

חוקי ישראל

המכון לחקיקה הלכתית

חוקי ישראל

בעריכת שלום אטלי

חוק השכירות והשאלה לישראל

המכון לחקיקה הלכתית
ירושלים

חוק השכירות והשאיילה לישראל

חוק זה נכתב

ע"י

הרב יאיר פרנק

המכון לחקיקה הלכתית

הרב נסים כהן, ראש המכון

(לפי א – ב)

עו"ד אטלי שלום

הרב אליצור איתי

הרב אסבן חיים

עו"ד שלמה בן מנחם (דולפן)

הרב הולצמן אורי

הרב גורדון אליהו

הרב טולדנו גבריאל

הרב פרנק יאיר

חוק השכירות והשאילה

פרק א' : שכירות

סימן א' : הוראות כלליות

1. מהות השכירות

שכירות היא זכות שהוקנתה בתמורה (להלן - דמי שכירות) להחזיק בנכס ולהשתמש בו.

החוק האזרחי -> שכירות היא זכות שהוקנתה בתמורה (להלן - דמי שכירות), להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות.

2. תחולה

(א) הוראות פרק זה יחולו על שכירות של מקרקעין ושל מיטלטלין, ובשינויים המחוייבים - גם על שכירות של כל נכס שחל עליו קניין.

(ב) הוראות פרק זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על שכירות משנה.

(ג) הוראות פרק זה יחולו כשאין בדין אחר הוראות מיוחדות לעניין הנדון, ובאין כוונה אחרת משתמעת מן ההסכם בין הצדדים.

החוק האזרחי -> (א) הוראות פרק זה יחולו על שכירות של מקרקעין ושל מיטלטלין, ובשינויים המחוייבים - גם על שכירות של זכויות.

(ב) הוראות פרק זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על שכירות משנה.

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

3. פרטים שלא נקבעו בהסכם

פרטים של חוזה שכירות שלא נקבעו בהסכם בין הצדדים יהיו לפי הנוהג שהצדדים להסכם ראו אותו כמקובל עליהם בעסקאות קודמות שביניהם, ובאין נוהג כזה - לפי הנוהג המקובל באותה מדינה.

החוק האזרחי -> פרטים של חוזה שכירות שלא נקבעו בהסכם בין הצדדים יהיו לפי הנוהג שהצדדים להסכם ראו אותו כמקובל עליהם בעסקאות קודמות שביניהם, ובאין נוהג כזה - לפי הנוהג שצדדים סבירים רואים אותו כחל בעסקאות מאותו סוג.

4. תום לב

חיוב הנובע מחוזה שכירות יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מן החוזה.

החוק האזרחי -> חיוב הנובע מחוזה שכירות יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מן החוזה.

סימן ב' : חיובי המשכיר

5. המסירה, מועדה ומקומה

- (א) המשכיר חייב למסור את המושכר לשוכר בהעמדת המושכר לרשותו.
- (ב) הוסכם על מסירה בתאריך מסוים, המשכיר והשוכר אינם יכולים להקדימו או לאחרו, אלא בהסכמת שניהם.
- (ג) לא הוסכם על מועד המסירה, תהא המסירה סמוך לקניין השכירות.
- (ד) הוסכם על מסירה תוך תקופה פלונית, יקבע מועד המסירה בפועל בהסכמת שני הצדדים, ובאין הסכמה בסוף אותה התקופה.
- (ה) המסירה תהא במקום כריתת חוזה השכירות; אולם יכול למסור בכל מקום ישוב.

החוק האזרחי -> (א) המשכיר חייב למסור את המושכר לשוכר בהעמדת המושכר לרשותו.
(ב) הוסכם על מסירה תוך תקופה פלונית, רשאי המשכיר לקבוע את מועד המסירה בתוך אותה תקופה; לא הוסכם על מועד המסירה, תהא המסירה זמן סביר לאחר כריתת החוזה; במקרים אלה על המשכיר להודיע לשוכר זמן סביר מראש על מועד המסירה.
(ג) המסירה תהא במקום שבו נמצא המושכר בזמן כריתת החוזה.

6. אי-התאמה

המשכיר לא קיים את חיוביו—

- (א) כאשר לא מסר בשכירות של נכס מסויים את הנכס או זהה לו.
- (ב) אם מסר—
- (1) לשוכר בשכירות של 'נכס סתם' נכס שבזמן המסירה לא התאים מבחינת סוגו, תיאורו, איכותו או תכונותיו או מבחינה אחרת למה שהוסכם בין הצדדים ע"פ המקובל באותה מדינה.
- (2) נכס שלא התאים למה שדרוש לשימושו הרגיל, או למטרה מיוחדת המשתמעת מן ההסכם או שהשוכר רגיל לשכור בשבילה והמשכיר ידע זאת.
- (3) נכס שאינו נקי מכל איסור הנאה, שעבוד, עיקול וזכות אחרת של צד שלישי, שעלולה לפגוע בשימושו של השוכר בתקופת השכירות (להלן- אי התאמה).
- (ג) אין השוכר זכאי להסתמך על אי-התאמה אם השתמש במושכר לאחר שנודע לו על אי ההתאמה.

החוק האזרחי -> המשכיר לא קיים את חיוביו אם מסר לשוכר נכס שבזמן המסירה לא התאים מבחינת סוגו, תיאורו, איכותו או תכונותיו או מבחינה אחרת למה שהוסכם בין הצדדים (להלן -אי-התאמה); אולם אין השוכר זכאי להסתמך על אי-התאמה בכל אחת מאלה:
(1) הוא ידע עליה בעת כריתת החוזה.
(2) הוא לא הודיע עליה למשכיר זמן סביר לאחר שגילה אותה או, אם הודיע כאמור, לא נתן למשכיר הזדמנות נאותה לבדוק את המושכר; פסקה זו לא תחול אם ידע המשכיר על אי-ההתאמה.

6א. אונאה בשכירות

בשכירות חלים כל דיני אונאה במחיר כדין מכר המבוארים בחוק המכר סעיפים 11 ו-28.

6ב. החלפת המושכר בזמן השכירות

רצה המשכיר להחליף את המושכר במושכר אחר זהה לראשון, בשכירות מסויימת אינו יכול להחליפו; ובשכירות שאינה מסויימת יכול להחליפו פעם אחת במהלך תקופת השכירות, כשיש לו טעם סביר לכך.

7. חובת תיקון המושכר

(א) המשכיר חייב מיד לאחר שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, לתקן במושכר, או בנכס שברשותו המשמש את המושכר והוזכר בהסכם ביניהם, כל דבר השולל או המגביל הגבלה של ממש את השימוש במושכר (להלן פגם) לפי ההסכם או לפי המקובל בנסיבות, ותיקונו מצריך 'מלאכת אומן, והוא ניתן לתיקון, בין שהפגם היה בזמן מסירת המושכר לשוכר ובין שהתהווה לאחר מכן, זולת פגם שהשוכר אחראי לו לפי חוק השומרים, או שתיקונו, לפי ההסכם או לפי המקובל בנסיבות, אינו חל על המשכיר.

(ב) היתה השכירות בלתי מסויימת רשאי המשכיר לקיים את חיובו לפי סעיף זה בדרך של החלפת הנכס בנכס אחר זהה לראשון. הוצאות ההחלפה יחולו על המשכיר.

החוק האזרחי -> (א) המשכיר חייב, תוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, לתקן במושכר, או בנכס שברשותו המשמש את המושכר, כל דבר השולל או המגביל הגבלה של ממש את השימוש במושכר לפי ההסכם או לפי המקובל בנסיבות (להלן -פגם), בין שהפגם היה בזמן מסירת המושכר לשוכר ובין שהתהווה לאחר מכן, זולת פגם שהשוכר אחראי לו לפי חוק השומרים, תשכ"ז-1967, 2, או שתיקונו, לפי ההסכם או לפי המקובל בנסיבות, אינו חל על המשכיר.

(ב) היה הנכס המושכר מיטלטלין ובשביל השוכר לא נודעת משמעות לזהותו, רשאי המשכיר לקיים את חיובו לפי סעיף זה בדרך של החלפת הנכס בנכס אחר; הוצאות ההחלפה יחולו על המשכיר.

8. העלמה של אי-התאמה או פגם

הסכים השוכר לוותר על חובת ההתאמה – אין תוקף לויתור, אלא אם כן ידע השוכר על אי ההתאמה, או שמחל על ערכה.

החוק האזרחי -> היו אי-התאמת המושכר או הפגם נובעים מעובדות שהמשכיר ידע או שהיה עליו לדעת עליהן בעת כריתת החוזה ולא גילה אותן לשוכר, זכאי השוכר לזכויות לפי סעיפים 6 ו-7 על אף האמור בכל הסכם.

9. תרופות בשל אי-תיקון

(א) לא תיקן המשכיר את הפגם תוך זמן סביר לאחר שקיבל על כך דרישה מאת השוכר, רשאי השוכר -

(1) לתקן את הפגם ולדרוש מהמשכיר החזר הוצאותיו הסבירות.

(2) להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם, לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם לעומת שוויה לפי החוזה.

(ב) רצה השוכר לתקן את הפגם, עליו להודיע על כך בכתב למשכיר זמן סביר מראש.

(ג) פגם שתיקונו דחוף עד שאין לדרוש מן השוכר שימתין לתיקונו בידי המשכיר, רשאי השוכר לתקנו כאמור בס"ק (א)(1) בלי דרישה לפי סעיף 7 (א), או הודעה לפי ס"ק (ב).

החוק האזרחי -> (א) לא תיקן המשכיר את הפגם תוך זמן סביר לאחר שקיבל על כך דרישה מאת השוכר, רשאי השוכר -

(1) לתקן את הפגם ולדרוש מהמשכיר החזרת הוצאותיו הסבירות.

(2) להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם, לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם לעומת שוויה לפי החוזה.

(ב) רצה השוכר לתקן את הפגם, עליו להודיע על כך בכתב למשכיר זמן סביר מראש.

(ג) פגם שתיקונו דחוף עד שאין לדרוש מן השוכר שימתין לתיקונו בידי המשכיר, רשאי השוכר לתקנו כאמור בסעיף קטן (א) (1) בלי דרישה לפי סעיף 7 (א) או הודעה לפי סעיף קטן (ב).

10. פגם שאין לדרוש תיקונו

היה הפגם תוצאה מנסיבות שבעת כריתת החוזה לא ידע עליהן המשכיר ולא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, ותיקון הפגם באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי –

(א) בשכירות בלתי מסויימת – חייב המשכיר להעמיד לרשותו מושכר חלופי, זולת אם הפגם נוצר בעקבות שימוש של השוכר, וגוף המושכר לא נפגע לצמיתות; וזולת אם כתוצאה מהפגם אין השוכר יכול למלא את תנאו בשכירות.

לא העמיד המשכיר מושכר חלופי – יכול השוכר למכור את המושכר הפגום, אם הוא בדרך כלל עומד למכירה במקרה דומה לזה, ולקנות בדמים מושכר אחר לצורך השלמת השכירות; לא היה בדמיו בכדי לקנות מושכר אחר, יכול אף לשכור כזה.

(ב) בשכירות מסויימת – המשכיר פטור מלהחליפו. אולם השוכר יכול למכור את המושכר הפגום, אם הוא בדרך כלל עומד למכירה במקרה דומה לזה, ולקנות בדמים מושכר אחר לצורך השלמת השכירות; לא היה בדמיו בכדי לקנות מושכר אחר, יכול אף לשכור כזה.

החוק האזרחי -> היה הפגם תוצאה מנסיבות שבעת כריתת החוזה לא ידע עליהן המשכיר ולא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, ותיקון הפגם באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שהיה מטיל על המשכיר חיוב השונה באופן יסודי ממה שהוסכם בין הצדדים - לא יהא הפגם עילה לדרישת תיקון, לפיצויים או להחזרת הוצאות כאמור בסעיף 9 (א) (1).

11. שימוש ללא הפרעה

המשכיר חייב לאפשר לשוכר להשתמש במושכר במשך תקופת השכירות לפי המוסכם בין הצדדים ללא הפרעה מצדו או מטעמו.

החוק האזרחי -> המשכיר חייב לאפשר לשוכר להשתמש במושכר במשך תקופת השכירות לפי המוסכם בין הצדדים ללא הפרעה מצדו או מטעמו.

סימן ג' : חיובי השוכר

12. חובת קבלת המושכר

השוכר חייב לקבל את המושכר להחזקתו ושמירתו במועד ובמקום כאמור בסעיף 5.

החוק האזרחי -> השוכר חייב לקבל את המושכר להחזקתו במועד ובמקום כאמור בסעיף 5.

13. דמי השכירות

- (א) השוכר חייב לשלם למשכיר את דמי השכירות.
- (ב) לא הוסכם על שיעור דמי שכירות או על דרך קביעתם - בטלה השכירות, אא"כ היה מחיר המושכר ידוע וקצוב לכל.
- (ג) לא הוסכם על שיעור דמי השכירות והשוכר השתמש במושכר - ישולמו דמי שכירות הראויים להשתלם למשך אותו זמן, וכפי השער הזול שבשוק למושכר זהה.

החוק האזרחי -> (א) השוכר חייב לשלם למשכיר את דמי השכירות.
(ב) לא הוסכם על שיעור דמי שכירות או על דרך קביעתם, ישולמו דמי שכירות שהיו ראויים להשתלם לפי הנסיבות בעת כריתת החוזה.

14. מועד התשלום ומקומו

- (א) דמי השכירות ישולמו בסוף תקופת השכירות, זולת אם היה תנאי אחר ביניהם, או קיים מנהג אחר ביחס למושכר; נקבעו דמי השכירות בסכום מסויים לתקופות קצובות ישולמו - בסוף כל תקופה.
- (ב) דמי השכירות ישולמו בכסף, ולא בשווה כסף באחת הדרכים המקובלות.
- (ג) המשכיר יכול לתבוע את דמי השכירות בכל מקום.
- (ד) בכל מקום ישוב שירצה השוכר לשלם, על המוכר לקבל את דמי השכירות.

החוק האזרחי -> (א) נקבעו דמי השכירות בסכום מסויים לתקופות קצובות ישולמו, בשכירות מקרקעין - בראשית כל תקופה, ובשכירות אחרת - בסוף כל תקופה.
(ב) דמי השכירות ישולמו, באחת הדרכים המקובלות, במקום עסקו של המשכיר, ובאין לו מקום עסק - במקום מגוריו.

15. פטור מחובת התשלום

- (א) נמנע השימוש מחמת הרס המושכר או מחמת פגיעה בו, השוכר פטור מתשלום דמי השכירות, כפי השיעור שנפגע; נמנע השימוש במושכר מסיבה אחרת, השוכר

פטור מתשלום דמי השכירות, כפי השיעור שנפגע, אלא אם כן היה קשר בין השימוש שעשה השוכר במושכר למניעת השימוש.

(ב) נמנעה התועלת מן השימוש במושכר, אין לשוכר עילת פטור.

(ג) ב'מכת מדינה' פטור השוכר מדמי השכירות, כפי השיעור שנפגע, גם לשעבר, על אף האמור בס"ק (א) ו-(ב); 'מכת מדינה' לעניין זה היא פגיעה לא שכיחה הפוגעת במידה שווה ברוב בעלי הנכסים הדומים למושכר באותו אזור.

החוק האזרחי - (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) הפטור 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.

16. שימוש במושכר

(א) השוכר לא ישתמש במושכר אלא לפי המוסכם, ויכול להשתמש שימוש זהה או קל יותר ממה שסוכם; לא סוכם על דרך השימוש - ישתמש כפי הנהוג במושכר דומה.

(ב) שוכר שהשתמש שלא כפי המוסכם והמושכר ניזוק, בשימוש סביר במושכר - פטור מתשלום על הנזק וחייב לשלם תוספת על השכירות; היה קשר ברור בין השינוי לבין הנזק - חייב השוכר לשלם על הנזק. בשימוש שאינו סביר - בכל מקרה דינו כגזולן לכל עניין, וחייב אף במקרה של אונס.

החוק האזרחי -> השוכר לא ישתמש במושכר אלא לפי המוסכם; אולם אם שימוש זה לא הותנה כשימוש ייחודי, רשאי הוא להשתמש במושכר שימוש אחר, ובלבד שלא יהיה בו משום פגיעה במושכר או הכבדה על המשכיר יותר מאשר לפי המוסכם.

17. בדיקת המושכר ותיקונו בידי המשכיר

(א) המשכיר אינו רשאי להיכנס למושכר בתקופת השכירות אלא מדעת השוכר.
(ב) השוכר חייב לאפשר למשכיר לבדוק את המושכר, ובלבד שהמשכיר יודיע לו על כך זמן סביר מראש, יעשה זאת בעת סבירה, ולא תהיה בכך הפרעה לשוכר.
(ג) המשכיר אינו רשאי לבצע שינויים ותיקונים במושכר במהלך תקופת השכירות. אולם, הוא רשאי לבצע תיקונים הנדרשים לשלמות המושכר ואין אפשרות לדחותם עד לתום תקופת השכירות. המשכיר יודיע על התיקון זמן סביר מראש, יעשה זאת בעת סבירה, וימעיט ככל האפשר בהפרעה לשוכר.

החוק האזרחי -> השוכר חייב לאפשר למשכיר, בכל עת סבירה, לבדוק את המושכר ולבצע בו תיקונים, ובלבד שהמשכיר יודיע לו על כך זמן סביר מראש וימעיט ככל האפשר בהפרעה לשוכר.

סימן ד' : תקופת השכירות

18. תחילת השכירות

לא הוסכם על תחילת תקופת השכירות, תתחיל תקופת השכירות עם מעשה קניין השכירות.

החוק האזרחי - < תקופת השכירות תתחיל עם מסירת המושכר לשוכר.

19. סיום השכירות

(א) הוסכם על תקופת השכירות- השכירות מסתיימת מיד בסיום התקופה, ללא צורך בהודעה כלל; היתה השכירות מוגדרת למטרה מסוימת- תקופת השכירות תסתיים כאשר הושלמה מטרה זאת, גם ללא סיכום מפורש וללא צורך בהודעה מוקדמת.

(ב) לא הוסכם על תקופת השכירות

(1) בשכירות של מטלטלין- רשאי כל צד לסיים את השכירות מייד, ללא צורך בהודעה מוקדמת.

(2) בשכירות של בית דירה רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה מוקדמת לצד השני.

(ג) ניתנה הודעה כאמור בסוף ס"ק (ב), ובאין מנהג אחר בנידון, תסתיים השכירות לפי הזמנים הבאים-

(1) במקום שהשכירות מצויה- בתקופת הקיץ שלושים יום לאחר מתן ההודעה; בתקופת החורף לאחר חג הפסח בלבד (תקופת החורף מתחילה בחג הסוכות).

(2) במקום שהשכירות אינה מצויה- שנים עשר חודשים לאחר ההודעה.

(3) בשכירות של חנויות- שנים עשר חודשים לאחר ההודעה.

(ד) ניתנה הודעה כאמור בס"ק (ב), מחיר השכירות עד לסיום התקופה האמורה בס"ק (ג) יעודכן למחיר השכירות בשוק.

(ה) לא הוסכם על תקופת השכירות, ונותר המשכיר ללא מקום מגורים בנסיבות שאינן תלויות בו- תסתיים תקופת השכירות מייד, לצורך מגורי המשכיר, ובלבד שדר השוכר במושכר לפחות ל' יום.

(ו) בשכירות קרקע השוכר רשאי להציע למשכיר שוכר הגון במקומו עד לתום תקופת השכירות שנקבעה, ובכך לסיים את תקופת השכירות. בשכירות מטלטלין- אינו רשאי לעשות כן.

(ז) תמה תקופת השכירות הקצובה, והצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה -

במקום שנוהגים שתחילת ומשך הזמן של תקופת השכירות הינם קבועים- יחשב כאילו המשיכו את חוזה השכירות לתקופה נוספת. בכל מקרה אחר- יכול כל אחד מהצדדים לסיים את השכירות מיד, ללא צורך בהודעה.

החוק האזרחי -> (א) לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני.
(ב) ניתנה הודעה כאמור בסעיף קטן (א), תסתיים השכירות –
(1) כשנקבעו דמי השכירות בסכום מסויים לתקופות קצובות - בתום התקופה המתחילה בסמוך לאחר מתן ההודעה, או כעבור שלושה חדשים לאחר מתן ההודעה, הכל לפי המועד הקצר יותר.
(2) בכל מקרה אחר- במועד שנקבע לכך בהודעה, ואם מועד זה היה בלתי סביר - תוך זמן סביר לאחר מתן ההודעה.

20. החזרת המושכר

(א) בתום השכירות חייב השוכר להחזיר למשכיר את המושכר, והמשכיר חייב לקבלו.
(ב) בשכירות של מקרקעין יוחזר המושכר במצב שנמסר בתחילה, שהוא פנוי.
(ג) בשכירות של מיטלטלין יכול המשכיר להחזירו לשוכר בכל מקום ישוב, אולם המשכיר יכול לתבוע את המושכר רק במקום שבו נמסר לשוכר.

החוק האזרחי -> (א) בתום השכירות חייב השוכר להחזיר למשכיר את המושכר והמשכיר חייב לקבלו.
(ב) בשכירות של מקרקעין יוחזר המושכר כשהוא פנוי.
(ג) בשכירות של מיטלטלין יוחזר המושכר במקום שבו נמסר לשוכר.

סימן ה': הוראות שונות

21. העברת המושכר

המשכיר רשאי להעביר לאחר זכויותיו במושכר; עשה כן, יבוא רוכש הזכויות במקומו של המשכיר בכל הנוגע לחוזה השכירות.

החוק האזרחי -> המשכיר רשאי להעביר לאחר זכויותיו במושכר; עשה כן, יבוא רוכש הזכויות במקומו של המשכיר בכל הנוגע לחוזה השכירות, אולם כל עוד לא נתן המשכיר לשוכר הודעה על ההעברה או לא נודע לשוכר עליה ממקור אחר - מופטר השוכר בתשלום דמי השכירות וקיום שאר חיוביו למשכיר.

22. העברת השכירות

(א) בשכירות מטלטלין- אין השוכר רשאי להשכירו בשכירות משנה, אלא בהסכמת המשכיר.

(ב) בשכירות מקרקעין- רשאי השוכר להשכירו בשכירות משנה, גם ללא הסכמת המשכיר, בכפוף לתנאים:

(1) שכירות המשנה אינה עושה שימוש גדול יותר במושכר.

(2) שוכר המשנה הינו 'אדם הגון'.

(3) המשכיר אינו דר עם השוכר.

(ג) דין שכירות מטלטלין שבעליו נמצאים עמהן בכל תקופת השכירות כדין שכירות בית.

(ד) התנה המשכיר מתחילה שלא יאפשר שכירות משנה- תנאו קיים.

החוק האזרחי -> השוכר אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושכר או להשכירו בשכירות משנה, אלא בהסכמת המשכיר; אולם אם לא הסכים המשכיר לעסקה מטעמים בלתי סבירים או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, יהיה -

(1) בשכירות מקרקעין - רשאי השוכר לעשות את העסקה בלי הסכמתו של המשכיר.

(2) בכל שכירות - רשאי בית המשפט להרשות את העסקה בתנאים שייראו לו; ובשכירות של מקרקעין רשאי בית המשפט לעשות כן על אף האמור בחוזה השכירות.

23. תרופות כלליות בשל הפרת חוזה

התרופות הנתונות לצדדים לפי פרק זה באות להוסיף על הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) ולא לגרוע מהן.

החוק האזרחי -> התרופות הנתונות לצדדים לפי פרק זה באות להוסיף על הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, 3, ולא לגרוע מהן.

24. תחולת חוק השומרים

לענין חוק השומרים יראו שוכר כשומר שכר.

החוק האזרחי -> לענין חוק השומרים, תשכ"ז-1967, יראו שוכר כשומר שכר שהמטרה של שמירת הנכס
טפלה למטרה העיקרית של החזקתו.

25. קיזוז

חובות שהצדדים חבים זה לזה עקב השכירות ניתנים לקיזוז.

החוק האזרחי -> חובות שהצדדים חבים זה לזה עקב השכירות ניתנים לקיזוז.

פרק ב: שאלה

26. מהות השאלה

- (א) שאלה היא זכות להחזיק בנכס ולהשתמש בו, כשהזכות הוקנתה שלא בתמורה.
(ב) שאלה נקנית באחד מדרכי הקניין החלים במכר באותו עניין. וכן, התחלת השימוש בדבר המושאל נחשבת כקניין.

החוק האזרחי -> שאילה היא זכות להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות, כשהזכות הוקנתה שלא בתמורה.

26א. תחולת חוק השומרים

חיובי השמירה הייחודיים של השואל פורטו בחוק השומרים.

27. תחולת סעיפים

הוראות סעיפים 2 עד 5, 11, 12, 17-18, 20-21, 22, ו-25 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על שאלה.

החוק האזרחי -> הוראות סעיפים 2 עד 5, 11, 12, 17, 18, 20, 21 ו-25 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על שאילה.

28. אי התאמה (/שלילת התרופות)

- (א) השאלה לא חלה אם מסר המשאיל לשואל נכס שאינו מתאים למה שהוסכם ביניהם במפורש.
(ב) ביטול השאלה בגלל אי התאמה לא ישמש עילה לכל פיצוי שהוא.

החוק האזרחי -> (א) על אי-התאמת המושאל יחולו הוראות סעיף 6, אולם היא לא תשמש עילה לפיצויים, אלא אם ידע עליה המשאיל בעת כריתת החוזה והשואל לא ידע עליה.
(ב) הפרת חוזה שאילה לא תשמש עילה לתביעת אכיפה.

29. סיום השאלה

- (א) לאחר שנעשה קניין, כאמור בסעיף 26(ב), אין המשאיל יכול לחזור בו עד סוף תקופת השאלה שנקבעה. הייתה השאלה מוגדרת למטרה מסוימת – תקופת השאלה תסתיים כאשר הושלמה מטרה זאת.
(ב) מות השואל אינה עילה לסיום השאלה, והשאלה עוברת לבני ביתו הסמוכים על שולחנו. כמו כן, צורך עצמי של המשאיל אינה עילה לסיום השאלה.

(ב) לא הוסכם על תקופת השאלה, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תקופה שהוסכם עליה מבלי לקבוע תקופה חדשה, יכול המשאיל לסיימה בכל עת.
(ג) לעולם השואל יכול להחזיר את המושאל בכל עת שירצה ובכך לסיים את השאלה.

החוק האזרחי -> (א) המשאיל רשאי לבטל את חוזה השאילה כל עוד לא מסר את המושאל לשואל, והוא רשאי לסיים את השאילה בתוך תקופתה אם מת השואל או אם המושאל דרוש למשאיל לצורך עצמו, והכל בהודעה לשואל זמן סביר מראש.
(ב) לא הוסכם על תקופת השאילה, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השאילה על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש.

30. העברת השאלה

השואל אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושאל או להשאילו בהשאלת משנה, אלא בהסכמת המשאיל.

החוק האזרחי -> השואל אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושאל או להשאילו בהשאלת משנה, אלא בהסכמת המשאיל.

פרק ג' : שונות

31. שימוש בלי החזקה

בוטל

החוק האזרחי -> הוראות פרק א' יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על זכות שהוקנתה בתמורה להשתמש בנכס שאין עמה הזכות להחזיק בו, והוראות פרק ב' יחולו, בשינויים המחוייבים, על זכות כאמור שהוקנתה שלא בתמורה.

32-33

בטלים

החוק האזרחי -> 32. הספר השני של המג'לה, במידה שהוא מתייחס לשכירות נכסים - בטל.

- החוק האזרחי -> 33. בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 4 –
- (1) בסעיף 3, במקום "תמורת דמי שכירות" יבוא "בתמורה";
 - (2) סעיף 82 – בטל.
 - (3) בסעיף 83, המלים "פרט לסעיף 82" - יימחקו.

34. תחילה והוראות מעבר

תחילתו של חוק זה מיום יסוד השו"ע.