

## פ ר ו ט ו ק ו ל מס' 48/ז

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט  
שהתקיימה ביום ד', י' בסיון תשט"ו-5.5.65 בטעה 09.30.

הסתתפו: ט. אונא - היו"ר

ב. אזניה  
י. בר-יהודה  
ד. בר-רב-האי  
ז. ורהפטיג  
ג. חת  
ע. סימון  
ח. רובין  
ב. טסון

נעדרו:

ע. אסף  
ע. איכילוב  
י. בדר  
ט. בבין  
י. הררי  
ס. הלל  
ת. טובי  
י. כסה  
ס. לורנץ  
ס. סנה  
ס. קסיס  
י. קליבנוב  
ד. שרי  
י. שפירא  
א. תבורי

מוזמנים: ח. כהן - היועץ המשפטי  
א. ירין - המסנה ליועץ המשפטי  
ס. אלון - סגן היועץ המשפטי.

סדר-היום: חוק הגנת הדייר (חלק ב')

אני פותח את הישיבה.

היו"ר מ. אונא,

סעיף 38.

1. הוחלט: לקבל את ההצעה להסאיר את המצב הקיים.
2. לדחות את ההצעה להעביר את הסעיף הקובע את המצב הקיים, טחוק הגבלת סכר-הדירה לחוק זה.
3. לקבל את ההצעה להסאיר את המצב הקיים על-ידי אי-ביטול הסעיף הדין בכך בפקודת הגבלת סכר-הדירה.

סעיף 48(4).

ח. רובין: אני מציע שינוי סגנוני: במקום "מטרב" - "אינו מסכים".

הנחלט: לקבל את הצעת ח. רובין לכתוב במקום "מטרב" - "אינו מסכים".

סעיף 48(5).

א. ידין: אינני חושב שיש כאן חשיבות רבה לתאריך המוצע. הייתי מבדיל בין תקופת החוזה ובין המקרה שתקופת החוזה תמה והדייר הוא דייר סטוטורי. במקרה השני הייתי מאפשר לבית-המספט לשנות את התנאי.

ס. אלון: זה שייך יותר לחלק הראשון של החוק. אולי מוטב להציע זאת כתיקון לחלק הראשון.

ח. רובין: כל סעיף 48 נוגע למסכורות ארביטריות של בית-המספט, ואם נכונה טענת סר אלון, כי אז כל הסעיף צריך לעבור לחלק הראשון של החוק. אבל לפי החלוקה שנעשתה בזמנו, לחלק השני של החוק שייך כל מה שאינו נוגע לסכר דירה ולסירותים, ולכן זה שייך לכך.

ז. ורהפטיב: לפי הניסוח המוצע אפשר יהיה לשנות את התסלומים גם בתוך תקופת החוזה. ואני מציע להבחין בין חוזים שנעשו לפני היכנס חוק זה לתקפו ובין חוזים שיעשו לאחר מכן. ביחס לחוזים שנעשו לפני היכנס חוק זה לתקפו, אני מציע מאפשר יהיה לשנות את סיעורי התסלומים גם במסך תקופת החוזה. ביחס לחוזים שנעשו לאחר קבלת תקפו של החוק הזה, אני מציע שהאפשרות הזאת תינתן רק לאחר תום תקופת החוזה. אני מציע זאת כמאחר שהכוונה היא לדטי-טפתח מוסרורים, והרי טעתה והלאה זה ייעשה ברצון הצדדים, ורק לאחר תקופת החוזה יוכל בית-הדין להתערב בכך.

ח. כהן: אני מתנגד להכניס בחוק זה אבחנה בין חוזים שנעשו לפני תחילת תקפו של החוק ובין חוזים שנעשו לאחר מכן. הדברים אמורים גם לגבי העתיד. גם בעתיד יכול לקרות שיהיו תנאי חוזה אשר דייר לא יוכל לעמוד בהם, ואין כל טעם להפלות בין חוזים שנעשו לפני היכנס חוק זה לתקפו ובין חוזים שנעשו לאחר מכן.

הייתי מציע להסמיט מהנוסח את התאריך ולהוסיף בסופו "ותקופה זו עברה".

ב. חת: נדמה לי שכונת הסעיף היתה לאפשר לאחר תום תקופת החוזה לקבוע תסלומים אשר הדייר יוכל לעמוד בהם. אני מסכים שהתאריך כאן הוא ארביטרארי.

הנחלט: לקבל את הצעת היועץ המספטי למחוק את התאריך ולהוסיף בסוף הסעיף "ותקופה זו עברה".

סעיף 48(6).

ח. רובין: אני מניח שהכוונה לכך שיכולה להיות תביעה משני הצדדים, אבל אני מציע לנסח זאת בצורה שזה יהיה ברור. אני מציע להוסיף: "לפי תביעה של כל אחד מן הצדדים".

ט. אלון: אולי נכתוב: "ורטאי בית-הדין לקבוע תנאים להרשאה זו".

ח. כהן: אני מציע: "רטאי בית-הדין לצוות על שינוי הריהוט, הכלים או יתר - - - בתנאים שייקבעו".

הנחלט: לקבל את הצעת ח. כהן לנסח את הטעף כך: "רטאי בית-הדין לצוות על שינוי הריהוט - - בתנאים שייקבעו".

סעיף 48(7).

ד. בר-רב-האי: זה לא ברור.

א. ירין: לי נדמה שזוהי תוספת לעילת פינוי במקרה של הקמת בנין, הבאה לאפשר לצמצם זאת, במקום לדרוש פינוי כל הטוטל. הייתי מציע לטיוק זאת פה ולצרף זאת בסעיף הדין במקרה של עילת פינוי בקטר עם הקמת בנין, בצורה מתאימה.

הנחלט: לקבל את הצעת א. ירין האוטרט לסחוק את הסעיף כאן ולצרפו בצורה המתאימה לסעיף הדין בעילת פינוי בקטר עם הקמת בנין.

סעיף 48(8),(9),(10).

ט. אלון: סעיפים אלה הוכנסו כבר לחלק הקודם של החוק, שכבר נתקבל.

הנחלט: לסחוק את סעיפים (8),(9),(10).

סעיף 48(11).

ח. רובין: אני מתנגד לזה. כל הסעיפים שקבענו מכוננים לפה שיהיה להבא, לא על מה שעבר. לכן אין מקום לסעיף הזה.

הנחלט: לקבל את הצעת ח. רובין לסחוק את סעיף 48(11).

ח. רובין: אני מציע לעבור עתה לסיכום בעיית הצורך העצמי בבית-עסק.

אני מוכרח לדחות זאת לטובע הבא. יטבט אנרימ  
המבקשים עוד להתייעץ בענין זה.

היו"ר ט. אונג:

אני מבקש לדעת מתי זה יסוכם.

ח. רובין:

אני חושב שביום ג' בישיבת אחה"צ.

היו"ר ט. אונג:

נעבור עתה לטעיף 1: הגדרת. עברנו על ההגדרות

עד הגדרת "שכירות".

סעיף 1.

תנאי שכירות.

גם הגדרה זו מיותרת.

ח. כהן:

אפשר להסדיר זאת בטעיף 13.

א. ידין:

הוחלט: למחוק את ההגדרה ולהסדיר זאת בטעיף 13.

"מוטכר".

אפשר למחוק גם את ההגדרה הזאת.

א. ידין:

הוחלט: למחוק את ההגדרה.

"דירה".

גירסות ד' וה' יובאו בהצעת התיקון של האלק  
הראשון של החוק. לכן אני מציע שלא לדון בכך.

היו"ר ט. אונג:

אני מציע כי יירסם שאנחנו מוחקים זאת בהנחה  
שהתיקון לחלק הראשון של החוק יובא לקריאה  
ראשונה יחד עם החוק הזה. אם לאו - נחזור לדון בכך.

י. בר-יהודה:

(הצעה בתקבלה).

ג. חת:

בחוק הקיים מוגדר בית-עסק כמה שאינו דירה.  
הדבר גרם לתסבוכות. לפי הגירסה הראשונה יהיה  
כל המוטכר דירה אם עיקר שימושו מגורים, וכל המוטכר בית-עסק אם עיקר  
שימושו בית עסק. ואז נשארת הבעיה לקבוע מה הוא עיקר שימושה של הדירה.

הגירסה השניה נותנת אפשרות להבדיל בין אותו

חלק סטטוט כבית-עסק ובין אותו חלק הסטטוט כדירה. במקרה זה בית-הדין  
לא יצטרך להסתבך בקביעת עיקר שימושו של המוטכר. בדטה לי סדרך ד  
יותר הגיונית.

גירסה ג' נוגעת לבעיית הדיור הנפרד. בדטה לי

סהכעיה אינה קיימת בדירות, אלא בעיקר בבתי-עסק, שם צריך להגן, לכסל,  
על חלון-ראווה.

**ח. רוביין:** אני תוסך בגירסה א'. גירסה ב' גורמת לטיבוכיט רבייט.  
 יש קוסי אם סטיליים על בית-טשפט לקבוע כי כל המוסכר הוא  
 בית-עסק או דירה. לאחר שהוא קובע זאת - הכל ברור.  
 אבל אם קובעים דינים טובים לגבי חלקים טובים של דירה, זה מסבך מאוד.

**ח. כהן:** הדברים האלה גרמו לאי-צדק רב בעבר. בחוק שאנחנו עומדים  
 להביא על שולחן הכנסת בשבוע הבא, אנחנו מציעים - ודוקא  
 על-פי הצעת השופטים המסמטים יושבי-ראש בתי-דין לשכירות - כי במקרה שמוסכר  
 אחד טשטס גם דירה וגם בית-עסק, יהיה בית-הדין רשאי לחלק את דמי השכירות,  
 לקבוע לדירה את דמי-השכירות שלה, ולבית-העסק - את דמי השכירות שלו.  
 בכדי לטבוע ספיקות, הייתי מציע שגורת על גירסה א'.

הבעיה של "דיוור נפרד" גרמה לקשיים עצומים, בלי טעם ובלי  
 צדק. אם שיש לו רק חדר או רק פינה, זקוק להגנה לא פחות ואולי יותר  
 ממי שיש לו דירה שלמה.

הייתי מציע נוסח חדש להגדרת דירה, גם בהתחשב עם טחיקת  
 הגדרת "מוסכר": "דירה פירושו נכס שהוסכר לסם מגורים".

אינני מתעלם מן ההבדל שיש בין הסכרה לסם מגורים ובין שמוס  
 לצרכי מגורים. אם מוסכר הוסכר לסם מגורים ואח"כ טשטס למשהו אחר, כי אז  
 יתכן שיש בכך הפרת החוזה, המאפשרת להגיש תביעת פינוי לפי טעיפיים אחרים של  
 החוק, או המאפשרת תביעה לפי סעיף 48 לסם שינוי התנאים.

**ג. חת:** לפי הצעת היועץ המשפטי, אם מישהו מסכיר מוסכר לרופא, גם  
 לסם מגורים וגם לסם בית-עסק, המוסכר כבר אינו דירה אלא  
 כולו בית-עסק.

**ח. כהן:** יהיה עלינו להכניס גם הגדרה של בית-עסק.

**ג. חת:** אינני חושב כי הדבר הקובע הוא לאיזו מטרה הוסכר המוסכר.  
 נביח שב-1938 הוסכר המוסכר לסם מגורים, אבל עכשיו הוא  
 טשטס כמסרד או נבק או משהו אחר. נדמה לי שנוסח זה אינו פותר את הבעיה.  
 אני מציע שליטיבה הבאה יביאו לנו הצעת נוסח.

**ח. כהן:** הנוסח יהיה בערך כזה: "דירה פירושו נכס שהוסכר לסם מגורים;  
 בית-עסק פירושו נכס שהוסכר שלא לסם מגורים; מוסכר כולל  
 דירה, בית-עסק או מוסכר שמקצתו דירה ומקצתו בית-עסק".

הישיבה נועלה בשעה 11.00.