבון הבנק של החברה. עו"ד פרנקל הודה בעדותו בעמ' 347 לפרוטוקול מ-25.3.18 שורות 28–27: "ש. שכר הדירה [של הפנטהאוז, שבבעלות החברה – י.ג.] לא נכנס לחשבון של החברה [בבנק דיסקונט – י.ג.]...? ת. לא...".

עיון בתדפיסי הבנק של החברה בבנק איגוד [מוצג ת/2] ובבנק דיסקונט [מוצג ת/7] מלמד שדמי השכירות של הפנטהאוז, שבבעלות החברה, לא הוכנסו ע"י עו"ד פרנקל לחשבונות הבנקים של החברה.

ב-28.12.09 מכר עו"ד פרנקל לקבלן 0.08% מזכויות החברה בדירה הנוספת [הסכם המכר – נספח 38 לתצהירי התובעת]. בסעיף 4[א] להסכם נאמר שב-28.12.09, בחתימת החוזה, שולמה ע"י הקבלן תמורה בסך 140,000 ₪. עו"ד פרנקל העיד בחקירתו בעמ' 350 לפרוטוקול מ-25.3.18 שורה 31 עד עמ' 351 שורה 2: "ש. ...איפה הכסף הופקד? ת. הכסף הופקד... בחשבון נאמנות של נכסי פריאל [החברה שבבעלות עו"ד פרנקל – י.ג.] או בחשבון שלי, ואני גביתי אותו אולי כשכר טרחה, אבל זה מופיע פה שכר טרחה".

גם עפ"י סעיף 75 לתצהיר עו"ד פרנקל, ב-28.12.09 לא נתנה הגב' ניומן הרשאה לעו"ד פרנקל ליטול 140,000 ₪ מכספי החברה עבור שכר הטרחה. הטענה בסעיף 75 לתצהיר עו"ד פרנקל התייחסה ליולי 2010 ולא לדצמבר 2009.

שביעית, לא נחתם הסכם שכר טרחה בין החברה או בעלת המניות לבין עו"ד פרנקל. על עו"ד פרנקל להגיש תביעה לשכר ראוי. הוכח שעל חשבון שכר הטרחה שולמו לעו"ד פרנקל ע"י עו"ד ג'ונתן ניומן ב-18.6.03 – 5,015 דולר, וב-9.6.04 – 55,655 דולר. תשלומים אלה לא שולמו מכספי החברה.

עו"ד פרנקל העיד לעניין שכר טרחתו בתקופה שמחתימת ההסכם להזמנת שירותי בניה ב-15.2.04 ועד 2008: "...אתה יודע שחיכו 4 שנים [4 שנים לא ניתן היה להוציא היתר בניה עקב שינוי גבולות החלקה – י.ג.]... במשך 4 השנים האלה, האמת שלא, לא היה הרבה עבודה..." [עמ' 400 לפרוטוקול מ-3.9.18 שורות 7–3]. עיקר הטיעון בעניין שכר הטרחה מתמקד בשנים 2012–2008.

בכתב ההגנה שהגיש עו"ד פרנקל לא נזכרה סוגיית שכר הטרחה. לא הועלתה מצד עו"ד פרנקל טענת קיזוז, ולא הוגשה תביעה שכנגד. בכתב ההגנה אין פירוט של רכיבי שכר הטרחה, סכום של כל רכיב ואופן חישובו. סוגיה זו של שכר הטרחה אינה בתחום המומחיות של רו"ח הילמן, שמונה מטעם בית המשפט. בתביעה לשכר טרחה ראוי יש צורך להגיש גם חוות דעת מומחה, שלא הוגשה בתובענה, באשר חלק מהרכיבים נוגעים לטיפול עו"ד בביצוע חוזה להזמנת שירותי בניה של 3 דירות. בתובענה זו לא הונחה תשתית עובדתית מספקת להכרעה בסוגיה.

ב"כ התובעת טען בצדק, בעמ' 573 לפרוטוקול מ-17.7.19 שורות 13–11: "...הוא צריך לתבוע את שכר טרחתו... הוא צריך לתבוע".

1. וקודם שנעבור לדון בתביעת הרשלנות כנגד עו"ד גליקס, נביא את התייחסותנו להיבטים נוספים.

ראשית, בתביעה נתבע החזר הוצאות נסיעה ומלון של עו"ד ג'ונתן ניומן מאנגליה לישראל בחודשים אוגוסט 13', נוב' 13 ומאי 14' – לפני הגשת התביעה, שהוגשה ב-23.3.15.

לא הוצגו קבלות על עלויות הנסיעה והמלון, ולא ניתן לאשר החזר הוצאות אלה. לא הובהר בתצהיר עו"ד ג'ונתן ניומן לצורך מה הגיע בנוב' 13' לישראל, לאחר ששהה בישראל גם באוגוסט 13'.

בהעדר קבלות – העתירה נדחית.

שנית, ביחס לסעיף 170 לתובענה – עו"ד גליקס לא היה מעורב בהשכרת הפנטהאוז, ואין עילת תביעה נגדו.

באשר לסעיף 171 לתובענה, התביעה בסך 207,000 ₪ בגין מכירת 0.08% בדירה נוספת – אין עילת תביעה כנגד עו"ד גליקס.

החוזה נחתם ב-28.12.09 בין החברה לבין הקבלן [נספח 38 לתצהירי התובעת]. עו"ד פרנקל ייצג את החברה בחוזה, ועו"ד גליקס ייצג את הקבלן.

בסעיף 10.11 להסכם עסקת היסוד מ-15.2.04, שעליו חתמה הגב' ניומן [מוצג ת/29], נקבע: "דירה שתהיה משותפת למזמין ולקבלן... תמכר לא יאוחר מתום 6 חודשים מקבלת דרישת אחד מבעלי הזכויות...".

ב"כ התובעת הצהיר בעמ' 541 לפרוטוקול מ-17.7.19 שורות 18–16: "אני מסכים לצורך ברור התביעה שאת שתי הדירות... וחלקית הדירה הנוספת [0.08% – י.ג.], היה צריך למכור".

עו"ד גליקס העיד בחקירתו בעמ' 527 לפרוטוקול מ-3.12.18 שורות 28-32: "היה חסר לו לעו"ד פרנקל [עבור החברה-י.ג] איזה סכום. הבנק אישר לו רק סכום מסוים... אז הוא מכר לקבלן... את האפס נקודה משהו, את חלקי הדירה [0.08% בדירה – י.ג.], ובזה הגיע לסכום שהוא יכול לקחת מהבנק, שהבנק מאשר לו, מזה שילם לקבלן את כל החובות".

עפ"י סעיף 4א להסכם המכר מ-28.12.09 [נספח 38 לתצהירי התובעת] הקבלן שילם לתובעת בחתימת החוזה, לידי עו"ד פרנקל, 140,000 ₪, ובסעיף 4ג להסכם נקבע שהתשלום השני יועבר לרשות מס שבח מקרקעין. גם עפ"י עדותו של עו"ד פרנקל התמורה שולמה ע"י הקבלן לחברה [ראו עמ' 350 לפרוטוקול מ-25.3.18 שורה 31 עד עמ' 351 שורה 2].

לא היו לפני עו"ד גליקס, שייצג את הקבלן-הקונה בחתימת הסכם המכר ב-28.12.09, סימנים מחשידים שיעידו כי עו"ד פרנקל לא הוסמך לחתום בשם החברה על מכירת 0.08% מהזכויות בדירה הנוספת.

הוצג לעו"ד גליקס ייפוי כוח כללי קונסולרי [מוצג ת/15], שעליו חתמה הגב' ניומן ב-15.1.08, ובו הוענקו סמכויות נרחבות לעו"ד פרנקל.

ב-19.2.09 חתם עו"ד פרנקל, מכוח ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15], על שטר משכנתא ע"ס 30,000,000 ש"ח לטובת בנק איגוד לצורך מתן ליווי פיננסי לקבלן והוצאת ערבויות לרוכשי הדירות. עו"ד גליקס אימת את חתימת עו"ד פרנקל בשם החברה על שטר המשכנתא [ראו שטר המשכנתא – צרופה לתצהיר עו"ד מוריה אוכמן-אשל מרשם החברות].

ב-24.5.09 חתם עו"ד פרנקל, מכוח ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15], על שטר משכנתא ע"ס 6,000,000 ₪ לטובת בנק איגוד לצורך קבלת הלוואה ע"י החברה למימון הבניה של 3 הדירות [ראו שטר המשכנתא – צרופה לתצהיר עו"ד מוריה אוכמן-אשל מרשם החברות].

עו"ד גליקס, שייצג את הקבלן-הקונה בהסכם 09' ב-28.12.09, שבו נמכרו 0.08% מהזכויות בדירה הנוספת, היה מודע לכך שקודם לכן חתם עו"ד פרנקל, מכוח אותו ייפוי כוח כללי קונסולרי [מוצג ת/15], על שני שטרי המשכנתא הנ"ל ב-19.2.09 וב-24.5.09. עדי התובעת הודו בחקירותיהם, שהפעלת ייפוי הכוח הנ"ל ע"י עו"ד פרנקל לצורך חתימה על שטרי המשכנתא לטובת הבנק נעשתה כדין.

אנדריאה הודתה בחקירתה: "ש. עו"ד פרנקל הוא שהיה בקשר עם הבנק והוא לקח את ההלוואות עבור הבניה... ת. כן... ש. ...האם את הבנת שהוא יכול לקחת הלוואות מהבנק על יסוד ייפוי-הכוח שעליו חתמת? ...מ-2008? ת. כן, על סמך ייפוי-כוח" [עמ' 325 לפרוטוקול מ-18.3.18 שורה 23 עד עמ' 326 שורה 9]; "ש. ...יש כאן סמכויות מאד רחבות נתתם בייפוי-כוח הזה [ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי מ-08' – י.ג.]... לעו"ד פרנקל, לפעול בקשר לחברה עם הפרויקט בחולון... ת. כן." [עמ' 316 שורות 6–3].

עו"ד ג'ונתן ניומן אישר בחקירתו: "ש. ...ביקשתם מעו"ד פרנקל שיטפל בקבלת מימון לבניה. ת. כן..." [עמ' 181 לפרוטוקול מ-17.10.17 שורות 23–21]; "ש. ...האם נכון שעו"ד פרנקל היה מוסמך לטפל מול בנק איגוד בצורה מוחלטת, בנושא של הבניה... ת. כן, לטובתה של החברה... ש. ובין היתר, לחתום גם בשם החברה על כל המסמכים שנדרשים כתנאי לקבל את המימון מהבנק [מסמכי המשכנתא – י.ג.]. ת. כן, לטובתה של החברה..." [עמ' 212 שורות 20–14]; "ש. ...הוא היה מוסמך לחתום על מסמכים בשם החברה לצורך שיעבוד החלק במקרקעין של החברה, לטובת הבנק... ת. הוא היה מוסמך לערוך את הסידורים... הנחוצים, במעמדו כעורך-דין של החברה" [עמ' 225 שורות 21–17].

כמו כן נחתם בין הקבלן לבין החברה הסכם נוסף, ב-22.8.08 [נספח 27 לתצהירי התובעת], שקדם להסכם 09'. את הקבלן ייצג בהסכם 08' עו"ד גליקס, ואת החברה ייצג עו"ד פרנקל – אותו ייצוג שהיה גם בהסכם 09'. גם בהסכם 08' חתם עו"ד פרנקל מכוח ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15]. עדי התובעת העידו שהפעלת ייפוי הכוח הנ"ל ע"י עו"ד פרנקל לצורך חתימה על הסכם 08' [נספח 27 לתצהירי התובעת] הייתה כדין. גם האמור תומך בכך שלא היו בפני עו"ד גליקס סימנים מחשידים, בעת שעו"ד פרנקל חתם על הסכם 09' מכוח ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15].

עו"ד ג'ונתן ניומן הודה בחקירתו לעניין הסכם 08': "בהתאם או בכפוף לייפוי-הכוח [מוצג ת/15 – י.ג.] הייתה לו [לעו"ד פרנקל – י.ג.] סמכות לחתום על חוזה זה [הסכם 08 – י.ג], אם הדבר היה לטובת החברה" [עמ' 222 לפרוטוקול מ-17.10.17 שורות 10–9]; "ש. ...היה לו [לעו"ד פרנקל – י.ג.] סמכות מכוח ייפוי-הכוח מינואר 2008 [לחתום על הסכם 08' – י.ג.]?... ת. כעורך-דין, כן" [עמ' 224 שורות 8–5].

ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי מ-08' [מוצג ת/15], שהקנה סמכויות נרחבות לעו"ד פרנקל, הופעל הן בהסכם 08' הן בהסכם 09', ובשני ההסכמים הצדדים היו הקבלן והחברה.

בפני עו"ד גליקס לא היו סימנים מחשידים לעניין חוסר סמכותו של עו"ד פרנקל לחתום בשם החברה על הסכם 09'. זאת ועוד, הייתה אף הוראת מכר בעניין חלקי הדירה [0.08%] בסעיף 10.11 להסכם היסוד בין הצדדים מ-2004 [מוצג ת/29], שעליו חתמה הגב' ניומן.

להיבטים נוספים של ייפוי הכוח מ-08' נתייחס בסעיף 9 לפסק.

שלישית, עו"ד גליקס הודה בעדותו שהאישור שנתן ב-27.3.12, כי החלטת החברה למכור את הפנטהאוז התקבלה כדין – לא ניתן על סמך שני ייפויי הכוח הבלתי חוזרים מ-04', שניתנו לצורך רישום הבית המשותף [מוצגים ת/27 ות/28].

עו"ד גליקס העיד בעמ' 560 לפרוטוקול מ-3.12.18 שורות 9–2: "ש. נכון שייפויי הכוח הבלתי חוזרים, ת/27 ו-ת/28... לא הסמיכו את עורך דין פרנקל למכור את הפנטהאוז. ת. לא... שני ייפויי הכוח האלה זה לצורך... לרשום בית משותף. ש. ת/27 ו-ת/28 לא הסמיכו למכור את הפנטהאוז? ת. לא...".

ייפוי הכוח הכללי שניתן ע"י החברה ב-7.6.02 [מוצג ת/17] – אינו יכול להיות רלוונטי לענייננו, באשר באותו מועד הייתה החברה מחוקה.

עו"ד מוריה אוכמן-אשל, מנהלת המחלקה ברשם החברות, הצהירה בסעיף 17 לתצהירה: "החברה נמחקה ממרשם החברות בשנת 97'... ביום 6.4.09 בוצעה החייאה של החברה בהתאם להחלטה שניתנה על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב ביום 17.2.09...". תצהיר עו"ד אוכמן-אשל התקבל כראיה תוך ויתור על חקירתה ע"י ב"כ הצדדים [ראו עמ' 475 לפרוטוקול מ-3.12.18 שורות 20–19].

המרשם המתנהל ברשם החברות לעניין זהותם של בעלי המניות והמנהלים אינו קונסטיטוטיבי, ואינו נותן תוקף לשינוי כלשהו. הרישום המתנהל במשרדי החברה הוא הקובע, והוא גובר על הרישום במרשם החברות [ראו סעיפים 133 ו-224 לחוק החברות, תשנ"ט–1999].

עפ"י סעיף 40 לחוק החברות, תשנ"ט–1999, פעולה של שינוי בדירקטוריון או בהנהלה אין תוקפה מותנה ברישום של רשם החברות. עדכון רישומים במרשם החברות אינו ראיה לנכונות הדיווח. מכוח הרישום בתדפיס רשם החברות לא היה ניתן לאשר שההחלטה למכור את הפנטהאוז התקבלה ע"י החברה כדין.

מוצג ת/20 נשוא הדיון היה אישור החברה למכור את הפנטהאוז מכוח ייפוי כוח כללי קונסולרי [ת/15], ולא ההחלטה על מינוי עו"ד פרנקל כמנהל החברה. עו"ד גליקס העיד בחקירתו בעמ' 531 לפרוטוקול מ-3.12.18 שורות 19-25: "הוא [עו"ד פרנקל – י.ג.] לא היה מנהל החברה... הני ניומן נתנה לו ייפויי כוח להופיע בשמה בכל האסיפות ולבצע את כל הפעולות". עוד העיד עו"ד גליקס בעמ' 533 לפרוטוקול שורות 23-24: "ש. אבל הוא [עו"ד פרנקל-י.ג.] לא היה מנכ"ל החברה ולא היה יו"ר הדירקטוריון? ת. לא [לא היה –י.ג.]. יו"ר של הישיבה" [עו"ד פרנקל היה – י.ג.].

סעיף 22.4 להסכם 04' [מוצג ת/29] לא היה הסמכה למכור את דירת הפנטהאוז אלא קביעה מי מעורכי הדין יטפל במכירת הדירות, אם תינתן הוראה של הגב' ניומן. לא זו אף זו, במועד החתימה על הסכם 04' הייתה לחברה זכות לקבל 4 דירות, וטרם הוחלפה הזכות לקבל 2 דירות מתוך ה-4 דירות בזכות לקבל פנטהאוז.

רביעית, באשר לסוגיית הקשר הסיבתי – משפטי נקבע ע"י כב' השופטת דורנר בע"א 8199/01 עזבון המנוח מירו נ' מירו בסעיפים 7-8 לפסק הדין:

[א] "התנהגות של אחד הגורמים לנזק – ותהא חומרתה אשר תהא – לא תגרום לניתוק הקשר הסיבתי, אם המעוול חייב היה לצפותה".

[ב] "בעוולה של רשלנות, הציפיות הסבירה משקפת את הזיקה שבין המעשה הרשלני לבין הקשר הסיבתי-המשפטי הנדרש לחיוב בנזק, שהמעשה הרשלני היה גורם הכרחי להתרחשותו... קיומו של הקשר הסיבתי-משפטי מותנה בקיומה של ציפיות סבירה לאפשרות של גרימת נזק".

בענייננו הטענה היא שעו"ד גליקס התרשל ואישר שלא כדין את החלטת החברה על מכירת הפנטהאוז. עוד נטען שללא האישור – לא ניתן היה למכור את הפנטהאוז, וללא המכירה לא יכול היה עו"ד פרנקל לשלוח יד בכספי הפדיון.

עו"ד גליקס ידע שעו"ד פרנקל היה נציגה של הגב' ניומן בישראל בעסקה במשך כ-8 שנים מ-2004 ועד 2012, ולא יכול היה לצפות שעו"ד פרנקל יישלח ידו ויטול שלא כדין את כספי הפדיון ממכירת הפנטהאוז.

1. עפ"י חומר הראיות שהונח לפני בית המשפט, ניתן לקבוע שלא הוכחה רשלנות של עו"ד גליקס במתן האישור מ-27.3.12, שהחלטת החברה למכירת הפנטהאוז התקבלה כדין [מוצג ת/20], ודין התביעה להידחות.

משנדחתה התביעה כנגד עו"ד גליקס – נדחית גם הודעת צד ג שהוגשה.

הטעמים לקביעה זו הינם כדלקמן:

ראשית, עו"ד גליקס טיפל בהחייאת החברה. ראו בקשתו שהוגשה לרשם החברות ב-14.12.08, והתובענה שהגיש לבית המשפט המחוזי בת"א ב-2.12.08 - בש"א 161614/08 [הבקשה והתובענה צורפו להעתק תיק החברה ברשם החברות, שהוגש ע"י פרקליטות מחוז ת"א – אזרחי, והוסכם על הצדדים שיהיה חלק מחומר הראיות]. עו"ד גליקס טיפל בהחייאת החברה לבקשת עו"ד פרנקל, מכוח העברת סמכויות עפ"י ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15] - ראו מכתב עו"ד פרנקל מ-15.8.08 - נספח לא לתצהיר עו"ד גליקס.

החברה הוחייתה והוחזרה למרשם החברות ב-6.4.09, לפני האישור נשוא הדיון, שנתן עו"ד גליקס ב-27.3.12 [מוצג ת/20].

שנית, עו"ד גליקס, שטיפל בהחייאת החברה ובהחזרתה למרשם החברות, היה ער לנוסח תקנות החברה. עו"ד גליקס העיד בעמ' 495 לפרוטוקול מ-3.12.18 שורות 13-14: "היה לי תדפיס של התקנות [תקנות החברה – י.ג.], והיה לי תדפיס של כל מסמכי החברה".

בתקנה 56א לתקנות החברה נקבע: "כל החלטה של החברה, שנתקבלה שלא באסיפה כללית שנתכנסה כחוק, ואשר הוכח עליה בחתימת ידם של כל חברי החברה בעלי זכות הצבעה באסיפה הכללית, תהיה חוקית ובעלת תוקף, ממש כאילו נתקבלה ההחלטה בדרך הרגילה באסיפה כללית". תקנות החברה צורפו להעתק תיק החברה ברשם החברות, שהוגש כראיה ע"י פרקליטות מחוז ת"א – אזרחי.

עפ"י תקנה 56א לתקנות החברה, חתימה בשם הגב' ניומן, בעלת המניות היחידה בחברה, מספיקה לצורך קבלת החלטה של החברה על מכירת הפנטהאוז, גם אם לא נתכנסה אסיפה כללית של החברה לפי הנוהל שנקבע בתקנות.

שלישית, ייפוי הכוח הכללי-קונסולרי [מוצג ת/15] נחתם כדין ע"י הגב' ניומן בינואר 08' בפני קונסול ישראל באנגליה. למען הסר ספק חתמו על ייפוי הכוח גם ילדיה של הגב' ניומן, לרבות עו"ד ג'ונתן ניומן.

ייפוי הכוח הנ"ל, שנחתם ב-15.1.08, היה תקף נכון למועד הפעלתו ב-22.4.12 ע"י עו"ד פרנקל - מועד חתימת ההסכם למכירת הפנטהאוז. סעיף 6(א) לחוק להגנת רכוש מופקד, תשכ"ה–1964, מורה: "לא תירשם בפנקס מקרקעין... פעולה שתקפה תלוי ברישום, אם צד לפעולה מיוצג ע"י... מורשה עפ"י... הרשאה הניתנת לחזרה, ומיום... ההרשאה עברו עשר שנים...".

במועד חתימת ההסכם, 22.4.12, חלפו כ-4 שנים ממועד החתימה על ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי, וייפוי הכוח היה בתוקף.

רביעית, בייפוי הכוח הכללי-קונסולרי [מוצג ת/15] הוקנו סמכויות נרחבות לעו"ד פרנקל בעניין ביצוע פעולות וחתימה על הסכמים הנוגעים לחברה ולמקרקעין. בסעיף 9 לייפוי הכוח סוייגה ההרשאה אך ורק לפעולות בישראל.

במבוא לייפוי הכוח נאמר שעו"ד פרנקל ממונה "...לבצע ו/או לחתום על כל פעולה, עניין ו/או הסכם... בקשר לעניינים הבאים: חברת גוש 6747 חלקה 37 [החברה – י.ג.] ו/או הקרקע הידועה כגוש 6868 חלקה 19... בחולון [המקרקעין של החברה – י.ג.] ... או כל קרקע אחרת שתבוא במקומה". בסעיף 1 לייפוי הכוח הוסמך עו"ד פרנקל לקבל, לגבות ולהחזיק סכומי כסף. בסעיף 2 לייפוי הכוח הוסמך עו"ד פרנקל לקנות, להחליף, לרכוש, להשכיר, למשכן, לשעבד או לחייב בכל דרך אחרת כל רכוש של החברה, ואף נקבע שעו"ד פרנקל רשאי לחתום על ייפוי כוח לטובת צדדים שלישיים, לרבות ייפויי כוח בלתי חוזרים. בסעיף 5 לייפוי הכוח הוסמך עו"ד פרנקל לכרות, לשנות ולבטל כל חוזה והתחייבות. בסעיף 7 לייפוי הכוח הוסמך עו"ד פרנקל להסדיר כל פעולה, חוזה ודבר מכל סוג באשר לרכוש החברה, ואף נקבע: "הננו מתחייבים בזאת לאשר ולתמוך כל פעולה או עניין אשר באי כוחנו... עושים ויעשו".

אנדריאה הודתה בחקירתה בעמ' 316 לפרוטוקול מ-18.3.18 שורות 6–3: "ש. ...יש כאן סמכויות מאד רחבות נתתם בייפוי-כוח הזה [ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי מ-08' – י.ג.]... לעו"ד פרנקל, לפעול בקשר לחברה עם הפרויקט בחולון... ת. כן".

עו"ד ג'ונתן ניומן העיד בחקירתו: "ש. במאי 2004 מבקש פרנקל ייפוי כוח רחב. ת. כן" [עמ' 193 לפרוטוקול מ-17.10.17 שורות 19–17]; "ש. ...הוא מבקש ייפוי כוח רחב ללא כל הגבלה. ת. כן... ייפוי הכוח... נוסח על ידי מר פרנקל ואז תורגם" [עמ' 194 שורות 12–1].

חמישית, ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15] הופעל ע"י עו"ד פרנקל ממועד חתימתו ב-15.1.08 ועד 22.4.12 – מועד החתימה על ההסכם למכירת הפנטהאוז – לצורך עשיית חמש עסקאות בשם החברה הקשורות לעסקת היסוד. עסקאות אלה, שנעשו מכוח ייפוי הכוח הכללי במהלך 4 השנים מ-2008 ועד 2012, הוצגו בפני עו"ד גליקס, ב"כ הקבלן, קודם חתימת הסכם 12', ועדי התובעת הודו בחקירתם שהפעלת ייפוי הכוח בשנים 2012–2008, שמכוחם נערכו חמש העסקאות הקודמות, נעשתה כדין.

ייפוי הכוח הכללי הופעל ע"י עו"ד פרנקל בשנים 2012–2008, לפני החתימה על הסכם מכירת הפנטהאוז ב-22.4.12, לביצוע חמש העסקאות האלה:

* ב-8.08 חתם עו"ד פרנקל, מכוח ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15], בשם החברה על הסכם עם הקבלן [נספח 27 לתצהירי התובעת] לצורך הסדרת הלוואת הקבלן לחברה ולצורך התשלום של החברה לקבלן עבור הבניה. את הקבלן ייצג בהסכם 08' עו"ד גליקס.

באשר לצורך בחתימת הסכם 08' נציין, שחלפו כ-4 שנים ממועד החתימה על הסכם 04' להזמנת שירותי בניה ועד למועד שניתן היה להוציא היתר בניה, וזאת כתוצאה משינויים בגבולות החלקה. פועל יוצא מכך היה צורך לעדכן את התמורה שנקבעה בהסכם 04' עבור ביצוע הבניה. זאת ועוד, עפ"י סעיף 17.2.11 להסכם 04' הוסכם שהתמורה שנקבעה עבור בניית 3 הדירות היא עפ"י תחשיב של בניית בניין עד 10 קומות, ואם תדרוש הוועדה לתכנון ולבנייה הקמת בניין מעל 10 קומות - יהיה על הצדדים לגבש הסכמה בגין התמורה שתשלם החברה לקבלן עבור הבניה של 3 הדירות. בתעודת הגמר מצוין שבבניין נבנו 12 קומות – ראו נספח 3 לכתב ההגנה של נתבע 2. ראו גם עדות עו"ד גליקס בעמ' 526 לפרוטוקול מ-3.12.18 שורות 27-28: "ש. אז יש יותר מ-10 קומות [בבניין – י.ג.] ת. כן. ... הפרוטוקול של מכירת הדירה השנייה [שיועדה לחברה - י.ג.] הייתה בקומה 11", ובעמ' 527 שורות 5-6: "ש. מה שקרה זה שהבניין יותר מ-10 קומות? ת. כן".

ב. ב-19.2.09 חתם עו"ד פרנקל, מכוח ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15], בשם החברה על שטר משכנתא ע"ס 30,000,000 ₪ לטובת בנק איגוד, כפי שחתמו שאר בעלי המקרקעין. ללא חתימה של כל בעלי המקרקעין על שטר המשכנתא הנ"ל לא היה בנק איגוד נותן לבקשת הקבלן ליווי פיננסי לפרויקט, ולא היה מוציא ערבויות לרוכשי הדירות. נדגיש לעניין זה שלחברה היו זכויות רק בחלק מהמקרקעין, והיא הייתה זכאית לקבל 3 דירות מתוך 34 הדירות בבניין, שבנה הקבלן על המקרקעין. ללא החתימה של החברה על שטר המשכנתא לא היה ניתן לבנות את הבניין. עו"ד גליקס, שייצג את הקבלן, אימת את חתימת עו"ד פרנקל על שטר המשכנתא.

ג. ב-24.5.09 חתם עו"ד פרנקל, מכוח ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15], בשם החברה, על שטר משכנתא ע"ס 6,000,000 ₪ לטובת בנק איגוד לצורך העמדת הלוואה לחברה למימון הבניה של 3 הדירות. כספי המשכנתא שנטלה החברה שימשו לתשלום לקבלן עבור הבנייה, ואת הקבלן ייצג עו"ד גליקס. החברה לא הביאה מימון עצמי לבניית 3 הדירות, וללא הלוואת הבנק לא היה ניתן לממן את בניית דירות החברה.

ד. ב-7.9.10 חתם עו"ד פרנקל, מכוח ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15], על הסכם מכר דירה 17, שבבעלות החברה לצד שלישי [נספח 44 לתצהירי התובעת]. המכירה בוצעה כדי להחזיר את ההלוואה שנטלה החברה מבנק איגוד לצורך בניית 3 הדירות.

 העסקה דווחה לעו"ד גליקס במסגרת תפקידו לרשום את הבניין על דירותיו בפנקס בתים משותפים, ועו"ד גליקס גבה שכר מהקונה בגין פעולות הרישום של הבניין והדירה בפנקס בתים משותפים.

ה. ב-30.12.10 חתם עו"ד פרנקל, מכוח ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15], על הסכם מכר דירה 30, שבבעלות החברה, לצד שלישי [נספח 45 לתצהירי התובעת]. המכירה בוצעה כדי להחזיר את ההלוואה שניטלה מבנק איגוד לצורך בניית 3 הדירות.

במבוא להסכם המכר [ נספח 45 לתצהירי התובעת] הוצהר, שהגב' ניומן מינתה את עו"ד פרנקל לעשות כל הנדרש לקיומו של ההסכם ע"י ייפוי הכוח הקונסולרי מ-24.1.08, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

 גם עסקה זו דווחה לעו"ד גליקס במסגרת תפקידו לרשום את הבניין על דירותיו בפנקס בתים משותפים, ועו"ד גליקס גבה שכר מהקונה בגין פעולות הרישום.

חמש העסקאות הנ"ל, שנעשו בתקופה מ-15.1.08 (מועד החתימה על ייפוי הכוח) עד 22.4.12 (מועד החתימה על הסכם מכר הפנטהאוז), מכוח ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15], הוצגו לעו"ד גליקס, ובחלק מהם עו"ד גליקס ייצג כפרקליט את הקבלן שהיה צד לעסקה. עפ"י עדויות עדי התובעת, חמש העסקאות הנ"ל היו לפי ההרשאה שניתנה לעו"ד פרנקל בייפוי הכוח [מוצג ת/15]. בנסיבות אלו לא ניתן לומר שעמדו לפני עו"ד גליקס במועד החתימה על ההסכם למכירת הפנטהאוז "סימני התראה" או "סימנים מחשידים" בעניין חוסר הסמכות של עו"ד פרנקל לחתום על הסכם מכר הפנטהאוז מכוח ייפוי הכוח הכללי [מוצג ת/15].

חמש העסקאות הנ"ל, שבוצעו בהרשאה מכוח ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי בתקופה של 4 שנים מ-15.1.08 ועד 22.4.12, מנעו יצירת "סימני התראה" שיצדיקו פניה של עו"ד גליקס לגב' ניומן כדי לוודא את הסכמתה למכר הפנטהאוז.

עו"ד גליקס העיד בחקירתו: "בוודאי שהייתי מודע [לנטילת ההלוואות של החברה מבנק איגוד ולהחזר ההלוואות ממכירת הדירות – י.ג.] ... להסדיר את ההלוואה [לחברה – י.ג.] זה הקבלן עשה... הבנק אח"כ מוציא סט גדול של מסמכים לגבי ליווי הפרויקט, אז כמובן עו"ד פרנקל [בשם החברה – י.ג.] החתמתי אותו על כל הדברים האלה" [עמ' 543 לפרוטוקול מ-3.12.18 שורות 12-18].

אנדריאה, שהעידה מטעם התובעת, הודתה בחקירתה לעניין המשכוּן לטובת הבנק: "ש. עו"ד פרנקל הוא שהיה בקשר עם הבנק והוא לקח את ההלוואות עבור הבניה... ת. כן... ש. ...האם את הבנת שהוא יכול לקחת הלוואות מהבנק על יסוד ייפוי-הכוח שעליו חתמת? ... מ-2008? ת. כן, על סמך ייפוי-כוח" [עמ' 325 לפרוטוקול מ-18.3.18 שורה 23 עד עמ' 326 שורה 9]; "ש. ...יש כאן סמכויות מאד רחבות נתתם בייפוי-כוח הזה [ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי מ-08' – י.ג.]... לעו"ד פרנקל, לפעול בקשר לחברה עם הפרויקט בחולון... ת. כן." [עמ' 316 שורות 6–3].

עו"ד ג'ונתן ניומן, שהעיד מטעם התובעת, אישר בחקירתו לעניין המשכוּן לטובת הבנק: "ש. ...ביקשתם מעו"ד פרנקל שיטפל בקבלת מימון לבניה. ת. כן..." [עמ' 181 לפרוטוקול מ-17.10.17 שורות 23–21]; "ש. ...האם נכון שעו"ד פרנקל היה מוסמך לטפל מול בנק איגוד בצורה מוחלטת, בנושא של הבניה... ת. כן, לטובתה של החברה... ש. ובין היתר, לחתום גם בשם החברה על כל המסמכים שנדרשים כתנאי לקבל את המימון מהבנק [מסמכי המשכנתא – י.ג.]. ת. כן, לטובתה של החברה..." [עמ' 212 שורות 20–14]; "הייתה לו [לעו"ד פרנקל – י.ג.] הרשאה ספציפית. בכל מקרה מדובר בהרשאה ספציפית למשכן את נכס המקרקעין" [עמ' 214 שורות 8–7]; "ש. ...הוא היה מוסמך לחתום על מסמכים בשם החברה לצורך שיעבוד החלק במקרקעין של החברה, לטובת הבנק... ת. הוא היה מוסמך לערוך את הסידורים... הנחוצים, במעמדו כעורך-דין של החברה" [עמ' 225 שורות 21–17].

עו"ד ג'ונתן ניומן הודה בחקירתו לעניין הסכם 08': "בהתאם או בכפוף לייפוי-הכוח [מוצג ת/15 – י.ג.] הייתה לו [לעו"ד פרנקל – י.ג.] סמכות לחתום על חוזה זה, אם הדבר היה לטובת החברה" [עמ' 222 לפרוטוקול מ-17.10.17 שורות 10–9]; "ש. ...היה לו [לעו"ד פרנקל – י.ג.] סמכות מכוח ייפוי-הכוח מינואר 2008 [לחתום על הסכם 08' – י.ג.]?... ת. כעורך-דין, כן" [עמ' 224 שורות 8–5].

ב"כ התובעת הצהיר בעמ' 12 לפרוטוקול מ-14.11.16 שורה 17: "...מכירת שתי הדירות [מכירת דירות 17 ו-30 ע"י עו"ד פרנקל – י.ג.] בוצעה בהסכמת התובעת...". עו"ד ג'ונתן ניומן הודה בחקירתו: "...אנחנו נתנו הרשאה מפורשת למכור את שתי הדירות היותר קטנות..." [עמ' 54 לפרוטוקול מ-6.9.17 שורות 22–21]; "ש. ... נתתם הוראה למכור את שתי הדירות כדי לשלם את עלות הבניה והמיסים? ת. כן..." [עמ' 118 שורות 5–3]; ש. האם הוא [עו"ד פרנקל – י.ג.] היה מוסמך לחתום על שני החוזים... מכר... שתי הדירות הקטנות? ת. הוא אכן היה מוסמך לחתום בתור עו"ד" [עמ' 192 לפרוטוקול מ-17.10.17 שורות 8-12]. שתי עסקאות המכר הנ"ל נעשו מכוח ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי שעליו חתמה הגב' ניומן בינואר 08' [מוצג ת/15].

כך למשל בעמ' 1 לחוזה המכר של דירה 30 מ-30.1.12 [נספח 28 לתצהירי התובעת] נאמר: "...היורשת מינתה את מנחם פרנקל עו"ד להיות בא כוח ולעשות את כל הדרוש לקיומו של הסכם זה על ידי ייפויי כוח כללי קונסולרי מיום 24.1.08 [צ"ל "15.1.08" – י.ג.] הרצ"ב והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה".

כאמור הסכמי המכר של דירות 17 ו-30 הובאו לידיעת עו"ד גליקס, באשר עו"ד גליקס הוסמך לטפל ברישום הבניין על דירותיו בפנקס בתים משותפים, ולגבות עבור כך שכר טרחה מרוכשי הדירות.

גם בעמוד 1 להסכם המכר של הפנטהאוז מ-22.4.12 [נספח 32 לתובענה] נאמר מפורשות שההסכם מבוצע מכוח ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי מ-08'.

שישית, המכתב [מוצג נ/4] שנטען שעו"ד ג'ונתן ניומן שלח עם ייפוי הכוח הכללי [מוצג ת/15], המגביל את השימוש בייפוי הכוח, לא נשלח לעו"ד גליקס או לקבלן. גם בפגישה ביוני 08', כ-5 חודשים לאחר חתימת ייפויי הכוח הכללי הקונסולרי, שקיים עו"ד ג'ונתן ניומן עם הקבלן ועו"ד גליקס - במועד בחירת 3 הדירות מ-34 הדירות בבניין – לא הודיע עו"ד ג'ונתן ניומן לעו"ד גליקס או לקבלן על צמצום ייפוי הכוח הכללי לפעולות מסוימות, חרף כך שעו"ד פרנקל היה נציג החברה בישראל מול הקבלן. נדגיש לעניין זה כי כל הפעולות שביצע עו"ד פרנקל מול הקבלן בפרויקט נעשו מכוח ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15].

עו"ד ג'ונתן ניומן הודה בחקירתו: "לא שלחתי את המכתב הנלווה לעו"ד גליקס" [עמ' 198 לפרוטוקול מ-17.10.17 שורה 3]; "ש. האם נכון שלא שלחת [את המכתב – י.ג.] לארמונות חן [לקבלן – י.ג.] ת. לא..." [עמ' 199 לפרוטוקול שורות 6- 4]; "ש. ביוני 08' אתה היית כאן בבחירת הדירות... האם אתה אמרת למישהו מהנוכחים, לנציג של הקבלן... אני מגביל את ייפוי הכוח... האם מסרת להם במעמד בחירת הדירות את אותו מכתב נלווה? ת. לא" [שם שורות 15–7].

שביעית, דירת הפנטהאוז נמכרה בתמורה מלאה של 3,350,000 ₪. אין מדובר בהעברת זכויות ללא תמורה, וגם לעניין זה לא היו בפני עו"ד גליקס "סימנים מחשידים" או "סימני התראה", שהצדיקו יצירת קשר טלפוני עם הגב' ניומן באנגליה על מנת לוודא את הסכמתה למכירה, הגם שהוצג ייפוי כוח כללי קונסולרי שעליו חתמה [מוצג נ/15], שמכוחו בוצעו חמש עסקאות הקשורות לעסקת היסוד בארבע שנים שקדמו למכירת הפנטהאוז.

סעיף 5[א] לחוק השליחות מורה, שהרשאה מפורשת צריכה להינתן לייצוג בהליכים בבית המשפט או בפעולה ללא תמורה, ובענייננו – בעסקה ניתנה תמורה עבור הפנטהאוז. עו"ד גליקס לא היה יכול להסיק גם מהוראת סעיף 5[א] לחוק השליחות שעו"ד פרנקל פועל בחריגה מההרשאה.

שמינית, עו"ד גליקס לא היה מעורב בשליחת יד בכספי החברה, ולא היה לו קשר לניהול חשבונות הבנקים של החברה וניהול כספיה. עו"ד גליקס לא יכול היה לדעת על חריגת עו"ד פרנקל מההרשאה. בדיקת נחיצותה של מכירת הפנטהאוז לא הייתה באחריותו של עו"ד גליקס.

עו"ד פרנקל היה נציגה היחיד של הגב' ניומן בישראל לעניין ביצוע העסקה, וזאת בתקופה של כשמונה שנים מ-2004 ועד 2012. עו"ד פרנקל הציג לעו"ד גליקס את ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15].

ללא הפעלת ייפוי הכוח הכללי הקונסולרי לא הייתה החברה יכולה לבנות את 3 הדירות בבניין שבנה הקבלן על המקרקעין, ולא הייתה זכאית לקבל אותן.

עו"ד פרנקל פעל במשך כל שלבי העסקה; ובכל חמש עסקאות ההמשך שנעשו בפרויקט - מכוח ייפויי הכוח מ-08', והגב' ניומן לא נכחה בישראל משך אותן 8 שנים – זהו המצג שהוצג בפני עו"ד גליקס, שאישר את פרוטוקול החברה על מכר הפנטהאוז.

עו"ד גליקס העיד בחקירתו: "במשך כל השנים האלה [מ-2004 – 2012 – י.ג.] מי שפעל בשם החברה והיה מיופה כוח לפעול בשם החברה, ולעשות כל דבר בשם החברה, ולהוציא את העסקה לפועל כדי שהם יקבלו דירות היה עו"ד פרנקל... כל מי שביצע את כל הפעולות זה היה עו"ד פרנקל כלפי הבנק, סידור המשכנתא, חתימה על הסכמים" [עמ' 495 לפרוטוקול מ-3.12.08 שורות 21-29]; "אחרי שהוא [עו"ד ג'ונתן ניומן – י.ג.] התקשר אלי ואמר לי עו"ד פרנקל מייצג [את החברה – י.ג.] היו עובדות בשטח – עו"ד פרנקל עשה את כל הפעולות. עו"ד פרנקל חתם על ההסכם... הלכו וביקשו [עו"ד פרנקל ביקש – י.ג.] הלוואה מהבנק. הבנק נתן הלוואה. מההלוואה הם שילמו לקבלן... יש רצף ארוך מאוד של פעולות ... [שנעשו ע"י עו"ד פרנקל בשם החברה – י.ג.]" [עמ' 556 שורות 22-26].

עוד העיד עו"ד גליקס בחקירתו: "במשך למעלה מעשר שנים העניק עו"ד פרנקל לתובעת שרות משפטי [הקשור לבנייה על המקרקעין נשוא הדיון – י.ג.] וביצע בשמה אין ספור פעולות כאשר הוא מצויד בייפויי הכוח הרחב מאוד שהפקידה התובעת בידו" [עמ' 568 לפרוטוקול מ-3.12.18 שורות 26-28]; "ש. בכל העשר שנים האלה הגב' ניומן לא הופיעה אפילו פעם אחת [בישראל – י.ג.] ת. לא [לא הופיעה-י.ג.] הכל דרכך [דרך עו"ד פרנקל-י.ג.]... אתה מטפל וככה ביצעת את כל הפעולות. הפרויקט יצא לפועל. הבניין נבנה, היה ליווי בנקאי, והם קיבלו דירות" [עמ' 569 לפרוטוקול מ-3.12.18 שורות 11-16].

עו"ד גליקס, כעו"ד של הקבלן, היה מודע לכך שהחברה שילמה את התשלום לקבלן עבור בניית שלוש דירות החברה [כ-3.3 מיליון ₪] מכספי ההלוואה שנטלה החברה מבנק איגוד, ולא ממימון עצמי.

מכירת הדירות הוצגה בפני עו"ד גליקס כפעולה להחזר ההלוואה שנטלה החברה, ולא היו בפני עו"ד גליקס "סימני התראה", שהמדובר בפעולה חשודה לפי דיני השליחות, המטילה ספק שניתנה הרשאה לבצעה. זאת ועוד, על הפנטהאוז רבצה משכנתא בסך 837,000 ₪ לטובת בנק איגוד נכון למועד המכירה. ב"כ התובעת בסעיף 83 לסיכומי התשובה של התובעת לא הכחיש עובדה זו וטען:" במועד זה [ מועד מכירת דירת הפנטהאוז-י.ג.] עמד חובה של התובעת לבנק איגוד על סך 837,274 ₪ , וזהו הסכום ששולם לבנק איגוד לאחר מכירת הפנטהאוז כדי לסלק את החוב אליו".

עו"ד גליקס העיד בעמ' 497 לפרוטוקול מ-3.12.18 שורות 11-14: "זה היה אותו פרויקט [כל העסקאות שערך עו"ד פרנקל – י.ג.] ... זה היה הפרויקט שגם... בחוזה ביצוע הבנייה [חוזה 04' סעיף 22.4 – י.ג.] נאמר במפורש, שכל הדירות עומדות להימכר [להחזר ההלוואות שנטלה החברה למימון הבנייה – י.ג.] ... ושעו"ד פרנקל משגיח על מכירת דירה ראשונה ושלישית, ואני על הדירה השנייה והאחרונה. זה גם הוסכם מראש בחוזה. זה בדיוק הדברים שנעשו".

בסעיף 22.4 להסכם 04' נאמר שכל הדירות שזכאית החברה לקבל בבניין מיועדות להימכר.

עוד העיד עו"ד גליקס בעמ' 544 לפרוטוקול מ-3.12.18 שורה 26: "אני יודע [ידעתי- י.ג.] שאתם [החברה – י.ג.] התחייבתם תוך 60 יום מיום קבלת טופס 4 [גמר בנייה – י.ג.] לפרוע את המשכנתא [שרבצה על הפנטהאוז – י.ג.]".

עו"ד חב חובת זהירות גם כלפי צדדים שלישיים שאינם לקוחותיו. עם זאת לא ניתן להטיל על עו"ד גליקס חובה אבסולוטית למנוע נזק, גם כאשר לא עמדו לפניו "סימני התראה" שהיו צריכים לעורר חשד. לא הוכח דבר-מה יוצא דופן שהיה יכול או צריך לעורר סיבה לחשד. עו"ד גליקס לא ידע על סיום השליחות או על הגבלתה, וגם מהתנהגותם של בעלי החברה במהלך כל ניהול הפרויקט הוא לא היה יכול להסיק זאת.

עו"ד גליקס לא התרשל באישור הפרוטוקול של החברה למכירת הפנטהאוז [מוצג ת/20].

1. משנדחתה התביעה כנגד נתבע 2, נדחתה גם הודעת צד ג' ששלח הנתבע 2.

 ככל שהיה צורך לדון לגופו של ענין בהודעת צד ג' כנגד צדדים שלישיים 2-6 – הודעת צד ג' הייתה נדחית.

צדדים שלישיים 6, 4, 3 לא היו מעורבים במתן ייפויי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15]. צדדים שלישיים 2-3 לא היו בעלי מניות בחברה, ולא ניתן היה לבצע עסקאות בשם החברה מכוח ייפויי הכוח שנתנו.

הוכח שלייפויי הכוח הקונסולרי, שנתנה הגב' ניומן, בעלת המניות בחברה, צורף מכתב לוואי [מוצג נ/4], שסייג את השימוש בייפויי הכוח הכללי.

המכתב [נ/4] וייפויי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15] נשלחו בדואר ע"י עו"ד ג'ונתן ניומן מאנגליה לעו"ד פרנקל בישראל.

עו"ד ג'ונתן ניומן העיד בחקירתו, ועדותו מהימנה: "ש. האם את המכתב נ/4 [המכתב שסייג את ההרשאה בייפוי הכוח 08', ת/15 – י.ג.] שלחת? ת. אני שלחתי את זה לפרנקל [לעו"ד פרנקל – י.ג.]" [עמ' 199 לפרוטוקול מ-17.10.17 שורות 1-3]; ש. האם המכתב נשלח בנפרד מיפוי הכוח. המכתב נ/4? ת. לא" [עמ' 202 שורות 21-23]; ש. הוא נשלח ביחד עם ייפויי הכוח? ת. ביחד. כן. [עמ' 203 שורות 1-2]; "זה היה [ייפויי הכוח הכללי הקונסולרי מ-08 – י.ג.] חייב להישלח בדואר, מכיוון שזה היה מסמך מקור, והוא [עו"ד פרנקל – י.ג.] דרש מסמכי מקור" [עמ' 204 שורות 21-23].

ההסמכה בייפוי הכוח הכללי הקונסולרי [מוצג ת/15] ניתנה לעו"ד, ולעו"ד שהיה ידיד המשפחה, והמשפחות הכירו עשרות שנים. גם אם הסייג להרשאה הופיע במכתב הנלווה [מוצג נ/4], ולא בייפויי הכוח הכללי [מוצג ת/15] – לא ניתן לייחס לגב' ניומן רשלנות תורמת.

1. סוף דבר:

א. בגין שליחת יד בכספי התובעת, הנני מחייב את הנתבע 1 לשלם לתובעת 3,315,155 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עפ"י חוק מ-30.5.15 ועד התשלום בפועל.

לא ניתנה הלוואה ע"י הגב' ניומן לנתבע 1 בסך כ-2 מיליון ש"ח, ולא ניתנה הרשאה ע"י הגב' ניומן לנתבע 1 ליטול כ-1.3 מיליון ש"ח מכספי החברה עבור שכר טרחתו.

ב. על הנתבע 1 להגיש תביעה לשכר ראוי לערכאה המוסמכת בעניין טענותיו בדבר שכר הטרחה שיש לשלם לו בגין הייצוג בביצוע החוזה להזמנת שירותי בנייה.

על חשבון שכר הטרחה הנ"ל שולמו לנתבע 1 ב-18.6.03 5,015 דולר, וב-9.6.04 – 55,655 דולר.

ג. התביעה כנגד הנתבע 2, לרבות התביעה ביחס להחזר תשלום של 207,000 ₪ בגין מכירת חלקי הדירה הנוספת [0.08% מהזכויות בדירה] – נדחית.

לא הוכחה רשלנות של הנתבע 2 במתן האישור, שהחלטת החברה למכור את הפנטהאוז התקבלה כדין.

משנדחתה התביעה כנגד הנתבע 2 – נדחית גם הודעת צד ג'.

ד. התביעה להחזר הוצאות נסיעה ומלון ביחס למועד שקדם להגשת התביעה - נדחית.

ה. הנתבע 1 ישלם לתובעת הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסך 80,000 ₪, צמוד למדד ונושא ריבית מיום הפסק ועד התשלום בפועל.

נוסף על כך הנתבע 1 ישלם לתובעת החזר הוצאות תמלול פרוטוקול ההקלטה של העדים שהעידו, והחזר הוצאות המומחה מטעם בית המשפט ששילמה התובעת, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד התשלום ועד ההחזר בפועל.

ו. התובעת תשלם לנתבע 2 הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסך 40,000 ₪, צמוד למדד ונושא ריבית מיום הפסק ועד התשלום בפועל. כן תחזיר לנתבע 2 את הוצאות המומחה מטעם בית המשפט ששילם הנתבע 2, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד התשלום ועד ההחזר בפועל.

 לעניין פסיקת ההוצאות לטובת נתבע 2 ניתן גם משקל לכך, שלא הייתה מלכתחילה עילה להגשת הודעת צד ג' ע"י נתבע 2 כנגד צדדים שלישיים 2-6.

ניתן היום, כ"ז שבט תשפ"א, 09 פברואר 2021, בהעדר הצדדים.