



רשומות

הצעות חוק

27 בספטמבר 1970

901

כ"ו באלול תשל"ל

עמוד

288

חוק השכירות, תשל"ל—1970

מ ב ר א

בקודקס החוק האזרחי הישראלי יהיה חוק השכירות אחד הפרקים החשובים, בצדם של הפרקים על מכר ומתנה שכבר נתקבלו בכנסת בשנת תשכ"ח-1968. החוק המוצע דן גם בהשאלה (סעיף 24), שאפשר לראותה כשכירות שלא בתמורה, ובזכויות אחרות לגבי השימוש בנכס, שאין עמן הזכות להחזיק בו ושהוקנו בין בתמורה ובין שלא בתמורה (סעיף 25). תכנון של החוק המוצע, ואף מבנהו, מותאמים לחוק המכר, תשכ"ח-1968, בשינויים המחוייבים לפי אופי העסקאות הנדונות בו. סימונן של עסקאות אלה הוא זמנית: שלא כמו במכר, הזכויות מוקנות לא לצמיתות, והקשר בין הצדדים נמשך גם לאחר כריתת החוזה. מכאן הצורך בהוראות שעניניהן תיקון המושכר, השימוש בו ללא הפרעה, אופן השימוש, מועד תשלום דמי שכירות, מועד סיום השכירות, העברת חוזה השכירות, שכירות משנה וכיוצא באלה, שאין מקומן בחוק על מכר. כל אלה בצדן של הוראות בדבר חובת מסירת המושכר, קבלתו והתאמתו למוסכם בין הצדדים, בדומה לאלה המצויות בחוק המכר. החוק יחול כשאין בדין אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון, ובאין כוונה אחרת משם תמעת מן ההסכם בין הצדדים. לפי זה, חיובי המשכיר לתקן את המושכר, וחיובי השוכר לשלם דמי שכירות מוסכמים ולהחזיר את המושכר בתום תקופת השכירות - כל אלה יהיו כפופים, בין השאר, להוראות המיוחדות בחוקי הגנת הדייר, ככל שהשוכר מוגן לפי החוקים האמורים. כיוצא בזה, אין החוק המוצע גורע מההוראות המיוחדות שכתוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, בנוגע לשכירות במקרקעין.

לעומת זאת, יש בחוק הוראות המבטלות הוראות קיימות. לפי סעיף 529 למג'לה "חייב המשכיר לתקן את הדברים שקלקולם שולל את ההנאה הראויה ואם סירבו הבעלים לעשות כל אלה, רשאי השוכר לצאת את הבית". תרופה זו של השוכר אינה מתאימה לתנאי המגורים בימינו; בוודאי שאין לה צידוק לגבי מושכר שאינו מוגן לפי חוקי הגנת הדייר ושבעדו משלם השוכר דמי שכירות מוסכמים בשיעור המלא. החוק המוצע קובע שהמשכיר חייב לתקן כל פגם השולל או המגביל הגבלה של ממש את השימוש במושכר לפי ההסכם, חוץ מפגם שהשוכר אחראי לו לפי חוק השומרים, תשכ"ז-1967, או שתיקונו חל לפי הנהוג בנסיבות הענין על השוכר (סעיף 7). הפר המשכיר חיוב זה, יהא השוכר רשאי, בנוסף על זכותו לתרופה בשל הפרת חוזה השכירות, להפחית את דמי השכירות בשיעור מתאים או לבצע את התיקון בעצמו ולדרוש מהמשכיר החזרת הוצאותיו הסבירות (סעיף 9).

החוק המוצע דן בסיכול חוזה השכירות, הן מבחינת חיוביו של המשכיר והן מבחינת חיוביו של השוכר, ואינו מסתפק בהוראה הכללית אשר בדיני התרופות בשל הפרת חוזה. מקום שפגם במושכר אינו משמש עילה לדרישת תיקון, לפיצויים או להחזרת הוצאות, עדיין קיימת אפשרות של ביטול חוזה השכירות במקרה מתאים או הפחתת דמי השכירות (סעיף 10). מאידך גיסא, אם נמנע מהשוכר להשתמש במושכר, יהא פטור מהחובה לשלם דמי שכירות במידה שהשימוש נמנע ממנו, והדבר לא ישפיע בצורה אחרת על קיום החוזה (סעיף 15).

אחד הדינים שלפיהם תהא ההשאלה שונה מן השכירות הוא שאין על המשאל חובה לתקן את הנכס המושאל (סעיף 24 ב)).

עם חקיקת החוק המוצע יבוטל הספר השני של המג'לה, במידה שהוא נוגע בשכירות נכסים, וכן תבוטל הויקה למקורות המשפט העותמאני והאנגלי בעניני שכירות, השאלה ורשיון.

חוק השכירות, תש"ל-1970

פרק א': הוראות כלליות

1. שכירות היא זכות שהוקנתה תמורת דמי שכירות, להחזיק בנכס ולהשתמש בו לא לצמיתות. מחנות השכירות
2. (א) הוראות חוק זה יחולו על שכירות של מקרקעין ושל מיטלטלין, ובשינויים המחוייבים — גם על שכירות של זכויות. תחולה
- (ב) הוראות חוק זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על שכירות משנה.
- (ג) הוראות חוק 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. הסכם ונוהג
4. חיוב הגובע מחוזה שכירות יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הגובעת מן החוזה. תום לב

פרק ב': חיובי הצדדים

סימן א': חיובי המשכיר

5. (א) המשכיר חייב למסור את המושכר לשוכר בהעמדת המושכר לרשותו. המסירה—מועדה ומקומה
- (ב) לא הוסכם על מועד המסירה, תהא המסירה זמן סביר לאחר כריתת החוזה; הוסכם על מסירה תוך תקופה פלונית, רשאי המשכיר לקבוע את מועד המסירה בתוך אותה תקופה; כמקרים האמורים בסעיף קטן זה, על המשכיר להודיע לשוכר זמן סביר מראש על מועד המסירה.
- (ג) לא הוסכם על מקום המסירה, תהא המסירה במקום שבו נמצא המושכר בזמן כריתת החוזה.

דברי הסבר

סעיף קטן (ג) מורה שהחוק הוא כללי והוא נדחה מפני חוקים מיוחדים לענין הנדון, כגון חוקי הגנת הדייר וחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. כן הוא מורה שהוראות החוק הן דיסטפוזיטיביות וניתן להתנות עליהן בהסכם שבין הצדדים.

סעיפים 4 ו-3 סעיפים אלה מקבילים לסעיפים 6 ו-10 לחוק המכר, תשכ"ח-1968; האמור בסעיפים ההם לגבי מכר חייב לחול גם לגבי שכירות.

סעיף 5 סעיף קטן (א) קובע את החובה העיקרית של המשכיר, היינו למסור לשוכר את המושכר. חובה משלימה, דהיינו השארת המושכר בידי השוכר למשך תקופת השכירות ולמטרתה — נקבעת בסעיף 11 (א) להלן.

המסירה תהא בהעמדת המושכר לרשות השוכר, דבר המתאים גם למיטלטלין וגם למקרקעין. במושכר שהוא זכות — העמדה לרשות השוכר משמעה, למעשה, התרה שאה להשתמש בזכות הניתנת מאת המשכיר לשוכר. סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) מקבילים להוראות סעיפים 9 ו-10 לחוק המכר, תשכ"ח-1968.

ההגדרה של שכירות מציינת גם את הזכות **סעיף 1** להחזיק בנכס וגם את הזכות להשתמש בו, להבדיל מעסקה לפי סעיף 25 הכוללת את זכות השימוש בלבד. השכירות היא, איפוא, תרכובת של זכויות הפציות וזכויות חוזיות. היא נבדלת מן הבעלות משום שאינה ניתנת לצמיתות; והיא נבדלת מן ההשאלה משום שהוקר נתה תמורת דמי שכירות. ההגדרה דומה לזו שבסעיף 3 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

החוק דן בשכירות נכס, בלי שהמלה נכס הוגדרה בתוך סעיף קטן (א) קובע שהכוונה היא בעיקר לשכירות של מקרקעין ומיטלטלין. אולם כשם שאפשר למכור זכות לפי חוק המכר, תשכ"ח-1968, כך אפשר גם להשכיר לפי חוק זה. מאחר שזכות היא נכס ערטילאי ואין אפשרות להחזיק בה פיסית, יחולו סעיפי החוק על שכירות של זכות בתיאומים המחוייבים. אין החוק מוצע דן בשכירות משנה בנפרד, חוץ מן ההוראה בסעיף 21 המחייבת הסכמת המשכיר, אלא קובע, בסעיף קטן (ב), שהיחסים המשפטיים שבין שוכר ראשי לבין שוכר משנה דומים ליחסים שבין המשכיר לבין השוכר.

6. (א) המשכיר לא קיים את חיוביו אם מסר לשוכר נכס שבזמן המסירה לא התאים מבחינת סוגו, תיאורו, איכותו, תכונותיו או מבחינה אחרת למה שהוסכם בין הצדדים (להלן – אי-התאמה).

אי-התאמה

(ב) אין השוכר זכאי להסתמך על אי-התאמת המושכר בשתי אלה:

- (1) הוא ידע עליה בעת כריתת החוזה;
- (2) הוא לא הודיע עליה למשכיר זמן סביר לאחר שגילה אותה או לאחר שהיה עליו לגלותה, או לא נתן למשכיר הזדמנות נאותה לבדוק את המושכר, זולת אם ידע המשכיר על אי-התאמה.

7. (א) המשכיר חייב, תוך זמן סביר לאהר שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, לתקן במושכר, או בנכס המשרת את המושכר, כל דבר השולל או המגביל הגבלה של ממש את השימוש במושכר לפי ההסכם (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 חל, לפי הגהג בניסבות הענין, על השוכר.

חובת תיקון המושכר

(ב) מקום שבשביל השוכר לא נודעת משמעות לזכות המושכר, רשאי המשכיר לקיים את חיובו לפי סעיף זה בדרך של החלפת הנכס המושכר בנכס אחר.

8. 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.

העלמת אי-התאמה

9. (א) הפר המשכיר חיוב כאמור בסעיף 7, רשאי השוכר, לאחר שנתן למשכיר הודעה על כך זמן סביר מראש, לעשות אחת מאלה:

תרופות בשל אי-תיקון

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 2(ב): "שומר שכר אחראי לאבדן הנכס או לנזק, זולת אם נגרמו עקב נסיבות שלא יכול היה למנוע תוצאותיהן; אך כשהמטרה לשומר על הנכס היתה טפלה למטרה הפיקרית של החזקתו, פטור השומר אם אבדן הנכס או נזק נגרמו שלא ברשלנותו." הסיווג השלישי מתייחס לפגמים שתיקונם חל לפי המקובל על השוכר, כגון שבירת שמשח בחלון הדירה וכדומה.

סעיף קטן (ב) מתייחס בעיקר לשכירות של מיטלטלין, כגון מכונית, מקלט טלוויזיה וכדומה.

סעיף 6 הפרת חובת המסירה. פרטי הסעיף מקבילים לתוראות המפורטות יותר בסעיפים 11 עד 16 לחוק המכר, תשכ"ח-1968. קיים הבדל יסודי בין מכר ושכיר רות. קשר השכירות הוא קשר גמשי ולכן יש לתת לשוכר תרופה גם אם לא פעל להבטחת זכויותיו מיד. בהתאם לכך, אם היתה במושכר משום אי-התאמה, פתוחות בפני השוכר שתי אפשרויות: האחת: כמו במכר – להשתמש באחת התרופות הניתנות בשל הפרת חוזה, והשנייה – לדרוש תיקון המושכר לפי סעיף 7.

על המשכיר לתקן כל דבר השולל או מגביל את השימוש במושכר, בין אם הפגם נוצר לפני המסירה ובין שהתהווה לאחר מכן, ובמקרה הראשון – גם כשאין השוכר זכאי להסתמך עליו לענין סעיף 6. אולם הסעיף קובע שלושה סייגים. ראשית, החובה לתקן חלה רק אם הגבלת השימוש במושכר היתה הגבלה של ממש; לא כן אם הפגם גורע מערכו של המושכר אך אינו פוגע פגיעה של ממש באפשרות ההנאה ממנו. הסייג השני נובע מן ההפניה לתוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967, ואלה התוראות הנוגעות לענין:

סעיף 1(א): "השומר נכס. . . . שיש לו בשמירתו טובה הנאה. . . . לעצמו. . . . הוא שומר שכר."

1 ס"ח תשכ"ז, עמ' 52.

סעיף 8 הוראה דומה מצויה בסעיף 16 לחוק המכר, תשכ"ח-1968.

סעיף 9 הוראה דומה לפסקה (1) מצויה בסעיף 29 לחוק המכר, תשכ"ח-1968. התרופה הנוספת הניתנת לשוכר על-פי פסקה (2), לתקן את הפגם בעצמו ולדרוש את החזרת הוצאותיו הסבירות, והרחבת התרופה לפי סעיף קטן (ב) – מטרתן לאפשר לשוכר ליהנות מהמושכר לפי החוזה ללא צורך בהגשת תביעה למיצוע התיקון או לפיצויים. לפי סעיף 22, מהווספות תרופות אלה לתרופות הכלליות בשל הפרת חוזה.

- (1) להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם, לפי היחס שבין שווי השכירות עקב הפגם לעומת שווייה לפי החוזה;
- (2) לבצע את תיקון הפגם ולדרוש מהמשכיר החזרת הוצאותיו הסבירות.
- (ב) תיקון דחוף במידה שאינה מאפשרת מתן הודעה למשכיר, רשאי השוכר לבצעו בלי לתת את הדרישה כאמור בסעיף 7 או ההודעה כאמור בסעיף קטן (א).
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 שחובת המשכיר לתקנו היתה מטילה עליו חיוב השונה באופן יסודי ממה שהוסכם בין הצדדים, לא יהא הפגם עילה לדרישת תיקון, לפיצויים או להחזרת הוצאות כאמור בסעיף 9 (א) (2).
11. (א) המשכיר חייב לאפשר לשוכר להשתמש במושכר במשך תקופת השכירות ולמטרתה ללא הפרעה מצדו או מצד אלה שמעשיהם בשליטתו.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי המשכיר בכל עת סבירה לבצע תיקונים במושכר ולשם כך להיכנס למושכר, ובלבד שימעיט ככל האפשר בהפרעה לשוכר.

פגם שאין לדרוש תיקונו

שימוש ללא הפרעה

סימן ב': חיובי השוכר

12. השוכר חייב לקבל את המושכר להחזקתו במועד ובמקום האמורים בסעיף 5.
13. (א) השוכר חייב לשלם למשכיר את דמי השכירות.
- (ב) לא הוסכם על שיעור דמי השכירות או על דרך קביעתם, ישולמו דמי השכירות הראויים.
14. (א) כשדמי השכירות מחושבים לפי תקופה קצובה, הם ישולמו, בשכירות של מקרקעין – לכל תקופה מראש, ובשכירות אחרת – בסוף כל תקופה.
- (ב) דמי השכירות ישולמו במקום עסקו של המשכיר, ובאין לו מקום עסק – במקום מגוריו.

חובת קבלת המושכר

דמי שכירות

מועד תשלום

דברי הסבר

סעיף 10 אי-האפשרות לבצע את תיקון הפגם, בנסיבות האמורות בסעיף זה, חוסמת בפני השוכר את הזכות לדרוש תיקון הפגם ואת הזכויות הנזכרות ממנה. מאידך גיסא, אין בה כדי לבטל זכויות אלה כליל, כגון אם הסיבה לאי-האפשרות תחלוף, ואינה פוגעת בזכות השוכר להפחתת דמי השכירות. סעיף 22 מבהיר שסעיף זה אינו גורע מתרופות אחרות, כגון זכותו של השוכר לבטל את החוזה.

סעיף 11 המשכיר חייב לא רק להעמיד את המושכר לרשות השוכר (סעיף 5 דלעיל) אלא גם לאפשר לו את השימוש במושכר ללא הפרעה. סעיף קטן (ב) בא לאפשר למשכיר לבצע תיקונים במושכר על-מנת לשמור על שלמות רכושו, גם כשאינו חייב כלפי השוכר באותם תיקונים. ההוראה לא תצדיק הפרעה לשוכר הנגרמת תוך כדי ביצוע תיקונים בחלקים אחרים של הנכס שבו נמצא המושכר.

סעיף 12 במקביל לחיובו של המשכיר למסור את המושכר לשוכר, קיים חיוב של השוכר לקבל את המושכר להחזקתו. קבלת המושכר להחזקת השוכר תביא להפעלת חוק השומרים, תשכ"ז-1967, המסדיר, בין השאר, את אחריותו של השוכר לאבדן הנכס או לנזקו.

סעיף 13 הוראה דומה, לענין עסקת מכר, מצויה בסעיפים 19 ו-20 לחוק המכר, תשכ"ה-1968.

סעיף 14 סעיף קטן (א) משקף את הנוהג המקובל בארץ לענין מועד תשלום דמי שכירות, כשדמי השכירות מחושבים לפי תקופה קצובה. הוראה דומה לסעיף קטן (ב) מצויה בסעיף 21 לחוק המכר, תשכ"ה-1968.

15. נמנע מן השוכר להשתמש במושכר כתוצאה מגסיבות שאינן תלויות בו ושבעת כריתת החוזה לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן, או שלא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש ולא יכול היה למנען, פטור השוכר מהחובה לתשלום דמי שכירות במידה שהשימוש נמנע כאמור.

פטור מחובת התשלום

16. השוכר לא יעשה במושכר אלא את השימוש המוסכם; אולם אם שימוש זה לא הותנה כשימוש ייחודי, רשאי הוא לעשות במושכר גם שימוש אחר, ובלבד שפגיעתו במושכר או במשכיר אינה קשה מן הפגיעה לפי השימוש המוסכם.

שימוש למטרת השכירות

פרק ג': תקופת השכירות

17. לא הוסכם על תחילת תקופת השכירות, תתחיל התקופה עם מסירת המושכר לשוכר.

תחילת השכירות

18. (א) היתה השכירות לתקופה בלתי קצובה או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני.

סיום השכירות

(ב) כשדמי השכירות מחושבים לפי תקופה קצובה, תסתיים השכירות כעבור תקופה לאחר מתן ההודעה כתקופה שנקבעה לחישוב דמי השכירות, או כעבור שלושה חודשים לאחר מתן ההודעה, הכל לפי המועד הקצר יותר; בכל מקרה אחר תסתיים השכירות במועד שנקבע לכך בהודעה, ואם מועד זה הוא בלתי סביר – תוך זמן סביר לאחר מתן ההודעה.

19. (א) בתום השכירות חייב השוכר להחזיר למשכיר את המושכר והמשכיר חייב לקבלו.

החזרת המושכר

(ב) בשכירות של מיטלטלין, יוחזר המושכר במקום שבו נמסר לשוכר.

ד ב ר י ה ס ב ר

מסירת המושכר לשוכר. לענין מועד המסירה – ראה סעיף 5(ב).

18 סעיף קבעו הצדדים תקופה לשכירות, הנחה היא שכל צד רשאי לסיימה במתן הודעה לצד השני, והוא הדין, כאשר הצדדים המשיכו לקיים את השכירות לאחר התקופה המוסכמת. בדרך כלל מחושבים דמי השכירות לפי תקופה קצובה, היינו כך וכך לירות להודש, לשנה או כיוצא באלה. סעיף קטן (ב) מורה מתי מסתיימת השכירות לאחר מתן ההודעה האמורה בסעיף קטן (א) כאשר דמי השכירות מחושבים שלא לפי תקופה קצובה, כגון – בשכירות של מכונית – בכך וכך לירות לפי קילומטרו.

19 בשכירות של מקרקעין לא מתעוררת שאלת מקום החזרת המושכר. לגבי שכירות של מיטלטלין קובע סעיף 19(ב) הוראה מיוחדת בנקודה זו.

15 סעיף בנסיבות האמורות בסעיף זה, 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 באייתשולם דמי השכירות הפרת חוזה השכירות.

16 סעיף קובע כלל המשקף את המציאות, היינו שצידן מטרת השכירות בחוזה אינו מיועד לקבוע מטרה ייחודית אלא לתת קנה מידה לשימוש מירבי במושכר לפי החוזה. התוצאה היא שהשוכר יהיה רשאי לעשות במושכר גם שימוש אחר שפגיעתו במושכר או במשכיר אינה קשה מן הפגיעה לפי השימוש המוסכם. אין הסעיף מגביל את חופש ההתקשרות בין הצדדים לקבוע את מטרת השכירות כמטרה ייחודית.

17 קביעת תחילת השכירות חשובה לשם קביעת המועד לסיום השכירות. ההנחה היא שבאין הסכם על מועד אחר, תתחיל התקופה עם

פרק ד': הוראות שונות

20. המשכיר רשאי להעביר לאחר את זכויותיו במושכר; עשה כן, יבוא רוכש הזכויות במקומו בכל הנוגע לחוזה השכירות, אולם כל עוד לא ידע השוכר על ההעברה, מופטר הוא בתשלום דמי השכירות למשכיר.
21. השוכר אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק במושכר ולהשתמש בו או להשכיר את המושכר או מקצתו בשכירות-משנה, אלא בהסכמת המשכיר, אולם לא יסרב המשכיר לתת הסכמתו מטעמים בלתי סבירים ולא יתנה הסכמתו בתנאים בלתי סבירים.
22. הוראות סעיפים 9 ו-10 באות להוסיף על כל דין אחר בענין התרופות בשל הפרת חוזה ולא לגרוע ממנו.
23. חובות שהצדדים חבים זה לזה עקב השכירות ניתנים לקיזוז.
24. (א) השאלה היא הזכות להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות שהוקנתה בלי תמורה.

העברת המושכר
העברת השכירות
תרופות כלליות
בשל הפרת חוזה

קיוו
השאלה

(ב) הוראות חוק זה, פרט לסעיפים 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16 סיפה, 18 (ב) רישיה ו-21 סיפה, יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על השאלה, אולם -

(1) אי-התאמת המושאל לא תשמש עילה לתביעת אכיפה או לפיצויים אלא אם ידע עליה המשאיל בעת כריתת החוזה והשואל לא ידע עליה;

(2) המשאיל רשאי לבטל את ההשאלה אם השואל מת או אם המושאל דרוש למשאיל לצורך עצמו.

דברי הסבר

סעיף 20 לפי חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969, זכותו של נושה ניתנת להמחאה, בדרך כלל, גם ללא הסכמת החייב, ואילו חיובו של חייב ניתן להמחאה רק בהסכמת הנושה.

סעיף 22 חוזה שכירות הוא חוזה ככלל התווים וחלות עליו הוראות כל דין בענין התרופות בשל הפרת חוזה. הסעיף המוצע בא אך משום הוראת המיוחדות של סעיפים 9 ו-10 הניתנות לפירוש כאילו הן שוללות תרופה אחרת.

סעיף 23 הוראה דומה מצויה בסעיף 32 לחוק המכר, תשכ"ח-1968, ובחוקים אחרים.

כאן נקבע שרוכש הזכויות יבוא במקומו של המשכיר גם לענין חיוביו של המשכיר, וזאת משום שגוף המושכר, הנמצא בחזקת השוכר, יוכל לשמש לו ערובה למילוי חיובים אלה. הסיפה של הסעיף מקל על השוכר; בצוד שסעיף 2(ב) לחוק האמור קובע, שבהעברת זכות אין החייב מופטר מחיובו אם פרע את הזכות לממחה שלא בתום לב, הרי כאן מחייבים את השוכר בתשלום נוסף רק אם ידע ממש על ההעברה.

סעיף 21 הוגו לכלול בחוזה שכירות איסור העברת המושכר, או השכרתו בשכירות משנה, ללא הסכמת המשכיר. הסעיף מקיים הוגו זה, גם אם לא פורש הדבר בחוזה. עם זאת נקבע שאין המשכיר יכול למנוע הסכמתו מנימוקים בלתי סבירים. סעיף זה הוא דיספוזיטיבי. יכולים הצדדים להתיר העברה או השכרת משנה ללא כל סייג או לאסורם ללא כל סייג. לענין זה נקבעה בסעיף 82 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הוראה מיוחדת לענין שכירות מקרקעין:

"שלל או הנביל חוזה השכירות את זכותו של השוכר להעביר את השכירות או להשכיר את המקרקעין

סעיף 24 ההגדרה של השאלה בסעיף קטן (א) מתאימה להגדרת שכירות בסעיף 1, פרט לעובדה שזכות השואל מוקנית לו ללא תשלום מצדו. הלכות ההשאלה מקבילות להלכות השכירות, אולם אין בהן מקום להוראות בדבר תובת התיקון, תשלום דמי השכירות או הרחבת אפשרות השימוש. הנהגה היא שתמש-איל לא לקח על עצמו אחריות לאי-התאמה, אלא אם ידע עליה בעת גמירת החוזה והשואל לא ידע עליה, והנהגה שניה היא שהמשאיל שמר לעצמו את הזכות לבטל את ההשאלה אם דרוש לו המושאל לצורך עצמו, או שמת השואל.

25. חוק זה, פרט לסעיפים 12 ו-19, יחול, בשינויים המחוייבים, גם על זכות להשתמש בנכס שאין עמה הזכות להחזיק בו.

שימוש בלי החזקה

26. הספר השני של המגילה בטל במידה שהוא מתייחס לענינים שחוק זה דן בהם.

אי־תחלת המגילה

27. תחילתו של חוק זה מיום ; על שכירות שנעשתה לפני תחילתו של חוק זה יוסיף לחול הדין הקודם.

תחילה והוראות מעבר

ד ב ר י ה ס ב ר

יחולו בין שניתנה זכות להחזיק בנכס ובין שלא ניתנה זכות כזאת, פרט להוראות המכוונות לענין ההחזקה דווקא.

26 סעיף הספר השני של המגילה דן גם בשכירות בכסים וגם "בשכירות אדם". ההוראות בענין שכירות אדם יבוטלו בחוק מיוחד על חוזה עבודה.

לענין חוקי הנגת הדייר התפתחה באנגליה בארץ תורה שלמה בדבר עסקת "רשיון" שאינה שכירות ואף לא השאלה, אלא מין זכות אישית שאין עמה זכות החזקה בנכס. תורה זו עברה לאתרי מכן גם לתחום השכירות התווית. הסעיף המוצע כא לבטל, לענין התקשרות הווית, את כל האבחנות החוקיות שבין "רשיון" זה לבין שכירות או השאלה. הוראות החוק

25 סעיף