

פרוטוקול מס' 65

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט
מיום ד', י"ט בחשון תשל"א - 18.11.70, שעה 8.30

נכחו:

חברי הוועדה:

י.ש. בן-מאיר - היו"ר
ש.ז. אברמוב
י. ארידור
ד. ארזי
ט. ביבי
ז. הרינג
ב. הלוי
ג. פת
ש. פרידמן
י. קורן

מוזמנים:

א. ידין - המסנה ליועץ המשפטי לממשלה
ז. נגבי - משרד המשפטים
ד. רייס לברון - משרד השיכון
א. שטראוס - משרד השיכון
א. ספיר - היועץ המשפטי למינהל
מקצועי ישראל

מזכירת הוועדה: ד. מלחי

רשמו:
ח. ביתן
א. סידר

סדר היום: חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) (מס' 2),
תשל"א - 1970 (סעיפים 4-8).

אני פותח את הישיבה.

היו"ר י.ש. בן-טאיר:

חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) (מס' 2)

עוד נצטרך לחזור לסעיפים 1-4 כדי להצביע אותם. נעבור עכשיו לסעיף 5.

סעיף 5

א. ידיון:

למעשה פיסקה (2) היא בת שורה אחת בלבד, והשורות הבאות לאחר מכן שייכות לסיפה. את הצורה החיצונית צריך לשנות כדי שדבר זה יהיה ברור יותר.

ז. נגבני:

זו הוראה הכלולה כבר בחוק הקודם והוכנסו בה כאן שינויי נוסח בלבד. תוכנה, כפי שהיה גם קודם, הוא זה: במקרה ששכר הדירה כולל גם חיוכים שבעל הבית חייב לדייר, נוסף להעמדת הדירה לרשותו - כגון פנסיון, ארוחת בוקר או שירותים מיוחדים אחרים - או שכר הדירה מושפע מיחסים מיוחדים הקיימים בין בעל הבית והדייר - כגון שהוא משכיר את הדירה לקרוב משפחה, ועל כן הוא לוקח ממנו פחות מהרגיל לגבי מושכר כזה - הרי ברגע שמחליטים בתקנות על תוספת באה אותה תוספת על מה שהיה צריך להשתלם לבעל הבית אלמלי מצב מיוחד זה, ולא על מה שמשתם לו למעשה עקב אותו מצב מיוחד. לפעמים עשויה הוראה זו לפעול לטובת הדייר - אם שילם גם עבור ארוחת בוקר, למשל, לא יביאו בחשבון תשלום זה - ולפעמים היא עלולה לפעול לרעתו, למשל, במקרה שבא דייר אחר במקום קרוב המשפחה של בעל הבית הנדרש לשלם את מלוא שכר הדירה הרגיל.

אם כן, הצעת החוק רק הכניסה תיאומים במעיף זה והסעיף הועתק בשלימותו פשוט בגלל שחשבנו שזה יותר אלגנטי מאשר לעשות טלאים. אין כאן שינויים מהותיים.

ט. ביבי:

מה מידת האקטואליות של מצבים מיוחדים מסוג זה?

ז. נגבני:

אני חושב שיש אנשים רבים השוכרים חדר עם פנסיון והמשלמים שכר דירה בהתאם לזה.

ט. ביבי:

האם ידועה סטטיסטיקה כזאת?

ז. נגבני:

סטטיסטיקה אינה ידועה לי. אני יודע שכל הסטודנטים בירושלים גרים בצורה זו.

היו"ר י.ש. בן-טאיר:

אם אדם שוכר חדר, לא חל עליו חוק הגנת הדייר אלא אם כן הוא מקבל זאת מהדייר הקודם שחל עליו חוק הגנת הדייר. האם כך הוא המצב או שהגנת הדייר חלה בכל מקרה?

א. ספיר:

לפי החוק מ-1968 חל חוק הגנת הדייר אם השתלמו דמי מפתח.

ט. ביבי:

כל הסוגיה הזאת נתונה בוויכוח.

י. ארידור:

אני מבין שכוונת המציע היא בעצם לעדכן את סעיף 7 הקיים, אולם הצרה היא שגם סעיף 7 הקיים אינו טוב, ואיני רואה שום סיבה שנעדכן דבר שאינו טוב.

יש כאן מספר דברים הטעונים תיקון. איני רואה איך אפשר להסביר זאת שדמי השכירות החדשים, המשתלמים על-ידי אותו

י. ארידור:

השוכר, אינם צריכים להיות מושפעים מיחסים מיוחדים. הרי בעל הבית והדייר החליטו על הנחה מרצונם הטוב, בלי שאף אחד יכפה עליהם זאת, ומדוע צריכים אנו להתערב ולומר כי התוספת תהיה באופן פרופורציונלי לדמי השכירות שהיו עשויים להשתלם, ולא לדמי השכירות הנמוכים שעליהם החליטו הצדדים מרצונם הטוב? איני מבין הגיון זה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: מה הדין אם התחלף בעל הבית?

י. ארידור: ייתכן שאפשר לומר כי אם התחלף בעל הבית יש לשנות את המצב.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: ייתכן גם מקרה שהתחלפו היחסים.

י. ארידור: - זה יכול להיות, אבל אז צריך לפתור את הבעיה של הקרן.

למעשה סובל דייר שהוא בסדר עם בעל הבית. במקרים רבים ניתנה התוספת לפי התקנות לא על שכר הדירה שהיה צריך להשתלם אלא על שכר הדירה שהיה משתלם למעשה ויצא שדייר אשר שילם את המכסימום מרצונו הטוב, הוסיפו לו 50%, ואילו דייר שהתייך עם בעל הבית ובית-המשפט קבע לו פחות מהמכסימום, הוסיפו לו פחות. איני מבין מדוע איננו מעוניינים, תוך תיקון סעיף 7, לבדוק מחדש עיקרון זה. אני סבור שצריך להתייחס בסעיף זה במפורש לא רק לחיובים הנוספים אלא גם לתוספות שאינן בגדר חיובים אבל הן מהוות חלק משכר הדירה. התוספת אינה צריכה להיות מוספת על דמי שכירות שהדייר שילם אקס-גרציה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: כלומר, אינה צריכה להיות מוספת על תשלום שאינו בשביל השכירות אלא על דבר אחר.

י. ארידור: ייתכן שאותם תשלומים הם בשביל השכירות. איני יודע איך לנסח זאת, אבל צריך גם לתקן את התקנות שהיו בעבר שאמרו כי תמיד מוסיפים פרט ליוצא מן הכלל אחד. כלומר, התוספת אוטומטית. נכון שהממשלה יכולה להתקין תקנות לפי סעיף 11, אבל מה שצריך לדעתי לעשות הוא לומר בסעיף כי מה ששילם אדם בעבר אינו קובע לגבי התוספת שישלם בעתיד.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: לאמור, אתה מסכים לסיפה ואומר שהרישה אינה דרושה.

י. ארידור: אני חושב שאין צורך בסעיף קטן (2) וצריך שהרישה תהיה כוללת ותאפשר תקנות גמישות מבחינה זאת ולא חיוב חד-משמעי.

מ. ביבי: יש לי הרושם שבמקום לפשט את העניינים הצעת החוק מסבכת אותם. במרוצת הזמן מחסירות הבעיות כתוצאה מחוק הגנת הדייר שהיה קיים ובמקום שהממשלה תחסוך בבעיות אלה, תיישר את ההדורים ותקצץ בחוק זה עד שתחסל אותו - היא הולכת ומרחיבה דמסבכת אותו. נראה לי שהוועדה אינה רוצה לתת יד לכך והיא מעוניינת לא בסיבוכו של החוק אלא בפישוטו. איני יודע לכמה אנשים יש חיובים נוספים. אם דייר משנה, שחל עליו חוק הגנת הדייר, מקבל גם ארוחת בוקר, מה צריכה הממשלה להיכנס גם לזה? צריך לדעת להבחין בין שכר הדירה המלא לבין שירותים נוספים. יש למסוק את זה. בעל הדירה צריך לומר כי שכר הדירה הוא זה והוא ישמש לו בסיס נפרד.

ומה אם הצדדים לא עשו כפי שאתה רוצה
שיעשו וקבעו סכום אחד? זה היה מותר וגם

א. דיין:

היום זה מותר.

מ-1954 ועד היום עברו כבר שש-עשרה שנה
והייתי רוצה לדעת מה מספר האנשים הנוהגים

ס. ביבי:

כך עד היום הזה.

זה אמור בכל מקרה של חדר מרוהט.

י. ארידור:

אחרי שש-עשרה שנה אתה ודאי מתאר לך מה
נשאר מהריהוט. לא הייתי רוצה שנכלול
בחוק סעיף שיתייחס לחמישה מקרים. במקרים אלה אפשר יהיה לפנות לבית
המשפט. ממתי מקיימים חוק לארבעה-חמישה אנשים? לכן כל עוד לא נקבל
אינפורמציה על מספר המקרים אני מציע שלא נחליט.

מ. ביבי:

אני סבור שסעיף זה חשוב במהדורתנו השניה
והיה חשוב גם בניסוחו הראשון. אני יודע

ש.ז. אברמוב:

מנסיוני שיש מקרים בהם נקבעת השכירות בצורה כוללת, היינו היא כוללת
חיטום, נקיון מדרגות, מיזוג אוויר, או שירותים אחרים. אם כן, איני
מניח שמשרד השיכון יוכל לערוך סטטיסטיקה בכמה חוזי שכירות צריך לשלם
עבור מיזוג אוויר או שירותים אחרים. אני חושב שזה לא פרודוקטיבי ביותר
לעשות סטטיסטיקה כזאת. לכן הייתי חותם על הצעתנו בלי להוסיף

יש לעשות אבחנה: דמי השכירות צריכים להיות
מבוססים על שכר הדירה פרופר, ואילו השירותים יופרדו מהתוספת. אני מחייב
זאת ראשית כל משום שזה מקטין את ההעלאה לטובת הדייר. אולם באותה המידה
זה צריך לפעול בכיוון האחר. בניח שאדם השכיר דירה לבנו ולקח ממנו
שכר דירה נומינלי מכל מיני שיקולים - בעקבות זאת הוא גם משלם פחות
מסים. לאמור, האיש חתם חוזה עם בנו ולמעשה מסתתרת מאחרי זה מתנה
שהוא נתן לבן משפחתו. השכרה זו נמשכת כל עוד היא ביכלתו של בעל הבית,
אבל אחר-כך הוא נאלץ למכור את הבנין. מדוע צריך בעל הבית החדש להמשיך
להעניק לבן בעל הבית הקודם אותה מתנה שהוא העניק לו? מה שלבן מותר
היה לדרוש מאביו אמור לו לדרוש מאדם זר. לכן אני חושב שכל תוספת
במקרים כאלה צריכה להיות מבוססת על שכר הדירה שהיה צריך להשתלם לולא
היו קיימים אותם יחסים מיוחדים. זה העיקרון, ואיני נכנס לפרטים. הוא
פועל באותה מידת צדק כלפי מעלה וכלפי מטה.

מדוע לא לפתור את בעיית הקרן?

י. ארידור:

אם כן, תציע תוספת, לא ביטול.

ש.ז. אברמוב:

לא הצעתי ביטול.

י. ארידור:

חבר-הכנסת אברמוב הביא לדוגמה את המקרה
שאדם משכיר דירה לבנו בחצי מחיר ואחר-כך

ב. הלוי:

מתחלף אחד הצדדים. האם אין זה נובע מהחוק הבלתי מתוקן עצמו שכל צד
יכול לפנות לבית הדין לשכירות בבקשה לקבוע דמי שכירות מתאימים יותר?
ואני עדיין לא מדבר על העלאות. הייתי רוצה לקבל תשובה מוסמכת אם יש
אפשרות לפנות לבית הדין. אם אמנם קיימת אפשרות זו, הרי שהבעיה השניה
שעורר חבר-הכנסת אברמוב מוצאת תיקונה בחוק הקיים, שהרי במקרה כזה
תלך התוספת אוטומטית אחרי הקרן.

בכל אופן עומדת עדיין בעינה השאלה מהם
יחסים מיוחדים בין בעל הבית לבין הדייר, ואתחיל בפיסקה (2) בעקבות

ב. הלוי:

חבר-הכנסת אברמוב ואחר-כך אחזור לפיסקה (1). הסעיף מכוון למקרה שהיחסים המיוחדים קיימים עדיין והוא מדבר לא על שינוי שכר הדירה הקודם אלא על שכר הדירה החדש, על התוספת. בענין זה קובע המחוקק כי התוספת אינה על דמי השכירות שהשתלמו למעשה אלא על דמי השכירות שהיו צריכים להשתלם אלמלי יחסים מיוחדים אלה. האם זה צודק? אם יש סיבות מיוחדות לשכירה זולה או יקרה יותר וסיבות אלה ממשיכות להתקיים, מדוע לא תהיה התוספת פרופורציונלית לדמי השכירות המשתלמים? אם יש מקרים חריגים, יבוא בית הדין לשכירות וישנה זאת, אבל בתור כלל - ואני מדבר בזה רק על היחסים המיוחדים לפי פיסקה (2) - צריך לקבוע שאם קיימים יחסים מיוחדים המשנים את שכר היסוד של ערב תחילת החוק, אם אפשר לקרוא לו כך, גם התוספת תהיה פרופורציונלית לזה, כי היחסים המיוחדים קובעים גם את היסוד וגם את התוספת. הצעתי היא למחוק את פיסקה (2).

לפיסקה (1) - בינתיים יצאה כבר הצעת חוק השכירות האוסרת מה חייב בעל הבית להעמיד לרשות הדייר, אבל נביח שאין בחוק החדש כדי לשנות הגדרה זו של שכירות הכוללת רק את העמדת הדירה עצמה לרשות הדייר. האם הטעיפים על השתתפות בחובת ההחזקה אינם חורגים מהמלים "להעמיד לרשותו את הדירה עצמה"?

א. ספיר: נכון שסעיף 7 מנוסח כאילו החובה היא רק להעמיד את הדירה עצמה לרשות הדייר.

ב. הלוי: שאלתי היא אם בעל הבית חייב כבר היום בשירותים נוספים, יש כאן אפשרות להסתמך על סעיף 7(1) ולומר כי צריך להודיד משכר הדירה ברוטו את השירותים ולהוסיף את התוספת רק על הנטו. אולם לא לזאת הכוונה אלא לדברים נוספים שנקבעו מעבר לרגיל, לנהוג או לפחות חייב לפי החוק הזה. אם יש כאן דו-משמעות, צריך לדייק ולומר: חיובים שבעל הבית היה חייב לדייר בנוסף על החיוב להעמיד לרשותו את הדירה עצמה ויתר החיובים שהוא חייב בתוקף החוק או לפי הנהוג. זאת יש צורך להוסיף אם אמנם הניתוח שלי נכון.

י. קורן: בפיסקה (2) צריך להבהיר שמדובר קודם כל ביחסים מיוחדים שהיו קיימים בין בעל הבית והדייר מחוץ לדמי השכירות, כי הנוסח שלפנינו עלול לבלבל. שנית, הסכימו הצדדים על שכר דירה נמוך ב-20% - ואיני סבור את הסיבה לכך כי אם מדובר על העובדה עצמה - מדוע לא לתת את ההעלאה על בסיס זה שאליו הגיעו הצדדים? למה אסור להסתמך על איזה הסדר? כוונתי היא כי במקרה שהנכם על דבר סביר יש להשאיר אותו ולשריין זאת בחוק. אני מציע זאת לשיקול. ייתכן גם מקרה אחר - רופא שיניים, למשל, מוצא מקום מתאים ובעל הבית יודע זאת ומתוך לחץ נאלץ הרופא לשלם מחיר גבוה. במקרה כזה צריך לומר שלא יעברו על השכירות הלגאלית.

בסיכום, יש להבהיר בחלק הראשון כי היחסים המיוחדים הם מחוץ לחישוב השכירות. אשר לווריאנטים השונים כלפי מעלה וכלפי מטה צריך למצוא פתרון סביר, כי אם יש הסדר על המינימום אינך יכול לכפות תוספת.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: הייתי רוצה ללכת בדרך שעליה התחיל לדבר חבר-הכנסת ביבי - לפשט את הענין. הדיון כאן מוכיח עד כמה מסובך הענין ומסתבך. קודם כל יש לי שאלה עקרונית לגבי כל ענין הדירות המרוהטות או החדרים המרוהטים. האם לזה התכוון חוק הגנת הדייר? החוק מתכוון להגן על שוכרים פרופר, הבעיה להגן על אדם מבחינת המצב הסוציאלי, החברתי. יש הרבה סטודנטים

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

בירושלים השוכרים להם חדרים מרוהטים עם כל מיני שירותים נוספים.

החל מ-1968 בלי דמי מפתח זה אינו מוגן. ז. בגבי:

ידוע לך שסטודנטים שוכרים בלי דמי מפתח. היו"ר י.ש. בן-מאיר:

מדוע זה שייך לכאן? או שאדם גר בפנסיון ויש מקרים כאלה. למעשה התיקון המוצע אינו משנה את החוק העיקרי לרש לשינויי נוסח, אלא שניתן לנו כאן פתח לדון בסעיף מעיקרו ואמנם אנו מטפלים בו מעיקרו. הייתי נוטה ללכת בדרכו של חבר-הכנסת ביבי ולהוציא מקרים כאלה המסבכים את הסעיף, כי לא על זה צריך לחול חוק הגנת הדייר.

מבחינת חיובים אפשר להרחיב מאוד את העניין, ונדמה לי שחבר-הכנסת אברמוב נתן את הדוגמה של מזגני אוויר או חימום או דברים מסוג זה, שבגללם מסכימים בעל הבית והדייר לקביעת שכר דירה גבוה, ואלה הם חיובים. צדק חבר-הכנסת הלוי באמרו שהנוסח "חיובים שבעל הבית היה חייב לדייר" אינו מדויק. אפשר להשוות את זה לחיובים או לדברים שבעל הבית נותן בדרך-כלל. חבר-הכנסת אברמוב אומר שזה דבר שוטף בדרך-כלל כלפי השכירות. אם כן, ייתכן שבעל הבית מספק חימום לדייר ובעקבות זאת הוא משלם מדי שנה גם בשביל הוצאות החימום והוא דורש שכר דירה גבוה יותר. זה קרוב יותר לחיוב. אבל ייתכן גם מקרה אחר בו הכניס בעל הבית הסקה מרכזית לבית והיה הסכם על העלאת שכר הדירה, ואת הוצאות החימום השוטפות משלמים הדיירים עצמם. זה הסכם כאן חוזרים אנו למעשה לבעיה אחרת לגמרי והיא שעל-ידי הסכם שונו דמי השכירות שהיו חייבים לשלם לפי חוק הגנת הדייר. כאן רוצה אני לחזור לכלל, שנתקבל אצלנו בדרך-כלל, כי מה שמסכימים הצדדים ביניהם מחייב. הסכמת הצדדים בחוזים באה במקום חוק.

אשר ליחסים מיוחדים בין בעל הבית לבין הדייר, אפשר להביא כדוגמה גם מקרה שהדייר יוצא ורוצה להעביר את הדירה לאחד משני מועמדים ובעל הבית אומר לו, כי אם יביא את המועמד האחד, הוא יוריד את שכר הדירה משום שאותו מועמד נוח לו יותר מהרבה בחינות. בסופו של דבר הם באים אמנם לידי הסכם כזה, אך היחסים השתנו. כאן צדק חבר-הכנסת הלוי באמרו שיש אפשרות לפנות לבית הדין לשכירות ולברר מה לעשות לאחר שינוי היחסים. אולם אם דייר בא לידי הסכם, חל עליו ההסכם, כי לפי ההסכם משלמים פחות לאורך כל הדרך. מדוע שלא נכבד את ההסכם בין אנשים? מה שבאה הצעת חוק זו לומר הוא שאם דייר שילם 20% יהיה עליו לשלם 10% או 15% יותר, אבל אין היא באה לשנות מעיקרו מה ששילם לפי הסכם או חוזה.

על כן אני אומר שיש למחוק את כל הסעיף ואף לעשות דבר נוסף: ללכת בדרך שהציע חבר-הכנסת ביבי ולהוציא בכלל מהחוק מקרים מסויימים. הייתי אומר שצריך להוציא מקרים של פנסיון ואף של חדרים מרוהטים. כפי שכבר נאמר, מקרים אלה יוצאים אט אט מהחוק בעקבות החוק מ-1968. הנה נוציא בכלל מקרים יוצאי דופן.

החוק מ-1968 חל אם התפנו הדירות. ר. רייס לברון:

אתה מציע להוציא דווקא את החלשים. את אלה אתה מפקיר. אם מפרידים את השכירות מהתוספות...

זאת אמנם הכוונה - לעסוק רק בשכירות. מ. ביבי:

אבל מה לעשות אם החוזה כתוב באופן כולל? ז. בגבי:

היו"ר י.ש. בן-טאיר:
יש אפשרות לפנות לבית דין לשכירות
והוא שיקבע את שכר הדירה. אני מציע
למחוק סעיף זה ולא לספל בו לא לקולא ולא לחומרה.

עוד משפט אחד לגבי צד החומרה. חבר-הכנסת
אברמוב דיבר על סקרה שדייר משלם יותר כי בעל הבית נותן לו חיטום או
מיזוג אוויר או אפילו ארוחת בוקר. הוא מקבל הגנה על שכר הדירה ובשכר
הדירה כלולים מצרכים ושירותים אחרים. אם כן, 10% אלה של התוספת חלים
גם על המצרכים הנוספים. אם אומרים שיש להפריד בין שכר הדירה פרופר
לבין השירותים ולשחרר כליל את השירות הנוסף, הרי אם שכר הדירה היה
30 ל"י והשירות הננסף 10 ל"י, ישלם הדייר 10% על שכר הדירה ולגבי
השירותים הנוספים יוכל בעל הבית לעשות מה שהוא רוצה. כלומר, על שכר
הדירה ישלם אמנם הדייר תוספת של 10% בלבד, אבל על הפנסיון יבקש בעל
הבית 50% תוספת ובכך ייווצר מצב שהדייר יאלץ לעזוב את הדירה.

ז. נגבי: למה? הוא יוכל להישאר בדירה בלי פנסיון.

היו"ר י.ש. בן-טאיר:
יוצא שאם מפרידים בין שכר הדירה לבין
השירותים פותחים פתח כדי לפגוע דווקא
באותם אנשים שחבר-הכנסת קורן דואג להם. על כן הצעתי למחוק את הענין
לקולא ולחומרה, ולשני הצדדים תהיה האפשרות לפנות לבית הדין ולומר
שהמצב השתנה.

ז. הרינג:
לא דיברתי עד עכשיו על סעיף זה, כי הוא
לא נראה לי מסובך. איני יודע מי ייפגע
כאן, כי איני יודע לאיזו שכנה שייך זה שמקבל שירותים נוספים להעמדת
הדירה לרשותו. אני רואה הגיון בסעיף זה ואתן דוגמה היפוטטית - נניח
ששכר הדירה פרופר היה 30 ל"י והשירות 10 ל"י, סך-הכל 40 ל"י. אם
מפרידים בין אומן 10 ל"י בעד השירותים לבין אותן 30 ל"י, נותנים פחות
או יותר הגנה גם לאותן 10 ל"י. אם כן, זה ההיפך ממה שאמר היושב ראש,
כי ניתנת הגנת הדייר לשירותים שאינם זקוקים להגנת הדייר. אני רואה
הגיון בהפרדה זו ואיני יודע למה צריך להוציא סעיף זה.

היו"ר י.ש. בן-טאיר:
אני מוכן לקבל הגיון זה שהחוק חל רק על
השכירות והחיובים שחייבים לפיה.

ז. הרינג:
אצלי מתקשר ענין זה עם סעיף 4 שלגביו
היתה לי הסתייגות, אבל אני מחייב השארת
סעיף 7 לאו דווקא בגלל קשר זה אלא מפני שאני רואה הגיון בקביעה שדמי
השכירות החדשים יחולו לא על השירותים אלא על שכר הדירה פרופר. סדוע
צריך להחיל את התוספת על השירותים? אם אי-אפשר לזהות את החלק של
השירותים, יפנו הצדדים לבית הדין, אבל אם מוציאים את כל הסעיף, זה
יגרום לתוספת התדיינות רבה.

ש.ז. אברמוב:
האם סעיף 7 עורר קשיים מיוחדים? איך זה
בא לידי ביטוי בפסיקה, אם אמנם היתה
פסיקה בנדון?

ר. רייס לברון:
איני יודעת אם היתה פסיקה בנדון.

לגבי שינוי הנוסח ההסבר הוא זה: בסעיף
המקורי כתוב "הושפעו דמי השכירות שהשתלמו או שנפסקו כאמור בסעיף 4
או 5". כלומר, החוק הקיים מבסס את גובה דמי השכירות על עקרונות שונים,
על דמי שכירות שהיו בשנת 1940 או כפי שנפסקו. דברים אלה ביטלנו בהצעתנו
כי קבענו שהבסיס לתשלום יהיה מה שכתוב בסעיף 4 להצעת החוק. בהתאם לזה
היה צורך לשנות את נוסח סעיף 7 לגבי הבסיס, אולם אין זה משנה את
הסעיף במהותו.

ר. רייס לברון:

לדעתי, דרחש סעיף זה מכמה סיבות. צדקו היושב ראש וחבר-הכנסת הלוי באמרו שאפשר היה להשאיר את הענין לבתי דין, אבל קיימות שתי בעיות שצריך לבחון. א) סעיף 15(ב)(4) לחוק הקיים, המאפשר פניה לבית הדין, הוא די מצומצם (קוראת את הסעיף). כאן כוללים אנו שינויים למיניהם שאינם פונקציה של שכר הדירה אלא של יחסים שונים בין הצדדים ועלול להיווצר מצב שלא תהיה אפשרות לפנות לבית הדין בחלק מהמקרים האלה.

ב) אני מתארת לי - וכאן איני סגינה על הצעות ועדת רווה משום שזה היה בחוק המקורי - שהחוק התכוון להנחות במידה מסויימת את הצדדים כדי להמעיט את הפניות לבית הדין. אנו מתכוונים להציע עוד מעט תוספת לסעיף זה, שתסייע לנו לפתור את הבעיה של הדיור הציבורי שהוא בשכירות מוגנת. הכוונה לעמידר או ל... לרשות הפיתוח. דמי השכירות הנהוגים כיום ברשות הפיתוח מושתתים עדיין על התקנות מ-1962. עמידר לא ניצלה את ההעלאה הנוספת. אם סעיף זה יוצא, יהיה קשה מאוד להגיע עם אותו ענין.

א. ספיר: נגיע לזה בסעיף 11.

ר. רייס לברון: אם כן, נדבר על כך בסעיף המתאים.

א. ידין: סעיף זה קיים מ-1954, כלומר, מזה שש-עשרה - שבע-עשרה שנה. גם לי לא ידוע על פסיקה ולא ידוע על קשיים שהתעוררו ועל מספר המקרים שהיו. למעשה לולא היה כלול סעיף זה בחוק מלכתחילה, היה מקום לדעתי למענה הבאה: כשבעל הבית דרש העלאה במקרים אלה יכול היה הדייר לומר, כי חוק הגנת הדייר אינו מתייחס לשכר הדירה כולל התשלום עבור ארוחת בוקר ושירותים כיוצא בזה אלא לשכר היסוד, כפי שכינה זאת חבר-הכנסת הלוי, של המושכר, ואם יש תקנות בדבר כך וכך אחוזים, הן מתייחסות ממילא לשכר היסוד, ואין לשלם אחוזים על השירותים. בא החוק מ-1954 ורצה להקל גם על הצדדים וגם על בתי הדין על-ידי הכוונה באמרו כי הכוונה לשכר הדירה היסודי בלבד. אפשר גם, כפי שנרמז בדמה לי על-ידי היושב ראש, להתייחס לזה בסעיף 4 או לכתוב הגדרה: שכר הדירה לצורך חוק זה הוא רק שכר הדירה היסודי ולא אותו החלק של שכר הדירה המהווה למעשה תמורה בעד דברים אחרים, כגון ארוחת בוקר. אם תחליט הוועדה למחוק את הסעיף, יהיה כבר קשה לטעון את הטענה שהזכרתי לעיל, כי בתור תשובה לאותה טענה אפשר יהיה לומר כי היה סעיף בנדון והכנסת מחקה אותו, משמע שמעשיו חלים האחוזים לא על שכר הדירה היסודי אלא גם על השירותים.

לפנינו שתי הצעות עיקריות: מצד אחד הצעות לשיפור הניסוח, כפי שהועלו בעיקר על-ידי חבר-הכנסת הלוי, ומצד אחר הצעה למחוק סעיף זה. מובן שאפשר עוד לשפר את הניסוח ובמקום "להעמיד לרשותו את הדירה עצמה" כפי שכתוב ב(1) להשתמש בניסוח שמשמעותו שכר יסוד במובן שאנו משתמשים בו עכשיו. אפשר גם לומר מצד אחר שאם הסכימו הצדדים לכלול שירותים בשכר הדירה ואם מיטיבים אנו עם המשכיר במובן זה שנותנים לו עוד 15%, הוא צריך לקבל את התוספת גם על השירותים. איני חושב שזאת היתה מטרת חוק הגנת הדייר בקשר לאחוזים אלה. החוק לא רצה להגביל את מחיר השירותים מלכתחילה והוא גם לא רצה לשנות את מחירם על-ידי השינויים הפורמליים של האחוזים בתקנות, אלא הוא היה מכוון לשכר הדירה היסודי, וזה מה שמעיקר 7 רוצה לומר.

דבר אחד בכל זאת לא נראה לי וזו ההצעה, שאולי לא הועלתה עדיין באופן פורמלי, להוציא בכלל את המקרים האלה. זה מעין דקונטרול נוסף. ב-1968 עשינו דקונטרול במובן זה שקבענו כי כל מושכר מוגן שמשכירים אותו מחדש בלי דמי מפתח אינו מוגן עכשיו. זו היתה הוצאה מהפיקוח במידה מסויימת. איני אומר שזה נושא חדש, כי גם ההצעה לא הועלתה עדיין באופן פורמלי. אגב, להוציא לגמרי עוד סוג

א. ידיון:

שלם של מושכרים - וייתכן שאלה דווקא העניינים כפי שנאמר כאן - זה מביא לא רק לכך שהשירותים לא יהיו כלולים אלא גם גורם לחשיפתם לגמרי, וזה לא נראה לי. המכסימום שיכול להיות כאן הוא מחיקת סעיף 7, והתוצאה מזה תהיה, כנראה, שיפרשו כי שכר הדירה אינו שכר הדירה היסודי אלא שכר הדירה בצירוף התמורה של השירותים או כפי שהוא מתקבל לאחר הנחות בעקבות יחסים מיוחדים. כמובן, בסעיף 4 נחזור לענין זה, אבל מלבד זאת אני חושב שסעיף אשר היה קיים כל הזמן, לא גרם קשיים והביא לתוצאות שנחשבו ונחשבות להגיוניות עד היום - הדבר הטבעי ביותר הוא לקיים אותו גם להבא, עם תיקונים או ללא תיקונים. אני מוכן להשאירו גם ללא תיקונים אבל כיוון שהוא כבר עומד כאן לניתוח לא אתנגד לשיפורים.

היו"ר י.ש. בן-טאיר:
אנו עוברים לשלב השני של הצעות קונקרטיות
אני מציע שתהיה הגדרה של "דמי שכירות לפי חוק זה" וגם ההגנה וגם התוספת יחולו רק על הגדרה זו. כמו כן מציע אני למחוק את המצא כלפי יחסים מיוחדים. אם הם עדיין קיימים, הם שצריכים לחול ולא דבר אחר.

ג. ארזי:
אני מקבל את הטענה שאם מוחקים את הסעיף, עמו חיינו מאז 1954, תהיה לכך משמעות וזה עלול לערער אי-אלו יחסים. על כן אני מציע להשאיר את הסעיף כפי שהיה בחוק העיקרי ולהשמיט אותו מכאן.

ב. הלוי:
לאחר ההסברים והטיעונים השונים אני משתכנע יותר ויותר שיש להשאיר את הסעיף כפי שהיה, אולי תוך דיוק יתר בלשון אם אמנם נמצא ניסוח מדויק יותר. אולם אם לא נמצא ניסוח מדויק יותר, מוטב לא לנגוע בו מאשר למחוק אותו או לשנותו באופן יסודי. לזה הייתי מתנגד.

ברצוני לנתח את הדברים. קודם כל אני מסכים לכך שמציע ההצעה יכול היה להסתפק בהבאת תיקוני הניסוח במקום להעתיק כאן את כל הסעיף. כלומר, יש כאן התאמה טכנית בלבד או קידום הסעיף לקראת תשל"א, ואני חושב שאין זה כל כך ראוי מצידנו לנצל הזדמנות זו ולדון בסעיף מיסודו רק מפני שבחרו לכתוב אותו מחדש בצורה יפה יותר. משום כך אני גם חושב שוועדת רווה לא נתנה דעתה על הסעיף והיא כותבת בדו"ח שלה שאינה עוסקת בניסוחים - זה ענין לוועדה - אלא רק בתוכן, והתוכן אין בו שינוי. אולם בעקיפין מוצא אני דבר בדו"ח של ועדת רווה, שיש לו השלכות להשאר ענין זה. בעמ' 22, קטע 25 (ב) כתוב: "ההעלאה תהיה הדרגתית ותיעשה תוך תקופת מעבר של שלוש שנים. דמי השכירות יועלו מדי שנה באחוז קבוע... נמחיש את מידת ההעלאה ואת הפעלתה על-ידי הדוגמה הבאה: לגבי דירה של חדר וחצי נקבעו בתקנות משנת 1066 דמי-שכירות מקסימליים של 16 ל"י לחדר, היינו סך של 24 ל"י לדירה כולה, ונציח שבמקרה מסויים קבע בשר"ד לשכירות... דהיינו 47.25 ל"י זה הרעיון של ועדת רווה. איני יודע אם נקבל אותו כשנגיע לסעיף זה, אבל זה מסביר את הלך המחשבה. אתם הולכים לפי המלצה זאת.

ד. רייס לברון: - בתקנות, לא בחוק.

ב. הלוי:
בית ברחביה בירושלים או בצפון תל-אביב, שיש בו הסקה מרכזית, משלמים בעדו שכר דירה גבוה יותר כי הוא מוסק ונוח. משלמים אולי בנפרד בעד ההוצאות השוטפות של ההסקה אבל לא בעד ההסקה כשלעצמה. אם מול בית כזה ניקח בית בנחלאות בירושלים או בשכונת התקווה בתל-אביב, שאין בו הסקה מרכזית, הרי הבית הראשון צריך להגיע לפחות למכסימום בעוד שהבית השני צריך להיות בין המכסימום לבין המינימום, קרוב יותר למינימום. שכר הדירה נותן כבר ביטוי לקיומה או לאי-קיומה של הסקה מרכזית בבית. לדעתי, מובן שאי-אפשר להפריד דבר כזה משכר הדירה, כי הוא מתבטא בגובה שכר הדירה. אם יוכפל שכר-הדירה בתקנות, זה יחול על שני סוגי הדירות

ב. הלוי:

שהזכרתי לעיל אלא שהיסוד ברחביה הוא המכסימום והיסוד בנחלאות הוא בין המכסימום למינימום.

אולם משכר הדירה צריך להפריד תשלומים מיוחדים כגון תשלום על ארוחת בוקר. לדעתי, זה כלל לא נוגע לענין הנדון. קודם כל ברור שזה לא שכר דירה ובדרך-כלל מפרידים ביניהם, אך אם לא עשו זאת צריך בית-הדין להפריד ביניהם במקרה של מחלוקת. במקרה כזה סעיף זה נכון, ואף אם לא היה כתוב, הוא היה סובן מאליו. בכל אופן אין כל סיבה למחוק אותו ולומר שגם התשלום עבור ארוחת הבוקר ישתתף בהעלאה.

למעשה לא ענין התשלום עבור ארוחת בוקר מטריד אותי, שהרי הוא נפרד משכר הדירה, אלא למשל הוצאות שוטפות של הסקה מרכזית או של מים וחשמל. יש אולי חוזים המפרטים בדיוק ששכר הדירה הוא X ל"י ולזה מתוספת השתתפות הדייר בחשמל, במים חמים וכיוצא באלה. הבעיה בפסקה (1) היא אם ההשתתפות השוטפת של הדייר בשירותים נוספים אלה הניתנים לו על-ידי בעל הבית תמייקר עכשיו אוטומטית בעקבות התיקון. לגבי התשלום עבור ארוחת בוקר יכולים, כמובן, לומר שהוא נפרד משכר הדירה, אבל לגבי שירותים כגון מים חמים וחשמל, שירותים הקשורים לדירה עצמה - יש לי היסוסים, כי הדייר אינו יכול כלל להשתמש בדירה בלי השירות של המים החמים.

א. ספיר:

אני מפנה את תשומת לבך לסעיף 31 ולסעיף 36 לחוק משנת תשי"ד (קורא את הסעיפים).

ג. רייס לברון: יש אחר-כך סעיף המדבר על חלוקת ההוצאות.

ב. הלוי:

אם התקנות החדשות יקבעו למשל שבדירות מסוג זה יועלו דמי השכירות ב-100%, האם לפי סעיף 7(1) צריך להוציא שירות זה של מים חמים?

א. ספיר:

- לא, וייתכן שלזה כיוון פרופ' ידין באמרו שיש אולי לתקן את נוסח סעיף 7(1), כי הכוונה לדירה עצמה כולל השירותים המיוחדים לפי פרק זה.

ג. רייס לברון:

אבל כתוב במפורש בסעיף 36(ג) בקשר למים חמים: "בעל הבית חייב להוציא הוצאות שירותים אלה, והוא רשאי לדרוש החזרתן מהדייר במידה שבית-הדין...". כלומר, אם לא פנו לבית הדין ואם אין פסק דין, הוא אחראי לאספקת השירותים, אבל את הכסף הוא יכול לגבות בנוסף לדמי השכירות.

ב. הלוי:

צריך להחליט אם להוריד את ערך השירותים לפני ההעלאה או אם ההעלאה היא על כל הברוטו.

היו"ר י.ש. בן-סאיר:

כל הענין שמדגיש פרופ' ידין, ובצדק, הוא שזה לא ברור.

ב. הלוי:

אני בכל זאת חוזר ואומר שזה המצב גם לפי החוק הקיים. אם לא נמצא פתרון טוב יותר, אני ממליץ להשאיר את המצב כמות שהוא אף אם אינו ברור, כי לא מתפקידנו לשנות את החוק המקורי.

היושב ראש הציע להגדיר את המונח "דמי שכירות" לפי חוק זה. אני מפנה את תשומת לבכם כי סעיף 7 שאנו דנים

בנייה לוי:

בו חל רק על דירות ולא על בתי עסק, ואם נחליט לכלול הגדרה כזאת יהיה הגיוני לכתוב: "דמי שכירות לפי פרק זה של החוק", היינו, דמי שכירות של דירות. מה שצריך לעשות הוא להגדיר את ההתייחסות לשירותים נוספים, אבל לא הייתי ממליץ למחוק את הסעיף כולו. אנחנו בעצמנו רואים שיש שתי אפשרויות, ואם נמחק את הסעיף, כל עורך-דין נבון יטען שהכלל הקודם השתנה. לו אפשר היה לבטא על-ידי המחיקה שהמחוקק רק מנקה את השטח ואינו אומר דבר, נוח; אבל הסכנה היא שיתפרש כי על-ידי המחיקה אומר המחוקק שהדין הקודם כבר לא יחול, ועל זה לא הייתי ממליץ.

י. ארידור:

גם אני שותף לדעה שאין למחוק סעיף זה. אני גם שותף לדעתו של פרופ' ידין שאין מקום להתחיל לשחרר דרך אגב מושכרים, שהחוק כפי שהוא כיום מחיל עליהם את חוק הגנת הדייר. אבל יש לשים לב לכך שסעיף 7, כפי שהוא מוצע עכשיו וכפי שהיה קודם לכן, מתייחס לקונצפציה של תוספת על דמי השכירות שהשתלמו למעשה בעוד שקונצפציה זו נמחקה מהחוק. היא נשארה בסעיף 7 רק במקרה, כי היא מסתמכת על סעיף 4 הקודם בו כתוב "תוספת", אבל בסעיף 4 החדש המונח "תוספת" אינו קיים ובמקומו בא המונח "שינויים". גם סעיפים 5 ו-6 המדברים על תוספת נמחקו לפי ההצעה. כלומר, יש כאן ערבוב קונצפציות. אני בעד המלה "שינוי" ולא "תוספת". צריך לנסח אחרת את הסיפה.

כאשר מצביעים כבר על הנעיה של חיונים בנוסף על ההתחייבות להעמיד לרשות הדייר את הדירה, אפשר אמנם לומר שעד היום לא התעוררו בעיות, אבל יכולות להתעורר בעיות. איש אינו יכול לומר שהחיוב להעמיד את הדירה עצמה כולל חיונים חמים, במיוחד לזוכה סעיף 36, וייווצר מצב שהתוספת תהיה על שכר הדירה נטו ולא על החיוב לתת מים חמים, בו בזמן שיש קשר.

א. ידין:

אבל החיוב של המים החמים פועל לפי דברים אחרים. הוא מוציא יותר כסף ולפי סעיף 37 יש חלוקה של ההוצאות.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

חבר-הכנסת הלוי אמר - ולזה מתכוון חבר-הכנסת ארידור - שלא מדובר על ההוצאות השוטפות אלא מדובר על כך ששכר הדירה הבסיסי מסתמך על העובדה שיש שירותים כאלה.

י. ארידור:

אני חושב שיש מקום להורדה אם שכר הדירה כולל ריהוט או ארוחת בוקר, אבל אין מקום להורדה אם מדובר בחלק מהדברים הבסיסיים הדרושים בדירה ושאי-אפשר להפרידם מהדירה עצמה. הרי אין הדייר יכול לעשות לעצמו סידור פרטי של מים חמים. בעיה זאת יש לפתור לדעתי על-ידי הרחבת המלה "חיוב" כך שלא תתייחס רק להעמדת הדירה עצמה לרשות הדייר. לא אוכל להציע ניסוח על רגל אחת. כאשר עוברים על החוק אינו רוצה שישאר פתח לקומבינציות של עורכי-דין. יש כאן בעיה וכולנו מסכימים שאין עליה תשובה ברורה בנוסח החוק הקיים. לדעתי, צריך לפתור אותה. יש לפתור גם את הבעיה לגבי יחסים מיוחדים אף אם לא היתה חסורה עד עכשיו. אנו מפרשים יחסים מיוחדים כיחסים בין אב לבן או יחסים אחרים מסוג זה. יחסים מיוחדים יכולים להיות גם כשנא בעל הבית ואומר לדייר כי בגלל שהוא מוצא חן בעיניו הוא מוריד לו 1 ל"י מדמי השכירות. יש הרבה אפשרויות ביחסים מיוחדים. אנו צריכים להשיב על השאלה מה קורה כשנביח משתנים הנושאים או הנשוא, כפי שהוצע כאן, של היחסים המיוחדים ולהגדיר בדיוק את היחסים המיוחדים. אינו רואה שום סיבה שדמי השכירות יהיו סופיים וקבועים בענין זה. אני חושב שלפי הצעות אלה יש מקום לשנות את סעיף 7 בהתאם לצורך.

אני מציע שבמקום "הושפעו" יבוא "שונו". י. קורן:

הם היו שונים כבר מהתחלה. ר. רייס לברון:

שנית, אני מציע להוסיף בפיסקה (2) שמדובר ביחסים מיוחדים מחוץ לקביעת שכר היסוד. אם מדובר ביחסים רגילים הקשורים לשכר היסוד, אין הצדקה לסיפה. יש הצדקה רק במקרה שאין קשר בין יחסים אלה לבין שכר היסוד.

היו"ר י. ש. בן-טאיר: אבל יש ביניהם קשר.

לדעתי, צריך להבהיר שזה נפרד. ב(2) לא מדובר על חיובים אלא על יחסים מיוחדים, ואם רוצים להדגיש זאת, צריך לכתוב בהתחלת הפיסקה: "יחסים מיוחדים מחוץ לקביעת שכר היסוד". אם היושב ראש אינו מקבל זאת, יבהיר נא מה ההבדל בין חיובים מיוחדים לבין יחסים מיוחדים.

אני מציע להשאיר את סעיף 5 להצעת החוק, אולם אין זה פותר את כל הבעיות. לפי הכתוב כאן מדובר בדמי שפירות פרופר. יש לי הרושם שמסעיף 5 הוא הוראה כללית המתייחסת גם לסעיף על השירותים, וזה ענין קרדינאלי.

אחרי-כן א.ס.

אני מבין שצריך לתח איזה פיצוי לבעל-הבית ולהעלות את דמי-השכירות. אולם אינני חייב, בהזדמנות זו, להוסיף העלאות פי כמה וכמה יותר גדולות לגבי השירותים שהוא חייב לתת.

פה עולה השאלה של הגדרת דמי-שכירות. לדעתי, דמי-שכירות בחוק זה צריכים להיות דמי-השכירות שהשתלמו לפי חוק הגנת הדייר, 1954, והתקנות על פיו פלוס אותם שינויים שיתחייבו על פי חוק זה. אולם אין כל טעם להעלות תשלומים שלא היתה כל כוונה להעלותם.

ש.ז. אברמוב: אני חומר בעמדת הממשלה ומציע להשאיר את הסעיף כפי שנוסח בהצעת החוק. גם הניסוח עצמו אינו טעון שיפורים, שהרי חוק זה התקיים 16 שנה בלי לעורר בעיות מיוחדות, ואינני זוכר מקרה אחד של פסיקה אשר גרם לקשיים. גם לא זכור לי שהשופטים העירו כי סעיף זה מכביד עליהם. אני גם מקבל את הערת גב' רייס-לברון, שאפילו נסחמך רק על הסעיף הכללי גם אז רצוי שסעיף זה יישאר כיוון שהוא נותן הנחיה לצדדים עצמם וימנע פניות לבית-המשפט.

נאמר כאן, שעצם קיומו של שירות - כגון חימום, למשל - משפיע על גובה שכר הדירה. זה נכון וכך צריך להיות. כי דירה שיש בה חימום, מיזוג וכו' נמצאת, בדרך-כלל, בסביבה שובה יותר והיא יותר נוחה מכל מיני בחינות. אולם כאשר אנחנו אומרים "הושפעו דמי השכירות", אנחנו לא אומרים שהם הושפעו מעצם קיומם של השירותים, אלא מהחיובים הנובעים מהם.

י. ארידור: בית-המשפט עלול לפרש זאת הפוך.

ש.ז. אברמוב: חזקה על השופטים שגישתם תהיה גישה של "קומון-סנס".

במרבית החוזים שנעשים ישנה הפרדה מוחלטת ונאמר בהם: שכר הדירה הוא כך וכך; עבור חימום, מיזוג, מעליית וכו' - ישלם הדייר כך וכך, על פי מודוס אחר לגמרי. למי שיש חוזה שכירות כזה סעיף זה אינו דרוש. אולם יש מקרים - אולי לא רבים - בהם כלול את החיובים של השירותים בסכום שכר הדירה. אין איפוא דבר יותר הוגן מאשר לומר: אם הושפעו דמי-השכירות מהחיובים הנוספים הצדדים צריכים להביא בחשבון שיש להוסיף את החוספת הזאת לא על הסכום הגלובלי אלא על אותו סכום שמהווה שכר הדירה. אם הדיירים יידעו שמה שמחייב אותם הוא להעלות את דמי-השכירות רק על אלמנט החיוב ולא על השירות, אני חושב שהם יסדרו.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: יש כמה הצעות ואני אסכם אותן. א) להשאיר את הסעיף כפי שהיה בחוק הקודם ולחקן רק את הרייטא, כלומר, במקום שנאמר "...שהשתלמו או שנפסקו כאמור בסעיפים 4 ו-5", יהיה: לפי מה שיוחלט בסעיף 4 - ולגבי סעיף 4 יש הצעות אחרות.

ב) להשאיר את הנוסח המוצע בהצעת החוק ללא משינוי.

ג) להשאיר את הסעיף אך לתקן את ניסוחו, כדי להבהיר את הנקודה בקשר לחיובים.

ד) להוסיף הגדרה מה כוללים דמי-השכירות. ז.א., כאשר נאמר "להעמיד לרשותו את הדירה עצמה" - להבהיר מה פירוש "הדירה עצמה", האם זה כולל אותם חיובים או לא.

ה) כתוספת להצעה זו מוצע שפסקה (2), המדברת על "יחסים מיוחדים" בין בעל-הבית והדייר - תימחק.

ו) בקשר להצעה זו מוצע עוד, שתינתן סמכות לביה-הדין לקבוע אם השתנו יחסים מיוחדים אלה.

אני מבקש את היועצים המשפטיים לנסח ניסוח משפטי הצעות אלה, ונצביע עליהן בשבוע הבא.

י. קורן: לאחר ההבהרה בסעיף 7(1) חסרה בהירות בפסקה (2). על אילו יחסים מדובר?

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אתה צודק. תציע הצעה. אני מבין שהצעתך היא להגדיר אותם "יחסים מיוחדים". אולם עליך להציע תוכן: מה רצונך שתיכלול הגדרה זו?

א. ידין: אני מציע להכניס שני תיקונים בנוסח המוצע. מתוך הנחה שזה יכול לאחד את כל או רוב חברי הוועדה. אני מקבל ש"הושפעו" לא מצלצל טוב ומציע להגיד "היו מושפעות". לגבי הסייפא אני מקבל את הצעת חה"כ ארידור, שזה יהיה יותר מותאם ללשון של סעיף 4. מלבד זאת הצעתי היא להשאיר את פסקות (1) ו-(2) כמות שהן. לא רק מפני שהן לא גרמו קשיים, אלא מפני שהן נכונות. לגבי פסקה (2) אני מסופק אם ניתן להבהיר את משמעות היחסים המיוחדים. ואשר לפסקה (1) - דווקא בירור זה הראה כמה טוב היא מנוסחת. ניקח לדוגמה את החימום. מהי המציאות? פלוני בא לשכור דירה; מתברר שבמרתף יש דוד ובדירה - רדיאטורים. להעמיד לרשותו את הדירה עצמה פירושו להעמידה עם אינסולציה החימום. כאשר מסיקים וקונים סולר - בין כך משלמים לחוד. מכאן, שדווקא ניסוח זה מכוון לאמחם של הדברים ולדוגמאות שהובאו.

י. קורן: מה פירוש "יחסים מיוחדים"?

א. ידין: מה שלא ידענו עד עכשיו - לא נדע גם להבא.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: למעשה ד"ר ידין לא הציע הצעות חדשות. על כל ההצעות נצביע בשבוע הבא.

סעיף 6

היו"ר י.ש. בן-מאיר: סעיף 6 בא לבטל את סעיף 9 לחוק משנת חשי"ד. היות ומה שנחליש בסעיף 4 כולל כבר את הכתוב בסעיף 9 - על כן מוצע למחוק את הסעיף.

סעיף 6, כהצעת הממשלה, נחקבל

סעיף 7

ר. ארזי: הצעה לסדר: היות ולגבי סעיף זה הועלו על ידי המשלחות כל מיני הצעות, אני מציע לבקש את היועצים לרכז ולהגיש לנו את ההצעות השונות שהועלו ועל יסוד זה לדון בסעיף.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: כל החומר נמצא בתיקים. בקריאה הראשונה הועלו במליאת הכנסת הצעות בסעיף זה על ידי חברי-הכנסת הרינג, אנקוריון, שאקי, אבנרי ולורנץ (קורא את ההצעות).

התאחדות בעלי המלאכה והתעשייה הזעירה בישראל והתאחדות הסוחרים הכללית לא התייחסו לסעיף זה.

למרכז התאחדות בעלי הבתים יש הערה לסעיף 7 (בעמוד 2 של תזכיר ההתאחדות; קורא את הפסקה).

גם ארגון הגנת הדייר מתייחס לסעיף זה בתזכירו (עמוד מס' 10; קורא את ההצעה).

נציגי ארגון משלמי דמי-מפתח מודעים שיש להכיר בזכות הבעלות של מי ששילם דמי-מפתח על 2/3 מהמושכר עם אומציה לרכישת השליש הנותר בתשלומים, ולחילופין - שלא תהיה שום העלאה לגבי משלמי דמי-מפתח.

ז. הרינג: אני רוצה להציע שני דברים: א) שדמי השכירות המקסימליים והמינימליים ייקבעו בחקנות ויובאו לאישור מוקדם של ועדת החוקה, חוק ומשפט. ב) דמי השכירות ייקבעו תוך התחשבות בחכונות המושכר - איזור, סביבה, מצב האחזקה וכו' (כפי שנאמר בהמלצות ועדת רווח).

כמה מלים להנמקה. גם בהצעת הממשלה לא מוצע קביעה אבסולוטית של דמי השכירות בחוק, וראיה לכך מה שנאמר בסעיף 11(ג): "החקנות המשנות יכול שישנו אח סכומי המקסימום והמינימום... וכו'". לכן, במקום שיהיו מינימום ומקסימום שייקבעו בחוק ומינימום ומקסימום שייקבעו בחקנות - מוטב שהכל ייקבע בחקנות.

כמו כן אינני סבור שהכנסת צריכה לקבוע סכומים שעה שיש חלוקי-דעות בין הצדדים. מוטב שהממשלה תקבע את הסכומים, אחרי שיקול נוסף, ותביא אותם לאישור הוועדה.

קביעת המינימום והמקסימום תלויה בעוד כמה דברים שטרם קבענו. כיוון שכך עשויה עמדתנו למינימום ולמקסימום להיות מותנית באותם דברים שעתידיהם להקבע. ובמקום להמתין לסוף הדיון ואז לקבוע את המינימום והמקסימום, אני רוצה לחת לממשלה שהות לשיקול נוסף. אני חושב שלקראת ינואר 1971 יתברר משהו בקשר להכנסות.

ר. ארזי: אני מציע שבשלב זה לא נדון בסעיף 7. הסעיף הקשה ביותר בחוק כולו הוא סעיף זה. מוטב להמתין לכמה התפתחויות ולראות מה יהיה מצב "עיסקה החבילה". יתכן שגם הממשלה תתחשב בנימוקים שהובאו על ידי רבים בקשר עם הסובסידיה לדמי-שכירות ותביא הצעה אחרת.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: זה"כ ארזי מציע לדחות את הדיון בסעיף 7 ולהתקדם הלאה. לי נראה שזה לא יפריע לדיוננו. אם אין התנגדות - אנו דוחים את הדיון בסעיף 7.

סעיף 8

היו"ר י.ש. בן-מאיר: לפי המצב הקיים, יכול דייר, המשכיר חלק מדירתו לדייר משנה, לקבל עד 100% תוספת רווח מדמי השכירות של דייר המשנה בלי לשלם כלום לבעל-הבית. ענה מוצע שמאותו רווח שיש לו מדייר המשנה ישלם מחצית לבעל-הבית.

י. ארידור:
 אינני מבין את הרעיון של סעיף זה. אני מבין שיש לתת לבעל-הבית מה שמגיע לו. הוא משכיר דירה והוא צריך לקבל כמה שמגיע לו מאותה דירה. אילו היה היום מצב כפי שהיה ב-1954, כאשר דמי-השכירות היו מוקפאים לחלוטין, זודייר השכיר חלק מהדירה לדייר משנה, היה מקום לשעון שהדייר מנצל לרעה רכוש של בעל-הבית ומרוויח על רכוש של הזולת. אולם אנחנו נמצאים בשנת 1970, אחרי שהעלו את דמי השכירות ב-1954, ב-1962 וב-1966, וכולנו נסכים להעלותם ב-1970. אנחנו אומרים שעל ידי-כך רוצים לתת לבעל-הבית חמורה צודקת עבור רכושו. אם כך - מה באן הקשר עם מה שעושה הדייר בשכירות זו?

דבר נוסף: בדרך-כלל השכרת-מישנה איננה יכולה להעשות ללא הרשות של בעל-הבית. כאשר בעל-הבית מסכים לכך - יש סיבה. לכאולי הדייר העלה את דמי-השכירות? אולי הוא שילם יותר עבור הריהוט?

עתה אנו באים ואומרים לדייר: אתה תהיה שותף עם בעל-הבית ב-50%. אין כאן מקרה שהדייר משכיר את כל הדירה שהיה גר בה. הוא משכיר חלק מהדירה. כלומר - רמת היינו יורדת. כי עליו לגור באותה דירה עם עוד מישהו. אם הוא עושה זאת - הוא בוודאי לא דייר עשיר.

אני עקרונית נגד זה שאדם יהיה שותף להכנסות הזולת כאשר אין הוא חורם להכנסות אלה. הדייר מקבל את ההכנסה הזאת בגלל הסבל שטובל. מס ההכנסה גובה את מה שצריך לגבות. מה כאן ענינו של בעל-הבית?

יש סעיף בחוק - 13(א)(1) - המונע מהדייר להשכיר חלק ברווח בלתי סביר. כלומר, אוסרים על הדייר לנצל ניצול ספסרי את הדירה שברשותו. במשך 16 שנה ראה המחוקק רווח של 100% כרווח סביר. עכשיו רוצים לקחת מהדייר 50% מהרווח ועל ה-50% הנותרים הוא יצטרך לשלם מס הכנסה. למעשה אנחנו מכפילים את שיעורי מס ההכנסה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
 שכחתי להוסיף שלסעיף זה הוצעו כמה וכמה הצעות הן בקריאה הראשונה במליאת הכנסת והן על ידי המשלחות שהופיעו לפני הוועדה. בקריאה הראשונה התייחסו לסעיף 8 חברי הכנסת גולן, אנקוריון ושאקי. התאחדות בעלי הבתים מצמצמה להוסיף אחרי המלים "ישלם לבעל הבית" את המלים "בנוסף לדמי השכירות אשר הוא משלם בעד הדירה". ארגון הגנת הדייר מביא את עמדתו בהרחבה בחזכירו (עמ' 11) ומסכם: "עמדתנו בנדון היא, כי יש למחוק את ההוראה המובאת בסעיף 8 לחוק המוצע; לחילופין - יש לשנות את נוסחו כדלקמן: "השכיר הדייר חלק מהדירה כאמור בסעיף קטן (א) ישלם לבעל הבית שליש הרווח שהוא מקבל מדייר המשנה כאמור באותו סעיף קטן; וזאת רק אם בעל הבית אינו מקבל מהדייר הראשי דמי-שכירות יותר גבוהים משהיה מקבל לולא השכנת המשנה, או לא קיבל ממנו דמי היתר להשכרת משנה".

ג. פח:
 מה שאמר חה"כ ארידור יכול להיות לו שמץ של הצדקה אם מדובר לגבי חוזים לעתיד. אבל לגבי חוזים לעתיד אינני דואג לבעל-הבית - יעשה מה שהוא רוצה. כאן מדובר על שכירות משנה הקיימת שנים רבות. אילו היינו מדברים על שכר דירה כלכלי שמקבל בעל-הבית, או הולכים לפי השיטה האמריקאית, לפיה יכול בעל-הבית להראות שהוא מקבל הכנסה של פחות מ-6% על הבית ואז מתירים לו להעלות את דמי-השכירות - היה סביר לחשוב שבעל-הבית לא צריך ליהנות ממה שחה"כ ארידור קורא הכנסת זולתו. אבל כאן משתמשים ברכוש של בעל-הבית לצורך רווחים.

אין זה נכון שרק מיעוטי יכולת משכירים חלק מהדירה. לגבי אלה, ראשית-כלל, כל הבעיה של מס הכנסה יורדת. אולם יש משפחות עם דירות גדולות, אשר משעמי נוחיות משכירים חלק

מהדירה. מדוע לומר: אדם לא יהיה שותף להכנסתו של הזולת כשמדובר
בדייר, אבל הוא כן יהיה שותף להכנסתו כאשר מדובר בבעל-הבית?

ד. ארזי:

לדעתי יש להפריד בין כמה מקרים. אם
בחוזה המקורי נאמר שהדייר רשאי להשכיר
חלק מהדירה בשכירות משנה לפי שיקולו - זאת אין לשנות כי חוזה הוא חוזה.

ד"ר ששאווס:

החוק אוסר על השכרת הדירה בשכירות משנה,
אלא בהסכמת בעל-הבית.

י. ארידור:

האיסור חל במקרה ורוצים להשכיר את הדירה
כולה בשכירות משנה.

ד. ארזי:

במידה ואין חוזה, סבורני שיהיה נכון אם
שליש מהרווח יקבל בעל-הבית. מדוע
שליש? אם לגבי דמי-מפתח מקובל שבעל-הבית נהנה בשליש כאשר הדיירים
מתחילים, אני סבור שיהיה נכון גם פה לקבוע אותו שיעור.

י. ארידור:

אז צריך בעל-הבית לוותר על תמורה נוספת
שקיבל עבור עצם מתן ההרשאה.

ש.ז. אברמוב:

אם הרשות ניתנה לדייר להשכיר בשכירות
משנה, ובעל-הבית קיבל את התמורה, לדעתי
דין תמורה זו כדין דמי-מפתח, ובהתאם לכך צריך לחשב לה אמורשיזציה
במשך תקופה מסוימת, כפי שהחוק קובע מדי פעם.

מה שלא נכון הוא, שאדם הנהנה מהגנה
סוציאלית ושהחוק מעניק לו - ימכור אותה ולהרוויח עליה. מהו כל ענין
חוק הגנת הדייר? מגבילים את זכותו של בעל-הבית מפני שרוצים לחת
הגנה סוציאלית לאדם אחר. אבל האם מזה משתמע שלאותו אדם הזכות למכור
אותה הגנה סוציאלית ולהרוויח עליה? בוודאי שלא. לדעתי, גישתנו לסעיף
זה צריכה להיות מעוגנת בעקרונות: אין עושים רווח מהגנה סוציאלית.

כאמור, בכל מקרה שבעל-הבית קיבל תמורה -
צריך להביא אותה בחשבון, כי בעל-הבית לא צריך להרוויח פעמיים. לדעתי,
מה שמוצע בהצעת החוק הוא המינימום שבמינימום, ולמעשה מקטינים את
השחיתות ב-50% ולא שמוסיפים לבעל-הבית 50%.

ז. הרינג: מהו הנוהג היום?

א. ידין: זהו חידוש. היום כל הרווח נשאר בידי
הדייר.

ז. הרינג:

אני תומך בהצעת חה"כ ארידור. בחוק זה
אנו באים לענות לתביעות של בעלי-הבית
השוענים לקיפוח מסויים. אולם אין אנו באים, בהזדמנות זו, להפוך את
כל הסדרים הקיימים. נושא החוק הוא: שינוי בדמי השכירות. אני מתאר
לעצמי שיש עוד כמה בעיות שלא מצאו פתרון בחוק זה. אילו היינו באים
להסדר כאן את כל הדברים, יחכן ויש כמה דברים שהם לא לטובת בעל-הבית.
היות ונושא החוק הוא דמי השכירות, אני רואה סעיף זה כאלמנט זר בחוק,
משום שאין החוק מחיימר להקיף את הענין מכל צדדיו. הצעתי היא להשאיר
את הסטטוס-קוו הקיים.

ב. אלוי:

ברצוני להפנות את תשומת-לבכם לסעיף
36(6) בחוק הגנת הדייר משנת 1955 המדבר
על עילוח לפיננזי (קורא את הסעיף). סעיף זה קובע איפוא, שרואים כעילוח
פיננזי מקרה בו הדייר השכיר את המושכר, או חלק ממנו, והפיק רווח בלתי
הוגן בשים לב לדמי השכירות שהוא משלם. סעיף זה משלים את סעיף 13
בחוק משנת 1954 הקובע שרווח הוגן, בשכירות משנה, הוא "חלק יחסי מדמי
השכירות של כל הדירה, בתוספת רווח סביר שלא יעלה על 100% מאותו חלק

של דמי-השכירות". ובעוד שמעיק 13 מסדיר את היחסים בין הדייר לדייר המשנה, רוצה הצעה החוק להכנס ליחסים שבין בעל-הבית והדייר הראשי, יחסים המוסדרים גם בחוק משנת 1955 הקובע, שאם הדייר הראשי חורג מתחום של רווח סביר בהשכרת משנה - ישמש הדבר עילת פינוי.

אילו התיקון המוצע קבע, שבעל-הבית הופך להיות שותף לרווח של הדייר הראשי כאשר זה מרוויח למעלה מ-100% הייתי יכול להבין זאת. אבל כאשר רוצים לעשות את בעל-הבית שותף גם כאשר הרווח הוא פחות מ-100% - נראה לי שאין זה צודק. מפני שרווח עד 100% מגיע לדייר הראשי עבור אי-הנוחיות והשורה שיש לן כתוצאה מכך שעליו לגוד בדירה אחת עם דייר משנה. המחוקק הכיר עד כה, שתמורת אי-נוחות זו - וגם תמורת השירותים שמספק הדייר הראשי לדייר המשנה - זכאי הוא לרווח סביר עד 100% משכר הדירה שהוא משלם על אותו חלק שהשכיר. נדמה לי שזה צודק ושאין לפגוע בכלל זה. אם הדייר הראשי מקבל יותר מ-100% רווח, במקרה זה אפשר להניח שכפי שבעל-הבית זכאי לדרוש פינוי כן הוא יכול לדרוש השתתפות ברווח.

בסעיף 13 האמור יש גם סעיף קטן (ב). מלשונו אני מביין, שהוראות הסעיף הזה יחולו לא רק על שכירות מוגנת אלא גם על דירות בלתי מוגנות. יוצא שגם בדירה משותרת פכל הגנת הדייר דמי-שכירות המשנה מוגבלים ברווח של עד 100%. מכאן שאם נקבל את התיקון המוצע נחקן דבר שמלל לא עוין תיקון ושלא החכונו אליו, כלומר, נשחף את בעל-הבית ברווח של דייר המשנה גם בדירות בלתי מוגנות. אם אין כוונה כזאת, צריך לומר בסעיף שהתיקון הזה לא יחול על דירות בלתי מוגנות.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: בעמוד 25 של דו"ח ועדת רווח ישנה המלצה הנוגעת לענין זה (קורא את ההמלצה).

לא נראית לי הצעתו של חה"כ הלוי לאפשר לבעל-הבית להיות שותף ברווח רק כשהוא עולה על 100%. אני בדעה שיש להשאיר את ההגבלה של 100%. אולי הייתי מסכים למחיקת סעיף קטן (ב) בחוק המקורי, מפני שאם הדירה לא מוגנת ומותר לבעל-הבית לקבל דמי-שכירות כלכליים - גם לדייר מותר לקבל מדייר המשנה דמי-שכירות כלכליים, ואינני יודע מדוע הוסיפו בחוק המקורי סעיף קטן זה הנותן הגנה לדייר משנה בהעדר הגנה לדייר הראשי. אולם במקום בו יש הגנה לדייר הראשי אינני חושב שיש ללכת בדרך הפוכה ולומר: לדייר הראשי יש זכות הגנה; לדייר המשנה - לא.

יש כאן עוד נקודה. היות ודמי-השכירות יעלו, פירוש הדבר שגם התוספת של 100% רווח תעלה. ממילא הדייר הראשי יקבל יותר מדייר המשנה. כי את התוספת שהוא ישלם לבעל-הבית הוא יכול להכפיל לגבי דייר המשנה.

מאידך, נראית לי שענת ארגון הגנת הדייר לגבי מקרים בהם שולמו דמי-היתר, אני חושב שמי ששילם דמי-היתר לשכירות משנה - דינו כדין מי ששילם דמי-מפתח.

הצעתי היא ללכת בדרך שהציע ארגון הגנת הדייר - אולם לא כל הדרך. הייתי מציע שנצמצם את ההשתתפות של בעל-הבית ברווח הדייר ל-40% - במידה ולא שולמו דמי-היתר. אם שולמו דמי-היתר - יש להקטין את השתתפות בעל-הבית למחצית במשך תקופה שתיקבע, כמו לגבי דמי-מפתח, של 10 או 15 שנה, ואז הוא יקבל 20% במקום 40%.

י. ארידור: זו מאשריה שונה מהנושא של דמי-מפתח. כאשר אדם שילם דמי-מפתח הוא ידע מראש שעלוליים להעלות את שכר-הדירה שהוא משלם, כי היה מנגנון חוקי לביקורת על שכר-הדירה. לכן אפשר לעוין כלפיו: שעה ששלמח דמי-מפתח הבאת בחשבון

אפשרות כזו. לא כן לגבי דמי-היתר. סעיף זה הוא חידוש. כאשר הדייר שילם דמי-היתר אפשר להניח שהוא לא ידע כי בעל-הבית עתיד להשתתף ברווחיו.

הי"ר י.ש. בן-מאיר:
אולם שעה שהדייר שילם דמי-היתר הרווח עד 100% היה מחושב על פי שכר הדירה של אז. אם החוק קובע העלאה בדמי-השכירות, העלאה שהדייר הראשי יכול להשיל על דייר המשנה בשיעור כפול - קשה לשעון שעל כך הוא שילם דמי-היתר.

י. ארידור:
אולם יתכן וכלל לא שולמו דמי-היתר, אך בעל-הבית קיבל את הפיצוי שלו במסגרת קביעת שיעור דמי-השכירות, כלומר הדייר הראשי שילם מלכתחילה את המקסימום, דבר שלא היה עושה לולא הזכות להשכיר בשכירות משנה.

הי"ר י.ש. בן-מאיר:
אני מסכים לומר: אם שילם דמי-היתר או העלה את דמי-השכירות.

י. ארידור:
יכול להיות שלא העלה את דמי-השכירות, אלא מלכתחילה שילם דמי-שכירות יוחר גבוהים. ההנחה היא, שאם הוא קיבל רשות מבעל-הבית להשכיר בשכירות משנה חזקה על בעל-הבית שקיבל תמורה.

יש מידה של צדק בטענת היושב-ראש, שהדייר מרוויח יותר. אולם אפשר לראות את הנושא מבחינה אחת: הדייר השכיר חלק מהדירה על-מנת להרוויח רווח מסויים. לפי החוזה עם דייר המשנה הוא ידע שמרוויח סכום מסויים. עכשיו מחילים על חוזה קיים ניכוי של 50% או 40% על הרווח. אינני יודע אם אפשר, בגלל אינטרס של צד שלישי, להשיל ניכוי על חוזה קיים.

הי"ר י.ש. בן-מאיר:
התשובה לטענה זו היא: אילו לא היה חוק הגנת הדייר, בגמר החוזה השנתי, או הדו-שנתי, יכול היה בעל-הבית לומר לדייר הראשי: בחוזה החדש לא ארשה לך להשכיר שכירות משנה - אלא אם כן תשלם לי כך וכך.

נמסיר את הדיון בסעיף זה בישיבה הבאה.

הישיבה ננעלה בשעה 12.30.