

פרוטוקול מס' 64

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט
יום ב', י"ז בחשוון חשל"א - 16.11.70, שעה 9.00

נכחו:

- חברי הוועדה:
- י.ש. בן-מאיר - היו"ר
 - ש.ז. אברמוב
 - א. אנקורדיון
 - י. ארידור
 - ב. הלוי
 - ז. הריצג
 - א. עופר
 - ס. פרוש
 - ש. פרידמן
 - י. קורן

מוזמנים:

- א. ירין - המשנה ליועץ המשפטי לממשלה
- ד. רייס לברון - סגן המנהל הכללי של משרד השיכון
- א. שטראוס - היועץ המשפטי של משרד השיכון
- ד. טוויג - סגן היועץ המשפטי של משרד השיכון
- ז. נגבי - עוזר בכיר ליועץ המשפטי לממשלה

נציגי התאחדויות בעלי הבתים:
 מר נייבין סקי - היו"ר
 מר לז-גורן
 עו"ד שמי
 מר טובים
 גב' דינור

נציגי ההסתדרות:

- צ. נחצרון - הוועד הפועל של ההסתדרות
- י. ברזילי - הלשכה המשפטית של ההסתדרות
- א. אלפרט - מזכיר מועצת פועלי ת"א
- ד. איילון - מזכיר מועצת פועלי ירושלים

אנשי משלמי דמי מפתח:

- עו"ד בימטרו
- א. סלע
- ש. נוסבאום
- ש. משעל

מזכירת הוועדה: ד. מלחי

- רשמו:
- צ. ספרן
 - ד. בלוסרונזן

אגף פרוח את הישיבה.

היו"ר י.ש. בן-טאיר:

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

אגף מקדם בגרסה אח משלחה התאחדות בעלי הבתים.

מר גיבין'ססי:

נראה לנו שכל הבעיה קיבלה את צורתה הנוכחית בגלל הגישה הלא נכונה שהשתרשה מיום קום המדינה לגבי ענף הבתים להשכרה. התחילו לראות ענף זה לאור יחסים הקיימים בין אינטרסנטים כביכול, שהם בעלי הבתים, לבין דיירים קיימים וחדלו לראות אותו בענף כלכלי, כחקלאות או העשייה, הצריך להתנהל לפי אותם חוקים. יש להתייחס לענף הבתים להשכרה כאל ענף שלפני קום המדינה מילא הפקיד חשוב ביותר במספק מיצורף חיוני ששמו דיור, מיצורף שנופק אז כמעט לכל האזרחים ושגם היום, בעולם, הוא מספק יותר מחצי של היצורף דיור. ענף זה יכול להמשיך לסלא את תפקידו גם אצלנו לאור העובדה שיהודים מכל העולם אורבים להשקיע בבתים להשכרה; לאור העובדה שהם באמת השקיעו בכל העולם, וגם בארץ ישראל לפני קום המדינה. לא צריך להרחיב את הדיבור על כך מה יתן ענף כלכלי זה, כאשר יהיה בריא, למסק המדינה. השר פנחס ספיר מסר, לאחר שהיה חודש ימים בחוץ-לארץ, שיש רצון חזק מצד אלפי יהודים להשקיע בענף זה, גם בבתים קיימים וגם בבתים להשכרה ודבר זה יכול להתבטא במאות מיליוני דולרים במדינת ישראל. רק אהמול פירסם דור הורו בנין אזהרה נוספת שאחד האסונות של כלכלת המדינה הוא בכך שאזרחי המדינה, וגם המדינה עצמה, נאלצים להשקיע יותר מדי בבתים במקום שישקיעו בכך אנשים אחרים. 90% מכל המשאבים הנחשבים מושקעים בגבייה במקום שיוצרו לאנשים פרודוקטיביים יותר. אם נתייחס לענף הבתים להשכרה כמו לכל ענף אחר וייקבע שעל הענף להיות רווחי ושכל אדם שהשקיע בו צריך לקבל תמורה מאותה על כל ירידה, יקבל הכל צורה אחרת לגמרי.

קראתי את הנוסחה שהינה בנספח על ענין זה

ושבו נאמר בין השאר כי בכל העולם היה חוק הגנת הדייר. הורה בטרן, אבל בכל העולם וגם אצלנו ועדת רווחה העבירה ביקורת חריפה על מאב זה. ועדת רווחה קבעה שחוק הגנת הדייר אף פעם לא רצה לנצל את בעל הבית אלא רצה למנוע ניצול של בעל הבית, שהוא לא יכול יותר לשמור על בנין מאוקף על מיצורף שהוא בחור מיצורף תחת פיקוח. תפירם של הפירסום חזת פיקוח במדינת ישראל נקבע בהתאם לחישוב כלכלי ואם רוצים שהמיצורף יהיה זול יותר בנחשים טובידיה. אנחנו היחידים, ובגלל זה גם המקומות באופן מיוחד, המקבילים בעד המיצורף שלנו רק 15% מה שמגיע לנו והמחיר נקבע באופן שרירותי לגמרי ללא שום חישובים. ועדת רווחה, בהתייחסה לבעיה זו, קבעה שהממשלה לא קיימה את החסיבותה, בהתאם לחוק, להוסיף כל שנה, משנת 1964, תוספת באותה כדי להגיש לשכר דירה כלכלי כפי שנתנו בכל העולם. הגדר הכנסת ארזי עצמו הביא דוגמה באדם ששילם דמי מרתח ומשלם כיום 20% עבור דירה בת שני חדרים, טובה ביותר, והוא עצמו הוסיף שבדירה כזו בלי דמי מרתח צריך היה כיום לשלם 300 ל"י שכר דירה. כאלה יש כיום יותר מ-40%. אינני רוצה לנקוט בשמות, אבל ידוע לי שבדירה מסויימת יושב עורך דין ספורט שהכנסותיו מחקרונה לאלפים רבים והוא משלם 40 ל"י במקום 200. והוא לא שילם דמי מרתח. מה יכול להיות עורל יותר גדול כאשר יש אלפים רבים כאלה המשלמים 10%, 12% מהם חייבים לשלם?

בכנסת דיברו כל הצדן על דיירים עשירים ועניים. יש גם בעלי בתים עשירים ועניים. גם ברוח של מר ברזילי, שהוא דוח חד צדדי ביותר, נאמר אמנם מצד אחד עאי אפשר לקבוע שכר דירה כלכלי, כי הדיירים אינם יכולים לשלם, אך מצד שני נאמר שאין שום קשר בין המצב הכלכלי של הדייר לבין מה שמגיע לבעל הבית ובעל הבית צריך לקבוע מה שמגיע. אתם שוכחים שאם מדובר בבעל בית עשיר הוא ישלם 82% מה הכנסתו. זאת אומרת שמשכר הדירה שיגבה בעיקר האוצר, בעוד שאם הדייר עשיר ההפרש מחבובו על ידי כך שהדייר מגדיל את צריכתו, דבר שהוא לרעת המסק והגורם לכך שענף זה חדל להיות רנטבילי.

לאור זאת אנחנו מנקשים לחקן את הצעה החוק המונחת לפניכם ובסעיף בו מדובר על מכסימום ומסיימום לומר שביה המשפט זכאי יהיה לקבוע שכר דירה העולה על הסכמימום שנקבע בחוק שעה שהוא מוצא שמצבו הכלכלי של הדייר מרשה לו לעשות כן. כלומר הקביעה תהיה גם לפי אנחנה סוציאליט, דבר שהוא לא לבמרי יוצא דופן ונתנו גם באמצעות אחדות כמו בלגיה ואוסטרליה, שהכניסו סעיפים כאלה לחוק. אגף משוכנע שאם יהיה סעיף

מר גיבוי מקי:

כזה בחוק, דיירים כמו בעלי בתי חרושת מפורסמים או בעלי רכוש גדולים שלא שילמו דמי מפתח לא יגיעו בכלל לבית המשפט הסמכות לקבוע שכר דירה את שכר הדירה המגיע מהם. אם הינתן לבית המשפט הסמכות לקבוע שכר דירה עד גבול כלכלי - לאו דווקא כלכלי מלא, כי יכולים להיות מצבי גיבויים - ימצא חלק מן הבעיה אח פתרון הרבה יותר מהר.

תיקון שני שאנחנו מציעים הוא שהיה בחוק הנחיה לבית המשפט מהו שכר דירה כלכלי. אם ניקחנו בתיקון הקודם שבית המשפט זכאי יהיה לקבוע שכר דירה מעל למכסימום עד לשכר דירה כלכלי, יש לקבוע מה זה שכר דירה כלכלי. על נושא זה אין כלל חילוקי דעות ואף שד השיכון הקודם בנוב - שאין לחשוף בו באהדה יתרה לבעלי הנחיה - קבץ כמה פעמים שכר דירה כלכלי הוא לא פחות מ-12% מערך המושכר כשהוא היק. לאותן מסקנות הגיעה עמידה; לאותן מסקנות הגיע האוצר; לאותן מסקנות הגיע המעריך המשלתי הראשי מר הלמן, שהוא אישיות נייטראלית בתחום, ושגם העיד לפני הוועדה בשתי ישיבות. בפרוטוקולים של הוועדה אפשר למצוא שבישיבה הראשונה שהעיד אמר כי עבור דירה של ארבעה חדרים יש לשלם 500 ל"י, ובישיבה שנייה, לאחר שנדק שוב את העניין, שב וקבץ כי זה הסכום המגיע לבעל הבית. זה היה ב-1968.

לגבי עסקים באמר שביה ולשפט יבדוק את שכר הדירה, אך זאת בלי שנקבעו הנחיות. גם בעניין זה בדאי להכניס את ההנחיה שכר דירה כלכלי הוא 12% משווי המושכר כשהוא היק. שאנחנו את הסייעונים של הדיירים, בעלי מלאכה, החוששים שאם תהיה כתובת הנחיה יבואו בעלי הבתים ויטענו שאמנם בתור בית מלאכה שורה המקום רק ל-3% בלבד, אך אם יהפכו יצא למועדון קלפים יתן מי שמעוניין יותר משנה שונה. איננו מבקשים יותר משנה שונה. אנחנו רוצים באותה הנדדה שנתן מר שורץ, נציג בעלי בתי המלאכה, שאנחנו לוקחים 12% משווי המושכר. אנחנו מסכימים שהגדרה זו תהא גם לגבי עסקים וגם לגבי דירות, על מנת שביה המשפט יקבע שכר דירה כלכלי מבלי לחכות לזמן מעבר של שנתיים.

אנחנו מבקשים לתקן את סעיף 11. הגדרת הכנסת הדייג, בדברו בכנסת, אמר שאיננו מבין מדוע לא השתמשה המשלה בזכות שניתנה לה לפי החוק משנת 1954 ולא הוסיפה כל שנה כדי להגיש לשכר דירה מלא. זה שורש הרעה. ב-1954 התחייבה המשלה לפני הכנסת שהחוקספת שנחנה היא מינימלית ואף הודיעה שכל שנה תוסיף שכר דירה. יש לבדוק אף רפז בחוק בו באמר שהחוקספת הראשונה תהיה לאחר חצי שנה. המשלה הסתמכה אחר כך על כך שכתוב זכאית. אנחנו מבקשים לתקן את החוק - ויש על כך גם המלצה של ועדה רווה - שיהיה ברור בחוק עצמו שהמלצות הוועדה לגבי זמן מעבר הן המלצות לגבי זמן מעבר בלבד והחוקספות שהמשלה הגידה בהן יובאו בגוף החוק כדי שייכנסו לחוקף מיד בראשון לינואר. אנחנו מבקשים שמעריך 11 יאמר: אחרי הראשון לינואר 1973 תתקין המשלה מזמן לזמן, לא יותר מפעם אחת לשנה, תקנות על מנת להגיש לשכר דירה סותאם למציאות הכלכלית. זה הצוטס שנתנה ועדת רווה להמלצתה, והוא יחייב את המשלה באופן מוסרי להגיש בהדרגה לשכר דירה כלכלי.

איננו משלים את עצמנו. אנחנו יודעים שאם המשלה איפה נותנת סובסידיה למעוטי יכולת או בעלי הכנסות מוגבלות לא נוכל לקבל מהם שכר דירה כלכלי, ולכן כל כך חשוב לנו שייקבע כאן כי דיירים אמידים ובעלי יכולת ישלמו שכר דירה מלא. אנחנו סוכנים להמשיך לסבול מעוטי יכולת, אך לא מבעלי יכולת.

לעניין דמי המפתח, שזו הבעיה המרכזית: יש אחי מחקר של משרד השיכון המוכיח שדמי המפתח ששילמו היוו בין 40% ל-45% משווי המושכר. בשנים 1947-1949 לא היו יותר מ-25%. ברור אם כן שאפילו הקיצוניים ביותר שטענו שרכשו להם אילו שהן זכויות חייבים היו לשלם שכר דירה. אפילו אם בעל הבית קיבל את כל דמי המפתח והדייר שילם 40% לבעל הבית, היה עליו לשלם שכר דירה של 60% מן השווי האמיתי. אם ניקח את הדוגמה שנתן חבר הכנסת ארזי, שכר הדירה הכלכלי מגיע ל-300 ל"י והדייר שילם דמי מפתח 16,000 ל"י שזה 45% מן השווי, הרי אחרי תשלום דמי המפתח צריך הדייר לשלם 180 ל"י שכר דירה. כמה הוא שילם למעשה? - 40 ל"י. זאת אומרת שכל שנה הוא קיבל 1,700, 1,800 ל"י על כסף שנתן, ואם הוא יושב 7,6 שנים הרי שקיבל את כל הכסף. מכאן שאפילו אלה ששילמו לבעל הבית קיבלו במשך שש-שבע שנים בחזרה את כל כספם. אין שום הצדקה איפוא

מר גיבס'סקי:

לחת 10 שנים, בוודאי לא 15 שנה ולכן הייתה הצעתנו בוועדת רווחה - הצעה שאליה הצטרף גם השופט רווחה - שככלל ייקבעו 10 שנים ושעה שצד אחד ימצא שאין זה צודק לפסוק בית המשפט כמה מגיע בהתאם לנסיבות, שהן שונות ביותר.

אנחנו יודעים שב-95% של המקרים מקבל בעל הבית רק שלישי. אם הדייר שילם 15,000 ל"י קיבל בעל הבית 5,000 ל"י והדייר 10,000. נשאלת השאלה מי אחראי בעד אותן 10,000 ל"י שבעל הבית לא קיבל. הרי אי אפשר לחייב את בעל הבית להחזיר כסף שהוא לא קיבל. זו בעיה מסובכת מאד ואפילו אורי סלע, שכתב מאמרים חוצבי להבות נגד בעלי הבתים, כתב כי במקרה כזה צריך למצוא פשרה.

אנחנו יודעים שבמקרים רבים בעל הבית מעולם לא מיבל דמי מפתח פעם ראשונה, ומדובר בבתים ישנים שנבנו עד 1948. לאותם דיירים שנכנסו בקבע שכר דירה של 2-2.5 ל"י, שהיו אז רק 7% הכנסה בקושי. מה קרה אחר כך? - דיירים אלה, לאחר שרצו לעזוב את הארץ או לאחר שבנו לעצמם דירה, התחילו לשלם דמי מפתח בלתי חוקיים מתחת לשולחן והשתדש המינהג שבעל הבית מקבל שלישי או פחות משלישי.

בשנים 1946 - 1949, מיד לאחר המלחמה, עודרו בניית בתים להשכרה משום שעמדו לפני עליה גדולה מאד, היה חוסר עבודה ורצו לספק עבודה לעולים החדשים. הונטח לנו אז בפירוט שכאשר יגורשו האנגלים מן הארץ יבוטל חוק הגנת הדייר על בניינים חדשים. באותה תקופה עלה בנין בית פי שלושה מאשר בנין בית לפני המלחמה, והיות והבניה הייתה יקרה השתדש המנהג לפי הייתה גרירה לדיירים לשלם דמי מפתח ושכר דירה נמוך יותר או לשלם שכר דירה גבוה יותר ללא דמי מפתח, וחלק אמנם שכר ללא דמי מפתח. ב-1949, כאשר הלי שט הפכו ללידות צייר המשיכו אותם הדיירים לשלם דמי מפתח בל"י נייר. אנשים ישבו עשר שנים בתינם. שילמו 8 ל"י שהיו שוות 1/2 ל"י ואחר שילמו 15 ל"י שהיו שוות 1 ל"י. הם קיבלו את דמי המפתח שלהם שלוש פעמים בחזרה. כמה פעמים עליהם לקבל זאת? אם דמי המפתח שלהם זה כסף יציב, צריך גם שכר הדירה להיות יציב.

לאור זאת אנחנו מציעים שבית המשפט יהיה זכאי לכדוק את הנסיבות. התחשבות בדמי המפתח ששולמו מקום המדינה זו זכות מופרזת ולכן גם לגבי דירות, כמו לגבי בתים עסק, צריך לפסוק 10 שנים ככלל ושעה שצד כלשהו סבור שאין זה צודק לפסוק בית המשפט בהתאם לנסיבות.

כבר ב-1966, כאשר ועדה זו, בהרכב אחר, דנה בחוק הגנת הדייר ודובר על דמי מפתח הגשנו תזכירים עם חישובים מרויכים כמה דמי מפתח שילמו בכל מיני שנים והוכחנו שמספיקות 6-7 שנים. היות והדיירים דרשו יותר ושר המשפטים דאז חשש שמא יהיו עשרות אלפי משפטים - לאור נטייתה של הוועדה לקבוע שבית המשפט יפסוק לפי הנסיבות - הוחלט בסוף להשאיר זאת על עשר שנים.

חוק דמי מפתח אינו קיים בשום מקום בעולם. גם בצרפת, שבה היה חוק כזה, הגדילו לאחר שנים את שכר הדירה והחוק נעלם. כאשר הכנסת חוקקה את החוק הזה נתנה זכות לדייר לקבל דמי מפתח למרות שלא שילם, אבל שמרה באופן קפדני ביותר על כך שיהיה ברור שאדם ששילם דמי מפתח שילם בגלל העובדה שנכנס לנעלים של דייר שישב שם, וישב שם ללא שום זכות מיוחדת אלא בזכות לגור לפי חוק הגנת הדייר. אמנם היה פירסום על כך שהממשלה עלולה כל שנה להוסיף שכר דירה, אבל מי ששילם דמי מפתח מופרזים עשה ספקולציה על כך שהממשלה לא תהא במדר. האם אתם צריכים לחת פרט לאדם שעשה ספקולציה? האם בעל הבית צריך להחזיר לו מה שקיבל, ויותר ממה שקיבל, ונוסף לכך יש לתח לו הנחות נוספות? גם אלה ששילמו דמי מפתח מופרזים לפני שמונהחשע שנים כבר קיבלו בחזרה את דמי המפתח ואתם לא צריך להיכנס כלל לזויכות.

יצא מחקר, שלגמרי איננו נכון, הטוען שדמי המפתח עולים במקביל לעליית שווי הדירות. מתברר שבחמש השנים האחרונות עלו דמי המפתח ב-6% ואילו שווי הדירות - ב-40%. זה ששילם דמי מפתח יודע שהוא צריך לשלם שכר דירה גבוה יותר.

מר ניביוז'סקי:

מדינה כמו גרמניה פתרה את הבעיות על ידי טובסידיה וכן קבעה בחוק מה קרוי דיור כמיצרך חיוני: אדם אחד הגר כ-40 מ"ר; שני אנשים הגרים ב-50 מ"ר; ארבעה אנשים הגרים ב-80 מ"ר וכן הלאה. על יסוד מה צריכים לשבת שני אנשים בדירה של 120 מ"ר, ולשבת חיים? כל שירותי רוסטילד ושירות חן מלאות אלפי אנשים שמעולם לא שילמו דמי מפתח ויושבים חצי חיים בדירות גדולות ובצפיפות קטנה בלתי סבירה.

אנחנו מבקשים לחקן את החוק בהתאם להמלצות 3 ו-6 של ועדת רווה. הרעיון הוא לבטל את הבסיס של 1940 ואם צד אחד מבני ששכר הדירה, שנעשה בהתאם להסכם או פסק דין, אינו מתאים, יוכל אותו צד לפנות לבית המשפט ובית המשפט חייב יהיה לפסוק בהתאם לתכונות הדירה, בהתאם לאזור. החוצאה מכך שמסתמכים על הבסיס של 1940 היא שבשכונת החקרה משלמים כמו בשדרות חן.

יש להוסיף לחוק הגירה של חדר - הגירה שאיננה בו כיום. מסיבה זו משלמים עכשיו אותו סכום בעד חדר של 15 מ"ר ובעד חדר של 30 מ"ר. האם צריך בעל הבית לסבול בשל העובדה שדיירים הרסו קיץ בין שני חדרים והפכו אותם לחדר אחד גדול? יש לקבוע שחדר הוא 14-15 מ"ר.

מר לב-גורין: אנצ בדברי בעיקר לגבי דיירים הסחויקים במושכרים עסקיים.

אין את ודוגמה בכל העולם לכך שחוק הגנה על מושכר עסקי. אנחנו עסק וגם הם עסק. אנחנו מוכרים להם שירות; הם מוכרים מיצרכים, ואין שום הצדקה להגן עליהם.

אני חייב לענות למענות הסוחרים על דמי המפתח הגבוהים ששילמו ועל השיפוצים שעשו במושכרים. אשר לדמי המפתח: יש הבדל מהותי בין חלום דמי מפתח על ידי דייר הגר בדירה לבין דייר החופש עסק. במושכר עסקי זו הוצאה לא השקעה. עד 1964-1965 היתה להם קונצסיה במט הכנסה שמנכים כל שנה חלק מדמי המפתח. חלק גדול מהם הפחית את ההוצאה הזו מן הספרים והחזירו להם זאת כבר. גם כיום כאשר דייר עוזב את המושכר שלו עושים לו במט הכנסה השבון פשוט: שילם 1,000 ל"י וקיבל 800 ל"י, 200 ל"י מוכרות לו כהוצאה עסקית.

לגבי שיפורים ושיפוצים: רבים אומרים שהשיפור עשירית אלפי ל"י. זה נכון לגבי חנויות ועסקים במרכזי ערים, אבל הייתי רוצה להפנות את חשומת לבכם לשני דברים - חוק דמי המפתח הקיים משנת 1958 הכיר בשיפוצים ושיפורים כהשקעה הנצרכת לניכוי מדמי המפתח כאשר הדייר עוזב ומקבל דמי מפתח. זאת אומרת שבחלוקה של דמי המפתח, בשעת עזיבת העסק, הוא יכול לזכות את השיפורים והשיפוצים שהשקיע בעסק ולחלק את דמי המפתח נטו. מאידך באיב ממש הכנסה לבעל הבית ואומרים לו כי על כל שיפור ושיפוץ במושכר שנעשה במושכר שבבעלותו - בין אם בהסכמתו או שלא בהסכמתו - מטילים עליו מט רווח הון. כמה מעצבים אפשר להכנות אותנו? מדוע צריך לשלם מדמי המפתח גם מט הכנסה וגם להחזיר להם הנחה מדמי השכירות? האם זו לא אפליה?

לגבי דמי השכירות עצמם: כבר הועלתה טענה ממורסמת בעתונות: אם בעל עסק בדיזינגוף יכול לשלם שכר דירה של 600 ל"י, מדוע חייב שכנו לשלם רק 100 ל"י? כתוצאה מלחץ בלתי הוגן שאינו מבוסס על שום סטטיסטיקה והוכחות כלכליות, אלא על סקנדליט בלבד, לוחצים על השר להבטיח מעיף שלא היה כלול בוועדת רווה והקובע תקרה לדמי שכירות במושכרים עסקיים. מעיף קטן זה שהוסיפו, 17(ג), משנה את כל הפרק של החוק. אם נותנים לדייר הגבלה בדמי שכירות אי אפשר לתת לו אחר כך גם הנחה על דמי שכירות. בחרו לכם אחת מן השתיים: אם תמשיכו בהגבלה אל חיתנו הנחות אחדות, הם הרי קיבלו זאת בחזרה.

מענינת הטענה של הסוחרים נגד דמי המפתח, שהם אינם מנהלים ספרים. האם גם על כך אנחנו צריכים להיתח אחראים? היכן ההגיון בדבר?

בחבורת קטנה שלפני מופיע מאמר, שלא הובא לוועדת רווה, בו יש הוכחה כי חוץ 15 שנה קיבלו הדיירים, במקרים הקיצוניים ביותר של דיור, בחזרה את דמי המפתח ששילמו, בצורת הנחה שקיבלו על שכר

טר לב-גורן:

דירה במשך השנים. גם אם ניקח את כל האחריות על דמי המפתח ונשלם לדיירים 8% רבית, גם אז מה שיקבל הדייר אחרי 15 שנה זו סכנה מן הסתם. בשאלה אם כן השאלה: אם קבעתם הנחה של 15 שנה ואחרי 15 שנה להסיל עלינו אחריות על דמי המפתח פלוס רבית - בנקשה, אך קבעו בחוק שלאחר 15 שנה דינו של דייר כזה הוא כדינו של דייר שלא שילם דמי מפתח, או שלא קבעו הנחות. גם מתן הנחה על שכר דירה וגם שהדייר ימשיך לשלם שכר דירה נומינלי לאחר חמס-עשרה שנה זה יותר מדי.

טר ניביץ'סקי:

בחוק יושב-ראש מרכז המאגרויות בעלי הבתים אני מבקש לרשום שלא היה ברוב הזה שאדם ישלם רבית על כסף שלא קיבל. דבר זה הוא חד צדדי, קיצוני ואיננו בא בחשבון. אנחנו מוכנים להסתמך על פניקה של בית משפט, שיפסק בהתאם לנסיבות.

אשר לגב: בחוקיר שלנו תמצאו הצעות קונקרטיות כיצד להתאים את ענין הכנסת הגב לכל מבנת החוק.

אשר לבית הדין אנחנו מבקשים להשאיר את ההרכב כפי שהיה עד עכשיו. אם לא יהיו נציגים הצדדים צריך יהיה לקרוא לעדים, דבר שכרוך יהיה באלפי לירות.

ר. ארזי:

1. מה למי הערכתכם היה אהוני הדיירים ששילמו דמי מפתח?

2. האם אפשר להעריך מהו אהוני בעלי הבתים שהסקיעו הסקעה. קיצלית את הנסף, שקיבלו כדמי מפתח, בבתיים?

י. ארידור:

אמרת שב-95% מן המקרים קיבל בעל הבית רק שלישי, בניגוד לאותם מקרים שבהם קיבל בעל הבית במשך הזמן, בצורות שונות, את הסכום המלא של דמי המפתח.

טר ניביץ'סקי:

אמרת שב-95% של המקרים קיבל בעל הבית שלישי כדמי המפתח וב-5% את מלוא הסכום.

י. ארידור:

מהו המקור הסטטיסטי למצב זה?

י. קורן:

יש להנחית שבתקופה מסויימת שילמו הדיירים את מלוא הסכום של דמי המפתח. האם מספרם מגיע לעשרות אלפים או לא? היו משלחות שטענו כי יש דגנות משפחות כאלה.

מ. פרוש:

1. לסי דבריכם קיבל הדייר משך השנים בחזרה את דמי המפתח ששילם על ידי ההפדשים בדמי השכירות. האם דרישתכם היא שכלל לא יהחשבו בדמי המפתח שניתנו בעבר?

2. האם אתם דורשים שלגבי שכירות לעכ לא

חיקבע כלל חקרה?

3. כיצד לדעתכם השפיע הענין של דמי שכירות נמוכים על בנין בתים להשכרה?

ב. הלוי:

א. אשר לנוכח דיווח: האם ציוושו של דבר שאוצר המדינה יתן סובסידיות לכל אותם דיירים מעוטי יכולת, שאינם יכולים לשלם את שכר הדירה שייקבע לפי החוק החדש? דבר זה הוא ענין של חקציב וצריך לחשב באיזו מידה הוא עשוי להגדיל את חקציב המדינה.

ב. אם יש הצעה שבעלי יכולת גדולה או יכולת העולה על המסוצע ישלמו יותר מן המכסימום הקבוע בחוק צריכה לבוא כנגדה הצעה האומרת שאלה מעוטי היכולת ישלמו פחות מן המינימום. דבר זה צריך להיות הדדי. נראה לי שההצעה כולה של הכנסת אלמנט של הגדלה יכולת אישית בכל מקרה ומקרה אינה יכולה להתקבל על הדעת והיא גם בניגוד לפרינציפ, כי מדובר בעסק, במכשית, שאריך להיות טהור או יחיד יציב.

ב. הלוי:

ג. מבחינה כלכלית: בדרך כלל לגבי סוגי בתי עסק, לפי סעיף 29 לחוק הקיים, אין מכסימום ובתי הדיון היו חופשיים לפטוק לפי הערך או קנה מידה אובייקטיבי כלכלי את דמי השכירות. קנה המידה שלהם היה כ-6% מערך הנכס. אחת אומרים שצריך לצאת מ-12% במקום מ-6%. כנגד זה אפשר לטעון שמקובל כיום לחשוב בעולם שאדם מוכן להסתפק בהכנסה נמוכה של 6% רבית מן הקרן ובלבד שהקרן היא יציבה, מושקעת ושום ירידת ערך הכסף לא תשפיע. נראה לי שזהו הפיצוי שיש לבעלי הבתים.

האם יש לכם מקור סטטיסטי למידת התחלופה של דיירים ולמידת התחלופה של בעלי בתים בערים-שלושים השנים האחרונות?

מר נביץ'סקי: בנוגע לאחוז הדיירים שלא שילמו דמי ספחה: מר ברזילי טוען שמספרם מגיע ל-1/3; אגב חושבים שמספרם מגיע ל-1/2. אגב אומרים כי דיירים ששילמו דמי ספחה - ולא חשבו אם שילמו 30% או 80% - בית המשפט ינהג אתם בהתאם. אם שילמו 80% ישלמו עכשיו פחות.

אני מבקש להתייחס לבעיה שלנו כאל בעיה כלכלית, כפי שהתייחס אליה חבר-הכנסת הלוי. אינני לוחם בעד בעלי בתים עשירים. אני לוחם בעד זכויות העניף, זכויות עניף כלכלי. אם יש בעלי בתים שהתעשרו מכך שדיירים התחלפו כמה פעמים או שקנו את הבית בזול - יש חומים, יאם אין מס התעשרות אתם יכולים להטיל אותו. אגב דורשים זכויות כלכל עניף כלכלי אחר.

לחבר-הכנסת ארזי: אם לקחת את כמות החדרים הנמצאים בידי דיירים, אני משוכנע שקרוב ל-60% הדירים נמצאים בידי דיירים שלא שילמו דמי ספחה, ואלה הם דווקא דיירים עשירים במרכזי הערים.

חבר הכנסת ארזי טען בכנסת שהתוספת לבעלי הבתים מחבטת ב-100-150 מליון ל"י. זו טעות. אם התוספת היא כ-7-8 ל"י בממוצע לחדר, הרי אם יש 150,000 חדר התוספת היא כמליון ל"י להרוש, כלומר כ-12 מליון ל"י לשנה. חבר-הכנסת ארזי טעה איפוא פה עשר.

לשאלה מה אחרו בעלי הבתים שהשקיעו את דמי הספחה השקעה ריאלית: אם בעל בית מקבל בעד שבע עד עשר דירות דמי ספחה של 1,000 או 2,000 ל"י לשנה אין אגבנו יכולים להרוש ממנו שיבנה עוד קומה העולה 50,000 ל"י.

חבר-הכנסת הלוי שאל בענין 6% ו-12%: אין בזה סתירה גדולה. מגרשים לא משכירים בתוך עסק. מגרש הוא חומר גלם ואם אדם משכיר אותו, מקבל 6% ואין לו כל הוצאות, הוא מרוצה כיוון שהוא מחזיק בנכס קבוע שערכו עולה כל פעם. אם אמרתי 12% התכוונתי ל-12% ברוטו, על מנת שישארו לו 7% עוד לפני מס הכנסה. זה מינימום שבמינימום, כך שלא דרשנו הרבה.

מוכס ידיה לפי חוק: הנועדה בהמלצותיה הנדילה במפורש בין זמן המעבר לבין התקופה שלאחר זמן המעבר והיא יצאה מן הצקודה שזמן המעבר צריך להיגמר באפריל 1972, אך בינתיים האריכה זאת הממשלה עד 1973. הנועדה אמרה שהיות ואחרי שנתיים ישלמו רק 30-40 ל"י בממוצע - בעד שני חדרים 60 ל"י - יהווה מכום זה, אמילו אצל מעוטי יכולת, ב-8% עד 10% משיעור הכנסתם. מר בנטוב טען שגם שכיר חייב לשלם מ-12% עד 15% כשכר דירה. אי לכך החליטה ועדת רווחה של זמן המעבר אין צורך בסובסידיות, כי כולם יוכלו לשאת זאת בקלות, ואם יהיו מקרים מיוחדים אפשר יהיה לקבל עזרה כפי שמקבלים עזרה במזון וביגוד מלשכת הטעד. הומלץ על סובסידיה לאחר זמן המעבר, כאשר יגיעו לשכר דירה כלכלי. מכיוון שהממשלה לא מיהרה בענין זה של סובסידיה אני מבקש שתהא הבחנה לגבי אפשרויותיו של הדייר ושסובסידיה תיצתן לפחות למעוטי יכולת. איננו מבקשים שדווקא בית המשפט ייכנס לשיקולים אלה, אולי אפשר לעשות זאת על ידי כך שאדם יביא אישור מן הביטוח הלאומי, על כל פנים אם נבלגיה ואוסטרליה יכלו לעשות זאת אפשר לעשות זאת גם כאן.

מר ניביו סקי:

אשר לאחוז בעלי הבתים האחוז היידיים שהתחלפו: הופיע מה מספר לפיו הייתה החלופה של 70% מ-1938, אך הם הביאו בחשבון בתור החלפה גם ירושה וגם מקרה שבעל הבית קנה דירה אצל קבלן ומכר אותה באותה שנה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: מה לגבי עשר השנים האחרונות?

מר ניביו סקי: בעשר השנים האחרונות קשה מאוד לדעת, אבל יש מקרים בודדים. אין לנו סטטיסטיקה על כך אבל אפשר לקבל זאת מס מס הכנסה ומספרי האחוז.

אשר למקורות סטטיסטיים: לו היינו אוסרים שאנחנו דורשים מיד שכר דירה כלכלי מלא ב-1973, שזה קטן עם סובסידיה למעוטי יכולת, צריך היה לעשות מחקר כמה זה יטיל, אבל אנחנו מוכנים לקחת על עצמנו את מעוטי היכולת עד שיובל האזר. אנחנו בחוק שכר הדירה לא יעלה על 15% מהכנסתו אבל אל חטילו עלינו שנתזיק עשרות אלפי דיירים תינים. רופאים גם הם דשומים כשכירים, אבל שוכחים שמתוך לעבודתם הם מקבלים אחר הצהריים חולים, דבר שמכניס להם עוד כמה מאות לירות. נוסף לכך יש עוד כשי דין, בעלי תעשייה. אם אנחנו לוקחים על עצמנו את העול של מעוטי היכולת לשם מה נחוצה לכם סטטיסטיקה? כדי למסוך את העניין?

לשאלה של עסקים: לגבי עסקים צריך להיות כחוב שישלמו שכר דירה כלכלי שהוא 12%, ואז בעל הבית צריך לשלם הכל, או כיוון שהכנסתם גג לזמן מעבר יש לנו שתי הצעות כיצד להתאים זאת לחוק.

לשאלה כמה בעלי בתים קיבלו את כל דמי המפתח ולא על ידי חילופי דיירים: קיבלו זאת אלה שבנו בתים בין שנת 1946 ל-1950. לאחר 1949 לא הייתה בנייה להשכרה, כך שיש רק מאות כאלה בכל הארץ. הסברתי קודם שבעל הבית לא קיבל אז 60% או 70%, אלא בין 20%-25% כמה שעלה לו. כאשר קמה מדינת ישראל היו כל הדירות והבתים חפוזים, דייר לא יכול היה אז לבוא לבעל הבית ולבקש דירה. הוא כלל לא בא לבעל הבית כי לפי חוק דמי מפתח אדם שרוצה דירה היה עושה את החשבון עם הדייר ולא עם בעל הבית.

י. קורן: כמה פעמים התחלפו בערך דיירים?

מר ניביו סקי: חלופי באזוריים. במרכז זה יכול להיות פעם בשנה; בשכונת החקונה פעם בחמש-עשרה שנה. לגבי חנויות למשל עשיית מחקר קטן ומצאתי שבמרכז שיינקין, מתוך 120 חנויות התחלפו 10; באלנבי, מתוך 126 חנויות התחלפו אולי 30.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אני מודה לכם מאוד ומבקש שאת כל האינפורמציה שיש לכם תצביעו אלינו בכתב.

אני מקדם בברכה את משלחת ההסתדרות, בראשותו של צבי נחבזון.

צ. נחבזון: אני מבקש להביא בפני ועדת החוקה, חוק ומשפט את העובדה שההסתדרות, במסגרת הפועלים וברוועד הפועל של ההסתדרות, נמצאת בצעירות ישיר עם נושא זה של חוק הגנת הדייר. הגיעו אלינו משלחות של דיירים משכונות, משלחות של דיירים שרכשו דירות בדמי מפתח. נפגשנו עם קבוצות מאורגנות שקראו לעצמן ועדות פעולה בשכונות ובמקומות עבודה. אני מבקש להדגיש שהחודשים, לאחר שנתחייבנו ועדה על ידי הוועדה המרכזת, היו חודשים של עיון בנושא מורכב מאוד, חוד פגישה עם לחצים ישירים, עם אנשים המעוניינים בכך שחוק הגנת הדייר לא יביא לשינוי המעמד שנקבע במשך הזמן. את הנושא טיכננו בשורה של עקרונות.

היינו רוצים שוועדה זו תדע שדין בתוך ההסתדרות הוא דיון שונה מדיון בכל ארגון אחר. זה דיון ציבורי שבאות בו לידי ביטוי עמדות של סיעות, של מפלגות וכמוכן שיש בו גם השפעה ישירה לעשרות מועצות הפועלים והפועלות.

אני מבקש להביא את המיכונים שלנו ולהדגיש אותם באופן מיוחד:

צ. נחנזון:

אנחנו סבורים שיש לשמור על המגמה החברתית והסוציאלית שחייבה בשעתה את חקיקת חוק הגנת הדייר. גם עכשיו חייבת לדעתנו הממשלה והכנסת לשמור שלא ייפגע מלוא התוכן של חוק הגנת הדייר. אנחנו סבורים איפוא שיש לקבוע כי בחוק המוצע לא ייפגעו זכויות הדיירים שרכשו דירות בדמי מפתח, מאז הונהגה רכישה זירות על ידי תשלום של דמי מפתח. יש לראות לדעתנו את תשלום דמי המפתח כהשקעה של הדייר, מתוך הנחה שמי ששילם דמי מפתח קנה למעשה רכוש. בעתיד צריכה העלאת שכר הדירה בדירות שנרכשו על ידי תשלום דמי מפתח להיות צמודה למדד המחירים לצרכן. הופיעו בפנינו משלחות של דיירים הגרים בדירות בדמי מפתח חמש, עשר ואפילו עשרים וחמש שנה - מאז הונהגה שיטה זו - והתושבות כי אנשים אלה, שלא היה ביכולתם לרכוש לעצמם דירה בשיכון ציבורי או בדירה פרטית ונאלצו לחפש מוצא למגוריהם על ידי תשלום דמי מפתח, השקיעו את מיטב כספם כדי להבטיח לעצמם מחוץ מגורים. אין להעלות על הדעת שחוק הגנת הדייר ישנה עובדה זו של זכות שנקבעה על ידי דיירים שרכשו דירות בדמי מפתח.

באשר לדירות שלא שילמו עבורן דמי מפתח:

אנחנו סבורים שהעלאת דמי השכירות צריכה להיות מודרנית. אנחנו יוצאים מתוך הנחה שבחוק הגנת הדייר עומדת מדי פעם השאלה של העלאת דמי השכירות בסוג זה של דירות, אך אנו אומרים שהעלאת זו צריכה להיות מודרנית, ודבר זה חל לגבי דירות גדולות, בינוניות וקטנות. אנחנו מציעים שיאמר כי העלאת דמי השכירות לא תחול על דיירים שהם עובדים שכירים מעוסי הכנסה; על משפחות מרובות ילדים; פנסיונרים; אלמנות שפרנסתן ברוחק.

נשתדל להמחיש מהם הלהצעים הסוציאליים שאתם

אנו נפגשים, מי הם אלה שושארו לגור בדירות ממוגז זה ומה מצבם. ארגון בעלי הבתים שהופיע בפני הוועדה שלנו ניסה להסביר לנו שיש בדירות כאלה דיירים עשירים מאד. השבנו להם כי להסתדרות אין כל התנגדות שאנשים עשירים מאד ישלמו על פי הנקבע בחוק. כן הנוכחו ואמרנו שהדבר חל גם לגבי אנשים שהכנסתם מלאה. ציינו שיש לנו הערה אחת והיא שהעלאת השכר צריכה להיות מודרנית ושאינן היא יכולה לחול אוטומטית בכל מקרה.

הערה נוספת, שצריכה לבוא לידי ביטוי בחוק,

היא שיש דירות בבתים ישנים, צריפים או מבנים אדריכליים, שסגנון אינו מצדיק כל העלאת של שכר דירה, בהתחשב בתנאי המגורים הנרועים בהן.

אנחנו מבקשים לקבוע בללים להערכת גודל הדירה

והחדרים. אם בדירה של 30 מ"ר יש ארבעה חדרים ובדירה של 100 מ"ר יש ארבעה חדרים אין זה היינו הך, שעה שהמבט שלנו הוא מבט סוציאלי המתחשב בשכבות סוציאליות. צריכים שיהיו קריטריונים ברורים.

אנחנו מציעים כי תושעל טובםידיה סמסלתית.

זו גם אחת מסקנות ועדת רווחה שלא הגיעה לידי ביטוי בהצעת החוק שהוגשה על ידי הממשלה. כל שינוי בחוק הגנת הדייר - אם רוצים לשמור על הערכים החברתיים והסוציאליים שהונחו ביסודו - כהיטיב קיומם מהלך כזה של טובםידיה, שצריכה להינתן למקרים מיוחדים במקרה של העלאת שכר הדירה.

לגבי תיקונים בדירות בדמי שכירות או דמי

מפתח: אחוז ההשתתפות צריך להיות - 50% בעל הבית ו-50% הדייר, במקום 25% השתתפות בעל הבית ו-75% השתתפות הדייר. את עיקר הדגש אנחנו שמים על הנחה נוספת והיא, שייקבעו קריטריונים לגבי תיקונים הכרחיים, כדי למנוע סכסוכים ומחלוקת בין הצדדים. אין להשאיר דבר זה רק לבית המשפט. אין נושא שבו מגיעים הסכסוכים בין בעל הבית לדייר למטרים כה גדולים כמו נושא זה של מה חיוני לבית ומה לא. קביעת קריטריונים תביא לכך שבעלי הדירות יערכו את החישובים ההכרחיים מצד אחד, מצד שני היא חסנו שדירות בהצגת תביעות לחישובים שבעלי הבית לא יכולים לעמוד בהם.

המסקנה העיקרית שלנו כלולה בסעיף עליו אני

עומד לדבר: אנחנו סבורים שהעלאת שכר הדירה ב-1971 נוגדת את ההסדר הכולל, את עיסוק החבילה, והממשלה נתבקשה, לפי תביעת יושג-ראש המחלקה לאיגוד מקצועי החבר אוריאל אברהמוניץ, למנוע הפעלת העלאת שכר דירה ב-1971. כאשר נפגשנו בכנסת עם גורמים ציבוריים ועם סיעות, עוד בטרם הגישה הממשלה את הצעת החוק בסוף המושב הקודם, ביקשנו לתת ביטוי מלא לדאגתנו שבתקופה זו העלאת דמי השכירות, שהם לדעתנו מצרך חיוני, עלולה לזעזע כמה מן הדברים שהושגו בחוק ההסדר הכולל, עיסוק החבילה.

ש.ז. אברמוב:

לגבי כולל את ד"ר לגבי שכירות?

3. בחנונו:

אנחנו מדברים פה בעצמי ההסתדרות לגבי דיירים
בדירות בזמינות, אבל אני יכול לומר
שכאשר החלטה זו שלנו פורסמה, כתבו בעצמי ארגוני בעלי המלאכה וארגונים
אחרים לרועד הפועל של ההסתדרות כי הם רואים בהחלטה זו של ההסתדרות
לאיגוד מקצועי של ההסתדרות החלטה חסונה עד מאד. טובן שהם חומכים בה.

1. הרצוג:

בהסתדרות יש גם עצמאיים.

3. נתנונו:

גם המעסיקים, גם הממשלה וגם ההסתדרות הסכימו
כי ב-1970-1971 לא יעלו לא מהירים ולא
שירותים חיוניים. בעינינו שכר זיהה הוא צמיחה שירות חיוניים. אנחנו
הושבים שהממשלה רשמה לפנינו את השגות ההסתדרות בענין זה.

אנחנו מבקשים פורענות החוקה, חוק ומשפט
שחברר נושא קשה זה עם גורמים שונים. אנחנו נוכל תוך ימים ספורים
או חוד כסה שבעות להגיש את הדברים שהנחנו בעינינו מסודרים, אך היינו
מבקשים שבשלבם השונים של הדיון בפורענות הינתן לנו האפשרות להופיע.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אבקש שתשלחו את הדברים תוך ימים ספורים,
כיוון שנושא זה כבר עומד על סדר יומה של
המסעלה שנה וחצי, ועל סדר יומה של הכנסת כמה הנדשים.

י. ברזילי:

כדי לתמצת את הדברים אקרא תזכיר קטן, אותו
אגיש אחר כך בכתב: "בדיניותה ובכוננותה
לתקן עיוותים בשטח הדיון, בוחנת הממשלה בנשנותה להביעות שונות אחרות
לתיקוני עיוותים. מדיניות זאת, המונחת על ההנחה כי בעלי הבתים הם
השכבה הקרופחה, מעוררת את השאלה אם, אכן מקופחים בעלי הבתים. אשר
ל קיפוח כביכול של בעלי הבתים, כדאי שנסב את השוואת הלב למחקר של משרד
השיכון, שפורסם בינואר 1968 על נושא "אפקטים כלכליים של הדירות
המוגנות על ידי חוק הגנת הדייר".

ד. רייט לברנו:

זה מחקר שהוזמן על ידי משרד השיכון, אך לא
נעשה על ידו.

י. ברזילי:

זה מחקר שפורסם חתה בנחלת משרד השיכון.

"באותו מחקר נאמר בין היתר כי "כמעט שמונים
אחוז מהבתים המוגנים החליפו בעליהם לאחר תחילת החוק להגנת הדייר.
פירוש הדבר כי 80% בערך מבעלי הבתים רצו את בתיהם בידיהם בזהות כי
בתים אלה מוקפא שכר הדירה, לפי החוק, ולפיכך הם גם שלמו בעד הבתים
מחירים נמוכים יותר.

באותו מחקר של משרד השיכון נאמר עוד כי הקרקע הפרטית,
שנועדה לבניה עממית התיקרה בשנים 1962-1968, בהתייחס שופטים - פי 68
בתל-אביב, פי 43 בחיפה ופי 62 בחולון. יש אפוא להניח כי מי שרכש בית
מוגן לאחר תחילת חוק הגנת הדייר, חמד במספרו של דבר לעסקי ספוקלטיה
בקרע ללא הבית, אף כי הדוחות מהבתים המוגנים לא נכללה מהשיעור
הסביר של 10% לשנה מערך ההשקעה הריאלית, ובתקופות שונות הייתה אף
גבוהה במידה מוחסית משיעור זה (ראו: הנידון של משרד השיכון). הנהה
זאת סבירה כסובן, באותה מידה, לגבי 20% הנתונים מהבתים המוגנים, אשר
לא החליפו בעליהם לאחר תחילת חוק הגנת הדייר.

ברצונם של בעלי הבתים לראות את דמי המפתח כדמי
שכירות מהורגים לתקופה של 10-15 שנים, גם זאת דק לגבי חלקו של בעל
הבית בהם (2/3) הנותרים מדמי המפתח לא צריכים, לפי גירסת בעלי הבתים,
להשפיע על דמי השכירות מכיוון שאלה מוחזרים לדייר בשעה שהוא יוצא
מהדירה).

אני רוצה להאיר שבדינון עמומים הציג לפנינו
שר השיכון שני כלכלנים בכירים בשיעור - אחד מהם הוא פרופ' פטנקין -
שיצאו בהתקפה בסובן הכלכלי וטענו כי לא סובן להם אין יכולה הממשלה
להגיש חוק כזה. הצד הכלכלי רעוע כאן לכל הדעות.

י. ברזילי:

ועדת רונת קבעה אספה כי גישה זאת שרונה במחלוקת אצל הכלכלנים ואף על פי כן ניסחה הממשלה את החוק הקיים על גירסת בעלי הבתים.

למעשה שלם הדייר, בעת כניסתו לדיורה דמי מפתח בשיעור ממוצע של 60% משווי הדיורה. בתקופה של 15 שנה גייסים הוא מומיף לעולם עוד 30% משווי הדיורה (לפי דמי שכירות בשיעור של 2% לשנה). לאחר 15 שנה שילם איפוא הדייר 90% מערכה של הדיורה, ואז נשארה אחרת ועדת רונת ללא זכות כלשהי. זכותו היחידה היא שלא להיגרם נזק מהמאסי שהוא ישלם דמי שכירות לפי השוק החופשי. יוצא, איפוא, כי לאחר שמוייר שילם 90% מערך הדיורה שוללת ממנו ועדת רונת תשלום זה, מעמיטה אותו לבעל הבית ומשנה לו מעמד של ייטי חוט המא להגנה שיתנה לפי מאסי המיא והביקוש וגיבישה כדורה שטיים עורך ביקוש ומתייחס בהתאם.

גישה זו נוסחה גם בסתירה למוייריה הכלכלית המוצהרת, שהרי כך מפלה הממשלה לרעה את ההשקעה בהעשייה בהעשייה אחרים, המבטיחה יצוא, על מני ההשקעה בנכיה, האיתה וזוהא המה המיירה.

דמי מפתח הם התקעה של הדייר, שבאמצעותה הוא קנה לעצמו לא רק את הגנת החוק, ולא רק את הזכות להתגורר בשכר דיורה במוי, מי ששילם דמי מפתח קנה רכוש. תועת החוק שמה לה למטרה להפיק דווקא רכוש זה מידי הדייר ולאשתינו לבעל הבית.

ברור שמויירה כלכלית זו התקעה רכוש, כי המסמעות של קבלת ההצעה של ועדת רונת לגבי עלייה שבה כוונה שיונשה במויין הכלכלי שמחיר דמי המפתח ירד למרות שהנך דמי מפתח יסודל כמחלוקת להחשיף להתקיים, אבל ריאלית, כלכלית, הוא יתה לא יתה קיטה. לעומת אחרת מעביטים רכוש מקבוצה אחת שהיא למעשה כנה כולה - 80% מהרכה - נשנה את הרכוש בדעה שקיים החוק.

במסקנות ועדת רונת שנועדו לבטל את חוק הגנת הדייר יש מסוים בסיון להתעלם מהעובדה שהנך זה נמצא מעורף ביקוש בדיורה ומתהכרה שדיורה היא מצרך הייני בערה. בעתה המיירה הנך זה הוא מדי של מציאות מלחמית. אזלפו עורף הביקוש נוכח גם מחלוקת המדיירה את האוכלוסיה בשיעורים לא בקובלית. לכן מסתייגת ממסקנות ועדת רונת את בעיה הדייר בבתי הקיימים ואילו את מאיין של הדיירות להשכרה אין הן משנות. כל עוד לא הינתנה סובסידיות מסלתינות אין להגנה על המיירה של דיורה להשכרה המלאכה ועדת רונת אינן החליף לטובטיירות.

לאור האמור לעיל יש להגן את המלחמה של ועדת רונת ולבחון מחדש בצורה יסודית את כל האפשרוים של המיירה.

אני רונת להגנה על המיירה שנועדה להגנה היא למעשה גם דעה שרד השיכון: אדם נשם ילדתיאם נכח מנהג ל גייה נה הוא אומה שהנך ואשתו הם זוג אשיד ואין באפשרותם להשיג דיורה במוש הן. בהשווה לכך כתב דובר משרד השיכון כי בעיה הדיירה לדיורה בעירייה היא בעיה חמורה, בייחוד באזור המרכז, אך עם זאת טייטה אפשרות להימנע לקבלת הלונאה, בתנאים מוקלים, לצורך שכירה דיירה בנטי מפתח. זאת אומרת שמשרד השיכון מאפשר לקבל הלונאה לרכישה דיירה ובמקרה שהנה חלש ינתה הוא יכול לקבל גם הלונאה לשכירה דיירה בדמי מפתח. יוצא שאת איתה השקעה של הזוג הצעיר, שלא היה יכול להשקיע ברכישה דיירה, אלא בליה בדיירה חלש לבייון של דמי מפתח, אגחנו ריאלית מבטלים.

לענין הסובסידיות: זו בקורה עקרונית. הממשלה בנקודה זו לא קיבלה את הסלאת ועדת רונת. ההחלטה לא נבעה מכך שהממשלה אינה רוצה לסבסד אוכלוסיה זו, אלא היא נבעה מן המיירה שהיא רוצה לכתור קריטריון אחד ויחיד, שהוא הכנסת המשפחה, ולהתעלם מקריטריונים אחרים, כמו מקום הדיירה ועוד. היא טענה שאיננה יכולה להיכנס לקריטריונים פיזיים אלה, שהם סובבנים, ונחרה על כן בקריטריון אחד, המהוג בעל אירוסה הסעובית, שהוא קריטריון הכנסת המשפחה. כלומר אם מעלים את שכר הדיירה באופן הדרגתי עלינו לדעת שקבוצות סווימות של הכנסה אין בכוחן לשלם זאת, ומכיוון שבעל הבית אינו יכול לסבסד אותן, הייבת הממשלה להיכנס לענין זה.

י. ברזילי:

ועדה רחבה התעלמה מכל המערכת הרחבה באשר לדירה, טיב הדירה, מקום הדירה - אם היא במקומות חלשים כמו שכונת התקווה למשל - שזה חלק מהותי מכל העניין. אם התקנו עניין זה, התקנו את העניין כולו. לא ייתכן לקבל את כל הטענות בלי גרורה זו.

מעט בתוניס סטטיסטיים הוגשו על אותה אוכלוסייה של 70,000 משפחות, אליהן אנו מוסיפים אוכלוסייה זו איננו יודעים. משרד השיכון ביקש איזה שהוא אינדיקס מסך הוצאות המשפחה. הוא הגיע ל-120 משפחות שהן דיירים בדמי סתם נסיגה התפלגות סטטיסטית שטטית התקן שלה כל כך גדולה, באוכלוסייה כה קטנה, שאין לנו שום משמעות סטטיסטית. אני יכול לומר אפילו שאינני יודע שום דבר על אוכלוסייה זו באשר לא נעשה מחקר על הנעילה הסוציאלית, התנהגות של אותן 70,000 משפחות עליהן אנו מדברים.

אחר-כך ד.י.

א. אלפרט:
אני רוצה לדבר על הצד החברתי. גם אם יש, בתוך הגוש שאנחנו מדברים עליו, בודדים שהם בעלי הכנסה גבוהה יותר, עלינו לראות את הממוצע. אנחנו מדברים על השכבה החלשה ביותר בחברה שלנו, זאת הקבוצה של שוכרי דירות. רובם ככולם, חוץ מבודדים, לא יוכלו להגיע לדירה בבית משותף. דירה בבית משותף רכשו אלה שהיו להם אמצעים. היתר המשיכו לגור בשכר-דירה - או באמצעות שכר-דירה רגיל או בדמי מפתח. ציבור זה לא יוכל לעמוד בגזירה הזאת, ונאמר כבר, שאין גוזרים גזירה שאין הציבור יכול לעמוד בה. הציבור לא יוכל לעמוד בעליה הדרסטית הזאת בשכר-הדירה.

אבקש את הועדה לתת תשומת-לבה לשני דברים: למעבר מ-12-13 לירות לחדר ל-42 לירות לחדר; שנית, בחוק מתבטל הסיווג של הדירות. קודם שילמו פחות עבוד דירה של חדר או שני חדרים. בעת משווים את מי שגר בחדר אחד למי שגר בשלושה חדרים. נכון שיש צורך בשינוי, אבל, השינוי לא יכול להיות כל-כך דרסטי.

באנו לכאן מטעם ההסתדרות. אנחנו רוצים, שהועדה תחוש שיש תסיסה ומתיחות. לאחר המיסוי הנוסף, עסקת החבילה והעול הנוסף שהטילו על הציבור, זה עול שלא ייתכן שיוטל על החוגים האלה. המדובר במשלמי שכר-דירה הגרים זמן רב בדירותיהם. המתגוררים בדירותיהם לפי דמי מפתח, גרים פחות שנים, אבל, גם הם, בדרך-כלל, לא יוכלו לעבור לשיכון. כי לשם כך דרוש סכום שמעבר ליכולתם. הם השקיעו כסף כדי לקנות את הזכות בדירתם. כשהמנהג היה כל-כך נפוץ, אי-אפשר היה להתעלם מכך, ולאחר שהכנסת חוקה את החוק הנוגע לדמי מפתח והדבר הפך להיות נפוץ, ליגלי וידוע, לא ייתכן להגיד לאנשים אלה, שכל מה שהשקיעו - בהבל פה נעלם. יהיה בזה קיפוח; לא ייתכן, שמדינתנו תחזק חזק כזה.

לא ייתכן להטיל עול נוסף על ציבור זה, שגם איננו מתאים להתחייבויות של הממשלה כאשר נחתמה עסקת החבילה. אנחנו מבקשים, שאשר הובטח - יקויים. כדי לתת תוספת כסף לשכבה מסוימת, אין כל הצדקה להטיל עול נוסף על שוכרי הדירות.

אני רוצה לסתור טענה המושמעת לגבי כאלה המנצלים את חוק הגנת הדייר. אמנם יש כאלה, אבל, בודדים. לפי הצעתנו, החוק צריך להיות מבוצע תוך התחשבות באזור ובמצב המשפחתי. מי שאיננו עומד בקריטריונים מסויימים, יישא בעול.

עו"ד איילון:
אני רוצה להביא לפניכם את החרדה של הציבור בירושלים. עלי לציין, שההחלטות שקיבלנו הן על דעת כל הסייעות במועצת פועלי ירושלים. אמנה אותן: עבודה, גח"ל, מפ"ם, הרשימה הממלכתית, המרכז החפשי, הליברלים העצמאיים, מק"י וכל יתר הסייעות המיוצגות במועצת פועלי ירושלים. הדיונים אצלנו התקיימו גם על-סמך פנייה של ועדי שכונות. יש למעלה מ-130 ועדי שכונות הקשורים אתנו. חוק זה נוגע לירושלים באופן מיוחד. זה נוגע לשכונות הוותיקות בירושלים: זכרון, נחלאות, סביבת מחנה-יהודה, שערי-חסד, שערי-צדק, מוסררה ובוכרים, וזה נוגע לשכונות חדשות יותר, ואני מעז לומר: גם לרחביה, אם כי, בדרך-כלל, הטעון הוא: מה ההצדקה שאדם יישב ברחביה וישלם שכר-דירה לפי המתכונת הישנה? ברחביה יש יהודים בעלי אמצעים, אבל, יש גם שוכרים החיים על משכורת. גם ממשכורת של 1,500 ברוטו נשאר נטו פחות מ-900 לירות. שכר-דירה צריך לשלם מהנטו. ברחביה גרים בעיקר בשכירות. גם בבית-הכרם, כרם-אברהם ותל-ארוזה גרים בשכירות. אם כך, זה מקיף את רוב-רובה של האוכלוסייה הירושלמית. תוסיפו את הדירות שנבנו בשכירות לעולים, בזמנו, לרבות הנכסים של רשות הפיתוח או האפוטרופוס לנכסי נפקדים, ותקבלו תמונה באיזה ציבור זה פוגע. כאשר אני

שוקל את ציבור האנשים שייפגע לעומת ציבור בעלי-הבתים שעדיין לא נהנו מחילופי דיירים - הפרופורציה מדהימה. אין מה להחפז. הדבר מחייב בדיקה יסודית.

בעיית שכר-הדירה היתה בעיה קשה מאוד למשפחות רבות מאוד בירושלים. היתה הצטברות רבה של חובות - עקב שכר-דירה - של משפחות עולים חדשים, שבינתיים הסתגלו, אבל הפכו להיות בעלי משפחות ואחראים לעתידם של ילדיהם כזוגות צעירים.

החוק איננו משלם. הוא מחייב תיקון, אבל לא תיקון שיפתור את בעיית בעלי הבתים בלי שיהיה פתרון הבעיה הרצינית של מה שקורה להשקעה של אדם שאיננו בעל-בית.

הבעיה אינה נוגעת רק לשכירים. במקום שיש עצמאיים חברי הסתדרות, בבנינים בעלי משרדים, בעל הבית יכול לקבל הכנסות נוספות על-ידי השירותים שהוא מרכז בידו. בעל הבית גם נהנה כאשר דייר רוצה להכניס שיפור. הדייר צריך לתת תוספת לבעל-הבית וכו', כל ההוצאה על חשבונו. בכל המהלכים, היתרון לבעל-הבית. היתרון לבעל-הבית כל-כך גדול, שאם הדייר אינו עומד בהתחייבות, הוא יכול להיות מפונה.

במשך שנים ועדיין, הבניה - גם של משרד השיכון - אינה מדביקה ואינה יכולה להדביק את הצורך של אנשי ירושלים בדיור. עובדה היא, שבין 300 ל-400 זוגות צעירים עוזבים מדי שנה בשנה את ירושלים. הדבר ידוע לאנשי משרד השיכון.

ר. דיים-לברון: נכון. חלקם עוזב לבית-שמש ולקרית-מלאכי.

עו"ד איילון: זוג צעיר, לאחר צבא, אין לו כל אפשרות לרכוש דירה. דרך הביניים היא: שכירות בדמי מפתח. במציאות הקיימת, לא יתואר ששני בני-המשפחה לא יעבדו. נניח שזוג כזה מקבל הלוואה ממשד השיכון. הוא צריך להחזיר את ההלוואה ויחד עם זאת לחסוך כדי להגיע לאפשרות של רכישת דירה, אבל, ברגע שירכוש את הדירה, יפסיד אחוז גדול מהכסף שקיבל בהלוואה. אנחנו מגיעים למצב שהוא בלתי צודק. מחרמים את האמצעים שאנשים אלה אגרו.

אם אני שוקל את המצב הקיים לעומת העוול שעלול להיגרם למרבית האוכלוסייה, המסקנה היא, שאין להחפז. אבקש את הוועדה לשקול את הדברים עשרות פעמים.

ברזילי: ניתן לכם הצעות מפורטות לכל סעיף וסעיף. לפני שנגיש הצעות אלה, רצוני להסב תשומת-לבכם לסעיף שלדעת ההסתדרות מסוכן ביותר. בסעיף 11(ג) מדובר על-כך, שהמשלה לא תהיה קשורה במינימום ומקסימום דמי שבידוד. זה סעיף, שבדרך אחרית מומין ביטול חוק הגנת הדייר, למעשה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: נעבור לשאלות.

לסעיף 11(ג) - האם אחת משתי הדרכים הבאות היתה פותרת את הבעיה: א. שבכל מקרה של שינוי יהיה תיקון לחוק; ב. שבכל מקרה של שינוי יהיו תקנות שתקבלנה אישור ועדת החוקה, חוק ומשפט.

ש.ז. אברמוב:
דיברתם על מצבם של אלה ששילמו דמי מפתח. מה הצעותיכם לגבי אלה שלא שילמו דמי מפתח?

צ. נתנזון:
העלאת השכר צריכה להיות מדורגת ולא לחול על מקרים שמצבם הסוציאלי אינו מאפשר זאת, כדי שלא יהיה צורך בסובסידיה.

ש.ז. אברמוב:
האינכם חושבים שתקופה של 15 שנה היא תקופה מספיקה לאמורטיזציה של דמי מפתח?

האם אתם מוכנים לאמץ את העקרון ששכר-הדירה יהיה אחוז מסויים מההכנסה של האיש?

עו"ד איילון:
בקריטריון יחיד?

ש.ז. אברמוב:
כעיקרי.

י. ארידור:
מר ברזילי, האם אתה יכול לתת, עכשיו או יותר מאוחר, נתונים על מידת התחלופה של דיירים אצל בעלי-בתים, תוך חלוקה לתקופות?

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
אם יש לך סטטיסטיקה, תביא אותה.

א. עופר:
גם חברי הסתדרות ותיקים, שיצאו לגמלאות, ביססו את הגימלאות על-ידי רכישת בית קטן בן שתיים-שלוש דירות. למעשה התכוננו לחיות משכר-הדירה. מה אומרת ההסתדרות לגבי החברים האלה?

ב. הלוי:
האם שכר-הדירה ב"עמידר" אינו נמוך יותר, בדרך-כלל? האם "עמידר" אינה מתחשבת גם במצב הסוציאלי? האם יש ל"עמידר" קריטריונים שלא למצות את המכסימום? היא גם מעלה את שכר-הדירה תמיד יותר מאוחר מאשר החוק מרשה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
שמענו כאן לפני שבוע, ש"עמידר" עדיין לא מיצתה את ההעלאות של החוק הקודם.

ב. הלוי:
דמי מפתח ששולמו מהוויים, בממוצע, 60% מערך הרכוש. משלחת אחרת דיברה על אחוזים אחרים. הדובר שלכם בעניין זה אמר, שצריך להוסיף עוד 30% - 2% ששולמו כל שנה. מה פירושו? הרי זה שכר-דירה? כאשר אדם משלם דמי שכירות, תמיד אחרי מספר שנים משלם את כל הערך. טענה זו היא כמו הטענה שמי שמשלם היבית, לא צריך לשלם את הקרן. זו טענה לא נכונה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
אני מכיר אדם ששכר דירה בירושלים, בבית מוגן, ושילם 225 לירות שכר-דירה - ל-2.5 חדרים - והשכן שלו, באותו זמן, שילם בערך 20-22 לירות לדירה דומה. במשך חמש שנים, ההבדל הוא בסך 13,000 לירות. למעשה, תוך חמש שנים, האיש כמעט שילם את כל הסכום ששולם כדמי מפתח. האין לומר, שמי ששילם שכר-דירה גבוה יותר קנה את הדירה, במשך הזמן?

ב. הלוי:
שמעתי רמו, שפרופ' פטנקין חיווה דעתו, באופן חריף, נגד החוק הזה. היש לכם חוות-הדעת של פרופ' פטנקין? יש צורך בגיתוח מעמיק של עניין דמי המפתח.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אבקש את מר ברזילי לתת לנו, בכתב, ניתוח כלכלי של בעיית דמי המפתח.

ר. ארזי: לא חיוויתם דעתכם לגבי ההצעה הנוגעת לפרוצדורה בבית-המשפט. האם אתם תומכים במצב הקיים או שאתם תומכים בהצעה המוצעת, שיהיו מומחים?

א. אלפרט: בהצעה המוצעת נציגי הציבור הוצאו.

ז. הרינג: בהצעה נאמר, שמי ששילם דמי מפתח, תהיה הפחתה מדמי השכירות במשך עשר-חמש-עשרה שנה. האם יש לכם הערכה, אחרי איזו תקופה, פחות או יותר, מכוסה ההשקעה שאדם השקיע, גם מהתחשב בערך הכסף או וכיום?

האם אתם מוכנים להציע הצעה קונקרטית בנוגע לסיווג לפי אזורים?

אבקש את הסקר של משרד השיכון.

צ. נתנזון: לענין אמורטיזציה של דמי מפתח - אנחנו יוצאים מתוך הנחה, שמי ששילם דמי מפתח קנה, למעשה, רכוש.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: מדוע מי שמשלם שכר-דירה אינו קונה רכוש?

צ. נתנזון: אני יכול להביא לכם עשרות דוגמות. הענין מתמצה בהרגשתו של הפרט. היתה אפשרות לרכוש דירה בשיכון של ותיקים, ב-1,000-1,200 לירות. לא היו מספיק מקומות. לי היה מקום. רכשתי דירה בשיכון ב-1,200 לירות. לא שילמתי שכר-דירה. יש לי היום הבית ואני יכול למכור אותו ב-20-30 אלף לירות. חברי שרצה להיכנס לאותו שיכון, לא היו לו הנקודות המספיקות, והוא השקיע בדירה בדמי מפתח - 1,500 לירות. הדירה היתה רחוקה מן העיר. היום הוא גר ברחוב דובנוב, בבית ישן, במרכז הבתים העשירים בתל-אביב.

דוגמה שניה. עורך-דין הממלא תפקיד מרכזי בועד הפועל של ההסתדרות וחי ממשכורת, היתה לו דירה קטנה. המשפחה גדלה והיה זקוק לדירה גדולה יותר. מכר את דירתו הקטנה ב-25,000 לירות והשקיע בדירה בדמי מפתח - 35,000 לירות. הוא טוען: השקעתי את דירתי והלוואה מקרן הגמלאות כדי לרכוש דירה בדמי מפתח. אם תוך עשר-עשרים שנה מכוסה ההשקעה, מוטב היה להשאר בדירה בת שני החדרים.

מי שמתייחס לדמי המפתח כאל דבר המתבטל תוך תקופת זמן, מקפח אחת השכבות החלשות בהברה שלנו.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אם אותו עורך-דין היה עובר לאותה דירה ומשלם במקום 35,000 לירות דמי מפתח ו-30 לירות לחודש שכר-דירה - 500 לירות לחודש שכר-דירה, מדוע אותן 500 לירות לחודש אינן רכישה?

א. עופר:

זה היה מקובל בחברה.

צ. נתנון:

חבר-הכנסת עופר שאל על חברים ותיקים שאין להם גמלאות ויש להם דירה להשכרה. הם הופיעו לפנינו. יחד אתם הופיעה משלחמת ותיקה של פנסיונרים שאין להם לא דירה ולא פנסיה. יש פנסיונרים שיש להם 250-300 לירות ויש פנסיונרים שגם זה אין להם, השייכים לדור "הנפילים" החיים רק מן הביטוח הלאומי. אם היום, במקום 30-40 לירות שכר-דירה יצטרכו לשלם 120 לירות - לא יוכלו לעמוד בזה.

אין לקבל את החוק בתפוזן. לא הבאנו דברים מוגמרים. אם תגידו לנו להביא נוסחים, נכין זאת תוך שבוע. ההסתדרות דנה בעניינים שונים. עוד לא היה נושא בו הייתה הזדהות כל-כך שלמה של כל הגורמים בהסתדרות, כמו בנושא הזה. כל הסיעות במועצת הפועלים בתל-אביב ובירושלים, שיכמו דעותיהם פה אחד.

אנחנו מעלים על דעתנו שיש בעלי-בתים הסובלים מן המציאות הקיימת, אבל, העיוות הגדול ביותר שיש למנוע הוא: להטיל על הציבור גזירה שלא יוכל לעמוד בה.

י. ברזילי:

בעל הבית מקבל, נוסף לשכר, שלישי. נוסף לכך, אם יוצים לחשב את שכר-הדירה החלקי, צריך לחשב גם את הריבית על השני-שלישים. לגבי התחשיב, יש לחשב כיצד משתנה ערך הקרקע. ההשקעה בנכס מוגן היא גם בהתחשב בערך הקרקע.

אני מוכן לבדוק אם פרופ' פטנקין מוכן לתת תזכיר. שכר-הדירה - מ-1954, כאשר חוק החוק הראשון, ועד 1966, כאשר הייתה ההעלאה האחרונה, הועלה ב-78% מעל מדד המחירים לצרכן. זאת-אומרת, בעלי-הבתים קיבלו פיצוי של 78% מעל עליית המחירים באותה תקופה.

יש היום 210,000 דירות בשכר-דירה. מתוך 210,000 דירות אלה - 60,000-70,000 דירות בבעלות פרטית, 30,000-40,000 דירות עם שכר-דירה מוגן בבעלות רשות הפיתוח, והיתר - ברשות "עמידר". אני מוכן להכין גיתוח כלכלי ולהמציאו לוועדה.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

אבקש גיתוח כלכלי של אדם ששילם דמי מפתח ושכר-דירה נמוך ושל אדם ששילם שכר-דירה. ברור שיש לקחת בחשבון את הריבית על דמי-המפתח.

י. ברזילי:

לפי הנתונים שאני מציג, בעלי-הבתים מקבלים שכר-דירה כלכלי. זו נקודה מאוד קרדינלית.

ארגון משלמי דמי מפתח

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

אני מקבל בברכה את ארגון משלמי דמי מפתח בראשות ד"ר ביסטרי.

עו"ד ביסטרי:

אציג לפניכם את חברי המשלחת הנוספים: אורי סלע, חבר הארגון; שאול משעל, חבר הארגון ושמואל נוסבאום, שמאי; הוא יציג את הבעיה מבחינה כלכלית ומאספקט השמאות. הוא אינו משלם דמי מפתח. הבאנו תזכיר קצר.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

אבקש את מר נוסבאום להגיש חישובים כלכליים בכתב.

עו"ד ביסטרי:

חוק הגנת הדייר מדבר בצניחה אחת על אלה ששילמו דמי מפתח ועל אלה שלא שילמו דמי מפתח. התיקונים נוגעים לשני הסוגים. אנחנו רואים בסוגיה של משלמי דמי מפתח סוגיה עצמאית העומדת בפני עצמה. כאשר חוק הגנת הדייר יצא לראשונה, מטרתו היתה סוציאלית. במשך הזמן נתפתח נוהג שבא להסדיר סחר בדמי מפתח, כאשר הפער בין המושכרים המוגנים והלא-מוגנים הלך ונתרחב. הזכות להשכיר מושכר מוגן היה לה ערך מסוים. הזכות הזאת נמכרה בכסף והכסף הזה הוא דמי המפתח. עד 1958 דמי המפתח היו דבר בלתי ליגלי. בשנת 1958 הדבר הוסדר בחוק. אנחנו ייצאנו מנקודת ראות, שכאשר דייר שילם דמי מפתח, עשה זאת בהסתמכו, קודם-כל, על נוהג מסחרי, לפני שהיה חוק דמי מפתח, ואחרי-כן באה הגושפנקה החוקית לעניין. כאשר אדם מסר דמי מפתח לדייר היוצא ונכנס לדירה מוגנת, רצה לקנות שני דברים: א. הגנה, שאיש לא יוכל להוציא; ב. תשלום דמי שכירות מוזלים. שיקול כלכלי גרידא.

כאשר אדם נכנס לדירה או למושכר, ההשקעה שלו אינה מצטמצמת בדמי המפתח. הוא עושה סדרת שיפוצים. אם ניחשב את ההשקעה ביחד עם השיפוצים נגיע לשני-שלישים לערך מערך המושכר.

כאשר יצא חוק הגנת הדייר, אפשר היה לטעון, שהחוק עשה עוול לבעלי-הבתים בכך שמנע מהם לסחור באופן חפשי בנכסים שלהם. העוול היה עוול, אבל, היה מוצדק, כי כנגד זה היה עניין סוציאלי חמור שצריך היה להסדיר. אותם בעלי בתים שנעשה להם עוול לראשונה, כיום אינם קיימים. לפי הסקרים שבידינו - ואנחנו מסתמכים על סקר משרד השיכון שיצא ב-1968; אין סקר יותר מוסמך מהסקר של משרד השיכון - 80% מהבעלים הראשונים כיום אינם יותר בעלי-בתים. הם העדיפו למכור את הבית. בדרך-כלל הנכס נמכר לאנשים שקנו אותו תפוס. בעלי הבתים הנוכחיים ידעו מה הם קונים - בית תפוס. הם ידעו שהאדם מוגן ומשלים דמי שכירות מוגבלים ומוזלים. לפיכך שילמו מחיר אפסי בעד הדירה, מחיר השווה לחמישית ממחירה של דירה פנויה או של מושכר פנוי, וזאת לעומת משלמי דמי מפתח שהשקיעו שני-שלישים מערך הדירה.

מטרת החוק היתה סוציאלית מובהקת. היו אנשים שניצלו חוק זה וקנו דירה תפוסה מתוך חישובים שונים. הם ידעו, שלמשלה יש נטייה להעלות את דמי השכירות. הם גם ידעו, שהדייר לא נשאר הרבה זמן. הסקר של משרד השיכון קבע מפורשות, שבאופן ממוצע, בעל הבית - מאז תחילת חוק הגנת הדייר - קיבל פעמיים את חלקו בדמי המפתח. אם כך, הבית נרכש לצורך ספקולציה. טענת בעלי-הבתים שנעשה להם עוול אולי נכונה לגבי חלק זעום מבעלי-הבתים.

ש. ז. אברמוב:

אתה מגן גם על בתי עסק?

עו"ד ביסטרי:

כן. אם שוכרים חנות ברחוב דיזנגוף משלמים כדמי מפתח 150-170 אלף לירות, המתקרבות ל-90% מערך הנכס - כי כיום בעלי-בתים לעולם לא ימכרו חנות בדיזנגוף, כי היא מקור הכנסה פנטסטי. מי שמחזיק חנות ברחוב דיזנגוף, מחזיק אותה 5, 6 או 10 שנים, כאשר הוא מתפתח הוא עוזב אותה ומוסר אותה למישהו אחר וכן הלאה. כאשר הוא עוזב, בעל הבית מקבל שלישי מאוד "שמן"; דמי המפתח גבוהים מאוד וכמעט מגיעים לערכו של המושכר. האם יש הגיון או צדק כלשהו להבטיח הכנסה נוספת לבעל-הבית?

הצעתנו היא, שהשינוי בחוק לא יחול כלל על משלמי דמי המפתח. אנחנו בעד נורמליזציה של המצב.

ש.ז. אברמוב: האם המצב אינו נורמלי?

עו"ד ביסטרי: המצב אינו נורמלי. אנחנו בעד נורמליזציה, אבל, כיצד? הדייר השקיע שני-שלישים מערכו של המושכר. כיום, רוב בעלי הבתים שילמו רק חמישית מערכו של המושכר וקיבלו, במשך התקופה, לפחות פעמיים את חלקם בדמי המפתח. אנחנו מציעים שתוכר זכות בעלות למשלם דמי מפתח ושתינתן לו אופציה לרכוש את השליש הנותר.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אתה מציע שנכיר בדמי המפתח כ- *rent-purchase agreement*

עו"ד ביסטרי: כן. אם הצעה זו לא תתקבל, הצעה חילופית - שיישאר המצב הקיים.

ליתר הדברים - בחוק הזה יש דברים שאין הדעת טובלת. אדם צעיר שילם 20,000 לירות כדי להיכנס למושכר בדמי מפתח. נקרא לשרות מילואים ונפל בקרב. מה שהשקיע - 20,000 לירות - הולך לאיבוד. המושכר יחזור לבעל-הבית. אם אדם נשא אשה ואשתו לא הספיקה להיות 6 חודשים במושכר יחד אתו ונפטר - האשה צריכה לעזוב את הבית. בעל-הבית יקבל את המושכר; כל הכסף שאדם זה השקיע ילך לטמיון. אנחנו מציעים, שהזכות העתידה של הדייר לקבל את דמי המפתח כאשר הוא מפנה את הדירה תוכר לו כזכות חפצית, כך שאם נפטר, שזה יוכר כחלק מן העזבון.

לענין השירותים והתיקונים - הבתים מוזנחים. הם מוזנחים דווקא בגלל שהחוק מטיל את חובת השיפוץ על בעלי הבתים. בעל בית שרכש מושכר עם תחולת חוק הגנת הדייר, עשה זאת למטרת רווח; הוא אינו מעוניין להוציא אף פרוטה יותר. אם בעל הבית הוא בעל הנכס ההסטורי, בוודאי שלא ישקיע, כי לא מקבל תמורה מספקת. לדייר אין כוח להתדיין עם בעל-הבית כדי להכריחו לבצע תיקון או שרות. לפיכך הבית מוזנח. אנחנו מציעים שהחוק יקבע שצריכה לקום בכל בנין נציגות של הדיירים, דוגמת הנציגות של הבתים המשותפים. החובה תהיה מוטלת על הדייר. הוא ידאג לשירותים ולתיקונים, וההוצאות יתחלקו - מחצית על חשבון הדיירים ומחצית על-חשבון בעלי הבתים. כדי למנוע הליכות מיותרות לבית-הדין, הדייר יוכל לקזז...

היו"ר י.ש. בן-מאיר: לפי ההגיון שלך, צריכה להיות חלוקה של - שלישי ושני-שלישים.

עו"ד ביסטרי: החוק הקיים וההצעה מדברים על 50%. אם יוכר למשלם דמי-מפתח שני-שלישים בעלות, גם ההשתתפות בהוצאות חייבת להיות מחולקת שני-שלישים ושליש.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: לפי התאוריה שלך, הדייר צריך להשתתף בתשלום המסים.

עו"ד ביסטרי: כאשר בעל בית-משכיר דירה בשכירות חפשית, הוא משלם שני סוגי מסים - מס רכוש וקרן פיצויים וארנונה. הדייר משתתף בהוצאות הועד.

שכרתי דירה בשכירות חפשית וכל הזמן
שילמתי ארנונה.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

במושכר מוגן הדייר משלם ארנונה כללית.
אם החוק יכיר למשלמי דמי מפתח זכות
ישלם הדייר שני שלישים ממס רכוש וקרן
פיצויים.

עו"ד ביסטרי:

הייתי רוצה להפנות תשומת-לב הועדה
לענין המנוצל לרעה על-ידי בעל הבית. אדם הנמצא בדירה או
במושכר, חייב, רשאי וזכאי להשתמש בו באופן חפשי. אדם
רוצה להכניס לדירה מזגן אוויר, בעל הבית אומר לו: אתה עושה
חור בקיר, עליך לשלם 500 לירות. התירוץ אינו שנגרם נזק
למושכר, כי לא נגרם כל נזק, אלא, בעל הבית רוצה הכנסה נוספת
ומנצל את זכותו החוקית, כי הדייר צריך לקבל ממנו רשות.

אנחנו מציעים שתהיה זכות לשימוש חפשי
במושכר, בתנאי שהדבר לא יגרום נזק ובתנאי שבדגש שהדייר מפנה
את המושכר, בעל-הבית יכול לבקש ממנו להחזיר את המצב לקדמותו.

בית-הדין לשכירות היה מורכב משלושה -
משופט ומשני נציגי ציבור. אנחנו מציעים שבית-הדין לשכירות
יהיה מורכב מדין יחיד. ממילא השופט מכריע. בדרך-כלל, לשני
הצדדים דעות מנוגדות. נציגי הציבור אינם מוסיפים דבר, ואם
נציג אחד איננו, בית-הדין אינו מתקיים. זו גט הוצאה מיותרת
לחלוטין.

לענין המומחים, שהחוק מציע - זה לא רצוי.
זו הוצאה מיותרת שתכביד על הדיירים. אנחנו מציעים שבית-הדין
ייעזר בהם אלא אם שני הצדדים מבקשים זאת.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: אם בית-המשפט רוצה אינפורמציה?

רק בהסכמת שני הצדדים.

עו"ד ביסטרו:

ש. נוסבאום:
לא אכביד במספרים. אתן הכל בכתב.
אתן רק הסבר כללי על הרווחיות בשכירות
מוגנת, כאשר שולמו דמי מפתח, ועל הרווחיות בשכירות חפשית,
ועל ההשפעה ביניהם. נקודת המוצא שלי היא הרווחיות בשכירות
בלתי מוגנת. דירה חדשה של שלושה חדרים, בצפון תל-אביב, עולה
80-90 אלף לירות. דירה כזאת בלתי כלכלית, לכל הדעות, להשכיר
בשכירות חדשית, כי תהיה הכנסה של 5-6 אחוזים. היכן השכירות
הכלכלית? בדירה שהיא בת 15 שנה במקום מגורים סביר. דירה
כזאת של שלושה חדרים עולה 50 אלף לירות ואפשר להשכיר אותה
ב-450-500 לירות לחודש, ואז הרווחיות נטו, לפני מס-הכנסה -
6-7 אחוזים. בסיכומי של דבר ניתן להגיד, שהרווחיות של
דירות בהשכרה חפשית היא בסביבות 6%.

אם שולמו דמי מפתח - הרווחיות היא
של 5%, לפי חוק הגנת הדייר הקיים. אני מעריך את הדירה
כתפוסה. אני יוצא מהנחה שהדייר שילם 2/3 בדמי מפתח ועל
ה-1/3 הנותר משלם שכירות. בשנות ה-50, כאשר מישהו נכנס
לדירה שילם את מלוא ה-2/3. זה היה בדיוק 66% משווי הנכס.
כיום, כאשר אנחנו באים להעריך את דמי המפתח, אנחנו מעריכים
אותם בין 5% ל-60% משווי הנכס. משנת 1950 עד היום יש ירידה
מסויימת בערך דמי המפתח של המושכר הנדון. הערך ירד משתי
סיבות: הסיבה העיקרית היא, שהשכירות גדלה. אנחנו מעריכים

דירה תפוסה לפי הכנסתה. סיבה שניה - הדיונים בוועדה רווחו ובוועדות אחרות והריגונים בציבור שעומדים לבטל את החוק ולכן לא כדאי להשקיע בדמי מפתח.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: כאשר אתה מעריך דירה מוגנת ורוצה לקבוע מה התמורה שאדם מקבל עבור הדירה הזאת, אותה דירה תהיה שווה אותו דבר אם דמי המפתח שולמו או לא.

ש. נוסבאום: לא, משום שאם בעל-הבית לא קיבל מדייר דמי מפתח ומקבל דמי שכירות, אני מחשב את הרווחיות משווי הנכס בשלמותו.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: למה? הרי זו דירה מוגנת? אתה עושה חשבון של מחיר הנכס בשוק, אבל, המחיר בשוק מותנה בכך אם זו דירה מוגנת או לא.

ש. נוסבאום: כאשר מגיעים לחישוב הרווחיות, מוכרחים לחזור למקור, להשקעה היסודית. בהשקעה הזאת אני מתחשב בדמי המפתח שבעל-הבית קיבל.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: לאמור, אם אדם שילם דמי מפתח, הרווחיות היא 5-6 אחוז על שליש השווי; אם דמי המפתח לא שולמו, הרווחיות, למעשה, היא רק של 1.5%.

ש. נוסבאום: 1.5-2 אחוזים. בבתים ישנים הרווחיות שונה. בדירה מוגנת שלא שולם עליה דמי מפתח הרווחיות תהיה בערך שליש מהרווחיות בדירה שכן שולם עליה דמי מפתח.

ב. הלוי: אין הרבה דירות מוגנות שלא שולמו עבורן דמי מפתח.

עו"ד ביסטרו: דירות כאלה הן במיעוט. יש לקחת בחשבון גם אם שולמו דמי מפתח וגם אם יש בעלים חדשים.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: מר נוסבאום, האם לקחת בחשבון אם שולמו דמי מפתח יותר מפעם אחת?

ש. נוסבאום: לא. זה נושא ספקולטיבי. אני רוצה להצטמצם. המחיר עבור חדר תפוס הוא 5,000 לירות לערך. דמי השכירות המוגנת הם 27 לירות לחדר לחודש, לדירה בת שלושה חדרים מכסימום. אני מהווך את זה - 5,000 לירות לעומת 27 לירות - ואני מגיע לרווחיות של 5%.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: נניח שהצעת-החוק תתקבל ושווי החדר הזה יהיה 8,000 לירות במקום 5,000 לירות. מה תהיה התמורה של בעלי הבתים?

ש. נוסבאום: התמורה תישאר אותה תמורה, אבל, מערך אחר. בגלל השמועות על השינויים, הערך של הבית עולה ודמי המפתח הולכים ויורדים, בלי ששווי הנכס משתנה. יש סנדנציה - כך אומרים, כי יש הצעת-חוק - לעליה בשכר-הדירה. השאלה היא, אם לא יוצר מצב קריטי. העניין מצריך שיקול עקרוני. העיקרון צריך להיות, שאם מישהו שילם 2/3 דמי מפתח, חלקו בנכס - 2/3. באיזו צורה משפטית זה צריך להתבטא - לא אוכל להנחות את הוועדה.

יש מצב כזה. דייר שגר בדירה משפץ אותה ומשפץ אותה; הוא משקיע רבות בדיקה כדי להרגיש רווחה בדירה, וכאשר שמאי בא להעריך את הדירה, הוא לא שואל מי שיפץ אותה, אבל, העובדה שיש דלתות הזזה, דוד שמש, תריסי פלסטיק

וכד' מעלה את ערך הדירה. העובדה שהדייר עשה זאת מגדילה את חלקו בנכס.

אנחנו מדברים על תמורה של 2-5 אחוזים, בשכירות מוגנת. אם אדם קנה, לפני שנים, פרדס ומסר אותו ל"כין" לעיבוד, ההכנסה היא 0, אבל, איש לא בוכה, כי לפרדס מתקשרים. בעסקי מקרקעין נוצרים מצבים שונים. כאשר ישאלו אותי מה לקנות, דבר אחרון שאמליץ עליו, זה פרדס. נכון, יש אנשים שעשו, לפני שנים, עסקה לא טובה, וקנו בית להשכרה. היו אנשים שהפסידו במקרקעין סכומים עצומים. אני מסתכל על הדברים מן הצד. דווקא פה לעשות את הצדק האבסולוטי?

א. סלע:

את הצעת-החוק יש לראות לגופה וגם כחלק מן המגמה להגיע לידי ביטול הגנת הדייר על-חשבון הדיירים ששילמו דמי מפתח. את המגמה הזאת יש לראות ראייה ציבורית כללית. הציפיות שמצפים מתוך הארוזיה הזאת הן שלוש: אחת, חידוש הבניה להשכרה. לא נראה כל סיכוי, שביטול מוחלט של הגנת הדייר יביא אמנם לחידוש הבניה להשכרה. כדי שתהיה תשואה מתאימה, צריך להיות שכר-דירה כזה שאדם לא יוכל לשלמו. במדינות מסוימות עודדו בניה להשכרה על-ידי משבנתאות מיוחדות במינן.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: על בניה חדשה אין הגנת הדייר.

א. סלע:

מטרה שניה: ביצוע צדק, צדק לבעלי-הבתים המקופחים. חברי הועדה יכלו להשתכנע, מהחומר שהובא לפניהם, שיש כאן לפחות צדק מול צדק. עשיית צדק לאתר - זה קיפוח השני.

מטרה שלישית, שמירת הנכסים. הצעת החוק המונחת לפנינו בוודאי לא תביא לכך, גם לא ביטול מוחלט של הגנת הדייר. בארצות רבות בהן לא קיימת הגנת הדייר, שכונות שלמות הופכות ל"סלאמס" כאשר הן מושכרות באופן חפשי. לעתים, עצם ההשכרה באופן חפשי מזרזת את "יצירת ה"סלאמס", כיוון שאין קביעות. דייר בא לשנה ועוזב. תהליך "יצירת ה"סלאמס" מואץ על-ידי העדר מנגנון של הגנת הדייר.

הצעת-חוק זו, כמו הקודמות לה, מטילה את חובת תיקון הבתים על בעלי-הבתים ואינה מפילה מנגנון של סנקציה רצינית על בעלי הבתים שאינם ממלאים חובה זו.

מה כן יקרה? תהיה עליה כללית של מחיר הדיור בישראל. כאשר אתה מסטל אחת האלטרנטיבות, זה משפיע על מחיר האלטרנטיבות האחרות. למי זה דרוש היום?

התוצאה השניה - יצירת מספר בלתי מוגדר מראש של מקרים סוציאליים חסרי דיור, שהמדינה, בצורה זו או אחרת, תצטרך לדאוג לסידורם. הסקרים מדברים על 6,000 משפחות מעוטות יכולת - מהכנסה של 470 לירות ומטה. לצורך תשלום שכר-דירה של 200 לירות לחודש, הגבול של מיעוט יכולת הרבה יותר גבוה. ברור שההשקעות שהמדינה תצטרך להשקיע בסידורם של כך וכך משפחות יגיעו לסכומים אגדתיים.

תוצאה נוספת, הכרחית, של הארוזיה היא: פגיעה ברמת החינוך במדינה. כאשר אתה מגדיל את צפיפות הדיור, יש לכך השלכות ברורות על רמת החינוך.

תוצאה נוספת: פגיעה בריבוי הילודה. זה ישפיע לרעה על תכנון המשפחה והילודה במשפחות רבות.

תוצאה נוספת: עליה כללית של מחירים.
כיוון שמדובר גם בעליית שכר-הדירה במסחר ובשירותים, אין
ספק שייעשה מאמץ להעביר את העליה על שכר הצרכן. עליה זו
תצטרף לתביעות שכר שיצטרפו לעצם העלאת שכר-הדירה ויהיה מעגל
אינפלציוני חמור ביותר, ששום אדם אחראי אינו יכול להעלות על
דעתו להכניס את המדינה אליו בטווח הנראה לעין.

ההשקעה בדיוור היא ההשקעה החמורה ביותר
שאדם צריך לעשות בחייו. עדיין לא גיליתי אין משתכן אדם נורמלי
בישראל, אדם המשתכר שכר נורמלי. ההשקעה בדמי מפתח הגיעה
ל-2/3 מערך הדירה. איני מאמין שיש אדם בישראל המסוגל פעמיים
בחייו לעשות השקעה כזאת.

תיפתר כאשר תיפתר בעיית הגנת הדייר,
אין שום זכות ושום יכולת, לדעתי, לעשות זאת על-חשבון הדיירים
ששילמו דמי מפתח תוך הפקעה, למעשה, של הסכום שהשקיעו בדיוור.
אם מישהו ירים ידו לעשות זאת, העם לא יוכל לסלוח לו לעולם.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אני מודה מאוד על ההסברים. התזכיר
בידינו. אבקש גם חישוב כלכלי.

הישיבה ננעלה בשעה 13.15