

### על משמעות החוזה פאושלי / יניב פרידהוף, עו"ד\*

ביחסים שבין מזמין שירותים לקבלן שני הצדדים נוטלים על עצמם שורה של סיכונים בהתקשרות, אך מנסים ככל הניתן למוזער סיכונים אלה. דרך כלל מבקש המזמין להתקשר בחוזה פאושלי והקבלן מבקש לעבוד על בסיס מדידה. מה משמעות מונחים אלה?

חוזה בין מזמין שירותים לבין קבלן המכונה "חוזה מדידה" הינו כזה במסגרתו משלם מזמין השירותים לקבלן תשלום על פי העבודה שבוצעה בפועל (בתום העבודה או על פי שלבי ביצוע). להבדיל, "חוזה פאושלי" (מהמילה הגרמנית Pauschale שמשמעה: מחיר אחיד), הוא הסכם במסגרתו הקבלן מעריך, על בסיס חישובים ומדידות שהוא מבצע, את העלות הכוללת של העבודה ומספק למזמין מחיר המגלם בתוכו את כלל העבודה הנדרשת להערכתו. המחיר קבוע מראש והקבלן נוטל על עצמו את הסיכון שהפרוייקט יסתכם בעלויות גבוהות מאלו אשר צפה. אם נשתמש בתיאור של כב' השופט אליקים רובינשטיין: "משמעו חוזה המכונה בלע"ז turn key, כלומר, כביכול מקבל המזמין את העבודה במצב שבו כל שנותר לו הוא "לסובב את המפתח" ולהשתמש בתוצר".

במקרים רבים המוצאים את דרכם אל בתי המשפט עולה השאלה האם העבודה הנוספת אותה ביצע הקבלן הינה חלק מהחוזה הפאושלי או שמא מדובר בעבודה שאינה חלק ממנו ואשר מזכה את הקבלן בתוספת תשלום בגין ביצועה. בתי המשפט קבעו, כי ככל שחוזה פאושלי קובע כי על קבלן להגיע לתוצאה מסויימת (כמו למשל, בניה של מתקן מסויים), אזי גם מצב בו תידרש לו עבודה משמעותית ממה שחזה על מנת להגיע לתוצאה, לא יוכל לדרוש תוספת תשלום בגינה. כך גם במצב בו ביצע הקבלן תוספות על דעת עצמו, מבלי שידע את מזמין העבודה קודם לכן וקיבל אישורו. להבדיל, במצב בו נדרשות עבודות נוספות והקבלן דרש תוספת טרם ביצוע העבודה, או שבהסכם הוגדר תימחור לעבודות נוספות, יוכל הקבלן לגבות תשלום נוסף בגינה.

מכאן שקיימת חשיבות גדולה לאופן ניסוח החוזה הפאושלי וביחוד להגדרת העבודה בו והגדרה מהן עבודות נוספות ואופן התמחור שלהן. ניסוח קלוקל של הסכם עלול לגרום לכך שהקבלן ייאלץ לשאת בעלויות גבוהות ביותר שלא תכנן או למצב הפוך, בו המזמין יגלה בסוף העבודה שהמחיר שציפה לשלם גבוה מאוד מהמחיר אותו הוא נדרש כעת לשלם מכיוון שחלקים גדולים מהעבודה שבוצעו היו "תוספות" ולא חלק מהגדרת העבודה המקורית.

---

\* עו"ד יניב פרידהוף הינו עורך דין במשרד אפיק ושות', העוסק בין היתר במשפט המסחרי, דיני חברות והגירה. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

## Pauschale (Turn Key) Agreements / Yaniv Friedhof, Adv.\*

In the relationship between a contractor and a client, both parties are undertake a series of risks as part of the engagement, but try to minimize such risks as much as possible. Generally, the client wishes to enter into a Pauschale (turn key) agreement and the contractor wishes to work on the basis of measurement. What are the meaning of these terms?

A Contract between a client and a contractor called a "Measurement Contract" is a contract according to which the client pays the contractor pursuant to the actual work made (at the end of the project or by key stages agrees between the parties). In contrary, a " Pauschale Contract" (deriving from the German word "Pauschale" meaning: fixed price) is an agreement under which the contractor estimates, based on its own calculations and measurements, the total cost of the project and provides to the customer with a total price, embodying all the estimated required work. In such kind of an agreement the contractor assumes the risk that the project will reach higher costs than predicted. Using the description of Justice Elyakim Rubinstein: "meaning a turn-key agreement which is a contract where the customer receives the work in a status which requires only to "turn the key "and use a product".

Many cases reach the courts with the question whether the extra work carried out by the contractor is part of the "turn key" contract or whether the extra work is not part of it and entitles the contractor to additional payment. The Courts held that if the turn-key contract states that the contractor to reach a particular outcome (for example, construction of a specific facility) then even where the work was significantly more than predicted the contractor is not entitled to additional payment. This is also the case where the contractor made additions without notifying the client in advance and receiving its approval. However, in a situation where the extra work is required and the contractor demanded additional payment before carrying out the extra work or the contract stated the pricing of the extra work, the contractor will be entitled to additional payment.

Hence, there is high importance to the formulation of a turn key contract and particularly to the definition of the work to be done and what will be deemed extra work and the pricing thereof. Misdrafting of the agreement may cause the contractor to bear higher unplanned costs or the contrary situation where the customer finds out at the end of the project that it is expected to pay a much higher price than expected due to many "extras" that where not part of the original project definition

---

\*Advocate Yaniv Friedhof is an attorney at the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) whose main practice areas are commercial law, corporate law and immigration. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)