

**בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

הפ"ב 55102-10-19 ניצני אריאל בע"מ נ' שבתאי  
 הפ"ב 57279-10-19 שבתאי נ' ניצני אריאל בע"מ

לפני כבוד השופטת הדס פלד

המבקשת: ניצני אריאל בע"מ

נגד

המשיב: יזהר שבתאי

ספרות:

סמדר אוטולנגי בוררות - דין ונוהל

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

חקיקה שאוזכרה:

חוק הבוררות, תשכ"ח-1968: סע' 24, 24(10), 24(3), 24(4)

**פסק דין**

זוהי בקשה לביטול פסק בוררות מיום 16.7.19, שניתן על ידי הבורר אינג' ניר אנגל (להלן: "הבורר") ואשר חייב את המבקשת לשלם למשיב סך של 377,735 ₪, בתוספת ריבית והצמדה החל ממועד הגשת התביעה וכן מחצית מההוצאות שנשא בהן המשיב במסגרת הבוררות.

**רקע וטענות הצדדים**

1. המשיב הגיש כנגד המבקשת תביעה כספית על סך 837,871 ₪ (400,000 ₪) לצרכי אגרה, בטענה כי התקשר עם המבקשת לרכישת דירת מגורים ביישוב אריאל והמבקשת הפרה באופן יסודי את הוראות הסכם המכר, לא מסרה את החזקה במועד הקבוע, אלא בחלוף שנים ובנתה את הדירה באופן רשלני.

2. המשיב צירף לכתב התביעה שתי חוות דעת, האחת של המהנדס דניאל שרביט (להלן: "חו"ד שרביט") על סך 48,496 ₪ והשנייה של המהנדס יעקב מרזוק על סך 424,000 ₪ (להלן: "חו"ד מרזוק"). בחו"ד מרזוק נקבעו ממצאים לעניין בניית קומה א' בניגוד לתכניות. עפ"י חוות הדעת, מבחינה שמאית, קיימת פגיעה בשווי הנכס ומבחינה הנדסית, הליקוי ואי ההתאמה ניתנים לתיקון על ידי הריסת קומה א' ובנייתה מחדש, באופן שחדרי השינה ימוקמו בצד דרום וחדרי השירות ימוקמו בצד צפון, בעלות של 255,000 ₪ פלוס מע"מ.
3. המבקשת הגישה כתב הגנה ובמסגרתו צירפה חוות דעת של שמאי מקרקעין דניאל ישראלי, (להלן: "חו"ד ישראלי"). אליבא למומחה מטעם המבקשת "לא קיימת פגיעה בנכס התובע בגין בניית קומה א' בצורה הפוכה לעומת תכניות המכר וכן בגין הטענות הנוספות של התובע...".
4. הצדדים מסרו את המחלוקות, כמפורט בכתבי הטענות, לבוררות ומינו את אינג' ניר אנגל, לבורר דן יחיד. הסכם הבוררות נחתם בחודש אפריל 2018. בהסכם הבוררות נקבע כי הבורר לא יהיה כפוף לדיני הראיות ו/או לכללי הפרוצדורה ו/או לדין המהותי ולא יהיה חייב לנמק את החלטותיו, למעט את פסק הבוררות, שינומק בקצרה. לאחר הליך בורות, במסגרתו נחקרו העדים והמומחים מטעם שני הצדדים, ניתן פסק הדין נשוא הבקשות שבפניי.
5. בפסק הבוררות קבע הבורר לענין אי ההתאמה בקומה א' כי " אין כל צל של ספק שקרתה "תקלה" אצל הנתבעת ואו מי מטעמה ובעקבותיה חלה אי התאמה בין תכניות המכר ובין התכניות בפועל שעל פיהן נבנה בית המגורים" (סעיף 3 א' 1 לפסק הבוררות), הבורר מוסיף כי מצא להעדיף את חו"ד מרזוק שהיתה עקבית והגיונית על פני חו"ד ישראלי (סעיף 3 א' לפסק הבוררות) וקבע "אני סבור שהערכתו של המומחה מרזוק היתה על הרף התחתון והיא עדיפה וזולה יותר מקביעת ירידת ערך בשווי הזכויות בנכס לאור מיקומו ובידולו ואני מקבלת ומחייב את הנתבעת לשלם לתובע את העלות הנתבעת להריסה ובניה מחדש של הקומה העליונה ובסך של 255,000 ₪ + מע"מ = 298,350 ₪" (סעיף 3 א' 7 לפסק הבוררות).
6. ביום 1.9.19 הגישה המבקשת הבקשה לביטול פסק הבוררות. הבקשה הוגשה לתיק המקורי במסגרתו עוכבו ההליכים (ת.א. 15318-11-17). ביום 20.8.19 ניתנה החלטת בית המשפט בת.א. 15318-11-17, על פיה לא הצביעה המבקשת על מקור סמכות בית המשפט להכריע במסגרת אותו הליך בבקשה לביטול פסק בורר וכי על המבקשת לנקוט בהליך חדש ונפרד. או אז, הגישה המבקשת בקשה זו. נוכח נסיבות אלה, אני נעתרת לבקשה להארכת המועד להגשת הבקשה לביטול פסק הבוררות.

7. המבקשת טוענת, כי פסק הבוררות המחייב אותה בתשלום בגין ההריסה ובנייה מחדש, כפי שהוערך בחו"ד מרזוק, ניתן בחריגה מהסמכות שניתנה לבורר. הבורר אשר קבע כי זהו הרף התחתון והנמוך של פיצוי בגין ירידת ערך, פסק ברכיבי תביעה שאינם קיימים ולסעד שלא הוכח בפניו. לטענתה, המשיב לא הניח בפני הבורר חוות דעת לעניין פיצוי בגין ירידת ערך ואילו בחוות הדעת של המומחה מטעמה נקבע מפורשות, כי אין ירידת ערך.
- המבקשת טוענת כי הבורר הוציא תחת ידו פסק דין אשר חייב אותה בתשלום העלות בגין הבנייה וההריסה מחדש של קומה א', שעה שלא הונחה בפניו תביעה שעניינה הריסה ובניית הבית מחדש, לא הוכח הצורך בהריסת הקומה ובנייתה מחדש ולא נבדקה אפשרות לקבלת היתר מהרשות המוסמכת לביצוע עבודות ההריסה והבנייה.
8. המבקשת טוענת כי יש לבטל את פסק הבורר בעילות הנקובות בסעיף [24 \(3\)](#) ו- [\(10\)24](#), [לחוק הבוררות](#) תשכ"ח-1968 (להלן: "[חוק הבוררות](#)"), עת הבורר חרג מהסמכויות הנתונות לו לפי הסכם הבוררות וכן כי קיימת עילה, שעל פיה היה בית המשפט מבטל פסק דין סופי שאין עליו ערעור.
9. המשיב מצדו הגיש בקשה לאישור פסק הבוררות.

### דין והכרעה

10. דיני הבוררות בנויים על מדיניות משפטית שעיקרה חיזוקו של מוסד הבוררות וצמצום ההתערבות השיפוטית במהלכו. התערבות שיפוטית לביטולו של פסק בורר הינה בבחינת צעד חריג, רב משמעות והשלכות שיש לנקוט אותו במקרים נדירים, מקום שנמצא לכך בסיס איתן. אין בית-המשפט רשאי להתערב בפסק הבורר אפילו סבור הוא כי טעה טעות מהותית, בין עובדתית ובין משפטית, וגם אם על-פי תפיסתו הפעיל הבורר את שיקול-דעתו בצורה בלתי שקולה ([רע"א 3680/00 אהרון גמליאלי נ' מגשימים כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ](#), נז(6) 605 (2003) עמ' 624, ס' 15 לפסק דינה של כבי השופטת פרוקציה והאסמכתאות שם; [רע"א 9077/12 אספניולי נ' בן עזריה בע"מ](#) (13/5/13)). בית המשפט הדן בבקשה לביטול פסק בורר בוחן את תקינות הליך הבוררות, ללא בחינה מהותית של תוצאות הליך הבוררות [[רע"א 2237/03 אפרים שועלי בניין והשקעות בע"מ נ' המועצה המקומית תל מונד, פ"ד נט\(4\) 529, 542-543 \(2005\)](#)]. אמות המידה העיקריות לבחינת השאלה אם יש לבטל פסק בוררות או לאשרו הן עילות הביטול המנויות [בסעיף 24](#) לחוק, שאותן יש לפרש באופן דווקני ומצומצם מתוך רצון לתת תוקף לפסק הבוררות (סמדר אוטולנגי, [בוררות – דין ונוהל](#) (מהדורה 3, תשנ"א), עמ' 428 (להלן: "[אוטולנגי](#)")).
11. אכן, שחרור הבורר מסדרי הדין אין בו משום הכשר לפגוע בזכויות הצדדים מכוח כללי הצדק הטבעי. זכויות אלה חלות בבוררות גם מקום בו שוחרר הבורר מסדרי הדין ודיני הראיות (ר' פסק דינו של השופט (כתוארו אז) מ' חשין [ברע"א 9808/02 כץ נ' מילמן, פ"ד נח\(2\) 901, 907 \(2004\)](#); [אוטולנגי בוררות דין ונוהל](#) א 640 (2005); [אוטולנגי ב 1029](#)).

12. המבקשת עותרת לביטול פסק הבוררות מכוח [סעיפים 24\(3\)](#) ו- [24\(10\)](#) [לחוק הבוררות](#). לטענתה, הבורר חרג מסמכותו וכן קיימת עילה, שעל פיה היה בית המשפט מבטל פסק דין סופי שאין עליו ערעור.
13. אין בידי לקבל טענות המבקשת. הרכיב בגין הריסה ובנייה של קומה א' צויין מפורשות בכתב התביעה כחלק מהסעדים להם עתר המשיב, על בסיס חו"ד מרזוק אשר אמד עלויות אלה ואשר צורפה לכתב התביעה.
14. המשיב עתר בסעיף 59ד' לכתב התביעה, לחייב את המבקשת "בגין ירידת ערך והליקויים בחוות דעת המומחה, המהנדס יעקב מרזוק סך 424,000 ₪ (נספח ז') יש להוסיף מע"מ על הרכיב בגין עלות הריסה ובנייה מחדש על סך 255,000 ₪".
15. מרזוק קבע בסעיפים 1.5- 1.6 לחוות דעתו, לענין אי ההתאמה בקומה א', כי "מבחינה שמאית קיימת כאן פגיעה בשווי הנכס של המזמין" .. "מבחינה הנדסית, הליקוי ואי ההתאמה לתוכניות ניתנת לתיקון ע"י הריסת קומה א' ובנייתה מחדש בצורה שחדרי השינה ימוקמו בצד דרום וחדרי השירות ימוקמו בצד צפון". מרזוק אמד את "עלות הריסה ובנייה מחדש של קומה א' לפי תכנית המכר תהיה 255,000 ₪ + מע"מ" (סעיף י"ד לחוות הדעת).
16. בהסכם הבוררות הגדירו הצדדים את המחלוקת "כמפורט בכתבי הטענות".
17. המבקשת טוענת כנגד הנמקת הבורר ולפיה "אני סבור שהערכתו של המומחה מרזוק היתה על הרף התחתון והיא עדיפה וזולה יותר מקביעת ירידת ערך בשווי הזכויות בנכס". לטענתה, הפיצוי בגין החניה בסך 25,000 ₪ כולל מע"מ (סעיף י"ד לחוות דעת מרזוק), הינו הפיצוי היחיד בחוות הדעת בגין ירידת ערך, כאשר מנגד, בחוות דעת המומחה מטעמה, נקבע כי אין ירידת ערך ומכאן שלא היתה בפני הבורר תשתית לקבוע קיומה של ירידת ערך.
18. דבריו אלה של הבורר, אינם מהווים עילה לביטול פסק הבוררות. הצדדים מסרו את ההכרעה בסכסוך לבורר מקצועי הרשאי לעשות שימוש בדיעותיו האישיות ולא ניתן לומר כי "הבורר פעל ללא סמכות או שחרג מהסמכויות הנתונות לו לפי הסכם הבוררות"; (סעיף [24\(3\)](#) [לחוק הבוררות](#)).
- בהפ"ב (מחוזי חי') 27357-03-14 [רכבת ישראל בע"מ נ' עירית נהריה](#) (פורסם בנבו, 26.07.2015), דחה ביהמ"ש טענה הנסמכת על עילת ביטול לפי [ס' 24\(4\)](#) [לחוק הבוררות](#), בטענה לפיה לא ניתנה הזדמנות נאותה לטעון ולהביא ראיות, תוך שקבע כי מקום בו הצדדים בחרו בבוררים מקצועיים רשאים הבוררים לעשות שימוש בדיעותיהם האישיות בשל בקיאותם ומומחיותם ראו גם [רע"א 6336/97 מקורות, חברת מים בע"מ נ' קיבוץ משמר העמק, אגודה חקלאית שיתופית בע"מ](#), (3.12.97).

19. סמכותו של הבורר מעוגנת בהסכם הבוררות. הצדדים העבירו להכרעתו את המחלוקת כמפורט בכתבי הטענות.
20. כאמור, לא מצאתי בטענות המבקשת עילה לביטול פסק הבורר אשר אימץ את חו"ד מרזוק לאחר דיון בפניו במסגרתו אף נשמעו הצדדים והמומחים. חוות הדעת צורפה לכתב התביעה וברי, כי נכללה בהגדת המחלוקת אשר הועברה לבוררות כמפורט בהסכם הבוררות.
21. **יתירה מכך, בית המשפט אינו מחויב לבטל פסק בוררות. הוא רשאי לבטלו וכן לדחות בקשה לביטול על אף קיומה של עילת ביטול, אם סבור הוא שלא ייגרם בשל כך עיוות דין. "על המבקש לחלוף על פני משוכת "המסננת" שבסעיף 26(א) לחוק ולשכנע את בית המשפט כי אכן יש לבטל את פסק הבורר היות שנגרם לו עיוות דין" (י. שמעוני, אופק חדש בבוררות, עמ' 611).**
22. איני סבורה כי נגרם למבקשת עיוות דין והמבקשת אף לא הניחה לכך כל תשתית. נדמה כי לא יכולה להיות מחלוקת על קיומה של אי התאמה בבנית קומה א' ביחס לתוכניות. האמדן בחוות הדעת מטעם המשיב, לעלויות ההתאמה, צורף כבר בשלב הגשת התביעה. ניתנה למבקשת הזדמנות לטעון את טענותיה והציג את כל ראיותיה בכל שלב משלבי הבוררות.
23. אשר על כן הבקשה לביטול פסק הבוררות נדחית. המבקשת תישא בהוצאות המשיב בסך 10,000 ₪ וזאת בתוך 30 ימים. סכום זה, ככל שלא ישולם במועד, ישא ריבית והפרשי הצמדה כדין עד התשלום בפועל.
24. הבקשה לאישור פסק הבורר מתקבלת.

ניתן היום, ט"ו סיוון תש"פ, 07 יוני 2020, בהעדר הצדדים.

הדס פלד 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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