

## חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) (מס' 2), תשל"א-1971 \*

1. בסעיף 1 לחוק הגנת הדייר, תשי"ד-1954: (להלן - חוק תשי"ד), אחרי הגדרת "בית דין" יבוא:
- 1 תיקון סעיף 1
- "דמי מפתח" - כמשמעותו בחוק דמי מפתח, תשי"ח-1958<sup>2</sup> (להלן - חוק דמי מפתח);
- "בית עסק" - מושכר שאיננו דירה;
- "חוק תשל"א" - חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) (מס' 2), תשל"א-1971.
2. בסעיף 3 לחוק תשי"ד, פסקה (3) - בטלה.
3. במקום סעיף 4 לחוק תשי"ד יבוא:
- 4 תיקון סעיף 4
4. דמי השכירות של דירה שחוק זה חל עליה יהיו כדמי השכירות שהשתלמו בעדה ערב תחילתו של חוק תשל"א (להלן - דמי השכירות היסודיים), בשינויים שייקבעו בתקנות לפי סעיף 10 (להלן - התקנות המשנות).
- 4 ביטול סעיפים 5 ו-6 לחוק תשי"ד - בטלים.
5. במקום סעיף 7 לחוק תשי"ד יבוא:
- 7 תיקון סעיף 7
7. (א) הושפעו דמי השכירות היסודיים על-ידי אחד מאלה:
- (1) חיובים שבעל הבית היה חייב לדייר בנוסף על החיוב להעמיד לרשותו את הדירה עצמה;
- (2) יחסים מיוחדים שהיו קיימים בין בעל הבית ובין הדייר, והתקנות המשנות קבעו תוספת על דמי-שכירות - תבוא התוספת לא על דמי השכירות היסודיים אלא על דמי השכירות שהיו משתלמים לולא חיובים נוספים או יחסים מיוחדים אלה.
- (ב) בדירה שבעל הבית לא השתמש כלל בזכותו להעלות דמי השכירות בהתאם לתקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בדירות ובתי-עסק), תשכ"ו-1966<sup>3</sup>, תבוא התוספת לא על דמי השכירות היסודיים אלא על דמי השכירות שהיו מגיעים בעד אותה דירה בתוקף התקנות האמורות.
6. סעיף 9 לחוק תשי"ד - בטל.
- 9 ביטול סעיף 9
7. במקום סעיפים 10 ו-11 לחוק תשי"ד יבוא:
- 7 תיקון סעיפים 10 ו-11
10. (א) הממשלה רשאית להתקין תקנות לשינוי דמי השכירות היסודיים, ובלבד שלא תחוקן תקנות כאמור יותר מאחת לשנה.
- (ב) התקנות המשנות יכול שיקבעו שינויים הדרגתיים בדמי השכירות שתחילתם תהיה במועדים שונים, ובלבד שלא יחולו שינויים כאמור יותר מאחת לשנה.

\* נתקבל בכנסת ביום ג' בניסן תשל"א (29 במרס 1971); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בה"ח 894, תשל"ל, עמ' 229.

1 סי"ח תשי"ד, עמ' 92.

2 סי"ח תשי"ח, עמ' 117.

3 ק"ת תשכ"ו, עמ' 2066.

(ג) התקנות המשנות יכול שיקבעו דמי שכירות מעל לסכומי המקסימום ומתחת לסכומי המינימום הנקובים בסעיף 11, ובלבד ששינוי כזה בדמי השכירות לא יחול לפני יום כ"ח באדר ב' תשל"ג (1 באפריל 1973); תקנות כאלה תחילתן שלושה חדשים מיום פרסומן ברשומות אם לא יבוטלו לפני כן בהחלטת הכנסת.

11. על אף האמור בסעיף 4 —

מקסימום ומינימום של דמי שכירות

(1) לא יעלו דמי השכירות על הסכום המקסימלי שהוא: בדירה של חדר אחד או חדר וחצי — 24 לירות לחודש לחדר, בדירה של שני חדרים או שני חדרים וחצי — 30 לירות לחודש לחדר, בדירה של שלושה חדרים או שלושה חדרים וחצי — 40 לירות לחודש לחדר, בדירה של ארבעה חדרים או יותר — 50 לירות לחודש לחדר, — ובלבד שהיחס בין דמי השכירות לבין סכום המקסימום האמור לא יעלה על היחס שבין דמי השכירות היסודיים ובין סכום המקסימום שחל על אותה דירה לפי תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בדירות ובכתי-עסק), תשכ"ו-1966;

(2) לא יפתחו דמי השכירות מ-12 לירות לחודש לחדר בדירה של שני חדרים וחצי או פחות, ומ-18 לירות לחודש לחדר בדירה של שלושה חדרים או יותר, אולם בדירות שבמרתף, צריף, מבנה ארעי או כיוצא באלה יכולים דמי השכירות להיות נמוכים מן הסכום המינימלי האמור.

11א. נקבעו לדירה דמי שכירות העולים על דמי השכירות היסודיים ביותר משליש, תבוצע ההעלאה בהדרגה כך שהדייר לא יוסיף בשנה אחת יותר משליש על דמי השכירות היסודיים.

העלאה הדרגתית

תיקון סעיף 13

8. בסעיף 13 לחוק תשי"ד —

(1) בסעיף קטן (א), ברישה, אחרי "והשכיר חלק ממנה" יבוא "לפני תחילתו של חוק תשל"א";  
(2) במקום סעיף קטן (ב) יבוא:  
"ב) השכיר הדייר חלק מהדירה אחרי תחילתו של חוק תשל"א, יחולו הוראות אלה:

(1) ההגבלה על גובה דמי שכירות המשנה לפי סעיף קטן (א) — לא תחול;  
(2) הדייר ישלם לבעל הבית תוספת של דמי השכירות של הדירה כשיעור של 75% מהחלק היחסי של אותם דמי שכירות המתאים לחלק המושכר של הדירה.

(ג) הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם כשהאדם שהשכיר חלק מהדירה בבית שחוק זה חל עליו איננו דייר כמשמעותו בחוק זה, בין שהוא בעל הנכס המושכר ובין שהוא חוכר לדורות.

תיקון סעיף 14

9. בסעיף 14 לחוק תשי"ד —

(1) בסעיף קטן (א), במקום "לפי הסעיפים 5, 9, 10 ו-13" יבוא "לפי סעיפים 11 ו-13";  
(2) בסעיף קטן (ב), במקום "שיעורי התוספת לפי הסעיפים 4 ו-6" יבוא "השינויים לפי סעיף 10".

- (1) במקום סעיף קטן (א) יבוא:  
 "(א) נתגלעו חילוקי דעות בדבר דמי השכירות שיש לשלם בתוקף  
 סעיף 4 או התקנות המשנות, יכריע בית הדין";
- (2) בסעיף קטן (ב) –  
 (א) במקום פסקה (1) יבוא:  
 "(1) חל שינוי בהתאם לסעיפים 10 או 11";  
 (ב) בפסקה (4), המלים "בדירה הנדונה" – יימחקו.

16. (א) ניתנו לבעל בית דמי מפתח בדירה ולאחר מכן נקבעה העלאה  
 בדמי השכירות בתקנות המשנות, תופחת כשליש התוספת שעל הדייר של  
 אותה דירה לשלם לפי אותן תקנות.
- (ב) ההפחתה לפי סעיף קטן (א) תחיל ביום תחילתן של התקנות,  
 ותסתיים בתום חמש עשרה שנים מיום תחילת השכירות שבקשר אליה  
 ניתנו דמי המפתח; מקום שחמש עשרה שנים אלה מסתיימות תוך שלוש  
 שנים מתחילת התקנות – תימשך ההפחתה עד תום שלוש השנים מתחילתן.  
 (ג) אין בהוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) כדי לגרוע מתוצאות  
 חוק הגנת הדייר (שכירות בדמי מפתח), תשכ"ב–1962,<sup>4</sup> וחוק הגנת  
 הדייר (שכירות בדמי מפתח והוראות נוספות), תשכ"ו–1966.<sup>5</sup>
- (ד) על אף האמור בסעיף זה, לא יפחתו דמי השכירות מדמי  
 השכירות היסודיים.
- (ה) לענין סעיף זה אין נפקא-מינה אם ניתנו דמי המפתח לפני  
 תחילתו של חוק דמי מפתח או לאחריו."

17. (א) דמי השכירות בבית עסק ייקבעו בהסכם בין בעל הבית והדייר,  
 ובאין הסכם כאמור – רשאי כל צד לבקש שבית הדין יקבע את דמי  
 השכירות.
- (ב) בקבעו דמי שכירות של בית עסק יתחשב בית הדין בכל  
 הנתונים העשויים להשפיע על גובה דמי השכירות של בית העסק, לרבות  
 סוג העסק, האזור שבו הוא נמצא והשימוש בו, ובלבד שלגבי בתי עסק  
 שנקבע לגביהם מקסימום בתקנות לפי סעיף קטן (ג), לא יקבע דמי שכירות  
 העולים על אותן מקסימום.
- (ג) הממשלה תתקין תקנות הקובעות מקסימום לדמי שכירות  
 של בתי עסק (להלן – תקנות בתי עסק) בהתחשב בסוגי בתי העסק  
 ובאזורים שבהם הם נמצאים, והיא רשאית לקבוע בתקנות כאמור סוגים של  
 בתי עסק שלא יחולו לגביהם הוראות בדבר המקסימום של דמי השכירות.
- (ד) תקנות בתי עסק יתבטלו, אם החליטה הכנסת על כך לפני תום  
 שלושה חדשים מיום תחילתן.

4 ס"ח תשכ"ב, עמ' 128.

5 ס"ח תשכ"ו, עמ' 76.

(ה) קבע בית הדין לאחר תחילתו של חוק תשל"א דמי שכירות העולים על דמי השכירות שהשתלמו ערב תחילתו של החוק האמור, תבוצע ההעלאה בהדרגה חוץ ארבע שנים כך שבכל שנה יעלו דמי השכירות ברבע מסכום ההעלאה הכוללת.

דייר ששילם דמי מפתח

18. (א) בתקנות בתי-עסק תקבע הממשלה הוראות מיוחדות בדבר קביעת ההפחתה בדמי השכירות בשכירות ששולמו בעדה דמי מפתח לאחר יום ה' באייר תש"ח (14 במאי 1948), ובסכומים שהשקיע הדייר בבית העסק לשם שינויים או שכלולים יסודיים ובדבר תקופת ההפחתה כאמור; בתקנות אלה תתחשב הממשלה הן בסכום של דמי המפתח או ההשקעה והן במועד שבו שולמו או הושקעו, לפי הענין.

(ב) הופחתו דמי השכירות כאמור בסעיף קטן (א), ותוך תקופת ההפחתה העביר הדייר את השכירות כדין לאחר, יהיה הדייר החדש זכאי בתשלום דמי השכירות המפוחתים עד תום תקופת ההפחתה, ואולם רשאי בעל הבית לפדות זכות זו בתשלום סכום חד פעמי לדייר היוצא כפי שייקבע בהסכם בין הצדדים, ובאין הסכם – על ידי בית הדין.

13. סעיפים 20 עד 23 לחוק תשי"ד – בטלים.
14. סעיף 25 לחוק תשי"ד – בטל.
15. סעיפים 26 ו-27 לחוק תשי"ד – בטלים.
16. בסעיף 28 לחוק תשי"ד, המלים "מן הסוגים הנקובים בסעיף 17" יימחקו, ובמקום "על אף האמור בסעיפים 17 עד 24" יבוא "על אף האמור בסעיפים 17 ו-18".
17. בסעיף 29 לחוק תשי"ד, במקום כותרת השוליים יבוא "הוראות משלימות", וסעיף קטן (א) – בטל.
18. בסעיף 30 לחוק תשי"ד, במקום פסקה (1) יבוא:  
 "(1) חל שינוי במקסימום של דמי השכירות בהתאם לסעיף 17(ג);".
19. סעיף 32 לחוק תשי"ד – בטל.
20. בסעיף 33 לחוק תשי"ד –
- (1) בסעיף קטן (א), במקום פסקה (3) יבוא:  
 "(3) באחזקה תקינה של מיתקני המאזר הקיימים בכניסה לבית ובחדר המדרגות ובהספקת מאזר למקומות אלה;  
 (4) בדאגה להרקתו הסדירה של בור השופכין";
- (2) במקום סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יבוא:  
 "(ב) בעל הבית חייב להוציא את הוצאות השירותים לפי סעיף קטן (א).  
 (ג) הדייר ישלם לבעל הבית תשלום חדשי קבוע, בסכום, בשיעור ובאופן שייקבעו בתקנות, בעד השירותים לפי סעיף קטן (א)."

## 21. במקום סעיף 35 לחוק תשי"ד יבוא:

35. (א) לא קיים בעל הבית את השירותים לפי סעיף 33, רשאי הדייר, לאחר שהתרה בבעל הבית בכתב, נתן לו זמן סביר לקיום השירות, והודיע על כך גם לדיירים האחרים – לעשות את הדרוש לקיום השירות.
- (ב) עשה דייר (בסעיף זה – מבצע) את הדרוש לקיום השירות, כאמור בסעיף קטן (א), זכאי הוא לאחת מאלה, לפי בחירתו:
- (1) לדרוש החזרת הוצאותיו מבעל הבית בניכוי חלקו שלו בהוצאות אלה;
  - (2) לדרוש מכל יתר הדיירים החזרת חלקיהם בהוצאות כאמור.

"ביצוע החיובים  
לפי סעיף 33

- (ג) בעל בית שהחזיר את ההוצאות למבצע כאמור בסעיף קטן (ב) (1), זכאי לתבוע מהדיירים האחרים החזרת חלקיהם בהוצאות.

## 22. בסעיף 37 לחוק תשי"ד –

- (1) במקום סעיף קטן (ב) יבוא:
- "(ב) הוצאות התיקון יחולו מחציתן על בעל הבית ומחציתן על הדייר, אולם בית-הדין יהיה רשאי לחלקן חלוקה אחרת אם ראה סיבות המצדיקות זאת."
- (2) סעיף קטן (א) – בטל;
- (3) סעיף קטן (ד) יסומן "(ג)", ובסופו, במקום "במידה שבית הדין הטילן על הדייר" יבוא "במידה שהן חלות על הדייר".

תיקון סעיף 37

## 23. בסעיף 38 לחוק תשי"ד, במקום "הסעיפים 33, 34, 36 או 37" יבוא "סעיפים 33, 36, 37 או 39".

תיקון סעיף 38

## 24. במקום סעיף 39 לחוק תשי"ד יבוא:

39. (א) בעל הבית חייב לתקן את התיקונים הדרושים להחזקת הבית במצב תקין וראוי לשימוש, כמפורט בתקנות באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, חוץ מתיקונים באותם חלקי הבית שהם בשימוש הייחודי של הדייר.

"אחזקת הבית  
והתיקונים

החלפת סעיף 39

- (ב) תיקונים כחלקי הבית שהם בשימוש הייחודי של הדייר ואינם תיקונים כאמור בסעיף קטן (א), חייב בהם הדייר והוצאות תיקונים אלה יחולו עליו; דייר שלא ביצע תיקונים שהוא חייב בהם כאמור והתיקונים דרושים לשמירת בטחונו או בריאותו של דייר אחר או למניעת נזק לבית, רשאי בעל הבית לעשותם והדייר חייב לאפשר לו עשייתם, ובלבד שבעל הבית הודיע על כך לדייר מראש ובכתב ונתן לו בהודעה זמן סביר לעשיית התיקונים.

- (ג) לא ביצע בעל הבית תיקונים כאמור בסעיף קטן (א) הדרושים לשמירת בטחונו או בריאותו של דייר, חוץ מתיקונים המצריכים עבודות בניה יסודיות, רשאי הדייר לעשותם, ובלבד שהודיע על כך לבעל הבית מראש ובכתב ונתן בהודעה זמן סביר לעשיית התיקונים, ובתנאי שלא יגרם נזק לבנין.

- (ד) הוצאות התיקונים שבעל הבית חייב בעשייתם יחולו מחציתן על בעל הבית ומחציתן על הדייר.

(ה) בית הדין מוסמך להחליט על הוצאות סבירות של התיי-  
קונים לפי סעיפים קטנים (ב), (ג) ו-(ד), ורשאי בהתלסחו להרשות  
לדייר לקזז אותן הוצאות כנגד דמי השכירות שיגיעו לבעל הבית.

25. בסעיף 40 לחוק תשי"ד, בסעיף קטן (א), במקום "לפי סעיף 36" יבוא "לפי סעיפים  
33 או 36".

26. בסעיף 41 (א) לחוק תשי"ד, במקום "ובלבד שיעשה אותו בהתאם לדיני הבניה" יבוא  
"ובלבד שיודיע בכתב לבעל הבית, אם מענו ידוע, תוך זמן סביר לפני עשיית התיקון על  
כוונתו לעשותו, ושיעשה אותו לפי דיני הבניה".

27. בסעיף 42 לחוק תשי"ד, במקום סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ג) התחייב בעל הבית בשירות מן השירותים האמורים בסעיף 36  
רק כלפי חלק מן הדיירים, רשאי בית הדין לחייב את בעל הבית לקיים  
שירותים לפי הסעיף האמור גם לגבי הדיירים האחרים, ומשעשה כן יחייב  
גם את הדיירים האחרים בהחזרת הוצאות לפי סעיפים 36 ו-37."

28. סעיף 43 לחוק תשי"ד - בטל.

29. במקום סעיף 47 לחוק תשי"ד יבוא:  
"הרכב 47. בית דין יהיה מורכב משופט בית משפט שלום כדן יחיד."

30. אחר סעיף 49 לחוק תשי"ד יבוא:

49א. בכל בית דין יקבע שר המשפטים, בהתייעצות עם שר השיכון,  
רשימת מומחים לבעיות הכרוכות בביצוע הוק זה, חוק הגנת הדייר,  
תשט"ו-1955<sup>6</sup> (להלן - חוק תשט"ו), וחוק דמי מפתח; רשימה כאמור יכול  
שתהיה כללית לכל בתי הדין או לחלק מהם, הכל כפי שייראה לשר לנכון.  
49ב. (א) בית הדין רשאי בכל עת, מיזמתו או לבקשת בעל-דין, לקבוע  
מתוך הרשימה שלפניו מומחה שיגיש חוות דעת בענין הנדון, ורשאי הוא  
לעשות זאת לבקשת בעל דין אפילו הגיש המבקש מטעמו חוות דעת של  
מומחה ואפילו נחקר המומחה בחקירה נגדית.  
(ב) מומחה שיעץ עצה או נתן חוות דעת לאדם בענין פלוני, לא  
יזמן מטעם בית הדין כמומחה באותו ענין כשאותו אדם צד בו.  
(ג) סדרי קביעת המומחה והגהלה בהכנת חוות הדעת ובהגשתה  
ייקבעו בתקנות.

"מינוי מומחים

הזמנת מומחה  
לדין

סמכותו של  
מומחה

49ג. (א) מומחה שקבע אותו בית-דין רשאי לערוך במושכר נושא  
הדין ובבית שבו נמצא המושכר כל בדיקה שימצאנה דרושה להכנת  
חוות דעתו, הכל בזמנים ובתנאים שהורה בית-הדין; הוא רשאי לשמוע  
את המומחה שהגיש חוות דעת מטעם בעל-דין, והוא חייב לעשות כן אם  
נדרש לכך מאת בעל דין.

(ב) מומחה רשאי בכל עת לבקש מבית הדין הוראות למילוי  
תפקידו.

49ד. בית הדין הקובע מומחה רשאי להורות לבעלי הדין, או לאחד מהם,  
להפקיד סכום כסף שייראה לבית הדין לתשלום שכר המומחה והוצאותיו,  
ובגמר המשפט יחליט מי ישא בשכר ובהוצאות.

הפקדת כסף  
לכיסוי הוצאות

49ה. שר המשפטים יקבע תעריפי שכר למומחים.

שכר למומחים

<sup>6</sup> ס"ח תשט"ו, עמ' 151.

149. בית דין הקובע דמי שכירות למושכר או דמי השתתפות בתיקונים או בהוצאות של שירותים לא יהיה קשור בממצאים עובדתיים קודמים של כל בית משפט או בית דין לגבי אותו מושכר, אפילו נקבע בהליכים בין אותם בעלי דין.

ממצאים עובדתיים

149. קבע בית דין דמי שכירות או דמי השתתפות בתיקונים או בהוצאות של שירותים, זכאי מי שמגיעים לו דמי השכירות או דמי ההשתתפות לריבית עליהם, מיום שהגיעו ועד היום שבו שולמו למעשה, בשיעור המלא לפי זוקק פסיקת ריבית, תשכ"א-1961<sup>7</sup>, אם לא קבע בית הדין בהחלטה מנומקת שיעור אחר של ריבית או שאין לשלם לריבית כלל.

ריבית פיגורים

31. במקום סעיף 51 לחוק תשי"ד יבוא:

החלפת סעיף 51

51. דמי השכירות המגיעים מכוח חוק תשל"א, או מכוח התקנות המשנות, יחולו מהיום שדרש בעל הבית, בכתב, את תשלומם; אולם רשאי בית-הדין להחילן למפרע ממועד מוקדם יותר, אם ראה לפי הנסיבות שמן הצדק לעשות כן, ובלבד שלא יקדים מועד זה ליותר משנה לפני יום הדרישה כאמור, ולא יקדימו ליום תחילתם של חוק תשל"א או של התקנות המשנות, לפי הענין.

"תחילת דמי השכירות החדשים

32. בסעיף 53 לחוק תשי"ד -

תיקון סעיף 53

(1) במקום הרישה יבוא:

"לענין סעיף 36 (1) לחוק תשט"ו, יראו דייר כממשיך בתשלום דמי השכירות המגיעים ממנו, אף אם לא שילם את דמי השכירות החדשים, כל עוד הוא משלם את דמי השכירות שהשתלמו ערב תחילתו של חוק תשל"א ולא נתקיים בו אחד מאלה:"

(2) פסקה (1) - בטלה.

33. בסעיף 54 לחוק תשי"ד, במקום "לענין סעיפים 51 (ב) ו-53 (1)" יבוא "לענין סעיף 51".

תיקון סעיף 54

34. במקום סעיף 55 לחוק תשי"ד יבוא:

החלפת סעיף 55

55. מי שערב תחילתם של חוק תשל"א או של תקנות משנות או של תקנות בתי-עסק היה דייר של מושכר על פי חוזה שתקופתו עוד לא תמה, ישלם בעד יתרת תקופת החוזה את דמי השכירות שנקבעו בחוזה.

35. סעיף 56 לחוק תשי"ד - בטל.

ביטול סעיף 56

36. התוספות הראשונה והשניה לחוק תשי"ד - בטלות.

ביטול תוספות

37. כל ענין שהחל בית דין לדון בו לפני תחילתו של חוק זה בהשתתפות נציגי ציבור, ימשיכו נציגי הציבור לדון בו עד למתן פסק הדין, על אף האמור בסעיף 29.

הוראת מעבר

ז א ב ש ר ף  
שר השיכון

ג ו ל ד ה מ א י ר  
ראש הממשלה

ש נ י א ו ר ז ל מ נ ש ו ר  
נשיא המדינה

7 ס"ח תשכ"א, עמ' 192.