

היבטים משפטיים בניהול פרויקט בינוי

עו"ד חיה שאבי-פישר
שרף, אלקיים ושות' – משרד עורכי דין

תחומי אחריות משפטית

-אחריות פלילית-

דוגמה: בטיחות בעבודה.

חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954

8א. "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 מארבעה עשר ימים...."

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

(1) מאסר ששה חדשים או קנס 50,000 שקלים;

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

תחומי אחריות משפטית

-אחריות נזיקית-

- 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 חיקוק;
 - החיקוק נועד לטובתו או להגנתו של הניזוק;
 - המזיק הפר את החובה המוטלת עליו;
 - ההפרה גרמה לניזוק נזק;
 - הנזק שנגרם הוא מסוג הנזק שאליו נתכוון החיקוק

- עוולת הרשלנות - סעיף 35:

"עשה אדם מעשה שאדם סביר ונבון לא היה עושה באותן נסיבות, או לא עשה מעשה שאדם סביר ונבון 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 משתמש או נוקט באותן נסיבות – הרי זו התרשלנות; ואם התרשל כאמור ביחס לאדם אחר, שלגביו יש לו באותן נסיבות חובה שלא לנהוג כפי שנהג, הרי זו רשלנות, והגורם ברשלנותו נזק לזולתו עושה עוולה"

- תנאים מצטברים:

- קיום חובת זהירות
 - מושגית
 - קונקרטיית
- הפרת החובה (התרשלנות)
- נזק
- קשר סיבתי

אחריות נזיקית – אחריות שילוחית

- סעיף 13 – אחריות 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 – אחריות שולח:

"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 חוזה

• סעיף 15 -

הכלל: "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 אישרר 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 עבודת 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 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 לענין תקנות אלה והחובות המוטלות על מבצע הבניה מוטלות עליו.

(ד) הוראת תקנת 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



יא אדר תשע"ד
11/02/2014
מספר מסמך: 448106

לכבוד

מפקחי עבודה אזורים
ראשי קבוצות בניה
באמצעות מייל

שלום רב,

הנדון: עבודות בהם אין חובת דרישה למינוי מנהל עבודה בעבודות בניה

א. מטרה:

הגדרות "עבודות בניה ובניה הנדסית" בפקודת הבטיחות בעבודה ובתקנות שנקבעו מכוחה, מאפשרות פרשנות רחבה ביותר באשר למשמעות ותחולה של עבודות אלה.

כנגזר מכך, יוצא כי נדרש למנות מנהל עבודה בעבודות בניה ובניה הנדסית בכל אחת מהעבודות המוגדרות כעבודות בניה, גם אם מדובר בעבודות בעלות סיכון נמוך.

מטרת מסמך זה לקבוע סוגי עבודות בהן לא נדרש מינוי מנהל עבודה בעבודות בניה ובתנאי שהן עונות על כל הקריטריונים הבאים וכפי שיפורט בהמשך המסמך:

1. עבודות קלות יחסית שהסיכון בהן נמוך.

2. על העבודות חלות ממיילא דרישות מסוימות ומפורטות מתוקף תקנות ייעודיות, כדוגמת תקנות הבטיחות בעבודה לעניין עבודה על גגות שבירים או תלולים, עבודה בגובה, עבודות חשמל, ציוד מגן אישי, וכן תקנות ארגון הפיקוח על העבודה לעניין מסירת מידע והדרכת עובדים וכיו"ב.

3. משך העבודה המבוצעת קצר.

ב. פירוט:

1. עבודות בניה ובניה הנדסית לגביהן לא נדרש מינוי מנהל עבודה:

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

(ב) הקמת מבנה שגובהו אינו עולה על 3.0 מטרים, ובלבד שתקרתו אינה יצוקה בבטון והחפירות להקמתו הינן בעומק שאינו עולה על 1.20 מטרים.

(ג) הקמת מבנים יבילים, לרבות ביסוסים.

(ד) הקמת מבנה חד קומתי על מפלס קרקע, מקונסטרוקציה קלה, במפתח אופקי בין העמודים שלא יעלה על 4 מטרים ושגובהו הסופי אינו עולה על 6 מטרים.



2. עבודות תשתית ופיתוח לגביהן לא נדרש מינוי מנהל עבודה:

- א) הקמת קירות תומכים / גדרות שגובהם אינו עולה על 3 מטרים (בתנאי שעומק החפירה אינו עולה עד 1.2 מטר).
- ב) פיתוח סביבתי, לרבות ריצוף משתלב, גינון
- ג) ביצוע חפירות שעומקן אינו עולה על 1.2 מטרים.
- ד) סלילת כביש, לרבות סלילת מגרש חניה או הנחת מסילת ברזל.
- ה) ביצוע קידוחי קרקע שקוטרם אינו עולה על 60 ס"מ ובלבד שהקידוחים אינם מהווים חלק מתהליך הקמת בניין.

3. נוסף על האמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל, להלן תנאי חובה בסיסיים שצריכים להתקיים במצטבר על מנת שלא ידרש מינוי מנהל עבודה בעבודות בניה ובניה הנדסית:

- א) יש למבצע יסוד מקצועי סביר להניח שהבניה או הבניה ההנדסית תושלם תוך פחות מששה שבועות.
- ב) העבודות המבוצעות אינן גורמות, ואין חשש שיגרמו לפגיעה בשלד מבנה קיים (שינוי או תוספת)
- ג) עומק חפירה או חציבה אינו עולה על 1.20 מטרים
- ד) אין מדובר בעבודות המבוצעות אגב הקמת מבנה (בעבודות כאמור - חלה חובה למנות מנהל עבודה).

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

ב כ ב ו ד ר ב

עקרונות נוספים בדיני נזיקין

- היפוך נטל הראיה
 - דברים מסוכנים (38)
 - אש (39)
 - חיה (40)
 - הדבר מדבר בעד עצמו (41)
- אשם תורם (68)
- חובת הקטנת נזק
- חסינות עובד ציבור מול אחריות המדינה

תחומי אחריות משפטית

-אחריות חוזית-

• דיני החוזים

– כלליים:

חוק החוזים (חלק כללי)

חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)

– ספציפיים, תלויי מהות וזהות:

חוק המתנה, חוק החוזים האחידים, חוק הבנקאות

(שירות ללקוח), חוק המכר, חוק המכר (דירות), חוק

חוזה ביטוח, חוקי העבודה ועוד

חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973

פרק א' – כריתת חוזה

מרכיבי היסוד: גמירת דעת + מסוימות

טכניקה 1:

מזיע שולח הצעה ← לניצע
ניצע מבצע קיבול (מודיע) ← למזיע

טכניקה 2:

זיכרון דברים

כריתת חוזה

- העדה על גמירת דעת
- דרישת המסוימות
מנגנוני השלמה:
 - נוהג (פרטי, ענפי)
 - הוראות חוק דיספוזיטיביות (ברירות מחדל)
 - לדוגמה: סעיפים 40, 41, 42, 46
- דרישה צורנית?
- סוגיות נוספות: חזרה מהצעה, פקיעה, שינוי

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?
 - מבחן המרות והפיקוח
 - מבחן הקשר האישי
 - משך ההתקשרות ורציפותה
 - תלות כלכלית
 - סיכון ואמצעי ייצור
 - (הסכמת הצדדים)
 - (צורת התשלום)

יחסי עבודה בדיעבד

- סעיף גדרון.
- הגישה החישובית (פס"ד ענת עמיר).
- הרתעת מעסיקים.
 - מתי?
 - 2 כלים להרתעה

עקרונות בדיני חוזים

- עקרון על - חופש החוזים
- כללי פרשנות – סעיף 25 לחוק החוזים:
 - מדרג פרשני:
 - לשון החוזה
 - אומד דעת הצדדים כפי שמשמעת מהנסיבות
 - פרשנות מקיימת
 - פרשנות לרעת המנסח
 - פרשנות על פי נוהג ביחס לביטויים ותניות
 - תחולת הוראות חוק הפרשנות ופקודת הראיות

משא ומתן לכריתת חוזה

- סעיף 12: חובה לנהוג בתום לב ובדרך מקובלת.
 - מהו תום לב? (לימוד על דרך השלילה)
 - סעדים בגין הפרת חובת תום הלב
- פגמים בהליך מו"מ / בכריתת החוזה
 - = עילות ביטול

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

- "הפרת חוזה" = מעשה או מחדל שהם בניגוד לחוזה.
- הפרה יסודית (מסתברת/מוסכמת) מול הפרה לא יסודית.
- תרופות:
 - אכיפה
 - ביטול (חובת השבה)
 - פיצויים
 - פיצויי קיום מול פיצויי הסתמכות
 - פיצוי מוסכם
 - עיכבון וקיזוז
 - פיצוי כאשר יש ביטוח
 - טענת הגנה – סיכול.

עריכת החוזה

- מרכיבי יסוד בחוזה (מסוימות):
 - זהות הצדדים.
 - תיאור המוצר / השירות.
 - מועדים.
 - תמורה.
- 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 זמנים ואבני דרך.
 - תנאי מתלה / מפסיק.
 - אחריות ובטוחות (להלן ניתוח סיכונים).
 - הפרות וסעדים.
 - יישוב סכסוכים.
 - הוראות כלליות (הודעות, שינויים בכתב, ויתורים).

ניהול חוזה-ביצוע

- לוחות זמנים ואבני דרך – מעקב ותיעוד.
- שינויים.
- ניתוח סיכונים
 - חלוקת אחריות
 - ביטוח
 - בטוחות
- פריסת תשלומים
- שיק ביטחון / שטר חוב
- ערבות (לעומת עירבון. ערבות בנקאית)
- שעבוד (משמעות: מקור לפירעון, עדיפות בנשייה)
- חדלות פירעון. מה עושים?

ניהול חוזה – ביצוע / המשך

- הפרות
 - אופן
 - מהות (אי התאמה מהותית/פונקציונלית, פגמים)
 - כמות
 - מועדים
- סעדים
 - על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)
 - על פי חוק המכר
 - סנקציות חוזיות
 - מימוש בטוחה
 - תביעה
- מבנה המערכת המשפטית בישראל. (בתי משפט, הוצאה לפועל)
- סמכות מקומית, בינלאומית
- סמכות עניינית (בתי דין מיוחדים)
- מנגנונים חלופיים ליישוב סכסוכים (בוררות, פישור, גישור)

תזכורת!

- חוזה נכרת בכתב, בעל פה, בהתנהגות.
- חשיבות הכתב:
 - מתי?
 - בכריתת החוזה
 - בביצוע החוזה
 - למה?
 - ודאות
 - חשיבות ראייתית
- יישום החוזה בפועל!

בהצלחה 😊