

7.11.2016

כלל 7 לכללי המוסד הישראלי לבוררות עסקית:
בוררות בענין ליקויי בנייה

7.1 הגדרות

"בוררות בעניין ליקויי בנייה" – תביעות כגין ליקויי בנייה לרבות ירידת ערך, איחורים בביצוע העבודה ובאכלוס וכן התחשבות כספית בין צדדים הקשורה לבנייה;
"מומחה מלווה" – מהנדס, שמאי ורואה חשבון מומחים במקצועם;
"תצהיר" – כהגדרתו בתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984;
"בוררות בהליך מקוצר", "המוסד", "כללי הבוררות", "ימי עבודה", "נשיא" – כהגדרתם בכלל 7א לכללי הבוררות.

7.2 עיקרי הליך הבוררות בענין ליקויי בנייה

(א) הליך הבוררות ינוהל בידי בורר משפטן, אשר ימונה על ידי הנשיא על פי כללי הבוררות;
(ב) הבורר יהיה רשאי על פי שיקול דעתו, ולאחר ששמע את טענות הצדדים, לצרף להליך הבוררות מומחה מלווה. המומחה המלווה ימונה מתוך רשימת מומחים שתיערך על ידי המוסד;
(ג) המומחה המלווה יסייע לבורר בהליך הבוררות, ובמידת הצורך יגיש חוות דעת מקצועית בהליך;
(ד) מונה מומחה מלווה באחד או יותר מהתחומים הרלבנטיים, לא יהיו הצדדים רשאים להגיש חוות דעת מקצועיות מטעמם באותם תחומים, אולם תישמר זכותם לחקור את המומחה המלווה על חוות דעתו.

7.3 סדרי דין

(א) התובע יגיש למוסד כתב תביעה הכולל את עיקרי טענותיו בעניין ליקויי בנייה ויצרף אליו תצהיר אחד. לתצהיר יצורפו המסמכים המהותיים התומכים בעובדות הנטענות;

- (ב) לא יאוחר מ-10 ימי עבודה לאחר הגשת התביעה, יגיש הנתבע כתב הגנה הכולל את עיקרי טענותיו ויתמוך אותן בתצהיר אחד ובמסמכים מהותיים התומכים בעובדות הנטענות;
- (ג) לא יאוחר מ-10 ימי עבודה מהגשת כתב ההגנה, יקבע הבורר ישיבה מקדמית בנוכחות הצדדים. הבורר רשאי לקיים ישיבה זו בשטח הבנייה נשוא התביעה;
- (ד) בישיבה המקדמית יעלו הצדדים את טיעוניהם העיקריים, והבורר יפעל למיקוד השאלות העיקריות שבמחלוקת וימצה את האפשרות להביא את הצדדים לידי פשרה בהתאם לנסיבות העניין;
- (ה) לא הושגה התקדמות לקראת פשרה, יחליט הבורר במהלך הישיבה המקדמית, ולא יאוחר מ-7 ימי עבודה לאחריה, בעניינים הבאים:
- (1) האם הליך הבוררות יתנהל כהליך רגיל או כהליך מקוצר במסגרת כלל 7 לכלי המוסד;
- (2) האם נדרש למנות מומחה מלווה באחד או יותר מהתחומים הרלבנטיים, וזאת לאחר ששמע את טיעוני הצדדים בעניין זה; בנסיבות מתאימות, רשאי הבורר להחליט על מינוי מומחה מלווה עוד לפני הישיבה המקדמית ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות להציג את טענותיהם לעניין זה;
- (3) האם נדרשים תיקונים לכתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים לאור טיעונים שעלו בישיבה המקדמית;
- (4) נדרשו כתבי טענות מתוקנים - התובע יגיש את כתב התביעה המתוקן בתוך 7 ימי עבודה מהחלטת הבורר והנתבע יגיש את כתב ההגנה המתוקן בתוך 7 ימי עבודה לאחר מכן.

7.4 תחולת כללי המוסד

כללי הבוררות החלים על דיון רגיל ועל "הליך מקוצר" יחולו בשניוניים המחויבים גם על בוררות בעניין ליקויי בנייה בהתחשב בסוג ההליך שהוחל עליה.

7.5 ב תעריפים ותשלומים למוסד

תשלומי הצדדים לבוררות בעניין ליקויי בנייה, ובכלל זה – אגרות, שכר טרחת בורר, ותשלומים למומחה המלווה, ייקבעו בהתאם לכללי התעריפים של המוסד על פי סוג ההליך המתנהל.

7.6 ב תחילת תוקף

תחילת תוקפם של כללים אלה ביום 1.12.16.

דברי הסבר

מטרת הכללים המיוחדים החלים בבוררות בענייני ליקויי בנייה הינה לקצר ולייעל הליכים, שעשויים להימשך זמן רב אם יינקטו סדרי הדין הרגילים בבוררות. סדרי דין המאפשרים, בין היתר, העמסת ראיות ומסמכים רבים על ידי הצדדים וכן הצגת חוות דעת מומחים מטעם כל צד, לעיתים בנוסף למינוי מומחה מטעם הבורר. בהליכי בוררות העוסקים בליקויי בנייה ישנה חשיבות מיוחדת לגורם הזמן מאחר שבמקרים רבים ההתדיינות מביאה להפסקת הבנייה ולעיכוב ניכר במסירת המבנים לידי הרוכשים.

הכללים המיוחדים בבוררות בעניין ליקויי בנייה נועדו לקצר, לייעל ולפשט את ההליכים במובנים העיקריים הבאים:

1. הגשת כתבי טענות מקוצרים הנתמכים בתצהיר אחד ובמסמכים מהותיים מכל צד;
2. קיום ישיבת בוררות מקדמית במועד קרוב שניתן לקיימה בשטח הבנייה וזאת לצורך בירור ומיקוד השאלות העיקריות שבמחלוקת;
3. מתן סמכות לבורר להחליט בעניינים הבאים בשלב מוקדם של ההליך:
 - א. האם יש צורך במינוי מומחה מלווה (מהנדס, רואה חשבון או שמאי) לצורך מתן סיוע לבורר בפן המקצועי המיוחד של ההליך; מינוי כזה חוסם את יכולתם של הצדדים להביא מומחים מטעמם, דבר החוסך זמן ועלויות ניכרות;
 - ב. האם הליך הבוררות ינוהל בסדר דין רגיל או בהליך מקוצר, בשים לב למידת מורכבותו.
4. נקבעו לוחות זמנים קצרים במיוחד להגשת כתבי טענות, לקיום הישיבה המקדמית ולמתן החלטת הבורר בדבר מינוי מומחה מלווה, כדי להבטיח הליכי בוררות מואצים במידת האפשר.