

אליהו וינוגרד
עורך-דין



רשומות

ספר החוקים

16 באפריל 1954

151

י"ג בניסן תשי"ד

עמוד

92

חוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954

חוק הגנת הדייר, תשי"ד — 1954 *

מבוא

הגדרות

1. בחוק זה —

"פקודת הדירות" — פקודת הגבלת שכר דירה (דירות), 1940;¹
 "פקודת בתי עסק" — פקודת ההגבלות על שכר דירה (בתי עסק), 1941;²
 "דייר" — לרבות "שוכר" כמשמעותו בפקודת בתי עסק;
 "דמי שכירות" — לרבות "שכר דירה" כמשמעותו בפקודת הדירות ובפקודת בתי עסק;
 "בית דין" — בית דין לשכירות שהוקם לפי חוק זה;
 שאר המונחים פירושם — כמשמעותם בפקודת הדירות או בפקודת בתי עסק, הכל לפי הענין.

תחולה

2. חוק זה חל על דירות ועל בתי עסק שפקודת הדירות ופקודת בתי עסק חלות עליהם.

פרק ראשון: דמי שכירות של דירות

הגדרות

3. לענין פרק זה —

(1) חדרי כניסה ששטחם פחות מ-8 מטר מרובע, חדרי שירות ומטבחים אינם בכלל "חדר";
 (2) חדר ששטחו אינו פחות מ-6 ואינו יותר מ-8 מטר מרובע, וכן חדר כניסה ששטחו 8 מטר מרובע או יותר, הוא "חצי חדר";
 (3) "היום הקובע" הוא יום כ"ב באדר ב' ת"ש (1 באפריל 1940) לגבי דירה שהיתה אותו יום בתחום עיריית תל-אביב, ויום ג' באדר א' ת"ש (10 בפברואר 1940) לגבי כל דירה אחרת.

דירות שהיו מושכרות ב-1940

4. (א) דירה שמספר חדריה אינו עולה על שלושה וחצי ואשר היתה מושכרת ביום הקובע ולא נפסקו לה דמי שכירות על ידי בית דין לשכר דירה לפי פקודת הדירות, דמי השכירות שלה יהיו כדמי השכירות שהשתלמו בעדה ביום הקובע, בתוספת ששיעוריה ייקבעו כאמור בסעיף 11.
 (ב) שיעורי התוספת יהיו מדורגים לפי מספר החדרים וחצאי החדרים.

דירות שנפסקו להן דמי שכירות על ידי בית דין לשכר דירה

5. (א) דירה שמספר חדריה אינו עולה על שלושה וחצי ושנפסקו לה דמי שכירות על ידי בית דין לשכר דירה לפי פקודת הדירות, דמי השכירות שלה יהיו כפי שנפסקו, בתוספת שלא תעלה על השיעורים שייקבעו כאמור בסעיף 11.
 (ב) שיעורי התוספת יהיו מדורגים לפי מספר החדרים וחצאי החדרים, בהבחנה בין דירות שנפסקו להן דמי שכירות עד יום י"ח בניסן תשי"ה (1 באפריל 1945) לבין דירות שנפסקו להן דמי שכירות אחרי אותו יום.

דירות שנבקעו להן דמי שכירות לפי תקנות נכסי נפקדים

6. (א) דירה שמספר חדריה אינו עולה על שלושה וחצי ושנקבעו לה דמי שכירות על פי תקנות נכסי נפקדים (דמי שכירות של דירות), תשי"א — 1951,³ דמי השכירות שלה יהיו כפי שנקבעו, בתוספת ששיעוריה ייקבעו כאמור בסעיף 11, יהיה בעל הבית אשר יהיה.

* נתקבל בכנסת ביום ד' בניסן תשי"ד (7 באפריל 1954); הצעת החוק ודבריה הסבר נתפרסמו בה"ח 169, תשי"ג, עמ' 226.
¹ ע"ר 1940, תוס' 1 מס' 1065, עמ' 230.
² ע"ר 1941, תוס' 1 מס' 1086, עמ' 15.
³ ק"ת 175, תשי"א, עמ' 1042.

(ב) שיעורי התוספת יהיו כשיעורי התוספת המכסימליים שיחולו על דירות שנפסקו להן דמי שכירות עד יום י"ח בניסן תש"ה (1 באפריל 1945).
 (ג) הופחתו דמי השכירות על פי סעיף 12 (ד) לחוק נכסי נפקדים, תש"י—1950,¹ תבוא התוספת האמורה על דמי השכירות כפי שהופחתה:

7. הושפעו דמי השכירות שהשתלמו או שנפסקו כאמור בסעיפים 4 או 5 —

- (1) על ידי חיובים שבעל הבית היה חייב לדייר נוסף על החיוב להעמיד לרשותו את הדירה עצמה; או
 (2) על ידי יחסים מיוחדים שהיו קיימים בין בעל הבית ובין הדייר,
 תבוא התוספת לפי הסעיפים 4 ו-5 לא על דמי השכירות האמורים, אלא על דמי השכירות שהיו משתלמים או היו נפסקים לולא חיובים נוספים או יחסים מיוחדים אלה.

תיאום
דמי שכירות

8. הוסכם בין בעל בית ודייר לפני כ"ו באדר ב' תשי"ד (31 במרס 1954) ולאחר שתמה תקופת חוזה השכירות על דמי שכירות העולים על דמי השכירות לפי הסעיפים 4 עד 7, וביום האמור השתלמו דמי שכירות לפי המוסכם, יהיו אותו דייר וחליפיו חייבים לשלם את דמי השכירות המוסכמים, על אף האמור באותם סעיפים.

דמי שכירות
מוסכמים

9. דירה של ארבעה חדרים או יותר ודירה אחרת שלא ניתן לקבוע לה דמי שכירות לפי הסעיפים 4 עד 6, דמי השכירות שלה יהיו כדמי השכירות שהשתלמו בעדה ביום ט"ז בניסן תשי"ג (1 באפריל 1953), בתוספת שלא תעלה על השיעור שייקבע כאמור בסעיף 11.

דמי שכירות
של דירות
אחרות

10. (א) על אף האמור בסעיפים 4 עד 7 ו-9 לא יעלו דמי השכירות על הסכום שייקבע כאמור בסעיף 11 כסכום מכסימלי לחדר לחודש, ולא יפחתו מן הסכום שייקבע כאמור כסכום מינימלי לחדר לחודש, אולם בדירה שבמרתף, בצריף, במבנה ארעי או כיוצא באלה יכולים דמי השכירות להיות נמוכים מן הסכום המינימלי.

מכסימון
ומינימון של
דמי שכירות

(ב) הסכום המכסימלי ייקבע בהבחנה בין דירות שמדובר בהן בסעיפים 4 ו-6 לבין דירות אחרות.

כביעת התוספות
ושינוייהן

11. (א) שיעורי התוספות לפי הסעיפים 4, 5, 6 ו-9 וסכומי המכסימון והמינימון לפי סעיף 10 ייקבעו על ידי הממשלה בתקנות; הממשלה רשאית בתקנות לשנות את שיעורי התוספות ואת סכומי המכסימון והמינימון, כולם או מקצתם, ובלבד ששינוי כזה לא יותקן אלא כעבור ששה חדשים מיום תחילת תקפו של חוק זה, ולאחר מכן לא יותר מאחת לשנה.
 (ב) תקנות לפי סעיף זה ייכנסו לתקפן כעבור ארבעה חדשים מיום פרסומן ברשומות, אם לא בוטלו על ידי הכנסת מכוח החלטה תוך שלושה חדשים מיום פרסומן.
 (ג) כל עוד לא התקינה הממשלה תקנות לפי סעיף זה יחולו שיעורי התוספות וסכומי המכסימון והמינימון המפורטים בתוספת הראשונה לחוק זה.

דמי שכירות
מוסכמים בנכסי
נפקדים

12. נקבעו לדירה בחוזה עם האפוטרופוס על נכסי נפקדים דמי שכירות העולים על דמי השכירות לפי הסעיפים 4 עד 11, 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

13. (א) דייר הדר בדירה והשכיר חלק ממנה, 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;

¹ ס"ח 37, תש"י, עמ' 86.

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

(ב) הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחוייבים לפי הענין, גם כשהאדם שהשכיר איננו דייר שהוראות פקודת הדירות חלות עליו, בין שהוא בעל הנכס המושכר ובין שהוא שוכר.

כביעת דמי השכירות על ידי הצדדים

14. (א) בתחום המכסימום והמינימום לפי הסעיפים 5, 9, 10 ו-13 רשאים הצדדים להסכים על דמי השכירות; הם רשאים לכך גם לאחר שנפסקו דמי השכירות על ידי בית הדין.

(ב) שיעורי התוספת לפי הסעיפים 4 ו-6, אין בהם כדי למנוע מן הצדדים מלהסכים על דמי שכירות נמוכים יותר.

מסיקת דמי השכירות על ידי בית הדין

15. (א) נתגלעו חילוקי דעות בדבר דמי השכירות לפי הסעיפים 4 או 6, או שלא באו הצדדים לידי הסכם בדבר דמי השכירות בתחום המכסימום והמינימום לפי הסעיפים 5, 9, 10 ו-13, יפסוק בית הדין את דמי השכירות.

(ב) בית הדין רשאי לפסוק את דמי השכירות מחדש בכל אחד מן המקרים הבאים —

(1) חל שינוי בשיעורי תוספת או בסכומי מכסימום או מינימום בהתאם לסעיף 11;

(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 שינויו.

חוקות

16. (א) דירה שבנייתה הושלמה לפני היום הקובע, חזקה שהיתה מושכרת אותו יום. (ב) דירה שנתעלמו דמי השכירות שהשתלמו בעדה כאמור בסעיף 4 או שנפסקו כאמור בסעיף 5, חזקה שדמי שכירות אלה היו כדמי השכירות של דירה דומה לה באותה סביבה.

פרק שני: דמי שכירות של בתי עסק

17. (א) דמי השכירות של בית עסק מן הסוגים הבאים לא יפחתו משיעורי המינימום ולא יעלו על שיעורי המכסימום שייקבעו כאמור בסעיף 18, ואלה הסוגים:

דמי שכירות של בתי עסק מסוגים מסויימים

בית עסק כל שהוא הנמצא בחנות;

בית עסק שאינו נמצא בחנות והוא אחד מאלה:

בית מסחר;

בית מלאכה;

בית חרושת;

מחסן שלקוחות אינם רגילים לבקר בו;

משרד;

בית מלון.

(ב) שיעורי המינימום והמכסימום ייקבעו בלירות לחודש למטר מרובע של שטח בנוי, חוץ ממשרדים ובתי מלון שלגביהם ייקבעו השיעורים בלירות לחודש לחדר; השיעורים ייקבעו בהבחנה על דרך זו:

(1) בתי עסק הנמצאים בחנות, בתי מסחר ובתי מלאכה שאינם משתמשים במנוע או משתמשים במנוע שאינו עולה על שני כוחות סוס — לפי היותם

מצויים בתחומי עיריות שהממשלה קבעה לכך כאמור בסעיף 18, בתחומי עיריות אחרות, בתחומי מועצות מקומיות שהממשלה קבעה לכך כאמור בסעיף 18, או במקומות אחרים, ובמידה שהם מצויים בתחומי עיריות, גם לפי היותם מצויים ברחוב מרכזי, ברחוב צדדי או בפרבר ;

(2) משרדים ובתי מלון — לפי היותם מצויים בתחום עיריה או במקום אחר וכן לפי מועד החזקתם לראשונה לפני כ"ו בטבת תרצ"ה (1 בינואר 1935) או בין אותו יום לבין כ"ו בטבת תש"ו (31 בדצמבר 1945) או מיום כ"ח בטבת תש"ו (1 בינואר 1946) ואילך.

(ג) לענין סעיף זה —

(1) חדרי שירות אינם בכלל „חדר“ ;

(2) חדר ששטחו עולה על 16 מטר מרובע, דמי השכירות שלו יגדלו כדי היחס שבין עודף המטרים המרובעים לבין 16 ;

(3) רחוב אחד יכול להיות בחלקו מרכזי ובחלקו צדדי.

18. (א) שיעורי המינימום והמכסימום לפי הסעיף הקודם ייקבעו על ידי הממשלה בתקנות ; הממשלה רשאית בתקנות לשנות את השיעורים, כולם או מקצתם, ובלבד ששינוי כזה לא יותקן אלא כעבור ששה חדשים מתחילת תקפו של חוק זה ולאחר מכן לא יותר מאחת לשנה.

(ב) תקנות לפי סעיף זה ייכנסו לתקפן כעבור ארבעה חדשים מיום פרסומן ברשומות, אם לא בוטלו על ידי הכנסת מכוח החלטת תוך שלושה חדשים מיום פרסומן.

(ג) כל עוד לא התקינה הממשלה תקנות לפי סעיף זה יחולו שיעורי המינימום והמכסימום המפורטים בתוספת השניה לחוק זה.

19. בתחום שיעורי המינימום והמכסימום לפי הסעיפים 17 ו-18 ייקבע שיעור דמי השכירות על ידי הצדדים, ובאין הסכם ביניהם יפסוק בית הדין את שיעור דמי השכירות.

20. (א) שיעור דמי השכירות של בית עסק הנמצא בחנות יחול —

(1) אם שטחו של בית העסק אינו עולה על 50 מטר מרובע ; על החלק שעמקו אינו עולה על פי שנים מאורך החזית ;

(2) אם שטחו של בית העסק עולה על 50 מטר מרובע ; על החלק שעמקו אינו עולה על אורך החזית.

לגבי השטח הנותר יפחת השיעור בחמישים אחוז, ובלבד שדמי השכירות של בית עסק ששטחו עולה על 50 מטר מרובע לא יפחתו מדמי השכירות שהיו מגיעים אילו היה שטחו רק 50 מטר מרובע.

(ב) היה בית העסק בפנינת שני רחובות, יראו כחזית לענין סעיף זה את הצד הפונה לרחוב היותר מרכזי, ובלבד שדמי השכירות לא יפחתו מדמי השכירות שהיו מגיעים אילו היתה החנות פונה רק לרחוב הפחות מרכזי.

21. שיעור דמי השכירות של בית חרושת יחול על שטח שאינו עולה על 150 מטר מרובע ; לגבי שטח העולה על 150 מטר מרובע יפחת השיעור בעשרים וחמישה אחוז.

קביעת
השיעורים
ושינויהם

קביעת דמי
השכירות בין
מינימום
ומכסימום

בתי עסק
בחנויות
עמוקות

בתי חרושת
גדולים

22. היה בבית עסק מן הסוגים הנקובים בסעיף 17 יצייע שחובר למושכר חיבור קבע, יהיה שיעור דמי השכירות של היצייע עשרים וחמישה אחוז מן השיעור המשתלם בעד בית העסק גופו, ובנסיבות הנידונות בסעיף 20 או בסעיף 21 — מן השיעור הממוצע המשתלם בעדו.

הוראה זמנית

23. בשתי השנים הראשונות לאחר יום כ"ז באדר ב' תשי"ד (1 באפריל 1954) לא יעלו דמי השכירות של בית עסק מן הסוגים הנקובים בסעיף 17, לגבי הדייר שהחזיק בו אותו יום ולגבי חליפיו, על הסכום הקטן משני אלה:

(1) דמי השכירות לפי הסעיפים 17 עד 22;

(2) דמי השכירות שהשתלמו בעד בית העסק ביום האמור, בתוספת של 115% בשנה הראשונה ושל 130% בשנה השנייה.

דמי שכירות בשכירות משנה

24. (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 הענין, גם כשהאדם שהשכיר אינו דייר שהוראות פקודת בתי עסק חלות עליו, בין שהוא בעל הנכס המושכר ובין שהוא שוכר, ובלבד שבית העסק נמצא במקום שפקודת בתי עסק חלה עליו.

בית עסק שנבנה אחרי 9.9.1948

25. בית עסק מן הסוגים הנקובים בסעיף 17 הנמצא בבנין שנבנה אחרי ט' באלול תש"ג (9 בספטמבר 1943) ונפסקו לו דמי שכירות לפי תקנות ההגנה (תיקון) (מס' 13), 1943, או לפי פקודת בתי עסק, דמי השכירות שלו לא יפחתו מדמי השכירות שנפסקו, על אף האמור בסעיפים 17 עד 24.

בית עסק נכסיו נפקדים

26. בית עסק מן הסוגים הנקובים בסעיף 17 שנקבעו לו דמי שכירות בחוזה עם האפוטרופוס על נכסי נפקדים, דמי השכירות שלו לא יפחתו, על אף האמור בסעיפים 17 עד 24, מדמי השכירות כפי שנקבעו בחוזה, ואם הופחתו על פי סעיף 12 (ד) לחוק נכסי נפקדים, תשי"ג—1950 — כפי שהופחתו, יהיה בעל הבית אשר יהיה.

בית עסק בבנין מיוחד שהושלם אחרי 1.1.1946

27. בית עסק מן הסוגים הנקובים בסעיף 17 הנמצא בבנין שבנייתו הושלמה אחרי כ"ח בטבת תשי"ו (1 בינואר 1946) והיתה כרוכה בהוצאות בלתי רגילות בגלל אפיו המיוחד של הבנין או בגלל שכלולו, דמי השכירות שלו יכולים לעלות על המכסימום לפי הסעיפים 17 עד 24.

דמי שכירות מוסכמים

28. הוסכם בין בעל בית ודייר אחרי תחילת תקפו של חוק זה על דמי שכירות של בית עסק מן הסוגים הנקובים בסעיף 17, יחייבו דמי השכירות המוסכמים את הצדדים וחליפיהם למשך תקופת ההסכם, על אף האמור בסעיפים 17 עד 24.

דמי שכירות ללא הגבלות

29. (א) בית עסק שאינו מן הסוגים הנקובים בסעיף 17 ובית עסק מן הסוגים האלה שלא ניתן לקבוע לו דמי שכירות לפי הנתונים שבסעיפים 17 עד 24 — חפשים הצדדים להסכים על דמי השכירות שלו; באין הסכם ביניהם רשאי כל צד לבקש שבית הדין יפסוק את דמי השכירות.

¹ ע"ר 1943, תוס' 2 מס' 1288, עמ' 633.

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

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

- (1) חל שינוי בשיעורי מינימום או מכסימום בהתאם לסעיף 18;
- (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 של בית העסק או של נכס שבית העסק משתבח משיפוריו או שינויו.

פרק שלישי: שירותים ותיקונים

31. (א) הוראות פרק זה אינן באות אלא לקבוע חיובים של בעל בית כלפי דייר ושל דייר כלפי בעל בית, אם בדירה אם 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 תחילת תקפו של חוק זה לגבי בית עסק יחייב את הצדדים למשך תקופת ההסכם.

32. בעל הבית חייב להחזיק במצב תקין את מתקני המאור הקיימים בכניסה לבית ובחדר המדרגות ולספק מהם מאור. הוצאות שירות זה חלות על בעל הבית.

33. (א) בעל הבית חייב בניקוי של הכניסה לבית ושל חדר המדרגות.
(ב) הוצאות שירות זה חלות מחציתן על בעל הבית ומחציתן על הדייר, אולם בית הדין רשאי לחלקן ביניהם חלוקה אחרת, אם ראה סיבות המצדיקות זאת.

(ג) בעל הבית חייב להוציא הוצאות שירות זה, והוא רשאי לדרוש החזרתן מן הדייר במידה שהן חלות על הדייר.

34. (א) בעל הבית חייב להחזיק במצב תקין את בור השופכין הקיים ולדאוג להניקתו הסדירה.

(ב) הוצאות שירות זה חלות על בעל הבית והוא חייב להוציאן, אולם אם דייר מחזיק בבית עסק הגורם למילוי בלתי רגיל של בור השופכין, רשאי בית הדין לחייב דייר זה להחזיר לבעל הבית חלק ממה שהוציא על שירות זה.

35. לא קיים בעל הבית את השירותים לפי הסעיפים 32, 33 או 34, רשאי הדייר — לאחר שהתרה בבעל הבית בכתב, נתן לו זמן סביר לקיום השירות והודיע גם לדיירים האחרים — לעשות את הדרוש לקיום השירות ולדרוש החזרה של מה שהוציא ממי שחייב לשאת בהוצאות אותו שירות.

36. (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 הטיל על בעל הבית.

תיקון מתקנים

37. (א) חייב בעל הבית בשירות לפי סעיף 36 והספקה סדירה של השירות דורשת תיקון המתקנים המשמשים לו, רשאי בית הדין לחייב את בעל הבית באותו תיקון.

(ב) הוצאות התיקון חלות על בעל הבית ועל הדייר ובית הדין יפסוק דרך חלוקתן ביניהם.

(ג) הן לגבי החיוב בתיקון והן לגבי חלוקת ההוצאות יתחשב בית הדין בין השאר ביכלתם של הצדדים לשאת בהוצאות התיקון.

(ד) חייב בית הדין את בעל הבית בתיקון וקיים בעל הבית את החיוב, רשאי הוא לדרוש מן הדייר החזרת הוצאותיו במידה שבית הדין הטיל על הדייר.

38. חייב בית הדין דייר לפי הסעיפים 33, 34, 36 או 37 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 פיגוי מחמת אי-תשלום של דמי שכירות.

דין החזרת הוצאות כדון דמי שכירות

39. (א) בעל הבית חייב לתקן את המושכר והלקים אחרים של הבית, לרבות הכניסה לבית, חדר המדרגות והגג, במידה שהתיקון דרוש לשמירת בטחונו או בריאותו של הדייר או למניעת מטרד ממנו (להלן — תיקון חיוני), להוציא תיקון המצריך עבודות בניה יסודיות.

תיקונים חיוניים

(ב) תעודה שניתנה לצורך סעיף זה על ידי מהנדס עירוני, על ידי רופא עירוני או על ידי מהנדס או רופא שנקבע לכך על ידי שר המשפטים בצו שפורסם ברשומות, תשמש ראיה לכאורה שהתיקון הנוכח בה הוא תיקון חיוני.

(ג) הוצאות תיקונים אלה חלות מחציתן על בעל הבית ומחציתן על הדייר, אולם בית הדין רשאי לחלקן ביניהם חלוקה אחרת אם ראה סיבות המצדיקות זאת, והוא רשאי להטילן כולן על דייר אם מצא שהצורך בתיקון נגרם באשמת הדייר.

(ד) בעל הבית חייב להוציא הוצאות תיקונים אלה, והוא רשאי לדרוש החזרתן מן הדייר במידה שהן חלות על הדייר.

40. (א) מצא בית הדין שבעל בית לא קיים שירות שהוא חייב בו לפי סעיף 36, רשאי הוא למנות אדם לעשות את הדרוש לקיום השירות.

ביצוע החיוב לשירותים ותיקונים

(ב) חייב בית הדין בעל בית בתיקון לפי סעיף 37 או לפי סעיף 39, 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 שליחו, 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.

41. (א) תיקון המצריך עבודות בניה יסודיות והוא דרוש למניעת סכנת חיים, הרשות בידי הדייר לעשותו, ובלבד שיעשה אותו בהתאם לדיני הבניה.

תיקון המצריך עבודות בניה יסודיות

(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 שליחו, לכל מקום שהכניסה אליו דרושה לשם עשיית התיקון.

דין דיירים
אחרים

42. (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 גם את בעל הבית כשהוא מחזיק בעצמו בחלק מן הבית.

(ג) התחייב בעל הבית בשירות מן השירותים האמורים בסעיף 36 רק כלפי חלק מן הדיירים שבבית, רשאי בית הדין לחייב גם דיירים אחרים שבבית בהחזרת הוצאות לפי הסעיפים 36 ו-37.

פטור מהחזרת
הוצאות

43. (א) דייר שהחייב להחזיר הוצאות של תיקון לפי סעיף 37 או 39 או בתוקף סעיף 42 (ג), יכול לפטור עצמו מחיוב זה בהודיעו לבעל הבית, תוך שבועיים מן היום שהחייב, (ב) הסכום שהיה חל על דייר שפטור עצמו לפי סעיף זה יחול על בעל הבית. על רצונו לפנות את המושכר, ובפנותו את המושכר תוך שלושה חדשים מאותו יום.

(ג) דייר שפינה את המושכר לפי סעיף זה אינו חייב דמי שכירות בעד הזמן שלאחר הפינוי.

(ד) דייר אינו יכול לפטור עצמו לפי סעיף זה, אם נעשה התיקון על פי דרישתו.

דין דייר-משנה

44. (א) בית הדין רשאי להורות שזכותו של דייר לפי הסעיפים 32 עד 35, 39 ו-40 תהיה נתונה גם לדייר-משנה כלפי בעל הבית.

(ב) התחייב בעל הבית בשירות מן השירותים האמורים בסעיף 36, רשאי בית הדין להורות שזכות הנתונה לפי הסעיפים 36 או 37 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 40.

(ה) חייב בית הדין דייר-משנה לפי סעיף קטן (ג) (2) להחזיר לדייר סכום קצוב מהוצאות שנפסקו לפי הסעיפים 33, 34, 36 או 37, 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 סוגררים

45. (א) התחייב בעל הבית להעמיד לרשות הדייר ריהוט, כלים או ציוד אחר או לספק לו חשמל או שירות אחר שלא מן השירותים הנידונים 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.

פרק רביעי: בית דין לשכירות

46. שר המשפטים יקים בתי דין לשכירות ויקבע, בצו, אזורי שיפוטם ומקומות מושבם. הקמה
47. (א) בית דין לשכירות ידון בשלושה: שופט שלום כאב בית דין ושני נציגי ציבור. (ב) נציגי דיירים; רשימות אלה ייקבעו על ידי שר המשפטים, בצו, מתוך מועמדים שיוצעו לו על ידי ארגוני בעלי בתים וארגוני דיירים שהם לדעת השר ארגונים רפרזנטטיביים, או על ידי אנשים שלדעת השר מייצגים בעלי בתים או דיירים.
48. (א) בית דין לשכירות יהיה מוסמך לדון בכל ענין הנובע מהוראות חוק זה, 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.
49. בית דין לשכירות רשאי לקבל ראייה אף אם לא היתה מתקבלת בבית משפט אחר.
50. פסק דין והחלטה אחרת של בית דין לשכירות ניתנים לערעור ולהוצאה לפועל כמו פסק דין והחלטה אחרת של בית משפט שלום.

פרק חמישי: הוראות מעבר

51. דמי השכירות בהתאם לחוק זה (להלן — דמי השכירות החדשים) יחולו מיום כ"ז באדר ב' תשי"ד (1 באפריל 1954).
52. 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.
53. לענין סעיף 8 לפקודת הדירות יראו דייר של דירה כממשיך לשלם דמי שכירות, ולענין סעיף 4 לפקודת בתי עסק יראו דייר של בית עסק כמשלם דמי שכירות, אף אם לא שילם את דמי השכירות החדשים, כל עוד הוא משלם את דמי השכירות שהיה חייב לשלם ערב כ"ז באדר ב' תשי"ד (1 באפריל 1954) ולא נתקיים בו אחד מאלה:
- (1) בעל הבית דרש ממנו בכתב לשלם סכום פלוני כדמי שכירות חדשים, והדייר לא הודיע לבעל הבית בכתב תוך שלושים יום מקבלת הדרישה שהוא חולק על הסכום הנקוב בה;
 - (2) 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;
 - (3) דמי השכירות החדשים נפסקו על ידי בית דין ולא שולמו תוך ששים יום מיום הפסק או במועד מאוחר יותר שנפסק לכך על ידי בית הדין; בית הדין רשאי לדחות את מועד התשלום עד לאחר בירור הערעור על פסיקת דמי השכירות החדשים.
54. דרישה לשלם דמי שכירות חדשים שנכתבה לפי הטופס שבתוספת השלישית לחוק זה תהיה דרישה מספקת לענין סעיף 53 (1).

דיו חובים
קיימים

55. מי שביום כ"ו באדר ב' תשי"ד (1 באפריל 1954) היה דייר של דירה על פי חוזה שתקופתו עדיין לא תמה, ישלם בעד יתרת תקופת החוזה, לפי בחירתו, את דמי השכירות החדשים או את דמי השכירות שנקבעו בחוזה.

שינוי דמי
השכירות
עפ"י תקנות

56. הוראות הסעיפים 52 עד 55 יחולו, בשינויים המחוייבים לפי הענין, גם משהשתנו דמי השכירות כתוצאה מתקנות שהותקנו לפי סעיף 11 או סעיף 18.

פרק ששי : הוראות שונות

תיקון פקודת
הדירות

57. בפקודת הגבלת שכר דירה (דירות), 1940 —

- (1) הסעיפים 4 עד 5 ג' — בטלים ;
- (2) בסעיף 6 (1), במקום „למעלה משכר הדירה היסודי” יבוא „למעלה מדמי השכירות לפי חוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954”, והתנאי המגביל יימחק ;
- (3) בסעיף 8 (1) ברישא, אחרי „על פי פקודה זו” יבוא „ועל פי חוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954” ;
- (4) בסעיף 8 (3) אחרי „בהתחשב עם הוראות פקודה זו” יבוא „ועם הוראות חוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954” ;
- (5) סעיף 10 — בטל.

תיקון פקודת
בתי עסק

58. בפקודת ההגבלות על שכר דירה (בתי עסק), 1941 —

- (1) בסעיף 4 (3), ברישא, אחרי „במידה שאפשר להטילם” יבוא „ובהתחשב בהוראות חוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954”, והתנאי המגביל הראשון יימחק ;
- (2) הסעיפים 6 עד 13 — בטלים.

תיקון חוק
להסדר תפיסת
מקרקעים

59. בחוק להסדר תפיסת מקרקעים בשעת חירום, תשי"ד—1949¹ —

- (1) בכל מקום שמדובר בו על „שכר דירה יסודי” או על „שכר הדירה המכ" סימלי כפי שנקבע על פי סעיף 6 (1) לפקודת ההגבלות על שכר דירה (בתי עסק), 1941, קרי „דמי שכירות בהתאם לחוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954” ;
- (2) בכל מקום שמדובר בו ב„בית דין לשכר דירה” או ב„ממונה על שכר דירה” קרי „בית הדין לשכירות כמשמעותו בחוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954” ;
- (3) בסעיף 12, במקום סעיף קטן (ג) יבוא סעיף קטן זה :
„(ג) קיבל דייר של דירה או של בית עסק הודעת שכר כאמור, רשאי הוא תוך שלושים יום מיום שקיבל אותה להגיש לבית הדין לשכירות כמשמעותו בחוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954, בקשה לקביעת שיעור השכר החוקי, ושיעור זה ייקבע בהתאם להוראות החוק האמור.”

תיקון חוק
הגנת הדייר
(שכירות משנה,
אירוח וחילופים)

60. (א) בחוק הגנת הדייר (שכירות משנה, אירוח וחילופים), תשי"א—1950² —

- (1) בסוף סעיף 6 ייוסף „אך אין בהוראה זו כדי לגרוע מזכותו של הדייר לדרוש מדייר המשנה דמי שכירות בהתאם לחוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954” ;
 - (2) בסוף סעיף 13 (א) ייוסף „בשינויים המחוייבים על פי חוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954”.
- (ב) נקבעה לפני תחילת תקפו של חוק זה תוספת לשכר דירה בסכום קצוב על פי סעיף 4 (ב) לחוק הגנת הדייר (שכירות משנה, אירוח וחילופים), תשי"א—1950, תחול ההעלאה לפי חוק זה על אותו שכר דירה ועל אותה תוספת כאחד.

¹ ס"ח 27, תשי"ד, עמ' 1.
² ס"ח 60, תשי"א, עמ' 2.

תיאום תקנות
שעת-חירום
(שיכון מוסדות
המדינה
בירושלים)

61. (א) סמכות הנתונה על פי תקנות-שעת-חירום בדבר תפיסת מקרקעים (שיכון מוסדות המדינה בירושלים), תש"י—1950, לבית הדין לשכר דירה, נתונה מיום תחילת תקפו של חוק זה לבית הדין לשכירות.

(ב) מי שהיה דייר של דירה לפי פקודת הדירות או דייר של בית עסק לפי פקודת בתי עסק אילולא נתפסה הדירה או נתפס בית העסק על פי צו תפיסה בהתאם לתקנות-שעת-חירום בדבר תפיסת מקרקעים (שיכון מוסדות המדינה בירושלים), תש"י—1950, יראהו כדייר של אותה דירה או של אותו בית עסק לאחר שבוטל צו התפיסה האמור, אם לא קיבל פיצויים בשל התפיסה או מקום אלטרנטיבי בהתאם לתקנות האמורות.

תיקון חוק
הגנת הדייר
(בנינים חדשים)

62. בחוק הגנת הדייר (בנינים חדשים), תש"יג—1953, בסעיף 2 ובסעיף 3, אחרי "פקודת בתי עסק" יבוא "חוק הגנת הדייר, תש"ד—1954".

ענינים תלויים
ועומדים

63. (א) כל ענין שביום תחילת תקפו של חוק זה היה תלוי ועומד לפני בית דין לשכר דירה על פי פקודת הדירות או לפני ממונה על דמי שכירות או לפני בית דין לשכר דירה על פי פקודת בתי עסק, יראהו החל מאותו יום כתלוי ועומד לפני בית הדין לשכירות.

(ב) כל ענין כזה וכל ערעור על החלטה של בית דין לשכר דירה, בין על פי פקודת הדירות ובין על פי פקודת בתי עסק, שביום תחילת תקפו של חוק זה היה תלוי ועומד, יימשך הדיון בו על פי אותו דין שהיה בתוקף ערב תחילת תקפו של חוק זה.

ביצוע ותקנות

64. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה, והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו, ובין השאר —

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

תוספת ראשונה

(סעיף 11 ג)

(א) שיעורי התוספת לפי סעיף 4 :

- (1) לדירה של חדר אחד — 70% ;
- (2) לדירה של חדר וחצי — 85% ;
- (3) לדירה של שני חדרים — 100% ;
- (4) לדירה של שני חדרים וחצי — 115% ;
- (5) לדירה של שלושה חדרים — 130% ;
- (6) לדירה של שלושה חדרים וחצי — 145%.

(ב) שיעורי התוספת לפי סעיף 5 :

- (1) לדירה שנפסקו לה דמי שכירות עד י"ח בניסן תש"ה (1 באפריל 1945) :
 - (1) לדירה של חדר אחד — עד 50% ;
 - (2) לדירה של חדר וחצי — עד 65% ;
 - (3) לדירה של שני חדרים — עד 75% ;
 - (4) לדירה של שני חדרים וחצי — עד 90% ;
 - (5) לדירה של שלושה חדרים — עד 100% ;
 - (6) לדירה של שלושה חדרים וחצי — עד 115% ;

¹ ק"ת 72, תש"י, עמ' 569.
² ס"ח 132, תש"יג, עמ' 148.

(II) לדירה שנפסקו לה דמי שכירות אחרי י"ח בניסן תש"ה (1 באפריל 1945):

- (1) לדירה של חדר אחד — עד 40% ;
- (2) לדירה של חדר וחצי — עד 50% ;
- (3) לדירה של שני חדרים — עד 55% ;
- (4) לדירה של שני חדרים וחצי — עד 60% ;
- (5) לדירה של שלושה חדרים — עד 65% ;
- (6) לדירה של שלושה חדרים וחצי — עד 70% .

(ג) שיעורי התוספת לפי סעיף 6 :

- (1) לדירה של חדר אחד — 50% ;
- (2) לדירה של חדר וחצי — 65% ;
- (3) לדירה של שני חדרים — 75% ;
- (4) לדירה של שני חדרים וחצי — 90% ;
- (5) לדירה של שלושה חדרים — 100% ;
- (6) לדירה של שלושה חדרים וחצי — 115% .

(ד) שיעור התוספת לפי סעיף 9 : עד 250% .

(ה) הסכומים לפי סעיף 10 :

הסכום המכסימלי לדירות שמדובר בהן בסעיפים 4 ו-6 : — 8 לירות ;
 הסכום המכסימלי לדירות אחרות : — 10 לירות ;
 הסכום המינימלי : — 3 לירות .

תוספת שנייה

(סעיף 18 (ג))

שיעור מכסימלי	שיעור מינימלי
------------------	------------------

(א) בית עסק כל שהוא הנמצא בחנות :
 בתחום העיריות תל אביב-יפו, חיפה,
 רמת גן ונתניה —

1.200	0.700
1.000	0.500
0.650	0.400

ברחוב מרכזי
 ברחוב צדדי
 בפרבר

בתחום עיריה אחרת —

1.000	0.500
0.650	0.400
0.650	0.400
0.500	0.400

ברחוב מרכזי
 ברחוב צדדי ובפרבר
 בתחום המועצות המקומיות
 בכל מקום אחר

(ב) בית עסק שאינו נמצא בחנות והוא —

הסכומים הנקובים בפסקה (א)
 בניכוי 150 פרוטה מכל אחד
 מסכומי המינימום.

1.000	0.250
1.000	0.250
0.500	0.200

בית מסחר או בית מלאכה שאינו משתמש
 במנוע או שמשתמש במנוע שאינו עולה
 על שני כוחות סוס
 בית מלאכה שמשתמש במנוע של יותר
 משני כוחות סוס
 בית חרושת
 מחסן שלקוחות אינם רגילים לבקר בו

שיעור מכסימלי	שיעור מינימלי	
		משרד או בית מלון שהחזיקו בו לראשונה — לפני כ"ו בטבת תרצ"ה (1 בינואר 1935) —
7.000	6.000	בתחום עירייה
5.000	4.000	במקום אחר
		בין כ"ו בטבת תרצ"ה (1 בינואר 1935) — לבין כ"ז בטבת תש"ו (31 בדצמבר 1945) —
10.000	7.000	בתחום עירייה
8.000	5.000	במקום אחר
		מיום כ"ח בטבת תש"ו (1 בינואר 1946) ואילך —
15.000	8.000	בתחום עירייה
12.000	6.000	במקום אחר

תוספת שלישית
(סעיף 54)

.....תאריך.....

לכבוד

ה'הגב'.....

א. נ. ג. נ.

על פי חוק הגנת הדייר, תשי"ד—1954, הנך נדרש לשלם מיום כ"ז באדר ב' תשי"ד (1 באפריל 1954) את הסכום של.....ל"י (במלים).....
לירות ישראליות.....פרוטה) 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, שאם לא תעשה כן, ולא תשלם את דמי השכירות
הנקובים לעיל במועדם, לא תעמוד לך הגנת החוק בפני תביעת פינוי.

בכבוד רב,

.....
(שם בעל הבית או בא כוחו)

.....
(הכתובת)

פ נ ח ס ר ו ז ן
שר המשפטים

מ ש ה ש ר ת
ראש הממשלה

י צ ח ק ב ן - צ ב י
נשיא המדינה