

## תוכן עניינים

1	פרק א': מהו חוזה פאושלי .....
7	פרק ב': מחיר פאושלי .....
9	פרק ג': מה בין הסכם רגיל להסכם פאושלי .....
11	פרק ד': נטל ההוכחה .....
13	פרק ה': בסיס התאמת המחיר .....
15	פרק ו': האם חובה כי הסכם הפאושל ייערך בכתב .....
17	פרק ז': שלב כריתת ההסכם .....
19	פרק ח': תום-לב בחוזה - סעיפים 12 ו- 39 לחוק החוזים .....
19	1. תום-לב במשא-ומתן - סעיף 12 לחוק החוזים .....
23	2. קיום בתום-לב - סעיף 39 לחוק החוזים .....
27	פרק ט': הסכם מעורב/הסכם הכולל סעיף עבודות נוספות .....
29	פרק י': הכללים לפרשנות החוזה הפאושלי .....
33	פרק י"א: שחרור מחיוב חוזי .....
35	פרק י"ב: קביעת מנגנון לתמחור עבודות החורגות מן החוזה המקורי .....
37	פרק י"ג: האם חוזה פאושלי כולל רכיב מס ערך מוסף .....
39	פרק י"ד: מקרים בהם נקבע כי התובע אינו זכאי לתוספת תשלום .....
41	פרק ט"ו: מקרים בהם נקבע כי התובע זכאי לתוספת תשלום .....
43	פרק ט"ז: אישור חשבונות על-תנאי .....
45	פרק י"ז: הסכם שכר-טרחת עורך-דין .....
49	פרק י"ח: החוזה הפאושלי בעין ההלכה הפסוקה .....
1	1. האם נוסח סעיף בהסכם מעיד על-כך שהסכם הוא פאושלי. זיהוי ההסכם
49	כהסכם פאושלי .....
61	2. דחיית דרישת תשלום - חוזה פאושלי - תמורה פאושלית .....
111	3. מכרזים - הצעה פאושלית - חתימת חוזים פאושלים .....
155	4. גביית תשלומים מעבר לתמורה הפאולית שנקבעה בהסכם .....
164	5. ביצוע עבודות חשמל במסגרת חוזה פאושלי .....
176	6. ביצוע עבודות צנרת - חוזה פאושלי - מחיר פאושלי .....
180	7. עבודות בניה במסגרת חוזה פאושלי - טענת התיישנות .....
225	8. חברה בפירוק - מנהל מיוחד - בקשה למתן הוראות .....
239	9. עבודות חשמל - הסכם פאושלי .....
243	10. בניית בניין משרדים ותחנת דלק - הסכם פאושלי .....
248	11. הסכם פאושלי - מס ערך מוסף .....
254	12. בניית יחידות דיור - תביעת פיצויים .....
261	13. חוזה פאושלי ותכנית תב"ע .....
271	14. תשלום מעבר לתמורה הפאושלית .....

15.	בית-המשפט קיבל את העמדה שאין קורלציה בין לוח התשלומים לבין הביצוע בפועל. יחד-עם-זאת, בית-המשפט לא סבר שהתובעת זכאית לתשלום לפי הביצוע בפועל, אלא לפי הוראות ההסכם	310
16.	קביעתו של בית-המשפט כי היתה מוטלת על המתכנן חובה לתת לתובעת מספר מדוייק של הכמויות; היתה מוטלת עליו החובה להוסיף ביוזמתו 10% כדי להגן בפני טעות אפשרית והיתה מוטלת עליו החובה להגיד לתובעת כי לא עשה כן	317
17.	האם ההסכם הוא פאושלי או על-פי מדידה	329
18.	מכרז-חוזה על-פי מדידה ולא חוזה פאושלי	337
19.	סכסוך בין מזמין - קבלן - ספק משנה	342
20.	תמורה פאושלית	345
21.	ביטול הסכם - הפרה צפויה - דרישה להגדיל את שכר החוזה ב- 5 מיליון שקלים נוספים ועל-אף שמדובר בהסכם פאושלי	347
22.	תמורה פאושלית - חוזה פאושלי	370
23.	מחיר פאושלי ומידת הפיקוח הנדרש	380
24.	עבודות על-פי החוזה הפאושלי ועבודות נוספות	399
25.	חוזה שתמורתו מותנת בעבודה שתבוצע בפועל על-ידי התובעת "לפי מדידה"	412
26.	בפרוייקט תמ"א 38/1 בו עסקינן, אין מקום להסכם פאושלי	422
27.	החוזה אינו פאושלי גם מהסיבה כי בעת החתימה על החוזה לא היו עדיין תכניות לביצוע	423
28.	התחשבות על בסיס פאושלי וטענת קיזוז	425
29.	בית-משפט קמא הורה למומחה לחוות-דעתו על בסיס שתי הנחות חלופיות: האחת, על בסיס ההנחה כי ההתקשרות בין הצדדים הייתה בחוזה פאושלי; השנייה, על בסיס ההנחה כי ההתקשרות בין הצדדים הייתה על בסיס כמויות בפועל - הטענה כי אין לקבל את חוות-הדעת נדחתה - בקשת רשות ערעור נדחתה אף היא	426
30.	המחאת זכות - חוזה פאושלי - סילוק התביעה על-הסף	426
31.	חוזה פאושלי וחריגות - תניית בוררות	427
32.	תשלום יתרה פאושלית	428
33.	חוזה פאושלי ומימוש ערבות בנקאית - בקשה למתן צו מניעה זמני	433
34.	תיקון כתב התביעה - תמורה פאושלית	433
35.	האם מדובר בהסכם Turn Key (פאושלי) או בהסכם COST plus 12% בתוספת מע"מ?	434
36.	בנסיבות העניין ולאחר עיון במסמכים שהוצגו, שוכנעתי כאמור כי אין המדובר בעבודות מתמשכות עליהן חל סעיף 8 לפקודה ולפיכך איני נדרש לטענות שהועלו ביחס להבחנה בין הסכם פאושלי לבין עבודות מתמשכות המפוצלות לתשלומים עיתיים קבועים מראש	441

37. בניגוד לטענת התובעות על-פיה עת מדובר היה בהסכם אשר נחתם בשיטת "גב אל גב", דהיינו כי היה על הנתבעת לשלם לתובעת את מלוא הסכום אותו היא עצמה קיבלה, מלמד עיון בהסכם תחמ"ג איילון, כי ההתקשרות בין הצדדים לא הייתה על בסיס פאושלי אלא כי התמורה חושבה על בסיס וכנגד ביצוע מדידות בשטח של אותן עבודות אשר בוצעו בפועל. חשוב מכך, הסכום אותו קיבלה הנתבעת, לא התייחס אך לעבודות אותן ביצעו התובעות, אלא חרג מכך..... 442.

38. משמעותו של חוזה פאושלי..... 442.

39. הסכם פאושלי משמעו כי התמורה שתשולם לקבלן ידועה מראש והיא סופית ואינה נתונה לשינויים. בהסכם הביצוע שנחתם במקרה זה, נכללה הוראה המתייחסת לעבודות חריגות, אולם גם בהקשר זה, נקבעה תקרה לתמורה שתשולם בגין העבודות הנוספות..... 443.

40. ייחודה של תניה זו להסכם עבודות האינסטלציה מלמד כי מודל זה לא הוחל ביחס לעבודות הבניה..... 444.

41. הנה-כי-כן, מדבריו של רזניק באותן שיחות עולה בצורה ברורה כי התמורה שהוסכמה בהסכם בין הצדדים הייתה תמורה כוללת וסופית, מה שקרוי "פאושלית", גם אם מילה זו לא נכתבה במפורש בהסכם, ולכל הפחות, כי כך הבינו האנשים - משני הצדדים - שהיו מעורבים במגעים לכריתת ההסכם..... 444.

42. חוזה פאושלי הוא חוזה המכתיב מערכת הקצאת סיכונים מסויימת..... 444.

43. "חוזה פאושלי" או "חוזה מפתח", משמעו מחיר כולל, קרי, הקבלן המבצע מתחייב למסור למזמין כמות מסויימת של דירות גמורות וראויות למגורים על-פי מפרט טכני מוסכם מראש, תמורת מחיר מוסכם וקבוע מראש, כאשר הקבלן הוא הנושא לבדו בכל עלויות הבניה והחומרים על-פי המפרט ותוכניות הבניה שעליהם הוסכם בין הקבלן לבין המזמין..... 445.

44. מומחה בית-המשפט הגיע לכלל מסקנה כי יש לאשר לתובעת תוספת למחיר הפאושלי בסך של 265,739 ש"ח וזאת במחירי בסיס החוזה הפאושלי, לא כולל התייקרויות ומע"מ - בית-המשפט הגיע לכלל מסקנה כי אין לסטות מחוות-דעתו של מומחה בית-המשפט..... 445.

45. בהסכם לפי מדידה או בהסכם פאושלי, היינו הסכם הקובע מראש מחיר כולל "סגור" עבור כלל רכיבי העבודה. הכתרת הסכם בכותרת זו או אחרת אינה בעלת משמעות מכרעת לצורך סיווגו כהסכם לפי מדידה או כהסכם פאושלי - כאמור, התובעת טענה כי מדובר בהסכם לפי מדידה ואילו הנתבע טען כי מדובר בהסכם פאושלי. במחלוקת זו דעתי כדעת התובעת..... 446.

46. החזקה הדיונית שקמה כנגד הנתבעת בשל אי-העדתו של דניאל, מנהל הפרוייקט, בנוגע לתשלומים שבבירור אושרו ושולמו הרבה מעבר לסכום החוזה הפאושלי עד כדי כפל הסכום כמעט - תומכת בטענות התובעת כי הייתה הסכמה לגבי ביצוע עבודות נוספות ולביצוע תשלומים נוספים מעבר לפאושלי וזאת בין שהיה לכך סיכום מלא בכתב ובין שלא.....446
47. שאלת "קדושתו" של חוזה פאושלי, כביכול לעולם אינו נפרץ ומתוקן משיקולים עסקיים כשרים, לא לובנה כהלכה, ושמה ההיפך. תשובה סיפר שהיה חייב לפתוח את ההסכם ולהוסיף תשלום, בו לא היה חייב לפי ההסכם. אלא, שהבנתו בדבר חובתו להסכים, נבעה משני מקורות, הן מפחד המשיבים והן מהשביטה בה נקט המשיב. נשאל, אם הטלת אימה כאן, מה הצורך בשביטה? שביטה, מוחלטת או האטה, אינה נופלת ברגיל בגדרי איומים וסחיטה, אך מופיעה באישום כחלק מאמצעי הלחץ שהופעלו נגד תשובה. לעניין זה ניתן להשיב מחומר החקירה, כי אותה האטה או הפסקת העבודות מהווה איום והפעלת לחץ אסור כשהיא שלובה עם האיומים והסחיטה שהפעילו המשיבים.....447
48. הסכם פאושלי, בניגוד להסכם לפי מדידה או לפי יומיות, הוא הסכם שבו הצדדים קובעים מראש סכום כולל עבור ביצוע העבודה או מתן השירות, במקום לתמחר כל פריט בנפרד. סוג זה של הסכם נפוץ בתחום הבניה, שבמסגרתו ניתן להעריך מראש את היקף העבודה הכולל. היתרונות של הסכם זה הם בכך שיש בו פשטות וודאות: הסכום הכולל נקבע מראש, מה שמקל על ניהול התקציב. כמו-כן, יש בהסכם זה משום תמריץ לקבלן לסיים את העבודה בזמן ובעלות מינימלית, שכן הוא יקבל את הסכום הסופי שנקבע ללא תלות בעלות האמיתית של הביצוע. עם-זאת, בהסכם מעין זה קיימים חסרונות, הנוגעים בדיוק באותם עניינים: חוסר גמישות, ביחס לשינויים בלתי צפויים, כאשר הקבלן עלול לספוג את העלויות שלעניין, וכן קושי בהערכה, כאשר קשה להעריך במדויק את עלויות הפרוייקט, באופן שעלול לגרום להפסד לקבלן.....448
49. לאחר עיון בטענות הצדדים, במסמכים השונים שערך המומחה וכן בתשובות שסיפק במענה לחקירה הנגדית, מצאתי ממש בהתרשמות המומחה לפיה אכן יש מקום לבצע הפחתות בתשלום למ.י.ד.ר, ביחס למסקנותיו בחוות הדעת, וכדי סכום של 879,673 ש"ח. יוצא כי לאחר אותם תיקונים שביצע המומחה, זכאית מ.י.ד.ר לשיטתו לסכום של 2,059,259 ש"ח בגין עבודות החורגות מהסכם הפאושלי.....448
50. אשר לטענה כי ההסכם פאושלי. הטענה לא הוכחה ואף לא עולה בקנה אחד עם כתב כמויות המפורט בנספחים להסכם. ההסכם אף מציין כי המזמין הוא זה שרשאי לבצע שינוי תוספת או הפחתה בעבודות על-פי ההסכם. אולם אין הדבר מלמד כי המדובר בהסכם פאושלי ובכל אופן הזכות לשינוי נתונה למזמין בלבד.....449

51. התכנית כוללת פרטים שונים, ונראה כי גם המשאבות שם. עם-זאת, נוכח הפירוט בנספח הטכני, שאינו כולל התייחסות מפורשת למשאבות, אין בתכנית זו כדי לשכנע, כי אכן נושא המשאבות נכלל בחוזה הפאושלי. לכל היותר, יש בחתימת התובעת על התכנית, לצד חתימתה על המפרט הטכני, כדי ליצור עמימות בנוגע ללשון החוזה; כאשר הידרשות לרשימה שבמפרט הטכני בלבד הייתה מביאה, לטעמי, למסקנה, כי נושא המשאבות אינו כלול בחוזה.....449

52. התובעים שכנגד לא הוכיחו את תביעתם גם ברכיב זה. לא הוכח כי לא נכח במקום מנהל עבודה ומשך התקופה בה כביכול לא נכח. על-כן תביעתם גם ברכיב זה נדחת. למעלה מן הצורך אוסיף, כי הצדדים התקשרו בהסכם פאושלי, וכי דומה שאם העבודות היו מושלמות לשביעות רצונם של הנתבעים, לא היו להם טענות לעניין זה.....449

53. ההסכם בין הצדדים הוא הסכם פאושלי. משמעות הסכם כזה, הוא מחיר כולל, קרי הקבלן המבצע מתחייב למסור למזמין כמות מסויימת של דירות גמורות וראויות למגורים על-פי מפרט טכני מוסכם מראש, תמורת מחיר מוסכם וקבוע מראש, כאשר הקבלן הוא הנושא לבדו בכל עלויות הבנייה והחומרים על-פי המפרט והתכניות הבניה שעליהם הוסכם בין הקבלן לבין המזמין. עם-זאת, הסכם פאושלי מוגדר על-פי היקף העבודה שנקבעה בו, כך שכל עבודה שלא מפורטת או נזכרת במפרט הטכני ובתוכניות הבניה - לא כלולה במסגרת המחיר הפאושלי של ההסכם, ויש לשלם עבורה בנפרד.....450

54. סמט דורשת עבור עבודה זו סך של 2,500 ש"ח בתוספת מע"מ. הנתבעת מודה בכתב ההגנה בחבותה לשלם עבור עבודה זו עבודה זו. לכן, האמור בתצהירו של מוחמד, כאילו מדובר בעבודה הכלולה בתשלום הפאושלי, הינו בגדר הרחבת חזית, שלה התנגדה סמט.....450

55. הסכם פאושלי הוא הסכם בו צדדים מסכמים על מחיר כולל וסופי עבור עבודות שיבוצעו וישולמו וזאת ללא מדידת כמויות בבחינת מוצר מוגמר.....450

56. ככל שהסכם הבניה מתייחס לאפשרות ביצוען של עבודות נוספות, אין בכך לגרוע מאופיו הפאושלי של ההסכם. הקביעה החוזית נועדה למנוע את הצורך לערוך חוזה נפרד בעתיד לביצוען של העבודות שאינן כלולות בחוזה המקורי. בין הצדדים השתכלל הסכם פאושלי. התובעת אינה זכאית לתמורה נוספת על זו הנקובה בהסכם אלא-אם-כן אותה עבודה היא בבחינת עבודה נוספת שאינה בהסכם.....451

57. מכאן ניתן להבין שאם יוגשו שלושה הליכים (או פחות) ולא ארבעה - לא ישולם שכר-הטרחה במלואו. או במילים אחרות - תשלום התמורה הוא כנגד שירותים משפטיים בארבעה הליכים שונים. לשון הסעיפים אינה נוקבת במונח "פאושלי" או מונח בעל משמעות קרובה כטענת התובעת בהליך זה.....451