



תוספת מס' 1.

לעתון הרשמי, גליון מיוחד מס' 1086, מיום 31 במרץ, 1941.

פקודת ההגבלות על שכר דירה (בתי עסק).
מס' 6 לש' 1941.

פקודה הקובעת הוראות ידועות בענין היחסים שבין בעלי בתים ושוכרים של בתים ידועים.

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

1. פקודה זו תקרא פקודת ההגבלות על שכר דירה (בתי עסק), 1941. השם הקצר.

פירוש.

2. בפקודה זו יהיו למונחים הבאים הפירושים שבצדם חוץ אם ענין הכתוב

יחייב פירוש אחר:—

„בית־עסק“ פירושו כל בית פרט לדירה אשר עליה חלות הוראות פקודת ההגבלות על שכר דירה (דירות), 1940;

„מועצת העירייה“ פירושה מועצתה של העירייה אשר בתחומי אזורה מצוי איזה בית־עסק;

„שוכר משנה“ פירושו כל אדם התופס כל חלק של כל בית־עסק שאיזה אדם אחר הוא שוכרו;

„שוכר“ פירושו השוכר של כל בית עסק.

מס' 44 ש' 1040.

3. בהתחשב עם הוראות סעיף 14 של פקודה זו רשאי הנציב העליון במועצה לקבוע מזמן לזמן בצו כי פקודה זו תוטל על אזור עירייה, ובאותו אופן רשאי הוא לשנות אותה צו או לבטלו. משבוטל צו כזה, שוב לא תחול הפקודה הזאת על אזור העירייה אשר לגבו ניתן הצו. פרט למקרים האמורים כאן לא תחול פקודה זו על כל אזור עירייה או אזור אחר.

הטלתה של פקודה זו.

4.—(1) שום בית משפט או שופט או פקיד הוצאה לפועל לא יתנו פסק דין או צו להוצאת כל שוכר מכל בית עסק ואפילו תם מועדו של חוזה השכירות של אותו שוכר, חוץ אם:—

הנבלה על הוצאה מבית העסק.

(א) לא שלם אותו שוכר איזה דמי שכירות המגיעים כחוק בעד אותו בית עסק, או

(ב) לא קיים אותו שוכר איזה תנאי מתנאי חוזה השכירות לאותו בית עסק;
או

(ג) גרם אותו שוכר במזיד היוזק לאותו בית עסק או הרשה לאחר לגרום
לו היוזק; או

(ד) השתמש אותו שוכר באותו בית עסק או הרשה לאחר להשתמש בו לכל
מטרה בלתי חוקית או באופן שיש בו כדי לגרום מפגע לשכנים; או

(ה) רוצה בעל הבית להשתמש באותו בית עסק לצרכיו הוא. ובית המשפט,
השופט או פקיד ההוצאה לפועל נוכחו שישנו בנמצא בית עסק אחר שיהא
די מתאים למטרה שלשמה היה בית העסק משמש, ואשר השוכר יוכל
להשתמש בו; או

(ו) בעל הבית רוצה לשנות את בית העסק שנוי ניכר או לתקנו מחדש במידה
ניכרת או לשנות או לתקן את הבנין שאותו בית עסק מהווה חלק הימנו
בצורה הפוגעת באותו בית עסק. בתנאי כי לאחר שבעל הבית יקבל את הרשיון
הדרוש לאותו תקון או שנוי ימסור לו לשוכר מודעה של לא פחות
מששה חדשים בכתב לפנות את בית העסק.

(ז) בעל בית שקבל פסק דין או צו להצאת שוכר בשל אחד הנימוקים
המפורטים בפסקאות (ה) ו-(ו) של סעיף-קטן (1) של סעיף זה ולאח"כ נוכח בית
המשפט כי פסק הדין או הצו נתקבל ע"י טענות כוזבות או ע"י העלמת עובדות
חשובות, רשאי בית המשפט לצוות את בעל הבית לשלם לשוכר הקודם את
הסכום שיהא נראה מספיק בתור פיצויים בעד היוזק או הפסד שאותו שוכר
סבל כתוצאה מן פסק הדין או מן הצו.

(ח) אם בתוקף הוראות הסעיף הזה מוסיף שוכר להחזיק בבית עסק לאחר
תום כל חוזה שכירות רואין את תנאי אותו חוזה שכירות, במדה שאפשר
להטילם כאילו הם חלים על אותה החזקה:

בתנאי כי בהתחשב עם הוראות סעיף 6 של פקודה זו, עד כמה שהן חלות
על אותו בית עסק, מותר יהיה להעלות את שכר הדירה של אותו בית עסק.

5. מקום שנחתם לפני תחילת התוקף לפקודה זו כל חוזה שכירות על
בית עסק בין בעל הבית לבין אדם שלא היה מחזיק באותו בית עסק ומחמת
הוראות סעיף 4 של פקודה זו אין אותו אדם יכול לקבל חזקה על אותו בית
עסק, רואין אותו חוזה כחוזה בטל ואין להגיש בשום בית משפט כל תביעה
לדמי נזק או תביעה אחרת בשל אותו חוזה:

בתנאי כי אם שלם כבר אותו אדם לבעל בית העסק, בתוקף אותו חוזה,
כל תמורה בצורת שכר דירה, או פרימיה או בצורה אחרת, חייב בעל הבית
להחזיר אותה תמורה לאותו אדם וגובין אותה כדרך שגובין חוב ארזחי:

6—(1) למרות כל חוזה האומר את ההיפך, לא יהא שכר הדירה שישלם שוכר
בעד כל בית עסק, לאחר היום האחרון לחודש זילחיג'ה בשנת ההיג'רה 1359,
(27 בינואר, 1941, לספירה הנוצרית) או בכל תאריך אחר שהנציב העליון יקבע
אותו בצו לגבי כל אזור עיריה מסוים, עולה על שכר הדירה ששולם בעד אותו
בית לאותה שנת הג'רה או לשנה המסתיימת באותו תאריך מסוים (הכל כפי
שהענין יחייב). בתוספת עשרים וחמשה אחוזים מסכום אותו שכר דירה:—

15180

הווים ידועים
יהיו בטלים.

שכר דירה
מססימלי.

26/1/41

15180

15180

בתנאי כי בכל צו המטיל את הוראות הפקודה הזאת על כל אזור עירוני, רשאי הנציב העליון לקבוע תוספת של מכסת אחוזים פחותה מעשרים וחמשה אחוזים: ובתנאי כי אם באיזו עת שהיא נבנה מחדש איזה בית עסק או שונה במדה ניכרת, או אם מאיזה טעם שהוא מיוחד לאותו בית עסק עלה או פחת שויו, או אם קיימות מסכות מיוחדות אשר בהן היו היחסים בין הצדדים גורם בקביעת הסכום של כל שכר דירה, רשאי בעל הבית או השוכר לפנות לממונה על שכר דירה שנתמנה עפ"י פקודה זו להחליט מהו שכר הדירה שיש לשלמו בעד אותו בית:

ובתנאי כי למרות כל חוזה האומר את ההיפך, הרי שכר הדירה שישולם ע"י שוכר בעד כל בית עסק שהושלם במשך איזו שנת הג'רה שהיא, יהא כדלקמן לאחר היום האחרון בחודש זילחיג'ה שבאותה שנה:—

(1) אם היה אותו בית עסק מושכר ביום האחרון הנ"ל של זילחיג'ה — לא יעלה על שכר הדירה שהיו משלמין בעד אותו בית עסק באותו תאריך:

בתנאי שבעל הבית או שוכר רשאי לפנות לממונה על שכר דירה בבקשה לשנות את שכר הדירה הנ"ל, ועם הגשת בקשה כזאת רשאי הממונה על שכר הדירה להגדיל או להפחית את שכר הדירה כדי שעור של לא יותר מעשרים אחוזים מאותו שכר דירה: או

(11) אם לא היה אותו בית עסק מושכר באותו יום אחרון של חודש זילחיג'ה — יהא שכר הדירה כפי שייקבע ע"י ממונה לשכר דירה מתוך התחשבות בכל המסכות שבענין.

(2) למרות כל חוזה האומר את ההיפך, הרי שום שכר דירה שישלם שוכר משנה בעד חלק מן הבית, לא יעלה לאחר היום האחרון לחודש זילחיג'ה בשנת ההג'רה 1359 (27 בינואר, 1941 לספירה הנוצרית) או בכל תאריך אחר שהנציב העליון יקבע אותו בצו לגבי אזור עירייה מסויים, על שכר הדירה ששולם ע"י שוכר המשנה (לכשישנו) בעד אותו חלק של הבית לאותה שנת הג'רה או לשנה המסתיימת באותו תאריך מסויים (הכל כפי שהענין יחייב). בתוספת עשרים וחמשה אחוזים מסכום אותו שכר הדירה:

בתנאי כי בכל צו המטיל את הוראות הפקודה הזאת על כל אזור עירייה רשאי הנציב העליון לקבוע הוראה בדבר תוספת בשעור של פחות מעשרים וחמשה אחוזים:

ובתנאי כי אם בכל עת שהיא נבנה איזה בית עסק מחדש או שונה במדה ניכרת או אם מאיזו סבה שהיא מיוחדת לאותו בית עסק עלה או פחת שויו של אותו בית עסק, רשאי השוכר או שוכר המשנה לפנות לממונה על שכר דירה שנתמנה עפ"י פקודה זו בבקשה להחליט מהו סכום שכר הדירה שיש לשלם בעד אותו חלק של אותו בית:

ובתנאי כי כל אימת שלאחר היום האחרון של זילחיג'ה בכל שנת הג'רה משלם איזה שוכר-משנה של כל חלק מן הבית מסי עירייה שלא שלמם לפני אותו תאריך, הרי שכר הדירה בעד אותו חלק של אותו בית עסק לא יעלה על הסכום שנקבע בזה בניכוי סכום מסי העירייה ששולמו ע"י שוכר המשנה:

ובתנאי כי שכר הדירה שישולם ע"י שוכר-משנה בעד כל חלק של בית שהושלם במשך איזו שנת הג'רה שהיא, לא יעלה לאחר היום האחרון לחודש

זילחיג'ה של אותה שנה, אם היה אותו חלק של הבית תפוש ע"י שוכר-משנה, על שכר הדירה ששולם ע"י אותו שוכר-משנה בעד אותו חלק של הבית באותה שנה, ואילו אם לא היה אותו חלק תפוש ע"י שוכר-משנה, לא יעלה על שכר הדירה שייקבע ע"י ממונה לשכר דירה מתוך התחשבות בכל המסכות שבענין.

(3) כל חוזה אשר על פיו יש לשלם איזה שכר דירה למעלה משכר הדירה שנקבע עפ"י הוראות הפקודה הזאת בעד כל בית או חלק הימנו יפורש כאילו היה זה חוזה שכירות לשלם אותו שכר דירה מקסימלי שנקבע עפ"י הוראות הפקודה הזאת.

(4) כל אימת ששילמו מראש לפני תחילת תקפה של פקודה זו כל שכר דירה או פרימיה או תמורה אחרת בעד כל בית או חלק הימנו שפקודה זו חלה עליו או בעד כל שכירות של אותו בית או חלק הימנו בשביל כל תקופה שלאחר תחילת תקפה של פקודה זו, הרי ההפרש שבין שכר הדירה והפרימיה או התמורה האחרת ששולמו כך לבין שכר הדירה שהיה צריך לשלם עפ"י הוראות פקודה זו יוחזר ע"י האדם שאותו הפרש שולם לו לאדם ששלמה, וגובין אותו כדרך שגובין חוב אזרחי.

(5) לצורך הסעיף הזה רואין בית כבית שהושלמה בנייתו בשעה שהחזיקו בו בפעם הראשונה.

(6) לגבי אזור עיריה אשר לא היו מוטלות עליו בתחילת תקפה של פקודה זו, הוראות חלק ב מפקודת בעלי בתים ודיירים (הוצאה מדירה והגבלת שכר דירה) (הארכה), 1935, הרי בכל מקום שנאמר בסעיף קטן (1) ובסעיף קטן (2) של סעיף זה „היום האחרון בחודש זילחיג'ה 1359“, הכוונה ליום האחרון בחודש זילחיג'ה שבשנת ההג'רה אשר בה הוטלה פקודה זו בפעם הראשונה על אותה אזור עיריה.

7. בהתחשב עם הוראות הסעיפים (3) ו-6 הרי אם מחמת הטלתה של פקודה זו על כל אזור תתעורר איזו שאלה בקשר לאחד הענינים דלקמן:—

- (א) לשכר הדירה שיש לשלם בעד איזה בית ; או
- (ב) לשכר הדירה שצריך לשלם כל שוכר משנה בעד איזה חלק של כל בית ; או
- (ג) לתנאי השכירות של כל בית ; או
- (ד) לשנויו של כל חוזה עפ"י הוראות סעיף קטן (3) של סעיף 6 של פקודה זו,

ומביאין אותה שאלה בפני ממונה לשכר דירה שנתמנה עפ"י הוראות פקודה זו ולאחר שישמע את טענות הצדדים המעונינים בכך יפסוק הממונה באותה שאלה.

8. כל המוצא עצמו מקופח ע"י החלטתו של ממונה לשכר דירה רשאי תוך ארבעה עשר יום מיום אותה החלטה לערער עליה בפני בית דין לשכר דירה שנתמנה עפ"י הוראות פקודה זו, ובית הדין יפסוק בכל שאלה שהובאה לפניו לאחר שישמע את טענות הצדדים המעונינים בה.

9. כל המוצא עצמו מקופח ע"י החלטתו של בית דין לשכר דירה, רשאי לערער עליה תוך ארבעה עשר יום מיום הנתנה, בפני בית המשפט המחוזי ברשות מאת נשיאו.

חובותיו של הממונה לשכר דירה.

ערעורים על החלטות הממונה לשכר דירה.

ערעורים על מסקי כתי הדיון לשכר דירה.

מינוי ממונים
על שכר דירה.

10.—(1) כל אימת שפקודה זו הוטלה על אזור עירייה, תמנה מועצת העירייה של אותו אזור מספר של ממונים על שכר דירה, ולא יותר מארבעה ועשרים, באותו שכר שיתאשר ע"י מושל המחוז ואשר ישולם מתוך קופת העירייה.

(2) אם לא תמנה מועצה כזאת שום ממונה על שכר דירה, או אם לא תמנה מספר מספיק של ממונים, תוך ארבעה עשר יום מן היום שבו הוטלה הפקודה הזאת כאמור, רשאי מושל המחוז למנות ממונים על שכר דירה במספר שיראה צורך בו, אך באופן שהסך הכל של מספרם לא יעלה על ארבעה ועשרים. ממונים על שכר דירה שנתמנו כך יקבלו מקופת העירייה את השכר שמושל המחוז יאבה להורות.

מס' 11 פ"ש' 1934.

(3) למרות כל האמור בהוראות דלעיל של פקודה זו, הרי כל אימת שנתמנה כל ממונה לשכר דירה לפני תחילת תקפה של פקודה זו, עפ"י הוראות פקודת בעלי בתים ודיירים (הוצאה מדירה והגבלת שכר דירה), 1934, הרי למרות גמר תקפה של אותה פקודה יוסיף אותו ממונה לשכר דירה לשמש במשרתו לצורך פקודה זו כאלו נתמנה עפ"י הוראות פקודה זו.

מינוי בית דין
לשכר דירה.

11.—(1) בית הדין לשכר דירה יהא מורכב משלושה בני אדם שיתמנו ע"י מושל המחוז מתוך רשימה של ששה בני אדם לפחות, שאחד מהם יתמנה ע"י מושל המחוז כיושב ראש:

בתנאי כי אם בתוך ארבעה עשר יום מתאריך הטלתה של פקודה זו על אזור עירייה לא תכין מועצת העירייה רשימה כזאת, ימנה מושל המחוז שלושה אנשים ראויים שישמשו כבית-דין לשכר דירה.

(2) חברי בית הדין לשכר דירה יקבלו שכר בסכום אשר ייקבע ע"י מועצת העירייה. באשורו של מנשל המחוז ואילו אם לא קבעה העירייה שכר כזה, ישולם להם השכר אשר יקבע מושל המחוז מתוך קופת העירייה.

מס' 11 פ"ש' 1934.

(3) למרות כל האמור בהוראות דלעיל של פקודה זו, הרי כל אימת שלפני תחילת תקפה של פקודה זו הורכב איזה בית-דין לשכר דירה עפ"י הוראות פקודת בעלי הבתים והדיירים (הוצאה מדירה והגבלת שכר דירה), 1934, יוסיף אותו בית דין, למרות גמר תקפה של אותה פקודה, לשמש לצורך פקודה זו כאילו הורכב עפ"י הוראות פקודה זו.

הסמכות לתקין
תקנות.

12.—(1) הנציב העליון רשאי להתקין תקנות הקובעות את הנוהג והפרוצדורה בבקשות לממונים על שכר דירה, ובכל ערעור שמגישין עפ"י פקודה זו בפני בית הדין לשכר דירה על החלטת הממונים לשכר דירה, ובלי לפגוע בכללותה של הסמכות המסורה בזה, רשאי הוא לקבוע את המסים (לכשיש לשלם מסים) שכל מבקש או מערער חייב לשלםם עפ"י הוראות סעיף 7 או 8 של פקודה זו.

(2) תקנות הפרוצדורה בענין בעלי הבתים והדיירים (הוצאה מדירה והגבלת שכר דירה) (בתי עסק), 1935, רואין אותן כאילו הותקנו עפ"י סעיף קטן (1) מסעיף זה וישאר להן תוקף מלא עד שתשויינה או תבוטלנה עפ"י סעיף קטן (1) של סעיף זה: בתנאי כי כל מקום שמוזכר באותן תקנות, חלק ב של פקודת בעלי הבתים והדיירים (הוצאה מדירה והגבלת שכר דירה) (הארכה), 1935, הרי זה כאילו הזכירו פקודה זו, וכל מקום שמזכירין, סעיף 14 של הפקודה, הרי זה כאילו הזכירו, סעיף 8 של פקודה זו.

13. זקן השופטים רשאי בהסכמתו של הנציב העליון להתקין תקנות בית-דין המסדירות את הנהגה והפרוצדורה בערעורים שמגישין עפ"י סקודה זו בפני בית המשפט המחוזי על פסקי בתי הדין לשכר דירה.

סמכות להתקין תקנות בית דין.

14. הוראות הפקודה הזאת לא תחולנה על כל בית עסק או שכירות של בית עסק שחווה השכירות עליו נחתם לתקופה של לא פחות משלוש שנים.

חוצאה מן הכלל.

חרולד מקמיכאל

נציב עליון.

31 במרץ, 1941.