

פרוטוקול מס' 123

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט
פיוס ב', ז' בסיוון תשל"א - 31.5.71, שעה 9.00

נכחו:

חברי הוועדה:

י. גולדשמידט - היו"ר
י. ארידור
ש.ז. אברטוב
א. אנקוריון
ב. הלוי
ג. האוזנר
ש. פרידמן
ח. צדוק
י. קורן

מוזמנים:

א. ידין - המשנה ליועץ המשפט לממשלה
מ. ארן - משרד המשפטים
נ. רקובר - משרד המשפטים, היועץ למשפט
העברי

ח. ביתן

רשמה:

חוק השכירות, תשל"א - 1971 (נוסח לבן,
סעיפים 8-11).

סדרת היום:

היו"ר י. גולדשמידט:

אני פותח את הישיבה.

חוק השכירות, תשל"א - 1971

סעיף 8

אושר

סעיף 9 (א)

היו"ר י. גולדשמידט:

בסעיף קטן (א) החלטנו למחוק את המלה "בכתב" המופיעה בתוך סוגריים. (א)(2) צריך לבוא "כל עוד" במקום "כי עוד".

לסעיף קטן (א)(2) - בפיסקה זו לא מדובר על תיקון מצד השוכר, אלא כתוב שהוא מפחית בינתיים את דמי השכירות לפי היחס בו פחת שווי השכירות עקב הפגם. מי קובע את היחס הזה ובמה זה מתבטא? מהו שווי השכירות ומהו היחס בו מופחת שווי השכירות? מה על התקון עצמו שאינו נזכר בפיסקה (2)?

ס. ארן:

אלה סעיפים סובסטיביים. אנו מניחים שהדברים ידועים או שהצדדים יסכימו עליהם, ואם לא יסכימו עליהם, יצטרך בית המשפט להכריע במחלוקת. הרעיון של סעיף זה הוא שיש איזה יחס בין המחיר ובין שווי השכירות, והיחס בו פחת שווי השכירות לעומת שווייה לפי החוזה הוא היחס לפיו מותר להפחית את דמי השכירות.

היו"ר י. גולדשמידט:

מה הדין אם כל מערכת הביוב בדירה המושכרת אינה פועלת?

ס. ארן:

אני מניח שהשוכר יעשה חישוב של דמי שכירות בשוק לדירה שאין בה

מערכת ביוב.

היו"ר י. גולדשמידט:

נניח שהשוכר אומר, כי לו ידע על כך מראש, לא היה שוכר בכלל דירה ללא

מערכת ביוב.

א. ידון:

במקרה כזה אין הוא אומר שהוא מפחית את דמי השכירות, אלא שהוא מבטל את

החוזה.

ס. ארן:

לא הזכרתי בדברי הקודמים את סעיף 23 הדין בתרופות כלליות בשל הפרת חוזה. אם יש קלקול במערכת הביוב והמשכיר אינו מתקן את הפגם, הרי השוכר יכול לטעון לפי סעיף 23 שזו הפרה חמורה או יסודית ועל כן הוא מבטל את השכירות.

היו"ר י. גולדשמידט:

האם סעיף 9(א)(2) ניתן להפעלה מבחינה מעשית?

א. ידון:

מכל מקום סעיף 9 פועל כשהשוכר אינו משתמש בתרופות הכלליות של הפרת חוזה ואינו מבטל את החוזה, אלא נשאר מסיבות הסלאצות אותו לכך במושכר. אם הוא נשאר בדירה למרות הקלקול במערכת הביוב, הרי הוא עושה חישוב, שאם שווי הדירה, כולל תיעול, הוא 1,000 לירות, שווייה ללא תיעול הוא פחות מאשר סכום זה ועל כן אין הוא חייב לשלם את כל הסכום בו התחייב בהסכם, אלא את הסכום לאחר ההפחתה. כל זה, כאמור, במקרה שהשוכר לא ביטל את החוזה, ואז הוא יכול להשתמש באופן קונקרטי בשני הדברים: לתקן בעצמו את הפגם כיוון שהמשכיר לא תיקן אותו כפי שמוטל היה עליו לעשות, ואז ייתכן שזה יקצר את התקופה בה הוא יכול להפחית את דמי השכירות, כי בינתיים כבר תוקן הפגם.

א. אנקוריון:

באופן תיאורטי הוראה זו בסדר ללא שום ספק. באופן מעשי קשה לתאר שיהיה כל כך קל להשתמש בה, וכוונתי לתרופה לפי פיסקה (2). אני מתאר לי שנתרופה בפיסקה (1) יותר פשוט להשתמש. לגבי התרופה השנייה נשאלת השאלה איך מפחיתים את דמי השכירות וכמה מפחיתים. כיוון שהשוכר יחשוש תמיד להפחית את דמי השכירות יתר על המידה, שמא תבוא בעקבות זאת תביעת פינוי, יוצא שהוא יפחד לעשות זאת. באופן מעשי פתוחות בפני השוכר מספר דרכים: או שיפנה לבית המשפט ויבקש ממנו להכיר בסכום שהוא מעריך, או שיקבל עליו את הריזיקו, יפחית בעצמו את דמי השכירות ויסתכן בכך שהמשכיר יגיש נגדו תביעת פינוי. השאלה היא מה יפסוק בית המשפט במקרה כזה, האם יתן צו פינוי, או שיעריך מה הסכום העודף שהפחית השוכר ויאמר לו לשלם אותו חזרה למשכיר. אני מדבר בזה על הצד המעשי של העניין.

י. קורן:

בפיסקאות (1) ו-(2) מדובר על שתי תרופות למקרה שהמשכיר לא מילא חובתו לתקן את הפגם, ואם השוכר נזקק לאחת משתי התרופות האלה, לא ייתכן שזה יתן מקום להגשת תביעת פינוי נגדו, כי אחרת יש כאן סתירה. המשכיר יכול רק לטעון שהשוכר הפחית 25% במקום שהיה צריך להפחית 20%, למשל, אבל אין זה צריך להיות עילה לפינוי השוכר.

א. ידיון:

צודק חבר-הכנסת אנקוריון באמרו, שאם לא פנה השוכר מצידו לבית המשפט כדי שיאשר לו את ההפחתה, יכולה להיווצר סיטואציה כזאת, בה טוען המשכיר שמגיע לו, למשל, סכום של 1,000 לירות לפי החוזה, וכיוון שהשוכר לא שילם לו את הסכום המוסכם, הוא דורש ממנו פינוי. אם אין השוכר מסלם דמי שכירות, זה בדרך-כלל נותן זכות פינוי למשכיר. במקרה זה מתגונן השוכר על-ידי שהוא אומר, כי אמנם שילם פחות מהמוסכם, אך הוא רשאי לעשות זאת משום שמה שהיה עליו לשלם לפי מעיף 9 הוא רק 75% מדמי השכירות, ואותם 75% הוא שילם. לכן אין זכות לפנותו. זה עניין הנתון בין הצדדים, ואם אין הם יכולים להשתוות, יש באפשרותם לפנות לבית המשפט כמו בכל מקרה של פיצויים וכדומה.

א. אנקוריון:

אבל מה יעשה בית המשפט כשלפי הערכתו מסתבר לו שהשוכר הפחית, למשל, 30% מדמי השכירות בעוד שהיה צריך להפחית 20% בלבד, האם הוא מורה לנ להוסיף אותם 10%, או שהוא נותן לו צו פינוי? נראה לי שאנו שמים תרופה זו לאל.

א. ידיון:

ייתכן שמבחינה מעשית מפבירים אנו במקצת על הצדדים, אבל איננו חייבים לתת כאן פתרונות לשאלות שאינן מתעוררות כאן כי אם במקום אחר. מה עשה בית המשפט שלא היה שום פגם ולא היתה שום הפחתה והשוכר שילם מסיבה כלשהי 80 לירות במקום 100 לירות לחודש? במקרה כזה קיים ספק אם ההפרש של 20 לירות נותן למשכיר זכות פינוי - כמובן, איני מדבר על חוק הגנת הדייר, אלא על דיני חוזים רגילים - או שהדבר נותן לו רק אפשרות לדרוש את ההפרש ופיצויים על ההפרש שלא שולם. אולם זה שייך לדיני התרופות הכלליות ולא מתעורר כאן באופן ספציפי. בסעיף זה מובא רק אחד המקרים בהם שילם השוכר פחות מהסכום המוסכם, אלא שבמקרה זה ההצדקה שלו היא כי סעיף 9(א)(2) נתן לו את הזכות להפחית את דמי השכירות. איך הדבר משפיע על המשכיר - זה לא נאמר כאן.

א. אנקוריון:

אני יודע שבפרקטיקה יכול לקרות מקרה כזה: יפנה אלי דייר שגילה כי מערכת הביוב אינה פועלת ושאלו לו כמה לתקן את הפגם בעצמו וישאל אם להפחית 150 לירות מדמי השכירות. עלי לומר שבמקרה כזה אפחד ליעץ לו להפחית סכום זה, כי לא יהיה לי הבטחון שבית המשפט יסכים עמי לאורך כל הדרך. אחשוש שמא הוא מפחית יותר ממה שדרוש. כלומר, כאן נותנים לשוכר תרופה שאין בטחון מעשי כי תהיה יעילה.

א. ידיון:

בדבריו נתת גם את התשובה: אותו עורך-דין הנזהר יותר והחושש מפני הסתכנות השוכר בתביעת פינוי ייעץ לו לפנות לבית המשפט ולבקש הכרזה כי הוא רשאי להפחית את הסכום המוצע.

א. אנקוריון:

הענין הוא שהגשת תביעה לבית המשפט אינה דבר יעיל, כי משפט כזה יימשך זמן רב ויאלץ את השוכר להיכנס להוצאות, בעיקר הוצאות שכר טרחת עורך-דין. זאת בעוד שהסעיף רצה לתת לשוכר משהו שהוא יאחז ביד על-ידי שהוא יפחית בעצמו את הסכום.

פ. ארן:

לעצם קיום הסעיף ברצוני לומר כי אנו מקווים שהוא ידרבן את בעל הבית לתקן את הפגם ואת הצדדים להסכים על שיעור ההפחתה. אבל נניח שזה לא יפעל. כעורך-דין מעשי הייתי פועל כך: אם לדעתי מוריד הפגם את ערך השכירות למחצית, הרי במקרה של בקשת יוזמה ופניה לבית המשפט הייתי מבקש הפחתה של שלושה רבעים כדי להגיע בסופו של דבר למחצית, ובמקרה של הפחתה מיידי, הייתי נוהר ומייעץ לשוכר להפחית רק רבע. גם הפחתת רבע מדמי השכירות היא תרופת-טה, ואני בטוח שעל הפחתה כזאת לא יחלקו. אם כן, אין לומר שדרוש הכל או לא כלום, אלא אפשר לבחור גם בתרופת ביניים.

היו"ר י. גולדשמידט:

בחוק המכר יש סעיף מקביל האומר: "הפר המוכר חיוב כאמור בסעיף 11 ולא תיקן את הדבר תוך זמן סביר אחרי שהקונה נתן לו הודעה על כך, ואין הקונה רוצה לתבוע את ביצוע החוזה או לחזור בו ממנו, זכאי הוא לנכות מן המחיר את הסכום שבו פחת שווי הממכר עקב אי-ההתאמה לעומת שווי החוזה".

אני סבור שגם בית המשפט צריך להכיר בזה שיש איזה מרחב סביר לתמרון כאשר מדובר בהערכה. לכן, אם יעכב אצלו השוכר שליש מדמי השכירות בעוד שבית המשפט יעריך - וגם לו אין קנה-מידה אבסולוטי - שהפחתה של רבע מתאימה יותר, קשה לתאר שבית המשפט יראה בכך עילה הסצדיקה זו פיננסי. אולם אם השוכר מנכה 95% מדמי השכירות, וזה מעל ומעבר לסברה, אני יכול להעלות על דעתי שמכנת הפיננסי קיימת.

ברצוני להציג שאלה. בשורה הראשונה

בסעיף קטן (א) כתוב "תוך זמן סביר לאחר שקיבל על כך דרישה מאת השוכר". האם ההפחתה עליה מדובר בפסקה (2) פועלת מיום ההודעה על הפגם או לאחר שעבר הזמן הסביר לאחר ההודעה, והמשפיר לא ניצל את הזמן הסביר ולא תיקן את הפגם?

א. ידין:

לגופו של דבר יש טעם לאמר שגם ההפחתה מתחילה אחרי שמעמידים את המשכיר על חובתו לתקן את הפגם. זאת נראית לי התשובה הרצויה לשאלה זו, אך לא ברור לי אם זה אמנם בא לידי ביטוי בפסקה (2), וייתכן שהיה צריך לבטא את זה בצורה ספורטת יותר. הכוונה למועד הסופי ולא למועד ההתחלתי.

היו"ר י. גולדשמידט:

אני רואה לפני שלושה מועדים אפשריים: תחילת השכירות, הודעה על הפגם, גמר הזמן הסביר אחרי ההודעה כשלא תוקן הפגם. נניח שנ-1 בינואר כותב השוכר למשכיר כי מצא פגם במושכר והוא דורש לתקנו. הזמן הסביר לתיקון אותו פגם הוא ששה חודשים, אולם גם ב-1 ביולי לא תוקן הפגם, והשוכר רוצה לפעול לפי פסקה (2). שאלתי היא אם ההפחתה תהיה מה-1 בינואר או מה-1 ביולי, כלומר, מה דינם של אותם ששה חודשים לענין ההפחתה?

פ. ארן:

מבחינה משפטית הייתי אומר שהתאריך האחרון הוא התאריך הקובע, כי בזה סמון ההבדל בין ההפרה של חובת תיקון פגם לבין ההפרה של חובת המסירה. אם המשכיר מוסר דבר לא מתאים לשוכר, הרי מיד עם המסירה יש הפרה של חובת המסירה, אך בהפרת חובת תיקון הכוונה היא שהמשכיר מסר לשוכר דבר ראוי לשימוש, אלא שבמשך הזמן אירע דבר המחייב תיקון, ואי-אפשר לחייב את המשכיר מיד עם התגלות הפגם. לדעתי, גם אי-אפשר לחייב אותו מיד עם קבלת ההודעה, כי פגם יכול להתגלות בכל מושכר, ואם נאמר שמיד עם קבלת ההודעה אפשר כבר להפחית את דמי השכירות, אין זה כל כך צודק לדעתי. מבחינה משפטית זה גם לא תאריך ההפרה, כי תאריך ההפרה הוא הזמן בו צריך היה המשכיר לתקן את הפגם לא תיקן אותו, וזה זמן סביר אחרי קבלת ההודעה.

היו"ר י. גולדשמידט:

האם אתה מציע להשאיר את הדבר
לשיקולו של בית המשפט?

ס. ארן:

אני חושב שחל המועד השלישי שהזכיר
היושב ראש, אך אם רוצים לסטות מזה

יש לכתוב את הדבר במפורש.

ג. האוזנר:

דיברנו כבר בשעתו על הסיכון של
סעיף זה בכללו, כי למעשה צריך
הדייר להעריך לעצמו מה שוויים של דמי השכירות בשהמושכר עומד במוסו,
האם הוא עושה הערכה גסה מדי, ייתכן שהוא מסתכן, כי אז אינו משלם
את דמי השכירות המתאימים ועל כן קיימת סכנת פינוי. אמנם אני מניח
שכל זמן שקיים סעיף 37 לחוק הגנת הדייר יעמוד לו סעד מסויים, אך
עם כל זה יש כאן סיכון, ואיננו צריכים לשים מכשול בפני עיוור. איננו
צריכים לפתות את הדייר לקחת לידי את השוט הקיצוני של הפחתת דמי
השכירות.

לכן אני תומך בהצעת מר ארן שענין ההפחתה
יתחיל לרוץ לאחר שעובר המועד הסביר לביצוע התיקונים. אני סבור שדי בכך.
בכלל זה סעיף קיצוני, ומוטב שנגביל את תחולתו ולא נרחיב אותה.

א. אנקוריון:

ברצוני לשאול אם זה לא יעזור לנו
במקצת אם נוסיף את המלה "הסביר"
אחרי "היחס" בפסקה (2). בפסקה (1) כתוב "הוצאותיו הסבירות" ופירוש
הדבר הוא שהמפתח הוא הסבירות. שאלתי היא אם הוספת המלה "הסביר" אחרי
"היחס" אין בה משום תיקון מסויים.

א. ידיון:

איני יודע אם זה יעזור במשהו אם
נוסיף את המלה "סביר" להזכרת לעתים
כל כך קרובות, כי ההנחה היא שעושים משוואה בצורה נכונה וסבירה. אין
מקום להתנגד למלה זו, אך גם איני חושב שהיא מתקנת משהו.

אשר לשאלה הקודמת שעורר היושב ראש,
גם אני טוען שמבנה הסעיף מצביע על כך שגם פסקה (1) וגם פסקה (2)
נמשכות אחרי הרישה, וכיוון שכתוב ברישה "תוך זמן סביר" זה משיב על
השאלה שהתעוררה. אבל אפשר היה גם להביע את הדבר בצורה יותר מושלמת
ולכתוב לא רק שעבר זמן סביר לאחר קבלת הודישה, אלא גם שתרופות אלה
עומדות לשוכר רק עם תום הזמן הסביר הזה. גם זה לא תיקון מהותי, כי
אני סבור שהסעיף כפי שהוא מונח לפנינו אומר זאת ממילא, אבל לאחר
שהיושב ראש עורר ספק אני נוטה להוסיף מספר מלים להבהרה.

ש. פרידמן:

להצעת התיקון של חבר-הכנסת אנקוריון -
הוא דיבר קודם על הגורם המפחיד את
השוכר ועל הבעיה של עורך-דין מה לייעץ לשוכר. אם נוסיף את הביטוי
"סביר" זה יקל על עורך-הדין וידרבן אותו לתת הערכה זהירה יותר ממה
שהיה נוטה לתת קודם לכן. אולם לגופו של דבר נראה לי שהמלה "סביר"
לא תשנה, כי ההכרעה הסבירה חוזרת שוב לבית המשפט. לכן איני בטוח
שתוספת זו לחוק נחוצה.

היו"ר י. גולדשמידט:

גם אני סבור שתוספת זו אינה דרושה,
כי המלה "יחס" בעצמה אינה אומרת
דבר החלטי הכתוב בהסכם וכדי ליישם אותה צריך להיזקק ממילא לקטגוריה
של הסבירות.

היתה הצעה שרמז עליה פרופ' ידיון
לומר ממתי מתחילה לרוץ התקופה.

א. ידיון:

באופן טכניטי הייתי מתאר לי
שהרישה של (א) תהיה בנויה כך: דרש
השוכר תיקון של פגם והמשכיר לא תיקן את הפגם תוך זמן סביר אחר קבלת
הודישה, רשאי השוכר כעבור אותו הזמן הסביר... , ואחרי-כן יבואו
פסקאות (1) ו-(2). ריכך מדגישים שזכות זו קמה לשוכר לאחר מועד זה,
אולם איני חושב שיש בזה שינוי של מטעם.

ש. פרידמן:

אולי נכתוב בסוף הרישה "רשאי השוכר,
כעבור הזמן הסביר"

היו"ר י. גולדשמידט:

נקבל את הנוסח הסופי בישיבה הבאה.

י. קורן:

שמעתי מחבר-הכנסת אנקוריון וגם מנציג
משרד המשפטים שהיו מסליצים להיזהר
משימוש בתרופה לפי (2) תוך הגזמה. אני כשלעצמי הייתי מסליץ שלא
ישתמשו בה בכלל. אם אני יוצא מתוך הנחה שלא תהיה עילת פינוי, מדוע
צריך אני להסליץ ללקוח להפחית חצי מטה שמגיע לו להפחית? הפניה לבית
המשפט צאה רק לשם קביעת הפיצוי, ואין כאן עילה לפינוי. לכן אין לייעץ
לאדם לדרוש, מתוך זהירות, רק חצי מטה שמגיע לו. צדק חבר-הכנסת האוזנר
באמרו שרצוי להשתמש בתרופה הראשונה, אבל אם השוכר נאלץ להשתמש בתרופה
השנייה, לא הייתי נותן לו עצות כאלה והייתי אומר לו להפחית סכום סביר,
ואז לא תהיה שום סכנה. בית המשפט חייב לראות בדבר זה ענין של קביעת
פיצוי ולא של עילה לפינוי.

ח. צדוק:

נתאר נא לעצמנו שיש שוכר זהיר שאינו
רוצה להסתכן בהפחתה מופרזת אך יחד
עם זה הוא עומד על זכותו להפחית את דמי השכירות. הוא אינו יודע כמה
להפחית. מה שהייתי רוצה להשיג הוא שזכויותיו יהיו שמורות לו אם הוא
סחליט לא להפחית מיד את דמי השכירות מתוך רצון לא להסתכן. השוכר יכול
לנסות להגיע להסכם על שיעור ההפחתה, ואם אינו מגיע להסכם, הוא יכול
לפנות לבית המשפט ולהגיע לקביעת שיעור ההפחתה על-ידי פסק-דין, ואז
צריך שזכות הפחתה זו תעמוד לו מיום תום התקופה הסבירה. איני בטוח
שזה כך מתפרש מהכתוב בסעיף. מהכתוב כאן נראה כאילו נדרשת ממנו פעולת
הפחתה על דעת עצמו שתיבחן אחר-כך על-ידי בית המשפט. אני רוצה שהוא
יוכל להמשיך לשלם את דמי השכירות המוסכמים כדי לא להסתכן ויחד עם זה
לפנות לבית המשפט ולבקש קביעת שיעור ההפחתה, ומשנקבע השיעור, יקבל
את ההפחתה מהיום שהיה זכאי לה. איני בטוח שהנוסח שלפנינו מבטא זאת
כי כתוב "פחית".

ג. רקובר:

סעיף 23 אומר למעשה שהתרופות הנתונות
לצדדים באות להוסיף על הוראות בדבר

תרופות כלליות.

ח. צדוק:

אפשר אולי להשיג את הבהירות הדרושה
על-ידי שייאמר כי השוכר זכאי להפחתה
במקום "רשאי להפחית". בשינוי זה ברצוני להבהיר שלא נדרש מהשוכר לעשות
פעולה של הפחתה, אלא מרגע מסויים הוא זכאי להפחתה, היינו מהיום בו
עבר המועד הסביר ובעל הבית לא תיקן את הפגם והוא בחר בתרופה לא לפי
פיסקה (1) אלא לפי פיסקה (2).

א. ידין:

אני חושב ששינוי זה עלול לסבך יותר
את הענין, כי סעיף זה מיועד כולו
לדבר שהשוכר עושה מצידו ועל דעת עצמו. זכות לתיקון כבר ניתנה לו
לפני-כן, אבל כאן ניתנת לו זכות לתקן את הפגם בעצמו, וברוח זו מנוסחת
גם פיסקה (2). הנקודה שעורר חבר-הכנסת צדוק מקורה לא בשאלה אם יש
לשוכר זכות להפחית, אלא בכך שיש כאן תרופה שהשוכר עצמו מפעיל אותה.
אם מגיעים לאדם פיצויים, הוא צריך לדרוש אותם מהצד השני, בשעה שאם
יש לו זכות להפחית את דמי השכירות אין הוא זקוק לשיתוף פעולה של הצד
האחר.

ג. האוזנר:

אפשר גם לקזז חוב.

א. ידין:

- אפשר, אבל זה כבר מקרה מיוחד.

אשר לשאלה אם השוכר אינו מפסיד
זכותו על-ידי שהוא נושא ונותן עם הצד שכנגד, איני יודע אם יש סיבה
לטפל בכך במפורש. כמובן, יכולים להיות דברים שאם האדם עושה אותם
הוא מותר כתוצאה מהם על זכותו או מפסיד את זכותו, ומפני זה רבילים
עורכי הדין לכתוב "בלי לפגוע בזכויות". נכון שבפיסקה (2) יש תרופה
שונה מהאפשרות לאדם לעשות דין לעצמו, אבל איני יודע אם התרופות כל
כך שונות גם בנקודה הנדונה.

ח. צדוק:

נראה לי שפיסקאות (1) ו-(2) שונות במהותן. (1) נותנת רשות או זכות לעשות דבר מה, ו-(2) זנה בזכות לקבל דבר מה. את שתי הפיסקאות האלה אנו מביאים תחת גג אחד, צנזרם לי שכאן נעוץ אי-הבטחון שלי. הייתי רוצה שיהיה ברור כי הזכות הראשונה היא זכות לתקן את הפגם, והשנייה זכות לקבל הפחתה. אולי אפשר להגיע להבהרה זו לא על-ידי חלוקת סעיף קטן (א) ל-(1) ו-(2), אלא על-ידי שייאמר כי המשכיר רשאי לתקן את המושכר ולדרוש את ההוצאות מהמשכיר, ואם החליט לא לתקן את הפגם בעצמו, זכאי הוא להפחתה. במקרה השני לא נדרשת מהשוכר שום עשייה. זאת זכות שקמה לו מהיום בו עבר הזמן הסביר והמשכיר לא תיקן את הפגם והוא עצמו החליט לא לתקן אותו.

ש. פרידמן:

אחרי השאלות שהציג חבר-הכנסת צדוק התעורר בי ספק. עד כה הבינותי ש(1) ו-(2) באות באורח שווה לתת לשוכר את הברירה לתקן או להפחית את דמי השכירות ולהשתמש בהפחתה זו כאמצעי לחץ על המשכיר. קיימת עוד אפשרות שהשוכר ישתמש בסכומים שהוא מפחית על מנת לשלם את התיקון, כלומר פיסקאות (1) ו-(2) הן לא רק אלטרנטיבות נפרדות זו מזו, אלא (2) באה גם לאפשר ביצוע האמור ב-(1).

ג. האוזנר:

ההפחתה היא בגלל שיש לשוכר פחות הנאה מהמושכר.

א. ידין:

זה גם לא פיצוי.

ש. פרידמן:

אבל בפועל יכול השוכר לפעול כך, גם אם הכוונה לא היתה כזאת מלכתחילה. אם זאת הכוונה, הייתי מציע לא להכניס שינוי, ואם הכוונה אחרת, יהיה דרוש שינוי בכיוון שהצביע עליו חבר-הכנסת צדוק.

ס. ארן:

הייתי מבקש מהוועדה לא לייחס יותר מדי משמעות לסעיף זה דווקא מהסיבה שהזכיר חבר-הכנסת האוזנר - ענין הקיזוז. סעיף הקיזוז מביא לאותה תוצאה. אם אדם זכאי לפיצוי על נזק שנגרם לו כתוצאה מאי-קיום חובה של המשכיר, דהנזק הוא ההנאה היחסית שהפסיד במושכר, הרי הוא יכול לקזז אותו מהחובות שלו מהשכירות, ובכך הוא מגיע לאותה תוצאה שמגיעים אליה כאן. ייתכן שסעיף זה נכתב בגלל שהזכות להפחית היא זכות ידועה בחוקי העמים, אבל גם בלי להזכיר אותה במפורש היא היתה מובנת.

ח. צדוק:

את הזכות להפחית משיגים מכוח הקיזוז, אבל היכן הזכות להפחתה?

אני מדבר על הזכות הסובסטנטיבית.

ס. ארן:

יש איזו אנחנה, אבל איני חושב שהיא עלולה לאפריע לנו בחיי המעשה.

י. ארידור:

מבחינת הקושי שהעלה חבר-הכנסת צדוק איני חושב שזה ישנה משהו אם נכתוב "זכאי להפחתה" במקום "רשאי להפחית". נניח שאדם פנה לבית המשפט וביקש הצהרה על הכרה בזכותו להפחתה. זה לא יעזור לו אם שילם בפועל את שכר הדירה ללא הפחתה, כי בית המשפט יאמר לו שאמנם היה זכאי להפחתה, אבל לא התמסד בהתחלה, אך הוא לא השתמש בזכותו זו, ולכן הוא קובע לו את הזכות התאורטית, אבל מה שנשאר לו הוא רק להפחית את דמי השכירות מאותו זמן ואילך, כי אחרת אינו זכאי להפחתה אלא לקיזוז. אנו מבדילים בין קיזוז להפחתה ואומרים כי אדם יכול לקזז נגד מה שמגיע לו בעתיד ולהפחית הוא זכאי מיד בהתחלה. לכן הסלים "זכאי להפחתה" לא יועילו אם לא השתמש השוכר בזכות שלו. מה שרוצה חבר-הכנסת צדוק הוא שהשוכר יוכל להשתמש בזכותו זו באופן רטרואקטיבי, אבל בית המשפט לא יוכל לקבוע זכות להפחתה באופן רטרואקטיבי. אם לא השתמש השוכר בזכות ההפחתה באותם חודשים, לא תהיה משמעות למושג "הפחתה". לכן צריך לתקן גם את המושג "הפחתה".

אני חושב שהענין יבוא על פתרונו

על סמך התרופות הכלליות לפי דיני חוזים. כשיש פגם אדם תמיד יהיה זכאי להפחתה כזאת. מה שאנו מוסיפים כאן הוא הזכות לשוכר להפחית על

א. ארידור:

גל סיכונו הוא במידה מסויימת, בלי לפנות לבית המשפט. אם נשורה את שתי
זכויות שבסעיף 9 עם הזכות לפנות לבית המשפט, לא ניתן למעשה לשוכר
זום דבר נוסף, וכאן רוצים אנו לתת לו דבר נוסף.

ב. פרידמן:

לפני כניסתו של חבר-הכנסת צדוק
דיבר פרופ' ידין על תיקון אפשרי
רישה שיאמר "רשאי השוכר מאז תום התקופה הסבירה", ודומני שזה עונה למה
ורוצה חבר-הכנסת צדוק להשיג.

ג. ארן:

הוא אמנם רשאי לנכות, אך חבר-הכנסת
צדוק שואל מה הדין כשהשוכר חשש
לנכות והוא לא ניכח.

ד. ידין:

הענין הוא שברגע שנחלק את הסעיף
כפי שמציע חבר-הכנסת צדוק תישמע
וענה הפוכה - כיוון שלא כתוב שהשוכר יכול להפחית, אלא רק שהוא זכאי
להפחתה, הוא יצטרך לפנות לבית המשפט ולבקש הפחתה, וזו סכנה גדולה יותר
והחשש שהביע חבר-הכנסת צדוק.

ה. ארידור:

אני תומך בהשארת סעיף קטן (א)
כמות שהוא.

ו. גולדשמידט:

יש לי הרושם שרוב חברי הוועדה
נוטים לדעה שאין לשנות את סעיף
קטן (א) כפי שמציע חבר-הכנסת צדוק. זכות הסתייגות שמורה לחבר-הכנסת
צדוק. נעבור לסעיף קטן (ב).

הוחלט:

לנסח את הרישה של סעיף קטן (א)
כמוצע על-ידי פרופ' ידין (בעמ' 5).

לאשר בכפוף לזה את סעיף קטן (א).

ז. עיף 9(ב)(ג)

א. ידין:

הוועדה החליטה למחוק את המלה
"בכתב" גם בסעיף 9(א) וגם בסעיף
ויש אולי הצדקה להשאירה כאן,
ולא זו. כאן מדובר על כך שהשוכר מתקן בעצמו את הפגם ודורש אחר-כך את
הוצאות המשכיר, ולי נראה שזה צעד רציני עד כדי כך שהוא מצדיק מתן
ודעה בכתב למשכיר, כי בכל זאת השוכר מוציא הוצאות ואין יודעים כמה
ואם מוציא, ואם ישלח הודעה בכתב, ייתכן שזה יביע את המשכיר לבצע בעצמו
את התיקון במקום להתווכח אחר-כך על ההוצאות של התיקון אשר בוצע על-ידי
שוכר. אולי יש כאן יותר הצדקה לפורמליות מסויימת.

ב. פרידמן:

אני מקבל ברצון את השארת המלה
"בכתב" בסעיף קטן (ב), אך שאלתי
אם מדוע לא להשאירה גם בסעיף קטן (א). אחרי הכל התוצאה של אותה דרישה
אחת מאלה: או שהשוכר מתקן את הפגם, או שהוא מפחית את דמי השכירות
עצמו, או שהוא עושה את שני הדברים ביחד. האם לא יהיה יותר בטחון בכך
וההודעה תימסר בכתב? הייתי מבקש הסבר מדוע לוותר על מלה זו (א).

ג. גולדשמידט:

ההנמקה למחיקה זו היא שההודעה
לפי 9(א) היא מעשה של יום-יום,
אילו ב-9(ב) מדובר על מעשה המתבטא בכסף ושיחייב את המשכיר באופן
ונבקרטי. זה דבר החורג מן המקובל, ואם השוכר רוצה לעשות דבר החורג
מן המקובל, ההצעה היא שיוודיע על כך בכתב למשכיר.

ד. פרידמן:

אני טוען שגם בסעיף קטן (א)
אפשר היה להכניס את המלה "בכתב".

י. גולדשמידט:

אם כך הדבר, צריכים אנו להחליט
אם להוסיף מלה זו בכל מקום - גם

בסעיף 7 - או לוותר עליה.

י. ארידור:

האם אין מקום לשלב בצורה כלשהי
את סעיף קטן (ב) בסעיף קטן (א)?
כמו כן, עורך-דין יוכל להתגבר על קושי זה, אך אדם הפועל לבדו לא יתגבר
על כך. לפי מבנה הסעיף עלולים להיות שני זמנים סבירים: זמן סביר לאחר
ההודעה על תיקון הפגם וזמן סביר לאחר ההודעה של המשכיר כי הוא רוצה
לתקן את הפגם בעצמו במקרה שהמשכיר לא תיקן עד אז את הפגם. אפשר לאחד
את הזמן הסביר הנדרש אם שולחים את שתי ההודעות בבת אחת, אבל אם אין
עושים זאת יוצא שיש למשכיר שתי אפשרויות.

א. ידין: זאת הכוונה.

י. ארידור:

טובן שאין נותנים לשוכר זכות
לתקן את הפגם בעצמו בלי להודיע על
כך בכתב למשכיר, אך למען ההבהרה כדאי היה אולי לכתוב את (ב) בתוך (א)
או בתוך (א)(1), כדי שיהיה ברור שזה חלק מתאריך אחד ולא לכתוב זאת
פעמיים ועל-ידי כך להכשיל אולי אדם החושב שהדרישה לפי (א)(1) מספקת.

ש. ז. אברמוב:

אני חושב שהדרישה של הודעה בכתב
כשהשוכר רוצה לתקן בעצמו את הפגם
היא במקומה, כי בעצם יש בה מתן הזדמנות נוספת למשכיר לתקן את המעוות.
זאת אומרת שהחוק מחייב לשלוח כעין תזכורת, הודעה שניה, כי זו סנקציה
רצינית. אולם אני סבור שאותה תזכורת ראוייה להישלח למשכיר גם במקרה אחר
של הפחתת דמי שכירות, כי אף זו סנקציה מאוד רצינית וללא ספק תגרור אחריה
סכסוכים בין הצדדים. במקרה הראשון של תיקון הפגם על-ידי השוכר תהיה
המחלוקת לגבי הוצאות התיקון, ובמקרה השני של הפחתת תהיה המחלוקת לגבי
מידת הפחתה. כיוון שדברים אלה עלולים לגרור אחריהם סכסוכים רציניים
בין הצדדים והמקרה השני של הפחתה אינו פחות חמור מהמקרה הראשון, אני
סבור שרצוי שההודעה בכתב תימסר למשכיר בשני המקרים גם יחד, ואז לא
יהיה צורך בסעיף קטן (ב).

היו"ר י. גולדשמידט:

בסעיף 9 (א) לנוסח הכחול היה כתוב
"הפר המשכיר חיוב כאמור בסעיף 7,
רשאי השוכר, לאחר שנתן למשכיר הודעה על כך זמן סביר מראש, לעשות אחת
מאלה...". כתוצאה מהדיונים הקודמים הוצא ענין ההודעה מהרישה והוחלף
בדרישה, וההודעה בכללה כפריט נוסף בסעיף קטן (ב). בדברי חבר-הכנסת
אברמוב יש מעין הצעה לחזור לנוסח הכחול ולהכניס את ענין ההודעה בכתב
ברישה, ומסילא זה יחול גם על (1) וגם על (2).

א. ידין:

יש להבחין בין מבנה הסעיף לבין
תוכן העניינים. מבחינת המבנה אפשר
לשלב את (ב) בתוך (א) כפי שהיה בזמנו או בצורה אחרת. סעיף קטן (ב)
מופיע עכשיו בנפרד, כי הוועדה רצתה להבליט דבר זה במיוחד, אולם אפשר
להצניעו בתוך סעיף קטן (א).

ש. ז. אברמוב:

אני מדבר על התוכן ולא על המיקום.
א. ידין:
השאלה העניינית היא אם יש צורך
בדרישה נוספת, ועל כך היה דיון
והוחלט להוסיף דרישה לגבי תיקון עצמי של השוכר, אבל לא לגבי הפחתה.
הנימוק לכך, עד כמה שאני זוכר, היה שההפחתה באה כי השוכר צריך לסבול
מהפגם, ואין זה חשוב כמה פעמים שולח הוא התראה למשכיר לתקן אותו. אבל
לגבי התיקון עם ההוצאות הנוספות שלו רצו בוועדה שנוסף על הדרישה הקודמת
לפי הרישה ב-(א) תבוא שוב דרישה והפעם דווקא בכתב.

י. ארידור:

השוכר יכול לשלוח את שתי הדרישות
ביחד.

א. ידין:

לפי החוק לא, כי הוא יכול לשלוח את
ההודעה לפי (ב) רק לאחר ששלח את

ההודעה הראשונה.

א. ארידור:
השוכר יכול להודיע למשכיר: אני שולח בזה דרישה לפי סעיף קטן (א), ואם לא תתקן את הפגם, אני מפחית מדמי השכירות. השוכר אינו חייב לעשות זאת ביחד, אבל הוא יכול לעשות זאת.

ב. ידין:
על הוועדה להחליט אם היא רוצה במתן אזהרה אחת למשכיר או במתן שתי אזהרות וכן לגבי מה היא רוצה לתת לו אזהרה. זה שהשוכר יכול לחבר את שתי האזהרות האלה אינו מביא תועלת, כי (ב) צריך להיות מנוסח שיטיל על השוכר לשלוח גם אזהרה שניה, אם אמנם רוצים באזהרה שניה, כי אם השוכר וודיע זאת בבת אחד, במה הגנו על המשכיר?

ג. ארידור:
השוכר מזהיר אותו מפני התוצאות.

ד. ידין:
גם החוק מזהיר אותו. הוועדה צריכה להחליט מה היא רוצה בעניין זה ובהתאם לכך אפשר לבסח את הסעיף.

ו. ז. אברמוב:
נדמה לי שקיים עוד אלמנט אחד. יש שתי אפשרויות: או שהשוכר מתקן את הפגם על חשבונו ואינו רשאי להפחית מדמי השכירות, או שאינו יכול לתקנו ואז הוא רשאי להפחית את דמי השכירות. אני חושב שאין זה הגיוני. אם אנו נותנים לשוכר סנקציה של הפחתה בלי תיקון מדוע לא לתת לו אפשרות, לאחר התיקון, לנכות מסכר הדירה את ההוצאות שהיו לו בקשר לתיקון?

ז. ארן:
הייתי רוצה לשכנע אותך שלגבי פיסקה (2) הדנה בהפחתה אין צורך הודעה, ובכך סמוכה התשובה לשאלתך. באחד משלבי הדיון אמרתי כי למעשה יסאי לדרוש החזרתן, הוא יכול לקזז אותן בגד דמי השכירות. מדוע אין צורך הודעה לגבי פיסקה (2)? כי לגבי פיסקה (2) יכול השוכר להשתמש בזכות קיזוז הנתונה לו בלי לשלוח הודעה למשכיר. כלומר, אדם שירצה לעקוף את הצורך במתן הודעה לפי (2), אם אמנם יקבע צורך זה על-ידי הוועדה, יוכל לומר שאינו פועל לפי סעיף זה אלא לפי סעיף 25 הדין בקיזוז. לכן נדאי להשאיר את התוצאה המשפטית האחידה של שני הסעיפים הללו.

ח. פרידמן:
העליתי את השאלה מדוע לא להוסיף את המלה "בכתב" גם ב(א). אני חושב שזה מוסיף אלמנט של ודאות.

ט. י. גולדשמידט:
למעשה השאלה בדבר השארת המלה "בכתב" או מחיקתה בסעיף 9(א) הוכרעה כבר בישיבה הקודמת.

א. ידין:
הנימוק שהובא בשעתו למחיקת מלה זו ב-9(א) היה שהדרישה כי ההודעה נהיה בכתב עלולה להכשיל שוכרים תמימים. יכול להיות ששוכר טלפן חמש פעמים למשכיר, וזה האחרון דיבר אתו על העניין, אך בסופו של דבר הוא אומר שכל ההודעה לא פועלת כי לא נמסרה לו בכתב. מפני זה מחקנו את המלה "בכתב" בסעיף 9(א) ולא הכנסנו אותה בסעיף 7(א). נשאלה השאלה אם יש להפעיל אותו שיקול לגבי 9(ב), או שאפשר לדרוש כאן פורמליות זו.

י. י. גולדשמידט:
לגבי סעיף 9(ב) אין ודאות לגבי הזמן הסביר, וייתכן שלו היה המשכיר זקבל את ההודעה בכתב היה אומר כי לדעתו הזמן הסביר הדרוש באותו מקרה נדיך להיות חודש ולא שבוע ימים. לכן מוטב שהמשכיר ימסור לו את ההודעה בכתב. אשר לסעיפים 9(א) ו-7(א) הוכרע כבר בישיבה הקודמת שנוותר על המלה "בכתב".

יא. פרידמן:
אני מסכים להשמטת המלה "בכתב" בסעיף 9(א).

אשר להערתו של חבר-הכנסת אברסוב,
אני מבין שהוא קיבל את תשובת

היו"ר י. גולדשמידט:

מר ארן.

עכשיו אני נזכר בזה שההצדקה
לכתיבת פיסקה (2) היתה שהפחתת
force majeure.

פ. ארן:

דמי שכירות יכולה להיות גם במקרה של

הערתי שלו היה אפשר לשלב את (ב)
בתוך (א) זה היה טוב יותר לדעתי
על כך.

י. ארידור:

מבחינת בהירות המעיף, אולם איני עומד

לאשר את סעיף 9(ב)(ג) ללא שינוי.

הוחלט:

סעיף 10

המלים "או שחובת המשכיר לתקנו"
נראות לי מיותרות. מה שאנו רוצים
את הפגם אינה קיימת, אך מצד אחד
ושני הדברים אינם משתלבים יחד.
נסיבות הוא בלתי אפשרי או שהיה

ש.ז. אברסוב:

לומר בפעיף זה הוא שחובת המשכיר לתקן
אנו כותבים "או שחובת המשכיר לתקנו",
אני מציע לכתוב "ותיקון הפגם באותן
מסיל עליו חיוב...".

האם אין לומר, שאם התרחש דבר כזה
והמשכיר פטור מפיצויים, זה מעניק לשוכר זכות ביטול החוזה?

י. ארידור:

על זה חל סעיף 23. יש דברים
רבים שבגללם אפשר לבטל את החוזה.

בסעיף 23 ניסינו לתת תשובה כללית
לסוגיה בכל מקרה בו היא מתעוררת.

א. יריין:

אם כן, בעיה זו באה על פתרונה.

ש.ז. אברסוב:

במקום "ותיקון הפגם באותן נסיבות"
הוא בלתי אפשרי או שחובת המשכיר
לתקנו היתה מסילה עליו "יבוא:
"ותיקון הפגם באותן נסיבות הוא
בלתי אפשרי או שהיה מיטל עליו".

הוחלט:

לאשר את סעיף 10 בכפוף לשינוי זה.

סעיף 11

למה להזכיר את המלה "ולמסרתה"?
עדיף לכתוב "בהתאם לתנאי החוזה",
מאשר להזכיר רק בקודה אחת, המסרה,
"ולמסרתה".

ש.ז. אברסוב:

בסעיף 6 הוזכרו גם המסרה וגם
מה שהוסכם בין הצדדים, ואלו נלך
בעקבות זאת ונדבר גם בסעיף 11 על שני הדברים.

א. יריין:

האם יש לנו הגדרה של "מושכר"
והאם ברור שזה כולל גם אניזדים?

ג. האוזנר:

הייתי רוצה למנוע באמצעות סעיף זה, בין היתר, אפשרות של ניתוק הסקה
מרכזית או אספקת מים חמים לדירה. אני יכול לדבר על מקרים קונקרטיים
שהובאו בפני בית המשפט ושבהם הוריד בעל הבית את הדוד המספק את המים
החמים לדירה, וצריך היה לקבל צו מניעה נגדו.

אם ייכתב "בהתאם לתנאי החוזה"
כפי שרמז חבר-הכנסת אברסוב, הרי
כי לפי החוזה צריך שיהיו מים

א. יריין:

מקרה כזה לא יהיה בהתאם לתנאי החוזה,
חמים לדירה.

אם ייכתב "בהתאם למושכר", זה יענה על בעיה זו.

ג. האוזנר:

כל החוק כפוף לסלים "בהתאם למוסכם", כך שאין טעם להוסיף אותן בסעיף זה.

י. ארידור:

חשבתי שמחיקת המלה "ולמטרתה" בותנת יתר חוקף לרצוננו שזה יהיה

ו.ז. אברמוב:

בהתאם לכל תנאי החוזה.

אבל כאן יש דבר חדש בתנאי הארץ וטוב שהוא נכנס לחוק שלנו, כי הוא מעשיר את החוק. לכן אני רוצה שיהיה ברור כי הדבר חל על כל תנאי השכירות. צריך שתהיה אפשרות הנאה ללא הפרעה מהאביזרים של המושכר כמו במושכר עצמו, ואם לא ייכתב "בהתאם לתנאי החוזה", יינתן פירוש מצמצם.

ג. האוזנר:

אני תוסך בהערת חבר-הכנסת אברמוב ורק למען האמתיקה של הניסוח אני מציע שלא נוסיף "בהתאם לתנאי החוזה", כי אנו אומרים בתחילת החוק שהוא זל בכפוף לתנאי החוזה. יש הרבה סעיפים בחוק האומרים רק חלק מן הכתוב בחוק וברור שהם כפופים לתנאי החוזה. מטרת המושכר, למשל, היא תמיד בהתאם לתנאי החוזה וכן דמי שכירות. נוסף לכך, אם ייכתבו מלים אלה בסעיף 11 ולא ייכתבו בסעיפים אחרים, יהיה מקום לפרשנות. לכן הייתי מציע להסתפק כמחיקת המלה "ולמטרתה".

י. ארידור:

לגבי הסעיפים שהזכרת אתה צודק, אך כדי לדעת מה היקף ההתחייבות של המשכיר צריך להתייחס לתוכן החוזה. מה שאני טוען כאן הוא שבסעיף 6 הזכרנו גם את המטרה וגם את מה שהוסכם בין הצדדים, ואנו צריכים להיות עקביים ולכתוב את שני הדברים גם כאן. היה מי שטען בזמנו כי מטרה כלולה כמה שהוסכם בין הצדדים, והתשובה שניתנה לו הייתה כי המטרה אינה רק מה שהוסכם אלא גם משהו העומד בפני עצמו. אני מציע שאותו הפתרון יהיה בסעיף 11, כי סעיף זה הוא המשך של סעיף 6.

א. ידין:

אני חושב שאנו עלולים להגיע כאן למצב מוזר מאוד, שכאשר תהיה מטרה בין המטרה לבין המושכר תהיה עדיפות למטרה. המטרה היא אחד הסעיפים שהצדדים הסכימו עליהם; היא חלק מובהק של החוזה, ומרוע להבליט לקודה זו ולא להבליט נתונים אחרים שישנם בחוזה? מטרת החוזה היא אחד מסעיפי החוזה ולא יותר.

ו.ז. אברמוב:

היו"ר י. גולדשמידט:

אני חושב שהיא יותר מזה.

אם היא יותר מזה, הרי עלולה להיות סתירה בינה לבין המוסכם בחוזה, וייצא שאנו אומרים כאן כי יש לדאוג תחילה מה המטרה ואחר-כך לדאוג מה אומדות הוראות החוזה, כאילו נותנים אנו עדיפות לסעיף אחד על פני סעיפים אחרים.

ו.ז. אברמוב:

יש נטייה להצמיד את האמור בסעיף לתנאי השכירות, בהתאם למה שהציעו זכרי-הכנסת אברמוב והאוזנר. האם פרופ' ידין עומד על כך שגזכיר בסעיף גם את המטרה?

היו"ר י. גולדשמידט:

אני רק אומר שדרושה אחידות בין סעיף 11 לבין סעיף 6. אם הוועדה תחליט להזכיר בסעיף 11 רק אחד משני הדברים, אזי יחול גם לגבי 6.

א. ידין:

דומני שעל זה יש הסכמה.

היו"ר י. גולדשמידט:

גם המטרה היא במסגרת ההסכם בין הצדדים, ואיני יכול לדאוג שתירה בין המטרה לבין תנאי ההסכם. איני יודע אם צריך לכתוב כאן את המלים

מ. ארן:

"בהתאם למוסכם בין הצדדים", אבל אם כותבים אותן, הן כוללות הכל לדעתי.
ביקשו מאתנו לכלול גם מטרה, כי היא מוזכרת בחוק המכר.

ג. הלוי:
כמובן, המטרה היא אחד הדברים
המוסכמים בין הצדדים והיא אינה
יכולה לחרוג מההסכם, אך לפעמים היא משתמעת מן החוזה ולא נקבעת בו
בפירוש. כמובן החוזה נכון שהמטרה היא חלק מההסכם, אבל זה מושג העומד
בשני עצמו ושאינו דומה לשכר-דידה, לאיכות המושכר ולפרטים כיוצא באלה
הכלולים בתנאים החוזה. סעיף זה אומר שעל שתי הפרעות יש לשוכר זכות
תביעה למנוע אותן: הפרעה לשימוש במושכר והפרעה למטרת השכירות. המלה
"ולמטרה" מגדירה את העילה, ואם נכתוב במקומה "לאפשר לשוכר להשתמש
במושכר בהתאם למוסכם", זה יהיה נוסח כללי, מעורפל ובלתי מדויק.
מי שרוצה לטעון לטובת בעל הבית צריך לצרף במלה "ולמטרה", כי היא
מגבילה את תחולה הסעיף למטרת השכירות.

ג. האוזנר:
מה אם ההפרעה נוגעת להסקה מרכזית
או לאספקת מים חמים? זו אינה
הפרעה הפוגעת במטרת השכירות, אבל היא פוגעת בתנאים המוסכמים.

ג. הלוי:
אם כן, מדוע לא לכתוב את שני
הדברים?

היו"ר י. גולדשמידט:
על זה מתנהל כל הדיון. מתוך הנחה
שהמוסכמים כוללים את המטרה יש אומרים
כי אזכור המלה "ולמטרה" אינו מכניס לכאן מבחנה שאינה חזויה בהסכם
עצמו ולכן די לכתוב "לפי תנאי ההסכם". דעה אחרת אומרת שיש למחוק
"ולמטרה" ולא לכתוב דבר תחתיה, ויש מציעים להזכיר בסעיף גם את המטרה
וגם את תנאי החוזה. אגב צדרא העלה פרופ' ידין את השאלה אם אין להחיל
את ההחלטה בסעיף זה גם על סעיף 6 בו אוזכרו שני הדברים. נכריע על-ידי
הצבעה.

ה צ ב ע ה

בעד ההצעה לכתוב "למטרת השכירות ולפי המוסכם בין הצדדים" - מיעוט
בעד ההצעה למחוק "למטרתה" ולא להוסיף דבר תחת זאת - מיעוט
בעד ההצעה למחוק "ולמטרתה" ולכתוב במקום זאת
לפי המוסכם בין הצדדים - רוב

ההצעה למחוק את המלה "ולמטרתה" ולכתוב במקומה "לפי המוסכם בין הצדדים"
נתקבלה.

היו"ר י. גולדשמידט:
אני מבין שיש הסכמה להחיל החלטה
זו גם לגבי סעיף 6, היינו למחוק
גם שם את המלים "למטרת השכירות".

הישיבה ננעלה בשעה 11.05.