



## בית המשפט העליון

רע"א 6749/20

לפני: כבוד השופט ד' מינץ

המבקשים:

1. אלפרד שכטר
2. סתיו פרץ
3. עמית שוקרון
4. רון עדי
5. אסף פרץ
6. מאיר כהן רוטנברג
7. יואב שריג
8. ליאור נרדאה
9. יעקב אטיאס
10. חנה אטיאס

נגד

המשיבים:

1. חברי קבוצת הרכישה "יונייטד שרונה" / "ב.ס.ר. שרונה" באמצעות נציגות הקבוצה באמצעות באי כוחם (למעט התובעים)
2. זהבי, בלאו ושות'

בקשת רשות ערעור על פסק-דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת מ' עמית-אניסמן) בהפ"ב 27603-05-20 מיום 6.8.2020

בשם המבקשים: עו"ד עדי כהן; עו"ד אור לוי ביבר

### החלטה

לפני בקשת רשות ערעור על פסק-דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת מ' עמית-אניסמן) בהפ"ב 27603-05-20 מיום 6.8.2020 במסגרתה נדחתה בקשת המבקשים למתן סעד הצהרתי לפיו הסכם הבוררות בינם לבין המשיבים בטל ולחלופין למתן הוראה לבוררת, השופטת בדימוס ה' גרסטל (להלן: הבוררת), להמשיך ולברר את תביעתם במסגרת הליך הבוררות לאחר שעוכבה על ידה.

הרקע לבקשה

1. המבקשים הם חברים בקבוצת הרכישה "ב.ס.ר בשרונה" שהתאגדה למטרת הקמה של פרויקט מגורים, מסחר ומשרדים במתחם שרונה בתל אביב (להלן: קבוצת הרכישה או הקבוצה). הם הצטרפו לקבוצת הרכישה לאחר מועד הזכיה במכרז מטעם רשות מקרקעי ישראל לרכישת הקרקע, באמצעות רכישת זכויות מחברי הקבוצה שהצטרפו אליה במקור. לאחר הרכישה נחתם בין חברי הקבוצה הסכם שיתוף (להלן: הסכם השיתוף). המשיבים לבקשה הם יתר חברי קבוצת הרכישה (באמצעות נציגות הקבוצה) ומשרד עורכי הדין אשר ייצג את הקבוצה בהתקשרויות מול חבריה והעניק לה ייעוץ משפטי בנוגע לפרוייקט.

2. ראשיתה של הפרשה בהליך שהגישו המבקשים לבית המשפט המחוזי (ת"א 50178-10-17) בו תבעו את ביטול ההתקשרות החוזית בינם לבין חברי קבוצת הרכישה והשבה של הסכומים ששולמו במסגרתה. המבקשים טענו כי המשיבים הטעו, רימו והונו אותם באשר למצבה הפיננסי של הקבוצה. ביום 26.10.2017 חתמו הצדדים על הסכם פשרה, אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 27.10.2017, בו נקבע כי רק לאחר השלמת רכישת הקרקע, ההכרעה במחלוקת תועבר לבוררות לפני הבוררת, בהתאם לסעיף הבוררות בהסכם השיתוף.

3. אלא שבטרם הושלמה רכישת הקרקע הגישו המבקשים תביעה לפני הבוררת במסגרתה העלו טענות זהות לטענות שהעלו לפני בית המשפט המחוזי. בשלב מסוים, במהלך ניהול הליך הבוררות, סירבו המבקשים לעמוד בדרישת המשיבים לשאת בתשלומים נוספים לצורך ביצוע הפרוייקט (לאחר ששילמו עד לאותו מועד סך של 86.5% מאומדן יחידותיהם), וביקשו מהבוררת סעד זמני הפוטר אותם מתשלומים נוספים כאמור. ביום 26.8.2018 דחתה הבוררת את הבקשה בקבעה שהמבקשים לא הרימו את הנטל להוכיח את טיב הפגיעה שתיגרם להם אם לא יינתן הסעד המבוקש. עוד ציינה הבוררת כי הוראת סעיף 16.3 להסכם השיתוף, על פיה אין בקיום הליכי הבוררות כדי לעכב את המשך ביצוע הפרוייקט או את התשלומים שעל כל צד לשלם, יוצרת חסם משמעותי מפני מתן סעד זמני כמבוקש.

4. חרף החלטה זו, המבקשים לא עמדו בדרישות התשלום. לפיכך, המשיבים הגישו בקשה לעיכוב הליך הבוררות עד לאחר הסדרת יתרת התשלומים על פי הוראות הסכם השיתוף. ביום 10.12.2018, ניתנה החלטת הבוררת המורה על עיכוב בירור תביעת המבקשים עד להסדרת יתרת התשלום המוטלת עליהם. צוין כי בקשת המבקשים שלא לשאת בתשלומים נדחתה בהחלטה קודמת, וכי הוראות סעיף 16.3 להסכם השיתוף

מונעות כל אפשרות של עיכוב בביצוע התשלומים בעקבות הליכי הבוררות. ביום 19.1.2020 נדחתה בקשת המבקשים לעיון חוזר בהחלטה משלא נמצא כי המבקשים עמדו בנטל להוכיח שינוי נסיבות מהותי. יחד עם זאת, תוך איזון בין האינטרסים השונים העומדים על הפרק, החליטה הבוררת כי המבקשים רשאים להפקיד את יתרת התשלום בנאמנות בידיה של באת-כוחם. החלטה זו לא הניחה את דעתם של המבקשים ועל כן ביום 13.5.2020 הם הגישו בקשה לבית המשפט המחוזי לסעד הצהרתי לפיו הסכם הבוררות בטל נוכח הפרתו על ידי המשיבים אשר ביקשו לסכל את הליך הבוררות וביטלו למעשה את הסכמתם לניהול התביעה בדרך זו. לחלופין הם ביקשו צו המורה לבוררת להמשיך ולדון בתביעתם ללא הפקדת יתרת התמורה. נטען כי למעלה מ-86% מאמדין שווי יחידותיהם בפרוייקט כבר שולמו וכי מצבה הכלכלי של קבוצת הרכישה לא יאפשר למבקשים לקבל חזרה את כספם אם בסוף תתקבל בקשתם. עוד נטען כי המשיבים מנהלים את הליך הבוררות למראית עין בלבד ומעכבים אותו פעם אחר פעם וכי החלטת הבוררת מהווה פגיעה בזכות הגישה שלהם לערכאות. לא ייתכן שיידרשו להמשיך לקיים את הסכם השיתוף בשעה שהם טוענים שקיבלו את תנאיו בעקבות הונאה. בנוסף, תניית הבוררות בהסכם היא תנאי מקפח בחוזה אחיד.

5. ביום 6.8.2020 דחה בית המשפט המחוזי את הבקשה. נקבע כי המשיבים לא הפרו את ההסכם ולא ביטלו את הסכמתם לניהול הבוררות אלא רק התנו את המשך ניהולה בתשלום המבקשים את יתרת התשלומים בהתאם להסכם השיתוף. גם בבחינת תניית הבוררות בהסכם השיתוף לא נמצא כל פגם. זאת ועוד, המבקשים פנו לבוררת, הכירו בסמכותה וניהלו מולה הליך ארוך בעקבות הסכם הפשרה ולא רק מתוקף תניית הבוררות. בנוסף, ההחלטה העומדת בבסיס בקשת המבקשים היא "החלטה אחרת" של בורר שאינה חלק מפסק בוררות ואינה ניתנת לערעור או לביטול לפי הוראות חוק הבוררות, התשכ"ח-1968 (להלן: חוק הבוררות), וגם בהתעלם מאופי ההחלטה, לא מתקיימים התנאים הקבועים בחוק הבוררות לערעור על פסק בורר או לביטולו. גם לגופו של עניין לא נפל כל פגם בהחלטת הבוררת הנסמכת על הסכם השיתוף. לבסוף צוין כי הבוררת אף הלכה כבורת דרך לקראת המבקשים בכך שאפשרה להם להפקיד את הסכומים מושא דרישת התשלום בנאמנות בידי באת-כוחם.

6. יצוין כי לאחר מתן פסק-הדין, הגישה קבוצת הרכישה בקשה לבית המשפט המחוזי למינוי כונס נכסים למספר חברי קבוצה ובכלל זה המבקשים, אשר מפרים לטענתה את הוראות הסכם השיתוף.

7. מכאן הבקשה שלפני במסגרתה חוזרים המבקשים על טענותיהם כפי שנטענו לפני בית המשפט המחוזי ומוסיפים כי שגה בית המשפט כאשר דחה את בקשתם בהתעלמו מהפגיעה הקשה בזכות הגישה שלהם לערכאות. לשיטתם, אין לקבל את הקביעות לפיהן התנהלות המשיבים אינה מצביעה על חזרתם מההסכמה לניהול ההליכים בפני הבוררת, וכי התנהלותם שלהם מלמדת על הודאתם בכשרותו של הליך הבוררות. בהצטרף לכך, ובהתאם לפרשנות השגויה שניתנה לתניית הבוררות בהסכם השיתוף, לפיה לא ניתן לנהל את הליך הבוררות בטרם יועבר התשלום, שגה בית המשפט גם בקביעתו כי תניה זו אינה תניה מקפחת בחוזה אחד ובהתעלמו מן הקיום הבררני שלה על ידי המשיבים. לאורך כל הדרך דרשו המשיבים בקפדנות את אכיפת התניה מול המבקשים אך התעלמו ממנה בהליכים אחרים. כך הם נוהגים גם עתה בהליך שהגישו נגד המבקשים לאחר מתן פסק הדין מושא בקשה זו, אשר הוגש לבית המשפט המחוזי ללא כל בקשה למינוי בורר ובהתעלמות מוחלטת מתניית הבוררות. אין גם ממש בטענה שהבוררת הלכה לקראת המבקשים בכך שאפשרה להם להפקיד את הכספים בנאמנות כל עוד לא פורטו תנאי הנאמנות ומשכה.

דיון והכרעה

8. דין הבקשה להידחות. רשות ערעור על פסקי דין של בית המשפט בענייני בוררות תינתן רק במקרים חריגים בהם מתעוררת שאלה עקרונית בעלת השלכות החורגות מעניינם הפרטי של הצדדים לבקשה, או מקום בו נדרש הדבר מפאת שיקולי צדק או לשם מניעת עיוות דין (ראו לאחרונה: רע"א 7113/20 מרכז חינוכי בנות ירושלים נ' ערנטאל, פסקה 8 (22.10.2020); רע"א 5828/20 סאן שייך מעליסה בע"מ נ' RIO GRANDE INC, פסקה 7 (22.10.2020); רע"א 4572/20 שמש נ' גגות וחיפויים בע"מ, פסקה 10 (23.9.2020)). מקרה זה לא רק שאינו נמנה על אחד מאותם מקרים חריגים המצדיקים התערבות כאמור, אלא שמעיקרא החלטת הבוררת העומדת בבסיסו ובשורש העניין שכנגדו טוענים המבקשים, אינה ניתנת לתקיפה כלל בשלב זה של הליך הבוררות.

9. כפי שציין בית המשפט המחוזי, סעיף 24 לחוק הבוררות קובע את המסגרת בגדרה יבוטל "פסק בוררות" אשר מוגדר בסעיף 1 לחוק כ"פסק שניתן על ידי בורר, לרבות פסק ביניים". כפי שנקבע זה מכבר, ההבחנה בין "פסק ביניים" לבין "החלטה אחרת" של בורר נעשית על פי אותם מבחנים המשמשים לצורך ההבחנה בין פסק דין חלקי ל"החלטה אחרת" של בית המשפט ובפרט בהתאם לשאלה האם הדיון במחלוקת העומדת על הפרק הושלם "ובידי הצדדים נמצאת החלטה ברורה ומפורשת המכריעה במחלוקת מוגדרת, שלמה ובעלת קיום עצמאי משלה" (רע"א 300/89 ולקו חברה לבניין ועבודות עפר בע"מ נ' החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ, פ"ד מה(4) 497, 510 (1991);

והשוו: רע"א 8984/09 ANGELMARINE LTD נ' בר חמישה כוכבים בע"מ, פסקאות 10-9 (14.2.2010); Bip Chemicals נ' ג"ד כימיקלים בע"מ, פ"ד נב(3) 334, 336 (1998)). ביטול החלטת בורר יתאפשר על פי העילות המנויות בסעיף 24 לחוק הבוררות רק כאשר היא חלק מפסק הבוררות כולו (והשוו: רע"א 5526/18 יפה נ' דיאמנט, פסקה 17 (13.13.2018); אורי גורן בודרות 224-225 (2018)). בענייננו, ברי כי החלטת הבוררת לעיכוב תביעת המבקשים אינה מכריעה או מסיימת את המחלוקת הניטשת בין הצדדים ואינה חלק מפסק הבוררות. יש לראותה אפוא כהחלטה אחרת אשר אין הדין מאפשר הגשת בקשה לביטולה.

10. אמנם, לא כל טענות המבקשים מופנות נגד החלטת הבוררת. כאמור, לטענתם בעצם הגשת בקשת עיכוב ההליכים לפני הבוררת על ידי המשיבים הופר ובוטל הסכם הבוררות על ידם ובית המשפט המחוזי לא נתן דעתו לכך. ברם, גם טענה זו – המייחסת לעיכוב ההליכים עד לביצוע התשלום, שנדון והוכרע בהליך הבוררות, משמעות נורמטיבית של הפרת ההסכם וביטולו - מוסבת הלכה למעשה בדרך עקיפה על החלטת הביניים של הבוררת.

11. למעלה מן הצורך אציין בקליפת האגוז, כי גם לגופו של עניין לא מצאתי טעם לקבל את הבקשה, שכן עיון במכלול החומר מגלה כי לא נפל כל פגם בהחלטת הבוררת אשר ניתנה בהתאם להוראות הסכם השיתוף. קל וחומר שלא נמצאה סיבה להתערב בהחלטת בית המשפט המחוזי להשאיר החלטה זו על כנה.

12. בשולי הדברים אציין כי לאחר הגשת בקשת רשות הערעור המבקשים הגישו בקשה לצרף כראיה את החלטת הבוררת מיום 8.10.2020 שבה קבעה כי אם לא יעמדו בתנאי הסכם השיתוף וישלמו את יתרת התשלומים המוטלים עליהם תוך 14 ימים אזי תידחה תביעתם. ברם, נוכח כל האמור לעיל, אין בהחלטה זו של הבוררת לשנות את החלטתי.

הבקשה נדחית. משלא נתבקשה תשובה, אין צו להוצאות.

ניתנה היום, כ"ח בחשון התשפ"א (15.11.2020).

ש פ ט