

פרוטוקול מס' 63

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט, מיום ד',  
י"ב חשוון תשל"א (11.11.70), בשעה 8.30.

נכחו:

חברי הוועדה:

י. ש. בן-מאיר - היו"ר  
ר. ארזי  
ד. הרנינג  
ש. פרידמן  
ח. טובי  
ש. ז. אברמוב  
פ. בינני  
א. אנקוריין

מוזמנים:

מר גלס - משרד המשפטים  
מר נגבי - משרד המשפטים  
ד"ר שזראוס - משרד השיכון  
גב' רייס-לברון - משרד השיכון  
מר שואק - משרד השיכון

מזכירת הוועדה:

גב' ר. פלחי

רשמו:

א. סידי, ח. ביתן

סדר-היום: 1. חוק שירות המדינה (משמעת) (תיקון מה' 2), תשל"א-1970  
2. חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) (מט' 2), תשל"ל-1970

1. חוק שירות המדינה (משמעת) (תיקון מס' 2), תשל"א-1970

אני פותח את הישיבה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

כתוספת לסדר-היום אני רוצה להביא את חוק שירות המדינה (משמעת) (תיקון מס' 2), תשל"א-1970. הצעת חוק פרטית של חה"כ ארזי, שהוועדה החליטה להעביר לקריאה ראשונה. בעת הכנת החוק הוסיפו היועצים המשפטיים סעיף קטן (ד), שאין עליו החלטה פורמלית של הוועדה, אף כי השתמע מהדיונים שהיתה כוונה להוסיף סעיף קטן זה. אני מבין שהמציע מסכים לתוספת זו. אני שואל איפוא, האם יש התנגדות להוסיף סעיף קטן (ד)? היות ואין התנגדות אנחנו מאשרים את התוספת הזאת.

הוחלט: לאשר תוספת סעיף קטן (ד).

2. חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) (מס' 2), תשל"ל-1970

הבוקר נשמע סקירה והסברים על הצעת חוק הגנת הדייר מפי נציגי משרד השיכון ומשרד המשפטים.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

המשפטים.

ההצעות לתיקונים בחוק הגנת הדייר המוגשות

גב' רייס-לברון:

עתה לדיון בוועדה זו הן פרי המלצות של ועדת רווחה. מאז קום המדינה, ובהתחשב באופיו המיוחד של ה"מצרך" שחוקי הגנת הדייר באים לפקח על דרכי השימוש בו, נהגה הממשלה לשפל בתיקונים ובשינויים בחוקים אלה על בסיס המלצות של ועדות ציבוריות. הבעיות המיוחדות הכרוכות בנושא זה שרירות וקיימות כל עוד קיים פער - והוא קיים עד היום - בין הצע וביקוש לגבי מיבנים לדיור וגם למסחר במידה מסויימת. לכן, גם בשנת 1965, כאשר התעורר הצורך לבחון ולבדוק את דרכי הפעלתם של חוקי הגנת הדייר, מינה שר השיכון דאז, במאי 1965, ועדה ציבורית, בראשותו של השופט המחוזי ד"ר רווחה. הושל על הוועדה לברר האם יש מקום לשינויים בהוראות החוקים האלה, ואם כן - להמליץ בפני הממשלה מה הם השינויים, וזאת לגבי מערכת חוקי הגנת הדייר: חוק הגנת הדייר, תשי"ד-1954, חוק הגנת הדייר, תש"ו-1955, חוק דמי מפתח, תשי"ח-1958, והחקנות למיניהן. הרכב הוועדה היה: היושב-ראש - השופט ד"ר רווחה, 4 נציגים של איגודים הדיירים (בעלי החעשיה, הסוחרים, ההסתדרות וארגון הגנת הדייר), 3 נציגים של איגודים בעלי-הביית (שני נציגים של ארגון בעלי-הביית הפרטיים ונציג אחד של חברת "עמידר") ו-4 נציגי הממשלה.

די וני הוועדה הזאת למעשה טרם הושלמו. הם נמשכים חמש שנים. הוועדה בדקה באופן יסודי את כל מערכת חוקי הגנת הדייר וגם מספר בעיות נלוות, כגון תיקונים, שיפורים וכד". חוק כדי דיוניה הגישה כבר הוועדה שני פרקים של המלצות-ביניים, אשר אומצו כבר על ידי הממשלה והופעלו. ההצעות שאנחנו נדון בהן עכשיו מבוססות על הפרק השלישי של המלצות הוועדה והן המלצות חלקיות, מאחר והוועדה תגיש עוד פרק אחד של המלצות סופיות - אולם הן סופיות לגבי חוק הגנת הדייר, תשי"ד-1954. הפרק הבא ידון רק בחוק דמי-מפתח, תשי"ח-1958.

פלומה, עוד עלולים להיות שינויים בעתיד.

ת. טובי:

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
אני מבין שלגבי תיקונים לחוק הגנת הדייר משנת 1954 ועדת רווה הגישה המלצות סופיות. בכך מודיעה לנו הממשלה. שהמטרה לחקן את חוק הגנת הדייר משנת 1954 מושגת בתיקונים המוגשים ואין כוונה להציע תיקונים נוספים לאותו חוק.

ר. ארזי:  
האם להמלצות הנוספות, שתבאנה בעתיד, לא עשויות להיות השלכות על דיון זה?

גב' רייס-לברון:  
השלכות מסויימות יכולות להיות.

ר. ארזי:  
נניח שיוצע לבטל את דמי-המפתח. במקרה זה מה שכחוב כאן דמי-מפתח יעשה בלתי רלבנטי.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
שאלה זו עומדת לפנינו בחוקים רבים. אין אנו יודעים אפילו אם הממשלה תקבל את המלצות ועדת רווה בקשר לדמי-מפתח.

גב' רייס-לברון:  
אשתדל להביא בקיצור תמצית התיקונים המוצעים. אתחיל בדירות. כאן אחץ כמה נתוני רקע. לפי נתונים שיש למשרד השיכון, המבוססים, מצד אחד, על נתונים של חברת "עמידר" לגבי הרכוש הציבורי, ומאידך על נתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לגבי הרכוש הפרטי, קיימות בארץ, מחוץ 725 אלף בתי-אב, כ-62 אלף דירות מוגנות בבעלות פרטית וכ-33 אלף דירות מוגנות בבעלות ובניהול ציבורי. אלה מהוות כ-14% מכלל סטוק הדיור בארץ. (ר. ארזי: והשאר?) השאר הם בתי משותפים או דירות שכורות שחוק הגנת הדייר לא חל עליהן.

ר. ארזי:  
אבקש שנקבל גם נתונים על החלוקה: כמה מהן בבתים משותפים וכמה - בדירות שכורות.

גב' רייס-לברון:  
הזמננו בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עיבוד מיוחד המבוסס על נתוני סקר הוצאות המשפחה, כדי ללמוד על המצב הכלכלי של אוכלוסייה זו. אחלק לכם חומר מוכן, בכתב, שיחץ קצת אינפורמציה בנושא זה. התמונה שהחקבלה היא, שהרכב האוכלוסייה הזאת, שגרה בדירות מוגנות, אינו שונה באופן בסיסי מההרכב ומההתפלגות לפי הכנסות וגודל המשפחה של כלל האוכלוסייה בארץ. בתחום זה יש קצת נתונים אשר יבהירו את ההשפעה של השינויים האמורים ושל "עיסקת החבילה" על רמת ההכנסות של שכבות בעלות רמת הכנסות נמוכה.

מחוך 62 אלף משפחות הגרות בדיור המוגן בבעלות פרטית כ-20 אלף משפחות הן של שכירים והשר של עצמאיים. מחוך משפחות השכירים כ-40% הן בעלות הכנסה ממוצעת שנעה בין 4,000 ל-7,000 לירות לשנה ו-40% בעלות הכנסה ממוצעת בין 12 ל-20 אלף לירות לשנה.

ההעלאות בדמי השכירות בדירות יבוצעו חוץ תקופה של שנתיים, החל ב-1 בינואר 1971 - לפי החלטת הממשלה - ועד ל-1 בינואר 1973. יש כאן הארכה לעומת ההמלצות של ועדת רווה.

דמי השכירות המקסימליים יהיו: בדירות בנות עד 3.5 חדרים - 42 ל"י לחדר לחודש, בנות 4 חדרים ומעלה - 50 ל"י; דמי השכירות המינימליים יהיו, בכל הדירות, 18 ל"י לחדר לחודש. דמי השכירות הבסיסיים, שלגביהם חחושב החוספת, יהיו דמי השכירות שנקבעו על יסוד תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בדירות ובבתי-עסק), חשכ"ו-1966, או כפי שנקבע בהסכם בין הצדדים. במידה ויש אפשרות להוכיח שחלו שינויים בתכונות הדירה, אפשר לפנות לבית-הדין לשכירות בחביעה לקבוע בסיס שונה.

דיירים שלמנו דמי-מפתח יהיו זכאים להנחה של 50% לתקופה של 15 שנה מיום תחילתה של השכירות שבגינה שולמו דמי-מפתח.

לפי פירוש זה: ב-10 השנים הראשונות - הפחתה של 50% מכל התוספות המגיעות על פי כל התקנות שהוחקנו עד כה; מהשנה ה-11 ועד ל-15 - הפחתה של 50% מהתוספת שתיווסף על פי ההמלצות הנוכחיות בלבד.

י. קורן: ואחרי תקופה של 15 שנה?

גב' רייס-לברון: ישלמו דמי-שכירות מלאים.

ברצוני להוסיף קצת אינפורמציה לגבי הבעיה של דמי-מפתח. האמת היא שאין לנו נתונים לגבי מספר המשלמים של דמי-מפתח בדירת המוגן, וחוקי מאשר על ידי ביצוע סקר פיסית לא ניתן להשיג נתונים אלה. הגענו למסקנה, שמאחר ומשלמי דמי-מפתח מקבלים פיצוי במסגרת גובה שכר-הדלה, על כן ביצוע סקר פיסית לא נראה לנו הכרחי. מכאן שהנתונים שלנו בענין זה מבוססים על הערכה.

אשר לבחי-עסק, כאן ברצוני להקדים שניים - שלושה משפטים. האמת היא, שהכוונה אשר התגבשה בדיוני ועדת רווח היתה, להשאיר בחוק את ההגנה הפיסיית, כלומר ההגנה בפני פינוי. כי הרי חוק הגנת הדייר פועל בשני מטלות: הגנה פיסיית בפני פינוי ופיקוח על גובה שכר הדירה. הכוונה היתה, איפוא, לשמור על ההגנה הפיסיית, אולם לבטל את ההגנה על גובה דמי-השכירות ולאפשר דמי-השכירות בבחי-עסק ייקבעו על-פי תנאי השוק במו"מ תופשי בין הצדדים. ואמנם כך המלצנו: שיעורי המינימום והמקסימום יבוטלו; דמי השכירות ייקבעו בהסכם בין הצדדים; בהעדר הסכם - ייקבעו דמי-השכירות על-ידי בית הדין, כאשר זה האחרון יביא בחשבון את כל הדברים הרלבנטיים ויקח בחשבון גם את דמי-המפתח שולל. כן נחנו אפשרות לפדות את זכויות הדייר ששילם דמי-מפתח במקרה של העברת המושכר. כוונת הוועדה היתה בעצם, שלגבי בחי-עסק יהיה שוק תופשי, או שבחי-הדין לשכירות ייהפכו למעין ועדות שמאות ויקחו בחשבון את התכונות הרלבנטיות של המושכר לצורך זה. מחור כך לא ראינו לנכון לקיים את ההבחנות שהיו קיימות בחוק לגבי סוגים שונים של בחי-עסק, מפני שתשנו שביח-הדין יביא בחשבון את כל הדברים האלה ויחשב בשיט המושכר - אם זה חנות, מספרה או בית-כנסת. לא היינו סבורים שזה יכביד במיוחד על בחי-הדין, מפני שסבורים היינו שאחרי מספר משפטים תיווצר איזו מערכת של חקדימים אשר תאפשר לצדדים לשפל בענין באורח תופשי. אנחנו גם המלצנו על שינוי מסויים, שלדעתנו יחזק את בחי-הדין לשכירות ויאפשר להם עבודה יעילה יותר.

עלי להוסיף כאן, שהמספרים לגבי מספר בחי-המלאכה, שבמסגרת בחי-העסק, הם קצת לא ברורים, מאחר ולא קיימת הגדרה ברורה מה זה בית-מלאכה. נציגי התאחדות בעלי בחי-מלאכה שהופיעו כאן הביאו מספר שהוא אמנם לקוח מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אבל הוא כולל בחי-מלאכה שמעסיקים עד 8 פועלים. בדיונים שלנו אנו התייחסנו לבחי-מלאכה שמעסיקים עד 2 פועלים, וראינו בבחי-מלאכה גדולים יותר כעין מפעלי חעשיה. לגבי החנויות אין מספרים בדוקים. יש רק מספר של ארגון בעלי-בחים. הם טוענים שיש בארץ 28 אלף חנויות מוגנות בפעולת פרטית. בניהולה של חברת "עמידר" - שזהו מספר בדוק - יש 5,000 חנויות. לגבי בחי מלון, לפי נתונים של התאחדות בעלי בחי-מלון מצויים בארץ, מתוך 12,000 חדרים בחי-מלון, כ-1,000 חדרים מוגנים, ז.א. כ-8%. לגבי משרדים אין לנו נתונים על הרכוש הפרטי. יש נתונים רק על "עמידר", ולפיהם יש בניהולה 860 חדרים משרד מוגנים. בחי-מלאכה וחרושת: לפי נתונים שלנו יש כ-16,000 בסך הכל ומחומם כ-50% מוגנים, כשאנחנו לוקחים בחשבון בחי-מלאכה שמעסיקים עד 2 פועלים. מספרות כלולות - בנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - בחנויות, בעוד שנציגי בעלי בחי-המלאכה כללו מספרות, מכבסות, מכונני יופי וכו' במספר בחי-המלאכה, לכן מספרים אלה אינם אדקוויטיים.

ניסיתי איפוא להסביר מדוע ועדת רווח המליצה מה שהמליצה. היא יצאה מחור הנחה, שאותו פער בין היצע וביקוש לגבי מיבני מסחר ומלאכה אינו מצדיק עוד את ההגנה המוחלטת על גובה דמי-השכירות. הממשלה שינתה את ההחלטה הזאת והחליטה שתיקבע תיקרה לגובה

דמי-השכירות בבתי-מלאכה, ותקרה זו תיקבע על ידי שר השיכון, בהתייעצות עם שר המשפטים (ואילו לפי דרישת הצדדים תיקבע על ידי הכנסת). כתוצאה מזה משתבש קצת החוק, מפני שלחברי ש אוחה תקרה על חוכך ההמלצות של ועדת רווה - זה יהיה לא פשוט, וצריך יהיה למצוא איזה מוצא.

מוצעים גם תיקונים מסויימים בפרק של שירותים ותיקונים. חובת ביצוע השירותים והתיקונים תחול על בעל-הבית, אולם הוא יהיה זכאי לגבות את מחצית ההוצאות מהדיירים, כאשר חמורת השירותים השוטפים ייקבע סכום בתקנות. כללנו בהצעת החוק מספר תיקונים, דבר שלדעתנו יקל יקל על תהליך ביצוע התיקונים והשירותים. עם זאת, גם לפי הצעתנו, אנחנו מבינים שהענין עדיין איננו מושלם.

אשר לבתי-הדין לשכירות, שר המשפטים, בהתייעצות עם שר השיכון, ימנה כנציגי ציבור אנשים המצויים בשאלות הכלכליות והשכניות הקשורות בחוקי הגנת הדייר ובחוק דמי-מפתח, וזאת במקום נציגי ארגונים המהווים כיום את נציגי הציבור. היינו סבורים, כי בתי-הדין לשכירות מהווים היום מעין בוררות, כאשר יש בורר אחד ולכל אחד משני הצדדים יש טוען. זה לא בית-דין, ונציגי ציבור אלה אינם, משבע הדברים, אלא נציגים של אינטרס. לכן היינו סבורים, ששוב יותר יהיה אם יישנו בבתי-דין אלה נציגי ציבור בלתי-חלויים, בעלי מקצוע, שיוכלו לעזור לשופט בדיון.

בן המלצנו, שמינוי נציגי הציבור יהיה בחוקף לשלוש שנים, היום המינוי הוא לעולם ועד וההרכב הזדקן במקצת.

המלצנו כי אב בית-הדין, שהוא שופט, יהיה רשאי לשבח בדין כדן יחיד - לפי שיקולו.

2. נציגים:  
הממשלה הרחיקה לכת ואמרה עוד יותר: הוא רשאי לצרף נציגי ציבור, ובאשר איננו מצרף - יושב לבד.

ג. רי"ס-לברון:  
בהמלצות של ועדת רווה יש גם מישאלה לחוק ולהגדיל את מספר ההרכבים של בתי-הדין לשכירות, כדי לאפשר להם לעמוד בכל אותן משימות שמוטלות עליהם.

ברצוני להוסיף כמה משפטים להסבר. הממשלה החליטה לאשר את התיקונים הללו מפני שהיא סבורה, שיש מקום לתקן בתדרגה את עיוותים שנגרמו על-ידי קיום ממושך של חוקי הגנת הדייר, הן לגבי גובה דמי-השכירות והן לגבי החזקה של הבתים המוגנים. הממשלה הייתה סבורה, כי ועדת רווה, בהמלצותיה, התוותה את הדרך הנאותה לצמצום התדרגתי של עיוותים אלה. אני רוצה להדגיש, כי אין בתיקונים המוצעים בשום פנים ואופן משום ביטול של חוקי הגנת-הדייר. מערכת ההגנה בפני פינוי והפיקוח על גובה דמי-השכירות בדיירות-קיימים, לפי החוק, גם עכשיו ואין לדבר על כך שיש כוונה לבטלם.

על סמך הנתונים שיש ברשותנו, אנו סבורים שההעלאות המוצעות לא יהיה בהן כדי לפגוע לא במשק המדינה ולא באותו חלק בציבור אזרחי המדינה שהם דיירים. נתונים אלה, שמקורם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מצביעים כי ההרכב וההתפלגות לפי הכנסות ומצב המשפחתי של דיירי הדיור המוגן אינם שונים כמעט מאלה של כלל האוכלוסיה העירונית בארץ. ההעלאות המוצעות יבטלו את הפער הקיים כיום בהוצאות לדיור בין כלל האוכלוסיה בארץ לבין האוכלוסיה בדירות המוגנות. התיקונים נראים לי, איפוא, מאוזנים ומבטיחים במידת האפשר את ענייני כל הצדדים המעורבים בדבר.

אני חושבת גם שהרכב הוועדה היה מאוזן -  
3 נציגי בעלי-הבתים, 4 נציגי הדיירים (אם לכלול בזה גם את ההסתדרות)  
ו-4 נציגי הממשלה. לפי מיטב ידיעתי, כאשר השר אלמוגי מינה את הוועדה ב-1965, התאחדות הסוחרים הייתה אמורה לייצג גם את בעלי המלאכה. נוסף

לזה היה נציג של החאחדות בעלי החכמה, שהיה אמור לייצג את המפעלים הקטנים. לא זכורה לי פניה, במשך שנות העבודה של הוועדה. הפניה הראשונה באה ב-1969, ואז נענה ארגון בעלי-המלאכה שהוועדה מחקרבת לסיוע פעולותיה ואין רואים, בשלב זה, מקום לתוספת של חברים.

המלצות ועדת רווח נחקבלו ברוב דעות. ניתנה אפשרות לחברי הוועדה להגיש הסתייגויות. חלקם עשו זאת והסתייגויות אלה הובאו בחשבון בדיוני המשלה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
אני רוצה להזכיר לחברי הוועדה, כי יש העתק של דו"ח ועדת רווח לכל חבר. בינתיים נתווספו עוד כמה תזכירים. קיבלנו גם תזכיר מבעלי הבתים. ביום שני בבקר נשמע עוד שתיים או שלוש משלחות, ואני מקווה שבכך נגמור את שלב שמיעת המשלחות. היחה גם פניה שלפונית מארגון משלמי דמי-מפתח, אלא שאין לי כתובת שלהם.

ר. ארזי:  
עו"ד ביטורין מייצג אותם.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
האם נציגי המשלה רוצים להוסיף לדו"ח שקבלנו?

ז. נגבי:  
ברצוני להזכיר לגבי בתי-הדין, שבתיקונים המוצעים מופיעים שני חידושים. ראשית-כל החידוש, שנציגי הציבור הם בעלי מקצוע, ללא כל קשר עם הארגונים הכלכליים הנוגעים בדבר. שנית, גם המומחים "מטעם" יהיו מומחים מטעם בידן הדין עצמו ולא מטעם הצדדים. שר המשפטים, בהחלטות עם שר השכון, יקבע רשימה של מומחים, בדומה להסדר שיש היום בקשר למומחים רפואיים. למשל, המומחים בכל הקשור לפיצויים כתוצאה מחאונות.

נשאלה השאלה, כבר בדיון במליאה, מדוע יש פה בניין כפול של מומחים? מצד אחד ישנו מומחים בהרכב בית-הדין ומצד שני יוזמנו מומחים להעיד לפנייהם. ראשית-כל, בהרבה מקרים יישב אב בית-הדין כדן יחיד, והוא ייזקק למומחים. שנית, גם כאשר ישנו שני מומחים יחד אתו, לא תמיד הם יהיו מומחים בדיוק לאותה שאלה ספציפית שעשויה להתעורר במהלך הדיונים.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
אנחנו עוברים לשאלות לרקע הכללי של החוק. אין כל צורך בנויכות כללי.

ד. הרינג:  
לפי הפנהג שהיושב-ראש הנהיג, ובייחוד בחוק כזה, היה רצוי להחליף דעות על מגמות החוק.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
בבקשה, ינהג כל אחד לפי רצונו - יציג שאלות או יעיר הערות.

י. קורין:  
מדוע נציגי המשורד הגיעו למסקנה שיש לבטל את הייצוג האינטרסנטי בבתי-הדין? אינני חושב שמומחים יכולים לבוא במקום האינטרסנטים. הלא עקרון זה הוא דבר מקובל בטריבונלים מסוג זה. בבתי-הדין לעבודה, למשל, מיוצגים שני הצדדים. אינני חושב שבסוגיה מעין זו שיקוליים של נוחיות יכולים להיות מכריעים.

מה המניע להבחנה בין ההקלה של 50% בדירה, שהיא חובה, לבין בית-עסק לנביו כתוב שבית הדין רשאי להתחשב? אני חושב שאין בכך הצדקה. דין בית-עסק צריך להיות כדין דירה.

קבעתם שכעבור תקופה של 15 שנה דמי-המפתח שולמו חדלים לפעול לגבי ההפחתה. כיצד נקבעה התקופה של 15 שנה? מדוע לא 20 שנה? (היו"ר י.ש. בן-מאיר: ומדוע לא 10 שנים?). אם פלוני השקיע 20 אלף לירות בדמי-מפתח, מדוע כעבור 15 שנה זה כבר לא שווה?

בהצעת החוק - וגם בהסברים ששמענו -

לא מודגשים ההבדלים הנובעים מסיווג לפי איזורים כאחד מעמודי התווך של חוק זה. סיווגים רבים מבטיחים יוחר צדק והם משמשים יסוד לכל ביח-דין לקבל את הכרעותיו. אם יש סולם של דירוג, והצדדים אינם מסתדרים ביניהם, יש מקום לשיקול דעת של בית-הדין. גם המשלחות שהופיעו בפנינו השמיעו את הדרישה ליתר סיווג.

ז. הרניג:

לי נדמה שאחת ההמלצות הטובות של ועדת רווח, שלא באה לידי ביטוי בהצעת החוק, נמצאת בסעיף 2 של דו"ח הוועדה, שם אומרת הוועדה שדמי השכירות יהיו פונקציה של תכונות המושכר - איזור, סביבה, תחום מוניציפלי, מצב התחזוקה וכו'. פה אפשר לדבר על סביבה סוציאלית, סביבה פיזית, סביבה כלכלית וכו'. אני חושב שדבר כזה היה צריך בהחלט לקבל ביטוי בחוק. אינני אומר זאת מבחינת האינטרסים של אחד הצדדים. לדעתי זה מחוייב המציאות. אחרת יחקבל פרדוקס, שדמי-השכירות של דירה בסלמה ודירה בדיזנגוף יהיו אותם דמי שכירות, וההבדל יהיה רק לפי מספר החדרים. דיברתי אתמול עם שר השיכון והעליתי לפניו שאלה זו. הוא אמר לי, שלדעתו הבחנה זו קיימת בחוק. אני לא מצאתיה. אינני מחכוון לסעיף המדבר על מרחפים, צריפים וכו', מפני שענין שכונות העוני איננו מתמצה בזה. פה מדובר על סביבה, מצב תעסוקה, מצב החבורה, מצב הביוב ברחוב, הריחות ברחוב וכו'.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

אדשה לעצמי להוסיף, שבקשר לארנונה יש שלושה קריטריונים: גודל הדירה, מיב

הדירה והאיזור בו היא נמצאת.

ז. הרניג:

העדר גורם כזה מחוק הגנת הדייר, במדיניות סוציאלית, לא נראה לי.

לגבי המינימום והמקסימום. אנחנו חייבים במצב כלכלי לא יציב. אינני יודע אם יהיה זה מן החכמה לקבוע מינימום ומקסימום בחוק עצמו ולא בתקנות. דבר זה מחייב שיקול של המינהל.

מ. ביבי:

חוששני שזה יהיה לרעת הדיירים.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

הה"כ הרניג בוודאי לא יתנגד שהתקנות יהיו מעונות אישור הוועדה.

ז. הרניג:

בהחלט לא. אני גם לא חושב שזה יהיה לרעת הדיירים, אם כי אינני מייצג כאן את

הדיירים.

היום הבינתי מודע כל הפרק על בתי-עסק הוא מבחינת אנדרוגינוס. משום שהוא בא כפשרה בין מגמה לשוק חופשי למגמה של הגנה חוקית. אני תושב שהוצאת תהיה אחת: הידידות לבתי כדף שאיש לא יעמוד בה. כי מה יש פה? לגבי דמי-מפתח כחוב: התחשבות; של קריטריונים הפיסיים נעלמו. אז לשם מה החקרה? אם רוצים לעמוד על הצעה זו לפחות יציעו להקים מערכת נפרדת של בתי-דין לבתי-עסק כדי שלא יסתמו את פעולת בתי-הדין. אני נגד הוצאת הענין לשוק החופשי. אני טבוח שיש הרבה בתי-עסק, ביחוד קטנים, שהם זקוקים להגנה. לא כל המספרות הן מכוני יופי ולא כל המכבסות ממוכנות. אני מציע לנהוג כלפי בתי-העסק לפי מספר קריטריונים. אולי לא אותם קריטריונים שהיו בחוק הקודם, אבל יש לקבוע מספר מינמום. תוך כדי כך אפשר להוציא סוגים מסויימים של בתי-עסק מחוץ להגנה ותוקית אם הם לא זקוקים לזה.

אשר לתיקונים, אני שוען מ הזמן שאין

סנקציה מספיקה לביצוע התיקונים. צריך לבדוק את האפשרות לקבוע בתוק סנקציה ממשית. אינני יודע אם אפשר לקבוע סנקציה פלילית בחוק שאיננו פלילי. למשל - איזה קנס. בכל אופן, אחד הנימוקים היה - גם של משרד השיכון - שהבתים מתמוטלים. ואם כי הבית הוא רכוש פרטי, כשהוא

עומד ברחוב יש כאן אינטרס ציבורי.

הערה אחרונה: או שיש אב בית-דין או שיש נציגי ציבור. להשאיר את המושג, ולהוציא ממנו את כל הנשמה - אין טעם. בהצעת החוק נאמר שימונו נציגי ציבור, אך לא נאמר שהם ייבחרו מחוץ רשימות שיוצרו על ידי הארגונים הנוגעים בדבר. זה לא נראה לי. כאשר לשני הצדדים יש נציג בבית-הדין, בטעות או בצדק אך בעלי הדין יותר רגועים. בין כה וכה אב בית-הדין יכול לעשות מה שהוא רוצה. לדעתי, לטובת הענין הוא שיהיו בהרכב בית-הדין נציגים של הצדדים המתדיינים. ואינני יודע מדוע צריך לדרוש מהם התמצאות בעיות משפטיות. כלכליות או טכניות, כאשר לצורך זה יש מומחים שתמיד יכול בית-הדין להזמין.

שר השיכון הודיע מעל במת הכנסת, שבנוגע לבתי "עמידר" יהיה דיון בממשלה. דיון כזה בוודאי לא יהיה מחר או מאחרתיים. מהו דין בתי "עמידר" עד להחלטת הממשלה?

ח. טובי: מהדברים ששמענו אני מבין שצפויה לנו עוד הצעת חוק הקשורה עם דמי-שכירות כתוצאה מהמלצות פוסקות של ועדת רווה.

הינ"ר י. ש. בן-מאיר: אין שום התחייבות ואף לא הבטחה.

ח. טובי: אולם עד כה, כל המלצה של ועדת רווה הייתה מלווה באיזה תיקונים לרעת הדיירים. זוהי עובדה. לכך אני יכול להניח, כי הממשלה לא רוצה לתת את הגלולה המרה בבת אחת אלא טיפין-טיפין. שאלתי היא: מדוע הממשלה לא תנהג לפי איזה הגיון ציבורי ותאמר כל מה שהיא רוצה להנהיג לגבי דמי-שכירות - בין אם זה מתוכם לשכירות או לדמי-מפתח - ואז נדע איפה אנחנו עומדים לכל אורך החזית? אני מציע שהוועדה תעביר את אישור החוק עד שהממשלה תאמר את דבריה הסופיים בקשר לכל המלצות של ועדת רווה.

הינ"ר י. ש. בן-מאיר: הצעה זו הייתה צריכה לבוא בקריאה הראשונה, בלי יוסי הצעה להשעות את העברת החוק לוועדה.

ח. טובי: יש ובדיון על חוק מסויים מתגלים דברים חדשים שלא היו ידועים בעת הדיון בקריאה הראשונה. לוועדה הזכות הפורמלית להגיד, שהיא משהה את הדיון בחוק מסויים. אין בזה חריגה מהחלטות הכנסת.

בקשר לדירות של "עמידר": מה צפוי לדיירים של "עמידר"? עד כה היה נוהג שונה בקשר להעלאות אצל דירות "עמידר".

אני מבקש הסברים לגבי ההנחה של 50% למי ששילם דמי-מפתח.

ז. נגבי: בעשר השנים הראשונות יקחו בחשבון את כל התוספות - גם הישנות וגם האחרונות.

ח. טובי: האם ההפחתה ב-50%, בעשר השנים הראשונות, חלה על כל ההעלאות?

ז. נגבי: כן.

ח. טובי: לגבי בית-עסק נאמר, שאם הצדדים לא יגיעו להסכם יכריע בית-הדין. שאלתי: על יסוד איזו הבחנה יפסקו? אין כל דירקטיבה לפי מה יפסקו. על פי מה יוכל בית-הדין להבחין בין בית-מלאכה, מועדון ספורט ובית-כנסת? על יסוד מה ישקול? לדעתי, מוכרחות להיות הנחיות בחוק שיכוונו את בתי-הדין בפסיקה זו.

מהו שיקול הממשלה, שבתי-העסק יהיו נתונים למסחר חופשי, על פי להקציה שונים? לאור המחסור, שבזדאי יימשך גם בתקופה הקרובה, אין טפק שזה יהיה לרעת הדיירים.

ר. ארזי:  
בסעיף 22 של המלצות ועדת רווה, עמוד 18, ממליצה הוועדה על הנהגת מענק דיור למשפחות המתגוררות בדירות מוגנות ואשר גובה שכר הדירה הוא מעבר לאפשרויות הכלכליות (מצטט מתוך הדו"ח). איפה מופיעה המלצה זו בהצעת החוק? האם זו טעות או החלטה עקרונית?

לגבי דמי-המפתח נשאלה כבר השאלה מדוע ואיך נקבעה חקופה של 15 שנה. אני שואל שאלה יותר יסודית: האם הוועדה הכירה בכך שדמי-המפתח הם בבחינת השקעה? אם זו לא השקעה - לא מגיע כלום; אם זו השקעה - מדוע היא מוגבלת בזמן?

אם החתירה היא לכך, שדמי השכירות יהיו דמי שכירות כנהוג בשוק החופשי, מדוע צריך השוכר לשלם 50% מהתיקונים? כלום הוא שותף לבעל-הבית? הלא אפילו עם דמי-המפתח הוא השקיע לא רוצים להתחשב, כי הרי רוב הדיירים עברו כבר את החקופה של 15 שנה או מתקרבים אליה. מהי ההצדקה שהדייר ישלם 50% מהתיקונים?

לענין בתי-הדין. אשר לשיחוף מומחים - בכל משפט יכול שופט להזמין מומחים לכל דבר לפי ראות עיניו. אילו הוצע לבטל כלל את שיחוף נציגי הציבור בהרכב בתי-הדין - הייתי מבין את ההגיון שבה. אולם אין זה קשור לשיחוף מומחים באותם משפטים בהם יידרש הדבר, משום שכל שופט רשאי להזמין מומחים לכל דבר.

אינני מבין מדוע לא רלבנטית סטטיסטיקה על משלמי דמי-המפתח לגבי העניין הנדון. נדמה לי שזה רלבנטי, מפני שזה קשור גם עם ההצעה למענק דיור, שלפתע נגנזה. האם יש בדעת משרד השיכון לעשות סטטיסטיקה כזאת?

לגבי הרכב ועדת רווה. שמענו הודעה חד-משמעית מצד נציג בעלי המלאכה שמעולם לא קיבלו הזמנה להשתתף בוועדה. ידוע גם שלא בכל השלבים השתתף נציג ההסתדרות. הרושם הכללי שמחקבל הוא, שהוועדה לא היחה מאוזנת. שאלתי היא: האם נציגי הממשלה בוועדה חינו כל אחד את דעתו האישית או שכל אחד ייצג את נציג המשרד שהוא ייצג? האם הממשלה, בהגישה הצעות אלה, הביאה בחשבון את "עיסקת החבילה"?

מ. ביבי:  
שמעתי, מפי נציגי הדיירים, שנציגיהם בדרך-כלל לא הופיעו בבתי-הדין. לכן הם מבקשים שלא לקיים את הנציגות הזאת לצדו של השופט, ומוכנים להסתפק בשופט בלבד. האם נכון שנציג הדיירים לא הופיע?

כמה דיירים מתווספים מדי שנה, על פי חוק הגנת הדייר, על אלה שהיו קיימים? נראה לי שממשלת ישראל היא גורם שאפשר להאשים אותו בסיבוב העניין. יש דירות שהיו מוגנות על פי חוק הגנת הדייר; מדוע צריך לאפשר גם היום וגם להבא הגנה על פי החוק לכל מי ששוכר דירה בתשלום דמי-מפתח? אני חושב שיש להפסיק זאת ולומר: מהיום והלאה כל מי ששוכר דירה ומשלם דמי-מפתח יעשה זאת על פי חוזה ועל אחריותו. ממשלת ישראל לא צריכה להגדר אחר תופעה זו אלא להשתדל לחסלה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
נחת לנו סטטיסטיקה על הרכב האוכלוסיה הגרה בדירות המוגנות ואמרח שבדרך-כלל החלוקה שלה, מבחינת ההכנסות, היא כחלוקה המקובלת בכלל האוכלוסיה במדינה. כן אמרת שיש אחוז מסויים של משפחות שהכנסתן נעה בין 4,000 ל-7,000 ל"י לשנה.

האם אפשר לקבל פרטים נוספים על החלוקה האחרונה של בעלי הכנסות יותר גבוהות בדיוור המוגן? הכוונה גם לעצמאיים וגם לשכירים.

הסביבה והאיזור קובעים מבחינה כלכלית גם בדירות בהן נהוגים דמי-שכירות חופשיים. לא דומה שכר דירה בשכונה אחת לשכר דירה בשכונה אחרת. אף יחזן מצב, שטיב הדירה עולה על זה של דירה אחרת, אך בגלל מיקום הדירה שכר הדירה יהיה נמוך יותר. אוחו מצב קיים גם לגבי מכירת דירות. מחיר הדירה נקבע לא במעט במיקומה. שאלתי: מדוע גורם זה לא נלקח בחשבון לגבי הדירות המוגנות?

גב' רייס-לברון:

אתחיל בחשובותי בשאלה זו, שנשאלה מספר פעמים, משום שהיא בסיסית בדיון שלנו. בוועדת רווח הקדשנו לנושא זה זמן רב, משום שההצעות הראשונות שהועלו היו: לשנות את כל מערך החוק הקיים ולהכניס לגבי דירות סיווג חדש לפי טיב הדירה. עם זאת יש לזכור שאנחנו מדברים על חוק שחל רק על כ-14% מכלל סטוק הדיוור בארץ, כאשר גם אחוז זה קטן והולך עקב ההתבלות הטבעית של המבנים וגם עקב אוחו תיקון שהממשלה והכנסת אישרו, המאפשר להוציא מיבנים מתחולת חוק הגנת הדייר.

פ. ביבי:

ולא מתווספים חדשים? לא מתווספים חדשים, מפני שההגנה היא על מיבנים ולא על דיירים. מצבת המיבנים עליה חל חוק הגנת הדייר היא סטטית, מפני שהבניה אחרי 1954 מוגנת. העובדה שדיירים מתחלפים לא מגדילה את מספרם.

גב' רייס-לברון:

החוק הקיים מבוסס על סיווג מסויים, לצורך קביעת גובה שכר הדירה, שהוא במידה מסויימת אנכרוניסטי, והוא פונקציה של גובה דמי-השכירות שהשתלמו במשך תקופות שונות פלוס תוספות שונות פלוס פסיקה. אם רוצים לשנות את המערכת הזאת, הדבר יחייב עריכת שאוה של כל המיבנים הקיימים, כדי לתת ביטוי לכל אוחן תכונות שאות החייתחתם אליהן. זה לא ניתן לקביעה על ידי מספר קריטריונים. הוועדה הזמינה שמאים וביקשה מהם עצות. בסופו של דבר הגענו למסקנה שעלולים להגיע לעיוותים הרבה יותר גדולים מאלה שקיימים ונעכב את הענין להרבה יותר זמן. לכן המלצנו, בהמלצת ביניים, על העלאה מסויימת בגובה דמי-השכירות לפי הקריטריונים הקיימים, כפי שמופיע בהצעת החוק. נוסף על כך יש המלצה שהיא קשורה בנוהל אדמיניסטרטיבי ושאיננה משתקפת כאן. אמרנו כך: נעלה העלאה מסויימת את גובה דמי-השכירות, לפי הקריטריונים הקיימים, שגם הם נותנים ביטוי לטיב המושכר, מפני שאוחו שכר בסיסי גם כן היה מסווג לפי טיב הדירה, אם כי התעוות במשך השנים. יחד עם זאת, בהמלצות הוועדה נאמר, שתוך כדי ביצוע החוק תקיים הממשלה ועדה מינהלית שתבחון את כל הנושא. הוועדה נתנה לוועדה זו הנחיות מסויימות. וביניים: לחפש דרך לבסס את דמי-השכירות כפונקציה של המושכר. אנחנו מקווים שיחידה זו תקום ותכין את החומר תוך שנתיים. לכן אין צורך בחקיקה.

פ. ביבי:

אם ירצו להתנות את ההעלאות האלה בקביעה ובביצוע סיווג חדש של המושכרים, לפי תכונותיהם - זוהי עבודה עצומה שלא ניתנת לעשייה תוך שבועות או חודשים.

גב' רייס-לברון:

זה תלוי; אם יושיבו מאות מומחים בוודאי שזה ייעשה יותר מהר, אולם זוהי עבודה גדולה. אשר להרכב בתי-הדין לשכירות, אולי יענה על כך נציג משרד המשפטים. גם כבוד השופט רווח יכול להוסיף הרבה. כי בנושאים אלה הוא היה מאד פעיל בוועדה, ואנחנו מצאנו לנכון לקבל בנושאים אלה את הכוונתו. עם זאת, אישית אני משוכנעת כי ההסדר המוצע יהיה הרבה יותר יעיל מאשר הקיים היום.

אינני יודעת מדוע חברי הכנסת התרשמו, כי לקיחה בחשבון של דמי-מפתח בבתי-עסק זו פררוגטיבה של בית-המשפט. בסעיף 18 נאמר "...יתחשב בית הדין בדמי-המפתח ששולמו...". כלומר הוא חייב להחשב.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אבל מה כתוב לגבי דירות?

גב' רייס-לברון: כל הקונצפציה היא אחרת. שם יש מינימום ומקסימום ומערכת של תקנות.

ז. הרינג: אולם ההתחשבות היא רק כשהענין מגיע לבית-המשפט. לגבי הסכום בין הצדדים - לא נאמר הדבר.

גב' רייס-לברון: אבל הצד השני יודע שמגיעה החחשבות.

י. קורן: מה דעתכם אם הוועדה תציע נוסח יותר ברור?

גב' רייס-לברון: הממשלה לא תחנגד לכך לאור ההחלטה על קביעת תקרה. לנוסח זה היה הגיון לפי הקונצפציה הקודמת. הוועדה תצטרך למצוא איזה מוצא.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: שמענו שהממשלה לא תחנגד. זה מקל עלינו.

גב' רייס-לברון: אילו רצינו ללכת בדרך אחרת - שוב היינו צריכים לבצע מלאכת שמאות של כל בתי-העסק. כדי לקבוע לבית-הדין אי אלו קריטריונים כלליים. לא ראינו אפשרות כזאת, כי אין מושכר אחד דומה למישנהו.

ז. הרינג: אבל ביטוח את כל הקריטריונים שהיו קיימים שנים רבות.

גב' רייס-לברון: הם מעוותים ביותר. בית-עסק ברחוב דיזנגוף, מול "כסיח", ובית-עסק ברחוב יבנה משלמים אותם דמי-שכירות מפני ששני הרחובות הם ראשיים.

נכון שבארנונה יסוד הקביעה יותר משוכלל, אבל גם שם יש עיוותים רבים מאד. לגבי גודל - יש גם אצלנו הבחנה. לגבי ש"ב ולגבי סביבה - אין הבחנה מספקת. אך אילו רצינו לאמץ את כללי הארנונה, אינני יודעת אם לא היינו גורמים לעיוותים עוד יותר גדולים.

אשר לקביעת המינימום והמקסימום בתקנות ולא בחוק. גם על כך היה ויכוח בוועדה. האמת היא שזה נקבע בחוק על פי דרישת הדיירים. אבל החוק מאפשר לממשלה לשנות את השיעורים. כל שנה, בתקנות. הדיירים מענו, שאם הקביעה הראשונה תהיה בתקנות הממשלה תשנה ותעלה את השיעורים כל שנה, בעוד שאם ישנה קביעה בחוק נראה להם שזה יהיה יותר יציב.

ז. נגבי: הרי אמרנו, שלשנתיים יכולה הממשלה לקבוע כל מינימום ומקסימום בתקנות. אולם הכנסת כאילו תקבע לה מחסום: בשנתיים אלה לא תוכלו לעבור גבול מסויים. אם הוועדה תעמוד על כך שהמחסום הזה יורד - לא תהיה התנגדות.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אולי אפשר ללכת בדרך שכל התקנות תהיינה מעונות אישור ועדת החוקה, חוק ומשפט.

ואז המחסום קיים למעשה.

גב' רייס-לברון:  
בהמלצות הוועדה הייתה תקופת מעבר של שלוש שנים. הממשלה שינתה אותה לשנתיים. היא מצאה שהפעלת החיקונים האלה היא דבר דחוף ולכן מצאה לנכון לקצר את תקופת המעבר.

נשאלה השאלה מה היו השיקולים של הוועדה בקבעה דין שונה לגבי בתי-עסק. השיקולים היו שניים (אחרי החיצות עם בעלי מקצוע): א) הפער בין היצע לביקוש בבתי-עסק הצומצם מאד, ולגבי סוג מסויים של בתי-עסק כמעט ואיננו קיים. ב) שבה הדירה בבית-עסק הוא הוצאה עסקית הניתנת לניכוי ממס הכנסה, ופנלי שהנטייה הייתה לצמצם את העיוותים הקיימים. סבורים היינו שיש להתחיל את הצמצום הזה דווקא בבתי-עסק ולא בדירות.

נשאלתי מה הסנקציות לגבי אי-ביצוע חיקונים. האמת היא שהסנקציות לא מספיק חדות. לא מצאנו בוועדה צורה שתאיים מבחינת החוק האזרחי ולא תפגע בזכות הקניין של בעל-הבית. עם זאת, הכנסנו מספר חיקונים בפרק הזה, אשר ישפרו קצת את המצב, ובעיקר - קבענו רשימה של חיקונים שבעל-הבית צריך לבצע ושעליהם לא יהיה ויכוח.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
השאלה היא אם הוא לא מבצע אותם.

ז. נגבי:  
הדייר יכול לבצע ולקזז את ההוצאות משכר הדירה.

גב' רייס-לברון:  
אני חושבת שמיצינו את מה שאפשר למצוא מבחינת החוק האזרחי.

ז. הריפא:  
האם יש בחקיקה שלנו דוגמה של חוק אזרחי אם סנקציה פלילית או קוודז-פלילית?

ז. נגבי:  
יש, בענין מזונות ודברים כגון אלה, משום שרואים זאת כמעשה פלילי. גם לגבי הלנת שכר יש ריבית גדולה שהופכת למעשה לקנס.

גב' רייס-לברון:  
בעיה זו היא בעיה כללית ולא נוגעת לחוקי הגנת הדייר בלבד. גם במסגרת פקודת העיריות וחקיקת העזר של הרשויות המקומיות נושא זה לא מצא את פתרוננו במידה מספקת.

אשר ל"עמידר". הרכוש המנוהל על-ידי "עמידר" הוא משני סוגים: חלק ממנו מוגן, מאחר וניבנה לפני 1954; החלק האחר - חוק הגנת הדייר לא חל עליו. האמת היא, שגם לגבי הרכוש המוגן "עמידר" פועלת בקביעת גובה דמי-השכירות על פי מדיניות והחלטות הממשלה ולא על פי הוראות חוק הגנת הדייר, וגם עד היום "עמידר" לא מיצתה את מה שאפשר היה לפקח, במסגרת החוקים הקיימים, בהעלאת שכר הדירה.

יש עכשיו דיון במשרד השיכון ובמועצה המנהלים של "עמידר" ויש כוונה להציע לממשלה חיקון בגובה דמי השכירות - אולם אינני מוסמכת למסור פרטים על-כך.

ר. ארזי:  
יש דיון כזה גם במינהל מקרקעי ישראל ושם הממשלה התנגדה להעלאתו.

גב' רייס-לברון:  
זה"כ טובי שאל על המלצות חלקיות וסופיות. הפרק האחרון של המלצות ועדת רווח, שצומד להיות מוגש לממשלה בימים הקרובים, לא דן בענין שכר דירה. הוא דן אך ורק בענין חוק דמי-מפתח. השלכות מסוימות עשויות להיות, אבל העלאת דמי-השכירות לא יכולה להיות לפי המלצות אלה. יכול להיות שהממשלה תגביר את ההמלצות האלה ואולי כלל לא תביא אותן לדיון.

אם כב' היושב-ראש מעוניין בזה, אולי אוכל להמציא לוועדה את המציית  
ההמלצות האלה. אולם אינני יודע אם מבחינה פורמלית ניתן הדבר -  
לפני שהממשלה תראה אותן.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
הוועדה מביעה מ"שאלה שהיא מעוניינת לקבל  
את ההמלצות האלה. כמובן ששר השיכון יכול  
לומר שהוא היה מעדיף לחכות עד שהעניין יובא לממשלה. אבל לנו זה היה  
עוזר לדיון. אבקשן להעביר את המ"שאלה הזאת לשר השיכון.

ז. הרצוג: מה לגבי ההגדרה של בית-עסק?

גב' רייס-לברון:  
מאחר והיינו סבורים, שלגבי כל מושכר שאינו  
דירה תיעשה קביעה ספציפית לכל אובייקט,  
לא מצאנו לנכון לקיים את כל המיבחנים האלה.

ח. טובי: מה ינחה את בית-המשפט?

גב' רייס-לברון:  
העובדות, השכל הישר, ביקור במקום; אם יש  
צורך יזמינו שמאי והוא יעריך.

ח. טובי:  
אבל על טמך מה יוכל בית-המשפט להבחין בין  
עסק מסחרי לבין מועדון?

ז. הרצוג:  
בסעיף 17 כתוב שבית הדין יקבע את דמי-השכירות  
בהחשב בכל הנתונים העלוליים להשפיע על גובה  
דמי-השכירות, לרבות סוג העסק והשימוש בו.

גב' רייס-לברון:  
אשר למענק הדיור, זוהי מאותן המלצות  
בודדות של ועדת רווה שהממשלה לא אישרה.  
לכן היא לא מצאה את ביטוייה בהצעת הממשלה. החלק השני של המלצה זו,  
לגבי הקמת יחידה מינהלית, התקבלה, אבל היא חייבת למצוא ביטוי בחוק.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
חברי הוועדה רוצים לדעת מה היו הנימוקים  
של הממשלה כאשר לא אישרה המלצה זו?

גב' רייס-לברון:  
אני מבינה שנימוקי הממשלה היו משני סוגים.  
השיקול הכלכלי היא, שלדעת השרים הכלכליים  
חל שיפור מסויים בתקופה האחרונה דווקא ברמת התכנסות של פיעושי ההכנסה.  
ז.א., אצל אותה קטגוריה שמענק הדיור עשוי היה לחול עליה היו בזמן  
האחרון השבות מסוגים אחרים. שיקול נוסף היה: אין מקום להמלצה  
מרחיקת לכת כזו, שהיא בעלת משמעות פוליטית גם לגבי המדיניות  
הסוציאלית של הממשלה בכללותה, בהקשר מצומצם זה של חוק הגנת הדיור.  
אם יש מקום לדון בבעיה זו - זוהי בעיה כללית, לאו דווקא כהשלכה  
מחוק זה.

אשר להפחתה לתקופה של 15 שנה - אני מודה  
שהקביעה הזאת היא שרירותית. יחד עם זאת, כל קביעה אחרת שוב פעם  
או הייתה שרירותית או הייתה מחייבת שמאות לגבי כל האובייקטים. דרך  
שלישית לא מצאנו.

י. קורן:  
מדוע שאלתי שאלה זו? משום שיש לי רושם,  
שדו"ב משלמי דמי-מפתח עבר כבר את העשור  
הראשון. כלומר, אנחנו מתנגשים כאן באלפי אנשים. שנית, כל המשלחות  
ציינו אחוז גדול של נותני דמי-מפתח - כ-10-80 אחוז.

גב' רייס-לברון:  
הנקודה הקובעת היא: מהי מהות תשלום דמי-  
המפתח? ועדת רווה יצאה מחוץ הנחה, שתשלום  
דמי-המפתח הוא תשלום מסויים, שמשלמים אותו תמורת שני דברים: הגנת  
החוק נגד פינוי והזכות לשלם דמי-שכירות מופחתים במשך תקופה מסויימת.

למה "במשך תקופה מסויימת"?

ח. טובי:

גב' רייס-לברון: מפני שסכום דמי המפתח מוגבל ומתוך הנחה שבמשך תקופה מסויימת מחזיר האיש לעצמו אותה השקעה על-ידי זה ששילם דמי-שכירות מופחתים. השאלה היא: מהו אורך התקופה הזאת, ובנקודה זו הודתי בחולשתי. מדוע קבענו 15 שנה? מפני שלפני כן דמי-המפתח היו בלתי-חוקיים ויקשה מאד על הצהדי להוכיח את עצם תשלומם והגובה שלהם. ומ-1958 הם חוקיים.

ז. הרינג: נדמה לי שהיה רצוי לעשות מידגם מתוך כל מיני שכבות ואזורים.

גב' רייס-לברון: אנחנו לא גרסנו שתשלום דמי-מפתח מקנה לדייר זכות קניין כלשהי לגבי המושכר או חלק ממנו.

ר. ארזי: אבל זכות מסויימת - כן.

גב' רייס-לברון: ולכך ניסינו לענות על ידי הגנה פיסית ועל ידי הגבלת גובה שכר הדירה.

הינ"ר י.ש. בן-מאיר: זוהי נקודה עקרונית ביוחדת. אני מציע שעליה נקיימ דיון נפרד.

ר. ארזי: האם אין בכך משום ביטול רטרואקטיבי של זכות?

גב' רייס-לברון: לא.

ר. ארזי: מי ששילם דמי-מפתח לפני עשרים שנה היה משוכנע שזה מקנה לו זכות של הגנה נגד פינוי וזכות לשלם דמי-שכירות מוקטנים.

גב' רייס-לברון: על-ידי תשלום דמי-המפתח הוא קנה לעצמו זכות לשלם דמי-שכירות מבוקרים. כך סגוב בתוק הגנת הדייר, ונאמר במפורש שהממשלה צריכה לחקן את דמי-השכירות בהתאם לפסיבות.

נשאלתי מדוע שמרנו על העקרון של תשלום חצי-חצי לגבי תיקונים ושירותים. הוועדה יצאה מתוך הנחה שגם אחרי העלאות אלה עדיין לא יגיעו דמי-השכירות בדירות לגובה כלכלי. כל עוד זה כך יש מקום פעול ההוצאות יחולק. לגבי בחי-עסק היה ויכוח בנקודה זו, ואני הייתי בדעה שיש צורך לבטל את העקרון הזה, אולם דעה זו לא נתקבלה.

אשר לנתונים סטטיסטיים על משלמי דמי-מפתח, אם הוועדה תהיה בדעה שאינפורמציה זו חיונית אולי נצטרך לעשות מיפקד. זו עבודה יקרה וגדולה.

הינ"ר י.ש. בן-מאיר: במקום לעשות מיפקד אולי אפשר לעשות מידגם, שנקיף 500 איש.

גב' רייס-לברון: אם הוועדה תהיה סבורה שצריך לעשות זאת - נבדוק את האפשרויות.

אשר להרכב הוועדה הציבורית אני רוצה להוסיף, שארגון בעלי המלאכה הופיע בפני הוועדה בשלב מאוחר יותר והגיש חומר, אבל נכון שלא נענתה בקשתו לצרף נציגו לוועדה.

נציגי הממשלה בוועדה לא היו נציגי ממשלה במובן זה שהיחה עליהם מרות לייצג מדיניות מסוימת של השרים. אינני חושבת שנציגי ממשלה בוועדות ציבוריות אחרות נמצאות במצב כזה. קשה לי להניח שאיש רציני יילך לוועדה ציבורית אם יהיה עליו פיקוח של מישהו. הוא צריך לדון בנושאים לפי מיטב שיקולו ומצפונו. כך היה גם בוועדת רווה. לא תמיד הדעות שהובעו בוועדה עלו בקנה אחד עם דעות השרים. במידה שראינו צורך להתייעץ, כמובן לא סרבו לנו במשרד, אולם לא היחה משמעה.

אשר להרכב הכללי של הוועדה הציבורית, יכול להיות שאיזון ההרכב נפגם כחוצאה מזה שבתקופה זו או אחרת, או בישיבה זו או אחרת, חבר מסויים לא הקפיד על השתתפותו, אבל ההרכב כשלעצמו היה מאוזן.

"עיסקת החבילה" נלקחה בחשבון בעת הדיון בוועדת השרים לענייני כלכלה על המלצות אלה, והחומר שחלקתי היום מעיד על כך.

נשאלתי על ידי חה"כ ביבי מהי מידת ההשתתפות או ההעדרות של נציגי הציבור בבתי-הדין לשכירות. אין לי אינפורמציה בנושא זה. אולי נציג משרד המשפטים ישיג את הנחונים הדרושים בהנהלת בתי-המשפט.

נשאלה השאלה האם מתווספים דיירים מוגנים. הסברתי שההגנה היא על מיבנים ולא על דיירים, ושספר המיבנים הוא סטטי ואינו יכול לגדול. כל מיבנה שנבנה אחרי 1954 חוק הגנת הדייר לא חל עליו.

אבל אם יש חוזה בין הצדדים? מ. ביבי:

הצדדים יכולים לקבוע בחוזה כל מיני דברים, ואז ההגנה היא חוזית ולא סטטוטורית. גב' רייס-לברון:

התכוונתי לעוד דבר: כאשר מתפנה מוסגר מוגן - מדוע צריך לחת לדייר החדש הגנה לפי החוק? מ. ביבי:

כלומר, לאסור על חילום דמי-מפתח. גב' רייס-לברון:

לא לאסור, אלא שזה יהיה לפי חוזה. מ. ביבי:

שאלה זו נוגעת לחוק אחר. אני מניחה שזה יכול להיות תיקון בחוק דמי-מפתח. גב' רייס-לברון:

אשר להחפלות הדיירים לפי רמות הכנסה, אמציא נתונים על כך בישיבה הבאה.

חה"כ ארזי דיבר על שלילת זכות באופן רטרואקטיבי. אם משוים את הצעות התיקונים עם המצב הקיים אי-אפשר לדבר על שלילת זכות באופן רטרואקטיבי, אלא להיפך - יש פה קידום רטרואקטיבי של זכויות. הרי כבר היו יש חוקים אשר קבעו התחשבות במי ששילם דמי מפתח. אמרו: הוא יקבל הנחה של מחצית ההעלאה לתקופה של עשר שנים. זו לא אמצאה חדשה. בתוקף החוקים האלה נהנה היום מהקלה זו מי ששילם דמי מפתח לא יאוחר מסוף 1960. קבעו תקופה של עשר שנים בתור תקופת אמורטיזציה להשקעה זו. זאת קבעה הכנסה; זו לא קביעה שבחקנות. והיא עשתה זאת פעמיים - ב-1962 וב-1966.

הצעה החוק הנוכח מגדילה את תקופת ההקלה ל-15 שנה, וזאת לא רק לגבי ההעלאה האחרונה, אלא מתוך זה עשר שנים גם לגבי ההעלאות הקודמות, ובתוך זה 15 שנה גם לגבי הנהנים מעבר ל-1960.

אשר לבחי-הדין. דובר הרבה על שיתוף נציגי ציבור בבחי-הדין לשכירות והובאה הדוגמה של בחי-הדין לעבודה בהם מיוצגים הצדדים. דווקא חוק בחי-דין לעבודה מאפשר לשופט לשבת בלי נציגי הציבור כשהוא רוצה בכך. ובדרך הטבע, כשיש לפני בית-הדין בעיה שהיא משפטית בעיקרה, סומך השופט יותר על עצמו. אבל חוק בחי-דין לעבודה מרחיק לכת ואומר: אם השופט הזמין נציג הציבור וזה לא בא - יכול הוא לשבת בלעדיו. ועוד משהו: הרי ממני שני נציגים; אם האחד בא והשני לא בא - יכול השופט לשבת עם האחד. ואין זו שרירות. זו חוצאה של נסיון. השופט תמיד בא כי זו עבודתו ופרנסתו. נציגי הציבור הם בדרך-כלל אנשים שאוהבים מאד להתמנות, אבל לא תמיד באים.

ר. ארזי: הם מקבלי שכר?

ז. נגבי: מקבלי בעד כל ישיבה שהשתתפו בה. תמיד היו הרבה תלונות, מפני שאחרי שמחמנים לא מדייקים כל-כך לבוא. או אם הופיעו אך הדין לא נגמר במועד הראשון - מתחילה בעיה למצוא מועד שיחאיים לכולם.

ועוד דבר: כאשר בית-הדין לעבודה יושב בחור בית-דין פלילי, יושב השופט לבד ויש ערעור בהתאם לכך.

( אחרי כן - חב )

לפני-כן א.ס.

האם זו מדיניות של משרד המשפטים?

י. קורן:

ענין זה לא בא ממשרד המשפטים. אין זה מקרה שהוא בא מהשופט רווה, שהרי הוא

ז. נגבי:

נפגש יום יום בענינים אלה כשופט.

נשאלה השאלה מדוע לא מדובר בארגונים אלא במומחים. ענין זה אולי השופט יסביר אותו טוב יותר. הבעיה היא שהנסיון הוכיח כי נציגי הארגונים לא הוסיפו. ברור היה מראש שנציגי הדיירים יתמוך בדיירים, נציגי העובדים בעובדים. אין זה כמו בבתי דין לעבודה, שם יש בית-דין ארצי שנקבע, תביעות מיוחדות שנקבעו. אל נא תשכחו שבבית-הדין הארצי שם צריכים להיות נציגים בעלי ותק רב, עורכי-דין, פרופסורים מהאוניברסיטה ועסקנים של האיגוד המקצועי מדרגה ראשונה. מן ההכרח שיהיו כאן הרבה בתי-דין. לכל בית משפט שלום יש לפחות בית-דין אחד לשכירות, ואי-אפשר לקיים רמה כזאת. נראה לי שאי-אפשר היה להתייחס לארגונים, כי גם סוג העניינים שונה והאופי המשפטי הוא אחר. זו תמיד בעיה כלכלית או טכנית - טוענים, למשל, שהמים נוזלים מפני שאין מתקנים את הקיר, ובפתרון בעיה כזאת דרוש טכנאי המבין יותר בקירות מאשר דייר של חנות בקצה השני של העיר. השופט רווה יסביר ענין זה עוד יותר.

אשר למטטיסטיקה של ההודעות, אשתדל להמציא אותה. כבר אמרתי שבעיה חמורה היא בעיית אי-ההופעות של נציגי ציבור בבתי-דין לשכירות.

הי"ר י.ש. בן-מאיר: בעיה זו אפשר להתגבר עליה בדרך אחרת, אבל נדון בכך כשנגיע לסעיף המתאים.

היתה משאלה שהשופט רווה יופיע לפנינו וכדי להזמין שופט דרושה הסכמת שר המשפטים ונשיא בית-המשפט העליון. עכשיו מודיעים לי שיש הסכמה כזאת. האם לדעת חברי הוועדה רצוי להזמין את השופט רווה מיד בתחילת הדיון או לאחר שניכנס לדיון בחוק?

ז. ארזי: מתוך הנסיון שהיה לנו אני מציע להזמין אותו מאוחר יותר ולא מיד.

ז. הרניצ: אולי הוא יבהיר מספר נקודות לקראת הדיון.

י. קורן: רצוי מאוד שדווקא בחלק הכללי של הביטור יופיע השופט רווה לפני הוועדה. כבר הועלו מספר דברים קונטררוסליים, וכלום עדיף שהשופט יבוא בסוף הדיון ויפתוך את הקערה על-פיה? עדיף שהוא יופיע בתחילת הדיון.

הי"ר י.ש. בן-מאיר: אני הייתי בדעתו של חבר-הכנסת ארזי, אבל אם זה קונצנזוס נזמין אותו בהתחלה.

הודעה בקשר לחוק הטיס

הי"ר י.ש. בן-מאיר: למעשה מיימנו את הדיון בחוק הטיס והיתה בעיקר נקודה אחת שחברים בוועדה הציעו להשהות את הצבעתה. זו היתה בעיית העונשין. השהינו את הענין בפעם ראשונה ונתבקשו לעשות זאת גם פעם שניה ושלישית. איני יכול להשהות יותר את הענין ואני מבקש להודיע - הודעה זו תימסר גם בכתב - בעיקר לחברי-הכנסת מסייעת המערך שביקשו את ההשהיה, שאני נותן שהות של שבועיים מהיום להצבעה בנקודה זו.

י. קורן: אולי תיצתן שהות של שלושה שבועות, שהרי חבר-הכנסת צדוק שהיה פעיל בענין זה נמצא

עכשיו בחוץ-לארץ.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אם חבר-הכנסת צדוק לא יחזור ארצה בעוד שבוע, אתן שהות של שבוע נוסף, כלומר, בעוד שלושה שבועות תתקיים הצבעה ללא שום וליכוח נוסף. נקודה נוספת שעדיין לא נסתיימה היא ענין התקנות המותקנות על-ידי שר המשפטים ושר התחבורה. יש הצעה שייכתבו "על-ידי שר המשפטים בהתייעצות עם שר התחבורה ובאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט". כל ההצעות נמצאות בתיקים של חברי הוועדה.

אנו עוברים לדיון בסעיפי חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) (מס' 2). בעבור על הסעיפים בלי להצביע עליהם כפי שהובטח לחברי הוועדה מסייעת חירות.

חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) (מס' 2) תשל - 1970

סעיף 1

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

לשם מה דרושה ההגדרה של "דמי מפתח"?

ז. נגבי:

כשנתקבל חוק הגנת הדייר ב-1954 לא היו עדיין דמי מפתח, ובכלל דמי מפתח הפכו לטובח מוכר על-ידי החוק דק ב-1958. עד אז זה היה הם מלהזכיר וזה אף היווה עבירה לפי תקנות הגנה מנדטוריות. על כל פנים לא הכירו בהם ומוכן שחוק הגנת הדייר לא כלל מונח זה. אולם בינתיים חוקקו חוקים מיוחדים כשהיה צורך בכך. עכשיו מבטלים חוקים מיוחדים אלה ומכניסים אותם לחוק זה. ממילא צריך שיהיה ברור מה זה "דמי מפתח".

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני מבין שאין יותר הערות לחלק הראשון של סעיף ההגדרות. אנו עוברים להגדרה של "בית עסק".

ר. ארזי:

האם לא היה רצוי לכתוב בהגדרה זו: "מושכר שאינו דירת מגורים"?

ז. הרינג:

כדי להבדיל בית עסק מסוודוני תרבות, חינוך, סעד, ספורט וכו' אני מציע לכתוב בהגדרה: "מושכר שאינו דירה ושמשמש לעניני עסק או למטרות רווחיות". ברגע זה איני זוכר את הנוסח המדוייק המקובל בחוקים אחרים בענין זה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני חושש שהצעת חבר-הכנסת ארזי לא תפתור את הבעיה, כי ייתכן שהמושכר הוא דירה שבתוכה מנהלים עסק. העובדה שמנהלים עסק בדירה אינה משנה את העובדה שזאת דירת מגורים. על כן אני מציע לקבל את הצעתו של חבר-הכנסת הרינג כחלקה ולכתוב: "מושכר שאינו משמש לדירת מגורים הוא בית עסק", כי הבעיה שכולם מתכוונים אליה למעשה היא לא המבנה של המקום או המטרה הראשונית שלו אלא השימוש בו למעשה.

ר. רייס לברון:

אפשר לכתוב: "מושכר שאינו משמש למגורים".

ר. ארזי:

לפי הגדרה זו, סוודון, שעליו דיבר חבר-הכנסת הרינג, אינו משמש דירת מגורים ועל כן הוא כלול בהגדרה של "בית עסק" ובזה חבר-הכנסת הרינג אינו רוצה.

ז. הרינג:

למעשה התכוונתי ליצור סוג שלישי. הסוג הראשון הוא דירת מגורים, השני בית עסק לפי הגדרה זו או לפי הגדרה מתוקנת והשלישי סוודון או סוסדות שיש להם מטרות ציבוריות. איני רוצה שהסוג השלישי יהיה זהה בחוק עם בית עסק, כי איני יודע אם לבית עסק תהיה הגנה מלאה בחוק ומכל מקום הייתי רוצה שלמוסדות כאלה יהיה דין אחר.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

דרך זו מחייבת פירוט מדוייק ביותר. המלים "מטרות ציבוריות" לא יפתרו את הבעיה, כי יכול להיות משרד המשמש למטרה ציבורית ודינו למעשה כבית עסק. הובאה

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

כאן הדוגמה של מועדונים. הפתרון היחידי להוצאה מפורשת של מועדונים מתחום ההגדרה הוא לכתוב: בית עסק, למעט... ונצטרך להחליט מה אנו רוצים למעט. השאלה היא אם רוצים אנו למעט מועדוני נוער, מועדוני ספורט וכדומה. למעשה לכולם מטרה ציבורית יפה מאוד, אבל עלינו להתייחס לזה מבחינת ההגנה. מדוע צריך מועדון לקבל יותר הגנה משמקבל בית עסק? זה מקום של רבים ולא של משפחה או של יחיד. אני חושב שלכולנו מטרה אחת והיא להגן במיוחד על האדם העני שאין בכוחו לשכור דירה. לזה התכוון חוק הגנת הדייר מלכתחילה, אלא שנוצרו עיוותים והסתבר שחוק זה אינו עוזר לאדם זה אלא לאחרים. ציבור אינו עני אף פעם. המטרה יכולה להיות נשגבה ביותר, אבל כשהענין הסוציאלי אינו קיים אין לתת הגנה מיוחדת. אם כן, אני מהרהר אם אנו צריכים לצאת מנקודת ראות כזאת.

ג. ארזי:  
מאחר שיש לפני השופט כל המסכת של הראיות המשפטיות אני מציע שנביא בפניו את השאלה אם יש הגיון באבחנה זאת. זו שאלה אובייקטיבית ביותר.

ג. רייס לברונ:  
הייתי אומרת שרצוי אולי לדון בהגדרה זו יחד עם המטרייה של בתי עסק, כי להגדרה יש משמעות רק לגבי גובה דמי השכירות והזכויות שהסוגים השונים של בתי עסק ייהנו מהן. אם יהיה דין אחיד לגבי גובה השכירות, לא תהיה אבחנה. כלומר, זה תלוי במה שתחליט הוועדה מבחינה מטריאלית.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
ברצוני להפנות את תשומת לבכם לכך שקייבלתי מכתב מחבר-הכנסת טובי שהיה צריך ללכת בו הוא מציע בתור הגדרה ל"בית עסק" - "מושכר המשמש מקור להכנסה ולרווח".

ג. ארזי:  
זה גם יכול לשמש מקור להפסדים.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
המלה "רווח" אמנם מיותרת.

ז. הרינג:  
לשם הבהרה, איני רוצה לתת פריבילגיה לסוג זה של מוסדות אלא רק לא לזהות אותן עם הסוג של בתי עסק.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
ההצעה היא שנשאיר את ההגדרה של "בית עסק" עד שנסיים את הדיון בפרק על בתי עסק.

סעיף 2

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
לשם מה היה דרוש סעיף 3 מלכתחילה ולמה מבטלים אותו?

ז. נגבי:  
ממשלת המנדט קבעה את הסטנדרט ואמרה כי ישלמו מה ששילמו ביום הקובע שהיה בכל הארץ - ה-10 בפברואר 1940. זה היה יום פרסום הפקודה המנדטורית. לתל-אביב קבעו יום אחר, כי היתה שם כבר שיטה של הגנת הדייר לפי פקודות קודמות - 1 באפריל 1940. מאז נשארו מועדים אלה אף-על-פי שהם הפכו כבר למאוד לא רלבנטיים. כיוון שבחוק זה רוצים להינתק מכל מיני תאריכים וסטנדרטים מוצע לומר שדמי השכירות הבסיסיים הם דמי השכירות כפי שהשתלמו ערב תחילת החוק המוצע, בין על-פי כל התקנות הקודמות והתוספות ובין על-פי הסדר דולונטרי בין הצדדים.

ג. ארזי:  
הנימוק שהביא מר נגבי זה עתה הוא שבחוק זה ניתק מתאריכים ומסטנדרטים קודמים. מה יהיה אם בהמשך הדיון בחוק נחליט לא להינתק מסטנדרטים קודמים? על כן אני מציע לא להחליט עכשיו בסעיף זה.

סעיף 3

ג. ארזי: איני יודע למה להינתק מהסטנדרטים הקודמים.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

היום הקובע הקודם לגבי כל הארץ פרט לתל-אביב היה ה-10 בפברואר 1940; ולגבי תל-אביב ה-1 באפריל 1940. עכשיו אומרים שבמקום זה ייקבע העניין לפי המצב כיום ולא לפי מה שהיה ב-1940.

ז. הרינג:

ייתכן שבלחץ הנסיבות אדם שילם יותר מהשינויים שנקבעו בתקנות. כשבאים אנו לקבוע בסיס להדבקות השינויים החדשים לפי הצעת חוק זו עלינו להביא בחשבון את ההעלאה החוקית שנקבעה על-פי החוק בתקנות, כי אחרת איני יודע לאיזו העלאה נגיע. על כן אני מציע לכתוב במפורש: שהשתלמו ערב תחילתו של חוק זה על-פי השינויים שנקבעו בתקנות אלה ואלה. התקנות האחרונות היו ב-1966.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

לפי הצעתך צריך לכתוב: שחייבים היו להשתלם על-פי חוק זה והתקנות על-פיו.

י. סורן:

ברצוני לחזק את דברי חבר-הכנסת הרינג. האם כוונת משרד השיכון שהשינוי יתבטל על המצב כיום בלי להתחשב בהעדרות השוכנות של חוק הגנת הדייר? איני יכול להנציח מצב שהיה פרי של להץ למשל. אמרתם דבר נכון בתחילת הבידור והוא שוועדת רווחה אינה חותרת לבטל את הזכות היסודית של הגנת הדייר. אם נניח שזכות זו נבלמה במקרים מסויימים על-ידי לחץ מקרי ועכשיו באים לידי הסדר, הרי צריך לחזור רטרואקטיבית. עלינו לדעת מה כוונת משרד השיכון כדי שנקבע את עמדתנו.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

לכאורה היתה נראית לי הצעתו של חבר-הכנסת הרינג בנוסח שהזכרתי, אבל מתעוררת הבעיה הנאה - אם נבנים תיקון זה, עלול להינזק מצב שיהיו בעלי דירות אשר יורשו הקטנת שכר הדירה, כי נביח שהדייר ביקש להבניס שינויים מסויימים בדירה שהוא אינו זכאי להם לפי ההסכם, למשל הסקה מרובזית, ובעל הבית הסכים לכך בתנאי שהדייר ישלם שכר דירה גבוה יותר. אם נכתוב עכשיו שדמי השכירות יהיו כדמי השכירות שהיו ערב תחילתו של חוק זה והתקנות, יצטרך הדייר לשלם פחות, ויציא שחוק זה מבטל בדרך רטרואקטיבית הסכם או חוזה שנעשה בין הדייר לבין בעל הבית בהסכמת שניהם. אם אני צורך בטענותי זו, הרי צריך לכתוב: שהשתלמו בעדה ערב תחילתו של חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) (מס' 2), תש"ל - 1970, לפי חוק הגנת הדייר, תשי"ד - 1954 והתקנות על-פיו, או לפי חוזה בין הצדדים.

ג. וייס לברנו:

ברצוני להבהיר כי הכוונה של הוועדה שאושרה גם על-ידי הממשלה היתה כפי שכתוב בהמלצות: דמי השכירות הבסיסיים יהיו דמי השכירות שנקבעו על-יסוד תקנות הגנת הדייר מ-1966 או כפי שנקבעו בהסכם בין הצדדים. אם נוסח זה משקף את הכוונה הזאת על הצד הטוב ביותר - איני רוצה לחנות דעה על כך. בכל אופן זה מה שכתוב בדו"ח ועדת רווחה. האמת היא שסביב עניין זה היו ויכוחים קשים מאוד בוועדה ולבסוף התקבל ברוב דעות נוסח זה, לפיו מצלמים את המציאות גם אם ההסכם קבע יותר מהתקנות.

ז. גינדי:

מבחינת הגיטוח אין לכתוב לפי חוק הגנת הדייר, כי זה משתלב כאן, אלא יש לכתוב: לפי חוק זה והתקנות על-פיו.

ז. הרינג:

הצעת היושב ראש הגיונית מאוד אך קשה לי לעכל אותה, כי כל הטעם בחוק הגנת הדייר הוא סתן הגנה, כשמו. אנו פותחים לגליזציה להעלות את שכר הדירה בפעם נוספת, ואיני בטוח אם חוזה הוא תוצאה של הסכם חופשי בין הצדדים

ז. הרינג:

או של לחץ. עכשיו אנו נותנים גם לגליזציה וגם עלולים ליצור תקדים שמיד אחרי ההעלאה הנוספת יעלו שוב המתיירים בתוקף לחץ. אנו הולכים בשני מסלולים: העלאה על-פי תקנות, על-פי החוק, ומסלול שני - על-פי הנסיבות. זה תקדים מסוכן מאוד וזה מוציא את התוכן העיקרי מחוק הגנת הדייר.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

לפי הדוגמה שהבאתי אין בעל הבית חייב להכניס ההסקה מרכזית והוא מסכים לזאת בתנאי שהדייר יוסיף לו 20 ל"י לחודש. עכשיו בא החוק ומבטל את התוספת שהדייר הסכים לשלם אותה. יוצא שהסקה מרכזית הוא קיבל, אבל אותן 20 לירות שהוא התחייב לשלם יהפכו ל-10 לירות.

י. קורן:

נניח שבאותו אזור משלם דייר אחד מחיר סביר ואילו דייר אחר משלם שכר דירה בתוספת 20% בגלל לחץ. עכשיו בא החוק החדש ואומר בעקבות ועדת רווה כי הוא רוצה להתחשב במציאות הקיימת. מדוע צריך אותו בעל בית לקבל העלאה נוספת לאחר שכבר לקח לפני כן העלאה בתוקף לחץ?

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אותו בעל בית לא יקבל יותר. אם היה חוזה תחת לחץ והדייר משלם כיום 48 ל"י במקום 32 ל"י שאחרים משלמים, הרי לאחר ההעלאה ל-42 ל"י לפי החוק החדש לא יקבל אותו בעל בית העלאה נוספת, כי הוא כבר מקבל למעלה מ-42 ל"י. אם כן, השכן ששילם קודם לכן רק 32 ל"י ישלם עכשיו 42 ל"י, ואילו זה ששילם 48 ל"י ימשיך לשלם 48 ל"י כי אי-אפשר לבטל חוזה העומד במבחן החוק.

ר. רייס לברנון:

אשר למקרה שבעל הבית הולטיף אלמנטים למושכר, יש אפשרות גם לפי הצעה זאת שכל צד יפנה לבית הדין אם תכונות המושכר השתנו.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

זה אמור במקרה שלא היה חוזה.

ר. רייס לברנון:

- גם אם היה הסכם. נניח שבעל הבית הוסיף הסקה מרכזית למרות שלא היה הייב לעשות זאת לפי החוזה. אם היינו אומרים שאין מכבדים את ההסכם ובעל הבית היה מפסיד את התוספת לפי ההסכם, הרי קיימת האפשרות של פניה לבית הדין.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אבל לכתחילה בעל הבית לא היה צריך להכניס הסקה, והדייר הסכים לשלם יותר כדי שבעל הבית יעשה זאת.

ז. הרינג:

האם אתה מתייחס גם למקרה שהחוזה חדג מסכום המכסימום?

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

- גם במקרה כזה.

ז. הרינג:

אני מבקש לשמור לי זכות לחזור לענין זה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

ממילא איננו מצביעים עכשיו.

ר. רייס לברנון:

במקרים מסויימים זה פועל לטובת הדייר. יש דיירים המשלמים פחות לפי הסכם כזה.

ז. הרינג:

לפי הסכם הוא אינו משלם פחות ממה ששילם קודם.

ז. נגבי:

יש מקרים בהם מתפשרים עם בעל הבית ובעל הבית מגיע למסקנה שאמנם אם יפנה לבית הדין יפסקו לו 30 ל"י, אולם הוא יקבל אותן כעבור שלוש שנים ולכן הוא גומר מיד על 25 ל"י.

ר. רייס לברון:

גם את זה נכבד לפי הסכם.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

האם פירוש הדבר שהממשלה אינה מתנגדת לתיקון זה שהצעת?

ז. נגבי:

- כן, אבל לא לגבי הסיפה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אם כן, לגבי הדישה יש שתי הצעות: ההצעה שבחברת הכחולה עם התוספת שהצעת והצעת חבר-הכנסת הרינג לפיה יש לכתוב: "שהשתלמו בעדה לפי החוק והתקנות על-פיו". כלומר, אין הוא מזכיר את החוזה.

אנו עוברים לסיפה.

ר. ארזי:

אני סבור שלא התקנות צריכות לקבוע את דמי השכירות אלא החוק ולפי זה יש לכתוב בסיפה "בשינויים שייקבעו בחוק".

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

למעשה אני רוצה לאמץ לי מה שהציע חבר-הכנסת הרינג בדיון הכללי ואאמץ זאת כשנציע לסעיף 11 או לסעיף אחד המדגדג על התקנות. כוונתי לכך שתקנות אלה יהיו מחייבות אישור הוועדה לכתחילה.

הממשלה לא תתנגד לזה.

ז. נגבי:

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני אומר זאת כי אני מסכים עם ההשקפה של חבר-הכנסת ארזי, אך לא עם הפתרון. איני רואה אפשרות שבכל מקרה של שינוי יהיה צורך לעבור את הפרוצדורה של קריאה ראשונה, שניה ושלישית. ברצוני להגיע לאותה המטרה, אבל תוך קיצור הדרך ובמקום קריאה ראשונה מביאים את העניין ישירות לוועדת החוקה, חוק ומשפט כדי שתאשר אותו. אם הוועדה אינה נותנת את האישור, לא תוכל הממשלה להעביר את התיקונים.

ר. ארזי:

כמובן, אם לא תתקבל הצעת, אתמוך בהצעה האומרת שתחילה יינתן אישור של הוועדה ואחר-כך יפורסמו התקנות. מבחינת היעילות והמהירות אפשר תמיד לומר כי דרך זו, שהוזכרה עכשיו על-ידי היושב ראש, עדיפה, אבל מבחינת האפקט הציבורי אין זה אותו הדבר. כאשר מסדד מביא תקנות לוועדה, הוועדה דנה בהן ומחליטה והציבור אינו מתערב כלל, אך אם מדובר בחוק, הרי יש קריאה ראשונה, שניה ושלישית ויש הד בציבור. אני מחשיב מאוד עניין זה של שכר דירה ועל כן אני רוצה שכל שינוי שייקבע בחוק. אני רוצה שהציבור יידע שדנים באותו עניין.

ז. הרינג:

אני מציע לקבוע את הכל בתקנות - גם מכסימם וגם מינימום, כי איני רוצה לקבוע סכום אלא לפקח על סכום שמישהו קובע. גם בסעיף 7 החדש אציע שזה יהיה בתקנות.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אם כן, בסעיף זה יש שתי הצעות: ההצעה בחובת הכחולה, וההצעה של חבר-הכנסת ארזי לכתוב "בשינויים שייקבעו בחוק במקום בשינויים שייקבעו בתקנות".

לפי ההצעה השנייה אין צורך בתוספת זו,  
כי ממילא אפשר לתקן כל חוק אם מביאים

ז. נגבי:

את התיקון לכנסת.

סעיף 4

החוק מ-1954 צפה לעבר - היו בתים בשכר  
דירה לפי 1940; היו בתים שבין 1940

ז. נגבי:

ל-1950 הגיעו לבית דין לשכירות שהיה קיים אז לפי אותה פקודה מ-1940  
ונקבעו להם דמי שכירות. בסעיף 5 לחוק מתשי"ד כתוב: "דירה שמספר  
חדריה... ושנפסקו לה דמי שכירות על ידי בית דין לשכר דירה... דמי  
השכירות שלה היו כפי שנפסקו...". הוראות מיוחדות היו בכלל לאלה שעברו  
לאפוטרופוס לנכסי נפקדים. כיוון שניתקנו את עצמנו מכל הדברים האלה  
ואמרנו שאנו מביאים בחשבון מה שמשלמים לפי התקנות כיום או לפי חוזה,  
שני הסעיפים האלה אינם רלוונטיים. הם היו רלוונטיים ב-1954 כשעשו  
בדק בית, אבל היום כבר אינם רלוונטיים, כי המציאות השתנתה.

אני מציע שנחזור לענין זה אם תתעורר  
איזו בעיה.

ר. ארזי:

הישיבה נבעלה בשעה 12.30.