

מדינת ישראל

הכנסת

פרוטוקול מס' 36/ד

מיטיבה של ועדת החוקה, חוק וטקסט, שהתקיימה ביום ה', כ"ג באדר, תשט"ו - 17.3.55, בטעה 9.00.

נכח:

- ס. אונא - היו"ר
- ב. אזניה
- ד. בר-רב-האי
- י. הררי
- ט. לורנץ
- ב. טרון

מוזמנים:

- מר ז. חת - יו"ר ועדת מסנה לחוק הגנת הדייר
- מר ידין - נציג סגור המספטים
- מר אילון -

נעדר:

- ע. איכילוב
- ע. אסף
- י. בדר
- י. בר-יהודה
- ש. הלל
- ז. ורהפטיג
- ת. טובי
- י. מסה
- ח. לנדאו
- ע. מיטון
- ט. סנה
- ט. קסיס
- י. קליבנוב
- ח. רובין
- י. שפירא
- ר. שרי
- א. תבורי

סדר-היום:

חוק הגנת הדייר (מס' 2), תשט"ו - 1955, טעופים 14 - 9.

=====

היו"ר ס. אונא:

אני פותח את הישיבה.

סעיף 9

סעיף 9

מר ידין:

כוונת סעיף זה הייתה להבדיל בין מקרים בהם מעמידים לרשות מיטהו מטה, למשל, ולכן יש לו זכות ליסון בדירה, אך אין לו זכות למקום מסויים בדירה זו, לבין מקרים בהם הוקצב לסוכר מקום מיוחד. במקרה הסני מחזיק הסוכר במקום גיאוגרפי סייחוד לו והוא נחשב כדייר לפי סעיף זה. הוראות סעיף זה חלות הן לגבי דירות והן לגבי בתי-עסק. אם, למשל, בעל חנות מקציב לדייר-המסנה שלו פנה מיוחדת נחשב הדייר כסוגן לפי סעיף 9. אם בעל חנות רק הרטה לאחר למכור עתונים בחנותו, מבלי שהקציב לו לכך פנה מיוחדת, אין הסוכר נחשב לדייר

ועדת החוקה,
17.5.55

סר ידין:

לפי סעיף 9. זאת היתה כוונת הסעיף הזה, אשר הוכנס לחוק בהתאם לבקשת
חה"כ חת, אינני בטוח אם הוא באמת מוסיף לבהירות העניין ואם הוא מסייע
להבחין בין שכירות סוגנת, בה יש לשוכר חזקה בלעדית במוסכר, לבין
שכירות בלתי-סוגנת.

היו"ר ט. אונגאר:

זאת אומרת שאם לא פורס בחוזה כי פנה זאת וזאת
בחנות הוקצבה לסימוסו של הסוכר, או כי חדר
סטויים בדירה ייוחד לסוכר, עלול להתעורר ספק אם היתה כאן כוונה להקנות
לסוכר חזקה בלעדית במוסכר?

סר ידין:

אפשר לראות את כוונת הצדדים מתוך הנסיבות.

י. הררי:

האם, למשל, לבעל מזגון בקולנע תהיה חזקה בלעדית?

סר ידין:

יש להניח שכן, מפני שהוא מקיים את המזגון במקום
שהוקצב לו.

אם הוחלט על סחיקת ההגדרה של המוסג "שכירות",
עולה חשיבותו של סעיף 9, הואיל ובהגדרה נאמר שרק מסירת נכס בלתי-נד
לסימוס לתקופה מסויית בתמורה מהווה שכירות.

ג. חת:

הוויכוח התמידי שהיה קיים בעניין זה נסב על
השאלה אם יש לתת הגנה על כל צורה של שכירות,
בין שרכוה בה זכות חזקה בלעדית או בין שהו רסיון בלבד.
לדעתי, הגנה צריכה להנתן להבא רק באותם המקרים
בהם ניתנה בעבר וניתנת כיום. אני נגד סתימת פרצות בחוק ואני חושב שיש
לאפשר לצדדים להגיע להסכם הרצוי להם, מבלי להגביל אותם על-ידי הוראות
החוק. אם מקנים הגנה לכל צורת שכירות, הרי היא הופכת לזכות בעלת סמט
ובסקרה כזה תחול העלאה של דמי-השכירות, מפני שבעלי-הבית ידעו שעל-ידי
השכרה הם נפרדים מהנכס לצמיתות. מי שמציע לסחוק את סעיף 9 רוצה להקנות
הגנה לכל צורת סימוס בנכס ולדעתי זהו דבר בלתי-רצוי. אין אנו צריכים
לפגוע ב-Vested Rights הקיימים, אבל אין כל צורך להרחיב את המסגרת וליצור
Vested Rights חדשים.

ד. בר-רב-האי:

מה דין השכרה למספר ימים בשבוע, בהם ניתנת
לסוכר חזקה בלעדית במוסכר?

ג. חת:

אני חושב כי אפשר לראות השכרה מעין זו כמקנה
חזקה בלעדית במוסכר, ועל כן יחולו עליה הוראות

סעיף 9.

סר ידין:

העקרון של מעון נפרד גרם לפסקי-דין רבים הן
באנגליה והן בארץ, מפני שקשה לדעת מה בדיוק
נחשב למעון נפרד ומה לא. אם נמסין בדרך זו, במסין גם את המצב המסוכן.
על כן ברואה לנו, כי ככל שהחוק החדש יהיה פחות קטור בדברים שכבידו
על החוקים הקיימים, יהיה קל יותר לפתח את המספס בהתאם לתנאים שלנו.
אנחנו לא הצענו את סעיף 9, כי לא רצינו לעורר סאלות תאורסיות באשר
לאבחנה בין חזקה בלעדית ולא-בלעדית.

ג. חת:

אם בכל מקום בחוק יסאירו את המצב הקיים, לא יהיה
צורך בסעיף 9. אולם אם באיזה שהוא מקום יוכנס
שינוי, אפשר יהיה לפרס כי שכירות הלא על כל מקרה של מתן רסיון לסימוס
בדירה או בבית-עסק. על כן יש צורך במקרה כזה בהסארת סעיף 9.

סר אילון:

סעיף 10 סומר מכללא על המצב הקיים, כי נאמר בו
שזכות סימוס הבאה יחד עם שכירות סוגנת אף היא.
זאת אומרת, כי בדרך כלל זכות סימוס איננה סוגנת.

ה ח ל ט ה

ט ע י פ 9 - נ ט ח ק

אם בטעמים אחרים יוכנס סינוי לעומת המצב הקיים, יסתייג חה"כ חת
ממחיקת סעיף זה.

ס ע י פ 10

ג. חת: כוונת סעיף זה היתה שאם טיטחו סוכר חדר עם זכות
סימוס במטבח מסותף, מהווה זכות הסימוס חלק מהזכות
במוסכר. הוא הדין ביום לאמכטיה או בית-כסא מסותף.
חה"כ רובין רצה להרחיב את ההגנה גם על מחסן מסותף
או דברים אירים ולכן הציע לכתוב "בחלק שבגין" במקום "בחדרי סירות".
הרוב בוועדה הסתנה טען שיש להגן רק על חדרי סירות
המוסכרים ביחד עם המוסכר העיקרי. אם מחסן מהווה חדר סירות, חל סעיף זה
גם עליו.

טר ידיו: בדרך כלל, כאשר אומרים ביום "חדרי סירות" מתכפלים
בזה רק לאמכטיה, בית-כסא ומטבח. סעיף כללי
חל גם על בתי-עסק שלגביהם אפשר לראות כחדר סירות גם מחסן.

ג. חת: כשאומרים "סכירות" אין פירושו חוזה שכירות דווקא
על כן חוסס אני מפני הכללות. בחדרי סירות הכוונה
לדברים הקטורים באופן אורגני במוסכר, ולכן ברצה לי כי הביטוי "חדרי
סירות" הוא ספיק בהחלט. אם רוצים לכלול בהוראות סעיף זה גם מחסן,
אפשר לוטר זאת במפורט.

היו"ר ס. אונא: יש למצוא נוסח אשר יכלול את / הקסור במטרות
הסכירות, כמו אמכטיה, מטבח, חדר-כביסה או
אפילו מחסן, אך לא נוסח כה כולל כפי שהציע חה"כ רובין.

טר ידיו: אני מציע לנסח את הסעיף בערך כך: כוללת
סכירות את זכות הסימוס, למטרות הסכירות, יחדרי
הטרות או סימוס בחלק שבגין המסמסים גם לאדם אחר, לנסח למטרות הסכירות העיקריות,
לענין חוק זה כדין הזכות במוסכר. זהו העיקרון ולפיכך אנסח את הסעיף.
דין זכות סימוס זו

ה ח ל ט ה

הצעת סר ידיו - בתקבלה

ס ע י פ 11

ג. חת: בסעיף יסנה התנאה, מפני שאף כי החזקה במוסכר
היא בלעדית, אין הסכירות מוגנת. מולם אם בעל-הבית
ירצה להבטיח עצמו כי דייר-המסנה אמנם יפנה את המוסכר, הוא יצטרך לערוך
אתו חוזה שכירות בכתב ובצורה זו לוותר על שכר-דירה מופרז. כיום, אין עורכים
בדרך כלל חוזי שכירות, מפני ששכר-דירה המסתלם בשכירות-מסנה הוא הרבה
יותר גבוה ממכר הסותר על-פני החוק. הוראות סעיף זה חלות רק על הסכרה
לתקופה של לא יותר מ-10 חדשים, אך אפשר כמובן לחוס מדי פעם את חוזה
הסכירות.

חה"כ רובין התנגד לכל התנאה אשר מסחררת סוג מסויים של
סכירות מהגנת חוק זה. באותה המקרים בהם הטכיים לאי-מתן הגנה הציע
סייגים טובים, ואחד מהם הוא הצעתו כי סעיף זה יחול רק על סכירות לתקופה
של 6 חדשים ולא למעלה מזה.

ה ח ל ט ה

סעיף 11(א) בנוסח גרסה א' - בתקבל

ג. חת: בהצעת החוק שהוגשה על-ידי המטסלה, בסעיף 43 לחוק, נאסר שאם אדם היוצא לחוץ-לארץ בשליחות המדינה או המוסדות רוצה להשכיר את דירתו למסן תקופת שליחותו, לא תהיה השכירות מוגנת. בוועדת המסנה טענו - ובנדק - מדוע צריכה הוראה זו לחול על שליחות בלבד. על כן הוצע סעיף 11(ב) בו נאסר כי אדם העוזב את דירתו באופן זמני ומשכירה לאחר למסן אותה התקופה קצובה - לא יהיה המשכיר מוגן.

היו"ר ס. אונא: סעיף זה פותח פתח לקומבינציות שונות. אדם יכול לעבור למקום אחר לצמיתות, אבל ירצה להשכיר את דירתו הקודמת ולהיות בטוח כי בכל עת יוכל לקבלה מידי הסוכר. לכן הוא יסען כי עוזב את הדירה זמנית בלבד ואף יכתוב חוזה שכירות לתקופה קצובה. מסיבה זו יש לומר בפירוט כי הכוונה בסעיף זה למקרים בהם המשכיר אינו מנתק את הקשרים עם מקום מגוריו אלא לתקופה קצובה.

ד. ברטנ-האי: אי-אפשר לקבוע תקופה קצובה במקרה של סך, למשל, הרוצה להשכיר את דירתו בה גר קודם היותו סך, כי אין הוא יודע כמה זמן יכהן בתפקיד זה.

ג. חת: סעיף (ב) בא בעצם במקום סעיף 43(2) בהצעת המטסלה, הקובע כי שכירות מוסכר אשר בדרך כלל אין מסכירים אותו לא תהיה מוגנת על-פי החוק. כמובן, אם השכירות היא לתקופה קצובה בלבד. יש בהוראה זו סגור הקלה למצוקת הדירות. אחרת, אנשים העוזבים את דירתם לתקופה מסויימת יחטטו להשכירה פן לא יוכלו לקבלה בתום תקופה זו.

סר אילון: אבל יש לזכור, כי סוכר יודע שהדייר נהנה בדרך כלל מהגנת החוק.

היו"ר ס. אונא: נכון. אבל בחוזה השכירות יש לכתוב במפורט שהשכירות היא לאותה התקופה בלבד בה יגור המשכיר במקום אחר.

סר ירין: אם יטחקו סעיף (ב) את הטלים "לתקופה קצובה" לא יהיה לו עוד שם פעולה.

ה ח ל ט ה

סעיף 11(ב) כפי שהוצע על-ידי ועדת המסנה ובתוספת פסקה האחרת שהנסיבות טעידות על כוונת המשכיר לחזור למוסכר - בתקבל.

ס ע י ף 12

סר ירין: חוק הגנת הדייר חלק א' חל כרגע על דירות ובתי-עסק, בהיקף שנקבע על-ידי הפקודות הקיימות. אולם חוק הגנת הדייר (סס' 2) שאנו דגים בו כרגע, מבטל את שתי הפקודות הקיימות ולכן לא יוכל חלק א' להסען עליהן. צריכה להיות אחידות בהיקף תחולתם של שני חלקי חוק הגנת הדייר - חלק א' וחלק ב' - וסעיף 12 בא להסדיר זאת.

ג. חת: בוועדת המסנה היה זיכוח בקשר לסעיף זה. אני טענת כי בניסוח חוקים יש להטבע מהכללות, אם כי הטכני כי חלק א' וחלק ב' של החוק צריכים להיות יחידה אחת מבחינת תחולתם. זיכוח זה מצא את ביטויו בסתי הגירסאות: אחת כוללת ואחת מפורטת.

א.ו.

ב. אנזייה:

סדוע נמצא סעיף זה בסוף הפרק הראשון ולא בסוף החוק כולו? יתכן כי נרצה להרחיב את תחולתו גם על סעיפים אחרים, ולא רק על אלה המפורטים בגירסה ב'. לכן, מבחינה סתודית, יש להעבירו לסוף החוק.

סר ידין:

סעיפים 11 - 2 לחוק זה סגדירים את תחולתו ואגו רוצים כי לחוק הגנת הדייר חלק א' תהיה אותה התחולה. לאלה זו אינה מתעוררת בסעיפים האחרים, סעיף 13 ואילך. בהצעת החוק המקורית היה סעיף זה בסוף החוק, אולם ועדת טסנה החליטה להעבירו לסוף הפרק השני, הואיל והוא מכונן בעיקר לסעיפים 11 - 2. אני מציע לקבל את גירסה ב' של סעיף 12.

ה ח ל ט ה

סעיף 12 בנוסחה "לענין הסעיפים 2 עד 11, "חוק זה" - גם חוק הגנת הדייר, תשי"ד - 1954" - נ ת ס ג ל.

ס ע י פ 13

ג. חת:

אינני זוכר סדוע לא הובאה כאן גירסה ב'. בעת הדיונים התנגדתי לכך שייכתב בחוק כי מי שנכנס למוסכר לסמן תקופה סטויימת יכול להטמין ולהחזיק במוסכר גם בתום אותה התקופה, הואיל והיראה כזאת מבטלת את כל רעיון השכירות, אך בוודאי שאין להתחיל את המסך יחסו דייר ומסכיר בסעיף הקובע כי סוכר יכול להחזיק במוסכר גם בתום תקופת השכירות ואי-אפשר להוציאו מהדירה.

ד. בר-רב-האי:

סעיף זה אינו קובע שלסוכר זכות להחזיק במוסכר גם בתום תקופת השכירות, אלא הוא סגביל את בתי-המשפט במתן צווי-פינוי. בעצם אפשר להסתפק בסעיף 27, הסדבר על עילות-פינוי, ולסחוק את סעיף 13(א).

ה ח ל ט ה

סעיף 13(א) - נ ת ס ג ל

סר ידין:

סעיף (א) אינו חיוני, הוא רק בא להסביר את מצבו של סוכר כשליש ציתן בגדו צו-פינוי. סחיקת סעיף זה לא טסנה את הדין, אלא תקטה אולי נצטת על הבנת העגינים.

י. הררי:

סעיף (א) צריך להופיע כחלק מדברי ההסכר לחוק.

ג. חת:

ברצוני לשאול אם במלה "סחזיק" הכוונה להחזקה או לחזקה. אני חושש כי מסיבה זו עלולים להתעורר ספקות, כי חזקה פירוטה פוסטיה, ולכן מדוי אולי לוטרד: "דייר הסחזיק סט...". אני חושב שכוננת החוק לתת הגנה לאנשים הסתגוררים במוסכר ולא לסחזיקים בלבד.

סר ידין:

כתבנו: "דייר הסחזיק" ספני טזהו ביטוי הכולל או עשוי לכלול אם כל אותם המצבים בהם אדם סחזיק עדיין במוסכר. כל ביטוי אחר עלול לגרום לסיבוכים, ספני שאז מתעורר השאלה מה דינו של אדם אשר נסע לחצי שנה, ואם הוא דייר טוגן או לא, בתי-סטפט דנו כבר בענין זה, אך טרם באו לידי מסקנה אם טי סהפטיק להחזיק בפועל במוסכר, אך הכנים אליז את רהיטיו נחשב לדייר טוגן. אך יש להניח שאדם הנמצא, לטטל, בבית-הסוהר עדיין סטטיק להחזיק במוסכר. הביטוי "דייר הסחזיק" הוא הטוב טבין כל יתר המושגים והוא גם טתאים לסעיפים אחרים הקובעים כי מי טבא בסקום הסחזיק טוגן אף הוא.

א.ו.

ג. חת: עד עתה היה חוק הגנת הדייר צמוד לחוקים האנגליים ולפיהם היו מפרטים אותו. כיצד יפרשו את המלה "החוקה" לאחר ניתוק כל הקשרים עם הפרטנות האנגלית?

סר ידין: אני חושב כי בתי-המספט עדיין יפרשו מושג זה על-פי פסקי-דין אנגליים.

ה ח ל ט ה

סעיף 13(ב) בתוספת הסיפא "כפי שסונו לאחרונה על-פי הטכט או על-פי חוק" -
נ ת ס ב ל

ד. בר-רב-האי: סעיף 13(ג) קובע בעצם כי הזכות להעברת המוסכר אינה חלה על הדייר החוקי.

מא אילון: סעיף זה מטבט את הטבט הקיים כיום. אם בחוזה שכירות קיים סעיף המתיר העברת הדירה כולה או חלק ממנה, יקבע בית-המספט כי לאחר תום השכירות החוזית מותר לדייר להעביר דק חלק מהדירה.

ג. חת: אולם לפי סעיף (ג) אפשר לומר כי על אף הנאמר בסעיף (ב) שתנאי חוזה השכירות יחולו גם על דייר חוקי ואשר לפיהם אסור לו להשכיר אף חלק מהדירה, הרי לפי סעיף (ג) הוא יוכל להשכיר חלקים ממנה.

מא אילון: בתי-המספט פסקו שדייר חוקי מוגן כל עוד הוא עצמו מחזיק במוסכר. במידה שהוא מעביר את הדירה כולה לאחר, הגנתו פוקעת.

י. הררי: מתעוררת כאן השאלה מה דינו של דייר אשר השכיר את המוסכר בחלקים לאנשים שונים, כן שהוא אינו מחזיק למעשה במוסכר.

ג. חת: אני מציע לומר כי המחזיק מוגן כל עוד המסין להחזיק בחלק מהמוסכר, כדי למנוע מקרים בהם הדייר השכיר את המוסכר כולו והשאיר לעצמו את האטבטיה בלבד.

סר ידין: דייר המסכיר בשכירות-מטנה את המוסכר כולו מפר את תנאי השכירות, מפני שכתוב בחוק כי אסור לו להשכיר את הדירה כולה, ועל כן קיימת עילת פינוי גבדו.

היו"ר מ. אונא: מבחינה הגיונית קיימת סתירה בין הדיטא של סעיף (ג) לבין הסיפא, כי דייר המחזיק במוסכר הוא דק מי שלא השכירו במלמותו לאחר.

סר אילון: אם כן, אפשר למחוק את המלים "המחזיק במוסכר".

ה ח ל ט ה

סעיף 13(ג) בנוסח: "על אף האמור בסעיף קטן (ב), לאחר שתמה תקופת השכירות, לא יהיה הדייר דטאי להשכיר בשכירות מטנה, בבת אחת או בחלקים, את המוסכר כולו" -
נ ת ס ב ל

או.

ט ע י ף 14

ג. חת: גירסה ב' קטורה בהגדרת בני-זוג והיא באה לאחד להוחלט כי בן-זוג זהו גם מי שידוע בציבור כבן-זוג. בעת הדיונים ציין מר ידין כי יכולים להיות מקרים של זוגות אשר ניסאו כדת וכדין והבעל מת למחרת יום הנישואין. לפי סעיף 14 אין לבן-הזוג הסני זכות לדירה הואיל ולא היו הסניים בני-זוג לפחות שנה. כדי לטבוע ניסול בן-הזוג מהדירה בא סעיף 20 וקובע כי בנסיבות מיוחדות יכול בית-המספט להקטין את התקופות שנקבעו בסעיפים 18 - 14. זאת אומרת, כי במקרים יוצאים מן הכלל ידון בית-המספט ויסקול אם אין להקטין את התקופה המינ מלית שנקבעה בסעיף 14. במקרים רגילים תטבע תקופה של שנה ניסואים פיקטיביים.

היו"ר ס. אונא: מדוע לא נאמר בסעיף 14 כי בני-הזוג חייבים להתגורר יחדיו?

מר ידין: ההנחה היא שאם סניים היו בני-זוג לפחות שנה, הרי לא התחננו לסם החזקה בדירה.

ג. חת: מטלחת של בעלי-הבתים אשר הופיעה בפני הוועדה טענה כי יש להגביל את תחולת סעיף 14 לגבי דירות בלבד ואילו בקטר לבתי-עסק להוסיף תנאים נוספים.

ס. לורנץ: אם נאמר "ובלבד שהסניים היו בני-זוג לפחות שנה", הרי במקרה וסניים היו בני-זוג פחות מסנה, כי אחד מהם מת, לא יראה בית-המספט בכך מקרה יוצא מן הכלל, אלא יחליט כי לפי הוראות סעיף 14 אין לבן-הזוג הסני זכות למוסכר. זאת אומרת, כי במקרה של ניסואין כדת וכדין, אם הבעל מת יום לאחר הניסואין לא תהיה לאשה זכות להחזיק בדירה. אני חושב שאי-אפשר לגרום סבל בגלל חסס של כמה מקרי דמאות. אני חושב שאין זה הגיוני כי אדם קונה לו זכות לדירה רק אם חי בה עם בן-זובו לא פחות מסנה.

מר ידין: אם הכוונה היא לתת לבני-זוג הגנה אף אם היו ניסואים יום אחד בלבד יש לסנות את נוסח סעיף זה. אך אם הכוונה היא לקבוע תקופת זמן מינימלית בה חייבים סניים להיות בני-זוג כדי סיקבלו את הגנת החוק, הרי יש להסען על הנוסח הנוכחי, ואין כל חסס שבית-המספט יפרט את הנאמר כפי שחה"כ לורנץ טען.

י. הררי: אני חושב כי עלינו קודם כל לקבוע אם יש להרחיב את הוראת סעיף זה גם על בתי-עסק. אם נחליט החלטה חיובית - יש להקדים תסומת-לב לתקופת הדמן המינימלית ולקטר למוסכר.

ה ח ל ט ה

הוחלט להרחיב את תחולת סעיף 14 גם על בתי-עסק.

היסיבה נועלה בשעה 11.00.