

פרוטוקול מס' 361

מישיבת ועדת הכלכלה

יום שלישי, י"ט בכסלו התשנ"ט (8 בדצמבר 1998), שעה 10:25

נוכחים:

חברי הוועדה:  
אמנון רובינשטיין - היו"ר  
אברהם יחזקאל  
גדעון עזרא  
מאיר שטרית  
דורון שמואלי

מוזמנים:  
חה"כ אברהם פורז

היועצת המשפטית: אתי במדלר

מנהלת הוועדה: לאה ורון

רשמה: אירית שלהבת

סדר היום: 1. הצעת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) (תיקון - אי תחולת שיעורים מירביים),  
התשנ"ח-1997 (של חה"כ מאיר שטרית, אברהם פורז, אברהם הירשזון).

- 4150 -

הצעת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) (תיקון - אי תחולת שיעורים מירביים), התשנ"ח-1997

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לישיבה זו הוזמנו רק חברי כנסת, בלי נציגי ממשלה. יש כאן הצעת חוק של חברי הכנסת אברהם פורז, אברהם הירשזון, מקסים לוי ומאיר שטרית שמציעה להסמיך את ועדת הכלכלה, בנוסף לממשלה, בעניין התיקרה על דמי שכירות שמשלם בית עסק מוגן.

בחוק הגנת הדייר יש אפשרות לממשלה, רק לממשלה, לא לשר ולא לחברי הכנסת, להוריד את התיקרה של בתי עסק מוגנים. הממשלה עשתה את זה בכמה נאגלות. שתי הנאגלות הראשונות היו הסרה מוחלטת של התיקרה, כלומר דמי שכירות חופשיים. עדיין יש איסור על פינוי. כעת מציע חבר הכנסת פורז שגם ועדת הכלכלה תוכל לעשות את זה.

גדעון עזרא:

מה מניעיו?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הוא יבוא לכאן וייסביר את זה. אני רוצה להציע דבר אחד. דיברתי אתמול עם חבר הכנסת פורז, בגלל זה גם זימנתי את הישיבה הלא רגילה הזאת. ההצעה הזאת היא הצעה פרובלמטית. לעומת זה, העובדה שהיא עברה קריאה מוקדמת נותנת לנו הזדמנות נדירה לשבת כאן ביחד בשקט ולחשוב מה עושים עם החוק הזה, שהוא מאמלל גם דיירים וגם בעלי בתים, וגורם לעזובת מרכזי הערים.

אני חושב שאפשר לעשות 2-3 דברים ולהעביר אותם בכנסת מהר, דברים מוסכמים, שיהיה בהם איזון גם בין דיירים וגם בין בעלי בתים. המגמה היא, אני אומר במפורש את דעתי האישית, לא עשיית צדק. בחוק הגנת הדייר אי אפשר לעשות צדק. אין כל אפשרות להחזיר את הגלגל אחורנית. זה עיוות על עיוות על עיוות. אם יש מקרה קלאסי של חוק שמאמלל את כל הצדדים, ומאמלל את רשות הרבים, זה הדבר הזה. רציתי להציע 2-3 דברים. אולי תחשבו על זה ואחר-כך נכנס שוב את הוועדה.

קודם כל אני מציע להפסיק את התהליך מכאן ולעתידי. אם רוצה אדם לשכור דירה, בבקשה. ישכור באחת משתי החלופות: או ישלם דמי שכירות או ...

גדעון עזרא:

לבטל את המושג דמי מפתח.

אברהם פורז:

אבל מה קורה בדירות שיש בהן היום דייר בדמי מפתח?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מדבר רק על מקרים חדשים.

אברהם פורז:

האם זה קורה עדיין, שנכנסים דיירים חדשים בדמי מפתח?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

תתפלא. לא בבתיים חדשים. בבתיים ישנים.

ועדת הכלכלה (361)  
8.12.98

מאיר שטרית:

בעלי בתים קונים את הבתים מהדיירים, מפנים אותם ועושים עיסקאות נוספות עם דמי מפתח.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה אסון למשק הלאומי.

אברהם פורח:

כלומר דירה שהתפנתה אי אפשר להשכיר אותה יותר לפי חוק הגנת הדייר?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני לא מציע את זה מהיום. אני מציע לעשות את זה מעוד שנתיים.

אתי בנדלר:

מה קורה אם דייר קיים מביא מה שנקרא דייר חליפי? אז זה ימשיך להיות מושכר בדמי מפתח.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אין לי ברירה אלא להתיר את זה כיוון שבעל בית יכול להגיד לי: אין לי כסף אחר.

אברהם פורח:

את זה חייבים להשאיר. הרי ממילא בתצהיר דייר יוצא - דייר נכנס, זכותו של בעל הבית להחזיר לעצמו את החזקה אם היא מוכן לשלם את ה-2/3.

אתי בנדלר:

זאת אומרת, אתה רוצה למנוע השכרה על-ידי בעל בית בדמי מפתח.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

נכון. אני רוצה לשים קץ לעניין הזה. יכול דייר לעשות הסכם עם בעל הבית שהוא משלם לו שכר דירה מהוון מראש. אבל לא כל המנגנון הארוך הזה של דמי מפתח, שמאמלל את כולם.

אני רוצה לומר שנעזרתי מאוד באודי שעשה עבודת מחקר לגבי חוק הגנת הדייר. אנחנו ביחד ישבנו על הפתרונות האלה.

דבר שני, ממש אתמול בערב עלה בראשי פיתרון בעניין ההגנה על דיירים. אנחנו גם מוכרחים להגן על דיירים ששילמו דמי מפתח. אתם יודעים שהיום דייר ששילם דמי מפתח ורוצה לצאת - ומדובר בעיקר באנשים זקנים - בעל הבית ממרר לו את החיים.

מאיר שטרית:

גם כשהוא לא יוצא הוא ממרר לו את החיים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הוא ממרר לו את החיים בדבר אחד. האחד אומר שהדירה שווה 400,000 ש"ח ומבקש לחלק את זה לפי 40%-60% והשני אומר שהוא לא מקבל את ההערכה הזאת, שלדעתו הדירה הזאת שווה 800,000 ש"ח. ואז הולכים לבית-משפט. אתם לא יודעים מה הולך בבתי-המשפט בעניין הזה.

ועדת הכלכלה (361)  
8.12.98

אברהם פורז:

אבל יש תצהיר דייר יוצא - דייר נכנס. הדייר יכול באופן חד-צדדי לעשות את זה. רק השאלה אם הוא רוצה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הוא רוצה, אבל בעל הבית לא מסכים.

אברהם פורז:

הוא לא יכול לא להסכים אלא אם כן יש לו סיבה טובה לא להסכים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

היום הדייר תלוי ברצונו של בעל הבית. הוא יכול גם לא לענות לו. בתי-המשפט, בית-הדין לשכירות מלאים בבקשות כאלה. בעלי הבתים, בעיקר כשזה חברות עסקיות, ממררים את חיי הדיירים, מחכים בעצם שיימותו.

אני רוצה להציע שדייר יוכל, על סמך הצעה כזאת, לפנות את הדירה, לעזוב אותה קודם, לעבור לבית אבות אם הוא רוצה. זכותו לדמי מפתח תישמר לו גם לאחר שהוא עוזב ותהיה לו הגנה מינימלית על ההצעה הזאת, שהיא תצבור ריבית והצמדה.

גדעון עזרא:

לא כל-כך הבנתי. אולי תוכל לחזור שנית על ההצעה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

היום דייר, אדם ששילם דמי מפתח בשנת 1960 והוא היום בן למעלה מ-70, רוצה לקבל חזרה את דמי המפתח שלו ולעבור לבית אבות. הוא תלוי בחסדו של בעל הבית. בסוף הוא מגיע לבית-משפט ובית-משפט פוסק בינו לבין בעל הבית אבל התור בבית-הדין לשכירות הוא גדול מאוד ועד שהוא מגיע לבית-המשפט בעל הבית מושך אותו מתוך תקווה שהוא ימות, ואז הוא לא יצטרך לשלם לו את דמי המפתח או שום דבר אחר.

אני רוצה לאפשר לדייר הזה לעזוב את הדירה, ללכת לבית אבות או ללכת לגור במקום אחר מבלי לוותר על זכותו לקבלת דמי המפתח.

אברהם פורז:

אתה למעשה אומר שעזיבת הדירה על-ידי אדם מבוגר שהולך לבית אבות לא תיחשב כנטישה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני רוצה להבהיר לחבר הכנסת יחזקאל שנכנס כרגע. הדיון הוא לא על הצעת החוק של 4 חברי הכנסת. הדיון הוא איך אפשר לעשות תיקון גם לטובת בעלי בתים וגם לטובת דיירים, וגם לטובת מראה העיר בישראל, על-ידי שורה של תיקונים מאוזנים, מוגבלים בחוק הגנת הדייר.

עמדת האישיית היא שצדק אי אפשר לעשות, פרט ל-2-3 מיקרים שאני מייד אסביר אותם. למה אי אפשר לעשות צדק? בגלל שהעיוותים שנוצרו במשך 50 שנים הם כל-כך גדולים. כל-כך הרבה אנשים הרויחו והפסידו, וכספים החליפו ידיים.

אברהם פורז:

זה יותר מ-50 שנים. זה מ-1940 (58 שנים).

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הצעתי תיקון ראשון, שמהיום והלאה אי אפשר יהיה להשכיר דירה ריקה בדמי מפתח. חצה הדייר, ישלם דמי שכירות מהוונים, ישלם בצורת שכר דירה דיפרנציאלי. אבל הקללה הזאת של דמי מפתח, שמאמללת גם את הדיירים וגם את בעלי הבתים, יוצרת עיוות גדול, תיפסק.

הנקודה השניה היא, אתה מכיר בוודאי את הסוגיה של דייר שרוצה לצאת מהדירה שלו. אני מציע שהוא יוכל לעזוב את הדירה שלו לאחר שהוא יגיש את ההצעה לבעל הבית. זכותו לקבל את חלקו בדמי המפתח, את ה-60%, שנמרת לו. על הסכום הזה שהוא מציע, של 60%, נצברת ריבית והצמדה.

דורון שמואלי:

אתה אומר שנשמרת לו הזכות, אבל איך הוא מממש אותה?

אברהם פורז:

יש רק דרך אחת לפי דעתי, שאם אדם עוזב לבית אבות זה לא ייחשב כנטישה ואז הוא יוכל להמשיך בהליך.

אברהם יחזקאל:

השאלה היא מי הגורם המממן את הצעת החוק.

אברהם פורז:

נאמר ככה, שדייר שרוצה לעזוב דירה ויש לו סכסוך עם בעל הבית על גובה הפינוי, זה לא ייחשב כנטישה.

מאיר שטרית:

זה לא פותר את הבעיה. אם אין לו כסף ללכת לבית אבות, הוא לא יילך. אז הוא ימות יום אחד והכל יירד לטימיון.

אברהם פורז:

נניח שיש לו את הכסף.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

חבר הכנסת אברהם פורז, אל תיכנס לניסוח.

גדעון עזרא:

בסעיף הראשון אמרת שהדירה הזאת כבר לא תימכר יותר בדמי מפתח.

אתי בנדלר:

זה שתי סוגיות נפרדות, שתי הצעות שלא קשורות זו בזו.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מנסה להסביר. לא כל חברי הכנסת מכירים את העניין. לא מכירים את המונח "נטישה" בכלל.

לאה ורון:

לא את המונח "נטישה". לא את המונח "דמי מפתח". תנו שתי דקות לחברי הכנסת להבין.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ההצעה שלי היא לא לגבי חילופי דיירים. אני אומר, היום כשדייר מביא את הדייר החלופי, איך מממנים את זה? מממנים את זה על-ידי דייר חדש. הדייר החדש בא ואומר: אני משלם דמי מפתח בשביל הדירה הזאת, 400,000 ש"ח. החוק קובע - זה משתנה אבל ניקח את המקרה הקלאסי - ש-60% הולך מזה לדייר היוצא ו-40% לבעל הבית. על-פי החוק הקיים הוא חייב להמתין לפסק-הדין, לפעמים אפילו 3-4 שנים, כדי לקבל את חלקו. אני מציע שהוא יוכל לשמור על זכותו ולעזוב את הדירה, ולא רק לבית אבות, לאן שהוא רוצה. הסכום הזה שמגיע לו, ה-60% האלה שבית-המשפט יפסוק שמגיעים לו, יצבור ריבית והצמדה.

דורון שמואלי:

האם בינתיים ייכנס מישהו לדירה? האם בעל הדירה לא יכול להשכיר אותה לאף אחד בינתיים לאחר שהדייר המקורי לא נטש אותה אלא עזב אותה?

גדעון עזרא:

הוא ממשיך לשלם שכר דירה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה דירבון לבעל הדירה לגמור את העסק. אם הוא מוצא דייר אחר ויש חילוקי דיעות על הסכום, אז זה ממשיך בבית-משפט.

דורון שמואלי:

ועדיין לא נכנס דייר אחר.

אברהם יחזקאל:

אני מבין שאתה למעשה מפנה אותם מראש כבר לבית-משפט.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא, להיפך, אני רוצה למנוע התדיינות, שלבעל הבית יהיה פיתוי ואינטרס לסיים את הדברים מהר.

אברהם יחזקאל:

נניח שאבא שלי הוא עכשיו בן 70, יש לו דירה בדמי מפתח והוא רוצה ללכת לבית אבות. לפי ההצעות שלך מה הולך להיות?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

קודם כל הוא יכול לעבור לבית אבות בלי שהוא יאבד את זכותו ל-60% משווי דמי המפתח. על זה יש הסכמה.

אברהם יחזקאל:

אני מתאר לי שעל זה אין פה התנגדות.

אתה מדבר על הצמדה וריבית כלשהי של הסכום הזה. מי יממן את ההצמדה ואת הריבית? זאת היתה השאלה של חבר הכנסת דורון שמואלי.

ועדת הכלכלה (361)  
8.12.98

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בעל הבית.

אברהם יתזקאל:

כדי ליצור לוו תמריץ לא ללכת לבית-משפט. זה רעיון טוב.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה לטובת הדיירים.

עכשיו אני מציע דבר לטובת הבעלים. אני מציע בבתי עסק - ואני משאיר לשיקולכם את העניין של הדיירות, שהוא יותר מורכב ומסובך, אבל נתחיל לגבי בתי-עסק - בבתי עסק כשיש בעל בית מקורי ודייר מקורי, שלא שילמו דמי מפתח, אין מגבלה, אז דמי השכירות הם כלכליים. סטימצקי שלא שילם דמי מפתח ברחוב אלנבי ...

אתי בנדלר:

נדמה לי שעל סטימצקי זה לא חל בלאו הכי.

אברהם פורח:

יש רשימת עסקים שאין עליהם תיקרה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הבדיחה היא שעל סטימצקי זה חל.

אברהם פורח:

על סטימצקי זה חל כי זה נכלל בין בתי-עסק מבין 4 בעלי מקצועות חופשיים שאין עליהם תיקרה, ביניהם: חברת ביטוח וגם חנות ספרים.

גדעון עזרא:

הם הדיירים הראשונים?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

או יורשים.

גדעון עזרא:

ומה עם סטימצקי, הם התחילו מיום הקמת הבית?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה בית שנבנה בשנת 1941 והם נכנסו לתוכו מייד, לקחו את בית העסק הזה. הם לא שילמו אף פעם דמי מפתח. בעל הבית הוא בעל בית מקורי, הוא לא מכר את זה לאיזה בנק. סטימצקי הוא החברה המקורית, או יורשיו. אין שום סיבה שהם לא ישלמו דמי שכירות כלכליים. חבר הכנסת יחזקאל, אני חוצה שתדע שהממשלה עשתה דבר מאוד מאוד לא צודק, שהיא הסירה את המגבלה משורה של בתי עסק ולא עשתה הבחנה בין מי ששילם דמי מפתח לבין מי שלא שילם. רק לאחרונה עשו לגבי 4 הקטגוריות האחרונות את ההבחנה הזאת.

אנחנו מציעים הבחנה שהיא צודקת חברתית וכלכלית. אני מציע שהיא תהיה רק לגבי עסקים. אני יודע שתהיה זעקה גדולה מאוד של בעלי הבתים. יגידו: למה לא לגבי דירות? למה בעל דירה בשדרות חן, ברחוב דיזנגוף, במקום כזה במרכז תל-אביב, שהוא בעל הבית המקורי משנת 1940 - אין הרבה כאלה, דרך אגב - או יורשיו, למה הוא צריך לשלם שכר דירה שהוא היום 5% משכר הדירה הכלכלי?

מאיר שטרית:

כי הם שילמו 75% מערך הבית קודם.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא, מדובר על אנשים שלא שילמו דמי מפתח בכלל, רק על אלה.

אברהם יחזקאל:

מה היא הגדרה של דייר מקורי? מי הם הגורמים המאושרים שלא שילמו אף פעם דמי מפתח?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

יש הרבה.

אברהם פורז:

רובם הם אנשים ששכרו בתקופת המנדט, בשנים הראשונות שהחוק חל. הרי איך בא חוק הגנת הדייר? אתה עשית חוזה רגיל ויום אחד בא החוק ואמר שאתה דייר מוגן ואי אפשר לפנות אותך, וששכר הדירה קפוא. בעקבות זה התחיל להיווצר פער בין שכר הדירה בשוק החופשי לבין אלה המוגנים ואז התחילו לשלם זכות דמי מפתח בשביל להיכנס לדירה שבה שכר הדירה נמוך.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה נוגע לעסקים.

גדעון עזרא:

האם יש אנשים חיים מבין השוכרים או בעלי הבתים המקוריים?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

יש יורשים שלפי החוק ממשיכים את החוזה של הוריהם.

אברהם פורז:

לפי חוק הגנת הדייר אם דייר נפטר אך 6 חודשים לפני זה קרבו, כולל נכד, גר איתו בדירה, הקרוב הופך לדייר במקומו.

אברהם יחזקאל:

אדוני היושב-ראש, אתה אומר שנעזוב כרגע את בעלי הדירות למגורים ונלך על העסקים. אתה אומר שבעסקים כן צריך להחיל את העניין הכלכלי. איך עושים את זה?

מאיר שטרית:

כמה כאלה יש?

ועדת הכלכלה (361)  
8.12.98

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אלפים.

גדעון עזרא:

למה אתה אומר לא להחיל את זה גם על דירות?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בגלל סיבות פוליטיות. אם תיגע בדיירים תקום זעקה כזאת שלא יתנו לנו להעביר את החוק הזה בכלל. בקשר לחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו שאלו פעם את חבר הכנסת מוחמד נפאע מחד"ש איך הוא מצביע למען מדינת יהודית ודמוקרטית. והוא אמר: לאדם רעב גם חצי פרוסת לחם משביעה. אני אומר לך, פה המצב כל-כך קשה. דיברתי עם מר רון חולדאי השבוע והוא אמר לי שמרכז העיר מתנוון ואין לו מה לעשות.

אברהם יחזקאל:

זה יחול על כל בעלי בתי העסקים?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

רק על הבתים מתקופת המנדט.

אברהם יחזקאל:

כמה בעלי עסקים כאלה יש מתקופת המנדט?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

500-1,000.

אברהם יחזקאל:

האם תוכל לתת לנו דוגמאות לעסקים כאלה, כדי לסבר את האוזן?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

כל רחוב אלנבי, כל כיכר המושבות, חלק גדול מדיזנגוף.

מאיר שטרית:

זה הניסיון השני שלי להתעסק עם החוק הזה. פעם אחת הגשתי יחד עם חבר הכנסת אמנון רובינשטיין הצעת חוק לכנסת ועצרו אותנו. זה פעם שניה שאני מגיש את הצעת החוק עם חבר הכנסת אברהם פורז.

המצב הקיים היום בעיני הוא בלתי נסבל. אני חושב שיש עיוותים נוראים לרעת בעלי הבתים ועיוותים נוראים לרעת הדיירים. בשני הכיוונים יש עיוותים. כל אחד אוחד בקרנות המזבח וכל אחד נהג כאילו הוא אוחד נמר בזנבו ולכן אף אחד לא מעיז לזוז. הנמר מנסה לרוץ והשני לא יכול לעזוב את הזנב של הנמר שמא הנמר יאכל אותו. זה המצב.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הדוגמא מאוד נכונה, והם מתים בדרך: "רק שהוא לא יקבל. אני אמות כאן והוא לא יראה את זה".

מאיר שטרית:

הנושא כל-כך טעון. כל פעם אני נחשף מחדש לעוצמת הרגישות והשינאה שיש בזה, כל פעם שמגישים את ההצעה הזאת. הנושא כל-כך טעון ואמוציונלי: "אתה הוצאת לי את הנשמה 30 שנה, אני אראה לך", ככה זה.

אני רוצה שתדע שאחרי שהוגשה הצעת החוק היו מודעות בכל העסקים בתל-אביב נגדי, פלקטים גדולים: "מאיר שטרית מטעם הליכוד דופק את בעלי הבתים". ואחר-כך היו מודעות ש"מאיר שטרית דופק את העסקים". היו מודעות בעיתונים והשמעות. אמרתי להם בצורה הוגנת שיהיה להם ברור, שום לחץ לא יפחיד אותי ולא יטריד אותי, יהיה דיון בחוק הזה.

כשדנים בהצעת חוק אנחנו תמיד מתייחסים לסעיפים שכתובים. במקרה הזה קמה צעקה. אמרתי: רבותי, לא על זה בכוונתנו לדון. החוק הוא בסך הכל פלטפורמה כדי לפתוח את הדיון בחוק הגנת הדייר ואולי לעשות דבר יותר טוב. לדעתי בפירוש יש מקום לבצע תיקונים בחוק לטובתם של הדיירים ותיקונים בחוק לטובתם של בעלי הבתים.

חבר הכנסת אמנון רובינשטיין הציג כמה דוגמאות ואני רוצה להציג דוגמאות אחרות, שאני אעלה אותן כשנתחיל את הדיון. למשל, אדם שיש לו עסק והוא שכר אותו מבעל הבית, הוא לא יכול לשנות את מהות העסק אלא באישורו של בעל הבית. אם לפני 30 שנה סבא שלו שכר חנות ועשה ממנה מספרה, והיום הנכד רוצה להיות סנדלר, בעל הבית יכול לומר לו: לא תוכל להיות סנדלר אם אתה לא רוצה לאבד את החנות.

אברהם פורז:

אפשר ללכת לבית-דין לשכירות. אומנם המשפט ימשך 5 שנים.

מאיר שטרית:

זה דוגמא אחת. זה נראה לי מטופש לגמרי.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

זה מוצדק רק לגבי שינוי למסעדות משום ששם יש עניין של זיהום, לכלוך ורעש לשכנים.

אברהם פורז:

בכל מקרה הוא צריך רישיון עסק. חוק הגנת הדייר לא פוטר אותו מהצורך ברישיון עסק.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

אתה יודע כמה עסקים בתל-אביב פועלים היום בלי רישיון עסק? מעל 50%.

מאיר שטרית:

זה אשמתה של העיריה.

אברהם פורז:

אבל חוק הגנת הדייר לא אמור להיות תחליף לחוק רישוי עסקים.

אתי בנדלר:

אז מה אתה אומר: אנחנו נסיר ממנו את כל המגבלות, בעל הבית לא יוכל לפנות אותו, אבל השוכר יצטרך לשלם דמי שכירות כלכליים.

ועדת הכלכלה (361)  
8.12.98

מאיר שטרית:

אני דיברתי רק על צד אחד בינתיים, על עיוות אחד.

עיוות שני, אם היום החנות מתמוטטת והדייר רוצה לשפץ את החנות, בעל הבית רשאי לא להסכים לכך.

אברהם פורח:

יש מה שנקרא "תיקונים חיוניים". הולכים לבית-דין לשכירות ו-3 שנים דנים אם זה תיקון חיוני או לא.

מאיר שטרית:

זה פשוט אבסורד שאין כדוגמתו. הבעיה היא שבעלי הבתים מנסים להיפטר מהדיירים, מתוך הנחה שאם הם ימרו להם את החיים הם יצליחו להוציא אותם מהבתים בחצי חינם, בפרוטות, ואז יהיה להם עסק פנוי שיוכלו למכור אותו ולעשות עליו "סיבוב שני". התחושה של אנשים היא נוראית. אנשים בוכים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל גם בעלי בתים בוכים.

מאיר שטרית:

זה צד אחד. הצד השני, איזה הצדקה יש לזה שלסטימצקי או לאחרים יש חנות מוגנת שהם משלמים עליה באמצע דיזנגוף דמי שכירות של 200 שקל בחודש?

גדעון עזרא:

ב-1983 העלו להם את שכר הדירה ב-300% וזה צמוד למדד, מ-30 שקל ל-100 שקל.

מאיר שטרית:

אם ההתחלה היתה 2 אגורות אז זה עדיין כלום.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה 5% משכר דירה חופשי.

מאיר שטרית:

איזה הצדקה יש לכך שמישהו ישלם על דירה במרכז תל-אביב רק 5% מהשכירות בשוק? בעיקר אם האיש לא שילם דמי מפתח. אם הוא שילם דמי מפתח אז אפשר לעשות חשבון כלכלי, איזה אחוז מדמי השכירות הוא צריך לשלם. להערכתי זה הדבר ההגון לעשותו.

גדעון עזרא:

אנחנו מדברים רק על שכירות בתקופת המנדט, שאז לא היו דמי מפתח.

אברהם פורח:

מדברים על הכל.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

קיבלתי היום מכתב עם פירוט. בבית ברחוב אחד העם 20 בתל-אביב, פינת הרצל, מול מגדל שלום, בית משומר, מבנה מתל-אביב הקטנה - סוג העסק: טקסטיל. שנת כניסה: 1940. שטח: 70 מטר מרובע.

ועדת הכלכלה (361)  
8.12.98

משלם לשנה 8,900 ש"ח.

אברהם פורז:

הוא משלם הרבה יחסית. זה 600 שקל לחודש.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

עסק; מכונות כתיבה. שנת כניסה: 1930. שטח: 50 מטר מרובע. משלם 1,800 ש"ח לשנה.

עסק; הלבשה לגברים (אני מכיר את החנות, במקרה, עסק לגמרי לא רע). שנת כניסה: 1930. שטח: 60 מרובע מרובע. משלם 5,100 ש"ח לשנה. מולו יש עסק אחר שמשלם את הסכום הזה כדמי שכירות לחודש.

בערי השדה - בראשון-לציון, ברחובות - אנחנו מוצאים גם תשלומים של 100 ש"ח לחודש לחנות.

חנות סטריאו-טל-סטאר מתחרה בשוק במחירים גבוהים מאוד, משלמת 440 ש"ח.

אברהם יחזקאל:

מה השלב האופרטיבי של מה שאתה אומר כעת?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

תיכף נשמע את כולם ונחליט.

מאיר שטרית:

אני רק הבאתי דוגמאות של עיוותים לשני הצדדים.

אברהם פורז:

הבאת רק צד אחד, לפי דעתי.

מאיר שטרית:

הבאתי גם את הצד של בעלי הבתים. אמרתי: אם אתם משלם 5% מדמי השכירות הכלכליים אז בעלי הבתים נפגעים. יש עוד עיוותים נוספים בשני הצדדים.

אדוני היושב-ראש, אני חושב שהקו שאתה הולך בו הוא נכון. אם משתמשים בחוק הזה כפלטפורמה יכולים לעשות, לדעתי, תיקון היסטורי של המצב. אני לא מפחד להרחיב אותו, כמו שאתה אמרת. להיפך, אני בעד לפתור בהזדמנות חגיגית זו כמה בעיות. אחרת, עד שייבוא עוד פעם מישהו וייטפל בזה - לנו לקח 10 שנים להחזיר את זה פעם נוספת.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

נעביר את התיקונים הנוספים אחרי הקריאה הראשונה.

אתי בנדלר:

אז יגידו שזה נושא חדש.

מאיר שטרית:

אני חושב שזאת הזדמנות יוצאת מן הכלל לנסות לעשות סדר בנושא הזה. נפלה לידינו הזדמנות

חד-פעמית שאתה יושב-ראש ועדת הכלכלה. יושבים פה חברים מכל המפלגות שהנושא יכול לעניין אותם. אני חושב שאפשר לעשות בעניין הזה באמת תיקון עוול היסטורי.

גדעון עזרא:

מה עוד לתקן לטובת בעלי הבתים? זה מה שמדאיג אותי. לטובת הדיירים אין לנו בעיה. לטובת בעלי הבתים ...

מאיר שטרית:

מדאיגים אותי שני הצדדים, גם הדיירים וגם בעלי הבתים. כמו שיש ניצול לרעה על-ידי בעלי בתים, יש ניצול לרעה על-ידי דיירים. הדוגמאות הבולטות ביותר הן אנשים שמשלמים פרוטות על דבר שהם לא שילמו עליו מעולם. זה הדבר הכי בולט.

אדוני היושב-ראש, אני חושב שזאת הזדמנות יוצאת מן הכלל להשתמש בחוק הזה כפלטפורמה לעשות תיקון היסטורי של המצב הזה מכל הצדדים.

לגבי דרך הדיון: אני חושב שבהחלט רצוי, כדי להשקיט את הרחוב, כי יש הרבה מאוד לחץ, שתצא היום הודעה מטעם הוועדה שזה מה שאנחנו רוצים לעשות. שאנחנו החלטנו היום להשתמש בחוק רק כפלטפורמה ולעשות תיקונים גם לטובת בעלי הבתים וגם לטובת הדיירים, ולהביא דוגמאות. לדעתי טוב יהיה אם הוועדה תוציא הודעה כזאת.

בעתיד אני מציע להזמין את הנציגים של הצדדים ולשמוע אותם.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בוודאי.

מאיר שטרית:

דבר שלישי, כולנו לא בקיאים בנושא הזה. לדעתי טוב יהיה אם איזה מומחה יבוא לוועדה וייסביר לנו את הנתונים - כמה בתים כאלה יש, כמה עסקים כאלה יש, מה המצב, מה העלויות - כדי שתהיה לנו קצת פרספקטיבה כשאנו באים לקבל החלטות, שנקבל תמונה. אם יש רק 5 דירות כאלה, כמו שאתה אומר, שמשלמים רק 1%, אז לא שווה להתעסק עם זה. אם יש אלפים, שווה להתעסק עם זה. כדאי לקבל תמונה אמיתית.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בתי עסק יש הרבה.

דורון שמואלי:

אבל עוד לפני שתזמין את הנציגים שלהם.

מאיר שטרית:

בוודאי, זו תהיה סקירה לחברי הכנסת, תמונת רקע. ואז לדעתי נוכל לעשות עבודה מצויינת. אני לא חושש מאף אחד. אם אני מאמין שאני עושה צדק, אני לא מפחד מאף אחד.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

חבר הכנסת דורון שמואלי, אני מצטער שלא קיבלתי את פניך בבואך לוועדה. אמרתי לחבר הכנסת שמואלי שהוא בא לוועדה הכי חשובה בכנסת. אני באמת מקבל אותך בברכה. העיקר שתבוא לישיבות.

אברהם יחזקאל:

אני חושב שבאמת כדאי לקבוע כבר מועד לתחילה של חוק רחב יותר. תביאו את כל החולאים שיש, כבר בשלב הזה נכניס את הדברים למסגרת החוק, לפני הקריאה הראשונה. ניכנס למסגרת של עבודה. לאחר מכן נכנס את כל הגורמים. בסופו של דבר החוק הזה הוא לא מספיק. תביאו לנו את כל הנושאים, תכינו אותם וגמור את העניין. אני מאמין שתוך כמה חודשים אפשר לגמור את החוק הזה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אם הכנסת תחזיק מעמד כמה חודשים.

אברהם פורז:

אני לא רוצה להיכנס לפרטים. אני רוצה לשרטט לכם כמה דברים כלליים שאפשר לעשות לשני הכיוונים. בעניין הזה אני בדיעה שאנחנו חייבים לעשות משהו מאוזן שפועל לטובת שני הצדדים כי אחרת באמת זה לא יעבור, אם ננסה ללכת רק לכיוון הדיירים או רק לכיוון בעלי הבתים.

העוול הכי גדול לגבי דיירים, לדעתי, הוא שדייר שנפטר ואף אחד לא גר איתו בדירה, הדיירות מתבטלות והיורשים לא מקבלים כלום, אף אם שולמו דמי מפתח. פה יש למעשה מין תהליך של הפקעת רכוש, שבעיני הוא לא צודק. זאת אומרת, הדבר הראשון שאנחנו צריכים לקבוע, שדייר שנפטר ושילם דמי מפתח יש ליורשיו זכות לקבל משהו מבעל הבית. בואו נעזוב לרגע את קביעת השיעור.

דבר שני, אנחנו באמת צריכים לפתור את העניין הזה שמקרא "נטישה". יש היום מקרים של משפטים שהוגשו נגד דייר שנסע לבקר את הבן שלו חודשיים בארצות-הברית ובעל הבית הגיש נגדו תביעה על נטישה. היום דייר שעוזב את הדירה למעשה נוטש אותה ומאבד את זכויותיו, אפילו אם הוא שילם דמי מפתח. אנחנו צריכים את העניין הזה של הנטישה לבטל.

מאיר שטרית:

הוא כאילו אסיר בביתו.

אברהם פורז:

דבר נוסף, אנחנו צריכים ליצור הבחנה בין מי ששילם דמי מפתח ומי שלא שילם דמי מפתח. מי ששילם דמי מפתח: צריך לקחת בחשבון בשכר הדירה שהוא משלם את העובדה שהוא שילם דמי מפתח, אבל לפי הפרופורציה שהוא שילם דמי מפתח. שלא יהיה מצב שגניח הוא שילם דמי מפתח בסכום שהוא שווה ערך גניח לשליש או ל-40% מערך הדירה והוא ישלם 5% משכר דירה בשוק.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אי אפשר לעשות את זה. זה טירפוד החוק. אם אתה תטיל כעת על עשרות אלפי דיירים העלאה של פי 2 משכר הדירה המזוגן, זה טירפוד החוק. זה לא יעבור.

אברהם פורז:

אז אני אלך flat. אני אומר דבר פשוט: דייר ששילם דמי מפתח צריך לשלם מחצית מדמי השכירות הכלכליים.

מאיר שטרית:

גם אם הוא שילם 80% מערך הדירה?

אברהם פורז:

הרי הוא לא קנה בעלות אף פעם. הוא שילם 60% בדמי מפתח. לדעתי אנחנו צריכים ליצור איזשהו

ועדת הכלכלה (361)  
8.12.98

מודל, אני לא יודע איזה בדיוק, שגם בדירות אנשים, גם אם שילמו דמי מפתח, לא יוכלו לגור ב-100 שקל לחודש בדירה ששכר הדירה בה הוא 1,000 דולר.

מאיר שטרית:

גם אם שילמת 90% מערך הבית?

אברהם פורז:

אבל כנגד זה אני נותן לו הטבה, שבמקרה שהוא מת היורשים שלו מקבלים כסף.

מאיר שטרית:

גם את זה הוא שילם. אם אתה שילמת 90% מערך הבית יש לך זכות על 90% מהבית?

אברהם פורז:

אבל אין אף פעם 90%. דמי המפתח אף פעם לא היו כמו 100% מערך הנכס. היחס בין קניית דירת 2 חדרים לרכישת 2 חדרים בדמי מפתח היה בערך 1:2. להיכנס בדמי מפתח לדירה היה בדרך כלל בערך מחצית ממחיר קנייה של אותה דירה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

חבר הכנסת פורז, תפסת מרובה, לא תפסת.

אברהם פורז:

אני רק אומר באופן כללי. אני חושב שאסור להשלים עם מצב כזה.

אותו דבר לגבי בתי עסק. אני מוכן שבמקרה שבעל עסק נפטר, יורשיו יקבלו מה שייקבלו. אבל הוא לא יכול להיות במצב שהוא משלם בדיס-פרופורציה מוחלטת. גם פה אני רוצה הבחנה בין מי ששילם דמי מפתח לבין מי שלא שילם דמי מפתח.

מאיר שטרית:

גם צריך למצוא מנגנון לעודד את הדיירים לשפץ את העסקים שלהם, לתת להם זכויות מסוימות תמורת זה. אז ייצרו תמריץ לאנשים לשפץ.

אברהם פורז:

אלטרנטיבה אחרת היא לא לגעת בכלל בדירות, להתעסק רק עם עסקים, אבל לדעתי זה חבל.

אני חושב שאפשר להסביר לדייר היום, שגניח אנחנו נעלה לו באמת את שכר הדירה מ-200 שקל לחודש ל-600 שקל, אבל אז הוא יידע שאם הוא עוזב לבית אבות לא פוקעת הזכות, ואם הוא נוסע לבקר את הבן שלו לא תיפקע הזכות, והילדים שלו יקבלו לאחר מותו את חלקו. אגב, אם הילדים מקבלים ויש זכות ירושה אז הוא גם יכול לשעבד את הזכות כי זה הופך לזכות קניינית. הוא יכול לקבל הלוואה על סמך זה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל הם יביאו לך לא את האדם שגר בשדרות חן. יביאו לך את החלכא והמדכא.

אברהם פורז:

אבל זה תלוי בנו, חבר הכנסת אמנון רובינשטיין, עם כל הכבוד. אם אנחנו, חברי הכנסת, משתכנעים פה שאנחנו עושים צדק ...

מאיר שטרית:

אולי נלך יותר רחוק. אם אדם גר בדירה 50 שנה והוא שילם נאמר 50% מערך הבית, למה לא ליצור מצב שאפשר להכריח את בעל הבית למכור בשווה ערך של הדירה האמיתי את החלק שנותר בכסף מלא?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה פיצול הבעלות. זה מה שייגרום לניווט מוחלט של מרכזי הערים. אנחנו רוצים לתת זכויות רכושיות אבל לא קנייניות. מכיוון שאז יהיה לך בית שחלקו בשכירות, חלקו בבעלות של דיירים, ולעולם הוא לא ישופץ.

אברהם פורז:

אפשר גם להקל, ליצור מכניזם יותר פשוט לדייר שעוזב, לגבי כל הסידור הזה: מה הוא מקבל, מה הוא לא מקבל. הדייר הזה יידע שנותרים לו איזשהי זכות מעין קניינית בנכס, שלא פוקעת אף פעם. גם במקרה שהוא יקבל התקף לב ברחוב זכותו לא תיפקע. את זה אפשר להחיל גם לגבי דירות. אבל לא יתכן שמצד אחד אם הוא עוזב או נוטש הוא יקבל משהו אבל שכר דירה הוא ימשיך לשלם כמו בימי המנדט.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אם רוצים שהחוק יעבור - אני אומר לכם את זה מתוך ניסיון עתיר קרבות, שחבר הכנסת מאיר שטרית היה שותף לו. העניין של דירות - הרי בארץ, בעיקר ערב בחירות, הפופוליזם חוגג. מי שראה אתמול את התוכנית "פוליטיקה" ראה שכולם רעבים ללחם, לכולם אין כלום. ואחר-כך ראיתי את האנשים האלה, הרעבים האלה, נוסעים משם בטויטה.

אברהם פורז:

אבל אדוני היושב-ראש, אתה מעניק להם משהו. אם זה היה מצב שאתה רק לוקח מהם, אני מבין. אני בטוח, אגב, שחלק מהדיירים בשמחה רבה ישלמו עוד כמה עשרות שקלים לחודש מתוך ידיעה שהבן שלהם יקבל משהו לאחר מותם.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני חשבתי על זה תוך כדי הדברים שאמרת, לתת אופציה לדייר כזה. כשאתה נותן אופציה לדייר כזה אתה לא מקומם נגדך את כל הלובי, שייבואו לכאן וייטרטרו לך וייביאו לך את המיקרים הכי קיצוניים. ייאמרו: האיש הזה שבקושי יש לו מה לאכול ולהאכיל את הילדים שלו צריך לשלם כעת 300 ש"ח יותר, לא לבעל הבית המקורי אלא לאיזה חברה מסחרית שקנתה את זה לפני שנה. יבואו אליך עם טענות כאלה.

אברהם פורז:

אבל כנגד זה מוענקת לו מעין זכות קניין, שלא היתה לו.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז אני אציע לו אופציה.

גדעון עזרא:

בדברי ההסבר להצעת החוק כתוב דבר שהוא לפי דעתי לא נכון ולא מדויק. כתוב ש"במשך שנים רבות לא הפעילה הממשלה את סמכותה ולא הרחיבה את רשימת העסקים". רק ב-1997 הממשלה הפעילה סמכותה לגבי 5 עסקים נוספים.

אברהם פורז:

אבל זה מראית עין. היא לא עשתה שום דבר מעשי.

ועדת הכלכלה (361)  
8.12.98

גדעון עזרא:

אני אומר לך שאם הייתי מקבל את זה עכשיו והייתי בכנסת, הייתי מצביע נגד. מה שמדאיג זה הניסוח, כפי שכתוב פה בסעיף 1, כשאנחנו שרירותיים מאוד במה שיכול לקרות מחר בבוקר.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו מבטלים את הניסוח הזה.

גדעון עזרא:

כל הנקודות שכאן נאמרו - להוציא הנקודה האחרונה, שאני לא מסכים איתך בעניין הזה - נראות לי הגיוניות. אבל את ההיגיון הזה צריך להעלות בכתב בהצעת החוק, וכל היגיון נוסף. אני חושב שבהצעת החוק, בגלל הקושי של הדברים, צריך לשים את 6 המיקרים אותם אנחנו משנים, שנדבר עליהם בעברית פשוטה וברורה.

מאיר שטרית:

זה עובר תהליך בין הקריאה הטרוםית לקריאה הראשונה.

גדעון עזרא:

מה שכתוב פה, הניסוח הנוכחי הוא מפחיד.

אברהם פורז:

עזוב, זה פלטפורמה. אנחנו מרכיבים ערכות חדשות עכשיו.

גדעון עזרא:

אני חושב שחשוב מאוד להוציא גם הסבר לעיתונות, להביא את כל הדוגמאות שהועלו פה, שכולן היו משכנעות, להוציא הנקודה האחרונה שהעלה חבר הכנסת פורז.

אברהם פורז:

חייבים בכל זאת להתייחס גם לעניין של בעלי הבתים. לא ניתן זכויות לדיירים ובכסף הם ישלמו שכר דירה על סך 100 שקל בחודש.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו נפיץ טיוטה של מה שסוכם כאן, החברים יעירו הערות, ואז נתחזר ונפיץ טיוטה סופית. לאחר מכן אנחנו נזמן את הצדדים.

דורון שמואלי:

לפני זה הייתי מבקש שבאמת תהיה סקירה מסודרת.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו נלווה את זה בסקירה. אנחנו מוציא הודעה לעיתונות שמבטאת את הדיון שהיה כאן. תודה.

הישיבה בנעלה בשעה 11:00