



בניה באיזור תל אביב

סעיף קורונה

משבר הקורונה עורר סוגיות משפטיות ושמאיות רבות בין יזמים לרוכשי דירות, בין בעלי דירות לשוכרים ובין בעלי נכסים לשוכרים בעולם העסקי. האם אנו לפני גל של דיונים משפטיים? המומחים עושים סדר | נעם גל

משבר הקורונה מעמיד במבחן לא רק את שירותי הבריאות, אלא גם נושאים מסחריים ומשפטיים רבים. חלקם כנראה ילוו אותנו עוד זמן רב. כך, עו"ד לירון רוט שותפה במשרד גינדי כספי ושות' מציינת כי במהלך כל תקופת המשבר ליווה המשרד, בין השאר, מיזמים הנמצאים בשלבי בנייה שונים כאשר במסגרת הליווי התעוררו סוגיות משפטיות רבות. הסוגייה המרכזית שעלתה באופן טבעי הינה סוגיית סיווג הקורונה ככוח עליון אשר יבסס ע"י לה לדחיית מועדים. יזמים מצאו עצמם מצד אחד במישור יחסייהם עם הקבלנים המבצעים שהתמור דדו עם מחסור בכוח אדם ומחסור בחומרי גלם ואי עמידה בקצב הבנייה, ומצד שני במישור היחסים עם רוכשי הדירות המצפים לקבל את דירותיהם במועד הנקוב בהסכם.

נכון להיום, קובעת עו"ד רוט, במידה ועמדת המדינה תהיה כי המשבר לא ייחשב ככוח עליון, תוביל לכך שהיזמים יאלצו להתמודד עם הרוכשים בסוגיית הפיצויים על איחורים. "עמדה זו משמעה תה הפקרה למעשה של היזמים להתמודד עם הפיצויים הגבוהים שהוגדרו בחוק המכר בגין האיחור במסירה ואני מניחה שהרבה סכסוכים יגיעו לבתי המשפט. לכאורה המדינה הגדירה את הענף כע"נף חיוני ואפשרה את המשך העבודה אבל בפועל גם הביצוע נפגע וגם הרשויות השונות עבדו תחת מגבלות הקורונה כך שהעוכבים יהיו בלתי נמנעים, נוסף רק כי בעיה זו מצטרפת לקשיים עצומים נוספים עמם מתמודדים היזמים".

סעיף קורונה בכל הסכם

עו"ד לירון רוט מוסיפה כי "הפתרון שלנו עם תחילת המשבר היה לשלב בכל חוזה המכר סעיף קורונה. חוק המכר מאפשר למוכר ורוכש להסכים על נסיבות שבהם האיחור בדירות מותר ולכן ניסו חנו סעיפים מתאימים והכנסו אותם לחוזים מתוך הבנה שההתמודדות עם הסוגייה של איחורים בעקבות הקורונה תגיע בהמשך. זהו ניסיון להגן על היזמים ועל הדיירים שכן יזם שיספוג עלויות גבוהות של פיצויים בגין איחורים תפגע היכולת שלו להשלים את הפרויקט. סוגייה משפטית נוספת עלתה במישור שבין בעלי נכסים ושוכרים. נתקלנו במקרים בהם שוכרים עשו דין לעצמם בתקופה זו ופשוט ביטלו את הצ'קים של השכירות והעמידו את בעלי הנכסים מול שוקת שבורה. יש לזכור כי גם בעלי הנכסים נפגעו וגם אם הנכס עומד ריק ההוצאות שלהם בגין מימון הנכס ואחזקתו לא פחתו.

"גם בין בעלי נכסים ושוכרים נראה עכשוו "סעיף קורונה" וזאת יתרחש על בסיס דרישת שני הצדדים. המטרה של חוזה הוא להסדיר יחסים, לצפות מצבי קיצון ולהסדיר הפתרונות ככל שניתן ובכך למעשה - למנוע סכסוך. בשל העובדה שהקורונה נכנסה לחיינו לתקופה לא ידועה, דומה כי כל

צד יקפיד לכלול בחוזה סעיפים ברורים שאמורים להגן עליו מפני משברים נוספים, וזאת על מנת להימנע מהגעת הסכסוך לערכאות", מסכמת עו"ד רוט.

חשש לאלפי תיקים

גם עו"ד נעמה שיף, שותפה במשרד שוב ושות' מציינת שאחת השאלות המשפטיות הקריטיות שהתעוררו במהלך המשבר היא האם מגיפת הקורונה נחשבת לכח עליון. "כיום בחוזים עליהם חרותמים רוכשי הדירות אל מול היזמים, היזמים מתחייבים למועד למסירת הדירה, במידה והדירה לא נמסרת בזמן היזם אמור לשלם פיצוי גבוה לרוכש שעומד על עד 150% משכר דירה ממוצע באזור הפרויקט. מדובר בסכומים לא מבוטלים ליזמים שיכולים לפגוע ברווחיות הפרויקט.

"ענף הבנייה הוגדר כענף חיוני והמשך העבודה באתרים התאפשר אך בפועל העובדים לא הגיעו באופן סדיר, בנוסף חלו עיכובים שנבעו מהמגבלות שהטילה הממשלה על המשק כולו. לדוגמה יזם שעמד לקבל טופס 4 (טופס אכלוס) ופונה אל גופים כמו הרשויות המקומיות, חברת חשמל, כיכוי אש, גילה שהם לא עובדים כרגיל והאכלוס מתעכב ונדחה".

במידה ומשבר הקורונה יוגדר ככח עליון היזמים יוכלו להימנע מתשלום הפיצויים בטענה שהעיכוב לא נגרם באשמתם. אולם, היא מבהירה, "המגיפה לא הוכרזה ככח עליון ולכן הסוגייה תעבור ככל הנראה לבתי המשפט וכל מקרה ידון לגורו, מדובר באלפי תיקים שיגיעו לבתי המשפט ולכן אולי מן הראוי שהמחוקק יתערב בסוגייה ויספק לשוק פתרון.

יש לציין כי סעיף כח עליון אינו מתייחס רק לנושא האיחורים במסירת דירות אלא מופיע כמעט בכל חוזה מסחרי גם בין משכירים לשוכרים ולכן יש חשיבות רבה לחקיקה בנושא".

הממשלה מקשה

עו"ד צבי שוב מתייחס לקביעה של משרד האוצר כי לא ניתן להשתמש בסעיף "כוח עליון" כעילה לעיכוב במסירת פרויקטי נדל"ן בתקופת משבר הקורונה ואומר כי "קביעה זו עושה סדר וקובעת וודאות סביב הסעיף שישנם קבלנים שהשתמשו בא מיד עם פרוץ המשבר על מנת להודיע לרוכשים על עיכובים במסירת הדירות.

"משרד האוצר קבע כי על היזמים והקבלנים לעמוד במועדים אשר להם התחייבו בחוזה. חריגה ממועדים אלו מהווה עילה לתביעה ואסור לקבלנים לסמוך על סעיף זה, אלא אם כן בחוזה כתוב אחרת. על הקבלנים שכבר הקדימו ושלחו מכתבים לרוכשיהם על כך שיהיו עיכובים בגלל הקורונה והשתמשו בסעיף "כוח עליון" לדעת כי כעת הם נתונים לתביעה משפטית ובית המשפט הוא זה שיקריע בסוגיה זו".

"המגיפה לא הוכרזה ככח עליון ולכן הסוגייה תעבור ככל הנראה לבתי המשפט וכל מקרה ידון לגופו, מדובר באלפי תיקים שיגיעו לבתי המשפט"

בתקופה זו פורסמה גם המלצה של מנהל התכנון לבטל את ההקלות ליזמים. מה עמדתך? עו"ד שוב: "אין סיבה לבטל את ההקלות. מדובר בהקלות נדרשות וחשובות לקידום פרויקטים, וביטולן יוביל לעיכוב ולעצירה של בנייה. אם רוצים למנוע מצב של הגשת בקשות להקלות, ניתן מראש לאפשר בתוכניות גמישות מסוימת, דבר שלא מתאפשר כשיש תב"ע והתוכניות לא יורדות לרמת המגרש הבודד. לבטל את ההקלות זה מהלך לא הגיוני, בטח לא בצורה זו ולא כעת.

"סוג ההקלות המתייחס לתוספת יחידות דיור ולהוספת שטחים ופיצול יחידות דיור בצמודי קרקע נוצר על מנת להגדיל את מספר יחידות הדיור בלי לתכנן את כל התב"ע מחדש. כעת ביטול ההקלות יחזיר תוכניות בחזרה לוועדות ויעכב משמעותית קבלת היתרים והוצאת פרויקטים לפועל, ויאט את התחלות הבנייה. כשחושבים ומתכננים פתרון עתידיים ניתן לשקול לעשות שינויים, אבל בתקופה כזו שבה המשק כולו מצוי במצב של משבר צריך לעשות מה שניתן כדי לארוש את השוק ולא לבטל את מה שמאפשר להוציא יחידות דיור לפועל ולפתור את משבר הדיור. דברים ניסיוניים וקיי



ענת בירן | צילום: נדב יהונתן כהן



דניאלה פוז ארד | צילום: דרור נחום



ישי איצקוביץ | צילום: יורם רשף

צורי דרך לא עושים בזמן כה רגיש שבו אין מקום לטעויות".

מי אחראי לדמי השכירות?

חברות רבות הוציאו עובדים לחל"ת וסגרו את המשרדים. אבל, האם בעל החברה חייב לשלם את דמי השכירות?

עו"ד ענת בירן מציינת שזו אחת הסוגיות המשפטיות הבערות ביותר בתקופת הקורונה. שוכרים רבים במגזר העסקי התלכטו בשאלה אם הם זכאים להודיע באופן חד צדדי למשכיר כי הם אינם מתכוונים להמשיך ולשם דמי שכירות עבור עסק שאינם יכולים לעבוד בו, ומשכירים התלכטו בשאלה מהן זכויותיהם כסיטואציה כזו.

"האם מעצב שיער שנאלץ לסגור את המספרה בהתאם לתקנות שעת חירום פטור מתשלום דמי שכירות עבור המספרה? האם מעסיק שעובדי משרדו עובדים מהבית ואינם יכולים להגיע למשרד רד בגלל הפסקת התחבורה הציבורית והאיסור על שהיה של יותר מעשרה אנשים, זכאי להודיע על הקפאת דמי השכירות?"

26.45x33.8	2/2	43 עמוד	הארץ - הנדל"ן ממשיך בתנופה	31/05/2020	73172927-8
------------	-----	---------	----------------------------	------------	------------

ד עורכי דין ע"ד ענת בירן שוב ושות' - משרד עורכי די - 89427



צבי שוב | צילום: כפיר סיון



עטמה שיף | צילום: סטודיו תומס



נחמה בוגין | צילום: עמית ישראלי



לירון רוט | צילום: סם יצחקוב

כמה שווה הנכס?

לצד הסוגיות המשפטיות התעוררו גם סוגיות שמאיות. דניאלה פז ארז בעלים ומנכ"ל פז כלכלה והנדסה מציינת כי לפני משבר הקורונה החברות שבבעלותן נכסים מניבים כמו בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, בתי מלון נחשבו להשקעות בטוחות וערכי הנכסים שלהם עלו לצד הורדה של שיעור רי ההיוון. אף אחד לא צפה ולא יכול היה לצפות שההוראות הממשלתיות שנועדו לעצירת ההתפצרות של המגיפה, ירוקנו את אותם נכסים מאדם ויקטינו את ההכנסות של אותן חברות לתקופה שאותה לא ניתן לצפות מראש.

לדבריה, "האתגר שהמשבר יצר הוא קושי בכיצוע הערכות שווי של נכסים ובעיקר לגבי הנכס

"הסכמים יש לכבד. על כך מבוססת כל התנהלות חברתית ועסקית, ויש לתת לעיקרון זה את הבכורה בכדי להימנע ממצב של כאוס מוחלט. לכן השתחררות חד צדדית מהתחייבות חוזית, שאינה מעוגנת בתנאי החוזה, נחשבת כהפרה המזכה את הצד הנפגע"

כסים המניבים, כאשר היקף הפגיעה עוד לא ידוע. הקניונים לדוגמה, חזרו לפעול, אבל הם עדיין לא נהנים ממספר הקונים שפקד אותם טרום המשבר, יש חנויות ורשתות שטרם נפתחו ואחרות שכבר לא יפתחו מחדש. לבעלי המרכזים המסחריים יש קיטון בהכנסות משכר דירה, בשל ירידה בפדיונות ועסקים שטרם פתחו או נסגרו. לכן יש להוסיף עלויות מימון ועלויות ניהול ואחזקה בהן נושא הבעלים.

"המצב בו מעל מיליון איש חסרי עבודה, ישפיע על כוח הקניה של האוכלוסייה ועלול להפחית את הפעילות העסקית והמסחרית בנכסים המניבים. עדיין מוקדם לקבוע האם וכמה זמן עד שהמשק יחזור לפעילות עסקית תקינה".

פז ארז מסבירה כי הדילמה בהערכת שווי של נכס הינה בעיקר לגבי השלכות והשפעות עתידיות של המשבר על השווי. התמודדות של בעלים עם העדר הכנסות לתקופה קצרה, משפיעים באופן יחסית זניח על שווי הנכס, הנגזר מכלל חיי הנכס הנכס: "היכולת לקבוע את ההשפעה של המשבר על שווי הנכס נגזרת מהשוק. כלומר, כאשר יהיו עסקאות של נכסים מניבים, ניתן יהיה לקבוע אם השוק מתמחר את סיכוני והשלכות המשבר בקביעת המחיר אותו יסכים לשלם. ולסיכום, כל עוד אין אינדיקציות שוק לירידה בשווי נכסים מניבים בשל המשבר, יהיה קושי להצדיק הפחתות בקביעת שווי השמאי, מעבר לפגיעה זמנית בהכנסות".

השפעה גם על התחדשות

עו"ד ישי איציקוביץ, שותף ומנהל מחלקת

עסקאות נדל"ן והתחדשות עירונית במשרד אג" מון ושות', רוזנברג הכהן ושות' קובע כי "נראה שלמשבר הקורונה עלולות להיות השלכות רבות על שוק ההתחדשות העירונית. ראשית, יש להניח שבעלי הדירות יתנו עדיפות לזימים בעלי חוסן פיננסי ומוניטין על פני זימים אחרים גם אם משמעות הדברים תהיה מתן תמורות מצד מצמות יותר. בנוסף, יש לצפות כי זימים ידרשו לקצוב מועדים ארוכים יותר לתהליכי תכנון ובניה בהתחדשות עירונית ולהכפיף אותם לעיכובים בשל נסיבות שאינן תלויות ביזם, כדוגמת מגפת הקורונה (כפי שהיה מקובל עד כה להכפיף את שלב הביצוע לסעיפי כח עליון). כמו כן, יש להניח שיזמים יעמדו על כך שניתן להם זכות ביטול (מבלי שהדבר יחשב הפרה או יקנה לבעלים סעד) במידה ורווחיות הפרויקט תפחת משיעור רווחיות נהוג בשוק או בנסיבות בהם לא ניתן יהיה לקבל ליווי בנקאי. בנוסף, צפויה התייקרות של עלויות המימון, ובכלל זאת העלויות הכרוכות בהעמדת הערבויות הבנקאיות, נושא רגיש במיוחד אצל בעלי הדירות וכן שיורחבו סעיפי כח עליון גם לתופעות כדוגמת תופעת הקורונה".

העסקה בוטלה, היטל ההשבחה לא

שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין מתריעה כי מוכרי נכסים אשר עסקת המכירה שלהם התבטלה עלולים למצוא את עצמם אל מול דרישת תשלום להיטל השבחה, וזאת על אף שהמכירה לא יצאה לפועל בסופו של דבר.

בוגין מסבירה כי "התקופה האחרונה מתאפיינת בחוסר ודאות וזוהי קרקע פורייה לביטול עסקות. חלק מהמשק איבד את מקום העבודה, עצמאים סופגים ירידה בהכנסות, משכנתאות יתייקרו ורבים מעדיפים להמתין עם עסקות גדולות עד שהשמיים יתבהרו".

לדבריה, המוכרים צריכים להבין כי גם אם העסקה בוטלה ברגע שהוגשה בקשה לשומה, לא ניתן לסגת ממנה: "על פי חוק התכנון והבניה לא ניתן לסגת משומה שניתנה בעקבות בקשה להיטל השבחה והיא מחייבת. ברגע שהועדה המקומית הנפיקה דרישת תשלום שנשלחה לב"על הנכס, לא ניתן לבטל את השומה. את התשלום עצמו ניתן לדחות עד למועד שבו יבוצע מימוש בפועל, כלומר אם לא התבצעה עסקה בסופו של דבר, אין חובה לשלם את ההיטל וניתן להמתין לעסקה הבאה".

הנקודה החשובה ביותר, קובעת בוגין, היא כי גם אם את התשלום ניתן לדחות, מועד הערעור על השומה הוא מוגבל: "מרוץ הזמן להגשת השגה על גובה ההיטל מתחיל ממועד קבלת השומה אצל בעל הנכס ואינו קשור למועד התשלום בפועל! חשוב להגיש השגה בזמן גם אם העסקה בוטלה! שומה גבוהה שלא הוגשו לגביה ערעור והשגות, תיהפך חלוטה סופית ולא ניתן יהיה להחזיר את הגלגל לאחור.

"לצורך הגשת השגה על הבעלים לפנות לש"מאי מטעמו, ההשגה תידון בפני שמאי מכריע ו/או בפני ועדת ערר. סכום ההשבחה הסופי שייקבע בתום הליך ההשגה והערעור יוצמד למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבניה, לפי הנמוך, עד למועד המימוש בפועל ורק אז יהיה צריך לשלם. בעלי נכסים שלא יהיו מודעים לכך עלולים למצוא את עצמם נדרשים לשלם שומה של מאות אלפי שקלים, שהייתה יכולה לרדת לאלפים בודדים או אף לאפס".

ובשורה התחתונה, האם עסק שהוציא את כל עובדיו לחל"ת ונסגר יכול להפסיק לשלם דמי שכירות?

עו"ד בירן: "העיקרון המרכזי בכל עולם החוזים הוא שהסכמים יש לכבד. על כך מבוססת כל התנהלות חברתית ועסקית, ויש לתת לעיקרון זה את הבכורה בכדי להימנע ממצב של כאוס מוחלט. לכן, השתחררות חד צדדית מהתחייבות חוזית, שאינה מעוגנת בתנאי החוזה, נחשבת כהפרה המזכה את הצד הנפגע בפיצויים וסעדים נוספים.

"עם זאת, קיימות שתי הוראות חוק חשובות המבקשות לתת מענה לסיטואציות בהן שוכר אינו יכול לעמוד בהתחייבויות עקב נסיבות בלתי צפויות שאינן בשליטתו:

סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, העוסק במצבים של סיכונים חוזה. וסעיף 15 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, עוסק בפטור מתשלום דמי שכירות לנכס מקרקעין".

הוראות סעיפים אלה, מסבירה עו"ד בירן, מאפשרות, בתנאים מסוימים, להשתחרר מתשלום דמי שכירות, אם כתוצאה מנסיבות בלתי צפויות

ושלא ניתן למנען, לא ניתן לעשות שימוש במושכר למטרה שלשמה נשכר.

לדבריה, "הפסיקה בקשר לסעיפים אלה מאופיינת בהתלבטות קשה בכל מקרה ומקרה, משום שמדובר בסיטואציה בה גם המשכיר וגם השוכר נפגעים, על לא עוול בכפם, ועל בית המ"שפט לבחור על מי משני ה"קורבנות" להטיל את הפגיעה הכלכלית.

"יש להניח כי בתי המשפט יידרשו לנושא לא מעט בשנים הקרובות, מאחר ומדובר בשאלה מורכבת, ובסיטואציה חסרת תקדים, בה הנזקים הכלכליים העלולים להיגרם לכל הצדדים עלולים להיות עצומים. לאחרונה פורסם כי ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה הקים צוות מש"פטי בין-משרדי לבחינת ההשפעה שיש למשבר על דיני החוזים הכלליים בהיבטי כוח עליון (דיני סיכול).

"הצוות יבחן את השאלה החוזית הרחבה ובמיוחד והוא יפרסם חוות דעת משפטית זה יוכל לסייע בסכסוכים בין הצדדים בהקשרים של חוזי שכירות למגורים ולעסקים".