

הכנסת השביעית
מושב שני

פרוטוקול מס' 72
מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט
יום ג', י" בכסלו תשל"א - 8.12.70

נ כ ח ז:

חברי הוועדה: י.ש. בן-מאיר - היו"ר

מ. אביזוהר
ר. ארזי
א. ארידור
ז. הרינג
א. עופר
מ. פרוש
ש. פרידמן
ג. פת

מוזמנים:

ז. נגבי - משרד המשפטים
ר. רייס-לברון - משרד השיכון
א. שטראוס - משרד השיכון
א. גליץ - משרד השיכון
ר. סואק - משרד השיכון

מזכירת הוועדה:

ר. מלחי

ר ש מ ה:

א. עצמון

חוק הגנת הדייר

סדר היום:

(הישיבה נפתחה בשעה 14.30
וננעלה בשעה 16.00)

שמענו הבוקר ניתוח של הבעיה מפי פרופ' ברקאי שלפי דעתי היה מרשים ביותר ומעמיק. הוא נתן

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

הצעה מהפכנית מרחיקת לכת.

עכשיו אנו נמצאים בסעיף 39 (ג) וסעיף קטן (ד) - הסתדרות בעלי הבתים מציעה להשאיר סעיף זה ולהוסיף "ובלבד שלא יפגע בצורתו של הבית ולא יגרום נזק".

לדעתי, סעיף ג' הוא סעיף של סנקציה שאומר: "לא בצע בעל הבית תיקונים, כאמור, הדרושים

לשמירת בטחוננו או בריאותו"...

דברנו כבר בשבוע הקודם, שיש נטייה למחוק את המלים לשמירת בטחוננו או בריאותו של הדייר, חוץ

מתיקונים המצריכים עבודות בנייה יסודיות...

האם יש הערות לגבי סעיף (ג)?

מדוע מוצע כאן להוציא את המלים: "לשמירת בטחוננו או בריאותו?"

ז. הרצוג:

כל התיקונים שבעל הבית היה צריך לבצע ולא בצע, יבצע הדייר, אחרי שנחן בכתב זמן סביר לתיקונים; אם בעל הבית לא עושה אותם, אז מישוהו אחר צריך לעשות אותם.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

לי נראה שאנחנו צריכים להגביל את זכותו של הדייר לבצע תיקונים לפי ראות-עיניו, אפילו אם נתן הודעה כזו לבעל הבית. כי יכול להיות שהתיקונים אינם דרושים לבטחוננו או לבריאותו, והדייר יאמר נתתי הודעה לבעל הבית על ביצוע התיקונים. ויחזיק למרר את החיים לבעל הבית. הרי סעיף קטן (א) אומר שבעל הבית חייב בעשיית כל התיקונים הדרושים לתחזוקת הבית במצב תקין ויראו לשימוש וכו'. הרי חמיד אפשר לצבוע ולשפץ את הגינה. אני גם לא רוצה לתת פתח לדייר שיחזיק לחקן את הבית על-חשבון בעל-הבית.

א. ארידור:

אני רוצה להגן על הדייר ואני אומר: דייר, ששלה הודעה מראש לבעל הבית, ובעל הבית לא עשה מה שהיה צריך לעשות, יש לתת את האפשרות לדייר לקחת את התיקונים בידיה, גם אם זה לא קשור בבטחון או בבריאות לדוגמה: ענין של סדקים בקיר, זה לא קשור בבטחוננו או בבריאותו של הדייר, אלא פשוט זה לא אסטטי.

ז. הרצוג:

לדעתי, צריך להכניס פה סעיף שיגדיר, מי יכול להכריע בעניין.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני מציע שהחלטה כזו תהיה בסמכות של בית דין לשכירות, שמטפל גם בהמרצות.

א. ארידור:

אני בעד לתת לדייר האפשרות לפנות בדרך המרצה לבית דין שיאשר מראש את התיקונים האלה. ולא

ב. ארזי:

לאפשר לו לחייב את בעל-הבית באופן אוטומטי.

לגבי התיקונים הדרושים לשמירת בטחוננו או בריאותו של הדייר - אני מציע להשמיט את זה. כי בכדי להוכיח

א. עופר:

זאת צריך להביא תעודות, וזה יקשה על הענין, כך שכל דייר יחשוב פעמיים אם לעשות תיקונים או לא, אפילו אם ידע שאח"כ יקבל את הכסף. וזה יביא למצב מעורער של הבתים. הצעתי היא שבעל הבית יקבל הודעה מראש, ואם ייראו לו התיקונים כבלתי סבירים, שהוא יפנה לבית המשפט. לצערי, המצב הפוך. איש לא מציע לעשות תיקונים. לכן אני אומר, זה שלא רוצה לעשות תיקונים שירוץ. כדי להקל על זה שרוצה תיקונים. ומציע שנגיד מה כן ומה לא.

כמו-כן מציע להשאיר: "חוץ מתיקונים המצריכים עבודות בנייה יסודיות."

ד. רייס-לברון:

בלי החוספת הזאת יוצא שהדייר יכול לעשות לפי ראות עיניו, תוך הודעה מוקדמת, ובית המשפט יהיה במצב לא נוח מאחר ויהיה לו קשה מאד לא להכיר בהוצאה כזאת. אם זה מדובר בחיקונים שקשור בבטחון או בריאות - כן - אך אם מדובר בשפוץ חזית הגינה, אז הוא יכול לפנות לבית המשפט.

א. עופר: כמה יפנו לבית דין כדי שיתקנו חדר מדרגות.

ד. ארזי: האם בית הדין לשכירות יכול לתת צווי ביניים, לרבות צווי מניעה? אני מציע שמר נגבי יברר זאת.

ש. פרידמן: מר נגבי יברר זאת - לפי שעה זה נשאר פתוח.

ז. הרצינג: בסעיף א' מדברים על בעל-בית החייב לעשות כל החיקונים, ופחאום בסעיף ג' כחוב: לא בצע בעל-הבית חיקונים... הדרושים לשמירה בטווננו או בריאותו של הדייר וכו' - לפי דעתי הניסוח פה לא מוצלח. אך בניסוח זה ישנו רעיון של המחוקק שרצה להבחין בין חיקונים הדרושים למצב תקין ובין חיקונים הדרושים לשמירה בטחון או בריאות, הנותן אפשרות לדייר לעשות את החיקונים בעצמו.

אני לא שבע רצון מסנקציות, אבל סנקציה זו לא מספיקה. אני הייתי מטיל קנס על בעל-הבית שמביא להחפוררות הבית, מאחר והוא גם נכס לאומי. סנקציות רציניות קיימות וחלוח גם על זה וגם על זה.

אני הייתי מציע להשאיר את זה בלי כאמור, וילהגיד: שהוא רשאי לעשות במקום בעל-הבית. ולסעיף א' הייתי מכניס את כל החיקונים. כמו-כן חסר כאן ענין המיטרד של דיירים.

ש. פרידמן: אני מבין, לפי דבריך, שיש למצוא ניסוח מתאים, ולהשמיט את המלה כאמור.

מ. פרוש: כשאנחנו אומרים חיקונים בחלקי הבית שהם בשימוש הייחודי של הדייר, עלינו להביא דוגמאות, כדי שנדע למה הדברים מכוונים. כמו-כן מה פרוש ההגדרה - שהם בשימוש הייחודי?

ד. טואק: כגון: אינסטלציה של האמבטיה.

א. עופר: אני רוצה לציין, לצערי, לא ראיתי פתרון לשיפוץ הבתים למרות הטעיפות 39; 40; ולמרות המנייה לבית הדין כדי למנות אדם. כמה פנו לבית דין וכמה בית הדין מינה אדם לענין. - זה מגיע לאפס. כלומר, זו לא התרופה.

אני מציע להשאיר "חוץ מחיקונים המצריכים עבודות בנייה יסודיות" מכיון שאני לא רוצה שהדייר ייהפך לבעל-הבית. וכשנגיע לחקנות, נאמר זה כן וזה לא.

ש. פרידמן: לפי שעה יש חילוקי דיעות: 1. בקשר לחיקונים הדרושים לבטחון או לבריאות, ולחיקונים שהם לצורך תחזוקה נאותה של הבית. 2. שיש צורך להבטיח שדייר פעלחן לא ינצל את האפשרות לדעת בעל-הבית. על-כן נחבקש מר נגבי לבדוק מה קיים ועל-סמך מה אפשר לפעול ואז נצטרך לתת הכרעה בענין.

ד. ארזי: בקשר לסעיף 39 (ב) אני מבקש לרשום את ההסתייגות שלי.

א. עופר: פה לא החלטנו חצי חצי ואנחנו נצביע על הכל ביהד.

ש. פרידמן: נעבור לסעיף קטן (ד) "חיקונים בחלקי הבית שהם בשימוש הייחודי של הדייר ואינם חיקונים... וכו'".

א. עופר: אבקש דוגמא.

ר. רייס-לברון:

למשל, נוזל דוד ומחלחלת רטיבות אצל הדייר למטה.

א. ארידור:

לפי דעתי, הסעיף הזה מבלבל. נוסח כזה יבלבל גם את בית המשפט. אם הכוונה להטיל על הדייר האחריות שבשליטתו יכולים לגרום נזק לאחרים, מבחינת מהות הענין, צריך לומר את הדברים בפה מלא.

ר. רייס-לברון:

הכוונה היא לחייב אותו לאפשר כניסה לתוך התחום הפרטי שלו.

ש. פרידמן:

יש כאן תמימות דעים שיש צורך בהבהרה נוספת. אני מציע להגיד: תיקונים שהם בשימוש הייחודי של הדייר, חייב בהם הדייר, בלי לקשור זאת לבריאות או לבטחון.

דבר שני - אני רוצה שהדבר יהיה אפקטיבי שאם הדייר צריך לעשות תיקונים שהוא יהיה חייב בהם

ופה לא כתוב.

א. עופר:

אנחנו מדברים על אותם תיקונים בחלקי הבית שהם בשימוש הייחודי, אך נמצאים בחוץ. ומה לגבי

צנורות שעוברים בפנים ושהם שייכים לכלל?

יש חוק בתים משותפים ששם מגדירים איפוא נגמר החלק שלי והיכן מתחיל החלק המשותף. לדעתי,

ההבחנה, שיש בחוק בתים משותפים יכולה להדריך אותנו. כל מה שבפנים זה בשימוש הייחודי, וכל מה ששייך לבית המשותף זה שייך לתיקונים הכלליים.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

לא הייתי כותב תיקונים בבית אלא תיקונים בדירה. כי הדייר חייב תיקונים בדירה ולא בבית.

כמו-כן אם אלה תיקונים הדרושים לבריאות הדייר האחר - מדוע הדייר צריך לעשות אותם. בעל-הבית

חייב לעשות אותם, כי זה גורם נזק לבית כולו.

את סעיף (ד) הייתי מחלק לשניים:-

1. חובה של בעל-הבית לעשות את זה - וזה יכול אחרי סעיף קטן (א).

2. ובסעיף ד' להתחיל עם הסייפא - שאם התיקונים האלה שדרושים לשמירת בטחוננו, חייב הדייר לאפשר לבעל-הבית לעשותם וכו'. למעשה זה חל על בעל-הבית, אך התיקון צריך להיעשות בדירה של הדייר והוא צריך לקבל רשות להיכנס לדירה. אז אני צריך לתת בחוק אפשרות להיכנס לדירה.

לגבי סעיף (ג) ישנה הצעה של ח"כ ארידור - שלא ייעשו את התיקונים אלא באישור בית המשפט.

כמו-כן לגבי שמירת בטחוננו או בריאותו... מי יקבע זאת? הייתי מעדיף אילו היינו יכולים לומר שיהיה מישור שיתן אישור שזה דרוש לשמירת הבטחון או הבריאות. אולי מהנדס יכול לתת זאת.

א. ארידור:

אני מוכן לזה.

ר. רייס-לברון:

העיריות יסרכו לטפל בזאת בטענה שעלולה להיות כאן פגיעה בטוהר המידות.

ישנה אפשרות שניה של בחי-משפט וצווים. אך כל זה אף פעם לא פעל.

א. ארידור:

אפשר להסמיך בחי-דין לשכירות להוציא צווי-ביניים, שצו זה יחייב את בעל-הבית עד גמר המשפט.

במקרה שבעל-הבית לא מבצע תיקונים, הסנקציות יהיו בידי הצבור ולא בידי הדייר.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

א. עופר:

אני מציע להוציא "הדרושים לשמירת בטחוננו" ולכתוב: "חוץ מחיקונים המצריכים עבודת בנייה

יסודיות, רשאי הדייר לעשותם.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

לפי הצעתך, יבוא הדייר ויודיע לבעל הבית מראש ולא פרט מה. אז יבוא בעל-הבית ויאמר זה לא בטחון

וזה לא בריאות.

א. ארידור:

למעשה, צריך לחת זמן סביר לא לעשיית החיקונים אלא להודעה לעשיית החיקונים - זה ענין של ניסוח.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני מבין שכולם רוצים להוסיף שיפרט את נימוקיו. כמו-כן בעלי-הבתים מציעים להוסיף "ובלבד שלא

יפגע בצורחו של הבית ולא ייגרם נזק.

ז. נגבי:

ההצעה שלהם לא כל כך ברורה. מדובר כאן בחיקון שבעל הבית חייב לעשות ולא עושה.

א. עופר:

אם בעל הבית דואג כל כך לצורתו שיעשה החיקונים בעצמו.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

לפעמים בעל-הבית נמצא בחו"ל.

א. ארידור:

אני לא מסכים עם ההסתייגות של הנזק והנימוקים שניחנו. אם החיקון פוגע בצורה שהוא למען בריאות,

או בטחון, הנוסח של בעלי הבתים מעמידה את הצורה מעל הבטחון ומעל הבריאות. אפשר לומר, "במידת האפשר שלא ייגרם נזק". אם נשאר את שני הדברים האלה, לא יתקנו בתים, ואנו הרי מעוניינים לעודד את האנשים לחיקון בתיהם.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

נשאר את ההכרעה לישיבה הבאה אם למחוק את המילים "לשמירת בטחוננו או בריאותו של הדייר"

ואם להכניס את ענין הנזק או לא.