

## בית משפט השלום בירושלים

תא"ק 46348-07-20 ש. קטש תיווך ויזמות נדל"ן בע"מ נ' הס

תיק חיצוני:

בפני כבוד הרשם הבכיר בנימין בן סימון

ש.קטש שיווק יזמות נדל"ן

תובעת – המשיבה

נגד

אלקה ברכה הס

נתבעת -המבקשת

ספרות:

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

חקיקה שאוזכרה:

חוק הבוררות, תשכ"ח-1968: סע' 3, 5, 5(א)

### החלטה

בפני בקשת הנתבעת להורות על עיכוב ההליכים בתובענה הנדונה בהתאם להוראת סעיף 5(א) בחוק הבוררות, התשכ"ח-1968 (להלן – חוק הבוררות), וזאת עקב קיומה של תניית בוררות בין הצדדים.

א. רקע

1. התובעת בתביעה דנא היא חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובין היתר משמשת כחברת ניהול בקבוצות רכישה.
  2. הנתבעת הייתה בזמנים הרלוונטיים חברה בעמותה למען דיור בר השגה ע.ר. 580556054 (להלן: "העמותה").
  3. העמותה זכתה במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לבניין בפרויקט בעיר חריש (להלן: "הפרויקט").
  4. במסגרת בקשת ההצטרפות (נספח א' לכתב התביעה) של הנתבעת לעמותה, אישרה הנתבעת בסעיף 2א' לבקשת ההצטרפות על כך שידוע לה שהעמותה התקשרה עם התובעת כחברת ניהול. עוד אישרה הנתבעת בסעיף 2ג' לבקשת ההצטרפות, כי שכר טרחת התובעת יעמוד על 9 אחוז בתוספת מע"מ מהעלות הכוללת של יחידת דיור של כל חבר עמותה (להלן: "דמי ניהול").
  5. בשלב מאוחר יותר, סוכם כי תחת התובעת תיכנס לפרויקט חברת ניהול חלופית (להלן: "רוני הנדסה"). הסכם הניהול מול רוני הנדסה עמד על 5% כולל מע"מ.
  6. בשורה התחתונה, תחת לשלם דמי ניהול של בגובה 9% בתוספת מע"מ, היה על הנתבעת לשלם דמי ניהול בגובה של 4.3% בתוספת מע"מ. במסגרת החיסכון האמור, התחייבה הנתבעת לשלם לתובעת סך של 24,000 ₪ בצירוף מע"מ כדמי ייזום (נספח ב' לכתב התביעה).
  7. התובעת טוענת, כי הנתבעת לא שילמה לה את דמי הניהול כנדרש ועל כן הוגשה התביעה.
  8. לטענת הנתבעת, כיוון שבין הצדדים קיימת תניית בורות, אזי על בית משפט זה להורות על עיכוב הליכים בתיק. התובעת הביעה התנגדותה לעיכוב ההליכים. מכאן ההליך שבפני.
- ב. טענות המבקשת (הנתבעת בהליך העיקרי)

1. הנתבעת מבקשת לעכב הליכים לנוכח קיומה של תניית בוררות מפורשת בסעיף 8 להסכם מכוחו הוגשה התביעה הנדונה.

2. הנתבעת מכחישה בתוקף את טענות התובעת וטוענת, כי לתובעת לא מגיעים כל כספים מאת הנתבעת, אך על האמור להתברר אצל הבורר כמוסכם.

ג. טענות המשיבה (היא התובעת בהליך העיקרי)

1. לטענת התובעת, אין מקום לעכב את ההליכים בבית משפט זה, שכן הנתבעת לא עמדה בהוראות סעיף 5(א) לחוק הבוררות, תשכ"ח – 1968 (להלן: "החוק").

2. לטענת התובעת, כלל לא הוגשה כלל בקשה לעיכוב הליכי בוררות, שכן הבקשה נושאת כותרת "בקשה למחיקת התביעה". כן טענה, כי על הנבעת הנטל להוכיח כי היא מוכנה לעשות כל הדרוש לקיום הבוררות והמשכה - וזו לא עשתה כן.

3. כן נטען, כי על הנתבעת היה להגיש את הבקשה בהזדמנות הראשונה - וזו לא עשתה כן.

ד. דין והכרעה

1. לאחר שעיינתי בבקשה, בתגובה לבקשה ובתשובת הנתבעת לתגובה, אני סבור כי יש לקבל את הבקשה ולעכב את ההליכים, אפרט להלן:

2. סעיף 5(א) לחוק הבוררות מורה כדלקמן:

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.

3. כדי שבית המשפט יורה על עיכובם של הליכים, חייבים להתקיים מספר תנאים. [ברע"א 4986/08 Tyco building service נ' אלבקס וידאו בע"מ](#) (פורסם בנבו, 12.4.2010) קבע בית המשפט העליון, כי [סעיף 5 לחוק הבוררות](#) מסמיך את בית המשפט לעכב הליכים שהוגשו לפניו אם התקיימו 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.

4. **ההלכה היא, כי 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: ד"ר ישראל [שמעוני דיני בוררות- אופק חדש](#) בבוררות עמ' 130 (מהדורה שנייה מורחבת, 2014)].**

5. הפסיקה הרחיבה אודות המונח "טעם מיוחד" בגינו ביהמ"ש יכול להחליט שלא לעכב הליכים, למשל: נושאים שאינם יכולים להידון במוסד הבוררות (באמור [בסעיף 3 לחוק הבוררות](#)) כגון עבירות פליליות, נושאים בעל חשיבות ציבורית, ניגוד עניינים של בורר וכו'. במקרה דנן, לא מצאתי טעם מיוחד לכך שהסכסוך דנן לא יפתר במסגרת הליך הבוררות כפי שהצדדים סיכמו מראש.

6. מצב העניינים בתובענה שלפני עונה למרבית התנאים המפורטים בסעיף 5 לחוק הבוררות. ראשית, אין חולק כי קיים הסכם בוררות בין הצדדים. סעיף 8 להסכם מורה כך: "חילוקי דעות בקשר להסכם זה, בין חברי העמותה לעמותה ובין החברים לבין עצמם בעניין הסכם זה ו/או המכרז ו/או התקנון וכל הנוגע לפרויקט, כמו גם בין כל הצדדים להסכם זה לרבות חילוקי דעות עם חברת הניהול ו/או עם עורך הדין והפועלים מטעמם ומשמם, יימסרו להכרעת בורר מוסכם, והסכם זה יהווה הסכם בוררות". יתר על כן, בהמשך הסעיף סוכם על זהות הבורר ועל זהותו של הבורר החליף. שנית, עילת התובענה שהוגשה לבית המשפט עוסקת באי תשלום דמי הניהול, וכן ההסכם דן ומסדיר את נושא דמי הניהול. שלישית, הנתבעת אשר הינה צד להסכם מבקשת את עיכוב ההליכים. רביעית, באשר לדרישה כי המבקשת הוכיחה שעשתה כל שביכולתה כדי לעכב את ההליכים, יש להדגיש כי התביעה הוגשה בשיהוי רב של כמעט 7 שנים וכי התובעת לא הציגה כל פניה שלה לנתבעת משך כל השנים הללו. אם כן, בנסיבות דנן מצאתי כי הנתבעת לא יכולה להוכיח פוזיטיבית שהיא ביקשה בעבר כי העניין ידון בפני הבורר, שכן זו לא ידעה משך כל התקופה אודות התביעה שתוגש כנגדה. חמישית, הבקשה הוגשה בהזדמנות הראשונה וביחד (באותו המועד) עם בקשת הרשות להתגונן.

7. אכן, נכונה טענת התובעת ולפיה, הכותרת לבקשה לא נוסחה כנדרש. עם זאת, מאחר ומצאתי כי מרבית התנאים הנדרשים בסעיף 5 לחוק הבוררות מתקיימים, ומאחר מצאתי כי הסעיף הבוררות מנוסח באופן ברור שאינו משתמע לשתי פנים, לא מצאתי בפגם הצורני בכדי למנוע את עיכוב ההליכים.

8. יפים לעניין זה דבריו של כב' השופט ברנזון, בע"א 189/66 ששון נ. "קדמה" בע"מ, פ"ד (3) 477:

"הפרצדורה אינה מיטת סדום שבה מקצצים את רגלי או מתיזים את ראשו של בעל דין כדי להכניסו לתוכה כנכה או כבר מינן, הפרצדורה היא מסגרת רחבה וגמישה למדי המתכוונת לתת לבעל דין את מלוא האפשרות להציג ולפתח את ענינו בצורה מלאה ושלמה. היא חייבת להישאר כך גם כאשר קורית תקלה או כשבעל דין עושה שגיאה במהלך המשפט הניתנת לתיקון בלי לגרום עוול לבל העדין האחר, ועל ביהמ"ש להרשות תיקון כזה בנדיבות וברחבות".

סוף דבר

9. לאור המקובץ, מצאתי לנכון לקבל את בקשת הנתבעת ולהורות על עיכוב הליכי התביעה ולהעבירם לבירור אצל הבורר המוסכם.

10. הצדדים יעדכנו את בית המשפט תוך 30 יום מהיום.

ניתנה היום, כ"ג כסלו תשפ"א, 09  
דצמבר 2020, בהעדר הצדדים.

בנימין בן סימון 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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