

י. גור: מבי חושב כי המסדר הוא כ"כ פירוש קבוע בקשר לשינוי הנועדה לחוק המספט המב"ש יש בו מידה רבה של אופטימיות. מבי חושב כי יש בהחלט לקבוע שהכנסת הזאת תהיה עמוסה כמות חוקים מסוימלים, אך יחד עם זאת מבי מדעה כי החוק המספט ביותר כיום הוא חוק המספט המב"ש, מפני שזהו חוק שרוך מעד רבה הכנסת היוצאת לא תסירה את חזיון בו, הריהי תסדרך להווייל לכנסת ה' לייתה עבודה עמוסה, ויתכן כי תף יהיה צורך להתחיל מחדש את חזיון בחוק. על כן לחזיון בחוק המספט המב"ש יש לקבוע עדיפות ראשונית מבחינת חזיון. חזיון בחוק זה בנודעה מסוימה צריך להסתייג על השבוע הראשון בו תיגזל לכל המאוחר של חוקים יוצאי. מבי מזהיר בזה את הנועדה, כי בהענייה לחזיון חוקים אחרים היא מסכנת את חזיון של חוק המספט המב"ש, על כל המוצאות שעלולות לצפות סכך לגבי הכנסת הבאה.

חוק הגנת הדייר (20.5.55) ת"מ"ו - 1955

ג. חת: גיחם לדיון בחוק ובמסעיפיהם יכבד עבודו עליהם, מבי מציע כי זאת תהיה דק קריאה רב יונה דק לאחד ינסיינו את חזיון בכל סעיפי החוק, נעבור עלינו בנפרד מופי.

היו"ר מ. כהנא: מינני סמכים להצעה בזאת. רק/יהיה פנמי נעבור שנית על החוק.

ס ע י ה 20

י. גור-הנועדה: האם לפי נוסח סעיף קטן (א) יכול בית-המשפט להחייב זאת יהיה לדייר?

מר כהנא: זאת-המשפט יפעל לפי סעיף 20 דק על-פי בקשת הסעובין, ולא מתוך יזמת עצמו.

ג. חת: מבי חושב כי הסכנות לפי סעיף 20 מינה מריכה להיות מסורה לדיקול-ועתו הבלתי-של בית-המשפט, הלא יש לשמור בה זכות ערעור על החלטה לפי סעיף זה. לכן מבי מציע לומר, כי בית-המשפט ייטיל לקבוע נוסח יהיה לחזיון את הדייר בזאת.

מר כהנא: אין לי התנגדות לכן, ומבי מציע למחוק את המלים "בה רבה בית-המשפט". כל עוד מליה הלו מופיעות בנוסח הסעיף לט יוכל בית-המשפט לערעוריו להתערב במחלטה של בית-משפט אשר פסק לפי סעיף זה, והביל וקבלת החלטה מסורה לדיקול-ועתו. מבי מציע לכתוב: "בית המשפט רשמי לקבוע... במנות המעופים, בה המליבות הענין יהיה זה חודק לפחות כן".

ג. חת: מבי מציע כי בה סעיף קטן (ב) תהיה זכות ערעור על החלטה בית-המשפט לגבי שלם חזיון לדיירים. אין מפירות כזאת לפי הנוסח המוצע, מפני שכתוב "רשמי בית-המשפט לצוות ככל שימצא לצורך", חזיון - ביתנת לבית-המשפט דיסקרטיה בענין זה.

מר כהנא: מבי לאפשר זכות ערעור מבי מציע לנסח את הסיפא של סעיף קטן (ב) כך: "...ולקבוע את החלטת אשר לפיהם יהיה לדייר כמסדר".

ה ח ל ט ה

הצעה לנסח את סעיף קטן (א): "בית-המשפט רשמי לקבוע שנתם יהיה לדייר לפי המעליפיה 14 עד 18 המ"ל-פי שלם בתלבו התקורות הקבועות במותח המעליפיה, כ במסילות המנין יהיה זה צורך לעשות כן".

ההצעה לנסח את סעיף קטן (ב): "היו לפי הסעיפים 16 עד 18 שני אנשים או יותר לזיירים, ולא רצו או לא יכלו כולם להצטרף במשך במסותף, רשמי בית-המספט לקבוע שאחד או יותר מבניהם יהיה לדייר וכן לקבוע את התנאים אשר לפיהם יהיה לדייר כאסור" - בתקבלה.

- - -

סעיף 21

סעיף 21, כהצעת המספלה - אומר

- - -

סעיף 22

סר מילון: בחוק שנתקבל כבר בטגסת בענין זה ה"ה מדובר רק על בתי-עסק. עם התקבל חוק הגנת הדייר (ס' 2) יבוטלו כל החוקים הקטנים אשר הבעיות שהוטרו בהם טוצאות את ביטויין בחוק זה.

היו"ר ס. אונג: האם הוראת סעיף 22 חלה הן על דירות והן על בתי-עסק?

סר מילון: כן.

סעיף 22, כהצעת המספלה - אומר

- - -

סעיף 23

סר מילון: סעיף זה מקביל לסעיף 2 של חוק הגנת הדייר לגבי בתי-עסק. בנוסח הסוגח מפני הוועדה חלה טעות: במקום "היה אדם לדייר לפי סעיף 20" צריך להיות כתוב "היה אדם לדייר לפי סעיף 22".

סעיף 23, כהצעת המספלה, עם התיקון הב"ל

- - -

סעיף 24

סר מילון: סעיף זה מקביל לסעיף 3 של חוק הגנת הדייר לבתי-עסק.

ג. חת: אני מציע להוסיף בסוף הסעיף: "בשינויים שחלו על-פי החוק".

י. קליבנוב: אפשר להוסיף: "בכפוף לאסור בטעיף 13".

סעיף 24, כהצעת המספלה ובתוספת הסיפא: "בכפוף לאסור בטעיף 13" - אומר

- - -

או.

ט ע י ה 25

י. ג. ג.: מה פגשו על בדם כשהוא מהד טבעלי-הבית וסחזיק בדירה בביתו בית? הנה גם כשיחדל להיות בעל-הבית מי-אפשר יהיה לפי חוק זה להוציאו מהדירה?

ג. פ.: גם לפי החוק הקודם מי-אפשר היה להוציא אדם במקרה כזה מן הדירה בלא על-ידי חלוקה. אולם בחוק זה שאנו דניו בו עכשיו גם לאחר החלוקה מי-אפשר יהיה להוציאו מהדירה.

י. ג. ג.: ביקו כדוגמא אם טשטחה הגר בבית שהוא בעליו ולאחר פטירתו אחד מבניו בכנס לדירה. יתר הבנים, אף טבורים כי הגן אשר סחזיק בדירה השיג למעשה חלק הרבה יותר גדול מהירושה שאשר הם. לפי הצעת חוק זה מי-אפשר יהיה להוציאו מת הבן מהדירה.

ס. ג.: אפשר לומר: "סחזיק אדם בכנס כדין".

ס. פ.: גם לפי הדוגמא של חבר הכנסת בדר הבן אשר סחזיק בדירה, סחזיק בה כדין.

מי-אפשר לפגוע חקיקת חוק במביל 90 מקרים רק סחזיק ביטוק סחוק זה עלול לגרום מי-צדק במקרה אחד. הטוב הוא כי זה שנים רבות נעשה עוול לאנשים אשר מיטכנו את בתיים או שמיטנו טוחט טוך הוצאה-לפועל. גם טוך כדי חיקון עוול זה אטחנו לעביקים הגנה גם למקרה אחד שמינו ראוי להגנה כזאת - בני חושב כי בכל זאת יש לעשות זאת.

י. ק.: בני חושב שהנסיון הראה כי אחד הקשים הגדולים בהגנת הלוואות במשכנתא נובע סחזיק אומה הזכות שיש לבעל-הבית, סחזיק לאחד סכפטיק להיות בעליו של הבית יכול עוד להחזיק בו. ונשאלת השאלה מה הטוב יותר: לאפשר לאנשים להשיג הלוואות במשכנתא בתנאים נוחים, ללא ריבית קצוצה, כשהם זקוקים לכך; או להגן על ספר חבטים סחזיק כוונה ברורה והסכמה טראש חסמו על משכנתא ביודעת שכאשר הבית ייסכר בפכידה סחזיק תישלל סחם/ להיות דיירים? בני נוסה לחשוב יאין צדק רב בגישה הישניה.

הזכות

ז. ו.: מה יהיה במקרה יבעל-בית אשר מיטכן את ביתו הסכירו לאחר?

י. ק.: בזה סחזיק הקוסי, אך בני סדבר על בעל-בית שהוא עצמו סחזיק בבית אותו מיטכן. במקרה יבעל הבית הוא סחזיק בכנס, יש לנותן המשכנתא בסחזיק רב יותר. על כן בני טציע לקבל את גירסה א'.

ס. פ.: בני רוצה לציין כאן שלפני הגשת ההצעה שאלה הסכילה את דעת הבנקים, לרבות הבנק האפנטיקאי, וכולם טסכו בגירסה א'.

ד. ג. ג.: נקודת-המוצא בדיון על טעיה זה צריכה להיות אחרת. כוונתו של חוק זה להגן על הדיירים ולספור על קורת-הגג טעל לראש. הסוכנות הזו סחזיק בדירה הוא גם בעליו של הנכס הוא סוטנט טטני בלבד, טפני טעט סכירת הדכוש חדל הוא להיות בעליו, אך מינו חדל להיות ראוי להגנת החוק על קורת-גג טעל לראש. לדעתי טאה הזכויות שיש לתת לאדם הנתון בלחץ הסציות וחותם על סטר משכנתא הזא: לטבוע את האפשרות של Contracting out. על כן מינו רוצה צדק רב בהצעת גירסה א' אשר מינה טאה באיסרון סכחיות הגנה על הדייר.

ז. ו.: בני טבין את דעתו של חבר הכנסת קליבנוב לאפשרות של קבלת הלוואות במשכנתא, אך מינו חושב שגירסה א' יכולה להבטיח זאת. אילו אפשר היה להבטיח שהמשכנתא תהיה לט דק על הבית עצמו כי הם על דטי-הסחזיק, ייתכן ואפשר היה לקבל ביותר קלות הלוואה במשכנתא. אולם בעל-הבית אשר מיטכן את הבית בו הוא סחזיק, יכול לגור בו בעת חטימת המשכנתא, אך בהתקרב זמן הפרעון יסכיר את הבית לאחר ואי-אפשר להבטיח שנותן המשכנתא יוכל לפנות את הדייר. אחרת כל המשכיר דירה יצטרך

לבדוק תחילה אם ישנה פירכמה על הבית. אם אפשרות הוצאה מהדירה קיימת רק לגבי בעל-הבית ולא לגבי הדייר, לא יעורר הדבר בלאו הכי מתן הלוואות במסכמת, מפני שנותני המסכמות ידעו שבעלי-בתיא הרוגלים לרמות ישכירו את הדירות לאחרים. על כן לא תועיל תקנת הסכמת, אלא אם יאסרו שדירות לחלות עליהם מסכמות מוצאות מתחולת חוק הגנת הדייר - כפי שנקבע לגבי בנינים חדשים - אך במקרה כזה יצטרכו להוציא מתחולת החוק את רוב הבתים במרחץ, מפני שעל רובם רובצות מסכמות.

גירסא א' סכוונת בבני אדם יחד, שלא רצה לעשות פיקציה ולהשכיר את דירתו לאחר. לפה להעניש אותו על כך?

ג. עליבוב: אם כן, אפשר להוסיף: "גם מי שבא במקומו".

ד. ורהמטיב: כיום במרחץ אין מסכמת ניתנת על 100% של סווי הבית, כי יש לה סכמה קטן יותר, בו בזמן שבארצות מספר פגיעות המסכמות עד ל-90% מערך הבית. מחיקת סעיף קטן (2) לא תפגע במתן מסכמות כל הגורם הטובע ריבוי מסכמות בערך המסור בכסף ונאסראי.

ההצדקה הסותרית לפחיקת סעיף קטן (2) היא אותה ההצדקה הקיימת גם במקרה של הלוואה שאין לוקחים במסגרת את הדברים החיוניים ביותר ללווה. לכן גם במקרה של מסכמת יש להאיר לבעל-הבית קורת-גג מעל לראשו.

ה. חמ: השאלה היא אם יש לאפשר לבעל-הבית למשכן לא רק את ביתו, אלא גם את דירתו. במקרה לבעל-הבית מסכמן את דירתו, כתוב בוודאי במסר המסכמת שאסור לו להשכיר את הדירה לאחר בלי הסכמת בותן המסכמת, והוא השכיר אותה בכל-זאת - ללא הסכמת - הרי ישעבר בזה על תנאי המסכמת ואפשר לתבוע אותו על כך.

ו. עליבוב: בהצדקה של קבלת הלוואות במסכמת חשובה מאוד ביחס לאפשרויות הגביה ובקשר עם החוזר בתעמיה ומסחר, ולעמית קרובות גם בחקלאות. כיום אין כל דבר הפגיע אדם לתת הלוואה במסכמת על בית שכולו סוויבר, מפני שכאשר העמידים בית כזה למכירה פומבית קשה מאוד למכור אותו. גם ההכנסה מבתיא כאלה אינה גדולה. הכנסה נקיה מבית אחיפה למשל מסתכמת כיום ב-2% לינה. על כן קלוסייה הסיכויים שאדם ירצה לתת הלוואה במסכמת על בית כזה. ואם התקבל ההצעה בדבר מחיקת סעיף קטן (2) ובעל הבית לא יחשוש כי אי-השלוח המסכמת יגרוור אחריו הוצאתו מהדירה - אבי חושב שיימצאו מבטלים אשר לא יחלפו את המסכמת הוגל ויידעו שאין הם מאבדים מאומה.

ז. בור: דובר כמון בעצם על יבוי מקרים טובים: מקרה ראשון - כבעל-הבית מחזיק בדירה אחת בביתו והדירות האחרות מושכרות; מקרה שני - כבעל-הבית גר בליכון ומחזיק בכל הבית. אבי חושב שאין לרמות את דפי-הסמחה על דירת בעל-הבית כבכס שאריך להגן עליו ואין זכות לבנק האפומתיקאי לסגל, בוסף לרכוש הממושכן, לקבל גם את דמי-המפתח. לכן במקרה של שיכון יש להגן על המחזיק בדירה בפני הוצאה לפועל. הדלינה מוכרחה להתליחס לאזרחיה כאל ילדיה קלי-דעת, ועובדה היא שחוקים טובים הדניים במורות הערבנות נוטים להקלות על עסקיה מסוכלים.

במקרה לבעל-הבית מחזיק רק בדירה אחת בביתו, אינני רואה כל פגיעה לכן ישכיר את דירתו לאחר אחרי המשכון את ביתו, ולכן בו בעצמו לא יפגעו הוראות סעיף קטן (2), אם יתקבל.

ח. חמ: בעל-הבית לא יוכל להשכיר את דירתו אם ייכתב במסר המסכמת שאסור לו לעשות כן בלי הסכמת בותן המסכמת.

ט. כהנ: אם כתוב במסר המסכמת שאסור לבעל-הבית להשכיר את דירתו, והוא בכל זאת השכיר אותה, הרי התוצאה היא שפטר את תנאי המסכמת ועל כן התשלום חל לאלתר. מולם אין יוצא מכך שהדייר ששכר את דירת בעל-הבית איננו מוגן, הוא מוגן ונאף בותן המסכמת איננו יכול להוציאנו מהדירה.

ה. ח. ל. ט. ה.

סעיף 25 (א) כהצעת הממשלה - בתקבל

סעיף 25 (ב) גירסה ב' - בתקבל

הסתמיות: ליר המספטי ולחבר הכנסת ז. טת - המציעים לקבל את גירסה א'.

ג. טת.ו. הן בסעיף 25 (א) והן בסעיף 25 (ג) מבי מציע לומר "בעליו החדש של הנכס" במקום: "בעל הנכס החדש".

ההצעה לכתוב "בעליו החדש של הנכס" - בתקבל

ז. ורהפטיג: ישנה אי-בהירות בבירור "החזיק את הנכס", כי מדו יכול להחזיק בדירה מבלי שיגור בה בעצמו, בעוד יכאן הכוונה לסקרה כשהאדם מתגורר בדירה.

טר. כהן: מבי מציע לא לערוך תמלה זאת עכשיו. כסדרון בטעיפים עליהם דילגנו - בחליט את יד צורך לתת הגדרה לסוג "סחזיק".

ז. ורהפטיג: מבי חרוב שהודעת סעיף קטן (ב) מינה צריכה לחול על סעיף קטן (ג), מפני שסעיף זה בא להגן על אדם המגבל בגלל שותפו וייתן לתת לו הגנה גם מפני טענות הפייסת כבר. בשעתו בתקבל מכיסת חוק הקובע כי בין נותף מפסיד קורת-גב בגלל שותפו. ההצעה מבינה בה עתה עומדת במחירה לחוק זה.

טר. גילרון: החוק לחבר הכנסת ורהפטיג הזכירו בתקבל בכנסת הראשונה וידוע בהם "חוק למ".

ה. ח. ל. ט. ה.

סעיף 25 (ג) בהתאמה ל"חוק למ" - בתקבל

סעיף 26

ח. רובליו: מבי מציע להוסיף כי במקרה של חילוקי-דעות ביחס לתנאים לכיתה החזיק בו ערב היותו דייר - ייקבע הדבר על-ידי בית-הדין.

טר. כהן: מין לי המצגדות לכך. מבי מציע לנסח את הסעיף כדלקמן: "מי שהיה לדייר לפי סעיף 25 - יחזיק בנכס לפי הדרך שהחזיק בו ערב היותו לדייר; שטר תנאי הסכירות ייקבעו, במין הסכמ בינו לבין בעליו החדש של הנכס, על-ידי בית-הדין; וכן רשאי בית-הדין לקבוע במקרה של חילוקי-דעות מה היתה הדרך שהחזיק בו ערב היותו לדייר".

ה. ח. ל. ט. ה.

סעיף 26 בנוסח הבא: "מי שהיה לדייר לפי סעיף 25 יחזיק בנכס לפי הדרך שהחזיק בו ערב היותו לדייר; שטר תנאי הסכירות ייקבעו, במין הסכמ בינו לבין בעליו החדש של הנכס, על-ידי בית-הדין; וכן רשאי בית-הדין לקבוע במקרה של חילוקי-דעות מה היתה הדרך שהחזיק בו ערב היותו לדייר".

ט ע י ר 27

פ. רובין:

אינו יכול להסכים לנוסח על הרישא.
מסוים נכון הוא לחוק הגנת הדייר שבביל זכויות
מסוימות וקצרות בבעלות על הכנס, או אינו חושב שזוהו זרין לסתום בפני
מיסוחו את הדרך לבית-המספט. כל אדם רשאי לפנות לבית-המספט, וזוהו זה האחרון
ישא כי אין עילה לפינוי - לא יתן בו פינוי. מהנוסח וזוהו יוצא, כי
רק במקרים המפורטים בסעיף זה רשאי אדם להגיש תביעה לבית-המספט בדבר
הוצאת או פינוי. אני מתנגד לנוסח כזה ומציע לחזור לניסוח הקודם:
"לא יאונה בית-המספט על פינוי אלא באחד מאלה -".

ג. חת:

אינו חושב שיש להגביל את המפורטים הפינוי
למקרים המפורטים בסעיף זה בלבד. יתכן כי
בחוק אשר זכרוו מקרים נוספים לפיהם אפשר יהיה לפנות דייר. על כן אני
מציע להוסיף לרישא: "פרט את פורט אחרת בחיקוק אחר".

ז. ורהפטיג:

אני רוצה להגן על הנוסח המוצע. תפקידו של
חוק זה להגן על הדייר ולהגביל את זכויותו
בעל-הבית בכל הנוגע לפינוי הדייר. על כן אני מציע לוור באופן הברור
ביותר ובנוסח חיובי, כי אין לפנות דייר פדירתו, מולם הגבלה זו
במלה במקרים המפורטים בחוק.

ח. רובין:

אני מוכך בהצעת חה"כ ורהפטיג.
לדברי חה"כ בגין, "המתנגד לפליט "אין בעל-הבית
רשאי לדרוש", אני רוצה לומר "כאשר רוצים לקבוע בחוק קלות זכות מאטרילית
אופרית שפדה רשאי לתבוע; כדוצים לומר רשין זכות מאטרילית קיימת, אופרית
רשין אדם רשאי לקבוע. יתכן כי אין זה ניסוח מוצלח ביותר, מולם הוא
בתקבל כבר בחוקים רבים ולכן לא רצו בחוק זה לסטות מהנוהג המקובל".

ב. חת:

בבתיים חדשים אפשר לצנות על פינוי גם במקרים
אחרים, נוסף על אלה המפורטים בחוק זה: למשל
בגמר החוזה או בהפרתו. אני מתאר לעצמי, כי ההוראות בדבר אי-פינוי לא יחולו
לגבי הבתיים החדשים.

פר. כהן:

כוונתנו להוציא את הבניינים החדשים מתחולת
חוק זה לאו דווקא בנוגע למינוי, ובעשה זאת
באחר הסעיף איומר על זכויות הסוענקות על-ידי חוקים אחרים.

אני מציע לגסח את הרישא ל הסעיף כך:
"על אף האפור בכל חוזה או חכמה, אלו בלבד הן עילות הפינוי -".

ז. ורהפטיג:

אם הפעה זו תתקבל יש לצנות את שט הסעיף
ס"הגנה בפני פינוי" ל"עילות פינוי".

ח. רובין:

אני מציע לחוק מהצעת היועץ המשפטי את
המלים "על אף".

פר. כהן:

מליה אלו דרוקות כדי להדגיש שיש בזה משום
הגבלת זכויות השכירות.

ה ח ל ט ה

ההצעה לנוסח את הרישא של סעיף 27: "על אף האפור
בכל חוזה או חכמה, אלה בלבד הן עילות הפינוי" -
בתקבל.

הצעת חה"כ רובין לחוק את המלים "על אף" -
לא בתקבלה

המליצות לחה"כ רובין.

או.

הצעת חה"כ חת להוסיף את הסלים "פרט אט
פורט אחרת בחיקוק אחר" - לא נתקבלה

הסתליגות לחה"כ חת.

ההצעה לליבות את שם הפרק פ"הגנה בפני
פינוי ל"עילות פינוי" - נתקבלה.

סר כהן:

סעיף 27(1) מהורה ירושה שהתחיקה הסנדוכנית
שעל-פיה נוצרה כבר יודיקטורה עטירה וענפה. "לא המשיך" - פירוט הדבר,
כי הדייר לא שילם את יכר-הדירה בזה אחר זה. אי-תשלום חד-פעמי אינו מהווה
עילת פינוי.

בסעיף 28 אנו מחדשים דבר לא מבוטל - בית-המשפט
רשאי לטרב להוציא או פינוי אף אם הדייר לא המשיך בתשלום דמי השכירות,
אם מסוכנע בית-המשפט כי טן הצדק יהיה שלא לתמו. על כן אני חושב שאפטר
ליותר בסעיף קטן (1) על המלה "המשיך".

ז. ורהפטיג:

אין דבר המחייב כי חוק זה ימשיך את הסצב
הקיים, אף אם קיימת כבר יודיקטורה בנושא
בו הוא דן. על כן אני מציע לנסח את סעיף קטן (1): "דייר המפגור בתשלום שני
שיעורים רצופים לפחות..."; "פיגור בתשלום מרמז על כוונה לא טובה מצד
הדייר.

ב. חת:

אני מתנגד לקביעת מינימום של שיעורים, כי
סה יקרה כשהדייר צריך לשלם דמי-השכירות

שנתיים?

סר אילון:

הסצב כיום הוא לזמ דייר משלם את החוב אף לאחר
הגשת תביעה לפינוי נגדו, אין כל עילה לפינוי.

ה. רובין:

אני מזהיר בפני כל סטיה מהנוסח המקובל כיום
בתחיקה. אם יהיה שינוי בנוסח, יגיע בית-המשפט
למסקנה כי המחוקק רצה לשנות את הסצב הקיים, והתוצאה הראשונה מכך תהיה
שלא ידעו את מצב הדברים.

ה ח ל ט ה

הצעה חה"כ ורהפטיג לנסח את סעיף קטן (1):
"הדייר מפגור בתשלום שני שיעורים רצופים
לפחות של דמי-השכירות המגיעים מפנו" -
לא נתקבלה

סעיף 27(1). ההצעה המסמלה - נתקבל

הישיבה נבעלה בשעה 13.00.