

פרוטוקול מס' 126

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט  
מיום ב', כא' בטיוון תשל"א - 14.6.71, שעה 9.00.

נכח:

חברי הוועדה:

י. גולדשמידט - היו"ר  
ס. אביזוהר  
א. אנקורדיון  
י. ארידור  
ס. ביבי  
ג. האוזנר  
ש. פרידמן  
ח. צדוק  
י. קורן  
י.ה. קלינגהופר

מוזמנים:

א. ידין - המשנה ליועץ המשפט לממשלה  
ז. נגבי - משרד המשפטים  
ד. רייס-לברון - משרד השיכון  
א. טרויג

מזכירת הוועדה: ר. מלח

רשמה: ח. ביתן

סדר היום:

(א) תקנות הגנת הדייר (אחזקת הבית ותיקונים), תשל"א - 1971.

(ב) שונות.

(ג) חוק לשכת עורכי הדין (תיקון מס' 6);  
חוק לשכת עורכי הדין (תיקון מס' 7) -  
העברה לוועדת משנה.

אני פותח את הישיבה.

היו"ר י. גולדשמידט:

(א) תקנות הגנת הדייר (אחזקת הבית ותיקונים), תשל"א - 1971

סעיפים 1-2

היו"ר י. גולדשמידט:

בסעיף 24 המתקן את סעיף 39 נאמר:  
"39(א) בעל הבית חייב לתקן את התיקונים הדרושים להחזקת הבית במצב תקין וראוי לשימוש, כמפורט בתקנות באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת...". ובזה טובאות התקנות האלה לאישור הוועדה. בפני חברי הוועדה נוסח התקנות מה-3 ביוני 1971, ואנו דנים בתקנות ובתוספת על-פי נוסח זה.

יש לכתוב "של הדייר" כפי שכתוב בסעיף 39(א) במקום "של כל דייר". סעיף 1 כפי שהוא מונח לפנינו אינו מעתיק, במידת האפשר, מלה במלה מה שנאמר בסעיף 39(א).

י.ה. קלינגהופר:

בנוסח המקורי של התקנות הסטיות מסעיף 39(א) היו יותר מהותיות, וביקשנו שיהיה תיאום, ואמנם נעשה תיאום מסויים, אלא שנשארה כאן עוד מטיה כלשהי.

ד. רייס-לברון:

אני מבינה שהשינוי בנוסח "של כל דייר" במקום "של הדייר" הוא לפי הצעת מר שלי. בנוסח שהגיש משרד השיכון היה כתוב "של הדייר" בדיוק כפי שכתוב בסעיף 39(א) לחוק.

א. ידין:

איני בקיא בהשתלשלות הדברים, אבל אני חושב שאין צורך להשקיע מאמץ מחודש בסעיף שרק עכשיו נתקבל על-ידי הכנסת. לכן, אם רוצים להוסיף בסעיף 1 את הסיפה של סעיף 39(א) לחוק, מוטב להוסיף אותה כלשונה. אם מישהו חושב שאין צורך לאזכר את הסיפה בתקנות, כי היא כבר כתובה בחוק, אפשר למחוק אותה, אבל לדעתי אפשר גם להשאיר אותה. באשר לנוסח, ייתכן ש"להוציא תיקונים" זה יותר מפורסם מאשר "חוק תיקונים", אך איני חושב שזאת ההזדמנות לשפר נוסח שרק לא מזמן נתקבל בחוק עצמו.

היו"ר י. גולדשמידט:

יש שתי אפשרויות: לזוותר בכלל על הסיפה של סעיף 39(א), או לכלול אותה בתקנות, אך להעתיק אותה כלשונה ולא להכניס בה שינויים.

א. ידין:

אני מבין שסיפה זו נכללה בתקנות כדי שתהיה אפשרות לקרוא את הסעיף בתקנות בלי לקרוא את הסעיף בחוק.

ז. נבכי:

ראו גם שלא תמיד יימצאו התקנות בשימושם של אנשים היודעים כי כשקוראים תקנות צריכים לקרוא גם את הכתוב בחוק, וכדי למנוע אי-הבנות וסכסוכים מיותרים העתיקו כאן את הכתוב כבר בחוק.

י.ה. קלינגהופר:

אם כבר מחליטים לקצר, אפשר למחוק את הכל ולכתוב רק שמותקנות בזה תקנות לפי סעיף 39(א) ולהגיע בכך לשיא הקיצור במלים. אני סבור, שאם מעתיקים את החלק הראשון של סעיף 39(א) ואין מעתיקים את החלק השני, זה יכול לתת מקום להרהורים. לכן או שמעתיקים את כל הסעיף או שאין מעתיקים ולא כלום, אלא רק מפנים אליו. אני סבור שאין זו שיטה טובה לשנות את נוסח החוק בתקנות. השיפור בנוסח שינוי כאן כבודו במקומו, אך יש לראות את הדבר גם מזווית משפטית, ולא רק לשונית.

א. אנסוריון:

אני מציע למחוק את הקטע האחרון המתחיל במלה "להוציא".

ד. רייס-לברון:

מבחינה מעשית צדק מדי נגבי, כי לצדדים יהיה הרבה יותר נוח אם התקנות יחזרו על מה שכתוב בחוק, ומכיוון שאינני חושבת שזה פוגם מבחינה משפטית, אני מציעה שזה יישאר, כמובן, בנוסח אידנטי לנוסח החוק. זה רצוי מטעמי נוחיות.

י. ארידור:

אני תומך בהצעת חבר-הכנסת קלינגהופר ופרופ' ירין.

ס. אביזורה:

גם אני תומך בזה.

היו"ר י. גולדשמידט:

גם דעתי כזאת, ואם כן, אנו מתקנים את הסיפה של סעיף 1 בהתאם לכתוב בסעיף 39(א) לחוק וכותבים "חוץ מתיקונים באותם חלקי הבית שהם בשימושו הייחודי של הדייר" במקום "ולחציא תיקונים כאמור בחלקי הבית שהם בשימושו הייחודי של כל דייר".

א. ירין:

אני מוכן גם להסכים שייכתב "החזקה" במקום "אחזקה" כפי שכתוב בחוק.

י.ה. סלינגהופר:

אם כן, גם בסעיף 2 יש לכתוב "החזקה" במקום "אחזקה".

ד. רייס-לברון:

בשם התקנות כתוב "אחזקה" ולא "החזקה".

היו"ר י. גולדשמידט:

נשאר את ההחלטה בענין זה למשרד המשפטים.

הוחלט:

בסעיף 1 יבוא "חוץ מתיקונים באותם חלקי הבית שהם בשימושו הייחודי של הדייר" במקום "ולחציא תיקונים באותם חלקי הבית שהם בשימושו הייחודי של הדייר".

לאשר בשינוי זה את סעיף 1.

לאשר את סעיף 2.

תוספת

סעיפים א'-ג'

היו"ר י. גולדשמידט:

מדוע אין כותרת משנה לסעיפים א' ו-ב' בעוד שלשאר הסעיפים יש כותרת משנה?

ד. רייס-לברון:

ברצוני להזכיר לוועדה שזה הנוסח השני של התקנות שאנו מביאים לפניך והוא פרי עבודה לאור ההערות שהושמעו כאן. מתוך רצון להגיע לשלימות עניינית חרגנו במידה מסויימת ממסגרת הסעיף, ונדמה לי שנעשה כל מה שניתן היה להעשות כדי שהדברים יהיו במסגרת החוק. כלומר, מדובר כאן בתיקונים, שהם ורק הם דרושים להחזקת הבית במצב תקין וראוי לשימוש, ומבחינה זו דומני שכבר יהיה קשה לשנות משהו.

אשר לשאלתו של היושב ראש, האמת היא שבמקביל לכותרת בסעיף ג' היה צריך לתת כותרת לסעיף א' "תיקוני ביסוס" וכותרת לסעיף ב' "תיקונים בקונסטרוקציה", אך כיוון ששני סעיפים אלה אינם מתחלקים לאלמנטים נוספים לא נתנו להם כותרות משנה. על כל פנים בשאר הסעיפים יש חלוקה לסעיפי משנה, ובסעיפים א' ו-ב' אין חלוקה כזאת.

ס. אביזורה:

מה שמעוטה של המלה "ביסוס" בסעיף א', האם מדובר על דבר בנוי? לעתים יש סדקים בעקבות שינויים בתשתית, ולא דווקא בבניה, ואז נגרמים סדקים בקירות. מה דינם של סדקים כאלה?

ד. רי"ס-לברון:

אחת הסיבות היכולה לגרום להיווצרות סדקים בקירות אלה פגמים מסויימים בביסוס, שחל שינוי באדמה, וזה קורה בעיקר בסוגים מסויימים של אדמות, אדמות חוליות וקלות, או כתוצאה מחלחול של מים. כל פגם כזה בביסוס הגורם לסדקים בקירות או לשקיעת רצפות מחייב קודם כל תיקון בביסוס, ולזה הכוונה בסעיף. דבר זה חיוני, כמובן, כדי שהבית יהיה במצב תקין וראוי לשימוש. יכולים להיות סדקים בקירות שאינם תוצאה של פגמים בביסוס, ואז הם נחשבים לתיקונים חיצוניים.

ט. אביזוהר:

ברמת השרון, בעפולה, בעתלית ראיתי תופעות של סדקים בהן לא היה בעצם מה לעשות, כי הביסוס לא ענה, כנראה, על תנאי הקרקע, והשאלה היא מה הדין במקרים כאלה, האם יש צורך הדייר לשאת ב-50% מההוצאות לתיקון פגם הקשור בשגיאה מראש בתכנון הבית? תיקונים מסוג זה עלולים להסתכם בסכומים גדולים מאוד. אם נכללים כאן פגמים שנגרמו כתוצאה מאבידת קרקע, אני חושש שאנו נכנסים כאן לדבר שאי-אפשר לעמוד בו.

י. ה. קלינגהוּפּר:

אני מציע להוסיף "או עלול לגרום" אחרי "וגורם", כי לדעתי די בכך שמתעורר לפתע הביסוס ולפי בדיקה של מומחה מתברר שזה עלול לגרום לסדקים ולשקיעות. כלום צריך לחכות עד שיופיע סמך נזק הבולט לעין? הרי זה עלול לגרום לדייר הוצאות בלתי משוערות, ועל כן צריך למנוע בעוד מועד את היווצרות הסדקים והשקיעות אם הדבר אפשרי. אם הבית התערער, זה הרגע בו אפשר ואולי גם רצוי לדאוג לתיקון, ואין לחכות עד שיופיעו הסדקים. לכן אני מציע, כאמור, להוסיף את המלים "או עלול לגרום".

י. ארידור:

סעיף זה הוא בלתי צודק גם כלפי הדייר וגם כלפי בעל הבית, כי הוא מאפשר לאחד משני הצדדים להטיל על האחר נטל, שיתכן כי אינו יכול ואינו צריך לשאת בו. חבר-הכנסת אביזוהר כבר הצביע על כך שהסעיף עלול להטיל נטל בלתי צודק על הדייר לתקן פגם שהיה קיים מראש, ומצד אחר הוא עלול להטיל נטל בלתי צודק גם על בעל הבית, שהרי אם התערער הבית יכול הדייר לדרוש ממנו להוציא הוצאה שאולי כרוכה בבניית הבית מחדש והוא עצמו ישא במחצית ההוצאות. למעשה צריך להבדיל בין דבר הגורם סכנה לבין דבר שאינו גורם סכנה, אבל אם אנו כוללים במסגרת החזקת הבית במצב תקין וראוי לשימוש תיקון ביסוס שהתערער, אנו מרחיבים את הסעיף, כי אנחנו כאילו מגדירים ומפרשים שתיקון ביסוס שהתערער וגורם לסדקים בקירות או לשקיעות ברצפות הוא מה שדרוש להחזקת הבית במצב תקין וראוי לשימוש. כלומר, ואינו ברגע שהתערער הביסוס אנו מגדירים ואומרים כי הבית אינו מוחזק במצב תקין וראוי לשימוש. השאלה היא אם תיקון ביסוס בית שהתערער דרוש תמיד להחזקת הבית במצב תקין. יכול להיות שנגרם סדק שאינו מהפחה ושלאפשר להתגבר עליו מבחינה אסתטית על-ידי שטוחמים אותו - בכך גם פותרים את הבעיה של ההוצאות המרובות הכרוכות בתיקון הביסוס עצמו שהוא מקור הסדק - אבל לא מתגברים עליו כליל מפני שכל עוד לא תוקן מקור הפגם מתגלה שוב הסדק כעבור זמן מה וצריך לחדש את הסתייגה. אני אומר דברים אלה על סמך היידע החובבני שלי בתחום זה. אם נחייב את תיקון הביסוס כולו גם במקרה שהזכרתי, הרי זה לא תיקון קל ערך ולפעמים הוא יהיה כרוך בבניית הבית מחדש, בעוד שאינו דרוש לא לצרכי השימוש ולא להחזקת הבית במצב תקין, אלא שאנו קובעים כאן שהוא דרוש בכל זאת.

לכן, בניגוד לדעתו של חבר-הכנסת קלינגהוּפּר, אני בדעה שאנו צריכים לצמצם את הסעיף ולא להרחיב את תחולתו, וזה יהיה יותר צודק גם כלפי הדייר וגם כלפי בעל הבית שההוצאות לא יהיו חובה.

היו"ר י. גולדשמידט:

ברצוני להוסיף שאלה: האם במלגה "שהתערער" הכוונה למצב חדש שאין לו שורשים ברורים ושנוצר בנכס לאחר שהוא נמסר לשוכר, או שהכוונה גם למצב כגון זה שתיאר חבר-הכנסת אביזוהר וארידור ושלפיו נכנה הבית מראש בצורה שאינה מניחה את הדעת?

י. ארידור:

לדוגמה, יכול להיות שכאשר קיבל הדייר את הבית היה הבית בסדר, אך לאחר מכן היה חלחול מים וזה גרם לסדקים בקירות. תיקון הפגם של חלחול מים יכול להסתכם ברבנות לירות.

היו"ר י. גולדשמידט:

אם ניבעו סדקים בקירות כתוצאה מפיצוצים בזמן סלילת כביש, הרי זו סיבה חדשה שנולדה לאחר מסירת הדירה, אבל הדירה לכתחילה הייתה בסדר, אך אם לא הייתה בסדר מלכתחילה, הרי אנו מגיעים לסוגיה של חוק השכירות. אם בעל הבית מסר בית במצב לא תקין, חלים דינים אחרים, ואין לוטר בשום אופן שהדיירים ישלימו מה שבעל הבית חסך לעצמו על-ידי בניה זולה או מרושלת. אם כן, מה שלא ברור לי הוא אם המלה "שהתערער" מתייחסת רק לסיבות שנולדו לאחר קבלת הדירה, כגון רעידת אדמה הפוגעת בבית.

ר. רייס-לברון:

אינני מהנדסת ואני מדברת רק מתוך ניסיון ועל סמך שיעורים שקיבלתי מחברים בעלי מקצוע, ואם חברי הוועדה ירצו לשמוע דעה מוסמכת יותר, אני מוכנה להביא להביא לכאן מומחה. ממשרד השיכון.

נכון שקיימות שתי אפשרויות לגרימת התערערות יסוד: סיבה אחת היא תכנון לא נכון של סוג הפונדמנטים, היינו חוסר התאמה בין סוג היסוד לבין סוג הקרקע, וזה קיים במקרים נדירים; סיבה אחרת, הקיימת ברוב המקרים, היא בלאי או כל מיני התרחשויות נכון שלא עשינו כאן אבחנה ואסביר מדוע. התלבטנו במקצת. ננסה לחשוב לרגע ונתחיל מהסוף. נביח שאנו מוציאים את האלמנט הזה ממסגרת התיקונים הדרושים להחזקת הבית במצב תקין ונבחן מה תהיה התוצאה.

י. ארידור:

אפשר לצמצם אלמנט זה, לא להוציא אותו. אנו יכולים להתייחס, למשל, לעבודות שאינן מצריכות עבודות בניה יסודיות.

ר. רייס-לברון:

— אין דבר כזה. כאן רוצה אני להגיב גם על הצעת חבר-הכנסת קלינגהופר להוסיף "או עלול לגרום". איני חושבת שצריך להוסיף מלים אלה, כי כל עוד הביטוי המעורער לא גרם סדקים אין רואים את הפגמים. הפגמים הם ביסוד, באדמה, והם מתבטאים ביטוי חיצוני בסדקים בקירות או בשקיעות וצפות, וכל זמן שאין תוצאות כאלה אין יודעים שהם קיימים.

י. ארידור:

ייתכן שרואים אותם בבית השכן.

ר. רייס-לברון:

— לא, או שהרצפה מתחילה לשקוע או שהקירות מתחילים להיסדק.

י.ה. קלינגהופר:

בניה שבנו קודם כל עמודים כי יש חול, וזה ביסוס הבית. חופרים ליד הבית מסיבה זו או אחרת (ייתכן שרוצים להתקין טלפון) ומגלים פגמים בעמודים. האם במקרה כזה ובמקרים דומים צריכים לחכות עד שישקעו הרצפות? מוטב למנוע זאת בעוד מועד.

ר. רייס-לברון:

אם מסיבה כלשהי מגלים את היסוד ורואים פגמים אלה, זה יכול לקרות. למה יכולים אנו להגיע אם לא בכלול אלמנט זה? במקרה כזה ישמין הבית להיסדק, ולדעת בעלי מקצוע אין זה כך שיכולה להיות היסדות כזאת שמטייחים אותה ואחר-כך היא מתגלית מחדש, אלא היסדות זו של הקירות חייבת, לדעתם, להפוך את הבית תוך תקופה מסויימת למבנה מסוכן.

י. ארידור:

אבל לא כתבתם בתור אלמנט אף לא שזה עלול להיות מסוכן.

ר. רייס-לברון:

לדעת מהנדסים ובעלי מקצוע מהקונסטרוקטורים הדבר מובן מאליו. בית שהיסוד שלו נפגם אין אפשרות אחרת אלא שיהפך כעבור מספר שנים לבית מסוכן. אם לא יתוקן הפגם, יצטרכו לפנות את הדייר בנוא העת, ויש אפוא בחוק למקרה כזה: ברגע שהבית הופך למסוכן אפשר לפנות לרשות המקומית, והיא מכריזה עליו

כמסוכן ומפנה את הדייר. אולי זה לטובתו של בעל הבית, אך בוודאי לא לטובתו של הדייר.

י. ארידור:  
בשיכון ותיקי רמת-גן כל היסודות מעורערים וזה נמשך כבר עשרים שנה.

ד. רייס-לברון:  
אני מוכנה להביא מוסחה שיהיה בטוח יותר ממני מבחינה הנדסית. מכל מקום מה שנאמר לי הוא, שאין אפשרות שפגם כזה יימשך שנים בלי שיהפוך את הבית במשך תקופה מסויימת לבית בלתי ראוי למגורים. אם בן, הגענו למסקנה, שאם נוציא אלמנט זה מתוך התיקונים, נגרום לכך שאלמנט מסויים, ההופך את הבית לבלתי תקין ולבלתי ראוי למגורים, לא ייכלל בתוספת זאת, ואם לא ייכלל בתוספת, תהיה זו לאקונה מוחלטת, כי איש לא יהיה חייב לעשות את התיקון ולא יהיה שום אפארט שדרכו אפשר להיה לעשות את הדבר. גם כשבית הופך למסוכן והעיריה מכריזה עליו בתור שכזה היא רק יכולה לחייב את בעל הבית לבצע את התיקון, ואם אינו עושה את המוטל עליו, אנו יודעים שלמעשה אין לעיריה הכוח לעמוד בכך ולקחת את הדבר לידיה. האמת היא שנקודה זו מסוכנת יותר לדייר מאשר לבעל הבית, כי ייתכן שבעל הבית מעוניין בפינוי הדייר, ואילו הדייר עלול להימצא ללא קורת-גג במשך מספר שנים. לכן מצאנו לנכון לכלול אלמנט זה של תיקון ואנו רואים אותו בהחלט כאלמנט הדרוש להחזקת הבית במצב ראוי לשימוש.

י. ה. קלינגהופר:  
איני מתרשם כל כך מהסכנה של הוצאות גבוהות כאשר עושים תיקונים כאלה ועל כן יש להימנע מקביעת דשות תיקון בהתהוות מצבים מסויימים. הלא לפי דיני השלטון המקומי בעל הבית יכול סמילא לפנות לעיריה, לומר שהבית עלול לסכן את שלום הדיירים ואת שלום הציבור ולבקש בדיקת הבית. אם מתברר לאחר הבדיקה שיש פגמים מסויימים, קיימות שתי אפשרויות: אפשרות אחת היא שראש העיר מודיע לבעל הבית כי צריך לבצע עבודות מסויימות והוא מפרט בהודעתו את העבודות. אני יודע שהביצוע מאוד לקוי אצלנו, ואף אם יש צורך ריטה אין מבצעים אותו. יש אלפי צווי הריטה בארץ שלא בוצעו, אך אם פעם אחת רוצים לבצע צו הריטה, קמה פער. האפשרות האחרת הקיצונית יותר היא שראש העיריה יצווה אפילו על הריסת הגג, ולכל דשות מקומית יש חוק עזר בדבר סבנים מסוכנים. אם כן, בין שהדבר יהיה כתוב בתקנות אלה - ואני סבור שהוא צריך להיות כתוב - ובין שלא יהיה כתוב, איננו מונעים את קיום החובה לתקן את הפגם ולשלם בעד התיקון.

ד. רייס-לברון:  
אם הדבר לא יהיה כלול בתקנות אלה, תהיה חובת התשלום רק בעל הבית לפי צו העיריה. הדייר לא יהיה חייב לשלם.

י. ה. קלינגהופר:  
כאן לא נאמר מי צריך לשאת בהוצאות בסופו של דבר.

ד. רייס-לברון:  
בחוק כתוב שההוצאות מתחלקות חצי-חצי בין בעל הבית והדייר.

י. ה. קלינגהופר:  
מי צריך לשאת בנטל ההוצאות עבור התיקונים - זו שאלה העומדת בפני עצמה, ואת השאלה הזאת צריך לפתור לפי החוק הארצי ולא לפי החוק המקומי.

י. קורן:  
נדמה לי שאפשר להסתפק בסעיף ב'. ענין הביטוח הוא כה רחב שהסלת האחריות לגביו על בעל הבית היא בהיקף כזה שלא יוכל לעמוד בו. אם נכלול בסעיף ב' גם את שקיעות הרצפות, זה יכסה לדעתי את כל האחריות של בעל הבית.

א. ידין:  
אני מסכים עם אלה האומרים שאין להרחיב את תחולתו של הסעיף. מבחינת המסגרת של סעיף 39(א) מדובר בכל מה שנחזף למצב תקין של הבית, וככל שצדחייב את התחולה צדחייב את הסכסוכים בין בעל הבית והדיירים. מפני זה לא צדאית לי ההצעה להרחיב את הסעיף ולהוסיף את המלים "עלול לגרום". כבר די קשה לנו כשיש שקיעות וסדקים כתוצאה מהתערערות הביטוח, ואם נתווכח על הענין עוד לפני שנתגלו שקיעות וסדקים אלה, נרחיב את הסעיף יתר על המידה. לא שאין

זה רצוי לתקן את הפגם עוד לפני שהתהוו הסדקים; זה, כמובן, רצוי מבחינת החזקת בתים ואולי אף מבחינת קיטור כספים בסופו של דבר, אבל לאחר שחוק זה הטיל את הדבר בתור חובה על בעל הבית, שבית המשפט יכול לחייב אותו לקיים אותה, אני סבור שהתקנות צריכות ללכת בכיוון של צמצום יותר מאשר בכיוון של הרחבה.

גם לא הייתי אומר "שהתערער וגורם" כפי שכתוב בתקנות המובאות לאישור, אלא הייתי משתמש בלשון עבר ואומר "שהתערער וגרם". חבר-הכנסת ארידור דיבר על סדקים שמסייחים אותם מדי פעם ואין מתקנים את הביטוס. לגבי אלה השוענים כך צריך להוסיף: "שגרמו לסדקים בקירות או לשקיעות ברצפות במידה המצריכה תיקון". כלומר, צריך להבחין בין סדקים שהתהוו, אבל אין זה כך שמוכרחים לבצע את התיקון היקר, אלא אפשר לתקן אותם באופן שטחי ולחיות אתם איך שהוא. אני מצידו איני מציע את זה, כי אם רק מציע לכתוב "שהתערער וגרם". תיקון זה עונה לשאלה שהעלה היושב ראש בדבר פגם שלא היה מלכתחילה אלא התהווה לאחר מכן. אם מדובר בפגמים שהיו מלכתחילה, הרי אין הם בכללים בהחזקה התקינה של הבית.

הועלתה השאלה אם אפשר לחבר את הסעיפים א' ו-ב'. מבחינה משפטית זה אולי יכול להיראות טוב, אבל איני רוצה להביע דעה על כך, כי המהנדסים חשבו שיש הבדל די ברור בין סעיף א' לבין סעיף ב', היינו בין תיקון ביטוס ובין תיקון קונסטרוקציה.

ד. רייס-לברון:  
את הפגמים בקונסטרוקציה רואים באופן חיצוני. פגמים אלה גם אינם משפיעים על הרצפות.

ש. פרידמן:  
גב' לברון אמרה שהיא מוסרת לנו מה שמעתי מפי המומחים, ויש ודאי ביניהם היכולים להבהיר לנו את המצב בייחוד לגבי השאלה שהעלה חבר-הכנסת ארידור בה יש מקום נרחב לאבחנות. עלי להוסיף כי אין לי כל רצון לעכב את עצם קבלת התקנות, אך יחד עם זאת, אם ניתן לסלק את הקושי שאני רואה איתו, איני מבין מדוע לא נעשה ניסיון שה של שמיעת מומחים. בין הקשיים שדובר עליהם אני רואה קושי גוסף בעלול לעמוד בפני דייר שיצטרך לשאת בסכום כסף די רציני בהתאם לחלוקת ההוצאות 50% על בעל הבית ו-50% על הדייר. לאחר הבהרה של מומחה הייתי רוצה להימנע ככל האפשר מלהטיל עול כבד מדי על הדייר.

מ. אביזוהר:  
הקודם כנר בדיון/הצענו חבר-הכנסת בן-פורת ואני לקבוע איזה גבול כלכלי לסכום התיקונים, וכרגע איני רוצה להיכנס לשאלות השכנויות. הוצאות התיקונים יכולות להגיע לסכום בלתי סביר ולכן צריך לכתוב בסעיף התיקונים היסודיים אך בסעיף 1: "ובלבד שתיקון זה ותיקונים אחרים שנעשו במשך חמש השנים שקדמו לכך לא יגיע לשליש מערך הדירה", או משהו מעין זה.

ד. רייס-לברון:  
זה יהיה אולטרה-וירוס.

היו"ר י. גולדשמידט:  
זה אולטרה-וירוס, כי בחוק כתוב שההוצאות מחציתן על בעל הבית ומחציתן על הדייר, והכנסת מודל אחר של שותפות אינה בגדר הנושא של התקנות האלה. הצעה זו אפשר היה להעלות בזמן חקיקת החוק שקבע את החלוקה הזאת.

מ. אביזוהר:  
אני מסכים לטענה זו. יחד עם זאת המלה "החזקה" יש לה משמעות כלכלית, ופירוש ההוראה הוא לעשות מה שדרוש להחזקת הבניין, ושלא יתקבל הרושם שכאן אפשר בעצם לבנות בית חדש. אם כן, אם הנוסח שהצעת הוא אולטרה-וירוס, צריך אולי להוסיף תיקונים שיש בהם משום חידוש הבניין.

י. ארידור:  
או עבודות בנייה יסודיות.

מ. אביזוהר:  
דרוש איזה שהוא ביטוי מגביל.

היו"ר י. גולדשמידט:

עזרת מומחה ממשרד השיכון, כפי שהציעה הגב' לברון בתחילת דבריה וכפי שהציע חבר-הכנסת פרידמן לאחר מכן, תבהיר לנו גם סוגיה זו, ואם יהיו לך עוד שאלות או הצעות בנדון, חבר-הכנסת אביזוהר, נחזור אליהן לאחר ההבהרות שנקבל מהמומחה.

אם כן, למעשה משאירים אנו את הסעיפים א' ו-ב' פתוחים ונתאם עם משרד השיכון הזמנת מומחה לאחת הישיבות הקרובות של הוועדה ולאחר שנשמע חוות דעתו נחזור לסעיפים אלה. אני מבין שיש הסכמה להצעת פרופ' ידין לכתוב "שהתערער וגרם במקום" "שהתערער וגרם" בסעיף א'.

ג. האוזנר:

אני מציע שנבליט ב-ג' כי מדובר בקירות חוץ. זה אמנם כתוב בכותרת המסנה, אבל אני מזכיר לחברי הוועדה שקבענו בסעיף 39, המדבר על חקיקת המסנה, כי חלקי הבית שהם בשימוש הייחודי של הדייר אינם כלולים בתקנות אלה. מרפסת בדרך-כלל, לפחות החלק הפנימי בה הוא בשימוש הייחודי של הדייר, וסעיף ג' דן רק בקירות חוץ.

ד. רייס-לברון:

הוא דן גם במעקה חוץ.

ג. האוזנר:

אם כן, אולי נכתוב "ומעקות חוץ של מרפסות", כי אותו חלק פנימי המתבלה אי-אפשר להוציא תקנות לגביו. כדי להסיר ספק אני מציע לכתוב זאת.

אשר לשענת שבעל הבית יהיה מוכן להוציא את ההוצאות, כי הוא נושא רק במחציתן, ותשלום המחצית השניה יכביר על הדייר, אני מניח שבדרך-כלל יהיו בעלי הבתים מוכנים לצמצם את ההוצאות. אינני מניח שבעלי הבתים או הדיירים יהיו נלהבים להוציא הוצאות מיותרות, אלא יילכו במסלול סביר, ואינני חושש שתהיה עכשיו איזו התעוררות כללית במדינה לשפץ את חזיתות הבתים ובעקבות זאת יהיו הוצאות גדולות. אני מניח שיתקנו רק את הדברים החיוניים. תיקון פגמים כאלה הגורמים התערערות הדירות, שקיעות ברצפות או פגמים בקירות חיצוניים - כל אחד יודע מהם, ואינני יודע מה יכול להוסיף מומחה בנדון. כלום יאמר שאין לתקן סדקים? הרי מוכרחים לתקן אותם. אני מבין שהדבר דחוף ואנו מעכבים בעצם תקנות שהובטחו, וגם אלמלי הובטחו צריך היה להעביר אותן עכשיו כי הן חלק אינטגרלי של החוק. אני מציע שנתקין תקנות סבירות ונראה איך הן פועלות בחיי המעשה. לא שמעתי שתקנות אלה גרמו לתלונות סרובות. סוף סוף גם קודם היתה חלוקה, ואיננו מחדשים דבר במטריה.

ד. רייס-לברון:

בתקנות הקודמות לא היתה הגדרה מה צריך לעשות.

ג. האוזנר:

שמענו כאן את המשלחות השונות ושמענו הרבה מאוד שענות, ודווקא בענין חלוקת ההוצאות היה מספר התלונות הנמוך ביותר, כי על זה הצדדים הסכימו. לכן נראה לי הסעיף כמות שהוא, אבל אני מסכים לתיקון שהציע פרופ' ידין לפיו יש להתייחס למה שגרם להתערערות. אינני מרגיש צורך להתייעץ עם מומחה שכני כדי להעביר תקנות אלה, אך אם חברים בוועדה סבורים שרצוי להתייעץ, נחא.

היו"ר י. גולדשמידט:

אני מניח שהעיכוב העלול להיגרם הוא של שבוע. למעשה אנו עומדים עכשיו בסעיף ג', והיתה הצעה של חבר-הכנסת האוזנר להוסיף בסעיף ג' (2) "תיקון קירות חוץ ומרפסות ומעקות חוץ".

ז. גבאי:

אפשר לכתוב "תיקון קירות חוץ ומעקות של מרפסות".

ג. האוזנר:

אני מסכים לנוסח זה.

אני מציע לנקד בגוף התקנות את המלה "מסגרות".

היו"ר י. גולדשמידט:

בסעיף ג' (2) יבוא "תיקון קירות חוץ ומעקות של מדפסות" במקום "תיקון מדפסות ומעקות".

הוחלט:

סעיף ד'

בשעתו הסכמנו שצביעה היא בגדר תיקונים. כלומר, איננו מאזכרים במיוחד עבודות שיפוץ ואנו קוראים לזה תיקונים. אם כן, מדוע מוזכרת כאן שוב צביעה עקב תיקונים?

ג. האוזנר:

- משום שאין זו צביעה בגינה אלא צביעה שהיא צורך בה לאחר התיקון.

ש. פרידמן:

אני חושש שמישהו יתחכם ויאמר כי כיוון שצביעה עקב תיקון מרפיעה כאן במפורש הרי שבמקום אחר אין הצביעה בכלל הוצאות התיקונים.

ג. האוזנר:

צביעה כשלעצמה אינה כלולה כאן. בענין זה היו דעות שונות בוועדה ודעה אחת היתה שצביעה היא תרומה לצד האסתטי ואינה נוגעת להחזקת הבית במצב תקין. התרשמתי מדעה זו היתה דעה כוללת בוועדה ושל א ברצון הכנסנו את התיקון המתבקש מדעה זו, היינו דברים שבמהותם הם אסתטיים בלבד אין מקום לכלול אותם כאן. אם התרשמותי לא היתה נכונה, אחזור ברצון רב לנוסח שהצענו מקודם, כי אנחנו בהחלט בדעה שצביעה צריכה להיכלל.

ר. רייס-לברון:

בתקנות כפי שהן ערוכות עכשיו אפשר היה לכלול את ענין הצביעה במסגרת והמסגרות הפונה החוצה.

היו"ר י. גולדשמידט:

הבנו את הכוונה ואנחנו נעבד הצעה.

ר. רייס-לברון:

למעשה החלטת הוועדה בנדון תקבל אחרי שנראה את ההצעה המנוסחת.

היו"ר י. גולדשמידט:

על כל פנים אני מבינה שכוונת הוועדה היא שצביעה וסיוד של קירות חוץ ושל קירות חדר מדרגות צריכים להיות כלולים במסגרת התקנות.

ר. רייס-לברון:

האמת היא שהציע זאת דק חבר-הכנסת האוזנר, אבל אם שתיקת חברי הוועדה האחרים היא כהודאה, נוכל לבקש את הניסוח ואחר-כך נחליט.

היו"ר י. גולדשמידט:

האם תיקון מערכת החשמל בחדר המדרגות כלול בסעיף ח' מה באשר לנוודות בחדר המדרגות שאינן פועלות? לפני-כן כללתם את זה בסעיף ג' (4).

ג. האוזנר:

ברור שזה היה מיותר, כי כתוב בסעיף 33(3) לחוק "באחזקה תקינה של מיתקני המארז הקיימים בכניסה לבית ובחדר המדרגות ובהספקת מאור למקומות אלה".

א. שרויג:

אין משתלב חדר המדרגות עם הדישה המדוברת על תיקוני שקיעות?

י.ה. קלינגהופר:

אני מבין שהשאלה היא אם מדובר על שקיעות ברצפה או על תיקון חדר המדרגות.

ז. גנבי:

מדובר על שקיעות רצפות בחדר  
הכניסה או בחדר המדרגות ועל

ג. רייס-לברון:

תיקון.

אם כן, נכתוב "או בחדר המדרגות"

היו"ר י. גולדשמידט:

בסעיף ד' (1) יבוא "או בחדר  
המדרגות" במקום "חדר המדרגות".

הוחלט:

לאשר בשינוי זה את סעיף ד'.

סעיף ה'

אם יש גג, מה מקום לסיכוך?

היו"ר י. גולדשמידט:

זה ביטוי טכני. הסקלטון מעץ עליו  
מניחים את הרעפים נקרא סיכוך.

ג. רייס-לברון:

בניח שיש על הגג בריכת מים מבטון  
במקום שנקיים ודרכה עוברים הצינורות

י. ה. קלינגהופר:

לכל בית - ויש דירות כאלה בירושלים - האם בריכה כזאת כלולה  
בסעיף ה'? בדירה שלי, למשל, יש בריכה כזאת ובזמנו נתגלה שפטוף  
והיה צורך להתקין את הצינורות אחרת כך שיובילו את המים ישר לדירות.  
איפה בכלל תיקון כזה?

גדמה לי שהוא כלול בסעיף ז' (1).

ג. רייס-לברון:

אם כן, נחשוב על זה במסגרת סעיף  
ז' (1).

י. ה. קלינגהופר:

לאשר את סעיף ה'.

הוחלט:

סעיף ו'

בסעיפים האחרים מדובר כל הזמן  
על תיקון בלבד וכאן מוזכר גם  
שיפוץ וגם תיקון. אם לא דובר עד עכשיו על שיפוץ, איני יודע אם  
יש צורך להתחיל לדבר על כך כאן בקשר למתקני אשפה ולקירות תומכים.

א. יריין:

לסעיף טשנה (4) - לפי הגניסוח  
שלפנינו אין זיקה בין הרישה המדוברת  
לפי גניסוח זה הדבר יכול להיות

י. ה. קלינגהופר:

על תיקון מערכת הניקוז לבין החצר.  
גם ברחוב, ואז זה נוגע לעירייה.

הכוונה רק לחצר.

ג. רייס-לברון:

אם כן, צריך לכתוב "תיקון מערכת  
הניקוז והשיפועים", היינו למחוק  
את המלה "ותיקון" המופיעה בפעם השנייה.

י. ה. קלינגהופר:

בסעיף ו' (1) ו-(2) תימחק המלה  
"שיפוץ".

הוחלט:

בסעיף ו' (4) יבוא "תיקון מערכת  
הניקוז והשיפועים" במקום "תיקון  
מערכת הניקוז ותיקון השיפועים".

לאשר בשינויים אלה את סעיף ו'.

סעיף ז'

מה זה בור דקב ומה זה בור שופכין?

היו"ר י. גולדשמידט:

זה אותו הדבר.

ג. רייס-לברון:

יש תמיד שני בורות.

ג. האוזנר:

אבדוק אם יש מקום להזכיר גם את  
בור השופכיין וגם את בור הרקב.

ד. רייס-לברון:

ברצוני להצטרף לדעתו של חבר-הכנסת  
קלינגהופר בסעיף ז' (1) הדין בתיקון  
בירושלים אספקת המים לכל

היו"ר י. גולדשמידט:

הצינורות אינו עונה לבעיה שהוא  
הדירות היא על-ידי בריכות.

השאלה היא אם אותו פח אינו בשימוש  
הבלעדי של הדייר.

א. טוויג:

בבנין בו אני גר, למשל, יש 12  
דירות ולשני דיירים יש שניקים על  
הגג נוסף לאפשרות לקבל מים מהבריכה הכללית. שניקים אלה הם בשימוש  
היחודי, אבל שאר עשרת הדיירים מסתפקים במים היוצאים מהבריכה, ואם  
יש צורך לתקן בריכה זו, אין זה כלול בסעיף שאנו דנים בו.

י. ה. קלינגהופר:

אולי נכתוב "שבחצר, בבית ועל הגג",  
ואז נכלול גם את בריכת המים.

ד. רייס-לברון:

אבל בריכה זו אינה אניזר של  
צנורות מים ראשיים. אולי נשתמש  
כי הכוונה למתקני מים "ואחר-כך נוסף משהו שיבהיר  
את כלל הדיירים.

י. ה. קלינגהופר:

זה כתוב ממילא בראש התקנות.  
אולי נכתוב "ואניזרים לאספקת המים".

א. ירין:

יש גם אפשרות לכתוב "מתקני מים,  
לרבות צינורות מים...", או אולי -

י. ה. קלינגהופר:

מיכלי מים.

אתייעץ עם בעלי מקצוע בבדון  
ואביא הצעת גרסה לישיבה הבאה.

ד. רייס-לברון:

השאלה היא אם השימוש במים אלה אינו  
שימוש ייחודי של הדייר.

א. טוויג:

מן הבריכה הזאת יוצאים גם המים  
שבהם מסקים את הגינה ושופפים את

י. ה. קלינגהופר:

חדר המדרגות.

משרד השיכון יעיין בסוגיה זו  
שהיא מיוחדת לירושלים.

היו"ר י. גולדשמידט:

אבקש למחוק את המלה "פגומים"  
המופיעה גם בסעיף ז' (1) וגם  
בסעיף ח', כי גם בשאר הסעיפים לא אמרנו שהמתקנים פגומים ואחר-כך  
שמתקנים אותם.

א. ירין:

בסעיף ז' (1) תימחק המלה "פגומים".

הוחלט:

משרד השיכון יגיש הצעה בקשר  
לבעיה שהעלה חבר-הכנסת קלינגהופר  
בסעיף זה.

סעיף ח'

למחוק את המלה "הפגומים".

הוחלט:

לאשר בשינוי זה את סעיף ח'.

סעיף ט'

היו"ר י. גולדשמידט:

למעשה הכוונה כאן לתיקון ברכוש המשותף במובן של חוק בתים משותפים. מה שנקרא שם רכוש משותף כלול בתיקונים אלה. לכן אם מונים אנו כאן את החצר, הרי שוכחים אנו את שטח החניה, את המוסך, את המחסן בו כל דייר יכול לשים דברים. שאלתי היא אם אין זה רצוי להשתמש בביטוי כולל: "תיקונים למתקנים משותפים שבבית", ואז כוללים את הכל ואין משאירים בחוץ דברים שלפי רוח התקנות היו צריכים להיות כלולים.

א. טווינג:

נברר את בעיית הרכוש המשותף.

ר. רייס-לברון:

מכל מקום לא הייתי רוצה שהניסוח הכללי יבוא במקום הפירוט הקיים. הקושי הוא שאין הגדרה מהו רכוש משותף.

היו"ר י. גולדשמידט:

אם כך הדבר, עליכם לחשוב אם אין עוד פריטים של רכוש משותף שאינם כלולים כאן, כגון מחסן, מקום חניה, מוסך.

סעיף י'

אושר.

ב) ש ו נ ו ת

היו"ר י. גולדשמידט:

הוועדה מוזמנת על-ידי שר המשפטים לארוחת צהריים בכנסת ביום ב' הבא, 21 ביוני, בשעה 13.00. את הרעיון העלה שר המשפטים בעת שדנתי אתו בתור יושב ראש חדש צל דרכי עבודת הוועדה. אני מקווה שהרעיון יתקבל ברצון. אנחנו ודאי נדון בדרכי עבודה, תכנון.

שנית, מזכירת הוועדה באה בדברים עם רשות הנמלים, ואני מבקש שתדעו לפניכם כי הסיוור בנמל אשדוד יתקיים ביום ה', 15 ביולי 1971. עדיין לא ברור אם יתוסף לזה גם ה-16 ביולי במקרה שנוכל לסייר גם באשדוד ובאילת.

ברצוני להביא לידיעת הוועדה שקיבלתי פניה מאדם בשם סופר מחיפה והעתק של פניה של הוועד להגנת הדייר בתל-אביב לשר המשפטים, ושתי הפניות בענין אחד. אולי אקרא בפניכם קטע ממכתב הוועד להגנת הדייר, כי הוא מפורט יותר: "עם פרסום תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בדירות), תשל"א - 1971 ותקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי-עסק - שיעורי מקסימום והפחתות, תשל"א - 1971) (להלן יחדיו התקנות החדשות) החלו בעלי הבתים לשגר לדייריהם דרישות לתשלום דמי שכירות חדשים המתיימרות להיות דרישות כמשמעותן בפרק החמישי של חוק הגנת הדייר...". במכתב זה הם מונים עוד מספר פניות שבעלי הבתים מפנים אל הדיירים בהסתמך על החוק החדש, וכמובן, דרישותיהם מקסימליות. ציבור הדיירים אינו יודע בדיוק מה מחייב החוק החדש, והבקשה המשותפת לשתי הפניות היא ששר המשפטים יוציא תודריך, אשר יאפשר לדיירים לדעת מהם חייביהם ומה אינם חייבים, בלי להיזקק לעורך-דין.

אנו רושמים לפנינו את הבקשה ואני חושב שאפשר רק להמליץ עליה בפני משרד המשפטים.

א. ידין:

אני מבין שזה ענין של ייעוץ משפטי, אבל רצוי גם שהענין יובא בפני שר השיכון הממונה על ביצוע חוק זה.

ב) חוק לשכת עורכי הדין (תיקון מס' 6); חוק לשכת עורכי-הדין (תיקון מס' 7) - העברה לוועדת משנה

היו"ר י. גולדשמידט:

ועדת המשנה בראשותו של חבר-הכנסת ביבי סיימה את טיפולה בחוק החוקרים הפרטיים, ושאלתי את חבר-הכנסת ביבי אם הוא מוכן להתחיל בטיפולה בחוק

היו"ר י. גולדשמידט:

אחר וקיבלתי מסנו תשובה חיובית. אני מבין שוועדת המשנה תתחיל סחר, במושב הקבוע שלה, לשפל בשני תיקונים לחוק לשכת עורכי-הדין, תיקון מס' 6 ותיקון מס' 7, כי זו אותה מטרייה ושוב שנוכל להביא זאת לכנסת בתור תיקון אחד.

הנחלש:

להעביר לוועדת המשנה בראשותו של חבר-הכנסת ביבי את חוק לשכת עורכי הדין (תיקון מס' 6) וחוק לשכת עורכי-הדין (תיקון מס' 7).

הישיבה ננעלה בשעה 11.05.