

פרוטוקול מס' 67

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט
מיום ד', כו' בחשוון תשל"א - 25.11.70, שעה 9.00

נכחו:

חברי הוועדה:

- י.ש. בן-מאיר - היו"ר
- מ. אביזוהר
- ש.ז. אברמוב
- א. אנקוריין
- ר. ארזי
- י. ארידור
- ס. ביבי
- ז. הרינג
- ב. הלוי
- ת. טובי
- א. עופר
- ש. פרידמן
- ג. פת
- ח.י. צדוק

מוזמנים:

לממשלה

- א. ידין - המשנה ליועץ המשפטי
- ז. נגבי - משרד המשפטים
- ר. רייס לברון - משרד השיכון
- ש. שטראוס - "
- ר. טוויג - "

מזכירת הוועדה:

ר. מלחי

רשמו:

ח. ביתן
צ. ספרן

(א) הודעה בקשר לחוק הטיס.

סדר היום:

(ב) חוק הגנת הדייר (הוראות שונות)
(מס' 2), תשל"ל - 1970 (פע"ף 12).

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני פותח את הישיבה.

(א) הודעה בקשר לחוק הטיס

לידיעת חברי הוועדה - אף על פי שהוחלט כי הנוקד תוקיים הצבעה בקשר לשני הסעיפים בחוק הטיס שעדיין לא הצבענו אותם, הסכמתי לתת ארכה של שבועיים נוספים לענין זה לפי בקשת סיעת המערך, שמטעמים טכניים לא היתה יכולה לדון בנושא. אם כן, התאריך האחרון להצבעת שני הסעיפים הללו הוא יום ד', 9 בדצמבר, אלא אם יודיעו לי שהם מוכנים להצבעה עוד לפני-כן, ואז אודיע על כך במיוחד לחברי הוועדה כדי שיוכלו להשתתף בהצבעה זו.

(ב) חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) (מס' 2)

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

מתברר שעדיין לא גמרנו עם ענין המשלחות וקיבלנו בקשה נמרצת להופיע בפנינו מגוף הנקרא: בעלי בתים חברי ההסתדרות. הם יופיעו ביום ב' הקרוב, ב-9.00 בנוקד וישאו דברים במשך מחצית השעה שתוקצב להם. בזה אני מקווה שנסיים את ענין המשלחות.

טעיה 12

א. אפקודין:

אני שמח שבסעיף קטן (ג) ישנו הרעיון של התקרה. לפי מיטב ידיעתי לא היה דבר זה בתחילה בתכנית הראשונה של הצעת החוק, ושר השיכון הלך כבר בכיוון הדרושות שהוצגו במובן זה שהכניס את רעיון המקסימום, ועל כך אני מברך.

אולם אני סבור שהנוסח בסעיף קטן (ג) אינו מספק. כתוב בו: "על המקסימום שקבע שר השיכון, בתקנות ובהתייעצות עם שר המשפטים". ענין זה חלוקות עליו הדעות והוא צריך לכל כך הרבה שבנות שונות שהמינימום הוא להוסיף - אם לא "באישור הכנסת" - "ובאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט".

הרעיון של בעלי המלאכה היה שהתוספת לא תעלה על 60% אלא שההעלאה תבוצע לא תוך ארבע שנים ככתוב ב(ב) אלא תוך שש שנים, מתוך מחשבה שההעלאה לא תהיה יותר מ-10% לשנה. דובר כאן על הסכם ועל מקרה שאין הסכם, בו צריך להשאיר הכל לבית הדין, והתנהל ויכוח בנקודה זו. ברור שאם יש הסכם הוא קובע מעל לכל. לזה ודאי שאי-אפשר להתנגד וזה בא לידי ביטוי ב-(א). אולם במקרה שאין הסכם לא נראה לי שתהיה רק הודאה כללית כזאת שהכל צתון לבית הדין. אני חושב שבדרך זו תהיה התדיינות ללא סוף וחסימת בתי הדין. היה לי ניסיון בבתי דין לשכירות ועלי לומר כי במסגרת סעיפים 17, 18 ונדמה לי גם 19, כפי שהיתה קיימת, היו אמנם התדיינות לא מעטות בבית המשפט, אבל הגבול להתדיינות אלה היתה המסגרת של מקסימום ומינימום, וזה קודם כל שם מחסום מסויים. מלבד זאת, בשקבעו בתי הדין מה שקבעו קביעותיהם היו בגדר תקדימים - לא תקדימים משפטיים אלא תקדימים מעשיים. אם היה נודע, למשל, שבית הדין קבע מה שקבע לגבי משרד או עסק פלוני באזור מסויים, זה היה משמש תקדים ממריץ לצדדים להתפשר ולבוא לידי הסדר ומוריד את הלחץ מעל בתי הדין.

מתוך כל אלה אני נוטה לכך שבשאייר ב(א) את הכלל כי באין הסכם יקבע בית הדין, אבל תוך מסגרת מסויימת. אני מתאר לי את המסגרת כלא כל כך רחוקה מהגישה בחוק הקיים, אולם יכולה להיות כאן רוויזיה. מכיוון ש(ג) משאיר את האפשרות של תקנות נראה לי שיכולה להיות רוויזיה מדי מספר שנים. במובן, לא כל שנה צריכה להיות רוויזיה, כי הדבר יהרוס את היציבות בעוד שדרושה כאן יציבות מסויימת. למעשה ראינו שהיתה רוויזיה ב-1962, ב-1966 ואנו חיים עכשיו ב-1970 ושוב מדברים על רוויזיה. עלי לומר שבעיני גם הסוחרים וגם בעלי המלאכה שהופיעו לפנינו היו הגיוניים מאוד. הסוחרים דיברו על 50%, בעלי המלאכה על 60% לשש שנים, כלומר 10% לכל שנה. פירוש הדבר שהם לגמרי לא התעלמו מהצורך בהעלאה מסויימת, אבל לא העלאה הורסת.

א. עופר:

אני חושב שכל העניין של חוק הגנת הדייר הוא אנכרוניזם ואנו צריכים להשתדל לסיים אותו אט אט. כיום זאת מין דרך צדדית המשבשת את כל הערכים הכלכליים כפי שאנו רגילים להם. אילו לא היה עניין זה חשוב מבחינה סוציאלית, הייתי תומך בהבאה לגמר מהיר של חוק הגנת הדייר, אבל כיוון שהעניין נוגע לשכבה סוציאלית מסויימת חייבים אנו להיות זהירים וללכת בצעדים מדודים.

לא כן הדבר בתחום העסקים. אם מתייחסים לתכונות לא ברחובות ראשיים אלא, למשל, ברח' שפירא או פלורנטין בתל-אביב, הרי נדמה לי ששכר דירה כלכלי באזורים אלה אין לו מקום. אולם דווקא ברחובות ראשיים כגון אלנבי ודיזינגוף יש שישב איזה בעל חנות סדקית קטנה שאינו משלם דבר בעד החנות. קודם כל זה לרעת האינטרס הציבורי הכללי וגם לרעת הסוחרים, כי הסוחרים הקטנים לא היה דבר שיצדגן אותם לפתח את העסק, הם שילמו מעט ושיפצו מעט. סוחר מסוג זה אינו נהנה וגם הציבור אינו נהנה, ואם כן, אינו יודע על מי מגינים אנו בכלל מדוע דוברים אנו שבדיזינגוף תהיה איזו חנות סדקית קטנה, שאינה משלמת דמי שכירות לבעל הבית ושמשווה לרחוב טראה עלוב? אני בטוח שאם נבטל את ההגנה יקבלו האנשים את שלהם, כי דמי הפינור שאנשים יקבלו יספיקו לפרנסתם. באזורים המפגרים בתי הדין גם לא יקבעו העלאת של 50% או 60%. כיום אם מתרוקנים מקומות אלה לא תמיד הם מתמלאים שוב. באזורים אחרים אין העניין מוצדק. לכן אני תומך בהצעה האורגנילית ומציע לצמצם את (ג) ולכתוב כי שר השיכון רשאי לקבוע מקסימום, אם יראה שיש הפרה במקום מסויים, ולא שיהיה חייב לעשות זאת.

ש. ז. אנרמוב:

"רשאי" בלשון החוק פירושו חייב.

א. עופר:

מכל מקום כוונתי היא שבמקרים מסויימים יוכל שר השיכון לקבוע מקסימום.

הינדלר ש. בן-מאיר:

ייתכן שלפי שיטתך דצוי לכתוב: לקבוע מקסימום לאזור גיאוגרפי מסויים.

א. עופר:

לזה התכוונתי.

י. ארלינגר:

ראשית כל אינני מבין מדוע צריך בית הדין להתחשב בכל הנתונים בלי שנפרט את הנתונים. אם איננו יודעים מה הנתונים, מדוע הוא יודע אותם? הרי לא מדובר בדברים שאי-אפשר לשער אותם מראש אלא אנו יודעים אילו נתונים יכולים להשפיע על דמי השכירות ואילו נתונים אסור שיפיעו. נביח שיש שני בעלי חנויות באותו בית, אשר נכנסו לשם באותם תנאים, ובעל חנות אחת מצליח בגלל כשרונותיו והעבודה שהוא מסקיע, ואילו בעל העסק האחר אינו מצליח. אין זה מתקבל על הדעת שהראשון ישלם קצת כי הוא עשה שימוש מוצלח בחנות, ואילו השני שהוא עצלן, לא מוכשר ולא מסוגל להוציא רווחים מאותו מקום עצמו ייצא בסופו של דבר ברווח.

ד. רייס לברנו:

זה רק מוכיח עד כמה קשה להגדיר דברים. לא לזה היתה הכוונה במלה "שימוש".

י. ארלינגר:

יש לי הרושם שכוונת ועדת רווח היא שבעל הבית יהיה שותף לרווחים ולא יהיה שותף להפסדים. אני זוכר שקראתי זאת, וזו היתה התרשמותי מאותו קטע. בכל אופן אני מתנגד להכנסת המלה "שימוש" בתוך הנתונים של החוק.

את סעיף קטן (ב) אני בכלל לא מבין. נביח שבדירה מסויימת החליטו שני הצדדים מרצונם הטוב להעלות את דמי השכירות ב-10 ל"י לחודש וקבעו שהם מוכנים לכך שהעלאת זו תתבצע מיד או תוך חצי שנה. מדוע צריכים אנו להתערב בדבר שהם קבעו ולומר שזה צריך להיות תוך ארבע שנים? כאשר מדובר בפסק דין ההוראה בסדר, כי היא אומרת לשופט שהוא יחלק את ההעלאת לארבע שנים, אבל למה לקבוע זאת לגבי הסכום?

י. ארידור:

זה מבוא מצויין כדי להתנגד לכך ששר השיכון יהיה מוסמך להתקין דברים כאלה בתקנות. אם זאת הרמה בה מציעים הצעות אלה לוועדה, אין שום סיבה שבסמוך על תקנות שיוקנו על-ידי שר השיכון ואף אם - עם כל הכבוד - יתייעץ עם שר המשפטים. אני סבור שדברי היה שהענין יעבור את אישור הכנסת. אנו מדברים כאן על כך שההעלאה תחולק לארבע שנים, כלומר, הנושא יידון מחדש כעבור ארבע שנים ובמשך ארבע שנים לא יתייעץ שר השיכון בנושא זה עם שר המשפטים ולא יעלה את דמי השכירות. לאחר ארבע שנים יש כנסת חדשה ומדוע שהכנסת לא תטפל בזה? כלום אלה תקנות מירוף אשקלון שמתקיימים אותן דרך אגב? לדעתי, יש להעביר את זה לכנסת כדי שתהיה אפשרות לבדוק גם מה מתקין שר השיכון, ובאופן חילופי צריך שזה יהיה לפחות באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט.

מדוע צריך להיות מקסימום לכל סוגי בתי העסק? בניה שיש בהם עסק שמעולם לא שילמו דמי מפתח בעדו והוא בית עסק המרוויח רווחים סבירים ומשלם שכר דידיה במזון מאוד. איני מבין מה בכלל התגביר? לנך שיהיה מקסימום לגבול בית עסק כזה. גם איני מבין את התגביר של ועדת רווה שאמרה כי יש לבטל את המקסימום גם לגבי אלה ששילמו דמי מפתח. אני מוכן להבדיל בין מקרה בו שולמו דמי מפתח לבין מקרה שלא שולמו דמי מפתח. למעשה ועדת רווה הלכה לאבוסרד אחד: לבטל את המקסימום גם לגבי אלה ששילמו דמי מפתח, והצעת הממשלה לאבוסרד אחר: להטיל את המקסימום גם על אלה שלא שילמו דמי מפתח. לדעתי, יש לבטל את המקסימום לגבי בתי עסק שלא שילמו דמי מפתח ולהשאירו בצורה שהמלצתי עליה לגבי בתי עסק ששילמו דמי מפתח.

בזה הבאתי רק את הערותי היסודיות

למעשה זה.

ת. טובי:
אני מציע שבין התנאים בהם צריך בית הדין להתחשב יהיה גם האזור בו שוכן בית העסק, כלומר, אחרי "והשימוש בו" בסעיף קטן (א) "והאזור שבית העסק נמצא בו". כמו כן אני מציע שבסעיף קטן (ג) לא ידובר על העלאה לפי תקנות שיקבע שר השיכון אלא ייקבע בחוק שההעלאה לא תהיה יותר מאחוז מסויים. נציגי בעלי העסק, הסוחרים, שהופיעו לפנינו דיברו על 50% או 60%. אם הם מוכנים ללכת לקראת זה, אני סבור שצריך להגביל את ההעלאה ללא יותר מ-50%, ולא להגביל אותה על-ידי תקנות שיקבע שר השיכון. שלישיית, אני מציע להעלות גם את תקופת הזמן, בה תבוצע ההעלאה, מארבע לשש שנים, כפי שגם הציעו הנציגים שהופיעו לפנינו.

ב. הלוי:

ברצוני להפנות את תשומת לבכם לאמור בענין זה בדו"ח ועדת רווה (מצטט מעמודים 28-29, פסקאות 32 ו-33). יש כאן תשובה לפחות לחלק מההשגות שהושמעו. בכל זאת מצטרף אני לדעת חברי הוועדה שדיברו לפני שאי-אפשר להשוות את כל סוגי בתי העסק. אני זוכר שהיה לנו בבית המשפט מקרה של בנק גדול בתל-אביב, אשר שילם במשך שנים רבות פרוטות בעד משרדי הבנק. דומני שלפי סעיף 29 בנק אינו מהסוגים המוגבלים, ועל כן יכולים היינו לקבוע פחות או יותר דמי שכירות כלכליים. בכל אופן הבעיה עומדת גם עכשיו, ואם נשווה בנק למכולת או לסנדלריה, נראה שזה יותר מדי קל להחליט כפי שהחליטה ועדת רווה שיהיה דין אחד לכל הסוגים של בתי עסק.

- בהתחשב בשימוש.

ג. רייס לכרונ:

ב. הלוי:

אני מדבר על סוג. בנק הוא סוג אחר מאשר סנדלריה. אם כתוב "לרבות סוג העסק והשימוש בו", הכוונה לסוג העסק ולא לסוג הנכס. עד עכשיו היו תקנות שהיו מחלקות דמי שכירות לפי סוגי עסקים וברור מה זה סיווג. גם ועדת רווה דגה בכל סוג בנפרד ואמרה שאין זה רצוי להבדיל בין סוגים שונים. אנוצנו לא ממליצים על דין אחד, אבל טעיעים שבית הדין יקבע בכל מקרה ומקרה. לדעתי, זה לא טוב כי בתי הדין יוצפו, לא יהיו הנחיות ולא תהיה יציבות. כל בעל בית וכל דייר ינסה מזלו, ואי-אפשר יהיה לדעת מה יחליט בית הדין לגבי סוג העסק והשימוש בו, כי כל דבר יהיה אינדיבידואלי. שמענו שיש עשרות אלפים בתי עסק. איני יודע אם יהיה

ב. הלוי:

30 אלף משפטים, אבל 10 אלפים יהיו ודבר זה ינעל בכלל את דלתות בתי הדין לפחות במשך ארבע שנים אלה. זה ודאי יתן הרבה פרנסה לעורכי-דין, שמאים ויעסיק נציגי ציבור למיניהם, ולא יהיה סוף להתדיינות אם נשאר את העניין בצורה אינדיבידואלית כזאת. אני סבור שהמחוקק צריך לתת דעתו על אבחנות יסודיות. אני מבין שאי-אפשר לפצל את הדין ליותר מדי סוגים אבל אפשר לחלק אותו לפחות לשני סוגים: סוג עסקים כמו בנק, משרדי עורכי-דין, משרדי ביטוח ובכלל משרדים היכולים להיות משוחררים מכל הגבלה. זה יהיה סוג א', אם נמצא את הפורמולה המתאימה, וסוג זה הייתי משחרר מההגבלה של המקסימום וכותב בפירוש כי בעסקים מסוג א' יתחשב בית הדין בדמי שכירות כלכליים או בדמי השכירות לפי השוק. בסוג ב' ייכללו בתי העסק הקטנים ועל סוג זה תחול תקרה. דבר זה יתן כבר הנחיה לבית הדין.

עד עכשיו לא הוזכר שיש כבר הוראה בחוק הקיים בסעיף 28 האומרת: "הוסכם בין בעל בית ודייר אחרי תחילת תקפו של חוק זה על דמי שכירות של בית עסק מן הסוגים הנקובים בסעיף 17", ובסעיף 16 להצעה שלפנינו מוחקים את המלים "מן הסוגים הנקובים בסעיף 17". אם כן, לענין ההסכם הכל בסדר, והבעיה מתעוררת רק אם אין הסכם. למקרה זה הצעתי את החלוקה לשני הסוגים. איני יודע אם לכלול גם את האזור. אולי רצוי להכניס את האזור. הקושי הוא רק שזה יסבך את הענין, אולם לפי החוק הקיים היו אזורים ואולי זה יותר צודק להשאיר גם ענין זה.

בקיצור, הצעותי בענין זה הן: אבחנה בין סוג א' של עסקים, שיהיה חופשי מכל תקרה ושתהיה לגביו הנחיה מפורשת להתחשב בדמי שכירות כלכליים; ובין סוג ב' שלגביו יהיה מקסימום ושיהיה מסווג לפי אזורים.

ברצוני לסכם את ההצעות שלפנינו:
הצעת הממשלה; הצעת התאחדות בעלי מלאכה ותעשייה זעירה בישראל למחוק ב(א) את הסייפה המתחילה במלה "לרבות" כדי לתת דיסקרציה מלאה לבית הדין; הצעת ארגון הגנת הדייר להשאיר את המצב הקיים כמות שהוא ולחלופין לקבוע הנחיות ברורות לבית הדין בדבר הנתונים שיובאו בחשבון בקביעת דמי שכירות; הצעה, שגם אומצה על-ידי חברים בוועדה, לכתוב ב(ב) "תוך ששנים" במקום "תוך ארבע שנים"; הצעה לבטל את ענין ההדרגה בקשר להסכם, שהוצעה לאחרונה על-ידי חבר-הכנסת ארידור; הצעת התאחדות בעלי בתיים, שהועלתה גם על-ידי חבר-הכנסת עופר וגם על-ידי חבר-הכנסת הלוי, בשינויים שמיד אעמוד עליהם, להוסיף - ב(א) אחרי "בהתחשב" - "בדמי שכירות כלכליים אשר צריכים להשתלם בעד אותו מושכר", לאמור, צריך להתחשב בראש וראשונה בדמי שכירות כלכליים ואחר כך להביא בחשבון את הנתונים האחרים, לרבות סוג העסק והשימוש בו. חבר-הכנסת עופר אמר כי במקומות בהם יש נתונים העשויים להפחית את דמי השכירות הכלכליים יגיעו ממילא למצב שלא יוכלו להעלות את דמי השכירות, וחבר-הכנסת הלוי הציע לחזור לתיאוריה שבסעיף 17 הקיים ולהבחין בין בתי עסק מסוג א', היכולים לשלם דמי שכירות כלכליים, - ואיני יודע אם חבר-הכנסת הלוי רוצה להשאיר גם כאן לבית הדין את הדיסקרציה להפחית בכל זאת את דמי השכירות - לבין בתי עסק מסוג ב', ואלה יהיו כל בתי העסק האחרים שאינם בכללים בסוג א'. בתי עסק מסוג ב' יופנו לסעיף קטן (ג) ושם בית הדין ידכל להתחשב בכל הנתונים ולקבוע במסגרת המקסימום לאותו אזור מה צריכים להיות דמי השכירות.

לגבי סעיף קטן (ג) יש הצעה למחוק אותו; הצעה, שאני הצעתי למעשה גם חבר-הכנסת עופר הציע, לצמצם את המקסימום אולי לגבי סוגים או אזורים מסויימים בהם עלולות הבעיות להתעורר; הצעת התאחדות בעלי בתיים לגבי (ג) ולהוסיף סעיפים קטנים (ד) ו-(ה) (קודם את ההצעה הצמצמת בתיקים של חברי הוועדה).

ברצוני לומר שכל מה שנחליט לגבי סעיף 17(א), (ב) ו-(ג) כפוף לבעיה הנוגעת לסעיף 18 - הבעיה מה הדין אם שולמו דמי מפתח. אגו יוצאים מתוך הנחה שכל מה שאנו מחליטים עכשיו בסעיף 17

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

הוא לגבי אותם בעלי עסק שלא שילמו דמי מפתח. באותה המידה תתעורר בסעיף 18 הבעיה שבמקום לשלם דמי מפתח נתנו תמורה אחרת אקוויוולנטית, כגון השקעה בשיפוצים ושכלולים. אני מציע שנדון בכל בעיה זו יחד עם בעיית דמי מפתח ונשאיר זאת לסעיף 18.

פ.י. צדוק:

אני פטור מלהצטרף כראשית הדיון על ה"אני מאמין" בענין זה, כי בענין זה יכול אני להצטרף הצטרפות מלאה לכל הדברים שאמר חבר-הכנסת עופר.

אשר ל-(א), הייתי מוחק את המלים "לרבות סוג העסק והשימוש בו", כי בעיני סוג העסק והשימוש בו הם חלק מהתנאים העלולים להשפיע על גובה דמי השכירות. אגב, אני מציע שנאמר - וזאת הערה לשוניית בלבד - "שיש בהם כדי להשפיע" במקום "העלולים להשפיע", כי למלה "עלולים" יש משמעות של שלילה.

ש.ז. אברמוב:

אפשר לכתוב "העשויים להשפיע".

פ.י. צדוק:

הצעתל את הטחיקה לא מפני שאני חושב כי סוג העסק והשימוש בו - תהיה משמעותם אשר תהיה - אינם גורמים שצריך להביא אותם בחשבון. צריך להביא אותם בחשבון, אבל איני רואה צורך לייחד עליהם את הדיבור בסעיף, כי הם בפירוש חלק מהנתונים שיש בהם כדי להשפיע על גובה דמי השכירות. מאותו הטעם הייתי גם נמנע מדבר על דמי שכירות כלכליים. גם דמי שכירות כלכליים הם גורם שבית הדין יביא בחשבון כשתהיה לפניו הנחיה כללית כי הוא צריך להתחשב בכל הנתונים שיש בהם כדי להשפיע על גובה דמי השכירות.

להצעתו של חבר-הכנסת הלוי - אני מסכים לגישתו הכללית, אבל אני חושב שהצורה בה הוא מתרגם אותה ללשון החוק, היינו הדרך של חלוקה לסוגים וקביעת הנחיות שונות לכל סוג - עלולה להחטיא את המטרה. אם נחלק את בתי העסק לשני סוגים: סוג א', שהבנקים מסמנים אותו ושלגביו נדבר במפורש על דמי שכירות כלכליים, וסוג ב' בו לא נדבר על דמי שכירות כלכליים - אני מניח שיסיקו מזה מסקנה סבירה שבסוג ב' לא הוזכרו דמי שכירות כלכליים כי לא צריך להביא אותם בחשבון. בעיני דמי שכירות כלכליים הם אחד הנתונים העשויים להשפיע על גובה דמי השכירות והייתי הולך בדרך של אי-פירוט. אני מסכים לגישה היסודית של חבר-הכנסת הלוי שנראה לפנינו אפשרות של חלוקה לסוגים והייתי רואה אולי את הפתרון לענין זה בכך שבסעיף קטן (ב) - וכאן הולך אני בעקבות חבר-הכנסת עופר - יאמר כי שר השיכון יוכל לקבוע תקרה לסוגים מסויימים של בתי עסק. מזה ישתמע שההנחיה הניתנת לשר השיכון היא כי אינו חייב לקבוע מקסימום לכל בתי העסק ובעצם אינו חייב בכלל לקבוע מקסימום, אבל המחוקק ראה לפניו סיטואציה שיש בתי עסק שלגביהם צריך לקבוע מקסימום.

ז. הריבוב:

אתה מתייחס לאזור או לסוג בתי עסק?

פ.י. צדוק:

אני מגיע לענין זה. האזור בו נמצא העסק הוא אחד הנתונים העשויים להשפיע על גובה דמי השכירות. ברור שבעל בית עסק בדימונה או בקריית-שמונה הנתונים שלו הם אחרים מאשר הנתונים של בית עסק בתל-אביב. אני חושב שהמקום הגיאוגרפי בו נמצא בית העסק הוא בפירוש אחד הנתונים שיש בהם כדי להשפיע על גובה דמי השכירות ואין צורך לייחד עליו את הדיבור. לדעתי, הסמכות צריכה להיות לגבי סוגים. אני רוצה שנתקדם בהדרגה לקראת השתחררות מתחולת חוק זה על בתי עסק - בהדרגה ובזהירות, אבל שלקראת זה נלך, וככל שאנו מרבים בחלוקה לסוגים אנו מכבידים על תהליך זה, כי טוב יהיה איזה סוג מוגן במיוחד. אם בונים היום מבנה פשוט יחסית ואומרים כי לכל בתי העסק יהיה דין אחד: או שהולכים לפי הסכם או שבית הדין קובע את דמי השכירות בהתחשב בכל הנתונים, וכל הנתונים כוללים גם דמי שכירות כלכליים וגם המקום בו נמצא בית העסק, וקובעים הנחיה כללית לשר השיכון, שאם הוא חושב שלסוג מסויימים דרושה תקרה, הוא יקבע אותה - הרי בדרך זו הולכים לקראת פישוט הענין והאחדת הדינים,

ח.י. צדוק:

דבר שיקל לצעוד את הצעד הבא לקראת השתחררות מהגנת הדייר על בתי עסק, ואני רואה את זה כמטרה שאנו צריכים להגיע אליה אם כי בזהירות.

אני רוצה לשכנע את חבר-הכנסת הלוי, שאם כי הצעתו לקבוע בחוק עצמו את החלוקה לשני סוגים היא הרבה יותר מגובשת וגורמה ומשאירה הרבה פחות אי-בהירות לגבי סמכות בית הדין ותפקיד השר. אני בכל זאת חושב כי גיבוש זה מנציח את החלוקה לסוגים ומכביד על התהליך של הגמשת על העניין. נראה לי שאנו משיגים אותה המטרה על-ידי שאנו נותנים הנחיה כללית לבית הדין ועל-ידי שאנו משאירים אפשרות של מקסימום לסוגים כפי שיקבע השר. אם תהיה הצעה שקביעה זו תהיה טעונה אישור הוועדה, לא אתגוד לה. לא הייתי מכביד יותר מדי על תהליך זה של קביעת התקרה. בכלל בעניין מסוג זה אני אומר מראש שאנו אמנם חופשיים לעשות ידעוננו ומתפקידנו לשקול את הדברים שיקול עצמאי, אבל צריך להאזין היטב היטב למתן שאומרת ועדה שהתמחתה בדבר ונתנה דעתה על העניין כל כך הרבה זמן. כלומר, אינני דן בעניין כאילו אני מתחיל מ-א' אלא אני דן בו כשיש לפני המלצות ועדת רווחה, והן שוקלות משקל רב, כי שם הדברים התבררו יפה. אין זה אומר שצריך ללכת בעקבותיהן באופן עיוור, אבל באופן כללי אני צריך להשתכנע מאוד כדי לא לקבל המלצה של ועדת רווחה באיזה עניין.

בנוגע לסעיף קטן (ב) אני חושב שהערת חבר-הכנסת ארידור היתה נכונה. לדעתי החלוקה של ארבע שנים צריכה לחול בשני מקרים: (א) כשבית הדין קובע; (ב) כשהצדדים קבעו, אבל לא קבעו מסתם זה יחול. בכל מקרה שיש הסכמה בין הצדדים לא רק לגבי גובה דמי השכירות אלא גם לגבי ראשית התחולה - ההסכם קובע, והמחוקק אינו צריך להתערב.

ג. דיים לברון:

ברצוני להבהיר שתיים-שלוש נקודות מדויגות של ועדת רווחה בסוגיות אלה. (א) כשדיברה הוועדה על סוג כוונתה בכל דיוביה היתה לאותם הסוגים בתקנות הקיימות, היינו בית מלאכה, חנות, בית מלון, משרד, מסכן וכדומה. כאשר דיברנו על המלצה התכוונו למה שיש בתוך כל סוג. מאחר שאמרנו כי דמי שכירות זו הוצאה עסקית, יש הגיון שזו תהיה הפונקציה של בית העסק. אם כן, אמרנו שאם ברחוב דיזינגוף יושב סנדלר מזה שלושים שנה, דמי השכירות בסנדלריה צריכים להיות בין השאר גם בהתחשב בשימוש שהוא סנדלריה ולא מכירת יהלומים. זה השימוש, ואילו הסוג הוא חנות. בחנות אחת מוכרים יהלומים ובשניה יושב סנדלר. כאן אפשר היה לומר מה שאמרנו בעלי הבתים שאין זה חשוב אם יושב סנדלר בחנות, ואם אינו יכול לשלם את המחיר הנדרש, הוא יוכל ללכת למקום אחר בסדר הדין. אנחנו אמרנו שאיננו רוצים לגרום זעזועים כאלה. אם השימוש גורם לעסקים מצומצמים, צריך איפוא להתחשב בכך בדמי השכירות. לזה התכוונו במלה "שימוש".

(ב) מאחר שיש הצעה לא לקבל את המלצות ועדת רווחה אלא לחפש סיווג של בתי עסק ולקבוע אותם, ברצוני לומר שיש סיווג מסוימים בתקנות הקיימות. נכון שסיווג זה גורם לעיוותים מסויימים, אבל אני חושבת שכל סיווג אחר יגרום אף הוא לעיוותים, כי עצם הוויכוח בנועדה מוכיח כמה קשה להגדיר דברים אלה. בהערתו זו דציתי רק לומר, שאם יש כוונה לסווג את בתי העסק, הייתי מעדיפה להשתמש בסיווג הקיים בתקנות תוך הכנסת אי-אלו תיקונים כאן מאשר לחפש סיווגים אחרים לפי קריטריונים אחרים. ראשית, מבחינה פרקטית זה יורש הרבה זמן לעשות זאת שנית, אינני חושבת שאפשר להגיע לסיווגים שיגרמו פחות עיוותים וגם הסיווג החדש יגרום לריצה לבית הדין לא פחות מאשר המלצות הוועדה, כי אם נשנה את הקריטריונים כל מה שקיים כבר לא יהיה נכון. כך שאם אין רוצים לקבל את המלצות הוועדה אלא ללכת בדרך של סיווג הייתי ממליצה שהוועדה תצטוו לקבל את הסיווג הקיים תוך תיקונים.

א. דיין:

חבר-הכנסת צדוק אמר כבר חלק גדול מהדברים שדציתי לומר. יש לי הרושם שלמרות שלא היתה כאן אחדות דעים אין הדעות כל כך שונות כפי שזה נראה ממבט ראשון. ברצוני להזכיר מספר נקודות שבאמצעותן אפשר אולי לצאת משני זה.

א. ידין:

גם אני אתחיל מסעיף קטן (א) אם כי אינו עומד בפני עצמו אלא הוא קשור קשר הדוק מאוד לסעיף קטן (ב) המראה מה היקף תחולתו. כתוב ב(א) שדמי השכירות בבתי עסק נתונים לקביעת הצדדים או לקביעת בית הדין, וסעיף קטן (ג) מסייג את (א) על-ידי שהוא אומר כי אם יש מקסימום מובן שגם בית המשפט קשור בו. הסביר כבר חבר-הכנסת הלוי, לדעתי בצדק, איך ישפיע המקסימום שייקבע ב(ג) מבחינה מעשית על הפניות לבתי הדין לשכר דירה ואיך הוא ישמש תחליף די יעיל לקביעה מפורשת יותר, שהרי אז יידע כבר בית הדין איך לתאם את הסקרה המסויימת למסגרת המקסימום.

גם אני הייתי מוחק את הסייפה של (א) האומרת "לרבות סוג העסק והשימוש בו". אמנם ענין השימוש הוסבר על-ידי גב' לברון מבחינה הסטורית, אבל לא הוסבר מבחינה פרשנית, כי מי שאינו יודע את כל ההסטוריה הזאת לא יוכל להבין מדוע מתייחס השימוש דווקא לאותם דברים שהזכירה הגב' לברון. אני חושב שסייפה זו רק מכבידה. עם מה יתחשב בית הדין בשאומרים לו להתחשב בכל הנתונים; כלום לא יתחשב בראש וראשונה בסוג העסק ובאופן השימוש במושכר זה? תוספת זו רק עושה רושם שסוג העסק והשימוש בו אינם כלולים בין הנתונים משום שהיה צורך להזכירם באמצעות סלת הקשר "לרבות" המרמזת על כך שמה שמרבים אינו כלול סתם.

- ועל כל פנים אינו מובן סאליו.

ה. י. צדוק:

הסעיף יהיה ברור יותר אם נמחק מלים אלה.

א. ידין:

בנוגע לשכר דירה כלכלי ברצוני להפנות את תשומת לבכם שאפילו בעלי הבתים לא אמרו כי בית הדין יקבע דמי שכירות כלכליים והם רק הציעו שבית הדין יתחשב בדמי השכירות הכלכליים ובשאר הנתונים. אם היו מציעים שהוא יקבע דמי שכירות כלכליים ויעשה זאת תוך התחשבות עם הנתונים, נחא, אבל אפילו הם לא הרחיקו לכת עד כדי כך, ומפני זה אני חושב שכשם שאיננו צריכים להבליט את ענין סוג העסק והשימוש בו - כך גם איננו צריכים להבליט את המושג, שהוצא ממילא לא כל כך ברור, "דמי שכירות כלכליים". הטוב ביותר הוא לומר שבית הדין יתחשב בכל הנתונים שיש בהם כדי להשפיע על דמי השכירות, וכאן אני מקבל את התיקון הלשוני שהציע חבר-הכנסת צדוק.

לא הייתי תומך בהצעה שמעיף קטן (א)

כשלעצמו יצטמצם לבתי עסק מסוג א', לפי הסיווג שהציע חבר-הכנסת הלוי. אני חושב שמעיף קטן (א) צריך לחול באופן כללי על כל סוגי ואזורי העסקים, וכל הרגולציה של המשחק החופשי ב(א) צריכה להעשות ב(ג).

אני עובר לסעיף קטן (ב) בו הדברים

הרכה יותר פשוטים. הצעתו של חבר-הכנסת ארידור גראית לי כפשוטה. בסעיף קטן (ג) כתוב "דמי שכירות שיקבע בית הדין". כך זה צריך להיות גם בסעיף קטן (ב), ואיני חושב שיש צורך בתוספת שהציע חבר-הכנסת צדוק שזאת גם מין הוראה סובסידיארית במקרה שהצדדים לא הסכימו. הרי הצדדים ישבו וקבעו ביניהם את שכר הדירה של בית העסק ל-60 ל"י, למשל. משמע שמתחווים הבא לאחר מכן צריך לשלם 60 ל"י, אלא אם קבעו תקופה אחרת. העובדה שלא קבעו כי ההעלאה תתחיל בעוד חודש או בעוד תקופה אחרת אינה צריכה לגרום לכך שגשזור בתוך הגמכם שלהם את חלוקת ההעלאה לארבע או אפילו לשש שנים כפי שהוצע כאן. הייתי משאיר את סעיף קטן (ב) כפי שהוצע על-ידי חבר-הכנסת ארידור, היינו, רק למה שנקבע על-ידי בית הדין.

אני מסכים אתך בענין זה.

ה. י. צדוק:

אני מתלהב כל כך מההצעה לקבוע חלוקה לשש שנים, כי זאת תקופה שנראית לי

א. ידין:

ארוכה ימדי. אצלנו משתנים הדברים מהר מאוד. אם בית המשפט קובע העלאה הרי לפי המוצע כאן אין מבצעים מיד את ההעלאה אלא מחלקים אותה לארבע שנים. גם תקופה זו של ארבע שנים נראית לי ארוכה למדי, אבל איני מציע לקצר אותה. אולם מכל מקום לא נראה לי כל כך שיש לקצר אותה.

א. ידיו:

אתי יחס לנקודה אחרת, שהועלתה על-ידי בעלי הבתים ושאושרת כי צריכה להיות אפשרות לפנות שנית לבית הדין, אם השתנו הנתונים שעל-פיהם קבע בית הדין לראשונה את דמי השכירות. בסעיף 15(ג)(4) לחוק מתשי"ד כתוב כי בית הדין רשאי לפסוק את דמי השכירות מחדש כשחל שינוי בנתונים העשויים להשפיע על דמי השכירות, אולם סעיף זה חל על דירות בלבד ואינו חל על בתי עסק. אם אנו עוברים עכשיו לשיטה המוצעת בסעיף 17 החדש, נראית לי ההצעה האומרת כי יש צורך להוסיף במקום מתאים הוראה שהתוצאה שלה תהיה כי סעיף 15(ג)(4) יחול גם על בתי עסק, כי בלי הוראה כזאת אפשר לחשוב, שאם בית הדין קבע פעם אחת דמי שכירות, זה סופי.

ש. ז. א. אגרונוב:

אתה מציע שכל אחד מהצדדים יוכל לפנות לבית-הדין?

כן.

א. ידיו:

יש כבר הוראה בענין זה בסעיף 30.

ד. ט. טווינג:

אם יש כבר סעיף בנדון, זה בוודאי טוב, אבל אני רואה שגם הסעיף הנוגע לבתי עסק אינו מתאים לשיטה החדשה והוא מדבר רק על השיטה הקודמת של קביעת דמי שכירות לבתי עסק.

א. ידיו:

בנוגע לסעיף קטן (ג) אני חושב שוויכוח זה נראה כי הצעת ועדת רווח אינה יכולה לעמוד בפני עצמה אלא היא צריכה לקבל השלמה על-ידי (ג). אולי אפשר לקרוא את (ג) במשמעות זו גם כפי שהוא מוצע, אבל אני בכל זאת הייתי מבהיר אותו ואומר כי קביעת המסויימים אינה צריכה להיות כללית אלא היא יכולה להתייחס לסוגים מסויימים של עסקים, לאזורים בהם נמצאים העסקים או אולי לפיזורגים אחרים. יש לפעמים הוראות כאלה האומרות שמותר לקבוע מילוג לאו דווקא לפי האזור והעסק אלא גם לפי נתונים אחרים. אילו זה היה כתוב בסעיף קטן (ג), הרי התאמתה שהציע חבר-הכנסת הלוי בין בתי עסק מסוג א' לבין בתי עסק מסוג ב' הייתה מתבטאת בתקנות. ברגע שמתקיימים את התקנות רק לגבי בתי עסק שאינם בנקים, חברות ביטוח וכדומה, או שכותבים בהן "למעט בנקים" או משני סעיף זה, גם כך מתבצעת החלוקה הזאת, אלא שאין זה נעשה על-ידי קביעת נורמה של המחוקק כי אם בתקנות, שגם בתינות לשינוי מדי פעם. יש לזכור שבעיקר ענין האזורים עשוי להשתנות אפילו תוך תקופה קצרה

אשר לאישור הוועדה, אין ספק שריבוי הירידות המצדקות את אישור הוועדה אשוי להכביד על סדר העבודה של הוועדה, והיא לנו נסיונות די קשים בענין זה. היה מעיף פשוט לכאורה במרשם התושבים וכאשר באו התקנות לאישור הוועדה היא טרחה די הרבה. אני מעיר זאת אף-על-פי שזה, במובן, תהליך דמוקרטי.

לבסוף ברצוני רק להדגיש את הצמידות בין סעיף 13(ג) לבין ענין התקנות לפי סעיף 11 בנוגע לצורך באישור הוועדה. בלעדי, אם יאמר בסעיף 11 ששינויים אלה יהיו טעונים אישור הוועדה, מתקבל על הוצעת שזה יחול גם כאן, והוא הדין אם בסעיף 11 לא יתקבל ענין האישור על-ידי הוועדה.

ב. הלוי:

לסעיף קטן (ב) - לאחר שפרופ' ידין הבהיר את כל הענין של החלוקה לארבע שנים אני מתחיל להרהר בכל התכנית הזאת. כבר הסכמנו בינינו שענין החלוקה לארבע שנים לא יחול בהסכם אלא בפסק-דין, אולם אם זה כך כל מי שיסרב לתת יד להסכם יש לו שוט ביד - הפניה לבית הדין שבעקבותיה תבוא חלוקת ההעלאה לארבע שנים.

א. ידיו:

אגל גם ייתכן שבית הדין יקבע לפונה אליו דמי שכירות גבוהים יותר.

ב. הלוי:
אולם בית הדין קשור למקסימום. כשלא היה מקסימום הוא היה יכול לפסוק דמי שבירות גבוהים, אבל עכשיו, כשייקבע לסוג עסק באזור מסויים שכר דירה של 100 ל"י לחודש למשל, הרי אם יסרב הדייר להסכים עם בעל הבית, הוא יפנה לבית הדין לחלק את ההפרש לארבע שנים.

ד. רייס לברון:
אם כן, כולם יצטרכו למעשה לקבוע בהסכם חלוקה לארבע שנים.

ב. הלוי:
- נכון, וזה בלתי רצוי שהחלוקה לארבע שנים תשפיע על כל ההסכמים, לכן צריך לפתוב: "רשאי בית הדין לחלק בהדרגה עד ארבע שנים".

א. ירי:
אני תמיד בעד גמישות, ונכון שיש גאון נוקשות.

ש.ז. אברמוב:
אני מציע שבשום מקרה לא יחול מקסימום אם לא שולמו דמי מפתח.

היינריך ש. בן-סאיר:
את זאת הציע כבר למעשה חבר-הכנסת ארידור.

ש.ז. אברמוב:
אם הוועדה תהיה מכורה שהשר אינו יכול להתקין תקנות, שייאמר: "בהתייעצות ועדת החוקה, חוק ומשפט" במקום "באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט".

ז. הירשצ'ק:
בקשר לסדר ההצבעה איני חושב שאנו יכולים לערוך את ההצבעה לפי סדר הסעיפים, כי ההצעות שהועלו כאן משנות את המבנה, ואתן דוגמה להמחשת דברי. אני למשל מסתמך על החוק הקיים, ואם אנו מקבלים את העיקרון של קביעת מקסימום ומינימום בתקנות בהתחשב באזוריים, הרי זה סעיף קרדינלי וראשון בחוק המסנה את המבנה. אם נלך לפי המבנה המוצע עכשיו, זה כבר יקבע דבר שמפריע לי אפריורי לגבי ההצעה שתבוא אחר-כך. אני גם לא שמעתי התנגדות רבתי לענין האזור. אם כן, הצעתי לסדר ההצבעה היא להצביע בעיות ולא מבנה סעיפים.

ג. פת:
אם היושב ראש מתכוון להעמיד היום להצבעה את הסעיף הזה, מבקש לדחות את ההצבעה בגלל התייעצות של חברי סיעת גח"ל.

י. ארידור:
אני מבקש לדחות את ההצבעה בגלל התייעצות של כל חברי סיעת גח"ל ומבחינה טכנית לא נוכל לקיים את ההתייעצות עד יום ב' הקרוב.

ה.י. צדוק:
אם הדחיה היא לשם התייעצות, דחיה ליום ב' לא תעזור.

היינריך ש. בן-סאיר:
אם כן, נצביע סעיף זה ביום ד', דהיינו ההצעות שהועלו בישיבה זו לסעיף 17 המוצע: חבר-הכנסת אנקורדיון מציע להוסיף במעיף קטן (ג) "ובאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט"; חבר-הכנסת עופר - לתת לשר השיכון סמכות להתקין תקנות לגבי אזורי או סוגי עסקים מסויימים, אבל לא בתור חובה ולאזכר (א) שכו דירה כלכלי; חבר-הכנסת ארידור - למחוק את המלה "שימוש" (א), לבטל ב(ב) את ההדרכה לגבי הסכם, לקבוע שהתקנות יהיו באישור הכנסת, ולחלופין באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט ולבטל את המקסימום לגבי אלה שלא שילמו דמי מפתח.

י. ארידור:
יש לי הצעה נוספת: לפרט במעיף קטן (א) את הנתונים העלולים להשפיע על גובה

דמי השכירות.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

חבר-הכנסת טובי מציע להוסיף בסעיף קטן (א) "לרבות האזור", להשאיר את המסוימות בסעיף קטן (ג) ולקבוע בסעיף שהוא יהיה 50%, לקבוע את תקופת הזמן (ב) לשש שנים.

ת. טובי:

ברצוני להבהיר שאלה הצעות אלטרנטיביות למקרה שלא תתקבל ההצעה המקורית שלי למחוק את הסעיף.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

חבר-הכנסת הלוי הציע לסווג את בתי העסק לשני סוגים: סוג א' שיכלול את אלה שצריכים לשלם דמי שכירות כלכליים וסוג ב' שיכלול את היתר. הוא מציע שמע"ף קטן (ג) יחול רק על סוג ב' ולא על סוג א' וגם לתת אפשרות לשר השיכון לקבוע זאת לפי אזורים. חבר-הכנסת הלוי גם הוסיף שחלוקת המלאכה המדרגת לארבע שנים הנזכרת בסעיף קטן (ב) תהיה ברשות בית הדין, בלבד, לא יהיה חייב לעשות זאת.

חבר-הכנסת אברמוב הציע שמע"ף קטן (ג) לא יחול אם לא שולמו דמי מפתח. חבר-הכנסת צדוק הציע למחוק את המלים "לרבות סוג העסק וזשימוש בו" בסעיף קטן (א), ובסעיף קטן (ג) - שלא תהיה שום הגבלה כשיש הסכם, וכשיש פסק-דין להשאיר את ענין ארבע השנים.

ש. אברמוב:

הצעתי לבטל את (ג) ובאופן אלטרנטיבי להחיל אותו על אלה ששילמו דמי מפתח.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

כמו כן הציע חבר-הכנסת צדוק לגבי סעיף קטן (ג) ששר השיכון יוכל לקבוע מקסימום לגבי סוגים מסויימים של בתי עסק. הוא הציע גם תיקון לשוני לסעיף קטן (א) במקום "עלולים" - "עשויים".

לפני כן - ח.ב.

גם לי יש הצעה, שאינני מצטח אותה צומח סופי, והיא:

ז. הרינג:

כחקירות הטענות אישור ועדת החוקה, חוק

ומשפט ייקבעו שני דברים:

א. שעורי מכסימום ומינימום בהתחשב בסוג

המושבר ובאזור בו הוא נמצא.

ב. דמי השכירות לגבי סוג מיוחד של בתי עסק

ייקבעו על ידי בית דין.

ט. צ'יט 18 (א)

יש הצעה שנתחשב לא רק בדמי המפתח אלא גם בשיפורים ובשינויים שהכביס הדייר.

הי"ר י.ש. בן-מאיר:

כתוב: "ובמכומים שהשקיע הדייר בבית עסק לשם שינויים או שכלולים יסודיים".

י. גנבי:

בסעיף זה אנחנו מגיעים לענין מהותם של

א. עופר:

דמי המפתח: האם יש לראות בזה שלום מראש

על חשבון שכר הדירה או שיש לראות בזה השקעה. רוב התושבים המשלמים דמי מפתח - ואפי סבור שגם מי שמקבל דמי מפתח - רואה בכך השקעה. זכורה לי תקופת מעבר בה יכול היה אדם לקנות דירה בבית משותף או לקנות דירה בנתיים שבנו להשכרה. בדמי מפתח. החישוב המקובל באותם ימים היה שבניית משותף משלמים את מלוא המחיר ואילו בבית בשכירות - $2/3$ דמי מפתח מערך הדיירה. את דמי המפתח ראו כדמי חכירה ראשוניים - זאת אומרת כהשקעה - דבר שגם מינהל מקרקעי ישראל עושה כיום: 80% משלמים דמי חכירה ראשוניים ו-20% מחולקים. גם המחוקק מכיר בכך. בעצם הקביעה ש- $2/3$ של דמי המפתח מביעים לדייר, קבע המחוקק שאין זה דבר ההולך ופוחת במשך השנים. הטעין אומר כי אם נקבע מכסימום, יהיה המכסימום פחות לגבי מי ששילם דמי מפתח. אינני חושב שיש על כך אמורטיזציה. אותם $2/3$ יקבל הדייר גם לאחר עשרים שנה. חלק זה נשמר לו וזו הגנתו.

אילו היית אומר שדמי השכירות צריכים להיקבע

הי"ר י.ש. בן-מאיר:

כדמי שכירות כלכליים ולאחר מכן מביאים בחשבון

את המטרה הזו בהשקעה - נ"ח, אבל אתה אומר שדמי שכירות צריכים להחשב על פי נתונים.

לגבי בתי עסק הלכתי לפי דמי שכירות כלכליים.

א. עופר:

אינני מקבל כל כך את ענין השינויים והשכלולים

השינויים. את אנחנו אומרים "יסודיים" נצטרך להבחין בין שינויי יסודיים ושינויי שאינם יסודיים. אם אדם עושה שינויי בעסק, הוא עושה זאת למען העסק, אך לבעל הבית אין ספק כל הנאה. יתור על כן: חלק מן השינויים והשכלולים שתכביס אין להם חשיבות לגבי העסק השגוי, שלו ישכיר את המקום. להיפך - ייתכן מאד שיצטרכו להרוס ולשנות כדי להחזיר את המצב לקדמותו. נראה לי שאין שינויי כזה, המוסיף משהו לבית לזמן ארוך, קיים כלל.

ויטרינה חדשה למשל.

ד. דיטמ לברון:

כל עסק חדש מתכנן אחרת. מה שהיה מקובל פעם אינו מקובל כיום. לא הייתי מביא זאת בחשבון.

א. עופר:

אני רוצה להזכיר כי התאחדות בעלי המלאכה

הי"ר י.ש. בן-מאיר:

והתעשייה הזעירה בישראל מציעה כי "במקרה שבעל מלאכה שילם דמי מפתח אין כל הצדקה להפלות לרעה בתי עסק לעומת דירות ויש לקבוע לבתי עסק הוראה דושה לזו החלה לגבי דירות - היינו ההעלאה חופתח ב-50%, כמו שנקבע לגבי מגורים בסעיף 11(ב).

לא מובן לי מדוע דין דמי מפתח שהושקעו בבית עסק צריך להיטות שונה מדין דמי מפתח.

ז. הרינג:

ז. הר"ג:

שהוסקו בבית מגורים. אין כל יסוד לתבונה זו.

ז. הר"ג:

ההבדל הוא שלגבי בית עם תנאים או ימי המפתח בהשקעה יחידים חללים עם הכנסה נבעל העסק יכול לבנות זאת עם הכנסה.

ח. הר"ג:

כיום לא.

ז. הר"ג:

בעוד שבנוגע לבתי מגורים הנוכחי כמובן קטיגוריה על המפתח דמי השכירות למשל דמי מפתח, באופן מסעף זה כי בית הדין יכול להפחית את דמי השכירות לתקופה שיקבע. 11 העליון את השאלה על מה מבוסס הישג זה של 15 שנה ובאשר לנו שהיא שרירותית פחות או יותר. נראה לי שאם צריך הדייר לקבל 50% ים לבטח זאת על איזה שהוא הישג, אם לא הישג סדוסיין לפחות אומדן. מדוע דווקא 15 שנה? - יש דברים היושנים בדיקות 20-25 שנה. אני מוכן להצטרף לבעה שהיא מבוססת על אומדן פחות או יותר דיאלי. אפשר לומר תקופה שיקבע בית הדין, אך לא 15 שנה.

הבעיה היא - ואין זה תלוי במה שאומדן דריכים להצביע השבוע הוא - שדין השקעה בבתי עם יהיה כדין השקעה לפי סעיף 11, והדבר על בתי מגורים. אני מבין שההבדל נובע מכך שנוצרה דווקא הולכה לקראת שחרור בתי עם, אך גם אם הולכים במיון הנוצרת של שחרור בתי עם מהבית אין יסוד לאחייקם להשקעה של דמי מפתח בבית עם אחת לשתי יחידים להשקעה של דמי מפתח בבית מגורים.

ה. הר"ג:

הניע לידי מכתב אמרתי פשוט בירושלים. אחר אמרתי מספר שהגיע ארצה בשנת 1949 מיגוריה ללא כל אמצעים. בשליש הראשונה לעלייתו עם בעבודות ארצי נחפז אפשרות ימורה חזרת קונפסקציה. לאחר שקיבל כמה עבודות בתי ספר בארצות החליט להשקיע אותו בדירה לבית עם. הוא טוען שעה זאת בחור כך שהאמין שהכסף שהוא כשקיע בדמי מפתח זה השקעה, והשקעה זוהי. בשלבון של הפייליפס של איחוד 20,000 ל"י הוא מביט לך עיניו היה קשה כדמי על הכנסה זה - ל"י היה שט את הכסף בגובה 250 ל"י להודש. יותר משכר הדירה שהוא מקבל. השקעה את ההשקעה בהינחית מסוכסע שמדינת ישראל היא מדינה קולחת עוליה, הנקראת לגליה גם בעתיד, חובטיה את ערך ההשקעה שהשקעה. אני חושב שנוצרה סיפוחיה של כל אדם בארץ שהשקיע את הכסף.

ו. הר"ג:

ב-1949 הוא ידוע שנה תשלום בלתי חוקי נבעל זאת עשה זאת.

ז. הר"ג:

האם ידוע לך על איזה משפט נגד אדם ששילם דמי מפתח?

ח. הר"ג:

לא.

ה. הר"ג:

כיושב-ראש הוועדה קיבלתי מכתבים מכל כפני צורמים פרטיים, אך לא הבאתי אותם בפני הוועדה כי השבתי שאין צורך לעשות זאת. אינני דנים בפרט, אפילו דנים באכזריות, בתיאוריה.

ז. הר"ג:

הבאתי את המכתב כדוגמה קלאסית לאנשים שעלו בשנים 1948-1952, שעה שהיה גל עליה עצום,

ושלא הכיני אותם.

ח. הר"ג:

היו כמה איפה קלסית כי לא הבאת בפנינו את כל הפרטים.

ז. הר"ג:

אפלא את הפרטים האלה.

אני סולל את הטיעון של ארגון הדיירים האומר שדמי מפתח זה שחפוח בבעלות. אין זה שחפוח בבעלות. דמי המפתח הקבו שתי זכויות: זכות להגנת הדייר וזכות להצעה בדמי השכירות.

ד. וינים לברון: זכות לדמי שכירות מבוקרים על ידי החוק.

ד. ארזי: בשפה פשוטה אנו קוראים לכך זכות להגחה. או שמכירים בזכות זו או שלא מכירים בה. אם לא מכירים בה, מדוע להכיר בה ל-15 שנה? מדוע לא להכיר בה ל-20 שנה? האם יש כאן איזו שהיא אמורטיזציה של הזכות? - להיפך אפשר לומר שיש כאן איזו שהיא קפיטליזציה. לו כסף זה שהושקע היה נשאר בבנק היה אצמו אדם מקבל את הרבית.

אותן זכויות שמקצים דמי המפתח חלות גם על בתי עסק וגם על בתי מגורים. עלינו לשמור על אותה מידת צדק טבעי האומרת שאין לגזול מאדם אותן זכויות שהיו לו, ושלא יהיה כל סיבה שיחשוב כי הן זכויות פיקטיביות ולא ריאליות.

לא צריכה להיות כל הגבלה של זמן לגבי העכויות שנקנו על ידי חשלום דמי המפתח, צריך להתחשב בתקופה שלאחר קום המדינה שבה קשה להשיג דירה מסוגם שלא היו עדיין אותם סיכונים ציבוריים ובפני האדם עמדו שלוש ברירות: או להמשיך לשבת במעברה, או לקנות דירה, במקרה שהיה לו כסף, או ללכת בדרך האמצעית של חשלום דמי המפתח, שעל ידי כך הוא חוסך שליש מערך הדירה.

ג. הלני: הבעיה העקרונית היא מאוד סבוכה וקשה. ועדת רוזה אף היא כתבה שיש השקפות מנוגדות גם בין הכלכלנים ואין היא רואה את עצמה מוסמכת לפתור את השאלה הכלכלית. לפתור אותה פתרון צודק אני מבקש מן היושב-ראש לתת אפשרות לדיון בכנס הציבורי, מה גם שהוצע להביא בפני הוועדה כלכלן.

אינני רוצה להציע הצעה, אלא להשטיע כמה הערות, תוך כדי שמירת הזכות לדבר גם בסיבובים הבאים של הדיון.

לגופו של עניין: קיים חוק דמי מפתח המכיר באמת בהלוקה של $2/3$ ו- $1/3$ ברוב המקרים. אם ההשקפה העממית היא ש- $2/3$ שייך לדייר ו- $1/3$ לבעל הבית הרי זה מתייחס לא לסכום שהשקיע לפני שנים, אלא לדמי המפתח של היום. הדייר יכול וזכאי, לפי חוק דמי מפתח, למכור את זכויות השכירות שלו או להציע את הדירה לבעל הבית. הוא יכול לקבל דמי מפתח של השוק כיום על ידי כך שהוא מוצא לו דייר חדש, בין אם זה בעל עסק או דייר. כי חוק דמי מפתח אינו מבדיל בין שני סוגים אלה. אם הוא רוצה למכור את העסק שלו לבעל עסק חדש, יהיה בעל העסק החדש מוכן לשלם - כל זמן שזה מוגן - דמי מפתח של היום, בלי כל קשר לשאלה אם בעל העסק הקודם שילם דמי מפתח או לא. יכול להיות שהוא ישב באותו בית חמישים שנה, וכל זאת הוא מקבל בדיוק אותם דמי מפתח אפילו לא שילם דמי מפתח אף פעם. אם רכש את הפושטק לפני שנה ושילם מאה אלף ל"י דמי מפתח, אין זה מעלה נאמן זה מוריד. השוק של היום קובע אם דמי המפתח של היום הם 100 אלף ל"י, והוא יכול להוכיח לבעל הבית, על ידי הצהרה חוקית, שהדייר הצטרף לשלם לו 100 אלף ל"י, ואז עומדת בפני בעל הבית ברירה אחת: או לקבל את 33 אלף הלירות ולאשר את הטריזסקציה או לקחת את הדירה לעצמו ולשלם לדייר 67 אלף ל"י. אין זה בקבע לפי ההשקעה שלו אלא לפי דמי המפתח של היום ולכן אני חושב שאנחנו צריכים לשים לב לכך שאנחנו מדברים על השקעה. אלה הן זכויות המוקנות כיום לפי חוק דמי מפתח לכל דייר מוגן. $2/3$ של דמי המפתח שהוא יכול לקבל כיום מוגנים.

הסכנה המאיימת כיום על ההשקעה אינה נובעת מטעיה זה בלבד, אלא בעיקרה היא נובעת מקביעת דמי שכירות חדשים, שהם יותר גבוהים וקרובים לערך השוק. במידה שההבדל בין דמי השכירות המבוקרים והבלתי מבוקרים מתבטל, או שהם מתקרבים אלה לאלה, אין מקום לשלם דמי מפתח. זו הסכנה להשקעות של אנשים אלה, המפתחים, ובמידת מה של צדק. זוג צעיר רוצה לרכוש דירה. אם ירכוש דירה תעלה לו הרכישה 75 אלף ל"י. אם ירכוש דירה בדמי מפתח תעלה לו הרכישה רק 50 אלף ל"י, אבל זה בשבילו אותו הדבר; זה הון. אתם יכולים לומר שזו סין ספקולציה. בכל הון יש ספקולציה. יוצא אבל שאם הוא רוכש דירה את הדייר את הדייר הזאת בצורה איזו שהיא לבלתי מוגנת, הרי שעה שהוא רוצה להחליף דיור יאמרו לו בשוק כי כיום אין הדירה שווה 50 אלף ל"י, אלא 20 אלף ל"י ואז הוא מפסיד 30 אלף ל"י. הבעיה היא איך לשמור שאותו אדם לא יפסיד את 30 אלף הלירות.

ג. הלוי:

קיימת גם השאלה של בעלי החתיים באותה מסתה
ש-2/3 אלה או דמי הסמחה, ששולמו בעבר, לא שולמו לעד היום, אלא שולמו ל-1/3
בלבד ולעתים גם זה לא.

השאלה הנוגעת יותר ספציפית: מי ששילם דמי סמחה
צריך להיטח מרגע באיזו סכום אורה, אך הוא גם לא יכול לדחוש לקבל את
כל השקעותיו בעתה, כי הריבוי הלוי בהנחות סכמי השכירות סמך הוא נכונה,
ועד שונה בכל מקרה.

אני רוצה להצביע על המורכבות של הנושא.
הדברים הם עמוקים מאד וצליפה לחכמה לפיכך יתור מעניינים.

ב-28 לדוד ועוד יונה באחד: "לפי זה שולמי"

דמי סמחה הורקחה מספר ישיבות ודירוגים. אין
מסק שדמי הסמחה הנוגעים ביצוי לדמי שכירות במובנים, אך בשאלה זו יש שתי
השקפות, השקפתו של בעל הנייה הקרוב דק 1/3 (או במקרים מסוימים חלק אחד)
לדמי הסמחה, כנגד שהיתרה משולמת לאדם שלישי שבעלים, והשקפתו של הדייר
השולם את דמי הסמחה כמלואה, תוך איזון תקופת סמיכה בעל הנייה לדייר
(כדלוי מצטרף את דמי השכירות הנוכחיים) את דמי הסמחה ותוך כך דמי סמיכה
דיירי לעצמו (בשולמו לעד היום דמי שכירות במובנים) את דמי הסמחה.
הנושאה לא באה את הפתרון לשאלה אלו ואף לא באה שנועדה ציבורית
במקרה נכונה הולמת לתמורה, כאשר דעות המלמדים מחולקות לגביהן.
ענין המורכבות הלוי. הבעיה ספוגת ויחודי. יענה יונה יונה מס שמי, ש
שעה כלכלית, אלוהים, שעה את כולם. אגם מנתיים חבדי הנועדה שאם
אשר על חודש, הודיעים בזה לעצמם מתוך זה את בקרה לסמוע כלתון אחד
או שמיים השמם אדמה כלכלית, מסמך מספר של יונה אנוע דעות, כינון
על כלכלית הורקחה בעתה. מה אומר בעיה 24 לנועדה הנוגדת -
השאלה הנוגעת הנייה על כלתון הדיירי האחד בדבר הסמחה של דמי
הסמחה והשקלה, אך הנועדה דאמה הנוגדת על סמלית לא ייתה מובנית סמיכה
השקפתו לדייר של הבעיה נכונה. לעומת זאת הודיעה הנוגדת בעניינים,
אין יתור סמיכה הנוגדת להשחלה עם הדייר של הדיירי דמי שכירות, שעליו
שולמה הנועדה לסמחה קאר.

נדאח לי שאין להן דרך אחרת, אלא ללכת באותה
דרך שבה הלכה ועדת יונה, שיטתה חסר שמי, וזה הולך המורכבות. לא נמצא
גם המינין המעסיק ציודר. הצטרף למצוא סמרון בישיבה.

אין אפשר להתעלם מן הבעיה של דמי סמחה חבדי
ענין ילם חסדג עם בקרה לדייר גבין, והשקחה או אנונימיות. אפילו את היקף
את ההשקחה הדיירי גרידע של דמי השכירות מספר שנים, גם אז קיימת הבעיה:
כמה שנים, כמה שילם, כמה הדיירי נהנה חלוי באנונימיות ובסמיכה. הדיירי שנוכל
למצוא מן הענין מנהיגה כלכלית הדיירי מציע ללכת בדרך שהציע חבר-המנסח
עומד, לאחד את שנים 17, 18 ולומר מי לגבי דמי סמחה יקבע בית דיין
דמי שכירות כלכליים בכל מקרה, נדאח שעה טיה הסמחה. שעה שאין הבעיה יקבע
בית דיירי בכל מקרה דמי שכירות כלכליים תוך החשבונה בכתון אחד בלבד, שעה דמי
סמחה, הינויים 2/3. ועוד הנה הלכה בדיירי אחד: החשבונה בכתונים כאשר
דמי סמחה הנוגדים לתרון. אפי הולך בדיירי אחד - נדאח לי מי מנהיגה
המורכבות יש ללכת בדיירי אחד - שכלטי בית עסק, אם שילם דמי סמחה, יש
הדיירי אחר סמיכה נכונה, הדיירי ששמיים כלמי דירות, אך אז אינני יכול
להתחשב במורכבות.

אם אני אומר שדמי הסמחה דמי השקחה סידוש הדיירי
שעה שולקו של בעל הנייה ירדו בהשקחה כך ירדו גם חלקו של הדייר בהשקחה.
עלי להביא זאת בחשבון כי הוא שונה. אם אני מחשב בשותפות שלני אינני
צריך להתחשב בעבודה אם הוא כדלוי או סוכר ידלויים. הבעיה הסופיאלית
אינה משנה אם כן, כי אני סוכר כאן על שותפים.

אני מציע ללכת באחת משתי הדרכים:
או שולך לפי הצעה יונה האוסדה שדמי הסמחה נהפך לתרון לגבי בחי עסק
והחשבים בו כמו בתרון אחד, או שולך לפי הצעה הסמיכה בסך שיש אחר
להורדה, אך הורדה זו היא שדמי השכירות שנקבעים מראש.

ש.ג. אברהם:
יש להביא בחשבון שנועדה יונה ישנה ולבדח בעיה
מסוימת בסך חסר שנים לצוטה. אפי אנוע קהל

ש.ז. אנדרסון:

בסיכון מצידנו לבוא כאילו במקומה ולנסות לעשות במשך שבועות אחדים
מה שהיא למה במשך חמש שנים איננו מעשי. חברי ועדת רנוה, לאחר
שלמדו את הבעיה ושמעו דברי כלכלנים, באו למסקנה שאין באפשרותם להגיש
לפורמולה אחידה לגבי הישוב דמי המפתח. האם אנו מוכשרים יותר מהם
שנוכל לומר - גם אם נשמע כלכלן אחד או שניים - עשר כלכלנים - כי שיקול
דעתנו טוב יותר משלהם? אני בטוח שכל חברי הוועדה יסכימו. אחי שרוב
ועדת רנוה לא היה פגום מבחינת האינטליגנציה של חבריה ויש לי הרגש
שהרוב המכריע מהם אינו נמנה על הריאקציה. אם אותה ועדה שנתברכה בכל
הנתונים חושבת שאין זה מעשי, לא אהיה מוכן, אחרי שאשמע כלכלנים לכאן
ולכאן, לומר מי מהם הצודק לגבי הישוב או עיבוד פורמולה של דמי המפתח.
הייתי מוותר גם על שמיעת כל הכלכלנים בנוגע לדמי המפתח. קראנו את דמי
ועדת רנוה בו אומרת הוועדה שלא הייתה מסוגלת להגיש לכלל פורמולה אחידה
לגבי הישוב דמי המפתח. אם ועדה לא הייתה מסוגלת לאחר חמש שנים להגיש
לפורמולה אחידה, לאחר ששמעה כלכלנים מכלכלנים שונים, לא כדאי יהיה
שננסה לעשות זאת כאן, מה גם שוועדת רנוה לא השכיחה להגיש לנו לא מתוך
מסירת או עצלנות אלא מתוך כך שהבעיה היתה מאד ואיננה ניתנת להכילה
כלשהי.

אם הוועדה באה לכלל מסקנה, שמיעת כל החומר
עלפניה, כי היא אינה מסוגלת להגיש לפורמולה אחידה של הישוב דמי
המפתח, מה נשאר לנו? - נשאר לנו לקבל בעקרון שעלינו לעזוב זאת להכרעת
בית המשפט, שישקול את כל הסיבות.

מדוע יכולה פורמולה אחידה לעשות עוול לכאן
ולכאן? - תשלום דמי המפתח לעצמו אינו יכול להיות קריטריון מוציא אל
ידיהם. לדוגמה: היה זמן שהיה בתלם בניסיון היה פארה של חל-אניב מבחינה
של מרכיבי קניינה. מסיבות שונות ירד רחוב זה בצרכיו ולקוחות בעלי כוח
קנייני רב עזרבים את קניינה יתב בחובות אחרים. אם בית המשפט יילך לפי
ההנחה המובנת לפנינו יצטרך לסקור מה בעצם מצבו של רחוב זה. אמנם שילם
האיש כדי יחד דמי המפתח, אך בכל זאת יש להביא בחשבון שרחוב זה ירד
במשיבותיו. דוגמה אחרת: אדם שילם דמי המפתח בחוב אלגבי. שומה על בית
המשפט להביא בחשבון שהעסקים בחוב זה לא יצטרך צורך גדולים יותר.
דוגמה נוספת: אדם פתח מוסך במקום מרוחק ושילם דמי המפתח. כיום הדרך
מקום זה להינות מקום מרכזי. האם צריך להביא שיקול זה בחשבון או לא? -
אני חושב שכן. ישנם שיקולים שברגע איננו מעלים על דעתנו. לסוף אחי:
הקניינה צריכה להיות בתורה לגיטימית המסמט ללא כל הגבלות. עלינו להביא את
כל היבטים בחשבון, לרבות מצב העסק, אחרון השכירות בהיקף המהותי שלה,
כי צריך יוכל להיעשות רק על ידי שיפוט אינטגרטיבאלי. מאחר ואין
פורמולה.

בית המשפט יצטרך להתחשב בובר נוסף והוא -
אם בעל הבית קיבל 100% של דמי המפתח או רק 1/3 מדמי המפתח. נראה לי
ששומה על בית המשפט להביא זאת בחשבון וחזקה עלינו שיתן דעתו על כל
ההיבטים.

לשאלה מדוע לא להחיל על בתי עסק את
הפורמולה של בתי מגורים: בית מגורים אינו מכשיר שאחה ספיק מספר
בדומה. זו פשוט קורת גג, בו בזמן שמעסק אחר ספיק רוחים, הנאות.
צריכה להיות קודלציה מסויימת בין ההנאות שאחה מסיג ובין מה שאחה
משלם בחובות זה. דירה שאחה גר בה איננה פונקציה של כושר השתכרות, בו
בזמן שבית עסק זו פונקציה של כושר השתכרות ולפיכך אי אפשר לנתק את
שכר הדירה מסקור ההשתכרות.

אני מחייב שיקולים מוציאליים גם במקרים
אלה. אם בעל מלאכה, שהוא סנדלר עלוב, מפיק את פרנסתו כפי שהוא מפיק,
צריך להיות הדבר שיקול לבית המשפט. אם לידו נמצא אינטסטלטור העושה
מהזור עצום, יילך ממילא חלק גדול מן התוספת של שכר הדירה למס הכנסה.

חברי הוועדה הביאו כשיקול את הטענה שסיפול
אינטגרטיבאלי, מבלי להגביל את בית המשפט באיזון צורה שהיא, יטיל
מעמסה על בתי המשפט. איצני חושב שזה יכול להיות שיקול לצורך עשיית
צדק. ייתכן שיהיה צורך פה ושם להוסיף שופטים. הסעיף אומר קודם כל
שעל הצדדים לבוא לידי הסכם, וחזקה על האנשים שיסתדרו ביניהם. כאשר

פ.ז. אנדרמוב:

היו שינויים בחוק - והיו שלושה מקרים של שינויים - היה אחד אנטי
ככלל הדיירים המורחים שזקקו לבית המספט. אם המודים לא יספיקו ביניהם
ילכו לבית המספט. מדוע שבית המספט יקבע את הקריטריונים ולא אנחנו.

אני מציע לאמץ סעיף זה בעקרון של סגירות
ההכרעה לבית המספט ללא קביעה טיפוסית, הפחית או הדומה.

פ.א. ארידור:

בשלב זה לא אנוס לפרטים, אלא אעסוק באופן
כללי על בעיית המעסיף ומנסה כך אני הוציא
לדעתי למשאלתו של המדינה המספט הלוי, דיינו שתהא מקימה כלליים והילופים
דברים כלליים.

פ.ח. גורדאיי:

יהיה ניכור ולאחר מכן אנקש את דברי המדינה
להגיש את הצעותיהם עד יום ה' הנ"ל, כדי שנוכל
להצביע.

פ.צ. דרידור:

אני מערער על כך. הבעיה מאובחנת. נעצת ימים
ישנה המס שנים על הבעיה ולא מצאה פתרון.
כפי היה שנעשה מאמץ קשה יותר דיינו בחוק הזה נוצחוק את הבעיות
המיוחדות שבו בצורה קשה יותר יסודית. אין צורך להיחפז ולקיים הצבעה
לפני יום ה' הנ"ל. הוא מבלי שולמד דברדוק בדאי את העניין. אני רוצה לשמור
על דעת הטלנטלים של משרד השיכון; מהי דעתם של פרומיסורדים לטלנטלים
אנשים שיפנים למשרד השיכון. דעות רבות עשתה עבודה טובה, אך בכל זאת
אין אנו חותמת גומי על כל מה שעשתה. אנחנו יושבים כאן כדי לדבר
ולשקול את הדברים. במעיף 29 לדוח ועדת רוחה, אותו אישט היסטוריה
לאחר: "הועלת הצעה שהודעה תשיל על כלכלן להגיש סקוד בדבר המסעות
של דמי הסכום ומסקלם, אך הונועה יחנה הצעה זו סקבלתה לא היתה מבטיחה
מדין זה מסמעי נכחיה של הבעיה גומה. מה זאת אנוסות? לא היתה מבטיחה
מדין זה מסמעי? הנועה בכתב המסעות שלה לא מתקשה להגיש פתרון חד
הבעיה, היא מתקשה להגיש פתרון צודק. למה צריך פתרון מהיר של הבעיה
דין הנועה הלא ישנה המס שנים נהיה לה די זמן. נאמר לפני שנועה
דעה קשה קריטריונים שיהיה ים להתחשבות בנכסא של דמי סכום. היא
קשה אותם אמנה להי סיטב מצוננה, אך בכל זאת קובעה היתה שדינות ים.
אני רוצה לשמוע דעתו של כלכלן. אינני רוצה לקבוע דברים שדינות ים
סעא סיכולה להייה אזלי אמדונה אחרת.

יש מחקר של משרד השיכון משנת 1966, שהיכנס
על כל העוליה מספר בעשה על ידי ד"ר דרידור. אפשר להתווכח על כך אם
למיכרה זה יש ערך או אין ערך, אבל בכל זאת זה סיכום של משרד השיכון,
המסקנה את עמדת משרד השיכון. צריך לדבוק את המחקר. בין השאר נאמר
בו: "מטעם שמדברים אחוז מהנכסים המוננים החליפו את בעליהם לאחר תחילת
המס להצבת הדייר" מנאן יש סקנה לגבי הדעות. אחד כך נאמר: "התשובה
הכללית של בעל הבית נעה בין 12 עד 13 אחוז לפחות השנים השונות.
התשובה זו יש, כמובן, לצנח את הכלאי בשיעור של 2% לסנה, את סמי
הכנס העירונים והממשלתיים, שערכם הגיע ל-20% בממוצע משנד הוידה,
בדומה ל-0.5% בקירוב מערך ההשקעה, ואת ההוצאות לאחזקה שוטפת, ניהול
הכנס וביטוח הדכוש, שניהן לאמדין ב-1%. מתכדד, איפוא, כי התשובה
הכללית מסר של בעל הבית נעה בחקופה הנפקדה בין 8.5 עד 9.5 אחוז לכל
הסוגה. בהמשך אומר המחקר: "הדוחיות בענין כלכלי זה (דהיינו השכר
דירה) לא נפלה מהשיעור המגיד של 10 אחוז לסנה מערך ההשקעה הדיאלית,
ואף בתקופות השונות היתה גבוהה במידה מהשית משיעור זה.

פ.די. לנדור:

מה זה השקעה דיאלית?

פ.א. ארידור:

השקעה דיאלית זו השקעה שבעל הבית הסקיע
בלידות של היום. יש להם הסבר למה זה קרה,
אך אינני נכנס לכך.

עלינו לדעת מה אומר משרד השיכון. ייתכן
אפילו שהסבר זה אינו מחקבל כל כך על הדעת מבחינת השתקפותו בשיקולי
הדועה, אבל צריך לדעת על מה מדברים.

י. ארידור:

המחקר מסתייג ואומר: למעשה הקבוצה החשובה ביותר בקרב בעלי הבתים הם אותם בעלים, שרכשו בתים המוגנים על ידי החוק במחירים נמוכים עקב העובדה, ששטר הדיירה בהם היה מוקפא ולמעשה, בחקופה קצרה יחסית, השיגו רונחי הנגן צדוילים ביותר. צריך להביא בחשבון עובדה זו. כן כתוב במחקר: "במסגרת החלפו הדיירים אחת לחמש עשרה שנה בתים המוגנים על ידי החוק, אולם יש בתים בהם החלפו כל הדיירים במשך עשרים השנים האחרונות, ולעומתם בתים בהם אף דייר לא החלף. זה בעיקר בתים הנמצאים במקומות מרכזיים של העיר ושטחם הוא חקיין. גם עובדה זו יש להביא בחשבון."

האם הכוונה גם לבתי עסק?

הי"ר י.ש. בן-מאיר:

כן, כך הבינתי. אם זה חמש-עשרה שנה פירושו הדבר מאז החלת חוק הגנת הדייר.

י. ארידור:

אלה הן מסקנותיו של ד"ר דרשן, ויש מי שסותר אותן.

ד. רייס לברון:

זה מחזק את הנחתי. אם מגישים לצד חומר חד צדדי אין נוכל לדון בנושא זה? אני רוצה ללמד את הגעיה מכל האספקטים שלה. אם יש מחקר סותר למסקנותיו של ד"ר דרשן אני רוצה לקבל אותו.

י. ארידור:

במחקר גופה יש מספרים שאינם מאשרים את מסקנותיו של ד"ר דרשן.

ד. רייס לברון:

אפשר לתח לכל מספר פירוש אחד ושני.

י. ארידור:

אני מביא כעובדה שממך זה, המונח לפנינו, נתיחן בראש המחקר בפירוש שעליו מסתמך משרד השיכון, אחרת לא היו מביאים אותו בהתחלה.

מותר לך להשתמש בכל חומר שיש בידך, אבל אל תאמר שעל מחקר זה מסתמך משרד השיכון, כי הגב' לברון אמרה במפורש שהמשרד מסתייג מן הדברים האלה.

הי"ר י.ש. בן-מאיר:

לא מכולם.

ד. רייס לברון:

זה חומר רשמי של משרד השיכון עם מסקנות מסויימות. תומר סותר לא הוגש. אחת המסקנות היא - אני יכול להסכים לכך או לא - ששיטת דמי הספת העלות למעשה את שכר הדיירה לשכר וירה כלכלי.

י. ארידור:

כל מה שציטטתי מתוברת זו לא בא להצביע על כך שאני מודעה עם כל מה שנאמר שם. אני בא להראות שהדברים אינם ברורים. לא ייתכן שבשנת 1968 היה מצב זה ובשנת 1970 נוצר מצב המון. המצב לא השתנה מימיו משנת 1968 ועד היום. אם הדברים לא ברורים וישנם חילוקי דעות, אני מבקש לשמוע כלכלנים, לקבל מהם הסבר, לקבל מהם תשובה. כמוגן אפשר להצביע, אבל אני מבקש לדעת על מה אני מצביע. אינני רוצה לייצג אינטרס של בעל הבית, גם לא אינטרס של הדייר. אני רוצה לייצג בוועדה אינטרס צודק, וכדי לדעת מה צודק עלי ללמוד את הבטייה. אני מציע שנשמע את הכלכלנים, נשקול את דבריהם ולאחר מכן בחליט.

זו הצעה לסדר. הוועדה ושאיית להחליט מה שתחליט. היא ושאיית ליהפך לוועדה ציבורית, להחלים פרוצדור וניהול ולהחליט לדון בעניין מחדש.

הי"ר י.ש. בן-מאיר:

האם ועדת רווחה מתייבת אותנו?

ד. הרנינג:

לא.

הי"ר י.ש. בן-מאיר:

אם ברצה לשמוע כלכלנים ולקיים מחקר נצטרך לכך זמן רב. ועדת רווחה ישיבה חמש שנים.

מה שהצעתי הצעתי רק לגבי דמי ספת.

י. ארידור:

ה"ר י. ש. בן-טאיר:

השאלה אילו כלכלנים יש להביא. יש הדעה
כלכלנים ויש הדעה דעות. הוסברו את היועץ
הכלכלי של משרד השיכון לישיבה הבאה, בן שמעון משלחות, שכל אחד מהן
הביא את הצטרופים הכלכליים שלה, המבוססים על דעת הכלכלנים.

אם אתה עומד על הצעתך שבמס' בריון בח"כ
ובענין בו מחקר, אני סוכן להעמיד את הצעתך להצבעה גם בן כיוון ד'.

ה"ר י. ש. בן-טאיר:

אני מציע שבמס' דמי טכס - אם לגבי בח"כ
עסק ואם לגבי בח"כ הצורפים - נקודת זמן של
שבועיים לשמיעת אנשים. נאריך את הדיון שבועיים רק כמקרה זה ולא בחוק
דולר.

ה"ר י. ש. בן-טאיר:

כמה שעות נקדיש לכך?

ה"ר י. ש. בן-טאיר:

זה חלוי ביושב-ראש. אם אתה רוצה ליישב
ישיבות חופות לו זכותך. נראה לי ש-10
שעות מספיקות.

ה"ר י. ש. בן-טאיר:

אני מבקש להזמין את פרופ' בוקאי.

ה"ר י. ש. בן-טאיר:

אני מבקש שיוזמן גם ינרם ברזילי.

ה"ר י. ש. בן-טאיר:

אבקש להביא לי בכתב את רשימת הכלכלנים
שרוצים להזמין ולציין כמה זמן יש לתת לכל
אחד מהם. אבקש שבאותה הזדמנות יביאו הצעות כלפי החוק כולו ולא רק
כלפי אחת בעיה, כי אחד כך לא ארצה לעשות זאת.

ה"ר י. ש. בן-טאיר:

אבקש, אם זה אפשרי, שכלכלן משרד השיכון יהיה
בזכות בזמן שהחוק אינפורמציה על ידי הכלכלנים
העומדים, ולי שאחד בן יוכל לשמור בשם הממשלה וליצב את דעתה.

ה"ר י. ש. בן-טאיר:

יש בידי שתי דעות של הצעות לסימן הצעות
להזמין את פרופ' סמקין, פרופ' בוקאי, ד"ר
ברזילי ושינוי הכלכלי של משרד השיכון. הדעה הנוצרת יכולים להביא
הצעות בנושא עד יום ג' ובאותו יום, בסוף הישיבה, נביא את סי-ל-סיין.

ה"ר י. ש. בן-טאיר:

למה צריך להינתן דין חובה לגבי סוגיית אלה
ולגבי סוגיית אחריה?

ה"ר י. ש. בן-טאיר:

היושב-ראש הדעה שאין צורך להזמין כלכלנים,
אבל אם רוב הנוצרת בעד הזמנת כלכלנים, הוא
יזמין אותם. היושב-ראש איבן רוצה להכניס על הנוצרת ולדעת הזמנת
הכלכלנים אינה אלא הכרעה, כי כל הדעות ידועות. אני מבין שכל מה נעשה
אחרי שמיעה, קריאה, פגישות, יודע שהי דעת הצופים הכלכליים המוכחים,
הצופים הנושם שהבאת הכלכליים העייר.

ה"ר י. ש. בן-טאיר:

שאלת קודם איך נוכל אהבנו להביא לכלל דעה
בזורה שעה שנוצרת רוחה ישבה חמש שנים ולא
הביא לידי. אהבנו הממוקקים. נעדת רוחה יכולה להסתפק במחנות אחרות, בייחן
שאיננה שוקת. אינני רוצה שנתון בענין כל כך צדין ומסוכן - המנוע
לאנשים העלולים להפסיד חלק מהכסף - חוק שלא יתקבל כנודק על דעת רוב
הבינוני. זה יכול לקרות אם נעשה זאת במהירות יחסי, נהדגה יגדלם לביקורת
קשה על הכנסת ולקצרה בציבור. צריך להביא המסוכן שאין זה שאלה של שבוע-
שבועיים בלבד.

ה"ר י. ש. בן-טאיר:

אני מבין שביום ג' נשמע הסבר כלכלי מפי
כלכלן. אני מציע שלאחר שנשמע הסבר זה נשקול
אם יש לנו צורך לשמוע כלכלנים נוספים או לא.

ה"ר י. ש. בן-טאיר:

זו גם הייתה הצעתי. אמרת שבאביב נסוף הישיבה.

ה"ר י. ש. בן-טאיר:

הייתי רוצה שנקבל הסבר לגבי הנקודה שהעלה
הבדל-הכנסת הדינה: מדוע נקבע הסדר אחד בענין
דמי טכס לגבי דירות והסדר אחד לגבי בח"כ עסקי? מה מצויק שני הסוגים שונים

ח.י. צדוק:

לגבי שני סוגים אלה של פושכרים? אני יודע מה מצדיק הסדרים שונים לגבי שכר דירה, אבל אינני מבין מדוע אמורטיזציה של דמי סתח צריכה להיות למי סורטולה מגובשת וחד משמעית לגבי דירות, ואילו רוססת וגלתי מגובשת לגבי בתי עסק.

הינר י.ש. בן-טאיר:
זו אחת מן השאלות שיש להציג לשומט דורה כאשר יומיע בפני הוועדה. ד"ר ידין גם הוא יכול לתת הטבר לשאלה זו.

הינר י.ש. בן-טאיר:
אינני בטוח אם יודתי לסוף הדברים האלה ואני מניח שהשומט דורה יכול לענות על שאלה זו הדעה יותר טוב, אך כמי שנראה לי, ברגע זה על כל סוגים, גובע החבדל בין שני הסעיפים מן החבדל בטיסול בשאלה הבסיסית. שתי השיטות שונות לגבי לגבי בתי עסק עקרון השיטה הוא שזה הוספי וביה הדין הוא דק שמאי במקרה שהצדדים אינם יכולים להסדר. במקרה שמוציאים לבית הדין לשכר דירה צריך שיטת הדין לנתח השכר בדמי הסתח וכשם שלא מוציאים לו פיצוי להתחשב בנתונים אחרים של המוציאים לו פיצוי להתחשב בדמי הסתח. לגבי דירות השיטה הישנה היא אחת: דירות בשאריות במסגרת קבוצה, נוקשה, של השכר שמשלמים בתי עסק שונים של הוספות שנקבעו על ידי התקנות. גם שיטה זו אינה נכונה לגבי בתי עסק, אך בתחום זה קבעו שגם ברגע לדמי סתח צריך שיטה אחת. הדין פותח במקום שהדברים יישארו חושבים. ההסדר, למי לוקחים את הדין שאלו שילם הדעה דמי סתח או מעט דמי סתח, בין ששילם לזמן קצר או לזמן ארוך, על זה נקבע מתוך כך שצדדים לזירות החוק הולך למי במוציאים פיצוי ששילם לבתי עסק שמוציאים זאת למשא ומתן או לפירות או לפירות ששילם.

הינר י.ש. בן-טאיר:
עקרונות אמשר לגרוס בדיוק תהיטר. אחת התמורה לדמי סתח זה שכר דירה גמור. כשאתה מוציאים שכר דירה נמוך לגבי דירות, מטעמי הדין בדידה בבית מגורים ליתרונות משכר דירה, כלומר מטעמי לקבל התמורה של דמי הסתח ולכן צריך לראות סתרה לאמורטיזציה של דמי סתח אלה. גו בזמן שכלל שאה מטעמי את דמי הסתח בתי עסק ואתה מוציאים לשלם אותו שכר דירה, שמקרב יותר ופחות לשכר דירה כלכלי, אתה שולל ספגו את ההנאה מכך שבשעתו שילם דמי סתח. אתה צריך לדאוג לכן יותר לכך שהוא יקבל את התמורה של דמי הסתח ששילם.

הינר י.ש. בן-טאיר:
הייתה מבקשת שחברי הוועדה יאשרו פהם הדברים שאני רוצים שלגביהם יתחם הירועי הכלכלי של

משרד השיכון.
הינר י.ש. בן-טאיר:
בעיית דמי הסתח.
באיזה סובן?
בכל הסובנים.

הינר י.ש. בן-טאיר:
הוועדה מבקשת שהירועי הכלכלי יתחם לגביית דמי הסתח מבחינה כלכלית: איך משלמים; איך קובעים; התשעה על שכר הדירה. בהתחשב באזורים, בתחלמות ויירים, בהחלמות בעלי בתים וכיצד זה מטעמי בקשר להיוון ואמורטיזציה.

הישיבה נבצלה בשעה 12.00