

14 דצמבר 2014

לכבוד

עו"ד רוני נויבאור ועו"ד לירון מאוטנר

מחלקת ייעוץ וחקיקה (אזרחי)

משרד המשפטים

שלום רב,

הנדון: התייחסות לתזכיר חוק השכירות ההוגנת (תיקוני חקיקה והוראת שעה), התשע"ה-2014

ביום 24.11.2014 הופץ להתייחסות תזכיר חוק השכירות ההוגנת (תיקוני חקיקה והוראת שעה), התשע"ה-2014 ("התזכיר"). הגר - מחקר ופיתוח מדיניות דיור הוגן, מרכז הפועל בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב במטרה להציע למקבלי ההחלטות בישראל דרכים לקידום מדיניות בתחום הדיור המאפשרת דיור הולם, נגיש ובר השגה, מתכבד להגיש התייחסותו לתזכיר כדלקמן:

1. ראשית אנו מבקשים לברך את הצוות שגיבש את תזכיר החוק, וכמובן את קבינט הדיור שהורה על גיבושו של התזכיר. כיום מידת ההתערבות הממשלתית בשוק השכירות בישראל נמוכה למדי בהשוואה למדינות ה-OECD ולעמדתנו הסדרת היחסים בין שוכר ומשכיר נחוצה על מנת להביא לאיזון הוגן ביחסים בין שוכר ומשכיר ויתרה מזאת היא מהווה מרכיב חשוב בפיתוח שוק מוסדי של שכירות ארוכת טווח.

2. לגופו של עניין, אנו סבורים כי על התזכיר להתייחס במפורש לשכירות ארוכת טווח, ובמיוחד כזו המופעלת על ידי חברות לניהול מבנים, וזאת על מנת לעודד את הנושא של שכירות ארוכת טווח, נושא שהממשלה מנסה לקדמו ושלעמדתנו מהווה כלי חשוב ומרכזי בשוק הדיור בכלל ובשוק הדיור בהישג יד בפרט, וכן על מנת לתמרץ גופים מוסדיים להכנס לשוק זה.

לעניין זה נכון להפנות לדברים האמורים במסגרת הדו"ח שהגישה ועדת טרכטנברג ביום 26 לספטמבר 2011, במסגרתו המליצה הוועדה, בין היתר, לפעול לפיתוחו של שוק השכרה של דירות מגורים לטווח הארוך, ולעודד את הגופים המוסדיים להשקיע בשוק זה.¹

¹ פרק הדיור בדו"ח ועדת טרכטנברג, עמ' 225-224.

(א) אנו סבורים כי יש לקבוע במפורש אלו מההוראות המוצעות בתזכיר יחולו על "דיוור בהישג יד", המוגדר בתוספת השישית לחוק התכנון, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה") כ"השכרה לטווח ארוך".

כך למשל, סעיף 1 לתזכיר (אשר בהתאם לסעיף 4 לתזכיר לא ניתן להתנות על האמור בו), קובע כי המשכיר ראשי להעלות את דמי השכירות אחת לשנה, בשיעור שלא יעלה על שני אחוזים. מנגד, סעיף 5(א)(2) לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה קובע כי בעלים של יחידת דיוור שהיא דיוור בהישג יד לא יעלה את דמי השכירות אלא לפי שיעור עליית המדד ובתוספת שיעור שיקבע השר, לאחר התייעצות עם שר האוצר.

אנו סבורים כי אין מקום להותיר את הסתירה בין סעיפי החוק לפרשנות, ובוודאי כי אין הגיון בכך שדמי השכירות עבור יחידת דיוור המוגדרת כדיוור בהישג יד יועלו מדי שנה בשיעור גבוה יותר מאשר דמי השכירות עבור יחידת דיוור שאינה עונה על ההגדרה האמורה. עם זאת, מובן כי תקופת ההגבלה, כמשמעותה בתזכיר (תקופה של 3 שנים), אינה צריכה לחול על דיוור בהישג יד שבהתאם להגדרה בחוק התכנון והבנייה ישמש את הדייר, אם רצונו בכך, במשך 5 שנים.

(ב) אנו סבורים כי קיים קושי בכך שתזכיר החוק אינו עוסק בפרוצדורה מהירה לפינוי שוכר שביצע הפרה יסודית של החוזה, ובפרט – שוכר שאינו משלם את דמי השכירות.


אחד החסמים כיום ליצירת שוק שכירות למגורים לטווח ארוך, הינו ההליך המשפטי המסורבל שיש לנקוט כדי לפנות שוכר שאינו משלם את דמי השכירות. החשש שמביעים יזמי נדל"ן הינו מ"תגובת שרשרת" - ללא סנקציות שיוכלו להינקט לאלתר כנגד דייר שיפסיק לשלם דמי שכירות, יפסיקו דיירים רבים באותו מתחם לשלם את דמי השכירות שלהם, וזאת, מבלי שתהיה אפשרות לנקיטת הליכים אפקטיביים ומידיים כנגדם.²

נוכח האמור, על מנת לפעול לפיתוחו של שוק השכרה של דירות מגורים לטווח הארוך ולעודד את הגופים המוסדיים להשקיע בשוק, יש ליתן בידי המשכיר כלים חוקיים ואפקטיביים מספקים שיאפשרו פינוי מידי של שוכר שאינו משלם דמי שכירות, תוך קביעת מנגנונים שיאפשרו פיקוח שההליכים הנ"ל ננקטים אך ורק כנגד דיירים הנמצאים בהפרה יסודית של חוזה השכירות. זאת ניתן להשיג, למשל, ע"י קביעת מנגנון פיצוי מרתיע לדייר שפונה שלא כדין.

אנו ממליצים כי ייקבע בחוק במפורש מה יחשב להפרה יסודית של הסכם השכירות, כי ייקבע מנגנון אכיפה מסודר של חוזי השכירות, ובפרט כי ייקבע הליך מהיר ופשוט לפינוי דייר שאינו משלם שכר דירה, למצער עבור משכירים שהם חברות לניהול מבנים הפועלות בשוק השכירות ארוכת הטווח.

4. נשמח להשיב על כל שאלה או הבהרה הנדרשות לעניין הערותינו.

בברכה,


טל רוזנפלד, עו"ד

² הרחבה לעניין זה תופיע בדו"ח המסכם של קבוצת החשיבה הבין תחומית שהתקיימה ביוזמת מרכז הגר ומכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת תל אביב, שצפוי להתפרסם בשבועות הקרובים באתר הגר בכתובת – <http://www.israhc.org>.