

פרוטוקול מס' 70

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט
מיום ד', ד' בכסלו תשל"א - 2.12.70, שעה 8.30

נכחור:

חברי הוועדה:

י. ש. בן-מאיר - היו"ר
מ. אביזוהר
ש. ז. אברמוב
א. אנקוריין
ד. ארזי
י. ארידור
מ. ביבי
מ. בן-פורת
ג. האוזנר
ז. הדינג
ב. הלוי
ת. טובי
א. עופר
ש. פרידמן
מ. פרוש
ג. פת
ח. י. צדוק
י. קורן

מוזמנים:

א. ידין - המשנה ליועץ המשפטי לממשלה
ז. נגבי - משרד המשפטים
א. שטראוס - משרד השיכון
ד. טוויג -
א. גליץ - כלכלן, משרד השיכון

מוזכרת הוועדה: ד. מלחי

ישמו: ח. ביתן
א. סידי

חוק הגנת הדייר (הוראות שונות)
(מס' 2), תשל"א 1970 (סעיפים 20-24)

סדר היום:

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

אני פותח את הישיבה.

חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) (מס' 2)

א. ידין:

ברצוני להציע הצעה באופן טכטיבי. לפי הוויכוח שהתנהל בגדון גדמה לי שהחטרון של סעיף 33 (א) לחוק הקיים הוא בכך שהוא כורך ביחד שני דברים מסוגים שונים: את פיסקות (1) ו-(2) הדנות בדברים יום-יומיים, שוטפים, הנחוצים בכל בית וש אפשר להעריך מראש את שוויים או תמורתם ולקבוע אותם בתקנות כמוצע בסעיף קטן (ג) החדש; ואת פיסקה (3) ופיסקה (4), המוצעת בחוברת הכחולה, המתייחסות לדברים שהם לגמרי לא שוטפים ולא יום-יומיים ומפני זה גם קשה להעריך את שוויים מראש. ונראה לי שאינם מתאימים להיות כלולים בתקנות לפי סעיף קטן (ג). לכן אני חושב שיש לרכז בסעיף 33 את ההוצאות הדרושות למאור לפי סעיף 32 ואת פיסקות (1) ו-(2), כפי שהן מופיעות בסעיף 33 לחוק מתשי"ד, ולהחיל עליהן את (ב) ו(ג) כפי שהם מוצעים בחוברת הכחולה, ואילו את פיסקות (3) ו(4) צריך לצרף לפי גישה זו לסעיף 39 ולרשימה בתוספת הראשונה המופיעה בעמ' 242. כך יחול ההסדר בסעיף 39 גם על החזקת בוד השופכין ותחזוקת רשת הביוב הפנימית בחצר הבית, וסעיף 33 יצמצם בהתאם לכך.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

בסעלי. זה יש לפנינו שתי הצעות מדחיקת לכת: (א) הצעת חברי-הכנסת ארידור והרינג להשאיר את המצב הקיים כמות שהוא; (ב) הצעת חברי-הכנסת עופר לקבל את המוצע בחוברת הכחולה ואף להרחיב אותו. משמעותה של הצעה זו הוא שלא נקבע חלוקה אלא נטיל את כל עול השירותים על בעל הבית וייקבע סכום חודשי שהדייר צריך לשלם לבעל הבית תמורת השירות.

בהצעת הממשלה מדובר על תשלום חודשי קבוע "בסכום או בשיעור ובאופן שייקבעו בתקנות", ובנקודה זו יש הרבה הצעות. יש הצעה שהתקנות יביאו בחשבון את טיב הבית, סוג הבית וכדומה. הצעה אחרת אומרת שהדבר ייקבע בהסכם, ואם אין הסכם, יובא העניין לבית הדין לשכירות. אחר-כך יש הצעה שהובאה זה עתה על-ידי פרופ' ידין ללכת לפי הקונצפציה של החוברת הכחולה, אבל לצמצם אותה על-ידי העברת פיסקות (3) ו-(4) לסעיף 39 בו נזכרת התוספת הראשונה. אני מפנה את תשומת לבכם לכך שבתוספת יש פירוט של כל התיקונים שצריך לעשות לפי סעיף 39. היתה גם הצעה שהתקנות יהיו באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט.

י. ארידור:

אני מוכן להסכים לחלק השני בהצעת פרופ' ידין בדבר העברת ענין החזקת בוד השופכין לסעיף 39 והשארת סעיף 33 מהבחינות האחרות כמות שהוא. כלומר, זו הרכבה להצעה הקודמת שלי.

ג. האוזנר:

רבותי, נקודת המוצא שלנו היא שאנו רוצים להיטיב גם עם בעל הבית וגם עם תחזוקת הבתים שהם בסופו של דבר רכוש לאומי. איני מתאר לעצמי שאפשר לדרוש סטנדרטיזציה של הוצאות, ולא בדור לי עדיין מדוע לא נקבע את הדבר הפשוט והמובן מאליו שהאמצאות הממשיות, האפקטיביות - אותן יוכל בעל הבית לקבל חזרה. קיימת השאלה אם יחולו על הדייר 100%, 70%, או 50% של ההוצאות, אבל קודם כל צריך לקבוע את העיקרון. ברור שבעל הבית צריך להוציא את ההוצאות, ולא ייתכן שכל דייר יעשה לו סידורים בניקוי החצר או חדר הסדרגות. דבר זה מעודד להחזיק את הבית בצורה נקיה, כי בעל הבית שהוציא את הכסף יודע שהוא יקבל את הכסף חזרה, בין כולו ובין בחלקו. אני חושב שזה צריך לחול גם על יתר השירותים - הסקה מרכזית וגם שיפוצים - וכך נעודד החזקת בתים בסדר. אם תהיה מחלוקת, והדייר זאמר, למשל, כי בעל הבית הוציא יותר מדי או שהקבלות אינן נכונות, תהיה אפשרות לפנות לבית-הדין לשכירות. אני מניח שבדרך-כלל יסתדרו הצדדים ביניהם, מה עוד שדייר יודע אילו הוצאות היו בקשר לבית והוא רואה אם יש להן צידוק.

אם כן, אני נגד סטנדרטיזציה. בעל הבית ודייריו יגיעו לידי הסדר, ואם נטיל עליהם מסגרת מלמעלה, יהיו תמל בעיות.

א. עוֹפֵר:

לדעתי, האמירה הכללית "ניקוי החצר",
 ניקוי חדר המדרגות" אינה אומרת דבר.
 ייתכן שמנקים את המקום אחת לחודש ואומרים שהוא נקי. בענין זה
 יש סטנדרטים וכבר אמרתי בפעם הקודמת שעמידה, למשל, מחזיקה עשרות
 אלפים ואפילו מאות אלפים של דירות ויודעת מה לעשות. יש חברות
 המחזיקות פרוייקטים יותר יקרים. לדעתי, צריך להגדיר יותר את הענין,
 ואם מדובר בניקוי חדר מדרגות, יש לוטר שמנקים פעמיים בשבוע או לפחות
 פעם אחת בשבוע. יש להגדיר יותר מהי החזקה, כי אחרת אין זה אומר דבר.
 אגב, אלה אינם דברים כל כך מסובכים. אפשר שלבעל-בית אחד תעלה עבודה
 מסויימת פי-ארבעה משעלתה לבעל בית אחר שעשה זאת יותר טוב. בסטנדרט
 רגיל יודעים כמה עולה ההחזקה. אגב, ניסיתי פעם לבדוק ענין זה והתברר
 לי שאין הבדל גדול בין החברות. ההבדל הוא ב-5%-6% אם לוקחים סטנדרט
 כזה או אחר.

הייתי רוצה שנצביע סעיף זה לאחר שנדון
 בכל הסעיפים האחרים. יש עדיין שורה סעיפים הדנים בהחזקה - סעיפים
 21 ו-22 לחוברת הכחולה - שלא הגענו אליהם, וייתכן מאוד שצריך לשנות
 את הסיווג המוצע או הקיים ולהפריך בין דברים על חשבון בעל הבית
 עצמו לבין דברים שהם כולם על חשבון הדייר. דברים כגון שימוש במעלית,
 מים חמים והסקה הם בכלל הוצאה של הדייר. הם מעל הסטנדרט והדייר
 צריך לשאת בהם. אם תקבל, למשל, ההשקפה לפיה יתקרב היקף שכר הדירה
 לשכר דירה כלכלי, יהיה צורך, לדעתי, להטיל את החזקה על בעל-הבית.
 אם נצביע עכשיו בסעיף זה, ייתכן שחברים בוועדה ירצו לשנות דעתם
 על יסוד החלטות בסעיפים אחרים.

א. אנקוריון:

אני מסכים להצעת ההפרדה שהועלתה על-ידי
 פרופ' ידין ואני חושב שיש הגיון
 להעביר את פיסקאות (3) ו-(4) לקטגוריה של התוספת המתייחסת לדברים
 שאינם דברים שוטפים. אבל לגבי ענין הניקוי הנדון בפיסקאות (1)
 ו-(2) וענין המאור הנדון בסעיף 32 אני מצטרף להצעה שהוגדרה כאן
 כהצעת חבר-הכנסת הרינג וחבר-הכנסת ארידור.

לא נראית לי ההצעה הבאה לידי ביטוי
 בחוברת הכחולה שיהיו תקנות שיקבעו דבר מה קבוע, כי דבר קבוע זה
 עלול להשתנות מזמן לזמן ויהיה צורך לשנות את התקנות. זה גם יכול
 להיות שונה ממקום למקום, וכפי שאמר עכשיו חבר-הכנסת עופר, זה תלוי
 בסטנדרט הנקיון ויש הבדל אם מעסיקים שומר לנקיון בבית או שמוסרים
 את הענין בידי חברה. ההבדלים במחירים גדולים. נראה לי שיהיה קשה
 לקבוע דברים קבועים בנדון ועדיפה בעיני ההצעה לוטר באופן כללי כי
 ההוצאות מתחלקות בין בעל הבית והדייר באופן שווה; אולם אני רוצה
 להזכיר שבסעיף 33 הקיים יש גם תנאי שבית הדין רשאי לקבוע חלוקה אחרת
 אם ראה סיבות המצדיקות זאת. כלומר, יש חשיבות לאובייקט הממשי,
 ולכן נראה לי שההצעה להחיל את 33(ב) ו-(ג) לחוק מתשי"ד על פיסקאות
 (1) ו-(2) בסעיף 33(א) ועל ענין המאור לפי סעיף 32 ולהעביר את
 פיסקאות (3) ו-(4) לסעיף 39 - היא ההצעה הסינתטית הצודקת ביותר.

ט. ביבי:

אני סבור שההצעה בחוברת הכחולה סבירה
 מהטעמים הבאים: סעיף 32 מדבר על מאור,
 וסעיף 33 - על דברים שאם לא ייעשו הם יהפכו למטרד תברואתי, ואיני חושב
 שצריך לערבב בין השניים. כל הדברים המנויים בסעיף 33, כולל פיסקה
 (4), הם בבחינת קונטקסט אחד, שאם אחד מהם אינו מתקיים, הוא הופך
 למיטרד תברואתי, ולכן איני סבור שצריך להעביר חלק מהם לסעיף אחר
 אלא יש לקיימם כיחידה אחת. העברת פיסקאות (1) ו-(2) לסעיף 39 אינה
 נראית לי כי כל הדברים הנזכרים ב-39 הם בבחינת בינוי ואילו סעיף 33
 דן בענייני תברואה. לכן אני מציע לקבל את הסעיף כמוצע בחוברת הכחולה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

קודם כל נצביע על הקונצפציה ולפנינו
 שתי קונצפציות: (א) זו שבחוק המקורי
 אומרת כי בעל הבית משלם את ההוצאות ואחר-כך מחייב את הדייר ב-50%,
 אלא אם בית הדין החליט על חלוקה אחרת; (ב) הקונצפציה בחוברת הכחולה
 אומרת כי בעד חובה זו החלה על בעל הבית לתת את השירות צריך הדייר
 לשלם לו סכום חודשי, וסכום חודשי זה יהיה בשיעור ובאופן שייקבעו
 בתקנות. אלה שתי הקונצפציות שלפנינו ועליהן נצביע בתחילה.

ס. ביבי: ברצוני להצטרף לקונצפציה הקיימת.

ת. טובי: לפני ההצבעה על שתי קונצפציות אלה ברצוני לומר, כי לאור התיקונים המוצעים בחוק זה בקשר לגובה שכר-הדירה ולאור השינוי הראדיקלי במצבו של בעל הבית בהשוואה למצב שקודם - צריך, לדעתי, לבטל במצב הקיים כל חובה על הדייר ולהטיל את חובת התחזוקה כולה על בעל הבית. בהתאם לכך יש לבטל את האמור על תשלום חודשי ולומר כי בעל הבית יהיה חייב לשאת בתחזוקה זו ולשלם עבור כל השירותים הללו, ואם לא יעשה זאת, הדייר עצמו יעשה זאת וינכה את ההוצאות מסכר הדירה. אני מציע להצביע קודם על הצעתי זו.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: זו קונצפציה שלישית.

ש.ז. אברמוב: בקשר לקונצפציה של חבר-הכנסת טובי ברצוני לומר כי השירותים המלווים כאן הם שירותים שנועדו אך ורק לדייר, אלא אם כן גם בעל הבית גר באותו הבנין ועל כן הוא משתתף בשירותים אלה. אני סבור שבעד השירות צריך לשלם מי שמשמש בו, וכשם שהדייר משלם עבור המים שהוא קונה, כך הוא צריך לשלם עבור כל שירות שהוא משמש בו. מאור בחדר המדרגות הוא אך ורק למען הדייר, והוא הדין ביקוי חדר המדרגות. אם הם רוצים לקנות נקיון, עליהם לשלם בעד זה. בכל שלוש הקטגוריות האלה, שפירושן שירות לדייר במידה שזה דרוש לדייר, צריך שההוצאות ישתלמו על-ידי הדייר. אני חושב שמבחינת ההגיון לא ייתכן לומר כי שירות שנועד אך ורק לדייר - הדייר לא ישלם עבורו. אם לא יאמר שזה נושא חדש, הרי אני מציע לקבוע בסעיף 33 כי הוצאות אלה יחולו אך ורק על הדייר.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: אין זה נושא חדש.

ש.ז. אברמוב: אם כן, צריך לומר שהוצאות שירות כמו נקיון חלות על אלה שזקוקים לבעיות. ושנהנים ממנו.

ד. ארזי: אני דוחה את שתי הקונצפציות הקיצוניות, גם זו של חבר-הכנסת אברמוב וגם זו של חבר-הכנסת טובי. אני מציע שבעל הבית ישלם 75% ושוכר הדירה 25%, כי כל ההנחות ההדרגתיות לפי הצעותיו עדיין רחוקות באות בסופו של דבר כדי לבטל את חוק הגנת הדייר וכל ההעלאות שיבואו בעקבות החוק יקרבו יותר ויותר את שכר הדירה לרמה של שכר דירה כלכלי, ואם ישלם הדייר שכר דירה כלכלי, איני מתאר לי שדייר ייכנס לבית חדש ויקבל עליו את עול ההשתתפות באותם התיקונים כפי שכתוב בחוק. הוא משלם שכר דירה כלכלי כדי שיקבל את הכל ושלא יצטרך להשתתף אחר-כך בהוצאות.

ג. האוזנר: אבל לגבי בניינים חדשים החוק לא חל. הוא חל רק החוזה בין הצדדים.

ד. ארזי: אני מתאר לי שההסכמים הולכים בדרך-כלל בכיוון זה שבעל הבית נושא בעול. איני מרחיק לכת לכיוון האחר כמו חבר-הכנסת טובי ואני מכיר בכל זאת בכך ששכר הדירה לפי חוק הגנת הדייר הוא נמוך יותר משכר הדירה הכלכלי, אבל ככל שהוא יתקרב יותר לשכר דירה כלכלי כן צריך הדייר להשתתף פחות בהוצאות התיקונים.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: נוסף לשתי הקונצפציות שעליהן עמדתי (עמ' 3 בפרוטוקול) ישנה קונצפציה שלישית של חבר-הכנסת טובי האומרת שיש לקבוע במפורש כי בעל הבית צריך לשאת בעול השירותים. כיום הגנת הדייר היא על שני דברים: פינוי ושכר דירה מוגן, וחבר-הכנסת טובי מציע להכניס על-יד זה דבר נוסף - מתן פריבילגיה נוספת, שלא היתה קיימת עד עכשיו, שבשכר הדירה המוגן יהיו כלולים גם שירותים שלא היו תלויים בחוק הגנת הדייר.

אבקש להצביע תחילה את הצעת כי כדי
שאוכל להצטרף אחר-כך לאחת הקונצפציות

ת. טובי:

האחרות במקרה שהצעת לא תתקבל.

תחילה אצביע את ההצעה להשאיר את
הקונצפציה כמו שהיא כיום.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

ת.

ה צ ב ע ה

ההצעה להשאיר את הקונצפציה כפי שהיא באה
לידי ביטוי בחוק הקיים, נתקבלה.

הסתייגות: 1 לחבר-הכנסת עופר
המציע לקבל את הקונצפציה הבאה לידי
ביטוי בחוברת הכחולה.

(2) לחבר-הכנסת טובי.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אם כן, נתקבלה הקונצפציה של החוק
המקורי האוסר כי ההוצאות שמוציא בעל
הבית יחולו מחציתן על בעל הבית ומחציתן על הדייר, אלא אם בית הדין
קבע חלוקה אחרת. הכוונה כאן להוצאות הממשיות, ולא לסכום חודשי
שישתלם לפי תקנות ככתוב בחוברת הכחולה, ובנקודה זו מסתייג חבר-הכנסת
עופר.

ח.י. צדוק:

האם האלטרנטיבה הוצגה כחלופה באישור
ועדת החוקה, חוק ומשפט?

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

הבעיה הייתה אם לקבוע חלוקת ההוצאות
שהוצאו למעשה בין הדייר לבין בעל
הבית, או שיש להחליט בתקנות על תשלום חודשי, והרוב בוועדה היה בעד
חלוקת ההוצאות שהוצאו למעשה בין בעל הבית והדייר.

מ. אביזוהר:

לסדר ההצבעה - אבקש לא לדבר על
"הנוסח הקיים", כי אם על החוק
מתשי"ד לעומת המוצע בחוברת הכחולה. מסתבר לי עכשיו שהצבעתי בטעות
בעד הצעה שלא רציתי להצביע בעדה.

ח.י. צדוק:

אם חלה אי-הבנה, אולי נצביע שוב
את העניין.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

כדי שלא תהיה אי-הבנה, אני מצביע זו
מול זו את ההצעה ללכת לפי השיטה המוצעת
בסעיף 20(ב) ו-1(ג) לחוברת הכחולה ואת ההצעה ללכת לפי השיטה המוצעת
בסעיפים קטנים (ב) ו-1(ג) לסעיף 33 לחוק מתשי"ד - 1954.

ה צ ב ע ה

בעד ההצעה ללכת בעקבות השיטה המוצעת בסעיף 20(ב) ו-1(ג) להצעת החוק - 6
בעד ההצעה ללכת בעקבות השיטה המוצעת בסעיף 33(ב) ו-1(ג) לחוק מתשי"ד - 8
ההצעה ללכת בעקבות השיטה המוצעת בסעיף 33(ב) ו-1(ג) לחוק מתשי"ד, נתקבלה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אם כן, עומדים עכשיו לפנינו סעיפים
קטנים (ב) ו-1(ג) כפי שהם מופיעים
בסעיף 33 לחוק מתשי"ד. אבקש מחברי הוועדה להציע הצעות בלבד, כי הדיון
נכר התקיים.

בעקבות הצעת פרופ' ידין אני מציע
להוציא מסעיף 33(א) את פיסקה (3)

י. ארידור:

ולהעבירה לסעיף 39.

ג. האוזנר:
רבותי, הכל תלוי בתוספת לשכר הדידה
שנאשר לבעל הבית. אם נאשר לו תוספת
רצינית, יש מקום להשאיר את המצב כמות שהוא ולא להכביד על הדייר
בהשתתפות יותר גדולה בתיקונים ובהחזקה, ואם נעניק להם תוספת מזערה,
יהיה אולי צורך לאזן במקצת את הדברים. לכן אני סבור שכל עוד לא
סיימנו את העניין המרכזי מבחינה כספית איננו יכולים להצביע בנושא
הנדרש. הצעתי היא שנדחה את ההכרעה בעניין זה ונצמיד אותה להכרעה
בעניין המרכזי.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
חבר הכנסת יכול לבקש דחיה של ההצבעה,
אבל אין סביעה שחברי הוועדה ישמיעו
את הצעותיהם. אם תרצה בכך, חבר-הכנסת האוזנר, תהיה לך אפשרות להעלות
הצעה נוספת לאחר שתקיים ההצבעה בעניין המרכזי.

ת. טובי:
אני מציע שהוצאות שירותים יחולו על
בעל הבית, והוא יהיה חייב לקיים את
השירות ולשלם בעד ההוצאות.

ג. ארזי:
אני מציע שבעל הבית ישלם 75% מהוצאות
השירותים, והדייר - 25%.

ז. גנני:
האם התיקון שמציע חבר-הכנסת טובי
חל גם על הסיפה המדברת על סמכות
בית המשפט לקבוע חלוקה אחרת?

ת. טובי:
איני רוצה לפגוע בסמכות בית המשפט,
אבל אני מציע שיהיה כתוב כי ההוצאות
חלות על בעל הבית.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
יש גם הצעה של פרופ' ידין, שאומצה
על-ידי חבר-הכנסת ארידור ושגם אני
מאמץ אותה, להעביר לסעיף 39 את הפיסקות (3) ו-(4) בסעיף 33 המוצע.

א. ידין:
ברשותך, אני רוצה לתקן את הצעתי.
היועצים ממשרד השיכון העידו לי שזה
לא יהיה נכון להעביר את כל פיסקה (3), כפי שהצעתי, כי לדבריהם - אני
מוטר זאת בשמם - הדאגה להדקתו הסדורה של בור השופכין גם היא
דבר שוטף. כלומר, אם ללכת לפי רוח ההצעה שהעליתי, יש להעביר
לסעיף 39 את כל פיסקה (4), המתייחסת לרשת הביוב, ורק את החלק בפיסקה
(3) המתייחס להחזקת בור השופכין הקיים במצב תקין.

י. ארידור:
אני מסכים לתיקון זה.

מ. ביבי:
תחזקת רשת ביוב נוגעת לקלקול מבחינת
הביוב או מבחינת סתימה. למה הכוונה
בפיסקה (4)?

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
הכוונה לסתימה.

מ. ביבי:
אבל בסעיף 39 יש דברים שונים הנוגעים
לביוב. למה לערבב את הדברים?

א. אנסוריון:
גם בוויכוח שהתקיים בשעתו במליאה
דיברתי בגנות סעיף 39 כפי שהוא מוצע.
כלומר, סעיף 39 כפי שהוא מוצע אינו נראה לי, אבל נגיע עוד אליו.
ברגע זה מה שאני מציע הוא לא להחליט בעניין בור השופכין לכאן או לכאן
ולומר כי מה שנחליט עכשיו לגבי סעיף 20 לא יפגע באפשרות לעודד נקודה

היו"ר י.ש. בן-מאיר: יש הצעה האומרת שיש להעביר לסעיף 39 את פיסקה (4) ואת המלים "החזקת בור השופכין הקיים במצב תקין" הנזכרות בפיסקה (3) לסעיף 33(א). אם חבר-הכנסת אנקוריון מציע שנצביע בנקודה זו בסעיף 39, איני יכול להתנגד לכך כשם שלא התנגדתי להצעת חבר-הכנסת האוזנר.

אנו מגיעים לענין סעיף 32.

י. ארידור: אני מציע בעקבות הצעת חבר-הכנסת אברטוב להוציא את האמור בסעיף 32 ולהעבירו לסעיף 33.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: למעשה ההצעה בחוברת הכחולה היא להעביר את סעיף 32 לסעיף 33 ולהחיל עליו את כל הסידורים שבסעיף 33. נצביע הצעה זו.

ה צ ב ה

ההצעה להעביר את סעיף 32 לסעיף 33 ולהחיל עליו את הסידורים שבסעיף 33 - נתקבלה.

הסתייגות: לחבר-הכנסת טובי המציע להשאיר את המצב כמות שהוא.

י. ארידור: ההחלטה העקרונית היתה להעביר את סעיף 32 לסעיף 33, אבל זה טעון ניסוח, כי הדבר אינו מושג לפי הניסוח בחוברת הכחולה.

ז. הרינג: סעיף 19 המתקן את סעיף 32 לחוק מתשי"ד, כל מה שהוא עושה הוא ביטול הסיפה: "הוצאות שירות זה חלות על בעל הבית", ואם כן, יתר הדברים בסעיף נשארים במקומם. ההעברה לסעיף 33 אינה משתמעת מההחלטה שנתקבלה והיא החלטה אחרת.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אתה צודק בנקודה זו. חבר-הכנסת ארידור אומר כי לאחר שנתקבלה ההחלטה לבטל את הסיפה בסעיף 32 צריך למעשה לבטל את כל סעיף 32 ואת המלים: "בעל הבית חייב להחזיק במצב תקין את מתקני המאור הקיים בכניסה לבית ובחדר המדרגות ולספק להם מאור" - יש להעביר לסעיף 33.

ז. הרינג: כאן חוזר אני להצעתו של חבר-הכנסת האוזנר. לבנה הסעיפים עדיין לא חשוב. לאחר שנצביע לסעיף 39 נראה שיהיה על המבנה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אין זה נוגע לסעיף 39 ועל כן אפשר להצביע את הצעתו של חבר-הכנסת ארידור.

ז. הרינג: אבל זה לא שייך לסעיף 33.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אני מפנה את תשומת לבך לדברי ההסבר לסעיף 29 בחוברת הכחולה האוסרים "לפי סעיף 20 לחוק המוצע יתווספו הוצאות מאור על ההוצאות לנקיון לפי סעיף 33 לחוק תשי"ד, וגבהם ואופן תשלומם ייקבעו בתקנות". אנחנו החלטנו שלא ייקבעו בתקנות, אבל כוונת ביטול הסיפה של 32 היתה שדין החזקת מתקני המאור בכניסה לבית ובחדר המדרגות במצב תקין כדין ניקוי החצר וחדר המדרגות. על זה גם התקיים כל הדיון, ועל כן נצביע את הצעת חבר-הכנסת ארידור שסעיף 32 ייווסף לסעיף 33.

ה צ ב ע ה

בעד הצעת חבר-הכנסת ארידור להעביר את 32 לסעיף 33 - 7
נגד - 2

הצעת חבר-הכנסת ארידור להעביר את האמור ב-32 ל-33, שהתקבלה.

סעיף 21(1)

בסעיף 35 יש לבטל גם את איזכור סעיף 32.

ב. הלוי:

בסעיף 25 לחוק מתשי"ד יאוזכר סעיף 33 בלבד. הנחלט:

לאשר בכפוף לזה את סעיף 21(1).

סעיף 22(2)

סעיף זה היה מבוטל על הקונצפציה של סעיף 34 ואיני יודע אם יש מקום לכך.

הי"ד י.ש. בן-מאיר:

ארגון הגנת הדייר מציע להוסיף בפסקה (ב):

"או לקרז את ההוצאות כנגד דמי השכירות שיגיעו לבעל הבית".

י. ארידור:
אני מתנגד להצעה זו של קיזוז הוצאות כנגד שכר דירה, כי שכר הדירה קשור בעילת פינוי וכשאין הדייר משלם שכר דירה יכול בעל הבית להגיש תביעה, ואיני רוצה שיגישו או לא יגישו תביעות פינוי בהתחשב בשאלה אם השתתפו או לא השתתפו, אם קיימו או לא קיימו שירותים מסויימים. לכן ענין הקיזוז צריך להיות נפרד.

לדעתי, שני הנוסחים של המיפה - הן זה המוצע בחוברת הכחולה והן זה שבחוק תשי"ד - אינם טובים, והסיבה פשוטה. לפי הנוסח בחוברת הכחולה יוצא שהדייר רשאי לדרוש החזרה של כל ההוצאות בעוד שהוא רשאי לדרוש השתתפות רק בחלק, כלומר, אם לא קיים בעל הבית שירותים מסויימים, רשאי הדייר להוציא את ההוצאות הדרושות ולדרוש, בהתאם למעיף 33, החזרת החלק שבעל הבית חייב להשתתף בו. לכן יש לתקן את פסקה (2) ולכתוב כי הדייר רשאי לדרוש החזרה של ההוצאות שבעל הבית חייב לשאת בהן.

כלומר, לדרוש בחזרה מבעל הבית את חלק ההוצאות שבעל הבית היה חייב לשאת בו. הי"ד י.ש. בן-מאיר:

א. עופר:
אני בעד התיקון כפי שהוא בא לידי ביטוי בחוברת הכחולה ונגד התיקון המוצע על-ידי חבר-הכנסת ארידור. בעל הבית חייב להוציא את ההוצאות עבור השירותים ולגבות את מחציתן מהדיירים. זניח שבעל הבית לא מילא חובתו, ודייר בעל יוזמה וסרץ לוקח את הדבר על עצמו. להטיל על דייר זה את החובה לאסוף מהדיירים האחרים את מחצית ההוצאות - זה לא נראה לי. תפקידו של בעל הבית לאסוף מהדיירים את מחצית ההוצאות ויש לו אמצעים לכך.

א. אנקוריין:
חבר-הכנסת עופר הביא לדוגמה את המקרה שדייר נסרץ שאינו מוכן לחכות מוציא את ההוצאות. לפי מה שאמר חבר-הכנסת עופר, תהיה אפשרות לדרוש מבעל הבית את החלק שהוא חייב לשאת בו ונוסף לכך להטיל עליו לגבות בחזרה את שאריות ההוצאות מהדיירים, וזה לא נראה לי. נניח שהמאור בחדר הסדרגות התקלקל ולאחד הדיירים נמאס לחכות והוא מבצע את התיקון ונושא בהוצאה. אזו צריכים לתת לדייר זה אפשרות לקבל את הכסף בחזרה. את החצי שהוא צריך לקבל מבעל הבית, בעל הבית נושא בו, אבל לגבי יתר הדיירים אזו צריכים לתת לי זרימה ירפיה ישירה מהם.

ב. הלוי: אנו צריכים לקרוא את סעיף 35 שהתייחס בזמנו לשלושה מקרים שונים הנדונים בסעיפים 32, 33 ו-34. מה היה בסעיף 34, שבוטל עוד ב-1956, אינני יודע, אבל ברור כבר שהיה הבדל בין סעיף 32, שאמר כי ההוצאות חלות על בעל הבית, לבין סעיף 33 שאמר כי הן מתחלקות מחציתן על הדייר ומחציתן על בעל הבית אלא שבית הדין יכול גם לקבוע חלוקה אחרת. לכן נוסח סעיף 35 בצורה גמישה. סעיף 35 דן במקרה שבעל הבית מסרב לקיים את השירות ובעקבות זאת קם דייר בעל יוזמה ומשלם עבור השירות. לפי החוק הקיים הוא רשאי לדרוש החזרה של מה שהוציא מסי שחייב לשאת בהוצאות אותו שירות, רוצה לומר - מסי שחייב ובמידה שהוא חייב. זאת הכוונה בסעיף 35 בחוק תשי"ד, ואם רוצים בכך, אפשר לכתוב זאת בפירוש.

לפי התיקון המוצע בחוברת הכחולה יבוא "ולדרוש החזרה של ההוצאות מבעל הבית" במקום "ולדרוש החזרה של מה שהוציא מסי שחייב לשאת בהוצאות אותו שירות". איך ייתכן שהדייר יוכל לדרוש החזרה של ההוצאות מבעל הבית? הרי לפי סעיף 33, שהוא הסעיף היחיד שנשאר בתקפו, הנורמה היא מחצית ההוצאות על בעל הבית ומחצית על הדיירים. דבר זה כתוב כבר למעשה בסעיף 35 לחוק תשי"ד ואולי יש רק צורך להבהיר ולכתוב "מסי שחייב ובמידה שהוא חייב לפי סעיף 33".

אם כן, הצעתי היא לדחות את סעיף 22(2) המוצע ולהשאיר את סעיף 35 כמות שהוא, אולי תוך הבהרה שהדייר לדרוש מכל אחד את חלקו בהתאם לסעיף 33.

ת. טובני: אם תתקבל ההצעה בחוברת הכחולה והדייר יוציא את ההוצאות, מה יקרה אם בעל הבית יסרב לשלם את חלקו? במקרה כזה יצטרך הדייר לפנות לבית הדין וזה ענין של התדיינות הנמשכות חודשים. אני מציע להוסיף בפסקה זו, שאם בעל הבית לא שילם תוך זמן סביר, יקוז הדייר את הסכום משכר הדירה. כלומר, אני כן מציע לקבל את הרעיון של קיזוז משכר דירה, וזה לא יפגע בעיקרון בפנינו אם הדייר לא ישלם שכר דירה, כי הוא משלם בצורה אחרת. הצעתי היא, שאם תוך חודש או חודשיים לא שילם בעל הבית את ההוצאות ולא בא לידי הסדר עם הדייר ששילם, יקוז הדייר סכומים אלה משכר הדירה.

ח. י. צדוק: לא אתייחס לנוסח, כי נראה לי ששני הנוסחים שלפנינו אינם כל כך בהירים. אני רוצה לעמוד על העיקרון. הבעיה העקרונית היא זו: כשנמצא דייר הנוטל על עצמו להוציא כסף מכיסו כדי לעשות את אשר חייב היה בעל הבית לעשות, האם שולחים אנו אותו לגבות את המגיע לו מבעל הבית ומכל שאר הדיירים, או שאנו מפנים אותו אל בעל הבית בלבד? אני חושב שאם נפנה אותו לבעל הבית ולדיירים נעשה משגה גם מבחינה מעשית וגם מבחינה עקרונית. מבחינה מעשית דרוש לא רק סרץ אלא חשוב גם שתהיה איזו רוח ציבורית, איזו דאגה לכלל הבית שבו גר הדייר, איזו איכפתיות מצד דייר אחד הלוקח על עצמו את התיקון. את הרוח הזאת צריך לעודד, ולא לרפות את ידיו של הדייר, ואם דורשים מאותו מתנדב לא רק שיוציא את הכסף מכיסו ולקבל אותו אחר-כך מבעל הבית אלא שגם יתרוצץ נאולי יצטרך להגיש תביעות נגד הדיירים המסרבים להשתתף בהוצאות - טכנים בכך את ידיהם של אנשים מסוג זה וממעיטים בהרבה את מספרם.

עקרונית הלא היטלנו חובה זאת על בעל הבית, ובעל הבית לא סילא את החובה המוטלת עליו לפי החוק. בא מישהו ומקיים חובה זאת. לפי המוצע נותנים פרט לבעל הבית שלא קיים חובתו ומשחררים אותו מהחובה לגבות את דמי ההשתתפות מהדיירים. את מלאכת הגביה הזאת מטילים על הדייר המתנדב. הלא הסידור צריך להיות, לדעתי, שעל בעל הבית להחזיר לדייר המתנדב את כל ההוצאה פרט לחלקו של אותו דייר מתנדב עצמו.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני תומך בהצעת חה"כ עופר, בעיקר מתוך
הנימוק הפשוט: הדייר עושה את מלאכת בעל-
הבית. הוא פועל, למעשה, כשליחו של בעל-הבית או כמי ש"נכנס לפעליו"
של בעל-הבית.

אשר לקיזוז, זה מתחיל להיות סביר, כי הוא
צריך לגבות את הסכום מבעל-הבית. נניח שהוא שלח התראה לבעל-הבית והודיע
לכל הדיירים - כלום אפשר אחרי זה לא לתח לו את זכות הקיזוז?

מאידך, בעל-הבית צריך לגבות חלק מהדיירים.
הוא איננו יכול לקזז מפני שאין לו ממה לקזז. אולם אפשר לראות את הסכום
שמגיע מכל דייר כסכום שמתווסף לשכר הדירה, ואם הדייר לא משלם - חלה
אוחה סנקציה שחלה לגבי אי-חשלום שכר דירה. אם הדייר איננו מערער על
הוצאת הסכום הזה אלא סתם לא משלם, נדמה לי שבמקרה זה אין לשלוח את
בעל-הבית לבית-הדין אלא הסכום צריך להיזקף לחובתו של הדייר כשכר דירה.
אמנם שאלה זו לא נוגעת בדיוק לסעיף זה, אבל היות ויש כאן מיץ חלל ריק
אני מבקש את היועצים המשפטיים לבדוק נקודה זו.

ר. ארזי:

אני תומך בנוסח של הצעת החוק. את דברי
אסביר על יסוד מציאות שאני מכיר. בבית
שאני גר בו יש 18 דיירים וועד; ישנם אותם דיירים ממושמיים, המקבלים
את החלטות הוועד והמשלמים מה שנובע מכך. וישנם אותם דיירים אשר במקרה
זה או אחר אמרו: הוצאה זו לא מעניינת אותנו, איננו רוצים להשתתף בה.
במקרים כאלה, לאותם דיירים מתנדבים ששלמו את ההוצאה מכיסם צריכה להיות
כתובת לגבי אותם דיירים שלא רוצים לשלם, ולדעתי הכתובת הזאת היא בעל-
הבית.

מ. פרוש:

אינני תומך בנוסח של הצעת החוק. מתוך זה
שאנחנו רוצים להקל על הדייר בעל-היזמה איננו
יכולים לחייב את בעל-הבית לשאת בהוצאות שלא חלות עליו. אתן דוגמה:
בעל-הבית החייב לנקות את החצר פעמיים בשבוע; דייר מסויים גרם לכך
שצריך לנקות את החצר פעם שלישית או רביעית; לפי לשון הצעת החוק יכול
אחד הדיירים ליטול את היזמה ולנקות את החצר על-חשבון בעל-הבית למרות
שאיך זה חובתו.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

לפי החוק זה כן חובתו של בעל-הבית. עם זאת,
רשאי הוא לפנות לבית-הדין ולבקש שחלוקת
ההוצאות תהיה אחרת משום שהדיירים גרמו להוצאה מיוחדת.

מ. פרוש:

במקרה כזה על אחת כמה וכמה שאין לאפשר לדייר
לעשות דין לעצמו ולחייב אחר-כך את בעל-הבית.
אם סעיף זה יתקבל כפי שהוא מוצע, ברור שלא צריך לאפשר לקזז.

מ. אביזוהר:

עקרונית אני מקבל את דברי חה"כ צדוק,
אבל מבחינת השרנסקציה הכספית עלול להוצר
מצב אבסורדלי. נתאר לעצמנו מקרה של דייר יחידי אשר מבצע תיקון ודורש
את חכסך מבעל-הבית. בעל-הבית יצטרך להחזיר לו כסף שלא כולו חל עליו
והדייר יקבל כסף שלא כולו מגיע לו. לכן צריך לכתוב באופן ברור:
למעט אותו סכום שחל על הדייר עצמו.

ח. צדוק:

זה ברור.

ז. הרינג:

סעיף 38, המחייחם לקיזוז, ברור: רק כשיש
פסק-דין וסכום קבוע. נדמה לי שכל חריגה
מעבר לסעיף 38 לא כדאי לעשותה.

המלים "ולדרוש החזרה של ההוצאות מבעל-הבית"
אינן נוגעות לצורת החלוקה של נטל ההוצאות בין הדיירים, ולא צריך להעניש
את הדייר פעמיים - קודם הוא צריך להוציא את הכסף מכיסו ואחר-כך יהיה
שלם לחובת הדיירים ולכבוד את החכום שמגיע מהם.

א. ידין:

די לנו בכך שבעל-הבית לא מילא חובתו לנקות, למשל, את חדר המדרגות. אבל לשחרר אותו מהחובה לפנות לדיירים ולגבות את המגיע מהם? מדוע? ומדוע להטיל זאת על הדייר. כשהדייר פונה לבעל-הבית ומבקש את ההוצאות שהוציא, על-ידי זה הוא מחזיר את המצב לקדמותו, כאילו בעל-הבית היה משלם למגקה והיה מתחיל לגבות את החלקים מהדיירים האחרים. אחרת אנחנו משילים על הדייר לא רק להוציא את הכסף מכיסו, כי אם גם לשאת בהפסד של אותם חלקים שלא יצליח לגבור מדיירים אחרים. זה נימוק נוסף לעבור מהשיטה הקיימת לשיטה המוצעת.

אני מסכים שכדאי להוסיף כמה מלים המבהירות שגביית כל הסכום על ידי הדייר המבצע מבעל-הבית איננה גורעת מזכותו של בעל-הבית לגבות בחזרה מהדיירים מה שמגיע מהם. ואני גם מסכים שהדייר צריך לדרוש מבעל הבית את סכום ההוצאה מינוס החלק שחל עליו עצמו.

אם אנחנו מקבלים את התיקון שהדייר יכול לדרוש את כל ההוצאה מבעל-הבית, אין שום לחיב אותו, שחוץ מאשר יתרה מראש בבעל-הבית יתן גם הודעה לדיירים האחרים. זה היה בעל משמעות כשהדייר בעצמו גבה את המגיע מהדיירים האחרים. עתה זה יכול רק להכביד, משום שבעל-הבית ישען: אהה שכחת להודיע לאחד הדיירים ולכן אין לך זכות לדרוש ממני.

אשר לקיזוז ולפינוי - שני הדברים הללו אינם שקולים אחד כנגד השני. סיכון הדייר, שיפנו אותו מהדירה והוא יפסיד את חמי-המפתח, הוא לאין ערוך סיכון יוחרג-גדול מהסיכון של בעל-הבית שמקזוזים משכר הדירה שמגיע לו.

מבחינה מעשית, חושבני שסעיף 38, כמות שהוא - ואין כאן הצעה לשנותו - קובע סידור טוב, לפיו רק אחרי שביטח-הדין קבע מה כל אחד צריך לשלם רואים את הסכום הזה כחלק מדמי-השכירות. כלומר, הסכומים האלה לא מצטרפים אוטומטית לדמי השכירות.

הוא הדין בנוגע לקיזוז. גם קיזוז לא יכול לבוא רק מפני שאחד הדיירים אומר: הוצאתי כר וכר כסף, אלא הוא יכול לבוא בחור אמצעי לקבל את התשלום רק אחרי שביטח-הדין קבע אותו, וזו ההצעה שאנחנו מציעים בסעיף 39(ה).

ברצוני להפנות את תשומת לבכם לעוד נקודה אחת. בנוסח הקיים כתוב "ולדרוש החזרה של מה שהוציא" וכו'; בנוסח המוצע כתוב "ולדרוש החזרה של ההוצאות" וכו'; בחוקים אחרים, שנחקבלו בינתיים - כמו חוק השליחות וחוק השומרים - קיבלנו נוסח אחר: לדרוש החזרה של ההוצאות הסבירות.

ח.י. צדוק: אם נדבר כאן על הוצאות סבירות, צריך להגיד שגם הדייר ישתתף בהוצאות סבירות של בעל-הבית.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

ד"ר ידין העלה כמה רעיונות. אני אצטרך לעמוד על נקודה פורמלית: אם חבר הוועדה יאמץ הצעה שהציע ד"ר ידין - נדון עליה; אם לא - אין צורך לדון. האם יש מישהו המאמץ את ההצעה בדבר "הוצאות סבירות"? כיוון שאין מושב לא לדון על כך.

לפנינו הנוסח של הצעת החוק, בתוספת התיקון שהציע ח"כ צדוק וההבהרה שהוצעה על ידי ח"כ אביזוהר, וכך בתוספת פסקה המבהירה את זכות בעל הבית לחזור ולגבות את המגיע מהדיירים. האם יש הצעה חדשה?

ב. הלוי:

לפעמים קשה לקבל את ההוצאות מבעל-הבית ואנחנו לא החלטנו על קיזוז. אינני יודע אם תתקבל ההצעה לגבי קיזוז, מפני שגם היא מעוררת בעיות קשות. לפי החוק הקיים, דייר שהוציא הוצאות, אשר מחציתן חלות על בעל הבית ומחציתן

ל הדיירים, היחה לו זכות לדרוש את השתתפות שאר הדיירים על ידי גביה שירה. אני מציע שלדייר המחנדב חהיה זכות הברירה: או לחבוע את כל סכום רק מבעל-הבית, מינוס החלק שהוא עצמו צריך לשאח בו, או לצרף חביעה גם את כל הדיירים, באופן שאם מסיבה כלשהי אין הוא יכול לגבות ת הסכום מבעל-הבית - נניה שהוא עזב את הארץ - תהיה לו כתובת שניה - דיירים.

י"ד. אברמוב: אני מצטרף להצעתו של חה"כ הלוי מפני שאני רואה בה הצעה פרוצדורלית המאפשרת לדייר מתנדב לגבות מכל דייר אותו חלק שמגיע ממנו.

י"ד. י. ש. בן-מאיר: אני הבינתי את הצעתו של חה"כ הלוי לא כהצעה פרוצדורלית בלבד. ואם הוא לא מציע את, אני מוכן לאמץ את ההצעה ולהרחיבה. נניה שדייר מסויים, לאחר הוציא הוצאה הכרחית, ממנה נהנו כל הדיירים, ניכשל במימוש זכותו החזרת ההוצאות מבעל-הבית מסיבה כלשהי; נאמר: בעל-הבית פשט את הרגל. דוע הוא צריך לסבול? כל שאר הדיירים אחראים יחד אתו לא רק על אותו לק שהם היו צריכים לשלם אלא על ההוצאה כולה.

הלוי: אני לא הצעתי זאת.

י"ד. י. ש. בן-מאיר: אנחנו צריכים להיות עקביים. אם אנחנו רוצים לעודד אותו דייר מתנדב לנקוט יזמה שהיא טובת כל הדיירים ולשובת הבית - אין הוא צריך להפסיד את ממנו, כי יצא שהוא יצטרך לשלם את החלק שלו פלוס 50% של בעל-הבית.

אנקוריין: גם אני תומך בהצעת חה"כ הלוי.

אריזר: אני רוצה לנסות להסביר שהצעת חה"כ הלוי איננה פרוצדורלית בלבד. ואני קושר זאת פ הערת ד"ר ידין בשאלת ההוצאות הסבירות. מדוע לא תמכתי בזה? מפני סעיף 33 קובע, שאם ההוצאות היו לא סבירות רשאי בית-המשפט לשנות את חלוקה. מכאן שאם הדייר תובע את ההוצאות מבעל-הבית, יכול בעל-הבית לעון: ההוצאות לא היו סבירות ולכן אני מוכן להשתחף רק ב-20% ולא ב-50%. אם תינתן לאותו דייר זכות חביעה ישירה נגד שאר הדיירים - לה אינם יכולים לעון שההוצאות לא היו סבירות. מפני שסעיף 33 לא ל על היחסים שבין הדיירים בינם לבין עצמם. מכאן נובע שחובת דיירים, מבחינה מהותית, תהיה שונה בהתאם לזה מי תובע מהם.

י"ד. י. ש. בן-מאיר: נעבור להצבעה. ההצעה העומדת לפנינו היא הנוסח המופיע בהצעת החוק עם תוספת שחאמר. י הוא רשאי לדרוש את החזרת ההוצאות, מינוס חלקו בהוצאות, ובמידה הדבר דרוש תיווסף הוראה מבהירה שלבעל-הבית הזכות לפנות לדיירים לגבות מכל אחד את החלק המגיע ממנו.

ההצעה, כנ"ל, נתקבלה

הסתייגות לחה"כ פרוש

י"ד. י. ש. בן-מאיר: חה"כ טובי מציע לחת לדייר זכות לקזז את סך ההוצאה משכר הדירה.

הצעת חה"כ טובי, בדבר מתן זכות קיזוז, לא נתקבלה

הסתייגות לחה"כ טובי

היו"ר י.ש. בן-מאיר: יש הצעה שלישיית: לאפשר למי שהוציא את ההוצאה לדרוש את החזרת הסכום או רק מבעל-הבית או גם מכל הדיירים ביחד (הכוונה לסכום כולו מינוס חלקו הוא).

ההצעה, כנ"ל, לא נחקבלה

היו"ר י.ש. בן-מאיר: יש הצעה רביעית, של חה"כ הלוי: התובע את החזרת ההוצאות מבעל-הבית רשאי לצרף לחביעה גם את הדיירים, באופן שיוכל לגבות מכל דייר את החלק המגיע ממנו הברירה בבית-הדין לגבות את כל הסכום מבעל-הבית, מינוס חלקו הוא, או לגבות מהדיירים את המגיע מהם.

ההצעה, כנ"ל, נחקבלה

היו"ר י.ש. בן-מאיר: לפני ההפסקה ברצוני להודיע כמה הודעות. שר המשפטים מזמין את חברי הוועדה לארוחת-צהריים ביום רביעי הקרוב, בשעה 14.00. השר מבקש לשוחח עם חברי הוועדה.

מיום שני הקרוב חלל ועדת המשנה לקיים ישיבות משעה 9 בבקר ועד שעה 13.

בשבוע הבא נקיים ישיבה נוספת של הוועדה ביום שלישי, בין 8.30 ל-10.00, כדי שנוכל להתקדם. אני מוכן שבאותה ישיבה לא תהיינה הצבעות אלא רק דיון. נדמה לי שגם אחרי שנסיים את הדיון בחוק זה נצטרך לקיים ישיבה נוספת. אני מהרהר גם באפשרות להקים ועדה מישנה ולהעביר אליה חוק או שניים. מכל מקום, נצטרך לשבת עוד יומיים בשבוע מפני שהחומר מחרבה והולך.

ח.י. צדוק: אני מציע ליושב-ראש, כי הישיבה הנוספת ביום שלישי תהיה בין 14.30 ל-16.00.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אם לרוב חברי הוועדה זה נוח יותר - אני מקבל.

(ה פ ס ק ה)

סעיף 22

ג. האוונר: אני מציע שיהיה אותו דין להוצאות ניקוי, הוצאות תיקון והוצאות אחרות - פרט אם נקבע בחוזה אחרת.

ש.ז. אברמוב: או פרט אם בית-הדין לשכירות יקבע אחרת.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: בהצעת החוק מוצע לקבוע הנחיה לגבי חלוקת הוצאות התיקון, אם כי רשאי בית-הדין לחלק את הדיירים אחרת אם ראה סיבות המצדיקות זאת. אני מציע שקודם נכריע בשאלה: האם לקבוע הנחיה כזו בגוף החוק או להשאיר את הכל לקביעת בית-הדין.

הוחלט: לקבוע בחוק הנחיה בדבר חלוקת ההוצאות.

מה תהיה החלוקה - שאלה זו נשאיר פתוחה,
ונכריע בה כשנכריע לגבי סעיף 33.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני מבין שאין התנגדות לביטולו של סעיף

קטן (ג).

- אין הערות

סעיף 23

סעיף 23 - נתקבל

סעיף 24

נדמה לי שרצוי לעבור על החוספת ולראוח
במה מדובר.

ג. האוזנר:

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
לפני כן אני רוצה להצביע על הבדל עקרוני
בין החוק הקיים להצעה המוצעת. החוק
הקיים היתנה את חובת בעל הבית בחיקונים במידה והתיקון דרוש "לשמירת
בטחוננו או בריאותו של הדייר או למניעת מיסרד ממנו"; ואילו ההצעה
המוצעת מדברת בחיקונים "הדרושים לתחזוקת הבית במצב תקין וראוי
לשימוש".

א. עופר:
אני מקבל את התיקון המוצע. משום שלפי
החוק הקיים הבית היה צריך להגיע למצב של
מיבנה מסוכן כדי שמהנדס העיר יוציא צו המחייב חיקון או שרופא היה
קובע כי הבית מסכן את בריאות הדייר. אחת ממגמות החוק היתה והיא:
לשמור על הבית ועל תחזוקתו התקינה. לכן, לדעתי צריך להיות ברור,
שיש כמה דברים שעל בעל-הבית לעשותם אחת למספר שנים. למשל: סידור
חדר מדרגות - אחת לחמש שנים (או כפי שייקבע); שיפוץ הטיח - אחת
ל-10,8 או 12 שנה וכו'. אי לכך אני מציע שנממין את שר השיכון
לקבוע בתקנות כללים יותר מפורטים לשמירה על תחזוקה נאה של הבית.

ה. טובי:
החוק קובע, מצד אחד, שעל בעל הבית לעשות
את החיקונים הדרושים לתחזוקת הבית, ואילו
החוספת מפרשת, מאידך, מה הם אותם חלקים של הבית השעונים חיקונים;
אולם אין החוק מבהיר באיזה מצב צריכים אותם חלקים להמצא כדי שחחול
החובה על בעל הבית לבצע את החיקונים. והלא תמיד יכול להיות פער
בין השקפת הדייר להשקפת בעל-הבית. בחוק המקורי לפחות היה איזה
קריטריון עליו אפשר היה להסתמך כדי לחייב את בעל-הבית לעשות אותם
חיקונים - במידה והתיקון "דרוש לשמירת בטחוננו או בריאותו של הדייר
או למניעת מיסרד ממנו". כאשר גם קריטריון זה ייעלם - כיצד יפתרו
את המחלוקת בין הדייר לבעל-הבית?

ג. האוזנר: שאלתך מתייחסת לסעיף קטן (ג).

ה. טובי:
אני רק מצביע על החסר הזה בלשון החוק.
צריך להיות ברור אין קובעים את הצורך
בחיקונים ואין הדייר יכול לממש זכות זו.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
חה"כ עופר מציע ששר השיכון יקבע בתקנות
סטנדרדים לחיקונים.

אינני בשוח אם המלה "סנדרדים" מתאימה.
מכל מקום, אולי כדאי שתחילה נעבור על

א. עופר:

התוספת.

י. ארידור:
הבעיה, לדעתי, רצינית מאד. יש וקירות
בחור הדירה נסדקים ואין אפשרות למנוע זאת.
יש שסיבת הסדקים היא כזאת שכמעט ולא ניתן הדבר לתיקון, אם כי אין
זה מפריע לאיש. עתה, יוכל בעל הבית לדרוש מהדייר לתקן סדקים אלה,
ולא - ישיל את הסנקציות הנובעות מכך. אני יודע שתיקון כזה עלול
לעלות אלפי לירות - אם עושים אותו בצורה הנכונה. לפיכך נראה לי
שסעיף קטן (ד) מעוץ תיקון.

ז. הרינג:
אני מציע לנקוט קו ליברלי יותר. אין אנו
יכולים לדון בכל תיקון ובכל סקס. אני
מציע להוציא את התוספת ולקבל את הסעיף היסודי הקובע שבעל הבית חייב
בעשיית כל התיקונים הדרושים לתחזוקת הבית במצב תקין וראוי לשימוש.
אם יהיה ויכוח בין בעל הבית והדייר - תהיה הכרעה של בית-הדין.

ש. פרידמן:
אני רוצה להצביע על קושי אחד שהולך בכיוון
הצעתו של חה"כ הרינג: בין תיקוני יציבות
הבית, בתוספת הראשונה, לא מוזכר מה קורה באיזורים כגון איזור עפולה,
שם מתהווים סדקים בבנינים שפשוט אינם ניתנים לתיקון. על כן, אם אי-
אפשר לכסות את כל הדברים, אולי מוטב להשאיר את ההכרעה בידי בית-הדין.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
הצעתו של חה"כ הרינג מרחיקה לכת. הוא מציע
למעשה למחוק את התוספת. אני מבין שההצעה
היא לכתוב: כמפורט בחקנות - במקום "כמפורט בחוספת הראשונה" -
שיתקין שר השיכון, ושיאשרו על ידי ועדת החוקה, חוק ומשפט, ובחקנות
ייקבעו מועדים או סנדרדים לתיקונים.

ז. הרינג:
אני מוכן לקבל הצעה זו.

ג. האוזנר:
אם אנחנו משילים על בעל-הבית את החובה
לעשות תיקונים, צריך שלפחות השלד העיקרי
של חובה זו יהיה בחוק. התוספת הראשונה אמנם איננה כוללת את הכל,
אבל היא נותנת תמונה של מרבית המקרים שאותה חובה תחול עליהם. אחרת
אנחנו משילים חובה בחלל ריק.

ז. הרינג:
אני מוכן להוסיף, כי התקנות יתקנו
חודש או חודשיים אחרי שהחוק יכנס לתקפו.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
אני מרחיק לכת ואומר: התקנות יובאו לפנינו
עוד לפני שנביא את החוק לקריאה שניה ושלישית.
השענה היא שהתוספת ממילא תהיה שנויה ותיקונים. אם כן, מוטב
שאלה יהיו תקנות רגילות.

ש.ז. אברמוב:
אני מוכן לקבל את הרעיון שכל העניין הזה
ייקבע בחקנות, אולם אני מציע שעד שתתקנה
התקנות התוספת תהיה בחוקף.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
עלינו להכריע תחילה, באופן עקרוני, האם
לנקוט בדרך של תוספת או בדרך של תקנות.

הוחלט: הענינים הקבועים בחוספת הראשונה ייקבעו בחקנות

זכות הסתייגות לחה"כ האוזנר

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
אני מציע שנקבע לעצמנו - ונודיע על כך לשר השיכון - כי החקנות הראשונות אשר נדון בהן, ושיהיו בערך החוספת הראשונה, יובאו לפנינו עוד לפני שנביא את החוק לקריאה שניה ושלישית.

ענה עומדת לפנינו הצעתו של חה"כ עופר, לקבוע בתקנות אלה גם מועדים לתיקונים סטנדרדיים.

ז. הרינג: השאלה היא אם זה ניחן לקביעה.

ד"ר שטראוס:
בוודאי שאין התנגדות להסמין את שר השיכון לקבוע בחקנות מועדים לסטנדרדים מעין אלה. אולם לגופו של ענין, אם הענין ניחן לקביעה או לא, עלינו להתייעץ במהנדסים שלנו.

מר שאק:
הוועדה הציבורית דנה בשאלה זו והחליטה כי זה לא כל-כך פרקטי, מפני שכל בנין עומד בפני עצמו ואין מיבנה אחד דומה לשני.

ז. הרינג:
סעיף קטן (ב) בא בין שני סעיפים קטנים המדברים על תיקונים - (א) ו-(ג). האם פירוש הדבר שהוא חל רק על סעיף קטן (א)?

היו"ר י.ש. בן-מאיר: לא.

ז. הרינג:
אחד הנימוקים לתיקונים בחוק הגנת הדייר היה שבתיים מתמוטטים ושיש להעלות את דמי-השכירות כדי שבעל-הבית יוכל להחזיק את הבית במצב תקין. אם זה נכון, לא מובן לי העקרון שגם הדייר צריך להשתתף בהוצאות אלה.

בחוק הקיים מדובר רק על תיקונים הדרושים לשמירת בטחוננו או בריאותו של הדייר. הצעת החוק החדשה מפרידה בין תיקונים לשמירת בטחוננו ובריאותו של הדייר לבין תיקונים הדרושים להחזקת הבית במצב תקין. לכן, דומני, שסעיף קטן (ב) צריך להצמיד לסעיף קטן (ג) ולא לסעיף קטן (א). יש מידה של צדק לחייב את הדייר להשתתף בתיקונים הדרושים לשמירת בטחוננו ובריאותו. אולם תיקונים הדרושים להחזקת הבית במצב תקין, שהוא נכס של בעל-הבית, מדוע גם באלה צריך הדייר להשתתף?

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
ארגון הדיירים מציע להוסיף בסעיף קטן (ב): "אולם כל הוצאות התיקונים המפורטים בתוספת הראשונה, שהם תיקוני יסוד של המיבנה, יחולו על בעל-הבית בלבד".
אזנה הצעה מציע גם ארגון בעלי המלאכה והתעשייה הזעירה.

התאחדות בעלי הבתיים מציעה להשאיר את סעיף קטן (ג) של החוק הקיים ולהוסיף: ובלבד שלא יפגע בצורתו של הבית ולא ייגרם נזק.

ז. האוזנר:
הוצאות התיקונים, בפרט תיקונים כאלה, יכולות לעלות בסכומים הרבה יותר גדולים מכל שכר הדירה. אותם תיקונים יסודיים, כפי שמוגדרים כאן, דרושים בראש וראשונה בבנינים ישנים בהם בעל-הבית מקבל שכר דירה נמוך ביותר. לכן ברור שאי-אפשר להטיל הכל על בעל-הבית.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
אני רוצה להזכיר לחברי הוועדה כי בכנסת הרביעית נתקבל חוק לשיפוץ בתיים והוא הפך לאות מתה. (א. עופר: באשמח משרד הפנים.) מפני שהוא נתקל במציאות מסויימת. בחוק ההוא היה סעיף אחד שאמר: שר הפנים יתקין תקנות בדבר

שר הפנים הביא שלוש או ארבע פעמים חקנות לפני ועדת הפנים וכל פעם לא קיבל אישור. יחד עם זאת הוועדה לא הציעה הצעה אחרת. כי מה קרה? חברי הוועדה שמעו את נציגי הדיירים ונציגי בעלי-הבתים ואמרו לאלה ולאלה שכולם צודקים. התוצאה היחה - הבתים לא שופצו.

הבתים הולכים ונהרסים. כאשר בעל-הבית משכיר את הבית בשכר-דירה חופשי, כלכלי, יש לו אינשורס כלכלי להחזיק את הבית במצב חקין משום שגובה שכר הדירה שהוא מקבל מוחנה בכך. בתים שעליהם חל חוק הגנת הדייר לא מעניינים את בעל-הבית משום שהוא יודע כי שיפוץ ותיקון לא יגרמו להעלאת דמי השכירות.

חה"כ הרינג מציע להפריד בין תיקוני יסוד שלא דרושים לשמירת בשחוננו ובריאותו של הדייר לבין תיקונים שמטרתם היא שמירת בשחוננו ובריאותו של הדייר. אולם אני שואל: האם יש דבר יותר יסודי מגג, מיסוד או מקיר חיצוני? דווקא התיקונים היסודיים חזקה שהם דרושים לשמירת בשחוננו ובריאותו של הדייר.

מאידך, יש פסקה בסעיף קטן (ג) של הסעיף הקיים שהייתי רוצה להשאיר אותה. כוונתי למלים: "אולם בית הדין רשאי לחלקן ביניהם חלוקה אחרת אם ראה סיבות המצדיקות זאת, והוא רשאי להשילן כולן על דייר אם מצא שהצורך בתיקון נגרם באשמת הדייר". יכול להיות שהסיבות המצדיקות קובעות כי על בעל-הבית לשאת בחלק גדול יותר ויכול להיות ההיפך מזה. אני מציע לקבל את הנוסח שבהצעת החוק אולם לחזור לסעיף קטן (ג) המקורי.

פ. ארידור: גם במקרה זה נדמה לי שהסייפא של סעיף קטן (ג) מיותר, כי יכול להיות מקרה שבעל-הבית

אשם.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: יחקן.

א. עופר: אני חושב שאם החוק הזה יביא רק לכך שתהיה העלאה בשכר הדירה, אולם הבתים לא ייראו טוב יותר - לא מלאנו חובתנו. לכן התקנות צריכות להיות הרבה יותר מפורטות בכל הנוגע לתיקונים.

אשר לחלוקת ההוצאות, אותו שיעור של חה"כ הרינג בסעיף זה, כי תיקוני היסוד הם חובת בעל הבית בלבד, אפשר לטעון בכיוון הפוך לגבי סעיפים 33 ו-36, משום שמאור, חימום, מעלית וכו'. אלה דברים שהם יותר בשימוש של הדייר מאשר בשימוש של בעל-הבית. אבל אם בגלל סיבות מסוימות נחלים שם על חלוקה של 50% ו-50% - מתוך התחשבות בדמי המפתח ששילם הדייר - נדמה לי שגם כאן צריך ללכת באותה דרך. בינתיים אני מציע להשאיר את הענין פתוח.

ח. שובי: אני מקבל את העמדה העקרונית של היושב-ראש, שלמעשה כל תיקון הוא יסודי. על כן אינני רואה אפשרות להפריד בין תיקון יסודי ותיקון לא יסודי, וכל התיקונים שייקבעו בתוספת צריכים להיות על חשבון בעל-הבית.

לגבי סעיף קטן (א) עוד אשקול מה ניחן להציע לגבי המלים "חוץ מתיקונים באותם חלקי הבית שהם בשימוש הייחודי של הדייר". אני חושב שמלים אלה מיותרות. כי ברישא של הסעיף הזה אנחנו אומרים מה הם התיקונים שבעל-הבית חייב לבצע, ומוסיפים: כפי שהם מפורטים בתוספת או בתקנות. אם יש הגדרה ברורה לגבי התיקונים שבעל-הבית מחייב בהם, הרי שסייג זה בסייפא מיותר.

ז. הרינג: אני רוצה להבהיר את דברי. לדעתי יש בין כל התיקונים סוג של תיקונים סלקטיביים אשר צריכים לחול רק על בעל-הבית. הלא אחד הנימוקים לחוק זה היה

הנימוק שיש להחזיק את הבית בצורה תקינה ולכן יש להעלות את דמי-השכירות.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: מה הם אותם תיקונים שאתה רוצה כל יהיו רק על חשבון בעל-הבית?

ז. הרינג: למשל: שיפוץ הקירות החיצוניות. אני מוכן לצמצם זאת עד למינימום. יש כאן עוד סכנה: קפונניה בין בעל-הבית לדייר כדי לא לעשות דבר.

ח.י. צדוק: נדמה לי שיש טעם בהערתו של חה"כ שובי. אם דעחנו היא שהתיקונים שחייבים להעשות על חשבון שני הצדדים יפורשו בתקנות, אנחנו נדאג לכך שבתקנות יוזכרו כל אותם דברים שהם באמת הכרחיים וחיוניים לתחזוקת הבית במצב תקין וראוי לשימוש. המלים "חוץ מתיקונים באותם חלקי הבית שהם בשימוש הייחודי של הדייר" עלולות ליצור מצב שיש צורך בתיקון שהוא אמנם בחלק של הבית שהוא בשימוש הייחודי של הדייר, אבל הוא הכרחי לצורך הבניין כולו. מה יכולה להיות החוצאה? ינסו לקבוע שכל מיני דברים שנקבעו בחוספת יחולו על הדייר. לכן, האפקט היחיד של המלים הללו, מבחינה משפטית, יכול להיות שנית-המשפט יקבע כי פרט זה או אחר שבתקנות הוא בבחינת "אולשרה ויירס". מדוע ליצור מצב משפטי כזה?

ש.ז. אברמוב: עד כמה שאני הבינתי את ההנמקה של ועדת רווה, לא קיבלתי את הרושם שהעלאת שכר הדירה נועדה על-מנת לאפשר לבעל-הבית לבצע תיקונים. (ז. הרינג: בין היתר). זה חלוי בהעלאה. כדאי, קודם-כל, לשמור על מידת הפרופורציה. שהרי עדיין זה נוגע דווקא לאלה שמקבלים הכנסה נמוכה ביותר בעוד שהוצאות התיקונים עלולות להיות הגבוהות ביותר.

אשר למלים "שהם בשימוש הייחודי של הדייר", נדמה לי שפתרון לבעיה שהעלה חה"כ צדוק אפשר למצוא גם במסגרת הצעת-החוק על ידי זה שבמקום "בשימוש הייחודי" נכתוב "לתועלתו הייחודית" או משהו מעין זה.

ח. שובי: מדוע הפסקה הזאת צריכה להיות בחוק אם מונים בחוספת או בתקנות את כל התיקונים שבעל-הבית חייב לעשות?

ש.ז. אברמוב: חוק זה, גם אם אין לו "שניים", יש לו ערך ציבורי. יכולה להיות דירה בה שוברים קערות, זגוגיות וכו' ולא מתקנים. אמנם החוק איננו מטיל סנקציות, אבל משתמע ממנו שדברים אלה שהדייר קילקל עליו לתקן.

ז. הרינג: הצורך הדחוף בתיקונים הוא דווקא בבתי הרעועים. האם אנחנו מעלים על הדעת ששוכני הדירות האלה ישחטפו בהוצאות של אלפי לירות?

אני רוצה לעיין בדו"ח ועדת רווה עוד הפעם ולהתייעץ בעניין זה ואני מבקש לדחות את ההצבעה בסעיף זה.

א. עופר: ואחרי חושב שבעלי הבית יעשו זאת על חשבונם באותן דירות רעועות?

היו"ר י.ש. בן-מאיר: הפעם אני נענה לבקשתו של חה"כ הרינג לדחות את ההצבעה. אולם אני מבקש מכל חברי הוועדה לדיין בדו"ח של ועדת רווה ולהתייעץ מראש, משום שאיננו יכולים לדחות כל פעם הצבעות. עלינו להתקדם.

אשר לבעיה שהעלה חה"כ טובי: כאשר נאמר
"חוץ מחיקונים באותם חלקי הבית" וכו', מכלל לאו אהה שומע הן, כלומר -
חיקונים אלה צריכים להעשות על-ידי הדייר.

ז. נגבי: בסעיף קטן (ד) זה כתוב.

הי"ר י.ש. בן-מאיר: אם תוציא זאת מסעיף קטן (א) אין מקום
לומר זאת בסעיף קטן (ד). עם זאת אני
מסכים עם חה"כ צדוק שהנוסח איננו קולע למטרה, ואני מציע לא רק את
התיקון שחה"כ אברמוב הציע אלא הבהרה נוספת: לכתוב שהם בשימוש
הייחודי של הדייר והם אינם משפיעים על חלק אחר של הבית או אינם
דרושים לתחזוקת הבית כולו, או משהו מעין זה.

הצעת חה"כ טובי למחוק את המלים "חוץ מחיקונים"
באותם חלקי הבית שהם בשימוש הייחודי של הדייר",
בסעיף קטן (א) - לא נתקבלה

הוחלט: להבהיר בסעיף קטן (א) שכוונת המלים הנ"ל
היא לחיקונים שאינם דרושים לתחזוקת הבית
כולו.

הסתייגות לחה"כ טובי

הישיבה ננעלה בשעה 12.30.