

## סוגיות ביני בורות

# הבורר וכללי הצדק הטבעי

מהנדס יחיאל ברונר, עו"ד

**א**למנה, המועסקת בעבודות נקיון, ירשה מאביה זכויות לחכירת חלקת קרקע ממנהל מקרקעי ישראל ("מממ"). דא עקא, שחווה החכירה בין האב לממ"י פג תוקפו עוד קודם לפטירתו של האב, ועל כן נאלצה הבת להגיש בקשה לביהמ"ש, בהמרצת פתיחה, לשם מתן פס"ד הצהרתי שיצהיר על זכויותיה במקרקעין. בין לבין, חתמה הבת חוזה עם 12 משפחות, ובו מכרה להן את זכויותיה בקרקע, תמורת סכום של מעל 1.5 מ"ש"ח. הקרקע נרכשה על-ידי המשפחות, לשם בניית בתים על אותה קרקע. בחוזה המכר סוכם בין הצדדים, כי כל התשלומים הנדרשים לשם ביצוע העיסקה ישולמו מהכספים שתקבל המוכרת מהקונים. כמו כן התחייבה המוכרת למסור לקונים את הקרקע, וכן לגרום לרישום הזכויות בממ"י ובלשכת רישום המקרקעין, עד לתאריך מסוים. ההליכים לקבלת פסה"ד ההצהרתי, כמו גם ההליכים בממ"י, התארכו לחודשים רבים, בסופם מסרה המוכרת את הקרקע לקונים באיחור של מעל שנתיים. עוד התברר, שבעוד שהקונים שילמו למוכרת סה"כ כ-1.7 מ"ש"ח (לאחר הצמודות וכו'), שילמה היא לממ"י עבור חוזה החכירה והסכם פיתוח, וכן לשלטונות מס רכוש ומס שבח, וכן מיסי עירייה כהיטל השבחה, אגרות פיתוח וכו' בסה"כ כ-1.9 מ"ש"ח, דהיינו, המכירה הסתיימה כשידיה של המוכרת מעל ראשה. הקונים תבעו את המוכרת לתשלום פיצויים בגין העיכוב הגדול, של מעל לשנתיים, במסירת הקרקע, וזו מצידה הגישה תביעה כנגדם בטענה של איחורים בביצוע התשלומים. התביעה והתביעה שכנגד התבררו בפני בורר, שופטת נכבדה בדימוס, אשר דחתה את התביעה שכנגד, וחייבה את המוכרת לשלם לקונים פיצויים בגין הפרת החוזה על ידה בסך של מעל 800,000 ש"ח. המוכרת פנתה לביהמ"ש המחוזי בבקשה שיבטל את פסק הבורר. את בקשת הביטול היא מבססת על ארבע עילות, אשר שתיים מהן התקבלו על-ידי ביהמ"ש, שבסוף הדיון ביטל את פסק הבורר. הראשונה שבהן: חריגה מסמכות הנובעת מפגיעה בכללי הצדק הטבעי. התברר, כי במסגרת פסק הבורר נימקה הבורר, בפרוט, כל אחד ואחד מהחובים שהיא פסקה כנגד המוכרת, בעוד שאת התביעה שכנגד היא דחתה ללא כל הנמקה שהיא. על חשיבותה של ההנמקה של פסק הבורר על-ידי הבורר, עמדנו כבר באחד ממאמריו הקודמים. ביהמ"ש, במקרה דנן, חוזר ומדגיש את חשיבותה של ההנמקה, וקובע כי: "הנמקה קצרה ועניינית כמוה כמיפוי השיקולים שהובילו את הבורר להכרעה"; מיפוי,

שבהיעדרו, עלול הבורר לאבד את הדרך בהכרעה הנדרשת ממנו. ביהמ"ש מוסיף וקובע, כי "משבחר בורר לנמק את פסקו, אין הוא רשאי לנקוט כלפי הצדדים איפה ואיפה", שכן על-ידי כך "מופר עקרון השיוויון שהוא מאושות המשפט הטבעי", ועלול "לגרום לפגיעה בצדק הטבעי".

את הפגיעה בכללי הצדק הטבעי, סיווג ביהמ"ש תחת כנפי העילה המפורטת בסעיף 24 (3) לחוק הבוררות של "חריגה מסמכות". ביהמ"ש המחוזי תולה הלכה חדשנית זו בהלכה שנקבעה על-ידי ביהמ"ש העליון, בשבתו כביהמ"ש הגבוה לצדק, בענין אחר, שם קבע ביהמ"ש כי ההלכות הדנות בפגיעה בכללי הצדק הטבעי חלות "בכל היחסים ובפני כל הערכאות...". ביהמ"ש גם קבע שם, כי כל אדם המתדיין המתייצב לדיון, מתייצב "כשהוא נושא בכליו את מלוא זכויות האדם שמהן נהנה כל אדם בישראל. שיטת המשפט בישראל מבטיחה לכל אדם זכויות אדם. זכויות אלה עומדות לו בפני כל ערכאה שיפוטית... כל הסדר דיוני, חייב לנקוט שוויון בין המתדיינים..."

משמצא ביהמ"ש המחוזי כי בענין דנן הופר השוויון בין הצדדים, בכך שהבוררת נימקה כל חיוב וחייב שפסקה לזכות התובעים, ומאידך דחתה את התביעה שכנגד ללא כל הנמקה, קבע ביהמ"ש, כי הפרתו זו של השוויון בין הצדדים עולה לכדי חוסר סמכות, המביאה לידי ביטול פסק הבוררות.

במספר הזדמנויות קבע ביהמ"ש כי הבורר אמנם פטור, כל עוד לא הוסכם אחרת בהסכם הבוררות, מסדרי הדין ומדיני הראיות הנהוגים בביהמ"ש, אולם בכל מקרה הוא חייב בשמירה קפדנית על כללי הצדק הטבעי ובהם: מתן הזדמנות נאותה לכל צד להשמיע את טענותיו ולהביא בפניו את ראיותיו, שמירה על דיון הוגן ועל השוויון בין הצדדים, שמירה על נקיון כפיים והתרחקות מכל ענין שיכול להיות בו ניגוד עניינים או משוא פנים, וכדומה.

הנימוק הנוסף, עליו השתית ביהמ"ש את הכרעתו בענין דנן, הינו, עיוות הדין שנגרם למוכרת מפסק הדין. כפי שעולה מהנתונים המפורטים ברישא, עלה הסכום ששילמה המוכרת לרשויות על סכום המכירה לקונים. ביהמ"ש קבע, כי במצב דברים אלה, פסק הבורר, המחייב את המוכרת לשלם לקונים סכום נוסף של מעל 800,000 ש"ח פיצויים, הינו בבחינת עיוות דין, והוא "אינו עומד בשום יחס לתמורה שקיבלה המבקשת בגין העברת הזכויות בקרקע לקונים", ועל כן עליו להתבטל. ביהמ"ש נימק את עיוות הדין גם בהסתמך על סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, הקובע "קיומו של יחס הגיוני בין הפיצוי על נזק של נפגע כתוצאה מהפרת החוזה, לבין ציפיותו (בכח או בפועל) של המפר, בעת כריתת החוזה". פיצוי העולה לכדי כ-50% מערך התמורה "אינו עולה בקנה אחד עם סעיף 10 לחוק התרופות".

לעניות דעתנו, נראה, שהתוצאה האבסורדית של העיסקה, בצירוף עם הפיצוי על פי פסק הבוררות, ובהתחשב שמדובר באלמנה המועסקת בעבודות נקיון שציפתה שהירושה תקנה לה סכום נכבד, היו בין שאר הגורמים שהביאו לפסק דינו זה של ביהמ"ש, החורג מהגישה הידועה והמקובלת, שביהמ"ש נמנע מלהתערב בפסקי הבוררות. יחד עם זאת יש לזכור, שמדובר בפס"ד של ביהמ"ש המחוזי, ומעניין יהיה לקרוא את פסה"ד של ביהמ"ש העליון בענין דנן, במידה ויוגש ערעור על פסה"ד של ביהמ"ש המחוזי. ■