

פרוטוקול מס' 100

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט  
מיום ב', כ' בשבט תשל"א - 15.2.71, שעה 9.00

נכחו:

חברי הוועדה:

י. ש. בן-מאיר - היו"ר  
ש. ז. אברטוב  
י. ארידור  
א. אנקוריון  
ס. ביבי  
ב. הלוי  
ג. האוזנר  
ש. פרידמן  
י. קורן  
י. ה. קלינגהופר

מזמנים:

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

ר. מלחי

מוכרת הוועדה:

ח. ביתן

רשמה:

חוק השכירות, תשל"ל - 1970 (סעיפים 16-17).

סדר היום:

-----

(220271)

אני פותח את הישיבה.

היו"ר י.ש. בן-טאיר:

חוק השכירות, תש"ל - 1970

סעיף 16

א. ידיו:

אתייחס בקיצור לשתי השגות שהושמעו בקשר לסעיף זה בישיבה הקודמת. המלים "אולם אם שימוש זה לא הותנה כשימוש ייחודי" מסבירות יותר את העניין ואינן כל כך חיוניות, כי סמילא אין סעיף 16 שונה משאר הסעיפים, שהצדדים יכולים להתנות עליהם. יחד עם זה איננו יכולים להכניס לכאן את הסעיפים הצוקשים של חוק הגנת הדייר, כי בחוק זה לא מדובר על יחסים בין בעל בית ודייר שכופים על הצדדים, אלא על יחסים קונטרקטואליים חופשיים.

(היו"ר קורא את ההצעות לסעיף זה בקריאה הראשונה ואת ההצעות של ארגון בעלי הבתים)

האם סעיף זה אינו מחמיר?

היו"ר י.ש. בן-טאיר:

ג. רקובר:

הוא מחמיר עם השוכר ומקל עם המשכיר. לפי מקורות המשפט העברי כופין על מידת סדום, כלומר, אי-אפשר יהיה למשכיר להאחז במלים של ההסכם ולומר לשוכר כי רק זה מותר לו ותו לא, אם השימוש האלטרנטיבי אינו מזיק יותר למושכר. ברצוני להבהיר דבר זה, כי הבנתי שדברי המשפט העברי התפרשו כאילו הם שוללים התנאה, והיו חברי כנסת שניסו לומר כי הסיפה אינה תואמת את גישת המשפט העברי. זה אינו כך, כי למרות שכופים על מידת סדום רשאי השוכר לוותר על זכותו זו, ואם ויתר בהסכם על-ידי שהסכים שהשימוש יהיה ייחודי, לא יוכל לעשות לאחר מכן את ההיפך ממה שהסכים לו במפורש. לכן לפי המשפט העברי יש לקיים את הסיפה בתור סיג האומר, שאם תוסכם על שימוש ייחודי, אזי יישאר שימוש זה כשימוש ייחודי בהתאם להסכם.

הוצע בישיבה הקודמת להתייחס בסיפה לא רק לפגיעה במושכר ובשוכר כי אם גם

א. ידיו:

בשוכרים אחרים, כגון שכנים.

הוצע שגם אם הותנה שימוש ייחודי יורשה לשוכר לעשות במושכר שימוש דומה.

מ. ארן:

נניח שאדם השכיר חנות לטכסטיל, והשוכר רוצה לעשותה לבית מרקחת, בעוד שיש

היו"ר י.ש. בן-טאיר:

הסכם שבאותו רדיוס לא יהיה בית מרקחת שני. בכך שהוא יפתח בית מרקחת שני באותו רדיוס תהיה פגיעה בשכנים שעל-ידו.

או שזאת פגיעה במושכר או שזאת פגיעה במשכיר, אבל מעבר לשני אלמנטים אלה

ג. רקובר:

כיצד יכול השוכר לפגוע?

אם מדובר במכונות מרעישות, למשל, הן אינן פוגעות לא במושכר ולא במשכיר,

א. ידיו:

אלא בשכנים.

אם המכונות שמציב השוכר מרעישות, יכול המשכיר לטעון שהדבר מפריע לשכנים

ג. רקובר:

האחרים ובעקבות זאת הם עלולים לברוח מהסביבה. הייתי אומר, שאם זה מוריד את ערך הסביבה, זו תהיה פגיעה במשכיר או במושכר, ואם זאת לא תהיה פגיעה במשכיר או במושכר, איני רואה כיצד יש סטנדינג למשכיר מעבר לשאלה זו.

אני חושב שהשכנים אינם דלונטיים לעניין זה, אלא אם בעל הבית מאמץ את סכלם וטוען

ג. הלוי:

שהדבר פוגע בו. אם השכיר אדם מקום לשימוש במכונות מרעישות, ממה נפשך?

ב. הלוי:

אם הדבר מהווה מטרד לשכנים, גם אם זה בהתאם לחוזה השכירות, או שהשכנים מוטרדים בניגוד לחוק וזה פוגע בזכויותיהם, יש להם תרופה משלהם. אם אין זה מטרד המזכה אותם בתרופה כלשהי, הרי שאין להם תרופה. אם להשתמש במלה "פגיעה" או לאו, זה ענין של ניסוח, אבל אני חושב שהסעיף צריך להיות מכוון דק ליחסים בין בעל הבית והשוכר, ואין להכניס צד שלישי.

י. קורן:  
משתמע מהסעיף בניסוחו הנוכחי שהכוונה לפגיעה ישירה ע"י השימוש, ואני סבור שבמקום "פגיעה באופן ישיר" יש להשתמש בביטוי שיבהיר, כי גם כשהדבר לא איכפת למשכיר באופן אישי, אך הוא מוטרד על-ידי כך שהשוכר משתמש במושכר בצורה לא נאותה - כגון, שהשכנים באים בטענות למשכיר על השימוש במכונות טרעישות על-ידי השוכר - יחול הסעיף כאילו היתה זו פגיעה ישירה. אם כן, צריך למצוא ביטוי שיכלול גם פגיעה לא ישירה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
כתוב בסיפה "ובלבד שפגיעתו במושכר או במשכיר אינה קשה מן הפגיעה לפי השימוש המוסכם". מדוע צריכים בכלל להניח מראש כי שכירות פוגעת? לפי הכתוב כאן צריך לפנות לבית המשפט, ועל בית המשפט להתחיל לעסוק באיזון מסויים. לשם מה? אני מציע לכתוב "ובלבד שלא יפגע על-ידי כך במושכר או במשכיר". נראה לי שבנוסח המוצע מקשים על בית המשפט בכך שדורשים ממנו לעשות מאזן מסויים, בעוד שלפי הנוסח שאני מציע, או שיש פגיעה או שאין פגיעה.

ב. הלוי:  
אני חושב שמטרת החוקק מושגת על-ידי נוסח זה, כפי שמציע היושב ראש, המוציא את ענין האיזון.

י. קורן:  
נראה לי שהיושב ראש מרחיק לכת בהצעתו.  
ס. ארן:  
- זאת משום שחסר כאן קנה-המידה של הפגיעה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
השאלה אינה אם יש כאן פגיעה קטנה או גדולה יותר, אלא אם יש פגיעה. אם זאת אותה תוצאה, אין פגיעה, ואם יש תוצאה אחרת, יש פגיעה.

א. ירדן:  
אתה אומר, שאם זו אותה תוצאה, זאת לא פגיעה, אולם זה נובע רק אם אתה כותב זאת, ואם אינך כותב זאת, כל דבר פוגע, אפילו משתמש השוכר במקום רק בתור מחסן בגדים. אפשר לדעת אם הדבר פוגע רק אם יש קנה-מידה כלשהו.

אני רוצה לבוא לקראת אלה שהשמיעו דברי ביקורת. נראה לי שמה שאינו טוב בנוסח שלפניכם הוא שמדובר על קושי הפגיעה, וזה מעורר אסוציאציות משוננות. גם נראה לי שאין לייחס את המלה "פגיעה" גם למושכר וגם למשכיר. למושכר היא אמנם מתאימה, אבל בנוגע למשכיר הייתי מעדיף את הביטוי "מכביד" והייתי מנסח זאת כך: "ובלבד ששימוש זה לא יפגע במושכר ולא יכביד על המשכיר יותר מן השימוש המוסכם".

אני מסכים למה שאמר חבר-הכנסת הלוי בנוגע לשכנים:

ב. הלוי:  
אמרתי, שאם מלכתחילה יכול היה השימוש להיות למטרה שונה מזאת, כל הסעיף נובע רק לשינוי בין הצדדים.

ש.ז. אברמוב:  
נקודת המוצא של סעיף 16 היא לגרום קשיים, בין שננסה לאזן את הפגיעות בצורה זו ובין שננסה לאזן אותן בצורה אחרת. אני חושב שדבר זה לא יעזור לצדדים, כי מה שאומרים כאן למעשה הוא שיש לכלול בהסכם את מלת הקסם "בלעדי", ואז יהיה פטור המשכיר מכל הבעיות. משכירים שיודעים את החוק יכניסו אמנם מלה זו, ועל-ידי כך נסתמות כניכול הפרצות, אבל לדעתי דבר

ש.ז. אברמוב:

זה אינו לטובת המשכיר או השוכר, ואין צורך לדרוש מהמשכיר שיכניס במפורש את המלה "בלעדי", אלא צריך לומר, שאם צופה השוכר או שיש לו יסוד להניח כי יזדקק לשימוש אחר, יכתוב הוראה אחרת, ואז לא תהיה שום פגיעה, כי המשכיר הסכים מראש לסבול פגיעה מסויימת. כך נימנע מכל הענין הזה של איזון פגיעות.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: אם יש הסכם בין הצדדים, אין כלל צורך בסעיף זה.

ש.ז. אברמוב:

מה שאני רוצה לומר הוא, שאם כוונת הצדדים לאפשר לשוכר להשתמש במושכר לא רק למטרה הראשית אלא גם למטרות אחרות, ייכתב כך במפורש בחוזה. לדעתי, צריך הנוסח להיות "ואין להשתמש במושכר אלא למטרה המוצהרת בו", כי למה לייחס לצדדים כוונות שלא התכוונו אליהן? אם התכוונו לדבר מסויים, היה עליהם לכתוב זאת בפירוט בחוזה. אם נייחס להם כוונות שלא התכוונו אליהן סלכתחילה, נגיע לכל התסבוכת שדיון זה הוא עד לה.

אם כן, הצעתי היא לכתוב שאין משתמשים במושכר אלא למטרה המוצהרת, אלא אם הסכימו הצדדים במפורש אחרת.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: לשיטתך אפשר למחוק את המלים "שימוש בלעדי" ולכתוב "אם השימוש במושכר לא הותנה".

ש.ז. אברמוב: נכון, אפשר לכתוב "אלא אם הותנה אחרת".

מ. ארן:

סעיף זה מסקף את המג"לה בה כתוב שאסור להשתמש שימוש שהוא פוגע פוגע יותר ויותר להשתמש שימוש שהוא פוגע יותר ויותר מה התכוונו הצדדים בכתבם כי המקום מושכר לפרפומריה, למשל; האם התכוונו רק לפרפומריה, או שהתכוונו לעיסוק שאינו גם יותר מהעיסוק בפרפומריה? לפי מה שהתקבל בציבור, הכוונה למין סטנדרט, לקנה-מידה, ואם כותב בעל הבית "בלעדי", שוקל השוכר את הדבר ומבקש להגדיר את הענין. אם אינו משתמש בכיטוי זה, פתוח הדבר לוויכוח בין הצדדים, והם צריכים לפרש מה הכוונה בפרפומריה. על זה בא הסעיף לענות.

נ. רקובר:

נכון שהצעת חבר-הכנסת אברמוב עונה לאותם מקרים בהם צופה השוכר מה יהיה, אך היא אינה עונה לאותם מקרים בהם לא יכול היה השוכר להעלות על דעתו התפתחות מסויימת. נניח שאדם שכר חנות על-מנת לסחור במכשירי טלוויזיה. הוא לא שיער כלל שכעבור זמן-מה יירד כל המסחר בטלוויזיה.

ש.ז. אברמוב: האם אפשרות זו אינה קיימת לגבי כל חוזה וחוזה?

נ. רקובר:

כדי שקנה-המידה יענה על דברים אלה הוא צריך להיות לא מה פירשו הצדדים ביניהם, אלא מה היו הצדדים קובעים לו היו ידועים להם התנאים. לו היה השוכר אומר למשכיר בעת חתימת החוזה כי הוא שוכר את המקום כדי לסחור במכשירי רדיו, אך אם יוכל לסחור לאחר מכן במכשירי טלוויזיה, הוא יעשה זאת, והמשכיר היה מסכים לכך בזמנו - מדוע לא ברשה זאת עשיו? כלומר, אם זה היה סוג של דברים שהצדדים היו ערים להם, הם היו נכונים לכך.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: נעבור להצבעה. לפנינו הצעת חבר-הכנסת אברמוב, שבהסכמתו אני מנסח אותה כך

(הרישה נשארת כמות שהיא): "אולם אם לא הותנה השימוש במושכר, רשאי הוא לעשות במושכר גם שימוש אחר, שלפני הנוהג צדדים סבירים רואים אותו כחלק מעסקות מאותו סוג, ובלבד שלא יפגע במושכר ויכביד על המשכיר".

ה צ ב ע ה

ההצעה הנ"ל של חבר-הכנסת אברמוב - לא נתקבלה.

זכות הסתייגות: לחבר-הכנסת אברמוב.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: יש הצעה של פרופ' ידין, שאני מאמץ אותה, לפיה ייכתב בסיפה "ובלבד שלא יפגע במושכר או בכביד על המשכיר יותר מהשימוש המוסכם".

ב. הלוי: בניסוח זה אתה מחזיר שוב את ענין המאזן בין הפגיעות.

ג. האוזנר: מה זה "מכביד"? משתמע כאילו יש כאן דבר אמוציונלי. אני מתכוון לדבר הפשוט, שזה מפחית לו את ההכנסה מהבית או פוגע בה.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: אופן השימוש עלול גם לגרום לו אי-נעימות.

י. ארידור: אולי נחזור לנוסח ההצעה הכחולה.

ב. הלוי: שמא נכתוב "ובלבד שלא יזיק למושכר או למשכיר".

היו"ר י.ש. בן-טאיר: יש לזה משמעות רחבה יותר. בחוק בדבר הפרת חוזים הכנסנו סעיף שדיבר על נזק שאינו נזק של ממון, ואני חושב שהמלה "מכביד" מכניסה גם את הנקודה הזאת.

י. קורן: נקודת המוצא היתה שלא רצינו במלה "פגיעה" כי מדובר לא רק בפגיעה ישירה, וחיפשנו ביטוי מקיף יותר. אבל הביטוי "מכביד" אינו נראה לי כביטוי מתאים.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: אני מוכן לחזור להצעת האורגניזציה: "ובלבד שלא יפגע במושכר או במשכיר".

א. ידין: אולי נכתוב "שלא יהווה פגיעה". אני רק רוצה להשאיר את קנה-המידה למערכת אם זה מותר או אסור, וקנה-המידה יכול להיות על-ידי השוואה עם השימוש המוסכם. זה יכול להיות בדיוק גם על-ידי המלה "נוספת", היינו לכתוב "פגיעה נוספת".

היו"ר י.ש. בן-טאיר: ההצעות שלפנינו הן אלה: הצעת הנוסח הכחול, שאני מבין כי חבר-הכנסת ארידור תומך בה; "ובלבד שלא יפגע במושכר ולא יכביד על המשכיר"; "ובלבד שהשימוש לא יהווה פגיעה במושכר או במשכיר", ופרופ' ידין מציע להוסיף "נוסף על המושכר"; "ובלבד שהשימוש לא יהווה פגיעה במשכיר ופגיעתו במושכר לא תהיה קשה מהפגיעה לפי המוסכם". הייתי מוכן להסכים להוספת "נוסף על המוסכם", כי כל דבר שהמשכיר הסכים לו אינו פגיעה בו.

ג. האוזנר: כל השכרה היא במידה מסויימת שלילת זכויות, ומבחינה זאת - גם פגיעה. אלא מה? אנו אוטרים שהוא קיבל את זה מרצונו.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: נצביע את ההצעות הללו.

ה צ ב ע ה

ההצעה לאשר את הסעיף בנוסח ההצעה הכחולה - לא נתקבלה

זכות הסתייגות: לחברי-הכנסת ארידור והלוי.

ההצעה לכתוב "ובלבד ששימוש זה לא יהווה פגיעה במשכיר או פגיעה במושכר יותר קשה מהפגיעה לפי השימוש המוסכם" - לא נתקבלה

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
יש הצעה של פרופ ידין לכתוב "ובלבד שלא יפגע במושכר או יכביד על המשכיר יותר מהשימוש המוסכם".

א. ידין:  
אני מוכן לכתוב "ובלבד שלא יהווה פגיעה במושכר" כהצעת חבר-הכנסת קורן.

ה צ ב ע ה

ההצעה לכתוב "ובלבד שלא יהווה פגיעה במושכר או הכבדה על המשכיר יותר מהשימוש המוסכם" - נתקבלה

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
יש עוד הצעה של חבר-הכנסת צדוק לכתוב במקום "שימוש אחר" - "שימוש דומה".  
הצעה זו הועלתה בישיבה הקודמת.

י. ארידור:  
במקום "גם" צריך לבוא "במקומו" ובמקום "ייחודי" - "ייחודי".

ס. ארן:  
אצלי רשום שלאחר ההסבר של ד"ר רקובר הציג חבר-הכנסת צדוק שגם כשהשימוש הוא בלעדי יורשה שימוש דומה, וד"ר רקובר הסביר שהוא לא התכוון לזה.

ה צ ב ע ה

הצעת חבר-הכנסת צדוק לכתוב "דומה" במקום "אחר" - לא נתקבלה

א. ידין:  
חבר-הכנסת ארידור העיר שיש לכתוב "ייחודי" במקום "ייחודי", וכפי שאני מבין, זאת הערה בלשנית. נשאל בענין זה את מר שלי.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
לדעתי, יש בכך גם שינוי מהותי ולא רק שינוי בלשני.

הוחלט:  
להשאיר את המלה "ייחודי".

למחוק את המלה "גם".

סעיף 17

א. ידין:  
דרושה הוראה בנוגע לתחילת תקופת השכירות, כי היא קובעת את חובת תשלום דמי השכירות, את אורך השכירות וכו'. אם יש הסכם של הצדדים בנדון, חל האסור בהסכם, ואם לא הסכימו על כך הצדדים, הרי מועד מסירת המושכר הוא מועד תחילת תקופת השכירות.

י.ה. קלינגהופר:  
אני מציע לפתוח את הפרק על תקופת השכירות בסעיף שאינו נמצא בו כעת שיאמר: שכירות יכול שתהיה לתקופה קצובה או לתקופה בלתי קצובה. אם נשאר בסעיף 1 המלים "שלא לצמיתות" - ואני מבין שהן נשארו - אני מבקש להבהיר אותן על-ידי פתיחת פרק ג' בהזכרת שני סוגים אלה של שכירות: שכירות לתקופה קצובה ושכירות לתקופה בלתי קצובה. המלה "תקופה" מצביעה על כך שזה לזמן מסויים, ולא לצמיתות. זה גם משתלב באופן טבעי עם הוראות פרק זה, משום שהן בוגעות לתקופת השכירות, ולפני שניגשים לענין תחילת התקופה יש לוודא קודם כל מהי תקופה. אטנם איני מציע לכתוב "זמן" ככתוב במשפט העברי, אלא "תקופה", אבל זה נשאר נאמן למשפט העברי. לא הסתייגתי בישיבה בה נדון סעיף 1 והוחלט להשאיר את המלים "שלא לצמיתות" מתוך שביקשתי כי יורשה לי להבהיר סוגיה זאת בפרק ג' בהתאם למשפט העברי.

ג. דטובר:

עקרונית נקבע בסעיף 18(א) שגם שכירות בלתי קצובה יש מועד שאפשר להפסיק אותה. כלומר, השאלה היא יותר של אסתטיקה של ניסוח אם רצוי להכניס מלים אלה במפורש. משמע שאיננו דנים בעניין של מהות, אלא בעניין של ניסוח, כי כולנו מסכימים שתיתכן שכירות בלתי קצובה בסובן זה שגם שכירות שלא קבעו לה מועד לסיום יכולה להסתיים. כיצד? - סעיף 18(א) מדבר בכך. לכן איני מציע הצעה אלטרנטיבית, אבל אני שואל את חבר-הכנסת קלינגהופר אם לא היה די לו שבסעיף 18(א) תיווסף מלה אחת שתבהיר כי מדברים אנו ראשית בשכירות לתקופה קצובה, כלומר, לבנות את סעיף 18 כך שיבהיר את האפשרויות השונות.

י.ה. קלינגהופר:

אראה את העניין בצורה ברורה יותר בהמשך הדיון ואחר-כך אבקש רשות

לחזור אליו.

ס. ביבי:

האם לא היה רצוי לנסח סעיף זה, ועל כל פנים את ההתחלה שלו, בלשון חיובית? נראה לי שעדיף לכתוב: תקופת השכירות תתחיל עם מסירת המושכר לשוכר, אלא אם הוסכם אחרת. כך יהיה ברור שהכלל הוא כי המסירה פירושה התחלת השכירות, אולם המסירה אינה התחלת השכירות אם הוסכם אחרת.

ש. פרידמן:

אם נקבל את הצעת חבר-הכנסת קלינגהופר כפי שנוסחה על-ידו, הייתי רוצה להציע לקשור את הסעיף המוצע עם ההגדרה בסעיף 1, כי המונח "תקופה בלתי קצובה" יכול להתפרש גם לצמיתות, ואם יהיה כפוף להגדרה בסעיף 1, יהיה ברור שיש שלוש צורות: תקופה קצובה, תקופה בלתי קצובה ולצמיתות.

י. קורן:

מדובר בסעיף 17 על מסירה, אבל צריך להדגיש גם את האלמנט שהמושכר ניתן לשימוש, ולא די בעניין זה בסעיף 5(ב) שאילו מפנים דברי ההסבר.

ב. הלוי:

הייתי רוצה שנתאם חוק זה לחוק המקרקעין. יש לעמוד על זה שסעיף 1 יתאים בהגדרותיו להגדרות השכירות בחוק המקרקעין. חוק המקרקעין חשוב בעניין זה, מפני שחוק השכירות שאנו דנים בו עכשיו הוא חוק דיספוזיטיבי. זה בעצם עניין של זכויות חוזיות, אובליגטוריות, של האחד כלפי השני, והתוצאות אינן כל כך מרחיקות לכת כמו בחוק המקרקעין, בו יש חוסר תוקף של שכירות בלתי רשומות, וזה דווקא נוגע לעניין התקופה. לפי הגדרת השכירות בסעיף 3 לחוק המקרקעין (מצט"ט), מדובר תמיד בתקופה, ואין זה חשוב שההגדרות נוגעות לתקופה שהיא למעלה מ-x שנים או לתקופה שהיא למעלה מ-y שנים. זה מתקשר עם עניין הצורך ברישום או בחוסר רישום. בחוק המקרקעין יש פרק מיוחד על שכירות המתחיל בסעיף 78, ואני מפנה את תשומת לבכם לסעיף 79(מצט"ט). יש כל הזמן הבדלים בין התקופות, אבל לשכירות קצרה בעיקר יש דין עדיף - היא יכולה להיות בעל-פה ואינה צריכה להיות רשומה בטאבו, וההגדרה שלה היא: "תקופה שאינה עולה על חמש שנים".

שאלתי עכשיו היא זאת: אם נקבע את המונח החדש של "שכירות בלתי קצובה", כלומר בלתי מסויימת - כסובן, היא אינה לצמיתות, משום שכל שכירות אינה יכולה להיות לצמיתות - מה יהיה דינה לפי חוק המקרקעין, האם תהיה טעונה רישום?

א. ירין:

סובן שתהיה טעונה רישום, כי אינה מוגבלת לתקופה של חמש שנים. הרישום הוא הכלל, ושכירות זו אינה בגדר החדיג מהכלל ולכן היא נשארת במסגרת הכלל.

ב. הלוי:

אני חושב שאפשר לתת גם תשובה הפוכה על שאלה זו, כי הכוונה לשכירות של יום יום, שאדם משכיר לחברו מושכר ואומד לו לשבת בינתיים ואינו קובע בדיוק זמן. במקרה כזה אין מתכוונים לכך שהשוכר יישאר במושכר

למעלה מחמש שנים, וכתוב בסעיף 18 שכל צד רשאי להביא את השכירות לקיצה על-ידי הודעה, אם היתה השכירות לתקופה בלתי קצובה. לפי הכתוב בחוק המקרקעין, שכירות כזאת אינה צריכה להיות רשומה, כי אינה נותנת זכות קבין ארוך כזה. לכן נראה לי דווקא מה שאמר ד"ר רקובר - כך הבנתי את דבריו - שלא מדובר כאן בסוג שכירות בפני עצמו אלא בשאלה המסנית מתי מסתיימת השכירות אם לא קבעו הצדדים שום תקופה.

ג. רקובר: - אם לא קבעו אימתי מסתיימת התקופה.

ב. הלוי: בחוק המקרקעין כתוב, שאם קובעים תקופה של למעלה מחמש שנים, זה טעון רישום בטאבו וזה צריך להיות בכתב, והוא הדין אם קבעו תקופה של חמש שנים עם אופציה מפורשת להאריך אותה ליותר מחמש שנים. אם אין קובעים שום תקופה, חל סעיף 18, לפיו יכול כל צד לשים קץ לשכירות בכל עת על-ידי מתן הודעה, ולכן אין זו שכירות בגדר השכירות לפי חוק המקרקעין הטעונה רישום. הייתי משאיר את סעיף 17 כמות שהוא ומצמיד את הענין לזכות להביא את השכירות לידי סיום ותו לא, ולא הייתי סכניס סוג חדש של שכירות.

ג. האוזנר: תוך כדי הדיון התעוררה אצלי השאלה למה לנו בכלל שכירות לתקופה בלתי קצובה.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: על זה רשומה לך, לחבר-הכנסת ביבי ולי הסתייגות בסעיף 1.

ג. האוזנר: סעיף 1 קשור, כמובן, עם ענין התקופה, אבל אני חושב שאם לא נאמר כאן שיש גם שכירות כזאת וגם שכירות כזאת, אלא לחזור למקובל אצלנו עד היום, ששכירות צריך שיהיו לה התחלה וסיום מוסכמים, נחטא אולי לאסתטיקה התיאורטית, אך לא נחטא לשום אינטרס ממשי. על הקשיים העלולים להתעורר מחמת שכירת נכסים דלא ניידים הצביע חבר-הכנסת הלוי. אתיחס לנכסים דניידים. אדם שוכר, למשל, מכונה חקלאית, והשכירות לא הוגבלה בתקופה. בהיותו באמצע העבודה נותן לו המשכיר הודעה על הפסקת השכירות ודורש להחזיר את המושכר. נכון שזה סיכון שהשוכר היה צריך לראותו מלכתחילה, כי החוק קובע ששכירות כזאת שאינה מוגבלת בזמן אפשר להפסיק אותה על-ידי מתן הודעה. אולם החיים המעשיים פשוט לא טובלים את זה, כי אנשים לא יוכלו להסתדר עם זה, ויהיו משפטיים. אני חושב שעדיף לומר לצדדים לקבוע את השכירות לתקופה מוגבלת עם אופציה להאריך אותה מדי פעם, כי כך יידעו מתי מסתיימת השכירות, והסיום לא יבוא עליהם באופן פתאומי, כשהם משתמשים בנכסים המושכרים. כך יש גם יותר בהירות ביחסים שבין הצדדים.

לכן אולי ילמדונו מודינו מה הצורך המעשי שנתעורר לקבוע אינסטיטוט חדש, שהוא שכירות לתקופה בלתי קצובה. טרם השתכנעתי שהדבר הוא לצרכי החיים החיוניים.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: גם אני בדעתם של חברי-הכנסת הלוי והאוזנר. איני מבין בכלל מהי תקופה בלתי קצובה. תקופה היא זמן קבוע ואיך היא יכולה להיות בלתי קצובה?

ג. האוזנר: אפשר, למשל, שישכירו נכס עד שיבוא אליהו.

א. ירדן: גם זאת תקופה קצובה, רק שאין יודעים מתי מסתיימת.

ש. פרידמן: לשם דוגמה ברצוני להזכיר שבקיבוץ שוכרים אנו קטפת לקטין כותנה, ומקובל להשכירה עד גמר הקטיף. הרי איש אינו יכול לקבוע בדיוק באיזה יום יסתיים הקטיף.

היו"ר י.ש. בן-טאיר: שכירות לזמן בלתי קצוב היא שכירות סתם, אבל בדוגמאות שהובאו פה עתה יש יסתיים. אולם "תקופה בלתי קצובה" אלה זמן קצוב, ורק אין יודעים מתי שני מושגים הסותרים זה את זה.

ג. רטובר:  
 הרמב"ם אינו קורא לשכירות כזאת "שכירות בלתי מוגבלת", אלא אומר שהמשכיר בא אל חברו סתם, במובן זה שלא קבעו מתי תיפסק, והרמב"ם קובע את ההוראות כיצד תיפסק.

היו"ר י.ש. בן-טאיר:  
 אם לא נקבעה תקופה, הרי שהבעיה שעורר חבר-הכנסת הלוי בקשר לחוק המקרקעין באה על פתרונה, אבל אם נקבעה תקופה, חוק המקרקעין מסבך אותה. על כן נצטרך לכתוב בסעיף 18: לא קבעו הצדדים תקופה, יוכל כל אחד מהם לבטל אותה מתי שהוא רוצה על-ידי מתן הודעה. אי-אפשר לקבל את הצעתו של חבר-הכנסת קלינגהופר, כי היא באה ליצור מושג שאי-אפשר לקבוע אותו לא מבחינה פילוסופית ולא מבחינה משפטית.

י.ה. קלינגהופר: אראה מאוחר יותר מה יתקבל בסעיף 18.

א. ידין:  
 אני מסכים להערת היושב ראש, - מה גם שהיא נתלית באילן גדול - על כך שאין לדבר על תקופה בלתי קצובה, אלא על כך שהצדדים לא קבעו תקופה. כמוכן, חבר-הכנסת קלינגהופר יכול לאמץ לו נוסח זה ולהציע לכתוב: שכירות היא עם קביעת תקופה או בלי קביעת תקופה, ובאשר למיקום ההוראה הועלו שלוש הצעות: לפני סעיף 17, במסגרת סעיף 18 או בצירוף לסעיף 1. הייתי מתנגד לסעיף כזה בכל שלושת המקומות הללו, כי איני חושב שהחוק צריך לכלול הוראות שאינן אופרטיביות, כי אם קונסטריות. אני אומר מראש, שאם חבר-הכנסת קלינגהופר יציע נוסח מתוקן כזה, אתנגד גם לו, וזאת מבחינת ארגון החוק.

מה שאמר חבר-הכנסת האוזנר אינו מציאותי. יש משכירים נכסי דלא ניירי או מיטלטלין ואינם קובעים תקופה, ומבחינת המחוקק אין שום ענין למנוע דבר זה. נכון שאנשים נבונים לא יגשו לשכירות בלי לקבוע תקופה, אבל המציאות היא שיש גם אנשים העושים אחרת, ואיני חושב שהחוק צריך למנוע זאת. אם יתקבל סעיף 18 בתוספת התיקון המוצע, מובן שנשמיע בכך כי יש אפשרות כזאת, משום שהסעיף מתייחס למקרה כזה שלא נקבעה תקופה.

אשר לניסוח של סעיף 17, אפשר גם לנסח אותו כפי שמציע חבר-הכנסת ביבי ולמחוק את הרישה ולהסתמך על סעיף 17, שם כתוב ממילא שאפשר להתנות אחרת. אולם אם נכתוב "תחילת השכירות עם מסירת המושכר לשוכר, אלא אם הסכימו הצדדים אחרת" לא תהיה בכך שום רבותא, כי כתוב כבר ממילא שהם יכולים להסכים אחרת. ניסחנו סעיפים אלה בחוק זה וגם בחוק הסכר ברוח זו: הדבר הנורמלי הוא שהצדדים קובעים מתי מתחילה השכירות. אלא מה? החוק צריך לעזור להם במקרה שלא הסכימו על תקופת השכירות, וכדי להביע זאת ניסחנו את הדבר במלים הפשוטות שלפניכם. מבחינת הגיון הצגת הדברים הייתי מעדיף נוסח זה, מה גם שהלכנו בדרך זאת בסעיפים אחרים.

ג. רטובר:  
 לענין תחילת תקופת השכירות - בסעיף 1 נאמר "שכירות היא זכות שהוקנתה תמורת דמי שכירות...". וזאת ההשקפה של המשפט העברי ששכירות היא הקניית זכויות בנכס. המשפט העברי עקבי במובן זה שזכות השכירות מוקנית ברגע הקנייה, אלא שתיתכן, כמוכן, הסכמה בין הצדדים, והן במיטלטלין והן במקרקעין, שיבחרו לעצמם מועד מאוחר יותר. ההנחה היא, ששעה שלא הוסכם אחרת מתחילה תקופת השכירות משעה שהוקנתה הזכות. ברגע זה איני מתייחס לשאלה אם רוב המקרים למעשה הם כאלה או כאלה. מכל מקום, אם לא הוסכם על תחילה, מותנית תחילת תקופת השכירות במועד הקניית הזכות.

מ. ארן:  
 בעצם אין כאן מחלוקת, כי הכל אומר כי שהזכות מתחילה בזמן הקנייה. השאלה היא מתי מתחילה ההקנייה. בענין זה יש מדברים על העיסקה הריאלית של ההקנייה, ויש על החוזה. אנחנו נהגנו באותו אופן גם בחוק הסכר. החוק דיבר על חוזה, וכששאלו מתי רבע הקניית הבעלות, אסרנו שזה בדרך-כלל רבע מסירת המסכר. אם כן, אין כאן מחלוקת. השאלה היא מתי מתחילה תקופת ההקנייה.

נניח שנעשה חוזה שכירות של טלוויזיה,  
ובטרם נמסר המכשיר פרצה שריפה. האם צריך

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

השוכר לשלם דמי שכירות?

אם המשכיר לא מסר את המושכר, השכירות  
טרם התחילה. במקרה זה היתה התחייבות  
לתשכיר, אבל עוד לא היתה שכירות.

ס. ארן:

אם בחוזה בעל משמעות קניינית הוקנתה  
הזכות - אני מצמיד את סעיף 17 לסעיף 1 -

נ. רקובר:

הרי היא הוקנתה מאותו רגע.

מתי הוקנתה?

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

את זאת קובעים דיני החוזים. דיני החוזים  
אינם מצויים כאן לפנינו בחוק השכירות.

נ. רקובר:

יתר על כן, דמי שכירות לפי ההלכה העברית  
אינם משתלמים אלא לבסוף. באופן עקרוני השכירות היא בתמורה, אבל אימתי  
ישולמו המעות - זה לא נאמר בסעיף 1 ולא מתחייב על-פיו שהתמורה תשלם  
מעתה על-מנת שהשכירות תיקשר בין הצדדים. לפי החוק העברי יש דרכי  
הקניה פורמליות והן בכפוף לדרכי הקניה נהוגות, והדבר ידוע כסיטומתא,  
כלומר, מנהג הסוחרים. הכוונה לאיזה חותם שהיו מסביעים על החביות,  
היינו, במקום שאי-אפשר היה לנהוג בדרכי העברה פורמליות נהגו הסוחרים  
להחתיים בחותמת את החבית המכורה ולסמל בכך את הבעלות. כיוון שכך, איננו  
צמודים לדרכי העברה פורמליות כמו בן המקורי, אלא יכולים אנו להשתמש  
בדרכים מקובלות הנהוגות בהעברת בעלות, כשאנו מיישמים את ההלכה העברית  
בנושא זה. אם מדברים אנו בהשכרה כפי שנהוג להשכיר, יש לזה תוקף מבחינת  
זכות השכירות, ולכן אפשר להצמיד את סעיף 17 להשקפה זו.

בנכסי דניידי אני יכול להבין את  
ענין המסירה, אך איך נעשית המסירה

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

בנכסי דלא בניידי?

במקרקעין המסירה היא העמדת המושכר  
לרשות השוכר.

ס. ארן:

אבל גם במיטלטלין וגם בנכסי דלא בניידי  
ההעמדה לרשות השוכר אינה דווקא במסירה.  
אפשר, למשל, שהמשכיר יעמיד לרשות השוכר טלוויזיה בחנות שלו ויאמר לו  
לבוא לחזות בה כל אימת שירצה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

אם המסירה היא בחנות של המוכר, העמדת  
הטלוויזיה לרשות הקונה היא המסירה.

ס. ארן:

כל מה שאמר ד"ר רקובר לגבי שכירות אינו שונה מאשר לגבי מכר. בשניהם  
יש הקניה, ושם נאמר במפורש כי ההקניה היא במסירה, אם לא הסכימו הצדדים  
על מועד אחר. לא אמרנו כאן שהשכירות מתחילה במועד אחר מאשר מועד  
ההקניה, והיא אמנם מתחילה במועד זה. השאלה רק מתי מועד ההקניה;  
ד"ר רקובר אומר - ממועד כריתת החוזה.

למעשה יש הקניה ויש דפוסים להקניה.  
אם אין הסכם, יש נוהל, ואם קובעים אנו

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

את הקביעה הנדונה בסעיף, פירוש הדבר, שאם לא קבעו אחרת, הנוהל המקובל  
הוא שההקניה היא מסירה.

בדיעבד, מה שנקבע כאן יהיה ההסכם  
מכללא שבין הצדדים.

ד"ר רקובר:

חבר-הכנסת הלוי הסביר שבחוק המקרקעין  
יש אבחנה בין תקופה של חמש שנים לבין

א. ידין:

תקופה ארוכה יותר וכו'. מה שרוצים אנו לדעת הוא מתי מתחילות אותן  
חמש או חמש-עשרה שנים. כלומר, איננו מדברים על אורך התקופה, אלא על  
המועד בו היא מתחילה. כמו כן, אפשר היה לקבוע כאן שהיא מתחילה ממועד  
כריתת החוזה, אולם חשבנו שזה לא יתאים למקרה שהצדדים לא הסכימו על

א. ידין:

מועד התחלת התקופה, וברוב המקרים יש להניח כי הצדדים ירצו שהתקופה תתחיל כשמקבל השוכר את המושכר.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
לפנינו הצעת חבר-הכנסת ביבי להפוך את הסדר בסעיף, ושמענו את ההסבר של פרופ' ידין. האם אתה עומד על הצעתך, חבר-הכנסת ביבי?

ס. ביבי: איני עומד על הצעתי.

י. קורן:  
דיברתי על הצורך להוסיף "ניתן לשימוש" כי בשכירות יש הקניה הרשמית והמסירה, ובמסירה התוכן הוא שהמושכר ניתן לשימוש. אני יכול להבין שבמקום "ניתן לשימוש" אפשר לכתוב "בסעיף 17 בהתאם לחוק", וזאת לאור האמור בסעיף 6, אך לדעתי זה לא יהיה מושלם אם לא נדגיש את שלושת האלמנטים: הקניה, מסירה ושימוש.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
אין צורך להוסיף את ענין השימוש, כי אין השוכר צריך לשלם דמי שכירות כל עוד אין שימוש במושכר.

א. ידין:  
איך פותרים את המושכר - בכך דן סעיף 5, וסעיף 17 מתייחס, כמובן, לאותה מסירה כפי שהיא מוסברת בסעיף 5. אם מבוצעת המסירה, מתחילה תקופת השכירות.

י. קורן: מדוע לא להוסיף "בהתאם לחוק"?

א. ידין: המסירה היא תמיד בהתאם לחוק.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
על-ידי הוספת מלים אלה אתה עלול להגיע לתוצאה הפוכה - המשכיר מסר את המושכר לשוכר, והמושכר לא היה ראוי לשימוש והיה דרוש תיקון. לפי האמור בסעיפים הקודמים, רשאי השוכר לקבל את התיקון, אבל אם יכתב כאן כהצעתך, חבר-הכנסת קורן, שהתקופה אינה מתחילה אם המושכר אינו ניתן לשימוש, הוא לא יהיה רשאי לקבל את התיקון. כאן נקבע דבר פשוט: התקופה מתחילה עם המסירה. לגבי דמי שכירות יש סעיפים אחרים, לפיהם צריך השוכר לשלם דמי שכירות כשהמשכיר מקיים חובותיו. אם לא היה המושכר ראוי לשימוש, הרי שהמשכיר לא קיים חובותיו. התקופה ישנה והיא מתחילה עם המסירה, ועל-ידי שכותבים זאת יש לשוכר על הסנקציות שניתנו בפרק הקודם.

א. ידין:  
התקופה מתחילה גם אם לא התחיל השוכר להשתמש במושכר. אנחנו רוצים רק לדעת מתי מתחילה התקופה, ולצורך זה דרוש לנו רק אלמנט אחד: המסירה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
אם כן, אנו מאשרים את סעיף 17 כמות שהוא.

הוחלט: לאשר את סעיף 17.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:  
יש הצעה של חבר-הכנסת שמואל תמיר לסעיף 16 למחוק את הסיפה המתחילה במלה "ובלבד". למעשה הוא חוזר על הצעת חבר-הכנסת אברמוב. אין תמיכה בהצעתו של חבר-הכנסת שמואל תמיר, ואנו נותנים לו זכות הסתייגות.