

**חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971**

**סעיף 15 –**

**פטור מחובת תשלום דמי שכירות**

יגאל דורון, עו"ד

06.04.2022

## סעיף 15 - פטור מחובת התשלום

15. (א) היה הנכס המושכר מקרקעין ונמנע מן השוכר להשתמש בו למטרת השכירות מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו והשוכר לא ביטל את החוזה בשל כך, פטור הוא מתשלום דמי השכירות בעד הזמן שהשימוש נמנע כאמור; המשכיר רשאי, כעבור זמן סביר בנסיבות הענין, לבטל את החוזה, זולת אם הודיע לו השוכר לפני כן שהוא מוותר על הפטור מתשלום דמי השכירות.

(ב) פטור האמור יחול רק אם בעת כריתת החוזה לא ידע השוכר על הנסיבות האמורות בסעיף קטן (א) ולא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען.

בדברי ההסבר להצעת חוק השכירות, התש"ל-1970, הוגדרה מניעה של השוכר לעשות שימוש בנכס כאירוע מסכל:

"[...] כשנמנע מהשוכר להשתמש במושכר, יש לראות את חוזה השכירות כמסוכל והשוכר פטור מהחובה לשלם את דמי השכירות, במידה שהשימוש נמנע ממנו. במקרה זה אין לראות באי תשלום דמי השכירות הפרת חוזה השכירות".

## הדיספוזיטיביות של חוק השכירות והשאיילה

### האם ניתן להתנות על חוק השכירות והשאיילה:

**"2(ג) הוראות פרק זה יחולו כשאין בדין אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון ובאין כוונה אחרת משתמעת מן ההסכם בין הצדדים".**

❖ הפסיקה הנוגעת לחוק השכירות והשאיילה השיבה על כך בחיוב. כך גם בספרות המקצועית.

❖ תמיכה למסקנה הזו ניתן למצוא בהוראות חוק השכירות והשאיילה הנוגעות להשכרה למגורים שם נקבע במפורש כי על אף האמור בסעיף 2(ג) לחוק, הרי ישנן הוראות בכל הנוגע להשכרה למגורים שלא ניתנות להתנאה. "מכלל ההן ניתן ללמוד את הלאוו" (הסדר שלילי).

❖ **"25יד. על אף האמור בסעיף 2(ג), בחוזה שכירות למגורים" –**

(1) אין להתנות על הוראות סעיף 25; (חובה למסור דירה ראויה למגורים)

(2) אין להתנות על הוראות סעיפים 6 (החובה למסור את הנכס כשהוא מתאים למוסכס בינו לבין

השוכר), 8 עד 10, 15, 21(ב) ו-2(ג), 23 עד 25 (זכות קיזוז לשוכר), 25ח(א)(1), (ב) (חובת המשכיר לתקן כל פגם שלא נגרם עקב שימוש בלתי סביר) ו-25ט (קביעת התשלומים החלים על השוכר) עד 25 יג, אלא לטובת השוכר.

❖ בנוסף לקוגנטיות בנוגע להשכרה למגורים – סעיף 8 לחוק קובע כי - סעיף 2(ג) לחוק השכירות לא יחול על אי התאמה או פגם גם במקרה שהמשכיר ידע או היה עליו לדעת על אי ההתאמה או הפגם במועד כריתת החוזה או במועד מסירת המושכר, אלא אם כן הודיע עליו לשוכר (במועד כריתת החוזה?)

❖ **"8. תניה בחוזה שכירות הפוטרת את המשכיר מאחריות לאי-התאמה או פגם, או המגבילה את אחריותו כאמור, בטלה, אם המשכיר ידע או היה עליו לדעת על אי-ההתאמה או הפגם בעת כריתת החוזה או במועד מסירת המושכר ולא הודיע עליה לשוכר."**

בפסק דין זועבי נקבע כי - **"המשכיר הוא האחראי לכך שהשוכר יוכל להשתמש במושכר, וחלה עליו חובה מוגברת לצפות אירועים העלולים לסכל את חוזה השכירות וליידע את השוכר אודותיהם..."** [סעיף 35 לפסק הדין זועבי]

# מהם המקרים בהם סעיף 15 לחוק השכירות והשאילה רלוונטי:

❖ **נקודת המוצא** - השאיפה של המשכיר היא לשלול את תחולת חוק השכירות והשאילה ולגדר את כל ההסכמות בחוזה והשאיפה של השוכר היא למנוע את שלילת תחולתו. ההנחה היא שמשכיר חזק יכפה על שוכר חלש את רצונו.

## ❖ **סעיף 15 רלוונטי במקרים הבאים:**

- א. מקום בו לא עלה בידי המשכיר במסגרת המו"מ החוזי לשלול את תחולת חוק השכירות והשאילה (ככל שהדבר ניתן, רצוי גם לשלול את תחולת סעיף 18 לחוק החוזים (חלק כללי)).
- ב. במקרה שהמשכיר ידע על הפגם או על אי ההתאמה ולא גילה עליו לשוכר. (אם כי שאלה היא – האם "מניעת שימוש" מהווה "אי התאמה" או "פגם", כמשמעו בחוק.??)
- ג. בכל מקרה של השכרה לצורך דיור למגורים (לדוגמא - דיור בר השגה).



ד. הסכמי חכירה: גם הסכמי חכירה הם הסכמי שכירות ובהם בדרך כלל לא פוטרים מחוק השכירות והשאילה.

ה. הסכם עם שוכר משנה: כנ"ל גם ביחס להסכם עם שוכר משנה לא פוטרים מחוק השכירות והשאילה.

# אילו נסיבות עשויות להיחשב בגדר "מונעות שימוש" למטרת השכירות לצורך סעיף 15(א) לחוק השכירות?

## פסק דין ע"א (עליון) 4893/14 – וליד חמודה זועבי נ' מדינת ישראל

[פורסם בנו 3/3/16]

### רקע עובדתי :

❖ בין המערער (המשכיר) למדינה (השוכרת) נחתם הסכם שכירות ביחס לשטח בבניין משרדים, על מנת שישמש את משרד הרווחה. אלא שבעקבות סכסוך בין משפחתו של המשכיר למשפחה אחרת בעיר הנ"ל (נצרת) הוליד שורה של מעשים פליליים שנעשו בסמיכות למושכר ואף בכניסה לו – ובהם ירי, פיצוץ מטען חבלה והנחת מכונית תופת. **אלימות זו הייתה מכוונת במיוחד אל המושכר.**

במצב דברים זה, באשר לא ניתן היה עוד להבטיח את שלומם של עובדי המשרד ושל קהל המבקרים בו המדינה הפסיקה את השימוש במושכר והודיעה על ביטול ההסכם. המערער הגיש תביעה כספית בגין הפרת חוזה.

❖ מימצא עובדתי בפסק הדין - לא נטען, וממילא לא הוכח, כי אירועי האלימות בגינם נטשה המדינה את המושכר, בוצעו מצד המערער או מי מטעמו. נהפוך הוא, אירועים אלה כוונו נגד המערער, עקב הסכסוך בין משפחת חמודה - הכוללת גם את משפחת המערער - לבין בני משפחת שתיווי.

# בפסק הדין נקבע כי – יש לראות את המדינה כמי שעמדה בתנאי סעיף 15(ב) לחוק השכירות:

- ❖ האירועים הפליליים, שהפכו את המושכר ל"מטרה על הכוונת", הם בבחינת שינוי נסיבות מהותי שהביא בסופו של יום לפינוי המושכר. בנסיבות חריגות אלה, עמידה דווקנית של המערער על קיום הסכם השכירות עד תומו - מהווה חוסר תום לב בקיום חוזה.
- ❖ האירועים הפליליים כוונו במיוחד אל המושכר עצמו, להבדיל מאירועים כלליים שיכולים לגרום לסיכון השוכר או המבקר במושכר. במצב דברים זה, היה חשש אמיתי לחיי אדם;
- ❖ עסקינן בנסיבות ייחודיות שיש לראותן כמונעות את השימוש במושכר. מאחר שהמדינה לא יכולה הייתה לצפות או למנוע נסיבות אלה, היא פטורה מתשלום דמי שכירות, וקמה לה הזכות לבטל את ההסכם, מכוח סעיף 15 לחוק השכירות וסעיף 7 לחוק התרופות.
- ❖ המקרה הנ"ל הינו ייחודי בנסיבותיו ואין להסיק מהדברים כי כל אירוע פלילי המתרחש בקרבת מושכר או כל מטרד שנגרם לשוכר על ידי צד שלישי שהמשכיר אינו אחראי מעשיו, נכנס לגדרו של סעיף 15 לחוק השכירות.



# סיכול מטרת השכירות – האם פסק דין זועבי הינו תחילת שינוי ההלכה הנוקשה

## שניתנה לרכיב הצפיות שבסעיף 18 לחוק התרופות/סעיף 15 לחוק השכירות

### והשאילה

❖ בעיקרון : "מרכיב צפיות הסיכול בכוח" זכה לפרשנות מרחיבה ביותר בפסיקה, כך שהגנת הסיכול כמעט נתרוקנה מתוכנה.

❖ בית המשפט לא דן ישירות בשאלה האם בכך הוא שינה את ההלכה הנוקשה ששררה בפסיקה, עם זאת הוא ציין כי הוא נוטה לדעה שיש מקום לרכז את הפרשנות הנוקשה שניתנה לרכיב הצפיות בכוח בסעיף 18 לחוק התרופות. (הוא הוסיף וקבע שאין לקבוע מסמרות בעניין מפני שאינו נדרש לכך לצורך המקרה דנן.)

❖ בית המשפט ציטט בעניין זה את השופט אנגלרד, בע"א 6328/97 רגב נ' משרד הביטחון [פורסם בנבו 23/11/00] אשר הציע לא לבחון את יכולת צפיית האירוע החריג כשלעצמו אלא את יכולת צפיית השפעתו של האירוע החריג על היחסיים החוזיים.

על פי פסק הדין – מהן אותן נסיבות שהם בבחינת "מסכלות את מטרת השכירות" ומונעות את השימוש במושכר, כאמור בסעיף 15(א) לחוק:

❖ כאשר אין באפשרותו של השוכר להפיק מן המושכר את התועלת המוסכמת, 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.

❖ סעיף 15 לחוק השכירות נסב על נסיבות הקשורות במושכר, להבדיל מנסיבות הקשורות "במצב הכללי, כמו בצורת, מגפה, שביתת מסחר כללית, מצב מלחמה..." (במצב כזה יחולו דיני הסיכול הרגילים).

ההבדל המהותי בין דין הסיכול הכללי (סיכול הסכס שכירות) לבין  
דין הסיכול המיוחד (סיכול השימוש למטרת השכירות) – בעקבות  
פסק דין זועבי

❖ סעיף 23 לחוק השכירות קובע כי התרופות הקבועות בחוק  
השכירות באות להוסיף על הוראות חוק התרופות ולא לגרוע  
מהן. בהתאם, על סיכול מטרת חוזה שכירות עשוי לחול הן  
הדין הכללי שבסעיף 18 לחוק התרופות והן ההוראות  
הייחודיות שבסעיף 15 לחוק השכירות.

❖ **המיוחד בסעיף 15 בניגוד לסעיף 18 הוא - כאשר לא ניתן להשתמש בנכס למטרת השכירות, המשכיר נחשב כמפר חיוב והשוכר הוא הנפגע, הרשאי לבטל את החוזה. (שאלה נפרדת - האם השוכר זכאי אף לפיצוי עקב ההפרה?)**

❖ **נקבע - עיקרה של השכירות לפי החוק הוא זכות השימוש ולא החזקה שהשוכר מקבל- כאשר השימוש מסוכל רואים זאת כהפרה של המשכיר. עצם העובדה שנוצרה מניעות אובייקטיבית להשתמש במושכר – מקימה לשוכר זכות לבטל את ההסכם.**

על פי סעיף 18 לחוק התרופות, אנו רואים את השוכר כמפר, אך ככזה הפטור מאכיפה ומפיצויים. הייחודיות של סיכול מטרת השכירות, באה לידי ביטוי מפתיע בכך, שבהיעדר אפשרות לשימוש במושכר מסיבות אובייקטיביות, יש משום אי קיום על ידי המשכיר, המהווה הפרה מצד המשכיר" [סעיף 32 לפסק הדין].

"... יכולים היינו לסבור כי יש לראות את השוכר כמפר המוגן מפני תביעת אכיפה או פיצויים... אלא שבסעיף 15 לחוק השכירות טמונה ההנחה שהמשכיר הוא המפר, ובהתקיים נסיבות הסעיף, השוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם או להשעות את תשלום דמי השכירות...

יכול שהמשכיר יהא מוגן מפני תביעת פיצויים על פי דיני התרופות הרגילים, לרבות הסיכול על פי סעיף 18 לחוק התרופות. לטעמי, על מנת שלא להכביד יתר על המידה על משכיר במקרה כאמור, מקום בו מניעת השימוש במושכר אינו נובעת מאשמו, ראוי להחיל אמות מידה מקלות ביישומו של סעיף 18 לחוק התרופות בסיטואציה מעין זו" [סעיף 36 לפסק הדין]

## דוגמאות למצבים בהם ייתכן שימוש בסעיף 15 :

א. חוזה שכירות נחתם על ידי המדינה לתקופה של 10 שנים. כעבור זמן מה החלו אירועים ביטחוניים אשר מכוונים כנגד משפחת המשכיר. שלא באשמו של המשכיר, הונח מטען ליד דלת המושכר, בזמן אחר נורו יריות לכיוון המושכר ולאחר מכן גם הונחה מכונית תופת בסמוך כל זאת עקב סכסוך בין משפחת המשכיר למשפחה אחרת. המדינה הודיעה על ביטול החוזה עקב הפרתו ע"י המשכיר וחדלה לשלם דמי שכירות –

### תשובה:

**פסק דין זועבי.**

**שאלה – האם היום לאור האירועים במגזר הערבי מסקנת השופט הייתה זהה!?**

**האם ניתן היה להשתמש בהלכת ההשתחררות ?**

**ב. חוזה שכירות נחתם ל-10 שנים למטרה של מפעל תעשייתי. כעבור שנתיים ניתן תוקף לתב"ע האוסרת שימוש לתעשייה במקרקעין. המשכיר לא היה קשור לתב"ע ולא ידע עליה. השוכר הודיע על ביטול החוזה עקב אי היכולת להשתמש במושכר למטרתו ואף תבע פיצוי מהמשכיר –**

### **תשובה:**

לכאורה אין מדובר במניעה הקשורה ישירות למושכר. בשאלת הפיצוי – פסק הדין מכיר באפשרות שהשוכר יהיה זכאי לפיצוי אף כי מקום בו מניעת השימוש במושכר אינה נובעת מאשמו של המשכיר ראוי להחיל אמות מידה מקלות.

ג. חוזה שכירות בין המשכיר לבין א' נחתם ל-10 שנים למטרה של אחסון והפצה (מרכז לוגיסטי). חוזה שכירות בין המשכיר לבין ב' אף הוא למטרה של מרכז לוגיסטי ואף הוא נחתם לתקופה ארוכה. שוכר א' מאחסן את הסחורות גם במעברים המשותפים באופן המונע מרכבים של שוכר ב' מעבר חופשי. שוכר ב' מפסיק לשלם דמי שכירות אך ממשיך להשתמש במושכר, בטענה שכל עוד לא מותר לו שימוש מלא וחופשי הוא פטור מתשלום דמי השכירות –

### תשובה:

נראה כי הן על פי הגישה הדווקנית של הלכת הצפיות והן על פי הגישה המקלה לפיה יש לבחון אם ניתן היה לצפות את השפעתו של האירוע, התשובה היא כי לכאורה הדבר היה ניתן לצפייה ועל כן סעיף 15 לא יחול.



# אי תשלום דמי שכירות בעקבות כוח עליון בשל מגפת הקורונה וסיכול הסכם השכירות :

תחולתו של סעיף 15 לחוק השכירות לאור מניעת השימוש מכוח צווי

החירום בתקופת קורונה

חדלת (ת"א) 26076-02-20 עו"ד ישראל בכר- נאמן של עמודי שלמה אחים  
ידגרוב סחר בע"מ נ' מערכות נוחות (2007) בע"מ :

הרקע העובדתי:

הנכס ברחוב הלח"י 17 בעיר בני ברק, בו פעלה חנות של החברה היתה מושבתת מפעילות  
בעטיו של משבר הקורונה בין 19.3.2020 וכלה ביום 15.4.2020.

לטענת הנאמן, יש לפטור אותו מתשלום דמי השכירות בגין תקופת ההשבתה, וזאת  
מכוח סעיף 15 לחוק השכירות והשאילה וכן מכוח הוראת הסיכול הקבועה בסעיף 18  
לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה).

❖ הגם שניתן היה לצפות במועד ככריתתו של הסכם השכירות התפרצות אפשרית של מגפות, קשה להלום כי אדם בר דעת יכול היה לצפות או צריך היה לצפות את מלוא השלכותיה מרחיקות הלכת של מגפת הקורונה....

❖ האם ניתן להחיל את סעיף 15 לחוק השכירות - במקרה דנן, סיכולה של מטרת השכירות מבחינתו של הנאמן לא נבע מנסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו, אלא בעטיו של משבר הקורונה.

לא ניתן לקבוע כי מתקיים התנאי הנוסף הנדרש לפי סעיף 15 לחוק השכירות, קרי, התנאי של מניעת שימוש, (וגם לא התנאי של ס' 18 לחוק התרופות) וזאת מן הטעם שקופת ההפעלה של החברה באמצעות הנאמן הפיקה בסופו של דבר תועלת כלכלית לא מבוטלת מהמשך החזקתו של הנאמן במושכר גם בתקופת ההשבתה.

❖ תאח (ת"א) 4492-05-20 מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ נ' ח.י.א  
שותפויות בע"מ [פורסם בנבו, 23/6/20]:

ביום 26.1.2020 נכרת בין התובעת ובין הנתבעים הסכם לשכירות הנכס.. בהסכם השכירות נקבע, כי הנכס מושכר לשימוש כאולם אירועים, ולמטרה זו בלבד; ביום 30.3.2020 הודיעו הנתבעים לתובעת, כי בשל משבר קורונה, אולם האירועים שפעל בנכס נסגר, ולא ניתן להפעילו מכוח תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש – הגבלת פעילות), ועל כן, אין בכוונתה להעביר תשלום בגין חודש אפריל.

על פי ההלכה הפסוקה (פס"ד זועבי), הוראות הסיכול שבסעיף 15 לחוק השכירות והשאילה רלוונטיות רק כאשר המניעה לעשות שימוש **נובעת מהמושכר עצמו**, בשל המידע העודף שיש למשכיר על פני שוכר.

לעומת זאת, כאשר הגורם המסכל **אינו ייחודי למושכר עצמו** – כלומר, **כאשר מדובר במצב רחב** – אזי אין למשכיר יתרון ביכולת לצפות את הסיכון ולהיערך אליו, ואין תחולה להסדר המיוחד שבסעיף 15, ואנו חוזרים אל דיני הסיכול הרגילים – קרי להסדר הקבוע בסעיף 18 לחוק התרופות.

**ההלכה הפסוקה מבחינה בין מניעה קונקרטית ביחס לנכס מסוים** – למשל: אולם אירועים ספציפי שהוצא נגדו צו הריסה, ובין מניעה כללית ביחס לקבוצה רחבה של נכסים – למשל אולמות אירועים באופן כללי. **בעוד המקרה הראשון חוסה תחת סעיף 15, ומצדיק הפסקת תשלום דמי השכירות, המקרה השני אינו חוסה תחת סעיף 15, ואינו מקים את הפטור האמור.**

**תא (ראשל"צ) 15-02-34331 תנופורט (1990) בע"מ נ' אור-עד**

**מהנדסים (1987) בע"מ [פורסם בנבו, 24/7/19]:**

## **רקע עובדתי**

בין תנופורט (המשכירה) לבין אורעד (השוכרת) מהנדסים נחתמו 2 הסכמי שכירות. **בתנאים הכלליים שצורפו להסכם השני מופיעה רק הרישא של סעיף 9.3, הקובעת כי:**

**נספח ג' להסכם השני, הנושא את הכותרת "מפרט עבודות התאמה שיבוצעו על ידי המשכיר",**

**כולל את התניה הבאה: "למען הסר ספק יובהר כי המושכר יימסר לשוכר ללא התקנת מערכת ספרינקלרים. מוסכם כי ככל שתידרש התקנה של מערכת כאמור ינוהל משא ומתן בין הצדדים לעניין חלוקת העלויות של התקנת המערכת בין המשכיר לשוכר".**

## טענות הצדדים

❖ לטענת אורעד, התקבלו אצלה מידי שנה מכתבים מרשויות שונות, לרבות גורמי כיבוי אש, לפיהם הנכס אינו עומד בדרישות החוק, וזאת בין היתר בשל כך שלא הותקנה בו מערכת מתזי מים אוטומטיים (ספרינקלרים).

❖ לטענת אורעד, היא נתקלה בקושי לבטח את המקום בשל אי ביצוע דרישות רשות כיבוי האש, ובעיקר בשל אי התקנתה של מערכת הספרינקלרים.

❖ החל מחודש אוקטובר 2014 לא שילמה אורעד דמי שכירות לתנופורט. ביום 20.11.2014 שלחה תנופורט לאורעד הודעה על ביטול הסכמי השכירות.

## דיון והכרעה

❖ אורעד לא הכחישה, כי היא נשארה במושכר במשך אותה תקופה, אלא שלטענתה נמנע ממנה השימוש בנכס "למטרת השכירות".

❖ סעיף 15 לחוק השכירות והשאילה עוסק במצב בו "נמנע מן השוכר להשתמש ב[נכס] למטרת השכירות". **אין די בכך שההנאה של השוכר מן המושכר נפגמה, גם אם בהיקף ממשי, אלא נדרש כי תהיה מניעה מוחלטת של האפשרות להשתמש במושכר**

❖ **אדם המשתמש בנכס אינו יכול לטעון כי נמנע ממנו השימוש בו.**

❖ הפרת הסכמי השכירות על ידי תנופורט בכך שלא התקינה את מערכת הספרינקלרים ולא דאגה למילוי דרישות גורמי הכבאות עשויה הייתה להצדיק את הפעלת סעיף 15 לחוק השכירות והשאילה, **אילו בחרה אורעד להפסיק להשתמש במושכר – דבר שלא עשתה.**

תודה

[IgalD@ayr.co.il](mailto:IgalD@ayr.co.il) יגאל דורון

