



# יישוב סכסוכים בעסקאות מקרקעין

30.6.26 – ACC

Arbitration!

ד"ר מנשה כהן, עו"ד  
נשיא המוסד הישראלי לבוררות עסקית

המוסד הישראלי  
לבוררות עסקית



מייסודו של איגוד לשכות המסחר  
ע"ש פרופ' סמדר אוטולנגי ז"ל

# סיפור אמיתי סכסוך קלאסי בהתחדשות עירונית

## אחרי עשור: פרויקט התמ"א התקוע בירושלים משתחרר

בלי מעלית, עם פיגומים, במשך שבע שנים: פרויקט תמ"א 38 ברחוב עין גדי בירושלים היה תקוע במשך שנים בגלל סכסוך בין היזמים • עכשיו יוכלו הדיירים לבחור יזם חדש ולהמשיך בבנייה



# מאפיינים של עסקאות מקרקעין



פרוייקטים נמשכים  
על פני זמן רב



עסקאות עתירות  
השקעות



ריבוי שחקנים



# סכסוכים במקרקעין



בין הדיירים  
לבין היזם, בין יזמים,  
בין עורכי דין



בין הדיירים  
ל"מומחים" מטעמם



בין הדיירים  
לבין עצמם



# הליכים בבית משפט

## תוצאה

בהעדר מומחיות, לא תמיד משיגים מה שצריך.



## לוחות זמנים

הליכים שנמשכים על פני שנים, עם זכות ערעור לכל צד.



## פרסום

דלתיים פתוחות.  
כתבות בתקשורת. גוגל.

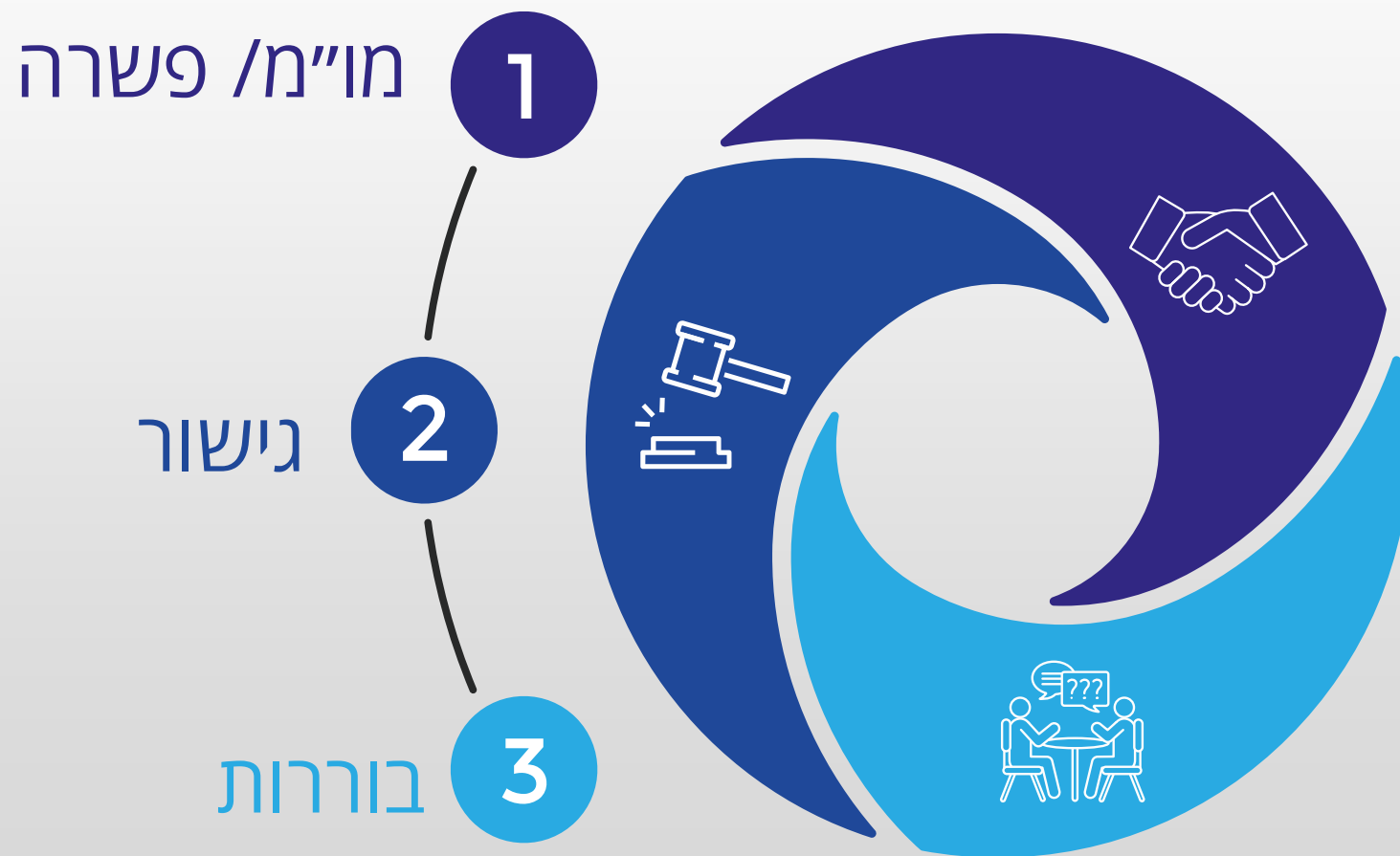


## עלויות

עורכי דין, משאבי הנהלה,  
פרויקט תקוע.



# הליכים אלטרנטיביים





# יתרונות הבוררות על הליך משפטי

## תוצאה

בחירת בורר מקצועי.  
אפשרות למינוי מומחה  
מלווה לצד הבורר.



## לוחות זמנים

קצרים במיוחד. הצדדים מגדירים  
מראש את כללי המשחק  
ומעצבים ההליך כרצונם.



## פרסום

הליך דיסקרטי לחלוטין.



## עלויות

נמוכות בשל ההליך הקצר.





# עקרונות מרכזיים במחלוקות מקרקעין

ניהול יעיל ומהיר של המחלוקת



שמירה על רציפות עסקית והמשך עבודה בפרויקט



התאמה מקצועית של המותב



יצירת מנגנונים לצמצום מחלוקות במהלך חיי הפרויקט



מסגרת מוסדית מקצועית ודיסקרטית המעניקה ודאות





# מהי בוררות?

## בוררות היא הסכם!

- א. ניתן לעצב את ההליך כרצוננו
- ב. הבוררות חלה רק על הצדדים להסכם



# כיצד מגיעים לבוררות?

א. הפנייה מבית המשפט  
(בהסכמת הצדדים)



## סעיף 79ב לחוק בתי המשפט

“

• (א) בית משפט הדן בענין אזרחי רשאי, בהסכמת בעלי הדין, להעביר ענין שלפניו, כולו או מקצתו, לבוררות, וכן רשאי הוא, בהסכמתם, להגדיר תנאי הבוררות.

• (ב) בעלי הדין, באישור בית המשפט, ימנו את הבורר; לא באו בעלי הדין לידי הסכמה על הבורר, רשאי בית המשפט למנותו מתוך רשימה שהגישו לו בעלי הדין, או לפי בחירתו - באין רשימה כזו.

”



# כיצד מגיעים לבוררות?

**ב. הסכם בין בעלי הדין  
(תנית בוררות בהסכם)**



## סעיף 1 לחוק הבוררות

“

• "הסכם בוררות" - הסכם בכתב למסור לבוררות סכסוך שנתגלע בין צדדים להסכם או שעשוי להתגלע ביניהם בעתיד, בין שנקוב בהסכם שמו של בורר ובין אם לאו;".

”

## סעיף 2 לחוק הבוררות

“

• "רואים הסכם בוררות כמכיל את ההוראות שבתוספת  
הראשונה ככל שהן נוגעות לענין, והוא כשאינן כוונה אחרת  
משתמעת מן ההסכם."

”



# נקודות חשובות בהסכם בוררות



מינוי הבורר



ערעור



תחולת סדרי הדין  
דיני הראיות  
והדין המהותי



# מינוי בורר בהסכם בוררות



ראש לשכת עוה"ד



מינוי בורר ~~ב~~ ספציפי



סעיף בורר ~~ב~~ כללי

# אם כבר בוררות, איך עושים את זה נכון?

התחדשות עירונית

## ארבעה בוררים בשנתיים: הסכסוך שלא נגמר בחברת ההתחדשות העירונית

החברה, שבה מחזיקים בין היתר אחיו ואחיינו של יצחק תשובה, עומדת במרכז סכסוך שנמשך כבר כארבע שנים • אחד הצדדים הגיש בקשת רשות ערעור על החלטת המחוזי שלא להפסיק את עבודת הבורר – וסורב שוב

# למה בוררות במוסד לבוררות?





# המוסד הישראלי לבוררות עסקית

## המוסד הראשון והמוביל

בישראל ליישוב סכסוכים (1989)



**מוסד ציבורי:** בשליטת איגוד לשכות המסחר,  
אגודה עותומנית ללא כוונת רווח.



## נבחרת הבוררים:

מרבית שופטי בית המשפט העליון בדימוס, נשיאי בית הדין הארצי  
לעבודה, שופטי מחוזי, שלום, עורכי דין מהמשרדים המובילים בישראל,  
רואי חשבון, מהנדסים, אדריכלים, שמאים ועוד.



## כללי בורות,

כללי אתיקה ועוד.



מעולם לא בוטל פסק בורות  
של המוסד לבוררות עסקית



## דוגמה לסעיף יישוב סכסוכים - גישור

“



**"כל סכסוך בקשר עם הסכם זה יימסר לגישור אצל  
מגשר שייקבע בהסכמה בין הצדדים ויתנהל במוסד  
הישראלי לבוררות עסקית.**

**בהעדר הסכמה, תיקבע זהות המגשר על ידי נשיא  
המוסד הישראלי לבוררות עסקית."**

”

## דוגמה לסעיף יישוב סכסוכים - בוררות

“



**"כל סכסוך בקשר עם הסכם זה יימסר  
לבוררות במוסד הישראלי לבוררות עסקית,  
שתתנהל על פי כלליו".**

”

## דוגמה לסעיף יישוב סכסוכים - גישבור

“



"כל סכסוך בקשר עם הסכם זה יימסר לגישור  
במוסד הישראלי לבוררות עסקית.

במידה שהצדדים לא יגיעו להסכמה בהליך הגישור,  
יועבר הסכסוך להכרעה של בורר במוסד הישראלי  
לבוררות עסקית".

”



# יישוב סכסוכים בעסקאות מקרקעין

ד"ר מנשה כהן, עו"ד  
נשיא המוסד הישראלי לבוררות עסקית

Arbitration!

תודה!

המוסד הישראלי  
לבוררות עסקית



מייסודו של איגוד לשכות המסחר  
ע"ש פרופ' סמדר אוטולנגי ז"ל