



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315
ט 03-5259050 | פ 03-5259051 | www.hs-law.org

שמרית גיגי	ענת סער	חגי שבתאי
יאב אינגבר	לירון רז	אריה שפירא
משה עוזיאל	אוסנת קולודני-חיים	גלי פלד
סמדר גל	ענבל זוסמן	אלון וילנר
לירז גונן-אלוף	יוני אייזן	אופיר לוי
	כרמל מיכאלי	שרית ויור

7 ביולי, 2020, ט"ו תמוז ה' תש"פ

חוזר משרד 27/20 (מקרקעין, חוזים): קורונה לא מונעת פינוי שוכר שלא שילם

שני פסקי הדין שניתנו לאחרונה ע"י אותו מותב בבית משפט השלום בתל אביב (כב' השופט עמית יריב), **דחו טענת שוכרים לפיה לא ניתן לבצע את הסכם השכירות, בשל מגפת הקורונה.**

טענת השוכרים התבססה על טענת "סיכול" על פי סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, לפיו: "היתה 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".

בתא"ח (ת"א) 4492-05-20 המוזכר הוגשה תובענה לפינוי מושכר, בה עתרה המשכירה לסעד של פינוי השוכרת מהמושכר, בשל אי תשלום דמי שכירות בניגוד להסכם השכירות. השוכרת טענה להגנתה שלא היה באפשרותה לשלם דמי שכירות ולקיים את הסכם השכירות, בשל מגפת הקורונה.

בית המשפט קבע בפסק הדין שהפסיקה צמצמה את המקרים בהם היא מחילה את הגנת הסיכול עפ"י סעיף 18 לחוק החוזים תרופות המצוטט לעיל. וחשוב מכך, בית המשפט קבע שגם אם נקבל את טענת השוכרת ונראה במגפת הקורונה כגורם המסכל את ביצוע הסכם השכירות, עדיין אין בכך לסייע לשוכרת. הנימוק לכך בפסק הדין הוא **שסעיף 18 לחוק החוזים תרופות מונע ממי שנפגע מהפרת הסכם השכירות סעד של אכיפת הסכם השכירות או פיצויים בגין הנזקים כתוצאה מההפרה, אך אינו מונע מהנפגע סעד של ביטול הסכם השכירות ומכאן פינוי המושכר.**

יתירה מכך, עפ"י פסק הדין, **ביטול הסכם השכירות בשל סיכול ניתן להיעשות באופן מיידי (בשונה מביטול עפ"י סעיף 15 לחוק השכירות המצריך מהנפגע להמתין שיחלוף זמן סביר לתיקון ההפרה).**

אף בתא"ח (ת"א) 27886-05-20 הוגשה תובענה לפינוי מושכר, בשל אי תשלום דמי שכירות בניגוד להסכם השכירות. השוכרת טענה להגנתה שמגפת הקורונה שינתה לחלוטין את נפח הפעילות העסקית שלה, מה שגרם לכך שלא ניתן היה לבצע את הסכם השכירות. גם במקרה זה קבע בית המשפט שהפסיקה צמצמה את המקרים בהם היא מחילה את הגנת הסיכול; **גם אם נקבל את טענת השוכרת ונראה במגפת הקורונה כגורם מסכל, עדיין אין בכך למנוע את ביטול הסכם השכירות; כאשר אפשרות הביטול הנה מיידי.**

משמעות שני פסקי הדין שלפנינו היא שבית המשפט לא ראה במגפת הקורונה כגורם מסכל עפ"י דיני החוזים, אך גם אם מגפת הקורונה היא גורם מסכל, עדיין אין בכך למנוע את ביטול ההסכם.

אמנם לא מדובר בהחלטה מחייבת או מנחה, אך ניתן להתרשם מכיוון אפשרי של פסיקת בתי המשפט גם בעתיד.

פסקי דין פורסמו ביום 1.7.20 : האחד מיום 23.6.2020 בתא"ח (ת"א) 4492-05-20 מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ נ' ח.א. שותפויות בע"מ בבית משפט השלום בתל אביב, והשני מיום 24.6.2020 בתא"ח (ת"א) 27886-05-20 עופר אגם ייזום ובנין בע"מ נ' קווינסטאון יזמות והשקעות בע"מ בבית משפט השלום בתל אביב.

**עו"ד משה עוזיאל עוסק בנושאי מקרקעין, מקרקעי ישראל והתחדשות עירונית במשרד עו"ד חגי שבתאי, שפירא.*

**האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא.*