



Dr. J. WEINROTH & Co.
Law Office

06.04.2020

”חוזה לך ברח” – על השתחררות מחיובים חוזיים בגין מגפת הקורונה

התפרצות נגיף הקורונה והצעדים החמורים שנקטו על מנת להתמודד עמו, גרמו לפגיעה כלכלית אדירה בכלל המשק ולהשפעה דרמטית על חיי המסחר, אשר עוד מוקדם לחזות את מלוא היקפה.

אחת ההשלכות הישירות של משבר זה נוגעת ליכולת הקיום של התחייבויות חוזיות בעת הזו. סגירת הגבולות; הגבלות חופש התנועה; השבתת הפעילות של עסקים רבים; שיעור האבטלה הגואה וחוסר הוודאות הכלכלי ההולך וגובר – כל אלה מציבים בפני צדדים לחוזה קושי ממשי למלא אחר התחייבויותיהם החוזיות. כך ביחס לחוזים לאספקת שירותים, כך ביחס לעמידה בתשלום דמי שכירות של עסקים סגורים ואף ביחס לתשלום עבור עסקאות רכישה של נכסים או טובין. רבים מתחבטים בשאלה אם ניתן להשתחרר מהתחייבויות חוזיות במצב הדברים הנוכחי.

על מנת להיערך באופן מיטבי ככל הניתן ולקבל החלטה מושכלת באשר לדרכי הפעולה האפשריות, חשוב להבין תחילה את המסגרת המשפטית הנוגעת לסוגיה זו:

1. נקודת המוצא היא כי האחריות החוזית הינה אחריות מוחלטת – ”הסכמים יש לכבד”. עיקרון זה מהווה את הבסיס לכל התנהלות חברתית ועסקית תקינה. לפיכך, ככלל, אי עמידה בהתחייבות חוזית עלולה להיחשב כהפרה המזכה את הצד הנפגע בפיצויים וסעדים נוספים. בהתאם להגדרה הרחבה של המונח ”הפרה” בסעיף 1 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל”א-1970, הפרה יכולה להיות גם ללא אשם מצד המפר.

2. חוזים רבים כוללים סעיפים המעניקים לצד לחוזה פטור מקיום התחייבויותיו בגין התרחשות אירועי קיצון המוגדרים כ”כוח עליון” (Force Major). לפיכך, יש לבחון אם קיימת במסגרת החוזה התניה מפורשת המתייחסת לאירועים כגון ”מגפה” או ”מחלה” כ”כוח עליון”; או אם קיימת התייחסות מפורשת לתוצאות הנגרמות בשל התפרצות המגפה כגון: ”הנחיות והגבלות ממשלתיות”, ”מחסור בכוח אדם”, ”הטלת סגר” וכדו’.

3. גם בהעדרה של תניה מפורשת בחוזה כאמור, ישנן הוראות דין שונות המקנות פטור לצד המפר את חיוביו החוזיים בנסיבות מסוימות:

א) כך למשל, להגנתו של מפר חוזה יכולה לעמוד טענת הסיכול הקבועה בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות) המאפשרת להשתחרר מקיום חיוב חוזי, במצב בו הפרת ההסכם היא תוצאה של נסיבות שהמפר לא צפה ולא יכול היה לצפות ולמנוע אותן, ושהפכו את קיום החוזה באותן נסיבות לבלתי אפשרי. הסעיף מעניק במקרה כזה לצד שהפר את החוזה, הגנה מתביעת פיצויים או מאכיפה.



Dr. J. WEINROTH & Co.
Law Office

עם זאת, יש לציין בהקשר זה כי בתי המשפט נקטו לרוב בגישה מצמצמת ביותר לגבי טענת הסיכול ולא קיבלו אותה אלא במקרים נדירים ויוצאי דופן. כך למשל, נדחתה טענת סיכול חוזה שנסמכה על מלחמת יום כיפור (כדברי השופט לנדוי כי "בענייני מלחמה ושלוש הבלתי צפוי הוא לעולם בגדר הצפוי עבור אדם מישראל" (ע"א 715/78 כץ נ' נצחוני מזרחי בע"מ)). אף שבמרוצת השנים ניתן לראות ניצני שינוי במדיניות הנוקשה של בתי המשפט בעניין, עדיין ניצבת משוכה גבוהה ביותר בפני הטוען לקיומה של עילת הסיכול.

לצד זה, חשוב להדגיש כי גם בהתקיים התנאים של עילת הסיכול לצד הנפגע עומדת הזכות לביטול ההסכם והשבת מה ששילם בגינו. בהתאם לסעיף 18(ב) לחוק החוזים (תרופות), בין כשהחווה בוטל מחמת כוח עליון ובין אם לאו, רשאי בית המשפט לחייב את המפר בשיפוי הנפגע בגין הוצאותיו הסבירות לשם קיום החווה.

(ב) הוראה נוספת הנוגעת לחוזים בינלאומיים מצויה בחוק המכר (מכר טובין בין-לאומי), תש"ס-1999 המחיל את הוראות אמנת האו"ם בדבר חוזים למכר טובין בין-לאומי. סעיף 79 לאמנה מעניק פטור מאחריות במקרה של אי קיום התחייבות חוזית בשל נסיבות של התרחשות אירוע מסוג "כוח עליון".

(ג) כמו כן, לעניין הסכמי שכירות מצויה הוראה בסעיף 15 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, המאפשר לשוכר להשעות את החיוב בתשלום דמי השכירות בנכס מקרקעין כאשר נמנע ממנו מלהשתמש במושכר למטרת השכירות (יצוין כי הסעיף מאפשר למשכיר לבטל את החווה, כעבור זמן סביר, על מנת למנוע מצב שהשוכר ממשיך להחזיק בנכס בלי לשלם דמי שכירות. אין בכך כדי לשלול את זכות השוכר לביטול ההסכם, בחלוף זמן סביר, לפי דיני החוזים הכלליים).

לעניין זה יש להבחין בין שוכרים של נכס למגורים, אשר חרף הקושי הכלכלי בגין המצב, אין הם מנועים מלהשתמש במושכר למטרת השכירות, ובין שוכרים של נכס עסקי אשר נאלצו לסגור אותו ומנועים להפיק ממנו את ההנאה לשמה הם שכרו אותו.

פטור זה מתשלום דמי שכירות בהעדר אפשרות ליהנות מן המושכר, חל גם עקב נסיבות חיצוניות הקשורות בסביבת המושכר ולא רק "במושכר או בדרכי הגישה אליו". מניעת השימוש יכולה להיות גם משפטית, כגון צו מניעת שימוש שהוצא כנגד המושכר, ולא דווקא מניעה פיזית.

עם זאת, ספק אם ניתן יהיה לראות בהגבלות הממשלתיות בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, כ"צו מניעה" שכזה. שכן, סעיף 15 לחוק השכירות נסב על נסיבות הקשורות במושכר, להבדיל מנסיבות הקשורות במצב הכללי כגון: בצורת, מגפה, שביתת מסחר כללית, מצב מלחמה וכיוצ"ב. במקרים כאלה סביר להניח כי יחולו דיני הסיכול הרגילים.

(ד) לצד דיני הסיכול, קיימות הוראות חוק נוספות שעשויות לחול בסיטואציה זו. כך למשל, חובת תום הלב המוטלת על צד לחווה, בהתאם להוראות סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. דרישה דווקנית לקיום התחייבות חוזית על אף השינוי המהותי שחל בו בשל נסיבות חיצוניות, יכולה לעלות כדי הפרת חובת תום הלב בקיום חווה. כך למשל, בת"א (י-ם) 3531/01 בן אבו חברה לבנין ולפיתוח



Dr. J. WEINROTH & Co.
Law Office

בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון נקבע כי דרישה דווקנית לקיום החוזה בתמורה זהה למחיר המקורי שנקבע בו, על אף שעלות הביצוע גדלה לאין שיעור עקב אירוע חיצוני חריג, מהווה הפרה של חובת תום הלב.

4. מעבר לבחינת הוראות הדין הרלוונטיות, חשוב לנקוט צעדים נוספים במצב כזה, ובין היתר: יש לבחון האם קיים כיסוי ביטוחי לנזק הנגרם בגין אי יכולת לקיים חיובים חוזיים; יש לבחון מהם הנזקים שנגרמו לצדדים; האם קיימות חלופות לביצוע ההתחייבויות החוזיות; האם ניתן לנקוט באמצעים סבירים על מנת למזער ככל הניתן את הנזק. בהקשר זה ישנה חשיבות להודעה מוקדמת ככל הניתן לצד השני על אי יכולת לעמוד בקיום החיוב החוזי, הן לצורך השימוש בסעיף של "כוח עליון" בחוזה והן לצורך הפעלת כיסוי ביטוחי.

5. לבסוף, אך אולי חשוב מכל, במיוחד במציאות של אי וודאות כלכלית מומלץ להקדים תרופה למכה ולהגיע להסכמות עם הצד השני בנוגע לאפשרות התאמת החוזה לנסיבות המשתנות, לרבות דחיית קיום התחייבויות, קיום חלקי שלהן או ביצוע בקירוב. הסכמה מראש תחסוך מפח נפש וניהול התדיינויות משפטיות ממושכות בעתיד ותשמור על מערכת יחסים תקינה גם בחלוף המשבר, בפרט כשמדובר בחוזים ארוכי טווח.

6. האם מגפת הקורונה, שהינה אירוע דרמטי וחסר תקדים בתולדות המדינה, תוגדר ככוח עליון אשר מקנה הגנה לצדדים לחוזה מאכיפה או פיצויים בגין אי קיום התחייבויותיהם?

בשלב זה מוקדם עדיין לדעת. לאחרונה פורסם כי משרד האוצר הודיע שבשלב זה אין להכיר בהתפרצות הקורונה ככוח עליון בענף הבניה. מנגד, נשמעים קולות שונים לפיהם יש להכיר במשבר הקורונה כגורם מסכל ביחס לחיובים חוזיים ואף פורסם כי משרד המשפטים מקים ועדה שתבחן אם יש להכיר במגפת הקורונה ככוח עליון לעניין סיכול חוזים.

אין ספק כי מדובר בשאלה מורכבת ביותר אשר דורשת להכריע על מי מהצדדים לחוזה לשאת, על לא עוול בכפו, בפגיעה הכלכלית שנגרמת בגין נסיבות חיצוניות שאינן בשליטת הצדדים. על אף המדיניות הנוקשה של בתי המשפט בעניין, ניתן להניח כי ככל ומשבר הקורונה יוסיף להחמיר כך תגבר הנטייה של בתי המשפט להכיר בה כ"כוח עליון" המהווה גורם מסכל. מה שברור הוא כי בתי המשפט יידרשו לסוגיה זו לא מעט בשנים הקרובות.

אין לראות באמור לעיל משום חוות דעת, ייעוץ, או המלצה להפסקה חד צדדית של התחייבויות חוזיות בתקופת הקורונה, ויש לפנות לקבלת ייעוץ משפטי ספציפי ביחס לכל מקרה לגופו.

אנו עומדים כתמיד לרשותכם ונשמח לסייע לכם בכל שאלה.