



בית משפט השלום בקריות

ת"א 50574-02-13 רדקר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה נהריה ואח'

תיק חיצוני:

בפני כב' השופט ד"ר שלמה מיכאל ארדמן

התובע הנס רדקר

נגד

נתבעים 1. ועדה מקומית לתכנון ובנייה נהריה
2. עיריית נהריה

נגד

צדדים שלישיים 1. איילון חברה לביטוח בע"מ
2. הראל חברה לביטוח בע"מ

1

פסק דין

2

3

בפני תביעה בגין נזקי הצפות שנגרמו לתובע.

4

5

א. העובדות וטענות הצדדים:

6

1. התובע הינו בעלים של בית פרטי בנהריה, אשר נרכש על ידו במסגרת הליך של כינוס נכסים בשנת 1997. ביתו של התובע אינו מחובר לרשת הביוב העירונית אלא הינו משתמש בבור ספיגה הקיים בחצרו. בשנת 1995, עוד בטרם רכש התובע את הבית, תוכננה והוקמה שכונת מגורים בסמוך לבית התובע. אין חולק בין הצדדים, כי במסגרת הקמת אותה שכונה הוגבה הרחוב הסמוך לביתו של התובע, אך בשל הפרשי הגבהים לא חובר ביתו של התובע לשוחת הביוב העירונית. לטענת התובע, עבודות אלה של הנתבעות גרמו ברשלנותן להצפות מי גשמים וביוב בשטחו של התובע, אשר גרמו נזק מהותי לביתו. התובע צירף לתביעתו חוות דעת מומחה מטעמו, ובגינה טוען כי הפתרון הנכון הינו הגבהת הבית אל גובה מפלס הרחוב. בכתב תביעתו, תובע התובע את עלות פתרון הנדסי זה וכן תשלום דמי שכירות לתקופת העבודות.

15

16

2. הנתבעות לעומת זאת, טוענות כי עסקינן במבנה מעץ שנבנה בלא היתר בניה בשנת 1971, כאשר בקשה למתן היתר נדחתה באותה שנה על ידי הועדה המקומית. התובע והבעלים הקודמים לו של המקרקעין לא פעלו כנדרש להתאמת ניקוזו וצנרת הביוב בו לתנאי המקום, לא הגישו התנגדות לועדה המקומית כשהוכנה תכנית המתאר החדשה לשכונת המגורים במקום בשנת 1995, ולא התאימו את ביתם מבחינת מערכת הביוב והניקוז לתכנית חדשה זו. לטענת הנתבעות בשנים 2006-2008 שילמו הנתבעות לפנים משורת הדין לאשתו של התובע שני סכומים: האחד

21



בית משפט השלום בקריות

ת"א 50574-02-13 רדקר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה נהריה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בסך 14,500 ₪, והשני בסך 10,000 ₪ בגין נזקי הצפות, כאשר ביום 31.3.08 חתמה אשת התובע
2 על כתב קבלה ושחרור, במסגרתו ויתרו התובע ואשתו על כל דרישות או תביעות כנגד הנתבעות,
3 לרבות בגין עילות עתידיות בנסיבות דומות.
4
3. הנתבעות טוענות, נוכח הנסיבות המתוארות לעיל, כי התובע מנוע מלתבוע את הנתבעות בשל
5 כתב הקבלה ושחרור, וכי התביעה גם התיישנה מאחר ועניינה תכנון ובנייה השכונה החדשה עוד
6 בשנת 1995. לטענת הנתבעות עסקינן בטענות לנזק מתמשך שנגרם מעוולה חד פעמית נטענת.
7 לעניין זה מפנות הנתבעות להלכת ע"א 9292/07 **חברת שדמות הדרום בע"מ נ' ועדה מקומית**
8 **לתכנון ובנייה "שמעונים"** [ניתן ביום 6.1.2010], אשר עסקה בשאלת נזקי ביטול היתר בניה.
9 לגופו של עניין טוענות הנתבעות כי גם אין להן כל אחריות לנזקי התובע, וכי אלה נובעים, אם
10 מכוח עליון ואם מחמת רשלנותו של התובע עצמו אשר משתמש בבנין ללא היתר בניה בלא
11 להתאימו לתשתיות הביוב והניקוז העירוניות, ומאי תחזוקה ראויה של ביתו מפני נזקי מזג
12 אוויר וגשם וכאשר גם לא אמור להגרם לתובע נזק מאחר ועליו לדאוג לריקון בור הספיגה
13 בחצרו כאשר מתמלא. לטענת הנתבעות התרשלות התובע שוללת את טענות התובע לרשלנות
14 ואת הקשר הסיבתי בין פעולת הנתבעות לנזקי התובע. הנתבעות מציינות כי סתמו את שוחת
15 הביוב העירונית בקצה מגרשו של התובע מאחר ולא ניתן לחברה בשל הפרשי גבהים לביתו, וכן
16 שהתקינו בור ניקוז וקולטן במגרשו.
17
4. הנתבעות מוסיפות וטוענות בסיכומיהן כי נוכח העדרו של היתר בניה גם מנוע התובע מלתבוע
19 נוכח הכלל כי "מעילה בת עוולה לא תצמח זכות תביעה". לטענת הנתבעות יש לאבחן את עניינינו
20 מהלכת ע"א 2242/03 **אברהם נ' רשד** [ניתן ביום 18.7.2005], מאחר ולנתבעות אין כל אשמה
21 בבניה הבלתי חוקית. לחילופין טוענות הנתבעות כי יש להטיל על התובע אשם תורם או לקבוע
22 כי לא עמד בחובתו להקטנת הנזק. הנתבעות אף טוענות כי נוכח ניסוח תביעתו מוגבל התובע
23 לתביעת פיצוי בגובה עלות חיבור המקרקעין לתשתיות הביוב והניקוז ואינו יכול לתבוע את
24 עלות בנית בית חדש. הנתבעות אף טוענות כי לא הוכחה הצדקה להרוס את הבית אלא די
25 בשיקומו, כאשר לצורך הוכחת הצורך בהריסה, היה צורך בפירוק כל החיפויים הפנימיים
26 וחשיפת היסודות.
27
5. בכתב תשובה שהגיש התובע, טען, בין היתר, כי כתב הקבלה ושחרור שנחתם על ידי התובע
29 אינו מונע את הגשת התביעה ממספר טעמים: משום שהתייחס לאירועי נזק פרטניים במועדים
30 ספציפיים למיטלטלין, משום שכולל תניית ויתור עתידי שהינה חסרת תוקף על פי הדין ומשום
31 שנחתם שלא על ידי בעל המקרקעין - התובע. יצוין לעניין זה כי הנתבעות בסיכומיהן משיבות
32 לעניין טענה זו כי התובע חתם על שטר מתנה בשנת 2002 המקנה את זכויותיו במקרקעין
33



בית משפט השלום בקריות

ת"א 50574-02-13 רדקר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה נהריה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לאשתו. עוד הינן טוענות כי חוות דעת השמאי שבגינה ניתן הפיצוי התייחסה גם לנזק למבנה
2 ולא רק לתכולת המיטלטלין. אשר לטענת ההתיישנות, טוען התובע כי מדובר בעוולה נמשכת,
3 בגין אירועי הצפות המתחדשים מדי שנה, וכי יש לראות גם בתשלומים ששילמו הנתבעות
4 לתובע ואשתו כביצוע מקצת הזכות המאיין טענת התיישנות עד אותו מועד. עוד טוען התובע
5 כי רכש את הנכס לאחר בניית השכונה, מה גם שלא חלה עליו חובה להתנגד לתכנית החדשה,
6 ואין בכך כדי לפטור את הנתבעות.
7
8 .6. הנתבעות הגישו הודעת צד שלישי כנגד חברות הביטוח אשר ביטחו את הנתבעות, על פי
9 פוליסות ביטוח אחריות מקצועית ופוליסת ביטוח צד ג'. חברות הביטוח הגישו כתבי הגנה בהם
10 הכחישו את חבותן. לטענת הצד השלישי 1 אשר ביטח את הנתבעת 2, פוליסות הביטוח אינן
11 מכסות את פעילות מהנדס העיר וממילא מאחר והתביעה מתייחסת לתכנון השכונה החדשה
12 בשנת 1995, אין כיסוי ביטוחי. עוד טוענות חברות הביטוח כי מדובר באירוע ביטוחי שהנתבעות
13 ידעו על קיומו קודם לעריכת הביטוח בשל דרישות אשתו של התובע, אך לא מסרו על כך
14 לחברות הביטוח. עוד הינן טוענות כי עסקינן באירועים שקרו קודם למועד הרטרואקטיבי
15 המכוסה בפוליסה. טענה נוספת הינה כי אין עסקינן במקרה ביטוחי אלא באירוע צפוי אשר
16 בוצע במתכוון על ידי הנתבעות בעת תכנון מערכת הניקוז, וכי הביטוח גם אינו מכסה את
17 החלפת המערכת הלקויה עצמה. עוד נטען לגבי פוליסת ביטוח צד ג' כי אינה מכסה את תקופת
18 הפעילות הרשלנית הנטענת. הצד השלישי 2 אשר ביטח את הנתבעת 1, מעלה את מרבית
19 הטענות שהעלתה גם הצד השלישי 1, ומוסיף וטוען כי עסקינן בסיכון שכבר התממש ועל כן
20 חוזה הביטוח בטל על פי סעיף 16 לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981 (להלן: "חוק חוזה
21 הביטוח"). עוד הינו טוען כי הרשלנות הנטענת כלפי העירייה אינה מבוטחת על ידו. עוד הינו
22 טוען כי בכל מקרה יש לקזז מסכום הפיצוי את סכום ההשתתפות העצמית של הנתבעת 1.
23
24 .7. הנתבעות משיבות בסיכומיהן לטענות אלה של הצדדים השלישיים, בין היתר, כי לנתבעות לא
25 היתה כל ציפיה כי תוגש התביעה דנן ובמיוחד נוכח כתב הקבלה ושחרור שנחתם. עוד נטען כי
26 הנתבעות לא נדרשו למלא שאלון על תביעות קודמות. יצוין בהקשר זה כי הצד השלישי 1 טען
27 כי הנתבעות כן נדרשו להשיב לעניין תביעות קודמות ולצורך כך מצרפת דו"ח תביעות מרוכז
28 לשנים 2009-2011 שהגישו לצד השלישי 1. לחילופין נטען על ידי הנתבעות כי בכל מקרה לא
29 הוכח כי נגרם לצדדים השלישיים נזק מהפרת חובת הגילוי. לעניין זה מופנות הנתבעות לסעיף
30 24 לחוק חוזה הביטוח. הנתבעות טוענות גם כי הנוקים נגרמו לאחר 1.1.95 מועד תחולתן
31 הרטרואקטיבי של הפוליסות.
32



בית משפט השלום בקריות

ת"א 50574-02-13 רדקר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה נהריה ואח'

תיק חיצוני:

1 במהלך דיוני בית המשפט מינה בית המשפט מומחה מטעמו, המהנדס צבי רום. זה נתן מספר
2 חוות דעת בתיק, על פי הצורך בהשלמות אשר התבקשו על ידי בית המשפט. מסיכום מכלול
3 חוות דעתו עולה כי נוכח הרקבון שנמצא ביסודות הקונסטרוקציה של המבנה לא ניתן לעשות
4 שימוש בבית הקיים. יצוין כי מומחה בית המשפט משנשאל בשאלת מועד היווצרות הנזקים
5 בעת חקירתו בבית המשפט, השיב כי לא ניתן לדעת זאת מהבדיקה. נוכח חוות דעתו טוען
6 התובע בסיכומיו כי יש לפסוק לו סך של 805,498 ₪.

7

8

ב. דיון והכרעה:

9

10

שאלת הטענות המקדמיות:

11 8. ראשית, אני דוחה את טענת הנתבעות לשינוי חזית באשר לתביעת עלות הריסת הבית הקיים
12 ובניית מבנה חדש. עיון בסעיף 31 לכתב התביעה מלמד כי נתבע שם הסך של 1,085,041 ₪
13 בהתאם לחוות דעת המומחה שצורפה לכתב התביעה כחלק בלתי נפרד ממנו. עיון באותה חוות
14 דעת מלמד כי סכום זה כולל את עלות פירוק המבנה הקיים ועלות בניית מבנה חדש. ברור אפוא
15 כי טענות הנתבעות בהקשר זה אין בהן ממש.

16

17 9. אשר לשאלת כתב הקבלה ושחרור, דוחה אני את טענות הנתבעות ממספר טעמים: אמנם מקבל
18 אני את טענת הנתבעות כי יש לראות באשת התובע כבעלת המקרקעין בשל שטר המתנה, ומכל
19 מקום ולחילופין יש לראות באשת התובע כשלוחה מטעמו. התובע לא טען כי פעולתה של
20 האישה נעשתה שלא על דעתו. לעומת זאת, מקובלות עלי יתר טענות התובע בהקשר למסמך,
21 ואפרט.

22

23 10. ראשית, כתב קבלה ושחרור המתייחס לעילות שטרם באו לעולם הינו בעייתי ונחשב כבטל
24 מאחר ונוגד את תקנת הציבור. הטעם לכך הינו כי יש בו כדי לשלול את זכות הגישה החוקתית
25 לערכאות (ראה: ע"א 6234/00 ש.א.פ. בע"מ נ' בנק לאומי לישראל בע"מ, פ"ד נז (6) 789,769
26 (2003)). חומרת יתר בעיני הינה במקרים דוגמת המקרה הנוכחי, בהם עסקינן בויתור על עילות
27 עתידיות כנגד רשות ציבורית. הטעם לכך הינו כי רשות ציבורית כפופה לעקרון חוקיות המינהל
28 ועל כן אינה רשאית לעשות את מה שהדין אינו מתיר לה. על כן הסכמים שהינה עורכת שנוגדים
29 את הדין הינם בטלים מאחר ונוגדים את תקנת הציבור (ראה: ע"א 7368/06 זירות יוקרה בע"מ
30 נ' ראש עיריית יבנה [ניתן ביום 27.6.2011]; ע"א 4872/17 המועצה המקומית זכרון יעקב נ'
31 מאיר אפרת אחזקות בע"מ [ניתן ביום 9.10.2018]). קבלת גישת הנתבעות כמוה כקביעה כי
32 רשות ציבורית יכולה להחתיים את האזרחים הכפופים לה על מסמך ובו הינה פוטר את עצמה



בית משפט השלום בקריות

ת"א 50574-02-13 רדקר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה נהריה ואח'

תיק חיצוני:

1 מראש מחובותיה כלפיהם. התחייבות שכזו הינה בטלה. כפי שאבהיר להלן, חובותיהן של
2 הנתבעות נשוא התביעה הינן חובות על פי דין ואינן יכולות להיפטר מביצוען.

3
4 11. הטעם השני לדחיית טענות הנתבעת בהקשר זה הינו, כי גם כאשר הסכם ויתור יחשב כחוקי
5 ותקף, על פי ההלכה הפסוקה יש לפרשו בצמצום, על פי נסיבות כריתתו, כאשר נוכח הפגיעה
6 בגישה לערכאות, יש לנסחו במדויק על מנת שיתפוס, ובמיוחד כאשר עסקינן בויתור על זכויות
7 שאינן ידועות, שכן ההנחה היא שצדדים אינם מוותרים על זכויות שאינן ידועות להם. כך אומר
8 בעניין זה הלורד בינגהם בפסק הדין האנגלי בעניין *Bank of Credit and Commerce*
9 *International SA v. Munawar Ali, Sultana Runi Khan* [2001] 2 WLR 735 בסעיפים
10 9-10 לפסק הדין:

11
12 "A party may, at any rate in a compromise agreement supported
13 by valuable consideration, agree to release claims or rights of
14 which he is unaware and of which he could not be aware, even
15 claims which could not on the facts known to the parties have
16 been imagined, if appropriate language is used to make plain that
17 that is his intention....

18
19 "But a long and in my view salutary line of authority shows that,
20 in the absence of clear language, the court will be very slow to
21 infer that a party intended to surrender rights and claims of which
22 he was unaware and could not have been aware"

23
24 לפרשנות מצמצמת דומה במשפט האמריקאי ראה: *Wicker v. Consol Rail Corp.*, 142 F.
25 3d. 690 (3rd. Cir. 1998); *Sweeney v. City of Bettendorf*, 762 N.W. 2d 873 (2009)

26
27 12. עיון בכתב הקבלה ושחרור נשוא התובענה מלמד כי הינו עוסק באירוע הצפה נקודתי מיום
28 11.4.07. במסמך מצוין נזק להצפה לבית, כאשר נזק למקרקעין עצמם כלל אינו מוזכר בו.
29 לעניין העילות העתידיות הוספה במסמך פסקה בכתב יד בה נכתב: "מובהר בזאת, כי בקבלת
30 הסך הנ"ל אני רואה כסילוק מלא וסופי של כל אירוע עתידי במידה ויתרחש, של הצפת ביתי
31 באותן נסיבות". מהן "אותן נסיבות"? אין במסמך פרשנות. נכון הוא שבחוות דעת השמאי



בית משפט השלום בקריות

ת"א 50574-02-13 רדקר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה נהריה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מוזכרים גם נזקים למבנה, אך עיון במסמך מלמד שהכוונה לכל היותר לנזק המצריך ייבוש
2 רצפה ותיקון קודם שאינו נושא כתב הויתור – חוות הדעת לגביו מתייחסת להחלפת ריצוף עץ.
3 אין במסמך זכר לנזקי קונסטרוקציה, ואין להניח כי התובע או אשתו ידעו עליהם. העד שהגיש
4 תצהיר בעניין זה מטעם הנתבעות – מר רוני לוי, אינו מופיע כנוכח במסמך המציין את הנוכחים
5 בישיבה אצל ראש העיר בה סוכם ויתור זה וממילא אינו יכול להעיד בעדות ישירה על כוונת
6 הצדדים. בנסיבות אלה להסיק מפיצוי לנזקים קלים יחסית של כ- 20,000 ₪ כי התובע התכוון
7 לוותר על זכותו לפיצוי על נזקי קונסטרוקציה שעלותם מגיעה למאות אלפי שקלים, עליהם
8 כלל לא ידע ויתכן כי טרם נוצרו באותו מועד, בתמורה לפיצוי פעוט של 10,000 ₪ יהיה לטעמי
9 מרחיק לכת, ואינני מוכן ליתן פרשנות שכזו למסמך, כשהדברים לא נרשמו בו במפורש. דומה
10 לטעמי שמסמך הויתור כוונתו היה לוותר על נזקי הצפות נקודתיות בלבד, ולא על נזקי
11 קונסטרוקציה.
12
- 13 13. אעבור כעת לטענת ההתיישנות. גם טענה זו יש לדחות. עסקינן בטענות להיפר חובה חקוקה
14 ורשלנות, אשר חל לגביהם סעיף 289(2) לפקודת הנזיקין [נוסח חדש], הקובע כי הנזק הינו חלק
15 מרכיבי העילה. לעניין זה נטל ההוכחה בשאלת ההתיישנות רובץ על הנתבע ולא על התובע. על
16 הנתבע להוכיח כי כל רכיבי התובענה התיישנו. די בכך שאחד מיסודות העילה התגלה לתובע
17 באיחור כדי לדחות את מועד תחילת ההתיישנות. בדומה לכך, מקום בו הנתבע אינו מסוגל
18 להצביע איזה נזק נגרם לתובע קודם לתום תקופת ההתיישנות ואיזה נזק נגרם לאחריה תדחה
19 טענת ההתיישנות כולה (להלכה בעניין זה ראה: ע"א 10591/06 רפאל יפרח נ' מפעלי תובלה
20 בע"מ [ניתן ביום 12.7.2010]).
21
- 22 14. החלת הלכה זו בענייננו, מלמדת כי אין ממש בטענת ההתיישנות. המומחה מטעם בית המשפט
23 העיד כי אינו יודע מבדיקתו מתי נוצרו הנזקים לבית (עמ' 30 לפרוטוקול). בנסיבות אלה כאשר
24 לא ידוע האם הנזקים נשוא התביעה נגרמו מעבר לתקופת ההתיישנות אם לאו, אין התיישנות.
25
- 26 15. זאת ועוד, גם טענתו הנוספת של התובע לעניין העוולה הנמשכת מקובלת עלי. אינני סבור כי
27 רשלנותן הנטענת של הנתבעות מתמצית כנטען על ידן, רק בהליכי תכנון התכניות לשכונה
28 החדשה בשנת 1995 או קודם למועד זה. צמצום טענות הרשלנות הנטען על ידי הנתבעות אינו
29 מתיישב עם לשונו הרחבה של כתב התביעה. לעניין זה ראה למשל את סעיף 14 לכתב התביעה
30 על סעיפיו הקטנים. הרשלנות הנטענת שם מתייחסת לפעולות אפשריות של הנתבעות למניעת
31 ההצפות. כך ראה גם את ההוראות החקוקות המפורטות בסעיף 18 לכתב התביעה. הנתבעות
32 לא פעלו בענייננו לצמצם את טענות הרשלנות כלפיהן באמצעות דרישת פרטים נוספים על פי
33 תקנה 65 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984. די לי בטענת הנתבעות עצמן כי למבנה



בית משפט השלום בקריות

ת"א 50574-02-13 רדקר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה נהריה ואח'

תיק חיצוני:

1 אין היתר בניה, ובהעדר הצגה של פעולת פיקוח אחת של מי מהנתבעות כדי ללמד כי למרות
2 חובתה של הועדה המקומית למשל על פי סעיף 27 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לפקח
3 על קיום הוראות החוק, לא עשתה דבר לאורך השנים לאכיפת הריסתו של המבנה. הוא הדין
4 באשר לעיריה שחובתה הנמשכת על פי הוראות פקודת העיריות [נוסח חדש], לדאוג לתקינות
5 מערכת הביוב. לחובותיהן של שתי הנתבעות אתייחס בהמשך, אך בשלב זה די לי להפנות למשל
6 לסעיף 242(2) לפקודת העיריות [נוסח חדש], בדבר חובת העיריה להורות בדבר החזקתם של
7 ביבים.

8

9 16. הנה כי כן, אין ענייננו בטענה למעשה עולתי אחד הגורם לנזקים מתמשכים, אלא למעשים
10 עולתיים מתמשכים של הנתבעות. על כן אין ההפניה להלכת ע"א 9292/07 **חברת שדמות**
11 **הדרום בע"מ נ' וועדה מקומית לתכנון ובנייה "שמעונים"** [ניתן ביום 6.1.2010], במקומה.
12 הלכה זו אשר עסקה בשאלת נזקי ביטול היתר בניה, אך עסקה במעשה עולתי אחד של ביטול
13 ההיתר שהסתיים. לעומת זאת, ענייננו דומה דווקא לפסקי הדין הבאים שעסקו במעשה
14 מתמשך של הקפאת היתרי בניה – ע"א 3139/05 **כלפון נווה ארזים בע"מ נ' הועדה המקומית**
15 **לתכנון ובניה הרצליה** [ניתן ביום 31.1.2008]; ע"א 9413/03 **אלנקווה נ' הועדה המקומית**
16 **לתכנון ובניה ירושלים**, פ"ד סב (4) 525 (2008), שם נקבע שעסקין בעוולה נמשכת.

17

18

שאלת האחריות לגופה:

19 17. בהקשר זה אציין בתחילה כי מקבל אני את טענת הנתבעות כי למבנה אין היתר בניה. הוצגה
20 בפני בקשה להיתר בניה משנת 1971 שהוגשה על ידי בעלים קודם של המקרקעין ונדחתה. אמנם
21 לא נמצא תיק פיקוח או תיק משפטי של הבנין, אך בכך אין כדי להצביע כטענת התובע כי ניתן
22 היתר בניה, אלא יש כדי להצביע לטעמי על רשלנותן של הנתבעות באי פיקוח על הבניה הבלתי
23 חוקית והשלמה עמה. סעיף 12(א) לחוק הארכיונים, התשט"ו-1955 אמנם קובע כי "לא יבוער
24 במוסד ממוסדות המדינה או ברשות מקומית חומר ארכיוני אלא בהתאם לתקנות", אך להבדיל
25 מהיתר הבניה אשר אינו מוזכר בתקנות ועל כן אסור לבערו (ראה: עת"מ (י-ם) 692/02 **מחצבות**
26 **בית מאיר בע"מ נ' המועצה האזורית מטה יהודה** [ניתן ביום 20.6.2003]), תקנות הארכיונים
27 (ביעור חומר ארכיוני במוסדות המדינה וברשויות המקומיות), התשמ"ו-1986, קובעות בחלק
28 ג(1) לתוספת להן כי תיק פרט בדבר פיקוח על הבניה יבוער לאחר 10 שנים. אמנם התובע אינו
29 חייב לשמור על היתר הבניה לאחר שנים רבות, אך כאמור הנתבעות הציגו בפני את החלטת
30 הועדה המקומית מיום 29.4.71 שלא לאשר את הבקשה להיתר בניה ובכך הוכיחו את אי קיומו
31 של ההיתר, מה גם שהתובע לא כפר כפירה ממשית בטענת הנתבעות כי באותה עת היה ייעוד
32 הקרקע חקלאי וממילא לא ניתן היה לקבל היתר למבנה מגורים.

33



בית משפט השלום בקריות

ת"א 13-02-50574 רדקר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה נהריה ואח'

תיק חיצוני:

18. על אף העדר קיומו של ההיתר, אינני סבור כי בכך יש כדי להצדיק את דחיית התביעה. נוכח העובדה כי לטעמי התרשלו הנתבעות, באכיפת תנאי הניקוז והביוב הנדרשים ובאכיפת הדרישה להיתר בניה, יש לטעמי להחיל את הלכת בית המשפט העליון בעניין ע"א 2242/03 **אברהם נ' רשאד** [ניתן ביום 18.7.2005], ולהפחית את סכום הפיצוי שיפסק ב- 40 אחוז, וזאת בין בשל אשם תורם, ובין בשל העקרון שחוטא לא יהיה נשכר. הפחתת סכום הפיצוי הינה גם, כפי שהעיד המומחה מטעם בית המשפט, מאחר וגם התובע עצמו יכול היה לפעול להתאמת המקרקעין שלו להתחברות לרשת הביוב והניקוז העירונית אך לא עשה כן.
19. אשר לאחריות הנתבעות, באשר לאחריות העיריה, קיימים סעיפים שונים בפקודת העיריות [נוסח חדש], המטילים חובות בנושא התובענה על העיריה: סעיף 242(2) לפקודה קובע כי העיריה "תורה בדבר בדיקתם, הסדרתם, החזקתם, ניקויים והרקתם של ביבים, נקזים, בתי כסא, אסלות, בורות שופכין, מפלשים, מזחילות, מירוצי מים, בורות אפר ואביזרים סניטריים". סעיף 242(5) מורה כי העיריה "תתקין ותקים במצב טוב מחראות, משתנות ובורות שופכין ציבוריים ותדאג שיהיו בנויים ומוחזקים באופן שלא יהוו מטרד או מפגע לבריאות". סעיף 242(7) לפקודה מורה לעיריה כי "תמנע הצטברות של סחי ואשפה במקום ציבורי או פרטי במידה המהווה סכנה לבריאות הציבור ותנקוט אמצעים להסרת כל מטרד ציבורי הנובע מבור שופכין או נקז, בין פרטיים ובין ציבוריים או מכל מקור אחר". סעיף 235(1) לפקודה קובע כי העיריה "תפקח על השיוור, הרום, הרוחב והבניה של כל רחוב". סעיף 237 לפקודה קובע כי "בעניין ביוב תפקח העיריה על תכניתם, בנייתם, שינויים של ביבים, נקזים, אסלות, משתנות, בתי כסא, בורות שופכין, משטפים, אמבטיות ואביזרים סניטריים, והשימוש בהם, שטיפת אסלות וריצופם של רצפות, חצרות ושטחים פתוחים". סעיף 236(א)(1) לפקודה קובע כי העיריה "תפקח על הקמתם, הריסתם, שינויים ותיקונם של בניינים". סעיף 238(א)(2) לפקודה קובע כי "בעניין מפעלי מים שהוקמו על ידי עיריה או כל גוף ציבורי אחר או אדם פרטי לשם הספקת מים בתחום העיריה תעשה העיריה פעולות אלה... תקבע את המידה, הטיב, העוצמה והחומר של צינורות, שסתומים, ברזים, סוליות קרקע, אסלות ומכשירים ובתי קיבול אחרים אשר ישמשו להובלת מים מים, הספקתם, הסדרתם ואצירתם וכן אופן סידורם, מיקומם, שינויים, סילוקם, חידושם ותיקונם ותורה בדבר השימוש בהם". מעבר לחובות העיריה, קובע סעיף 249 לפקודה שמכויות רחבות לעיריה ובהן 249(13) "לצוות כי יהרסו בניינים המעכבים או מפריעים איוורור או שהם בלתי סניטריים או מזיקים מבחינה אחרת לבריאות הציבור או שהם מסוכנים". סעיף 249(15) מסמיך את העיריה "לדרוש מבעלי מקרקעין כי יבנו ביבים, נקזים, בתי כסא, בורות שופכין, מחראות או משתנות ולדרוש מבעליהם או מן המחזיקים בהם לקיים ולשמור במצב נקי את המתקנים כאמור לאחר שנבנו". סעיף 249(19) לפקודה מסמיך את העיריה "להכנס לכל בית או בניין שיש עליהם חשד סביר שהם בלתי סניטריים, כדי לברר את



בית משפט השלום בקריות

ת"א 50574-02-13 רדקר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה נהריה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מצב הנקיון בהם, או לצורך אחר ולהוציא צו למחזיק בהם שבו יידרש לנקוט את האמצעים
2 המפורטים בצו".
3
4 20. חובות רובצות גם על הועדה המקומית וכפי שהזכרתי את סעיף 27 לחוק התכנון והבניה,
5 התשכ"ה-1965 לפקח על ביצוע הוראות חוק זה, הוראות המחייבות היתר בניה וכן הכנתן של
6 תכניות מתאר מתאימות שבין היתר מטרתן כאמור בסעיף 61(2) לחוק, "הבטחת תנאים נאותים
7 מבחינת הבריאות, התברואה, הנקיון, הבטיחות, הבטחון, התחבורה והנוחות ומניעת מפגעים
8 על ידי תכנון הקרקע ושימוש בה". לעניין זה הוצגו בפני בית המשפט תקנוני שתי תכניות מתאר
9 שהוחלו על המקרקעין, והוצג אף לוח ההקצאות המזכיר את המגרש נשוא התביעה במפורש.
10 במסגרת תקנון תכנית המתאר 4427 קובע פרק י' סעיף 3 כי לא יינתן היתר לשימוש בבניין כל
11 עוד לא חובר לרשת ביוב מרכזית אשר תותקן על פי הוראות ושביעות רצון משרד מהנדס העיר,
12 ותקנון תכנית ג/במ/21 אשר קובע כי לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס
13 העיר את התכנית לביוב ציבורי ולא תנתן תעודה לשימוש בבניין לפני שיחובר לביוב ציבורי
14 ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב לבניין בוצעה לשביעות רצונו. יש להדגיש כי
15 הפרת חובות העיריה והועדה המקומית בהחלט יוצרות על פי ההלכה הפסוקה אחריות בנוזקין
16 על פי עוולות הרשלנות והיפר חובה חקוקה, וכך נפסק גם לגבי הצפות (ראה למשל: ע"א
17 2906/01 עיריית חיפה נ' מנורה חברה לביטוח בע"מ [ניתן ביום 29.5.2006]).
18
19 21. לא למותר להדגיש, כי כיום קיים איסור, למעט מקרים חריגים, להשתמש בבורות ספיגה.
20 לעניין זה חלות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (בורות ספיגה ובורות רקב), התשנ"ב-1992,
21 כאשר תקנה 2(ב)1 לתקנות אלה קובעת כי "לא יתקין אדם בור ספיגה ביתי בישוב שיש בו
22 מערכת ביוב". סעיף 7(3) לתקנות מכיל הוראת מעבר הקובעת כי "מחזיק בור ספיגה – ינתק
23 מבור ספיגה ביתי, תוך שנתיים מיום התחילה, את צינור מוצא השפכים, ויחבר אותו למערכת
24 הביוב, אם ישנה". תקנה 2(ג) לתקנות קובעת חריג בחלק מישוב שבו אין מערכת ביוב, כאשר
25 עסקינן בבנין המשמש למגורים שאין בו יותר משלוש יחידות מגורים ואין בו אפשרות סבירה
26 להתקין בו מערכת ביוב. בענייננו, מעדות המומחה מטעם בית המשפט, ברור הוא כי ניתן היה
27 על ידי ביצוע התאמות של המקרקעין, לחבר את המקרקעין לרשת הביוב, וממילא אין מדובר
28 במקרה בו חל החריג שבתקנות. אמנם, אין ספק כי החובה לעשות כן רובצת על מחזיק
29 המקרקעין, אך אין בכך כדי לפטור את הנתבעות שלא טרחו במהלך השנים לפקח על קיומן של
30 הוראות החוק, ולוודא הריסת המבנה הקיים, או מתן היתר בניה בכפוף להתאמת המבנה
31 לחיבור למערכת הביוב.
32



בית משפט השלום בקריות

ת"א 50574-02-13 רדקר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה נהריה ואח'

תיק חיצוני:

22. ודוק: עיון בחוות דעת כל הצדדים, לרבות חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, ובפרוטוקול חקירתו של מומחה זה בבית המשפט, מלמד, כי אין מחלוקת ממשית כי תנאי ניקוז המקרקעין גרמו להצפות הנטענות, אלא שהתובע מטיל את האחריות לכך על הנתבעות ואילו הנתבעות מטילות את האחריות על התובע. לטעמי, האחריות מוטלת על שני הצדדים. על כך יש להוסיף, כי הועדה המקומית יזמה את תכניות המתאר החדשות, אך לא טרחה לוודא כי התכנית תותאם גם לחיבור למבנה של התובע, ובמיוחד בשל השינוי בגובה הרחוב.
23. אני דוחה את טענת הנתבעות כי מחקירתו הנגדית של המומחה מטעם בית המשפט עולה כי לא הוכחה ההתרשלות, או כי לא הוכח קשר סיבתי לנזקו של התובע, או כי לא הוכח הצורך בהריסת הבית. די אם אפנה בשאלות אלה לעדותו של המומחה. המומחה העיד (עמ' 20 שורה 11) כי הסבירות היותר גבוהה לסיבה לנזק היא בעיות הניקוז ולא בעיות אחרות. לעניין זה הסביר (שם, בשורה 34), כי מבדיקתו עולה כי בחלקיו התחתונים בהתחברות לקרקע העץ רקוב לגמרי ומופרד מהרצפה ומצב זה אינו בשל עבור השנים. עוד הסביר (עמ' 22 שורה 6), כי הוא משוכנע שבעיית ההצפה היתה בכל הבית באותה רמה. בעמ' 23 הוסיף והסביר כי אין ניקוז בשל קירות גובלים במגרשים סמוכים, והוסיף בעמ' 26 שורות 6-7 כי העיריה לא דאגה לחבר את השוחות הציבוריות לבניין כפי שצריך. אשר לעניין הצורך בפירוק המבנה, ציין המומחה בעמ' 28 שורה 27, כי כדי לוודא באופן מלא עניין זה יש צורך לפרק את כל לוחות העץ בבית מבפנים ומבחוץ ולהרוס את הבית כדי לאתר כמה עמודים נדרש להחליף אם הדבר אפשרי או לא. והוסיף וציין בעמ' 29 שורות 4-5, ושורה 10 כי לטעמו פירוק זה אינו סביר. בעמ' 31 לפרוטוקול ציין כי הינו סבור ב- 60-70 אחוז סיכוי כי המסקנה הינה כי יש לפרק את הבית וזאת לא רק בשל הצורך בבדיקה הנוספת, אלא גם בשל מצב היסודות שראה, השקיעות בבית, מצב העמודים, והרקבון שגילה במפגש בין העמודים לאגד.
24. בהקשר זה אני סבור כי התובע הוכיח את הצורך בפירוק הבית. אינני סבור כי התובע היה צריך לפרק את כל ביתו כדי להגיע למסקנה זו. כידוע חובתו של התובע הינה רק להוכיח על פי מאזן הסתברויות, וכאשר המומחה קובע כי לטעמו הדבר הוכח ב- 60 עד 70 אחוז, עמד התובע בנטל זה. על הנתבעות עבר נטל הבאת הראיות להוכיח כי הדבר אינו נדרש, אך הן לא ביקשו בדיקה נוספת, והסתפקו בטענה כי התובע לא הוכיח את טענתו.
25. עוד אני דוחה את טענת הנתבעות כי היה על התובע או לבעל המקרקעין לפניו להתנגד לתכניות המתאר החדשות. אי ההתנגדות יש בה כמובן כדי למנוע את תקיפת התכנית בבקשה לביטולה, אך אין בכך כדי למנוע מהתובע לתבוע את נזקיו מהתקנתה, או מאי כלילה בה נספח ביוב שיתייחס גם להתאמה לביתו של התובע.



בית משפט השלום בקריות

ת"א 50574-02-13 רדקר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה נהריה ואח'

תיק חיצוני:

26. נוכח כל האמור, יש לחייב את הנתבעות ביחד ולחוד בנזקי התובע בניכוי האשם התורם שקבעתי. לעניין הנזקים, קבע המומחה מטעם בית המשפט בהשלמה לחוות דעתו מיום 29.5.18 כי העלות הינה הסך של 554,000 ₪ בצירוף מע"מ. לסכום זה יש להוסיף כמפורט בסעיף 2.4 למסמך את עלויות החיבור לביוב, ניקוז, עבודות עפר, ובנית קיר בצד הדרום המזרחי של החלקה שהוזכרו בחוות הדעת הראשונית של המומחה בסך 117,840 ₪ בתוספת מע"מ. סה"כ 671,840 ₪ ובתוספת מע"מ סך של 786,053 ₪. לסכום הנ"ל אוסיף 4 חודשי דמי שכירות לזמן הבניה בסך 3,800 ₪ לחודש על פי חוות דעת השמאי בניטה שצורפה לכתב התביעה, והנתבעות לא הגישו חוות דעת נגדית, היינו הסך של 15,200 ₪. סה"כ בטרם הפחתת האשם התורם מדובר בסך של 801,253 ₪. לאחר הפחתת האשם התורם יעמוד הסך על סך של 480,752 ₪ שלו יש להוסיף הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 20,000 ₪. לפיכך, תשלמנה הנתבעות ביחד ולחוד לתובע את הסך של 500,752 ₪.

12

הסוגיה הביטוחית וההודעות לצד שלישי:

27. אשר לעניין הביטוחי, אני דוחה את טענותיהם של הצדדים השלישיים. ראשית, אציין לעניין זה כי את פוליסות הביטוח יש לפרש על פי כלל הפרשנות נגד המנסח ועל פי דוקטרינת הציפיות הסבירות של המבוטח (השווה למשל: רע"א 3128/94 **אגודה שיתופית בית הכנסת רמת חן נ' סהר חברה לביטוח בע"מ**, פ"ד נ (3) 281 (1996)).

18

28. אשר לטענה בדבר אי הגילוי מטעם המבוטחים – הנתבעות, הסעיף הרלבנטי אינו סעיף 24 לחוק חוזה הביטוח העוסק בבירור החבות לאחר קרות מקרה הביטוח, אלא חלים בענייננו סעיפים 6 ו-7 לחוק. יצוין כי סעיף 39(ב) לחוק מונע התנייה על סעיפים אלה לטובת המבוטח, וממילא לא ניתן להסתמך על סעיפים בפוליסות הנוגדים הוראות סעיפים אלה. (השווה: רע"א 3260/10 **חתמי לוידיס נ' אליהו סלוצקי** [ניתן ביום 15.9.2013]). סעיף 6(א) לחוק עוסק באי גילוי למבטח בטופס הצעת הביטוח או בדרישה אחרת בכתב מטעם המבטח. הצדדים השלישיים לא הציגו בפני בית המשפט דרישה בכתב לפירוט תביעות קודמות כנגד הנתבעות קודם לכריתת חוזה הביטוח וממילא אין עסקינן במקרה שחל סעיף 6(א), גם אם היתה דרישה בעל פה להציג דוח תביעות קודמות. ענייננו במקרה שחל סעיף 6(ג) לחוק העוסק בדרישת הגילוי היזום מצד המבוטח. במקרה כזה על פי הסעיף ועל פי ההלכה הפסוקה באשר לפרשנות סעיף 7 לחוק, על מנת לפטור את המבטח מתשלום תגמולי הביטוח עליו להוכיח שעסקינן בעניין מהותי, שהמבוטח ידע כי הינו עניין מהותי, וכי אי הגילוי נעשה בכוונת מרמה (ראה: ע"א 282/89 **רוטנברג נ' כלל חברה לביטוח בע"מ**, פ"ד מו (2) 339 (1992); ע"א 1064/03 **אליהו חברה לביטוח בע"מ נ' עזבון המנוחה רחל שחר פיאמנטה**, פ"ד ס (4) 375 (2006)).

33



בית משפט השלום בקריות

ת"א 50574-02-13 רדקר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה נהריה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 במקרה דנן, אינני סבור כי הוכחו תנאים אלה. כך למשל לגבי הצד השלישי 1 עסקינן בפוליסת
2 ביטוח אחריות מקצועית שגובה תגמולי הביטוח למקרה תביעה עומד על סך 4,000,000 ₪,
3 ולגבי הצד השלישי 2 עומד גובה תגמולי הביטוח על סכום דומה. כפי שקבעתי לעיל, עד להגשת
4 התביעה הנוכחית, לא היתה ידיעה של התובע או הנתבעות על נזקי קונסטרוקציה למבנה
5 והאירועים הנקודתיים גרמו לנזקים שהוערכו על פי חוות דעת שמאי בסכומים שלא עלו כל
6 אחד על 20,000 ₪. מדובר אפוא בעלות שולית למבטח ובודאי לא כזו שיש בה משום השפעה
7 כלשהי על החלטתו לבטח. ממילא אין עסקינן בעניין מהותי. ראיה לכך היא דווקא דוח
8 התביעות הקודמות שצירף צד ג' 1 לסיכומיו, ממנו עולה כי על אף תביעות בסדרי גודל של מאות
9 אלפי דולרים, לא סירב הצד השלישי 1 לבטח את הנתבעת. קל וחומר כאשר אשת התובע אף
10 חתמה על כתב קבלה ושחרור המתייחס גם לעילות עתידיות, כך שאין להניח שהנתבעות סברו
11 כי עסקינן בעניין מהותי מאחר ולא חששו כלל מתביעה. מאותם נימוקים גם ברור כי לא הוכחה
12 כל כוונת מרמה מצד הנתבעות. עוד ברור כי בנסיבות אלה גם לא מתקיים האמור בסעיף 7(ג)(2)
13 לחוק, שכן לא הוכח שמבטח סביר לא היה מתקשר בחוזה הביטוח בנסיבות אלה (ראה: ירון
14 אליאס דיני ביטוח 417-418 (מהדורה שלישית, 2016)).
15
16 30. אינני מקבל את טענות הצדדים השלישיים באשר לסעיף 16 לחוק חוזה הביטוח או באשר
17 למועד הרטרואקטיבי לחלות הפוליסות – כפי שצינתי לעיל, חבותן של הנתבעות אינה בשל
18 מעשה פרטני של הכנת תכנית המתאר קודם לשנת 1995, אלא בהתייחס להתנהלותן באופן
19 מתמשך לאורך השנים. גם אין מדובר דווקא במעשה עולתי שהסתיים קודם לכריתת חוזה
20 הביטוח אלא במעשים ומחדלים רשלניים לאורך שנות חלות הביטוח.
21
22 31. גם אינני מקבל את טענות הנתבעות כי עסקינן באירוע צפוי שנגרם במתכוון. אינני סבור כי היה
23 בידיעת הנתבעות ידיעה על נזקי הקונסטרוקציה שנגרמו לתובע, או ידיעה כי אכן התנהלותן
24 תגרום לנזקים שכאלה. אכן יתכן והיה עליהן לדעת, אך עסקינן ברשלנות וכזו מכוסה בפוליסות
25 הביטוח (השווה: ע"א 2016/00 אנטולי רוזנצוויט נ' יעקב רוזנבליט, פ"ד נו(4) 511 (2002)).
26
27 32. גם אינני סבור כי עסקינן בהשבת עבודות לקדמותן. אין מדובר בביטול העבודות שביצעו
28 הנתבעות להקמת הרחוב או השכונה, אלא בהתאמת המקרקעין נשוא התביעה למערכת הביוב
29 העירונית לרבות פיצוי לתובע בגין נזקיו מאי ביצוע התאמה זו בעבר.
30
31 33. אשר על כן אני מחייב את הצדדים השלישיים לשפות את הנתבעות בסכום אותו חויבו בסעיף
32 26 לעיל, כלפי התובע, בניכוי סכומי ההשתתפות העצמית בכל פוליסה. עוד אני מחייב כל אחד
33 מהצדדים השלישיים לשלם לנתבעות הוצאות משפט סך 10,000 ₪.



בית משפט השלום בקריות

ת"א 50574-02-13 רדקר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה נהריה ואח'

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5

המזכירות תסגור את התיק.

ניתן היום, ה' אייר תשע"ט, 10 מאי 2019, בהעדר הצדדים.

שלמה מיכאל ארדמן, שופט

6
7
8
9