



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט יהודה ליבליין

מיכאל גוזלן

התובע
ע"י ב"כ עו"ד ב' בלנגס

נגד

הנתבעים
1. הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ - נדון

2. תיווך פנורמה בע"מ

3. אימו פנורמה בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד י' פריד

4. אלברטו פבונדלו - נמחק

פסק דין בעניינן של הנתבעות 2-3

1

2

מבוא

3 1. בפני תביעה לתשלום פיצויים בגין נזק שנגרם לדירתו של מר מיכאל גוזלן (להלן – "התובע"),
4 עקב שריפה שהתרחשה בדירה שבבעלותו ברח' תירוש 21/12 אשקלון (להלן – "הדירה") ביום
5 20/3/2013, ככל הנראה בשל קצר חשמלי שהתרחש בדירה, עת זו היתה מושכרת למר אלברטו פבונדלו
6 (להלן – "השוכר").

7

8 לטענת התובע, על חברות תיווך פנורמה בע"מ ואימו פנורמה בע"מ (להלן – "הנתבעות") לשפותו בגין
9 הנזקים שנגרמו לו, היות ולא פעלו כנדרש מהן, בהתאם להסכם שנערך בין הצדדים, ביחס לתיווך
10 וניהול הדירה, שכן לא וידאו קיומם של ביטוחים לדירה ולא נטלו מן השוכר ערובה מתאימה בגין
11 התכולה שהיתה בה.

12

13

התביעה

14 2. התובע הגיש ביום 9/12/2013 תביעה כנגד הנתבעות, וכנגד השוכר והבנק הבינלאומי הראשון
15 לישראל בע"מ (להלן – "הבנק").

16

17 3. בכתב התביעה נטען, כי ביום 20/3/2013, פרצה שריפה בדירה, בעת שזו היתה מושכרת
18 לשוכר, ולדירה ולתכולה נגרמו נזקים בהיקף של 239,000 ₪, וזאת בהתאם לחוות דעתו של השמאי
19 עופר עמיאל (עמ' 58 – 68 לתיק המוצגים של התובע).

1 מתוך 16



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 עוד נטען, כי בעקבות השריפה נגרמו לתובע נזקים נוספים בגין אובדן דמי שכירות, הוצאות נסיעה
2 לישראל, אובדן ימי עבודה ועגמת נפש. בשה"כ העמיד התובע את תביעתו על סכום של כ- 400,000 ₪.
3
4 4. באשר לאחריותו של הנתבעות נטען (סעיפים 23 ו- 24 לכתב התביעה), כי הן לא רכשו עבור
5 התובע ביטוח מבנה וביטוח מקיף, ואף לא עמדו על כך שהשוכר ימלא אחר התחייבותו בהסכם
6 השכירות לערוך פוליסת ביטוח לנזק לצד ג'.
7
8 עוד נטען (סעיף 21 לכתב התביעה), כי הנתבעות לא דאגו לקבל מהשוכר שטר חוב, כמתחייב מהסכם
9 השכירות, ואף לא טרחו לציין בהסכם השכירות כי הדירה מרוהטת בתכולה חדשה ויקרה (סעיף 18
10 לכתב התביעה).

11 וראה עוד בהקשר זה את עדותו של התובע – עמ' 23 לפרוט' ש' 14 – 17.

העובדות

- 12
13
14
15 5. התובע הינו בעל הזכויות בדירה ברח' תירוש 21/12 אשקלון.
16
17 6. התובע הינו תושב חוץ, ומתגורר דרך קבע בצרפת.
18
19 7. במהלך חודש מרץ 2012, עקב מצוקה כלכלית בה היה נתון התובע, שבעטייה החלו להצטבר
20 פיגורים בתשלומי המשכנתא בגין הדירה וחובות לרשויות השונות, פנה אביו של התובע לנתבעות על
21 מנת שיפעלו להשכרת הדירה ואף מסר לנציגי הנתבעות את מפתח הדירה (ר' בעדות התובע עמ' 18 –
22 19 לפרוט').
23
24 8. במועד לא ידוע במהלך חודש מרץ 2012 או תחילת חודש אפריל 2012 חתם התובע על הסכם
25 התקשרות, עם הנתבעות, ולפיו התובע מייפה את כוחה של "מיופה הכח" לנהל את הנכסים של התובע,
26 המפורטים בהסכם בין הצדדים.
27
28 בין יתר תפקידי מיופה הכח נרשם, כי יהיה רשאי:
29 "לקבל, לגבות את שכר הדירה וההוצאות הנילוות, לקבל ערבון (אשר יופקד במשרד),
30 תשלומי מדור וביטוח, תשלומי מקדמות, ובכלל כל סכום או ערך המתייחסים לנכס
31 שבנדון.
32 ...
33 לדאוג לכל התשלומים של הנכס לרבות הוצאות הבית המשותף, המסים והאגרות
34 עפ"י בקשתם של מייפי הכח.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ...
- 2 להגיש ולחתום על כל שטר ודו"ח, לקבוע מקום מגורים ובכלל לעשות את כל
- 3 שיידרש למימוש האינטרסים של מייפה הכח. (ההדגשה שלי – י.ל.)
- 4
- 5 9. יצויין, כי הסכם ההתקשרות נושא כותרת "ייפוי כח לניהול נכסים", אלא שאין תוכנו
- 6 ככותרתו, שכן עיון בסעיפי המסמך מעלה, כי מדובר בהסכם התקשרות לניהול הדירה, ואף נכללה בו
- 7 הוראה ביחס לתגמול לו יהיה זכאי "מיופה הכח".
- 8
- 9 כך לשם ההמחשה בעמ' הראשון של הסכם ההתקשרות נרשם כך:
- 10 "הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:
- 11 מייפה הכוח מייפה בזאת את כוחו של תווך פנורמה בע"מ ותווך פנורמה מסכים לקבל
- 12 על עצמו את יפוי הכוח לנהל את הנכסים של מיופה כוח המפורטים בהסכם זה."
- 13
- 14 10. עוד יש לציין, כי בהסכם נאמר תחילה כי מיופה הכח היא הנתבעת 3, אך בהמשך נאמר, כי
- 15 מיופה הכח היא הנתבעת 2. בשל ערבוב זה בין הנתבעות, בהסכם ההתקשרות, יהיה מקום לחייב אותן
- 16 יחד ולחוד, ככל שתמצא אחריות שלהן לנזק כלשהו.
- 17
- 18 11. התובע הגיש בתיק המוצגים מטעמו שני הסכמי התקשרות – האחד שלגביו נרשם כי נערך
- 19 ביום 20/3/2012 (עמ' 2 – 5 לתיק המוצגים של התובע), ושהתובע הכחיש כי הוא חתום עליו (ראה עמ' 21
- 20 לפרוט' ש' 20 - 21); והשני, שבו נרשם כי נערך ביום 1/4/2012 (עמ' 6 – 9 לתיק המוצגים של התובע)
- 21 ושהתובע אישר את חתימתו עליו (ר' עמ' 21 לפרוט' ש' 22 - 23).
- 22 בסופו של יום, אין כל חשיבות לשאלה מה הוא ההסכם הרלבנטי, שכן הם דומים בתוכנם, שלא לומר
- 23 זהים (ראה בעניין זה את סעיף 6 לתצהיר עדותו הראשית של מר גיל אלפרד אלוש מטעמן של
- 24 הנתבעות).
- 25
- 26 ההסכם בין הצדדים יכונה להלן – **"הסכם ההתקשרות"**.
- 27
- 28 12. ביום 1/4/2012 נחתם הסכם שכירות בין התובע, באמצעות מר מוטי עמר מתיווך פנורמה,
- 29 לבין מר אלברטו פבונדלו, ולפיו ישכור מר פבונדלו את הדירה לתקופה של שנה, בדמי שכירות
- 30 חודשיים של 3,200 ₪ לחודש (להלן – **"הסכם השכירות"**).
- 31
- 32 13. בהסכם השכירות נרשמו התחייבויות השוכר כמפורט להלן:
- 33 "להשתמש במושכר באופן זהיר והוגן ולמנוע כל קלקול או נזק בו ובכל פעם שייגרם
- 34 איזה נזק או קלקול הקשור בו.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 השוכר מתחייב לשמור על המושכר שמירה ראויה בפני כל נזק ופגיעה, והינו מתחייב
 2 לתקן תוך זמן סביר על חשבוננו כל פגם ונזק שיגרום בהם משך השכירות או האופציה,
 3 במישרין או בעקיפין, עקב מעשיו או מחדליו ו/או עקב השימוש שיעשה במושכר,
 4 ו/או עקב מעשיהן ומחדליהם של המשתמשים במושכר מטעמו או לצרכיו. (סעיף 12)
 5 ...
 6 הצדדים מאשרים כי המשכיר מתחייב לערוך למבנה המושכר ביטוח מקיף בנפרד, כדי
 7 שיהיו להם האמצעים לקיום התחייבויות שבסעיף 12.
 8 כך הצדדים מאשרים כי השוכר מתחייב לבטח המושכר בביטוח צד ג' ו/או כל ביטוח
 9 שומה מסוג אחר כפי שייעץ להם סוכן מורשה. (סעיף 13)
 10 ...
 11 במעמד החתימה על חוזה זה, יפקיד השוכר בידי של המשכיר, ערבות במזומן של
 12 9,600 ₪ ושטר חוב.
 13 הפרת הוראה זו תהווה הפרה יסודית של החוזה זה.
 14 ערבות והשטר חוב נועדו להבטיח את כל התחייבויות השוכר עפ"י חוזה זה, הן
 15 בתקופת השכירות, לרבות תשלום כל חיובו הכספיים של השוכר הנובעים מחוזה זה,
 16 או שייווצרו מכוח חוזה זה. (סעיף 15)
 17
 18 אין מחלוקת, כי הנתבעות לא דאגו לקיומו של ביטוח צד ג' שיערך על-ידי השוכר (ראה עמ' 45 לפרוט'
 19 ש' 11 - 22), כמתחייב מהוראת סעיף 13 להסכם השכירות.
 20
 21 14. אין מחלוקת שהנתבעות לא דאגו לכך שהשוכר יחתום על שטר חוב, כמתחייב מהוראת סעיף
 22 15 להסכם השכירות (ראה עמ' 45 לפרוט' ש' 23 - 29).
 23
 24 15. ביום 20/3/2013 פרצה שרפה בדירה, באיזור המקרר במטבת, כך משערת רשות הכבאות
 25 שהוזעקה למקום. יחד עם זאת אין כל ודאות בעניין זה, שכן לא נערכה חקירה ביחס לסיבות פריצת
 26 השריפה (ראה אישור רשות הכבאות - עמ' 30 לתיק המוצגים של התובע).
 27 יצויין, כי התובע לא פעל לקבלת חוות דעת של חוקר שריפות מטעמו.
 28
 29 16. לדירה ולתכולתה נגרמו נזקים כבדים (ראה את דו"ח השמאי עופר עמיאל והתמונות
 30 המצורפות לו).
 31
 32
 33
 34



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 **דיון והכרעה**
- 2 *העדר צדדים רלבנטיים לתביעה*
- 3 17. טרם דיון בשאלה אם יש מקום להטיל אחריות על הנתבעות, הרי שיש מקום לדון בהעדרם
- 4 של צדדים, שהם להשקפתי רלבנטיים לתביעה.
- 5
- 6 **השוכר**
- 7 18. התובע הגיש תביעתו תחילה גם נגד השוכר, אך התובע לא המציא לשוכר את כתב התביעה,
- 8 ועל-כן לא הוגש כתב הגנה מטעמו. היות שכך, בהחלטה מיום 5/5/2014 נמחקה התביעה כנגדו מחוסר
- 9 מעש.
- 10
- 11 להשקפתי, העובדה שהתובע לא פעל להמצאת כתב התביעה לשוכר, ואיפשר לתביעה להימחק מחוסר
- 12 מעש מהווה מחדל מטעמו, שכן יכול והשוכר הוא האחראי לפרוץ השריפה, ולנוקים שנגרמו לדירה
- 13 ולתכולתה, ולכן ככל שהיתה נמצאת לו אחריות כאמור, הרי שהוא היה מתחייב בתשלום פיצויים
- 14 לתובע.
- 15
- 16 19. יחד עם זאת יש לומר, כי העובדה שלא הוגשה תביעה נגד השוכר, איננה מנתקת את אחריותן
- 17 של הנתבעות, ככל שאמצא כזו, שכן מחדלן בוידוא קיומם של ביטוחים וקבלת ערבויות מתאימות
- 18 מנותקת קשר למחדל שהוביל לפריצת השריפה.
- 19
- 20 **אביו של התובע**
- 21 20. התובע בעדותו בבית המשפט העיד, כי אביו פעל להשכרת הדירה שלא בידעו, וכי הוא כלל
- 22 לא היה מעוניין בכך (ראה עמ' 18 – 19 ו- 22 – 23 לפרוט'). מכאן, שלכאורה, אלמלא פעל האב
- 23 להשכרת הדירה, ייתכן ולא היה נגרם הנזק, וגם עניין זה היה טעון בירור כאשר האב הוא צד לתביעה.
- 24
- 25 21. לשאלת בית המשפט מדוע לא הוגשה תביעה גם נגד האב, שבפעל בניגוד לעמדתו של התובע,
- 26 השיב התובע כך:
- 27 "ת. אבא שלי הגיע לישראל להביא כסף לשלם על הדירה והוא היה אצלי בבית.
- 28 הוא נשאר בבית והוא ראה שיש לי בעיות פיננסיות הוא רצה לעשות דבר
- 29 טוב הוא הלך לחברת פנורמה, שמוכרת באשקלון והוא השאיר את
- 30 המפתחות והוא דיבר אני לא יודע מה, וכאשר נודע לי דרך הטלפון...
- 31 ש. מה הטוב שהוא רצה לשעות לך?
- 32 ת. הוא רצה לשים את הדירה בשכירות, מבלי להתייעץ איתי.
- 33 ש. אז בעצם אבא שלך נתן אישור לפנורמה להשכיר את הדירה?
- 34 ת. כן.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ש. למה אתה לא תובע את אבא שלך?
- 2 ת. כי הסתדרנו עם פנורמה, כי הם אמרו לי שלאבי יש בעיות ו...
- 3 ש. למה לא הגשת תביעה נגד אבא שלך שנתן את הדירה שאתה לא הסכמת?
- 4 ת. כי הסתדרנו אחר כך עם פנורמה.
- 5 ש. אתה אומר שאבא שלך נתן אישור להשכיר את הדירה בניגוד לרצונך, למה
- 6 לא הגשת תביעה נגד אבא שלך?
- 7 ת. כי זה אבא שלי, אני לא אתבע את אבא שלי.
- 8 ש. אז אתה תובע את מי שבא לך?
- 9 ת. עשיתי הסכם עם פנורמה."
- 10
- 11 ככל שאמצא אחריות של האב ושל הנתבעות לנוק, אזי העובדה שהתובע בחר שלא להגיש תביעה נגד
- 12 אביו איננה צריכה לפעול לחובתן של הנתבעות, "ולהעמיס" עליהן נזק מעבר לחלקן היחסי בשרשרת
- 13 האירועים שהובילה להתרחשות הנזק, ולעובדה שהתובע נותר ללא הגנה בגין הנזק שהתרחש.
- 14
- 15 **עו"ד יהודאי**
- 16 22. בעת רכישת הדירה ונטילת המשכנתא בגינה, יוצג התובע ע"י עו"ד יהודאי, וזאת עפ"י יפוי
- 17 כח כללי שהעניק לה התובע (ראה מוצג נ/1 בתיק המוצגים של הבנק, ואישורו של התובע לכך עמ' 29
- 18 לפרוט').
- 19
- 20 23. עו"ד יהודאי חתמה בשמו של התובע על הסכם החלוואה (מוצג נ/3 לתיק המוצגים של הבנק
- 21 ועמ' 43 לתיק המוצגים של התובע), וכן על התחייבות לשעבוד פוליסת הביטוח לטובת הבנק (מוצג נ/2
- 22 לתיק המוצגים של הבנק).
- 23
- 24 24. התובע העיד, כי עו"ד יהודאי "היה לה יפויי כח. היא טיפלה בהכל, אני הייתי בפרזי והיא טיפלה
- 25 בהכל." (ראה עמ' 29 לפרוט' ש' 5)
- 26
- 27 25. מכאן, שעל פני הדברים, בין התובע לעו"ד יהודאי היה הסכם למתן שירותים, ובמסגרתו
- 28 התחייבה עו"ד יהודאי לטפל עבור התובע בכל ענייני רכישת הדירה וקבלת המשכנתא, ואף חתמה
- 29 בשמו על התחייבות לשעבוד פוליסת ביטוח המבנה לטובת הבנק.
- 30
- 31 היות ואין מחלוקת, כי בסופו של יום לא נערך ביטוח מבנה כחלק מתנאי המשכנתא (ראה סעיפים 47
- 32 – 51 לתצהיר העדות הראשית של התובע), אזי ברור שעו"ד יהודאי לא פעלה בעניין זה, ועל-כן עניין
- 33 זה היה טעון הסבר וברור, שכן לכאורה התחייבותה ההסכמית דומה לזו של התחייבות הנתבעות.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 לסיכום עניין זה, התובע העלה טענות ביחס להעדרה של פוליסת ביטוח כלפי הנתבעות והבנק, אך
2 ללא הסבר, לא הגיש תביעה נגד עו"ד יהודאי (ראה עמ' 36 לפרוט' ש' 17 – 19).

3

4

סיכום

5 26. העובדה שהתובע איפשר לתביעה נגד השוכר להימחק, ותשובותיו ביחס להעדר תביעה נגד
6 האב ועו"ד יהודאי אינן יכולות להתקבל, שכן הנתבעות, ככל שתמצא אחריות כלשהיא שלהן לנוקים,
7 אינן צריכות לשאת לבדן בנזק, כאשר קיימים לכאורה אחראים נוספים.

8

9 הדבר בולט במיוחד ביחס לעו"ד יהודאי, שגם היא, עפ"י יפוי הכח שניתן לה ועפ"י התחייבותה לבנק
10 בשם התובע (ראה עמ' 43 לתיק המוצגים של התובע) היתה צריכה לדאוג לביטוח הדירה, וזאת בדומה
11 להתחייבות שלכאורה נטלו על עצמן הנתבעות. אם כך, קשה לקבל מצב שבו התביעה הוגשה רק כנגד
12 הנתבעות ולא נגד עו"ד יהודאי.

13

14 27. יוער, כי תחילה סברתי, שהיה מקום לכלול גם את הגב' קארין גוזלן (להלן- "הגרושה")
15 כתובעת בתביעה, שכן בסעיף 2 לכתב התביעה נרשם, כי התובע והגרושה הם בעלי הזכויות בדירה,
16 ולכן לכל היותר יהיה זכאי התובע לקבל פיצוי רק בגין מחצית הנוקים, ככל שתביעתו תוכח.
17 אלא שבמהלך הדיונים התברר, כי התובע והגרושה התגרשו בשנת 2010 והוסכם, כי הדירה תהיה
18 בחזקתו הבלעדית של התובע (ראה עמ' 17 לפרוט'). עניין זה לא נסתר על-ידי הנתבעות.

19

20 28. עוד יוער, כי התביעה הוגשה תחילה גם נגד הבנק, אלא שלאחר שמיעת הערות בית המשפט
21 ולפיהן אין כל עילת תביעה כנגד הבנק, שכן אין לו כל חובה לוודא שללוה יש ביטוח על נכסיו, וכי
22 בכך נוטל הבנק סיכון על עצמו, הרי שהתובע בא בדברים עם הבנק, וביום 9/2/2016 הוכתב לפרוטוקול
23 הדיון הסכם לפיו התביעה כנגד הבנק נדחתה.

24

25 *האם היה על הנתבעות לדאוג לביטוח מתאים לדירה ולקבלת ערבויות הולמות*

26

27 29. השאלה המרכזית שיש להכריע בה, היא השאלה האם מכוחו של הסכם ההתקשרות וממצגים
28 נוספים של הנתבעות, ניתן להסיק התחייבות שלהן לוודא כי לתובע ביטוחים וערבויות בגין הדירה.

29

30 30. טרם דיון בסוגייה זו יש לומר, כי שוגות הנתבעות שעה שהן מנתחות את אחריותן מכח דיני
31 הנזיקין, שכן טענת התובע היא הלכה למעשה טענה חוזית, ולפיה הנתבעות הפרו את חובתן כלפיו,
32 מכח הסכם ההתקשרות והסכם השכירות, לפעול לכך שיהיו ביטוחים וערבויות מתאימות בגין
33 הדירה.

34



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 תחילה יש לומר, כי ביחס להעדר שטר חוב, כנדרש מסעיף 15 להסכם השכירות,, אין כל
2 מחלוקת עובדתית, שכן הנתבעות מודות כי השוכר לא הפקיד בידן שטר חוב (ראה סעיף 20 לתצהירו
3 של מר אלוש). כך שלמעשה, עיקר המחלוקת בסוגייה זו היא ביחס לשאלת חבותן של הנתבעות לפעול
4 לעריכת ביטוחים עבור הדירה.
5
6 32. לטענת התובע, הוא לא נשאל כלל באם יש לו ביטוח בגין הדירה, ולא נערכו עבורו ביטוחים
7 בגין הדירה, וכל-כן הנתבעות הפרו את התחייבותן כלפיו בהסכם ההתקשרות (ראה עמ' 28 לפרוט' ש'
8 6 - 21).
9
10 מנגד, לטענת הנתבעות, התובע הצהיר בפניהן כי יש לו ביטוח בשל המשכנתא שנטל. בנוסף טענו
11 הנתבעות, כי התובע הורה להן שלא לערוך ביטוח, שכן הוא מבקש להימנע מכל הוצאה מיותרת (ראה
12 סעיפים 9-13 לתצהיר עדותו הראשית של מר גיל אלפרד אלוש מטעם הנתבעות).
13
14 33. יש לומר, כי התובע והעד גיל אלוש, שהוא זה שהתקשר עם התובע ואביו מטעמן של
15 הנתבעות, הותירו עלי רושם לא אמין במהלך עדותם.
16
17 34. בכל הקשור בתובע יש לומר באופן כללי, כי הוא ניסה בכל כוחו להטיל את האחריות על
18 הנתבעות, גם במחיר של אי אמירת אמת.
19
20 35. כך, באשר לתחילת ההתקשרות עם הנתבעות, הצהיר התובע בתצהיר עדותו הראשית, כי הוא
21 חיפש באינטרנט חברה לניהול נכסים (סעיפים 8 – 9), ובעדותו אמר כי היתה לו היכרות עם הנתבעות,
22 שכן עבר פעם ברחוב יחד עם דודו, וזה האחרון עשה לו היכרות עם הנתבעות (עמ' 18 לפרוט' ש' 2 –
23 18).
24 אלא שאין עוד מחלוקת, כי את ההתקשרות עם הנתבעות ביצע אביו של התובע עם הנתבעות בניגוד
25 לעמדתו של התובע (עמ' 18 – 19 לפרוט').
26
27 התובע התבקש להסביר סתירה זו, אך לא השיב לשאלת בית המשפט (ראה עמ' 24 לפרוט' ש' 1-4).
28
29 36. התובע, כדי להוסיף נופך של הטל אחריות על הנתבעות העיד כי "היה פה אדם עם כיפה שאני
30 סומך עליו וזה פנורמה, אני מכיר, דיברנו מספר פעמים והוא מכיר את דודי. בשבילי פנורמה זה כמו
31 בית." (עמ' 22 לפרוט' ש' 9-10), אלא שבתשובה לשאלתי האם היה לו עסק קודם עם פנורמה השיב
32 התובע בשלילה. עוד יש לזכור, כי את ההתקשרות עם הנתבעות ביצע אביו של התובע, ולא התובע
33 בעצמו. לכן, אין לקבל את טענת ה"אמון" שהופר אותו ניסה התובע לייחס לנתבעות.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 37. התובע העיד תחילה, כי בעקבות מסירת המפתחות בידי אביו הוא הגיע לישראל כדי לחתום
2 על מסמכי ההתקשרות (עמ' 19 לפרוט' ש' 23 – 28 ועמ' 21 – 22 לפרוט'), אלא שעיון בדרכונו של
3 התובע העלה, כי הגיע לישראל רק במחצית השניה של חודש מאי 2012. אמנם, לאי אמירת אמת זו
4 אין כל רלבנטיות להכרעה, אך יש בה כדי ללמד על חוסר האמינות של התובע.
5
- 6 38. התובע ניסה להרחיק עצמו מכל מסמך עליו הוא חתום, בטענה, כי אינו יודע עברית (ראה
7 בעמ' 29 – 29 לגבי יפוי הכח שחתם לעו"ד יהודאי, וראה עמ' 22 ש' 3-4 ביחס להסכם ההתקשרות).
8 אם לא די באי הסבירות שבחתימה על מסמכים חשובים ללא הבנת תוכנם, הרי שטענה זו עומדת
9 בסתירה לכך שהתובע טען, כי לא חתם על הסכם ההתקשרות שנשלח אליו בפקס היות ולא היה קריא
10 (עמ' 22 לפרוט' ש' 1 – 2). אם ממילא הטענה היא שלא יודע לקרוא את הכתוב, אז מה הרלבנטיות של
11 קריאות המסמך.
12
- 13 39. התובע נשאל, ביחס לביטוח המבנה הנלווה למשכנתא, האם במהלך השנים חשב שיש או אין
14 ביטוח, והשיב:
15 "לא היה אכפת לי. הדירה היתה נעולה".
16
- 17 תשובה זו אין בה אמת משני טעמים. תחילה, התובע העיד כי הגיע להתגורר בדירה מעת לעת (ראה
18 עמ' 12 לפרוט' ש' 11 - 16), ומכאן שהדירה לא היתה "נעולה". שנית, אין מחלוקת, כי התובע ערך
19 ביטוחי תכולה לדירה תקופה שמיום 11/2/2009 ועד ליום 28/2/2011 (ראה מוצגים 1/ו-2/ו), ומכאן
20 שהוכיח במועשיו כי היה לו אכפת מקיומו של ביטוח, ועניין המשך עריכת ביטוחים הוונח על-ידו
21 מסיבה לא ברורה.
22
- 23 40. ניתן היה להוסיף עוד דוגמאות לחוסר האמינות של התובע, אך די באמור עד כה, כדי שלא
24 אתן אמון באף מילה שמסר התובע בתצהירו ובחקירתו הנגדית.
25
- 26 41. גם בעדותו של מר גיל אלפרד אלוש איני נותן אמון.
27
- 28 42. מר אלוש העיד, כי שאל את התובע באם יש לו ביטוח למשכנתא, וכי התובע השיב לשאלה זו
29 בחיוב. מר אלוש הוסיף, כי תשובה זו של התובע תועדה במחשבי הנתבעות במסמך שהן נוהגות לערוך
30 בעניין זה בתחילת ההתקשרות (ראה עמ' 43 לפרוט' ש' 2-3 וכן עמ' 39 לפרוט' ש' 9-13).
31
- 32 לא רק שמר אלוש לא הציג מסמך זה בעדותו, "כי הם לא ביקשו" (ראה עמ' 39 לפרוט' ש' 20-21),
33 אלא שהנתבעות כלל לא גילו מסמך זה, ככל שהוא קיים, בהליך גילוי המסמכים, כפי שהדבר קיבל
34 ביטוי בפרוטוקול הדיון עמ' 39 ש' 23 – 25.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הנתבעות אף הבטיחו להציג את המסמך האמור, אך הוא מעולם לא הוצג, וזאת חרף חשיבותו
2 לתמיכה בגירסתן של הנתבעות.
3
4 גירסה זו איננה יכולה להתקבל משני טעמים. ראשית, היא עומדת בסתירה לגירסה, ולפיה התובע
5 ביקש שלא לערוך לו ביטוח בשל קשייו הכלכליים. אם התובע, כך עפ"י הטענה, אישר לנתבעות דבר
6 קיומו של ביטוח, אזי יש לתהות מדוע הוצא לו לרכוש ביטוח. הגרסאות אינן מתיישבות זו עם זו.
7 שנית, בסמוך לאחר התרחשות השריפה פנה עו"ד בלנגס בשם התובע לנתבעות, ודרש לפצותו. בשמן
8 של הנתבעות השיבה עו"ד ענתבי בשלוש הזדמנויות שונות (ראה עמ' 35, 39 ו-41 לתיק המוצגים של
9 התובע), אך באף לא אחד מן המכתבים הועלתה הגירסה, כי התובע מסר לנתבעות שהוא מבוטח.
10
11 43. חוסר האמינות של העד עולה גם מן הנסיון שלו להרחיק את הנתבעות מכל נושא הניהול לו
12 התחייבו בהסכם ההתקשרות.
13
14 כך, בפני העד הוצג עמוד האינטרנט של הנתבעות, בשפה הצרפתית, שם נרשם "ניהול נכסים זה המקצוע
15 שלנו וזו הסיבה שאנחנו המקצוענים של התחום שלנו, איתנו אתם בטוחים שהרכוש יהיה מנוהל וערכו
16 יושבח לטובת הלקוח", ומר אלוש אישר דבר הפרסום והוסיף, כי משמעותו שאנחנו "לא רעים" בתחום
17 ניהול הנכסים (ראה עמ' 40 לפרוט' ש' 26 – 31).
18
19 אלא שבהמשך ניסה העד להתנער מעניין זה. תחילה העיד, כי תפקיד הנתבעות הוא לא לשמור על
20 הנכס, אלא רק להשכירו (עמ' 47 ש' 20 – 26); ולאחר מכן, כאשר עומת בשנית עם הפרסום, העיד כי
21 "זה לא חוזה ולא משהו מחייב, זה משהו שיוקיי" (עמ' 48 לפרוט' ש' 12 – 14).
22
23 מכאן, שאחת מן השתיים, או שהעד לא אמר אמת כשניסה להרחיק עצמו מכל נושא ניהול הנכסים,
24 או שהנתבעות לא אמרו אמת בפירסום שלהן.
25
26 יצוין, כי גם העד מרדכי עמר ניסה בכל יכולתו להתרחק מן הפרסומים של הנתבעות ומן האמור
27 בהסכם ההתקשרות (ראה עמ' 53 – 54 לפרוט').
28
29 44. היות שכך אינני מוצא מקום להסתמך על גרסאות הצדדים, ובעניין זה אסתמך רק על
30 מסמכים כפי שהוצגו בפני או כפי שהם עולים מן העדויות.
31
32 45. כמתואר לעיל, הנתבעות מציגות את עצמן בפני קהל הלקוחות הפוטנציאליים, כמי שמעניקה
33 שרותי ניהול אשר ישביחו את ערך הנכס ולטובת הלקוח (ראה לעיל בציטוט מדף האינטרנט).
34



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 עובדה זו עולה ברורות גם מהסכם ההתקשרות בין הצדדים, שעל-פי האמור בו היה על הנתבעות
2 "לעשות כל שיידרש למימוש האינטרסים של מייפה הכח." ולדאוג לכל התשלומים של הנכס, ובכלל
3 זה תשלומי ביטוח (ראה בסעיף 8 לעיל).
4
- 5 46. החשיבות בקיומם של ביטוחים עולה גם מהסכם השכירות, שנוסח על-ידי הנתבעות עצמן
6 (ראה בעדות מרדכי עמר עמ' 54 לפרוט' ש' 20 – 24). בסעיף 13 להסכם נקבע, כי הצדדים להסכם
7 השכירות ידאגו לקיומם של ביטוחים בגין הדירה – התובע להסכם בגין המבנה ואילו השוכר בגין
8 אחריות לנזקים שייגרמו לצד ג'.
9
- 10 47. מכאן עולה, שהנתבעות עצמן ראו חשיבות בקיומם של ביטוחים בגין הדירה, ועל אף זאת הן
11 לא פעלו לוודא, כי אכן נערכים ביטוחים כנדרש ו/או שבידי התובע ביטוח כפי שהן טוענות שהצהיר
12 בפניהן.
13
- 14 היות והנתבעות התחייבו לנהל עבור התובע את כל העניינים הקשורים בדירה, ובכלל זה פעלו לסילוק
15 חובות המשכנתא של התובע וחובותיו לרשות, הרי שהיה עליהן גם לוודא קיומם של ביטוחים.
16
- 17 48. ויודגש, גם אם הייתי מקבל את הגירסה לפיה התובע הורה להן שלא לערוך עבורו ביטוח בשל
18 קשיים כלכליים שבהם היה נתון, הרי שהיה עליהן לפעול בהתאם לנוהל שהן עצמן קבעו (ראה עמ' 40
19 לפרוט' ש' 1-6) ולהחתים את התובע על מסמך שבו הוא מוותר על עריכת ביטוח עבורו.
20
- 21 49. בכל הקשור בערבויות מחדלן של הנתבעות גדול אף יותר, שכן הן אלה שעמדו בקשר עם
22 השוכר ואף נטלו ממנו ערובה במזומן להבטחת תשלום שכר הדירה, אך לא נטלו ממנו כל ערובה נוספת
23 כמתחייב מהסכם השכירות. בעניין זה לא יכולות הנתבעות להיתלות במחדל של התובע, שכן עניין זה
24 היה מסור לטיפולן הבלעדי.
25
- 26 *הנוק*
- 27 50. התובע בתצהירו מפרט את הנוקים שנגרמו לו עקב השריפה כמפורט להלן:
28 נזק לדירה ולתכולה – ₪ 239,000
29 אגרה לשירותי הכבאות – 737
30 הוצאות נסיעה לארץ – ₪ 15,000
31 אובדן ימי עבודה – ₪ 5,000
32 אובדן דמי שכירות בגין שנת שכירות – ₪ 38,400
33 עלות עריכת חוות דעת שמאי – ₪ 2,340
34 עוגמת נפש – ₪ 100,000



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

נזק לדירה ולתכולה

1
2 51. התובע צירף את חוות דעתו של השמאי עופר עמיאל, אשר ערך שומה לנוקי הדירה ולתכולה.
3 על-פי האמור בחוות הדעת, הנזק לדירה עומד על סכום של כ- 150,000 ₪, והנזק לתכולה עומד על כ-
4 89,000 ₪.
5
6 הנתבעות לא הביאו כל חוות דעת נגדית מטעמן, ואף לא ביקשו לזמן את השמאי לחקירה נגדית על
7 האמור בחוות דעתו. בהקשר זה יש לומר, כי שוגות הנתבעות בסעיף 33 לסיכומיהן הטענה, שאין לקבל
8 את חוות השעת שכן המומחה לא התייצב להיחקר על חוות דעתו. תקנה 130א' לתקנות סדר הדין
9 האזרחי, תשמ"ד-1984, קובעת כי צד המעוניין לחקור את העד המומחה חייב למסור הודעה בעניין
10 זה לצד שמטעמו הוגשה חוות הדעת ולבית המשפט. הנתבעות לא עשו כן, ומכאן שלכאורה חוות הדעת
11 עומדת בפני בית המשפט כפי שהיא. אלא, שיש לומר, כי השמאי בחוות דעתו, בכל הקשור לתכולה,
12 קבע את הנזק בהתאם לרכישת ריהוט חדש, בעוד התובע העיד כי התכולה נרכשה על-ידו במשך השנים
13 עד למועד השריפה (ראה עמ' 32 – 36 לפרוט'). מכאן, שיש צורך לבצע התאמה בעניין התכולה בכל
14 הקשור לכימות הנזק.
15

16 52. בעניין הנזק לדירה עצמה חוות הדעת לא נסתרה, ולכן הפיצוי יעמוד על סך של 150,050 ₪,
17 כמפורט בחוות הדעת.
18
19 בכל הקשור לנזק לתכולה, היות וכאמור לעיל, התכולה לא היתה חדשה אלא במצב משומש, הרי שאין
20 מקום לפסוק את מלוא ה"נזק" המפורט בחוות הדעת, ואני מעמיד את סכום הפיצוי בעניין זה על דרך
21 האומדנא בסך של 45,000 ₪.
22

אבדן דמי שכירות

23
24 53. התובע מבקש פיצוי בגין אובדן של שנת שכירות, וזאת מבלי לגבות תביעה זו בראיה כלשהיא
25 מדוע נתבעים 12 חודשי שכירות.
26
27 אין ספק, כי תיקון הנזקים המפורטים בדו"ח השמאי עמיאל צפוי לערוך זמן, אך אין בחוות דעתו כל
28 אמירה או רמז לכך שהתיקונים צפויים להימשך שנה שלמה.
29
30 בהעדר ראיות בעניין זה אני מעריך את זמן התיקונים הנדרשים, לאחר עיון בחוות הדעת, כעומד על
31 4 חודשים, ומכאן שהפיצוי לו זכאי התובע עומד על סך של 12,800 ₪ בגין ראש נזק זה.
32
33
34



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 **אגרה לשירותי כבאות**
- 2 54. התובע שילם אגרה לשירותי הכבאות בגין הטיפול בשריפה במחיר של 737 ₪ (עמ' 28 לתיק
- 3 מוצגי התובע).
- 4
- 5 היות ותשלום זה היה מכוסה על-ידי פוליסת ביטוח נגד שריפות, ככל שהיתה נערכת, הרי שיש לכלול
- 6 תשלום זה בסך הנזקים שנגרמו לתובע.
- 7 **הוצאות נסיעה לישראל ואובדן ימי עבודה**
- 8 55. התובע לא הביא בדל של ראיה בעניין זה, לא בתצהירו ולא במסמך כלשהו שיתמוך בטענותיו
- 9 בעניין זה, ולפיכך התביעה בעניין זה נדחית.
- 10
- 11 **עלות עריכת חוות דעת**
- 12 56. סכום זה הינו חלק מהוצאות המשפט, ואתן לו ביטוי בפסיקת ההוצאות, בהתאם לשיעור
- 13 חלקן של הנתבעות בנזק.
- 14
- 15 **עגמת נפש**
- 16 57. גם בעניין זה אין כל אמירה בתצהירו של התובע, ולכן היה מקום לדחות את התביעה בהקשר
- 17 זה, בפרט כאשר אני יוצא מתוך הנחה, כי עיקר עגמת הנפש היא כתוצאה מהנזקים הישירים של
- 18 השריפה, להם אין כל אחריות לנתבעות.
- 19
- 20 יחד עם זאת, העובדה שלא היה ביטוח לדירה, ולא היו ערביות מתאימות של השוכר, וודאי הוסיפה
- 21 לעוגמת הנפש של התובע, שעמד בפני שוקת שבורה ללא יכולת כספית לפעול לתיקון הנזקים.
- 22
- 23 בהעדר כל ראיה בעניין זה מטעמו של התובע, אני מעמיד את הפיצוי בעניין זה על דרך האומדנא בסך
- 24 של 10,000 ₪.
- 25
- 26 **סיכום**
- 27 58. סיכום הנזקים שהוכחו על-ידי התובע עומד על סך של 218,857 ₪. היות והפיצוי בגין התכולה
- 28 ועוגמת הנפש נקבעו על דרך האומדנא, הרי שאני מעגל את סכום הפיצוי הכולל לסך של 220,000 ₪.
- 29
- 30 **חלוקת האחריות**
- 31 59. מספר מעורבים תרמו לכאורה להתרחשות הנזק (התובע, אביו, השוכר, עו"ד יהודאי
- 32 והנתבעות), ולהלן אפרט את שיקולי ביחס לחלוקת האחריות ביניהם.
- 33
- 34



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 **השוכר**
- 2 60. לכאורה השוכר, הוא האחראי להתרחשות הנזק בהיותו המחזיק בדירה, אלא שלא הובאה
- 3 כל ראייה בעניין זה מטעם הצדדים. מדו"ח רשות הכבאות (עמ' 30 לתיק מוצגי התובע) עולה, כי
- 4 השריפה החלה מאיזור המקרר שהוא חלק מן התכולה שהעמיד התובע לרשות השוכר (ראה עמ' 1
- 5 לתיק מוצגי הנתבעות), ולכן קיים ספק באשר לאחריותו.
- 6
- 7 61. עוד יש לומר, כי ככל שהיה קיים ביטוח, אזי ממילא שאלת אחריותו של השוכר לא היתה
- 8 מתעוררת, אלא אם היה נטען כי מדובר במעשה שבזדון, ואין כל טענה שכזו.
- 9
- 10 62. זאת ועוד, אין חפיפה מלאה בין פיצוי שניתן היה לקבל מן השוכר, ככל שהיה נמצא אחראי
- 11 לשריפה, לבין הפיצוי מחברת הביטוח, שכן בעל הפוליסה חייב בהשתתפות עצמית (ראה לשם
- 12 ההמחשה מוצגים נ/1 ו- נ/2).
- 13
- 14 לאור כל האמור לעיל, בהתחשב בספק באחריות השוכר להתרחשות הנזק, ובהתחשב בכך שהשוכר
- 15 היה נושא רק בהשתתפויות עצמיות ככל שהיה נמצא אחראי ברשלנות לשריפה, הרי שאני מוצא מקום
- 16 להפחית מסכום הפיצוי סך של 10,000 ₪, בגין העובדה שהשוכר נמחק מן התביעה.
- 17
- 18 **התובע**
- 19 63. כמתואר לעיל, התובע חדל ולא וידא עריכת ביטוחים עבורו בגין הדירה ובגין התכולה, ולאורך
- 20 כל עדותו לא סיפק כל הסבר להעדרו של ביטוח בגין המבנה, ומדוע לא חודשה פוליסת הביטוח בגין
- 21 התכולה.
- 22
- 23 התובע, אשר דאג לבטח את התכולה בשנים 2009 - 2011 (ראה מוצגים נ/1 ו- נ/2) לא היה מסוגל לספק
- 24 כל הסבר סביר מדוע לא וידא, כי הנתבעות אכן עורכות עבורו ביטוח, ומדוע לא עמד על זכותו החוזית,
- 25 כי יעשה כן.
- 26
- 27 בגין מחדליו אלה אני מוצא לקבוע לתובע אשם תורם בשיעור של 45%.
- 28
- 29 **אביו של התובע**
- 30 64. כפי שצויין בסעיפים 20 - 21 לעיל, אביו של התובע פעל להשכיר את הדירה בניגוד לעמדת
- 31 התובע, ואף נתן את המפתח לנתבעות, אשר הכניסו לדירה דייר תוך זמן קצר.
- 32



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 מכאן, שאלמלא הוכנס דייר לדירה, בניגוד לרצון התובע, ייתכן והנוק לא היה נגרם כלל. התובע נשאל
2 בחקירתו הנגדית מי שרף לו את הבית, ותשובתו היתה "פנורמה אחראית הם שמו את אותו אדם בתוך
3 הבית כשהבית היה נעול". (ראה עמ' 30 לפרוט' ש' 17 – 18).
4 אלא, שאביו של התובע הוא שהורה לנתבעות להשכיר את הדירה, ולכן היה מקום לכלול אותו בתביעה
5 כנתבע, בהתאם לטענה זו של התובע.

6
7 התובע, מטעמיו שלו בחר שלא לתבוע את אביו, אך אין בעובדה זו כדי להפחית מתרומתו לשרשרת
8 האירועים שהובילה להתרחשות הנוק, ואני מעריך "תרומה" זו בשיעור של 15%.

9
10 **עו"ד יהודאי**

11 65. עו"ד יהודאי ייצגה את התובע בכל הליך רכישת הדירה וקבלת המשכנתא, ואף לה, על פני
12 הדברים, אחריות הסכמית לפעול עבור התובע לרכישת פוליסת ביטוח.

13
14 התובע לא נתן כל הסבר מדוע לא הוגשה תביעה דומה נגד עו"ד יהודאי, וזאת חרף התחייבותה לפעול
15 בנושא בהתאם ליפוי הכח שניתן לה.

16
17 להשקפתי, מעמדן של הנתבעות זהה למעמדה של עו"ד יהודאי, והן נושאות במשותף באחריות
18 שנתרה לנוק שנגרם (לאחר הפחתת אשם תורם, אשם האב והפחתת הסכום בגין העדר השוכר).

19
20 **חישוב הפיצוי**

21 66. כמפורט לעיל, סכום הנוקים שהוכחו עומד על 220,000 ₪.

22
23 מסכום זה יש להפחית סך של 10,000 ₪, בגין העדרו של השוכר מן התביעה כמפורט בסעיף 62 לעיל.

24
25 מן הסכום שהתקבל (210,000 ₪), יש להפחית את אשמו התורם של התובע (45%) ואת אשמו של אביו
26 (15%), ומכאן שסכום הפיצוי בגין העדר ביטוח והעדר ערבויות מתאימות עומד על סך של 84,000 ₪.

27
28 67. להשקפתי, במנותק מסוגיית הביטוח היה על הנתבעות לוודא קיומה של ערובה מתאימה בגין
29 תכולת הדירה, ובנסיבות יש לומר, כי שטר חוב (או כל ערובה מתאימה אחרת) בסכום של 10,000 ₪
30 היא סבירה (ראה עדותו של מר אלוש בעמ' 46 לפרוט' עמ' 19 – 23), וככל שהיתה עומדת ערובה שכזו
31 לטובת התובע, הרי שהוא היה נפרע באמצעותה מן הנוק שנגרם לו ולו במקצת.

32 בסכום זה על הנתבעות לשאת לבדן, שכן הן האחראיות לכך שלא נמסר שטר חוב על-ידי השוכר.

33



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 18031-12-13 גוזלן נ' תיווך פנורמה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 .68 מכאן שנותר סך של 74,000 ₪, אותו יש לחלק בחלקים שווים בין הנתבעות לבין עו"ד יהודאי,
2 ובהתאם חלקן של הנתבעות בסכום זה עומד על 37,000 ₪.

3

4

סוף דבר

5 .69 התביעה נגד הנתבעות מתקבלת בחלקה. הנתבעות, ביחד ולחוד, יפצו את התובע בסכום של
6 47,000 ₪.

7

8 בנוסף, ישאו הנתבעות, ביחד ולחוד, בהוצאות התובע ובשכר טרחת עו"ד בסכום כולל 7,500 ₪. גם
9 בסכום זה לקחתי בחשבון את העובדה שחלק מהאחראים לא נתבעו כלל, וכי התביעה הוגשה
10 מלכתחילה גם נגד הבנק והשוכר.

11

12


זכות ערעור כחוק.

13

14

ניתן היום, כ"א ניסן תשע"ז, 17 אפריל 2017, בהעדר הצדדים.

15


יהודה ליבליין, שופט

16

17

18

19