

[סגור חלון](#)

האם חברת ביטוח יכולה לתבוע את שוכר הדירה בגין נזקים?

לשוכרי הדירות מומלץ לוודא כי המשכיר מבטח את הנכס, וכי הסוגיה המהותית הזו מוסדרת באופן מפורש וברור ביניהם - כדי שברגע האמת יהיה כיסוי ביטוחי מלא לכל נזק העלול להתרחש? מדריכים בתחום

ג'ון גבע 31/5/16

במצבים רבים שבהם נגרמים נזקים לדירה או לתכולתה מוצאים עצמם השוכרים, להפתעתם, נדרשים לשלם לחברת הביטוח של המשכיר את הכספים ששולמו לו בגין הנזק שנגרם. הואיל ושוכרים רבים אינם מודעים לזכויותיהם, הם מגלים כי סירובם לשלם או מחאתם על הדרישה של חברת הביטוח עלולים להוביל אותם לבתי המשפט כנתבעים. רוב פוליסות הביטוח לדירה שכורה שאותן רכש המשכיר או השוכר הינן בתנאים קבועים בהתאם ל"פוליסה תקנית לדירה", אשר את תנאיה קבע שר האוצר בתקנות. בתי המשפט בחנו מעת לעת את מעמדם של שוכרים אשר נתקלו במצב שבו דורשים מהם שיפוי בעקבות נזקים, או דורשים מהם לרכוש פוליסת ביטוח למבנה. נדון במקרים שהגיעו להכרעת שופטי בית המשפט.

חברת ביטוח ביטחה את צ', בעליו של בניין דירות בירושלים, בפוליסת ביטוח שבה בוטח הבניין ובו 13 דירות אשר כולן בבעלותו של צ'. המבנה עצמו בוטח וכן נכלל כיסוי אחריות כלפי צד שלישי. באחד הימים שכרו בני זוג מ-צ' את אחת הדירות בבניין. סמוך לכניסתם לדירה ערכו פוליסת ביטוח ביוזמתם, אשר הנפיקה חברת ביטוח אחרת, ובה כיסויים מפני סיכונים שונים בדירה.

באחד הימים פרצה שריפה בדירת בני הזוג. לאחר חקירה וברור שילמה המבטחת תגמולי ביטוח ל-צ' בהתאם לביטוח אחריות כלפי צד שלישי אשר היה קיים בפוליסה. לאחר שהמבטחת שילמה את כל סכום הביטוח, הגישה תביעה משפטית כנגד בני הזוג השוכרים ובה טענה כי מאחר והשריפה נגרמה כתוצאה מכשל במכשיר חשמלי שהיה בבעלותם, הם אלה שהתרשלו בהתנהלותם ולכן עליהם לשפותה בהתאם לזכות התחלוף המעוגנת בסעיף 62 לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981 ("חוק חוזה הביטוח"). נוסף על כך טענה המבטחת כי גם על חברת הביטוח האחרת, בהיותה המבטחת של בני הזוג במועד השריפה, לשפותה בגין תגמולי הביטוח וההוצאות שבהם נשאה כתוצאה מהשריפה.

בני הזוג טענו כי הם נכללים בהגדרה "מבוטח" בפוליסה שהנפיקה המבטחת ל-צ', ומשכך אין המבטחת רשאית לחזור אליהם בתביעת תחלוף. עוד טענו, כי ככל שייקבע שמדובר באירוע שמקורו בכשל במערכות החשמל, הרי שהאחריות על מערכות אלה חלה על צ' בלבד כבעל המבנה - ולא עליהם. המבטחת טענה כי בני הזוג אינם בגדר "מבוטחים" בהתאם לפוליסה שהנפיקה ל-צ', לא באופן גלוי ולא באופן סמוי, מאחר ולא שילמו לה מעולם תשלום חודשי כלשהו בגין הפוליסה. לדבריה, העובדה כי ערכו פוליסה בעבורם אצל חברת הביטוח האחרת מצביעה על כך שלא ראו עצמם מבוטחים אצלה.

האם הדיירים נכללים בהגדרה "מבוטח" בפוליסה? בית המשפט ציין כי בני הזוג מהווים "שוכנים בדירה" ולכן נכנסים להגדרת "דיירים" בפוליסה שהנפיקה המבטחת ל-צ'. בית המשפט פירש את הפוליסה כך שהתחייבותה של המבטחת הינה כלפי בעל המבנה וכלפי הדיירים שהינם בני הזוג. לדבריו, זהו הפירוש הסביר ביותר נוכח החיובים והזכויות החלים על "דייר" במסגרת הפוליסה. הודגש כי גם אם הייתה מחלוקת בין שני פירושים, יש להכריע לטובת הדיירים, שכן בהינתן שתי פרשנויות סבירות יש להעדיף את זו שהיא לרעת המנסחת, שהינה המבטחת. נקבע כי בהיות הדיירים מבוטחים לפי הפוליסה שהנפיקה המבטחת, אין לה זכות תחלוף מהם לפי חוק חוזה הביטוח. בית המשפט הורה על דחיית התביעה כלפי הדיירים וכלפי חברת הביטוח הנוספת.

כשל בטלוויזיה הוביל לשריפה

במקרה אחר, היו ל-נ' כמה דירות להשכרה בבניין מגורים. את אחת הדירות המוצעות להשכרה, השכירה נ' ל-מ'. לאחר 9 שנים הצטרף בן זוגה של מ' כשוכר נוסף של הדירה. בין הצדדים נחתם הסכם שכירות אשר חודש מדי שנה. באחד הימים פרצה שריפה בדירה בעקבות כשל שאירע בטלויזיה, וזו קובתה רק לאחר שמכבי האש שהגיעו למקום הצליחו להשתלט עליה. נ' טענה כי הואיל והינה בעלת הדירה נגרם לה נזק רב כתוצאה מהשריפה. לדבריה, בני הזוג אמורים היו לרכוש פוליסת ביטוח מבנה וצד שלישי כדי שיהיה כיסוי ביטוח בעת הצורך. נ' טענה כי בני הזוג הפרו את הסכם השכירות בגלל שלא רכשו פוליסת ביטוח לדירה ששכרו. לכן לטענתה, עליהם לשאת בנזקי השריפה ולפצותה כתוצאה מהיעדר כיסוי ביטוח.

בני הזוג טענו בתגובה כי בהתאם לסעיף 12 להסכם השכירות שנכרת ביניהם, על המשכירה חלה החובה לרכוש את פוליסת הביטוח לדירה. לכן לדבריהם, לא עשו זאת מתוקף ההסכם ומתוך ידיעה, כי נ' עושה זאת ככלל שנה ושנה. נ' טענה מנגד כי למרות האמור בסעיף 12 להסכם השכירות, הוסכם בעל-פה בינה לבני הזוג כי בתקופת זמן מסוימת שתתפרס על פני שנתיים, בני הזוג הם אלה שירכשו את הפוליסה לביטוח הדירה. הוכחה לכך, לדבריה, הינה העובדה שלא גבתה מבני הזוג תשלום חודשי בעבור הפרמיה בסך 180 שקל במשך כשנתיים, וזאת בידיעה כי הם יערכו את פוליסת הביטוח לדירה מיוזמתם.

בית המשפט ציין כי בסעיף 12 להסכם השכירות נקבע מפורשות שהחובה של ביצוע ביטוח הדירה חלה על המשכירה בלבד. התברר כי הסדר זה היה קיים בין הצדדים במשך שנים. בני הזוג הוסיפו וטענו, כי ביטוח המבנה הינו אינטרס ברור של בעל המבנה, ולכן מלכתחילה אין להם כל אינטרס לבטח את המבנה כשוכרים ארעיים. בית המשפט קבע כי במקרה זה היה ניסיון מטעם המשכירה נ' להשתחרר מסעיף חד-משמעי בהסכם השכירות - ולכן אין לה כל אפשרות לסתור מסמך שבכתב באמצעות טענות בעל-פה.

יתר על כן, נ' הקפידה בכל שנה לחדש את הסכם השכירות בכתב ולעדכן את סכום השכירות, כך שהטענה על הסכמה בעל-פה נוגדת את הסכם השכירות, שהיא עצמה הקפידה להאריך בכתב. בית המשפט קבע כי על המשכיר, כבעלים של המבנה, להודיע לשוכרים על החלטתו להטיל עליהם את תשלום ביטוח המבנה ולשנות את ההסכם בכתב בהסכמתם בלבד.

מומלץ, לאור מקרים אלה (ורבים אחרים) כי שוכר דירה יוודא שהדירה מבוטחת על-ידי המשכיר (הן ביטוח מבנה, הן ביטוח תכולה וביטוח צד שלישי, מפני נזקי גוף ורכוש). סוגיית הביטוח מהותית ביותר וחייבת להיות מוסדרת באופן מפורש וברור בין המשכיר לשוכר, על-מנת שברגע האמת יהיה כיסוי ביטוחי מלא לכל נזק העלול להתרחש.

הכותב הוא מומחה בביטוח ונזיקין, הבעלים של משרד עורכי דין ג'ון גבע ומשמש, בין היתר, כיועץ המשפטי לחברי לשכת סוכני הביטוח.