

רכשת ביטוח לדירה שנבנתה עם פגמים? בעת צרה תגלה שהביטוח ריק מתוכן

לדירתו של מבוטח בביטוח ישיר נגרמו נזקים מקריסת מסלעה בחורף החברה סירבה לממן את התיקון וטענה כי הנזקים נגרמו מסיכונים שאינם מכוסים בפוליסה השופטת דחתה את התביעה של המבוטח — ואם פסק הדין יוותר על כנו, יהיו לו השלכות רחב על אמון הציבור בביטוח הדירה

חיים קליר

24 באפריל 2026

באחד מחודשי החורף הגשומים קרסה מסלעה שייצבה את הקרקע מתחת לביתו של מבוטח ביטוח ישיר. הקריסה גרמה נזקים למבנה הבית. ביטוח ישיר סירבה לממן את תיקון הנזקים. לטענתה, לא מי הגשם גרמו לקריסת המסלעה, אלא סיכונים שאינם מכוסים בפוליסה, כמו תכנון ובנייה לקויים. המבוטח נאלץ לפנות לבית משפט השלום בחיפה, ותביעתו הונחה על שולחנה של השופטת רויתל באום.

השופטת באום מינתה מומחה מטעם בית המשפט. המומחה הגיש לה חוות דעת שלפיה המסלעה לא נבנתה כראוי וממילא הייתה מתמוטטת — אולם בחקירתו בבית המשפט הודה כי "המים בסופו של דבר היו הגורם המכריע" לקריסת המסלעה. כאשר יש קיר שאינו יציב מלכתחילה, הסביר המומחה, ואל חוסר היציבות הזה מצטרפים כוחות נוספים, כמו מי גשם, הם מצליחים להפיל את הקיר.

השופטת אימצה את חוות דעת מומחה בית המשפט, ואף על פי כן היא דחתה את התביעה. השופטת פסקה כי הגורמים לקריסה היו תכנון וביצוע לקויים של המסלעה. מי הגשם, גם אם "האיצו" את תהליך קריסת המסלעה, לא היו מסוגלים לגרום לבדם לקריסה.

בתביעת נזיקין בית המשפט דן בשאלת הגורמים שהביאו להחלשת גב הגמל. בתביעת ביטוח, בית המשפט דן בשאלה אם הסיכון המבוטח בפוליסה התממש בתוך תקופת הביטוח והוא הקש ששבר את גב הגמל. זה לב העניין בביטוח: הביטוח לא מבטח דירות בתנאי שהן נבנות ללא דופי, אלא מבטח דירות במצבן כמות שהוא ביום כריתת הביטוח

לעניות דעתי, יצאה שגגה מלפני השופטת באום. השופטת ניתחה את אירוע קריסת המסלעה דרך המשקפיים של דיני הנזיקין ולא של דיני הביטוח. בתביעת נזיקין בית המשפט דן בשאלת הגורמים שהביאו להחלשת גב הגמל. בתביעת ביטוח, בית המשפט דן בשאלה אם הסיכון המבוטח בפוליסה התממש בתוך תקופת הביטוח והוא הקש ששבר את גב הגמל.

במקרה שלנו, במשקפיים של דיני הביטוח, מרגע שמומחה בית המשפט קבע כי "המים בסופו של דבר היו הגורם המכריע", אזי הסיכון המבוטח הוא שהקריס את המסלעה בעת שקרסה. לכן ביטוח ישיר הייתה חייבת לשלם את תגמולי הביטוח למבוטח שלה.

למרבה הצער, פסק דינה של השופטת באום מרוקן מתוכן את פוליסות ביטוח הדירה בישראל. יש לזכור כי פוליסות אלה נוסחו על ידי משרד האוצר והן נמכרות באותו נוסח למיליוני בעלי דירות מידי שנה. לכן, אם ייוותר פסק הדין על כנו, תהיינה לו השלכות רחב עצומות על אמון הציבור בביטוח הדירה כמשענת לעת צרה.

זוהי לב העניין בביטוח: חברות הביטוח לא מבטחות דירות בתנאי שהן נבנות ללא דופי. הן מבטחות דירות במצבן כמות שהוא ביום כריתת הביטוח. אם ביטוח ישיר לא רצתה לבטח דירה שלא תוכננה ולא נבנתה כראוי, היה עליה לשלוח לדירה מהנדס מבנים ואם זה היה מגלה פגמים בבניה, היא הייתה יכולה לסרב לבטחה. אולם ביטוח ישיר העדיפה לעצום עיניים, למכור פוליסה, לגבות פרמיות ולשמור על טענת התכנון והבניה הלקויים כקלף נסתר שיישלף אם וכאשר ייפול אסון על המבוטח.

המשמעות הרחבה של פסק הדין קשה במיוחד לציבור המבוטחים. האזרח הפשוט אינו מהנדס ואינו מומחה קרקע. אין לו דרך אמיתית לדעת אם מתחת לביתו יש מסלעה שנבנתה לפי התקן או בניגוד לו. בדיוק לשם כך קיים ביטוח. אם בכל פעם שיתגלה בדיעבד פגם חבוי תטען חברת הביטוח שהבית היה חלש ממילא, ביטוח הדירה יהפוך למשענת קנה רצוף.

לאזרח הפשוט אין לו דרך אמיתית לדעת אם מתחת לביתו יש מסלעה שנבנתה לפי התקן או בניגוד לו. בדיוק לשם כך קיים ביטוח. אם בכל פעם שיתגלה בדיעבד פגם חבוי תטען חברת הביטוח שהבית היה חלש ממילא, ביטוח הדירה יהפוך למשענת קנה רצוף

הדוגמה הבאה ממחישה את הבעייתיות בפסק דינה של השופטת באום: נניח שרעידת אדמה הורסת בית אחד מתוך שני בתים סמוכים. האם תוכל חברת הביטוח לטעון שאין כיסוי רק משום שהבית המבוטח לא נבנה כראוי כמו שכנו? ברור שלא.

גם אם הייתה למבוטח זיקה כלשהי לבנייה, אין בכך לשלול כיסוי ביטוחי. סעיף 26 לחוק חוזה הביטוח פוטר מבטח רק כשהמבוטח גרם למקרה הביטוח במתכוון. לא די ברשלנות, לא בליקוי בנייה, ואף לא בהתנהלות פסולה. נדרשת כוונה לגרום לנזק. כך קבע גם בית המשפט העליון בפרשת רוזנצוויג.

לא במקרה שופטים אחרים פסקו אחרת במקרים דומים. השופט עידו כפכפי (בת.א. 1082-12) הזהיר כי אם יישלל כיסוי בשל פגמים בטיב הנכס, אפשר יהיה לשלול באותו היגיון גם נזקים שנגרמו ברוח סערה בטענה שהמבוטח לא עיגן כראוי את רכושו.

השופטת עינב נהרי סנדלר (בת.א. 60422-12-21) קבעה אף היא שבלאי מתמשך אינו שולל קיומו של מקרה ביטוח עקב שיטפון מי גשמים.

יש לקוות כי פסק דין זה ישונה על ידי ערכאת ערעור. מכל מקום, עד שישונה, פתוחה בפני מבוטחים הדרך להציג כנגד פסק הדין של השופטת באום את שני פסקי הדין שהוצגו כאן.