

# היבטים משפטיים בניהול פרויקט בינוי

עו"ד ירין אטיאס

לשם, אטיאס ושות' משרד עורכי דין



לשם אטיאס ושות' - משרד עורכי דין

גלעד לשם עו"ד | Gilad Leshem ADV

ירין אטיאס עו"ד | Yarin Attias ADV

# ההיבטים המשפטיים הקשורים לתחום הבינוי:

- דיני חוזים
- דיני עבודה – יחסי עובד מעביד
- עקרונות בדיני נזיקין
- עקרונות מנחים – מנהלי עבודה באתרי בניה



# דיני חוזים

## ספציפיים (תלויים במהות ובזהות הצדדים)

- חוק המתנה
- חוק החוזים האחידים
- חוק הבנקאות (שירות ללקוח)
- חוק המכר
- חוק מהמכר (דורות)
- חוק חוזה ביטוח
- חוקי עבודה
- ועוד...

## כלליים

- חוק החוזים (חלק כללי)
- חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)

# חוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973

## מהו חוזה?

כריתת חוזה – מרכיבי יסוד :

גמירת דעת + מסוימות



# כריתת חוזה

## דרישת המסוימות

- תאריך, זהות הצדדים, מועדים תמורה וכיוצ"ב
- מנגנוני השלמה :
- נוהג (פרטי / ענפי )
- הוראות חוק דיספוזיביות (ברירת מחדל)

## גמירת דעת

חתימה

לחיצת יד

אינדיקציה לגמירות דעת



# 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

# עריכת החוזה

## • דוגמה לחוזה בסיסי – חלוקה לפרקים:

- 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 שמנים 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), תשל"א - 1970

• "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 – ככלל אינו רלוונטי לתאגיד – עוגמת נפש וכיוצ'ב...

- עיכוב וקיצוז

• טענת הגנה – סיכול

# 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

- מבנה המערכת המשפטית בישראל. (בתי משפט מול הוצאה לפועל)
- סמכות מקומית
- סמכות עניינית ← שלום, מחוזי, בתי דין לעבודה, וכיוצ'ב..
- מנגנונים חלופיים ליישוב סכסוכים (גישור, בוררות)



# יחסי עובד מעביד

- דיני העבודה – קוגנטיים
- שאלת קיומם של יחסי עובד – מעביד נקבעת על פי המבחן המעורב:
  - \* מבחן ההשתלבות (המבחן העיקרי):
    - הפן החיובי : האם מבצע העבודה משתלב בעסקו של נותן העבודה, והאם הוא מהווה חלק מהמערך הארגוני הרגיל של המפעל?
    - הפן השלילי: האם למבצע העבודה עסק משלו, בנוסף לביצוע העבודה אצל נותן העבודה, והוא משרת את המפעל כגורם חיצוני? האם שולח עוד עובדים או שהוא שצריך לבצע בעצמו את העבודה?
  - \* הסכת הצדדים
  - \* מבחן המרות והפיקוח
  - \* מבחן הקשר האישי
  - \* צורת התשלום
  - \* משך ההתקשרות ורציפותה
  - \* תלות כלכלית

# יחסי עבודה בדיעבד – קבלן עצמאי

- סעיף גדרון

- פס"ד ענת עמיר

# תחומי אחריות משפטית

• אחריות פלילית :

דוגמה: בטיחות בעבודה

## חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד – 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 (להלן – צו שיפור), לחייב את המחזיק במקום העבודה לנקוט בצעדים שיפרט בצו לשם קיומה של אותה הוראת חיקוק תוך תקופה שיקבע בצו ושלא תפחת מאבעה עשר ימים..."

**8 ג.** "א) מי שחייב לקיים צו שיפור, ולא עשה כן, דינו –

(1) מאסר ששה חודשים או קנס 50,000 שקלים

(2) קנס נוסף 5,000 שקלים, לכל יום שבו לא קוים צו השיפור."



# תחומי אחריות משפטית

• אחריות נזיקית – פקודת הנזיקין (נוסח חדש):

סעיף 3 – "הדברים המנויים להלן בפקודה זו הם עוולות, ובכפוף להוראות הפקודה – כל הנפגע 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 באותו משלח יד היה משתמד או נוקט באותן נסיבות – הרי זו התרשלות; ואם התרשל כאמור ביחס לאדם אחר, שלגביו יש לו באותן נסיבות חובה שלא לנהוג כפי שנהג, הרי זו רשלנות, והגורם ברשלנותו נזק לזלותו 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;

(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 בניה" – קבלן ראשי או מזמין, המבצע את העבודה כולה או חלקה באמצעות עובדים שלו או באמצעות קבלנים העובדים עבורו;

"קבלן ראשי" – מי שמתקשר בהסכם חוזי עם מזמין לבצע עבודת בניה או בניה הנדסית;

"קבלן משנה" – מי שהתקשר בהסכם חוזי עם קבלן ראשי לבצע עבודות בניה או בניה הנדסית;

סעיף 2 – מבצע בניה אחראי לכך כי כל עבודת בניה תבצע 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 המוטלות על מבצע הבניה מוטלות עליו

\* חריג ←

(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



# תפקידו של מנהל עבודה באתר בניה

---

- מקור חובת מינוי מנהל אתר הבניה
- הרציונל בבסיס החובה למנות מנהל בניה
- על מי מוטלת החובה למנות מנהל בניה?
- מהם תפקידיו של מנהל הבניה באתר?

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

# בהצלחה

---