

18. אחרי סעיף 36 לחוק העיקרי יבוא סעיף זה:

הוספת סעיף 36א

36א. חל בזמן מן הזמנים שינוי בסולם דרגות המשכורת של עובדי המדינה, יחושב השכר הקובע לפי סולם דרגות המשכורת המחייב אותו זמן, לפי הקבלה שתקבע הממשלה.

"מיאום דרגת המשכורת"

19. אחרי סעיף 37 לחוק העיקרי יבוא סעיף זה:

הוספת סעיף 37א

37א. כוחן של תקנות לפי חוק זה יפה מיום תחילתן גם לגבי זכויות לתגמולים חדשיים או לשיעורם שנקבעו סופית, לפי סעיף 25, לפני תחילתן של התקנות.

"חוקף התקנות"

20. תחילתם של הסעיפים 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, ו-15 היא ביום כ"ט באדר ב' תשי"ז (1 באפריל 1957).

תחילת חוקף

21. (א) מי שהיה לזכאי לראשונה עם תחילתו של חוק זה בזכותו של מי שנספה לפני יום כ"ט באדר ב' תשי"ז (1 באפריל 1957) ישולם לו תגמולו מהיום שבו היה לזכאי, כאילו עמד חוק זה בתקפו אותה שעה (אך לא בעד תקופה שלפני יום כ"ט באדר ב' תשי"ז (1 באפריל 1957)) ובלבד שהגיש בקשה לכך תוך ששה חדשים מיום פרסומו של חוק זה ברשומות; הגיש את הבקשה כעבור ששה חדשים, ישולם לו התגמול מיום הגשת הבקשה.  
(ב) סעיף 19 יחול מיום פרסומו של חוק זה ברשומות גם על תקנות שהותקנו לפני אותו פרסום.

הוראות מעבר

דוד בן-גוריון      דוד בן-גוריון  
ראש הממשלה      שר הבטחון

יצחק בן-צבי  
נשיא המדינה

חוק דמי-מפתח, תשי"ח-1958 \*

פרק ראשון: פרשנות

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" - מי שמחזיק בנכס בשכירות ראשית על פי חוזה או מכוח חוק הגנת הדייר, תשט"ו-1955, או מכוח חוק זה;  
"דייר משנה" - מי שמחזיק בנכס בשכירות משנה על פי חוזה או מכוח חוק הגנת הדייר, תשט"ו-1955, או מכוח חוק זה;  
"דייר יוצא" - דייר המפנה מושכר שלא על פי פסק דין של פינוי;  
"דייר מוצע" - מי שמוצע להיכנס למושכר במקום דייר יוצא;  
"דירה" - מושכר שלפי תנאי השכירות משמש למגורים;

\* נתקבל בכנסת ביום י"ט באב תשי"ח (5 באוגוסט 1958); הצעת החוק ודברי הסבר נתפרסמו בה"ח 336, תשי"ח, עמ' 146. 1 ס"ח 188, תשט"ו, עמ' 151.

"בית עסק" – מושכר שאיננו דירה;

"בית-דין" – בית דין לשכירות שהוקם לפי חוק הגנת הדייר, תשי"ד-1954<sup>2</sup>;

"דמי-מפתח" – כל תמורה שאינה דמי שכירות, הניתנת בקשר לשכירות של מושכר, או בקשר לקבלת חזקה או להחזרת חזקה במושכר לפי חוק זה.

### פרק שני: הזכות לדמי-מפתח וחלוקתם

2. דייר יוצא זכאי לחלק בדמי-המפתח הניתנים, או העשויים לינתן, על ידי הדייר המוצע או בשבילו. זכותו של דייר יוצא לדמי-מפתח
3. דייר יוצא שהחל להחזיק במושכר אחרי תחילת חוק זה, יהיה חלקו בדמי-המפתח לפי כללים אלה: חלקו של מי שהחל להחזיק אחרי חוק זה
- (1) החזיק במושכר לא יותר משנה אחת – שמונים וחמישה אחוזים;
- (2) החזיק במושכר יותר משנה אחת אך לא יותר משנתיים – שבעים וחמישה אחוזים;
- (3) החזיק במושכר יותר משנתיים אך לא יותר מחמש שנים – ששים וששה ושני שלישי אחוזים;
- (4) החזיק במושכר יותר מחמש שנים – ששים אחוזים.
4. דייר יוצא שהחל להחזיק במושכר לפני תחילת חוק זה, יהיה חלקו בדמי-המפתח, ללא הבדל תקופת החזקה, ששים וששה ושני שלישי אחוזים. חלקו של מי שהחל להחזיק לפני חוק זה
5. (א) על אף האמור בסעיפים 3 ו-4, דייר יוצא שלא נתן דמי-מפתח בעד המושכר והחזיק בו לא יותר מחמש שנים, בין שהחל להחזיק במושכר לפני תחילת חוק זה ובין שהחל להחזיק בו אחרי תחילתו, יהיה חלקו בדמי-המפתח לפי כללים אלה: חלקו של דייר יוצא שלא נתן דמי-מפתח
- (1) החזיק במושכר לא יותר משנה אחת – לא כלום;
- (2) החזיק במושכר יותר משנה אחת אך לא יותר משנתיים – עשרים ושנים וחצי אחוזים;
- (3) החזיק במושכר יותר משנתיים אך לא יותר משלוש שנים – שלושים ושלושה אחוזים;
- (4) החזיק במושכר יותר משלוש שנים אך לא יותר מחמש שנים – חמישים אחוזים.
- (ב) דייר יוצא שלא נתן דמי-מפתח בעד המושכר והחזיק בו יותר מחמש שנים, יהיה חלקו בדמי-המפתח לפי כללים אלה:
- (1) החל להחזיק בו אחרי תחילת חוק זה – ששים אחוזים;
- (2) החל להחזיק בו לפני תחילת חוק זה – ששים וששה ושני שלישי אחוזים.
6. חלקו של בעל הבית בדמי-המפתח יהיה הסכום העודף על חלקו של הדייר היוצא לפי הסעיפים 3 עד 5. חלקו של בעל הבית בדמי-מפתח
7. בחישוב תקופת החזקה לפי הסעיפים 3 ו-5 יראו כיום סיום תקופת החזקה את היום שעליו הצהיר הדייר היוצא בהצהרתו לפי סעיפים 14 או 30 כיום שבו הוא מוכן לפנות את המושכר. יום סיום תקופת החזקה

<sup>2</sup> ס"ח 151, תשי"ד, עמ' 92.

דין בני משפחה  
שהיו לדיירים  
לענין הסעיפים  
3 ו-5

8. היה הדייר היוצא אדם שהיה לדייר לפי הסעיפים 16 עד 22 או 23 לחוק הגנת הדייר, תשט"ו-1955, יראו, לענין חישוב תקופת החזקה, את התקופה שבה החזיק במושכר הדייר שלפניו או שלפני שלפניו (להלן – הדייר הקודם) כחלק מן התקופה שבה החזיק במושכר הדייר היוצא, ולענין הסעיפים 5 ו-42 (ב) לחוק זה, יראו דמי-מפתח שנתנו דייר או דייר משנה קודמים כדמי-מפתח שנתנו הדייר או דייר המשנה היוצאים.

מוניטין בבית עסק

9. (א) בחלוקת דמי-המפתח של בית עסק ינוכה מהסכום הכללי של דמי-המפתח הסכום שהדייר המוצע משלם בעד המוניטין של העסק, ובלבד שהדייר המוצע שוכר את בית העסק על מנת להוסיף ולנהל בו אותו עסק שהדייר היוצא ניהל בו, ובאותו השם המסחרי.

(ב) היה הדייר היוצא בעל אחד המקצועות שהעיסוק בהם טעון רשיון אישי על סמך הכשרה מקצועית מיוחדת, ינוכה הסכום שהדייר המוצע משלם בעד המוניטין גם אם הדייר המוצע שוכר את המושכר על מנת להוסיף ולעסוק בו באותו מקצוע שלא באותו השם המסחרי.

שינויים ושכלולים  
במושכר

10. (א) בחלוקת דמי-המפתח ינוכה מהסכום הכללי של דמי-המפתח הסכום שהדייר היוצא או דייר קודם השקיעו במבנהו של המושכר לשם שינויים או שכלולים יסודיים, זולת אם הוסכם אחרת בין בעל הבית ובין הדייר היוצא או הדייר הקודם.

(ב) באין הסכם בין הצדדים על טיב השינויים, יקבע בית הדין אם השינויים או השכלולים הם יסודיים.

דין הסכם בדירה

11. היה המושכר דירה ולפני תחילת חוק זה נעשה חוזה או הסכם בנוגע לדמי-מפתח או להעברת המושכר, יחייב המוסכם את הצדדים וחליפיהם על אף האמור בסעיפים 3 עד 8; נעשה חוזה או הסכם כאמור לאחר תחילת חוק זה, יחולו הוראות הסעיפים 3 עד 8 על אף המוסכם.

דין הסכם  
בבית עסק

12. היה המושכר בית עסק ונעשה חוזה או הסכם בנוגע לדמי-מפתח או להעברת המושכר, בין לפני תחילת חוק זה ובין אחרי תחילתו, יחייב המוסכם את הצדדים וחליפיהם על אף האמור בסעיפים 3 עד 9.

מושכר מעורב

13. מושכר שבחלקו דירה ובחלקו בית עסק, יחול חוק זה על כל חלק כדינו, ואולם רשאי בית הדין לראות מושכר כזה כולו דירה או כולו בית עסק, אם לפי הנסיבות ולצורך הענין המתברר לפניו אין להפריד בין חלקיו.

## פרק שלישי : נוהל ופדרי דין

### סימן א' : הדייר היוצא מציע דייר במקומו

הצהרות הדייר  
היוצא והדייר  
המוצע

14. לא כאו בעל הבית הדייר היוצא לידי הסכם בדבר פינוי המושכר על ידי הדייר היוצא וכניסת הדייר המוצע למושכר או בדבר חלוקת דמי-המפתח, רשאי הדייר היוצא לשלוח לבעל הבית, בדואר רשום, שתי הצהרות בכתב, שנעשו בדרך הקבועה בסעיף 37 לפקודת העדות<sup>3</sup>, והן –

(1) הצהרה שלו ובה פרטים אלה:

(א) שהוא מוכן לפנות את המושכר עד יום פלוני שלא יהא מוקדם משלושים יום ולא מאוחר משלושה חדשים מיום שנשלחה ההצהרה;

<sup>3</sup> חוקי א"י, כרך א', פרק נ"ד, עמ' 650.

- (ב) שם הדייר המוצע, מענו ומשלח ידו, ולענין מושכר שהוא דירה – גם מצבו המשפחתי;
- (ג) סכום דמי-המפתח שהדייר המוצע מוכן לתת (להלן – דמי-המפתח המוצעים);
- (ד) החלק בדמי-המפתח שהדייר היוצא דורש לעצמו;
- (ה) לענין סעיף 9 – שהדייר המוצע שוכר את בית העסק על מנת להוסיף ולנהל בו אותו עסק שהדייר היוצא ניהל בו (ולענין סעיף 9 (א) – גם באותו השם המסחרי) והסכום שהדייר המוצע משלם בעד המוניטין של העסק.

(2) הצהרת הדייר המוצע, ובה פרטים אלה:

- (א) שהוא מוכן לשכור את המושכר, ושהוא מוכן לקבל את החזקה בו מיד לאחר שהדייר היוצא פינה אותו;
- (ב) הפרטים המפורטים בפסקה (1) (ב) (ג) ו-(ד).

15. נשלחו ההצהרות לפי סעיף 14, רשאי בעל הבית, תוך שלושים יום מיום שנשלחו ההצהרות, להשיב לדייר היוצא, בכתב שנשלח בדואר רשום, אחת התשובות האלה:

תשובת בעל הבית

(1) שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה במושכר עד יום פלוני שלא יהא מוקדם מהיום שקבע הדייר היוצא בהצהרתו ולא מאוחר משלושה חדשים מיום שנשלחו ההצהרות, ושהוא מסכים לסכום דמי-המפתח ולחלוקתם כמפורט בהצהרות;

(2) שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה כאמור בפסקה (1), אך חולק הוא על עצם זכותו של הדייר היוצא לדמי-מפתח, על סכום דמי-המפתח או על החלק שהדייר היוצא דורש לעצמו;

(3) שהוא מסכים להשכיר את המושכר לדייר המוצע ולסכום דמי-המפתח ולחלוקתם כמפורט בהצהרות;

(4) שהוא מסכים להשכיר את המושכר, אך חולק על הדייר המוצע או חולק על עצם זכותו של הדייר היוצא לדמי-מפתח, על סכום דמי-המפתח או על החלק שהדייר היוצא דורש לעצמו.

16. (א) השיב בעל הבית שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה במושכר, והסכים לסכום דמי-המפתח ולחלוקתם כמפורט בהצהרות, חייב הדייר היוצא לפנות את המושכר לא יאוחר מהיום שקבע בעל הבית בתשובתו, ובלבד שבעל הבית שילם לדייר היוצא את חלקו בדמי-המפתח המוצעים, או השלישו לזכותו.

כשבעל הבית מחזיר את המושכר ומסכים לדמי-המפתח

(ב) לא שילם בעל הבית לדייר היוצא את חלקו בדמי-המפתח ולא השלישו לזכותו עד היום האמור, חייב בעל הבית, לפי דרישת הדייר היוצא, לשלם לו את חלקו בדמי-המפתח, או להשלישו לזכותו, לא יאוחר מחמישה עשר יום לאחר אותו יום, ובלבד שהדייר היוצא מפנה את המושכר.

17. (א) השיב בעל הבית שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה במושכר, אלא שחולק הוא על זכות הדייר היוצא לדמי-מפתח, על סכום דמי-המפתח או על חלוקתם, יפסוק בדבר בית הדין לפי בקשת הדייר היוצא שתוגש לא יאוחר מחמישה עשר יום מהיום שנשלחה תשובת בעל הבית.

כשבעל הבית מחזיר את המושכר וחולק על דמי-המפתח

(ב) מצא בית הדין שהדייר היוצא זכאי לדמי-מפתח, יקבע את הסכום שהדייר היוצא זכאי לו, ויחייב את בעל הבית לשלם סכום זה לדייר היוצא, או להשלישו לזכותו,

תוך חמישה עשר יום מיום מתן פסק הדין או עד היום שקבע בעל הבית בתשובתו, הכל לפי התאריך המאוחר יותר, והדייר היוצא חייב לפנות את המושכר עד אותו תאריך.

כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע ולדמי-המפתח

18. (א) השיב בעל הבית שהוא מסכים להשכיר את המושכר לדייר המוצע ולסכום דמי-המפתח ולחלוקתם כמפורט בהצהרות, רשאי הדייר המוצע, על יסוד תשובה זו, לקבל את החזקה במושכר לא יאוחר מהיום שקבע הדייר היוצא בהצהרתו, ובלבד שהדייר המוצע שילם לבעל הבית ולדייר היוצא את חלקם בדמי-המפתח המוצעים, או השלישו לזכותם.

(ב) לא קיבל הדייר המוצע את החזקה במושכר עד היום האמור, חייב הדייר היוצא, לפי דרישת בעל הבית, לפנות את המושכר לא יאוחר מחמישה עשר יום לאחר יום זה, ובלבד שבעל הבית שילם לו את חלקו בדמי-המפתח המוצעים, או השלישו לזכותו.

כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע וחולק על דמי-המפתח

19. (א) השיב בעל הבית שהוא מסכים להשכיר את המושכר לדייר המוצע, אלא שחולק הוא על זכות הדייר היוצא לדמי-מפתח או על סכום דמי-המפתח או על חלוקתם, יפסוק בדבר בית הדין לפי בקשת הדייר היוצא שתוגש לא יאוחר מחמישה עשר יום מהיום שנשלחה תשובת בעל הבית.

(ב) מצא בית הדין שהדייר היוצא זכאי לדמי-מפתח, יקבע את סכומם ואת חלוקתם בין בעל הבית ובין הדייר היוצא ואת היום שבו רשאי הדייר המוצע לקבל את החזקה במושכר, ומשקבע כן, יחולו הוראות סעיף 18 כאילו בא היום הקבוע בפסק הדין במקום היום שקבע הדייר היוצא בהצהרתו.

פסק דין פינוי נגד הדייר היוצא

20. לא פינה הדייר היוצא את המושכר כאמור בסעיפים 16 עד 19, ישמש דבר זה עילה למתן פסק-דין של פינוי על ידי בית משפט נגד הדייר היוצא, ובלבד שלא יבוצע פסק הדין אלא לאחר שבעל הבית שילם לדייר היוצא את חלקו בדמי-המפתח, או השלישו לזכותו.

התיישנות

21. תקופת התיישנות של תובענה לתשלום דמי-מפתח או לפינוי לפי הסעיפים 16 עד 20, היא שנה אחת.

בקשת הרשאה

22. נשלחו ההצהרות לפי סעיף 14 ונהג בעל הבית באחת הדרכים האלה:

(1) השיב שהוא מסכים להשכיר את המושכר, בין שהוא מסכים לדמי-המפתח ולחלוקתם ובין שהוא חולק עליהם, אלא שמתנגד הוא לדייר המוצע;

(2) השיב שאין הוא מסכים לעצם השכרת המושכר לאחר ולא הודיע שיש בדעתו להחזיר את החזקה במושכר לעצמו;

(3) השיב שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה במושכר אך לא עשה כן בתוך התקופה שקבע בתשובתו, והדייר היוצא לא תבע מבעל הבית את חלקו בדמי-המפתח כאמור בסעיפים 16 ו-17;

(4) לא השיב תוך שלושים יום מיום שנשלחו ההצהרות, אף אחת מן התשובות המנויות בסעיף 15.

רשאי הדייר היוצא לבקש מבית הדין פסק דין המרשה לדייר המוצע לקבל את החזקה במושכר.

מועד הגשת הבקשה

23. בקשת ההרשאה תוגש לבית הדין לא יאוחר מחמישה עשר יום מהיום שבו נשלחה לדייר היוצא תשובת בעל הבית על התנגדותו לדייר המוצע, או לעצם השכרת המושכר, או מהיום שקבע בעל הבית להחזרת החזקה במושכר לעצמו, או מתום שלושים יום לאחר שנשלחו ההצהרות, הכל לפי המקרה האמור בסעיף 22.

מתן הרשאה

24. (א) ראה בית הדין שאין טעם סביר להתנגדות בעל הבית לדייר המוצע או שבעל הבית מתנה תנאים בלתי סבירים אחרים – יתן את ההרשאה המבוקשת ויקבע את זכות הדייר היוצא לדמי-מפתח, את סכום דמי-המפתח ואת חלוקתם, הכל לפי השנוי במחלוקת.

ובלבד שבפסק הדין תינתן לבעל הבית רשות, תוך חמישה עשר יום מיום פסק הדין, לשלם לדייר היוצא את חלקו בדמי-המפתח, או להשלישו לזכותו, ולהחזיר לעצמו את החזקה במושכר.

(ב) בפסק דינו יקבע בית הדין את המועד, שלא יהא מוקדם מחמישה עשר יום ולא מאוחר משלושים יום מיום פסק הדין, בו רשאי הדייר המוצע לקבל את החזקה במושכר, ובלבד ששילם לבעל הבית ולדייר היוצא חלקם בדמי-המפתח, או השלישו לזכותם.

25. היה הדייר המוצע גוף מואגד והדייר היוצא אינו גוף מואגד, יהיה סירוב בעל הבית להשכיר לדייר המוצע טעם סביר להתנגדותו; ורשאי בית הדין לראות בסירוב בעל הבית טעם סביר אף במקרה שגם הדייר היוצא הוא גוף מואגד.

דייר שהוא גוף מואגד

26. (א) היו מטבח או חדרי שירות בשימוש משותף של הדייר היוצא ושל דייר אחר – בין שהדייר היוצא והדייר האחר מחזיקים בחלקים של דירה אחת ובין שהם מחזיקים בשתי דירות סמוכות – תהא לדייר המוסיף להתזיק בחלקו או בדירתו (להלן – הדייר הנשאר) זכות קדימה על פני בעל הבית ועל פני הדייר המוצע לקבל את החזקה במושכר המתפנה על ידי הדייר היוצא, ובלבד –

מטבח או חדרי שירות משותפים לשני דיירים או יותר

(1) שאין לבעל הבית טעם סביר להתנגד לעצם השכרת המושכר המתפנה או להשכרתו לדייר הנשאר;

(2) שהדייר הנשאר מוכן לשלם לבעל הבית ולדייר היוצא את חלקם בדמי-המפתח המוצעים.

(ב) היו המטבח או חדרי השירות בשימוש משותף של הדייר היוצא ושל שני דיירים נשארם או יותר, רשאי בית הדין להעניק את זכות הקדימה כאמור בסעיף קטן (א) לאחד הדיירים הנשארם או להעניק לכל אחד מהם זכות קדימה על חלק מסויים מהמושכר המתפנה, הכל כפי שיראה צודק בנסיבות הענין.

27. דייר מוצע, לרבות דייר נשאר, שקיבל את החזקה במושכר לפי חוק זה, יחולו עליו הוראות חוק הגנת הדייר, תשי"ד–1954, וחוק הגנת הדייר, תשט"ו–1955, ויחולו עליו, בכפוף לסעיף 15 (ב) לחוק הגנת הדייר, תשט"ו – 1955, תנאי השכירות כפי שהיו לאחרונה בין הדייר היוצא לבין בעל הבית או כפי ששונו על פי הסכם בין הדייר המוצע או הנשאר לבין בעל הבית או על פי חוק.

הדייר המוצע דייר לפי חוק

### סימן ב': תביעת פינוי ובקשת הרשאה

28. (א) הגיש בעל הבית תביעת פינוי נגד הדייר היוצא שלושה חדשים או יותר לפני שהגיש הדייר היוצא בקשת הרשאה לפי סעיף 22, ותביעת הפינוי היא תביעה שפסק דין של פינוי בה אינו מותנה במתן זיור חלוף לדייר היוצא, יידחה הדיון בבקשת ההרשאה עד לאחר מתן פסק דין בתביעת הפינוי, זולת אם החליט בית המשפט, על פי בקשת הדייר היוצא, שאין לכאורה מקום שיינתן בתביעה פסק דין של פינוי כאמור.

בקשת הרשאה ותביעת פינוי

(ב) הגיש בעל הבית תביעת פינוי כאמור נגד הדייר היוצא פחות משלושה חדשים לפני שהגיש הדייר היוצא בקשת הרשאה לפי סעיף 22, ידון בית הדין בבקשת ההרשאה על אף שלא ניתן עדיין פסק דין בתביעת הפינוי, זולת אם החליט בית המשפט, על פי בקשת בעל הבית, שיש לכאורה מקום שיינתן בתביעה פסק דין של פינוי כאמור; משהוגשה בקשת בעל הבית לבית המשפט לפי סעיף קטן זה, לא ידון בית הדין בבקשת ההרשאה עד לאחר החלטת בית המשפט.

29. היתה תביעת פינוי של בעל הבית נגד הדייר היוצא תלויה ועומדת בבית המשפט בה בשעה שבקשת הרשאה לפי סעיף 22 תלויה ועומדת בבית דין, ונראה לבית הדין שבנסיבות הענין יהיה צודק שתביעת הפינוי ובקשת ההרשאה ידונו כאחד, רשאי הוא, על אף האמור בסעיף 28, להעביר את בקשת ההרשאה לבית המשפט שלפניו הוגשה התביעה, ומשהעביר כן, ידון בית המשפט בבקשה ובתביעה כאחד.

### סימן ג': הדייר היוצא אינו מציע דייר במקומו

הצהרה של הדייר  
היוצא בלבד

30. רשאי הדייר היוצא לשלוח לבעל הבית בדואר רשום, במקום שתי הצהרות כאמור בסעיף 14, הצהרה אחת בלבד בכתב, שנעשתה בדרך הקבועה בסעיף 37 לפקודת העדות, ובה פרטים אלה:

(1) שהוא מוכן לפנות את המושכר עד יום פלוני שלא יהא מוקדם משלושים יום ולא מאוחר משלושה חדשים מיום שנשלחה ההצהרה, ולהחזיר את החזקה במושכר לבעל הבית;

(2) סכום דמי-המפתח העשוי לדעתו לינתן בעד המושכר;

(3) החלק בדמי-המפתח שהדייר היוצא דורש לעצמו.

תשובת בעל הבית  
להצהרת הדייר  
היוצא

31. נשלחה הצהרה לפי סעיף 30, רשאי בעל הבית, תוך שלושים יום מיום שנשלחה ההצהרה, לשלוח לדייר היוצא, בכתב ובדואר רשום, אחת התשובות האלה:

(1) שהוא מסכים להחזיר לעצמו את החזקה במושכר עד יום פלוני שלא יהא מוקדם מהיום שקבע הדייר היוצא בהצהרתו ולא מאוחר משלושה חדשים מיום שנשלחה ההצהרה, ושהוא מסכים לסכום דמי-המפתח ולחלוקתם כמפורט בהצהרה;

(2) שהוא מסכים להחזיר לעצמו את החזקה כאמור בפסקה (1), אלא שחולק הוא על עצם זכותו של הדייר היוצא לדמי-מפתח, על סכום דמי-המפתח או על החלק שהדייר היוצא דורש לעצמו;

(3) שאין הוא מסכים להחזיר לעצמו את החזקה במושכר.

הסכמת בעל הבית  
להחזרת המושכר

32. השיב בעל הבית שהוא מסכים להחזיר לעצמו את החזקה במושכר כאמור בסעיף 31 (1) או (2), יחולו הוראות הסעיפים 16, 17, 20 ו-21 לפי הענין ובשינויים המחוייבים.

אי הסכמת בעל  
הבית להחזרת  
המושכר

33. השיב בעל הבית שאין הוא מסכים להחזיר לעצמו את החזקה במושכר כאמור בסעיף 31 (3), אין בכך כדי למנוע מהדייר היוצא להציע לבעל הבית דייר מוצע על ידי משלוח שתי הצהרות כאמור בסעיף 14.

### סימן ד': אהריות אזרחית ופלילית

הגבלת זכות  
החזרה

34. הדייר היוצא והדייר המוצע אינם רשאים לחזור בהם מהצהרותיהם ובעל הבית אינו רשאי לחזור בו מתשובתו כל עוד נמשכים המשא ומתן וההליכים לפי חוק זה; אולם —

(1) הדייר המוצע רשאי לשמור לעצמו בהצהרתו את הזכות לחזור בו מהתנאי אים המפורטים בה כעבור תקופה מסויימת שלא תפחת משלושה חדשים מיום שנשלחה ההצהרה;

(2) אם השיב בעל הבית שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה במושכר או השיב שהוא מתנגד לדייר המוצע, רשאי הדייר המוצע לחזור בו מהסכמתו לשכור את המושכר כל עוד לא ניתן פסק דין בבקשת הרשאה.

35. דייר יוצא ודייר מוצע שמסרו הצהרה כוזבת בענין הפרטים המפורטים בסעיף 14 (1) (ג) או (ה), חייבים, שניהם יחד וכל אחד לחוד, לשלם לבעל הבית את הסכום שלא שולם לו עקב ההצהרה הכוזבת, או להחזיר לו את הסכום שהוא שילם עקב זאת לדייר היוצא יותר ממה שהיה מגיע לו לפי חלקו.

דיירים שנתנו הצהרה כוזבת

36. העביר דייר לאדם אחר את החזקה במושכר, או סייע לאדם אחר לקבל את החזקה במושכר, באופן שבעל הבית רשאי לתבוע את סילוק ידו של אותו אדם מן המושכר, רשאי בעל הבית, כחל אין לתביעת סילוק יד, לתבוע מהדייר ומאותו אדם, משניהם יחד ומכל אחד לחוד, חלקו בדמי-המפתח שהיו עשויים לינתן בעד המושכר.

העברת מושכר ללא הסכמת בעל הבית

37. דייר יוצא ודייר מוצע שמסרו הצהרה כוזבת בענין הפרטים המפורטים בסעיף 14 (1) (ב), (ג) או (ה), וכן דייר שהעביר חזקה או סייע לקבל חזקה כאמור בסעיף 36, ואדם שקיבל חזקה כאמור בסעיף 36, דינם — קנס עשרת אלפים לירות.

עוגשין

38. הוראות סעיף 37 אינן באות לגרוע מן האמור בסעיפים 35 ו-36 או מאחריות פלילית לפי כל דין אחר.

שמירת אחריות

### פרק רביעי : דין דייר משנה

39. הוראות חוק זה יחולו בין דייר לדייר משנה כשם שהן חלות בין בעל הבית לדייר, בכפוף לאמור בסעיפים 40, 41 ו-42.

תחולה

40. היו מטבח או חדרי שירות או הכניסה למושכר בשימוש משותף של הדייר ושל דייר המשנה היוצא, תשמש עובדה זו טעם סביר להתנגדותו של הדייר לעצם השכרת המושכר לדייר משנה אחר.

טעם להתנגדות הדייר

41. התנגד הדייר לעצם השכרת המושכר כאמור בסעיף 40, רשאי בית הדין, אם ראה זאת לצודק בנסיבות הענין, לחייב את הדייר לשלם לדייר המשנה היוצא את חלקו בדמי-המפתח.

חייב הדייר בדמי-המפתח

42. (א) דייר משנה יוצא שנתן דמי-מפתח בעד המושכר זכאי לחלקו בדמי-המפתח לפי הכללים הקבועים בסעיפים 3 ו-4; אולם רשאי בית הדין להקטין את חלקו אם ראה זאת לצודק בנסיבות הענין.

זכותו של דייר משנה יוצא לדמי-מפתח

(ב) דייר משנה יוצא שלא נתן דמי-מפתח בעד המושכר אינו זכאי לכל חלק בדמי-המפתח, אולם רשאי בית הדין לקבוע לדייר המשנה היוצא חלק בדמי-המפתח בשיעור שימצא לצודק בנסיבות הענין.

זכותו של בעל הבית בדמי-מפתח

43. בעל הבית זכאי לארבעים אחוזים מהסכום העולה בחלקו של דייר המחלק עם דייר משנה יוצא בדמי-מפתח שניתנו על ידי דייר משנה מוצע, או בשבילו; לא יקבל דייר המשנה המוצע חזקה במושכר אלא לאחר ששולמו לבעל הבית האחוזים האמורים או שהושלשו לזכותו.

### פרק חמישי : דין צו דיור

44. גיתן צו דיור כמשמעותו בחוק להסדר תפיסת מקרקעים בשעת חירום, תשי"ז—1949, זכאים בעל הבית והדייר היוצא, של המושכר שלגביו ניתן הצו, לקבל מאת הרשות שנתנה את הצו את חלקם בדמי-המפתח העשויים לינתן בעד המושכר; אולם אם קיבל הדייר היוצא מהרשות דיור חלוף, זכאי רק בעל הבית לחלקו בדמי-המפתח והדייר היוצא לא יהיה זכאי לחלקו בדמי-המפתח.

דמי-מפתח במקרה של צו דיור

4 ס"ח 27, תשי"ז, עמ' 1.



תשלום דמי-  
מפתח לפני ביצוע  
צו הדיור

45. האדם שלזכותו ניתן צו הדיור לא יקבל את החזקה במושכר אלא לאחר שהרשות שילמה לבעל הבית ולדייר היוצא, או השלישה לזכותם, את חלקם בסכום דמי-המפתח כפי שהוסכם עליו ביניהם, או – באין הסכם – כפי שנקבע על ידי מעריך קרקע, כנושמותו בפקודת מעריכי הקרקע, 1947<sup>5</sup>, שהוזמן על ידי הרשות.

קביעת דמי-  
המפתח

46. שולמו או הושלשו דמי-מפתח כאמור בסעיף 45 על פי קביעת מעריך קרקע, רשאי כל צד, תוך שלושה חדשים מיום הקביעה, לבקש מבית הדין לקבוע מחדש את סכום דמי-המפתח, ומשקבע כן, ישולמו או יוחזרו חלקי דמי-המפתח בהתאם לקביעה זו.

תחולת הוראות

47. על חלוקת דמי-המפתח בין בעל הבית והדייר היוצא לפי הסעיפים 44 עד 46 יחולו הוראות הסעיפים 2 עד 10.

דין דיירים  
שקיבלו מושכר  
על פי צו-דיור

48. (א) הדייר היוצא שקיבל מהרשות דיור חלוף וכן האדם שלזכותו ניתן צו הדיור, המפנים לאחר מכן, שלא על פי פסק דין של פינוי, את המושכר שניתן להם כאמור, דינם כדין דייר יוצא לפי חוק זה, והם זכאים לחלק בדמי-המפתח לפי הכללים הקבועים בסעיפים 3 ו-4, ובלבד שאם ניתן צו הדיור לפני תחילת חוק זה, ישולם החלק שלו זכאי אותו אדם לרשות שנתנה את הצו.

(ב) אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בהסכם בין הרשות לבין האדם שלזכותו ניתן צו הדיור בנוגע לחלק בדמי-המפתח לו זכאי אותו אדם.

#### פרק ששי : דמי-מפתח בהעברת שליטה בחברה וזכויות בשותפות

דמי-מפתח  
בהעברת מניות  
בחברה

49. היה הדייר של בית עסק חברה שהיא בשליטתם של לא יותר מחמישה בני אדם, כמפורט בסעיף 26 (5) ו- (6) לפקודת מס הכנסה, 1947<sup>6</sup>, ומניות המקנות שליטה בחברה הוקצו או הועברו – בדרך מכירה או בכל דרך אחרת, פרט לירושה – באופן שיש בכך להקנות או להעביר את השליטה בחברה, זכאי בעל הבית לחלק מחלקו לפי חוק זה בדמי-המפתח העשויים לינתן בעד בית העסק, שהיחס בינו לבין כל חלקו בדמי-המפתח הוא כיחס שבין כוח השליטה של המניות המוקצות או המועברות לבין כלל כוח השליטה של המניות המוצאות המקנות שליטה בחברה.

דמי-מפתח  
בחילופי שותפים  
בשותפות

50. היה הדייר של בית עסק שותפות, ונתחלק אחד השותפים או יותר, שלא בדרך ירושה, באופן שעל ידי החילוף עברו הזכויות ליותר מחמישים אחוזים מרווחי השותפות, זכאי בעל הבית לחלק מחלקו לפי חוק זה בדמי-המפתח העשויים לינתן בעד בית העסק, שהיחס בינו לבין כל חלקו בדמי-המפתח הוא כיחס שבין הזכויות שעברו לבין כלל הזכויות ברווחי השותפות.

העברות וחילופין  
תוך שנתיים –  
פעולה אחת הן

51. הקניית השליטה או העברתה בחברה, וכן העברת הזכויות ליותר מחמישים אחוזים מן הרווחים בשותפות, שנעשו שלבים תוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לענין הסעיפים 49 ו-50 כאילו נעשו בבת-אחת.

קביעה על ידי  
בית הדין

52. באין הסכם בין הצדדים ייקבעו דמי-המפתח לענין הסעיפים 49 ו-50 על ידי בית הדין.

חישוב תקופת  
ההחזקה

53. לענין חישוב תקופת החזקה לפי סעיף 3 יראו את יום הקניית השליטה או העברתה כאמור בסעיף 49 או יום העברת הזכויות ליותר מחמישים אחוזים מרווחי השותפות כאמור בסעיף 50, כיום יציאתו של דייר מהמושכר וכניסת דייר אחר במקומו.

5 ע"ר 1947, תוס' 1 מס' 1604, עמ' 189.

6 ע"ר 1947, תוס' 1 מס' 1568, עמ' 77.

**פרק שביעי: גוף ציבורי המשכיר למעוטי אמצעים**

54. הוראות חוק זה לא יחולו על מושכר של גוף שאושר על ידי שר המשפטים לענין חוק זה כגוף ציבורי המשכיר למעוטי אמצעים ללא דמי-מפתח.  
דין גוף ציבורי המשכיר למעוטי אמצעים ללא דמי-מפתח
55. גוף מאושר אסור לו לקבל או לתת, בקשר לשכירות של מושכר, לקבלת חזקה בו או להחזרת חזקה בו, כל תמורה שאינה דמי-שכירות, בין שהוא מקבל תמורה זו מאת הדייר המפנה את המושכר או נותנה לו ובין שהוא מקבלה מאת הדייר השוכר את המושכר או מקבל חזקה בו.  
איסור דמי-מפתח לגוף מאושר
56. דייר המפנה מושכר של גוף מאושר אסור לו לקבל כל תמורה בקשר לפינוי המושכר, ודייר הנכנס למושכר כזה אסור לו לתת, בקשר לשכירות המושכר או לקבלת החזקה בו, כל תמורה שאינה דמי שכירות.  
איסור דמי-מפתח לדייר מפנה ולדייר נכנס
57. מי שנתן תמורה בניגוד לסעיפים 55 או 56, רשאי לתבוע החזרתה תוך שנה מהיום שהתמורה ניתנה.  
תביעה להחזרת דמי-מפתח
58. העובר על הוראות הסעיפים 55 או 56, דינו – קנס חמשת אלפים לירות, אולם גוף מאושר העובר על הוראות סעיף 55, דינו – קנס מאה אלף לירות.  
עונשין
59. הוראות פרק זה לא יחולו על מושכר שגוף מאושר משכיר בתור מנהל נכסי אחרים.  
גוף מאושר המנהל נכסי אחרים

**פרק שמיני: הוראות שונות**

60. לענין פקודת פשיטת הרגל, 1936<sup>7</sup>, יראו זכותו של דייר יוצא פושט רגל לדמי-מפתח בבית עסק כאילו היתה זכות זו נכס מנכסיו; וכן יראו זכות כאמור של תאגיד בפירוק עסק עסק פקודת החברות<sup>8</sup>.  
דמי-מפתח בפשיטת רגל ופירוק של בית עסק
61. הוראות חוק זה יחולו גם על המדינה.  
דין המדינה
62. הוראות חוק זה לא יחולו אלא על מושכר שהוראות חוק הגנת הדייר, תשי"ד–1954, וחוק הגנת הדייר, תשט"ו–1955, חלות עליו.  
תחולה
63. סעיף 7 לפקודת הגבלת שכר דירה (דירות), 1940<sup>9</sup> – בטל; לא ידון בית המשפט בתובענה או בטענה שעילתן בסעיף 7 האמור אף אם נולדה העילה לפני תחילת חוק זה.  
ביטול
64. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה, והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.  
ביצוע ותקנות

פנתס רוזן  
שר המשפטים

דוד בן-גוריון  
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי  
נשיא המדינה

<sup>7</sup> ע"ר 1936, תוס' 1 מס' 566, עמ' 21.  
<sup>8</sup> חוקי א"י, כרך א', פרק כ"ב, עמ' 155.  
<sup>9</sup> ע"ר 1940, תוס' 1 מס' 1065, עמ' 230.