

## נדל"ן תחת אש: איחור במסירת דירות בשל מלחמת חרבות ברזל

מאת

ספיר ראובני\*

### מבוא

מתקפת הטרור בשבעה באוקטובר ומלחמת חרבות ברזל הביאו עד כה, לדאבונו, לאבדות רבות ולהשלכות קשות על החברה, הכלכלה והמשק הישראליים. מלחמת חרבות ברזל עודנה משפיעה על תחומים שונים, מציפה מחדש נושאים שעלו קודם לכן במלחמות ובמבצעים קודמים ומביאה לתיקוני חקיקה עקב המצב.<sup>1</sup> חרף המלחמות הקשות והמבצעים הרבים שידעה מדינתנו, דרך מלחמת העצמאות עם קום מדינת ישראל ועד מלחמת חרבות ברזל, המחוקק טרם נתן דעתו בעניין הקושיה – האם מלחמה נחשבת בתור "כוח עליון" ותנאי מסכל לעניין אי תשלום פיצויים בשל איחור במסירת דירה בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: חוק המכר/דירות או החוק).<sup>2</sup>

\* סטודנטית שנה ג לתואר ראשון במשפטים (LL.B.), אוניברסיטת בראילן.  
<sup>1</sup> כך, לדוגמה, חוק משפחות חיילים שנספו במערכה (תגמולים ושיקום) (תיקון מס' 43), התשפ"ד-2024, הקובע תשלום תגמול והטבות לארוסות; חוק דחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (חווה, פסק דין או תשלום לרשות), התשפ"ד-2023; חוק לתיקון פקודת בתי הסוהר (מס' 64 – הוראת שעה – חרבות ברזל) (מצב חירום כליאתי) (תיקון מס' 2), התשפ"ד-2024 ועוד.

<sup>2</sup> ס' 5א(ג) לחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.

המאמר יבקש לטעון כי מלחמת חרבות ברזל מהווה נקודת מפנה המחייבת את המחקר לקבוע האם מלחמה נחשבת תנאי מסכל לעניין אי תשלום פיצויים בשל איחור במסירת דירה. המאמר יציג את המגמות השונות בפסיקה, הן את זו הדוגלת בצמצום השימוש בטענת המלחמה בתור גורם מסכל כפי העולה בעניין כץ,<sup>3</sup> והן את זו המרחיבה במידת מה את השימוש בטענה לאור עניין רגב.<sup>4</sup> כמו כן, יציג המאמר את השפעות משבר הקורונה בנושא זה וידון בשוני הקיים בין מלחמות העבר ובין מלחמת חרבות ברזל.

## א. על איחור במסירת דירה

חוק המכרדירות הוא חוק צרכני וקונטי אשר חוקק במטרה להגן על ציבור רוכשי דירות ובתי עסק ומסדיר את האחריות החוזית של מוכרי דירות למגורים, לעסק או לכל צורך אחר ובכלל זה להכירה לתקופה של עשרים וחמש שנים ויותר.<sup>5</sup>

בחלוף השנים עבר חוק המכרדירות תיקונים שונים ובשנת 2011, בתיקון מספר 5, הוסף לחוק סעיף 5א הקובע פיצוי לקונה בשל איחור של שישים ימים במסירת הדירה שרכש, מעבר למועד המוסכם בחוזה. בהתאם לכך, נקבע כי הקונה זכאי לפיצוי בלא הוכחת נזק עד למועד בו המוכר ימסור לו את הדירה. בה בעת, קבע המחוקק סייג שלפיו הצדדים לחוזה רשאים להסכים ביניהם כי הסעיפים האמורים ביחס לפיצוי לא יחולו על איחור שנובע מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולהשלכותיהן אינו מוטל עליו.

תיקון החוק באופן המעניק פיצוי בגין איחור במסירת דירה משמש צעד משמעותי, שכן מועד מסירת הדירה מוחזק כאחד הנושאים החשובים עבור רוכשי דירות.<sup>6</sup> התיקון רבחשיבות מפני שמטרתו לפצות את הקונה על הנזק שנגרם לו בעת האיחור, לרבות על נזקים שאינם ממוניים ושואף להשיב את המצב לקדמותו ככל הניתן, דהיינו, למצב אלמלא האיחור במסירת הדירה. לא זו אף זו, הסעיף נועד

<sup>3</sup> ע"א 715/78 כץ נ' נצחוני מזרחי בע"מ, לג(3) 639 (1979) (להלן: עניין כץ).

<sup>4</sup> ע"א 6328/97 רגב נ' משרד הביטחון, נד(5) 506 (2000) (להלן: עניין רגב).

<sup>5</sup> בהתאם לס' 7א(א) לחוק המכרדירות, הצדדים לחוזה אינם רשאים להתנות ביניהם כי ההסדרים הקבועים בחוק אינם חלים לגביהם אלא אם ההתניה מיטיבה עם הקונה. פרופ' איל זמיר עמד על החשיבות הציבורית של נושא הדיור במאמרו "הבסיס התיאורטי של חוק המכר (דירות)" משפטים ל' 459, 468 (2000): "החשיבות הציבורית של חוזים למכר דירות נובעת מכך שדיור הוא צורך בסיסי של כל אדם ומכך שבניגוד לצרכים בסיסיים אחרים, כמו מזון ולבוש, עסקה של רכישת דירה למגורים היא בעלת משמעות כלכלית עצומה מבחינת רוב הרוכשים. גם לתעשיית הבנייה יש משקל משמעותי מבחינת המשק בכללותו. קשיים ותקלות בתחום זה עשויים לפיכך להצדיק טיפול חקיקתי ושיפוטי". ראו: דברי ההסבר להצעת חוק המכר-דירות כפי שהונחה על שולחן הכנסת לקריאה ראשונה; החוק מטיל חובות שונות על המוכר, כמו למשל, מסירת מידע מפורט לרוכש על הדירה והזכויות בה ועוד.

<sup>6</sup> בדברי ההסבר לס' 5ב להצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשע"א 2011 נכתב כי: "אחד הנושאים החשובים לרוכשי דירות מקבלנים הוא קבלת הדירה במועד המוסכם בחוזה המכר, אך פעמים רבות רוכשי הדירות אינם מקבלים את דירותיהם במועד המוסכם [...]". יתר על כן, אפנה לדיון במליאת הכנסת לקראת הקריאה הראשונה מיום 8 בנובמבר 2006 במסגרתו הציג שר הבינוי והשיכון דאז, מר מאיר שטרית את הצעת החוק וטען כי "[...] מדובר בתחום צרכני בעל חשיבות ראשונה במעלה, שהרי אין ספק כי דירת המגורים היא הנכס המוחשי המשמעותי ביותר של האזרח הממוצע, הן מבחינת ערכו הכלכלי והן בחשיבותו לאיכות חיי היום-יום.", לעניין זה ראו פרוטוקול ישיבה 57 של הכנסת ה-17, 104, (8.11.2006).

להרתיע מוכרי דירות ולהביא להפחתה במקרי האיחורים במסירת דירות. על משמעות הדברים עמד חבר ועדת הכלכלה דאז, נחמן שי, בדיון שנערך בוועדה בעניין תיקון מספר 5:

"אני חושב שהסעיף משמעותי להרבה קוני דירות שתולים תקוות באספקה במועד מסוים של הדירה, וכמעט באופן קבוע מסירת הדירות היא מאוחרת. [...] אני חושב שקודם כל צריך לחשוב גם על הקונה, [...] אני חושב ששכר הדירה, וכו' זה פיצוי דל. [...] וחיייהם של אנשים משתבשים, [...] הם מוכרים את הדירה שלהם, יוצאים מהדירה שלהם, נתקעים במעבר, בטוחים שהדירה מוכנה – כי יש פה עסקה כפולה, בדרך כלל אנשים עוברים ממקום למקום ואז הם נתקעים, וזה יכול להיות חודשים ארוכים. שכר דירה לחודש זו לא תשובה".<sup>7</sup>

בהמשך לכך, בשנת 2022, תוקן החוק בשנית באותו נושא בדיוק,<sup>8</sup> בתיקון מספר 9 ובמסגרתו שונה סעיף 5 לחוק ונקבע כי בחוזים שנחתמו מיום 7 ביולי 2022, תצומצם "תקופת הגרייס" וינתן פיצוי בשל איחור במסירת הדירה בחלוף חודש ימים בלבד.<sup>9</sup>

בעניין זה, ניתן לראות התייחסות מסוימת של המחוקק להשפעת מלחמות ומצבי חירום באמצעות קביעת הוראה בחוק הארכת מועדים, כי במקרים בהם צד לחוזה גויס לשירות חירום, אזי מועדי החוזה מתארכים עד תום שלושים ימים לאחר ששוחרר הצד שגויס או שחדל השירות מהיות שירות חירום, לפי המוקדם.<sup>10</sup>

שינוי נוסף שקבע תיקון מספר 9 בהוראות החוק הוא כי במקום הסייג שחוקק במסגרת תיקון מספר 5, נקבע כי ההוראות בעניין איחור במסירת דירה לא יחולו במקרים בהם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש או שהאיחור נובע מהנסיבות המתוארות בסעיף 18(א) לחוק החוזים-תרופות, דהיינו, בהתקיים תנאי המסכל חוזה.<sup>11</sup>

<sup>7</sup> לעניין זה ראו פרוטוקול מס' 436 משיבת ועדת הכלכלה, הכנסת ה-18, עמ' 27 (1.2.2011).  
<sup>8</sup> בדברי ההסבר להצעת החוק לקריאה ראשונה בעניין חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022 הוסבר כי התיקון מתבקש, לאחר 11 שנים בהן החוק מיושם, משום שאינו מומש בצורה מיטבית וכך נכתב בהצעת החוק: "לפי המצב הנוהג היום, מוכרי הדירות עושים שימוש נרחב בסעיף 5א(ג) לחוק המכר וטוענים במקרה של איחור במסירה, שהאיחור נבע מנסיבות שאינן בשליטתם, וכך לרוכש יש יכולת התנגדות מוגבלת המביאה לכך שיכולתו לקבל פיצוי היא רק לאחר הליך משפטי ממושך [...]".

<sup>9</sup> חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022.  
<sup>10</sup> סעיף 2 לחוק הארכת מועדים, תשל"ה-1974; לעניין זה אפנה לחוק דחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (חוזה, פסק דין או תשלום לרשות), התשפ"ד-2023 שנחקק כהוראת שעה בעקבות מלחמת חרבות ברזל וקובע כי בנסיבות מסוימות המוגדרות בחוק, צדדים לחוזה אשר מנויים ברשימת הזכאים בחוק, שחויבו לבצע פעולות שנקבעו בחוזה בתקופה שבין יום 7 באוקטובר 2023 ועד יום 31 לדצמבר 2023, רשאים לדחות את ביצוע הפעולה ב-145 ימים נוספים או עד ליום 29 בפברואר 2024, לפי המוקדם מבניהם, ככל שהודיעו על כך מראש לצד השני בחוזה.

<sup>11</sup> ס' 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן: חוק החוזים-תרופות).

## ב. נסיבות סיכול חוזה

סעיף 18(א) לחוק החוזים-תרופות, מעניק פטור מתשלום פיצויים בשל אונס או סיכול חוזה וקובע כי מפר חוזה לא יהיה חב בפיצויים לצד השני לחוזה ככל וההפרה נבעה מנסיבות שהמפר לא ידע או לא צפה ולא היה עליו לדעת עליהן או לצפות אותן בעת כריתת החוזה וקיום החוזה כעת, בנסיבות החדשות, לא אפשרי ושונה באופן מהותי ממה שהסכימו עליו הצדדים.

אם נביט על שוק הנדל"ן בישראל, נראה שמלחמת חרבות ברזל הביאה ועודנה מביאה לכדי מציאות חדשה ולפגיעה בענף הבנייה בשני מישורים מרכזיים:<sup>12</sup>

1. מחסור בפועלים ובעובדים הנובע מכך שעובדים מהרשות הפלסטינית, לדוגמה, אינם מורשים להגיע לאתרי הבנייה בשל סגרים באזורים שונים. בנוסף לכך, עובדים זרים נמלטו מישראל עם פרוץ המלחמה וכן עובדים ישראלים רבים גויסו לשירות המילואים.
2. רשויות מקומיות נאלצו להורות על סגירת אתרי בנייה שבתחומן כאשר בחלקם הנחיות פיקוד העורף הטילו הגבלות על פעילות באתרים ובחלקם לא היה מרחב מוגן תקני.

פגיעות אלו עלולות להוביל, בסבירות גבוהה, לעיכוב בהשלמת פרויקטי נדל"ן ובכך, לאיחור במסירת דירות. לאור דברים אלו, האם מלחמת חרבות ברזל בפרט ומלחמות ואירועים צבאיים בכלל, נחשבים כתנאי מסכל וכ"כוח עליון" לעניין אי תשלום פיצויים בשל איחור במסירת דירה? נדון בשאלה זו לאור הפסיקה הקיימת בנושא.

## ג. מלחמה כתנאי המסכל חוזה – מגמות בפסיקה

### 1. מגמה מצמצמת

בעבר, בית המשפט דגל בצמצום פרשנות המושג של "סיכול חוזה", מפני שסבר כי ניתן לצפות את מרבית האירועים וכך נקבע גם בתביעה שהגיעה לפתחו של בית המשפט העליון בעניין כץ.<sup>13</sup> מדובר בערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי כאשר המערער הוא קבלן משנה שהתקשר עם המשיבים שהם הקבלנים הראשיים, בחוזה עבודה ביולי 1973. העבודה הופסקה משום שהמערער גויס לשירות מילואים בזמן מלחמת יום הכיפורים ולאחר ששב מן החזית, גילה כי השכר שישולם בעד העבודה, כפי שהוסכם עליו בחוזה, הפך למחיר פשיטת רגל ומשפנה אל המשיבים בבקשה לקבלת העלאה בשכר, סרבו לבקשתו.<sup>14</sup> המערער לא הסכים לעבוד בתנאים אלו וטען כי הפרת החוזה מצדו נובעת מעליית מחירים ניכרת שחלה לאחר מלחמת יום הכיפורים ולכן ניתן לראות בחוזה כאילו סוכל שכן לא ידע ולא היה עליו לצפות תרחיש שכזה. בית המשפט המחוזי קבע כי ניתן להחשיב את עצם פרוץ המלחמה כנסיבה שלא ניתן היה לחזותה מראש אך את עליית

<sup>12</sup> לירן קוסמן "השפעת מלחמת חרבות ברזל על ענף הבנייה – מעודכן סקירה כללית" **מרכז המחקר והמידע – המחלקה לפיקוח תקציבי** 5 (18.12.2023) (להלן: סקירה כללית – השפעת מלחמת חרבות ברזל על ענף הבנייה).

<sup>13</sup> עניין כץ, לעיל ה"ש 3.

<sup>14</sup> בין היתר משום שבחוזה העבודה הוסכם כי המחיר סופי ללא כל תוספות או שינויים עתידיים.

המחירים ניתן היה לצפות והצדדים אכן נתנו את דעתם בעניין זה באמצעות קביעת סעיף רלוונטי בחוזה ולכן הוחלט לדחות את הערעור.

בפסק הדין שניתן על ידי בית המשפט העליון בערעור בנדון, נקבע על ידי השופט לנדוי כי: "[...] בעניני מלחמה ושלוה הבלתי צפוי הוא לעולם בגדר הצפוי עבור אדם מישראל".<sup>15</sup> דהיינו, בית המשפט נקט בגישה המצמצמת את השימוש בטענת הסיכול, כך שלדיו, יש לקחת בחשבון, בכל עת וזמן נתונים כי עלולה לפרוץ מלחמה.

## 2. מגמה מרחיבה

במקביל, ניתן לראות בפסיקה מאוחרת יותר של בית המשפט העליון כי מבקשים להרחיב במידת מה את מגמת צמצום ההתייחסות למלחמה ככוח עליון וכתנאי מסכל לעניין איתתשלוה פיצויים בגין איחור במסירת דירה. ניתן ללמוד זאת מעניין רגב.<sup>16</sup> מדובר בתביעה שהוגשה על רקע חוזה שנכרת בין המערערים למשיב לפיו האחרון יספק למערערים 60,000 מסכות אב"כ ישנות שביקש להוציא מרשותו, תמורת סכום של 0.6 דולר למסכה. עם פלישת עיראק לכוויית באוגוסט 1990, הודיע המשיב למערערים כי לא יספק להם את יתרת המסכות. המערערים הגישו תביעה נגד המשיב בבית המשפט המחוזי וביקשו לפסוק להם פיצויים בשל הפרת החוזה. המשיב טען כי החוזה סוכל בעקבות המשבר במפרץ הפרסי ובנסיבות אלו בא החוזה לקיצו. בית המשפט המחוזי דחה את טענת המשיב לסיכול ואימץ את הגישה המצמצמת בה נקט בית המשפט העליון בעניין כץ. עם זאת, בערעור שהתקיים בבית המשפט העליון,<sup>17</sup> פסק השופט אנגלרד כי נסיבות המקרה דומות למקרים בהם נפסק כי התקיים תנאי הסיכול ולדבריו:

"[...] גישתו הכללית של בית-משפט זה – כפי שבאה לידי ביטוי בפרשת כץ, על נסיבותיה המיוחדות – נראית בעיניי נוקשה מדי. מבחינה עקרונית, יש, לטעמי, לבחון בכל מקרה ומקרה את השפעתו של אירוע חריג, כגון פרוץ מלחמה, על מהותם של היחסים החוזיים".<sup>18</sup>

בנוסף לכך, לטענתו, יש להחיל את מבחן הצפיות כחלק משאלת הסיכול החוזי ובתוך כך לבחון את השלכות האירוע בפועל על מהות היחסים החוזיים ולא את עצם פרוץ האירוע.

עם זאת, פסיקות מאוחרות אף יותר, מדגישות את המסקנה כי אין למעשה הלכה גורפת בשאלה האם מלחמה עולה לכדי עילה לסיכול חוזה. לאור העובדה כי אין כל התייחסות ממשית של המחוקק לעניין זה, נראה כי המגמה כיום היא בהתאם למודל ביניים, הממוקם בין המגמה המרחיבה למגמה המצמצמת, בשים לב לנסיבות הספציפיות של כל מקרה ומקרה. כך, בתי המשפט בערכאות השונות הבהירו כי יש להמציא ראיות חותכות לכך שמלחמה או מבצע צבאי, הם שהביאו

<sup>15</sup> פס"ג לפס"ד השופט לנדוי בעניין כץ, לעיל ה"ש 3.

<sup>16</sup> עניין רגב, לעיל ה"ש 4.

<sup>17</sup> המערערים בעניין רגב, לעיל ה"ש 4, ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בשל היקף הפיצויים שפסק.

<sup>18</sup> פס"ד 19 לפס"ד השופט אנגלרד בעניין רגב, לעיל ה"ש 4.

לאיחור במסירת הדירה ולהוכיח קשר סיבתי ביניהם.<sup>19</sup> אגב, בניגוד לאי התייחסות המחוקק לעניין מלחמה כגורם מסכל, ניתן לראות התעוררות והתייחסות מסוימת בעניין משבר הקורונה כגורם מסכל.

#### ד. איחור במסירת דירה לאור משבר הקורונה

אומנם מגפת הקורונה אינה נחשבת למלחמה,<sup>20</sup> אך ללא ספק פגעה בענפי משק שונים, בכללם בענף הנדל"ן ובמסגרתה ספגנו אבדות רבות בגוף ובנפש.<sup>21</sup> מתוך הבנה כי מגפת הקורונה הביאה לאיחורים במסירת דירות, פורסמה עמדת ממונה חוק המכר בנדון ובהתייחס להשלכות מגפת הקורונה על ענף הבנייה. במסגרת נייר העמדה נתן הממונה את דעתו לעניין המתווה המוצע שאומץ על ידי שר הבינוי והשיכון הקובע כי הצדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם על דחיית מועד מסירת הדירה בארבעים ימים. יודגש כי אין מדובר בתיקון נוסף לחוק המכר-דירות שנעשה בעקבות משבר הקורונה אלא במתווה מוצע בלבד התקף החל מיום 18 במרץ 2020 ועד ליום 31 בדצמבר 2020.<sup>22</sup> עם זאת, ניתן ללמוד מהמתווה כי ישנה הכרה מסוימת בצורך לבצע התאמות של הוראת החוק בעניין זה למצבי חירום מסוימים.

בפסיקה העוסקת בהשלכות משבר הקורונה על איחורים במסירת דירות, ניתן לראות ניצוצות של הגישה המרחיבה, וכך קבע בית המשפט המחוזי בעניין תביעה שהוגשה בשל איחור במסירת דירה ובמסגרתה נטען כי הדבר נבע ממשבר הקורונה:

"[...] על הקבלן המבקש לשנות את הוראות ההסכם בשל משבר קורונה להוכיח כי המשבר יצר אצלו נסיבות אובייקטיביות אמתיות שהשפיעו על יכולתו לקיים את חוזה המכר באופן המצדיק דחיית מועד המסירה".<sup>23</sup>

<sup>19</sup> ע"א (מחוזי חי') 39097-01-21 כדורי נ' רייטבורט (נבו) 12.08.2021. להרחבה ראו דברי השופט דאוד בפס' 43: "היה מקום להוכיח את מידת השפעתו של המבצע הצבאי על האיחור במסירת הדירה ולהוכיח בראיות של ממש כי המבצע הצבאי הוא שגרם לעיכוב במסירת הדירה"; ת"א (שלום ת"א) 53377-05-16 צביבך נ' בולווארד נדל"ן (נבו) 03.03.2019, להרחבה ראו דברי השופט הדר בפס' 73: "יש להידרש ולברוק הקשר בין מלחמה, או מבצע צבאי, לבין האיחור הנטען, גם אם אין מחלוקת כי יש חפיפה בלוח הזמנים, בין הבנייה לבין המבצע הצבאי"; רע"א (מחוזי ת"א) 44422-09-17 אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ נ' ליכטנשטיין, פס' 7 (ד) לפס"ד השופטת כהן (נבו) 27.09.2017; ת"א (שלום כ"ס) 38721-10-15 דוידוביץ מורן נ' רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ, פס' 5-10 לפס"ד השופט קרשן (נבו) 02.11.2017.

<sup>20</sup> ראו על המילה "מלחמה", האקדמיה ללשון העברית.

<sup>21</sup> מבקר המדינה דוח מיוחד: התמודדות מדינת ישראל עם משבר הקורונה, עמ' 5-3 (2021).

<sup>22</sup> גריידי עמית – ממונה חוק המכר "עמדת ממונה חוק המכר – איחור במסירת דירות" משרד הבינוי והשיכון (24.05.2021).

<sup>23</sup> רת"ק (מחוזי מרכז) 24419-09-21 אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ נ' שלמה חגאי (נבו) 07.10.2021. להרחבה ראו דברי השופטת סילש בפס' 9 "אף אילו היה נמצא להורות כי מגפת הקורונה היא בבחינת כוח עליון, ואף אילו לא היה נציג המשיבה טוען את טען בדיון, עדיין היה על המבקשת להוכיח כי קיים קשר סיבתי בין אירועי מגפת הקורונה

דהיינו, בית המשפט אינו שולל קבלת טענה לסיכול חוזה בשל השלכות משבר הקורונה אלא שנדרש מהמוכר להוכיח, באמצעות נתונים עובדתיים מוצקים, כי ישנו קשר ישיר בין האיחור במסירת הדירה ובין השלכות מגפת הקורונה.

## ה. מלחמת חרבות ברזל כנקודת מפנה ביחס למלחמות העבר

ביום 7 באוקטובר 2023, עם מתקפת הפתע הרצחנית שביצע ארגון הטרור חמאס וארגוני טרור נוספים, הכריזה מדינת ישראל על מצב חירום ומלחמה שנמשכת, נכון למועד כתיבת שורות אלה, קרוב לשנה.<sup>24</sup> בהתאם לנתונים שיש בידנו נכון לשלב זה של המלחמה, נראה כי מלחמת חרבות ברזל השפיעה על ענף הבנייה באופן ניכר ביחס למבצעים האחרונים שידעה מדינתנו. כך, 57% מהמנהלים בענף הגדירו את המצב הביטחוני כמגבלה חמורה עבורם לעומת כ-17% מהמנהלים בזמן מבצע "צוק איתן". דוגמה נוספת היא כי 22% מהמנהלים דיווחו כי מחסור בעובדים מקצועיים מביא לפגיעה חמורה בחברתם לעומת 17% מהמנהלים בזמן מבצע "שומר החומות". כמו כן, 23% מהמנהלים דיווחו על ביקוש נמוך הפוגע בפעילותם לעומת 9% בלבד מהמנהלים במסגרת מבצע "שומר החומות".<sup>25</sup>

להשקפתי, גורמים אלו וההשלכות החמורות של מלחמת חרבות ברזל, יובילו אותנו להתמודד, שוב, עם סוגיית איחור במסירת דירות ובשאלה האם מדובר בגורם המסכל חוזה. לפי שעה, אין התייחסות ממשית מצד המחוקק לסוגיות אלה אך ניתן לראות בפסיקה מימים אלו ממש, הכרה בהשפעת מלחמת חרבות ברזל ונסיבות פריצתה בתביעות שונות שהוגשו עד כה.<sup>26</sup>

לבין העיכוב הפרטני במסירת החזקה בנכס. משלא נעשה הדבר, כדין נדחתה התביעה. "רת"ק (מחוזי נצ') 47765-09-22 שגראוי ייזום ובניה (אס.בי.סי) בע"מ נ' הררי, פס' 8 לפס"ד השופט טאהא (נבו 12.10.2022).

<sup>24</sup> כתיבת המאמר נחתמה ביום 1 בספטמבר 2024.  
<sup>25</sup> סקירה כללית – השפעת מלחמת חרבות ברזל על ענף הבנייה, לעיל ה"ש 14; הודעה לתקשורת "סקר הערכת המגמות בעסקים - אוקטובר 2023" הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (9.11.2023). במסגרת הסקר נבחנו מספר גורמים המהווים מגבלה חמורה בענף הבנייה והם: המצב הביטחוני בישראל, ביקוש נמוך, מחסור בעובדים בלתי מקצועיים, מחסור בעובדים מקצועיים בעבודות רטובות, מחסור בעובדים מקצועיים בעבודות לא רטובות, מחסור בעובדים מקצועיים – משוקלל, מחסור בקרקע וזמינה לבנייה, מחסור בצידוד וחומרי גלם, קשיים בהשגת אשראי בנקאי בארץ, קשיים בהשגת אשראי חוץ-בנקאי, עיכובים בקבלת היתרים/אישורים.

<sup>26</sup> בתיק ת"א (שלום ב"ש) 43659-09-23 אוחנה נ' יניב ס.א. לבנין ולפתוח 1983 חברות (נבו 16.04.2024) נכתב על ידי הרשמת הבכירה פרי כי "עוד יש להביא בחשבון את הנסיבות הלא צפויות של מלחמת חרבות ברזל וכן את העובדה שלפניה חל חג הסוכות". כך גם בתיק חדל"ת (מחוזי חיפה) 28825-02-23 א.ג.מ. מוריה קפיטל בע"מ נ' הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי (נבו 28.11.2023) במסגרתו טענה השופטת טאובר כי "מכר כלל הזכויות וההתחייבויות של החברה בפרויקט אמור היה לשרת את האינטרסים של רוכשי הדירות ושל חברת מעוף וכן את האינטרס של הנושה המובטח ויתר הנושים, תוך צמצום וביטול סיכונים מהותיים בהותרת הפרויקט נטוש ובהיעדר ביטוח, סיכון שכמובן החמיר עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל, ונוכח מיקומו של מבנה הדירות".

## ו. סיכום ומבט לעתיד הקרוב והרחוק

לאור האמור לעיל, נראה לומר כי לתיקון מספר 5 ולתיקון מספר 9 לחוק המכר דירות משמעות רבה, שכן קובעים הם הגנות על רוכשי דירות ומקנים פיצויים במצבים בהם נמסרה הדירה לרוכשים באיחור. החוק קובע גם סייגים הבאים להגן על מוכרי הדירות במקרים בהם החוזה הופר או סוכל באשמת רוכש הדירה. בעבר הונהגה מגמה שצמצמה את ההתייחסות למלחמה בתור עילה לסיכול חוזה ולעניין אי תשלום פיצויים עקב איחור במסירת דירה. בחלוף השנים הונהגה מגמה מרחיבה המקבלת טענה זו, ולאחר מכן הפסיקה הדגישה כי ניתן להתייחס למלחמה בתור עילה לסיכול חוזה אך רק באמצעות הוכחות עובדתיות חותכות כי המלחמה ורק היא, הובילה לאיחור במסירה. המחוקק טרם נתן את דעתו בסוגיה זו וכן, אין כל הלכה גורפת וחד משמעית בעניין זה.

מלחמות גוררות השלכות רחבות ועמוקות על גורמים שונים ברחבי המשק בישראל, ובפרט על ענפי הנדל"ן והבנייה. אי לזאת, דווקא בשל העובדה שמדינתנו אינה חפה ממלחמות וכי הדבר צפוי בכל רגע נתון, על המחוקק ליתן את דעתו בנושא ולקבוע באמצעות תיקון חוק המכר-דירות הוראה ברורה, האם ניתן להכיר במלחמה ובהשלכותיה כטענה לסיכול החוזה, וככל ואכן ניתן להעלות טענה זו, אילו נתונים על המוכר להוכיח כדי שתתקבל עמדתו.

על כל פנים, עד שהמחוקק יסדיר נושא זה באופן סטטוטורי, אני סבורה כי בשל מלחמת חרבות ברזל יוגשו תביעות בנדון, שייתכן ובאפשרותן לשפוך אור על הנושא ולהוביל לקביעת הלכה ברורה, ככל והנושא ידון בבית המשפט העליון. לפי שעה ולאור הפסיקה הנהוגה כיום נראה שמוכרי דירות ידרשו להציג ראיות חד משמעיות וברורות המוכיחות כי המלחמה השפיעה באופן ישיר על קצב הבנייה והיא זו שהביאה אותם לכדי איחור במסירת הדירה.

אזכור מוצע: ספיר ראובני "נדל"ן תחת אש: איחור במסירת דירות בשל מלחמת חרבות הברזל" רשות הרבים - מאמרי ביכורים (26.11.2024).