מעו"דכן נדל"ן **מרץ 2020**

לקוחות וידידים נכבדים,

מגפת הקורונה, אשר הוכרזה ע"י ארגון הבריאות העולמי - מגפה עולמית, התפתחה במהירות ממגפה בריאותית גם למגפה כלכלית פיננסית, וזו אינה פוסחת על היבטים שונים בעולם הנדל"ן.

בעדכון זה נביא סקירה של כמה מההשפעות המידיות של מגפת הקורונה על שוק הנדל"ן בישראל, מנקודת מבט משפטית.

נדל"ן מניב

בשל מצב החירום שהוכרז במדינה בעקבות נגיף הקורונה והתקנות השונות העוסקות, בין השאר, בצמצום הפעילות העסקית והמסחרית והגבלת מספר העובדים במקומות העבודה, חלק ניכר מעסקי הקמעונאות בישראל אינם פתוחים לקהל (לרבות קניונים) ומקומות תעסוקה רבים אחרים לא פותחים את שעריהם, הן לעובדים והן ללקוחות.

מצב זה מציב שוכרים ומשכירים רבים במצב של חוסר אונים, בשל העדר יכולת לעמוד בהתחייבויותיהם האחד כלפי משנהו. כך לדוגמא, שוכרים בתחום המסחר והקמעונאות חסרי יכולת לפתוח את עסקיהם, ובנוסף משכירים, ובהם בעיקר בעלי ומפעילי קניונים מנועים מלאפשר הפעלת עסקים אלה.

נציין כי בהתאם לנוסח התקנות לשעת חירום בנוסחן המעודכן והחתום נכון ליום 23.3.2020, לא נכללים מרכזים מסחריים "פתוחים" ברשימת העסקים האסורים להפעלה, אולם אף אלה פועלים במתכונת חלקית ומצומצמת, בין השאר בשל מגבלות אחרות שהוטלו על הפעלת עסקים, ביניהן הגבלת צפיפות הרוכשים בחנויות, ועוד. נראה כי נוכח הפרסומים אודות החמרת המגבלות על התנועה, תימנע בטווח הקרוב או המיידי פתיחתם של מרכזים מסחריים פתוחים וכן שטחים מסחריים לשימושים שונים אחרים.

ההשפעה חלה גם על נכסים מניבים אחרים כגון מבני משרדים, תעשיה ולוגיסטיקה, אשר לגביהם, כרגע, אין מניעה מוחלטת להפעלה, אולם חלק ניכר מהם שוממים בימים אלה, ומתגבר החשש כי אף עסקים (שוכרים) רבים לא יצליחו לעמוד בנטל תשלום דמי השכירות ו/או יתר התשלומים החלים עליהם בתקופה זו.

כוח עליון: בנסיבות אלה, כאשר שוכר יימנע מתשלום דמי השכירות או קיום התחייבויות אחרות כלפי המשכיר, סביר כי תועלה על ידו טענה בדבר "כוח עליון" אשר מנע את המשך פעילות עסקו; ומשכך זה אינו חייב בתשלום דמי שכירות ולא ייחשב מפר ככל שיימנע מביצוע איזו מהתחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם השכירות. בהסכמים עסקיים בין צדדים מתוחכמים, מקובל כי הצדדים מעצבים בחוזה אפשרות לסיכולו בדרך של הוספת סעיפי "כוח עליון". ככל שיתקיימו סעיפי ההסכם העוסקים בכוח עליון - הרי ששיבוש או מניעת קיום ההסכם כתוצאה מקיומן של נסיבות לא צפויות לא ייחשבו כהפרת ההסכם.

מובן, כי הצדדים עשויים להיות חלוקים באשר לפרשנות סעיפי "כוח עליון" אשר קבעו בהסכם, אם וככל שקבעו כאלה. במקרה כזה, בהתאם לדיני פרשנות החוזים הישראליים, בתי המשפט ידרשו לפרש את סעיפים אלו ולצקת לתוכם תוכן, בהתאם ללשון ההסכם הספציפי ולנסיבות כריתתו.

סיכול חוזה: הדוקטרינה רלוונטית להסכמי שכירות אשר אינם כוללים תניית כוח עליון (או שלא התקבלה לגביהם טענת הכוח העליון) ומקורה בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה).

בהתאם לדוקטרינת הסיכול, מפר חוזה עשוי להיות חסין מפני תביעת אכיפה או פיצויי קיום מקום בו נוצרו נסיבות אשר לא היו ידועות או צפויות למפר בעת ההתקשרות, ולא היה ביכולתו למנוע אותן – שבהן קיום החוזה הוא בלתי אפשרי, או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם בין הצדדים.

התפרצות נגיף הקורונה, אשר הוגדרה ע"י ארגון הבריאות העולמי כמגפה עולמית, היא בבחינת מצב חירום רפואי ראשון מסוגו בישראל ובעולם. ייתכן שפסקי הדין שיינתנו בהקשר לה יחילו את דוקטרינת הכוח העליון ו/או הסיכול. כפועל יוצא מכך, שוכרים אשר נמנעו מקיום התחייבויותיהם על פי הסכמי השכירות עשויים להיות מוגנים מתביעה שעניינה אכיפה או תשלום פיצויי קיום.

<u>סעיף 15 לחוק השכירות והשאילה</u>: בנוסף לדוקטרינות הכוח העליון והסיכול, יכול כי קיימת רלוונטיות להוראות סעיף 15 לחוק השכירות והשאילה, המקנות לשוכר פטור מתשלום דמי שכירות ככל שנמנעה ממנו האפשרות לעשות במושכר שימוש למטרת השכירות מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו. הסעיף קובע כי הפטור האמור יחול רק אם בעת כריתת ההסכם לא ידע השוכר על הנסיבות האמורות ולא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען. עוד נציין, כי בהתאם להוראות הסעיף, המשכיר רשאי, כעבור זמן סביר בנסיבות העניין, לבטל את ההסכם, אלא אם הודיע השוכר לפני כן כי זה מוותר על הפטור מתשלום דמי השכירות.

בנסיבות אלה יידרשו בתי המשפט להכריע האם מצב חירום רפואי בו אנו מצויים מהווה נסיבה העומדת בתנאים הקבועים בסעיף ומקנה פטור מתשלום דמי שכירות. נציין בנוסף, כי הוראות סעיף 15 הנ"ל מהוות הוראות דיספוזיטיביות בחוק ביחס לנכסים מסחריים (להבדיל ממגורים), אשר ניתן להתנות עליהן, ככל שנקבע כך במסגרת הסכם השכירות. יחד עם זאת, אין הדבר גורע מאפשרות בתי המשפט לכלול בעניינים אלה פרשנות מרחיבה המהווה את תכלית החקיקה.

בהתקיים איזה מהמקרים המתוארים לעיל, אנו ממליצים לבחון כל הסכם שכירות לגופו, וכן לבחון את יחסי הצדדים בהתאם לנסיבות המיוחדות לאותם צדדים ולאותו נכס רלוונטי. בנוסף - בכל מקרה של התנהלות כזו או אחרת מול שוכר או משכיר בעניינים הנ"ל נמליץ לציין מפורשות כי נשמרות הזכויות על פי הסכם השכירות והדין.

מובן כי יחולו תמורות בפרקטיקה הנהוגה בניסוח הסכמי השכירות בצל משבר נגיף הקורונה, ובכלל זה עדכון סעיפים והוראות הנוגעים לכוח עליון ומצבי חירום בריאותיים, והוספת התייחסות בהסכמי השכירות לבחינת אמצעים חלופיים למימוש ההתחייבויות החוזיות, ועוד.

<u>פרויקטי יזמות בנדל"ן</u>

נוכח ההגבלות הלאומיות והמצב הכלכלי שנגרם עקב התפשטות נגיף הקורונה בישראל, תחום היזמות בנדל"ן נדרש להתאים עצמו למדיניות החדשה במספר היבטים, וביניהם:

<u>הסכמי רכישת מקרקעין</u>: המשבר הנוכחי משפיע על יכולות המימון והמינוף של יזמים בכלל ויזמי נדל"ן בפרט, אשר יכול וימצאו עצמם בחוסר יכולת לממן רכישות מקרקעין או בהשהיה של אישורים של מוסדות מממנים להעמדת מימון.

ככל ורכישת המקרקעין טרם הושלמה ו/או ככל ונדרש מימון להשלמת רכישת המקרקעין, יש לבחון את הוראות ההסכם ולבדוק האם הנסיבות חוסות תחת דוקטרינות הסיכול או הכוח העליון שהובאו לעיל. בנסיבות אלה יש לשקול אף מסירת הודעה מתאימה למוכר המקרקעין, על מנת לנסות ולהימנע ממחלוקות ודיונים משפטיים עתידיים.

<u>הסכמי מכר בפרויקט</u>: כידוע, התפרצות המגיפה משפיעה על התקדמות קצב בניית הפרויקטים ועל היכולת למסור יחידות לרוכשיהן במועד שנקבע לכך. בעניין זה, כפי שנפרט להלן, יש לבחון כל פרויקט וכל הסכם לגופו, ולשקול להתריע בפני הרוכשים על התכנות מסוימת לדחייה בלוחות הזמנים. לעניין הסכמים עתידיים, נמליץ לכלול תוספת לסעיפי הכוח העליון, המרחיבים את ההגדרה של "כוח עליון" לכל אירוע שלא ניתן לצפותו או לחזותו מראש, לרבות מגפה, התפרצות מחלה, מצב חירום רפואי וכד', באופן בו האירוע יאריך ו/או ידחה את המחויבות החוזית של היזם (ובעיקר את מועד המסירה), לכל הפחות לתקופה הזהה לתקופת האירוע, ללא פיצוי לרוכש.

בנוסף, במקרים בהם מבקשים למצוא פתרון לאי הודאות שנוצרה עובר לחתימת הסכם מכר, ניתן לכלול בהסכם המכר תניה לפיה הרוכש יוכל לבטל את התקשרותו בהסכם המכר ככל ומצב החירום הלאומי בשל נגיף הקורונה ימשך לתקופה העולה על שישה חודשים (או אף לתקופה ארוכה יותר) ובלבד שימציא הרוכש מכתב חל"ת או מכתב פיטורין וכן סירוב מבנקים

למשכנתאות להעמיד לו הלוואה לצורך ביצוע הרכישה וכי בכל מקרה לא ניתן יהיה לעשות שימוש בזכות הביטול בשל כדאיות העסקה (על אף שהפסיקה והספרות המקצועית הכירו בדוקטרינה הזו ולכאורה אין צורך לציין זאת מפורשות).

נציין כי נכון לכתיבת שורות אלה, הוחרג ענף הבניה מן ההגבלות שפורסמו במסגרת התקנות לשעת חירום, כך שלא כל עיכוב שיחול במועדי המסירה ייחשב כבזה שנגרם ממשבר הקורונה, אולם בשלב זה נמליץ לתעד בצורה מסודרת כל נסיבה או גורם שיש בו כדי לגרום במישרין או בעקיפין לאיחור במועדים.

הודעה לרוכשים: מומלץ לשקול למסור הודעות לרוכשים ביחס לקרות אירוע של כוח עליון העלול לדחות את המחויבויות החוזיות של היזם, לכל הפחות לתקופה הזהה לתקופת האירוע. יודגש, כי ישנם הסכמים אשר מתנים את היכולת לעשות שימוש בכוח עליון בכפוף למתן הודעה בסמוך לקרות האירוע המהווה כוח עליון, ובמקרים אלה - יש למסור הודעות לרוכשים לאלתר.

מימון פרויקטים: מומלץ לבחון פניה יזומה למוסדות הפיננסים אשר העמידו מימון לצורך הקמת הפרויקט (בנקים, חברות ביטוח וכו') בדבר דחיית התחייבויות היזם ביחס לקצב המכירות, התקדמות הבניה וכו', וכן לוודא כי על פי ההסכמים שנחתמו זה מכבר האירוע אינו מהווה עילה לפירעון מידי של ההלוואה.

הסכמי ביצוע (קבלנות): מומלץ לבחון את הסכמי הביצוע עם הקבלן הראשי וקבלני המשנה ביחס להקמת הפרויקט ולבחון מהם החובות והזכויות של הקבלנים בהתאם להוראות ההסכמים ביחס לקרות אירוע של כוח עליון, ובעיקר ביחס להוראות הרלוונטיות בדבר הפסקת עבודה, המשך עבודה לאחר הפסקה, ביצוע תשלומים, קצב התקדמות, ביטוחים וכו'.

התחדשות עירונית: בנוסף לכל הנאמר לעיל, הרלוונטי כמובן ליזמות בפרויקטים של התחדשות עירונית, יש לבדוק בהסכמי התחדשות עירונית האם אלה כוללים סעיפים המאשרים שינויי תנאי ההסכם או ביטולו ככל שיחול שינוי מהותי בכלכליות הפרויקט או שזה לא עומד בשיעור רווח יזמי שנקבע מראש. מומלץ בנוסף להוסיף לכל הסכם העוסק בהתחדשות עירונית סעיף המתיר ליזם להשתחרר מההסכמות/לשנות את התמורות בהסכם ככל שיחולו שינויים המשפיעים על הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

השתתפו בכתיבת עדכון זה: עו"ד אלי גוזלן ועו"ד מעין ויס-הררי.

מחלקת נדל"ן
פישר בכר חן וול אוריון ושות'

אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

עו"ד שרונה חיים פור-אברמוביץ'	03-6944170	spour@fbclawyers.com
עו"ד אתי דולב	03-6944132	edolev@fbclawyers.com
עו"ד ורד צרור-ג'רסי	03-6944290	vtzror@fbclawyers.com
עו"ד אורטל זלוף	03-6944132	ozaluf@fbclawyers.com

הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר בכר חן וול אוריון ושות'. להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com