

הכנסת השביעית  
מושב שני

פרוטוקול מס 91

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט, שהתקיימה  
ביום ב', כ"ח בטבת תשל"א - 25.1.71,  
בשעה 9.00.

נ כ ח ו - חברי הוועדה:

י. ש. בן-מאיר - היו"ר  
ש. ז. אברמוב  
י. ארידור  
א. אנקוריין  
מ. ביבי  
ג. האוזנר  
ז. הר"נג  
ב. הלוי  
ח. צדוק  
ש. פרידמן  
י. קורן

מזמנים:

ד"ר ידין - משרד המשפטים  
ד"ר רקובר - " "  
מר ארן - " "

מזכירת הוועדה:

גב' ר. מלחי

ר ש מ ה :

שולמית פרג.

חוק השכירות, חש"ל-1970  
(סעיפים 7(ג), 8)

בסדר-היום:

(050271)

667

-- -- --

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני פותח את הישיבה.

סעיף 7(ב) - (קורא מתוך החוברת הכחולה)

ד"ר ידין:

אנחנו חושבים כי לגבי שכירות  
דירות או חנויות, העניין של  
תקון פגם, אם אפשר או אי אפשר - נכלל בשכירות. החובה לתקן חלה  
רק אם הגבלת השימוש במושכר היתה הגבלה של ממש.

כאשר אדם לוקח מכונית לנסיעה,  
אז הוא בוחר את הדגם, ולא חשוב לו אם תהיה מכונית זו או אחרת;  
הוא הדין לגבי טלביזיה, מכונית כתיבה, ועוד. (היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
מה פירוש "משמעות המושכר"? האם זה מכוון לשוכר מסויים או בדרך  
כלל?)

מי ששוכר טלביזיה אומר כי הוא  
רוצה מהפירמה "זניט", ולא איכפת יהיה לו אם יקבל מהאקסמפלר זה או  
אחר. אם אחד מהם פגום, אז יוצע לו לקחת את השני מאותה פירמה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

במכונית כתיבה זה לא יכול להיות,  
משום שאדם יכול להתרגל למכונית.

כתיבה מסויימת.

ד"ר ידין:

זה כמו מכונית - הוא רוצה  
"שברולט" ולא "פורד". יכולים  
להיות 5 שברולטים, ואז הוא יקח אחד מהם. במכונית כתיבה - הוא  
לא יתן "אוליבטי" במקום "הרמס".

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

נכון שהטלביזיה יכולה להיות  
אותה טלביזיה, אבל הגודל והצבע  
לא זהים, ולאיש הדבר הזה משנה מאד משום שזה לא יתאים לרהיטים  
שיש לו.

ד"ר ידין:

מדברים על שוכר ששכר את השכירות  
הזו. במידה שלצבע יש משמעות,

אז זה משתמע מתוך הנוסח.

ב. הלוי:

אני מציע לכתוב את הכוונה  
המפורשת - "מסוג מטלטלין ולא

נודעת חשיבות לזהות המושכר...".

ד"ר ידין:

הדברים המעשיים נודעים מהחיים.

להשכרת מגרש חניה אני מתאר לי

יש מקומות, ואין הבדל לגבי השוכר אם הוא מקבל מקום מצד ימין  
או מצד שמאל של הבית.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

מה יקרה אם לא נאמר את זה?  
סעיף 7(א) לא יחול כי לא מדובר  
כאן על פגם. יכול להיות כאן בטול החוזה, וזה עלול להביא לדרישת  
פיצויים. אם יביאו לי אחר במקום הפגום, אז לא תעמוד כאן הבעיה  
של פיצויים; אם אני מכניס בסעיף הגבלות, אז לא יהיו בעיות.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני מציע לקבל את הצעת ח"כ הלוי, שזה יהיה מוגבל למטלטלין. ואני אציע שלא יהיה תנאי אחר בחוזה.

ד"ר רקובר:

בהלכה העברית מתחלק הדבר לשני סוגים: א) שהמושכר היה לא דבר ספציפי - שהמשכיר מעמיד לשוכר נכס מסוג מסויים, כמו: סתם טלביזיה. בודאי שאין משמעות לזהות, והוא יכול להחליפה בכל טלביזיה אחרת; ב) השכרת נכס ספציפי להבדיל משכירות סתם, זה נקרא "שכירות זה". גם במקרה זה נאמר שבמקרים מסויים יהיו רשאים הצדדים - במקרה שלנו זה המשכיר - להחכיר מושכר במושכר אחר, ולא יכול להתלות משום שיחול הכלל שכופין עליו. ביחס להערת ד"ר הלוי: דומני שהשאלה היא של זהות המושכר בדיעבד. דוגמה: אני גר בדירה מסוימת, ועכשיו רוצה להעבירני לדירה אחרת. נודעת משמעות להעברה או להחלפת המושכר.

אם נודעת משמעות להחלפת המושכר במושכר אחר, אז הייתי מציע להוסיף את המלים אחרי "ולא נודעת משמעות לזהות המושכר" - "ולא להחלפת המושכר". על ידי כך יהיה רשאי להחליף במשהו דומה. לדעתי, זה יענה לכל מה שנאמר כאן.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: זאת אומרת, לא מתקן את הפגם אלא נותן משהו אחר במקומו.

ג. האוזנר:

המקום הוא בשביל השוכר "לא נודעת משמעות המושכר". ללמדנו - בשביל השוכר; ולא לגבי מתקשר סתם, אלא לגבי האיש אשר מתלונן על הפגם ולגביו לא צריך שתהיה נפקות בין הנכס שהושכר לראשון ובין הנכס שהוחלף. אם השוכר אומר "לא איכפת לי, תן לי דבר אחר" - הרי אין כאן בעיה; אבל אם השוכר אומר "לי כן איכפת. אמנם אתה אומר כי תתן לי, אבל בינתיים אני התרגלתי לזה ומבחינתי נודעת לי חשיבות למושכר". אם כן, לא הועלנו לגבי השוכר, שכן המשמעות או חוסר המשמעות היא הקובעת. ומי יאמר למשכיר "לך לא נודעת חשיבות?" השוכר חייב לומר זאת, ולא המשכיר.

אפשר להגביל את זה לחפצים, שבאופן אובייקטיבי ניתן לקבוע שאחד דומה לשני.

הייתי מנסח את הסעיף כך: אם מדובר בחפץ - ואני מסכים להגבלה של ח"כ הלוי - שהחפץ יהיה מסוג מטלטלין שנודעת להם חשיבות למושכר. אי אפשר לומר לאדם: "טוב, הגג דולף בקומה ב", אם כך תעבור לקומה א' כי שם הגג איננו דולף". אינני רוצה שיהיה ויכוח בין המשכיר והשוכר; ולגבי מטלטלין - מבחינת החפץ אין הפרש בין החפץ המוצע לבין החפץ המקולקל. לדעתי, זה מצריך ניסוח חדש של הסעיף.

ד"ר ידין:

אני מעריך את ההערות והנסיונות שלא להסתפק במה שכתוב בסעיף זה, אבל אני בכל זאת רוצה להעלות אפשרות אחרת והיא, לקבל את הסעיף כמות שהוא. הדברים פשוטים, ואין כאן הבדלה בין נכסים שונים, כמו כן. אין כאן קביעת תנאים מסויים. נכון הוא כשיש מכשירים שונים, אז הסעיף לא יכול לפעול. כפי שנאמר, זה דבר אינדיבידואלי, אולם מצד שני כתוב "רשאי המשכיר לקיים את תיובו לפי סעיף זה בדרך של החלפת הנכס המושכר בנכס אחר". אם הוא רוצה כל כך להחזיק

ד"ר ידין:

באותה טלביזיה, שילך ויתקן אותה. אבל המשכיר אומר לו לקחת את השניה כי היא זהה לטלביזיה שלו, והיא בסדר גמור - - - (י. ארידור: בסעיף 4 כתוב: "חייב הנובע מחוזה שכירות יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מן החוזה".)

זוהי אפליקציה אשר נקבעה בסעיף 4.

גם במכר קורה כך פעמים רבות - הוא לוקח טלביזיה אחרת.

ועוד דוגמה: קניתי רדיו למכונתי.

מאחר והתקלקל, הלכתי למקום ממנו קניתי - והוא, מבלי לבדוק אם מקולקל או לא, נתן לי אחר במקומו.

אני חוזר ואומר, כי האפשרות היא

לקבל את הסעיף כמות שהוא.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

כל ההערות שהשמעו כאן היו לגבי

מטלטלין. לגבי מקרקעין זה

יותר מסובך. אם כן, יש הצעה שאנחנו נצמצם את זה בדיוק כפי

שכתוב בדברי ההסבר, ויש הצעה שאנחנו נצמצם את זה במפורש לגבי מטלטלין.

ב. הלוי:

כל הזמן מדובר שצריך להתזיר את

המושכר כמו במכר שבחוק המכר;

(ב) ההבדל בין מטלטלין ומקרקעין הוא בזה שבמקרקעין אי אפשר לטלטל במקום למקום. לכן לא שוכרים קרקע מסוג מסויים. עוד לא שמעתי שהשוכר שוכר לו סתם דירה, או סתם מגרש, ואם המגרש הזה או הבית הזה נמצא פגום אז אפשר להחליפו מבלי שתהיה הסכמה הדדית של הצדדים. יכולים להגיד לשוכר: "זכויות אין לך, ותגיד תודה שאנחנו נותנים לך שיכון". או אחרת: "לא מוצא חן בעיניך השיכון הזה, אז אנחנו נותנים לך אחר במקומו".

אינני יודע אם מי ששכר דירה או קרקע.

יש לה פגם, תקון הפגם הוא על המשכיר - כך כתוב. "רשאי המשכיר לקיים את חיובו לפי סעיף זה". במקרה של חיוב, הרי שהתקון הוא על המשכיר, ולאחר מכן מתדיינים.

אין להעלות על הדעת שרקע מסויים

או מגרש מסויים אפשר להחליף באחר, שכן אף פעם זה לא יכול להיות אותו מגרש או קרקע.

ש.ז. אברמוב:

לגבי מטלטלין אין כאן כל נוחיות.

לכן השאלה היא, האם סעיף כזה יוצר

נוחיות לשוכר, או להיפך? אני חושב שזה יוצר נוחיות, אם כי במקרים מוגבלים. זה שמשכיר דירה בקומה השלישית, אומרים לו שירד לקומה הראשונה - המשמעות צריכה להיות משמעות שנוגעת לשוכר, ואת כל זה קובע בית המשפט. (היו"ר י.ש. בן-מאיר: אם כן זה לא טובי קטיבי).

סעיף זה, לדעתי, מעודד הדברות

בין הצדדים. אם בחוק לא יהיה אלמנט כזה, אז השוכר יאמר "אינני רוצה לשמוע שום דבר"...

נניח, שהשכרתי למישהו מחסן

לגרוטאות, והנה רואים כי המחסן הולך ומחמוטט, ואני לא רואה

אפשרות להשקיע כדי לבנות מחסן חדש. מכיון שיש לי על יד זה

מחסן אחר שמתאים גם כן לגרוטאות, אז אני אומר למשכיר: "הנה,

יש לך מחסן אחר שמתאים בהחלט לגרוטאות". אם זה יובא לבית המשפט,

אני מניח שבית המשפט לא יחייב את בעל המחסן לבנות אחר במקום זה

שמתמוטט, כי יש כאן "balance of justice" ולא רק "balance of opinion".

לכן אני תומך בעמדת הממשלה.

ה"ר י. ש. בן-מאיר:  
אני תומך בהצעות חברי הוועדה הלוי והאוזנר. אבל כלפי מקרקעין המצב הוא אחר, כי החובה לגבי מקרקעין היא על השוכר להתאים את עצמו. בדירה - הדבר פשוט. אבל הוא צריך לעבור מדירה לדירה, לכן הוא צריך לסלט את עצמו. מה לעשות כשהוא איננו רוצה לסלט את עצמו? זהו ענין של נוחיות, ונוחיות זה לא "נודעת משמעות לזהות המושכר".

ד"ר ידין דיבר על חנייה. ומה זה משנה אם החנייה היא מצד ימין או מצד שמאל? אבל מי שמחרגל לאיזה שהוא מקום, אז באופן אינסטינקטיבי זה לא נוגע למשמעות זהות המושכר, אלא זה נוגע לנוחיות. גם טלביזיה -קמטלטלין - זהו הכלל.

מכיון שאיננו יכול להכניס כאן בעיה של נוחיות, אז אני מוציא את המקרקעין, ואני רואה כי בשעה שהמשפטים ניסחו את החוק אמרו בדברי ההסבר ש"סעיף קטן (ב) מתייחס בעיקר לשכירות של מטלטלין, כגון מכוננית, מקלט טלביזיה וכדומה". כי הם באמת ראו את הדוגמאות של מטלטלין.

א. ארידור:  
בעקבות הדברים של ח"כ אברמוב וש"ר, אדוני היושב ראש, שאלתי את עצמי עם לא כדאי להוסיף ולומר כי החלפת הנכס המושכר בנכס אחר תהיה על חשבון של המשכיר. לדעתי, זה דוקא תומך בדוגמה של היושב ראש, שכן החלפה עולה בהוצאות מסויימות. לדוגמה - החלפת קו הטלפון. אכן אפשר להעביר טלפון מדירה לדירה, אבל זה עולה בטרחה וכו'. או, אפילו מכשיר טלביזיה - אומרים לו כי מחליפים לו את המושכר בנכס אחר, ושהוא יקבל נכס אחר.

כאן לא חלות החובות המקוריות של הסכם אחר. בסעיף 5(ג) נאמר "לא הוסכם על מקום המסירה, תהא המסירה במקום שבו נמצא המושכר בזמן כריתת החוזה". כלומר, החובה הזו בוצעה בזמן כריתת החוזה. לכן אני אומר שההערה שלי איננה קשורה למטלטלין או למקרקעין, אלא אני חושב כי התחלופה צריכה להיות על חשבון המשכיר. לא נאמר כאן מי מכסה את ההוצאות של התחלופה. לכן אני מציע להוסיף את זה.

פלינגהופר:  
העברה מדירה לדירה יכולה להיות לא נוחה לשוכר. גם התקונים יכולים להיות לא נוחים לשוכר.

ה"ר י. ש. בן-מאיר:  
אין מניעה כשיש הסכמה. החשיבות צריכה להיות נודעת לגבי זהות המושכר לשוכר ולא למשכיר.

"רשאי המשכיר לקיים את חיובו" - פירוש הדבר שהרצון בידי המשכיר. הוא רוצה, נוח לו; לא רוצה, לא נוח לו. אם זה נוח למשכיר - הוא מקבל; לא לוא, אז לא יוצא. כפי שאמרתי, כששני הצדדים מסכימים, אז אין בעיה. אולם, כשהשוכר אומר "אינני רוצה", אז בא הסעיף להגביל אותו, כי נאמר שם "אם לא נודעת משמעות לזהות המושכר". ואם בתום לב נודעת משמעות, הרי שהוא חייב לקבל.

ג. האוזנר:  
התוצאה היא שבינתיים לא יחוקק  
המושכר הראשון, ויחקיקים דיון  
בבית המשפט לגבי השאלה אם המושכר השני מתאים או לא מתאים.

י. קלינגהופר:  
סעיף קטן זה מוגדר בלשון "רשאי  
המשכיר לקיים את חיובו לפי סעיף זה  
בדרך של החלפת הנכס המושכר בנכס אחר" - זה נכון. אבל הרשות הזו  
היא בכל זאת רשות די ספציפית ומוגבלת, כי המשכיר יכול לעמוד תחת  
איום של ביטול החוזה. זאת אומרת, שאפשר ללחוץ עליו.

א. אנקוריין:  
עיקר המקרים הם הקובעים בשבילי.  
לכן אני בדעה שבעוד שלגבי מטלטלין  
באמת אין הבדל - כשהמדובר הוא בטלביזיה, רדיו ועוד - אז לא איכפת  
לי אם אני נותן את הזכות למשכיר להחליף. אולם, לגבי מקרקעין -  
משמעות, משום שהמשמעות היא לגבי כניסה אם מצד זה או אחר, או אם  
זה לצד חצר וכו'. אכן יכולים להיות מקרים שאין לגביהם הבדל  
ומשמעות, אבל הם יוצאים מן הכלל.  
אני בדעה שצריך להגביל בעניין זה.

י. קורן:  
אינני חושב שניסיב לעשות אם  
נצמצם את זה רק לגבי מטלטלין.  
אם השוכר עומד על כך מבלי לרצות  
לבטל את החוזה, אז המשכיר חייב לתקן. אבל מדוע שלא ניחן לבית  
המשפט להכריע בעניין כזה? ומדוע סוגרים את הדרך לגבי מקרקעין?  
כל מה שהעיר ח"כ אברמוב, וכן  
האלטרנטיבה וכו' - הכל נכון. ישנם מקרים בולטים מאד. מכל מקום,  
החוק הזה חייב לפתור את בעיית המטלטלין והמקרקעין. ומדוע סותמים  
את זה? ומהו רצון המחוקק? אינני מתעלם מכך שהאחוז במטלטלין  
יהיה יותר גדול, אבל החוק צריך לאפשר את זה.  
אני אומר כי לא צריך לצמצם רק  
למטלטלין, ושיש לשקול גם ביחס למקרקעין.

ג. האוזנר:  
ברצוני להסב את שימת לב חברי  
הוועדה למקרה של נסיון להציע  
שיכון חלוף ע"י בעל בית שרוצה לפנות את הדייר. החוק אומר שבעל  
בית חייב להציע או שיכון חלוף או כסף או בנייה מחדש. כמעט  
לא היה מקרה שבו דייד הסכים להצעת שיכון חלוף, שכן תמיד מצא  
בו פגם, גם אם היה השיכון זהה, וגם אם היה באותה סביבה. לכן  
ניחן לו סכום כסף על מנת שימצא דבר דומה.  
אני מציע לעיין בפסיקה בעניין זה.  
הצעת חלופים בינתיים הנו דבר שיוצר עילה לסכסוכים.  
לגבי נכסי דלא נידיי אני חושב,  
שאנחנו נגחיים פתח לסכסוכים. לא כן לגבי מטלטלין.

ה צ ב ע ה

- בעד ההצעה שמע"ף 7(ב) יצומצם רק  
לגבי מטלטלין - 4
- נגד - 4

במע"ף 7(ב) נתקבלו שתי נוסחאות

ח"כ ארידור מציג להוסיף בסוף סעיף 7(ב) שהוצאות ההחלפה יהיו על

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

חשבון המשכיר.

ה צ ב ע ה

בעד הצעת ח"כ ארידור - להוסיף בסוף סעיף 7(ב) שהוצאות ההחלפה יהיו על חשבון המשכיר - 7

הצעת ח"כ ארידור - נתקבלה

י. ארידור:

ההתאמה חייבת להיות רק לאחר שימוש מסויים בנכס. בסעיף 6(ב) כתוב ש"אין השוכר זכאי להסתמך על אי התאמת המושכר בשתי אלה: (1) הוא ידע עליה בעת כריחת החוזה; (2) הוא לא הודיע עליה למשכיר זמן סביר לאחר שגילה אותה או לאחר שהיה עליו לגלותה, או לא נתן למשכיר הזדמנות נאותה לבדוק את המושכר, זולת אם ידע המשכיר על אי ההתאמה".

לגבי הדוגמה של רדיו: אומרים לו כי מחליפים לו את הרדיו באחר מתאים. המגמה שלנו היא לשמור על ביצוע כוונת הצדדים; אחר כך אומרים לו "אני מחליף לך מיד". מדוע שלא נאמר כי גם במקרה זה אפשר להחליף את המושכר בנכס אחר? הרי סעיף 7(ב) חל בעניין זה, שכן נאמר בו "רשאי המשכיר לקיים את חיובו לפי סעיף זה בדרך של החלפת הנכס המושכר בנכס אחר".

אדוני היושב ראש, לדעתי קיימת סכנה שזה עלול להתפרש כי זה מתייחס אך ורק לפגם, ואילו במקרה של אי התאמה לאחר כריחת החוזה - לא תהיה אפשרות להחליף מיד.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

ברצוני להביע את הרהורי: אינני מביין מדוע זה שייך לסעיף 7(ב). כשיש פגם, צריך להחליף. נניח: נתתי נכס, אבל הוא לא תואם. אז אני בא אל בעל הנכס ואומר לו כי הוא איננו תואם. בקשתי "פורד" אפור, אבל נתנו לי "פורד" אדום. לכן זה איננו תואם.

ד"ר ידין:

רציתי להגיד אותם הדברים שאמר היושב ראש. אנחנו בעצם לא הכנסנו סעיף כזה בחוק המכר. בשטח המכר וגם בשטח סעיף 6 הנוגעים לאי התאמה במכר ושכירות - אם המוכר או המשכיר נותנים נכס אחר - זה איננו עניין שיש לו זכות לעשות את זה, אלא הוא מציג נכס אחר.

הדוגמה של הצבעים, שהשוכר לא לוקח את מה שמציעים לו - הוא לא חייב לקחת אותו, אבל הוא גם לא יכול לדרוש פיצויים. אם יש הבדלים בין אפור ושחור - אז צריך לתת אורכה כדי לספק/לו את הצבע הנכון.

אנחנו לא הכנסנו את זה מתוך זה שאמרנו כי המשכיר רשאי לתת נכס אחר.

לגבי סעיף 7(ב), במקרה של אי התאמה - אני חושב שהדבר מסתדר עם חתימת החוזה.

י. ארידור:

אם אין תמיכה, אני לא אעמוד על הצעתי זו, וגם לא אכניס הסתייגות.

א. אנקוריון:

לפי דעתי, זה צריך להיות קשור עם המועד של בוא התלונה מצד השוכר. הייתי אומר שזה צריך להיעשות אחרי זמן סביר, וכי צריך שנכניס כאן מיגבלה של זמן.

ד"ר ידין:

בסעיף 9 (א) הכנסנו את העניין של זמן סביר. "הפר המשכיר חיוב כאמור בסעיף 7, רשאי השוכר, לאחר שנחן למשכיר הודעה על כך זמן סביר מראש, לצעות אחת מאלה..." זה מתייחס לסעיף 7 על שני חלקיו.

א. אנקוריון:

"רשאי השוכר לבצע את תיקון הפגם" כולל העניין של ההחלפה שייך למשכיר.

ד"ר ידין:

אם המשכיר מציע נכס אחר, הרי שעל ידי כך הוא מונע את החיוב.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

אני חושב שצריך להשאיר את סעיף 9 (א). אם המשכיר לא פעל או לא תקן (לפי סעיף 9 (ב)) - פירוש הדבר שניתנה כבר הודעה על כך. אני מציע שאנחנו נדון בסעיף 9 (א).

י. קלינגהופר:

האם הכוונה צריכה להיות להפרדה ברורה בין שני המושגים - אי התאמה ופגם? נאמר שהכוונה היא כן להפריד בין שני אלה. אם כן, מה שנאמר לגבי אי התאמה ופגם זה איננו משתמע שהחוק יקבע מבחנים ברורים. מתי יש אי התאמה ומתי יש פגם? - אי התאמה מופיעה בזמן מסירת המושכר; גם פגם. לפי סעיף 7, מופיע בשעת מסירת המושכר.

לדעתי, הלוקי הזה בין אי התאמה

ובין פגם חייב להופיע בזמן מסויים. בסעיף 6 יש משהו אשר מטשטש את התחומים האלה, אחרת - זה רחב ובלתי מוגבל. לכן המשמעות הראשונית מטילה פגמים בסעיף 7, ואילו אי התאמה אפשר היה ללמוד ממנה. אלה הם לקויים יותר יסודיים, ולא סתם פגמים.

בסעיף 6 כתוב: "המשכיר לא קיים את

חוביו אם מסר לשוכר נכס שבזמן המסירה לא התאים מבחינת סוגו, תיאורו, איכותו, הכוונותיו או מבחינה אחרת למה שהוסכם בין הצדדים" - לדעתי, זה מטשטש להלוטין בין אי התאמה לפגמים.

ב. הלוי:

בדברי ההסבר כתוב לגבי סעיף 6, ש"אם היתה במושכר משום אי התאמה, פתוחות בפני השוכר שתי אפשרויות: האחת, כמו במכר - להשתמש באחת התרופות הניתנות בשם הפרת חוזה, והשנייה - לדרוש תיקון המושכר לפי סעיף 7." (מר ארן: זה לא מדוייק) אבל זה מסייע לדברי ח"כ קלינגהופר.

י. קלינגהופר:

מפריעות לי המלים "או מבחינה אחרת" (בסעיף 6 (א)).

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

נמצא בידי פרוטוקול של הישיבה מס. 87, מיום 13.1.70, ואני רואה כי לצערי לא חבר הכנסת קלינגהופר ולא חבר הכנסת הלוי היו נוכחים באותה ישיבה. (י. קלינגהופר: הייתי נוכח באותה ישיבה) זה מחזק אותי שצריך להסתכל בפרוטוקול. לפי פרוטוקול זה החלטנו לשנות את סעיף 6, הוא לגמרי השתנה, ויבוא במקומו נוסח חדש. נחקבלו שם כמה החלטות, ועל כן אני מציע שנחכה עד שנקבל את הנוסח החדש שיוצע לסעיף זה.

סעיף 8 -

ד"ר ידין:

אולי אפשר דברי להערתו או לקושייתו של ח"כ קלינגהופר לגבי ההבדל שבין אי התאמה ופגם: פשוט מאד - אי התאמה, זה כאשר המושכר איננו מתאים להסכם, וזה כתוב בסעיף 6; בנוגע לפגם - כאן כבר לא שואלים אם הוא מתאים להסכם, אלא אם הוא מתאים ליעוד של השכירות. אני טוען כי יש חפיפה רבה בין שני מושגים אלה, כי אם הקיר רטוב - אז זה גם אי התאמה וגם פגם. אם הקיר היה לגמרי בסדר בזמן המסירה, הרי שבמקרה זה סעיף 6 לא חל. אבל כשירד גשם והדטיב את הקיר - זה סעיף 7. וסעיף 8 אומר, כי למרות שיש הבדל בין תוצאות של אי התאמה ולתוצאות של סעיף 7 - יש להם דבר משותף.

אפשר הכל להחנות, פרט לדבר אחד - שהמשכיר ידע על אי ההתאמה או הפגם, וזה התגלה אחר כך. זאת אומרת, כי אסור למשכיר להעלים את הפגם, כדי שאחר כך להסתתר מאחורי ההסכם כאמור בסעיף 7. משום כך סעיף 8 נקרא "העלמת אי התאמה". זה לא כל כך אי התאמה כמו שזה יותר פגם. אבל לא חשוב, משום שישנם סעיפי פטור שהמשכיר משחרר את עצמו מהחייב, על ידי כך שהשוכר מוותר מראש על זכויותיו.

אנחנו דנו ביועדה בעת שהובא חוק המכר, וסעיף 16 של חוק המכר (מצטט את הסעיף) - זאת אומרת, שהמוכר ידע או היה עליו לדעת על הפגם.

רצינו להציע להוסיף את המלים "היה עליו לדעת" כפי שזה כתוב בחוק המכר, שזה יהיה גם בשכירות, אולם חשבנו כי זה יכביד על הצד הזה שלא רק ידע, אלא גם היה עליו לדעת. רצינו להוסיף את זה בסעיף 6, אך בסוף החלטנו להוציא את זה. מכל מקום, אנחנו התווכחנו על כל הנקודות האלה בחוק המכר. גם שם היה הדבר הזה "היה עליו לדעת", וגם שם החלטנו להוציא את המלים האלה.

סעיף 16 של חוק המכר מקביל לסעיף זה. אם המשכיר התרשל בהשגת הידיעה האפקטיבית - - - (י. ארידור: איך אפשר לדרוש מהשוכר לגלות?) יכול שהיה צריך להגיד לשוכר כך: "שתדע לך כי מה שנוגע לצנורות בקירות אינני יודע ולא כלום מה מצבם. על כל פנים, תדע כי אתה צפוי לדברים פגומים למרות שהם אינם נראים." זהו הסעיף.

ד"ר רקובר:

במקורות עבריים בא הרעיון הזה של הסייפא ש"על אף האמור בכל הסכם" לא במובן זה שזה מעין סעיף עונשי, אלא מתוך דיני החוזים עצמם, ושם נאמר כי למרות שאמור בהסכם שהשוכר ויתר על זכותו בקשר לפגמים שיימצאו במושכר (אמנם ההלכה הזו מובאת לאו דוקא בהלכות שכירות, אלא בעניני מכר) אזי למרות זה, זכאי השוכר לעמוד על זכויותיו.

ד"ר רקובר:

כאן נאמר שהיה על המשכיר לדעת עליהם. שהמשכיר ידע עליהם והיה עליו להודיע עליהם לשוכר. האלמנט הזה חסר מהסעיף. אותם פגמים שמחבקש המשכיר להודיע עליהם לשוכר, והוא לא הודיע - אז סעיף הפטור שנתן השוכר איננו קיים. מחבקש שפגם מסוג כזה יבוא לידיעת השוכר. אנחנו מדברים מבחינה הסובייקטיבית של השוכר, ולא מבחינה עונשית. השוכר כתב שהוא משחרר אותו מפגמים, אבל זה לא חל על אותם פגמים שהמשכיר היה צריך להודיע עליהם לשוכר.

אני מבקש ממך, למצוא לי את הסעיף שבו זמדובר על כך ב"שולחן ערוך".

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

שתמצא אותו, אנו נמשיך.

לסעיף 8 ישנן הערות שהעירו חברי כנסת בקריאה הראשונה בכנסת. ח"כ ג. פת: לגבי "עובדות שהיה עליו לדעת עליהן", צריך לקחת בחשבון שאם אדם שכר דירה ישנה, הרי ששכר הדירה שהוא משלם אינו כמו בדירה חדשה, בגלל העובדה שהדירה ישנה, עם כל הנובע מכך;

ח"כ י. בדר: אינו מסכים לסעיף.

כיון שאין מדובר כאן על מרמה;

ח"כ י. הורוביץ: יש לקבוע כי על השוכר לבדוק את המושכר למשל, כלי שהושכר, לפני קבלתו, כך שלא יוכל לטעון אח"כ שקיבל כלי פגום.

התאחדות בעלי הבתים: המלים בסוף

הסעיף "על אף האמור בכל הסכם" סותרות את הוראת סעיף 2(ג), ואין כל סיבה לאמור התנאה והסכמה בקשר לפגמים שהיה על המשכיר לדעת ולא ידע עליהם. השוכר יטען על כל פגם שהיה על המשכיר לדעת בתור בעל בית.

המחוקק אומר שעל רמאות הוא לא יכול לוותר. (היו"ר י.ש. בן-מאיר: ח"כ בדר

ד"ר ידין:

כותב על כך.)

החלק הראשון זה רמאות.

י. אריזור:

היו"ר י.ש. בן-מאיר: "היה עליו לדעת" זה לא רמאות. אל תשכחו שמדובר כאן לא רק על הפגם, אלא גם על אי התאמה. אי התאמה בקניה - - - (ד"ר ידין: זה חוק המכר) מכר ושכירות זה שני דברים. מכר - זה לצמיחות, ושכירות זה מוגבל בזמן.

"היה עליו לדעת עליהם" - מלים אלו

מקשות עלי. ח"כ בדר צדק באמרו כי צריך להבהיר את הנקודה שנוגעת ברמאות. אם הוא העלים מהשוכר, הרי שזה ברור כי זו רמאות ולא רשלנות.

שכירות יכולה להיות גם למשך 999 שנים.

מר ארז:

לגופו של ענין: למעשה, אי אפשר

להוכיח את ידיעת האדם השני. שהוא ידע והעלים, זה כמעט דבר בלתי אפשרי להוכחה. זה לא סעיף עונשי. איש אינו יושב בבית סוהר בגלל זה.

ג. האוזנר:

הקונה לא תמיד יודע מה צריך לחפש כדי למצוא את הפגמים; איזו ממרה או רמז של המוכר צריכה להעמיד אותו על הקפדתו וזהירותו. התפתחה תיאוריה שרק ביחסים יש גלוי מוחלט, כ//: מנהל חברה כלפי בעלי המניות, רק הוא חייב בגילוי כאמור. מדוע רק הוא? וביחסים מסחריים לא?

אני חושב שמה שמוצע כאן זה לכוון את המסחר, את המו"מ בין הבריות בדרכי יושר. אם יש פגם - תגלה אותו; אם לא גילית, הרי שיש לכך תוצאות. אל תשכח לגלות דברים מהותיים. (י. ארידור: זה בסעיפים 6 ו-7. זו התנאה, והיא קיימת).

אני מדבר בשינוי שמוצע בסעיף 8 לגבי הפתרון המרטיק לכת. לדעתי, צריך לתמוך בו, ולא להגביל אותו.  
*אני חושב שיש לכתוב את זה בצורה ברורה יותר.*

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

ברצוני להביא לתשומת לבכם את הסעיף שהביא לי ד"ר רקובר, משולחן ערוך חושן משפט, הלכות אונאה ומקח טעות: בסימן רל"ב סעיף ז' אומרת ההלכה: "אם פירש המוכר ואומר: 'על מנת שאין אתה חוזר עלי במום', הרי זה חוזר, עד שיפרש המום שיש בממכרו וימחיל הלוקח, או עד שיאמר לו שימצא במקח זה מום הפוחת דמיו עד כך וכך קבלתי אותו, שהמוחל צריך לידע הדבר שמוחל לו בו, ויפרש אותו כמו המפרש האונאה."

לאמור, אם אמר לו שמום מפוריד עד כדי כך, הרי שהוא בר תוקף. חנאי גורף על אף מומים שיש בו, אז לא לקח בחשבון. אבל אם הוא אומר בפירוש יפחת מערכו, הרי שיש הסדר והוא קיים.

לגבי סעיף 8, אני הייתי מסתפק בדבר אחד, במקום "ולא גילה אותן לשוכר" הייתי כותב "לא העלים דבר עליהן".

מר ארן:

"העלים", זו פעולה חיובית. "לא גליתי משום שלא ידעתי" ... אבל זה לא משנה לגבי התוצאה.

א. אנקוריין:

אני חושב שיש להשאיר סעיף 8 כמות שהוא.

ד"ר ידין:

אם מסכימים להשאיר את המלים "על אף שידע עליהן", אז לגבי העלמה יהיה קשה. העובדה שלא גילה אותן קיימת. הוא היה צריך לדעת ולא גילה. אני חושב כי בשוליים מוטב לכתוב את המלה "העלמה".

ה צ ב ע ה

בעד סעיף 8 כמוצע - רוב

בעד ההצעה לשנות את סעיף 8 - 2

סעיף 8 כמוצע - נתקבל

ה ס ת י ג ו ת

ליושב ראש הוועדה לסעיף 8, - במקום "לא גילה אותן לשוכר" הוא מציע לכתוב "והעלים אותן"; הצעה אלטרנטיבית - למחוק את המלים "שהיה עליו לדעת עליהן".

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
יש עוד הצעה מהחוק העברי - ולא  
גילה אותם לשוכר - להוסיף "והיה  
עליו לגלותם", לאמור שהמשכיר היה חייב לדעת עליהם.  
צריך לפרש את החוק כפי שכתוב.  
ביח המשפט יחליט מה היה עליו לגלות.

### ה צ ב ע ה

- בעד ההצעה להוסיף בסעיף 8 את המלים  
"והיה עליו לגלותם"  
3 -  
4 - נ ג ד

### ה ס ת י ג ו ת

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
מה הדין אם אחרי שיש הסכם  
יהיו במטלטלין אי התאמות?  
אם תהיה אי התאמה, זה לא יבטל את החוזה. לפי מה שכתוב עכשיו,  
זה כן מבטל. (מר ארן: התוצאה היא שאין אי התאמה)

ד"ר ידין:  
הסעיף צריך לשמור על הקו הבסיסי  
שלו. כמובן שיש פרטים שנכנסים  
בסעיף מיוחד, או שלא נכנסים. אבל אנחנו מכניסים עקרונות. אכן  
ישנם מקרי גבול, אבל הם לא הביאו אותנו לידי כך שנסדיר גם את  
המקרים המיוחדים ע"י הסדר מיוחד, כי בכל הסעיפים האלה שמנוסחים  
בצורה תמציתית אין תמיכה.

י. קלינגהופר:  
הלשון הזו "על אף האמור בכל הסכם".  
מבטלת את היסודות המוסכמים.

ג. האוזנר:  
יהיה כתוב, כי השוכר מותר על  
הטענה של אי התאמה. אולם, בא  
החוק ואומר שזה לא תופס.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
קראתי את החוק העברי, והוא מבדיל  
בין שתי דרכי ויתור. אם הוויתור  
גורף, אז לא מחייב; אבל אם ימצאו מומים או פגמים שיורידו עד  
10% פחת - אז אני אותר. אבל זה מחייב. זאת אומרת, שיש כאן איזו  
שהיא קביעה שלא תכביד עלי, לכן זה מתקבל.  
את ההבדלה הזאת רצינו לעשות כאן.

תודה רבה. הישיבה נעולה.