



# היבטים משפטיים בניהול פרויקט בינוי

---

מרצה: ישראל בר חנין

0534318221

# ההיבטים המשפטיים הקשורים לתחום הבינוי:

❖ דיני חוזים

❖ יחסי עובד מעביד – דיני עבודה

❖ עקרונות בדיני נזיקין

❖ מנהלי עבודה באתרי בניה – עקרונות מנחים

❖ היבטים משפטיים בהתחדשות עירונית

# דיני חוזים

## ספציפיים

חוק המתנה

חוק החוזים האחידים

חוק הבנקאות (שירות ללקוח)

חוק המכר

חוק מהמכר (דורות)

חוק חוזה ביטוח

חוקי עבודה

## כלליים

חוק החוזים (חלק כללי)

חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)

# חוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973

מהו חוזה?

כרתת חוזה-מרכבי יסוד:

גמירת דעת + מסוימות

מציע שולח הצעה (יזם)..... לניצע (קבלן)

ניצע מבצע\מודיע על קיבול..... למצע



# כריתת חוזה

## דרישת המסוימות

=תאריך, זהות הצדדים, מועדים תמורה וכיוצ"ב ---

=מנגנוני השלמה

=נוהג (פרטי / ענפי )

=הוראות חוק (ברירת מחדל)

## גמירת דעת



❖ חתימה

❖ לחיצת יד

❖ אינדיקציה לגמירות דעת

# גמירות דעת

- ❖ מה זו גמירת דעת?
- ❖ שתי גישות אפשרויות:
- ❖ גמירות הדעת הסובייקטיבית (הצדדים באמת, בליבם פנימה, רצו להתחייב את ההתחייבות החוזית);
- ❖ אובייקטיבית – שהאדם הסביר רואה בפעולות שבוצעו בין שני האנשים משום כריתת חוזה שנובעת מרצון מגובש.
- ❖ בהתנגשות בין שתי האפשרויות – הפסיקה הישראלית קובעת כי המבחן האובייקטיבי הוא המנצח.

❖ הסיבה שבגינה בחר המחוקק במבחן האובייקטיבי – נובעת בשל עובדת "ההסתמכות" של צד הב', שהרי אם מבחינה אובייקטיבית היה ניכר כי צד א' היה מעוניין בחוזה, הרי שהצד השני הסתמך על כך.

❖ בא החוק אפוא וקובע כי אנו רוצים לשמור גם על הזכויות של צד ב', והיות שאדם סביר מבין מן הנתונים העולים כי צד ב' הסתמך על פי המבחן האובייקטיבי על גמירות דעתו המשתקפת של צד א' על פיה הוא גמר בדעתו ומעוניין בחתימת החוזה – דין הוא שהחוזה יתקיים.

❖ ככלל, אם כן, הרצון הפנימי, הכמוס, של האדם בתוככי לבבו – אינו משפיע – אבל יש 2 חריגים (שבהם מתחשבים גם ברצון הפנימי):



# חריג מס' 1 – העדר הסתמכות.

❖ חריג זה נלמד למשל בפס"ד פרץ בוני הנגב נגד בוחבוט:

❖ המקרה:

❖ מר בוחבוט, בעל נטייה לשתות לשוכרה, ובעת שיכרותו אינו תמיד בצלילות דעת, ולו דירה הרשומה בטאבו על שמו. מחזיק הנכס בפועל הוא בנו של מר בוחבוט.

❖ חב' פרץ בוני הנגב יזמה אירועים שבהם עניינו את המשתתפים ברכישת נכסיהם (לטובת פרוייקטי בנייה). הבן הגיע לאחד מהאירועים הללו, והדבר נרשם ע"י חב' פרץ בוני הנגב.

❖ בית המשפט קבע כי חב' פרץ בוני הנגב תיכננה את הגעתה (עם עו"ד) אל מר בוחבוט (האב), כשהוא לבדו. במהלך הפגישה הם נתנו לו להרגיש כי בנו בעד העסקה (מה שאינו מדויק, משום שהוא רק בא והתעניין בעסקה אך הבן לא הביע את הסכמתו). עוד נאמר לבוחבוט האב כי 30 אחוז מהעסקה יוענק כעת; ובנוסף יקבל 1000 ₪ מענק חתימה.

❖ בוחבוט האב חותם על העסקה. כשבוחבוט הבן שומע על העסקה, הוא מקים קול צעקה – ויחד עם אביו – דורשים דרישה לביטול העסקה.

❖ חב' פרץ בוני הנגב מתנגדת לדרישת הבן, והיא מגישה לבית המשפט 2 תביעות: כנגד האב (תביעת אכיפת חוזה – הרי יש העדה על גמירות-דעת, יש חתימה על חוזה, קבלת תשלום וכו') וכנגד הבן (תביעת פינוי; הבן לא מוכן להתפנות).



## פסק הדין:

❖ לכאורה, בוחבוט אמור להפסיד את המשפט, משום שבמבחן אובייקטיבי התקיימה כאן כריתת חוזה למהדרין.

❖ אולם בית הדין המחוזי קובע כי בתביעת דיני החוזים – אכן הבעלות היא של חב' פרץ בוני הנגב. אולם, לנוכח נסיבות המקרה, קבע בית המשפט כי בתביעה השנייה, תביעת הפינוי, חזקת ההשתמשות תישאר בידי בוחבוט הבן.

# חב' פרץ בוני הנגב מערערת לבית המשפט העליון.

❖ השופט שגמר בדעת מיעוט קובע, כי לא נכרת כאן חוזה.

❖ לדעתו של שמגר, כל מה שנקבע כי המבחן הוא מבחן האובייקטיבי – זהו רק כאשר יש הסתמכות של צד ב' על התנהגותו של צד א'; אולם כאשר צד ב' יודע שלמרות שצד א' חתם, הרי שאליבא דאמת – על פי רצונו הפנימי – אין הוא רוצה לחתום על חוזה זה, כי אז המבחן לבדיקת גמירות הדעת יושפע גם מהרצון הסובייקטיבי של צד א'.

## יסוד המסוימות

❖ הכוונה במונח "מסוימות" היא לתחולת (לפרטים של) ההסכם שהצדדים צריכים לסכם. כדי שיהיה חוזה, אין הצדדים מוכרחים לסכם את כל הפרטים, די בכך שהצדדים סיכמו על הפרטים החשובים. אם פרט חשוב נעדר מן החוזה, אפשר ולא נכרת חוזה כדין.



## מהם הפרטים החשובים?

❖ בפס"ד קפולסקי נגד גני גולן ביקש השופט עציוני להציב בראש סולם העדיפויות את ערך הוודאות. לדעתו, אנשים החותמים חוזה צריכים לדעת היכן הם עומדים! ולכן הוא מציע מבחן פורמלי, קשוח, של מסוימות.

❖ לשיטתו אנו צריכים להגיע לתפיסת עולם של מסוימות, של וודאות בעולם החוזים. ולכן אנו צריכים לייצר רשימה של פרטים מינימליים, מבחן סף, שאנו יודעים שכאשר חוזה אינו עומד ברשימת סף זו, שאין בו אחד מן הפרטים הללו, אינו מתחיל להיות חוזה כרות.

❖ השופט עציוני הציע אפוא רשימה של פריטים שהם הפריטים היסודיים שאמורים להופיע בחוזה.

❖ אולם הצעתו של השופט עציוני לא התקבלה על דעת השיפוט.

מדוע הפסיקה לא קיבלה את תפיסת

העולם הכפוף מלית הקשורה של

עציוני באשר למסוימות בדיני

חוזים?

❖ משום שלמעשה, מה שעציוני עשה – הוא ניתוק מוחלט בין מרכיב "גמירות דעת" למרכיב "המסוימות".

❖ וזאת הבעיה. ניתוק בין ה"גמירות דעת" ל"מסוימות" הוא ניתוק מלאכותי, משום שהמסוימות היא אינדיקציה אודות גמירות-הדעת; במילים אחרות, המסוימות היא כלי עזר שעוזר לי להחליט האם גמירות הדעת אכן התחוללה.

❖ כאשר קיים ביטחון מוחלט שהתחוללה גמירות דעת, שוב יש משמעות נמוכה יותר למרכיב המסוימות, והעדרן של פרט מסוים מן החוזה – שבמקרים אחרים עשוי להיות פרט מהותי – לא יפגום בכריתת החוזה.

❖ ומכאן נקבעת הגדרה חדשה של מסוימות: "פרט מהותי" הוא פרט שבהעדרו אי אפשר להבין שהחוזה אכן נכרת, כלומר: פרט שעד שלא מסכמים אותו בחוזה – לא יכול להיות שהתקיים רצון מגובש לכרות את החוזה.

## מקרה להבהרה:

- ❖ מכר המוכר נכס לקונה, וחתמו על חוזה מלא ומפורט שמופיעים פרטים רבים. בין היתר נקבע הקונה משלם במעמד החתימה 90 אחוז מהתמורה ומקבל חזקה בנכס.
- ❖ אולם יושם אל לב כי לא נכתב מועד התשלום של יתרת 10 אחוז הנוספים.
- ❖ שלוש שנים דר הקונה בנכס ללא ששילם את יתרת התשלום. ואז המוכר דורש את יתרת הכסף, אלא שהקונה אומר לו: אתן לך את היתרה בעוד מחצית השנה.
- ❖ מששמע זאת, תבע המוכר את הקונה בבקשה לבטל את החוזה בטענה שחל פגם בכריתת החוזה – משום שנעדר פרט חשוב מן החוזה (המופיע ברשימת עציוני): פרט מועדי התשלום.
- ❖ האם אכן ניתן לבטל את החוזה הזה?!



# מה עושים כאשר חלק מהפרטים הלא חשובים לא סוכמו בחוזה?

❖ מנגנוני השלמה.

❖ החוק קובע כי אם לא סוכמו פרטים לא חשובים, יחולו כללים הנקבעים בחוק.

❖ לדוגמא, סעיף 26 של חוק חוזים (כללי): השלמת פרטים. על פי סעיף זה,

❖ "פרטים שלא נקבעו בחוזה או על פיו יהיו לפי הנוהג הקיים בין הצדדים, ובאין נוהג כזה – לפי הנוהג המקובל בחוזים מאותו סוג, ויראו גם פרטים אלה כמוסכמים."

❖ [הוראות חוק אלו הן הוראות חוק דיספוזיטיביות, חוקי "ברירת מחדל". יודגש: אם הצדדים לא התנו על הוראת חוק דיספוזיטיבי, הרי זה חוק מחייב.

❖ וראה למשל חוק המכר 1968, סעיף 4א: "(ב) הוראות חוק זה יחולו כשאין בדין אחר הוראות מיוחדות לעניין הנדון, ובאין כוונה אחרת משתמעת מן ההסכם בין הצדדים."

## דרישת הכתב ? האם חייב?

❖ חוזה נוצר בכתב, בעל פה, בהתנהגות

❖ חשיבות כתב מתי ?

❖ בכריתת החוזה

❖ בביצוע החוזה

❖ למה ?

❖ ודאות

❖ חשיבות ראייתית

# עריכת החוזה

❖ מרכיבי יסוד בחוזה (מסוימות) –רשימת עציוני

❖ זהות הצדדים

❖ תיאור המוצר\ השירות

❖ מועדים

❖ תמורה



- ❖ חלוקה לפרקים של חוזה בסיסי
- ❖ תאריך
- ❖ הצדדים. ישות משפטית, מורשה חתימה, כשרות משפטית - 'רקע'
- ❖ תקופה (בד"כ רלוונטי לחוזי שירות או אספקה קבועה. תשומת לב לעדכונים) אופציה. אפשרות ביטול .
- ❖ מהות : \*הגדרת מערכת היחסים (הסבה, היעדר יחסי עבודה )
- ❖ הגדרת הנכס /השירות. פירוט מאפיינים ופונקציונליות
- ❖ תמורה
- ❖ אופן הביצוע, לוחות זמנים ואבני דרך
- ❖ תנאי מתלה /מפסיק
- ❖ אחריות ובטוחות (להלן ניתוח סיכונים)
- ❖ הפרות וסעדים
- ❖ יישוב סכסוכים
- ❖ הוראות כלליות (הודעות, שינויים בכתב, ויתורים)

# חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) , 1970 - תשל"א

- ❖ "הפרת חוזה = "מעשה או מחדל שהם בניגוד לחוזה
- ❖ הפרה יסודית מול הפרה לא יסודית •
- תרופות:
- ❖ -אכיפה
- ❖ ביטול (חובת השבה)
- ❖ פיצויים :
- ❖ פיצויי קיום
- ❖ פיצויי הסתמכות
- ❖ פיצוי מוסכם
- ❖ חובת הקטנת הנזק
- ❖ פיצויים ללא הוכחת נזק
- ❖ נזק שאינו ממוני עוגמת נפש וכיוצ'ב – ככלל אינו רלוונטי לתאגיד
- ❖ עיכוב וקיזוז
- ❖ סיכול – טענת הגנה

# ביטחונות בחוזה

❖ שיק ביטחון / שטר חוב

❖ ערבות (ערבות בנקאית, ערבים)

❖ שעבוד (משמעות: מקור לפירעון, עדיפות בנשייה)

❖ חדלות פירעון. מה עושים?



# ניהול תביעה במקרה של הפרת חוזה

❖ סמכות מקומית (בתי משפט מול הוצאה לפועל)

❖ מבנה המערכת המשפטית בישראל

❖ סמכות עניינית = שלום, מחוזי, בתי דין לעבודה, וכיוצ'ב.

❖ מנגנונים חלופיים ליישוב סכסוכים (גישור בוררות)

# יחסי עבודה בדיעבד- בקבלן עצמאי

## סעיף גדרון

- ❖ טענת הקיזוז בה אנו עוסקים מוכרת בתור תענת גדרון, שנדונה לראשונה בהליך דב"ע מו/128-3 גדרון נ' מדינת ישראל.
- ❖ שם הוכר פריילנסר שעבד מכוח חוזה בשירות המדינה כעובד.משכורתו כפריילנסר הייתה 15,000 לירות, אך כאשר הוא הוכר דווקא כעובד, משכורתו פחתה.
- ❖ חוזה העסקה שלו בתור פריילנסר קבע את שיעור המשכורת שלו אם הוא יוכר בעתיד כעובד.
- ❖ מר גדרון טען במסגרת ערור לבית הדין לעבודה כי יש לשמור על משכורתו כפריילנסר. בית הדין הארצי דחה את טענתו, וקבע כי הצדדים רשאים היו רשאים לקבוע את שקבעו בחוזה, ואין לבטל זאת.
- ❖ נציין כי בפרשת גדרון המקורית נדונה הטענה ההפוכה בכל הנוגע לתנאים מסוג זה.
- ❖ ככלל הטענות בנושא זה מתרכזות בטענות השבה של המעסיקים, ולא בטענות של העובדים לשכר נמוך יותר משהוכרו כעובדים.

מתי נהוג לקבוע תניית גדרון בחוזה העסקה?

ככלל נהוג להכניס תניית גדרון בחוזי העסקה כאשר מדובר בבעלי מקצועות חופשיים, שמרצונם החופשי נוח להם ועדיף להם לעבוד כפריילנסרים, הן בשל העלות הכלכלית והן בשל תחומים מגוונים בהם הם עוסקים.

לדוגמא, עורכי דין רבים נוהגים לעשות שימוש בתנאי זה, משום שחלק גדול מהם מעדיפים לעבוד כעצמאיים מול כמה משרדים. בחוזי עבודה של חוקרים פרטיים וכן אדריכלים שעובדים מול כמה מעסיקים נוהגים לעשות שימוש בסעיף.



### פס"ד ענת עמיר

במאי מוערכת וותיקה בחדשות ערוץ 2. מתכונת העסקתה של עמיר כללה הענקת שירותים מקצועיים למשימות מוגדרות מראש, כאשר עמיר הוגדרה כ"נותנת שירותים עצמאית (פרילנסרית)".

עמיר טענה כי היא פוטרה מחברת החדשות בשל אילוצים, ודרשה מבית הדין האזורי לעבודה ב-2011, באמצעות עו"ד מרים בקשט, להכיר בה כעובדת שכירה של חברת החדשות. זאת, כדי לקבל את הזכויות הסוציאליות המגיעות לשכיר עם פיטוריו, אך לא מגיעות לפרילנסר. לדבריה, אמנם הוצע לה בעבר להיקלט בערוץ 2 כעובדת שכירה, אך בסכום "נמוך ומעליב, השווה ערך לשכרם של עוזרי במאי מתלמידים".

חברת החדשות טענה, באמצעות עורכי הדין ד"ר ישגב נקדימון ודקלה בירן, כי עמיר הועסקה כעצמאית לפי בחירתה, נהנתה מיתרונות העסקתה כעצמאית וקיבלה תמורה העולה באופן משמעותי על הסכום שהייתה משתכרת, אילו הייתה מועסקת כשכירה.

כמו כן, חברת החדשות הציגה את חוזה העסקתה של עמיר, בו עוגן סעיף הקרוי 'תניית גידרון'. תניה זו קובעת שבמקרה של מחלוקת בין הצדדים באשר למעמד העובד, וערכאה שיפוטית קובעת כי צורת ההעסקה 'האמיתית' של המועסק היא כ'עובד שכיר' - אזי במקרה זה יידרש העובד לקזז

את אותם הכספים שקיבל ביתר, שכן שכרו בתור פריילנסר היה גבוה יותר.  
הרציונל בהכנסת תניה זו בחוזה ההעסקה הוא למנוע מצב בו המעסיק יידרש לשלם  
פעמיים למועסק - הן תשלום גבוה מראש בתור פריילנסר והן כתוצאה מתביעה שיגיש  
המועסק בדרישה לזכויות סוציאליות כשכיר.

לא שעמיר טענה מצדה כי החוזה לא נחתם בחתימת ידה ולמעשה זויף. בנוסף, עמיר  
הפנתה את בית הדין להלכה הקיימת, שנקבעה בפסק דין "רפי רופא", ובו הורחבו  
הזכויות של מועסקי הפריילנסרים.

במסגרת הלכה זו נקבע כי כדי שאדם ייחשב כפריילנסר, יש צורך שיהיה פער של  
לפחות 50% (יותר מפי שניים) בין המשכורת שלו כפריילנסר, לבין המשכורת  
שהייתה אמורה להשתלם לו אילו היה שכיר.

עמיר טענה כי כיוון שהמשכורת שלה כפריילנסרית אינה גבוהה פי 2 לפחות מהמשכורת הראויה  
שהייתה משולמת לה, לו הייתה שכירה - הרי שבהתאם להלכה הקיימת, היא צריכה להיחשב  
שכירה ולקבל זכויות סוציאליות עם פיטוריה.

### גודל הפער

בית הדין האזורי לעבודה דחה את תביעתה של עמיר, בנימוק שתנאי חוזה ההעסקה שלה, להם הסכימה, אינם מקפחים, כיוון שהפער בין שכרה כפרלינסרית לשכר שהציעה לה חברת החדשות בפועל אם תועסק כשכירה - היה גבוה מ-50%.

עמיר ערערה לבית הדין הארצי על ההחלטה, כשחברת החדשות טענה מצדה כי לא ניתן להסתמך על "הלכת רופא", כיוון שהיא לא הייתה קיימת בעת חתימת ההסכם בין הצדדים. הנשיא פליטמן דחה את הערעור שהגישה עמיר, תוך שהוא מבטל את ההלכה הקודמת בעניין העסקת פרילנסרים. זאת, לא לפני שמתח ביקורת על תוצאותיה השליליות, בהן הערמת קשיים כלכליים על המעסיקים הגדולים.

בית הדין הארצי ביטל את קריטריון הפער וקבע כי אין הכרח שהמשכורת של הפרילנסר תהיה גבוהה בפחות מ-50% מהמשכורת שהייתה מושלמת לו כשכיר - כדי שהפרילנסר יוגדר כשכיר, בעת פיטוריו. ולפי ההלכה החדשה שנקבעה, אם התמורה שקיבל המועסק כפרילנסר הינה מוגדלת בהשוואה למשכורת שהייתה משולמת לו כעובד שכיר, באופן שהיא כבר כוללת את הזכויות הסוציאליות המגיעות לו - הרי שאין מקום לחייב את המעסיק לשלם לו סכומים נוספים, כאילו היה שכיר, בעת פיטוריו. זאת, גם אם הפער בין המשכורת כפרילנסר למשכורת כשכיר נמוך מ-50%.



לדברי פליטמן, "כיוון שגישת הפער האחוזי של 50%, שהיא למעשה גישה חישובית שרירותית חסרה ופגומה, מתאימה רק למקרים של 50%-פער בין השכר החלופי (כעובד שכיר) לתמורה הקבלנית, ואילו את כל המקרים האחרים של פער נמוך יותר היא מלבישה בחליפה קונפקציונית אחידה ושרירותית כמידתה ולא כמידתם - קשה לראותה דווקא כגישה מידתית מביאה לתוצאה צודקת יותר".

פליטמן קבע כי "בנסיבות אלה, של פער שכר של יותר מפי שניים בין שכר המערערת כנותנת שירות לעומת השכר שהיה משולם לה לו בחרה להיות עובדת, וכן פער של כמעט פי שניים בין שכר המערערת כנותנת שירות לשכר שהיא עצמה סוברת שצריך להיות משולם לה כשכירה - קצת קשה להניח כי מעמדה כנותנת שירות דווקא נכפה עליה עם תחילת העסקתה", ציין פליטמן.

## תחומי אחריות משפטית

❖ אחריות פלילית דוגמה: בטיחות בעבודה

❖ חוק ארגון הפיקוח על העבודה -1954

❖ 8.א. "נוכח מפקח עבודה אזורי, או מפקח עבודה שהוא הסמיך לעניין סעיף זה, כי במקום עבודה פלוני לא מקוימת הוראת חיקוק שעניינה בטיחותם, בריאותם, גהותם או רווחתם של בני אדם העובדים בו או הנמצאים בו לצורך עיסוקם או משלח ידם רשאי הוא בצו לחייב את המחזיק במקום העבודה לנקוט בצעדים שיפרט בצו לשם קיומה של אותה הוראת חיקוק תוך תקופה שיקבע בצו ושלא תפחת מארבעה עשר יום..

❖ 8.ג (א) מי שחייב לקיים צו שיפור ולא עשה כן דינו –

❖ 1 מאסר שישה חודשים או קנס 50,000 שקלים

❖ 2 קנס נוסף 5,000 שקלים לכל יום שבו לא קיים צו השיפור"

## תחומי אחריות משפטית

- ❖ אחריות נזיקית- פקודת הנזיקין (נוסח חדש):
- ❖ סעיף 3"הדברים המנויים להלן בפקודה זו הם עוולות, ובכפוף להוראות הפקודה – כל הניפגע או הניזוק על ידי עוולה שנעשתה בישראל יהא זכאי לתרופה המפורשת בפקודה מידי עושה העוולה או האחראי לה"
- ❖ הפרת חובה חקוקה סעיף 63 (א)
- ❖ "מפר חובה חקוקה הוא מי שאינו מקיים חובה המוטלת עליו על פי כל חיקוק-למעט פקודה זו- והחיקוק לפי פירושו הנכון, נועד לטובתו או להגנתו של אדם אחר, וההפרה גרמה לאותו אדם נזק מסוגו או מטבעו של הנזק שאליו נתכוון החיקוק אולם אין האדם האחר זכאי בשל ההפרה לתרופה המפורשת בפקודה זו, אם החיקוק, לפי פירושו הנכון, התכוון להוציא תרופה זו"



# תנאים מצטברים

- ❖ חובה המוטלת על המזיק מכוח החיקוק;
- ❖ חיקוק נועד לטובתו או להגנתו של הניזוק;
- ❖ המזיק הפר את החובה המוטלת עליו;
- ❖ ההפרה גרמה לניזוק לנזק;
- ❖ הנזק שנגרם הוא מסוג הנזק שאליו מתווכן החיקוק

## עוולות הרשלנות-סעיף 35:

❖ "עשה אדם מעשה שאדם סביר ונבון לא היה עושה באותן נסיבות, או לא עשה מעשה שאדם סביר ונסון היה עושה באותן נסיבות, או שבמשלח יד פלוני לא השתמש במיומנות, או לא נקט מידת זהירות, שאדם סביר ונבון וכשיר לפעול הרי זו התרשלות; ואם התרשל כאמור ביחס לאדם אחר, שלגביו – באותו משלח יד היה משתמד או נוקט באותן נסיבות יש לו באותן נסיבות חובה שלא לנהוג כפי שנהג, הרי זו רשלנות, והגורם ברשלנותו נזק לזולתו עושה עוולה "

# תנאים מצטברים

❖ -קיום חובת זהירות

❖ מושגית

❖ קונקרטית

❖ הפרת החובה (התרשלות)

❖ נזק

❖ קשר סיבתי



# אחריות נזיקית-אחריות שילוחית

❖ סעיף 13 לפקודת הנזיקין אחריות המעביד: כשמתקיימים יחסי עובד מעביד לעניין פקודה זו יהא מעביד חב על מעשה שעשה עובד שלו.

❖ 1. אם הרשה או אישר את המעשה שלו

❖ 2. אם העובד עשה את המעשה תוך כדי עבודתו

❖ "רואים מעשה כאילו נעשה תוך כדי עבודתו של עובד, אם עשהו כעובד וכשהוא מבצע את התפקידים הרגילים של עבודתו והכרוכים בה אף על פי שמעשהו של העובד היה ביצוע לא נאות של מעשה שהרשה המעביד; אולם לא יראו כן מעשה שעשה העובד למטרות של עצמו ולא לעניין המעביד"

## סעיף 14 לפקודת הנזיקין- אחריות שולח

❖ כשהתקשרות הנה כקבלן עצמאי

❖ "המעסיק שלוח, שאיננו עובדו, בעשיית מעשה או סוג

של מעשים למענו, יהא חב על כל דבר שיעשה השלוח

בביצוע אותו מעשה או סוג מעשים ועל הדרך שבה הוא

מבצע אותם"

# אחריות שילוחית-בעל החוזה

❖ סעיף 15 לפקודת הנזיקין

❖ בכלל: "העושה חוזה עם אדם אחר, שאיננו עובדו או שלוחו, על מנת שיעשה למענו מעשה פלוני, לא יהא חב על עוולה שתצמח תוך כדי עשיית אותו מעשה"

❖ חריגים:

1. הוא התרשל בבחירת בעל חוזהו
2. הוא התערב בעבודתו של בעל חוזהו באופן שגרם לפגיעה או לנזק
3. הוא הרשה או אישר את המעשה שגרם לפגיעה או לנזק
4. הוא היה אחראי מכוח חיקוק לעשיית המעשה שביצעו מסר לקבלן עצמאי
5. הדבר שלעשייתו נעשה החוזה היה שלא כדין



# תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) תשמ"ח-1988

❖ מזמין-בעל הנכס או מי שבעל הנכס ייפה את כוחו להתקשר עם קבלנים לביצוע עבודות בניה או בניה הנדסית כולה או חלקה.

❖ מבצע הבניה-קבלן ראשי או מזמין, המבצע את העבודה כולה או חלקה באמצעות עובדים שלו או באמצעות קבלנים העובדים עבורו.

❖ קבלן ראש-מי שהתקשר בהסכם חוזי עם קבלן ראשי לבצע עבודות בניה או בניה הנדסית.

❖ סעיף 2- מבצע בניה אחראי לכך כי כל עבודת בניה תתבצע בהנהלתו הישירה והמתמדת של מנהל עבודה שהוא מינהו

סעיף 6-(א) הטיל המזמין את ביצוע הבניה על קבלן ראשי, יראוהו כמבצע הבניה לעניין תקנות

אלה והחובות המוטלות בתקנות אלה על מבצע הבניה מוטלות עליו  
(ב) מעסיק קבלן ראשי בביצוע פעולת בניה קבלני משנה, יראו את הקבלן הראשי כמבצע הבניה, כאמור בתקנת משנה (א).

(ג) הטיל המזמין את ביצוע פעולת הבניה על יותר מקבלן ראשי אחד, יראו את המזמין כמבצע הבניה לעניין תקנות אלה והחובות במוטלות על מבצע הבניה מוטלות עליו.

### חריגים

(ד) הוראת תקנה משנה (ג) לא תחול אם קיבל אחד הקבלנים הראשיים על עצמו את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות אלה, אישר זאת בכתב ושלח הודעה על המינוי כאמור בתקנה 2 למפקח העבודה האזורי שבאזורו מתבצעת העבודה.

# מנהלי עבודה באתרי בניה

- ❖ סוגי עבודות בהם צריך למנות מנהל עבודה
- ❖ עבודות בהם אין חובת דרישה למינוי מנהל עבודה בעבודות בניה
- ❖ תנאי סף למינוי מנהל עבודה
- ❖ טפסים, אישורים ומסמכים



# סוגי עבודות בהם צריך למנות מנהל עבודה

❖ בכול עבודה הנמשכת מעל לשישה שבועות

❖ 2. (א) מבצע בנייה אחראי לכך כי כל עבודת בנייה תתבצע בהנהלתו הישירה והמתמדת של מנהל עבודה שהוא מינה.

(ב) מבצע בנייה יודיע למפקח העבודה האזורי, עם התחלת פעולת הבנייה, את שמו, גילו, מענו, השכלתו המקצועית וניסיונו בעבודת בנייה של מנהל העבודה וכן ירשום בפנקס הכללי את שמו ומענו .....

❖ התקנות אינן מתייחסות אל היקף עבודה הבניה ומורכבותה הדורשים מינוי מנהל עבודה.

3. עם זאת, יצוין שמעבר לדרישות התחיקה המובאות לעיל, בתאריך 11.2.2014 מפקחת עבודה

ראשית בפועל ורדה אדוארדס הפנתה למפקחי עבודה אזוריים וראשי, קבוצות בנייה מסמך: "עבודות שבהן

אין חובת דרישה למינוי מנהל עבודה בעבודות בנייה". המסמך מהווה פטור ממינוי מנהל עבודה, בתנאים

מסוימים.

# **1: עבודות בנייה ובנייה הנדסית שלגביהן לא נדרש מינוי מנהל עבודה:**

❖ ( "עבודות שיפוץ" - תיקונו או קיומו של מבנה קיים, לרבות עבודות להתקנת מערכות למים, לביוב וניקוז, לחשמל, להסקה, לתקשורת, למיזוג אוויר, לתיקון גגות, חידושם של מילוי המשקים או של הקישוט, וניקוי חיצוני של המבנה; שיפוץ חיצוני של מעטפת מבנה, שגובהו אינו עולה על 3 מטרים מהקרקע.

❖ יודגש כי בעבודות בנייה שבהן לא נדרש מינוי מנהל עבודה בבנייה על פי מסמך זה, יחולו על מבצע הבנייה כל הדרישות המוטלות בתקנות על מנהל העבודה".

# תנאי סף למינוי מנהל עבודה

- ❖ לפני מינוי מנהל עבודה, יש לוודא שהוא עומד בתנאים הבאים:
- ❖ 1. רשום במאגר מנהלי עבודה בבניה – ניתן לבדוק רישום במאגר באמצעות הזנת מספר תעודת זהות או דרכון במערכת חיפוש מנהל עבודה בבניה.
- ❖ 2. אינו מנוי כמנהל עבודה באתר בניה אחר. אם יש מינויים תקפים, יש לצרף לבקשה מכתב ביטול שהם.



## טפסים, אישורים ומסמכים

❖ הודעה על מינוי מנהל עבודה מבוצעת באמצעות טופס הודעה על פעולות בנייה.  
את הטופס יש לשלוח בדואר רשום למפקח עבודה אזורי.

❖ ההודעה על מינוי מנהל עבודה נבדקת על ידי מפקח עבודה אזורי. החלטתו  
הסופית של מפקח העבודה האזורי תישלח למבצע הבניה או למנהל העבודה.  
מפקח העבודה האזורי רשאי להתנגד למינוי מנהל עבודה ולדרוש ממבצע הבניה  
למנות מנהל עבודה אחר, בהתאם לנוהל.

# תפקידו של מנהל עבודה באתר בניה

=מקור חובת מינוי מנהל אתר הבניה

=הרציונל בבסיס החובה למנות מנהל בניה

=על מי מוטלת החובה למנות מנהל עבודה ?

=מהם תפקידיו של מנהל הבניה באתר ?

**ההשלכות של אי מילוי החובה למנות מנהל עבודה באתר בניה**

# מקור חובת מינוי מנהל אתר הבניה

❖ תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) הן המקור החוקי המטיל חובת מינוי מנהל עבודה בכל אתר בניה. על פי החוק, על מבצע בניה למנות מנהל בניה שינהל באופן צמוד ומתמיד את עבודות הבניה באתר.



# הרציונל בבסיס החובה למנות מנהל בניה

❖ בעשור האחרון חלה עליה במספר תאונות העבודה בישראל. רבות מהתאונות מתרחשות באתרי בניה. בנוסף לשכיחותן הרבה, מאופיינות תאונות העבודה בענף הבניה בהיותן קטלניות. המחוקק, שנתן את דעתו על העניין, קבע את חובת מינוי מנהל הבניה בכדי להפחית את הסיכון לגרימת תאונות עבודה באתרי בניה באמצעות הגברת הפיקוח ההדוק של מנהל העבודה על תקנות הבטיחות באתר. למנהל עבודה מוסמך יש את הידע, הכלים והמיומנויות הנדרשים לשם כך.

## על מי מוטלת החובה למנות מנהל עבודה בבניה?

❖ תקנות בטיחות בעבודה (עבודות בניה) קובעות גם, בין היתר, מי נדרש למנות מנהל עבודה. כאמור, החוק מטיל חובה זו על מבצע הבניה. שאלה חשובה הנשאלת בהקשר זה היא מיהו אותו "מבצע בניה" ומה קורה במצבים שונים של פרויקטי בניה מורכבים יותר? ככלל, מבצע בניה הוא הקבלן הראשי, אולם כאשר ישנם מספר קבלנים הפעילים בפרויקט בניה ולכל אחד אחריות גדולה, חובת מינוי מנהל הבניה מוטלת על מזמין עבודת הקבלנות, שהוא היזם על פי רוב. יש חשיבות רבה לזהותו של הנושא באחריות עליו מוטלת חובת מינוי מנהל הבניה: פרויקט בניה הוא לרוב פרויקט גדול ומורכב המהווה הפקה מסובכת המצריכה תיאום בין לא מעט גורמים. בעצם הטלת האחריות על גורם אחד בלבד יש משום מניעה של אסון ונטרול מצב בו כל אחד מראשי הפרויקט סומך על האחר שידאג למינוי מנהל בנייה, ומצביע על אחראי יחיד.

# מהם תפקידיו של מנהל הבניה באתר?

❖ מנהל הבניה אמור לנהל את אתר הבניה ולפקח על הנעשה בו מבחינת תקנות הבטיחות לבצע הדרכה יומיומית בנושא הבטיחות באתר ולהחתים אותם פעם בשבוע על תדריך בטיחות , כמו כן חבה עליו החובה לבדוק שכל העובדים עובדים לפי כללי הבטיחות בענף הבנייה .



# ההשלכות של אי מילוי החובה למנות מנהל עבודה באתר בניה

❖ הפרת החובה המוטלת על מבצע הבניה מהווה עבירה פלילית. בפועל, אם תתרחש תאונת עבודה ויסתבר בדיעבד כי לא מונה מנהל עבודה כנדרש, יצוצו שלל בעיות ואחריות בגין המחדל תוטל על מבצע הבניה שיועמד לדין פלילי. במקביל, ייתכן שתוטל עליו חבות כספית לפיצוי בגין נזקי גוף ו/או נזקי רכוש שנגרמו במהלכה. חשוב גם לזכור כי מינוי מנהל עבודה באתר בניה נדרשת גם על ידי חברות הביטוח ובמקרים בהם לא ימולאו דרישות החוק, ייתכן שפוליסות הביטוח הקיימות לא יוכרו.