

השפעת משבר הקורונה על חוזי שכירות מסחריים – דרכי פעולה אפשריות אפריל 2020

"זבח פסח הוא לה' אשר פסח על בתי בני ישראל במצרים בנגפו את מצרים ואת בתינו הציל" (ספר שמות, פרק י"ב, פסוק כ"ז). בניגוד לפסוק, ובאופן אירוני בתקופה זו של השנה, המשבר אותו אנו חווים כיום בצל מגיפת הקורונה אינו פוסח על אף אחד ואחת מאתנו. למרבה הצער, מגיפת הקורונה כפתה עלינו מציאות חיים כמוה טרם הכרנו, בהיבטים שונים. אחד התחומים בהם ניכרת מאוד השפעת המגיפה הוא תחום השכירות של נכסי נדל"ן, כאשר בימים אלו משכירים ושוכרים רבים חיים בחוסר ודאות באשר להשלכות המשפטיות של המצב על החוזים בהם התקשרו, ותוהים כיצד עליהם לפעול.

על פי פרסום בתקשורת, משרד המשפטים הקים בימים אלה ממש צוות ייעודי שיעסוק בהסדרת תחום השכירות בתקופת המשבר, באמצעות גיבוש תיקוני חקיקה, ועל מנת למנוע גל של תביעות בתחום. ואולם, מדובר בנושא מורכב ביותר, בעל השלכות משמעותיות על משכירים ושוכרים כאחד, ולכן יש להניח שעד שאכן תתקבל ותתפרסם החלטה קונקרטיית כלשהי בסוגיה, יחלוף זמן.

בינתיים, רצינו להצביע על כמה קווי פעולה אפשריים אשר עשויים לסייע למשכירים ולשוכרים התוהים כיצד לכלכל צעדיהם.

מטבע הדברים, המגיפה וההגבלות השונות על חופש העיסוק והתנועה, אשר הטילה הממשלה בעקבותיה, פגעו בלא מעט אנשים המוצאים עצמם מתקשים למלא אחר התחייבויותיהם על פי החוזים בהם התקשרו. כך, למשל, שוכרים רבים מוצאים עצמם מתקשים לעמוד בתשלום דמי השכירות בעבור נכסים אותם הם שוכרים. במקביל, עקב הגבלת הנוכחות במקומות עבודה, נמנעת גם אפשרות השימוש בחלק מהנכסים המושכרים. המשכירים, מצדם, סופגים גם הם את הנזקים הכלכליים של משבר הקורונה, וזקוקים בעת הזו, אולי יותר מתמיד, להכנסת דמי השכירות.

במצב דברים זה, אין ספק כי הפעולה הראשונה אשר ראוי לבצע היא לפנות לצד האחר בניסיון להגיע עמו להבנות, במיוחד בימים אלו, כשערוצי התקשורת השונים מלאים בדוגמאות של "הישראלי היפה" אשר נחלץ לסייע לרעהו. עקרון תום הלב, המהווה עקרון משמעותי וחוצה תחומים במשפט הישראלי, יוכל לסייע בידי

הצדדים להתגבר על הקושי, למשל, על ידי התאמת החוזה, בהסכמה, לנסיבות החדשות. בחירה בדרך זו עשויה למזער את הפגיעה ההדדית בצדדים באופן שוויוני ולספק פתרון יעיל לבעיה, ולו באופן זמני. כך, למשל, ניתן להסכים, באופן זמני לתקופת המשבר או באופן קבוע, על פריסה שונה של תשלומי דמי השכירות על דחיית תשלומים או על הפחתתם.

חלק מחוזי השכירות כוללים סעיפי "כוח עליון" הקובעים, בדרך זו או אחרת, כי שיבוש או מניעת קיום החוזה עקב התרחשותן של נסיבות המוגדרות ככוח עליון לא יהוו הפרה שלו. במקרים כאלו, יתכן כי השוכר יהיה פטור מתשלום דמי השכירות, או מהתחייבות אחרת על פי החוזה, וזאת מבלי להיחשב כמי שהביא להפרתו. עם זאת, הגם שמדובר בסעיף מוסכם בחוזה, הואיל ותיתכן מחלוקת בין הצדדים בדבר תחולתו, מומלץ להיוועץ עם עורך דין העוסק בתחום טרם נקיטת פעולות כלשהן.

במקרים בהם החוזה אינו כולל סעיף כוח עליון, ניתן לבחון את התקיימות התנאים לתחולת הגנת הסיכול, המעוגנת בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, אשר מקנה לצד המפר הגנה מפני תביעת הצד הנפגע בגין הפרת החוזה עקב הסיכול (מעין סעיף "כוח עליון" יציר הדין). זכאות המפר להגנה האמורה מותנית בהוכחת שלושה תנאים על ידו: (1) היעדר ידיעה או היעדר צפייה אודות הנסיבות המסכלות; (2) אי יכולת למנוע את הנסיבות המסכלות; (3) התרחשות הנסיבות מסכלות את קיום החוזה. במקרה של התקיימותם במצטבר של התנאים האמורים, תישלל מהנפגע הזכות לאכוף את החוזה או לקבל פיצוי שיביאו למצב שהיה עומד בו לו קיים החוזה. במצב דברים זה, למרות שלמפר לא תעמוד הזכות לבטל את החוזה, הוא יהיה מוגן מטענות בגין הפרתו. בנסיבות האמורות, לנפגע תעמוד בדרך כלל הזכות לבטל את החוזה בהתאם להוראות הדין הרלוונטיות. מכל מקום, סעיף 18(ב) לחוק האמור מסמיך את בית המשפט לאזן בין עניינם של הצדדים, על פי שיקול דעתו, באמצעות סעדים שונים.

בהתאם להוראות סעיף 15 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, אם נמנע משוכר להשתמש במושכר למטרת השכירות, מחמת נסיבות הקשורות למושכר או בדרכי הגישה אליו, והשוכר לא ביטל את החוזה בשל כך, השוכר זכאי לפטור מתשלום דמי השכירות בעד הזמן שהשימוש במושכר נמנע ממנו. הזכאות לפטור כאמור תינתן אם בעת כריתת החוזה השוכר לא ידע על הנסיבות, לא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן, ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען. במצב דברים זה, אם השוכר חפץ לעשות שימוש בפטור,

המשכיר רשאי, כעבור זמן סביר, לבטל את החוזה. שאלה מעניינת – שטרם נדונה או הוכרעה בפסיקה – היא האם מניעת השימוש במושכר עקב תקנות חירום שהתקינה הממשלה, יכולה להיכנס לגדרי סעיף 15 האמור.

חשוב כמובן לזכור כי דרכי הפעולה שאוזכרו לעיל מותנות בבחינת הוראותיו ותנאיו של כל חוזה לגופו. אחת הסיבות לכך, למשל, היא היותן של הוראות דין מסוימות דיספוזיטיביות (היינו, הוראות דין אשר הצדדים יכולים להתנות עליהן). לפיכך, יש לבחון האם נקבעו בחוזה הסדרים שונים מאלו הקבועים בהוראות הדין. כמו כן, כדאי ורצוי לבחון באופן מעמיק את הוראות הדין הרלוונטיות, בין שהובאו במסגרת כתיבת שורות אלה ובין שלא, את יחסי הצדדים לחוזה – נוסף על דברים אחרים – בהתאם למערכת היחסים השוררת ביניהם, וכן את המושכר העומד על הפרק. יש לציין כי לנוכח מורכבות המצב המשפטי וחוסר הוודאות השורר בימים אלו, במיוחד לגבי השאלה האם בתי המשפט יכירו במגיפת הקורונה בתור אירוע מסכל או נסיבה שיש בה כדי להקנות לשוכר פטור מתשלום דמי שכירות, מומלץ, למען הזהירות, לפנות לקבלת ייעוץ משפטי מקצועי טרם נקיטת צעדים שעשויות להתלוות להם השלכות משפטיות כאלה ואחרות.

למידע נוסף ויצירת קשר:

אביגיל קסטיאל, שותפה
ראש מחלקת נדל"ן
טל: 03-5670628
avigailk@s-horowitz.co.il