

חנה אטינגר, עו"ד מוסמכת במשפטים ומגשרת מוסמכת LL.B, LL.M

רח' דרך ארץ 32, גדרה 7049606 ■ טל: 077-9526149

פקס: 153-779526149 ■ מייל: chana@chanaettinger.co.il

אתר אינטרנט: www.chanaettinger-law.co.il ■ נייד: 0547302207



חנה אטינגר משרד עורכי דין

מכללת הבונים

הרצאה בנושא:

פיקוח בנייה

מרצה: עו"ד חנה אטינגר

ינואר 2020



חקיקה רלוונטית

▶ חוק חוזה קבלנות

▶ דיני חוזים

▶ דיני הנזיקין

▶ חוק התכנון והבניה

ועדות התכנון - תפקידים

- ▶ **הוועדות המקומיות** עוסקות בייזום תכנון מקומי, באישור תכניות מפורטות פשוטות יחסית, בהוצאת היתרי בניה, ובפיקוח על הבניה. לכל אחד ממוסדות התכנון יש תפקידים נוספים.
- ▶ **הוועדות המחוזיות** יוזמות תכניות מתאר מחוזיות, מאשרות תכניות מתאר לישובים הכלולים במחוז, מאשרות תכניות מפורטות לקראת בניה אם הן עוסקות בסוגיות מורכבות, ומוציאות היתרי בניה בשטחים גליליים, שאינם שייכים לאף רשות מקומית.
- ▶ **ועדות הערר המחוזיות** דנות בעררים המוגשים על החלטות הוועדות המקומיות. המקומיות.
- ▶ **המועצה הארצית** מגבשת את מדיניות התכנון בישראל, יוזמת תכניות מתאר ארציות המוגשות לאישור הממשלה ומאשרת תכניות מתאר מחוזיות ודנה בעררים המוגשים על החלטות הוועדות המקומיות.

תוכניות מתאר

- ▶ תמ"א - תכנית ארצית
- ▶ תמ"מ - תכנית מחוזית
- ▶ תמ"מ - תכנית מקומית - מפורטת

1. מיהו מפקח בנייה ?

כאשר אדם מחליט לבנות את ביתו החדש, או להרחיב את ביתו הקיים, או כאשר יזם עומד לבנות בית חדש, אחד מבעלי המקצוע הראשונים, שעליו לשכור את שירותיו הוא מפקח הבניה.

מפקח הבניה, הוא בדרך כלל הנדסאי בניין בהכשרתו או מישהו אחר ברמת השכלה מקבילה, בעל ניסיון רב בתחום הביצוע בבנייה בכל התחומים, לרבות שלד, ריצוף וחיפוי, איטום, אינסטלציה, טיח, חשמל, צבע ועוד.

מפקח בניה, יפקח על כל מהלך הבניה.

2. מהו תפקידו של מפקח הבניה?

מפקח בניה, כתוארו, מתפקידו לפקח על כל מהלך הבנייה. הוא "הזרוע הארוכה" של מזמין העבודה בשטח, אשר בדרך כלל הנו חסר ידע ומומחיות בתחום הבנייה ולכן הוא שוכר את שירותיו של מפקח הבניה במטרה להבטיח, מחד, כי הבית יבנה בהתאם להיתר הבניה, ומאידך, כי הבית ייבנה ללא ליקויי בנייה.

המפקח מקבל לידיו לפני תחילת ביצוע העבודות את תכניות הביצוע ואת התכניות שעל פיהן ניתן היתר הבניה ולוודא, כי הבנייה תתנהל בדיוק לפי היתר הבנייה ללא סטיות ממנו וכן בהתאם לתכניות האדריכליות וההנדסיות.

בנוסף, המפקח אמור לפקח על איכות הבניה על מנת שלא יתגלו ליקויי בניה במהלך הבנייה.

על המפקח, בד"כ, לנהל מו"מ ולבצע את ההתקשרויות עם בעלי המקצוע, לבדוק את הצעות המחיר השונות, לבחור עבור המזמין את בעלי המקצוע הטובים ביותר בשקלול של גובה הצעות המחיר שלהם, להזמין חומרים הדרושים להקמת הבניין בתיאום ובאישור המזמין, לדאוג לאיכותם, וכן להדריך את המזמין ולחסוך לו כספים במהלך הבניה.

בנוסף, על המפקח לבדוק את איכות ושלבי התקדמות העבודה של בעלי המקצוע השונים ולאשר להם את התשלומים בהתאם לשלבי התקדמות העבודה שיוגדרו בהסכמי ההתקשרות.

מומלץ להתקשר בהסכם בכתב עם מפקח הבנייה .

3. אחריות מפקח הבניה כלפי מזמין העבודה

על מפקח הבניה לפעול במקצועיות, במידה והמפקח יפר את חובתו זו הוא עלול להידרש לפצות את המזמין בגין כל הנזקים שייגרמו לו.

במקרה בו שוכר אדם, באופן ישיר, את שירותיו של מפקח הבניה, אחריותו של מפקח הבניה כלפיו הנה במסגרת ההסכם בינו ובין מזמין העבודה, בהתחשב בקיומם של גורמים נוספים שנטלו חלק בבניה: הקונסטרוקטור, האדריכל, המודד, הקבלן המבצע וכל מי שייטול חלק במהלך הבנייה.

אל לו, למפקח הבניה, להסכים לתכנון דבר מה המנוגד לחוק ו/או לתקנות ו/או לתקנים השונים ולא להיגרר אחר דרישות או לחצים מצד המזמין.

פסיקה אחריות מפקח

מפקח בנייה ישלם 200,000 ₪ על ליקויים בוילה בקיסריה (אתר פסקדין תאריך פרסום : 19/07/2020)

בע"א 3392/93 איברהים אבולהיג'א נגד אלון הגליל .. נפסק : "מעמדו המיוחד של בעל מקצוע המפקח על ביצוען של עבודות בנייה עשוי להטיל עליו חובות מיוחדות, במיוחד כשמדובר במי שמרכז את הפיקוח על פרויקט שלם המבוצע בידי מספר רב של קבלני משנה..."

בת"א (מחוזי-נצרת) 552/98 כרדוש ג'ריס ואח' נגד עיריית נצרת ואח' נפסק "ברור כי מכח תפקידו כמפקח, היה על מוסללם להורות על נקיטת אמצעי זהירות כדי למנוע סיכונים לתושבי הבתים הסמוכים. כך גם סבר המומחה מטעם בית המשפט.

▶ בתשובתו לשאלת עו"ד סרג'י, האם בעקבות הממצאים המצוינים במכתב המהנדס קנדלפת מיום 1/6/96 אל המהנדס מוסללם, המעידים על כך שהמבנה מסוכן, השיב המומחה מטעם בית המשפט כי, "אני מסכים שבעקבות מכתב זה היה צורך לנקוט בפעולה מתאימה על ידי מתן אזהרה לבעל הנכס, או המתגורר בו כי עליו לבצע תיקונים. אם המהנדס הבודק היה סבור כי המצב מסוכן היה עליו לפנות לרשויות כדי שיאסרו את השימוש בו."

▶ **כבר נפסק בע"פ 402/75 אלגביש נ' מדינת ישראל**, כי חומרת רשלנותו של אחר, אין בה, כשלעצמה, כדי לפטור את המעוול מאחריות אם חייב היה לחזות מראש את אשר קרה.

▶ המסקנה כי, אם בנסיבות העניין רואים את המעוול כמי שצריך היה לצפות באופן סביר כי המעשים הרשלניים החמורים שנעשו יגרמו לנזק לא נקט אמצעי זהירות למונעו, הוא חייב בנזק".

ניוזבוקס ליקויי בניה





Wheelchair suicide ramp









תודה על ההקשבה!