



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 37944-06-21 גבעתי ואח' נ' מלכה

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטים יהודית שבח, סג"נ, יונה אטדגי, שלומית יעקובוביץ

מערערים
1. הרצל שלומי גבעתי
2. יצחק ועמוס בוקרה קבלנים בעמ
3. מיקי מאיר השקעות ומסחר נדל"ן בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד רועי שעה

נגד

משיב מאיר מלכה
ע"י ב"כ עו"ד דוד פולק

פסק דין

1
2 ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בתל-אביב (השופט דלוגין) מיום 18.04.2021 לפיו
3 התקבלה ברובה התביעה העיקרית שהגיש המשיב נגד המערערים על סך 512,174 ₪, ונדחתה
4 לחלוטין התביעה שכנגד שהגישו המערערים נגד השיב על סך 1,000,000 ש"ח, תוך חיובם
5 בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 100,000 ₪.
6 1. בעלי הדין הוגדרו על ידי בית משפט קמא כ"אנשי עסקים, הפועלים, בין היתר, בתחום
7 הנדל"ן והשקעות". בתביעה העיקרית טענו המשיב וחברה שבשליטתו (שניהם ביחד להלן - מלכה) כי
8 המערער 1 (להלן - גבעתי) "שבה את התובע בקסמו ובחלקת לשונו" והביא אותו להשקיע בעסקים
9 משותפים עמו או עם חברות שבשליטתו (המערער 2, להלן - בוקרה; והמערער 3, להלן - מיקי
10 מאיר) ולא השיב לו את כספו עת אלו לא יצאו אל הפועל: ביטול רכישת דירה באשקלון; השבת השקעה
11 במיזם משותף להגשת תביעה נגד הבנקים; עסקת מימון משותפת עם אוסטרובסקי ופוקל (להלן -
12 אוסטרובסקי); אף לא השיבו לו שמונה הלוואות שהעמיד לרשותם. הרכיבים השונים בכתב התביעה
13 הסתכמו כדי סך של 512,174 ₪.
14 המערערים הגישו תביעה שכנגד הנוצצה בעסקת בניה משותפת ברחוב ז'בוטינסקי באשקלון לגביה
15 נטען כי בין יתר הדירות בנו הצדדים גם 2 דירות ללא היתר בניה, עת כל צד התחייב לממן מחצית
16 מעלויות הבניה. נטען כי מלכה השתלט על אחת הדירות ולא שילם את עלויות הבניה בסך 800,000

עא (תל אביב) 37944-06/21 *** הרצל שלומי גבעתי, יצחק ועמוס בוקרה קבלנים בעמ, ... ני מאיר מלכה

1 ש. פיצוי נוסף בסך 200,000 ₪ נתבע בגין נזק נטען שנגרם לגבעתי עקב הפרת מלכה את ההסכם
2 למימון התביעה נגד הבנקים.

3 2. בפסק הדין קיבל בית משפט קמא את עיקר תביעת מלכה תוך דחיית הגנת גבעתי, אלו היו
4 ממצאיו ומסקנותיו:

5 באשר לעתירה להשבת כספים ששילם מלכה כמקדמה לקניית דירה באשקלון נקבע כי "אין חולק כי
6 עסקת המכר למלכה בוטלה. גם גבעתי ובוקרה מודים בכך. לפיכך, יש מקום להשבת כל סכום
7 ששילם מלכה עבור הדירה"; כי "טענת גבעתי לפיה הדירה שנרכשה על שם גרושתו של מלכה
8 נרכשה למעשה על ידו... כבר נדונה ונדחתה במסגרת התביעה השטרית שהתנהלה בין בוקרה
9 ולבין מלכה בתיק 19258-04-12 בבית המשפט השלום באשקלון", כי "השיקים שולמו לגבעתי"
10 באופן אישי; כי "הוכח כי הסכומים ששילם מלכה עבור הדירה בסך של 92,500 ₪". בתוך כך דחה
11 בית משפט קמא את טענת גבעתי כי מלכה ויתר על כספי ההשבה וקבע כי "ויתור על טענות של מלכה
12 כלפי הכונס, לא מהווה ויתור של מלכה כלפי גבעתי ובוקרה ביחס לסכומים ששילם עבור הדירה".
13 החיוב הוטל על גבעתי ובוקרה.

14 ב. באשר לעתירה להשבת השקעה ב"מיזם" התביעה נגד בנקים נקבע כי "ההסכם שבין הצדדים
15 קבע חד משמעית כי אם התביעות לא יוגשו עד 16.11.04, יהפוך סכום המימון של מלכה כחוב
16 קצוב ומוחלט, אשר על גבעתי ובוקרה להשיב למלכה עד 31.12.05 לכל המאוחר"; כי "אין חולק כי
17 מלכה העביר 113,090 ₪ למומחה רו"ח ניסים עמר, עבור הכנת חוות הדעת שהייתה אמורה
18 לשמש להגשת התביעות. גם אין חולק כי הוא העביר 3,500 ₪ עבור קבלת תדפיסי חשבון בנק
19 מהבנקים", כי "לא מחדלו הנטען של מלכה להזרמת כספים נוספים עבור מימון המיזם, הוא אשר
20 גרם לכך שהתביעות לא הוגשו עד 16.11.04, אלא היה זה שילוב של מחדלם של בוקרה וגבעתי
21 מלהעביר למומחה את כל המסמכים שנדרשו לצורך הכנת חוות הדעת ומחדלו של המומחה
22 מלהכין את חוות הדעת בזמן", כי "מלכה היה רשאי לפעול לגביית סכומי ההשקעה מגבעתי ובוקרה
23 ואם במסגרת זו הטיל עיקולים על כספי אגרה שהיו מופקדים בתיק דיסקונט, לא הפר כל הסכם עם
24 הנתבעים ולא ביצע כל פעולה אסורה", "לפיכך, זכאי מלכה לקבל מגבעתי ובוקרה סך של 91,684
25 ₪ בצירוף ה"ה וריבית כדין".

26 ג. באשר לתביעה להשבת חלקו של מלכה בהחזר הלוואה ששילם אוסטרובסקי לגבעתי ולמיקי
27 מאיר נקבע כי "הסכם הלוואה נחתם בין מלכה וחברת מאיר ולבין הלווים. אמינה עליו עדותו של
28 מלכה, שלפיה סוכם כי גבעתי יגבה את החזר הלוואה... שעה שאין חולק כי גבעתי גבה
29 מאוסטרובסקי 20,000 ₪, היה עליו להעביר מחצית הסכום למלכה לפי הסיכום ביניהם". גבעתי
30 ומיקי מאיר חוייבו להשיב למלכה 10,000 ₪ בצירוף ריבית והצמדה.

31 ד. באשר למקבץ הלוואות שנתן מלכה לגבעתי דחה בית משפט קמא את מרבית טענות
32 ההגנה, בין השאר: השקעה, פירעון, קיזוז, וחוסר יריבות נוכח העברת הסכום ישירות לצד שלישי
33 (חברת עמיגור), וחייב את גבעתי באופן אישי בהשבת עשרה סכומים שונים שפורטו בפסק הדין.
34

עא (תל אביב) 37944-06/21 *** הרצל שלומי גבעתי, יצחק ועמוס בוקרה קבלנים בעמ, ... נ' מאיר מלכה

1 3. בית משפט קמא אף דחה לחלוטין את התביעה שכנגד שהגישו גבעתי בוקרה ומיקי מאיר עת
2 קבע כי התחייבות המימון התייחסה ל"גמר עלויות הבניה" במובחן מעלות הבניה עד לגמר שלד, עת
3 מלכה כבר שילם עבור הדירות במצבן סך של \$ 30,000, כי גבעתי "לא הביאו בדל של ראייה להוכיח
4 כי הם השלימו את גמר בניית הדירה שמלכה תפס בה חזקה ואילו מלכה הביא ראיות בעניין זה
5 כולל קבלות"; כי סוכם בין הצדדים כי מלכה יקבל את דירה 5 וגבעתי את דירה 6, וכי גבעתי מכר את
6 דירה 6 וקיבל את מלוא תמורתה.
7 בתוך כך קבע בית משפט קמא כי "מכאן שמלכה היה רשאי ביחסים שבינו לבין התובעים שכנגד
8 לתפוס חזקה בדירה מס' 5 ולנהוג בה מנהג בעלים, כפי שנהג גבעתי בדירה שלו" (פסקה 180
9 לפסק הדין).

10
11 4. גבעתי לא השלים עם פסק דינו של בית משפט קמא והגיש את הערעור המונח לפנינו
12 במסגרתו חזר על כל אותן הטענות שטען בבית משפט קמא, תוך מתן דגש מיוחד לטענות הבאות:
13 מלכה אינו יכול לתבוע השבת כספים משהוא נחסם במחסום "מעשה בית דין" בפסקי דין שניתנו
14 בתביעות קודמות שהגיש בשנים 2011 ו-2015 לפיהם נדחו התביעות; מלכה ויתר על התביעה הקשורה
15 לדירה באשקלון עת חתם על מסמך ויתור והיעדר תביעות; החוב בגין מקבץ ההלוואות סולק במסגרת
16 המסמך מיום 09.12.2010.
17 כן הלין גבעתי על קביעת בית משפט קמא לפיה רשאי מלכה לנהוג מנהג בעלים בדירה, קביעה
18 שחרגה לטעמו מסמכות בית המשפט, מה גם שהדירה נבנתה ללא היתר.
19 מלכה תמך בפסק דינו של בית משפט קמא, וחזר אף הוא על אותן הטענות שטען בבית משפט קמא.
20 בקשר לקביעת בית משפט קמא לפיה רשאי מלכה לנהוג בעלים בדירה 5 אישר בא כוחו,
21 בהגנותו, עת המובן מאליו, כי "מדובר בהנמקה להבדיל מקביעה בענייני מקרקעין".

22
23 5. דין הערעור להידחות, בכפוף לתיקון והבהרה שיובאו להלן.
24 גבעתי חזר, כאמור, בערעור המונח לפנינו על כל אותן הטענות העובדתיות והחשבונאיות שטען בפני
25 בית משפט קמא, ואשר נדחו תוך קביעת ממצאי עובדה ומהימנות, כמו מבקש הוא לנהל את כל ההליך
26 מחדש.

27 נזכיר אפוא מושכלות יסוד לפיהן תפקידה של הערכאה הדיונית הוא לשמוע את העדויות, לבחון את
28 הראיות, לקבוע את הממצאים הנדרשים, ולהכריע בטענות הצדדים ובסעדים הנתבעים, עת "תפקידה
29 של ערכאת הערעור אינו 'שמיעה מחדש' (rehearing) של המשפט, אלא בחינה האם הממצאים
30 שנקבעו בפסק דינה של הערכאה הדיונית מעוגנים בחומר ראיות אמין, האם המסקנות שהוסקו
31 עומדות במבחן ההוכחות, ההיגיון ומכלול הנסיבות, והאם התוצאה מתחייבת מבחינת הוראות הדין
32 החלות על העניין..." (ע"א 1242/04 ש. גמליאל חברה לבנין ופיתוח בע"מ נ' ש. ארצי חברה
33 להשקעות בע"מ, פסקה 24, ניתן ב-11.09.2006).

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
6. בפסק דינו התייחס בית משפט קמא, בנוסף להחלטת ביניים מיום 16.01.2019 [בה דחה את טענת "מעשה בית דין"] בפירוט לכל טענה וטענה שהועלתה בפניו, לרבות אלו שגבעתי חזר עליהן בערעור, ולכל ראש נזק, וקבע, תוך ההנמקה הנדרשת, את הממצאים המתחייבים והמסקנות הנדרשות, שלא מצאנו בהם כל טעות.
- אנו מחליטים אפוא לדחות את הערעור בהתאם [לתקנה 148 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018](#) משאין מקום לדחות את הממצאים העובדתיים שנקבעו בפסק הדין מושא הערעור, משהממצאים שנקבעו בפסק הדין תומכים במסקנה המשפטית, ומשאין לגלות בפסק הדין כל טעות שבחוק.
7. נוסף מספר הערות:
- א. בפסקי הדין שניתנו בתביעות קודמות שהגיש מלכה בשנת 2011 ו- 2015 אמנם נקט בית המשפט במינוח "דחיה" אלא שברור מעבר לכל ספק כי בית המשפט כיוון לעיכוב הליכים עקב העברת הסכסוך לבוררות, שלא התקיימה בסופו של דבר.
- בתביעה שהגיש מלכה בשנת 2011 (ת"א 42386-01-11 בית משפט שלום רמלה) הגישו מלכה וגבעתי "בקשה לדחיית התביעה על הסף בהסכמה" נוכח הנטען לפיו "בין הצדדים ישנה הסכמה בכתב מיום 23/11/03 לפיו כל מחלוקת שהייתה ועוד תהיה בין המבקשים והמשיבים יבואו להכרעתו של בורר מוסכם" וכי בטענות שבכתב התביעה "יש להכריע בהן במסגרת הליך בוררות ולא בבית המשפט". בית המשפט אך אישר את המבוקש.
- בתביעה שהגיש מלכה בשנת 2015 (ת"א 36840-07-15 בית משפט שלום ת"א) הודיעו מלכה וגבעתי לבית המשפט במהלך דיון שהתקיים ביום 27.12.2015 כי "אנחנו מסכימים שהתביעה תידחה. אנחנו נפנה למר עמר בבקשה למנות בורר וכל צד שומר על הטענות שלו". בפסק הדין שניתן בוא ביום ציין בית המשפט כי התביעה הקודמת "נדחתה בהסכמה לאור הסכם בין הצדדים אשר על פיו הם אמורים לברר את המחלוקת ביניהם במסגרת בוררות" וכי הוא מורה "על דחיית התביעה" ו"הצדדים יפעלו בהתאם להסכמתם שנרשמה".
- הנה כי כן הצדדים לא כיוונו לכך כי תביעת מלכה נדחית לגופה כי אם תועבר לביורר במסגרת בוררות. משהבוררות לא נתקיימה בסופו של דבר, ומשגבעתי לא עתר להעביר את התביעה (השלישית) נושא ההליך לבוררות, לא הייתה מניעה כי בית המשפט קמא יברר אותה לגופה וכי מלכה יזכה סוף סוף ליומו בבית המשפט.
- ב. ה"ויתור" הנטען על ידי גבעתי בכל הנוגע לדירה באשקלון לא נחתם על ידי מלכה במסגרת יחסיו עם גבעתי אלא במסגרת יחסיו עם כונס הנכסים ממנו נרכשה הדירה ולפי דרישת כונס הנכסים. נכון קבע בית משפט קמא כי "ויתור על טענות של מלכה כלפי הכונס, לא מהווה ויתור של מלכה כלפי גבעתי ובוקרה ביחס לסכומים ששילם עבור הדירה", והטענה בהקשר זה חסרת שחר.

1
2 ג. המסמך מיום 09.12.2010 עליו סומך גבעתי את טענתו בדבר סיום התחשבות וסילוק כל
3 ההלוואות אינו מתייחס כלל לעשר ההלוואות אשר פורטו בפסק דינו של בית משפט קמא כי אם לסדרת
4 צ'קים על סכום כולל של 140,000 ₪ שנמשכו לטובת מלכה על ידי מיקי מאיר וגברת ניקול בקשר
5 להלוואה על סך 100,000 ₪ שנתן מלכה לגבעתי, ואינו מתייחס כלל להלוואות נושא פסק הדין.

6
7 ד. בחיוב המתייחס לעסקת המימון לאוסטרובסקי לפיו חויב גבעתי להשיב למלכה סך של 10,000
8 ₪ (מחצית מסך של 20,000 ₪ שגבה גבעתי מאוסטרובסקי) לא נלקח בחשבון סך של 3,000 ₪
9 שכבר שילם גבעתי למלכה בהקשר זה. העניין הושאר ע"י ב"כ מלכה לשיקול דעת בית המשפט. יש
10 לתקן את החיוב שבסעיף 80 לפסק הדין באופן שחלף הסך של 10,000 ₪ יבוא הסך של 7,000 ₪
11 ללא שינוי בשאר חלקי הסעיף.

12
13 ה. אנו מבהירים, את המובן מאליו לטעמנו, כי יש להתבונן על ההיגד בפסק הדין של בית משפט
14 קמא לפיו "**מכאן שמלכה היה רשאי ביחסים שבינו לבין התובעים שכנגד לתפוס חזקה בדירה מס' 5'
15 ולנהוג בה מנהג בעלים, כפי שנהג גבעתי בדירה שלו**" (פסקה 180 לפסק הדין) כאל הנמקה בלבד
16 במובחן מקביעה בהקשר לזכות בעלות במקרקעין.

17
18 8. התוצאה היא שבכפוף לתיקון המפורט בסעיף 7(ד) לעיל ולהבהרה המפורטת בסעיף (ה) לעיל
19 - הערעור נדחה.
20 הוצאות הערעור בסך 20,000 ₪ לטובת המשיב.
21 הסך הנ"ל יועבר למשיב, באמצעות בא כוחו, מתוך הערבון שהפקיד המערער.

22
23 ניתן היום, ג' אייר תשפ"ב, 04 מאי 2022, בהעדר הצדדים.

יהודית שבח, יונה אטדגי, שלומית
יעקובוביץ



יונה אטדגי, שופט



יהודית שבח, שופטת, סג"נ
אב"ד

שלומית יעקובוביץ, שופטת

24
25
26
27

- 1
- 2
- 3