

החלטת הנהלה

מספר החלטה	: 4929	מועד החלטה	: 16/09/2020
נושא	: דחיית מועדים - הוראת שעה נוכח משבר הקורונה 18.9.2020		

רקע מקוצר:

ביום 1.4.20 התקבלה החלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל מס' 4790 שעניינה "מצב חירום (נגיף הקורונה) - הקפאת מועדים ו/או הארכת מועדים".

במסגרת החלטה זאת הוקפאו מועדים ו/או הוארכו מועדים שנים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או בהסכמים שרשות מקרקעי ישראל צד לה, וזאת לאור הצמצום המשמעותי שחל בפעילות במשק במהלך תקופת "הגל הראשון" של מגפת הקורונה, בין החודשים מרץ-למאי 2020 הן במגזר הפרטי והן במגזר הציבורי לרבות פעילות משרדי הממשלה השונים, פעילות מוסדות התכנון וגופים נוספים הנוגעים לתחום הנדל"ן.

כמו כן התקבלו מעת לעת החלטות הנהלה (האחרונה שבהן היא החלטה מס' 4820 מיום 17.5.20) במסגרתן נדחו מועדי תשלום והחזרת מפרטים כספיים.

ההחלטות האמורות התקבלו מתוך רצון לצמצם את השפעת מצב החירום על הפעילות המשקית ובמטרה להקל על הציבור ולייצר ודאות שתאפשר לשוק להתאושש באופן מהיר לאחר החזרה לשגרה תוך צמצום הפגיעה בציבור כתוצאה מהמשבר.

למרבה הצער, במהלך חודש ספטמבר יוטלו מגבלות נוספות על המשק, לרבות הטלת סגר כללי, כמפורט בתקנות לשעת חירום, וזאת נוכח התפרצותו של נגיף הקורונה בגל השני.

החלטה:

לאור האמור, הנהלת הרשות מאשרת הקפאת מועדים/הארכת מועדים לתקופה נוספת כמפורט להלן:

מועדי תשלום ומפרטים כספיים:

1. לקוח המחזיק בידו שובר לתשלום שהונפק על ידי הרשות ואשר התשלום האחרון הנקוב בו הוא בין התאריכים 18.9.20 - 29.10.20, יוכל לשלם את הסכום הנקוב בשובר - ללא צורך בקבלת שובר עם תאריך מעודכן - עד ולא יאוחר מיום 30.10.20, זאת ללא תוספת הצמדה וריבית, ומבלי שדחיית התשלום כשלעצמה תחשב איחור ו/או הפרה של תנאי העסקה ו/או תנאי המכרז.

מובהר בזאת כי מקום בו התשלום הינו תנאי לביצוע פעולה ו/או הנפקת הסכם, לא יינתן השירות ולא יונפק הסכם עד להשלמת ביצוע התשלום המלא והכל בהתאם לתנאי ההתקשרות או העסקה. לעניין מועדי סיום הבניה בהסכמים, יחולו החלטות מועצת מקרקעי ישראל ורשות מקרקעי ישראל, לרבות החלטת הנהלה מספר 4890 בעניין "מתן ארכה להשלמת הבנייה בהסכמים בעקבות משבר הקורונה".

2. לקוח המחזיק בידו מפרט כספי שהמועד האחרון להחזירו חתום לרשות הוא בין התאריכים 18.9.20 - 29.10.20 יוכל להחזירו חתום לרשות עד ולא יאוחר מיום 30.10.20, מבלי שהדבר ייחשב כאיחור.

3. בעסקות להקצאת קרקע במכרז ובפטור ממכרז יחולו בנוסף ההוראות הבאות :

- א. עם דחיית מועדי תשלום הקבועים בתנאי העסקה עבור רכיב הקרקע והוצאות הפיתוח, ידחו ליום 30.10.20 גם מועדי ביצוע ההתחייבויות על פי תנאי העסקה המהווים תנאי לחתימת הסכם פיתוח או חכירה על ידי הרשות דהיינו - המצאת ערבויות חתימה על הסכם תשתיות, חתימה על הסכם בניה, והמצאת הסכם חתום לרשות.
- ב. דחיית מועדי תשלום הוצאות הפיתוח ושאר מועדי ביצוע ההתחייבות על פי תנאי העסקה המהווים תנאי לחתימת הסכם פיתוח או חכירה על ידי הרשות, כאמור, תחול גם במקרה בו הוצאות הפיתוח ושאר ההתחייבויות כאמור לא משולמות או לא מנהלות מול רשות מקרקעי ישראל (אלא משרד הבינוי והשיכון או גורם מפתח אחר). סעיף זה לא יחול על תשלומי אגרות והיטלים על פי דין אשר בעניינם יחולו ההוראות הדין.
- ג. דחיה זאת אינה מהווה אישור לדחיית מועדים או מתן אורכה לביצוע חיובים אחרים המעוגנים בהסכמים.
- ד. לאור דחייה זאת יתאחר מועד מסירת המגרשים בהתאמה.

4. החלטה זו אינה חלה על תשלומי תמלוגים מכל סוג שהוא.

ביצוע פסקי דין והתחייבויות להסדרת שימושים שלא כדין וביצוע פס"ד לפינוי וסילוק יד

5. בפסקי דין או הסכם בהם ישנה הוראה לפיה ניתן פרק זמן להסדרת השימוש המפר (קיומו) ומועד ההסדרה טרם חלף נכון לתאריך 18.9.20, תאפשר רשות מקרקעי ישראל תקופה נוספת להסדרת השימוש ולשאר החיובים שנקבעו בפסק הדין של 45 ימים מהמועד האחרון אשר נקבע לכך בפסק הדין או בהסכם. ככל שהמועד האחרון למימוש הערבות מסתיים לפני תום הארכה, תוארך הערבות הבנקאית כתנאי למתן הארכה.
6. בפסקי דין או הסכם בהם אין הוראה המאפשרת הסדרה או שמועד הסדרת השימוש חלף בטרם המועד האמור, ניתן יהיה להגיש בקשה פרטנית למתן ארכה לביצוע לאור נסיבות מיוחדות אשר מצדיקות לטענת הפונה מתן הארכה. הבקשה תוגש אל מנהל המרחב העסקי הרלבנטי (באמצעות אתר פניות הציבור) אשר ייתן החלטתו בעניין לאחר התייעצות עם היועצת המשפטית של המרחב.
7. במכלול השיקולים לקבלת החלטה על מתן ארכה כאמור, יבואו נסיבותיו האישיות של הפונה ומשפחתו, אופי השימוש המפר והיקפו, משך הזמן בו התבצע השימוש וקביעותיו של בית המשפט בעניינו. ככלל לא תינתן ארכה למפר סדרתי של ביצוע פסק דין ולמי אשר יכול היה לבצע את פס"ד ולמלא חיוביו עד ליום 18.10.20 ולא ביצע זאת ממניעו האישיים וללא כל הצדקה ממשית.
8. פסק דין לפינוי וסילוק יד, ככלל לא תינתן ארכה לביצועם, אלא אם תתקבל בגינם בקשה מפורטת ומנומקת אשר תצדיק מתן ארכה כאמור בשל נסיבות מיוחדות הקשורות למגורי הפולש במקום או למצב בריאותו של הפולש או לקושי ממשי אחר המצדיק אי ביצוע פסק הדין במועד שנקבע לכך. בקשות אלו יועברו למתן החלטה של מנהל המרחב הרלבנטי והיועצת המשפטית של הרשות. פינוי בתי מגורים מאוכלסים לא יבוצע בשלב זה אלא בהתאם להנחיות היועץ המשפט לממשלה.

הליכי השגה על שומה :

9. בגין שומות שבעניינן המועד להגשת טענה משפטית וטענה לעניין פיתוח ו/או בקשה לתיקון טעות ו/או השגה ראשונה (כמשמעות הליכים אלו בסעיפים 4.20.12, 4.20.13 ו 4.20.14 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בהתאמה) חל מיום 18.9.20 ועד ליום 29.10.20 יוארכו המועדים להגשת ההליכים הנזכרים ב- 45 ימים, וזאת מבלי יהיה צורך בהגשת בקשה פרטנית להארכת מועדים בהתאם לקבוע בקובץ החלטות המועצה.
10. סעיף 4.20.15 לקובץ החלטות המועצה אינו כולל הוראות לעניין מתן אורכות להגשת השגות לועדת השגות. הרשות לא תעלה בפני ועדת השגות טענה כנגד האיחור בהגשת השגה שניה בפני ועדת השגות שמועד הגשת ההשגה השנייה חל מיום 18.9.20 ואילך, ובלבד שההשגה תוגש לא יאוחר מיום 30.10.20.

קביעת תוקף שומה בפטור ממכרז:

11. מתוקף סמכותה על פי סעיף 4.20.3 (ב) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, החליטה הנהלת רשות מקרקעי ישראל להאריך תוקפן של שומות אשר הגיע לסיומן ביום 18.9.20, ועד ליום 29.10.20, לתקופה של 45 ימים (בסעיף זה - תוקף שומה כמשמעותו בסעיף 4.20.3(א)).

הסכמי הרשאה לתכנון:

12. במסגרת הסכמי הרשאה לתכנון מחויבים היזמים לעמוד במועדים להשלמת הליכי תכנון, אשר אף הם מושפעים מצמצום הפעילות במשק. הוחלט כי במניין המועדים הקבועים בהסכמי הרשאה לתכנון שבתוקף לא תימנה התקופה שמיום 18.9.20 ועד ליום 29.10.20. הוראה זו לא חלה על הסכמי הרשאה שתקופת הרשאה פגה לפני יום 18.9.20.