



מתי מותר לפנות שוכר שלא משלם? הקורונה פגעה במשכירים ובשוכרים והמחלוקות נערמות בבתי המשפט

האם חדר הכושר שסוגר במשך כמעט שנה צריך לשלם שכירות כרגיל? מתי אפשר לדרוש פינוי של עסק שפשט רגל? ואיך אפשר לפנות משכחה עם חמישה ילדים מהבית? אין הלכה ואין הנחיה מסודרת מצד הממשלה / ניצן שפיר

משבר הקורונה שפירץ לחיינו לפני שנה הביא עמו מחלוקות רבות בתחום השכירות עקב סגירת עסקים לתקופות ארוכות, שהביאה לפגיעה כלכלית קשה ולא ברור הכנסות. אף שמחלוקות לא מעטות הגיעו פעם אחר פעם לבתי המשפט, ניתן לראות כי אין הלכה חריגה מעיקר: מרבית ההחלטות ניתנו על ידי בתי משפט השלום, וכן שונות ולא אחידות. הסוגיה המרכזית במחלוקות נוגעת לשאלה האם משכר הקדונה מעניק הגנה למי שמפר את הסכמי השכירות מכוח הגנת הסיכול הקבועה בחוק התרופות. טענת סיכול היא טענה ל"כוח עליון" שמנע את קיום ההתחייבות בחוזה. הטענה כוללת שלושה תנאים מצטברים: קיומן של נסיבות ההפסדות את קיום החוזה לבתלי אפשרי; היעדר ידיעה או יכולת לצפות, בעת כריתת החוזה, את הנסיבות המסלולות; וחסר יכולת של המפר למנוע את אותן נסיבות. בנוסף, חוק השכירות קובע פטור מחובת תשלום לשוכר אם נמנע ממנו להשתמש בנכס למטרת השכירות "מחמת נסיבות הקשורות במושכר". תפזור יחול רק אם השוכר לא יכול היה לדעת על הנסיבות בעת כריתת החוזה ורק לזמן שנמנע השימוש בנכס למטרת השכירות. הסעיף גם קובע כי המשכיר רשאי לבטל את החוזה "כעבור זמן סביר בנסיבות העניין". ההגנה של אירוע מסכל נחשבה בעבר לאות מתה, לאחר שבתי המשפט רדו נסיבות מסכלות בחתום הביטחוני כמו האינתיפאדה או סגר בשטחים. אך עם פרוץ משבר הקורונה הפכה ההגנה לרלוונטית וחלק מבתי המשפט עשו שימוש. ע"ד שי תמר, שותף במחלקת הליטיגציה במשרד ליפא מאיר, מסביר ש"הבעיה המרכזית היא שאין הלכה

מנחה למרות התקופה הארוכה שחלפה מתחילת המשבר. בהיעדר מענה בהיר ואחידות, קשה לבתי המשפט להכריע. ההליכים מתרבים ומתארכים. נראה שבתי המשפט בחנונים בכל מקרה את העובדות ואת המצב המשפטי מתוך רצון לסייע לצד שנתפס כחלש. אין כלל דוחבי, זה יכול להיות השוכר ויכול להיות המשכיר. הגנת הסיכול עשויה בדרך כלל לסייע לשוכר, אך בנסיבות מסוימות היא יכולה לתת הגנה גם למשכיר".

הצוות הבין-משרדי לבחינת השפעת הקורונה על חוזים בתחילת משבר הקדונה, אמר ע"ד תמר, לא נתן מענה לציבור. הצוות המליץ על מנגנון מיוחד לאילמות אירועים הסובל כסוסי פיצוי, אך לא הגיחה באופן רחבי כיצד משפיע המשבר על שוכרים ומשכירים ולא קבע אם הגנת הסיכול חלה. הצוות המליץ לצדדים להדבר ביניהם. עיון בפסקי הדין מלמד גם שהשופטים אינם עוצמים עין נוכח הקשיים האישיים שבעלי הדין נקלעים אליהם: "אף שהלב נחמץ לנוכח מצבם האישי של הנתבע ובני משפחתו שאליהם נקלעו בעל כרחם, שאינו כרוך רק בקושי הכלכלי אלא בקשיים אישיים נוספים, שורת הדין אינה מאפשרת שלא לקבל את התביעה", כתב השופט טל חביבין מבית משפט השלום בתל אביב.

השופטים אינם עוצמים עין נוכח הקשיים האישיים של בעלי הדין: "הלב נחמץ לנוכח מצבם האישי של הנתבע ובני משפחתו שאליהם נקלעו בעל כרחם"

בפסק דין בעניין, תמר מוסיף שגם בית המשפט העליון בחר שלא להידרש בשלב זה לנושא. "המצב שנוצר דוביל לכך שיש קושי להפיק לקחים אך להתנהל במשבר ובא. התוצאה היא שמי שפעל באופן אגרסיבי ומהיר לעמוד על מלוא זכויותיו בזמן המשבר – לא נפגע, ודווקא מי שגילה אורך רוח וגמישות מול הצד שכנגד, יכול למצוא את עצמו נפגע".

לדבריו, יש צורך דוחף ונמשך בהנחיה רחבת לשוק – "מישהו היה צריך להיות 'המכוון האחראי' – משרד המשפטים צריך היה להוביל לחקיקה בכנסת, או בית המשפט העליון צריך היה לקבוע הלכה, העיקר שתהיה רחבה וראויה".

יוני 2020: ניתן לבטל הסכם ולפנות שוכרים

השופט עמית יריב מבית המשפט השלום בתל אביב קבע כי משבר הקורונה אינו מקים הלכת סיכול לשוכרים, וניתן לבטל הסכם ולפנות את השוכרים אם הם לא משלמים בשל הגבלות שהוטלו. הדין נגע למקו ברחוב מונטיפיורי בתל אביב והמחלוקת בין הצדדים הייתה שני צדדים לחדשים אפריל ומאי שהשוכרת ביטלה (20-05-27886).

יוני 2020: דחיית בקשה לצו מניעה

בית משפט השלום בחיפה דן במחלוקת על הפעלת ערבות בנקאית בצל משבר הקורונה. חברה להשכרת ציוד ביקשה למנוע חילוט ערבות בנקאית אוטונומית. החברה שכרה שטח של 1,500 מ"ר באזור התעשייה במפרץ חיפה

וסבלה מאובדן הפריון השוטף. הדין התקיים בנוגע לשאלה מי מהצדדים יכול לספוג את הנזק שנגרם. בית המשפט דחה את הבקשה לצו מניעה לחילוט הערבות הבנקאית. נקבע כי "דמים אכן ימים קשים אך אין להציב דרישה שהסוּג לשוכר יבוא בכפייה מכיסו של המשכיר כעניין שבוכות משפטית", וכי הוצאת צו מניעה "חותרת תחת עצם תכליתה של הערבות הבנקאית עד כדי פגיעה ממשית באמינותה, כבטוחה מרכזית ונפוצה בחיי המסחר" (20-05-28265).

יולי 2020: הלכת הסיכול לא חלה

השופט חגי ברנר, סגן נשיא בית המשפט המחוזי בתל אביב, קבע כי הלכת הסיכול לא חלה. לפי החלטתו, גם התפרצות נגיף הקורונה אינה מהווה תירוץ משפטי כדי לא לשלם דמי שכירות. ההחלטה ניתנה בנוגע לתקופת הסגר הראשונה בעניינה של חברה שעסקה במכירת כלים סניטריים הייתה בפירוק. דגאמן ביקש לפטור את החברה מתשלום דמי שכירות בשל השבתת החנות, וברנר קבע כי סיכולה של מטרת השכירות מבחימתו של הנאמן לא נבע מנסיבות הקשורות במשבר או ברדיכי הגישה אליו, אלא בעשור של משבר הקורונה, שהוא משבר גלובלי ואין לו קשר למושכר זה או אחר ולכן ההגנה של הסיכול לא חלה. ודל"ת (20-02-26076).

אוקטובר 2020: ביטול פינוי שוכרים

בית משפט המחוזי בתל אביב ביטל החלטה של בית משפט השלום לפנות שוכרים שלא שלמו שכירות על נכס המשמש כאולם אירועים.

המשך בעמוד 6 <



המשך מעמוד <<

בית המשפט קבע מתווה לתשלום דמי שכירות עבור אולם האירועים שהיה מושבת בתקופת הקורונה. התיק עסק בנכס ששימש להפעלת אולם אירועים והשוכרים חרלו לשלם דמי שכירות בסכום של 65 אלף שקל לחודש בתקופת משבר הקורונה. המשכירה הגישה תביעת פיגור במאי 2020 לאחר שהשוכרים הודיעו כי לא ישלמו את דמי השכירות כל עוד נמנעת מהם האפשרות להפעיל את האולם האירועים. בית משפט השלום קיבל את התביעה והורה על פיגור הנכס. השופט עמית דייב רחה את טענת השוכרים לסיכול זהוה וקבע שעליהם להתגונן מהנכס. "כאשר אין ספק שמגיעת השימוש נובעת ממגפה, וכאשר מניעת השימוש אינה ייחודית לנכס הקונקרטי, אין תחולה לתוראות סעיף 15 לחוק השכירות" קבע יריב. סעיף זה קובע כי אם נמנע מהשוכר להשתמש בנכס למטרת השכירות בשל נסיבות הקשורות בנכס והשוכר לא יכול לרעות עליהן מראש, הוא יהיה מוטעם על דמי שכירות בזמן שנמנע ממנו השימוש כאשר המשכיר רשאי לבטל את החתה תוך זמן סביר. יריב הוסיף כי "בנסיבותיו של תיק זה גם אילו הייתה תחולה לסעיף עדיין לא היה בכך כדי לשלול את זכותה של התובעת לתבוע פיגור מהמושכר".

על החלטה זו הגישו השוכרים ערעור לבית המשפט המחוזי שקבע כאמור מתווה לדמי שכירות שישלם אולם אירועים לבנין הנכס עד להכרעה בסוגיית הפיגור. לפי המתווה שקבע השופט יונה אטרגי, בחודשים שבהם האולם היה מושבת בשלום מחצית מדמי השכירות ולאחר מכן ישולמו דמי שכירות מלא אטרגי כי כל עוד התקנות לא קבעו אטרגי את חודש הפעילות, השוכרים ישלמו 60% מיום 18.09.20 ועד ליום 31.10.20 ועבור כל חודש נוסף או חלק ממנו, ישלמו את דמי

"יש חוסר אחידות ובתי המשפט בוחנים בכל מקרה את העובדות מתוך רצון לסייע לצד שנתפס כחלש. אין כלל רוחבי, זה יכול להיות השוכר ויכול להיות המשכיר"



עוד שי תמר
תמשר
לימא מאיר
צילום: אמיר אייב

לכן כל עוד נאסר על החנות לפעול היא תהיה פטורה מתשלום דמי שכירות. (מרץ 20-06-11594)

דצמבר 2020: קבלת תביעת פיגור

השופט טל חבקין מבית משפט השלום בתל אביב דן בתביעה לפיגור נכס בשטח של 287 מ"ר, שהושכר כתובת למוצרי תאורה ברחוב קיבוץ גלויות בתל אביב, והשוכר לא עמד בדמי השכירות. החוב של השוכר עמד על 86 אלף שקל. חבקין קבע כי אמנם מגפת הקורונה היא אירוע הפוסט את השוכר ומשלום דמי שכירות בתקופה שבה לא ניתן היה לפתוח את העסקים, אך הוא אינה שוללת את האפשרות של המשכיר לבטל את הסכם השכירות ולדרוש פיגור הנכס. "המקרה מעורר קושי אנטי אשר למניעת הלכ משותף לרבים וטובים שאיבדו את מקור פרנסתם בעקבות מגפת הקורונה. התבקע ובני משפחתו ניהלו עסק במושכר כמשך כעשור, ופרינסו את משפחתם בכבוד", קבע השופט והוסיף "המגר האחרון גרם לכך שלא התאפשר להם לעמוד בתשלומי השכירות השוטפים. היה זה הקש שבשר את גב הגמל". (216710920)

מרץ 2021: הגנת הסיכול למכון כושר

השופט עידו כפכפי מבית המשפט באשקלון הכיר בהלמת הסיכול בעניינו של מכון כושר בקריית גת שלא הצליח לעמוד בתשלומים של שלושה חודשי שכירות בתקופת הקורונה. הנכס הושכר למשך חמש שנים בדמי שכירות חודשיים של כ-38 אלף שקל לחודש. המשכירה ביקשה צו פיגור ובית המשפט קבע שלא ניתן היה לצפות את השלכות משבר הקורונה. לצד זאת נקבע כי עדיין עומדת למשכיר האפשרות לדרוש את פיגור הנכס, אבל לא באופן מידי. מימוש הוכחת תלך במכלול הנסיבות, כולל משך הזמן שבמהלכו לא שולמו דמי השכירות היקף הנזקים ההדדיים שנגרמו לצדדים. בית המשפט התחשב בכך שממרוץ 2020 היו תקופות ממושכות של הגבלות שבהן נאסרה הכניסה לחדרי כושר ורק בסוף פברואר 2021 חזרה הפעילות לענף זה. "ראוי כי לנוכח אירוע מסכל בקנה מידה כזה, ישארו הצדדים באופן שווה, ולו כפתרון ביניים בנזק שנגרם עד להחזרת עתידית בנוגע לשאלת דמי השכירות. ראוי לקבוע מנגנון שיאפשר את קיום היחסים תוך חלוקת הונק בין הצדדים", קבע השופט כפכפי.

נקבע כי השוכר יוכל להישאר בנכס בתקנים ותנאים הבאים בתשלום מלוא דמי השכירות השוטפים בתנאים להסכם החל מחודש מרץ 2021. בנוסף לתשלום זה, החל מחודש אפריל 2021, ישלמו כל חודש מעבר לדמי השכירות השוטפים, גם מחצית מדמי השכירות עבור החודשים שלא שולמו, זאת עד אשר תשולם מחצית מסכום הפיגורים שנצברו עד היום. (323790820)

מה קרה מאז

שינויים בהסכמי השכירות

התמודדות בתי המשפט עם הפרות חוזה השכירות עקב משבר הקורונה הביאה לשינויים בהסכמי השכירות. ע"ד דו"א איז, ראש מחלקת נדל"ן ומלונאות במשרד ליפא מאיר, מסביר כי מודרם במגיה מסחרית הכפופה למשא ומתן, "מצד אחד, היו דרישות מצד שוכרים לחוספה מפורשת של מגפת הקורונה ככוח עליון מחוץ מסודיים. מנגד, המשכירה רצו להחריג מפורשות את מגפת הקורונה מסעיפים של כוח עליון, כך שבמקרה של סגר עתידי - הדבר לא יביא לשינוי או לביטול של הסכמי השכירות או לשינוי תנאי ההסכם". מצד שני, אומר איז, שוכרים ביקשו לציין במפורש כי בכל מקרה של סגר כתוצאה מהקורונה או כל מגפה אחרת, ייחשב הדבר ככוח עליון המקנה להם הגנה מפני אי-תשלום דמי שכירות. ראינו זאת לרוב בסעיפים הרגים בסוגיות תשלום ולוחות זמנים כגון מסירת ריאות, פיגורים, האגות הדרושים. גם ע"ד רוני איל-להב, ראשת מחלקת הנדל"ן במשרד בסי, נגב, אביאני, בתן איל, מספרת כי בשנה האחרונה שנו החודים ונכס מגפת הקורונה לדבריה, השינוי בא לידי ביטוי בהסכמי שכירות, בהסכמי מכר או אילו בהסכמים שניניים בהתחדשות עירונית או קומבינציה להסכמים נוספה הדראה שלפיה "כל עיכוב בביצוע הריאות ההסכם, הנובע מהתפרצות מגפה, לא ייחשב כהפרת ההסכם".

"סעיפים אלו יכולים להיות כלליים או ספציפיים, באופן שמתאר את כל סיבות העיכוב הנובעות מהתפרצות המגפה (סגר מלא או חלקי, חוסר יכולת לעבוד מול בנקים וכיוצ"ב). יש מקיים שבהם סעיפים אלו מנוסחים באופן שהתפרצות מגפה תיחשב ככוח עליון ויש שהם מנוסחים בנפרד ובפירוט מקיף על מנת למנוע כל ספק".

גם במשרד של ע"ד גיל אפרתי, המתמחה בנדל"ן וחדלות פידעו, נעשו שינויים בהסכמי השכירות. "הסכם מסחרי והספנו שסגירת העסק בעקבות הקורונה תביא לפטור דמי שכירות, בהסכם שכירות של רידה - הוספנו סעיף שקובע לטובת המשכיר כי קורונה לא תביא לפטור מהחייבויות השוכר".

● ניצן שפיר