

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 7966-08-21 בידניצב ואח' נ' פדרמן - בית השקעות נדל"ן ופיננסים בע"מ ואח'

מספר בקשה: 2

לפני כבוד השופטת מיכל עמית - אניסמן

המבקשים

1. פדרמן גרופ חברה ליזמות והשקעות נדל"ן בע"מ
2. אור שחם
3. כפיר למבז
4. איריס מנחם

ע"י ב"כ עו"ד ארז אסרף

נגד

המשיבים

1. סרגיי בידניצב
2. זויה בידניצב

ע"י ב"כ עו"ד יניב כהן ו/או עו"ד אילן גבע ו/או עו"ד אלכס ידגרוב

3. עו"ד אור קמינסקי

ספרות:

סמדר אוטולנגי בוררות - דין ונוהל

ישראל שמעוני דיני בוררות - אופק חדש בבוררות (התשס"א)

חקיקה שאוזכרה:

חוק הבוררות, תשכ"ח-1968: סע' 5, 5(א), 5(ב), 5(ג)

תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018

החלטה

לפניי בקשת המבקשים, הם הנתבעים 1 ו-3-5 בתובענה דנן, להורות על עיכוב ההליכים בתובענה שהגישו המשיבים 1-2 (להלן: "המשיבים") נגדם ונגד המשיב 3, בהתאם להוראות [סעיף 5\(א\)](#) [לחוק הבוררות](#), התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק הבוררות"), בשל תניית בוררות הקיימת בהסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים (להלן: "ההסכם" או "הסכם השיתוף").

רקע עובדתי

1. ביום 3.8.2021 הגישו המשיבים את תביעתם כנגד המבקשים וכנגד המשיב 3. עניינה של התביעה בהסכם שיתוף עליו חתמו המשיבים לרכישת קרקע בעיר הרצליה במסגרת קבוצת רכישה. לטענת המשיבים, על פי הקבוע בהסכם כל רוכש יזרים סך כספי לרכישת חלק בלתי מסוים במקרקעין, כאשר החלוקה של מאה אחוז המקרקעין תתחלק בין הרוכשים בהתאם לשווי השקעתם.
2. בכתב התביעה פירוטו המשיבים כי המבקשת 1 היא חברה יזמית העוסקת בארגון קבוצות רכישה באמצעות המשיב 3, עורך הדין המלווה את העסקה בשמם של המשיבים והיה אמון על הבטחת האינטרסים שלהם כמו גם נאמן להסכם מושא התובענה. המבקש 2 הוא הבעלים של המבקשת 1 והמבקשים 3-4 הם השותפים הנוספים להסכם מושא התובענה.
3. לטענת המשיבים, כפי שבאה לידי ביטוי בכתב התביעה, לאחר ביצוע התשלום ולאחר רכישת הקרקע, התברר להם כי נפלו קורבן ל"עוקץ" שבוצע על ידי המבקשים 1-2 והמשיב 3, שעה שההסכם לא כלל טבלה המפרטת את אופן חלוקת המקרקעין לרוכשים. לטענתם, בעת החתימה על הסכם השיתוף היו הם מיוצגים על ידי המשיב 3 אשר בכוונת מכוון לא הציג, לא צירף ולא החתים אותם על כל מסמך ביחס לחלוקת המקרקעין, במטרה לגזול מהם את כספם ו/או את חלקם במקרקעין, תוך שהוא פועל בניגוד עניינים ולטובת האינטרסים של המבקשים 1-2. בסופו של יום, טוענים המשיבים, נאמר להם כי הם זכאים לשטח של 100 מ"ר במקרקעין בעוד שבהתאם לשיעור הסכום ששולמו מתוך הסכום ששולם עבור כל המקרקעין זכאים הם לשטח של 147 מ"ר.
4. ביום 29.9.2021, עוד בטרם הגישו כתב הגנה, הגישו המבקשים את הבקשה דנן לעיכוב ההליכים בתובענה, מחמת קיומה של תניית בוררות.
5. המשיבים הגישו תשובתם לבקשת ביום 4.11.2021 והמשיב 3 הגיש תשובתו ביום 8.11.2021.

טענות הצדדים

6. **לטענת המבקשים**, המשיבים והמבקשים 2-4, הם צד להסכם שיתוף, אשר מכוחו התבקשו הסעדים העיקריים במסגרת התובענה דנן. בסעיף 17 להסכם הסכימו הצדדים כי **כל** סכסוך שיתגלע בין השותפים בנוגע להסכם השיתוף יוכרע על ידי בורר- דן יחיד וכי חתימה על הסכם השיתוף דינה כדין חתימה על הסכם בוררות.
7. על אף האמור, טוענים המבקשים, החליטו המשיבים לפעול בניגוד להסכמתם במסגרת הסכם השיתוף ולהגיש תביעתם לבית המשפט, תוך שהם גורמים נזק רב ליתר החברים בקבוצת הרכישה, שכן בנוסף להגשת התביעה מסרבים הם לשתף פעולה ולחתום על מסמכים נחוצים לביצוע ההסכם ועסקת המכר ומעכבים את רישום הזכויות במקרקעין על שם השותפים.
8. המבקשים מוסיפים כי המבקשת 1 היא הגורם שארגן את קבוצת הרוכשים ויזם את העסקה והיא אף כלולה, בין היתר, בהסכם למתן שירותים שעליו חתמו המשיבים ואשר מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השיתוף. המבקשת 1 נותנת את הסכמתה האפריורית לליבון הטענות כנגדה במסגרת הליך בוררות.

9. לטענת המבקשים בנסיבות העניין מתקיימים התנאים הקבועים [בסעיף 5 לחוק הבוררות](#), אשר בהתקיימם יורה בית המשפט על עיכוב ההליכים מחמת תניית בוררות.
10. עוד מוסיפים המבקשים, כי הם מוכנים לעשות הכל למען קיום הבוררות לפי הסכם השיתוף.
11. הבקשה נתמכה בתצהירו של המבקש 2.
12. **מנגד, טוענים המשיבים**, כי בהתאם להוראות [תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018](#) (להלן: "התקנות"), לא היה מקום להגיש הבקשה מבלי לקבל את עמדת המשיבים וכן היה על המבקשים להעלותה במסגרת כתב ההגנה מטעמם, אשר טרם הוגש. כמו כן, לטענתם, התצהיר התומך בבקשה הוגש על ידי המבקש 2 בלבד והוא תצהיר "בג"צ" שאינו תואם את הוראות התקנות. לטענת המשיבים, די בכך כדי לדחות הבקשה על הסף.
13. לגופו של עניין טוענים המשיבים, כי לטענותיהם במסגרת התובענה יש חשיבות ציבורית וכן השלכה רוחבית שבגינן יש לברר את התביעה בבית המשפט ולא במסגרת הליך בוררות, שכן טענותיהם של המשיבים הן למרמה מצד המבקשים והמשיב 3 והן מתייחסות אף לצדדים נוספים שאינם חלק מהסכם הבוררות.
14. כמו כן, טוענים המשיבים, כי תניית הבוררות שנקבעה בהסכם השיתוף מהווה תניה מקפחת בחוזה אחיד, אשר נוסח על ידי המשיב 3, מבלי שלמשיבים הייתה כל יכולת לשנות את האמור בו. לטענת המשיבים, תניית הבוררות שוללת מהם את הזכות לפנות לבית המשפט או לקבל סעדים זמניים ומעבירה באופן גורף כל סכסוך בין הצדדים לבוררות.
15. לטענתם, המבקשים לא עשו כל שנדרש לקיום הליך בוררות ובתכתובות שהוחלפו בין הצדדים הם לא עמדו על קיום הבוררות ואף לא הציעו זאת, אלא להיפך, המבקשים התריעו על נקיטה בהליכים משפטיים.
16. המשיבים מוסיפים וטוענים כי הסכם הבוררות לא חל על כל הצדדים להליך שעה שהמבקשת 1 והמשיב 3 אינם חתומים על הסכם השיתוף ועל כן יש לברר התובענה בפני בית המשפט, חלף פיצול ההליך כך שהטענות כנגד המבקשים 2-4 תידונה בבוררות והטענות נגד יתר הצדדים תידונה בפני בית המשפט.
17. **אף המשיב 3 הגיש תשובתו לבקשה, במסגרתה טען**, כי עניינה של התובענה מתמצה בטענה שלפיה המשיבים זכאים, לכאורה, לחלק יחסי גדול יותר במקרקעין אשר נרכשו במסגרת רכישה קבוצתית. לטענת המשיב 3, כל מטרתם של המשיבים היא לנסות ולהפעיל אמצעים פסולים על חברי קבוצת הרוכשים, ובכלל זה על המבקשת 1 ועל המשיב 3, ולנסות לעכב את הליכי הרכישה והשלמת העסקה, מתוך אינטרסים אישיים ורצון לבצע "מקצה שיפורים" בדיעבד להגדלת הנכס אותו רכשו.
18. לטענת המשיב 3, באמצעות הגשת התביעה מעכבים המשיבים את האפשרות להשלים את עסקת הרכישה ורישומה על שם כלל הרוכשים ובכך גורמים נזק רב לשותפיהם בהסכם השיתוף. לטענתו, הוא פנה מספר פעמים למשיבים על מנת לנסות וליצור הידברות ישירה ואולם לצערו פניותיו נפלו על אוזניים ערלות.
19. המשיב 3 טוען, כי לא בכדי קבעו הצדדים להסכם השיתוף מנגנון בוררות מפורש וברור. לשיטתו, תניות בוררות מהוות חלק נדרש ואינהרנטי להסכמי שיתוף במקרקעין, שכן בפנייה להליך בוררות יש כדי לייעל את מנגנון פתרון הסכסוכים שבין השותפים להסכם שיתוף. לטענת המשיב 3, לא בכדי הסכימו הצדדים כי כל סכסוך שיתגלע ביניהם בכל עניין הקשור בהסכם יובא להכרעתו של בורר וכי הכרעתו תהיה סופית, שכן מטרתם הייתה שלא לגרור

ההליכים המשפטיים על פני שנים, מתוך רצון לייעל את פתרון הסכסוכים שעלולים להתגלע ביניהם. מטעם זה אף הוסכם בהסכם השיתוף כי קיום הליך בוררות לא יעכב את המשך ביצוע הסכם המכר.

20. המשיב 3 מוסיף וטוען, כי אין לקבל את טענת המשיבים שלפיה תניית הבוררות היא תניה מקפחת בחוזה אחד, שכן כל הצדדים להסכם השיתוף מכבדים תניה זו מלבד המשיבים אשר באופן אינטרסנטי ובדיעבד טוענים כיום טענות של חוסר הבנה או חוסר ידיעה לגבי חתימתם על ההסכם. לעניין זה טוען המשיב 3, כי תניות בוררות הן תניות הכרחיות בהסכמי שיתוף במקרקעין שכן יש בהן כדי לייעל ולזרז יישוב מחלוקות ופתרון סכסוכים בין צדדים מרובים.

21. לטענת המשיב 3 לא יכולה להיות מחלוקת כי בנסיבות העניין מתקיימים התנאים לעיכוב הליכים לפי [סעיף 5 לחוק הבוררות](#).

22. המשיב 3 מבהיר כי אף הוא מוכן לעשות כל הנדרש לשם קיום הליך הבוררות באופן יעיל.

23. אשר לעובדה כי המשיב 3 אינו צד להסכם השיתוף ולכן תניית הבוררות לא חלה במישור היחסים שבינו לבין המשיבים טוען המשיב 3, כי בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון אף מקום בו אחד הצדדים אינו חתום על הסכם הבוררות רשאי בית המשפט לעכב ההליכים בפניו מחמת קיומה של תניית בוררות, וזאת אם פרשנות אומד דעתם של הצדדים להסכם מובילה למסקנה כי כוונתם היא לברר באופן מלא את המחלוקות ביניהם בבוררות, בין היתר על דרך של צירוף אותן צד שהוא צד חיוני לבירור המחלוקת הכפופה לבוררות, וככל שהצד שאינו חתום על ההסכם נתן לכך הסכמתו.

24. בענייננו, טוען המשיב 3, משהביעו המשיבים עמדתם כי הוא בעל דין חיוני לבירור התובענה, הרי שאין מקום לקבל את טענתם שלפיה שעה שהמשיב 3 אינו צד ישיר להסכם הבוררות הדבר עשוי להוביל לפיצול הדיון, שכן כאמור, אין כל מניעה לצרפו להליך הבוררות וזאת על מנת להגשים את תכליתה של תניית הבוררות.

25. עוד טוען המשיב 3 כי המשיבים לא הצביעו על טעם מיוחד שיש בו כדי להימנע מעיכוב ההליכים.

המסגרת הנורמטיבית

26. [סעיף 5 לחוק הבוררות](#) קובע כי:

”5. (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 ההגנה או בדרך אחרת, אך לא יאוחר מהיום שטען המבקש לראשונה לגופו של ענין התובענה.

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

27. כדי שבית המשפט יורה על עיכובם של הליכים, חייבים להתקיים מספר תנאים. [ברע"א 4986/08 Tyco building servies נ' אלבקס וידאו בע"מ ואח'](#) (פורסם בנבו, 12.4.2010) קבע

בית המשפט העליון, כי [סעיף 5\(א\) לחוק הבוררות](#) מסמיך את בית המשפט לעכב הליכים שהוגשו לפניו אם נתקיימו כל התנאים הבאים:

- א. יש הסכם בוררות בין הצדדים.
- ב. התובענה שהוגשה לבית המשפט מתייחסת לסכסוך שההסכם חל עליו.
- ג. בעל דין שהוא צד להסכם מבקש את עיכוב ההליכים.
- ד. המבקש היה מוכן- והוא מוכן גם בעת הגשת הבקשה- לעשות את כל הדרוש לקיום הבוררות.
- ה. המבקש ביקש את עיכוב ההליכים בכתב ההגנה או בדרך אחרת.
- ו. המבקש פנה בבקשה לעיכוב הליכים לפני שטען לראשונה לגופה של התובענה.

28. גם אם מתקיימים כל התנאים, עדיין מסור לבית המשפט שיקול הדעת אם לעכב את ההליכים אם לאו. ככלל יעכב בית המשפט את ההליכים שבין הצדדים להסכם הבוררות, זולת אם מצא כי קיים טעם מיוחד לכך שהסכסוך לא יידון בבוררות. [ראו: סמדר אוטולנגי בוררות דין ונוהל כרך א 255-256 (מהדורה רביעית מיוחדת, 2005) (להלן: "אוטולנגי"), וכן ישראל שמעוני דיני בוררות- אופק חדש בבוררות 130 (מהדורה שנייה מורחבת, 2014) (להלן: "שמעוני")].

29. נטיית בתי המשפט היא להיעתר לבקשות לעיכוב הליכים מחמת תניית בוררות, מקום בו מתקיימים התנאים הקבועים [בסעיף 5 לחוק הבוררות](#), זאת בהינתן הסכמת הצדדים לפנות להליך בוררות וכן על מנת שלא לגרוע מכוחו של מוסד הבוררות כמנגנון חלופי ליישוב סכסוכים (ראו אוטולנגי, בעמ' 284 והאסמכתאות שם).

30. עם זאת, בפסיקת בתי המשפט השונים הוכרו מספר נימוקים שעל בית המשפט ליתן עליהם את הדעת אף אם מתקיימים התנאים הקבועים [בסעיף 5 לחוק הבוררות](#). אחד השיקולים שעל בית המשפט לשקול בבואו להחליט אם לעכב ההליכים אם לאו קשור בטענת תרמית או כל האשמה אחרת שיש בה כדי להכתים את שמו הטוב של בעל דין (אוטולנגי, בעמ' 296). ואולם, מקום בו המואשם בבית המשפט במרמה הוא המבקש את עיכוב ההליכים והעברת הדיון לבוררות, בדרך כלל בית המשפט ייעתר לבקשתו [\[ע"א 550/75 מורלי נ' בגון, פ"ד \(2\) 309 \(1976\)\]](#).

31. שיקול נוסף אליו על בית המשפט לתת את הדעת היא שאלת פיצול הדיון, קרי סיטואציה שבה התביעה היא בין מספר בעלי דין, שרק בין אחדים מהם קיים הסכם בוררות. השיקולים הנגדיים שעומדים בפני בית המשפט במקרה כזה הם חוסר הנוחות של הצדדים בפיצול הדיון אל מול עקרון כיבוד הסכמים (אוטולנגי, בעמ' 302).

32. לעניין זה, על בית המשפט לשקול את מידת הנחיצות שבצירוף הצדדים לתביעה. כלומר, עליו לבחון אם התביעה כנגד מי שאינו צד להסכם הבוררות באמת הכרחית ואם לא צורך אך כדי לחמוק מהסכם הבוררות.

33. לעניין זה, נקבע [ברע"א 9542/06 ליכטנשטיין נ' איי.אי.ג'י החזקות במשכנתאות בע"מ](#) (פורסם בנבו, 14.1.2010) (להלן: "עניין ליכטנשטיין"), כי הגם שבהינתן האופי ההסכמי של פנייה להליך בוררות, הצדדים החתומים על הסכם הבוררות הם אלה שההסכם מחייב אותם, הסכם בוררות, ככל חוזה, נתון לפרשנות תכליתית על פי אומד דעתם של הצדדים לו. תכליתו

של הסכם בוררות היא לאפשר פתרון שלם וכולל של המחלוקת בין הצדדים לו בהליך של בוררות. תכלית זו לא תקוים אם ניתן יהיה לסכל את הליך הבוררות על ידי אי שילובו של גורם הקשור לנושא הבוררות או לאחד מבעלי הדין הכפוף להסכם הבוררות. על פי קביעתו של בית המשפט העליון, פרשנות אומד דעת הצדדים עשויה להוביל למסקנה כי כוונתם היא לברר באופן מלא וכולל את המחלוקת ביניהם, בין היתר על דרך של צירוף גורמים שהם צדדים חיוניים לבירור המחלוקת הכפופה לבוררות, ואשר לולא יצורפו בירור הסכסוך בבוררות יהיה חלקי ובלתי שלם.

עוד נקבע, כי גם דרישת תום הלב, שהצדדים להסכם בוררות חבים בה, עשויה שלא להתיישב עם ניסיונו של צד להסכם בוררות לסכל הליך בוררות על ידי העלאת טענה כי הוא אינו מסכים לניהול הבוררות בשיתוף צד חיוני לבירור המחלוקת מן הטעם שאינו חתום על הסכם הבוררות.

עם זאת, נקבע כי צירופו של צד שאינו חתום על הסכם הבוררות מותנית בהסכמתו לקחת חלק בהליך זה.

34. [ברע"א 985/93 אלרינה אינוסטמנט קורפוריישן נ' ברקי פטה המפריס \(ישראל\) בע"מ, פ"ד](#)

מח(1) 397 (1993) (להלן: "עניין אלרינה") נקבע לעניין זה המבחן הדו-שלבי, אשר אומץ כהלכה. על פי מבחן זה יש לבחון תחילה את שאלת ה"נחיצות הדיונית", קרי אם צורך לתובענה מי שאינו צד להסכם הבוררות צירוף של אמת. בשלב שני יש לבחון את שאלת ה"נחיצות המהותית", קרי האם חיוני שהדיון לא יפוצל, שאחרת יקבעו תוצאות או ממצאים סותרים, ואם קיים חשש שלתובע לא יהיה סעד עקב הממצאים הסותרים (ראו גם שמעוני, בעמ' 130).

35. עוד נקבע בעניין אלרינה, כי השאיפה לרכז את ההליכים לפני גורם שיפוטי אחד אינה מהווה כשלעצמה את ה"טעם המיוחד" הנדרש לפי [סעיף 5\(ג\) לחוק הבוררות](#) כדי לא לעכב את ההליכים בתובענה כאשר קיים הסכם בוררות [ראו גם [רע"א 7242/10 י.ד מילניוס בע"מ נ' "חוסן" כפר שיתופי תנועת חירות בית"ר ע"ש שלמה בן יוסף בע"מ](#) (פורסם בנבו, 12.12.2010), וכן [רע"א 3925/12 רונן נ' כהן](#) (פורסם בנבו, 17.6.2013)].

36. [ברע"א 3331/14 Siemens AG נ' חברת החשמל לישראל בע"מ](#) (פורסם בנבו, 13.8.2014) קבע בית המשפט העליון, כי המונח "טעם מיוחד" שבגינו רשאי בית המשפט שלא לעכב הליכים מקום בו קיים הסכם בוררות אינו מתוחם לרשימה סגורה של חריגים, ויש לבחון כל מקרה לגופו, על פי נסיבותיו. עם זאת, נקבע, יש לזכור כי עיכוב ההליך הוא הכלל והימנעות מעיכוב היא החריג.

דיון והכרעה

37. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, מצאתי כי דין הבקשה לעיכוב ההליכים בתובענה דן בשל תניית בוררות להתקבל. ואנמק.

38. בסעיף 17 להסכם השיתוף, קבעו הצדדים כדלקמן:

17. בוררות

17.1. כל סכסוך שיתגלע בין השותפים, בינם לבין עצמם או בינם או מי מהם לבין הוועד, בכל עניין הקשור בהסכם זה ובביצוע הוראותיו, בקיומן ו/או בהפרתן, יובא להכרעתו של בורר דן - יחיד שיתמנה על-ידי הצדדים למחלוקת בהסכמה. לא הסכימו הצדדים למחלוקת למינוי בורר תוך 15 יום מפניית צד אחד לצד האחר או לצדדים האחרים, יתמנה הבורר על-ידי ראש לשכת עוה"ד על-פי בקשת כל צד מעוניין. חתימתם של הצדדים על הסכם זה דינה כדין חתימה על הסכם בוררות. הבורר יהיה כפוף להוראות הדין המחוזי והוא מקבל הוראות לפסוק בהתאם להוראות הסכם זה. הבורר יהיה פטור מכללי הראיות ומסדרי הדין הנהוגים בישראל, החלטתו תהא סופית אולם הוא יהיה חייב לנמקה.

17.2. תבורר יהיה מוסמך לתת סעדים זמניים, לרבות צווי עיקול, עיכובן ותפיסה וכן החלטות ביניים אחרות כפי שיראה לו לנכון ולצורך.

17.3. כל צד לבוררות מתחייב בזאת באופן סופי ומוחלט לוותר על סעד של עיכוב תשלומים וכן על סעד כלשהו אשר יהא בו כדי לעכב בדרך כלשהי את התקדמות ביצוע הסכם זה והסכם המכר.

39. מלשון הסעיף עולה כי הצדדים להסכם השיתוף הסכימו כי כל סכסוך ביניהם, בכל עניין הקשור בהסכם ובביצוע הוראותיו יובא להכרעת בורר, ואף הסכימו כי חתימה על הסכם השיתוף דינה כחתימה על הסכם בוררות. עוד הוסכם כי הבורר יהיה כפוף להוראות הדין המהותי וכי החלטתו תהיה סופית אולם הוא יהיה חייב לנמקה.

40. בהינתן נוסחו של סעיף 17 להסכם השיתוף לא יכול להיות חולק כי בין המשיבים לבין המבקשים 2-4 קיים הסכם בוררות. משכך, מתקיים התנאי הראשון לעיכוב הליכים לפי [סעיף 5 לחוק הבוררות](#).

41. לעניין זה, טענו המשיבים כי תניית הבוררות היא תניה מקפחת בחוזה אחיד. טענה זו של המשיבים נטענה בעלמא, ללא ביסוס וללא פירוט מדוע לשיטתם של המשיבים מדובר בתניה מקפחת. יובהר כי בניגוד לטענת המשיבים, תניית הבוררות אינה שוללת מהם את האפשרות לברר את טענותיהם, אלא אך קובעת כי בירור זה ייעשה במסגרת הליך בוררות. תניית הבוררות אף אינה שוללת מהם את האפשרות לקבל סעדים זמניים, שכן בסעיף 17.2 להסכם מפורשות הסכימו הצדדים כי הבורר יהיה מוסמך ליתן סעדים זמניים. לעניין זה, מקובלת עלי טענתו של המשיב 3 שלפיה מדובר בתניה מקובלת בהסכמי שיתוף במקרקעין. משכך, אין בידי לקבל את טענתם של המשיבים שלפיה מדובר בתניה מקפחת.

42. בנוסף, אין ואף לא יכול להיות חולק על כך, שהתובענה דן היא תובענה המתייחסת לסכסוך שהסכם הבוררות חל עליו. כאמור לעיל, עניינה של התובענה הוא בטענות המשיבים שלפיהן הם זכאים לחלק גדול יותר במקרקעין, זאת בהתאם להוראותיו של הסכם השיתוף. שעה שסעיף 17 להסכם השיתוף קובע כי כל סכסוך הקשור להסכם השיתוף הקשור בהסכם ובביצוע הוראותיו יועבר להכרעת בורר, הרי שהמחלוקת בין הצדדים היא מחלוקת שתניית הבוררות חלה עליה. משכך, מתקיים אף התנאי השני לעיכוב ההליכים לפי [סעיף 5 לחוק הבוררות](#).

43. כמפורט לעיל, התנאי השלישי הנדרש לשם עיכוב ההליכים הוא שהבקשה תוגש על ידי מי שהוא צד להסכם הבוררות. שעה שהמבקשים 2-4 הם צד להסכם הבוררות, דומה כי אף תנאי זה מתקיים. הגם שהבקשה הוגשה אף על ידי המבקשת 1, אשר אינה צד להסכם הבוררות,

- דומני כי אין בכך כדי לגרוע מהתקיימותו של תנאי זה, שעה שהמבקשים 2-4 הם צדדים להסכם הבוררות. האפשרות לצרף המבקשת 1 להליך הבוררות תידון להלן.
44. המבקשים מציינים בבקשתם כי הם מוכנים לעשות כל הנדרש לשם קיום הבוררות לפי ההסכם. טענה זו נתמכה בתצהירו של המבקש 2, אשר אף ציין כי ברצונו להגיש בקשה ליו"ר לשכת עורכי הדין על מנת שימנה בורר לליבון המחלוקות בין הצדדים. דומני כי די בכך כדי לתמוך בטענת המבקשים שלפיה הם מוכנים לעשות כל הנדרש לשם קיום הליך הבוררות.
45. אין בטענת המשיבים שלפיה תצהירו של המבקש 2 הוא "תצהיר בג"צ"י" כדי לגרוע ממסקנתי, שכן הסעיף בתצהירו של המבקש 2 המתייחס לנכונות המבקשים לעשות הנדרש לקיום הליך הבוררות אינו על דרך ההפניה, אלא מפרט את טענותיו של המבקש 2 לעניין זה.
46. המבקשים הגישו את בקשתם בכתב, בצירוף תצהיר ואסמכתאות, עוד בטרם הגישו כתב הגנה ולפני שטענו לראשונה לגופה של התובענה. משכך, מתקיימים אף התנאים החמישי והשישי לעיכוב ההליכים.
47. אין בידי לקבל את טענת המשיבים לעניין זה, שלפיה היה על המבקשים להעלות את בקשתם במסגרת כתב ההגנה, זאת בהינתן לשונו המפורשת של [סעיף 5\(ב\) לחוק הבוררות](#), אשר קובע כי בקשה לעיכוב הליכים יכולה להיות מוגשת בכתב ההגנה או [בדרך אחרת](#).
48. נוכח האמור, מתקיימים כל התנאים הנדרשים לשם עיכוב ההליכים לפי [סעיף 5 לחוק הבוררות](#).
49. משכך, כל שנותר לבחון הוא אם קיים טעם מיוחד לכך שהסכסוך לא יידון בבוררות. זאת יש לבחון בשים לב להלכה הפסוקה שלפיה הכלל הוא כי יש לעכב ההליכים, בהתקיים התנאים המנויים לעיל, והימנעות מעיכוב היא החריג.
50. לעניין זה טענו המשיבים, כמפורט לעיל, כי שעה שהמבקשת 1 והמשיב 3 אינם צד להסכם הבוררות, הרי שלו תתקבל הבקשה לעכב ההליכים, יחול העיכוב אך על ההליכים כנגד המבקשים 2-4 ואילו ההליכים כנגד המבקשת 1 והמשיב 3 ימשיכו להתנהל בפני בית המשפט. פיצול זה, לטענתם, מהווה טעם מיוחד שבגיניו יש לדחות הבקשה, שכן הוא יכביד על בעלי הדין ועלול להביא להכרעות סותרות.
51. לעניין זה כבר נקבע בפסיקת בית המשפט העליון המובאת לעיל, כי הרצון להימנע מפיצול הדיון אינו מהווה כשלעצמו טעם מיוחד שיש בו כדי למנוע מבית המשפט לעכב את ההליכים מקום בו קיים בין הצדדים הסכם בוררות, כי יש לבחון כל מקרה לגופו, וכי המבחן בו על בית המשפט לנקוט הוא המבחן הדו שלבי. הנטל להוכיח כי מתקיים טעם מיוחד שבגיניו יש לדחות בקשה לעיכוב הליכים מחמת תניית בוררות מוטל על התובע (ראו עניין אלרינה הנ"ל).
52. בנסיבות העניין שלפניי, לא מצאתי כי פיצול הדיון מהווה טעם מיוחד שיש בו כדי למנוע את עיכוב ההליכים בתובענה מחמת תניית הבוררות הקבועה בהסכם השיתוף.
53. כשלב ראשון במבחן הדו שלבי על בית המשפט לבחון את הנחיצות הדיונית, כלומר את השאלה אם צורפו לתובענה בעלי הדין, ובעניינינו- המבקשת 1 והמשיב 3, צירוף של אמת, או רק כדי שתהיה בידי התובעים, המשיבים, עילה להתחמק מהתחייבותם ליישב את הסכסוך בבוררות.
- בעניינינו, המבקשת 1 והמשיב 3 אינם חולקים על כך כי הם בעלי דין נחוצים ומשכך אין בידי לקבוע כי צדדים אלה צורפו לתובענה אך מתוך כוונה של המשיבים להתחמק מפנייה להליך בוררות.

54. אשר למבחן הנחיצות המהותית נקבע בעניין אלרינה, כי יש לבחון אם חיוני הוא, כדי שיהיה בידי המשיבים לזכות בסעד אפקטיבי, כי הדיון לא יפוצל אלא יתנהל כמקשה אחת. המשיבים כלל לא טענו כי לו יפוצל הדיון תיפגע יכולתם לזכות בסעדים שלהם הם עותרים. משכך, לא עמדו בנטל המוטל עליהם לעניין זה. עם זאת, אף אם אצא מנקודת הנחה שמתקיימת נחיצות מהותית בעניינם של המבקשת 1 והמשיב 3, איני סבורה כי די בכך כדי לדחות הבקשה לעיכוב ההליכים.
55. כאמור, בעניין ליכטנשטיין נקבע כי אף מקום בו אחד הצדדים לתובענה אינו חתום על הסכם הבוררות רשאי בית המשפט לעכב ההליכים בפניו מחמת קיומה של תניית בוררות, וזאת אם פרשנות אומד דעתם של הצדדים להסכם מובילה למסקנה כי כוונתם היא לברר באופן מלא את המחלוקת ביניהם בבוררות, בין היתר על דרך של צירוף אותו צד שהוא צד חיוני לבירור המחלוקת הכפופה לבוררות, וככל שהצד שאינו חתום על ההסכם נתן לכך הסכמתו.
56. בעניינינו, סבורתני כי מנוסחו של סעיף 17 להסכם השיתוף עולה כי אומד דעתם של הצדדים לו אכן מוביל למסקנה כי כוונתם הייתה לברר באופן מלא את מחלוקת ביניהם בבוררות, שעה שהסעיף מתייחס לכל מחלוקת הקשורה בהוראותיו של הסכם השיתוף. לעניין זה, מקובלת עלי טענתו של המשיב 3 שלפיה תכליתו של מנגנון הבוררות שנקבע בהסכם הייתה להביא לפתרון מהיר של סכסוכים הקשורים לעסקה מושא התובענה, באופן שיאפשר את השלמתה ואת הרישום על פיה בהקדם. הדבר עולה אף מלשונו של סעיף 17.3 להסכם. משכך, הרי שיש חשיבות בדיון בעניינם של כל הצדדים, לרבות המבקשת 1 והמשיב 3, במסגרת הבוררות, הן כדי להביא לייעול ההליך והן כדי לרכז הדיון בטענות המשיבים כלפי כל הנתבעים בתביעתם בהליך אחד, שהרי טענותיהם כנגד המבקשים 2-4 שלובות בטענותיהם כנגד המבקשת 1 והמשיב 3.
57. זאת ועוד, הן המבקשת 1 והן המשיב 3 הביעו את הסכמתם לברר הטענות בנוגע אליהם במסגרת הליך בוררות. משכך, אין בידי לקבוע כי העובדה שאינם צדדים להסכם הבוררות מהווה טעם מיוחד שיש בו כדי להביא לדחיית הבקשה לעיכוב ההליכים.
58. כמפורט לעיל, לטענת המשיבים שעה שכתב התביעה עוסק בטענות למרמה, הרי שיש אינטרס ציבורי לברר התובענה בפני בית המשפט ומשכך מתקיים טעם מיוחד שבגיניו על בית המשפט לדחות הבקשה לעיכוב ההליכים. אין בידי לקבל טענה זו.
59. ראשית, אף טענה זו של המשיבים נטענה בעלמא, ללא כל פירוט. שנית, מעיון בכתב התביעה עולה כי בבסיס התביעה עומד סכסוך חוזי אשר לפרשנות הסכם השיתוף והמצגים שהוצגו בטרם כריתתו. סכסוך זה הוא אך בין הצדדים להסכם השיתוף ובין המבקשת 1 והמשיב 3, הקשורים למו"מ שהתקיים לפני החתימה על הסכם השיתוף ולהתנהלות בין הצדדים לאחר מכן ואיני סבורה כי המבקשים הצביעו על אינטרס ציבורי לבררו בפני בית המשפט.
60. זאת ועוד, כאמור, מקום בו המואשם בבית המשפט במרמה הוא המבקש את עיכוב ההליכים והעברת הדיון לבוררות, בדרך כלל בית המשפט ייעתר לבקשתו. בעניינינו, המשיבים טוענים למרמה מצידם של המבקשים 1-2 ושל המשיב 3. צדדים אלה מסכימים להפניית הסכסוך להליך בוררות.
61. משכך, הרי שבנסיבות העניין לא מתקיים טעם מיוחד שבגיניו יש לדחות הבקשה לעיכוב ההליכים לפי [סעיף 5 לחוק הבוררות](#), מקום בו מתקיימים כל התנאים הקבועים [בסעיף 5](#), כמפורט לעיל.

סוף דבר

62. נוכח כל האמור לעיל, דין הבקשה להתקבל.

63. לפיכך, אני מורה על עיכוב ההליכים בתיק, בעניינם של כלל הנתבעים.

המזכירות תדוור העתק החלטתי זו לב"כ הצדדים.

ניתנה היום, ה' כסלו תשפ"ב, 09
נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.

מיכל עמית אניסמן 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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