

בית משפט השלום בירושלים

הפ"ב 60976-11-19 מועצה מקומית קרית ארבע ואח' נ' הללי בן חברון

בפני כבוד השופטת מרים קסלסי

המבקשים
 1. מועצה מקומית קרית ארבע
 2. החברה הכלכלית קרית ארבע חברון בע"מ
 באמצעות עו"ד תמיר יחיא

נגד

המשיב
 יצחק בן חברון
 באמצעות עו"ד מיכאל הראל

ספרות:

סמדר אוטולנגי בוררות - דין ונוהל

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

חקיקה שאוזכרה:

תקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז-2007

חוק הבוררות, תשכ"ח-1968: סע' 11, 24, (3)24, (5)24, (6)24, 25, 26 (א), 26 (ב), 26א'

פסק דין

התביעה שלפניי עוסקת בשאלה האם דין פסק הבורר להתבטל ובשל איזו עילה.

רקע

1. מר יצחק בן חברון, ממייסדי העיר חברון (יליד 1925), החזיק בשנות ה-70 מקרקעין בהם קיים את עסקו (ממכר למוצרי יד שניה, פסולת ברזל וכיו"ב). בשנת 1989 המועצה נזקקה למקרקעין אלו לשם בניית בנין המועצה, ובהסכמת בן חברון הוא הועבר למקרקעין אחרים. במהלך השנים הסדירו חלק מתושבי חברון את אחיזתם בקרקע מול המינהל האזרחי באיו"ש, כאשר תנאי לכך הוא קבלת המלצת המועצה לחתום עמם חוזה חכירה.

2. ב-1991 המועצה המליצה לחתום על חוזה חכירה בנוגע לקרקע החליפית, בן חברון הוזמן לחתום, אך מסיבות שונות השנויות במחלוקת בין הצדדים, חוזה חכירה בסופו של יום לא נחתם עמו. בן חברון טען כי המועצה הכשילה המהלך, המועצה טענה כי בן חברון פלש לשטח נוסף בגבול השטח שהוקצה לו, וכן בנה מבנים בלתי חוקיים המסכנים את הציבור.
3. בחלוף השנים, בשנת 1999 המקרקעין עברו שינוי ייעוד מתעשייה למגורים. מדובר ב-17 מגרשים ביניהם המקרקעין שהחזיק בן חברון. המנהל האזרחי הקצה השטח לאחר מכרז לחברה הכלכלית קרית ארבע לצורך בניית כ-100 יחידות דיור, כאשר 10% מתוכן מהווים התמורה לחברה הכלכלית (כך העיד גזבר המועצה בהליך הבוררות).
4. המגעים בין המועצה לבין בן חברון לפינויו מהמגרש בהסכמה לא עלו יפה, ניתנה הצעה למגרש אחר שנדחתה ע"י בן חברון מסיבות בטחוניות, בשל מיקומו. דובר על פיצוי, אולם הצדדים לא הגיעו לכלל הסכמה. לטענת בן חברון ניתנה לו הבטחה שלטונית לפיצוי שהופרה.
5. ב-2013 הוגש כתב אישום נגד בן חברון בביהמ"ש לעניינים מקומיים בגין בניה לא חוקית של מבני פח. בן חברון סילק המבנים, הודה והורשע.
- במרץ 2017 לערך נטען ע"י בן חברון כי מי מטעם המועצה פרץ גדרות, הסיג גבול, וגרם נזק לרכושו, כל זאת בניסיון לתפוס בכוח את המקרקעין.

ת.א. 46937-03-17 והסכם הבוררות

6. בן חברון הגיש תביעה לבית המשפט השלום נגד המועצה והחברה הכלכלית בה עתר לקבלת צו מניעה קבוע האוסר עליהן להיכנס למקרקעין ולעשות מעשה הפוגע "בזכויותיו הקנייניות". עוד דרש צו עשה להשבת המצב לקדמותו וכן פיצוי בסך 400,000 ₪ בגין נזק לרכוש (200,000 ₪), פגיעה בעסקים ובשמו הטוב (100,000 ₪) ועוגמת נפש (100,000 ₪). בנוסף ביקש היתר לפיצול סעדים.
7. ביום 4.4.17, בדיון בבקשה לסעד זמני בפני כב' השופטת מיכל שרביט, הציע ב"כ הנתבעות (המבקשות כאן) :

"לפנים משורת הדין ולצרכי פשרה" "להעתיק אותו ממקומו למקום אחר שבו הוא יוכל לפעול כדין ואף להמליץ עליו למנהל האזרחי לחתום איתו על חוזה הקצאה במקום החדש", יחד עם זאת נטען כי "העובדה שהמועצה מוכנה לפעול לפנים משורת הדין כפי שפעלה מול התובע גם בעבר לא צריכה לשמש לה לרועץ", "אבל אם חלילה לא נגיע להסדר אז התובע שאנחנו מכירים ומוקירים אותו ומעוניינים לסייע לו עלול להישאר ללא כלום וזה מצב שהמועצה לא רוצה בו", "הדרישות של התובע לפיצויים נהיו כאלה שידינו כמועצה כבולות מלאפשר תשלום פיצוי כזה בלי פסק דין של בית משפט", "אנחנו רוצים לעזור לו אבל אם הוא יפסיד במשפט לא נוכל לעזור לו".

כדי לשכנע את בן חברון שפני המועצה לשלום הוסיף בא כוחה ואמר :

"אני רוצה לשפר את ההצעה שהצעת ולומר שההצעה (להקצות מגרש אחר-מ.ק.) בעינה עומדת וזאת מבלי לפגוע בזכותו של התובע להמשיך ולברר תביעה כספית על כל

נזק שהוא טוען שנגרם לו, גם זה שלא נתנו לו בעבר מה שהוא רוצה. אני יודע איך התנהגו ואני יודע שיהיה קשה להוכיח נזק אם בכלל ולכן אני לא רוצה שהוא ירגיש שהוא מוותר על שום דבר, הוא אפילו לא תבע בעלות בקרקע" (פרו' בת.א. 46937-03-17 עמ' 12-13).

8. לאחר הפסקה שבה הוסבר לבן חברון על ידי בא כוחו מה עומד על הפרק, בנוסף להסברי ביהמ"ש, הגיעו הצדדים להסכמה כדלקמן:

- "ב"כ הצדדים:** לפי המלצת בית המשפט הגיעו הצדדים להסכמה כדלקמן:
1. המשיבות תעמדה לחזקת המבקש ולשימושו האישי למסחר כפי שנהג במקרקעין נשוא הליך זה מגרש פתוח בשטח כ-1 דונם באזור תעשייה ב' של קריית ארבע וזאת עד אחרית ימיו של המבקש ועד 120 ומבלי שהמבקש יידרש לשלם תשלום בגין החזקתו. המגרש יהיה מגודר ומחובר למים וחשמל כפי המקרקעין נשוא הליך זה. המגרש יעמוד לרשות המבקש החל מיום 9.4.17 ועד מועד זה יפוננו המקרקעין נשוא הליך זה מכל חפץ שהוא בסיוע המועצה המקומית ללא תשלום ובתיאום מוקדם עם המבקש. מחר, 5.4.17, יתקיים סיור בנוכחות המבקש ומר אלון יוניאן לשם איתור המגרש החלופי ותיאום נהלי העברה. במקרה של מחלוקת לגבי זהות המגרש ותנאיו הפיזיים זו תוכרע על-ידי ראש המועצה המקומית מר מלאכי לוינגר והכרעתו תהא מכרעת.
 2. ככל שמדובר במטע הזיתים ובשלט הנצחה (של נכדתו שנרצחה בפיגוע-מ.ק.), אלה יועברו למקום זמני בתיאום מנהל מחלוקת שפ"ע של המועצה וכפוף להסכמת המבקש ובנו אבישב, ולאחר שתושלם הכשרת השצ"פ במגרש 608 בתב"ע החלה יוחזרו העצים לשצ"פ ויותקן שלט הנצחה מכובד בתיאום המבקש ובנו אבישב לצורך המשך הנצחת המנוחה בדרך מכובדת.
 3. אשר לפיצוי הכספי המגיע למבקש בגין טענותיו לזכויות במקרקעין נשוא הליך זה, הצדדים מסכימים להעביר את המחלוקת ביניהם להכרעת בורר מכריע אשר ימנה את מר יריב סיקרון שמאי מקרקעין ועל בסיס חוות דעתו יינתן פסק בוררות מנומק על-פי הדין המהותי. הצדדים יהיו רשאים להגיש כתבי טענות מתקנים לבורר ולשם כך תינתן להם האפשרות לעיין בתיק המינהל האזרחי הקשור במקרקעין נשוא הליך זה. הצדדים מסכימים לזהות הבורר שיהא עו"ד יוסף תוסייה-כהן, כפוף להסכמתו למינוי וליכולתו לנהל את הליך הבוררות בזמן קצר. הצדדים אף מסכימים כי במקרה שעו"ד תוסייה-כהן לא יקבל על עצמו את המינוי יציע תחתיו בורר אחר מכריע בתנאים האמורים. מוסכם כי כמימון ביניים הצדדים יישאו בשכר הבורר בחלקים שווים ובמסגרת פסק הבוררות יכריע הבורר גם בשאלת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד למבקש ובכלל זה בשאלת הנשיאה בעלויות הבוררות.
 4. מוסכם כי הסכום שייקבע הבורר כפיצוי ישולם בתוך 30 ימים מיום מתן פסק הבורר.
 5. נבקש ליתן תוקף של פסק דין להסכמה זו כך שפסק הדין יכנס לתוקף ביום 5.4.17, זולת אם תבוא הודעה אחרת מטעם הצדדים לעניין זהות הבורר; עם כניסתו לתוקף ממילא בטלה החלטה מיום 28.3.17 ותושב למבקש באמצעות בא-כוחו האגרה בהתאם לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז-2007.

"המבקש ובנו: אנו מבינים את ההסכמה ומסכימים לה. מר מלאכי לוינגר, ראש המועצה: אני רוצה להודות לשופטת על ההשתדלות ולצדדים על המאמץ ואני שמח מאד שהגענו להבנה עם האיש היקר הזה שיחד עם אבי בעשר אצבעותיהם לפני יובל שנים היו שותפים להקמתה של קריית ארבע ולחידוש ההתיישבות בעיר האבות. אבישב בנו של המבקש שיושב עמנו נקרא אבישב כי הוא זכה לשוב להיכן שאביו היה גר ונעקר משם במאורעות תרפ"ט." (הדגשות לא במקור).

פסק הבורר

9. בן חברון קיבל מגרש אחר, אך טען שלא חובר למים וחשמל כמובטח ואף מטע הזיתים ושלט הנצחה לא הועברו כמבוטח. הוא הגיש תביעה מתוקנת לבורר המוסכם (עו"ד יוסף תוסייה-כהן) על סך 1,900,000 ₪. הצדדים ניהלו הליך שלם. עדים נחקרו, שמאי מוסכם מונה ונחקר על חוות דעתו. בסיום חקירת השמאי ניתנה החלטה ביום 12.9.19 שהשמאי ימציא תוך 7 ימים תשובה לשאלה מה שווי מגרש בשטח "דונם מפותח, פנימי

עם כביש גישה שניתן לעשות בו אחסנה פתוחה ללא מים וללא חשמל". במקביל ניתנה הוראה להגיש סיכומים. השמאי לא השיב לשאלה זו, וביום 22.10.19 ניתן פסק הבורר.

10. בעמוד הראשון של הפסק (מתוך שלושה) סוקר הבורר את הסיבות להתארכות ההליך שבפניו וכן את הסכמת הצדדים בתמצית, שצוטטה במלואה לעיל. מסקנתו היא ש:

"כתב התביעה שהוגש בפני חרג מההסכמות האמורות וכלל גם טענות ביחס לנזקים ברוש, היזק למקרקעין, פגיעה בשמו הטוב של התובע צער ועוגמת נפש".

11. הבורר מפרט את טענות הנתבעת הכוללות הכחשת זכותו של התובע לפיצוי בגין הקרקע והכחשה כללית לגבי יתר הנזקים הנטענים על ידי התובע. עוד הוא מסכם בתמציתיות את דברי העדים שהעידו לפניו ומגיע למסקנה כדלקמן:

"אחרי ששמעתי את כל העדים וקראתי את כתבי הטענות דומני כי הצדדים הרחיבו שלא לצורך את היקף הראיות שהובאו וחקרו לעומק את שחקרו, כל אלה שלא לצורך. הסכמת הצדדים בבית המשפט שקבלה תוקף של פסק דין קבעה כי עלי לקבוע פיצוי לתובע על פי הערכת שמאי מוסכם. מה לי ולסיכומים שהושגו או לא הושגו על שקל או מיליון, כל אלה כאמור אינם רלוונטיים, השאלה מה קבע השמאי כערך מגרש והשאלה הנוספת מה גודלו של המגרש כבסיס לפיצוי. על בסיס האמור עלי לקבוע מהו הסכום בגינו יפוצה התובע".

(הדגשות לא במקור).

12. הבורר פסק לבן חברון פיצוי בגובה שווי המגרש כפי שקבע השמאי – 706,000 ₪ בתוספת מע"מ, הוא קבע שדמי פיתוח המגרש אינם רלוונטיים להערכת שווי. בשאלת עוגמת הנפש שנגרמה לתובע ואשר חזר וביקש פיצוי לגביה גם בסיכומיו, לא דן הבורר משום **"שענין זה לא נקבע בגדר סמכויותי כבורר"**, אולם העיר כי בהקצאת הקרקע החלופית יש משום פצוי ולכן אין מקום לקבוע לתובע פיצוי נוסף. לשאלת דמי השכירות הראויים על המגרש החליפי או דומה לו, והעדר תשובת השמאי, לא נתן דעתו.

דיון בטענות הצדדים

טענות המבקשות

13. המועצה והחברה הכלכלית מבקשות לבטל את פסק הבורר על פי שלוש עילות המנויות **בסעיף 24 לחוק הבוררות**:

א. הבורר לא הכריע באחד העניינים שנמסרו להכרעתו – סעיף 24(5) לחוק. הכוונה להעדר הכרעה בשאלת קיומה של עילת תביעה או זכות במקרקעין שהחזיק טרם פינויו בהסכמה, ולהעדר הכרעה בשאלת גובה דמי השכירות הראויים שניתן לגבות במגרש החלופי שנמסר לתובע, לצורך בחינת הטענה החלופית של הנתבעות לקיזוז דמי השכירות הראויים שהתובע לא נדרש לשלם במגרש החלופי, מכל סכום שייפסק לו.

ב. הבורר לא נימק את הפסק על אף שחויב בכך בהסכם הבוררות – סעיף 24(6) לחוק לטעם המבקשות פסק הבוררות לאקוני וחסר הנמקות. בא כוחם מפנה לדברי כב' השופט שטרוזמן בה"פ 744/91 דיפלומט אופנועים (1985) בע"מ נ' קולקרי (1991), שם בוטל הפסק בשל העדר הנמקה מספקת. הבורר קבע שאינו מאמין לעדים

מסוימים אך לא נימק מדוע, הוא אימץ את הסיכומים של אחד מבעלי הדין כהנמקה להכרעה במחלוקת, ללא הסבר מדוע הוא מעדיף על פני סיכומי הצד שכנגד, ובנוסף דחה תביעת פיצויים מבלי שהבהיר האם הוכחו נזקים ונשללו בשל התנהלות אותו צד, או לא הוכחו כלל.

ג. הבורר פעל ללא סמכות או שחרג מהסמכויות הנתונות לו לפי הסכם הבוררות -

סעיף 24(3) לחוק החריגה מסמכות באה לידי ביטוי לטענת המבקשות בכך שהבורר לא פסק בכל השאלות שהופנו להכרעתו, שלא המתין לתשובת השמאי בענין דמי השכירות, שלא נימק כדבעי את הפסק, ושאימץ את הערכת השמאי כאילו השמאי הוא הבורר מבלי להרהר אחר קביעותיו, על אף חקירתו הנגדית וממצאיה. הנימוקים לעילה זו כבר נטענו בעילת הביטול הקודמת, וברי כי לא מדובר בהעדר סמכות, כי אם לכל היותר בפירוש מצמצם של הסמכות שניתנה לבורר.

ד. נפלו פגמים בחוות דעת השמאי ובפסק הבורר - ייאמר כבר עתה כי כל הנטען

בסעיפים 92-127 לבקשה לביטול פסק הבורר נושא אופי "ערעורי", כאילו קיימת זכות ערעור על קביעותיו של הבורר לגופו של ענין, בה בשעה שההלכה היא ש"ביהמ"ש בדונו בבקשת ביטול אינו יושב כערכאת ערעור על הבורר". ביהמ"ש לא אמור לבדוק האם לפי הדין צדק הבורר בקביעותיו. (ראו **רע"א 4757/12 Interton Inc נ' AVR Communications Ltd (9.9.2012)**, **רע"א 5991/02 גוירצמן נ' פריד (2004)**, **ד"ר שמעוני, דיני בוררות אופק חדש בבוררות**, מהד' שלישית מורחבת (2019), כרך א' עמ' 528 וע"א 594/80 אליאב נ' "הסנה" חב' ישראלית לביטוח (1982), אליו הפנה ב"כ המשיב).

טענות המשיב

14. בן חברון ביקש להותיר את פסק הבורר על כנו, אף שלטעמו הוא עושה עוול עם מרשו, וזאת מהטעמים הבאים:

א. **בית המשפט אינו יושב כערכאת ערעור על פסיקת הבורר** ולכן אין לדון בטענות ערעוריות במהותן. ההסתמכות על חוות דעת השמאי יריב סיקרון היא בבסיס הסכם הבוררות, וכך עשה הבורר, מכל מקום ממצאיו לא נסתרו בחקירתו הנגדית. טענה זו של המשיב מקובלת עלי כפי שציינתי לעיל ולכן לא אדון בנימוקי פסק הבוררות לגופם.

ב. **הבורר דן בכל השאלות השנויות במחלוקת.** מהסכמת הצדדים שקיבלה תוקף של פסק דין ניתן להבין כי אין מחלוקת שלתובע מגיע פיצוי כספי ולכן לא היה צורך לדון בכך ולא קמה עילת ביטול לפי **סעיף 24(5)**.

ג. **הבורר לא חרג מסמכותו** כי אם פעל לפיה.

ד. פסק הדין קצר מנומק וענייני ואין הכרח שיהיה "מפורט ומנומק לעיפה", כאמור ברע"א 1714/08 עזבון המנוח אריה נוי ז"ל נ' חיימוביץ (1.5.2008). לא כמות הדברים שנכתבים אלא טיבה של ההנמקה היא הקובעת (פרופ' אוטלנגי, בוררות דין ונוהל עמ' 1063-1062). לחילופין, ניתן להחזיר הפסק לצורך מתן נימוק ארוך יותר, כפי שנעשה ברע"א 4757/12 Interton Inc נ' AVR Communications Ltd (9.9.2012) שאוזכר לעיל.

ה. אין מקום לקזז מהפיצוי את דמי השכירות הראויים במגרש החלופי. טענה זו היא בבחינת "הרצחת וגם ירשת" לאור הסכמת הצדדים שקיבלה תוקף של פסק דין, לפיה המשיבות תעמדה לחזקת המבקש מגרש עד אחרית ימיו "ומבלי שהמבקש יידרש לשלם תשלום בגין החזקתו זו".

ו. "התביעה הנדונה היא משל "כבשת הרש" נוסח 2020", המבקשות הרויחו מיליונים, ולכן הותרת הפסק לא תגרום למבקשות עיוות דין, כאמור בסעיף 26א' לחוק הבוררות.

דיון והכרעה

אי הכרעה בכל העניינים השנויים במחלוקת

15. סעיף 24 לחוק הבוררות תשכ"ח-1968 מקנה סמכות לבית המשפט לבטל פסק הבוררות כולו או חלקו, להשלימו, לתקנו או להחזירו לבורר מאחת העילות המנויות בסעיף, אחת מהן היא סעיף קטן 5 – כאשר "הבורר לא הכריע באחד העניינים שנמסרו להכרעתו".

16. מה הם העניינים שנמסרו להכרעת הבורר? לפי כתבי הטענות שהגישו הצדדים לבורר (נספחים 11 ו-12 לבקשת הביטול) בן חברון תובע 1.9 מיליון ₪ המורכבים משווי הנטען של המקרקעין מהם פונה, נזקים שטען כי נגרמו לרכושו עקב הסגת הגבול טרם פינויו, פגיעה בשמו הטוב ועוגמת נפש. את זכויותיו במקרקעין ביסס על הבטחה שלטונית שהופרה, על הודאת המועצה בדבר זכויותיו במקרקעין ועל כך שעם תושבים אחרים שפוננו ממגרשים בשנת 1989, נהגו אחרת, והם כיום בעלי זכויות חכירה בחלקות החלופיות שקיבלו.

הנתבעות הגישו כתב הגנה ובו כפרו בזכותו של בן חברון לקבל פיצוי כלשהו, נטען כי המועצה סייעה לבן חברון מתוך רצון טוב ולפנים משורת הדין, הקצתה לו מקרקעין כבר רשות, אולם התנתה בכך שעליו להסדיר זכויותיו מול המינהל. לטענת המועצה, בן חברון הפר את התנאים שהותוו לו על ידה, בכך שחרג מגבולות השטח שהוקצו לו וכמעט הכפיל אותו, בנוסף בנה ללא היתר סככות מאולתרות מפחים וחלקי ברזל, ולא שעה להתראותיה, לפיכך על אף שבשנת 1991 המליצו לממונה על הרכוש הנטוש שיחתום חוזה חכירה עם בן חברון, בשנים 1997 ו-1998 הביעו התנגדותם להקצאת המקרקעין לתובע

ודרשו את פינאיו. הנתבעות כפרו בסכום התביעה, הן לענין שווי המקרקעין והן לענין שווי הציוד והגרוטאות שאחסן בן חברון במקרקעין. כמו כן הוכחה הטענה שהיו תושבים אחרים, שזכו בחלקת מקרקעין אחרת תמורת פינאיים מהמקרקעין שיועדו לבניית בית המועצה, נטען שבן חברון היה היחיד שקיבל מקרקעין אחרים. הנתבעות ביקשו מהבורר שידחה את תביעתו של התובע ושיחייבו בהוצאות.

17. התובע לא הגיש כתב תשובה או בקשה מקדמית למחוק חלק מסעיפי כתב ההגנה, בטענה כי אין לדון בשאלת זכויותיו, באשר אלו הוסכמו ואינם שנויים במחלוקת, נוכח הדיון בבית המשפט והסכמת הצדדים כפי שגובשה שם. גם המועצה לא טענה בכתב הגנתה כי התובע מנוע מלדרוש כל סכום נוסף שאינו נוגע לשווי זכויותיו הנתענות במקרקעין. זאת ועוד, בעת שמיעת הראיות לא היה צד שהגביל את משנהו בחקירה או שאלת שאלות שנוגעות לכאורה לזכות מוסכמת ומוגבלת. איש לא טען שרעהו הרחיב חזית. ואף על פי כן, בפסק הבורר מתגלה לראשונה כי הבורר סבור שאינו מוסמך לדון בשאלת קיומן של זכויות בן חברון במקרקעין מצד אחד ובראשי הנזק הנוספים שתבע מצד שני, וכך הוא כותב:

"אחרי ששמעתי את כל העדים וקראתי את כתבי הטענות דומננ כי הצדדים הרחיבו שלא לצורך את היקף הראיות שהובאו וחקרו לעומת את שחקרו, כל אלה שלא לצורך. הסכמת הצדדים בבית המשפט שקבלה תוקף של פסק דין קבעה כי עלי לקבוע פיצוי לתובע על פי הערכת שמאי מוסכם" (הדגשה במקור).

18. כאן להבנתי שגה הבורר בהבנת סמכותו, וככל שהיה ספק בליבו ("דומנני"), היה עליו, גם לאחר שהסתיימה מלאכת הבאת הראיות והגשת סיכומים, לזמן הצדדים או לקבל מהם עמדתם בכתב בנוגע להיקף סמכותו העניינית. העובדה ששני הצדדים חרגו לכאורה מהמסגרת שלהבנת הבורר הותוותה בבית המשפט, מבלי שאיש מהם טען זאת כלפי משנהו, היתה צריכה להדליק אצל הבורר נורה אדומה, שמה נפלה רק אצלו אי הבנה בשאלת היקף סמכותו.

19. מקריאת פרוטוקול הדיון שהביא לניסוח הסכמת הצדדים ומלמד על אומד דעתם בזמן אמת, איש מבעלי הדין לא ויתר או הודה בדבר מה. הכרה והוקרה לפועלו של בן חברון הביאה את המועצה להסדר שקיבל תוקף של פסק דין שעיקרו הליך מהיר, בפני בורר מוסכם ושמאי מוסכם. העובדה שהצדדים הסכימו כי שאלת שווי המקרקעין תיבחן על ידי שמאי מוסכם, אינה מייטרת את הדיון בשאלת עצם קיומן של זכויות במקרקעין, אלא קובעת הסדר דיוני, למקרה שההכרעת הבורר תהא כי לבן חברון יש זכויות במקרקעין, או כי ניתנה לו הבטחה שלטונית מחייבת שהופרה ולכן מגיע לו פיצוי. גם הדיבר: "אשר לפיצוי הכספי המגיע למבקש בגין טענותיו לזכויות במקרקעין", לא מלמד על כך שהוסכם כי למבקש מגיע פיצוי ושמגיע לו פיצוי בשווי מלא של המקרקעין בהם החזיק כאילו חקר מהמינהל האזרחי.

20. יש לציין בהקשר זה את ההלכה הפסוקה לפיה במקרה של מחלוקת בין הצדדים, יש לפרש את מסגרת הסכם הבוררות בצורה רחבה על מנת ליתן תוקף לכוונת הצדדים לברר הסכסוך ביניהם בדרך זו. כתבי הטענות מהווים כלי עזר לפרשנות היקפה של הסמכות שניתנת לבורר, להתנהגות הצדדים במהלך הבוררות יש גם חשיבות. (ראו למשל [ע"א 823/87](#) דניה סיקוס חב' לבניה בע"מ נ' ס.ע.רינגל בע"מ (1987) [רע"א 7146/06](#) מדינת ישראל-משרד התחבורה נ' חב' מטרודן באר שבע בע"מ (15.1.07)).

21. במקרה הנוכחי, לכל אורך הליך הבוררות, שני הצדדים פירשו באותו אופן את סמכות הבורר, ככזו הכוללת גם הכרעה בשאלת זכויות התובע במקרקעין וקיומה של עילת תביעה כלפי המועצה והחברה הכלכלית.

22. בענין הזכות לקזז מפיצוי סכומים שקיבל בן חברון בעקיפין, על ידי העמדת מגרש חליפי ללא תשלום דמי שכירות, היה על הבורר לדון בשאלה האם בהסכם הבוררות ויתרו המועצה והחברה הכלכלית על זכותם זו, והאם ההתחייבות המנויה בסעיף 1 להסכם מנותקת משאלת הפיצוי הכספי המגיע למבקש ככל שטענותיו לזכויות במקרקעין תוכרנה.

23. נוכח האמור לעיל, אני מורה על ביטול פסק הבוררות מהטעם שהבורר לא זן בכל השאלות שהועברו להכרעתו.

24. איני מקבלת את טענת ב"כ בן חברון לפיה יש להותיר את פסק הבורר על כנו על אף קיומה של אחת מעילות הביטול, משום שלא נגרם עיוות דין, כאמור בסעיף [26 \(א\) לתוק הבוררות](#), וכי מבקשים לגזול את "כבשת הרש".

עם כל הכבוד, הפערים הכספיים בין הצדדים אינם כשלעצמם מצדיקים פיצוי למי שלא מגיע, וכדי לומר שהמבקשות גזלו את כבשת הרש, יש להוכיח ראשית ש"הכבשה" שלו. כאשר השאלה הראשונה שיש להכריע בה היא עצם זכותו של בן חברון לקבל פיצוי מידי הנתבעות, לא נדונה כלל על ידי הבורר, ולו הייתה מוכרעת, יתכן והתוצאה הייתה דחייה של התביעה, לא ניתן להבנתי לטעון שהותרת פסק הבורר המחייב את המועצה ב706,000 ₪ בתוספת מע"מ, אינה מהווה עיוות דין, מבחינה זו שהתוצאה לא תשתנה. קביעה כזו מותנית בדיון מעמיק בשאלת זכותו של בן חברון והכרעה בה על ידי מותב זה, מה שלא ניתן ולא סביר שיעשה בהליך אישור או ביטול פסק בורר, ובמיוחד נוכח שמיעת העדים והצורך לדון בעדויותיהם ומשקלן הראייתי.

25. לענין יתר עילות הביטול שנטענו על ידי המועצה (חריגה מסמכות והעדר נימוקים לקביעותיו), לא מצאתי צורך לדון בהן נוכח התוצאה דלעיל, אעיר רק כי הבורר לא חרג מסמכותו נהפוך הוא, הוא צמצם יתר על המידה את סמכותו.

בענין היקף פסק הבוררות ונימוקיו, אף שפסק הבורר מאוד תמציתי, איני מוצאת כי עילה זו לבדה, בנסיבות המקרה הייתה יכולה להביא לביטולו של הפסק, לכל היותר ניתן

היה להחזיר הפסק לצורך ביאור נוסף. לא התעורר חשש שמדובר בהכרעה שרירותית, כפי שהתעורר בלבו של כב' השופט שטרומן ב**ה"פ 744/91** דיפלומט אופנועים בע"מ המוזכר לעיל.

מכל מקום, משהוריתי על ביטול פסק הבורר, טוב יעשה הבורר אם :

"יביע את דעתו בפסק דין מנומק כך שיהיה בו כדי לשכנע לא רק את בעלי הדין אלא גם את ערכאות השיפוט, שיעיינו בו ואת עמיתיו למקצוע (עורכי דין, רואי חשבון רופאים וכד') שיתבקשו ע"י מי מבעלי הדין לחוות דעתם על הפסק." (דברי כב' השופט שטרומן בהפ"ב 744/91 הנ"ל).

ראו בענין זה גם את **ה"פ 1678/92** פרי תנובה בע"מ נ' ישראל פוד בע"מ (1992), שם הובאו דברי כב' השופט א' ברק בספרו "שיקול דעת שיפוט", אף שהתייחסו לשופטים, ההשוואה מתבקשת :

"חובת ההנמקה חשובה היא במיוחד. כל מי שהתנסה בכתיבה יודע זאת. דבר אחד הוא רעיון המשתלט על המחשבה. דבר אחר הוא העברתו של הרעיון בכור ההיתוך של ההתמודדות האינטלקטואלית המבקשת לתמוך בו, תוך מודעות לתוצאותיו. רבים הם הרעיונות אשר הצורך לנמקם הביא לחדלונם, שכן היה בהם אך הדר חיצוני שלא ניתן היה לבססו. חובת ההנמקה היא מהחשובים שבאתגרים בפניהם חייב שופט, המפעיל שיקול דעת, לעמוד."

סוף דבר

26. אני מקבלת טענת המבקשות לפיה הבורר לא דן בכל השאלות שנמסרו להכרעתו, כמפורט בכתבי הטענות של הצדדים, וכפי שגמרו הצדדים בדעתם, במועד הסכמתם לבוררות, ואח"כ בעת ניהול הבוררות.

27. אני מורה על ביטול פסק הבורר ומחזירה את הסכסוך למתן פסק בוררות חדש ע"י אותו בורר. אמנם לא מדובר רק בהשלמת החסר, אלא גם בשינוי פרק הפיצוי, שכן לא בהכרח סכומי הפיצוי שפסק יעמדו בעינם, לאחר שידון בשאלת עצם זכותו של התובע לקבל פיצוי מידי מי מהנתבעים, ובשאלה האם יש לקזז את שוויים של דמי השכירות הראויים של המגרש החליפי שניתן לתובע עד שארית חייו, טענות שעשויות לשלול הפיצוי או להפחיתו, ומנגד לאחר שידון ביתר ראשי הנזק שנתבעו ע"י בן חברון (עוגמת נפש, נזק לרכוש וכיו'), גם אז סכום הפיצוי עשוי להשתנות.

28. אני דוחה את בקשת המבקשות שלא להחזיר התביעה לבורר אלא לבית המשפט, מהטעמים הבאים :

א. **סעיף 26 (ב) לחוק הבוררות** קובע כי **"לא יבטל בית המשפט את פסק הבוררות כולו, אם ניתן לבטלו בחלקו, להשלימו, לתקנו או להחזירו לבורר"**. ההחזרה אינה מוגבלת רק לצורך תיקון או השלמה, וניתן להחזיר לבורר גם אם הוא מתבקש למעשה לכתוב פסק חדש.

ב. עדים לא מעטים נשמעו בפני הבורר. ביטול הפסק והעברת הסכסוך לבית המשפט או לבורר אחר שיהא מוסכם על הצדדים (והצדדים לא הסכימו על כך), עלולה לגרום עיוות דין משמעותי בעיקר לבן חברון ש"בא בימים" ורוצה לראות הכרעה עוד בימי

חייו, מה עוד שמלכתחילה ההסכמה לפנות לבורר יצאה מנקודת הנחה של שני הצדדים כי הענין יסתיים בתוך חודשים ספורים, אחרת היו מותירים הסכסוך בבית המשפט.

ג. הבורר עו"ד יוסף תוסיה-כהן נבחר בהסכמה על ידי הצדדים, לא נפל מתום בהתנהלותו, אלא חלה אי הבנה לענין גדרי סמכותו. איני סבורה שייגרם עיוות דין כלפי המבקשות, אם הבורר ימשיך בתפקידו, ומכל מקום לא מצאתי שהתקיימו אחד התנאים האמורים [בסעיף 11 לחוק הבוררות](#) הנוגעים להעברת בורר מתפקידו.

29. אשר על כן השלמת בירור התביעה יוחזר לבורר. יתכן שיורה לשמאי להשלים חוות דעתו בענין דמי שכירות ראויים של המגרש שמחזיק בו כעת בן חברון, או שיגיע להסכמה על שיעורם עם הצדדים, בלא קשר לשאלה השנויה במחלוקת ואשר גם לגביה עליו להכריע והיא זכותו של בן חברון לפיצוי. יודגש כי אין בכוונת בית המשפט להתערב באופן ניהול ההליך המשלים וזה יעשה כחוכמתו (ראו בענין זה [רע"א 7233/16](#) גאון נדל"ן למגורים נ' ו.ח. גבעות חן בע"מ (27.12.2016)).

30. הבורר יפסוק בתוך שלושה חודשים מהיום, כאמור [בסעיף 25 לחוק הבוררות](#). על ב"כ הצדדים לבצע מסירה אישית של החלטתי בתוך 3 ימים מיום שקיבלוה.

31. אני מחייבת את בן חברון בהוצאות משפט בסך של 20,000 ₪. הסכום יישא הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום בפועל, אולם מועד התשלום יידחה ל-45 ימים לאחר קבלת פסק הבוררות החדש.

32. המזכירות תחזיר למבקשות את הערבות הבנקאית שהפקידו, בתום 30 ימים מהיום.

ניתנה היום, כ"ו אב תש"פ, 16 אוגוסט 2020, בהעדר הצדדים.

מרים קסלסי 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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