

פרדסון ל מס' 35/ד

מלימת ועדת החוקה, חוק ומשפט
שהוקימה ביום ד', כ"ב בטדר תשס"ו-16.3.55 בטעה 08.50.

- הסתפרו:
- א. מרנא - היו"ד
 - ב. מזביה
 - ע. מיכילוב
 - י. בר-יהודה
 - ד. בר-ג-המי
 - י. הררי
 - י. קליבנוב
 - ח. רובין
 - ב. שטון

- בעדרו:
- ע. אסף
 - ס. בגין
 - י. בדר
 - ס. הלל
 - ז. ורהפטיג
 - ת. טובי
 - י. כסה
 - ס. לורנץ
 - ע. סימון
 - ס. סנה
 - מ. קסיס
 - ד. שרי
 - י. שפירא
 - א. תבורי

פוזמנים: פ. רוזן - סר המשפטים
 נ. חת - יו"ר ועדת המשנה לחוק הגנת הדייר
 (מס' 2)
 סדר-היום: חוק הגנת הדייר (מס' 2).

היו"ר מ. מרנא: מני פותח את הלימה.

חוק הגנת הדייר (מס' 2).

סעיף 4.

ב. זמ: גירטה ב' היא של חבר הכנסת רובין; הטוען כי בכל מקום שיש בחוק התנאה, צריך לכתוב שהסוכר צריך לדעת על כך, כלומר, שזה צריך להיות כתוב בחוזה. אך ישנם מקרים שאין נוהגים לכתוב חוזה. ובריי הוועדה חשבו כי צריך לשחרר מסקן חקלאי מתחולת החוק, ומאחר שברוב המקרים אין עושים חוזה, לא חשבה הוועדה לנכון להתנות זאת בכך שזה ייאמר בחוזה. במקרים אחרים תסכתי בהספתו של חבר הכנסת רובין כי מוטב לכתוב זאת בחוזה. אבל במקרה זה נדטה לי שזה מיותר.

האם ברור מה זה "בנין או חלק שבנין הסייד
למשק החקלאי".

היו"ר ט. אונג:

בעצם צריך להיות לא "הסייד למשק חקלאי"
אלא - שהם פונקציה של המשק החקלאי. כי לכך

י. בר-יהודה:

הכוונה.

בהצעת החוק של הממשלה היה כתוב: "אולם
למעט משק חקלאי", ואחרי כן היתה הגדרה שאיננה
רואה אותה בהצעת ועדת המסכה: "שהוסכר בתום לב עם קרקע פיועדת למטרות
חקלאיות".

פ. רוזן:

אם אנחנו מוציאים מתחולת החוק שכירות
מסויימות, שמע דרת השאלה מה יהיה עם שכירות
מסכה בתוך אותה שכירות בלתי מוגנת.

ג. חת:

ההגדרה שהיתה למשק חקלאי בהצעת החוק של
הממשלה לא היתה בעצם הגדרה. היה כתוב "משק חקלאי לרבות בנין". הגענו
למסקנה שאין בזה צורך ושמוטב להכניס סעיף מטריאלי לחוק.

בהצעת הממשלה היה כתוב: "אם הוסכר בתום
לב עם קרקע למטרות חקלאיות". זה יכל להינתן מקרה של משק אשר סכר
בית בתל-אביב. לכן הוספנו את המלה "הסייד". כלומר, אין זה סתם בית
אלא בית הסייד למשק החקלאי.

י. בר-יהודה: מדוע לא הוספתם גם "בתום לב"?

יתכן שהמלה "סייד" אינה מוצלחת, אבל רצינו
בזאת לבטא את הקשר, כלומר, שאין זה מוסכר
באופן זמני וטקרי אלא סייד לאותו המשק.

ג. חת:

אולי מוטב לכתוב "למשק החקלאי במקום" למשק
חקלאי.

י. בר-יהודה: אני מציע לכתוב "המהווים חלק" במקום "הסיידים".

י. קליבנוב: אולי מוטב לכתוב: "המהווים חלק של אותו המשק
החקלאי".

הוחלט: 1. לקבל את גירסה א' בתיקון של י. בר-יהודה
ו' קליבנוב: "המהווים חלק של אותו המשק
החקלאי ושהוסכרו יחד אתו".

2. לדחות את גירסה ב'.

הסתייגות לח. רובין.

סעיף 5.

היו"ר ט. אונג: זה נוגע בעיקר לשכירות של הקק ל.

י. בר-יהודה: * מה ההגיון בכך שדוקא מי שמתקשר לזמן ארוך אינו מוגן.

ב. חת: יש הבדל בין שכירות ובין מה שקוראים חכירה. בשכירות הכוונה לתקופה קצרה, ובתנאים הגנה על שכירות מפני שאין די דירות. חכירה זה לתקופה ארוכה, ואין זה נוגע לחוק זה. בחוק שלנו אין הבדל בין שכירות וחכירה. בכל העולם יש הבדל בין שתי צורות אלו. חבר הכנסת ורהמטיג טען בוועדת המשנה כי הדבר אשר עליו אנו מדברים בחוק זה הוא שכירות, ולכן יש להגביל את תקופת הזמן.

מדוע לקחנו עשר שנים? כך זה היה בהסעת הסמטלה. ושכירות לעשר שנים, זה כבר דבר קבוע.

אם גותבים הגנה לשכירות לתקופה ארוכה, זה יכול להפריע לקק"ל לעסות הערכה מחדש. נדמה לי שכדאי לסמוע את נציגי הקק"ל לפני שנחליט על כך.

ע. איכילוב: אני מציע לחזור לבעיה הנוגעת לקק"ל לאחר שהיועצים הטכטיים יחזרו לעבודה.

מבחינה טעמית ועניינית אין הבדל בין 7 שנים, 10 שנים ו-15 שנים. מסוים כך אני בעד גירסה א'.

י. קליבנוב: המג'לה אינה מבחינה בין שכירות וחכירה. ההבדל העיקרי הוא בזה שאיט הטוכר דירה, המחזיק רכוש בשכירות, יכול להשתמש בו רק לאותה מטרה אשר בשבילה שכר אתו. אבל אין לו כל זכות שליטה יותר רחבה ברכוש. בו בזמן מי שמחזיק ברכוש בחכירה, יש לו סמכויות הרבה יותר רחבות. בחוזה חכירה של הקק"ל, למשל, כתוב לפי סותר להוריש את זכות החכירה. כן אפשר לבטל את חוזה החכירה במקרים מסויימים. דברים אלה אינם נוגעים לשכירות.

גם אם נכתוב שהחוק לא יחול על שכירות העולה על תקופה של עשר שנים, זה עלול לפגוע בקק"ל.

י. הררי: אני בעד הוצאת חוזה למספר מסויים של שנים, סגן החוק. חוזים מסוג זה הם, בעצם, מעבר לזמן. אדם מביא בחשבון כי לטרות הזעזועים שיהיו או עלולים להיות במסך שנים, העסק כדאי לו; ואם אנחנו יוצאים מהנחה זו, עשר שנים זה יותר מדי, ואני מציע להעמיד זאת על שבע שנים. כי בעצם, שכירות בלתי רגילה היא שכירות ליותר מסלוש שנים. אפשר להגדיל זאת, אבל לא עד עשר שנים.

י. בר-יהודה: אם זה נכון, זה צריך לחול על אלה שיחתמו חוזים להבא, אבל לא לגבי אלה שחתמו חוזים לפני שהיה החוק הזה.

בחוק שלנו, אומרים, יש ליקוי בכך שאין הבטחה בין שכירות וחכירה. צריך לדרוש לתקן את הליקוי הזה. אבל לא צריך להוסיף ליקוי. ההבדל בין חכירה ושכירות אינו רק בזמן. אלה בעצם שני סוגים של חזקה וזכות שימוש. אם מסתמסים במלה "שכירות", זה יחול גם על שכירות רגילה. לכן נדמה לי שצריך לשנות במקצת את גירסה ב'. הייתי אומר כי גם אם חוזה השכירות נחתם לפני כן, כל מה שיט בחוזה השכירות - מחייב, אם זה ליותר מעשר שנים. כלומר, אם חתמתי חוזה לפני תחילת תקפו של חוק זה לתקופה העולה על עשר שנים, כל מה שפורט בחוזה מחייב אותי גם אם החוק הזה נותן לי יתרונות מסויימים בענין זה, אך מה שאינו מפורט בחוזה יהיה כפי שכתוב בחוק.

היו"ר ט. אונג: הרבה תלוי בכך מה היה כתוב בחוק עד עכשיו לגבי שכירות של למעלה מעשר שנים.

ב. חת: במסך תקופה מסויימת ההגנה היתה מוגבלת לשכירות של עד שלוש שנים. אח"כ ההגבלה הוזאת בוטלה.

פ. רוזן: לעומת זאת, לגבי בתי עסק החוק חל רק באותם הסטחים אשר הותקנו תקנות הקובעות שזה חל עליהם. ז"א, בנוגע לסטח החוק הקיים היה יותר מוגבל, אבל בנוגע לזמן הוא לא היה מוגבל.

היו"ר ט. אונג: אם כך, ודאי שאי-אפשר לקבל את גירסה א'. אם מישהו שכר רכוש לתקופה של עשר שנים ועשר השנים עברו אך הוא נשאר מוגן, אי-אפשר היום להוציאו מסם.

ח. רוזן: חסרה כאן גירסה ג': לחוק את הסעיף. הטענה היא שכירות של למעלה מעשר שנים מסמעותה למעשה - בעלות. זה נכון. אבל המסקנה מזה, באשר זה יותר משכירות, שיש לתת פחות זכויות מאשר בשכירות, היא לגמרי לא במקום. אם כן ברור שבדין להסדיר את הבעיה הזאת. בכנסת בתקבל חוק בניינים חדשים, ובו הוחלט על עשר שנים. אם מישהו שכר בנין חדש כזה למשך עשר שנים והוא רוצה להישאר כשוכר, הוא צריך לכתוב חוזה לעשר שנים ויום אחד. אבל לפי החוק הזה הוא לא יוכל להבטיח את עצמו על-ידי כך, כי הגנת הדייר היא על שכירות של תקופה עד עשר שנים.

היו"ר ט. אונג: אם נבטל את הסעיף הזה, מה תהיה התוצאה לגבי עניני הקק"ל.

ב. חת: כל אחד יהיה מוגן, פרט למשק חקלאי, לטרות מה שכתוב בחוזה, אי-אפשר יהיה להעלות את שכר-הדירה, בהתאם למה שכתוב בחוזים של הקק"ל.

היו"ר ט. אונג: מכל מה שנאמר אני מגיע למסקנה שאם בכלל לקבוע הגבלה כזאת, הרי יש לעשות זאת לגבי תקופה יותר ארוכה. ביחוד משכנע ניסוקו של חבר הכנסת רוזין, בנוגע לבניינים חדשים, אשר בהם צוינה התקופה של עשר שנים. בוסף על כך בתקופה שנמשכת מצוקת הדירות, עשר שנים אינן מספיקות. אם מישהו הסכים לאוזה לעשר שנים מפני שחשב כי בעבור עשר שנים לא תהיה מצוקת דירות, אין סיבה שהוא לא יהיה מוגן.

ב. אונגיה: עלינו לספור על שלושה דברים: א) על כך שגלה ששכרו דירות לפני תחילת תקפו של חוק זה יהיו מוגנים בזכויותיהם הקודמות; ב) שהתקופה תהיה יותר ארוכה, מפני שרק בכך בא לביטוי האופי של חכירה בניגוד לשכירות, אם אין אנו בנינו בנותנים טיפנים טחרים פרט לזמן; ג) עלינו לקבל את גירסה ב', מפני שאחרת אנו בנינו טכסילים את שוכרי הדירות.

ז. איכילוב: אני מקבל את הערתו של חבר הכנסת אונגיה שהגבלה תחול מיום קבלת חוק זה. כל החוזים לתקופה ארוכה נעשים בכתב, ואני מניח שלא יהיה בזה שום קושי.

אם אנו בנינו מחליטים שזה יחול מיום קבלת החוק, הרי אני מקבל את הצעתו של הררי שבמקום עשר שנים יהיה שבע שנים. בענין הנוגע לקק"ל, אני מציע לשמוע את אנשי הקק"ל.

פ. רגז:
המטלה הציעה בהצעת החוק עטר שנים מפני שחטבנו
שלא טוב לפרסם חוק הגנת דיירים כאילו לצמיתות.
חטבנו כי בטח עטר שנים הטוב יכול להסת נוח, ומצד שני, אם לא
יסתנה, הכנסת חופשית תמיד לחוקק כרצונה. הצענו עטר שנים מפני שכאשר
הצענו זאת, בחוק בצינים חדשים היו חסס שנים. בינתיים תיקנה הכנסת
את אותו חוק ובמקום חסס שנים האריכה את הזמן לעטר שנים. ולא טוב
לי איך לאחר זאת אפשר להציע להקטין את הזמן לשבע שנים.

לגבי הקק"ל השאלה אינה חדשה. בדרך כלל הדבר אינו
נוגע לקק"ל, אבל ישנו חלק קטן שזה נוגע לה. ובאופן חוקי אי -
אפשר להשיב על השאלה תשובה לגמרי מניחה את הדעת.

אם לקבוע זמן, לדעתי יותר הגיוני לקבוע עטר שנים
מאשר שבע שנים. וקבענו זמן מפני שלא רצינו להגיד כי אבחנו נותנים
את ההגנה הזאת לצמיתות.

י. קליינבוך: אני תומך בהצעה לסמוע את דעתם של אנשי הקק"ל
בענין זה.

במידה שהדבר נוגע להסכרת בתים רגילים בבעלות
פרטית, אין לזה ערך גדול, מפני שאולי במקרה אחד על עשרת אלפים מקרים
בעצמת שכירות לתקופה של יותר משנתיים-שלוש. הדבר הרבה יותר חשוב
לקק"ל ולחברות הסחכיות, ובתוכן האגודות הקואופרטיביות. לכן היא
זה פותר את השאלה אילו אמרנו שזה לא יחול על שכירות כאלה, והן
בעצם חכירה. והן בד"כ לתקופה של יותר מעטר שנים. אני לא בתקלמי בחוזה
כזה לתקופה של פחות מ-15 שנה.

ב. חת: הייתי מוטרד שחזרה שכירות לתקופה
ארוכה יהיה מסוחרר מהחוק. אבל אם לאו, לפחות
הייתי מציע שחוזי-שכירות מ-7-12 שנים, אפשר יהיה לסדרם מתחילת
החוק אם הצדדים יסכימו לכך.

הו חלט: לקבל את ההצעה להזמין את אנשי הקק"ל
כדי לסמוע את דעתם בענין זה.

טעמי 46

י. בר-יהודה: אני רואה את ההבדל בין שכירות בנפח רגיל שכירות
בסח. אם שכרתי סח, שבו אני רוצה להדביק סודעה,
אין זה מרגן. אבל אם שכרתי נפח, חדר, אין זה חשוב אם שכרתי זאת לפטרת
רמוה.

ח. רובין: ברור שחנות שטוכרים אותה לצרכי פירסומת - מוגנת.
אני מציע לקבל את הסעיף בהסבר של בר-יהודה,
ולא שאיך את הניסוח לסדר המספטיים.

ד. בר-רב-האי: אם לצלמניה יש בפתח הבית מרגז וכו' תפוש ת, זהו
נפח. הכוונה היא שאם הצלם סחזיק בדירה בנתו בנין,
אי-אפשר יהיה להוציא את המרגז. לעומת זאת, אם אינו בר סח, המרגז
אינו מוגן.

י. בר-יהודה: אפשר לפחוק את הריטא של הסעיף.

הייתי מציע להוסיף: "להוציא חנות או חדר המוסכר למטרה זו."

ב. חת:

החוק סגן על סוכרי דירות ועסקים, אך אינו סגן על שום שכירות אחרת. אם שכירות לצרכי פירסומת היא דירה או בית-עסק, היא מוגנת סמילא.

י. הרלי:

לקבל את העיקרון הטוב בסעיף זה, ולהסמיך לדיון בהגדרת "בית-עסק" את ההחלטה אם להעביר את ההוראה הכלולה בסעיף זה להגדרה ה"ל" או להשמירה בסעיף זה ולגסחה בצורה סמילא.

הוחלט:

סעיף 7.

גירסה א' סמילא לזע עת הסמילא. גירסה ב' היא הצעתו של חבר הכנסת רובין. כולנו מסכימים לפריבציפ שבעל-בית-סלון סוגן כלפי בעל-הבית, והאורח בבית-הסלון אינו סוגן כלפי בעל-הסלון.

ג. חת:

הויכוח הוא מהו הנוסח הספטי הנכון יותר. ההגדרה של בית-סלון בגירסה א' אינה מספקת. לכן הצעתי נוסח כללי. אם יתברר כי מקובל גירסה ב' או גירסה א' שהוציא סר הספטיים ישנה ההגדרה יותר טובה, הייתי מציע להעתיקה לכאן.

ח. רובין:

אני בעד גירסה ב'. וכמוכן, אם ההגדרה אשר בתקנות שהוציא סר הספטיים היא טובה, אף אני בעד זה שבעתיק אותה לכאן.

י. הרלי:

הוחלט: 1. לקבל את סעיף-קטן (א) בגירסה ב', ולבדוק אם ההגדרה בתקנות בתי-הסלון סמילא - להוסיפה. 2. לקבל את סעיף-קטן (ב) ללא שינוי.

סעיף 8.

הסעיף הזה בא להסדיר דבר שכבר בתקבל בפסקי-דין של בתי-המשפט. ואין זה חשוב אם סנכים לדייר מן המסכורת בעד הסירה הניתנת לו כתוספת, יחד עם העבודה. תמיד אפשר לסען שהסכר היה כזה בהתחשב עם העובדה שהוא קיבל גם דעה. הנועדה היתה בדעה שאם מושכר הוא חלק מהשירות של האדם, הוא אינו סוגן.

ג. חת:

התעוררה שאלה אם להוסיף כי הדבר צריך להיות כתוב בחוזה השכירות. בהרבה מקרים זה אפשרי. אבל, למשל, במקרה של עוזרת-בית או מטפלת, זה בלתי אפשרי, כיון שאין נוהגים לכתוב חוזה במקרים כאלה. מסיבה זו הייתי בעד גירסה ג'. אבל אם לא תקבל דעתי בענין זה, צריך לקבל גירסה ב', כי זה לפחות פותר את הבעיה של עוזרת-בית ומטפלת.

ח. רובין:

אני מעדיף סמילא הסעיף על קבלתו בגירסה ג'. אני בעד זה שבכל מקרה שאין הגנה לדייר, הדבר ייכתב בחוזה, ולא תמיד קל להגדיר מהי דירת-שירות. אם שאלו הועבר לעיר אחרת וקיבל בה דיור, הרי עד עכשיו היה סוגן במקרה שעזב את מקום העבודה.

א. רובין:

לפי הסעיף הזה הוא לא יהיה סוגן. אני מסכים לזה, אם כי לא בלי היסוסים. אבל אני רוצה כי במקרה כזה יהיה חוזה, והאיש ידע כי אינו סוגן וכי הדירה עומדת לרשותו רק כל זמן שהוא מפסיק בעבודה אשר בגללה קיבל את הדירה.

היו"ר ט. אונג: מה יהיה בנוגע לאלה שקיבלו את הדירות לפני החוק הזה?

א. רובין: אותו סצב. הם היו סוגנים לפני כן, והם יישארו סוגנים.

י. הררי: אני בעד גירסה ג'. לא תמיד עלינו להגן על דיירים. ואין סקרה יותר בולט שבו עלינו להגן על המעביד או המסכיד משך סקרה זה בו הדירה קטורה בעבודה. ברור כי במקרה זה הדייר אינו צריך להיות סוגן.

אשר להצעה שזה יהיה כתוב בספורט בחוזה, כל בניין חוק הגנת הדיירים מבוטט על אי-התחשבות בטה שכתוב בחוזה. אם בכל זאת חבר הכנסת רובין עומד על כך שזה יוזכר בחוזה, הגיתי מוסר: "סלבד אם פורט בחוזה הסכירות בכתב שהחוק לא יחול על המקרה. כלומר, אם זה לא כתוב בחוזה - החוק יחול."

ב. שרון: אני בעד גירסה ג' בתוספת שהציע חבר הכנסת הררי.

א. רובין: הצעת חבר הכנסת הררי עוד יותר גרועה, כי אז גם מי שבטפס - לא יהיה סוגן.

י. בר-יהוד: גם הנוסח שהוצע על-ידי חבר הכנסת הררי לא יעזור למקרה שהמעביד העמיד לרשות העובד דירה, אך לא הוא המסכיד את הדירה. אבל אני מסכים כי בכל מקרה שנותן העבודה הוא המסכיד, בין אם זה בשכירות ראשית ובין אם זה בשכירות שניה, הדירה תהיה קטורה בעבודה. ורק במקרה שנותן-העבודה המסכים טראש כי גם במקרה של עזיבת העבודה ימשיך העובד לגור בדירה, רק אז יהיה הדייר סוגן.

י. הררי: בנוגע למקרה של ספק, הסעיף הזה יכנס לפועל ויחול רק במקרה שבית-המשפט החליט שהדירה היא דירת-סירות הקטורה בעבודה. כל זמן שיש ספק, הסעיף לא יחול.

פ. רוזן: אולי מוטב להוסיף בתחילת הסעיף את המלים "כדי להסיר ספק". גם בהצעת חבר הכנסת הררי מוטב להוסיף: "אלא אם כוונה אחרת מטעמך כן החוזה". זה מספיק. לפעמים, לטרת מה שכתוב בחוזה, יכול הטוכר להיות סוגי, כי החוזה אינו מחייב; אבל אם כתוב בחוזה שהדייר סוגן לטרת שלפי החוק אינו סוגן, אז ברור שהוא בכל זאת סוגן, ואני חושב שבכלל אין צורך להוסיף זאת.

הוחלט: 1. לקבל את הצעת סר המשפטים להוסיף בתחילת הסעיף את המלים "כדי להסיר ספק".

2. לדחות את גירסה א'.

הסתמיגות לח. רובין.

ר.ט.

- 8 -

ועלת החוקה, חוק ומקוטט

16.3.55

חוק הגנת הדייר (סס' 3).

3. לקבל את גירסה ג' בתוספת של סך המספ-טיט, כפי שנתקבלה.

4. לקבל את הצעת י. הררי האומרת להוסיף את הטלית:
"אלא אם פורט בחוזה השכירות בכתב מהחוק יחול".

הישיבה ננעלה בשעה 11.00.