

פרוטוקול מס' 114

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט
ביום רביעי, ה' בניסן תשל"א (31.3.71) בשעה 8.00

נ כ ח ד:

חברי הועדה:

היו"ר י.ש. ק-מאיר
מ. אביזוהר
ש.ז. אברמוב
א. אנקוריין
ד. ארזי
ז. הדינג
ח. טובי
א. עופר
ש. פרידמן
ג. פת
ח.י. צדוק
ז. קורן

מוזמנים:

א. ידין - משנה ליועץ המשפטי לממשלה
ז. נגבי - משרד המשפטים
ר. לברון - משרד השיכון
א. טויב - משרד השיכון
מר דילר - משרד השיכון

מוזכרת הועדה:

ד. מלחי

רשמה:

ד. בלומרוזן

ס ד ר - ה י ו ס:

חוק הגנת הדייר - חשי"ד-1954 - תקנות לאחזקת
הבית ותיקונים.

אני פותח את הישיבה.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

חוק הגנת הדייר - תשי"ד-1954
תקנות לאחזקת הבית ותיקונים

היו"ר י. ש. בן-מאיר: בסעיף 39(א) לחוק הגנת הדייר שנתקבל, נאמר: בעל הבית חייב לתקן את התיקונים אדרגשים להחזקת הבית במצב תקין וראוי לשימוש, כמפורט בתקנות באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, חוץ מתיקונים נאותם חלקי הבית שהם נשימושו היחודי של הדייר. ועדת החוקה, חוק ומשפט צריכה להחליט אם היא נותנת אישורה לתקנות לאחזקת הבית ותיקונים, לפי חוק הגנת הדייר תשי"ד-1954. התקנות לפנינו.

ה. לברון: ההכרל היסודי בין התקנות שאנחנו מציעים עכשיו לבין התקנות שהיו לפי החוק הישן הוא בכך, שבתקנות אלה יש פירוט-יתר. בחוק הישן היתה תוספת כללית מאוד. הכלליות של התוספת היתה גורם לחלק הארי של הסכסוכים, בגלל הפירוש של מה ששייך לאחזקה תקינה ומה לא. החלוקה של 50%-50% היתה גם בחוק הקודם.

ג. ארזי: רק על-פי פנייה לבית-המשפט.

ה. לברון: היתה חלוקה, אבל, אם מישהו רצה לעשות משהו, תמיד היתה לצד השני אפשרות לטעון: זה לא שייך לתיקונים, כי התוספת לא פירטה מה, למעשה, חייבים לעשות. את זה אנחנו רוצים לתקן בתקנות האלה - שהתוספת תפרט, בצורה פחות או יותר מדויקת, מה זו אחזקה תקינה של מיבנה ואז העול של 50%-50% הוצאות יהיה מוטל על ביצוע אותם דברים המפורטים בתוספת. אם ירצה בעל-הבית לעשות יותר מזה, לא יוכל לגבות 50% מהדייר.

בסעיף 2 לתקנות נאמר: רמת אחזקת הבית תהיה נאותה רמה לכשנבנה הבית והושכר בתחילה. הכוונה היא לביצוע שיפורים ותיקונים ברמה המקורית של הבית. אם הבית ניבנה ללא שיש בחדר המדרגות ויבוא מישהו מהצדדים שירצה לשים שיש בחדר המדרגות, על הוצאה זו לא תחול חובה של 50%-50%.

ה. ארזי: אם בעל הבית החליט לעשות זאת?

ה. לברון: על חשבוננו הוא יכול לעשות מה שהוא רוצה. איננו יכולים לחייב את הצדדים לבצע סדרניזציה של הביתים. אנחנו רוצים לחייב לבצע אחזקה. אם שני הצדדים ירצו לעשות משהו מרצונם - כל הכבוד, אבל, האחד אינו יכול לחייב את השני. פה יש פירוש מה הצדדים צריכים לבצע. זה החידוש כאן לעומת מה שקיים.

ה. הרנינג: לסעיף 2 - ציקה לדוגמה בית שניבנה לפני 20-30 שנה. אם לרבר על אותה רמה, נמנע את הבית. בינתיים טיב הבנייה השתנה. פה מדובר על רמה. צריך למצוא צווח אחר לגמרי. בעל הבית אינו מעוניין להשאיר את הבית ברמה מלפני 20-30 שנה. יש לכתוב: כפי שמקובל היום לגבי בית מסוג זה. אין הכוונה לשים בחדר המדרגות ודברים דומים, אלא הכוונה היא, שאין להחזיק בית שניבנה לפני שלושים שנה ברמת-בנייה שהיתה לפני 30 שנה.

בסעיף 4(א) כתוב "נאות" מה זה נאות?

ה. ארזי: מה פירוש סעיף 3?

א. עופר: סעיף 2 מיותר.

ה. לברון: לסעיף 4 - ברמת אחזקה הכוונה לסטנדרט. הבית ניבנה בסטנדרט מסויים - עם טיח חוץ, סיד או אבן; הוא ניבנה עם שיש או בלי שיש; הוא ניבנה עם אמבטיה או בלי אמבטיה; עם מעלית או בלי מעלית. כך הדייר שכר אותו וכך בעל-הבית השכיר אותו וברמה כזאת הוא צריך להיות מוחזק על-פי חוק. אם רוצים

לקבוע שינויים בבית, בעל-הבית יכול לעשות זאת בעצמו, כדי להעלות את ערכו של ~~הדבר~~, במקרים מסויימים הם יכולים לעשות זאת בשותפות, אבל, אנחנו חייבים לראות רק שמירה על הבית ברמתו המקורית.

ח. י. צדוק:

האם לפי הרמה בזמן שניבנה הבית או בזמן ההשכרה?

ר. לגרון:

לפי הרמה בזמן שהשכירו בשכירות הראשונה.

ח. י. צדוק:

למה?

ו. הרינג:

במקום על אחזקת הבית יש לדבר על תיקונים.

הינר י. ש. בן-מאיר:

התקנות האלה אינן באות בחלל ריק. הן לפי סעיף 39 בו מדובר על תיקונים הדרושים לאחזקת הבית. במצב תקין וראוי לשימוש.

ו. הרינג:

צריך לשלב לכאן את המלה "תיקונים" באיזו צורה.

מר דילר:

נשאלה השאלה מה פירוש סעיף 3. יש מדרגות, לדוגמה, שהשתפשו עו-כדי-כך שכל תיקון בלתי אפשרי. הרבה יותר זול להוציאן ולהכניס מדרגות חדשות מאשר לתקן. הכוונה היא, שבמקרה שהתיקון אינו כלכלי, שבמקום תיקון תבוא החלפה.

א. ענבר:

סעיף 2 צ"ח לכל-מיני פירושים. קודם-כל, מה זו רמה של אחזקת בית? אין הגדרה לרמה. יש פירוט, לפיו קובעים את הרמה. שנית, הדברים משתנים תוך השנים. כדי לגלות את הרמה האורגניאלית של הבית צריך לקיים דיונים והתדיינות לא מעטה. אנחנו רוצים לפשט את הדברים.

גם את סעיף 4 יש לפשט. מה פירוש "ביצוע התיקונים יעשה"? צריך לכתוב: התיקונים ייעשו. מה פירוש "חומרים מטיב נאות". מספיק לומר: חומרים טובים.

א. אנסוריון:

אינני תופש את הרעיון שבתקנות אלה. נכון שבסעיף 39 נאמר: "בעל הבית חייב לתקן את התיקונים הדרושים להחזקת הבית במצב תקין וראוי לשימוש, כמפורט בתקנות באישור... ואחר-כך נאמר שהדייר ישתתף במחצית ההוצאות הללו, אבל, אי-אפשר להביא את הדברים לידי אבסורד.

קודם-כל, אני מציע לא לאשר היום את התקנות הללו. בל נעשה דבר פזיז. אין הכרח בדבר. החוק קיים. תקנות אלה אינן תקנות-לוואי. הן מסש חוק יסודי.

ח. י. צדוק:

צריך להזמין משלחות.

א. אנסוריון:

איני בעד משלחות. הדבר ברור כל-כך, שלא צריך משלחות כדי לראות את האבסורד בתקנות הללו.

לגופו של ענין, אני בעד החזרת התקנות לשר השיכון כדי שיעובדו מחדש ויוגשו בצורה מתקבלת על הדעת. מה שרוצים להעביר כאן זה דבר אבסורדי. לארגון משלמי דמי מפתח יש תאוריה, שעל-ידי דמי המפתח הם נעשו שותפים לבעלות. אני, שנחשב כאן כמי שמגן על הדיירים, לא קיבלתי ואינני מקבל את התאוריה הזאת, אבל, גם אינני מקבל שאם יש הגנה לדייר - וגם הכנסנו תיקונים די ניכרים לטובת בעל הבית בחוק הזה - אם יש הגנה נגד פינוי, שצריך לחייב את הדייר להשתתף לא בסטנדרט של אחזקת הבית אלא בכל מה שכרוך מסש בבעלות על הבית. אם אתם רוצים לעשות את הדייר שותף - בנקשה, שיחולו עליו כל הדברים האלה, אבל, אם איננו שותף בבית, איך אפשר?

אם הייתי מוצא בתוספת סעיף אחד, שניים או שלושה, הטעונונים תיקון, הייתי מדבר על זה, אבל, אני מתקומם נגד כל מה שכתוב כאן: "תיקון ליקויי ביסוס להבטחת יציבות הבניין". אלה היסודות של הבניין. ואם בתיקון היסודות צריך להשתתף הדייר בחמישים אחוז? "תיקון סדרי יציבות הקירות" - זה שייך למיבנה כולו. אין לזה שמץ של קשר לדירה בתור דירה.

א. עופר: הצעת בענין זה הסתייגות. הסתייגותך לא נתקבלה.

א. אנטוריון: אני יודע שהסתייגותי לא נתקבלה. אני יודע שהדיירים צריכים להשתתף בתיקונים, אבל, אי-אפשר להביא את המושג של תיקונים לידי כך שצריך לבנות מחדש את הבית.

"שיפוץ קירות חוץ של הבית"; "תיקון סדקים בבנייה, בטיח ותיקונים אחרים בקירות החיצוניים"; "תיקון חלקי של ציפוי קירות חוץ והתאמתו לצורתו הכללית של הציפוי הקיים"; "תיקון מרפסות ומעקות מכל הסוגים כולל ניקוי מחלודה של...".

ג. לברון: זו אחזקה של בתים.

א. אנטוריון: או: "תיקון מדרגות פגומות המהוות או עשויות להיות מטרד למשתמשים"; "תיקונים בבניין הגג". דייר שגר בבית של 3 קומות וגר בקומת קרקע מוכרח להשתתף בבניין הגג? או: "תיקון מערכת ניקוז מי-גשמים ועוד".

זו דרך מתחכמת מאוד כדי לעשות לאל את ענין הגנת הדייר כולו, כי בעל-בית שירצה לבנות מחדש את ביתו הש"ן יצטרך רק לשלוח הודעה: אתה צריך להשתתף בחמישים אחוז, ולא - הוא יוציא אותי.

תוספת זו מקוממת אותי באופן גלוי. אי-אפשר להביא דברים לידי אבסורד. אגב סעיף 39 לחוק רוצים להכניס דבר שבאמצעותו בעלי הבתים ייפטר מן הדיירים. אי-אפשר להביא את הדבר לידי אבסורד כזה.

לגופו של ענין - אני בעד החזרת התקנות לממשלה. שום אסון לא יקרה לחוק הגנת הדייר בלי התקנות. לחוק יהיה תוקף מהיום שהופיע. אם תהיינה תקנות על שכר-דירה, הן תהיינה בהתאם לחוק. אי-אפשר לנצל את סעיף 39 כדי להפוך את הדברים מיסודם. איני מדבר כרגע על סעיף זה או אחר, אלא על התקנות כולן. איני רוצה שנחפזו. אני רוצה שיהיה דיון רציני בענין זה.

ח. י. צדוק: הערה לסדר: איננו מנסחים את התקנות האלה. החוק העניק לשר השיכון סמכות. אנחנו יכולים לאשר את התקנות ואנחנו יכולים לסרב לאשר אותן. אנחנו גם יכולים, כמישור היחסים הטובים בין הועדה לממשלה, לוטר: אנחנו מוכנים לאשר את התקנות האלה, אבל, אנחנו מציעים לך להכניס שינויים כאלה וכאלה, או שאנחנו מאשרים אותן בכפוף לשינויים כאלה וכאלה, ואם אינך מקבל שינויים אלה, תטריח את עצמך לבוא הנה או תשלח נציגך ונדון על הנקודות האלה מחדש. כלומר, הענין איננו עומד לפנינו, שאנחנו עורכי התקנות האלה. התקנות האלה לפנינו הן לאישור או לדחייה, עם אפשרות של הצעות תיקון לשר השיכון.

הינ'ר י.ש. בן-מאיר: חבר-הכנסת אנטוריון הציע להחזיר את התקנות לממשלה.

הפרוצדורה היא כפי שאמר חבר-הכנסת צדוק. יש שלוש אפשרויות: או שמציעים - כפי שהציע חבר-הכנסת אנטוריון - להחזיר את התקנות לממשלה; או שמציעים לאשר אותן כפי שהן, או שמציעים משאלה לשר להחליט תיקונים אלה ואלה, והשר מודיע אם הוא מסכים או לא. אם מסכים - נ"חא, ולא - יש אפשרות אחת, להחזיר את התקנות לממשלה או לאשרן.

אני רוצה להזכיר לחברי הועדה שענין התקנות האלה איננו חדש. הצעת החוק (הכחולה) היתה תוספת לחוק. התוספת לחוק כללה את כל הדברים הכלולים כאן. אנחנו חושבים שמוטב שזה לא יהיה בתוספת לחוק אלא בתקנות.

ז. הרינג:
אני חוזר לסעיף 2. ייתכן שסעיף 2. מיותר. אי-אפשר לדבר על רמת אחזקה מלפני עשרים-שלושים שנה. היום יש טכניקות אחרות. יש לדבר על רמת תיקונים מקובלת ולהוסיף פיסקה, שבעל-הבית איננו חייב להוסיף דבר שלא היה קודם. אם לא היה שיש - לא יהיה שיש.

לסעיף 4 - אני מציע לחפש מלה אחרת במקום "נאות".

התקנות מבוססות על חוק שקיבלנו ברצון או באי-רצון, אבל, נדמה-לי, שפרק אחד: "תיקוני יציבות הבית" אינו שייך לדייר. הוא גם לא חייב לנבוע מזה שהדיירים משתמשים בבית. הוא יכול לנבוע מסיבות לגמרי אחרות. בזה לא צריך לשתף את הדייר.

בסעיף ב(3) של התוספת אני מציע למחוק את המלה "חלקי".

בסעיף ג(3) של התוספת המלים "לפי הקיים" אינן מוסיפות דבר.

בסעיף ג(5) של התוספת כתוב: "תיקון מדרגות פגומות המהוות או עשויות להוות מסרד למשתמשים". מה זה מסרד? מספיק שדרוש תיקון.

הינריך י. ש. בן-מאיר:
חברי הועדה יקבלו הזדמנות על מועד הישיבה הבאה בנושא זה.

הישיבה נועלה בשעה 9.00