

**דבר המנכ"ל**



לקראת סוף שנת המס אנו מעניקים לקהל לקוחותינו עיתון אשר יופץ אחת לרבעון ובו נשפוך אור על סוגיות ביטוח אשר יעניקו לכם ערך מוסף. בבטיק הייעוץ שלנו חרטנו על דגלנו ללמוד ולשפר כל יום את מתן השירות המקצועי והיסודי אותו אנו מעניקים ללקוח. כל סוגיית ביטוח משליכה באופן ישיר על הכיסוי הביטוחי, ואנו עמלים על פתרונות חדשניים ויצירתיים, תוך ניסוחם בפוליסות הביטוח שלכם. בשנים האחרונות קיימת מגמה של חברות הביטוח לבחון כל תביעה לגופה באמצעות מחלקות התביעות ועורכי הדין החיצוניים להם. חשוב לבחון בכל פעם מחדש את החשיפה הביטוחית ולתת לה מענה בניסוח תנאי הפוליסה, על מנת שביים הדין תוכל להגן עליכם ולהעניק לכם תשלום בגין התביעה, בזמן קצר יחסית וללא פגיעה בתזרים המזומנים של העסק. אנו גאים לומר כי מידי שנה חברות הביטוח מכירות בהרחבות הרבות של פוליסות הביטוח של משרדינו ומשלמות לקהל לקוחותינו תביעות ביטוח בסוגיות רבות, ואף עושות זאת ביתר קלות, ללא התערבות בתי המשפט. הכל נסגר בבית לשביעות רצון הצדדים. נתמיד לפעול בתשוקה כדי ללמוד מידי יום נושאי ביטוח שונים בתחומים בהם אנו פועלים וכן בתחומים בהם ענף הביטוח מתפתח בארץ ובעולם, ונמשיך לשפר את נוסחי הביטוח כדי לשרת אתכם נאמנה.

# מי יבטח את הקבלן המבוטח

בית המשפט חייב את חברת הביטוח לשאת בחבותו של קבלן שגרם נזק ברשלנות, על אף שקבלן המשנה קיבל עליו את האחריות במסגרת החוזה בין שתי החברות

הקבלנות שנכרת בין שתי החברות התחייבה חברת כרם לפצות את חברת רום חן בגין כל נזק או הפסד שייגרם לחברת רום חן עקב ביצוע רשלני של העבודה שהוזמנה.

חברת כרם גם התחייבה לבטח את עצמה מפני כל תביעה שתוגש נגד חברת רום חן. כרם לא וידאה את הפעלת הפוליסה של מגדל, אולם שילמה לרום חן את החלק היחסי של עלות הפרמיה בחברת הכשרה, ובטחה כקבלן משנה בפוליסת הכשרה.

על כן, וללא כל קשר לתנאי החוזה שבין שתי החברות הקבלניות, נזק או אובדן שמקורם ברשלנות חברת כרם מכוסים על ידי הפוליסה של חברת הכשרה, וכך קבע בית המשפט.

**הכותב הינו עו"ד ארז שניאורסון, מומחה בדיני ביטוח ונזיקין**

לדעתה של הכשרה, תנאי החוזה שבין חברת כרם לבין חברת רום חן פוטרים את רום חן מחבות, וכפועל יוצא גם את הכשרה - המבטחת. הכשרה טענה, שאם בהסכם ביניהם, פוטר קבלן המשנה את הקבלן הראשי מאחריות, הרי שבהיות הקבלן הראשי פטור מאחריות, הכשרה פטורה מלהעניק כיסוי ביטוחי לקבלן המשנה.

## המישור הנזיקי

בכל הנוגע למישור הנזיקי, קבע בית המשפט שהן חברת רום חן והן חברת כרם, אחראיות כלפי המכללה לנזק ומכאן, שהן אחראיות גם כלפי חברת כרם, אשר פיצתה את המכללה, ועליהן לפצותה ביחד ולחוד. בית המשפט פנה לנתח את משמעות ההסכמות החוזיות בין חברת רום חן לבין חברת כרם. במסגרת חוזה

כלל ביטחה מכללה אקדמית אשר פעלה תחת חברה בשם רשת מכללות. במכללה התרחשה הצפה, שמקורה במתו כיבוי אש, אשר הותקן באחת מכיתות הלימוד. אירוע ההצפה היווה "מקרה ביטוח", ולכן בהתאם לחוות דעת שמאי מטעמה שבדק את הנזק, שילמה כלל למכללה תגמולי ביטוח וגם נשאה בשכר טרחת השמאי.

את המתו שגרם לנזקהתקינה חברת כרם, אשר שימשה קבלן משנה של חברת רום חן. חברת כרם התקשרה בחוזה ביטוח עם חברת מגדל, אשר כללה תנאי לפיו בכפוף להודעה מראש על ביצוע מיזם מסוים והיקפו הכספי, התחייבה מגדל לתת כיסוי ביטוחי לחברת כרם למיזם במשך תקופת הביטוח. חברת רום חן מצידה היתה מבוטחת בחברת הכשרה בפוליסה אשר העניקה כיסוי ביטוחי הן לחברת רום חן והן לקבלני משנה שהועסקו על ידה.

פטור מכיסוי ביטוחי חברת כרם, אשר הגיעה למסקנה שהאחריות רובת על כתפיהם של הקבלן הראשי, חברת רום חן, ושל קבלן המשנה - חברת כרם, הגישה לבית המשפט תביעה נגדן ונגד החברות המבטחות - מגדל והכשרה.

במהלך הדיון בבית המשפט התברר, שחברת כרם לא הפעילה את חוזה הביטוח בינה לבין חברת מגדל, שכן לא דיווחה לה על הפרויקט ולכן במועד הרלוונטי לא היה לאירוע הנדון כיסוי ביטוחי במגדל. בהתאם, נמחקה התביעה נגד מגדל.

חברת הכשרה בחרה שלא להעניק ייצוג משפטי לחברת כרם, אף כי אינה חולקת שקיים כיסוי ביטוחי המכסה גם את קבלני המשנה.

## טיפים / מאת עו"ד ארז קדם

- ◀ שינוי בסיכון הביטוחי של הנכס המבוטח מצריך הודעה למבטחת הנכס טרם השינוי, ככל שתוכנן מראש. שיפוץ בנכס מהווה שינוי בסיכון.
- ◀ על קבלן אשר נכנס לעבודה בנכס לוודא כי יש לו פוליסה לעבודות קבלניות מתאימה ואישור מחברת הביטוח על כך.
- ◀ במידה ובעלי הנכס הזמינו עבודות שיפוץ בבניין - עליהם לוודא כי לקבלן המבצע את העבודה יש אישור ביטוח חתום על ידי חברת הביטוח מטעם הקבלן, ככל שהוא מחויב על פי הסכם, או לחילופין לבעל הנכס יש פוליסה לעבודות אלו לבניין - ללא אישור חתום ומאושר על ידי חברת הביטוח אין לאפשר תחילת עבודה.
- ◀ במקרה של נזק לנכס המבוטח יש לעדכן מיידית את המבטחת וכן את מבטחת העבודות הקבלניות, ולהפעיל שמאי גם מטעם המבוטח.
- ◀ חשוב "לתפור" את ההסכמים בין הגורמים המעורבים בניהול הנכס ובמתן השירותים לנכס לבין הקבלנים בצורה יסודית ומקצועית ולבדוק את אכיפתו של סעיף הביטוח.

## חבר דירקטוריון פלוס פוליסה

תקדים בשוק ההון: בית המשפט אישר תובענה ייצוגית בעניין פרסום תשקיף מטעה שהשפיע על רכשניירות ערך, המטיל אחריות על בעלי התפקידים החתומים עליו

על עורכי הדין שערכו את התשקיף, אינה כשלעצמה מספיקה כדי להקים לחתמים את ההגנה הקבועה בחוק ניירות ערך והבהיר כי מעורבותם של אנשי מקצוע בתשקיף אינה מספקת כדי לפטור גורמים שחתמו על התשקיף, שכן במקרה של רשלנות אנשי המקצוע, עלול ציבור המשקיעים לצאת קירח מכאן ומכאן. בהחלטה צוין כי במסגרת ההליך העיקרי, מוטל על חברות החיתום הנטל להוכיח כי הם בעצמם או באמצעות אנשי המקצועי נקטו בכל האמצעים הנאותים, למנוע הימצאותו של פרט מטעה בתשקיף, על מנת ליהנות מההגנה הקבועה בחוק.

סיכומו של דבר, בית המשפט קבע כי המבקשים הצליחו להוכיח ברמה הדרושה בשלב אישור התביעה כייצוגית את טענתם כי כל הנתבעים אחראים לנזק שנגרם להם כתוצאה מפרט שהינו לכאורה מטעה בתשקיף, אך טרם הוכיחו מהו היקף הנזק.

הכותבת הינה עו"ד סיגל שלימוף, נציגת ליווי'ס בישראל ושותפה בכירה במשרד גרוס אורעד שלימוף ושות'

התיאור שהיה כלול בתשקיף לא היה תיאור מדויק ומלא. עוד הבהיר בית המשפט כי האחריות על פי חוק ניירות ערך לנזק בשל פרט מטעה בתשקיף הינה על כל מי שחתם על התשקיף, לרבות הדירקטורים וחברות החיתום.

### ההגנה הקבועה בחוק ניירות ערך

בית המשפט קבע כי עצם ההסתמכות

### עקרון המהותיות

על פי דעת בית המשפט אמת המידה לבחינת היקף חובת הגילוי בתשקיף הנה עקרון "המהותיות", דהיינו אם המידע היה מהותי למשקיע סביר לצורך החלטתו האם לרכוש את נייר הערך או לאו, והאם החלטתו היתה משתנה לו היה מודע למידע החסר טרם החלטתו. בית המשפט קבע כי מדובר בפרט מהותי וכי לכאורה

בדצמבר 2012 ניתנה החלטה בעלת השלכות על שוק ההון בכלל, ועל תחום ההנפקות והחיתום בפרט. התובענה, שאושרה כתביעה ייצוגית הוגשה במאי 2009 על ידי הראל פיא קרנות נאמנות ואשר ספיר, ועסקה בפרטים מטעים בתשקיף שפורסם במאי 2007 על ידי לנדמארק גרופ. התביעה הוגשה נגד 16 נתבעים ובהם לנדמארק, חברות חיתום החתומות על התשקיף, והדירקטורים של החברה החתומים על התשקיף.

הטענה היתה כי תשקיף שפורסם על ידי החברה כלל פרטים מטעים בנוגע להסכם בין החברה לבין חברה אמריקאית שרכשה נכסים של החברה בורג'יניה, בנוגע להערכת שווי הנכסים וכן לגבי משא ומתן בין בעל השליטה לחברה בשם דורות לרכישה של אחד מהם.

נטען כי עקב הפרטים המטעים נזק כבד לרוכשי ניירות הערך של לנדמארק, הן אלה שרכשו במסגרת ההנפקה והן אלה שרכשו מסגרת רכישות בבורסה לאחר מכן. הנזק הנטען הינו בגובה מלוא הסכום שגויס.

### טיפים / מאת עו"ד ארז קדם

- ◀ מומלץ לרכוש ביטוח דירקטורים ונושאי משרה טרם ההנפקה.
- ◀ יש לוודא כי חריג הנפקות הוסר לצורך ההנפקה, על מנת שיהא כיסוי למקרה ותוגש תביעה בגין ההנפקה.
- ◀ יש לבדוק בהסכם מול חתמי ההנפקה האם החברה או מי מטעמה התחייבו לרכוש ביטוח לחתמים. ביטוח זה אינו נכלל בביטוח הדירקטורים ועל כן יש להערך מראש לכך. ביטוח זה נקרא POSI.
- ◀ אין להסתפק בפוליסה הסטנדרטית, אלא להרחיבה ובין היתר לכלול בחירת ייצוג עו"ד מטעם המבוטחים לפי שיקול דעתם. במקרה של ניגוד עניינים המבטחת תאפשר לכל צד להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו. ביטול הפוליסה רק בהתאם לחוק חוזה ביטוח ועוד.

## השמאים דורשים - אישור ביטוח לכל פרויקט תמ"א 38

הצעת חוק אותה מקדמת לשכת שמאי המקרקעין מחייבת את הקבלנים להציג לוועדות המקומיות פוליסות ביטוח שיותאמו אישית לכל פרויקט ופרויקט, כתנאי לקבלת אישור הבנייה

### טיפים / מאת עו"ד ארז קדם

- ◀ יש לרכוש פוליסת ביטוח לעבודות קבלניות רחבה מהסטנדרט ומנוסחת לעבודות תמ"א 38.
- ◀ הפוליסה חייבת להיות מותאמת לצורכי היזם, הקבלן וקבלני המשנה, הדיירים, הבנק והמפקח מטעמם.
- ◀ הפוליסה צריכה לכלול שלושה פרקים: ביטוח רכוש, ביטוח צד שלישי וביטוח חבות מעבידים. סכום הביטוח בפרק הרכוש חייב לכלול את שווי הבניין הקיים ובנוסף ביטוח בשווי העבודות שמתבצעות בפועל, הרחבה לביטוח אובדן שכר דירה בפרק הרכוש למינימום זמן, הקמת הבניין מחדש במקרה ונגרם נזק אשר לא מאפשר מגורי הדיירים עד לתיקונן, וקבלת אישור אכלוס מהגורמים הרלוונטיים.
- ◀ פרק צד שלישי חייב לכלול הרחבה מפורשת כי רכוש הדיירים יחשב צד שלישי וכן יעניק פיצוי למקרה נזק גוף לדיירים.
- ◀ יש צורך בטיפול מקצועי ויסודי בהסכמים בכלל ובניסוח סעיף הביטוח בפרט, בכל הקשור בהסכמים של כל הצדדים המעורבים.
- ◀ לדעתי (א.ק.) הצעת החוק חייבת לכלול תנאי סף לביטוח עבודות תמ"א.

פרויקט ופרויקט, על פי חוות דעת של יועץ בטיחות ושמאי מקרקעין. גורמים בלשכה סבורים כי פוליסות הקבלנים הסטנדרטיות הניתנות כיום אינן נותנות מענה וכיסוי ראוי לזים ולבעלי הדירות וכי זהו מתכון לאסון, מאחר והעבודות הן מורכבות, וגם אתר הבנייה עצמו הוא מקום עתיר סיכונים, בעיקר בפרויקטים הסמוכים למבנים קיימים.

בלשכה סבורים שהפתרון הזמני, עד לסיום הליכי אישור החוק החדש, הוא רכישת פוליסת ביטוח שתכלול את הכיסויים הייחודיים של הבניין שלהם, על ידי הקבלן לפרויקט.

בלשכת שמאי המקרקעין הראשי מודאגים: פוליסות הביטוח שרוכשים הקבלנים של בנייני דירות המשופצים במסגרת תמ"א 38 אינן מעניקות את הכיסוי הביטוחי הראוי לכל הצדדים המעורבים בכל פרויקט. הלשכה מזהירה כי הדבר חושף את המעורבים לתביעות ענק במקרה שייגרם נזק לבניין ודייריו יאלצו למצוא לעצמם דיור חלופי.

הלשכה מקדמת הצעת חוק אשר תחייב את הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה לאשר פרויקטים של תמ"א 38 בכפוף לפוליסת ביטוח אשר תותאם אישית לכל

המידע המוגש בעיתון זה אינו מהווה תחליף ליעוץ משפטי או ביטוחי. בכל נושא ביטוח ניתן לפנות למשרדנו לקבלת ייעוץ בהתאם לצרכים הייחודיים לך.