

חוק הגנת הדייר (הוראות שונות), תשכ"ח-1968 *

- | | |
|--|--|
| <p>1. בחוק הגנת הדייר, תשט"ו-1955: (להלן - חוק תשט"ו), בסעיף 1, אחרי הגדרת "בית משפט" יבוא:</p> <p style="text-align: center;">"חוק דמי מפתח" - חוק דמי מפתח, תשי"ח-1958²;</p> <p style="text-align: center;">"דמי מפתח" - כמשמעותם בחוק דמי מפתח, אפילו שולמו לפני תחילתו של החוק האמור."</p> | <p>תיקון סעיף
1 לחוק הגנת
הדייר, תשט"ו</p> |
| <p>2. אחרי סעיף 8 לחוק תשט"ו יבוא:</p> <p>א8. דירה או בית עסק (להלן - נכס) שביום תחילתו של חוק הגנת הדייר (הוראות שונות), תשכ"ח-1968 (להלן - חוק תשכ"ח), אין דייר הזכאי להחזיק בהם - לא יחולו עוד על שכירותם הוראות חוק זה כל עוד לא יושכרו בדמי מפתח.</p> <p>ב8. נכס אשר אחרי תחילתו של חוק תשכ"ח נתפנה מכל דייר הזכאי להחזיק בו, בין שנתפנה מכוח פסק דין של בית משפט ובין שנתפנה כדין מחמת סיבה אחרת, לא יחולו עוד על שכירותו הוראות חוק זה כל עוד לא יושכר בדמי מפתח; האמור בסעיף זה יחול גם אם בעל הבית עצמו היה מי שהחזיק בנכס בתחילתו לפני שנתפנה.</p> <p>ג8. נכס אשר אחרי תחילתו של חוק תשכ"ח נתפנה בנסיבות המפורטות בסעיפים 14 ו-15 (1) או 30 ו-31 (1) לחוק דמי מפתח - לא יחולו עוד על שכירותו הוראות חוק זה כל עוד לא יושכר בדמי מפתח והוא הדין אם הוחזר הנכס לבעל הבית בנסיבות המפורטות בסעיפים 15 (2) או 31 (2) לחוק דמי מפתח, לאחר שפסק בית הדין לפי סעיף 17 לאותו חוק על עצם זכותו של הדייר לדמי המפתח, על סכום דמי המפתח או על חלוקתם.</p> <p>ד8. נכס אשר אחרי תחילתו של חוק תשכ"ח, נתפנה שלא בנסיבות המפורטות בסעיפים 8 ב או 8 ג, מכוח הסכם בכתב בין בעל הבית לבין הדייר, באישור בית המשפט או בית הדין - לא יחולו עוד על שכירותו הוראות חוק זה כל עוד לא יושכר בדמי מפתח; שר המשפטים יקבע בתקנות סדרי דין בהליכים לאישור הסכם כאמור בסעיף זה.</p> <p>ה8. האמור בסעיפים 8 א עד 8 ד לא יחול, אם הנכס שמדובר בו באותם סעיפים אינו יחידה בפני עצמה, וכל היחידות שהנכס קשור בהן מושכרות בשכירות שחוק זה חל עליה; לענין זה יחידה בפני עצמה היא, בדירה - אם יש לה כניסה נפרדת, מטבח נפרד ושירותים נפרדים, ובבית עסק - אם אין לו כניסה משותפת עם בית עסק אחר.</p> <p>ו8. (א) נכס בבנין או בתוספת בנין שבנייתם הושלמה לאחר יום תחילתו של חוק תשכ"ח, והושכר אחרי מועד זה, לא יחולו על שכירותו הוראות חוק זה.</p> <p>(ב) נכס בבנין או בתוספת בנין שנמצא בידי דייר ביום תחילתו של חוק תשכ"ח בנסיבות שהיו מפורטות בסעיפים 2 או 3 לחוק הגנת</p> | <p>הוספת סעיפים
א8-18</p> <p>נכס פנוי</p> <p>נכס שנתפנה</p> <p>נכס שהוחזר
בתשלום דמי
מפתח</p> <p>נכס שהוחזר
על פי הסכם</p> <p>סייג לאי-תחולה</p> <p>בנינים חדשים</p> |

* נתקבל בכנסת ביום י"ח באב תשכ"ח (12 באוגוסט 1968); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמה בה"ח 770, תשכ"ח עמ' 196.

1 ס"ח תשט"ו, עמ' 151: ס"ח תשכ"א, עמ' 140.

2 ס"ח תשי"ח, עמ' 177.

הדייר (בנינים חדשים), תשי"ג-1953³, או בסעיף 1 לחוק הגנת הדייר (בנינים חדשים), תשט"ו-1955⁴, ובגלל זה לא חל על שכירותו חוק זה ערב תחילתו של חוק תשכ"ח – לא יחול עוד חוק זה על שכירותו אף אחרי תחילתו של חוק תשכ"ח ולאחר שתמה תקופת השכירות לפי החוזה, אלא אם נקבע בחוזה השכירות שנעשה לפני תחילתו של חוק תשכ"ח, או משתמע ממנו, כי חוק זה יחול עליה.

(ג) דייר ששילם, בשכירות נכס שסעיפים קטנים (א) או (ב) חלים עליו, חלק מהשקעות הבניה, יהא רשאי, תוך תקופה המסתיימת שנה אחת לפני תום חוזה השכירות, להעביר את חוזה השכירות שלו לדייר אחר, על אף כל הוראה מנוגדת לכך בחוזה השכירות, ובלבד שבהעברת חוזה השכירות של בית עסק לא יהיה הדייר החדש רשאי להשתמש בבית העסק אלא למטרות שלהן שימש לפני ההעברה."

תיקון סעיף 14

3. בסעיף 14 לחוק תשט"ו אחרי "1 עד 7" יבוא "א8 עד 18".

תיקון סעיף 30

4. בסעיף 30 לחוק תשט"ו –

(1) במקום סעיף קטן (א) יבוא:

"(א) החזיק אדם בנכס כשהוא בעלו או חוכרו לתקופה של עשרים וחמש שנים או יותר (בסעיף זה – חוכר-לדורות), או אחד הבעלים או החוכרים כאמור, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירתו בהוצאה לפועל של פסק-דין או של משכנתה או בפשיטת רגל, או מחמת חלוקת הנכס במשפט חלוקה או בהסדר קרקעות או מחמת חלוקתו על ידי רישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 79 לחוק בתים משותפים [נוסח משולב], תשכ"א-1961⁵ – יהיה המחזיק לדייר של בעלו החדש של הנכס, או של החוכר-לדורות החדש.

(ב) נפטר בעל או חוכר-לדורות של נכס כאמור בסעיף קטן (א) לפני שהיה לדייר בו כאמור באותו סעיף, יהיה בן-זוגו לדייר, ובלבד שהשנים היו בני-זוג לפחות ששה חדשים בסמוך לפטירת הבעל או החוכר, לפי הענין, והיו מתגוררים יחד בתקופה זו; ובאין בן-זוג יהיו ילדיו לדיירים, ובאין ילדים – קרוביו האחרים, הכל בתנאי שהיו מתגוררים אתו יחד בנכס ששה חדשים סמוך לפטירתו ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגורים."

(2) סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יסומנו "(ג) ו-(ז)";

(3) במקום סעיף קטן (ד) יבוא:

"(ד) החזיק אדם בנכס כשהוא אחד מבעליו או מחוכרי-לדורות, 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, או של חוכר-לדורות החדש, לפי הענין."

³ ס"ח תשי"ג, עמ' 148.

⁴ ס"ח תשט"ו, עמ' 46.

⁵ ס"ח תשכ"א, עמ' 201.

5. בסעיף 33 לחוק תשט"ו, אחרי פסקה (5) יבוא:

"(6) להתקין על גג הבית שבו נמצא המושכר תורן לאנטנה של טלוויזיה או של רדיו או דוד שמש, הכל בכפוף לאמור בסעיף 33א, ובתנאי שיובטח כי בעל הבית יהיה רשאי להוריד את התורן או הדוד כדי לאפשר עבודות בניה על הגג מכוח היתר בניה שהשיג על פי הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה—1965⁶ (להלן — חוק התכנון), ויהיה חייב להקימו מחדש עם גמר הבניה."

6. אחרי סעיף 33 לחוק תשט"ו יבוא:

33א. (א) הוגשה בקשה להרשות התקנת תורן או דוד על גג של בית כאמור בסעיף 33 (6), תימסר הודעה על הבקשה לכל יתר דיירי הבית, וכל דייר יהיה רשאי להצטרף כבעל דין לדיון, בדרך ובמועד שקבע שר המשפטים בתקנות.

"דיון בענין
התקנת אנטנה או
דוד

(ב) בית הדין הדין בבקשה על פי סעיף 33 (6), רשאי גם להתיר שיחופו של המבקש בתורן קיים, וכן רשאי הוא לקבוע תנאים בקשר לצורת החיבורים של התורן או הדוד.

(ג) בית הדין הדין בבקשה על פי סעיף 33 (6), יתחשב גם בשימוש של בעל הבית בגג ובחלקים אחרים של הבית, שהוא שימוש קיים.

(ד) לא ירשה בית הדין התקנה או שיתוף כאמור בסעיף זה, אלא אם נוכח שההתקנה הותרה גם על פי חוק התכנון או מכוחו."

7. על אף האמור בפקודת העברת קרקעות⁷, שכירות לתקופה שאינה עולה על עשר שנים בדירה או בבית עסק שחוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954, וחוק תשט"ו אינם חלים עליה, ואין עמה ברירה להאריכה לתקופה העולה על עשר שנים — אינה טעונה רישום בפנקסי המקרקעין; אין בסעיף זה כדי למנוע רישום שכירות לתקופה של עשר שנים או פחות, אם ביקשו זאת הצדדים לתווה השכירות.

8. חוק הגנת הדייר (בנינים חדשים), תשי"ג—1953, וחוק הגנת הדייר (בנינים חדשים), תשט"ו—1955 — בטלים.

9. שר השיכון ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו.

מרדכי בנטוב
שר השיכון

לוי אשכול
ראש הממשלה

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

⁶ ס"ח תשכ"ה, עמ' 307.

⁷ חוקי אי, כרך ב', טרק פ"א, עמ' 855.