

## שכירות ושאלה

### חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971

#### תוכן ענינים

פרק א: שכירות	
מהות השכירות	סעיף 1
תחולה	סעיף 2
פרטים שלא נקבעו בהסכם	סעיף 3
תום לב	סעיף 4
המסירה, מועדה ומקומה	סעיף 5
אי התאמה	סעיף 6
חובת תיקון המושכר	סעיף 7
העלמה של אי התאמה או פגם	סעיף 8
תרופות בשל אי תיקון	סעיף 9
פגם שאין לדרוש תיקונו	סעיף 10
שימוש ללא הפרעה	סעיף 11
חובת קבלת המושכר	סעיף 12
דמי השכירות	סעיף 13
מועד התשלום ומקומו	סעיף 14
פטור מחובת התשלום	סעיף 15
שימוש במושכר	סעיף 16
בדיקת המושכר ותיקונו בידי המשכיר	סעיף 17
תחילת השכירות	סעיף 18
סיום השכירות	סעיף 19
החזרת המושכר	סעיף 20
העברת המושכר	סעיף 21
העברת השכירות	סעיף 22
תרופות כלליות בשל הפרת חוזה	סעיף 23
תחולת חוק השומרים, תשכז 1967	סעיף 24
קיזוז	סעיף 25
פרק ב: שאלה	
מהות השאלה	סעיף 26
תחולת סעיפים	סעיף 27
שלילת תרופות	סעיף 28
סיום השאלה	סעיף 29
העברת השאלה	סעיף 30
פרק ג: שונות	
שימוש בלי החזקה	סעיף 31
ביטול	סעיף 32
תיקון חוק המקרקעין, תשכט 1969	סעיף 33
תחילה והוראות מעבר	סעיף 34

## פרק 222א

### שכירות ושאלה

#### חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971<sup>(1)</sup>

##### פרק א': שכירות

סימן א': הוראות כלליות

1. שכירות היא זכות שהוקנתה בתמורה (להלן — דמי שכירות), להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות. מהות השכירות
2. (א) הוראות פרק זה יחולו על שכירות של מקרקעין ושל מיטלטלין, ובשינויים המחוייבים גם על שכירות של זכויות. תחולה  
(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 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. פרטים שלא נקבעו בהסכם
4. חיוב הנובע מחוזה שכירות יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מן החוזה. תום לב

סימן ב': חיובי המשכיר

5. (א) המשכיר חייב למסור את המושכר לשוכר בהעמדת המושכר לרשותו. המסירה, מועדה ומקומה  
(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. 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: אי-התאמה  
(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.
7. (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, או שתיקונו, לפי ההסכם או לפי המקובל בנסיבות, אינו חל על המשכיר. חובת תיקון המושכר  
(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 החלפה יחולו על המשכיר.
8. היו אי-התאמת המושכר או הפגם נובעים מעובדות שהמשכיר ידע או שהיה עליו לדעת העלמה של אי-התאמה או פגם

עליהן בעת כריתת החוזה ולא גילה אותן לשוכר, זכאי השוכר לזכויות לפי סעיפים 6 ו-7 על אף האמור בכל הסכם.

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

תרופות בשל  
אי-תיקון

(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. 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).

פגם שאין לדרוש  
תיקונו

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

שימוש ללא  
הפרעה

סימן ג': חיובי השוכר

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

חובת קבלת  
המושכר  
דמי השכירות

13. (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. (א) נקבעו דמי השכירות בסכום מסויים לתקופות קצובות ישולמו, בשכירות מקרקעין — בראשית כל תקופה, ובשכירות אחרת — בסוף כל תקופה.

מועד התשלום  
ומקומו

(ב) דמי השכירות ישולמו, באחת הדרכים המקובלות, במקום עסקו של המשכיר, ובאין לו מקום עסק — במקום מגוריו.

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.

פטור מחובת  
התשלום

(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. 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.

שימוש במושכר

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

בדיקת המושכר  
ותיקונו בידי  
המשכיר

סימן ד': תקופת השכירות

18. תקופת השכירות תתחיל עם מסירת המושכר לשוכר.

תחילת השכירות

19. (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.

סיום השכירות

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

סימן ה': הוראות שונות

21. 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. העברת המושכר

22. 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 — העברת השכירות

(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. התרופות הנתונות לצדדים לפי פרק זה באות להוסיף על הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א—1970, ולא לגרוע מהן. תרופות כלליות בשל הפרת חוזה

24. לענין חוק השומרים, תשכ"ז—1967, יראו שוכר כשומר שכר שהמטרה של שמירת הנכס טפלה למטרה העיקרית של החזקתו. תחולת חוק השומרים, תשכ"ז—1967

25. חובות שהצדדים חבים זה לזה עקב השכירות ניתנים לקיזוז. קיזוז

פרק ב': שאלה

26. שאלה היא זכות להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות, כשהזכות הוקנתה שלא בתמורה. מהות השאלה

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

28. (א) על אי-התאמת המושאל יחולו הוראות סעיף 6, אולם היא לא תשמש עילה לפיצויים, אלא אם ידע עליה המשאל בעת כריתת החוזה והשואל לא ידע עליה. שלילת תרופות
- (ב) הפרת חוזה שאלה לא תשמש עילה לתביעת אכיפה.

\* ראה הערה בעמ' 19802.

29. (א) המשאל רשאי לבטל את חוזה השאלה כל עוד לא מסר את המושאל לשואל, והוא רשאי לסיים את השאלה בתוך תקופתה אם מת השואל או אם המושאל דרוש למשאל לצורך עצמו, והכל בהודעה לשואל זמן סביר מראש. סיום השאלה

(ב) לא הוסכם על תקופת השאלה, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השאלה על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש.

30. השואל אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושאל או להשאלו בהשאלת משנה, אלא בהסכמת המשאל. העברת השאלה

פרק ג': שונות

31. 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.

שימוש בלי  
החזקה

32. הספר השני של המג'לה, במידה שהוא מתייחס לשכירות נכסים — בטל.

ביטול

33. בחוק המקרקעין, תשכ"ט—1969 —

תיקון חוק  
המקרקעין,  
תשכ"ט—1969

(1) בסעיף 3, במקום "תמורת דמי שכירות" יבוא "בתמורה";

(2) סעיף 82 — בטל;

(3) בסעיף 83, המלים "פרט לסעיף 82" — יימחקו.

34. תחילתו של חוק זה מיום י"ד בטבת תשל"ב (1 בינואר 1972); על עסקה שנעשתה לפני תחילתו של חוק זה יוסיף לחול הדין הקודם.

תחילה והוראות  
מעבר

יעקב ש' שפירא  
שר המשפטים

גולדה מאיר  
ראש הממשלה

שניאור זלמן שזר  
נשיא המדינה