

2296

פרוטוקול מס' 46/ג

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט  
יום ב', כ"ח בסיון תשי"ח - 16.6.58 - 10.45.

השתתפו: ד. בר-רב-האי - יו"ר  
ב. אזניה  
ע. איכילוב  
א. אלטמן  
מ. בגין  
י. הררי  
ב. לוקר  
נ. ניר  
י. שופמן

מוזמנים: פ. רוזן - שר המשפטים  
א. ידין - המשנה ליועץ המשפטי  
מ. אלון - משרד המשפטים  
ה' רוזנטל - משרד המשפטים

סדר-היום: 1. חוק הגנת הדייר, תשי"ד-  
1954 (תיקון).  
2. חוק דמו מפתח.

היו"ר ה. בר-רב-האי: אני פותח את הישיבה.

1. חוק הגנת הדייר, תשי"ד-1954 (תיקון).

נ. ניר: האם אי-אפשר לתקן בחוק זה גם את ההוראה הנוגעת לבתי-קולנוע ובתי קפה?

מ. אלון: הועדה דנה בעניין בזמנו והכניסה תיקון לסעיף 29, אשר לפיו יוכל בית-המשפט לערעורים לדון מחדש גם בבעיות העובדהיות. אינני חושב שבאמצעות תיקון נוסף במסגרת החוק הזה.

נ. ניר: בזמנו ניתנו הבטחות לבעלי בתי הקולנוע שכאשר נדון בתיקונים לחוק, ניקח בחשבון גם את הבעיה שלהם.

פ. רוזן: נכון גם שהדבר תוקן כמידה מסויימת. אי-הדבר החשוב הוא שיש לנו עכשיו ועדה ציבורית, ושאלה זו ודאי תהיה אחת השאלות שהוא תעסוק בהן. ודוקא בזמן האחרון לא קיבלנו ערעורים בעניין זה מצד בתי-הקולנוע, בכל אופן, אני חושב שמוטב להניח את הדבר לוועדה הציבורית, בה מיוצגים כל האקטריסים.

סעיף 1.

פ. רוזן: הייתי מעוניין בדחיית ההחלטה בסעיף זה, מאחר שלא ידעתי אם חברי הוועדה יסתייגו משינוי באחוזים, ומאחר שההצעה היא הצעת הממשלה. לכן רציתי להיוועץ עם חברי הממשלה, כדי לדעת מהי עמדתם להצעת השינוי שהובאה בוועדה.

ועדת החוקה, חוק ומצפ  
16.6.58  
חוק הגנת הדייר, חסי"ד  
1954 (תיקון)

אני עומד על 200%

ג. ניר:

עדין לא הספקתי להביא את הדבר לממשלה.  
אבל אני באופן אישי חושב שיש טעם לטענות  
שנשמעו כאן בזכות העלאת המאכסימום.

פ. רוזן:

השיקול שלי בעו ההעלאה היה שבמקרה זה  
אין זה ברור מי מהצדדים יותר חלש וזקוק  
להגנה.

היו"ר ד. בר-רב-האי:

נכון שהעלאה כזאת לא תשפיע במישרין על  
האינדקס, אבל השאלה היא אם אין היא  
עלולה להביא להתיקרות של המוצרים הנמכרים באותם תי-העסק  
שלגביהם תהיה העלאת שכר-הדירה. נראה לי שהדבר טעון בדיקה.  
לכן אני חושב שמוטב להשאיר את המאכסימום של 200%.

ב. אזניה:

שר המשפטים אמר בכנסת שהוא הבטיח לא  
לבוא בהצעת חוק כזאת אלא בהצעת חוק  
שתבטל את המאכסימום ותעבור לחישוב לפי שטח. אלא שברגע האחרון  
הוא שינה את דעתו משום מה, ואני חושב שדבריו של שר המשפטים  
הביאו נימוקים נגד עצם הגשת החוק הזה. אם הכוונה היא בסופו  
של דבר לעבור לחישוב לפי שטח, הרי ברור שהעלאה של 7% אינה  
מספיקה ואינה צודקת. עד עכשיו ההעלאות היו: 115%, 130%,  
150%, 180%. מדוע לפתע להיעצר ב-200%?

י. סופמן:

אשר להשפעת העלאה כזאת על החיים  
הכלכליים, הרי כל העניין, כפי שאנחנו שומעים, מוגבל מאוד.  
יום יום עוברים שוכרים רבים לחישוב לפי שטח, וההגנה הממשית  
בהגבלה הזאת מצטמצמת לחנויות כמו "אקמן" ו"חפצי בה" ברח'  
אלנבי, ששילמו ב-1954 שכר-דירה נמוך ויש להן שטח גדול. העלאה  
של 7% או 14% - אין בכך כדי להשפיע על החיים הכלכליים, ואני  
חושב שהצעת היו"ר מתקבלת על הדעת.

י. הררי:

כל ההגבלה באחוזים היתה כדי למנוע  
קפיצה פתאומית גדולה מדי. אני משער  
ש-80%-90% מהשוכרים הגיעו למכסימום לפני שנתיים. רבים אחרים  
הגיעו למאכסימום לפני שנה. נשאלו בודדים. אין כל חשש להשפעה  
כלכלית, מאחר שאם דמי השכירות של השוכן יעלו לפני שנתיים,  
והיום אין מעלים לו את דמי-השכירות, הרי בעל החנות שמעלים לו  
את דמי השכירות ימשיך למכור באותם המחירים, אחרת לא יעמוד  
בהתחרות עם שכנו.  
עלי לציין שבאותה זמן שחוששים שמא  
העלאת דמי השכירות ב-2 ל"י תשפיע על החיים הכלכליים, מעלים  
את מס העסקים במאות לי, ואז אין מעלים כל חשש כזה. לי נדמה  
שאלו ערכו סקר בענין זה, היו מגיעים למסקנה שיש לבטל את  
ה"גג" הזה ולהשאיר את דמי השכירות בעסקים להתחרות החופשית בשוק.

מחוך כך אני בעד ההצעה להעלות את

המאכסימום ל-220%.

ג. ניר:

אינני רואה מה הקשר בין מס העסקים  
ובין הגבלת ההעלאה של דמי השכירות.

ז. ור הפשיג:

אולי נתפשר על 210%, כלומר, שוב העלאה  
ב-30%.

ועדת החוקה, חוק ומשפט  
16.6.58  
חוק הגנת הדייר, תשי"ד  
1954 (תיקון).

ע. איכילוב:  
טוב היה אילו היינו מתאחדים על 220%.  
אין בכך הפרזה. אבל אם הוועדה תתאחד  
סביב ההצעה לקבוע 210% - לא אסתייג.

אני מציע שבמקרה של עסקים גדולים, כששטח  
המושכר הוא גדול ודמי השכירות שהשתלמו ב-1954 היו נמוכים בהשוואה  
לדמי-השכירות שהשתלמו באותה סביבה על-ידי חנויות אחרות, חוכנס  
הוראה מיוחדת האומרת שטענה כזאת בפני בית-משפט תיחשב לטענה  
סבירה. גם שר המשפטים, בהביאו את ההצעה לכנסת, אמר כי אם  
תבוא הצעה כזאת בוועדה, הוא לא יתנגד לה. ואינני חושב שיש כאן  
נושא חדש.

פ. רוזן:  
לא לכך התכוונתי. אמרתי שאני יכול לתאר  
לעצמי כי באותם המקרים שבהם דמי השכירות  
ב-1954 היו נמוכים מאוד בהשוואה עם עסקים דומים באותה סביבה, יהיה  
בית-הדין לשכירות מוסמך להעלות את דמי השכירות מעל למאכסימום  
הזה, אבל גם זאת, עד לחקרה מסויימת. ממה שאמרתי אשר היה להסיק  
שם בדרך כלל החוק קובע מאכסימום של 200%, הרי במקרים כאלה  
אפשר יהיה להעלות את דמי השכירות עד למאכסימום של 220%,  
אבל לא היתה כוונה כי במקרים כאלה יעברו לחישוב לפי שטח.

הוחלט: לקבל את ההצעה האומרת להעלות את  
המאכסימום מ-200% - ל-210%.

היו"ר ד. בר-רב-האי:  
אשר להצעת התוספת של ח"כ איכילוב,  
בישיבה הקודמת דובר על כך שזה יסבך מאוד.

ע. איכילוב:  
אם אין על כך הסכמה, אני מוכן לוותר  
על הצעתי.

## סעיף 2.

ז. ורהפטיג:  
אינני יודע מדוע צריך לכתוב כאן "על  
פי בקשה כל צד". המקופח יכול להיות  
רק הדייר, והכוונה היחה לאפשר לו תיקון. לשם מה לפתוח פתח  
למשפטים ללא צורך ולהביא לידי זלזול דבית דינא?

היו"ר ד. בר-רב-האי:  
חוק המקנה זכויות רק לצד אחד, לכאורה  
עושה רושם רע.

מ. אלון:  
הסעיף הזה אינו חדש. הוא אינו בא רק  
במקרה הנוכחי, מאחר שהחוק יתקבל אחרי  
ה-1 באפריל 1958. בחוק הקודם הכנסנו אותו סעיף באותו נוסח,  
ולא ידוע לנו על איזה מקרה שנגרם עוול בגלל הנוסח הזה, הקיים  
כבר שנים.

י. הררי:  
בית-דין שקובע את דמי השכירות יכול להכריע  
בחשבונו כל מיני גורמים, והוא יכול גם  
להניח כי השנה היחה החקרה נעלמה לגמרי, ועל סמך זה לקבוע את  
פסק-דינו.

הוחלט: לקבל את סעיף 2 ללא שינוי.

2. חוק דמי מפתח.

סעיף 4 (המשך).

ז. ורהפטיג:  
כל הסעיף תמוה בעיני. אין זה מתקבל על הדעת שבעל-בית יכניס דייר ללא דמי מפתח, כאשר הדירה מוגנת לפי החוק. אין נוכל לחקור אם שולמו דמי מפתח או לא שולמו? עצם העובדה שהדייר יושב בדירה, מראה שיש לו חלק בה. אם טוענים שזה נוגע לקרובי משפחה, הרי הסידור כולו נעשה אקס-לקס, וצריך להישאר כזה. אני מציע, על כן, למחוק את הסעיף.

1. הוחלט: לדחות את הצעת ז. ורהפטיג למחוק את הסעיף.
  2. לדחות את הצעת י. שופמן שהסעיף יחול רק על העתיד.
  3. לקבל את ההצעה האומרת שהסעיף יחול הן על העבר והן על העתיד.
  4. לדחות את ההצעה לקבל את הסעיף ללא שינוי.
  5. לדחות את ההצעה האומרת שבשנה ראשונה יקבל הדייר 15%, כהצעת הממשלה.
  6. לקבל את ההצעה האומרת שבשנה ראשונה לא יקבל הדייר כלום.
  7. לדחות את הצעת ש. פרלשטיין-ע. איכילוב האומרת שגם בשנה שניה לא יקבל הדייר כלום.
  8. לקבל את ההצעה האומרת כי בשנה שניה יקבל הדייר חלק מדמי המפתח, בשתי גירסות: גירסה א' - הדייר יקבל 20%; גירסה ב' - הדייר יקבל 25%.
  9. לקבל את ההצעה האומרת כי בשנה שלישית יקבל הדייר כהצעת הממשלה - שליש בדמי המפתח.
  10. לקבל את הצעת נ. ניר-י. שופמן האומרת להוסיף שלב נוסף: מ-3-5 שנים - 50%.
- הסתריגות לז. ורהפטיג: כהצעת הממשלה.

י. הררי:  
יהיה זה מגוחך להופיע בכנסת בשתי גירסות בהבדל של 5%. הגיוני היה לקבוע: 25%, 33%, 50%.

פ. רוזן:  
אולי אפשר להתפשר על 22.5%?

1. הוחלט: לקבל את ההצעה לעשות רוויזיה של ההחלטה בענין חלקו של הדייר בשנה שניה. (החלטה מס' 8).
2. לקבל את ההצעה האומרת כי בשנה שניה יהיה חלקו של הדייר 22.5%.

ז. ורהפטיג:  
אני מציע להצביע שנית בשאלת חחולת החוק על העבר והעתיד כאחד. אני מבין שלהבא אפשר לקבוע זאת. אבל אם קובעים זאת לגבי העבר, עלולים אנשים רבים לסכול מכך, מפני שבכך דמי המפתח ניתנו כתשאי מאחר שהדבר היה אסור על פי החוק.

מ. אלון:  
כאן מחעוררת גם השאלה על מי חובת ההוכחה. לפי הניסוח עכשיו, חובת ההוכחה היא על בעל-הבית.

י. שופמן:  
אם נחיל את ההוראה גם על העבר, צריך יהיה להוסיף הוראה האומרת שחובת ההוכחה על בעל הבית, במקרה שהוא שוען שלא קיבל דמי מפתח. כי הפרזומפציה היא שהוא כן קיבל דמי מפתח.

י. הררי:  
קשה להכין את הנימוק של ורהפטיג, שקשה יהיה להוכיח זאת. אין זה כה קשה שלא לקבוע דברים, מפני שקשה להוכיחם. אנחנו קובעים את החוק. אין להוכיח - זוהי בעיה בפני עצמה.

ע. איכילוב:  
אי-אפשר לצאת מהנחה שעדותו של הדייר נכונה, ועדותו של בעל-הבית אינה נכונה. ומה היה במקרה שבעל הבית לא קיבל דמי מפתח, והדייר או מר שנתן דמי מפתח? אני חושב שההוראה צריכה לחול על העבר, והיות והמדובר הוא עד חמש שנים, אני חושב שצריך להשאיר לשופט לפסוק, לפי הנסיבות.

י. שופמן:  
לדעתי, ההוראה צריכה לחול רק על העתיד. אם בעל-בית נתן דירה בעבר מבלי לקבל עבורה דמי מפתח, הוא צריך לסכול. בעתיד ידע בעל הבית מה צפוי לו, ואם הוא מסכים לזה - זה ענינו.

נ. ניר:  
לדעתי, זה צריך לחול גם על העבר. אחרת יצא שאם מישהו מסר דירה לקרובו היום מבלי לקבל עבורה דמי מפתח, יהיה הקרוב רשאי לקבל כבר מחר שני שלישים.

ז. ורהפטיג:  
יש לנו כלל שחזקה שכל מה שנמצא בידו של אדם הוא שלו, אלא אם כן מוכיחים את ההיפך. אם אדם מחזיק בדירה, ז"א שהיא שלו. אין אפשר להוכיח אם שילם או לא שילם דמי מפתח? מדוע להכניס את תל-המשפט לסבך הזה. יתכן שהדייר נתן דמי מפתח ובעל-הבית לא קיבל דמי מפתח, אלא קיבל זאת הדייר הקודם. ההוכחה היחידה לתשלום דמי המפתח היא הימצאותו של הדייר בדירה.

מ. בגין:  
אני מציע שנחשוב על הבעיה הזאת עד לישיבה הבאה.

הוחלט:  
לקבל את ההצעה לעשות רוויזיה בשאלה אם הסעיף יחול גם על העבר וגם על העתיד, ולדחות את ההחלטה בענין זה לישיבה, כדי לאפשר לחברי הוועדה לקבל את הבעיה.

הישיבה ננעלה בשעה 13.00.