

פרוטוקול מס' 122

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט
יום ד', ב' בסיון חשל"א - 26.5.71, שעה 8.50

נכחו:

חברי הוועדה:
י. גולדשמידט - היו"ר
ש.ז. אבדמוב
ר. ארזי
י. ארידור
מ. בן-פורח
מ. ביבי
ב. הלוי
ג. האוזנר
א. עופר
ש. פרידמן
ח.י. צדוק
י.ה. קלינגהופר

מוזמנים:
א. ידין - משרד המשפטים
מ. ארן - משרד המשפטים
נ. רקו בו - משרד המשפטים

מזכיר הוועדה: ר. מלחי
רשמו: צ. ספרן
ח. ביחן

סדר היום: א. חוק השכירות, חשל"א-1971. (נוסח לבן)

ב. סדר עבודת הוועדה.

אני פותח את הישיבה.

היו"ר י. גולדשמידט:

ב. הלוי:

עדיין חלוצה ועומדת בפני הוועדה - באופן פנומלי על כל פנים - הצעת החוק הפרטית שלי בענין חוק האזרחות. מאחר שיושב ראש הוועדה הודיע במליאת הכנסת כי הצעת החוק הפרטית שלי החמוגה עם הצעת חוק האזרחות הממשלתית, שבמהיים הפכה לחוק, הרי אני מודיע, בהתאם לתקנה 116 לתקנון הכנסת, כי אני חוזר בי מהצעתי ומבקש שיושב ראש הוועדה יודיע על כך, בהתאם לאותה תקנה, וימסור גם את הנימוק.

היו"ר י. גולדשמידט:

אני מבין שדי בהודעתו של חבר הכנסת המציע, ונאעשה את הפוטל עלי בהתאם לכך. נראה לי שזה סיום טוב ומוצלח לפרשה, מה עוד ששמענו שיש כבר יהודים פרוסיה המבקשים ליהנות מחוק זה.

חודה רבה.

ב. הלוי:

א. חוק השכירות, תשל"א-1971

היו"ר י. גולדשמידט:

סעיף 5:

חך כדי דיון נחעוררה השאלה אם יש לומר "לא הוסכם", מאחר שלפי דעת חבר הכנסת קלינגהופר הדבר כלול כבר בסעיף 2(ג). הפשרה לכך היא, שיש עוד מקומות בהמשך חוק זה, שבהם נאמר "על אף האמור בכל הסכם", אך כאן נחעוררה השאלה העקרונית, בעקבות שאלתו של מר ארן, למי זכות הקדימה - האם להוראות המפורשות או לנאמר בסעיף 3.

מר ארן יציג את השקפתו בענין זה.

מ. ארן:

כאשר נוסחה הצעת החוק בממשלה לא רצינו להיכנס לבעיית ההירארכיה של גורמות חוקיות, כלומר מה עדיף על מה, ולכן כחבנו את סעיף 3, הבא להשלים דברים שלא נאמרו במפורש בהסכם בין הצדדים. בכל זאת הנחנו שהמצב המשפטי הקיים הוא, שכאשר יש הסכם שאינו מטפל בנושא המסויים, צריך בית המשפט לחפש קודם כל את כוונת הצדדים לפי הכללים המפורטים מה היה ההסכם מכללא או מה היה הנוהג בענין. כאשר דברים אלה מוצגו - יש לחפש מה נאמר בחוק.

נראה לי, גם לאחר שווחחתי עם פרופ' ידין, כי אין אולי מקום לקבוע הירארכיה זו. ייחכן שזה ענין לאלה הקובעים את הטכסטים החוקיים.

למה אתה פרמז?

י.ה. קלינגהופר:

אולי יכתבו על כך הפרופיסורים, אך לא אנחנו.

מ. ארן:

בישיבה הקודמת הציע חבר הכנסת קלינגהופר, כי כאשר דבר אינו ברור, וכדי למנוע אי בהירות, יש לראות קודם כל מה אומר החוק. נראה לי שאין זה בדיוק נכון, משום שבדרך כלל בחוק אזרחי יש לברר מה הכוונות האמיתיות של הצדדים ורק לאחר שלא מצליחים להגיע לכוונות האמיתיות של הצדדים, רק אז מחפשים את הנורמות החוקיות.

מה המסקנה?

ב. הלוי:

הייתי מסתפק במה שנאמר.

מ. ארן:

בתחילה עוררתי את השאלה שמא ראוי לכתוב בסוף סעיף 3: "ורואים דברים כאלה כאילו הוסכם עליהם". אני מוותר על הצעה זו.

איך אתה מייחס את מסקנתך לסעיף 5 או לסעיפים אחרים?

ב. הלוי:

בהחייחס לסעיף 13, לדוגמה, אקבע את השכר הראוי רק אם לא מצאתי את השכר בהסכם בין הצדדים ולא בנוהג סביר. רק אם אין לי דברים אלה, אני מחפש את השכר הראוי.

מ. ארן:

אינני עומד על כך שיש לקבוע במפורש את ההירארכיה בחוק. נשאר זאת אולי לעיון השופטים.

י.ה. קלינגהופר:

י.ה. קלינגהופר:

אך מתוך העניינים שהבאת, מר ארן, הייתי מבחין בדבר מה שכלול מכללא כהסכם, לא על ידי קביעה מפורשת בהסכם, ולכך הייתי נוחן תוקף של הסכם כמו לדברים המפורשים של ההסכם. זאת אומרת גם עדיפות אבסולוטית על פני כל שאר הדברים. לעומת זאת לא הייתי פורש עדיפות זאת על פני נוהג. את הענין של נוהג הוצאתו בכלל, ונדבר בסעיף 3 רק על סבירות, ועל כן אני עומד על הפירוש שלי.

אני מבין שתשארנה אי בהירות עקרוניות ממילא, וכאן לפסיקה חתום רחב להבהיר את הדברים. אך אני עדיין עומד על הפירוש שלי במה שנוגע לנוהג, הרי ההוראות הסטטוטוריות עדיפות, אך במה שנוגע להסכם מכללא, הרי שהסכם מכללא זה אינו פיקציה, והשופט ייאחז באלו דברים המצביעים על רצונם של הצדדים ועל מפגש רצונותיהם.

ב. הלוי:

בנוגע לנוהג כמקובל ולהוראות סטטוטוריות, אני חושב שהוראות סטטוטוריות הן יוסט פוזיטיביום. במקרה של חוק השכירות הם סובסידיאריים רק אם אי אפשר לקבוע את הפרטים האלה או על פי מה שנאמר במפורש בחוזה, או על פי מה שמשמע מן החוזה או על פי מה שנופק מסעיף 3.

יחד עם זאת אני מסכים, אם שאר חברי הוועדה מסכימים, להשאיר שאלה זו פתוחה, ואם יוסכם על כך יש לי שאלה לגבי סעיף 3.

אני מבין שאין הצעה מצד מר ארן לשנות את הסעיף וכי יש הסכמה להשאיר אותו כפי שהוא היו"ר י. גולדשמידט:

מנוסח.

סעיף 3:

ב. הלוי: מה פירוש המלה "כחל"? מתוקף מה זה חל? יש לומר "כמקובל", כי אם הדבר חל מכוח חוק, איננו צריכים ללמוד על כך מן הצדדים הסבירים.

א. ידין:

היה דיון פשוט על ענין זה וגם על המלה "כמקובל" והחליטו לבסוף להשאיר את המלה "כחל".

ב. הלוי:

אני מתכבד איפוא לערער על כך. איך יכולים צדדים סבירים לראות פרטים מסויימים, שלא נקבעו בחוזה, כחלים בעסקאות מאותו סוג? איך הם חלים?

א. ידין:

מה פירוש "בעסקאות מאותו סוג"? כלומר בטוג עסקאות שבם רגילים לראות שכך הענין מסתדר.

היו"ר י. גולדשמידט:

המלה "כחל" נחקבלה, אם אינני טועה, משום שחשבו כי זה הביטוי הרחב ביותר. אם יש נוהג שלא הזכרנו אותו, הרי שזה חל לפי הנוהג; אם מכוח סברה, הרי שזה חל מכוח סברה; אם יש תקדימים כלשהם, הרי שזה חל מכוח התקדימים. כלומר ביטוי זה כולל את כל האפשרויות מבלי שאנחנו קשורים לחפש אחו מצב מסויים.

ב. הלוי:

בוישה של הסעיף נאמר "כמקובל עליהם בעסקאות קודמות", ואילו בחלק השני עוזבים את המסלול של "מקובל" ואומרים לפתע "כחל". אינני יודע איך אפשר לקבוע מה צדדים סבירים היו רואים כחל בעסקאות מאותו סוג. אנחנו רוצים להכניס בכך את כל חורת הפרשנות, אך לא זה המקום להכניס זאת. גם אי אפשר להכניס זאת בדלת האחורית.

א. ידין:

הענין היה פשוט יוחז: היה כתוב "כמקובל". בא חבר הכנסת ארידור ואמר כי מלה זו אינה מספקת אותו. אמרנו אם כן שנשאיר את המלה "כחל", שהיתה כתובה בנוסח הכחול, והוועדה קיבלה את ההצעה.

היו"ר י. גולדשמידט:

בישיבה הקודמת סיכמנו לכתוב "כחל", אך זכותו של חבר הכנסת הלוי להעלות את הענין מחדש. השאלה אם מישהו רוצה להתייחס לנקודה זו או שנעמיד את ההצעה להצבעה. האם אחת, רוצה שנעמיד את הצעתך להצבעה?

אם הוועדה לא תקבל את דעתי אסחפק בהסתייגות.

ב. הלוי:

למרות נטייתי להצטרף לביקורת על הביטוי
"כחל" אני מהסס לעשות זאת, כיוון שאין לי
הצעה פוזיטיבית במקום ביטוי זה.

ח.י. צדוק:

יש צדק בדבריו של חבר הכנסת הלוי. "חל" זו
קטיגוריה משפטית שהיא חוצאה של משהו שהצדדים מסכימים עליו. פה אנחנו
רוצים לומר שדברים שאינם כתובים בחוזה, אילו היו שואלים עליהם את
הצדדים הסבירים האם הם רואים אותם כתנאי מוסכם, כתנאי נהג, כתנאי
מכללא, בלי שיהיו כתובים כחלק מן החוזה, היו הצדדים הסבירים משיבים
על כך בחיוב ואומרים כי הם רואים תנאים אלה כאילו נכתבו בחוזה.
דבר זה אומר שהצדדים רואים אותם כמוסכמים, אך אין זה אומר שהם רואים
אותם כחלים. "חל" הוא חוצאה מ"מוסכם". כלומר כתוצאה מן המוסכם
יחולו על תנאים אלה כל אותן הוראות החוק החלות על כל מה שנכתב בחוזה.
אני מדגיש: "חל" זו קטיגוריה משפטית המחייבת לחחולת הוראות חוק על
מצבים עובדתיים מסויימים, בו בזמן שכאן איננו מחכוונים לתחולה של
הוראות חוק על מצבים מסויימים, אלא לאימפליקציה שהצדדים כעובדה הסכימו
ביניהם על תנאים מסויימים, מבלי שכתבו זאת במפורש. הייתי מציץ אולי
לכתוב "נהוגים".

מה רע אם כן בביטוי "מקובל"?

ג. האוזנר:

לדידי אין כל הבדל בין הביטויים "חל", "כמקובל"
ו"נהוג".

א. ידין:

זכור לי מן הדיון הקודם שדווקא אדוני תרם
תרומה חשובה לסתימת הפרצות בכך שהציע מוצא
שלישי ואחרון שיפתור את הבעיות, עד כמה שחשארנה לאחר שתי האפשרויות
הראשונות, והוא מבחן הסבירות, וסבירות גרידא. עד כמה שזכור לי גם סוכם
הדבר בוועדה, ואני מבקש לבדוק זאת בפרוטוקול.

י.ה. קלינגהופר:

הסבירות לדעתי חייבת להישאר כמוצא אחרון, על
מנת שלא יהיה ספק כיצד לפתור את הדבר, משום שגם הביטוי "מקובל" אינו
יכול להיות תמיד הקריטריון. מקרה מסויים עשוי להיות כזה שאין להציגו
כמקובל. על כן יש להשאיר את הסבירות, ללא כל זיקה לנהג ולמקובל, כמוצא
אפשרי בסוף הדברים.

ד. ארזי:

גם לי לא נראה כל כך המונח "כחל", בדברי ההסבר
אני מוצא הסתמכות על חוק המכר, ומאחר שבחוק
המכר אמרנו "כחל בעסקאות באותו סוג" (סעיף 5) הרי שגם פה יש להשתמש
במונח "כחל".

ח.י. צדוק:

למרות שאפשר אולי לפתוח ביקורת על נוסח סעיף
זה, אני מציץ לא לשפר אותו, ולהעתיק אותו כפי
שהוא מופיע בחוק המכר. החשש שעל ידי כתיבה שונה אנחנו פותחים פתח
לפרשנויות שונות, בו בזמן שאנחנו מחכוונים בהחלט לאותו הדבר, הוא בעיני
גדול יותר מאשר שיפור של נוסח שאנו עשויים להשיג על ידי החלפת מלה.
אני מציץ להעתיק את הסעיף כפי שהוא בחוק המכר.

א. ידין:

נכון אמר חבר הכנסת צדוק שאין לעשות שוני
בין חוק המכר ובין חוק זה.

היו"ר י. גולדשמידט:

הוויכוח בישיבה הקודמת החעורר בעקבות הצעתו
של חבר הכנסת הלוי לומר "היו רואים" במקום

מ. ארן:

"רואים".

אני מוותר על הצעתי, למען אחידות הנוסח.

ב. הלוי:

אני מבין שכחוצאה מן הבקשה לרביזיה יש כאן
שינוי מן ההחלטה שנחקבלה בישיבה הקודמת וכי

היו"ר י. גולדשמידט:

אין חולקים על כך.

הוחלט: לחזור לנוסח הקודם של הסעיף, הורה
לנוסח סעיף 5 בחוק המכר.

סעיף 6:

ג. קטוב:

בדיון הקודם דובר על כך שיתכן כי סעיף קטן (1) ישלול מן השוכר את הזכות להסתמך על אי התאמה, משום שנאמר "הוא ידע עליה בעת כריתת החוזה ועלולים לומר לו: שוב אינך זכאי לטעון על אי התאמה, משום שידעת בשעה שחתמת על החוזה שדברים אלה ואלה אינם במושכר. הזכרת אי כן בהלכה העברית מובא מקרה שבו ידיעה על אי התאמה לא תמיד מצדיקה את שליטה זכותה של השוכר לטעון על אי התאמה. הדוגמה שהוזכרה היא, שהשוכר יודע בעת חתימת החוזה כי במושכר חסרים בדירה דברים יסודיים, כחלונות למשל, אף על פי כן הוא הותם על החוזה מתוך שברור לצדדים כי המושכר יתקבל כשהוא שלם.

השאלה אם לומר בסעיף זה שלא ישללו מן השוכר את הזכות לטעון על אי התאמה למרות שידע עליה, כפי שנאמר בסעיף קטן (1), גם כאשר אי התאמה היא מסוג הדברים שהמסכיר חייב בדרך כלל לבצע, כגון: התקנת חלונות במושכר.

א. ידין:

ואין צורך לומר שכאשר בשעת כריתת החוזה לא היה הבית עדיין עומד.

ב. ארן:

מה שכתוב כאן הוא שבזמן כריתת החוזה ידע השוכר כי בעת מסירת המושכר לא יהיו בו דלתות. במקרה זה הוא לא יכול לטעון שיש אי התאמה בכך שקיבל דירה ללא דלתות.

בחוק השכירות, שלא כבחוק המכר, לא נשללת מאדם שום זכות אם אינו יכול לטעון על אי התאמה. בסעיף 7, בניגוד לחוק המכר, הוא יכול לטעון על פגם הדורש תיקון.

ג. הלוי:

אני חושב שהפגם היחיד הוא בניסוח של אי התאמה, לא בסובן של אי התאמה במושכר, אלא בסובן של אי התאמה לשוכר לטעון על קיום קיום החוזה, מתייחסת למועד אחר מאשר הסיפה, האומרת מתי אין לו זכות זו. כלומר אנחנו מבדילים עקרונית בין זמן המסירה לבין זמן כריתת החוזה, אף על פי שזה יכול להיות במקרה מסויים אותו זמן. עלינו לראות עכשיו את הסעיף כאילו מדובר בו על שני מועדים שונים. איך אפשר אם כן, מבחינה תחבירית נכונה, שאמבזמן ב', זמן מסירת הנכס - שהוא זמן מאוחר יותר - לא היה הנכס מתאים למה שהוסכם עליו בזמן א', זמן כריתת החוזה - שהוא זמן מוקדם יותר - אלא שיש לשלול תביעה בעניין זה; אולם אין השוכר רשאי להסתמך על אי התאמה בנכס בשעה שנמסר בזמן ב' לבין מה שהוסכם עליו בזמן א' אם ידע עליה - על אי התאמה - בעת כריתת החוזה, זה כאילו ידע מראש, אבל במלה "ידע עליה" אנחנו משתמשים לגבי מצב קיים בסובן של בליט ברירה. אנחנו צריכים לפרש את המלים "ידע עליה" - שהוא ידע שכך יהיה בזמן המסירה.

ד. אברמוב:

בחלק הראשון של הסעיף נאמר שאי התאמה היא למטרת השכירות או למה שהוסכם בין הצדדים. הסדר צריך להיות הפוך: קודם כל יש לדבר על אי התאמה למה שהוסכם בין הצדדים, כי מה שקובע כאן הוא מה שהוסכם ביניהם. כאשר דבר זה אינו ברור, אפשר לדבר על אי התאמה מבחינת מטרת השכירות. אני מציע לשנות ולתת עדיפות למה שהוסכם בין הצדדים.

ה. האונזר:

לא ברור לי הרעיון הסמוך בסעיף זה. השוכר והמסכיר הסכימו על כך שהשוכר ישכור נכס מסויים שכך וכך תאורו, כך וכך תכונותיו. הסעיף מניח שלמרות שהצדדים הסכימו כך ידע אחד מהם, או שניהם, שלמעשה לא יהיה זה כך; כלומר שהחוזה שעשו אינו מבטא למעשה את כוונתם. זאת אופרת ששאלה בכלל אם יש כאן חוזה ביניהם. אם שני הצדדים כרתו חוזה והיו בדעה אחת לגבי עניין מהותי, אך בו בזמן ממש שחתמו על החוזה ידעו שהחוזה אינו מתאר נכונה את העיסקה שביניהם, הרי שהעקרון של הידיעה, שבגללו אחר כך טענותיו של אדם מסתתרות - הוא עקרון של דיני חוזים; אם ידוע לך שפגעו בזכותך ולא מחית בזמן, אין שומעים לך יותר. אבל פה לא זה העניין. המקרה הוא בכך שאדם אחד בזמן שהוא הותם, אינו הותם למעשה על עיסקה אמיתית. אינני חושב שזו התרופה. לא את זה אנחנו צריכים לחוקק.

ו. קטוב:

אם היה נאמר ההיפך היתה לכך רבותה.

מכיוון שזה ענין פקולטטיבי בלבד, אינני יודע מה
הרבותה בכך; למה זה דרוש. ואני שואל זאת מעיקרא

ג. האוזנר:

דדינא.

למעשה המקרה הטיפוסי שסעיף קטן (1) מחייב אליו
הוא לאו דווקא מקרה שבו הזמנים וחוקים אחד מן השני.
נניח שהשוכר הסכים עם המשכיר שהוא שוכר סוס בריא. כשהוא שוכר את הסוס
הוא רואה שאין לו שיניים ופרסותיו אינן בסדר, אף על פי כן הוא שוכר את
הסוס. במקרה זה אינו יכול לבוא ולטעון שהיתה פה אי החאמה.

פ. ארן:

אז יש הפרה בין שני הצדדים. יש הפרה בין מצג הסוס
לבין ההחייבות. מה זה שייך לכאן?

ג. האוזנר:

היו"ר י. גולדשמידט: אדם שוכר דירה ומבטיחים לו מקום חניה למכוניתו.
בבית שאותו הוא שוכר יש עשר דירות, ולאחר שהוא בא
למקום הוא רואה שיש מקום חניה לשש מכוניות לכל היותר. יכול המשכיר לומר:
הראיתי לך את המקום ונוכחת לדעת שאין לך מקום חניה ייחודי. אם ידיעה זו
היתה בשעת כריחת החוזה, הרי שבא סעיף קטן (1) ואומר כי במקרה זה אין
השוכר יכול לבוא ולטעון על אי החאמה.

השאלה מה עדיף: האם המסמך החתום על ידי
שני הצדדים או התרשמות ערטילאית של השוכר.

ג. האוזנר:

אני הייתי מעדיף את המסמך הכתוב.

אם כותבים את החוזה נכון לא צריך לקרוא
מקרה כדוגמה שהביא היושב-ראש. כותבים
בחוזה שיש לשוכר מקום חניה שמור או שכוחבים שיש לו זכות לחניה.

א. עופר:

אינני מביין גם את המשפט המדובר על החאמה
למטרת השכירות. המושכר צריך להחאים למה שהוסכם בין הצדדים, כי מטרת
השכירות יכולה להיות מטרה שונה. אם הדבר הוסכם בין הצדדים וחותמים
הסכם טוב, ברור, צריך הכל להיות ברור.

לא חמיד כותבים הצדדים חוזה טוב ולפעמים
אף אינם כותבים כלום. בסעיפים אלה אנחנו
מסדירים סיטואציות כאשר הצדדים לא היו אצל עורכי דין או שהסכימו על
כך בעל פה או אולי על ידי פתק.

ח.י. צדוק:

למעשה נראה לי שסעיף זה מכוון למקרה
שהשוכר ידע על אי החאמה ואילו המשכיר לא כל כך ידע. ניקח את
הסיטואציה הבאה: בחוזה שכירות של דירה נאמר שגודלה של הדירה שמונים
וחמישה מ"ר. השוכר מדד אותה ומתברר שגודלה שמונים מ"ר בלבד. השוכר
יודע על כך; המשכיר - לא. וזה מה שנראה לי כטמון כאן בחוץ הכתוב.
אם שניהם היו יודעים, היו כותבים זאת, אבל ייתכן מצב שרק השוכר ידע
שהתיאור בחוזה איננו מדויק. במקרה כזה הוא איננו יכול לבוא ולטעון
כי הוא חובע שהמושכר יותאם למה שכתוב בחוזה.

לא מחקבל על הדעת שהשוכר יודע יותר ממה
שיודע המשכיר.

א. עופר:

יכול להיות שהשוכר חוץ כדי בדיקת המושכר
גילה בו אי החאמה, אך הוא דואג לכך שהתיאור
בחוזה לא יכלול אי החאמה זו, ולאחר מכן הוא טוען שהמושכר אינו מחאים
לכתוב בחוזה.

ח.י. צדוק:

היו"ר י. גולדשמידט: אינני חושב שכל חוזה, גם חוזה שכירות, הוא
חמיד יצירה מקורית הנכחבת בכונה תחילה.
יש חוזים סטריאוטיפיים שחותמים עליהם. אם המשכיר מראה לשוכר את המושכך
הרי שהוא רואה מה יש בו. אם לאחר מכן יבוא השוכר וישען כי בחוזה כתוב
שצויכים להיות במושכר דברים אלו ואלו, יכול המשכיר לומר כי הריא לו את
המושכר וכי ידע על איזו דירה מדובר. כלומר העובדה שמדפיסים מאות טפסים
אינה יכולה לבוא במקום מראה עיניים. במקרה זה אין לחת לשוכר את ההגנה,
ולכן אני נוטה לדעה שיש להשאיר את סעיף קטן (1), למרות הספיקות שהעלה
חבר הכנסת האוזנר.

אינני רוצה שנעשה פלסטר חוזים חתומים בגלל
מראה עיניים או התרשמות שאיננה עומדת בפני
הכתוב. על חוזים מודפסים שקונים נסיונו להתגבר בחוק חוזים אחידים, אך
לא הצלחנו שחיה לכך חרופה סופית. גם לעורך דין יש חוזים כאלה שהוא

ג. האוזנר:

ג. האוזנר:

עושה אותם למאות, שגם בהם יכול להיות נוסח שגוהי. אף על פי כן אני מציע שנתדיף את הכתוב ולא נפתח פתח לכך שיחזירו לבדוק אם אפנים ידע או לא ידע.

היו"ר י. גולדשמידט:

האם הצעתך היא למחוק את סעיף קטן (1)?

כן.

ג. האוזנר:

א. ידין:

אני בעד זה שסעיף קטן (1) ישאר, ואינני חושב שהוא מביא למה שחושש חבר הכנסת האוזנר. ניקח לדוגמה שוכר ששכר מקום למטרת בית דפוס. כאשר הוא מבקש להכניס את מכונות הדפוס מחברו שהן אינן נכנסות דרך הפתח, אלא אם מפרקים אותן. אם ידע השוכר בעת כריתת החוזה את המידות ויכול היה לחשב את החישובים לפיהם היה מוצא שיש הכרח לפרק את המכונות בשעת הכנסתן למקום, אין לו טענות נגד המשכיר שהפתח אינו מחאים. אך אם המשכיר השכיר לו דבר שלא יכול היה לראות ולא ידע, הייתה לו סיבה להניח שהמקום יהיה כזה שמכונות ייכנסו בקלות. במקרה זה הוא יכול לטעון שהמושכר אינו מחאים למטרה.

ג. האוזנר:

האם הוחנה בחוזה מה מידת המכונות?

א. ידין:

לא נאמר שום דבר. זה חוזה כללי של שכירות למטרת בית דפוס.

ג. האוזנר:

אם כן הסעיף לא יחול כלל.

א. ידין:

אולי יש דוגמאות טובות יותר. על כל פנים לא צריך להגיע לדוגמאות המעוררות דווקא את הקושי המיוחד שחבר הכנסת האוזנר הצביע עליו.

סעיף זה מקובל מאד גם בחוק המכר, גם בחוק המכר האחיד. כנראה שאלה שכחבו סעיפים אלה בהסכמים הבין-לאומיים, שאנחנו אימצנו אותם, לא נרחעו מן הפרובלימה הזאת ובכל זאת קבעו את הדברים. אני חושב שכדאי לשמור על כך.

במה שנוגע לענין ההבהרה שהעלה מר רקובר: מובן שאפשר היה לומר במקום "הוא ידע עליה בעת כריתת החוזה", "הוא ידע עליה בעת כריתת החוזה שבעת מסירת המושכר תהיה בו אי התאמה", אבל נראה לי שזה מסורבל במקצת. למה צריך להביע דבר פשוט בצורה כל כך מורכבת? מה פירוש "הוא ידע עליה"? פירושו שהוא ידע על אי התאמה, ואי התאמה זה דבר הקורה בעת מסירת החוזה. הפיענוח הוא כל כך קל וחד משמעי, שלא הייתי חושב שיש צורך להכביד על ניסוח הסעיף.

ג. האוזנר:

אני מצטער על כך שלא נחנו דעתנו בחוק המכר, אבל אני ער לטענת חבר הכנסת צדוק שעשויים לטעון על שינויים בין חוק זה לחוק המכר ולהתפלפל. כאשר יגיע זמנם של אותם עקרונות כלליים, שנוציא אותם מן החוקים המיוחדים ונכנס אותם בקודקס כללי חוץ כדי ניכוש עשבים שוטים מכל מקום ומקום, כדאי יהיה לשים לב לענין זה באופן מיוחד.

א. ידין:

להצעת חבר הכנסת אברמוב: הסדר אינו משנה את התוכן. אפשר להביא זאת גם בצורה שאתה רוצה בה. בסעיף 5(ב) קיבלנו את הצעתך לשינוי הסדר שבו מופיעים הדברים.

מ. ארן:

הייתי מבקש מחבר הכנסת אברמוב לוותר בסעיף זה על הצעתו. בהצעה המקורית לא הזכרנו כלל את ענין מטרת השכירות, אך בדיון ראשון הפנו את תשומת ליבנו לכתוב בחוק המכר. שם נאמר: "נכס שאין בו האיכות או התכונות הדרושות לשימוש הרגיל או המסחרי או למטרה מיוחדת המשמעת מן ההסכם". הוועדה ביקשה להכניס זאת גם כאן, וכך עשינו.

אולי כדי להבהיר את הענין צריך היה לומר: "לא התאים מבחינת סוגו, תיאורו, איכותו, תכונותיו או לדבר אחר שהוסכם בין הצדדים". זו למעשה היתה המטרה.

ב. הלוי:

כבר כתוב "מבחינה אחת למטרת השכירות או למה שהוסכם בין הצדדים".

פ. ארן:

אם כן זה בסדר.

המטרה היא חלק מן ההסכם ולכן מלים אלה

באות לפני כן.

נקודת המוצא שלי הייתה שקיימת אי התאמה כאשר
דבר מה עומד בניגוד למה שהוסכם בין הצדדים.

ש.ז. אברמוב:

מה שהוסכם בין הצדדים כולל הכל. אם בכל זאת אין
זה כלול בהסכם, יש לחפש את המטרה.

הצעתך הייתה יכולה להיות רציונאלית אילו
היית אומר: לא התאים למה שהוסכם בין הצדדים
או לא התאים מבחינה אחרת למטרת השכירות.

היו"ר י. גולדשמידט:

לא.

ש.ז. אברמוב:

אם לא, יש הגיון בשני הצדדים וגם כפי
שאומר מר ארן - קודם הפירוט ואחר כך הכלל.

היו"ר י. גולדשמידט:

הוחלט: להשאיר את נוסח סעיף 6 כמות שהוא.

סעיף 7:

בעוד שבסעיף 9, המדובר בענין דומה, נאמר
"דרישה (בכתב)", הרי שבסעיף זה כתוב "דרישה"

היו"ר י. גולדשמידט:

בלבד. מה הסיבה?

בסעיף 7 לא דובר על כך. הענין החצונו רק
בסעיף 9 וכנראה שאז נחקבלה המלה "בכתב".
שמנו מלה זו בסוגריים, כיוון שרצינו לברר זאת עוד פעם. ולהציע למחוק
אותה או להכניס אותה גם לסעיף זה, כדי שיהיה תיאום בין שני הסעיפים.
היינו מעדיפים בשני הסעיפים לא להכניס את הדרישה של כתב.

א. ידין:

עלינו לחשוב, גם בענין סעיף זה וגם בענין
סעיף 9, אם די לה לדרישה שחיה בעל פה

היו"ר י. גולדשמידט:

או שיש לקבוע שחיה בכתב.

הממשלה הציעה זאת ללא הדרישה הפורמלית,
כיוון שאנחנו בכלל נוהגים מדרישות אלה
שאיננו יודעים מה דורש המוק.

א. ידין:

העליתי את השאלה, משום שמחבקשת אחידות
בין סעיף זה וסעיף 9.

היו"ר י. גולדשמידט:

אחרי כן - חב

לפני-כן צמ.

אם כן, נחקק את הטלה "בכתב" המופיעה בתוך סוגריים בסעיף 9(א).

היו"ר י. גולדשמידט:

ב. הלוי:

בסעיף 7(א) בשורה שניה אני מציע לכתוב "הממשל את המושכר" במקום "אשר

משרת את המושכר".

זו הערה לשוניית אשר תובא לשיקולו של מר שלי.

היו"ר י. גולדשמידט:

ג. האוזנר:

ברצוני להתייחס לדיבור "טוביל הגבלה של ממש את השימוש במושכר". עד עכשיו נוהגים היינו לקרוא לזה "הפקת הנאה מהמושכר", כי אם אדם מקבל דירה ללא הסקה מרכזית, למשל, למרות שהדבר הובטח לו, הוא אינו מפיץ מהנכס את ההנאה שהוטמם עליה. יש אפשרות לטעון שאמנם יהיה לו קר בעקבות זה שאין לו הסקה מרכזית, אך אין זו הגבלה של ממש של השימוש, כי הרי בדירה עצמה הוא יכול להשתמש. הוא הדין אם יש מדרגה פגומה בחדר המדרגות. אפשר אמנם להשתמש במושכר, אך זה לא נוח כשמדרגה אחת שבורה.

זה לא נוח וגם מסוכן.

היו"ר י. גולדשמידט:

ג. האוזנר:

אני סבור שצריך להתבטא כאן גם אלמנט הנוחיות ולא רק אלמנט השימוש.

ש.ז. אברמוב:

אני חושב שאלמנט הנוחיות הוא חלק מהשימוש.

ג. האוזנר:

זו השאלה. איני בטוח אם נוחיות סבירה כלולה בדיבור "טוביל הגבלה של ממש את

השימוש במושכר".

היו"ר י. גולדשמידט:

בדוגמה שנתן חבר-הכנסת האוזנר לגבי הסקה מרכזית אני חושב שיש בכל זאת הגבלה של ממש, כי אם אין הסקה מרכזית בדירה, אדם לא יוכל לשבת עד מאוחר בלילה ולא יוכל להזמין אליו אנשים בשעות מאוחרות בגלל הקור השורר בדירה. אני חושב שרוב הדברים האלה מוצאים בכל זאת את מקומם במושג "הגבלה של ממש".

ד. ארן:

ברצוני להזכיר לחברי הוועדה שהיתה התנגדות מצד בעלי הבתים לסעיף זה, ולא היינו יכולים להטיל עליהם בקלות ראש את כל החיובים לתקן את המושכר. בגלל זה הגבלנו את הדבר מלכתחילה ל"הגבלה של ממש" ולא אמרנו רק "פגם שיש במושכר". אם כן, אחד הדברים שצריכים לשקול הוא אם הביטוי שלפנינו כולל הכל, אלא אם אפשר להטיל הכל על בעל הבית. הגדרנו "שכירות" כזכות שהוקנתה בתמורה להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות. כסובן, אפשר היה לכתוב "להשתמש בו וליהנות ממנו", אולם זה עלול להטיל על בעל הבית גזירות שאין הוא יכרל לעמוד בהן. סובן שאם הותנה בחוזה שבעל הבית יתן שירותי מעלית הרי הוא צריך לתת אותם, ואין זה חשוב אם זה פגם או לאו. אולם אם לא התחייב לתת שום שירות כזה, אני יכול לתאר לעצמי שהשכנים צריכים להשתתף בכך.

ג. האוזנר:

לא על זה מדובר, אלא על דברים הגובלים יותר עם נוחיות והנאה, אולם אם העניין נוסח כך במתכוון כדי להקל על בעל הבית, זו שאלה אחרת לגמרי.

ח. צדוק:

אני מקבל את התוספת "של ממש" המופיעה בסעיף, אבל בכל זאת נראה לי שיכולה להיות interference של ממש לאו דווקא על דרך ההגבלה או השלילה והייתי רוצה שגם אפשרות כזאת תהיה כלולה כאן.

היו"ר י. גולדשמידט:

אני מבין שאתה מתכוון לדבר שיש בו משום הפרעה.

ש. אברמוב:

אולי צוכל לבטא זאת על-ידי שנכתוב "השולל או הפוגע פגיעה של סמס" במקום "השולל/המגביל הגבלה של סמס".

היו"ר י. גולדשמידט:

נניח שאדם שכר יידה בקומה שניה ולא היה יכול לדעת שבעל הבית ישכיר את קומת הקרקע למפעל הטקסים הרבה רעש בלילה. זאת interference.

ח. צדוק:

אבל כאן מדובר על אי-קונ פגם במבנה, היינו פגם סטרוקטוראלי שהתוצאה שלו היא אחת טאלה: שלילה או הגבלה של סמס של השימוש.

א. ידין:

שתי ההצעות שהועלו באות לעשות את הדבר ליותר משופר וסדוייק, אבל אני מסכים בהחלט למה שהסביר כבר מר ארון, שכל מה שאנו מוסיפים כאן עלול להתפרש כמכביר הכבדה נוספת על-המשכיר. אם כותבים "השימוש במושכר וההנאה מסנו", בתי המשפט נדחקים במידה מסויימת לפירוש שמדובר לא רק בשימוש, אלא גם בפגיעה כלשהי בהנאה הכלולה אף היא בתוך הפגם. הוא הדין בנוגע להצעה לכתוב "מגביל או פוגע". אינני אומר שאי-אפשר להוסיף סלים שיחולו על מקרים שאינם כלולים כאן, אבל צריך להיות ברור שכל מה שנוסיף כאן יתפרש כתוספת הכבדה על המשכיר, ואינני בטוח אם איננו מבחיקים לכת בכך מבחינה זו. אם כותבים "הגבלה של סמס", הרי גם דברים הפוגעים סמס בהנאה כלולים, כנראה.

ח. צדוק:

אני מוותר על תוספת המלה "הנאה".

א. ידין:

כמובן, אפשר היה למלא אחר הצעת חבר-הכנסת צדוק לא על-ידי תוספת מלה לכתוב בסעיף 7(א), אלא על-ידי החלפת הכתוב במלים אחרות. כלומר, אפשר לכתוב "או הפוגע פגיעה של סמס" במקום "או המגביל הגבלה של סמס", כי אז זה לא מתפרש כתוספת.

ג. האוזנר:

גם אני מוותר על הזכרת המלה "הנאה" בסעיף זה ואני חושב שנוכל להתאחד על הנוסח "הפוגע פגיעה של סמס", כי הוא כולל יותר אינצידנטים מאשר הנוסח "המגביל הגבלה של סמס".

ד. ארון:

גם בסעיף 16 השתמשנו בלשון "פגיעה במושכר".

ב. הלוי:

בעקבות תיקון זה צריך יהיה לשנות את הסדר מבחינה תחבירית.

הוחלט:

בסעיף 7(א) במקום "המגביל הגבלה של סמס" יבוא "הפוגע פגיעה של סמס".

לתאם את לשון הסעיף לתיקון זה.

סעיף 7(ב)

א. ידין:

בנוסח שבפניכם מופיעות המלים "שהגבס המושכר או מטלטלין" בתוך סוגריים, כי בוועדה נתקבל סעיף זה בשתי גירסאות: גירסה אחת הכוללת מלים אלה, וגירסה אחרת שאינה כוללת מלים אלה. אנו מציעים לקבל את הגירסה השניה שמלים אלה לא יופיעו בסעיף. זאת קודם כל מהסיבה הכללית שבדרך-כלל איננו רוצים להבחין בין שכירות מטלטלין לבין שכירות מקרקעין, והשוני בין שתי אלה נובע מההבדל בין מטלטלין ובין מקרקעין באופן אוטומטי, בלי שהסעיף יתייחס אליו.

א. ידיו:

הסיבה העניינית יותר היא שאין הצדקה להגביל את ההוראה שבפנינו למטלטלין בלבד, כי מצב זה יכול להיות גם במקרקעין, למשל, בבתים שאנו נוהגים לכנותם בתים מצודת רכבת. בכניינים אלה קורה שיש בדיוק אותן דירות בקומה אחת פשהן פוגות בדיוק לאותו צד. זה עוד יותר נכון כשמדובר, למשל, בשכירות של חנות, ולא כל שכן בשכירות של מחסן. אני יכול לתת דוגמה חיה שנתקלתי בה בימים אלה. באוניברסיטה בהר הצופים בונים בניין בוסף לפקולטה למשפטים, ויש שם שורה של שנים-עשר חדרים זהים לגמרי, במדאה, בציון ובכל דבר אחר. במקרה שהוסכם על מסירת חדר 211, למשל, ובגלל פגם כלשהו בחדר זה נמסר חדר 212, אפשר לומר כי במקרה כזה לא נודעת בשביל השוכר מסמעות לזהות המושכר, והמשכיר רשאי למלא את חיובו לתקן את הפגם על-ידי החלפת הנכס המושכר בנכס אחר. במקרה שיש הבדלים מהותיים בין המושכר המיועד לבין המושכר שבא להחליף אותו, הרי גם במטלטלין לא יכול המשכיר לבצע את ההחלפה.

בדברי אלה רציתי לומר כי האפשרות הקיימת לגבי מטלטלין עשויה להתקיים במקרים מסויימים גם לגבי מקרקעין, ומפני זה יש עוד פחות הצדקה להוסיף את המלים המופיעות בסוגריים המגבילות את תחולת הסעיף למטלטלין בלבד. ולא להחושבים כי במקרקעין תקינים אפשרות זו אחת ביובל התשובה היא שכל הסעיפים בכללם לרוב לא יחולו, אבל הם בכל זאת מבוטאים בלשון כללית. הבוסת פייג מפורש של מבטלת ההוראה למטלטלין היתה לה הצדקה לו היתה ההוראה יכולה לחול גם במקרקעין, אלא שהמחוקק רצה לפרש שבמקרקעין אין זכות כזאת. את זאת המחוקק לא רצה לומר, ולכן אני חושב שבזכות המחוקק באה לידי ניטוי טוב ביותר על-ידי כתיבת הסעיף בלי המלים המופיעות בתוך הסוגריים.

ב. הלוי:

אני מציע שהנוסח יהיה מובנל למטלטלין בהסתמך על הנימוקים שהובאו בזמנם בהרחבה. אני זוכר שאחד הנימוקים החשובים היה מי יחליט בנדון. הלא זה נגד חופש החוזים. בניה ששני אנשים חתמו חוזה וקבעו את זהות הנכס דלא נידי. במקרה שמתגלה פגם, הרי רק כדי להיפטר מהחובה של תיקון המושכר יוכל המשכיר לומר לשוכר כי לפי סעיף 7 הנותן לו אופציה כזאת הוא מחליף לו את הדירה במקום לתקן את הפגם. אחד התנאים הוא שתהיה זהות בין הדירה המוסכמת ובין הדירה המוחלפת וש- "בשביל השוכר לא נודעת משמעות לזהות המושכר". אם כן, צריך לשאול את השוכר אם לגביו לא נודעת משמעות לכך. הלא כל הסעיף בא למקרה של קונפליקט, כשהשוכר אינו מסכים להחלפה. במקרה כזה פונים הצדדים לבית המשפט, והשוכר מציע מספר נימוקים נגד החלפה, ואילו המשכיר טוען כנגדו שאין הבדל בין מזרח למערב מבחינת סיקום הדירה וכל הנימוקים האחרים ספלים, וייתכן שהשופט יאשר שאכן אין נפקא מינה. לדעתי, איננו צריכים להעמיד במצב כזה לא את בית המשפט ולא את הצדדים. לכן אני סבור שבנכסי דלא נידי יש לתקן את הפגם ולא לתת אופציה למשכיר לסגור בפס אחר.

אין זה אמוד במטלטלין. מטלטלין הם מתחלפים, ואם למקרה כזה לא תהיה חשיבות ההחלפת המושכר לדידו של השוכר, יהיה המשכיר רשאי להחליף את המושכר. לכן אני תומך בנידון המגבילה את הסעיף למטלטלין.

ג. האוזנר:

ברצוני להצביע על שני נימוקים נוספים שבגללם רצוי להגביל את הסעיף למטלטלין. ראשית, הנימוק המשפטי: מדובר כאן על מקום שששביל השוכר לא נודעת משמעות לזהות המושכר, וכדונתנו לשוכר מסוי ולא לשוכר בעלמא. אני חושב שקשה מאוד להוכיח - כאשר השוכר טוען שהוא זקוק דווקא למושכר המוסכם - שלגבי לא נודעת חשיבות לזהות המושכר. אילו היינו מתייחסים לאיזה שוכר אוניקסיבי ערטילאי, אנכי אפשר היה להוכיח זאת, אבל לא לגבי אותו שוכר הטוען שלגביו נודעת חשיבות לענין זה, דהיינו אף אם הנימוקים שלו הם על גבול המפורקס. אני סוּפס מאוד אם אפשר יהיה להכריח אותו לעבור לדירה אחרת ושהשופט יאמר לו: "לגביך, פלורלי אלמוני, לא נודעת חשיבות לענין זה".

שנית, אני רוצה להצביע על הבעיה המשעית. בעיה זו כבר התעוררה בקשר לחוק הגנת הדייר במקרה שבעל הבית רוצה לפנות דייר מדירה שהיא במסגרת אותן דירות שמתו לו לבקש פיננסיין ומציע דיור חילוף. כמעט איני זוכר פסיקה בה נמתים העניין בכך שהצעת

ב. האוזנר:

בעל הבית נתקבלה. בדרך-כלל זה נגמר בפיוצויים, כי לכל מה שאומר בעל הבית - הוא אומר שהוא נותן דירה דומה, בבית סמוך, לשוכר כי הוא רוצה להרוס את הבית שלו - ימצא השוכר פיצויים שההצעה לא נראית לו, ולבסוף מקרים כאלה כמעט שלא נסתיימו בפסיקה האומרת: דייר, אתה חייב לעקור מן הדירה ולעבור לדירה אחרת. זה מסתיים בתשלום פיצויים המאפשרים לדייר לחפש דירה במקום בו הוא חצה בכסף שהוא מקבל. בית המשפט התקשה מאוד לקבוע שהדירה המוצעת בפועל שווה לזו שלוקחים מן הדייר.

לא כן במטלטלין. שם זה מסודרטי. לכן הייתי מציע בכל זאת להגביל את הסעיף למטלטלין ולא לעשות דבר שכעמט אין לו ממשות.

ש.ז. אברמוב:

לא הייתי מציע שנגביל את בית המשפט, לכשתעורר בעיה זו, רק לענייני מטלטלין. גם לגבי מטלטלין יצטרך בית המשפט לקבוע אם המושכר הזיתן כתחליף זהה בכל למושכר המוסכם ולכן לא נודעת שום משמעות לכך לגבי השוכר. גם בענין מטלטלין וגם בענין נכסי דלא נידי יצטרך בית המשפט לפסוק. אמנם בשפירות נכסי דלא נידי השיקול יהיה יותר שפירות ויותר עדין, כי מעורבים בה גורמים רבים יותר מאשר בשכירות המצרך המיסלטי, אבל לא הייתי פוסל מראש את קביעתו של בית המשפט גם לגבי נכסי דלא נידי. מבחינה תיאורטית יש כאן, כפי שאמר חבר-הכנסת הלוי, התערבות בחופש החוזים, אולם זה חל גם על מטלטלין. אם אדם שכר, למשל, ספר של שפירות בהוצאה סטויימת וקיבל אותו ספר אלא שזה היה בהוצאה אחרת והוא צריך לקבל הספר בהוצאה שעליה הוסכם, הרי ברור שהמשכיר לא מילא את התחייבותו ולא נתן כתחליף מושכר זהה. אולם אנלי מושגי-שכלל זאת ידבר בית המשפט לפסוק כי הספר זהה מכל הבחינות למושכר המוסכם, למרות שזה עומד בניגוד לעיקרון של חופש עשיית חוזים.

ברור שבנכסי דלא נידי הענין הרבה יותר טובל מאשר במטלטלין, אך לא הייתי פוסל אפשרות זו מראש. נניח שאדם שוכר שדה כדי להקים בו מחסן גרוטאות, ומסיבה כלשהי אין המשכיר יכול למסור לו את השטח הצדקה והוא מוסר לו שטח אחר סמוך לשטח הקודם, אף הוא קרוב לכביש כדי שזה יקל עליו מבחינת תובלה וכיוצא בזה. אני חושב שבמקרה כזה יאמר בית המשפט לשוכר, כי אם עיסקו הוא גרוטאות, לא יסבול במאומה אם ימסור את הגרוטאות בחלקה שהוסכם עליה יניח אותן בחלקה האחרת שהוצעה לו ושמעניקה לו בדיוק אותה נוחיות שהוסכם עליה. איני רואה סיבה לא להסמיך את בית המשפט לקבוע קביעה כזאת, אם יגיע למסקנה שלגבי השוכר לא נודעת שום חשיבות להחלפה זו. אם רוצים לומר שיש התערבות בחופש עשיית חוזים, הרי היא קיימת גם במטלטלין וגם במקרקעין. לשון אחרת, אם מצד אחד יש מצוקה גדולה של המשכיר וכנגדה רק קפריזה נטולת משמעות של השוכר, הייתי מעדיף לספק את המשכיר מאשר את השוכר.

ח. צדוק:

חבר-הכנסת אברמוב דיבר על מצוקה או קפריזה. צדוקי צדוקי שאדם מוצא לפניו, איני רואה זכר לא למצוקה ולא לקפריזה. לא נאמר שהמשכיר אינו יכול למסור את המושכר. הכוונה כאן היא שיש לו זכות למסור דבר אחר במקום הדבר המוסכם.

ט. ארן:

אם השוכר יאמר שאינו רוצה בהחלפה, לא יוכל המשכיר לבצע את ההחלפה.

א. ידין:

כל הסעיף מדבר לא על מסירת הנכס, אלא על תיקון הפגם של הנכס.

ש.ז. אברמוב:

זה גם נובע מסעיף קטן (א).

ח. צדוק:

אילו היו כוללים כאן את האלמנט של המצוקה, ייתכן שהייתי משנה את גישתי, אבל כאן מדובר במצב כזה: אדם שכר דירה ובדירה יש פגם שהמשכיר חייב לתקן אותו. המשכיר עצמו נוח לו יותר לבטל את המושכר מאשר לתקן את הפגם, ולא שהוא נמצא במצוקה, כי כתוב שהוא יכול לקיים את החיוב לפי

סעיף זה, היינו את חובת תיקון הפגם, על-ידי שהוא מוסר נכס אחד לשוכר במקום לתקן את הפגם. לא כתוב שהוא יכול לעשות זאת כשהוא נמצא במצוקה, ואם כן, הכוונה היא שהוא מוסר נכס אחד מפני שזה נוח לו יותר מסיבה כלשהי, אולי מפני שהוא יכול להשתמש במקום המושכר למטרה מועילה יותר.

אני שגתף לטענה של פרופ' ידין

שבקביעת דיני השכירות איננו רוצים לאבחן בין שכירות במקרקעין לבין שכירות במטלטלין. אולם סעיף זה אינו סעיף הקובע את הגורמה בדיני השכירות, אלא הוא סעיף מובהק של סטייה מהגורמה. הגורמה שאנו קובעים בסעיף קטן (א) היא שכאשר משכירים דבר מה צריך למסור את המושכר, וכשיש בו פגם צריך לתקן את הפגם. בסעיף קטן (ב) קובעים אנו סטייה מהגורמה, הקובעת שחובת התיקון חלה על כל פגם, ואומרים כי למרות שהמשכיר חייב בעצם בתיקון הפגם אנו מרשים לו למלא חוב זה על-ידי החלפת המושכר. סטייה מהגורמה צריכה להיות באותם גבולות הכרחיים המצדיקים סטייה, ואני סבור שהסיבוכים המתעוררים כתוצאה מכך שמאפשרים מילוי חוב של תיקון הפגם על-ידי החלפת הדירה או המחסן, למשל, כאשר מדובר במקרקעין - הם הרבה יותר גדולים מהפתח שפותחים כאן לטובת המשכיר. יש לזכור שאיננו מדברים על מגרש ריק, אלא על שכירות קיימת, היינו שאדם מחזיק כבר במושכר ותוך כדי תקופת השכירות נוצר פגם, והמשכיר משתמש בזכותו לפי סעיף 7(ב). במלים אחרות, המשכיר אומר לשוכר לעבור לדירה אחרת או למחסן אחר במקום שהוא יתקן את המושכר שהוטב עליו. אם מדובר במכוננית, למשל, הרי המשכיר יכול לתת לשוכר מכוננית אחרת במקום המכוננית הפגומה, מכוננית שתהיה לא פחות טובה מהקודמת. אולם החלפה במקרקעין פירושה למעשה פינוי והעברה למקום אחר, וזה הרבה יותר מרחיק לכת. במטלטלין מביאים את התחליף אל השוכר, ואילו במקרקעין צריך להעמיד את השוכר מהמושכר המוטב אל המושכר המחליף. זה השוני המהותי.

אני סבור שאם נגביל את ההוראה למטלטלין

ממילא לא יתעורר ענין זה של החלת הוצאות ההחלפה על השוכר, כי הוא לא מהותי לגבי מטלטלין. לגבי מקרקעין הוא מהותי. כשהשוכר צריך לעבור למקום אחר ענין ההעברה הופך להיות משמעותי.

ג. האוזנר:

אבל מוטב שיוזכר ענין ההוצאות, כי אם צריך לטלטל טרקטור מתל-אביב לנצרת

בגלל שהטרקטור שהושכר התקלקל, זו בעיה.

ח. צדוק:

כיוון שזו סטייה מהגורמה יש לקבוע אותה בגבולות ההכרחיים. בענין החלפת המושכר

אני רואה הבדל מהותי בין מקרקעין לבין מטלטלין, והבדל זה הוא שמצדדי שנגביל את הסטייה למטלטלין בלבד.

א. אנטוריון:

אני יכול להבין את שאיפת פרופ' ידין לנורמה אחידה, שאינה מבדילה בין

שכירות מקרקעין לבין שכירות מטלטלין, אבל בענין זה צריכים אנו להיות מעשיים, ואני חושב שיש הבדל יסודי בין מטלטלין ובין נכסי דלא נידי מבחינה זו שאנו דנים בה. ההבדל היסודי הוא בכך, שבעוד שבמטלטלין מהות המוצר היא הקובעת, הרי לגבי נכסי דלא נידי קובע לא רק המוצר עצמו, אלא גם הסיטואציה שלו, היינו איפה הוא נמצא, וכל דבר הקשור עם הסיטואציה של המושכר עשוי להשפיע על יחסו של השוכר אל המושכר. מה שנראה לי אופייני ביותר למקרים בהם צריך לחול סעיף זה הוא המוצר הסטנדרטי: דדיו, טלוויזיה, מכוננית, כי כאן אפשר לדבר על זהות מוחלטת בין המוצרים ויש הגיון שהמחוקק יתן נדידה למשכיר. את האופציה הזאת אנו צותנים למשכיר, אבל היא גם לטובתו של השוכר, כי היא מאפשרת לתת לו מושכר אחר שיהיה טוב בדיוק כמו המושכר המוטב.

במקרקעין לעומת זאת המצב שונה, והדוגמה

הזאת שנתן פרופ' ידין לגבי 12 חדרים זהים היא בלתי רגיילה. בנכסי דלא נידי יש קודם כל חשיבות למיקום המדויק של המושכר, באיזה רחוב נמצאת הדירה, לאיזה צד היא פונה, מתי חודרת אליה השמש, נבוקר או אחרי-הצהריים וכיוצא באלה. יש כל מיני דברים נבבטי דלא נידי שאנו יודעים שהשוכר מחשיב אותם. לכן מתן אופציה זו בנכסי דלא נידי היא דבר חורג מהמקובל, ואין טעם שבענין זה נאנוס מה שהצדדים יכולים לקבוע ביניהם. הלא אין זה מובע שהצדדים יגיעו בכל זאת להמכם שבמסו לתמו את הפגם יתו המשכיר

א. אנקוריון:

מושכר אחר. זה ענין של משא ומתן חופשי בין הצדדים, אבל לא נראה לי שיש לקבוע ככלל, כי המשכיר יאמר שזו זכותו לתת תחליף למושכר. על כן אני מצטרף לדעה שיש להזכיר בסעיף את המלים "שהנכס המושכר הוא מטלטלין".

ב. ארן:

אני שוב חייב להתחיל בזה שיש לזכור כי הנורמה הקיימת היא שאין חובת תיקון על בעל הבית, חוץ מאשר במסגרת חוק הגנת הדייר, וגם שם במידה מצומצמת. עכשיו מטילים אנו חובה לא קלה על בעל הבית, וכשאני מדבר על בעל הבית אני כולל גם את המדינה המשכירה דירות, וחבר-הכנסת הלוי הזכיר שיכוני עולים. יכול להיות שהדירה המושכרת נשרפה וצריך להקים את הבנין מחדש.

חבר-הכנסת האוזנר הזכיר את הענין של דיור חילוף שכמעט שאין מפעילים אותו הלכה למעשה. בכל זאת אין איש מציע למחוק אותו, כי עצם קיום ההוראה מקל על משא ומתן בין הצדדים. נניח שהשכירו דירה לעולה ולאחר שאותה דירה נשרפה מציעים לו בדיור אותה דירה בבנין סמוך. לגבי השוכר אין משמעות להחלפה זו, כי הוא טרם נכנס לדירה המושכרת. מבחינה עקרונית איני רואה סיבה לשלול אפשרות זו גם במקרקעין רק בגלל שב-90% מהמקרים לא יופעל הסעיף לגבי נכסי דלא נידיי וב-90% הוא יופעל לגבי מטלטלין. הדבר עוזר במשא ומתן בין הצדדים, מה גם שאנו סוטים מהנורמה הקיימת. הדי איננו יכולים לעשות את הקפיצה הנחשבונית הזאת בבת אחת ולומר שבכל מקרה צריך בעל הבית לתקן את הפגם, כי אחרת יש התערבות בחופש עשיית חוזים. החיים כל כך מגוונים, שמבחינה עקרונית איני רואה מקום להבדיל בין מטלטלין לבין מקרקעין. אני מסכים שהפעלת הסעיף לגבי מקרקעין תהיה נדירה, אבל היא לא תהיה נדירה יותר מענין הדיור החילוף הנזכר בכמה חוקים ושאיש אינו מציע למחוק אותו.

ג. ארזי:

רק הדוגמה שהביא זה עתה מר ארן מפריעה לי בקבלת הדעה שהובעה על-ידי הרוב שהסעיף צריך לחול רק לגבי מטלטלין. זו הדוגמה שלא מצאתי לה פתרון.

ד. רטובר:

נאמר כאן על-ידי חבר-הכנסת צדוק שמעיף זה מהווה סטייה מדיני החוזים, אולם לא בכל המקרים זה כך, כי חוזי שכירות מתחלקים למעשה לשני סוגים: סוג של שכירות למוצר ספציפי, ובמקרה כזה תהיה סטייה, וסוג של שכירות למושכר שאינו ספציפי, היינו אדם משכיר מכונית או דירה ואינו אומר כלל איזו מכונית או איזו דירה הוא משכיר. במקרה כזה לא תהיה סטייה מדיני החוזים.

ה. צדוק:

במקרקעין אין דבר כזה. זה יכול להיות בנוגע למכונית, למשל.

ו. רטובר:

אולם גם במקרה שיש סטייה מדיני החוזים נאמר במשפט העברי שלא יאפשרו לשוכר להאזן בדברים הפורמליים ולאמר שהוא עומד דווקא על התיקון. זה אמור רק במקרה שהטענה היא שרירותית גרידא.

היו"ר י. גולדשמידט:

הטענה היא שבדרך-כלל יש זהות במטלטלין ואין זהות בנכסי דלא נידיי, ואם כן, למה לנסח סעיף המניח שקיימת זהות כזאת גם בנכסי דלא נידיי ולהעניק בעקבות זאת למשכיר זכות לאמר לשוכר לקחת פפצו ולעבור למקום אחר? אני מצטרף לדעתם של אלה האומרים שזהות במקרקעין קיימת במקרים נדירים ביותר.

חסר בסעיף זה אלמנט מסויים. מן הכתוב כאן מתעורר הדושם שכל ההוראה היא לטובת המשכיר בלבד. אין אומרים דבר המצביע על כך שהמשכיר מראה שבענין הוא לא רק לטובתו, אלא גם לטובת השוכר, כגון שהשוכר יסבול עד שיבוצע התיקון. באופן חד-צדדי מעניקים כאן זכות למשכיר, בלי שזוכרים בכלל את טובת השוכר, ובעיני זה מחזק את הניסוח להגבלת הסעיף למטלטלין.

נעמיד ענין זה להצבעה.

ה ע ב ה

בעד ההצעה לכלול ב-7(א) את המלים "שהנכס המושכר הוא מטלטלין" - רוב נגד
ההצעה לכלול בסעיף 7(א) את המלים "שהנכס המושכר הוא מטלטלין" - נתקבלה

היו"ר י. גולדשמידט: בזה אנו מסיימים את הדיון בחוק השכירות בישיבה זו.

ב) מביעת סדר עבודת הוועדה

לפנינו מונח לוח עבודת הוועדה כדי שנתייחס למצוקת הזמן בעבודתנו בוועדה זו. באמרי "מצוקת הזמן" כוונתי לכך שבמעט הנסיון שצברתי כיושב ראש הוועדה אני רואה שבשנוע זה כבר מוסיפים לנו שניים-שלושה חוקים לדיון, וגם אם חוקים אלה מוגבלים לכאורה בהיקפם אין כמעט מקום לקוות שבסיום את הדיון בהם נחצי ישיבה או בישיבה אחת. כלומר, כל שבוע עתידים אנו לקבל תוספת עבודה, והזמן העומד לרשותנו בשתי ישיבותיה של מליאת הוועדה אינו מספיק לנו בשום אופן כדי לבצע את המוטל עלינו. יש גם התחייבויות קודמות או בקשות של חברים בוועדה או של חברי כנסת שאינם חברים בוועדה וגם בקשות מצד משרד המשפטים לזרז את הדיון בחוקים מסויימים או להקדים אותם. אני מזכיר לדוגמה את החוק בדבר בחירת ראשי עיר ואת חוק יחסי סמון בין בני הזוג.

תפיסתי הראשונית והנאיבית - אני מדגיש "נאיבית", כי אני חדש בתפקידי זה - היא שהמוצא הוא להוסיף ישיבת מליאה אחת בשבוע ולהפעיל עוד ועדת משנה אחת או שתיים ולקדם על-ידי כך את העבודה. בלוח שבפניכם מופיע חלק בדפוס, ואלה הישיבות הקיימות, וחלק בכתב יד, ואלה הישיבות שאני מציע להוסיף. כבר בשבוע שעבר השמיע חבר הכנסת הלוי את משאלתו שביום ג' אחרי-הצהריים תוקדש שעה וחצי לישיבה נוספת של ועדת המשנה לחוקי יסוד.

ב. הלוי: הכוונה ליום ג', מ-14.00 עד 15.30.

היו"ר י. גולדשמידט: הצעתי היא בעצם שחברי הוועדה יואילו לשקול אם אין זה צורך לדרוש מהם להקדיש לעבודת הוועדה בירושלים עוד חצי יום, ולדעתי, זה יכול להיות אך ורק ביום א' אחרי-הצהריים. אותו הזמן מן ההגיון לחלק לשניים: מליאת הוועדה תשב תחילה, ואחר-כך יתחלקו חברי הוועדה לשתי קבוצות שיישבו בשתי ועדות משנה באותו זמן, והרכבן יהיה כזה שלא יפריעו זה לזה. כלומר, מליאת הוועדה תוכל לשבת ביום א' בין 15.00 ל-17.00, ובין 17.00 ל-18.30 יישבו במקביל שתי ועדות משנה. אלטרנטיבות אחרות של מסע לא הייתי יכול לגלות.

ש.ז. אברטוב: מה באשר לישיבה ביום ב' מ-14.00 עד 16.00?

היו"ר י. גולדשמידט: ועדת המשנה לסעד משפטי יושבת באותו הזמן.

ג. האוזנר: יש גם ישיבות של סיעות.

היו"ר י. גולדשמידט: שקלתי את זה והגעתי למסקנה ששעות אלה אינן נוחות ובמידה רבה גם לא פוריות.

הנעלו שני רעיונות אחרים: הועלה הרעיון של קיום ישיבת מליאה או ישיבות ועדות משנה ביום ב' בערב, בין 19.30 ל-21.00. הזכרתי זאת דרך אגב ליושב ראש הקואליציה, חבר-הכנסת ברעם, אך הוא מחה נגד זה באמרו שבאותו זמן יושבת הקואליציה ואין הוא מוכן לותר על השתתפות חברי כנסת שהם בהנהלת הקואליציה. אפשרות תיאורטית אחרת היא לקיים ישיבה ביום ד' אחרי-הצהריים. מליאת הכנסת מסיימת בדרך-כלל את עבודתה ב-14.00-14.30, ואנו יכולים לשבת עד 16.30. זאת אפשרות שאקבל אותה ברצון, ואני חושב שההפרעות על-ידי מליאת הכנסת יהיו מעטות. פרק זמן זה אפשר להקדיש או לישיבת מליאה נוספת או לוועדות

היו"ר י. גולדשמידט:

מסנה נוספות. העברת חלק מהעבודה לוועדת מסנה היא ענין של שיקולי יעילות ולא של שיקולים מהותיים. אם חברי הוועדה יסכימו ברובם לאחת האפשרויות האלה, יתוסף לנו זמן ונבצע עבודה בקצב שיניח יותר את הדעת. איני חושב שיש זכות - וגם אין תועלת בכך - לכפות מועד מסויים שמתאים אולי לשניים-שלושה חברי כנסת, אך אינו מתקבל על דעת רוב חברי הוועדה, כי אנו רוצים שהעבודה תיעשה על-ידי קולקטיב ולא על-ידי יחידים. לפי רוח עבודת הכנסת זה גם מוכרח להיות כך. על כן מונח הדבר בפניכם לשיקול דעת, ולפי הלכי הרוח של חברי הוועדה בנהג.

מדובר על ישיבת מליאה נוספת, או על ועדות מסנה נוספות?

ש.ז. אברמוב:

היו"ר י. גולדשמידט:

על ועדת מליאה נוספת. דיברתי עם מספר חברי כנסת בקשר לוועדת מסנה בענין חוק שירותים דתיים ליהודים. חבר-הכנסת פרידמן הסכים לעמוד בראשה וארבעה חברי כנסת שאליהם פניתי בענין זה נתנו הסכמתם להשתתף בוועדת המסנה, אך עדיין לא נקבע זמן הישיבה. חבר-הכנסת פרידמן הסכים שזה יהיה ביום א' אחרי-הצהריים, אך בינתיים לפחות שניים מבין הארבעה שנתנו הסכמתם הודיעו כי לא יוכלו לבוא לישיבה בזמן זה, אלא אם כן תהיה מעין מהפכה בסדרי העבודה ונוסיף את יום א' אחרי-הצהריים.

נראה לי שלא נוכל להקדיש ישיבה נוספת בשבוע למליאת הוועדה, כי התוספת יכולה להיות רק ביום א' או ה', ואיני מאמין שבאותו יום יוכלו כל חברי הוועדה להימצא בירושלים. לכן אני מעלה את ההצעה שנוסיף ישיבות, אבל לוועדות מסנה ולא למליאת הוועדה, וועדות המסנה הנוספות יכולות להתקיים גם ביום א' וגם ביום ה'. עם זאת אני מציע שביום ה' תתכנס ועדת המסנה הנוספת בתל-אביב ולא בירושלים, ואת יש לנסות לברר עם יושב ראש הכנסת.

ר. ארזי:

כבר עשיתי זאת. תשובתו לגבי ישיבות בתל-אביב שלילית בהחלט.

היו"ר י. גולדשמידט:

האם תשובתו זו חלה גם על ועדות מסנה?

ש.ז. אברמוב:

לא רק ועדות מסנה יושבות בתל-אביב, אלא גם מליאת ועדת החוץ והבטחון מתכנסת באופן קבוע ביום ו' בתל-אביב, וגם ועדת הכספים מתכנסת בתל-אביב. כלומר, יש שני תקדימים של שתי ועדות חשובות מאוד עמוסות עבודה היושבות גם בתל-אביב. לכן יש הצדקה לקיים גם ישיבה של ועדת החוקה, חוק ומשפט בתל-אביב. אם יתברר שהדבר ניתן, ייתכן שמליאת הוועדה תוכל להתכנס בתל-אביב. אחר הצהריים. כלומר, בשאלה אם נקיים ישיבת מליאה נוספת או ישיבה של ועדת מסנה נוספת תלויה במספר חברי הכנסת שיוכלו להשתתף.

ר. ארזי:

את יום א' אפשר לנצל לוועדות מסנה, ואיני נכנס כרגע לשאלה אילו ועדות מסנה צריכות לשבת. אני חושב שבשורת חוקים שהועברו אלינו אפשר לדון בוועדת מסנה, וכשיתגלעו שם חילוקי דעות אפשר להעביר את העניינים השנויים במחלוקת למליאת הוועדה, כפי שנהגו ועדות המסנה לעשות עד עתה.

אשר להצעת חבר-הכנסת הלוי לקיים ישיבה נוספת של ועדת המסנה לחוקי יסוד ביום ג' אחרי-הצהריים, לדאבוני זה לא נראה לי כזמן מתאים. חלק מחברי הוועדה יושבים באותו יום בוועדת החוץ והבטחון, חלק בוועדת הכנסת, חלק בוועדת מסנה, ואיני חושב שהם יוכלו לשבת גם בוועדת המסנה לחוקי יסוד. ייתכן שאפשר היה לקיים ישיבה זו ביום א', אבל לפי ההרכב שאני מכיר אני מסופק בכך. נדמה לי שכל עוד לא הביאה הממשלה את הצעותיה לחוקים הקשורים בחוקה אין זה כל כך דחוף להוסיף ישיבה.

אולי נברר בפעם אחרת את ענין ועדת המסנה לחוק ראשי ערים, כי הישיבה

ג. האוזנר:

מתקרבת לסיומה.

ז. אנרסוב:

אני חושב שאי-אפשר להתחמק מן המסקנה שיש צורך בישיבה נוספת של מליאת הנועדה. הייתי מציע ליושב ראש הוועדה לבוא בדברים עם יושב ראש הכנסת על-מנת לאפשר קיומה של ישיבה נוספת של מליאת הוועדה בתל-אביב, ביום א' אחרי-הצהריים. יש להדגיש כי איננו מבקשים לבטל ישיבה המתקיימת בירושלים ולהעבירה לתל-אביב, אלא לקיים ישיבה נוספת בתל-אביב, מ-15.00 עד 17.00 או עד 18.00 ביום א'.

כדי להרבות בוועדות משנה לפי צרכי העבודה שלנו אני מציע שביום ה' אחרי-הצהריים תיקבע ישיבה של ועדת משנה בתל-אביב. בלית ברירה לגבי מליאת הוועדה אני מוכן לשקול אפשרות של קיום ישיבה נוספת ביום א' אחרי-הצהריים בירושלים, מ-15.00 עד 17.00.

י. ארידור:

אין לי התנגדות לישיבת מליאה נוספת ביום א', אבל מבקש שהיא תהיה בירושלים, והסיבה בשבילי היא שבאמתו יום מתקיימת ישיבה של ועדת העבודה. ישיבה זו מסתיימת בשעה 13.00 ואין לי התנגדות שבשעה 15.00 תתחיל ישיבה של מליאת הוועדה. אולם לא ייתכן שעל ועדת העבודה יחול העיקרון שישיבה בתל-אביב היא בלתי חוקית, ואילו על ועדת החוקה, חוק ומשפט יחול העיקרון שישיבה שם היא חוקית.

אם כן, לגבי יום א' אין לי התנגדות שתקיים ישיבה נוספת של מליאת הוועדה בירושלים. אם מדובר על תל-אביב, מבקש שתקיים שם ישיבה של ועדת משנה. הימים ה' ו-ו' מוקדשים בדרך-כלל לישיבות המפלגות, וקשה לדחות לשיבות אלה לימים אחרים. לכן אני מציע להצמיד לימים ה' ו-ו' ועדות משנה, אם הדבר אפשרי, אבל לא ישיבה של מליאת הוועדה, ואת הישיבות האלה אפשר לקיים בתל-אביב.

מ. ביבי:

אם יושב ראש הכנסת לא יתן אישור לקיים ועדות מחוץ לירושלים - ואמנם אין הוא נותן אישורים כאלה - אפשר לקיים כמה ועדות משנה ביום ו', שהרי יש כאלה שאינם משתתפים בוועדת החוץ והבטחון, ואולי הם יוכלו להתאים את לוח הזמנים שלהם לכך.

שנית, יש לזכור שוועדות אחרות כבר יושבות ביום א' אחרי-הצהריים. ועדת הכנסת יושבת בין 15.00 ל-17.00. אולי נוכל להסתפק רק בימי א' ו' לקיום ועדות משנה ולמצוא פרק זמן של שעתים, במשך שלושת ימי עבודת הכנסת, לצורך ישיבה נוספת של מליאת הוועדה. לא נראית לי כל דרך אחרת.

א. אנטוריון:

מבחינת העומס הרובץ על חברי הוועדה אני מביא בחשבון גם את ועדת המשנה לסעד משפטי. עד עכשיו ישבנו בוועדה משותפת לחוק עבריינות נוער, ואם כן, אנו רואים שבדברים אלה צפים כל הזמן. אני מתנגד לקיום ישיבת מליאה נוספת לשתי הישיבות הרגילות, מה שאין כן לגבי ועדות משנה. אם יש חוקים שאפשר להעבירם לוועדת משנה, מוטב לעשות זאת.

אשר ליום א', ביום זה יושבת ועדת הכנסת, ו- נכמה מאתנו חברים בה. ועדת הכנסת בתונה אף היא בלחץ הזמן, כי גם היא נמצאת בפייגור רציני ומתלבטת בדבר הוספת ישיבה ביום א' או ביום ה'. כנראה, היא תשב ביום א'. אם אמנם זה יהיה כך, מבקש את יושב ראש הוועדה לברר יחד עם חבר-הכנסת ישעיהו את האפשרות של ישיבות לסירוגין, היינו פעם תקיים ישיבה נוספת של ועדת החוקה, חוק ומשפט ביום א', ופעם ישיבה של ועדת הכנסת.

אני מתנגד בכלל להוספת ישיבה לוועדת המשנה לחוקי יסוד. עם כל זה שהדיונים נמשכים הרבה זמן אפשר לראות שהתקדמנו. נוסף לכך לא עומד בפתח חוק נוסף, ואנו מבינים שעד סוף המושב לא יובא חוק נוסף. לכן אין צורך בישיבה נוספת של ועדת המשנה לחוקי יסוד.

היו"ר י. בולדשמיט:

אשקול את הדעות השונות, אנקוט צעדים כפי שהוצע ואת התוצאות אודיע לכם.

י. ה. סלינגהופר:

אני מחייב ישיבה של מליאת הוועדה