



יום רביעי, 25 במרץ 2020

הסכמי שכירות משרדים בצל משבר הקורונה

קהל לקוחותינו היקר,

התפרצות נגיף הקורונה והצעדים שנוקטות מדינות לרבות מדינת ישראל, במטרה להתמודד עם הנגיף משפיעים על המציאות הנוכחית של ענפי כלכלה ושווקים רבים ובין היתר, גם על שוק שכירות המשרדים בישראל.

מצידו האחד של המתרס מצויים שוכרים רבים אשר התקשרו בהסכמי שכירות לתקופה ממושכת בגינה התחייבו לשלם את דמי השכירות ויתר ההוצאות בקשר עם המושכר. מצידו האחר של המתרס, תקנות החירום מגבילות את השימוש והגישה למשרדים באופן בו נמנעת הגעתם הסדירה של מרבית העובדים ושל לקוחות. במצב דברים זה, המשרדים נותרים ריקים ומרבית העבודה נעשית מרחוק באמצעים מקוונים, אך לכאורה המחויבות החוזית לעמוד בתשלומי השכירות נותרת בעינה.

על רקע זה, פונים אלינו חלק מלקוחותינו על מנת להבין האם לנוכח המשבר הנוכחי ישנה הצדקה (משפטית) לדחייה או ביטול של תשלומי השכירות ויתר ההוצאות המוטלות בגין המושכר, ובמקרים מסוימים אף יתרה מכך, אם שינוי הנסיבות מאפשר את ביטול ההתקשרות החוזית, וזאת בניסיון למזער את נזקי המשבר, ככל הניתן.

במקרה בו הצדדים לא התייחסו בהסכמי השכירות לסוגיית ה"כוח עליון" באופן ספציפי ומספק המאפשר או לא מאפשר את הפסקת התשלום או ביטול ההסכם בנסיבות הנוכחיות, המענה המשפטי לסוגיה זו, הופך מורכב יותר ותלוי בסיווג המשפטי שיינתן למגפה העולמית בקשר עם הדינים הרלוונטיים וכן בבחינת נסיבותיו של כל מקרה לגופו. ניתן למצוא בדין שלושה עוגנים מנחים מרכזיים הרלוונטיים לעניין, אותם יש לבחון בהתייחס לכל מקרה לגופו ותוך תשומת לב לשאלה האם בחרו הצדדים להתנות על הוראות הדין או להוסיף עליהן:

1. "פטור בשל אונס או סיכול חוזה", סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-

1970: סעיף זה מספק הגנה למפר מפני סעד של פיצויים או אכיפה אותו טוען הצד הנפגע, במקרה בו בנסיבות העניין קיום החוזה הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי מן המוסכם. שלושה תנאים נדרשים להכרה בהגנת הסיכול לפי הוראות הסעיף: **התנאי הראשון** - כי בזמן המיועד לביצוע החוזה אפשרות הביצוע שובשה באופן יסודי ואינה אפשרית; **התנאי השני** - מבחן הצפיות, לפיו בעת כריתת החוזה הצד הטוען לסיכול לא ידע ולא היה עליו לדעת (או לראות

מראש) על הנסיבות שגרמו לסיכול; **התנאי השלישי** - אי יכולתו של המפר למנוע את הנסיבות המסכלות. הפסיקה הישראלית ככלל נוטה לפרש בצמצום את הגנת הסיכול ורואה ברבים מן האירועים ככאלה אותם ניתן לצפות. כך למשל, האפשרות של פרוץ מלחמה, פגעי מזג האוויר ושינוי תכנית בניין ערים סווגו בהקשרים מסוימים במסגרת הפסיקה כאירועים שהינם בגדר הצפוי. עם זאת לאחרונה הופיעו בפסיקה גם גישות הטוענות כי יש לרכז את מבחן הצפיות ולבחון לא רק את צפיות האירוע אלא גם למשל את השלכותיו על מהות היחסים החוזיים או לבחון האם האירוע נופל ב"מתחם הסיכון" של התחייבויות הצד להסכם.

2. **"פטור מחובת התשלום" - סעיף 15 חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971: סעיף זה דן במקרה בו חלה על השוכר מניעה להשתמש במושכר למטרת השכירות הנובעת מנסיבות לא צפויות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו, באופן שמעניק לשוכר את הברירה להשעות את דמי השכירות בתקופת המניעה או לבטל את ההסכם. הפטור הני"ל יחול רק אם בעת כריתת החוזה לא ידע השוכר על הנסיבות האמורות ולא היה עליו לדעת עליהן או לא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש. יש לשים לב כי במקרה בו בחר השוכר להשעות את תשלום דמי השכירות, יהיה רשאי המשכיר לבטל את ההסכם השכירות כעבור זמן סביר.**

3. **עקרון תום הלב בקיום חוזה, סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973: הלכה זו מחילה את עקרון תום הלב גם על שלב קיום החוזה ועל השימוש בזכות הנובעת מהחוזה. בהקשר זה, ישנם מלומדי משפט שראו קירבה רעיונית בין עקרון הסיכול בנסיבות של שינוי מהותי בתשתית החוזית לבין הדרישה לתום לב בביצוע החוזה. מכאן, ייתכן כי במקרים מסוימים עמידה דווקנית של המשכיר על ביצוע החוזה כאשר חל שינוי מהותי בתשתית החוזה, עשויה להיתפס כפעולה בחוסר תום לב.**

כפי שניתן לראות, הנסיבות המורכבות של המצב הנוכחי והתקדימי המתווספות לנסיבות הספציפיות של כל מקרה פרטני, כמו גם ההתפתחויות שחלות מדי יום ביומו, מקשות על גיבוש של תשובה משפטית ברורה. בתוך כך, הדעות מגוונות לעניין שאלת צעדיו האפשריים של בעל עסק השוכר משרדים בצל המגפה העולמית. משכך, אנו ממליצים: (1) לבחון את הוראות החוזה ונסיבות המקרה הספציפיות בכובד ראש בטרם נקיטת צעדים אשר עשויים לייצר השלכות לטווח הארוך ולהשפיע על מערכת היחסים החוזית העתידית; (2) לבחון חלופות לביצוע החוזה שיאפשרו התנהלות מול המצב הקיים וכן לבחון אפשרות להגעה להסכמה עם הצד השני על התאמת החוזה לנסיבות הקיימות, זאת במסגרת עקרון תום הלב שחל על הצדדים במסגרת קיום ההסכם והשימוש בזכויות המוקנות בו; (3) לקחת בחשבון את הסיכונים וההשלכות המשפטיות והכלכליות של כל צעד, בהתאם לכל מקרה לגופו; (4) ככל שנעשות פניות כלשהן הרלוונטיות להתקשרות, להקפיד לתעדן למקרה שיהיה צורך לעשות בהן שימוש ב"יום שאחרי" המגפה.

האמור לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך על האמור כעצה משפטית.
לאור אי הוודאות השוררת ונסיבותיו הייחודיות של כל מקרה פרטני יודגש כי יש לבחון את
נסיבות המקרה הספציפי ואת ההשלכות הנובעות מכל צד תוך הסתייעות משפטית, ככל
הנדרש.

אנו מאחלים למגוון לקוחותינו הצלחה רבה בתקופה לא פשוטה זו וחזרה מהירה לשגרה וכמובן מעל
הכל בריאות איתנה.

בברכה,

שני מנשרוב, עו"ד	בנימין ברץ, שותף בכיר
פרל כהן צדק לצר ברץ	פרל כהן צדק לצר ברץ
עורכי-דין, עורכי פטנטים	עורכי-דין, עורכי פטנטים
ונוטריונים	ונוטריונים