

יחסים חוזיים וחילוט ערבות בתקופת קורונה

ת"א 20-04-8831 בוטיק יעקב בע"מ נ' אנקום גרופ בע"מ ואח'

לאחרונה נדרש בית המשפט לדון בהשלכות הקורונה על היחסים החוזיים בין צדדים להסכם.

במקרה שנדון בפסק הדין דנן הוגשה בקשה לסעד זמני לעיכוב מימוש ערבות בנקאית אוטונומית. באותו מקרה החליטה שוכרת, המפעילה בית מלון בנכס, להפסיק את תשלום דמי השכירות למשכירה בשל העובדה כי לא יכלה להפעיל את הנכס בתקופת הקורונה. המשכירה פנתה לבנק בבקשה לחלט את הערבות האוטונומית שניתנה לה על ידי השוכרת בהתאם להסכם השכירות. השוכרת פנתה בבקשה לסעד זמני לעיכוב חילוט הערבות, כאמור לעיל, בטענה כי קיומה של מגפת הקורונה יצר סיכול של חוזה השכירות.

בית המשפט דחה את הבקשה תוך שהוא מפנה להלכות הנוגעות לסעד זמני לעיכוב חילוט של ערבות בנקאית. באותן הלכות נקבע כי ככלל לא ניתן לעכב חילוט של ערבות אוטונומית אלא במקרה של מרמה או בנסיבות חריגות. השוכרת טענה כי קימה של מגפת הקורונה היא נסיבה חריגה.

בית המשפט קבע כי בנסיבות העניין לא מהווה הקורונה נסיבות מיוחדות המצדיקות עיכוב חילוט הערבות.

בסיום ההחלטה מסייג ביהמ"ש את דבריו, תוך שהוא מציין כי המשכירה אכן רשאית לממש את הערבות אולם נשאלה השאלה האם ראוי כי תממש את הערבות. בעניין זה ציין ביהמ"ש כי המצב מחייב צדדים להסכם לפעול במתינות ולבחון את החיוניות בעמידה על זכויותיהם אלה. מצ"ב לנוחותכם גם התקציר המלא.

האם ארנונה המשולמת במסגרת הסדר תשלומים תופחת במקרה של מדד שלילי?

בר"מ 6878/17 עיריית ראשון לציון נ' ציונה נחום

לאחרונה ניתנה החלטה בבקשת רשות ערעור בבקשה שהגישה עיריית ראשון לציון במסגרתה טענה כי אין להצמיד למדד, תשלומי ארנונה הנגבים במסגרת הסדר תשלומים, מקום שבו המדד יורד מתחת למדד הבסיס (מדד שלילי), שכן במקרה כזה משמעות הדבר שסכום הארנונה לתשלום יפחת מקרן חוב הארנונה.

בית המשפט דחה את הבקשה וקבע כי לפי סעיף 4(א) לחוק הריבית, הרי **שכשם שיש "להוסיף" שינוי מדד חיובי, כך יש "להוסיף" שינוי מדד שלילי**. נקבע כי חוק הריבית קובע באופן ברור שתשלומי הארנונה מוצמדים לעלייה במדד או לירידתו ולא נאמר בו כי מוטלת מגבלה כלשהי על הצמדת תשלומי הארנונה למדד. ביהמ"ש קבע כי התנאי אותו מבקשת העירייה לקרוא לתוך החוק, לפיו ירידת המדד אינה יכולה להביא לכך שהסכום לתשלום יהא נמוך מקרן החוב, הינו מגבלה שאינה קבועה בו. **נקבע כי תכלית החוק היא להביא לכך שהצמדה למדד תתחשב גם במדדים שליליים**. תכלית זו תואמת את המהות הכלכלית של מנגנון הצמדת החיובים. הרציונל שבבסיס הצמדת נכסים לערכם הריאלי מקורו בערכי הצדק והשוויון בהקשר זה, אי-הצמדת החיוב למדד שלילי היה מעוות, כאשר הוא מאפשר לרשות המקומית לגבות מהחייב סכום העולה, מבחינה ריאלית, על ערכו המקורי של החיוב. תכלית זו משתלבת גם עם "תכלית העל" של דיני המס, גביית מס אמת. **הצמדת תשלומי ארנונה במסגרת הסדר תשלומים לירידת המדד גם כאשר המדד יורד אל מתחת לקרן החוב תואמת תכלית זו, שכן היא מביאה לכך שהחייב ישלם את ערכו הריאלי של חיובו הכספי, ומונעת מצב בו הרשות תקבל סכום גבוה מסכום החיוב המקורי, על פי ערכו הריאלי באותה שעה שבה מתבצע החיוב**. התכלית השנייה היא התאמת חוק הריבית לכללים המקובלים להצמדת חיובים כך שהצמדה למדד נעשית תוך התחשבות גם בירידת המדד. מצ"ב לנוחותכם גם התקציר המלא מאת עו"ד שירי אבן דוד.