

רשות מקרקעי ישראל תדחה את מועד התשלום על קרקעות במכרזים

בניסיון להקל על יזמים וקבלנים על רקע משבר הקורונה החליטו במשרד האוצר, במשרד הבינוי והשיכון וברשות מקרקעי ישראל לדחות את מועדי התשלום על קרקעות למדינה

22:52 24.03.2020 מאת: גילי מלניצקי

רשות מקרקעי ישראל מודיעה היום (ג') כי היא דוחה את מועדי התשלום על קרקעות במכרזים, על רקע משבר תזרימי במשק וקושי של יזמים וקבלנים לעמוד במחויבויות להעברת תשלומים. מדובר בתשלומים שהיו צריכים להיות מועברים בין 25 למארס ועד 26 באפריל. כעת קובעת הרשות שיהיה ניתן לשלם עד 27 באפריל.

מדובר בהחלטה משותפת של שר האוצר, משה כחלון, ושרת השיכון והבינוי, יפעת שאשא ביטון. דחיית התשלומים לרמ"י תתבצע ללא תוספת ריבית והצמדה, אבל היא לא חלה על תשלום תמלוגים לרמ"י מכל סוג שהוא.

לפי החלטת רמ"י, לקוח המחזיק בידו שובר לתשלום יוכל לשלם את הסכום הנקוב בשובר ללא צורך בקבלת שובר עם תאריך מעודכן, ומבלי שדחיית התשלום כשלעצמה תחשב איחור או הפרה של תנאי העסקה או המכרז. בנוסף, הרשות מבהירה כי ייתכן איחור במועד מסירת המגרשים בהתאמה לאיחור במועד התשלום.

ברמ"י מבהירים כי הדחייה אינה מהווה אישור לדחיית מועדים או מתן ארכה לביצוע חיובים אחרים המעוגנים בהסכם הפיתוח או החכירה.

שאשא ביטון אמרה: "ההחלטה על דחיית מועדי התשלום של הקבלנים למכרזי קרקע היא עוד צעד שאנו נוקטים בשבועות האחרונים על מנת להקל על הקבלנים ולמנוע פגיעה ברוכשי הדירות. ההחלטה מהווה צעד נוסף שסייע לייצב את ענף הבינוי בתקופה מאתגרת זו. אנו נמצאים בקשר רציף עם התאחדות הקבלנים, על מנת לתת מענים לאתגרים של התקופה ולמזער פגיעה ברוכשי הדירות, בקבלנים וביזמים".

שר האוצר, משה כחלון, מסר כי "המדיניות של ממשלת ישראל כפי שנקבעה על ידי ראש הממשלה היא שבכל מקום שנוכל לסייע בהקלה על האזרחים והעסקים בישראל אנחנו נעשה זאת. ענף הבינוי הוא ענף חשוב מאוד במשק הישראלי וחשוב לנו להמשיך ולסייע לענף גם בתקופת משבר הקורונה".

אחרי שהושבתו: ועדות התכנון המחוזיות והארציות חוזרות לפעילות

הוועדות חוזרות לעבודה אם כי תחת השינויים המתבקשים בשל משבר הקורונה: לא יתקיימו ישיבות של מעל 10 אנשים, ויהיו ישיבות שיתקיימו רק באמצעות חיבור מרחוק • בהמשך השבוע צפויות להתפרסם תקנות בתחום הרישוי

גיא נרדי 23/3/20

בשבועיים האחרונים, מאז ההודעה של מנכ"לית מינהל התכנון, דלית זילבר, על השבתה כמעט מוחלטת של מערכות התכנון, ברמה הארצית והמחוזית, התרבו קולות אנשי המקצוע, וביניהם מתכננים, אדריכלים ועורכי דין, שקראו למערכת התיכנון לחזור ולפעול, ולו גם באופן חלקי. בהודעה שיצאה הבוקר (ב'), מכריז מינהל התכנון על נהלי עבודה חדשים, שימנעו הקפאה מוחלטת של קידום תוכניות בנייה.

ע"פ ההודעה, שהתפרסמה היום, דיוני ועדות התכנון הארציות והמחוזיות יתקיימו במספר תנאים כך למשל בדיון לא יהיו נוכחים יותר מעשרה איש, תוך שמירה על מרחקי בטחון נדרשים. ניתן יהיה לקיים דיונים גם באמצעות חיבור מרחוק. גורמים רלוונטיים שלא יוכלו להשתתף בדיון מרחוק יוכלו להעביר את עמדתם בכתב. בנוסף נמסר כי ניתן יהיה לקיים דיון בהתנגדויות, ובלבד שהוגשו עד חמש התנגדויות וכי ניתנה הסכמה של כל המתנגדים לקיים את הדיון, בין אם בנוכחות פיזית, או בחיבור מרחוק.

מנכ"לית מינהל התכנון, דלית זילבר מסרה כי, "מוסדות התכנון הארציים והמחוזיים יחזרו לפעול במתכונת מיוחדת, בהתאם להנחיות משרד הבריאות, בראש ובראשונה כדי לתת מענה לתהליכים דחופים הקשורים להתמודדות בקורונה וכן כדי לשחרר את "הפקק" בתהליכי התכנון".

עו"ד אפרת ברנד, יועצת משפטית במינהל התכנון, מסבירה שהמסמך קובע שאין מניעה שהדיונים יתקיימו גם אם אחד המשתתפים נמצא בחופשה. לדבריה, למנכ"ל משרד הממשלה ניתנה הזכות לקבוע לאיפה הם מקצים את העובדים החיוניים.

יש לציין, שבמקביל למסמך שפורסם היום, שוקדים במינהל התכנון על פרסום תקנות לשעת חירום שיפורסמו בזמן הקרוב. עו"ד ברנד מסרה כי, "התקנות האלה מקפאות את מניין הימים. אם לדוגמה יש שישים יום להגשת התנגדות, ומקפאים את הימים, אז ברור שלא יהיה אפשר לקיים דיון בהתנגדויות כשהמועד טרם חלף. אנחנו רוצים לתת למתנגדים אפשרות להגיב. נוכל לדון בתוכניות שבהן אנחנו לא מחכים לציבור, שיש לו זכות ע"פ דין להיות שותף בתהליך".

עו"ד איל מאמו, שותף במשרד אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות' הגיב להודעה ואמר כי, "הביטול הגורף של הדיונים עד כה, הוא חמור ונזקיו אדירים. לא הייתה כל סיבה לביטול מאסיבי וטוטלי של הדיונים שרובם יכולים להתקיים תחת ההנחיות החדשות. אני מאד תומך באפשרות לקיים דיונים תחת מגבלות כולל שימוש באמצעים טכנולוגיים. לא בכדי הוגדר ענף הבניה כחיוני. עצירת דיונים בתחום הרישוי היא קשה מאד ומעקרת את חיוניות הענף ותגרום לעצירת הבניה. בנושאים טכנוניים יש גמישות וצריך להבחין בין תכניות שקידומן דחוף לתכניות אחרות. כמובן יש להקפיד שההליך יהיה שקוף ומלא וטוב עושה הנוהל כשמבחין במצבים של ריבוי מתנגדים וריבוי משתתפים שבהם קשה יהיה לנהל הליך סביר מרחוק".

עו"ד זיו כספי, שותף מייסד במשרד גינדי כספי ושות' מסר כי, "צריכה להימצא דרך לקדם תהליכים. במידה וההנחיות האלה ייושמו, פרצנו דרך משמעותית. הבעיה היא שככל הנראה אנחנו צפויים לפרק זמן לא קצר. בעיני, אין שום מניעה לקיים דיונים מקצועיים ב-zoom הבעיה היא בדיונים שבהם יש משמעות לדינמיקה של הדיון, כמו למשל בהתנגדויות.

יש לשפת הגוף, לאנרגיה, למפגש, משמעויות. בעיה נוספת היא איך מייצרים מצב שבו משתתפים כל חברי הוועדה. אני מקווה שלא נגיע למצב שבו, כמו במשרד החינוך, שלחו את המורים ללמד מרחוק ואז הודיעו להם שהם לא מקבלים את השכר".

חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צמח המרמן וסגן נשיא התאחדות בוני הארץ, התייחס אף הוא להודעה ואמר כי, "אני מברך על זה שמתחיל תהליך של עבודה עם אמצעים טכנולוגיים במוסדות התכנון של אפשרות של דיונים מרחוק ולא דווקא של דיון פרונטלי. זה מאפשר דיונים הרבה יותר מפורטים, הרבה יותר מתועדים, להציג את החומרים כמו שצריך וגם לנהל פרוטוקולים בצורה יותר טובה. אני הנוהל הזה חל אך ורק על מוסדות התיכנון הארציים והמחוזיים, והוא ישפיע רק כשהמשבר יהיה מאחורינו, מאחר שהוא רלוונטי רק לעוד פרויקטים שיצאו לפועל בעוד שנים. אני מבקש מאד, ואני חושב שזה מתחייב, שהנוהל הזה יפורט יותר ויחול גם על עיקר המערכת, שזה הוועדות המקומיות, שהן המשפיעות על חיי היום יום שלנו. המערכת הזאת מוציאה החלטות ומאשרת היתרי בנייה ולכן היא תשפיע על המערך של כל הפרויקטים באופן המידי".

מאיגוד המתכננים בישראל נמסר: "הצעדים שפורסמו היום לא יהיו שלמים, ולא יוכלו להביא להשגת המטרה של המשך פעילות התכנון והכנת המשק ליום שאחרי, באם לא ייושמו בכלל המוסדות העוסקים בהליכי תכנון. למרבה הצער נכון להיום המתכננים במגזר הציבורי: משרדי הממשלה השונים והרשויות המקומיות (להוציא מינהל התכנון) לא קיבלו אישור לעבודה מרחוק. מצב בו מתכננים במשרדי ממשלה חיוניים כגון משרד הבינוי והשיכון, משרד הגנת הסביבה, או מחלקות ההנדסה ברשויות המקומיות מנועים מלעבוד, למרות שהם מצוידים בכל הכלים לעבודה מרחוק, לא יעלה על הדעת.

קיום ישיבות הוועדות המחוזיות והארציות הינו צעד חיוני, אך כיצד יערכו ישיבות אלו כאשר מרבית המתכננים במגזר הציבורי מנועים מלהשתתף בהם בשל איסור על עבודה מרחוק? יתר על כן, מרבית עבודת התכנון נעשית על שולחן התכנון, טרם הגשה לאישור הוועדות, עבודה חיונית זו, העוסקת בבניית תשתיות המחר של החברה הישראלית, שיאפשרו למשק לצאת מהמשבר הכלכלי העומד לפתחו, תכנון של תשתיות לאומיות, מערכות תחבורה, תחנות כוח, מרכזי עסקים ועבודה, ושכונות מגורים חדשות, נעצרה לחלוטין בשל איסור על עבודה מרחוק על המתכננים במגזר הציבורי.

אנו קוראים למשרדי ראש הממשלה, האוצר, הכלכלה והבריאות ולנציבות שירות המדינה, להכריז על עובדי התכנון במשרדי הממשלה השונים וברשויות המקומיות, כעובדים חיוניים שעבודתם נדרשת בשעת חירום, ולאפשר להם להמשיך עבודתם מרחוק. אנו קוראים למרכז השלטון המקומי לפעול על מנת לסייע לרשויות המקומיות להחריג את עובדי התכנון ולאפשר גם להם עבודה כה נדרשת בימים אלו, תוך שימוש בכלים של עבודה מרחוק ושמירה על כל הנחיות משרד הבריאות".

דוח המבקר: סכנה עתידית לשיתוק אתרי בנייה בשל ליקויים בתחום הכרייה והחציבה בישראל

דוח מבקר המדינה מצא שקצב הכייר והחציבה ממחצבות בישראל נמוך משמעותית מקצב גידול האוכלוסייה ומהצורך העתידי בחומרים לאתרי הבנייה • אתרי חציבה רבים שהיו אמורים לפעול כלל לא יצאו למכרז
גיא נרדי 23/3/20

אם קצב גידול האוכלוסייה בישראל יימשך כפי שהוא כיום, בשנת 2040 צפוי מחסור של 371 טון חומרי חציבה. ובמילים אחרות: קושי עצום לאתרי בנייה ותשתית לתפקד. כך עולה מדוח מבקר המדינה לשנת 2019 שבדק את הניהול והפיקוח של המדינה על תחום הכרייה והחציבה.

עוד מדוח המבקר:

? המבקר: רוב דיירי מחיר למשתכן מהמרכז, אך רוב הדירות בפריפריה
? משרד הדתות לא פעל ליישום מלא של תחום הקבורה הרוויה

הדוח מבקר את רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) על כך ששיווקה רק שבע מתוך 18 המחצבות שהיו אמורות לפעול עד כה, כאשר מתוכן רק ארבע פועלות בפועל. בין היתר, הדו"ח מתייחס למחצבות הנמצאות בקרבת קריית גת וקריית מלאכי, שהיו אמורות להתחיל לפעול זה מכבר ושאמורות לספק חומרי גלם לשכונות חדשות.

לפי המבקר, אי הפעלתן של מחצבות אלה יפגע בבנייה המתוכננת באזורים אלה. ליקוי נוסף שנמצא ושעלול להביא למחסור בחומרי חציבה - בעיקר במרכז הארץ - הוא אופן שינוע חומרי חציבה במסילות ברזל. מהדוח עולה כי מי שעלולים לסבול מכך כבר בשנת 2025 הם אתרי בנייה במרכז הארץ.

בדוח אף עלו ליקויים בתפעול מערכות המחשוב שקשורות לענף, כך שקיים קושי להגיש בקשה לרישיון חציבה באופן מקוון. בנוסף נמצא שלא קיימת מדיניות ברורה בנושא סיכונים בריאותיים כתוצאה מחציבה.

עיקרי המלצות הביקורת הם הרחבה של תחומי העיסוק של אגף מכרות במשרד האנרגיה. זאת בכדי שייפחך לגוף מתכלל שתחת חסותו יבוצעו הליכים של תכנון מפורט, תיאום שיווקים, קידום תשתית השינוע על ידי רכבות ועוד.

דחיית מועדי הגשת תוכניות והקלות בטופס 4: ההקלות שבדרך בנדל"ן

בישיבת ממשלה שהתקיימה הלילה עלה לדין מסמך שכולל הקלות נוספות בתחום, במטרה לסייע בפעולות מול ועדות התכנון ובאכלוס של פרויקטים

גיא נרדי 25/3/20

המדינה אישרה הקלות נוספות בתחום ה"נדל"ן בניסיון לסייע לחברות וגורמי נדל"ן. בישיבת ממשלה מיוחדת שהתקיימה היום בשעת בוקר מוקדמת דנו השרים במסמך שכותרתו "תקנות שעת חירום - דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר".

המסמך, שעליו חתומה עו"ד תדמור עציון, היועצת המשפטית למנהל התכנון, כלול סעיף שמבקש להקפיא ל-60 יום, החל מתאריך 15 במרץ, את המועדים הנקובים לתכנון ובנייה. כמו כן, מוצע להקל בתנאים לצורך מתן תעודת גמר (טופס 4) לבניין שבנייתו הסתיימה וכך לאפשר אכלוס של מבנים שמלאכת בנייתם הושלמה.

ל"גלובס" נודע כי היות שלא כל השרים הספיקו להצביע על התקנות המוצעות, הן טרם נכנסו לתוקף. עם זאת, נודע ל"גלובס" כי התקנות אושרו כעת.

בדברי ההסבר שהמסמך מביא מובהר שהמטרה של התקנות היא לצמצם את הפגיעה הכלכלית במשק ולקיים את שוק ה"נדל"ן כסדרו: "מצב החירום האמור גורם לחוסר ודאות חמור בשוק ה"נדל"ן שנובע, בין היתר, מן הקושי הרב לנהל בתקופה זו את הליכי הרישוי והבנייה, ובכלל זה קידום תוכניות לפי חוק התכנון והבנייה והחוק לקידום בנייה במתחמים מועדפים (חוק הוותמ"ל). בדיקת בקשות להיתרים ומתן היתרים, בקרה על ביצוע בנייה, מתן תעודת גמר הנדרשת לצורך אכלוס הבניין".

ראול סרוגו, נשיא התאחדות בוני הארץ, מברך על הצעד המסתמן ואומר ל"גלובס" כי "התקנות האלה מדברות על הארכות זמנים מצד אחד, ומצד שני, וזה הכי חשוב, על הקלה בהענקת תעודת אכלוס, תעודת גמר, גם בלי שהיזם המציא את כל האישורים הנדרשים. לא מדובר בענייני יציבות המבנה, בטיחות או אש, אלא בעניינים בירוקרטיים אחרים.

"זה קריטי, כי יש היום הרבה מאד פרויקטים בישראל שנמצאים בשלב הזה, וחשוב מאד שרוכשי הדירות יכנסו לדירות שלהם כמה שיותר מהר. הארכות הזמנים חשובות, כי בימים האלה קשה מאד לתפקד ולכן שינוי לוחות הזמנים הקבוע בחוק חשוב. טוב עשתה הממשלה שאישרה את התקנות האלה".

עו"ד שרון קרני, עמותת "במקום, מתכננים למען זכויות תכנון", מסבירה שכשמתקבלת החלטה על הפקדת תוכנית יש לה תוקף (כלומר, משך זמן מוגדר. ג"נ). אם לא יעמדו במועד, ההחלטה תפקע ופרוצדורת התכנון חוזרת אחורה. מדובר בשעות שחורגת ב-60 יום מהזמנים שקובעים בחוק: "אנחנו פנינו, לפני יומיים, לייעוץ המשפטי של מנהל התכנון ולמשרד המשפטים וביקשנו שיוציאו, גם לוועדות התכנון וגם לציבור, הנחייה לגבי הפקדות של תוכניות וגם לגבי קידום תוכניות בכלל.

"לציבור יש את זכות ההתנגדות וצריך לחשוב מה עושים עם זה. לא יכול להיות שההחלטה על הפקדה תהיה מוטלת על כתפי הפקידות המקצועית. המסמך שנדון אתמול, שהוא טיוטה שלא אושרה עדיין, נועד לשמור על זכות ההתנגדות והזכות להגיש ערר. זה אחד הטעמים שהם מגישים את הדחיות האלה. הרושם הוא שהם משתדלים לעשות מה שאפשר כדי לא לפגוע בכל יסודות התהליך".

עו"ד נעמה שיף, שותפה במשרד שוב ושות', מציינת כי "המשמעות של התקנות היא דחייה מיידית לפרק זמן של חודשים לפחות של אישורי התוכניות ואישורי היתרי בנייה הכוללים

הקלות שטרם דנו בהתנגדויות להם". לדבריה, "כיום כמעט ואין היתרים שמתבקשים ללא הקלה, זה יכול להיות היתר הכולל בקשה לתוספת קומה, לתוספת דירות, שינוי בקווי בניין ועוד. המשמעות היא שקבלנים שכבר עמדו רגע לפני היתר לא יוכלו לצאת לדרך. עם זאת, את ההתנגדויות הנוגעות להיתרים ותוכניות שבהם כבר דנו, ניתן היום לקדם בדיונים מקוונים באופן שמנהל התכנון אישר לבצע".

באיגוד המתכננים הגיבו ואמרו כי, "אנו מדגישים את הצורך הדחוף לאפשר לעובדי מערכות התכנון בכלל משרדי הממשלה והרשויות המקומיות להמשיך ולבצע את עבודתם תוך כדי עבודה מרחוק, מה שדורש הגדרתם כעובדים חיוניים למשק. עבודת התכנון חיונית לחזרתו המהירה של המשק לתפקוד עם תום המשבר ובימים אלו כאשר מערכות התכנון מצוידות בכלים לעבודה מרחוק אין כל סיבה שלא לאפשר המשך עבודה מהבית".

מנכ"לית מינהל התכנון, דלית זילבר "אנו מודעים לחשש הברור שקיים עם האטת קצב העבודה במערך התכנון והרישוי, ושותפים לתחושת האתגר הגדול איתנו כל המדינה מתמודדת הניצב גם לפתחנו. כולי תקווה כי בכוחות משותפים נצליח לעמוד בו. אנו עומדים כאן לכל שאלה, הבהרה ומקווים ביחד אתכם לימים שקטים יותר".

האם המגפה היא כוח עליון בענף הנדל"ן? מי יקבל פיצוי ומי לא, ומה עם עסקאות יד שנייה

עכשיו כבר ברור שמגפת הקורונה תפגע קשות בענף הבנייה, ולא לתקופה קצרה • מה יקרה במצב בו כל עובדי הקבלן אינם מגיעים לעבודה, וכתוצאה מכך יהיה איחור במסירת הדירה? האם הרוכש יהיה זכאי לפיצוי? • ומה יעלה בגורל מוכרים וקונים של דירות יד שנייה? • שאלנו מומחים

אריק מירובסקי 23/3/20

מה אומר חוק המכר?

עו"ד אביבית דוד ממשרד צבי שוב: "חוק המכר (דירות) קובע שאיחור במסירת דירה יגרור בדרך כלל תשלום של פיצוי בתנאים מסוימים, ואולם בסעיף 5 א (ג) נקבע חריג מסוים כאשר נאמר שהצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים שסעיפי הפיצוי לא יחולו על איחור שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר. יש לבדוק בכל מקרה לגופו אם אכן הצדדים כללו את הסעיף בהסכמים, ואולם גם אם כן, עדיין על החברה שתבקש לדחות את מועד מסירת הדירה, תהיה החובה להוכיח שאירועי הקורונה הם אירועים העונים על הסעיף, כלומר נסיבות שהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל על החברה הקבלנית.

"בפועל, כבר כיום הוציאו כמה חברות יזמיות מכתבים לרוכשי דירות בפרויקטים והתריעו על כך שכפי הנראה יידחה מועד מסירת הדירות לידי הרוכשים לאור מחסור כבד בכוח אדם, בחומרי גלם לבנייה, בעובדי רשויות הנדרשים לצורך מתן אישורים וכן הלאה. הצפי הוא שחברות נוספות יצטרפו למהלך זה בקרוב".



מהו כוח עליון?

עו"ד אלדר אדטו, שותף וראש מחלקת הנדל"ן במשרד ברנע-ג'פה-לנדה ושות': "אחד המנגנונים הקבועים בחוק מכונה כוח עליון, או בשפה המקצועית - סיכול חוזה. סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) קובע כי במקרה שבו אירוע אירוע שהצדדים לחוזה

לא היו יכולים לצפות או למנוע מראש, ההתחייבויות שלהם על פי החוזה יושהו עד סיום האירוע או יבוטלו (לפי הנסיבות), ללא כל פיצוי.

"חוזים רבים כוללים סעיף השולל אפשרות לתשלום פיצויים במקרה שהאיחור במסירה נגרם על ידי כוח עליון שלא היה בשליטת הצדדים. לרוב, החוזים מנוסחים כך שהם יתפרסו באופן רחב יותר מהוראות החוק ופעמים רבות אף כוללים אירועים ספציפיים (כגון רעידת אדמה, מלחמות וכו'). אין בחוק הגדרה חד משמעית של מהו אירוע כוח עליון, והפרשנות לכך היא בהתאם לפסיקה".

מה אומרת הפסיקה?

עו"ד אלדר אדטו: "בתי המשפט מפרשים באופן מצומצם מאוד את סעיף 18 לחוק החוזים, ובכלל נקודת המוצא של בתי המשפט ושל החוק היא כי חוזים צריך לקיים כלשונם והם לא ייטו לאפשר לצד להתחמק מהתחייבויותיו בקלות. כך למשל, דחה ביהמ"ש העליון תביעה שעסקה בביטול חוזה עקב פרוץ מלחמת יום כיפור, שאמנם פרצה בהפתעה, אך מכיוון שישראל מוקפת באויבים, קבע ביהמ"ש כי מלחמה היא אירוע צפוי מבחינת קיום חוזים.

"בהתאם לכך, לפחות נכון לעכשיו, יזמים יצטרכו להוכיח כי עשו כל מה שניתן לעשות כדי לקיים את החוזה ולמסור את הדירה במועד שהוסכם. עם זאת, ייתכן שלאור העובדה כי נכון להיום הארגון העולמי הכיר בקורונה כמגפה עולמית ולאור העובדה כי עובדים הונחו לעבוד מהבית ולא להגיע לעבודה, ככל שהתפשטות הקורונה תחמיר ככל הנראה בתי המשפט ייטו להכיר במחלה ככוח עליון".



עו"ד ארז ספיר, שותף במחלקת הנדל"ן במשרד נשיץ ברנדס אמיר: "הגדרת כוח עליון בהסכמי יזם/קבלן נדונה בלא מעט פסקי דין. אחד מפסקי הדין התקדימים בעניין היה פסק דין ח"א 702/06 - היועץ המשפטי לממשלה נגד שיכון ופיתוח לישראל. סעיף כוח עליון בפסק הדין מתייחס לאירוע עתידי שאינו בשליטת היזם, וכדי לצמצם את הסעיף של כוח עליון בוצעה החרגה לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על היזם, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר".

אילו טענות נשמע מצד היזמים?

עו"ד ארז ספיר: "יזם יכול לטעון ובצדק שהוא לא יכול היה לצפות את התפשטות הנגיף, את המשמעויות מהתפרצות נגיף, את ההגבלות שהטיל משרד הבריאות (כגון חובת הבידוד או

הסגר שהוטל על השטחים) וכמובן את הרחבת ההנחיות מדי כמה ימים.

"בנוסף, היזם יוכל להעלות טענה למחסור ארצי בפועלי בניין - המחסור בפועלים זרים (עקב חובת הבידוד של זרים במקום קבע, מכלל המדינות והסגר על השטחים). ייתכן שטענה זו תועלה במיוחד בהסכמים שהמדינה היא צד להם כמזמינת העבודה. עם זאת, יש לסייג לעניין סגר - לא תמיד מוסכם כי זהו כוח עליון מאחר שיזם אינו מחויב להעסיק עובדים מהשטחים.

עורכי הדין זיו גרומן ואסף לוי ממשרד גרומן ושות': "סעיפי כוח עליון ברוב החוזים מדברים על מחסור ארצי בכוח אדם או בחומרי בנייה. השאלה שתיבחן היא האם זהו המקרה שכתוצאה ממנו קיים מחסור בחומרים המגיעים לרוב מסין ומאירופה, או בכוח אדם כתוצאה מהטלת סגר על השטחים ואי הגעת פועלים לישראל. בשני המקרים האלה הסעיף בהסכם שמתייחס לכוח עליון נכנס לתוקף והיזם יוכל למסור דירות באיחור ללא מתן פיצויים. העניין הוא שחובת ההוכחה היא על היזם, וברגע שהסעיף הזה נמצא בהסכם, קל לו יותר להוכיח זאת".



אילו טענות נשמע מרוכשי הדירות?

עו"ד ארז ספיר: "אנחנו מייצגים גם דיירים, ומהצד שלהם הם יתבקשו להוכיח שהנגיף וההגבלות הקיימות גרמו להפסקה או להאטה בפועל של העבודות בשטח. בעבר, במבצע צוק איתן לדוגמה, נתקלנו לא מעט ביזמים שטענו שמדובר בכוח עליון (מבצע צבאי/מלחמה), אך הדיירים החזיקו בקטעי וידאו מהאתר שבהם רואים שהאתר עובד כרגיל בשיא הכוח. כמובן הדיירים יבקשו לאכוף את הדרישה אשר קיימת ברוב ההסכמים, שלפיה על היזם להתריע על השלכות אירוע מסוג זה".

מה לעשות בחוזים שנחתמים עכשיו?

עו"ד זיו גרומן ועו"ד אסף לוי: "נוכח הנזקים הקטסטרופליים שעלולים להיגרם בעקבות מקרים של התחייבויות שיופרו, מכל הצדדים, מוטב לא להשאיר מקום לספק, לפרשנויות ולהתדיינות משפטיות שעלולות לעלות המון כסף ולארוך זמן רב. לכן, כדאי לציין באופן מפורש בהסכם כי דחייה שנגרמה - באופן עקיף או ישיר - ממגפה, לא תעמיד את הצד שאיחר בפני חובת פיצויים.

"בהיעדר צו של שר שמגדיר שהנגיף הוא כוח עליון, אנחנו עתידים לראות לא מעט התדיינות משפטיות בשאלה הזאת. לכן אנחנו ממליצים להכניס לכל חוזה שנחתם מכאן והלאה סעיף שקשור לקורונה".

עו"ד אבישי סהר, שותף במחלקת הנדל"ן בפירמת עמית, פולק, מטלון ושות': "פסיקות בית המשפט העליון בישראל לאורך השנים צמצמו מאוד את תחולת דוקטרינת הסיכול (כוח עליון) במשפט הישראלי, עד להפיכתה לאות מתה בספר החוקים.

"כיוון שכך, יש חשיבות מיוחדת לאופן שבו מנוסחים סעיפי 'כוח עליון' בהסכמי מכר בין יזמים לבין רוכשי דירות: ככל שההגדרה תהיה רחבה יותר, כך גדול יותר הסיכוי שאירועים כגון התפשטות וירוס הקורונה יוכרו כאירועים הבאים בגדרם. לדוגמה, נוסח לפיו 'כוח עליון' כולל 'כל גורם או סיבה, שליזם אין שליטה עליהם או שאינם באשמתו', יקשה על המבקשים לטעון כי השלכות הקורונה אינן נכללות בהגדרה זו".

מה לעשות אם כבר חתמתי על חוזה?

עו"ד זיו גרומן ואסף לוי: "בנוגע לכל התנאים המתירים איחור במסירה, במהלך ביצוע הפרויקט מומלץ לאסוף אסמכתאות וראיות מבוססות בגין כל דחייה שנוצרה עקב נסיבות שלא היה ליזם שליטה עליהם, לרבות הוראות תקופתיות שמוציא משרד הבריאות, הודעות של הרשויות המקומיות וכד', והכול כדי שברגע האמת יתאפשר להוכיח את נסיבות הדחייה".

מה קורה במקרים של חוזים לדירות יד שנייה?

עו"ד אביבית דוד: "מאחר שמגפות הן לא חלק מהעולם המוכר לנו, במרבית המקרים צדדים להסכם אינם כוללים בסעיף הכוח העליון גם וירוסים שמשביתים את המשק. לפיכך, במקרים שבהם רוכשי דירות ירצו לבטל הסכמים עקב המצב שנוצר בשל מגפת הקורונה, לפי ניסיון העבר נראה כי הדבר לא יתאפשר - מקרים כמו נפילה של הבורסה או פיטורין ממקום העבודה הם סיכונים שתמיד נמצאים על הפרק ותמיד יש להביא אותם בחשבון. לכן, על פניו נדמה כי אלו אינם מהווים גורם שבעטיו יוכל רוכש לבטל את התחייבויותיו החוזיות כלפי המוכר.

"עם זאת, לאור דוקטרינת תום הלב בדיני החוזים, ולאור קיצוניותו וחריגותו של המצב במדינה בשל וירוס הקורונה, אפשר להניח שכל מקרה ייבחן לגופו. אם מקרה שבו צד יתקשה לעמוד בהתחייבויותיו בשל המגפה יגיע לפתחו של בית המשפט, בית המשפט עשוי להתחשב בכך וייתכן שיראה לנכון לפרש את ההסכם באופן שהצד המפר יוכל לעמוד בתנאיו.

"אולם נראה כי ביטול של ההסכם יהיה קשה להשגה, אלא אם כן בית המשפט יראה לנכון לסטות מדרכו ארוכת השנים ולקבוע כי המצב במדינה הוא כה קיצוני בשל וירוס הקורונה, באופן שאכן עומד בתנאים המחמירים של סעיף הסיכול באופן מובהק, והצד המפר אכן יוכיח שלא יכול היה לעמוד בחיובי ההסכם בשום פנים ואופן בשל גורם שלא היה תלוי בו, שלא היה צריך לצפות אותו ושלא יכול היה למנוע אותו".

מועד התשלום לקבלן מתקרב וטרם אושרה לכם המשכנתא?

עו"ד נועם וייס, שותף וראש מחלקת נדל"ן במשרד איתן מהולל שדות: "בחלק מהחוזים מוסדרים מצבים של השבתה מלאה או חלקית של בנקים ובמקרה כזה קובע החוזה, בדרך כלל, כי התשלום יידחה עד לסיום ההשבתה. במקרים שבהם אין הסדר דומה כדאי מחד לזרז מאוד את הטיפול במשכנתא (גם אם מועד התשלום הינו בעוד למעלה מחודש) ובמקביל להגיע להבנה עם היזם על הדחייה האפשרית בתשלום. כמובן שגם במקרים כאלו תעמוד לרוכש טענה של "כוח עליון" וסיכול, בהתאם לקבוע בסעיף 18 לחוק החוזים.

"ולמי שצריך לשלם את התשלום הקרוב ליזם, הכסף מצוי בחשבוננו, אך ניתן לשלם רק באמצעות פנקס השוברים, דבר שניתן לבצע רק בסניף הבנק (שאינו פעיל כעת), כדאי להיערך לכך מראש ולא להמתין למועד התשלום. ניתן לתאם פגישה עם הבנקאים ברוב הסניפים המרכזיים של הבנקים ובצע שם את התשלום באמצעות השובר. בהקשר זה, נכון היה לו היה מבוצע תיקון שלח חוק המכר (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) באופן שיאפשר את ביצוע התשלומים בהעברה בנקאית ישירות לחשבון הליווי".

4440

שוק הנדל"ן: התוכניות לממשלה הבאה יצטרכו לחכות

שלומית צור 08:19 שוק הנדל"ן: התוכניות לממשלה הבאה יצטרכו לחכות בגלל הקורונה

משבר הקורונה, שהשתלט על סדר היום העולמי לתקופה ארוכה, מעמיד בסכנה הקצאת סכומי עתק למימוש הסכמי גג עם רשויות מקומיות ודוחק למועד בלתי ידוע תיקוני חקיקה הנוגעים לשוק הנדל"ן שקודמו בממשלה הקודמת, וממתינים זמן רב לכינון ממשלה.

קראו עוד בכלכליסט:

- ראש עיריית קרית אונו לשר האוצר: "הכרז על עבודות תמ"א 38 כלא חיוניות"
- מחיר למשתכן: תידחה בחירת הדירות של הזוכים בהגרלות
- אימה בענף המשרדים: חשש מפתיחת חוזים ומנטישת חללי עבודה

הסכמי הגג שנחתמו בחודשים האחרונים בין המדינה לרשויות המקומיות כוללים תוכניות גדולות לאלפי יחידות דיור, ומחייבים כל אחד הקצאות של מאות מיליוני שקלים מצד המדינה לבניית תשתיות מתאימות. משבר הקורונה, שטרף את סדרי העדיפויות התקציביים, מטיל כעת צל כבד על מימושם של הסכמים אלה. היעדר מימון תשתיות יותיר קרקעות זמינות לבנייה שלא יתאפשר לשווקן, והקפאת הדיונים בוועדות תכנון — כמו ותמ"ל, מועצה ארצית וועדות מחוזיות — צפויה לצמצם את היצע הדיור בשנים הקרובות, ולהוביל לאבטלה במשרדי המתכננים.

גם קופתן של הרשויות המקומיות נכנסת לסדר עדיפויות חדש, ואת השקעת המשאבים בהקמת שכונות חדשות מחליפים כעת תקציבים לשעת חירום.

ראש עיריית רמת גן כרמל שאמה הכהן, שחתום על הסכם גג שכולל תוספת של 9,000 דירות, סבור שמאחר שערכי הקרקע גבוהים, המדינה תפעל למימוש ההסכם: "דווקא בגלל המשבר והצורך בהכנסות, לממשלה יש אינטרס להוציא לפועל את הסכם הגג כי רמת גן נמצאת בלב אזור ביקוש, ושיווקי הקרקע יכולים להכניס מיליארדים לקופת המדינה. זאת בניגוד לפרפריה, שם ההכנסות מהקרקע למדינה הן נמוכות, בעוד ההשקעות שהמדינה נדרשת להשקיע בתשתיות הן עצומות". בנוגע לענף הבנייה בעיר אמר: "אגף ההנדסה ממשיך לעבוד כרגיל, זה אגף שהשארנו בו את כמות העובדים הכי גדולה גם בימי הקורונה. חתמנו ממש בימים האחרונים על טופסי 4, מתוך הבנה שאגף ההנדסה מייצר הכנסות לעיר והוא חלק ממנוע הצמיחה שלה".

שישה תיקוני חקיקה שענף הנדל"ן משווע להם נדחקו בימים אלה לתחתית סדר העדיפויות הממשלתי.



התיקון הבווער ביותר הוא החמרת הסנקציות על עבירות בטיחות באתרי בנייה. התיקון הזה חיוני ביותר לנוכח ריבוי תאונות העבודה וקיפוח חיי אדם באתרי בנייה.

תזכיר חוק שקידם משרד השיכון, ואשר כולל החרפת האכיפה באתרי הבנייה מצד רשם הקבלנים, קודם בממשלה לקול התנגדותה של התאחדות הקבלנים לנוסח המוצע. ממשרד הבינוי והשיכון מסרו ל"כלכליסט" כי מטרת ההצעה להחריף את האכיפה באתרי הבנייה היא לייעל את העבודה בין רשם הקבלנים ובין מינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית במשרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, וגם להסמיך את רשם הקבלנים להתלות את תוקף רישונו של קבלן שבאתר בנייה שבאחריותו התרחשה תאונת עבודה שגרמה למוות. "טיטוט הצעת החוק פורסמה להערות הציבור בסמוך לפני פיזור הכנסת ה-20, ולא ניתן היה להמשיך לקדמה בשל תקופת הבחירות הארוכה", נמסר ממשרד הבינוי והשיכון.

הסרת חסמים

תיקון נוסף הוא מהלך משמעותי שקידם משרד המשפטים בתחום ההתחדשות העירונית, במטרה להסיר חסמים ולהגדיל את נפח הפעילות בתחום: הפחתת הרוב הדרוש לאישור פרויקטים בהתחדשות עירונית מ-80% מהדיירים ל-66% בלבד. על פי ההצעה שנוסחה, די יהיה בהסכמת 66% מהדיירים כדי להוציא לדרך פרויקטי תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש (38/2) ופרויקטים של פינוי-בינוי, בדומה לרוב הנדרש היום בפרויקטים של עיבוי וחזיק הבניין (תמ"א 38/1).

תיקון שלישי שיש בו כדי להשפיע על מחירי הדירות החדשות יזמה רשות המסים בשיתוף משרד האוצר: מיסוי דירות שנתרו לא מכורות לאחר קבלת טופס אכלוס לבניין. מטרת היוזמה, שהתגלגלה בממשלה הקודמת, היתה ללחוץ על קבלנים לממש דירות לא מכורות ולשים קץ למצב בו קבלים מותירים דירות לא מכורות בפרויקט במטרה למקסם את המחיר.

תיקון חקיקה נוסף שקידמה במרץ מנכ"לית מינהל התכנון דלית זילבר הוא ביטול הקלות בתוכניות הבנייה. ביטול זה הוא דרמה של ממש עבוד שוק הנדל"ן, שכן ההקלות מהוות חלק בלתי נפרד ממערכת התכנון בעשורים האחרונים. יזמים רבים רכשו קרקעות ותמחרו אותן על בסיס ההנחה שהם יקבלו תוספת זכויות על אלה שניתנו בתוכנית הבנייה המאושרת, וזאת במסגרת הליך הוצאת היתר בוועדת התכנון של הרשות המקומית.

בשוק הנדל"ן הדעות היו חלוקות בנוגע ליוזמה, שאמנם אמורה להגביר סוף-סוף את הוודאות התכנונית בפרויקטים, ולזרז את הוצאתם לפועל, אך מנגד רבים טענו כי משך הזמן שלוקח לתוכניות לקבל אישור הופך אותן לא פעם ללא רלוונטיות, ומנגנון ההקלות נותן מענה לכך.

תיקון נוסף שממתין לממשלה הבאה הוא חוק רישוי עצמי של בניינים. החוק אמור לאפשר למתכנן הבניין, האדריכל, לחתום על צו שמאפשר לקבלן לבנות, הדבר אמור לחסוך את ההמתנה הממושכת להיתרי בנייה מצד הרשות המקומית, ולקצר את לוח הזמנים ואת הליך הרישוי הכרוך בהוצאת היתרי בנייה. החלטה של הממשלה הקודמת כבר התקבלה בעניין, וצוות במטה הדיור עמל על הכנת נוסח החוק, אולם ההתמהמהות בכינון ממשלה מעכבת את שחרור הפקק בהוצאת ההיתרים.

דרושה שקיפות

ולבסוף, מישהו בכלל זוכר את השוק הפרוץ של קבוצות הרכישה? כתב האישום המהדהד שהוגש נגד מארגנת קבוצות הרכישה ענבל אור הבהיר לכולם את הבעייתיות בענף קבוצות הרכישה, שמארגניהן לא כפופים לחוק המכר.

הצעת חוק שגיבש משרד המשפטים, בשיתוף נציגי משרד השיכון, כללה הסדרה של היבטים רבים בפעילות קבוצות רכישה, במטרה להגן על חברי הקבוצה ולהגדיל את השקיפות בתחום זה. תזכיר החוק טרם עבר בשל חילופי הממשלות. ממשרד השיכון מסרו כי המשרד בוחן שינויים נוספים בנושא קבוצות רכישה, שטרם נכללו בהצעת החוק הקודמת.

במינהל התכנון מבהירים בשלב זה כי דיונים חיוניים מתקיימים באמצעות שיחות וידאו משותפות, כמו זה שהתקיים השבוע לאישור הסבת מבנה בבית חולים בני ציון בחיפה לאגף חולי קורונה. "אנחנו משתדלים לקיים דיונים בשלב הרישוי של פרויקטי תשתית גדולים כמו הקו הסגול והירוק של הרכבת הקלה, במסגרת הוות"ל", מסבירה מנכ"לית מינהל התכנון דלית זילבר. "נתנו הנחיה ליו"ר ועדות ערר, שלא יכולים לכנס דיונים, לשבת ולכתוב החלטות שהצטברו בתקופה האחרונה ושממתינות זמן רב להכרעה. כמו כן בימים הקרובים צפוי מינהל התכנון להפיץ הנחיות לרשויות המקומיות שמטרתן להקל על ההליך הסופי של מתן טופס 4 כדי למנוע מקבלנים להמתין בגלל השבתת משרדי

"בחודשים הקרובים סדרי העדיפות במדינה משתנים", אומרת ברכת קלימשיין לוי, מחושן ניהול פרויקטים, אשר עובדת עבור רשויות מקומיות ומשרדי ממשלה. "לא יתקיימו דיונים בתוכניות, כך שתוכניות לא יופקדו, ולא יקבלו תוקף. כל משרדי התכנון והניהול בהקפאה מוחלטת. קיים החשש שבגלל שתוכניות נרחבות לאלפי יחידות דיור לא יאושרו בחודשים הקרובים, ההיצע בטווח הבינוני יקטן, ומחירי הדירות יעלו", מציינת קלימשיין לוי "יחד עם זאת, בימים האחרונים ניכרת נכונות אדירה של המגזר הציבורי לאמץ טכנולוגיות יעילות של וידאו קונפירנס שחוסכות זמן ונסיעות מיותרות ברכב".

ומה לגבי מחירי הדירות? "כתוצאה ממשבר הקורונה שוק הנדל"ן יושפע לשני הכיוונים", אומר עו"ד שחר בן עמי שותף בכיר במשרד שרקון, בן-עמי, אשר ושות' ויו"ר הוועדה לתכנון ובנייה בלשכת עורכי הדין. "מצד אחד ירידה בכח הקניה של הציבור כי הרבה אנשים נכנסים למעגל האבטלה ואי הוודאות גורם לציבור לחשוש מהוצאות. מצד שני המחירים יכולים להיות מושפעים מהיצע מצומצם כי כל תוכניות הבנייה הגדולות תקועות. בנוסף אם הריבית תרד, הדבר עשוי לתרום לעליית מחירים. אז מצד אחד- ירידה בביקושים, מצד שני ירידה בהיצע, ואי אפשר לדעת איזה כח יהיה חזק מהשני. בדרך כלל בתקופות של מיתון המחירים יורדים. אבל זה לא חייב לקרות כי אנשים צריכים מקום לגור בו, וישנם ביקושים כבושים".

בלי מימון ובלי טופס 4

בשל משבר הקורונה גם הרשויות המקומיות לא בדיוק מתמקדות בימים אלה בענייני נדל"ן. למשל פרויקט תמ"א 38 שבנייתו הסתיימה ברחוב פיכמן 11-15 ברמת אביב, הכולל 108 דירות — ממתין לאישור אכלוס הדיירים (טופס 4) מהעירייה. יוסי חסון, היזם שהקים את הפרויקט ובעלי החברה לחיזוק מבנים בישראל, מספר שכעת האכלוס לא נראה באופק: "זו מצוקה של ממש. כבר השלמנו את כל הדרישות לקבלת טופס האכלוס, אבל כדי לקבל אותו נדרשות חתימות של רשויות כמו כיבוי אש, מכון התקנים, בדיקת מעליות, בדיקות לחץ מים, וברשויות האלה היום אין קבלת קהל ואין עם מי לדבר. הרשויות צריכות לצאת מגדרן כדי לקדם פרויקטים שהסתיימו ולאפשר ליזמים למסור את הדירות לרוכשי הדירות שנמצאים גם הם בבעיה, משלמים שכירות וממתינים להיכנס לדירות".

המהנדס ישראל דוד, מ"מ יו"ר איגוד המהנדסים לבנייה ולתשתיות, מעריך כי הבעיה תחריף: "הבעיה היא במקומות שענף הבנייה תלוי ברגולציה, כי המערכות הרגולטוריות לא עובדות. מדובר לפני ואחרי שלב הביצוע. גם פרויקטים שהבנייה הסתיימה עלולים להיות בבעיה, ולא לקבל טופס 4 בזמן, כי נותני השירות הממשלתיים לא עובדים. כך גם קבלנים שממתינים להיתרי בנייה".

בכל מקרה דוד מעריך כי הבעיה הגדולה שניצבת בפני שוק הנדל"ן מצויה בגזרת הבנקים: "הבעיה הכי גדולה היא המימון. אני שומע שעוצרים את המימון, גם הבנקים וגם גורמים חוץ-בנקאיים. ליווי בנקאי מבוסס על שני נתונים: תוכנית עסקית ובטחונות. היום גם התוכנית העסקית משתנה ולא רלוונטית למה שהיתה לפני פרוץ משבר הקורונה, וגם הביטחונות כבר אינם בהכרח קיימים. הבעיה יכולה להחמיר אם פרויקטים שמצויים כבר בביצוע יפסיקו לקבל מימון מהבנק והבנייה תיעצר באמצע. במצב כזה הפרויקט יינצל רק אם המדינה תלאים אותו. מה שבטוח שהבנקים הולכים להיות יותר בררנים לגבי המימון לפרויקטים".

ניצנים לבעיה שצפויה להפוך אקוטית ראינו השבוע בתשובה השלילית שנתנה רשות מקרקעי ישראל לקבלנים שזכו במכרזי קרקע בחודשיים האחרונים בערים שונות בארץ וביקשו לדחות את מועד התשלום על הקרקע. הקבלנים התחייבו לרכוש את הקרקעות מהמדינה ולהעביר את התמורה הכספית בתוך שלושה חודשים, אך אם לא יינתן להם ליווי בנקאי, הם צפויים למצוא את עצמם בבעיה של ממש.

• [קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט](#)