

## "קורונה אינה מילת קסם" - השפעת משבר הקורונה על דיני החוזים הישראליים

חברות ששכרו משרדים אך נאסר עליהן לאכלס אותם, השקעות שהוקפאו בגלל המצב, בתי קפה המשלמים דמי שכירות אך עומדים שוממים - משבר הקורונה כפה על כולנו מציאות חדשה וסבוכה במיוחד. איך משפיע המשבר על דיני החוזים בישראל ועל הסכמים מסחריים קיימים? עורכי הדין במשרד FWMK (פירט, וילנסקי, מזרחי, כנעני), יועציה המשפטיים של עמותת 8200, מספקים הצצה לסוגיות הנוגעות

במרץ השנה התעוררה מדינת ישראל למציאות חדשה: הנגיף המסתורי הלך והתפשט, ומקבלי החלטות הודיעו כי המשק נכנס לסגר מלא. ההשפעה הייתה מיידית: שוק העבודה הצטמצם ועבר ל"עבודה מרחוק", שיעור האבטלה הרקיע שחקים, מתחמי מסחר נסגרו, השקעות פוטנציאליות הוקפאו – וניתן לומר שהזירה העסקית בישראל (וכמובן גם מחוצה לה) ספגה פגיעה קשה.

משבר הקורונה, אשר אף הוכר על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגפה עולמית, הציף שאלות רבות. אחת החשובות שבהן היא סוגיית החיוב החוזי, או במילים אחרות: האם בעקבות משבר הקורונה ניתן לדחות (ואף לבטל) חיובים חוזיים דוגמת חוזי שכירות. כדי לנסות לענות על כך, נבחן כמה מקרים שבהם הדין מתיר לסגת מהוראות חוזה קיים:

❖ **כוח עליון** - הוראת 'כוח עליון' (Force Majeure), המצויה בחוזים רבים, מאפשרת לצד לחוזה להשהות את ביצוע התחייבויותיו, להימנע לחלוטין מביצוען ואף לבטל את החוזה כולו, וזאת בהתקיים אירוע המוגדר בחוק כ'כוח עליון'. מצב שבו מפר החוזה לא ידע על הנסיבות שנוצרו ולא יכול היה לדעת עליהן ולמנוע אותן, וכן שקיום החוזה בנסיבות שנוצרו הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם. לעיתים, אגב, תעוגן בחוזה דווקא הוראה הפוכה, ולפיה אין באירוע 'כוח עליון' כדי לשחרר צד מהתחייבויותיו, אלא בהתקיים תנאים מסוימים: הודעה מוקדמת, הקטנת הנזק ועוד.

❖ **חוסר יכולת להשתמש במושכר** - הגנה דומה קיימת בסעיף 15 לחוק השכירות והשאלה: אם שוכר של נכס מקרקעין אינו יכול להשתמש בו בשל נסיבות שהוא לא ידע עליהן ולא יכול היה לדעת עליהן ולמנוע אותן, ייתכן שהוא יהיה זכאי לפטור מתשלום דמי השכירות.

❖ **דוקטרינת תום הלב** - בתי המשפט הישראליים הכירו בעיקרון חשוב שאינו מופיע בחוק עצמו: דוקטרינת תום הלב. על פי עיקרון זה, קיומו של חוזה או של חלקו, וכן הפרה שלו, חייבים להיעשות בסבירות ובתום לב. חובת תום הלב מוטלת על כל הצדדים לחוזה, ובית המשפט יבחן לעומק סוגיה זו כחלק מהחלטתו אם להתיר אי-עמידה בהוראות החוזה.

### ומה עם הקורונה? האם היא מספקת הגנות?

נכון למועד כתיבת מאמר זה טרם יצאה הלכה מחייבת מביהמ"ש העליון לגבי סיכול חוזה נוכח משבר הקורונה. להפך: עד כה ניתנו פסיקות מנוגדות, בעיקר על ידי בתי משפט שלום, לגבי זכותו של משכיר לחלט ערבויות בנקאיות להבטחת תשלומי שכירות. בפסיקה אחת נקבע כי "קורונה אינה מילת קסם" (ולכן אין במשבר כדי למנוע חילוט ערבות), ואילו בתביעה אחרת נפסק כי אלו נסיבות מיוחדות המאפשרות להוכיח - באופן לכאורי - זכאות למניעת חילוט הערבות.

כמו כן חשוב לציין כי בעבר העניקו בתי המשפט להוראת הכוח העליון פרשנות מצמצמת. במקרים רבים, כגון מבצעים ומלחמות, נקבע כי לא מדובר בכוח עליון - ולכן גם כאן ייתכן שביהמ"ש יקבע כי ניתן היה לצפות התפרצות של מגפה, ולכן משבר הקורונה אינו כוח עליון המאפשר הפרת חוזה.

## בשורה התחתונה, מה מומלץ לעשות?

ברמה הפרקטית, אם ברצונכם לבחון את השפעת משבר הקורונה על התקשרות חוזית ספציפית, מומלץ לנקוט את הצעדים הבאים:

1. בחינת סעיפי החוזה - בדגש על שינוי נסיבות מהותי, כוח עליון, הגבלת אחריות והוראות אחרות הנוגעות למערך הסיכונים החוזי;
2. בחינת הכלים המשפטיים העומדים לרשותכם לצורך ההגנה על זכויותיכם החוזיות ועל פי דין;
3. בחינת קיומן של פוליסות ביטוח הרלוונטיות להתקשרות, בדגש על הוראות חוזיות המתייחסות לאירועי כוח עליון. כדאי לבדוק אם קיימות חלופות לביצוע המחויבויות החוזיות שימזערו את הנזקים הצפויים;
4. תיעוד השפעות המגפה על קיום החוזה – כגון תכתובות פנימיות, מול הצד השני, מול הרשויות או עם צדדים שלישיים. כמו כן תיעוד של הנזקים שנגרמו, של פעולות שבוצעו לצורך עמידה בהתחייבויות ושל פעולות שבוצעו לצורך מזעור הנזקים;
5. קיום דיאלוג מסחרי - לאחר בירור האפשרויות המשפטיות העומדות לרשותכם, כדאי לשקול דיאלוג עם הצד השני. הצלחתו של דיאלוג כזה עשויה לייתר את הצורך בפעולות משפטיות נוספות.

כאמור, טרם נתגבשה בפסיקה הלכה מחייבת ביחס להשפעות משבר הקורונה על חוזים מסחריים. רק לאחרונה אמר ביהמ"ש העליון כי "מגפת הקורונה מותירה את חותמה בכל תחומי החיים...בהיבט המשפטי, המגפה מוליכה אותנו בארץ לא זרועה, במחוזות ובמשעולים חוקיים וחוקתיים שלא שיערו ראשונים ולא חזו גם רואי השחורות..." [בג"ץ 2435/20].

המאמר מציג את תמצית הכללים החלים כיום, והם כמובן עשויים להשתנות בהתאם לפרשנות ביהמ"ש. משבר הקורונה, כפי שצוין כבר, נוגע באין-ספור סוגיות נוספות – ורצוי להיוועץ עם עורך דין ולבחון את הנסיבות הספציפיות של כל מקרה ומקרה.