

פרוטוקול מס' 66

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט  
מיום ב', כד' בחשוון תשל"א - 23.11.70, שעה 9.00

---

נכחו:

חברי הוועדה:

י. ש. בן-מאיר - היו"ר  
ר. ארזי  
י. ארידור  
א. אנקוריון  
ש. ז. אברמוב  
ב. הלוי  
ג. האוזנר  
א. עופר  
ש. פרידמן  
ג. פת  
י. קורן

מוזמנים:

א. ידין - המשנה ליועץ המשפטי לממשלה

ד. רייס לברון - משרד השיכון  
א. שטראוס -  
ד. טרויג -

מזכירת הוועדה: ד. מלחי

רשמה: ח. ביתן

סדר היום:  
חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) (מס' 2),  
תשל"ל - 1970 (סעיפים 8 - 12).

אני פותח את הישיבה.

הינר י.ש. בן-מאיר:

חוק הגנת הדייר (הוראת שונות) (מס' 2)

מע"ף 8

יש הצעה להשאיר את המע"ף כמות שהוא, הצעה לבטל אותו, הצעה להשאיר אותו, אבל לכתוב סעיף למקרה ששולמו דמי היתר והצעה להעמיד את חלקו של בעל-הבית על 40% ובמקרה ששולמו דמי היתר - על 20%.

ב. הלוי:

לסדר - האם אפשר לקבל הצעה מהיוצעים המשפטיים לפני הדייר לגרפו של עניין?

מר טוויג רצה להסביר בישיבה זו את סעיף 13(ב) כי, כפי שהוא אמר לי בסוף הישיבה הקודמת, לא הובן סעיף זה כראוי וחשוב להבין אותו לפני הדייר לגרפו של עניין.

א. ירינו:

ניסינו להבהיר לעצמנו את סעיף 13(ב) לחוק משנת תשי"ד ואני מודה שזאת לא הייתה מלאכה כל כך קלה. סעיף 13(ב) הוא המשך של 13(א) הקובע מה גובה דמי השכירות שמוותר לדייר ראשי לקחת מדייר משנה ומגביל אותם לפי הפרטים המצויים במע"ף קטן (א). המלים "איננו דייר שהוראות פקודת הדיירות חלות עלינו" במע"ף קטן (ב) באו כתוצאה מהתיקונים בשנת 1955 ובשנת 1968.

היום כבר אין המע"ף מתייחס לפקודת הדיירות אלא לחוק הגנת הדייר, לפי אותם החוקים הנמצאים בתוקף ושהם מצומצמים כיום כתוצאה מהחוק משנת 1968. אבל מה שמע"ף קטן (ב) אומר, גם לאחר ההתאמה לחקיקה מאז 1954, הוא שיש להגביל את השכרה המשנה הנזכרת כאן גם באותם המקרים בהם לא חלה הגנה על השכירות הראשית. לפי החוק מתשס"ו, למשל, לא חלה הגנת הדייר במשך תקלאי כאשר מושכר אותו משק. אבל אם אדם שכר דירה בחצר המשק התקלאי - דוגמה זו איננה כל כך מעשית, אבל אני מניא אותה כי סעיף 13 מדבר רק על דירה - כי אז יחול סעיף 13(א) על השכרה משנה זו. לכאורה יכול הדייר לשאול למה להגביל אותו כשהמשכיר שלו אינו מוגבל.

הינר י.ש. בן-מאיר:

מדוע סעיף זה אינו כולל דירות שכלל לא חל עליהן חוק הגנת הדייר, למשל, דירה פרטית בתל-אביב?

פרטית בתל-אביב?

א. ירינו:

למעשה הוא חל היום גם על דירות אלה.

י. ארידורר:

צריך איפוא לבטל אותו.

א. ירינו:

במושכרים שאינם קשורים כלל עם הגנת הדייר, כגון בניינים חדשים, קשה לי לומר אם יחול

המע"ף ובאיזה אופן הוא יחול, אבל לכאורה סעיף קטן (ב) עשוי על כל פנים להתפרש כך, שמה שלא תהיה השכירות הראשית - בין שהיא מוגנת ובין שאינה מוגנת - שכירות המשנה מוגבלת על-ידי הוראות סעיף 13(א).

צריך אולי לעיין בפרוטוקולים ישנים כדי

לברר איך בפנים מלכתחילה סעיף 13(ב) לחוק זה, אבל כיום, לאחר שמוצע בהצעה הממשלתית להוסיף סעיף קטן (א1), מובן שיש מקום לדון על הצדקה סעיף קטן (ב) ולברר אם תוך מהלך הצמצום של הגנת הדייר שאנו עדים לו צריך לבטל את (ב) בהזדמנות חגיגית זאת. איני מציע למחוק את (ב), כי הוא אינו מפריע ולא ידוע לי שהוא גרם לתקלות מיוחדים. אולם מצד אחר גם לא ידוע לי שהוא חיוני.

ר. טוויג:

אתייחס לקושי, שעליו דיברתי עם חבר-הכנסת הלוי בסוף הישיבה הקודמת, העלול להתעורר

אם יימחק סעיף קטן (ב). לפי פסק-דין של בית-המשפט העליון, דייר שאינו מוגן לפי סעיף 11 לחוק משנת תשס"ו חייב לשלם שכר דירה לפי החוק מתשי"ד. דייר זה אינו מוגן בפני עילת פינוי, אבל הוא חייב לשלם אותו שכר דירה המוגבל לפי החוק מתשי"ד. אם יימחק סעיף קטן (ב), ייצא שהדייר הראשי צריך לשלם דמי שכירות מוגבלים ואילו משוכר המשנה הוא יוכל לקבל שכר דירה חופשי, בלתי מוגבל.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אבל מדוע לא יחול עליו סעיף קטן (א)?  
איני מבין זאת.

ר. ארזי:

בסעיף זה הצעתי כי במקרה שדיד משכיר חלק מהדירה לדייר משנה הוא יהיה חייב לשלם שלישי מההפרש לבעל הבית. אני ממשיך להיות בדעה זו, אבל רק בתנאי שאנו מבטלים את ההגבלה של 100%. אם אנו משאירים הגבלה זו, איני רואה הצדקה לתת שלישי מהרווח לבעל הבית. אני סבור שבתנאים של היום הגבלה זאת אינה ריאלית, כי בדרך-כלל אדם היכול לקבל את המקסימום של 84 ל"י לחדר, הסכום של 42 ל"י שהוא יקבל בסופו של דבר לא ישמש לו פיצוי על אי-הנוחות הנגרמת לו בעקבות השכרת החדר. אם כתוב בחוזה שאסור לדייר להשכיר חלק מהדירה לדייר משנה, אין מה לדבר, כי באין הסכם לא יוכל הדייר לעשות זאת. אבל אם כתוב בחוזה שהדבר מותר לו או שהחובה אינו מזכיר כלל את העניין והדייר מפרש שמותר לו להביא דייר משנה והוא משכיר חלק מהדירה בדמי שירות כלכליים - הוא חייב לשלם לבעל הבית שלישי מההפרש. דבר זה מובן ויש כאן גם סימוכין באותו ענין של דמי מפתח, בו אדם המעביר את הדירה למישהו אחר משלם שלישי לבעל הבית. לדעתי, אין צורך בהגבלה זו של 100%, אבל אם משאירים אותה, לא ישלם הדייר את השלישי לבעל הבית. אפשר גם לוטר שאם יש הסכם המאפשר לדייר להשכיר את החדר לדייר משנה בדמי שכירות העולים על 100% והדייר אמנם עושה זאת, הוא ישלם שלישי מההפרש לבעל הבית.

א. ידין:

הצעה זו דומה להצעה שהעלה חבר-הכנסת הלוי.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני מציע שנסיים תחילה נקודה זו ב(ב) ואחר-כך נעבור ל-(א).

י. ארידור:

אני מציע שנמחק את (ב) וזאת בייחוד לאחר ההסברים ששמענו. ההגדרה של "דייר" בסעיף 1 כוללת "שוכר" כמשמעותו בפקודת בתי עסק, כלומר, מתכוונים כאן לכלול כל החוקים המשתתפים בחוק הגנת הדייר ולא דווקא לחוק זה. ס"ק (א) מדבר גם על דייר שאולי אינו מוגן אבל צריך לשלם - כפי שנאמר כאן, לפי פסק דין של בית המשפט העליון שאיני זוכר אותו - את דמי השכירות המוגבלים לפי חוק הגנת הדייר. לכן ביטולו של סעיף קטן (ב) לא הוא שיתן לדייר זה להשכיר את החדר לדייר משנה בשכר דירה מוגזם. זה יחול באותו מקרה שבעל דירה שיש בו רדפה להשכיר בשכר נירה או בשכירות משנה, ואיני רואה סיבה שנתערב בנושא זה של שכירות משנה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אם יש למישהו הצדקה לקיומו של סעיף קטן (ב), אבקש שהוא יביא אותה.

א. אנטוריון:

ברצוני להתנגד לביטול סעיף קטן (ב). אני בדעה שדייר המשנה זכאי בכלל להגנה לא פחות מאשר הדייר הראשי. סעיף זה מיועד להגן על דייר משנה, ומיהו דייר משנה? דיירי המשנה הרגילים הם אנשים הנאלצים לשכור חלק מדירה אצל אחרים עם כל המגבלות וההכרוכות בכך. כמובן, גם לדייר הראשי יש מגבלות. נכון, סעיף קטן (ב) אינו כל כך ברור, אבל אם אני מבין אותו נכון, הוא מדבר על אדם שגד בדירה ומשכיר חלק מדירתו לדייר משנה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אבל מי שגד בדירה שאינה מוגנת והשכיר חלק מהדירה לדייר משנה - נותנים הגנה לדייר המשנה שלו בעוד שהוא עצמו אינו מוגן.

א. אנטוריון:

נניח שהדייר הראשי אינו מוגן והוא משלם 400-500 ל"י דמי שכירות. אם הוא משכיר חלק מהדירה לדייר משנה, הרי הוא עושה זאת כדי שיוכל לעזור לעצמו. אם כן, אדם קיבל אמנם דירה בשכירות בלתי מוגנת ונאלץ לשלם 400-500 ל"י, אבל הוא רוצה לעזור לעצמו, ואני מעוניין לתת לו אפשרות זו. כמה הוא יקבל? אני חושב שצריך לתת לו אפשרות לקבל את החלק היחסי ממה שהוא משלם. כוונתי לתת הגנה לדייר משנה שנאלץ לקחת חלק מדירה כמו בסעיף קטן (א).

היו"ר י.ש. גול-סאיד: ברצוני לצמצם את הבעיה. הבעיה העוסקת / ברורה ביותר - אם דייר, שהמחוקק לא מצא לנכון לתת לו הגנה נגד בעל הבית, רוצה להשכיר חלק מדירתו לדייר משנה, כלום צריך לתת הגנה לדייר המשנה נגד הדייר הראשי, שהוא כשלעצמו אינו מוגן?

ג. הלוי: אני סבור שהבעיה עוד יותר מטובת ובטוח בדרי אציע שפרופ' ידין יבדוק שוב את הענין ויתן לנו חוות דעת על החוק הקיים.

אצביע על הקסיים ואי-הבהירות בחוק הקיים. החוק משנת 1955 הוזכר כבר מספר פעמים, כי יש קשר בין שני החוקים, ואני אחיכם עכשיו לסעיף 11 האומר: "הושכר חלק מדירה לתקופה של לא יותר מעשרה חודשים והמשכיר מוסיף לדור בחלק אחר מאותה דירה - על-פי דוג זו שכירות משנה - לא יחול חוק זה על השכירות, אם פורש בחוזה שכירות בכתב שנעשה אחרי תחילת חוק זה, שהשכירות תהיה לאותה תקופה בלבד והדייר לא יהיה מוגן לפי חוק זה". יש גם חשיבות לסעיף 11(ב) לאותו חוק האומר: "הושכרה דירה או חלק מדירה לתקופה קצובה שבה ידור המשכיר מחוץ לאותה דירה והנסיבות מעידות על כוונת המשכיר לחזור ולדור בדירה, לא יחול חוק זה על השכירות, אם פורש בחוזה שכירות בכתב שנעשה אחרי תחילת חוק זה, שהשכירות תהיה לאותה תקופה בלבד שבה ידור המשכיר מחוץ לאותה דירה והדייר לא יהיה מוגן לפי חוק זה".

כלומר, סעיף זה בעיקרו מכוון לכאורה דק לכך שלא יהיו קסיים בפינוי של אדם הסוכר דירה בנסיבות אלה, וזה יכול לתול בדרך-כלל על שכירי משנה. אולם לא-בל אדם פשוט שם לב להגדל בין החוק מהשי"ד לבין החוק מהש"ו וגם מסיבות כלכליות ומסיבות של ניקוש בשוק הסטודנטים - בירושלים בעיקר - לוקחים מה שרוצים בתור שכר דירה. יש שלוקחים 220 ל"י כדמי שכירות בעד חדר, וידוע שארגוני הסטודנטים מחלוצים על כך שאי-אפשר לשכור חדר בשכירות משנה בדמי שכירות מבידדים. כך עובדים במוסדי ובגלוי על ההגבלה של 100% המוזכרת בסעיף 13(א) לחוק מהשי"ד. לפי החוק החדש דמי שכירות לחדר הם 42 ל"י, ואם בן המבוגרים בשכירות משנה צריך להיות 84 ל"י. כיום דמי שכירות לחדר הם 28 ל"י ולפי זה היה צריך להגיע ל-56 ל"י. ידוע שבירושלים למשל - איני יודע מה המצב בתל-אביב - משלמים דיירי משנה למעלה מ-100 ל"י או למעלה מ-100%, והמשכירים רואים לזה הצדקה חוקית בסעיף 11 לחוק מהשי"ד.

בא פסק-דין של בית המשפט העליון - ראשי חושב שלזה התכוון סר טרויג - וכבר שמעתי רבים בציבור החולקים עלין והאומרים שזה פסק-דין סחיב אבל הוא אינו עומד במבחן המציאות. באותו פסק-דין הסתמכותי על סעיף 14 לחוק מהש"ו האומר: "לענין הסעיפים 1 עד 7, 9, 10, 12, 13 'חוק זה' - גם חוק הגנת הדייר, חשי"ד - 1954, במשמע". בהתחלה אפרטי שאי-אפשר לדון בחוק מהשי"ד בלי לשם לב לחוק מהש"ו, כי יש סעיפים בחוק המוקדם שתוקנו בחוק המאוחר יותר, אבל התיקון נמצא לא בסעיף 11 לחוק מהש"ו אלא בסעיף אחר. בסעיף 14 הטקסי את המסקנה, שהיא היחידה לדעתי, כי אם מדלג המחוקק בפירוש על סעיף 11, הדי באותו סעיף החוק מהשי"ד אינו במשמע; כלומר, סעיף 11 המדבר על תקופה של עשרה חודשים מבטל דק את ההגנה בפני פינוי, אבל אינו מבטל את ההגנה מבחינת דמי השכירות. יוצא שהדעה המקובלת שבשכירות המוגבלת לעשרה חודשים אין הגבלה לגבי דמי שכירות - אינה נכונה, וזה התקבל בבית המשפט העליון. נאמר לי שסעיפי בענין זה. איני רואה את הטעות מבחינת משפטית, אבל אולי רוצים לומר שאין זה טוב שביתן פסק-דין כזה.

א. ידין: לא אמרו שהיתה טעות אלא שהמציאות היתה אחרת. גם לפני פסק הדין לא התחשבו בענין זה.

גם לא התחשבו בסעיף 13(א). אנשים הורו לעצמם היתר לפי סעיף 11 לחוק מתש"ו,

ב. הלוי:

ואני אמרתי שאין היתר.

אבל כל זה חל על סעיף 13(א) ולא על סעיף 13(ב).

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

ב. הלוי:

אני חושב שזה קשור עם סעיף קטן (ב).  
אנו אומרים שאם הדייר הראשי מוגן ומוגבל בשכר הדירה אין הצדקה שיהיה בלתי מוגבל כלפי דייר משנה, אבל אם הדייר הראשי אינו מוגבל, אין בכלל הגיון שדייר המשנה יהיה כן מוגן.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אם כן, פסק הדין שלך יכול להשפיע למעשה על 13(א).

ב. הלוי:

פסק-הדין שלי בא כי המצב לא היה ברור ואמרו שבשכירות משנה לעשרה ימים נהוג שאין הגבלה. יש קשר /סעיף 13(ב) (קורא את סעיף קטן (ב)). לאחר שאני קורא את סעיף קטן (ב) אני כבר לא מבין בו דבר. את ההיפך ה... הייתי יכול להבין, אבל אני מחזיר את הכדור למר טוויג כדי שיסביר את הקשר.

ד. טוויג:

אתייחס לדייר ראשי שאינו מוגן לפי סעיף 11 לחוק הגנת הדייר מתש"ו ושלפי הפסיקה הוא אינו מוגן בפני פינוי אך הוא חייב לשלם את שכר הדירה המוגבל לפי החוק מתש"ד. כשאותו דייר ראשי משכיר חלק מהדירה לדייר משנה, הרי במקרה שלמבטלים את סעיף קטן (ב) יוצא שכל סעיף קטן (א) לא יחול עליו, כי סעיף קטן זה חל על דייר מוגן בלבד והוא אינו מוגן.

י. ארידור:

לא נאמר ב(א) שמדובר בדייר מוגן.

ד. טוויג:

כשהחוק אומר "דייר" הכוונה לדייר מוגן.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

הבאת כדוגמה מקרה שהדייר הראשי אינו מוגן לגבי פינוי אך הוא פוגן לגבי שכר דירה, ואם כן, החוק חל עליו. סעיף קטן (ב) מדבר על מקרה שחוק הגנת הדייר אינו חל בכלל.

ז. הרינג:

אני מציע להצביע את (א) ו-(ב) ביחד, כי אני רואה שבעוד שההצעה החדשה משנת 1970 מציעה לתת מחצית הרווח לבעל הבית היא משאירה גם את (ב) החל על בלתי מוגנים. בכלל אני סבור שכל הסעיף אינו נוגע להעלאת דמי שכירות וצריך להשאיר אותו כפי שהוא כתוב בחוק מתש"ד, אבל אם צריך כבר לעשות איזה שינוי, אני מעדיף להשאיר את סעיף 13(א) כמו שהיה ולהסמיט את (ב).  
אולם איני מוכן להצבעה נפרדת של שני הסעיפים הקטנים, כי זה קשור. אין זה מקרה שהמציע בשנת 1970 משאיר את (ב) אבל מציע לתת 50% מהרווח לבעל הבית.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

שמענו מפרופ' ידין שאינו רואה הצדקה לכך.

ז. הרינג:

לדעתי, סעיף 13 אינו רלבנטי לכאן. הוא לא שונה לא ב-1962 ולא ב-1966 כשהועלו דמי שכירות, ואין כל קשר אורגני בינו לבין העלאת דמי שכירות. אבל אם כבר מציעים שינוי, אני בעד השארת סעיף קטן (א) ומחיקת (ב) ומבחינה פרוצדורלית אני מציע להצביע את שני הסעיפים הקטנים ביחד כי זה חשוב לאלה הרואים קשר בין השניים.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

לפי ההצעה הכחולה מתוסף (א1) וסעיף קטן (ב) נשאר כמות שהוא. כאן עלול להיווצר מצב פרדוקסלי - הדייר, שהוא חופשי לגמרי ושקבע בחוזה כי שכר הדירה יהיה 500 ל"י, יצטרך לפי ההצעה לשלם במקרה שהוא משכיר חלק מהדירה לדייר משנה, תוספת שבעל הבית לא דרש כלל ממנו.

לאחר שיהיו לפנינו כל ההצעות בכתב  
ציגש להצבעה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

הרי לא ייתכן שהכנסת חוקק סעיף אבסורדי.  
עד עכשיו איש לא הצליח לתת טעון

ב. הלוי:

לסעיף 13(ב).

אין זה אבסורדי. אנחנו רק חושבים שכיום  
זה לא מוצדק.

א. יריב:

למי משלם בעל הנכס המושכר דמי שכירות?  
איש לא הסביר לנו את הסעיף. לכן הצעתי

ב. הלוי:

היא שפרופ' ידין יתן לנו חוות דעת, לאור "דברי הכנסת", למה התכוון  
המחוקק בזמנו, כי איני מאמין שלא התכוון לשום דבר.

אולי לא יסכם היושב ראש את העניין לפני  
סמבדריס מה שחבר-הכנסת הלוי ביקש לבדו.

י. קורני:

הסיכום שלי הוא זה: לסעיף 13 שני חלקים,  
(א) ו-(ב), ואנחנו סיימנו את הדיון

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

(א) ואחרי-כך יוגשו ההצעות בכתב. השאלה היא אם מוחקים את (ב).  
חבר-הכנסת הלוי אומר שלפני שאנו מצביעים על מחיקת סעיף קטן (ב) יערוך  
פרופ' ידין איזה מחקר ויראה אם אפשר לרדת לכוננתו של המחוקק בשעתו.  
אם פרופ' ידין ימצא דבר גוסף, יביא אותו לפנינו.

בקשר למחקר שנתבקש פרופ' ידין לעשות  
ברצוני להזכיר שהיה בשעתו פסק-דין

ב. האונגור:

למקרה שדייר הופך לבעל חלקי של הנכס. באותו מקרה של סטימצקי בירושלים  
התעוררה השאלה מה דינו של אותו דייר אם הנכס שייך למספר בעלים והדייר  
רכש חלק בו. כיוון שהפרק של המג'לה קבע שכאשר מתקרב השוכר לבעלים  
מתבטלת השכירות וכיוון שהיה מקרה בו דייר רכש חלק מהנכס והתעוררה  
השאלה מה הדין - ייתכן שהמחוקק רצה לסתום פרצה תיאורטית כזאת.

אני מפנה תשומת לבכם גם לכך שגדסה לי

כי בשעתו דובר על הקרה של גר-דשות, כלומר, אדם שיש לו זכות אישית  
בלבד להשתמש בנכס והוא אינו דייר ואינו בעל הבית. כלומר, הסיפה של  
13(ב) אינה חלה עליו. כמדומני שרצו להגביל בעניין זה גם את השכרת המשנה.

כאמור, לאחר שיהיו לפנינו כל ההצעות  
בכתב נציג אותן.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

סעיף 9

לדעתי, אין לבטל את סעיף 14 לחוק מחסי"ד  
כי אם רק לשנותו ולכתוב "במסגרת סעיפים  
3 ו-7 במקום לפי הסעיפים 5, 9, 10 ו-13". מדוע לא תהיה משמעות לסעיף  
14 אם יתקבלו סעיפים 3 ו-7? למה למחוק את זכות ההסכם?

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

ועדת רוונה לא המליצה על ביטול סעיף זה,  
ואני חושבת שכאן נפלה טעות, כי למעשה  
צריך רק לתקן את הסעיף ולא לבטל אותו.

ר. רייס לבנון:

אבקש מהיועצים המשפטיים לבדוק את הנוסח  
ולתגיש לנו נוסח חדש ללא טעות.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

סעיף 10

אני מבין שאין התנגדות לסעיף קטן (1).  
לעומת זה איני מבין מדוע מוצע ב(2)

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

לבטל את פסקה (1) בסעיף קטן (ב) לחוק העיקרי.

א. ידין: אם אמנם נכון היה לומר בסעיף 14 שאין לבטל את הסעיף כי אם רק יש צורך לתאם אותו, הרי אותו הדבר נכון גם לגבי סעיף 15(ב)(1) לחוק סת"י.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: אם כן, גם סעיף 15(ב)(1) יתואם, ואנו עוברים לתיקון המוצע לפיסקה (4).

א. ידין: המלים "בדירה הנדונה" בפיסקה (4) צמצמו את הסעיף בכך שהשתמע מהן כי אפשר להביא בחשבון רק שינויים שחלו בתוך הדירה. נדמה לי שכבר ועדת רווה עמדה על כך שמלים אלה מצמצמות יותר מדי הנאה בחשבון של שינויים שאינם דווקא בדירה.

ד. רייס לברון: יכולים להיות שינויים במכינה.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: המלים "בדירה הנדונה" במחקות איפוא ובמקום פיסקה (1) נקבל הצעה אחרת.

סעיף 11

י. ארידור: רצוי לעכב את הדיון בסעיף זה עד לסיום הדיון בסעיף 7, כי יש קשר בין הדברים. זה קשור במתן אינפורמציה מסויימת שעדיין לא קיבלנו בדבר קפיטליזציה של דמי שכירות וכדומה.

ד. רייס לברון: החומר נשלח אתמול אבל אני שומעת שהוא עדיין לא נתקבל מסום מה. חומר זה יכול להסביר באופן חלקי את הבעיות שנשאלו כאן, וחשבתי אולי להציע ליושב ראש הוועדה להזמין את אחד הכלכלנים של משרד השיכון כדי לענות על שאלות כלכליות מקצועיות.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: חומר זה יגיע לדאן היום או מחר ואבקש את חברי הוועדה לעיין בו. כמו כן אני מבקש את גב' לברון להביא ביום ב' הבא את אחד הכלכלנים של משרד השיכון כדי שחברי הוועדה, לאחר קריאת החומר, יוכלו לשאול שאלות ולקבל תשובות.

א. עופר: נדמה לי שאין קשר בין סעיף זה לבין הבעיה העיקרית, כי אין מדובר בגובה דמי מפתח אלא בעניין מהותי, ויש כאן שתי השקפות: השקפה אחת האומרת שדמי מפתח הם תשלום מראש של שכר דירה, ואין זה משנה כמה ובאיזו תדירות שילמו את הכסף; והשקפה אחרת שזאת השקעה של האדם ששכר דירה. בעניין זה איני יודע מה יכול החומר הנדון לשנות. זה עשוי להשפיע על גובה שכר הדירה שנקבע, אך לא על מהות העניין.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: בעניין דמי מפתח יש שתי אמכולות ונשאלו שאלות ויש חברים בוועדה הרוצים אינפורמציה נוספת בנדון. זאת זכותם. אם כן, נפסח על סעיף זה לעת עתה.

ד. רייס לברון: במחקרים שנגיש יש מעט נתונים על תדירות תחלופת דיירים מוגנים, ומזה אפשר להקיש בעניין דמי מפתח. אשר להערת חבר-הכנסת עופר, האמת היא שצמצום ועדת רווה יצאה מתוך הנחה שנתונים אלה לגבי אחוז משלמי דמי מפתח אינם כל כך חיוניים כבטיס, כי קבענו כעיקרון שכל מי ששילם דמי מפתח מקבל פיצוי.

סעיף 12

היו"ר י. ש. בן-מאיר: התאחדות בעלי מלאכה ותעשייה זעירה בישראל מציעה למחוק את המלים "לרבות סוג העסק והשימוש בו" בסעיף קטן (א); לכתוב בסעיף קטן (ב) "צורה העלאה תכונות בהדרגה".

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

תוך שש שנים - במקום תוך ארבע שנים כפי שכתוב ב(ב) - כשבכל שנה יעלו דמי השכירות בשיעור מסכום ההעלאה הכוללת; לקבוע ב(ג) כי התוספת המכסימלית, אשר תיקבע על-ידי שר השיכון בתקנות, לא תעלה על 60%.

התאחדות בעלי בתים מציעה שאחד המלים "יקבע אותם בהתחשב" בסעיף קטן (א) ייורסף: "דמי שכירות כלכליים, אשר צריכים להשתלם בעד אותו מושכר"; כמו כן מוצע שבסוף סעיף קטן (ב) ייורסף "אלא אם כן הסכימו אחרת" ובמקום סעיף קטן (ג) המוצע יבוא סעיף קטן שיאמר: "על אף האמור בסעיף קטן (א) לא ישלם הדייר דמי שכירות לבית עסק העולים על המכסימום שיקבע שר השיכון, מזמן לזמן, בתקנות ובהתייעצות עם שר המשפטים. המכסימום האמור לעיל יכול שייקבע גם באחוזים מדמי השכירות שייקבעו על-ידי בית הדין". התאחדות בעלי בתים מציעה גם להוסיף סעיפים קטנים (ה)-(ז) כדלקמן: (ד) כל צד יהא רשאי לבקש, או לחזור ולבקש, שבית הדין יקבע את דמי השכירות בכל מקרה בו תקופת ההסכם שבין בעל הבית והדייר פגה והצדדים לא הגיעו להסכם חדש ובכל מקרה של שינוי נסיבות, אשר לדעת אחד הצדדים עשוי להשפיע על גובה דמי השכירות, ובתנאי כי בקשה כאמור לא תוגש אלא כעבור שנה אחת לפחות מיום בו ניתנה ההחלטה על-ידי בית הדין. (ה) באם הדייר לא שילם דמי מפתח והעביר את המושכר לפי חוק דמי מפתח, ישלם הדייר החדש את מלוא דמי השכירות שנקבעו על-ידי בית הדין על-פי סעיף קטן (א)".

התאחדות הסוחרים מציעה לגבי סעיף קטן (ג): דמי השכירות המכסימליים והמינימליים שיקבעו על-ידי הכנסת בחוק, כמו לגבי דירות. שיעור ההעלאה לא יעלה על 50% מהגובה כיום. שנית, תיכלל בחוק מסגרת גאוגרפית, אליה יוצמדו שיעורי מינימום ומכסימום לפי אזורים, כמתכונת התוספת השנייה לחוק מתשי"ד. לחלופין: תיקבע מסגרת אחת שתכלול את המינימום הנמוך ביותר והמכסימום הגבוה ביותר, ומסגרת זאת תיקבע לתקופת מעבר מסויימת.

ארגון הגנת הדייר מציע להשאיר בתקנות סעיפים 17-19 לחוק מתשי"ד ואף לשלב את סעיף 29. לחלופין: לקבוע הנחיות בדורות לבתי הדין בדבר הנתונים שיובאו בחשבוני בשעת קביעת דמי השכירות ובהתאם לכך להוסיף בסוף (א): ובסכומים שהשקיע הדייר בבית העסק על-ידי שכלולים ושינויים; להחליף את המלה "שולמו" במלים "שמוחר היה לפסוק" ב(ב) ולהאריך את התקופה מארבע שנים לשש שנים כך שבכל שנה תשולם ששת מהסכום במקום רבע.

אלה ההצעות של המשלחות שהופיעו לפנינו. הצעת החוק הולכת בדרך של מתן דיסקרציה רחבה ביותר לגביית-הדמיין לקביעת שכר הדירה. מאידך גיסא הצעות התאחדות הסוחרים וגם של התאחדות בעלי בתים הולכות בדרך של הגבלות והנחיות לבית הדין בשעה שהוא עומד לפסוק. אני חושב שזו הבעיה הראשונה שאנו צריכים לדון בה, היינו, אם רוצים לתת דיסקרציה מלאה לבית הדין, או לקבוע הגבלות. אם נרצה לקבוע הגבלות או הנחיות, נתייחס לאלה המוצעות לנו ונחליט במה אנו רוצים.

ועדת רווחה רצתה לבטל את המכסימום והמינימום. ב. הלוי:

סעיף קטן (ג) הוא תוספת למה שהציעה ועדת רווחה. א. ירדן:

לגבי בתי עסק כוונת ועדת רווחה הייתה לשמור על ההגנה הפיזית, כלומר ההגנה בפני פינוי; לבטל את האינטרוונציה של החוק בגובה דמי השכירות ולהפוך את דמי השכירות לדמי שכירות, שייקבעו במשא ומתן בין הצדדים, ובהעדר הסכם להפוך את בית הדין לשכירות למעין ועדת שמאות, כדוגמה ה-רנט-קורט באנגליה. סבורים היינו שבתי הדין ייעזרו בבעלי מקצוע - שמאים וכל מי

ד. דייט לברון:

שדרוש, ובפרק: בתי-דין, גם כללנו סידורים מסויימים - ויקבעו, בהתחשב בכל הנתונים, את גובה דמי השכירות. אחר-כך נאמר כי לפני שיקבעו זאת יביאו בחשבון את ענין דמי המפתח ויקבעו את ההפחתה הנאותה כדי להחזיר לאיש את דמי המפתח ששילם, והפחתה זו על דמי מפתח תהיה ניתנת להעברה במקרה של העברת העסק לשוכר אחר.

נכון שבועדת השרים לענייני כלכלה התגבשה דעה שיש לכלול בהנחיות לבית הדין תקרה לגבי גובה דמי השכירות ונכון שזה קצת משבש את הצעות ועדת רווה, כי הקונצפציה של ועדת רווה היתה שונה. אפשר לקבוע תקרה מסויימת לפי קריטריון כלכלי או אחר ולומר כי מה שלא יקבע ביה-הדין אסור לו לחרוג מהתקרה הזאת. הגופים שהופיעו לפני הוועדה היילכים בכיוונים שונים. ההמלצות של התאחדות הסוחרים והתאחדות בעלי מלאכה מתבססות למעשה על החוק הקיים ואומרות שיש לקבוע מערכת מסויימת של תוספות לא גבוהות על התקנות הקיימות, כפי שעשינו זאת בפעם הקודמת וכפי שאנו עושים זאת לגבי דירות. התאחדות בעלי בתיים, לעומת זאת, מציעה דבר הפוך - להגביל את האפשרויות של בית המשפט לקבוע שכר דירה במוך מסכר הדירה כלכלי הטהור. מאחר שבבתי עסק זאת פונקציה כלכלית ודמי השכירות הם הוצאה מוכרת, לא ראינו מקום למתן פרוטקציה לדבר שהוא למעשה פעילות כלכלית.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

ברצוני להודיע לוועדה כי השופט רווה יופיע לפנינו ב-2 בדצמבר, אבל הוא הציג תנאי שלא ירצה שום הרצאות אלא ישיב לשאלות ולעניינים ספציפיים. הוא אינו מוכן לתת הרצאה כוללת על הפילוסופיה של החוק.

ב. הלוי:

כיוון שחברי מיעת חירות לא היו בוועדה כאשר הוחלט על הזמנת השופט רווה, מבקש שיותר לי להשמיע הערה בענין זה.

דו"ח ועדת רווה מנומק מאוד והוא מדבר על כל הבעיות. נוסף לכך מונח לפנינו חומר מכל הסוגים. כמובן, זה מסמכות הוועדה להזמין שופט, אבל מתוך ההצעה של השופט רווה שלא מבקש אותו לתת הרצאות אלא נשאל אותו שאלות ספציפיות - איני רואה בכלל טעם להזמין אותו ולשאל אותו שאלות ספציפיות, כי את רוב התשובות לשאלות ספציפיות אפשר למצוא בדו"ח של הוועדה, אם מעיינים בו היטב. אני רואה מראש שברוב המקרים יאמר השופט כי הסביר כבר את הענין בדין-וחשבון ולו היתה השאלה מעייין בו היה יודע את הענין. למה להעמיד אותו ואותנו במצב כזה של דיון סרק? אני מציע לא להטיל אותו ולא לשאול אותו שאלות בעל-פה. בדרך, למשל, אין מזמינים אותו לנמק פסק-בוררות. איני יודע מה זה יועיל לנו.

אני סבור שהזמנת השופט מיותרת לפחות בשלב זה, ואם בכלל להזמין אותו, אפשר לעשות זאת בסיוע כל הדיון בחוק. עכשיו זה עדיין מוקדם מאוד. עדיין לא גיבשו דעה בעילות העיקריות וטרם הגיע הזמן להעלות שאלות ספציפיות מעבר לאלה שבדו"ח ועדת רווה. הייתי מציע שנעבור על כל החוק, ואם אמנם ישארו לנו בסוף שאלות ספציפיות, שהתשובה הניתנת לגביהן בדו"ח אינה ברורה, נזמין את השופט רווה. אולם להזמין אותו עכשיו אני חושב שזו ברכה לבטלה ואף גרוע מזה. אין זה נאה לעשות דבר כזה אם לא ייצא מכך שום דבר.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

למעשה חבר-הכנסת הלוי מבקש רויזיה על ההחלטה להזמין את השופט רווה להופיע לפני הוועדה.

אני חושב שרוב החברים בוועדה שדיברו על כך התכוונו שהשופט יופיע כמומחה. הדי בתוך הדו"ח של ועדת רווה לא נזכרים הדברים שהם שמעו, ואפשר לבקש אינפורמציה נכונה. לכן קבענו להזמין את השופט רווה. דומני שגם בדיון קודם בחוק הגנת הדייר הוזמן

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

השופט העומד בראש הוועדה.

ג. האוזנר: אני הייתי רואה את העדתו של חבר-הכנסת הלוי כהערה לגבי מועד הזמנתו של השופט

ולא לגבי עצם הזמנתו.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: לגבי המועד אין לנו ברירה, כי השופט מוכן לבוא רק במחצית החודש ולא בסופו, ואם לא בזמין אותו במועד זה, עלולים אנו לא לשמוע אותו בכלל.

ג. האוזנר:

יש לנו בסיון בדרון, ולא מזמן רב כל כך. הזמנו את השופט לדרויה שהיה יושב ראש הוועדה לענין הצעת חוק המקרקעין, אבל מתי הזמנו אותו? - כשעברנו על כל החוק וידענו את הדו"ח על בוריו ונשארו מספר דברים שלא ידענו מדוע המליצו עליהם כפי שהמליצו ולא אחרת. באותו הזמן חשבנו שנקרא לשופט כדי שיטביר את עמדת הוועדה. אולי מבחינה זו מוקדם אמנם במקצת להזמין את השופט ורוה להופיע לפני הוועדה. אני מאוד תומך בהזמנת השופט ורוה, אבל מוטב שיפענח לנו סתומות אלה לקראת סוף הדיון.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

בנקודה זו אני מציע להניח לי לראות איך יתפתח הדיון, אבל השאלה שעורר חבר-הכנסת הלוי היא עקרונית.

ג. הלוי:

אני מציע לדחות את ההחלטה של השופט.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אם עד ה-2 בנובמבר נעבור על כל הסעיפים החשובים ונהיה בשלים לשאול שאלות, נוכל להזמין את השופט ורוה להופיע לפנינו.

ג. הלוי:

על-ידי שאנו פוסחים על סעיפים אין זה אומר שאנו בשלים לכך.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

ברצוני להוסיף דבר מה. אם מדובר בסעיף חשוב ויטודי, - בסעיפים קטנים אין זה דרוש - ההצבעה תהיה הצבעה נסיונית, ואם חבר ועדה, שהצביע עם הרוב, ישנה דעתו לאחר שמיעת השופט ורוה, תהיה לו הזכות לבקש הצבעה נוספת.

לגבי השאלה אם להזמין את השופט ורוה, אני מבין שרוב חברי הוועדה בעד הזמנתו ועד השבוע הבא אראה איך מתקדמים אנו בחוק זה.

אנו ממשיכים בדיון בטעיף 12.

ז. הרינג:

מגמתה של ועדת רוה לקבוע דמי שכירות בבתי עסק על יסוד כלכלי - לא תוקנה ביטורה בהצעת החוק ורק הוכנסו סלאים שאינם סותרים מגמה יסודית זו משום שהצדדים צריכים לבוא לידי הסכם, ואם לא יבואו לידי הסכם, יבוא פסק-דין. מובן שיש כאן פתח להתדיינות דבתי, והמגמה של ועדת רוה שדמי השכירות בבתי עסק ייקבע על יסוד כלכלי נשארת בעינה בהצעת חוק זו. בטרם נתייחס להגבלות צריכים אנו, לדעתי, לומר מה המגמה שאנו רוצים בה. יכול להתנהל ויכוח עקרוני אם להוציא בתי עסק מתחום ההגנה, אבל להשאיר הגנה לחצאין כפי שמוצע כאן ולהשאיר פתח להתדיינות עצומה ולאי-בהירות - אני סבור שזה מסבך את הענין. זה נוגע לשלושה דברים: קביעת דמי מפתח, מינימום ומבסיסום ותכונות המושכר השוזכרות בחוק הקיים. היו כאן בעלי מלאכה ותעשייה זעירה והסבירו לוועדה את ההבדל העצום בין בית מלאכה הנמצא בחזית הבנין, בקומה ראשונה או בחצר. אלה בעיות חיים בשבילם, ואם כן, איננו יכולים להתעלם מזה.

ז. הדינים:

כאן הוסבר לנו היטב שהגנה סורכנת משני חלקים אורגניים. גם/אי-אפשר להפריד ביניהם, ואין ספק - כך נראה לי - שנחליט על העלאת דמי שכירות בבתי-עסק כמו בדירות, כלומר, נמצה את הצדק לגבי בתי עסק. כדי למצות את הצדק ולהעלות את דמי השכירות אין צורך להרוס את כל המבנה המביא בחשבון את תכונות המושכר, מכסימום ומינימום ודברים אחרים, ומשום כך הייתי מכניס שינויים מינימליים - הכרחיים בחוק מתשי"ד, אלא אם אנו אומרים שבתי עסק אינם רואים להגנה. אולם אם הם רואים להגנה, היא צריכה להינתן להם.

משום כך אני מציע באופן כללי שלושה דברים: (א) דמי השכירות בבתי עסק ייקבעו לפי מכסימום ומינימום ולא רק לפי מכסימום; (ב) ההסדר לגבי דמי מפתח בבתי מגורים יחול גם על בתי עסק; (ג) תכונות המושכר, היינו אם הוא בחזית, בקומה ראשונה, בחצר וכדומה. הבעיות אם לדבר על תקרה של 50% ואם זה יהיה לארבע או שש שנים הן דברים משניים, ולא הייתי מציע להפוך דברים משניים לדברים מכריעים. יש מגמה מברעת ואני מציע שנחליט בה קודם.

ש.ו.א. אגרות:

איני רואה בטעיף 17(א) המוצע הנהגת דמי שכירות כלכליים. - לגמרי לא, כי בית המשפט צריך לשקול את כל הנסיבות, ואם כך הדבר, איני רואה איך הוא יוכל להגיע לדמי שכירות כלכליים. אני חושב שבטעיף זה יש רק צעד אחד קדימה לקראת ביטול ההגנה על בתי עסק וצעד זה הוא הטלת חובת הבירור או המשא-ומתן ההדדי על הצדדים. זה צעד ראשון ולא יותר, ואני סבור שזה דבר הידני ביותר. לדעתי, הגיע הזמן לעודד את הגטיה שהצדדים יסתדרו בינם לבין עצמם ויזו תופעה בריאה. אני בטוח, שאם כך תהיה ההוראה בחוק, אזי צדדי המכריע של המסדרים ייפגשו בעל העסק ובעל הבית ויגיעו לידי הסכם ולא ייפגשו לבית המשפט. טובת הציבור דורשת זאת, כי הדיון בבית המשפט מסושר. אם כן, אני סבור קודם כל שהגישה של הטלת הנטל על הצדדים עצמם ללא מתווכים - היא בריאה.

ז. האגרות:

זה היה המצב עד היום וזה לא עזר כלל. הצדדים הלכו בכל זאת לבית דין.

ש.ו.א. אגרות:

מה הפחד כאן שהצדדים ימסרו את הדבר לבית דין במקרה שלא יסתדרו ביניהם?

אני מביע לבעיה, שבלי ספק תעורר מחלוקת, אם יש לקבוע מכסימום ומינימום.

ז. האגרות:

מוצע לקבוע רק מכסימום.

ש.ו.א. אגרות:

אני חושב שדבר זה אינו צודק וגם אינו מציאותי, כי אם יש חנות באיזו שכונה נידחת ולעומתה יש חנות ברחוב ראשי המכניסה הון תועפות, כלום אפשר לקבוע כאן מכסימום? כל מכסימום שייקבע יהיה - אמנם לגבי סוג מצומצם - בלתי צודק. בכך נותנים למעשה הגנה רק לחוג מוגבל של בתי עסק, ואלה בתי העסק הנמצאים במקומות הטובים ביותר ושהכנסתם היא הכנסה מכסימלית. אין לי ספק שבבוא בית הדין לדון בחנות בשכונת התקווה, למשל, לא ייעלמו מעיניו הנסיבות המחייבות שכירות נמוכה, אבל לגבי מי רוצים אנו להטיל את ההגבלה? מטילים אותה לגבי אלה שהכנסתם מכסימלית. האם זו חובת המחוקק להתערב בדבר זה? וכולנו יודעים אלו עסקים מפוארים וחשובים נמצאים באותם רחובות ראשיים ומה הכנסתם. אם נקודת המוצא שלנו היא הגנה סוציאלית, נשאלת השאלה למי רוצים אנו להעניק הגנה זו. מה שמוצע בטעיף שלפנינו הוא להעניק הגנה מכסימלית לאלה הזקוקים לה במידה מינימלית. אני חושב שזה אבסורד ושלא לזאת היתה כוונת החוק מלבחתי לה.

אם כן, ביחס ל(א) ו(ב) אני תומך בהצעת הממשלה, ובקשר לסעיף קטן (ג) ברצוני לומר לחברי הוועדה כי מי שתומך בו תומך בהענקת הגנה לאלה שאינם זקוקים לה.

ג. ארזי:

הצרה בכל החוק הזה, ובפרט בסעיף זה, היא שכולנו מרגישים כי יש חלק מבעלי הבתים שנעשה להם עוול. קבלת החוק כפי שהוגש לנו עלולה לגרום עוול לרבים והסלקציה אינה קלה, בפרט כשמגיעים לענין זה של בתי עסק. אין ספק שיש הרבה צדק בדברי חבר-הכנסת אברמוב שלגבי בתי עסק - בעיקר בתי עסק של סוחרים - האמת היא שהרווח שלהם הוא כזה שהם יכולים להרשות לעצמם לשלם סכום גבוה יותר מאשר בתי עסק קטנים וישנים. אולם גם כאן אין הדבר אבסולוטי. אם בעלי המלאכה אומרים לנו שמדובר ב-40,000 מפעלים, יבגלים אנו לתאר לעצמנו...

ג. רייס לגרונ:

במספר זה כלולים מפעלים המעסיקים שמונה פועלים בלבד. המספר מופרז בהרבה. יש כאן קושי, כי אין הגדרה מוכרת מהו בית מלאכה, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עשתה אי-אלו אבחנות למפעלים המעסיקים עד שמונה מועסקים, אבל אין לומר שמפעל המעסיק שמונה מועסקים הוא בית מלאכה. כשאנחנו דוגרנו על בתי עסק חתיכתנו לאלה המונים עד שנים-עשר מועסקים.

ג. ארזי:

איני עומד על מספר זה דווקא, אבל מכל מקום מדובר ברבבות אנשים, לא באלפים, ובמצב זה ייתכן שבבתי מלאכה מסויימים מצבם של המועסקים טוב מאוד ובבתי מלאכה אחרים מצב המועסקים רע מאוד. יש הגיון למסור עניינים אלה לבית דין, ובית הדין יקבע אחר-כך את כל התנאים, אולם אפשר היה ללכת בדרך זו לו היינו יכולים להניח שכל העניינים האלה יסתיימו תוך שנה למשל. אלא שלמעשה ביצור עומס רב ונציף את בתי-הדין במשפטים, ויש להניח שהעניין לא יסתיים בתקופה קצרה יותר מאשר שלוש שנים. האם ייתכן שבמשך שלוש שנים לא יידע הדייר כמה הוא צריך לשלם? לכן נדמה לי שאין מנוס אלא ללכת בדרך אחרת. חבר-הכנסת אברמוב אמר שיש לעודד הסכמים, אבל אם אין הסכם, נראה לי שאין לנו צריכה אלא לקבל אותן הנחיות שאנו נקבל לגבי בעלי דירות. כלומר, אם נקבע מינימום ומכסימום לגבי בעלי דירות, נצטרך לעשות זאת גם כאן. אגב, צריך להדגיש שגם הסוחרים וגם בעלי המלאכה הציעו העלאה של 50%. פירוש הדבר שהם עצמם מרגישים כי המצב כיום אינו תקין. אותו הדבר צריך להיות גם לגבי דמי מפתח - אם יש הגיון שבכיר בכך שלמי מפתח מעניקים זכויות כלשהן, הרי צריך להכיר בכך גם לגבי בתי עסק בהם הושקע כסף בשיפוץ וגם שולמו דמי מפתח. דבר זה מעניק לבית העסק אי-אלו זכויות לגבי הנחה. לכן אני תומך בדעה שביטא אותה חבר-הכנסת הרינג שנקבע דינמי של בתי עסק בהתאם למה שייקבע לגבי דירות.

ג. האנובר:

אני רק רוצה להזכיר לוועדה כי לגבי האפשרות לבוא לידי הסכם אין אנו משנים מהמצב המשפטי הקיים. גם לפי החוק הנוכחי זה המצב. המחוקק עודד את ההסכם בתחילה ורק בהעדר הסכם הפנה את הצדדים לבית דין לשכירות - ואולי גם כאן אפשר לקבל נתונים. הרושם הכללי הוא שבמקרים רבים מאוד הלכו הצדדים לבית דין לשכירות.

אשר לענין העיקרי, סוגיה זו של בתי עסק קלה יותר מבחינת תיקון העוול שנעשה לבעלי בתים, ואמנם נעשה להם עוול. כל אדם יכול היה לקחת בעד סחורתו תשלום לפי מחירי השוק, ואילו בעלי הבתים לא היו יכולים לעשות זאת. ולא עוד אלא שמה שהיה מספיק לציבור בדבר צריכה כגון מאכל או לבוש תיאם את מחיר הדברים הללו למחיר השוק, ואילו מי שסיפק דברים בני-קיימא כגון בית וקורת-גג היה קשור במגבלות הסטוריות. לכן קל לנו יותר לבוא לעזרת בעלי בתים בענין בתי עסק, מה גם שהוצאה זאת היא הוצאה מוכרת לצורך מס-הכנסתה. כלומר, זה גם קל יותר לדייר לשלם יותר, כי חלק הוא משלם על חשבון בציב מס-הכנסתה ולא על חשבון. נוסף לכך, אם נביא בחשבון את גובה דמי השכירות בבתיים חדשים, שהם חופשיים מכל וכל מהגנת הדייר, נראה ששם מגיעים לרבבות לירות לשנה, ויש להם ציקוש. אין רואים, חלילה, בתי עסק ריקים, מכל מקום, לא לאורך ימים. לעומת זאת אין להתעלם מכך שיש הרבה בתי מלאכה קטנים במקומות לא מפותחים שלא יוכלו בשום אופן לעמוד בגזירה זו והם פשוט יתמוטטו.

ג. האוזנר:

לכן הייתי עושה כאן אבחנה: המשרדים הגדולים היכולים להרשות לעצמם לשלם, מוצדק שהם ישלמו דמי שכירות גבוהים יותר, אבל אם מדובר, למשל, בספר המגלה את עסקי בחנות קסנה מושכרת במקור-ברוך בירושלים, הרי הוא לא יוכל לשלם דמי שכירות כלכליים. ייתכן שלגבי עסק קשה להעלות את דמי השכירות, אבל אם בעל הבית ישכיר את החנות למישהו אחר - למשל, לבעל סכולת או לבית מרקחת - תהיה אפשרות להעלות את דמי השכירות. בעל הבית יכול לטעון שאינו רוצה להיות מוגבל במטרה השימוש, ואם אמנם נוריד כל מגבלה, יוכל בעל הבית לומר שלדידו יכולה החנות לשמש לעסק אחר שמכניס יותר. כך ייצא שטנשלים למעשה את הספר, ואנחנו איננו רוצים בכך. לכן יש, לדעתי, לעשות אבחנה בתקרה, יהיו בתי עסק שלא יחול עליהם המכפייטום והם ישלמו דמי שכירות כלכליים, ויהיו כאלה שברצח להגן עליהם מפני ניסול למעשה ולגביהם בשאר את התקרה. כלומר, בתי עסק גדולים שיגיעו לידי הסכום, יגיעו לידי הסכום, ואלה שלא יגיעו לכך, בית הדין יקבע להם דמי שכירות לפי שיקולים כלכליים.

למעשה אלה מציע כאן את התיקון המוצע על-ידי התאחדות בעלי בתים.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

ד. רייס לברנו:

מאחר שוועדת רווח אומרת כי בית הדין גבואו לקבוע דמי שכירות יתחשב בשימוש בעסק, / מלה כנר איננו דמי שכירות כלכליים, כי אם הכוונה לדמי שכירות כלכליים צריך לומר, שאם בית עסק יכול להכניס סכום מסוים, הוא צריך לשלם סכום מסוים בהתאם לכך. אנחנו אמרנו שלא נלך בדרך זו, ואם בבית העסק יושב ספר למשל, מתחשבים בשימוש.

ג. האוזנר:

כאן מקילים, וכאן מחמירים, כלומר צריך להגן על הקטנים שלא יוכלו לעמוד בהעלאת

וילאפשר לגדולים להסתדר.

זה מחייב אותנו לחזור לסעיף קודם ולהגדיר מהו "בית עסק".

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

במסיד לדון בסעיף זה בישיבה הבאה.