



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

28 מאי 2014

ע"א 13-11-50477 רמדאן נ' עספור ואח'

1

בפני הרכב כב' השופטים:  
י' גריל, ס. נשיא (אב"ד)  
ב' טאובר, שופטת  
ת' נאות-פרי, שופטת

המערער: זוהיר בדיע רמדאן  
ע"י ב"כ עוה"ד יוסי ליבנה

נגד

המשיבים: 1. עו"ד נביל עספור  
2. מגדל חברה לביטוח בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד ח. גלזר ואח'

2

### פסק דין

3

4

5 א. בפנינו ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בחיפה (כב' השופטת ש. ברסלב), מיום  
6 10.10.13, בת.א. 22317-06-10, לפיו נדחתה תביעת נזיקין שהגיש המערער – התובע כנגד  
7 המשיב מס' 1 (להלן: "המשיב"), אשר ייצג את המערער בעיסקת מקרקעין.

8

9 ב. טענת המערער בכתב התביעה היתה כי המשיב הבהיר לו, עובר לחתימת חוזה המכר, כי מס  
10 השבח בו יחוייב בגין חוזה המכר יעמוד על סכום של כ-92,000 ₪, ועל בסיס זה התקשר  
11 המערער, לטענתו, בחוזה המכר.

12

13 טוען המערער, כי בסופו של דבר חוייב הוא לשלם מס בשיעור עודף של כ-310,000 ₪ (סעיף  
14 30 בכתב התביעה המתוקן).

15

16 ג. טענות נוספות שהעלה המערער כנגד המשיב הינן, שהמערער לא חתם על ההצהרה למס  
17 שבח, ועל השומה העצמית, אלא עו"ד ממשדרו של המשיב. כמו כן נטען, שהמשיב התחייב  
18 בשמו של המערער, ללא ידיעתו וללא הסכמתו, לשווי מכירה של 1,400,000 ₪, הגבוה  
19 בכמעט כפליים משווי המכירה המוצהר, וכן שהמשיב הגיש על דעת עצמו, ללא רשות  
20 המערער וללא הסכמתו, לרשויות המס השגה ובקשה לתיקון שומה.

21

22 עוד נטען, שהמשיב לא עדכן את המערער בדבר ההסדרים אליהם הגיע בשמו עם רשויות  
23 מס שבח ועקב כך ננקטו נגד המערער הליכי גבייה והוטלו עיקולים על נכסיו, ומחמת כל  
24 אלה, נגרמו לו נזק כספי, עגמת נפש ושמו הטוב נפגע.

25





## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

28 מאי 2014

ע"א 13-11-50477 רמדאן נ' עספור ואח'

- 1 ד. בית משפט קמא, לאחר ששמע עדויות ועיין במסמכים, נתן פסק דין מפורט ומנומק ודחה  
2 את טענותיו של המערער. קביעת בית משפט קמא היא, שלא עלה בידי המערער לעמוד בנטל  
3 ההוכחה הנדרש ממנו במשפט האזרחי, דהיינו, מאזן ההסתברויות.  
4
- 5 ה. בית משפט קמא בחן אחת לאחת את טענותיו של המערער ודחה כל אחת מהן, כשעולה  
6 מתוך פסק הדין שגירסת המערער לא היתה אמינה בעיני בית משפט קמא.  
7
- 8 ו. המערער מיאן להשלים עם פסק דינו של בית משפט קמא, וערערו המפורט מונח בפנינו.  
9 מעיון בנימוקי הערעור עולה, כי המערער מלין למעשה על קביעות עובדתיות של בית משפט  
10 קמא שלא היה מוכן לקבל את גירסתו, וכן מצביע המערער בערעורו על פגמים וליקויים  
11 בגירסתו של המשיב.  
12
- 13 ז. כלל ידוע הוא שאין זו דרכה של ערכאת הערעור להתערב בקביעות עובדתיות ובמצאים  
14 שבמהימנות שנקבעו על ידי הערכאה הדיונית, לה היתה ההזדמנות להתרשם התרשמות  
15 בלתי אמצעית מן העדים שהופיעו בפניה. הגם שלכלל זה יש יוצאים מן הכלל, איננו סבורים  
16 שזה המקרה שבפנינו (ראה : ע.א. 7090/13 נתני נגד בוסקילה, מיום 20.5.14).  
17
- 18 בית משפט קמא, כאמור כבר לעיל, בחן לעומק את ראיותיהם וטענותיהם של הצדדים,  
19 והגיע למסקנה לפיה לא עלה בידי המערער לעמוד בנטל המוטל עליו, וגירסתו לא היתה  
20 מקובלת על בית משפט קמא.  
21
- 22 ח. בית משפט קמא דחה ובצדק את גירסת המערער לפיה המשיב התחייב בפניו שהשומה  
23 תהיה בסך של כ-92,000 ₪. בית משפט קמא ציין, שהובהר כי שומה זו היתה תלויה הן בכך  
24 שמחיר העיסקה יאושר, והן בכך שהניכויים/הוצאות יאושרו. מכאן, שגם אין זה מתקבל על  
25 הדעת כי המשיב יכול היה לתת, באמת ובתמים, "התחייבות" לגבי הגובה המירבי של  
26 השומה.  
27
- 28 ט. נוסף, שבית משפט קמא אף דחה, ובצדק, גם את טענתו של המערער לפיה הוא לא היה  
29 מוכר את נכס המקרקעין נשוא הדיון אילו היה יודע שסכום מס השבח עולה על הסכום בו  
30 נקב, לטענתו, המשיב (92,000 ₪).  
31
- 32 י. כמו כן צדק בית משפט קמא משדחה גם את טענת המערער לפיה הוא לא היה מודע  
33 להליכים שהתנהלו בפני רשויות מס שבח, עובר למועד הטלת העיקולים בינואר 2009, שכן  
34 המערער נטל חלק פעיל באותם מגעים עם רשויות מס שבח.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

28 מאי 2014

ע"א 13-11-50477 רמדאן נ' עספור ואח'

1 י"א. עוד עולה מפסק דינו של בית משפט קמא, כי המערער איש עסקים מנוסה, ולא היתה זו  
2 עיסקת מקרקעין ראשונה שלו. בצדק לא קיבל בית משפט קמא את נסיונותיו של המערער  
3 להצטייר כמי שלא הבין את ההליכים שהתנהלו בעניינו ואת משמעותם.

4  
5 כמו כן מקובלת עלינו קביעתו – מסקנתו של בית משפט קמא לפיה גם לא עלה בידי  
6 המערער להוכיח את הנזק שהוא טוען לו.

7  
8 י"ב. נכון הוא, שבית משפט קמא מצא דופי בהתנהלותו של המשיב ביחס לייצוגו של המערער  
9 לגבי הליכי השומה, ובעיקר לגבי העדר עדכון מספק של המערער על ידי המשיב (למשל גם  
10 על ידי עדכון בכתב). כן עולה מפסק הדין שבעניינים מסויימים גירסת המשיב לא התיישבה  
11 עם מכלול הראיות, וב"כ המערער גם עמד בפנינו על סוגיות אלה, ואולם, אין בכל האמור  
12 לעיל כדי להושיע את המערער הואיל ונטל ההוכחה באשר לכל רכיבי התביעה, מוטל על  
13 המערער. מעיון בפסק דינו של בית משפט קמא נראה בעליל, שהמערער לא עמד בנטל זה.

14  
15 משכך, גם לא נפל כל פגם בפסק דינו של בית משפט קמא שהחליט, נוכח האמור לעיל,  
16 לדחות את תביעתו של המערער, ובצדק הגיע בית משפט קמא למסקנה זו.

17  
18 י"ג. בשים לב להערותו של בית משפט קמא בסיפא לפסק דינו בדבר הימנעות מפסיקת הוצאות  
19 לחובת המערער "בנסיבות ונוכח התנהלות הצדדים כפי שנפרשה לפניי", החלטנו גם אנו  
20 שחרף דחייתו של הערעור, לא יהא חיוב בהוצאות.

21  
22 התוצאה מכל האמור לעיל היא שאנו דוחים את הערעור, ללא צו להוצאות.

23  
24 הפקדון, ככל שהופקד על ידי המערער, יוחזר על ידי מזכירות בית המשפט לידי ב"כ  
25 המערער עבור המערער.

26  
27 ניתן היום, כ"ח אייר תשע"ד, 28 מאי 2014, בהעדר הצדדים.

28  
29 המזכירות תמציא את העתק פסק הדין לבאי כח הצדדים.

ת' נאות-פרי, שופטת

ב' טאובר, שופטת

י' גריל, שופט, ס. נשיא  
[אב"ד]

