



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 42733-05-25

לפני:

כבוד הנשיא יצחק עמית
כבוד השופט דוד מינץ
כבוד השופטת גילה כנפי-שטייניץ

המערער:

שלמה אלימלך

נגד

המשיבה:

אתי אסתר מוקאי

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו ב-
ת"א 25152-01-22 מיום 2.2.2025 שניתן על ידי כב' השופטת מ'
עמית אניסמן

בשם המערער:

בעצמו

בשם המשיבה:

עו"ד קובי קמחי

פסק דין

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (השופטת מ' עמית-
אניסמן) בת"א 25152-01-22 מיום 2.2.2025, שבמסגרתו התקבלה תביעת המשיבה
ונקבע כי היא בעלת הזכויות בדירה.

תמצית העובדות וההליך בבית משפט קמא

1. עניינו של ההליך בדירת מגורים ברחוב חיל השריון 92 בתל אביב-יפו, הידועה כגוש 7066, חלק מחלקה 66 (להלן: הדירה). המשיבה, אשר מתגוררת עם משפחתה בארצות הברית מאז שנת 1997, ירשה את הדירה מאביה המנוח וביום 31.7.2016 ניתן צו לקיום צוואה על ידי הרשם לענייני ירושה. בשלב מסוים התגלה למשיבה באמצעות חוקר פרטי כי המערער פלש לדירה ונוהג בה מנהג בעלים. עוד נודע לה כי עיריית תל אביב-יפו הגישה לבית משפט השלום תביעה נגד המערער והמשיבה באשר לחובות ארנונה (ת"א 34931-09012; להלן: תביעת העירייה). מפסק הדין בתביעת העירייה עולה כי המערער טען שבשנת 2009 המשיבה הגיעה לישראל, פגשה אותו והציעה לו לרכוש את הדירה; וכי ביום 2.9.2011 המשיבה הגיעה שוב לארץ וחתמה עם המערער על הסכם מכר לפיו האחרון רכש את הדירה תמורת 52 אלף דולר. ביום 15.7.2012 דווח המערער על העסקה לרשויות המס מבלי שהדיווח אומת כדין. לדיווח צורף הסכם מכר, החתום בחתימתה של המשיבה, שלטענתה זויפה (המשיבה אף הגישה תלונה במשטרה בקשר

לזיוף חתימתה ביום 18.2.2014), ובו נכתבו פרטים שגויים על אודות המשיבה (להלן: הסכם המכר).

ביום 23.5.2017 הגישה המשיבה תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (ה"פ 49812-05-17) למתן פסק דין הצהרתי שלפיו להסכם המכר אין כל תוקף והיא בעלת הזכויות בדירה. בשל חוסר יכולת של המשיבה לנהל את התביעה מישראל כי מעמדה בארצות הברית טרם הוסדר, התביעה הושתתה למשך שנה ובסופו של דבר נקבע כי יש למחקה. או-אז הגישה המשיבה תביעה חדשה למתן פסק דין הצהרתי, היא התביעה העומדת בבסיס ערעור זה.

2. ביום 21.11.2022 הסכימו הצדדים כי תמונה מומחית לכתבי יד מטעם בית המשפט, אשר תבחן את האותנטיות של חתימת המשיבה על הסכם המכר (להלן: המומחית). ביום 7.3.2023 הגישה המומחית את חוות דעתה לפיה "אין ספק שהחתימה שבמחלוקת זויפה ולא נכתבה על ידי [המשיבה]". נוכח חוות הדעת, בית משפט קמא הורה לצדדים להודיע עמדתם באשר להמשך ניהול התיק. המערער הודיע שהוא מעוניין בהמשך בירור ההליך והגיש שאלות הבהרה למומחית, ובהמשך הודיע כי הוא מוותר על חקירתה.

3. בפסק דינו של בית משפט קמא נקבע כי דין התביעה להתקבל במלואה. תחילה, נדחתה טענת המערער כי התביעה התיישנה. נקבע כי תקופת ההתיישנות במקרקעין מושא התביעה היא 25 שנים, ולכן גם אם המערער גר בנכס מאז שנת 2002 כפי שטען (טענה שנקבע לאחר מכן כי המערער מושתק מלטעון מכיוון שהעלה אותה לראשונה רק בהליך דנן ולא בתביעת העירייה), התביעה טרם התיישנה. עוד נקבע כי רק בתחילת שנת 2017 נודעה למשיבה זהות הפולש לדירה ולכן זה המועד שממנו יש למנות את תקופת ההתיישנות.

4. בית משפט קמא אימץ את חוות דעת המומחית במלואה, ממנה עלה כי ברמת "ודאות מוחלטת" החתימה בהסכם המכר זויפה. בעקבות שאלות ההבהרה שהגיש המערער, המומחית אף שללה את האפשרות ל"זיוף עצמי", קרי שהמשיבה עצמה זייפה את חתימתה. משכך, ומשלא נמצאו נימוקים לסטייה מחוות הדעת (וכאמור, המערער ויתר על זכותו לחקור את המומחית), נקבע כי חתימת המשיבה על הסכם המכר זויפה, ובבחינת מאזן ההסתברויות, היה די בכך כדי לקבל את התביעה במלואה.

לצד קביעה זו, בית משפט קמא נדרש לראיות נוספות התומכות במסקנה כי הסכם המכר איננו אותנטי. נקבע, בין היתר, כי הסכם המכר כלל נתונים שגויים ביחס למשיבה: שם נעוריה ששינתה לאחר נישואיה; כי לא החזיקה בדרכון אמריקני בעת חתימת ההסכם; וכי לא התגוררה מעולם בפלורידה. בנוסף, נמצאו סתירות בעדותו של המערער ביחס למועד שבו נחתם ההסכם. עוד נקבע כי עדות המערער באשר ליחסיו עם המשיבה מלאה סתירות מהותיות העולות כדי חוסר היגיון פנימי, ודאי משהוכח כי המשיבה התגוררה בחו"ל בשנים הרלוונטיות; כי המערער נמנע מלהביא לעדות את עורך-הדין שלטענתו ערך את הסכם המכר ולכך משמעות ראייתית לחובת המערער; וכי עדות המערער ביחס לתשלום התמורה מכוחו של הסכם המכר לא עקבית וטענת המערער כי לווה את הכסף "מהשוק האפור" לא נטענה בתביעת העירייה.

5. יתר טענות המערער נדחו גם כן. חרף טענת המערער כי העדת המשיבה בהיוועדות חזותית פגעה בזכויותיו הדיוניות, נקבע כי לא נפל כל פגם או דופי בחקירתה הנגדית של המשיבה. כמו כן, נדחתה טענת המערער כי אין להורות על סילוק מהדירה מבלי לחייב את המשיבה לשפות אותו על השקעתו בדירה – נקבע כי כלל לא מונחת תביעה כספית מטעם המערער, וממילא לא הוצגו ראיות להשקעה הנטענת בדירה.

6. בשורה התחתונה, ניתן צו הצהרתי לפיו אין תוקף להסכם המכר והתובעת זכאית להירשם כבעלת הזכויות בדירה. נקבע כי על המערער לסלק ידו מהדירה תוך 60 ימים, ולשלם למשיבה הוצאות משפט ושכר טרחה בצירוף מע"מ בסך של 120,000 ש"ח בצירוף חלקה של המשיבה בשכר טרחת המומחית, בתוספת ריבית והצמדה.

הערעור

7. המערער, שהיה מיוצג בהליך דלמטה, הגיש בעצמו ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי וביקש כי תינתן לו האפשרות להגיש הודעת ערעור מתוקנת לאחר שיסדיר את ייצוגו. בהחלטה מיום 29.6.2025 (הרשמת מ' יחב) נקבע כי ככל שהמערער מעוניין בכך, הוא רשאי להגיש בקשה מתאימה לתיקון הודעת הערעור בהתאם להוראת תקנה 142 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: תקנות סדר הדין האזרחי). עוד נקבע באותה החלטה כי בשל מצבו הכלכלי של המערער הוא יהיה פטור מתשלום אגרה וסכום הערובה יופחת.

8. המערער מציין בערעורו כי מדובר ב"ערעור זמני", עד שיימצא עורך-דין שייצגו, ולכן הוא כולל שלושה נימוקים בלבד. המערער טוען כי לא די בכך שהדירה שבה התגורר מזה "עשרות שנים" נלקחה ממנו, הוא חויב בתשלום הוצאות משפט גבוהות מאוד, ולכן הגם שערכאת הערעור לא נוהגת להתערב בגובה הוצאות משפט, מדובר במקרה קיצוני שמצדיק התערבות של בית משפט זה. כמו כן, המערער מציין ששיקול מרכזי בפסק דינו של בית משפט קמא היה שהמערער בחר שלא להעיד את עורך הדין אשר ערך את הסכם המכר, אולם לטענתו ישנן סיבות מוצדקות לכך, שלא באו לידי ביטוי בפסק הדין של בית משפט קמא והוא מעוניין להבהיר זאת בערעור דנן. לבסוף, נטען כי קביעת בית משפט קמא לפיה עדותו של המערער הייתה מלאת סתירות איננה נכונה ולא מדובר בסתירות משמעותיות. יצוין כי לפי הכתוב בערעור, המערער הסתלק מהדירה ביום 1.4.2025.

9. ביום 3.12.2025 הוגשה תשובת המשיבה, שבה התבקש כי הערעור ידחה תוך חיוב המערער בהוצאות משפט. בעיקרם של דברים, נטען כי המערער מבקש להשיג על קביעות מהימנות ועובדות של הערכאה הדיונית אולם אין זו דרכה של ערכאת הערעור להתערב בקביעות מסוג זה; כי תביעת המשיבה התקבלה במלואה, בפסק דין מנומק ולאחר שבית המשפט בחן כל ראיה וראיה; כי המקרה דנן לא נכלל באותם מקרים חריגים המצדיקים התערבות של ערכאת הערעור בפסיקת הוצאות משפט, ודאי לאור נימוקי בית משפט קמא לפסיקת ההוצאות; וכי טענות המערער לעניין אי העדת עורך הדין נטענו בעלמא.

10. במסגרת הודעת הערעור ציין המערער כי הוא לא מבקש עיכוב ביצוע אולם ביום 23.12.2025 הגיש המערער בקשה דחופה לעיכוב ביצוע חלקו הכספי של פסק הדין, קרי, הוצאות המשפט שנפסקו לחובת המערער, בשל מצבו הכלכלי. כמו כן, המערער ציין בבקשה כי ספק אם יצליח למצוא עורך-דין אשר ייצג אותו בהליך.

דיון והכרעה

11. לאחר עיון בערעור ובתשובה לו, אציע לחבריי להכריע בערעור על יסוד החומר הכתוב שלפנינו, בהתאם לתקנה 138(א)(5) לתקנות סדר הדין האזרחי. אקדים ואומר כי דעתי היא שדין הערעור להידחות.



12. השאלה שעמדה לפתחו של בית משפט קמא היא שאלה עובדתית – האם הסכם המכר הנטען, לפיו המשיבה מכרה את זכויותיה בדירה למערער, אותנטי. ראיה מרכזית בפסק דינו של בית משפט קמא הייתה חוות דעת המומחית לפיה קיימת "וודאות מוחלטת" כי חתימת המשיבה זויפה. כידוע, בית המשפט הוא זה שמחליט אם לתת אמון בחוות דעתו של המומחה ואיזה משקל, אם בכלל, ליחס לה (ראו למשל, ע"א 8752/07 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' עיזבון המנוח יורם הורוביץ (15.3.2011); ע"א 5293/90 בנק הפועלים בע"מ נ' שאול רחמים בע"מ, פ"ד מז(3) 262-263 (1993)). בית משפט קמא מצא לאמץ את חוות הדעת כולה נוכח היותה מקיפה, מקצועית ומנומקת; נוכח העובדה כי מינוי המומחית נעשה בהסכמת הצדדים; ונוכח העובדה כי המערער, שהיה מיוצג בהליך דלמטה, ויתר על זכותו לחקור את המומחית. לא מצאתי להתערב בקביעה זו. לכך יש להוסיף כי אף הנתונים העובדתיים השגויים שנכתבו בהסכם המכר, ובהם: שם נעוריה של המשיבה ששינתה לאחר נישואיה; הטענה כי היא מחזיקה בדרכון אמריקני; והטעות במקום מגוריה בארצות הברית. לכך יש להוסיף את התמיהות הרבות שעלו מעדותו של המערער לגבי מועד חתימת ההסכם ותשלום התמורה בסך 52,000 דולר במזומן, סכום שאותו גייס לטענתו בין יום שישי למוצאי שבת (שני הצדדים שומרי שבת). כל אלה, מחזקים את הטענה כי הסכם המכר איננו אותנטי.

13. בית המשפט העדיף את עדותה של המשיבה על פני עדותו של המערער:

"מצאתי כי עדותו של [המערער] איננה עדות קוהרנטית, וכי נמצאו בה סתירות מהותיות של ממש. כך, [המערער] לא ידע ליתן מענה או הסבר מניח את הדעת לשאלות שנשאל בחקירתו הנגדית, בסוגיות הקשורות בנסיבות חתימת הסכם המכר הנטען, ביצועו הנטען, או הפעולות שבוצעו מכוחו. ההסברים שניתנו על ידי [המערער] בעדותו נמצאו על ידי ככאלו הלוקים בקשיים של ממש ואף לעיתים נעדרי היגיון, ומשכך מצאתי כי אין מקום ליתן בה אמון" (פסקה 70 לפסק הדין).

המדובר בממצאי מהימנות מובהקים המבוססים על התרשמותה הבלתי אמצעית של הערכאה הדיונית, וכידוע, אין זו דרכה של ערכאת הערעור להתערב בממצאים מסוג זה אלא במקרים חריגים ומיוחדים. אני סבור כי המקרה שלפנינו הוא אחד מאותם מקרים חריגים ולא מצאתי להתערב בקביעותיו המנומקות והמפורטות של בית משפט קמא, מהן עולה כי המערער לא הצליח לספק הסבר קוהרנטי, כזה המניח את הדעת, לגבי האופן שבו הדירה הגיעה לידי. לא למותר לציין כי המערער עצמו טען כי כבר בשנת 2002



הוא "השתלט על הנכס בעל כורחו", לטענתו, מאחר שחשש שהדירה תהפוך למאורת סמים.

14. לעניין טענתו של המערער כי קיימים טעמים טובים לאי-העדת עורך-הדין. אף אם אניח לטובת המערער כי אכן כך הדבר, הרי ששיקול זה היה רק אחד מתוך מכלול שיקולים רבים אחרים שהובילו את בית משפט קמא למסקנה אליה הגיע, ואין בו די כדי להצדיק התערבות בפסק דינו של בית משפט קמא.

15. המערער הלין על הוצאות המשפט שבהן חויב, וככל שניתן להבין מהודעת הערעור ומהבקשה לעיכוב ביצוע, זהו הסעד העיקרי שעליו התבקש הערעור. נקודת המוצא היא כי לערכאה הדיונית מסור שיקול דעת רחב באשר לפסיקת הוצאות משפט ושכר טרחת עורך-דין, וככלל ערכאת הערעור לא נוטה להתערב בכך (ע"א 8506/13 זאבי תקשורת אחזקות בע"מ נ' בנק הפועלים בע"מ, פסקה 96 (23.8.2015)). זאת, למעט מקרים חריגים שבהם נפלה טעות משפטית או כשדבק פגם או פסול מהותי בשיקול דעתה של הערכאה הדיונית (ע"א 2076/09 ח.י בלאושטיין בניין והשקעות בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, פסקה 34 (2.9.2010)). נוכח כך שהתביעה התקבלה במלואה; נוכח משכו הארוך של ניהול ההליך; ונוכח העובדה כי המערער עמד על המשך ניהול ההליך לאחר שניתנה לו הזדמנות לחזור בו – איני סבור כי המקרה דנן הוא אחד מאותם מקרים חריגים המצדיקים את התערבותנו.

16. סוף דבר, שאיני רואה להתערב בפסק דינו המפורט והמנומק של בית המשפט המחוזי, ומשכך, דין הערעור להידחות. ממילא גם הבקשה לעיכוב ביצוע נדחת. בנסיבות העניין ולפנים משורת הדין, נוכח גובה ההוצאות שנפסקו למערער בבית משפט קמא, אציע כי לא יעשה צו להוצאות בערכאה זו.

ניתן היום, י"ב טבת תשפ"ו (01 ינואר 2026).



גילה כנפי-שטייניץ
שופטת



דוד מינץ
שופט



יחזק עמית
נשיא

