

פרק ראשון: הגדרות ותחולה

הגדרות

1. בחוק זה —
 „בעל בית“ — מי שהשכיר נכס בשכירות ראשית, בין שהוא בעלו של הנכס המושכר ובין שאיננו בעלו, לרבות חליפיו של מי שהשכיר כאמור;
 „דייר“, לגבי בעל בית — מי שמחזיק בנכס בשכירות ראשית על פי חוזה או מכוח חוק זה, ולגבי דייר משנה — מי שהשכיר נכס בשכירות משנה, לרבות חליפיו של מי שהשכיר כאמור;
 „דייר משנה“ — מי שמחזיק בנכס בשכירות משנה על פי חוזה או מכוח חוק זה;
 „דירה“ — מושכר שלפי תנאי השכירות משמש למגורים;
 „בן-זוג“ — לרבות הידוע בציבור כבן-זוג;
 „בית עסק“ — מושכר שאיננו דירה;
 „בית דין“ — בית דין לשכירות שהוקם לפי חוק הגנת הדייר, תשי"ד — 1954¹;
 „בית משפט“ — בית משפט השלום.
2. חוק זה חל על שכירות של בנין או של חלק מבנין ושל חצר או גינה המשמשות את מטרת השכירות.
3. חוק זה אינו חל על שכירות של קרקע שאין עליה בנין, אלא אם הושכרה לפני תחילת חוק זה והיא משמשת לדייר מקור של פרנסה.
4. חוק זה אינו חל על שכירות של משק חקלאי ואף לא על שכירות של בנין או של חלק מבנין המהווים חלק של משק חקלאי והושכרו יחד אתו.
5. (א) חוק זה אינו חל על שכירות לתקופה של יותר משבע שנים שנעשתה אחרי תחילת חוק זה, אם פורש בחוזה שכירות בכתב שהדייר לא יהיה מוגן לפי חוק זה.
 (ב) חוק זה אינו חל על שכירות לתקופה של יותר מארבע עשרה שנה שנעשתה לפני תחילת חוק זה.
6. חוק זה אינו חל על שכירות שבאה במטרה להציג דברי פרסומת או ראווה בלבד; אולם כששכירות של מושכר כוללת זכות להציג דברי פרסומת או ראווה במושכר או בחצרו, דין זכות זו, לענין חוק זה, כדין הזכות במושכר.
7. (א) חוק זה אינו חל על שכירות בבית מלון, בפנסיון או בבית אירוח אחר.
 (ב) סעיף זה אינו גורע מתחולת חוק זה על שכירות למטרת ניהול של עסקי אירוח.
8. (א) חוק זה אינו חל על שכירות של דירה שהושכרה על ידי מעביד לעובדו בקשר לשירותו שבביל המעביד ולתקופת שירותו, אלא אם פורש בחוזה שכירות בכתב שהדייר יהיה מוגן לפי חוק זה.
 (ב) לענין סעיף זה, דירה שהושכרה על ידי המדינה או אחד ממוסדותיה לעובד מדינה, לרבות חייל ושוטר, דינה כדין כל דירה שהושכרה על ידי מעביד לעובדו.

* נתקבל בכנסת ביום י' בתמוז תשט"ו (30 ביוני 1955); הצעת החוק ודברי הסבר נתפרסמו בה"ח 169, תשי"ג, עמ' 226.

¹ ס"ח 151, תשי"ד, עמ' 92.

9. היתה שכירות כוללת את זכות השימוש במטבח, בחדרי שירות, במחסנים וכיוצא באלה, המשמשים גם לאדם אחר, דין זכות שימוש זו, לענין חוק זה, כדין הזכות במושכר. שימוש משותף
10. מושכר שבחלקו דירה ובחלקו בית עסק, יחול חוק זה על כל חלק כדינו, ואולם רשאי בית המשפט או בית הדין — כל אחד במסגרת סמכותו — לראות מושכר כולו דירה או כולו בית עסק, אם לפי הנסיבות ולצורך הענין המתברר בפניו אין להפריד בין חלקיו. מושכר מעורב
11. (א) הושכר חלק מדירה לתקופה של לא יותר מעשרה חדשים והמשכיר מוסיף לדור בחלק אחר מאותה דירה, לא יחול חוק זה על השכירות, אם פורש בחוזה שכירות בכתב שנעשה אחרי תחילת חוק זה, שהשכירות תהיה לאותה תקופה בלבד ושהדייר לא יהיה מוגן לפי חוק זה. התנאה על הננה
- (ב) הושכרה דירה או חלק מדירה לתקופה קצובה שבה ידור המשכיר מחוץ לאותה דירה, והנסיבות מעידות על כוונת המשכיר לחזור ולדור בדירה, לא יחול חוק זה על השכירות, אם פורש בחוזה שכירות בכתב שנעשה אחרי תחילת חוק זה, שהשכירות תהיה לאותה תקופה בלבד שבה ידור המשכיר מחוץ לאותה דירה ושהדייר לא יהיה מוגן לפי חוק זה.
12. (א) חוק זה חל הן על שכירות ראשית והן על שכירות משנה, והוא כשאינן כוונה אחרת משמעת. שכירות ראשית ושכירות משנה
- (ב) במידה שחוק זה חל בין דייר לדייר משנה, אין נפקא מינה אם חל החוק גם בין בעל הבית לאותו דייר ואם לאו.
13. לענין חוק זה, דין המדינה כדין כל אדם אחר. תחולה על המדינה
14. לענין הסעיפים 1 עד 7, 9, 10, 12, 13 „חוק זה“ — גם חוק הגנת הדייר, תשי״ד—1954, במשמע. תחולת חוק הגנת הדייר, תשי״ד—1954

פרק שני : דיירים לפי חוק

15. (א) דייר המחזיק במושכר לאחר שתמה תקופת השכירות, יחולו עליו תנאי השכירות כפי שהיו מוסכמים בתום תקופת השכירות או כפי ששונו לאחרונה על פי הסכם או על פי חוק. דייר לאחר תום תקופת השכירות
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא יהיה הדייר רשאי להשכיר בשכירות משנה את המושכר כולו, בין בבת אחת ובין חלקים חלקים, אלא בהסכמת בעל הבית.
16. (א) דייר של דירה שנפטר, יהיה בן-זוג לדייר, ובלבד שהשנים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים סמוך לפטירת הדייר והיו מתגוררים יחד תקופה זו. דייר של דירה שנפטר
- (ב) באין בן-זוג כאמור בסעיף קטן (א) — יהיו ילדי הדייר לדיירים, ובאין ילדים — קרוביו האחרים, כל אלה בתנאי שהיו מתגוררים בדירה יחד אתו לפחות ששה חדשים סמוך לפטירתו, ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגוריהם.
17. דייר של דירה שנפרד או שנתגרש מבן-זוגו או שבוטלו נישואיהם לאחר שהשנים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים והיו מתגוררים יחד תקופה זו, יהיה לדייר בן-זוג הבא להחזיק בדירה בתוקף הסכם בכתב שנעשה בין בני-זוג לרגל הפירוד או הגירושיין, או בתוקף פסק דין שעל פיו נפרדו או נתגרשו או בוטלו נישואיהם, והוא אף אם חדל הדייר לפני כן להחזיק בדירה. דייר של דירה שנפרד או שנתגרש

18. (א) דייר של דירה שחדל להחזיק בה בגלל שזנח בן-זוגו, יהיה בן-זוגו לדייר, ובלבד שהשנים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים סמוך ליום שהדייר חדל להחזיק בדירה והיו מתגוררים יחד תקופה זו.

(ב) דייר של דירה שחדל להחזיק בה בגלל שזנח ילדיו או הוריו, ולא היה בן-זוג לדייר, יהיו ילדיו לדיירים, ובאין ילדים — הוריו, כל אלה בתנאי שהיו מתגוררים בדירה יחד אתו לפחות ששה חדשים סמוך ליום שהדייר חדל להחזיק בדירה, ולא היתה להם אותו יום דירה אחרת למגוריהם.

(ג) בית המשפט רשאי לקבוע לפי בקשת בעל הבית, שהילדים וההורים האמורים יהיו לדיירים רק לגבי חלק מן הדירה, ובלבד שאם בדירה היו כלולים מטבח וחדרי שירות, יכלול חלק זה את המטבח וחדרי השירות.

19. (א) דייר של בית עסק שנפטר, יהיה בן-זוגו לדייר, ובלבד שהשנים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים סמוך לפטירת הדייר והיו מתגוררים יחד תקופה זו.

(ב) באין בן זוג כאמור בסעיף קטן (א) — יהיו ילדי הדייר לדיירים, ובאין ילדים — אותם היורשים על פי דין שעבדו עם הדייר בעסקו לפחות ששה חדשים סמוך לפטירתו.

20. דייר של בית עסק שנפרד או שנתגרש מבן-זוגו או שבוטלו נישואיהם לאחר שהשנים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים והיו מתגוררים יחד תקופה זו, יהיה לדייר בן-זוגו הבא להחזיק בבית העסק בתוקף הסכם בכתב שנעשה בין בני-הזוג לרגל הפירוד או הגירושין, או בתוקף פסק דין שעל פיו נפרדו או נתגרשו או בוטלו נישואיהם.

21. (א) דייר של בית עסק שחדל להחזיק בו בגלל שזנח בן-זוגו, יהיה בן-זוגו לדייר, ובלבד שהשנים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים סמוך ליום שהדייר חדל להחזיק בבית העסק והיו מתגוררים יחד תקופה זו.

(ב) דייר של בית עסק שחדל להחזיק בו בגלל שזנח ילדיו או הוריו, ולא היה בן-זוג לדייר, יהיו ילדיו לדיירים; ובאין ילדים יהיו לדיירים הוריו שעבדו עם הדייר בעסקו לפחות שנה אחת סמוך ליום שהדייר חדל להחזיק בבית העסק.

22. לא יהיה לדייר לפי הסעיפים 19 עד 21 אלא מי שמוסיף לנהל במושכר, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, את העסק שהדייר שלפניו ניהל בו, ולא השכירו, כולו או מקצתו.

23. היה אדם לדייר לפי הסעיפים 16 עד 22 ונפטר או חדל להחזיק במושכר, לא יהיה אדם אחר לדייר לפי סעיפים אלה; אולם —

(1) מי שנתקיימו בו התנאים המפורטים בסעיפים 16 או 18 יהיה לדייר אף אם היה לפניו אדם אחר לדייר לפי אותם סעיפים, ובלבד שהוסיף להתגורר בדירה ולא היתה לו דירה אחרת למגוריו בזמן שהדייר שלפניו נפטר או חדל להחזיק במושכר;

(2) מי שנתקיימו בו התנאים המפורטים בסעיפים 19 או 21 והתנאים המפורטים בסעיף 22 יהיה לדייר אף אם היה לפניו אדם אחר לדייר לפי אותם סעיפים, ובלבד שיורשים והורים כאמור שם לא יהיו לדיירים אלא אם הוסיפו לעבוד באותו עסק, והעסק דרוש לקיומם;

(3) רשאי בית המשפט להורות, אם בנסיבות הענין היה זה צודק לעשות כן, שילדי דייר שהם למטה מגיל 18 והיו תלויים בו בשעה שנפטר או שחדל להחזיק במושכר, יחזיקו במושכר לאותה תקופה ובאותם תנאים שיקבע בית המשפט.

24. לצורך פרק זה "ילדים" — לרבות ילד של בן-זוג, ילד מאומץ ונכד שהתייתם מהוריו. הגדרת "ילדים"
25. (א) בית המשפט רשאי, אם בנסיבות הענין היה זה צודק לעשות כן, לקבוע שאדם היה לדייר לפי הסעיפים 16 עד 24 אף אם לא נתמלאו התקופות הקבועות באותם סעיפים. סמכויות בית המשפט
- (ב) היו לפי הסעיפים 16 עד 24 שני אנשים או יותר לדיירים, ולא רצו או לא יכלו כולם להחזיק במושכר במשותף, רשאי בית המשפט לקבוע שאחד או יותר מביניהם יהיו לדיירים, ורשאי הוא לקבוע פיצוי לנותרים ותנאים אחרים לקביעה זו.
26. הסעיפים 16 עד 25 חלים גם לפני שתמה תקופת השכירות. תחולה בתקופת השכירות
27. מושכר שהושכר בשכירות משנה, והדייר חדל להחזיק בו או נפטר, ולא היה אדם אחר לדייר מכוח חוק זה, יהיה דייר המשנה, לגבי החלק המוחזק בידו, לדייר של בעל הבית, ובלבד — דייר משנה שהיה לדייר של בעל הבית
- (1) שבזמן שהדייר חדל להחזיק במושכר או סמוך לפטירתו לא נתנה השכרת המשנה לבעל הבית עילת פינוי נגד הדייר ;
- (2) שהשכרת המשנה לא נעשתה אחרי שבעל הבית התחיל בהליכים משפטיים לפינוי הדייר מן המושכר.
28. היה אדם לדייר לפי סעיף 27, רשאי בעל הבית לחזור ולהשכיר את המושכר כולו, לרבות החלק המוחזק בידי אותו אדם, ומשעשה כן, יהיה אותו אדם לדייר משנה של הדייר החדש. דייר שהיה שוב לדייר משנה
29. תנאי השכירות — הן בזמן שאדם היה לדייר לפי סעיף 27, והן בזמן שהיה לדייר משנה לפי סעיף 28 — יהיו כתנאי השכירות שהיו חלים בינו לבין הדייר שחדל להחזיק במושכר או שנפטר, או כפי ששונו לאחרונה על פי הסכם או על פי חוק. תנאי השכירות לפי הסעיפים 27 ו-28
30. (א) החזיק אדם בנכס כשהוא בעלו או אחד מבעליו, ופקעה בעלותו מחמת מכירת הנכס או מכירת חלקו בנכס בהוצאה לפועל של פסק דין או של משכנתה או בפשיטת רגל, או מחמת חלוקת הנכס במשפט חלוקה או בהסדר קרקעות — יהיה המחזיק לדייר של בעלו החדש של הנכס. בעל בית שהיה לדייר
- (ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו —
- (1) על הוצאה לפועל של משכנתה שנרשמה לפני תחילת חוק זה ;
- (2) אם פורש בשטר המשכנתה שהמחזיק לא יהיה מוגן לפי סעיף זה.
- (ג) החזיק אדם בנכס כשהוא אחד מבעליו, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירת חלקו של שותפו, בין מרצון ובין בהוצאה לפועל של פסק דין או של משכנתה או בפשיטת רגל, יהיה המחזיק לדייר של בעלו החדש של הנכס.
31. מי שהיה לדייר לפי סעיף 30 יחזיק בנכס כדרך שהחזיק בו ערב היותו לדייר ; נתגלעו חילוקי דעות, רשאי בית הדין לקבוע את דרך ההחזקה כאמור ; שאר תנאי השכירות ייקבעו בהסכם בין הדייר לבין בעלו החדש של הנכס, ובאין הסכם — על ידי בית הדין. תנאי השכירות לפי סעיף 30
32. היתה שותפות רשומה דייר של בית עסק, לא ייפגע קשר השכירות בגלל שיצא ממנה שותף או הצטרף אליה שותף, אלא אם בחוזה שכירות בכתב היתה הוראה מפורשת אחרת. דין שותפות
33. בית הדין רשאי להרשות לדייר, לפי בקשתו — שינוי מטרה וכו'
- (1) להשתמש במושכר למטרה אחרת מזו שלשמה משמש המושכר לפי תנאי השכירות, אם דרוש השינוי לקיומו של הדייר ;

- (2) להרשות לאדם שהיה לדייר לפי הסעיפים 19, 20, 21 או 23 (2) לנהל במושכר עסק אחר מזה שניהל בו הדייר שלפניו ;
- (3) לקבוע שאדם היה לדייר לפי הסעיפים 19, 20, 21 או 23 (2) אף אם אין ביכלתו לנהל במושכר את העסק הקודם, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, מפני שהדייר שלפניו היה בעל אחד המקצועות הטעונים רשיון אישי על סמך הכשרה מקצועית מיוחדת, ובלבד שהבקשה הוגשה תוך שנה מתחילת חוק זה או תוך שנה מהיום שהדייר שלפניו נפטר או חדל להחזיק במושכר, הכל לפי המאוחר ; יותר ;
- (4) להשכיר חלק מהמושכר בהשכרת משנה ;
- (5) לבצע תיקונים או שינויים במושכר. —

אם בעל הבית אינו מסכים לכך ללא טעם סביר או מעמיד תנאים בלתי סבירים ; ורשאי בית הדין, אם בנסיבות הענין היה זה צודק לעשות כן, לקבוע פיצוי לבעל הבית ותנאים אחרים לרשות זו.

שינוי מועדי
תשלום

34. בית הדין רשאי, לפי בקשת הדייר, לשנות את מועדי התשלום של דמי השכירות, אם בחוזה השכירות נקבע תשלום מראש לתקופה של שנה או יותר ותקופה זו עברה, ובלבד שהבקשה הוגשה לפני מועד הפרעון.

שינוי ציוד

35. בית הדין רשאי לצוות על שינוי של ריהוט, של כלים או של ציוד אחר ששימושם כלול בשכירות, ורשאי הוא, אם בנסיבות הענין היה זה צודק לעשות כן, לקבוע פיצוי ותנאים אחרים בקשר לאותו שינוי.

פרק שלישי : עילות פינוי

עילות פינוי

36. על אף האמור בכל חוזה או הסכם, אולם מבלי לגרוע מהוראות חיקוק אחר, אלה בלבד הן עילות הפינוי :

- (1) הדייר לא המשיך בתשלום דמי השכירות המגיעים ממנו ;
- (2) הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות אשר אי קיומו מעניק לבעל הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לתבוע פינוי ;
- (3) המושכר ניזוק נזק ניכר על ידי מעשה זדון מצד הדייר, בין שעשה את המעשה בעצמו או על ידי אחרים ;
- (4) הדייר, או אדם אחר ברשות הדייר, דרכו להשתמש במושכר למטרה בלתי חוקית ;
- (5) הדייר, או אדם אחר ברשות הדייר, דרכו להטריד או להרגיז את שכניו, לרבות בעל הבית שהוא שכנו ;
- (6) הדייר השכיר את המושכר או חלק ממנו — להוציא השכרה למטרת ניהול של עסקי אירוח — והפיק מהשכרת המשנה ריווח בלתי הוגן בשים לב לדמי השכירות שהדייר משלם וליתר נסיבות הענין ;
- (7) המושכר דרוש לבעל הבית לצורך עצמו, ובעל הבית הודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף ; אולם אם היה המושכר בית עסק — (א) לא תהיה עילת פינוי, אלא אם דרוש המושכר לבעל הבית לקיומו ;

(1) רשאי בית המשפט לסרב לתת פסק דין של פינוי אם הוגשה התביעה במטרה להפיק על ידי הפינוי תועלת מן המוניטין שהדייר רכש לעצמו באותו מושכר. וההפסד במוניטין אלה לא ניתן לפיצוי;

(8) בעל הבית הוא המדינה או רשות מקומית, והמושכר דרוש לו לצורך ציבורי חיוני, ובעל הבית הודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף;

(9) בעל הבית הוא גוף ציבורי שאושר על ידי שר המשפטים לענין חוק זה, והמושכר מיועד להשכרה למעוטי אמצעים, והוא דרוש לבעל הבית למטרה זו, והתנאים שהביאו להשכרתו לדייר זה חדלו להתקיים, ובעל הבית הודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף;

(10) בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבנין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רשיון הבניה הדרוש לכך, והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף;

(11) לגבי מושכר שהוא חצר או גינה של דירה או של בית עסק, או לגבי חלק מחצר או מגינה כאמור — המושכר דרוש לבעל הבית לצורך הקמת בנין או תוספת לבנין, ובעל הבית קיבל את רשיון הבניה הדרוש לכך, והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף.

37. (א) על אף קיומה של עילת פינוי רשאי בית המשפט לסרב לתת פסק דין של פינוי אם שוכנע שבנסיבות הענין לא יהיה זה צודק לתת.

סייג 37
לפינוי

(ב) ניתן פסק דין בתביעת פינוי, והוגש עליו ערעור, רשאי בית המשפט לערעורים לשקול מחדש אם היה זה צודק לתת את פסק הדין.

38. (א) במקרים המפורטים בסעיף 36 פסקות (7) עד (11) לא יינתן פסק דין של פינוי, אלא אם מובטח לדייר סידור חלוף שיעמוד לרשותו בזמן שעליו לפנות את המושכר, ולא יבוצע פסק הדין, אלא אם אותו זמן אמנם עמד הסידור החלוף לרשותו בזמן שהיה עליו לפנות את המושכר.

סייג לפינויים
מסויימים

(ב) בית המשפט רשאי לקבוע שהסידור החלוף יהיה בהמצאת דירה אחרת או בית עסק אחר או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת, ובלבד שלגבי בית עסק לא יקבע בית המשפט כסידור חלוף תשלום פיצויים בלבד, אלא בהסכמת הדייר או במקרה שהדייר מסרב להסכים לכך ללא טעם סביר.

(ג) במקרה המפורט בסעיף 36 פסקה (10) רשאי בית המשפט, נוסף על האמור בסעיף קטן (ב), לקבוע דירה אחרת או בית עסק אחר שיהיו בבנין שיוקם או ישונה או יתוקן לפי אותו רשיון בניה, ולקבוע לתקופת הביניים סידור חלוף ארעי.

(ד) היתה תביעת פינוי לפי סעיף 36 (10) או (11) תלויה ועומדת, ובמהלך הדיון פג תקפו של רשיון הבניה הנזכר שם, רשאי בית המשפט לדחות את הדיון עד ששוב יהיה בידי בעל הבית רשיון בר תוקף.

39. (א) בית משפט — לרבות בית משפט לערעורים — הנותן פסק דין של פינוי, רשאי לתת לדייר ארכה של לא יותר משנה אחת, אם ראה ארכה זאת לצודקת; ומשעשה כן, לא יבוצע פסק הדין לפני תום תקופת הארכה.

ארכה לפינוי

(ב) גיתן פסק דין של פינאי על בית עסק שדיירו נפטר, לא יבוצע פסק הדין כל זמן שמחסלים במושכר את עסקו של הנפטר; עיכוב זה יימשך ששה חדשים מיום פטירת הדייר, אולם אין הוראה זו גורעת מסמכות בית המשפט לתת ארכה ארוכה יותר לפי סעיף קטן (א).

פיצוי במקרה
שפסק דין
הושג במרמה

40. (א) גיתן פסק דין של פינאי על פי אחת העילות שבסעיף 36 (7) עד (11), ואחרי ביצועו הוכח שפסק הדין הושג בטענות כוזבות או בהעלמת עובדות חשובות, רשאי בית המשפט לחייב את בעל הבית לשלם לדייר כל סכום שייראה לו כפיצוי בעד נזק או הפסד שנגרמו לדייר כתוצאה מפסק הדין.

(ב) כן רשאי בית המשפט לחייב את בעל הבית כאמור, אם תוך זמן סביר לא השתמש בעל הבית במושכר לצורך עצמו או לא החל בבניה, הכל לפי הענין, אלא אם נראה לבית המשפט שהדבר נגרם מסיבה שאינה תלויה בבעל הבית או מסיבה סבירה אחרת.

(ג) סעיף זה בא להוסיף על סמכות בית המשפט לבטל פסק דין שהושג במרמה, ולא לגרוע ממנה.

ביטול זכות
לשימוש משותף

41. דייר המחזיק בחלק מדירה ומשתמש שימוש משותף עם בעל הבית במטבח או בחדרי שירות, רשאי בית המשפט לבטל זכותו של הדייר לשימוש משותף זה, אם מובטח לדייר סידור חלוף ונסיבות הענין מצדיקות להפסיק את השימוש המשותף.

אין פינאי אלא
על פי פסק דין

42. על אף האמור בכל חיקוק עותומני, לא יבוצע פינאי של מושכר אלא על פי פסק דין של בית משפט.

פרק רביעי : הוראות שונות

דירה המיועדת
לעולה

43. תושב חוץ שבנה או רכש — בקניה או בחכירה לתקופה ארוכה — בנין או חלק מבנין לצרכי מגוריו או מגורי בני משפחתו לכשיעלו ארצה (להלן — בית מגורים), השכיר את בית המגורים ופירש בחוזה שכירות בכתב שעל הדייר לפנותו לכשיעלו כאמור, רשאי לדרוש פינאי של בית המגורים, ובלבד —

(1) שנתן לדייר הודעה בכתב ששה חדשים מראש;

(2) שתביעת הפינאי הוגשה לאחר תום תקופת השכירות ולא יאוחר מחמש שנים מהיום שבית המגורים הושכר לראשונה כאמור;

(3) שבזמן מתן פסק הדין של פינאי עלו הוא או בני משפחתו ארצה והשתקעו בה, ואין להם דירה אחרת למגוריהם.

44. (א) ענין שהובא לפני בית משפט ומצא בית המשפט שהענין בסמכותו של בית דין לשכירות, יעבירו בית המשפט לבית דין לשכירות, ובית דין זה ידון בענין, ורשאי להמשיך בדיון מהשלב שאליו הגיע בית המשפט; והוא הדין כשענין הובא לפני בית דין לשכירות והוא מצא שהוא בסמכות בית המשפט.

(ב) ענין שבסמכותו של בית דין לשכירות, רשאי לדון בו גם בית המשפט כשהענין מתעורר אגב דיון בענין שבסמכותו.

תיקון חוק
הגנת הדייר,
תשי"ד—1954

45. בחוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954, אחרי סעיף 27 יבוא סעיף זה:

27א. (א) מוסד של דת, חינוך, תרבות, רפואה או סעד או מועדון נוער המתנהלים שלא למען הפקת רווחים, דינם לענין חוק זה כדין משרד האמור בסעיף 17 (א).

„דמי שכירות
ש' מוסדות

(ב) חצר, גינה או שטח לא בנוי המשמשים במיוחד את מטרת השכירות של מוסד או מועדון כאמור, רשאי בעל הבית לדרוש בעדם דמי שכירות בנפרד; דמי שכירות אלה ייקבעו כאמור בסעיף 29.

תיקון חוקי
הגנת הדייר
(בנינים חדשים)

46. בחוק הגנת הדייר (בנינים חדשים), תשי"ג—1953², ובחוק הגנת הדייר (בנינים חדשים), תשט"ו—1955³, בכל מקום שנאמר בהם „חוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954“ יבוא אחריו „וחוק הגנת הדייר, תשט"ו—1955“.

47. (א) פקודת הגבלת שכר דירה (דירות), 1940⁴, פרט לסעיפים 6 ו-7 — בטלה.

ביטול

(ב) פקודת ההגבלות על שכר דירה (בתי עסק), 1941⁵ — בטלה.

(ג) חוק הגנת דייר המשנה של בית עסק, תשט"ו—1954⁶ — בטל.

(ד) מי שניתן לו בחיקוק אחר מעמד של דייר או דייר משנה לפי פקודת הגבלת שכר דירה (דירות), 1940, או של שוכר או שוכר משנה לפי פקודת ההגבלות על שכר דירה (בתי עסק), 1941, יראוהו כדייר, או כדייר משנה לפי חוק זה; והוא כשאין כוונה אחרת משתמעת מחוק זה.

(ה) כל מקום בחיקוק אחר המאזכר הוראה שבוטלה בסעיף זה, יתפרש כמאזכר את ההוראה או ההוראות המקבילות של חוק זה.

48. (א) ענין שביום תחילתו של חוק זה היה תלוי ועומד לפני בית משפט או בית דין, יחולו עליו הוראות חוק זה.

הוראות מעבר

(ב) בית משפט שנתן פסק דין או צו של פינוי (להלן — הצו), רשאי על פי בקשת החייב בפינוי לבטל או לשנות את הצו על מנת להגשים חוק זה, אם נראה לבית המשפט כי הצו לא היה ניתן אילו היה חוק זה בר תוקף בשעה שניתן הצו, ובלבד שהבקשה האמורה הוגשה לפני שנסתיים הפינוי.

(ג) הוגשה בקשה כאמור בסעיף קטן (ב), לא יוצא צו הפינוי לפועל לפני גמר הברור בבקשה.

(ד) פקיד ההוצאה לפועל שנתן צו פינוי שלא על פי פסק דין של בית משפט, יהיו לו כל הסמכויות של בית משפט לפי סעיף קטן (ב).

פנחס רוזן
שר המשפטים

משה שרת
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

² ס"ח 132, תשי"ג, עמ' 148.

³ ס"ח 175, תשט"ו, עמ' 46.

⁴ ע"ר 1940, תוס' 1 מס' 1085, עמ' 230.

⁵ ע"ר 1941, תוס' 1 מס' 1086, עמ' 15.

⁶ ס"ח 169, תשט"ו, עמ' 8.