



ת"פ 22087/11/22 - נור יסכה בע"מ נגד י.ק.ר שמנים ואנרגיה בע"מ

בית משפט השלום ברחובות

תפ"מ 22087-11-22 נור יסכה בע"מ נ' י.ק.ר שמנים ואנרגיה בע"מ

בפני	כבוד השופטת לימור חלד-רון
התובעת	נור יסכה בע"מ
נגד	
הנתבעת	י.ק.ר שמנים ואנרגיה בע"מ

החלטה

1. בפניי בקשה לדחיית תובענה על הסף, ולחלופין לעיכוב הליכים, שהוגשה על ידי הנתבעת במסגרת תביעה לפינוי מושכר שהגישה נגדה התובעת, בטענה כי בהסכם שנכרת בין הצדדים קיימת תניית בוררות.

כבר בפתח הדברים אציין כי לאחר שעיינתי בכתבי הטענות על נספחיהם, מצאתי לקבל את הבקשה, וזאת לנוכח לשונו הברורה של סעיף 22ב להסכם השכירות.

העובדות בתמצית וטענות הצדדים

2. התובעת הינה בעלת נכס הידוע כגוש 3652 חלקה 91 מגרש 131, ברחוב הגלגל 17, רחובות המשמש כתחנת דלק (להלן: **המושכר**).

בין התובעת לחברת ליפז אנרג'י בע"מ נחתם הסכם שכירות ביום 16.2.2021 (להלן: **הסכם השכירות המקורי**), וביום 7.2.22, במסגרת נספח להסכם השכירות, המחלה ליפז אנרג'י את זכויותיה לנתבעת דכאן, וזו נכנסה בנעליה בהתאם לכל תנאי ההסכם המקורי (להלן: **הנספח להסכם השכירות**).

3. בתביעתה עותרת התובעת לפנות את הנתבעת מהמושכר, בטענה כי זו האחרונה הפרה את הסכם השכירות המקורי והנספח לו בשורה של הפרות, ובהן אי תשלום דמי השכירות, אי העברת חשבונות ארנונה, מים וחשמל על שמה, פגיעה במוניטין התובעת לאור העובדה כי תחנת הדלק היתה סגורה ועוד.

4. הנתבעת הגישה כתב הגנה, במסגרתו טענה לשורה של הפרות חוזיות שבוצעו על ידי התובעת, וכן בקשה לסילוק התביעה על הסף או להתלייתה, בשל תניית הבוררות המופיעה בסעיף 22(ב) להסכם השכירות המקורי.



התובעת מתנגדת לבקשה, בטענה כי התביעה דנא אינה כוללת סעד כספי כנגד הנתבעת, אלא פינוי בלבד, ואילו הטענות שיש בפי הנתבעת, הינן טענות כספיות כלפיי התובעת ו/או חברת "ליפז אנרג'י בע"מ". לטענת התובעת, יש לדון בהליך זה שהינו הליך מהיר לפינוי המושכר, שזהו גם הסעד היחיד שיכול להתבקש בו, ואילו יתר טענות הצדדים בנושאים כספיים ו/או אחרים יכול שיתבררו בפני בורר שיוסכם וייקבע במסגרת דיונית זו.

דין והכרעה

5. סעיף 22ב להסכם השכירות המקורי, קובע כדלקמן:

"מוסכם בין הצדדים כי כל מחלוקת שתתגלע בין הצדדים, הנובעת ו/או העולה במישרין ו/או בעקיפין בקשר להסכם זה, תוסדר ותוכרע בפני בורר משפטן בעל כישורים מקצועיים מתאימים, אשר יוסכם בין הצדדים. בהיעדר הסכמה כאמור לעיל, ימונה בורר ע"י ועד מחוז תל אביב של לשכת עורכי הדין בישראל. חתימת הצדדים על הסכם זה מהווה אף חתימתם על הסכם בוררות. פסק הבוררות לא יהא ניתן לערעור. הבורר יהיה מחוייב בהנמקה, אך לא יהא כבול לדיני הראיות".

6. ודוק, תניית הבוררות שהוסכמה בין הצדדים אינה מוגבלת לסכסוכים כספיים, אלא כללית ומתייחסת ל"כל מחלוקת שתתגלע בין הצדדים, הנובעת ו/או העולה במישרין ו/או בעקיפין בקשר להסכם זה". לפיכך, לא מצאתי ממש בטענת התובעת לפיה היות שמדובר בתביעה לפינוי מושכר בלבד, תניית הבוררות אינה תקפה לגביה.

כידוע, פרשנות חוזה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 לפיו "חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו", כאשרעפ"י ההלכה הפסוקה, עיקר הדגש בפרשנות הסכם יינתן ללשון החוזה.

בהתאם להלכה ולאור החשיבות הטמונה בכיבוד הסכמי בוררות "משנדרש בית המשפט ליתן פרשנות לתניית בוררות, יבחר הוא, מבין הפרשנויות האפשריות, את הפרשנות לפיה על הסכסוך בין הצדדים להתברר במסגרת בוררות על פני פרשנות לפיה יש לברר את הסכסוך בפני בית המשפט" (רע"א 180/07 כץ נ' איגוד הכדורסל בישראל, שם סעיף 12) (נבו, 4.10.2009); רע"א 1494/16 חברה ישראלית למובילים בע"מ נ' טרקס יונייטד קינגדום לימיטד, שם סעיף 13 (נבו 5.5.2016))

7. סעיף 5 לחוק הבוררות קובע כך:

"(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 ההליכים 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."

8. היינו, התנאים לעיכוב ההליכים לפי סעיף 5 (א) ו-(ב) לחוק הינם: קיומו של הסכם בוררות; תביעה בנוגע לסכסוך שהסכם הבוררות חל לגביו; בעל דין המבקש את עיכוב ההליכים, מוכן לעשות את כל הדרוש לקיום הליך הבוררות וכי העיכוב התבקש בכתב ההגנה או בדרך אחרת, וזאת בטרם נטען לגופו של ענין (ראו גם סמדר אוטולנגי בוררות - דין ונוהל 280-255 (מהדורה רביעית מיוחדת, 2005)).

סבורני, כי כל התנאים הנ"ל מתקיימים בענייננו - בין הצדדים תניית בוררות תקפה; התביעה נוגעת לסכסוך שהסכם הבוררות חל עליו; המבקשת (הלא היא הנתבעת) מוכנה לעשות כל הדרוש לקיום הבוררות כאשר עיכוב ההליכים התבקש בהזדמנות הראשונה, עוד בכתב ההגנה.

סוף דבר

אני מקבלת את הבקשה ומורה על עיכוב ההליכים בתיק בהתאם לסעיף 5 לחוק הבוררות.

המשיבה תישא בהוצאות המבקשת בסך של ₪ 4500 שישולמו בתוך 30 ימים מהיום.

הדיון הקבוע ליום 18.1.23 מבוטל בזאת.

המזכירות תודיע החלטתי זו בדחיפות

ניתנה היום, כ"ד טבת תשפ"ג, 17 ינואר 2023, בהעדר הצדדים.