

# המשרד לקליטת העלייה

## דירות בשכירות כלכלית

דו"ח שנתי 29, עמ' 518

### השלום הפרשי שכר דירה למשקיעים

הממשלה התקשרה עם משקיעים שהתחייבו לבנות בתים שיושכרו לעולים. מלבד הטבות ותמריצים שונים שקיבלו המשקיעים לצורך הבנייה, נקבע בהסכם עמם, שהממשלה תהיה אחראית לתשלום מלוא דמי השכירות בעד הדירות — בין שתהיינה תפוסות בפועל ובין לאו — במשך חמש השנים הראשונות; כן ניתנה לממשלה אופציה להארכת תוקף ההסכמים ולהארכת משך האחריות לחמש עד שבע שנים נוספות. העולים ששכרו את הדירות האמורות שילמו שכר דירה (להלן שכ"ד) מופחת והמדינה השלימה למשקיעים את ההפרש שבין שכר הדירה המלא לבין השכר ששילמו העולים. הוראות של מחוזות המשרד לקליטת העלייה (להלן המשרד) למשרד השיכון להפעיל את האופציה במועד ולחדש את האחריות על הדירות, ולגזרות המשרד לשלם למשקיעים את ההפרשים בגין שכ"ד, ניתנו ברוב המקרים באיחור ניכר — לעיתים של שנה ויותר. כתוצאה מכך, הושהה תשלום למשקיעים; עולים נדרשו לפנות דירות או שהיו חשופים לתביעות פינוי מצד המשקיעים.

בשנת 1980 מונה עובד של המשרד העוקב אחר מועדי הפעלת האופציה וזו אכן מופעלת במועד.

### השלום למשקיעים במקרה של דירה לא תפוסה

המחוזות לא עמדו על כך, שיקבלו מהמשקיעים הודעות על פנוי דירות, ואף לא דו"חות תלת חודשיים שמייים על תפוסת הדירות; נתקבלו דו"חות רק מחלק מהמשקיעים ואף זאת לא בשיטתיות. המחוזות גם לא הקפידו על עריכת ביקורות תקופתיות בדירות כדי לוודא, שהן תפוסות על-ידי העולים שהופנו אליהן. במחוזות, אמנם, מנוהלת כרטסת מעקב לצורך אימות חשבוניות בנוגע לדירות לא תפוסות; אולם בהעדר הודעות על פנוי דירות, דיווחי תפוסה תקור פתיים וביקורים, בדירות, לא הייתה הכרטסת מעודכנת, ובנסיבות אלו לא היה בה כדי להוות מכשיר אמין לבדיקת הנכונות של החשבונות.

בספטמבר 1980 היה מספר הדירות המאוכלסות שבאחריות המשרד כ-600. הבדיקה העלתה, שבמחוז המרכז מקפידים על קבלת הדיווחים הנדרשים ונערכים ביקורים תקופתיים בדירות. במחוזות ירושלים וחיפה מתקבלים רק דיווחים בעל פה מטעם המשקיעים ולא נערכים ביקורים כדי לאמת את הדיווח.

### שיערוך הדירות, החזרי דמי השיעור ותשלומי סובסידיה לעולים

בהסכמים שחתם משרד השיכון עם המשקיעים נקבע, שמשרד השיכון רשאי לפי שיקול דעתו ובלא צורך בהנמקה, וכן ללא הסכמה של הדיירים והמשקיעים להגדיל את שיעור דמי השכירות בהתאם לתנאי המשק לאחר 5, 8 ו-10 שנים ממסירתה של דירה לאכלוס. בשנים 1975 ו-1977 שיערוך משרד השיכון את הדירות והחליט על העלאת שכר הדירה, אולם המשקיעים טענו, ששיערוך הדירות, כפי שנעשה, רחוק מלשקף את תנאי המשק. בינואר 1977 הם הגישו במשותף לבית המשפט תביעה נגד המדינה ודרשו פסק דין הצהרתי, שיקבע את דמי השכירות הסבירים. תביעתם נידחתה על הסף, ובמאוס 1978 הם הגישו ערעור לבית המשפט העליון. הדיון בערעור טרם נסתיים.

1. בית המשפט העליון החזיר את התיק לבית המשפט המחוזי להשמעת ראיות לגופו של ענין, אך עוד לפני שנסתיים הדיון, הושג בין הצדדים — ב-14.6.79 — הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין. לפי הסכם הפשרה בוטל ההסדר שלפיו ניתן למשרד הבינוי והשיכון שיקול הדעת הבלעדי להחליט על הגדלת שכ"ד ובמקום זאת נקבעו, מראש, שיעורי הגדלת שכ"ד לפי מדד המחירים לצרכן (להלן המדד) לכל תקופת השכירות וכן חמישה מועדים במקום שלושה כבעבר:

| שיעור ההגדלה<br>אחרי 9, 10, 11<br>שנים (שכ"ד בשנים<br>10, 11, 12) | שיעור ההגדלה<br>אחרי 7 שנים<br>(שכ"ד בשנים 8-9)          | שיעור ההגדלה<br>אחרי 5 שנים<br>(שכ"ד בשנים 6-7)                  | גיל הדירות                              |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| שכ"ד לפי ההעלאה<br>הקודמת ועוד 100%<br>משיעור העלייה במדד         | שכ"ד לפי ההעלאה<br>הקודמת ועוד 70%<br>משיעור העלייה במדד | שכ"ד בסיסי ועוד 60%<br>משיעור העלייה במדד<br>ממוצע התחלת האחריות | דירות שבנייתן<br>נסתיימה לפני<br>1.1.73 |
| שכ"ד לפי ההעלאה<br>הקודמת ועוד 100%<br>משיעור העלייה במדד         | שכ"ד לפי ההעלאה<br>הקודמת ועוד 80%<br>משיעור העלייה במדד | שכ"ד בסיסי ועוד 70%<br>משיעור העלייה במדד<br>ממוצע התחלת האחריות | דירות שבנייתן<br>נסתיימה אחרי<br>1.1.73 |

2. בהתחשב בקצב עליית המחירים במשק, הסכים משרד הבינוי והשיכון שחישוב שכ"ד לא יעשה בפרקי הזמן שנקבעו בהסכם הפשרה אלא מדי שנה בשנה. מתברר, שהסכמת המשרד לשנות את כללי חישוב שכ"ד ואת מועדי ביצוע השיעור לא עלה בקנה אחד עם ההודעות האישיות ששלח המשרד לכל עולה בפברואר 1976 — בעקבות חוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה מנובמבר 1975 — בדבר אפשרות הגדלת שכ"ד רק בתום 5, 8 ו-10 שנים מגמר בניית הדירות ומסירתן לאכלוס. כתוצאה מההסדר החדש סירבו דיירים רבים לחדש את הסכמי השכירות עם המשקיעים וגם חזלו לשלם דמי שכ"ד, בטענה שהוא עלה חדות — במקרים רבים מעל מחירי השוק — עקב דרך החישוב החדשה והשיעור מדי שנה בשנה. במועד עריכת הבדיקה נמצאו בדיון משפטי תביעה אזרחית ועתירה לבג"צ \* שהגישו בעניין זה שתי קבוצות עולים, מתלאביב ומחיפה, נגד המשרד לקליטת העלייה, משרד הבינוי והשיכון והמשקיעים.

3. עקב הסכם הפשרה היו המשקיעים זכאים לקבל על חשבון העבר הפרשי שכ"ד. לפי נתונים שנתקבלו מגזברות המשרד לקליטת העלייה, שילם משרד זה ל-34 משקיעים, עד לסוף יולי 1980, כ-82.6 מליון ל"י: ב-1979 — כ-39.8 מליון ל"י וב-1980 (עד לסוף יולי 1980) כ-42.8 מליון ל"י. תקציב בסך של 42 מליון ל"י שיועד לכך ב-1980 נוצל כבר בתחילת השנה התקציבית והמשרד פנה לאגף התקציבים באוצר וביקש תוספת של כ-23 מליון ל"י לביצוע תשלומים צפויים במהלך השנה. התוספת טרם נתקבלה.

עולים שנכנסו לדירות לאחר 1.9.74 — שנים מספר לאחר שהן נמסרו לאכלוס — משלמים בפועל למשקיעים שכ"ד בשים לב למועדים השונים שחלפו מאז מסירת הדירות לאכלוס — שעה שהם עדיין לא גרו בהן — בעוד שעל פי תנאי השכירות הכלכלית עליהם לשלם סכום יותר קטן, בהתחשב במועד כניסתם לדירות. מכאן, שהם זכאים לקבל מהמשרד החזר בגין תשלומי יתר של שכ"ד ("הפרשי סובסידיה"). המשרד לא קבע כיצד יש לחשב את החזר הסכום מים לעולים, ובהעדר הנחיות פעל כל מחוז על דעת עצמו ובדרך חישוב שונה.

בוטלו ההסדרים להתחייבות של "הפרשי סובסידיה" ו"הפרשי שיעור" (סכומים שהוחזרו לעולים שחתמו על חוזה השכירות לפני 1.9.74) לדיירים. הדבר הושג, לאחר שהדיירים משלמים למשקיעים את חלקם היחסי הנכון בשכ"ד והמשרד לקליטת העלייה משתתף בהשלמת שכ"ד (סובסידיה). חישוב הסכומים שחייב כל צד ועדכונם מפעם לפעם נמסר לרואה החשבון שמינה משרד הבינוי והשיכון.

## משרד התחבורה

### רישום ורישוי רכב מנועי

דו"ח שנתי 29, עמ' 527-537

#### רישום כלי רכב

כ-50% מרישומי רכב חדש נערכים על-ידי היבואנים שרשות הרישוי (להלן הרשות) אצלה להם את סמכות הרישום והרישוי.