

ת.ר.ר.ק.ר.ל.מט' 1/23

מיטיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט
שהתקיימה ביום ב', ג' אדר ב' תשי"ד - 8.3.54 בטעה 12.00.

- הסתפרו : ט. אונג - היו"ר
 ע. אסף
 ב. אזוליה
 ס. כגין
 ד. בר-רב-האי
 ז. ורטה סייג
 י. קליבנוב
 ח. רובין
 ר. שרי

- נעדרו :
 ע. איכילוב
 י. בר-יהודה
 י. בדר
 י. הררי
 ס. הלל
 א. חניבי
 י. כסה
 ק. לוז
 ט. לודנץ
 ע. מיטון
 ט. סנה
 ס. קסיס
 י. ספירא
 ב. שרון
 א. תברדי

- סוזמנים : פ. רוזן - סר המספטים
 ג. חת - יו"ר ועדת המטנה לחוק הגנת הדיירים
 ח. כהן - היועץ המטפטי
 א. ידן - המטנה ליועץ המטפטי

סדר-היום: חוק הגנת הדיירים (סכר דירה, שירותים
תיקונים ושיפוט).

בהעדרו של היו"ר אני פותח את הישיבה. ב. אזוליה:

חוק הגנת הדיירים (סכר דירה, שירותים,
תיקונים ושיפוט).

עלינו להצביע על סעיפים 2, 3, 3א. ב. אזוליה:

אני סוותר על גירסה ג' שאצעת. ג. חת:

סעיף 2.

- הוחלט:
1. לדחות את גירסה ב'.
 - הסתייגות לח. רונין.
 2. לקבל את גירסה א' ללא שינוי.

סעיף 3.

- הוחלט:
1. לדחות את גירסה ב'.
 - הסתייגות לח. רונין.
 2. לקבל את גירסה א' ללא שינוי.

סעיף 3א.

- הוחלט:
1. לדחות את גירסה ב'.
 - הסתייגות לח. רונין.
 2. לקבל את גירסה א' ללא שינוי.

סעיף 4.

- הוחלט:
1. לדחות את גירסה ב'.
 - הסתייגות לח. רונין.
 2. לקבל את גירסה א' ללא שינוי.

סעיף 4א.

ג. שרי: לחצי חדר יש הגדרה שונה בחוקים שונים.

ז. ורהפטיג: אני מציע לכתוב "חדרי כניסה" במקום "חדר כניסה".

אשר להצעה שבגירסה ב' להוסיף פרפסת, לדעת מציעי גירסה א' ברור שפרפסת אינה חדר.

א. ירין: בקטר לפרט (1) העירו לנו סצריך לכתוב בפירוט שאין זה כולל מטבח, מפני שאפשר לפרט כאילו חדרי שירות אינם כוללים מטבח. התוספת של "פרפסת" אינה נראית לי, מפני שאיט לא יחשוב שפרפסת יכולה להיחשב לחדר.

(היו "ר.ט. אונא נכנס לישיבה ומקבל את הנהלת הישיבה).

חוק הגנת הדיירים (שכר-דירה, שירותים, תיקונים וטיפוח).

י. קליבוב: אני מציע להוסיף "טרפסת שאינה סגורה".
טרפסת סגורה יכולה להיחשב לחדר.

ג. חת: לוועדת המסנה היה ברור כי טרפסת פתוחה אינה יכולה להיחשב לחדר. אבל התעוררה בעיה שאם נכתוב כי טרפסת פתוחה אינה יכולה להיחשב לחדר, אפשר יהיה לפרט זאת כאילו טרפסת סגורה נחשבת לחדר, ואנחנו לא רצינו לקבוע זאת.

אין לי שום התנגדות להוסיף שגם מטבח לא ייחשב לחדר, אם יש מפק.

אשר לסטחו של חצי החדר, לפי הכביה המקובלת עכשיו סטחו של חדר הוא 14 מ"ר. לכן חשבנו שחצי חדר זה עד 8 מ"ר. אם בחוקים אחרים נקבע אחרת, יתכן שצריך לעשות את ההתאמה בחוקים אחרים. אולי המדינה יכולה להיות רחבת לב בעניין זה, אבל פה מדובר בבעל-בית פרטי.

ד. טרי: אני מציע לא לקבוע 8 מ"ר באופן סתמי, אלא לקבוע גם סיביות: ט-6 עד 8 מ"ר.

ה. רובין: אני מציע לקבוע במפורט שטרפסת אינה חדר. כן אני מציע שחדר ייחשב החל מ-10 מ"ר.

ז. ורהפטיג: אני מציע שיו"ר הוועדה, כסידורו על כך בכנסת, יודיע כי לא הכנסנו טרפסת לא ספני שאנחנו חושבים שטרפסת צריכה להיחשב לחדר אלא ספני שאנחנו חושבים שברור כי טרפסת אינה יכולה ליחשב לחדר.

הנחלט: 1. לדחות את הצעת ח. רובין האומרת להוסיף בסעיף-קטן (1) "טרפסת".

הסתייגות לח. רובין.

2. לדחות את הצעת ח. רובין האומרת שחדר ייחשב חדר שסטחו החל מ-10 מ"ר.

הסתייגות לח. רובין.

3. לקבל את ההצעה לכתוב במקום "חדר כניסה" - "חדרי כניסה".

4. לקבל את הצעת ר. טרי לכתוב בסעיף-קטן (2) במקום "8 מטרים מרו בעים" - "מ-6 עד 8 מטרים מרו בעים".

סעיף 6.

הנחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיף 7.

ג. חת: מציעי גירסה א' קיבלו את התיקון שבגירסה ב', ומזנחת עכשיו בפני הוועדה רק גירסה ב' וגירסה ג'.

ח. כהן:
הרעיון שבסעיף הוא סמי שהסכים לשלם יותר
טרצונו הטוב, אינו צריך ליהנות מחוק זה.

ח. רובין:
זה דבר חסור מאוד. זה אוסר שאם דייר היה
הגון והסכים טרצונו לשלם שכר-דירה יותר
גבוה, שכר-הדירה הזה ייחשב לו לשכר הדירה החוקי, וזאת תהיה
נקודת המוצא לעתיד, באשר, במקרה שיחליטו על העלאה של שכר-הדירה
החוקי.

ד. טרי:
ההעלאה אינה על כל הסכום שהוא מסלם כשכר-דירה
אלא על הסכום שהיה מסלם אלמלא שילם
טרצונו הטוב שכר-דירה גבוה.

ח. רובין:
סדוע אינכם אוסרים זאת במפורט? אני הייתי
מציע, כדי לצאת מכל הפרובלימטיקה הזאת,
למחוק את הסעיף.

ג. חת:
אולי נשתמש בטונח אחר במקום "שכר דירה
חוקי"?

הוחלט: 1. לדחות את הצעת ח. רובין למחוק את הסעיף.

הסתייגות לח. רובין.

2. מטרת המספטים יכין נוסח חדש של הסעיף בהתאם
להערות שהעירו חברי הוועדה.

סעיף 8.

ח. רובין:
אני מכניס תיקון בגירסה שהצעתי, גירסה ב':
במקום 150% - 200%. בזה אני הולך לקראת הרוב
בוועדה. גם העלאת שכר-הדירה על דירות גדולות אינה יכולה להיות
ללא גבול. דירה גדולה לא תמיד גרים בה עשירים. ועוד ניסוק:
בעל בית שבנה דירה בת חדר או בת שני חדרים, הבניה עלתה לו יותר
מאשר בניית דירה בת ארבעה חדרים, באופן יחסי.

היו"ר ט. אונג: מה פירוט "וכל דירה אחרת"?

ג. חת:
החוק קובע שאת העלאת שכר-הדירה לדירות
גדולות ט-3,5 חדרים יקבע בית-הדין. הוועדה
רצתה לתת הדרבה טווייטת לבית-הדין, וקיבלנו כמכסיטום 250%.

"כל דירה אחרת" הכנסנו מפני שיסבן דירות
סמאיון סיבה שהיא אי-אפשר לקבוע להן תאריך טווייט.

ח. כהן:
אני מבין שכונת הוועדה היתה שדירה בת
ארבעה חדרים או יותר, שכר הדירה שלה יקבע
על-ידי בית-דין, ובלבד ששכר-הדירה לא יעלה על שכר-הדירה בתוספת
של 250%. אבל לא אטרו זאת. לפי הנוסח המוצע על-ידי ועדת
המסנה, יוכל כל בעל-בית של דירה כזאת לתבוע העלאת שכר-הדירה
ב-250%, מפני שהחוק קובע רק שכר-הדירה לא יעלה על זה, אבל
אינו קובע שהוא יכול להיות גם פחות מזה. גם בסעיפים 3 ו-4 אין זה
ברור.

8.3.54

חוק הגנת הדיירים (שכר דירה, סידורים, תיקונים ושיפוץ).

ח. כהן: הייתי מציע להוסיף סעיף שיאמר כי באין הסכם בין הצדדים, ייקבע שכר הדירה לפי סעיפים 4,2 ו-8 לפי שיקול דעתו של בית-הדן.

א. ירון: זה שייך לסעיף 12.

אני מציע לנסח את סעיף 8 כך: אחרי הטלים "לקבוע לה שכר דירה חוקי לפי הסעיפים 2 עד 7" יבואו הם לים: "שכר הדירה החוקי שלה יהיה הסכום שסילם בעדה ב-1 באפריל 1953 בתוספת שלא תעלה על 250%".

ז. ורהפטיג: מדוע צריך להסתמס במלים "שכר דירה חוקי"?

טר המטפטים פ. רוזן: זה חשוב בסביל סעיף 9.

ז. ורהפטיג: צריך לשנות זאת גם בסעיף 9.

א. ירון: החוק קובע את התוספת לשכר-הדירה פעם על-ידי אחוזים קבועים, פעם על-ידי קביעת טאכסיטוט, ופעם - על-ידי בית-הדין. טאחר ששכר-הדירה נקבע בכל אחת מטלוש הדרכים האלה, הריהו שכר-הדירה החוקי, מפני שטי מטטלה שכר-דירה גבוה טטנו, רטאי לדרוש את ההפרט בחזרה. אנחנו טטתטטים בטרכיטו לוגיה הזאת בכל סעיפי החוק.

טר המטפטים פ. רוזן: לא רק בחוק זה, גם בחוקים אחרים טופיע הביטוי "שכר דירה חוקי". טיטוטי פתטוטי בטרכיטו יחייב בדיקה של חוקים אחרים בהם טופיע הביטוי הזה, וטין הדבר כל כך פטוט.

ד. בר-רב-האי: כל החוק בנוי על העלאת שכר-הדירה החוקי, טנקבע על-פי פסקי דין. אבל אם לוקחים כיטוד את שכר-הדירה טטולט ב-1 באפריל 1953, הרי זו הטלת עונט על הדייר ההגון, טהעלה בעצטו את שכר-הדירה.

ג. חת: בסעיף 9 נקבע טאכסיטטח נוסף: בטתלט יטנים - 8 ל"י לחדר, ובבתים חדטים - 10 ל"י לחדר.

ח. רוזין: היועץ המטפטי עמד בצדק על כך שלפי הנוסח המוצע תהיה ההעלאה של 250%. צריך להוסיף את הטלה "עד" ולנסח את הסעיף אחרת.

אני מציע לתקן את התאריך. צריך לזכור טטין זה נוגע רק לדירה של ארבעה חדרים ומעלה, אלא טזו יכולה להיות דירת חדר או טני חדרים, שלא נקבע לה שכר-דירה חוקי, ואז תהיה תוספת של 250% על שכר-דירה שהיה ב-1 באפריל 1953, בו בזמן שלדירות אחרות בגודל זה תהיה התוספת של 70% או של 100% ועד 145%. וכל זאת רק מפני טאותר דייר לא פנה לבית-דין כדי טייקבע לו שכר-הדירה, אלא הטתדר עם בעל-הבית. אני מציע טהתאריך יהיה ה-1 באפריל 1945, או התאריך טבו הוטכרה הדירה לראטונה, הכל לפי התאריך הטאותר יותר.

אותם הביטקים שהניעו אותנו שלא להסתמס בטלה "שכר דירה חוקי" בסעיף 7 חלים גם על סעיף זה.

י. קליבנוב:

נוסח סעיף 8 אינו ברור מבחינה טכטית ואינו מוצדק. הנוסח הזה קובע אפלייה לרעה של הדייר ההגון, שהעלה את סכר-הדירה מרצונו הטוב. אני מציע שלא בחליט על כך מיד אלא נסקול את הדבר.

ס. בגין:

אני מציע להתחיל את הסעיף בטלים: בית-הדין יקבע את סכר-הדירה, אולם-- ואחרי כן לקבוע את המכסימום שיהיה מותר לבית-הדין לקבוע אותו.

א. ירין:

בנוסח הקודם של הסעיף היה כפי שציינתי חבר הכנסת בגין לנסחו. אולם בוועדת המטבה היה זה חבר הכנסת בדר שטיכנע את חברי הוועדה כי מוטב להוציא מסעיף זה את ענין בית-הדין ולדבר רק על סכר-הדירה, ולהעביר את ענין בית-הדין במרוכז לסעיף אחד, הוא סעיף 12.

אני מקבל את התיקון הנוסח שיש לקבוע כי התוספת של 250% תהיה מכסימאלית. אמל אין זה נכון שהדבר נוגע רק לפי שיש לו דירה של יותר משלושה וחצי חדרים ושהיה אדם הגון וסילח סכר-דירה גבוה לבעל-הבית. הוא נוגע גם לאותו דייר שיטב בדירה מ-1935 ולא הוסיף פרוטה על סכר-הדירה. איבני יודע אם התאריך שקבענו הוא התאריך הנכון; יתכן שאריך היה להחזיר את התאריך אחרונה. אבל אנחנו אוסרים שהחל מתאריך מסויים יכולה להיות תוספת של עד 250% על סכר-הדירה שטולם. מצד שני יש לנו בסעיף 9 הגבלה אבטולוטית של סכר-הדירה לחדר. אחרי כל זאת, אם הדייר חוטב שהתוספת לסכר-דירה צריכה להיות פחות מ-250%, ואם הוא אינו מסתווה עם בעל-הבית, הוא יכול לפנות לבית-הדין לפי סעיף 12, ולטכנע אותו כי במקרה שלו אין העלאה כזאת מוצדקת.

ב. חת:

בהצעה המקורית של המטסלה לא נקבע אחוז מכסימאלי. הדבר נשאר לטיקול דעתו של בית-הדין. לוועדת המטבה היה ברואה כי מוטב לקבוע גבול של 250%. אם לקביעת האחוז הזה יש השפעה פסיכולוגית לא טובה, אפשר לטחוק זאת ולהשאיר את הדבר לקביעת בית-הדין.

ס. בגין:

הטלים "סכר דירה חוקי" בחלק הראשון של הסעיף הן בסדר, אבל בחלק השני של הסעיף הן מטעות. אין להניח שהדייר יסכים מרצונו לסלח תוספת של 250%. יש להניח כי בעל-הבית יתבע תוספת של 250%. הם יפנו לבית-הדין והוא יקבע את התוספת. אין זה סכר-דירה חוקי.

א. ירין:

מאחר שיש חת בגדות חזקה לטלים "סכר דירה חוקי", אני מוכן לוותר ולכתוב רק "סכר דירה", אבל זה רק יהיה פחות ברור. הייתי מציע, במקום זאת, להכביס להגדרות שבמבוא הגדרה של "סכר דירה חוקי" ולקבוע כי סכר-דירה חוקי הוא סכר-הדירה הנובע מסעיפים אלה ואלה של החוק.

סר המטפטטים פ. רוזן:

בחוק המקורי שהוצע על-ידי המטסלה היה סעיף 40 שקבע סתי אפשר לדרוש החזרת חזקה, וגם אם מוזכר הביטוי "סכר דירה חוקי". לכן חשוב מאוד שלא לטחוק מן החוק הזה את הביטוי "סכר דירה חוקי".

הוחלט: 1. לקבל את הצעת א. ידין להכניס בתחילת החוק הגדרה של "סכר דירה חוקי".

2. לדחות את הצעת ח. רונין להקטין את המאכסיון ולהעמידו על 200%.

הסתייגות למ. רונין.

אם הגדרת "סכר דירה חוקי" תניח את דעתם של חברי הוועדה, יתכן שלא יהיה צורך בשינוי

א. ידין:

סעיף 7.

סעיף 9.

ב. חת: מציעי גירסה א' וגירסה ג' הגיעו להצעה מסותפת: לגבי סעיף 2 סכר-הדירה יהיה עד 8 ל"י, ולגבי סעיפים 3, 3א, 4 סכר-הדירה יהיה עד 10 ל"י. המינימום - 3 ל"י.

אני מציע לסחוק את הסלים "בנין רעוע".

ד. בנין:

ח. רונין: אינני מבין מדוע לגבי דירות של האפוסטרופוס צריך לקבוע מאכסיון של 10 ל"י. אני מציע שהמאכסיון לדירות אלה יהיה 8 ל"י.

אני תוסך בהערותי של חבר הכנסת רונין ומציע שבדירות של האפוסטרופוס המאכסיון יהיה

ה. טרי:

8 ל"י.

הוחלט: 1. סכר-הדירה המכסימלי לפי סעיפים 2 ו-3א יהיה 8 ל"י, ולפי סעיפים 3 ו-4 - 10 ל"י. המינימום יהיה 3 ל"י. (הנוסח יהיה לפי נוסח גירסה א').

הסתייגות לח. רונין: במקום 8 ל"י - 7 ל"י. הסתייגות אלטרנטיבית לח. רונין: בכל המקרים יהיה סכר-הדירה המכסימלי 8 ל"י.

2. במקום הסלים "בנין רעוע, במרתף, בצריף וכיוצא בזה" יבואו הסלים "במרתף, בצריף, בטבנה. ארעי וכיוצא בזה".

צריך לכתוב בצריף אינו כולל צריף סוודי.

ב. חת:

בית-הדין יקבע זאת.

היו"ר ס. אונא:

סעיף 9א.

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.