

פרוטוקול מס' 94

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט  
מיום ב', ו' בשבט תשל"א - 1.2.71, שעה 9.00

בכח:

חברי הוועדה:

י.ש. בן-מאיר - היו"ר  
י. ארידור  
ש.ז. אברמוב  
א. אנקוריון  
ס. ביבי  
ג. האוזנר  
ב. הלוי  
א. עופר  
ח. צדוק  
י.ה. קלינגהופר  
י. קורן

מוזמנים:

א. ידין - המשנה ליועץ המשפטי לממשלה  
ס. ארן - משרד המשפטים  
ג. רקובר - היועץ למשפט העברי, משרד המשפטים\*

מזכירת הוועדה: ר. מלחי

רשמה: ח. ביתן

חוק השכירות, תשל"ל - 1970 (סעיפים 9-11).

סדר היום:

(080271)

-674 -

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אני פותח את הישיבה.

חוק השכירות, תש"ל - 1970

סעיף 9

(היושב ראש קורא את ההערות וההצעות שהועלו בקשר לסעיף בקריאה הראשונה ואת הערות ארגון בעלי הבתים הנמצאות בתיקים)

י.ה. קלינגהופר: מה פירוש "רשאי השוכר לבצע בלי לתת/הוריש" את הרי העיקר הוא שהשוכר יוכל לדרוש מהמשכיר החזרת ההוצאות הסבירות, ועל כן צריך להוסיף זאת בסעיף.

ס. ארון: את סעיף 9 יש לקרוא יחד עם סעיף 22 (מצטט את סעיף 22).

ג. האוזנר: אני מניח שאמרת משהו מעין זה שציטט היושב ראש מתוך סיכום ההצעות שהועלו בקריאה ראשונה, אבל כשאני מהרהר בזה נראה לי שהתרופה של הסתלקות מהשכירות בגלל הפגם אינה כל כך נוחה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: בהערות בקריאה הראשונה לא דיברת רק על דייר אלא על שוכר.

ג. האוזנר: עקרונית עדיין עומד אני על כך, שאם השוכר רוצה בכך, וכמובן, בלי לפגוע בתרופות אחרות, הוא יוכל להסתלק מהשכירות, אבל אני מבקש שנשקול אם נכון להשאיר בידי השוכר אפשרות ביצוע תיקון שערכו עשוי לעלות על דמי שכירות חודשיים או אפילו על דמי שכירות שנתיים. אם מדובר בנוק שיס בו מיטרד בריאותי, זה שייך לסוגיה אחרת, אבל אם זה סתם נזק, הרי בעל הבית חייב לתקן את הפגם, ואנו רוצים בסופו של דבר שיעשה זאת. מה קורה בשביחסי קונטרקטואליים רגילים אחד הצדדים אינו עומד בהתחייבות? לפי החוק בענין תרופות בשל הפרת חוזה, שקיבלנו לא מזמן, התרופה הרגילה היא פיצויים, ורק במקרה לא רגיל יש סמט אכיפה, וגם אז על-ידי בית משפט. לא ניתנה שם לצד הנפגע הזכות לקחת את העניינים בידי ולתקן את הפגם בעצמו. נכון שבביחסי שכירות יש צורך בתרופה יעילה יותר, כי עד שיגיע הענין לבית-המשפט יסבול בינתיים הדייר, אבל שהדייר יוכל להוציא לתיקון פגמים סכומים בלתי מוגבלים - זה קצת מרחיק לכת, ואני חושב שדרושה הגבלה, שהתיקון לא יעלה על גובה דמי השכירות לחצי שנה או לשנה מקסימום. כך יעשה לו בעל הבית חשבון ויידע, שאם אינו מתקן את הפגם, הוא מסכן דמי שכירות של שנה.

ש.ז. אברמוב: האם אינך חושש שאם ייקבע כך חזקה על הדייר שיוציא את המקסימום עבור התיקון, וכך יהפוך המקסימום למינימום?

ג. האוזנר: אני ער לסכנה הזאת. בסופו של דבר יבוא בית המשפט ויפסוק. בכל זאת איני יכול לתאר לעצמי שעל קערה שבורה באמבטיה, למשל, יוציא הדייר סכום כסף השווה לדמי שכירות של שנה. אני מוכן גם ללכת לזה שהגבלה תהיה בסכום מסויים שלא יעלה על X לירות או שיהיה בפרופורציה מסוימת לדמי השכירות. אני חושב שחוסר כל הגבלה עושה שוב אי-צדק לצד השני.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: נראה לי שההערה הראשונה של חבר-הכנסת האוזנר בקריאה ראשונה בדבר התרופה של הסתלקות מהשכירות, אפשר להוריד אותה מהפרק כיוון שנאמר בסעיף 22 כי יש תרופה של ביטול החוזה.

ג. האוזנר: - תלוי באילו מקרים. אין זה אמור בכל מקרה.

- ברור, אבל אנחנו גם לא רוצים שהשוכר יסתלק מהשכירות בכל מקרה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

מדוע לא, אם אין המשכיר מתקן את הפגם?

ג. האוזנר:

אני אומר שצריכה להיות הפרה רצינית כדי שיוכל לעשות זאת.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

מאידך גיסא ישנו הדבר השני שנגע בו

חבר-הכנסת האוזנר ושגם חבר-הכנסת קורן העיר לגביו - מהו "תיקון דחוף" הנזכר בסעיף קטן (ב)?

ג. רקובר:

בהלכה המקבילה בשולחן ערוך, בחושן המשפט, יש רעיון הקרוב לרעיון שהעלה חבר-הכנסת האוזנר. כלומר, הגבלה בכספים שחייב המשכיר להוציא לשם תיקון המושכר. בהלכה העברית יש הבחנה בסיסית בין שתי צורות שכירות, כפי שהוזכר בהודמנות קודמת: בין שכירות סתם לבין שכירות לדבר מסויים. בשכירות סתם החיוב הוא אובליגציה בלתי מוגבלת. האדם קיבל על עצמו חיוב, וזה לא קשור לנכנס ספציפי, ומכיוון שכך הוא חייב להמציא מושכר מתוקן ללא הגבלה. מאידך גיסא, אם המשכיר חייב לתת מושכר ספציפי, אזי מוגבל החיוב במסגרת דבר ספציפי זה, ועל כן יש כאן דעה שמביע אותה המחבר בשולחן ערוך האומר כך: "יש מי שאומר, שאם הוא מסוכן - היינו המושכר - חייב המשכיר לתקנו אם יש בידו שכירות מוקדם, כלומר, דמי שכירות. המפרשים אומרים כי הכוונה להגביל את חיוב תיקון המושכר בשיעור דמי השכירות, בין אם קיבל כבר דמי שכירות ובין אם לאו, והשכר עצמו יהיה רשאי לתקן את הפגם עד כדי שיעור דמי השכירות, ותו לא. כלומר, אנו מוצאים כאן את הרעיון של הגבלת ההתחייבות בדמי שכירות, אפילו לא התפרש כאן באיזה שיעור של דמי השכירות במקום שהיתה השכירות בלתי מוגדרת בתקופה. פירוש הדבר שבעוד שדמי השכירות ברורים אם היתה השכירות למשך שנה, הרי במקרה של שכירות בלתי מוגדרת לא ברור מה ביחס לזה, אבל העיקרון באשר לחיוב בתיקון המושכר כשהשכירות היא למושכר ספציפי הוא שדמי השכירות הם קנה-המידה לשיעור החיוב של המשכיר. כלומר, אין המשכיר חייב להוציא כספים מביתו לשם תיקון מושכר מעבר לשיעור דמי שכירות, כי השכירות הופיעה כשכירות ספציפית, כך שההגבלה קיימת בעצם מושג השכירות, והמשכיר אינו חייב לתקן מושכר זה בכספו מסקורות אחרים.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

מדובר כאן בשתי הודעות: הודעה לפי

סעיף 7 והתראה שניה בה מודיע השוכר

למשכיר שהוא הולך לתקן את הפגם. הכוונה היא שתוך זמן סביר זה יוכל המשכיר לחזור בתשובה ולומר שהוא כן מתקן את הפגם, וזה משתמע, אבל אני מהרהר אם לא צריך לכתוב בפירוש "לאחר שנתן למשכיר הודעה על כך זמן סביר מראש, והמשכיר לא תיקן". נראה לי שיש להבהיר כי גם אחרי ההודעה השניה יוכל המשכיר לתקן את הפגם תוך זמן סביר.

א. ירין:

אנו מוכנים להבהיר את זה.

י. ארידור:

למעשה המלים "לעשות אחת מאלה מטעות. במקרה שהפגם קיים חל סעיף קטן (1), אבל גם לאחר שהזמן הסביר עבר לא תיקן המשכיר את הפגם, ואז מחליט השוכר לתקן אותו בעצמו. לכן אני אומר כי לא ייתכן, שאם הפחית השוכר את דמי השכירות במשך חודש לפי (1), הוא לא יוכל אחר-כך לתקן את הפגם, או שאם חיכה השוכר שהמשכיר יתקן את הפגם ולבסוף החליט לתקן אותו בעצמו, לא יוכל להפחית אחר-כך את דמי השכירות. כל עוד לא תוקן הפגם אין שום סיבה שהשוכר לא יוכל להפחית את דמי השכירות.

הערה סגנונית - במקום "לבצע תיקון הפגם" צריך לומר "לתקן הפגם", ואני מצטרף להערת חבר-הכנסת קלינגהופר לסעיף קטן (ב).

היו"ר י.ש. בן-טאיר:

אשר להערה הראשונה של חבר-הכנסת ארידור,  
אני חושב שהנוסח "לעשות אחת מאלה"

יוצר אקסולטיביות.

י. ארידור:

לא נאמר "לעשות אחת מאלה שלא באותו  
הזמן". כלומר, יש ברירה להפחית את דמי  
השכירות או לתקן את הפגם, ואם נקט השוכר דרך אחת לא יוכל לנקוט את  
הדרך השניה. לכן יש להציב נקודה אחרי "זמן סביר מראש" ולמחוק את  
המלים "לעשות אחת מאלה".

ח. צדוק:

יש להקדים את פיסקה (2) לפיסקה (1).

היו"ר י.ש. בן-טאיר:

חבר-הכנסת אנקוריון טען בקריאה ראשונה  
שהמלים "לפי היחס שבין שווי השכירות  
עקב הפגם לעומת שוויה לפי החוזה" מתוסמות.

א. אנקוריון:

העיקרון המובע על-ידי מלים אלה הוא  
עיקרון נכון, כי אם אדם שוכר דירה בקומה  
שישית בולל שירות מעלית, והמעלית אינה פועלת, והמסכיר אינו מתקן  
אותה, זה מפחית, לדעתי, באופן ניכר את ערך הדירה, וזה צודק שבעקבות  
זאת יפחית השוכר את דמי השכירות. אבל מי יקבע את שווי השכירות ולפי  
מה? כלומר, העיקרון כשלעצמו ברור, אבל הקושי נעוץ באפליקציה המעשית.  
אם השוכר יפחית יותר מדי את דמי השכירות, הוא יסתכן בכך שאינו משלם  
דמי שכירות כפי שעליו לעשות זאת, ואפשר יהיה לפנותו בעקבות זאת  
מהמושכר. יוצא שאנו מתקינים כאן תקנה טובה להלכה, אבל חסרת תועלת  
למעשה, אלא אם יפנה השוכר לבית-המשפט ויקבל פסק-דין הצהרתי שערך  
הדירה הופחת ברבע, למשל, ועל כן עליו לשלם פחות למסכיר. כל זמן  
שהתיקון אינו עולה על איזה סכום סביר, ההוראה האלטרנטיבית עוזרת  
לשוכר, אבל אם זה דבר פרמננטי שהוא אינו יכול לשאת בו, כגון תיקון  
המעלית שמטרת הרבה אנשים, ודאי שהשוכר לא יוכל לקבל על עצמו את  
התיקון, כך שהאלטרנטיבה תיתנת כאן אינה שימושית, לדעתי.

ג. האוזנר:

לפיסקה (1) - אני סבור שהמלה "עקב"  
מטעה, כי מה שרוצים לומר הוא שההפחתה  
צריכה להיות לפי היחס שבין שווי השכירות עם הפגם לעומת שוויה לפי  
החוזה. להבהרת הדברים אני מציע שנאמר כי דמי השכירות יועמדו על  
אותם דמי השכירות שאפשר היה לצפות לקבל עבור אותה הדירה כשהיא  
פגומה.

הואיל ואני מסופק אם נותנים אנו בידי  
השוכר תרופה יעילה, כפי שבבר הוזכר, השאלה היא אם לא מוטב שנאמר  
פשוט כי השוכר זכאי לשלם בעד אותה דירה את דמי השכירות שדירה זו  
היתה עשויה להכניס בנסיבות המקרה עם הפגם, ואז יהיה ברור שאינו  
יכול להפחית את דמי השכירות על דעת עצמו, אלא הוא מוכרח לפנות בענין  
זה לבית המשפט. אני חושב שזה טוב גם משום שבמקרה כזה איננו צריכים  
להשאיר את הצדדים באווירה של ספקולציות. יילכו לבית המשפט, ובית  
המשפט יקבע. זאת בעצם עילת תביעה לנזיקין על הפרת חוזה.

ג. רקובר:

זה עלול לדחות את הענין לזמן מסוים  
יותר.

ג. האוזנר:

אבל למעשה לא יהיה אחרת, כי אם יפנה  
שוכר לעורך-דין וישאל אותו, איני  
מתאר לי שהוא יקבל על עצמו את הקביעה בדיוק כמה צריך השוכר להפחית  
דמי השכירות; כי הרי אין רוצים לקפח את הדייר ולהעמיד אותו מעבר  
לשולי הבטחון, אלא מעדיפים לומר לו שלא יפחית הרבה כדי לא להסתכן.  
כדי שעורך-הדין יוכל לומר לשוכר כמה הוא יוכל להפחית בדיוק, הוא  
צריך לנחש מה יאמר בית המשפט. אני חושב ששום אדם לא יקבל על עצמו  
סיכון זה אלא יעדיף ליעץ לשוכר לא להפחית כלל את דמי השכירות  
ולפנות לבית המשפט. הואיל וכך מוטב שלא נשים מכשול לפני עיוור ולא  
נדבר על הפחתה עצמית, אלא נכתוב במפורש שזה מקרה של הפרת חוזה,  
ועל זה מגיעים וקובעים פיצויים - על הפרש ערך הדירה בלי הפגם לבין  
ערך הדירה עם הפגם.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
 סר ארן הביא לתשומת לבנו את סעיף 22 בו נאמר "הוראות סעיפים 9 ו-10 באות להוסיף על כל דין אחר בענין התרופות בשל הפרת חוזה". הפחתת דמי השכירות היא למעשה פיצויים. אם כן, לשם מה דרושה פיסקה (1)? אפשר להשאיר זאת לתרופות בשל הפרת חוזה. למעשה, השוכר תובע פיצויים, והבעיה היא בעיה של קיזוז, ועל קיזוז דן סעיף אחר.

י. ארידור:  
 אבל החובה לקבל את ההפחתה אינה קיימת בלי סעיף זה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
 נניח שאדם שכר רדיו שאפשר לקלוט בו גם תחנות סחוף-לארץ, ומסתבר לו שהרדיו אינו קולט אותן. במקרה כזה מגיעים לו פיצויים, ואם הוא מגיע להסכם על הפיצויים ומקזז אותם, נוחא, ואם לאו, הוא צריך לפנות לבית המשפט. מפני זה אני מפקפק אם פסקה (1) מוסיפה משהו בנדון.

ח. צדוק:  
 הערה לשונית לגבי הרישה - במקום "הפר המשכיר חיוב" אני מציע לכתוב "לא קיים המשכיר חיוב", כי כך כתבנו בסעיף 6 וכך נוהגים לומר לגבי חובה חיובית.

אשר לצורך בפיסקה (1) שאנו הופכים אותה לפיסקה (2), אני חושב שהיא נחוצה, כי במסגרת סעיף זה אנו רוצים בעצם לקבוע שלושה דברים: א) שיעור הפיצויים, אם אפשר להגדיר זאת כך; ב) צורת פילוק הפיצויים לא באופן חד-פעמי כמו במקרה רגיל של הפרת חוזה, אלא על-ידי הפחתה קבועה וממושכת כל זמן שקיים החוזה; ג) אפשרות של קיזוז מיידי, נאמר הפחתה מדמי השכירות. לכן נראה לי שיש כאן די צרכים מפציפיים כדי שיחייבו לקבוע הוראה מיוחדת בחוק השכירות בלי לסמוך על ההוראה בחוק החוזים בלבד.

מאחר שמדובר באי-קיום חובה מצד המשכיר, אנו צריכים לתת לשוכר את סקסימום האופציות האפשריות. ההוראה היסודית היא להפחית את דמי השכירות. העובדה שהשוכר אינו מפחית את דמי השכירות מתוך עודף זהירות, או שהוא מפחית אותם בסכום קטן יותר מאשר הסכום המגיע לו - אינה צריכה למנוע מסנו את הזכות לתבוע את ההפרש בין מה שהפחית מתוך זהירות לבין מה שהוא חושב שצריך להפחית למעשה, ובכיוון זה הייתי מרחיב את פיסקה (1). נראה לי שעם כל הביקורת המוצדקת לגבי (1) שהוא עלול להיות מכשול בפני עיוור ושאינו אמצעי ברור, חותך וחד-פעמי - יותר מזה איננו יכולים לעשות.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
 לאמור, מה שאתה מציע הוא, שעל אף שהשוכר הפחית את דמי השכירות אין זה פוגע בזכותו לקבל פיצויים.

ח. צדוק:  
 אני בכלל חושב שמה שנאמר בסעיף הוא נכון, כי אנו חייבים לא להתעלם מדמי השכירות שקבעו הצדדים בחוזה. על-ידי זה שהיה פגם ושמפחיתים את דמי השכירות בשים לב לפגם אין דוחקים החוזה את דמי השכירות שנקבעו על-ידי הצדדים ואומרים שעומקים בהערכות. יכול להיות מושכר ששוויו בשוק 400 לירות ושהצדדים קבעו כי הוא שווה 300 לירות, וסכום זה שנקבע על-ידי הצדדים אינו נהרס על-ידי זה שיש פגם. לכן, אם רוצים אנו להיות דבקים בדמי השכירות המוסכמים, מוכרחים להתייחס לאחוז שגרע הפגם מערך השכירות ולהפחית אותו אחוז מדמי השכירות המוסכמים, ולא לעבור מבסיס מוסכם לבסיס מוערך.

ס. ארן:  
 קשה לי להוסיף על מה שאמר חבר-הכנסת צדוק בענין זה. לגבי הפחתת דמי השכירות אפשר היה להוסיף שההפחתה אינה חד-פעמית אלא רב פעמית, אבל השאלה שעורר היושב ראש כוחה יפה בעיקר לגבי הסעיף המקביל בחוק המכר בו כתבנו שההפחתה היא חד-פעמית. מדוע היה צריך לקבוע תרופה נוספת של הפחתה? זה קשור עם בעיית הקטנת החובה של התיקון, ואסנם כתוב בסעיף

ס. ארן:

10 בחוק זה "היה הפגם... או שחובת המשכיר לתקנו היתה מטילה עליו חיוב השונה באופן יסודי ממה שהוסכם בין הצדדים, לא יהא הפגם עילה לדרישת תיקון, לפיצויים או להחזרת הוצאות כאמור בסעיף 9(א)(2)", אבל מה שלא נאמר כאן הוא שאין זאת עילה להפחתת דמי שכירות. אותו הדבר היה בחוק הסכר.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: זאת אומרת שזאת תרופה נוספת לפיצויים.

ס. ארן: זו תרופה דומה לפיצויים והיא אינה נפגעת על-ידי הסעיף.

א. ידעין: מחיקת המלים "אחת מאלה" והחלפת הסדר של פיסקות (1) ו-(2) יקלו. אשר להצעת חבר-הכנסת צדוק לכתוב "לא קיים" במקום "הפר", גם בחוק התרופות בשל הפרת חוזה דובר על הפרה, ומבחינת האחדת ניבים אני מציע להשאיר זאת כך.

ח. צדוק: בסעיף 6 כתוב "לא קיים".

א. ידעין: הנוסח צריך להיות אחיד. זה, כמובן, דבר לא מהותי.

אני חושב שהעניין היחיד שהוא חשוב הוא ענין תקרת החזרת ההוצאות. פרט לאמור בסעיף 10 שהוא יוצא דופן, צריך לתקן את המושכר, ובעיני הדבר מה שיעלה. אין הגבלת חובת המשכיר לתקן את המושכר, ובמובן זה שונה הדבר במקצת מההלכה העברית שד"ר רקובר הסביר לנו כאן. קודם כל צריך השוכר לקבל את זכות התיקון במובן זה שהמשכיר לא יתנגד לכך שהוא יבצע את התיקון, וגם זה אינו קשור עם חומרת התיקון, כלומר, עם סכום ההוצאות על התיקון. ענין החומרה מתעורר כשהשוכר רוצה להפעיל את החלק השני בפיסקה (2), ואם כי כתוב "הוצאותיו המבירות", והשוכר לא יוכל להשקיע כספים באופן שרירותי, זאת, כמובן, לא תשובה לכל העניין. כאן יכולה להתעורר השאלה אם יוכל השוכר לדרוש החזרת ההוצאות, ואם ההחזרה תהיה מוגבלת, מובן שגם זכות השוכר לתיקון מוגבלת, כי הוא לא ירצה להשקיע בתיקון השקעות שלא יוכל לקבל בחזרה. הצעתנו היתה לא להגביל דבר זה.

אשר לענין הפיצויים שהיושב ראש העלה, כבר נאמר כאן שסעדים אלה, גם לפי (1) וגם לפי (2), הם סעדים נוספים על התרופות הרגילות בשל הפרת חוזה. לענין הפיצויים יש בכלל אופי אחר. אם המעלית אינה פועלת, והשוכר רואה זאת כעילה לדרישת פיצויים, הרי אינו דורש את ההפרש בין ערך המושכר לפי המוסכם לבין ערך המושכר לאור קלוקל המעלית, אלא את הנזק שנגרם לו על-ידי כך שהמעלית אינה פועלת. הוא יכול לומר, למשל, ששפסף את נעליו בעת שנאלץ לעלות במדרגות, ועצם זה שנעליו השתפסו לא הפחית את ערך השכירות. כלומר, שתי האלטרנטיבות אינן חופפות והן הולכות בכיוון שונה. אם להשוות אותן זו לזו, הרי התרופה הנדונה בסעיף היא מעין פיצויים, וזה כפי שקבענו פיצויים בחוק החוזים ואחר-כך כללנו סעיף בנוגע לאספקת נכס או שירות, האומר שהאדם יכול לדרוש אחר-כך את ההפרש בשווי, ואלה הם כעין פיצויים שהחוק קובע את מידתם. זה מה שנעשה כאן בפיסקה (1).

בנוגע להפחתת דמי השכירות אני מסכים עם חבר-הכנסת צדוק ואני חושב שהמפתח המוצע בהצעת החוק צודק יותר מזה המוצע על-ידי חבר-הכנסת האוזנר. הצעתו של חבר-הכנסת האוזנר היא יותר לטובת השוכר, כי היא מקטינה את דמי השכירות בסכום יותר גדול מאשר לפי המפתח המוצע בהצעת החוק. אשר להפחתה, אין פירוש הדבר, שאם הפחית השוכר פחות מדי מתוך זהירות, הוא לא יוכל להמשיך להפחית את דמי השכירות עד לאותה פרופורציה שאנו רוצים לקבוע.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: נניח שמתברר לאחר מכן בבית המשפט כי השוכר הפחית יותר ממה שרשאי היה להפחית. האם זאת יכולה להיות עילה לפיצוי?

ס. ארן: זה תלוי בחוק התרופות בשל הפרת חוזים.

א. ירין: כפי שנאמר, הברירה כאן היא שוב בידי הנפגע, כלומר השוכר, וזה גם מתאים לחוק התרופות, בו הברירה היא תמיד בידי הנפגע, ולא בידי המפר.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: לאמור, השוכר יפחית מה שהוא חושב שסביר להפחית מדמי השכירות, וכל זמן שאינו מפחית יותר מדי אין עילה לביטול. הוא עצמו לא יילך כלל לבית המשפט, ומי שילך זה יהיה המסכיר. הוא ינקוט צעד זה במקרה שהפחתה היא לדעתו מוגזמת מדי, ומסילא זה ישמש לחץ כדי להגיע להסדר.

א. אנטוניו: מלבד זה ישנו סעיף 37 לחוק הגנת הדייר.

א. ירין: - זאת במידה שענין זה נכנס לחוק הגנת הדייר.

י. ה. קלינגהופר: החוק מעניק לשוכר זכות לתקן את הפגם ולבוא אחר-כך עם חשבון ההוצאות הסבירות אל המסכיר כדי שיחזיר לו אותן, אולם במקרים מסויימים עלול תיקון זה - וזה מסתבר מההגדרה של "פגם" בסעיף 7 - להיות כרוך בהפרעות איזמות ונוראיות לצד שלישי, לשכנים. אם הפגם הוא נדירתו של השכן, ואנו נותנים כאן זכות מוחלטת בזאת לשוכר, האם לא משתמע סכך שהוא יוכל לשלוח פועלים לנדירתו של השכן כדי שיפתחו שם את הקיר, את הרצפה או את התקרה עד שיגיעו לתיקון הפגם? היכן תהתחשבות עם הצד השלישי העשוי להיפגע?

היו"ר י. ש. בן-מאיר: ברצוני להזכיר לך שהכנסנו, דומני בסעיף 7, הגבלה שהחובה היא לתקן דבר שהוא ברשות המסכיר.

א. ירין: לטובת השאלה שהציג חבר-הכנסת קלינגהופר ברצוני להוסיף, שאם דורש השוכר תיקון במקום שהוא מחוץ לרשות המסכיר, נכון שביוון שהמסכיר אינו חייב בתיקון מסילא לא מתחיל כל הענין להתגלגל. אבל אם השוכר דורש תיקון בנדירה הסמוכה כדי שיתוקן הפגם בנדירתו, והנדירה הסמוכה היא ברשות המסכיר, הרי המסכיר חייב בתיקון לפי סעיף 7.

י. ה. קלינגהופר: השוכר עלול עוד להפוך את כל הנדירה של השכן.

ח. צדוק: ואם המסכיר עצמו יפריע לו?

היו"ר י. ש. בן-מאיר: נניח שהאמבטיה של השכן דולפת וזה מפריע לשוכר אם כי זה לא מפריע לשכן עצמו. אין השכן רשאי לומר שאינו רוצה שיתקנו את האמבטיה כיוון שזה לא מפריע לו. הוא צריך לתת אפשרות לתקן את האמבטיה אצלו.

א. ירין: על כל פנים איני חושב שסעיף זה פותר את כל השאלות. הוא פותר את השאלות בין השוכר ובין המסכיר. אם יבוא השוכר לשכן, ייתכן שהשכן יאמר לו כי זאת רשותו ואין לו מה לתקן אצלו, ואז מתעוררת הבעיה.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: במקרה כזה יוכל השוכר לפנות לבית המשפט נגד המסכיר ולדרוש אכיפה לפי חוק התרופות.

א. ירין: ייתכן שזאת דרך שאפשר ללכת בה, אבל לא על סך הסעיף עצמו. במידה שהמסכיר רשאי לתקן אותה אמבטיה שהובאה כדוגמה, יש להניח שגם השוכר רשאי לעשות זאת, כי הוא עושה זאת במקומו.

ח. צדוק: אם כן, חבר-הכנסת קלינגהופר, אם השוכר מכצע את התיקון, זאת אותה הטרדה כאילו קיים המסכיר מלכתחילה את החובה שהיתה מוטלת עליו.

אם כן, אני מבין שאת פיסקה (2) שאנו  
הופכים עכשיו לפיסקה (1) אנו מקבלים

היו"ר י.ש. בן-סאיר:

כמות שהיא.

לגבי פיסקה (1) שאנו הופכים לפיסקה  
(2) אולי צדק חבר-הכנסת האוזנר באמרו שהמלה "עקב" אינה מתאימה לכאן.

אולי נכתוב "בשל הפגם" במקום "עקב הפגם".  
מ. ביבי:

יש נוסח בחוק התרופות בענין זה,  
ואנחנו נתאם בין שני הנוסחים.  
א. ידין:

אם כן, מבחינת הניסוח עוד נקבל הצעה  
לגבי פיסקה (1).  
היו"ר י.ש. בן-סאיר:

ד"ר רקובר שואל אם לא רצוי שבתוך  
ההודעה יודיע השוכר למשכיר בכמה הוא מעריך את הענין וכמה הוא עומד  
להפחית סדמי השכירות, ואז תהיה למשכיר הברירה לתקן מיד את הפגם  
או לפנות לבית המשפט.

א. ידין:

הקושי בכך הוא שזה מכשיל את התמים  
שאינו יודע את החוק על בוריו. זאת  
הטענה הגדולה כנגד ההתראה הנוטריונית, שמי שמנוסה מיותר עליה,  
ומי שאינו מנוסה נכשל בה. אם נקבע בסעיף צדדי שהשוכר צריך להודיע  
כמה הוא סתכוון להפחית סדמי השכירות, והשוכר לא יודיע זאת, הרי  
כל ההתראה שנתן כבר חדלה להיות התראה, ואם הוא הפחית את דמי השכירות,  
הוא הפך את חובתו. אני חושש מדרישות פורמליות.

י. ארידור:

אין צורך להודיע למשכיר על הסכום.  
די להודיע לו על ההפחתה.

א. ידין:

אני הביבותי שהכוונה לכך שהשוכר יאמר  
בהודעה כמה הוא רוצה להפחית.

היו"ר י.ש. בן-סאיר:

נקבל נוסח גם בענין זה.

י. קורן:

נדמה לי שבדרך זו נעמיד קושי לפני  
השוכר. איני רוצה שסעיף זה ישמש עילה  
לפינוי השוכר בגלל שהמשכיר יאמר כי הגזים בהפחתה. אני מסער שלו  
היינו אומרים לשוכר כי עליו להיות זהיר ולהודיע על כך מראש היינו  
מונעים איזה קושי מסו.

היו"ר י.ש. בן-סאיר:

אנו אומרים שהשוכר צריך לתת הודעה  
על ההפחתה. אין זה מונע שהשוכר יהיה  
זהיר יותר ויודיע כמה הוא מפחית, אבל השאלה היא אם הוא חייב לעשות  
זאת. זו השאלה שהעליתי.

י. קורן:

בקריאה ראשונה הצעתי לכתוב שההודעה  
תהיה בכתב.

היו"ר י.ש. בן-סאיר:

אין התנגדות לכתוב בסעיף קטן (א) אחרי  
"הודעה" "בכתב".

אנו עוברים לסעיף קטן (ב). חבר-הכנסת  
קלינגהופר העיר, ובצדק, שלא כתוב שהשוכר יוכל לקבל חזרה את ההוצאות.  
השאלה השניה שהתעוררה היא מהו תיקון דחוף.

א. ידין:

השוכר מקבל בחזרה את ההוצאות -  
זה ברור מסעיף קטן (א), אבל אפשר

להבהיר את הדבר עוד יותר.

י. ארידור:

אפשר להוסיף את המלים "על חשבון המשכיר".

י. ארידור:

בסעיף קטן (ב) יש בלבול מושגים בקשר למלה "הודעה". מלה זו בשורה הראשונה יש לה מובן רחב והיא כוללת גם את הדרישה לפי סעיף 7 וגם את ההודעה לפי סעיף 9, וזה ברור, כי אם מתייחסת מלה זו רק להודעה לפי סעיף 9, יוצא שכאשר אין השוכר יכול למסור הודעה לפי סעיף זה, אבל הוא יכול למסור דרישה, הוא פטור ממסירת הדרישה. נניח שמבחינת הזמן יכול השוכר למסור את הדרישה לפי סעיף 7, וגם לאחר קבלת הדרישה לא קיים המשכיר את חובתו, ובינתיים חלף הזמן והשוכר כבר אינו יכול למסור הודעה לפי סעיף 9. לפי האמור בסיפה של (ב) יוצא, שאם אמנם יכול השוכר למסור את הדרישה לפי סעיף 7, אך אינו יכול למסור את ההודעה לפי סעיף 9, הוא פטור גם מהדרישה. אני לא הייתי פוטר אותו מכך והייתי אומר, שאם יש לו זמן סביר למסור את הדרישה, ימסור את הדרישה. אין לו זמן סביר למסור את ההודעה, לא ימסור את ההודעה. צריך לחלק את זה לשני חלקים.

א. ידין:

הסעיף לקוי גם במובן זה, שאם הסיפה מתייחסת גם לדרישה וגם להודעה, אף הרישה צריכה

להתייחס לשני הדברים.

השאלה היא איך מגדירים מהו תיקון דחוף.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אם ברז דולף או שיש קלקול בחשמל דרוש תיקון דחוף.

מ. ביבי:

איני יודע אם זה דחוף, כי אם יש קלקול בחשמל, למשל, אפשר להשתמש בינתיים בנרות.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

א. ידין:  
הכוונה לפגם, שאין זה סביר לשלוח בקשר אליו דרישה ואחר-כך הודעה, אלא צריך לתקן אותו על המקום. מובן שאפשר לנסח זאת בצורה שונה במקצת, אבל זה בכל אופן הרעיון בתיקון דחוף.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
יכולים להיות שני פירושים ל"דחוף". פירוש אחד הוא, כפי שאמר חבר-הכנסת ביבי, שהפגם אינו מאפשר שימוש במושכר, כגון שחשמל מתקלקל, אבל במקרה כזה אפשר להשתמש בנרות.

מ. ביבי:  
- או שהוא כן מאפשר שימוש במושכר אלא שבינתיים עלול להיגרם נזק או עלולה להיגרם הפרעה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
אני מגיע לזה, שעל-ידי כך שאין מתקנים מיד את הפגם נגרם נזק רציני יותר, נזק לבריאות או עד כדי כך שאי-אפשר להשתמש במושכר וצריך לצאת ממנו.

י. ארידור:  
צריך לכתוב ברישה של (ב) "תיקון דחוף של הפגם", ואז תחול ההגדרה בסעיף 7 שפגם הוא הגבלה ממסית של השימוש במושכר.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
זה עדיין לא פותר הכל. אם מדובר בקלקול רציני בטלויזיה, למשל, שמונע את השימוש בה, הרי השוכר לא ישתמש בה במשך זמן מה. מה האסון בכך? אולם אם התפוצץ צינור, והבית מוצף במים, ברור שאין השוכר יכול לחכות והוא מוכרח להזמין מיד אינסטלטור. לכן צריך להבהיר כאן כמה מדובר ולומר שהפגם גורם איזה נזק לבריאות או לבית כך שאי-אפשר לחכות עד למסירת ההודעה.

א. ידין:  
הרי זה בדיוק מה שכתוב בסעיף קטן (ב), היינו שאי-אפשר לחכות עד למסירת ההודעות. מובן שהעניין מתבסס על כל הדברים הנובעים מסעיפים 7 ו-8, אבל אפשר גם להזכיר זאת כאן.

י. קורן: אם כותבים "במידה שאינה מאפשרת מתן הודעה", מכניסים את השוכר לתחום מאוד מעורפל. אני הבנתי שמע"ף קטן (ב) מתייחס למקרים מיוחדים המערערים את השכירות או יוצרים תנאים שאי-אפשר יהיה לתקנם אחר-כך. כלומר, זה מגדיל את היקף הפגם. לכן אין, לדעתי, מנוס וחייבים להגדיר את הדבר בנוסח של נזק או של דבר שאי-אפשר יהיה לתקנו. אם לא נגביל את השוכר במידה מסויימת, הוא יאמר בכל פעם שלא סגר הודעה כי ראה בתיקון תיקון דחוף, ואני מציע שנמצאם אפשרות זו רק למקרים הדחופים ביותר.

א. ידין: למעשה כל הזמן עושים דברים העלולים לגרום אחריהם תוצאות משפטיות, והחוק אינו מסוגל למנוע מהשוכר את הסכנות שבדבר זה. מה שלא יכתב מבחינת הניסוח יהיה תמיד ספק, והדייר צריך להתחילט אם להסתכן. אם אתה אומר שצריך להגדיר או למסס יותר את המלה "דחוף", הרי אנו טוענים שהחטרנו על-ידי שכתבנו "במידה שאינה מאפשרת מתן הודעה". כמוכן, במובן הפיזי יכול תמיד הדייר לתת הודעה, אבל אם התפוצץ צנור מים, למשל, והדירה מוצפת מים, אנו חושבים שזה כבר לא מאפשר לתת הודעה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: מה כתוב בחוק הגנת הדייר?

א. ידין: ההגדרות הענייניות בחוק הגנת הדייר הן בסחון הדייר, בריאותו ומניעת מסרד מסנו. כל אלה מושגים כלליים, ואין יודעים מה מסכן ומה אינו מסכן את בריאות הדייר, ומניעת מיסרד מסנו היא בכלל דבר בלתי מסויים, כי מהו מיסרד בשביל הדייר? כאמור, כל אלה מושגים כלליים, ומפני זה חשבנו שאולי יהיה טוב יותר לא להתייחס לתוצאות מסויימות של הפגם, היינו הסכנה לבריאות או לבטחון השוכר, כפי שבאמר בחוק הגנת הדייר, כי אם להביע את הרעיון שהתיקון כל כך דחוף שאין יכולים להתחיל עם מסירת הודעות ודרישות, אלא צריכים לבצעו מיד.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אולי בכתוב משהו מעין זה: הפגם דורש תיקון מיידי ואיננו מאפשר השהיה בתיקונו, ואי-אפשר לתת הודעה למשכיר בזמן.

י. ארידור: הבעיה כאן היא שאנו מוטעים, לצערנו, על-ידי הנוסח הכחול, כי הבעיה אינה רק מתן הודעה. הודעה אפשר תמיד למסור, ואפילו הודעה בכתב. הבעיה האמיתית היא ההמתנה לתיקון על-ידי המשכיר אפילו כשאפשר למסור הודעה, ולכן הניסוח הנכון העונה על הבעיה הוא: תיקון דחוף של פגם במידה שאינה מאפשרת המתנה לתיקון על-ידי המשכיר - דשאי השוכר לבצעו בלי לתת את הדרישה לפי מע"ף 7 או את ההודעה לפי מע"ף 9. כך גתייחס להבדל בין דרישה לבין הודעה ונאמר שאין צורך להמתיין.

מ. ביבי: כפי שהציע היושב ראש גם אני מציע לכתוב: פגם המחייב תיקון בחיפות שאינה מאפשרת שהות למתן הודעה למשכיר.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אני חושב שמה שמציע חבר-הכנסת ארידור קולע יותר ואני הייתי מוסיף: ואי-אפשר להודיע על כך למשכיר. פירוש הדבר שאני מציע שייאמרו שני דברים: (א) שהתיקון אינו מרשה שהיה ושהשוכר כבר אינו חייב לא בדרישה ולא בהודעה; (ב) שיש להודיע בדרך הדחופה ביותר על התיקון למשכיר כדי שאפשרות התיקון תינתן גם לו בדרך פרגמטית.

י. ארידור: זה כלול באפשרות שהצעתי, כי אם יכול השוכר להמתיין שהמשכיר יבוא ויתקן, הוא סמילא צריך לחכות.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: הרעיונות של חברי-הכנסת ארידור, ביבי ושלי הלכים באותו כיוון, ואנו מבקשים שהיועצים המשפטיים ינסחו זאת ויביאו לפנינו נוסח של מע"ף קטן (ב).

סעיף 10

א. ידיון:

סעיף זה הוא לגמרי מקביל לסעיף 18 לחוק בדבר תרופות בשל הפרת חוזה, ונשאלת השאלה מדוע צריכים אנו לכתוב אותו גם כאן כשהוא חל מסילא על שכירות משום שהוא חל על חוזים. חזרנו על סעיף זה מפני התרופות והסעדים המיוחדים שיש בסעיפים שלפניכם. כלומר, אילו היינו מדלגים על סעיף 10 ומשאירים רק את הסעיף בחוק הכללי בדבר תרופות, כי אז לא היתה תשובה לגבי תוצאות ענין זה של התיקונים. מפני זה בא סעיף 10 החוזר על הנתונים הכתובים שם, אבל אוסר בסוף דבר שוגה מן הכתוב שם המתייחס במיוחד לתיקונים: "לא יהיה הפגם עילה לדרישת תיקון, לפי צוים או להחזרת הוצאות כאמור בסעיף 9(א)(2)". כיוון שפיסקה (1) אינה מוצאת בהוראה זו משמע שהשוכר יכול בכל זאת להפחית את דמי השכירות, כי הפגם ישנו והשכירות אינה שווה מה שהיתה צריכה להיות שווה.

היו"ר י.ש. בן-טאיר:

(קודא את הערות חברי הכנסת בקריאה ראשונה ואת הצעת בעלי הבתים) למעשה בעלי הבתים מעירים על דבר שכבר החלטנו עליו, כי אמרנו שסעיף 9(א)(1) חל על אף מקרים אלה.

י. ארידור:

כתוב "או להחזרת הוצאות כאמור בסעיף 9(א)(2)", אבל החזרת ההוצאות יכולה להיות גם לפי סעיף 9(ב) ולכן צריך להרחיב את השלילה ולכתוב: "או להחזרת ההוצאות לפי סעיף 9(א)(2) או 9(ב)".

הנחלט:

בסוף הסעיף ייורטף "או 9(ב)".  
לאשר בשינוי זה את סעיף 10.

סעיף 11

י. ארידור:

כתוב ב(ב) "ולשם כך להיכנס למושכר", ולפי זה, אם השכיר האדם טלוויזיה, הוא צריך להיכנס לתוכה כדי לתקן אותה. בעת הניסוח חשבו רק על השכרת דירות.

ש.ז. אברמוב:

יש לכתוב "ולאפשר לו גישה למושכר".

היו"ר י.ש. בן-טאיר:

אם כן, הנוסח יהיה "ולשם כך חייב השוכר לאפשר לו גישה למושכר".  
(קודא את ההערות שהושמעו בקריאה ראשונה בקשר לסעיף זה)

ס. ביבי:

אני מודה שהמלים "שמעשיהם בשליטתו" נראות קצת לא יפות, וצריך לומר במקום זאת: "נתונים למרותו" או "נתונים להוראותיו".

י. ארידור:

אני חושב שזה בכלל לא דרוש. די לכתוב "וללא הפרעה מצידו", ואיך הוא מפריע זו כבר שאלה אחרת.

ש.ז. אברמוב:

אם הוא שולח את העוזר שלו, זה אותו הדבר.

היו"ר י.ש. בן-טאיר:

מה פירוש "שמעשיהם בשליטתו"? האם הכוונה לשליח שלו?

ג. רקובר:

הכוונה לא לאנשים שהם מסש שלוחיו אלא שיש למשכיר השפעה עליהם. זאת אינה הפרעה מצידו או במעשיו, ומכחינה משפטית לא הוא עשה אותה.

ש.ז. אברמוב:

מה אם הוא משכנע מישהו לבגן בפסנתר ולהפריע?

היו"ר י.ש. בן-טאיר:

נניח שמדובר בחברה קבלנית שמתחילה לעשות קידוחים ולמשכיר יש מניות באותה חברה.

היו"ר י.ש. בן-טאיר:

האם השוכר יוכל לומר למשכיר שהוא שולט באותה חברה ומדוע אינו מפסיק את קידוחיה? אני חושב שאין הגיון בזה.

י. ארידור: אני מציע למחוק את המלים הבאות אחרי "מצדו" בסעיף קטן (א).

א. ידין: אני רוצה לבחון דבר זה.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: אסתמצאו נימוק מדוע לא למחוק את המלים "או מצד אלה שמעשיהם בשליטתו", תביאו זאת לפנינו. כרגע אנו מוחקים מלים אלה.

א. ידין: בעצם ענין זה הוא יותר ענין של מדיניות מאשר נקודה משפטית. יש אנשים שהמשכיר יכול למנוע אותם מלהפריע לשוכר בלי שהם שלוחיו. אם רוצים לחזק את עמדת השוכר, יש להוסיף ענין זה של אנשים שמעשיהם נתונים בשליטתו, ואיני אומר שזה צריך להיכתב דווקא בניסוח זה; ואם רוצים להיטיב יותר עם המשכיר, יש לכתוב רק "מצידו", וזה יכול, כמובן, גם שלוחיו, אבל לא את כל האנשים שבלי להיות שלוחיו הוא יכול למנוע הפרעה מצידם. השאלה היא באיזו מידה רוצים להרבות בהגנת השוכר או למעט בה. ייתכן שמבחינת המדיניות זה מרחיק לכת, שכל מי שהמשכיר יכול להשפיע על מעשיו צריך המשכיר לדאוג לכך שלא יפריע.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: אני חושב שזה יותר מדי, כי יש אצלנו דבר כמו חברה, וחברה נמצאת בשליטתו של מישהו. לאדם יש סמכות בחברה. האם על-ידי זה הוא שולט בחברה? זה מתנגש בכל הרעיון שיש דבר כמו גוף משפטי.

א. ידין: אין צורך להיתפש במלה "בשליטתו". אפשר לבסח את הענין כך שענין החברות לא יהיה נובע מזה. השאלה היא אם המשכיר אחראי לאנשים היכולים להפריע גם אם אינם שלוחיו.

ש.ז. אנרמוב: איזו חובה מוטלת עליו למנוע את הפרעה, מהי מניעה? זאת שאלה של דרגת מניעה. אין אמנם ייכנס בית המשפט לזה? זאת שאלה משפטית, ולא שאלה של מדיניות.

מ. ארן: למעשה הכוונה ליחס כמו היחס בין ילדים ובני משפחה - ילדיו של השוכר ובני משפחתו. בתחילה חשבנו לכתוב "של אנשים שהוא אחראי למעשיהם", ואז התעוררה השאלה מה זה "אחראי", אחראי בנזיקין? אם לדבר על שליחות, הרי הגדרנו שליח כבא-כוח לפעולה משפטית. בהצעת חוק החוזים (חלק כללי) השתמשנו לגבי כפיה בנוסח "אגב איום על הצד השני או מטעמו".

י. ארידור: "מצידו" כולל "מטעמו".

מ. ביבי: אולי נכתוב "או סרים למשמעתו". המלה "מצדו" יכולה להתפרש פירוש מצומצם יותר.

ש.ז. אנרמוב: אין הגדרה משפטית מה זה "סרים למשמעתו".

היו"ר י.ש. בן-טאיר: אם כן, אנו כותבים בסעיף קטן (ב) "ולשם כך לאפשר לו גישה למושכר" במקום "ולשם כך להיכנס למושכר" ואנו מוחקים בסעיף קטן (א) את המלים "או מצד אלה שמעשיהם בשליטתו" אלא אם היו עצים המשפטיים יביאו לפנינו נימוק שיחייב השארתן.

ש.ז. אנרסוב:

לעתים זקוק המשכיר לגישה למושכר  
לא רק לצורך ביצוע תיקון. למשל,  
הוא יכול, בצדק, לדרוש גישה לשם בדיקה פריודית. אני חושב שרשות  
הגישה אינה צריכה להיות מוגבלת אך ורק לביצוע תיקון, אלא היא צריכה  
להיות נתונה גם לבדיקה בצורה סבירה ובזמן סביר.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

לפי הצעתך יש לכתוב "ובכל עת  
סבירה לבצע תיקונים או לבדוק את

מצב המושכר".

ב. הלוי:

זה נראה לי, אלא שמצד אחד יש  
התנגשות עם צנעת ביתו של הפרט  
וצריך לעשות זאת בצורה עדינה ביותר כדי שהמשכיר לא יוכל לחטט  
בביתו הפרטי של השוכר.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אולי נכתוב "בכל עת סבירה ולפי  
הודעה מוקדמת".

אנרסוב

ב. הלוי:

אני חושב שחבר-הכנסת/ עצמו מעוניין  
לתת אפשרות זו במידת הצורך.  
זה ניתן לשימוש לרעה, והשאלה היא איך למנוע שימוש לרעה.

י. ארידור:

אסור לכתוב את המלים "בכל עת  
סבירה" לגבי ביקורים, כי לגבי  
ביקורים מה שחשוב הוא לא הזמן בו הם מתקיימים אלא התדירות שלהם.  
כשאומרים "בכל עת סבירה" לגבי תיקונים, זה בסדר, אבל לגבי הביקורים  
לא זה החשוב, כי המשכיר יכול לומר שעה 5,00 אחרי-הצהריים, למשל,  
היא שעה סבירה והוא יבקר בפל יום בביתו של השוכר. לכן צריך שהמלים  
הנזכרות יחולו לגבי ביצוע תיקונים, ולגבי ביקורים - המלים "בתדירות  
סבירה" או "לאחר כל פרק זמן סביר".

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

לפי הצעה זו יש לכתוב בסעיף  
קטן (ב) "בכל עת סבירה לבצע  
תיקונים במושכר וכמו כן לעתים סבירות ובהודעה מוקדמת לבקר את  
המושכר".

ס. ארן:

השאלה היא מדינית יותר מאשר  
משפטית. מה המצב כיום? כדי למנוע  
נסיון לאכוף את חוקי הגנת הדייר בחוזים הישנים אומרים שהאדם יוכל  
להיכנס לבדוק מדי פעם את המקום. זאת כדי להראות שאין חזקה בלעדית,  
שנתי המשפט היו מאפיינים בה את השכירות במושכר. למעשה לא התכוונו  
כאן לזה מפני שכאשר יש לאדם חזקה בלעדית במושכר יש לו חזקה גם  
כלפי המשכיר. אם קורה משהו, אנו רוצים שהמשכיר יוכל להציל רכושו,  
אבל אם הוא רוצה לעשות יותר מזה, המצב הוא שעליו לבקש זאת במפורש.  
אני חושש שבדרך המוצעת אנו מבטלים את מושג החזקה הבלעדית.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אני חושב שהתוספת המוצעת דרושה,  
ובעיקר לגבי דירות. מבחינת  
המדיניות אנו מעוניינים שהדירות יוחזקו במצב טוב. אפשר שהדייר יאמר  
כי כל זמן שאין בדירה פגם שמפריע לו לא איכפת לו שהבית יהיה סוּזָנָה,  
בעוד שהמשכיר רוצה שהבית יהיה במצב טוב.

ב. הלוי:

אני חושב שמר ארן אינו חולק על  
זה אלא על ענין החזקה הבלעדית.  
צריך אולי לנסח כך את הכתוב: "על הדייר להרשות למשכיר לבדוק מדי  
פעם בפעם".

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

כבר החלטנו לכתוב ב(ב) "ולשם  
כך לאפשר לו גישה", כי מדובר לא  
רק בדירה כמושכר אלא גם במכשיר טלוויזיה, למשל.

הייתי כותב "להרשות להיכנס"  
כדי לא לשבור את שליטת השוכר

ב. הלוי:

בביתו.

אין זה סן ההכרח שהמושכר יהיה  
בית. זו יכולה להיות מכונית בחניה.

היו"ר י.ש. בן-טאיר:

למעשה אפשר גם לכתוב "ולעתים קרובות לבדיקה, ולשם כך חייב השוכר  
להרשות לו גישה למושכר".

הישיבה ננעלה בשעה 11.10.