

## 3 דיני הגנת הדייר

### עמירם חרלף\*

#### 1. הרקע ההיסטורי

עם פרוץ מלחמת העולם השנייה הפקיע הצבא הבריטי שהיה בארץ כמעט את כל המלט, שיוצר על-ידי בית החרושת היחיד בארץ לייצור מלט "נשר" שליד חיפה וכתוצאה מכך הופסקה כליל הבנייה לצורכי מגורים או בתי עסק. דבר שהביא למחסור בדירות וכדי להגן על דיירים שלא יפונו מדירותיהם או מבתי העסק שלהם, עם תום תקופת השכירות, חוקקה הממשלה ב-1940 שתי פקודות: האחת הקובעת הגנה מפני פינוי עם תום החוזה לדיירים מוגנים בדירות מגורים, והשנייה הקובעת הגנה מפני פינוי עם תום החוזה לדיירים מוגנים בבתי עסק. בשתי הפקודות נקבע שכל עוד מקיימים הדיירים את תנאי החוזה ומשלמים את דמי השכירות שנקבעו בחוזה לא יפונו. כתוצאה מכך נוצר מצב שבעוד יוקר המחייה מעלה את מחירי כל המוצרים שכר הדירה נותר מוקפא עד אשר כנסת ישראל ב-1954 חוקקה חוק הגנת הדייר חדש, שקבע דרך להעלאה הדרגתית בדמי השכירות המגוחכים ששולמו עד אז ולצורך זה הוקמו בתי דין לשכירות ליד בתי משפט השלום בכל רחבי המדינה.

כדי לעודד בנייה להשכרה נקבע בחוק משנת 1955 כי בבתים חדשים שיבנו לאחר מועד זה והדירות תושכרנה ללא דמי מפתח - לא יחולו חוקי הגנת הדייר ובעל הבית יהיה רשאי לגבות דמי שכירות חופשיים ועם תום חוזה השכירות, אם לא ייחתם חוזה שכירות חדש - יהיה על הדייר לפנות ולהחזיר את המושכר. בינתיים

---

\* עורך-דין **עמירם חרלף**, יליד חיפה, פרקליט משנת 1951, התמחה בחוקי הגנת הדייר, מחבר הספרים: שאלות ותשובות בחוק הגנת הדייר; דמי מפתח - העברת מושכרים בדמי מפתח; סעד שבצדק במשפטי פינוי. הנטישה כעילת פינוי, הוצאת תמר.

נוצר נוהג לפיו כאשר דייר מוגן מפנה את דירתו או את עסקו הוא מקבל מהדייר החדש סכום גדול שנקרא "דמי מפתח" תמורת הזכות להתגורר בשכר דירה נמוך מאוד. שליש מסכום זה היה מקבל בעל הבית ושני שליש הדייר שיצא. נוהג זה, שהיה בלתי חוקי נמשך עד 1958 כאשר הכנסת חוקקה את חוק דמי המפתח, שקבע לראשונה כי "דמי המפתח" הינם תשלום חוקי, וקבע את שיעורי "דמי המפתח" וחלוקתם בין בעל הבית והדייר.

בשנת 1962 ובשנת 1966 הועלו דמי השכירות בתקנות שהתקינה הממשלה וב-1971 חוקקה הכנסת את חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב (להלן: "החוק"). החוק הקובע עד היום את היחסים שבין בעלי הבית והדיירים. מאז הועלו דמי השכירות בדירות ובעסקים על-ידי תקנות כמעט מדי שנה בשנה. בשנת 1983 הוכנס תיקון לחוק שאפשר לממשלה בתקנות לקבוע סוגי עסקים שבהם לא תחול תקרת שכר הדירה הנמוך, זאת אומרת שבעלי 21 עסקים אלה ישלמו דמי שכירות כלכליים.<sup>1</sup> ב-1997 הוספו עוד חמישה סוגים של בעלי עסקים לרשימה זו.

חוקי הגנת הדייר נועדו להגן על דיירים בגלל מצוקת הדיור שהייתה קיימת בעת חקיקתם וכך גם פורשו בשנים הראשונות, אולם בשנים האחרונות בכלל ומאז חוק היסוד כבוד האדם וחירותו (1992) החלו בתי המשפט לפרש את החוק פירוש דווקני, להתעלם מתקדימים ולפסוק לטובת בעלי הבתים בכל מקום שנראה להם לצודק. אזכיר בעניין זה שני פסקי דין חשובים. ע"א 87/82 בו השמיעה כבוד השופטת מרים בן פורת, שהייתה אז מ"מ הנשיא, אזהרה לדיירים בלשון שאינה משתמעת לשתי פנים:

*"מבית משפט זה צריך, לדעתי, לצאת הקול המזהיר את ציבור הדיירים, הזהר היטב, לבל יטעו לחשוב, שאם יפרו את התחייבויותיהם החוזיות לא יסתכנו סיכון של ממש שיפוננו מן המושכר, אם בעל הבית בכלל יטרח לפתוח בהליך ממושך, יקר ומייגע של תביעת פינוי. נהפוך הוא, עליהם לדעת, כי בדרך כלל, בכפוף לחריגים מעטים בלבד, תוסר מעליהם הגנת*

<sup>1</sup> אריצ'ני ביירלס, ראה פרק חמישי.

<sup>2</sup> פ"ד לח(2) 158

החוק".

פסק הדין השני של בית המשפט המחוזי בתל-אביב בע"א 441/95<sup>3</sup>, שניתן ביום 9.12.96, ומפאת חשיבותו (אם לא יבוטל על ידי בית המשפט העליון) אצטט קטעים חשובים מדבריו של כבוד השופט ד' בר אופיר אליו הצטרפו בהסכמה כבוד השופטים א' אבן ארי וה' אחיטוב.

"9. ראוי לזכור כי ההלכה האמורה (בעניין זונדוב) נקבעה לפני כ-35 שנים, בתחילת שנות השישים, כאשר מצוקת הדיור הייתה בעיצומה, והיה צורך חברתי, אמיתי וראוי לשמור לא רק על זכויותיהם של הדיירים המוגנים עצמם אלא גם על זכויות קרובים (שהועדפו על ידי המחוקק בסעיף 20), כדי שקרובים אלה לא ימצאו את עצמם חסרי קורת גג, פשוטו כמשמעו, עם פטירתו של הדייר המוגן. ההלכה הפסוקה אמרה את דברה לעניין תכלית החקיקה של דיני הגנת הדייר ושל מגמות היסוד של דינים אלה:

מגמת היסוד של דיני הגנת הדייר מבקשת להבטיח לדייר בסיס כלכלי מינימלי למגורים או לעסק.<sup>4</sup> תכלית החקיקה של דיני הגנת הדייר נועדה ליישם את עקרון המשכיות מגוריו של אדם בנכס בו הוא מחזיק כדייר מוגן, מעבר לתקופת ההסכם שנכרת עם המשכיר, על רקע של מציאות שהתאפיינה בריבוי שוכרים לעומת שוק דל של דירות להשכרה.<sup>5</sup> אף שהדבר אינו דרוש לענייננו, נשלים את התמונה ונאמר כי דיני הגנת הדייר פורשים את תחולתם גם על בתי עסק; והמטרה החקיקתית שברקע דינים אלה מראשיתם, הייתה לתת לדיירים הגנה לבל ימצאו עצמם חסרי יכולת לנהל ולקיים עסק בשל דרישות שרירותיות של בעלי בתים: היסוד התכליתי שבהגנת החוק הוא כלכלי וחברתי.

ומאותו טעם תכליתי ראה המחוקק לפרוש, בתנאים מסוימים, את הגנת החוק גם על בן זוג של דייר שנפטר ועל ילדיו על מנת שאלה שהיו סמוכים

<sup>3</sup> תדמור נ' דרור (טרם פורסם).

<sup>4</sup> ע"א 789/82, פ"ד לז(4) 577.

<sup>5</sup> בג"צ 852/86, פ"ד מא(2) 41.

לדייר המנוח לא ימצאו עצמם במצוקת דיור, עם פטירתו של הדייר. וכאשר בא המחוקק לפרוש הגנה זו "לדור השני" של הדייר המוגן, צומצמה ההגנה והותנתה בקיום אותם תנאים הדרושים וההכרחיים לשם השגת התכלית הסוציאלית הנ"ל.<sup>6</sup> דברים אלה שנאמרו לענין הסבת הזכויות בבתי עסק, ראויים ליישום, בדרך של היקש, גם על דירות מגורים.

10. דיני הגנת הדייר פורשים את חסותם על הדייר המוגן עצמו ועל בני משפחה שנבחרו על ידי המחוקק לבוא במקומו עם פטירתו - הן בדירות מגורים והן בבתי עסק. אולם אני מציע לחברי הנכבדים לקבוע כי אין להרחיב את הסבת הזכויות האמורה מעבר לגבולות סבירים ונכונים; ואין בסיס רעיוני, מוסרי או חברתי להסב את הזכויות המוגנות, על-פי סעיף 20, באורח אוטומטי ועל סמך יישום טכני של תנאי הסעיף האמור על כל בן משפחה שתובע זכויות בדירה, ועומד בתנאים החוקיים לגיבוש זכותו.

12. עלינו להשקיף, אם כן על הוראות סעיף 20 ממבט שונה בו השקפנו עליהן בעת חקיקתן. חלוף הזמן ושינוי המציאות החברתית מביאים מטבע הדברים לכך כי מבינים כיום את מה שהתרחש בעבר בשונה ממה שהובן בעבר.<sup>7</sup> מתקופה של מצוקת דיור קשה וכאובה, בה היה קיים ביקוש רב לדירות העולה במידה ניכרת על ההיצע שלהם, הגענו לתקופה בה פחתה מצוקת הדיור לאין שיעור מזו שהייתה בעבר; ואותם מנגנוני הגנה חוקיים וחברתיים, שנועדו לשמור על קורת גגו של אדם, אינם דרושים עוד כפי שהיו דרושים בעת שהמצוקה הייתה בשיאה. ומשום כך נכון יהיה להפעיל את המנגנונים האלה ביתר הקפדה ובצמצום רב יותר מדרך הפעלתם בעבר. אחד מהם מצוי בסעיף 20, ולנוכח שינוי העתים והמציאות החברתית יש להפעיל מנגנון זה בזהירות ובאורח מצמצם, לעומת השימוש בו בעבר.

<sup>6</sup> ע"א 440/82, פ"ד לח(4) 748.

<sup>7</sup> דנ"פ 2316/95 גנימאת נ' מדינת ישראל, פ"ד מט(4) 654, מול האותיות ב-ג.

כסיכום ביניים ניתן לומר כי בנסיבותיו של עניין זה נכון וראוי יהיה להעדיף את ההוראה המגבילה שבסעיף 5 לחוזה השכירות על פני הסבת הזכויות לפי סעיף 20. ההגנה החוקתית על זכויות הקניין משנה את סדרי העדיפויות הקודמים ומחייבת אותנו לבחון מחדש כל מקרה לגופו, כאשר חלה התנגשות בין אותה הוראה חוזית מגבילה לבין סעיף 20. אנו נותנים בכך תוקף מעשי להגנה על זכויות הקניין של בעלי הבית, ובהיותם רשאים למנוע כניסתו של קרוב משפחה לדירה אם קיימת אפשרות סבירה שהזכויות המוגנות של הדייר המוגן יוסבו אליו בבוא העת.

**חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו ויישומו על זכויות דיירות מוגנות**

13. חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו העלה את ההגנה על זכות הקניין לרמה חוקתית על-חוקית. דיני הגנת הדייר נמנים על אותם חקוקים המתנגשים באורח חזיתי בזכויותיהם הקנייניות של בעלי הבתים, והם נחקקו שנים רבות לפני שנכון חוק היסוד. כל כן מוסיפים דינים אלה לעמוד בעינם למרות היותם נוגדים לזכות היסוד של הגנה על זכות הקניין ופוגעים בה פגיעה ברורה וחדה.<sup>8</sup> אולם ההלכה הפסוקה קבעה לא אחת כי כל החקיקה הקודמת מתייצבת לביקורתו של חוק היסוד, והיא תפורש לפי הוראותיו ועקרונותיו:

תוקפו של הדין הישן נשמר. עוצמת ההקרנה של חוק היסוד כלפיו היא, על כן חזקה פחות מעצמת ההקרנה על דין חדש. זה האחרון עשוי להתבטל אם יעמוד בניגוד להוראות חוק היסוד.

הדין הישן מוגן בפני ביטול. עומדת לו מטריה חוקתית המגינה עליו. אך הדין הישן אינו מוגן מפני תפיסה פרשנית חדשה באשר למובנו.<sup>9</sup>

ובהמשך הדברים אומר הנשיא הנכבד:

"כל שיקול דעת שיפוטי המוענק לפי הדין הישן, יש להפעילו ברוח חוקי

<sup>8</sup> סעיף 10 חוק היסוד.

<sup>9</sup> הנשיא א' ברק דני"פ 2316/95, שם בעמ' 653, מול האותיות ה-ז.

היסוד; ובכלל כל נורמה חקוקה צריכה להתפרש בהשראתו של חוק היסוד" (שם). עיקרו של דבר הוא כי בעקבות התהליך הפרשני על-פי חוק היסוד, מתייצב בפנינו דבר חקיקה ישן במובנו החדש. דבר החקיקה לא שונה, אך מובנו שונה. נשמר תוקפו של הדין הישן, אך שונה היקף פריסתו.<sup>10</sup>

כאן חשוב להדגיש כי עוד לפני כינונו של חוק היסוד, הורתה לנו פסיקתנו של בית המשפט העליון כי זכות הקניין נמנית על זכויות היסוד של האדם בישראל;<sup>11</sup> והוראת חוק שנועדה להגביל את זכות השימוש החופשי של האדם ברכושו וההנאה ממנו - תתפרש בצמצום.<sup>12</sup> דיני הגנת הדייר באם לגרוע מזכויות הבעלות, ולפיכך לא יפורשו על-ידי בתי המשפט על דרך ההרחבה אלא על דרך הצמצום.<sup>13</sup>

## 2. מיהו "דייר מוגן"

להלן רשימה של דיירים שיחשבו על פי החוק כדיירים מוגנים:

1. דייר ששילם "דמי מפתח".
2. דייר שלא שילם "דמי מפתח" אך הוא גר בדירה מלפני שנת 1940.
3. דייר שלא שילם "דמי מפתח" אך נכנס לדירה לפני 20.8.68 שלא על-פי חוזה שכירות שצוין בו במפורש שאין חוק הגנת הדייר חל עליו תוך ציון הסיבה החוקית לכך.
4. דייר שנהיה לדייר על-פי הוראות סעיפים 20-25 לחוק דהיינו:

<sup>10</sup> שם, בעמ' 654, מול האותיות ה-1.

<sup>11</sup> ע"א 377/79, פ"ד לה(3) 656; ע"א 786/81 פ"ד מ(1) 353.

<sup>12</sup> ע"א 251/73 פ"ד כח(1) 578, בעמ' 572.

<sup>13</sup> ע"א 485/70 פ"ד כה(2) 64, בעמ' 62.

## ניהול נדל"ן

---

א.בן זוגו או ילדיו או קרוביו של דייר מוגן בדירת מגורים שנפטר בתנאים הקבועים בסעיף 20 לחוק.

ב.בן זוגו של דייר מוגן בדירת מגורים שנפרד או שהתגרש בתנאים הקבועים בסעיף 21 לחוק.

ג.בן זוגו, ילדיו או הוריו של דייר מוגן בדירת מגורים שזנח את משפחתו בתנאים הקבועים בסעיף 22 לחוק.

ד.בן זוגו, או יורשיו של דייר מוגן בבית עסק שנפטר בתנאים הקבועים בסעיף 23 ו-26 לחוק.

ה.בן זוגו של דייר מוגן בבית עסק שנפרד או התגרש בתנאים הקבועים בסעיפים 24 ו-26 לחוק.

ו.בן זוגו, ילדיו או הוריו של דייר מוגן בבית עסק שזנח את משפחתו בתנאים הקבועים בסעיפים 25 ו-26 לחוק.

5. אדם שהיה בעליו או חוכר של נכס שנמכר בהוצאה לפועל או כתוצאה של ביצוע משכנתא או פשיטת רגל או ממשפט חלוקה - אדם זה יהיה לדייר מוגן בנכס אלא אם הוחלט בפסק-דין שהדירה תימכר כפנויה.

להלן רשימה של דיירים שלא יחשבו כדיירים מוגנים:

1. דייר על-פי חוזה שכירות בלתי מוגנת.
2. דייר שלא שילם דמי מפתח לאחר 20.8.68.
3. דייר במושכר שהתפנה אחרי 20.8.68 והושכר שלא ב"דמי מפתח".
4. דייר בבית אירוח או בבית מלון.
5. דייר בדירת שירות שהושכרה לו על-ידי מעבידו לתקופת שירותו. (סעיף 8)<sup>14</sup>
6. א.דייר על קרקע שאין עליה בניין אלא אם הושכרה לפני 8.7.55 והיא משמשת לדייר מקור פרנסה (סעיף 3).  
ב.מגרש טניס אף אם יש עליו צריף או מלתחה - הדייר אינו מוגן.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> ראה ע"א 253/80 עבודי נ' הבישוף של הכנסיה, תקציר כ 395.

<sup>15</sup> ע"א חיפה 51/76 רשות הפיתוח נ' "הכח", פ"מ תשל"ט (ב) 51.

- ג. סככות, צריף קטן ומבנה קטן לשומר - אינם הופכים את הדייר למוגן.<sup>16</sup>
7. דייר של משק חקלאי או בניין שהוא חלק ממשק חקלאי (סעיף 4).
8. דייר של נכס שהיה דייר מוגן ואשר קיבל "דמי מפתח" מבעל הבית כדי להפוך את הדיירות לבלתי מוגנת ובלבד שהסכם כזה אושר על-ידי בית המשפט (סעיף 11) אם אין אישור בית המשפט, ההסכם חסר ערך.<sup>17</sup>
9. הנמצא במושכר במעמד של "בר רשות" בלבד.<sup>18</sup>
- כיום למעשה מעטים מאד המקרים שבעל בית משכיר דירה פנויה ב"דמי מפתח". על-פי רוב אם יש לו דירה פנויה יעדיף להשכירה בשכירות בלתי מוגנת ובשכר חופשי. ברוב המקרים שדייר מבקש להעביר את זכויותיו במושכר בדמי מפתח - מנצל בעל הבית את זכותו הראשונית לשלם לדייר המוגן את חלקו בדמי המפתח ולקבל את החזקה בדירה לעצמו, ולכן הולכים ומתמעטים הדיירים המוגנים כי גם במקרה שדייר מוגן ערירי נפטר - חוזרת החזקה בדירה לבעל הבית.

### 3. דרך העברת זכויות בדיירות מוגנת

א. הדרך להעברת נכס מושכר בדמי מפתח נקבעה בסעיף 85(1) ו-85(2) לחוק המצוטטים בזה:

#### 85. הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע

##### (1) הצהרה שלו ובה פרטים אלה:

- (א) שהוא מוכן לפנות את המושכר עד יום פלוני שלא יהא מוקדם משלושים יום ולא מאוחר משלושה חדשים מיום שנשלחה ההצהרה.
- (ב) שם הדייר המוצע, מענו ומשלח-ידו, ולעניין מושכר שהוא דירה - גם

<sup>16</sup> ע"א 507/62 אייכל נ' בלנגא, מאירי ה 41.

<sup>17</sup> בר"ע 158/82 אזולאי נ' ברגר, תקציר יט 348.

<sup>18</sup> ע"א 304/72 ביאלר נ' ביאלר, מאירי יב 102.



מצבו המשפחתי.

(ג) סכום דמי המפתח שהדייר המוצע מוכן לתת (להלן: "דמי המפתח המוצעים").

(ד) החלק בדמי המפתח שהדייר היוצא דורש לעצמו.

(ה) לעניין סעיף 81 - שהדייר המוצע שוכר את בית העסק על מנת להוסיף ולנהל בו אותו עסק שהדייר ניהל בו (ולעניין סעיף 81(א) - גם באותו השם המסחרי) והסכום שהדייר המוצע משלם בעד המוניטין של העסק.

(2) הצהרת הדייר המוצע, ובה פרטים אלה:

(א) שהוא מוכן לשכור את המושכר, ושהוא מוכן לקבל את ההחזקה בו

מיד לאחר שהדייר היוצא פינה אותו;

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

ב. את התצהירים יש לשלוח במכתב רשום לבעל-הבית.

ג. סעיף 86 לחוק קובע את דרך תגובתו של בעל הבית לתצהירים שקיבל:

86. תשובת בעל הבית

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

(1) שיש בדעתו להחזיר לעצמו את ההחזקה במושכר עד יום פלוני שלא יאה 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 בפיסקה (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.

ד. השיב בעל הבית תשובה שלילית או לא השיב כלל תוך 30 יום מיום משלוח התצהירים רשאי הדייר לפנות לבית הדין לשכירות בבקשת היתר להעברת המושכר לדייר המוצע, ובלבד שהבקשה תוגש תוך 15 יום מיום שקיבל תשובה שלילית או מיום שתמו 30 הימים מאז משלוח התצהירים אם לא נשלחה תשובה.

ה. במקרה של פטירת דייר מוגן בדירה עוברות זכויותיו פעם אחת לבן זוגו שחי עמו לפחות ששה חודשים, או בהעדר בן זוג, לילדיו או נכדיו אם גרו עמו ששה חודשים שקדמו לפטירתו ולא הייתה להם בעת פטירתו דירה אחרת למגוריהם. (סעיף 20 לחוק).

ו. במקרה של דייר בית עסק שנפטר - יהיה בן זוגו לדייר ובלבד שחי עם הדייר ששה חודשים שקדמו לפטירתו ובהעדר בן זוג יהיו לדיירים ילדי הדייר ובהעדר ילדים - אותם היורשים על-פי דין שעבדו עם הדייר בעסקו לפחות ששה חודשים סמוך לפטירתו.

#### 4. חלוקת דמי המפתח

א. דייר מוגן שנכנס למושכר לפני 14.8.58 מועד חקיקת חוק דמי מפתח 1958 - חלקו בדמי המפתח -  $\frac{2}{3}$  והיתרה  $\frac{1}{3}$  לבעל הבית. (סעיף 76 לחוק).

ב. דייר מוגן שנכנס למושכר אחרי 14.8.58 - יהיה חלקו בדמי המפתח:

1. החזיק במושכר עד שנה - 85%.

2. יותר משנה אך פחות משנתיים - 75%.

3. יותר משנתיים אך פחות מ-5 שנים - 66.6%.

4. יותר מ-5 שנים - 60%.

והיתרה תהיה לבעל הבית.

ג. בחלוקת דמי המפתח יחולו שינויים אם השקיע הדייר סכומים בשכלולים

יסודיים או בשינויים (סעיף 82 לחוק), ובדירת עסק שימשיך באותו שם, זכאי הדייר לקבל את חלקו במוניטין (סעיף 81 לחוק).

## 5. מושכרים מוגנים עם תקרה וללא תקרה

א. שכר הדירה בדירת מגורים לא יעלה על דמי השכירות המכסימליים שניתן לקבל עבור אותה דירה לפי מספר החדרים בה, וסעיף 43 לחוק קובע:

### 43. דין דמי שכירות למעלה מן המותר

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.

ב. הסעיף 43 הנ"ל אינו חל על בתי עסק ולכן רשאי הצדדים להסכים על דמי שכירות כאוות נפשם ואם הסכימו על שכר דירה גבוה ממה שהיה בעל הבית זכאי לפי החוק - ההסכם ביניהם תקף.

ג. מאז 1983 הוצאו העסקים הבאים מהתקרה ונקבע שישולמו דמי שכירות ריאליים לפי מחיר השוק לדמי שכירות חופשיים או 8-10% מהתשואה השנתית של הנכס הפנוי. ואלה הם העסקים שהוצאו ב-1983 מהתקרה:

1. בנקים;
2. חברות וסוכנויות ביטוח;
3. עסק שעיקר שימושו עסקי יבוא או יצוא;
4. משרד או מחסן של מפעל תעשייתי המעסיקים 30 עובדים או יותר לבית העסק, נמצא במבנה נפרד מהמפעל התעשייתי;
5. בית עסק המושכר לממשלה, לרשות מקומית או לתאגיד ציבורי שהוקם על-פי דין;
6. בית קולנוע, אולם תיאטרון, אולם ריקודים, מופעי בידור ושמחות משפחתיות;

7. בית עסק המשמש בעיקר כסוכנות נסיעות ;
8. בתי עסק המשמש בעיקר לעסקי עבודות בניין קבלניות או מסחר במקרקעין לרבות תיווך במקרקעין ;
9. מלון של 3 כוכבים ומעלה ;
10. עסקי תעופה, ספנות, תחבורה או הובלה או שירות מוניות ;
11. מרפאה של רופא ;
12. מעבדה רפואית ;
13. מועדון קלפים והימורים ;
14. בעל מקצוע חופשי (עו"ד, רו"ח, שמאות) ;
15. בית עבוט ;
16. גלריה לאמנות ;
17. בית מסחר לפרוות ;
18. בית עסק למכירת כלי רכב ;
19. חניון ;
20. תחנת דלק ;
21. בית ספר לנהיגה.
- ד. בשנת 1997 הוספו העסקים הבאים לרשימה :
22. בית עסק שנתקיימו בו כל אלה :
- (א) הוא נמנה עם אחד הסוגים שלהלן :
1. חנות אופטיקה ;
  2. חנות תכשיטים ;
  3. מסעדה ;
  4. קונדיטוריה קמעונאית ;
5. בית קפה, ובלבד שב-12 החודשים שקדמו לתחילתן של תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק - אי תחולת השיעורים המרביים והפחתות) (תיקון), התשנ"ז-1977, היה מספר העובדים הממוצע בו שלושה לפחות ; לעניין זה - "עובד" - כל אדם העובד בעסק באופן סדיר, לרבות מי שאינו שכיר, העושה עבודה שאלמלא עשה אותה היתה נעשית בידי שכיר ;

"מספר עובדים" - מספר העובדים בבית העסק ביום עבודה, מחולק במספר במשמרות;

"משמרת" - מכסת עבודה יומית מלאה של 7 שעות לפחות.

(ב) לא שולמו בעדו דמי מפתח"

2. תחילתן של תקנות אלה ביום ג' בטבת התשנ"ח (1 בינואר 1998).

ה. כיצד מחשבים את דמי השכירות במושכרים מחוץ לתקרה? פסק הדין המנחה הוא ע"א 363/89 זילברשטיין נ' מדינת ישראל.<sup>19</sup> בפסק דין זה נקבע כי תיתכן תשואה של 12-14% משווי הנכס פנוי, זאת אומרת דמי שכירות חודשיים בגובה 1% משווי הנכס. באותו מקרה, בהתחשב בשכלולים שעשו הדיירים נקבעה תשואה שנתית של 10%.

ו. על אף פסק הדין הנ"ל נוהגים בתי הדין לשכירות לקבוע תשואה של 8% ולפעמים אף פחות וזאת בהתחשב במצבו ומיקומו של המושכר וכן בתשלומי דמי שכירות בשכירויות בלתי מוגנות באותה סביבה, הרי לא ייתכן שדייר מוגן בחנות של 100 ממ"ר ישלם 3,000 דולר לחודש בעוד חנויות כאלה מושכרות בשכירות חופשית באותה סביבה ב-1,500-2,000 דולר לחודש. לכן ההנחיה של קביעת דמי השכירות לפי תשואה שנתית של 10-12%, אינה אבסולוטית, ובית הדין לשכירות רשאי לקבוע את דמי השכירות גם על-פי השוואה למושכרים דומים בשכירות חופשית.

## 6. עילות הפינוי

א. סעיף 131 לחוק מונה 11 עילות פינוי והן:

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

(2) הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות אשר אי קיומו מעניק לבעל הבית

---

<sup>19</sup> פ"ד מד(2) 814.

- 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 רווח בלתי הוגן בשים לב לדמי השכירות שהדייר משלם וליתר נסיבות העניין ;
- (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 לעניין 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 להעמיד לרשותו סידור חלוף ;
- (10) בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבניין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בניין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רשיון הבנייה 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 בניין או תוספת לבניין, ובעל הבית קיבל את רשיון הבנייה הדרוש לכך, והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף.

**ב.** בתי המשפט הוסיפו עילת פינוי נוספת והיא "הנטישה". וכך הגדיר כבוד השופט קיסטר בע"א 477/67 פ"ד כב(1) 311 את עילת הנטישה:

*"עילת נטישת המושכר אינה מוזכרת במפורש בחוק הגנת הדייר תשט"ו 1955, כעילה של פינוי, כפי שלא הייתה מוזכרת בפקודות מנדטוריות שקדמו לחוק זה. בכל זאת, בתי המשפט מחייבים פינוי במקרה של נטישת המושכר, כשם שנהגו גם לפסוק לפי הפקודות המנדטוריות, וזאת בעקבות הפסיקה באנגליה נוכח הוראות החוק להגנת הדייר שהונהגו שם.*

*היסוד לפסיקה זו הוא המטרה של חוק הגנת הדייר להבטיח גג מעל ראש של דייר ושלא יושלך מדירתו בזמנים שהמחוקק רואה אותם כזמני חירום, וכן למנוע איבוד המקום בו מנהל אדם את עסקו בזמנים כאלה. אבל אם המקום חדל לשמש מקום מגורים לדייר, או מקום בו הוא מנהל את עסקו, אין זה מן הצדק שימשיך להחזיק בדירה או בבית עסק למרות שחלפה תקופת השכירות החוזית, ובמקרה כזה לא התכוון המחוקק להגן על הדייר".*

**ג.** סעיף 132 לחוק מעניק לבתי המשפט להעניק לדייר סעד מן הצדק ולא לפנותו אף אם קיימת עילת פינוי נגדו. הנטייה כיום להחמיר עם הדיירים במתן סעד מן הצדק, ראה ארי"צ נ' ביירלס, פ"ד לח(2) 158, הנזכר לעיל, ובפרט בבתי עסק, ע"א 417/79 מרכוס נ' המר, פ"ד לז(2) 348.

## **7. הפיצוי לדייר מוגן במקרה של פינוי כפוי**

**א.** סעיף 131(7) לחוק מאפשר לפנות דייר כאשר המושכר דרוש לבעל הבית לצורך

עצמו ובלבד שהעמיד סידור חלוף לדייר.

ב. סעיף 131(10) לחוק מאפשר לפנות דייר כאשר בעל הבית קיבל היתר בנייה הכולל הריסת המושכר ובלבד שהעמיד סידור חלוף לדייר.

ג. מהו סידור חלוף?

(1) דירה אחרת בשטח דומה, באותה סביבה ובשכר דירה דומה למה שהדייר משלם.

(2) דירה בשטח דומה ובתנאים דומים, דהיינו בדיירות מוגנת, בבניין שייבנה על המגרש לאחר הריסת הבית הקיים.

(3) פיצוי כספי.

ד. מאחר וקשה להשיג כיום דירה חלופית בדמי מפתח, מקובל להציע לדייר שיבחר דירה בשטח דומה, בעל הבית יקנה אותה ויעניק לו שם דיירות מוגנת באותם תנאים.

ה. אם הדייר יבחר בדירה בבניין החדש שיקום - יצטרך בעל הבית לשכן אותו על חשבונו באופן זמני עד אשר יקום הבניין החדש וכן על בעל הבית לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בהעברה לדיור זמני זה וממנו.

ו. אם הדייר לא יבחר באף אחר מההצעות הנ"ל - הפתרון היחיד הוא פיצוי כספי (סעיף 133(ב) לחוק).

ז. הפיצוי הכספי במקרה כזה עולה על 100% דמי המפתח שניתן לקבל עבור המושכר. על בית המשפט לקחת בחשבון מה יוכל הדייר לעשות עם הסכום שיקבל ובאם יוכל למצוא דיור אחר תוך הנחה שלא ניתן למצוא דירה בדמי מפתח, כי לרוב בעלי הבתים לוקחים לעצמם את הדירה כאשר הם מקבלים את תצהירי הדייר היוצא והדייר המוצע. בית המשפט יקבע את הסכום לאחר שישמש חוות דעת של שמאים ובהתאם לשיקול דעתו.