

Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft

(«SVIT-Schiedsgericht»)

Schweizerischer Verband
der Immobilienwirtschaft SVIT
(«SVIT Schweiz»)

Association Suisse
de l'économie immobilière SVIT
(«SVIT Suisse»)

Associazione Svizzera
dell'economia immobiliare SVIT
(«SVIT Svizzera»)

Swiss Real Estate Association SVIT
(«SVIT Switzerland»)



Unter Berücksichtigung der Statuten des Schweizerischen
Verbandes der Immobilienwirtschaft («SVIT Schweiz»)
In Kraft seit dem 1. Januar 2011

Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Telefon: +41 (0)44 434 78 88
Fax: +41 (0)44 434 78 99
E-Mail: info@svit.ch
<http://www.svit.ch>

**SCHIEDSGERICHT**
DER SCHWEIZER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Vorbemerkung

Die vorliegende Schiedsgerichtsordnung lehnt sich an folgende gesetzliche Grundlagen an:

- Bundesgesetz über den Bundeszivilprozess vom 4. Dezember 1947 (SR 273);
- Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) vom 19. Dezember 2008 (SR 272);
- Bundesgesetz über das Internationale Privatrecht (IPRG) vom 18. Dezember 1987 (SR 291).

Musterklausel zur SVIT-Schiedsgerichtsordnung

«Die Parteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche sich aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Auseinandersetzungen, einschliesslich Streitigkeiten über die Gültigkeit, Rechtswirksamkeit, Abänderung oder Auflösung dieses Vertrags oder sich aus diesem Vertrag direkt oder indirekt ergebenden Rechtsverhältnisse oder Rechtswirkungen durch das Schiedsgericht der Schweizer Immobilienwirtschaft entschieden werden.

Unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte wendet das Schiedsgericht zur Beurteilung der Auseinandersetzung die Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft (SVIT-Schiedsgericht) an.

Vorbehaltlich einer anderen Parteivereinbarung ist bis zu einem Streitwert von CHF 100 000 ein Einerschiedsgericht, bei einem höheren Streitwert ein Dreierschiedsgericht zuständig. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.»

Aus Gründen der sprachlichen Klarheit wird im Folgenden die männliche Form verwendet. Selbstverständlich ist die weibliche Form auch stets miteingeschlossen.

| | |
|--|-----------|
| 1. Teil: Grundlagen des Schiedsverfahrens | 5 |
| I. Das Schiedsgericht der Schweizer Immobilienwirtschaft (SVIT-Schiedsgericht) | 5 |
| Art. 1 Anwendungsbereich | 5 |
| Art. 2 Schiedsvereinbarung | 5 |
| II. Organisation des Schiedsgerichtes der Schweizer Immobilienwirtschaft | 5 |
| Art. 3 Zusammensetzung des Schiedsgerichtes | 5 |
| Art. 4 Bestimmung des Schiedsrichters beim Einerschiedsgericht | 5 |
| Art. 5 Bestimmung der beiden Schiedsrichter und des Präsidenten beim Dreierschiedsgericht | 6 |
| Art. 6 Annahme des Schiedsrichteramtes | 6 |
| Art. 7 Sekretär | 6 |
| Art. 8 Sitz und Bestellung des Schiedsgerichtes | 6 |
| Art. 9 Amtsdauer | 6 |
| III. Ablehnung, Abberufung und Ersetzung von Schiedsrichtern | 7 |
| Art. 10 Verbindliche Ablehnungsgründe | 7 |
| Art. 11 Ablehnungsverfahren | 7 |
| Art. 12 Abberufung | 7 |
| Art. 13 Ersetzung eines Schiedsrichters | 7 |
| 2. Teil: Das Schiedsverfahren | 7 |
| I. Allgemeine Bestimmungen | 7 |
| Art. 14 Rechtshängigkeit | 7 |
| Art. 15 Anwendbares Prozessverfahren | 8 |
| Art. 16 Rechtliches Gehör | 8 |
| Art. 17 Fristen | 8 |
| Art. 18 Verhandlungssprache | 8 |
| Art. 19 Protokoll | 8 |
| Art. 20 Kostenvorschuss | 9 |
| Art. 21 Vorsorgliche Massnahmen | 9 |
| Art. 22 Streitgenossenschaft, Klagehäufung und Beteiligung Dritter | 9 |
| II. Ablauf des Schiedsverfahrens | 9 |
| Art. 23 Die einzelnen Prozessschritte | 9 |
| III. Vermittlungsversuch | 10 |
| Art. 24 Vermittlungskompetenz | 10 |
| IV. Schriftenwechsel | 10 |
| Art. 25 Grundsätzliches | 10 |
| Art. 26 Zustellung und Zahl der Rechtsschriften | 10 |
| Art. 27 Klage | 10 |
| Art. 28 Klageantwort | 11 |
| Art. 29 Widerklage | 11 |
| Art. 30 Nachträgliche Anbringen | 11 |
| V. Aussetzen des Verfahrens bei einer Verrechnungseinrede | 11 |
| Art. 31 Verrechnungseinrede | 11 |

| | |
|---|-----------|
| VI. Beweisverfahren | 12 |
| Art. 32 Allgemeine Bestimmungen | 12 |
| Art. 33 Beweismittel | 12 |
| Art. 34 Beweiswürdigung | 12 |
| Art. 35 Urkunden | 12 |
| Art. 36 Schriftliche Auskunft | 12 |
| Art. 37 Zeugen | 13 |
| Art. 38 Augenschein | 13 |
| Art. 39 Sachverständige | 13 |
| Art. 40 Übersetzer | 14 |
| Art. 41 Parteibefragung | 14 |
| Art. 42 Vorsorgliche Beweisaufnahme | 14 |
| Art. 43 Geltendmachung von Verfahrensfehlern | 14 |
| VII. Abschluss des Verfahrens | 14 |
| Art. 44 Fakultativer Schlussvortrag | 14 |
| Art. 45 Beratung und Schiedsspruch | 14 |
| Art. 46 Anwendbares Recht | 15 |
| Art. 47 Ausfertigung des Schiedsspruches | 15 |
| Art. 48 Zwischen- und Teilschiedssprüche | 15 |
| Art. 49 Kostenentscheid | 15 |
| Art. 50 Eröffnung des Schiedsspruches | 15 |
| Art. 51 Wirkung des Schiedsspruches und Bestätigungsverfahren | 15 |
| Art. 52 Berichtigung, Erläuterung und Ergänzung des Schiedsspruches | 16 |
| Art. 53 Rechtsmittel | 16 |
| Art. 54 Vertraulichkeit und Publikation des Schiedsspruches | 16 |
| Art. 55 Haftungsausschluss | 16 |

1. Teil: Grundlagen des Schiedsverfahrens

I. Das Schiedsgericht der Schweizer Immobilienwirtschaft (SVIT-Schiedsgericht)

Art. 1 Anwendungsbereich

¹ Die Schiedsgerichtsordnung ist auf schiedsfähige Verfahren über Streitigkeiten aus der Immobilienwirtschaft anwendbar, welche ihr aufgrund einer Schiedsvereinbarung (Art. 2) unterstellt werden.

² Diese Schiedsgerichtsordnung trat am 1. Januar 2011 in Kraft und findet in der im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Streit-sache (Art. 14) jeweils gültigen Fassung auf alle Schiedsverfahren Anwendung.

³ Die Geschäftsleitung des SVIT Schweiz stellt den beteiligten Personen eine kurze Beratung über die verschiedenen möglichen Vorgehensweisen nach dieser Schiedsgerichtsordnung zur Verfügung.

Art. 2 Schiedsvereinbarung

¹ Die Zuständigkeit des Schiedsgerichtes wird durch eine Schiedsvereinbarung begründet. Die Vereinbarung hat schriftlich oder in anderen Formen der Übermittlung zu erfolgen, die den Nachweis durch Text ermöglichen. Sie ist entweder als Schiedsklausel oder als Schiedsvertrag ausgestaltet.

² Eine Schiedsklausel ist die in einem Vertrag enthaltene Vereinbarung, wonach alle oder bestimmte künftige Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis einem Schiedsgericht zur Entscheidung zugewiesen werden.

³ Ein Schiedsvertrag ist eine selbständige Vereinbarung, in welcher die Parteien für die Entscheidung eines bestimmten bestehenden Rechtsstreites ein Schiedsgericht einsetzen.

II. Organisation des Schiedsgerichtes der Schweizer Immobilienwirtschaft

Art. 3 Zusammensetzung des Schiedsgerichtes

¹ Ein Schiedsgericht besteht entweder aus einem Einzelschiedsrichter (Einerschiedsgericht) oder aus zwei Schiedsrichtern und einem Präsidenten (Dreierschiedsgericht).

² Die Geschäftsstelle des SVIT Schweiz gibt den Parteien unverbindlich eine Anzahl möglicher Schiedsrichter bekannt, welche über die erforderlichen fachlichen und prozessualen Kenntnisse verfügen.

³ Bis zu einem Streitwert von CHF 100 000 ist vermutungsweise ein Einerschiedsgericht zuständig. Bei einem höheren Streitwert ist vermutungsweise ein Dreierschiedsgericht zuständig. Die Parteien können diese Vermutungen durch schriftliche Vereinbarung beseitigen.

⁴ Im Falle einer Mehrparteischiedssache und wenn keine Vereinbarung der Parteien über die Zusammensetzung des Schiedsgerichtes gemäss Art. 4 oder Art. 5 vorliegt, ernennt die Geschäftsleitung des SVIT Schweiz alle Mitglieder des Schiedsgerichtes.

⁵ Bei der Bestellung des Schiedsgerichtes darf keiner Partei eine Vorzugsstellung eingeräumt werden.

Art. 4 Bestimmung des Schiedsrichters beim Einerschiedsgericht

¹ Die Parteien können den Einzelschiedsrichter in einer gemeinsamen schriftlichen Wahlerklärung selbst bestimmen.

² Wird innert einer Frist von 30 Tagen nach entsprechender Aufforderung durch eine der Parteien der Einzelschiedsrichter nicht einvernehmlich bezeichnet, so wird er auf Begehren einer Partei von der Geschäftsleitung des SVIT Schweiz ernannt.

Art. 5 Bestimmung der beiden Schiedsrichter und des Präsidenten beim Dreierschiedsgericht

¹ Jede der beiden Parteien ernennt einen Schiedsrichter; die beiden so bestimmten Schiedsrichter wählen zusammen den Präsidenten.

² Hat der Kläger seinen Schiedsrichter ernannt und dem Beklagten bekannt gegeben, kann er verlangen, dass dieser seinerseits innert 30 Tagen einen Schiedsrichter ernenne.

³ Auf Begehren einer Partei setzt die Geschäftsleitung des SVIT Schweiz den beiden Schiedsrichtern eine Frist von 30 Tagen, innert welcher sie den Präsidenten bestimmen müssen.

⁴ Bestellt der Beklagte innert der angesetzten Frist den von ihm zu ernennenden Schiedsrichter nicht oder wählen die Schiedsrichter nicht fristgerecht einen Präsidenten, so nimmt die Geschäftsleitung des SVIT Schweiz auf Antrag einer Partei die Ernennung vor.

Art. 6 Annahme des Schiedsrichteramtes

¹ Sobald sämtliche Schiedsrichter die Annahme des Amtes schriftlich bestätigt haben, ist das Schiedsgericht konstituiert.

² Durch die Annahme verpflichten sich die Schiedsrichter, den Rechtsstreit nach bestem Wissen und Gewissen in voller Unabhängigkeit und Neutralität zu entscheiden. Zudem verpflichten sie sich zu speditivem Arbeiten und strengster Verschwiegenheit über alles, was sie im Zusammenhang mit ihrem Amt erfahren.

³ Die Schiedsrichter sind nicht Vertreter der Partei, welche sie bestimmt hat.

Art. 7 Sekretär

Das Schiedsgericht kann bei Bedarf in einer Schiedssache einen Sekretär zur Zusammenarbeit mit dem Schiedsgericht beiziehen. Die Geschäftsleitung des SVIT Schweiz kann dem Schiedsgericht einen rechtskundigen Sekretär vorschlagen. Die Vorschriften über die Schiedsrichter sind auf den Sekretär sinngemäss anwendbar.

Art. 8 Sitz und Bestellung des Schiedsgerichtes

¹ Falls die Parteien keinen andern Sitz des Schiedsgerichtes bestimmt haben, befindet er sich in Zürich (Sitz des SVIT Schweiz).

² Verhandlungen können auch an anderen Orten als am Sitz stattfinden.

³ Das konstituierte Schiedsgericht erlässt in der Regel nach der ersten Anhörung der Parteien einen Verfahrensbeschluss, soweit sich die Parteien nicht bereits auf einzelne Verfahrensregeln (Sprache, Übersetzung, Beweismittel, Fristen etc.) geeinigt haben. Dieser Beschluss des Schiedsgerichtes legt – unter Beachtung der prozessualen Minimalgarantien – die weiteren Einzelheiten zum Verfahren fest. Ferner legt es den zu bezahlenden Kostenvorschuss und die Frist zu dessen Einzahlung fest und zieht bei Bedarf einen Sekretär bei.

Art. 9 Amtsdauer

¹ In der Schiedsvereinbarung oder in einer späteren Vereinbarung können die Parteien die Amtsdauer des Schiedsgerichtes befristen.

² Die Frist, innert der das Schiedsgericht seinen Schiedsspruch zu fällen hat, kann auf eine bestimmte Zeit verlängert werden:

- a) durch Vereinbarung der Parteien;
- b) auf Antrag einer Partei oder des Schiedsgerichtes durch Entscheidung des am Sitz des Schiedsgerichtes zuständigen staatlichen Gerichtes.

III. Ablehnung, Abberufung und Ersetzung von Schiedsrichtern

Art. 10 Verbindliche Ablehnungsgründe

¹ Ein Schiedsrichter kann abgelehnt werden, wenn Umstände vorliegen, die Anlass zu berechtigtem Zweifel an seiner Unparteilichkeit oder Unabhängigkeit geben.

² Einen selbst bestellten Schiedsrichter kann eine Partei nur aus einem Grund ablehnen, der nach der Ernennung eingetreten ist, es sei denn, sie mache glaubhaft, dass sie damals von diesem Ablehnungsgrund keine Kenntnis gehabt habe.

Art. 11 Ablehnungsverfahren

¹ Ein Ablehnungsgrund muss spätestens bei Beginn des Verfahrens oder unverzüglich nach Bekanntwerden geltend gemacht werden.

² Wird der Ablehnungsgrund von der Gegenpartei oder vom abgelehnten Schiedsrichter bestritten, so entscheidet das am Sitz des Schiedsgerichtes zuständige staatliche Gericht über den Ablehnungsantrag, soweit die das Ablehnungsgesuch stellende Partei innert 30 Tagen eine entsprechende Eingabe macht.

³ Wird ein Schiedsrichter abgelehnt, so wird im gleichen Verfahren, wie dieser bestellt worden ist, ein neuer Schiedsrichter bestimmt.

Art. 12 Abberufung

¹ Jedes Mitglied des Schiedsgerichtes kann durch schriftliche Vereinbarung der Parteien abberufen werden.

² Die Geschäftsleitung des SVIT Schweiz kann auf Begehren einer Partei ein Mitglied des Schiedsgerichtes absetzen, wenn es ausser Stande ist, seine Aufgabe innert nützlicher Frist zu erfüllen oder mit der erforderlichen Sorgfalt wahrzunehmen.

³ Die Anfechtung eines solchen Entscheides erfolgt nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Art. 13 Ersetzung eines Schiedsrichters

¹ Stirbt ein Schiedsrichter, hat er in den Ausstand zu treten, wird er abberufen oder tritt er zurück, so gilt für seine Ersetzung das Verfahren, das bei seiner Ernennung befolgt wurde, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren.

² Kann der Schiedsrichter nicht auf diese Weise ersetzt werden, so wird er durch die Geschäftsleitung des SVIT Schweiz ersetzt.

³ Die Ersetzung eines Schiedsrichters beim Dreierschiedsgericht hemmt die Frist nicht, innert der das Schiedsgericht seinen Schiedsspruch fällen soll. Wird ein Schiedsrichter ersetzt, nimmt das Verfahren in der Regel an der Stelle seinen Fortgang, an welcher der Vorgänger ausgeschieden ist. Vorbehalten bleibt ein anders lautender Beschluss des Schiedsgerichtes.

2. Teil: Das Schiedsverfahren

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 14 Rechtshängigkeit

¹ Liegt keine Schiedsklausel (Art. 2) vor, wird die Streitsache mit der Unterzeichnung des Schiedsvertrages rechtshängig.

² Besteht eine Schiedsklausel, so tritt die Rechtshängigkeit ein, sobald eine Partei das Schiedsgericht anruft. Dies geschieht beim Einerschiedsgericht mit der Einreichung des Gesuches um Ernennung des Einzelschiedsrichters beim Sekretariat des Schiedsgerichtes oder mit der Unterzeichnung der Wahlerklärung (Art. 4) und beim Dreierschiedsgericht mit der Bekanntgabe des vom Kläger ernannten Schiedsrichters an den Beklagten (Art. 5).

³ Wer die Klage nach Eintritt der Rechtshängigkeit vor dem Schiedsgericht zurückzieht, kann gegen die gleiche Partei über denselben Streitgegenstand keinen zweiten Prozess mehr führen. Diese Regelung gelangt nicht zur Anwendung, wenn eine Klage aus verfahrensrechtlichen Gründen, insbesondere wegen mangelnder Prozessvoraussetzungen, zurückgezogen wurde.

Art. 15 Anwendbares Prozessverfahren

¹ Haben die Parteien die Anwendbarkeit der vorliegenden Schiedsgerichtsordnung für das Verfahren vor einem Schiedsgericht vereinbart (Art. 2), so bestimmt sich das Verfahren vor dem Schiedsgericht nach den hier festgehaltenen Bestimmungen.

² Die Parteien können indessen von dem in dieser Schiedsgerichtsordnung vorgesehenen Verfahren abweichen, wenn sie dies schriftlich vereinbaren.

³ Soweit diese Schiedsgerichtsordnung keine Regeln enthält und die Parteien nichts anderes vereinbart haben, gelten für die Binnenschiedsgerichtsbarkeit die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272), für die internationale Schiedsgerichtsbarkeit diejenigen des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht (SR 291) und in allen Fällen ergänzend die Vorschriften des Bundesgesetzes über den Bundeszivilprozess (SR 273).

Art. 16 Rechtliches Gehör

¹ Das Schiedsgericht hat beide Parteien gleich zu behandeln und ihnen das rechtliche Gehör zu gewähren.

² Insbesondere hat es ihnen zu gestatten:

- a) ihre Angriffs- und Verteidigungsmittel tatsächlicher und rechtlicher Art vorzubringen;
- b) im Rahmen eines ordnungsgemässen Geschäftsganges jederzeit in die Akten Einsicht zu nehmen;
- c) den vom Schiedsgericht angeordneten Beweisverhandlungen und mündlichen Verhandlungen beizuwohnen;
- d) sich durch einen Beauftragten eigener Wahl vertreten oder verbeiständen zu lassen. Dieser hat sich durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen.

Art. 17 Fristen

¹ Für alle Prozessschritte, welche die Parteien unternehmen müssen, setzt ihnen das Schiedsgericht mit eingeschriebenem Brief eine Frist an, die auf begründetes Gesuch hin angemessen einmal erstreckt werden kann.

² Wird die Handlung innert dieser Frist nicht vorgenommen, so nimmt das Verfahren seinen Fortgang. Diese Rechtsfolge ist bei der Fristansetzung anzudrohen.

³ Weist eine Partei nach, dass sie eine Frist ohne eigene Schuld nicht eingehalten hat, so setzt ihr das Schiedsgericht eine angemessene einmalige Nachfrist an.

Art. 18 Verhandlungssprache

¹ Vorbehältlich einer Vereinbarung der Parteien hat das Schiedsgericht bei seiner Bestellung (Art. 8) die Sprache oder die Sprachen des Verfahrens zu bestimmen. Diese Bestimmung gilt für den Schriftenwechsel sowie für die mündlichen Verhandlungen.

² Das Schiedsgericht kann anordnen, dass alle oder einzelne im Verfahren eingereichten Akten, die in ihrer Originalsprache vorgelegt werden, mit einer Übersetzung in die Sprache oder die Sprachen zu versehen sind, die von den Parteien vereinbart oder vom Schiedsgericht bestimmt wurden.

Art. 19 Protokoll

¹ Über die Verhandlungen und die Einvernahmen ist ein Protokoll zu führen.

² Das Verhandlungsprotokoll ist vom Protokollführer zu unterzeichnen.

³ Das Einvernahmeprotokoll kann im Einverständnis mit dem Einvernommenen stenographisch geführt oder durch eine Bandaufnahme ersetzt werden.

⁴ Das Einvernahmeprotokoll ist dem Einvernommenen unverzüglich nach der Einvernahme vorzulesen und vom Protokollführer, dem einvernehmenden Schiedsrichter und dem Einvernommenen zu unterzeichnen. Wird das Protokoll in Form eines Tonbandes geführt, so ist dieses unverzüglich anzuhören und dessen Inhalt von den gleichen Personen gehörig schriftlich zu bestätigen.

Art. 20 Kostenvorschuss

¹ Das Schiedsgericht verpflichtet die Parteien, einen Kostenvorschuss nach Massgabe der wahrscheinlichen Kosten zu bezahlen, und macht die Durchführung des Verfahrens von dessen Leistung abhängig.

² In der Regel haben beide Parteien einen gleich grossen Vorschuss zu leisten.

³ Leistet eine der Parteien den von ihr verlangten Vorschuss nicht, so kann die andere Partei nach ihrer Wahl die gesamten Kosten vorschliessen oder auf das Schiedsverfahren verzichten. Verzichtet sie auf das Schiedsverfahren, so kann sie für diese Streitsache ein neues Schiedsverfahren einleiten oder Klage vor dem staatlichen Gericht erheben.

⁴ Für die Verteilung der Verfahrenskosten im Kostenentscheid ist es ohne Bedeutung, wer den Vorschuss bezahlt hat.

Art. 21 Vorsorgliche Massnahmen

¹ Auf Antrag einer Partei ist das Schiedsgericht zur Anordnung vorsorglicher Massnahmen einschliesslich solcher für die Sicherung von Beweismitteln nur befugt, wenn vor dem entsprechenden Begehren um vorsorgliche Massnahmen keine gleichlautenden Anträge bei staatlichen Gerichten gestellt wurden.

² Sobald dem Schiedsgericht die Akten übermittelt worden sind, kann es auf Antrag einer Partei sichernde oder vorläufige Massnahmen anordnen. Unterzieht sich die betroffene Person einer vom Schiedsgericht angeordneten Massnahme nicht freiwillig, so trifft das staatliche Gericht auf Ersuchen des Schiedsgerichtes oder einer Partei mit dessen Zustimmung die erforderlichen Anordnungen; es wendet dabei sein eigenes Recht an. Stellt eine Partei dieses Ersuchen um Anordnung vorsorglicher Massnahmen, so ist die Zustimmung des Schiedsgerichtes erforderlich.

³ Die gesuchstellende Partei haftet grundsätzlich für den aus einer ungerechtfertigten vorsorglichen Massnahme erwachsenen Schaden. Das Schiedsgericht kann die Anordnung solcher Massnahmen von der Leistung angemessener Sicherheiten durch die Antrag stellende Partei abhängig machen, wenn ein Schaden für die andere Partei zu befürchten ist.

⁴ Eine geleistete Sicherheit ist freizugeben, wenn feststeht, dass keine Schadenersatzklage erhoben wird; bei Ungewissheit setzt das Schiedsgericht eine Frist zur Klage.

Art. 22 Streitgenossenschaft, Klagehäufung und Beteiligung Dritter

¹ Ein Schiedsverfahren kann von oder gegen Streitgenossen geführt werden, wenn:

- a) alle Parteien unter sich durch eine oder mehrere übereinstimmende Schiedsvereinbarungen verbunden sind; und
- b) die geltend gemachten Ansprüche identisch sind oder in einem sachlichen Zusammenhang stehen.

² Sachlich zusammenhängende Ansprüche zwischen den gleichen Parteien können im gleichen Schiedsverfahren beurteilt werden, wenn sie Gegenstand übereinstimmender Schiedsvereinbarungen der Parteien sind.

³ Wünscht eine Drittpartei, an einem unter dieser Schiedsgerichtsordnung hängigen Verfahren teilzunehmen, oder will eine am Schiedsverfahren beteiligte Partei veranlassen, dass eine Drittpartei am Verfahren teilnimmt, ist hierfür eine Schiedsvereinbarung zwischen der Drittpartei und den Streitparteien sowie die Zustimmung des Schiedsgerichtes notwendig.

II. Ablauf des Schiedsverfahrens

Art. 23 Die einzelnen Prozessschritte

¹ Das Verfahren vor dem konstituierten Schiedsgericht beginnt mit dem Verfahrensbeschluss (Art. 8) und, sofern dies angebracht ist, mit dem Vermittlungsversuch (Art. 24).

² Kommt bei diesem Vermittlungsversuch keine Einigung zustande, wird der Schriftenwechsel durchgeführt (Art. 25 ff.).

³ Im Anschluss daran lädt das Schiedsgericht die Parteien zu einer ersten Verhandlung ein, in der abzuklären ist, welche Tatsachen erheblich und bestritten sind. Die wesentlichen Erklärungen der Parteien sind zu protokollieren. Das Schiedsgericht veranlasst nötigenfalls die Parteien, die in den Rechtsschriften gemachten Ausführungen zu verdeutlichen, zu bereinigen, zu vereinfachen oder zu ergänzen.

⁴ Daraufhin beschliesst das Schiedsgericht, welche Beweise abgenommen werden sollen (Beweisverfahren: Art. 32 ff.).

⁵ Nach Abschluss des Beweisverfahrens kann jede Partei einen Schlussvortrag halten (Art. 44).

⁶ Daraufhin fällt das Schiedsgericht den Schiedsspruch (Art. 45).

III. Vermittlungsversuch

Art. 24 Vermittlungskompetenz

¹ Das Schiedsgericht führt in der Regel vor dem Schriftenwechsel (Art. 25 ff.) einen Vermittlungsversuch durch; es hat auch später jederzeit das Recht, eine Vermittlung zu versuchen, und es kann die Parteien auf die Möglichkeit der Mediation aufmerksam machen.

² Kommt ein Vergleich zustande, so ist er vollständig zu protokollieren (Art. 19) und von den Parteien oder ihren Vertretern zu unterzeichnen.

³ Wird ein solcher Vergleich geschlossen oder reichen die Parteien eine ausserhalb des Schiedsverfahrens erzielte Vereinbarung ein, stellt das Schiedsgericht dies in Form eines Schiedsspruches (Art. 47) fest und erklärt das Verfahren soweit als erledigt. Nötigenfalls fällt es gleichzeitig einen Kostenentscheid (Art. 49).

IV. Schriftenwechsel

Art. 25 Grundsätzliches

¹ Der ordentliche Schriftenwechsel besteht aus der Klage (Art. 27) und der Klageantwort (Art. 28) sowie gegebenenfalls aus der Widerklage und der Widerklageantwort (Art. 29).

² Das Schiedsgericht entscheidet, welche weiteren Schriftsätze von den Parteien vorzulegen sind oder von ihnen vorgelegt werden können, und bestimmt die Fristen für die Einreichung dieser Schriftsätze.

³ Sind beide Parteien damit einverstanden, kann das Schiedsgericht den Schriftenwechsel ganz oder teilweise durch mündliche Vorträge ersetzen, welche summarisch protokolliert werden müssen.

⁴ Werden die Handlungen der Parteien nicht fristgerecht vorgenommen, so nimmt das Verfahren seinen Fortgang (Art. 17). Diese Rechtsfolge ist anzudrohen.

Art. 26 Zustellung und Zahl der Rechtsschriften

¹ Jede eingereichte Rechtsschrift wird der Gegenpartei zugestellt.

² Die Rechtsschriften sind daher in so vielen Ausfertigungen einzureichen, dass jedem Schiedsrichter sowie dem Sekretär des Schiedsgerichtes (Art. 7) und jeder Gegenpartei ein Exemplar zugestellt werden kann.

Art. 27 Klage

¹ Kommt im Vermittlungsversuch keine Einigung zustande (Art. 24) und hat die klagende Partei dem Schiedsgericht bislang noch keine Klageschrift eingereicht, so setzt das Schiedsgericht dem Kläger eine Frist, um die Klage einzureichen.

² Diese muss enthalten:

- a) die genaue Bezeichnung der Parteien;
- b) eine knappe, klare und vollständige Darstellung des wesentlichen Sachverhaltes sowie allenfalls eine rechtliche Begründung;
- c) die genaue Angabe der offerierten Beweismittel für jede geltend gemachte Tatsache;
- d) präzise Rechtsbegehren des Klägers (Klagebegehren);
- e) die Unterschrift des Klägers oder seines Vertreters;
- f) ein nummeriertes Verzeichnis aller Beilagen.

Art. 28 Klageantwort

Der Beklagte kann innert der vom Schiedsgericht angesetzten Frist eine Klageantwort mit folgendem Inhalt einreichen:

- a) allfällige Einwendungen gegen die Zuständigkeit des Schiedsgerichtes oder die Zulässigkeit der Klage;
- b) die Antwort auf die Sachverhaltsdarstellung, eine eigene Sachverhaltsdarstellung und allfällige rechtliche Ausführungen;
- c) die Angabe der offerierten Beweis- und Gegenbeweismittel;
- d) die Antwort auf die Rechtsbegehren des Klägers (Antwortbegehren);
- e) die Unterschrift des Beklagten oder seines Vertreters;
- f) ein nummeriertes Verzeichnis aller Beilagen.

Art. 29 Widerklage

¹ In der Klageantwort kann der Beklagte eine Widerklage erheben, wenn sie eine Streitsache betrifft, die unter eine übereinstimmende Schiedsvereinbarung der Parteien fällt.

² Für die Form gelten sinngemäss die Vorschriften über die Klage (Art. 27).

³ Der Kläger erhält Gelegenheit, eine Widerklageantwort einzureichen, für welche die Vorschriften über die Klageantwort (Art. 28) sinngemäss anwendbar sind.

Art. 30 Nachträgliche Anbringen

¹ Nach dem ersten Schriftenwechsel kann eine Partei neue Tatsachen, die sie bisher nicht vorbringen konnte, dem Schiedsgericht in einer kurzen nachträglichen Eingabe unterbreiten.

² Im gleichen Sinn kann sie neue Beweismittel, die sie nicht früher anrufen konnte oder musste, geltend machen.

³ Macht eine Partei neue Tatsachen geltend, so darf sie das Klagebegehren entsprechend abändern.

⁴ In diesem Fall erhält die Gegenpartei Gelegenheit zur Stellungnahme.

V. Aussetzen des Verfahrens bei einer Verrechnungseinrede

Art. 31 Verrechnungseinrede

¹ Erhebt eine Partei die Verrechnungseinrede, so kann das Schiedsgericht die Einrede beurteilen, unabhängig davon, ob die zur Verrechnung gestellte Forderung unter die Schiedsvereinbarung fällt oder ob für sie eine andere Schiedsvereinbarung oder eine Gerichtsstandsvereinbarung besteht. Es liegt jedoch im Ermessen des Schiedsgerichtes, das Schiedsverfahren auszusetzen, bis die Partei, welche die Verrechnungseinrede erhoben hat, einen rechtskräftigen Entscheid über dieses Rechtsverhältnis vorlegt.

² Falls das Schiedsgericht das Schiedsverfahren aussetzt, setzt es der Partei, welche die Einrede erhoben hat, eine Frist an, innert welcher sie vor dem zuständigen staatlichen Gericht Klage erheben muss. Tut sie dies nicht, so wird das Schiedsverfahren fortgesetzt, wie wenn die Verrechnungseinrede nicht erhoben worden wäre. Diese Rechtsfolge ist anzudrohen.

³ In internationalen Schiedsverfahren ist das Schiedsgericht zur Beurteilung einer Verrechnungseinrede auch dann zuständig, wenn die zur Verrechnung gestellte Forderung nicht unter die Schiedsvereinbarung fällt, und zwar selbst dann, wenn für sie eine andere Schiedsvereinbarung oder Gerichtsstandsvereinbarung besteht.

VI. Beweisverfahren

Art. 32 Allgemeine Bestimmungen

¹ Beweis wird nur über erhebliche und bestrittene Tatsachen und nur soweit notwendig geführt. Das Schiedsgericht kann auch solche Beweismittel beiziehen, welche die Parteien nicht offeriert haben.

² Das Schiedsgericht darf die Parteien auf die Beweislastverteilung aufmerksam machen; es darf die Parteien auch jederzeit über den Stand des Beweisverfahrens orientieren.

³ Die Parteien haben das Recht, an den Beweisverhandlungen teilzunehmen; sie sind dazu einzuladen. Erscheint eine Partei nicht, wird Verzicht auf die Teilnahme angenommen.

⁴ Die Parteien können das Schiedsgericht zu formloser Sachverhaltsfeststellung oder zum Entscheid nach Akten ermächtigen. Die Ermächtigung erfolgt schriftlich oder durch Unterzeichnung einer entsprechenden Protokollerklärung.

Art. 33 Beweismittel

¹ Als Beweismittel kommen in Betracht:

- a) Urkunden (Art. 35);
- b) Schriftliche Auskunft (Art. 36);
- c) Zeugen (Art. 37);
- d) Augenschein (Art. 38);
- e) Sachverständige (Art. 39);
- f) Parteibefragung (Art. 41).

² Soweit es nötig ist (z.B. zur Vorladung widerspenstiger Zeugen, zur Durchsetzung einer Urkundenedition usw.), kann das Schiedsgericht die an seinem Sitz zuständige staatliche Behörde um Hilfe angehen.

Art. 34 Beweiswürdigung

Das Schiedsgericht würdigt alle Beweise nach freiem, pflichtgemäßem Ermessen.

Art. 35 Urkunden

¹ Die Parteien haben alle von ihnen angerufenen Urkunden, soweit sie ihnen zugänglich sind, den Rechtsschriften (Art. 25 ff.) im Original oder in Fotokopie beizulegen. Auf Verlangen des Schiedsgerichtes oder der Gegenpartei sind die Originale der Fotokopien an einer Beweisverhandlung zur Einsichtnahme vorzulegen.

² Bezieht sich eine Partei auf Urkunden, die im Besitze der Gegenpartei oder einer Drittperson sind, kann sie beantragen, dass das Schiedsgericht die Herausgabe (Edition) verfüge. Für die Durchführung der Edition muss allenfalls die zuständige staatliche Behörde angerufen werden (Art. 33).

³ Weigert sich die editionspflichtige Partei, die Urkunde einzureichen, oder ist sie infolge willentlicher Entäusserung oder Vernichtung der Urkunde dazu ausser Stande, so kann das Schiedsgericht die von der anderen Partei aufgestellte Behauptung als bewiesen annehmen.

Art. 36 Schriftliche Auskunft

¹ Das Schiedsgericht kann Amtsstellen um schriftliche Auskunft ersuchen.

² Es kann von Personen schriftliche Auskünfte einholen, wenn eine Zeugenbefragung unverhältnismässig erscheint.

³ Es hat die Parteien über die schriftliche Auskunft zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

⁴ Die schriftliche Auskunft schliesst eine nachträgliche Zeugenbefragung nicht aus.

Art. 37 Zeugen

¹ Das Schiedsgericht lädt die Zeugen unter summarischer Angabe des Streitgegenstandes rechtzeitig ein.

² Bevor das Schiedsgericht einen Zeugen einvernimmt, hat es ihn auf seine Wahrheitspflicht, die Straffolgen einer falschen Aussage (Art. 307 StGB) und auf das Zeugnisverweigerungsrecht (nach der am Sitz des Schiedsgerichtes geltenden Zivilprozessordnung) hinzuweisen. Diese Orientierung ist im Protokoll festzuhalten.

³ Die Zeugenaussage kann verweigern:

- a) wer mit seiner Aussage seine Ehre beeinträchtigen oder sich vermögensrechtlich verantwortlich machen würde;
- b) wer mit seiner Aussage seine Verwandten benachteiligen würde;
- c) wer einer gesetzlichen Schweigepflicht unterliegt, deren Verletzung ihn strafbar machen würde (Ärzte, Anwälte, Geistliche, Beamte), es sei denn, er werde von seiner Schweigepflicht entbunden;
- d) wer einen der weiteren in Art. 42 des Bundesgesetzes über den Bundeszivilprozess (SR 273) genannten Fälle des Zeugnisverweigerungsrechtes erfüllt.

⁴ Die Einvernahme erfolgt durch den Einzelschiedsrichter und beim Dreierschiedsgericht in der Regel durch den Präsidenten. Die Schiedsrichter und die Parteien können die Vorlegung bestimmter Fragen verlangen.

⁵ Über die Einvernahme ist ein Protokoll zu führen (Art. 19).

⁶ Die Parteien können Einwendungen gegen die Zeugen und deren Glaubwürdigkeit (z. B. wegen Freundschaft, Feindschaft, Abhängigkeit, eines zu erwartenden Vorteils oder Nachteils) vorbringen. Dem Schiedsgericht ist deren Würdigung vorbehalten.

Art. 38 Augenschein

¹ Das Schiedsgericht kann zur eigenen Wahrnehmung erheblicher Tatsachen einen Augenschein durchführen.

² Das Schiedsgericht hat die Parteien rechtzeitig zum Augenschein vorzuladen.

³ Die Parteien sind verpflichtet, einen Augenschein zu dulden.

⁴ Die Ergebnisse des Augenscheines sind im Protokoll festzuhalten (Art. 19).

Art. 39 Sachverständige

¹ Ist zur Klärung einer Frage spezielles Fachwissen notwendig und verfügt keiner der Schiedsrichter darüber, so zieht das Schiedsgericht einen Sachverständigen bei.

² Bei der Erteilung des Auftrages hat das Schiedsgericht den Sachverständigen auf seine Pflicht zu strengster Objektivität und Unparteilichkeit sowie auf die Straffolgen eines falschen Gutachtens (Art. 307 StGB) und die Pflicht zu Verschwiegenheit hinzuweisen. Zudem ist er darauf aufmerksam zu machen, dass er sich als Sachverständiger jeder rechtlichen Wertung enthalten muss. Diese Orientierung ist im Protokoll festzuhalten.

³ In der Regel gibt der Sachverständige sein Gutachten schriftlich ab; er kann seine Feststellungen aber auch zu Protokoll geben. Das Schiedsgericht kann von ihm in jedem Fall mündliche Erläuterungen verlangen.

⁴ Die Parteien sind berechtigt, innert Frist Ergänzungsfragen zum Gutachten zu stellen. Ausnahmsweise kann das Schiedsgericht einen weiteren Sachverständigen mit einem neuen Gutachten beauftragen.

⁵ Die Parteien können einen Sachverständigen aus den gleichen Gründen ablehnen wie einen Schiedsrichter (Art. 10). Über das Ablehnungsgesuch entscheidet das Schiedsgericht.

Art. 40 Übersetzer

Auf Übersetzer finden die Vorschriften über die Sachverständigen sinngemäss Anwendung.

Art. 41 Parteibefragung

¹ Jede Partei kann zum Beweis einer Tatsache einer Parteibefragung unterzogen werden. Ist eine Partei eine juristische Person, bestimmt das Schiedsgericht, welche der Mitglieder mit Organ-eigenschaft zu befragen sind. In gleicher Weise bestimmt es bei Kollektiv- und Kommanditgesellschaften die zu befragenden Gesellschafter.

² Die zu befragenden Personen sind vor der Einvernahme auf ihre Wahrheitspflicht hinzuweisen. Diese Orientierung ist im Protokoll festzuhalten.

³ Verweigert eine Partei eine Aussage (z. B. wegen Beeinträchtigung ihrer Ehre oder derjeniger naher Verwandter oder aus einem anderen Grunde), so würdigt dies das Schiedsgericht gemäss Art. 34.

⁴ Die Vorschriften über die Zeugeneinvernahme finden sinngemäss Anwendung.

Art. 42 Vorsorgliche Beweisaufnahme

¹ Besteht die Gefahr, dass ein Beweismittel im Zeitpunkt der Beweisverhandlung nicht mehr vorhanden sein wird, kann jede Partei dem Schiedsgericht schriftlich und begründet eine vorsorgliche Beweisaufnahme beantragen. Die vorsorgliche Beweisaufnahme wird nach den vorliegenden Bestimmungen durchgeführt.

² Ist im Zeitpunkt, in dem die vorsorgliche Beweisaufnahme nötig ist, das Schiedsgericht noch nicht konstituiert, kann sich jede Partei an die zuständige staatliche Behörde wenden. Nach Abschluss der vorsorglichen Massnahmen durch die staatlichen Gerichte sind die Parteien gehalten, für die weiteren Verfahrensschritte das Schiedsgericht anzurufen.

Art. 43 Geltendmachung von Verfahrensfehlern

Verfahrensfehler sind unverzüglich nach Kenntnisnahme zu rügen. Andernfalls wird angenommen, die betroffene Partei habe auf ihr Recht, Einspruch zu erheben, verzichtet.

VII. Abschluss des Verfahrens

Art. 44 Fakultativer Schlussvortrag

¹ Ist das Beweisverfahren abgeschlossen, so fordert das Schiedsgericht die Parteien auf, innert einer kurzen Frist (Art. 17) zu erklären, ob sie einen Schlussvortrag halten wollen.

² Wenn keine Meldungen eingehen, wird ein Verzicht auf den Schlussvortrag angenommen.

³ Verlangt eine Partei einen Schlussvortrag, so ist auch die andere dazu berechtigt, selbst wenn sie zuvor darauf verzichtet hat.

⁴ Jede Partei hat das Recht auf einen Vortrag.

Art. 45 Beratung und Schiedsspruch

¹ Wird auf die Schlussvorträge verzichtet oder sind diese gehalten, fällt das Schiedsgericht seinen Entscheid (Schiedsspruch) in geheimer Beratung. Auf Antrag einer Partei fällt das Schiedsgericht den Schiedsspruch innert 30 Tagen nach dem letzten fakultativen Schlussvortrag (Art. 44). Separat zum Kostenentscheid (Art. 49) stellt das Schiedsgericht der beantragenden Partei die dem Schiedsgericht durch die beschleunigte Verfahrenserledigung entstandene Mehrarbeit in Rechnung.

² An der Beratung müssen sämtliche Schiedsrichter teilnehmen und mitstimmen; der Sekretär hat beratende Stimme.

³ Verweigert ein Mitglied die Teilnahme an einer Beratung oder einer Abstimmung, so können die übrigen Mitglieder ohne es beraten und entscheiden, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben.

⁴ Das Schiedsgericht fällt den Schiedsspruch mit der Mehrheit der Stimmen seiner Mitglieder, es sei denn, die Parteien haben etwas anderes vereinbart; der Präsident stimmt mit.

Art. 46 Anwendbares Recht

¹ Das Schiedsgericht entscheidet die Streitsache nach dem von den Parteien gewählten Recht, bei Fehlen einer Rechtswahl nach den Rechtsregeln, die ein schweizerisches staatliches Gericht anwenden würde.

² Wenn es ausdrücklich dazu ermächtigt wird, kann das Schiedsgericht auch nach Billigkeit urteilen.

Art. 47 Ausfertigung des Schiedsspruches

¹ Der Schiedsspruch muss schriftlich ausgefertigt werden und folgende Angaben enthalten:

- a) die Namen der Schiedsrichter und des Sekretärs;
- b) den Sitz des Schiedsgerichtes;
- c) die Bezeichnung der Parteien;
- d) die Anträge der Parteien;
- e) die Darstellung des Sachverhaltes unter Hinweis auf das Beweisergebnis und die rechtlichen Entscheidungsgründe bzw. die Billigkeitserwägungen;
- f) die Entscheidformel in der Sache selbst;
- g) den Kostenentscheid;
- h) das Datum;
- i) die Unterschrift sämtlicher Schiedsrichter.

² Verweigert ein Schiedsrichter die Unterschrift, so haben die anderen dies im Schiedsspruch zu vermerken.

³ Beide Parteien können dem Schiedsgericht gemeinsam erklären, dass sie auf eine ausführliche Begründung (lit. e) verzichten.

Art. 48 Zwischen- und Teilschiedssprüche

Haben die Parteien nichts anderes vereinbart, so kann das Schiedsgericht das Verfahren auf einzelne Fragen oder Rechtsbegehren beschränken.

Art. 49 Kostenentscheid

¹ Das Schiedsgericht entscheidet über die Höhe und die Verteilung der Verfahrenskosten sowie über die zuzusprechenden Parteientschädigungen. Es lädt die Parteivertreter ein, ihre Kostennoten einzureichen.

² Die Verfahrenskosten und die Parteientschädigung sind grundsätzlich der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Ist keine Partei mit ihrem Begehren ganz durchgedrungen, können die Kosten anteilmässig verteilt werden.

³ Hat die obsiegende Partei das Verfahren leichtsinnig herbeigeführt oder unnötig erschwert, kann sie dennoch mit Kosten belastet werden.

⁴ Das Schiedsgericht kann Kostenentscheide auch schon vor dem endgültigen Schiedsspruch fällen.

⁵ Die Schiedsrichter haben Anspruch auf Ersatz ihrer Aufwendungen sowie ein Honorar nach Massgabe der Kosten- und Honorarordnung des Schiedsgerichtes.

Art. 50 Eröffnung des Schiedsspruches

¹ Das Schiedsgericht eröffnet den Schiedsspruch durch Zustellung an die Parteien.

² Das Schiedsgericht stellt den Parteien auf Verlangen zusätzliche Ausfertigungen des Schiedsspruches zur Verfügung.

Art. 51 Wirkung des Schiedsspruches und Bestätigungsverfahren

¹ Mit der Eröffnung hat der Schiedsspruch die Wirkung eines vollstreckbaren und rechtskräftigen Entscheides eines staatlichen Gerichtes.

² Für die Bestätigung und die Hinterlegung des Schiedsspruches bei einer staatlichen Behörde haben die Schiedsrichter und der Sekretär die nötige Mitwirkung zu leisten; die Geschäftsstelle des SVIT Schweiz stellt dabei ihre guten Dienste zur Verfügung.

³ Die Geschäftsstelle des SVIT Schweiz nimmt die vom Schiedsgericht gefällten Entscheidungen zur Hinterlegung entgegen und bewahrt diese während mindestens zehn Jahren auf.

Art. 52 Berichtigung, Erläuterung und Ergänzung des Schiedsspruches

¹ Jede Partei kann beim Schiedsgericht beantragen:

- a) Redaktions- und Rechnungsfehler im Schiedsspruch zu berichtigen;
- b) bestimmte Teile des Schiedsspruches zu erläutern;
- c) einen ergänzenden Schiedsspruch über Ansprüche zu erlassen, die im Schiedsverfahren zwar geltend gemacht, im Schiedsspruch aber nicht behandelt worden sind.

² Der Antrag ist innert 30 Tagen nach Entdecken des Fehlers, der erläuterungsbedürftigen Teile des Schiedsspruches oder der zu ergänzenden Auslassung an das Schiedsgericht zu richten, spätestens aber innerhalb eines Jahres nach Zustellung des Schiedsspruches.

³ Der Antrag hemmt die Rechtsmittelfrist nicht. Wird eine Partei durch den Ausgang dieses Verfahrens beschwert, läuft für sie bezüglich dieses Punktes die Rechtsmittelfrist von neuem.

Art. 53 Rechtsmittel

¹ Der Schiedsspruch ist endgültig.

² Die vom staatlichen Recht vorgesehenen Rechtsmittel bleiben vorbehalten.

Art. 54 Vertraulichkeit und Publikation des Schiedsspruches

¹ Haben die Parteien schriftlich nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart, so verpflichtet sich jede Partei, grundsätzlich über alle im Rahmen des Schiedsverfahrens erhaltenen Informationen und Daten Stillschweigen zu bewahren, sofern und soweit nicht die Offenlegung durch eine Partei erforderlich ist, um einer Rechtspflicht nachzukommen, einen Rechtsanspruch zu wahren oder durchzusetzen oder einen Schiedsspruch in einem Verfahren vor einer gerichtlichen Behörde zu vollstrecken oder anzufechten. Diese Verpflichtung gilt auch für die Schiedsrichter, die vom Gericht ernannten Sachverständigen sowie den Sekretär.

² Die Beratungen des Schiedsgerichtes sind vertraulich.

³ Die vollständige oder auszugsweise Publikation eines Schiedsspruches darf durch die Geschäftsstelle des SVIT Schweiz nur erfolgen, wenn alle Hinweise auf die Identität der Parteien entfernt wurden.

Art. 55 Haftungsausschluss

¹ Die Mitglieder des Schiedsgerichtes haften für keinerlei Handlungen oder Unterlassungen in einem nach diesen Regeln durchgeführten Schiedsverfahren, es sei denn, diese Handlungen oder Unterlassungen erwiesen sich als vorsätzliche oder grobfahrlässige Pflichtverletzung.

² Auch nach Erlass des Schiedsspruches und nach Wegfall oder Ausschöpfung der Möglichkeiten der Berichtigung sind die Mitglieder des Schiedsgerichtes nicht berechtigt, irgendeiner Person gegenüber Aussagen irgendwelcher Art über das Schiedsverfahren zu machen. Ebenso wenig soll eine Partei versuchen, irgendeine dieser Personen in irgendeinem gerichtlichen oder anderen mit dem Schiedsverfahren zusammenhängenden Verfahren als Zeugen zu benennen.

Règlement d'Arbitrage de l'Économie Immobilière Suisse

(«Tribunal Arbitral SVIT»)

Schweizerischer Verband
der Immobilienwirtschaft SVIT
(«SVIT Schweiz»)

**Association Suisse
de l'économie immobilière SVIT**
(«SVIT Suisse»)

Associazione Svizzera
dell'economia immobiliare SVIT
(«SVIT Svizzera»)

Swiss Real Estate Association SVIT
(«SVIT Switzerland»)



En considération des statuts de l'Association Suisse
de l'économie immobilière («SVIT Suisse»)
En vigueur dès le 1^{er} janvier 2011

Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Téléphone: +41 (0)1 434 78 88
Téléfax: +41 (0)1 434 78 99
E-Mail: info@svit.ch
<http://www.svit.ch>

**SCHIEDSGERICHT**
DER SCHWEIZER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Remarques préliminaires

Le présent règlement d'arbitrage se fonde sur les textes légaux suivants:

- Loi fédérale de procédure civile fédérale du 4 décembre 1947 (RS 273);
- Code de procédure civile (CPC) du 19 décembre 2008 (RS 272);
- Loi fédérale sur le droit international privé (LDIP) du 18 décembre 1987 (RS 291).

Cette version française est une traduction de la version originale allemande du Règlement d'Arbitrage de l'Économie Immobilière Suisse (Tribunal Arbitral SVIT). Dès lors, en cas de divergence entre les textes, la version allemande fait foi.

Modèle de clause compromissoire

«Par la présente, les parties conviennent que tous les conflits découlant ou en connexité avec ce contrat, notamment les litiges concernant la validité, la légalité, la modification ou la résiliation de celui-ci ainsi que les rapports de droit ou les effets juridiques liés directement ou indirectement à ce contrat, seront tranchés par le Tribunal Arbitral de l'Économie Immobilière Suisse.

Le tribunal arbitral applique le Règlement d'Arbitrage de l'Économie Immobilière Suisse (Tribunal Arbitral SVIT) pour trancher du litige, à l'exclusion des tribunaux ordinaires.

Sauf convention contraire des parties, le tribunal arbitral à un juge est compétent en cas de valeur litigieuse jusqu'à CHF 100000 alors que le tribunal arbitral à trois juges est compétent en cas de valeur litigieuse supérieure. La sentence du tribunal arbitral est définitive.»

Pour des raisons de clarté linguistique, seule la forme masculine est utilisée. Elle englobe bien évidemment aussi la forme féminine.

| | |
|---|-----------|
| Titre premier: Fondements de la procédure arbitrale | 21 |
| I. Le Tribunal Arbitral de l'Économie Immobilière Suisse | |
| (Tribunal Arbitral SVIT) | 21 |
| Art. 1 Champ d'application | 21 |
| Art. 2 Convention d'arbitrage | 21 |
| II. Organisation du Tribunal Arbitral de l'Économie Immobilière Suisse | 21 |
| Art. 3 Composition du tribunal arbitral | 21 |
| Art. 4 Désignation de l'arbitre unique dans le tribunal arbitral à un juge | 21 |
| Art. 5 Désignation des deux assesseurs et du président dans le tribunal arbitral à trois juges | 22 |
| Art. 6 Acceptation par les arbitres | 22 |
| Art. 7 Secrétaire | 22 |
| Art. 8 Siège et constitution du tribunal arbitral | 22 |
| Art. 9 Durée de fonction | 22 |
| III. Récusation, révocation et remplacement des arbitres | 22 |
| Art. 10 Motifs de récusation obligatoire | 22 |
| Art. 11 Procédure de récusation | 23 |
| Art. 12 Révocation | 23 |
| Art. 13 Remplacement d'un arbitre | 23 |
| Titre deuxième: De la procédure arbitrale | 23 |
| I. Dispositions générales | 23 |
| Art. 14 Litispendance | 23 |
| Art. 15 Procédure applicable | 23 |
| Art. 16 Droit d'être entendu | 24 |
| Art. 17 Délais | 24 |
| Art. 18 Langue de l'arbitrage | 24 |
| Art. 19 Procès-verbal | 24 |
| Art. 20 Avance de frais | 24 |
| Art. 21 Mesures provisionnelles | 25 |
| Art. 22 Consortilité, jonction des causes et intervention de tiers | 25 |
| II. Déroulement de la procédure arbitrale | 25 |
| Art. 23 Etapes individuelles de la procédure | 25 |
| III. Tentative de conciliation | 25 |
| Art. 24 Compétence pour la conciliation | 25 |
| IV. Échange des écritures | 26 |
| Art. 25 Fondement | 26 |
| Art. 26 Notification et nombre d'exemplaires des écritures judiciaires | 26 |
| Art. 27 Action en justice | 26 |
| Art. 28 Réponse | 26 |
| Art. 29 Reconvention | 26 |
| Art. 30 Échange ultérieur d'écritures | 27 |
| V. Suspension de la procédure en cas de demande de compensation | 27 |
| Art. 31 Demande de compensation | 27 |

| | |
|---|-----------|
| VI. Procédure probatoire | 27 |
| Art. 32 Dispositions générales | 27 |
| Art. 33 Moyens de preuves | 27 |
| Art. 34 Appréciation des preuves | 28 |
| Art. 35 Titres | 28 |
| Art. 36 Renseignements écrits | 28 |
| Art. 37 Témoins | 28 |
| Art. 38 Inspection | 28 |
| Art. 39 Experts | 29 |
| Art. 40 Interprètes | 29 |
| Art. 41 Interrogatoire des parties | 29 |
| Art. 42 Administration provisoire des preuves | 29 |
| Art. 43 Contestation en cas de fautes procédurales | 29 |
| VII. Clôture de la procédure | 29 |
| Art. 44 Déposition finale facultative | 29 |
| Art. 45 Délibération et sentence | 30 |
| Art. 46 Droit applicable | 30 |
| Art. 47 Contenu de la sentence arbitrale | 30 |
| Art. 48 Sentence arbitrale intermédiaire ou partielle | 30 |
| Art. 49 Dispositif sur les coûts | 30 |
| Art. 50 Dépôt de la sentence arbitrale | 31 |
| Art. 51 Effet de la sentence arbitrale et procédure de confirmation | 31 |
| Art. 52 Rectification, explication et complément | 31 |
| Art. 53 Moyens de droit | 31 |
| Art. 54 Confidentialité et publication de la sentence arbitrale | 31 |
| Art. 55 Exclusion de responsabilité | 31 |

Titre premier: Fondements de la procédure arbitrale

I. Le Tribunal Arbitral de l'Économie Immobilière Suisse (Tribunal Arbitral SVIT)

Art. 1 Champ d'application

¹ Le règlement d'arbitrage s'applique aux procédures en cas de litiges concernant l'économie immobilière soumis à l'arbitrage par une convention d'arbitrage (art. 2).

² Le présent règlement d'arbitrage est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 et s'applique à toutes les procédures arbitrales selon la version respectivement valable au moment de la litispendance du litige (art. 14).

³ La direction de SVIT Suisse se tient à disposition des personnes concernées pour une brève séance d'information sur les différentes possibilités d'agir selon ce règlement d'arbitrage.

Art. 2 Convention d'arbitrage

¹ La compétence du tribunal arbitral est instituée par une convention d'arbitrage. La convention est passée en la forme écrite ou à l'aide d'un autre moyen de communication, à condition que la preuve puisse en être rapportée par texte. Elle est conclue sous la forme d'une clause compromissoire ou d'un compromis arbitral.

² Une clause compromissoire est intégrée dans un contrat et stipule que toutes ou seulement certaines contestations futures résultant d'un rapport de droit déterminé seront soumises à la juridiction du tribunal arbitral.

³ Un compromis arbitral est une convention indépendante par laquelle les parties soumettent à l'arbitrage une contestation existante.

II. Organisation du Tribunal Arbitral de l'Économie Immobilière Suisse

Art. 3 Composition du tribunal arbitral

¹ Un tribunal arbitral se compose soit d'un arbitre unique (tribunal arbitral à un juge), soit de deux assesseurs et d'un président (tribunal arbitral à trois juges).

² La direction de SVIT Suisse propose aux parties, sans obligation aucune, un nombre d'arbitres potentiels disposant des connaissances professionnelles et procédurales nécessaires.

³ Le tribunal arbitral à un juge est présumé compétent pour traiter des affaires ayant une valeur litigieuse allant jusqu'à CHF 100000. Le tribunal arbitral à trois juges est présumé compétent en cas de valeur litigieuse plus élevée. Les parties peuvent écarter ces présomptions par un accord écrit.

⁴ Dans le cas d'une procédure arbitrale impliquant plusieurs parties et pour laquelle il n'existe aucune convention entre les parties quant à la composition du tribunal selon l'art. 4 ou 5, la direction de SVIT Suisse nomme tous les membres du tribunal arbitral.

⁵ Sur ordre du tribunal arbitral, aucune partie ne doit bénéficier d'un traitement de faveur.

Art. 4 Désignation de l'arbitre unique dans le tribunal arbitral à un juge

¹ Les parties peuvent elles-mêmes désigner un arbitre unique dans une déclaration de volonté écrite.

² Si l'arbitre unique n'a pas été désigné d'un commun accord dans un délai de 30 jours après la requête de l'une des parties, la direction de SVIT Suisse procède à la nomination à la demande de l'une des parties.

Art. 5 Désignation des deux assesseurs et du président dans le tribunal arbitral à trois juges

¹ Chacune des deux parties nomme un arbitre; les deux assesseurs ainsi désignés choisissent ensemble le président.

² Après que le demandeur a désigné son arbitre et en a informé le défendeur, il peut exiger que ce dernier désigne, à son tour, un arbitre dans les 30 jours.

³ Sur requête d'une partie, la direction de SVIT Suisse accorde un délai de 30 jours aux deux assesseurs pour désigner le président.

⁴ Si le défendeur ne nomme pas son arbitre dans le délai de 30 jours ou si les assesseurs ne désignent pas le président en temps utile, la direction de SVIT Suisse procède à la nomination à la demande de l'une des parties.

Art. 6 Acceptation par les arbitres

¹ Le tribunal arbitral n'est réputé constitué que lorsque tous les arbitres ont accepté par écrit leur désignation.

² Par l'acceptation, les arbitres s'engagent à trancher le litige selon leur savoir et leur conscience en toute indépendance et neutralité. De surcroît, ils s'engagent à mener une procédure rapide et à garder pour hautement confidentiel tout ce qu'ils apprennent dans le cadre de leur fonction d'arbitre.

³ Les arbitres ne sont pas les représentants des parties qui les ont désignés.

Art. 7 Secrétaire

Le tribunal arbitral peut au besoin se pourvoir d'un secrétaire pour collaborer avec lui. La direction de SVIT Suisse peut proposer au tribunal arbitral un secrétaire qualifié en droit. Les prescriptions concernant les arbitres s'appliquent au secrétaire.

Art. 8 Siège et constitution du tribunal arbitral

¹ Si les parties n'en ont pas décidé autrement, le siège du tribunal arbitral se trouve à Zurich (au siège de SVIT Suisse).

² Les négociations peuvent aussi se dérouler dans un lieu différent que celui du siège de l'arbitrage.

³ Généralement, le tribunal arbitral constitué prend après la première audition des parties une décision de procédure, pour autant que les parties ne se soient pas déjà entendues sur les détails de la procédure (langue, traduction, moyens de preuves, délais, etc.). Cette résolution du tribunal arbitral règle, sous le respect des garanties minimales de procédure, les diverses règles de procédure. Elle fixe également le montant de l'avance de frais et le délai de son paiement et s'adjoint, si besoin est, un secrétaire.

Art. 9 Durée de fonction

¹ Les parties ont la faculté, dans la convention d'arbitrage ou par un accord postérieur, de limiter dans le temps la mission du tribunal arbitral.

² Le délai durant lequel le tribunal arbitral doit prononcer sa sentence peut être prolongé pour une durée déterminée:

- a) par convention des parties;
- b) par décision de l'autorité judiciaire compétente du siège du tribunal arbitral, sur requête d'une partie ou du tribunal arbitral.

III. Récusation, révocation et remplacement des arbitres

Art. 10 Motifs de récusation obligatoire

¹ Un arbitre peut être récusé s'il existe des circonstances de nature à provoquer un doute justifié quant à son impartialité et à son indépendance.

² Une partie ne peut récuser l'arbitre qu'elle a désigné que si le motif de récusation a surgi après cette désignation, à moins qu'elle ne rende vraisemblable qu'elle l'ignorait alors.

Titre deuxième: De la procédure arbitrale

I. Dispositions générales

Art. 11 Procédure de récusation

¹ Un motif de récusation doit être invoqué au plus tard au début de la procédure ou immédiatement après sa découverte.

² Si le motif de récusation est contesté par la partie adverse ou par l'arbitre lui-même, le tribunal étatique compétent du siège du tribunal arbitral se décide sur la demande de récusation, pour autant que l'autre partie ait fait sa requête de récusation dans un délai de 30 jours.

³ Lorsqu'un arbitre est récusé, son remplacement a lieu selon le mode adopté pour sa désignation.

Art. 12 Révocation

¹ Chaque membre du tribunal arbitral peut être révoqué par accord écrit des parties.

² La direction de SVIT Suisse peut révoquer un membre du tribunal arbitral sur requête d'une partie quand ce dernier se montre incapable de remplir son devoir dans le délai utile ou qu'il n'use pas du soin requis.

³ La contestation d'une telle décision se juge selon les dispositions légales invoquées.

Art. 13 Remplacement d'un arbitre

¹ Si un arbitre meurt, est suspendu, est révoqué ou démissionne, son remplacement a lieu selon le mode adopté pour sa désignation dans la mesure où les parties n'en décident pas autrement.

² Si son remplacement ne peut avoir lieu de cette manière, la direction de SVIT est compétente pour le remplacement.

³ Le remplacement d'un arbitre du tribunal arbitral à trois membres ne suspend pas le délai dans lequel le tribunal arbitral est tenu de rendre sa sentence.

Art. 14 Litispendance

¹ S'il n'existe aucune clause arbitrale (art. 2), l'objet du litige est pendant de par la signature du compromis arbitral.

² S'il existe une clause arbitrale, la litispendance est constituée dès qu'une partie saisit le tribunal arbitral. La saisine est effectuée par la présentation de la demande de nomination de l'arbitre unique au secrétariat du tribunal arbitral ou par la signature de la déclaration de volonté (art. 4) et, dans le cas du tribunal arbitral à trois juges, par l'annonce de l'arbitre désigné par le demandeur au défendeur (art. 5).

³ Celui qui retire une action déjà pendante devant le tribunal arbitral ne peut plus engager un deuxième procès contre la même partie portant sur le même objet. Cette règle souffre une exception si une partie retire son action pour des motifs de procédure, en particulier pour manquement aux conditions préalables de procédure.

Art. 15 Procédure applicable

¹ Si les parties ont convenu (art. 2) d'appliquer le présent règlement d'arbitrage, la procédure devant le tribunal arbitral se déroule selon ces dispositions.

² Les parties peuvent, toutefois, renoncer à la procédure prévue dans ce règlement d'arbitrage lorsqu'elles l'ont convenu par écrit.

³ Pour autant que ce règlement d'arbitrage ne contienne aucune règle et que les parties n'aient rien convenu d'autre, il s'ensuit que sont applicables, pour la juridiction arbitrale nationale, les dispositions du Code de procédure civile (RS 272), pour la juridiction arbitrale internationale, celles de la Loi fédérale sur le droit international privé (RS 291) et, dans tous les cas et à titre supplétif, les dispositions de la Loi fédérale de procédure civile fédérale (RS 273).

Art. 16 Droit d'être entendu

¹ Le tribunal arbitral doit traiter les deux parties de façon similaire et doit leur accorder le droit d'être entendu.

² Il doit en particulier leur accorder le droit:

- a) d'exposer leurs moyens d'attaque et de défense en fait et en droit;
- b) d'avoir accès en tout temps aux documents dans le cadre d'une marche des affaires conformes aux règles;
- c) d'assister aux audiences d'administration des preuves et aux audiences orales ordonnées par le tribunal arbitral;
- d) de se faire représenter ou assister par un mandataire de leur choix. Celui-ci doit attester de ses pouvoirs par une procuration écrite.

Art. 17 Délais

¹ Le tribunal arbitral accorde aux parties un délai, par lettre signature, pour toutes les étapes de la procédure durant lesquelles elles doivent agir. Ce délai peut, moyennant une requête motivée, être prolongé une fois de manière raisonnable.

² Si l'acte n'est pas effectué durant ce délai, la procédure se poursuit. Un bref avertissement sur les suites légales de ce défaut doit figurer avec la fixation du délai.

³ Si une partie prouve qu'elle n'a pas pu respecter un délai pour des raisons ne lui incombant pas, le tribunal arbitral lui fixe un seul délai de grâce pour agir.

Art. 18 Langue de l'arbitrage

¹ Sous réserve d'une convention entre les parties, le tribunal arbitral détermine lors de sa constitution (art. 8) la ou les langues de la procédure.

² Le tribunal arbitral peut prescrire que tous ou seulement certains actes présentés durant la procédure dans leur langue originale soient traduits dans la ou les langues convenues par les parties ou déterminées par le tribunal arbitral.

Art. 19 Procès-verbal

¹ Un procès-verbal des audiences et des interrogatoires doit être dressé.

² Le procès-verbal d'audience doit être signé par le greffier.

³ Le procès-verbal d'interrogatoire peut, avec le consentement de l'interrogé, être dressé de façon sténographique ou être remplacé par un enregistrement sur bande magnétique.

⁴ Après l'interrogatoire, le procès-verbal d'interrogatoire doit être lu à l'interrogé séance tenante et à haute voix et doit être signé par le greffier, par l'arbitre interrogateur et par l'interrogé. Dans le cas où le procès-verbal a été enregistré sur une bande magnétique, celle-ci doit être écoutée séance tenante et le contenu doit en être confirmé par écrit par les mêmes personnes.

Art. 20 Avance de frais

¹ Le tribunal arbitral astreint les parties à payer l'avance des frais prévisibles. La conduite de la procédure va dépendre de cette prestation.

² En règle générale, les deux parties doivent prester une avance du même montant.

³ Si l'une des parties ne fait pas l'avance de frais qui lui incombe, l'autre partie a le choix d'avancer la totalité des frais ou de renoncer à l'arbitrage. La partie qui renonce à l'arbitrage peut cependant entamer une nouvelle procédure arbitrale pour le même litige ou alors introduire une action devant une autorité judiciaire ordinaire.

⁴ Pour la décision concernant la répartition des frais de procédure, il n'est pas important de savoir qui a presté l'avance de frais.

Art. 21 Mesures provisionnelles

¹ Sur la requête d'une partie, le tribunal arbitral n'est autorisé à ordonner des mesures provisionnelles pour la sécurité des moyens de preuves, que dans la mesure où une telle requête n'a pas déjà été faite auprès des autorités judiciaires ordinaires.

² A la requête d'une partie, le tribunal arbitral ordonne des mesures de sûreté ou des mesures provisionnelles aussitôt que les documents lui ont été transmis. Si la personne concernée ne se soumet pas volontairement à une mesure décidée par le tribunal arbitral, l'autorité judiciaire ordinaire prend, sur requête du tribunal arbitral ou d'une partie et avec leur consentement, les dispositions nécessaires à son exécution; il doit alors appliquer son propre droit. Si une partie fait une requête d'exécution des mesures provisionnelles, le consentement du tribunal arbitral est nécessaire.

³ La partie demanderesse est en principe responsable pour les dommages résultant de mesures provisionnelles injustifiées. Le tribunal arbitral peut faire dépendre sa décision d'ordonner de telles mesures de la prestation, par le requérant, de sûretés raisonnables, si la partie contre laquelle les mesures provisionnelles sont requises risque d'en éprouver un dommage.

⁴ La sécurité prestée est libérée dès qu'il est certain qu'aucune action en dommages-intérêts n'est intentée; en cas d'incertitude, le tribunal arbitral fixe un délai pour ouvrir action.

Art. 22 Consortié, jonction des causes et intervention de tiers

¹ Une procédure arbitrale peut être menée par ou contre une consorcié, si:

- a) toutes les parties sont liées entre elles par une ou plusieurs conventions communes d'arbitrage; et
- b) les prétentions invoquées sont identiques ou ont un lien de connexité matérielle.

² Les prétentions se trouvant dans un lien de connexité matérielle entre les mêmes parties peuvent être jugées dans la même procédure arbitrale, pour autant qu'elles se trouvent en concordance avec les conventions d'arbitrage des parties.

³ Si un tiers veut se joindre à la procédure arbitrale en cours selon ce règlement d'arbitrage ou si une partie à la procédure arbitrale veut convier un tiers à se joindre à la procédure, une convention d'arbitrage entre le tiers et les parties en cause ainsi que le consentement du tribunal arbitral sont nécessaires.

II. Déroulement de la procédure arbitrale

Art. 23 Etapes individuelles de la procédure

¹ La procédure devant le tribunal arbitral constitué débute avec la décision de procédure (art. 8) et, dans la mesure où elle est prévue, avec la tentative de conciliation (art. 24).

² A défaut d'accord lors la tentative de conciliation, l'échange des écritures peut avoir lieu (art. 25).

³ Après cela, le tribunal arbitral invite les parties à une première audition afin de déterminer quels sont les faits importants et contestés. Les explications essentielles des parties doivent être inscrites au procès-verbal. Si besoin est, le tribunal arbitral invite les parties à expliciter, ajuster, simplifier ou compléter certains aspects de leurs écritures.

⁴ Sur ce, le tribunal arbitral décide quelles sont les preuves pertinentes (procédure probatoire: art. 32 ss).

⁵ Après l'achèvement de la procédure probatoire, chaque partie peut faire une déposition finale (art. 44).

⁶ Finalement, le tribunal arbitral rend sa sentence (art. 45).

III. Tentative de conciliation

Art. 24 Compétence pour la conciliation

¹ En règle générale, le tribunal arbitral tente de concilier les parties avant l'échange des écritures (art. 25 ss); il a aussi le droit, plus tard et à tout moment, de tenter une conciliation et peut rendre les parties attentives à la possibilité d'une médiation.

² S'il y a conciliation, inscription en est faite au procès-verbal (art. 19) et elle doit être signée par les parties ou leurs représentants.

³ Si un tel compromis est conclu ou si les parties trouvent un arrangement en dehors de la procédure arbitrale, le tribunal arbitral considère cette déclaration de volonté comme une sentence arbitrale (art. 47) et déclare ainsi la procédure close. Si besoin en est, il rend en même temps une décision sur les dépens (art. 49).

IV. Échange des écritures

Art. 25 Fondement

¹ L'échange ordinaire des écritures se compose de l'action en justice (art. 27) et de la réponse (art. 28) ainsi que, le cas échéant, de l'action reconventionnelle et de la réponse à l'action reconventionnelle (art. 29).

² Le tribunal arbitral décide quelles autres écritures doivent ou peuvent être présentées par les parties et fixe les délais pour le dépôt de ces écritures.

³ Si les deux parties sont d'accord, le tribunal arbitral peut remplacer l'échange des écritures entièrement ou en partie par des auditions orales qui doivent être sommairement consignées au procès-verbal.

⁴ Si les parties ne respectent pas les délais pour déposer leurs actes, la procédure se poursuit (art. 17). Un bref avertissement sur les suites légales de ce défaut doit être donné.

Art. 26 Notification et nombre d'exemplaires des écritures judiciaires

¹ Chaque écriture judiciaire déposée est notifiée à la partie adverse.

² Pour cette raison, les écritures judiciaires sont produites en nombre suffisant de sorte que chaque arbitre et secrétaire du tribunal arbitral ainsi que la partie adverse puissent en avoir un exemplaire.

Art. 27 Action en justice

¹ Si la tentative de conciliation n'a abouti à aucun accord (art. 24) et que la partie n'a pas encore introduit son action, le tribunal arbitral fixe un délai au demandeur pour déposer son action.

² Celle-ci doit contenir, notamment:

- a) la désignation exacte des parties;
- b) un exposé succinct, clair et complet des faits essentiels ainsi que, dans tous les cas, du fondement juridique;
- c) l'indication précise, pour chaque fait invoqué, des moyens de preuves offerts;
- d) les requêtes précises du demandeur (conclusions de la demande);
- e) la signature du demandeur ou de son représentant;
- f) un bordereau numéroté des pièces.

Art. 28 Réponse

Le défendeur peut déposer sa réponse durant le délai fixé par le tribunal arbitral, avec le contenu suivant:

- a) toutes les exceptions contre la compétence du tribunal arbitral ou la recevabilité de la demande;
- b) la réponse aux moyens de la demande, un propre exposé des faits et tous autres moyens juridiques;
- c) l'indication des moyens de preuves et des contre-preuves;
- d) la réponse aux requêtes de la demande (conclusions de la réponse);
- e) la signature du défendeur ou de son représentant;
- f) un bordereau numéroté des pièces.

Art. 29 Reconvention

¹ Dans sa réponse, le défendeur peut former une reconvention si elle concerne un litige qui tombe sous une convention d'arbitrage conforme des parties.

² La forme est déterminée en substance par les prescriptions concernant la demande (art. 27).

³ Le demandeur a l'opportunité de déposer une réponse re-conventionnelle à laquelle s'appliquent les prescriptions sur la réponse (art. 28).

Art. 30 Échange ultérieur d'écritures

¹ Après le premier échange d'écriture, une partie peut soumettre au tribunal arbitral, par une brève écriture, des faits nouveaux qu'elle ne pouvait jusqu'alors invoquer.

² Dans le même sens, elle peut faire valoir de nouveaux moyens de preuves qu'elle ne pouvait ou ne devait pas invoquer plus tôt.

³ Si une partie invoque de nouveaux faits, elle peut changer ses conclusions en conséquence.

⁴ Dans ce cas, la partie adverse reçoit l'occasion de prendre position.

V. Suspension de la procédure en cas de demande de compensation

Art. 31 Demande de compensation

¹ Lorsque l'une des parties excipe de la compensation, le tribunal arbitral peut, indépendamment de cela, juger la demande si le droit à la compensation tombe sous la convention arbitrale ou s'il demeure à cet effet une autre convention arbitrale ou une prorogation de juridiction. Le tribunal arbitral a toutefois la libre appréciation de suspendre la procédure arbitrale, jusqu'à ce que la partie qui a excipé de la compensation, présente une décision entrée en force concernant ce rapport de droit.

² Dans le cas où le tribunal arbitral fixe la procédure, il fixe à la partie qui se prévaut de la compensation un délai pour ouvrir action devant le tribunal ordinaire compétent. Si elle ne le fait pas, la procédure arbitrale se poursuit, comme si la demande de compensation n'avait pas été demandée.

³ Dans la procédure arbitrale internationale, le tribunal arbitral est alors compétent pour se déterminer sur une demande de compensation même si la prétention pour la compensation n'est pas incluse dans la convention d'arbitrage, à savoir même s'il existe pour dite prétention une autre convention d'arbitrage ou une élection de for.

VI. Procédure probatoire

Art. 32 Dispositions générales

¹ Une preuve ne doit être apportée que pour les faits importants et contestés et seulement pour autant que cela soit nécessaire. Le tribunal arbitral peut aussi apporter des moyens de preuves que les parties n'ont pas offerts.

² Le tribunal arbitral doit rendre les parties attentives à la répartition du fardeau de la preuve; il doit continuellement informer les parties sur l'état de la procédure probatoire.

³ Les parties ont le droit d'assister à l'administration des preuves; elles y sont invitées. L'absence d'une partie laisse supposer qu'elle renonce à y participer.

⁴ Les parties peuvent habilitier le tribunal arbitral en cas de constatation imparfaite des faits à décider selon le dossier. L'autorisation doit être donnée en la forme écrite ou par la signature d'une déclaration correspondante dans le procès-verbal.

Art. 33 Moyens de preuves

¹ Sont considérés comme des moyens de preuves:

- a) les titres (art. 35);
- b) les renseignements écrits (art. 36);
- c) les témoins (art. 37);
- d) l'inspection (art. 38);
- e) les experts (art. 39);
- f) l'interrogatoire des parties (art. 41).

² Si cela est nécessaire (par ex. pour la convocation des témoins récalcitrants, pour l'obligation de produire un document, etc.), le tribunal arbitral peut requérir l'aide des autorités étatiques compétentes de son siège.

Art. 34 Appréciation des preuves

Le tribunal arbitral apprécie librement et conformément à son devoir toutes les preuves.

Art. 35 Titres

¹ Les parties doivent joindre à leurs écritures judiciaires (art. 25 ss) un original ou une copie de tous les titres invoqués encore en leur possession. Sur réclamation du tribunal arbitral ou de la partie adverse, les originaux des copies doivent être présentés lors de l'administration des preuves pour vérification.

² Si une partie se réfère à des titres en possession de la partie adverse ou d'un tiers, elle peut solliciter le tribunal arbitral d'en ordonner la production (édition). L'autorité étatique compétente doit, dans tous les cas, être saisie pour l'exécution de la production.

³ Si la partie assujettie à cette édition refuse de produire les titres ou en est incapable par suite de dessaisissement volontaire ou de destruction, le tribunal arbitral peut considérer l'allégation émise par l'autre partie comme une preuve.

Art. 36 Renseignements écrits

¹ Le tribunal arbitral peut solliciter des administrations de lui fournir des renseignements écrits.

² Il peut obtenir des renseignements écrits de personnes dont le témoignage semble démesuré.

³ Il doit informer les parties des renseignements écrits obtenus et leur donner la possibilité de prendre position.

⁴ Les renseignements écrits n'excluent pas un témoignage ultérieur.

Art. 37 Témoins

¹ Le tribunal arbitral interpelle les témoins en temps opportun par une citation énonçant sommairement l'objet du litige.

² Avant que le tribunal arbitral n'entende un témoin, il doit lui indiquer son devoir de dire la vérité, les conséquences pénales liées à un faux témoignage (art. 307 CP) et son droit de refuser de témoigner (selon le code de procédure civile en vigueur au lieu du siège du tribunal arbitral). Cette information doit être inscrite au procès-verbal.

³ Peuvent refuser de témoigner:

- a) celui qui, par son témoignage, s'exposerait à un grave déshonneur ou se causerait un préjudice pécuniaire;
- b) celui qui, par son témoignage, léserait ses proches;
- c) celui qui est soumis au secret professionnel et dont sa violation le rendrait punissable (médecins, avocats, religieux, fonctionnaires), sauf en cas de levée du secret professionnel;
- d) celui qui remplit les conditions du droit de refuser de témoigner de l'un des cas cités à l'art. 42 de la Loi fédérale de procédure civile fédérale (RS 273).

⁴ L'interrogatoire a lieu par l'arbitre unique et généralement par le président dans le tribunal arbitral à trois juges. L'arbitre et les parties peuvent requérir la formulation de questions particulières.

⁵ Un procès-verbal de l'interrogatoire doit être dressé (art. 19).

⁶ Les parties peuvent énoncer des objections contre les témoins et leur crédibilité (par ex. à cause de leur amitié, de leur inimitié, de leur dépendance, de possibles avantages ou désavantages). L'appréciation de ces objections échoit au tribunal arbitral.

Art. 38 Inspection

¹ Le tribunal arbitral peut recourir à l'inspection pour constater des faits importants par ses propres sens.

² Le tribunal arbitral doit convoquer les parties à temps pour l'inspection.

³ Les parties sont tenues d'accepter l'inspection.

⁴ Les résultats de l'inspection doivent être inscrits au procès-verbal (art. 19).

Art. 39 Experts

¹ Lorsque la clarification d'une question nécessite des connaissances spécifiques et qu'aucun des arbitres n'en dispose, le tribunal arbitral convoque un expert.

² Le tribunal arbitral doit avertir les experts, en leur confiant le mandat, de leur devoir de parfaite objectivité et d'impartialité, des conséquences pénales liées à une fausse expertise (art. 307 CP) ainsi que de leur devoir de discrétion.

³ En règle générale, l'expert dresse un rapport écrit de son expertise; mais il peut aussi faire noter ses constatations au procès-verbal. Dans chaque cas, le tribunal arbitral peut lui demander des explications orales.

⁴ Les parties sont autorisées, durant le délai, à poser des questions supplémentaires à l'expertise. Exceptionnellement, le tribunal arbitral peut mandater d'autres experts d'effectuer une nouvelle expertise.

⁵ Les parties peuvent récuser un expert pour les mêmes motifs qu'un arbitre (art. 10).

Art. 40 Interprètes

Les prescriptions concernant les experts sont en substance applicables aux interprètes.

Art. 41 Interrogatoire des parties

¹ Chaque partie peut être soumise à un interrogatoire afin d'établir un fait. Si la partie est une personne morale, le tribunal arbitral décide parmi les membres ayant qualité d'organe celui qui doit être interrogé. De la même manière, il décide quel associé de la société en nom collectif ou en commandite doit être interrogé.

² Les personnes interrogées doivent être averties de leur obligation de dire la vérité. Cette information doit être inscrite au procès-verbal.

³ Si une partie refuse de faire une déclaration (par ex. à cause d'une atteinte à son honneur ou à celui de proches parents ou pour d'autres motifs), le tribunal arbitral apprécie ce comportement selon l'art. 34.

⁴ Les prescriptions concernant les témoignages s'appliquent.

Art. 42 Administration provisoire des preuves

¹ S'il y existe un risque qu'un moyen de preuve ne puisse plus être disponible au moment de l'administration des preuves, chaque partie peut demander au tribunal arbitral, par écrit et de façon fondée, une administration provisoire des preuves. Les présentes dispositions règlent l'administration provisoire des preuves.

² Si le tribunal arbitral n'est pas encore constitué au moment où l'administration provisoire des preuves est nécessaire, chaque partie peut s'adresser à l'autorité étatique compétente. Après l'achèvement des mesures provisoires prises par le tribunal étatique, les parties doivent s'adresser au tribunal arbitral pour poursuivre la procédure.

Art. 43 Contestation en cas de fautes procédurales

Les fautes procédurales doivent être annoncées immédiatement après leur découverte. Sinon, la partie concernée est présumée avoir renoncé à son droit de réclamer.

VII. Clôture de la procédure

Art. 44 Déposition finale facultative

¹ Lorsque la procédure probatoire est terminée, le tribunal arbitral invite les parties, durant un bref délai (art. 17), à déclarer si elles veulent faire une déposition finale.

² Si aucune annonce n'est faite, les parties sont présumées renoncer à faire une déposition finale.

³ Si une partie réclame la possibilité de faire une déposition finale, l'autre partie y est également autorisée même si elle y avait déjà renoncé.

⁴ Chaque partie a le droit de faire une déposition.

Art. 45 Délibération et sentence

¹ Après que les parties ont renoncé à faire une déposition finale ou après que celle-ci a eu lieu, le tribunal arbitral rend sa décision (sentence arbitrale) en délibérant à huis clos. Sur requête d'une partie, le tribunal arbitral rend sa sentence dans les trente jours qui suivent la dernière déposition finale facultative (art. 44). Le tribunal arbitral facture séparément du dispositif sur les coûts (art. 49), à la partie qui le réclame, le surcroît de travail engendré par le déroulement accéléré de la procédure.

² Tous les arbitres doivent participer à la délibération et voter; le secrétaire a une voix consultative.

³ Si un membre refuse de participer à la délibération ou de voter, les autres membres peuvent délibérer et décider sans lui dans la mesure où les parties n'ont rien convenu d'autre.

⁴ Le tribunal arbitral rend sa sentence à la majorité des voix de ses membres si les parties n'ont rien convenu d'autre; le président vote.

Art. 46 Droit applicable

¹ Le tribunal arbitral statue selon le droit choisi par les parties ou, à défaut, selon les règles légales applicables à une autorité judiciaire ordinaire suisse.

² Lorsqu'il y est expressément autorisé, le tribunal arbitral peut aussi statuer selon l'équité.

Art. 47 Contenu de la sentence arbitrale

¹ La sentence arbitrale doit être formulée par écrit et contenir les informations suivantes:

- a) les noms des arbitres et du secrétaire;
- b) le siège du tribunal arbitral;
- c) la description des parties;
- d) les requêtes des parties;
- e) une présentation des faits selon le résultat des preuves et les fondements juridiques de la décision, respectivement les considérations d'équité;
- f) le dispositif sur le principal;
- g) le dispositif sur les coûts;
- h) la date;
- i) les signatures de tous les arbitres.

² Si un arbitre refuse de signer, les autres doivent en faire mention dans la sentence.

³ Les deux parties peuvent communément déclarer au tribunal arbitral renoncer à une motivation détaillée (lit. e).

Art. 48 Sentence arbitrale intermédiaire ou partielle

Le tribunal arbitral peut limiter la procédure à des questions isolées ou aux conclusions, si les parties n'ont rien prévu d'autre.

Art. 49 Dispositif sur les coûts

¹ Le tribunal arbitral fixe le montant et la répartition des coûts des frais judiciaires ainsi que l'attribution des dépens. Il invite les représentants des parties à présenter leurs notes de frais.

² Les frais judiciaires ainsi que les dépens sont à la charge de la partie qui succombe. Lorsqu'aucune des parties n'a entièrement gain de cause, les coûts peuvent être répartis proportionnellement.

³ Lorsque la partie gagnante a entamé la procédure de manière téméraire ou l'a inutilement compliquée, elle peut être condamnée à payer les frais.

⁴ Le tribunal arbitral peut rendre des décisions sur les coûts déjà avant la sentence définitive.

⁵ Les arbitres ont droit à une compensation pour le travail effectué ainsi qu'à un honoraire accordé selon le régime des frais et des honoraires du tribunal arbitral.

Art. 50 Dépôt de la sentence arbitrale

¹ Le tribunal arbitral dépose la sentence pour notification aux parties.

² Le tribunal arbitral met à disposition des exemplaires supplémentaires de la sentence sur demande des parties.

Art. 51 Effet de la sentence arbitrale et procédure de confirmation

¹ La sentence déposée a l'effet d'une décision exécutoire et définitive d'un tribunal étatique.

² Les arbitres et le secrétaire doivent apporter leur coopération pour la confirmation et la consignation de la sentence arbitrale auprès d'une autorité étatique; pour ce faire, la direction de SVIT Suisse met ses services à disposition.

³ La direction de SVIT Suisse garde en dépôt les décisions rendues par le tribunal arbitral et les conserve pendant au minimum dix ans.

Art. 52 Rectification, explication et complément

¹ Chaque partie peut demander au tribunal arbitral:

- a) de corriger les fautes de rédaction et de calcul dans la sentence;
- b) d'expliquer certaines parties spécifiques de la sentence;
- c) de décréter une sentence arbitrale complémentaire sur les prétentions qui ont été invoquées dans la procédure arbitrale mais qui n'ont pas été traitées dans la sentence.

² La requête doit être faite au tribunal arbitral dans les 30 jours dès la découverte de la faute, de la partie de la sentence nécessitant des explications ou de l'omission devant être complétée, mais au plus tard dans l'année suivant le dépôt de la sentence.

³ La requête ne suspend pas le délai de recours. Si une partie est lésée par l'issue de cette procédure, un nouveau délai de recours commence à courir pour elle concernant ce point.

Art. 53 Moyens de droit

¹ La sentence arbitrale est définitive.

² Les moyens de droit prévus par le droit ordinaire sont réservés.

Art. 54 Confidentialité et publication de la sentence arbitrale

¹ Si les parties n'ont pas expressément convenu autre chose par écrit, chaque partie s'engage principalement à garder confidentielles toutes les informations et données reçues dans le cadre de la procédure arbitrale, dans la mesure où et tant que la révélation n'en est pas nécessaire pour une partie afin de donner suite à un devoir juridique, de conserver ou imposer un droit ou d'exécuter ou contester une sentence arbitrale dans une procédure devant une autorité judiciaire ordinaire. Cette obligation s'applique aussi aux arbitres, aux experts nommés par le tribunal ainsi qu'au secrétaire.

² Les délibérations du tribunal arbitral sont confidentielles.

³ Seule la direction de SVIT Suisse peut publier intégralement ou par extraits une sentence arbitrale, lorsque tous les renseignements sur l'identité des parties ont été effacés.

Art. 55 Exclusion de responsabilité

¹ Les membres du tribunal arbitral ne sont tenus pour responsables d'aucun acte ou omission commis dans une procédure arbitrale menée selon ces règles, sauf si ces actes ou ces omissions démontrent une violation intentionnelle ou une négligence grossière de leurs obligations.

² Les membres du tribunal arbitral ne sont pas autorisés, ni après le dépôt de la sentence, ni après la disparition ou l'épuisement des rectifications possibles, à faire des déclarations à qui que ce soit et d'une quelconque manière sur la procédure arbitrale. De même, aucune partie ne doit essayer de désigner l'une de ces personnes comme témoin à une procédure ordinaire ou autre en rapport avec la procédure arbitrale.

Codice d'arbitrato dell'economia immobiliare svizzera

(«Tribunale arbitrale SVIT»)

Schweizerischer Verband
der Immobilienwirtschaft SVIT
(«SVIT Schweiz»)

Association Suisse
de l'économie immobilière SVIT
(«SVIT Suisse»)

**Associazione Svizzera
dell'economia immobiliare SVIT**
(«SVIT Svizzera»)

Swiss Real Estate Association SVIT
(«SVIT Switzerland»)



Con riferimento agli statuti dell'Associazione Svizzera
dell'economia immobiliare («SVIT Svizzera»)
In vigore dal 1° gennaio 2011

Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zurigo
Telefono: +41 (0)44 434 78 88
Telefax: +41 (0)44 434 78 99
E-Mail: info@svit.ch
<http://www.svit.ch>

SCHIEDSGERICHT
DER SCHWEIZER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Avvertenza

Il presente codice d'arbitrato si attiene ai seguenti fondamenti legali:

- Legge di procedura civile federale del 4 dicembre 1947 (RS 273);
- Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC) del 19 dicembre 2008 (RS 272);
- Legge federale sul diritto internazionale privato (LDIP) del 18 dicembre 1987 (RS 291).

Clausola tipo relativa al codice d'arbitrato di SVIT

«Con la presente le parti concordano che tutte le controversie risultanti da questo accordo o a esso correlate, comprese le contestazioni relative alla validità, l'efficacia giuridica, le modificazioni o la risoluzione del presente accordo oppure i rapporti giuridici o gli effetti giuridici derivanti direttamente o indirettamente da questo accordo vengono decisi dal tribunale arbitrale dell'economia immobiliare svizzera.

Con esclusione dei tribunali ordinari, nella valutazione delle controversie il tribunale arbitrale applica il codice d'arbitrato dell'economia immobiliare svizzera (tribunale arbitrale SVIT).

Salvo accordi differenti fra le parti, per cause il cui valore è compreso entro i CHF 100 000 è competente un tribunale composto di un arbitro, mentre per le cause il cui valore supera tale importo è competente un tribunale composto di tre arbitri. Il tribunale arbitrale pronuncia il verdetto definitivo.»

Per motivi di chiarezza linguistica, nel testo seguente si utilizzerà la forma maschile. Naturalmente è sempre sottintesa anche la forma femminile.

| | |
|--|-----------|
| Prima parte: Principi della procedura arbitrale | 37 |
| I. Il tribunale arbitrale dell'economia immobiliare svizzera | 37 |
| Art. 1 Ambito d'applicazione | 37 |
| Art. 2 Patto d'arbitrato | 37 |
| II. Organizzazione del tribunale arbitrale dell'economia immobiliare svizzera | 37 |
| Art. 3 Composizione del tribunale arbitrale | 37 |
| Art. 4 Designazione dell'arbitro in un tribunale composto di un solo arbitro | 37 |
| Art. 5 Designazione dei due arbitri e del presidente in un tribunale composto di tre arbitri | 38 |
| Art. 6 Accettazione dell'incarico da parte degli arbitri | 38 |
| Art. 7 Segretario | 38 |
| Art. 8 Sede e mandato del tribunale arbitrale | 38 |
| Art. 9 Durata del mandato | 38 |
| III. Ricusazione, destituzione e sostituzione degli arbitri | 39 |
| Art. 10 Motivi vincolanti della ricusazione | 39 |
| Art. 11 Procedura di ricusazione | 39 |
| Art. 12 Destituzione | 39 |
| Art. 13 Sostituzione di un arbitro | 39 |
| Seconda parte: La procedura arbitrale | 39 |
| I. Disposizioni generali | 39 |
| Art. 14 Litispendenza | 39 |
| Art. 15 Procedura giudiziaria applicabile | 40 |
| Art. 16 Diritto di essere ascoltati dall'arbitro | 40 |
| Art. 17 Termini | 40 |
| Art. 18 Lingua impiegata nelle udienze | 40 |
| Art. 19 Verbale | 40 |
| Art. 20 Anticipo sulle spese | 41 |
| Art. 21 Provvedimenti cautelari | 41 |
| Art. 22 Litisconsorzio, cumulo di azioni e partecipazione di terzi | 41 |
| II. Svolgimento della procedura arbitrale | 41 |
| Art. 23 Le singole fasi processuali | 41 |
| III. Tentativo di conciliazione | 42 |
| Art. 24 Competenza per la conciliazione | 42 |
| IV. Scambio di allegati | 42 |
| Art. 25 Principi | 42 |
| Art. 26 Notificazione e numero di copie degli atti scritti | 42 |
| Art. 27 L'azione | 42 |
| Art. 28 Risposta alla petizione | 43 |
| Art. 29 Domanda di riconvenzione | 43 |
| Art. 30 Apposizioni supplementari | 43 |
| V. Sospensione della procedura in caso di un'eccezione di compensazione | 43 |
| Art. 31 Eccezione di compensazione | 43 |

| | |
|---|-----------|
| VI. Assunzione dei mezzi di prova | 44 |
| Art. 32 Disposizioni generali | 44 |
| Art. 33 Mezzi probatori | 44 |
| Art. 34 Valutazione delle prove | 44 |
| Art. 35 I documenti | 44 |
| Art. 36 Informazioni scritte | 44 |
| Art. 37 I testimoni | 45 |
| Art. 38 Sopralluogo giudiziario | 45 |
| Art. 39 Periti | 45 |
| Art. 40 Traduttori | 46 |
| Art. 41 Interrogazioni delle parti | 46 |
| Art. 42 Assunzione preventiva dei mezzi di prova | 46 |
| Art. 43 Contestazione dei vizi procedurali | 46 |
| VII. Conclusione della procedura | 46 |
| Art. 44 Relazione conclusiva facoltativa | 46 |
| Art. 45 Deliberazione e sentenza arbitrale | 46 |
| Art. 46 Diritto applicabile | 47 |
| Art. 47 Stesura della sentenza arbitrale | 47 |
| Art. 48 Sentenze arbitrali provvisorie e sentenze arbitrali parziali | 47 |
| Art. 49 Liquidazione delle spese | 47 |
| Art. 50 Pronuncia della sentenza arbitrale | 47 |
| Art. 51 Effetto della sentenza arbitrale e procedura di autenticazione | 48 |
| Art. 52 Rettifiche, spiegazioni e integrazioni della sentenza arbitrale | 48 |
| Art. 53 Mezzo d'impugnazione | 48 |
| Art. 54 Riservatezza e pubblicazione della sentenza arbitrale | 48 |
| Art. 55 Esclusione della responsabilità | 48 |

Prima parte: Principi della procedura arbitrale

I. Il tribunale arbitrale dell'economia immobiliare svizzera (tribunale arbitrale SVIT)

Art. 1 Ambito d'applicazione

¹ Il codice d'arbitrato si applica alle procedure arbitrali relative a contestazioni risultanti dall'economia immobiliare, che sono soggette a tale codice in virtù di un patto d'arbitrato (articolo 2).

² Il presente codice d'arbitrato è entrato in vigore il 1° gennaio 2011 e trova applicazione nella versione valida al momento della pendenza della controversia (art. 14), per tutte le procedure arbitrali.

³ La Direzione di SVIT Svizzera offre a tutte le persone interessate una breve consulenza relativa a tutte le possibili modalità procedurali previste dal presente codice d'arbitrato.

Art. 2 Patto d'arbitrato

¹ La competenza del tribunale arbitrale è sancita da un patto d'arbitrato. Tale patto deve essere fissato per iscritto o con altri mezzi di trasmissione, che ne consentano la documentazione attraverso il testo. Il patto d'arbitrato può essere strutturato in forma di clausola arbitrale oppure in forma di convenzione d'arbitrato.

² Una clausola arbitrale è il patto contenuto in un accordo, in base al quale tutte o soltanto alcune controversie giuridiche, derivanti dallo stesso rapporto giuridico, vengono sottoposte a un tribunale arbitrale per essere risolte.

³ Una convenzione d'arbitrato è un patto autonomo, con il quale le parti designano un tribunale arbitrale che dovrà esprimersi in merito a una determinata vertenza giudiziaria.

II. Organizzazione del tribunale arbitrale dell'economia immobiliare svizzera

Art. 3 Composizione del tribunale arbitrale

¹ Un tribunale arbitrale si compone di un arbitro unico (tribunale composto di un arbitro) oppure di due arbitri e un presidente (tribunale composto di tre arbitri).

² Il segretariato di SVIT Svizzera comunica alle parti un numero di possibili arbitri (non vincolante), che dispongono delle conoscenze tecniche e procedurali necessarie.

³ Per cause il cui valore è compreso entro i CHF 100000 è competente (verosimilmente) un tribunale composto di un arbitro. Per le cause il cui valore supera tale importo è competente (verosimilmente) un tribunale composto di tre arbitri. Le parti hanno la facoltà di annullare queste proposte attraverso un accordo scritto.

⁴ Nel caso di una questione arbitrale che coinvolge più parti, e in assenza di un accordo delle parti in cui si definisce la composizione del tribunale arbitrale (conformemente a quanto specificato nell'articolo 4 o nell'articolo 5), la Direzione di SVIT Svizzera è autorizzata a nominare tutti i membri del tribunale arbitrale.

⁵ Nel nominare i membri del tribunale arbitrale non si può concedere in alcun modo una posizione privilegiata a nessuna parte.

Art. 4 Designazione dell'arbitro in un tribunale composto di un solo arbitro

¹ Le parti hanno la facoltà di designare autonomamente l'arbitro unico in una dichiarazione scritta e congiunta.

² Se, trascorso un periodo di 30 giorni dalla richiesta corrispondente, nessuna delle parti designa di comune accordo l'arbitro unico, quest'ultimo verrà nominato dalla Direzione di SVIT Svizzera su richiesta di una parte.

Art. 5 Designazione dei due arbitri e del presidente in un tribunale composto di tre arbitri

¹ Ciascuna parte designa un arbitro; i due arbitri così nominati eleggono insieme il presidente.

² Se l'attore ha nominato il proprio arbitro e ha comunicato tale nominativo alla parte convenuta, può richiedere che anche la parte convenuta provveda a nominare un arbitro entro 30 giorni.

³ Su richiesta di una parte, la Direzione di SVIT Svizzera concede a entrambi gli arbitri un termine di 30 giorni entro il quale sono tenuti a designare il presidente.

⁴ Se la parte convenuta non comunica il nominativo dell'arbitro che intende nominare entro il termine stabilito oppure gli arbitri non eleggono un presidente nel termine prescritto, la Direzione di SVIT Svizzera provvede alla nomina su richiesta di una parte.

Art. 6 Accettazione dell'incarico da parte degli arbitri

¹ Non appena tutti gli arbitri hanno confermato per iscritto l'accettazione dell'incarico, il tribunale arbitrale può considerarsi costituito.

² Accettando l'incarico gli arbitri si impegnano a giudicare la controversia giuridica secondo scienza e coscienza, in piena autonomia e con assoluta neutralità. Inoltre si impegnano anche a lavorare a pieno ritmo e a mantenere il massimo riserbo su tutto quello di cui vengono a conoscenza durante il loro incarico.

³ Gli arbitri non sono rappresentanti della parte che li ha nominati.

Art. 7 Segretario

Il tribunale arbitrale ha la facoltà di impiegare in caso di necessità un segretario per la collaborazione con il tribunale arbitrale. La Direzione di SVIT Svizzera può proporre al tribunale arbitrale il nominativo di un segretario esperto in diritto. Le direttive riguardanti gli arbitri si applicano per analogia anche al segretario.

Art. 8 Sede e mandato del tribunale arbitrale

¹ Se le parti non hanno definito nessun'altra sede per il tribunale arbitrale, quest'ultimo si troverà a Zurigo (sede di SVIT Svizzera).

² I dibattimenti possono svolgersi anche in un luogo diverso dalla sede prescelta.

³ Generalmente, dopo la prima audizione delle parti, il tribunale arbitrale costituito emette una decisione procedurale, qualora le parti non si siano già accordate su singole regole procedurali (lingua, traduzione, mezzi probatori, termini, eccetera). Questa decisione del tribunale arbitrale determina ulteriori particolari sulla procedura, sempre in rispetto delle garanzie minime processuali. Inoltre definisce l'anticipo sulle spese da versare e il termine per il suo pagamento e impiega un segretario se necessario.

Art. 9 Durata del mandato

¹ Le parti possono fissare un termine per la durata del mandato del tribunale arbitrale nel patto d'arbitrato o in un patto successivo.

² Il termine entro il quale il tribunale arbitrale è tenuto a pronunciare la sua sentenza arbitrale può essere prolungato per un determinato periodo di tempo:

- a) attraverso un accordo tra le parti;
- b) su richiesta di una parte o del tribunale arbitrale attraverso la decisione dell'autorità giudiziaria nazionale competente.

III. Ricusazione, destituzione e sostituzione degli arbitri

Art. 10 Motivi vincolanti della ricusazione

¹ Un arbitro può essere ricusato in presenza di circostanze che danno adito a un dubbio legittimo sulla sua imparzialità o indipendenza.

² Una parte ha la facoltà di ricusare un arbitro nominato autonomamente solo per motivi emersi dopo la nomina, a meno che non riesca a dimostrare che, al momento della nomina, non era a conoscenza del motivo della ricusazione.

Art. 11 Procedura di ricusazione

¹ Il motivo della ricusazione deve essere fatto valere al più tardi all'inizio della procedura o non appena diventa pubblico.

² Se il motivo della ricusazione viene contestato dalla parte avversaria, in merito alla domanda di ricusazione deciderà l'autorità cantonale competente per la zona in cui ha sede il tribunale arbitrale.

³ Se un arbitro viene ricusato, si procederà alla nomina di un nuovo arbitro seguendo la medesima procedura con cui era stato nominato il predecessore.

Art. 12 Destituzione

¹ Ogni membro del tribunale arbitrale può essere destituito con un accordo scritto delle parti.

² Su richiesta di una parte la Direzione di SVIT Svizzera è autorizzata a rimuovere un membro del tribunale arbitrale, se quest'ultimo non è in grado di adempiere al proprio dovere entro un termine utile o con la dovuta scrupolosità.

³ La contestazione di una decisione simile avviene secondo le disposizioni legali di volta in volta vigenti.

Art. 13 Sostituzione di un arbitro

¹ Se un arbitro muore, è costretto ad astenersi dal lavoro, viene destituito oppure si ritira, per la sua sostituzione varrà la medesima procedura applicata al momento della nomina, a meno che le parti non si accordino diversamente.

² Se non è possibile sostituire l'arbitro in questo modo, allora verrà sostituito direttamente dalla Direzione di SVIT Svizzera.

³ La sostituzione di un arbitro all'interno di un tribunale composto di tre arbitri non intralcia il termine entro il quale il tribunale arbitrale è tenuto a pronunciare la propria sentenza arbitrale. Se un arbitro viene sostituito, solitamente la procedura prosegue dal punto esatto in cui si era interrotta (a meno che il tribunale arbitrale non si pronunci diversamente).

Seconda parte: La procedura arbitrale

I. Disposizioni generali

Art. 14 Litispendenza

¹ In assenza di una clausola arbitrale (articolo 2), la controversia diventa pendente con la firma della convenzione d'arbitrato.

² In presenza di una clausola arbitrale, una controversia diventa pendente con la presentazione della domanda per la nomina dell'arbitro unico oppure con la firma della dichiarazione (articolo 4), se si tratta di un tribunale composto di un solo arbitro, e con la notifica alla parte convenuta (articolo 5) dell'arbitro nominato dall'attore, se invece si tratta di un tribunale composto di tre arbitri.

³ Chi, una volta iniziata la pendenza, rinuncia all'azione davanti al tribunale arbitrale, non potrà più intentare un secondo processo davanti al tribunale arbitrale contro la medesima parte e per lo stesso oggetto della controversia. Questa regola non trova applicazione se l'azione è stata abbandonata per motivi procedurali, in particolare per l'assenza di presupposti processuali.

Art. 15 Procedura giudiziaria applicabile

¹ Se le parti hanno concordato (articolo 2) l'applicabilità del presente codice d'arbitrato per la procedura davanti a un tribunale arbitrale, allora la procedura davanti al tribunale arbitrale si definisce secondo le disposizioni qui specificate.

² Tuttavia, le parti hanno la facoltà di discostarsi dalla procedura prevista dal presente codice d'arbitrato, solo se hanno raggiunto un accordo espresso al riguardo.

³ Per gli arbitrati nazionali valgono le disposizioni del concordato sull'arbitrato (RS 279), per gli arbitrati internazionali valgono le disposizioni della legge federale sul diritto internazionale privato (RS 291), e in ogni caso sono da considerarsi integranti le disposizioni della legge di procedura civile federale (RS 273), nella misura in cui il presente codice d'arbitrato non prevede regole al riguardo e le parti non si sono accordate diversamente.

Art. 16 Diritto di essere ascoltati dall'arbitro

¹ Il tribunale arbitrale è tenuto a trattare entrambe le parti allo stesso modo e garantire loro il diritto di essere ascoltate.

² In particolare, il tribunale arbitrale deve concedere loro:

- a) di presentare i propri mezzi di accusa e difesa concreti e giuridicamente validi;
- b) di prendere visione in qualsiasi momento degli atti, nell'ambito di una gestione regolare;
- c) di partecipare alle udienze per l'assunzione delle prove e alle udienze dibattimentali ordinate dal tribunale arbitrale;
- d) di farsi rappresentare o assistere da una persona incaricata di fiducia. Questa persona deve dimostrare attraverso una delega scritta di essere stata effettivamente incaricata dalla parte in questione.

Art. 17 Termini

¹ Per ogni fase processuale che le parti devono affrontare, il tribunale arbitrale fissa un termine e lo comunica alle parti mediante lettera raccomandata. Presentando domanda motivata è possibile prorogare tale termine in modo appropriato.

² Se entro questo termine non viene intrapresa alcuna azione, la procedura continua. Le parti devono essere informate riguardo questa conseguenza giuridica nel momento in cui viene fissato il termine.

³ Se una parte dimostra di non aver rispettato un termine per colpa non propria, il tribunale arbitrale le concede un termine supplementare adeguato.

Art. 18 Lingua impiegata nelle udienze

¹ Salvo eventuali accordi tra le parti, al momento della sua nomina (articolo 8) il tribunale arbitrale è tenuto a stabilire la lingua o le lingue impiegate nella procedura. Questa decisione vale sia per lo scambio di allegati sia per le udienze dibattimentali.

² Il tribunale arbitrale può ordinare che tutti o alcuni atti depositati nella procedura, prodotti nella loro lingua originale, vengano corredati da una traduzione nella lingua o nelle lingue concordate dalle parti o stabilite dal tribunale arbitrale.

Art. 19 Verbale

¹ Occorre stilare un verbale relativo ai contenuti delle udienze e delle audizioni.

² Il verbale d'udienza dovrà essere firmato dal protocollista.

³ D'intesa con i testi, il verbale degli interrogatori potrà essere redatto con segni stenografici oppure sostituito da una registrazione su nastro.

⁴ Il verbale degli interrogatori dovrà essere letto dal teste subito dopo la sua audizione e dovrà essere firmato dal protocollista, dall'arbitro che interroga e dal teste. Se il verbale viene riprodotto su nastro magnetico, dovrà essere ascoltato immediatamente e il suo contenuto confermato per iscritto nella forma dovuta dalle medesime persone (protocollista, arbitro e teste).

Art. 20 Anticipo sulle spese

¹ Il tribunale arbitrale obbliga le parti a corrispondere un anticipo sulle spese proporzionale ai costi preventivati e di subordinare l'esecuzione del processo al pagamento dell'anticipo.

² Solitamente entrambe le parti sono tenute a corrispondere il medesimo anticipo.

³ Se una delle parti non corrisponde l'anticipo sulle spese, l'altra parte ha la facoltà, a sua scelta, di anticipare l'intero importo delle spese o di rinunciare alla procedura arbitrale. Qualora rinunci alla procedura arbitrale, può avviare una nuova procedura arbitrale per questa controversia o adire con istanza il tribunale statale.

⁴ Per quanto concerne la ripartizione delle spese processuali, al momento di liquidare le spese non ha alcuna importanza chi ha versato l'anticipo.

Art. 21 Provvedimenti cautelari

¹ Su richiesta di una parte, il tribunale arbitrale è autorizzato a ordinare provvedimenti cautelari, incluse le misure idonee a salvaguardare le prove, solo se prima della relativa domanda sui provvedimenti cautelari non è stata presentata alcuna analoga istanza presso tribunali statali.

² Non appena gli atti sono stati trasmessi al tribunale arbitrale, quest'ultimo può, su richiesta di una parte, ordinare provvedimenti cautelari o provvisori. Se la persona interessata non rispetta volontariamente il provvedimento ordinato dal tribunale arbitrale, il tribunale statale, su richiesta del tribunale arbitrale o di una parte e con approvazione del tribunale arbitrale, prende i provvedimenti necessari; in questi casi il tribunale statale fa valere un suo diritto. Qualora una parte richieda la disposizione di provvedimenti cautelari, è necessaria l'approvazione del tribunale arbitrale.

³ La parte richiedente risponde in linea di massima per i danni risultanti da un provvedimento cautelare ingiustificato. Il tribunale arbitrale ha la facoltà di subordinare l'ordine di simili provvedimenti al rilascio di garanzie adeguate da parte di chi presenta la richiesta, nel caso in cui si tema un danno per l'altra parte.

⁴ Si può annullare il rilascio di una garanzia quando si ha la certezza che non verrà proposta alcuna azione di risarcimento del danno; in caso di incertezza, il tribunale arbitrale stabilisce un termine per l'azione.

Art. 22 Litisconsorzio, cumulo di azioni e partecipazione di terzi

¹ Una procedura arbitrale può essere condotta da un litisconsorte oppure promossa contro un litisconsorte, se:

- a) tutte le parti sono vincolate tra di loro da uno o più patti d'arbitrato consensuali; e
- b) i diritti rivendicati sono identici oppure tra di loro esiste una relazione oggettiva.

² Diritti oggettivamente connessi tra le stesse parti possono essere giudicati nella medesima procedura arbitrale, se tali diritti costituiscono l'oggetto dei patti d'arbitrato consensuali delle parti.

³ Se una terza parte desidera partecipare a una procedura pendente sotto il presente codice d'arbitrato, oppure una parte coinvolta nella procedura arbitrale desidera che una terza parte partecipi alla procedura, è necessaria una convenzione arbitrale tra la terza parte e le parti contestanti, nonché l'approvazione del tribunale arbitrale.

II. Svolgimento della procedura arbitrale

Art. 23 Le singole fasi processuali

¹ La procedura arbitrale davanti al tribunale arbitrale costituito inizia con la decisione procedurale (articolo 8) e, se promossa, con il tentativo di conciliazione (articolo 24).

² Se il tentativo di conciliazione fallisce, si provvede allo scambio di allegati (articolo 25 e seguenti).

³ A seguito di ciò, il tribunale arbitrale invita le parti a un primo dibattimento nel corso del quale si dovrà chiarire quali elementi sono rilevanti e contestabili. Le dichiarazioni integrali delle parti devono essere messe a verbale. Se necessario, il tribunale arbitrale dà alle parti l'opportunità di chiarire, correggere, semplificare o completare le argomentazioni addotte negli atti scritti.

⁴ In seguito il tribunale arbitrale decide quali prove dovranno essere acquisite (assunzione dei mezzi di prova: articolo 32 e seguenti).

⁵ Al termine dell'assunzione dei mezzi di prova ogni parte potrà tenere una relazione conclusiva (articolo 44).

⁶ In seguito il tribunale arbitrale pronuncia la sentenza (articolo 45).

III. Tentativo di conciliazione

Art. 24 Competenza per la conciliazione

¹ Solitamente prima dello scambio di allegati (articolo 25 e seguenti) il tribunale arbitrale effettua un tentativo di conciliazione; il tribunale arbitrale avrà in qualsiasi momento anche in futuro il diritto di tentare una conciliazione, inoltre ha la facoltà di informare le parti sulla possibilità di ricorrere a una mediazione.

² Se si arriva a un accordo, quest'ultimo dovrà essere messo a verbale integralmente (articolo 19) e firmato dalle parti o dai rispettivi rappresentanti.

³ Se si conclude un simile accordo oppure le parti presentano un patto raggiunto al di fuori della procedura arbitrale, il tribunale arbitrale ha il compito di fissarlo in forma di sentenza arbitrale (articolo 47) e dichiarare liquidata la procedura. Se necessario, il tribunale arbitrale sancisce anche una liquidazione delle spese (articolo 49).

IV. Scambio di allegati

Art. 25 Principi

¹ Lo scambio ordinario di allegati è costituito dall'azione (articolo 27), dalla risposta alla petizione (articolo 28) e, all'occorrenza, dalla domanda di riconvenzione e dalla risposta alla domanda di riconvenzione (articolo 29).

² Il tribunale arbitrale decide quali altre osservazioni devono o possono essere presentate dalle parti e stabilisce i termini per la produzione di queste osservazioni.

³ Se entrambe le parti sono d'accordo, il tribunale arbitrale può sostituire completamente o solo in parte lo scambio di allegati con relazioni orali, che devono essere messe a protocollo sommariamente.

⁴ Se le parti non intraprendono azioni entro il termine prescritto, la procedura prosegue (articolo 17). Le parti devono essere informate riguardo questa conseguenza giuridica.

Art. 26 Notificazione e numero di copie degli atti scritti

¹ Ogni atto scritto presentato viene notificato alla parte avversaria.

² Pertanto, occorre presentare un numero sufficiente di copie degli atti scritti in modo da poterne consegnare una a ciascun arbitro nonché al segretario del tribunale arbitrale (art. 7) e a ciascuna parte avversaria.

Art. 27 L'azione

¹ Se durante la procedura di conciliazione non si giunge a un accordo (articolo 24) e la parte attrice finora non ha ancora depositato la petizione al tribunale arbitrale, il tribunale arbitrale fissa per l'attore un termine per presentare tale petizione.

² Tale azione deve contenere:

- a) la denominazione precisa delle parti;
- b) una sintetica, chiara ed esauriente esposizione dei fatti più importanti ed eventualmente una motivazione giuridica;
- c) l'enunciazione esatta dei mezzi probatori per ogni elemento che viene fatto valere;
- d) le istanze precise dell'attore (domanda giudiziale);
- e) la firma dell'attore o del suo rappresentante;
- f) un elenco numerato di tutti gli allegati.

Art. 28 Risposta alla petizione

La parte convenuta ha la possibilità di presentare una risposta alla petizione entro il termine fissato dal tribunale arbitrale che deve contenere quanto specificato di seguito:

- a) eventuali eccezioni contro la competenza del tribunale arbitrale o contro l'ammissibilità dell'azione;
- b) la risposta all'esposizione dei fatti, una propria esposizione dei fatti ed eventuali argomentazioni giuridiche;
- c) l'enunciazione dei mezzi probatori e degli elementi di prova contrari offerti;
- d) la risposta all'istanza dell'attore;
- e) la firma della parte convenuta o del suo rappresentante;
- f) un elenco numerato di tutti gli allegati.

Art. 29 Domanda di riconvenzione

¹ Nella risposta alla petizione, la parte convenuta può presentare una domanda di riconvenzione, purché riguardi una contro-versia che rientri in un accordo d'arbitrato conforme delle parti.

² Per quanto concerne la forma, valgono le disposizioni relative all'azione (articolo 27).

³ L'attore ha l'opportunità di presentare una risposta alla domanda di riconvenzione, per la quale si applicano per analogia le disposizioni riguardanti la risposta alla petizione (articolo 28).

Art. 30 Apposizioni supplementari

¹ Dopo il primo scambio di allegati scritti, una parte può sottoporre al tribunale arbitrale un nuovo elemento, che sino a quel momento non aveva potuto addurre, in una breve memoria aggiuntiva.

² Allo stesso modo, può far valere nuovi mezzi probatori che prima non poteva o non doveva invocare.

³ Se una parte fa valere nuovi elementi, può modificare anche la domanda giudiziale.

⁴ In questo caso la parte avversaria ha l'opportunità di prendere posizione.

V. Sospensione della procedura in caso di un'eccezione di compensazione

Art. 31 Eccezione di compensazione

¹ Se una parte accerta un'eccezione di compensazione, il tribunale arbitrale può giudicare l'eccezione, indipendentemente dal fatto che la richiesta da compensare ricada sotto l'accordo d'arbitrato o che per essa sussista un altro patto d'arbitrato o una proroga di foro. Il tribunale arbitrale può però valutare se sospendere la procedura arbitrale, fino a quando la parte che ha sollevato l'eccezione di compensazione presenta una sentenza irrevocabile relativa a questo rapporto giuridico.

² Se il tribunale arbitrale sospende la procedura arbitrale, allora fissa un termine alla parte che ha sollevato l'eccezione entro il quale deve promuovere l'azione davanti al tribunale statale competente. Se la parte in questione non promuove l'azione, la procedura arbitrale viene ripresa come se l'eccezione di compensazione non fosse mai stata accertata. Le parti devono essere informate riguardo questa conseguenza giuridica.

³ Nelle procedure arbitrali internazionali il tribunale arbitrale è competente per la valutazione di un'eccezione di compensazione anche se la richiesta relativa alla compensazione non rientra nel patto d'arbitrato e anche se per tale richiesta esiste un altro patto d'arbitrato o un'altra clausola attributiva di competenza.

VI. Assunzione dei mezzi di prova

Art. 32 Disposizioni generali

¹ Si forniscono soltanto le prove riguardanti dati di fatto rilevanti e contestabili e solo fino a quando sono necessarie. Il tribunale arbitrale può anche prendere in considerazione mezzi probatori che le parti non hanno offerto.

² Il tribunale arbitrale può richiamare l'attenzione delle parti sulla ripartizione dell'onere di prova; inoltre, può anche informare le parti in qualsiasi momento sullo stato dell'assunzione dei mezzi di prova.

³ Le parti hanno il diritto di partecipare alle udienze per l'assunzione delle prove, anzi devono essere invitate a tali udienze. Se una parte non compare, si parte dal presupposto che abbia rinunciato a partecipare.

⁴ Le parti hanno la facoltà di autorizzare il tribunale arbitrale al semplice accertamento dei fatti o a pronunciare una sentenza sulla base degli atti. Tale autorizzazione avviene per iscritto o attraverso la firma di una corrispondente dichiarazione nel verbale.

Art. 33 Mezzi probatori

¹ Come mezzi probatori vengono presi in considerazione:

- a) documenti (articolo 35);
- b) informazioni scritte (articolo 36);
- c) testimoni (articolo 37);
- d) sopralluogo giudiziario (articolo 38);
- e) periti (articolo 39);
- f) interrogazioni delle parti (articolo 41).

² Il tribunale arbitrale è autorizzato a chiedere l'aiuto dell'autorità statale competente per la zona in cui risiede, nella misura in cui ciò è necessario (per esempio per l'ordinanza di comparizione a testimoni recalcitranti, per organizzare la pubblicazione dei documenti).

Art. 34 Valutazione delle prove

Il tribunale arbitrale valuta tutte le prove discrezionalmente e debitamente.

Art. 35 I documenti

¹ Le parti sono tenute ad allegare l'originale o la fotocopia di tutti i documenti invocati, degli atti scritti (articolo 25 e seguenti), purché accessibili. Su richiesta del tribunale arbitrale o della parte avversaria, durante un'udienza per l'assunzione delle prove si dovranno presentare gli originali delle fotocopie per pubblica visione.

² Se una parte fa riferimento a documenti in possesso della parte avversaria o di una terza persona, tale parte può richiedere che il tribunale arbitrale ne disponga la pubblicazione. Tuttavia per procedere alla pubblicazione dei documenti è necessario appellarsi all'autorità competente (articolo 33).

³ Se la parte obbligata a pubblicare i documenti si rifiuta di presentarli oppure non è in grado di farlo perché se ne è intenzionalmente disfatta o li ha distrutti, il tribunale arbitrale può ritenere fondata l'affermazione dell'altra parte.

Art. 36 Informazioni scritte

¹ Il tribunale arbitrale ha la facoltà di richiedere agli uffici amministrativi informazioni scritte.

² Quando un interrogatorio dei testimoni sembra eccessivo, il tribunale arbitrale può raccogliere informazioni scritte dalle persone.

³ Il tribunale arbitrale è tenuto a informare le parti in merito al contenuto delle informazioni scritte e dare loro la possibilità di prendere una posizione.

⁴ Le informazioni scritte non escludono un successivo interrogatorio dei testimoni.

Art. 37 I testimoni

¹ Il tribunale arbitrale convoca i testimoni descrivendo loro in modo sommario l'oggetto della controversia.

² Prima di interrogare un testimone, il tribunale arbitrale deve informarlo sul suo obbligo di dire la verità, sulle conseguenze penali di una falsa testimonianza (articolo 307 CP) e sul diritto d'astenersi dal testimoniare (conformemente al codice di procedura civile vigente nella sede del tribunale arbitrale). Queste informazioni devono essere messe a verbale.

³ Può rifiutarsi di deporre:

- a) chi con la sua testimonianza potrebbe pregiudicare il proprio onore oppure si renderebbe responsabile ai sensi del diritto patrimoniale;
- b) chi con la sua testimonianza danneggerebbe i propri parenti;
- c) chi è vincolato a un obbligo di segretezza imposto per legge e violando il quale incorrerebbe in un reato (per esempio medici, avvocati, ecclesiastici, impiegati), a meno che non venga esonerato dall'obbligo di segretezza;
- d) chi soddisfa uno degli altri casi di diritto d'astensione dalla testimonianza menzionati nell'articolo 42 della legge di procedura civile federale (RS 273).

⁴ Il testimone viene interrogato dall'arbitro unico, mentre in un tribunale arbitrale composto di tre arbitri l'audizione viene eseguita dal presidente. Gli arbitri e le parti possono richiedere che al testimone vengano rivolte determinate domande.

⁵ Occorre stilare un verbale sui contenuti dell'audizione (articolo 19).

⁶ Le parti hanno la facoltà di sollevare eccezioni contro i testimoni e la loro credibilità (per esempio a causa del rapporto di amicizia o inimicizia, della dipendenza, di un probabile vantaggio o svantaggio). Spetta al tribunale arbitrale valutare queste eccezioni.

Art. 38 Sopralluogo giudiziario

¹ Per una propria notazione dei fatti più importanti, il tribunale arbitrale ha la facoltà di effettuare un sopralluogo giudiziario.

² Il tribunale arbitrale è tenuto a citare tempestivamente le parti.

³ Le parti sono tenute ad accettare un sopralluogo giudiziario.

⁴ Gli esiti del sopralluogo giudiziario devono essere messi a verbale (articolo 19).

Art. 39 Periti

¹ Se, per chiarire una questione, occorrono conoscenze specialistiche particolari e nessuno degli arbitri le possiede, il tribunale arbitrale è autorizzato a consultare un perito.

² Nell'affidare tale incarico, il tribunale arbitrale è tenuto a informare il perito riguardo il suo obbligo alla massima oggettività e imparzialità, le conseguenze penali di una falsa consulenza (articolo 307 CP) e infine l'obbligo al segreto professionale. Inoltre, il tribunale arbitrale deve ricordare al perito che in tale veste è tenuto ad astenersi da qualsiasi valutazione giuridica. Queste informazioni devono essere messe a verbale.

³ Solitamente il perito formula la propria consulenza per iscritto; tuttavia, può anche raccogliere le sue conclusioni nel verbale. In qualsiasi caso il tribunale arbitrale ha la facoltà di richiedere al perito delucidazioni orali.

⁴ Le parti sono autorizzate a rivolgere domande complementari sulla consulenza entro il termine prescritto. In via eccezionale il tribunale arbitrale può incaricare un altro perito per avere una nuova consulenza.

⁵ Le parti hanno la facoltà di ricusare un perito per le stesse motivazioni per le quali possono destituire un arbitro (articolo 10). Il tribunale arbitrale si esprime in merito alla domanda di ricusazione.

Art. 40 Traduttori

Per i traduttori si applicano per analogia le medesime disposizioni previste per i periti.

Art. 41 Interrogazioni delle parti

¹ Al fine di provare un elemento di fatto, ogni parte può essere sottoposta a interrogazione. Se la parte in questione è una persona giuridica, il tribunale arbitrale stabilisce quali tra i membri appartenenti agli organi sociali dovranno essere interrogati. Allo stesso modo, per le società in nome collettivo e per le società in accomandita il tribunale arbitrale stabilisce quali soci interrogare.

² Le persone che sosterranno l'interrogatorio devono essere informate riguardo il loro obbligo di dire la verità prima dell'audizione. Queste informazioni devono essere messe a verbale.

³ Se una parte si rifiuta di deporre (per esempio per paura di compromettere il proprio onore o quello dei parenti più prossimi, o per altri motivi), la valutazione spetterà al tribunale arbitrale (conformemente a quanto specificato nell'articolo 34).

⁴ Per analogia si applicano le disposizioni riguardanti le audizioni dei testimoni.

Art. 42 Assunzione preventiva dei mezzi di prova

¹ Se sussiste il pericolo che un mezzo probatorio non sia più disponibile al momento dell'udienza per l'assunzione delle prove, ogni parte ha la facoltà di richiedere per iscritto al tribunale arbitrale un'assunzione preventiva dei mezzi di prova, ricordandosi di allegare una motivazione. L'assunzione preventiva dei mezzi di prova viene eseguita secondo le disposizioni vigenti.

² Se, nel momento in cui si rende necessaria l'assunzione preventiva dei mezzi di prova, il tribunale arbitrale non è stato ancora costituito, ciascuna parte è autorizzata a rivolgersi all'autorità statale competente. Una volta applicati i provvedimenti cautelari stabiliti dai tribunali statali, le parti sono tenute ad appellarsi al tribunale arbitrale per le successive fasi processuali.

Art. 43 Contestazione dei vizi procedurali

La parte interessata deve contestare i vizi procedurali subito dopo esserne venuta a conoscenza. Altrimenti si suppone che la parte interessata abbia rinunciato al proprio diritto di sollevare obiezioni.

VII. Conclusione della procedura

Art. 44 Relazione conclusiva facoltativa

¹ Se l'assunzione dei mezzi di prova si è conclusa, il tribunale arbitrale esorta le parti a chiarire entro un breve termine (articolo 17) se intendono tenere una relazione conclusiva.

² Se il tribunale arbitrale non riceve alcuna comunicazione, parte dal presupposto che le parti abbiano rinunciato a tenere una relazione conclusiva.

³ Se una parte richiede una relazione conclusiva, anche l'altra è autorizzata a tenerne una anche se in precedenza vi aveva rinunciato.

⁴ Ogni parte ha il diritto di tenere una relazione conclusiva.

Art. 45 Deliberazione e sentenza arbitrale

¹ Se le parti rinunciano alle relazioni conclusive oppure se queste sono state tenute, il tribunale arbitrale pronuncia il proprio giudizio (sentenza arbitrale) con deliberazione segreta. Su richiesta di una parte, il tribunale arbitrale pronuncia la sentenza arbitrale entro 30 giorni dall'ultima relazione conclusiva facoltativa (articolo 44). Separatamente dalla liquidazione delle spese (articolo 49), il tribunale arbitrale conteggia alla parte richiedente il lavoro straordinario che ha dovuto sostenere per il disbrigo accelerato della procedura.

² Tutti gli arbitri devono partecipare alla deliberazione e votare; il segretario ha voto consultivo.

³ Se un membro si rifiuta di partecipare a una deliberazione o a una votazione, gli altri membri possono comunque deliberare e decidere, a meno che le parti non si siano accordate diversamente.

⁴ Il tribunale arbitrale emette la sentenza arbitrale con la maggioranza dei voti dei suoi membri, a meno che le parti non si siano accordate diversamente; il presidente vota.

Art. 46 Diritto applicabile

¹ Il tribunale arbitrale risolve la controversia basandosi sul diritto scelto dalle parti; in mancanza di una scelta del diritto applicabile, il tribunale arbitrale risolve la controversia basandosi sulle massime giuridiche che verrebbero applicate da un tribunale statale svizzero.

² Se espressamente autorizzato, il tribunale arbitrale può anche giudicare secondo equità.

Art. 47 Stesura della sentenza arbitrale

¹ La sentenza arbitrale deve essere stesa per iscritto e contenere i seguenti dati:

- a) i nomi degli arbitri e del segretario;
- b) la sede del tribunale arbitrale;
- c) la denominazione delle parti;
- d) le richieste delle parti;
- e) l'esposizione dei fatti con riferimento al risultato dell'istruzione e alle motivazioni giuridiche della decisione o, più precisamente, alla considerazione di equità;
- f) il dispositivo della decisione;
- g) la liquidazione delle spese;
- h) la data;
- i) le firme di tutti gli arbitri.

² Se un arbitro si rifiuta di firmare, gli altri arbitri sono tenuti ad annotarlo nella sentenza arbitrale.

³ Entrambe le parti possono dichiarare insieme al tribunale arbitrale che intendono rinunciare a una motivazione particolareggiata (lett. e).

Art. 48 Sentenze arbitrali provvisorie e sentenze arbitrali parziali

Se le parti non si sono accordate diversamente, il tribunale arbitrale ha la facoltà di circoscrivere la procedura a singole questioni o istanze.

Art. 49 Liquidazione delle spese

¹ Il tribunale arbitrale decide in merito all'ammontare e alla ripartizione delle spese processuali così come al risarcimento delle spese legali da assegnare alle parti. Il tribunale arbitrale invita i rappresentanti delle parti a presentare le proprie notule.

² In linea di massima la parte perdente si accolla le spese processuali e il risarcimento delle spese legali per la parte avversaria. Se nessuna delle parti è riuscita a far prevalere la propria istanza, le spese potranno essere ripartite in misura proporzionale.

³ Se la parte vincente ha promosso il procedimento con leggerezza oppure l'ha complicato inutilmente, le potranno essere addebitate comunque le spese.

⁴ Il tribunale arbitrale può prendere una decisione in merito alle spese anche prima di pronunciare la sentenza arbitrale definitiva.

⁵ Gli arbitri hanno diritto al risarcimento delle spese e a un onorario conformemente all'ordinamento delle spese e degli onorari applicato dal tribunale arbitrale.

Art. 50 Pronuncia della sentenza arbitrale

¹ Il tribunale arbitrale pronuncia la sentenza arbitrale notificandola alle parti.

² Su richiesta, il tribunale arbitrale mette a disposizione delle parti più copie della sentenza arbitrale.

Art. 51 Effetto della sentenza arbitrale e procedura di autenticazione

¹ Una volta pronunciata, la sentenza arbitrale assume l'effetto di una decisione esecutiva e passata in giudicato di un tribunale statale.

² Per l'autenticazione e il deposito della sentenza arbitrale presso un'autorità statale, gli arbitri e il segretario sono tenuti a fornire i contributi necessari; in questi casi, il segretariato di SVIT Svizzera mette a disposizione i suoi servizi.

³ Il segretariato di SVIT Svizzera riceve in consegna le sentenze pronunciate dal tribunale arbitrale per depositarle, e si impegna a conservarle per un periodo minimo di dieci anni.

Art. 52 Rettifiche, spiegazioni e integrazioni della sentenza arbitrale

¹ Presso il tribunale arbitrale ogni parte può chiedere:

- a) di rettificare gli errori di stesura e di calcolo contenuti nella sentenza arbitrale;
- b) di chiarire alcune parti della sentenza arbitrale;
- c) di emanare una sentenza arbitrale complementare riguardo i diritti che sono stati rivendicati durante la procedura arbitrale ma che non sono stati trattati nella sentenza arbitrale.

² La richiesta deve essere inoltrata al tribunale arbitrale entro 30 giorni dalla scoperta degli errori, delle parti della sentenza arbitrale che necessitano di un ulteriore chiarimento o delle omissioni da integrare; al più tardi entro un anno dalla notificazione della sentenza arbitrale.

³ La richiesta non ostacola il termine d'impugnazione. Se una parte viene intralciata dall'esito di questa procedura, il termine d'impugnazione, con riferimento a questo punto, per lei ricomincia da capo.

Art. 53 Mezzo d'impugnazione

¹ La sentenza arbitrale è definitiva.

² Tuttavia, è possibile ricorrere ai mezzi d'impugnazione previsti dal diritto costituzionale.

Art. 54 Riservatezza e pubblicazione della sentenza arbitrale

¹ Salvo accordi scritti espressamente diversi, ciascuna delle parti si impegna a mantenere il silenzio in linea di massima su tutte le informazioni e i dati ottenuti nell'ambito della procedura arbitrale, fino a che e nella misura in cui una parte non richiede che vengano resi pubblici al fine di ottemperare a un obbligo giuridico, tutelare o attuare un diritto soggettivo oppure eseguire o impugnare una sentenza arbitrale in una procedura davanti a un'autorità giudiziaria. Questo obbligo vale anche per gli arbitri, i periti nominati dal tribunale e il segretario.

² Le deliberazioni del tribunale arbitrale sono riservate.

³ Il segretariato di SVIT Svizzera è autorizzato a pubblicare una sentenza arbitrale integralmente o per estratti, solo se tutti i rimandi all'identità delle parti sono stati cancellati.

Art. 55 Esclusione della responsabilità

¹ I membri del tribunale arbitrale non sono responsabili di alcuna azione o omissione in una procedura arbitrale condotta secondo queste regole, a meno che tali azioni o omissioni non si rivelino inadempimenti intenzionali o gravi di un obbligo.

² Anche se la sentenza arbitrale è già stata emessa e le possibilità di rettifica sono cessate o esaurite, i membri del tribunale arbitrale non sono autorizzati a fare deposizioni di qualsiasi tipo sulla procedura arbitrale davanti a una persona qualsiasi. Tanto meno le parti dovrebbero tentare di nominare come testimoni una di queste persone in una procedura legale o di altra natura correlata alla procedura arbitrale.