

## בית משפט השלום בטבריה

תא"ח 31701-04-14 קיבוץ מרחביה אגודה שיתופית חקלאית בע"מ נ' חזן ואח'

תיק חיצוני:

בקשה מס' 4

בפני כב' השופטת אוסילה אבו-אסעד

מבקשות

1. הדר חזן
2. נירה מורן

נגד

משיב

קיבוץ מרחביה אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

חקיקה שאוזכרה:

[תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984](#): סע' 4טז

[פקודת האגודות השיתופיות](#): סע' 52(1)

[חוק הבוררות, תשכ"ח-1968](#): סע' 5, 5(א)

### החלטה

מונחת לפני בקשת המבקשות לעיכוב הליכים ולהעברת התיק לבוררות.

**רקע כללי:**

1. המשיב, קיבוץ מרחביה אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (יקרא להלן אף: "הקיבוץ"), הגיש כנגד המבקשות תביעה לפינוי מושכר, בהתאם להוראות פרק 4טז [לתקנות סדר הדין האזרחי](#), התשמ"ד – 1984 (יקראו להלן: "התקנות"). במסגרת התביעה טען המשיב כי הינו בעל זכויות החכירה ו/או בעל זכויות השכירות של קרקע הידועה ורשומה בלשכת רישום המקרקעין בנצרת כחלה 38 בגוש 16789 מאדמות קיבוץ מרחביה, המוכרת בשם "המשתלה של מרחביה".

במסגרת כתב התביעה, טען המשיב כי בינו, באמצעות אגודה שיתופית מיסודו, המוכרת בשל "מרחביה יזמות אגש"ח בע"מ", מצד אחד, לבין המבקשות, מצד שני, נחתם ביום 1.1.03, הסכם ליזמות אישית שבהתאם לו שכרו המבקשות את מבנה המשתלה מהמשיב. הסכם היזמות הנ"ל, נטען בכתב התביעה, הינו במהותו הסכם שכירות לכל דבר ועניין.

2. להבהרת פשר ההסכם האמור, טען המשיב בכתב תביעתו, בתחילת שנות האלפיים, עבר הקיבוץ הליך של הפרטה אשר במסגרתו, בין היתר, נוצרה זיקה בין התנהלותם הכלכלית של חברי הקיבוץ לבין השתכרותם. כחלק מהמהלך האמור, אפשר הקיבוץ לחברים לפתח יזמויות עסקיות מהן יוכלו להתפרנס ואף סייע להם בכך שהעמיד לרשותם כלים, משאבים ומקורות לכך, בתנאים מיטיבים בתחילת הדרך. באותה מסגרת ניתנה למבקשות הזכות לשכור את המושכר מהקיבוץ ולהפעיל בו את המשתלה. ההסכם, טען המשיב, העניק למבקשות רשות שימוש מוגבלת במושכר ומטרתו היתה לסייע למבקשות לזמן מוגבל עד אשר יגיעו השתיים לעצמאות עסקית. בהסכם נקבע שיעור דמי השכירות ונקבע כי אלה יהיו צמודים למדד. מאז חתימת הסכם היזמות הנ"ל, המבקשות החזיקו ומחזיקות במושכר.

עם חלוף השנים התנתקו המבקשות מן המסגרת של האגודה השיתופית והן מנהלות את המשתלה במושכר כשוכרות עסקיות לכל דבר ועניין. לטענת המשיב, עוד מראשית ההסכם הובהר למבקשות כי זכות השימוש שניתנה להן היא זכות זמנית ומוגבלת וכי המשיב רשאי לדרוש מהן לחתם עימו על הסכם שכירות עדכני, בדומה לחברי קיבוץ נוספים שניהלו יזמויות בקיבוץ. פניות שנעשו מטעמו של המשיב אל המבקשות על מנת שאלו יסורו למשרדיו ויחתמו על הסכם שכירות עדכני לא נענו על ידי המבקשות ובנסיבות אלו ובשעה שהמבקשת לא שעו להפצרות המשיב לחדש את הסכם השכירות עימן, הרי שהן מחזיקות במושכר שלא כדין וקמה זכותו של המשיב לפנותן מן המושכר.

### **הבקשה לעיכוב הליכים וטעמיה:**

3. כאמור, התביעה הוגשה כתביעה לפינוי מושכר והמבקשות, עוד בטרם הגישו כתב הגנתן כנגדה, עתרו בבקשתן נשוא החלטתי זו לעיכוב ההליכים בתיק ולהעברת הסכסוך להכרעת בורר. בד-בבד עם עתירתן הנ"ל, עתרו המבקשות למתן אורכה להגשת כתב ההגנה מטעמן.

את בקשתן לעיכוב ההליכים נימקו המבקשות בכך, שבהתאם לתקנון הקיבוץ, אשר אושר על ידי רשם האגודות השיתופיות ביום 24.3.10, הוגדר במפורש מנגנון ליישוב סכסוכים,

לרבות סכסוכים בין חבר הקיבוץ לבין הקיבוץ, הנובעים מחברותו של החבר בקיבוץ או הקשורים לכך. בעניין מנגנון זה קובעת הוראת סעיף 112 א' לתקנון הנ"ל כי:

**"מחלוקת בין חבר הקיבוץ לבין הקיבוץ, הנובעת מחברותו בקיבוץ או הקשור בכך, לרבות בנוגע לאי קיום תקנון זה או החלטות או הוראות הדין, תימסר לבירור לוועד ההנהלה או לרשות אחרת שהוסמכה לכך על ידי האסיפה הכללית. כל מחלוקת כאמור שלא באה על פתרונה, לאחר שהתקיים בירור בין הצדדים וניסיון להגיע להבנות והסכמה, תימסר להכרעת המוסד לבוררות וגישור של התנועה הקיבוצית, בהתאם לתקנונו, והוראות תקנון זה תחייבנה בכל בוררות כאמור".**

4. עוד נטען על ידי המבקשות כי חובת הבוררות אשר נקבעה בתקנון הנ"ל הינה מכוח הוראת [סעיף 52\(1\) לפקודת האגודות השיתופיות](#) הקובעת כי:

**"רשאית אגודה רשומה לקבוע בתקנותיה הוראות בנוגע ליישוב סכסוכים הנוגעים לעסקי האגודה, בין ע"י הרשם או באופן אחר"**

בנסיבות אלו, מקום בו התקנון האמור מסדיר בהוראה מפורשת את מערכות היחסים המשפטיות בין חבר הקיבוץ לבין יתר חברי הקיבוץ ובין כל חבר קיבוץ לבין הקיבוץ עצמו, הרי שתקנות הקיבוץ, ככל תקנון של אגודה שיתופית הינו בבחינת חוזה מחייב בין האגודה לבין חבריה ויש לפעול בהתאם להוראותיו ולרבות הוראת סעיף 112א' הנ"ל. בהתאם לכך, יש להעביר את הסכסוך להכרעת בורר ולעכב את ההליכים בתיק בהתאם להוראת [סעיף 5 לחוק הבוררות](#) התשכ"ח – 1968 (יקרא להלן: "חוק הבוררות").

5. נטען גם על ידי המבקשות כי הן היו נכונות בעבר והן עודן נכונות כעת לקיים את הליכי הבוררות הקבועים בהחלטותיו של הקיבוץ.

#### **התגובה לבקשה:**

6. הקיבוץ, בתגובה שהוגשה מטעמו לבקשה התנגד לבקשה ועתר לדחייתה. את עמדתו הנ"ל ביסס הקיבוץ על כך שהמבקשות לא העלו טענתן שלפיה יש לעכב את ההליכים בתיק ולהעביר את הסכסוך לבוררות, כבר בתחילת הדרך, עוד בשלב חליפת המכתבים בינן לבין המשיב.

בנוסף, נטען על ידי המשיב, בתגובתו האמורה, כי סעיף הבוררות הקיים בתקנון ועליו משליכות המבקשות את יהבן, אינו חל על הסכסוך דנן מאחר ולטענת המשיב אין למחלוקת שבינו לבין המבקשות, העומדת ביסוד התביעה, דבר וחצי דבר עם היותן של המבקשות חברות קיבוץ. נטען לעניין זה, כי מדובר במחלוקת רגילה ופשוטה בין משכיר לשוכר, תביעה לפינוי מושכר שעילתה חוזית ובמילים אחרות, מדובר בסכסוך מסחרי במהותו בין המשיב לבין המבקשות. בנסיבות אלו, טען המשיב, קיים טעם מיוחד לכך שהסכסוך לא יתברר במסגרת הליך בוררות אלא בבית המשפט.

עוד טען המשיב בתגובתו הנ"ל, כי מאזן הנוחות נוטה לטובת השארית הסכסוך בבית המשפט שכן אי פינוי של המבקשות מהשטח המושכר, המשמש כיום את המשתלה הנ"ל, מונע מהמשיב להתחיל בעבודות להקמתן של כ- 20 יחידות דיור לחברי קיבוץ אחרים הנמצאים במצוקת דיור נוראית ונאלצים להסתפק בפתרונות זמניים ומאולתרים עד לבניית היחידות החדשות הנ"ל.

7. בדיון שנערך לפני ביום 10.6.14 חזרו הצדדים כל אחד על עמדתו ובתום הדיון הותר למבקשות, על פי בקשתן, להגיש כתב תשובה לתגובת המשיב.

לאחר הגשתו של כתב התשובה הנ"ל נדחה התיק למתן החלטתי זו.

#### דיון והכרעה:

8. אקדים אחרית לראשית ואציין כי לאחר עיון בטענות הצדדים ושקילתן, שוכנעתי כי ישנו מקום בנסיבות התיק דנן להיעתר לבקשת המבקשות להורות על עיכוב ההליכים בתיק לצורך העברת הסכסוך להכרעת בורר, בהתאם למנגנון שהתווה תקנון הקיבוץ, כמפורט לעיל.

9. הגשת בקשה לעיכוב הליכים מוסדרת בהוראת פי [סעיף 5 לחוק הבוררות](#), הקובע:

"(א) הוגשה תובענה לבית משפט בסכסוך שהוסכם למסרו לבוררות וביקש בעל דין שהוא צד להסכם הבוררות לעכב את ההליכים בתובענה, יעכב בית המשפט את ההליכים בין הצדדים להסכם, ובלבד שהמבקש היה מוכן לעשות כל הדרוש לקיום הבוררות ולהמשכה ועדיין הוא מוכן לכך.

(ב) בקשה לעיכוב הליכים יכול שתוגש בכתב הגנה או בדרך אחרת, אך לא יאוחר מהיום שטען המבקש לראשונה לגופו של עניין התובענה.

(ג) בית המשפט רשאי שלא לעכב את ההליכים אם ראה טעם מיוחד שהסכסוך לא יידון בבוררות".

10. נטיית בית המשפט היא לתת תוקף להסכמי הבוררות ולהיענות לבקשה לעיכוב הליכים בתביעה שהוגשה לו. רק אם יש טעם מיוחד שלא לעכב את ההליכים יסרב בית המשפט לבקשה. דבר זה מטיל את נטל ההוכחה על המתנגד לבקשה, ועליו להוכיח ולשכנע את בית המשפט מדוע אין לעכב את ההליכים (פרופ' סמדר אוטולנגי, **בוררות - דין ונוהל**, מהדורה רביעית, להלן - **אוטולנגי**, עמ' 283-284, והפסיקה הנזכרת שם).

אחד המקרים המובהקים המצדיקים דחיית הבקשה לעיכוב ההליכים היא כאשר המבקש לא גילה נכונות לקיום הבוררות (**סעיף 5א**) סיפא **לחוק הבוררות**).

תנאי זה קבוע אמנם בחוק, אך הוא בעל קירבה מושגית לשני עקרונות אחרים במשפט הישראלי: עיקרון העל של תום הלב והענף המסתעף ממנו - עיקרון המניעות וההשתק. מי שעותר לעיכוב ההליכים ואינו מוכן בעצמו לקיים את הבוררות נוהג בחוסר תום לב ואדם כזה גם מנוע ומושתק מלעתור לעיכוב ההליכים (**השוו: עו"ד ישראל שמעוני, אופק חדש בבוררות - דיני בוררות עם ערכאת ערעור, להלן - שמעוני**, עמ' 225, והפסיקה הנזכרת שם).

המסקנה הנובעת מכך היא, שהבחינה האם מבקש עיכוב ההליכים היה מוכן לקיים את הבוררות איננה טכנית אלא מהותית, והיא נועדה לבחון את תום ליבו ואת כוונותיו האמיתיות של המבקש, לאור מכלול נסיבות המקרה הנתון.

כך, נפסק למשל, שהגשת תביעה שכנגד איננה מונעת את הנתבע (התובע שכנגד) לבקש עיכוב ההליכים והעברת הסכסוך לבוררות, כיוון שהנתבע ביקש שלא לאבד את זכותו להגיש תביעה שכנגד ואילו בקשתו להעברת הסכסוך לבוררות יכולה לחול גם על העברת התביעה שכנגד (**ת.א. (מחוזי ב"ש) 2127/96 קיבוץ שדה יואב נ' איסכור שירותי בניה בע"מ, 1997**, כב' השופט אזולאי. רשות הערעור על פסק הדין נדחה על ידי בית המשפט העליון, כב' השופט טירקל, **ברע"א 3770/97 קיבוץ שדה יואב נ' איסכור שירותי בניה בע"מ, 1997**).

11. בענייננו שוכנעתי נוכח מכלול הנתונים שהובאו לפני כי המבקשות היו מוכנות לעשות כל הדרוש כדי לקיים את הליך הבוררות ועודן מוכנות לכך. המבקשות הצהירו על נכונותן זו

בסעיף 10 לתצהיריהן התומכים בבקשה ובידי המשיב לא עלה לשכנע כי מדובר בהצהרת שווא שאין למבקשות כוונה לקיימה ולעמוד מאחוריה.

בעניין זה, לא נעלמה מעיני טענת המשיב בתגובתו לבקשה, שלפיה המבקשות לא הצהירו על נכונותן הנ"ל במסגרת חליפת המכתבים שקדמה להגשת התביעה, עם זאת, ככל שעיינתי במסמכים שהוחלפו בין בעלי הדין שוכנעתי כי המבקשות השיבו כפי שהשיבו נוכח "ההודעה" אותה ביקש המשיב למסור להן במסגרת אותם המכתבים ולפיה הוא יפנה אותן מן המושכר ככל שהשתיים לא יתפנו ממנו מרצון הטוב והחופשי. בנסיבות העניין, ניתן להבין את המענה שניתן מטעמן של המבקשות למשיב שתמציתו היא כי הן נמצאות במדינת חוק שבה המשיב, חזק ככל שיהיה, אינו רשאי לקחת את החוק לידיים ולפנותו בכוח.

בנוסף, עולה מאותה חליפת מכתבים כי המבקשות ציינו, לא באופן מפורש אומנם, עניין הבוררות המוסדר בתקנון הקיבוץ המחייב ביחסים שבין הקיבוץ לבין המבקשות.

בנסיבות אלו, נראה כי המבקשות הגישו את הבקשה בהזדמנות הראשונה, בטרם הוגש כתב ההגנה מטעמן ובטרם החל הברור בבית המשפט.

12. טענת המשיב לעניין אופי הסכסוך ושליטת כל קשר בינו לבין חברותן של המבקשות בקיבוץ, אינה משכנעת. דווקא הדברים שהובאו על ידי המשיב בכתב תביעתו, הם הנותנים כי אין עסקינן בסכסוך אזרחי טהור בין שוכר ומשכיר הסב סביב הסכם השכירות והפרת הוראותיו והשאלה האם ההפרה מזכה בקבלת סעד הפינני אם לאו. עולה מן הנטען בכתב התביעה, הבקשה, התגובה והתשובה לה כי עסקינן בסכסוך מורכב בהרבה, שעניין אחזקתן של המבקשות בשטח המשתלה אינו אלא פן אחד מני רבים שיצטרכו להתברר בטרם תתקבל ההחלטה הסופית בדבר פינוין של המבקשות משטח המשתלה.

בעניין זה מקובלת עלי טענת המבקשות, בתשובתן לתגובה, לפיה הדיון בפינוי המשתלה צריך שיעשה במשותף עם הדיון בשאלת יתר הזכויות ולרבות שאלת הפיצויים להם יהיו זכאיות המבקשות, אם יהיו, ובתור שכזה ברי כי מדובר גם מדובר בסכסוך הנובע מחברותן של המבקשות בקיבוץ וניסיונו של האחרון לנתק את הסכסוך מאותה חברות, מכוחה קיבלו המבקשות את הזכות להפעיל את המשתלה, הינו מאולץ ומנותק מן המציאות.

קיימת אפוא זיקה מהותית בין היותן של המבקשות חברות קיבוץ לבין קבלת המשתלה לניהולן ולאחר מכן לבעלותן, ובנסיבות העניין מתווה הוראת סעיף 112 א' לתקנון הקיבוץ את המנגנון לברור הסכסוך ולא קיים כל טעם ענייני המצדיק סטייה ממנגנון מוסדר ומוסכם זה.

13. גם הטענה בנוגע לקיומו של צורך במתן הכרעה מהירה בעניין הפינוי, על רקע העובדה כי שטח המשתלה מיועד לשמש לבניית מספר רב של יחידות דיור להן ממתניות זה מכבר משפחות הרבות המתגוררות כיום במקומות מגורים זמניים ומאולתרים, אינה מצדיקה סטייה מן המנגנון הנ"ל שספק אם ניתן לומר לגביו כי מיצויו כרוך בבזבז זמן ארוך.

לא ניתן להתעלם בהקשר זה מן העובדה כי קשה ככל שתהיה מצוקתם של אותן המשפחות, עומדות מן הצד האחר זכויותיהן של המבקשות שאמורות להתברר עד תום ושלצורך בירורן יהיה על בעלי הדין לקבל החלטות מושכלות ואמיצות.

14. בשולי הדברים, ובמאמר מוסגר אציין כי בכל מקרה ועם כל ההבנה לרצון המשיב להתנהל במסגרת המיוחדת של פרק [ט"ז 4](#) לתקנות, על לוחות הזמניים הקצרים הנובעים מן החשיבות שבמתן הסעד המיוחד של פינוי מושכר משוכר המפר ברגל גסה את הוראות הסכם השכירות שנחתם עמו, ספק אם ניתן בנסיבות העניין לבחון את טענות הצדדים במסגרת הצרה והמיוחדת המוסדרת בפרק [ט"ז 4](#) לתקנות הנ"ל. ספק גם אם ניתן בנסיבות העניין לבחון את מערכת היחסים שבין בעלי הדין כמערכת יחסית חוזית בין שוכר למשכיר וספק אם ניתן יהיה לנתק את מהות הזכות שהוקנתה למבקשות, בהתאם להסכם היזמות הנ"ל, להחזיק במושכר ולנהל בו את עסקן, מיתר הזכויות והחובות שקיבלו בעלי הדין כל אחד על עצמו במסגרת אותו הסכם והסכמים מאוחרים לו. כך שבלאו הכי, וככל שלא הייתי מגיעה לכלל מסקנה ולפיה יש לעכב את ההליכים בתיק מכוח הוראת סעיף 5 הנ"ל, ניתן להניח כי התיק לא היה מתברר בלאו הכי בהתאם להוראות פרק טז 4 לתקנות הנ"ל.

#### סוף דבר:

15. על יסוד כל האמור הריני נעתרת לבקשה ומורה על עיכוב ההליכים בתיק, על יסוד הוראת [סעיף 5 לחוק הבוררות](#).

המשיב ישלם למבקשות הוצאות הליך זה בסכום כולל של 2,500 ₪.

סכום ההוצאות הנ"ל ישולם תוך 30 ימים ממועד המצאת החלטה זו למשיב, באמצעות ב"כ, שאם לא כן ישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד למועד תשלומו המלא בפועל.

המזכירות תמציא העתקים לצדדים.

ניתנה היום, י"ט סיוון תשע"ד, 17 יוני 2014, בהעדר הצדדים.

אוסילה אבו אסעד 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)