

### פרוטוקול מס' 7/

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט  
מיום ג', י' בכסלו תשל"א, 8.12.70, שעה 8.30

---

נכחו:

חברי הוועדה:

- י. ש. בן-מאיר - היו"ר
- מ. בן-פורת
- ש. פרידמן
- י. ארידור
- ג. פת
- י. קורן

מוזמנים:

פרופ' ח. ברקאי

- ז. נגבי - משרד המשפטים
- א. שטראוס - משרד השיכון
- ד. טוויג - משרד השיכון
- א. גליץ - משרד השיכון

מופיעת הוועדה: ד. מלחי

רשמה: ח. ביתן

סדר היום:

חוק הגנת הדייר (הוראת שולח) (מס' 2) -  
הרצאה מפי פרופ' ברקאי.

ה'יו"ר י. ש. גן-מאיר:

אני פותח את הישיבה.

אני מברך את פרופ' ברקאי ומודה לו שהוא איל לבוא אלינו בענין בו ביקשנו את ייעוץ, ענין חוק הגנת הדייר.

אביא לתשומת לב פרופ' ברקאי מספר בעיות המטרידות אותנו כאן ביותר. ישנה, כמו בן, הבעיה הכללית מה החישוב הכלכלי לגבי בעל הבית בחוק הגנת הדייר ולגבי שכר דירה. זה מתחלק לשני חלקים: מה ההצדקה הכלכלית בשעה שלא שולמו דמי מפתח, ומה ההצדקה הכלכלית בשעה שכן שולמו דמי מפתח ואיך צריך לחשב מבחינה כלכלית את דמי המפתח. כאן מתעוררת גם השאלה בדבר ההשפעה הכלכלית הנוצרת, גם מבחינה כלכלית, כתוצאה מחילופי דיירים וחילופי בעלי בתים. זו השאלה העיקרית העומדת לפנינו מבחינה כלכלית בחוק זה.

פרופ' ח. ברקאי:

אני מודה על ההזמנה ומצטער על שלא

האפשר לי להקדיש לנושא יותר זמן מההקדשתי לוי כדי לנסח או לארגן מחשבותי בצורת שיטתית, כי הכל שהקדשתי לזה יותר זמן נזכחתי שגוספים עוד מימדים לבעיה, והבעיה הולכת ומסתבכת.

יושב ראש הוועדה מנה כאן חלק מהבעיות. קודם כל יש כאן בעיה של מין שותפות מסוימת בין בעל הבית והדייר, אבל כשאומרים אנו "בעל הבית והדייר", זה כאילו מתייחסים אנו למסד המוגזי, היינו כל הדיירים דומים וכל הבעלים דומים, והדי אנו יודעים שזה בכלל לא נכון. קודם כל אין הדיירים דומים לגבי משתנה, הגודל הקובע ביותר, והוא תקופת הזמן בה הם גרים במושכר שלגביו חל החוק. בעלי הבתים אינם דומים זה לזה גם כן מאותו מובן. יש בעלי בתים המחזיקים מושכרים או בתים תקופה ממושכת, ויש שרכשו את הבתים רק לאחרונה. כל שינוי במצב החוקי חייב להשתדל לענות לכולם, אם כי מסקנה אחת הייתה ברורה גם לוועדה והיא שאי-אפשר לעשות שום שינוי במסגרת-קרו בלי לפגוע במישהו. כמו כן, מישהו גם יקבל טובת הנאה כתוצאה מכך, אבל זה פשוט דבר שאינו ניתן.

מה הסיבה שאנו נמצאים בתמצית זאת? ראשית הדברים הוא, כמו בן, חוק הגנת הדייר שהוטל ב-1940 והתקפאה של שכר-הדירה שהיתה קשורה בכך, ולית מן דפליג שיש כאן העברת זכויות כלכליות, באמצעות החוק, מבעל הבית לדיירים. זה קרה ב-1940, אבל כשמדברים אנו על כך ב-1970 ואפילו כשדיברו על כך ב-1960 או ב-1950. ואין זה מקרה שאני מזכיר דווקא אירועים אלה - הטוב בהיה הרבה פחות ברור, ואפשר לראות את זה סיד בכל מיני נתונים הכלולים בחומר שהוגש לכם, כפי שאני מבין. אמדתי שהחוק העביר זכויות מוחשיות מבעלי הבתים לדיירים, וזה נוגע היום לקבוצה קטנה יחסית של דיירים וגם של בעלי בתים. יש נתונים לגבי השנים 1959 ו-1968 בקשר למשקי בית בדירות מושכרות בישראל לפי הכניסה לדירה (לוח מס' 3 בחומר שהוגש לוועדה בישיבה זו). מנתונים אלה נובע שב-1963 מתוך כ-234 אלף משפחות, שגרו בדירות מושכרות ושחוק הגנת הדייר חל עליהם, רק כ-25 אלף נכנסו לאותן דירות לפני קום המדינה וב-60 אלף נכנסו לאותן הדירות מ-1948 עד 1954, משמע שרק כ-1/3 מהדיירים האלה נכנסו לדירה עד 1954.

אם נדבר על משמעות המשפט שאנו שומעים אותו הרבה מאוד בויכוחים בהקשר זה, היינו העברת הזכויות, הייתי אומר שהעברת זכויות מבעל הבית לדיירים בעשתה - והיא עדיין בתוקף כיום - רק לגבי קבוצה קטנה זו של 25 אלף איש. ייתכן שאפשר לצרף לזה עוד קבוצה כלשהי מכיוון שהתדרשתי כי החלת החוק שלא בערים הגדולות בעשתה לא באותו הזמן ואני חושב שענייני דמי המפתח התחילו בשנות 1944-1945 במושבות. אולם ענין העברת הזכויות לא רק שאינו מתייחס לכל הדיירים אלא שהוא אף אינו מתייחס לרובם. לרוב הדיירים יש עכשיו זכויות, ועוד אדבר על זכויות. הזכויות הועברו לגבי קבוצה קטנה של דיירים.

פרופ' ח. גרמאזי:

כדי שזראה את הענין מנקודת ראות נוספת  
אתיחס לשאלה מה מספר הדירות השכורות, המרוהטות והלא מרוהטות ב-1963  
(לוח מס' 3). הצתון הוא כניסה לדירה עד שנת 1947. אנו רואים שרק  
22 אלף דירות הן דירות שנכנסו אליהן עד 1947 ועוד כ-46 אלף הן דירות  
שנכנסו אליהן מ-1948 עד 1954. שוב, אני מתייחס לא פעם אחת לשנת 1954  
גין היתר בגלל שהחוק הראשון הוא חוק תשי"ד, אבל מספר הדירות שנכנסו  
אליהן אחרי 1954 מגיע ל-128 אלף, וכאן מתייחס אני לסקר מדצמבר 1963.  
גם לגבי בעלי בתים יש לנו נתונים.

אני יכול לומר כי בתל-אביב נעשתה, לדעתי,  
הבריחה המדעית היחידה כמעט לגבי התפלגות הבתים המוגנים לפי תקופות  
הרכישה על-ידי בעל הבית האחרון בנושים נבחרים בצפון תל-אביב. את זה  
עשה משרד השיכון. מנתונים אלה (לוח מס' 4) נובע שהבתים שהיו מוגנים  
ושהם מוגנים מ-1940 מהווים רק 25%. הבתים המוגנים שנדכשו מ-1941 עד  
1949 מהווים 18%; אלה שנדכשו מ-1950 עד 1958 - 20%. נניח שכ-40% נדכשו  
על-ידי בעל הבית בתקופה מוקדמת מאוד. אני לא הייתי משווה בתים שנדכשו  
ב-1950 לבתים שנדכשו לפני 1940.  
לכן במקרה הטוב ביותר הייתי מתייחס כאן ל-26% בלבד  
בעלי הבתים, שמהם העבירו רכוש במובן החוקי.

בלוח מס' 4 בחלק ב' יש נתון נוסף של  
התפלגות הבתים המוגנים לפי שנות הבעלות של בעל הבית האחרון בנושים  
נבחרים בצפון תל-אביב. הסקר נעשה ב-1967, ואני מתייחס לשנת 1967,  
ומנתונים אלה נובע שרק 18% מבעלי הבתים שנות הבעלות שלהם מגיעות  
ל-30 ויותר, כלומר, למעשה משנת 1937. הדירות הנמצאות בבעלות בעל  
הבית האחרון 26-30 שנה, כלומר מ-1940, מהוות 11%. הייתי אומר שמ-29%  
מבעלי הבתים לקח החוק בצורה מוחשית זכויות והעביר אותן למישהו אחר,  
אבל דבר זה אינו תופש לגמרי לגבי בעלי הבתים האחרים, וברור שלא לגבי  
אלה שנדכשו את הנכסים שלהם בראשית שנות ה-50, כי בדכישת הנכסים שלהם  
עובדת קיום החוק הובאה בחשבון. דיברתי על העברת זכויות וראינו שהזכויות  
ניתנו לקבוצה קטנה, מצד אחד, ונלקחו מקבוצה קטנה, מצד אחר.

מה קרה עוד? מה שקרה הוא שהתפשט הנוהג של  
דמי מפתח, ובשלב מסויים נוהג דמי המפתח התפשט כנוהג חוקי. אנשים שילמו  
דמי מפתח תמורת מה? הייתי אומר שהם שילמו תמורת זכות לשלם לבעל הבית  
שכר דירה נמוך משכר הדירה בשוק. אני יודע שהרבה דיו נשפך בענין השאלה  
אם זה נכס או שזה אינו נכס, ולא הייתי מתייחס לשאלה זו לולא הוועדה  
המלומדת, ועדת רווחה, שעסקה בנושא זה הרבה שנים כתבה בסעיף 28 את  
הפיסקה שאני חושב אותה למוזרה האומרת: "לבעיית משלמי דמי המפתח הוקדשו  
מספר ישיבות ודיונים. אין ספק שדמי המפתח מהווים פיצוי לדמי שכירות  
נמוכים. אך בשאלה זו יש שתי השקפות, השקפתו של בעל הבית המקבל רק 1/3  
(או במקרים מסויימים חלק אחר) מדמי המפתח, בעוד שהיתרה משתלמת לאדם  
שלישי שנעלם, והשקפתו של הדייר המשלם את דמי המפתח במלואם. תוך איזון  
תקופה מחזיר בעל הבית לדייר (בקבלו ממנו את דמי השכירות הנמוכים) את  
דמי המפתח ותוך כמה זמן מחזיר הדייר לעצמו (בשלמו לבעל הבית דמי שכירות  
נמוכים) את דמי המפתח. הוועדה לא מצאה את הפתרון לשאלות אלו, ואף לא  
מצאה, שוועדה ציבורית מהווה מסגרת הולמת לפתרון, באשר דעות הכלכלנים  
מחולקות לגביהן. ההתייחסות לקבוצה אחרת היא מאוד משונה במקום זה,  
אבל הייתי אומר שכל הפיסקה הזאת מעוררת תפילה רבות מפני שאם מעלים  
את הנושא של משמעות דמי מפתח ואומרים שאין יכולים להגיע למסקנה, איך  
אפשר להציע הצעת חוק או שינויים בחוק? הלא זה חלק מכריע של הבעיה.  
כלומר, צריך קודם כל לזהות את המשמעות של דבר זה שרוכשים אותו כמשלמים  
דמי מפתח, ואין ויכוח על זה שרוכשים אותו. השאלה היא באיזה מובן.  
אפשר לומר שיש כאן ענין נכסי.

אני מבין שבסופו של דבר מנסה החוק להגדיר  
בצורה חד-משמעית ככל האפשר את המשמעות של נכס, אבל ברור לי שכל ניסיון  
להגדיר בחוק באופן חד-משמעי מה המשמעות של נכס בחיים הכלכליים - הוא  
לא יצלח, וזה פשוט משום שמשמעות דברים אלה מגוונת ומשתנה מדי פעם בפעם.  
מכל מקום אני מתפלא על הוועדה ששכחה את הגירסה דינקותא: וקדשתם את

פרוט' ח. ברקאי:

שנה החמישים שנה וקראתם דרור בארץ לכל יושביה יובל היא תהיה לכם, ושבתם איש אל אחוזו ואיש אל משפחתו חשבו... והארץ לא תסכר לצמתת כי לי הארץ, כי גרים ותושבים אתם עמדי. ובכל ארץ אחזתכם גאלה תתנו לארץ (ויקרא, כה'). הייתי אומר שכל העיקרון של הבעיה מנוסח כאן, אם כי לא בנוסח המודרני שלנו, שהרי אם יש יובל והאחוזות שבות לבעלן הראשון, מדוע כדאי למישהו לשלם? אנו יודעים שהוא שילם, ולמעשה הוא שילם עבור זה משך מספר שנים ייהנה מהיובל ויקבל הכנסות, והזכות על ההכנסות היא נכס. משמע שבענין הזכות אין בכלל דינאים, לפחות בטעם סיני. דבר זה ברור מהמקורות שלנו.

ענין הזכויות הכלכליות שאינן מוחשיות

קיים מדי יום ביומו, ואני יכול להביא דק מספר דוגמאות. בשעתה - נכס הינם זה עדיין כך - כשהיתה הגבלת יבוא על-ידי רשיונות יבוא, היה ידוע שמי שקיבל רשיון זה יכול לסכור אותו. הוא סכר בכסף את הזכות לייבא. אני יודע שבמסך הרבה מאוד שנים - לפחות עשרים שנה - יבואנים שיבאו ב-1940 קמה ודגנים לארץ קיבלו תשלום, למרות שמאז 1940 בעשות כל העיסקות על-ידי הממשלה, ותשלום זה היה עבור הזכות שהיתה להם להרוויח. דבר ידוע הוא שבסקוטלנד נביים מוכרים את הפרקטיקה באנגליה, למשל, אפשר לקרוא בעתון שרופא יוצא לפנסיה והוא מוכן לפנור את ה- "pension" שלו. כיוון שהחוק לא הכיר פורטליה בכך שיש לו זכות למכור רשימה של לקוחות, נאמר שהוא מוכר לכאורה את האביזרים שלו, אבל כל אחד יודע שזה מחיר רשימת הלקוחות והתוחלת שהאנשים שהיו פוננים לאותו רופא יפנו להבא לרופא שבא במקומו. כלומר, בכל העסקים המקצועיים יש למעשה מנפה כזאת של זכות. לכן מה שצריך להיות ברור הוא כי מהרגע שחוק הגנת הדייר העביר זכויות למישהו אחר - והוא אמנם העביר זכויות - יכול היה האיש לסחור בזכויות אלה, ומה שקרה למעשה בענין שלפנינו הוא כי מי שבא מאחרי האיש הקודם דרכש זכויות אלה - שילם דמי מפתח. הוא לא קיבל דבר מן המוכן. אליו לא היתה העברה. על זה אין הילוקי דעות בין הכלכלנים, וזאת בקודת מוצא שהנושדה היתה צריכה להתייחס אליה. היא היתה צריכה לראות לנפול עיניה ענין זה שמי ששילם דמי מפתח קנה זכות, שסגבה החוקי בטד-הכל מעורפל ומסובך. זו מן בעלות משותפת - ואני מוכן לדבר על בעלות במרבאות כפולות - עם בעל הבית על הנכס, כשהקרן לא ברור ומטושטש.

עצם הטשטוש של הקו הזה הוא הסיבה שאנו

יושבים כאן. למעשה יושבים אנו כאן כי מצב זה קשה להגדירו ולכן היו הרבה ועדות ודינאים ואנו עושים לכאורה נסיון חדש להגדיר בצורה מוחשית יותר את הקו. ננסה להציע הצעות כיצד לעמוד בפני כל המימדים של הבעיה. אנו צריכים לשאול שאלה עקרונות כמה שווה זכות זו ומה קובע את ערך דמי המפתח בדגש מסויים. לכן יש חשובה פשוטה. החשובה הטכנית היא: הערך המהווך של זרם ההכנסות, אבל מוטב לומר את הדברים בצורה פשוטה ומפציפה יותר. אנו צריכים לדבר על שני דברים: כשדייר משלם דמי מפתח הוא רוכש את הזכות (א) לגור בדירה ולשלם עבורה שכר דירה גבוה משכר הדירה התופשי; (ב) לקבל חלק מסויים מדמי המפתח, שלפי החוק כיום והנהוג שהשתרש פה ושם שלישים, אשר אפשר לקבל עבור הדירה. זה עדיין לא מוגדר דיו. כשאדם מחליט הינם ישלם דמי מפתח הוא צריך להחליט מחיר החלטות, ואני חושב שיש לפחות שלושה גורמים המשפיעים על הערך: (א) מה יהיה הדירות בשוק, היינו שכר דירה של דירה רגילה. זו שאלה דומה לזו ששואל אדם הקונה סתם דירה והוא צריך לשקול בין השאר מה יקרה למחיר הדירה כעבור שנתיים-שלוש; (ב) מה יהיה שכר-הדירה החוקי לכאורה אין כאן בעיה; זה דבר ידוע לו, כי זה כתוב בחוקה, אבל למעשה הוא יודע שקיימת בעיה - הוכחה לכך היא העובדה שאנו יושבים כאן - שהרי הוא צריך לכלול בין השיקולים שלו את האפשרות של הקמת ועדות ושינוי החוק בכנסת שיביא להעלאת שכר הדירה החוקי. משמע שלגבי כל שנה עשוי החוק להקטיף את ההפרש בין מה שצריך האיש לשלם לבין המחיר בשוק, וזה יקטיף לו הכנסה שנתית זו; (ג) באיזה שער דיבית הוא יהווך את זרם ההכנסות. זה תלוי, כמובן, בשאלה מה יקרה לשער הדיבית. אצלנו משתנים המחירים, ואנו צריכים לתת לשער הדיבית דמות של עליית המחירים.

פרופ' ח. ברקאי:

מה כאן הקשיים? אחד הקשיים להעברת קו זה הוא בדיוק זה שהמצב אינו ברור, כי בקביעת הערך של דמי מפתח שאדם משלם יש איזה סקדם סכנה, שהנה תבוא הכנסת ותעלה את שכר הדירה המוטבם, וזה מוכרח להיכלל בחוק. אבל מה שחמור יותר הוא שקיימת אי-ודאות. יודעים שהדבר יקרה, אבל חשוב מאוד מתי הוא יקרה. יש הבדל אם באה ההעלאה עשר שנים אחרי שאדם שילם דמי מפתח או שהיא באה שנה לאחר מכן. יש כאן בעיה חשובה מאוד הקשורה בהתנהגות המחוקק, ואחד הדברים שמאוד לא רצויים מנקודת ראות המשק הוא שבנוסף לכל הבעיות הקיימות קיים עוד גורם מסובך והוא המצב החוקי המעורפל. מצב זה מעורפל מכיוון שיש זכות לכנסת לשנות את חוק הגנת הדייר, ואם היא משנה אותו, היא משנה אותו עם העלאה ועל כן פוגעת בזכות שהדייר רכש לעצמו. לכן כשהולכים אנו לעסוק בדברים אלה עלינו להתחשב בגורמים הבאים: א) בעלי הבתים, אבל בבעלי הבתים לא כקבוצה אחת אלא כקבוצה מאוד הטרוגנית, כשאת האפליה ביניהם יש להגדיר בשני מונחים: 1) מונחים של העיתוי בו הם רכשו את הבית; 2) מונחים של מספר הפעמים שדיירים התחלפו בדירותיהם; ב) דיירים, שאנו צריכים להפלות ביניהם לפי העיתוי בו שילמו דמי מפתח, וב-1940 דמי המפתח היו יכולים להסתכם באפס.

ישנם גם שיקולים של כלל המשק שאנו מוכרחים להתחשב בהם, ובענין זה אחד הדברים החשובים ביותר הוא זה: לו המצב כיום היה כזה שאפשר לומר כי מלאי הבתים האלה אינו שווה הרבה, הייתי אומר שנתעלם מזה, אולם זה לא נכון, ולמעשה מלאי זה הוא עדיין אחד הנכסים הגדולים של המשק. נכס זה הולך ומתבלה במהירות, וזו אחת הסיבות למצב שנוצר שלא ברור מה שייך למי. בית-חרושת צריך להחזיק אותו, ואם לא עושים זאת, הוא מתקלקל. לכן אחד השיקולים החשובים שאנו צריכים להביא בחשבון הוא שעלינו להפעיל שיטה אשר תבטיח שנכס זה יוכל להיות עוד הרבה שנים. כדי שהדבר יהיה ברור ברצוני לומר שבכל משק מפותח מלאי הבתים לדיור נע בערך סביב מחצית מההון הלאומי, היינו זה חלק ניכר מהנכסים. בכל אופן החלטות ברמה של הכנסת מן ההכרח שיביאו בחשבון את זה שאנו מעוניינים שנכס זה ימשיך לשרת את המערכת בצורה יעילה ככל האפשר.

שנית, קיימת בעיית הניידות, שהיא חשובה מאוד. אנו מעוניינים שאנשים, שהדבר כדאי להם מסיבות מסויימות, יוכלו לזוז. אין לנו שום אינטרס שמשפחות הגרות בבית עשרים שנה ימשיכו לגור בדירות גדולות מאוד בזול, או ינסו לממש את הערך על-ידי כך שהם, בבעלי דמי מפתח, ישכירו את הדירה לדייר משנה. אין לנו שום אינטרס בזה.

שלישית, רוצים אנו להקטין אי-ודאות זו הנובעת מכך שכל פעם יש קפיצות, והשאלה היא איך לעשות זאת. אנו צריכים להבין דבר חשוב מאוד. ברקע הדיונים האלה מועלית תמיד הטענה או דרך המחשבה הבאה: קודם כל היתה עליה עצומה של המחירים במשק, ובעלי הבתים לא השתתפו בה. אולם דברים אלה אינם כל כך חדשים וחלקים. קודם כל צריך לדאוג מתי עלו המחירים. בלוח מס' 2 שלפניכם מובאים שיעורי השינוי במדד המחירים בשנים 1948-1970 ו-1954-1970. בטור מס' 2 מדד המחירים מתחיל מ-1940. מ-1940 עד 1970 עלה מדד המחירים פי-שבעה-עשר, ואם אנו לוקחים את שנת 1954 כבסיס, אנו רואים שהיתה עליה רק פי-שניים - 2.13, וזה בממוצע כ-6% לשנה.

אולם אני מציע שלא תסתמכו רק על המחירים ושתעייצו בלוח מס' 1, חלק א' וחלק ב'. כאן ריכזתי את הנתונים שיש על שכר דירה לפי החוק וגם את ההצעות האחרונות של ועדת רווה ובניתי את המדדים, שוב, על שנת 1954. בחלק ב', טור 3, רואים אנו שהמקסימום על כל הדירות, להוציא דירות של חדר אחד, עלה ביותר מפי-שניים (מצטט מתוך הלוח שהוגש לחבלי הוועדה את המדד אחרי תיקוני ועדת רווה ב-1966). למטה יש מדד מחירים לצרכן שהוא 196. דירות של חדר אחד הוצאו מסיבה ברורה - המדיניות היתה להפלות לטובה דירות קטנות. במצב הקיים כיום, כלומר לפני הנושא שאנו דנים עליו, שכר הדירה, לפחות המסקימלי, עלה בכל הדירות - להוציא דירות בנות חדר אחד - יותר מהמדד. בלוח 3 אפשר לראות מה קבוצת הדירות האופיינית. כאן מדובר בדירות שכורות לפי גודל, ואנו רואים ש-47% מכלל הדירות הן דירות בנות שני חדרים ו-20% הן דירות

פרופ' ח. גורקאי:

מכליל

של שלושה חדרים. דירות של חדר אחד מהוות 30% והדירות. אם מישהו טוען שקיפחו את בעלי הבתים של שנת 1954 במובן זה שהם לא קיבלו העלאת, הרי אינני רואה את זה, כי נביח שמישהו שילם דמי מפתח ב-1954 - זה היה מחיר השוק - ובעל הבית קיבל את השליש שלו, כלומר ויתר על הזכות בדרך זו. כשאנו מסתכלים על הנתונים לגבי 1956 אנו רואים שהחוק שמר יותר מאשר שמר על החלק שלו.

כאן אומר אני דברים כלליים שאינם כל כך מדויקים. זאת האמת, אבל לא כל האמת מכיוון שדברים אלה לא נעשו בצורה רציפה כי אם בטבות. פתאום רואים אנו (בטבלה מס' 1) שבין השנים 1962 ל-1966 - תוך ארבע שנים - עלה המחיר בחדר וחצי, למשל, מ-125 ל-200 ל"י, כלומר ב-60%. אם כן, ברור שאם דייר נכנס ב-1954 ויצא ב-1965 הוא נתנה הריבה מאוד, ועצין זה חוזר כל פעם שהיה תאריך קובע. לכן זאת לא כל האמת, אבל הנקודה שאריך להביא בחשבון היא שבגד שנת 1966 מראה לנו, כשלווקחים את לוח המדד מול מחירים דשמיים, שהדברים אינם כאלה.

בנספח מס' 1 מופיע הנתון הטוב ביותר שקיים, וזה מדד יוקר המחיה, דיור, ובעיקר דירה שכורה. זו האינפורמציה הטובה ביותר על מה שקורה במחירי דירות שאפשר בכלל להשיג. בטור "דירה שכורה" כלומר, שכר-הדירה שדיירים משלמים, רואים שמ-1960 עד 1970 היתה קפיצה גדולה, אבל עד 1969 גדל שכר-הדירה פי-2.5, וזה יותר ממדד המחירים הכללי. לצערי מחירי דירות ודמי מפתח הולכים ביחד והיה חשוב לנו שיהיה מדד נפרד. היתה עליה ניכרת של ערך שירותי הדיור במשק הישראלי. הנתונים מחזקים את דעתנו שבעשור האחרון קיבלו בעלי הבתים תמורה לחלק שלהם בדירה, שלא פיגור אחרי עליית המחירים. בעלי בתים שדבשו את הדירות שלהם ב-1965 בוודאי שקיבלו תמורה ושהם לא פיגרו אחרי עליית המחירים. אלה שגבו בית, ובו גרו דיירים, קנו אותו בזול, כי הם כאילו קנו-בבעלות רק את החלק שלהם. אותן קבוצות של 1940 ואולי 1945 ו-1950, מובן שלא ידעו לעשות חיסובים טובים, אבל אין להן שום קשר לקבוצה עצומה זאת של 1954, ולכן כל פתרון שנבחר בו מוכרח להתחשב במימד הזמן.

מימד הזמן הוא דבר מכריע. הייתי אומר שמימד הזמן צריך להיות דגוף, וזאת אחת הטענות החזקות שלי נגד ועדת רווחה. בטורף הכירה הוועדה בדיעבד בזכויות, כי הציעה את העליות האלה ל-1970 שאפשר לראות בלוח מס' 1 בטור הראשון. כאן יש עליה ניכרת מאוד בדירות של חדר אחד בגלל שהחליטו לבטל את האפליה לטובה. הוועדה ניסתה להתחשב במימד הזמן בתקנות, אבל, שוב, היא פעמירה אדם ששילם אתמול דמי מפתח בדיוק באותו מעמד של אדם ששילם דמי מפתח לפני תשע שנים. כל העצין הוא שיש הבדל עקרוני בין אנשים אלה.

הי"ר י.ש. בן-מאיר: מדובר על תקופה של חמש-עשרה שנה מהיום ששילם דמי מפתח.

פרופ' ח. גורקאי: אם כך הדבר, זה מביא בחשבון את הרצף.

מה עשתה ועדת רווחה למעשה? אני רוצה להתייחס להצעותיה. אם מקבלים את ההצעה לביטול התקרה, הרי אם כי להלכה קיים חוק הגנת הדייר, למעשה הוא מתבטל. במקרים אחדים יש כאן למעשה העברת זכויות בכיוון הפוך - מבעלי עסקים שדבשו זכויות נכס בדמי מפתח, לבעלי בתים. ידוע ששתי עוולות אינן הופכות בהכרח לצדק, ובמקרה זה על אחת כמה וכמה. ב-1940 עשו עוולה לקבוצה מסויימת ועשו עוולה לקבוצה אחרת. הוועדה אמרה אמנם שהחוק ימשיך להתקיים, אבל למעשה אין לזה משמעות. לערך הנוכחי של הנכס אין משמעות, כי הוא מבוסס על הפרדש זה. שנית, לגבי המססיטום אנו רואים (בלוח מס' 1) שבדירות של 2 או 2 1/2 חדרים - הדירות השכיחות - זה מכפיל למעשה את שכר הדירה הרשמי. כלומר, זה מגדיל בצורה מאוד בולטת את ערך דמי המפתח. ואמנם יש תיקונים, ואני מבין שבשבוע שעבר היתה כאן גם הצעה של פרופ' פטנקין להמיר בעצין זה שיש בעלות משותפת בצורה חד-משמעית ושיטתית, ודבר זה ייעשה על-ידי הצמדה של שכר הדירה הרשמי למדד.

פרופ' ח. ברקאי:

לדרך זו יש קודם כל יתרון גדול בכך שהיא מבטלת את הקפיצות ואת המקריות בדבר מועד תשלום דמי מפתח, מועד קבלת דמי מפתח, התאריך בו יצא הדייר וכו'. לפחות במובן זה יש לה יתרון, אבל יש לה גם חסרון והוא הנצחת השיטה, כי יש כאן שאלה עקרונית מאוד אם מעוניינים אנו להנציח את השיטה. נאמר שלגבי המשק הנצחת השיטה אינה כדאית, ואני מוכן לומר מה כאן השיקולים. עד כמה שוועדת החוקה, חוק ומשפט תהיה גאונית בניסוח, יישאר מצב מעורפל בין בעלי האמצעים לדיירים, כלומר, זכות הבעלות לא תהיה מוגדרת, וזכות בעלות בלתי מוגדרת לא רק שהיא גורמת למשק סיבוך בניהול משפטיים ועסקיים אלא היא גם מוכרחה להמשיך לגרום לכך שעסקים אלה ימשיכו להידלדל בקצב מזוהז ביותר. זאת אומרת שדבר זה פירושו למעשה הנצחת השיטה. אגב, גם הצעת ועדת רווחה מנציחה כאילו את השיטה, אבל למעשה היא יותר גרועה, כי בשיטה זאת בה היא קובעת עליה היום היא מבטיחה שתהיה עוד ועדה. זה ברור כשם ש-1 ועוד 1 הם 2. לכן, אם חושבים אנו שבגלל השיקולים של קיום הנכסים מוטב שיהיה מצב משפטי ברור, וצוי בין היתר שמבחינה משפטית נשתחרר מדברים שונים, שאם אפשר בלעדיהם זה הרבה יותר טוב. וכבר לא אזכיר את ההבעיה של עינוי דין בעניינים אלמנטריים, שהיא בעיה מאוד חמורה, ואיני רואה ששר האוצר הולך לתת מספר מליוני לירות למשרד המשפטים כדי להתגבר על בעיה זו בעשור הקרוב.

אנו יכולים לשאול את השאלה אם יכולים אנו ללכת לפי הדרך המוצעת על-ידי פרופ' פטנקין שאינה מנציחה לגמרי את השיטה, אבל מאידך גיסא היא גם לא מחסלת אותה במובן זה שהיא מעבירה מהאחד לשני. הטכניקה להעברת חוק כזה פשוטה. אפשר לומר: א) חוק הגנת הדייר בטל לגבי כל דייר תקופת זמן מסוימת לאחר החוזה האחרון שלו. אני נוקט כאן תקופה של 20 שנה, ובמשך הדברים אשתדל להראות את המשמעות הכמותית; ב) מותר לקנות שתי שארית הזכות, כפי שהענין מתנהל ברוב הדירות באנגליה. מעבשיו והלאה גם לא יועלה שכר הדירה הרשמי, כולל העליה האחרונה הזאת המוצעת על-ידי ועדת רווחה שאתם דנים עליה.

מה משמעות דברים אלה? היתרון בדרך זו הוא קודם כל חיסול השיטה, אבל לא חיסול חד-פעמי אלא רפורמה מרחיקת לכת בדרך אבולוציונית, כי כל שנה יתבטל חוק הגנת הדייר רק לגבי קבוצה קטנה של דיירים.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: מדוע?

פרופ' ח. ברקאי: - בי הביטול הוא 20 שנה מהתאריך של החוזה האחרון. כלומר, אלה ששילמו לפני שנה בלבד, לגביהם זה יפוג רק בעוד 19 שנה.

כפי שכבר הזכרתי, לדרך זו יש יתרון של חיסול השיטה, אבל בדרך אבולוציונית. שנית, אני יוצר כאן אפליה בין דיירים, אבל זאת בדיוק אותה אפליה שאני רוצה ליצור ביניהם, כי מי שגר הרבה שנים בדמי מפתח נמוכים קיבל את השירותים האלה, ומי שגר תקופה קצרה אני רוצה שהוא עדיין ייהנה מהם. האם דרך זו שלי פוגעת בדיירים ששילמו דמי מפתח? על כך אי-אפשר לתת תשובה עקרונית כמו שנותנים בפקולטה למשפטים. על זה אפשר לתת תשובה כמותית. התשובה שונה אם אומרים אנו שזה יהיה אחרי 10 שנים או אחרי 20 שנה, ותלוי, כמובן, באיזה שער דיבית אנו מהווים. אני חושב שאנו צריכים להוון בשער דיבית של 8%.

שלישית, דרך זו מפלה בין בעלי בתים, אבל, שוב, בדיוק איפה שאני רוצה להפלות ביניהם. למשל, אם קובעים תקופה של 20 שנה, בעל בית שדירתו עברה לדייר ב-1950 מקבל את הבית משוחרר. אם דייר חתם חוזה ב-1955 ושילם דמי מפתח ואנו קובעים תקופה של 20 שנה, הרי היום, ב-1970, יש לו עוד חמש שנים לגור בשכר הדירה הקיים עכשיו.

י. קורן:

ואם בינתיים, במשך חמש שנים אלה, התחלף הדייר ובעל הבית קיבל דמי מפתח, מה לגבי

הדייר החדש?

פרופ' ח. ברקאי:  
הדייר מוכר את היתרה של הזכות שלו - חמש שנים. זאת בדיוק השיטה האנגלית. הזכות היא לדייר. ייצא שבבנין אחד ייתכן שדירה אחת מסתחררת כעבור שתיים-עשרה שנה ודירה אחרת כעבור עשרים שנה.

הינ'ר י.ש. בן-מאיר:  
למעשה התחיל כל הסיבוך בכך שב-1954 קבעו את המפתח של הדירה ולא של הדייר. זו היתה הטעות היסודית. השאלה היא סתי הוא נכנס לדירה. מה זה פשנה סתי נכנה הבית?

פרופ' ח. ברקאי:  
אגיד שוב למה אני מתכוון. חוק הגנת הדייר פוקע 20 או 30 שנה - זו כבר שאלה אחרת - זה חוק חד-משמעי. הוא גם אומר את הדבר הבא: אם יש לדייר יתרה של זמן לגור, הוא יכול לעשות בנכס כרצונו, כלומר, הוא יכול למכור את שארית הזכות שלו, ואגב, רוב הכתים באנגליה מתנהלים בדיוק כן. הנקודה השניה היא שמעכשיו והלאה אין מעלים את שכר הדירה. נוסף לכך זה מפלה בין משכירים גם כן לפי העיתוי, וזה מה שאני רוצה. נקודה אחרת היא שיש לחוק כזה גם צד פוליטי שיהיה נוח לכנסת. שיטה זו מכניסה כל פעם רק קבוצות קטנות והיא עדיפה, לדעתי, על השיטה של ועדת רווה. יש להציע פוליטיים מכאן ומכאן, כי הבעיה נובעת בבית אחת לקבוצה גדולה מאוד כאשר משנים את החוק לגבי כל הדיירים - 230 אלף דיירים במשק. השיטה שאני מציע מכניסה, לעומת זאת, רק קבוצה קטנה כל פעם.

האם זה משנה את המצב הנכס? ברור שזה משנה אותו. בלוח מס' 5 חישבתי את הערך הנוכחי של 10,000 ל"י ושל 6,667 ל"י בשערי ריבית של 6% ושל 8% ל-10-25 שנה. מה המשמעות של 10,000 ל"י ושל 6,667 ל"י? דייר מקבל שני שלישים של דמי המפתח, ואם שילם 10,000 ל"י הוא מקבל 6,667 ל"י. זיקה את המקרה הקיצוני. דייר נכנס אתמול לדירה ומפעילים את ההצעה שהצעת. הוא גר. כל עשרים השנים וכעבור תקופה זו הוא רוצה לצאת. אם לא היה החוק שאני מציע, הוא היה מקבל מצד אחד שני שלישים, אבל אם קיים חוק זה, הוא מפסיד שני שלישים של דמי המפתח. השאלה היא כמה זה שווה לו היום ואת התשובה לכך אפשר למצוא בלוח מס' 5. אולם שימו לב לכך שבדרך זו מחזירים לו גם משהו בכך שמבטיחים לו כי במשך עשרים שנה לא יעלו לו את שכר הדירה. למעשה אני מכיר בעיקרון זה שהדניש פרופ' פטנקין שיש לקחת מעט מאוד מדיירים ששילמו דמי מפתח.

ס. בן-פורת:  
אזכ, האם אינך מפלה את הדייר לעומת בעל הבית בשיטה זאת?

פרופ' ח. ברקאי:  
- לא. אם קובעים תקופה של עשרים שנה, ואדם גר כבר בדירה במשך חמש שנים, אני לוקח סכנו יורד, אבל יש לזכור שהוא כבר גר חמש שנים וכבר קיבל את השירותים האלה. לכן הייתי אומר ששיטה זו, המבוססת בהחלט על הגישה כי מי ששילם דמי מפתח רכש זכות, נכנס, ושילם בשביל זה את המחיר הכלכלי - אם קובעים בחוק תקופה של 20 שנה מהאריך החוזה האחרון ומבטלים, מצד אחד, את כל ההעלאות בשכר הדירה העלולות להיות, כולל העלאות ועדת רווה - רוב הדיירים - ואת זה צריך לבדוק בדיוק - שיש להם עוד זכות לגור למעלה מעשר שנים יוצאים כמעט בלי להפסיד. מאידך גיסא, דיירים שגרים 30 שנה יוצאים נקיים. תשובתי היא שבזה כל העניין. מה היתה למעשה המדיניות של כולנו עד כה? מתוך זה שהכירו כי יש כאן דבר-מה לא בסדר והדיירים של שנת 1940 נהנים, השיטה היתה תמיד קביעת העלאה לכולם - גם למי ששילם דמי מפתח. זאת אומרת שלמעשה עשו שני דברים: א) הטילו מס על מי ששילם דמי מפתח כדי להשיג איזה סמוצע גם לגבי אלה שלא שילמו דמי מפתח; ב) נתנו יתרון לאו דווקא לבעלי הבתים שניזוקו אלא גם לבעלי בתים שיתכן שהם כלל לא ניזוקו.

לכן שיטה זו עומדת בדיוק עם השיטה של פרופ' פטנקין מבחינת העיקרון, היינו שצריך להכיר בעיתוי של הדבישה, אולם פירושה הוא גם חיסול אוולוציוני של השיטה הקיימת. בדקתי את העניין לגבי דירה אחת ברחביה. לפני 12 שנה שילם הדייר דמי מפתח עבור דירה בת ארבעה הדורים. הדייר מכר אותה בדמי מפתח של 45 אלף ל"י והוא קיבל

פרופ' ברקאי:

30 אלף ל"י. בדירות בסדר גודל של שניים-שלושה חדרים, אם עושים את החישוב לגבי אנשים שיש להם עוד זכות ל-15 שנה בלבד ב-8% רבית, הרי למעשה לוקחים על כל 10 אלפים לירות שהאיש שילם ב-4,200 ל"י, אבל מחזירים לו משהו בכך שבמשך חמש-עשרה שנה לא יצטרך לשלם שום תוספת של דבר-דירה, ברור שחלק וי ניכר הולך בגלל עליית מחירים של 4%-5%.

לשיטה זו יש עוד יתרון שבהתחלה היא לא תכניס קבוצה גדולה. היא תכניס את אלה ששילמו דמי מפתח בין 1940 ל-1950, שלגביהם העניין בוועד. שיטה זו אינה קובעת צריכה להיות תקופה של 20 שנה. ההחלטה בדבר התקופה היא כבר החלטה פוליטית, שהייעוץ שלי לגביה אינו במקומו. ברור שמי שירצה לפעול יותר לטובת הדיירים יציע 25 שנה, ומי שירצה לפעול יותר לטובת בעלי הבתים יציע 15 שנה. צריך לעשות את החישובים המפורטים מה שמעושה של פעולה זו. אבל מה שחשוב הוא כי כל העיקרון הזה פועל בשיטה הדרגתית ורציפה, אשר, לדעתי, תבטל הרבה מהסכמים של החוק והמשפטים וגם תחיש את התהליך של חיסול תופעה זאת של הבעלות המשותפת הזאת, היוצרת קושי בגלל זה שהדברים אינם מוגדרים.

י. ארידור: - זה בתנאי של יישום חוקי.

פרופ' ח. ברקאי: בכלל כל הזכויות האלה נגמרות.

טכנית איך הייתי עושה זאת? אפשר להעביר כיום את החוק ולקבוע שהפעלה תהיה תוך שנתיים או שלוש שנים. זה יהיה התאריך הקובע. זה היה נותן גם לדיירים מ-1940 אפשרות לגודר עוד שלוש שנים, והטיבה לכך ברורה - אנשים צריכים זמן כדי להתאים את עצמם לעניין. לכן אפשר תמיד לקבוע 3+17, 3+22. אני טוען שמדובר בקבוצה קטנה. אתם ראייתם שאלה הגורים החל מ-1940 מהווים 25%, וזה היה ב-1963. כיום אנחנו כבר ב-1970, ואני מניח שאחוז זה ירד. ייתכן שעכשיו הם מהווים רק 20%. זו קבוצה קטנה יחסית, ואם יש בעיות שקוראים להן בעיות סעד, אפשר להכין את המכשיר.

ברצוני לסכם את הדברים - גישה זו בנויה על ההנחה כי סדרגוע שדיירים שילמו דמי מפתח הם רכשו נכס. נוסח את העניין כך: התוחלת שהוא יהיה נצחי קטנה מ-1, אבל היא לא 0. היא נמצאת באיזה מקום בין ה-0 הזו לבין 1. היכן מעבירים את הקו, זאת כל הדילמה, ואחת המטרות של שיטה זו היא לחסל טשטוש זה, ורק בשיטה הדרגתית.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: ברצוני להציג שתי שאלות: א) האם אינך חושב בכל זאת שיש להבדיל בין דירות מגורים לבין עסקים? אני יכול לתת מספר נימוקים לאבחנה זו. בעסקים האפשרות להרוויח אינה מוגבלת על-ידי כך שיש הגנת הדייר. כשיש הגנה שכר הדירה קבוע, אבל האיש מעלה את המחירים בעסקים שלו. יש דעה האומרת שיש לעשות אבחנה זו.

ב) בשיטה שהבאת יש הרבה יתרונות. היתרון הראשון הוא שכל פעם כוללים את המקרים הוותיקים ביותר, בהם ישנו העינות הגדול ביותר. מאידך גיסא עונה שיטה זו גם כלפי מי שאומר כי רק אתמול קנה ולא יכול היה לדעת שתהיה קפיצה כזאת. אם לאנשים מסוג זה נותנת השיטה המוצעת הגנה. פרופ' ברקאי הזכיר שאחץ השיקולים בקביעת גובה דמי המפתח הוא שהכנסת עלולה להכניס תיקונים ושינויים, וזה אמור בייחוד מתי שיושבת ועדת רווה. לפני שנה וחצי הגישה ועדת רווה את הדו"ח שלה, וברור שהשיקולים הושפעו מהעובדה שקיימת ועדת רווה. אם אתה אומר ששכר הדירה נשאר כפי שהוא, בלי ההעלאות שמציעה ועדת רווה, אתה צריך להביא בחשבון שלמעשה שילם הדייר פחות ממה צריך לשלם. האם אין להביא בחשבון ציפיה זו שקיימת מאז 1966 ועד היום?

מ. בן-פורת: יש מרכיב אחד שהעלמותו מפריעה לי בשיטה שאתה מציע. מרכיב זה הוא ערך הלירה והנכס כיום לעומת ערך הלירה והנכס בעוד 20 שנה. לדעתי, לא די להסתמך רק על הרבית.

פרופ' ח. ברקאי:

תלוי כמה אתה משקיע. אם אדם קנה קצרי מועד שהם לא צמודים לסדר והשתמש בהיוון של 6%-8%, נכון שזה פחות מדי, כי אם עליית המחירים מהווה 5%, הרי זה כאילו היוון ב-2%-3%. לכן, לו הייתי עוסק בטובי נכסים שהם נומינליים, הייתי צריך להוון באחוז גבוה יותר. בדירה גם כשאדם משלם דמי מפתח הוא משקיע בנכס צמוד. ב-1958 שילמו עבור דירה דמי מפתח בסך 12 אלף ל"י. הדייר יצא ב-1970 ושילמו לו 45 אלף ל"י. הוא קיבל מתוך סכום זה 30 אלף ל"י. בהפרש זה שבין 12 אלף ל"י ל-30 אלף ל"י יש שני מרכיבים: מרכיב ניכר מאוד הוא עליית המחירים, והמרכיב האחר הוא המהפכה שחלה בכל מחירי הננינים, בירושלים בעיקר, והוא משפיע גם על דמי מפתח, כמו על מחירי דירות. כשעשיתי את החשבון של ההיוון; אמרתי מה אני לוקח מדייר ששילם דמי מפתח אטמול ושיכול לצאת בעוד 20 שנה. במקרה כזה הוא היה מקבל נכס ריאלי ולכן עשיתי היוון ריאלי, כאילו היתה לו הלאה זכות מגורים. לכן היוונתי ב-8% והראיתי, שאם האיש יקבל 10 אלפים ל"י בעוד 20 שנה, הרי אם ישלם עבורם היום בנכס צמוד יותר מ-43 אלף ל"י, הוא יעשה עסק לא טוב, מכיוון שאם שמים היום 43 אלף ל"י ב-8% מקבלים בעוד 20 שנה 10 אלפים ל"י. לכן כשמחוקקים חוק זה לוקחים משהו מהדייר. לוקחים ממנו על כל 10 אלפים ל"י שהוא שילם - דבר הנותן לו למעשה זכות ל-6.667 ל"י - 4,400 ל"י, ומת שנותנים לו הוא שחוק הגנת הדייר אינו קיים לגבינו במובן זה שמבטיחים לו כי הכנסת לא תאמר שצריכה להיות העלאה. בהצעתו זו אני פוסר אותה מהעלאות בתקופה זו ועשיתי את החשבון בערך. אני טוען, שאם קובעים תקופה של 20 שנה מתאריך החוזה האחרון, אפילו דיירים שכבר גרו 10 שנים ויש להם זכות ל-10 עד 15 שנים עם עלייה של % לא יפסידו. אינני פוגע באופן נכסי ברוב הדיירים, כשהרוב של הדיירים האלה הם דיירים שאנני רוצה ביותר שלא יפגעו, כי אלה האחרונים ששילמו שכר דירה, והראיתי שם-1954 פעלה כל המערכת הזאת בצורה די קרובה לשוק.

י. ארידור:

הבינותי שפרופ' פטנקסין וגם פרופ' ברקאי לא העידו לפני ועדת רווה. האם היתה פניה אליך ואתה סירבת להופיע, או שהוועדה פשוט לא פנתה אליך?

פרופ' ח. ברקאי:

אף פעם לא פנו אלי בענין זה ומכיוון שהיו לי הרבה עיסוקים גם לא פניתי מיוזמתי. אני מניח שלו הייתי מבקש מאוד להעיד לפני ועדת רווה היו מקבלים אותי, אבל צרכי עסק מרובים ולא התפניתי לכן. עד כמה שידוע לי לפרופטורים לכלכלה באוניברסיטה לא פנו.

י. ארידור:

צריך לשאול את ועדת רווה כמה לא פנתה.

י. קורן:

הבינותי מדברי פרופ' ברקאי שהחלק המקופח הוא 25%, כלומר, 25% מכלל הגתים הם משנות

1940 עד 1954.

פרופ' ח. ברקאי:

לא חידשתי דבר בענין זה. את הנתונים אפסתי מהחומר המונח לפניכם.

י. קורן:

יש הצעה שלך לפתרון הבעיה שהיא בעצם קונטרברסלית לגבי מה שהציע פרופ' פטנקסין.

פרופ' ח. ברקאי:

- לא לגבי זכויות הבעלות.

י. קורן:

אני מדבר על המתודיקה. האם נראה לך שאנחנו בחפש דרך להגדיר את הזכות הטבעית של אותם 25% של מקופחים לפי זמן מסויים ולמנוע אותו תהליך של גידול או את השיפורים שנותנת ועדת רווה מ-1958-1959? האם אתה חושב שתאריך כזה היה מכניס איזה שיווי משקל? למעשה יש בעיה אחת המתעוררת בכל הוויכוחים. קיימת עובדה של עיוות, וכפי שאתה הגדרת טוב מאוד, העבירו זכויות למישהו. אם לא נקבל את הצעתך המרחיקת לכת, איך נראה לך שאפשר לפתור את הבעיה לגבי קבוצה זו?

פרופ' ח. ברקאי:

אם אין מקבליים את הצעתי, הרי לפי מה שאמר - פרופ' פטנקין יש דרך פשוטה מאוד: שכר דירה מוגן צמוד למדד. מזה נובע סיד שאלה הגרים בנתיים מ-1940 צריכים לשלם היום שכר דירה גדול פי-שבעה-עשר.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

הוא רצה להצמיד זאת למדד יוקר הבניה.

פרופ' ח. ברקאי:

יש כאן שתי שאלות: שאלה עקרונית בקשר למדד ושאלה יותר טכנית והיא איזה מדד. אני חושב שאני יכול לשכנע את פרופ' פטנקין שיותר הגיוני לקבוע את ההצמדה ליוקר המחיה. מדד יוקר הבניה הוא בכלל מדד לא מייצג.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

גם מדד יוקר המחיה אינו מדוייק.

פרופ' ח. ברקאי:

בתורת המחירים אנו מלמדים כי כל מדד יש לו חסרון עקרוני. אנו גם אומרים לתלמידים דבר נוסף: אנו רוצים תמיד להשתמש במכשיר הטוב ביותר למטרה מסויימת, ואם יהיה מכשיר טוב יותר, נשתמש בו. נשתמש בו מכיוון שזה המכשיר הטוב ביותר, אנו משתמשים בו תוך ידיעת מגבלותיו. אבל יש בעיה של משקלים. מדד יוקר הבניה יש בו מספר משקלים של דברים כגון טלט, דברים שפעם היו חשובים מאוד לבניה ושעכשיו השתנו. הדיון איזה מדד לקבוע הוא לדעתי דיון טכני. אם תהיה הצמדה למדד - נניח אפילו יוקר המחיה - דבר ברור שנעשה על-ידי-כך הוא שנפעל לטובת בעלי הבתים של 1940, כי הם יקבלו עכשיו שכר דירה גדול פי-שבעה-עשר. אגב, הצעה זו מתקרבת בדיוק לאותו דבר שאני אמרתי אותו. אמרתי שיבטלו את החוק ושיקחו לו את הנכס. גם הצעה זו אומרת אותו הדבר, כי כשהדייר צריך לשלם שכר דירה גדול פי - שבעה-עשר מקסימים לו בהפרש עצום את ההפרש בין שכר הדירה בשוק לבין שכר הדירה המוגן. לכן מבחינה עקרונית אין הבדל רציני בין הצעת פרופ' פטנקין לבין הצעתי. יש רק הבדל בטכניקה, וההבדל המוחשי, הכמותי, נובע מהשאלה מה מספר השנים שייקבעו. אם ייקבעו 0 שנים, ייפגעו הדיירים. אם ייקבעו 20 שנה, זה פוגע בהם פחות. זה ענין שצריך לבדוק אותו. מתוך נטייה סוציאלית וגם מתוך הקושי הפוליטי לבצע דבר כזה אפשר להאריך את התקופה. אולם זה דבר שאפשר לבדוק אותו, ואתם תחליטו בנדון.

אתיכם לשאלתנו הראשונה של היושב ראש. מה

קונה אדם המשלם דמי מפתח לנכס? - הוא קונה את השירותים של המושכר הזה במקום בו הוא נמצא בשביל השימוש שלו. בעל עסק השימוש שלו הוא לייצר הכנסה, ומה קונה דייר? גם הוא קונה למעשה זכות לייצר הכנסה, ואת זה איני צריך להוכיח לכם, כי הכנסת עצמה הגדירה לפני שנתיים "בעלות על דירה" בין היתר כהכנסה וצריך לשלם עליה מס-הכנסה. אם כן, איני רואה שום הבדל עקרוני בין בעל עסק ובין דייר.

דבר נוסף - קיימים אספקטים סוציאליים. יש

גם אספקטים סוציאליים לגבי אדם שכל קיומו ופרנסתו הם על העסק שלו. יש עצמאי קטן יותר הקשור במושכר מסויים ושקנה אותו במחיר השוק ועשה את החישוב. איני רואה מיבה עקרונית לאפליה. אני מתייחס לרבישת זכות להשתמש במושכר בצורה זאת, ולא חשוב בכלל באיזה מושכר מדובר. לכן איני מסכים לנקודה זו.

לשאלה השניה של היושב ראש. נכון שאני אומר

לדייר כי במשך הרבה שנים לא ישלם שום תוספת, אבל לעומת זאת אני לוקח ממנו משהו, והבעיה היא היכן האיזון וכמה לקחת מכל דייר. אמרתי שאם יעבירו חוק כזה, התאריך הקובע צריך להיות שנתיים מהיום + 17 שנה או + 22 שנה או תקופה אחרת. ייתכן שנציגות בעלי בתים תציע 8 שנים. מבחינה עקרונית אני חושב ששיטה זו עונה לענין, ועיקר היתרון בה הוא, לדעתי, שזו דרך אורלוציונית המחסלת את את השיטה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

גם פרופ' פטנקין יצא מתוך הנחה שמי שלא שילם דמי מפתח לא מגיעות לו זכויות ואפילו מי ששילם דמי מפתח, אבל עבר זמן רב מאז, פוקעות זכויותיו למעשה, וכשהוא הציג את מדד יוקר הבניה - והוא ודאי לא התעלם מההבדל בין מדד זה לבין מדד יוקר המחיה - אני חושב שאחד הנימוקים שלו לכך היה שהוא אמנם

היו"ר י.ש. בן-סאיר:

התכוון לאלה שנכנסו בשנת 1940 והוא חיפש דרך לחסל דבר זה.

בענין זה מדבר אמנם כל אחד מבחינתו הוא. בעלי הבתים מדברים על אלה שבנו בית ב-1940, והדייר גר בו 30 שנה ואו ששילם דמי ספתח או שלא שילם והוא משלם כל הזמן שכר-דירה נמוך. הם גם בוחנים את הדוגמה של דירה גדולה, שם העיורת גדול יותר, ואומרים כי בעל הבית משלם כל הזמן מס רכוש גבוה. בא דייר ואיזן דוגמה הוא צותן? הוא מדבר על כך שנכנס לדירה לפני שלוש שנים ושילם דמי ספתח מתוך הנחה שהוא ישלם שכר דירה מוגן, והיכן הצדק כאן? הוא אומר שאין זה מעניין אותו אם בעל הבית לקח רק שליש אחד, אבל הוא שילם לו שלושה שלישים. לכן כשהתלבטנו גם מבחינה כלכלית, גם מבחינה סוציאלית וגם מבחינת הצדק, אם כי אין צדק אבסולוטי, עמדנו בין שתי דוגמאות אלה. הבעיה היא ללכת באמצע ולמצוא את הנקודה, בה אין מגיעים למצב שבעל הבית או הדייר צודק לגמרי. פרופ' ברקאי מציע דרך ביניים כדי שנגיע למצב שבמקום בו מגיע דייר למצב קיצוני יבוא בעל הבית על פתרונו.

ברצוני להודות לפרופ' ברקאי גם בשם חברי הוועדה ואפילו בשם אלה שאינם כאן שיקראו את הרצאתך. אני חושב שנתת לנו הרצאה פרקטית ואפילו קצת פרגמטית. הניתוח היה מצויין. אני מודה לפרופ' ברקאי שהסכים לבוא להציע לנו הצעותיו. למדתי מתוך כך שגם בעתיד ארשה לעצמי לפנות אליו כשהיו לנו בעיות ונוכל ליהנות מהניתוח המזהיר שלו.

הישיבה נבעלה בשעה 10.10.