

א.ו.

מ.ד.י.נ.ת. י.ש.ר.א.ל.

ה.כ.נ.ס.ת.

מ.ד.י.נ.ת. ל.מ.ס. 64/ג

מ.י.י.ב.ה. של ועדת החוקה, חוק ומשפט, שהתקיימה ביום ג', י"ח באב, תשי"ד - 17.8.54, בשעה 19.20.

ב. ק.ו.ר.

- מ. אונג - היו"ר
- ע. איכילוב
- מ. בגין
- י. בדר
- ד. בר-רב-האי
- נ. חת
- ע. מימון
- ח. רובין
- ע. ששון

ט.ז.מ.נ.י.ח.

- מ. ר.ז.ן - שר המשפטים
- מ. כהן - היועץ המשפטי של הממשלה
- מ. גלאס - נציג משרד המשפטים

ב. ע.ד.ו.ר.

- ב. אזניה
- ע. גספ
- י. בר-יהודה
- ש. הלל
- י. הררי
- ז. ורהפטיג
- ת. טובי
- י. כסה
- ש. לורנץ
- מ. סנה
- ט. קסיס
- י. שפירא
- ד. שרי
- א. תבורי

ס.ד.ר.-ה.ל.ו.ן.

חוק הגנת הדייר (בתי-עסק), תשי"ד - 1954 (הצעת חוק שיוזמה על-ידי חברי-כנסת) = = = = =

ה.י.ו.ר. מ. אונג:

אני פותח את הישיבה. בתקבלה בוועדה פניה מטעם מרכז בעלי-הבתים, המבקשים להפגש עם חברי הוועדה בקשר לחוק הגנת הדייר (בתי-עסק).

ע. איכילוב:

אני מציע למליאת הוועדה לא תטפל בהצעת חוק זו, אלא תעבירה לוועדת המשנה המטפלת בחוק הגנת הדייר, באירוף בקשה שוועדת המשנה תסיים את הדיון בהצעה עד יום ב' הקרוב, כך שמפטר יהיה להחזיר את החוק למליאת הכנסת לפני הפגרה.

ד. בר-רב-האי:

אני מומך בהצעת חה"כ איכילוב, כי זו לדעתי הדרך היחידה למנוע סתירה בין הצעת חוק זו לבין חקיקת הדייר שוועדת המשנה מטפלת בה.

נ. חת:

ועדת המשנה מוכנה לוותר על דיון בהצעה זו.

ה.י.ו.ר. מ. אונג:

אני הייתי מבקש שהדיון בהצעת החוק יתקיים במליאת הוועדה, ויו"ר ועדת המשנה, חה"כ חת, יסתתף איתנו בדיונים.

ה ח ל ט ה

החלטת לקיים את הדיון בהצעת חוק הגנת הדייר (בתי-עסק), תשי"ד - 1954 במליאת הוועדה.

פר 17:

הנוסח המונח בפני הוועדה לא הוכן במסגרת המלפטים, אלא על-ידי יוזמי הצעת החוק. אני מציע עתה מטעם משרד המשפטים נוסח יותר קצר, שהוא בעצם לקוח מהצעת חוק להגנת הדייר הנידון עכשיו בוועדת המבנה. הצעת חוק הסוגשת על-ידי שונה מהצעת של יוזמי החוק לא רק בכיסופה, זי אם גם בתכונה. הצעתי היא כולקסן:

1. בסעיף 4(1) (ו) לפקודת ההגבלות על שכר יורה (בתי-עסק), 1941 (להלן הפקודה) בסוף יבואו מלים אלו: ובתנאי נוסף לבית המשפט, השופט או פקיד ההוצאה לפועל סבורים כי מן הדין לתת פסק דין כאמור, בשים לב לכל מסיבות העניין ובעיקר לשאלות בית העסק החלוף שאפשר להעמידו לרשותו של השוכר.

2. (א) ניתן פסק-דין כאמור או צו לפינוי בית עסק (להלן צו פינוי) ופעולות ההוצאה לפועל טרם נסתיימו לפני תחילת חוק זה, רשמי בית המשפט שנתן את צו הפינוי, על פי בקשת החייב בדיון, לבטל או לשנות את הצו בדרך שייראה לו כדי לתת תוקף לחוק זה, אם נראה לבית המשפט כי צו הפינוי לא היה ניתן אילו היה חוק זה בתוקף בשעת נתינת הצו.

(ב) הוגשה בקשה כאמור בסעיף קטן (א) תהיה לבית המשפט סמכות לעכב את ההוצאה לפועל של צו הפינוי עד לגמר הגירור בבקשה.

(ג) לפקיד ההוצאה לפועל שנתן צו לפינוי בית עסק שלא על-פי פסק דין של בית משפט מוסמך יהיו הסמכויות של בית המשפט לפי סעיף קטן (א), בפינויים המאוחרים לפי העניין.

ההגבל בין הנוסח המוצע על-ידי לבין הנוסח של יוזמי הצעת החוק הוא בכך, שבנוסח של משרד המשפטים ניתן לשופט שיקול-דעת רחב יותר במתן פסק-דין. אני מציע לקבל את הצעת הנוסח של משרד המשפטים.

זר המשפטים:

ברצוני להסביר במה הצעת החוק המונחת עתה בפני הוועדה שונה מהצעת חוק הגנת הדיירים שהוגשה על-ידי הממשלה. לפי הצעת הממשלה, צריך בית המשפט להיות מסוכנע כי בהתאם למסיבות העניין מן הצדק לתת את צו הפינוי, ובמקרה כזה יכול בית-המשפט לפסוק פיצויים בכסף, או להתנות את מתן הצו בהמצאת שוכר חלוף על-ידי בעל-הבית והוא גם יכול לקבוע כי המושכר החלוף צריך להיות הבנין החדש שייבנה במקום הבית הישן. אולם בית-המשפט אינו חייב לפסוק את האלטרנטיבה האחרונה, בניגוד להצעת החוק היזומה על-ידי חברי-המנסח בדר, אזניה ועוד. נביח שבבית הישן היו שלוש חנויות. אם בעל-הבית חייב להמציא את המושכר החלוף בבית החדש, הוא מוכרח לבנות גם בבית החדש שלוש חנויות, אבל יתכן שהוא רוצה לבנות בית-סגור. כמו כן, לא תמיד ירצו הדיירים להסתכן עד לסיומם בניית הבית החדש כדי לקבל את המושכר החלוף ובמקרים רבים יעדיפו פיצויים. לכן אני חושב שאפשר להוסיף בהצעת משרד המשפטים גם את האפשרות של תשלום פיצויים, וכך תהיינה פתוחות בפני בית-המשפט כל הדרכים, והוא יחליט בהתאם לשיקול-דעתו, כפי שהוצע על-ידי הממשלה בחוק הגנת הדייר. המצב החוקי הנוכחי אינו מניח את הדעת. הוא גם לרעת בעלי-הבתים, כי השלטונות המקומיים אינם מוציאים רשויות בנין ובצורה זו לוחצים על בעלי-הבתים להתפטר עם הדיירים. למעשה תלויים עתה בעלי הבתים בחסדם של פקידי העיריות, ומצב כזה אינו רצוי. לא ברור גם מה תהיינה תוצאות בג"צ בעניין זה, אם תוגש בקשה כזאת.

פר 18:

הוגשה כבר בקשה לבג"צ בקשר לאי-מתן רשיון יבניה, אבל בית-המשפט החליט כי קיימת אפשרות של מעד אלטרנטיבי - ועדת בנין מחוזית - ולכן לא דן בבקשה. כאשר העניין הובא בפני ועדת המחוז, היא נתנה הוראה להוציא את הרשיון. כך שלא היתה כל הכרעה בנידון.

**ה. רובינו:**

אני מוכן להסכים לכך שבעל-הבית לא יהיה חייב להמציא את המוסכר החלוף דווקא בבית החדש שייבנה על-ידו. כי בניה, למשל, שבפרוזדור הבית הישן ישנו קיוסק של מוכר עתונות, אם בעל-הבית יהיה חייב להמציא לכל דיירי ובעל-עסק בבית הישן מוסכר חלוף בבית החדש, הרי מוכר עתונות כזה רק יבנה סכך. אינני רוצה שמישהו יטבול בגלל הפיננסי, אך גם אינני רוצה שיתעסק מזה. לעומת זאת מוכרחים לראות בתור עיקרון את הדעה שהפיצויים תמורת הפיננסיים חייבים להיות מספיים, ולכן פיצוי כספי אינו מספיק בטקרים כאלה. כולנו שמענו על הסקרה שבעל-בית ברח' אלנבי בתל-אביב הציע לשלם ל-6 או 7 בעל-עסק באותו הבית טכום כולל של 43,000 לירות, היינו כ-6,000 לירות לכל בעל-עסק. פירוט הדבר, הריסת פרנסתם של המפונות. יש גם לקחת בחשבון כי במקרה של בית-עסק חשוב מאד יקום המצאו של המוסכר החלוף, ואין כלל להשוות חבות ברח' אלנבי לחבות ברחוב צדדי איזה שהוא, אף אם החבות הסנייה עולה בגדלה על הראשונה. לכן הסריטוריו של הפיצויים אינו יכול להיות ארביטרארי. בעת סיבוא למסוק פיצויים על פיננסי צריך השופט לקחת בחשבון את ההסקעה הדרושה כדי להקים עסק שמתו הסוג במקום מתאים אחר, וזה צריך להיות קנה-המידה. אני אמנם מתנגד להרכב בתי-הדין החדשים לסכירות, אבל בכל זאת הייתי מציע שתביעות לפיצויים לפי חוק זה יוגשו לבתי-דין אלה. אולם אם הצעתי זו עלולה לעכב את הדיון בחוק זה, הנני מוכן לסגת מטנה.

בסיכום, הצני מוכן לומר על הדרישה שהמוסכר החלוף יהיה בבית החדש. כן אני מסכים לאפשרות של מתן פיצויים כספיים לבעל-העסק המפונה, אך קנה-המידה במתן פיצויים אלה יש לראות את ההסקעה הדרושה לשם הקמת עסק דומה במקום מתאים אחר.

**ב. שטון:**

אני בדעה שחוק זה הוא מרחיק-לכת מדי, ומסתק כל פעולה של בעל-בית הרוצים להכניס סיפורים או שינויים בבתיהם. אני מוכן, בכל זאת, לקבל את הצעתו של משרד המספטים, בתנאי שתהיה חובת מתן פיצויים טלאים בכסף או המצאת מוסכר חלוף מתאים. אני מחייב המצאת מוסכר מתאים ולא רק מוסכר אלטרנטיבי, כפי שהוצע כאן.

**מר כהן:**

הייתי מבין את דרישתו של חה"כ שטון לכתוב בחוק "מוסכר חלוף מתאים", אילו המצאת מוסכר היתה תנאי-בל-יעבור למתן פסק-דין או פינוי. למעשה אין הדבר כך. אני חושב שהוספת המלה "מתאים" תצמצם את אפשרות סיקול-דעתו של השופט, אשר יתכן ובשנים-לב למסיבות הענין יחליט כי אין כלל להמציא לבעל-עסק מסויים מוסכר חלוף, כמו למשל במקרה של מוכר העתונות, כפי שחה"כ רובין סיפר.

**י. בדר:**

אני חושב שיש מחילה לסקול את האינטרסים שחייבים לשמור עליהם. אני מסכים שאין לדדוש טבעל-הבית שימציא את המוסכר החלוף בבית החדש שייבנה, כי אחרת הוא מוכרח לבנות את הבית לפי המתכונת של הבית הישן. אם, למשל, החנויות בבית החדש תהיינה גדולות יותר מהחנויות הישנות, יוכל בעל-הבית לדדוש מהדייר תשלום מסויים, וזה הרי כאילו היו מדברים בחוק זה על דמי-מפתח - דבר שאין לעשותו. ערכתי השוואה בין עילות הפיננסי המופיעות בחוק הגנת הדייר (דירות) לבין עילות בחוק הגנת הדייר (בתי-עסק), והגעתי למסקנה שהנוסח בחוק הגנת הדייר (בתי-עסק) הוא הרבה יותר גמיש לטובת בעל-הבית. לדבר זה אין כל הצדקה ויש לשנותו. אמנם אין לסלול את זכותו של בעל-הבית לבקש צו פינוי במקרה שהוא רוצה לבנות בית חדש וגדול במקום הבית הישן העוסד כבר שנים רבות, מפני שאין לסלול את הדרישה לפיתוח הארץ. לעומת זאת, יתכן ובעל-בית מסויים אשר לו חנות בביתו ירוצה להרחיבה על חשבון חנות אחרת באותו הבית, ועל-כן יבקש צו פינוי נגד בעל-העסק. בין שני מקרים אלה ישנו הבדל מהותי גדול אשר צריך לקבל את ביטויו בחוק. אני חושב שיש לקבל גם במקרה זה את העילות המופיעות בחוק הגנת הדייר (דירות) ואפילו להוסיף עליהן.

לפי הצעת החוק המופיעה בחוברת הכחולה אם בעל-הבית מבקש צו פינוי מפני שרוצה להרחיב את חנותו, ניתן לשופט סיקול-דעת להחליט אם מן היסוד לתת צו פינוי. לפי הנוסח המוצע על-ידי היועץ המספטי יכול השופט לתת צו פינוי בכל מקרה, אם בעל-הבית מציא לדייר המפונה מוסכר חלוף.

או.

**י. בדר:** אמר לאפשרות לפסוק פיצויים כספיים, הרי הקושי הוא בכך שהסופטים נוהגים בדרך כלל להגביל סכומי הפיצויים. כמו כן, במקרה של החלפת עסק בתקלים בבעיה של "גוד וויל", שמינה קיימת במקרה של חילופי דירה. על כן אני מציע לקבוע בחוק, כי בדרך כלל סוכרם בעל-הבית להטציה מושכר חלוף מתאים, ואילו את האפשרות של פיצויים אני מציע להשאיר מחוץ לחוק, למשא-ומתן בין שני הצדדים. ישנה הטנה אפשרות לקבוע את הפיצויים הכספיים באלטרנטיבה יוצאת מהכלל, כאשר הסופט מגיע לידי הסקנה כי לטובת שני הצדדים יהיה לוותר על החובה של המצאת מושכר חלוף ומתן פיצויים במקומו.

**ג. חת:** ההצעה של משרד המשפטים נבדלת מההצעה בחוברת הכחולה, כי היא לא מזכירה את האפשרות של מתן פיצויים כספיים, ואילו בסעיף 45 לחוברת הכחולה נאמר: "אם בתשלום פיצויים וגם בהמצאת מושכר חלוף וגם בדרך אחרת". מה זאת אומרת: "בדרך אחרת"?

**סר המשפטים:** למטל על-ידי שיתוף הדייר בעסק שבעל-הבית רוצה להקים במקום הבית הישן.

**ג. חת:** החלוף מוכרח להיות מתאים, אם כי הסופט יכול להחליט כי במקרה מסויים שלפניו אין צורך לתת חנות דומה, אלא גם דירה יכולה להיות מתאימה בתור מושכר חלוף. אני חושב שיש לתת לסופט את הזכות לפסוק גם פיצויים כספיים. בסעיף 45 הנ"ל נאמר שהמושכר יהיה באותו הבית החדש שנבנה במקום הישן. אני חושב שאין לקבוע אלטרנטיבה כזאת בלי מתן אפשרות לבעל-הבית לדרוש תשלום מסויים מאת הדייר שהועמד לרשותו מושכר חלוף בבית החדש, כי למעשה במקום בית-עסק ישן מקבל הדייר בית-עסק חדש.

**י. בדר:** אפשר לוותר שהדייר צריך לשלם לבעל-הבית פיצויים מסויים במקרה של בניית בית חדש, אך לא במקרה של תיקונים בלבד.

**היו"ר ס. אונג:** הוועדה צריכה לקבוע אם עילות הפינוי לפי חוק זה צריכות להיות זהות עם עילות לפינוי המופיעות בחוק הגדנת הדייר (דירות).

**סר כהן:** הייתי מציע לוועדה להסתפק בהסדר דבר שאינו טובל דיחוי. חברי-הכנסת אשר יזמו הצעת חוק זו רצו למצוא פתרון לכמה פסקי-דין התלויים ועומדים וכדי לסנוע הוצאת אנשים מחנויותיהם במקרה שפסקי-דין לפינוי שניתנו כבר. את הבעיה של עילות הפינוי אני מציע להשאיר לפתרון של הצעת החוק הנוכחית בוועדת המסנה ולא להכנס כאן לזיכוח עקרוני שכלל אינו קל. אם הוועדה תרצה לקבוע כאן עילות לפינוי, תחייב החלטתה גם לגבי חלקים אחרים של תחיקת הדיור. על כן אני מציע להסתפק רק בזה שיוזמי ההצעה רצו להשיג.

**ג. חת:** אינני מסכים לדעתו של היועץ המשפטי. אם כל כוונת ההצעה היא לעכב ביצוע פסק-דין לפינוי אנשים, הרי אפשר להשיג את אותו הדבר על-ידי פניה למשרד ההוצאה לפועל, ואין צורך בחוק של הכנסת. אך אני מתנגד לכך שנביא לידי-סחיטה מצד הדיירים כאשר הם יודעים שבעל-הבית מעוניינים בפינוי הדירות בהקדם האפשרי.

**היו"ר ס. אונג:** אני מסכים שלא נדון עתה בעילות לפינוי.

**ח. רובין:** גם אני חושב שהדיון בענין זה יכול להדחות.

א.ו.

סר כהן: אני מציע בתור סעיף 1 להצעת החוק את הנוסח הבא: "ובתנאי נוסף שבית-המשפט, השופט או פקיד ההוצאה לפועל סבורים כי סן הדין לתת פסק-דין כאמור, וקבע לו בית-המשפט סידור מתאים אחר אם בתשלום פיצויים ואם בהטצאת מושכר חלוף ואם בדרך אחרת".

ס. בגין: אני מציע לומר: "...בתשלום פיצוי סלא...". כי על-ידי הפינולי עלול בעל בית-העסק להפסיד את פרנסתו. אפשר גם לומר: "תמורה כספית".

סר כהן: אם כן, אני מציע: "...אם בהטצאת מושכר חלוף ואם בתשלום תמורתו...".

הי"ר ס. אונג: אני חושב שנוסח זה מתקבל פחות או יותר על דעת החברים. אנחנו עוד נחליט אם יש לכתוב "מושכר חלוף מתאים", כפי שהציע חה"כ ששון.

ב. חת: אני מתנגד להצעת היועץ המשפטי, ואני מציע להשאיר את ענין הפיצויים לשיקול-דעתו של השופט. כן מבקש לדחות את הדיון למחר.

הי"ר ס. אונג: נמשיך את הדיון בהצעת החוק בישיבתנו מחר בבוקר.

הישיבה נבעלה בשעה 20.35.