

פ ר ו ט ו ק ו ל מ ס 76
מישיבת וועדת החוקה, חוק ומשפט
מיום ד', י"ח כסלו תשל"א (16.12.70)
בשעה 8.30

נ כ ח ו:

חברי הועדה:

י. ש. בן-מאיר - היו"ר
י. ארידור
ש. ז. אברמוב
ד. ארזי
מ. אביזדהר
ב. בן-פורת
ז. הריבג
ג. האוזנר
ב. הלוי
ת. טובי
ש. פרידמן
מ. פרוש
ג. פת
ח. י. צדוק
י. קורן

מוזמנים:

ד"ר א. ידין - משרד המשפטים
ז. נגבי - משרד המשפטים
ד"ר שטראוס - משרד השיכון
א. גליץ - משרד השיכון
מר טואק -

מוזכרת הועדה - רחל מלחי

רשמו: ט. קוטלר - א. סידי

סדר היום:

חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) (מס' 2) תשל"א -
1970

היו"ר י. ש. בן-טאיר:
אני פותח את הישיבה.
לפני שבוע צריכים היינו לגמור את הצבעות בענין חוק הטיס. סיעת גח"ל ביקשה אודכה שניתנה לה עד השבוע לצורך התיעצות סיעתית. האם הספקתם לגמור את ההתיעצויות הסיעתיות שלכם?

ז. אנרמוב: ההתדממות שלי שעדיין לא הספקנו.

היו"ר י. ש. בן-טאיר:
אני קובע בזה שיושב-ראש הוועדה יחליט על הארכת האדכה ועל המועד הסופי בו תהינה ההצבעות בנידון.

חוק הגנת הדייר (הוראת שונות) מט' 2 תשל"ל-1970

היו"ר י. ש. בן-טאיר:
אנחנו נמצאים בטעיף 31 בחוברת הכחולה, טעיף 749 בחוק.

ז. נגבי:
הנדון כאן הוא בדיוק כמו במקרה של הזמנת מומחה רפואי. צריך לשאת בהוצאות השכר של המומחה. הצד המפסיד הוא שנושא בכל הוצאות המשפט, וגם בהוצאה זו. אלא שבזמן שמזמינים את המומחה עדיין לא ידוע על מי יפלו ההוצאות. לכן, מי שמזמין צריך להפקיד את הסכום הזה, כי את זה צריך לשלם מיד. לאחר מכן יקבע בית המשפט איך מתחלקות ההוצאות ומי ישא, אחד מהם או שני הצדדים כאחד, בהוצאות כולן.

היו"ר י. ש. בן-טאיר:
בכל משפט יש הוצאות. מי נושא בהן? - בית המשפט, המדינה. בסוף המשפט מחוייב אחד הצדדים לשלם הוצאות. יש הוצאות של חשמל, שכר השופט וכו'. מי משלם זאת? - המדינה. אם מבקשים את שני הצדדים מראש להפקיד את הכסף...

ז. נגבי: הוא יכול להודות גם לאחד מהם.

היו"ר י. ש. בן-טאיר:
אין כאן משפט בו בסופו של המשפט צד אחד זוכה בכל וצד שני מפסיד הכל. בסוף המשפט יקבע בית המשפט האם אחד הצדדים משלם הכל או שאחד הצדדים משלם חלק והצד השני חלק אחר. הצעתי היא שבגמר המשפט יחליט בית המשפט מי צריך לשאת בהוצאות ואיך הוא צריך לשלם את ההוצאות, ולא שצריך להפקיד את הכסף. ענין הפקדת כמה מאות לירות נראה לי קטנוני. המדינה משלמת את כל הוצאות קיום בתי-משפט - חשלים גם זאת, ולבסוף יחליט בית המשפט מי ישלם זאת.

י. ארידור:
מר נגבי אומר שצריך לחייב את המזמין לשלם את ההוצאות. בדרך כלל מקובל שאדם שמזמין מומחה, נושא בכל הוצאותיו.

היו"ר י. ש. בן-טאיר:
הצעת החוק אומרת שבית הדין קובע מומחה. כלומר, בית המשפט הוא המזמין.

י. ארידור:
אם נתקן את הפרוצדורה, נתקן אותה לגבי מומחים בכל השטחים ולאן דווקא בשטח זה. בדרך כלל צריך ליזום קביעת מומחה. צד יוזם זאת. יכול צד לומר, שבמקום להביא מומחה משלו, הוא מבקש מבית הדין להזמין מומחה. אין כל סיבה שבמקרה שבית הדין נעתר לבקשתו, הצד יטען שהוא לא נושא בהוצאות. הצד השני יכול לומר שהוא אינו זקוק למומחה. ההגיון אומר שהצד שיזם את הזמנת המומחה, כאשר זה לא בית-הדין עצמו, ישא בהוצאות. גם כאשר בית הדין עצמו מזמין, הוא עושה זאת ביזומת צד. כאשר צד יוזם הזמנת מומחה, יפקיד את הכסף כדי לשלם לו, כמו במקרה שמזמינים מומחה רופא. יכול בית הדין לתת הוראה ששני הצדדים נושאים בהוצאות, אבל זה מקרה בלתי-רגיל. זה אינו קובע שום דבר לגבי הוצאות בסוף המשפט. מה שקורה כאן הוא,

שכאן יש להפקיד סכום כפול, לפי ההצעה. אם מומחה עולה 100 לירות, צריך להפקיד 200 לירות.

ז. נגבי: או פעמיים 50 לירות.

י. ארידור: נניח שבית הדין יקבע שצד אחד נושא בהוצאות, 50 לירות לא יספיקו במקרה זה. צריך להפקיד פעמיים את ההוצאות.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: יכול להיות שיצטרפו להפקיד גם יותר ממה שזה עולה. כתוב "מה שיראה לו".

י. ארידור: אני מציע שיכתב שאם בית הדין קובע מומחה ביוזמת אחד הצדדים, ורשאי הוא להורות לאותו בעל דין להפקיד סכום כסף להוצאות המומחה, ורשאי בית הדין שלא להורות כך. כאשר בית הדין קובע מומחה, אפילו ביוזמתו, אין אסון אם הוא מורה לצדדים להפקיד כסף להוצאותיו. מומחה הוא ענין של ראיות. כאשר צד מביא ראיות, בדרך כלל הוא משלם את התשלום עבור זה.

י. קורן: כאשר צד יוזם הזמנת מומחה, הוא צריך להיות מוכן לשלם לו. השאלה היא מדוע בכלל הכניסו את השאלה הזאת לכאן. האם הנסיון מראה שיש קשיים בגביית הכספים האלו לאחר המשפט? יכול להיות שזה צעד פרובנטיבי. לפני קביעת עמדה סופית, נשמע מה הניע את משרד המשפטים להציע זאת.

ג. האוזנר: אסור לנו להתעלם ממבנה סעיף המומחים. אין כאן מצב שכל צד מזמין איזה מומחה שהוא רוצה. יש רשימה של מומחים. צד יכול לומר לבית המשפט: אני מבקש להזדקק לרשימה; או שיכול לא להזדקק לכך. בית המשפט עצמו גם כן יכול לומר שהוא רוצה להזדקק לאחד המומחים האלה שברשימה, או שלא נחוצים לו מומחים. זה שונה מן המקרה הרגיל בו המתדיין רוצה להביא מומחה לבית המשפט, ואומרים לו: בבקשה, על חשבונך תביא. לבסוף נקבע מי יהיה אחדאי לתוצאות.

הואיל וכאן אין הצדדים בני-חורין לברור להם, אלא הם קשורים בפאנלה, אני חושב שההצעה שהציעו לנו מתקבלת על הדעת. הכוונה אינה שיפקידו פעמיים. זה ברור. זה לא נובע מההצעה. כתוב שכל צד יהיה חייב להפקיד סכום כסף כפי שיראה לבית הדין. אני מניח שהתקנות תקבענה גם שכל המומחים, ואז בית המשפט יודע שההוצאות למומחה הן, נניח, 100 לירות, וכל אחד יפקיד 50 לירות. לבסוף יעשו את החישוב הכללי. אם צד אחד זכה, הוא יחזיר לצד השני את ה-50 לירות שהפקיד, אם יצווה כך בית המשפט.

הנוסח שמוצע לנו מתקבל על הדעת, אם כי אני מסכים שהוא צריך להיות תואם את ההוראות הכלליות לגבי מומחים במקומות אחרים בחוק. אינני מוצא פגם בהצעה בחוברת הכחולה.

י. קורן: ואם השופט מזמין מומחה שנקבע לפי הרשימה?

ג. האוזנר: נניח שיש משפט של תאונת דרכים. צד מזמין מומחה. בשלב ראשון הוא נושא בהוצאות הזמנתו כחלק ממכלול ההוצאות במשפט. גם פה כך. פה יש פאנלה קבועה שמתוכה בוחר בית הדין, אם לפי תודותאם לפי שיקולים אחרים. בהישמע בקשה להבאת מומחה, יקבע בית המשפט מי המומחה.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: מסעיף 49(א) כתוב "...ורשאי הוא לעשות זאת לבקשת בעל דין, אפילו הגיש המבקש מטעמו חוות דעת של מומחה". פירוש הדבר שנעלי הדין אינם כבולים ברשימה. הם יכולים להביא כל מי שהם רוצים. בית הדין, לפי בקשתם או ביוזמתו, הוא כבול ברשימה.

י. ארידור: סעיף 49 דן בקביעת מומחה מתוך הרשימה.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

אם בית דין מביא מומחה שלו, זה לא נוגע לכסף ולא צריך להיות מכוסה כאן. הסעיף הזה דן במקרה שנית הדין, מיוזמתו או לבקשת צד, הזמין מישור מהרשימה. אחד הצדדים ביקש, הצד השני התנגד. אומר לן בית המשפט, שהוא מקבל את בקשתו ומזמין את המומחה, והוא יכול לומר יותר מזה - תשלם. והתשלום צריך להיות מיד. הוא יכול לומר זאת לבעל דין אחד. בסעיף 49 כתוב "לבקשת בעל דין". הוא אומר לשלם, ואם הצד יזכה במשפט לבטוף, יוחזר לו חשבון ההוצאות.

מתי יווצר מצב שלא יאמר לבעל דין לשלם? - או כאשר זה מיוזמתו של בית הדין, יאו כאשר זה לבקשת שני בעלי הדין. אם זה נעשה לבקשת שני בעלי הדין, יכול בית המשפט לומר שהוא נענה, וכל צד ישלם מחצית, ולבטוף ייעשה חשבון הוצאות.

סעיף 49 קובע בעיקר כלפי המרה שבעלי דין לא מבקשים אלא בית הדין מיוזמתו הוא מזמין מומחה. יכולים שני הצדדים לומר שאין צורך בזה לגבי דידם. בית הדין יכול לחייב אותם לשלם. נגמר המשפט יחליט מי מהם ישלם את הכל.

לגבי דידי, אם בית הדין מזמין מיוזמתו הוא מומחים, אני מסתכל על זה כהוצאות חשמל ושכר השופט עצמו. זו הוצאה של בית המשפט. לבית המשפט יש כל מיני מכשירים, וזה אחד המכשירים. על כן, בסופו של דבר הוא יחליט מי ישלם ויטיל עליהם או על אחד מהם לשלם הוצאות.

ג. האוזנר: הוצאות הן רק על צד ולא על בית דין. אין פרוצדורה כזאת.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: מדוע אין? ישלמו חזרה את הכסף למדינה. אבל אין להפקיד את הסכום מראש. נראה לי שיפקידו כפליים. זה ברור. הדבר ההגיוני ביותר היה אילו המומחה היה מחכה לסוף. אבל זה בלתי-אפשרי. אינני מוכן להסכים להפקדה כפולה.

ג. האוזנר: אין אפשרות כזאת.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: כתוב "נגמר המשפט יחליט מי ישלם בהוצאות". פירוש הדבר שנגמר המשפט אחד ישלם לשני את מה שהפקיד.

ג. האוזנר: את החצי.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: זה צריך להיות כתוב. אינני יודע מדוע צריך לחלק זאת, אם בית המשפט מזמין מומחה, זה צריך להיות כאחת ההוצאות של בית המשפט. הייתי מוכן לתת לו סמכות, לאחר מכן כאשר הוא קובע את ההוצאות, להטיל על אחד הצדדים להחזיר לקופת המדינה את הוצאות המומחה. זה יכול להיות רצף רגיל ולא נדיר.

ב. הלוי: זה סעיף רגיל. זה כללו של סעיף רגיל בכל פרוצדורה אזרחית. העקרון של פרוצדורה אזרחית הוא שמשפט יתנהל על ידי בעלי הדין. בית הדין עצמו אינו צד פייסקלי. הוא לא מממן את המשפט אלא מי שרוצה לנהל משפט - שישלם. לפעמים יש מקום שם פעולה כמו הזמנת מומחה נעשית לטובת שני הצדדים. יכול בית הדין להחליט ששני הצדדים יפקידו את הכסף. תמיד מבחינים בין שני שלבים, הפקדה לפני מעשה, ופסק דין סופי שבאופן סופי מחזיר לצד השני את ההוצאות או חלק מהן. לא יתכן לחדש דבר כזה, שבית הדין ישלם מקופת המדינה. קופת המדינה הינה קופת מעבר לפקדון. המומחה אינו צריך לסבול. מי שמעוניין במשפט, בעל הבית או הדייר או שניהם גם יחד, צריכים להפקיד את הכסף. אין כל קונסטרוקציה כזאת שבית המשפט עצמו נעשה לבעל דבר.

בסעיף זה יכולה רק להתעורר שאלה אם לכתוב: "רשאי להורות לבעל דין" או להוסיף את המלים "או לאחד מהם" להפקיד את הכסף. אם בית הדין קובע מומחה על דעת עצמו או על דעת שני

הצדדים - יורה לשני בעלי הדין להפקיד את הכסף. אם רק אחד מהם ביקש והצד השני לא רצה ואמר שזה מיותר וביית הדין אמר שהוא בכל זאת מסכים להזמנת המומחה, לפי הכתוב בסעיף 49ג הוא רשאי להורות לבעל הדין להפקיד. הרבים כולל יחיד, וזה יכול להיות אחד מבעלי הדין. אם לא ברור שהסמכות היא להטיל זאת על אחד מבעלי הדין, יש להבהיר זאת.

ד"ר א. דיין:

אני מוכן להגן על הסעיף הזה, מה גם שהוא סעיף מקובל לגמרי, הועתק כמעט מלה במלה מסעיף שקיים שנים רבות בפרוצדורה אזרחית, ולא ידוע לי על איזה שהוא קושי שהוא גרם אי-פעם. שם כתוב בלשון יחיד. אני מפנה אתכם לתקנה 180 של תקנות סדר הדין האזרחי. תקנה זו פעלה היטב. איש לא העלה על הדעת שלפי זה מפקידים כפליים.

חבל על העבודה שהועדה משקיעה בסעיף זה. אני מציע למחוק אותו. זה לא צריך אפילו להיות כתוב בחוק. אפשר להוסיף בסעיף 49ג(ג) את המלים: "ואת ענין הפקדת הפקדון עבור ההוצאות, ייקבעו בתקנות".

היור' י. ש. בן-מאיר:

אם לא ימחקו את הסעיף הזה, אני מציע שיכתבו: "ביית הדין ותובע מומחה רשאי לתת החלטת ביניים לבעלי הדין לשלם שכר המומחה והוצאותיו". זה פותר את הבעיה.

ג. האוזנר:

אין דבר כזה. ואם לא ישלם המומחה יילך להוצאה לפועל?

היור' י. ש. בן-מאיר:

ואם אחד הצדדים אינו מפקיד?

ג. האוזנר:

יכול השופט למחוק את כתב ההגנה או כתב התביעה על סמך סירוב להישמע להחלטת בית המשפט, וכך יתן פסק דין.

ב. הלוי:

אני מתנגד למחיקת הסעיף. איזו רמיצה זו? סעיף פשוט שבתקל בהשגות שונות. אפשר להזים אותו באופן רציובלי ובקיצור. הספק היחיד לגבי הסעיף הזה הוא אם לכתוב רק "לבעלי הדין" או להוסיף את המלים "או לאחד מהם". למעשה זה אותו דבר. אם כתוב "לבעל דין" יכול להיות הדבר מכוון לאחד מהם או לשניהם. אבל זה הספק היחיד שמתעורר לגבי הסעיף. איננו צריכים לנהל פה סימפוזיון התחלתי ללומדי פרוצדורה אזרחית. היא צריכה להיות ידועה. זה לא שונה מכל פרוצדורה אחרת. זה סעיף טכני רגיל. לא צריך לדעת ממנו ולהשאיר זאת לתקנות. אין בסעיף זה כל קושי. אני מציע לדון בשאלה אם להשאיר את המלים "לבעלי הדין" או "לבעל דין" או להוסיף "או לאחד מבעלי הדין". לפי פקודת הפרשנות מספיק לכתוב "לבעל דין". אני חושב שתהיה זו חעודת ענינות למחוק את הסעיף כי איננו מתגברים על המטריה הזאת. הענין פשוט מאד וצריך לאשר אותו.

החלט: לא למחוק את הסעיף ולהוסיף את המלים "או לאחד מהם".

סעיף 49 ה

ב. הלוי:

בסעיף זה מדובר על "נציגי ציבור". אני מבין שהשאלה בידונה אתמול כאשר לא יכולתי להשתתף בישיבה. אני מבקש דביזיה בענין זה. כוונתי לסעיף 29 בנוסח הכחול, סעיף 47 בחוק, על הדכב בית הדין.

החלט: לקבל סעיף 49ה.

סעיף 749

בגלל מה החידוש הזה?

ד. ארזי:

הסעיף בא כדי לשחדר את בית הדין מלהיות קשור בכל התקדימים שניתנו אי-פעם לגבי

א. גליץ:

אותה דירה כאשר באים לרוץ באותו מושכר. בית הדין יקבע את הדברים מחדש, ולא יהיה כפוף לפסיקה קודמת.

ג. האוזנר:
נניח שבפסק דין ניתן לפני עשר שנים ושם כתוב שהדירה רטובה. המימצא אינו עומד לעולמים. כאשר הנושא מגיע שוב להתדיינות, בינתיים יכול להיות שהתחלפו הדיירים או בעל הבית, והמימצאים אינם עומדים לעולם, ובית הדין צריך לבדוק אותם מחדש.

ב. הלוי:
יכול להיות שחולקים על עובדות שנקבעו.

י. ארידור:
אינני מבין בשביל מה זה נחוץ. הסעיף חל לא רק על ענין גודל הדירה או דטיבות בקירות אלא על עצם מהות יחסי השכירות. לא כתוב שהדבר לא יהיה קשור בממצאים קודמים באותו ענין, אלא ממצאים עובדתיים קודמים לגבי אותו מושכר. בית דין קבע לאחר משפט שקיים או לא קיים חוזה שכירות בין שני הצדדים לגבי מושכר מסויים. מיד אפשר לפתוח את הכל מחדש בכל שנה? אינני מבין זאת.

מ. גלס:
בית הדין לשכירות אינו קשור בדיני הראיות. אני יכול להבין שקיימת אפשרות שבבית משפט השלום התנהלה חביעת פנוי או תביעה של בזיקין בין בעל בית לבין דייר, ונקבע מה שנקבע על ידי בית המשפט על פי דיני הראיות שהם סטריקטיים. בבית משפט חלים דיני הראיות ופקודת העדות וכו'. יכול להיות שעל פי דיני הראיות הללו, שהם חמורים, הדייר או בעל הבית לא הצליחו להוכיח מה שהיו יכולים להוכיח, ונאלצו בבית הדין לשכירות שדיני הראיות איצם חלים עליו, יתכן מאד שאפשר היה להוכיח צדקת הטענות.

עד כמה שזה נוגע לגבי הממצאים של בית משפט לעומת הממצאים של בית הדין לשכירות, אני רואה הצדקה מסויימת. יתכן שהדבר בא גם כדי להבהיר שאם בית דין לשכירות אינו קשור על ידי דיני ראיות, קיים בכל זאת ספק שהכלל של "אסטופל ביי רקורד" בכל זאת חל בבית דין לשכירות. זה מה שמביא סעיף זה. אם זה היה בבית דין לשכירות כתוב, ושוב אם אינו קשור בדיני ראיות והשאלה של "אסטופל ביי רקורד", יכול להיות שאלה אם זה חלק של הכללים של דיני הראיות - בא הדבר להבהיר שהדבר ניתן.

ב. הלוי:
אני רוצה לחזק את דבריו של מר גלס. בית הדין לשכירות הוא בחלקו בית דין של הדיוטות. אמנם יושב שם שופט שלום, אבל רוב האנשים הם נציגי ציבור, בעלי בתים או דיירים, הרוב הם הדיוטות. מחליטים ברוב דעות, ויכולים להחליט בניגוד לדעת השופט המקצועי שיושב בבית הדין. אם בית הדין קובע שהשכר היה איקס, יש הוראה נוספת מתי אפשר לפנות מחדש לבית הדין. לא בכל עת אפשר לעשות זאת. צריך להוכיח שמהו השתנה מאז או שצריכה לעבור תקופה מסויימת. בגלל זה שהפסדת משפט בבית דין לשכירות, אינך יכול לומר שעכשיו אתה מתחיל זאת מחדש. יש תנאי טוב סטנטיבי מתי אפשר לחדש משפט. כל זמן שהתנאי הזה אינו מתקיים, תנאי של שנוי מהותי, שכר הדירה שנקבע, אותו איקס, נשאר בתוקפו. אבל זה לא אומר שכל הממצאים, כל החוליות של שרשרת ההנמקות, צריכה להיות קיימת לעולם ועד. השופט יכול לכתוב, למשל, שכר הדירה יהיה 100 לירות בחדש, נשים לב לכך שיש עובדות כאלה או אחרת. על חלק מהעובדות יכולה להיות מחלוקת. אולי טעה בית הדין בנוגע לאיזו עובדה אינצידנטאלית כזאת. הסעיף רוצה לומר שלא כל העובדות האינצידנטאליות האלה מחייבות במשפט אחר. וגם להיפך.

היה משפט בין בעל הבית והדייר לא בבית דין לשכירות, ואז יש תביעה אינצידנטאלית על עובדה מסויימת. אם התוצאה הסופית נעשית סופית, הרי היא סופית ומחייבת. אבל לא כל מימצא

אינצדנטאלי צריך לעמוד בדרך כדי לקבוע את האמת במשפט הבא. זה עלול לחבל בקביעת האמת הזאת. במשפט הבא יכול מישור לדחות להוכיח משהו, ואפשר יהיה לומר לו - בהיעדר ההוראה הזאת - אינך יכול, כי במשפט שהתקיים לפני שנים בבית דין לתובה עובדה מסוימת. הדגש הוא על "ממצאים עובדיים קודמים". כל פסק דין מחייב אם הוא סופי. אבל מימצאים עובדיים הם מימצאים אינצדנטאליים של כל בית משפט אפילו נקבעו בהליכים בין אותם בעלי דין. הסעיף הזה נותן מכסימום של חופש לבית הדין. זה מאפשר לשופט לקבוע את שכר הדירה, את ההתפתחות לפי הצדק ולפי שיקול דעת והשכל הישר, בלי להיות מוגבל על ידי טענה פורמלית שיש מימצא עובדתי העומד בדרכו, אף על פי שאולי אינו נכון.

הי"ד י. ש. בן-מאיר:
לא נראית לי הטענה הנוספת של חבר-הכנסת הלוי, כי על כך יש ערעור.

ב. הלוי:
יש ערעור רק על התוצאה הסופית. התוצאה הסופית יכולה להיות בסדר. אין שום ערעור. המשפט הקודם התנהל על גובה שכר הדירה והוא נקבע ל-100 לירות בחדש. שני הצדדים יכולים להיות שבעי-רצון מכך. למה הם צריכים להיות קשורים לכל המימצאים שהובילו את בית הדין לקביעת שכר-הדירה הזה? אולי המימצא בכלל אינו רלבנטי ל-100 לירות בחדש. אולי יש שם הנמקות מיותרות. שם נקבעות עובדות. התשובה של ערעור אינה עונה לשאלה זו.

א. גליץ:
הדבר נעשה לפי המלצת וועדת רווה. שם מדובר על קביעה שהיתה מוטעית. מדובר שם על כך שיש להבטיח לצדדים אפשרות להוכיח את המצב העובדתי האמיתי.

החלט: לקבל סעיף 149

הי"ד י. ש. בן-מאיר: אני משאיר לעצמי זכות הסתייגות.

ד. ארזי: אני משאיר לעצמי זכות להצטרף להסתייגות היושב-ראש.

סעיף 49 ז

ד. ארזי: האם בסעיף זה מדובר על ריבית בסובן עליו הוחלט אתמול בחוק בענין תרופות על הפרת חוזים? על איזו ריבית מדובר?

הי"ד י. ש. בן-מאיר: שם כתוב לפי חוק פסיקת ריבית או אם נקבע שיעור אחר. כיוון שבוטל צו שיעור הריבית, נשאלת השאלה למה מתכוון הסעיף הזה. האם הוא מתכוון לתת דיסקרציה מלאה לבית המשפט לקבוע ריבית לפי שיראה לו?

מר גלס: אפשר לשריין זאת אם נצמיד את הענין לחוק בדבר פסיקת הריבית.

הי"ד י. ש. בן-מאיר: חבר הכנסת ארזי מציע שזה יהיה צמוד לחוק פסיקת הריבית, אפילו אם יקבע בית משפט אחרת.

ש. פרידמן: נוסח הסעיף נראה מוזר. מצד אחד כתוב שהשופט רשאי לפסוק ריבית. מצד שני, האם לא צריך היה לכתוב שיפסוק ריבית, ואם לא פסק - ינמק מדוע לא פסק.

ז. נגבי: לו היה כתוב שיפסוק ריבית, לא היתה אלטרנטיבה שלא פסק.

ה'ר"ר י. ש. בן-מאיר:

הסעיף אומר למעשה שהוא דשאי לפסוק.
פסק - לא צריך לנמק. לא פסק - ינמק.

ר. ארזי:

הייתי מציע למחוק את הסיפא. בית הדין
דשאי לפסק מה שהוא רוצה. ירצה - ימנע
מדוע פסק, לא ירצה - לא ינמק. האם זה הענין היחיד שהוא צריך לנמק?

ח. י. צדוק:

הסעיף בסדר. אנחנו מניחים לבית המשפט
סמכות לפסוק או לא לפסוק. אומרים לו:
מטבע הדברים שתשמש בסמכות זו בכיוון של פסיקת דינית. אם אתה מחליט
ששום מה לא לפסוק - תגיד מדוע, כדי שבית משפט בדרגה יותר גבוה יוכל
להתייחס לנושא ולדון אם הנימוקים האלה מספיקים לאי-פסיקת דינית.
אין סתירה בין ה"דשאי" לבין ההנמקה. אומרים שיש לו סמכות, ומוסיפים,
שאם פסק - אינו חייב לנמק; אם לאו - ינמק.

ז. נגבי:

בחוק פסיקת הדינית סעיפים 2-3 הסמכות
לפסוק דינית על הוצאות ושכר טרחה
היא בשיעור של 11% לשנה, אם לא קבעה הרשות השיפוטית שיעור צמוד יותר.
לא יכולה לקבוע שיעור גבוה יותר מ-11%, אלא או 11% או פחות.

י. גלס:

סעיף 11 בחוק שנתקבל אתמול
אומר: "הופך חיוב לשלם סכום כסף,
זכאי.... בדינית מיום ההפרה ועד יום התשלום, בשיעור המלא לפי חוק פסיקת
הדינית, אם לא קבע בית משפט שיעור אחר". זה השוני.

ה'ר"ר י. ש. בן-מאיר:

אני מבין שאנחנו הולכים לפי מה שכתוב
בחוק לתרופות בשל הפרת חוזים,
ומאמצים את "שיעור אחר".

החלט:

לקבל את סעיף 49 עם התקון הב"ל.

סעיף 32 בנוסח הכחול - סעיף 51 בחוק

ז. נגבי:

כזכור הנהיג החוק משנת תשי"ד דמי שכירות
גבוהים יותר משהיה קודם לכן, החל
מ-1 באפריל 1954. אז אמרו שבאופן עקרוני דמי השכירות החדשים, הגבוהים
יותר שהנהיג החוק החדש, חלים מ-1 באפריל 1954, אבל הפעלתם הייתה
תלויה מהדרישה של בעל הבית, שצריך היה להביא הסבר מדוע הוא דורש, ועל
ענין זה הלכו לבית הדין, אם לא הסתדרו. באופן עקרוני אמרו שזה חל
מ-1 באפריל 1954, אבל אם בעל הבית לא דרש מיד, ועברו שלוש שנים
והוא לא דרש, זה יחול רק מהיום שהוא דרש זאת, אלא שבית הדין יכול,
במקרה שיוכח לפניו שהצדק דורש זאת, להקדים זאת, אבל לא יותר מאשר
שנה אחורנית לפני הדרישה. זה המצב שהיה קיים כאשר חוק החוק של 1954.

להם סייעו מן השמים. קבעו מועד.
ידעו שההעלאה היא מ-1 באפריל 1954. אצלנו אין מועד. אנחנו אומרים שיכול
להיות שתהינה תקנות משתנות, ויכולים לחזור אחר כך שוב כמו שזה קרה.
לכן איננו יכולים לומר שהדבר יהיה תוך כך וכך זמן מתאריך מסויים,
כמו שהם אמרו מ-1 באפריל 1957. אנחנו אמרנו באופן כללי, שאם תהיה
העלאה, בין בעל בנת קונקרטי ודייר בתון, יחול הדבר מיום שבעל הבית
דרש. הוא לא הזדרז ולא דרש מיד, זה על חשבוננו. הדבר יחול מהיום
שדרש את דמי השכירות המועלים, או כמו שהיה, בית משפט יכול במקרים
שייראו לו כצודקים, להקדים זאת ובלבד שלא יקדים זאת יותר משנה לפני
הדרישה.

(אחרי כן דשם אם)

י. ארידור:

כתוב בסעיף 32 שביח-הדין יהיה מוסמך להקדים את המועד, אך לא יותר משנה לפני יום הדרישה. נניח שהדרישה נעשתה חודש אחרי כניסת החוק לתוקף; עלול להיות פירוש, שביח-הדין מוסמך להקדים את המועד אפילו לפני תחילת כל ההעלאות.

ז. נגבי:

נכון. צריך יהיה להוסיף: ולא מוקדם יותר מאשר תחילת החוקף של דמי השכירות החדשים.

י. ארידור:

כאן מדובר על דמי שכירות מכוח החוק או מכוח התקנות המשנות. יתכן שתהיינה תקנות משנות ויתכן שלא.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

כמובן שנעשה תיאום. אם שם נשנה - נשנה גם כאן.

ב. הלוי:

התוספת שהוצע להוסיף נחוצה, אולי, רק מחוץ זהירות יתרה, משום שבריישא מדובר על "דמי השכירות המגיעים מכוח חוק חש"ל או מכוח התקנות המשנות" - ורק עליהם מדובר. מה שלא הגיע לפני החוק - לא הגיע. לי נדמה שמיותר להגיד מפורשות דמי השכירות המוגדלים לא יחולו על תקופה שלפני קבלת החוק.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

סעיף זה בא לעודד משא ומתן על הסכם, כי בעל-הבית יודע שאפילו נמשך המו"מ עד 12 חודש אין הוא מפסיד דבר. אבל ברור שבעל-הבית איננו יכול לדרוש דמי-שכירות מוגדלים על תקופה שלפני תחילת תקפו של החוק. אני מקבל את טענתו של חה"כ הלוי שזה ברור מלשון החוק. משום שכאן מדובר על דמי-שכירות שמגיעים מכוח חוק מסויים או מכוח תקנות מסויימות ואי-אפשר לדרוש דבר שלא מגיע מכוח אותו חוק או אותן תקנות. אם נבהיר פה דבר שהוא מובן מאליו - זה עלול להטיל ספק בחוקים אחרים שלא נאמר הדבר, וזה בכלל עלול לסבך אוחנו בעתיד בניסוח חוקים.

י. ארידור:

גם שופט יכול לתת פירוש לא סביר לחוק. נזכור ששופט החליט שאין זכות לחקור תקירה נגדיה שומר שמבקש פקודת מעצר. מפני שלא כתוב בשום חוק שמוותר לערוך חקירה כזאת. שנית, גם מבחינה משפטית אינני בשוח אם הפירוש שנתתי קודם הוא בלתי אפשרי לחלוטין. בסעיף 51 יש שני דברים: דמי-השכירות המגיעים מכוח חוק חש"ל. ויש שאלה של החולה. נאמר שדמי השכירות יחולו מיום הדרישה של בעל הבית בכתב, אולם רשאי ביח-הדין להקדים את התחולה. ז.א., השורה הראשונה של הסעיף דנה בשאלה מה מגיע; השורה השנייה קובעת מתי זה מגיע; השורה השלישית קובעת שזה יפול לחול גם קודם. לכך אינני יודע אם בסרוקטורה זו של הסעיף הפירוש שנתתי איננו אפשרי. ניסוח מדוייק יותר לאיגרום שום נזק.

מ. פרוש:

בסייפא, במקום המלים "ובלבד שלא יקדים מועד זה ליותר משנה" וכו' אני מציע לכתוב "ובלבד שיקדים המועד מיום שדרש בעל-הבית".

ב. הלוי:

השאלה שעורר חה"כ ארידור נוגעת לשישה של ניסוח חוקים. כאשר אין פרצה בחוק, אך מישהו חושש שמא ביח-המשפט יתן פירוש מוטעה לחוק, לא מתקבל על הדעת לנסח את החוק על סמך חשש זה. זו לא שיטה של חקיקה. שיטת החקיקה האנגלית היא הנוהגת להרבות בפירושים, אולם דווקא פירוש זה הביא לכך שכל מה שלא הוזכר מפורשות - כאילו לא כלול בחוק או כאילו אין החוק חל עליו. שיטת החקיקה שלנו הפוכה: אנחנו כותבים בחוק עקרונות וסומכים על השכל הישר של השופטים. ואפילו אם שופט עושה פעם שעות - יש ערעור והעניין יכול להגיע עד ביח-המשפט העליון. ואם ביח-המשפט

העליון אף הוא מחליט בניגוד לדעת הכנסת, כי אז פתוחה הדרך לפני הכנסת לחקן את החוק.

מר גלאס: יש תקדים בו לא הלכו לפי אותו דבר שנראה כביכול מובן. בענין מס עסקים פסק בית-המשפט העליון, שאם בחודש יוני שינה המחוקק את התקרה והעלה אותה, ובחודש ספטמבר קיבלה עירייה פלונית חוק-עזר שניצל העלאה זו, כי אז אפשר לתת חוקף לאותו חוק עזר מה-1 באפריל שלפני חודש יוני.

ב. הלוי: מפני ששנת המס מחילה ב-1 באפריל.

מר גלאס: אפשר להוסיף סעיף אשר יאמר, כי שום דבר בחוק זה לא יתפרש כאילו הוא מעניק סמכות לביח-הדין להשיל את התוספות של דמי-השכירות לפני תחילת תקפו.

א. ידין: עקרונית אני מסכים עם ד"ר הלוי, אבל אם יש חשש שמא ביח-המשפט יחיל את ההעלאה לפני תחילת תקפו של החוק אפשר להבהיר נקודה זו.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אעמיד להצבעה את הצעת חה"כ ארידור להוסיף בסעיף 51 תנאי, שהחלת דמי-השכירות למפרע לא תוכל להיות מעבר ליום תחילת חקפו של החוק או חקפו של התקנות.

הצעת חה"כ ארידור, כנ"ל, נתקבלה

הסתייגות לחה"כ הלוי

זכות הסתייגות ליו"ר

סעיף 33

ז. נגבי: כאן אנו עושים את החיאומים הדרושים הנובעים מהביטול שהיה - כאשר נתקבל חוק חש"ו - של הפקודה המיוחדת לדירות והפקודה המיוחדת לבתי-עסק. מהותיה לא שינינו דבר.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: לא נראה לי אסתמי שבחוק משנת חשי"ד אנחנו מתקנים חוק משנת חש"ו.

ב. הלוי: יתכן וזה רק ענין של ניסוח ושכניקה, אבל כדאי לקרוא את הסעיפים שאנחנו רוצים לחקן (קורא סעיף 36 לחוק חש"ו). ז.א.א, אם דייר מפסיק לשלם את המגיע ממנו זה יכולה להיות עילה לפינוי. מתעוררת השאלה מה קורה כאשר מועלה שכר הדירה ובינתיים ממשיך הדייר לשלם את השכר הקודם ולא המוגדל. נדמה לי שדרושה איזו הוראת-מעבר אשר תקבע מתי אי-תשלום התוספת יתן עילה לפינוי. זה לא יכול להיות רטרואקטיבי, כי אם את דמי השכירות החדשים אפשר להחיל 12 חודשים למפרע מיום הדרישה, ברור שהדייר לא שילם את התוספת לפני יום הדרישה וזה לא יכול לשמש עילה לפינוי.

נאמר עוד שאם בעל-הבית דרש את התוספת, בכתב, ולא קיבל כל תשובה מהדייר - חוק שלושים יום - גם זה חהיה עילה לפינוי. הוא הדין כאשר דמי השכירות החדשים נקבעו בהסכם בכתב ולא שולמו חוד 60 יום מעשיית ההסכם, ואותו דבר אם הם נקבעו על-ידי בית-הדין ולא שולמו חוד 60 יום. אני חושב שעלינו לתת את הדעת לגופו של ענין ולא רק להשלכות הפורמליות.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני חושש שאם נרחיק לכת בענין סעיף 36 - נגיע לנושא חדש. הייתי מציע ללכת בדרך אחרת; תחילה למחוק את סעיף 53 לחוק חשי"ד, ואחר-כך להוסיף סעיף חדש ולכתוב בו: על אף האמור בכל דין יראו דייר כממשיך בתשלום דמי-השכירות המגיעים ממנו, אף אם לא שילם את דמי השכירות המגיעים לפי חוק זה, כל עוד הוא משלם את דמי השכירות שהיה משלם ערב תחילתו של חוק חש"ל, אלא אם הוא הגיע להסכם על תשלום דמי-שכירות חודשיים או נתקבל פסק-דין על-כך - ואז הייתי משאיר את הסעיף בחוק חשי"ד כפי שהוא. אינני רוצה שניכנס לפרובלמטיקה של סעיף 36. הכלל הוא, שדמי השכירות החדשים שנקבעו לפי החוק, כל זמן שאין הסכם או פסק-דין, אי-תשלומם אינו מהווה עילת פינוי.

ב. הלוי:

אבל אז תהיה סתירה עם סעיף 36.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אינני חושב, מפני שסעיפים קטנים (2) ו-(3), לא קובעים שאין פינוי אלא קובעים סייג לפינוי. ואילו סעיף קטן (1) יימחק. לא מעניין אותי אם בעל-הבית שלח מכתב או לא; הקובע לגבי דידי הוא: כל זמן שאין הסכם או פסק-דין - אין עילה לפינוי.

ח.י. צדוק:

עלינו להחליט תחילה אם אנו עושים פה החאמה שכנית בלבד או אנו נכנסים לשינויים. לי נראה, שאם סעיף זה עמד בתקפו 17 שנה ולא הצמיח תקלות - די לנו עתה להסתפק בהחאמה שכנית.

י. ארידור:

אני חומר בהצעת היו"ר לשנות שינוי מהותי ולבטל את ענין המכתב והחשובה לו תוך 30 יום. יחקן שדייר מסויים אפילו לא יודע שעליו להשיב תוך 30 יום, או שהוא ישיב בעל-פה ויחשוב שזה מספיק, ובינתיים ינהל מו"מ - ופתאום יגישו נגדו חביעת פינוי. נראה לי שהפרוצדורה בקשר למכתב היחה מוזרה וזו הזדמנות נאותה לבטלה.

אני רוצה להצביע על אי-החאמה מסויימת בנוסחים. בהצעת החוק מוצע לכתוב שיראו דייר כממשיך בתשלום דמי השכירות המגיעים ממנו כל עוד הוא משלם את דמי השכירות שהיה משלם ערב תחילתו של חוק חש"ל, בעוד שבסעיף 53 המקורי כתוב "כל עוד הוא משלם את דמי השכירות שהיה חייב לשלם". נניח שהדייר היה מפגד בתשלום דמי השכירות ערב תחילתו של החוק; לפי הצעת החוק אלה דמי השכירות "שהיה משלם ערב תחילתו של החוק". לכן צריך לחזור לנוסח המקורי של סעיף 53 ולכתוב "שהיה חייב לשלם" במקום "שהיה משלם".

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

תחילה אעמיד להצבעה את ההצעה העקרונית להסתפק בהחאמה שכנית בלבד ללא שינויים

מהותיים.

ההצעה, כנ"ל, לא נתקבלה

זכות הסתייגות לממשלה

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

עתה עלינו להחליטם להצעת חה"כ ארידור לכתוב בסייפא "כל עוד הוא משלם את דמי השכירות שהיה חייב לשלם" ולא "שהיה משלם".

ב. הלוי:

מצד אחד צודק חה"כ ארידור בהצעתו, מפני שהנוסח המוצע מבטל את עילת הפינוי אם

הדייר שילם פחות מדי.

אפשר לכתוב: דמי השכירות שהגיעו ממנו ערב
חחילתו של החוק.

ז. נגבי:

אולם שרם קבענו את השיטה - האם בסיס ההעלאה
הוא מה ששולם בפועל או מה שהגיע ממנו.
הה"כ ארידור רוצה למנוע מצב בו פיגורים ייעשו לגיטימיים. אני מסכים.

ב. הלוי:

אני חושב שהמלים "שהגיעו ממנו" היו פותרות
את הבעיה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

יתכן שהדייר לא שילם מה שהגיע ממנו לפי
החוק הקודם. אנחנו צריכים לתח גושפנקא

מר שואק:

לסטטוס-קוו.

אבל עד היום כחוב בסעיף 53 "שהיה חייב
לשלם". אני מעמיד להצבעה הצעה זו.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

הוחלט: בסייפא יבוא "שהיה חייב לשלם"
במקום "שהיה משלם".

אני חוזר להצעה שהצעתי: למחוק את הדייטא
של הסעיף, כולל איזכור סעיף 36(1).
ולנסח את הסעיף בערך כך: על אף האמור בכל דין יראו דייר כממשיך
בחשלוש דמי-השכירות המגיעים ממנו, אף אם לא שילם את דמי-השכירות
לפי חוק זה או לפי תקנות על פיו, כל עוד הוא משלם את דמי השכירות
שהיה חייב לשלם ערב תחילתו של חוק חש"ל, אלא אם הגיע להסכם עם בעל-
הבעיה או קיבל פסק-דין מביח-הדין לשכירות. על ידי כך אני משיג שני
דברים: א) אינני מפנה לחוק חש"ל; ב) אני מבטל את הצורך במכתב.
כלומר, עילת פיננוי לא נוצרת על-ידי כך שדייר אינו משלם את דמי-
השכירות החדשים כל עוד הוא מערער עליהם.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני מציע לקבל את העקרון שמציע היו"ר
ובשלב מאוחר יותר נצביע על גוסס.

ר. ארזי:

ב. הלוי:
עלינו לבדוק אם אפשר להסחפק במתיקת הפסקה
המדברת על הודעה בכתב מאת בעל הבית או צריך
להחליפה בדבר-מה פוזיטיבי. כי יכולים להוצר מצבים שונים. נניח
שהדייר מתחיל לשלם את דמי-השכירות החדשים ואחר-כך מתחש, מפסיק לשלם
ושוען: לפי החוק ההסכם צריך להיות בכתב. נכון שהדרישה מצד בעל-הבית
חמיד קיימת, והיא צריכה לבוא בחור צעד ראשון, כפי שקבענו בסעיף הקודם,
אבל אם הדייר שותק אחרי קבלת הדרישה ואינו מגיב כלל, נדמה לי שבמקרים
מסויימים זה צריך לזכות את בעל-הבית בזכות עילת פיננוי. אולי הפתרון
יכול להיות כזה: בעל-הבית דרש מהדייר בכתב לשלם סכום פלוני כדמי-
שכירות חדשים, בצירוף החראה שאם הדייר לא יחלוק על הדרישה, תוך 60 יום,
הרי הסכום הנקוב ייחשב כדמי-השכירות החוקיים; אז לבעל הבית יש עילת
פיננוי אם הדייר לא משלם דמי שכירות-אלה.

אני רוצה להמנע מכל הפרוצדורה של שליחת
הודעה בכתב הגוררת אחריה את הצורך להוכיח
אם בכלל נחקבלה ההודעה ואם נחקבלה החשובה להודעה. אני בעד שמידת
הזכויות של בעל-הבית, אולם אינני רוצה שתיווצר עילת פיננוי המבוטסת על
שעמים שכנייים ולא מהותיים. תביעה לפיננוי צריכה להתבסס על דבר-מה
מהותי: הדייר לא מילא אחרי הסכם; הדייר לא ביצע פסק-דין.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

ומה אם הוא סחם "מצפצף" על בעל-הבית?

ב. הלוי:

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

יפנה הלה לבית-הדין.

ב. הלוי:

זה יכול לגרום ריבוי משפטיים. המחוקק הקודם ניסח את הסעיף הזה במגמה למנוע הליכה לבתי-דין. הוא קבע: אם הדייר מקבל דרישה בכתב מאת בעל-הבית עליו לענות לו שהוא חולק עליה, אם הוא אמנם חולק עליה, ואז העניין עובר לבית-הדין אבל אם הוא סחם שותק ולא עונה - כמה זמן צריך בעל-הבית לחכות? אני מוכן להגדיל את החקופה למתן חשובה מ-30 ל-60 יום, ואף לתת עוד גרנטינות שהפינוי לא יחבס על עילה שכנית גרידא, אבל אם דייר קיבל את הדרישה ולא עונה עליה חוץ 60 יום, לא נראה לי שזה דבר שבני.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

כל ענין הנוגע לשכר-דירה עלול להיות שבוי במחלוקת. משום-כך יש בתי-דין לשכירות. כשאדם לא משלם ברור שהוא חולק. אינני רואה הבדל מהותי בין מתן חשובה סתמית "אני חולק" לבין אי-מתן חשובה. מה שאני רוצה למנוע הוא שיגישו תביעת פינוי נגד דייר שחבס על נימוק שכני של אי-מתן חשובה, או שבעל-הבית ינצל איום של תביעת פינוי וישיג מהדייר כל מה שהוא רוצה. על כן אני מציע למחוק פסקה (1).

ב. הלוי:

אני רוצה להפנות את חשומת לבכם לעובדה, כי בחוק השש"ו, בסעיף 37, יש סייג לפינוי. סעיף זה קובע שבית-המשפט לא יתן צו פינוי אם שוכנע כי בנסיבות הענין לא יהיה צורך לתתו. זהו סעיף רחב מאד ויש פסיקה גדולה מאד בענין זה. המציאות היא, שבתי-המשפט לא נותנים פסקי-דין של פינוי כשאלה מבוססים על טעמים שכניים. זה נימוק נוסף להשאיר את פסקה (1). אפשר לתקנה - אך לא למחקה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני מעמיד להצבעה את ההצעה למחוק את פסקה (1)

הוחלט: למחוק פסקה (1).

הסתייגות לחה"כ הלוי

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אנחנו מבקשים את היועצים המשפטיים לנסח את הסעיף בהתאם לחיקוניהם שנתקבלו.

סעיף 34

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

המלים "ישלם בעד יחרת תקופת החוזה" ניתנות לפירוש כאילו ישלם בבת אחת.

ז. נגבי:

הכוונה: עד חום יתקח החוזה. מדובר במקרים שיש גם היום, כאשר הצדדים מסתדרים ביניהם על דמי-שכירות אחרים ולא החוקיים. יש והדייר משלם יותר. בינתיים יוצאות התקנות המשנות וקובעות דמי שכירות אחרים. ניתנת הבחירה לדייר לשלם עד חום תקופת החוזה לפי מה שנקבע בחוזה או לפי מה שקובעות התקנות המשנות.

ג. האוזנר:

האם יש הגדרה של "דייר"? כלומר, סעיף זה לא יחול על דירות שהחוק לא חל עליהן.

ז. נגבי:

אם החוק כולו לא חל - בוודאי שלא.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
לפי החוק המקורי היה ברור שמדובר בדיירים מוגנים. היום יש דיירים לא מוגנים. לכן צריך להיות כחוב: מי שערב תחילתן של תקנות משנות היה דייר של מושכר שחוק זה חל עליו.

התאחדות בעלי הבתים מציעה לחקן את סעיף 55 בצורה שתבהיר, כי המוסכם בחוזה ממשיך לחייב את הצדדים ולקבוע שדמי השכירות לא יפחתו מהמוסכם בתקופת ההסכם.

ר. ארזי:
בסייפא צריך להחליף את הסדר: תחילה להזכיר את דמי השכירות שנקבעו בחוזה ואחר-כך - את דמי השכירות שנקבעו בתקנות המשנות.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
אני רוצה לשאול שאלה לעצם העניין: מדוע לבטל חוזה בשרם פגה תחולתו?

ז. נגבי:
מנסחי החוק הלכו בעקבות ועדת רפפורט. הנימוקים הם: החוזים בדבר הגדלת או הקטנת דמי-השכירות נעשו על רקע של מציאות מסוימת, של שכר דירה חוקי מסויים, מבלי להביא בחשבון העלאה צפויה; אם מפרסמים פתאום תקנות משנות, הרי שהמציאות משתנה; לכן ניתנה הברירה, עד תום תקופת החוזה, או לשלם לפי מה שנקבע בחוזה או לפי מה שקובעות התקנות. לא שמענו חלונות על עיוותים כתוצאה מזה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
חוק זה הבייר באפשרות שבעל-הבית והדייר יעשו ביניהם חוזה שאיננו חואם את החוק או את התקנות. מדוע לקבוע אפשרות לבטל את החוזה באמצע תקופת תקפו, לקולא או לחומרא? איפה כאן העקרון של קדושת החוזה? הלא גם בדירות בהן נהוג שכר דירה חופשי אין נוהגים לשנות את דמי השכירות באמצע תקופת תקפו של החוזה בין אם האינדקס עלה או ירד.

ז. הרינג:
היושב-ראש צנדק. ואפילו אם יש מקרה מיוחד שאחד הצדדים פונה לביה-הדין, זה לא יכול להיות כפי שכתוב פה, באופן אוטומטי.

ג. האוזנר:
האם התקנות המשנות יקבעו סכום אחיד וברור או שתהיה אפשרות של קביעת דמי-שכירות בין סכום מסויים לבין סכום אחר? אם תהיה אפשרות כזאת הרי שלא עשינו בטעיף זה דבר, מפני שאנחנו משאירים את הצדדים בחוסר ודאות. לפחות היינו צריכים להזכיר את הסכום המינימלי או המכסימלי.

מ. אביזוהר:
מבחינה הסטורית אני יכול להביך את הסעיף הזה: הוא נוסח בשעה של מצוקת דיור, ואז אפילו אדם לא שילם מה שהחייב לא היו מפנים אותו מפני שהיה צריך ללכת לרחוב. היום מצוקת הדיור איננה חריפה. אדם שהתחייב לשלם סכום מסויים ואינו יכול לשלמו - יעבור לדירה אחרת. זה לא נראה לי רלבנטי למציאות החדשה וזה דבר שאין הדעת טובלתו, שנחוקק חוק שחוזה איננו תופס והוא מחייב רק את הצד האחד.

י. ארידור:
אני כמעט בטוח שתשלום מעבר למכסימום החוקי הוא דבר פסול לפי החוק.

ד"ר שטראוס:
זה מותר.

מ. אביזוהר:
השאלה היא, אם רשאים הצדדים לבוא לידי הסכם על תשלום תוספת כאשר שניהם מעוניינים. אם יש ספק בדבר צריך להבהיר זאת, אבל לא לעשות את ההיפך מזה. לכן אני מציע לבטל את הסעיף.

מה תהיה החוצאה?

ז. הרינג:

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

שהחוקה קובע. אני שואל את היועצים המשפטיים האם אמנם הפירוש יהיה שהחוקה קובע או צריך לכתוב זאת במפורש? אני מבקש שתבדקו זאת. כוונת הוועדה, כפי שמטחמנת היא: במקרה שיש חוזה - מחייב החוזה עד תום תקופתו. אני מעמיד להצבעה גישה עקרונית זו.

הוחלט: לקבל את העקרון שהחוקה קובע בחקופת תקפו.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אחמול הועלתה השאלה מי ממונה על חוק זה. בחוק המקורי נאמר ששר המשפטים ממונה על החוק. אולם ב-30 באפריל 1962 נפרסמה בילקוש הפרסומים ההודעה הבאה:
"בהתאם לסעיף 12א(ב) לחוק המעבר, תש"ט-1949, פודיעים בזה כי הממשלה החליטה להעביר מיום כ"ו באדר ב' תשכ"ב (1 באפריל 1962) לשר השיכון את הסמכויות הנחונות בידי שר המשפטים לענין החוקים כלהלן (אקרא את הדברים שנוגטים לענייננו): חוק הגנת הדייר (שכירות מישנה, אירוח וחילופים), תשי"א-1950, חוק הגנת הדייר (בנינים חדשים), תשי"ג-1953, חוק הגנת הדייר, תשי"ד-1954, חוק הגנת הדייר (בנינים חדשים), תש"ו-1955, חוק הגנת הדייר תש"ו-1955, חוק דמי-מפתח, תשי"ח-1958, למעט את הסמכות: (2) למנות פקיד שכירות ולהתקין תקנות בדבר דיון בבקשות לפקיד שכירות ובדבר חלואם אגרות כאמור בסעיפים 15 ו-17 לחוק הגנת הדייר (שכירות משנה, אירוח וחילופים), תשי"א-1950; (3) בענין בתי-דין לשכירות כאמור בסעיף 46 ו-47 לחוק הגנת הדייר, תשי"ד-1954, וכן להתקין תקנות בדבר סדרי הדיון והאגרות כאמור בסעיף 64 לחוק האמור." זה נשאר בידי שר המשפטים.

סעיף 36

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אנחנו החלטנו למחוק את התוספת הראשונה, אבל יתכן נשאר את התוספת השלישית. אני מציע להשאיר בינתיים סעיף זה פתוח.

סעיף 36 נשאר פתוח

סעיף 37

ז. נגבי:

בתקנות קבעה הכנסת את ההסדר של 50% לעשר שנים לגבי דמי-מפתח. היות ובחוק קבענו הסדר כולל החוקים האלה מיוחדים.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אנחנו מקבלים את הסעיף הזה בכפוף להערה, שאם אחד החברים ימצא דבר-מה באחד החוקים האלה שאיננו כלול בחוק שלנו - נחזור ונדון בסעיף זה.

סעיף 38

ז. נגבי:

נדמה לי שסעיף זה איננו אקטואלי לאחר שהוועדה החליטה להשאיר את השיטה הקודמת על

כנה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

הוועדה החליטה לשנות את השיטה הקודמת, כיוון שלפי השיטה הקודמת המינוי היה לעולם ועד, בעוד שאנחנו קבענו מינוי לחקופה של ארבע שנים. ברור, לכן, שצריכים להיות מינויים מחדש.

ז. נגבי:

מסכים. צריכה להיות איזון הוראת-מעבר.

ז. הרינג:

אשר לאפשרות שהשופט יישב בדין יחיד. נדמה לי שסעיף קטן (ג) בסעיף 47 לחוק המקורי מגביל את האפשרות הזאת לשני מקרים: החלטות-ביניים ופסקי-דין במקרים של פשרות.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

כאשר החלטנו שאב-ביח-הדין יכול לשבת לבדו כדן יחיד אמרנו בפירוש שזה לא לפי השיטה הקודמת, אלא זהו שינוי מהותי בשיטה הקיימת. וזה"כ הלוי אפילו ביקש רביזיה בסעיף זה.

נחזור עתה לראשיתו של החוק.

סעיף 1

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

בהגדרה של "דמי מפחח" לא הוצע כל שינוי. ההגדרה מתקבלת.

אשר להגדרה של "ביח-עסק", כאן היו כמה הצעות. חה"כ הרינג הציע להגדיר "ביח-עסק" כמושכר שאיננו דירה ומשמש למטרת רווח, או משהו ברוח זה. אני הצעתי להוסיף: למעט מועדון נוער, אבל אני מוריד את הצעתי.

ז. הרינג:

מה יהא דינם של מועדוני נוער. מועדוני חרבות, ספריות וכד'?

ב. הלוי:

מדוע נחוצה הגדרה זו?

מר שואק:

בחוק חשי"ד היה פרק מיוחד על בחי-עסק. זה היה מבוסס על פירוש ולא היתה הגדרה כוללת. הגדרה זו לקוחה מחוק חש"ו כאשר הוחלט לכתוב שביח-עסק הוא כל מושכר שאיננו דירה.

ז. הרינג:

אינני מתכוון לכך שבעל-הבית יתן סובסידיה למי שמחזיק במועדון נוער וכד', אבל היות ולגבי בחי-עסק יש מגמה להוציא אותם ממסגרת ההגנה, כוונתי היא לקבוע סוג שלישי של מושכרים שאינם לא דירה ולא ביח-עסק. אולם אינני מציע שדמי השכירות שישלמו אלה יהיו פחותים.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אולם בחוק זה אין מסירים את ההגנה מבחי-עסק.

מ. אביזוהר:

אם אנחנו מבדילים, בסעיפים המהותיים, בין דירות לבחי-עסק, קריטריון ההבחנה הוא, לדעתי, הרווחיות של בחי-העסק שנעדרת אצל דירות המגורים. לכן אני מציע לנסח את הסעיף כך שזה יחול על בחי-עסק שנועדו לרווח.

ב. הלוי:

אז יש סכנה שנשאיר מחוץ לתחולת החוק מושכר שאיננו לא דירה ולא עסק. אולי הגיע הזמן ליצור סוג שלישי של מושכרים, כגון מועדונים, ספריות וכו', שאינם לא דירה ולא ביח-עסק, אולם היות ועל סוג זה אין חל כל חוק ניצור חלל ריק.

מ. אביזוהר:

לגבי הסוג השלישי נחלים למה לשייך אותו.
אני מציע לשייך אותו לדירה ולא לבית-עסק.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

הובא לתשומת לבי שיש הצעה בחוק זה, בסעיף 15, שלא דנו עליו, לבטל סעיפים 26 ו-27 לחוק חשי"ד. סעיף 27 לחוק חשי"ד אומר: "מוסד של דח, חינוך, חרבות, רפואה או סעד או מועדון נוער המתנהלים שלא למען הפקת רווחים, דינם לענין חוק זה כדין משרד האמור בסעיף 17(א)". ועדת רווחה המליצה לבטל את ההבדלים שהיו קיימים בין משרד, חנות, בית-מלאכה וכו' והחוק המוצע מתבסס על קונצפציה זו. חה"כ הרינג ואביזוהר מציעים ליצור סוג שלישי של מושכר. אפשר לפתור שאלה זו על ידי כך שבסעיף 15 לא נבטל את סעיף 27 לחוק חשי"ד אלא נאמר שמוסד דח, חינוך, חרבות וכו' - דינו כדין... לפי מה שנקבע. אי לכך אני מציע להשאיר את ההגדרה המוצעת לגבי "בית-עסק", ואילו חה"כ הרינג ואביזוהר יחזור להצעתם, אם ירצו בכך, כשנגיע לסעיף 15.

סעיף 1 - נתקבל

סעיף 2

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

לגבי סעיף 2 השלנו על היועצים המשפטיים
לבדוק האם יש ציחוק מלא מהתאריכים הנזכרים

בסעיף 3 (3) לחוק חשי"ד.

ז. נגבי:

בדקנו. יש ציחוק מלא.

סעיף 2 - נתקבל

סעיף 3

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

פה יש כמה דברים עקרוניים. הבעיה הראשונה היא, האם נכתוב "שהשתלמו בעדה ערב תחילתו של חוק הגנת הדייר" או שנכתוב "שחייבים היו להשתלם ערב קבלת חוק זה". כאן חלה אותה הערה שהעיר קודם חה"כ ארידור, שמה שהשתלם יתכן ולא היה מה שהיה צריך להשתלם. ואשר למלים "בשינויים שייקבעו בחקנות לפי סעיף 11" - טרם החלטנו על סעיף 11. אני הצעתי לכתוב: לפי חוק הגנת הדייר חשי"ד והתקנות לפיו, או לפי חוזה שנעשה בין הצדדים. חה"כ הרינג הציע לכתוב רק לפי החוק והתקנות על פיו, כלומר בלי להזכיר הסכם בין הצדדים. ואילו חה"כ ארזי הציע לכתוב: בשינויים שייקבעו בחוק.

ב. הלוי:

אני רוצה להפנות את תשומת לבכם לסעיף 8 של החוק הקיים. בסעיף זה נאמר: "הוסכם בין בעל-הבית והדייר לפני כ"ו באדר ב' תשי"ד (31 במרס 1954) ולאחר שחמה תקופת חוזה השכירות על דמי-שכירות העולים על דמי השכירות לפי סעיפים 4 עד 7, וביום האמור השתלמו דמי-שכירות לפי המוסכם, יהיו אותו דייר וחליפיו חייבים לשלם את דמי השכירות המוסמכים. על אף האמור באותם הסעיפים". האם לא נובע מזה שמה ששולם מחייב?

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
למעשה סעיף 8 כלול בסעיף 3 המדבר על דמי שכירות "שהשתלמו בעדה ערב תחילתו של החוק הקיים". אני חושב שזו הייתה כוונת המנסחים.

ב. הלוי:
בסעיף 8 מדובר על הסכם ישן, לפני שנכנס לחוק החוק משנת 1954, ונאמר שההסכם הישן תקף. אנחנו רוצים לעשות אותו דבר לגבי העתיד.

מר טואק:
השאלה היא אם יש להנציח את דמי-השכירות המוסכמים. עד כה האנשים ידעו שהם חייבים לשלם את דמי-השכירות המוסכמים עד תום תקופת החוזה מתוך הנחה שאח"כ עוברים להמי שכירות טשטטוריים.

ז. נגבי:
זו הייתה כוונת ההמלצות וכוונת הוועדה הציבורית - מה שהשתלם בפועל ממש.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
בכל אופן כך גם מנוסחת הצעת החוק. כלומר, מה שהשתלם דה-פקטו הופך לבסיס לשינויים.

ג. האוזנר:
האם לא נעניש דיירים שהוסיפו מרצונם לבעל-הבית?

ז. הרינג:
אני מציע לכתוב: מה שהשתלם לפי החוק משנת 1954 והתקנות משנים 1962 ו-1966.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
ומה הדין אם יש חוזה?

ז. נגבי:
נצטרך להכניס תיקון לפיו החוזה יישמר עד תום תקופתו.

ג. האוזנר:
בכל אופן, אינני רוצה להעניש דיירים שהוסיפו לבעל-הבית יוחר מהדרוש.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
ממילא אי-אפשר לעבור את המכסימום.

ג. האוזנר:
יתכן שהחוזה עבר אותו.

ב. הלוי:
חלוי כיצד ינוסחו התקנות.

הישיבה ננעלה בשעה 12.30.