



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט ערפאת טאהא

ת"א 73237-06-20

התובעים

1. סולי אוחיון
2. שלמה אוחיון
3. זוהרית מזרחי
4. אהרון מזרחי
5. ישראל אלמוזלינוס
6. רויטל אלמוזלינוס
7. ליזה מזרחי
8. משה מזרחי
9. סיון מנדלבאום
10. ליטל נחמני תותיה
11. אלעד נחמני
12. רות שריקי
13. יוסף חיים שריקי
14. שני לוי
15. דודו שמעון לוי
16. בנימין דותן
17. אלינור נח
18. רונית נח
19. דורית בן דוד
20. יצחק בן דוד
21. טליה ליאני
22. יעקב ליאני
23. מיכל כהן
24. איתן כהן
25. יואב ינקו
26. יוסי אברהם זפרני
27. שרי זפרני
28. עליזה דרעי
29. הראל איתן
30. הראל איריס
31. נובנשטרן נחמה
32. נובנשטרן רומן אריאל
33. אטיאס שלום
34. אטיאס עדי
35. יענקו סגל
36. גיטה סגל
37. חביב מזרחי שלום
38. גבאי יחיאל
39. אגם גוזלאן
40. עדי חביב
41. אפרי קזז
42. יעל קזז
43. אברהם דהאן
44. רונית דהן

כולם על ידי ב"כ עו"ד שי עובד



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

נגד

הנתבעים

1. חברת י. שושן בניה ויזמות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד יוסי מילר, עו"ד טל גרבר
2. חברת אל.ג.י. גליל בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד הלל ברק
3. חאלד אברהים חברה לבנין בע"מ
4. אבן צור דוד
ע"י עו"ד מנסור קופטי
5. עיריית טבריה
6. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – טבריה
ע"י ב"כ עו"ד ל.סלומן, אלרום רום, סולמון ושות'
7. יגאל שושן
8. גדי שושן
ע"י ב"כ עו"ד יוסי מילר, עו"ד טל גרבר
9. מנחם זכריהו גורמן
10. תחיה ליברמן
ע"י ב"כ עו"ד הלל ברק

חברת אל. ג'י גליל בע"מ

ובעניין המודיעה לצדדי ג'

נגד

הצדדים השלישים

1. רשות מקרקעי ישראל
ע"י פרקליטות מחוז צפון אזרחי, עו"ד מור סלם
2. הפנקיס חברה לביטוח בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד שי שחק, עו"ד ספי כהן
3. ישראל קלר
4. ישראל קלר – יעוץ לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד חן בר-און, עו"ד שיר לניאדו
5. יגאל שושן
6. גדי שושן
7. חברת י. שושן בניה ויזמות בע"מ
8. חאלד אברהים חברה לבנין בע"מ
9. דוד אבן צור
10. עיריית טבריה
11. הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה

חברת י. שושן בניה ויזמות בע"מ

המודיעה

נגד





בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

הצדדים השלישיים

1. הפניקס חברה לביטוח בע"מ
2. חברת אל.גי' גליל בע"מ
3. מנחם זכריהו גורמן
4. תחיה ליברמן
5. מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל
6. עיריית טבריה
7. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה – טבריה
8. ישראל קלר – יועץ לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ
9. ישראל קלר
10. יצחק גדות

המודיעות

עיריית טבריה
הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה

נגד

הצדדים השלישיים

1. חברת י. שושן בניה ויזמות בע"מ
2. חברת אל.גי' גליל בע"מ
3. חאלד אברהמים חברה לבניין בע"מ
4. אבן צור דוד
5. מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל
6. ישראל קלר – יועץ לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ
7. ישראל קלר

המודיע

דוד אבן צור

נגד

הצדדים השלישיים

1. ישראל קלר
2. יצחק גדות
3. עיריית טבריה
4. הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה
5. מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל
6. אבני דרך י.י. בע"מ (נמחקה)
7. איילון חברה לביטוח בע"מ (נמחקה)

ת"א 26426-09-22

התובעים

1. טלי נבון
 2. יניב נבון
 3. נופר רוז
 4. רפאל רוז
- ע"י ב"כ עו"ד פיראס גבאלי

נגד

הנתבעים

1. מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל
2. חברת י. שושן בניה ויזמות בע"מ
3. חברת אל.גי' גליל בע"מ



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

4. חאלד אבראהים חברה לבניין בע"מ
5. דוד אבן צור
6. עיריית טבריה
7. הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה
8. ישראל קלר
9. ישראל קלר – יועץ לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ
10. יצחק גדות
11. אבני דרך י.י. בע"מ (נמחקה)
12. יגאל שושן
13. גדי שושן
14. מנחם זכריה גורמן
15. תחיה ליברמן
16. הפינקס חברה לביטוח בע"מ

המודיעים

חברת י. שושן בניה ויזמות בע"מ
יגאל שושן
גדי שושן

נגד

הצדדים השלישים

1. הפינקס חברה לביטוח בע"מ
2. חברת אל.גי' גליל בע"מ
3. מנחם זכריה גורמן
4. תחיה ליברמן
5. מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל
6. עיריית טבריה
7. הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה
8. ישראל קלר – יועץ לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ
9. ישראל קלר
10. יצחק גדות

פסק דין

- 1 לפניי שתי תביעות כספיות שהדיון בהן אוחד, שהוגשו בגין נזקים קשים שהתגלו בדירות שרכשו
- 2 התובעים בבניין רב קומות (11 קומות) הכולל 27 דירות (להלן "הבניין" או "בניין ליברמן"), אשר
- 3 נמצא ברח' האימהות 16 בטבריה וידוע כגוש 15078 חלקה 29, בשטח 1,502 מ"ר (להלן: "המגרש").
- 4 התביעה הראשונה (ת"א 73237-06-20) הוגשה על ידי 44 תובעים בגין נזקים שהתגלו ב- 25 דירות
- 5 והתביעה השנייה (26426-09-22) הוגשה על ידי ארבעה תובעים בגין נזקים שהתגלו בשתי דירות
- 6 נוספות.

רקע עובדתי

1. ביום 31.12.2009 פרסם מנהל מקרקעי ישראל (היום רשות מקרקעי ישראל) (להלן: "המנהל") מכרז
- 2 לשיווק חמישה מגרשים לבניה רוויה בשכונת מצפה רקאת בטבריה. אחד המגרשים שנכללו במכרז



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

- 1 הוא המגרש שעליו הוקם הבניין מושא התביעה. ועדת המכרזים שהתכנסה ביום 17.3.2010 הכריזה,
2 כי הזוכים במכרז הם: ליברמן תחיה, גורמן מנחם, גורמן שמעון, גורמן אילנה וגורמן נתן.
- 3 לצורך חתימה על הסכם מכר מול המנהל הוקמה ביום 6.4.2010 חברת אל גיי גליל בע"מ, היא
4 הנתבעת מס' 2 בתביעה הראשונה והנתבעת מס' 3 בתביעה השנייה (להלן: "אל גיי גליל"). בעלי
5 המניות בחברה הם מנחם זכריה גורמן ותחיה ליברמן, הם הנתבעים 9 ו-10 בתביעה הראשונה. ביום
6 30.5.2010 נחתם חוזה מכר בין אל גיי גליל ובין מנהל מקרקעי ישראל שלפיו רכשה אל גיי גליל את
7 המגרש בסכום של 575,000 ₪.
- 8 מספר ימים לאחר הקמת אל גיי גליל ועוד בטרם נחתם בינה ובין המנהל הסכם מכר בנוגע למגרש,
9 חתמו אל גיי גליל ויגאל שושן-הנתבע מס' 7 על "הסכם שותפות" מיום 19.4.2010, אשר הסדיר את
10 מערכת היחסים ביניהם בכל הנוגע להקמת הבניין. אין צורך לפרט, בשלב זה, את כל ההסכמות
11 אליהן הגיעו הצדדים בהסכם השותפות ואציין רק את ההוראות הרלבנטיות הדרושות לשם הבנת
12 השתלשלות העניינים. להוראות נוספות בהסכם אדרש בהמשך, ככל שיהא צורך בכך, במסגרת
13 פירוט טענות הצדדים או במסגרת הדיון בהן. בסעיף 1 להסכם נקבע כי אל גיי גליל ויגאל שושן
14 "מקימים בזה שותפות לצרכי פיתוח ובניית יחידות דיור" במגרש. בסעיף 1 התחייבה אל גיי גליל
15 לחתום על כל הבקשות הנדרשות לשם קבלת ההיתרים והאישורים הדרושים לביצוע העבודות.
16 בסעיף 12 להסכם נקבע כי יגאל שושן "יקים חברה בהקדם האפשרי אשר תיטול על עצמה את כל
17 התחייבויותיו וזכויותיו בהתאם להסכם זה". עוד נקבע בסעיף 12 להסכם השותפות, כי מלבד יגאל
18 שושן "בעלי המניות בחברה יהיה גם שלמה שושן. החברה שתוקם תכנס בנעליו של יגאל שושן וכל
19 תנאי הסכם זה יחשבו כאילו נחתמו עם החברה החדשה שתוקם". בהתאם להסכם השותפות
20 הוקמה ביום 6.5.2010 חברת י. שושן בניה ויזמות בע"מ (נתבעת מס' 1 בתביעה הראשונה ונתבעת
21 מס' 2 בתביעה השנייה), שבעל המניות בה הוא שלמה שושן בלבד ואילו יגאל שושן נרשם כדירקטור
22 יחיד בחברה.
- 23 ביום 5.9.2010 ניתן היתר לביצוע עבודות חפירה במגרש, בניית קירות תומכים, בניית גדר בטחון
24 ומילוי חוזר. ביום 31.1.2011 ניתן היתר לבניית בניין חדש הכולל 27 יחידות דיור, בשטח כולל של
25 4,498 מ"ר. את הבקשה להיתר הגיש המהנדס (קונסטרוקטור) דוד אבן צור, נתבע מס' 4 בתביעה
26 הראשונה ונתבע מס' 5 בתביעה השנייה (להלן: "אבן צור"). לבקשה להיתר צורף תצהיר של המהנדס
27 אבן צור שבו הוא הצהיר, בין היתר, כי הוא אחראי לתכנון שלד הבניין וכי התכנון נעשה על פי כל
28 דין החל על תכנון שלד.
- 29 עבודות הבנייה הסתיימו בשלהי שנת 2012. עם סיום עבודות הבנייה הגישה אל גיי גליל לוועדה
30 המקומית לתכנון ובניה טבריה בקשה לקבל תעודת גמר (טופס 4) לצורך חיבור הבניין לחשמל.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 הבקשה נתמכה בשתי הצהרות של אבן צור מתאריך 4.12.2012: הראשונה ניתנה בהיותו מתכנן שלד
2 הבניין והשנייה ניתנה בהיותו האחראי לביצוע שלד הבניין. בהצהרה הראשונה הצהיר אבן צור
3 כמתכנן שלד הבניין, כי בהסתמך על הביקורות שערך "במסגרת פיקוח עליון, על ביצוע העבודה,
4 שהבניין שלגביו מבוקשת תעודת גמר" נבנה בהתאם לבקשה להיתר ולמפרט שאושרו ובהתאם
5 לתקנות התכנון ובניה. בהצהרה השנייה הצהיר אבן צור כי הוא האחראי לביצוע שלד הבניין, כי
6 הבניין שלגביו מבוקשת תעודת הגמר נבנה בהתאם לתכנית הקונסטרוקציה שהוא ערך, כי שלד
7 הבניין הוקם בהשגחתו המלאה וכי אין כל סכנה הנשקפת היום ואין כל סכנה עתידית לבני אדם
8 שישתמשו בבניין.

9 6. ביום 26.11.2012 ניתנה תעודת גמר (טופס 4) ל- 23 דירות וביום 28.7.2013 ניתנה תעודת גמר למבנה
10 וליתר הדירות שטרם קיבלו תעודת גמר.

11 הסכמי הרכישה מול התובעים ומועדי המסירה

12 7. התובעים הם דיירי הבניין אשר רכשו במועדים שונים את 27 הדירות שבו. מאחר שלא כל התובעים
13 רכשו את הדירות שלהם מהיזמות (הנתבעות 1 ו- 2), אביא להלן פירוט ההסכמים שנכרתו עם כל
14 אחד מהדיירים ומועדי המסירה המדויקים ככל שניתן- ככל שניתן מאחר שלגבי חלק מהדירות לא
15 צוין בתצהירים או במסמכים אחרים מועדי המסירות המדויקים:

16 א. **אוחיון סולי ושלמה** רכשו את דירתם (דירה מס' 1 בבניין) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך
17 4.10.2011, בטרם הסתיימה בניית הבניין. את החזקה בדירתם קיבלו בני הזוג אוחיון ביום
18 27.2.2013;

19 ב. **מזרחי זוהרית ואהרון** רכשו את דירתם (דירה מס' 2 בבניין) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך
20 12.7.2011 ואת החזקה בדירה הם קיבלו בחודש 3/2013;

21 ג. **אלמוזלינוס ישראל ורויטל** רכשו את דירתם (דירה מס' 3) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך
22 17.4.2013 ואת החזקה בה הם קיבלו בחודש 7/2013;

23 ד. **מזרחי ליזה ומשה** רכשו את דירתם (דירה מס' 4) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך 30.7.2012 ואת
24 החזקה בה הם קיבלו בסוף שנת 2012 או תחילת שנת 2013;

25 ה. **רוז נופר ורפאל** רכשו את דירתם (דירה מס' 5) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך 29.1.2013 ואת
26 החזקה בה הם קיבלו בתאריך 9.4.2013;

27 ו. **סיון מנדלבאום** רכשה את דירתה (דירה מס' 6) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך 10.2.2011 ואת
28 החזקה בה היא קיבלה בשנת 2013;

29 ז. **נבון טלי ויניב** רכשו את דירתם (דירה מס' 7) מבכור תומר ואדרת בתאריך 10.11.2016, כאשר
30 קודם לכן הם התגוררו באותה דירה בשכירות החל משנת 2013;



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

- 1 ח. **אלעד חגי נחמני וליטל תותיה** רכשו את דירתם (דירה מס' 8) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך
2 28.2.2012 וקיבלו את החזקה בה בתאריך 1.3.2013;
- 3 ט. **עליזה דרעי** רכשה את דירתה (דירה מס' 9) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך 29.12.2010 ואת החזקה
4 בה היא קיבלה בפורים 2012;
- 5 י. **שריקי רוית ויוסף** רכשו את דירתם (דירה מס' 10) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך 4.5.2011 ואת
6 החזקה בה הם קיבלו בחודש 7/2013;
- 7 יא. **דודו שמעון לוי ושני לוי** רכשו את דירתם (דירה מס' 11) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך 13.6.2012
8 ואת החזקה בה הם קיבלו בחודש 6/2013;
- 9 יב. **יעקב וגייטה סגל** רכשו את דירתם (דירה מס' 12) ממשה וקרן אביזמיל בתאריך 30.8.2015.
10 לא צוין בתצהיר מטעמם התאריך שבו הם קיבלו את החזקה בדירה, אם כי בעדותו לפני ציין
11 מר יעקב סגל כי את החזקה בדירה הם קיבלו מספר חודשים לאחר החתימה על הסכם
12 הרכישה;
- 13 יג. **בני דותן** רכש את דירתו (דירה מס' 13) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך 22.5.2011. לא צוין בתצהירו
14 המועד המדויק שבו הוא קיבל את החזקה בדירה אם כי ניתן להבין מתצהירו כי המסירה
15 הייתה בסוף שנת 2012 או תחילת שנת 2013;
- 16 יד. **איריס ואיתן הראל** רכשו את דירתם (דירה מס' 14) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך 2.11.2011. לא
17 פורט בתצהיר שהוגש מטעמם המועד המדויק שבו נמסרה החזקה בדירה לידיהם אם כי ניתן
18 להבין מהתצהיר שהם קיבלו את החזקה בדירה בשנת 2013;
- 19 טו. **נח אלינור ורוני** רכשו את דירתם (דירה מס' 15) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך 12.1.2011 ואת
20 החזקה בה הם קיבלו בחודש 12/2012;
- 21 טז. **נחמה ורומן אריאל נובנשטרן** רכשו את דירתם (דירה מס' 16) משי דינה דניז ושי גיורא
22 בתאריך 21.11.2018 ואת החזקה בה הם קיבלו בשנת 2019;
- 23 יז. **בן דוד דורית ויצחק** רכשו את דירתם (דירה מס' 17) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך 20.9.2011.
24 לא פורט בתצהיר מטעמם התאריך המדויק שבו קיבלו בני הזוג בן דוד את החזקה בדירה אם
25 כי מהמפורט בתצהיר ניתן להבין כי החזקה בדירה נמסרה להם בסוף שנת 2012 או תחילת
26 שנת 2013;
- 27 יח. **טליה ויעקב ליאני** רכשו את דירתם (דירה מס' 18) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך 29.12.2010
28 ואת החזקה בה הם קיבלו בתחילת שנת 2013 או סוף שנת 2012 (לא צוין תאריך מדויק
29 בתצהיר מטעמם);
- 30 יט. **שלום חביב** רכש את דירתו (דירה מס' 19) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך 8.3.2011 ואת החזקה
31 בה הוא קיבל בתחילת שנת 2013 או סוף שנת 2012 (לא צוין תאריך מדויק בתצהיר מטעמו);
- 32 כ. **יחיאל מורן וגבאי** רכשו את דירתם (דירה מס' 20) מהנתבעות 1 ו- 2 בתאריך 12.1.2011 ואת
33 החזקה בה הם קיבלו במהלך שנת 2012 (לא צוין תאריך מדויק בתצהיר מטעמם);



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

- 1 **כא. מיכל ואיתן כהן** רכשו את דירתם (דירה מס' 21) מהנתבעות 1 ו-2 בתאריך 29.12.2010 ואת
2 החזקה בה הם קיבלו בסוף שנת 2012 או תחילת שנת 2013 (לא צוין תאריך מדויק בתצהיר
3 מטעמם);
- 4 **כב. אגם גוזלן ועדי חביב** רכשו את דירתם (דירה מס' 22) מהנתבעות 1 ו-2 בתאריך 27.6.2012
5 ואת החזקה בה הם קיבלו בסוף שנת 2012 או תחילת שנת 2013 (לא צוין תאריך מדויק
6 בתצהיר מטעמם);
- 7 **כג. יאנקו יואב** רכש את דירתו (דירה מס' 23) מהנתבעות 1 ו-2 בתאריך 17.1.2011 ואת החזקה
8 בה הוא קיבל בסוף שנת 2012 או תחילת שנת 2013 (לא צוין תאריך מדויק בתצהיר מטעמו);
- 9 **כד. אפרים ויעל קזז** רכשו את דירתם (דירה מס' 24) משמעון יהודה גורמן (אחד הבעלים של
10 הנתבעת מס' 2 – אל ג'י גליל) בתאריך 23.6.2015 כאשר קודם לכן ובמשך כשנה וחצי הם גרו
11 בדירה בשכירות;
- 12 **כה. עדי ושולם אטיאס** רכשו את דירתם (דירה מס' 25) מיצחק ואורלי ויצמן בתאריך 29.6.2015
13 ואת החזקה בה הם קיבלו בתאריך 1.5.2016;
- 14 **כו. זפרני שרי ויוסף** רכשו את דירתם (דירה מס' 26) מיגאל שושן (החתום על הסכם המייסדים
15 והדירקטור בחברת י. שושן בניה ויזמות בע"מ – הנתבעת מס' 1) ומליו בלום בתאריך
16 11.9.2017 והם קיבלו את החזקה בה בחודש 12/2017;
- 17 **כז. רונית ואברהם דהאן** רכשו את דירתם (דירה מס' 27) מתחיה ליברמן (הבעלים העיקרי של
18 חברת אל ג'י גליל בע"מ – הנתבעת מס' 2) בתאריך 21.4.2016. לא ברור המועד המדויק שבו
19 קיבלו בני הזוג דהאן את החזקה בדירה;
- 20 **8. כפי שניתן להיווכח מן המתואר לעיל, הרוב המכריע של התובעים** רכשו את דירותיהם מהנתבעות 1
21 ו-2 ישירות. ארבע דירות (דירה מס' 7 – נבון טלי ויניב, דירה מס' 12 – יעקב וגיטה סגל, דירה מס'
22 16 – נחמה ורומן אריאל ודירה מס' 25 – עדי ושולם אטיאס) נרכשו מאנשים שרכשו את הדירות
23 מהנתבעות 1 ו-2 ושלוש דירות (דירה מס' 24 – אפרים ויעל קזז, דירה מס' 26 – זפרני שרי ויוסף
24 ודירה מס' 27 – רונית ואברהם דהאן) נרכשו מהבעלים של הנתבעות 1 ו-2. זאת ועוד, כמעט כל
25 הדיירים שרכשו את הדירות ישירות מהנתבעות 1 ו-2 קיבלו את החזקה בדירות בסוף שנת 2012 או
26 תחילת שנת 2013 (מרץ 2013) וחלק מאלה שרכשו את הדירות מרוכשים אחרים התגוררו בדירות
27 מספר שנים בשכירות עד שהחליטו לרכוש אותן.

28

הנזקים בבניין ובדירות

- 29 **9. כמעט כל התובעים** תיארו בתצהיריהם כי זמן קצר לאחר שקיבלו את החזקה בדירות בשנת 2013
30 התחילו להתגלות ליקויים קשים בדירות שהלכו והחמירו עם חלוף הזמן. ניסיונות הנתבעות
31 והנציגים מטעמן (יגאל ושלמה שושן) לתקן את הליקויים לא הועילו, שכן ליקויי הבנייה שתוקנו



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 חזרו על עצמם ושוב תוקנו וכך הלאה. כך למשל, בסעיף 4 לתצהירה תיארה סולי אוחיון (דירה מס'
2 1) את המצב אליו נקלעו הדיירים כדלקמן: "כבר ובמהלך השנה הראשונה, התגלו בדירתנו, כמו גם
3 במרבית הדירות, סדקים קיצוניים, במטבח, בחדרי השינה, במקלחות ושיפוע חד בפרוזדורי
4 הדירה". בסעיף 8 תיארה את השפעת הליקויים שהתגלו בדירות על אורח החיים שלהם וציינה, כי
5 מצב הדירה "ממש בסמוך לקבלת המפתח מהקבלן, לא אפשר לנו לבצע פעולות בסיסיות בדירה
6 לדוגמא: שטיפת מרצפות הדירה (המים התנקזו במהירות למקום הנמוך, כל רהיטי הבית 'רקדו',
7 מגירות, דלתות ארוגות המטבח והמקלחת היו נפתחות מעצמן. כשהיית קם הייתה תחושת
8 סחרחורת קלה מהשיפוע שתמיד היה מורגש בדירה שלנו. השיפועים בתוך הדירה היו כל כך ברורים
9 ומשמעותיים שכל דבר שהיה מונח על הרצפה היה מתגלגל, העגולים היו מתגלגלים הכי מהר למקום
10 הנמוך בדירה".

11 10. בסעיף 8 לתצהיר בני הזוג מזרחי (דירה מס' 2) תיארו בני הזוג, כי מצב הדירה, "ממש מרגע קבלת
12 המפתח מהקבלן, לא אפשר חיים רגילים ו/או ביצוע של פעולות יומיות כגון: ניקיון הבית, שטיפת
13 כלים ורצפה, מגירות ודלתות נטרקות ונסגרות מאליהן, ממש ליקויים שלא ברור איך יכולנו לקבל
14 במחשבה לאחור; השיפועים בתוך הדירה גם הם לא איחרו להופיע וההרגשה תמיד הייתה של
15 סחרחורת קלה – בקבוקי שתיה כדורים וכו' מיד מתגלגלים במהירות מטורפת למקום הנמוך
16 ביותר". בסעיף 5 לתצהיר התייחסו בני הזוג מזרחי לנזקים שהתגלו בבניין וביתר הדירות וציינו, כי
17 בחודש 8/2014 נפער בור ענק בכביש הגישה לבניין; בשנת 2015 התפוצץ צינור המים הראשי שהוביל
18 מים לכל הדירות; ובשנת 2016 התמוטט הבניין בחלקו העליון והמדרכה שקעה ביחס לכניסה לבניין
19 וביחס לכביש העליון וחלק מהדירות העליונות סבלו משברים של קירות חיצוניים שנפגעו כתוצאה
20 מתזוזת הקרקע.

21 11. יואב יאנקו (דירה מס' 23) תיאר בתצהירו כי "כבר ובמהלך שנת 2013 התגלו סדקים רבים בדירות,
22 קירות קרסו, ריצוף נשבר והתחילו להתגלות נזקים מהותיים בדירות ובבניין". כן התייחס מר יאנקו
23 לאירוע משנת 2015 של התפוצצות צינור המים הראשי ולאירוע משנת 2016 שבו התמוטט "הבניין
24 בחלקו העליון, ניתוק האדמה בכניסה לבניין בחלקו העליון וחלק מהדירות העליונות סבלו משברים
25 של קירות חיצוניים שנפגעו כתוצאה מקריסת" האדמה במקום. מר יאנקו אף התייחס למצב
26 הדירות לאורך השנים וחזר על התיאורים שהובאו לעיל מפייהם של סולי אוחיון ובני הזוג מזרחי
27 וציין, כי בדירתו ובדירות רבות אחרות התגלו "סדקים קיצוניים, במטבח, בחדרי השינה, במקלחות
28 ושיפוע חד בפרוזדורי הדירה". הוסיף מר יאנקו והצהיר כי במשך כ- 3 שנים נעשו ניסיונות רבים
29 לתקן את הליקויים אך לשווא מאחר שהליקויים חזרו על עצמם. הוא הוסיף, כי רק בשנת 2015,
30 "ולאחר שהתבצעו בבניין תיקונים רבים ומשמעותיים ולאחר שתדירות הנוקים גברה והיקפם גדל
31 מאוד", רק אז נאמר לדיירים כי "קיימת בעיה בבניין ולטענתם, המהנדסים מטעמם הגיעו למסקנה
32 שההר עליו בנוי הבניין 'דוחף' את הבניין ולכן יש לבצע הפרדה בין ההר לבניין".



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

12. התובעים אף העידו על ניסיונות התיקון שנעשו על ידי הנתבעות 1 ו-2 באמצעות הנציגים מטעמן יגאל ושלמה שושן, לאורך השנים, ניסיונות שלא צלחו נוכח הופעת הליקויים כל פעם מחדש. כך, בסעיף 26 לתצהירה הצהירה גב' אוחיון, כי "במהלך השנים 2014 לשנים 2017, ועל אף ניסיונות חברת שושן לתקן, עדיין הופיעו שוב ושוב סדקים חמורים יותר מהשנה הראשונה... לטענת גדי שושן, נאמר לנו שזה דבר טבעי ואין ממה לחשוש או לדאוג, לאורך כל השנים הללו הגיע וסידר את הסדקים שהתבררו לאחר מכן כעזרה ראשונה בלבד". בסעיף 42 לתצהירה הוסיפה גב' אוחיון והצהירה, כי "הנתבעים או מי מטעמם ביצעו עבודות קונסטרוקציה רבות וכל אותה עת לובי הכניסה העליון נסגר (ולא היה ניתן להיכנס לבניין. למרבה הצער, גם פעולות אלו לא צלחו, וזמן קצר לאחר מכן, שוב החלו להתגלות נזקים בבניין ובדירה שלנו ואף ביתר שאת, קירות נשברו, כל הבניין קיבל נטייה, עמודים תומכים התעקמו. בחלק מהדירות קיים שיפוע כך שכל דלתות הארוונות והמגירות נפתחות מעצמן. אריחי קרמיקה נושרים מהקירות, קירות ומחסנים במרתף נסדקו ונשברו".
13. מציאות קשה ובלתי נסבלת זו תוארה ביתר התצהירים של התובעים. הם חזרו על גרסה זו בחקירה הנגדית תוך מתן תשובות מלאות לשאלות שהופנו אליהם על ידי ב"כ הנתבעים והצדדים השלישיים. העדים עשו עליו רושם חיובי, וההתרשמות מהעדים הייתה שהם דיברו מדם ליבם, ושיקפו בצורה נכונה ומדויקת את המציאות הקשה שבה הם חיו עד שנאלצו לפנות את הדירות.
14. עדותם של התובעים כמתואר לעיל קיבלה חיזוקים ממסמכים וחוות דעת שנערכו בזמן אמת. כך, לתצהירים מטעמם צירפו התובעים תמונות שצולמו על ידם לאורך השנים ואשר תיעדו את הסדקים והשקיעות שנגרמו לדירות ולבניין במועדים שונים. כן צירפו התובעים תכתובות משנים 2015 ו-2016 שבהן הם התלוננו על השקיעות והליקויים הנגרמים בבניין ובדירות, וציינו כי המצב הוא בלתי נסבל ונמשך מאז החלו להתגורר במקום. גרסה זו באה לידי ביטוי בחוות דעתו של המהנדס שלמה מלכה שערך חוות דעת ביום 10.7.2019 לבקשת ועד הבית ובה צוין, כי "לטענת הדיירים, במשך השנים בוצעו תיקונים בדירות כולל פירוק הריצוף וביצוע מחדש ואולם השיפוע במפלס הריצוף חזר... ניתן להבחין בשיפוע גם כאשר הדיירים שוטפים הרצפה והמים מתנקזים לכיוון אחד, או כאשר פותחים מגירה בארון מטבח היא נעה כלפי חוץ ללא כל מגע, כאשר פותחים דלת מקרר הדלת נפתחת וזזה לכיוון השיפוע בריצוף. ממצאים אלו אובחנו גם בבדיקתי. לטענת הדיירים, למרות שבוצעו תיקוני סדקים ע"י הקבלן, הסדקים בקירות חזרו" (סעיפים 3 ו-4 בעמ' 3 לחוות הדעת). בסיכום חוות דעתו ציין המהנדס מלכה: "למרות שבוצעו תיקונים וחיזוקים במבנה, השקיעות חזרו לאחר ביצוע התיקונים ולכן נדרש לבצע 'חקירת מבנה' בכדי לבצע מעקב ובחינת המשך השקיעות ומתן פתרון להופעת השקיעות במבנה" (סעיף 2 לפרק מסקנות בעמ' 7 לחוות הדעת). חוות דעת זו נערכה לפני שמצב הבניין החמיר באופן שחייב את הדיירים להתפנות ממנו כפי שיתואר בהמשך.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

15. עדותם של התובעים אף קיבלה חיזוקים ממסמכים שנערכו על ידי מי מהנתבעים בזמן אמת. כך, במכתבו של מנחם גורמן, אחד הבעלים של הנתבעת מס' 2, מיום 9.11.2016 לפניקס חברה לביטוח בע"מ אשר לטענתו ביטחה את אחריותן של הנתבעות 1 ו- 2 נכתב: "עד היום שולמו על ידי המבוטחים למעלה ממיליון ₪ עבור עבודות חירום שנעשו בבניין ובדירות, ולמרות עבודות החירום שנעשו על ידי מרשותי, נראה שהנזקים ממשיכים להיווצר כתוצאה מהתכנון הנ"ל". מסמך נוסף המלמד כי טענות התובעים כמתואר לעיל משקפות את אשר ארע בזמן אמת ניתן למצוא במסמך מיום 10.11.2020 שערך המהנדס דוד אבן צור ואשר כותרתו "השתלשלות אירועים – מבנה בגוש 15078 חלקה 29", שם הוא כתב את הדברים הבאים:
- 9
10 "18. עד חודש יולי 2015 התפתחו סדקים מינימאליים למבנה עקב תזוזת הקרקע ואלו תוקנו ע"י
11 היזם ועל חשבונו.
12 19. בחודשים יולי-אוגוסט 2015 לאחר כמעט שלוש שנים מסיום הבניה, באופן פתאומי שקעה
13 ונשברה החניה העליונה וזאת כנראה בעקבות עומס שהופעל עליה. החניה שחברה למבנה בצידה
14 האחד (בצידה השני יש קיר שבוסס בשכבת הבולת) גרמה לחדירה של קורת היסוד של החניה אל
15 קיר הבטון האחורי של המבנה וגרמה לסדיקתו בנקודה ספציפית בקומה 8 של המבנה, קומה מתחת
16 לכניסה העליונה. באותו רגע הוזעקתי על ידי היזם לבדוק את הנזק הנגרם ולתת פתרונות לתיקון
17 הנזק". במהלך הזמן הזה ועקב הנזק שנגרם למבנה בחניה העליונה הובן שקיימת בעיה נוספת
18 במבנה והיא בעיית שקיעה למבנה בצדו הדרומי"
1920
20 21. בתאריך 9.8.2015 ביקרתי במבנה והתגלו סדקים באזורים שונים במבנה ובקירות הפיתוח בצד
21 הדרומי".
16. כפי שניתן להיווכח מן המתואר לעיל, הליקויים והסדקים בדירות ובבניין החלו להתגלות זמן קצר לאחר שהדירים קיבלו את החזקה בדירות. הליקויים בדירות ובמבנה באו לידי ביטוי בתחילת הדרך בצורה של סדקים שחזרו על עצמם גם לאחר שתוקנו. ליקויים אלה הלכו והחמירו עם השנים, הבניין החל לשקוע בצדו הדרומי, המבנה נטה לצד דרום וכתוצאה מכך החלו להתגלות בעיות שיפוע בריצוף, רצפת חלק מהדירות נטתה לכיוון דרום, קרמיקות החלו להתפרק וליפול, והתרחשו שקיעות בחניה הדרומית ובמקומות אחרים.
17. מצב הבניין הלך והחמיר עם השנים עד שבשנת 2020 הוכרז על ידי העירייה כמבנה מסוכן ודייריו פונו ממנו. למעשה אין היום מחלוקת בין כלל המומחים, כי המבנה אינו בר שיקום וכי הוא מיועד להריסה. כבר בחוות דעתו של המהנדס משה מלכה מיום 10.7.2019 שהזכרתי לעיל צוין כי בבדיקתו את קומת הקרקע של המבנה "נמצאו עמודי בטון תומכים בסטייה רבה מהציר האנכי באופן



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 משמעותי...". וכך הוא הסביר: "בהתאם לבדיקתי נמצאו סטיות כדלקמן: קיר/עמוד בפינה צפון
2 מזרחית בסטייה כ- 5 ס"מ בציר האנכי לגובה הקיר כ- 2 מ', קיר/עמוד צפוני מרכזי בסטייה של כ-
3 6 ס"מ בציר האנכי לגובה הקיר כ- 2.0 מ', קיר/עמוד בצפון מערבי בסטייה של כ- 7.0 ס"מ בציר
4 האנכי לגובה הקיר כ- 2.0 מ'. סטיות אלה חריגות ובלתי מתקבל כי סטיות אלה נוצרו בשלב הבניה".
5 ממצאים אלה פורטו גם בחוות דעתו של המהנדס דוד דוד מיום 22.5.2020 שהוגשה מטעם התובעים,
6 שם ציין המומחה כי בביקור בבניין ביום 19.2.2020 "בלטה מיד נטיית העמודים במפלס התחתון
7 המפולש בשיעור עד כ- 3% לכיוון מערב וכ- 2% לכיוון צפון ... מעבר לכך בלטו סדקים ותזוזות ...
8 בקירות במפלסים שונים, שיפועים במפלס הרצפות מעל 1% (חורג משמעותית מהתקן) וכן שקיעות
9 של עד כ- 10 ס"מ בקטעים ברצפת האבן המשתלבת...".

10 הממצאים הנ"ל אף פורטו בחוות דעתו של המהנדס גדעון זולקוב מיום 1.11.2020 שנערכה לבקשת .18
11 עיריית טבריה והופנתה למהנדס העירייה, מר מוטי לביא, וזאת כחלק מסמכויות העירייה לבדוק
12 אם הבניין מסוכן נוכח תלונות שהתקבלו אצלה מטעם חלק מהתובעים. בסעיף 3 לחוות דעתו פירט
13 המהנדס זולקוב את ממצאי הביקור שלו במקום כדלקמן: "קירות בטון בקומת עמודים (במפלס
14 רחוב האימהות) מוסטים מהאנך (חלקם העליון מוסט אופקית ביחס לחלקם התחתון) בכ- 5-10
15 ס"מ... קיימים סדקים בחלקם העליון של הקירות הנ"ל (בחיבורים שלהם לקירות). בדירות יש
16 שיפוע משמעותי לכיוון ההר, זאת אומרת שהרצפות באזור החזית הקדמית (לרחוב האימהות)
17 גבוהות באופן ניכר מהרצפות בחלקם האחורי ("הנוגע בהר")". בסעיף 4 לחוות הדעת הסביר
18 המהנדס זולקוב, כי "ההסטה האופקית של קירות הבטון בקומת העמודים אינה תקנית וכנראה
19 כבר גרמה לכשל בקירות אלה. אירוע סיסמי (גם בינוני) יכול לגרום להרס המבנה...". בסעיף
20 המסקנות של חוות הדעת קבע המומחה זולקוב, כי "בשלב זה אין וודאות כי שלד המבנה יכול לעמוד
21 במשימות שלהן הוא תוכנן.... לכן – אני קובע שהמבנה מסוכן לשימוש עד שיוכח אחרת. יש לאסור
22 את השימוש במבנה לכל מטרה ולוודא שלא יהיה ניתן להיכנס אליו". על סמך חוות דעתו זו שלח
23 מהנדס העירייה לתובעים מכתב (ללא תאריך) שבו הוא ציין כי לפי חוות הדעת של המהנדס זולקוב,
24 "הבניין בו הנכס מתגוררים הינו מסוכן עד כדי שהוא ממליץ לרשות להוציא צו איסור שימוש
25 במבנה". עוד ציין מהנדס העירייה באותו מכתב כי מאחר שחוק העזר המאפשר לעירייה להוציא
26 צווי איסור שימוש טרם נכנס לתוקף, העירייה טרם הוציאה צו איסור שימוש, אך הוא מבקש
27 מהתובעים "לפנות את המבנה לאלתר וזאת על מנת למנוע סכנה לכם, לבני ביתכם ולאורחים
28 המגיעים לבניין". בשלב מאוחר יותר ולאחר שנכנס חוק העזר לתוקף הוציאה העירייה ביום
29 6.12.2020 צו סגירה מיידית ופינוי המבנה מדייריו. בהתאם לסעיף 3 לצו נדרשו הדיירים לפנות את
30 המבנה לאלתר ולא לעשות בו כל שימוש. בסעיף 4 למכתב הזהירה העירייה כי אם הדיירים לא יפנו
31 את המבנה, "תהיה העירייה רשאית לבצע את העבודות הדרושות לשם סגירתו של הבניין או הריסתו





בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

- 1 ולגבות את ההוצאות מבעלי הבניין". חלק מהדיירים פינו את הדירות קודם לצו איסור הסגירה
2 וחלקם סמוך לאחר קבלתו.
- 3 .19 בחוות הדעת שהגישו לבית המשפט לא חלקו הנתבעים והצדדים השלישיים על הממצאים הנ"ל ואף
4 אישרו אותם. כך, בחוות דעתו של המהנדס חנא חוראני מיום 2.12.2021, שהוגשה מטעם הנתבעים
5 1, 7 ו- 8 (שושן), התייחס המומחה לנזקים במבנה וציין, כי "בבחינה ויזואלית בעת הביקור נמצא
6 בנין לאחר דפורמציות שגרמו בו סדקים ונטייה... מגמות הנטייה והסידוק מעידים על התפתחות
7 שקיעה דיפרנציאלית בבניין בעוצמה המתגברת לדרום-מזרח, שקיעה אשר גרמה לנטיית הבניין
8 לכיוון זה. בד בבד עם השקיעה הדיפרנציאלית, התפתח בבניין סיבוב במישור האופקי... שקיעות
9 ותזוזות אלה יצרו עיוותים בשלד הבניין, עיוות בפתחים, סדקים וכן נטייה חריגה בעמודים
10 הצפוניים בקומת החניה... אשר נוצרו בעיקר מסיבוב הבניין כאמור לעיל...". (סעיף 6.4 בעמ' 7 לחוות
11 הדעת). כך גם ציין המומחה יוסי שירן בסעיף 4 לחוות דעתו שהוגשה מטעם הנתבע מס' 4-דוד אבן
12 צור. המומחה שירן הפנה בהסכמה לנזקים שפורטו בחוות דעתו של המהנדס גדעון זולקוב מיום
13 1.11.2020 מבלי לחלוק עליהם כלל. בחוות דעתו של המהנדס ד"ר אברהם בן עזרא (סעיף 17 בעמ'
14 9 לחוות הדעת) שהוגשה מטעם הנתבעים 2, 9 ו- 10 ציין המומחה בן עזרא, כי חוות דעתו אינה
15 עוסקת בנזקים, בשברים, בסדקים ובתזוזות שנגרמו בכל חלקי המבנה, שכן "נושא זה תועד
16 במסמכים אחרים, ואינו במחלוקת" (ההדגשה במקור).
- 17 .20 המומחה מטעם בית המשפט מר סוהיל סאבא התייחס בחוות דעתו למצב הבניין ולאופן שבו
18 התפתחו הנזקים וקבע בפרק "סקירה כללית לאירועים בבניין" בעמ' 6 ו- 7 לחוות הדעת כדלקמן:
- 19
20 "1. אכלוס הבניין בדיירים התחיל בתחילת שנת 2013, ומאז האכלוס הדיירים התלוננו כל הזמן על
21 סדקים למיניהם בבניין, וחב' הבניה ליוותה אותם בתיקונים למיניהם כולל עקירת ריצוף וריצוף
22 מחדש, חיזוקי ברזל במרפסות השירות בדירות וכו', אך הסדקים חזרו והופיעו בדירות באופן יותר
23 חריף וחוזר חלילה".
- 24 2.
- 25 3. באמצע שנת 2015, החניה העליונה מרח' גולדה מאיר התמוטטה וקורות בטון במידות 50/150 מ'
26 חדרו לדירה הדרומית בקומה 8 דירה מס' 23.
- 27 4. הסדקים בבניין המשיכו להתפתח, הרצפות של הדירות נטו לכיוון דרום, הבניין הסתובב, שקע
28 לצד דרום והתרומם בצד צפון.
- 29 5. בהמשך, עמודי הבניין בשורה הראשונה והשנייה לכיוון צפון בקומת העמודים מצד רח' האימהות
30 נטו לכיוון מערב וצפון לפי המדידות והניתוח בהמשך.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

- 1 6. בסוף שנת 2020 העירייה השלימה ביצוע המשך רח' האימהות באורך כ- 250 מ"ר לפי הנחיות של
2 יועץ הקרקע אינג' מוטי יוגר, שם בוצע חווה של כלונסאות, 7 שורות כלונסאות בקטרים מ- 90 עד
3 1.5 מ' לעומק 50 מ' ועליהם פלטת בטון.
4 7. בינתיים ועד שהסתיימה פעולת החיזוק והייצוב לעיל, הבניין עסקין כבר ניזוק נזקים רציניים,
5 הוכרו ע"י העירייה כבניין מסוכן והוא פונה מדייריו".
- 6 21. בפרק "הנזקים בבניין" התייחס המומחה סאבא באופן מפורט לנזקים שגילה בבניין וקבע:
7 "בביקורים שערכתי בבניין ביום 22/1/22 ו- 15/2/22 עברתי על הסדקים בבניין מבחוץ (ובדירות
8 בפנים. בקומת העמודים הצפונית לכיוון רח' האימהות בכניסה העליונה הדרומית מכיוון רח' גולדה
9 מאיר ובדירות העליונות מאותה כניסה, ולהלן ממצאיי מאותם ביקורים כדלהלן:
10 1. בקומת העמודים הצפונית, גובה הקומה הוא 260 ס"מ וגובה העמודים עד לתחתית הקורות
11 היורדות הוא 225 ס"מ. העמודים בשורה הראשונה לכיוון צפון זזה תחתיתם לכיוון מערב וצפון
12 כדלקמן:
13
- 14 הסטיות בעמודים לעיל הם בחריגה מטבלה 1 בת"י 789 והסטיות הם פי 10 מהסטייה המותרת.
15 2. שיפוע הרצפות בדירות:
16 בדירות נמדדו שיפועי הרצפות, וכל השיפועים לכיוון דרום.
17 2.1 בדירה מס' 1 מעל קומת העמודים, שיפועי הרצפה הם 0.8% בסלון 1.1% בפרוזדור ו- 1.4%
18 בחדרים הפנימיים הדרומיים.
19 2.2
- 20 3. סדקים פנימיים וחיצוניים בכל חלקי הבניין:
21 בכל הדירות קיימים סדקים רובם סדקים אלכסוניים שרוחבם מגיע ל- 10 ס"מ.
22 רוב הסדקים מעידים על שקיעת הבניין לכיוון דרום. קיימים סדקים רציניים במחסנים מהצד
23 הדרומי לבניין בקומת העמודים.
24 4. סדקים בין קירות הפיתוח לבניין מצד מערב ומצד מזרח:
25 קירות התמך הגבוהים משני צדי הבניין זזו מהבניין עם תזוזת הקרקע, בקיר המערבי נמדדה תזווה
26 של כ- 10 ס"מ וכנ"ל גם בצד המזרחי.
27 אין תכניות לקירות אבל לפי הסבר הקונסטרוקטור מהביקור במקום, הם עשויים מדיאפרגמות
28 אופקיות כל 3.0 מ' ועליהם מילוי...."
- 29 22. בפרק "הנזק לבניין ואפשרויות הטיפול" קבע המומחה מטעם בית המשפט, כי מאז שהבניין נבנה
30 ואוכלס בתחילת שנת 2013, הוא עבר אירועים קשים שכתוצאה מהם נגרמו לו נזקים קשים
31 שהתבטאו בסדקים רבים בחלקים החיצוניים והפנימיים של הבניין; הבניין הסתובב ונטה לכיוון



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 דרום וכך גם קירות הבניין והרצפות בכל הדירות; העמודים נטו לכיוון צפון מערב; הקירות
2 התומכים בחלק המזרחי והמערבי התנתקו מהבניין; והפרשי הגובה ברצפות נע בין 32 ס"מ בדירות
3 התחתונות ועד ל- 50 ס"מ בדירות העליונות. הוסיף המומחה וקבע כי "כתוצאה מהסיבוב שנגרם
4 לבניין, הוא התעוות בינו לבין עצמו ובוודאי נגרם נזק רב למערכת הסטטית שלו שלא ניתן להגדיר
5 את ממדיה, ושלא ניתן לטפל בה". כן קבע המומחה, כי "יסודות וכלונסאות הבניין במיוחד בחלק
6 הצפוני שלו זזו עם כיוון הגלישה ולא ניתן לדעת אם מישור הגלישה פגע בכלונסאות הפנימיים או
7 שמא הוא יותר עמוק מהם". על סמך כל האמור קבע המומחה, כי "תיקון הבניין במקרה זה אינו
8 רלוונטי ואינו הגיוני והאפשרות היחידה במקרה זה היא הריסת הבניין".

9 חוות דעתו של המומחה סוהיל סאבא בעניין אופן התפתחות הנזקים ובנוגע למצבו של הבניין היום .23
10 מקובלת עליי ולא מצאתי עילה להתערב בה. חוות דעת זו מתיישבת היטב עם עדויות התובעים לפניי,
11 עם המסמכים שצורפו לתצהיריהם, עם האירועים שקרו לאורך השנים מאז שאוכלס הבניין ועם
12 יתר חוות הדעת שהגישו הצדדים. על סמך חוות דעתו של המהנדס סוהיל סאבא ויתר הראיות
13 שפירטתי לעיל, אני מקבל את גרסת התובעים וקובע כי מאז אכלוס הבניין בתחילת שנת 2013 החלו
14 להתגלות בו ובדירות סדקים וליקויים שעליהם הם דיווחו לגדי שושן שהיה הנציג של הנתבעות 1 ו-
15 2 בשטח. במשך מספר שנים ביצעו הנתבעות 1-2 או מי מהן תיקונים בדירות ובבניין, אך למרבה
16 הצער תיקונים אלה לא הועילו והנזקים והליקויים חזרו על עצמם. הנזקים והליקויים בבניין
17 ובדירות הלכו והחמירו עם הזמן עד שבשנת 2020 הוכרז הבניין כבניין מסוכן שאינו ראוי למגורים
18 ודייריו פונו ממנו. לעניין הסיבות שגרמו לכשל ולנזקים שנגרמו לבניין ולדירות אדרש בפרק הבא
19 תוך התייחסות לטענות הצדדים בעניין זה.

20 הגורמים לכשל

21 24. בין הצדדים קיימת מחלוקת באשר לגורמים לכשל. התובעים ויתר הנתבעים (למעט עיריית טבריה
22 (להלן: "העירייה"), הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה (להלן "הוועדה") והמהנדס אבן צור)
23 מסכימים כי שני גורמים הביאו לכשל ולהרס הבניין: הראשון, גלישת קרקע מתחת לבניין, בעומק
24 שאינו ידוע ושגרמה לתזוזת יסודות הבניין ולכלל הנזקים שפורטו לעיל; השני, הנחת חומרי מילוי
25 מאחורי גב הבניין במרווח שבין גב הבניין לבין המדרון. הנחת חומר המילוי בגב הבניין תרמה לכשל,
26 בהתאם לחוות דעת המומחים, הן בשל העומס שיצר חומר המילוי על גב הבניין והן מאחר שחומר
27 המילוי אפשר העברת כוחות אופקיים מהמדרון למבנה.

28 25. העירייה והוועדה מסכימות כי הנחת חומרי מילוי בגב הבניין מבלי שנעשתה הפרדה בין חומרי
29 המילוי ורכס וההר ובין הקיר האחורי של הבניין גרמה או הגבירה את הנזקים שנגרמו לבניין. יחד
30 עם זאת, העירייה והוועדה שוללות את התזה שהובאה בחוות הדעת של כל המומחים שלפיה, גלישת



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 הקרקע הייתה הסיבה העיקרית לנזקים שנגרמו לבניין. לטענת העירייה והוועדה בסיכומים
 2 מטעמם, "הקביעה שבמגרש שבנדון דידן התרחשה גלישת קרקע עמוקה הינה בגדר השערה בלתי
 3 מבוססת שאיננה עולה בקנה אחד עם ממצאים של בדיקות אובייקטיביות שבוצעו משנת 2015 ועד
 4 לשנת 2017". תזה זו מבססות העירייה והוועדה על מספר אדנים: הראשון, מכתב מיום 10.12.2017
 5 של יועץ הקרקע ישראל קלר (הצד השלישי מס' 3), שליווה את הבניין מושא התביעה ופרויקטים
 6 רבים אחרים באותו אזור, שבו כתב ישראל קלר, כי "לעניין מבנה ליברמן-שושן (הבניין מושא
 7 התביעה – ע.ט.), אני חוזר ומציין שאין בו מילוי כלל, כמות הכלונסאות בו גדולה, ואכן לדעתי אין
 8 כל חשש לגביו לאחר הטיפול ברחוב האימהות לעומת מה שניתן היה לחשוב על פי מסמכים שונים".
 9 לטענת העירייה והוועדה, מכתב זה כתב קלר לאחר שקיבל לידי את הממצאים של דו"ח משה
 10 ירקוני (מוצג נ/6) שלפיו, הגלישה שהתגלתה הייתה רק בשכבת המילוי. על פי הנטען, מאחר ששכבת
 11 המילוי הוסרה מהמגרש בעקבות החפירות שבוצעו בו על ידי היזמים לפני הבנייה, לא הייתה סכנת
 12 גלישה במגרש והנזקים אינם תולדה של אותה גלישה נטענת. הוסיפו העירייה והוועדה, כי עד לקבלת
 13 הדו"ח של ירקוני סבר קלר כי נשקפת סכנת גלישה בתוך מגרש התובעים ולכן חזר והתריע על הצורך
 14 בייצוב המדרון באזור המבנה בשל חשש לגלישות. ברם, לאחר שהתקבלו תוצאות הסקר של ירקוני
 15 חשש זה נמוג בשל כך ש"האדמה הגולשת" הוסרה מהמגרש במהלך חפירתו.

16 26. דוד אבן צור מנגד תומך מצד אחד בתזה בדבר קיומה של גלישת קרקע בעומק האדמה שפגעה
 17 ביסודות המבנה ושולל מאידך את הטענה כי חומרי המילוי שהונחו בחלקו האחורי של המבנה גרמו
 18 או אפילו תרמו לנזקים שהתגלו בבניין ובדירות. לטענת אבן צור, בפברואר 2016 ובהתאם להוראות
 19 של קלר סולק חלקו העליון של המילוי וחלקו התחתון יוצב על ידי הזרקת צמנט. לשיטת אבן צור,
 20 פעולות אלה שבוצעו לבקשת קלר, הפכו את המילוי שנותר מאחורי הבניין לגוש של בטון שלא הפעיל
 21 לחצים על המבנה. על פי הנטען, אם היה כוח אופקי שהופעל על הבניין בעקבות אותו מילוי, כוח זה
 22 הופסק עם ביצוע העבודות בשנת 2016. בתמיכה בטענות אלה הביא אבן צור בסיכומיו ציטוטים
 23 מתוך חוות דעתו של יוסי שירן מטעמו אשר קבע, כי "התנדודות שקיימות במבנה הן בעיקר לכיוון
 24 דרום בעוד שלחץ של מילוי כזה היה צריך לגרום לתזוזה צפונית". כן הביא אבן צור ציטוטים מעדותו
 25 של המהנדס סאבא מטעם בית המשפט וטען, כי עדותו של המהנדס סאבא תומכת בגישתו כי המילוי
 26 לא גרם ללחץ אופקי על הבניין. כן תמך אבן צור את טענותיו בעדותו של יועץ הקרקע מר חנא חוראני
 27 מטעם הנתבעים 1, 7 ו- 8 אשר הסביר כי הנזקים למבנה נגרמו עקב תזוזת הקרקע עליה הוא נבנה.

28 27. אין בידי לקבל את טענות העירייה והוועדה ואת טענות אבן צור. כפי שיפורט להלן, הנזקים למבנה
 29 ולדירות נגרמו בשל שילוב של שני גורמים: גלישת קרקע בעומק האדמה מתחת למבנה שגרמה
 30 לתזוזת המבנה, לשקיעתו ולנזקים חמורים ביסודות המבנה וכן הנחת חומרי מילוי בהיקפים גדולים
 31 בגב הבניין, מבלי שנעשתה הפרדה בין הקיר האחורי של הבניין ובין המילוי שהונח במקום. המילוי
 32 שהונח בגב הבניין יצר עומסים אופקיים על המבנה ועל היסודות שלו, באופן שתרים לנזקים שנגרמו





בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 עקב גלישת הקרקע, והאיץ אותם. אמנם עיקר הכשל הוא תולדה של גלישת הקרקע באזור. ברם,
2 שילוב של הגלישה והנחת חומרי מילוי שהפעילו לחץ אופקי על המבנה האיץ והגביר את הנזקים
3 לבניין ולדירות, וגרם להופעתם של נזקים אלו סמוך לאחר סיום בניית הבניין. להלן אדון בכל אחד
4 מגורמים אלה תוך התייחסות לטענות העירייה והוועדה המקומית מצד אחד ולטענותיו של אבן צור
5 מצד שני.

6 גלישת הקרקע

7 28. הטיעון שהובא בסיכומים מטעם העירייה והוועדה ושלפיו, "הקביעה שבמגרש שבנדון דידן
8 התרחשה גלישה עמוקה הינה בגדר השערה בלתי מבוססת שאיננה עולה בקנה אחד עם ממצאים של
9 בדיקות אובייקטיביות..". אינו נתמך בחוות דעת והוא מנותק לחלוטין מהראיות שהובאו מטעם
10 הצדדים, מהשתלשלות האירועים ומחוות הדעת של כלל המומחים שהוגשו. מדובר בניתוח שנעשה
11 על ידי ב"כ העירייה והוועדה שאיננו מבוסס על דבר ושאיננו נתמך בראיה כלשהי. טיעון זה אף
12 מבוסס על קריאה לא נכונה של מסמכים עליהם מבקשות העירייה והוועדה להיבנות תוך מתן
13 פרשנות מוטעית וחסרת בסיס לאותם מסמכים.

14 29. כאמור, טיעון העירייה מבוסס על דו"ח ירקוני מחודש מאי 2017 (מוצג נ/6) ועל מכתבו של קלר מיום
15 10.12.2017. ברם, מסמכים אלה כלל אינם תומכים בטענת העירייה והוועדה כי לא הייתה גלישת
16 קרקע בעומק האדמה. בסקר הגיאולוגי ממאי 2017 אמנם נקבע כי קיימת גלישה פעילה בגוף המילוי
17 וכי גלישה זו חריפה באזור המגע שבין התשתית הסלעית הטבעית לגוף המילוי. ברם, הסקר אינו
18 קובע כי בגוש הסלעי אין גלישה. אדרבה, בהתאם למסקנות הסקר, "לצורך קידום פיתוח ובינוי
19 בשטח זה מתחייב לטפל בגוף המילוי/שפך הגדול ובהמשך לבצע חקירה שבה תיבחן היציבות
20 הכללית של המדרון הטבעי". הנה כי כן, בניגוד לעמדת העירייה, אין בסקר קביעה כי המדרון הטבעי
21 יציב וכי אין בו גלישות קרקע. זאת ועוד, בהתאם לתוצאות הבדיקות, עובי שכבת המילוי באזור נע
22 בין 4.7 מטר ועד 18.2 מטר בעוד שקידוח ק/4 הראה תזוזה בעומק 19 מ' ואילו קידוח ק-1 הראה
23 תזוזה בעומק 21 מטר באזור שבו הרכב האדמה הוא "חוואר עד חוואר קרטוני, בז', רד', חוזק נמוך
24 עד נמוך מאוד". הרכב זה של אדמה נרשם גם בעומקים 30 ו-39 מטר שללא ספק אינו חלק משכבת
25 המילוי. ואכן, בהתאם לממצאים שעלו בקידוחים, שכבת המילוי באזור ק-4 היא בעובי של 4.7 מ"ר
26 בלבד, כך שללא ספק התזוזה שנרשמה בקידוח זה לא הייתה בשכבת המילוי אלא בקרקע הטבעית.

27 30. אשר למכתבו של קלר, הציטוט שהובא ממנו בסיכומי העירייה והוועדה הוא ציטוט חלקי שהוצא
28 מהקשרו ואינו משקף את התמונה המלאה והנכונה באשר להבנת כלל המומחים לבעייתיות
29 שהתגלתה באזור. בשנת 2013 בוצעה חפירה ברח' האימהות על ידי הקבלן יחזקאל מורד על פי
30 הזמנה של עיריית טבריה. במהלך ביצוע העבודות התגלו סימני גלישה ובשל כך הוזעק למקום



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 ישראל קלר על מנת לייעץ לעירייה כיצד לפעול. במסמך הראשון שערך ישראל קלר ביום 3.1.2014
2 בעקבות ביקורו במקום הוא ציין, כי "קיימת בעיה של גלישות, ייתכן עמוקות מאוד". בהתאם לכך
3 ניתנו על ידו המלצות ראשוניות לטיפול בבעיה. במכתב נוסף שהוציא קלר לעירייה באותו יום ציין
4 כי נדרש לבצע קידוחי ניסיון ובניית קיר תומך. במכתב נוסף ששלח לעירייה פירט קלר את המלצתו
5 לפתרון הבעייתיות שנוצרה בעקבות החפירה שביצעה העירייה, אשר כולל בניית קיר קרקע משוריין,
6 ביצוע כלונסאות דיפון, דריכת עוגן עליון בראש הכלונס ועוד. פתרון זה לא יושם בשטח ועל כן שלח
7 ישראל קלר ביום 9.8.2015 מכתב נוסף לעירייה שבו חזר על הפתרון שהוצע על ידו והוא אף הביע
8 את רצונו להשתתף בפגישה שנקבעה בהשתתפות גורמים שונים בנוגע לעבודות הפיתוח המבוצעות
9 במקום, על מנת "להבהיר את המצב המסוכן הקיים, אשר עלול לגרום לנזק לבניין של ליברמן"
10 (המגרש מושא התביעה – ע.ט.). ביום 16.8.2015 התקיימה פגישה במשרד מהנדס העירייה
11 שבעקבותיה שלח קלר למהנדס העירייה ולגורמים רבים אחרים מכתב שבו חזר על דרישותיו לבצע
12 קידוחי ניסיון, סקר גיאולוגי מקיף, בניית קיר תומך, כלונסאות ועוגנים ועוד. מאחר שהעירייה
13 התמהמהה בביצוע הפתרון עליו המליץ קלר ברח' האימהות לצורך פתרון בעיית הגלישה (פתרון
14 שהיה פותר את הבעיה גם במגרש מושא התביעה), המליץ קלר לנתבעות 1 ו-2 במכתב ששלח לדוד
15 אבן צור ביום 3.2.2016 לבצע יציקת כלונסאות כפתרון ביניים. למכתב זה צורפה סקיצה של הפתרון
16 המוצע. בסעיף 4 למכתב ציין קלר, כי "לא ידוע מתי יבוצע הדיפון של רח' האימהות, שמבחינת מבנה
17 ליברמן מהווה פתרון מתאים, צריך להתארגן לביצוע התמוך שפורט בסעיף 2 כפתרון ביניים. הכינוי
18 "פתרון ביניים", כי לאחר ביצוע הבדיקות השונות, כולל מדידות, יתכן צורך גם במספר שורות של
19 עוגנים... בזוויות שונות מתחת לאופק". הנתבעות לא ביצעו את ההמלצות וקלר המשיך לפעול מול
20 העירייה לצורך קידום וביצוע הפתרון עליו המליץ. הוא שלח מספר מכתבים, נעשה סקר גיאולוגי
21 עליו הוא המליץ (נ/6) ובעקבות זאת הוא שלח את המכתב מיום 10.12.2017, עליו מסתמכות
22 העירייה והוועדה המקומית, שבו נכתב כדלקמן:

23 "לעניין מבנה ליברמן-שושן, אני חוזר ומציין שאין בו מילוי כלל, וכמות הכלונסאות בו גדולה, ואכן,
24 גם לדעתי, אין כל חשש לגביו, לאחר הטיפול ברח' האימהות, לעומת מה שניתן היה לחשוב על פי
25 מסמכים קודמים. זו הסיבה העיקרית להימנע מדחיית הטיפול".

26 בניגוד לטענת העירייה, במכתב זה מביע קלר חשש למבנה ליברמן עקב גלישת קרקע אם לא יבוצע
27 הפתרון עליו המליץ כבר בשנת 2014. אין במסמך קביעה כי אין חשש לגלישת קרקע, ואין בו קביעה
28 כי לא נשקפת לבניין סכנה בשל גלישות קרקע במקום. אדרבה, במכתב קובע קלר כי הפתרון עליו
29 המליץ הוא פתרון שיכול להוות פתרון טוב גם לסכנה הנשקפת לבניין ליברמן עקב גלישות קרקע
30 ומכאן הדחיפות בביצועו. עולה, אם כן, כי הטיעון של העירייה והוועדה המקומית המבוסס לכאורה
31 על מכתב של קלר ועל דו"ח משה ירקוני הוא טיעון חסר בסיס שאינו עולה ממסמכים אלה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

31. טענות העירייה והוועדה המקומית אף עומדות בסתירה לכלל חוות הדעת שהוגשו מטעם הצדדים, לרבות מטעם העירייה והוועדה המקומית עצמן. כך, בחוות דעתו של האדריכל חיים בן ארי מטעם העירייה והוועדה קובע בן ארי, כי "בשנת 2014 נתגלו בבניין סדקים כתוצאה מנטיית הבניין עקב גלישת קרקע בכיוון המדרון (צפון). כתוצאה מכך הבניין פונה מכל דייריו וכיום הדירות ריקות ואינן משמשות למגורים" (שתי שורות אחרונות בעמ' 5 לחוות הדעת). בסעיף 8.2 לחוות הדעת מצטט בן ארי מתוך הדו"חות של קלר המפרטים את בעיית הגלישה בקרקע וקובע בסעיף 11 לחוות הדעת (עמ' 15) כדלקמן:

8
9 "כמפורט בסעיף 8.2 לחוות דעתי זו, גלישת הקרקע שבתחום המגרש הייתה ידועה ומוכרת ליועץ הביסוס שערך את הדו"חות וההנחיות לביסוס, ולמתכנן הביסוס ושלב הבניין. הדו"חות וההנחיות הוגשו לעירייה ולוועדה המקומית כחלק מהמסמכים שנדרשו בהליך הרישוי. ממסמכים אלו עולה כי ההוראות לביסוס ולביקורת על הביצוע היו מפורטות וברורות, ונקבעו בהתאם לתכונות ולמגבלות האמורות".

14 בעמ' 17 לחוות הדעת מתייחס בן ארי לטענת התובעים, כי הנתבעים, לרבות העירייה והוועדה המקומית, ידעו על בעיית הגלישה ועל אף האמור הם לא נקטו אמצעים לצורך מניעת הנזק. בתשובה לטענה זו קובע בן ארי כי בעיית הגלישה במגרש הייתה ידועה ליועץ הקרקע של התובעים ולמהנדס הביסוס שלהם והתכניות שהוגשו לוועדה לקחו בחשבון בעייתיות זו בקרקע.

32. הנה כי כן, המומחה מטעם העירייה והוועדה המקומית סבור, כי הנזקים שנגרמו לבניין מקורם בגלישת קרקע עמוקה שהתגלתה במגרש כבר בשנת 2014. חוות דעת זו נערכה ביום 2.12.2021, שנים לאחר שנערך הסקר של ירקוני ממאי 2017 ושנים לאחר מכתבו של קלר מדצמבר 2017, עליהם מבססות העירייה והוועדה את טענותיהן בסיכומים, "כי הקביעה שבמגרש שבנדון דידן התרחשה גלישת קרקע עמוקה הינה בגדר השערה בלתי מבוססת שאינה עולה בקנה אחד עם ממצאים של בדיקות אובייקטיביות שבוצעו משנת 2015 ועד לשנת 2017". מאחר שחוות דעתו של בן ארי, שכאמור הוגשה מטעם העירייה והוועדה המקומית, קובעת במפורש דבר קיומה של גלישה עמוקה במגרש, זכרה של חוות דעת זו נעלם מסיכומי העירייה והוועדה כאילו אינה קיימת אף שהיא הוגשה מטעמן. ניתן היה לצפות שהעירייה והוועדה המקומית יתמודדו בסיכומיהן לפחות עם האמור בחוות הדעת מטעמן, וינסו להסביר כיצד חוות דעת זו מתיישבת עם טענותיהן בסיכומים שקיבלו תפנית של 180 מעלות לעומת האמור בחוות הדעת. טענות העירייה והוועדה בסיכומים קיבלו תפנית של 180 מעלות אף ביחס לטענותיהן בכתב ההגנה שהוגש על ידן ושאינו בו כל הכחשה לדבר קיומה של גלישת קרקע עמוקה בתחומי המגרש, שגרמה לנזק לבניין. תפנית זו אינה מפתיעה ואינה מקרית, שכן וכפי שיפורט בהמשך בפרק הדין באחריות הצדדים, העירייה והוועדה התרשלו באופן בוטה



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 בטיפול בבעיית הגלישה אף שידעו עליה, לפחות משנת 2013, מועד שבו עדיין ניתן היה "להציל" את
2 הבניין.

3 .33 טענות העירייה והועדה המקומית אף אינן מתיישבות עם יתר חוות הדעת של כלל המומחים שהעידו
4 לפניו ואשר אינן משאירות צל של ספק בדבר קיומה של גלישת קרקע עמוקה שגרמה לנזקים לבניין
5 ולדירות. כבר בחוות הדעת של **משה מלכה** מיום 10.7.2019 מטעם התובעים שנערכה עוד לפני
6 שהתבררו היקפי הנזק קבע מר מלכה, כי השקיעות והבליטות שהתגלו בקרקע מלמדות כי מדובר
7 בקרקע בעייתית. בחוות דעתו השנייה מיום 24.6.2020 קבע המומחה מלכה, כי "**המבנה מבוסס על**
8 **קרקע בעייתית**" ובשל כך התזוזות במבנה נמשכות וגורמות לסטיות של העמודים שהולכות וגדלות
9 עם חלוף הזמן. בחוות דעתו של המהנדס **בן עזרא** מטעם אל ג'י גליל וליברמן קבע בן עזרא, כי גלישת
10 הקרקע במדרון המשופע גרמה לשיפועים בקומה המפולשת של הבניין (סעיף 15 בעמ' 9 לחוות
11 הדעת). בעמ' 14 לחוות הדעת קבע כי אילו היו מבוצעות עבודות ייצוב למדרון עליו נבנה הבניין "לא
12 הייתה נגרמת גלישת קרקע ולא היו נגרמים נזקים לבניין". בחוות דעתו של **חנא חוראני** מטעם שושן
13 קבע המומחה, כי "ניתן לייחס את הנזקים בבניין לאירוע גלישת קרקע עמוקה בקנה מידה אזורי
14 כפי שסברו מרבית חוות הדעת שהוגשו. מן הסתם, גלישה כזו איננה 'הבעיה' של חלקה 29 לבדה
15 וצפייה ממנה השפעה רחבה יותר...". בחוות דעתו של המהנדס **יוסי שירן** מטעם אבן צור אין דיון
16 ישיר בסיבת הכשל אם כי ניתן להבין ממכלול האמור בה כי המהנדס שירן מסכים עם קביעת יתר
17 המומחים כי הגורם העיקרי לכשל הוא גלישה תת קרקעית בעומק האדמה. כך, בסעיף 7.1 לחוות
18 דעתו הוא מציין כי יועץ הקרקע אמנם הזהיר מפני סכנת גלישה, "אולם אינו מתריע מפני מישור
19 גלישה עמוק, תחת כל המבנה, כפי שהתרחש בפועל". בחוות דעתו מיום 22.8.2021 שהוגשה מטעם
20 קלר קבע יועץ הקרקע **דניאל מכטה**, כי אחד הגורמים העיקריים לנזק שנגרם למבנה הוא גלישת
21 קרקע מתחת למבנה. מכטה אף הסביר כי גלישה זו נגרמה, או לפחות הואצה, על ידי המילוי שנשפך
22 בגב הבניין וכן על ידי שכבת מילוי בגובה של 20 מטר שנערמה על המדרון.

23 .34 **המהנדס סוהיל סאבא מטעם בית המשפט** אף הוא סבור כי הנזק למבנה נגרם עקב גלישות קרקע
24 עמוקות שהתרחשו מתחת לבניין. בעמ' 13 לחוות הדעת הסביר המהנדס סאבא את מנגנון הכשל
25 כדלקמן:

26
27 "כל הסדקים בבניין וכיוונם, התזוזות של העמודים בקומת העמודים, תזוזות קירות הפיתוח, נטיית
28 הבניין מהאנך והשיפוע ברצפות הדירות מסמנים ומעידים באופן חד משמעי התרחשות גלישת
29 קרקע בעומק בכיוון צפון מערב. הבניין כמקשה אחת הסתובב על צירו כך שהוא שקע דרום מזרח
30 והתרומם לכיוון צפון מערב. ההתרוממות רואים אותה בהתנתקות האבן המשתלבת בקומת
31 העמודים ע"י העמוד הפינתי בצפון מערבי".



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 המהנדס סאבא הסביר כי הקרקע עליה נבנה הבניין היא קרקע בעייתית ומסוכנת, שבה קיימת
2 סכנת גלישה חמורה וברורה שהייתה ידועה לכלל הגורמים "מהעבר הרחוק" (פרק ד' בעמ' 14).
3 הוסיף המהנדס סאבא כי סכנת הגלישה של הקרקע באזור שבו נבנה הבניין, צוינה בדו"חות של
4 קלר ובדו"ח של יצחק גדות מטעמו לפני הבניה ביוני 2010. היא צוינה אף במסמך המנחה לתכנית
5 המתאר טבריה שנערך ע"י יועץ הקרקע עמוס בלוך ועדי לרר ושעודכן בשנת 2012. מסוכנות זו אף
6 אוזכרה ביתר שאת בדו"חות מאוחרים יותר, כגון בדו"חות של עזי זלצמן משנים 2015 ו- 2016
7 שהעירייה והוועדה הזמינו באותן שנים.

8 35. הנה כי כן, בהתאם לחוות הדעת של כלל המומחים שהעידו לפני, לרבות המומחים מטעם העירייה
9 והוועדה המקומית, הנזק למבנה נגרם בעיקר עקב גלישת קרקע עמוקה שהתרחשה מתחת למבנה.
10 קביעה זו ביססה המומחים על מאפייני הנזק שפורטו לעיל, על ניתוח מאפייני הרכב הקרקע באזור
11 שבו נבנה הבניין, על דו"חות של גאולוגים שנערכו לפני ואחרי הבנייה ושכולם הצביעו על קיומה של
12 סכנת גלישה עמוקה ואף הזהירו מפניה, וכן על ממצאים של אותם גיאולוגים שהראו כי באזור
13 קיימת תופעת גלישה פעילה. עולה אם כן כי בניגוד לטענת העירייה והוועדה המקומית "כי הקביעה
14 שבמגרש שבנדון דידן התרחשה גלישת קרקע עמוקה הינה בגדר השערה בלתי מבוססת שאינה עולה
15 בקנה אחד עם ממצאים של בדיקות אובייקטיביות...", מדובר בקביעה שאינה משתמעת לשתי פנים
16 ושמבוססת מדעית ונשענת על מספר לא מבוטל של ממצאים שאינם משאירים ספק בדבר נכונותה.

17 **הנחת חומרי מילוי מאחורי הבניין**

18 36. לצורך הבנת טענות הצדדים בעניין זה אביא תחילה את העובדות הנוגעות לעניין זה. לקראת תכנון
19 ובניית המבנה שכרו הנתבעות 1-2 את ישראל קלר כיועץ קרקע על מנת ליעץ להן בעניין ואת אבן
20 צור הן שכרו כמהנדס (קונסטרוקטור) של הבניין וכמפקח על בנייתו. אבן צור אף היה האחראי
21 לביצוע השלד כפי שהוא בעצמו הצהיר במסמכים שהגיש לוועדה המקומית לתכנון ובניה. טענתו של
22 אבן צור כי בפעול הוא לא היה אחראי על ביצוע השלד וכי הוא הצהיר על הדברים רק בדיעבד, אין
23 לקבל. טענה זו אינה נתמכת בשום ראיה והיא עומדת, כאמור, בניגוד למסמכים שהוא בעצמו חתום
24 עליהם. עדותו של אבן צור בעניין זה ובנושאים רבים אחרים עליהם אעמוד בהמשך לא הייתה אמינה
25 והרושם מעדותו היה שלילי ביותר.

26 37. לצורך מתן ייעוץ מתאים ביקר יצחק גדות, גאולוג מטעם ישראל קלר, במגרש ביום 10.6.2010
27 ובעקבות ביקור זה הוא ערך דו"ח גאולוגי מיום 16.6.2010. בדו"ח זה הובאו נתונים גאולוגיים
28 **משוערים** בנוגע לקרקע, שהתבססו על הביקור בשטח וכן על מידע קודם שנאסף ממגרשים סמוכים.
29 על בסיס הדו"ח הגאולוגי ערך ישראל קלר דו"ח ראשוני מיום 12.7.2010. לדו"ח זה צירף ישראל
30 קלר את הדו"ח הגאולוגי, והסביר לגביו את הדברים הבאים: "דוח גאולוגי מצורף כנספת, מתאר



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 את תנאי הקרקע **המשוערים**, והוא מסתמך על סקירה גאולוגית, ומידע מעבודות סמוכות. **השלמת**
2 **האינפורמציה תעשה בשלב מתקדם יותר**, ע"י קידוחי ניסיון, וכן גם במהלך הביצוע" (ההדגשה
3 אינה במקור – ע.ט.). אשר להמלצות התכנון והביצוע קבע ישראל קלר, כי "האתר והבניה
4 המתוכננת, **"לא נחמדים"** (ההדגשה אינה במקור – ע.ט.), וכי כינוי זה מקורו בשישה גורמים: 1.
5 קיומו של שטח מילוי נרחב; 2. שיפועים תלולים; 3. תכנון חפירות עמוקות הנעות בין 16 מ' ל- 30
6 מ'; 4. מתחת לבזלת קיימת שכבת חוואר בעלת ערכי חוזק נמוכים בתנאי הרטבה; 5. סבירות
7 מסוימת לקיומה של נביעות וגופי מים תת קרקעיים; 6. אזור רגיש במיוחד לעניין רעידות אדמה.
8 הוסיף ישראל קלר וקבע, כי "ה'חבילה' שתוארה למעלה, יחד עם המבנה המדורג, יוצרים קושי
9 הנדסי (וכספי), לא מבוטל". על כן, **"מתבקשת התייחסות קפדנית, הן ברמת התכנון, והן ברמת**
10 **הביצוע"**. על יסוד האמור פירט ישראל קלר שורה של המלצות. רלבנטיות לענייננו, בשלב זה, הן
11 ההוראות הנוגעות להנחת מילוי בגב ההר שפורטו בסעיף 3.7 בעמ' 5 לדו"ח תחת הכותרת **"ביסוס"**.
12 בפרק זה קבע קלר באופן נחרץ, כי **"יש להפריד בין המבנה והאלמנטים התומכים שמאחוריו, אי**
13 **אפשר להעביר לחצי עפר אופקיים למבנה!"** (ההדגשה אינה במקור – ע.ט.).

14 38. אין מחלוקת כי אבן צור תכנן את הבניין בניגוד להמלצה של קלר, ולא ביצע הפרדה בין הקיר
15 האחורי של הבניין לבין המילוי שהונח מאחוריו, ובשל כך הופעלו לחצים אופקיים על גב הבניין.
16 עובדה זו עולה משלל חוות הדעת שהוגשו מטעם הצדדים לרבות מהשתלשלות האירועים שפירט
17 אבן צור בעצמו במכתב מיום 10.11.2020 ושעותק ממנו צורף לחוות דעת המומחה מטעמו, המהנדס
18 שירן. כך, בסעיפים 19 ו-20 לאותו מכתב הסביר אבן צור כי בעקבות קריסת החניה בחודשים יולי
19 אוגוסט 2015 **"הובן כי צריך לתת פתרון מיטבי לחניה ולמבנה, לפנות את המילוי הקיים בעובי**
20 **ממוצע של 1 מ' בגב המבנה, לנתק לגמרי את הקורות מהמבנה ולתלות את החניה על גבי כלונסאות...**
21 **לשם כך עורב בנושא ישראל קלר יועץ הקרקע של המבנה על מנת לתת פתרון לביסוס החניה והפחתת**
22 **הלחץ האופקי שפועל על המבנה עקב המילוי בין המבנה לבין הבזלת"** (ההדגשה אינה במקור –
23 ע.ט.).

24 39. בעקבות כך הכין אבן צור בחודש 11/2015 תכנית לביסוס החניה וניתוקה המוחלט מהמבנה. בהתאם
25 למכתבו הנ"ל של דוד אבן צור, ישראל קלר העיר את הערותיו לתכנית זו והערות אלה הוטמעו,
26 לטענתו, בתכנית. בחודש 2/2016 התקבלו הנחיות מאת ישראל קלר לפתרון בעיית המילוי ולייצוב
27 המדרון הדרומי בגב המבנה ע"י רשתות בחלק העליון וקידוח כלונסאות והזרקה של "דייס צמנטי"
28 בחלקו התחתון של המדרון.

29 40. מכל האמור עולות העובדות שלהלן: עוד בטרם נבנה המבנה ביקש ישראל קלר להפריד בין המדרון
30 והמילוי שהונח בחלק הדרומי של הבניין ובין המבנה כדי למנוע העברת לחצים אופקיים למבנה.
31 אבן צור לא שעה לבקשה זו. הבניין תוכנן ונבנה באופן שלא הייתה הפרדה בין המילוי שהונח בחלק



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 הדרומי ובין גב הבניין ובאופן שיצר לחצים אופקיים על הבניין. בעקבות מספר אירועים שקרו לאחר
2 בניית הבניין (נזקים שחזרו על עצמם, סימני גלישה שנצפו בעקבות החפירות של העירייה, התנתקות
3 החניה וקריסתה ועוד) הובן כבר בשנת 2005 כי קיימת בעיה בתזוזת הקרקע וכי קיים צורך בהסרת
4 המילוי וניתוק החניה מהמבנה, על מנת להפסיק את הלחצים האופקיים על הבניין. רק בשנת 2006
5 הוסר חלק מהמילוי מאחורי הבניין, ובוצעו עבודות שונות לצורך ייצוב המדרון והחנייה.

6 השאלה שנתרה להכרעה בעניין זה היא, האם המילוי שהונח בגב המבנה היווה אחד הגורמים לנזק .41
7 שנגרם לבניין. דניאל מכטה השיב בחיוב על שאלה זו בחוות דעת שמסר מטעם קלר. הוא קבע, כי
8 בנוסף ללחץ האופקי שהפעיל המילוי על המבנה ישירות, השילוב של משקל חומרי המילוי והעובדה
9 כי הסלע עליו נבנה המבנה מורכב בחלקו מחוור רך שהחוזק שלו נמוך מאוד, תרם והעצים את בעיית
10 הגלישה ואת הנזק שנגרם למבנה. בעמ' 6 לחוות דעתו הסביר מכטה, כי לפי קידוחי הניסיון, עובי
11 המילוי מגיע לכ- 20 מ' ו"כאשר מעמיסים חוואר ב- 20 מ' מילוי יש לצפות לגלישות החוור
12 שמעמיקות ויוצרות מעגל גלישה נרחב". גם המומחה גולדקלנג מטעם קלר התייחס בחוות דעתו
13 לבעיית המילוי בגב המבנה וקבע: "בהתחשב בעובדה שרוחב המבנה הינו 18 מ' הכוח האופקי הכולל
14 שעובר לקרקע דרך המבנה עומד על 3,762 טון. עפ"י תכניות הקונסטרוקציה שערך המהנדס דוד אבן
15 צור, סה"כ כמות הכלונסאות שישנה במבנה הינה 83 כלונסאות, כאשר התסבולת האופקית
16 המותרת בכלונסאות" עומדת על 617 טון, כך שהכוח האופקי שהפעיל המילוי על הכלונסאות חרג
17 פי כמה וכמה מהכוח האופקי המותר.

18 מומחה בית המשפט מר סוהיל סאבא לא קיבל את האמור בחוות דעתם של מכטה וגולדקלנג לעניין .42
19 תרומת הכוחות האופקיים לגרימת הנזק. בעניין זה הוא קבע, כי "החישוב שנעשה לכוות
20 האופקיים שפועלים על המבנה ע"י המומחים מטעם ישראל קלר שהם מכטה דניאל ו- יוסף
21 גולדקלנג, התייחס למילוי שהונח מאחורי הבניין לגובה 7 קומות 21 מ' גובה, שזה לא נכון כי הצד
22 הדרומי הוא סלע שנחפר/נחצב לפי תיאור הגיאולוג בביקורו בשטח לפני הבנייה בזווית כ- 70 מעלות,
23 כך שהלחץ האופקי על המבנה הוא הרבה יותר קטן ממה שחושב ע"י המומחים לעיל. החלץ האופקי
24 הנ"ל על הבניין אינו הבעיה כי הבניין שקע והסתובב כלפי דרום והוא נשען על המילוי. אילו הבעיה
25 בכוח האופקי, הבניין היה זז צפונה, וזה לא קרה" (עמ' 23-24 לחוות הדעת).

26 לא מצאתי לקבל את חוות דעתו של המהנדס סוהיל סאבא בסוגיה זו אף שמדובר במומחה מטעם .43
27 בית המשפט. לטעמי, מכלול הראיות וחוות הדעת של המומחים שהעידו לפניי מלמדות כי אף
28 שהגורם העיקרי לנזקי הבניין הוא גלישת קרקע בעומק האדמה שמקורה בבעייתיות בקרקע עצמה
29 ובהרכב שלה כפי שהובא בהרחבה לעיל, הנחת מילוי בחלק הדרומי של הבניין מבלי לעשות הפרדה
30 בין חומרי המילוי ובין גב הבניין העצימה את הנזק, זירזה את התפתחותו ותרמה לגרימתו. את
31 נימוקיי לקביעה זו אביא מיד. ראשית, בחוות דעתו דחה המומחה סאבא את ממצאי מכטה



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 וגולדקלנג תוך מתן הסבר כללי ולא משכנע. המומחה סאבא לא ערך חישוב משלו לכוחות האופקיים
2 שהפעיל המילוי על יסודות הבניין, ולא ערך חישוב על מנת לבדוק אם יסודות הבניין תוכננו באופן
3 המאפשר לבניין לעמוד באותם כוחות אופקיים; שנית, המומחה סאבא לא התייחס בחוות דעתו
4 לקביעת מכטה בחוות דעתו שלפיה, המילוי לא רק יצר בעצמו כוחות אופקיים על המבנה, אלא
5 השילוב של משקל המילוי והעובדה כי הקרקע עליה נבנה הבניין מורכבת בחלקה מחוור רך ובעל
6 חוזק נמוך מאוד תרם להעצמת ולהרחבת מעגל הגלישה. אין בחוות דעתו של סוהיל סאבא
7 התמודדות עם קביעה זו, לא לחיוב ולא לשלילה; שלישית, אבן צור בעצמו קשר במכתבו מיום
8 10.11.2015, שנכתב בזמן אמת ותיאר את השתלשלות האירועים במדויק, בין הופעת הנזקים בבניין
9 ובין הצורך למצוא פתרון לכוחות האופקיים שהפעילו חומרי המילוי שהונחו בגב הבניין. יש בכך
10 כדי ללמד שגם אבן צור בעצמו סבר כי להנחת חומרי המילוי בגב הבניין תרומה מסוימת להיווצרות
11 הנזק; רביעית, גם המהנדס יוסי שירן, המומחה מטעם אבן צור, אישר בחקירתו הנגדית את קביעת
12 מכטה בחוות דעתו, כי השילוב של חומר מילוי וקרקע בעייתית באזור הוא שילוב בעייתי ומסוכן.
13 להלן הקטע הרלבנטי בעדותו בעניין זה:

14 "ש. זאת אומרת, ההנחיה הזאת, של ישראל קלר להפרדה בין המבנה למדרון ולתמיכת המדרון,
15 היא הגיונית לחלוטין מבחינתך?
16 ת. היא דרישה חשובה, בייחוד במקום כמו טבריה, מועד לרעידת אדמה, שאז המילוי הזה יכול היה
17 לגרום נזק של ממש לבניין" (עמ' 11 לפרוטוקול הדין מיום 10.3.2024, שי 21-24).

19 44. המומחה דוד דוד מטעם התובעים התייחס בחוות דעתו (סעיף 7.ב.). לכוח האופקי שהופעל על המבנה
20 עקב אי שמירת מרחק בינו ובין המדרון, וקבע כי "קיימים סימנים של העברת כוח אופקי של המדרון
21 לקיר המבנה וזאת עקב כך שלא ננקטו אמצעים למנוע זאת". בסעיף 7.ג. הוסיף המומחה, כי "קיים
22 ספק חמור ביציבות הבניין הנדון ובעיקר עקב פוטנציאל הגלישה הקיים באזור, ובה במידה בתכנון
23 קבלת הכוח האופקי הפועל על הבניין מצד המדרון הן במצב סטטי לאורך זמן והן ברעידת אדמה".
24 בתמיכה לקביעה זו הביא המומחה דוד דוד בסעיף 7.ב. לחוות הדעת את התכנון שנעשה בחלקות
25 סמוכות (הרחקת המבנים מהמדרון ובניית קירות דיפון לתמיכת המדרון) שמנע היווצרות נזקים
26 בדומה לנזקים שנגרמו למבנה מושא התביעה. בחקירתו הנגדית חזר המומחה דוד דוד על עיקר חוות
27 דעתו, והסביר בצורה משכנעת את הנזקים החמורים העלולים להיווצר עקב הצמדת המבנה למדרון
28 בשל הכוחות האופקיים שהמדרון מפעיל על המבנה. עדותו לוותה בהסברים מדעיים ופיזיקאליים
29 משכנעים.

30 45. קביעות אלה של המומחה דוד דוד מתיישבות היטב עם השתלשלות האירועים שתוארה במכתבו של
31 אבן צור ועם ההבנה שלו ושל יועץ הקרקע קלר בזמן אמת כי המילוי בגב הבניין ואי הפרדת הבניין



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 מהמדרון סיכנו את יציבות המבנה. יתירה מכך, בשני מכתבים ששלח בשנת 2015 ציין אבן צור כי
2 בדירות התובעים התגלו נזקים וסדקים שנגרמו כתוצאה מלחצי המילוי שהונח בגב המבנה. כך,
3 במייל ששלח ביום 11.8.2015 לחברת הביטוח שביטחה אותו בביטוח אחריות מקצועית כתב אבן
4 צור: "הנני להביא לידיעתכם כי במבנה שתכננתי בשנת 2011 ואוכלס בשנת 2013 נתגלו סדקים
5 במחיצות פנים עקב לחצי קרקע על גב המבנה". במכתב נוסף מיום 7.9.2015 ששלח ליצחק ויצמן
6 (הבעלים הקודם של דירה מס' 25) כתב אבן צור, כי "הסדיקה במבנה הינה כתוצאה מלחצי מילוי
7 בגב המבנה שמתרסנים עם הזמן".

8 משום מה, המומחה מטעם בית המשפט מר סוהיל סאבא התעלם מחוות דעתו של המומחה דוד דוד,
9 לא התייחס אליה בכל הנוגע לתרומת הכוחות האופקיים להיווצרות הנזק, ולא ניסה להסביר מדוע
10 הוא אינו מקבל את ממצאיו ואת מסקנותיו של המומחה דוד דוד בחוות הדעת. המומחה סאבא אף
11 לא נתן משקל לתובנות שגיבשו יועץ הקרקע קלר ואבן צור בזמן אמת, נוכח הממצאים שהתגלו
12 באותה עת ושלפיהן, המילוי בגב המבנה גרם וגורם נזקים למבנה ולדירות בשל הכוחות האופקיים
13 שהמילוי והמדרון מפעילים על המבנה ועל כן קיים צורך בהסרת המילוי ובייצוב המדרון. אכן,
14 הסיבה העיקרית להיווצרות הנזק היא גלישה בעומק הקרקע, אך אין בעובדה זו כדי לייתר את
15 הצורך לבחון גם את הכוחות האופקיים שהופעלו על המבנה במשך שנים ואת תרומתם להיווצרות
16 הנזקים או להאצתם.

17 סיכומם של דברים עד כה- חומרי המילוי שהונחו בגב המבנה באופן שמולא החלל בין המבנה ובין
18 המדרון יצרו כוחות אופקיים שהופעלו על המבנה הן בשל משקל המילוי והן בשל הגלישות הקיימות
19 במקום שגרמו להעברת הכוחות האופקיים של המדרון למבנה. פעילות זו נמשכה מספר שנים עד
20 שבשנת 2015 קרסה החניה בצד הדרומי, האדמה התנתקה וקורות החניה נכנסו לתוך המבנה ופגעו
21 בו. במשך שנים אלה שבהן הופעלו כוחות אופקיים על המבנה נגרמו לדירות נזקים שחזרו על עצמם
22 לאחר שתוקנו מספר פעמים. נזקים אלה נגרמו הן בשל אותם כוחות אופקיים שהופעלו על המבנה
23 עקב המילוי והמדרון והן עקב גלישות קרקע בעומק האדמה.

24 **האחריות לכשל**

25 משקבעתי כי מקור הכשל הוא בשני גורמים: גלישות קרקע בעומק האדמה וכוחות אופקיים
26 שהופעלו על המבנה עקב חומרי המילוי שהונחו בגב המבנה ואי הפרדת המבנה מהמדרון, יש לדון
27 בשאלה מי האחראים לגומרים אלה.

28 **אבן צור – הנתבע מס' 4**



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

49. כזכור, אבן צור הוא הקונסטרוקטור אשר הכין את תכניות הקונסטרוקציה של המבנה, פיקח על העבודות בשטח והיה האחראי לביצוע השלד, בהתאם למסמכים והצהרות שהוא חתום עליהם ושהוגשו לוועדה המקומית לתכנון ובנייה. כפי שיפורט להלן, אבן צור כשל כמעט בכל שלב משלבי הבנייה, החל מהכנת תכניות הקונסטרוקציה וכלה באי הבנת האירוע אף שהיו סימנים ברורים שלימדו כי בתחומי המגרש קיימות גלישות קרקע בעומק האדמה שגורמות להיווצרות הנזקים במבנה.
50. כזכור, בתחילת הדרך שכרו י. שושן ואל גיי גליל את שירותיו של יועץ הקרקע קלר על מנת לייעץ להן בנוגע לאפשרויות הבנייה והביסוס במגרש עליו נבנה הבניין. לצורך בחינת הקרקע ואפשרויות הבנייה והביסוס, ביקר הגאולוג י. גדות מטעם ישראל קלר ביום 10.6.2010 במגרש וערך דו"ח מיום 16.6.2016. בעקבות הדו"ח של גדות ערך קלר דו"ח ראשוני מיום 12.7.2010 שבו צוין כי הקרקע בתוך המגרש היא בעייתית וכי "האתר והבנייה המתוכננת 'לא נחמדים'", ופירט את הגורמים שהופכים את האתר ואת הבנייה המתוכננת ל"לא נחמדים". בשל כך קבע קלר בסעיף 3.2 לדו"ח כי "עקב אי הוודאות של תנאי הקרקע, לא ניתן להתחיל לחפור, ורק אח"כ לבדוק, קיימת סכנה של גלישה!! וסביר צורך לדפן לפני שחופרים". בסעיף 3.7 קבע קלר, כי "יש להפריד בין המבנה והאלמנטים התומכים שמאחוריו, אי אפשר להעביר לחצי עפר אופקיים למבנה!!" (ההדגשה אינה במקור – ע.ט.). בפרק כללי בעמ' 8 לדו"ח קבע קלר: "תכניות רלוונטיות יועברו לעיוננו. כמו כן, נזומן לביקורת בתחילת הביצוע. הביקורת נחוצה הן למטרתה המקובלת – דהיינו בדיקה באם העבודות מבוצעות נכון ובמקצועיות, והן למטרה נוספת הנובעת מאופי מסת הקרקע אשר בד"כ אינה הומוגנית. הביקורת הנוספת בזמן הביצוע תפקידה לכן הינו גם להשלים את סקר הקרקע ולוודא התאמת הממצאים בשטח לחזוי בדו"ח. ברור שבמקרה הצורך יערכו שינויים בהנחיות כמתבקש מהממצאים בשטח".
51. המלצות אלה לא יושמו בשטח ולמעשה שושן, אל גיי גליל ואבן צור התעלמו מהן כאילו לא נכתבו. בניגוד להמלצות קלר בוצעה חפירה לעומק של עשרות מטרים מבלי שנעשו קידוחי ניסיון ומבלי שנעשה דיפון כנדרש בדו"ח, וקלר לא הוזמן לאתר לפני החפירה ובמהלכה, ונדע לו עליה רק בדיעבד ולאחר שכבר בוצעה. יתרה מכך, המבנה תוכנן באופן שלא הופרד מהמדרון, והחלל שנוצר בין המבנה ובין המדרון מולא בחומרי מילוי בניגוד להמלצות קלר.
52. לאחר שהחפירה כבר בוצעה בניגוד להנחיות והמלצות קלר, בפיקוח אבן צור שלא התריע ולא מנע את ביצוע החפירות, ביקר הגיאולוג גדות מטעם קלר פעם נוספת באתר ביום 10.11.2010. בדו"ח שהוציא קלר יום למחרת (11.11.2010) נרשם כי בביקור שנערך ביום 10.11.2010 בהשתתפות גדי שושן, המהנדס אבן צור ומנחם גורמן, נבדק המצב שנוצר באתר אחרי החפירה ולאחר שהוכשר לבנייה. בסעיף 14 לדו"ח כתב קלר, כי "המתלולים שנוצרו באתר מהווים מפגע בטיחותי חמור



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 המחייב טיפול מתאים, ולמעשה, על פי הנחיותינו, לא אמור היה להיווצר מצב זה". בסעיף 15 לדו"ח
2 כתב קלר, כי "נדרש עכשיו לבצע קידוחי ניסיון, כדי לבדוק מהן שכבות הקרקע בעומק, החשש הוא
3 לשכבות קרטוניות חוואריות, בעלות ערכי חוזק נמוכים מאוד. נדרשים קידוחי ניסיון תקינים, ר'
4 מפרט מצורף כנספת". לאחר שבוצעו קידוחי הניסיון הכין הגיאולוג גדות דו"ח גאולוגי מפורט שעל
5 בסיסו הכין קלר ביום 3.12.2010 דו"ח המפרט את הנחיותיו ואת המלצותיו בנוגע לבנייה באתר.
6 מפאת חשיבות הדברים אביא את ממצאיו ואת מסקנותיו של קלר הרלוונטיות לענייננו כלשון:

"דיפון ויציבות מדרונות

7
8 החששות שהועלו בדו"ח – התאמתו, וכרגע נוצר מצב מסוכן, שנדרש לטפל בו לפני הבנייה.
9 החשש הוא מגלישה מעל המשטח וגם מתחתיו (ההדגשה אינה במקור – ע.ט.).
10 הגלישה מעל המשטח יותר מסוכנת, ואלמנטי התימוך גם צריכים להיות מחושבים בהתאם, תוך
11 שימוש בעוגנים "קבועים".
12 פנינו בבקשה לקבל חתכים על מנת לסייע בחישוב הדרוש.
13 החשש לגלישות כלפי מטה, נובע מכך, שכיום, לאחר החפירה, חדירת מים לגוף החוואר קלה יותר
14 מאשר לפני. גם חתכים כאלו נדרשים. החתכים צריכים לכלול גם שטחים שמחוץ לשטח המגרש,
15 כ- 100 מ' לכל כיוון לפחות, והם צריכים להיות בערך ניצבים לקווי הגובה המקוריים של המדרון.
16 לאחר קבלת החתכים הנבחנים, נכין חישוב של ייצוב המדרון".
17

18 53. בתצהיר עדותו הראשית הסביר קלר את חשיבות הבדיקות שנדרשו בדו"ח הנ"ל וציון, כי הבדיקות
19 לא נועדו לבדוק אם המדרון יציב שכן הבדיקות הקודמות שכבר נעשו גילו כי מדובר במדרון ובקרקע
20 בעייתיים המחייבים עריכת בדיקות וחישובים לצורך ייצוב המדרון ועל כן, הבדיקות נדרשו לצורך
21 חישוב אופן ייצוב המדרון שהיה נדרש נוכח הממצאים שעלו בדו"ח הגיאולוגי. קלר הוסיף בתצהירו
22 כי בדו"ח הודגשה חשיבות ייצוב המבנה לפני תחילת הבנייה וציון בסעיף 9 לתצהיר, כי "לא מדובר
23 בבדיקה האם המדרון יציב. ביקשתי נתונים על מנת לחשב את אופן ייצוב המדרון, ושרק לאחר
24 ביצוע ייצובו, אפשר להתחיל בבניה".

25 54. אף לא אחת מההמלצות הנ"ל יושם בפועל. לא תוכנן ולא בוצע דבר כדי למנוע את הגלישה בחלק
26 העליון של המדרון, לא תוכננו ולא בוצעו עוגנים כנדרש, לא בוצעו חתכים כדי לבדוק את חומרת
27 הגלישה במקום וכמובן לא הועברו ממצאים כלשהם לקלר לשם הכנת חישובים לצורך ייצוב
28 המדרון. למעשה, עם הכנת הדו"ח מיום 3.12.2010 ניתקו הנתבעות 1 ו- 2 ואבן צור מגע כלשהו עם
29 קלר, לא זימנו אותו לאתר, לא העבירו לו תוצאות של הבדיקות שביקש לבצע ולא קיבלו ממנו
30 המלצות לצורך ייצוב המבנה. הפעם הראשונה שבה זומן קלר לאתר לאחר אותו דו"ח הייתה על ידי
31 הקבלן יחזקאל מורד בסוף שנת 2013, לאחר שהתגלתה גלישת קרקע חמורה בעקבות חפירות שביצע



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 אותו קבלן מורד על פי הזמנה של עיריית טבריה. עובדות אלה עולות מהמסמכים שצירפו הצדדים
2 לתצהיריהם ואף פורטו בתצהירו של קלר (ראו סעיפים 9 – 11 לתצהיר).

3 .55 על אף האמור בדו"חות קלר שהצביעו על בעייתיות רבה במגרש נוכח ההרכב הבעייתי של הקרקע,
4 ועל אף קביעותיו המפורשות כי נדרש לבצע בדיקות וחישובים לצורך ייצוב המדרון לפני תחילת
5 הבנייה, המהנדס אבן צור המשיך להתנהל ולהכין את תכניות הקונסטרוקציה כאילו מדובר באזור
6 רגיל שאין בו סכנה מיוחדת. כל זאת תוך התעלמות מוחלטת מהסכנות הייחודיות העולות
7 מהמתואר בדו"ח, נוכח ההרכב הבעייתי מאוד של הקרקע ותוך התעלמות מוחלטת מהמלצות
8 והנחיות קלר. אבן צור תכנן את הקונסטרוקציה של המבנה, מבלי שנעשה דיפון למדרון, ללא תכנון
9 וביצוע עוגנים, ללא הפרדת המבנה מהמדרון ותוך הנחת חומרי מילוי בגב המבנה בניגוד גמור
10 להמלצות קלר. המהנדס אבן צור המשיך בעבודתו, מבלי לקחת בחשבון בעת הכנת תכניות
11 הקונסטרוקציה את הייחודיות של האזור ואת סכנת הגלישה הקיימת ושהייתה ידועה כבר באותו
12 מועד וכמובן, מבלי לקבל המלצות מקלר באשר לאופן ייצוב המדרון ומבלי להכין תכניות כלשהן
13 לשם כך.

14 .56 על פעולות הביסוס שניתן וצריך היה לבצע לפני תחילת הבנייה ניתן ללמוד מחוות דעת שאבן צור
15 בעצמו הכין עבור עיריית טבריה ביום 30.5.2019 ואשר התייחסה למתחמים סמוכים למגרש 29.
16 בחוות דעת זו כתב אבן צור, כי הביסוס במתחם מורכב ובעייתי בשל סוג הקרקע וגלישת הקרקע
17 הקיימת ועל כן נדרש לבצע כלונסאות בקטרים גדולים ובעומקים של 30 מ'. הוסיף אבן צור וקבע כי
18 עלות הביסוס והפיתוח של המגרש מוערכת בסכום של כ- 1.859 מיליון ₪ וזאת לפני תחילת הבנייה.
19 בסעיף 6 לאותה חוות דעת קבע אבן צור כי "הנוקים שייגרמו למבנים שייבנו במתחם זה עלולים
20 להיות חמורים ביותר, עד כדי כך שיידרש להרוס את המבנים". תובנות אלה שאליהן הגיע אבן צור
21 בשנת 2019 יכול היה להגיע אליהן בשנת 2010 לפני תחילת הבנייה במגרש מושא התביעה אילו היה
22 מיישם את הנחיות קלר ופועל על פיהן. אותם ממצאים לגבי הבעייתיות של הרכב הקרקע ושל סכנת
23 גלישה הופיעו כבר בדו"חות קלר משנת 2010, והוא התריע מפניהם ואף קבע במפורש בדו"ח הראשון
24 מיום 12.7.2010, כי "ה'חבילה' שתוארה למעלה, יחד עם המבנה המדורג, ייצרים קושי הנדסי
25 (וכספי), לא מבוטל. מתבקשת התייחסות קפדנית, הן ברמת התכנון והן ברמת הביצוע". ברם, אבן
26 צור התעלם מהקושי ההנדסי עליו הצביע קלר, התעלם ממאפייני הקרקע הבעייתיים שפורטו
27 בדו"חות קלר, התעלם מסכנת הגלישה עליה התריע קלר ותכנן את המבנה ואפשר את בנייתו ללא
28 ביצוע עבודות ביסוס שנדרש היה לבצע כבר באותה עת, תוך מידור קלר מהמשך ביצוע העבודות.

29 .57 אבן צור המשיך להתנהל בצורה רשלנית אף לאחר בניית המבנה ולאחר שבעיית הגלישה צפה על פני
30 השטח בסוף שנת 2013 במהלך ביצוע עבודות חפירה ברחוב האימהות, הממוקם צפונית לבניין, על
31 ידי הקבלן יחזקאל מורד, על פי הזמנה של עיריית טבריה. בעקבות גלישת הקרקע שהתגלתה או



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 נוצרה במהלך ביצוע אותן עבודות הוזעק למקום ישראל קלר על ידי הקבלן מורד על מנת לייעץ
2 לעירייה כיצד לפעול נוכח בעיית הגלישה שנוצרה. כאמור, בעת שביקר במקום בעקבות אותן חפירות
3 גילה קלר, לראשונה, כי המבנה כבר קיים. בעקבות הביקור שלו במקום הכין קלר מכתב מיום
4 3.1.2014 שבו ציין, כי בוצעה חפירה על פי תכנון של חביב חדד וכי התגלתה במקום "בעיה של
5 גלישות, יתכן עמוקות מאוד". הוסיף קלר באותו מכתב, כי נדרש לבצע קידוחי ניסיון וכי "עד
6 שנבדוק מה קורה" חייבים למלא את החפירה שבוצעה בחזרה. כן נתן קלר הנחיות מפורטות כיצד
7 למלא וציין כי סדקי הגלישה קרובים לבניין ליברמן ולכן אין לעשות שימוש במכבשים מחשש
8 לגרימת נזק למבנה. בעמוד השני של המכתב ערך קלר סקיצה המפרטת את עבודות החפירה ואת
9 אזור הגלישה על פי הערכתו.

10 58. המלצות אלה של קלר לא יושמו בשטח על ידי העירייה (לנושא זה אדרש בהמשך בפרק הדין באחריות
11 העירייה). מאחר שבעיית הגלישה שהתגלתה בעקבות אותן חפירות סיכנה את הבניין שיקף קלר
12 לאבן צור ולגדי שושן את בעיית הגלישה ואת הסכנה שנסקפה לבניין. כך, במכתב מיום 18.8.2015
13 שהעתק ממנו נשלח לאבן צור פירט קלר שוב את הבדיקות שיש לבצע על מנת לקבוע את אופן ייצוב
14 המדרון, לרבות המגרש עליו נבנה הבניין. משלא יושמו המלצותיו של קלר התקיימו בסוף שנת 2015
15 תחילת שנת 2016 שיחות ופגישות בין קלר ובין אבן צור וגדי שושן שבעקבותיהן שלח קלר לאבן צור
16 מכתב מיום 3.2.2016 שבו פורטו המלצותיו לייצוב בניין ליברמן. מפאת חשיבות הדברים אביא את
17 המכתב כלשונו:

18
19 "1. בהמשך לשיחות טלפוניות ומסמך שהוצאנו אתמול, ולקראת פגישה עם גדי שושן, להלן
20 ההערכה לעניין החיזוק המוצע כנגד סכנת גלישת קרקע (אנו ממתנינים לתכנית הקומה התחתונה).
21 2. הרעיון הוא קידוח ויציקת כלונסאות דיפון, זה לצד זה, בחזית רח' האימהות, לאורך כ- 2/3
22 מהבניין (לכיוון צפון), ובכוון הניצב, המערבי, באורך קצר יותר (כמחצית מהאורך המטופל בחזית
23 הצפונית).

24 נתוני הכלונסאות:

25 א. ...

26 3. עלות משוערת של החיזוק: 1 מיליון ₪.

27 4. מאחר שעל אף המאמצים, לא ידוע מתי יבוצע הדיפון של רח' האימהות, שמבחינת מבנה ליברמן,
28 מהווה פתרון מתאים, צריך להתארגן לביצוע התימוך שפורט בסעיף 2 כפתרון ביניים. הכינוי
29 "פתרון ביניים", כי לאחר ביצוע הבדיקות השונות, כולל מדידות, יתכן שיהיה צורך גם במספר
30 שורות של עוגנים (ולכן המרווח של 30 ס"מ בין הכלונסאות), בזוויות שונות מתחת לאופק".

31 למכתב צורפה סקיצה של הפתרון המוצע.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

59. כפי שניתן להיווכח, כבר בסוף 2013 התגלתה ברח' האימהות צפונית למגרש ליברמן בעיית גלישה חמורה שסיכנה את הבניין מושא התביעה ושחייבה פעולה מיידית לצורך ייצוב המדרון והמבנה. קדם לבעיה זו תלונות חוזרות של הדיירים להופעת נזקים וסדקים במבנה ובדירות שהלכו והחמירו עם הזמן. ניסיונות הנתבעות 1 ו-2 לתקן את הנזקים לא צלחו שכן הנזקים חזרו והופיעו ואף בחומרה גדולה יותר. כבר במועד זה ידע אבן צור או היה עליו לדעת כי נשקפת למבנה ליברמן סכנה חמורה וכי נדרש לבצע פעולות ייצוב מיידיות על מנת להציל את המבנה.
60. על אף האמור, אבן צור לא הבין את האירוע, או לא רצה להבין את האירוע, והמשיך להציג בפני הדיירים מצג שווא כאילו לא נשקפת סכנה כלשהי לבניין. כך, במכתב שמסר אבן צור ליצחק ויצמן ביום 7.9.2015 (ככל הנראה על מנת להרגיע את הרוכשים של דירה מס' 25 - עדי ושלוס אטיאס) כתב אבן צור, כי הוא ביקר במבנה ובחן את הסדקים הקיימים ובדיקתו גילתה כי "הסדקים הקיימים אינם סדקים קונסטרוקטיביים" וכי "המבנה יציב מבחינה סטטית ועומד בדרישות התקן לרעידות אדמה". במכתב נוסף שמסר ביום 5.6.2019 ליוסף זפריני שרכש את דירה מס' 26 מיגאל שושן כתב אבן צור, כי "הנני לאשר כי ביקרתי במבנה הנדון בתאריך 18.5.2019 ובחנתי את המבנה מבחוץ. במבנה לא אובחנו סדקים קונסטרוקטיביים, הסדקים הקיימים הינם תרמיים. המבנה יציב מבחינה סטטית, ועמיד לרעידות אדמה לפי התקן הישראלי". מכתבים אלה הוציא אבן צור אף שידע באותם מועדים כי המדרון עליו בנוי המבנה אינו יציב, כי במקום מתרחשות גלישות קרקע אשר מסכנות את המבנה וגורמות לנזקים חוזרים ונשנים וכי נדרש לבצע פעולות ייצוב מיידיות בעלויות לא מבוטלות. המכתב ליוסף זפריני נמסר 5 ימים בלבד לאחר שאבן צור ערך את חוות הדעת עבור עיריית טבריה אליה התייחסתי קודם ואשר בה פירט אבן צור, כאמור, את הבעייתיות שהתגלתה במגרשים סמוכים אשר דומה לבעייתיות שהתגלתה במגרש ליברמן ואשר מחייבת טיפול ותכנון מיוחדים וקפדניים.
61. מספר מסקנות עולות מהשתלשלות האירועים כפי שתוארה לעיל: הראשונה, אבן צור ידע בעת שמסר ליוסף זפריני את המכתב מיום 5.6.2019, כי האמור במכתב אינו אמת ואינו משקף את חומרת הבעיה במבנה ליברמן; שנית, העובדה שאבן צור המשיך לטעון בפני הדיירים כי המבנה יציב וכי לא נשקפת לו סכנה כלשהי מלמדת כי הוא לא ייעץ לנתבעות לבצע את המלצות קלר כפי שאלה באו לידי ביטוי במכתב מיום 3.2.2016. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף מהעובדה שאין בתצהירו של אבן צור מילה וחצי מילה באשר להמלצות שהוא נתן לנתבעות 1 ו-2 בעקבות מכתבו הנ"ל של קלר.
62. על הבעייתיות במסירת המכתבים הנ"ל לדיירים במועדים שבהם הם נמסרו (7.9.2015 ו-5.6.2019) ועל התרשלותו בטיפול בבעיה העיד המהנדס יוסי שירן מטעם אבן צור עצמו בחקירתו הנגדית. הוא אישר כי כבר בתחילת שנת 2014 אבן צור צריך היה להבין כי מדובר באירוע של גלישת קרקע, כי



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 הסדקים שהתגלו במבנה ובדירות אינם סדקים תרמיים רגילים וכי המבנה נמצא בסכנה של ממש.
2 עדותו של יוסי שירן בעניין זה הייתה נוקבת במיוחד וחשוב להביאה במלואה:

3
4 "ש. ז"א מי שהיה מודע בשנת 2013 ... יותר נכון 13, 14 למה שקרה בחפירה של רחוב האימהות,
5 היה צריך כבר אז להבין שיכול להיות שהבניין הזה יושפע, או ייסדק, או נמצא בסכנה כתוצאה
6 מאותן העבודות, זה מה שאתה אומר?
7 ת. נכון.

8 ש. נכון. זאת אומרת שמי שניגש לבדוק את הבניין הזה, זה לא עוד בדיקה של סדקים, זו בדיקה של
9 סדקים, ושים לב למה שקורה מסביב, נכון?
10 ת. באותה העת, בוודאי.

11 ש. כאשר מתכנן (אבן צור – ע.ט.) כותב בנייר שלו שהמבנה יציב מבחינה סטטית, מה המשמעות?
12 ת. המשמעות שהוא לא הבין את האירוע.

13 ש. לא הבין את האירוע, תסביר
14 ת. הוא לא הבין שהאירוע הוא גלישה של מישור גדול, אלא חשב שיש לו איזה שהם שקיעות
15 נורמליות בתוך מבנה וזו הסיבה שהוא כתב, אז כתב ככה.

16 ש. ואם הוא היה מבין את האירוע, כנראה שהוא היה צריך ... היה יכול גם למנוע את האירוע, נכון?
17 ת. אם הוא היה מבין את האירוע ... אני חושב שישראל קלר הבין את האירוע.

18 ש. אני שואל אם המתכנן, מי ... אני אומר, מתכנן כלשהו כותב "המבנה יציב מבחינה סטטית",
19 בתוך אירוע כזה, הוא לא הבין?

20 ת. הוא מבין שמדובר פה באיזה גלישה של מישור גדול".

21 (עמ' 24-25, פרוטוקול יום 10.3.2024)

22 63. בהמשך העדות אישר יוסי שירן כי באותם מועדים שבהם כתב אבן צור לדיירים כי המבנה יציב
23 מבחינה סטטית (2015 ו-2019) היו בידיו מספיק נתונים על מנת להעריך את המצב לאשורו ועל כן,
24 הוא לא היה צריך להוציא את המכתבים. בעניין זה העיד יוסי שירן: "אני חושב שהיו לו (לאבן צור
25 – ע.ט.) אינדיקציות כבר מסוף (2013) מתחילת ינואר 2014 כשישראל קלר הוציא דו"ח בקשר
26 לחפירה שבכביש התחתון, ויותר מאוחר עוד ועוד מסמכים, נראה שישראל קלר הבין את המתרחש
27 והאיץ במי שהאיץ לטפל בבעיה שאם הייתה מטופלת בשלב מספיק מוקדם לא היינו פה" (עמ' 30,
28 ש' 25-28). מספר שורות קודם חזר יוסי שירן על קביעתו כי לפי דעתו "דוד אבן צור עדיין לא מבין
29 את האירוע" (עמ' 30, ש' 21).

30 64. סיכומם של דברים בעניינו של אבן צור – התנהלותו הרשלנית של אבן צור החלה עוד בטרם נבנה
31 הבניין, עת לא שעה להמלצות והוראות קלר, ותכנן את המבנה מבלי לתת משקל כלשהו לקביעותיו



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 של קלר בדו"חות הראשונים כי הרכב הקרקע הוא בעייתי מאוד, כי קיימת במקום סכנת גלישה וכי
2 נדרש תכנון הנדסי קפדני שייקח בחשבון את הבעייתיות הקיימת בקרקע ושייתכן ויהיה כרוך
3 בעלויות כספיות לא מבוטלות. התנהלותו הרשלנית של אבן צור התבטאה אף בכך שהמשיך לתכנן
4 את המבנה, מבלי לקיים את הנחיות ישראל קלר בדבר הצורך בביצוע בדיקות לצורך חישוב אופן
5 ייצוב המדרון, ומבלי לקיים אחר הוראות קלר בדבר הצורך להפריד בין האלמנטים של המבנה ובין
6 המדרון על מנת למנוע העברת כוחות אופקיים מהמדרון למבנה. אבן צור אף אישר מילוי החלל
7 שנוצר בין המבנה ובין המדרון בחומרי מילוי שגרמו הן להפעלת כוחות אופקיים על המבנה בשל
8 משקל המילוי והן להעברת כוחות אופקיים מהמדרון למבנה עקב בעיית הגלישה הקיימת, כוחות
9 שתרמו להיווצרות הנזקים, להגברתם ולהאצתם. מחדלי אבן צור נמשכו אף לאחר שהבניין כבר
10 נבנה עת לא נתן את דעתו לאינדיקציות רבות שהצביעו על קיומה של בעיית גלישה מסוכנת הגורמת
11 נזק למבנה. אף שאינדיקציות אלה היו בפני אבן צו כבר בתחילת שנת 2014 לכל המאוחר, הוא לא
12 הבין את האירוע כלשון המומחה מטעמו יוסי שירן (או לא רצה להבין את האירוע), והמשיך להציג
13 בפני הדיירים מצג שווא שהמבנה יציב ולא נשקפת לו סכנה כלשהי. אבן צור אף נמנע מלהמליץ
14 לנתבעות 1 ו-2 ליישם ולבצע את פתרון הביניים שעליו המליץ קלר במכתבו מיום 3.2.2016 ושאלו
15 היה מבוצע, הנזקים למבנה היו נמנעים והמבנה היה ניצל, והמשיך להציג מצג שווא חסר בסיס, כי
16 לא נשקפת למבנה סכנה המחייבת טיפול מידי, וזאת בניגוד לחוות דעתו של קלר.

17 65. אשר על כן, אני קובע כי אבן צור התרשל כלפי התובעים, וכי לולא רשלנותו, הנזק היה נמנע, המבנה
18 היה ניצל והתובעים לא היו מאבדים את בתיהם. על כן, נושא אבן צור באחריות כלפי התובעים
19 לנזקים שנגרמו להם. לעניין חלקו של אבן צור באחריות, העניין יידון במסגרת חלוקת האחריות בין
20 המזיקים השונים לאחר שייקבעו האחראים לכשל ולנזקי התובעים.

21 **אחריות שושן - הנתבעים 1, 7 ו-8**

22 66. הנתבעת 1, חברת י. שושן בניה יזמות בע"מ, הייתה היזמית של הפרויקט ביחד עם אל גיי גליל ומי
23 שעסקה בפועל בבניית המבנה ובשיווק הדירות לתובעים או לחלק מהם. הנתבע מס' 7 הוא יגאל
24 שושן אשר הקים את הנתבעת מס' 1, נרשם כדירקטור יחיד בה, והיה ביחד עם הנתבע מס' 8, גדי
25 שושן, הרוח החיה מאחורי פעילות החברה באתר, לרבות תכנון המבנה, קבלת ההיתרים לבנייתו,
26 בניית הבניין ושיווק הדירות אף שלא היה בעל מניות בנתבעת מס' 1. גדי שושן היה למעשה שותפו
27 של יגאל שושן בפרויקט, ניהל ביחד עמו את כל הפעולות הדרושות לצורך הקמת המבנה החל משלב
28 התכנון ועד לשלב שיווק הדירות, מסירתן לרוכשים וביצוע תיקונים לנזקים שהתגלו בדירות. יגאל
29 שושן וגדי שושן היו למעשה הנציגים היחידים של הנתבעת מס' 1 ועל כן, בחינת התנהלותה של
30 הנתבעת מס' 1 והאם יש לייחס לה אחריות לנזקי התובעים היא למעשה בחינת התנהלותה של גדי
31 ויגאל שושן. מסקנה זו עולה אף מן האמור בתצהירי העדות הראשית של יגאל וגדי שושן. כך, בסעיף



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

- 14 לתצהירים (נוסח זהה בשני התצהירים) הצהירו גדי ויגאל שושן, כי "אם הייתי יודע או אפילו חושד שעשוי להתרחש אירוע כזה של גלישת קרקע, הייתי עומד על כך שהבניין לא יוקם לפי שיוסר החשש מפני סכנה שכזו". הצהרה זו מלמדת כי הן לגדי שושן והן ליגאל שושן הייתה שליטה מלאה על הנעשה בפרויקט והפעולות שבוצעו בשם הנתבעת מס' 1 למעשה בוצעו על ידי יגאל וגדי שושן.
67. זאת עוד, גדי ויגאל שושן היו בעלי ניסיון רב שנים בבניית מבנים ובשיווק דירות דוגמת המבנה מושא התביעה. עובדה זו עוגנה בסעיף 2 להסכם שנכרת בין יגאל שושן ואל ג'י גליל, שם הצהיר יגאל שושן, כי הוא "מומחה ומנוסה בביצוע עבודות פיתוח ובניה בטבריה והוא יהיה אחראי להשגת הרישיונות והיתרי הבניה ולביצוע עבודות הפיתוח ובניית יחידות הדיור בחלקה במהירות האפשרית ללא הפסקה". יתירה מכך, חלק ניכר מהתובעים שרכשו את דירותיהם ישירות מהנתבעות 1 ו-2 העידו, כי הם החליטו לרכוש את הדירות במבנה זה בין היתר מאחר שיגאל וגדי שושן היו ידועים בקרב התושבים באזור טבריה כבעלי ניסיון רב שנים בבניית מבנים ושיווק דירות. אף בפועל, ועל כך אין מחלוקת, יגאל וגדי שושן היו הנציגים הפעילים ביותר מטעם הנתבעות 1 ו-2 בשטח, כאמור משלב התכנון ועד שיווק הדירות, מסירתן וביצוע תיקונים חוזרים בדירות, במבנה ובחניה. הם אלה שהיו בקשר עם בעלי המקצוע, הם אלה שביקרו בשטח, הם אלה שבחרו את בעלי המקצוע והם אלה שפיקחו בפועל על ביצוע הבניה והתקדמותה.
68. בהינתן העובדות שפורטו לעיל שעליהן למעשה אין מחלוקת, קיימת זהות בין מעשיהם ומחדליהם של גדי ויגאל שושן (ככל שייקבע כי היו כאלה) ובין מעשיה ומחדליה של הנתבעת מס' 1. על כן, אחריותם של שלושת הנתבעים הללו (חברת י. שושן, גדי שושן ויגאל שושן) תיבחן כמקשה אחת, כאילו מדובר בגוף משפטי אחד. הנתבעים 1, 7 ו-8 ייקראו להלן לשם הנוחות "שושן".
69. שושן טענו, כי אין לייחס להם אחריות לנזקי התובעים מאחר שהם פעלו בזהירות, במקצועיות ובמיומנות המתחייבת. לשיטתם, הם לא חסכו בעלויות יועצים, עלויות תכנון ובעלויות ביצוע וזאת מתחילת התכנון של הפרויקט ועד השלמת בניית הדירות ומסירתן לדיירים. הם שכרו יועץ קרקע על מנת לייעץ להם, הם שכרו קונסטרוקטור מהמוכרים והידועים באזור, והם פעלו בהתאם להנחיות והוראות בעלי מקצוע אלה בכל הנוגע לתכנון המבנה וביצוע הבנייה. המשיכו שושן וטענו, כי האירוע של גלישת קרקע הוא, ככל הנראה, תופעת טבע שלא נגרמה עקב מעשה או מחדל שלהם וכי מדובר באירוע בלתי צפוי שהם לא יכולים היו לדעת עליו או לצפות אותו. לטענת שושן, האחריות הבלעדית לנזקי התובעים רובצת לפתחן של מדינת ישראל, עיריית טבריה והוועדה המקומית.
70. שושן טענו כי פעולותיהם של גדי ויגאל שושן במהלך תכנון הבניין, הקמתו, שיווק הדירות וביצוע התיקונים נעשו בהיותם נציגים או אורגנים של חברת י. שושן ועל כן, אין לייחס להם אחריות אף אם תיקבע אחריותה של הנתבעת מס' 1. אין בטענה זו ממש. בהתאם להלכה הפסוקה, "גזירת



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 אחריותו הנזיקית של התאגיד מפעולותיו של אורגן או נושא משרה בתאגיד אינה מונעת הטלת
2 אחריות נזיקית על אותו אורגן או נושא משרה עצמו, כמו שאין היא מונעת את חבותו בגין עילות
3 אחרות, פליליות או חוזיות. אחריותם האישית של הפועלים במסגרתו של התאגיד עומדת אפוא
4 מכוח עצמה, ואין היא יונקת את כוחה מהתאגיד" (ע"א 8133/03 עודד יצחק נ' לוטם שיווק בע"מ,
5 פ"ד נט(3) 66, 74 – להלן: "פרשת עודד יצחק"). עוד נקבע בפרשת עודד יצחק בהסתמך על פסיקה
6 ענפה קודמת בסוגיה, כי בפסיקת בית המשפט העליון אומץ מודל האחריות האישית של אורגן, וכי
7 "בהתאם למודל זה, לנושא משרה בחברה אין מוקנית חסינות לעוולות נזיקיות שביצע באופן אישי
8 אך משום שהינו אורגן בחברה... היותו של פלוני בין השאר אורגן של חברה אינו מקנה לו חסינות
9 בנזיקין, ואין הוא יכול להסתתר מאחורי אישיותה המשפטית של החברה, מקום שנקבע, כי מעשה
10 נזיקין זה או אחר בוצע על ידיו... פעולותיו של נושא משרה ייבחנו כפעולותיו של כל אדם פרטי אחר,
11 והוא יחוב בנזיקין בהתאם לכללים הרגילים הקובעים חבות זו" (עמ' 75 לפסק הדין, מול האותיות
12 ד-ה).

71. בחינת התנהלותם האישית של גדי ויגאל שושן (אשר בגינה חבה גם הנתבעת מס' 1 בהיותם אורגנים
13 או נושאי משרה בה) מלמדת, כי התנהלות זו, בדומה להתנהלותו של אבן צור, הייתה רשלנית בכל
14 שלבי הקמת המבנה, החל משלב התכנון, הביצוע והבנייה וכלה בשלב הטיפול בנזקים שהתגלו
15 במבנה ובדירות לאחר שבעיית הגלישה צפה והחלה לתת את אותותיה במבנה ובדירות.
16

72. אשר לשלב התכנון והוצאת היתרי בנייה – כפי שהובא לעיל, הנתבעות 1 ו-2 שכרו את שירותיו של
17 יועץ הקרקע קלר. בעקבות כך ביקר הגיאולוג גדות מטעם קלר בשטח וערך דו"ח גיאולוגי ראשוני.
18 על בסיס דו"ח זה ערך קלר דו"ח ראשוני מיום 12.7.2010 שבו נכתב במפורש, כי הדו"ח הגיאולוגי
19 המצורף "מתאר את תנאי הקרקע המשוערים והוא מסתמך על סקירה גיאולוגית ומידע מעבודות
20 סמוכות. השלמת האינפורמציה תעשה בשלב מתקדם יותר, ע"י קידוחי ניסיון, וכן, גם במהלך
21 הביצוע" (סעיף 2 לדו"ח, תחת הכותרת "הקרקע"). בפרק "המלצות לתכנון ולביצוע" הסביר קלר כי
22 "האתר והבניה המתוכננת לא נחמדים" וכי תנאי הקרקע "יחד עם המבנה המדורג יוצרים קושי
23 הנדסי (וכספי), לא מבוטל". נוכח מורכבות הקרקע והאתר קבע קלר מספר הנחיות כדלקמן: (1)
24 הביסוס יהיה ע"י כלונסאות; (2) יש להפריד בין המבנה ובין המדרון באופן שלא יועברו לחצים
25 אופקיים על המבנה; (3) תכניות הביסוס יועברו לעינון; (4) יש לבצע קידוחי ניסיון; (5) אין להתחיל
26 בחפירות לפני ביצוע קידוחי ניסיון, שכן ייתכן ויהיה צורך בדיפון בשל קיומה של סכנת גלישה; (6)
27 קלר יוזמן לביקורת בתחילת הביצוע תוך שהוא נותן הסבר לחשיבות זימונו – לוודא כי העבודות
28 מבוצעות בצורה נכונה ומקצועית וכן על מנת להשלים את סקר הקרקע ולצורך עריכת שינויים
29 בהנחיות במידת הצורך.
30



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

73. גדי ויגאל שושן, כבעלי מקצוע מנוסים הבקיאים בביצוע פרויקטים דומים לפרויקט דנן, ידעו או צריכים היו לדעת את החשיבות הרבה של המלצות יועץ הקרקע; ידעו או צריכים היו לדעת כי יש ליישם ולבצע את המלצות יועץ הקרקע כפי שהן; ידעו או צריכים היו לדעת כי המלצות יועץ הקרקע גוברות על המלצות הקונסטרוקטור; וידעו או צריכים היו לדעת כי הקונסטרוקטור חייב להתאים את הביסוס להוראות והנחיות יועץ הקרקע. על אף האמור, גדי ויגאל שושן לא קיימו אף לא אחת מן המלצות של קלר בדו"ח הראשוני, למעט ההמלצה בדבר ביסוס המבנה על ידי כלונסאות. עבודות החפירה בוצעו לפני קידוחי הניסיון מבלי שנעשה דיפון, על אף ההתרעה בדו"ח על קיומה של סכנת גלישה, קלר לא זומן לתחילת הביצוע, לא הועברו לעיונו תכניות הביסוס, ולא נעשתה הפרדה בין המבנה ובין המדרון. עולה אפוא כי בניגוד לתצהירים של יגאל וגדי שושן שבהם נטען כי הם מילאו אחר הוראות אנשי המקצוע כלשונו ומבלי לחסוך בעלויות, הוראותיו המפורשות של קלר בדו"ח הראשוני לא יושמו כלל.
74. לאחר שהחפירה בוצעה (בניגוד להמלצות קלר כאמור), ביקר ביום 10.11.2010 הגיאולוג י. גדות מטעם קלר פעם נוספת בשטח, וזאת בהתאם להזמנה של גדי שושן. בעקבות ביקור זה ביקש קלר בדו"ח מיום 11.11.2010 ביצוע קידוחי ניסיון באופן מידי, והתריע על הסכנה שנוצרה בעקבות ביצוע החפירה בניגוד להמלצותיו. לאחר שקידוחי הניסיון בוצעו ערך קלר דו"ח נוסף מיום 3.12.2010 אשר בו התריע מפני קיומה של סכנת גלישה מעל המשטח וגם מתחתיו. בשל החשש לקיומה של גלישה מעל ומתחת למשטח ביקש קלר לבצע חתכים שחייבים לכלול גם שטחים שמחוץ לשטח המגרש, כ- 100 מ' לכל כיוון לפחות. את הבקשה לביצוע חתכים הסביר קלר בחשש לקיומן של "גלישות כלפי מטה" ובצורך לערוך חישובים לשם ייצוב המדרון. כן קבע קלר באותו דו"ח כי אלמנטי התימוך של המדרון צריכים לקחת בחשבון את סכנת הגלישה ולכלול עוגנים קבועים.
75. שוב התעלמות מוחלטת של גדי ויגאל שושן מהמלצות אלה. הם לא ביצעו חתכים כנדרש בדו"ח, לא העבירו לעיונו של קלר תכניות הביסוס כנדרש בדו"ח הראשון, ולא ביקשו מאבן צור לתכנן אלמנטים לתמיכת המדרון. לא זו אף זו, גדי ויגאל שושן מדרו את קלר מהאתר, הם לא הזמינו אותו לאתר בהמשך הדרך, לא ביצעו עבודות כלשהן על מנת לייצב את המדרון, והתעלמו מהמלצותיו בשני הדו"חות כאילו שדו"חות אלה אינם קיימים. זאת ועוד, לבקשה להיתר צירפו גדי ויגאל שושן את הדו"ח הראשון של קלר שהוא בגדר דו"ח ראשוני שאין בו כל הוראות באשר לדרכי הביסוס של המבנה, אין בו המלצות לייצוב המדרון ולמעשה כל אשר נכתב בו כי יש לבצע בדיקות נוספות על מנת שניתן יהא לגבש המלצות והנחיות מתאימות. ככל הנראה, גדי ויגאל שושן קיוו כי הוועדה המקומית תסתפק בעצם קיומו של דו"ח יועץ קרקע, קיוו שהוועדה לא תעיין בו (כפי שככל הנראה אכן קרה) - לעניין זה אדרש במסגרת בחינת חבותה של הוועדה והעירייה, וקיוו כי הוועדה תיתן היתר בנייה בהסתמך על אותו דו"ח אף שהם ידעו או צריכים היו לדעת כי הדו"ח הראשוני אינו יכול להוות בסיס, לא למתן היתר בניה ולא לקביעת אופן ביסוס המבנה וייצוב המדרון. כפי שנקבע



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 בעניינו של אבן צור, אילו גדי ויגאל שושן לא היו ממדרים את קלר מהאתר ואילו היו מבצעים את
2 הנחיותיו ואת הוראותיו, ואילו היו ממשיכים להזמינו לאתר לצורך המשך ייעוץ, סביר להניח כי
3 קלר היה עומד על ייצוב המדרון לפני תחילת עבודות הבניה באופן שהיה מונע את הנזקים שנגרמו
4 למבנה בשלב מאוחר יותר, או באופן שהיה מצמצם את היקף הנזק ואת חומרתו.

5 שושן טענו, כי אירוע גלישת הקרקע הוא תופעת טבע שלא יכולים היו לצפות ועל כן, אין לייחס להם
6 אחריות לנזקי התובעים. כפי שהובא לעיל, לטענה זו אין בסיס עובדתי. ראשית, סכנת קיומן של
7 גלישות קרקע נרשמה כבר במסמכי המכרז. הטענה כי שושן לא קראו את מסמכי המכרז אינה יכולה
8 לשחרר אותם מאחריות משני טעמים: ראשית, לא נתתי אימון בגרסת שושן כי הם לא קראו את
9 מסמכי המכרז וכי לפיכך הם לא היו ערים לאזהרה בדבר קיומה של סכנת גלישה; שנית, אף אם
10 נכונה גרסת שושן שלא קראו את מסמכי המכרז, הרי עצם הדבר מהווה רשלנות מצדם. מוטלת
11 חובה על יזם ועל קבלן שזכה במכרז, או ששותפו זכה במכרז כבמקרה דנן, לקרוא את מסמכי המכרז
12 כדי שמלוא המידע הנוגע לקרקע, שעליה הוא עומד לבנות מגדל מגורים, יעמוד כנגד עיניו. זאת ועוד,
13 גם בדו"חות הראשוניים של קלר משנת 2010, סכנת הגלישה הוצפה והובלטה ועל כן, נדרשו שושן
14 ואל גיי גליל לבצע שורה של בדיקות והנחיות שפורטו באותם דו"חות על מנת לאפשר לקלר לערוך
15 חישובים לייצוב המדרון. עולה אפוא כי סכנת הגלישה הייתה בתחום הצפייה הפיזית של שושן והם
16 אף ידעו על קיומה.

17 טענה נוספת שהעלו שושן נוגעת לעומק הגלישה. נטען כי מאחר שהוכח כי הנזק נגרם עקב גלישה
18 שאירעה בעומק האדמה, שושן לא היו יכולים לצפות אותה ועל כן, אין לייחס להם אחריות בגינה.
19 גם טענה זו דינה להידחות. סעיף 176(1) לפקודת הנזיקין (נוסח חדש) קובע: "סבל התובע נזק, יינתנו
20 פיצויים רק בשל אותו נזק שעלול לבוא באורח טבעי במהלכם הרגיל של הדברים ושבא במישרין
21 מעולת הנתבע". על פי הפרשנות שניתנה לסעיף זה בפסיקת בית המשפט העליון, הוראה זו מעגנת
22 את מבחן הצפיות. על פי מבחן זה "נדרשת צפייה של סוג הנזק וטיבו, אך אין נדרשת צפייה של
23 היקפו או דרך ההשתלשלות המדויקת שבה אירע" (ע"א 8109/95 קרנית, קרן לפיצוי נפגעי תאונות
24 דרכים נ' גינת, פ"ד נב(5), 637, בעמ' 642; ד"נ 12/63 ליאון נ' רינגר ואח', פ"ד יח(4) 701). עוד נקבע,
25 כי מבחן הצפיות אינו מציב דרישה לראיית נולד מדויקת של כל פרטי העניין ודי בראיית הנזק
26 בקווים כלליים בלבד (עניין ליאון לעיל). לענייננו, שושן צפו או צריכים היו לצפות כי התעלמותם
27 מהמלצות והנחיות קלר בדו"חות משנת 2010 עלולה לגרום למבנה ולדירות נזקים ובהתאם לכך הם
28 צפו או צריכים היו לצפות כי התרשלותם תגרום לדיירים הפוטנציאליים שעתידיים לרכוש את
29 הדירות נזקים מסוג הנזק שנגרם להם בפועל. בנסיבות אלה, הטענה ששושן לא צפו ולא יכולים היו
30 לצפות את תהליך הגרימה בפועל, אינה מעלה ואינה מורידה. בין אם הנזק נגרם עקב גלישת קרקע
31 בעומק האדמה ובין אם הוא נגרם עקב גלישת קרקע אחרת, הנזק שנגרם לתובעים היה צפוי והוא
32 נובע במישרין ממעשה ההתרשלות של שושן.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

78. כזכור, בסוף שנת 2013 ביצעה עיריית טבריה עבודות חפירה ברח' האימהות, בתחתית מגרש 29, 1
בצדו הצפוני. בעקבות חפירות אלה התגלו סימנים של גלישת קרקע שבעקבותיהם הוזעק ביום 2
2.1.2014 קלר לשטח על ידי הקבלן יחזקאל מורד מטעם העירייה. עם ביקורו בשטח גילה קלר, 3
לראשונה, כי על מגרש 29, שלגביו הוא ערך שני דו"חות ראשוניים בשנת 2010, כבר קיים בניין בן 11 4
קומות. כבר במכתב מיום 3.1.2014 ששלח לנציגי העירייה התריע קלר על קיומן של גלישות, ייתכן 5
עמוקות, המחייבות טיפול מידי. בהתאם לכך ביקש קלר לבצע קידוחי ניסיון במטרה לאפשר בחינת 6
פתרון לבעיית הגלישה. משלא נעשה דבר במשך חודשיים שלח קלר למהנדס העיר טבריה מכתב 7
מיום 14.3.2014 שבו המליץ על בניית קיר קרקע משורינת בגובה 3 מטר ומתחתיו קיר דיפון בגובה 8
כ- 5 מ' כולל שתי שורות עוגנים. בהתאם לשלבי הביצוע שפורטו באותו מכתב, יש לבצע בשלב ראשון 9
כלונסאות דיפון בקוטר 80 ס"מ ובאורך 15.5 מ' כולל קורת ראש המאחדת את כל הכלונסאות עפ"י 10
תכנון קונסטרוקטיבי, לאחר מכן לבצע קיר הקרקע המשורינת. בשלב שלישי לבצע דריכת עוגן עליון 11
בראש כלונס ובשלב האחרון ביצוע עוגן במפלס תחתון וחפירה למצב סופי. 12
79. העירייה לא ביצעה את המלצות קלר על אף מספר פניות שהוא שלח לגורמים המוסמכים בעירייה 13
ועל אף שיחות ופגישות שהוא קיים עמם. לעניין זה אדרש בהרחבה בפרק הדין באחריות העירייה 14
והוועדה המקומית. משלא זכה לשיתוף פעולה מצד העירייה ונוכח הסכנה שהוא צפה לבניין ליברמן 15
פנה קלר לדוד אבן צור ולשושן ושיקף להם את הסכנה הנשקפת לבניין נוכח קיומן של גלישות 16
עמוקות באזור. בהמשך לשיחות אלה שלח קלר לאבן צור מכתב מיום 3.2.1016 שבו הוא המליץ על 17
ביצוע "פתרון ביניים" שיש בו כדי לתת מענה למסוכנות הנשקפת למבנה עד ביצוע הפתרון שהוצע 18
לעירייה. בסעיף 1 למכתב נכתב: "בהמשך לשיחות טלפוניות ומסמך שהוצאנו אתמול, ולקראת 19
פגישה עם גדי שושן, להלן ההערכה לעניין החיזוק המוצע, כנגד סכנת גלישת קרקע...". בסעיף 2 20
למכתב פירט קלר את הפתרון המוצע וציין: "הרעיון הוא קידוח ויציקת כלונסאות דיפון, זה לצד 21
זה, בחזית רח' האימהות, לאורך 2/3 מהבניין (לכיוון צפון) ובכוון הניצב, המערבי באורך קצר 22
יותר...". בסעיף 3 העריך קלר את עלות הביצוע בסכום של כ- 1 מיליון ₪. בסעיף 4 הבהיר קלר את 23
הדברים החשובים שלהלן: 24
- 25
26 "מאחר שעל אף כל המאמצים, לא ידוע מתי יבוצע הדיפון של רח' האימהות, שמבחינת מבנה
27 ליברמן, מהווה פתרון מתאים, צריך להתארגן לביצוע התימוך שפורט בסעיף 2 כפתרון ביניים.
28 הכינוי "פתרון ביניים", כי לאחר ביצוע הבדיקות השונות, כולל מדידות, יתכן שיהיה צורך גם
29 במספר שורות עוגנים (ולכן המרווח של 30 ס"מ בין הכלונסאות), בזווית שונות מתחת לאופק".
80. אין מחלוקת כי מכתב זה הגיע לידיעת שושן, שכן הוא הוצא בעקבות אותה פגישה שבה השתתפו 30
גורמים שונים, לרבות אבן צור, גדי שושן וקלר. שושן טענו כי על אף מכתבו הנ"ל של קלר, אבן צור 31



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 לא המליץ על ביצוע הפתרון שהוצע. מנגד אבן צור טען כי הוא כן המליץ לשושן על ביצוע אותו
2 פתרון, אך לא התקבל אור ירוק להתחיל בהכנת תכניות לביצוע. בין אם התקבלה המלצה מאת אבן
3 צור לביצוע פתרון הביניים שהציע קלר ובין אם לאו, אי ביצוע הפתרון מהווה רשלנות חמורה מצד
4 של שושן. הסכנה שארבה לבניין ליברמן מקורה בגלישות קרקע עמוקות. הגורם המקצועי האמון
5 על בחינת אותן סכנות ומתן פתרונות כדי לאפשר התמודדות ראויה עם אותן סכנות הוא קלר בהיותו
6 יועץ הקרקע שביקר בשטח, בחן את הממצאים במקום ועמד מקרוב על הסכנה שנשקפה לבניין
7 ליברמן מאותן גלישות עמוקות. מאחר ששושן היו מנוסים מאוד בביצוע פרויקטים דוגמת הפרויקט
8 דן, וידעו או צריכים היו לדעת כי הגורם המקצועי האמון על ייצוב המדרון ונטרול בעיית הגלישה
9 שסיכנה את הבניין הוא קלר ולא אבן צור. על כן, הייתה מוטלת על שושן חובה לבצע את פתרון
10 הביניים עליו המליץ קלר, ללא כל קשר לאותה המלצה שהתקבלה או לא התקבלה מאבן צור.

11 שושן טענו כי מאחר שבעיית הגלישה נוצרה בעקבות חפירות שבוצעו על ידי העירייה, האחריות .81
12 לטפל באותה גלישה רבצה על העירייה שבסופו של יום גם טיפלה בה אם כי באיחור ניכר. על כן, כך
13 נטען, אין לייחס לשושן אחריות בגין אי ביצוע אותו פתרון ביניים. אין בידי לקבל טענה זו. בעיית
14 הגלישה הייתה קיימת עוד לפני בניית המבנה וקלר התריע מפניה בשני הדו"חות שערך בשנת 2010.
15 זאת ועוד, הדיירים התלוננו על נזקים וסדקים שחזרו על עצמם כבר עם קבלת המפתחות, עובדה
16 המלמדת כי בעיית הגלישה הייתה קיימת עוד קודם. מאחר ששושן בחרו לבנות מבנה דירות על
17 קרקע שאינה יציבה שהתאפיינה כבר מלכתחילה בקיומן של גלישות עמוקות ומסוכנות שחייבו
18 תכנון הנדסי קפדני כדרישת קלר בדו"ח הראשון, אין הם יכולים להשתחרר מאחריות כלפי הדיירים
19 בטענה כי גורם אחר (העירייה) גרם להחמרת הגלישה ולהאצת הנזקים.

20 שושן טענו בסיכומיהם כי במועד שבו המליץ קלר על פתרון הביניים, הנזק למבנה כבר נגרם, .82
21 הסטיות בעמודים כבר נגרמו ועל כן, לא היה באותו פתרון כדי למנוע את הנזק. מדובר בטענה חסרת
22 בסיס שאינה מבוססת על דבר. לא מצאתי בשום מסמך אינדיקציה התומכת בטענת שושן כי בשנת
23 2016 הנזק למבנה בצורתו היום כבר נגרם, כי העמודים כבר התעקמו וכי נחרץ גורלו של המבנה,
24 כבר אז, להריסה. אדרבה, המסמכים שנערכו בזמן אמת הן על ידי קלר והן על ידי גורמים שונים
25 אחרים מלמדים כי ניתן היה להציל את המבנה אילו שושן היו מבצעים את העבודות עליהן המליץ
26 קלר. כך, במכתב מיום 3.2.2016, ששלח קלר לאבן צור, הוא ציין במפורש כי פתרון הביניים המוצע
27 על ידו מהווה פתרון מתאים למבנה ליברמן. משמעות הדבר היא שטרם נגרם למבנה נזק בלתי הפיך
28 וכי ניתן עדיין להציל אותו. במכתב נוסף מיום 5.6.2017 ששלח קלר לדוד נסים מטעם עיריית טבריה
29 כתב קלר, כי "אסור לנו להגיע לחורף הקרוב ללא הדיפון, יש סכנה ממשית למבנה סוסן (המבנה
30 מושא התביעה – ע.ט.), ואולי גם למבנה הסמוך, אשר בפגישה, דווח שהחלו בבנייתו". שוב, משמעות
31 האמור במכתב זה היא שגם בשנת 2017, כשנה לאחר שקלר הציע את פתרון הביניים, עדיין ניתן
32 היה להציל את המבנה. במכתב שלישי מיום 10.12.2017 שוב הסביר קלר, כי לאחר שיבוצע הפתרון



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 עליו המליץ לעירייה, אין חשש למבנה ליברמן. גם ממכתב זה ניתן להבין כי באותה עת טרם נגרם
2 למבנה ליברמן נזק בלתי הפיך, אם כי הסכנה כל הזמן ריחפה מעליו.

3 זאת ועוד, המומחה היחיד שביקר בזמן אמת במבנה היה המהנדס יוסף גולדקלנג מטעם איילון .83
4 חברה לביטוח בע"מ, אשר ביקר במבנה ובחן אותו ביום 7.2.2016. בחוות דעתו מיום 14.9.2021
5 הצהיר גולדקלנג, כי "נכון למועד ביקורי במבנה לא הוצגו בפני נזקים משמעותיים נוספים שדרשו
6 את התייחסותי כדוגמת הטענות המופיעות בכתב התביעה לסטיית עמודים ושקיעת אבני ריצוף
7 במבואות הכניסה למבנה ברחוב האימהות/השומר לשיפועים ונזקים נוספים לדירות במבנה
8 וכיוצ"ב, כך שניתן לומר כי נזקים אלו התפתחו במבנה רק לאחר מועד ביקורי". אמנם הבדיקה
9 שערך גולדקלנג הייתה שטחית, שכן הוא הסתפק בבדיקה ויזואלית בלבד, אך העובדה שאף אחד
10 לא טען בפניו לקיומם של נזקים משמעותיים במבנה ובדירות, למעט סדקים ושברים שאירעו בקורה
11 בעורף המבנה ובחנייה שהתנתקה מהמדרון, מלמדת כי נכון לאותו מועד טרם נגרמו למבנה נזקים
12 בלתי הפיכים וכי ניתן היה להציל את המבנה. בהקשר זה יש לציין כי בזמן הביקור שערך גולדקלנג
13 במבנה נכח במקום המהנדס אבן צור. יש להניח כי אילו היו במבנה ובדירות נזקים משמעותיים,
14 אבן צור היה מפנה את תשומת לבו של גולדקלנג לנזקים אלה.

15 לרשלנותם המתוארת לעיל של יגאל וגדי שושן מתווספת התנהלותו של יגאל שושן במכירת דירתו .84
16 לזפרני שרי ויוסף. כפי שהובא לעיל, כבר בשנת 2014 התגלה כי נשקפת סכנה של ממש למבנה ליברמן
17 וזאת כתוצאה מקיומן של גלישות עמוקות שהתגלו בקרקע בעקבות החפירות שביצעה עיריית
18 טבריה ברח' האימהות מתחת למבנה. זאת ועוד, לאורך השנים התגלו בדירות התובעים נזקים
19 שהלכו והחמירו עם הזמן ושחזרו על עצמם בחומרה גדולה יותר לאחר שתוקנו. זאת ועוד, בשנת
20 2015 התנתקה החנייה בחלק הדרומי מהמדרון וקורות התנתקו ממקומן ואף פגעו במבנה עצמו
21 ובאחת הדירות בצדו הדרומי של המבנה. בעקבות אירועים אלה והזעקתו של קלר למקום על ידי
22 הקבלן יחזקאל מורד, החלה להתגבש הדעה כי למבנה ולדירות נגרמו נזקים קונסטרוקטיביים
23 בעקבות תזוזות של קרקע. בעקבות כך התנהלו שיחות ופגישות בין שושן, אבן צור וקלר שאף המליץ
24 להם ביום 3.2.2016 לבצע ביסוס למבנה בעלות של מיליון ₪, פתרון שמעולם לא בוצע.

25 על אף הסכנה שריחפה על המבנה כבר משנת 2014 לכל המאוחר, כאמור לעיל, ביום 11.9.2017 מכרו .85
26 יגאל שושן וליז בלום את דירתם שבקומה העשירית של הבניין (דירת פנטהאוז) לזפרני שרי ויוסף,
27 מבלי לגלות להם את ההיסטוריה של המבנה, את הסכנה שריחפה מעליו, את הצורך בייצוב וביסוס
28 המבנה בעלויות מאוד גבוהות ואת האירועים שקדמו למועד הרכישה המלמדים על קיומה של בעיה
29 קונסטרוקטיבית חמורה במבנה כולו. אדרבה, מעיון בהסכם המכר עולה, כי אין בו הצהרה של
30 המוכרים בדבר העדר פגמים נסתרים או אחרים בדירה, ואף נרשמה הצהרת הרוכשים כי הם קונים
31 את הדירה AS IS. בתצהיר עדותה הראשית הצהירה שרי זפרני כי לפני שהיא ובן זוגה רכשו את



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 הדירה, הם הבחינו בסדקים, אך נאמר להם על ידי יגאל שושן "שהסדקים נוצרו מתוזזות נורמליות
2 שהיו בבניין ואין סדקים חדשים והוא יתקן הכול והם לא יחזרו לעולם. ונדגיש, לא נאמר לנו דבר
3 וחצי דבר על כל מה שהתרחש בבניין (שרק בדיעבד הבנו את גודל הקטסטרופה שהייתה שנתיים
4 לפני כן וקריסת הגינות בקומה 9" (סעיף 3 לתצהיר). בחקירתה הנגדית חזרה שרי על הגרסה הנ"ל
5 והעידה: "סמכתי עליו (על יגאל שושן – ע.ט.), התלהבנו מאוד מהפנטהאוז שהוא מאוד מאוד קסם
6 לנו וסמכנו עליו שהסדקים באמת לא יחזרו. הוא לא סיפר לי דבר וחצי דבר על כל הקטסטרופה
7 שהייתה בבניין במהלך כל השנים האלה, מאז שהוא אכלס אותנו. הוא לא סיפר לי כלום, הוא אמר
8 לי שהיו תוזזות רגילות, נורמליות, טבעיות. הוא לא סיפר לי את הדברים שאני אחר כך גיליתי
9 בדיעבד, מחוות דעת, ממסמכים שיצאו ממנו, ממסמכים שיצאו מעוד מקומות..." (עמ' 30
10 לפרוטוקול ישיבת יום 22.2.2024). עדותה של גב' שרי זפרני הייתה מקובלת עליי, היא העידה מדם
11 לבה והתרשמותי ממנה הייתה כי היא שיקפה בעדותה את אשר התרחש בפועל במדויק. עדותה של
12 גב' זפרני אף מתיישבת עם הסכם הרכישה, שאין בו כאמור, דבר וחצי דבר לעניין ליקויים שהתגלו
13 במבנה, אין בו ההצהרה הסטנדרטית הנמצאת ברגיל בחוזי מכר שלפיה המוכר מצהיר שאין בדירה
14 ליקויים נסתרים ומנגד, קיימת בחוזה הצהרת הקונים כי הם קונים את הבית AS IS, מבלי שהם
15 מבינים כי נשקפת למבנה כולו סכנה של ממש, סכנה שלמרבית הצער אף התממשה.

16 סיכומם של דברים בעניין שושן – בדומה לאבן צור, שושן התרשלו לאורך כל הליך הקמת המבנה .86
17 ושיווק הדירות. התרשלות זו החלה בשלב התכנון של המבנה, נמשכה לשלב הביצוע והבנייה, לשלב
18 תיקון הליקויים והנוזקים שהתגלו בדירות ולשלב הטיפול בבעיית הגלישה לאחר שבעיה זו צפה
19 במלוא העוצמה בשנת 2014 בעקבות עבודות שביצעה עיריית טבריה. שושן כשלו בכל אחת
20 מהחוליות הללו, לא התנהגו כפי שקבלן סביר היה מתנהל באותן נסיבות ולא נקטו אמצעים כלשהם
21 על מנת למנוע את הנוזק. בעניין זה ראוי להדגיש כי שושן היוו אחד הגורמים היעילים והזולים
22 שיכולים היו למנוע את הנוזק לפני גרימתו. ברם, הם העדיפו רווח מהיר, דילגו על המלצות קלר, לא
23 מילאו אחר הנחיותיו ולא ביצעו את הבדיקות שהיה חיוני לבצע על מנת לאפשר התמודדות ראויה
24 עם בעיית הגלישה בקרקע. תחת זאת הם מדרו את קלר, הרחיקו אותו מהאתר, לא הזמינו אותו
25 יותר ובכך חסכו את עלויות הביסוס והייצוב שקלר חזה כבר בדו"ח הראשון עת קבע כי תנאי השטח
26 ותכנון המבנה יוצרים מורכבות מיוחדת הכרוכה בנטל תכנוני וכספי משמעותי. התרשלותם של
27 שושן התבטאה אף בסירובם לבצע את פתרון הביניים עליו המליץ קלר וגם זאת משיקולים כלכליים
28 תוך התעלמות בוטה וחסרת אחריות מהדיירים שרכשו את דירותיהם ושמם בהם את מבטחם.

29 **הנתבעות 5 ו-6 - העירייה והוועדה המקומית**

30 .87 לא ניתן לזהות את אחריותה של הוועדה המקומית עם אחריותה של העירייה. לכל אחד משני גופים
31 אלה סמכויות ותחומי עיסוק השונים באופן מהותי מתחום עיסוקו ומתחום אחריותו של הגוף השני.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 על כן, חלקה של הוועדה המקומית ושל העירייה באחריות אינם זהים. ברם, מאחר שהוועדה
2 המקומית והעירייה מבטחות אצל אותה מבטחות ומאחר שהשתיים היו מיוצגות לאורך כל ההליך
3 על ידי אותו עו"ד ומאחר שהצדדים עצמם התייחסו לוועדה המקומית ולעירייה כגוף אחד ומאחר
4 שהמצהירים מטעם העירייה והוועדה המקומית הם אותם מצהירים והתייחסו אף הם לשני הגופים
5 כגוף אחד, אין בכוונתי לחלק את האחריות בין שני גופים אלה בינם ובין עצמם. יחד עם זאת,
6 אחריותם הכוללת של העירייה ושל הוועדה המקומית תיקבע בהתאם לכלל המעשים הרשלניים
7 והמחדלים הרובצים לפתחן כפי שיפורט ויקבע בהמשך.

8 .88 הטענות המופנות כנגד הוועדה המקומית ועיריית טבריה מכלל הצדדים נוגעות לכל שלבי הבניה,
9 החל משלב מתן היתרי החפירה והבנייה וכלה בשלב ביסוס המדרון והמגרש, בעקבות עבודות
10 החפירה שביצע יחזקאל מורד בשנת 2013 ברח' האימהות מתחת למגרש מס' 29 עליו נבנה הבניין
11 מושא התביעה. לעניין שלב מתן ההיתר נטען כי הוועדה המקומית הייתה מודעת לתנאי השטח ועל
12 אף האמור היא פעלה בניגוד להמלצות קלר, הנפיקה היתרי חפירה ובנייה אף שהמלצות קלר לא
13 בוצעו ובכך אפשרה בנייה על מגרש בעייתי שהייתה טמונה בו סכנת גלישה מעל הקרקע ומתחת
14 לקרקע. נטען עוד כי הוועדה לא פיקחה אחר עבודות הבנייה, לא שלחה פקח כדי לפקח על ביצוע
15 העבודות וכדי לוודא כי העבודות מבוצעות בהתאם להמלצות אנשי המקצוע ובכך אפשרה ביצוע
16 חפירה ואפשרה בניית המבנה, בניגוד להמלצות יועץ הקרקע. כן ייחסו הצדדים לעירייה ולוועדה
17 המקומית אחריות בשל ביצוע עבודות חפירה בשנת 2013 ברח' האימהות ללא ביצוע הבדיקות
18 הנחוצות, מבלי לשכור שירותיו של יועץ קרקע ומבלי לקבל היתר בנייה. כן טענו הצדדים כי העירייה
19 התרשלה עת לא טיפלה בבעיית הגלישה שהתגלתה בעקבות החפירה שביצעה בשנת 2013 ואשר
20 האיצה והחמירה את בעיית הגלישה, ולא פעלה ליישם את המלצות והנחיות קלר בעניין זה.

21 .89 הוועדה המקומית והעירייה כפרו במיוחס להן. הן טענו כי מקור הכשל אינו בגלישה בעומק האדמה.
22 בדרך זו ניסו הוועדה המקומית והעירייה לחלץ את עצמן מההתרשלות החמורה הרובצת לפתחן כפי
23 שיפורט להלן. לטענה זו התייחסתי קודם בפרק הדין בגורמים לכשל ודחיתי אותה. הוסיפה העירייה
24 וטענה כי "בהכירה את תנאי השטח דרשה העירייה לקבל דוח גיאולוגי ודוח ביסוס. הדוחות הללו
25 אינם מצביעים לא במפורש ולא במשתמע על המסוכנות בבנייה או על פעולות שעל העירייה לנקוט
26 בכדי לייצב המדרונות כתנאי למתן היתר" (סעיף 136 לסיכומי הוועדה והעירייה). כן טענו הוועדה
27 המקומית והעירייה, כי במועד מתן ההיתרים הן לא ידעו על "קיומה של סכנה הנובעת באופן ספציפי
28 מגלישות קרקע במגרש התובעים ובמגרשים שממערב לו. הידיעה על קיומן של גלישות ספציפיות
29 החלה להתגבש בשנת 2013 בעקבות החפירה של הקבלן יחזקאל מורד" (סעיף 137 לסיכומים).

30 .90 מקובלת עליי טענת התובעים ויתר הצדדים כי הוועדה המקומית התרשלה במתן ההיתר עת לא
31 דרשה כתנאי למתן ההיתר כי מגישי הבקשה (הנתבעות 1 ו-2) יקיימו את המלצות קלר בדו"ח



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 הראשוני שהוציא בעקבות הדו"ח הגיאולוגי של גדות, וימציאו לעיונה דו"ח המשך של קלר או
2 לפחות תוצאות הבדיקות שדרש קלר לבצע. כפי שאישר ב"כ העירייה והוועדה המקומית בסיכומיו,
3 הוועדה המקומית ידעה על תנאי השטח הבעייתיים עוד לפני מתן ההיתר ועל כן, היא דרשה כי
4 לבקשה להיתר יצורף דו"ח של יועץ קרקע. בהתאם לטענות התובעים, דרישה זו מעוגנת בתכנית
5 המתאר שאישרה הוועדה המקומית ושחלה על האזור במועד מתן ההיתרים. לא מצאתי בסיכומי
6 הוועדה הכחשה של טענה זו וכפי שצינתי, בסיכומים מטעמן אישרו הוועדה המקומית והעירייה כי
7 נדרש לצרף לבקשה להיתר דו"ח של יועץ קרקע וזאת נוכח ההיכרות שהייתה לוועדה עם תנאי
8 השטח.

91. כפי שהובא לעיל, בדו"ח הראשוני של קלר מיום 12.7.2010, שאין מחלוקת כי עמד לנגד עיני הוועדה
10 לפני מתן היתרי החפירה והבנייה, נקבע במפורש כי "האתר והבנייה המתוכננת לא נחמדים", כי
11 "החבילה שתוארה מעלה, יחד עם המבנה המדורג, יוצרים קושי הנדסי (וכספי), לא מבוטל" וכי
12 נדרשת "התייחסות קפדנית, הן ברמת התכנון, והן ברמת הביצוע". עוד ציין קלר באותו דו"ח כי
13 הדו"ח הגיאולוגי הוא דו"ח ראשוני, כי הממצאים המפורטים בו הם ממצאים משוערים וכי הוא
14 אינו מבוסס על בדיקות שבוצעו במגרש. על כן, הבהיר קלר בדו"ח כי הקבלן (הנתבעות 1 ו-2) נדרש
15 לבצע קידוחי ניסיון וכי יש לזמן אותו לתחילת הביצוע בין היתר על מנת להשלים את הסקר ולוודא
16 כי הממצאים בשטח מתאימים לממצאים המשוערים. מן האמור עולה אפוא כי הדו"ח של קלר
17 שעמד בפני הוועדה המקומית היה כמעט ריק מתוכן ואין בו ממצאים כלשהם, בוודאי לא כאלה
18 המבוססים על בדיקות שנעשו בשטח, שיכולים להוות בסיס למתן הנחיות או המלצות לצורך תכנון
19 הבניין וביסוסו. נראה כי הוועדה לא עיינה בדו"ח של קלר והסתפקה בהימצאותו בתיק הבקשה
20 להיתר, מבלי שנתנה את דעתה לאמור בו, מבלי שנתנה את דעתה להמלצות קלר להמשך ביצוע
21 הבדיקות הנחוצות לצורך קביעת הנחיות להמשך, ומבלי שנתנה את דעתה לעובדה כי הממצאים
22 בדו"ח הגיאולוגי הם ממצאים משוערים בלבד. אילו הוועדה המקומית הייתה פועלת כוועדה סבירה
23 היא הייתה צריכה לדרוש מהנתבעות 1 ו-2 לבצע את הבדיקות וקידוחי הניסיון שהמליץ עליהם
24 קלר והייתה דורשת לקבל דו"ח המשך של קלר שבו יירשמו המלצותיו בכל הנוגע לאופן ביסוס
25 המבנה והמדרון. אילו הוועדה הייתה דורשת זאת, סביר להניח כי היא לא הייתה מנפיקה היתר
26 בנייה מבלי לבצע את הפעולות הדרושות לייצוב המדרון כפי שדרש קלר בדו"ח מיום 3.12.2010.
27 פעולות אלה אילו היו נעשות סביר להניח כי היו מונעות את הנזק, בין מחמת דחיית הבקשה להיתר
28 ובין מחמת חיוב הנתבעות 1 ו-2 לבצע פעולות לייצוב המדרון לפני תחילת הבנייה.

92. זאת ועוד, בדו"ח של קלר מיום 12.7.20210 נקבע, כי נדרש לבצע קידוחי ניסיון וכי "עקב אי הוודאות
29 של תנאי הקרקע, לא ניתן להתחיל לחפור, ורק אח"כ לבדוק, קיימת סכנת גלישה!! וסביר (שיש)
30 צורך לדפן, לפני שחופרים". הנה כי כן, סכנת הגלישה הוצפה על ידי קלר אפילו לפני מתן היתר
31 החפירה ובשל סכנה זו נקבע במפורש כי יש לבצע קידוחי ניסיון תחילה וכי ייתכן שיהא צורך בביצוע
32



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 דיפון. קלר הוא איש המקצוע שעל פי הנחיותיו הייתה מחויבת הוועדה לפעול אף לפי טענותיה היא.
2 על אף האמור, הוועדה נתנה היתר חפירה בטרם נעשו קידוחי ניסיון ואף מבלי להתנות את ביצוע
3 החפירה בביצוע דיפון כפי שנקבע בדו"ח של קלר. כך, בישיבת הוועדה מיום 9.8.2010 שעסקה
4 בבקשה להיתר חפירה נקבע כי הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים, כגון בניית קירות תומכים
5 בגבול החפירה, חישובים סטטיים ועוד, מבלי שנדרשו הנתבעות 1 ו- 2 לבצע קידוחי ניסיון קודם
6 ודיפון כנדרש בדו"ח קלר, תוך התעלמות מהמלצות אלה של קלר כאילו שאינן קיימות. ואכן,
7 בהמשך אף ניתן היתר חפירה מבלי שבוצעו קידוחי ניסיון ומבלי שנעשה דיפון לתמיכת המדרון. זאת
8 ועוד, בסעיף 3.7 לדו"ח קבע קלר באופן חד משמעי כי "יש להפריד בין המבנה והאלמנטים התומכים
9 שמאחוריו, אי אפשר להעביר לחצי עפר אופקיים למבנה!". שוב, בניגוד להנחיה מפורשת זו, הוועדה
10 המקומית אישרה בישיבה מיום 17.10.2010 מתן היתר בנייה, מבלי לעגן הנחיות אלה של קלר בתוך
11 תנאי ההיתר ומבלי לדרוש כי המבנה יופרד מהאלמנטים התומכים במדרון. כפי שהובא לעיל, אחד
12 הגורמים לכשל הוא אי הפרדת המבנה מהמדרון באופן שאפשר העברת כוחות אופקיים על המבנה.

13 העירייה התרשלה באופן ביצוע עבודות החפירה בשנת 2013 ובאי טיפול בבעיית הגלישה שהתגלתה .93
14 בעקבות ביצוע עבודות אלה. קודם אפרט את העובדות הנוגעות לאירוע זה, שכן פירוט העובדות
15 כשלעצמו מבליט בצורה מאוד ברורה את התנהלותה הרשלנית של העירייה בעניין זה. ביום
16 19.11.2013 שלחה עיריית טבריה לקבלן יחזקאל מורד הודעה על זכייה במכרז לביצוע עבודות
17 סלילת כביש באזור ואדי רקת בטבריה מול מגרש מס' 29 (המגרש מושא התביעה). בסעיף 6 להודעת
18 הזכייה נרשם במפורש כי אין בהודעה או בחוזה שצורף להודעה אישור לתחילת ביצוע העבודה באתר
19 ורק הוצאת צו התחלת עבודה וקבלת היתר בניה כדין מהווים הרשאה לתחילת ביצוע העבודה
20 באתר. על אף האמור, אישרה העירייה הוצאת צו התחלת עבודה לאתר, מבלי שהוצא היתר בנייה,
21 מבלי שנערכו תכניות מתאימות, ומבלי שהוזמן יועץ קרקע ליעץ לעירייה אף שהעירייה והוועדה
22 המקומית היו מודעות לבעייתיות בתנאי השטח ולסכנת הגלישה הקיימת במקום, לפחות משנת
23 2010 עת קיבלו את הדו"ח הראשוני של קלר.

24 בהתאם לחוזה שנכרת עמו ולצו התחלת העבודה שהתקבל, התחיל הקבלן מורד בביצוע העבודה .94
25 באתר ובהתאם לכך בוצעה חפירה בעומק של כ- 5 מטר, כאמור ללא היתר בנייה, מבלי שנבנה קיר
26 תומך, ללא דיפון, ללא תכניות מתאימות ומבלי שהוזמנו שירותיו של יועץ קרקע בטרם ביצוע
27 העבודות על מנת ליעץ לעירייה באשר לאפשרויות ביצוע העבודות במקום. התנהלות זו כשלעצמה
28 היא התנהלות רשלנית. היא מהווה התרשלות חמורה נוכח ההיכרות שהייתה לעירייה עם תנאי
29 השטח עוד משנת 2010 עת קיבלה את הדו"ח של קלר.

30 בעקבת החפירה שביצע הקבלן מורד, "הקרקע התחילה לגלוש ולברוח, וכשראה הקבלן המבצע .95
31 מורד את מורכבות סוגיית הקרקע הוא הזמין יועץ הקרקע ישראל קלר שלא קשור לחפירה הנ"ל



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 בכדי לפתור את הבעיה" (עמ' 16 לחוות דעתו של סוהיל סאבא, 3 שורות אחרונות). ישראל קלר ביקר
2 באתר ביום 2.1.2014 ויום למחרת הוא הוציא דו"ח הנחיות לביצוע בכתב יד. בדו"ח זה כתב קלר,
3 כי בשטח קיימת בעיה של גלישות, יתכן עמוקות, וכי עד שיבוצעו הבדיקות הנדרשות, יש למלא את
4 החפירה בחזרה. קלר אף נתן הנחיות לאופן המילוי וקבע: "ממלאים בשכבות עם (שתי מילים לא
5 ברורות) ללא מכבשים מחשש לגרימת נזק למבנה, שגם כך, החפירה לא עושה לו טוב, וסדקי הגלישה
6 כבר קרובים לבניין!!!". בדו"ח נוסף מאותו יום (מודפס) כתב קלר, כי נדרש לבצע קידוחי ניסיון,
7 בניית קיר תומך ופעולות נוספות תוך מתן תיאור מפורט לעבודות שיש לבצע לצורך פתרון בעיית
8 הגלישה שנוצרה בעקבות החפירה.

9 העירייה לא ביצעה את המלצות קלר כמפורט לעיל, לא בנתה קיר תומך ולא ביצעה קידוחי ניסיון. 96
10 על אף האמור ומתוך חשש לבניין ליברמן הוציא קלר דו"ח נוסף מיום 14.3.2014 שבו הוא ציין כי
11 טרם בוצעו קידוחי ניסיון וכי אין בידו גיאומטריה של המקום וחתכים ארוכים ולכן הדו"ח מבוסס
12 על נתונים בהערכה. בדו"ח זה המליץ קלר על בניית קיר קרקע משוריית בגובה 3 מטר ומתחתיו
13 קיר דיפון בגובה כ- 5 מטר עם שתי שורות עוגנים. בסעיף 3 לדו"ח פירט קלר את שלבי הביצוע
14 כדלקמן:

- 15 • ביצוע כלונסאות דיפון בקוטר 80 ס"מ ובאורך 15.5 מ' – יש לבצע קורת ראש המאחדת
- 16 את כל הכלונסאות עפ"י תכנון קונסטרוקטיבי.
- 17 • ביצוע קיר הקרקע משוריית.
- 18 • דריכת עוגן עליון בראש כלונס.
- 19 • ביצוע עוגן במפלס תחתון וחפירה למצב סופי.

20 העירייה לא ביצעה את הנחיות קלר בדו"ח הנ"ל וכלל לא טיפלה בקטע הרלבנטי. על כן יזם קלר 97
21 שיחות עם גורמים שונים בעירייה, לרבות שיחה עם המתכנן חביב חדד מטעם העירייה שהודיע לו
22 שהוא אינו בפרויקט עקב חילוקי דעות עם המזמין, וכן שוחח עם ישראל רשטיניק מטעם העירייה
23 שאף הוא הודיע כי אינו מטפל בקטע הכביש מול רח' האימהות. על כן שלח קלר ביום 9.8.2015
24 מכתב לדוד ניסים מטעם העירייה שבו הוא תיאר את אשר אירע מאז הוזמן לאתר ביום 2.1.2014,
25 וביקש להשתתף בפגישה שתוכננה לאותו יום עם גורמים שונים בעירייה והוסיף:

26
27 "בפגישה אבהיר את המצב המסוכן הקיים, אשר עלול לגרום לנזק לבניין של ליברמן, וכן את דעתי
28 על הבעייתיות של המגרשים ששווקו לאחרונה, ה"נשענים" על המשך הכביש המתוכנן. הכוונה
29 שהעירייה תאשר סקר מקיף, בשיתוף גיאולוג, כדי לגלות את היקף הסיכון הכרוך בגלישות, הן



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 למגרשים ששווקו, והן למבנה ליברמן. מן הסתם נראה שיש לערב את המנהל בעניין, ואולי את
2 משרד השיכון, המטפל בשטח הסמוך".

3 על אף הסכנה שנשקפה למבנה ליברמן עקב עבודות החפירה שביצעה העירייה כמתואר לעיל וחרף .98
4 התראותיו של קלר בדבר הנזק שעלול להיגרם למבנה, העירייה לא נקפה אצבע, לא קידמה ביצוע
5 קידוחי ניסיון ולא ביצעה את המלצות קלר, לא בדו"ח מיום 3.1.2014 ולא במכתב מיום 9.8.2015.
6 מכתב נוסף, ששלח קלר ביום 18.8.2015 בעקבות אותה פגישה שבה הוא השתתף ושהוזכרה במכתב
7 הקודם לגידי זולקוב המהנדס שאת שירותיו שכרה העירייה ושבו הוא ממליץ על ביצוע בדיקות
8 שונות, אף הוא לא זכה לטיפול והתייחסות מטעם העירייה. מכתב נוסף באותו עניין שלח קלר לראש
9 העיר טבריה ביום 2.2.2016 שבו הוא חזר על האמור במכתבים קודמים בדבר קיומה של גלישה
10 עמוקה באזור רח' האימהות, את הצורך לטפל בבעיה באופן מידי ואף הסביר כי פתרונות קודמים
11 שהומלצו במכתבים קודמים לא בוצעו עד אותו מועד. בסעיף 8 לאותו מכתב הבהיר קלר כי נדרש
12 לבצע סקר קרקע בצורה מסודרת כולל קידוחי ניסיון וכי נדרש לבצע דיפון וכי "הדיפון הנ"ל שומר
13 על כל מה שמעל רח' האימהות, דהיינו, מבנה ליברמן והמבנים המתוכננים ממערב לו...". אף פניה
14 ישירה זו לראש העיר לא הועילה. לא בוצע סקר קרקע ולא בוצעו הפתרונות עליהם המליץ קלר
15 לאורך השנים החל מינואר 2014. פגישה שהתקיימה ביום 7.6.2016 ומכתב שהוציא קלר בעקבות
16 אותה פגישה ביום 8.6.2016, המזהיר מפני הסכנה הנשקפת למבנה ליברמן אף הם לא הועילו.

17 משראה כי דבר אינו זו יזם קלר שיחות ומפגשים נוספים לצורך קידום הטיפול בסכנה שנוצרה. כך, .99
18 ביום 9.8.2016 התקיימה פגישה במשרדי העירייה שבה נקבע כי קלר "ירכז את כל פעילות חקירת
19 הקרקע וניתוח מסקנות". בעקבות פגישה זו הוציא קלר מכתב לעירייה מיום 14.8.2016 שבו ביקש
20 לבצע עדכון והשלמת המידע הנוגע לקרקע באזור בטרם ייקבע פתרון סופי לבעיית הגלישה. פגישה
21 נוספת בעניין זה התקיימה ביום 9.5.2017 שבעקבותיה הוציא קלר מכתב מיום 5.6.2017 שבו התריע,
22 כי "אסור לנו להגיע לחורף הקרוב ללא דיפון, יש סכנה ממשית למבנה סוסן (המבנה מושא התביעה
23 – ע.ט.), ואולי גם למבנה הסמוך, אשר בפגישה, דווח שהחלו בבנייתו".

24 בחודש מאי 2017 בוצע סקר קרקע מקיף על ידי משה ירקוני אשר אימת קיומן של גלישות עמוקות .100
25 באדמה. בעקבות הסקר הוציא קלר מכתב מיום 3.8.2017 שבו קבע, כי "על פי ההערכה, קיר הדיפון
26 של רח' האימהות, שתוכנן בזמנו ע"י עמיר מגן ומשרדנו, עונה על הדרישות לעצור את הגלישה מעל
27 רח' האימהות ונחובה להתחיל בביצוע מידיית" (ההדגשה במקור). קיר דיפון לא בוצע וביום
28 22.8.2017 התקיימה פגישה בה נכחו נציגי העירייה וקלר ובעקבותיה הוציא קלר מכתב מיום
29 23.8.2017 שבו נקבע כי "סוכם להתחיל מידיית בביצוע הכלונסאות, ממילא יש קבלן, ואין שינוי
30 בקוטר ובאורך הכלונסאות...". כן פורטו במכתב הנחיות נוספות ומפורטות באשר לעבודות שיש
31 לבצע לצורך ייצוב המדרון. מכתב נוסף בעניין ייצוב המדרון שלח קלר ביום 26.11.2017 למהנדס



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

- 1 יוגר עם העתקים לגורמים שונים בעירייה לרבות למהנדס העיר ועוד. במכתב זה התייחס קלר לצורך
2 בהקמת חוות כלונסאות כפי שהוצע על ידי המהנדס יוגר והעיר את הערותיו.
- 3 101. על פי חוות דעתו של המהנדס סוהיל סאבא, "החפירה שבוצעה בסלילת כביש האימהות לעיל היא
4 הקש ששבר את גב הגמל, היא בוצעה בבוהן של מישור הגלישה, הוציאה אותו משיווי משקל רופף
5 שהיה שרוי בו. החזרת המצב לקדמותו ע"י החזרת הקרקע למקום בשכבות מהודקות אינה מספקיה
6 לבד ללא המשך עבודות תמוך, ע"מ לייצב את המצב שנוצר כפי שביקש קלר בזמנו". קביעות אלה
7 עולות בקנה אחד עם דו"חות קלר בזמן אמת שבהן הוא ציין במפורש כי החפירה שביצעה העירייה
8 יצרה מצב מסוכן, כי בעקבות החפירה התגלו גלישות עמוקות שהתקרבו לבניין ליברמן וסיכנו אותו
9 ועל כן, נדרשת פעולה מיידית לייצוב המדרון והצלת המבנה.
- 10 102. על אף התראות אלה של קלר שנמשכו מינואר 2014 ועד אוגוסט 2017, העירייה כמעט לא ביצעה
11 דבר על מנת לפתור את הסכנה שנוצרה, ובינתיים מצבו של המבנה הלך והחמיר. רק בשנת 2020
12 ביצעה העירייה עבודות תמוך למדרון על ידי יציקת חוות כלונסאות בהתאם לתכנון של יועץ הקרקע
13 יוגר מטעם העירייה. ברם, הדבר נעשה מאוחר מדי ולאחר שכבר נגרמו למבנה נזקים חמורים ובלתי
14 הפיכים שחייבו את העירייה להכריז עליו כמבנה מסוכן ופינו דייריו. לעניין זה התייחס המומחה
15 מטעם בית המשפט מר סוהיל סאבא בחוות דעתו וקבע: "קלר הבחין בחומרת המצב והציע בזמנו
16 כבר ב- 2014 לבצע בדיקות ותמיכות למיניהם אך הבדיקות נעשו במהלך שנות 2015, 2016, 2017,
17 הוסקו מסקנות ועבודות תמיכת המדרון וסלילת כביש האימהות בוצעה ב- 2020 לפי יועץ הקרקע
18 מוטי יוגר מטעם העירייה. מאוחר מדי, בינתיים בהמשך הזמן הרב שלקח מ- 2014 עד 2020 הבניין
19 כבר ניזוק נזקים קשים, כפי שהוא היום, כשהוא מפונה מדייריו" (ההדגשה במקור).
- 20 103. כפי שניתן להיווכח מן המתואר לעיל, אף שקלר שיקף לעירייה את חומרת המצב ואת חומרת הסכנה
21 הנשקפת למבנה ליברמן כבר בשנת 2014 וחזר ושיקף את חומרת המצב פעם אחר פעם לאורך השנים
22 2014 ועד 2017, העירייה לא ביצעה את העבודות שעליהן הוא המליץ, ורק בחלוף כשש שנים מאז
23 ביצעה החפירות על ידה, חפירות שסיכנו את המבנה באופן ישיר, היא ראתה לנכון לבצע את עבודות
24 התמיכה. התנהלות זו אינה סבירה והיא נגועה בהתרשלות חמורה.
- 25 104. העירייה טענה כי עלויות עבודות התמיכה שבוצעו בשנת 2020 הסתכמו בכ- 40 מיליון ₪ וכי עלויות
26 אלה מומנו על ידי רשות מקרקעי ישראל. לטענתה, בשנת 2012 מונה לעירייה חשב מלווה, היא סבלה
27 מגירעונות תקציביים לאורך השנים, וכי לא הייתה לה יכולת כלכלית לבצע את עבודות התמיכה
28 ללא מימון מטעם רשות מקרקעי ישראל.
- 29 105. אין בידי לקבל טענות אלה. כפי שהובא לעיל, בדו"חות השונים של קלר לאורך השנים הוצעו על ידו
30 פתרונות ביניים בעלויות הרבה יותר קטנות, שהיה בהם כדי למנוע את הנזק, לצמצם את היקפו ואף



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 להאט את קצב התפתחות הגלישות והנוזקים, אך העירייה לא ביצעה את הפתרונות עליהם המליץ
2 קלר, ללא כל סיבה מוצדקת. זאת ועוד, קידוחי הניסיון עליהם המליץ קלר שעלותם הסתכמה בכמה
3 מאות אלפי שקלים בלבד בוצעו רק בשנת 2017, בחלוף כשלוש שנים וחצי ממועד ביצוע עבודות
4 החפירה וממועד עריכת הדו"ח של קלר שבו הוא המליץ על ביצוע אותם קידוחים. אילו העירייה
5 הייתה פועלת כעירייה סבירה היא הייתה פועלת לביצוע קידוחי הניסיון במהירות הנדרשת, הייתה
6 מבצעת את פתרונות הביניים עליהם המליץ קלר והייתה פועלת במהירות לקבלת מימון מטעם רשות
7 מקרקעי ישראל. העיכוב בקבלת מימון מרשות מקרקעי ישראל מקורו בהתנהלות הרשלנית של
8 העירייה, שלא ביצעה את הבדיקות עליהן הורה קלר בתוך זמן סביר, אלא בחלוף שנים רבות מאז
9 שהבעיה נוצרה. העיכוב בביצוע הבדיקות עליהן הורה קלר, שכללו בין היתר קידוחי ניסיון וסקר
10 גיאולוגי וביצוע בדיקות אלה רק בחודש 5/2017, בחלוף כשלוש שנים וחצי ממועד ביצוע עבודות
11 החפירה, הם אלה שגרמו לעיכוב בהכנת תכניות הביסוס על ידי יועץ הקרקע מוטי יוגר והם אלה
12 שגרמו לעיכוב בקבלת המימון מרשות מקרקעי ישראל.

13 106. סיכומם של דברים בעניינן של הוועדה המקומית ושל עיריית טבריה- התרשלותן של הוועדה
14 המקומית ושל עיריית טבריה באה לידי ביטוי בשלושה מישורים: הראשון, מתן היתרי חפירה ובנייה
15 על סמך דו"ח יועץ קרקע ראשוני שאין בו תוכן, למעט דרישות לביצוע בדיקות נוספות, בניגוד
16 להמלצות הבודדות שכן נכללו באותו דו"ח, מבלי שבוצעו הבדיקות עליהן הורה קלר באותו דו"ח
17 ומבלי שעמד לנגד עיני הוועדה דו"ח משלים אף שבדו"ח הראשוני נכתב במפורש כי יהא צורך בעדכון
18 מידע ובעדכון ההנחיות לאחר ביצוע הבדיקות. ההיתר ניתן ללא תנאים מיוחדים אף שהדו"ח הצביע
19 על קיומה של בעייתיות רבה באזור המחייבת התייחסות קפדנית ברמת התכנון והביצוע; השני,
20 ביצוע חפירות בעומק 5 מטר סמוך ומתחת למבנה ליברמן ללא היתר בניה, ללא תכניות, ללא ייעוץ
21 קרקע ומבלי שנקטו אמצעי זהירות כלשהם אף שהעירייה הייתה מודעת, או צריכה הייתה להיות
22 מודעת, לבעייתיות הקיימת באותו שטח ולסכנת הגלישה הקיימת במקום; השלישי, אי ביצוע
23 המלצות קלר שהועלו הן בכתב והן בעל פה בשיחות ובפגישות, במשך תקופה העולה על 6 שנים אף
24 שהסכנה למבנה ליברמן הוצפה פעם אחר פעם באותם דו"חות ובאותן שיחות. מדובר בהתרשלות
25 חמורה שבגינה יש לייחס לוועדה המקומית ולעירייה אחריות ניכרת לנזקי התובעים.

הנתבעים 2, 9 ו-10

הנתבעת 2 – אל ג'י גליל

28 107. הנתבעת מס' 2 הייתה שותפה של שושן בתכנון המבנה, בנייתו ושיווקו. מנחם גורמן, הנתבע מס' 9,
29 הוא אחד מבעלי המניות בחברה ומחזיק ב- 25% ממניותיה. הנתבעת מס' 10, תחיה ליברמן (להלן:
30 "ליברמן"), היא הבעלים של 75% ממניות החברה. מנחם זכריה גורמן (להלן: "גורמן") היה האורגן



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 מטעם החברה שפעל בשטח מטעמה. עובדה זו עולה מתצהירו של גורמן עצמו. כך, בסעיף 2 לתצהיר
2 עדותו הראשית הצהיר גורמן כי במועדים הרלוונטיים הוא זה שניהל את אל גיי גליל וכי בתקופת
3 תכנון המבנה, בנייתו ושיווק הדירות, ליברמן התגוררה בחו"ל והגיעה לארץ רק לצורך ביקורים
4 בודדים.

5 108. בתצהיר עדותו הראשית של גורמן שהוגש מטעם שלושת הנתבעים (אל גיי גליל, גורמן וליברמן) נטען,
6 כי גלישת הקרקע בעומק של 50 מ', שהתגלתה שמונה שנים לאחר שהסתיימה בניית הבניין ואכלוסו,
7 הינה תופעת טבע רבת עוצמה שהנתבעת 2 לא ידעה עליה ולא הייתה יכולה לחזותה. בסעיף 20
8 לתצהירו טען גורמן, כי "אילו הייתה נתבעת 2 מודעת לבעייתיות האינהרנטית הקיימת בקרקע, לא
9 הייתה מתקשרת בהסכם מול רמ"י", וכי "הקמת הבניין נעשתה לאחר שנשכרו טובי היועצים לרבות
10 מהנדס ויועץ קרקע לצורך הקמת הבניין באופן המיטבי". גורמן טען עוד בתצהירו, כי בהסכם
11 ההתקשרות עם שושן נקבע כי שושן הוא הגורם המקצועי שיפקח על ביצוע הבנייה ושושן אף לקח
12 על עצמו את מלוא האחריות המקצועית בכל הנוגע לתכנון הבניין ובנייתו. נטען כי הסכם זה יושם
13 בשטח "ואכן, בפועל ולמעשה הייתה נתבעת 1 באמצעות גדי שושן הגורם האחראי הבלעדי באופן
14 מלא להקמת הבניין הן כלפי נתבעת 2 והן כלפי קבלני המשנה, הרשויות, ורוכשי הדירות. נתבעת 1
15 לא יכלה מבחינה מקצועית ולא הורשתה באופן מעשי להתערב בכל צורה שהיא בתהליך הבניה"
16 (סעיף 47 לתצהיר גורמן).

17 109. בסיכומים חזרו אל גיי גליל, גורמן וליברמן על טענותיהם בתצהירים תוך מתן פירוט נרחב לטענות
18 ותמיכתן בציטוטים נרחבים שהובאו מתוך חקירת העדים. נטען כי אל גיי גליל, גורמן וליברמן לא
19 היו מעורבים מבחינה מקצועית בתכנון הבניין והקמתו, הם לא טיפלו כלל בפן המקצועי של תכנון
20 הבניין ובנייתו ותפקידה של אל גיי גליל, שבוצע על ידי גורמן, היה לאשר את ההוצאות הנדרשות
21 לצורך בניית הבניין. נטען עוד, כי לא הובאה לידיעת אל גיי גליל, גורמן וליברמן סכנת הגלישה, לא
22 לפני הבנייה, לא במהלך הבנייה ולא לאחר מסירת הדירות לדיירים. עוד נטען כי אל גיי גליל, גורמן
23 וליברמן לא היו שותפים לפגישות ולשיחות שהתנהלו בעקבות גילוי הגלישה בשנת 2014, הם לא
24 יודעו בפתרון שהוצע על ידי קלר ונודע להם על סכנת הגלישה ועל הנזקים הבלתי הפיכים שנגרמו
25 לבניין ולדירות רק בדיעבד. בהעדר ידיעה כאמור, לא היה באפשרות אל גיי גליל, גורמן וליברמן
26 למנוע את הנזק ועל כן, כך נטען, אין לייחס להם אחריות לנזקי התובעים. נתבעים אלה הדגישו
27 בסיכומים מטעם פעם אחר פעם את העובדה כי הדיירים (התובעים) לא הכירו אותם ואת העובדה
28 כי הם (הדיירים) העידו בחקירתם הנגדית, כי קנו את הדירות מגדי ויגאל שושן, וכי לאחר שהחלו
29 להתגלות נזקים וסדקים בדירות הפניות שלהם היו לגדי ויגאל שושן בלבד. לטענתם, עובדות אלה
30 מלמדות על חלקה השולי של אל גיי גליל בתכנון הבניין ובנייתו. בהעדר מעורבות בתכנון הבניין
31 ובנייתו, בהעדר ידיעה על סכנת הגלישה שהתגלתה בשנת 2014 והצורך לטפל בה ובהעדר ידיעה על
32 הפתרון שהציע קלר, אין לייחס לאל גיי גליל, גורמן וליברמן אחריות בנזיקין ולנזקי התובעים.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

110. אל גיי גליל הייתה שותפה עם שושן בתכנון הבניין, בנייתו ומכירת הדירות לתובעים או לחלק מהם כפי שהובא לעיל. היתרי החפירה והבנייה ניתנו בהתאם לבקשה שהוגשה בשם אל גיי גליל, ההיתרים הונפקו על שמה של אל גיי גליל, והוצאות הבנייה מומנו במשותף על ידי אל גיי גליל ועל ידי חברת י. שושן. בהיותה שותפה מלאה לבניית מבנה דירות שיועדו למכירה לציבור, הייתה מוטלת על אל גיי גליל החובה לדאוג כי תכנון הבניין ובנייתו ייעשו בהתאם להנחיות אנשי המקצוע, לרבות בהתאם להנחיותיו של ישראל קלר, יועץ הקרקע שאת שירותיו שכרו במשותף אל גיי גליל וי. שושן. ברם, לא כך פעלה אל גיי גליל. כפי שהובא לעיל, הנחיותיו של ישראל קלר לא יושמו בשטח, והיזמים (אל גיי גליל וי. שושן) התעלמו מהנחיות אלה כאילו אינן קיימות.
111. אל גיי גליל אינה יכולה להסתתר מאחורי הטענה כי שושן נטלו על עצמם אחריות לביצוע הבנייה, וכי הם אלה שטיפלו בפן המקצועי הנוגע לתכנון הבניין ובנייתו, וזאת מכמה טעמים: ראשית, חברת י. שושן, גדי שושן ויגאל שושן אינם קבלנים מורשים והסתמכות אל גיי גליל על היותם בעלי שם טוב בתחום היזמות והבנייה אין בה די כדי לקיים אחר חובת הזהירות המוטלת עליה; שנית, היזמות לא העסיקו מפקח בנייה ומנהל עבודה מטעמן על מנת שיפקח על ביצוע העבודה. עצם העובדה שלא הועסק מטעם היזמות מנהל עבודה או מפקח עבודה שידאג ליישום הנחיות והמלצות אנשי המקצוע בשטח מהווה התרשלות. אילו היזמות היו מעסיקות איש מקצוע (מפקח עבודה או מנהל עבודה), סביר להניח כי אותו בעל מקצוע היה עומד על כך שהמלצות קלר ייושמו בשטח; שלישית, דו"חות קלר הוזמנו על ידי היזמות במשותף ושכרו של קלר מומן על ידן במשותף. בנסיבות אלה יש להניח כי דו"חות קלר הועברו ליזמות (שושן ואל גיי גליל) ואלה היו מודעות להנחיות שהובאו בהם ועל כן, הייתה מוטלת עליהן חובה לפעול ליישום הנחיות אלה בשטח.
112. אף אם אקבל את טענת אל גיי גליל כי דו"חות קלר לא הועברו לעיונה, ואינני מקבל טענה זו כפי שיפורט בהמשך בחלק המתייחס לאחריותו של גורמן, אין בכך כדי לפטור את אל גיי גליל מאחריות לנזקי התובעים. האחריות בנזיקין מיוחסת למזיק שמוטלת עליו חובת זהירות מושגית וקונקרטיית ושאינו נוקט אמצעים סבירים שהיה בהם כדי למנוע את הנזק. אין ספק כי אל גיי גליל נושאת בחובת זהירות מושגית וקונקרטיית כלפי הדיירים שרכשו ממנה דירות שהיא יזמה את בנייתן. בהינתן העובדה כי אל גיי גליל נושאת בחובת זהירות קונקרטיית, הייתה מוטלת עליה חובה לנקוט אמצעים סבירים למניעת הנזק. בין היתר הייתה מוטלת על אל גיי גליל חובה לקבל לידיה את הדו"חות של אנשי המקצוע, לעיין בהם ולפעול ליישום ההמלצות שהובאו בהם הלכה למעשה. חובה זו מקבלת משנה תוקף מקום שהיזמות לא מינו, כאמור, גורם מקצועי שיפעל ליישום ההמלצות וההנחיות של אנשי המקצוע.
113. אכן, יגאל שושן הצהיר בסעיף 2 להסכם השותפות, כי הוא "מומחה ומנוסה בביצוע עבודות פיתוח ובניה בטבריה, והוא יהיה אחראי להשגת רישיונות והיתרי הבניה ולביצוע עבודות הפיתוח ובניית



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 יחידות הדיור בחלקה במהירות האפשרית ללא הפסקות". הצהרת יגאל שושן והתחייבותו בסעיף 3
2 נוגעת להליכי השגת היתרי הבנייה. לעניין עצם הבנייה הסכימו הצדדים בסעיף 4 להסכם, כי
3 "ההחלטות הקשורות לסכומי ההשקעה הנדרשים, להיקף הבניה, רמת הבניה והפיתוח וכל ענין אחר
4 הקשור בביצוע העבודות ובמכירת יחידות הדיור ייעשו על פי החלטת שני הצדדים והסכמתם".
5 מסעיף זה עולה כי ההחלטה לשכור שירותיו של קונסטרוקטור הייתה החלטה משותפת של שני
6 הצדדים, ההחלטה לבנות בניין בן 11 קומות המורכב מ- 27 יחידות דיור הייתה של שני הצדדים,
7 ההחלטה לשכור את שירותיו של יועץ הקרקע ישראל קלר הייתה החלטה משותפת של שני הצדדים,
8 וההחלטה שלא ליישם את הנחיותיו של קלר בשטח הייתה, ככל הנראה, של שני הצדדים.

9 114. מעבר לעובדה כי הסכם השותפות מלמד כי אל גיי גליל הייתה שותפה מלאה בקבלת ההחלטות
10 הנוגעות לתכנון הבניין ולבנייתו, הוכח כי לאל גיי גליל הייתה מעורבות אמתית ומעשית בשטח ולא
11 רק על הנייר. כך, דו"חות ישראל קלר מתאריכים 11.11.2010 ו- 3.12.2010 הופנו לאבישי ליברמן
12 הנושא את שם המשפחה של תחיה ליברמן, בעלת מניות הרוב בחברת אל גיי גליל. בעדותו הסביר
13 קלר כי הזמנת העבודה שהתקבלה אצלו ושלפיה הוא פעל ומכוחה שולם לו שכר חתומה בחתימת
14 ליברמן. במבוא לדו"ח מיום 12.7.2010 נרשמו שמות אנשי הצוות המקצועי שכללו: אדריכל יאיר
15 הרמן, המהנדס דוד אבן צור וליברמן אבישי (יזם). בדו"ח מיום 11.11.2010 נרשם כי לפי הזמנת גדי
16 שושן ביקר הגיאולוג יצחק גדות באתר ובסיוור שנערך השתתפו גדי שושן, המהנדס אבן צור ומנחם
17 גורמן (הנתבע מס' 9). עובדות אלה מלמדות כי לאל גיי גליל הייתה מעורבות פעילה בתכנון הבניין
18 ובבנייתו, וזאת בניגוד להצהרות גורמן בתצהיר עדותו הראשית ובעדותו בחקירה הנגדית.

19 115. נוכח כל האמור, יש לייחס לאלגיי גליל חלק מהאחריות לנזקי התובעים.

20 **הנתבע 9 – מנחם זכריה גורמן**

21 116. כפי שהבאתי לעיל בפרק הדין באחריותם של גדי ויגאל שושן, אורגן בחברה אינו זוכה בחסינות מפני
22 אחריות בניזקין רק משום היותו אורגן, והשאלה אם יש לייחס לו אחריות נבחנת באופן אישי
23 בהתאם למעשיו ולמחדליו האישיים. חברה היא גוף משפטי ערטילאי שאינו מבצע פעולות בעצמו
24 ואינו נמנע מביצוע פעולות בעצמו, אלא הפעולות שמבצע תאגיד מבוצעות בידי האורגן שלו. במקרה
25 דן האורגן שביצע את הפעולות בשם החברה הוא גורמן, הנתבע מס' 9. עובדה זו עולה מתצהיר
26 עדותו הראשית של גורמן עצמו. כך, בסעיף 2 לתצהיר הצהיר גורמן כי אל גיי גליל נוהלה על ידו ועל
27 ידי תחיה ליברמן הנתבעת מס' 10, אם כי תחיה ליברמן חיה באותה תקופה בחו"ל, למעט ביקורים
28 ספורים בארץ. בהסכם השותפות נטל על עצמו גורמן לייצג את השותפות ולערוך את הסכמי המכר
29 שיחתמו עם הרוכשים. מעיון בתצהיר עדותו הראשית של גורמן לא ניתן למצוא טענה כי גורם אחר
30 מלבדו פעל בשמה של אל גיי גליל בכל הנוגע לפרויקט.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

117. אדרבה, מהטענות שהועלו בתצהיר ניתן למצוא יותר מאשר אינדיקציה לקיומה של ראשית הודאה שגורמן היה האורגן שפעל בשם החברה בשטח, וקיבל את ההחלטות בשמה. כך, בסעיף 61 מצהיר גורמן כי "למיטב ידיעת נתבעת 2, מר קלר ליווה את הפרויקט לכל אורכו והעניק לנתבעת 1 חוות דעת מפורטות בקשר לבניית יסודות הבניין". מלבד הסילוף העובדתי הבוטה העולה מציטוט זה, שכן קלר לא ליווה את הפרויקט לכל אורכו שכן הוא מודר ממנו בתחילת חודש 12/2010 עת דרש ביצוע בדיקות שונות לצורך ייצוב המדרון, וחוות הדעת לא נמסרו לנתבעת 1 אלא לשותפות המורכבת מאל גיי גליל והנתבעת 1, הרי יכולתו של גורמן להצהיר על מה ידוע לנתבעת 2 מלמדת כי הוא היה שם והוא זה שפעל בשם הנתבעת 2. זאת ועוד, בסעיף 62 הצהיר גורמן, כי "נתבעת 2 ידעה כי נמסרה לנתבעת 1 ולנתבע 4 חוות דעתו של ישראל קלר, מהנדס מומחה לביסוס הקרקע. היה ברור לנתבעת 2 כי נתבעת 1, ונתבעים 4 ו-5 פועלים בדיוקנות על פי הוראות חוות דעת, כי ההוראות אמיונות, מדויקות ומתאימות לביסוס הבניין. נתבעת 2 לא הייתה יכולה, ולא הייתה לה סיבה להאמין שעליה לעשות כל פעולה נוספת מעבר להסתמכות על קבלן מיומן, יועץ קרקע מומחה בתחומו ומהנדס קונסטרוקטור מנוסה ובקי בסוג הקרקע הנדונה". שוב, מלבד הסילוף העובדתי הקיים גם בסעיף זה, שכן דו"חות קלר נמסרו לשותפות שושן-אל גיי גליל ולא רק לשושן, וכן קלר לא ערך דו"חות מפורטים באשר לשיטת הביסוס אלא רק דו"חות ראשוניים, הרי עצם העובדה כי גורמן יכול להצהיר מידיעה אישית על מה היה ידוע לנתבעת 2 ועל קיומם של דו"חות שמסר קלר לקונסטרוקטור ולשושן, מלמדת כי הוא (גורמן) היה הגורם מטעם הנתבעת 2 שפעל בשמה בשטח וקיבל את ההחלטות בשמה.

118. משהגענו למסקנה כי גורמן היה הגורם מטעם אל גיי גליל שפעל בשמה בשטח וקיבל את ההחלטות בשמה, אבחן כעת את התנהלותו של גורמן בשטח ואם יש מקום להטיל עליו אחריות בגין התנהלות זו. תחילה אציין, כי תצהירו של גורמן נוסח בתחכום רב ובאופן המעורר תהיה באשר לסיבה העומדת מאחורי ניסוח התצהיר באופן שנוסח. כך, תצהירו של גורמן התייחס לעובדות שהיו בידעית אל ג' גליל, מבלי לציין במפורש את הגורם מטעם אל גיי גליל שהכיר את העובדות, וקיבל את ההחלטות בשמה, ומבלי להתייחס לעובדות שהיו ידועות לו אישית בזמן אמת. זאת ועוד, לא ניתן למצוא בתצהיר של גורמן התייחסות לשאלה אם הוא אישית קיבל את הדו"חות של קלר, אין בתצהיר הצהרה מפורשת כי אל גיי גליל קיבלה בזמן אמת את הדו"חות של קלר, ואין בתצהיר התייחסות לשאלה אם נוהלו שיחות, פגישות או התכתבויות בין גורם כלשהו מטעם אל גיי גליל ובין קלר ואבן צור. זאת ועוד, אף שבדו"חות של קלר, אדם בשם אבישי ליברמן נכלל בצוות המקצועי של השותפות, אין בתצהיר התייחסות לאותו אבישי ליברמן, את מי הוא ייצג והאם הוא אכן קיבל בשם אל גיי גליל את הדו"חות של קלר. גורמן אף נמנע מלהתייחס בתצהירו לסיור שבו הוא השתתף ושנערך בנוכחות יצחק גדות ביום 10.11.2010, ולא פירט מי הזמין אותו לסיור, מה הייתה מטרת הסיור והאם קיבל לידי דו"ח מטעם קלר בעקבות אותו סיור.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

119. באופן מפליא נמנע גורמן מלהתייחס בתצהירו לאירועים שקרו לאחר מסירת הדירות לדיירים, כאילו שהאירועים מושה הפרשה מסתיימים עם גמר הבנייה. אין בתצהיר התייחסות לתיקונים של ליקויים וסדקים שהתגלו בדירות ושחזרו על עצמם, אין התייחסות להתנתקות החניה וקורות הביסוס שלה ופגיעתן באחת הדירות במבנה, אין התייחסות לחפירות שבוצעו על ידי העירייה בשנת 2013 ושגרמו או האיצו את גלישת הקרקע באופן שסיכן את המבנה, ואין התייחסות להמלצת קלר מיום 3.2.2016 לביצוע ביסוס זמני כדי להציל את הבניין. כל אשר נטען בתצהירו של גורמן הוא שנתבעת 2 ידעה כי קיימת גלישת קרקע חמורה רק עם קבלת כתב התביעה. אין בידי לקבל טענה זו. טענתו של גורמן כי נתבעת 2 לא ידעה על בעיית הגלישה אינה עולה בקנה אחד עם מכתב שהוא עצמו שלח ביום 9.11.2016 כב"כ השותפות לפניקס חברה לביטוח בע"מ ושבו הוא טען לקיומם של נזקים מבניים בבניין, לביצוע תיקונים חוזרים בעלות של מיליון ₪ שלא הועילו ולנזקים שממשיכים להיווצר עקב תכנון לקוי.
120. בחזרה לאחריותו של גורמן - גורמן נושא בחבות אישית לנזקי התובעים מאחר שהתנהלותו הייתה נגועה ברשלנות, אם כי מדובר ברשלנות שחומרתה פחותה במידה ניכרת מרשלנותם של יתר הגרומים שהתייחסתי אליהם לעיל. גורמן ידע על בעיית הגלישה הקיימת במקום עוד לפני תכנון הבניין ולפני קבלת היתר בנייה, שכן כבר במסמכי המכרז נרשם במפורש כי קיימת סכנת גלישה בחלק מהמגרשים. סכנת הגלישה והבעייתיות הקיימת במקום תוארה אף בדו"חות הראשוניים של קלר מחודש 7/2010 ו-12/2012. הממצאים החמורים שתוארו בדו"חות אלה וההנחיות שניתנו על ידי קלר לביצוע בדיקות שונות לצורך חישוב ייצוב המבנה בטרם הבנייה פורטו לעיל ואינני רואה צורך לחזור עליהם. קבעתי לעיל כי דו"חות אלה התקבלו בידי גורמן אישית כמי שייצג את אל גיי גליל בשטח, וקיבל את ההחלטות בשמה. אף שגורמן היה מודע לתוכן הדו"חות של קלר, הוא לא עמד על כך שההנחיות המפורטות בהם ייושמו הלכה למעשה. כפי שצינתי לעיל, הטענה כי אל גיי גליל סמכה על שושן שתקיים את ההנחיות של קלר אין בה די. זאת ועוד, אף אם אניח כי בתחילת הדרך סמך גורמן על שושן שיבצע את ההנחיות של קלר, הרי בדו"ח מיום 11.11.2010, שנערך בעקבות סיור שבו השתתף גורמן, ציין קלר במפורש כי החפירה שבוצעה בניגוד להנחיותיו יצרה מצב מסוכן המחייב טיפול מדי. עולה אפוא כי כבר ביום 11.11.2010, עוד בטרם התקבל היתר בנייה וטרם החלה הבנייה, גורמן היה מודע לעובדה כי הוראות והנחיות קלר אינן מיושמות בשטח.
121. זאת ועוד וכזכור, ביום 2.3.2016 שלח קלר לאבן צור מכתב שבו פירט את המלצתו לביצוע ביסוס לייצוב המגרש והבניין בעלות של מיליון ₪, וזאת לקראת פגישה שתואמה עם גדי שושן שהיה הנציג של השותפות בשטח. אכן, לא הוכח כי גורמן ידע על הפגישה או על המכתב ועל כן אצא מנקודת הנחה כי שושן לא שיתפו אותו בפתרון שהציע קלר לייצוב המגרש והבניין. ברם, ביום 9.11.2016 שלח גורמן לחברת ביטוח הפניקס מכתב שבו הוא פירט את הליקויים שהתגלו בבניין, את העובדה שליקויים אלה חזרו על עצמם וממשיכים להיווצר ואת העובדה כי לבניין נגרמים נזקים



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 קונסטרוקטיביים שמקורם, על פי הנטען באותו מכתב, בתכנון לקוי. כנציג של אחת השותפות שבנו
2 את הבניין, הייתה מוטלת על גורמן באותה נקודת זמן חובה לברר את העניין מול שושן שלטענתו
3 היה הגורם המקצועי שפיקח על הבנייה. אילו גורמן היה מברר את העניין מול שושן, היה מגלה כי
4 קיימת במקום בעיית גלישה המסכנת את הבניין וכי נדרשת השקעה של מיליון ₪ לצורך ביסוס
5 הבניין וייצוב המגרש. כן הייתה מוטלת על גורמן, כמי שייצג את אל ג'י גליל, החובה לפנות לקלר
6 ולבקש חוות דעת עדכנית מטעמו. אילו היה עושה כן היה מגלה כי קלר כבר בדק את הכשל ומסר
7 הנחיות והמלצות מתאימות. לא כך נהג גורמן. הוא התעלם מבעיית הליקויים החוזרים, לא פעל
8 לצורך בירור הנזקים המבניים שתוארו במכתבו, ולא נקט פעולה כלשהי על מנת למנוע את הנזק.
9 מדובר בהתנהגות רשלנית מקום שהייתה מוטלת על גורמן חובת זהירות מושגית וקונקרטית כלפי
10 הדיירים. אי נקיפת אצבע על אף ידיעתו של גורמן לקיומם של ליקויים מבניים שממשיכים להיווצר
11 מהווה, כאמור, הפרת חובת הזהירות שבגינה יש לייחס לו חבות אישית בנזיקין.

הנתבעת 10 – תחיה ליברמן

12
13 122. אשר לתחיה ליברמן – מלבד העובדה שהיא הבעלים של 75% ממניות אל ג'י גליל לא הוכח דבר
14 בעניינה. לא הוכח שהייתה לה מעורבות כלשהי בתכנון הבניין ובנייתו, לא הוכח שהייתה לה
15 מעורבות כלשהי בתיקון הליקויים, ולא הוכח שהייתה לה ידיעה כלשהי על הכשלים שהתגלו בבניין
16 ובדירות לאורך השנים. עצם העובדה כי היא מחזיקה ברוב המכריע של מניות החברה אינה מטילה
17 כשלעצמה עליה חבות אישית, לא מכוח דיני הנזיקין ולא מכוח דיני הרמת מסך.

18 123. התובעים טענו כי במהלך שמיעת הראיות התברר כי אדם בשם אברהם ליברמן, ככל הנראה בן זוגה
19 של תחיה ליברמן, היה מעורב בתכנון הבניין ובנייתו ועל כן, יש לייחס לה אחריות בנזיקין. אין בידי
20 לקבל טענה זו. לא הוגשה תביעה/הודעה לצד שלישי נגד אברהם ליברמן, הצדדים לא התייחסו
21 בתצהירי העדות הראשית לחלקו של אברהם ליברמן בתכנון הבניין ובנייתו, והאמירות הכלליות של
22 חלק מהעדים בחקירה הנגדית בעניין מעורבותו של אברהם ליברמן בהקמת הפרויקט אין בהן די
23 כדי לבסס אחריות בנזיקין על אברהם ליברמן, ובוודאי שאין בהן כדי לבסס אחריות כזו על תחיה
24 ליברמן.

מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל

25
26 124. שתי טענות עיקריות הועלו נגד רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") המצדיקות, לשיטת התובעים
27 והמודיעים לצדדים שלישיים, ייחוס אחריות בנזיקין לרמ"י: הראשונה, רמ"י ידעה על התנאים
28 הגיאולוגיים החריגים באזור ואדי רקת ועל גלישות הקרקע שהאזור מאופיין בהן עוד לפני פרסום
29 המכרז ושיווק המגרשים. על כן, כך על פי הטענה, ההחלטה לשווק את המגרש כמגרש המיועד
30 לבנייה רוויה לפני ביצוע בדיקות מקיפות ולפני ביצוע עבודות הפיתוח והייצוב היא החלטה שגויה;



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 השנייה, רמ"י התעכבה באופן בלתי סביר בהעמדת המימון הדרוש לביצוע עבודות הייצוב של
2 המדרון ועשתה כן רק בשנת 2020, בחלוף מספר שנים מאז שהוצפה הבעיה ונודע על הצורך המידי
3 בביצוע אותן עבודות.

4 שיווק המגרשים

5 125. בחודש ינואר 2010 פרסמה רמ"י "הזמנה לקבלת הצעות לרכישת זכויות במכר 5 מגרשים לבניה
6 רוויה בשכ' מצפה רקאת - בטבריה". מגרש מס' 29 עליו נבנה בניין ליברמן היה אחד המגרשים
7 ששווקו בהתאם לאותו מכרז. קבוצת משקיעים וביניהם גורמן וליברמן ניגשו למכרז, וזכו במגרש
8 29. ביום 24.3.2010 שלחה רמ"י לזוכים הודעה על זכיה שבה נרשם, בין היתר, כי המגרש שווק
9 "למטרת בית מגורים + מבנה מדורג". בהודעה זו הוגדרו הזוכים כזמים וצוין כי שיעור הבניה על
10 המגרש לפי תכנית ג/3449 הוא 2,455 מ"ר. ביום 30.5.2010 נחתם הסכם מכר בין רמ"י ובין אל גיי
11 גליל וביום 8.6.2010 נחתם שטר מכר בידי רמ"י לצורך העברת הבעלות במגרש מרמ"י לאל גיי גליל.

12 126. בעמ' 2 לנספח א' לחוברת המכרז, תחת הכותרת "תנאים מיוחדים" נרשם, כי "פני שטח המגרשים
13 – מדרוניים" וכי "בחלק מהמגרשים קיימים סימני גלישת קרקע". בפסקה האחרונה בעמ' השני
14 להודעת הזכייה שנשלחה ביום 24.3.2010 לזוכים נרשם, כי "המציע ראה את המגרש ובדק אותו,
15 לרבות השטחים התפוסים, המבנים...לרבות המטרדים ההנדסיים ו/או התת קרקעיים...
16 הטופוגרפיה הקשה, גלישת הקרקע והתכניות החלות על השטח, וכי הוא מודע למצבו הפיסי ו/או
17 התכנוני". אותו כיתוב הופיע בהסכם המכר, שבו צוטטה והוטמעה הפסקה הקודמת מחובת המכרז.
18 אין מחלוקת כי מלבד הכיתוב שצוין בחוברת המכרז ושצוטט לאחר מכן בהודעת הזכייה ובהסכם
19 המכר לא גולה דבר על ידי רשות מקרקעי ישראל.

20 127. בסיכומים מטעמה טענה רמ"י כי האזהרה במסמכי המכרז בדבר קיומה של גלישת קרקע במגרש
21 נכתבה "בעקבות ביקור מקדים של פקח מטעם רמ"י שנערך במקום. בעת הביקור במגרשים נשוא
22 המכרז, הבחין הפקח באדמה שנשטפה אל הדרך וכן בחריצים במדרון, אשר יכולים להעיד על זרימה
23 של מים במדרון, מצב עובדתי שהיה גלוי וידוע לכל עובד מטעם המודיעות שהיה בשטח" (סעיף 24
24 לסיכומים). בסעיף 25 לסיכומים הוסיפה רמ"י וטענה: "ביקור של פקח באזור, טרם פרסום המכרז,
25 הינו דבר שנעשה בשגרה, וכך נעשה גם בענייננו. ואולם, הפקח יכול להבחין אך במצב פני הקרקע,
26 והם בלבד, ובוודאי שלא היה באפשרותו, ואין זה מתפקידו של הפקח, לאבחן את מצב הקרקע
27 בעומק של עשרות מטרים מתחת לפני השטח". טענות אלה התבססו על תצהיר עדותו הראשית של
28 הפקח אלון זרובל שעל פי הנטען פיקח במגרשים עובר לעריכת חוברת המכרז ועמד על הממצאים
29 הנ"ל (ראו סעיפים 5 ו-9 לתצהיר).



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

128. אין בידי לקבל את עדותו של אלון זרובל. בתצהיר ובעדותו בחקירה נגדית טען העד, כי הוא ביקר במגרשים נשוא המכרז, וערך דו"חות שבהם פורטו ממצאיו מאותו ביקור. על סמך ממצאים אלה, כך נטען, נרשמה האזהרה בחוברת המכרז בנוגע לקיומן של גלישות. ברם, דו"חות אלה לא צורפו לתצהיר. העד אף לא ידע להסביר אם הוא ערך דו"ח נפרד עבור כל מגרש או שערך דו"ח אחד שהתייחס לכלל המגרשים שהמכרז התייחס אליהם. בהמשך עדותו התייחס העד לדו"ח אשר פורטו בו ממצאים שהתגלו במגרש מס' 2037 מתוך סברה כי מגרש זה הוא המגרש שעליו נסובה המחלוקת בין הצדדים (עמ' 341 לפרוטוקול ישיבת יום 24.3.2024). ברם, המגרש נשוא המחלוקת הוא מגרש 2036 ועל כן, הדו"ח שהוזכר בעדותו של העד כלל אינו רלבנטי. נוכח תשובתו של העד אשר התייחסה כאמור למגרש 2037 הוא נשאל לאיזה מגרש התייחסו הממצאים שפורטו בתצהיר ואשר העידו על קיומם של סימני גלישה והעד השיב: "אני רואה פה דוח שמתייחס למגרש 2037, אבל אני מתאר לעצמי שהיו עוד מגרשים שם, אני לא יודע" (עמ' 244 לפרוטוקול, ש' 7-4). הבלבול וחוסר העקביות בולטים. זאת ועוד, תמוהה שהעד מעיד על ממצאים שפורטו בדו"ח שנערך כ- 12 שנים לפני מסירת העדות, מבלי שהוא טורח לצרף את הדו"ח שעל בסיסו הוא מסר את העדות. מצופה היה מהמדינה שהיא תעמיד לעיונם של הצדדים ולעיונו של בית המשפט הדו"ח שעל סמך הממצאים המפורטים בו נערך התצהיר. משלא צורף הדו"ח לא ניתן לקבל את הטענה כי האזהרה בדבר קיומה של גלישת קרקע נרשמה על סמך ממצאים הנוגעים לסחף ולסימני זרימת מים, אלא על סמך מידע אחר שהיה ברשות רמ"י ושהצביע על קיומה של בעיית גלישה במקום.

129. קביעה זו מתיישבת עם שורה של ראיות המלמדות, כי אזור ואדי רקת, שבו נמצא המגרש הרלבנטי, היה ידוע כאזור בעייתי מבחינה גיאולוגית וכאזור שבו התגלו בעבר בעיות גלישה חמורות שחייבו התייחסות מיוחדת. כך, בחוות דעתו של יועץ הקרקע חנא חוראני מטעם שושן נקבע כי מאחר שאזור ואדי רקת היה ידוע כאזור בעייתי מבחינה גיאולוגית ומתאפיין בבעיות גלישה, הרי "הכתובת הייתה על הקיר לכל אורך הדרך. באופן עקבי, כמעט בכל מסמכי הגיאולוגים ומהנדסי הביסוס וקרקע הורם דגל אדום והועלו חששות לאי יציבות המדרונות באזור זה, חששות שהתבססו על עדויות מהשטח וצלקות גלישה..." (סעיף 6.9 לחוות הדעת). בהתבסס על נספח גיאולוגי מיום 12.11.2012, שממצאיו יפורטו מיד, קבע המומחה חוראני כי "העגלה נרתמה לפני הסוס", וכי ההחלטה לשווק את המגרש על ידי רמ"י, "מבלי שבוצעו בדיקות מקצועיות כאמור ומבלי שבוצעו העבודות לחיזוק וייצוב המדרונות היא שגויה לחלוטין ובמבחן התוצאה נחלה כלשון טוטאלי לאור הנזקים שהתפתחו בבניין כתוצאה מכך".

130. בנספח הגיאולוגי לתכנית ג/18071, שהתייחס לממצאיו המומחה חנא חוראני כפי שהובא לעיל, נקבע כי אזור ואדי רקת "מאופיין ע"י סלעים רבים (חורארים) מכוסים בזלת גושית. באזור זה בוצעו עבודות עפר נרחבות ועל המדרונות התפתחו סימני גלישה (חלקם חמורים)". בהנחיות לתכנון (סעיף 4 לנספח) נקבע כי התנאים הגיאואהנדסיים באזור ואדי רקת מחייבים זהירות רבה ועל כן בטרם



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 הגשת בקשה להיתר בניה יש לבצע סקר גיאולוגי מפורט מלווה בקידוחי ניסיון, וכי ניתוח ממצאי
2 הסקר ייעשה על ידי מהנדס קרקע ויכלול ניתוח יציבות המדרונות, ניתוח סיכונים סיסמיים ומתן
3 הנחיות תכנוניות בנושא השפעת סיכונים אלו על סוגי ושיטת הבניה. אכן, נספח זה עודכן בחודש
4 11/2012 לאחר שהמגרש כבר נמכר, ולאחר שהיזמים כבר קיבלו היתרי חפירה ובניה ולאחר שהחלה
5 בניית הבניין. על כן, לכאורה המדינה לא יכולה הייתה לדעת על ממצאים אלה בטרם פורסם המכרז.
6 ברם, הנספח הגיאולוגי מיום 12.11.2012 הוא עדכון לנספח גיאולוגי קודם. משום מה ואף שהנספח
7 מהווה חלק מתכנית מתאר שאושרה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, שהיא אחת מזרועות
8 המדינה, לא ראתה המדינה לנכון לגלות את הנספח המקורי. זאת ועוד, הנספח הגיאולוגי ותכנית
9 המתאר שצורף לה נוגעים לקרקעות מדינה ועל כן, יש להניח כי רמ"י הייתה מעורבת בהליכי התכנון
10 של אותה תכנית והייתה מודעת לנספח הגיאולוגי. אילו רמ"י הייתה מגלה את הנספח המקורי, ניתן
11 היה לעמוד על הממצאים שפורטו בו (יש להניח כי מדובר בממצאים זהים לדו"ח הגיאולוגי המעודכן
12 שכן התנאים הגיאולוגיים אינם משתנים בפרקי זמן של שנים בודדות) וניתן היה לעמוד על תאריך
13 עריכת אותו נספח מקורי. הימנעות המדינה מלצרף את הנספח המקורי פועלת לרעתה במובן זה
14 שיש להניח כי אילו הנספח היה מוגש כראיה היה מתברר כי הוא נערך לפני פרסום המכרז ולפני
15 שיווק המגרש.

16 131. אף המומחה מטעם בית המשפט התייחס לעניין זה וקבע בחוות דעתו, כי "האזור ידוע מראש
17 מהעבר, וגם במסמכי הת.ב.ע. המתייחסת למקום לרבות הנספח שנערך ע"י יועץ הקרקע אינג' עמוס
18 בלנק ועדי לרר ואשר עודכן ב- 2012, ושם כתוב שהאזור הינו אזור גלישות ויש להתייחס לכך בהתאם
19 מראש". על סמך עובדה זו קבע המומחה מטעם בית המשפט, כי "ר.מ.י. הייתה אמורה לפני שיווק
20 המגרשים להתייחס בעומק לנושא הגלישות, לבצע קידוחים ובדיקות קרקע מתאימים, ולשווק
21 מגרשים כשרים לבנייה בטוחה". הנה כי כן, גם מומחה בית המשפט סבור כי אזור ואדי רקת ידוע
22 מהעבר ועוד לפני שפורסם המכרז כאזור בעייתי המתאפיין בגלישות קרקע ועל כן, היה על המדינה
23 להתייחס בכובד ראש למידע זה שהיה ברשותה. כאמור, גם המומחה סאבא מבסס את מסקנתו
24 בדבר ידיעתה של רמ"י על סכנת הגלישה על הנספח הגיאולוגי שצורף כנספח לתכנית ושעודכן בחודש
25 11/2012.

26 132. העובדה שהאזור היה ידוע כאזור בעל תנאים גיאולוגיים בעייתיים עולה מהדו"ח הגיאולוגי של
27 יצחק גדות מיום 16.6.2010, שבו פורטו ממצאים חמורים בכל הקשור להרכב הקרקע ולבעיות
28 גלישה שהאזור מאופיין בהן. אכן, דו"ח זה לא הוזמן על ידי המדינה ולא נמסר לה והוא אף נערך
29 לאחר שנחתם הסכם המכר עם אל גיי גליל. ברם, האמור בדו"ח בדבר ההתבססות על מידע קודם
30 שהיה בידי גדות וקלר תומך בקביעת כלל המומחים כי אזור ואדי רקת היה ידוע עוד מהעבר הרחוק
31 כדבריו של מומחה בית המשפט, עוד מהתקופה שקדמה לשיווק המגרש לאל גיי גליל, כאזור שבו
32 קיימת בעיית גלישה חמורה המחייבת התייחסות מיוחדת.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

133. אף שהטענה כי רמ"י הייתה מודעת לבעייתיות הקיימת באזור ואדי רקת עוד מהעבר הרחוק ולפני ששיווקה את המגרש ואף הועלתה כבר בכתבי הטענות ובחוות הדעת שהגישו הצדדים ואושרה על ידי מומחה בית המשפט, מר סוהיל סאבא, לא ראתה המדינה לנכון להתייחס לעניין זה בתצהירים שהוגשו מטעמה. כזכור, מטעם המדינה הוגשו שני תצהירי עדות ראשית: הראשון של העד איגור קוגן, עובד של חברת בקרה הנותנת שירותים לרמ"י. עד זה התחיל לעבוד באותה חברה רק בשנת 2020, כך שאין לו כל ידיעה באשר להליכים שקדמו לפרסום המכרז ולמידע שהיה ברשות רמ"י לפני שפרסמה את המכרז לשיווק המגרש. העד השני הוא אלון זרבל שתצהירו התבסס על האמור בדו"ח שלא צורף לתצהיר. בשני התצהירים אין כל התייחסות למידע שהיה ברשות המדינה לעניין התנאים הגיאולוגיים שאזור ואדי רקת התאפיין בהם, אין התייחסות למידע שהיה ברשות רמ"י לעניין קיומן של גלישות קרקע באותו אזור, ואין התייחסות לנספח הגיאולוגי של המהנדס עמוס בלנק ועדי לרר ושעודכן בשנת 2012.
134. אכן, הנטל להוכיח כי המדינה ידעה על בעיית הגלישה מוטל על הטוען את הטענה ושעל פיה הוא מבקש לבסס אחריות, קרי, על התובעים ועל יתר הצדדים ששלחו הודעות לצד שלישי נגד המדינה. נטל זה הורם. האמור במסמכי המכרז באשר לקיומה של בעיית גלישה באזור, האמור בחוות הדעת של מומחי הצדדים ומומחה בית המשפט, כי אזור ואדי רקת ידוע עוד מהעבר ומלפני שיווק המגרש כאזור בעייתי המאופיין בבעיות גלישה חמורות המחייבות התייחסות, והאמור בנספח הגיאולוגי של המהנדס עמוס בלנק ועדי לרר שהיווה חלק מתכנית מתאר שאושרה על ידי הוועדה המחוזית ושעודכן בחודש 11/2012, כל אלה העבירו את נטל הראיה לשכמה של המדינה להראות כי היא לא ידעה על התנאים הגיאולוגיים החריגים שאזור ואדי רקת התאפיין בהם ולא ידעה על קיומה של בעיית גלישה חמורה באותו אזור המחייבת התייחסות מיוחדת. ברם, המדינה לא הביאה כל ראיה כדי להרים את נטל הראיה שעבר לשכמה, לא ניסתה להתמודד עם טענות הצדדים בעניין זה, ולא זימנה את העדים הרלבנטיים שיכולים היו לשפוך אור בעדותם באשר למידע שהיה ברשות בעניין זה.
135. על סמך כל האמור אני קובע כי המידע הנוגע לתנאים הגיאולוגיים החריגים באזור ואדי רקת (האזור שבו נמצא המגרש הרלבנטי), שחייבו התייחסות מיוחדת נוכח קיומן של גלישות קרקע עמוקות וחמורות, היה בידי רשות מקרקעי ישראל עוד לפני פרסום המכרז ולפני החתימה על הסכם המכר מול אל גיי גליל.
136. השאלה העולה מן האמור היא, בהינתן הקביעות העובדתיות שפורטו לעיל, האם יצאה המדינה ידי חובה עת כתבה במסמכי המכרז אזהרה בדבר קיומן של גלישות קרקע. בסיכומים מטעמה טענה המדינה, כי אין לייחס לה אחריות בנזיקין מאחר שבנסיבות העניין לא מוטלת עליה חובת זהירות קונקרטית כלפי התובעים או כלפי היזמים. לשיטתה, הן במסמכי המכרז והן בהסכם המכר נרשם



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 20-06-73237 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 22-09-26426

תיק חיצוני:

1 במפורש, כי "היזום מצהיר כי ראה ובדק את המגרש כולל השטחים התפוסים, המטרדים הקיימים
2 לרבות המטרדים ההנדסיים והתת קרקעיים, שיפועי הקרקע ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על
3 השטח וכי יישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים והמטרדים, לרבות פינוי
4 המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים ולא יבוא למינהל בכל דרישה ואו טענה ואו תביעה בגין
5 האמור בסעיף זה". על סמך תנאי זה בחוברת המכרז ובהסכם טענה המדינה כי, על היזמים מוטלת
6 החובה לבדוק את מצב המקרקעין בפועל ולוודא כי הצעתם כלכלית וריאלית. כן ציטטה המדינה
7 מפסק הדין שניתן בע"א 2642/19 מועצה מקומית הר אדר נ' מרכז קניות דוד ויונתן בע"מ (7.2.2021)
8 שם נקבע, כי "מציע הניגש למכרז בהיקף שכזה נדרש לבצע בדיקות מינימאליות ולהיוועץ עם
9 מומחים עוד בטרם הגשת הצעה, ובפרט כאשר מדובר בחברה חדשה שאיננה מורגלת בפרויקטים
10 מסוג זה". המדינה אף ציטטה חלקים נרחבים מפסק דין שניתן על ידי בת"א (מחוזי נצי') 8816-12-
11 19 רפטינג נהר הירדן בגליל 2005 בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל (8.7.2022) (להלן: "רפטינג נהר
12 הירדן"), שאושר על ידי בית המשפט העליון, וטענה כי נוכח הקביעות באותו פסק דין, אין לייחס לה
13 חובת זהירות קונקרטית בנסיבות תיק זה ואין לייחס לה אחריות בנזיקין.

14 137. השאלה אם הפרה רמ"י ביחסים שבינה ובין היזמים את חובת הגילוי שעה שלא פירטה במסמכי
15 המכרז את המידע המלא שהיה ברשותה בכל הקשור לתנאים הגיאולוגיים הייחודיים שהאזור
16 התאפיין בהם ושעה שלא גילתה את היקף ואת חומרת בעיית הגלישה במקום, אינה רלבנטית. כפי
17 שהובא לעיל, היזמים ידעו על התנאים הגיאולוגיים הייחודיים שהאזור מתאפיין בהם וידעו על
18 סכנת הגלישה הקיימת עוד לפני שקיבלו היתר בנייה ולפני שהחלו בעבודות הבנייה, שכן מידע זה
19 פורט כבר בדו"חות הראשונים של קלר שנערכו בחודש 7/2010 ובחודש 12/2010. בנקודת זמן זו
20 עמדה בפני היזמים האפשרות לבטל את הסכם הרכישה ולתבוע מרמ"י את הנזק שנגרם להם עקב
21 הפרת חובת הגילוי. ברם, ועל אף הממצאים שפורטו בדו"חות קלר ועל אף ההנחיות שהוא נתן בדבר
22 הצורך לבצע בדיקות נוספות לצורך ייצוב המדרון, לא נעשה דבר על ידי היזמים, אשר המשיכו לפעול
23 בכל המרץ כדי לקבל היתר בנייה ולבנות את הבניין.

24 138. ברם, אין באמור כדי לשחרר את רמ"י מאחריות בנזיקין אם ייקבע כי היא התרשלה וכי רשלנותה
25 גרמה נזק. עוולת הרשלנות מורכבת ממספר יסודות: (1) קיומה של חובת זהירות מושגית; (2) קיומה
26 של חובת זהירות קונקרטית; (2) הפרת חובת הזהירות – אי נקיטת אמצעים סבירים כדי למנוע את
27 הנזק (3) קיומו של נזק; (4) וקיומו של קשר סיבתי עובדתי ומשפטי בין הפרת חובת הזהירות ובין
28 הנזק שנגרם. אין למעשה מחלוקת כי קיימת חובת זהירות מושגית בין רמ"י כגוף המשווק קרקעות
29 לציבור לצורך בניה רוויה ובין ציבור הדיירים שרכשו את דירותיהם מהיזמים שרכשו את המקרקעין
30 מרמ"י. המחלוקת במקרה דנן מתמקדת בשאלה אם בנסיבות העניין יש לייחס לרמ"י חובת זהירות
31 קונקרטית ואם כן- האם חובה זו הופרה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

139. אשר לחובת הזהירות הקונקרטית - בפסק דין רפטינג נהר הירדן שצוטט בהרחבה בסיכומי המדינה
2 ושאושר בבית המשפט העליון נקבע:
- 3
4 "המבחן לקביעתה של חובת זהירות קונקרטית הוא מבחן הצפיות, דהיינו על בית המשפט לשאול
5 את עצמו, האם בנסיבות המקרה כפי שהוכחו, אדם סביר יכול וצריך היה לצפות את הנוק. השאלה
6 אם אדם סביר יכול היה לצפות את הנוק היא שאלה פיזית. דהיינו, האם בנסיבות שהוכחו אדם
7 סביר יכול היה, מבחינה פיזית, לצפות את הנוק. אם התשובה לכך שלילית, דין התביעה להידחות,
8 שכן בהעדר יכולת פיזית לצפות את הנוק, אין מקום להכרה בקיומה של חובת זהירות קונקרטית.
9 אם התשובה לשאלה הראשונה חיובית, עדיין יש מקום להמשיך ולדון בשאלה, אם אדם סביר צריך
10 היה לצפות את הנוק. השאלה אם הימזיקי צריך היה לצפות את הנוק היא שאלה ערכית, אשר
11 מחייבת את בית המשפט לשקול שיקולים של מדיניות שיפטית ראויה. דהיינו, האם בנסיבות
12 המקרה הספציפי מן הראוי להכיר בקיומה של חובת זהירות קונקרטית. התשובה לשאלה זו תלויה
13 בגורמים רבים שעל בית המשפט לשקול בטרם יכריע בה. בין היתר, על בית המשפט לבחון את
14 חומרת הסיכון הטמונה בפעילות המדוברת, תדירות התרחשותו, עלויות מניעתו ושיקולים רבים
15 אחרים".
140. יישום כללים אלה בענייננו מביא למסקנה כי יש להכיר בקיומה של חובת זהירות קונקרטית במקרה
16 דנן. כפי שהובא לעיל, רמ"י שיווקה את המגרש ליזמים לצורך בנייה רוויה. עובדה זו צוינה במפורש
17 הן בחוברת המכרז והן בהסכם שנחתם עם אל גיי גליל. עולה אפוא כי המדינה הייתה מודעת כי
18 מגדל הדירות שעתיד להיבנות על המגרש בשטח כולל העולה על 2,500 מ"ר מיועד לציבור הרחב
19 שעתיד להשקיע את מיטב כספו ברכישת הדירות שייבנו. בהקשר זה יש לציין כי לאדם פרטי מן
20 הישוב, רכישת דירת מגורים היא ההשקעה הגדולה והחשובה ביותר ולצורך כך הוא מגייס את כל
21 חסכוניותו ואף נוטל משכנתא, בדיוק כפי שאירע במקרה דנן. בהינתן התכלית שלשמה שווק המגרש
22 (בנייה רוויה), רמ"י יכולה הייתה לצפות כי שיווק מגרש שאינו ראוי לבנייה, כפי שהוכח במקרה דנן,
23 עלול לגרום נזק לדיירים. עולה אפוא כי הנוק שנגרם לדיירים הוא נזק צפוי מבחינה פיזית אף מצדה
24 של רמ"י.
141. השאלה שנתר לדון בה בהקשר של חובת הזהירות הקונקרטית היא, האם רמ"י צריכה הייתה
26 לצפות את הנוק. על פי ההלכה הפסוקה, מקום שהמזיק יכול מבחינה פיזית לצפות את הנוק הוא
27 ברגיל אף צריך לצפות אותו, אלא אם מתקיימים שיקולים כבדי משקל המצדיקים אי הכרה בקיומה
28 של חובת זהירות קונקרטית. בחינת מכלול השיקולים במקרה דנן מובילה למסקנה כי יש להכיר
29 בקיומה של חובת זהירות קונקרטית: ראשית, המידע שהיה בידי רמ"י הצביע על קיומם של תנאים
30 גיאולוגיים ייחודיים ועל קיומן של גלישות חמורות המחייבות התייחסות וזהירות מיוחדת. שיווק
31



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 המקרקעין בתנאים אלה למטרת בנייה יוצרת סיכון חמור וקונקרטי לגרימת נזק חמור מאוד לציבור
2 הרוכשים. כאשר הנזק הצפוי מהמעשה הנזיקי הוא נזק חמור וקולוסאלי, שיקולי מדיניות משפטית
3 מצדדים דווקא בהכרה בקיומה של חובת זהירות קונקרטי; שנית, עלויות מניעת הנזק באותה
4 נקודת זמן, קרי בזמן ההחלטה אם לשווק את הקרקע אם לאו, הן זניחות ומתמצות בביצוע
5 הבדיקות הנחוצות לצורך בירור היקף הבעיה והעלויות הדרושות לשם ייצוב הקרקע. במובן זה,
6 רמ"י הייתה הגורם היעיל והזול ביותר שיכול היה למנוע את הנזק. די היה בהזמנת סקר קרקע
7 בעלות של מאות אלפי שקלים כדי להגיע למסקנה כי הקרקע באזור אינה ראויה לשיווק כקרקע
8 לבנייה וכי יש להמתין עם שיווק המגרשים עד לאחר ביצוע עבודות הפיתוח והייצוב של המדרון.

9 142. עולה אפוא כי המדינה נושאת בחובת זהירות מושגית וקונקרטי כלפי ציבור הדיירים בכלל וכלפי
10 התובעים בפרט. רמ"י לא נקטה אמצעי זהירות כלשהם על מנת למנוע את הנזק, למעט הכיתוב
11 הלאקוני במסמכי המכרז בדבר קיומה של סכנת גלישה. כיתוב זה אין בו די כדי לקיים את חובת
12 הזהירות המוטלת על רמ"י. כאמור, רמ"י יכולה הייתה למנוע את הנזק על ידי נקיטת אמצעי זהירות
13 אחרים זולים ויעילים יותר, אך היא נמנעה מלעשות כן. על כן, נושאת רמ"י באחריות לנזקי
14 התובעים.

15 **עיכוב במימון עבודות הייצוב**

16 143. בחודש 6/2017, לכל המאוחר, נודע לרמ"י כי הסיכון הכרוך בשיווק המקרקעין במצבם כפי שהם,
17 לפני ביצוע עבודות הפיתוח ולפני ייצוב המדרון, התממש הלכה למעשה ועל כן, נדרשת פעולה מידית
18 לצורך ייצוב המדרון, עצירת הגלישה והצלת מבנה ליברמן. מכתבים בעניין זה שלח קלר לעיריית
19 טבריה עם העתק למוטי כהן מטעם רמ"י בחודשים 6/2017 ו-8/2017. כך, ביום 5.6.2017 שלח קלר
20 לדוד ניסים מטעם העירייה מכתב שבו ביקש להתחיל בביצוע עבודות הייצוב תוך שהוא מתריע, כי
21 "אסור לנו להגיע לחורף הקרוב ללא דיפון, יש סכנה ממשית למבנה סוסן, ואולי גם למבנה הסמוך,
22 אשר בפגישה, דווח שהחלו בבנייתו". עותק מהמכתב נשלח למוטי כהן מטעם רמ"י. במכתב נוסף
23 ששלח ביום 3.8.2017 לדוד ניסים מטעם העירייה עם העתק למוטי כהן מטעם רמ"י הסביר קלר את
24 בעיית הגלישה הקיימת ואת הסכנה הנשקפת ממנה והתריע שוב: "על פי ההערכה, קיר הדיפון של
25 רח' האימהות, שתוכנן בזמנו ע"י עמיר כהן ומשרדנו, עונה על הדרישה לעצור את הגלישה מעל רח'
26 האימהות, וחובה להתחיל בביצוע מידית" (ההדגשה במקור – ע.ט.). ביום 23.8.2017 נערכה פגישה
27 בהשתתפות גורמים מטעם העירייה וכן בהשתתפות יוסי מור ומוטי כהן (שניהם מטעם רמ"י)
28 שבמהלכה סוכם להתחיל מידית בביצוע הפתרון עליו המליץ קלר. במכתב שהוציא קלר יום למחרת
29 הפגישה לכלל הגורמים, לרבות הגורמים מטעם רמ"י, ניתנו הנחיות מפורטות לביצוע עבודות
30 הייצוב. מכתבים נוספים ששלח קלר מאוחר יותר לגורמים שונים בעירייה ושהם התריע שוב ושוב
31 על הצורך המידי בביצוע עבודות הייצוב, נשלחו במקביל למוטי כהן מטעם רמ"י. על אף המכתבים,



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 השיחות והפגישות שהתקיימו ושבהן השתתפו גורמים מטעם רמ"י, רק בשנת 2020, קרי בחלוף כ-
2 3 שנים מהמועד שבו שותפה רמ"י בבעיית הגלישה, אושר על ידה המימון הדרוש לצורך ביצוע
3 עבודות ייצוב המדרון, עבודות שהביאו בסופו של דבר לעצירה הגלישה. ברם, במועד זה וכפי שהובא
4 לעיל, הנזק לבניין ולדירות היה נזק חמור ובלתי הפיך באופן שחייב צו איסור שימוש ופינוי התובעים
5 מדירותיהם.

6 רמ"י טענה בסיכומיה, כי האחריות לביצוע עבודות הפיתוח מוטלת, בהתאם להסכמים שלה עם
7 עיריית טבריה, על העירייה. על כן, העובדה שרמ"י הסכימה לממן את עבודות הפיתוח לאחר
8 שהתברר כי מדובר בעלויות המסתכמות בעשרות מיליוני שקלים שהעירייה אינה יכולה לעמוד בהן,
9 אינה צריכה להיזקף לחובתה ואין בה כדי להטיל עליה אחריות בנזיקין מקום שמלכתחילה לא
10 הייתה מוטלת עליה חובה לממן אותן עבודות. טיעון שובה עיין אך שגוי. עבודות ייצוב המדרון שעלה
11 צורך בביצוען בשנת 2014 ושבוצעו בסופו של יום רק בשנת 2020 אינן עבודות פיתוח שגרתיות, אלא
12 מדובר בעבודות פיתוח חריגות שמטרתן העיקרית הייתה לייצב את המגרשים ששיווקה רמ"י
13 למטרת בנייה לאחר שהתגלה כבר בשנת 2014 כי מגרשים אלה אינם ראויים לבנייה וכי נדרשת
14 השקעה במיליוני שקלים לצורך הכשרת המגרשים לבנייה. בעקבות גילוי זה הציעה רמ"י לרוכשים
15 שטרם בנו על מגרשיהם מגרשים חלופיים. בשל בעיה זו סירבה עיריית טבריה להנפיק היתרי בנייה
16 לבעלים של אותם מגרשים בטרם יבוצעו עבודות הייצוב ובשל כך אף חויבה רמ"י בפיצוי חלק
17 מהרוכשים לאחר שנקבע כי מסירת מגרש שאינו ראוי לבנייה מהווה הפרה של ההסכמים עמם (ראו
18 פסק הדין שניתן בת"א (טב') 50977-07-17 נתנאל אמויאל נ' עיריית טבריה ואח' (5.10.2020)). עולה
19 אפוא כי מימון עבודות הייצוב על ידי רמ"י לא נעשה מתוך התנדבות ורצון טוב או בשל העדר יכולת
20 מצד העירייה לשאת בעלויות אלה, אלא מאחר שרמ"י ראתה את עצמה אחראית למצב שנוצר,
21 ולאחר שהבינה כי ההחלטה לשווק את המגרשים בטרם בוצעו עבודות הייצוב הייתה שגויה וכי
22 מסירת מגרשים שאינם ראויים לבנייה מהווה הפרה של הסכמי הרכישה.

23 סיכומם של דברים – המדינה התרשלה עת שיווקה מגרשים שאינם ראויים לבנייה למטרת בנייה
24 רוויה אף שהיא ידעה או צריכה הייתה לדעת כי המגרשים אינם ראויים לבנייה. אילו המדינה הייתה
25 נמנעת מלשווק את המגרשים עד לאחר ביצוע עבודות הפיתוח והייצוב של המדרון, הנזק היה נמנע.
26 המדינה אף התרשלה בהעמדת מימון לביצוע עבודות הייצוב באיחור ניכר שנמשך מספר שנים, אף
27 שידעה כי נדרשת פעולה מיידית לצורך עצירת הגלישה והנזקים שנגרמו למבנה ליברמן. בגין כל אלה
28 נושאת המדינה באחריות לנזקי התובעים.

29

ישראל קלר ויצחק גדות



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

146. התובעים בתביעה השנייה הגישו את תביעתם אף נגד יועץ הקרקע ישראל קלר, נגד חברת ישראל קלר – יעוץ לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ ונגד הגיאולוג מטעם קלר – מר יצחק גדות. כמו כן הוגשו הודעות לצדדים שלישיים שבהן צורפו קלר וגדות כנתבעים. התובעים טענו, כי קלר וגדות התרשלו בכך שלא דאגו כי ההנחיות שמסרו ליזמים ולקונסטרוקטור אבן צור יבוצעו הלכה למעשה ועת לא התריעו בפני הגורמים הרלבנטיים שהנחיותיהם אינן מבוצעות. נטען כי העובדה שקלר לא הקפיד שהנחיותיו יבוצעו בפועל תרמה להיווצרות הזק. בתמיכה בטענות אלה הפנו התובעים לחוות דעתו של מומחה בית המשפט מר סוהיל סאבא שייחס לקלר חלק מהאחריות בשל מחדלים נטענים אלה.
147. אבן צור טען כי קלר וגדות נושאים באחריות מאחר שלא ביצעו את כל הבדיקות שהיה צורך בביצוען על מנת לעמוד על חומרת הגלישות במקום. בין היתר לא נבדקו צילומי אויר, הדו"חות שנערכו בשנת 2010 לא התבססו על בדיקות שנעשו בשטח ושהיה צריך לעשות. לביסוס טענות אלה הפנה אבן צור לעדותו של המומחה מכטה מטעם קלר.
148. אל גיי גליל, גורמן וליברמן טענו כי קלר וגדות ליוו את הפרויקט לכל אורכו, והעניקו לשושן חוות דעת בקשר לבניית יסודות הבניין. לשיטתם, מאחר ששושן ואל גיי גליל הסתמכו באופן מוחלט על חוות דעתם המקצועיות של גדות וקלר, יש להטיל עליהם מלוא האחריות לנזקי התובעים.
149. שושן טענו כי יש לייחס לקלר וגדות אחריות מאחר שהם הסתמכו בתכנון ובניית הבניין על חוות הדעת שלהם. כן טענו שושן להפרת תקן 940 מצדו של קלר. לטענתם, אילו קלר היה מקיים את הוראות התקן, לא היה בכל פעולה של היזמים כדי לגרום לנזק. נסיבות אלה, כך נטען, מנתקות לחלוטין את הקשר הסיבתי שבין פעולות הנתבעים לבין הנזק שנגרם.
150. דין טענות אלה להידחות. כפי שפורט לעיל וכפי שיפורט בתמצית מיד, היחידים שפעלו במקצועיות בכל הקשור לפרויקט הקמת בניין ליברמן הם גדות וקלר. כבר בדו"חות הראשונים מחודשים 7/2010, 11/2010 ו-12/2010 פירטו קלר וגדות את הבעייתיות הקיימת באתר ובהרכב הקרקע, וציינו במפורש בדו"ח מיום 12.7.2010, כי תנאי השטח והרכב הקרקע "יוצרים קושי הנדסי (וכספי), לא מבוטל" וכי "מתבקשת התייחסות קפדנית, הן ברמת התכנון, והן ברמת הביצוע". בדו"ח גיאולוגי מיום 11.11.2010 ציין הגיאולוג יצחק גדות כי החפירה שבוצעה בניגוד להנחיותיהם יצרה מצב מסוכן המחייב טיפול מתאים ובדו"ח מיום 3.12.2010 ניתנו הנחיות לביצוע בדיקות לצורך חישוב אופן ייצוב המדרון. אף שמודבר בדו"חות ראשונים, קלר וגדות כבר הבליטו בהם את הבעייתיות הקיימת באתר, התריעו כי תנאי השטח והרכב הקרקע הם בעייתיים, וכי תנאים אלה יוצרים מורכבות וקושי מיוחד הן ברמת התכנון והן ברמת העלויות הכספיות. מדובר בקביעות והנחיות ברורות שהיו אמורים להדליק יותר מאשר נורה אדומה ושאלו היזמים והקונסטרוקטור היו



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

- 1 מתייחסים אליהן ברצינות, ייצוב הקרקע והמדרון היה מתבצע לפני הבנייה, או שהבנייה כלל לא
2 הייתה יוצאת אל הפועל. ברם, היזמים והקונסטרוקטור התעלמו מאזהרות אלה, לא שעו להנחיות
3 קלר ואף מדרו אותו מהאתר כלל.
- 4 טענת שושן, אל גיי גליל, ליברמן וגורמן, כי יש לייחס לקלר וגדות אחריות בנוזיקין מאחר שהם
5 הסתמכו על הדו"חות שלהם, ופעלו על פיהם ראוי כי לא הייתה נטענת כלל. ראשית, כבר ראינו קודם
6 בפרק הדין באחריות שושן, גורמן ואל גיי גליל, כי הם כלל לא פעלו בהתאם להנחיות והוראות קלר
7 וגדות, אלא ההפך. הם התעלמו מהוראות והנחיות אלה ואף פעלו בניגוד אליהן. זאת ועוד, עצם
8 העובדה שיזם הסתמך על חוות דעת של איש מקצוע אינה מטילה על אותו איש מקצוע אחריות
9 בנוזיקין. על היזם להראות כי ההנחיות וההוראות שנתן אותו בעל מקצוע הן הנחיות רשלניות וכי
10 איש מקצוע סביר לא היה נותן אותן, אלא היה נותן הנחיות והוראות אחרות. בחובה זו לא עמד אף
11 אחד מהצדדים, לא שושן, לא אלגיי גליל, לא גורמן ולא כל גורם אחר שהיה מעורב בפרשה.
- 12 152. אינני מקבל את טענת התובעים ויתר הצדדים, המסתמכת על קביעת מומחה בית המשפט ושלפיה,
13 קלר לא הבליט בדו"חות שלו את הבעייתיות בקרקע וכי היה עליו להתריע על אי קיום הוראותיו
14 לרבות משלוח מכתבי התראה לגורמים הרלבנטיים, ואף להתפטר מתפקידו באתר זה. כאמור, קלר
15 היה בעיצומן של ביצוע בדיקות, היזמים טרם ביצעו אף אחת מהבדיקות שהוא ביקש לבצע, למעט
16 קידוחי ניסיון, ועוד בטרם בוצעו אותן בדיקות שהוא הורה לבצע בדו"ח מיום 3.12.2010 פיטרו אותו
17 היזמים הלכה למעשה. אכן, היזמים לא שלחו לקלר מכתב פיטורין, ולא הודיעו לו פורמאלית על
18 הפסקת ההתקשרות עמו. ברם, עצם העובדה כי היזמים ניתקו כל קשר עם קלר, לא ביצעו את
19 הבדיקות שהוא דרש לבצע ולא הזמינו אותו יותר לאתר, מהווה הלכה למעשה הפסקת ההתקשרות
20 עמו ופיטוריו מהעבודה באתר. קלר וגדות לא יכולים ולא צריכים היו לצפות כי היזמים ימשיכו את
21 ביצוע העבודות ללא ליווי של יועץ קרקע, הם לא היו צריכים לכפות את עצמם עליהם ואין זה
22 באחריותם ומתפקידם להתריע בפני הגורמים הרלבנטיים על הפסקת ההתקשרות עמם. טענות
23 הצדדים בהקשר זה וקביעת מומחה בית המשפט הן חוכמה לאחר מעשה.
- 24 153. אבן צור טען, כי יש לייחס לקלר אחריות בנוזיקין מאחר שלא ביצע את כל הבדיקות הדרושות שהיה
25 עליו לבצע. בעניין זה הסתמך אבן צור על חלקים בעדותו של המומחה מטעם קלר מר דניאל מכטה.
26 גם טענות אלה יש לדחות. אבן צור מתעלם בטיעונו מן מהעובדה כי שושן ואל גיי גליל ניתקו כל
27 קשר עם קלר לאחר, ואולי בעקבות, הדו"ח מיום 3.12.2010, ככל הנראה כדי להשתחרר מעול ביצוע
28 אותן בדיקות. ניתוק הקשר עם קלר וגדות נעשה, כאמור, בעיצומו של תהליך הבירור והייעוץ. מה
29 הפלא, אם כן, שקלר וגדות לא ביצעו את מלוא הבדיקות הדרושות, ולא השלימו את הייעוץ שהיה
30 צריך להינתן בטרם קבלת היתר בנייה ובטרם תחילת הבנייה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

154. זאת ועוד, אבן צור קיבל לידיו את הדו"חות של קלר מחודשים יולי, נובמבר ודצמבר 2010, שבהם נכתב במפורש כי תנאי השטח והגיאולוגיה במקום מחייבים התייחסות קפדנית ברמת התכנון והביצוע וכי תנאים אלה יוצרים קושי הנדסי וכספי. למרות הוראות ואזהרות אלה, לא נעשה דבר מצדו של אבן צור. הוא לא עמד על ביצוע הבדיקות הדרושות לפני הכנת הבקשה להיתר ולפני הכנת תכניות הביסוס של הבניין, הוא לא עמד על כך שייצוב המדרון ייעשה לפני תחילת הבנייה, לא עמד על כך שהבדיקות שדרש קלר לבצע יבוצעו ויועברו לעיונו ולא עמד על כך שהמשך עבודות התכנון יהיה בליווי יועץ קרקע. למעשה, אבן צור המשיך את הכנת התכניות, פעל לקבלת היתר בנייה ואף אפשר את ביצוע הבנייה והקמת הבניין ללא ייעוץ קרקע מתאים. בנסיבות אלה קשה להלום מצב שבו אותו קונסטרוקטור, שהמשיך את עבודתו ללא ייעוץ של יועץ קרקע אף שהוא מודע לצורך בייעוץ קרקע באופן כללי וביתר שאת באתר הספציפי, יבוא בטענות לאותו יועץ קרקע שהקשר עמו נותק.

155. סוף דבר, לא הוכחה רשלנות מצדם של קלר וגדות ועל כן, דין התביעה ודין ההודעות לצדדים שלישיים שהוגשו נגדם להידחות.

14 חלוקת האחריות

156. כפי שהובא לעיל, האחריות לכשל ולנזקי התובעים רובצת על אבן צור, על שושן (החברה והיחידים גדי ויגאל שושן), על עיריית טבריה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה טבריה, על אל ג'י גליל וגורמן ועל מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל. כל אחד מגורמים אלה תרם את חלקו לכשל ולנזקי התובעים. אילו אחד מגורמים אלה היה מבצע את עבודתו בצורה סבירה וללא רשלנות, הנזק היה נמנע.

157. חלוקת האחריות בין המעורלים השונים נקבעת בהתאם לחלקו המוסרי של כל אחד מהם בשרשרת האירועים שהביאה לגרימת הנזק. נדמה כי עיקר האחריות רובצת לפתחם של שושן שהציגו את עצמם בפני אל ג'י גליל כבעלי ניסיון רב ועשיר בהקמת מבנים מסוג זה ושהתנהלותם התאפיינה ברשלנות חמורה לאורך כל הדרך. כן יש לייחס אחריות ניכרת על עיריית טבריה והוועדה המקומית שהתנהלותן התאפיינה ברשלנות הן בהליך מתן היתר הבנייה והן בביצוע עבודות חפירה מסוכנות ללא היתר בנייה, ללא תכניות מתאימות, ללא ייעוץ קרקע מתאים ובאי טיפול בבעיה שיצרו עבודות חפירה שביצעה, במשך כשש שנים. אחריות ניכרת, אם כי פחותה מזו של שושן ושל העירייה והוועדה המקומית, רובצת לפתחה של רמ"י שהחליטה לשווק קרקע לבנייה אף שהקרקע אינה ראויה לבנייה, מבלי לבצע את הבדיקות הדרושות לפני שיווק הקרקע אף שהייתה מודעת לבעייתיות הרבה במגרשים ששיווקה ולתנאים הגיאולוגיים המורכבים באזור. רשלנות רמ"י אף התבטאה בעיכוב בטיפול בבעיית הגלישה לאחר שזו נודעה לה, לכל המאוחר בחודש 6/2017. רשלנות ניכרת





בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 אם כי פחותה מזו של רמ"י רובצת על הקונסטרוקטור שהמשיך את עבודות התכנון והביסוס של
2 הבניין ללא ייעוץ קרקע מתאים, פעל בניגוד להנחיות קלר עת לא הפריד את הבניין מהמדרון, לא
3 עמד על ביצוע הוראות קלר, לא פעל לייצוב המדרון לפני תחילת עבודות הבנייה, לא העביר לעיונו
4 של קלר תכניות הביסוס, והציג בפני חלק מהדיירים מצג שווא כי אין במבנה נזקים
5 קונסטרוקטיביים. האחריות הרובצת על אל גיי גליל ועל גורמן פחותה מאחריותם של יתר המזיקים,
6 שכן הם לא היו בעלי ידע מקצועי או ניסיון כלשהו בביצוע עבודות בנייה. אף שהעדר הניסיון אינו
7 מהווה עילה לפטור את אל גיי גליל ואת גורמן מאחריות לנזקי התובעים נוכח מעשיהם ומחדליהם
8 הרשלניים כמתואר לעיל, אלא כי יש לעובדה זו חשיבות בקביעת מידת אחריותם לנזק.

9 158. נוכח כל המפורט לעיל, אני מורה על חלוקת האחריות בין המזיקים השונים כדלקמן:

- 10 * שושן (חברת י. שושן בניה ויזמות בע"מ, גדי שושן ויגאל שושן) יישאו ביחד ולחוד באחריות בשיעור
11 25%;
12 * הוועדה המקומית לתכנון ובנייה טבריה ועיריית טבריה יישאו ביחד ולחוד באחריות בשיעור
13 30%;
14 * מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל תישא באחריות בשיעור 20%;
15 * אבן צור יישא באחריות בשיעור 15%.
16 * אל גיי גליל וגורמן יישאו ביחד ולחוד באחריות בשיעור 10%;
17

18 **התיישנות התביעות – האמנם?**

19 159. טענת ההתיישנות הועלתה בסיכומים שהגישו שושן ואבן צור. טענת התיישנות אף הועלתה על ידי
20 הפניקס. ברם, טענה זו של הפניקס מתייחסת למערכת היחסים הביטוחית בינה ובין שושן ואל גיי
21 גליל ולתביעה שהוגשה נגדה מכוח פוליסת הביטוח שהנפיקה עבורן. טענה זו תידון במידת הצורך
22 בפרק הדין בטענות הביטוחיות. בסיכומים שהגישו שושן נטען, כי התביעות מתייחסות לעבודות בניה
23 שנעשו והושלמו בשנת 2012 ולעסקאות מכירה שנעשו עוד קודם לכן. מאז ועד למועד הגשת התביעה
24 המקורית 2020 והמתקנת חלפו יותר משבע שנים. נטען עוד כי המועד הקובע לעניין תקופת
25 ההתיישנות הוא מועד הגשת כתב התביעה המתוקן (15.3.2021). לטענתם, התיקון שנעשה על ידי
26 התובעים הוא תיקון מהותי ולא טכני, שכלל הוספת תובעים נוספים, הגדלת סכום התביעה ועוד.
27 הוסיפו שושן וטענו, כי לפי תצהירי כלל התובעים עילת התביעה נולדה בחודש מרץ 2013, שכן על פי
28 האמור בתצהירים מיד לאחר שהתובעים קיבלו את הדירות לידיהם הם הבחינו בסדקים שהופיעו
29 בדירות ועל כן הם יכולים היו לדעת את העובדות המהוות את עילת התביעה כבר אז. ממועד זה ועד
30 הגשת התביעה המקורית והמתקנת חלפו יותר משבע שנים ועל כן, דין התביעה להידחות מחמת
31 התיישנות. אבן צור הוסיף בטיעונו, כי בהתאם להלכה הפסוקה די בקיומם של "ניצני נזק" כדי



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 להביא לתחילת מרוץ ההתיישנות. מאחר שעל פי תצהירי כלל התובעים ניצני נזק אלה הופיעו
2 בדירות כבר בשנת 2013, מיד לאחר שקיבלו את הדירות, הרי מרוץ ההתיישנות התחיל במועד זה.
3 ממועד זה ועד הגשת התביעות חלפו יותר משבע שנים ועל כן, דין התביעה להידחות.

4 160. דין טענת ההתיישנות להידחות.

5 161. בהתאם להלכה הפסוקה, במקרה של עוולה מתמשכת "נולדה עילת תובענה חדשה מדי יום כל עוד
6 נמשך מצב העניינים הפוגע ועל – כן יש לבצע חלוקה ברכיבי הנזק: התובע יהא רשאי להיפרע בשל
7 אותם חלקי העוולה הנמצאים בתוך התקופה שטרם התיישנה, אם עשה עוולה הראשון אירע מחוץ
8 לתקופה זו" (ע"א 3139/05 כלפון נוה ארזים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
9 (31.1.2008), להלן: "עניין כלפון"). עוד נקבע בהלכה הפסוקה, כי "במידה והוכח שחלק מסוים מן
10 הנזק נגרם בתוך התקופה שחלה לגביה התיישנות, אך הנזק אינו ניתן לחלוקה, ולא ניתן לקבוע איזה
11 חלק מן הנזק נגרם במהלך תקופת ההתיישנות ואיזה לאו, הרי שתידחה טענת ההתיישנות במלואה,
12 וניתן יהיה לתבוע בגין הנזק כולו" (עניין כלפון שהובא לעיל וכן ע"א 702/86 איטונג בטרומ (אינווג)
13 בע"מ נ' יצחק בן הרוש, פ"ד מד(1) 160 בעמ' 171-172; וע"א 831/80 יצחק זמיר נ' כימיקלים
14 ופוספטים בע"מ, פ"ד לז(3) 122, 127).

15 162. לענייננו, רשלנותם של כלל הגורמים שנמצאו אחראים לנזק היא רשלנות מתמשכת, אשר החלה
16 בשלבים שקדמו לבניה, ונמשכה עד שנת 2020. במשך השנים הללו מאז קיבלו התובעים את הדירות
17 לידיהם, גרמה רשלנותם המתמשכת של המזיקים השונים לנזק מתמשך שהלך והחמיר עם השנים
18 עד שבשנת 2020 הוכרז הבניין כבניין מסוכן וניתנו צווי איסור שימוש על ידי העירייה. בהתאם לחוות
19 דעתו של מומחה בית המשפט, מר סוהיל סאבא, לא ניתן לתקן את הנזקים שנגרמו לבניין והבניין
20 כולו מיועד להריסה. נזק זה לבניין החל להיגרם כבר בשנת 2013 עת התחילו להופיע בדירות סדקים
21 שחזרו על עצמם ואף הלכו והחמירו לאורך השנים. מצב זה הוא בעקבות החפירות שבוצעו על ידי
22 העירייה בשנת 2013 ושלא זכו להתייחסות סבירה מכלל הגורמים המעורבים. לא ניתן לקבוע היום
23 מה מידת הנזק שנגרם לבניין ולתובעים בתקופה שחלה עליה התיישנות (עד יוני 2013 בתביעה
24 הראשונה ועד ספטמבר 2015 בתביעה השנייה) ומה מידת הנזק שנגרם לבניין ולתובעים בתקופה
25 שלא חלה עליה התיישנות. יחד עם זאת, אין למעשה מחלוקת כי עד שנת 2017 ניתן היה עדיין להציל
26 את הבניין, כך שעיקר הנזק נגרם בתקופה שלא חלה עליה התיישנות. משלא ניתן להפריד בין הנזק
27 שהתיישן ובין הנזק שלא התיישן, זכאים התובעים לתבוע את מלוא הנזק, ודין טענת ההתיישנות
28 להידחות.

29 טענת השיפוי של אל ג'י גליל



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

163. בסיכומים מטעמה טענה אל גיי גליל, כי בהסכם השותפות הצהיר יגאל שושן כי הוא "מומחה ומנוסה בביצוע עבודות פיתוח ובניה בטבריה וכי הוא יהיה אחראי להשגת רישיונות והיתרי הבניה ולביצוע עבודות הפיתוח ובניית יחידות הדיור בחלקה". בכתב הערבות עליו חתם גדי שושן הצהיר, כי הוא "ערב בזה ערבות מלאה ובלתי הדירה למילוי ההתחייבויות של יגאל שושן... וכי התחייבות זו תישאר בתוקפה גם לאחר העברת הזכויות של יגאל שושן בהסכם לחברה או לגוף אחר". על סמך עובדות אלה מבקשת אל גיי גליל לקבוע, כי ביחסים בינה ובין שושן, נושאים שושן במלוא האחריות ועל כן, יש לחייבם לשפותה בכל סכום שתחויב לשלם לתובעים.

164. דין טענות אלה להידחות. האחריות שהושתה על אל גיי גליל ועל גורמן היא בגין חלקם באחריות ובגין רשלנותם לנזקי התובעים עקב אי נקיטת אמצעי זהירות שהיה בהם כדי למנוע את הנזק. העובדה שלא אל גיי גליל ולגורמן לא היה ניסיון וידע מקצועיים בניהול פרויקט דוגמת הפרויקט נשוא התביעה נלקחה בחשבון בקביעת שיעור אחריותם לנזק. אין במסמכים שהובאו לעיל כל התחייבות מצד שושן לשפות את אל גיי גליל או את גורמן בגין חלקם באחריות ובגין רשלנותם הם.

13 טענות שושן נגד אל גיי גליל מכוח ההתחשבות ביניהן

165. חברת י. שושן טענה, כי היא נשאה בעלויות תיקון הנזקים שהתגלו בדירות ובבניין לאורך השנים, בסכום של כ- מיליון ₪. מאחר שאל גיי גליל הייתה שותפה בפרויקט ומאחר שעל פי הסכם השותפות שנכרת בין הצדדים נושאים השותפים (חברת י. שושן ואל גיי גליל) בהוצאות הפרויקט באופן שווה, הרי על אל גיי גליל לשפות את חברת י. שושן במלוא ההוצאות ששולמו על ידה. להוכחת הסכום שהוציאה לצורך תיקון הליקויים הפנתה חברת י. שושן למכתב ששלח גורמן לחברת הביטוח הפניקס ושבזו הוא טען לעלויות תיקון נזקים וליקויים בסכום העולה על מיליון ₪. חברת י. שושן מבקשת לראות באמור במכתב זה הודאת בעל דין מצד אל גיי גליל בגובה הסכום ששולם על ידה לצורך ביצוע התיקונים. כן הפנתה חברת י. שושן לתצהירים של גדי ויגאל שושן מטעמה.

166. אין בידי לקבל את טענות חברת י. שושן. ראשית, במכתב עליו נסמכת חברת י. שושן נטען כי סכום ההוצאות שולם על ידי שתי המבוטחות, קרי חברת י. שושן וחברת אל גיי גליל. המכתב נשלח בשם שתי החברות השותפות (חברת י. שושן ואל גיי גליל) ועל כן, אם ניתן לראות במכתב הודאת בעל דין, הרי מדובר בהודאת בעל דין מטעם שתי החברות הן לעניין גובה הסכום שהוצא לצורך ביצוע התיקונים והן לצורך קביעת הגורם ששילם את ההוצאות. שנית, מדובר במסמך שנשלח על ידי גורמן בהיותו עו"ד המייצג את שתי החברות. מסמך זה מפרט טענות המבוטחות ואינו נסמך על ראיה כלשהי שיש בה כדי לתמוך באמור בו. זאת ועוד, אין במכתב פירוט של ההוצאות שהוצאו לצורך ביצוע התיקונים ונדמה כי הסכום שנרשם בו ננקב באופן סתמי, ללא ביסוס ראייתי ומבלי שנעשתה



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

- 1 בדיקה כלשהי בנוגע לסכום ההוצאות שבו נשאה חברת י. שושן בפועל. בנסיבות אלה, אינני רואה
2 מקום לתת לאמור במכתב משקל רב.
- 3 167. מלבד המכתב ששלח גורמן לחברת הביטוח הפניקס לא הציגו שושן ראייה כלשהי שיש בה כדי
4 להוכיח את עלויות ביצוע התיקונים ואת הגורם שנשא בעלויות אלה. ההתייחסות לנושא זה מטעם
5 שושן נמצאת בסעיפים 65, 82 ו-83 לתצהירו של גדי שושן ובסעיף 43 לתצהיר יגאל שושן שבו הוא
6 מצהיר כי הדברים המפורטים בתצהיר גדי שושן לעניין הצדדים השלישיים הם על דעתו. עיון
7 בסעיפים הנ"ל בתצהירו של גדי שושן מלמד כי מלבד טענות סתמיות להוצאות במיליוני שקלים אין
8 בתצהיר דבר. התצהיר אינו מפרט את העובדות הצריכות לצורך בחינת הגרסה, כגון אלו תיקונים
9 בוצעו, מועדי ביצוע התיקונים, האם שושן שכרה קבלני משנה לביצועם, כמה עלה כל תיקון ועוד.
10 גדי שושן אף לא צירף ולו ראשית ראייה שיש בה כדי ללמד על עלויות ביצוע התיקונים הנטענים
11 באופן המאפשר לאל גיי גליל ולבית המשפט לבחון את הטענות לעניין היקף התיקונים ועלותם.
- 12 168. חברת י. שושן אף לא צירפה לתצהירים מטעמה בדל של ראייה שיש בו כדי לתמוך בטענותיה כי
13 התיקונים בוצעו על חשבונה בלבד ולא מהחשבון המשותף שנפתח על ידי השותפות לצורך הקמת
14 הפרויקט. המסמכים המלמדים על הגורם שנשא בעלויות התיקונים צריכים להיות בחזקתה
15 ובשליטתה של חברת י. שושן, הן מאחר שהיא טוענת כי עלויות אלה שולמו על ידה ועל חשבונה והן
16 מאחר שלנציגים מטעמה (גדי ויגאל שושן) הייתה גישה מלאה לחשבון השותפות שדרכו מומנו
17 עלויות הבנייה. על כן, חברת י. שושן בנקל הייתה יכולה לצרף הן את המסמכים מטעמה המלמדים
18 כי עלויות התיקונים שולמו על ידה ועל חשבונה והן את מסמכי חשבון השותפות שאמורים ללמד,
19 לשיטתה, כי לא שולם דבר מחשבון זה לצורך ביצוע התיקונים. הימנעות חברת י. שושן מלצרף ולו
20 ראשית ראייה התומכת בטענותיה בעניין זה פועלת לרעתה במובן זה שיש להניח כי אילו מסמכים
21 אלה היו מוגשים כראיה, היו מלמדים כי עלויות תיקון הליקויים מומנו על ידי חברת י. שושן ואל
22 גיי גליל באופן שווה מהחשבון המשותף.
- 23 169. שושן טענו כי אם תיוחס להם אחריות לנזקי התובעים, יש לחייב את חברת אל גיי גליל במחצית
24 הסכום שיושת עליהם, ללא קשר לחלוקת האחריות ביניהם, וזאת מכוח הסכם השותפות. לטענתם,
25 יש לראות בסכומים ששושן יחויבו לשלם לתובעים חלק מהוצאות הקמת הפרויקט. לשיטתם,
26 מאחר שעל פי הסכם השותפות, שושן ואל גיי גליל נושאים בהוצאות הקמת הפרויקט בחלקים
27 שווים, הרי יש לחייב את אל גיי גליל במחצית הסכומים ששושן יחויבו לשלם לתובעים, כאמור ללא
28 קשר למידת אחריותו של כל אחד מהם לנזקי התובעים.
- 29 אין בידי לקבל טענה זו. האחריות שהושתה על שושן היא בשל רשלנותם בניהול הפרויקט והקמתו
30 כמפורט בהרחבה לעיל. אין בין חיובם של שושן בתשלום פיצויים לתובעים בעקבות רשלנותם ובין





בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 הוצאות הפרויקט ולא כלום. כפי שהובא לעיל, הקמת הפרויקט הושלמה בשנת 2012 והדירות
2 נמסרו לתובעים בתחילת שנת 2013 בעוד שהנזק לתובעים נגרם בין השנים 2013 ועד 2020 והתגבש
3 סופית בשנת 2020 עת הוכרו הבניין כבניין מסוכן המיועד להריסה. למעשה, שושן מבקשים לראות
4 בעצם קיומה של שותפות תניית שיפוי שמכוחה ניתן לחייב את אל גיי גליל בגין נזקים שנגרמו עקב
5 רשלנותם של שושן, ללא כל קשר לשאלה אם אל גיי גליל התרשלה וללא קשר למידת אחריותה
6 לנזקי התובעים. לקונסטרוקציה משפטית זו אין עיגון לא בהוראות ההסכם ולא בדיני השותפות.

7 ההודעה לצד שלישי נגד הפניקס

8 170. שושן ואל גיי גליל הגישו הודעה לצדדים שלישיים, בין היתר נגד הפניקס חברה לביטוח בע"מ אשר
9 הנפיקה עבורם פוליסת ביטוח עבודות קבלניות. הפוליסה כוללת שלושה פרקים: פרק א' שעניינו
10 "ביטוח רכוש", פרק ב' שעניינו "ביטוח אחריות כלפי צד שלישי" ופרק ג' העוסק בביטוח "חבות
11 מעבידים". מהסיכומים שהגישו שושן ניתן להבין כי הם מאשרים ומודים כי הפרק בפוליסה
12 הרלבנטי לענייננו הוא פרק א' הנוגע לביטוח רכוש. על פי הנטען, הפוליסה מכסה נזקי טבע מן הסוג
13 שאירע במקרה דנן. הוסיפו שושן וטענו כי גלישת קרקע היא אירוע בלתי צפוי המוחרג מן הכיסוי
14 הביטוחי רק אם לא תיקבע אחריות המבוטחים לנזקים אלה. נטען עוד, כי אמנם התביעה לתגמולי
15 ביטוח לפי פרק א' לפוליסה מתיישנת בחלוף 3 שנים ממועד גרימת הנזק, אולם, במקרה דנן קיימת
16 תקופת בדיק המבוטחת בפוליסה ועל כן, תקופת הביטוח הסתיימה ביום 28.2.2014 ותקופת
17 ההתיישנות היא עד ליום 28.2.2017. ברם, חברת הביטוח קיבלה הודעה על האירוע הביטוחי ביום
18 9.11.2016, קרי פחות משלוש משנים לפני תום תקופת הביטוח. במועד זה הנזק טרם התגבש ועל כן
19 לא ניתן היה להגיש תביעה נגד הפניקס. על סמך כל האמור טענה חברת י. שושן כי אין לקבל את
20 טענת ההתיישנות.

21 171. אל גיי גליל לא טענה בסיכומיה לתחולת פרק זה או אחר בפוליסה על המקרה דנן, וטענותיה ערבבו
22 בין ביטוח נכסים ובין ביטוח אחריות כלפי צד שלישי. כך, בנשימה אחת טוענת אל גיי גליל לביטוח
23 נכסים ובד בבד היא טוענת לתחולת הוראת סעיף 70 לחוק חוזה הביטוח שעוסק בתקופת התיישנות
24 בביטוח אחריות. כן טענה אל גיי גליל כי הנזקים לבניין נגרמו בתקופת הביטוח אם כי לא ניתן היה
25 אז, לטענתה, לדעת מה היקף הנזקים. כמו כן טענה אל גיי גליל כי אירוע גלישת קרקע הוא אירוע
26 בלתי צפוי והמבוטחים לא היו ערים לה בעת משלוח מכתב הדרשה לחברת הביטוח ביום 9.11.2016.
27 בסוף סעיף 162 לסיכומים חוזרת אל גיי גליל ומערבבת בין ביטוח נכסים ובין ביטוח אחריות וטוענת,
28 כי בין אם הנזק נגרם בתקופת הביטוח ובין אם נגרם במועד מאוחר יותר, "ככל שהתביעה נגד
29 מוסרת ההודעה לא התיישנה גם התביעה לצד שלישי נגד חברת הביטוח לא התיישנה".



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

172. דין ההודעות לצד שלישי שהגישו שושן ואל גיי גליל נגד הפניקס ודין התביעה שהגישו התובעים
בת"א 26426-09-22 נגד הפניקס להידחות, הן מאחר שהנזק לא נגרם בתקופת הביטוח והן מאחר
שהתביעה לתגמולי ביטוח מכוח הפוליסה התיישנה.

לא צריכה להיות מחלוקת כי הפרק הרלבנטי לענייננו הוא פרק א' לפוליסה שענייננו בביטוח נכסים.
פרק ג' לפוליסה הוא ביטוח חבות מעבידים שבוודאי איננו רלבנטי לענייננו ואף הצדדים לא טענו
כי קיים כיסוי ביטוחי מכוח פרק זה. פרק ב' עוסק בביטוח אחריות כלפי צד שלישי. כפי שהובא
לעיל, שושן אינם טוענים לתחולת פרק זה בסיכומים מטעמם. ברם, מאחר שאל גיי גליל טענה
לתחולת סעיף 70 לחוק חוזה הביטוח הנוגע לביטוח אחריות, ניתן להבין כי היא טוענת לתחולת
פרק ב' ועל כן, אתייחס לשאלה אם קיימת תחולה לפרק ב' על המקרה דנן. מקרה הביטוח בפרק ב'
הוגדר כדלקמן:

11
12 **"אירוע תאונתי פתאומי ובלתי צפוי מראש, אשר נגרם כתוצאה ישירה מביצוע עבודות הפרויקט**
13 **המבוטח לפי פרק א' של פוליסה זו, באתר העבודה המבוטח או בסמיכות המידית לו ואשר גרם**
14 **לאחד או יותר מנזקים אלה לצד שלישי: מוות, או פגיעה גופנית, או ליקוי גופני, או מחלה לצד**
15 **שלישי. נזק פיזי לרכוש צד שלישי".**

173. תכלית הביטוח ברורה. אם במהלך ביצוע עבודות הקמת הבניין נגרם לצד שלישי, שאיננו המבוטח,
נזק גוף או נזק רכוש עקב אירוע תאונתי שנגרם באחריות המבוטח, נזק זה יהיה מכוסה בפוליסה.
כך למשל, אם ביקר באתר מפקח מטעם משרד העבודה והרווחה ובמהלך ביקורו נפגע עקב מפגע
שהיה במקום, המבוטחים יהיו מכוסים מפני חבותם לנזק זה. אם ביקר באתר עובר אורח ובהיותו
בתחומי האתר או בסמיכות אליו הוא נפגע בגופו עקב אירוע רשלני בלתי צפוי, למבוטחים יהיה
כיסוי ביטוח מפני נזק זה. הוא הדין אם במהלך אירועים מעין אלה נגרם נזק רכוש לצד שלישי. אין
בין תכלית זו העומדת בבסיס רכישת ביטוח אחריות כלפי צד שלישי ולא כלום עם הנזקים שנגרמו
לבניין.

174. ואכן, בחריג 1 לחריגי פרק ב' נקבע:

25
26 **"המבטח לא היה אחראי עבור: אובדן או נזק שנגרמו לפריט רכוש אשר מבוטח, או יכול היה להיות**
27 **מבוטח, לפי פרק א' של פוליסה זאת (נוזאת אפילו אם אין המבוטח זוכה בשיפוי חרף היות הפריט**
28 **מבוטח לפי פרק א' מחמת היות סכום השיפוי בתחום סכום ההשתתפות העצמית או מחמת כל**
29 **הגבלה אחת)".**



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

175. כפי שניתן להיווכח, הפוליסה מחריגה מתחולת פרק ב' נכסים שבבעלות המבוטח ושניתן היה לרכוש עבורם כיסוי ביטוחי בהתאם לפרק א', בין אם נרכש כיסוי ביטוחי כאמור ובין אם לאו. חריג זה הגיונו עמו, שכן לולא אותו חריג יכול היה המבוטח לטעון לקיומו של כיסוי ביטוחי מכוח פרק חבות כלפי צד שלישי לכלל נכסיו. כפי שצינתי קודם, לא לתכלית זו נרכש הכיסוי הביטוחי לפי פרק ב' שעניינו ביטוח אחריות כלפי צד שלישי ולא ניתן מכוחו לטעון לקיומו של כיסוי ביטוחי לכלל נכסיו של המבוטח. מאחר שבתקופת הביטוח הבניין היה בבעלותם של המבוטחים והם רכשו עבורו כיסוי ביטוחי לפי פרק א', אין כיסוי ביטוחי לנזקי התובעים מכוח פרק ב'.
176. כיסוי ביטוחי מכוח פרק א' מכסה נזקים שנגרמו לרכוש המבוטח בתוך תקופת הביטוח. מוכן אני להניח כטענת המבוטחים (חברת י. שושן ואל גיי גליל), כי הנזקים שנגרמו למבנה ולדירות התובעים בתקופת הביטוח עקב גלישות קרקע שהתרחשו באותה תקופה הם נזקים המכוסים בפוליסה. ברם, גובה הנזק שנגרם למבנה ולבניין בתקופה זו לא הוכח. כפי שהובא לעיל, טענת המבוטחים להוצאות בסכום של מיליון ₪ כפי שנדרש במכתבו של גורמן מיום 9.11.2016 כלל לא הוכחה. שושן ואל גיי גליל לא הציגו ולו בדל ראיה להוכחת עלות תיקון הליקויים שנגרמו למבנה ולדירות בתקופת הביטוח והם אף לא ניסו להוכיח עלויות אלה. הנזקים שהמשיכו להיגרם למבנה בעקבות גלישות קרקע שאירעו לאורך השנים, לאחר תום תקופת הביטוח ושהלכו והחמירו עם הזמן עד שהבניין הוכרז כבניין שמיועד להריסה, אינם מכוסים בפוליסה מן הטעם הפשוט כי נזקים אלה לא נגרמו בתקופת הביטוח ופוליסת ביטוח רכוש מכסה נזקים שנגרמו בתקופת הביטוח בלבד.
177. זאת ועוד, מקובלת עליי טענת הפניקס כי הנזקים שנגרמו לבניין ולדירות בתקופת הביטוח התיישנו. כפי שהובא לעיל, תקופת ההתיישנות בפוליסת ביטוח נכסים היא 3 שנים ממועד גרימת הנזק ובלבד שהנזק נגרם בתוך תקופת הביטוח. תקופת הביטוח הסתיימה ביום 28.2.2013. גם אם אניח כי כל הנזקים שנגרמו למבנה ולדירות בתקופת הביטוח נגרמו ביום האחרון של תקופת הביטוח, אין ספק כי נזקים אלה התיישנו, שכן התביעה הראשונה הוגשה בשנת 2020, זמן רב לאחר תום תקופת ההתיישנות שהסתיימה ביום 28.2.2016 לכל המאוחר.
178. שושן ואל גיי גליל טענו, כי הנזקים שנגרמו למבנה בתקופת הביטוח לא התגבשו באותה עת ועל כן, לא ניתן היה להגיש תביעה בגין נזקים אלה. אין בידי לקבל טענה זו. הנזקים שנגרמו למבנה ולדירות בתקופת הביטוח, ככל שנגרמו, הם נזקים שניתן היה לבדוק והמבוטחים יכולים היו להגיש בגינם תביעה נגד הפניקס. עובדת גרימת נזקים למבנה ולדירות שחייבו תיקונים חוזרים כבר משנת 2013 עולה הן מתצהירו של גדי שושן והן מתצהירי כלל התובעים שחזרו על האמור בתצהיריהם בעניין זה אף בעדויות בעל פה לפניי. זאת ועוד, ביום 9.11.2016 שלח גורמן לחברת הביטוח הפניקס דרישה לתשלום תגמולי ביטוח בסכום שהוערך על ידו מעל למיליון ₪. על אף האמור, לא הוגשה על ידי



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 המבוטחים תביעה לתגמולי ביטוח לא בתוך 3 שנים ממועד גרימת אותם נזקים ואף לא בתוך 3 שנים
2 ממועד משלוח אותו מכתב.

3 179. זאת ועוד, אין ענייננו כאן בנזקים שנגרמו בתקופת הביטוח אך לא התגבשו, אלא ענייננו בנזקים
4 מתמשכים שהמשיכו להיגרם לבניין ולדירות עקב רשלנותם של המבוטחים ושל גורמים אחרים שלא
5 טיפלו בבעיית הגלישות שהמשיכו להתרחש לאורך השנים, מבלי שהבעיה תטופל. עולה אפוא כי
6 ענייננו בנזקים מצטברים שהמשיכו להיגרם ולהצטבר במשך השנים עקב גלישות קרקע שאירעו
7 במשך אותן שנים ובעיקר לאחר תום תקופת הביטוח, עד שהבניין הוכרז כבניין מסוכן שאינו ראוי
8 למגורים. לנזקים הנוספים שנגרמו לבניין בתקופה החורגת מתקופת הביטוח אין כיסוי ביטוחי.

9 180. סוף דבר, יש לדחות את ההודעות לצדדים שלישיים שנשלחו לפניקס בשתי התביעות ואת התביעה
10 שהגישו נבון ורז נגד הפניקס במסגרת התביעה השנייה.

11 **גובה הנזק**

12 181. נזקי התובעים מתחלקים לשלושה ראשי נזק: נזק ישיר עקב אובדן דירותיהם; דמי שכירות שנאלצו
13 לשלם עקב אובדן הדירות או הפסד דמי שכירות שיכולים היו לקבל מהשכרת הדירות; ועוגמת נפש
14 ואובדן הנאה מהדירות. להלן אדון בכל אחד מראשי נזק אלה ואקבע את גובה הנזק שהוכח ושמגיע
15 לתובעים.

16 **שווי הדירות**

17 182. מטעם הצדדים הוגשו חוות דעת סותרות לעניין שווי דירות התובעים. בשל הפער בין חוות הדעת
18 שהגישו הצדדים מונה השמאי צבי רון כמומחה מטעם בית המשפט אשר ביקר בכל אחת ואחת
19 מדירות התובעים והעריך את שווייה. הערכת השווי נעשתה בשיטת ההשוואה תוך התחשבות ברמת
20 הבנייה של כל דירה והשיפורים שהוכנסו בדירות על ידי התובעים. משווי כל דירה ניכה השמאי
21 החלק היחסי של אותה דירה ברכיב הקרקע לאחר שקבע את שווי של המגרש במצבו היום לאחר
22 ניכוי הוצאות ההריסה והפינוי.

23 183. התובעים לא חלקו על שווי הדירות כפי שנקבע בחוות דעתו של השמאי צבי רון, אם כי חלקו על
24 הפחתת סכום יחסי בשל רכיב הקרקע. בעניין זה העלו התובעים שתי טענות: הראשונה, ניכוי החלק
25 היחסי בשווי המגרש במצבו היום לא תחזיר את המצב לקדמותו ולא תאפשר להם לרכוש דירה
26 חלופית דומה לדירה שהם איבדו. השנייה, נוגעת לשווי המגרש כפי שנקבע בחוות הדעת. לטענתם,
27 קביעת שווי המגרש בסכום של כ- 12 מיליון ₪ היא מופרזת. לטענתם, השמאי התעלם משווי
28 הרכישה שעמד על סך 575,000 ש"ח בלבד. השמאי אף התעלם מהמוניטין הגרוע שיש למגרש נוכח





בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 העובדה כי עומד בו בניין בן 11 קומות המיועד להריסה. כן התעלם המומחה מירידת ערך פסיכולוגית
2 של המגרש ולטענתם אף בר דעת לא יסכים לרכוש מגרש שהתגלו בו בעיות גלישה חמורות בסכום
3 שקבע המומחה.

4 184. הנתבעים והצדדים השלישיים טענו כי הנזק לו זכאים התובעים הוא עלות הריסת הבניין הקיים
5 ופינוי ההריסות וכן עלות הקמת בניין חדש דומה לבניין שהיה קיים. לטענתם, עלות הקמת בניין
6 חדש הוערכה על ידי השמאי מטעם הנתבעים בסכום של 28,130,000 ₪, כך שסה"כ הנזק לו זכאים
7 כלל התובעים עומד על סכום כולל של כ- 30 מיליון ₪. הנתבעים מגיעים לסכום פיצוי כולל זה בדרך
8 אחרת. לשיטתם, סכום שתי התביעות במרכיב הדירות עומד על סך כ- 40 מיליון ₪ מבלי לקחת
9 בחשבון את רכיב הקרקע שנותרה בידיהם. על פי מומחה בית המשפט, שווי הקרקע עומד על סך
10 10,335,000 ₪ לאחר ניכוי הוצאות ההריסה והפינוי, כך שסכום הנזק הכולל שנגרם לתובעים עומד
11 על סך 30 מיליון ₪.

דיון והכרעה

12
13 185. אין לקבל את טענת הנתבעים, כי גובה הנזק מסתכם בעלויות בניית הדירות מחדש. בעקבות
14 רשלנותם של הנתבעים ושל הצדדים השלישיים שנמצאו חבים בנזק, איבדו התובעים את דירותיהם
15 ועל כן, הם זכאים לפיצוי בשווי הדירות נכון להיום. על כן, החישובים שעושים הנתבעים בסיכומים
16 לעניין עלויות בניית הדירות אינו רלבנטי. גם החישוב לעניין סכום התביעה וניכוי שווי הקרקע אינו
17 חישוב נכון ואינו מבטא את הנזק שנגרם לתובעים.

18 186. שאלה נוספת שמתעוררת נוכח טענות הצדדים כמפורט לעיל היא, האם יש מקום לנכות, מבחינה
19 עקרונית, משווי הדירות במצב תקין את החלק היחסי בשווי המגרש. כאמור, התובעים טוענים כי
20 אין מקום לניכוי שווי המגרש מאחר שניכוי שווי המגרש מותיר אותם במצב שבו הם לא יכולים
21 לרכוש דירה. אין בידי לקבל טענה זו. ראשית, פסיקת פיצוי בשווי המלא של הדירות ללא ניכוי שווי
22 המגרש (באופן יחסי) יעמיד את התובעים במצב טוב יותר מהמצב שבו הם היו ערב ביצוע המעשה
23 הנזיקי. שכן, מצד אחד, פיצוי בגובה השווי המלא של הדירות כולל פיצוי בגין רכיב הקרקע ומצד
24 שני יישאר בבעלות התובעים מגרש בעל ערך אותו הם יוכלו לממש ולמכור. כך שאם השווי המלא
25 הכולל של הדירות ערב ביצוע המעשה הנזיקי עמד על X הכולל מרכיב הקרקע שהוא Y, פסיקת
26 פיצוי ללא ניכוי מרכיב הקרקע יביא את התובעים למצב שהם יקבלו פיצוי בגובה $Y+X$, בעוד
27 שהנזק שנגרם להם בפועל הוא רק X.

28 187. זאת ועוד, השיטה שבה הלך מומחה בית המשפט, קרי הערכת שווי הדירות במצב תקין וניכוי שווי
29 המגרש במצבו היום, אומצה בחוות הדעת שהגישו התובעים עצמם. כך, בחוות הדעת שצורפה
30 לתביעה הראשונה קבע השמאי ירון גולן מטעם התובעים, כי משווי הדירות יש לנכות סכום הנע בין



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 10,000 ₪ ל- 20,000 ₪ לכל דירה המבטא את החלק היחסי בשווי המגרש, אם כי לא פירט כיצד
2 הגיע לסכום זה. בחוות הדעת שצירפו התובעים לתביעה השנייה, אותו שמאי ירון גולן העריך את
3 שווי רכיב הקרקע בסכום של כ- 200,000 ₪ לכל דירה, אם כי טען: "לאור העובדה כי אין כיום גורם
4 עסקי שהציע לרכוש את הזכויות מכל הדיירים, הרי שאני לא רואה היתכנות למהלך כלכלי כזה
5 בטווח הזמן הקרוב ולכן התעלמתי משווי הקרקע". קביעה זו לא ניתן לקבל. ראשית, אין בחוות
6 הדעת פירוט כיצד הוא הגיע לשווי של 200,000 ₪ לכל דירה בגין רכיב הקרקע, ונראה כי הסכום
7 נרשם באופן סתמי וללא כל בסיס. שנית, מאחר שעל פי חוות הדעת של ירון גולן עצמו שווי המגרש
8 שנותר בידי התובעים מסתכם במיליוני שקלים, אין הצדקה להתעלמותו מעניין זה בקביעת גובה
9 הנזק שנגרם לתובעים עקב אובדן הדירות.

10 188. זאת ועוד, התביעות המונחות לפניי הן תביעות כספיות נזיקיות המופנות כנגד גורמים שונים. אין
11 בכתבי הטענות טענה כי התובעים ביטלו את הסכמי הרכישה ואין טענה כי הם השיבו את הקרקע
12 לידי הנתבעות 1 ו- 2. בהינתן האמור, פיצוי בשווי המלא של הדירות בניכוי שווי המגרש במצבו היום
13 (באופן יחסי) משקף נכונה את עקרונות הפיצוי בדיני נזיקין, עת מצד אחד המזיק אינו משלם יותר
14 מהנזק שהוא גרם ומצד שני, הניזוק אינו מקבל פיצוי העולה על הנזק שנגרם לו.

15 189. מאחר שקבעתי כי לא נפלה טעות בחוות דעתו של מומחה בית המשפט עת הפחית משווי הדירות
16 במצב תקין את החלק היחסי בשווי המגרש במצבו היום, יש לדון בטענות התובעים לעניין שווי
17 המגרש שקבע מומחה בית המשפט. ההשגות של התובעים בעניין זה הן שלוש: הראשונה, הערכת
18 שווי המגרש בסכום של 12 מיליון ₪ בעוד שהוא נרכש בסכום של 575,000 ₪ אינה סבירה; השנייה,
19 אין התייחסות בחוות הדעת לירידת ערך פסיכולוגית נוכח הבעייתיות שהתגלתה במקום והירתעות
20 קונים פוטנציאליים מרכישת המגרש; השלישית, המומחה צבי רון לא ניכח עלויות המסתכמות
21 במאות אלפי שקלים לביצוע עבודות הדרושות לשם ייצוב המגרש והמדרון.

22 190. אשר לקביעת שווי מופרז יחסית לשווי הרכישה, לא מצאתי ממש בטענות התובעים בעניין זה.
23 המגרש נרכש בשנת 2010 כ- 14 שנים לפני שמומחה בית המשפט העריך את שווי המגרש. על כן, אך
24 טבעי הוא שיהיה פער גדול ואף גדול מאוד בין שווי הרכישה ובין שווי המגרש היום, בהינתן העובדה
25 כי מחירי הנדל"ן במדינת ישראל הם במגמת עלייה מתמדת. על כן, אין בעצם קיומו של פער בין
26 מחיר הרכישה ובין שווי המגרש כדי ללמד דבר לעניין נכונות חוות דעתו של מומחה בית המשפט.
27 זאת ועוד וכפי שהובא לעיל, המומחה מטעם התובעים העריך בחוות הדעת שצורפה לתביעה השנייה
28 את שווי המגרש בסכום של 200,000 ₪ לדירה, קרי בסכום של כ- 5.4 מיליון ₪, סכום העולה באופן
29 ניכר על סכום הרכישה. יש בכך כדי לבסס את הקביעה שאין כל קשר בין מחיר הרכישה ובין שווי
30 המגרש בחלוף 14 שנים ממועד הרכישה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

191. לעניין ירידת ערך פסיכולוגית – דין הטענה להידחות. ראשית, מומחה בית המשפט נשאל על עניין זה בחקירתו הנגדית והשיב, כי מאחר שבעיית הגלישה נפתרה ואין מגבלת בנייה במקום, אין מקום לקביעת ירידת ערך פסיכולוגית. המומחה אף הבחין בין מצב שבו הבניין מתוקן לבין מצב שבו הבניין נהרס ונבנה מחדש. במקרה הראשון ניתן אולי לטעון לירידת ערך פסיכולוגית ואולם במקרה השני, אין מקום לקביעת ירידת ערך פסיכולוגית (עמ' 444 לפרוטוקול הדיון מיום 7.4.2024). קביעה זו מקובלת עליו. איני סבור כי יש מקום לקבוע ירידת ערך פסיכולוגית לקרקע פנויה לאחר שנמצא פתרון הנדסי שבוצע ושייצב את המדרון באופן שמאפשר בנייה במגרש. זאת ועוד, עיון בחוות הדעת של מומחה התובעים, הן אלה שהוגשו בתמיכה לתביעה הראשונה והן אלה שהוגשו בתמיכה לתביעה השנייה מלמד, כי אין בהן קביעה בדבר קיומה של ירידת ערך פסיכולוגית למגרש פנוי. ההתייחסות שם לירידת ערך פסיכולוגית נוגעת למצב שבו הבניין והדירות יתוקנו, מצב שאיננו מתקיים במקרה דנן.
192. אף הטענה כי המומחה צבי רון לא ניכה משווי המגרש במצבו היום עלויות ביצוע עבודות שיש לבצע כדי לייצב את המדרון, דינה להידחות. המומחה צבי רון העריך את עלויות ההריסה והפינוי לרבות עלויות ביצוע עבודות דיפון, בסכום של 850,000 ₪. בחקירתו הנגדית חזר המומחה על האמור בחוות דעתו והסביר את הקביעה בחוות דעתו בצורה משכנעת. מנגד, השמאי מטעם התובעים העריך את עלויות ההריסה והפינוי בחוות הדעת שצורפה לתביעה הראשונה בסכום של 300,000 ₪ בלבד, בעוד שבחוות הדעת שצורפה לתביעה השנייה אין כל התייחסות לעלויות ההריסה והפינוי. משקבע מומחה בית המשפט עלויות הריסה ופינוי העולות באופן ניכר (יותר מפי 2 וחצי) מהסכום שקבע המומחה מטעם התובעים, לא ברורה לי הטרזניה שמעלים התובעים בסיכומים מטעמים בעניין זה.
193. לסיום עניין זה, חוות דעתו של מומחה בית המשפט, בנוגע לקביעת שווי הדירות במצב תקין, לעניין קביעת שווי המגרש במצבו היום ולעניין ניכוי יחסי של שווי המגרש משווי כל דירה, מקובלת עליו. מר צבי רון ערך חוות דעת יסודית המתייחסת לכלל הגורמים הרלבנטיים, לרבות לחוות הדעת מטעם הצדדים. הוא ביקר בנכס מספר פעמים, ביקר בכל אחת ואחת מהדירות, עיין בכלל חוות הדעת שהגישו הצדדים, לרבות בחוות דעתו של מומחה בית המשפט, מר סוהיל סאבא, וערך חוות דעת יסודית ומעמיקה. בחקירתו הנגדית הסביר מר צבי רון את קביעותיו בחוות הדעת בצורה בהירה ומשכנעת, ולא מצאתי כי נפלה בחוות הדעת טעות המחייבת התערבות בית המשפט.
194. בני הזוג רוז, התובעים 3 ו-4 בתביעה השנייה טענו, כי בחוות דעתו קבע השמאי מטעמים מר ירון גולן פיצוי בסכום של 27,500 ₪ בגין העדר חניה. לטענתם, מאחר שהנתבעים לא חקרו את המומחה על חוות דעתו ולא חקרו את התובעים בעניין זה, יש לפסוק להם פיצוי נוסף על זה שקבע מומחה בית המשפט.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 דין הטענה להידחות. מומחה בית המשפט התייחס בחוות דעתו לדירת בני הזוג רוז בהתאם לקבוע
2 בהסכם שנכרת עמם ובהתאם למפרט שצורף להסכם הרכישה. עוד קבע המומחה כי בהתאם
3 להסכם ולמפרט הוצמדו לדירת בני הזוג רוז שתי חניות. על כן, בין אם הנתבעות 1 ו- 2 מסרו לבני
4 הזוג רוז חניה אחת ובין אם מסרו להם שתי חניות, הרי משהערכת שווי הדירה לקחה בחשבון קיומן
5 של שתי חניות שאבדו, אין מקום לפסיקת פיצוי נפרד בגין חניה שלא נמסרה, שכן הדבר מהווה כפל
6 פיצוי.

7 195. על יסוד כל האמור, להלן סכומי הפיצוי המגיעים לתובעים, בגין אובדן הדירות:

8
9 א. **אוחיון סולי ושלמה** (דירה מס' 1) - 1,855,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה
10 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על
11 2,132,687 ₪.

12 ב. **מזרחי זוהרית ואהרון** (דירה מס' 2) - 1,755,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה
13 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על
14 2,017,717 ₪.

15 ג. **אלמוזלינוס ישראל ורויטל** (דירה מס' 3) - 1,160,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום
16 זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על
17 1,333,648 ₪.

18 ד. **מזרחי ליזה ומשה** (דירה מס' 4) - 1,225,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה
19 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על
20 1,408,378 ₪.

21 ה. **רוז נופר ורפאל** (דירה מס' 5) - 1,210,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה בצירוף
22 הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על 1,391,133
23 ₪.

24 ו. **סיון מנדלבאום** (דירה מס' 6) - 905,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה בצירוף
25 הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על 1,040,475
26 ₪.

27 ז. **נבון טלי ויניב** (דירה מס' 7) - 1,095,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה בצירוף
28 הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על 1,258,918
29 ₪.





בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

- 1 ח. **אלעד חגי נחמני וליטל תותיה** (דירה מס' 8) - 875,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום
- 2 זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על
- 3 1,005,984 ₪.
- 4 ט. **עליזה דרעי** (דירה מס' 9) - 1,080,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה בצירוף
- 5 הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על 1,241,672
- 6 ₪.
- 7 י. **שריקי רות ויוסף** (דירה מס' 10) - 970,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה בצירוף
- 8 הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על 1,115,206
- 9 ₪.
- 10 יא. **דודו שמעון לוי ושני לוי** (דירה מס' 11) - 795,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה
- 11 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על
- 12 914,000 ₪.
- 13 יב. **יעקב וגיטה סגל** (דירה מס' 12) - 1,030,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה בצירוף
- 14 הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על 1,184,187
- 15 ₪.
- 16 יג. **בני דותן** (דירה מס' 13) - 1,055,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה בצירוף הפרשי
- 17 הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על 1,212,930 ₪.
- 18 יד. **איריס ואיתן הראל** (דירה מס' 14) - 810,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה
- 19 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על
- 20 931,254 ₪.
- 21 טו. **נח אלינור ורוני** (דירה מס' 15) - 1,050,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה בצירוף
- 22 הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על 1,207,181
- 23 ₪.
- 24 טז. **נחמה ורומן אריאל נובנשטרן** (דירה מס' 16) - 1,000,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת.
- 25 סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום
- 26 עומד על 1,149,696 ₪.
- 27 יז. **בן דוד דורית ויצחק** (דירה מס' 17) - 895,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה
- 28 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על
- 29 1,028,978 ₪.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

- 1 יח. **טליה ויעקב ליאני** (דירה מס' 18) - 1,130,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה
2 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על
3 1,299,157 ₪.
- 4 יט. **שלום חביב** (דירה מס' 19) - 995,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה בצירוף
5 הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על 1,143,948
6 ₪.
- 7 כ. **יחיאל מורן וגבאי** (דירה מס' 20) - 945,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה בצירוף
8 הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על 1,086,463
9 ₪. מעדותו של יחיאל בפני התברר כי הוא ומורן התגרשו וכי כל אחד מהם המשיך להחזיק
10 במחצית הזכויות בדירה. ברם, מורן לא הגישה תביעה ולטענתו של יחיאל כתב התביעה לא
11 כלל את מורן מחמת טעות. מאחר שיחיאל החזיק במחצית הזכויות בדירה, מגיע לו פיצוי
12 בגובה מחצית שווי הדירה, קרי בסכום של 543,232 ₪.
- 13 כא. **מיכל ואיתן כהן** (דירה מס' 21) - 1,120,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה בצירוף
14 הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על 1,287,660
15 ₪.
- 16 כב. **אגם גוזלן ועדי חביב** (דירה מס' 22) - 1,095,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה
17 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על
18 1,258,917 ₪.
- 19 כג. **יאנקו יואב** (דירה מס' 23) - 920,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה בצירוף הפרשי
20 הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על 1,057,721 ₪.
- 21 כד. **אפרים ויעל קזז** (דירה מס' 24) - 2,040,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה בצירוף
22 הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על 2,345,381
23 ₪.
- 24 כה. **עדי ושלום אטיאס** (דירה מס' 25) - 1,950,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה
25 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על
26 2,241,908 ₪.
- 27 כו. **זפרני שרי ויוסף** (דירה מס' 26) - 2,725,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה בצירוף
28 הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על 3,132,923
29 ₪.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 כז. רונית ואברהם דהאן (דירה מס' 27) - 2,365,000 ₪ נכון למועד עריכת חוות הדעת. סכום זה
2 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום הקובע לפי חוות הדעת (6/2022) ועד היום עומד על
3 2,719,032 ₪.

4 דמי שכירות/דמי שימוש ראויים

5 196. בכתב התביעה המתוקן שהגישו התובעים בתביעה הראשונה ובכתב התביעה שהגישו התובעים
6 בתביעה השנייה הם תבעו דמי שכירות, בגין התקופה שבה נמנע מהם לעשות שימוש בדירותיהם.
7 כפי שצינתי לעיל, התביעה היא תביעה נזיקית ועל כן, דמי השכירות המגיעים לתובעים שהתגוררו
8 בדירותיהם עד ערב הפינוי הם דמי השכירות ששילמו בפועל בתקופה שבה נמנע מהם לעשות שימוש
9 בדירותיהם. תובעים אלה אינם זכאים לדמי שימוש ראויים בגובה דמי השימוש שהיו יכולים לקבל
10 מהשכרת דירותיהם, שכן הם לא השכירו את הדירות בעבר, לא התכוונו להשכיר את הדירות,
11 והדירות שימשו אותם, כאמור, למגורים. אשר לדירות שלא שימשו את הבעלים שלהן למגורים,
12 אלא הושכרו לצדדים שלישיים - תובעים אלה זכאים לדמי השכירות שנמנעו מהם מאחר שלא
13 יכולים היו להשכיר את הדירות. ועל כן הם זכאים לדמי שימוש ראויים עבור דירותיהם. נקודה
14 נוספת שחשוב להזכיר כבר עכשיו, בשנה הראשונה לאחר פינויים קיבלו התובעים או מי מהם דמי
15 שכירות מעיריית טבריה, בסכום של 3,500 ₪ לחודש. אין מחלוקת בין הצדדים כי סכום זה יש לנכות
16 מדמי השכירות/דמי השימוש המגיעים לתובעים.

17 197. הערה נוספת לעניין דמי השכירות - התובעים בתביעה הראשונה לא תבעו פיצוי בגין דמי שכירות
18 עבור שנת 2024, והעלו את טענותיהם בנוגע לשנה זו רק בסיכומים. ברם, מהנימוקים שיפורטו
19 בהמשך לעניין ראש הנזק שעניינו עוגמת הנפש שאף הוא לא נתבע בתביעה הראשונה, ושחלים ביתר
20 שאת על דמי השכירות בשנת 2024, נראה לי צודק לפצות את התובעים בגין דמי השכירות בשנה זו
21 אף שהטענות בעניין זה הועלו, לראשונה, בסיכומים.

22 198. להלן אתייחס לכל אחת מהדירות, ואקבע את גובה דמי השכירות/דמי השימוש המגיעים לתובעים.

23 דירה מס' 1- התובעים 1 ו-2

24 199. בכתב התביעה תבעו שלמה וסולי אוחיון דמי שכירות בסכום כולל של 96,000 ₪, בגין השנים 2022
25 ו-2023. בתצהיריהם חזרו בני הזוג אוחיון על תביעתם ואף ציינו כי הם מעמידים את דמי השכירות
26 על סך של 4,000 ₪ לחודש אף שמומחה בית המשפט העריך את גובה דמי השימוש הראויים עבור
27 דירתם על כ-6,400 ₪. בסיכומים עתרו בני הזוג אוחיון לפסיקת דמי שכירות בסכום של 386,400 ₪
28 לשנים 2020 עד 2024.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

200. אין לקבל את טענות התובעים 1 ו-2 בסיכומים. הטענה לדמי שימוש בסכומים הנעים בין 6,000 ל- 6,600 ש' לחודש מהווה הרחבת חזית. הן בכתב התביעה והן בתצהירים העמידו בני הזוג אוחיון את דמי השכירות על סך 4,000 ש' שהוא הסכום ששולם על ידם בפועל בעקבות כך שהם נאלצו לפנות את דירתם. זאת ועוד, בני הזוג אוחיון התגוררו בדירה, הם לא השכירו את הדירה ערב פינויה ולא נטען כי התכוונו להשכיר אותה. על כן, וכפי שנקבע לעיל, הם זכאים לדמי שכירות שנאלצו לשלם עקב כך שנמנע מהם להתגורר בדירתם. כאמור, בהתאם לתצהירים ולהסכמי השכירות שצורפו על ידם שילמו בני הזוג אוחיון דמי שכירות בסכום של 4,000 ש' לחודש ועל כן, הם זכאים לפיצוי חודשי בסכום זה.
201. לעניין התקופה - בכתב התביעה תבעו בני הזוג אוחיון דמי שכירות לשנים 2022 ו-2023 בלבד. אין בכתב התביעה תביעה לדמי שכירות לשנים 2020, 2021 ו-2024. הטענה בסיכומים כי יש לפסוק לבני הזוג אוחיון דמי שכירות בגין השנים 2020 ו-2021 היא תמוהה. אין מחלוקת כי בשנת 2020 המשיכו בני הזוג אוחיון להתגורר בדירה עד סוף השנה ועל כן, לא ברור לי פשר טענתם בסיכומים לזכאות לקבל דמי שכירות בגין שנה זו. בשנת 2021 קיבלו בני הזוג אוחיון דמי שכירות מהעירייה בסכום של 3,500 ש' לחודש ועל כן, הם יכולים היו לתובע, לכל היותר, את ההפרש בין דמי השכירות ששילמו בפועל ובין דמי השכירות ששולמו להם על ידי העירייה. ברם, תובעים אלה לא טענו בתצהירים ובסיכומים לקיומו של הפרש ועל כן, אין הם זכאים לפיצוי בגין שנה זו.
202. על סמך כל אמור לעיל, זכאים בני הזוג אוחיון לפיצוי בגין דמי שכירות בסכום של 140,000 ש' עבור השנים 2022 ו-2023 ובגין 11 חודשים בשנת 2024. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך 160,000 ש' במעוגל.
- דירה מס' 2 – התובעים 3 ו-4**
203. בכתב התביעה תבעו זוהרית ואהרון מזרחי דמי שכירות בסכום של 214,200 ש' עבור השנים 2020, 2021 ו-2022 בלבד. בסיכומים תבעו בני הזוג מזרחי פיצוי בגין אובדן דמי שכירות גם בשנים 2023 ו-2024 ובסה"כ העמידו את התביעה בראש נזק זה על 363,000 ש'.
204. בני הזוג מזרחי אינם זכאים לדמי שכירות עבור שנת 2020 מאחר שהם המשיכו להתגורר בדירה עד סוף שנה זו. אשר לשנים 2021 ועד היום, מתצהיר העדות הראשית של בני הזוג מזרחי עולה, כי בתחילת שנת 2021 הם רכשו דירה חדשה שבה הם מתגוררים עד היום ועל כן, לא שולמו על ידם דמי שכירות בפועל בשנים הללו. משרכשו בני הזוג מזרחי דירה חדשה שבה הם מתגוררים עד היום, הם יכולים היו להשכיר את דירתם נשוא התביעה. ברם, בשל אובדן הדירה, הדבר נמנע מהם. בהתאם לכך, זכאים בני הזוג מזרחי לדמי שימוש ראויים בגובה שקבע מומחה בית המשפט, בסכום של 6,000 ש' לחודש בשנת 2021 ולדמי שימוש ראויים בסכום של 6,200 ש' לחודש לשנת 2022. אשר



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 שנים 2023 ו- 2024 אין בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט התייחסות לדמי השימוש בשנים
2 אלה. יש להניח כי דמי השימוש לא פחתו מדמי השימוש לשנת 2022, ועל כן, מגיע לבני הזוג מזרחי
3 דמי שימוש בסך 6,200 ₪ לחודש אף בגין השנים 2023 ו- 2024.

4 205. בסה"כ זכאים בני הזוג מזרחי לדמי שימוש ראויים בסכום כולל של 289,000 ₪ בגין התקופה מיום
5 1.1.2021 ועד היום, סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך 322,000 ₪, נכון להיום.

6 **דירה מס' 3 – התובעים 5 ו-6**

7 206. בכתב התביעה תבעו ישראל ורויטל אלמוזלינוס דמי שכירות בסכום כולל של 116,000 ₪ בגין השנים
8 2021-2023. מנגד, בסיכומים מטעם עותרים בני הזוג אלמוזלינוס לפסיקת דמי שכירות בסכום
9 כולל של 255,600 ₪ בגין השנים 2020-2024.

10 207. אין לקבל את טענות בני הזוג אלמוזלינוס בסיכומים. אשר לשנת 2020 – כתב התביעה אינו כולל
11 תביעה לדמי שכירות לשנה זו. אין המדובר בטעות עקב השמטה מקרית או חוסר תשומת לב. כתב
12 התביעה לא כלל תביעה לדמי שכירות בגין שנה זו מאחר שבני הזוג אלמוזלינוס המשיכו להתגורר
13 בדירה עד אמצע השנה (לא צוין תאריך מדויק) והם החלו לשכור דירה חדשה רק בתחילת שנת 2021.
14 על כן, הטענה בסיכומים לזכאות בני הזוג לאמוזלינוס לדמי שכירות עבור שנת 2020 היא תמוהה.

15 208. עולה אפוא כי בני הזוג אלמוזלינוס זכאים לפיצוי בגין דמי שכירות ששילמו בשנים 2021, 2022,
16 2023 ו- 2024. אשר לשנת 2021 - בני הזוג שילמו דמי שכירות בגובה 4,000 ₪ לחודש. ברם, בשנה זו
17 הם קיבלו מעיריית טבריה דמי שכירות בסכום של 3,500 ₪ לחודש ועל כן, הפיצוי המגיע להם עבור
18 שנה זו מסתכם בסכום של 500 ₪ לחודש, ובסה"כ 6,000 ₪ לשנה. בשנת 2022 המשיכו בני הזוג
19 לשלם דמי שכירות בסך 4,000 ₪ לחודש בחודשים ינואר עד אפריל, ואילו מחודש מאי ועד היום הם
20 משלמים דמי שכירות בסכום של 4,700 ₪ לחודש.

21 209. בהתאם לאמור לעיל, זכאים בני הזוג אלמוזלינוס לפיצוי בסכום כולל של 167,700 ₪ עבור התקופה
22 מיום 1.1.2021 ועד היום. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך 181,000 ₪ (במעוגל).

23 **דירה מס' 4- התובעים 7 ו-8**

24 210. בכתב התביעה תבעו בני הזוג ליזה ומשה מזרחי דמי שכירות בסכום כולל של 59,400 ₪ עבור
25 התקופה מחודש 10/2021 ועד 12/2023. בסיכומים מטעם עותרים בני הזוג מזרחי לפסיקת דמי
26 שכירות בסכום כולל של 263,400 ₪ בגין השנים 2020-2024.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

211. בשנת 2020 המשיכו בני הזוג מזרחי להתגורר בדירה עד סוף השנה ועל כן, תמוהה טענתם בסיכומים לזכאות לדמי שכירות בגין שנה זו. אשר לשנת 2021 – בתצהיר שצורף לכתב התביעה הצהירו בני הזוג מזרחי, כי מאז שפוננו מהדירה בסוף שנת 2020 ועד לחודש 10/2021 הם התגוררו אצל ההורים של ליהה ולא שולמו על ידם דמי שכירות. מטעם זה הם לא כללו בכתב התביעה תביעה לדמי שכירות עד חודש 10/2021. בנסיבות אלה לא ברור לי פשר טענתם בסיכומים כי מגיע להם דמי שכירות בגין תקופה זו.

212. עולה אפוא כי בני הזוג מזרחי זכאים לדמי שכירות בגין התקופה מחודש 10/2021 ועד היום. בתקופה מחודש 10/2021 ועד 9/2022 (12 חודשים) שילמו בני הזוג מזרחי דמי שכירות בסכום של 3,900 ₪ לחודש ומנגד קיבלו דמי שכירות מהעירייה בסכום של 3,500 ₪ לחודש, כך שההפסד שנגרם להם בתקופה זו עומד על סך של 4,800 ₪. בתקופה מחודש 10/22 ועד היום (תקופה בת 26 חודשים) שילמו בני הזוג מזרחי דמי שכירות בסך 3,900 ₪ לחודש וסכום של 101,400 ₪ לתקופה. בהתאם לאמור, זכאים בני הזוג מזרחי לדמי שכירות בסכום כולל של 106,200 ₪ בתקופה מאז פינויים מהדירה ועד היום. סכום זה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך 114,000 ₪ (במעוגל).

דירה מס' 5- התובעים 3-4 בתביעה השנייה

213. בכתב התביעה תבעו נופר ורפאל רוז פיצוי בגין דמי שימוש ראויים שנמנעו מהם בסכום של 403,200 ₪ מאז שפינו את הדירה בשנת 2019 ועד היום. בחקירתה הנגדית של נופר התברר כי פינוי הדירה בשנת 2019 אינו קשור כלל לנזקים שהתגלו בה. התברר כי בשנת 2019 הסתיימה בניית בית אחר שבבעלותם של בני הזוג והם החליטו לעבור להתגורר באותו בית חדש ללא קשר למצב הדירה מושא התביעה. עם מעברם לבית החדש השכירו נופר ורפאל את הדירה לצד שלישי תמורת סכום של 4,300 ₪ לחודש. ברם, חוזה השכירות הוקפא בשל עבודות שביצעה העירייה בקרבת מקום וללא קשר לנזקים שהתגלו בדירה. נוכח גילוי עובדות אלה עתרו נופר ורפאל בסיכומים לפיצוי בגין התקופה מחודש 12/2020 (כולל) ועד שנתיים מהיום. את דמי השימוש הראויים עבור חודש 12/2020 הם מבססים על חוזה השכירות שהוקפא ושלפיו היו אמורים לקבל סכום של 4,300 ₪ לחודש ולגבי יתרת התקופה הם מבססים את תביעתם על דמי השימוש שקבע מומחה בית המשפט.

214. אין לקבל את התביעה בנוגע לחודש 12/2020. חוזה השכירות שהוקפא בוטל רק בסוף חודש 12/2020, בהתאם להתכתבות שצורפה לתצהיר העדות הראשית, ועל כן, ממילא בני הזוג רוז לא יכולים היו להשכיר את הדירה לגורם אחר. על כן, זכאים בני הזוג רוז לפיצוי בגין דמי שימוש שנמנעו מהם בתקופה מיום 1.1.2021 ועד היום. אין מקום לפסיקת פיצוי בגין שנתיים קדימה מהיום. מדובר בנזק שטרם התממש וטרם נגרם. יתירה מכך, עם קבלת הפיצוי בהתאם לפסק דין זה, יכולים בני הזוג רוז לרכוש דירה ולהשכירה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוהיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 215. מומחה בית המשפט העריך את דמי השימוש הראויים לדירת בני הזוג רוז בשנת 2021 בסכום 4,400
2 ₪ לחודש ובשנת 2022 בסכום של 4,550 ₪ לחודש. אין בחוות הדעת התייחסות לשנים 2023 ו-2024
3 אם כי ניתן להניח כי דמי השימוש הראויים בשנים אלו לא פחתו מאלה שנקבעו לשנת 2022 נוכח
4 העלייה המתמדת בדמי השכירות. על כן, חישוב דמי השימוש הראויים המגיעים לבני הזוג רוז לשנים
5 2023 ו-2024 ייעשה בהתאם לדמי השימוש שקבע המומחה לשנת 2022.

6 216. בהתאם לאמור לעיל, מגיע לבני הזוג רוז דמי שימוש ראויים בסכום כולל של 212,050 ₪. מסכום
7 זה יש לנכות דמי שכירות שקיבלו מעיריית טבריה בסכום של 3,500 ₪ לחודש למשך שנה (ראו עדות
8 נופר בחקירה הנגדית), כך שהיתרה לפיצוי תעמוד על סך 170,050 ₪. סכום זה בצירוף הפרשי
9 הצמדה וריבית כחוק עומד על סך 184,000 ₪ (במעוגל).

10 דירה מס' 6- התובעת 9

11 217. סיוון מנדלבאום לא התגוררה בדירה אלא השכירה אותה. על כן, היא זכאית לפיצוי בגין דמי
12 השכירות שנמנעו ממנה ושיכולה הייתה לקבל מהשכרת הדירה לולא רשלנותם של הנתבעים, וזאת
13 בגין התקופה מיום 1.1.2021 ועד היום.

14 218. בהתאם לדמי השימוש הראויים שקבע מומחה בית המשפט, מגיע לסיוון פיצוי בסכום של 175,050
15 ₪ בגין התקופה מיום 1.1.2021 ועד היום. ברם סיוון קיבלה דמי שכירות מעיריית טבריה בסכום
16 של 3,500 ₪ למשך שנה ועל כן, הפיצוי המגיע לה עומד על סך 133,050 ₪. סכום זה בצירוף הפרשי
17 הצמדה וריבית כחוק עומד על סך 143,000 ₪ (במעוגל).

18 דירה מס' 7- התובעים 1-2 בתביעה השנייה

19 219. בכתב התביעה תבעו נטלי ויניב נבון פיצוי בגין דמי שכירות בסכום כולל של 403,200 ₪ שנאלצו
20 לשלם או ייאלצו לשלם במשך שבע שנים המתחילות בשנת 2019. בסיכומים הגבילו בני הזוג נבון
21 את תביעתם לתקופה בת חמש שנים וחצי המתחילה ביום 1.1.2021, והעמידו את סכום התביעה על
22 סך 297,474 ₪.

23 220. לתצהיר מטעמם צירפו בני הזוג נבון חוזה שכירות לתקופת שכירות בת שנה המתחילה ביום
24 1.1.2021 עם אופציה לחידוש השכירות. בהתאם לעדותו של יניב בחקירה הנגדית, חוזה השכירות
25 חודש מדי שנה בשנה ועד היום הם ממשיכים להתגורר באותה דירה. דמי השכירות בהתאם לחוזה
26 עומדים על סך 4,200 ₪ לחודש וסכום זה לא השתנה במשך השנים (ראו עדותו של יניב בעמ' 31
27 לפרוטוקול הדיון מיום 5.3.2024 ש' 2). עולה אפוא כי בגין התקופה מיום 1.1.2021 ועד היום מגיע
28 לבני הזוג נבון פיצוי בסכום של 187,400 ₪. מסכום זה יש לנכות דמי שכירות בסך 3,500 ₪ לחודש



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 שקיבלו בני הזוג נבון מעיריית טבריה במשך שנה, כך שהיתרה לפיצוי תעמוד על סך 155,400 ₪.
2 סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך 168,000 ₪.

3 דירה מס' 8- התובעים 10 ו-11

4 .221 בכתב התביעה תבעו אלעד וליטל נחמני דמי שכירות בסכום כולל של 96,600 ₪ בגין השנים 2021,
5 2022 ו- 2023. בסיכומים מטעמם עתרו בני הזוג נחמני לפסיקת דמי שכירות בסכום כולל של
6 199,200 ₪ בגין השנים 2020-2024.

7 .222 בני הזוג נחמני אינם זכאים לדמי שכירות עבור שנת 2020 מאחר שבשנה זו הם המשיכו להתגורר
8 בדירה. מטעם זה הם אף לא תבעו בכתב התביעה דמי שכירות עבור שנה זו. עולה אפוא כי בני הזוג
9 נחמני זכאים לפיצוי בגין דמי שכירות ששילמו בתקופה מיום 1.1.2021 ועד היום.

10 .223 בשנת 2021 שילמו בני הזוג דמי שכירות בסך 3,700 ₪ לחודש, וקיבלו מעיריית טבריה דמי שכירות
11 בסכום של 3,500 ₪ לחודש ועל כן, הפיצוי המגיע להם עבור שנה זו מסתכם בסכום של 200 ₪
12 לחודש, ובסה"כ 2,400 ₪. בשנת 2022 המשיכו בני הזוג לשלם דמי שכירות בסך של 3,700 ₪ לחודש
13 לאורך כל השנה, וזאת חרף טענתם כי בחלק מהשנה הם שילמו דמי שכירות בסך 4,000 ₪ לחודש.
14 גרסה זו אינה עולה בקנה אחד עם דו"ח שיקים שנפרעו שצירפו לכתב התביעה ושממו עולה כי בכל
15 שנת 2022 שולמו על ידם דמי שכירות בסך 3,700 ₪ לחודש. יתירה מכך, חוזה השכירות שנחתם
16 ביום 1.1.2021 היה לתקופה של שנה עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת באותם
17 תנאים. אופציה זו מומשה ועל כן המשיכו בני הזוג להתגורר בדירה גם בשנת 2022 באותם דמי
18 שכירות. על כן, לא ברור לי מדוע ביום 1.7.2022 נחתם חוזה שכירות חדש שבו הועלו דמי השכירות
19 לסך של 4,000 ₪ החל מיום 1.8.2022, כאשר דוח שיקים שנפרעו מלמד כי בני הזוג המשיכו לשלם
20 דמי שכירות בהתאם לחוזה משנת 2021, קרי בסך 3,700 ₪ לחודש. מכל האמור עולה, כי מגיע לבני
21 הזוג דמי שכירות בגין שנת 2022 בסכום של 3,700 ₪ ובסה"כ 44,400 ₪ ואילו בגין השנים 2023 ו-
22 2024 מגיע להם דמי שכירות בסכום של 4,000 ₪ לחודש ובסך 92,000 ₪ לתקופה. בסה"כ מגיע לבני
23 הזוג נחמני דמי שכירות בסכום 138,800 ₪ עבור התקופה מיום 1.1.2021 ועד היום. סכום זה בצירוף
24 הפרשי הצמדה וריבית כחוק עומד על סך 152,000 ₪.

25 דירה מס' 9- התובעת מס' 28

26 .224 בכתב התביעה תבעה עליזה דרעי דמי שכירות בסכום כולל של 87,000 ₪ עבור השנים 2022-2023.
27 מנגד, בסיכומים מטעמה היא עתרה לפסיקת דמי שכירות בסכום כולל של 216,000 ₪ בגין השנים
28 2020-2024.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

225. אין בידי לקבל את טענות עליזה בסיכומים. אשר לשנת 2020- כתב התביעה אינו כולל תביעה לדמי שכירות לשנה זו. אין המדובר בטעות עקב השמטה מקרית או טעות בהיסח דעת. בשנת 2020 המשכיה עליזה להתגורר בדירה, ופינתה אותה רק לקראת סוף השנה. על כן, אין היא זכאית לדמי שכירות עבור שנה זו. הוא הדין בנוגע לשנת 2021 שאף היא לא נכללה בכתב התביעה. בשנת 2021 אומנם שכרה עליזה דירה ושילמה דמי שכירות. ברם, דמי השכירות ששילמה עליזה עמדו על סך של 3,500 ₪, בגובה דמי השכירות ששילמה לה העירייה באותה שנה. לא ברור לי מדוע החליטה עליזה לכלול בסיכומיה תביעה לדמי שכירות בגין השנים 2020 ו-2021 אף שאין לה עילת תביעה בגין ואף שמלכתחילה כתב התביעה לא כלל תביעה בגין השנים הללו.

226. עולה אפוא כי עליזה זכאית לפיצוי בגין דמי שכירות ששילמה בשנים 2022-2024. בשנת 2022 שילמה עליזה דמי שכירות חודשיים בסך של 3,500 ₪ לחודש ועל כן, הפיצוי המגיע לה עבור שנה זו עומד על סכום כולל של 42,000 ₪. בשנים 2023 ו-2024 שילמה עליזה דמי שכירות חודשיים בסכום של 3,750 ₪ ועל כן, הפיצוי המגיע לה עבור תקופה זו עומד על 86,250 ₪. בסה"כ זכאית לדמי שכירות בסכום כולל של 128,250 ₪ עבור התקופה מיום 1.1.2022 ועד היום. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך של 140,000 ₪ (במעוגל).

15 **דירה מס' 10- התובעים 12-13**

227. בכתב התביעה תבעו יוסף ורוית שריקי דמי השכירות בסכום כולל של 102,000 ₪ בגין השנים 2021-2023. בסיכומים תפח סכום התביעה בגין דמי שכירות לסך של 216,000 ₪ עבור השנים 2020 ועד 2024 (כולל).

228. אשר לשנת 2020- כתב התביעה אינו כולל תביעה לדמי שכירות לשנה זו. שוב, אין המדובר בטעות עקב השמטה מקרית או טעות בהיסח דעת. בני הזוג שריקי המשיכו להתגורר בדירה עד סוף שנת 2020 ורק ביום 2.2.2021 הם שכרו דירה אחרת. עולה אפוא כי בני הזוג שריקי זכאים לפיצוי בגין דמי שכירות ששילמו בתקופה מיום 2.2.2021 ועד היום. בשנת השכירות המתחילה בחודש 2/2021 שילמו דמי שכירות בסך 4,000 ₪ לחודש. מסכום זה יש לנכות דמי השכירות ששילמה העירייה לבני הזוג בסך 3,500 ₪ לחודש למשך שנה. בשנתיים העוקבות המשיכו בני הזוג שריקי לשלם דמי שכירות בסך 4,000 ₪ לחודש. עולה אפוא כי לבני הזוג שריקי נגרם הפסד בסכום כולל של 142,000 ₪ בגין דמי שכירות ששילמו בתקופה מיום 2.2.2021 ועד היום. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך של 154,000 ₪ (במעוגל).

28 **דירה מס' 11- התובעים 14-15**



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 229. בכתב התביעה תבעו שני ודוד לוי דמי שכירות בסכום כולל של 84,000 ₪ - 42,000 ₪ לשנת שכירות.
2 בכתב התביעה לא צוין עבור איזה תקופה נתבע סכום זה אם כי ניתן להבין מחוזה השכירות שצורף
3 לכתב התביעה כי דמי השכירות שנתבעו הם עבור התקופה מיום 1.2.2022 ועד ליום 1.2.2024.
4 בסיכומים תפחו דמי השכירות לסך 202,200 ₪ עבור השנים 2020-2024.

5 230. אין בידי לקבל את טענות בני הזוג לוי בסיכומים. אשר לשנת 2020- בני הזוג לוי המשיכו להתגורר
6 בדירה ועל כן הם לא שילמו דמי שכירות באותה שנה. מטעם זה הם אף לא כללו בכתב התביעה
7 תביעה לדמי שכירות עבור שנה זו. בשנת 2021 שולמו מלוא דמי השכירות על ידי העירייה. מטעם
8 זה בני הזוג לוי לא תבעו עבור שנה זו. בהתאם לחוזה השכירות שצירפו בני הזוג לוי עולה כי בתקופה
9 מיום 1.2.2022 ועד היום הם שילמו דמי שכירות בסכום של 3,500 ₪ לחודש ועל כן, הם זכאים
10 לפיצוי בסכום כולל של 119,000 ₪. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך 122,000
11 ₪.

דירה מס' 12- התובעים 35-36

12
13 231. בכתב התביעה תבעו יעקב וגיטה סגל דמי שכירות בסך כולל של 84,000 ₪ בגין דמי שכירות ששילמו
14 בתקופה מיום 1.2.2022 ועד 1.2.2024. סכום זה תפח בסיכומים לסכום של 217,000 ₪ בגין השנים
15 2020 - 2024.

16 232. אין לקבל את טענת בני הזוג בסיכומים. בשנת 2020 המשיכו בני הזוג להתגורר בדירה ועל כן הם
17 אינם זכאים לדמי שכירות עבור שנה זו. בשנת 2021 שילמו בני הזוג דמי שכירות בסכום של 3,500
18 ₪ וקיבלו מהעירייה דמי שכירות באותו גובה. יצוא אפוא כי לבני הזוג סגל מגיע דמי שכירות עבור
19 התקופה מיום 1.2.2022 ועד היום (34 חודשים). דמי השכירות ששולמו בתקופה זו עמדו על סך 3,500
20 ₪ לחודש. בסה"כ מגיע לבני הזוג סגל פיצוי בסכום כולל של 119000 ₪. סכום זה בצירוף הפרשי
21 הצמדה וריבית עומד על סך של 122,000 ₪ (במעוגל).

דירה מס' 13- התובע מס' 16

22
23 233. בכתב התביעה תבע בני דותן דמי שכירות בסכום של 61,200 ₪ עבור התקופה מחודש 6/2022 ועד
24 חודש 12/2023. סכום זה תפח בסיכומים לסכום של 217,200 ₪ עבור השנים 2020-2024.

25 234. בני המשיך להתגורר בדירה עד חודש 6/2021 ועל כן הוא אינו זכאי לדמי שכירות בגין שנת 2020
26 והמחצית הראשונה של שנת 2021. בתקופה מיום 1.6.2021 ועד 31.5.2022 קיבל בני דמי שכירות
27 מלאים מהעירייה ועל כן הוא לא תבע דמי שכירות עבור תקופה זו. עולה אפוא כי בני זכאי לפיצוי
28 בגין דמי השכירות ששילם בתקופה מחודש 06/2022 ועד היום (30 חודשים). דמי השכירות בתקופה



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 זו עמדו על סך 3,400 ₪ לחודש ועל כן, מגיע לו פיצוי בסכום כולל של 102,000 ₪. סכום זה בצירוף
2 הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך של 106,000 ₪ (במעוגל).

3 דירה מס' 14- התובעים 29-30

4 235. בכתב התביעה תבעו איתן ואיריס הראל דמי שימוש ראויים בסכום כולל של 166,880 ₪ עבור השנים
5 2020-2023. סכום זה תפח בסיכומים לסכום של 205,200 ₪ בגין השנים 2020-2024.

6 236. בני הזוג הראל לא התגוררו בדירה, אלא השכירו אותה (ראו עדותה של איריס הראל, פרוטוקול
7 הדיון מיום 20.02.2024 עמודים 2-4). על כן, הם זכאים לפיצוי בגין אובדן דמי השכירות שיכולים
8 היו לקבל אילו היו ממשיכים להשכיר את הדירה. בתצהיר שצירפו לכתב התביעה אישרו בני הזוג
9 הראל כי הדיירים ששכרו את הדירה המשיכו להתגורר בה עד סוף שנת 2020. על כן, בני הזוג הראל
10 אינם זכאים לפיצוי עבור שנה זו.

11 237. עולה אפוא כי בני הזוג זכאים לדמי שימוש עבור השנים 2021-2024. בהתאם לחוות דעתו של מומחה
12 בית המשפט, דמי השימוש הראויים לדירת בני הזוג עבור שנת 2021 עומדים על 3,400 ₪ ועל כן
13 זכאים בני הזוג הראל לפיצוי בסכום של 40,800 ₪ עבור שנת 2021. אשר לשנת 2022, דמי השימוש
14 הראויים הוערכו על ידי מומחה בית המשפט בסך של 3,500 ₪ לחודש. על כן, זכאים בני הזוג הראל
15 לפיצוי בסכום כולל של 42,000 ₪ עבור שנת 2022, לסכום זהה עבור שנת 2023 ולסכום של 38,500
16 ₪ עבור שנת 2024.

17 238. עולה אפוא כי בני הזוג הראל זכאים לפיצוי בסכום כולל של 163,300 ₪ עבור התקופה מיום 1.1.2021
18 ועד היום. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך של 183,000 ₪.

19 דירה מס' 15- התובעים 17-18 :

20 239. בכתב התביעה תבעו אלינור ורוני נח דמי שכירות בסכום כולל של 91,200 ₪ עבור השנים 2022-
21 2023. סכום זה תפח בסיכומים לסכום של 222,000 ₪ עבור השנים 2020-2024.

22 240. אין בידי לקבל את טענותיהם של בני הזוג בסיכומים. בשנת 2020 המשיכו בני הזוג להתגורר בדירה
23 עד סוף השנה ועל כן, הם אינם זכאים לדמי שכירות עבור שנה זו. בשנת 2021 שילמו בני הזוג דמי
24 שכירות בסכום של 3,500 ₪ וסכום זה שולם להם על ידי עיריית טבריה. מטעם זה לא נכללה שנה
25 זו בכתב התביעה.

26 241. עולה אפוא כי בני הזוג נח זכאים לפיצוי בגין דמי השכירות ששילמו בתקופה מיום 1.1.2022 ועד
27 היום. בשנת 2022 שילמו בני הזוג דמי שכירות חודשיים בסכום של 3,700 ₪ לחודש ובסה"כ 44,400



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 שה לשנה. בשנת 2023 ו- 2024 שילמו בני הזוג נח דמי שכירות בגובה 3,900 ₪ לחודש ועל כן, הם
2 זכאים לפיצוי בסכום של 89,700 ₪ עבור שנה זו. בסה"כ זכאים בני הזוג נוח לפיצוי בסכום כולל של
3 123,100 ₪. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך של 146,000 ₪.

4 דירה מס' 16- התובעים 31-32

5 242. בכתב התביעה תבעו נחמה ורומן אריאל נובנשטרן דמי שכירות בסכום כולל של 100,800 ₪ עבור
6 השנים 2021-2023. בסיכומים תפח סכום התביעה בגין דמי שכירות לסכום כולל של 222,600 ₪ בגין
7 השנים 2020-2024.

8 243. בשנת 2020 המשיכו בני הזוג נובנשטרן להתגורר בדירה ועל כן, הם אינם זכאים לדמי שכירות עבור
9 שנה זו. מטעם זה הם לא כללו בכתב התביעה תביעה לדמי שכירות עבור שנה זו. עולה אפוא כי בני
10 הזוג נובנשטרן זכאים לפיצוי בגין דמי שכירות ששילמו בתקופה מיום 1.1.2021 ועד היום. בשנת
11 2021 שילמו בני הזוג דמי שכירות בסך 4,100 ₪ לחודש ומנגד קיבלו מהעירייה דמי שכירות בסך
12 3,500 ₪. מדובר בהפסד של 600 ₪ לחודש ובסך 7,200 ₪ לתקופה. בשנת 2022 שילמו בני הזוג דמי
13 שכירות בסך של 3,800 ₪ לחודש ועל כן מגיע להם פיצוי בסכום של 45,600 ₪ לתקופה. בשנים 2023
14 ו- 2024 שילמו בני הזוג דמי שכירות בסך של 4,000 ₪ לחודש ועל כן מגיע להם פיצוי בסכום כולל
15 של 92,000 ₪. בהתאם לאמור, זכאים בני הזוג לפיצוי בסכום כולל של 144,800 ₪ בגין דמי שכירות
16 ששילמו בתקופה מיום 1.1.2021 ועד היום. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך של
17 158,000 ₪.

18 דירה מס' 17 – התובעים 19-20

19 244. בכתב התביעה תבעו דורית ויצחק בן דוד דמי שכירות בסכום כולל של 85,200 ₪ בגין השנים 2022-
20 2023. סכום זה תפח בסיכומים לסכום של 208,200 ₪ בגין השנים 2020-2024.

21 245. בשנת 2020 המשיכו בני הזוג להתגורר בדירה ולא נגרם להם הפסד דמי שכירות, מטעם זה שנה זו
22 לא נכללה בכתב התביעה. בשנת 2021 שילמו בני הזוג דמי שכירות בסך 3,500 ₪ לחודש וסכום זה
23 הם קיבלו בחזרה מהעירייה. מטעם זה הם לא כללו את שנת 2021 בכתב התביעה. עולה אפוא כי בני
24 הזוג בן דוד זכאים לפיצוי בגין דמי שכירות ששילמו בתקופה מיום 1.1.2022 ועד היום. בשנת 2022
25 שולמו דמי שכירות בסך 3,500 ₪ לחודש ובסך 42,000 ₪ לשנה. בשנים 2023 ו- 2024 שולמו דמי
26 שכירות בסך 3,600 ₪ לחודש ובסך 82,800 ₪ לתקופה. בהתאם לאמור, זכאים בני הזוג בן דוד
27 לפיצוי בסכום כולל של 124,800 ₪. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך של 135,000
28 ₪.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 **דירה מס' 18 – התובעים 21-22**

2 246. בכתב התביעה תבעו טליה ויעקב ליאני דמי שכירות בסכום כולל של 77,000 ₪ בגין 22 חודשי
3 שכירות בשנים 2022 ו- 2023. סכום זה תפח בסיכומים לסכום של 223,200 ₪ בגין השנים 2020-
4 2024.

5 247. בשנת 2020 המשיכו בני הזוג ליאני להתגורר בדירה ועל כן, הם אינם זכאים לפיצוי עבור שנה זו.
6 בשנת 2021 שילמו בני הזוג דמי שכירות בסכום של 3,500 ₪ לחודש ומנגד קיבלו מהעירייה דמי
7 שכירות בסכום זהה. מטעמים אלה לא כללו בני הזוג בכתב התביעה תביעה לדמי שכירות עבור
8 השנים 2020 ו- 2021. עולה אפוא כי בני הזוג ליאני זכאים לפיצוי בגין דמי שכירות עבור 33 חודשים
9 בשנים 2022, 2023 ו- 2024. בתקופה זו הם שילמו דמי שכירות בסכום של 3,500 ₪ לחודש ועל כן
10 הם זכאים לפיצוי בסכום כולל של 115,500 ₪. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך
11 של 125,000 ₪.

12 **דירה מס' 19 – התובע מס' 37**

13 248. דירה זו הייתה בבעלותו של המנוח מזרחי שלום אשר הלך לעולמו במהלך שמיעת התיק ועל כן,
14 העידה מטעמו בת זוגו, גב' דינה חסון. בעדותה ציינה דינה כי המנוח שלום לא התגורר בדירה אלא
15 השכיר אותה. על כן, זכאים יורשי המנוח לפיצוי בגין דמי שימוש ראויים שנמנעו ממנו ולא בגין דמי
16 השכירות שעל פי הנטען שילם לה בעת שהתגורר אצלה.

17 249. בחוות דעתו קבע מומחה בית המשפט כי דמי השימוש הראויים לדירתו של המנוח עמדו על סך 3,700
18 ₪ בשנת 2021. בשנה זו קיבל המנוח דמי שכירות בסכום של 3,500 ₪ מהעירייה ועל כן, נגרם לו נזק
19 בסכום של 200 ₪ לשנה ובסך 2,400 ₪ לתקופה. בשנת 2022 עמדו דמי השימוש הראויים על סך
20 3,850 ₪ ועל כן, נגרם למנוח נזק בגין דמי השכירות שנמנעו ממנו בשנה זו בסכום כולל של 46,200
21 ₪. יש להניח כי דמי השימוש הראויים בשנים 2023 ו- 2024 עמדו על סך 3,850 ₪ לפחות בדומה
22 לשנת 2022 ועל כן, נגרם למנוח נזק בסכום כולל של 88,550 ₪ בשנה זו. בסה"כ נגרם למנוח נזק בגין
23 דמי השימוש הראויים שנמנעו ממנו בסכום כולל של 137,150 ₪. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה
24 וריבית עומד על 150,000 ₪.

25 **דירה מס' 20 – התובע מס' 38**

26 250. בכתב התביעה תבע יחיאל גבאי דמי שכירות בסכום כולל של 84,000 ₪ עבור השנים 2022-2023.
27 סכום זה תפח בסיכומים לסכום של 211,200 ₪ עבור השנים 2020-2024.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 טענות יחיאל גבאי בנוגע לשנים 2020 ו-2021 חסרות בסיס. בשנת 2020 הוא המשיך להתגורר בדירה
2 ועל כן, לא נגרם לו הפסד בגין דמי שכירות. בשנת 2021 קיבל יחיאל מעיריית טבריה החזר של מלוא
3 דמי השכירות ששילם בשנה זו. מטעמים אלה לא כללה התביעה שהגיש יחיאל תביעה לדמי שכירות
4 עבור השנים הללו. עולה אפוא כי יחיאל זכאי לפיצוי בגין דמי שכירות שהוא שילם בשנים 2022,
5 2023 ו-2024. בשנים אלה שילם יחיאל דמי שכירות בסכום אחיד של 3,500 ₪ לחודש ועל כן, הוא
6 זכאי לפיצוי בסכום כולל של 122,500 ₪. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך של
7 133,000 ₪.

דירה מס' 21- התובעים 23-24

8
9 252. בכתב התביעה תבעו מיכל ואיתן כהן דמי שכירות בסכום כולל של 104,400 ₪ עבור השנים 2021-
10 2023. סכום זה תפח בסיכומים לסכום של 226,200 ₪ עבור השנים 2020-2024.

11 253. יש לדחות את טענות בני הזוג כהן בנוגע לשנת 2020. בשנת 2020 המשיכו בני הזוג כהן להתגורר
12 בדירה ועל כן, הם אינם זכאים לפיצוי עבור שנה זו. עולה אפוא כי בני הזוג כהן זכאים לפיצוי בגין
13 דמי שכירות ששילמו בשנים 2021-2024. בשנת 2021 שולמו דמי שכירות בסך 4,000 ₪ לחודש. מנגד
14 קיבלו בני הזוג דמי שכירות בסכום של 3,500 ₪ מעיריית טבריה. מדובר בהפסד של 500 ₪ לחודש
15 ובסך 6,000 ₪ לשנה. בשנת 2022 שילמו דמי שכירות בסך 4,000 ₪ לחודש ועל כן הם זכאים לפיצוי
16 בסכום של 48,000 ₪ עבור שנה זו. בשנים 2023 ו-2024 שילמו בני הזוג כהן דמי שכירות בסך 4,200
17 ₪ לחודש. מדובר בהפסד בסך 96,600 ₪ לתקופה. בסה"כ זכאים בני הזוג כהן לפיצוי בסכום כולל של
18 150,600 ₪. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך של 164,000 ₪.

דירה מס' 22- התובעים 39-40

19
20 254. בכתב התביעה תבעו אגם גוזלאן ועדי חביב דמי שימוש בסכום כולל של 127,200 ₪ בגין השנים
21 2021-2023. סכום זה תפח בסיכומים לסך של 228,000 ₪ בגין השנים 2020 עד 2024 (כולל).

22 255. אין בסיס לטענות אגם ועדי בנוגע לשנת 2020. בשנה זו הם המשיכו להשכיר את הדירה ועל כן, לא
23 ברור לי פשר טענתם בסיכומים לזכאות לדמי שימוש עבור שנה זו. מאחר שהדירה הושכרה לאחרים
24 זכאים אגם ועדי לדמי השכירות שאבדו עקב העדר יכולת להשכיר את הדירה בשל מצבה. דמי
25 השימוש הראויים לדירתם של אגם ועדי הוערכו על ידי מומחה בית המשפט בסכום של 3,750 ₪
26 בשנת 2021. בשנה זו הם קיבלו סיוע בדמי השכירות מהעירייה בסכום של 3,500 ₪ ועל כן, נגרם
27 להם הפסד בסכום של 250 ₪ לחודש ובסך 3,000 ₪ לשנה. בשנת 2022 עמדו דמי השימוש הראויים
28 על סך 3,900 ₪. מדובר בהפסד בסך 46,800 ₪ לשנה. יש להניח כי דמי השימוש הראויים בשנים
29 2023 ו-2024 עמדו על סך 3,900 ₪ לחודש לפחות, קרי בגובה דמי השימוש שנקבעו לשנת 2022.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 בהתאם לכך, נגרם לאגם ועדי הפסד דמי שימוש בסכום של 89,700 ₪ לתקופה. בסה"כ נגרם לאגם
2 ועדי הפסד בסכום כולל של 139,500 ₪ (עד מועד מתן פסק הדין). סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה
3 וריבית עומד על סך 153,000 ₪.

4 דירה מס' 23- התובע מס' 25

5 256. בכתב התביעה תבע יואב ינקו דמי שכירות בסכום כולל של 128,176 ₪ בגין השנים 2021-2023.
6 בסיכומים גדל הסכום לסך 214,200 ₪ עבור השנים 2020-2024.

7 257. אין בידי לקבל את טענותיו של יואב בסיכומים. בשנת 2020 המשיך יואב להתגורר בדירה ועל כן לא
8 נגרם לו נזק בגין דמי שכירות בשנה זו. יואב זכאי לפיצוי בגין דמי שכירות ששילם בשנים 2021,
9 2022, 2023 ו-2024. בשנת 2021 שילם יואב דמי שכירות בסכום של 4,300 ₪ לחודש. מנגד הוא קיבל
10 סכום של 3,500 ₪ לחודש מעיריית טבריה. מדובר אם כן בהפסד של 800 ₪ לחודש ובסך 9,600 ₪
11 לתקופה. בחודשים ינואר ופברואר 2022 שילם יואב דמי שכירות בסך 4,300 ₪ לחודש ובסה"כ 8,600
12 ₪ לחודשיים. בתקופה מיום 1.3.2022 ועד 28.2.2023 שילם יואב דמי שכירות בסך 4,500 ₪ לחודש.
13 מדובר בהפסד בסך 54,000 ₪ לתקופה. בתקופה מחודש 3/2023 ועד 11/2024 עמדו דמי השכירות
14 על סך 5,000 ₪ לחודש. מדובר בהפסד בסכום של 105,000 ₪ לתקופה. בסה"כ נגרם ליואב הפסד
15 בגין תשלום דמי שכירות בסכום כולל של 177,200 ₪. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק
16 עומד על סך 194,000 ₪.

17 258. יואב טען לתשלום נוסף בסכום של 5,976 ₪ בגין עלייה בתשלומים לוועד בית. יואב לא צירף כל
18 אסמכתה התומכת בטענה זו ולא צירף כל מסמך המעיד על העלייה או על תשלום הסכום. על כן,
19 הטענה נדחת.

20 דירה מס' 24- התובעים 41-42

21 259. בכתב התביעה תבעו אפרים ויעל קזז דמי שכירות בסכום כולל של 84,000 ₪ בגין השנים 2022 ו-
22 2023. סכום זה עלה בסיכומים לסכום של 407,400 ₪ עבור השנים 2020-2024.

23 260. יש לדחות את טענות בני הזוג קזז שהועלו, לראשונה, בסיכומים בכל הנוגע לשנים 2020 ו-2021.
24 בשנת 2020 המשיכו בני הזוג קזז להתגורר בדירה ועל כן, לא נגרם להם נזק בגין דמי שכירות. בשנת
25 2021 שילמו בני הזוג קזז דמי שכירות בסכום של 3,500 ₪ לחודש ומנגד קיבלו מעיריית טבריה סכום
26 זהה. מטעמים אלה לא תבעו בני הזוג קזז בכתב התביעה דמי שכירות בגין שנים אלה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 261. עולה אפוא כי בני הזוג קזו זכאים לפיצוי בגין דמי שכירות ששילמו בתקופה מיום 1.1.2022 ועד
2 היום. דמי השכירות עמדו בתקופה זו על סך 3,500 ₪ לחודש ובסך 122,500 ₪ לתקופה. סכום זה
3 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך 134,000 ₪ (במעוגל).

4 **דירה מס' 25- התובעים 33-34**

5 262. בכתב התביעה תבעו שלום ועדי אטיאס דמי שכירות בסכום כולל של 215,580 ₪ עבור השנים 2021-
6 2023. בסיכומים גדל הסכום לסך 386,400 ₪ עבור השנים 2020-2024.

7 263. יש לדחות את טענות בני הזוג אטיאס לשנת 2020. בשנה זו המשיכו בני הזוג אטיאס להתגורר בדירה
8 ולא נגרם להם נזק בגין דמי שכירות בשנה זו. עולה אפוא כי בני הזוג אטיאס זכאים לפיצוי בגין דמי
9 שכירות ששילמו בתקופה מיום 1.12.2020 ועד היום. בהתאם לחוזה השכירות שצורף עמדו דמי
10 השכירות בשלושת החודשים הראשונים על סך 6,655 ₪ לחודש וביתר התקופה על סך 7,155 ₪
11 לחודש. עולה אפוא כי בני הזוג אטיאס שילמו דמי שכירות בסכום של 341,940 ₪. מסכום זה יש
12 לנכות סכום 42,000 ₪ שקיבלו בני הזוג מעיריית טבריה, כך שהיתרה לפיצוי תעמוד על סך 299,940
13 ₪. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על 319,000 ₪.

14 **דירה מס' 26- התובעים 26-27**

15 264. בכתב התביעה תבעו שרי ויוסף זפרני דמי שימוש ראויים בסכום כולל של 282,600 ₪ בגין השנים
16 2021-2023. בסיכומים תפח סכום זה לסך 534,000 ₪ לשנים 2020-2024.

17 265. אין לקבל את טענות משפחת זפרני לשנת 2020. בשנת זו המשיכו בני הזוג זפרני להתגורר בדירה ועל
18 כן, לא נגרם להם נזק בגין תשלום דמי שכירות. עולה אפוא כי בני הזוג זפרני זכאים לפיצוי בגין
19 דמי שימוש בגין התקופה מיום 1.1.2021 ועד היום. מתצהיר העדות הראשית של בני הזוג זפרני
20 עולה, כי בתחילת שנת 2021 הם רכשו דירה חדשה שבה הם מתגוררים עד היום ועל כן, לא שולמו
21 על ידם דמי שכירות בפועל בשנים הללו. משרכשו בני הזוג זפרני דירה חדשה שבה הם מתגוררים עד
22 היום, הם יכולים היו להשכיר את דירתם נשוא התביעה. ברם, בשל הנזק שנגרם לדירה, הדבר נמנע
23 מהם. בהתאם לכך, זכאים בני הזוג זפרני לדמי שימוש ראויים בגובה דמי השימוש שקבע מומחה
24 בית המשפט.

25 266. דמי השימוש הראויים לדירתם של בני הזוג זפרני הוערכו על ידי מומחה בית המשפט בסכום של
26 8,850 ₪ לחודש בשנת 2021 ובסכום של 9,100 ₪ בשנת 2022. אין בחוות הדעת התייחסות לגובה
27 דמי השימוש הראויים בשנים 2023 ו-2024, אך יש להניח כי דמי השימוש לא פחתו מדמי השימוש
28 בשנת 2022. בהתאם לכך, מגיע לבני הזוג זפרני פיצוי בגין אובדן דמי שימוש בסכום של 424,700 ₪.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 מסכום זה יש לנכות סכום של 42,000 ₪ בגין דמי שכירות שקיבלו מעיריית טבריה, כך שסכום
2 הפיצוי יעמוד על סך 382,700 ₪. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד על סך 424,000 ₪
3 (במעוגל).

4 **דירה מס' 27- התובעים 43-44**

5 267. בכתב התביעה תבעו רונית ואברהם דהן דמי שכירות בסכום של 100,800 ₪ עבור השנים 2022 ו-
6 2023. בסיכומים הם עתרו לפיצוי בסכום של 483,000 ₪ עבור השנים 2020-2024.

7 268. טענות רונית ואברהם בסיכומים חסרות בסיס. בעדותה אישרה רונית, כי היא ובן זוגה לשעבר
8 המשיכו להתגורר בדירה עד יולי 2021, ולאחר מכן הם התגוררו במשך כחודשיים בדירה של בן זוגה
9 לשעבר ובשלושת החודשים האחרונים של שנת 2021 התגוררה רונית אצל הבנות שלה ולא שילמה
10 דמי שכירות. רק בתחילת שנת 2022 התחילה רונית לגור בשכירות ולשלם דמי שכירות. עולה אפוא
11 כי בעוד שכתב התביעה שיקף את המצב לאשורו, בסיכומים התעלמו התובעים מהעבודות לאישורן,
12 ותבעו סכומים שאין להם אחיזה במציאות.

13 269. עולה אפוא כי רונית דהן זכאית לפיצוי בגין דמי שכירות ששילמה בתקופה מיום 1.1.2022 ועד היום,
14 סך 4,200 ₪ לחודש ובסך 147,000 ₪. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק עומד על סך
15 160,000 ₪ (במעוגל).

16 **עוגמת נפש**

17 270. כלל התובעים תבעו בסיכומים פיצוי בגין עוגמת נפש. הנתבעים טענו כי התובעים בתביעה הראשונה
18 לא כללו בכתב התביעה תביעה בגין ראש הנזק של עוגמת נפש ועל כן, אין מקום לפסיקת פיצוי בגין
19 ראש נזק זה.

20 271. האפשרות שבית המשפט ייתן סעד שלא נתבקש בכתב התביעה קיימת בדין והיא הוכרה בפסיקת
21 בית המשפט העליון. לשם מתן סעד שלא נתבקש צריכים להתקיים שלושה תנאים מצטברים:
22 הראשון, הדבר מתחייב כדי להגיע לתוצאה צודקת; השני, מדובר בסעד הנובע ישירות מן הסעד
23 שנתבקש; והשלישי, כל העובדות הדרושות להענקת הסעד בוררו, ובפני בית המשפט מונחות כל
24 הראיות המאפשרות לו לתת הכרעה בסעד הנוסף (ראו: ע"א 69/98 נהאד מחמד אסעד מתאגינה נ'
25 לביבה מתאגינה (8.6.2005); ע"א 624/69 ליאון פילוסוף נ' פליקס דוידזון, פ"ד כד(2) 378; ע"א
26 253/84 ישראל ספיר נ' פנינה ספיר, פ"ד מב(3) 14; ע"א 9137/07 אנה אוסיפובה נ' מנחם גלעד
27 קלישטיין (30.12.2008)).



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

272. תנאים אלה מתקיימים במקרה דנן. פסיקת פיצוי בגין עוגמת נפש בנסיבות החריגות בתיק זה נדרשת לצורך עשיית צדק וכדי לאפשר לתובעים לקבל פיצוי מלא בגין מלוא הנזקים שנגרמו להם. על כן, התנאי הראשון מתקיים. אף התנאי השני מתקיים. עוגמת הנפש לה טוענים התובעים בסיכומים נובעת מהנזקים שנגרמו לבניין ולדירות שרכשו עקב רשלנותם של מי מהנתבעים והצדדים השלישיים. ראש הנזק שעניינו עוגמת נפש הוא תולדה של הנזקים הישירים שנגרמו לבניין ולדירות ושל המציאות הקשה שבה נאלצו התובעים לחיות בשל נזקים אלה, נושאים שעמדו בלב המחלוקת בתיק זה ובלב פרשת התביעה. אין ספק כי גם התנאי השלישי מתקיים. בפני בית המשפט הביאו הצדדים את כלל הראיות שברשותם על מנת שבית המשפט יוכל להכריע בראש הנזק של עוגמת נפש. הצדדים התייחסו בתצהירים ובחקירות הנגדיות לנזקים שהתגלו בדירות ובבניין, התובעים תיארו בתצהירים את המציאות הקשה שבה הם חיו במשך מספר שנים ואת עוגמת הנפש שנגרמה להם במשך אותם שנים וכן את עוגמת הנפש שנגרמה להם עקב אובדן הדירות והצורך לפנות אותן. התובעים אף נחקרו על האמור בתצהירים, לרבות בנוגע לנזקים שהתגלו בדירות. יתירה מכך, התובעים בתביעה השנייה כן כללו בכתב התביעה תביעה לעוגמת נפש הזוהה לסעד של עוגמת נפש שהתובעים בתביעה הראשונה ביקשו לפסוק בסיכומים. הנתבעים התייחסו לטענות במהלך הדיונים ופירטו את טענותיהם אף בעניין זה. עולה אפוא כי לצורך הכרעה בראש הנזק שעניינו עוגמת נפש מונחות בפני בית המשפט כלל הראיות והטענות מטעם כלל הצדדים, ואין צורך בבירור נוסף, לא עובדתי ולא משפטי.

273. בפסיקת פיצוי בגין עוגמת נפש יש להבחין בין שתי קבוצות של דיירים. קבוצה אחת היא של דיירים (כלל התובעים למעט התובעים מס' 6, 29-30, 37 ו-39-40) שהתגוררו בדירות, וחוו את הנזקים שהתגלו בדירות בחיי היום יום. בעניין זה העידו התובעים, כי מצב הדירה סמוך לאחר שקיבלו את המפתחות לא אפשר להם לבצע פעולות בסיסיות. כך, במהלך שטיפת הרצפות התנקזו המים למקום הנמוך ביותר בשל השיפוע החד ברצפות; הרהיטים "רקדו"; מגירות, דלתות ארונות המטבח והמקלחת היו נפתחות מאליהם עקב התעקמות הבניין כולו; תחושת סחרחורת בעת שקמים מישיבה בשל השיפוע החד של הדירות, נשירת קרמיקות, החלפת ריצוף, סדקים שחזרו על עצמם ועוד. קבוצה זו סבלה מעוגמת נפש אף בשל עצם אובדן הדירות ופינויים וכן עקב אי הוודאות שבה הם חיו לאורך השנים.

274. בהתחשב במכלול הנסיבות שתוארו לעיל ומשך התקופה שבה חיו בתנאים בלתי נסבלים ובאי וודאות כאמור לעיל, אני מעריך את עוגמת הנפש שנגרמה לכל אחד מהתובעים הנ"ל, בסכום של ₪75,000.

275. קבוצת התובעים השנייה כוללת תובעים שלא התגוררו בדירות אלא השכירו אותם (תובעים מס' 9, 29-30, 37 ו-39-40). לדיירים אלה נגרמה עוגמת נפש בשל אובדן הדירות ואי הוודאות שבה הם חיו



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 במשך השנים. עוגמת הנפש שנגרמה לתובעים אלה פחותה מן הסתם מעוגמת הנפש שנגרמה
2 לתובעים שהתגוררו בדירות וחוו את המציאות הקשה בחיי היום יום. בהתחשב באמור לעיל, אני
3 מעריך את עוגמת הנפש שנגרמה לכל אחד מתובעים אלה בסכום של 50,000 ₪.

התביעות וההודעות לצד שלישי נגד הקבלן

4
5 276. שתי התביעות הוגשו אף נגד חברת חאלד אברהים חברה לבניין בע"מ, בטענה כי הייתה הקבלן
6 המבצע בפרויקט. כמו כן הוגשו הודעות לצדדים שלישיים שבהן צורפה חברת חאלד אברהים כצד
7 שלישי. חברת חאלד אברהים לא התגוננה מפני התביעות ולא מפני ההודעות לצדדים שלישיים ועל
8 כן, זכאים התובעים והמודיעים לצדדים שלישיים לקבל פסקי דין נגד חברה זו בהעדר.

סיכום הנזק

9
10 277. נזקי התובעים מסתכמים, אם כן, כדלקמן:

11 א. אוחיון סולי ושלמה : 2,442,687 ₪.

12 ב. מזרחי זוהרית ואהרון : 2,489,717 ₪.

13 ג. אלמוזלינוס ישראל ורויטל : 1,664,648 ₪.

14 ד. מזרחי ליזה ומשה : 1,672,378 ₪.

15 ה. רוז נופר ורפאל : 1,725,133 ₪.

16 ו. סיון מנדלבאום : 1,233,475 ₪.

17 ז. נבון טלי ויניב : 1,576,918 ₪.

18 ח. אלעד חגי נחמני וליטל תותיה : 1,307,984 ₪.

19 ט. עליזה דרעי : 1,456,672 ₪.

20 י. שריקי רוית ויוסף : 1,419,206 ₪.

21 יא. דודו שמעון לוי ושני לוי : 1,186,000 ₪.

22 יב. יעקב וגיטה סגל : 1,456,187 ₪.

23 יג. בני דותן : 1,393,930 ₪.

24



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

- 1 יד. איריס ואיתן הראל : 1,214,254 ₪.
- 2 טו. נח אלינור ורוני : 1,503,181 ₪.
- 3 טז. נחמה ורומן אריאל נובנשטרן : 1,457,696 ₪.
- 4 יז. בן דוד דורית ויצחק : 1,313,978 ₪.
- 5 יח. טליה ויעקב ליאני : 1,574,157 ₪.
- 6 יט. שלום חביב : 1,343,948 ₪.
- 7 כ. יחיאל גבאי : 751,232 ₪.
- 8 כא. מיכל ואיתן כהן : 1,601,660 ₪.
- 9 כב. אגם גוזלן ועדי חביב : 1,511,917 ₪.
- 10 כג. יאנקו יואב : 1,326,721 ₪.
- 11 כד. אפרים ויעל קזז : 2,629,381 ₪.
- 12 כה. עדי ושלום אטיאס : 2,710,908 ₪.
- 13 כו. זפריני שרי ויוסף : 3,706,923 ₪.
- 14 כז. רונית ואברהם דהאן : 3,029,032 ₪.

הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד

- 16 ת"א 73237-06-20
- 17 278. התובעים צירפו חשבוניות בגין תשלום למומחים מטעמם (המומחה דוד דוד, המומחה משה מלכה
- 18 והמומחה ירון גולן), בגין תשלום עבור מדידות (דיאמנט-ליברמן מדידות), בגין מסירות משפטיות
- 19 והדפסות תכניות (שאולי העתקות אור), בסכום כולל של 54,346 ₪ בערכים נומינאליים. סכום זה
- 20 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד כל תשלום ותשלום ועד היום עומד על סך 66,000 ₪
- 21 (במעוגל).
- 22 279. בנוסף להוצאות הנ"ל שילמו התובעים אגרת משפט בסכום 324,897 ₪ עם הגשת התביעה הראשונה
- 23 (30.6.2020) וסכום נוסף של 45,170 ₪ עם תיקון כתב התביעה ביום 16.3.2021 והגדלת סכום
- 24 התביעה לסך 37,768,712 ש"ח. סכומים אלה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועדי התשלום



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

- 1 ועד היום עומדים על סך כולל של 458,000 ₪ (במעוגל). כמו כן נותרה יתרת אגרה לתשלום, שנדחתה
2 בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 27.12.2023, בסכום של 512,590 ₪, שעל התובעים לשלם עם
3 מתן פסק הדין. בסה"כ נגרמו לתובעים הוצאות משפט בסכום כולל של 1,036,590 ₪, נכון להיום.
- 4 280. בסיכומים טענו התובעים כי בתיקים העוסקים בליקויי בנייה נהוג לפסוק שכר טרחת עו"ד בשיעור
5 הנע בין 15% ל- 20% בתוספת מע"מ. משום מה לא צירפו התובעים את הסכם שכר הטרחה שנחתם
6 בינם ובין בא כוחם. בהתאם להלכה הפסוקה, "בתביעות בסכום גבוה במיוחד הסכום הסביר שיש
7 לפסוק צריך להיות פחות מ- 4% מסכום התביעה, כשלבית המשפט שיקול דעת להפחית את השיעור
8 או להגדילו בהתחשב בהתנהלות הצדדים" (ע"א 6260/97, 6387/97 Polska Zegluga Morska נגד
9 Banque Nationale de Paris (2.7.2003) וכן ע"א 77/85 חברת החשמל, מחוז ישרלים בע"מ נ'
10 חברת החשמל לישראל בע"מ, פ"ד לט(2) 592).
- 11 281. בענייננו, הסכום הכולל שנפסק לטובת התובעים בתביעה הראשונה עומד על סך 43,397,872 ₪.
12 מדובר בסכום תביעה גדול במיוחד ועל כן, לא ניתן להקיש משיעור שכר הטרחה הנפסק המקובל
13 בתיקי ליקויי בנייה רגילים ושגרתיים למקרה דנן. לעניין התנהלות הצדדים, ניהול ההליך במקרה
14 דנן היה ענייני ומקצועי וללא הערמת קשיים מצד מי מהצדדים. בית המשפט זכה לשיתוף פעולה
15 מצד כלל הצדדים ומקום שניתן היה לייעל את ההליך ולקצר בהליכים התקבלה הסכמת כלל
16 הצדדים. מצד שני, מדובר בתביעה מורכבת שבה העידו מספר רב של מומחים, שמיעת הראיות
17 נפרשה על פני עשרות ישיבות, והוגשו סיכומים בכתב על פני עשרות עמודים מטעם כל אחד
18 מהצדדים. בנסיבות אלה בשקלול כלל השיקולים הרלבנטיים, יש להעמיד את סכום שכר הטרחה
19 על 5% מהסכום שנפסק, קרי על סך 2,538,776 ₪ (כולל מע"מ).
- 20 **ת"א 26426-09-22**
- 21 282. התובעים בתביעה זו מיוצגים על ידי עו"ד שמונה מטעם הלשכה לסיוע המשפטי ועל כן, קיבלו פטור
22 מלא מתשלום אגרה. לסיכומים לא צירפו התובעים בתביעה השנייה אסמכתאות על תשלום הוצאות
23 כלשהן, לא פירטו את ההוצאות שנגרמו להם, אם בכלל, ולא טענו כי שילמו סכום כלשהו למומחים
24 מטעמם. התובעים בתביעה השנייה אף לא השתתפו בהוצאות המומחים מטעם בית המשפט, שכן
25 הדיון בשתי התביעה אוחד לאחר שכבר מונו מומחים ולאחר ששמיעת הראיות בתביעה הראשונה
26 כבר התחילה. מאחר שאיחוד הדיון בשתי התביעות נעשה בשלב מתקדם, התובעים בתביעה השנייה
27 לא היו שותפים לחלק מדיוני ההוכחות.
- 28 283. בהתחשב במכלול הנסיבות שפורטו לעיל, יש לפסוק לתובעים בתביעה השנייה הוצאות משפט
29 מתונות בסכום של 5,000 ₪ ושכ"ט עו"ד אף הוא בסכום מתון של 25,000 ₪. מאחר שהתובעים
30 מיוצגים על ידי עו"ד שהתמנה על ידי הלשכה לסיוע משפטי, ובהתאם להוראות סעיף 6 לחוק הסיוע



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 המשפטי, תשל"ב-1972, יש לראות בהוצאות ובשכ"ט עו"ד שנפסקו כאילו נפסקו לטובת אוצר
2 המדינה.

סוף דבר

3 התביעה בת"א 73237-06-20 (להלן: "התביעה הראשונה")

4 284. על יסוד כל האמור אני מורה כדלקמן:

5 א. אני מקבל את התביעה הראשונה באופן חלקי, ומחייב את הנתבעים באותה תביעה (למעט תחיה
6 ליברמן), ביחד ולחוד, לשלם לתובעים באותה תביעה את הסכומים שפורטו בסעיף 277 לעיל.

7 ב. כמן כן, אני מחייב את הנתבעים בתביעה הראשונה (למעט תחיה ליברמן), ביחד ולחוד, לשלם
8 לתובעים באותה תביעה הוצאות משפט בסכום כולל של 1,036,590 ₪. כן ישלמו הנתבעים הנ"ל,
9 ביחד ולחוד, לתובעים באותה תביעה שכ"ט עו"ד, בסכום של 2,535,377 ₪.

10 ג. התביעה הראשונה נגד תחיה ליברמן (נתבעת מס' 10) נדחת.

11 285. אשר להודעות לצדדים שלישיים שהוגשו בתביעה הראשונה, אני מקבל את ההודעות באופן חלקי
12 ומורה כדלקמן:

13 א. אני מקבל את ההודעה לצדדים שלישיים שהגישה אל גיי גליל בתביעה הראשונה ומחייב את
14 הצדדים השלישיים 1 ו-5 עד 10, לשפות את אל גיי גליל בגין כל סכום שתשלם לתובעים בהתאם
15 לפסק דין זה מעבר לחלקה באחריות כפי שנקבע לעיל ובלבד שלא תגבה מכל אחד מהצדדים
16 השלישיים יותר מחלקו באחריות.

17 ב. ההודעה לצדדים שלישיים שהגישה אל גיי גליל נגד הצדדים השלישיים 2-4 נדחת. אל גיי גליל
18 תשלם לצד השלישי מס' 2 הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 25,000 ₪ וסכום זהה
19 לצדדים 3 ו-4 ביחד.

20 ג. אני מקבל את ההודעה לצדדים שלישיים שהגישו שושן בתביעה הראשונה באופן חלקי, ומחייב
21 את הצדדים השלישיים 2, 3, 5, 6 ו-7 לשלם לשושן כל סכום שישלמו לתובעים בהתאם לפסק דין
22 זה, העולה על חלקם של שושן באחריות, וזאת עד גובה חלקו של כל צד באחריות כפי שנקבע ליל.

23 ד. ההודעה לצדדים שלישיים שהגישו שושן בתביעה הראשונה נגד הצדדים השלישיים 1, 4 ו-8 עד
24 10 נדחת.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 ה. שושן ישלמו לצד השלישי מס' 1 הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום של 25,000 ₪ וסכום זהה
2 לצדדים השלישיים 8 עד 10 ביחד.

3 ו. אני מקבל את ההודעה לצדדים שלישיים שהגיש אבן צור בתביעה הראשונה באופן חלקי, ומחייב
4 את הצדדים השלישיים 3, 4 ו-5 לשלם לו כל סכום שישלם לתובעים בהתאם לפסק דין זה העולה
5 על חלקו באחריות ובלבד שחיובו של כל אחד מהצדדים השלישיים כלפי אבן צור לא יעלה על חלקו
6 של אותו צד שלישי באחריות.

7 ז. ההודעה לצדדים שלישיים שהגיש אבן צור נגד הצדדים השלישיים 1 ו-2 נדחתה. אבן צור ישלם
8 לשני צדדים שלישיים אלה ביחד הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 25,000 ₪.

9 ח. אבן צור ואיילון חברה לביטוח בע"מ (הצד השלישי מס' 7 בהודעה שהגיש אבן צור) הודיעו כי
10 הם הגיעו להסדר ביניהם וכי לא נדרשת הכרעה במחלוקת שהייתה ביניהם. בהתאם לכך ולבקשת
11 צדדים אלה נמחקה ההודעה לצד שלישי שהגיש אבן צור נגד איילון בפסק דין שניתן ביום 4.4.2024.

12 ט. אני מקבל את ההודעה לצדדים שלישיים שהגישו עיריית טבריה והוועדה המקומית, ומחייב את
13 הצדדים השלישיים מס' 1 עד 5 לשלם למודיעות (עיריית טבריה והוועדה המקומית) כל סכום
14 שישלמו לתובעים בהתאם לפסק דין זה העולה על חלקן באחריות ובלבד שחיובו של כל אחד
15 מהצדדים השלישיים הנ"ל כלפי הוועדה המקומית ועיריית טבריה לא יעלה על חלקו של אותו צד
16 באחריות.

17 י. ההודעה לצדדים שלישיים שהגישו עיריית טבריה והוועדה המקומית נגד הצדדים השלישיים 6
18 ו-7 נדחתה. עיריית טבריה והוועדה המקומית ישלמו, ביחד ולחוד, לצדדים שלישיים 6 ו-7 (ביחד)
19 הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, בסכום כולל של 25,000 ₪.

התביעה בת"א 26426-09-22 (להלן: "התביעה השנייה")

20
21 286. אני מקבל את התביעה השנייה באופן חלקי, ומורה כדלקמן:

22 א. אני מחייב את הנתבעים בתביעה השנייה (למעט הנתבעים 8-10, 11, 15 ו-16), ביחד ולחוד, לשלם
23 לתובעים באותה תביעה את הסכומים המפורטים בסעיף 277 לעיל.

24 ב. כמו כן, אני מחייב את הנתבעים בתביעה השנייה (למעט הנתבעים 8-10, 11, 15 ו-16), ביחד
25 ולחוד, לשלם לתובעים באותה תביעה הוצאות משפט בסכום כולל של 5,000 ₪. כן ישלמו נתבעים
26 אלה ביחד ולחוד לתובעים באותה תביעה שכ"ט עו"ד, בסכום של 25,000 ₪. כאמור, בהתאם לסעיף
27 6 לחוק הסיוע המשפטי, יש לראות בסכומים אלה כאילו נפסקו לטובת אוצר המדינה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

1 ג. אני מורה על דחיית התביעה השנייה נגד הנתבעים 8-10 ונגד הנתבעות 15 ו-16. מאחר שתובעים
2 איבדו את ביתם ומאחר שהם מיוצגים על ידי עו"ד מטעם הלשכה לסיוע משפטי ומאחר שהנתבעים
3 שנדחתה התביעה נגדם ממילא צורפו לתביעה הראשונה ונפסקו לטובתם הוצאות, אינני עושה צו
4 להוצאות ביחסים שבין התובעים בתביעה השנייה והנתבעים שהתביעה נגדם נדחתה.

5 287. אשר להודעה לצדדים שלישיים, אני מורה כדלקמן:

6 א. אני מקבל באופן חלקי את ההודעה לצדדים שלישיים שהגישו שושן בתביעה השנייה, ומחייב
7 את הצדדים השלישיים 2, 3, 5, 6 ו-7 לשפות את שושן בגין כל סכום שישלמו לתובעים בתביעה
8 השנייה בהתאם לפסק דין זה העולה על חלקם של שושן באחריות ועד גובה חלקו של כל אחד
9 מהצדדים השלישיים באחריות.

10 ב. ההודעה לצדדים שלישיים שהגישו שושן בתביעה השנייה נגד הצדדים השלישיים מס' 1, 4 ו-8
11 עד 10 נדחית.

12 ג. מאחר ששושן חויבו במסגרת התביעה הראשונה בהוצאות משפט לטובת הצדדים השלישיים 1 ו-
13 8 עד 10, אינני רואה מקום למתן צו נוסף להוצאות בין צדדים אלה.

14 הוראות משלימות

15 288. תחיה ליברמן לא התייצבה לאף דיון שהתנהל בתיק זה, לרבות לא לדיוני ההוכחות הרבים, לא
16 הגישה תצהיר עדות ראשית ונראה כי הגנתה נוהלה בידי מנחם גורמן שהוא הגורם מטעם אל גיי
17 גליל שפעל בשטח. בנסיבות אלה, לא מצאתי מקום לחייב מי מהצדדים בהוצאות לטובת תחיה
18 ליברמן.

19 289. מאחר שהוגשו הודעות הדדיות לצדדים שלישיים בין הנתבעים בינם לבין עצמם ומאחר שההודעות
20 לצדדים שלישיים נמצאו מוצדקות נוכח חלוקת האחריות כפי שנקבע לעיל, לא מצאתי לעשות צו
21 להוצאות ביחסים שבין הנתבעים והצדדים השלישיים שנמצאו אחראים לנזק.

22 290. נתבע או צד שלישי שישלם את חלקו באחריות לתובעים באופן ישיר, אף אם אינו נתבע ישירות, לא
23 יחויב לשפות מי מהנתבעים או מי מהצדדים השלישיים האחרים בסכום כלשהו.

24 291. חלוקת האחריות והוראות השיפוי כפי שנקבע לעיל חלות על הסכום הכולל שנפסק לתובעים, לרבות
25 בגין הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 73237-06-20 אוחיון ואח' נ' י. שושן בניה ויזמות בע"מ ואח'
ת"א 26426-09-22

תיק חיצוני:

292. החיוב שהושת על חברת אברהים חברה לבניין בע"מ בהודעות לצדדים שלישיים הינו על כל סכום שהמודיעים לצדדים שלישיים ישלמו לתובעים בהתאם לפסק דין ואינו מוגבל לסכום שהוא מעל חלקו של אותו צד שלישי באחריות. זאת, מאחר שחברת אברהים לבניין לא התגוננה בתביעה ופסק הדין נגדה ניתן בהעדר הגנה.

המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, י"ז חשוון תשפ"ה, 18 נובמבר 2024, בהעדר הצדדים.

נרפאת טאהא, שופט

10
11

