

פקודת הגבלת שכר דירה (דירות), 1940.

מס' 44 לש' 1940.

פקודה המטילה הגבלות על העלאות בשכר-דירה של דירות ועל הוצאת דיירים מדירותיהם, והקובעת הוראות למטרות הכרוכות בכך.

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

1. פקודה זו תקרא פקודת הגבלת שכר-דירה (דירות), 1940. היא תקבל תוקף באותו תאריך שהנציב העליון יקבע במנשר שיפורסם בעתון הרשמי ותוסיף להיות בעלת תוקף עד שהנציב העליון יצהיר במנשר שיפורסם בעתון הרשמי כי חדל להיות לה תוקף.

השם הקצר ותחילת התוקף.

ספר החוקים 81, תשי"א, עמ' 241

(2) אדם שהיה שותף בבעלות של דירה שהוא מתגורר בה ובעלותו פקעה בגלל אחת מאלה —

(א) חלוקת המקרקעים, שהדירה היא חלק מהם, על ידי בית המשפט או על ידי פקיד מסדר קרקעות;

(ב) מכירת אותם מקרקעים, אם במשפט חלוקה ואם על פי צו של בית משפט או של פקיד ההוצאה לפועל הראשי לשם הוצאה לפועל של פסק דין או לסילוק משכנתה —

רואים אותו כאילו שכר את הדירה, ביום שפקעה בעלותו כאמור, ממי שהיה באותו זמן זכאי להשכירה, תמורת שכר דירה השווה לשכר הדירה היסודי ובתנאי שכירות השווים לתנאים שבהם התגורר בדירה ערב פקיעת בעלותו.

(2) פקודת זו יחול על דירות שונות משונמש בוג גם לצרכים מקצועיים או מסחריים, בתנאי שבית המשפט נוכח שאין משלמים חלק ניכר של שכר הדירה בעד החלק המשמש למטרה כזאת.

4.—(1) בכל מחוז יוקמו לצרכי פקודה זו בית-דין לשכר-דירה, או כמה בת-דין לשכר-דירה, שהרכבם יהיה כפי שייקבע לקמן:—
(2) כל בית-דין לשכר-דירה יהא מורכב מיו"ר ^{השופט} ~~השופט~~ חברים שייבחרו ע"י מושל המחוז, מדי הוצר הצורך בכך, מתוך רשימה של בני אדם שיוצעו ע"י הנציב העליון לתפקיד יו"ר או לתפקיד חבר של בית הדין.

הרכבת בית הדין לשכר דירה.
88
23 קב 18
18 24

(3) ליו"ר-החא גם-דעה משלו וגם-דעה-מכרעה. (כ"ט)

(4) החברים מטעם הצבור יקבלו מתוך קופת ההכנסות הכללית של פלשתינה (א"י) את השכר או הקצבות שהנציב העליון יאבה לקבוע מזמן לזמן.

5.—(1) אם נתעוררה שאלה בענין סכום שכר הדירה שיש לשלם, מחמת שדירה שפקודה זו חלה עליה לא היתה מושכרת ביום העשירי בפברואר, 1940, יש להביא את השאלה לבירור בפני בית-הדין לשכר-דירה עפ"י בקשתו של כל צד ולאחר שישמע בית הדין את טענות הצדדים הנוגעים בדבר, יקבע את שכר הדירה שיש לשלם בעד אותה דירה ושכר הדירה אשר נקבע כך דינו כדין שכר הדירה היסודי בעד אותה דירה.

הסמכויות והתפקידים של בית-דין לשכר-דירה.

(2) מקום שדירה שפקודה זו חלה עליה תוקנה מאז היום העשירי בפברואר, 1940, או מאז היום אשר בו נקבע שכר הדירה היסודי עפ"י הוראות סעיף-קטן (1) של סעיף זה, בצורה שהדירה הפכה לשתי דירות מובדלות או לכמה דירות מובדלות ומחמת התקון הזה נתעוררה שאלה בענין סכום שכר הדירה שיש לשלם בעד דירות מובדלות אלה או בעד כמה מהן, יש להביא את השאלה לבירור בפני בית הדין לשכר-דירה, עפ"י בקשתו של כל צד ולאחר שישמע בית הדין את טענותיו של כל צד המעונין בשאלה זו, יקבע את שכר הדירה שיש לשלם בעד כל דירה מובדלת, ושכר הדירה שיקבע כך דינו כדין שכר הדירה היסודי של אותה דירה.

(3) אם לצורך קביעת שכר הדירה היסודי של כל דירה מתוך שתי דירות או יותר, שפקודה זו חלה עליהן, יש צורך לקצוב את שכר הדירה של כל דירה מן הדירות האמורות לעיל, כי אז יקצוב בית הדין לשכר-דירה עפ"י בקשתו של כל צד ולאחר שישמע את טענות הצדדים, את ההקצבה אשר תישר בעיניו, והסכום שהוקצב לכל דירה יהא דינו כדין שכר הדירה היסודי של אותה דירה.

(4) אם הדירה היא דירה מרוהטת שפקודה זו חלה עליה, רשאי כל צד לבקש מאת בית הדין לשכר דירה —

(א) להגדיל את סכום שכר הדירה היסודי של אותה דירה מחמת שנתוספו רהיטים לאותה דירה בהסכמתם של הצדדים, או

(ב) להפחית את סכום שכר הדירה היסודי של אותה דירה מחמת שהוצא מן הדירה, בהסכמת הצדדים, כל רהיט מן הרהיטים שהיו בה.

ובית הדין לשכר דירה, לאחר שישמע את טענות הצדדים, רשאי לשנות את שכר הדירה היסודי לפי זה ולקבוע אותו בסכום אשר יישר בעיניו.

(5) כל ההחלטות של בית הדין לשכר-דירה תהיינה סופיות והחלטיות.

הנבלות על הפקעה
שכר דירה.

6.—(1) מקום שהעלו מיום העשירי בפברואר, 1940, או שיעלו מכאן ואילך את שכר הדירה של דירה שפקודה זו חלה עליה, למעלה משכר הדירה היסודי, הרי ההפרש שבין שכר הדירה לאחר ההעלאה לבין סכום שכר הדירה שהיה צריך לשלם אלמלא ההעלאה, לא יהא ניתן לגבייה מן הדייר למרות כל הסכום האומר את ההיפך.

בתנאי —

(א) שהעלאה בשכר דירה אין לראותה כהעלאה לצרכי פקודה זו, אם אינה, לדעת בית הדין, בלתי הוגנת, בהתחשב עם כל המסכות שבענין. לכשיבוא בית הדין להחליט אם שכר דירה הוא הוגן או בלתי הוגן, יביא בחשבון כל העברת אחריות ביחס לתשלום המסים, או הארנוניות או לנטל אחר שחלה ביחסים שבין בעל הבית ודיירו, וכן את כל אותן המסכות המיוחדות אשר בהן היו היחסים שבין הצדדים גורם בקביעת הסכום של כל שכר-דירה;

(ב) מקום שבעל הבית הוציא הוצאות מאז העשירי בפברואר, 1940, על השבחתה של הדירה או על שנוי במבנה (פרט להוצאות על תקונים או קשוט), הרי העלאה בשכר דירה בשעיר של לא יותר מחמשה-עשר אחוזים למאה לשנה מן הסכום שהוצא כך, אין לראותה כהעלאה לצורך הפקודה הזאת.

(2) בהתחשב עם הוראות סעיף-קטן (3) של סעיף זה, הרי מקום ששולם איזה סכום לחשבון שכר דירה, בין לפני קבל פקודה זו תוקף ובין לאחר מכן, ובתוקף סעיף-קטן (1) של סעיף זה אין אותו סכום ניתן לגבייה ע"י בעל הבית, יהא הדייר ששלם אותו סכום רשאי לגבות מבעל הבית את הסכום ששולם כך, ובלי לפגוע בכל דרך-גבייה אחרת מותר לנכות את הסכום ששולם כך מכל שכר-דירה המגיע לבעל הבית.

(3) כל סכום ששולם ע"י דייר ואשר הדייר רשאי לגבותו חזרה עפ"י סעיף-קטן (2) של סעיף זה, יהא ניתן לגבייה בכל עת שהיא תוך ששה חדשים מתאריך התשלום אך לא לאחר כך, ואילו אם שולם הסכום לפני קבל פקודה זו תוקף, מותר לגבותו בכל עת שהיא תוך ששה חדשים מיום מתן התוקף לפקודה זו, אך לא לאחר כך.

7. אסור לשום אדם לדרוש, תמורת מתן חוזה שכירות, חידושו או המשכתו, על כל דירה שפקודה זו חלה עליה, שום תשלום של קנס, פרמיה או סכום אחר כיוצא בזה ניסף על שכר הדירה, וכל אימת ששולם כל תשלום כזה על דירה כזאת, רשאי הדייר ששלם את הסכום לגבותו בחזרה מבעל הבית, ומבלי לפגוע בכל דרך גבייה אחרת, מותר לנכות את הסכום הזה מכל שכר דירה המגיע לבעל הבית.

הנכלות על פרמיות.

8—(1) אין ליתן שום פסק-דין או צו להוצאת דייר מדירה שפקודה זו חלה עליה, כל זמן שהדייר ממשיך לשלם שכר דירה לפי השער המוסכם באותם השננים שחלו בו עפ"י פקודה זו, ומקיים את שאר תנאי השכירות, חוץ מבמקרים הבאים:—

הנכלה על

הוצאה מן הדירה.

(א) מחמת שהדייר גרם קלקלה או אשם בהתנהגות שיש בה כדי להרגיז או להטריד את השכנים או הדיירים הסמוכים, ובית המשפט, השופט או פקיד ההוצאה לפועל סבור כי מן הדין ליתן צו כזה, או

(ב) מחמת שהדייר, בקבלו דיירי משנה, מרויח ריוח שהוא בלתי הוגן, לכשמביאין בחשבון את שעור שכר הדירה שהדייר משלם, ובית המשפט, השופט או פקיד ההוצאה לפועל סבורים כי מן הדין ליתן פסק-דין או צו כזה; או

(ג) מחמת שהבית דרוש באמת לבעל הבית כדירה לעצמו, ובית המשפט, השופט או פקיד ההוצאה לפועל, לאחר שיעיינו בכל המסבות שבענין, ובעיקר בשאלת הדירה האחרת שאפשר להעמידה לרשותו של הדייר, סבורים כי מן הדין ליתן פסק-דין כזה או צו כזה, או

(ד) מחמת שהבית דרוש לבעל הבית לשם תקונים יסודיים או שנויי מבנה יסודיים בצורה אשר תשפיע על מבנהו של הבית, או לשם הריסתו, ובית המשפט, השופט או פקיד ההוצאה לפועל, לאחר שנתברר להם כי בעל הבית קבל את ה**כל מסיבות הענין**, ובעיקר בשאלת הדירה מודעה-בכח **להעמידה לרשותו של הדייר**.
מן הדין ליתן

ספ"כ במ"ק י"א 81
א"ל י"א 14

בתנאי כי אם ניתן פסק-דין או צו כזה אך עדיין לא הוצא לפועל לפני מתן התוקף לפקודה זו, רשאי בית המשפט, השופט או פקיד ההוצאה לפועל שנתן את פסק הדין או הצו, אם הוא סבור כי פסק-הדין או הצו לא היה

ניתן אילו היה תוקף לפקודה זו בתאריך נתינתו של פסק הדין או הצו, לבטל או לשנות את פסק הדין או הצו בצורה שתישר בעיניו כדי ליתן תוקף לפקודה זו.

(2) כל אימת שבעל בית קבל פסק דין או צו להוצאת דייר מדירתו על יסוד אחד הנימוקים המפורטים בפסקאות (ג) ו-(ד) של סעיף-קטן (1) של סעיף זה, ולאחר כך מוכיחין לבית המשפט כי פסק הדין או הצו נתקבל ע"י טענות כוזבות או העלמת עובדות חשובות, רשאי בית המשפט לצוות את בעל הבית לשלם לדייר הקודם את הסכום אשר ימצא אותו מספיק בתור פיצוי בעד הנוק או ההפסד שסבל אותו דייר כתוצאה מפסק הדין או הצו.

(3) כל אימת שלרגל הוראות סעיף זה ממשיך דייר להחזיק בדירה לאחר תום מועד חוזה השכירות, הרי רואין את תנאי חוזה השכירות, במדה שאפשר להטילם ובהתחשב עם הוראות פקודה זו, כאילו הם חלים על אותה שכירות.

חוזים ידועים
יהיו בטלים.

9. אם לפני קבל פקודה זו תוקף נחתם כל חוזה שכירות לדירה שפקודה זו חלה עליה, בין בעל הבית של אותה דירה לבין אדם שאינו מחזיק בה, ומחמת הוראות סעיף 8 של פקודה זו אין אותו אדם יכול לקבל חוקה על אותה דירה, יהא דינו של אותו חוזה כדין חוזה בטל, ואין להגיש בשום בית-משפט שום תביעה לפיצויים או תביעה אחרת מכוח אותו חוזה.

בתנאי כי כל תמורה בצורת שכר-דירה, פרימיה או בצורה אחרת אשר כבר שולמה ע"י אותו אדם לבעל הבית בתוקף אותו חוזה תסולק חזרה ע"י בעל הבית לאותו אדם וגובין אותה כדרך שגובין חוב אזרחי.

סמכותו של
הנציב העליון
להתקין תקנות.

10. הנציב העליון רשאי להתקין תקנות הקובעות את המנהג והפרוצדורה שיש לקיימם בבקשות לבית הדין לשכר דירה המוגשות עפ"י הפקודה הזאת ובדרך כלל לשם קיום הוראות הפקודה הזאת, ומבלי לפגוע בכללותה של הסמכות המסורה לו בזה רשאי הוא לקבוע את המסים (אם יהיו מסים) שכל מגיש בקשה חייב לשלמם עפ"י הוראות סעיף 5 של פקודה זו.

הפסקת תקפה
של הפקודה
באזורים ידועים.

11.—(1) למרות כל האמור בפקודה זו, לא תחול הפקודה, עד יום שלושים ואחד במרץ, 1941, על דירות מן הסוגים המנויים לקמן:—

(א) דירות המצויות באזור העיריה של חיפה; או

(ב) דירות המצויות באזור העיריה של תל אביב, שהם בנינים בגדר מובנה של פקודת בעלי בתים ודיירים (הוצאה מדירה והגבלת שכר-דירה) (הרחבה), 1935.

(2) כשיבואו להטיל את הפקודה הזאת לאחר היום השלושים ואחד במרץ, 1941, יש לקרוא אותה בהתחשב עם התקונים דלקמן:—

(א) המלים „מקום שהעלו מיום שלושים ואחד במרץ, 1941“, תבואנה במקום המלים „מקום שהעלו מיום העשירי בפברואר, 1940, או שיעלו מכאן ואילך“, המופיעות בסעיף-קטן (1) של סעיף 6 של פקודה זו;

(ב) הסעיף-קטן דלקמן יבוא במקום סעיף-קטן (3) של סעיף 6 של פקודה זו:

מס' 12 לש' 1085.

„(3) כל סכום ששולם ע"י דייר ואשר הדייר רשאי לגבותו חזרה עפ"י סעיף-קטן (2) של סעיף זה יהא ניתן לגבייה בכל עת שהיא תוך ששה חדשים מתאריך התשלום, אך לא לאחר כך, ואילו אם שולם הכסף לפני יום 31 במרץ, 1941, מותר לגבותו בכל עת שהיא תוך ששה חדשים לאחר אותו תאריך, אך לא לאחר כך”;

(ג) במקום המלים „מתן התוקף לפקודה זו”, המופיעות בתנאי לסעיף-קטן (1) של סעיף 8 של פקודה זו, תבואנה המלים „שלושים ואחד במרץ, 1941”;

(ד) במקום המלים „קבל פקודה זו תוקף” שבסעיף 9 של פקודה זו תבואנה המלים „שלושים ואחד במרץ, 1941”.

הרולד מקמיכאל

נציב עליון.

20 בדצמבר, 1940.

פקודת העיריות (תקון) (מס' 3)

מס' 45 לש' 1940.

פקודה המתקנת את פקודת העיריות, 1934.

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

1. פקודה זו תקרא פקודת העיריות (תקון) (מס' 3), 1940, וקוראין אותה כאחת עם פקודת העיריות, 1934, הקרויה לקמן הפקודה העיקרית. השם הקצר.
מס' 1 לש' 1934.

2. סעיף 98 של הפקודה העיקרית יתוקן כדלקמן:— תקון סעיף 98 של
הפקודה העיקרית.

(א) ע"י הוספת המלים „או בכל אזור בנין עיר הכולל את אזור העיריה” לאחר המלים „אזור העיריה” המופיעות בשורה הרביעית של אותו סעיף;

(ב) ע"י מחיקת פסקא (יא) מאותו סעיף והחלפתה בפסקא דלקמן:—

„(יא) להכריז כל רחוב כרחוב צבורי או לסלול כל רחוב צבורי או להחזיק כל רחוב צבורי”.

הרולד מקמיכאל

נציב עליון.

20 בדצמבר, 1940.