

חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 *

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 ייחודית משתמעת מן ההסכם בין הצדדים.
3. פרטים של חוזה שכירות שלא נקבעו בהסכם יהיו לפי הנהוג שהצדדים להסכם ראו אותו מקובל עליהם כעסקאות קודמות שביניהם, ובאין נהוג כזה - לפי הנהוג שצדדים סבירים רואים אותו כחל כעסקאות 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 אתמ 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-התאמה.
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

* נחקל בבסח ביום ה' באב תשל"א (27 ביולי 1971); הצעת החוק ודברי המבר פורסמו בה"ח 801, הש"ל, עמ' 288.

1 ס"ח חשכ"ז, עמ' 52.

(ב) היה הנכס המושכר מיטלטלין וכשביל השוכר לא נרדעת משמעות לזוהיתו, רשאי המשכיר לקיים את חיובו לפי סעיף זה בדרך של החלפת הנכס בנכס אחר; הרצאות החלפה יחולו על המשכיר.

העלמה של אי-
התאמה או פגם

8. היו אי-התאמת המושכר או הפגם נובעים מעובדות שהמשכיר ידע או שהיה עליו לדעת עליהן בעת כריחת החוזה ולא גילה אותן לשוכר, זכאי השוכר לזכויות לפי סעיפים א' ו-ד' על אף האמור בכל הסכם.

תרופת בשל
אי-תיקון

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

(1) לתקן את הפגם ולדרוש מהמשכיר החזרת תוצאותי 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 שתיקנו 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).

פגם שאין לדרוש
תיקונו

10. היה הפגם תוצאה מנסיבות שבעת כריחת 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 עלה לזרישת תיקון, לפיצויים או להחזרת תוצאות כאמור בסעיף 9 (א) (1).

שימוש ללא
הפרעה

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

סימן ג': חיובי השוכר

חובת קבלת
המושכר

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

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 כריחת החוזה.

מועד התשלום
ומקומו

14. (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. (א) היה הנכס המושכר מקרקעין ונמנע מן השוכר להשתמש בו למטרת השכירות מחמת גסיבות 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 בגסיבות 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 כריחת החוזה לא ידע השוכר על הגסיבות 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 וימעיט ככל האפשר בהפרעה לשוכר.

בדיקת המושכר
ותיקוניו 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 יחזור המושכר כשהוא פנוי.

(ג) בשכירות של מיטלסלין יחזור 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 כתנאים 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-1970², ולא לגרוע מהן.
24. לענין חוק השומרים, תשכ"ז-1967, יראו שוכר כשומר שכר שהמטרה של שמיית הנכס טפלה למטרה העיקרית של החזקתו.
25. חובות שהצדדים חבים זה לזה עקב השכירות ניתנים לקיזוז.
- תרופות כלליות בשל הפרת חוזה
- תחולת חוק השומרים, תשכ"ז-1967
- קיזוז

פרק ב': שאילה

26. שאילה היא זכרון להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות, כשהזכות הוקנתה שלא בתמורה.
27. הוראות סעיפים 2 עד 5, 11, 12, 17, 18, 20, 21 ו-25 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על שאילה.
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.
(ב) הפרת חוזה שאילה לא תשמש עילה להביעת אכיפה.
29. (א) המשאל רשאי לבטל את חוזה השאילה כל עוד לא מסר ת המושאל לשואל, והוא רשאי לסיים את השאילה בתוך תקופתה אם מת השואל או אם המושאל דרש למשאל 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. השואל אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושאל או להשאילו בהשאלת משנה, אלא בהסכמת המשאל.
- מחנת השאילה
- תחולת סעיפים
- שלילת תרופות
- סיום השאילה

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.
32. הספר השני של המגילה, במידה שהוא מתייחס לשכירות נכסים – בטל.
- שימוש בלי החזקה
- ביטול

² ס"ח תשל"א, עמ' 16.

33. בחוק 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 בסכת תשל"ב (1 בינואר 1972); על עסקה שנעשתה לפני תחילתו של חוק זה יוסיף לחול הדין הקודם.

יעקב ש' שפירא
שר המשפטים

גולדה מאיר
ראש הממשלה

שניאור זלמן שור
נשיא המדינה

3 ס"ח תשכ"ט, עמ' 239.

חוק לתיקון דיני העונשין (עבירות שוחד) (תיקון מס' 5), תשל"א-1971*

1. בחוק לתיקון דיני העונשין (עבירות שוחד), תשי"ב-1952: (להלן - החוק העיקרי), אחרי סעיף 3 יבוא:

- 3א. (א) הנותן שוחד ככוונה להשפיע על קיום, על מהלך, או על תוצאות של תחרות ספורט או תחרות אחרת שיש לציבור ענין בקיומן או בתוצאותיהן, דינו - מאסר שלוש שנים.
- (ב) לוקח השוחד דינו כדין נותן השוחד.

2. בסעיף 6 (א) לחוק העיקרי, המלים "לעובד הציבור כאמור בסעיף 1" - יימחקו.

יעקב ש' שפירא
שר המשפטים

גולדה מאיר
ראש הממשלה

שניאור זלמן שור
נשיא המדינה

* נחקל בכנסת ביום ה' באב תשל"א (27 ביולי 1971); הצעת החוק ודברי הסבר שנרשמו בה"ח 954, תשל"א, עמ' 282.
1 ס"ח תשי"ב, עמ' 126; תשי"ג, עמ' 88; תשכ"ג, עמ' 26; תשכ"ד, עמ' 90; תשל"א, עמ' 149.