

פרוטוקול מס' 383

מישיבת ועדת הכלכלה  
יום שלישי, י"ז בטבת התשנ"ט (5 בינואר 1999), שעה 14:00

נכחו:

חברי הוועדה: אמנון רובינשטיין - היו"ר

גדעון עזרא  
מאיר שטרית

אברהם פורז

מזמנים:

יוסי שבת - כלכלן מידע וניתוח כלכלי, משרד השיכון  
שי יפתח - משרד האוצר  
חנה פרנקל - משרד האוצר

משרד התעשייה והמסחר:

אייל גור - לשכה משפטית  
עו"ד יצחק קמחי - הממונה על הגנת הצרכן

עו"ד עובדיה רחמים - מינהל מקרקעי ישראל  
אלי יקיר - מינהל מקרקעי ישראל

התאחדות בעלי בתים:

אבי רחון - יו"ר  
אלי מרקוביץ - יועץ משפטי  
יאיר יוספי  
ד"ר חיים זקלד - חבר הנהלה

ארגוני הסוחרים:

אברהם בירנבאום-יו"ר  
משה חסיד  
עזריאל נדב  
אלברט אזולאי  
משה חיים

ארגונים של סוחרים:

פרדי שאער - ועד סוחרי יפ-ת"א  
דוד אחוה - ועד סוחרי יפ-ת"א  
מנחם סלומון - יו"ר התאחדות הסוחרים והעצמאים ברחובות  
דליה אליאס - סגן יו"ר התאחדות הסוחרים והעצמאים  
ברוך ציון - יו"ר מגיני דמי מפתח בעסקים בפ"ת  
אהרון זערוור - חבר במגיני דמי מפתח בעסקים פ"ת

איתן אביבי - מזכ"ל האיגוד הישראלי למסחר

ארגון ארצי להגנת הדייר:

יוכי יהל - יו"ר  
 יונה מרקוביץ - יועצת משפטית  
 חי לטיף - ירושלים  
 עו"ד יהושע ננר - ירושלים

דוד כהן - רשות להגנת הצרכן  
 תקוה נוימן - איגוד הצרכנים  
 עו"ד ישראל עמריאלי-לשכת עורכי הדין

יועצת משפטית: אתי בנדלר

מנהלת הוועדה: לאה ורון

קצרנית: חנה כהן

סדר היום: הצעת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) (תיקון - אי תחולת שיעורים מירביים), התשנ"ח-1997 - של חברי הכנסת, אברהם פורת, אברהם הירשזון ומאיר שטרית.

הצעת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) (תיקון - אי תחולת שיעורים מירביים), התשנ"ח-1997  
(חברי הכנסת אברהם פורז, אברהם הירשזון ומאיר שטרית)

היו"ר אמנון רובינשטיין:

שלום לכולם, אני מתכבד לפתוח את הישיבה. אני רוצה לומר מספר מילים על הפרוצדורה הקצת לא רגילה שבה אנחנו הולכים. חבר הכנסת אברהם פורז וחברי הכנסת אחרים העבירו בקריאה מוקדמת הצעת חוק בנושא הגנת הדייר, הנוגעת למתן סמכות לוועדת הכלכלה להסיר את התקרה מבתי עסק מוגנים במקביל לסמכות הממשלה.

מספר חברי הכנסת התכנסו לדיון מקדמי, לא פורמלי, בנושא הזה והחלטנו שאנחנו לא מקבלים את ההצעה הזאת. בהסכמתו של חבר הכנסת אברהם פורז וחברי הכנסת האחרים גיבשנו כמה עקרונות לשינויים בחוקי הגנת הדייר. העוזר הנאמן שלי, אורי מנירב, ניסח את העקרונות.

חוק הגנת הדייר הוא חוק מאוד פרובלמטי והוא הצליח לעשות אי-צדק לכל מי שכרוך בו וגם למראה הארץ. אי אפשר לתקן את עיוותיו, אי אפשר לעשות צדק מוחלט לגבי כל הצדדים שנפגעו, פעם זה ופעם זה, מהחוק הזה. זו היסטוריה של עיוותים ופגמים שראשיתם בשנות ה-40. קרו כל כך הרבה דברים, שכדי להחזיר את הגלגל אחורנית, אני לא יודע אם יש איזשהו חוק או איזשהו גאון שיכולים לעשות זאת. אני חושב שמהחוק הזה נפגעו גם בעלי בתים, ובעיקר המקוריים, ונפגעו גם דיירים, מכיוון שהוא יצר הסדר שלא עומד בתנאי החיים של החברה הישראלית.

המטרה של החוק הזה היא לא לעשות צדק מוחלט, אלא לעשות צדק חלקי. ויותר מאשר לעשות צדק, זה להאיץ את המועד שהמציאות שיצר החוק תעבור מן העולם. זאת הכוונה המרכזית.

כפי שאתם יודעים, בנושא הזה הרי תמיד סוערות הרוחות ואני מקווה שנוכל לקיים דיון שקט. קיבלנו עשרות מכתבים ופניות טלפוניות, לא כולן מכוונות, חלקן ספונטניות, ואפשר לומר שהמציאות היא קשה.

אנחנו רוצים לתקן כמה דברים ולהוסיף לדברים שהפצנו עוד סעיף של מיסוי שנועד להגן גם על דיירים וגם על בעלי בתים, כדי לעזור להאצת התהליך של חיסול המציאות הזאת שיצר החוק. אנחנו נעביר אליכם את הצעת חוק המיסוי שלנו, אבל אני רוצה להדגיש שמדובר גם במס רכישה, גם במס שבח ופטור חד-פעמי, במקרה של רכישת החלק של הדייר. במס הכנסה מדובר על פריסה של תשלומי דמי פינוי. הכוונה כאן היא להקל על שני הצדדים בתהליך חיסול הבעלות המפוצלת הזאת או הזכויות המיוחדות האלה, כך שניתן יהיה ליצור בעלות מלאה או לדייר או לבעל הבית.

מכיוון שאני מכיר את הדיונים ואת הרוחות הסוערות, אני פונה אליכם כדי שנוכל לקיים דיון מסודר וענייני. אנחנו רוצים להביא את הצעת החוק הזאת לקריאה ראשונה בהקדם האפשרי ולכן אני מבקש לא לקרוא קריאות ביניים בכלל.

אבי רחן:

אני רוצה להעיר בהקשר להצעה שהוגשה על ידי כבוד היושב-ראש. אנחנו מעירים בקשר לסעיף 6 שמתייחס להוספת סעיף 37 לחוק העיקרי. אנחנו מבקשים להוסיף להצעה תיקון נוסף, סעיף 37: האמור בסעיף 37 יחול בכפוף לתשלום דמי שכירות כלכליים דיאליים ובמקרה של מחלוקת באשר לגובה השכירות יחליט בית הדין לשכירות בנדון.

אנחנו בחנו ובדקנו את כל ההצעה. ההצעה הזאת היא למעשה כמעט ולא כלום לציבור שאנחנו מייצגים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

סעיף המיסוי יתן לכם משהו.

אבי רזן:

גם בענין המיסוי הכנו נייר מסודר ומפורט. יתכן שהמיסוי יהיה גם לטובת הציבור שלנו וגם לטובת הדיירים.

אנחנו מבקשים להוסיף את הסעיף שהקראתי, משום שאסור לשנות מטרה ללא פיצוי. הואיל שכל הסכם שכירות שנעשה בין דייר לבין בעל בית, הוא הסכם מוקפא, היה מדובר שזה יהיה לשנה. כל הזמן זה הולך וחוזר כתוצאה מחוק הגנת הדייר, ובהסכם כתוב ויש גם הגדרה לאיזו מטרת שכירות זה אמור לשמש. לא יעלה על הדעת שהיום, כשהכנסת וועדת הכלכלה נוגעים בנושא, יאפשרו לדייר לעשות מעשה בעליל ובכך לגרום עוד נזק נוסף לכלכלה. זאת כך שכן לדייר יש על פי הסכם סוג מסויים של עסק, אך הוא מחליט לשנות ולהתחרות עם העסק שליזו, שמשלם דמי שכירות כלכליים ריאליים.

הואיל שהיום קיימת מערכת הסכמים מעבר לחוק, רוב הדיירים ובעלי הבתים אוחזים בידיהם הסכם. לא משנה מה הסיבות ההיסטוריות של ההסכם, אבל יש הסכם. בהסכם יש ייעוד או שמוגדר בהסכם לאיזו מטרה שכר השוכר את הנכס, הרי גם בשכירות חופשית בשוק החופשי, כשבעל בית עושה הסכם עם דייר, מגדירים לאיזה סוג של הסכם עושים את זה. אם מראש הצדדים הסכימו לכל מטרה, אז כתוב לכל מטרה.

אם יש בתוך ההסכם הגדרה ברורה שהמקום אמור לשמש לסוג ספציפי של סוג עסק מסויים ואותו דייר כבר מזה שנים עושה בזה שימוש, היום פתאום הוא יחליט על פי ההצעה לשנות את זה לסוג עסק אחר, על פי המוצע לבעל הבית אין זכות התנגדות ואין לו שום תמורה כלכלית. מדוע לאפשר לדייר עוד מקצה שיפורים, בזמן שאפשר לעשות מעשה בבחינת זה נהנה וזה לא חסר? אם הדייר עסק עד היום בחנות אופטיקה ורוצה מחר לעשות חנות לפאלפל, כי האיזור התפתח לאיזור של פלאפל, בעל הבית על פי המוצע אין לו שום זכות STANDING, אין לו זכות עמידה. אם הדייר רוצה לעשות את השינוי, אנחנו אומרים שיעשה את זה, אבל שישלם דמי שכירות כלכליים ריאליים.

לכן אין כאן שום מקום, אין דין ולא צדק, במוצע.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני רוצה לומר לך מה אמר חבר הכנסת שטרית. יש כאן קולקציה של הרבה חברי הכנסת וניסו להגיע למכנה משותף. חבר הכנסת שטרית אמר שבניגוד להסכם שכירות שוטף, הסכם שכירות שיכול להיות בן 30, 40 או 50 שנה, לא צפה תקופה כל כך ארוכה של נסיבות משתנות, כאשר פעם היו סוגי עסקים שהיום כבר לא מוצעים. זה הנימוק של חבר הכנסת שטרית, אני לא אומר מה ההחלטה של הוועדה, כי אנחנו לא מצביעים היום. זה באמת נכון שלא רק בשכירות, אפילו בבעלויות, יש איחוד עסקים. רוצים לשמור על מגוון של עסקים באיזור מסויים, אבל עושים הסכמים שנמשכים מכוח החוק 30, 40, 50 שנה. אתה מוכרח לאפשר להתאים אותם למציאות הדינמית הכלכלית.

אבי רזן:

הטענה הזאת לא מוצדקת לא מבחינת השכל הישר, לא מבחינת הדין ולא מבחינת הצדק.

אלי מרקוביץ:

בבית הדין לשכירות, אם רוצים היום לשנות מטרה, צריך להגיש בקשה אם זה בניגוד להסכם. לפי סעיף 19 ההסכם מוארך באופן מלאכותי. בית הדין שוקל את מכלול הנסיבות, והוא יכול לומר שהוא מרשה שינוי מטרה אם זה באמת לצורך קיומי. יש מבחן הקיום ולפיו הוא מאפשר את שינוי המטרה. במקרה כזה הוא נותן פיצוי. כלומר, זה לא הולך בחינם.

אבי רזן:

בקשר להצעות לגבי סעיפים 1 עד 8. את כל התיקונים המוצעים, אני מגדיר במילה קצת בוטה, אונס מרצון.

יונה מרקוביץ:

אני מסתייגת מהמילה הזאת.

אברהם פורז:

אונס זה גם כפיה.

יונה מרקוביץ:

אז שיגיד כפיה.

אבי רזן:

זו כפיה מרצון. בחנו לשורשו של ענין כל סעיף וסעיף. אם אנחנו מסתכלים במכלול הבעיות של חוק הגנת הדייר, זה למעשה כמו "ללכת עם ולהרגיש בלי". אבל סוף סוף יש דיון ענייני. אם נכמת את זה, זה אולי אחוז או שניים מכל הבעיות של חוק הגנת הדייר.

מאחר שהבינונו שאנחנו נמצאים באיזו מסגרת מסויימת, שאם אנחנו נתנגד ולא נקבל ולא נסכים, יצאנו מתוך הנחה שאת זה יעשו היטב כל החברים הנוכחים פה, בשורה התחתונה נקבל את התיקון המוצע.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אתם תקבלו את הפיצוי שלכם בחוק המיסוי.

אבי רזן:

אנחנו נקבל את התיקון בתנאי שנקבל את פיצוי בהטבות המס שיושב ראש הוועדה הזכיר ובתנאי שיבוצע התיקון בסעיף 37.

אברהם בירנבאום:

שלחתי היום ליושב ראש הוועדה פקס ואני מבקש לקרוא אותו: "פרופסור רובינשטיין הנכבד, אמש החליטה הכנסת על פיזורה ועל קיומן של בחירות חדשות לכנסת ולראשות הממשלה ביום 17 במאי 1999. משהחליטה הכנסת על פיזורה אין לה יותר סמכות מהותית לעסוק בחקיקה שאינה דחופה למעט בחקיקה הנוגעת להליך הבחירות עצמו. גם אין זה ראוי שלאחר שהכנסת החליטה להתפזר היא תעסוק בחקיקת חוקים שיש להם השפעה לטווח ארוך.

"כידוע לך, חברי הכנסת מקדישים כיום את כל זמנם ומרצם כדי להיבחר מחדש ובמיקום ראוי. נפגשתי בימים האחרונים עם מספר חברים בוועדת הכלכלה של הכנסת. התברר לי כדלקמן: א. איש מהם לא קרא מעולם את חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972. ב. לאיש מהם אין כיום את הזמן כדי לקרוא את החוק הנ"ל על 162 סעיפיו ומאות סעיפיו המשנה שלו. לאיש מהם אין את הזמן הדרוש כדי לעיין במחקרים ובסקרים השונים שנעשו בנושא.

"לכן נראה לי, שאין זה ראוי ותקין שהוועדה בראשותך תעסוק היום בשינויים מרחיקי לכת בחוק הנ"ל, כמפורט בטיוטה הזמנית לדיון שהואלתם להמציא לי".

אדוני היושב ראש, ההשתתפות דלה, למרות שרבים מחברי הכנסת גילו ענין בתיקונים האלה בחוק. נוכחים בישיבה רק שני חברי ועדת הכלכלה וחבר הכנסת אברהם פורז שאיננו חבר הוועדה.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

לאיזה סעיף בהצעה אתה מתנגד?

אברהם בירנבאום:

אני מתנגד לכל הסעיפים.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

גם לסעיפים שהם לטובת הדיירים?

אברהם בירנבאום:

הם לא לטובתנו, הם לטובת בעלי הבתים. הרי היה צריך ליצור מראית עין של כוונה לעזור לנו.

על פי סקר משאבים סינרגטיים בע"מ, בהזמנת משרד הבינוי והשיכון, 35.5% מבעלי הבתים של העסקים המוגנים הם בעלי בתים חדשים. ל-35.5% מבעלי הבתים היו בידיהם נכסים חופשיים ופנויים מדיירים והם מרצונם הטוב והחופשי השכירו אותם בדמי מפתח. מדוע עשו זאת, כיוון שזה היה במשך שנים רבות וארוכות עסק מאוד משתלם.

גדעון עזרא:

כשאתה אומר בעלי בתים חדשים, למה הכוונה? ממתי זה חדש?

אברהם בירנבאום:

הכוונה היא אם הדייר הוא מקורי או לא מקורי.

גדעון עזרא:

בישיבה הקודמת אמרו לנו שכל דירה החליפה ארבעה בעלים.

אברהם בירנבאום:

אני מדבר על 35.5% מהנכסים שהושכרו בדמי מפתח. הבתים האלה היו בידי בעלי הבתים חופשיים ופנויים, ובעלי הבתים מרצונם הטוב והחופשי השכירו אותם בדמי מפתח. היתה תחלופה כל 13.8 שנים, כפי שקובעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בסקר שלה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

איפה יש כאן פגיעה בדמי המפתח.

אברהם בירנבאום:

בסעיף 9 לחוק הגנת הדייר כתוב במפורש: לא היה דייר הזכאי להחזיק בו, "לא יחול חוק זה על שכירותו כל עוד לא הושכר בדמי מפתח". אומנם 35.5% מבעלי הבתים השכירו בדמי מפתח. הסעיף שהצעתם יגרום לכך שבעל בית שישכיר בדמי מפתח לדייר תמים בעסק מוגן, שלא בקיא בחוק, החל מ- 1 ביולי 1999, דמי המפתח של הדייר, יגזלו.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא נאמר כך. אם זאת הכוונה, אנחנו נמנע אותה. אם זאת הפרשנות, אנחנו נבהיר שזאת לא הכוונה. הכוונה היא שמהיום והלאה לגבי נכסים כאלה, בעל בית לא יוכל להשכיר בדמי מפתח.

אברהם בירנבאום:

אז צריך לכתוב: ואם הוא השכיר בדמי מפתח יוחרו דמי המפתח כשהם צמודים למדד ונושאים ריבית כחוק.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ההצעה הזאת התקבלה.

אבי רחן:

זה דבר הגיוני.

אברהם בירנבאום:

סעיף 2 להצעה שלכם, הוא ממש גזל לשמו של דיירים על קרקעות. אני מסכים להסבר של הסעיף, שאין רבים כאלה. מדובר לדוגמה במגרש של חומרי בנין ששולמו עבורו דמי מפתח. התאריך 1 בינואר 1955, זהו גזל, כיוון שדיירים שילמו דמי מפתח החל מ- 1933. חוק הגנת הדייר הוא לא מ- 1940, אלא חוקק לראשונה בתקנות מנדטוריות בתל-אביב ב- 1933.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

איך זה גורם לעוול?

אברהם בירנבאום:

זה גורם לעוול אדיר, כיוון שמ-1933, ומ-1934 אז הוחל החוק על כל הארץ, עד 1955 אנשים שילמו דמי מפתח. אפילו תקנות המנדט שיצאו ב-1943 אסרו מתן וקבלת דמי מפתח. אבל זו היתה ממשלת המנדט וכל היהודים שילמו דמי מפתח וכל בעלי הבתים קיבלו דמי מפתח.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

לדברייך, הסעיף הזה כפי שהוא מנוסח, יכול ליצור מצב שבו מי ששילם דמי מפתח, מאבד אותם.

אברהם בירנבאום:

אם תכתבו: ובלבד שלא שילם דמי מפתח, גם אז תגזלו את אלה ששילמו דמי מפתח.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

הכוונה אינה בכלל לדבר כזה. הכוונה היא רק לקרקע פנויה.

אברהם בירנבאום:

מה זאת אומרת קרקע פנויה? אם היא פנויה, היא פנויה. אם יש שם דייר מוגן, אז זאת הבעיה ואותו אתם רוצים לגזול.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

הכוונה היא לעתיד, לצמצם את הבעיה. אנחנו נבהיר את הכוונה. הכוונה היא ברורה, שאי אפשר להשכיר קרקע פנויה בעתיד, לפי חוק הגנת הדייר. סעיף 2 צופה פני עתיד בלבד ולא בא לפגוע בדיירים שקיימים על קרקע.

אבי רחן:

אנחנו מתורגלים. ישבנו עם מר בירנבאום שנה וארבעה חודשים בוועדה ציבורית - -

אברהם בירנבאום:

אני מבקש לא להפריע לי.

ברוך ציון:

בסוף אותה ועדה השופט אלוני אמר לבעלי הבתים, אם הם לא יקבלו את ההצעה, הם יפסידו.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

אני אפסיק את הישיבה. כל נציגי הציבור ייצאו ואני אזמין משלחת להרצות את טענותיה. אני לא יכול לקיים דיון בצורה כזאת.

מאיר שטרית:

מר בירנבאום, מתי לאחרונה התקיימו בחירות בארגון בעלי הבתים ובארגון הסוחרים?

אברהם בירנבאום:

אצלנו התקיימו בחירות לפני שנתיים. אנחנו מייצגים 15 אלף עסקים מוגנים, ביניהם שותפים. כל אחד בממוצע מעסיק שלוש משפחות שכירים. אנחנו נותנים פרנסה. בהתאחדות בעלי בתים יש פחות מ-700 חברים והם מייצגים פחות מ-3,000 בעלי בתים שלהם נכסים ועסקים מוגנים.

בסעיף 3 אני מבקש להעיר לגבי החלק של העסקים, כיוון שהסעיף לא מתייחס לעסקים. על פי סעיף 52א (א) לחוק הגנת הדייר, הועלו דמי השכירות בעסקים המוגנים, ב-1 לינואר 1983 ב-300%. מאז, על פי סעיף 52א (ב) לחוק, דמי השכירות צמודים הצמדה מלאה למדד המחירים לצרכן והם מועלים באופן אוטומטי כל שלושה חודשים. אם בעל הבית שכח או לא קיבל מסיבה כלשהי את תוספת דמי השכירות על פי סעיף 52א לחוק, הוא זכאי על פי סעיף 51 לחוק לתבוע רטרואקטיבית, החל מ-1 באפריל 1983, את כל המגיע לו, כולל ריבית.

אנחנו לא מתנגדים לסעיף הזה, אנחנו חושבים שהסעיף צודק, הוא מתייחס רק לדירות.

לגבי סעיף 4, אני חוזר ומעיר את הערתי לגבי התאריך 1 בינואר 1953. אני מבקש שהתאריך יהיה 1 בינואר 1934. אני מבקש שלא יצויין ששילמו דמי מפתח, כיוון שציון העובדה הזאת, הינו ציון בעייתי ביותר. זה בעייתי, משום שבתקופת המנדט ועד 1 בינואר 1953 אומנם אסור היה לשלם דמי מפתח, אבל כולם שילמו. כך גם עולה ממחקר משאבים סינרגטיים בע"מ. מאחר שהיה אסור על פי החוק, וזה היה תקופה ארוכה עבירה פלילית, לשלם את דמי המפתח, שילמו "מתחת לשולחן" ולא קיבלו קבלות.

גדעון עזרא:

כמה עסקים כאלה יש?

אברהם בירנבאום:

לא רבים, מעטים מאוד. אני יכול לומר לך שבעלי הבתים טענו בבג"ץ שישנם 100, אבל יושב ראש הוועדה טען בנאום בכנסת ב-1988 שיש עשרות אלפים. אני מאמין יותר ליושב ראש.

גדעון עזרא:

יש פה מישהו שיש לו נכס מסוג זה?

אברהם בירנבאום:

בישיבה זו, לא.

הבעיה היא שגם הדיירים המוגנים בחלוף השנים הלכו לעולמם, כך גם בעלי הבתים. מדובר ביורשים, שכאשר נעשתה העיסקה מתחת לשולחן, הם או טרם נולדו או היו ילדים קטנים. איך מוכיחים בבית המשפט?

הי"ר אמנון רובינשטיין:

ההצעה של מר בירנבאום יוצאת מתוך הנחה שמתאריך מסויים כל מי שנכנס לאחר אותו תאריך הוא שילם דמי מפתח. מכיוון שזה היה בלתי חוקי, צריך להשמיט את המילים "דמי מפתח".

אברהם בירנבאום:

אני רוצה להשמיט את התאריך, כיוון שאם יש בעל בית מקורי, הוא באמת לא שילם דמי מפתח. אני מחפש את הצדק ואני לא רוצה לפגוע ביורשיו של בעל הבית המקומי.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

למעט אם מוכיחים.

אברהם בירנבאום:

אני רוצה שהתאריך יהיה, כפי שיש לכם במחקר סינרגיטיים בע"מ, מ-1933. מדובר אומנם בקבוצה קטנה, אבל אם תיקח לאדם את רכושו, את פרנסתו, את פרנסת עובדיו, תהרוס אותם על ידי זה שתיתן לבעל הבית, כדי שהוא ישכיר את זה בשכירות גבוהה. עשית עוול משווע, מה גם שהוא שילם דמי מפתח.

גדעון עזרא:

בישיבה הקודמת שמענו על מחירים מגוחכים שמשלמים בתל-אביב. אני לא יודע אם זה נכון או לא נכון. דיברו על בנין סטימצקי.

אברהם בירנבאום:

זה לא נכון. בנין סטימצקי עלה בוועדה הציבורית והם טענו שם בעל בית זקן שלא קיבל אף פעם דמי מפתח. פניתי לאלי סטימצקי והוא שלח מכתב עם תצהיר לוועדה הציבורית, שהם שילמו דמי מפתח ושישאלו את בעל הבית.

גדעון עזרא:

כמה הם משלמים היום?

אברהם בירנבאום:

מה זה משנה?

גדעון עזרא:

דיברו על סטימצקי שמתחיק את הנכס עוד מלפני 1948 והוא משלם סכום מגוחך.

ברוך ציון:

גובה דמי המפתח הוא ביחס הפוך לשכר הדירה. אם דמי המפתח גבוהים יותר, שכר הדירה נמוך יותר. כך זה הולך.

אברהם בירנבאום:

אני יכול לומר שהנתונים והדוגמאות שממציאים בעלי הבתים, אינם נכונים. אני יכול לומר שדמי השכירות הממוצעים הם 720 שקלים לחודש. זה על פי משאבים סינרגטיים בע"מ. אני יכול לומר שאין מקרים כאלה שמשלמים סכומים כאלה. תקחו את סעיף 57 (1) לחוק הגנת הדייר, שאומר שבעל הבית - -

אבי רחן:

כבוד היושב ראש, מאיימים עליי באלימות. תופסים אותי ביד ומאיימים עליי. אני מבקש להוציא את החבר הזה החוצה.

אברהם בירנבאום:

זה אחד התרגילים הידועים שלו. אתה רוצה לומר לי שמשנה חסיד מאיים עליך?

הי"ר אמנון רובינשטיין:

העמדה שלך ברורה. אתה אומר שאין מקרים כאלה, אבל אם יש מקרה אחד כזה?

אברהם בירנבאום:

סעיף 51 לחוק אומר שבעל הבית יכול לקבל את כל התוספות שהוא לא קיבל, ריטוראקטיבית מ-1 באפריל 1983, כשהם צמודים למדד בתוספת ריבית.

ברוך ציון:

יש חלק מבעלי הבתים שבכוונה לא דורשים את התוספת, כדי להגיע לרגע הזה.

אברהם בירנבאום:

לסעיף 4 אני רוצה להוסיף את התוספת החשובה ביותר. אתם באים ואומרים שצריך לעשות צדק עם בעל הבית המקורי או יורשיו, שלא קיבל אף פעם דמי מפתח. אתם אומרים שצריך להחזיר לו בשלב מסויים את הנכס. יש בזה היגיון מסויים, אבל למה באותה הזדמנות אתם לא עושים צדק באותו נושא עם הדיירים המוגנים. סעיף 52א (ה) לחוק מסמך את הממשלה, כל ממשלה, להסיר בתקנות מתקרת שכר הדירה, עסקים מוגנים ששילמו דמי מפתח. למה לא תבטלו באותה הזדמנות גם את סעיף 52א (ה) לחוק, שמסמך את הממשלה לבטל את התקרה?

הי"ר אמנון רובינשטיין:

היא עשתה בזה שימוש לאחרונה רק לגבי מי שלא שילם.

אברהם בירנבאום:

היא יכולה לעשות בזה שימוש תמיד.

אברהם פורז:

בעבר עשו את זה גם לגבי - -

אברהם בירנבאום:

דמי שכירות מירביים שמדובר בהם בסעיף 52א (ה) לחוק: הממשלה רשאית לקבוע בתקנות סוגים של בתי עסק שסעיף זה לא יחול עליהם. זה נותן היתר לגזול את אלה ששילמו דמי מפתח.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני לא יכול להיכנס לכל הבעיות. אתה מציע שבנוסף להצעה הזאת תהיה הגבלה על סמכות הממשלה.

אברהם בירנבאום:

יבוטל סעיף 52 א (ה) לחוק.

מאיר שטרית:

אתה מציע להגביל סמכות הממשלה להוציא בתי עסק מהקטיגוריה הזו של תקרה.

אברהם בירנבאום:

או להסמיך אותה להוסיף סעיף: ובתנאי שלא שילמו דמי מפתח.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אתה מתנגד גם לסעיפים שהם למען הדיירים?

אברהם בירנבאום:

אני אומר את הדברים לגבי סעיף 5, לא מפי, אלא מפיו של פרופ' למשפטים שמטיב להתבטא ממני. אני אקריא לכם מה אמר פרופ' אמנון רובינשטיין במליאת הכנסת. אלה דברים מתוך דברי הכנסת ביום 24 בפברואר 1988 - -

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אתה שאלת אותי בוועדת הכלכלה אם אני מתכוון לשלול את זכותם של אנשים שהם בדמי מפתח. אמרתי לך שלא.

אברהם בירנבאום:

נכון.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז תציין את זה.

אברהם בירנבאום:

אמר פרופ' רובינשטיין: "אני גם מוכן להרחיב את ההגנה, ואני אומר לך דבר אחד: בענין אחד יש, לדעתי, גם "קייס", לשינוי החוק לטובת השוכר ששילם דמי מפתח, וזה ענין הורשת הזכות הזאת". ובהמשך אמר אריאל ויינשטיין מהליכוד: "אתה מוכן לעגן בחוק את זכויות הדיירים ששילמו דמי מפתח?" אמר אמנון רובינשטיין: "כן, בהחלט. גם אמרתי וכתבתי זאת היום: על מי ששילם דמי מפתח יש להגן הגנה רכושית. אני אומר בהחלט שבענין מסויים הם אף קופחו לרעה. אבל, רבותי, איך אפשר לעשות הכללה? יש לנו אלפי בתי עסק שאינם בקטגוריה הזאת".

מאיר שטרית:

הוא קונסיסטנטי.

אברהם בירנבאום:

כאשר מציע חבר הכנסת רובינשטיין לעשות שינויים מפליגים בסעיף 27 לחוק - סעיף ההורשה, אני מציע שינוי פשוט יותר. אני מציע לבטל את כל סעיפי ההורשה בחוק הגנת הדייר, סעיפים 23 עד 28. בסעיף 23 ייאמר: דייר של בית עסק שנפטר, על זכויות הדיירים ששילמו דמי מפתח יחולו דיני הירושה של מדינת ישראל. זאת אומרת, שדייר בעסק מוגן, כפי שהציע פרופ' רובינשטיין בנאומו, יוכל להוריש כחפצו, בצוואה, בשרשור אין סופי, את זכויותיו, את דמי המפתח שהוא שילם.

אני רוצה להזכיר לכם שהדייר המוגן בעסק שילם דמי מפתח בשיעורים של 70% עד 90% מהשווי הריאלי של הנכס. חילקתי לכם את חוות הדעת שהוגשה כעדות בפני בית המשפט, של שמאי המקרקעין, מרצה בטכניון, שאול לב, בשמם של התאחדות בעלי בתים, שהצהיר ששילמו דמי מפתח קרוב ל-100% מהשווי הריאלי של הנכס.

ההצעה שלי היא שיבוטלו סעיפים 23 - 28 לחוק הגנת הדייר, ויכתב סעיף 23: דייר של בית עסק שנפטר, על זכויות הדיירים ששילמו דמי מפתח, יחולו דיני הירושה של מדינת ישראל.

סעיף 6 גם לא בסדר.

היורד אמנון רובינשטיין:

אז אתה בעמדה אחת יחד עם בעלי הבתים.

אברהם בירנבאום:

בכל סעיף שאתם מציעים להיטיב עם בעלי הבתים ולגזול את הדיירים המוגנים, וכך אנחנו מרגישים, אתם נותנים הוראה מפורשת בחוק. הנה כאשר אתם מבקשים לתת הקלות לדיירים המוגנים, אז אתם אומרים ששר הבינוי והשיכון יתקין תקנות באישור ועדת הכלכלה של הכנסת. ומה אם שר הבינוי והשיכון הבא לא יתקין תקנות וועדת הכלכלה לא תאשר?

לכן אנחנו מציעים לבטל את סעיף 37 לחוק ובמקומו לחוקק סעיף 37 כדלקמן: שינוי מטרה - (א) רשאי דייר בעסק מוגן ורשאים יורשיו וחליפיו להשתמש במוסכם למטרה אחרת מזו שלשמה משמש המושכר לפי תנאי השכירות. אין הדייר בעסק המוגן צריך לקבל הסכמת בעל הבית לשינוי מטרת העסק. אין בעל הבית זכאי לתשלום תמורת שינוי מטרת העסק ובתנאי שבית העסק הושכר בדמי מפתח ובתנאי שיקבל תוך שנה את רשיון העסק.

אני אומר תוך שנה, כיוון שהרשויות לא נותנות רשיון לעסק שעוד לא קיים.

מאיר שטרית:

זה לא נכון.

אברהם בירנבאום:

אני אומר לך כמי שעוסק בזה כל יום.

מאיר שטרית:

הייתי ראש עיר הרבה מאוד שנים ועסק שנפתח בלי רשיון נסגר על המקום.

אברהם בירנבאום:

קח לדוגמה את ירושלים. בעסק של מזון, משרד הבריאות צריך לבקר במטבח.

סעיף (ב) - רשאי דייר בעסק מוגן להשכיר חלק מהמושכר בהשכרת משנה. זה פשוט מתבקש מסעיף 37 לחוק.

סעיף (ג) - רשאי דייר בעסק מוגן לבצע במושכר תיקונים או שינויים או שיפוצים יסודיים ללא הסכמת בעל הבית. דרך אגב לרווחת התושבים. בהמשך הסעיף ייאמר: אין בעל הבית זכאי לתשלום תמורת ביצוע התיקונים או השינויים או השיפוצים היסודיים.

דבר שני, סעיף 131 לחוק העיקרי - עילות פינוי, בטל.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

אני מבקש שתעביר לנו את השאר בתזכיר בכתב.

יוכי יהל:

אני מבקשת להתחיל בסעיף האחרון שבו דובר עתה - -

אברהם פורז:

את מי את מייצגת?

יוכי יהל:

(י"ד הארגון הארצי היציג להגנת הדייר ומייצגת את האיגוד הישראלי למסחר והתאחדות בעלי המלאכה).

אני מייצגת את העסקים והדירות. בארגון היציג להגנת הדייר, 1/3 מהחברים הם עסקים ו-2/3 דיירי דירות. אין שום הבדל ביניהם ואנחנו מייצגים את שניהם. ישנו בישיבה גם מר איתן אביבי, שהוא יושב ראש האיגוד הישראלי למסחר שעובד איתנו כבר מספר שנים ואנחנו מתייעצים ופועלים יחדיו.

בסעיף 6 ישנו סירבול שבעצם בגללו המטרה אינה מושגת. בין אם הניסוח יהיה כפי שמר בירנבאום מציע ובין אם לא, הסעיף צריך להיות ברור, שייעוד עסק שמשתנה, ובלבד שלא יהיה מטרד לשכנים ויקבל רישיון עסק במועד כלשהו, לא יהיה כרוך במה שכתוב פה: באישור ועדת הכלכלה, שר השיכון וכו'. זה עושה רושם של עבודה בעיניים, זאת אומרת שבעצם לא ניתן האישור לשינוי ייעוד, אלא בסירבול מיותר.

מאיר שטרית:

נניח שאני אקח חנות ואהפוך אותה לבורדל, למה אתם מתנגדים שהשר יקבע תקנות?

יוכי יהל:

יש פה סירבול שהוא מיותר.

מאיר שטרית:

אם נגביל את זה בזמן, זה יפתור לכם את הבעיה?

יוכי יהל:

תלוי כמה זמן.

מאיר שטרית:

נכתוב שהשר חייב תוך 30 או 90 יום להתקין תקנות ולהביאן לאישור הוועדה.

יוכי יהל:

לדעתנו זה מיותר.

מאיר שטרית:

אנחנו לא רוצים לתת חופש פעולה טוטלי לכולם, אנחנו רוצים פיקוח באישור ועדת הכלכלה.

יוכי יהל:

מימלא כל אותם עסקים זקוקים לרישיון עסק. לא ינתן לו רשיון עסק בבית מגורים, אם זה לבורדל או מסעדה או איזשהו עסק שמפריע לשכנים. לא אנחנו נותנים רשיונות לעסקים כאלה.

היינו שמחים אם היו נותנים לחוק הזה למות מוות טבעי. מכיוון שבשנת 1972 החוק השתנה, כך שלדעתנו יש כיום איזון עדין בין בעלי הבתים לדיירים וכל שינוי יפר את האיזון הזה.

מאיר שטרית:

אתם מתנגדים לשינוי בסעיף 6?

יוכי יהל:

אנחנו לא מתנגדים, בתנאי שהוא יהיה ישיר וללא סרבול.

לא במקרה, כאשר ישבנו באותה ועדה ציבורית שדובר בה, הוסכם, כמעט מקיר לקיר, שהפתרון לנושא חוק הגנת הדייר אסור לו שיבוא בדרך של מנגנוני כפיה. חקיקה זה גם מנגנון כפיה, אלא בתמריצים שיינתנו לשני הצדדים על מנת להגיע להסכם ביניהם. התמריצים הולכים ופוחתים עם השנים, על מנת שההפחתה הזאת תהווה תמריץ לשני הצדדים להגיע להסכם. לגבי השאלה מהם סוגי התמריצים, יש בהצעה שלנו ויש בהצעה של יושב ראש ועדת אלוני וניתן לעיין בהם.

לגבי סעיף 1 - צריך להיות יותר ברור שלא תתאפשר בשום פנים פרשנות של שיתוק כללי של השוק הזה. שיתוקו של השוק של דמי המפתח, כלומר, האפשרות להחליף דייר בדייר, עסק בעסק, היא הפקעת רכוש הדיירים ומסירת הדיירים לטוב ולרע בידי בעלי הבתים. זה צריך להיות מאוד ברור.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה ברור.

אברהם פורז:

כמה זירות יש בדמי מפתח?

יוכי יהל:

איש לא יודע מה המספר. לדעתנו יש כ- 50 אלף דיירים מוגנים, מזה כ- 15,000 עסקים מוגנים. ניסיתי להגיע למספר מדויק באמצעות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אך לא הצלחתי.

מאיר שטרית:

לפי הנתונים של המכון של עזרא סדן, יש בסך הכל 38,000 עסקים מוגנים, מזה בשלוש הערים הגדולות 30,495.

אברהם בירנבאום:

אתה עושה לנו טובה, כי יש רק 15,000.

מאיר שטרית:

אני מדבר רק על הלא ממשלתי. במגורים יש 15,000, מזה בשלוש הערים הגדולות 11,000 ובעסקים יש 10,350, מזה בשלוש הערים הגדולות יש 9,555. בסך הכל, 25,350. מספר המבנים התפוסים בדירור מוגן מוערך ב- 6,500.

יוכי יהל:

אני מוכנה למסור לוועדה פרטים לגבי המספרים שמסרת. אתם עוסקים ב- 200 עסקים בכל הארץ שלא שילמו דמי מפתח ודנים בזה לאורך כל החזית.

לגבי סעיף 2 - כפי שנאמר פה, מכיוון שישנה בעיה חמורה מאוד של אלה שבמשך שנים רבות שילמו דמי מפתח מתחת לשולחן ויהיה להם קשה מאוד להוכיח שחובת ההוכחה תהיה על בעל הבית, שהם לא קיבלו דמי מפתח. אני לא מאמינה שדייר יוכל להוכיח שהוא שילם - -

מאיר שטרית:

איך מישהו יכול להוכיח שהוא לא קיבל?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אמרנו שאין כוונה לפגוע במי ששילם דמי מפתח.

יוכי יהל:

סעיף 3 מקובל עלינו.

סעיף 4 מקובל עלינו כפי שהוא, בהסתייגות אחת: כאשר הזייר הוא מקורי וכאשר בעל הבית מקורי והוא לא קיבל פיצוי על השקעתו. אנחנו חושבים שאם ישנו בנין שיש בו שמונה דירות ושני עסקים והתחלפו שהם מספר פעמים דירות ועסקים, אבל עסק אחד או דירה אחת הם מקוריים והוא קיבל פיצוי על השקעתו במספר חילופים אחרים, הוא לא צריך להיות במנין.

סעיף 5 יכול להיות, אך בתנאי ששום דייר לא יושלך לרחוב. לדוגמה, בחוזה כתוב אדם שלאחר מכן התחתן והוליד ילדים. אותו בעל בית נפטר, ויכולה להיווצר סיטואציה שאותה אישה שבינתיים גם היא בת 60, 70 או 80 או שיש ילדים, צריך להיות ברור שבשום מקרה הם לא יושלכו לרחוב.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

את מזכרת על כך שההגנה בפני פינוי תישאר גם במקרה זה.

מאיר שטרית:

זה כתוב בדברי ההסבר, שלא יוכלו לפנות כאלה שגרו באותו מקום שישה חודשים לפחות.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

הכוונה של גב' יהל היא שגם במקרים שהיא מסכימה עליהם, ההגנה בפני פינוי תישאר.

יוכי יהל:

סעיף 7 ו-8 הם במרבית המקרים לא מעשיים. א. משום שמרבית הדיירים והעסקים לא יוכלו לעבור ללא אותו סכום בסיסי של החלק שלהם בדמי המפתח, כך שגם אם יש פה כאילו הקלה, הם יכולים לעבור ואחר כך תהיה התדיינות - -

הי"ד אמנון רובינשטיין:

זה שיפור גדול מאוד לעומת המצב הקיים.

יוכי יהל:

אני מבינה שזאת אופציה.

כידוע, זה לא סוד, מעמדם של דיירים בבתי המשפט הוא נחות לעומת בעלי הבתים, במיוחד כל אלה שהם גופים פיננסיים, כי אנחנו יודעים לאיזו רמה של עורכי דין יכולים להגיע אותם בעלי בתים ואיזה סוג של עורכי דין אותם דיירים, אם בכלל, יכולים לקבל. מה שמפצה אותם הוא הלחץ שלהם על בעלי הבתים, שעה שהם עדיין יושבים בנכס. לכן, אני לא מאמינה שזה מעשי.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

את לא מעוניינת בסעיף הזה?

יוכי יהל:

אני חושבת שהוא לא כל כך מעשי.

מאיר שטרית:

הסעיף הזה טוב או לא טוב לדיירים?

יוכי יהל:

הוא לא מעשי.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

האם את מבקשת שנבטל אותו?

יוכי יהל:

הוא יכול להישאר כאופציה.

היינו רוצים שלא יגעו בכלל בחוק, אך מאחר שנוגעים בחוק, אני רוצה שייתווספו שני דברים חשובים.

מאיר שטרית:

סעיף 8 אומר שאם דייר מוגן רוצה לעזוב את הדירה, במצב היום הוא לא יכול, כי הוא מאבד את זכויותיו על הנכס, בעל הבית יכול לזרוק אותו ובית המשפט יכול לפנות אותו.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

או מחכה עד שהוא ימות.

מאיר שטרית:

בסעיף 8 אנחנו נותנים אפשרות ואומרים שאם דייר מוגן רוצה לעזוב את הבית, שהוא לא יאבד את זכויותיו בנכס. הנכס יישאר על שמו ובית המשפט יקבע לפי ההיגיון מה החלקים מאותו רכוש שיימכר, מגיעים לדייר. למה זה רע?

יוכי יהל:

במקרים בהם קיים המצב שאתה מתאר, ברור שכאופציה זה זכר טוב.

כיום המצב הוא שיש תמריץ לבעל הבית להפוך את הבנין למבנה מסוכן, כי כך לעולם הוא לא מפסיד. היום הסנקציה היחידה כאשר בנין הופך לבנין מסוכן היא על הדייר בלבד. בעל הבית לא מפסיד אגורה שחוקה אחת כאשר הבנין נהרס. על כן, ישנם מצבים שאפילו אם הדיירים מוכנים על חשבונם לשפץ את המבנים, בעל הבית מסרב על מנת להביא את המבנה למצב של מבנה מסוכן, כדי שהדייר יפונה ויאבד את דמי המפתח שלו. אנחנו מציעים שהאחריות במקרה זה תחלק בין בעל הבית לבין הדייר.

אברהם פורז:

בעל הבית חייב לבצע תיקונים חיוניים. את מציעה להרחיב את זה, שחובתו תהיה לעשות יותר מזה ובהשתתפות הדייר.

יוכי יהל:

זאת אומרת שההפסד יהיה גם שלו. היה שהוא הזניח, האחריות תהיה גם עליו ולא רק על הדייר.

אברהם פורז:

מימלא הדייר רשאי לתקן תיקונים חיוניים על חשבון בעל הבית.

יוכי יהל:

יש היום פסק דין לפינוי, משום שדייר שיפץ בנין.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מבקש שתעבירי לנו את פסק הדין עם ההצעה הספציפית שלך. הנקודה ברורה, את מציעה שבענין מבנה מסוכן, להגן גם שם על הדיירים.

יוכי יהל:

אני גם מציעה להטיל חובה על הרשויות לנקוט בהליכים נגד בעל הבית, כדי שהוא לא יתנער מאחריות כמו במקרים רבים שקיימים. אם דייר משפץ סוף סוף בעצמו, שזו לא תהיה עילת פינוי.

מאיר שטרית:

אתם תתנגדו שאנחנו נפטור את הצורך לקבלת אישור בעל הבית לצורך שיפוץ על חשבון הדייר?

יוכי יהל:

באותם מקרים שהם מציעים את זה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הענין מאוד מורכב ומסובך. אני מבקש שתגישו הצעה בכתב ואנחנו נשקול אותה.

אברהם בירנבאום:

אנחנו רוצים לשפץ על חשבוננו ושבעל הבית לא ישתתף. אנחנו בעד, אבל זה לא הוכנס להצעה.

יוכי יהל:

כיום בסעיף 131 (2) לחוק הגנת הדייר אין שיקול דעת לבית המשפט להחליט שסעיף הפרה של החוזה הוא הפרה יסודית או לא. בכל המקרים או ברוב המקרים הם נותנים צווי פינוי באותם מקרים שדייר שיפץ או שינה. מדובר אפילו בדברים בסיסיים כמו התקנת מזגן, כבלים וכד'. יש סעד מן הצדק בסכומים מאוד מאוד גבוהים.

אברהם פורז:

אני לא מאמין שפונה דייר בגלל שהתקין מזגן.

יוכי יהל:

לא פונה דייר בגלל מזגן, אבל מי שהחליף אריחים במטבח, השופט אמר שהוא צריך להחזיר את המצב לקדמותו, זאת אומרת להדביק את האריחים השבורים ועוד לשלם סעד מן הצדק.

אברהם פורז:

אם כך הטענה אינה לבעל הבית, אלא לשופט.

יוכי יהל:

אנחנו מבקשים לבטל את הסייפא של סעיף 95 לחוק הגנת הדייר.

יונה מרקוביץ:

ההערה שלנו מתייחסת להצעה של הוועדה שבסעיף 7 ו-8, שמאפשרת בנסיבות מסויימות העברת זכויות. המצב החוקי היום הוא שעל פי סעיף 95 לחוק, בעצם לבית המשפט אין שיקול דעת בתום ההליכים המשפטיים. בית המשפט חייב לאפשר לבעל בית לרכוש באותם התנאים את הדירה. זאת אומרת יש לבעל הבית FIRST REFUSAL RIGHT בתום ההליכים המשפטיים. הסעיף הזה מאשר שימוש שלא בדרך מקובלת ושלא בתום לב בידי בעלי בתים ומאפשרת להם לסרב מלכתחילה, אוטומטית לכל בקשה להעברת זכויות, בתקווה שהדייר ימות או שהדייר לא ימצא עורך דין או שאחרי שלוש שנים, גם אם במהלך הדיון המשפטי יקרה לו משהו. בנוסף לכך, אם בתום ההליכים המשפטיים, בית המשפט יקבע שבעל הבית הפסיד, הוא נקט הליכי סרק, אין עליו שום סנקציה ועדיין שמורה לו האופציה להחליט שהוא בכל זאת קונה.

אני מציעה לבטל את הסייפא לסעיף 95 לחוק הגנת הדייר.

אברהם פורז:

האם את מתכוונת שהילופי דיירים יהיו ללא הסכמת בעל הבית?

יונה מרקוביץ:

לא. בעל הבית יצטרך, כמו שכתוב בחוק, שהוא מסכים או לא מסכים. אבל אם בתום ההליכים בית המשפט יגיד שהוא סירב שלא בתום לב, לא תהיה לו את הזכות לומר שהוא לוקח עכשיו את המושכר. הסעיף הזה מעודד ריבוי הליכים משפטיים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

שני הסעיפים האלה הם מדכאי התדיינות.

ברוך ציון:

הייתי משקיף בוועדת אלוני ואני רוצה לצטט מספר דברים. בסוף הדיונים של ועדת אלוני, השופט אלוני פנה לבעלי הבתים ואמר להם שיקבלו את ההצעה שלו. בעלי הבתים התנגדו. השופט אמר להם דבר פשוט: רבותי, קבלו את ההצעה שלי, כי הסיכוי שלכם לזכות בלוטו הוא הרבה יותר גדול.

סעיף 6 בהצעת החוק לגבי שינוי היעוד. מר בירנבאום וגב' יוכי יהל דיברו על כך שיש לתת לנו את האישור ואין צורך לגלגל אותנו לשר השיכון ולוועדת הכלכלה. אני טוען שגם אתם תיקבעו את הסעיף הזה, זה כבר לא שווה לנו. לי לדוגמה יש חנות נעליים. אם מחר אני רוצה להפוך את זה לחנות ירקות, האם אני אשים בננות בחלון הראווה? אני צריך לפרק את הוויטרינה, כלומר, אני צריך לעשות שינוי במושכר. אנחנו פונים אליכם לאפשר לנו לא להמשיך להתקוטט בבתי משפט ולאפשר לנו שינוי היעוד ואת השיפוצים היסודיים שהם שינוי במושכר, כי אחרת זה לא שווה.

מאיר שטרית:

על השבונכם.

ברוך ציון:

אני שמח שאתה נוכח בישיבה הזאת, כי היום שמעתם דברים שאולי חלקם עוד לא שמעתם לגביהם. לכן אני פונה אל יושב ראש הוועדה שאת שני הסעיפים האלה, שינוי במושכר והחלפת יעוד, יהיו קשורים אחד בשני. תנו לנו את הצ'אנס הזה לא להמשיך להתקוטט בבתי המשפט.

אני לא רוצה לחזור על מה שכתוב בעיתונים שבעלי עסקים פשטו את הרגל. אני יכול להוכיח לכם לגביי - כבר ארבעה ימים שלא פתחתי אפילו את הקופה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מה העסק שלך?

ברוך ציון:

לצערי הרב, נעליים. כבר ארבעה ימים לא פתחתי את הקופה. לכן אני מבקש מחברי הכנסת שיושבים פה לתת לנו את שני הדברים שהזכרתי על מנת להפסיק להתקוטט בבתי משפט. די, נמאס.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני סבור שהסעיף שאנו רוצים לתקן יותר טוב מהמצב הקיים.

מאיר שטרית:

בניגוד למה שהדיירים חושבים, אנחנו חברי הכנסת, לא רוצים לפגוע בדיירים. אנחנו רוצים לפתור הרבה מאוד בעיות שישנן בחוק הזה שפוגעות בדיירים ובחלק מהמקרים גם בבעלי הבתים. אנחנו רוצים לתקן עוולות.

לך מר ברוך ציון יש עסק בדירור מוגן ואתה רוצה שנאפשר לך שינוי ייעוד ואישור לשפץ איך שאתה רוצה. היה שתוצה לעזוב את החנות, אתה מסכים שתהיה עליך חובה להחזיר את החנות למצב הקודם?

ברוך ציון:

אני מסכים לך, הרי אני חתום על כך בחוזה.

מאיר שטרית:

האם הדיירים ששילמו דמי מפתח יסכימו ששני שלישי משכר הדירה - -

אברהם בירנבאום:

70% עד 90% משווי הריאלי של הנכס.

מאיר שטרית:

האם מקובל עליכם שיש מצב שאדם משלם שקל וחצי לחודש עבור שכר דירה?

אברהם בירנבאום:

אין מצב כזה.

משה חיים:

אני משלם 1,200 לחודש.

אברהם בירנבאום:

אני מבקש ממך, חבר הכנסת שטרית, שלא תיפול בפח של הבלוף בדיס-אינפורמציה שמפיצים.

מאיר שטרית:

השאלה שלי היא לגבי עסקים או בתים שגם אתם מסכימים ששכר הדירה מגוחך, גם אם שילמו דמי מפתח? האם אתם מסכימים שבמקרים האלה יחול שינוי?

אברהם בירנבאום:

אין דבר כזה. אם אתה אומר שקל וחצי, זה מגוחך. אבל אני מכיר סנדלר קטן בכרך של 4X4 מטרים שלא משלם שקל וחצי, אלא 100 שקלים.

ברוך ציון:

אתה צודק שיש כאלה שמשלמים שקל וחצי או עשרה שקלים, אבל אני מודיע לכם שיש הרבה בעלי בתים שבכוונה לא דורשים את התוספת. הם במתכוון לא דורשים את התוספת, על מנת לסלק את הדיירים. כך הם עובדים על הוועדה ואתם עובדים עלינו.

חבר הכנסת שטרית שאל אם אנחנו מוכנים להוסיף. אני עונה שכן ובגדול. לפי ההיגיון, לפי טבלה מסויימת שיקבעו. יכול להיות שכשאצא החוצה אני אקבל ממישהו סטירת לחי, אבל אם טוענים שאנחנו משלמים שקל וחצי, שיקבעו להם שישלמו 70 שקלים. זה ההיגיון.

גדעון עזרא:

אני חושב שאם נקיים סיור בכמה מקומות נוכל לבדוק בדיוק את הבעיה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אין טעם בזה.

אברהם בירנבאום:

זאת הצעה מצויינת, כי בעלי הבתים מוטרים לכם דיס-אינפורמציה. דמי השכירות הממוצעים הם 720 שקלים לחודש.

חי לטיף:

אני יושב ראש ארגון ארצי להגנת הדייר.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אתה שלחת לנו מכתב מאוד לא יפה ולא מתאים לך.

חי לטיף:

אני מצטער שלא כל חברי ועדת הכלכלה נוכחים כאן, כדי שיוכלו להתרשם ויידעו על מה הם הולכים להצביע ואיזה עוולות יעשו לנו בכך.

במשך 40 שנה אנחנו נלחמים לבד. אין לנו חבר הכנסת שהוא דייר מוגן ולא שר ולא עורך דין או שופט. אנחנו נלחמים לבד במשך 40 שנה. כל הזמן יש התקפות מצד בעלי הבתים יחד עם חברי הכנסת כדי לתקן את החוק ולגזול כל פעם סעיף אחד מאיתנו. זה לא יתכן, הרי אנשים שילמו דמי מפתח.

חבר הכנסת שטרית אמר שיש עוולות בשכר דירה בעסקים. הדבר הזה לא קיים, כי כל בעלי הבתים עומדים על המשמר והם יודעים שהם מקבלים את השכר המתאים לפי החוק. אם הדייר שילם 75% מערך הנכס, זה אומר שאותו אחד רצה לרכוש שכר דירה נמוך והגנה בפני פינוי. אם אין לו את שני הדברים האלה, אין לו מה לעשות.

בקשר להחלפה, כל השופטים נתנו לכל דייר שפנה לבית המשפט והוכיח שהעסק שלו לא הולך, נתנו לו פסק דין שמאפשר להחליף. אבל בעלי הבתים מנצלים את זה כדי לקבל עוד דמי מפתח, למרות שהדיירים מתחלפים בעסקים ובדירות בממוצע ארבע או חמש פעמים.

אני מציע להוסיף להצעת החוק הזאת שני דברים: דייר שנפטר, תמשיך הירושה אין סוף. כמו כן, אני מציע לבעלי הבתים שימכרו את הרכוש או יקנו אותו. רק כך אנחנו נגמור עם כל הבעיה הזאת.

מאיר שטרית:

בזה אתה צודק.

עו"ד יהושע ננר:

בהצעת החוק יש שתי עוולות חמורות שמבטלות לחלוטין את הגנת החוק. אני מתכוון לתיקון סעיף 3, סעיף 2 בהצעת החוק - הפסקת הגנת החוק על קרקעות לא בנויות. כמו כן סעיף 4 בהצעת החוק - ביטול הגנת החוק על בתי עסק בהם השוכר הוא מקורי ובעל הבית הוא מקורי.

המקרה הראשון נוגע כנראה למתי מספר. יחד עם זאת, אינני סבור שזה צריך לחול גם לגבי מי ששילם דמי מפתח.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הדבר הזה סוכם.

עו"ד יהושע ננר:

באשר לסעיף 4, יש להבדיל בין מי ששילם דמי מפתח ובין מי שלא שילם דמי מפתח. למי ששילם דמי מפתח, משמעות הסעיף הזה היא בעצם הפקעת דמי המפתח שהוא שילם בזמנו לטובת בעלי הבתים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

כתוב: למנט מי ששילם דמי מפתח.

עו"ד יהושע ננר:

אם זאת הכוונה, צריך לנסח את זה בצורה שונה.

אני מבקש להעיר עוד הערה לגבי הניסוח.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מבקש שתשלח לנו את ההערות האלה בכתב ונוכל להתייחס אליהן.

מאיר שטרית:

האם נציגי הדיירים מוכנים לבוא לחיתוך הקשר הגורדי הזה? כוונתי למצב שבו מה שנקרא בצד העסקי BUY ME BUY YOU.

עו"ד יהושע ננר:

התשובה היא חיובית.

אברהם בירנבאום:

חבר הכנסת שטרית, הרי סיכמתי איתך. תכניסו סעיף בחוק, שתמורת 25% אנחנו נקנה את הנכס מבעלי הבתים.

עו"ד יהושע ננר:

סעיפים 19 עד 31 לצערי כוללים בתוכם סעיפים שמתייחסים גם לדירה. אני קורא סעיף 2 שבהצעת החוק הוא תחת סעיף 4: "...לא יחול על בית עסק שהושכר לדייר, לרבות חליפיו, לפי סעיפים 19 עד 31 לחוק זה...". חלק מהסעיפים האלה מתייחסים לדירה ואחר כך בתי המשפט יכולים - -

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הערה נכונה, אני מבקש שתעבירו את זה בכתב.

עו"ד יהושע ננר:

יש לי התנגדות עקרונית בשם הארגון לגבי הנושא של הפסקת השושלת, אלא במקרה שהיתה השכרה בדמי מפתח. גם אם תחליטו לקבל את ההצעה, צריך פה להבהיר שהמילים: "אלא אם הנכס הושכר בדמי מפתח", הכוונה בעבר ולא בעתיד, משום שלפי הנוסח כאן עלול מי שיחשוב שהכוונה היא בלשון עתיד ולא בלשון עבר.

זוד כהן:

אני מההסתדרות. אנחנו לא מטפלים בעסקים, אלא רק בדירות למגורים בלבד. אני רוצה שתאמצו את הצעתו של חבר הכנסת גדעון עזרא לסייר במקומות כמו שכונת התקווה או כרם התימנים - -

אברהם פורז:

מה נוכל ללמוד מסיור, שיש דירות שגרים בהן אנשים בדמי מפתח?

דוד כהן:

מי שיראה את המצב הקשה שבהם חיים אותם אנשים, יכול לדעת גם להחליט באיזה כיוון צריך לשנות את החוק.

אברהם פורז:

גם אנשים שגרים בשדרות רוטשילד בדירה של ארבעה חדרים?

דוד כהן:

אני יכול לתת לך את הכתובות של אותן דירות. זה מספר מצומצם ביותר מכלל הבתים בדמי מפתח.

אני מציע שיאפשרו לדיירים המוגנים לתקן בבתים ליקויים בטיחותיים, שבעל הבית לא מאפשר להם לתקן. יש אנשים שבעל הבית לא מוכן לתת להם לתקן אפילו על חשבון הדייר עצמו.

אלה שלא שילמו דמי מפתח לדירות, הם כולם בגילים מבוגרים מאוד של 80 פלוס. אי אפשר לומר לאותם דיירים שהם לא שילמו ולכן הם צריכים ללכת.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

היכן כתוב דבר כזה בהצעת החוק? זה לא כתוב בהצעת החוק וגם אנחנו נגד זה.

משה חיים:

פה נעשה עוול גם לדיירים וגם לבעלי בתים. אני חושב שהפתרון לבעיה הזאת יהיה רק אם הדייר יקנה את הבית או העסק או שבעל הבית ירכוש. צריך לגמור את ההסדר הזה שנעשה לפני למעלה מ-50 שנה שהיום כבר לא טוב. כשאני משיג קונה לעסק שלי, בעל הבית לא רוצה. אם אני רוצה להחליף את סוג העסק, גם לזה הוא לא מוכן. יש אומנם בעלי בתים טובים, אך יש גם גרועים מאוד והוועדה לא יודעת מה שקורה בשטח. אני משלם שכר דירה בגובה של 1,200 שקלים בחודש לחנות של 30 מטר.

אברהם פורז:

כמה משלם אחד שהוא לא מוגן על חנות זהה?

אברהם בירנבאום:

אבל הוא שילם דמי מפתח.

משה חיים:

לי יש שתי חנויות. לחנות אחת אני משלם 1,200 שקלים בחודש ובעל הבית עושה לי צרות, ולחנות אחרת אני משלם 100 שקלים.

אברהם פורז:

תגיד לנו ביושר, כמה משלמים על חנות שאין לה הגנת הדייר?

משה חיים:

בשוק החדש אתה יכול לשכור בזול. היום המחירים מאוד זולים, המצב גרוע והרבה אנשים סוגרים את העסק.

חי לטיף:

כל אלה שמשלמים אלפי שקלים, אחרי שלושה חודשים פושטים את הרגל ובורחים.

משה חיים:

אם אתם רוצים באמת לעשות טובה גם לדייר וגם לבעל הבית, תקבעו שאחד הצדדים ירכוש את החלק של השני. רק כך אפשר לפתור את הבעיה.

דוד אחוה:

פה מדברים כל הזמן על שכירות נמוכה או גבוהה.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

החוק לא עוסק בזה בכלל.

דוד אחוה:

אתם צריכים לזכור שבתים או עסקים שמשלמים שכירות של שקל וחצי או חמישה שקלים, הרי זה הולך בהתאם לגובה הקניה של הנכס. כלומר, אם אני קונה נכס ב-100 אלף דולר, אני משלם 1,000 שקלים בחודש. אם אני קונה את הנכס בחצי מיליון דולר, אני משלם שקל וחצי כפי שצויין.

אני מבקש להוסיף להצעת החוק סעיף שלא יאפשר להוציא כל פעם ענפים אחרים מחוק הגנת הדייר.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

אני מודה לכם שהגעתם והערתם את הערותיכם. חלק מההערות היו מאוד מאוד חשובות לנו. אני מבקש מכל הנציגים להעביר לנו תזכיר בכתב. אני מבקש לא להתייחס להיסטוריה, כי לא נוכל לעסוק בזה. אני מבקש שתשלחו לנו הערות לגבי הסעיפים עצמם והצעות לתוספות או לגרועות. אני מבקש שההערות תשלחנה תוך שבוע ימים.

ישבתי בהרבה מאוד ישיבות ודיונים בנושא ובתוכנית הטלויזיה "בומרנג" עלה הנושא, אך זאת הייתה תוכנית היחידה שלא שודרה, מפני שזה הגיע למהלומות. למרות הרוחות שסערו בישיבה הזאת, היתה אווירה די טובה, והיתה התייחסות חיובית לכמה דברים.

אני חושב שכאשר נצרף לזה את סעיפי המיסוי, ואני מקווה לשכנע גם את מנכ"ל האוצר ואת ראש אגף התקציבים, שסעיפי המיסוי האלה לא יפגעו בהכנסות המדינה, אלא להיפך, תהיה הצעת חוק שעונה על מצוקות גדולות מאוד, גם של הדיירים וגם של בעלי הבתים.

כל צד טוען שהצעת החוק לא טובה, זה סימן טוב מאוד. אם צד אחד היה שבע רצון, אז אני לא הייתי שבע רצון ממנה. אני יודע שיש חששות שאם מעבירים את הצעת החוק בקריאה ראשונה, אחר כך זה יורע לרעת צד מסויים. אנחנו נדאג לזה שזה לא יהיה.

אברהם בירנבאום:

חה לא יועבר לכנסת הבאה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

את זה אני לא יכול להבטיח, אני מקווה שאפשר יהיה לעשות את זה. אנחנו נדאג שבהחלטה של הוועדה יהיה משהו שגם יופנה להמשך הדיון בכנסת הבאה. אני לא יודע מי יהיה בכנסת הבאה, אף אחד לא יודע, זה כמו תפילת ראש השנה - אנחנו לא יודעים מי נחתם בספר הכנסת הבאה, אבל יש בכל זאת רציפות והמשכיות בדברים האלה. אני סמוך ובטוח שמי שיהיה יושב ראש ועדת הכלכלה בכנסת הבאה לא ישתמש בזה, מה גם שיש כללים של הכנסת לגבי נושא חדש ואי אפשר להכניס כל דבר. אנחנו נשתדל לעגן את כל הדברים האלה, משום שלדעתי זו שעה של רצון טוב.

מבחינתי יש כאן שני דברים מאוד מאוד חשובים, שעוזרים לגמור את העסק הזה: העמרה לדייר שרוצה לעזוב את הדירה והיום לא יכול. זה נושא מרכזי. אני עצמי נתקלתי בזה חזרתי עינני של שנים. ראיתי דיירים שמרוב התדיינות בבית משפט נפטרו והזכות שלהם לא עברה בירושה. אנחנו מציעים כאן שני סעיפים שאני מציע שתקראו אותם היטב, אולי הם לא מושלמים, אבל הם סעיפים מאוד מאוד חשובים. בעלי הבתים מתנגדים לסעיפים האלה - -

אבי רזון:

מאוד.

אברהם בירנבאום:

אנחנו מוכנים להסיר אותם.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

גב' יהל לא מסכימה לזה.

אברהם בירנבאום:

היא מייצגת רק דירות, אני מייצג עסקים.

עו"ד יהושע ננר:

גם אנחנו לא מסכימים לזה.

אברהם בירנבאום:

אתם מייצגים מספר קטן של דיירים. אתם ארגון ירושלמי.

חי לטיף:

אתה מייצג בסך הכל 50 חנויות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מודה לכל המשתתפים, הישיבה נעולה.

-----

הישיבה ננעלה בשעה 15:50