

חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב — 1972 *

חלק א': פרשנות ותחולה

פרק א': פרשנות

1. בחוק זה —

הגדרות

"בית דין" — בית דין לשכירות שהוקם לפי חוק זה;

"בית משפט" — בית משפט השלום;

"בית עסק" — מושכר שאיננו דירה;

"בן-זוג" — לרבות הידוע בציבור כבן-זוג;

"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;

"דייר יוצא" — דייר המפנה מושכר שלא על פי פסק דין של פיגור;

"דייר מוצע" — מי שמוצע להיכנס למושכר במקום דייר יוצא;

"דירה" — מושכר שלפי תנאי השכירות משמש למגורים;

"דמי מפתח" — כל תמורה שאינה דמי שכירות, הניתנת בקשר לשכירות של מושכר, או בקשר לקבלת החזקה או להחזרת החזקה במושכר לפי חוק זה — ואין נפקא מינה מתי שולמו;

"חוכר-לדורות" — חוכר לתקופה של עשרים וחמש שנים או יותר;

"ילד" — לרבות ילד של בן-זוג, ילד מאומץ ונכד שהתייתם מהוריו;

"נכס" — דירה או בית עסק;

"תשט"ו" — י"ח בתמוז תשט"ו (8 ביולי 1955);

"תשי"ח" — כ"ח באב תשי"ח (14 באוגוסט 1958);

"תשל"א" — י"ב בניסן תשל"א (7 באפריל 1971).

פרק ב': תחולה

2. חוק זה חל על שכירות של בנין או של חלק מבנין ושל חצר או גינה המשמשות את מטרת השכירות.

תחולה כללית

* נקבע בוועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת ביום ו' באב תשל"ב (17 ביולי 1972) לפי סעיף 16 לפקודת

סדרי השלטון המשפט, תשי"ח-1048. נוסח משולב זה יבוא במקום חוקים אלה:

(א) פקודת הנבלת שכר דירה [נוסח חדש], תשל"ב-1971; דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 22, עמ' 482;

(ב) חוק הגנת הדייר, תשי"ד-1954; ס"ח 151, תשי"ד, עמ' 92; 188, תשט"ו, עמ' 157; 201, תשט"ו, עמ' 48;

215, תשי"ז, עמ' 32; 223, תשי"ז, עמ' 78; 255, תשי"ח, עמ' 150; 483, תשכ"ו, עמ' 77; 621, תשל"א,

עמ' 98;

(ג) חוק הגנת הדייר, תשט"ו-1955; ס"ח 188, תשט"ו, עמ' 151; 343, תשכ"א, עמ' 140; 639, תשכ"ח, עמ' 220;

(ד) חוק דמי מפתח, תשי"ח-1958; ס"ח 261, תשי"ח, עמ' 177;

(ה) חוק הגנת הדייר (שכירות בדמי מפתח), תשכ"ב-1982; ס"ח 380, תשכ"ב, עמ' 128;

(ו) חוק הגנת הדייר (שכירות בדמי מפתח והוראות נוספות), תשכ"ו-1966; ס"ח 483, תשכ"ו, עמ' 70.

3. קרקע שאין עליה בנין, לא יחול חוק זה על שכירותה אלא אם הושכרה לפני תשס"ו והיא משמשת לזיכרון מקור של פרנסה.
4. משק חקלאי, או בנין או חלק מבנין שהם חלק של משק חקלאי הושכרו יחד אתו, לא יחול חוק זה על שכירותם.
5. (א) שכירות לתקופה של יותר משבע שנים שנעשתה אחרי תשס"ו, ופורש בחוזה שכירות בכתב שהדייר לא יהיה מוגן לפי חוק זה, לא יחול חוק זה עליה.
(ב) שכירות לתקופה של יותר מארבע עשרה שנה שנעשתה לפני תשס"ו, לא יחול חוק זה עליה.
6. שכירות שבאה במטרה להציג דברי פרטומת או ראויה בלבד, לא יחול חוק זה עליה; אולם כששכירות של מושכר כוללת זכות להציג דברי פרטומת או ראויה במושכר או בחצרו, דין זכות זו, לענין חוק זה, כדין הזכות במושכר.
7. (א) שכירות בבית מלון, בפנסיון או בבית אירוח אחר, לא יחול חוק זה עליה.
(ב) סעיף זה אינו גורע מתחולת חוק זה על שכירות למטרת גיהול של עסקי אירוח.
8. (א) דירה שהשכיר מעביד לעובדו בקשר לשירותו בשביל המעביד ולתקופת שירותו, לא יחולו פרק א' של חלק ב' ופרק א' של חלק ד' על שכירותה אלא אם פורש בחוזה שכירות בכתב שהדייר יהיה מוגן לפי הפרקים האמורים.
(ב) לענין סעיף זה, דירה שהשכיר המדינה או אחד ממוסדותיה לעובד המדינה, לרבות חייל ושוטר, דינה כדין כל דירה שהשכיר מעביד לעובדו.
9. נכס שביום כ"ז באב תשכ"ח (20 באוגוסט 1968) (להלן – תשכ"ח) לא היה דייר הזכאי להחזיק בו – לא יחול חוק זה על שכירותו כל עוד לא הושכר בדמי מפתח.
10. נכס שנתפנה אחרי תשכ"ח מכל דייר הזכאי להחזיק בו, בין שנתפנה מכוח פסק דין של בית משפט ובין שנתפנה כדין מחמת סיבה אחרת, לא יחול חוק זה על שכירותו כל עוד לא הושכר בדמי מפתח; האמור בסעיף זה יחול גם אם בעל הבית עצמו היה מי שהחזיק בנכס בתכופי לפני שנתפנה.
11. נכס שהחזר לבעל הבית אחרי תשכ"ח בנסיבות המפורטות בסעיפים 85 ו-86 (1) או 101 ו-102 (1) – לא יחול חוק זה על שכירותו כל עוד לא הושכר בדמי מפתח, והוא הדין אם החזר הנכס לבעל הבית בנסיבות המפורטות בסעיפים 86 (2) או 102 (2) לאחר שפסק בית הדין לפי סעיף 88 על עצם זכותו של הדייר לדמי המפתח, על סכום דמי המפתח או על חלוקתם.
12. נכס שהחזר לבעל הבית אחרי תשכ"ח שלא בנסיבות המפורטות בסעיפים 10 או 11, מכוח הסכם בכתב בין בעל הבית לבין הדייר, באישור בית המשפט או בית הדין – לא יחול חוק זה על שכירותו כל עוד לא הושכר בדמי מפתח; שר המשפטים יקבע בתקנות סדרי דין בהליכים לאישור הסכם כאמור בסעיף זה.
13. האמור בסעיפים 9 עד 12 לא יחול, אם הנכס שמוזכר בו באותם סעיפים אינו יחידה בפני עצמה, וכל היחידות שהנכס קשור בהן מושכרות בשכירות שתוק 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.

14. (א) נכס בבנין או בתוספת בנין שבנייתם הושלמה לאחר תשכ"ח, הושכר אחרי מועד זה, לא יחול חוק זה על שכירותו.

(ב) נכס בבנין או בתוספת בנין שנמצא בידי דייר בתשכ"ח באחת הנסיבות המנויות להלן, וערב תשכ"ח לא חל חוק זה על שכירותו מפני שהנסיבה פורשה בחוזה השכירות – לא יחול חוק זה על שכירותו לאחר שתמה תקופת השכירות לפי החוזה אלא אם נקבע בחוזה השכירות שנעשה לפני תשכ"ח, או משתמע ממנו, כי חוק זה יחול עליה; ואלה הנסיבות:

(1) בניית הבנין או התוספת הושלמה לאחר י"ד בטבת תשי"ג (1 בינואר 1953). והנכס הושכר לראשונה אחרי י"ז באלול תשי"ג (28 באוגוסט 1953) (להלן – תשי"ג);

(2) בניית הבנין או התוספת הושלמה לאחר כ"ז באדר ב' תשי"ד (1 באפריל 1954) והנכס הושכר לראשונה אחרי ט' באדר תשט"ו (3 במרס 1955);

(3) הנכס מצוי בבנין מבנינים לבתי חרושת או לבתי מלאכה שהקים אותם מפעל מאושר כמשמעותו בחוק לעידוד השקעות הון, תשי"א–1950, והושכר לראשונה אחרי תשי"ג.

15. 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 לפניו אין להפריד בין חלקיו.

מושכר מעורב

16. (א) הושכר חלק מדירה לתקופה של לא יותר מעשרה חדשים והמשכיר מוסיף לדור בחלק אחר מאותה דירה, לא יחולו פרק א' של חלק ב' ופרק א' של חלק ד' על השכירות, אם פורש בחוזה שכירות בכתב, שנעשה אחרי תשט"ו, שהשכירות תהיה לאותה תקופה בלבד ושהדייר לא יהיה מוגן לפי הפרקים האמורים.

התנאה על הגנה

(ב) הושכרה דירה או חלק מדירה לתקופה קצובה שבה ידור המשכיר מחוץ לאותה דירה, והנסיבות מעידות על כוונת המשכיר לחזור ולדור בדירה, לא יחולו פרק א' של חלק ב' ופרק א' של חלק ד' על השכירות, אם פורש בחוזה שכירות בכתב, שנעשה אחרי תשט"ו, שהשכירות תהיה לאותה תקופה בלבד שבה ידור המשכיר מחוץ לאותה דירה ושהדייר לא יהיה מוגן לפי הפרקים האמורים.

שכירות ראשית
ושכירות משנה

17. (א) חוק זה חל הן על שכירות ראשית והן על שכירות משנה, והוא כשאינן כוונה אחרת משתמעת.

(ב) במידה שחוק זה חל בין דייר לדייר משנה, אין נפקא מינה אם חל החוק גם בין בעל הבית לאותו דייר ואם לאו.

18. לענין חוק זה, דין המדינה כדין כל אדם אחר.

תחולה על המדינה

חלק ב' : שכירות – זכויות וחובות

פרק א' : דיירים לפי חוק

19. (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 דבק.

דייר לאחר תום
תקופת השכירות

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא יהיה הדייר רשאי להשכיר בשכירות משנה את המושכר כולו, פין בבת אחת וכין חלקים חלקים, אלא בהסכמת בעל הבית.

דייר של דירה
שנפטר

20. (א) דייר של דירה 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 — קרובי האחרים, כל אלה בתנאי שחיו מתגוררים בדירה יחד אתו לפחות ששה חדשים סמוך לפטירתו, ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגוריהם.

דייר של דירה
שנפטר או
שנתגרש

21. 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-הזוג לרגל הפירוד או הגירושין, או בתוקף פסק דין שעל פיו נפרדו או נתגרשו או בוטלו נישואיהם, והוא אף אם חדל הדייר לפני כן להחזיק בדירה.

דייר של דירה
שזנח משפתו

22. (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-זוגו 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 אותה יום דיקה 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, יכול חלק זה את המטבח וחדרי השירות.

דייר של בית עסק
שנפטר

23. (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.

דייר של בית עסק
שנפרד או
שנתגרש

24. 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-זוג 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.

דייר של בית עסק
שזנח משפתו

25. (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-זוגו לדייר, יהיו ילדיו לדיירים, ובאין ילדים יהיו לדיירים הוריו שעבדו עם הדייר בעסקו לפחות ששה חדשים סמוך ליום שהדייר חדל להחזיק בבית העסק.

המקום העסק

26. לא יהיה לדייר לפי סעיפים 23 עד 25 אלא מי שמוסיף לנהל במושכר, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, את העסק שהדייר שלפניו ניהל בו, ולא השכירו, כולו או מקצתו.

27. היה אדם לדייר לפי סעיפים 20 עד 26 ונפטר או חדל להחזיק במושכר, לא יהיה אדם אחר לדייר לפי סעיפים אלה; אולם –

(1) מי שנתקיימו בו התנאים המפורטים בסעיפים 20 או 22 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 23 או 25 והתנאים המפורטים בסעיף 26 יהיה לדייר אף אם היה לפניו אדם אחר לדייר לפי אותם סעיפים, ובלבד שיורשים חתרים כאמור שם לא יהיו לדיירים אלא אם הסיפו לעבוד באותו עסק, העסק דרוש לקיומם;

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

28. (א) בית המשפט רשאי, אם בנסיבות הענין היה זה צודק לעשות כן, לקבוע שאדם היה לדייר לפי סעיפים 20 עד 27 אף אם לא נחמלאו התקופות הקבועות באותם סעיפים.

(ב) היו לפי סעיפים 20 עד 27 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.

29. סעיפים 20 עד 28 חלים גם לפני שתמה תקופת השכירות.

30. 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 –

(1) שבזמן שהדייר חדל להחזיק במושכר או סמוך לפטירתו לא נתנה השכרת המשנה לבעל הבית עילת פינור נגד הדייר;

(2) שהשכרת המשנה לא נעשתה אחרי שבעל הבית התחיל בהליכים משפטיים לפינור הדייר מן המושכר.

31. היה אדם לדייר לפי סעיף 30 רשאי בעל הבית לחזור ולהשכיר את המושכר כולו, לרבות החלק המוחזק בידי אותו אדם, ומשעשה כן, יהיה אותו אדם לדייר משנה של הדייר החדש.

32. תנאי השכירות – הן בזמן שאדם היה לדייר לפי סעיף 30 והן בזמן שהיה לדייר משנה לפי סעיף 31 – יהיו כתנאי השכירות שהיו חלים בינו לבין הדייר שחדל להחזיק במושכר או שנפטר, או כפי ששונו לאחרונה על פי הסכם או על פי חוק.

33. (א) החזיק אדם בנכס כשהוא בעלו או חוכרר-לדורות, או אחד הבעלים או החוכרים-לדורות, 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 42 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 – יהיה המחזיק לדייר של בעלו החדש של הנכס, או של החוכר-לדורות החדש.

2 ס"ח תשכ"ט, עמ' 259.

סמכויות בית המשפט

תחולה בתקופת השכירות

דייר משנה שהיה לדייר של בעל הבית

דייר שהיה שוב לדייר משנה

תנאי השכירות לפי סעיפים 30 ו-31

בעל בית שהיה לדייר

(ב) נפטר בעל או חוכר-לדורות של נכס כאמור בסעיף קטן (א) לפני שהיה לדייר בו כאמור באותו סעיף, יהיה בן-זוג 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 כתנאי שהיו מתגוררים אתו יחד בנכס ששה חדשים סמוך לפטירתו ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגורים.

(ג) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו –

(1) על הוצאה לפועל של משכנתה שנרשמה לפני תשס"ו;

(2) אם פורש בשטר המשכנתה שהמחזיק לא יהיה מוגן לפי סעיף זה.

(ד) המחזיק אדם בנכס כשהוא אחד מבעליו או מחוכריו-לדורות, והקעה זכותו בנכס מתמת 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.

(ה) מי שהיה לדייר לפי סעיף זה יחזיק בנכס כדרך שהחזיק בו ערב היותו לדייר; נתגלעו חילוקי דעות, רשאי בית הדין לקבוע את דרך ההחזקה כאמור; שאר תנאי השכירות ייקבעו בתסכּם בין הדייר לבין בעלו החדש של הנכס, ובאין תסכּם – על ידי בית הדין.

34. 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 הוראת מפורשת אחרת.

35. 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.

36. דייר ששילם, בשכירות נכס בסעיף 14 זל עליו, חלק מהשקעות הבניה, הוא רשאי, תוך תקופה המסתיימת שנה אחת לפני תום חוזה השכירות, להעביר את חוזה השכירות שלו לדייר אחר, על אף כל הוראה מגבדת לכך בחוזה השכירות, ובלבד שבהעברת חוזה השכירות של בית עסק לא יהיה הדייר החדש רשאי להשתמש בבית העסק אלא למטרות שלהן שימש לפני ההעברה.

37. (א) בית הדין רשאי להרשות לדייר, לפי בקשתו, לעשות דברים מהמגויים להלן אם בעל הבית אינו מסכים לכך ללא טעם סביר או מעמיד תנאים בלתי סבירים; ואלה הדברים:

(1) להשתמש במושכר למטרה אחרת מזו שלשמה משמש המושכר לפי תנאי השכירות, אם דרוש השינוי לקיומו של הדייר;

(2) להרשות לאדם שהיה לדייר לפי סעיפים 23, 24, 25 או 27 (2) לנהל במושכר עסק אחר מזה שניהל בו הדייר שלפניו;

(3) לקבוע שאדם היה לדייר לפי סעיפים 23, 24, 25 או 27 (2) אף אם אין ביכולתו 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 מהיום שהדייר שלפניו נפטר או חדל להחזיק במושכר;

(4) להשכיר חלק מהמושכר בהשכרת משנה;

(5) לבצע תיקונים או שינויים במושכר;

(6) להתקין על גג הבית שבו נמצא המושכר תורן לאנטנה של טלוויזיה או של רדיו או דוד שמש, הכל בכפוף לאמור בסעיף 38, ותנאי שיובטח כי בעל הבית יהיה רשאי להוריד את התורן או הודו כדי לאפשר עבודת בניה על הגג מכת היתר בניה שהשיג על פי הוראות חוק התכנון ותבנית, תשכ"ה – 1965 (להלן – חוק התכנון), ויהיה חייב להקישו מחדש עם גמר הבניה.

(ב) רשאי בית הדין, אם בניסבות הענין היה זה צודק לעשות כן, לקבוע פיצוי לבעל הבית ותנאים אחרים לרשות שניתנה לפי סעיף זה.

38. (א) הוגשה בקשה להרשות התקנת תורן או דוד על גג של בית כאמור בסעיף 37 (א) (6), תימסר הודעה על הבקשה לכל יתר דיירי הבית, וכל דייר יהיה רשאי להצטרף כבעל דין לדין, בדרך ובמועד שקבע שר המשפטים בתקנות.

(ב) בית הדין הן בבקשה על פי סעיף 37 (א) (6), רשאי גם להתיר שיתופו של המבקש בתורן קיים, וכן רשאי הוא לקבוע תנאים בקשר לצורת החיבורים של התורן או הדוד.

(ג) בית הדין הן בבקשה על פי סעיף 37 (א) (6), יתאשב 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.

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

40. בית הדין רשאי לצוות על שינויו של ריחוט, של כלים או של ציוד אחר ששימושו כלול בשכירות, ורשאי הוא, אם בניסבות הענין היה זה צודק לעשות כן, לקבוע פיצוי ותנאים אחרים בקשר לאותו שינוי.

פרק ב': דמי שכירות של דירות

41. לענין פרק זה –

(1) חדרי כניסה ששטחם פחות משמונה מטרים מרובעים, חדרי שירות ומטרי בחים אינם בכלל "חדר";

(2) חדר ששטחו אינו פחות מששה ראינו יותר משמונה מטרים מרובעים, וכן חדר כניסה ששטחו שמונה מטרים מרובעים או יותר, הוא "חדר חדר".

42. דמי השכירות של דירה יהיו כדמי שכירות שהשתלמו בעדה ערב תשלום (להלן – דמי השכירות היסודיים), בשינויים שייקבעו בתקנות לפי סעיף 45 (להלן – התקנות המשנות).

43. הועלו דמי השכירות של דירה למעלה מדמי השכירות לפי חוק זה, אין העודף ניתן להיפרע מאת הדייר, על אף כל הסכם, וכל סכום עודף כאמור ששילם דייר, זכאי הוא – תוך ששה חודשים מיום ששילם – להיפרע מבעל הבית, אם בניכוי מדמי שכירות המגיעים לבעל הבית ואם בכל דרך אחרת.

44. (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 חוספת על דמי שכירות — תבוא החוספת 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 כהתאם לתקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בדירות רבתי עסק), תשכ"ו—1966 (להלן — תקנות תשכ"ו), תבוא החוספת לא על דמי השכירות היסודיים אלא על דמי השכירות שהיו מגיעים בעד אותה דירה בתוקף התקנות האמורות.

תקנות משנות

45. (א) הממשלה רשאית להתקין תקנות לשינוי דמי השכירות היסודיים, ובלבד שלא תחקין 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.

(ג) התקנות המשנות יכול שיקבעו דמי שכירות מעל לסכומי המקסימום ומתחת לסכומי המינימום הנקובים בסעיף 46, 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.

מקסימום ומינימום
של דמי-שכירות

46. על אף האמור בסעיף 42 —

(1) לא יעלו דמי השכירות על הסכום המקסימלי, שהוא —

(א) בדירה של חדר אחד או חדר וחצי — 24 לירות לחודש לחדר;

(ב) בדירה של שני חדרים או שני חדרים וחצי — 30 לירות לחודש לחדר;

(ג) בדירה של שלושה חדרים או שלושה חדרים וחצי — 40 לירות לחודש לחדר;

(ד) בדירה של ארבעה חדרים או יותר — 50 לירות לחודש לחדר, ובלבד שהיחס בין דמי השכירות לבין הסכום המקסימלי האמור לא יעלה על היחס שבין דמי השכירות היסודיים ובין סכום המקסימום החל על הדירה לפי תקנות תשכ"ו;

(2) לא יפחתו דמי השכירות מן הסכום המינימלי, שהוא —

(א) בדירה של שני חדרים וחצי או פחות — 12 לירות לחודש לחדר;

(ב) בדירה של שלושה חדרים או יותר — 18 לירות לחודש לחדר, אולם בדירה שבמרתף, בצריף, במבנה ארעי או בכיוצא באלה יכולים דמי השכירות להיות נמוכים מן הסכום המינימלי האמור.

העלאה הדרגתית

47. 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.

4 ק"ת תשכ"ו, עמ' 2086.

דמי שכירות
מוסכמים בנכסי
נפקדים

48. בקבעו לדירה בחוזה עם האפטרופוס על נכסי נפקדים דמי שכירות העולים על דמי השכירות לפי סעיפים 42 עד 48, יהיו דמי השכירות של הדירה, על אף האמור באותם סעיפים, כפי שנקבעו בחוזה, ואם הופחתו על פי סעיף 12 (ד) לחוק נכסי נפקדים, תשרי-1950 - כפי שהופחתו, יהיה בעל הבית אשר יהיה.

דמי שכירות
בשכירות משנה

49. (א) דייר הדר בדירה והשכיר חלק ממנה לפני תשל"א, יהיו דמי השכירות של אותו חלק צירוף הסכומים הבאים:

- (1) חלק יחסי מדמי השכירות של כל הדירה, בתוספת ריחוח סביר שלא יעלה על 100% מאותו חלק של דמי השכירות;
 - (2) חלק יחסי מן הארנונות והתשלומים האחרים, לרבות דמי מים, המוטלים על הדייר הראשי בתור מחזיק הדירה.
- (ב) השכיר הדייר חלק מהדירה אחרי תשל"א, יחולו הוראות אלה:
- (1) התגבלה על גובה דמי שכירות המשנה לפי סעיף קטן (א) - לא תחול;
 - (2) הדייר ישלם לבעל הבית תוספת של דמי השכירות של הדירה בשיעור 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.

קביעת דמי
השכירות על ידי
הצדדים

50. (א) בתחום המקסימום המינימום לפי סעיפים 46 ו-49 רשאים הצדדים להסכים על דמי השכירות; הם רשאים לכך גם לאחר שנפסקו דמי השכירות על ידי בית הדין.

(ב) השינויים לפי סעיף 45 אין בהם כדי למנוע את הצדדים מהסכים על דמי שכירות נמוכים יותר.

פסקה דמי
השכירות על ידי
בית הדין

51. (א) נתגלעו חילוקי דעות בדבר דמי השכירות שיש לשלם בתוקף סעיף 42 או התקנות המשנות, יכריע בית הדין.

- (ב) בית הדין רשאי לפסוק את דמי השכירות מחדש בכל אחד ממקרים אלה:
- (1) חל שינוי בהתאם לסעיפים 45 או 48;
 - (2) הדירה חולקה לשתי דירות או יותר, או שתי דירות או יותר הוכרו לדירה אחת;
 - (3) בעל הבית הוציא הוצאות על שיפורים ניכרים או על שינוי המבנה של הדירה או של נכס שהדירה משתבחת משיפוריו או שינוייו;
 - (4) חל שינוי בנתונים העלולים להשפיע על שיעור דמי השכירות, וכלבד שבקשה לפי פסקה זו לא תוגש יותר מאחת לשנים עשר חדש.

פרק ג': דמי שכירות של בתי עסק

קביעת דמי
שכירות

52. (א) דמי השכירות בבית עסק יקבעו 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

השימוש בו, ובלבד שלגבי בתי עסק שנקבע לגביהם מקסימום בתקנות לפי סעיף קטן (א), לא יקבע דמי שכירות העולים על אותו מקסימום.

(א) הממשלה תחקין 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 חודשים מיום תחילתן.

(ה) קבע בית הדין לאחור תשל"א דמי שכירות העולים על דמי השכירות שהשתלמו ערב תשל"א, תבוצע ההעלאה בהדרגה תוך ארבע שנים כך שבכל שנה יעלו דמי השכירות ברבע מסכום ההעלאה הכוללת.

דמי שכירות
מוסכמים

53. הוסכם בין בעל בית דייר אחרי י"ג בניסן תשי"ד (18 באפריל 1954) על דמי שכירות של בית עסק, יחייבו דמי השכירות המוסכמים את הצדדים החליפיהם למשך תקופת ההסכם, על אף האמור בסעיפים 52 ו-61.

דמי שכירות
בשכירות משנה

54. (א) דייר המחזיק ומשתמש בבית עסק והשכיר חלק ממנו, לא יעלו דמי השכירות של אותו חלק על צירוף הסכומים הבאים:

(1) חלק יחסי מדמי השכירות של כל בית העסק בחוספת ריווח סביר שלא יעלה על 100% מאותו חלק של דמי השכירות;

(2) חלק יחסי מן הארנונות והתשלומים האחרים, לרבות דמי מים, המוטלים על הדייר הראשי בתור מחזיק בית העסק.

(ב) הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחוייבים לפי הענין, גם כשהאדם שהשכיר אינו דייר שהוראות חוק זה חלות עליו, בין שהוא בעל הנכס המושכר ובין שהוא שוכר, ובלבד שבית העסק נמצא במקום שחוק זה חל עליו.

בית עסק בבנין
מיחוד שהשלם
אחרי 1.1.1946

55. בית עסק מן הסוגים שלגביהם קבעה הממשלה, בתקנות בתי עסק, מקסימום לדמי שכירות, והוא נמצא בבנין שבנייתו הושלמה אחרי כ"ח בטבת תשי"ד (1 בינואר 1946) והיתה כרוכה בהוצאות כלתי רגילות בגלל אפיו המיוחד של הבנין או בגלל שכלולו, דמי השכירות שלו יכולים לפלות על המקסימום לפי תקנות בתי עסק וסעיף 54.

הוראות משלימות

56. (א) פסק בית הדין את דמי השכירות של בית-עסק שהוגש צרעור, רשאי בית המשפט לערעורים להעריך ולקבוע מחדש את דמי השכירות ואין הוא קשור בממצאיו של בית הדין.

(ב) הצדדים רשאים להסכים על דמי שכירות שישתנו לפי מדד מוסכם או לפי שיטה מוסכמת; הם רשאים להסכים על דמי השכירות גם לאחר שנפסקו בבית הדין.

פסיקת דמי
שכירות מחדש

57. פסק בית הדין את דמי השכירות של בית עסק, רשאי הוא לפסקם מחדש בכל אחד מן המקרים הבאים:

(1) חל שינוי במקסימום של דמי השכירות בהתאם לסעיף 52 (א);

(2) חל שינוי בנתונים העלולים להשפיע על גובה דמי השכירות, ובלבד שבקשה לפי פסקה זו לא תוגש יותר מאחת לשנים עשר חודש;

(3) בעל הבית הוציא הוצאות על שיפורים ניכרים או על שינוי המבנה של בית העסק או של נכס שבית העסק משתבח משיפוריו או שינויו.

פרק ד': הפחתות מדמי שכירות

הפחתה למשלמי
דמי מפתח
בדירה

58. (א) ניתנו לבעל בית דמי מפתח בדירה ולאחר מכן נקבעה העלאה בדמי השכיר-רות בתקנות המשנות, תופחת בשליש 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 סעיפים 59 ו-60.

(ד) על אף האמור בסעיף זה ובסעיפים 59 ו-60, לא יפחתו דמי השכירות מדמי השכיריה היסודיים.

(ה) לענין סעיף זה וסעיפים 59 ו-60 אין נפקא מינה אם ניתנו דמי המפתח לפני תשי"ח או לאחר מכן.

59. (א) ניתנו לבעל בית דמי מפתח בעד מושכר לפני י"ז באב תשכ"ב (17 באוגוסט 1962) (להלן – תשכ"ב), יופחת בחמישים אחוזים הסכום הנוסף שעל הדייר של אותו מושכר לשלם לפי תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בדירות ובבתי עסק), תשכ"ב-1962⁶ (להלן – תקנות תשכ"ב).

הפחתת תשכ"ב

(ב) ההפחתה לפי סעיף קטן (א) תחיל מיום תחילתן של תקנות תשכ"ב ותסתיים בתום עשר שנים מיום תחילת השכירות שבקשר אליה ניתנו דמי המפתח.

60. (א) ניתנו לבעל בית דמי מפתח בעד מושכר לפני י"ז בתשרי תשכ"ז (1 באוקטובר 1966) (להלן – תשכ"ז), תופחת בחמישים אחוזים התוספת שעל הדייר של אותו מושכר לשלם לפי תקנות תשכ"ז.

הפחתת תשכ"ז

(ב) ההפחתה לפי סעיף קטן (א) (להלן – הפחתת תשכ"ז) תחיל מתשכ"ז ותסתיים בתום עשר שנים מיום תחילת השכירות שבקשר אליה ניתנו דמי המפתח.

(ג) דייר שנחמלאו בו כל אגלה:

(1) הוא זכאי לגבי מושכר פלדני להפחתה לפי סעיף 59;

(2) הוא זכאי לגבי אותו מושכר גם להפחתת תשכ"ז;

(3) הוא אינו מחזיק במושכר מכוח שכירות שבעדה ניתנו דמי מפתח אחרי תשכ"ב.

תיקבע התוספת שעליו לשלם לפי תקנות תשכ"ז, עד תום התקופה לפי סעיף קטן (ב), לפי הסכום שמותר היה לגבות ממנו ערב תחילתן; תוספת זאת תופחת כאמור בסעיף קטן (א).

(ד) בכפוף לאמור בסעיף קטן (ג), אם שילם דייר של מושכר, ערב תחילתן של תקנות תשכ"ז, דמי שכירות העולים על דמי השכירות שמותר היה לגבות ממנו על פי תקנות תשכ"ב וסעיף 59, תחושב ההעלאה על פי תקנות תשכ"ז על יסוד הסכום שהיה חייב לשלם ולא על יסוד הסכום ששילם למעשה.

⁶ ק"ת תשכ"ב, עמ' 1810.

דייר ששילם
דמי מפתח
או שיכלל
בבית עסק

61. (א) בהקנות כתי עסק תקבע הממשלה הוראות מיוחדות בדבר קביעת ההפחתה בדמי השכירות – אם שולמו בעדה דמי מפתח לאחר יום ה' באייר תשי"ח (14 במאי 1948), או אם השקיע הדייר סכומים לשם שינויים או שכלולים יסודיים בבית העסק – 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 המופחתים 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.

פרק ה': שירותים ותיקונים

תחלה 62. (א) הוראות פרק זה אינן באות אלא לקבוע חיובים של בעל בית כלפי דייר ושל דייר כלפי בעל בית, אם כדירה ראם בבית עסק, הכל לפי הענין.

(ב) הוראות פרק זה אינן גורעות מכל דין אחר המסיל חיובים על בעל בית או על דייר.

(ג) הוראות פרק זה חלות על אף כל הסכם, אולם הסכם שנעשה אחרי י"ג בניסן תשי"ד (16 באפריל 1954) לגבי בית עסק יחייב את הצדדים למשך תקופת ההסכם.

בניין

63. (א) בעל הבית חייב –

(1) בניקוי התצר, הגינה והשטח המשמשים את דיירי הבית;

(2) בניקוי הכניסה לבית וחדר המדרגות;

(3) באחזקה תקינה של מיתקני המאור הקיימים בכניסה לבית ובחדר המדרגות ובהספקת מאור למקוורות אלה;

(4) בדאגה להרקתו הסדירה של בור השופכין.

(ב) בעל הבית חייב להוציא את הוצאות השירותים לפי סעיף קטן (א).

(ג) הדייר ישלם לבעל הבית תשלום חרשי קבוע, בסכום, בשיעור ובאופן שייקבע בתקנות, בעד השירותים לפי סעיף קטן (א).

ביצוע החיובים
לפי סעיף 63

64. (א) לא קיים בעל הבית את השירותים לפי סעיף 63, 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 לאחד מאלה, לפי בחירתו:

(1) לדרוש החזרת הוצאותיו מבעל הבית בניכוי חלקו שלו בהוצאות אלה;

(2) לדרוש מכל יתר הדיירים החזרת חלקיהם בהוצאות כאמור.

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

מים חמם, חימום ומעליה

65. (א) בעל הבית חייב לספק מים חמים, חימום ושירות מעלית במידה שהתחייב לכך בתנאי השכירות שהוסכם עליהם לאחרונה, אולם לגבי החקופה שלאחר תום תקופת ההסכם רשאי בית הדין לפטור את בעל הבית מחיוב כזה או ממקצתו, אם ראה סיבות המצדיקות זאת.

(ב) הוצאות שירותים אלה חלות על הדייר, אולם בית הדין רשאי להטיל חלק מהן על בעל הבית, אם ראה סיבות המצדיקות זאת.

ג) בעל הבית חייב להוציא הוצאות שירותים אלה, והוא רשאי לדרוש החזרתן מן הדייר במידה שבית הדין לא הטיל על בעל הבית.

66. (א) חייב בעל הבית בשירות לפי סעיף 65 והספקה סדירה של השירות דורשת תיקון המיתקנים המשמשים לו, רשאי בית הדין לחייב את בעל הבית באותו תיקון.

תיקון מיתקנים

(ב) הוצאות התיקון יחולו מחציתן על בעל הבית ומחציתן על הדייר, אולם בית הדין רשאי לחלקן חלוקה אחרת אם ראה סיבות המצדיקות זאת.

ג) חייב בית הדין את בעל הבית בתיקון וקיים בעל הבית את החיוב, רשאי הוא לדרוש מן הדייר החזרת הוצאותיו במידה שהן חלות על הדייר.

67. חייב בית הדין דייר לפי סעיפים 63, 65, 66 או 68 להחזיר לבעל הבית סכום קצוב מההוצאותיו, ופסק בית הדין מועד לפרעון הסכום או מועדים לפרעונו בשיעורין, יראו סכום זה או שיעורין אלה כחלק מדמי השכירות לענין תביעת פינוי מחמת איר-תשלום של דמי שכירות.

דין החזרת הוצאות דיין דמי שכירות

68. (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

(ב) תיקונים בחלקי 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 התיקונים לפי סעיפים קטנים (ב), ג) ו-ד), ורשאי בהחלטתו להרשות לדייר לקח אותן הוצאות כנגד דמי השכירות שיגיעו לבעל הבית.

69. (א) מצא בית הדין שבעל בית לא קיים שירות שהנא חייב בו לפי סעיפים 63 או 65, רשאי הוא למנות אדם לעשות את הדרוש לקיום השירות.

(ב) חייב בית הדין בעל בית בתיקון לפי סעיף 66, או לפי סעיף 68, רשאי הוא, באותה החלטה או לאחר מכן, למנות אדם לעשות את התיקון למקרה שבעל הבית לא יעשה אותו תוך הזמן שקבע לכך בית הדין.

(ג) מי שנתמנה לפי סעיף זה מוסמך להיכנס, הוא או שלוחו, לכל מקום שהכניסה אליו דרושה לשם קיום השירות או עשיית התיקון, והוא מוסמך לגבות, מראש או לאחר מעשה, מכל מי שחייב לשאת בהוצאות השירות או התיקון את השיעור החל עליו.

(ד) בית הדין רשאי להתנות מיגוי לפי סעיף זה בתנאים ולתת לממונה הוראות ככל אשר ימצא לנכון; וכן רשאי בית הדין להקציב לממונה שכר ולהטיל תשלומו על בעל הבית ועל הדייר בחלקים שימצא לנכון.

70. (א) תיקון המצריך עבודות בניה יסודיות והוא דרוש למניעת סכנת חיים, הרשות בידי הדייר לעשותו, ובלבד שיודיע בכתב לבעל הבית, אם מענו ידוע, תוך זמן סביר לפני עשיית התיקון, על כוונתו לעשותו, ושיעשה אותו לפי דיני הבניה.

(ב) בית הדין רשאי לחייב את בעל הבית לחזור לדייר חלק ממה שהוציא על התיקון.

(ג) על אף האמור בכל חיקוק אחר רשאי הדייר לבקש את רשיון הבניה הדרוש ולהיכנס, הוא או שלוחו, לכל מקום שהכניסה אליו דרושה לשם עשיית התיקון.

71. (א) כל אימת שלפי פרק זה חלות הוצאות על הדייר ויש בבית דיירים אחדים, רשאי בית הדין לקבוע את הדייר או הדיירים החייבים ואת מידת השתתפותו של כל אחד מהם באותן הוצאות.

(ב) לענין חלוקת הוצאות רואים כדייר גם את בעל הבית כשהוא מחויק בעצמו בחלק מן הבית.

(ג) התחייב בעל הבית בשירות מן השירותים האמורים בסעיף 65 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 65 ו-66.

72. (א) בית הדין רשאי להורות שזכותו של דייר לפי סעיפים 63, 64, 68 ו-69 תהיה נתונה גם לדייר משנה כלפי בעל הבית.

(ב) התחייב בעל הבית בשירות מן השירותים האמורים בסעיף 65, רשאי בית הדין להורות שזכות הנתונה לפי סעיפים 65 או 66 לדייר שכלפיו התחייב, תהיה נתונה גם לדייר משנה של אותו דייר כלפי בעל הבית.

(ג) הורה בית הדין לפי סעיף קטן (א) או סעיף קטן (ב), רשאי בעל הבית, לענין החזרת הוצאות לפי פרק זה, לראות אותו דייר משנה כאחד מדייריו, והיה —

(1) אם בחר בכך, חייבים דייר המשנה והדייר שממנו שכר את המושכר לו, כל אחד חלק יחסי מן ההוצאות החלות על אותו מושכר;

(2) אם בעל הבית לא בחר בכך, אלא דרש את ההוצאות החלות על המושכר מן הדייר בלבד, רשאי הדייר לדרוש מדייר המשנה היזרת חלק יחסי מהוצאות אלה.

(ד) הברירה לפי סעיף קטן (ג) נתנה גם למזונה שנתמנה לפי סעיף 69.

(ה) חייב בית הדין דייר-משנה לפי סעיף קטן (ג) (2) להחזיר לדייר סכום קצוב מתוצאות שנפסקו לפי סעיפים 63, 65 או 66, וספק בית הדין מועד לפרעון הסכום או מועדים לפרעונו בשיעורין, יראו סכום זה או שיעורין אלה כחלק מדמי השכירות לענין תביעת פיגור מתמת איר-תשלום של דמי שכירות.

שירותים בלתי
מבדדים

73. (א) התחייב בעל הבית להעמיד לרשות הדייר ריהוט, כלים או ציוד אחר או לספק לו חשמל או שירות אחר שלא מן השירותים הנדונים בפרק זה, רשאי הוא לקבל בעדם תמורה, ובלבד שתהיה סבירה; באין הסכם בין הצדדים תיקבע תמורה זו על ידי בית הדין; בית הדין רשאי לקבוע תמורה זו מחדש מדי פעם בפעם, אך לא יותר מאחת לשנים עשר חודש.

(ב) הנדאות סעיף זה חלות גם בין דייר לבין דייר משנה.

חלק ג': דמי מפתח

פרק א': הזכות לדמי מפתח וחלוקתם

74. דייר יוצא זכאי לחלק בדמי המפתח הניתנים, או העשויים לינתן, מאת הדייר המוצע או בשבילו.

זכותו של דייר
יוצא לדמי מפתח

75. דייר יוצא שהחל להחזיק במושכר אחרי תשי"ח, יהיה חלקו בדמי המפתח לפי כללים אלה:

חלקו של מי
שהחל להחזיק
אחרי תשי"ח

(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.

76. דייר יוצא שהחל להחזיק במושכר לפני תשי"ח, יהיה חלקו בדמי המפתח, ללא הבדל תקופת החזקה, ששים וששה ושני שלישי אחוזים.

חלקו של מי שהחל
להחזיק לפני
תשי"ח

77. (א) על אף האמור בסעיפים 75 ו-76, דייר יוצא שלא נתן דמי מפתח בעד המושכר החזיק בו לא יותר מחמש שנים, בין שהחל להחזיק במושכר לפני תשי"ח ובין שהחל להחזיק בו אחרי תשי"ח, 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 חצי 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 החזיק בו יותר מחמש שנים, יהיה חלקו בדמי המפתח לפי כללים אלה:

(1) חול להחזיק בו אחרי תשי"ח – ששים אחדים.

(2) חול להחזיק בו לפני תשי"ח – ששים וששה ושני שלישי אחדים.

78. חלקו של בעל הבית בדמי המפתח יהיה הסכום העודף על חלקו של הדייר היוצא לפי סעיפים 75 עד 77.

79. בחישוב תקופת החזקה לפי סעיפים 75 ו-77 יראו כיום סיום תקופת החזקה את היום שעליו הצהיר הדייר היוצא בהצהרתו לפי סעיפים 85 או 101 כיום שבו הוא מוכן לפנות את המושכר.

80. היה הדייר היוצא אדם שזוהה לדייר לפי סעיפים 20 עד 26 או 27, 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 סעיפים 77 ו-113 (ב) יראו דמי מפתח שנתנו דייר או דייר משנה קודמים כדמי מפתח שנתנו הדייר או דייר המשנה היוצאים.

81. (א) בחלוקת דמי המפתח של בית עסק יבוצה 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, יבוצה הסכום שהדייר המוצע משלם בעד המוניטין גם אם הדייר המוצע שוכר את המושכר על מנת להוסיף ולעסוק בו באותו מקצוע שלא באותו השם המסחרי.

82. (א) בחלוקת דמי המפתח יבוצה 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.

83. היה המושכר דירה ולפני תשי"ח נעשה חוזה או הסכם בנוגע לדמי מפתח או להעברת המושכר, יחייב המוסכם את הצדדים חלופיהם על אף האמור בסעיפים 75 עד 80; נעשה חוזה או הסכם כאמור לאחר תשי"ח, יחולו הוראות סעיפים 75 עד 80 על אף המוסכם.

84. היה המושכר בית עסק ונעשה חוזה או הסכם בנוגע לדמי מפתח או להעברת המושכר, בין לפני תשי"ח ובין אחרי תשי"ח, יחייב המוסכם את הצדדים חלופיהם על אף האמור בסעיפים 75 עד 81.

פרק ב': נוהל וסדרי דין לענין דמי מפתח

סימן א': הדייר היוצא מצייע דייר במקומו

85. לא באו בעל הבית והדייר היוצא לידי הסכם בדבר פינוי המושכר בידי 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 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971, והן —

הצהרות הדייר
היוצא והדייר
המוצע

(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;
(ב) שם הדייר המוצע, מענו ומשלח ידו, ולענין מושכר שהוא דייר — 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 81 — שהדייר המוצע שוכר את בית העסק על מנת להוסיף ולנהל בו אותו עסק שהדייר היוצא ניהל בו (ולענין סעיף 81 (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 ההחזקה בו מיד לאחר שהדייר היוצא פינה אותו;

(ב) הפרטים המפורטים בפסקה (1) (ב), (ג) ו-(ה).

86. בשלחו ההצהרות לפי סעיף 85, 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 חלק 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.

כשבעל הבית
מחזיר את המושכר
ומסכים לדמי
המפתח

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

(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 יאחר מחמישה עשר יום לאחר אותו יום, ובלבד שהדייר היוצא מפנה את המושכר.

כשבעל הבית
מחזיר את המושכר
וחלק על דמי
המפתח

88. (א) השיב בעל הבית שיש בדעתו להחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר, אלא שחולק הוא על זכות הדייר היוצא לדמי מפתח, על סכום דמי המפתח או על חלוקתם, יפסק בדבר בית הדין לפי בקשת הדייר היוצא שתוגש לא יאחר מחמישה עשר יום מהיום שגשלתה תשובת בעל הבית.

(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

89. (א) השיב בעל הבית שהוא מסכים להשכיר את המושכר לדייר המוצע ולסכום דמי המפתח ולחלוקתם כמפורט בהצהרות, רשאי הדייר המוצע, על יסוד תשובתו זו, לקבל את ההחזקה במושכר לא יאחר 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 ההחזקה במושכר עד היום האמור, חייב הדייר היוצא, לפי דרישת בעל הבית, לפנות את המושכר לא יאחר 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

90. (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, יפסק בדבר בית הדין לפי בקשת הדייר היוצא שתוגש לא יאחר מחמישה עשר יום מהיום שגשלתה 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 ההחזקה במושכר, ומשקבע כן, יחולו הוראות סעיף 89 כאילו בא היום הקבוע בפסק הדין במקום היום שקבע הדייר היוצא בהצהרתו.

פסק דין פיגור נגד
הדייר היוצא

91. לא פיגור הדייר היוצא את המושכר כאמור בסעיפים 87 עד 90, ישמש דבר זה עילה למתן פסק דין של פיגור מאת בית משפט נגד הדייר היוצא, ובלבד שלא יבוצע פסק הדין אלא לאחר שבעל הבית שילם לדייר היוצא את חלקו בדמי המפתח, או השלישו לזכותו.

החיישנות

92. תקופת ההתיישנות של תובענה לתשלום דמי מפתח או לפיגור לפי סעיפים 87 עד 91 היא שנה אחת.

בקשת רשות

93. בשלחו ההצהרות לפי סעיף 85 ונהג בעל הבית באחת הדרכים האמורות להלן, רשאי הדייר היוצא לבקש מבית הדין פסק דין המרשה לדייר המוצע לקבל את ההחזקה במושכר (להלן – בקשת רשות):

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

- (2) הציב שאין הוא מסכים לעצם השכרת המושכר לאחר ולא הודיע שיש בדעתו להחזיר את ההחזקה במושכר לעצמו;
- (3) הציב שיש בדעתו להחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר אך לא עשה כן בתוך התקופה שקבע בהשבתו, והדייר היוצא לא תבע מבעל הבית את חלקו בדמי המפתח כאמור בסעיפים 87 ו-88;
- (4) לא הציב, חוץ שלושים יום מיום שנשלחו ההצהרות, אף אחת מן התשרי בות המגירות בסעיף 86.

בועד הגשת
הבקשה

94. בקשת רשות תוגש לבית הדין לא יאחר 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 ההחזקה במושכר לעצמו, או מתום שלושים יום לאחר שנשלחו ההצהרות, הכל לפי המקרה האמור בסעיף 83.

כתן רכוח

95. (א) ראה בית הדין שאין טעם סביר להתנגדות בעל הבית לדייר המוצע או שבעל הבית מתנה תנאים בלתי סבירים אחרים – יתן את הרשות המבוקשת ויקבע את זכות הדייר היוצא לדמי מפתח, את סכום דמי המפתח ואת חלוקתם, הכל לפי השנוי במחלוקת, הכלבד 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 ההחזקה 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 ההחזקה במושכר, ובלבד ששילם לבעל הבית ולדייר היוצא חלקם בדמי המפתח, או השלישו לזכותם.

96. והיה הדייר המוצע גוף מראגד והדייר היוצא אינו גוף מראגד, 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 מראגד.

דייר שהוא גוף
מראגד

97. (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 להחזיק בחלקו או בדירתו (להלן – הדייר הנשאר) זכות קדימה על פני בעל הבית ועל פני הדייר המוצע לקבל את ההחזקה במושכר המתפנה על ידי הדייר היוצא, ובלבד –

מטבח או חדרי
שירות משותפים
לכמה דיירים

- (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 כמה דיירים נשארים, רשאי בית הדין להעניק את זכות הקדימה כאמור בסעיף קטן (א) לאחד הדיירים הנשארים או להעניק לכל אחד מהם זכות קדימה על חלק מסויים מהמושכר המתפנה, הכל כפי שיראה צדק בניסיונות הענין.

98. דייר מוצע, לרבות דייר נשאר, שקיבל את ההחזקה במושכר לפי חוק זה, יחולו עליו הוראות חוק זה, ויחולו עליו, בכפוף לסעיף 19 (ב), תנאי השכירות כפי שהיו לאחרונה בין הדייר היוצא לבין בעל הבית או כפי ששזנו על פי הסכם בין הדייר המוצע או הנשאר לבין בעל הבית או על פי חוק.

דייר מוצע –
דייר לפי חוק

סימן ב': תביעת פיגוי ובקשת רשות

בקשת רשות
ותביעת פיגוי

99. (א) הגיש בעל הבית תביעת פיגוי נגד הדייר היוצא שלושה חדשים או יותר לפני שהגיש הדייר היוצא בקשת רשות, ותביעת הפיגוי היא תביעה שפסק דין של פיגוי בה אינו מותנה במתן דיוור חלוף לדייר היוצא, יידחה הדיון בבקשת הרשות עד לאחר מתן פסק דין בתביעת הפיגוי, זולת אם החליט בית המשפט, על פי בקשת הדייר היוצא, שאין לכאורה מקום שיינתן בתביעה פסק דין של פיגוי כאמור.

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

איחוד הדיון
בבקשת רשות
ובתביעת פיגוי

100. היתה תביעת פיגוי של בעל הבית נגד הדייר היוצא תלויה ועומדת בבית המשפט בה בשעה שבקשת רשות תלויה ועומדת בבית דין, ונראה לבית הדין שבגסיבות הענין יהיה צורך שתביעת הפיגוי ובקשת הרשות יידונו כאחד, רשאי הוא, על אף האמור בסעיף 99, להעביר את בקשת הרשות לבית המשפט שלפניו הוגשה התביעה, ומשהעביר כן, ידון בית המשפט בבקשה התביעה כאחד.

סימן ג': הדייר היוצא אינו מציע דיור במקומו

הצהרה של הדייר
היוצא בלבד

101. רשאי הדייר היוצא לשלוח לבעל הבית בדואר רשום, במקום שתי הצהרות כאמור בסעיף 85, הצהרה אחת בלבד בכתב, שנעשתה בדרך הקבועה בסעיף 15 לפקודת הראיות (נוסח חדש), תשלי"א-1971, 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 ההחזקה במושכר לבעל הבית;

(2) סכום דמי המפתח העשיר לדעתו לינתן בעד המושכר;

(3) החלק בדמי מפתח שהדייר היוצא דורש לעצמו.

תשובה בעל הבית
להצהרת הדייר
היוצא

102. גשלוזה הצהרה לפי סעיף 101, רשאי בעל הבית, תוך שלושים יום מיום שנשלחה ההצהרה, לשלוח לדייר היוצא, בכתב ובדואר רשום, אחת התשובות האלה:

(1) שהוא מסכים להחזיר לעצמו את ההחזקה 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 ההחזקה 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 ההחזקה במושכר.

הסכמת בעל הבית
להחזרת המושכר

103. השיב בעל הבית שהוא מסכים להחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר כאמור בסעיף 102 (1) או (2), יחולו הוראות סעיפים 87, 88, 91 ו-92 לפי הענין ובשינויים המחוייבים.

104. השיב בעל הבית שאין הוא מסכים להחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר כאמור בסעיף 102(3), אין בכך כדי למנוע מהדייר היוצא להציע לבעל הבית דייר מוצע במשלוח שתי הצהרות כאמור בסעיף 85.

אי הסכמת בעל הבית להחזרת המושכר

סימן ד': אחריות אזורית ופלילית

105. 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 –

הגבלת זכות החזרה

(1) הדייר המוצע רשאי לשמור לעצמו בהצהרתו את הזכות לחזור בו מהתבאים המפורטים בה כעבור תקופה מסוימת שלא תפתח משלושה חודשים מיום שנשלחה ההצהרה;

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

106. דייר יוצא ודייר מוצע שמסרו הצהרה כזו בתנאי הפרטים המפורטים בסעיף 85(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 יתר ממה שהיה מגיע לו לפי חלקו.

דירים שנתנו הצהרה כוזבת

107. העביר דייר לאדם אחר את ההחזקה במושכר, או סייע לאדם אחר לקבל את ההחזקה במושכר, באופן שבעל הבית רשאי לתבוע את סילוק ידו של אותו אדם מן המושכר, רשאי בעל הבית, כתלופין 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

108. דייר יוצא ודייר מוצע שמסרו הצהרה כזו בתנאי הפרטים המפורטים בסעיף 85(1)(ב), (ג) או (ה), וכן דייר שהעביר החזקה או סייע לקבל החזקה כאמור בסעיף 107, ואדם שקיבל החזקה כאמור בסעיף 107, דינם – קנס עשרת אלפים לירות.

עונשין

109. הוראות סעיף 108 אינן באות לגרוע מן האמור בסעיפים 106 ו-107 או מאחריות פלילית לפי כל דין אחר.

שמירת אחריות

פרק ג': דין דייר משנה לענין דמי מפתח

110. הוראות חלק זה יחולו בין דייר לדייר משנה כשם שהן חלות בין בעל הבית לדייר, בכפוף לאמור בסעיפים 111 עד 113.

תחולה

111. היו מטבא 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

112. התנגד הדייר לעצם השכרת המושכר כאמור בסעיף 111, רשאי בית הדין, אם ראה זאת לצדק בניכוח הענין, לחייב את הדייר לשלם לדייר המשנה היוצא את חלקו בדמי המפתח.

חייב הדייר בדמי המפתח

113. (א) דייר משנה יוצא שנתן דמי מפתח בעד המושכר וכאי לחלקו בדמי המפתח לפי הכללים הקבועים בסעיפים 75 ו-76, אולם רשאי בית הדין להקטין את חלקו אם ראה זאת לצדק בניכוח 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 לצורך בנסיבות הענין.

זכותו של בעל הבית בדמי מפתח

114. בעל הבית זכאי לארבעים אחוזים מהסכום העולה בחלקו של דייר המחולק עם דייר משנה יוצא בדמי-מפתח שניתנו מאת דייר משנה מוצע, או בשבילו; לא יקבל דייר המשנה המרצע החזקה במושכר אלא לאחר ששולמו לבעל הבית האחוזים האמורים או שהושלשו לזכותו.

פרק ד': דין צו דיור לענין דמי מפתח

דמי מפתח במקרה של צו דיור

115. ניתן צו דיור כמשמעותו בחוק להסדר תפיסת מקרקעים בשעת חירום, תשי"ג-1049⁸, 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.

השלום דמי באתר לפני ביצוע צו הדיור

116. 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 שקבע שמאי מקרקעין, כמשמעותו בחוק שמאי מקרקעין, תשכ"ב-1962⁹, שהזמינה אותו הרשות.

קביעת דמי המפתח

117. שולמו או הושלשו דמי מפתח באמור בסעיף 116 על פי קביעת שמאי מקרקעין, 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

118. על חלוקת דמי המפתח בין בעל הבית והדייר היוצא לפי סעיפים 115 עד 117 יחולו הוראות סעיפים 74 עד 82.

דין דייר בדיוור חלוף או לפי צו דיור

119. (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 מדין דייר יוצא לפי חוק זה, והם זכאים לחלק בדמי המפתח לפי הכללים הקבועים בסעיפים 75 ו-76, ובלבד שאם ניתן צו הדיור לפני תשי"ח ישולם החלק שזכאי לו הדייר לפי הצו לרשות שנתנה את הצו.

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

פרק ה': דמי מפתח בהעברת שליטה בחברת מעטים חמויות בשותפות

דמי מפתח בהעברת מניות בחברת מעטים

120. היה הדייר של בית עסק חברת מעטים כמשמעותה בסעיף 76 לפקודת מס הכנסה¹⁰, ומניות המקנות שליטה בחברה תוקצו או הועברו - בדרך מכירה או בכל דרך אחרת, פרט לירדשה - 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

⁸ ס"ח תשי"ג, עמ' 1.

⁹ ס"ח תשכ"ב, עמ' 72.

¹⁰ דיני בריאות ישראל, כנסת חדש 6, עמ' 120.

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

121. היה הדייר של בית עסק שותפות, ונתחלף אחד השותפים או יותר, שלא בדרך ירושה, באופן שעל ידי החילוף עברו הזכויות ליותר מחמישים אחוזים מרווחי השותפות, זכאי בעל הכית 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.

122. הקניית השליטה או העברתה בחכרת מעטים, וכן העברת הזכויות ליותר מחמישים אחוזים מן הרווחים בשותפות, שנעשו שלבים שלבים תוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לענין סעיפים 120 ו-121 כאילו נעשו בבת-אחת.

העברת וחילופי תוך שנתיים פעולה אחת

123. באין הסכם בין הצדדים יקבע בית הדין את דמי המפתח לענין סעיפים 120 ו-121.

קביעת בית הדין

124. לענין הישוב תקופת החזקה לפי סעיף 75, יראו את יום הקניית השליטה או העברתה כאמור בסעיף 120 או יום העברת הזכויות ליותר מחמישים אחוזים מרווחי השותפות כאמור בסעיף 121, כיום יציאתו של דייר מהמושכר וכניסת דייר אחר במקומו.

חישוב תקופת החזקה

פרק ו': דין משכיר ציבורי לענין דמי מפתח

125. הוראות חלק זה לא יחולו על מושכר של גוף שאישר אותו שר המשפטים לענין חוק זה כגוף ציבורי המשכיר למעוטי אמצעים ללא דמי מפתח.

דין גוף ציבורי המשכיר למעוטי אמצעים ללא דמי מפתח

126. גוף מאושר אסור לו לקבל או לתת, בקשר לשכירות של מושכר, לקבלת החזקה בו או להחזרתה, 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 החזקה בו.

איסור דמי מפתח לגוף מאושר

127. דייר המפנה מושכר של גוף מאושר אסור לו לקבל כל תמורה בקשר לפיגוי 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

128. מי שנתן תמורה בניגוד לסעיפים 126 או 127, רשאי לתבוע החזרתה תוך שנה מהיום שהתמורה ניתנה.

תביעה לחזרת דמי מפתח

129. העובר על הוראות סעיפים 126 או 127, דינו - קנס חמשת אלפים לירות, אולם גוף מאושר העובר על הוראות סעיף 126, דינו - קנס מאה אלף לירות.

עונשין

130. הוראות פרק זה לא יחולו על מושכר שגוף מאושר משכיר בתור מנהל נכסי אחרים.

גוף מאושר המנהל נכסי אחרים

חלק ד': שיבוט והוראות שונות

פרק א': עילות פינוי

131. על אף האמור בכל חוזה או הסכם, אולם בלי לגרוע מהוראות חיקוק אחר, אלה
בלכד הן עילות הפינוי:

- (1) הדייר לא המשיך בחשלומו דמי השכירות המגיעים ממנו;
- (2) הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות אשר אי-קיומו מעניק לבעל הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לחברע פינוי;
- (3) המושכר נזרק נזק ניכר במעשה 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; אולם שימוש במושכר ללא רשיון הדרוש לכך על פי דין אין בו, כשלעצמו, משום שימוש למטרה בלתי חוקית;
- (5) הדייר, או אדם אחר ברשות הדייר, דרכו להסריד 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 חלופי; אולם אם היה המושכר בית עסק –
(א) לא תהיה עילת פינוי אלא אם דרוש המושכר לבעל הבית לקיומו;
(ב) רשאי בית המשפט לטרב 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, המושכר דרוש לו לצורך ציבורי חיוני, ובעל הבית הודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלופי;
- (9) בעל הבית הוא גוף ציבורי שאישר אותו שר המשפטים לענין חוק זה, המושכר 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 חלופי;
- (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 חלופי;
- (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 חלופי.

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

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

133. (א) במקרים המפורטים בסעיף 131 (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 אמנם עמד הסידור החלוף לרשותו בזמן שהיה עליו לפנות את המושכר.

(ב) בית המשפט רשאי לקבוע שהסידור החלוף יהיה בהמצאת דירה אחרת או בית עסק אחר או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת, ובלבד שלבני 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 131 (10) רשאי בית המשפט, נוסף על האמור בסעיף קטן (ב), לקבוע דירה אחרת או בית עסק אחר שיהיו בבנין שיוקם או ישונה או יחוקק לפי אותו רשיון בניה, ולקבוע לתקופת הביניים סידור חלוף ארעי.

(ד) היחה תביעת פינוי לפי סעיף 131 (10) או (11) תלויה ועומדת, ובמהלך הדיון פקע תקפו של רשיון הבניה הנזכר. שם, רשאי בית המשפט לדחות את הדיון עד ששוב יחיה בידי בעל הבית רשיון ברי-תוקף.

134. (א) בית משפט – לרבות בית משפט לערעורים – הגותן 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.

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

135. (א) ניתן פסק דין של פינוי על-פי אחת העילות שבסעיף 131 (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.

136. 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.

137. על אף האמור בכל דבר חקיקה עותמאני, לא יבוצע פינוי של מושכר אלא על פי פסק דין של בית משפט.

פרק ב': בית דין לשכירות

138. שר המשפטים יקים בתי דין לשכירות ויקבע, בצד, אזורי שיפוט ומקומות מושבם. **הקצת**
139. בית דין יהיה מורכב משופט בית משפט שלום כדן יחיד. **הרכב**
140. (א) בית דין לשכירות יהיה מוסמך לדון בכל ענין הנובע מהוראות חוק זה, יהיה שחיו אשר יהיה. **סמכות**
- (ב) נתחום סמכות זו יהיה כחזו של בית דין לשכירות ככחזו של בית משפט שלום במשפט אזרחי.
- (ג) סעיף זה אינו בא לגרוע מסמכות הנתונה לבית משפט אחר לפי חיקוק אחר.
141. בית דין לשכירות רשאי לקבל ראייה אף אם לא היתה מתקבלת בבית משפט אחר. **ראייה**
142. בכל בית דין יקבע שר המשפטים, בהתייעצות עם שר השיכון, רשימת מומחים לבעיות הכרוכות בביצוע חוק זה; רשימה כאמור יכול שתהיה כללית לכל בתי הדין או לחלק מהם, הכל כפי שייראה לשר לנכון. **מימי מומחים**
143. (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 בחקר המומחה בחקירה נגדית.
- (ב) מומחה שיעץ עצה או נתן חוות דעת לאדם בענין פלוני, לא יחזמן מטעם בית הדין כמומחה באותו ענין כשאנתו אדם צד בו.
- (ג) סדרי קביעת המומחה והנהגה בהכנת חוות הדעת ובהגשתה ייקבעו בתקנות. **הצגת מומחה לדין**
144. (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. **סמכותו של מומחה**
145. 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**
146. שר המשפטים יקבע תעריפי שכר למומחים. **שכר למומחים**
147. 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**

148. 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 חוק פסיקת ריבית, תשכ"א-1961, אם לא קבע בית הדין בהחלטה מנומקת שיעור אחר של ריבית או שאין לשלם ריבית כלל.

149. פסק דין והחלטה אחרת של בית דין לשכירות ניתנים לערעור ולהוצאה לפועל כמו פסק דין והחלטה אחרת של בית משפט שלום.

פרק ג': הוראות שונות

150. חושב 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 קאמור, רשאי לדרוש פיגויו של בית המגורים, ובלבד -

- (1) שנתן לדייר הודעה בכתב ששה חדשים מראש;
- (2) שתביעת הפיגויו הוגשה לאחר תום תקופת השכירות ולא יאוחר מחמש שנים מהיום שבית המגורים הושכר לראשונה כאמור;
- (3) שבזמן מתן פסק הדין של פיגויו עלו הוא או בני משפחתו ארצה והשתקעו בה, ואין להם דירה אחרת למגוריהם.

151. (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.

152. על אף האמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, שכירות לתקופה שאינה עולה על עשר שנים בדירה או בבית עסק שחוק זה אינו חל 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 לחוזה השכירות.

153. לענין פקודת פשיטת הרגל, 1936, יראו זכותו של דייר יוצא פורשט רגל לדמי-מפתח בבית עסק כאילו היתה זכות זו בכס מנכסיו; וכן יראו זכות כאמור של תאגיד בפירוק לענין פקודת החברות.¹¹

154. דמי השכירות המגיעים מכוח סעיף 42, או מכוח תקנות משנות, יחולו מהיום שדרש בעל הבית, בכתב, את תשלומם; אולם רשאי בית-הדין להחילם 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 לתשל"א או ליום תחילתן של התקנות המשנות, לפי הענין.

11 ס"ח תשכ"א, עמ' 192.
12 ע"ד 1936, תט"ז 1, עמ' 21.
13 חוקי אי, כרך א, פרק ר"ב, עמ' 155.

השלום מינורים
ע"ה דמי שכירות
חדשים

155. פוסק בית הדין דמי שכירות חדשים ושילם הדייר לפני כן דמי שכירות גמוכים מאלה, רשאי בית הדין לפסוק מועד לפרעון ההפרש או מועדים לפרעונו בשיעורין; לא עשה בית הדין כן, חייב הדייר לפרוע את ההפרש תוך שלושים יום מיום שנפסקו דמי השכירות החדשים, אם נפסקו במעמדו, או מיום שנמסר לו. העתק הפסק כחוק, אם ניתן שלא במעמדו.

הגבה כנגדי סיכר

156. לענין סעיף 131 (1) 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 תשל"א ולא נתקיים בו אחד מאלה:

(1) דמי השכירות החדשים נקבעו בהסכם בכתב בין בעל הבית לבין הדייר ולא שולמו תוך ששים יום מיום ההסכם או במועד מאוחר יותר שנקבע לכך בהסכם;

(2) דמי השכירות החדשים נפסקו בבית דין ולא שולמו תוך ששים יום מיום הפסק אם ניתן במעמדו, או מיום שנמסר לו העתק כחוק אם ניתן שלא במעמדו, או במועד מאוחר יותר שפסק לכך בית הדין; בית הדין רשאי לדחות את מועד התשלום עד לאחר בירור הערעור על פסיקת דמי השכירות החדשים.

פוסט הדיישה

157. דרישה לשלם דמי שכירות חדשים שנכתבה לפי הטופס שבתוספת תהיה דרישה מספקת לענין סעיף 154.

דין הדיים קיימים

158. (א) מי שערב תשל"א או ערב תחילתן של תקנות משנות או של תקנות כתי עסק היה דייר של מושכר על פי חוזה שתקופתו עוד לא תמה, ישלם בעד יתרת תקופת החוזה את דמי השכירות שנקבעו בחוזה.

(ב) הוסכם בין בעל בית דייר לפני כ"ו באדר ב' תשי"ד (31 במרס 1954) ולאחר שתמה תקופת חוזה השכירות על דמי שכירות העולים על דמי השכירות לפי סעיפים 42 עד 44, וביום האמור השתלכו דמי שכירות לפי המוסכם, יהיו אותו דייר וחליפיו חייבים לשלם את דמי השכירות המוסכמים, על אף האמור באותם סעיפים.

גבס שנתפס
לשיכון מיסדות
המדינה בירושלים

159. (א) מי שלפי חוק זה היה דייר של גבס אילולא נתפס הנכס על פי צו תפיסה בהתאם לתקנות-שעת-הירום בדבר תפיסת מקרקעין (שיכון מוסדות המדינה בירושלים), תשי"ג—1950¹⁴, יראהו כדייר של הנכס לאחר שבוטל צו התפיסה, אם לא קיבל פיצויים בשל התפיסה או מקום אלטרנטיבי בהתאם לתקנות האמורות.

(ב) סמכות הנתונה לפי התקנות האמורות לבית הדין לשכר דירה, נתונה לבית הדין לשכירות.

ביצוע חקבות

160. (א) שר השיכון ממונה על ביצוע חוק זה, והוא רשאי לחתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

(ב) שר המשפטים רשאי להתקין תקנות בדבר —

- (1) סדרי הדין בבית הדין לשכירות ובערעורים על החלטותיו;
- (2) האגרות המשתלמות בבית הדין לשכירות.

חוזאת מעבר

161. כל ענין שהחל בית דין לדרך בו לפני תשל"א בהשתתפות נציגי ציבור, ימשיכו נציגי הציבור לדרך בו עד למתן פסק הדין, על אף האמור בסעיף 139.

חוליה

162. תחילתו של נוסח משולב זה ביום א' בחשוון תשל"ג (9 באוקטובר 1972).

¹⁴ ק"ת תשי"ג, עמ' 599.

התוספת

(סעיף 157)

..... תאריך

לכבוד

ה' /הנב'

.....

א.נ. / .נ.ב.

על פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, הנך גדרש לשלם מיום
..... את הסכום של לירוח (במלים)

לירוח אגורות) ל (חודש, רבע שנה וכיוצא באלה) כדמי
שכירות בעד הדירה / בית העסק המכיל (ה)

(תיאור של הדירה או של בית העסק לפי מספר חדרים וכיוצא באלה) והנמצא (ת)
..... ב

(תיאור המקום של הדירה או של בית העסק, שם הרחוב ומספר הבית אם ישנם).

אם הנך חולק על גובה דמי השכירות הנקובים לעיל, עליך להודיע לי על כך בכתב
תוך שלושים יום מיום קבלת הודעה זו.

בכבוד רב,

.....
(שם בעל הבית או בא כוחו)

.....
המען

גולדה מאיר
ראש הממשלה ושר המשפטים

לוח השוואה

א. פקודת הוראות [נוסח חדש], תשל"ב—1971 :

סעיף חדש	סעיף קודם
43	1

ב. חוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954 :

סעיף חדש	סעיף קודם	סעיף חדש	סעיף קודם	סעיף חדש	סעיף קודם	סעיף חדש	סעיף קודם
154	51	71	42	61	18	1	1
155	52	72	44	54	24	הרשמת	2
156	53	73	45	55	27	41	3
157	54	138	46	53	28	42	4
158 (א)	55	139	47	56	29	44	7
הרשמת	57	140	48	57	30	158 (ב)	8
הרשמת	58	141	49	62	31	45	10
הרשמת	59	142	49	63	33	46	11
הרשמת	60	143	49	64	35	47	11א
159	61	144	49	65	36	48	12
הרשמת	62	145	49	66	37	49	13
הרשמת	63	146	49	67	38	50	14
160	64	147	49	68	39	51	15
הרשמת	65	148	49	69	40	58	16
תוספת שלישית התוספת		149	50	70	41	52	17

ג. חוק הגנת הדייר, תשמ"ו—1955 :

38	33א	24	20	14	18(א), (ב)	1	1
39	34	25	21	36	18(ג)	2	2
40	35	26	22	35	9	3	3
131	36	27	23	15	10	4	4
132	37	1	24	16	11	5	5
133	38	28	25	17	12	6	6
134	39	29	26	18	13	7	7
135	40	30	27	18	13	7	7
136	41	31	28	18	13	7	7
137	42	32	29	18	13	7	7
150	43	1, 33	31, 30	18	13	7	7
151	44	34	32	18	13	7	7
הרשמת	47	37	33	18	13	7	7
הרשמת	48			18	13	7	7

ד. חוק דמי מפתח, תשי"ח—1958 :

סעיף קודם	סעיף חדש	סעיף קודם	סעיף חדש	סעיף קודם	סעיף חדש	סעיף קודם	סעיף חדש
1	1	33	104	17	88	49	120
2	2	34	105	18	89	50	121
3	3	35	106	19	90	51	122
4	4	36	107	20	91	52	123
5	5	37	108	21	92	53	124
6	6	38	109	22	93	54	125
7	7	39	110	23	94	55	126
8	8	40	111	24	95	56	127
9	9	41	112	25	96	57	128
10	10	42	113	26	97	58	129
11	11	43	114	27	98	59	130
12	12	44	115	28	99	60	153
13	13	45	116	29	100	61	18
14	14	46	117	30	101	62	לפי הערה
15	15	47	118	31	102	63	הישמש
16	16	48	119	32	103	64	(א)160

ה. חוק הגנת הדייר (שכירות בדמי מפתח), תשכ"ב—1962 :

סעיף קודם	סעיף חדש
1	59

ו. חוק הגנת הדייר (שכירות בדמי מפתח הוראות נוספות), תשכ"ז—1966 :

סעיף קודם	סעיף חדש
1	לפי הערה
2	(א)60
3	(ב)60
4	(ג)60
5	(ד)60
6	(ה)58
7	(ו)58
8	הישמש

ג. חוק הגנת הדייר (הוצאות שנתיות) תשכ"ח—1968 :

סעיף קודם	סעיף קודם
132	7

ה. חוק הגנת הדייר (הוצאות שנתיות) (מס' 2), תשל"א—1971 :

סעיף קודם	סעיף קודם
142	37

