בית משפט השלום בתל אביב - יפו

רע"ב 63625-05-20 אלברטו גבסו ובניו בע"מ ואח' נ' גולני ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

המבקשים:	**1.אלברטו גבסו ובניו בע"מ** **2.גבריאל גבסו** **3.אילן גבסו** **4.חיים גבסו**
	נגד
המשיבים:	**1.יעקב גולני** **2.רוני גולני**

פסק דין

לפני בימ"ש בקשה לביטול פסק בוררות.

הבקשה

1. המבקשים הגישו ביום 27.5.20 בקשה להארכת מועד להגשת בר"ע וביום 2.7 הגישו בקשה לביטול פסק בוררות, הוא נספח א' לבקשה, ובקשת רשות ערעור על חלק מפסק הבורר עו"ד צבי שטיין מיום 4.5.20, בגדרו חויבו בתשלום סך של 896,088 ₪ ובהוצאות ושכ"ט לטובת המשיבים.

המבקשת 1 והמשיבים (בעלי זכויות במקרקעין) התקשרו בחוזה, הוא נספח ב' לבקשה. בחוזה נקבע, בין היתר, כי אם תשיג המבקשת 1 זכויות בניה ו/או אחוזי בניה נוספים מעבר לזכויות שהיו קיימות במועד חתימת ההסכם, יהיה עליה לשלם למשיבים כפי חלקם בתוספת הבניה שהוגדרה, כ-"**זכויות בניה ו/או אחוזי בניה**" נוספים.

לאחר חתימת החוזה, המבקשת 1 גרמה לקבלת זכויות בניה ל- 4 דירות נוספות. עם קבלת הזכויות היא שילמה למשיבים סך של כ- 450,000 ₪, כפי חלקם בשווי הזכויות הנוספות שהתקבלו, בהתאם לחוו"ד שהתקבלה.

המשיבים דרשו לקבל סך של כ- 1,000,000 ₪ נוספים (לצד דרישות נוספות), בטענה שיש לשלם להם כפי חלקם משווי הדירות שנוספו כבנויות, ולא משווי זכויות הבניה שנוספו. בסיומה של בוררות, התקבלה עמדת המשיבים והמבקשים חויבו בתשלום סך של כ- 900,000 ₪ (קרן), בתוספת הוצאות ושכ"ט עו"ד.

לטענת המבקשים, כב' הבורר קבע קביעותיו בנוגע ל- "**תוספת התמורה**" תוך אימוץ עיוור כמעט של חוות דעת שמאית שניתנה על ידי מומחה שמינה ומבלי להפעיל שיקול דעת עצמאי. זאת, למרות שהסוגיה שעמדה לבירור הייתה, בראש ובראשונה, סוגיה משפטית-פרשנית שלשמאי הממונה לא הייתה סמכות או מומחיות לחוות דעה בהקשרה.

גם את קביעותיו השמאיות של המומחה אימץ כב' הבורר מבלי להפעיל שיקול דעת ומבלי לתת את הדעת לכך שהן עומדות בסתירה לדברים שקבע כב' הבורר בעצמו ולדברים חשובים שאמר השמאי במהלך חקירתו הנגדית.

עוד טענו המבקשים שכב' הבורר התעלם מראיות מרכזיות וכבדות משקל, ופסק בניגוד להן תוך הסתמכות על שיקולים של "**הגיון**".

המבקשים טענו שכב' הבורר התעלם כלהלן:

מההגדרה המפורשת והחד משמעית שבהסכם הקומבינציה לפיה "**תוספת הבנייה**" שווה "אחוזי בניה נוספים ו/או זכויות בניה נוספות" ופסק, בניגוד מוחלט ללשון ההסכם, כי "**תוספת בניה**" שווה "**דירות בנויות**".

מחלק הסעיף הרלבנטי בחוזה שעניינו מועד התשלום למשיבים בגין "תוספת הבנייה" ואף השמיט אותו, באופן תמוה, מציטוט הסעיף בפסק הבוררות. זאת, למרות שמדובר בחלק שחשיבותו עצומה להבנת ההסדר שבין הצדדים: נקבע שם, שהמבקשת 1 תשלם למשיבים בגין תוספת הבניה מיד אחרי קבלת החזקה במקרקעין, ועוד הרבה לפני תחילת הבניה או השלמתה. תשלום במזומן מראש מעיד בבירור על רכישת זכויות בניה ולא על רכישת דירות לפי שווי בנוי (עוד בטרם נבנו). תשלום במזומן מראש הוא הסדר זר לחלוטין לעסקת קומבינציה "רגילה", שאחד ממאפייניה העיקריים הוא דחיית תשלום התמורה עד להשלמת הבניה. אין יזם בר דעת שיסכים לשלם לבעלי הקרקע בעסקת קומבינציה מראש לפי שווי דירות בנוי.

לטענת המבקשים, למרבה הצער, כב' הבורר התעלם מהסדר התשלום שנקבע ולכן הגיע לתוצאה שלא זאת בלבד שהיא עוקרת את הכתוב בחוזה, אלא שהיא גם בלתי הגיונית.

עוד נטען, שכב' הבורר התעלם גם מעדותו של השמאי מטעמו שאישר, אחרי שהציגו לו את הסדר התשלום הנ"ל, כי העסקה בכל הנוגע לתוספת הבניה היא "**עסקת מזומן**" כפי עמדת המבקשים, ולא "**עסקת קומבינציה**" כפי עמדת המשיבים.

כמו כן, לטענת המבקשים בפסק הבוררות מצויה סתירה חזיתית ובוטה, מצד אחד נקבע, כי בתחשיב הסכום המגיע למשיבים בגין תוספת הבניה יש לנכות עלויות בניה, ונאמרו דברים דומים גם ביחס לניכוי הרווח היזמי, מצד שני נקבע בפסק תחשיב שאין בו ניכוי כלשהו, לא של עלויות בניה ולא של הרווח היזמי. הסתירה הזו אינה ניתנת ליישוב, וכב' הבורר אפילו לא ניסה ליישב אותה גם כשהייתה לו הזדמנות במסגרת בקשה לתיקון טעות סופר שהוגשה לו.

לטענת המבקשים, כל אחד מהכשלים והליקויים הנ"ל מחייב את ביטול החלק דנא של פסק הבוררות. למצער, טענו, יש ליתן למבקשים רשות ערעור על החלק דנא של הפסק ולקבל את הערעור, באופן שיתוקנו הטעויות היסודיות ביישום הדין בפסק ועיוות הדין לו גרמו – חיוב יתר של המבקשת בסך של כ- 800,000 ₪.

<u>התשובה</u>

2. המשיבים הגישו ביום 30.7.20, תשובה לבקשה בה טענו שחוק הבוררות אינו מתיר להעלות טענות בעילה של בקשת רשות ערעור במסגרת בקשה לביטול פסק בוררות, אלא רק להיפך. לפיכך, יש לדחות את בקשת רשות הערעור ולדון בבקשת ביטול פסק הבוררות בלבד, וגם אותה לדחות לגופה.

עפ"י החוזה, בנוסף ל- 7 הדירות שהמבקשת בנתה עבור הבעלים, היא התחייבה לשלם לבעלים דמי שכירות עבור כל תקופת הבניה החוזית. בפועל שילמה כ- 1.8 מיליון ₪ לחלק מהבעלים שדירותיהם היו תפוסות לצורך פינוי פולשים ודיירת מוגנת, ועוד כהנה וכהנה תשלומים במאות אלפי שקלים, אם לא למעלה מכך. למותר לציין שהמבקשת התחייבה לבנות את כל הבניין על כל דירותיו ומערכותיו ולשלם את כל המיסים וההיטלים וההוצאות הכרוכים בבניה. זאת העסקה, והמבקשים חשקו בה וחיזרו קשות אחרי כל אחד מיחידי הבעלים.

החוזה לא נקב בשיעור הקומבינציה. לא היה צורך בכך. היו אמורות להיבנות 12 דירות מסוימות, ובחוזה יוחדו למבקשת מחד ולכל אחד מיחידי הבעלים מאידך, הדירה המסוימת אותה כל אחד אמור לקבל.

החוזה התייחס גם למצב שבו ניתן יהיה לבנות יותר מ- 12 דירות והיה בו תנאי מפורש שאסור למבקשת להגיש כל בקשה למתן היתר (או לשינויים) ללא הסכמה של המשיבים וחתימתם על התכניות.

המשיבים הלינו על פעולות שונות שהמבקשת עשתה תוך התעלמה מהוראות החוזה, כגון הגשה בקשה להיתר לבנות 16 דירות, חרף התנגדותם של המשיבים לתכניות, הגשת תכניות בלי אישור המשיבים וללא חתימתם על התכניות, והריסת הבניין בלי אישור המשיבים ואפילו ללא ידיעתם, ובמהלך הבניה הגישו תכניות שינויים בלי אישור המשיבים.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים הייתה מה יהיה חלקם של שני הצדדים בארבע הדירות הנוספות, איזה שיעור מתוך שווי הדירות הללו מגיע לבעלים.

המשיבים טענו כי לשם פתרון הבעיה הזאת יש להעריך את שיעור הקומבינציה בעסקה המסוימת הבסיסית ולהכפיל אותה בשווין של 4 דירות הנוספות, ומי שלוקח בפועל את הדירות חייב לשלם לצד השני את חלקו עפ"י שיעור הקומבינציה.

המשיבים טענו שהשמאי מטעם המבקשים שיתף פעולה עם המבקשים כדי לפגוע בזכויות המשיבים כאשר קבע שיעור קומבינציה של 51.2% לטובת הבעלים, העריך את שווי ארבע הדירות הנוספות בסך של 17,695,000 ₪, ואז עשה תרגילים מתרגילים שונים וקבע שלכל הבעלים ביחד מגיע סך של 3,908,000 ₪ שזה 22% בלבד משווי הדירות הנוספות.

המשיבים טענו שהשמאי מטעם המבקשים לא העיד לפני הבורר.

בבוררות מונה מומחה מוסכם מר יצחק ברמן, שהוציא חוות דעת קרובה מאוד לחוות דעתה של השמאית בוגין מטעם המשיבים.

לטענת המשיבים, כב' הבורר הפעיל שיקול דעת עצמאי, לא התעלם מחומר הראיות, לא התעלם מההגדרה בסעיף 12.12 לחוזה ומחלק הסעיף שעניינו מועד התשלום, ולא התעלם מדברי השמאי ברמן בחקירה.

עוד טענו שהמבקשים לא הראו ולא הוכיחו בכל בקשתם שנעשתה טעות בפסק הבוררות, קל וחומר לא הוכיחו שנעשתה טעות יסודית, וכן לא הוכיחו שאם אכן נעשתה טעות יסודית היא הייתה ביישום הדין ולא הוכיחו שנגרם להם עיוות דין.

<u>תשובה המבקשים</u>

3. המבקשים הגישו ביום 10.9.20 תגובה לתשובה בה טענו כי אין בתשובת המשיבים התמודדות עם הטענה לסתירה הברורה שנפלה בפסק הבוררות.

<u>הדיון מיום 3.1.21</u>

4. ביום 3.1.21 התקיים דיון בבקשה, במסגרתה נמחקה בקשת רשות הערעור ונותרה לפני בימ"ש הבקשה לביטול פסק הבוררות.

<u>דיון והכרעה</u>

5. כאמור לעיל, הבקשה הוגשה בהסתמך על סעיף 29ב' **לחוק הבוררות, תשכ"ח-1968** (להלן: "**חוק הבוררות**") שעניינו הגשת בקשת רשות ערעור, על פסק הבוררות. אולם, כאמור בדיון, המבקשים בחרו לוותר על בקשת רשות הערעור ולהותיר את הבקשה לביטול פסק הבוררות.

6. בקשה לביטול פסק בוררות נבחנת לפי הקבוע בסעיף 24 לחוק הבוררות. לעניין זה ראה את העילות והכללים בפסיקה כפי שפורטו ב-**הפב (כ"ס) 57060-12-19 דני גולדנברג עו"ד נ' משה חברון [פורסם בנבו].**

7. סעיף 24 לחוק הבוררות שכותרתו "**ביטול פסק בוררות**", קובע את העילות שמכוחן ניתן לבטל פסק בוררות כדלקמן:

"בית המשפט רשאי, על פי בקשת בעל-דין (בחוק זה - בקשת ביטול), לבטל פסק בוררות, כולו או חלקו, להשלימו, לתקנו או להחזירו לבורר, מאחת העילות האלה:

(1) לא היה הסכם בוררות בר-תוקף;

(2) הפסק ניתן על ידי בורר שלא נתמנה כדין;

(3) הבורר פעל ללא סמכות או שחרג מהסמכויות הנתונות לו לפי הסכם הבוררות;

(4) לא ניתנה לבעל-דין הזדמנות נאותה לטעון טענותיו או להביא ראיותיו;

(5) הבורר לא הכריע באחד הענינים שנמסרו להכרעתו;

(6) הותנה בהסכם הבוררות שעל הבורר לתת נימוקים לפסק והבורר לא עשה כן;

(7) הותנה בהסכם הבוררות שעל הבורר לפסוק בהתאם לדין והבורר לא עשה כן;

(8) הפסק ניתן לאחר שעברה התקופה לנתינתו;

(9) תכנו של הפסק מנוגד לתקנת הציבור;

(10) קיימת עילה שעל פיה היה בית משפט מבטל פסק דין סופי שאין עליו ערעור עוד".

8. רשימת עילות הביטול תוחמות את מסגרת סמכותו העניינית של בית המשפט בביקורת על פסק בוררות. הן מהוות את מקור הכוח לבטל את פסק הבוררות, כולו או חלקו, להשלימו, לתקנו או להחזירו לבורר לצורך עשיית שינויים.

9. סמכות עניינית זו של בית המשפט היא קונקלוסיבית ולא הוקנה לצדדים לבוררות כוח משפטי להוסיף עליה או לגרוע ממנה על פי הסכמתם (**אורי גורן, בוררות, תשע"ח - 2018, בעמוד 264 ; ראו ההפניה שם לרע"א 8941/06 עיריית חיפה נ' ב.מ. כרפיס דדו בע"מ (פורסם במאגרים [פורסם בנבו] - 4/11/09)).**

10. הכלל בפסיקה הוא שיש לפרש את העילות להתערבות בפסק בוררות באופן מצמצם ודווקני, וזאת מתוך כוונה לחזק את מעמדו של פסק הבוררות כהכרעה סופית ולעודד העברת סכסוכים לבוררות (רע"א 3024/18 **טי.אם.אף מדיה פורס שותפות מוגבלת נ' נחמני צפריר בע"מ** (פורסם במאגרים [פורסם בנבו] - 12/6/18); רע"א 470/08 **כרמל התפלה בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד האוצר** (פורסם במאגרים [פורסם בנבו] - 4/3/10)).

11. תכליתם של הליכי הבוררות היא בירור מהיר ויעיל של המחלוקות בין הצדדים, ועל כן התערבות שיפוטית בפסק הבוררות היא צרה ומוגבלת לעילות המוגדרות בחוק (**ת"א (מחוזי - חיפה) 650/05 אגודת מכבי חיפה - כרמל נ' גוסטמלסקי, [פורסם בנבו] פ"מ התשס"ד (2) 829).**

12. כמו כן, אמת המידה להתערבות בפסק בוררות במסגרת בקשה לביטול המוגשת לפי סעיף 24 לחוק הבוררות היא מחמירה. אמת מידה זו נגזרת מהשאיפה לבצר את מעמדו של מוסד הבוררות ככלי יעיל ומהיר לבירור סכסוכים מחוץ לכותלי בית המשפט (**אורי גורן, בוררות, תשע"ח - 2018, בעמוד 265).**

13. עילות הביטול בסעיף 24 לחוק נועדו בעיקרן לבדוק את תקינותו של הליך הבוררות לפי ההסכמות שבין הצדדים. עילות הביטול אינן מיועדות לבחינת תוכנו של פסק הבוררות. בית המשפט הדן בבקשת אישור או ביטול פסק בוררות אינו משמש ערכאת ערעור והוא לא נדרש לבדוק האם הבורר צדק בקביעותיו או בפרשנותו (**רע"א 8627/18 פרי הגליל (תעשיות) בע"מ נ' בוגופן בע"מ, בסעיף 13 (פורסם במאגרים [פורסם בנבו] - 6/2/19)).".**

14. די היה בכל אלה, כדי להביא למסקנה שאין להתערב בתוכן הכרעת הבורר לגופה מרגע שאין טענה הנופלת למי מעילות הביטול.

15. אולם, למעלה מן הדרוש בימ"ש בחן את הטענה לפיה הכרעת הבורר גרמה לעיוות דין למבקשים עקב התעלמות כביכול מתכנה של ההסכמה הכתובה בסעיף 12.12 לחוזה.

16. מפאת חשיבות ניסוח הסעיף נשוא המחלוקת בין הצדדים להלן יובא תוכן סעיף 12.12 לחוזה שקובע כך "**מוסכם בזה, כי אם יתקבלו אחוזי בנייה נוספים ו/או זכויות בנייה**

נוספות ו/או הקלות בנייה אשר יאפשרו בנייה בחלקה של למעלה מ- 12 דירות (להלן: "תוספת בנייה"), הקבלן ישלם ליחידי הבעלים (לפי חלקם היחסי בממכר), מתוך כלל שווי תוספת הבנייה, סכום כולל השווה לשיעור (אחוז) החלקים שמהווה הממכר מכלל החלקה (קרי- לפי שיעור הקומבינציה), כפי שייקבע על ידי השמאי (להלן: "תוספת התמורה"). תוספת התמורה תשולם לבעלים על ידי הקבלן תוך שלושים (30) ימים ממועד העמדת החלקה לרשות הקבלן (כהגדרתו בסעיף 13.1 להלן).".

17. הניסוח אינו נקי מספקות, ואינו מוביל אך ורק למסקנה אחת בלבד כטענת המבקשים לפיה ברור שלא סוכם על תשלום לפי שווי דירה. התשלום במזומן, כטענת המבקשים, אינו מוביל אף הוא למסקנה שהתשלום אינו עבור שווי דירה בנויה באופן מקביל למבנה העסקה בכללותו לפיו המבקשים התחייבו למסור למשיבים חלק מ -12 הדירות כשהן בנויות.

18. לפני הבורר נשמעו והונחו עדויות הצדדים למו"מ עצמם, קרי עו"ד גולני ומר אילן גבסו, שהעידו על כוונת הצדדים. הבורר לא ציין במסגרת הפרק בפסק בו קיים דיון, לאחר שסקר בהרחבה יתרה מהלך הדיון לפניו, התייחסותו לעדויות הצדדים. אולם, הם הובאו לפניו. לכן, הטענה שהבורר הסתמך באופן בלעדי על חו"ד המומחה מטעמו אינה נכונה.

19. בעניין זה נשאלו הצדדים במסגרת הדיון מיום 3.1.21 והשיבו לשאלת ביהמ"ש כך:

"ב"כ המשיבים:

כשביתה משפט שואל אותי האם הבורר הסתמך בענין פרשנות סעיף 12.12, אך ורק על עמדת השמאי או ששמע ראיות מבעלי הדין לענין כוונת הצדדים עת חתמו על ההסכם לענין סעיף 12.12, אני עונה:

כבוד הבורר שמע את השמאי את ברגמן, השמאי מה שהוא נתן השמאי, זה מה ההגיון הכלכלי המסחרי, אומר מה עדיף. כבוד הבורר הסתמך נתן גם ניתוח משפטי, יש בפסק הבוררות, הוא מדבר על פרשנות כנגד המנסח, הוא קובע שב"כ גמזו הם אלה שניסחו את ההסכם, כפי שאנחנו טענו, ושהעובדה שב"כ גמזו לא הביאו את ב"כ שלהם להעיד ולסתור את מה שאמרנו, סעיף 232.

גם כל הסעיפים שלפני זה בסעיף 227, סעיף 232 זה הסיכום.

גם לפני זה כבוד הבורר הוא ארוכות דן בחוות הדעת של ברמן.

כשבית המשפט שואל אותי מי היו העדים מטעם שני הצדדים לענין כוונת הצדדים אני משיב, קודם כל אני מפנה לסעיף 222, מ- 221 הוא מצטט את סעיף 12.12 וב- 222 הוא מתחיל

מבחינתנו אני הייתי העד היחיד עו"ד יעקב גולני מצד אחד, וגבסו אילן מצד שני, שהוא שמע רק את שנינו. אילן גבסו היה חלק מהמו"מ, רק הוא היה, לא היכרתי את אחיו.

אם אדוני רואה, המחלוקת היא אם על 12 דירות וכו'.
אחד הדברים שהוא הגיע לזה, כשאני שאלתי את אילן גבסו האם יש הבדל בשיעור הקומבינציה, לא משנה מהו, שלושה שמאים כל אחד קבע משהו אחר, אבל האם יש הבדל בשיעור הקומבינציה אם בונים 12 דירות או 16 דירות, הוא אמר לי – לא, זה לא משנה. והטענה שזה לא משנה, זה הפרשנות שלנו הוא 12.12.
כשהוא אמר את זה, אמרתי שמעתם מה הוא אמר, הוא אמר, אני מוכן לומר את זה עוד פעם, ועל זה הבורר גם הסתמך.
כשבית המשפט שואל אותי, האם הבורר הסתמך על תשובה זו של מר אילן גבסו אני עונה, אני אחפש ואגיד לבית המשפט.

ב"כ המבקשים:
למיטב הכרתי אין לי סמכות בפסק הבורר על סמכות בענין כוונת הצדדים. הסעיף הראשון של דיון והכרעה בסעיף 220 אני מצטט , מופיע המשפט, אני מקבל את פרשנותו של השמאי... זו נקודת המוצא, זה העוגן של כבוד הבורר, פשרנות משפטית של שמאי שאנחנו כמובן מכבדים מאוד, אבל בעניינים משפטיים – אין לו דריסת רגל בבירור המחלוקת.
נדמה לי שהסמכות הזאת על מר ברמן, הובילה למספר כשלים בולטים בפסק. הוא התייחס בעיקר לדברי השמאי. היא הובילה לאותם כשלים שהזכרנו.
כשבית המשפט אומר לי, שנניח שהבורר לא התייחס בפסק שלו לדברי העדים, אולם היו לפניו דברי העדים כפי שחברי טען כעת, ולכן חוות הדעת של המומחה מטעמו לענין ההגיון הכלכלי, תאמה לדעת הבורר את עמדת גולני, אז מה נפקא מינה אם הבורר מצא להתייחס לדברי העדים, אם לאו, אני עונה:
הליקוי הראשון והמרכזי הוא דווקא מה שכן קבע הבורר, והוא סעיף 224, שקובע שבסיס החישוב לקביעת תוספת התמורה בגין אותן זכויות ב- 4 יחידות דיור הוא השווי המכירה, בניכוי עלויות הבניה. כך קבע הבורר בפסק הבורר, ובכל זאת, בתחשיב שהוא אימץ – אין את אותו ניכוי.".

ובהמשך,

"ב"כ הנתבעים:
בענין השאלה קודמת של בית המשפט, בקשר לתשובה שאני חייב לאדוני, אני משיב:
סעיף 160. הבורר פרט את ההשתלשלות, הוא פרט את העובדה שהשמאי מלול אמר שהחישוב שלו לקומבינציה היה לפי 16 דירות ולא לפי 12. אז הוא אמר שאם זה לפי 16 דירות הכל היה לפי קומבינציה אחת. בבקשת לתיקון פסק הבורר, הבורר מרחיב, הוא

אמר טעות סופר, שנית, מעולם לא חשבתי ומעולם לא אמרתי ומעולם לא התכוונתי שיורידו את עלויות הבניה, הרי מה זה עלויות הבניה, הוא כתב להם את זה בתשובה. כשאנחנו עושים עיסקת קומבינציה, נניח שהקבלן היה בונה רק 12 דירות ולא 16, אנחנו הבעלים היינו מקבלים 7 דירות בנויות. הוא אומר זה עיסקת קומבינציה אחת מתמשכת, זה הוא אומר בהחלטה. הרי בעיסקה של ה- 12 דירות הקבלן בא בונה 12 דירות, משלם לבעלים דמי שכירות, אגרות, המע"מ על תשומות הבניה, הכל, ואנחנו הבעלים מקבלים 7 דירות והוא מקבל רק 5. ומי מממן את עלויות הבניה? הקבלן. הקבלן בשביל הזכות לבנות על הקרקע, אנחנו נתנו לו את הזכות לבנות על הקרקע, מה ההבדל בין 4 הדירות הנוספת, הוא בנה לנו גם את ה- 7 הראשונות, והוא מימן את כל עלויות הבניה. הניכוי של עלויות הבניה, זה שיעור הקומבינציה. ".

20. גם אם לאחר ששמע העדים ונעזר בחוו"ד של המומחה, לרבות כ"**עוגן**", כפרשנות המבקשים, נפלה טעות בפרשנות הבורר, ובימ"ש לא השתכנע כי נפלה טעות, הרי כבר נקבע ב"**פרי הגליל**" שאין בכך בכדי להביא לביטול פסק הבוררות.

21. טענה נוספת בפי המבקשים שבשני סעיפים שונים בפסק הבורר הוא קבע הפוך מהתוצאה הסופית בפסק לעניין ניכוי עלויות בניה ורווח קבלני. אולם, התברר שהבורר התייחס לטענה זו במסגרת החלטתו בבקשה שהמבקשים הגישו לתיקון פסק הבורר, לאחר מתן הפסק.

22. הבורר הבהיר שאין לראות בנוסח הסעיפים בפסק הבורר בהם המבקשים טוענים כי סתר התוצאה הסופית של הפסק את שמוצאים בהם המבקשים, או חריגה מהמסקנות של המומחה ברמן. (ראה סעיפים 15-21 להחלטה בבקשה לתיקון פסק הבוררות).

23. סיכומו של דבר, הבורר שמע את הצדדים שניהלו המו"מ לגבי פרשנות סעיף 12.12 שאינה חד משמעית כטענת המבקשים. העד מטעם המבקשים ענה בחקירתו שאין הבדל בין דירות המקור לארבע דירות התוספת. המומחה מטעם המבקשים נמנע מלהתייצב לפני הבורר. הבורר מינה מומחה שניתח ההיגיון הכלכלי של העסקה, שהגיע למסקנה דומה למסקנת המומחית מטעם המשיבים.

24. פסק הבורר מאוזן, ובסוגיות אחרות, צידד בעמדת המבקשים.

25. לא נפלו פגמים דיוניים או נמצאה חריגה מכללי הצדק הטבעי.

26. לבסוף המומחה הגיע למסקנה שעל אף שנקבע שארבע דירות התוספת לא יחולקו באופן מסוים כפי שחולקו 12 דירות המקור, הצדדים הסכימו על תשלום שווין כבנויות. אין במסקנה זו ובפסק בכללותו כדי להצדיק התערבות במסגרת בקשה לביטול פסק בורר.

27. בימ"ש זה אינו יושב כערכאת ערעור על פסק דינו של הבורר, ואינו בוחן כיצד היה קובע אם היה בנעליו של הבורר.

סוף דבר

28. לכן, בימ"ש דוחה הבקשה לביטול פסק הבורר. בהתאם להוראות סעיף 28 לחוק הבוררות, הרי משנדחתה הבקשה לביטול, ביהמ"ש מורה על אישור פסק הבורר.

29. בימ"ש מחייב המבקשים בהוצאות המשיבים בסך של 10,000 ₪.

ניתן היום, י"ט טבת תשפ"א, 03 ינואר 2021, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט