

בית משפט השלום באשדוד**ת"א 38034-03-19 פרלה נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ ואח'**

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

בפני כבוד השופטת רוני סלע**תובעת****ברבי פרלה
ע"י ב"כ עוה"ד טל אזוגי ואח'****נגד****נתבעות**

1. נועה בנייה והשקעות בע"מ
 2. הראל חברה לביטוח בע"מ
- ע"י ב"כ עוה"ד מרדכי תגר ואח'**

ספרות:

ישראל שמעוני, אופק חדש בבוררות (מהד' 2, 2014)

חקיקה שאוזכרה:

חוק הבוררות, תשכ"ח-1968: סע' 5, 5(ב)

מיני-רציו:

* התקבלה בקשת הנתבעת לדחיית התביעה בשל תניית בוררות בהסכם שבין הצדדים. בית המשפט קבע כי התקיימו התנאים לעיכוב ההליכים בתובענה זו בשל תניית הבוררות בהסכם שבין הצדדים.

* דיון אזרחי – עיכוב הליכים – בשל הסכם בוררות

* בוררות – עיכוב הליכים – עקב קיומו של הסכם בוררות

.

בקשת הנתבעת לדחיית התביעה בשל תניית בוררות בהסכם שבין הצדדים.

.

בית המשפט קיבל את הבקשה, מן הטעמים הבאים:

מנוסחה של תניית הבוררות שנקבעה בהסכם עולה כי מדובר מדובר בנוסח גורף, לפיו חולשת תניית הבוררות על כל מחלוקת הקשורה להסכם. תניית הבוררות אף מתייחסת ומבחינה בין הבורר שיכריע בכלל הנושאים הקשורים להסכם, לבין הבורר שיכריע במחלוקות הנוגעות בעניינים הכרוכים במהלך הבניה, טיבה, וכיו"ב, ומחלוקות המשלבות שני אלו.

בית המשפט קבע כי הסכסוך מתייחס, אפוא, לנזק שנגרם לדירת התובעת כתוצאה מעבודות הנתבעת בבניין. לפיכך, הסכם בוררות חל על הסכסוך נשוא התביעה.

עוד נקבע כי אין ללמוד ממכתב תשובת המבקשת למכתב ההתראה על חוסר נכונותה של הנתבעת לקיים הליך של בוררות בעניין המחלוקת נשוא התביעה, או על זניחת אפיק זה על ידה.

החלטה

בפניי בקשת הנתבעת לדחיית התביעה בשל תניית בוררות בהסכם שבין הצדדים.

עיקר העובדות הצריכות לעניין ותמצית טענות הצדדים

1. התובעת היא בעלת הזכויות בדירת מגורים המצויה ברח' האשכול 4/18 באשדוד.
2. הנתבעת 1 (להלן: "הנתבעת"), הינה חברה העוסקת בבניית פרויקטים, ואשר מבצעת פרויקט תמ"א 38 בית המשותף בו מצויה דירת התובעת, בהתאם להסכם אשר נחתם ביום 22.10.14 בין הצדדים (נספח ג' לכתב התביעה; להלן: "הפרויקט" ו-"ההסכם", בהתאמה). הנתבעת 2 הינה מבטחת הנתבעת.
3. עניינה של התביעה בנוזקים אשר נגרמו לתובעת, לטענתה, כתוצאה מעבודות שביצעה הנתבעת במסגרת הפרויקט, ובכלל זה קידוחים בקירות הבניין והדירה ועבודות שבוצעו על גג הבניין אשר גרמו לה לנזקים בדמות סדקים ושברים בקירות, הוסרו יריעות איטום שגרמו לביטול האיטום בבניין, חציבה שהובילה לדילול עובי תקרת הבית, וכמו כן העבודות גרמו לניתוק קו החשמל במטבח למשך כשנה.
4. לטענת התובעת, עבודות הנתבעת בוצעו ברשלנות ולא ננקטו פעולות סבירות על מנת להקטין הנזקים שנגרמו. כמו כן, בחירתה של הנתבעת לבצע עבודותיה בעת עונת הגשמים הגדילה את הנזקים, שכן, חציבה ועבודות נוספות בגג גרמו בין היתר ליצירת סדקים הנפרשים על שני צידי קירות הדירה אשר אפשרו לגשמים לחלחל פנימה. עם התחלת העבודות על גג הבניין, אף חלקי תקרה החלו להתמוטט לטענתה לתוך הדירה וסיכנו חיי אדם.
5. הנתבעת הגישה בקשה לדחיית התביעה, בשל תניית בוררות שנקבעה בהסכם, וטענה כי על מחלוקת דוגמת עניין התביעה דן להתברר בפני בורר.
6. התובעת מתנגדת לבקשה. לטענתה, תביעתה אינה נכנסת תחת הגדרת הסעיפים בהסכם המפנים את הצדדים לבוררות, ויש להידרש למחלוקת במסגרת ההליך בבית המשפט. התובעת טוענת עוד כי היה על הנתבעת להעלות עניין תניית הבוררות בהזדמנות הראשונה, וכי הנתבעת זנחה את טענתה בעניין תניית בוררות, שכן במענה למכתב ההתראה שנשלח אליה ע"י התובעת טרם הגשת התביעה לביהמ"ש, לא הזכירה תנייה זו

כלל. התובעת טוענת גם כי לאחר שהצדדים לא הצליחו להגיע להסכמות, ב"כ הנתבעת ביקש ממנה שתגיש התביעה לבית המשפט.

7. בתשובה לתגובת התובעת, הנתבעת מדגישה כי נזק לרכוש דירת התובעת הוא חלק מההסכם וחוסה אף הוא תחת תניית הבוררות בהסכם. הנתבעת צירפה לתשובתה תצהיר של בא כוחה הטוען שמעולם לא ביקש מהתובעת להגיש תביעה לביהמ"ש לאחר שהצדדים לא הצליחו להגיע ביניהם להסכמות.

דיון והכרעה

8. סעיף 5 לחוק הבוררות תשכ"ח-1968 (להלן "חוק 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."

9. בבואו לדון בבקשה לעיכוב הליכים בשל תניית בוררות, על בית המשפט לבחון אם התקיימו התנאים הבאים: קיים הסכם בוררות בין הצדדים; התובענה שהוגשה לבית המשפט מתייחסת לסכסוך שההסכם חל עליו; בעל דין שהוא צד להסכם מבקש עיכוב הליכים; המבקש היה מוכן לעשות את כל הדרוש לקיום הבוררות; המבקש ביקש את עיכוב ההליכים בכתב ההגנה או בדרך אחרת; המבקש פנה בבקשת עיכוב הליכים בהזדמנות הראשונה. ככלל, עת מתקיימים התנאים, יעכב בית המשפט את ההליכים שבין הצדדים להסכם הבוררות, אלא אם מצא טעם מיוחד שלא לעשות כן (ראו בהרחבה בעניין זה: ס' אוטולנגי **בוררות – דין ונוהל** (מהדורה רביעית, התשס"ה-2005) כרך א, עמ' 255-256 (להלן: "אוטולנגי"); **י' שמעוני דיני בוררות – אופק חדש בבוררות** (מהדורה שניה, 2014), עמ' 129-130).

10. נטיית בתי המשפט הינה לעכב הליכים ולתת תוקף להסכמי בוררות, אלא אם קיים טעם מיוחד שלא לעכבם. ברע"א 8613/10 **כספי תעופה בע"מ נ' JSC AEROAVIT AIRLINES** (פורסם בנבו, 11.10.2012), נקבע בעניין זה מפי כב' הש' דנציגר 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 בורות בין הצדדים... (שם, פסקה 24); ראו גם: [רע"א 2723/14 אבן קיסר שדות ים בע"מ נ' מיקרוגיל אגודה שיתופית חקלאית בע"מ](#) (פורסם בנבו) (3.8.2014); [רע"א 4716/04 hotels. Com נ' זוז תיירות בע"מ](#) (פורסם בנבו) (7.9.2005). הנטל לקיומו של טעם מיוחד שלא לעכב הליכי הבורות מוטל על המתנגד לבקשה לעיכוב הליכים, ועליו להוכיח ולשכנע את בית המשפט מדוע אין לעכב את ההליכים ([רע"א \(מחוזי מרכז\) 63843-03-17 אוליאל נ' דדון](#) (פורסם בנבו) (03.07.2017); אוטולנגי, בעמ' 284).

11. על רקע האמור יש לבחון הבקשה בענייננו.

סעיף הבורות הקבוע בהסכם

12. סעיף 20.5 בהסכם קובע, בין היתר, כדלקמן:

"א. מוסכם על הצדדים, כי כל חילוקי דעות שיתגלו ביניהם בכל הקשור להסכם זה יוכרעו ע"י בורר מוסכם יחיד, עו"ד במקצועו, אשר יבחר ע"י ב"כ הצדדים תוך 72 יום מעת שידרשו ע"י מי מהצדדים לעשות כן. בהעדר החלטה או הסכמה בין ב"כ הצדדים יהיה רשאי כל צד לפנות בבקשה ליו"ר לשכת עו"ד בישראל בבקשה כי ימנה עו"ד כבורר. לכל צד מהצדדים שמורה זכות לפסול בורר אחד בלבד מכל טעם שהוא, ובלבד שהודעה על פסילה כאמור תימסר לבורר ולצד השני תוך ארבעה ימים מעת שנודע לצדדים על מינוי בורר כאמור, וזאת מבלי לגרוע מזכות הצדדים לבקש פסילת בורר על פי כל דין.

ב. למרות האמור לעיל, כל מחלוקת בין הצדדים שתתגלע בכל עניין הכרוך במהלך הבניה, טיב הבניה, מצבן של עבודות הדיירים ו/או הצמדותיהן ו/או הרכוש המשותף במועד מסירת החזקה עליו הודע לדיירים על ידי הקבלן וכד', ימסרו לבורות מהנדס בנין ו/או אדריכל ו/או בעל מקצוע אחר, לפי העניין, אשר ימונה על ידי הצדדים, בהסכמה, תוך 15 יום מיום דרישת צד אחד ממשנהו, או בהיעדר הסכמה, אשר ימונה על ידי יו"ר האיגוד המקצועי הרלבנטי.

מחלוקות המשלבות עניינים הכרוכים בשאלות מעורבות לשתי הפסקאות דלעיל, ימסרו להכרעת בוררים בהתאם לנדרש שישמשו כבוררים במשותף, כאשר לכל בורר תהיה סמכות הכרעה בשאלות הנוגעות לתחום מומחיותו.

...

ו. חתימת הצדדים על הסכם זה כמזה כחתימה על שטר בורות.

13. כפי שעולה מנוסחה של תניית הבוררות שנקבעה בהסכם, מדובר בתניית בוררות רחבה ומקיפה, אשר הצדדים הסכימו כי חלה על "כל חילוקי דעות שיתגלעו ביניהם בכל הקשור להסכם זה", ואף "בכל עניין הכרוך במהלך הבנייה". מדובר בנוסח גורף, לפיו חולשת תניית הבוררות על כל מחלוקת הקשורה להסכם. תניית הבוררות אף מתייחסת ומבחינה בין הבורר שיכריע בכלל הנושאים הקשורים להסכם, לבין הבורר שיכריע במחלוקות הנוגעות בעניינים הכרוכים במהלך הבנייה, טיבה, וכיו"ב, ומחלוקות המשלבות שני אלו.

14. על פי כתב התביעה וחוות הדעת השמאית שצורפה לו, התביעה הוגשה בגין נזקים נטענים שנגרמו לדירת ולרכוש התובעת, כתוצאה מעבודות שביצעה הנתבעת במסגרת הפרויקט, לרבות קידוחים בקירות הבניין והדירה, חציבה, ועבודות שבוצעו על גג הבניין, אשר גרמו לדירת גשמים, לסדקים, ולהתמוטטות חלקי תקרה.

15. הסכסוך מתייחס, אפוא, לנזק שנגרם לדירת התובעת כתוצאה מעבודות הנתבעת בבניין. ברור ונהיר כי הנזקים הנטענים הינם כתוצאה מעבודות שביצעה הנתבעת במסגרת הפרויקט, והתובעת אף טוענת זאת במפורש בכתב התביעה ובתגובתה לבקשה. טענת התובעת כי התביעה אינה קשורה בסעיף הבוררות, נטענה באופן כוללני, מבלי ליתן טעם של ממש מדוע סעיף הבוררות אינו חל בענייננו, ותוך ציטוט חלקי של סעיף 20.5 בהסכם. הטענה כי התביעה הוגשה "בשל נזק ממשי" אשר נגרם לדירתה כתוצאה מביצוע עבודות הפרויקט על גג דירתה אינה מסבירה כלל מדוע לא חל סעיף הבוררות בענייננו, ומתעלמת ממכלול ההסכמות שבין הצדדים כפי שמצאו ביטוי בהסכם. העובדה כי בכתב התביעה הוכתרה התביעה כתביעה נזיקית, אינה משנה מן העובדה שהנזקים הנטענים קשורים באופן מובהק להסכם, ולמהלך הבנייה.

16. יתרה מכך, בסעיף 7.17 להסכם נקבע, בין היתר, כי "ככל שייגרם נזק לרכוש המשותף בבניין ו/או לדירות כתוצאה מהעבודות שביצוע היזם, היזם מתחייב לתקן את הנזק על חשבוננו בסמוך ככל הניתן לקרות הנזק ולהשיב את המצב לקדמותו [כך במקור-ר.ס.]. בהתאם לשביעות רצון המזמין...". משהתייחס ההסכם לחובת הנתבעת לתקן נזקים שייגרמו לדירות כתוצאה מעבודות שתבצע בפרויקט, כאשר לטענת הנתבעת בתשובתה לתגובת התובעת היא ביצעה תיקון בדירת התובעת אשר השיב את מצב הדירה לקדמותו עובר להגשת התביעה, ברי כי מחלוקת בעניין זה הינה בגדר חילוקי דעות "בכל הקשור להסכם".

17. לאור האמור, בין הצדדים נחתם הסכם בוררות החל על הסכסוך נשוא התביעה.

העלאת הטענה בהזדמנות הראשונה ונכונות הנתבעת לעמוד בקיום הליך של בוררות

18. בפתחו של כתב ההגנה טענה הנתבעת כי יש לדחות את התביעה בשל קיומה של תניית בוררות בהסכם שבין הצדדים.

19. הנה כי כן, עת טענה הנתבעת "לראשונה לגופו של ענין התובענה", יש לראותה כמי שעונה על התנאים הקבועים [בסעיף 5\(ב\) לחוק הבוררות](#).

20. טענת התובעת כי ב"כ הנתבעת ביקש מב"כ התובעת להגיש התביעה לבית המשפט לאחר שקיבלה הנתבעת מכתב ההתראה של התובעת, ובכך נזנחה טענת הנתבעת לקיום בוררות, נטענה בעלמא, והוכחה בתצהיר שצורף לתשובת הנתבעת.

21. אכן, נכונות לעשות כל הנדרש לשם קיום הבוררות נבחנת ביחס למועד שקדם להגשת התביעה ולא ביחס להשתלשלות האירועים שלאחר מכן, ואולם בענייננו, התובעת לא טענה כי עובר להגשת התביעה הציעה לנתבעת לקיים הליכי בוררות וסורבה. בעניין זה יודגש כי על פי הפסיקה, תשובה לגופן של טענות שהועלו במסגרת מכתבי התראה בהם נטען כלפי הנתבע כי הוא מפר את התחייבויותיו תוך כדי התראה על נקיטת הליכים משפטיים, מבלי שהנתבע כלל בתשובתו דרישה להעביר את הסכסוך לבוררות, אין בה כדי ללמד על כוונת הנתבע שלא להיזקק להליכי בוררות, ואין הנתבעת חייבת להצביע על פניות קודמות מצדה להעברת הסכסוך לבוררות. לעיתים די בכך שטענה בהזדמנות הראשונה כי היא נכונה להעברת הסכסוך לבוררות, כדי למלא את דרישת הנכונות [\(רע"א 363/01 נרקיס בניה בע"מ נ' ד.ש.י אריאל לבנין והשקעות בע"מ \(פורסם בנבו, 29.3.01\)\)](#).

22. עיון במכתב התשובה מיום 11.11.18 למכתב ההתראה ששלח ב"כ הנתבעת לב"כ התובעת, אשר צורף לתגובת הנתבעת לבקשה, מעלה כי הנתבעת טענה שתיקנה הליקויים והחזירה המצב לקדמותו, תוך תיאור קצר של המגעים שהיו בין הצדדים בעניין דרישת התובעת לפיצוי, וציון הסכום בו נכונה הנתבעת לפצות את התובעת. בכך אין כדי ללמד על חוסר נכונותה של הנתבעת לקיים הליך של בוררות בעניין המחלוקת נשוא התביעה, או על זניחת אפיק זה על ידה.

סיכום

23. מן המקובץ לעיל עולה כי התקיימו התנאים לעיכוב ההליכים בתובענה זו בשל תניית הבוררות בהסכם שבין הצדדים. משלא הובא על ידי התובעת כל טעם מיוחד שלא לעכב ההליכים עקב תניית הבוררות, יש לכבד הסכם הבוררות שבין הצדדים. כפי שטענה התובעת בתגובתה, אין מקום להורות על דחיית התביעה, ואני מורה, אפוא, על עיכוב ההליכים בתביעה בהתאם [לסעיף 5 בחוק הבוררות](#).

24. התובעת תישא בהוצאות הנתבעת בגין בקשה זו בסכום כולל של 1,500 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום מהיום.

ניתנה היום, כ"א טבת תש"פ, 18 ינואר 2020, בהעדר הצדדים.

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

רוני סלע 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה