

פרוטוקול מס' 48/ג 2830

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט
שהתקיימה ביום ב', ה' בתמוז תש"ח - 23.6.58 בשעה 10.45.

השתתפו: ד. בר-רב-האי - יו"ר
ע. איכילוב
ב. אזניה
מ. בגין
ע. דגני
ש. הלל
ז. זרהפטיג
ב. לוקר
נ. נרר
ש. רוזנברג
י. שופמן

מוזמנים: פ. רוזן - שר המשפטים
א. ידין - המשנה ליועץ המשפטי
מ. אלון - משרד המשפטים
ה' רוזנשל - משרד המשפטים

סדר-היום: חוק דמי מפתח

היו"ר ד. בר-רב-האי: אני פותח את הישיבה.

חוק דמי מפתח.

סעיף 4.

היו"ר ד. בר-רב-האי: כאן השארנו פתוחה את השאלה אם הסעיף יחול גם על העבר וגם על העתיד.

הוחלט: לקבל את ההצעה להחיל את הסעיף גם על העבר וגם על העתיד.

סעיף 6.

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיף 7.

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיף 8.

נ. ניר: לדעתי, צריך להכניס בענין זה דרוג מסוים. יש שיפורים שמעלים את שוויה של הדירה, והם אינם בבחינת שיפור אלא יותר בבחינת תיקון של משהו שחסר בדירה. לדעתי, צריך לאפשר לדויר לנכות אותם מדמי המפתח.

י. שופמן: ממילא מקבל הדויר שני-שלישים משווי של השיפורים. צריך גם לזכור כי דירות שחסרים בהם דברים יסודיים כמו תריסים ואמבט, זוהי אמצאה של "עמידה" ושל הסוכנות, אבל בדרך כלל דירות הנמסרות בדמי מפתח אינן חסרות דברים יסודיים.

אני מסכים עם ח"כ ניר. אלה הן הוצאות מיוחדות של הדייר, שצריך לקחת אותן

ב. לוקר:

בחשבון.

לח"כ שופמן: הדייר השקיע בדירה סכום שהעלה את ערכה. מדוע צריך בעל הבית

נ. ניר:

לקבל שליש מן הסכום הזה?

היו"ר ד. בר-רב-האי: למעשה אי-אפשר להכניס שינויים כאלה בלי הסכמת בעל-הבית. והדבר צריך להיות נושא להסכם ביניהם. גם אין זה כל כך פשוט להגיד שאם מישהו משקיע משהו ברכוש של אחר, זה שייך למי שהשקיע, ולבעל הרכוש אין בזה חלק.

מ. אלון: נימוקי הועדה הציבורית היו אלה: לפי החוק הקיים, כל מה שמוסיפים למיבנה, שייך לבעל-הבית. זה נוגע לכל דבר שאינו מיסלשל אלא הופך לחלק מן המיבנה. ובכל החוזים המודפסים בין בעלי-הבתים ודיירים נאמר במפורש שאסור לשנות בבית בלי הסכמת בעל-הבית, ואם נעשים שינויים מתחייב הדייר שלא להרוס אותם אלא להשאירם כמות שהם לבעל-הבית. הועדה הציבורית יצאה מהנחה שאין לשנות בנקודה זו את הקיים.

הנימוק השני הוא שאין שום אפשרות לקבוע בחוק גבול, קנה-מידה אובייקטיבי לק. ואם נקבע כי בית-הדין לשכירות יחליט על כך, הרי בכל מקרה יהיה זה ענין למשפט שימשך זמן רב, כי אין דירה שלא הוכנסו בה שיפורים.

יחד עם זאת הנימוק החשוב ביותר היה כי בכל מקרה מקבל הדייר שני שלישים מהשקעו בחזרה. צריך לשקול אם בגלל שליש מהשיפורים צריך לסטות מן הנוהג שהיה קיים עד עתה, וממה שנחשב פה אחד גם על-ידי נציגי בתי-עסק - שמכנסים בבתי-העסק השכורים שפורים רבים - וגם על-ידי נציגי הדיירים.

ש. הלל: נדמה לי שאחד היה לענות במידת מה לספיקות של חברי הועדה לו היינו מאשרים לצדדים, על-ידי הסכם ביניהם, לסטות ממה שקובע החוק בענין זה. שאלה אחרת היא איך קובעים מהו הסכום שמגיע לדייר עבור השיפורים.

היו"ר ד. בר-רב-האי: הסכום שהושקע.

ש. הלל: ואם לאחר שימוש ממושך ירד ערכם של השיפורים? ומה במקרה שבעל הבית לוקח את המושכר לעצמו, איך ייקבע אז ערכם של השיפורים?

א. ירדן: אם רוצים לאפשר לסטות בענין זה מן החוק על-ידי הסכם בין הצדדים, צריך לאמר זאת לפני שאחרת, לדעתי, אי-אפשר יהיה לעשות זאת, כי זה כלול באותו חלק שעליו חלה החזרה בענין איסור הסכמים. אילו לא היה כך, היחה כאן דרך לשינוי האחוזים שקבענו בחוק ושארנו שאי-אפשר יהיה לשנותם על-ידי חוזה. צריך לדעת שאם מקבלים את הצעה ח"כ הלל, יש בכך מירצה גדולה לגבי סעיף 3. אז אפשר יהיה על-ידי הסכם בין הצדדים להעריך את השיפורים במקום ב-500 ל"י ב-3000 ל"י ועל-ידי כך לשנות את האחוזים שנקבעו בחוק.

23.6.58

חוק דמי מפתח

גם אני חושב שאם תתקבל הצעת ח"כ הלל, אנחנו נסכל בדלת האחורית את הרעיון של

מ. אלון:

הגבלת חופש ההסכמים.

זה יהיה גם אמצעי לחץ בידי בעל-הבית: הוא לא יסכים להכנסת השיפורים האלה

ה' רוזנטל:

אלא אם כן יסכימו לתנאים שלו.

אם תתקבל הצעת ח"כ הלל, השאלה היא איך יפרשו את הדבר לצורך מס ההכנסה. האם אפשר יהיה לדרוש מבעל הבית מס הכנסה על מלוא הסכום?

ע. איכילוב:

ברור שבעל-הבית ישלם מס הכנסה על אותו סכום שיקבל.

היו"ר ד. בר-רב-האי:

אני תומך בסעיף כפי שהוא מוצע. אני בספתיחת הפירצה להסכמים, אבל אני מתנגד

ע. איכילוב:

לכך שנאפשר זאת דוקא במקרה בודד.

אני חושב שהרישא של הסעיף אינה מנוסחת כהוגן. הכוונה לא לחישוב סכום דמי המפתח אלא לחישוב חלקם של הצדדים בדמי המפתח.

מ. בגין:

הוחלט: 1. לדחות את ההצעה לאפשר הסכם בין בעל הבית והדייר בענין השיפורים שמכניס הדייר במבנה.

הסתייגות לב. לוקר, נ. ניר, ש. רוזנברג.

2. לקבל את הצעת מ. בגין לשנות את הניסוח של הרישא ולסווג במקוון "כחישוב סכום דמי המפתח" - "כחישוב חלוקת סכום דמי המפתח".

סעיף 9.

לדעתי, צריך לשמור על כך שלא רק שיהיה לפירמה אותו שם, אלא שזה יהיה אותו ענף

היו"ר ד. בר-רב-האי:

במשחר.

גם אני חושב שצריך להיות ברור שהמדובר הוא לא רק באותו שם אלא גם באותו עסק אבל אני רוצה לשאול מה יהיה הדין באותם המקרים בהם לא נקבעה אבחנה בין דמי המפתח ובין התשלום בעד מוניטין.

ע. איכילוב:

ש. רוזנברג: בעית השכלולים מתעוררת גם בסעיף זה. בדירה זה הרבה פחות שכיח, וזה חלק קטן מדמי המפתח, אך בבתי עסק זה דבר רגיל, וזה חלק הרבה יותר גדול, לפעמים - החלק העיקרי בדמי המפתח. בסעיף זה, על כל פנים, צריכה להיות תשובה אחרת לבעית השיפורים.

אני חושב שמקובל לפרש את המלה מוניטין כך שהיא כוללת לאו דוקא את השם אלא גם

ה' רוזנטל:

את הקליינטורה שרוכשים באותו עסק.

מ. אלון:
לשאלה של היו"ר וח"כ איכילוב, הרי נאמר: "על מנת להוסיף לנהל במושכר את העסק". אפשר לאמר: "את אותו העסק".

אשר לשאלתו של ח"כ רוזנברג, הרי דוקא לגבי בתי עסק הבעיה לא תהיה קיימת, משום שסעיף 10 מתיר את חופש ההסכמים לגבי בתי עסק.

אשר לקביעת המוניטין, אם יש חילוקי דעות בין הצדדים או אם בעל-הבית טוען שנעשתה קנוניה נגדו, פונים לבית-הדין לשכירות על מנת שיקבע זאת. אמנם היתה דעה בוועדה הציבורית שגם המוניטין כמו השיפורים צריכים להיות חלק מדמי המפתח, ואין החוק צריך להיכנס לאבחנה הזאת. בכל זאת הגיעה הוועדה הציבורית למסקנה שהסכום של המוניטין שייך למה שהשקיע בעל העסק ולא בעל הבית. זה יגרום לבית-הדין לא מעט בעיות, אבל אין ברירה.

לדעתי, אי-אפשר למחוק את המלים "באותו שם מסחרי". מוניטין זה בדרך כלל דבר לא מוגדר. ממילא הוא יגרום בעיות רבות. לכן החליטה הוועדה שיש לקחת בחשבון מוניטין רק כאשר מדובר בדבר בעל ערך.

יחד עם זאת קיימת שאלה אם השם של העסק נשאר אותו, אלא שמוסיפים לו "ושות" או "ובנו". והשאלה היא אם למצוא נוסח שיאפשר שינוי כזה.

ז. ורהפטיג:
אני מבקש הסבר מדוע משתמש פה בנוסח של "או מקבל חזקה בו", שלא השתמשנו בו במקומות אחרים.

אני מציע למחוק את המלים "באותו השם המסחרי". הגבלה כזאת אינה תמיד עומדת בפני המציאות. צריך להשאיר בידי בית-המשפט לקבוע אם היו או לא היו מוניטין.

מ. בגין:
אני מציע לשנות את הניסוח של הסעיף, ולהתחיל כך: "היה המושכר בית עסק, ושילם הדייר המוצע בעד המוניטין שהדייר היוצא רכש לעצמו - לא יבוא בחישוב סכום דמי המפתח -" וכו'.

אני חושב שמופרז יהיה לקבוע שתנאי לכל מוניטין הוא המשכת אותו השם המסחרי. אם נמחק את הסיפא של הסעיף, הרי בכל מקרה של סכסוך בענין המוניטין, יקבע בית-המשפט.

ש. רוזנברג:
אני מסכים לכך לגבי השם המסחרי, אבל התנאי שזה צריך להיות אותו העסק, צריך להישאר.

היו"ר ד. בר-רב-האי:
השאלה היא אם אנחנו רוצים להוציא מכלל זה את המקצועות החופשיים. שום רופא, שום עו"ד, שום מהנדס לא יוכל להמשיך תחת השם של השוכר הקודם, ובכל זאת, אם השוכר הקודם היו באותו מקצוע, יש כאן שאלה של מוניטין.

ז. ורהפטיג:
המלים "שהדייר היוצא רכש לעצמו" - מיותרות. ואם הדייר שלפני הדייר היוצא רכש את המוניטין? צריך לאמר פשוט: "תמורת המוניטין של אותו המושכר".

מ. אלון:

לשאלתו ל"ח"כ ורהפטיג על "מקבל חזקה בו". הצורה הזאת מופיעה לעתים חכופות. יש לדייר שתי אפשרויות להיכנס למושכר: בהסכמת בעל-הבית - ואז הוא שוכר, או לפי סעיף 19 של החוק, בלי הסכמת בעל-הבית, ואז הוא מקבל חזקה במושכר.

בעית המוניטין נדונה בהרסבה בוועדה הציבורית. אם נמחק את הסיפא של הסעיף, לא יהיה בית עסק, ולו הקטן ביותר, שלא יטען שמגיע לו מוניטין כחלק בדמי המפתח, ובכל מקרה יגיע הדבר לבית-המשפט. מגמת הוועדה הציבורית היתה שלא להכביד על ביצוע החוק. מה שנוגע למקום, אין לשכוח כי המקום משפיע. מוניטין ברח' אלנבי, למשל, הם בהחלט חלק מדמי המפתח. כי המוניטין נובעים לא מניהול העסק במקרה זה, אלא מעצם היותו של העסק במקום שהוא נמצא.

ז. ורהפטיג:

אפשר להגיד: "ובלבד שהדייר המוצע החזיק בו על-מנת להוסיף לנהל - - -".

ע. איכילוב:

הייתי אומר: "ובלבד שהדייר המוצע קיבל את המושכר על-מנת - - -".

מ. אלון:

אנחנו נחזור לבעיה הזאת בפרק הבא. אם הוועדה תחליט לשנות זאת, נעשה זאת לאורך כל החוק. אולם בפרק הבא נדונה הבעיה הזאת באופן עקרוני. פה היא מופיעה דרך אגב.

ע. איכילוב:

בנוגע לשם המסחרי, ראינו שגם במקצועות חופשיים יש מקרים שהעסק מתחלף והשם נשאר. אם אנחנו מוחקים זאת, הרי אנחנו כאילו קובעים שלכל העסקים בארץ יש מוניטין.

מ. אלון:

באנגלי, למשל, כשמדובר על מוניטין, מדובר תמיד על אותו השם המסחרי.

1. הוחלט: לקבל את הצעת מ. אלון לכתוב במקום "את העסק" - "את אותו העסק".

2. לקבל את הצעת ז. ורהפטיג לכתוב במקום "תמורת המוניטין שהדייר היוצא רכש לעצמו" - "תמורת המוניטין של אותו המושכר".

3. לקבל את ההצעה למחוק את המלים "באותו השם המסחרי".

הסתיוגות לע. איכילוב, ושר המשפטים.

4. לקבל את הצעת מ. בגין לשנות את ניסוח הסעיף ולהתחיל במלים "היה המושכר בית עסק, ושילם הדייר המוצע בעד המוניטין - - -".

5. לדחות את הצעת ש. רוזנברג להוסיף הוראה המאפשרת לשוכר בבית-עסק לנכות את ההוצאות על שכלולים מסכום דמי המפתח.

הסעיגות לש. רוזנברג.

סעיף 10.

אני מציע להוסיף שהסעיף יחול רק להבא.

ז. ורהפטיג:

בתי-עסק היו דמי המפתח מותרים, ועשו הסכמים למאות. מדוע נבוא להפר אותם?

מ. אלון:

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיף 11.

אני מציע למחוק את המלים "ולצורך הענין המתברר לפניו". המלים האלה יכולות להיות מטעות. אני מבין שהכוונה לכך שהצדק דורש זאת. אפשר לכתוב רק "לפי הנסיבות", וגם זה מיותר.

מ. בגין:

מ. אלון: הסעיף הזה נדון בהרחבה בדיון על חוק הגנת הדייר, תשט"ו, והוא מועתק ממנו. אם נסווב כאן אחרת, יתכן שבית-המשפט יפרש זאת. אם נכתוב רק "אם לפי הנסיבות אין להפריד בין חלקיו", ולעומת הכתוב בחוק הגנת הדייר, יוכל בית-המשפט להבין שהכוונה היא שאין להפריד בין החלקים, ז"א שהדלתות פתוחות או משהו כזה. כאשר מוסיפים "לצורך הענין המתברר לפניו", זה ברור, ולא הייתי מציע לשנות מהנוסח שהיה קיים עד עכשיו.

ז. ורהפטיג:

הנוסח של חוק הגנת הדייר אינו מוצלח, ואינני סבור שאנחנו צריכים לחזור על נוסח לא מוצלח. הכוונה היא שלפי הנסיבות אין להגדיר איזה חלק הוא בית עסק ואיזה חלק הוא דירה. לכן צריך להגיד זאת: "אין להפריד ואין להגדיר".

מ. אלון:

כל חוספת בענין זה לא חקל על בתי-המשפט אלא רק תבלבל אותם. הם פועלים לפי הנוסח

של חוק הגנת הדייר.

ש. רוזנברג:

אם אין אנחנו רוצים להגביל את בית-המשפט בסמכותו, הרי ככל שנכתוב פחות - ייטב. ואני חושב שאנן אנחנו צריכים להגביל את בית-המשפט. אם נכתוב רק "לפי הנסיבות", ממילא ייקבע כללים בענין זה, על-ידי תקדימים. הייתי אומר להציב נקודה אחרי "ואולם רשאי בית דין לראות מושכר כולו דירה או בית-עסק" ולהסתפק בזה.

ע. איכילוב:

אני בעד זה שנשאיר את המלים "ולצורך הענין המתברר בפניו". יתכן מאוד שהופעה בבית-משפט לא תהיה על רקע של דמי מפתח וחלוקתם. אני מבין שכוונת המלים האלה לאותם המקרים בהם הבירור בבית-המשפט אינו קשור בבעית דמי המפתח אלא בצעיות אחרות.

א. ירדן:

אני מציע להשאיר את הסעיף ללא שינוי. נכו שלא צריך לחזור על שגיאות. אבל הסעיף הזה קיים כמה שנים בחוק אחר, בתי-המשפט השתמשו בו, ולא התברר שהוא בלתי מוצלח. אינני חושב שאנחנו צריכים עכשיו להביא במבוכה את בתי-המשפט. כשנעשה קונסולידציה של חוקי הגנת הדייר, נשנה הרבה דברים, אבל עכשיו מוטב להשאיר זאת.

פ. רוזן: לאלה המציעים למחוק את הסיפא, הייתי מציע להוסיף לפחות "אם לדעתו היה זה צודק, לפי הנסיבות", או משהו כזה.

הוחלט: 1. לדחות את הצעת ז. ורהפטיג לנסח את הסעיף כך (בסיפא): "ואולם רשאי בית-הדין לראות מושכר, כולו דירה או כולו בית עסק, בהתאם לתפקידו העיקרי של המושכר, אם לפי הנסיבות אין להגדיר את החלקים בנפרד".

הסתייגות לז. ורהפטיג.

2. לדחות את הצעת שפ. רוזנברג למחוק את הסיפא של הסעיף אחר-כך. המלים "ואולם רשאי בית-הדין לראות מושכר כולו דירה או כולו בית-עסק".

הסתייגות לשפ. רוזנברג, י. שופמן.

3. לקבל את הסעיף ללא שינוי.

הישיבה ננעלה בשעה 13.00.