

מה דינו של הסכם שכירות בימי מגפת הקורונה ?

כעורך דין העוסק כבר הרבה שנים בתחום המקרקעין, אני מוצף בימים האחרונים בשאלות אודות חובת תשלום דמי השכירות מצד שוכרי דירות ו/או נכסים בימי מגפת הקורונה וכן בדבר האפשרות מצד השוכרים לבטל הסכמי שכירות בימים אלה.

שוק הנדל"ן נקלע לסיטואציה מורכבת בה שוכרי דירות מצויים בעלטה כלכלית ואי ודאות בדבר יכולת ההשתכרות העתידית שלהם וכתוצאה מכך, מיכולתם הכלכלית לעמוד בתשלומי דמי השכירות.

סנונית ראשונה להתייחסות בית המשפט למגפת הקורונה ניתן למצוא בה"פ 12741-04-20 רב בריח (08) תעשיות בע"מ נ' פ.ל.א.ר. ניהול נכסים בע"מ, שם בית המשפט דן בשאלת מימוש ערבות בנקאית נוכח אי תשלום דמי שכירות וקבע "קורונה אינה מילת קסם". אמנם פסק הדין אינו קובע ממצאים באשר להשלכות מגפת הקורונה על חובות תשלום דמי השכירות אך ניתן לראות בפסק דין זה את הלך הרוח של בית המשפט בסוגייה זו.

אם כן - נשאלת השאלה כיצד עלינו לנהוג במערכת היחסים בין שוכר ומשכיר בכל הקשור לחובת תשלום דמי השכירות ו/או האפשרות לבטל את הסכם השכירות ? זוהי שאלה אמיתית וכאובה שנוגעת לכל אחד ואחת מאתנו.

חוק השכירות והשאילה תשל"א 1971 (להלן: "חוק השכירות והשאילה") קובע בסעיף 13 כי "השוכר חייב לשלם למשכיר את דמי השכירות".

זוהי חובה מוחלטת שחלה על השוכר, כאשר רק סעיף 15(א) לחוק השכירות והשאילה מאפשר להימנע מתשלום דמי שכירות במקרה שלא ניתן לעשות שימוש במושכר למטרה לו הושכר הנכס, וגם זאת, רק לתקופה מוגבלת בה נמנע השימוש במושכר כדלקמן:

"היה הנכס המושכר מקרקעין ונמנע מן השוכר להשתמש בו למטרת השכירות מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו והשוכר לא ביטל את החוזה בשל כך, פטור הוא מתשלום דמי השכירות בעד הזמן שהשימוש נמנע כאמור; המשכיר רשאי, כעבור זמן סביר בנסיבות העניין, לבטל את החוזה, זולת אם הודיע לו השוכר לפני כן שהוא מוותר על הפטור מתשלום דמי השכירות".

כלומר, חוק השכירות והשאילה מחייב את השוכר בתשלום דמי שכירות באופן כמעט מוחלט ומאפשר שלא לשלם דמי שכירות רק אם נמנע מהשוכר לעשות שימוש במושכר למטרת השכירות בשל מצבו של המושכר.

מהן האפשרויות העומדות לשוכר להשתחרר מהסכם השכירות או לבטלו ?

ראשית, לשוכר קיימת אפשרות למצוא שוכר חלופי מטעמו. סעיף 22 להסכם השכירות והשאילה קובע כי שוכר יכול להעביר את התחייבויותיו וזכויותיו שבהסכם השכירות לשוכר חלופי בהסכמת המשכיר וככל שהמשכיר יסרב מטעמים בלתי סבירים או אם הציב לכך תנאים בלתי סבירים, בית המשפט יכול לכפות את ההחלפה על המשכיר.

שנית, ככל שבהסכם שכירות קבועה תניה המתירה לשוכר להודיע על ביטול הסכם השכירות, יהיה השוכר רשאי להודיע על ביטול הסכם השכירות בהתאם להוראות שקבעו הצדדים בהסכם השכירות וכמובן לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו למשכיר לפי הוראות הסכם השכירות.

לעניין זה יוער, כי סעיף 25(ג) (א) לחוק השכירות והשאלה קובע כי תניה לביטול הסכם שכירות לטובת משכיר תהיה בתוקף רק אם הנה הדדית לטובת המשכיר ולטובת השוכר.

אך כיצד ינהגו הצדדים במקרה בו אין אפשרות לאתר שוכר חלופי ו/או שהצדדים לא קבעו בהסכם השכירות אפשרות לסיום ההתקשרות החוזית בניהם לפני תום תקופת השכירות?

סעיף 23 לחוק השכירות והשאלה קובע כי "התרופות הנתונות לצדדים לפי פרק זה באות להוסיף על הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, ולא לגרוע מהן", כך שלצורך בירור השאלה כיצד משפיעה מגפת הקורונה על החובה בתשלום דמי שכירות ועל אכיפתו של הסכם השכירות, עלינו לבחון את הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) (להלן: "חוק החוזים תרופות").

סעיף 18(א) לחוק החוזים תרופות אמנם לא קובע כי במקרה של ביטול הסכם ניתן שלא לשלם דמי שכירות למשכיר, אך הוא קובע הוראה מעניינת בכל הקשור לשאלה בה אנו עוסקים במאמר זה, קרי, התוצאה של ביטול הסכם שכירות מצד השוכר בשל מגפת הקורונה.

סעיף זה קובע כי ככל שהפרת ההסכם נגרמה מנסיבות שהצד המפר לא ידע ו/או לא היה עליו לדעת בעת ההתקשרות בהסכם, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת ההסכם או לפיצויים, כדלקמן:

"הייתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ושלא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים".

הגם שכל הנראה המחוקק לא העלה על דעתו בעת חקיקת סעיף זה אפשרות של אי יכולת עמידה בתשלומי דמי שכירות בשל מגפת הקורונה וההגבלות שהוטלו בעקבותיה, נראה כי פרשנות סעיף זה נכונה וחלה גם לעניין זה ובתי המשפט ודאי ידונו במשמעותו ופרשנותו כאשר מקרים אלה יבאו לפתחם.

אין חולק כי מגפת הקורונה והשלכותיה הכלכליות מהווה אירוע שהשוכר לא ידע ו/או לא היה עליו לדעת, שכן מדובר באירוע כלל עולמי שלא מוכר בעולם המודרני והאדם הסביר לא יכול לצפותו מראש ובכלל.

לפיכך נראה, כי החלת סעיף זה על מקרה של הפרת הסכם שכירות במצב בו השוכר לא יכול לעמוד בתשלומי דמי השכירות בשל ההשלכות הכלכליות כתוצאה ממגפת הקורונה, תאפשר לשוכר להודיע למשכיר על ביטול הסכם השכירות בכפוף כמובן לפינוי המושכר והשבת החזקה בו למשכיר, כאשר המשכיר מצדו לא יוכל לתבוע את אכיפת הסכם השכירות, כלומר, לא יוכל לחייב את השוכר בהשלמת כל תקופת השכירות.

כמו כן, הודעת ביטול זו מצד השוכר לא תהווה עילה מצד המשכיר לתבוע פיצויים מהשוכר בגין הודעת ביטול הסכם השכירות טרם סיום תקופת השכירות שנקבעה בהסכם.

בכל מקרה - אין מדובר על מתן זכות לשוכר שלא לשלם דמי שכירות למשכיר כל עוד הוא מבקש להמשיך ולהחזיק במושכר!

אם כן, ככל שהשוכר לא מעוניין בביטול הסכם השכירות ובפינוי המושכר וסביר להניח כי זוהי לא מטרתו, ככל שאי יכולתו לשלם דמי שכירות נובעת מהשלכות מגפת הקורונה, וברצונו

להמשיך ולהחזיק במושכר, אזי קיימת לשוכר חובה להמשיך לשלם את דמי השכירות כסדרם.

למרות הקושי הגדול: הסכמים יש לקיים

יש לזכור כי הכלל **שחוזים יש לקיים**, צריך לחול גם ואולי דווקא בימים פחות נוחים לכולם, בין היתר לצורך הבטחת בטחון חוזי ועסקי, מאחר ולכל צד להסכם יש חבויות שונות שנטל על עצמו וכאשר במקרים רבים, למשכיר התחייבויות "גב אל גב" לתשלומים שהוא צריך לקבל במסגרת הסכם השכירות.

כמובן שאם משכיר יכול להרשות לעצמו להקל על השוכר כלכלית, לפנים משורת הדין, אם בדחיית תשלומים או חלקם ואולי אף בויתור על דמי שכירות לחודש או תקופה אחרת, טוב אם יעשה כן, בוודאי בימים לא פשוטים אלה, אולם בסופו של דבר, מדובר ברצונו הטוב של המשכיר וביכולתו הכלכלית.

אני מאחל לכולנו תקופה טובה ויציבה מזו, בריאות איתנה וחזרה לשגרה במהרה.

*הכותב, עו"ד אלי מור, הינו בעלים של משרד עורכי דין העוסק בנדל"ן ובליטיגציה מסחרית מזה 17 שנה

המידע המשפטי המוגש מהווה מידע כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לקבלת חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי. הכותב אינו אחראי בצורה כלשהי, ישירה או עקיפה לתוצאות הנובעות משימוש הקוראים במידע המשפטי.