

## משבר הקורונה מנע ממני להשתמש בנכס ששכרתי – האם אני פטור מדמי שכירות? / יאיר אלוני, עו"ד\*

בימים הטרופים של אביב 2020, בהם נדמה כי העולם מצוי בעיצומה של מלחמת עולם שלישית בה כל אומות העולם מצויות יחדיו תחת מתקפת הקורונה, בעלי העסקים רבים, ביחוד אלה הפועלים בענף הבילוי וההסעדה מצאו עצמם בחזית קו האש. כך, בעוד שבית קפה פריזאי ומסעדה בורגנית בתל אביב, מצאו עצמם באותה סירה, ונאלצו לסגור שעריהם עד יעבור המבול, עולה השאלה האם ניתן לדרוש דמי שכירות גבוהים מעסק שנאלץ לסגור את שעריו בצו שניתן על ידי הממשלה והאם אי תשלום בתקופה זו מהווה הפרת הסכם.

הכלל הידוע לפיו "חוזים יש לקיים" מחיל לכאורה על צד בחוזה 'אחריות מוחלטת' לקיים את התחייבויותיו או לשלם פיצוי לצד השני, ככל שהפר התחייבויותיו. על פניו, הפרת חוזה יכולה להתרחש גם כאשר הנסיבות המצערות אליהן נקלע המתקשר בחוזה אינן 'באשמתו'. עם זאת, בכל הנוגע לשכירות מקרקעין החוק מעניק לשוכר הגנה ייחודית במקרים של שינוי נסיבות קיצוני המונע מהשוכר את השימוש במושכר בהתאם למטרת השכירות. החוק פוטר את השוכר מתשלום דמי שכירות במשך הזמן שבו נמנע ממנו השימוש בנכס ואף מאפשר לו לבטל את הסכם השכירות. זכויות אלה יעמדו לשוכר רק אם בעת כריתת החוזה לא ידע השוכר על הנסיבות שבגינן נמנע השימוש ולא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען. כדי לא לאפשר לשוכר 'להחזיק' פורמלית את הנכס ללא תשלום דמי שכירות, החוק מאפשר למשכיר לבטל את ההסכם כעבור זמן סביר, אלא אם כן השוכר הודיע לו לפני כן שהוא מוותר על הפטור מדמי השכירות.

בעוד שהחוק מגביל את הפטור למקרים של מניעה מוחלטת שקשורה למושכר או לדרכי הגישה אליו, בעבר היו מקרים קיצוניים בהם בתי המשפט החילו פרשנות רחבה וקבעו כי ראוי לפטור מדמי השכירות גם כאשר אין באפשרות השוכר להפיק מן המושכר את התועלת המוסכמת עקב נסיבות חיצוניות שלא קשורות דווקא למושכר עצמו. במקרה שנדון בבית המשפט העליון במרץ 2016, שוכרת ביקשה להשתחרר מהסכם שכירות לאחר שפעלה על פי הנחיות המשטרה והגורמים המוסמכים ובמשך תקופה ארוכה נמנע ממנה השימוש בנכס בשל אירועים פליליים חמורים שנעשו בסמיכות למושכר. בית המשפט קבע כי ההשתחררות מההסכם הייתה כדן וכי יש לפרש את הפטור בחוק כחל במקרים בהם אין באפשרות השוכר להפיק הנאה או תועלת מהמושכר עקב נסיבות חיצוניות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו, אך המניעה יכולה להיות גם משפטית, ולא דווקא פיזית.

החלת תקנות מיוחדות לשעת חירום על ידי הממשלה תוך איסור על פתיחת מקומות בילוי ופנאי לקניונים, מסעדות, בתי קולנוע וחדרי כושר, עשויה להוות, על פניו, מניעה משפטית אמיתית להפיק תועלת מהמושכר בנסיבות המקנות לשוכר פטור מתשלום דמי השכירות בגין תקופה קשה זו. סביר להניח שהתפרצות מגיפה עולמית והאמצעים הדראסטיים שנקטים על ידי הממשלה על מנת למגרה לא נצפתה מראש על ידי מי מהצדדים בעת כריתת הסכם השכירות. עם זאת, מוצע להתייעץ עם עורך דין העוסק בתחום בטרם עשיית צעדים חד צדדיים הואיל ועל הצדדים, הן השוכר והן המשכיר, לפעול בדרך מקובלת ובתום לב ולפעול בהגינות המתבקשת גם אם מדובר בנסיבות חריגות המטלטלות את המשק כולו ואשר מונעות את השימוש במושכר באופן זמני. עורך הדין יבחן באופן יסודי את כל המסמכים החוזיים הואיל ולעתים קיימים סעיפים בהסכם השכירות או במסמכים אחרים המגבילים את היכולת להשתמש בפטור הקבוע בחוק, כמו, למשל, ערבות בנקאית שעשויה להיות מופעלת על ידי המשכיר על פי לשונה, וגם אם מאוחר יותר יהיה זכאי השוכר לקבל חזרה את הסכום שנגבה על פיה, עלול להיגרם לו נזק מהפעלתה.

\* עו"ד יאיר אלוני הינו שותף במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) ועיקר התמקדותו בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט המינהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפוי כוח מתמשכים. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

## **The Covid19 crisis prevented use of the leased asset - am I exempt from rent?/Yair Aloni, Adv.\***

In the crazy days of Spring 2020, when it seems like the world is in the midst of a third world war where all nations are under the Corona virus attack, many business owners, especially those who operated in the dining and entertainment sectors, found themselves at the battlefield. Thus, while a Parisian café and a bourgeois restaurant in Tel Aviv are “in the same boat”, and are forced to close their doors until the storm passes over, the question arises whether high rent may be demanded from a business owner that is forced to close its gates under a government order and whether suspending rent payments in this period constitutes breach of contract.

The well-known rule that "contracts must be honored" ostensibly burdens each of the parties to a contract an "absolute obligation" to meet its obligations or compensate the other party in case of a breach of contract. A breach of contract may result even when the unfortunate circumstances applicable to a party to a contract are not by its own fault. However, when it comes to real estate lease agreements, Israeli law provides the lessee a unique protection in cases of extreme change of circumstances that prevents the lessee from using the leased property in accordance with the purpose of the lease. The law exempts the lessee from paying rent during the time the lessee cannot use the property and even empowers the lessee to terminate the lease. These rights will only be available to the lessee if at the time of entry into the contract the lessee did not know about the circumstances preventing the use and could not have known about such or did not see such and could not have foreseen such and could not have prevented such. In order to prevent the lessee from holding the property free of rent, the law allows the lessor to terminate the lease after a reasonable period of time, unless the lessee has previously waived the exemption the rent.

While the law limits the exemption of rent to cases of total impossibility to use that is related to the lease or the accessing thereto, in the past there have been extreme cases in which the Courts applied a broad interpretation and held that rent is exempted even when the lessee is unable to benefit from leased property as agreed due to external circumstances that are not necessarily related to the property itself. In a Supreme Court case decided in March, 2016, a lessee sought to terminate a lease after police guidelines prevented it from using the leased property for a long period of time due to serious criminal incidents that took place near it. The Court held that the termination of the agreement was duly made and that the exemption under law should be construed as applicable in cases where the lessee is unable to use the leased property, or benefit therefrom, due to external circumstances related to the leased property or access thereto but the prevention may also be legal, and not necessarily physical.

Promulgating special emergency regulations by the government prohibiting the operation of entertainment and leisure facilities such as shopping malls, restaurants, cinemas and gyms, may, ostensibly, constitute a real legal impediment to the use or benefit from the leased property and create circumstances that grant the lessee an exemption from paying rent during these difficult times. It is probable to assume that the outbreak of a global epidemic and the drastic measures taken by the government to battle it were not foreseen by either party at the time of entry into the lease agreement, but nevertheless, it is suggested to consult an experienced attorney who practices in the field before taking unilateral actions because both parties, the lessee and the lessor, must act reasonably in an acceptable manner and with good faith even if there are exceptional circumstances that may jeopardize the entire economy and temporarily prevent the use of the leased property. Such attorney should duly review the set of agreements, as sometimes there are clauses in the lease agreement, or otherwise, that restrict the ability to use the exemption provided by law, such as a bank guarantee that, by its language, may be exercised by the lessor and even if the lessee will later be entitled to receive back the amount collected thereunder, the exercise of such guarantee may damage the lessee.

---

\*Yair Aloni is a partner at Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, legal advice to purchasers and sellers and negotiations of purchase and sale transactions. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)