

## בית משפט השלום בעפולה

ה"פ 61668-05-20 שרמן נ' יסודות המגדל - מגדל העמק ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת ודאד יונס גנאים

אלכסנדר שרמן

מבקש/תובע

נגד

משיבות/נתבעות

1. יסודות המגדל - מגדל העמק
2. קרן - קידום ריכוז וניהול בע"מ

חקיקה שאוזכרה:

חוק הבוררות, תשכ"ח-1968: סע' 4(9), 5, 21א, 29ב

חוק החוזים האחידים, תשמ"ג-1982: סע' 2, 3, 4(8)

תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 (כפי שהיו נכון ליום 31.12.2020): סע' 5

### החלטה

ביום 27.5.20 הגיש התובע תביעה לצו עשה או צו מניעה זמני במעמד צד אחד למנוע מהמשיבים להמשיך בביצוע גג הבניין של יחידת הדיור מס' 48 במגרש 45 ולהורות לנתבעות או מי טעמן לבצע תיקון או הריסה של גג יחידת הדיור הנ"ל כפי שנבנה עד כה ולבצעו בהתאם לתוכנית המקורית שניתנה והוצגה לו בטרם חתימת הסכם הרכישה וההצטרפות למשיבה מס' 1 (דגם B).

על פי הנטען בבקשה המבקש חתם ביום 5.5.19 על הסכם מכר בו רכש את זכויותיה של גב' ריידמן ארינה שבעלותה 162/10000 חלקים מהמקרקעין המצויים בגוש 17881 חלקה 51 ביישוב מגדל העמק אשר התאגדה יחד עם רוכשים נוספים במסגרת העמותה- משיבה מס' 1, שהוקמה לצורך הקמת שכונת מגורים בת 75 יחידות דיור במגדל העמק על ידי רכישת קרקע מרמ"י ובניה

במשותף, בדרך של בניה עצמית של יחידות דיור דו משפחתיות למגורי חברי העמותה. הנתבעת מס' 2 הינה חברת ייעוץ לפרוייקט.

בהמרצת הפתיחה ובבקשה לסעד זמני טען התובע כי בטרם חתם על הסכם הרכישה פנה לנתבעת מס' 1 בבקשה לקבלת מידע לגבי יחידת הדיור, תנאי העסקה ותכנון הנכס והוסבר לו כי הפרוייקט נמצא בשלב שלאחר קבלת היתר בניה ושהחלה הבניה באתר. על פי תכנון הדירה אותו קיבל, גג הבניין הינו בשיפוע כאשר גובה הגג בחלק הבניין של דירתו הינו 9 מ' ואילו גובה גג הבניין בחלק הבניין של הדירה השכנה הינו 6.55 מ', כן הוסבר לו כי המראה החיצוני של הבניין לא ניתן לשינוי ושהתוכניות שקבל מחייבות. גם בגרמסקה צויין כי גג היחידה של התובע הינו מדגם B כפי הדגם שיושם במגרש מס' 10. מתברר, כך טוען התובע שבפועל גג היחידה נבנה שלא בהתאם לתוכניות עליהם הסתמך בטרם רכש את הדירה וכי גג הבנין נבנה בדגם BM כך שגובה גג הבניין בחלק של דירתו הינו 6.55 מ' ואילו גובה הגג בדירה השכנה הינו 9 מ' וזאת בניגוד להיתר ומבלי לתאם את השינוי עם התובע.

ביום 27.5.20 ניתן צו מניעה זמני במעמד צד אחד המורה לנתבעות ולמי מטעמן להימנע מלהמשיך בבניית גג יחידת הדיור של התובע.

בטרם הגיבו הנתבעות לבקשה לצו מניעה הגישו בקשה לעיכוב הליכים בהתאם [לסעיף 5 לחוק הבוררות](#) וטענו כי בית המשפט נעדר סמכות מקומית לדון בתביעה וזאת לאור קיומה של תניית שיפוט ותניית בוררות בהסכם השיתוף בין חברי העמותה ובהסכם הייעוץ עם משיבה מס' 2.

כן נטען שהתובע חתם על הסכם לרכישת זכויותיה של חברת העמותה היוצאת גב' אירנה רייזמן להקמת יחידת דיור רעיונית בפרוייקט. במסגרת הסכם הרכישה נכנס המבקש בנעליה של חברת העמותה היוצאת בכל הנוגע לזכויותיה וחובותיה על פי הסכם השיתוף של העמותה, אשר כולל תניית בוררות הקובעת כי כל סכסוך שיתגלע בין השותפים בקשר להסכם ימסר לבוררות שתנוהל בעיר תל אביב. כן נקבע בהסכם שהסמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור או הנוגע להסכם הינה לבית משפט מוסמך בעיר תל אביב. גם בהסכם הייעוץ עם נתבעת מס' 2 קיימת תניית בוררות הקובעת כי כל מחלוקת בין הצדדים בקשר להסכם תימסר לבוררות שתנוהל בתל אביב.

עוד נטען כי התובע פעל בחוסר תום ב עת לא הציג את הסכם השיתוף של העמותה ואת הסכם הייעוץ והסתיר מבית המשפט שהוא חתום על תניית בוררות. יתרה מזו, סעיף 4.10 להסכם השיתוף מונע מהשותפים לעכב או לסכל את הבניה בין היתר על ידי נקיטת פעולות משפטיות העלולות גרום לעיכוב הבניה, אלא אם ההחלטה על כך התקבלה על ידי 80% מהשותפים במקרקעין וכי הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם. גם בהסכם המימון מול בנק מזרחי טפחות בע"מ התחייב התובע שבמקרה של מחלוקת כספית, משפטית או בוררות ביחס לפרוייקט תרופתו החידה תתמצה אך ורק בתביעה כספית שתוגש לבית המשפט המוסמך או הבורר שבהסכם השיתוף ולא בצו מניעה שמשמעותו עיכוב הבניה או מניעת מסירת הדירות.

התובע פעל בניגוד להתחייבויותיו על פי ההסכם ובאופן שפוגע ביתרת חברי העמותה ופוגע בהמשך קידום הפרוייקט ועלול להסב לעמותה נזקים גדולים ולשכניו העתידיים למבנה ולמשפחת סודיארום הזכאים ליחדה מס' 47 בבנין מס' 15 אשר בחר לא לידעם בעניין הגשת התביעה ולא לצרפם כצד להליך.

לגופו של עניין נטען כי גג הבניין נבנה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לתכנון ובניה במגדל העמק ובהתאם לתוכנית ביצוע של אדריכל הפרוייקט. שיפוע הגג בדירתו של התובע נבנה בהתאם להיתר הבניה. שכן לאחר שהתקבל היתר הבניה התגלתה טעות סופר בהיתר אשר מציג מצב הפוך מתוכנית הגגות, מדובר בשגגה שכיחה במצב של הוצאת היתרים מרובים בעלי דגמים חזרתיים ומקובל כי הן מוסדרות אח"כ בהיתרי שינויים בתום הבניה ובסמוך לקבלת טופסי אכלוס.

כן נטען כי על פי הסכם השיתוף רכש התובע יחידת דיור רעיונית הכפופה להחלטת מועצת העמותה, מוסדות התכנון והיועצים המקצועיים. השינוי המבוקש הינו בניגוד להנחיות גורמי התכנון בעיריית מגדל העמק ולתוכנית הביצוע ולהנחיות אדריכל הפרוייקט. כן נטען כי גם על פי ההסכם השיתוף נקבע כי מדובר בבניה עצמית על כל הכרוך בכך וכי הובהר למבקש בטרם התקשר בהסכם התוכניות יכולות להשתנות.

לטענת הנתבעות המבקש מסתמך בבקשתו על תוכניות גג אינסטלציה של דגם B טיפוסי שתוכנן כדגם טיפוסי להזמנה להציע הצעות ורק מאוחר יותר לאחר תחילת הביצוע, הבניין פוצל לתוכניות נפרדות פרטניות לכל מבנה. כן מצרף המבקש לבקשתו גרמושקה להיתר יסודות הבניינים בלבד ללא הבניה העילית ותוכניות של בניין מס' 10.

תכנון הגג באופן המבוקש על ידי המבקש מהווה נזק תכנוני ברמה העירונית, שכונתית ולא ניתן לביצוע. העמותה נמצאת בשלב מתקדם של בניית הפרוייקט בניית הגג כבר החלה ופירוק הגג ובנייתו תגרום לנזקים ממוניים ולעיקובים בבניית הפרוייקט כולו. התובע לא הוכיח את הנזק שייגרם לו אם לא יינתן הסעד הזמני לעומת הנזקים האדירים שייגרמו לכלל חברי העמותה ולמשפחת סודיארום, כאשר הנזק הנטען על ידו ניתן לפיצוי בכסף, כך שמאזן הנוחות נוטה באופן ברור לטובת הנתבעות.

בתגובה טען התובע כי בכל פניותיו לנתבעות מעולם לא צויין על ידן כי ניתן להעביר את העניין לבוררות וכי אינו יכול לפנות לבית המשפט. הם גם סירבו לתת לו את היתר הבניה והתוכניות הרלוונטיות. הנתבעות לא הציעו לנתבע לפנות לבוררות ולא היו מוכנות לקיים הליך של בוררות. הסכם השיתוף עליו הוחתם התובע הינו הסכם אחיד ללא אפשרות לשנות את סעיפיו שהוכן על ידי ב"ב הנתבעות ונוסח באופן המקפח את התובע. כן טען כי ברגע שהוא הצטרף להסכם השיתוף היה היתר בניה לפרוייקט והבניה התקדמה ולכן לא ניתן לומר כי הוא רכש יחידת דיור רעיונית. תנית הבוררות אינה חלה על הסכסוך נשוא התביעה הנוכחית אלא על סכסוכים שיתגלעו בין השותפים ולא עם העמותה. לא מדובר בסכסוך הנובע מההסכם אלא בקשר לא ביצוע הבניה בהתאם להיתר.

עוד טען אין בצו המניעה כדי לגרום נזק לכלל הרוכשים מפני שהוא נקודתי המעכב אך ורק את בניית היחידה אותה רכש התובע.

לאחר ששקלתי בטענות הצדדים אני מחליטה כדלקמן :

סמכותו של בימ"ש לעכב את בירורה של תביעה על מנת לאפשר לצדדים להתדיין בבוררות, קבועה [בסעיף 5 לחוק הבוררות](#). מדובר בסמכות שבשיקול דעת [רע"א 1817/08 טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ נ' Pronauron Biotechnologies Inc.]. [סעיף 5 לחוק הבוררות](#) קובע כדלקמן :

(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.

כאשר מתקיימים התנאים הכלולים בסעיף הנ"ל הרי שככלל יעכב בית המשפט את ההליכים שבין הצדדים להסכם הבוררות, זולת אם מצא כי קיים טעם מיוחד לכך שהסכסוך לא יידון בבוררות. נקודת המוצא הינה שהסכמים יש לקיים, וככל שמדובר בהסכם שעניינו העברת סכסוך לבוררות יעדיף בית המשפט את הפירוש הנותן תוקף להסכם הבוררות [רע"א 853/91 גדעון בקל נ' אגודה שיתופית נהלל]. ברע"א [8613/10](#) כספי תעופה בע"מ נ' JSC AEROAVIT AIRLINES נפסק כי :

"הסכם בוררות מבטא את הסכמת הצדדים למסור סכסוך עתידי ביניהם להכרעת בורר המוסכם עליהם. בית משפט זה נתן דעתו פעמים רבות לחשיבות הטמונה בכיבוד הסכמי בוררות, ופעל על מנת לסכל ניסיונות להתנער מהם שלא בתום לב. מסיבה זו יטה בית המשפט לתת תוקף להסכם בוררות בין הצדדים וכאשר יידרש ליתן פרשנות לתניית בוררות יבחר הוא, מבין הפרשנויות האפשריות, את הפרשנות לפיה על הסכסוך בין הצדדים להתברר במסגרת בוררות על פני פרשנות לפיה יש לברר את הסכסוך לפני בית המשפט".

סעיף הבוררות בהסכם השיתוף ובהסכם הייעוץ מורה כי "כל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלע בין השותפים בקשר להסכם זה ימסרו לבוררות" [הסכם השיתוף מחריג מכלל זה סכסוכים או מחלוקות בקשר עם טבלת החלוקה, אחוז ההשתתפות במגרשים, בבניה וההצמדות לגביהם נקבע שהם יועברו להכרעת שמאי].

התובע טוען כי אין מדובר בסכסוך שהתגלע בין השותפים בקשר להסכמים הנ"ל וכי אין למסור את ההכרעה בו לבורר, אלא שעיון בהואיל השישי וסעי' 3 להסכם השיתוף הקובע את תכלית הסכם השיתוף מעלה כי עניין לנו בהסכם שבא לא רק כדי הסדיר את היחסים בין השותפים בהל הנוגע לרכישת המקרקעין והקמת יחידות הדירה, אלא גם להסדיר את עניין התכנון והפיקוח לרבות ההתקשות עם יועצים וקבלנים. כך נקבע בסעי' 3.1 להסכם "... תכליתו הנוספת של הסכם זה הינה להסדיר ביצוע תכנון מפורט של הפרוייקט...". גם הסכם הייעוץ עניינו, בין היתר, ריכוז והכנת תכנון מפורט של הפרוייקט ושל יחידות הדירה [סעי' 5.1.1 להסכם]. ברי איפוא כי

המחלוקת נשוא המרצת הפתיחה שבפני הנוגעת לתכנון דירתו של התובע נובעת מההסכם בין הצדדים שיש למסורה לבוררות בהתאם לתניית הבוררות.

התובע נמנע מלצרף את משפחת סודיאוב כצד להליך, ייתכן והדבר נועד כדי לאפשר התחמקות מן ההתחייבות ליישב את הסכסוך במסגרת בוררות. מדובר בצד חיוני להליך שהינו הנפגע הישיר ממנו, שצירופו להליך תביא בהכרח למסקנה כי מדובר בסכסוך שהוסכם לבררו בהליך של בוררות. טענת התובע כי לא ידע על קיומה של תניית בוררות בהסכמים עליהם חתם אין לה מקום. התובע מוחזק כמי שקרא והבין את ההסכמים עליהם הוא חתם (ראה הואיל השמיני בהסכם השיתוף). נפסק כי בדרך כלל הדין הוא, שאדם החותם על מסמך בלא לדעת תכנו, לא ישמע בטענה שלא קרא את המסמך ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב [ע"א 467/64 שוויץ נ' סנדור]. מידת הוכחה שתידרש לביסוס הטענה תהיה מידה משמעותית, מעבר לזו הנדרשת לגבי טענות הגנה אחרות המועלות כנגד תביעה חוזית. [ע"א 1319/06 שלק נ' טנא נגה (שווק) 1981 בע"מ]. התובע לא עמד בנטל זה.

מכאן לשאלה האם תניית הבוררות מהווה תנאי מקפח בחוזה אחד כטענת התובע. [סעיף 2 לחוק החוזים האחדים](#), תשמ"ג-1982 מגדיר חוזה אחד כ"נוסח של חוזה שתנאיו, כולם או מקצתם, נקבעו מראש בידי צד אחד כדי שישמשו תנאים לחוזים רבים בינו לבין אנשים בלתי מסויימים במספרם או בזהותם". הסכם השיתוף והסכם הייעוץ אומנם נקבעו מראש על ידי הנתבעות, אך הם נוסחו למטרת הקמת פרויקט בניה והצדדים להם ידועים ומוגדרים, מדובר בכ- 75 שותפים בעמותה.

[סעיף 84\(8\)](#) לחוק הנ"ל אומנם קובע כי תנאי "השולל או המגביל את זכות הלקוח להשמיע טענות מסוימות בערכאות משפטיות, או הקובע כי כל סכסוך בין הספק והלקוח יידון בבוררות, הוא תנאי מקפח", אך עיון בסעיף הבוררות בהסכם השיתוף מעלה כי מחריג מספר נושאים בהם יכריע שמאי, מה שמוציא את סעיף הבוררות שבהסכם השיתוף מגדרה של החזקה הנ"ל.

יתרה מזו, גם אם נאמר כי החזקה הנ"ל חלה על תניית הבוררות שבהסכם הייעוץ, נפסק שהשאלה האם עלה בידי ספק לסתור את חזקות הקיפוח הקבועות בסעיף 4, תיבחן אף היא על פי אמות המידה שנקבעו [בסעיף 3](#) לחוק הנ"ל המגדיר תנאי מקפח בחוזה אחד כתנאי שיש בו - בשים לב למכלול תנאי החוזה ולנסיבות אחרות - משום קיפוח לקוחות או משום יתרון בלתי הוגן של הספק העלול להביא לידי קיפוח לקוחות [ע"א 4602/97 רדאל (אשדוד 88) בע"מ נ' בנק לאומי לישראל]. מבחן ההגינות והסבירות הוא המבחן שלפיו יש להכריע בשאלה האם תנאי מסוים בחוזה אחד הוא מקפח [ע"א 604/69 גרין נ' מפעל הפיס, אגודה מאוגדת כחוק]. [בת"א \(מרכז\) 21342-10-15](#) גדעון ענאקי נ' מרקמן את טומשין - חברת עורכי דין נפסק כי תנאי בהסכם שכר טרחה הקובע שבכל מקרה של מחלוקת בין הצדדים בנוגע להסכם זה, יובא העניין להחלטת בורר יחיד שימונה ע"י ראש לשכת עורכי הדין במחוז ת"א. אינה תנאי מקפח משום שמדובר בהליך מקובל, המבוצע באופן תדיר בהתקשרויות כלכליות, מסחריות ותרבותיות מסוגים שונים, והוא סביר, הגון וראוי. המדובר אף בהליך שיש בו כדי לקצר הליכים וליעל את המערכת המשפטית, כאשר מינוי הבורר נעשה באופן אובייקטיבי וניטרלי, אין בו הקניית יתרון בלתי הוגן או השפעה

לצד כלשהו וזכויות שני הצדדים נשמרות הדדית בכל מובן שהוא לרבות בזכותם להביא את מכלול טיעוניהם בהליך. אין אפוא בסעיף כל סטייה מנורמה מקובלת ולא ניתן לראות בו תנאי מקפח.

עוד נפסק שכאשר לבורר נתונה הסמכות המקובלת למתן סעדים זמניים, כבענייננו, והוראות באשר לאופן ניהול הבוררות באופן שלא מקנה יתרון כלשהו לנתבעות כאשר מהות הסכסוך אינו זנית, בעל השלכות על חברים אחרים בהסכם השותפות והשכנים המצדיק את השקעת המשאבים הכרוכה בבירור המחלוקת בבוררות וכאשר אין לנתבעות כל יתרון בבחירת הבורר או בהתנהלות הבוררות הרי שנסתרה חזקת הקיפוח [ת"א (ת"א) 35295-02-16 קפיטל טרייד אר טי בע"מ נ' נחם חמי אריאל].

לכך יש להוסיף שבענייננו אין מדובר בחוזה צרכני, ואין חשש שהתובע יאלץ להתדיין בעניין שהוא "זוטי דברים", בגדרה של בוררות המצריכה משאבים ומימון בלתי פרופורציונליים. עסקינן בחוזים שענייננו הקמה משותפת של שכונת מגורים בת 75 יחידות דיור המסדירים את היחסים בין השותפים בינם לבין עצמם ואת יחסם של השותפים עם הנתבעות. מדובר בהסכמים הדדיים המסדירים את התחייבויות הצדדים וזכויותיהם. הסכסוכים שיכולים לנבוע מהסכמים אלה אינם מעוטי ערך, אלא, כאלה המצריכים, בסבירות גבוהה ידע מקצועי והתעמקות במישור העובדתי והמשפטי. אין מדובר בצדדים שיש ביניהם פערי כוחות מובנים ומשמעותיים, כגון שניתן למצוא בין מתקשרים בחוזים צרכניים נפוצים ומקובלים, ואין לראות בתניית הבוררות משום קיפוח התובע או הקניית יתרון בלתי הוגן לנתבעות. בחינת המחלוקת וטענות התובע כלפי הנתבעות מעלה שמדובר בעניינים שמקובל, נכון וראוי להביאם בפני בורר, והבוררות היא אכסניה טבעית ומתבקשת להכרעה בהם [ה"פ (בי"ש) 12748-03-16 קאטי פרום נ' עומרי יפתח ראה גם ת"א 24889-04-16 נאות חריש נ' אליה אהרון ועוד 42 אחרים].

כאמור לעיל, סעיף 5 לחוק הבוררות קובע שככלל, בית המשפט יעכב הליכים בתובענה בסכסוך שהוסכם למסרו לבוררות, לפי בקשת אחד הצדדים, ובלבד שהמבקש היה מוכן לעשות כל הדרוש לקיום הבוררות ולהמשכה ועדיין הוא מוכן לכך. נפסק כי אין בית המשפט יכול להגיע לידי החלטה לעכב את ההליכים, בלא שמצויה לפניו ראיה, שמבקש העיכוב נכון לעשות את כל הדרוש לקיום הבוררות ולהמשכה. לא די בעובדה, שאין לפני בית המשפט ראיה, כי מבקש העיכוב סירב לנהל את הבוררות. דרוש כי תהא לפניו ראיה פוזיטיבית כלשהי, כי מבקש העיכוב היה ועודנו מוכן לעשות את כל הדרוש לקיום הבוררות ולהמשכה [רע"א 254/88 קיבוץ קדרים נ' מאיר מורד].

בענייננו, התובע טוען כי במסגרת פניותיו הרבות בטלפון ובדוא"ל לנתבעות הן מעולם לא ציינו בפני כי ניתן להעביר את העניין לבוררות וכי הן מוכנות לקיים הליך של בוררות, אלא להפך בשיחות שהתקיימו ציינו נציגי הנתבעות כי באם יפנה לבית המשפט הוא עלול לגרום לנזקים כלכליים [סעי' 4-7 לתגובה]. בהקשר זה אציין כי הליכי מו"מ בין הצדדים בטרם פניה לערכאות והניסיונות שנעשו מצדם לבירור המחלוקת לא יכולים להיחשב כסירוב מצד הנתבעות לנהל הליך בוררות. לא הוצגה בפני כל ראיה לפיה פנה התובע בהתראה המקדימה את הגשת המרצת

הפתיחה כי פניו הינם לנקיטה בהליך משפטי וכי הנתבעות התעלמו מהתראה זו או לא גילו במסגרת התשובה לה את קיומה של תניית הבוררות. בספרה של אוטולונגי, בורות - דין ונוהל (מה' 3, 1991 בעמ' 118 נאמר כי ניסיונות להגיע לפשרה כשלעצמם, אינם מונעים הגשת התביעה לבוררות אם בסופו של דבר לא עלו יפה, הן גם אם לפני הגשת התביעה לבית המשפט מנסים הצדדים ליישב את המחלוקת ביניהם בדרכי שלום.

התובע הוסיף וטען כי בניהול הליך בורות כדי לגרום לעיכוב בניהול ההליך, להוצאות מרובות וכן למנוע ממנו אפשרות של השגה וערעור על החלטות הבורר שנבחר להיות מתל אביב הנחשבת "למגרש הביתי" של הנתבעות, אלא שעיון בהסכמים בין הצדדים מעלה שזהות הבורר לא נקבעה בהסכם, אלא נקבע מנגנון מוסכם לבחירת זהותו בסעי' 12 בהסכם הייעוץ ובסעי' 21 להסכם השיתוף לפיהם הבורר יקבע בהסכמת השותפים ובאין הסכמה יפנו השותפים ליו"ר לשכת עוה"ד בישראל לשם מינוי הבורר. מדובר איפוא בבורר שייקבע בהסכמת השותפים או לחלופין על ידי יו"ר לשכת עוה"ד ואין לומר כי הנתבעות נהנות מיתרון בקביעת זהותו של הבורר [ישראל שמעוני, דיני בורות – אופק חדש בורות מהדורה 2, 2014, בעמ' 155].

התובע הביע בדיון בפני נכונות להעביר את הסכסוך להכרעת בורר כמוסכם ובלבד שתשמר לו הזכות לערער על פסק הבורר שיינתן. [חוק הבוררות](#) מקנה לצדדים להליך בורות את הזכות להסכים להחיל על הסכסוך שני מנגנוני ערעור, האחד הוא ערעור לפני בורר נוסף מכוח [סעיף 21א](#) לחוק הבוררות. השני הוא ערעור ברשות לבית המשפט מכוח [סעיף 329 לחוק הבוררות](#). מדובר בהסכמה אפריורית, הקודמת להליך הבוררות ולפסק הבוררות, שיכולה להתגבש במסגרת הסכם הבוררות או בפתחו של הליך הבוררות [[רע"א 9651/16](#) אורן מור נ' יצחק רובינשטיין]. בהסכם השיתוף נקבע מפורשות שפסק הבורר לא יהיה ניתן לערער. התובע מבקש במסגרת ההליך הנוכחי לערוך שינויים בהסכם בין הצדדים, הכולל כאמור כ- 75 משתתפים שעמדתם בעניין זה לא נתבקשה ולא התקבלה. קיומה של הסכמה במסגרת הסכם הבוררות כי פסק הבורר לא יהיה ניתן לערער אינה יכולה להיחשב כטעם מיוחד המצדיק אי העברת ההליך לבוררות וגם לא העלויות הכספיות הכרוכות בכך [ספרה של אוטולונגי הנ"ל בעמ' 144].

התובע לא טען מפורשות לתחולתה של חזקת הקיפוח [שבסעיף 94\(9\)](#) לחוק הנ"ל ולא הכחיש את תוקפה של תניית השיפוט המעניקה סמכות שיפוט יחודית בתביעה לבית המשפט במחוז תל אביב, כל שטען בהקשר זה כי מירב הזיקות ומקום המקרקעין מקנים סמכות שיפוט בתביעה לבית המשפט במחוז הצפון. [תקנה 5 לתקנות סדר הדין האזרחי](#), התשמ"ד-1984 קובעת כי: "יהיה קיים הסכם בין בעלי הדין על מקום השיפוט, תוגש התובענה לבית המשפט שבאזור שיפוטו מצוי אותו מקום...". נפסק כי רק שיקולים בעלי משקל מכריע יניאו את בית המשפט מלכבד תניית שיפוט [[בש"א 57/98](#) אתר נ' בנק ירושלים בע"מ].

יתרה מזו, חזקת הקיפוח [שבסעיף 94\(9\)](#) לחוק הנ"ל נועדה להגן על הצרכנים מפני ניצול לרעה של כוח הספקים אשר עשויים ליטול מן המתקשרים עמם את האמצעי שהעמידו להם כללי הסמכות המקומית ואשר נועד להפוך את ההתדיינות המשפטית לנוחה יותר. אולם חשיבותם של כללי הסמכות המקומית ככלי לקידום הנוחות פחתה באורח משמעותי בהתחשב בכך שישראל היא

מדינה קטנה בשטחה והמרחקים בה בין הערים אינם גדולים, ובהתחשב באמצעי התחבורה הזמינים. נפסק שבדיבור "תנאי מקפח" הכוונה היא ל"התנהגות בלתי הוגנת בחברה הישראלית בזמן נתון". ובזמן נתון זה יקשה לראות בחיובם של בעלי דין להתדיין בבית משפט שבמחוז מסוים משום "התנהגות בלתי הוגנת בחברה הישראלית" [\[רע"א 188/02 מפעל הפיס נ' כהן\]](#).

ביחס לצו המניעה זמני שניתן. נפסק כי לערכאה שיפוטית הדנה בתובענה מכח סמכותה השיפוטית נתון כח שיפוטי ליתן סעדי ביניים כל עוד הענין נדון בפניה, ובכלל זה גם סעדי ביניים הניתנים במשולב עם ההחלטה לעכב הליכים. סמכות נלווית זו, להושטת סעדים זמניים לצדדים המתדיינים, הינה חיונית לקיום הליך הוגן בשל פער הזמנים הבלתי נמנע בין הגעת הסכסוך לפתחו של ביהמ"ש לבין ההכרעה בו. סעדים אלה תקפים ועומדים בעינם גם לאחר התליית התובענה במסגרת עיכוב הליכים והעברת הענין לבוררות, וכל עוד לא שונו או בוטלו בידי ערכאה מוסמכת. התליית סמכותו של בית משפט השלום צופה פני העתיד, ואין לה השלכה במבט צופה פני העבר, וצווים שניתנו על ידו בעוד הענין נדון בפניו תקפים כל עוד לא שונו או בוטלו בידי ערכאה מוסמכת [\[רע"א 6435/05 ציון ז'אנו ו 23 אחרים נ' יורו ישראל \(י.ש\) בע"מ\]](#).

לאור האמור, אני מעכבת את ההליכים בתיק ומעבירה את התביעה להליך של בוררות בהתאם להסכם בין הצדדים. בד בבד אני מעבירה את התיק לבית המשפט השלום בתל אביב מחוסר סמכות מקומית.

התובע ישא בהוצאות הנתבעות בגין הליך זה בסך של 2500 ₪ לכל אחת (בסה"כ 5,000 ₪) אשר ישולמו בתוך 30 יום מהיום.

ניתנה היום, ל' סיוון תש"פ, 22 יוני  
2020, בהעדר הצדדים.

ודאד יונס גנאים 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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