

פ ר ט י כ ל מ ט' 31 /ג'

טישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט, ביום ה'
כז' באדר ב' תשי"ד - 1.4.54

ע. סייסון	היו"ר ב. מזניה
י. קליבנוב	ע. איכילוב
ח. רובין	ד. בר-רב-האי
ד. טרי	ב. חת

מונחים: טר ידין - סדרד המלפטים
טר גלאט - " "

סדר היום: חוק הגנת דיירים (שכר דירה, שירותים, תיקונים ושיפוט), תשי"ד - 1954.

סעיף 32

היו"ר ב. מזניה: בתקלנו בשלש בעיות: א) מה במקרה שאין מתקני טמיר; ב) אם קיימים מתקנים, צריך לעסוק אותם במצב תקין; ג) על מי חלות הוצאות השרות.

ב. חת: אינני מקבל שנחייב את בעל-הבית לעשות זאת. כשהחוק מחייב את בעל הבית לספק מאור, הכוונה למאור חשמל על חשבוננו. ועדת המשנה אמרה שהוא חייב לעשות זאת רק במקרים קיימים, והשאלה - מה במקרה שאין מתקנים. אבל סביע לחזור לנוסח היסודי של החוק, ולא להיכנס לבעיית המתקנים. אם יהיו מתקנים, הוא חייב לספק; ואם אין מתקנים - יחליט בית-הדין.

ח. רובין: לא נאמר שהוא חייב להתקין, אבל הוא חייב לקיים מתקנים קיימים.

ד. טרי: אבל בעד נוסח הסעיף כפי שהוא. הריכוז הוא תיאורטי כי אין בנינים שאין בהם מתקן; ואם המתקן התקלקל, בעל-הבית יתקן כי הוא חייב להחזיקו במצב תקין.

טר גלאט: סעיף 32 לפי הנוסח אלכן מתאים למגמת הפרק הזה, שהדייר - מבחינת ההוצאה בטושכר - לא יהיה במצב יותר גרוע מאשר כשהיה בר על-פי חוזה.

הנחלט: לקבל את הנוסח של ועדת המשנה.

סעיף 39

היו"ר ב. מזניה: על סעיף זה ערערו רבות בגלל זה, שהלחץ על הדייר עד כדי הוספת הוצאותיו לשכר-דירה לענין פיננסי, העלה שאלות. אנחנו מציעים עכשיו תיקון אשר יבטיח כי יתחשבו במצבו של הדייר לגבי תשלום ולגבי עמם התיקונים שהוא צריך להיות שותף להוצאותיהם.

טר ידין: הקושי העורר בנוגע לדברים שהיו כלולים עד עכשיו בסעיף 38. בסידה סעיף 38 אתליחם להוצאות השירות של פים חפים, חיטום ומעלית ולא לתיקונים של המתקנים המשפטיים לשירותים האלה, לא היה ספק שאם ובמידה שהוצאות השירותים האלה חלים על הדייר ובית-הדין קבע כמה הוא צריך לשלם, והוא אינו משלם - גם סכומים אלה נחשבים לחלק מסכר-הדירה לגבי שאלת הפיננסי.

בשטרה בעיית הוצאות הנגרמות על-ידי
תיקון המתקנים המלה ובתגלה שלפי הנוסח הלבן היה יותר סדי קל לחייב
את הדייר לשאת בהוצאות המלה. ההצעה היא, לשנות את הדין בנוגע
להוצאות תיקון המתקנים המלה ולגזור אותה יותר, וזו אפשר יהיה להשטיר
סעיף 39 כמו שהוא, לאחר שיתוקן שם הדבר.

סעיף 36
=====

ב. חת:
התעוררה בוועדת המשנה למלה, אם אפשר להסתמס
כעילת-פינוי במי-יכולתו של דייר לשאת בתיקונים
מלה, ואם יהיה זה צודק. לאחר בירור טוב, עם מי-אפשר להגיד לדייר
שהוא ישתתף בתיקונים, גם לא צודק להגיד לבעל-הבית שהוא חייב לעשות
זאת, אם מספר גדול של דיירים אינו יכול לשאת בזה. עם חלק קטן מי
יכול, הוא בכל זאת חייב.

י. טליבווב:
הכוונה לאו דוקא לחוזה שכירות מלה גם
להסכם. על כן מי-אפשר לייחזק את דק לחוזה
השכירות.

הוחלט: לכתוב: "החוזה או ההסכם" בסעיף 36.

סעיף 37
=====

סר ידיו:
השנה לגבי הנוסח הלבן הוא בזה, שלפי הנוסח
הלבן הוצאות התיקון היו חלות על הדייר, ולא
שבית-המשפט היה רשמי להטיל אותם על בעל הבית. עכשיו בשטרה הממלה,
על מי הדבר מוטל, פתוחה ובית-המשפט יחליט, גם לגבי עם החלטה אם
יש לעשות את התיקון או אין לעשותו בכלל.

ב. חת:
זה עונה מהחלטת ועדת-המשנה. אנחנו מלכתחילה
אסרנו שבמקרה כזה, זה חל על הדייר. במקרה
שתיקוני המתקנים יקרים יותר סדי והדיירים אינם יכולים לשאת בהם,
אין גם חיוב בעשייתם.

היו"ר ב. מזנבה:
אני מציע לקרוא את סעיף 38, שהוא לתוספת,
לתוך סעיף 37 ולכתוב: "חייב בעל הבית...
רשמי בית-הדין לחייב את בעל-הבית בוצאת תיקון... עכשיו יבוא סעיף-
קטן חדש: הוצאות התיקונים חלות על הדייר מולם בית-הדין רשמי להטיל
חלק מהן על בעל-הבית אם סבב סבות מספיקות לכך"; ואחר-כך נמשיך:
"בית הדין יתחשב בזה במסיבות העניין".

ב. חת:
הסדור רק בחלוקת ההוצאות ולא בעצם ההטלה.

היו"ר ב. מזנבה:
אני מציע בכל זאת את הנוסח שלי, ובסוף
נוסיף: "בית-הדין יתחשב, גם לגבי חיוב
התיקון וגם לגבי חלוקת ההוצאות" במסיבות העניין ובין השאר ביכולתם
של הצדדים לשאת בהוצאות התיקון".

ב. חת:
אני מקבל זאת ביחס להטלת החיוב, אבל ביחס
ליכולת הדייר - הדבר בא בחשבון רק לגבי
קביעת השיעורים ולא לגבי עם העניין.

ח. רובין:
אם תקבל הצעת סר ידיו לניסוח סעיף 37, מקבל
זאת בקורא. אם לא תקבל - אציע נוסח אחר.
המעליה ושירות החיסום נמצאים בשליטה של בעל-הבית והדייר אינו יכול
לגשת ולבדוק, ובעל-הבית יכול להגיש בכל יום חשבון על תיקונים
כמעט. זו אפשרות לסחיבת כסף בלי סוף, אם יש חוסר-יושר, והפיתוח
בעניין זה הוא גדול.

אני מציע לקבוע טרמט חלוקה בין בעל-הבית והדייר עם זכות לסטייה. אם, אם הרוב טסכים לגישת חבר הכנסת חת, המסקנה מסנה היא, שלדייר צריכה להיות זכות על חזקה מסוגפת עם הבעל על המתקנים הטלה כדי שיוכל לגשת באופן חפשי ולבודק אותם. אני מעדיף את הצעת סר ידין, כרע במיעוטו.

ב. שרי:
אני מקבל את הצעת סר ידין, קודם כל מפני שזה הסיכום שהיא. זו לא התקנת פעלית הי- עם תיקון פעלית. הגענו לפשרה, שהמתקן בחזקתו ובליטתו המוחלטת של בעל-הבית ובית-הדין יחייב לתקן, אבל גם יחלק את ההוצאות בין הצדדים.

ג. חת:
סעיף 38 נתקבל בוועדת המסנה וגם חבר הכנסת רובין לא הציע הצעה אחרת. למפרע הסכמנו שזה חל במקרה כזה על הדייר, מלא שבית-הדין יכול להטיל חלק מזה על בעל-הבית במקרה שיש סיבות לכך.

ד. שרי:
סדוע לא להטמיר זאת לדיסקרציה של בית-הדין?

ע. מיכילוב:
אני בטוח שכל בעל-הבתים יהיו טוכנים לא רק להתקין ולתקן פעלית ולא רק לתת חיטום ולספק מאור בחדר הסדרגות, מלא לספק עוד כמה וכמה שירותים. הבעיה היא, אם בגבול שכר-הדירה של היום זה צורך ובנושי, או לא. הניסוח הזה הורס את התיקונים שעשינו בשכר-הדירה ומיננו סביב שוט שיפור.

בנייבה הקודמת היא רק בקודה שעורר חבר הכנסת חת: ללא תהיה החסרה טיוחדת בענין זו הפינוי והנוסח שהביא סר ידין בנקודה זו מיננו במקומו לאור הביטור שהיה בוועדה.

סר ידין:
אני מקבל את הצעת התיקון, שיאיה שיקול לא רק לגבי חלוקת ההוצאות כי אם לגבי עם השאלה אם לחייב בתיקון.

ג. חת:
אם הסכמנו שהחלוקה היא לבית-הדין, מינבי רוכה לחזור לזה. אבל צריך להיות ברור שבית-הדין לא יחייב את בעל-הבית בעליות התיקונים, אם יתברר לו שהדיירים מינם יכולים לשמת במה שהוטל עליהם.

היו"ר ג. מזנייה:
מפני להבליט, שההתחשבות יכולה להוביל: (א) לזה שבית-הדין יגיד: אם מינ ביכולת הדיירים או הצדדים להסתתף בהוצאות שהוטל עליהם, הרי שישחרר בכלל טעלית התיקון; (ב) אם יש ביכולתם אבל בקושי - זה יכול להביא לחלוקת התשלומים לשיעורים.

הסיכום הוא, שמנחנו מקבלים את התוכן של סעיף 37 מלא שמנחנו טכליטים כי ההתחשבות על בית-הדין נוגעת לא רק לגבי החלוקה ולא רק לגבי השיעורים, מלא לגבי הקביעה אם בכלל צריך לעטות את התיקונים.

ח. רובין:
אני לא מטליג טברס זה, אם לא תהיינה הסתייגויות.

הנחלט: לקבל את הסיכום הנ"ל של היו"ר.

מעייף 38

ח. רובין:
אני חושב שצריך לוטר טשהו בענין פטק-דין סופי, במקרה של ערעור. צריך לקבוע שמפטר לבסס פינוי על פטק-דין שלא כבדו אותו, רק כשפטק-הדין הוא סופי.

סר גלנט: אין צורך בכך, כי התרופה ניתנת על-ידי בקשת-גינאים. ומידה שהדבר אינו בטוח לגמרי לפי הודק הקיים, אני חושב שנוכל להבטיח בטחון של המטופלים, שהיא יסדיר דבר זה בספורט בתקנות בית-הדין.

ח. רובינ: אינני רומה הנדקה בדרך מסורבלת כזו. אני רק אומר, שכל זמן שהיונו אינו סופי הוא איננו יכול לסטט עילה לתביעת פינוי.

סר ידין: פה כתוב לא רק שחייב בית-הדין את הדייר, אלא יש תנאי נוסף: "וקבע בית-הדין זמן לפרעון הסכום וכו'". בית-הדין צריך בין כה וכה לקבוע תאריכים.

ח. רובינ: לא מדובר כזן על שכר-דירה אלא על דברים אחרים שנותנים להם טבחינת הגינוי, אותו מסקל במיליון לשכר-דירה. הצעתי היא לכתוב: "חייב בית-הדין דייר לפי הטעמים האלה וקבלה החלטתו של בית-הדין תוקף סופי". אני מוסיף ומינני גורע.

החלט: (א) לקבל את הנוסח המוצע בסעיף 38.
(ב) זכות הסתייגות לאחד הכנסת רובין.

ח. רובינ: אני מציע למחוק את הזכרת סעיף 33 בציטוט, כי בינתיים חל שינוי בתוכן הסעיף.

ג. חת: אנחנו קבענו שיש צורך בנקיון ועל כן קבענו זאת כעקרון.

סעיף 67

היו"ר ג. אזוביה: עלינו להחליט בסגולה שעורר חבר הכנסת שרי, בנוגע לזכות של דייר שהופקע מדינתו לאחר שהפקעה הסתיימה, אם לא יינתן לו פיצוי. אני מציע לקבל את הנוסח שהוצע: "אם לא יינתן לו פיצוי, מן הדין יהיה דייר לגבי דירה לפי חוק זה מילולית בתפסה בתוקף תקנות שעת חירום... יראו אותו כדייר לגבי הדירה לאחר ביטול התפיסה לפי התקנות הנ"ל אם לא קבל פיצוי בסל תפיסה זו".

ע. איכילוב: אני מתנגד לכך, רצונית, כי הדבר מיותר. אם הכוונה בהכללת סעיף זה בחוק לפטור את המטפלה מלסדר אותו במקום אחר - אז זה הגיוני; ולא - אין לזה מקום.

היו"ר ג. אזוביה: ההנחה היא, שבינתיים המדע הסתדר. אבל אם קרה שהוא לא הסתדר - אין לו.

ע. איכילוב: אתה מוכן להגביל את זה לעשר שנים?

היו"ר ג. אזוביה: אינני מוכן, אבל אם תחלצו עלי אני מוכן להגביל ובלבד שהדבר לא יהיה הפקר.

ג. חת: שר המטפלים הציע: "אם לא יינתן לו פיצוי, מן הדין יהיה דייר לגבי דירה לפי חוק זה מילולית בתפסה בתוקף תקנות שעת חירום... יראו אותו כדייר לגבי הדירה לאחר ביטול התפיסה לפי התקנות הנ"ל אם לא קבל פיצוי בסל תפיסה זו".

סר גלנט: יש כמה שאלות טכניות: (א) בהצעת היועץ המטפטי מדובר על מי שנעשה לדייר לפי חוק זה. אם לא נעשה לדייר על פי חוק זה אלא על פי פקודת הדירות או על פי פקודת כתי-עסק; (ב) מדובר על דירה, ואינני יודע אם המדונה רק לדירות או לבתי עסק; (ג) נאמר בהצעת היועץ המטפטי: "לאחר ביטול התפיסה לפי

התקנות הנ"ל; לפי דעתי דבר זה אינו טיפשי, כי לא רק התפיסה
אלא גם צו השיכון המלטרנטיבי. אחרת יתברר שיש לאדם שתי זירות או
שני בתי-עסק. מדובר על אנשים מנושלים שהוכנסו ביגתיים למקום אחר,
וגז אריבה להיות הפתקציה של הבטול גם במקום האחר.

סר ידני: גם הדבר יתקבל, ברור שהכוונה גם לדירות
וגם לבתי-עסק.

ר. טרי: הענין הנדון הוא מטרייג לטדי ונוגע רק
לירושלים ורק לבנינים שנתפסו בקשר לשיכון
מוסדות הפלינה. הוא נוגע רק לאלה שלא היתה להם עדיין חזקה בדירות
ואשר נוסלו. צריך לכתוב בתקנות שעת חירות, ולסרות שנושלים אלה
לא קנו עדיין חזקה - ייראו כבעלי זכות חזקה. היועץ המשפטי הכיר
שן היתה יעוצת והוא חושב שאריך לתקן זאת בהזדמנות הזאת.

הוחלט: ברוב קולות, להכניס סעיף זה (כולל בתי-
עסק ודירות).
הסתייגות לחברי הכנסת איכילוב וחת.

סעיף 69

ח. רובין: אני רוצה להודיע על תיקון נוסח והסתייגות
בסעיף 69. אני מציע לכתוב: "כדי להסיר ספק
נאמר בזה... וכו'".

סעיף 71

סר גלאס: יש לי תיקון טכני: - שתחילת תוקפו של החוק,
ב-1.4.54 לא תפגע בתוקפם של הליכים משפטיים
הן בבית-המשפט, הן בבתי-דין לשכר-דירה והמסובת על שכר-הדירה,
שהתנהלו לפני פרסום של החוק ב"רשומות".

הוחלט: לקבל את הצעתו הנ"ל של סר גלאס.

ח. רובין:

אני חושב שיהיו טיפוכים רבים בקשר לאפרט
של חודש או חצי חודש, ואני שואל את אנשי משרד
המשפטים אם בדקו מה השפעת התוקף הרטרואקטיבי על כל סעיף וסעיף.
כדי למנוע תסבוכות אני מציע להגיד שהחובה לילט שכר-דירה לפי השיעור
החדש חלה מ-1 באפריל, אבל החוק נכנס לתוקפו סיום פרסום.

סר גלאס:

מבלי לנקוט עמדה, אני באמת חושש שההפעלה
הרטרואקטיבית על שטח השירותים והתיקונים
עלולה לגרום תסבוכת גדולה. לא הספקתי לבדוק זאת. אם הועדה יכולה
להתאחד על הצעת חבר הכנסת רובין, זה היה טקל בהרבה.

ע. איכילוב:

אני מוכן שסדר המשפטים יברר הערה זו. אבל
יכול להיות בדיוק ההיפך, שלברים שנעשו בהתחשב
בעובדה שהחוק יתקבל בכנסת, לא יהיה להם תוקף חוקי.

הוחלט: סדר המשפטים יבדוק הערת חבר הכנסת רובין.

ח. רובין:

מתי יפורסמו התקנות ומתי יפורסם על הקמת
בתי-דין, אם החוק יתקבל בשבוע הבא? אני
מציע שהפרסום יהיה מיד עם כל התקנות הדרושות, ואפילו אם החוק
יפורסם באיחור מטרייג שדרוש.

סר ידני:

אני חושב שאם הכנסת מקבלת חוק לטרייג
הקמת בתי-דין, הממשלה תדאג לזה.

סעיף 24

ג. חת:
אני מבקש את חברי הוועדה לקחת את הנוסח הלבן, דף 10 סעיף 24. דבר זה הוטכס בתנאי שלא תהיה העלמה מהפכנית, וכתוב שם: "פרט למשרדים ובתי מלון". לתחרונה פנו מטעם הסקציה של בתי-המלון בטענה שיש להכניס גם אותם. בררתי זאת יחד עם יו"ר הוועדה ואין התנגדות שגם בתי-מלון יוכנסו לזה; ואז על משרדים אין "סילינג".

היו"ר ב. מזניה:
אבר זה לא נרמה לי, לא בגלל טהותו האטרימלית ולא בגלל אי-ההגיונות המיכורית שבדבר, שהיא אמורה מאד. טענה שזה יישאר כך, פרט למשרדים, ומהסיבה היחידה - שיש טבעלי-המשרדים לא דרש זאת. לא ייתכן שיש אינטרסים, שמישהו יפגע באופן סקרי מפני שלא מירגן את קבוצת ההשפעה שלו.

=====