



בית משפט לתביעות קטנות באשקלון

ת"ק 24-11-57597 ואח' נ' אפי קפיטל בעיר היין בע"מ

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט עידו כפכפי

תובעים

1. אביגדור חסיד
2. אסתר חסיד

נגד

נתבעת

אפי קפיטל בעיר היין בע"מ

פסק דין

האם בנסיבות העניין מלחמת "חרבות ברזל" מעניקה לקבלן פטור מתשלום בגין איחור במסירה?

1. התובעים רכשו מהנתבעת דירה בשכונת עיר היין באשקלון ובהתאם להסכם המכר מיום 19.1.22 במסלול מחיר למשתכן, נקבע בסעיף 7.1 כי הדירה תימסר לקונים עד לתאריך 15.7.24. סעיף 7.4 להסכם כולל נוסח מקובל בחוזי מכר, ובמקרה הנדון נוסח שאושר על ידי משרד הבינוי והשיכון, כי יידחה מועד המסירה בזמן סביר כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי ועוד.

אין חולק כי הדירה נמסרה בפועל לתובעים ביום 20.11.24 באיחור של 4 חודשים (פלס 5 ימים כפי שהתובע הקפיד להדגיש). המחלוקת היא האם מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: המלחמה) מעניקה פטור לקבלן מהאיחור הנדון.

2. סעיף 5א(ג) לחוק המכר (דירות) מאפשר להתנות על איחור במסירה בגין אירועים שאינם בשליטת המוכר. עם זאת, הנטל להוכיח פטור מחמת אירוע מסכל מעין זה מוטל על המוכר. (השווה בג"ץ 27036-04-25 ג.ג.א.ב יזום נכסים והשקעות בע"מ נ' ממשלת ישראל, 22.4.2025, בו נקבע כי אין מקום להכרעה כללית כי מלחמת "חרבות ברזל" מצדיקה מתן הגנה מפני תביעות בגין איחור במסירה, ויש להוכיח בכל הליך האם חלות נסיבות המצדיקות פטור מתשלום פיצויים).

מדובר בתנאי של סיכול והפסיקה קבעה מבחנים נוקשים לשימוש בכלי זה. בחינת הפסיקה ביחס למבצע "צוק איתן" מלמדת כי טענות דומות של קבלנים לאיחור בגין המבצע נדחו, מחמת אי הוכחת הקשר הסיבתי בין המבצע לאיחור. (ראה ת"א (שלוש כ"ס) 38721-10-15 דוידוביץ נ' רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ, 2.11.17, תא"מ (שלוש ת"א) 36510-08-16 כהן נ' גינדי מגדלי הלאום בע"מ, 29.6.17 והאסמכתאות שם).





בית משפט לתביעות קטנות באשקלון

ת"ק 11-24-57597 ואח' נ' אפי קפיטל בעיר היין בע"מ

תיק חיצוני:

1 יחד עם זאת, הכל יסכימו כי היקף המלחמה המתנהלת עדיין, ודאי בחודשיה הראשונים, הוא אירוע טראומטי
2 אשר מנע ניהול אורח חיים רגיל, במיוחד באזור הדרום, בהיקפים העולים לעין שיעור על מבצעים קודמים
3 מול רצועת עזה.

4
5 בעניין שנדון ברת"ק (מחוזי ב"ש) 74469-01-25 שחר גורביץ' נ' אלברטו גבסו ובניו בע"מ, 15.5.2025, לא
6 התערב בית המשפט המחוזי בקביעה כי המלחמה העניקה פטור לפחות לגבי חלק מתקופת האיחור. שם
7 דובר בדירה שהייתה אמורה להימסר ביום 30.12.23 ונמסרה בפועל ביום 27.6.24, תוך שקבע:

8 "ידיעה שיפוטית היא כי החזרה לעבודה בתקופת המלחמה, במקומות עבודה רבים, הייתה
9 מורכבת וסבוכה. זאת, הן בשל הנחיות פיקוד העורף והן בשל קשיים אחרים, לרבות "היעלמות"
10 גורמי קשר ועובדים, ישראלים וזרים, בשל מילואים, מילואים של בני זוג, עזיבת הארץ, מצוקת ילדים,
11 קושי לעמוד בהנחיות פיקוד העורף (או להחליט מתי להפך אותו), וקשיים רבים אחרים הנובעים מן
12 המלחמה. כאשר מנהל העבודה עצמו גויס ובשים לב למצב המיוחד בעיר אשקלון עצמה, מטבע
13 הדברים, קשה לשחזר בדיעבד נתונים שלא היו בהירים גם בזמן אמת. בית המשפט השתכנע שמצב
14 המשיבה היה אכן מורכב, ועיקר קשייה נבעו בתקופה זו ממצב הלחימה, אף אם לא הצליחה להוכיח
15 מה בדיוק עשתה בכל יום ויום. אין מקום להתערבות ערכאת ערעור בקביעות מסוג זה, ובוודאי שלא
16 ליתן רשות ערעור ביחס לשאלה כזו.

17 הטענה לפיה מצב הלחימה, אשר נכפה באופן פתאומי על צדדים לחוזה, אינה בבחינת "כוח עליון"
18 או כי הנחיות פיקוד העורף אינן בבחינת "כוח עליון" – נדחת בשתי ידיים. כל החלטה אחרת היא
19 למעשה דרישה משפטית מאזרחי ישראל להעדיף קיום חוזים מסחריים על פני שמירה על חייהם ועל
20 חיי אחרים. הכול מתוך הנחה כי המצב בו ניתנות הנחיות מסוג זה הוא מצב פתאומי ומפתיע. דומני
21 כי ניתן לקבוע שהצדדים לחוזה לא צפו את התקיפה ביום 7.10.23 ואת משמעויותיה ומדובר בהפתעה
22 שהיא בבחינת כוח עליון. זאת, אף אם בעיר אשקלון צריך לצפות למצבי לוחמה אחרים, פחות עצימים
23 ויותר קצרים, כפי שהיו בשנים קודמות".

24
25 על בסיס תשתית משפטית זו אבחן האם הוכיחה הנתבעת כי מוצדק ליתן לה פטור מפיצוי.

26
27 3. מדובר בהליך של תביעות קטנות בו ישנה גמישות בדיני הראיות, ולכן למרות שכלל הוכחה של קצב בניה
28 והשפעת גורמים חיצוניים על התקדמות הבניה היא עניין שמומחיות אשר נדרשת הוכחתו בחוות דעת, ניתן
29 להסתפק בעדות המהנדס מטעם הנתבעת.

30
31 העיד המהנדס ניר קקון ששימש כמהנדס ביצוע במיזם ולבסוף אף מנהל העבודה בבניית הבניינים, שהסביר
32 את הסיבות לעיכוב בהשלמת הבניה:



בית משפט לתביעות קטנות באשקלון

ת"ק 57597-11-24 ואח' נ' אפי קפיטל בעיר היין בע"מ

תיק חיצוני:

1 "מתוך צוות של כ-17 פועלים הצטמצמו ל-2 פועלים ב-3 החודשים ראשונים רק ערבים-
2 ישראלים שהיו קשורים לפרויקט התחילו לעבוד, האתר היה סגור תקופה ארוכה ואז שכן הצלחנו
3 לעבוד ומשכנו היה בעצם רק 2 חשמלאים והיינו צריכים לעשות עבודות חשמל ב-5 בניינים. הצלחתי
4 להגיע לאחר 3 חודשים ממש בסביבות מרץ- אפריל 2024 הצלחנו לקבל עוד כמה פועלים, זה חלק
5 מהדוגמא של עיכוב דירות. ספקים, עובדים פלסטינאים וכל ספק הרגיש את המלחמה והיה כאוס
6 ותוהו ובוהו מוחלט ונלחמנו בשיניים.
7 להדגיש את דחיית המלחמה שהאתר היה סגור, אפילו יש לי התכתבות בוואצאפ עם מנהל עבודה
8 בנחית המנכ"ל כדי לנסות לפתוח את האתר ולא נתנו לנו אישור כי המטרה ממש באה לסגור את
9 האתר ולהוציא את האנשים משם ואמרו לא לחזור עד הודעה חדשה. יש לנו ממונה בטיחות בחברה
10 שמחליט בנוסף היו ניסיונות שכן ניסינו לפתוח את האתר אבל עקב טילים ששלחו באותו יום היו
11 החלטות שלנו סגרנו את האתר. חצי שנה אחרי ה-7.10 הצלחנו לעבוד בקצב מהיר יותר, זה חלק
12 מהדברים שדחו לנו את המסירה, זה לא מוצדק לקרוא לזה איחור אלא מדובר בדחייה שלא הייתה
13 בשליטתנו".

14
15 הנתבעת צירפה לכתב הגנתה את הכרזת היישוב אשקלון כיישוב ספר מפרוץ המלחמה ביום 7.10.23 למשך
16 שנה. עוד צירפה את הנחיות ההתגוננות של פיקוד העורף והבהירה כי למרות שלכאורה בחלק מהתקופה
17 ניתן היה לקיים פעילות בצמוד לממ"ד, לא ניתן אישור לפתיחת האתר למשך כחודש וחצי. יתרה מכך,
18 הנתבעת נשענה על פועלים מהשטחים ולקח זמן רב לארכן כוח אדם חלופי.

19
20 4. לאחר בחינת מכלול הראיות, ולמרות שטוב הייתה עושה הנתבעת לו הייתה מעבה ראיותיה ביומני עבודה
21 והסבר מפורט יותר של קצב התקדמות העבודה, שוכנעתי כי בנסיבות המקרה הנדון, כי המלחמה פרצה
22 בצומת קריטית של ביצוע עבודות חשמל, אינסטלציה והגמר, באופן שעכב את העבודות, ולא ניתן היה
23 להדביק את הפער נוכח מחסור בעובדים והמצב הביטחוני.

24
25 ניתן לקבוע מהראיות כי למלחמה הייתה השפעה ישירה של לפחות מספר חודשים על קצב התקדמות הבניה
26 עקב נסיבות שאינן בשליטת הקבלן. לכל הפחות ניתן לקבוע כי יש קשר ישיר של 3 חודשי עיכוב, ודי בקיזוז
27 תקופה זו כדי להכניס את הקבלן לתקופת החסד של 60 ימים שאינה נחשבת כאיחור. יתרה מכך, בנסיבות
28 העניין עולה כי הקבלן עשה מאמצים כנים וממשיים לצמצם ככל הניתן את האיחור במסירה, וניתן לקבוע
29 כי כל האיחור נבע כתוצאה ישירה מהמלחמה.

30
31 לטעמי אין להכביד יתר על המידה בנטל ההוכחה על הקבלן לגבי איחורים קטנים יחסית עקב המלחמה,
32 אולם יש לבחון כל מקרה לגופו, מועד המסירה החוזי מול פרוץ המלחמה, האם היו איחורים קודמים ללא
33 קשר למלחמה, ומשך האיחור, ולעמוד על המשמר פן הקבלן ינצל לרעה את עילת המלחמה כדי להצדיק



בית משפט לתביעות קטנות באשקלון

ת"ק 57597-11-24 ואח' נ' אפי קפיטל בעיר היין בע"מ

תיק חיצוני:

איחורים שנגרמו מטעמים אחרים. במקרה הנדון יש לקבוע כי הקבלן הוכיח כי מחמת המלחמה נאלץ למסור את הדירה באיחור קל של ארבעה חודשים.

5. על כן, התביעה נדחית.

בנסיבות העניין, ומאחר ואין חולק כי נגרם לתובעים נזק כלכלי, אין צו להוצאות.

ניתן להגיש בקשת רשות לערער לבית המשפט המחוזי בבאר שבע, תוך 15 ימים.

ניתן היום, ט"ו סיוון תשפ"ה, 11 יוני 2025, בהעדר הצדדים.


עידו כפכפי, שופט

