

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

משפט פרטי וכלכלה – קניין – שכירות והגנת הדייר

תוכן ענינים

6	Go	חלק א': פרשנות ותחולה	
6	Go	פרק א': פרשנות	
6	Go	הגדרות	1 סעיף
6	Go	פרק ב': תחולה	
6	Go	תחולה כללית	2 סעיף
6	Go	קרקע לא בנויה	3 סעיף
6	Go	משק חקלאי	4 סעיף
6	Go	שכירות ארוכת תקופה	5 סעיף
7	Go	שכירות למטרות פרסומת או ראויה	6 סעיף
7	Go	שכירות בבית ארוח	7 סעיף
7	Go	דירת שירות	8 סעיף
7	Go	נכס פנוי	9 סעיף
7	Go	נכס שנתפנה	10 סעיף
7	Go	נכס שהוחזר בתשלום דמי מפתח	11 סעיף
7	Go	נכס שהוחזר על פי הסכם	12 סעיף
7	Go	סייג לאי תחולה	13 סעיף
7	Go	בנינים חדשים ובנינים שבמפעל מאושר	14 סעיף
8	Go	מושכר מעורב	15 סעיף
8	Go	התנאה על הגנה	16 סעיף
8	Go	שכירות ראשית ושכירות משנה	17 סעיף
8	Go	תחולה על המדינה	18 סעיף
8	Go	חלק ב': שכירות – זכויות וחובות	
8	Go	פרק א': דיירים לפי חוק	
8	Go	דייר לאחר תום תקופת השכירות	19 סעיף
8	Go	דייר של דירה שנפטר	20 סעיף
8	Go	דייר של דירה שנפרד או שנתגרש	21 סעיף
8	Go	דייר של דירה שזנח משפחתו	22 סעיף
8	Go	דייר של בית עסק שנפטר	23 סעיף
9	Go	דייר של בית עסק שנפרד או שנתגרש	24 סעיף
9	Go	דייר של בית עסק שזנח משפחתו	25 סעיף
9	Go	המשכת העסק	26 סעיף
9	Go	הפסק ההגנה	27 סעיף
9	Go	סמכויות בית המשפט	28 סעיף
9	Go	תחולה בתקופת השכירות	29 סעיף
9	Go	דייר משנה שהיה לדייר של בעל הבית	30 סעיף
9	Go	דייר שהיה שוב לדייר משנה	31 סעיף
9	Go	תנאי השכירות לפי סעיפים 30 ו 31	32 סעיף
9	Go	בעל בית שהיה לדייר	33 סעיף

10	Go	דין שותפות	סעיף 34
10	Go	שימוש משותף	סעיף 35
10	Go	דייר בבנין חדש או במפעל מאושר	סעיף 36
10	Go	שינוי מטרה וכו'	סעיף 37
11	Go	דיון בענין התקנת תורן או דוד	סעיף 38
11	Go	שינוי מועדי תשלום	סעיף 39
11	Go	שינוי ציוד	סעיף 40
11	Go	פרק ב': דמי שכירות של דירות	
11	Go	הגדרות	סעיף 41
11	Go	דמי שכירות בדירה	סעיף 42
11	Go	דין דמי שכירות למעלה מן המותר	סעיף 43
11	Go	תיאום דמי שכירות	סעיף 44
11	Go	תקנות משנות	סעיף 45
12	Go	חלוקת העלאה	סעיף 47
12	Go	דמי שכירות מוסכמים בנכסי נפקדים	סעיף 48
12	Go	דמי שכירות בשכירות משנה	סעיף 49
12	Go	קביעת דמי השכירות על ידי הצדדים	סעיף 50
12	Go	פסיקת דמי השכירות על ידי בית הדין	סעיף 51
12	Go	פרק ג': דמי שכירות של בתי עסק	
12	Go	קביעת דמי שכירות	סעיף 52
13	Go	דמי שכירות מרביים	סעיף 52א
13	Go	דמי שכירות מוסכמים	סעיף 53
13	Go	דמי שכירות בשכירות משנה	סעיף 54
13	Go	בית עסק בבנין מיוחד שהושלם אחרי 1.1.1946	סעיף 55
13	Go	הוראות משלימות	סעיף 56
13	Go	פסיקת דמי שכירות מחדש	סעיף 57
14	Go	פרק ד': הפחתות מדמי שכירות	
14	Go	הפחתה למשלמי דמי מפתח בדירה	סעיף 58
14	Go	הפחתת תשכ"ב	סעיף 59
14	Go	הפחתת תשכ"ז	סעיף 60
14	Go	דייר ששילם דמי מפתח או שיכלל בבית עסק	סעיף 61
14	Go	פרק ה': שירותים ותיקונים	
14	Go	תחולה	סעיף 62
15	Go	ניקוי	סעיף 63
15	Go	ביצוע החיובים לפי סעיף 63	סעיף 64
15	Go	מים חמים, חימום ומעלית	סעיף 65
15	Go	תיקון מיתקנים	סעיף 66
15	Go	דין החזרת הוצאות כדין דמי שכירות	סעיף 67
15	Go	אחזקת הבית והתיקונים	סעיף 68
16	Go	ביצוע החיוב לשירותים ותיקונים	סעיף 69
16	Go	תיקון המצריך עבודות בניה יסודיות	סעיף 70
16	Go	דין דיירים אחדים	סעיף 71
16	Go	דין דייר משנה	סעיף 72
17	Go	שירותים בלתי מוגדרים	סעיף 73
17	Go	חלק ג': דמי מפתח	
17	Go	פרק א': הזכות לדמי מפתח וחלוקתם	
17	Go	זכותו של דייר יוצא לדמי מפתח	סעיף 74
17	Go	חלקו של מי שהחל להחזיק אחרי תשי"ה	סעיף 75
17	Go	חלקו של מי שהחל להחזיק לפני תשי"ח	סעיף 76

17	Go	חלקו של דייר יוצא שלא נתן דמי מפתח	סעיף 77
17	Go	חלקו של בעל הבית בדמי מפתח	סעיף 78
17	Go	יום סיום תקופת ההחזקה	סעיף 79
17	Go	דין בני משפחה שהיו לדיירים לענין סעיפים 75 ו 77	סעיף 80
18	Go	מוניטין בבית עסק	סעיף 81
18	Go	שינויים ושכלולים במושכר	סעיף 82
18	Go	דין הסכם בדירה	סעיף 83
18	Go	דין הסכם בבית עסק	סעיף 84
18	Go	פרק ב': נוהל וסדרי דין לענין דמי מפתח	
18	Go	סימן א': הדייר היוצא מציע דייר במקומו	
18	Go	הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע	סעיף 85
18	Go	תשובת בעל הבית	סעיף 86
19	Go	כשבעל הבית מחזיר את המושכר ומסכים לדמי המפתח	סעיף 87
19	Go	כשבעל הבית מחזיר את המושכר וחולק על דמי המפתח	סעיף 88
19	Go	כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע ולדמי המפתח	סעיף 89
19	Go	כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע וחולק על דמי המפתח	סעיף 90
19	Go	פסק דין פינוי נגד הדייר היוצא	סעיף 91
19	Go	התיישנות	סעיף 92
19	Go	בקשת רשות	סעיף 93
20	Go	מועד הגשת הבקשה	סעיף 94
20	Go	מתן רשות	סעיף 95
20	Go	דייר שהוא גוף מואגד	סעיף 96
20	Go	מטבח או חדרי שירות משותפים לכמה דיירים	סעיף 97
20	Go	דייר מוצע דייר לפי חוק	סעיף 98
20	Go	סימן ב': תביעת פינוי ובקשת רשות	
20	Go	בקשת רשות ותביעת פינוי	סעיף 99
21	Go	איחוד הדיון בבקשת רשות ובתביעת פינוי	סעיף 100
21	Go	סימן ג': הדייר היוצא אינו מציע דייר במקומו	
21	Go	הצהרה של הדייר היוצא בלבד	סעיף 101
21	Go	תשובת בעל הבית להצהרת הדייר היוצא	סעיף 102
21	Go	הסכמת בעל הבית להחזרת המושכר	סעיף 103
21	Go	אי הסכמת בעל הבית להחזרת המושכר	סעיף 104
21	Go	סימן ד': אחריות אזרחית ופלילית	
21	Go	הגבלת זכות החזרה	סעיף 105
21	Go	דיירים שנתנו הצהרה כוזבת	סעיף 106
22	Go	העברת מושכר ללא הסכמת בעל הבית	סעיף 107
22	Go	עונשין	סעיף 108
22	Go	שמירת אחריות	סעיף 109
22	Go	פרק ג': דין דייר משנה לענין דמי מפתח	
22	Go	תחולה	סעיף 110
22	Go	טעם להתנגדות הדייר	סעיף 111
22	Go	חיוב הדייר בדמי המפתח	סעיף 112
22	Go	זכותו של דייר משנה יוצא לדמי מפתח	סעיף 113
22	Go	זכותו של בעל הבית בדמי מפתח	סעיף 114
22	Go	פרק ד': דין צו דיור לענין דמי מפתח	
22	Go	דמי מפתח במקרה של צו דיור	סעיף 115
22	Go	תשלום דמי מפתח לפני ביצוע צו הדיור	סעיף 116
22	Go	קביעת דמי המפתח	סעיף 117
22	Go	תחולת הוראות	סעיף 118

22	Go	דין דייר בדיוור חלוף או לפי צו דיוור	סעיף 119
23	Go	פרק ה': דמי מפתח בהעברת שליטה בחברת מעטים וזכויות בשותפות	
23	Go	דמי מפתח בהעברת מניות בחברת מעטים	סעיף 120
23	Go	דמי מפתח בחילופי שותפים בשותפות	סעיף 121
23	Go	העברות וחילופין תוך שנתיים פעולה אחת הן	סעיף 122
23	Go	קביעה בבית הדין	סעיף 123
23	Go	חישוב תקופת ההחזקה	סעיף 124
23	Go	פרק ו': דין משכיר ציבורי לענין דמי מפתח	
23	Go	דין גוף ציבורי המשכיר למעוטי אמצעים ללא דמי מפתח	סעיף 125
23	Go	איסור דמי מפתח לגוף מאושר	סעיף 126
23	Go	אסור דמי מפתח לדייר מפנה ולדייר נכנס	סעיף 127
23	Go	תביעה להחזרת דמי מפתח	סעיף 128
23	Go	עונשין	סעיף 129
23	Go	גוף מאושר המנהל נכסי אחרים	סעיף 130
23	Go	חלק ד': שיפוט והוראות שונות	
23	Go	פרק א': עילות פינוי	
23	Go	עילות פינוי	סעיף 131
24	Go	סייג כללי לפינוי	סעיף 132
24	Go	סייג לפינויים מסויימים	סעיף 133
25	Go	ארכה לפינוי	סעיף 134
25	Go	פיצוי במקרה שפסק דין הושג במרמה	סעיף 135
25	Go	ביטול זכות לשימוש משותף	סעיף 136
25	Go	אין פינוי אלא על פי פסק דין	סעיף 137
25	Go	פרק ב': בית דין לשכירות	
25	Go	הקמה	סעיף 138
25	Go	הרכב	סעיף 139
25	Go	סמכות ת"ט תשל"ג 1972	סעיף 140
25	Go	ראיות	סעיף 141
25	Go	מינוי מומחים	סעיף 142
25	Go	הזמנת מומחה לדיון	סעיף 143
25	Go	סמכותו של מומחה	סעיף 144
26	Go	הפקדת כסף לכיסוי הוצאות	סעיף 145
26	Go	שכר למומחים	סעיף 146
26	Go	ממצאים עובדתיים	סעיף 147
26	Go	ערעור והוצאה לפועל	סעיף 149
26	Go	פרק ג': הוראות שונות	
26	Go	דירה המיועדת לעולה	סעיף 150
26	Go	סמכות	סעיף 151
26	Go	פטור מרישום בפנקסי מקרקעין	סעיף 152
26	Go	דמי מפתח של בית עסק בפשיטת רגל או בפירוק	סעיף 153
26	Go	תחילת דמי השכירות החדשים	סעיף 154
26	Go	תשלום פיגורים ע"ח דמי שכירות חדשים	סעיף 155
26	Go	הגנה מפני פינוי	סעיף 156
27	Go	טופס הדרישה	סעיף 157
27	Go	דין חוזים קיימים	סעיף 158
27	Go	נכס שנתפס לשיכון מוסדות המדינה בירושלים	סעיף 159
27	Go	ביצוע ותקנות	סעיף 160
27	Go	הוראת מעבר	סעיף 161
27	Go	תחילה	סעיף 162

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 פיננסי;
- "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
3. קרקע שאין עליה בנין, לא יחול חוק זה על שכירותה אלא אם הושכרה לפני תשט"ו והיא משמשת לדייר מקור של פרנסה. קרקע לא בנויה
4. משק חקלאי, או בנין או חלק מבנין שהם חלק של משק חקלאי והושכרו יחד אתו, לא יחול חוק זה על שכירותם. משק חקלאי
5. (א) שכירות לתקופה של יותר משבע שנים שנעשתה אחרי תשט"ו, ופורש בחוזה שכירות תקופה ארוכה

* פורסם ס"ח תשל"ב מס' 668 מיום 13.8.1972 עמ' 176.

ת"ט ס"ח תשל"ג מס' 673 מיום 22.12.1972 עמ' 19.

תוקן ס"ח תש"ם מס' 978 מיום 31.7.1980 עמ' 165 (ה"ח תש"ם מס' 1446 עמ' 179) – תיקון מס' 1.

ס"ח תשמ"ג מס' 1070 מיום 31.12.1982 עמ' 21 (ה"ח תשמ"ג מס' 1600 עמ' 12) – תיקון מס' 2; תחילתו ביום 1.1.1983 ור' סעיף 7 לענין הוראת מעבר.

ס"ח תשנ"ט מס' 1704 מיום 15.2.1999 עמ' 98 (ה"ח תשמ"ט מס' 2785 עמ' 230) – תיקון מס' 3 בסעיף 15 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 1999), תשנ"ט-1999; תחילתו ביום 1.1.1999.

- 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.
6. שכירות שבאה במטרה להציג דברי פרסומת או ראוה בלבד, לא יחול חוק זה עליה; אולם כששכירות של מושכר כוללת זכות להציג דברי פרסומת או ראוה במושכר או בחצרו, דיין 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 ניהול 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 שהשכירו המדינה או אחד ממוסדותיה לעובד המדינה, לרבות חייל ושוטר, דינה כדין כל דירה שהשכיר מעביד לעובדו.
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.
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.
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.
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.
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.
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"ו-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.
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.
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.
- 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 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.
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.
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.
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, יכול חלק זה את המטבח וחדרי השירות.
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.
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.
25. (א) דייר של בית עסק שחדל להחזיק בו בגלל שנזח 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 שנזח 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.
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 שיוורשים 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.
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.
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 פינוי נגד הדייר;
- (2) שהשכרת המשנה לא נעשתה אחרי שבעל הבית התחיל בהליכים משפטיים לפינוי 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 חוכרו-לדורות, או אחד הבעלים או החוכרים-לדורות, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירתו בהוצאה לפועל של פסק דין או של משכנתה או

דייר של בית עסק שנפרד או שנתגרש

דייר של בית עסק שנזח משפחתו

המשכרת העסק

הפסק ההגנה

סמכויות בית המשפט

תחולה בתקופת השכירות

דייר משנה שהיה לדייר של בעל הבית

דייר שהיה לדייר משנה

תנאי השכירות לפי סעיפים 30 ו-31

בעל בית שהיה לדייר

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.

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.

דין שותפות

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.

שימוש משותף

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.

דייר בבנין חדש או במפעל מאושר

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:

שינוי מטרה וכר'

(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, 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.

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 הדין 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 הדין 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.
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.
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**
41. לענין פרק זה –
- (1) חדרי כניסה ששטחם פחות משמונה מטרים מרובעים, חדרי שירות ומטבחים אינה בכלל "חדר";
- (2) חדר ששטחו אינו פחות משה ואינו יותר משמונה מטרים מרובעים, וכן חדר כניסה ששטחו שמונה מטרים מרובעים או יותר הוא "חצי חדר".
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).
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.
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.
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.

דיון בענין התקנת תורן או דוד

שינוי מועדי תשלום

שינוי ציוד

הגדרות

דמי שכירות בדירה

דיון דמי שכירות למעלה מן המותר

תיאום דמי שכירות

תקנות משנות (תיקון מס' 1) תש"ס-1980

¹ ר' תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות יסודיים ודמי שכירות בדירות) (מס' 2), תשע"ד-2014: [ק"ת תשע"ד מס' 7427](#) מיום 23.9.2014 עמ' 1808; תחילתן ביום 1.11.2014.

- (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.
46. (בוטל).
47. הממשלה רשאית לקבוע כי ההעלאה בדמי השכירות לפי סעיף 45 תחולק כך שדייר לא יוסיף בשנה אחת יותר מן השיעור שקבעה.
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.
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.
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.
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**
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.
- (ב) בקבעו דמי שכירות של בית עסק יתחשב בית הדין בכל הנתונים העשויים להשפיע על

(תיקון מס' 1)
תש"ס-1980

(תיקון מס' 1)
תש"ס-1980

חלוקת העלאה
(תיקון מס' 1)
תש"ס-1980

דמי שכירות מוסכמים
בנכסי נפקדים

דמי שכירות בשכירות
משנה

קביעת דמי השכירות
על ידי הצדדים

פסיקת דמי השכירות
על ידי בית הדין

קביעת דמי שכירות

(תיקון מס' 2)
תשמ"ג-1982

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.

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.

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

(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.

(תיקון מס' 3)
תשנ"ט-1999

(ג) המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון יודיע ברשומות, לא יאוחר מ-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.

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 מוסכמים
(תיקון מס' 2)
תשמ"ג-1982

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

דמי שכירות בשכירות
משנה

(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.

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.

בית עסק בבנין מיוחד שהושלם אחרי 1.1.1946
(תיקון מס' 2)
תשמ"ג-1982

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

הוראות משלימות

(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.

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

פסיקת דמי שכירות
חדש

(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 שינויו.

² לשיעור המרבי להעלאת דמי שכירות ביום 1.1.2018 ר' ק"ת תשע"ח מס' 7903 מיום 24.12.2017 עמ' 374.

פרק ד': הפחתות מדמי שכירות

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.

הפחתה למשלמי דמי מפתח בדירה

(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 השכירות 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-1962, (להלן - תקנות תשכ"ב).

הפחתת תשכ"ב

(ב) ההפחתה לפי סעיף קטן (א) תחיל מיום תחילתן של תקנות תשכ"ב ותסתיים כתום 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"ו.

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 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.

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.

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

(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

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.

תחולה

(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.

63. (א) בעל הבית חייב –

ניקוי

- (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).

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.

ביצוע החיובים לפי סעיף 63

(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.

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.

מים חמים, חימום ומעלית

(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 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.

דין החזרת הוצאות כדין 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 בשימושו הייחודי של הדייר.

אחזקת הבית והתיקונים

(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 בטחוננו 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 לקזז אותן הוצאות כנגד דמי השכירות שיגיעו לבעל הבית.

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.

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.

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.

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.

ביצוע החיוב
לשירותים ותיקונים

תיקון המצריך
עבודות בניה יסודיות

דין דיירים אחדים

דין דייר משנה

(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.

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

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

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 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 ההחזקה, ששים וששה ושני שלישי אחוזים.

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.

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

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.

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 שלפניו שלפניו (להלן - הדייר הקודם) כחלק מן התקופה שבה החזיק במושכר הדייר היוצא, ולענין סעיפים 77 ו-113(ב) יראו

שירותים בלתי מוגדרים

זכותו של דייר יוצא לדמי מפתח

חלקו של מי שהחל להחזיק אחרי תשי"ח

חלקו של מי שהחל להחזיק לפני תשי"ח

חלקו של דייר יוצא שלא נתן דמי מפתח

חלקו של בעל הבית בדמי מפתח

יום סיום תקופת ההחזקה

דין בני משפחה שהיו לדיירים לענין סעיפים 75 ו-77

- דמי מפתח שנתנו דייר או דייר משנה קודמים כדמי מפתח שנתנו הדייר או דייר המשנה היוצאים.
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.
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.
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.
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
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 החזקה בו מיד לאחר שהדייר היוצא פינה אותו;
- (ב) הפרטים המפורטים בפסקה (1)(ב), (ג) ו-(ה).
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 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 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.

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.

כשבעל הבית מחזיר את המושכר ומסכים לדמי המפתח

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

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.

כשבעל הבית מחזיר את המושכר וחולק על דמי המפתח

(ב) מצא בית הדין שהדייר היוצא זכאי לדמי-מפתח, יקבע את הסכום שהדייר היוצא זכאי לו, ויחייב את בעל הבית לשלם סכום זה לדייר היוצא, או להשלישו לזכותו, תוך חמישה עשר יום מיום מתן פסק הדין או עד היום שקבע בעל הבית בתשובתו, הכל לפי התאריך המאוחר יותר, והדייר היוצא חייב לפנות את המושכר עד אותו תאריך.

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.

כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע ולדמי-המפתח

(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.

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.

כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע וחולק על דמי המפתח

(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.

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.

פסק דין פינוי נגד הדייר היוצא

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

התיישנות

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):

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.

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.

מועד הגשת הבקשה

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.

מתן רשות

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

דייר שהוא גוף מואגד

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 צודק בנסיבות 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 ששוננו על פי הסכם בין הדייר המוצע או הנשאר לבין בעל הבית או על פי חוק.

דייר מוצע - דייר לפי חוק

סימן ב': תביעת פינוי ובקשת רשות

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 שינתן בתביעה פסק דין של פינוי כאמור.

בקשת רשות ותביעת פינוי

(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

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:

הצהרה של הדייר היוצא בלבד

(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.

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

תשובת בעל הבית להצהרת הדייר היוצא

(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-מפתח או על החלק שהדייר היוצא דורש לעצמו;

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

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.

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.

אי הסכמת בעל הבית להחזרת המושכר

סימן ד': אחריות אזרחית 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 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.

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

דיירים שנתנו הצהרה כוזבת

הצהרה הכוזבת, או להחזיר לו את הסכום שהוא שילם עקב זאת לדייר היוצא יותר ממה שהיה מגיע לו לפי חלקו.

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.

העברת מושכר ללא הסכמת בעל הבית

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.

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

טעם להתנגדות הדייר

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.

חוב הדייר בדמי המפתח

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.

זכותו של דייר משנה יוצא לדמי מפתח

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

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.

זכותו של בעל הבית בדמי מפתח

פרק ד': דין צו דיור לענין דמי מפתח

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.

דמי מפתח במקרה של צו דיור

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.

תשלום דמי מפתח לפני ביצוע צו הדיור

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.

קביעת דמי המפתח

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

תחולת הוראות

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

דין דייר בדיור חלוף או לפי צו דיור

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

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 בהעברת מניות בחברת מעטים

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.

דמי מפתח בחילופי שותפים בשותפות

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.

העברות וחילופין תוך שנתיים - פעולה אחת הן

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

קביעה בבית הדין

124. לענין חישוב 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 להחזקתה, כל תמורה שאינה דמי-שכירות, בין שהוא מקבל תמורה זו מאת הדייר המפנה את המושכר או נותנה לו ובין שהוא מקבלה מאת הדייר המושכר את המושכר או מקבל החזקה בו.

איסור דמי מפתח לגוף מאושר

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.

אסור דמי מפתח לדייר מפנה ולדייר נכנס

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

תביעה להחזרת 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': שיפוט והוראות שונות

פרק א': עילות פינוי

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

עילות פינוי

(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.
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.
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 הדין עד ששוב יהיה בידי בעל הבית רשיון בר-תוקף.

סייג כללי לפינוי

סייג לפינויים מסויימים

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).
135. (א) ניתן פסק דין של פינוי על פי אחת העילות שבסעיף 131(7) עד (11), ואחרי ביצוע 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 ונסיונות 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, בצו, אזורי שיפוטם ומקומות מושבם.
139. בית דין יהיה מורכב משופט בית משפט שלום כדן יחיד.
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.
141. בית דין לשכירות רשאי לקבל ראייה אף אם לא היתה מתקבלת בבית משפט אחר.
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.
143. (א) בית הדין רשאי בכל עת, מיזמתו או לבקשת בעל דין, לקבוע מתוך הרשימה שלפניו מומחה שייגיש 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.
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.

ארכה לפינוי

פיצוי במקרה שפסק דין הושג במרמה

ביטול זכות לשימוש משותף

אין פינוי אלא על פי פסק דין

הקמה

הרכב

סמכות ת"ט תשל"ג-1972

ראיות

מינוי מומחים

הזמנת מומחה לדיון

סמכותו של מומחה

<p>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.</p>	<p>הפקדת כסף לכיסוי הוצאות</p>
<p>146. שר המשפטים יקבע תעריפי שכר למומחים.</p>	<p>שכר למומחים</p>
<p>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.</p>	<p>ממצאים עובדתיים</p>
<p>148. (בוטל).</p>	<p>(תיקון מס' 2) תשמ"ג-1982</p>
<p>149. פסק דין והחלטה אחרת של בית דין לשכירות ניתנים לערעור ולהוצאה לפועל כמו פסק דין והחלטה אחרת של בית משפט שלום.</p>	<p>ערעור והוצאה לפועל</p>
<p>פרק ג': הוראות שונות</p>	
<p>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 -</p>	<p>דירה המיועדת לעולה</p>
<p>(1) שנתן לדייר הודעה בכתב ששה חדשים מראש;</p> <p>(2) שתביעת הפינוי הוגשה לאחר תום תקופת השכירות ולא יאוחר מחמש שנים מהיום שבית המגורים הושכר לראשונה כאמור;</p> <p>(3) שבזמן מתן פסק הדין של פינוי עלו הוא או בני משפחתו ארצה והשתקעו בה, ואין להם דירה אחרת למגוריהם.</p>	
<p>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.</p>	<p>סמכות</p>
<p>(ב) ענין שבסמכותו של בית דין לשכירות, רשאי לדון בו גם בית המשפט כשהענין מתעורר אגב דיון בענין שבסמכותו.</p>	
<p>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.</p>	<p>פטור מרישום בפנקסי מקרקעין</p>
<p>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.</p>	<p>דמי-מפתח של בית עסק בפשיטת רגל או בפירוק</p>
<p>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 לתשלום א או ליום תחילתן של התקנות המשנות, לפי הענין.</p>	<p>תחילת דמי השכירות החדשים</p>
<p>155. פוסק בית הדין דמי שכירות חדשים ושילם הדייר לפני כן דמי שכירות נמוכים 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.</p>	<p>תשלום פיגורים ע"ח דמי שכירות חדשים</p>
<p>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 תשלום א"א ולא נתקיים בו אחד מאלה:</p>	<p>הגנה מפני פינוי</p>

- (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.
157. דרישה לשלם דמי שכירות חדשים שנכתבה לפי הטופס שבתוספת תהיה דרישה מספקת לענין סעיף 154.
158. (א) מי שערב תשל"א או ערב תחילתן של תקנות משנות או של תקנות בתי עסק היה דייר של מושכר על פי חוזה שתקופתו עוד לא תמה, ישלם בעד יתרת תקופת החוזה את דמי השכירות שנקבעו בחוזה.
- (ב) הוסכם בין בעל בית ודייר לפני כ"ו באדר ב' תשי"ד (31 במרס 1954) לאחר שתמה תקופת חוזה השכירות על דמי שכירות העולים על דמי השכירות לפי סעיפים 42 עד 44, וביום האמור השתלמו דמי שכירות לפי המוסכם, יהיו אותו דייר וחליפיו חייבים לשלם את דמי השכירות המוסכמים, על אף האמור באותם סעיפים.
159. (א) מי שלפי חוק זה היה דייר של נכס אילולא נתפס הנכס על פי צו תפיסה בהתאם לתקנות-שעת-חירום בדבר תפיסת מקרקעין (שיכון מוסדות המדינה בירושלים), תש"י-1950, יראוהו 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.
160. (א) שר השיכון ממונה על ביצוע חוק זה, והוא רשאי להתקין 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.
161. כל ענין שהחל בית דין לדון בו לפני תשל"א בהשתתפות נציגי ציבור, ימשיכו נציגי הציבור לדון בו עד למתן פסק הדין, על אף האמור בסעיף 139.
162. תחילתו של נוסח משולב זה ביום א' בחשון תשל"ג (9 באוקטובר 1972).

התוספת

(סעיף 157)

תאריך

לכבוד

ה'הגב'

א.נ./ג.נ.

על פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, הנך נדרש לשלם מיוםאת הסכום שללירות (במילים/לירות 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 הדיירות [נוסח חדש], תשל"ב-1971:

סעיף	סעיף
חדש	קודם
43	1

ב. חוק הגנת הדייר, תשי"ד-1954:

סעיף	סעיף
חדש	קודם
1	1
הושמט	2
41	3
42	4
44	7
158 (ב)	8
45	10
46	11
47	11א
48	12
49	13
50	14
51	15
58	16
52	17
61	18
54	24
55	27
53	28
56	29
57	30
62	31
63	33
64	35
65	36

66	37
67	38
68	39
69	40
70	41
71	42
72	44
73	45
138	46
139	47
140	48
141	49
142	א49
143	ב49
144	ג49
145	ד49
146	ה49
147	ו49
148	ז49
149	50
154	51
155	52
156	53
157	54
158(א)	55
הושמט	57
הושמט	58
הושמט	59
הושמט	60
159	61
הושמט	62
הושמט	63
160	64
הושמט	65
התוספת	תוספת שלישית

ג. חוק הגנת הדייר, תשט"ו-1955:

סעיף	סעיף
חדש	קודם
1	1
2	2

3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
1,9	א8
10	ב8
11	ג8
12	ד8
13	ה8
14	ו8(א), (ב)
36	ז8(ג)
35	9
15	10
16	11
17	12
18	13
לפי הענין	14
19	15
20	16
21	17
22	18
23	19
24	20
25	21
26	22
27	23
1	24
28	25
29	26
30	27
31	28
32	29
1,33	31,30
34	32
37	33
38	א33
39	34
40	35
131	36

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

נוסח מלא ומעודכן

		132	37	
		133	38	
	135	40	134	39
			136	41
			137	42
			150	43
			151	44
			הושמט	47
.....			הושמט	48

ד. חוק דמי מפתח, תשי"ח-1958:

	סעיף	סעיף
	חדש	קודם
	1	1
	74	2
	75	3
	76	4
	77	5
	78	6
	79	7
	80	8
	81	9
	82	10
	83	11
.....	84	12
	15	13
	85	14
	86	15
	87	16
	88	17
	89	18
	90	19
	91	20
	92	21
	93	22
	94	23
	95	24
	96	25
	97	26
	98	27
	99	28
	100	29
	101	30
	102	31
	103	32
	104	33
	105	34
	106	35
	107	36
	108	37

109	38
110	39
111	40
112	41
113	42
114	43
115	44
116	45
117	46
118	47
119	48
120	49
121	50
122	51
123	52
124	53
125	54
126	55
127	56
128	57
129	58
130	59
153	60
18	61
לפי הענין	62
הושמט	63
160(א)	64

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

סעיף	סעיף
חדש	קודם
59	1

ו. חוק הגנת הדייר (שכירות בדמי מפתח והוראות נוספות), תשכ"ו-1966:

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

ז. חוק הגנת הדייר (הוראות שונות), תשכ"ח-1968:

סעיף	סעיף
חדש	קודם
152	7

ח. חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) (מס' 2), תשל"א-1971:

סעיף	סעיף
חדש	קודם
161	37

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, תיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)