

## השפעת המלחמה על חוזי שכירות במקרקעין וחוזים נלווים

### עדכוני לקוחות

ימים לא פשוטים אלה והניסיון לעבור ל"שגרת חירום" מעוררים מחדש שאלות משפטיות מורכבות בעולם השכירות במקרקעין. בתי עסק, משרדים ומתחמים רבים מצויים ביישובים שפוננו בהוראת הרשויות. נכסים אחרים נפגעו והשימוש בהם נאסר. בנכסים אחרים הפעילות הושבתה על ידי מפעליהם (השוכרים), למשל לאור גיוסם של השוכרים לשירות חירום או בשל היעדר כלכליות בהפעלתם בעת הנוכחית.

מצב החירום השפיע, ועוד צפוי להשפיע, על בעלי נכסים (משכירים) ושוכריהם. ההשפעה יכולה להיות על סוגי נכסים ופעילויות שונות, כפעילות משרדית, מסחרית, תעשייתית וכמובן - גם למגורים. מצב זה מעורר שאלות משפטיות ועסקיות רבות - הן ביחס לחוזים קיימים, הן ביחס לחוזים עתידיים וגם ביחס לחוזים שהמשא ומתן לכריתתם מתקיים בימים אלה ממש.

הנזק שכבר נגרם על ידי המלחמה, והתמשכותה הצפויה, עשויים להשפיע על חיובי הצדדים מכוח חוזה, עד כדי עצם היכולת לקיימם (למשל, בדוגמה שהבאנו לעיל, באותם מקרים בהם הנכס נהרס או שהפעילות בו נאסרה בהוראת הרשויות). המצב המתואר עלול להשפיע גם על חיובי הצדדים מכוח הסכמי שכירות וחוזים נלווים, למשל בכל הנוגע לגובה דמי השכירות וגבייתם; הסכמי דמי ניהול בנכסים רלוונטיים, שהמלחמה השפיעה על היקף השירותים הניתנים בהם; או בנוגע להנחות בארנונה הניתנות ל"נכס ריק". אלו הן רק כמה דוגמאות להשפעה האפשרית של המצב על הסכמי שכירות במקרקעין וחוזים נלווים להם.

כל חוזה ועניינו המיוחד. חוזים מסוימים כוללים סעיפי "כוח עליון" שנועדו להסדיר את השפעתן של סיטואציות קיצוניות על החיובים החוזיים. חוזים אחרים מסתפקים בהוראות (לעתים חסרות ולא מספקות) הקבועות בדיני החוזים הכלליים, כגון דיני סיכול החוזה או הוראות הקבועות בחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971. האפשרויות רבות ומגוונות, ונובעות מהוראות הספציפיות של כל חוזה וחוזה ובהקשרו, הענף הספציפי בו פועלים המשכיר והשוכר, מיקומו הגיאוגרפי של הנכס, טיבה של מערכת היחסים שבין הצדדים ועוד.

מורכבות עובדתית, עסקית ומשפטית זו מובילה לכך שבעלי נכסים ושוכרים רבים מותירים (או שנאלצים להותיר) את העיסוק בסוגיות אלה ל"יום שאחרי", ואולם במקרים לא מעטים דחיית הטיפול אינה הפתרון הזהיר והנכון. ראשית, המצב הנוכחי עשוי להוביל לביטולם או דחייתם של חיובים חוזיים מסוימים, שהצדדים עשויים ליהנות מהם. במקרים אחרים דחיית הטיפול עלולה לגרור הפרה של החוזים ולפגוע במערכת היחסים העסקית והחוזית, בבטוחות שניתנו להבטחת החיובים שבחוזה, וכמובן - להשפיע על יחסים עם צדדים שלישיים - בנקים, ספקים או שוכרים נוספים. שנית, לעתים החוזה עצמו ידרוש נקיטת פעולות מקדימות לצורך הקמת הגנות שנקבעו בו, לדוגמה - פנייה מוקדמת לצד השני. לעתים מדובר בחובה הנובעת מהדין, למשל חובתו של הצד הנפגע להקטין את נזקו או חובת תום הלב הכללית.

שאלות אלה ממש משפיעות על המשא ומתן לכריתתם של חוזים בימים אלה ועל תוכנם, היקף ההתחייבויות שנכון

לכלול במסגרתם, המצגים שנכון לתת במסגרת זו, קיומם ותוכנם של סעיפי "כוח עליון" ועוד. בנסיבות הנוכחיות, נכון לבחון גם התחייבויות חוזיות חוזרות, למשל בחוזים מתחדשים, חוזי מסגרת, חוזים אחידים, תוספות לחוזים קיימים ועוד - כולם עשויים להיות מושפעים מהמצב במדינה ובמשק.

המשותף לכל החוזים בעת הנוכחית הוא אי הוודאות המשפטית בעניינם. גם לאחר העיסוק הנרחב בסוגיות אלה בתקופת מגפת הקורונה, נותרה מורכבות מהותית בנדון. התחום המשפטי ממשיך להתפתח, למשל לאור חקיקה עדכנית שנועדה להתמודד עם השלכות מסוימות של המלחמה על חוזים שונים (חוק דחיית מועדים (הוראת שעה - חרבות ברזל) (חזזה, פסק דין או תשלום לרשות), תשפ"ד-2023) ופסיקת בתי המשפט בנושא.

כבכל סוגיה משפטית, נכון לבחון כל מקרה לגופו. אל תהססו לפנות אלינו לייעוץ ספציפי בנושא, לו משמעות מרכזית לפעילות העסקית בימים אלה. אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה.

## אנשי קשר



**שחר איזנר**  
שותף