

פרוטוקול מס' 101

מלישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט, מיום ד',
כ"ב בשבט חשל"א (17.2.71), בשעה 8.30.

נכחו:

חברי הוועדה:

- י.ש. בן-מאיר - היו"ר
- ש. פרידמן
- ר. ארזי
- א. אנקוריון
- א. עופר
- י. ארידור
- מ. ביבי
- ש.ז. אברמוב
- י. קורן
- י.ה. קלינגהופר
- ח.י. צדוק
- ב. הלוי

מוזמנים:

- פרופ' א. ידין - משנה ליועץ המשפטי לממשלה
- ד"ר רקובר - משרד המשפטים
- מר ארן - משרד המשפטים

מזכירת הוועדה:

גב' ר. מלחי

רשם:

א. סידני

סדר-היום:

1. שונות
2. חוק השכירות, חש"ל-1970

1. שונות

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

כידוע לכם, אנחנו מקבלים מכתבים רבים בקשר עם חוק הגנת הדייר. היות וקיבלנו לאחרונה כמה מכתבים כאלה שהועברו אלינו מלשכת נשיא המדינה, אנקש את מזכיר הוועדה להביאם לחשומת לבכם.

גב' ר. מלחי: מלשכת נשיא המדינה העבירו לנו שני מיברקים ומכתב אחד, בהם פונים שלושה אנשים - שנייצלדר אלטר, ראובן שליט ופולבר אפרים - בערך בנוסח דומה. כהדגמה אקרא אחד מהם: "אני שנייצלדר אלטר, בן 60, בעל בית המכיל 12 דירות, מחקים מהבית המכניס כ-300 לירות ברוטו לחודש. רבים מדיירי בית זה מרוויחים כ-2000 לירות לחודש. כאזרח שווה זכויות אני חובע ביטול חוקי הגנת הדייר, שהם ניגוד למגילת העצמאות."

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אני יכול להוסיף שקיבלתי מכתב מאלמנה, שבעלה היה איש ידוע במדינה. היא כותבת בערך כך: אני מבינה שאחם דואגים לבעיה הסוציאלית של הדיירים, אבל אני מבקשת מכס שחדאגו קצח גם לבעיה הסוציאלית של בעלי-בחים; כיוון שמחור דאגה לדיירים אתם קובעים שהם צריכים לשלם פחות ממה שסביר ופחות מהדרוש לנו, מחור טענה שבעלי הבית עשירים, וכיוון שאני עניה מרודה החיה מזה, בעוד שדיירי אנשים עשירים, אני מבקשת כי תוסיפו סעיף אשר יקבע, כי במקרה כזה ישלמו הדיירים אף יותר משכר הדירה הכלכלי כדי שנוכל לחיות. סיפרתי זאת מפני שיש כאן רעיון מאד מעניין.

י. ארידור: אני רוצה להפנות את חשומת הלב לכך שנחקבלו מכתבים שונים, ממקומות שונים בארץ, המכילים אותם ביטויים.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אני קיבלתי מכתבים רבים שאין כל קשר ביניהם.

2. חוק השכירות, תש"ל-1970

סעיף 18

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אנחנו עוברים לחוק השכירות, סעיף 18.

נדמה לי שאח הסעיף הזה יש להתחיל ברישא של סעיף קטן (ב), אחר-כך לכחוב את סעיף קטן (א) ולסיים בסייפא של סעיף קטן (ב).

ד"ר רקובר: הרישא של סעיף קטן (ב) אינו דן במקרה שנקבע מועד סיום השכירות, אלא במקרה שנקבע שיעור לחישוב דמי השכירות.

פרופ' ידין: אני מציע שני חיקונים קטנים לסעיף קטן (א) לאור מה שנאמר על הביטוי "שכירות לתקופה בלתי קצובה". היחה טענה שהמושגים "תקופה" ו"בלתי קצובה" אינם יכולים לדור בכפיפה אחת. הגם שאינני מקבל טענה זו אני מציע שסעיף קטן (א) יתחיל כסעיפים המקבילים, לאמור "לא הוסכם על תקופת השכירות", ויהמשך יהיה "או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר חום התקופה שהוסכם עליה, מבלי לקבוע תקופה חדשה" וכו'.

אשר לסעיף קטן (ב), איך הוא בבחינת הוראה
עצמאית אלא המשר לסעיף קטן (א). השאלה שסעיף קטן (ב) דן בה מחעוררת
רק בקשר עם סעיף קטן (א).

ר. ארזי:
לגבי ההודעה צריך לקבוע מתי יש למסור אותה
לצד השני - לפני או אחרי תום החקופה. או
חור איזה מועד.

פרופ' ידין:
שאלה זו מחעוררת רק כאשר לא נקבעה חקופה.
כאשר נקבעה חקופה לא צריך לחת שום הודעה.

הינו"ר י.ש. בן-מאיר:
אני רוצה להזכיר, כי בדיון בקריאה הראשונה
סען חה"כ הרביץ שיש להבהיר מה פירוש "זמן
סביר".

כדי להבהיר את הסוגיה הזאת אני רוצה למנות
את המקרים האפשריים: (א) החקופה היא קצובה והיא נקבעה בהסכם. (ב) החקופה
לא נקבעה בהסכם, אולם דמי השכירות נקבעו לזמן קצוב, מחור הבנה שהחקופה
מתמסכת ומתחדשת. (ג) קובעים את השכירות לזמן קצוב שאיננו ברור מראש אלא
יתברר כעבור זמן. לדוגמה: זוג שוכר דירה ומודיע שיפנה אותה ברגע שיולד
לו ילד. (ד) לא נקבעה כל חקופה לשכירות ומשחמע מההסכם שכל צד יכול לבטל
את השכירות בכל עת.

אני מבין שלגבי שני מקרים, כאשר נקבעה חקופה
קצובה או כאשר נקבעו קריטריונים לפיהם תחברר החקופה, אפשר להסתפק בסעיף 3
ואיך צורך להוסיף שהשכירות תסתיים עם תום החקופה. עלינו לדאוג לאותם
מקרים כאשר כלל לא נקבעה החקופה והיא גם לא משחמעת מחור ההסכם. כאן
יש שני סוגים. סוג אחד: דמי השכירות עצמם קובעים את החקופה, ובמקרה
זה איך לבטל את השכירות לפני חור החקופה. לדוגמה: אם נקבעו דמי-
שכירות לשלושה חודשים, ברור שחור אותם שלושה חודשים איך לבטל את השכירות.
הסוג השני: לא נקבע שום דבר. סעיף 18 בא לפתור את הבעיה במקרים אלה.

דומני שצדק חה"כ ארזי בעוררו את שאלת מועד
מתן ההודעה. למעשה אפשר למסור אותה בכל עת.

פרופ' ידין:
השאלה היא: מתי היא פועלת?

הינו"ר י.ש. בן-מאיר:
לכך צריך להיות מועד סביר, אלא שהמושג הזה
מאד גמיש, דבר שיביא לפנייה לביח-המשפט. אני
חושב שצריך לקבוע איזה מינימום - ואם תרצו מקסימום - והשאלה היא האם
ניתן לקבוע מראש מועד שבכל מקרה נראה אותו כסביר?

א. אנקוריין:
במקרה אחד החקופה הזאת ברורה: אם השכירות היא
לא חודשית אלא שנחית, ולא נקבע מועד לסופה,
דרושה הודעה שלושה חודשים מראש.

לא ברור מה במקרה של שכירות חודשית. לדוגמה:
דמי השכירות לחדו משחלמים כל חודש. מה-1 ועד ל-30 או ה-31 בו; מה במקרה
ובעל-הביח מודיע לדייר באמצע החודש כי עליו לפנות את החדר? האם על הדייר
לצאת באמצע החודש הבא? לי נראה שכאן צריכה להיות חקופה שלימה, כלומר
הדייר יפנה את החדר בסוף החודש הבא.

ר. ארזי:
לגבי נכסי דלא-ניידי סביר שתהיה חקופה של
שלושה חודשים. לא כן לגבי שכירות של מטלטלים.
שם קשה לקבוע, כי תלוי מה האובייקט.

י. אר דור:

סעיף 18(ב) מתייחס למקרים בהם לא הוסכם על תקופת השכירות. לא הייתי אומר שמוכרחים לפרש את סעיף קטן (ב) ככפוף לסעיף קטן (א). לכן צריך להבהיר, שהביטויים המוליים בסעיף קטן (ב) חלים אך ורק על מקרה בו לא הוסכם על תקופת השכירות. אחרת, ניקח לדוגמה מקרה שאדם שכר דירה לשנה ומשלם לפי תקופה קצובה שהיא חודש; אפשר יהיה לפרש את הסעיף, שהוא רשאי להפסיק את השכירות כעבור חודשיים, לפני שעברה שנה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

סעיף 3 קובע שמה שהוסכם - הוסכם. ולא הוסכם שאפשר להפסיק את השכירות לפני תום שנה.

י. ארידור:

סעיף 3 אינו סותר את סעיף 18(ב). לא הייתי מציע לנסח חוזים בצורה כזו, אלא באופן יותר

זהיר.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:

סעיף 2(ג) קובע: "הוראות חוק זה יחולו כשאינן בדין אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון, ובאין כוונה אחרת משתמעת מן ההסכם בין הצדדים". אם הצדדים קבעו שהשכירות היא לשנה - הכוונה הזאת משתמעת מן ההסכם.

פרופ' ידין:

ובכל זאת הפירוש של ח"כ ארידור סביר.

י.ה. קלינגהופר:

בסעיף קטן (ב) מדובר על חישוב דמי-השכירות לפי תקופה קצובה. המיבחן עליו בנוי סעיף קטן (ב) טעון הבהרה בפני עצמו, אבל מה פירוש "בכל מקרה אחר"? האם הכוונה רק למקרה כאשר דמי השכירות אינם מחושבים לפי תקופה קצובה? האם תיתכן תקופה קצובה כאשר דמי השכירות אינם מחושבים לפי תקופה קצובה? אמנם זה יתכן, אבל כל הענין איננו כל-כך ברור. עלינו לדעת מה הם המקרים עליהם יחול הסייפא לאור ההבחנה בין תקופה קצובה ולא קצובה, שיש גם עכשיו בין תקופה שהוסכם עליה ובין תקופה שלא הוסכם עליה. נדמה לי שישנה עירבוביה טרמינולוגית. נוסף על כך הוצע לא לדבר כאן על תקופה בלתי קצובה אלא לומר: לא הוסכם על תקופת השכירות. כל זמן שהמושגים "תקופה קצובה" ו"תקופה בלתי קצובה" עמדו זה נגד זה - ידעתי מה עומד לנגד עיני. עתה המיבנה איננו ברור מבחינה ניסוחית.

נדמה לי שכדאי לחלק את סעיף 18 לשתי קבוצות העומדות זו מול זו בצורה מאד ברורה.

לא ברור גם מה צריך להאמר בהודעה. האם ייאמר בה רק: אני מסיים את השכירות, או צריך לקבוע בהודעה את היום שבו היא חסתיים? במקרה ולא הוסכם על תקופת השכירות צריך לפנות לסייפא של סעיף 18(ב); מדוע ההפניה היא למקום כל-כך רחוק?

לכן אני מציע לחלק לשתי קבוצות של מקרים: (א) מקרים בהם לא הוסכם על תקופה; (ב) מקרים של תקופה קצובה. אח"כ נאמר מתי, בשתי קבוצות המקרים, חסתיים השכירות.

ד"ר רקובר:

בהלכה העברית מבחינים בין שכירות לזמן קצוב לבין שכירות שבה לא נקבעה התקופה והנקראת שכירות סתם. לגבי שכירות לזמן קצוב נקבע שהיא מסתיימת בחום תקופת השכירות. גם הרמב"ם מדגיש הלכה זו כדי להביא מולה הלכה האומרת, שכאשר השכירות אינה לזמן קצוב אזי יש צורך בהודעה. וכך אומר הרמב"ם: המשכיר בית הרי הוא לצאת בסוף זמנו ולא ממתיך לו אפילו שעה אחת. הדברים מפורשים יותר ב"שולחן ערוך". שם נאמר: המשכיר לחברו בית... לזמן קצוב אינו יכול לחזור בו ולהוציאן טרם זמנו אפילו נפל ביתו של המשכיר.

אשר להלכה בענין שכירות לזמן שאיננו קצוב, בדין העברי נאמר: המשכיר בית לחברו סתם אינו יכול להוציא עד שהודיעו. זה מה שאנחנו קובעים בסעיף קטן (א). מהו הראציו שבמתן הודעה במקרה של "שכירות סתם"? הרי אפשר היה לסיימה בהודעה חד-צדדית של אחד הצדדים: אני מבטל את השכירות מרגע זה - משום שלא נקבע כל מועד. אף על פי כן, נתנו חכמים דעהם לנקודה זו וכבר במישנה מצויה תקנה, שלא יתכן כי בשכירות סתם יפסיק אדם את השכירות באופן שרירותי, בלי להחשב בנסיבות. כיוון שכך קבעו מועד שהוא כפוף למקרים השונים - אם מדובר בשכירות של בית או דירה, אם רצו לסיימה בימות החורף או הקיץ, אם מדובר בתנויות, לבן יש סיווג מיוחד, באשר יש כאן ענין של מכירות בהקפה ואי-אפשר לסיים את השכירות תוך תקופה קצרה מאד, וכך הלאה. כיוון שכך, קבעו שתהיה הודעה מוקדמת לסיום השכירות. וכך אומר הרמב"ם בסוגיה זו: המשכיר בית לחברו סתם אינו יכול להוציא עד שיודיעו 30 יום מקודם; והוא מסביר מדוע: כדי לבקש מקום ולא יהיה מושלך בדרך; ולסוף ה-30 - יצא. ההלכה הזאת, בדבר הודעה מוקדמת, היא חובה הדינית. היא מופעלה גם על המשכיר וגם על השוכר.

התקופות שנקבעו בהלכה כפופות לנסיבות השונות וגם לנוהגים השוררים באותו מקום. אני יכול להביא לדוגמה פסק-דין אשר נחפרסם לאחרונה וניתן בבית-הדין בירושלים בשאלה של הפסקת שכירות. אשה השכירה יקב לאדם, ואותו שוכר החליט להפסיק את השכירות במועד מסויים, שהיה נראה לו. למתן הודעה מוקדמת של ששה שבועות מראש. המשכירה טענה שהמועד איננו מספיק, משום שאין היא כולה למצוא קליינט אחר ליקב תוך זמן כה קצר. בית-הדין פסק, שלמרות המועדים הנקובים בהלכה לגבי תנויות, בחיים וכד', במקרה זה יש ללכת לפי הנוהג, וכיוון שכך הוא כפף את עצמו לנוהג שנהגו בו קודם הצדדים עצמם.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: אילו היינו רוצים לנסח את סעיף 18 (ב) לפי ההלכה, היינו צריכים לכתוב במקום "זמן סביר" - "חודש לאחר מתן ההודעה, אלא אם כן הנסיבות מחייבות מועד ארוך יותר".

פרופ' ידין: או קצר יותר.

ד"ר רקובר: המועד של חודש מתאים רק לבתים. הוא לא מתאים לתנויות ולמטלטלים. נניח שהוא יכול להתאים לרוב המושכרים שהם נכסי דלא-ניידי. אבל איננו יכול להתאים להשכרת טרקטור, משום ששם מדובר בשעות ולא בחודשים. לכן, לא היה רצוי שנקשור את עצמו למועד של חודש.

היו"ר י. ש. בן-מאיר: לכן הציעה ח"כ ארזי להבחין בין נכסי דלא-ניידי לבין מטלטלים.

ד"ר רקובר: נקודה חשובה, מבחינת המשפט העברי, שלא באה לידי ביטוי בהצעת החוק, היא זו: ההלכה בדבר הודעה מוקדמת היא תקנה שנחקנה מעבר לדין הקבוע. הדין הקבוע צריך לומר, שהשכירות נפסקת בכל רגע שאחד הצדדים רוצה בכך. אבל אמרו: היושר דורש שלא תשליך את הדייר למחרת ללא כל הודעה; אתה חייב לתת לו ארכה לחפש לעצמו דיור חלופי. כיוון שחובה זו בדבר הודעה מוקדמת היא מחוץ לגדר הדין נקבעו לה כמה סייגים. הסייג הראשון: נניח שנקבעו דמי-שכירות בסך 100 לירות, ובינתיים שיעורם עולה ל-150 ל"י; אומרת ההלכה: אם אמנם המשכיר כבול מלפנות את הדייר מהיום למחרת, והוא חייב לחכות תקופה מסויימת, אין הוא כבול בדמי השכירות הקודמים, ומידת הצדק איננה מובילה לכך שהשוכר צריך לשלם רק את דמי השכירות הנמוכים כפי שנקבעו. הוא אמנם מוגן בכך שאין משליכים אותו לרחוב, אבל איננו צריך ליהנות מדמי-שכירות נמוכים. הוא הדין גם במקרה הפוך - כאשר חלה ירידה בדמי השכירות שנקבעו קודם לכן.

דוגמה לסייג אחר: ביתו של המשכיר נפל ואין למשכיר בית. אומר הרמב"ם בענין זה: אם נפל ביתו של המשכיר, הרי יש לו להוציא השוכר מביתו. כלומר, בדרך-כלל מגינים על השוכר, אבל אם למשכיר אין היכן לגור, וכיוון שהשכירות הייתה שכירות סתם, יכול המשכיר לפנות את השוכר. כפי שנאמר באותו מקום: ואומר המשכיר לשוכר - איננו בדין שתהיה אהה יושב בביתי עד שתמצא מקום ואני מושלך בדרך, ואין אהה בעל זכות בבית הזה יוחר ממני.

אלה דוגמאות לסייגים שיש בהלכה במקרה של המשכת השכירות, כאשר לא נקבעה תקופה קצובה.

מבחינת הניסוח של ההצעה שלנו הדבר היה בא על סיפוקו אילו ניתנה לבית-המשפט סמכות של שיקול דעת. כלומר, אם היינו אומרים, שסיום השכירות חהיה לאחר תקופה מסויימת, אבל אפשר יהיה לבקש מבית-המשפט לקצר או להאריך את המועד בנסיבות מיוחדות.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: רק דבר אחד לא נראה לי מכל מה שאמרת: שהצדדים יילכו להתדיין על שינוי בגובה דמי-השכירות, לאותה תקופה של חודש או חודשיים, עד להפסקת השכירות, כלומר עד תום הארכה - בנסיבות שלנו זה לא כדאי.

מה שאמר ד"ר רקובר קולע למטרה שרצה להשיג חה"כ ארזי: לקבוע מועד מסויים לגבי נכסי דלא-ננידי, כאשר כל צד רשאי לפנות לבית-המשפט ולבקש להאריך את לקצר את המועד. לגבי נכסי דנידי נדמה לי שאין דרך אחרת אלא להשתמש במונח "מועד סביר" או "מועד שהוא סביר בנסיבות השכירות".

א. אנקוריון: לא ברור לי מה המצב במקרה שקובעים דמי-שכירות שנתיים אך לא קובעים תקופה. לפי הניסוח של הסעיף ייצא, שאפילו תוך השנה הראשונה יכול המשכיר למסור הודעה על הפסקת השכירות ואז יחול המועד של שלושה חודשים. זה לא נראה לי. אני מקבל את העקרון הכללי של מסירת הודעה. אם ההודעה נמסרת אחרי תום השנה הראשונה - זה נראה לי; אבל אם מדברים על שכירות שנתיים וכעבור חודשיים אחד הצדדים שולח הודעה על הפסקת השכירות - זה לא נראה לי.

ד"ר רקובר: אתה מדבר על מקרה שבין הצדדים היה מובן שלא יפסיקו את השכירות תוך תקופת השכירות. אם אמנם זה משחמע מההסכם ביניהם, מכוח סעיף 2(ג) לא יוכלו להפסיק את השכירות, מפני שקיימת תקופה מינימלית של שנה. דבר זה מובא במשפט העברי בדוגמה אחרת: היה מקרה שאדם שילם מראש את דמי השכירות לשנה אחת, אבל באמצע השנה הוא בא ואומר: המועד שאני חייב להודיע על הפסקת השכירות הוא 30 יום מראש - והריני מודיע על כך. נפסקה הלכה ב"שולחן ערוך", שכיוון שהוא שילם את דמי השכירות לשנה הוא גילה דעתו, שתקופת המינימום לשכירות, בה איננו רשאי להפסיק את השכירות, היא שנה.

א. אנקוריון: אם הוא שילם מראש לשנה - אין לי ספק שזה משחמע. אבל יכול להיות מקרה שקובעים דמי-שכירות שנתיים, אך התשלום איננו מראש.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: שאלתו של חה"כ אנקוריון במקומה, משום שמדובר בהסכם שלא לתקופה קצובה. נניח שנקבעו דמי-שכירות שנתיים בסך אלף לירות אשר ישולמו בארבעה תשלומים; בתום תקופת התשלום הראשון מודיע המשכיר לשוכר: בעוד שלושה חודשים עליך לפנות את המושכר.

פרופ' ידין:
אני מציע לקבל את הסעיף כמות שהוא - לא מבחינה מלולית אלא מבחינת החוכן. עם זאת נראית לי הצעת חה"כ אנקוריון, שאם השכירות היא חודשית, וההודעה על הפסקתה באה באמצע החודש, היא תיפסק לא באמצע החודש הבא אלא בסופו.

לא נראה לי שאפשר לקבוע איזו תקופה שהיא לגבי נכסי דלא-ניידי. אני אומר זאת לא רק מבחינה סיסטמטית, כלומר מבחינת רצוננו לא להבחין בין סוגי שכירות וסוגי נכסים, אלא לגופו של ענין אינני חושב שהזדמנות זו מתאימה לכך. הביאו לנו בסך המל דוגמה חיה אחת, ענין היקב, ושם זה לא היה מתאים. בית-הדין הרבני מצא שהיה נוהג בין הצדדים, ואז יוצא שכל סעיף 18 איננו חל. אבל גם אם נתעלם מזה, כל תקופה שנקבע יכולה להיות מתאימה באותה מידה שיכולה לא להיות מתאימה. לכן מוטב שלא לקבוע שום תקופה אלא לדבר על תקופה סבירה. כבר נאמר שיש שכירות לפי שעות, כלומר אפילו לא לפי ימים. לדוגמה: בציוד מכני כבד, במחשבים וכו'.

גוסף על כך, נדמה לי שמייחסים לסעיף זה יותר מדי חשיבות מעשית. המקרים בהם הצדדים משכירים או שוכרים דבר בעל-ערך, בלי לקבוע את תקופת השכירות - לא בצורה קלנדרית, לא בצורה של החניה בתנאים מסויימים ולא בצורה של נוהג - מאד נדירים. כל הסעיף הזה בא אמנם לסתום חור - אך חור מאד קטן.

כל הסוגיה של תנודות בדמי-השכירות לא כדאי להזכיר כאן, משום שהמדובר בתקופות קצרות, ואם הצדדים הסכימו ביניהם שלא לקבוע תקופה קצובה, זה כולל את הסיכון, לכל צד, שהוא ימשיך לשלם או לקבל אותם דמי-שכירות גם בתקופת מתן ההודעה.

אין לוותר על אותה תקופה של שלושה חודשים - אם כי אין בה כל קדושה, והיא יכולה להיות גם רבע שנה או כפי שייקבע - כפי שהיא קבועה בסעיף קטן (ב). ולא נראה לי שצריך להבחין בין התקופה הראשונה - הובאה כאן דוגמה של שכירות לתקופה בלתי קצובה כאשר דמי השכירות נקבעו לשנה אחת - לבין השניה או הבאות אחריה. נאמר כאן שחור התקופה הראשונה אין להפסיק את השכירות. אני לא רואה הבדל ענייני בין התקופה הראשונה לתקופות הנוספות.

ד"ר רקובר:
ברצוני להתייחס להצעת חה"כ אנקוריון, אשר פרופ' ידין הסכים לה. כוונתי לאותו מקרה, שאדם המבקש להפסיק את השכירות מודיע על כך חודש מראש, אלא שסיום השכירות לפי ההודעה, יפול במחצית החודש; כיוון שכך מציע חה"כ אנקוריון שהסיום יהיה בסוף התקופה המקובלת, כלומר בסוף החודש. דוגמה למקרה כזה יש בשאלה שהופנתה לרא"ש (רבנו אשר): אדם שכר בית ליונה; אחרי שנה הוא המשיך את השכירות בשתיקה; לאחר מכן הוא נותן הודעה שכעבור חודש רוצא לצאת מהבית טוען המשכיר: מועד שכירת הבתים בעיר זו הוא מועד קבוע; עכשיו אתה בא ומודיע לי על כך, כאשר כל השכירות נגמרו, שאתה רוצה להפסיק את השכירות; למי אוכל להשכיר את הבית? פוסק הרא"ש שבמקרה זה הדין עם המשכיר והשוכר אינו יכול להפסיק את השכירות כעבור חודש, אלא בתום השנה, מפני שבאותו מקום היה מה שנקרא "ראש השנה לשכירות". כלל זה שקבע הרא"ש אימץ גם יוסף קארו ב"שולחן ערוך" (מצטט). אלא שרעיון זה, שמטריד את מנוחתו של חה"כ אנקוריון, מוגבל בראציו של הדבר, היינו: מדובר על מקום שיש בו "ראש השנה לשכירות". אבל אם לא נודעה משמעות לחאריך ואחד הצדדים מודיע: בחום 30 יום אני רוצה להפסיק את השכירות, וזה נופל ב-18 לחודש - מדוע יש להעדיף את הראשון לחודש על פני ה-18 לחודש?

א. אנקוריון:
 הדוגמה יפה, אבל היא חורגת מעבר לסוגיה שאני עוררתי. לפני הרא"ש הובא מקרה בו מדובר על תקופה בעלת משמעות. אני מדבר על מצב אחר. אתם מציעים עקרון לפיו "תסתיים השכירות כעבור תקופה לאחר מתן ההודעה כתקופה שנקבעה לחישוב דמי השכירות, או כעבור שלושה חודשים לאחר מתן ההודעה". היות ואני מדבר על המועד הקצר יותר, אם ההודעה ניתנה באמצע החודש אפשר להמשיך עוד קצת הלאה.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
 אני תומך בהצעה זו של חה"כ אנקוריון. ההבדל בין טענת חה"כ אנקוריון לבין קביעת הרא"ש הוא הבדל בין הגישה הכללית לגישה הפרטית. הרא"ש קבע מה שקבע לגבי בעיה כללית - "ראש השנה לשכירות". כאן מדובר במקרה פרטי: פלוני קבע שהוא שוכר - או משכיר - מה-10 לחודש ועד ל-10 של החודש הבא; נימוקו עמו מדוע הוא רוצה כי השכירות תסתיים ב-10 לחודש. אינני רואה סיבה שלא לכבד זאת.

כאן מתעוררת שאלה האם יש להבדיל בין נכסי דניידי לבין נכסי דלא ניידים, והאם התנאי הזה חל על נכסי דניידי? לדוגמה: שכרתי טלביזיה, בלי לקבוע תקופה, ואני משלם חשולם חודשי; במועד מסויים מודיע לי בעל הטלביזיה: עליך להחזיר לי את המכשיר כעבור חודש. כאן אינני רואה סיבה סבירה להאריך את המועד.

א. אנקוריון: לא טוב שנקבע שני עקרונות לענין זה.

מר ארז:
 אני חושב שאין כל קדושה לא לאמצע החודש ולא לסוף החודש. יש הגיון כאשר קובעים חקו פה קצובה. אם לא - אין כל חשיבות מדי נופל תאריך סיום השכירות.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: אני מבין שאין תמיכה בהרהור שלי.

י.ה. קלינגהופר: בכל החוק כולו אין נעשית הבחנה בין מטלטלים לבין נכסי דלא-ניידי.

היו"ר י.ש. בן-מאיר: לכן גם לא אסתייג.

אני מעמיד להצבעה את הצעת חה"כ אנקוריון להוסיף בסעיף קטן (ב) "אחרי תום התקופה שבה ניתנה ההודעה".

ה צ ב ע ה

הצעת חה"כ אנקוריון, כנ"ל, נחקבלה

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
 אני מבקש את היועצים המשפטיים לנסח את סעיף 18 בתיקונים הבאים: (א) להבהיר שסעיף קטן (ב) חל רק על סעיף קטן (א); (ב) לכלול את הצעת חה"כ אנקוריון שנחקבלה זה עתה; (ג) להוסיף את התיקונים שהציע פרופ' ידין לסעיף קטן (א).

סעיף 19

ש.ז. אברמוב: לגבי נכסי דלא ניידים, אני חושב שחובת השוכר להחזיר את המושכר למשכיר איננה מספיקה, כי

הוא יכול להחזיר את המושכר ולהשאיר בו כל מיני מטלטלים. לכן, יש לומר במפורש, כי צריך לפנות את המושכר מכל מטלטלים ששייכים לשוכר.

י.ה. קלינגהופר: אני מבקש שיוסבר לי מה בדיוק פירוש המלים "והמשכיר חייב לקבלו"?

ח.י. צדוק: נדמה לי, שכאן היינו צריכים לומר שיש להחזיר את המושכר במצב שבו היה נמצא בזמן החלת השכירות וההחשב בבלאי הטבעי.

ר. ארזי: יתכן וזה צריך להאמר באיזה מקום, אך לא כאן. הפרק הזה מדבר על "תקופת השכירות".

אשר לשאלה ששאל חה"כ קלינגהופר בדבר המלים "והמשכיר חייב לקבלו", אם המשכיר לא יקבל את המושכר והוא יישאר ריק, ובאותו זמן יכנסו בו זרמים ויגרמו להרס, עלול המשכיר לטעון: אני לא קיבלתי את המושכר בחזרה ולכן אתה, השוכר, אחראי על מה שקרה שם.

י. ארידור: למעשה, הנושא הזה של מצב המושכר בעת החזרתו הסדרנו בסעיף 7. כל צד חייב למלא את החובות המוטלות עליו. בחוזה השכירות כותבים, בדרך-כלל, סעיף האומר, שבחום תקופת השכירות יש להחזיר את המושכר במצב כפי שהושכר בחוספת בלאי סביר. אם נכחוב כאן שיש להחזיר את המושכר במצב חקיף. פרט לבלאי סביר, אנחנו נטיל על השוכר למלא חובות שהן מוטלות על המשכיר. יתכן והמשכיר יהיה חייב לבצע תיקון כלשהו. לדעתי, נושא זה הוסדר במלואו בסעיף 7.

ב. הלוי: סעיף 7 מטיל חובות רק על המשכיר.

י. ארידור: גם על השוכר - לפי חוק השומרים.

ב. הלוי: המלים "זולת פגם שהשוכר אחראי לו לפי חוק השומרים" וכו' עדיין אינן מטילות חובה על השוכר. מכוח סעיף 7 אי-אפשר לחייב את השוכר בשום תיקון. הכוח המחייב כלפי השוכר נמצא בחוק השומרים. זאת לגבי המלים "זולת פגם שהשוכר אחראי לו לפי חוק השומרים". אולם בסייפא של סעיף 7 נאמר עוד דבר: "או שתיקונו חל, לפי הנוהג בנסיבות הענין, על השוכר". מה פירוש הדבר? הפירוש הוא שזה לא כתוב בחוק השומרים. בדברי ההסבר מביאים את ההוראות הרלבנטיות בחוק השומרים ואחרי כן מוסיפים: "הסייג השלישי מתייחס לפגמים שתיקונם חל לפי המקובל על השוכר, כגון שבירת שמשח בחלון הדירה וכדומה. ז.א., זהו דבר שאיננו כתוב בחוק השומרים. מה מחייב את השוכר לחקן שמשות שבורות?"

היו"ר י.ש. בן-מאיר: לדעתי זה לא שייך לסעיף 7. סעיף 7 מדבר על תיקון דברים המגבילים את השימוש במושכר. כשמדברים על בלאי רגיל - זה כלל איננו מגביל את השימוש במושכר; שמשח שבורה - גם היא לא מגבילה את השימוש במושכר, הגם שאיננה בסדרת בלאי רגיל. מה אומר סעיף 7? - שהשוכר אינו יכול לחייב את המשכיר לעשות זאת, ושם מדובר תוך כדי תקופת השכירות. אם השוכר רוצה לגור בדירה עם שמשות שבורות - אי-אפשר לחייבו לתקן אותן. אולם כאשר הוא צריך להחזיר את המושכר, הוא צריך להחזירו במצב שקיבל אותו, ושמשות שבורות אינן בלאי רגיל. לכן ברור שיש צורך בסעיף כזה, ונראית לי גם הערת חה"כ אברמוב, שיש להחזיר את המושכר כשהוא פנוי ממטלטלים. לדעתי, כאן מתעוררת רק שאלה אחת - שאלת המיקום: האם סעיף זה צריך להיות יתקן ג' או בסימן ב' המדבר על חיובי השוכר? יתכן ואפשר להוסיף סעיף אחרי סעיף 16.

לדעתי זה שייר לסעיף 19. יכול להיות
סעיף 19 לא שייר לפרק ג'.

ח. י. צדוק:

אני מציע שלא נתווכח על המיקום אלא נתווכח
על העקרון. חה"כ ארידור טוען שבחוזי השכירות
יש סעיף המדבר על מצב המושכר בעת החזרתו. אנחנו מתכוונים למקרים כשאיך
סעיף כזה בחוזה.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

שאלה להבהרה: כאשר סיכמנו את סעיף 7 נדמה
לישהחלטנו לא לאמץ את החוק השומרים מיכללה.
אלא להכניס כאן את ההוראות הספציפיות.

י. ארידור:

לא קיבלנו זאת.

פרופ' ידין:

זה גם לא משנה. כבר הסביר חה"כ הלוי, שהמלה
"זולה" פוטר מחובות מסוימות אולם אין היא

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

מטילה חובות.

אני רוצה להציע פתרון פשוט לשאלת המיקום:
במקום לחפש מקום אחר להוסיף שתי מלים
לכותרת של הפרק, באופן שיאמר "חקופת השכירות והחזרת המושכר". כך ניצור
את המקום המחאים.

ש. פרידמן:

אשר לגופם של דברים: ברור שיש להחזיר את
המושכר כשאיך בו כל מיני ארגזים וכו' העלולים להוות מיטרד למשכיר. אני
חושב שמהו מצוי כבר בסעיף 16, בו נאמר בסיפא "ובלבד שפגיעתו במושכר או
במשכיר אינה קשה מן הפגיעה לפי השימוש המוסכם". זה מוביל לכך, שבסופו
של דבר צריך המושכר להיות במצב שאיננו חורג מעבר לבלאי סביר.

אם רוצים להטיל על השוכר את החובה להחזיר
את המושכר במצב תקין, יש להבטיח התחייבות
מקבילה מצד המשכיר. נניח שהשוכר עשה בינתיים שיפורים במושכר; הכניס
ארונות שלא היו, או דברים אחרים, על סמך הסכם ביניהם. בעת החזרת המושכר
צריך המשכיר לשלם לו על הדברים שעשה.

ר. ארזי:

אם היה הסכם - הוא בר חוקף.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

אני מציע לאזן זאת גם באיך הסכם.

ר. ארזי:

אם אין הסכם יכול המשכיר לדרוש מהשוכר
להוציא את הארונות שהכניס.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

נניח שהוא משאיר שם דברים בהסכמת המשכיר.

ר. ארזי:

אם יש הסכם - יש הסכם; אם לא, יכול המשכיר
לדרוש את הדירה בדיוק כפי שמסר אותה.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

בחוק המקרקעים יש פרק על בניה ונטיעה ברכוש
הזולת.

מר ארן:

אשר לענין השמשות שבירות. המצב החוקי הוא
כזה: נניח שכל שמשות הבית נשברו כתוצאה של הפצצה; אם לפי הנוהג השוכר
צריך לתקן את השמשות, אין המשכיר חייב בחיקוןן. מאידך, האם השוכר יכול
להחזיר למשכיר את הבית עם שמשות שבירות? חוק השומרים קובע, שהשוכר
אחראי רק לדברים שהם תוצאה של רשלנות. נוסף על זה יש סעיף המדבר על
בלאי טבעי ועוד סעיפים אחרים. חוק השומרים דן לכאורה גם בשוכר ויש
הרבה פתרונות לגבי כל מיני סוגי אחריות. אם נקבע היום בחוק השכירות

שעל השוכר להחזיר את המושכר במצב טוב וחקיף - אנחנו סוטים מחוק השומרים. בסוגיה זו הכל נאמר בחוק השומרים.

מה החשבה לגבי השמשות השבורות? ח.י. צדוק:

אם השוכר איננו יכול להוכיח שלא התרשל - עליו לשאת בהוצאות החיקוף. פרופ' ידין:

לא ברור לי כיצד מיישמים את חוק השומרים בענין שלנו. ניתנה פה דוגמה של הפצה, אשר כתוצאה ממנה נשברו על השמשות. הלא גם שומר במלוא מובן המלה יהיה פטור מלשאת באחריות על נזק שנגרם כתוצאה של הפצה או כוח עליון אחר. המשכיר - מצבו טוב יותר. ב. הלוי:

כי הוא פטור מלשאת באחריות גם על דברים שיכול היה למנוע את חוצאותיהם - אם הוכיח שלא התרשל. פרופ' ידין:

מה הדין אם ילד זרק אבן ושבר שמשות? ב. הלוי:

השוכר פטור. חוק השומרים נותן תשובות מפורטות לגבי כל המקרים. מר ארן:

מה בעצם אומר סעיף 19? למעשה מיותר לכתוב שהשוכר חייב להחזיר את המושכר בתום השכירות, מפני שבחוק השכירות הוא כבר מחזיק בנכס שלא כדין. אלא שאין חובה - בפקודת הנזיקין - חלה על המשכיר לקבל את המושכר בחזרה. בא חוק זה ואומר: המשכיר חייב לקבל את המושכר בתום השכירות.

אשר לסעיף קטן (ב), שאלה זו התעוררה בעת הדין בחוק השומרים - איפה להחזיר את הפקודה? היו הרבה מאד אפשרויות לבסוף סוכם שמוטב לקבוע זאת בחוקים הספציפיים שיחקבלו בעתיד. לגבי מקרקעים - אין בעיה. לגבי מטלטלים מוצע עתה סעיף קטן (ב).

שכחתי להביא לחשופת לנכס, כי בעת הדין בקריאה הראשונה שלושה חברי כנסת החייחטו לסעיף זה - חה"כ הורביץ, גולדשטיין ופח (קורא המצית הערותיהם).

על אף מה שכתוב בחוק השומרים, חושבני שחוק השומרים נותן עדיפות-יתר לשוכר על פני שומר בשכר. אני מוכן לקבל ששוכר יהיה פטור במקרה שהנזק נגרם מכוח עליון, אבל אינני יודע מדוע הוא צריך להיות רשלן.

להיפך - מטילים עליו להוכיח שלא התרשל. פרופ' ידין:

נכון שמטילים עליו את חובת ההוכחה, אך מקלים עליו לעומת שומר בשכר, משום שזה האחרון פטור רק אם הנזק נגרם כתוצאה של כוח עליון. אינני מדבר על הפצה או על רעידת אדמה; באו ילדים, זרקו אבנים ושברו את השמשות. גם מאחריות לכך אנחנו פוטרים את השוכר. אני חושב שזה מרחיק-לכת. הייתי רוצה שדינו של השוכר יהיה כדין שומר בשכר, ועליו להחזיר את הנכס רק בתוספת בלאי רגיל ופנוי מכל מיטרד. אני מציע למול את החנאי הזה בכפוף לכך שהוא פטור מאחריות על נזק שלא יכול היה לצפות מראש.

מבחינת ההלכה זה בדיוק המצב. נאמר: השוכר מחברו - דינו כשומר שכר. ד"ר רקובר:

פרופ' ידין:
אני מבין שיש הסכמה להוסיף, כי יש להתזיר את המושכר כשהוא פנוי ממטלטלים. כן יש הסכמה, שאין להעתיק לכאן את כל ההוראות של חוק השומרים, אלא לתת להן לחול בין על-ידי זה שנגיד זאת במפורש, ובין מכוח החחולה שיש לחוקים המשלימים זה את זה.

הי ושב-ראש מציע לנו לשנות את חוק השומרים לגבי חובות השוכרים. אינני אומר שאי-אפשר לשנות חוק; אולם אני זוכר שכאשר נוסח חוק השומרים, אוהה פסקה על רשלנות, והטלת חובת ההוכחה על אדם להוכיח שלא התרשל, הייתה מכוונת, לדעת הכל, דווקא לשוכרים. נאמר אז ששומר שכר פטור מכוח עליון, בעוד ששוכר, וכל מי שהגדרה זו חלה עליו, חייב להוכיח שלא התרשל.

ח.י. צדוק:
לדעתי יש לנסח את הסעיף הזה תוך התייחסות לחוק השומרים. אחרת יכול להוצר מצב כזה: אנחנו קבענו את חובת השוכר להחזיר וחובת המשכיר לקבל את המושכר; נניח שהמשכיר איננו ממלא חובה זו; מה יהא אז מצבו של השוכר? האם מצבו יהא לפי חוק השומרים, שהאחריות שלו חדלה, או כל זמן שהמשכיר לא קיבל את המושכר האחריות היא עליו? לא הייתי רוצה מצב משפטי של אי-בהירות.

לדעתי, קודם-כל יש להתייחס בסעיף זה לחוק השומרים. לאחר מכן צריך לבדוק האם צריך לסטות במשהו מחוק השומרים. נטייתי הראשונית היא לא לסטות, ולו מהטעם הפשוט, שאם רק לפני זמן קצר קיבלנו חוק, ולא בהיסח הדעת אלא באופן ספציפי נחננו דעתנו על מצבה של קטגוריה שבה השוכר הוא דוגמה בולטת, לא הייתי רוצה שכעבור זמן קצר נסטה מאותו חוק.

אנחנו קבענו את חובות המשכיר. ברור לנו, למשל, שלגבי שמשות שבורות הנוהג הוא כי השוכר צריך לתקן. יהיה מצב משפטי כזה: אם סוף תקופת השכירות רחוק, השוכר, למען הנוחיות של עצמו, יעשה זאת; אם הוא קרוב השוכר יאמר לעצמו: חובה חוקית לא מוטלת עלי, אחכה ולא אחקן. עם כל נטייתי לא לגעת בענין, לא הייתי רוצה שי"שאר משהו בבחינת הפקר, שהוא לא מכוסה לא על ידי חובת המשכיר ולא על ידי חובת השוכר.

היו"ר י.ש. בן-מאיר:
אתה אומר שאינך נוטה לשינויים בחוק השומרים. מדוע איפוא הסכמנו לכתוב בסעיף 7(א) "זולת פגם שהשוכר אחראי לו לפי חוק השומרים או שתקונו חל, לפי הנוהג בנסיבות הענין, על השוכר"? פירוש הדבר, אם יש נוהג, על אף חוק השומרים הנוהג קובע.

ח.י. צדוק:
שם היחה הגדרה חיובית של חובת המשכיר.

ב. הלוי:
אני תומך עקרונית בדברי ח"כ צדוק. כאשר הערתי את הערתי הקודמת לא היה מונח חוק השומרים כולו לנגד עיני. בסעיף 4 יש טייג לאחרייות (קורא את הסעיף). כלומר, המחוקק שקל את כל המקרים האלה ופטר את הענין כפי שפטר. יציבות החקיקה חובעת מאחננו שלא נסטה בכל חוק מיוחד מהחוק הכללי מתוך נימוק שבשעת חקיקת החוק הכללי לא היה שיקול מספיק. מתוך כך אני חוזר בי מהשבחי הקודמת.

ח.י. צדוק:
אנחנו מניחים שבסעיף 7 קיימת חובה על השוכר מכוח נוהג. הייתי מספק בכך אילו חובה זו תעמוד בעינה גם מעבר לתקופת השכירות.

אני מביין שכולנו מסכימים כי כותרת
פרג ג' תהיה "תקופת השכירות והחזרת

הינ"ר י.ש. בן-מאיר:

המושכר".

(ב) אין התנגדות לכך שנקבע, כי יש להחזיר
את המושכר כשהוא פנוי ממטלטלים או כל מיטרד שהוא.

לא הכרענו בנקודה השלישית: יש הצעה
להפנות את הסעיף לחוק השומרים ולהוסיף, כי על השוכר להחזיר
את המושכר במצב המחייב לפי הנסיבות והנוהג.

הישיבה ננעלה בשעה 11.00.