

2835

פרוטוקול מס' 49/א

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט, שהתקיימה ביום ד',  
ז' בתמוז תשי"ח - 25 ביולי 1958, בשעה 9.00

ש.נ.ב.

הנוכחים

חברי הוועדה:

- ד. בר-רב-האי - היו"ר
- ב. אזוביה
- ע. איכילוב
- א. אלטמן
- ש. הלל
- צ. דגבי
- נ. ביד
- י. קליכנוב
- י. שופמן
- י. ש. רוזנברג

מוזמנים:

- ד"ר ידין - מטעם משרד המשפטים
- מר אילון - מטעם משרד המשפטים
- מר רוזנטל - מטעם משרד המשפטים

סדר היום

חוק דמי מפתח, תשי"ח-1958 (סעיפים 12 - 19)

אני פותח את הישיבה.

היו"ר ד. בר-רב-האי:

סעיף 12

חושבני כי במקום "כניסת הדייר המוצע אליו"  
צריך להיות "כניסת הדייר המוצע למושכו".

ג. ביר:

מה פירוש "כמשמעותו בחוק לתיקון פקודת העדות"?

היו"ר ד. בר-רב-האי:

זהו מתן תוקף של הצהרה בשבועה, מבלי שהאיש  
יצטרך להופיע בפני שופט. באותו תיקון של הפקודה  
נקבע כי הצהרה בפני עו"ד בענין כזה, דינה כדין הצהרה בשבועה.

מר אילון:

מאחר שהכוונה היא גם לבתי עסק וגם לבתי מגורים,  
חושבני שצריך לדרוש בהצהרות פרטים שונים. המצב  
המשפחתי מעניין רק לגבי דירות מגורים, ואילו לגבי בית עסק חשוב לדעת אם הכוונה  
היא להמשיך באותו עסק ותחת אותו שם, או לא.

י. ש. רוזנברג:

אני מסכל את ההצעה ביחוד לנכדי בתי עסק.

מר אילון:

ש.ו.ב.

הוחלט: (א) לכתוב "כניסת הדייר המוצע המושכר" במקום "אליו".  
(ב) להבחין בפרטים הנודשים בהצהרות, בין בית עסק ובין דירת מגורים.

סעיף 13

הינו"ד ד. בר-רב-האי: בסעיף משנה (3) הפיסקא "או שהוא חולק על שיעור דמי המפתח", איננה מתיישבת עם הוראות סעיף 12, באשר בהצהרה נכתב לא נדרש הדייר לפרס איזה שיעור דמי המפתח הוא תובע לעצמו.

מר אילון: לא פרטנו זאת, כי שיעור דמי המפתח נקבעים בסעיפי החוק. הוא יכול להתנגד לעצם זכותו של הדייר לתבוע לעצמו חלק בדמי המפתח, אם משום תביעת פיגוי או מסיבה דומה. אפשר להוסיף לפרטים שיכללו בהצהרה גם את תביעתו של הדייר, אך דעתנו היתה שאין צורך לחזור על מה שנאמר בסעיפים אחרים של החוק. ואולם אם יש בענין זה דעה אחרת, אפשר לכתוב "או שהוא חולק על זכותו של הדייר היוצא לדמי מפתח בכלל, או לחלק בדמי המפתח".

י. שופמן: לפי דעתי תקופה של שלשים יום למתן התשובה היא תקופה ארוכה מדי רצוי היה לשמוע מה הדייר בענין זה הדעות בוועדה הצבורית.

ע. איבילוב: מאחר שנאמר "לא הסכימו בעל-הבית והדייר היוצא" יש להניח שכבר היה סו"ם ביניהם, וידוע לבעל הבית כמה המדובר; עצם משלוח ההצהרות הוא רק ענין פרוצדוראלי לקראת הבאת הענין לבית משפט בעתיד. לכן אפשר גם לדעת להסתפק בתקופה קצרה יותר, - שבועיים למשל.

י. קליבנוב: "לא הסכימו" פירושו לאו/דווקא שיש חילוקי דעות, אלא גם שאין הסכם. לפעמים קבלת ההצהרות יכולה להיות הפתעה לבעל הבית, על אחת כמה וכמה שלפעמים בעל הבית איננו איש פרטי ולא אישיות משפטית, וצריך לבוא לידי החלטה משותפת. משום כך איבני חושב ששלשים יום הם תקופה ארוכה מדי.

א. אלטמן: לפי דעתי התקופה של שלשה חדשים היא ארוכה מדי. בינתיים ייתכן שהדייר המוצע יתחרט, ולדייר היוצא ייגרם הפסד עד אשר יוסדר הענין סופית.

י. שופמן: שלשה חדשים הם הגבול המכסימלי. הדייר יכול כמובן לעזוב גם קודם.

הינו"ד ד. בר-רב-האי: ההתחייבות היא לצאת את הדירה כעבור שלשה חדשים, כך שאם נקצר את התקופה הזאת זה יפגע רק בדייר עצמו שיהיה נאלץ לעזוב את הדירה קודם. אם גנוסח נשאר, הנדירה בידו.

מר אילון: רצוי בדרך כלל לא לקצר את הארכה, כי תמיד מוטב להגיע להסדר בין הצדדים. לפעמים עי"כ שמקצרים את התקופה הניתנת להסדר, לא נשארת ברירה אלא להעביר את הענין לבית דין לשכירות ושם יכול לעבור זמן רב מאד עד שיש פסק דין. גם את התקופה של שלשים יום איבני מציע לקצר. צדק מר קליבנוב שיתכן ובעל הבית לא יזע כלל על האפשרות שהדייר יעזוב, ודרוש לו זמן כדי לברר אם הוא יכול לקחת את הדירה לעצמו או לא. כמו כן ייתכן שבעל הבית לא נמצא במקום, או שהחלטה אינה נתונה בידי אדם יחיד.

י. נייר: אם כך, חושבני שאפשר גם להגדיל את התקופה של שלשה חדשים.

מר רוזנטל: ייתכן שיהיו עיכובים בקבלת ההצהרות, ולכן אולי מוטב לכתוב "שלשים יום מן היום שאפשר להניח כי נתקבלו ההצהרות".

**א.ג.**

היו"ר ד. בר-רב-האי:  
אנו סתמתיים תמיד על הפרזומפציה שאם נשלח מכתב בדואר רשום, חזקה עליו שהוא מגיע לתעודתו, תוך 48 עד 72 שעות. אם לא כן, צריך להתנות את הדבר בקבלת הודעה חוזרת מן הדואר שהמכתב נמסר וזו פרציצידורה מסובכת מאד.

מר אילון:  
נאמר בפקודת הפרשנות כי בכל מקום שחיקוק מתיר או מחייב למסור מכתב ע"י הדואר, בין שנקשו בלשון "נמסר" או "נשלח" או כל ביטוי אחר, הכוונה היא שהמכתב נמסר בדואר רשום, לפי כתובת נכונה ובתשלום מראש עבור המשלוח. סעיף זה נכלל בפקודת הפרשנות כדי שלא נצטרך לכתוב בכל חוק הוראות בקשר למשלוח בדואר.

הוחלט: (א) לאשר את התקופה המוצעת של שלשים יום למתן תשובת בעל הבית ושל שלשה חדשים להודעת בעל הבית לפי סעיף משנה (1);

(ב) במקום "או שהוא חולק על שיעור דמי המפתח" בסעיף משנה (3) - יבוא "או שהוא חולק על זכותו של הדייר היוצא לדמי מפתח בכלל או לחלק בדמי המפתח".

סעיף 14

היו"ר ד. בר-רב-האי:  
לפי הצוהג המקובל היום אין משלמים לדייר את הכסף לפני שהוא יוצא מן הדירה, אלא משלישים אותו אצל עו"ד או איש-אימונים אחר. אני מציע לא לשנות זאת עכשיו.

ג. נייר:  
לפי דעתי במקום "ובלבד שבעל הבית שילם לדייר" צריך לכתוב "ובלבד שבעל הבית משלם לדייר" ואז זה עונה על הבעיה.

מר אילון:  
הנוסח הגוכחי מאפשר לשני הצדדים למצוא הסדר ביניהם גם באמצעות צד שלישי. כל ניסוח אחר ביתן לפירושים שאינם לטובת אחד מן הצדדים.

י. ש. רוזנברג:  
צריך להגן על אותו צד שיכול להיות היותר נפגע. אם הדייר יוצא ובעל הבית לא שילם לו, בדור שהוא יוכל תמיד להשיג את כספו, כי הרי לבעל הבית יש רכוש ממנו אפשר לגבות מאידך, אם הקדים בעל הבית ושילם, אין בטחון שהדייר לא יטרב לפנות. לכן גם לדעתי הסידור הטוב ביותר הוא הפקדת הכסף אצל צד שלישי, אך בכל אופן לא תשלום לפני הפינוי.

י. שופמן:  
מאז קראתי חוק זה לראשונה, עומדת לעיני הבעיה מה מצבו של הדייר אשר בהצדה לפי סעיף 12 התחייב לצאת מן הדירה, ובינתיים מתברר כי אין לו דירה אחרת לעבור אליה. אין הוא יכול לבטל את התחייבותו לצאת תוך שלשה חדשים, אם קיבל את הכסף מבעל הבית.

היו"ר ד. בר-רב-האי:  
כל עשיית חוזה עלולה להביא פעם לחרטה, אך הדרך המוצעת כאן איננה ניתנת לשינוי מבלי לפגוע ע"י כך בבעל הבית שאולי בינתיים השכיר את הדירה למישהו אחר או עשה סידורים כדי לרכוש אותה לעצמו. כן יכול להיפגע ע"י כך גם הדייר שרוצה לרכוש את הדירה.

ד"ר ירון:  
אני גם כן בדעה שאם כתוב "שילם" נוצר מצב משונה: הדייר אינו צריך לצאת מהדירה כל זמן שהכסף איננו בידו, ולמעשה הכסף לא יהיה בידו עד אשר יצא מן הדירה. לכן אני מציע להוסיף במקום הפיסקא האחרונה ולכתוב "ובלבד שבעל הבית שילם לדייר היוצא, או השליש לזכותו, את חלקו בדמי המפתח המוצעים".

הוחלט לכתוב "ובלבד שבעל הבית שילם לדייר היוצא, או השליש לזכותו, את חלקו בדמי המפתח המוצעים".

4.  
ש.ו.ב.

צריך להיות ברור שיש להשליש את הכסף במקום שגם  
הדייר מסכים לו.

ש. הלל:

מאחר שהעיסקה כולה נעשית חוקית, יש להניח שישלישו  
את הכסף בבנק.

ש. שופמן:

סעיף 15

במקום "שילם" צריך לכתוב גם כאן "שילם או השליש"

נ. ניר:

צריך לחשוב על מצבו הקשה של הדייר היוצא, אם  
הדייר המוצע איננו מסלא את התחייבותו, וגם בעל

היו"ר ד. בר-רב-האי:

הבית אינו משלם לו את חלקו.

ייתכן שיש לו הזכות לפנות לבית משפט ולתבוע  
פיצויים, אך כאן אין אנו דנים בבעיית חוזים

י. ש. רוזנברג:

ותוצאותיהם, אלא בבעיית דמי המפתח בלבד.

צריך להוסיף כאן שאם הדייר המוצע חוזר בו, חובתו  
של הדייר היוצא להודיע על כך לבעל הבית, כדי לאפשר לו למעשה לנצל את האופציה  
ולהשיג את הכסף הדרוש כדי להשאיר את הדירה בידינו הוא. לדעתי צריך לקבוע שעל  
הדייר היוצא להודיע תוך עשרה ימים לבעל הבית כי הדייר המוצע התחרט.

ד"ר י. דיין:

לפי דעתי אין צורך לסבך את העניין על ידי חובה  
נוספת למסור הודעות. זה גם אינו עונה על הבעיה  
במקרה שהדייר המוצע מתחרט ממש ביום האחרון. במקום זאת אני מציע לכתוב "לא  
קיבל הדייר המוצע את החזקה עד היום הקובע בהצהרתו של הדייר היוצא, יכול  
בעל הבית תוך שבועיים מן התאריך שהיה קבוע בהצהרה, לדרוש מן הדייר היוצא  
לפנות את הדירה, ובלבד שבעל הבית שילם לו את חלקו בדמי המפתח המוצעים".

הוחלט: (א) במקום "שילם" יבוא "שילם או השליש".

(ב) תנוסח תוספת המאפשרת לבעל הבית לקבל את המושכר  
לפי סעיף משנה (ב) תוך שבועיים מן היום בו צריך  
היה הדייר המוצע לשכור את המושכר ולא עשה כן.

סעיף 16

בסעיף זה אפשר לוטר במקום "שילם" - "שילם או  
הפקיד בקופת בית המשפט, מאחר שיש כאן ממילא

מר רוזנטל:

פניה לבית המשפט.

אין זה רצוי, כי עד שמקבלים כסף חזרה מקופת  
בית המשפט עוברים, לפעמים, כמה חדשים.

י. סליבנוב:

הוחלט במקום "שילם" יבוא "שילם או השליש לזכותו".

סעיף 17

העיקרון המונח ביסודו של סעיף זה הוא, שאדם  
צריך להפעיל את זכויותיו. אין הן שמורות לו

היו"ר ד. בר-רב-האי:

לעולם אם אין הוא מפעיל אותן.

הסעיף אושר.



6.

ש.ו.ב.

ג. אזניה:  
מן הנוסח המוצע מסתבר עוד דבר שלא התכוונו לו: שההתנגדות להשכיר לגוף מואגד במקרה שגם קודם היה הדייר גוף מואגד, היא תמיד נימוק סביר.

ד. ידיו:  
אפשר להחיל את הנוסח "יכולה לשמש טעם סביר" גם על המקרה שהדייר היוצא הוא גוף מואגד. אפשר לנסח זאת כמעיקי נפרד.

הצעת דר' ידיו בתקבלה.

המתייגות י. שופמן וע. איכילוב:  
למחוק "והדייר היוצא אינו גוף מואגד".

סעיף 19 - בשינוי סעיף משנה (ב) כפי שינוסח ע"י הר' ידיו - א.ו.ש.ר.

ע. איכילוב:  
בחוק זה עלינו למצוא גם אפשרות לפצות את בעל הבית, כאשר הדייר הוא גוף מואגד ולמעשה רשאי להעביר את זכות החזקה במושכר ע"י העברת מניות, מבלי שיהיה לבעל הבית כל חלק בכך.

היו"ר ד. בר-רב-האי:  
אני רוצה לציין שנמצא פתרון מסויים לבעיה כזאת בקשר להעברת קרקעות השייכות לחברה. מתוך צרכים פיסקאליים הוחלט להטיל מס על העברת מניות של חברה כזאת, כאילו הועברה הקרקע ממס. הסדר כזה בעניני שכירות יביא גם רינוח לאוצר, כי ע"י כך שאין משלמים לבעל הבית במזעזע בעצם בעקיפין גם הכנסה מן האוצר.

מר אילון:  
לגבי קרקעות זה פשוט יותר, כי יש אפשרות של בקורת. ואולם כאן, אילו רצינו לפקח על העברת המניות כדי לגבות את דמי המפתח, צריך היה לעשות בכל מקרה חישוב מסובך ביותר כדי לברר מהו החלק שמהווים דמי המפתח בערכה הכולל של כל מניה. יתר על כן, יוצא שרושם החברות צריך היה לקיים פיקוח זה, לא למען האוצר אלא למען בעל הבית בכל מקרה ומקרה. להלכה הפתרון יכול להיות פשוט: כאשר מעבירים למעלה ממחצית המניות, רואים את העיסקא כהעברת השליטה על החברה לגורם חדש, ואז צריך לשלם גם לבעל הבית את חלקו בדמי המפתח. אולם למעשה אין לתקנה כזו תוקף, כי אפשר להעביר בכל עיסקא פחות ממחצית המניות, אם כי בסיכומו של דבר זה מצטרף לחלק הרבה יותר גדול.

ה. בר-רב:  
אנו נכנסים כאן לבעיה יסודית של מהות חברה בערבון מוגבל, כי בעיות כאלה יכולות להתעורר לגבי כל סוגי החובות שיכולים להיות לה כלפי גורמים אחרים. לא רק בעל בית, אלא גם בעל חוב רגיל יכול להיות נפגע ע"י עצם המהות של חברה בערבון מוגבל. גם במקרה זה הטענה נראית צודקת, צריכים אנו להזהר שלא להרוס ע"י כך מושג משפטי רחב הרבה יותר.

י. שופמן:  
הערה זו צודקת בדרך כלל, אלא שחוק זה הוא יוצא דופן, והלכה שנקבעת לגבי דמי מפתח, לא תפגע בעצם המושג של חברת מניות. נכון שאין למצוא תרופה מלאה, אך אפשר למצוא פליאטיב: אם מעבירים את רוב המניות, פידוש הדבר שהשליטה בחברה עוברת לידיים אחרות. אין להניח שחברה גדולה ורצינית תפצל עיסקא של העברת רוב המניות, רק כדי לחסוך לעצמה את חלקו של בעל הבית. יש בהסדר כזה גם סיכון, כי אחד הצדדים עלול להתחרט באחד השלבים של תהליך העברה מפוצל. חברה רצינית לא תקח על עצמה סיכון כזה.

א. אלטמן:

עלינו להזהר בהגדרות שיכולות לפגוע באחד הצדדים. יש מקרים של העברת הסמכות ללא כל שינוי במהותו של העסק, ובמקרה כזה אין כל הצדקה לתביעת דמי מפתח. אם, למשל, בנק מעביר חלק גדול מסמכותיו, אין הצדקה לראות בכך העדמה על בעל הבית, ובעצם אין זה שייך לו כלל. יש גם להבדיל בין מפעל גדול לבין מפעל קטן. במפעל גדול החברה היא העיקר, ואין זה משתנה אם נבחר מנהל אחר, או וועד פועל אחר, או שמעבירים חלק גדול של הסמכות מיד ליד. לעומת זאת, בבית עסק קטן יש הבדל אם מנהל העסק מעביר אותו לידי מישהו אחר, או אם הוא משנה את מהות העסק. לפעמים יכולה מהותו של העסק להשתנות מבלי שישתנו בעליו, וזה שינוי יותר מרחיק לכת מאשר המשכת אותו עסק תוך הכנסת שותף, למשל. לכן זו בעיה מאד מסובכת שאין אנו יכולים להכנס לפרטיה.

ב. לוקר:

אפשר למצוא תרופה לאפשרות שהעלה מר אילון, כשהסמכות יועברו בשיעורין. אני מציע שאם תיעשנה כמה העברות תוך תקופת זמן מסויימת, יראו את כולן כעיסקא אחת. כן אפשר לבדוק אם זה יועבר לאותן ידיים.

מר רוזנבלט:

במקום להכנס לפרשה מסובכת זו, אני מציע לפנות את בעל הבית במקרה שהדייר הוא גוף מואגד, בדרך שונה לגמרי. אפשר לעשות הערכה מהו הקצב הבינוני של מחלפת דיירים, ואם יגיע למסקנה שזה בערך 25 שנה, למשל, נקבע שבתום תקופה כזאת חייב דייר כזה להשליש תשלום מסויים לבעל הבית. אז אין אנו תלויים כלל בהבדלים ובשינויים שחלו בתוך הגוף המואגד בצורה זו או אחרת.

ד"ר ירון:

אני מתנגד באופן עקרוני לגישות שבוטאו כאן. קודם כל המדובר רק בבתי עסק ולא בדירות. שנית, איש לא הכריח מעולם בעל-בית להשכיר בית עסק לחברה. אם עשה זאת, עשה זאת מתוך ידיעת המצב, מתוך רצונו החפשי ומשום שזה כנראה היה כדאי לו. ראשית, אין כמעט אפשרות להגדיר מתי העברת סמכות מסמעותה באמת החלפת הבעלים. שנית, גם אם מעבירים סמכות למישהו אחר, כיצד יכולים אנו לקבוע מהו בתוך התשלום עבור הסמכות חלקו של התשלום עבור המושכר? אם בעל חנות מעביר את החנות לבעלים חדשים, ברור שהוא קיבל גם דמי מפתח עבור החנות, אולם אין ללמד באופן מלאכותי גזירה שווה מכאן ועד לחוזה של מכירת מניות של חברה. איך אפשר להפחית מתשלום עבור מניות את המגיע לבעל הבית, אם בחוזה העברת המניות לא דובר כלל על תשלום כזה? אין כל אפשרות להעריך חלקו של האלמנט הזה בתוך העיסקא של העברת המניות.

היו"ר ד. בר-רב-האי:

בכון שהבעיה איננה אקטואלית, כי במציאות הנוהג הוא שחווה השכירות הוא על שמו של מיסד החברה או מנהלה, מתוך כוונה שכשאושר ימכור את המניות עדיין תהיה שמורה זכותו לדמי מפתח עבור המושכר. ואולם הבעיה בכל זאת קיימת.

מר אילון:

כאשר רוכשים מניותיה של חברה, מביאים בחשבון גם את דכושה כולל המושכר, שיש לו ערך לגבי דמי מפתח. עם זאת בכון שהקשיים שיוצר המעמד המיוחד של חברת מניות, ידועים גם למלווה במקרה אחר, וגם לבעל הבית במקרה זה. אם אנו באים להקנות כאן הגנה מיוחדת לבעל הבית, אנו יוצרים זכות חדשה שלא היתה בידינו כאשר השכיר את המושכר לגוף המואגד. הוא ידע אז מה הם הקשיים הצפויים לו, ולא ידע שתהיה לן הזכות שמציעים עכשיו להקנות לו.

היו"ר ד. בר-רב-האי:

נצטרך להמשיך ולעייין בבעיה זו בישיבה הבאה, ואם נסכים על פתרון מסויים, נצטרך לנסח זאת במעייף מיוחד.