

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק**בג"ץ 27036-04-25**

לפני:

כבוד השופטת יעל וילנר
 כבוד השופט עופר גרוסקופף
 כבוד השופט אלכס שטיין

העותרת:

ג.ג.א.ב יזום נכסים והשקעות בע"מ

נגד

המשיבים:

1. ממשלת ישראל
 2. משרד הבינוי והשיכון
 3. משרד המשפטים

עתירה למתן צו על-תנאי

בשם העותרת:

עו"ד נטלי הראל

חקיקה שאוזכרה:

חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970: ס' 18(א)

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973: ס' 5א(ג), ו 5א(ג)

חוק המכר, תשכ"ח-1968

פסק-דיןהשופט אלכס שטיין:

1. העותרת מבקשת מאתנו כי נוציא מלפנינו צו-על-תנאי שיורה למשיבים לבוא וליתן טעם מדוע לא יכריזו כי מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: המלחמה) הינה "כוח עליון" המקנה פטור מתשלום פיצויים בהתאם [לסעיף 18\(א\)](#) [לחוק החוזים \(תרופות בשל הפרת חוזה\)](#), התשל"א-1970 (להלן: חוק התרופות), [ולסעיף 5א\(ג\)](#) [לחוק המכר \(דירות\)](#), התשל"ג-1973 (להלן: חוק המכר), ומדוע לא תוענק לחברות בנייה הגנה זמנית מפני תביעות משפטיות בגין עיכובים במסירת דירות אשר נבעו ישירות

מהמלחמה. עוד מבקשת העותרת כי נורה למשיבים לקבוע תקנות ברורות המגדירות אמות מידה להוכחת השפעת המלחמה על עיכובים במסירת דירות לרוכשיהן.

2. העותרת – חברת בנייה שפועלת באשקלון – טוענת שנפגעה קשות עקב השלכות המלחמה: מפגיעת טילים באתרי בנייה; ממחסור בכוח אדם עקב גיוס עובדים למילואים והטלת סגר על פועלים פלסטינים; מעיכובים באספקת חומרי גלם; ועוד. לטענתה, עוד לא ניתנה הכרה ברורה וחד-משמעית במלחמה כאירוע "כוח עליון" המקנה פטור לפי דיני החוזים, וחוסר בהירות זה חושף אותה וחברות בנייה נוספות לתביעות משפטיות רבות אשר עלולות להביאן לידי קריסה כלכלית ולפגיעה במשק הישראלי בכללותו. העותרת טוענת כי למרות מאמצים שהשקיעה לצמצום העיכוב במסירת דירות ללקוחותיה, הוגשה נגדה תביעה ייצוגית בנדון דידן – כמו גם תביעות נוספות הקשורות למועדי הבניה – כאשר בית המשפט טרם הכריע בשאלה האם המלחמה מהווה "כוח עליון" אשר מקנה לקבלני בניין פטור מחבות חוזית ומתשלום פיצויים בגין האיחור בביצועה. לטענת העותרת, בהיעדר הנחיות ברורות מטעם המשיבים באשר להשפעת המלחמה על העיכוב במסירת דירות לרוכשיהן, קיים חשש שבתי משפט שונים יפרשו את החוק אחרת, והדבר יוביל לחוסר אחידות ולהיעדר ודאות משפטית.

3. דין העתירה להידחות על הסף, וזאת אף מבלי לבקש את תגובת המשיבים.

4. האכסניה המתאימה לבירור טענותיה של העותרת היא במסגרת ההליכים האזרחיים הפרטניים שמתנהלים נגדה בערכאות הדיוניות, בהן – כפי שצוין בעתירה – טרם הכריעו בתי המשפט האם בכוחה של המלחמה להקנות לה פטור מתשלום פיצויים בגין העיכובים במסירת הדירות. ככל שטענותיה של העותרת לא תתקבלנה, פתוחה בפניה האפשרות להשיג על כך בפני ערכאת הערעור. הכרעה בשאלה האם המלחמה מבססת טענת סיכול לפי [סעיף 18\(א\)](#) לחוק התרופות או לפי [סעיף 5א\(ג\)](#) לחוק המכר, מסורה לבית המשפט אשר דן בתביעה בהתאם לנסיבותיו הקונקרטיות של המקרה, ולא לבג"ץ. זאת, בין היתר, משום כך שכל מקרה ומקרה צריך להיבחן לגופו, שכן "לא כל החוזים נולדו שווים" (ראו: [ע"א 7649/18](#) ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ, פסקה 12 לפסק דיני (20.11.2019)).

5. בהימצא סעד חלופי כאמור, אין מנוס מדחיית העתירה.

6. זאת ועוד: העותרת מבקשת מאתנו להורות למשיבים לקבוע הסדר ראשוני בגדרם של דיני החוזים, מבלי שהצביעה על מקור נורמטיבי המסמך אותם לעשות כן; ואם תאמר שהעותרת מבקשת שנורה לכנסת לקבוע בחקיקה ראשית שהמלחמה מקנה פטור לפי דיני החוזים – הרי שמעבר לכך שהכנסת לא צורפה כצד לעתירה, לא הובא בעתירה כל בסיס משפטי למתן סעד מסוג זה. גם מטעמים אלה דין העתירה להידחות.

7. מעבר לנדרש, אציין כי העותרת לא צירפה לעתירה פניות כלשהן לגורמים בממשלה שעניינן סיוע לחברות בנייה אשר נאלצות להתמודד עם השלכות המלחמה (בהן, כמובן, אין להקל ראש). מסיבה זו, נראה כי עסקינן בעתירה שלוקה באי מיצוי הליכים שדינה להידחות גם מטעם זה.

8. אשר על כן, העתירה נדחית. לפנים משורת הדין, ומשלא התבקשה תגובה מטעם המשיבים, לא נעשה צו להוצאות.

ניתן היום, כ"ד ניסן תשפ"ה (22 אפריל 2025).

אלכס שטיין	עופר גרוסקופף	יעל וילנר
שופט	שופט	שופטת

יעל וילנר 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)