

מ ב ר א

בקודכס 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 בכנס, שאין עמן הזכות להחזיק בו ושהוקנו בין בתמורה ובין שלא בתמורה (סעיף 25). תכנו של החוק המוצע, ואף מבנהו, מותאמים לחוק המכר, תשכ"ח—1968, בשינויים המחוייבים לפי אופי העסקאות הנדונות בו. סימונן של עסקאות אלה הוא זמניותן: שלא כמו במכר, הזכויות מוקנות לא לצמייתות, 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, כדומה לאלה המצויות בחוק המכר. החוק יחול כשאינן בדין אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון, ובאין כוונה אחרת משתמע 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 שבחוק המקרקעין, תשכ"ט—1969, בנוגע לשכירות במקרקעין.

לעומת זאת, יש בחוק הוראות המבטלות הוראות קיימות. לפי סעיף 529 למגילה "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 הגהג בכניבות 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 הסכירות (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 המשאיל חובה לתקן את הנכס המושאל (סעיף 24 (ב)).

עם חקיקת החוק המוצע יבוטל הספר השני של המגלה, במידה שהוא גורע בשכירות נכסים, וכן תבוטל הדיקה 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.
2. (א) הוראות חוק זה יחולו על שכירות של מקרקעין ושל מיטלטלין, ובשינויים המחוייבים – גם על שכירות של זכויות.
(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 הנהוג שהצדדים להסכם ראו אותו כמקובל עליהם בעסקאות קודמות שביניהם, ובאין נוהג כזה – לפי הנהוג שצדדים סבירים רואים אותו כחל בעסקאות מאותו סוג.
4. חיוב הנובע מחוזה שכירות יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מן החוזה.

פרק ב': חיובי הצדדים

סימן א': חיובי המשכיר

המסירה – מועדה ומקומה

5. (א) המשכיר חייב למסור את המושכר לשוכר בהעמדת המושכר לרשותו.
(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; במקרים האמורים בטעיה 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.

ד ב ר י ה ס ב ר

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 דיספוזיטיביות וניתן להתנות עליהן בהסכם שבין הצדדים.

סעיפים 3 ו-4 סעיפים אלה מקבילים לסעיפים 5 ו-6 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, ההר" 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 להחזיק בנכס וגם את הזכות להשתמש בו, להבדיל מעסקה לפי סעיף 25 הכוללת את זכות השימוש בלבד. השכירות היא, אפוא, תרכובת של זכויות הפציות וזכויות חוזיות. היא נבדלת מן הבעלות משום שאינה ניתנת לצמיחות; והיא נבדלת מן ההשאלה משום שהוק" בתה תמורת דמי שכירות. ההגדרה דומה לזו שבסעיף 3 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

סעיף 2 החוק דן בשכירות נכס, בלי שהמלה נכס הוגדרה בחוק. 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 בתאימים המחוייבים. אין החוק המוצע 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).

(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 לאחר 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-1967¹, או שתיקונו חל, לפי הנוהג בנסיבות הענין, על השוכר.

(ב) מקום שבשביל השוכר לא נודעת משמעות לזהות 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.

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

חובת תיקון המושכר

העלמת אי-התאמה

תרופות בשל אי-תיקון

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 6(ב): "שומר שגרם נזק או לנזק, זולת אם נגרמו עקב נסיבות שלא יכול היה למנוע מוצאותיהן; אך כשהמטרה לשמור על הנכס היתה טפלה למטרת העיקרית של החזקתו, פטור השומר אם אבדן הנכס או נזקו נגרמו שלא ברשלנותו."

הסייג השלישי מתייחס לפגמים שתיקונם חל לפי המקובל על השוכר, כגון שבירת שמשו בחלון היחידה וכדומה.

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

סעיף זה דן בליקויים שיש בהם משום הפרת חובת המסירה. פרטי הסעיף מקבילים להוראות המפורטות יותר בסעיפים 11 עד 16 לחוק המכר, תשכ"ח-1968. קיים הבדל יסודי בין מכר ושכיר. קשר השכירות הוא קשר נמשך 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, והשניה – לדרוש תיקון המושכר לפי סעיף 7.

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

9 סעיף 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 התזרת הוצאותיו הסבירות, והרחבת התרופה לפי סעיף קטן (ב) – מותרת לאפשר לשוכר ליהנות מהמושכר לפי החוזה ללא צורך בהגשת תביעה לביצוע התיקון או לפיצויים. לפי סעיף 22, מתווספות תרופות אלה לתרופות הכלליות בשל הפרת חוזה.

7 סעיף 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. כר אך אינו פוגע פגיעה של ממש באפשרות ההנאה ממנו. הסייג השני נובע מן ההפניה להוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967. ואלה ההוראות הנוגעות לענין: סעיף 1(א): "השומר נכס... שיש לו בשמירתו טובת הנאה... לעצמו... הוא שומר שכר."

1 ס"ח תשכ"ז, עמ' 52.

(1) להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם, לפי היחס שבין שווי השכירות עקב הפגם לעומת שוויה 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).

פגם שאין לדרוש תיקונו

10. היה הפגם הוצאה 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, לפיכך או להחזרת הוצאות כאמור בסעיף 9 (א) (2).

שימוש ללא הפרעה

11. (א) המשכיר חייב לאפשר לשוכר להשתמש במושכר במשך תקופת השכירות ולמטרתה ללא הפרעה מוצדו 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.

סימן ב': חיובי השוכר

חובת קבלת המושכר

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

דמי שכירות

13. (א) השוכר חייב לשלם למשכיר את דמי השכירות.

(ב) לא הוסכם על שיעור דמי השכירות או על דרך קביעתם, ישולמו דמי השכירות

הראויים.

מועד התשלום

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.

ד ב ר י ה ס ב ר

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.

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

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"ח-1968.

אי-האפשרות לבצע את תיקון הפגם, בנסיבות האמורות בסעיף זה, חוסמת בפני השוכר את הזכות לדרוש תיקון הפגם ואת הזכויות הנ"כ בעת 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.

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.

15. נמנע מן השוכר להשתמש במושכר כתוצאה מנסיבות 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.

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.

פרק ג': תקופת השכירות

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

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.

(ב) כשדמי השכירות מחושבים לפי תקופה קצובה, תסתיים השכירות כעבור תקופה לאחר מתן ההודעה כתקופה שנקבעה לחישוב דמי השכירות, או כעבור שלושה חדשים 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.

(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).

סעיף 15 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 באי-תשלום דמי השכירות הפרת חוזה השכירות.

סעיף 18 לא 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 לחודש, 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 מכונות – בכך וכך לירות לפי קילומטרו'.

הסעיף קובע כלל המשקף את המציאות, היינו שציון 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.

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

קביעת תחילת השכירות חשובה לשם **סעיף 17** 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 חכים זה לזה עקב השכירות ניתנים לקיזוז.
24. (א) השאלה היא הזכות להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמימות שהוקנתה בלי תמורה.
- (ב) הוראות חוק זה, פרט לסעיפים 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16 סיפה, 18 (ב) רישה 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 המשאל בעת כריתת החוזה והשואל לא ידע עליה;
- (2) המשאל רשאי לבטל את ההשאלה אם השואל מת או אם המושאל דרוש למשאל לצורך עצמו.

קיוז

השאלה

ד ב ר י ה ס ב ר

בשכירות משנה, והמשכיר לא הסכים לעסקה כזאת מטעמים בלתי סבירים או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, רשאי בית המשפט להרשות את העסקה בתנאים שייראו לו אם ראה שאין בכך פגיעה במשכיר.

חווה שכירות הוא חווה ככל החווים וחלות עליו הוראות כל דין בענין התרופות בשל הפרת חווה. הסעיף המוצע בא אך משום ההוראות המיוחדות של סעיפים 9 ו-10 הניתנות לפירוש כאילו הן שוללות תרופה אחרת.

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

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 חובת התיקון, תשלום דמי השכירות או הרחבת אפשרות השימוש. הנחה היא שהמשאל אינו לקח על עצמו אחריות לאי-התאמה, אלא אם ידע עליה בעת גמירת החווה והשואל לא ידע עליה, והנחה שניה היא שהמשאל שמר לעצמו את הזכות לבטל את ההשאלה אם דרוש לו המושאל לצורך עצמו, או שמת השואל.

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

כאן נקבע שרוכש הזכויות יבוא במקומו של המשכיר גם לענין חיוביו של המשכיר, וזאת משום שגוף המושכר, הנמצא בחוקת השוכר, יוכל לשמש לו ערובה למילוי חיובים אלה. הסיפה של הסעיף מקל על השוכר; בעוד 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.

נהוג לכלול בחווה שכירות איסור העברת המושכר, או השכירתו בשכירות משנה, ללא הסכמת המשכיר. הסעיף מקיים נהוג 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 לאסרם ללא כל סייג. לענין זה נקבעה בסעיף 82 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הוראה מיוחדת לענין שכירות מקרקעין:

"שלל או הגביל חווה השכירות את זכותו של השוכר להעביר את השכירות או להשכיר את המקרקעין

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

שימוש בלי
החזקה

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

אי-תחולת
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.

לענין חוקי הגנת הדייר התפתחה באנגליה **סעיף 25** בארץ תורה שלמה בדבר עסקת "רשיון" שאינה שכירות ואף לא השאלה, אלא מין זכות אישית שאין עמה זכות החזקה בנכס. תורה זו עברה לאחר מכן גם לתחום השכירות החוזית. הסעיף המוצע בא לבטל, לענין התקשרות חוזית, את כל האבחנות החוקיות שבין "רשיון" זה לבין שכירות או השאלה. הוראות החוק

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

סעיף 26