

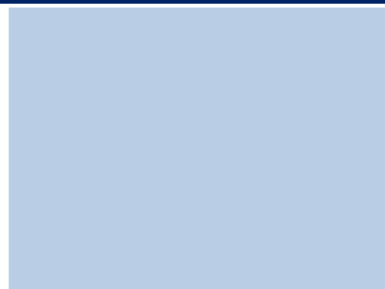


ליטיגציה קבלנית
אתגרים בעקבות
הקורונה

FIRON

M. FIRON & CO. ADVOCATES

עו"ד דוד חמו
שותף וראש מחלקת ליטיגציה
מ.פירון ושות'



"הצלחה" ו"כישלון" כלכליים של פרויקט בניה נמדדים בשורת הרווח.



אי עמידה בתקציב הפרויקט – צמצום רווח/ביטול רווח/הפסד.

גורם מרכזי לעמידה בתקציב פרויקט בניה – עמידה בלוח הזמנים הקבוע להשלמתו.



אי הסכמה באשר לאחראי לחריגה מלוח הזמנים המוסכם - קרקע פורה לסכסוכים
במספר מישורים:

- מזמין-קבלן ראשי
- קבלן ראשי- קבלן משנה
- מזמין/קבלן ראשי – רוכשי דירות

על רקע האמור, ולאור חשיבותו של ענף הבניה לכלכלה הישראלית ולמשקי הבית, באמצע חודש מרץ 2020 החליטה הממשלה כי ענף הבניה יוכרז כ"מפעל חיוני".

ענף הבנייה

הממשלה החריגה את ענף הבנייה מהתקנות לשעת חירום

בענף הבנייה יכולים לנשום לרווחה לבינתיים: הממשלה החליטה היום להחריג סקטורים רבים בענף הבנייה מהתקנות המגבילות יצאה מהבתים • המשמעות: אתרים ומפעלים יוכלו להמשיך ולפעול

אכן, בענף הבניה יכלו לנשום לרווחה רק "לבינתיים"...

הכרזות לחוד, ומציאות יום-יומית לחוד...

* שאלה היא האם "וועדת קמינץ" שמונתה בחודש מרץ לגבש המלצות ביחס לסוגיית "כוח עליון" בתקופת הקורונה תתייחס לשאלת ענף הבניה.

בלעדי לכלכליסט

חברות הבנייה ימשיכו לעבוד במתכונת מלאה, הענף כולו הוגדר חיוני למשק

זאת למרות ההגבלות החלות על ענפים שונים במשק לפיהן כוח העבודה יצומצם בשיעור של 70%, מכיוון שהענף נחשב ל"קטר המשק": כעת צוות הבכירים שהתכנס במשרד ראש הממשלה, בוחן אילו מפעלים תומכים בענף הבנייה וגם הם יוחרגו מהמגבלות

אמיתי גזית 16.03.20 22:48



ענף הנדל"ן חיוני למשק? כדאי שהמדינה תתייחס בהתאם

ענף הבנייה הוחרג מהתקנות לשעת חירום ואמור היה להמשיך לעבוד במתכונת מלאה, אך בפועל המציאות רחוקה מכך שנות אור. על המדינה לדרוש מהרשויות המקצועיות לשחרר את ההיתרים והאישורים התקועים, ולסייע לקבלנים וליזמים המפעילים את השוק

ננה חן 14.04.20 08:42

המשמעות – הכרזת הממשלה אמצעי להקטנת נזק בלבד

הכרזתו של ענף הבניה "קטר למשק" אינה מספקת.

במציאות היומיומית מזמינים וקבלנים מתמודדים עם:

מחסור בכוח אדם – "שמיים סגורים" - פלשתינאים/סינים.

חובת בידוד למאובחנים.

פתרונות לינה לפועלים.

מחסור בחומרי גלם.

התמודדות עם בעלי אינטרסים מנוגדים – רוכשי דירות.



פרויקטים יושלמו באיחור

על פי פרסומים בעיתונות הכלכלית, התאחדות הקבלנים בוני הארץ מעריכה שחרף הכרזתו של ענף הבניה כ"מפעל חיוני" יש לצפות, בין היתר:

❑ לדחייה במועד מסירתן של עשרות אלפי יח"ד דירות;

❑ להפסד תוצר של מיליארדי שקלים למשק;

❑ לקריסת קבלנים רבים.



צפי לליטיגציה ענפה!

אתגר מס' 1 – אל תהיה צודק. היה חכם

- ❑ גישה אגרסיבית וטורפנית מידי מצד מזמינים לא תקדם בהכרח את סיומו של פרויקט בניה במועד המוסכם.
- ❑ גישה אגרסיבית וטורפנית מידי מצד מזמינים עלולה אף להביא לתוצאה כלכלית שתהווה כשל שוק של ממש – קבלנים חדלי פירעון, צמצום מספר הקבלנים, תחרות מוגבלת, עליות מחירים וכו'.
- ❑ מאידך, אין לאפשר לקבלנים להתנהל בפרויקט בלא מסגרת זמנים מוגדרת. הנזקים הפוטנציאליים לכולם, לרבות לצדדים שלישיים, גדולה מאד.



נכון וראוי להגיע להבנות מחוץ לכותלי בית המשפט,
אם כי הדבר אינו אפשרי תמיד...

אתגר מס' 2 – הכן עצמך כראוי להליך ליטיגציה כללי

הסתמכות על הכרזת ענף הבניה כ"מפעל חיוני" כ"מגן" מפני תביעות – טעות!

הסתמכת על טענה כי משבר הקורונה יצר אירוע "כוח עליון" וזה "מגן" מפני תביעות

– טעות!



מזמינים וקבלנים מסודרים מכינים את הקרקע, מבעוד מועד, להליך ליטיגציה.

בינם לבין עצמם.

בינם לבין צדדים שלישיים, דוגמת רוכשי דירות.

אתגר מס' 2 – הכן עצמך כראוי להליך ליטיגציה נקודות המוצא וטענות פוטנציאליות

ביחסים בין מזמין עבודה לקבלן:

באופן כללי

- הכלל - הקבלן הוא האחראי לעמידה בהתחייבות לוחות הזמנים בהתקשרות.
- יוצא מן הכלל – הוכחה שהעיכוב הכולל אינו באחריותו של הקבלן, וגם אז יש לברר סוגיות משנה, כגון:
 - ✓ האם הוגשה בקשת ארכה;
 - ✓ האם הארכה מזכה בתשלום לקבלן או רק בהגנה מפני חיוב בפיצויים;
 - ✓ האם העיכוב הספציפי הוא זה שהשפיע על מועד השלמת העבודות ולא ניתן היה להקטין את הנזק, או לחילופין לא היו אירועים אחרים באחריות הקבלן שהשפיעו על מועד הסיום.

אתגר מס' 2 – הכן עצמך כראוי להליך ליטיגציה נקודות המוצא וטענות פוטנציאליות

באופן ספציפי לאירוע הקורונה כגורם מעכב:

- הקבלן יטען לאירוע "כוח עליון" המזכה אותו בארכה (בהסתמך על חוק החוזים ועל הוראות החוזה). מעניין שדווקא הכרזת ענף הבניה "מפעל חיוני" מקעקעת במשהו מטענת הכוח העליון. משום שכאן מדובר בסיטואציה בתחום האפור – אין הפסקת עבודה מוחלטת.
- המזמין יסתמך על העובדה שהוכרז על ענף הבניה כ"מפעל חיוני" למשק ואין הצדקה לאיחור (ר' בהמשך הכרזת החשב הכללי), כמו גם להיעדר הוכחת קשר סיבתי בין אירוע הקורונה לבין העיכוב בהשלמת העבודות.
- בכל מקרה, להוכחת זכאות על הקבלן יהיה להוכיח את טענתו בראיות, ובכלל זאת, תיבחנה כאמור השאלות הבאות:
 - ✓ האם הוגשה בקשת ארכה והאם היא מזכה בתשלום לקבלן או רק בהגנה מפני חיוב בפיצויים;
 - ✓ האם העיכוב הספציפי הוא זה שהשפיע על מועד השלמת העבודות ולא ניתן היה להקטין את הנזק, או לחילופין לא היו אירועים אחרים באחריות הקבלן שהשפיעו על מועד הסיום.

אתגר מס' 2 – הכן עצמך כראוי להליך ליטיגציה נקודות המוצא וטענות פוטנציאליות

ר' למשל סעיף 42(3) ו- (4) לחוזה המדף הממשלתי (3210):

(3) נגרם עיכוב בביצוע המבנה על ידי כח עליון או כתוצאה מנסיבות אחרות שלדעת המזמין לא היתה לקבלן שליטה עליהם ולא היתה לו אפשרות למנוע את העיכוב, רשאי הקבלן לבקש ארכה להשלמת המבנה, והמזמין יקבע את שיעור הארכה בפקודת שינויים, בכפוף לתנאים בסעיף קטן (4).

(4) התנאים למתן ארכה להשלמת המבנה יהיו כדלהלן:

(א) הקבלן יהיה חייב להביא ראיות, לשביעות רצונו של המזמין, לרבות יומן העבודה, שהנסיבות האמורות אירעו וגרמו לעיכוב בביצוע המבנה;

(ב) הקבלן יהיה חייב להגיש את בקשתו לארכה כאמור בתוך 60 יום מיום אירוע הנסיבות שגרמו לעיכוב בביצוע המבנה, אולם המזמין יהיה רשאי לדון במתן ארכה כאמור ולקבוע את שיעור הארכה גם אם הבקשה הוגשה לאחר תום 60 הימים האמורים, בתנאי שהקבלן יתן טעם סביר וינמק את הסיבות לאיחור בבקשתו.

אתגר מס' 2 – הכן עצמך כראוי להליך ליטיגציה נקודות המוצא וטענות פוטנציאליות

ביחסים בין מזמינים/קבלנים לרוכשי דירות:

הסיטואציה בפני ניצבים מזמינים וקבלנים קשה הרבה יותר.

- רוכש דירה נתפס בעיני בית המשפט כצרכן שקיים אינטרס ציבורי להקפיד על זכויותיו ולנהוג בו בזהירות יתרה.
 - אחריות כלפי רוכשי דירות בגין איחור במסירת דירותיהם – כמעט אחריות קפידה. מוסדר תחת סעיף 5א' לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.
 - תנאי הוכחת זכאות לפטור מתשלום פיצויים סטטוטריים במקרה של איחור במסירת דירותיהם, מורכבים להוכחה:
- "...הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו" (סעיף 5א' (ג) לחוק המכר (דירות)).

אתגר מס' 2 – הכן עצמך כראוי להליך ליטיגציה נקודות המוצא וטענות פוטנציאליות

□ במישור העובדתי על הקבלן להוכיח כי האיחור נגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטתו.

□ במישור המשפטי, על הקבלן להוכיח כי הסיכון להתרחשות הנסיבות האמורות ותוצאותיהן, אינו מוטל עליו.

לקושי ההוכחתי ר' לדוגמא תאמ (פ"ת) 42039-06-16 שלמה אליהו נ' פלסים חברה לפיתוח ובנין בע"מ:

"איתור הנסיבות שגרמו לאיחור, ובחינת סוגיית השליטה של הקבלן על הנסיבות הללו, מצריכים לא רק בחינה עובדתית מדוקדקת, אלא גם הבנה בסוגיה המקצועית של לוחות זמנים של פרויקט בניה. מכאן, ככלל, הוכחת הרכיבים האמורים טעונה חוות דעת של מומחה ללוחות זמנים".

אתגר מס' 2 – הכן עצמך כראוי להליך ליטיגציה נקודות המוצא וטענות פוטנציאליות

ואם לא היה די בכך, באה הכרזת החשב הכללי במשרד האוצר (שרוככה מאוחר יותר):

משרד האוצר: עיכובים בבנייה ובמסירת דירות לא יוכרו כ"כוח עליון"

לדברי סגן החשב הכללי, ההגבלות שהטילה הממשלה לא חלות על ענף הנדל"ן, ולכן העיכובים אינם נובעים מ"כוח עליון"; במשרד המשפטים מציינים כי הוקם צוות בינמשרדי לבחינת השפעת משבר הקורונה על דיני החוזים; ללא הכרה בקורונה ככוח עליון, קבלנים יהיו חשופים לתביעות ענק במקרים של איחור במסירת דירות

שלומית צור 31.03.20 16:17

כולם עלולים לצאת מופסדים כתוצאה מאי עמידה בלוח הזמנים החוזי:

הקבלן חשוף ל:

- חיוב בפיצויים – רגילים או מוסכמים.
- סילוק יד וביטול הסכם.
- מימוש בטחונות.
- קיזוז/עיכוב תמורה.
- הגדלת תקורות מתכוננות.
- תביעות "הצרכן הסופי".

המזמין חשוף ל:

- תביעות "הצרכן הסופי".
- נזקי מימון וליווי בנקאי.
- מימוש בטחונות לרשויות וצדדים שלישיים.
- הגדלת הוצאות פיקוח.

אז איך נערכים?

- ליווי משפטי צמוד.
- התרעות על אי עמידה צפויה או קונקרטיית בזמן אמת – באמצעות תכתובת, יומני עבודה ובקשות אורכה.
- עדכון לוחות הזמנים בזמן אמת.
- במידת הצורך, שילוב ספקים וקבלני משנה בתמיכה בטענות הקבלן.
- קשירה, באמצעות ראיות, בין אירוע הקורונה לעיכוב בהשלמת העבודות.
- קיום דיאלוג עם מזמיני העבודה - הימנע מתרבות ה"יהיה בסדר" – לא להשאיר סוגיות בלתי פתורות לסיום הפרויקט.



M. FIRON & CO. ADVOCATES

תודה על ההקשבה!

עו"ד דוד חמו

שותף וראש מחלקת ליטיגציה

מ.פירון ושות'