

חוק הגנת הדייר (שכירות משנה, אירוח וחילופים), תשי"א—1950 *

פירושים

1. בחוק זה —

- „פקודת הדירות“ פירושו — פקודת הגבלת שכר דירה (דירות), 1940¹ ;
 „דירה“ פירושו — דירה נפרדת כמשמעותה בפקודת הדירות ;
 „דייר“ פירושו — אדם המחזיק בדירה על פי חוזה שכירות או על פי פקודת הדירות ;
 „חייל“ פירושו — אדם המשרת שירות מלא בצבא־הגנה לישראל או ששוחרר אחרי שירות כזה ולא עברו שנתיים משחרורו ;
 „עולה“ פירושו — עולה שלא מלאו שנים עשר חודש לישיבתו בארץ או תשעה חדשים ליציאתו ממחנה עולים בארץ, הכל לפי התאריך המאוחר יותר ;
 „עובד הציבור“ פירושו — עובד המדינה המעתיק את מקום מגוריו למקום ישוב אחר לצורך מילוי תפקידיו בקשר עם קביעת ירושלים כבירה ;
 „בן משפחה“ של דייר פירושו — כל אחד מבני משפחה אלה של הדייר או של בן זוגו : בן זבת וכן זוגם, נכד ונכדה, אב ואם, אח ואחות וילדיהם, דוד ודודה, סב וסבה, וכולל בן זוגו של הדייר. כבן זוגו של אדם רואים את האשה הגרה אתו, או את הגבר הגר אתה, והם ידועים בציבור כאשתו או כבעלה.
 „בעל זכות“ פירושו — חייל, עולה, עובד הציבור וכן משפחה של דייר ;
 „חילופים“ פירושו — חילופי דירות הנמצאות במקומות ישוב שונים בין שני דיירים שאחד מהם לפחות הוא עובד הציבור ;
 „פקיד שכירות“ פירושו — אדם שנתמנה להיות פקיד שכירות לפי סעיף 15.

היתר השכרה

2. דייר המחזיק בדירה ותנאי השכירות אוסרים עליו השכרת משנה או מטילים עליה הגבלות — רשאי להשכיר חלק מדירתו לבעל זכות על אף האיסור או ההגבלה, ובלבד שנתמלאו תנאים אלה :

- (א) השכרת המשנה היתה בכתב ולשם מגורים ;
 (ב) הדייר מוסיף לגור בחלק ניכר מהדירה או להשתמש בו למטרה שלמענה שכר את הדירה ;
 (ג) ניתן היתר להשכרה מאת פקיד השכירות.

3. (א) בקשה להיתר השכרה תוגש לפקיד השכירות בכתב כשהיא חתומה בידי שני הצדדים.

בקשה להיתר השכרה

* נתקבל בכנסת ביום י"ד בחשוון תשי"א (25 באוקטובר 1950). הצעת החוק ודברי הסבר :
 נתפרסמו בהצעות חוק 46 מיום ג' בתמוז תשי"א (18 ביוני 1950), עמ' 179.
¹ ע"ר מס' 1065 מיום 20.12.40, תוס' 1, עמ' 230.

(ב) לבקשה תצורף הצהרה בשבועה בה הצהירו הצדדים —

- (1) שהעובדות שעליהן מתבססת הבקשה הן נכונות ;
 - (2) שהמסמך הרצוף להצהרה הוא העתק נכון מחוזה השכירות שנחתם בין הצדדים ;
 - (3) שהתנאים שבחוזה הם תנאי השכירות האמתיים ולא הותנה שום תנאי אחר או נוסף ;
 - (4) שלא ניתנה ולא הובטחה, במישרים או בעקיפין, תמורה שונה או נוספת לדייר או לאדם אחר, אלא התמורה הקבועה בחוזה בלבד.
- (ג) בעל זכות המבקש להיות דייר משנה יצהיר באותה הצהרה בשבועה —
- (1) שהוא זקוק לחלק הדירה שיושכר לו על פי היתר השכרה ומה הן הנסיבות שבגללן הוא זקוק לו ;
 - (2) מה היה מקום דיורו בארץ לפני הגשת הבקשה ומה הן הנסיבות שבהן מסרו או העבירו לאחר.
- (ד) העתק הבקשה והצהרה בשבועה יימסרו לאדם המקבל, או הרשאי לקבל, דמי שכירות מהדייר (להלן — „בעל הבית“). בעל הבית יוזמן להופיע בפני פקיד השכירות בדיון על הבקשה.
- (ה) חוזה השכירות שנחתם בין הדייר ובין בעל הזכות המבקש להיות דייר משנה יהיה לבר־תוקף עם מתן היתר ההשכרה.
4. (א) פקיד השכירות יתן היתר השכרה כאמור —

מתן היתר
השכרה

- (1) אם שוכנע שנתמלאו התנאים לפי סעיף 2 (א) ו־ (ב) וסעיף 3 (א), (ב), (ג) ו־ (ד) ;
 - (2) אם מצא ששכר הדירה המשתלם על ידי בעל הזכות אינו משאיר לדייר יתרה בלתי הוגנת לאחר שינכו מאותו שכר את השכר היחסי שמשלם הדייר בעד החלק העומד להשכרה על פי ההיתר, את סכום ההוצאות היחסי שהדייר מוציא על אותו חלק, ותמורה, בשיעור המתקבל על הדעת, בעד שירותים שהדייר נותן לבעל הזכות.
- (ב) מצא פקיד השכירות שהשכרת המשנה מטילה מעמסה על הבית העלולה לגרום נזק לבעל הבית, רשאי הוא, על פי בקשת בעל הבית, לחייב את הדייר בשעת מתן ההיתר לשלם לבעל הבית תוספת שכר דירה בשיעור שיקבע ושלא יעלה על 40% מהיתרה כאמור בסעיף קטן (א) (2) ובלבד שלא יעלה על 50% משכר הדירה היחסי שמשלם הדייר בעד החלק העומד להשכרה על פי ההיתר.
- (ג) היתר השכרה יהיה בכתב ויפרט את הפרטים שעליהם מתבסס ההיתר, לרבות תנאי השכירות וסכום התוספת לבעל הבית, אם נקבעה תוספת כזו.
- (ד) פקיד השכירות יהיה רשאי לסרב לתת היתר השכרה, אם מצא שבעל הזכות אינו זקוק למקום דיור, או שמסר או שהעביר מקום דיור שהיה לו בנסיבות או בתנאים שאינם מצדיקים מתן היתר.

5. (א) בעל זכות שהושכר לו חלק מדירה על פי היתר השכרה, דינו כדין דייר משנה שהושכר לו בהסכמת בעל הבית; אך הוראות פקודת הדירות לא יחולו עליו אלא כל זמן שהדייר, או אלמנתו או בן משפחה אחר של דייר נפטר — בכוח זכותם לפי סעיף 2 בפקודת הדירות — מוסיפים לגור או להשתמש בחלק ניכר של הדירה.

(ב) כל תנאי שבחווה שכירות בכתב בין הדייר ובין בעל הבית הנוגע לאופן השימוש בדירה יחייב את בעל הזכות שהושכר לו על פי היתר השכרה.

(ג) היתר השכרה אין כוחו יפה אלא לגבי בעל הזכות שלמענו ניתן ולגבי בן זוגו וילדיו, וכן לגבי קרובים אחרים של בעל הזכות, או בני אדם התלויים בו, המנויים בחווה השכירות שבינו ובין הדייר.

(ד) כל עוד מוסיף דייר המשנה להחזיק בחלק מהדירה על פי היתר השכרה, יהיה דין תוספת שכר הדירה שעל הדייר לשלם לבעל הבית כאמור, כדין שכר דירה יציב כמשמעותו בפקודת הדירות. אולם קביעת התוספת ותשלומה לא יפגעו בזכויות בעל הבית והדייר לגבי עיקר שכר הדירה שהדייר חייב לשלמו בעד הדירה.

(ה) בתביעה שתוגש לפי סעיף 8 (1) (ב) לפקודת הדירות יהיה היתר השכרה הוכחה מרעעת שהתמורה הקבועה בחווה בין הצדדים ואושרה בהיתר אינה מביאה לדייר ריווח בלתי הוגן.

6. אין לשנות תנאי מתנאי השכירות שיש לפרטם בהיתר השכרה בלי לקבל קודם לכך היתר נוסף מפקיד השכירות. על היתר נוסף חלות הוראות הסעיפים 3, 4, ו-5, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

שינוי תנאי
שכירות המשנה

7. הושג היתר השכרה או היתר נוסף על יסוד הצהרה כוזבת בנוגע לאחד הפרטים החשובים שעליהם מתבסס ההיתר — בטלים מעיקרם כל ההיתרים לאותה השכרה משנה.

ביטול היתר

8. (א) דייר המחזיק בדירה ותנאי השכירות אוסרים עליו, או מגבילים, את מסירת השימוש בדירה או בחלק ממנה או אירוח אדם בה בתמורה או בלי תמורה — רשאי, על אף האיסור או ההגבלה, לארח אדם בלי תמורה בדירתו על פי היתר לאירוח מאת פקיד השכירות.

היתר אירוח

(ב) בקשה להיתר אירוח תוגש לפקיד השכירות בכתב כשהיא חתומה בידי שני הצדדים. הבקשה תפרט את חלק הדירה המיועד לאירוח, את שמות המאורחים ואת יתר העובדות הנוגעות לאירוח ותודיע שאין כל תמורה ניתנת בעדו. לבקשה תצורף הצהרה בשבועה בה הצהירו הצדדים שהעובדות שעליהן מתבססת הבקשה הן נכונות.

(ג) העתק הבקשה והצהרה בשבועה יימסרו לבעל הבית והוא יזמן להופיע בפני פקיד השכירות בדיון על הבקשה.

(ד) פקיד השכירות יתן היתר אירוח אם שוכנע שנתמלאו התנאים למתן ההיתר, והוא רשאי להגביל אותו לתקופה שתיראה לו; אולם במקרה שהמאורח איננו בעל זכות לא יינתן היתר לתקופה העולה על ארבעה חדשים.

(ה) היתר אירוח אין כוחו יפה אלא לבני אדם ששמותיהם מפורטים בהיתר.

(ו) הסעיפים 4 (ג), 5 (ב), 6 ו-7 יחולו על היתר אירוח בשינויים המחוייבים לפי הענין.

תוקף מפרע

9. פקיד השכירות רשאי לתת היתר אירוח שתקפו למפרע.

היתר חילופים

10. עובד הציבור ודייר שהסכימו לחילופים ותנאי השכירות אוסרים עליהם, או על אחד מהם, העברת השכירות או מסירת הדירה או מטילים עליהן הגבלות — רשאים הם לבצע את החילופים, ובלבד שנתמלאו תנאים אלה:

(א) החילופים הם לשם מגורים;

(ב) תנאי החילופים נקבעו בכתב;

(ג) ניתן היתר חילופים מאת פקיד השכירות.

בקשה להיתר חילופים

11. (א) בקשה להיתר חילופים תוגש לפקיד השכירות בכתב כשהיא חתומה בידי שני הצדדים.

(ב) לבקשה תצורף הצהרה בשבועה בה הצהירו הצדדים —

(1) שהעובדות שעליהן מתבססת הבקשה הן נכונות;

(2) שהמסמך הרצוף להצהרה הוא העתק נכון מחוזה החילופים שנחתם בין הצדדים;

(3) שהתנאים שבחוזה החילופים הם תנאי החילופים האמתיים ולא הותנה שום תנאי אחר או נוסף;

(4) שלא ניתנה ולא הובטחה, במישרים או בעקיפים, תמורה שונה או נוספת לצדדים או לאחד מהם או לאדם אחר, אלא התמורה הקבועה בחוזה החילופים בלבד.

(ג) העתק הבקשה וההצהרה בשבועה יימסרו לבעלי הבית של הדירות המוח" לפות, והם יזמנו להופיע בפני פקיד השכירות בדיון בבקשה.

(ד) חוזה החילופים שנחתם בין הצדדים יהיה לבר-תוקף עם מתן היתר החילופים.

מתן היתר חילופים

12. (א) פקיד השכירות יתן היתר חילופים כאמור —

(1) אם שוכנע שלפחות אחד המעוניינים בחילופים הוא עובד הציבור ושנתמלאו התנאים לפי סעיף 10 (א) ו- (ב) וסעיף 11 (א), (ב) ו- (ג);

(2) אם מצא שאין תמורה אחרת משתלמת מלבד ההפרש שבין שיעורי שכר הדירה של הדירות המוחלפות לתקופה שאינה עולה על שלוש שנים, או מלבד תשלום שכר דירה הוגן למחליף המחזיק בדירה המוחלפת כחוכר לתקופה ארוכה ואינו משלם אלא שכר דירה סמלי. תשלום הפרש שכר דירה כאמור יותר רק לטובת אותו צד ששיעור שכר הדירה שעליו לשלם עלה עקב החילופים מבלי שקיבל תוספת חדרים;

(3) אם מצא שהחילופים אינם גורמים לשימוש העלול להפחית, במידה שאינה מתקבלת על הדעת, את ערכה של אחת הדירות המוחלפות.

(ב) היתר חילופים יהיה בכתב ויפרט את הפרטים שעליהם מתבסס ההיתר, לרבות התמורה לחילופים או שכר הדירה ההוגן, אם נקבעו תמורה כזו או שכר דירה כזה.

דין היתר
חילופים

13. (א) אדם שנמסרה לו דירה לפי היתר חילופים, דינו כדין דייר כמשמעותו בפקודת הדירות לפי תנאי השכירות שהיו בתוקף לגבי הדירה במועד מתן ההיתר. (ב) אדם שמסר הצהרה כוזבת באחד הפרטים החשובים שעליהם מתבסס ההיתר, רשאי בית המשפט, בתביעה שתוגש על ידי בעל הבית, לתת פסק-דין להוצאתו מהדירה שנמסרה לו על פי ההיתר, אם בית המשפט סבור שמן הדין לתת פסק דין כזה.

ענינים

14. אדם שקיבל, בקשר עם השכרת משנה או חילופים, במישרים או בעקיפים, בשביל עצמו או בשביל אדם אחר, כל תמורה מלבד התמורה שנקבעה בהיתר על ידי פקיד השכירות, או שקיבל כאמור תמורה כל שהיא בקשר עם אירוח — אשם בעבירה, ודינו כדין אשם לפי סעיף 6 לפקודת מניעת הפקעת שיערים וספסרות (שיפוט), תש"ח—1948¹. הפקודה האמורה תחול על הדיון באשמה לפי סעיף זה כאילו היה חוק זה כלול ברשימת החוקים בסעיף קטן 3 (א) של הפקודה.

מינוי פקיד
שכירות

15. שר המשפטים ימנה פקיד שכירות או פקידי שכירות ויקבע את מקום מושבם ותחום שיפוטם. הודעה על כל אלה תפורסם ברשומות.

16. (א) לפקיד השכירות תהיה סמכות לדון ולהחליט בכל הענינים הנוגעים לבקש שות היתר לפי חוק זה. פקיד השכירות מוסמך להזמין עדים ולגבות עדות כאילו היה שופט שלום.

סמכויות פקיד
השכירות

(ב) החלטת פקיד השכירות תהיה סופית.

17. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה, והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו, לרבות תקנות בדבר הדיון בבקשות לפקיד השכירות ובדבר תשלום אגרות בקשר להגשת בקשה והדיון בה.

ביצוע ותקנות

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

פנחס רוזן
שר המשפטים

חיים ווייצמן
נשיא המדינה

¹ ע"ר סס' 14 מיום ו' באב תש"ח (11.8.48), תוס' א', עמ' 27.