



בבית המשפט העליון

רע"א 3735/20

לפני : כבוד השופט ד' מינץ

המבקשת : תקוה רוטנשטיין

נ ג ד

המשיבים :
1. רויטל זורח
2. אורי זורח
3. עו"ד משה ביטון, בורר

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי חיפה
(כב' השופטת ד' סלע) מיום 23.4.2020 בהפ"ב 35538-02-
19 והפ"ב 72617-02-19

בשם המבקשת : עו"ד דניאל דן-גור

החלטה

לפני בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (השופטת ד' סלע) מיום 23.4.2020 בהפ"ב 35538-02-19 והפ"ב 72617-02-19 במסגרתו נדחתה בקשת המשיבים לביטול פסק בוררות שניתן על ידי הבורר, עו"ד משה ביטון (להלן: הבורר), בכפוף להשבת הדיון לבורר בשלושה נושאים.

הרקע לבקשה

1. המבקשת מתגוררת במושב תלמי אלעזר (להלן: המושב) והינה בעלת הזכויות במשק מס' 36 במושב (להלן: המשק). המשיבים הם בני זוג המתגוררים אף הם במושב. בין המבקשת ובעלה המנוח שהיו חשוכי ילדים, לבין משיבה 1 (להלן: המשיבה), אשר התייתמה מהוריה בגיל צעיר, התפתחו יחסי קרבה והשניים אף הורישו בצוואותיהם את כל רכושם למשיבה ולילדיה.

2. עם השנים חלה התדרדרות במצבה הרפואי של המבקשת והמשיבה טיפלה בה וסעדה אותה. ביום 30.5.2012 חתמו השתיים על הסכם "הרשאה לשימוש זמני" (להלן: ההסכם), לפיו המשיבה נעתרה לבקשת המבקשת לטפל בה עד לאריכות ימיה ולשם כך הוסכם ביניהן כי המשיבים יעברו להתגורר סמוך לבית המבקשת, לאחר שיבנו מכספם בית בשטח המשק (להלן: בית המגורים). בתמצית, ההסכם קבע תנאים מסוימים לבניית בית המגורים בתחומי המשק ואת זכותם של המשיבים בבית המגורים. בעניין זה נקבע כי סכום השקעתם הכולל בבניית בית המגורים תחושב וכי "בעניין של מחלוקת לעניין גובה השקעת רויטל [המשיבה] בבית המגורים, יקבע סכום השקעתה על ידי שמאי, ובתנאי כי ערך הבית לא יפחת מהסכום אותו הציגה רויטל, על ידי קבלות תשלום אותם ביצעה" (סעיף 2.7 להסכם, ההוספה אינה במקור – ד.מ.). כן נקבע כי למשיבים נתונה זכות השימוש בבית, אך אם תבקש המבקשת לממש את זכויותיה במשק, יהיו המשיבים זכאים רק להחזר הוצאותיהם לצורך בניית בית המגורים והשבת עלות הסיוע למבקשת (סעיף 2.12 להסכם). במקרה של מחלוקת בין הצדדים לגבי יישומו, תועבר המחלוקת להכרעתו של אחד משלושה עורכי דין, צבי רודין, נעמה רודין או משה ביטון.

3. במהלך בניית בית המגורים התגלע סכסוך בין המבקשת לבין המשיבים ובסופו של יום סילקה המבקשת את המשיבים מהמשק. המשיבים דרשו כי המבקשת תשלם את החזר ההוצאות שהוציאו בעבור בניית בית המגורים, ומשסירבה לכך הפעילו את תניית הבוררות בהסכם, והעניין הועברו לבירור לפני הבורר. ביום 20.10.2014 התקיימה ישיבת הבוררות הראשונה במסגרתה נחתם "הסכם בוררות", אשר הסמיך את הבורר "לדון ולהכריע בכל חילוקי הדעות שבין הצדדים בקשר להסכם וכל הנובע ממנו והכרוך בו". עוד נקבע בהסכם כי הבוררות תתנהל בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 ופקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971, וכי הבורר יהיה כפוף לדין המהותי.

4. בקצירת האומר, המשיבים טענו כי לצורך בניית בית המגורים התקשרו עם אנשי מקצוע והחלו לבנות אותו על פי ההיתר שניתן ותכניות העבודה שנעשו מכוחו, ללא חריגה ממנו. לאחר השלמת השלד, לרבות בניית הגג, סיום עבודות התשתית והתחלת עבודות הטיח, הודיעה המבקשת כי היא אינה מעוניינת שעבודות הבנייה יימשכו ואסרה על המשכן. המשיבים טענו כי בשל החלטה זו עלו יחסי הצדדים על שרטון ובשל הפרת ההסכם על ידי המבקשת לא ניתן היה להמשיך עוד בביצועו. על כן, תבעו המשיבים החזר כספי בגין הוצאותיהם בעבור בניית בית המגורים, על פי קבלות וחשבוניות שהומצאו וכן פיצוי בגין הנזקים שנגרמו להם. המבקשת ביקשה לדחות את תביעת המשיבים, בטענה כי המשיבים הם אלו שהפרו את ההסכם ברגל גסה. בהתאם להיתר הבניה, הוסכם כי בית המגורים ישתרע על קומה אחת בלבד, ישמש את המשיבים

וילדיהם בלבד וייתבנה בגבולות אותם קבעה המבקשת, תוך שמירה על דרכי גישה קיימות, דרך חקלאית, תעלות ניקוז, סככות, שמירת מרחק מתעלות ביוב ועוד. המבקשת טענה כי לאחר קבלת אישורי הבנייה הנחוצים הפנו אליה המשיבים עורף, החלו להתנהג אליה בצורה מחפירה ובנו בניגוד להיתר ולמוסכם ביניהם. על כן טענה המבקשת כי המשיבים לא זכאים לכל החזר וככל שייקבע כי הם זכאים להחזר כלשהו, יש לקזז ממנו את כל הנזקים שנגרמו לה עקב הפרת ההסכם על ידם.

5. ביום 20.12.2018 נתן הבורר את פסקו, בו קבע כי המשיבים הם אלו שהפרו את ההסכם, שכן בנו את בית המגורים בניגוד להיתר שהוצא ובניגוד למוסכם בין הצדדים. לאחר מכן עבר הבורר לבחון את היקף השקעותיהם של המשיבים בבית המגורים והעמיד את סכום השקעותיהם על סך של 937,227 ש"ח. מסכום זה מצא הבורר כי למשיבה זכות קיזוז בסך של 508,124 ש"ח בגין נזקים שנגרמו לה. על כן, נקבע כי על המבקשת להשיב למשיבים סך של 429,013 ש"ח, כאשר ההשבה תיעשה רק לאחר שיימכר המשק ואין בפסק הבוררות כדי לכפות על המבקשת את מכירתו.

ההליך בבית המשפט המחוזי

6. שני הצדדים לא השלימו עם פסק הבוררות והגישו לבית המשפט המחוזי בקשות נפרדות לביטול. המשיבים טענו כי הבורר חרג מסמכותו כאשר קבע כי סכום ההשבה נמוך מהערכת השמאי שהגישו וכן כאשר הורה על קיזוז לטובת המבקשת. עוד טענו כי הבורר פסק בניגוד לדין המהותי, התנהל במשוא פנים באופן מובהק לטובת המבקשת ופעל בניגוד עניינים, משום שהמבקשת הייתה לקוחה של משרדו, אותה ייצג בעבר במגוון נושאים. מנגד, המבקשת טענה כי הבורר לא דן בטענתה כי למשיבים אין כלל זכות השבה בהתאם להסכם, ואילו דן בטענה זו היה מקבלה. עוד טענה המבקשת כי יש לתקן את פסק הבוררות גם מכוח סעיף 24(7) לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968 (להלן: חוק הבוררות), הדין בביטול הפסק במקרה והוסכם שהבורר יפסוק בהתאם לדין ולא עשה כן.

7. במהלך הדיונים בבית המשפט המחוזי – ארבעה במספר, לבקשת הצדדים – הועלו מספר טענות נוספות. המשיבים טענו כי זכויותיהם נפגעו גם עקב הימשכותם של הליכי הבוררות ומתן פסק הבוררות באיחור וכי הבורר חרג מסמכותו בכך שביקר במשק לבדו על מנת לבחון במו עיניו את בית המגורים ואת מצבו. זאת מבלי להודיע על כך לצדדים מבעוד מועד ומבלי לאפשר להם לטעון בעניין. המבקשת טענה מנגד כי המשיבים הרחיבו את חזית המחלוקת בטענותיהם בעניין התמשכותם של הליכי הבוררות והביקור במשק, משלא ציינו בבקשתם את ביקורו של הבורר במסגרת טיעוניהם לגבי

חריגת הבורר מסמכותו. לגופן של טענות המשיבים, טענה המבקשת כי בביקורו של הבורר במשק ובחינתו את בית המגורים לא היה משום משוא פנים או פגיעה בכללי הצדק הטבעי, שכן הבורר נכח שם לבדו ולא עם מי מהצדדים. מכל מקום, לא נגרם למשיבים כל נזק מהביקור שנערך לאחר שמיעת הראיות, שכן הם הודו עוד בישיבת הבוררות הראשונה כי בנו שלוש יחידות ומדובר בהודאת בעל דין.

8. בית המשפט המחוזי דחה את בקשות הביטול ההדדיות, אך החליט להשיב את הדיון לבורר בנוגע לארבע סוגיות. ראשית, נקבע כי בביקורו של הבורר בבית המגורים שלא בנוכחות הצדדים וללא יידועם, הוא פעל בניגוד לכללי הצדק הטבעי. לצד זאת נקבע כי אין מדובר בפגם היורד לשורשו של ההליך ומצדיק את ביטול הבוררות. על כן, הורה על השבת הדיון לבורר, על מנת שישמע את טיעוני הצדדים בקשר לביקורו בבית המגורים, ישלים את פסק הבוררות או יתקנו, בהתאם לראיות ולטיעונים שיובאו בפניו. שנית, נקבע כי יש ממש בטענת המבקשת כי הבורר לא דן ישירות בטענתה, לפיה נוכח תכליתו של ההסכם ואופן הפרתו על ידי המשיבים, היא כלל אינה חבה בחובת השבה, שכן בהסכם נקבעה רשימה סגורה של מקרים בהם זכאים המשיבים להשבה. על כן ונוכח העובדה שהצדדים לא צירפו את כתבי הטענות בהליך הבוררות, קבע בית המשפט כי ככל שהמבקשת אכן טענה במסגרת הליך הבוררות כי היא אינה חבה כלל חובת השבה בנסיבות העניין, על הבורר לדון בטענה עקרונית זאת. שלישית, נקבע כי מפסק הבוררות לא ברור האם הבורר כלל את ההשקעות החיצוניות שהשקיעו המשיבים בבית המגורים. למרות שהכיר בכך שמדובר בטענה ערעורית במהותה, הורה בית המשפט כי העניין יוחזר לפני הבורר, נוכח העובדה שהדיון ממילא מוחזר אליו לצורך דיון בטענת המבקשת כי היא כלל אינה חייבת בחובת השבה. לבסוף, ביחס למועד ההשבה שנקבע, לא מצא בית המשפט כי הבורר פסק בניגוד לדין המהותי וגם אם שגה ביישום הדין, לא נגרם למשיבים עיוות דין. אולם, נוכח העובדה שהתיק הוחזר לבורר לצורך בחינה מחדש של מספר סוגיות כאמור, התבקש הבורר לבחון בשנית גם את מועד ההשבה.

מכאן הבקשה שלפני.

טענות המבקשת

9. מטבע הדברים, המבקשת אינה חולקת על קביעתו של בית המשפט המחוזי כי על הבורר לדון בטענתה כי לא חלה עליה כלל חובת השבה בהתאם להסכם. אולם, לטענתה שגה בית המשפט כאשר החזיר את שלושת הנושאים הנוספים – ביקורו של הבורר בבית המגורים, השבת ההשקעות החיצוניות של המשיבים ומועד ההשבה – לדיון לפני הבורר גם כן. באשר לביקור בבית המגורים, טוענת המבקשת כי בניגוד להלכה

עליה הסתמך בית המשפט בקבעו כי ביקורו של הבורר בבית המגורים פגע בכללי הצדק הטבעי, בענייננו שני הצדדים לא לקחו חלק בביקור בשטח ולא בוצעו פעולות במעמד המבקשת בלבד. על כן, גם אם נפגעו כללי הצדק הטבעי, הרי שהפגיעה התרחשה בקרב שני הצדדים באופן המאיין את הפסול. מעבר לכך, המבקשת טוענת כי הצדדים העלו עוד לפני ביקורו של הבורר טענות ביחס למצבו הפיזי של בית המגורים ורק לאור טענותיהם יצא הבורר לביקור בשטח. על כן, אין ממש בקביעת בית המשפט המחוזי כי נפגעה זכות הטיעון של המשיבים. לעניין סוגיית ההשקעות החיצונית של המשיבים בבית המגורים, טוענת המבקשת כי מדובר בטענה ערעורית, אף לשיטתו של בית המשפט המחוזי, ועל כן לא הייתה כל עילה להחזרת הדיון בסוגיה לבורר. עוד טוענת המבקשת כי הנחיותיו של בית המשפט לבורר הן למעשה בגדר "הצעות מוסוות" של בית המשפט לבורר כיצד עליו לתקן את פסקו ובכך יש טעם לפגם. כמו כן, ההחלטה להשיב את הסוגיה לפני הבורר נסמכת על כך שהתקבלה טענתה של המבקשת בסוגיית ההשבה הכללית, ובמובן מסוים "יצא שכרה בהפסדה", שכן בשל העובדה שהתקבלה טענתה, נפתח הפתח להשבת סוגיות נוספות שהעלו המשיבים, שאינן עילות ביטול מכוח חוק הבוררות. טענות דומות מעלה המבקשת כלפי החלטתו של בית המשפט המחוזי להשיב גם את סוגיית מועד ההשבה לפתחו של הבורר.

דיון והכרעה

לאחר עיון בבקשה הגעתי למסקנה כי דין הבקשה להידחות.

10. הלכה היא כי רשות ערעור על החלטות בענייני בורות תינתן רק במקרים חריגים בהם מתעוררת שאלה משפטית עקרונית או ציבורית בעלת השלכות החורגות מעניינם של הצדדים לבקשה, או מקום בו הדבר נדרש משיקולי צדק או לשם מניעת עיוות דין (ראו לאחרונה: רע"א 3374/20 בדעאן נ' רפעתא, פסקה 10 (8.7.2020); רע"א 1930/20 גבאי נ' טאל הצלע בע"מ, פסקה 8 (31.5.2020)). הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר הבקשה נסובה על החלטות שעניינן אישור או ביטול פסק בורות (ראו: רע"א 3594/20 נציגות המרפסות נ' קליין את שניטמן הנדסת מבנים בע"מ, פסקה 6 (24.6.2020); רע"א 3124/19 אופקים מעלה אדומים בע"מ נ' אילון, פסקה 5 (30.5.2019)). הבקשה דנא אינה עומדת באמות מידה מחמירות אלה. המבקשת אף אינה טוענת כי המקרה מעלה שאלה עקרונית וטענתה היא כי פסק דינו של בית המשפט המחוזי מביא ל"קיפוחה" ופוגע בכללי הצדק הטבעיים. ברם, מבלי לטעת מסמרות, קשה לומר כי החלטתו של בית המשפט המחוזי להחזיר סוגיות מסוימות לדיון לפני הבוררות עשויה להביא עיוות דין, שעה שלכל היותר יש בקיום דיון נוסף בסוגיות שפורטו כדי להביא לתוצאה צודקת בסכסוך בין הצדדים.

משלא נתבקשה תשובה, אין צו להוצאות.

ניתנה היום, א' באב התש"ף (22.7.2020).

ש ו פ ט