



תוספת מס' 1

לעתון הרשמי גליון 432 מיום 5 באפריל, 1934.

פקודת בעלי הבתים והדיירים (הוצאה מדירה והגבלת שכר הדירה).

מס' 11 ל'ש' 1934.

פקודה הקובעת הוראות מסויימות בנוגע ליחסים שבין בעלי בתים ודיירים

הנציב העליון לפלשתינה (א"י) מחוקק בזה בעצמה של המועצה הפלשתינאית (א"י) לאמור:—

1. פקודה זו תקרא בשם פקודת בעלי הבתים והדיירים (הוצאה מדירה והגבלת שכר הדירה) 1934.

הסם הקצר

2. בפקודה זו יהיו למונחים הבאים הפירושים שבצדם: "דירה" פירושו דירה המצויה בתוך תחומי כל אזור עיריה שהוטל עליו חלק מחלקי הפקודה הזאת, והוא כולל כל מעון או חלק מבנין המשמש דירה שלמה בפני עצמה והמצוי בתחומי אזור העיריה כאמור, אך אין המונח כולל בית מלון או פנסיון או חלק מבנין המשמש לצורך דירה ואשר הושכר יחד עם כל חלק מבנין המשמש לצרכיהם של אנשי מקצוע או לצרכי מסחר והמצוי בתחומים האמורים.

פירוש

-מועצת עיריה פירושה מועצתה של אותה העיריה שבתוך תחומי אזור מוצויה כל דירה.

-דייר משנה פירושו כל אדם הדר בחדר או בחדרים או בחלק מחדר בכל דירה שאיזה אדם אחר הוא הדייר שלה.

-דייר פירושו דייר של דירה.

הטלת הפקודה הזאת
וזמן תקפה

3. (1) בהתחשב עם הוראות סעיף 21 מפקודה זו רשאי הנציב העליון במועצתו להורות מזמן לזמן בצו במועצה שפקודה זו כלה או מקצתה תחול על אזור עיריה, ובאותה הדרך רשאי הוא לשנות אותה צו או לבטלו. משבוטל צו כזה שוב לא תחול הפקודה הזאת על אותו אזור עיריה אשר לגבו ניתן הצו. פרט למקרים האמורים כאן לא תחול פקודה זו על כל אזור עיריה ולא בצורה אחרת.

(2) פקודה זו תשאר בתקפה עד ליום שלשים ואחד במרץ 1935.

חלק א'

הוצאת דיירים.

4. (1) שום בית משפט או שופט או פקיד הוצאה לפועל לא יתנו פסק דין או צו להוצאתו של דייר מדירתו למרות שתם מועדו של חוזה השכירות של אותו דייר, חוץ אם:—

הגבלות על הוצאה מן
הדירה

(א) לא שלם אותו דייר כל שכר דירה המגיע כחוק בעד אותה דירה, או

(ב) לא קיים אותו דייר תנאי מתנאי חוזה השכירות לגבי אותה דירה, או

(ג) אותו דייר הסב במזיד היוזקות לאותה דירה או הרשה שאותה דירה תנוק, או

(ד) אותו דייר השתמש באותה דירה או הרשה להשתמש בה לכל מטרה בלתי חוקית או באופן שיש בו כדי להסב מפגע לשכנים, או

(ה) בעל הבית של אותה דירה רוצה לדור בעצמו בדירה, ובית המשפט או השופט או פקיד ההוצאה לפועל נוכח שישנה בנמצא דירה מתאמת אחרת לדייר, או

(ו) בעל הבית של אותה דירה רוצה לשנותה או לתקנה או לשנות או לתקן את הבנין שאותה דירה היא חלק הימנה באופן הפוגע באותה דירה, בתנאי שלאחר שאותו בעל בית קבל את הרשיון הדרוש לשנוי או לתקון מסר לדייר מודעה בכתב לא פחות משלשה חדשים למפרע לפנות את הדירה, או

(ז) אותו דייר הוא בעל בית של דירה אחרת המצויה לרשותו לצרכי דירה.

(2) אם בחוקף הוראות הסעיף הזה מוסיף דייר להחזיק בדירה לאחר תום איזה חוזה שכירות, רואים את תנאי אותו חוזה השכירות, במדה שאפשר להטילם: כאילו הם חלים על החזקה זו.

בתנאי שבחתחשב עם הוראות חלק ב' וג' מפקודה זו, עד כמה שאפשר להטילן על אותה דירה, מותר להעלות את שכר הדירה של אותה הדירה.

5. מקום שנחתם לפני התחלת פקודה זו חוזה שכירות לגבי דירה בין בעל הבית של אותה דירה ובין אדם שאינו מחזיק בה, ומפאת הוראות סעיף 4 מפקודה זו אין אותו אדם יכול לקבל חזקה על אותה דירה, הרי יחשב אותו חוזה כבטל ואין להביא לבית משפט כל תביעה לדמי נזק או תביעה אחרת בשל אותו חוזה.

חוזים ידועים יהיו בטלים

בתנאי שאם כבר שלם אותו אדם לבעל הבית בתוקף החוזה איזו תמורה שהיא, אם בתורת שכר דירה או בתורת פרמיה או באיזה אופן אחר, חייב בעל הבית להחזיר את התמורה לאותו אדם ואפשר לגבותה כדרך שגובים חוב אזרחי.

חלק ב'

שכר הדירה המקסימלי

6. החל מסוף חדש זילחידג'ה לשנת 1352 להג'רייה ואילך, לא יעלה שכר הדירה שדייר חייב לשלמו בעד דירה על השיעורים דלקמן, למרות כל חוזה האומר את ההיפך:—

שכר דירה מקסימלי לדירה

(א) אם שכר הדירה הוא לפי שנת הג'רייה—לא יעלה שכר הדירה על שני פונט וחמש מאות מיל בעד כל חדר באותה דירה לכל חדש מחדשי שנת הג'רייה;

(ב) אם שכר הדירה הוא לפי השנה הגריגוריאנית—לא יעלה שכר הדירה על שני פונט וחמש מאות ושבעים וחמשה מיל בעד כל חדר באותה דירה לכל חדש מחדשי השנה הגריגוריאנית.

7. (1) בהתחשב עם הוראות סעיף 6 מפקודה זו מותר למועצת עיריה באשורו של הנציב העליון, לקבוע בחוקי עזר את שכר הדירה המקסימלי שמוותר

סמכותה של מועצת העיריה לקבוע שכר דירה מקסימלי

לשלמו מסוף חדש זילחידג'ה 1352 להג'רייה ואילך בעד דירות באיזה אזור או אזורים שבגבולות אזור העיריה.

בתנאי שחוקי עזר כאלה יקבעו כי בעל הבית של כל דירה בתוך אזור כזה יוכל לבקש מאת ממונה על שכר דירה לקבוע לכל דירה כנ"ל שכר דירה מקסימלי שלא יעלה על שכר הדירה המקסימלי המותנה בסעיף 6 מהפקודה, ואותו ממונה על שכר דירה יקבע שכר דירה מקסימלי כזה.

(2) אם עד יום 30 באפריל 1934 לא התקנה מועצת עיריה חוקי עזר לגבי אזור העיריה כמותנה בסעיף קטן (1) לעיל, יכול מושל המחוז, אם הוא סבור שיש צורך בדבר, ובאישורו של הנציב העליון ובהתחשב עם הוראות הסעיף 6 מהפקודה הזאת, לקבוע באותו אזור את שכר הדירה המקסימלי שיש לשלמו החל מסוף חודש זילחידג'ה 1352 להג'רה ואילך לגבי דירות הנמצאות בכל אזור או אזורים שבגבולות אזור העיריה הנ"ל.

בתנאי כי בעל הבית של כל דירה בתוך אזור כזה יוכל לבקש מאת הממונה על שכר דירה לקבוע לכל דירה כנ"ל שכר דירה מקסימלי שלא יעלה על שכר הדירה המקסימלי המותנה בסעיף 6 מהפקודה ואותו ממונה על שכר דירה יקבע שכר דירה מקסימלי כזה.

(3) מקום ששכר הדירה המקסימלי של דירה נקבע עפ"י הוראות אלה לא ישולם בעד אותה הדירה שכר דירה למעלה משכר הדירה המקסימלי למרות כל חוזה האומר את ההפך.

8. מסוף חדש זילחידג'ה 1352 הג'רייה ואילך יהיה שכר הדירה שישולם ע"י דייר משנה בעד חדרים שאותו דייר משנה מחזיק בהם לפי השעורים דלקמן, למרות כל חוזה האומר את ההיפך.

שכר הדירה המקסימלי שישולם ע"י דייר משנה

(א) אם אותו דייר משנה אינו משלם מסי עיריה לא יעלה שכר הדירה על סכום שיחסו לשכר הדירה בעד כל הדירה יהיה שווה ליחס שבין מספר החדרים התפוסים ע"י אותו דייר משנה ובין מספר החדרים של כל הדירה ועוד עשרים אחוזים מאותו הסכום. או

(ב) אם אותו דייר משנה משלם מסי עיריה לא יהיה שכר הדירה יותר מן הסכום שיש לשלמו עפ"י פסקא (א) לעיל בניכוי הסכום שאותו דייר משנה משלם בתורת מסי עיריה.

9. כל חוזה שעל פיו משלמים בעד דירה או בעד חלק מדירה שהוטל עליה חלק זה מפקודה זו, שכר דירה למעלה משכר הדירה המקסימלי שנקבע עפ"י הוראות חלק זה מן הפקודה הזאת, יפורש כאילו היה זה חוזה לשלם אותו שכר דירה מקסימלי.

שינוי חושים ידועים

10. אם לפני מתן התוקף לפקודה הזאת שלם אדם למפרע שכר דירה או פרמיה או תמורה אחרת בעד דירה או בעד חלק מדירה שהוטל עליה חלק זה מהפקודה הזאת או בעד שכירות אותה הדירה למשך כל תקופה שלאחר התחלת תקפה של הפקודה הזאת, הרי כל סכום משכר הדירה או מהפרמיה או מהתמורה האחרת העובר את גבולות שכר הדירה שיש לשלמו עפ"י הפקודה הזאת, חייב מקבלו להחזירו לידי האיש ששלם אותו, ודין גביית הסכום הזה בחזרה כדין גביית חוב אזרחי.

החזרת העודף של שכר דירה וכו' ששולם למפרע

חלק ב'

העראת שכר הדירה

11. בהתחשב עם הוראות חלק ב' מהפקודה הזאת, כשאותן ההוראות תחולנה על המקרה הנידון, למרות כל חוזה המתנה את ההיפך, הרי משינתן תוקף לפקודה הזאת אסור להעלות שכר דירה של דירות בשיעור שיעלה על שכר הדירה המשתלם בעד אותה דירה בעת הנתן תוקף לפקודה הזאת ועוד עשרים אחוזים למאה מסכום אותו שכר הדירה ששלמוהו בעת הנתן תוקף לפקודה הזאת.

הגבלה בהעלאת שכר דירה שחייב דייר לשלמו

בתנאי שיכול הנציב העליון להורות בכל צו המטיל את הוראות חלק זה של פקודה זאת על אזור עיריה שמכסת האחוזים הנוספת תהא פחותה מעשרים אחוזים למאה.

12. בהתחשב עם הוראות חלק ב' מפקודה זאת, כשאותן ההוראות תחולנה על המקרה הנידון, למרות כל חוזה המתנה את ההיפך, הרי משינתן תוקף לפקודה הזאת יהא אסור להעלות את שכר הדירה שמשלם דייר משנה בעד חלק של דירה בסכום העולה על שכר הדירה ששלם דייר המשנה (אם יש דייר משנה) בעת הנתן תוקף לפקודה הזאת בעד אותו חלק הדירה ועוד עשרים אחוזים למאה מסכום אותו שכר דירה ששלם דייר המשנה בעת הנתן תוקף לפקודה הזאת.

הגבלת ההעלאת בשכר דירה הנפרע ע"י דייר משנה

בתנאי שיכול הנציב העליון להורות בכל צו המטיל את הוראות חלק זה של פקודה זאת על אזור עיריה להוסיף שמכסת האחוזים הנוספת תהא פחותה מעשרים אחוזים למאה.

ובתנאי שאם אחרי הנתן תוקף לפקודה הזאת משלם דייר משנה של חלק מדירה מסי עיריה שקודם למתן התקף לפקודה הזאת לא שולמו ע"י דייר המשנה של אותו חלק דירה, הרי אסור להעלות את שכר הדירה לאותו חלק דירה בשיעור שלמעלה מהסכום שנקבע בזה בניכוי סכום מסי העיריה ששלם דייר המשנה.

13. כל חוזה שעל פיו משלמים בעד דירה או בעד חלק מדירה שחלות עליה הוראות חלק זה מפקודה זאת שכר דירה למעלה משכר הדירה המוגדל שהותנה בהוראות חלק זה של פקודה זאת, הרי יפורש אותו חוזה כאילו היה חוזה לתשלום שכר הדירה המוגדל המותנה בזה.

הוראות כלליות.

14. אם מתוך שיוטל איזה חלק מחלקי הפקודה הזאת על איזה אזור שהוא תתעורר איזו שאלה בענינים דלקמן, דהיינו:

תפקידי הממונים על שכר דירה.

(א) בענין שכר הדירה שיש לשלם בעד איזו דירה, או

(ב) בענין שכר-דירה שמשלם דייר-משנה בעד חלק של דירה, או

(ג) בענין שכר הדירה המקסימלי שיש לשלם בעד דירה באזור שנקבע בו שכר-דירה מקסימלי, או

(ד) בענין תנאי השכירות של דירה, או

(ה) בענין שנויו של חוזה עפ"י הוראות סעיף 9 או סעיף 13 מהפקודה

הזאת, —

תובא השאלה לפני ממונה על שכר דירה שיתמנה עפ"י הוראות הפקודה, הזאת, והלה יחליט בשאלה הזאת לאחר שישמע את טענות הצדדים הנוגעים בדבר.

15. כל שימצא את עצמו מקופח בשל החלטת הממונה על שכר הדירה יוכל לערער על ההחלטה, בתוך ארבעה עשר יום מעת הנתנה, בפני בית דין לעניני שכר דירה שיתמנה על פי הוראות הפקודה הזאת ובית דין זה יחליט בכל שאלה שתובא לפניו לאחר שמעו את טענות הצדדים הנוגעים בדבר.

ערער על החלטת הממונה על שכר דירה:

16. כל שימצא את עצמו מקופח בשל החלטת בית הדין לעניני שכר-דירה יוכל בתוך ארבעה עשר יום מעת הנתנה, לערער על ההחלטה, בשאלה של חוק, בפני בית משפט מחוזי לאחר קבלו רשות לערער מאת נשיא בית המשפט הנ"ל.

ערער על החלטת בית הדין לעניני שכר-דירה.

17. (1) כל מקום שהוטל חלק מחלקי הפקודה הזאת על אזור-עיריה תמנה מועצת העיריה ההיא מספר ממונים על שכר דירה שלא יעלו על עשרים וארבעה ושכרם יאושר ע"י מושל המחוז וישולם מקופת העיריה.

מנוי ממונים על שכר דירה.

(2) אם בתוך ארבעה עשר יום מעת שהוטל חלק מהפקודה הזאת כנ-ל לא מינתה מועצת העירייה ההיא כל ממונה על שכר דירה או לא מינתה מספר מספיק של ממונים על שכר דירה, יוכל מושל המחוז למנות אותו מספר של ממונים על שכר דירה כאשר יראה לנחוץ, והוא, שמספר כל הממונים לא יעלה על עשרים וארבעה. הממונים על שכר הדירה שנתמנו כאמור כאן יקבלו מקופת העירייה אותו השכר שיצוה מושל המחוז.

מינוי בית דין לעניני שכר דירה.

18. (1) בית הדין לעניני שכר דירה יהא מורכב משלשה אנשים שימונו מטעם מושל המחוז מתוך רשימה של ששה אנשים לפחות שתציעם מועצת העירייה, ומושל המחוז ימנה אחד מן השלשה לשמש כיושב ראש;

בתנאי שאם בתוך ארבעה עשר ימים מעת שהוטל חלק מחלקי הפקודה הזאת על אזור עירייה לא הכינה מועצת העירייה רשימת-אנשים כזאת יוכל מושל המחוז למנות שלשה אנשים ראויים לשמש כבית דין לעניני שכר דירה.

(2) חברי בית הדין לעניני שכר דירה יקבלו אותו השכר שתקבע מועצת העירייה באישור מושל המחוז ואם לא קבעה מועצת העירייה את השכר ישולם להם מקופת העירייה אותו השכר שיקבע מושל המחוז.

19. יכול הנציב העליון להתקין תקנות בענין הסדרים והפרוצידורה בהגשת בקשות לממונים על שכר דירה ובהגשת ערעורים על החלטות הממונים על שכר דירה לפני בתי דין לעניני שכר דירה.

הכח להתקין תקנות.

20. יכול זקן השופטים, בהסכמת הנציב העליון להתקין תקנות בית דין בענין הסדרים והפרוצידורה בהגשת ערעורים על החלטות בית הדין לעניני ערעורים לפני בית המשפט המחוזי.

הכח להתקין תקנות בית-דין.

21. הוראות הפקודה הזאת לא תחולנה:

להוציא מן הכלל

- (א) על שכירות דירה שבנינה לא נשלם קודם מתן התוקף לפקודה הזאת. לצורך הסעיף הזה יחשב בנין דירה כנשלם כשבאו לדור בה לראשונה, או
- (ב) על כל דירה או על שכירות דירה שקודם למתן התוקף לפקודה זאת נעשה בנוגע אליה חוזה לזמן לא פחות משלש שנים.