# חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972



## תוכן עניינים


| | | | |
|---|---|---|---|
| | חלק א': פרשנות ותחולה | Go | 6 |
| | פרק א': פרשנות | Go | 6 |
| סעיף 1 | הגדרות | Go | 6 |
| | פרק ב': תחולה | Go | 6 |
| סעיף 2 | תחולה כללית | Go | 6 |
| סעיף 3 | קרקע לא בנויה | Go | 6 |
| סעיף 4 | משק חקלאי | Go | 6 |
| סעיף 5 | שכירות ארוכת תקופה | Go | 6 |
| סעיף 6 | שכירות למטרות פרסומת או ראווה | Go | 7 |
| סעיף 7 | שכירות בבית אירוח | Go | 7 |
| סעיף 8 | דירת שירות | Go | 7 |
| סעיף 9 | נכס פנוי | Go | 7 |
| סעיף 10 | נכס שנתפנה | Go | 7 |
| סעיף 11 | נכס שהוחזר בתשלום דמי מפתח | Go | 7 |
| סעיף 12 | נכס שהוחזר על פי הסכם | Go | 7 |
| סעיף 13 | סייג לאי תחולה | Go | 7 |
| סעיף 14 | בנינים חדשים ובנינים שבמפעל מאושר | Go | 7 |
| סעיף 15 | מושכר מעורב | Go | 8 |
| סעיף 16 | התנאה על הגנה | Go | 8 |
| סעיף 17 | שכירות ראשית ושכירות משנה | Go | 8 |
| סעיף 18 | תחולה על המדינה | Go | 8 |
| | חלק ב': שכירות – זכויות וחובות | Go | 8 |
| | פרק א': דיירים לפי חוק | Go | 8 |
| סעיף 19 | דייר לאחר תום תקופת השכירות | Go | 8 |
| סעיף 20 | דייר של דירה שנפטר | Go | 8 |
| סעיף 21 | דייר של דירה שנפרד או שנתגרש | Go | 8 |
| סעיף 22 | דייר של דירה שזנח משפחתו | Go | 8 |
| סעיף 23 | דייר של בית עסק שנפטר | Go | 8 |
| סעיף 24 | דייר של בית עסק שנפרד או שנתגרש | Go | 9 |
| סעיף 25 | דייר של בית עסק שזנח משפחתו | Go | 9 |
| סעיף 26 | המשכת העסק | Go | 9 |
| סעיף 27 | הפסק ההגנה | Go | 9 |
| סעיף 28 | סמכויות בית המשפט | Go | 9 |
| סעיף 29 | תחולה בתקופת השכירות | Go | 9 |
| סעיף 30 | דייר משנה שהיה לדייר של בעל הבית | Go | 9 |
| סעיף 31 | דייר שהיה שוב לדייר משנה | Go | 9 |
| סעיף 32 | תנאי השכירות לפי סעיפים 30 ו 31 | Go | 9 |
| סעיף 33 | בעל בית שהיה לדייר | Go | 9 |
| סעיף 34 | דין שותפות | Go | 10 |
| סעיף 35 | שימוש משותף | Go | 10 |
| סעיף 36 | דייר בבנין חדש או במפעל מאושר | Go | 10 |
| סעיף 37 | שינוי מטרה וכו' | Go | 10 |
| סעיף 38 | דיון בענין התקנת תורן או דוד | Go | 11 |
| סעיף 39 | שינוי מועדי תשלום | Go | 11 |
| סעיף 40 | שינוי ציוד | Go | 11 |
| | | Go | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | פרק ב': דמי שכירות של דירות | | 11 |
| סעיף 41 | הגדרות | Go | 11 |
| סעיף 42 | דמי שכירות בדירה | Go | 11 |
| סעיף 43 | דין דמי שכירות למעלה מן המותר | Go | 11 |
| סעיף 44 | תיאום דמי שכירות | Go | 11 |
| סעיף 45 | תקנות משנות | Go | 11 |
| סעיף 47 | חלוקת העלאה | Go | 12 |
| סעיף 48 | דמי שכירות מוסכמים בנכסי נפקדים | Go | 12 |
| סעיף 49 | דמי שכירות בשכירות משנה | Go | 12 |
| סעיף 50 | קביעת דמי השכירות על ידי הצדדים | Go | 12 |
| סעיף 51 | פסיקת דמי השכירות על ידי בית הדין | Go | 12 |
| | פרק ג': דמי שכירות של בתי עסק | Go | 12 |
| סעיף 52 | קביעת דמי שכירות | Go | 12 |
| סעיף 52א | דמי שכירות מרביים | Go | 13 |
| סעיף 53 | דמי שכירות מוסכמים | Go | 13 |
| סעיף 54 | דמי שכירות בשכירות משנה | Go | 13 |
| סעיף 55 | בית עסק בבנין מיוחד שהושלם אחרי 1.1.1946 | Go | 13 |
| סעיף 56 | הוראות משלימות | Go | 13 |
| סעיף 57 | פסיקת דמי שכירות מחדש | Go | 13 |
| | פרק ד': הפחתות מדמי שכירות | Go | 14 |
| סעיף 58 | הפחתה למשלמי דמי מפתח בדירה | Go | 14 |
| סעיף 59 | הפחתת תשכ"ב | Go | 14 |
| סעיף 60 | הפחתת תשכ"ז | Go | 14 |
| סעיף 61 | דייר ששילם דמי מפתח או שיכלל בבית עסק | Go | 14 |
| | פרק ה': שירותים ותיקונים | Go | 14 |
| סעיף 62 | תחולה | Go | 14 |
| סעיף 63 | ניקוי | Go | 15 |
| סעיף 64 | ביצוע החיובים לפי סעיף 63 | Go | 15 |
| סעיף 65 | מים חמים, חימום ומעלית | Go | 15 |
| סעיף 66 | תיקון מיתקנים | Go | 15 |
| סעיף 67 | דין החזרת הוצאות כדין דמי שכירות | Go | 15 |
| סעיף 68 | אחזקת הבית והתיקונים | Go | 15 |
| סעיף 69 | ביצוע החיוב לשירותים ותיקונים | Go | 16 |
| סעיף 70 | תיקון המצריך עבודות בניה יסודיות | Go | 16 |
| סעיף 71 | דין דיירים אחדים | Go | 16 |
| סעיף 72 | דין דייר משנה | Go | 16 |
| סעיף 73 | שירותים בלתי מוגדרים | Go | 17 |
| | חלק ג': דמי מפתח | Go | 17 |
| | פרק א': הזכות לדמי מפתח וחלוקתם | Go | 17 |
| סעיף 74 | זכותו של דייר יוצא לדמי מפתח | Go | 17 |
| סעיף 75 | חלקו של מי שהחל להחזיק אחרי תשי"ח | Go | 17 |
| סעיף 76 | חלקו של מי שהחל להחזיק לפני תשי"ח | Go | 17 |
| סעיף 77 | חלקו של דייר יוצא שלא נתן דמי מפתח | Go | 17 |
| סעיף 78 | חלקו של בעל הבית בדמי מפתח | Go | 17 |
| סעיף 79 | יום סיום תקופת ההחזקה | Go | 17 |
| סעיף 80 | דין בני משפחה שהיו לדיירים לענין סעיפים 75 ו 77 | Go | 17 |
| סעיף 81 | מוניטין בבית עסק | Go | 18 |
| סעיף 82 | שינויים ושכלולים במושכר | Go | 18 |
| סעיף 83 | דין הסכם בדירה | Go | 18 |
| סעיף 84 | דין הסכם בבית עסק | Go | 18 |
| | פרק ב': נוהל וסדרי דין לענין דמי מפתח | Go | 18 |
| | סימן א': הדייר היוצא מציע דייר במקומו | Go | 18 |
| סעיף 85 | הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע | Go | 18 |
| סעיף 86 | תשובת בעל הבית | Go | 18 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| סעיף 87 | כשבעל הבית מחזיר את המושכר ומסכים לדמי המפתח | Go | 19 |
| סעיף 88 | כשבעל הבית מחזיר את המושכר וחולק על דמי המפתח | Go | 19 |
| סעיף 89 | כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע ולדמי המפתח | Go | 19 |
| סעיף 90 | כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע וחולק על דמי המפתח | Go | 19 |
| סעיף 91 | פסק דין פינוי נגד הדייר היוצא | Go | 19 |
| סעיף 92 | התיישנות | Go | 19 |
| סעיף 93 | בקשת רשות | Go | 19 |
| סעיף 94 | מועד הגשת הבקשה | Go | 20 |
| סעיף 95 | מתן רשות | Go | 20 |
| סעיף 96 | דייר שהוא גוף מואגד | Go | 20 |
| סעיף 97 | מטבח או חדרי שירות משותפים לכמה דיירים | Go | 20 |
| סעיף 98 | דייר מוצע  דייר לפי חוק | Go | 20 |
| | סימן ב': תביעת פינוי ובקשת רשות | Go | 20 |
| סעיף 99 | בקשת רשות ותביעת פינוי | Go | 20 |
| סעיף 100 | איחוד הדיון בבקשת רשות ובתביעת פינוי | Go | 21 |
| | סימן ג': הדייר היוצא אינו מציע דייר במקומו | Go | 21 |
| סעיף 101 | הצהרה של הדייר היוצא בלבד | Go | 21 |
| סעיף 102 | תשובת בעל הבית להצהרת הדייר היוצא | Go | 21 |
| סעיף 103 | הסכמת בעל הבית להחזרת המושכר | Go | 21 |
| סעיף 104 | אי הסכמת בעל הבית להחזרת המושכר | Go | 21 |
| | סימן ד': אחריות אזרחית ופלילית | Go | 21 |
| סעיף 105 | הגבלת זכות החזרה | Go | 21 |
| סעיף 106 | דיירים שנתנו הצהרה כוזבת | Go | 21 |
| סעיף 107 | העברת מושכר ללא הסכמת בעל הבית | Go | 22 |
| סעיף 108 | עונשין | Go | 22 |
| סעיף 109 | שמירת אחריות | Go | 22 |
| | פרק ג': דין דייר משנה לענין דמי מפתח | Go | 22 |
| סעיף 110 | תחולה | Go | 22 |
| סעיף 111 | טעם להתנגדות הדייר | Go | 22 |
| סעיף 112 | חיוב הדייר בדמי המפתח | Go | 22 |
| סעיף 113 | זכותו של דייר משנה יוצא לדמי מפתח | Go | 22 |
| סעיף 114 | זכותו של בעל הבית בדמי מפתח | Go | 22 |
| | פרק ד': דין צו דיור לענין דמי מפתח | Go | 22 |
| סעיף 115 | דמי מפתח במקרה של צו דיור | Go | 22 |
| סעיף 116 | תשלום דמי מפתח לפני ביצוע צו הדיור | Go | 22 |
| סעיף 117 | קביעת דמי המפתח | Go | 22 |
| סעיף 118 | תחולת הוראות | Go | 22 |
| סעיף 119 | דין דייר בדיור חלוף או לפי צו דיור | Go | 22 |
| | פרק ה': דמי מפתח בהעברת שליטה בחברת מעטים וזכויות בשותפות | Go | 23 |
| סעיף 120 | דמי מפתח בהעברת מניות בחברת מעטים | Go | 23 |
| סעיף 121 | דמי מפתח בחילופי שותפים בשותפות | Go | 23 |
| סעיף 122 | העברות וחילופין תוך שנתיים פעולה אחת הן | Go | 23 |
| סעיף 123 | קביעה בבית הדין | Go | 23 |
| סעיף 124 | חישוב תקופת ההחזקה | Go | 23 |
| | פרק ו': דין משכיר ציבורי לענין דמי מפתח | Go | 23 |
| סעיף 125 | דין גוף ציבורי המשכיר למעוטי אמצעים ללא דמי מפתח | Go | 23 |
| סעיף 126 | איסור דמי מפתח לגוף מאושר | Go | 23 |
| סעיף 127 | אסור דמי מפתח לדייר מפנה ולדייר נכנס | Go | 23 |
| סעיף 128 | תביעה להחזרת דמי מפתח | Go | 23 |
| סעיף 129 | עונשין | Go | 23 |
| סעיף 130 | גוף מאושר המנהל נכסי אחרים | Go | 23 |
| | חלק ד': שיפוט והוראות שונות | Go | 23 |
| | פרק א': עילות פינוי | Go | 23 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| סעיף 131 | עילות פינוי | Go | 23 |
| סעיף 132 | סייג כללי לפינוי | Go | 24 |
| סעיף 133 | סייג לפינויים מסויימים | Go | 24 |
| סעיף 134 | ארכה לפינוי | Go | 25 |
| סעיף 135 | פיצוי במקרה שפסק דין הושג במרמה | Go | 25 |
| סעיף 136 | ביטול זכות לשימוש משותף | Go | 25 |
| סעיף 137 | אין פינוי אלא על פי פסק דין | Go | 25 |
| | פרק ב': בית דין לשכירות | Go | 25 |
| סעיף 138 | הקמה | Go | 25 |
| סעיף 139 | הרכב | Go | 25 |
| סעיף 140 | סמכות ת"ט תשל"ג 1972 | Go | 25 |
| סעיף 141 | ראיות | Go | 25 |
| סעיף 142 | מינוי מומחים | Go | 25 |
| סעיף 143 | הזמנת מומחה לדיון | Go | 25 |
| סעיף 144 | סמכותו של מומחה | Go | 25 |
| סעיף 145 | הפקדת כסף לכיסוי הוצאות | Go | 26 |
| סעיף 146 | שכר למומחים | Go | 26 |
| סעיף 147 | ממצאים עובדתיים | Go | 26 |
| סעיף 149 | ערעור והוצאה לפועל | Go | 26 |
| | פרק ג': הוראות שונות | Go | 26 |
| סעיף 150 | דירה המיועדת לעולה | Go | 26 |
| סעיף 151 | סמכות | Go | 26 |
| סעיף 152 | פטור מרישום בפנקסי מקרקעין | Go | 26 |
| סעיף 153 | דמי מפתח של בית עסק בפשיטת רגל או בפירוק | Go | 26 |
| סעיף 154 | תחילת דמי השכירות החדשים | Go | 26 |
| סעיף 155 | תשלום פיגורים ע"ח דמי שכירות חדשים | Go | 26 |
| סעיף 156 | הגנה מפני פינוי | Go | 26 |
| סעיף 157 | טופס הדרישה | Go | 27 |
| סעיף 158 | דין חוזים קיימים | Go | 27 |
| סעיף 159 | נכס שנתפס לשיכון מוסדות המדינה בירושלים | Go | 27 |
| סעיף 160 | ביצוע ותקנות | Go | 27 |
| סעיף 161 | הוראת מעבר | Go | 27 |
| סעיף 162 | תחילה | Go | 27 |
| | לוח השוואה | Go | 28 |


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

## חלק א': פרשנות ותחולה

### פרק א': פרשנות

#### הגדרות

1. בחוק זה –

"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 פינוי;

"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**

## תחולה כללית

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

## קרקע לא בנויה

3. קרקע שאין עליה בנין, לא יחול חוק זה על שכירותה אלא אם הושכרה לפני תשט"ו והיא משמשת לדייר מקור של פרנסה.

## משק חקלאי

4. משק חקלאי, או בנין או חלק מבנין שהם חלק של משק חקלאי והושכרו יחד אתו, לא יחול חוק זה על שכירותם.

## שכירות ארוכת תקופה

5. (א) שכירות לתקופה של יותר משבע שנים שנעשתה אחרי תשט"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 תשט"ו, לא יחול חוק זה עליה.

## שכירות למטרות פרסומת או ראווה

6. שכירות שבאה במטרה להציג דברי פרסומת או ראווה בלבד, לא יחול חוק זה עליה; אולם כששכירות של מושכר כוללת זכות להציג דברי פרסומת או ראווה במושכר או בחצרו, דין זכות זו, לענין חוק זה, כדין הזכות במושכר.

## שכירות בבית אירוח

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 ניהול של עסקי אירוח.

## דירת שירות

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 שהשכירו המדינה או אחד ממוסדותיה לעובד המדינה, לרבות חייל ושוטר, דינה כדין כל דירה שהשכיר מעביד לעובדו.

## נכס פנוי

9. נכס שביום כ"ו 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.

## נכס שנתפנה

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 בתכוף לפני שנתפנה.

### נכס שהוחזר בתשלום דמי מפתח

11. נכס שהוחזר 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 הוחזר 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.

### נכס שהוחזר על-פי הסכם

12. נכס שהוחזר 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.

### סייג לאי תחולה

13. האמור בסעיפים 9 עד 12 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.

### בנינים חדשים ובנינים שבמפעל מאושר

14. (א) נכס בבנין או בתוספת בנין שבנייתם הושלמה לאחר תשכ"ח, והושכר 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, תש"י-1950, והושכר לראשונה אחרי תשי"ג.

### מושכר מעורב

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.

### התנאה על הגנה

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.

(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 כשאין 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.

### תחולה על המדינה

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

## חלק ב': שכירות – זכויות וחובות

## פרק א': דיירים לפי חוק

### דייר לאחר תום תקופת השכירות

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 חוק.

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

## 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 - קרוביו האחרים, כל אלה בתנאי שהיו מתגוררים בדירה יחד אתו לפחות ששה חדשים סמוך לפטירתו, ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגוריהם.

## דייר של דירה שנפרד 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-הזוג 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 משפחתו

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 אותו יום דירה אחרת למגוריהם.

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

## 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-זוגו הבא להחזיק בבית העסק בתוקף הסכם בכתב שנעשה בין בני-הזוג לרגל הפירוד או הגירושין, או בתוקף פסק דין שעל פיו נפרדו או נתגרשו או בוטלו נישואיהם.

## דייר של בית עסק שזנח משפחתו

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 שנה אחת סמוך ליום שהדייר חדל להחזיק בבית העסק.

## המשכת 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.

## הפסק ההגנה

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 והורים כאמור שם לא יהיו לדיירים אלא אם הוסיפו לעבוד באותו עסק, והעסק דרוש לקיומם;

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

## סמכויות 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 נתמלאו 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.

## תחולה בתקופת השכירות

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

## דייר משנה שהיה לדייר של בעל הבית

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 פינוי נגד הדייר;

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

## דייר שהיה שוב לדייר משנה

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.

## תנאי השכירות לפי סעיפים 30 ו-31

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.

## בעל בית שהיה לדייר

33. (א) החזיק אדם בנכס כשהוא בעלו או חוכרו-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.

(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.

(ג) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו –

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

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

(ד) החזיק אדם בנכס כשהוא אחד מבעליו או מחוכריו-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 חוכרו-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 בהסכם בין הדייר לבין בעלו החדש של הנכס, ובאין הסכם - על ידי בית הדין.

## דין שותפות

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 הוראה מפורשת אחרת.

### שימוש משותף

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.

### דייר בבנין חדש או במפעל מאושר

36. דייר ששילם, בשכירות נכס שסעיף 14 חל 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.

### שינוי מטרה וכו'

37. (א) בית הדין רשאי להרשות לדייר, לפי בקשתו, לעשות דברים מהמנויים 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 ביכלתו לנהל במושכר את העסק הקודם, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, מפני שהדייר שלפניו היה בעל אחד המקצועות הטעונים רשיון אישי על סמך הכשרה מקצועית מיוחדת, ובלבד שהבקשה הוגשה תוך שנה 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, 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-1965, (להלן - חוק התכנון), ויהיה חייב להקימו מחדש עם גמר הבניה.

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

### דיון בענין התקנת תורן או דוד

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 לדיון, בדרך ובמועד שקבע שר המשפטים בתקנות.

(ב) בית הדין הדן 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 הדן בבקשה על פי סעיף 37(א)(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.

### שינוי מועדי תשלום

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

### שינוי ציוד

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

## פרק ב': דמי שכירות של דירות

### הגדרות

41. לענין פרק זה –

(1) חדרי כניסה ששטחם פחות משמונה מטרים מרובעים, חדרי שירות ומטבחים אינה בכלל "חדר";

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

## דמי שכירות בדירה

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

## דין דמי שכירות למעלה מן המותר

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 חדשים מיום ששילם - להיפרע מבעל הבית, אם בניכוי מדמי שכירות המגיעים לבעל הבית ואם בכל דרך אחרת.

## תיאום דמי שכירות

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 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 (להלן - תקנות תשכ"ו), תבוא התוספת לא על דמי השכירות היסודיים אלא על דמי השכירות שהיו מגיעים בעד אותה דירה בתוקף התקנות האמורות.

## תקנות משנות (תיקון מס' 1) תש"ם-1980

45. (א) הממשלה תתקין אחת לשנה תקנות לשינוי דמי השכירות היסודיים[1].

(ב) התקנות המשנות יכול שיקבעו שינויים הדרגתיים בדמי השכירות שתחילתם תהיה במועדים שונים, ובלבד שלא יחולו שינויים כאמור יותר מאחת לשנה.

## (תיקון מס' 1) תש"ם-1980

(ג) (1) התקנות המשנות יכול שיקבעו תוספת לדמי השכירות היסודיים שלא תעלה על שיעור עליית המדד ולא תפחת מ-70% מעליית המדד; תקנות אלה תחילתן ב-1 בחודש שלאחר תום שלושים ימים ביום פרסומן ברשומות, אם לא בוטלו לפני כן בהחלטת הכנסת;

(2) בסעיף קטן זה, "עליית המדד" - העליה במדד המחירים לצרכן שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד האחרון שלפני התקנת התקנות המשנות הקודמות עד המדד האחרון שלפני התקנת התקנות המשנות החדשות.

## (תיקון מס' 1) תש"ם-1980

46. (בוטל).

## חלוקת העלאה (תיקון מס' 1) תש"ם-1980

47. הממשלה רשאית לקבוע כי ההעלאה בדמי השכירות לפי סעיף 45 תחולק כך שדייר לא יוסיף בשנה אחת יותר מן השיעור שקבעה.

## דמי שכירות מוסכמים בנכסי נפקדים

48. נקבעו לדירה בחוזה עם האפוטרופוס על נכסי נפקדים דמי שכירות העולים על דמי השכירות לפי סעיפים 42 עד 46, יהיו דמי השכירות של הדירה, על אף האמור באותם סעיפים, כפי שנקבעו בחוזה, ואם הופחתו על פי סעיף 12(ד) לחוק נכסי נפקדים, תש"י-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 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 הדירה.

(ב) השכיר הדייר חלק מהדירה אחרי תשל"א, יחולו הוראות אלה:

(1) ההגבלה על גובה דמי השכירות 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 והמינימום 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.

## פסיקת 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 46;

(2) הדירה חולקה לשתי דירות או יותר, או שתי דירות או יותר חוברו לדירה אחת;

(3) בעל הבית הוציא הוצאות על שיפורים ניכרים או על שינוי המבנה של הדירה או של נכס שהדירה משתבחת משיפוריו או שינוייה;

(4) חל שינוי בנתונים העלולים להשפיע על שיעור דמי השכירות, ובלבד שבקשה לפי פסקה זו לא תוגש יותר מאחת לשנים עשר חודש.

### פרק ג': דמי שכירות של בתי עסק

## קביעת דמי שכירות

52. (א) דמי השכירות בבית עסק ייקבעו בהסכם בין בעל הבית והדייר, ובאין הסכם כאמור רשאי כל צד לבקש שבית הדין יקבע את דמי השכירות.

## (תיקון מס' 2) תשמ"ג-1982

(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 שעליהם חלים סעיף 52א או תקנות לפי סעיף 61 לא ייקבעו דמי שכירות העולים על השיעורים המרביים או המופחתים, לפי הענין.

## דמי שכירות מרביים (תיקון מס' 2) תשמ"ג-1982

52א. (א) מיום ט"ז בטבת תשמ"ג (1 בינואר 1983) יהיו דמי השכירות של בית עסק, דמי השכירות ששולמו לפני יום ט"ז בטבת תשמ"ג (1 בינואר 1983) בתוספת 300 אחוזים.

## (תיקון מס' 3) תשנ"ט-1999

(ב) ב-1 בינואר של כל שנה (להלן - יום השינוי), יועלו דמי השכירות ששולמו לפני יום השינוי, לפי שיעור עליית המדד מן המדד שפורסם לאחרונה לפני יום השינוי הקודם, עד המדד שפורסם לאחרונה לפני יום השינוי; יום השינוי הראשון לפי סעיף קטן זה יהיה י"ח בניסן תשמ"ג (1 באפריל 1983), ובו יועלו דמי השכירות לפי שיעור עליית המדד מן המדד שפורסם בחודש דצמבר 1982 עד המדד שפורסם לאחרונה לפני יום השינוי; לענין זה, "מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

(ג) המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון יודיע ברשומות, לא יאוחר מה-25 בחודש שלפני יום השינוי על שיעור העלאת דמי השכירות בהתאם לשינוי במדד כאמור בסעיף קטן (ב)[2].

(ד) שיעורי העלאת דמי השכירות לפי סעיף זה הם שיעורים מרביים.

(ה) הממשלה רשאית לקבוע בתקנות סוגים של בתי עסק שסעיף זה לא יחול עליהם.

## דמי שכירות מוסכמים (תיקון מס' 2) תשמ"ג-1982

53. הוסכם בין בעל בית ודייר אחרי י"ג בניסן תשי"ד (16 באפריל 1954) על דמי שכירות של בית עסק, יחייבו דמי השכירות המוסכמים את הצדדים וחלפיהם למשך תקופת ההסכם, על אף האמור בסעיפים 52, 52א 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 בתוספת 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 העניין, 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 מיוחד שהושלם אחרי 1.1.1946 (תיקון מס' 2) תשמ"ג-1982

55. בית עסק מן הסוגים שלגביהם חלים דמי שכירות מרביים לפי סעיף 52א והוא נמצא בבנין שבנייתו הושלמה אחרי כ"ח בטבת תש"ו (1 בינואר 1946) והיתה כרוכה בהוצאות בלתי רגילות בגלל אפיו המיוחד של הבנין או בגלל שכלולו, דמי השכירות שלו יכולים לעלות על דמי השכירות המרביים לפי סעיפים 52א ו-54.

## הוראות משלימות

56. (א) פסק בית הדין את דמי השכירות של בית-עסק והוגש ערעור, 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(ג);

(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 שינוייו.

### פרק ד': הפחתות מדמי שכירות

## הפחתה למשלמי דמי מפתח בדירה

58. (א) ניתנו לבעל בית דמי מפתח בדירה ולאחר מכן נקבעה העלאה בדמי השכירות בתקנות המשנות, תופחת בשליש התוספת שעל הדייר של אותה דירה לשלם לפי אותן תקנות.

(ב) ההפחתה לפי סעיף קטן (א) תתחיל 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 השכירות היסודיים.

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

## הפחתת תשכ"ב

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-1962, (להלן - תקנות תשכ"ב).

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

## הפחתת תשכ"ז

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"ו.

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

(ג) דייר שנתמלאו בו כל אלה:

(1) הוא זכאי לגבי מושכר פלוני 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"ו, 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"ו, דמי שכירות העולים על דמי השכירות שמותר היה לגבות ממנו על פי תקנות תשכ"ב וסעיף 59, תחושב ההעלאה על פי תקנות תשכ"ו על יסוד הסכום שהיה חייב לשלם ולא על יסוד הסכום ששילם למעשה.

### דייר ששילם דמי מפתח או שיכלל בבית עסק (תיקון מס' 2) תשמ"ג-1982

61. (א) הממשלה תקבע בתקנות הוראות מיוחדות בדבר קביעת ההפחתה בדמי השכירות - אם שולמו בעדה דמי מפתח לאחר יום ה' באייר תש"ח (14 במאי 1948), או אם השקיע הדייר סכומים לשם שינויים או שכלולים יסודיים בבית העסק - ובדבר תקופות 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

### תחולה

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

(ב) הוראות פרק זה אינן גורעות מכל דין אחר המטיל 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.

### ניקוי

63. (א) בעל הבית חייב –

(1) בניקוי החצר, 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 למקומות 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 חדשי קבוע, בסכום, בשיעור ובאופן שייקבעו 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 האחרים החזרת חלקיהם בהוצאות.

### מים חמים, חימום ומעלית

65. (א) בעל הבית חייב לספק מים חמים, חימום ושירות מעלית במידה שהתחייב לכך בתנאי השכירות שהוסכם עליהם לאחרונה, אולם לגבי התקופה 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 הטילן על בעל הבית.

## תיקון מיתקנים

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.

(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.

## דין החזרת הוצאות כדין דמי שכירות

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

## אחזקת הבית והתיקונים

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 בשימושו הייחודי של הדייר.

(ב) תיקונים בחלקי הבית שהם בשימושו 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 יגרום 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 לקזז אותן הוצאות כנגד דמי השכירות שיגיעו לבעל הבית.

## ביצוע החיוב לשירותים ותיקונים

69. (א) מצא בית הדין שבעל בית לא קיים שירות שהוא 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 מינוי 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.

## תיקון המצריך עבודות בניה יסודיות

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 להחזיר 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.

## דין דיירים אחדים

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 מחזיק 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.

### דין דייר משנה

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 החזרת חלק יחסי מהוצאות אלה.

(ד) הברירה לפי סעיף קטן (ג) נתונה גם לממונה שנתמנה לפי סעיף 69.

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

### שירותים בלתי מוגדרים

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) הוראות סעיף זה חלות גם בין דייר לבין דייר משנה.

## חלק ג': דמי מפתח

## פרק א': הזכות לדמי מפתח וחלוקתם

### זכותו של דייר יוצא לדמי מפתח

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

### חלקו של מי שהחל להחזיק אחרי תשי"ח

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

(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 ושמה ושני שלישי אחוזים;

(4) החזיק במושכר יותר מחמש שנים - ששים אחוזים.

### חלקו של מי שהחל להחזיק לפני תשי"ח

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

### חלקו של דייר יוצא שלא נתן דמי מפתח

77. (א) על אף האמור בסעיפים 75 ו-76, דייר יוצא שלא נתן דמי מפתח בעד המושכר והחזיק 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:

(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 ושליש 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 תשי"ח - ששים אחוזים;

(2) החל להחזיק בו לפני תשי"ח - ששים וששה ושני שלישי אחוזים.

## חלקו של בעל הבית בדמי מפתח

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

## יום סיום תקופת ההחזקה

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

## דין בני משפחה שהיו לדיירים לענין סעיפים 75 ו-77

80. היה הדייר היוצא אדם שהיה לדייר לפי סעיפים 20 עד 26 או 27, יראו, לענין חישוב תקופת ההחזקה, 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.

## מוניטין בבית עסק

81. (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

82. (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

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

## דין הסכם בבית עסק

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 וחליפיהם על אף האמור בסעיפים 75 עד 81.

### פרק ב': נוהל וסדרי דין לענין דמי מפתח

סימן א': הדייר היוצא מציע דייר במקומו

## הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע

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 –

(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 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 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).

## תשובת בעל הבית

86. נשלחו ההצהרות לפי סעיף 85, רשאי בעל הבית, תוך שלושים יום מיום שנשלחו ההצהרות, להשיב לדייר היוצא, בכתב שנשלח בדואר רשום, אחת התשובות האלה:

(1) שיש בדעתו להחזיר לעצמו את ההחזקה 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 ההחזקה 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.

## 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 יאוחר 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 יאוחר מחמישה עשר יום לאחר אותו יום, ובלבד שהדייר היוצא מפנה את המושכר.

## כשבעל הבית מחזיר את המושכר וחולק 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, 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 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 תשובה זו, לקבל את ההחזקה 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 ההחזקה 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

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, 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 ההחזקה במושכר, ומשקבע כן, יחולו הוראות סעיף 89 כאילו בא היום הקבוע בפסק הדין במקום היום שקבע הדייר היוצא בהצהרתו.

## פסק דין פינוי נגד הדייר היוצא

91. לא פינה הדייר היוצא את המושכר כאמור בסעיפים 87 עד 90, ישמש דבר זה עילה למתן פסק דין של פינוי 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.

### התיישנות

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

### בקשת רשות

93. נשלחו 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) השיב שאין הוא מסכים לעצם השכרת המושכר לאחר ולא הודיע שיש בדעתו להחזיר את ההחזקה במושכר לעצמו;

(3) השיב שיש בדעתו להחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר אך לא עשה כן בתוך התקופה שקבע בתשובתו, והדייר היוצא לא תבע מבעל הבית את חלקו בדמי המפתח כאמור בסעיפים 87 ו-88;

(4) לא השיב, תוך שלושים יום מיום שנשלחו ההצהרות, אף אחת מן התשובות המנויות בסעיף 86.

### מועד הגשת הבקשה

94. בקשת רשות 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 ההחזקה במושכר לעצמו, או מתום שלושים יום לאחר שנשלחו ההצהרות, הכל לפי המקרה האמור בסעיף 93.

### מתן רשות

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, 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 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.

### דייר שהוא גוף מואגד

96. 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.

### מטבח או חדרי שירות משותפים לכמה דיירים

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 –

(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 צודק בנסיבות הענין.

### דייר מוצע – דייר לפי חוק

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 ששונו על פי הסכם בין הדייר המוצע או הנשאר לבין בעל הבית או על פי חוק.

סימן ב': תביעת פינוי ובקשת רשות

### בקשת רשות ותביעת פינוי

99. (א) הגיש בעל הבית תביעת פינוי נגד הדייר היוצא שלושה חדשים או יותר לפני שהגיש הדייר היוצא בקשת רשות, ותביעת הפינוי היא תביעה שפסק דין של פינוי בה אינו מותנה במתן דיור חלוף לדייר היוצא, יידחה הדיון בבקשת הרשות 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.

(ב) הגיש בעל הבית תביעת פינוי 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 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 הרשות עד לאחר החלטת בית המשפט.

## איחוד הדיון בבקשת רשות ובתביעת פינוי

100. היתה תביעת פינוי של בעל הבית נגד הדייר היוצא תלויה ועומדת בבית המשפט בה בשעה שבקשת רשות תלויה ועומדת בבית דין, ונראה לבית הדין שבנסיבות הענין יהיה צודק שתביעת הפינוי 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 ובתביעה כאחד.

### סימן ג': הדייר היוצא אינו מציע דייר 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], תשל"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 העשוי לדעתו לינתן בעד המושכר;

(3) החלק בדמי מפתח שהדייר היוצא דורש לעצמו.

## תשובת בעל הבית להצהרת הדייר היוצא

102. נשלחה 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.

## אי הסכמת בעל הבית להחזרת המושכר

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.

### סימן ד': אחריות אזרחית ופלילית

## הגבלת זכות החזרה

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 –

(1) הדייר המוצע רשאי לשמור לעצמו בהצהרתו את הזכות לחזור בו מהתנאים המפורטים בה כעבור תקופה מסויימת שלא תפחת משלושה חדשים 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.

## דיירים שנתנו הצהרה כוזבת

106. דייר יוצא ודייר מוצע שמסרו הצהרה כוזבת בענין 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 יותר ממה שהיה מגיע לו לפי חלקו.

### העברת מושכר ללא הסכמת בעל הבית

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, כחלופין לתביעת סילוק יד, לתבוע מהדייר ומאותו אדם, משניהם יחד ומכל אחד לחוד, חלקו בדמי המפתח שהיו עשויים לינתן בעד המושכר.

### עונשין

108. דייר יוצא ודייר מוצע שמסרו הצהרה כוזבת בענין 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.

### שמירת אחריות

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

## פרק ג': דין דייר משנה לענין דמי מפתח

### תחולה

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

### טעם להתנגדות הדייר

111. 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.

### חיוב הדייר בדמי המפתח

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

### זכותו של דייר משנה יוצא לדמי מפתח

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

(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

114. בעל הבית זכאי לארבעים אחוזים מהסכום העולה בחלקו של דייר המחלק עם דייר משנה יוצא בדמי-מפתח שניתנו מאת דייר משנה מוצע, או בשבילו; לא יקבל דייר המשנה המוצע 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, תש"י-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.

### תשלום דמי מפתח לפני ביצוע צו הדיור

116. האדם שלזכותו ניתן צו הדיור לא יקבל את ההחזקה 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- 1962, שהזמינה אותו הרשות.

### קביעת דמי המפתח

117. שולמו או הושלשו דמי מפתח כאמור 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 בדיור 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 כדין 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 וזכויות בשותפות

### דמי מפתח בהעברת מניות בחברת מעטים

120. היה הדייר של בית עסק חברת מעטים כמשמעותה בסעיף 76 לפקודת מס הכנסה, 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

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 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

122. הקניית השליטה או העברתה בחברת 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.

### קביעה בבית הדין

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

### חישוב תקופת ההחזקה

124. לענין חישוב תקופת ההחזקה 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.

## פרק ו': דין משכיר ציבורי לענין דמי מפתח

### דין גוף ציבורי המשכיר למעוטי אמצעים ללא 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 (להלן - גוף מאושר).

### איסור דמי מפתח לגוף מאושר

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

### אסור דמי מפתח לדייר מפנה ולדייר נכנס

127. 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.

### תביעה להחזרת דמי מפתח

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

### עונשין

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.

## גוף מאושר המנהל נכסי אחרים

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

**חלק ד': שיפוט והוראות שונות**

**פרק א': עילות פינוי**

## עילות פינוי

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

(1) הדייר לא המשיך בתשלום דמי השכירות המגיעים ממנו;

(2) הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות אשר אי-קיומו מעניק לבעל הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לתבוע פינוי;

(3) המושכר ניזוק נזק ניכר 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 להטריד או להרגיז את שכניו, לרבות בעל הבית שהוא שכנו;

(6) הדייר השכיר את המושכר או חלק ממנו - להוציא השכרה למטרת ניהול של עסקי אירוח - והפיק מהשכרת המשנה ריווח בלתי הוגן בשים לב לדמי השכירות שהדייר משלם וליתר נסיבות הענין;

(7) המושכר דרוש לבעל הבית לצורך עצמו, ובעל הבית הודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף; אולם אם היה המושכר בית עסק –

(א) לא תהיה עילת פינוי אלא אם דרוש המושכר לבעל הבית לקיומו;

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

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

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

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

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

## סייג כללי לפינוי

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

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

## סייג לפינויים מסויימים

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 שלגבי בית עסק לא יקבע בית המשפט כסידור חלוף תשלום פיצויים בלבד, אלא בהסכמת הדייר או במקרה שהדייר מסרב להסכים לכך ללא טעם סביר.

(ג) במקרה המפורט בסעיף 131(10) רשאי בית המשפט, נוסף על האמור בסעיף קטן (ב), לקבוע דירה אחרת או בית עסק אחר שיהיו בבנין שיוקם או ישונה או יתוקן לפי אותו רשיון בניה, ולקבוע לתקופת הביניים סידור חלוף ארעי.

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

### ארכה לפינוי

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

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

### פיצוי במקרה שפסק דין הושג במרמה

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.

### ביטול זכות לשימוש משותף

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.

### אין פינוי אלא על פי פסק דין

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

### הקמה

138. שר המשפטים יקים בתי דין לשכירות ויקבע, בצו, אזורי שיפוטם ומקומות מושבם.

### הרכב

139. בית דין יהיה מורכב משופט בית משפט שלום כדן יחיד.

### סמכות ת"ט תשל"ג-1972

140. (א) בית דין לשכירות יהיה מוסמך לדון בכל ענין הנובע מהוראות פרקים ב' עד ה', של חלק ב', יהיה שוויו אשר יהיה.

(ב) בתחום סמכות זו יהיה כוחו של בית דין לשכירות ככוחו של בית משפט שלום במשפט אזרחי.

(ג) סעיף זה אינו בא לגרוע מסמכות הנתונה לבית משפט אחר לפי חיקוק אחר.

### ראיות

141. בית דין לשכירות רשאי לקבל ראיה אף אם לא היתה מתקבלת בבית משפט אחר.

### מינוי מומחים

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.

### הזמנת מומחה לדיון

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 נחקר המומחה בחקירה נגדית.

(ב) מומחה שיעץ עצה או נתן חוות דעת לאדם בענין פלוני, לא יוזמן מטעם בית הדין כמומחה באותו ענין כשאותו אדם צד בו.

(ג) סדרי קביעת המומחה והנוהל בהכנת חוות הדעת ובהגשתה ייקבעו בתקנות.

### סמכותו של מומחה

144. (א) מומחה שקבע אותו בית-דין רשאי לערוך במושכר נושא הדיון 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.

### הפקדת כסף לכיסוי הוצאות

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.

### שכר למומחים

146. שר המשפטים יקבע תעריפי שכר למומחים.

### ממצאים עובדתיים

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.

### (תיקון מס' 2) תשמ"ג-1982

148. (בוטל).

### ערעור והוצאה לפועל

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

### דירה המיועדת לעולה

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

(1) שנתן לדייר הודעה בכתב ששה חדשים מראש;

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

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

### סמכות

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.

### פטור מרישום בפנקסי מקרקעין

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.

### דמי-מפתח של בית עסק בפשיטת רגל או בפירוק

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

### תחילת דמי השכירות החדשים