

פרוטוקול מס' 51/ג

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט  
שהתקיימה ביום ד', י"ד בתמוז תשי"ח - 2.7.58 ב-09.00.

השתתפו : י. רפאל - יו"ר  
ב. אזניה  
ע. איכילוב  
ה. ברגר  
ד. בר-רב-האי  
י. הררי  
ב. לוקר  
נ. ניר  
י. קליבנוב  
ש. רוזנברג  
י. שופמן

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

סדר-היום: חוק דמי המפתח. (סעיף 26).

היו"ר י. רפאל: אני פותח את הישיבה.

עלי להפנות חשומת לב החברים כי לפי בקשת  
כמה מחברי הועדה התקיים הישיבה רק עד השעה 10.00.

חוק דמי מפתח.

סעיף 26.

מ. אלון:

היה לנו דיון בענין זה עם רשות הפיתוח,  
ונציגיה טענו כי יש מקרים רבים של העברת  
מושכר ללא ידיעת בעליו, ביחוד במושכרים השייכים לרשות הפיתוח.  
בעל בית פרטי מפנה את הדייר במקרים כאלה. אולם לגבי רשות הפיתוח,  
שהיא רשות ציבורית, הסנקציה הזאת אינה מעשית. לכן הם מבקשים  
להוסיף בסעיף זה שבמקרה כזה יהיו גם הדייר היוצא וגם הדייר  
הנכנס אחראים לשלום החלק המגיע לבעל הבית. כמו-כן יש לאפשר,  
לדעתם, להטיל קנס על הדייר הנכנס ועל הדייר היוצא במקרים כאלה.  
אני חושב שיש בכך הגיון, משום שזוהי הדרך היחידה להרתיע את הדייר  
מלהיכנס לדירה ללא הסכמת רשות הפיתוח. ההצעה היא שההוראה תחול  
בכל מקרה, אבל היא מעשית וחשובה ביחוד לגבי דירות של רשות הפיתוח.

ע. איכילוב: הייתי מבקש לדון בנקודה זו לאחר שנדון  
בסעיף הקובע שלא לכלול סוגים מסויימים

של מושכרים בחוק זה.

ש. רוזנברג:

כיון שזה גובל עם הוראה פלילית, אני מציע להוסיף "בזדון" או "במתכוון".  
כי יתכן שהדייר המוצע משלה את הדייר היוצא. ואני מניח שכרוב המקרים אפשר לסמוך על בית-המשפט שידע להכדיל, בכל זאת, כדאי לתת לבית-המשפט את ההנחיה הזאת.

לסעיף-קטן (ב): נדמה לי שאין זה אסטטי לנקוט בסכום של 10,000 ל"י. אולי מוטב לאמר: לא יותר מפי שלוש מרמי המפתח. 10,000 ל"י זה גם יכול להיות או פחות מדי או יותר מדי.

נ. ניר:

בסעיף-קטן (א)(2) נאמר כי אפשר להסיל קנס או על הדייר היוצא או על הדייר המוצע. אני מציע שהקנס יוטל על מוסר ההודעה הכוזבת. זה יכול להיות אחד מהם או שניהם.  
אשר להצעת מר אלון, אפשר לקבל זאת, אבל צריך להיות ברור שבמקרה שבעל הבית בוחר בדרך של קבלת פיצוי כספי, אין הוא יכול יותר לענות את הדייר.

מ. אלון:

זוהי הכוונה.

ד. בר-רב-האי:

המדובר הוא על מניעת קנוניה בין הדייר היוצא והדייר המוצע כדי להפחית את חלקו של בעל-הבית. ובלי עונשים חמורים אי-אשר להשיג את ההרתעה הרצויה. לכן ברור שעצם החתימה על הצהרה כוזבת מסיקה הרי שני הצדדים יודעים מהו הסכום האמתי שהם משלמים או מקבלים.

לסעיף-קטן (2) אני מסכים עם הערתו של

ח"כ ניר.

הו"ר י. רפאל:

גם אני סבור שאין מקום להוסיף את המלה "בכוונה" כהצעת ח"כ רוזנברג. זה מוכן

מאליו.

לעומת זאת אני חושב שיש למחוק את פיסקה (א)(1). מדוע צריך בעל-הבית להרוויח אם הצדדים נתנו הצהרה כוזבת?

ע. איכילוב:

כפי שנאמר, כוונת הסעיף להרתיע. מאחר שעד עתה הסידורים האלה נעשו במחתרת, יש חשש שמתוך הרגל לצורה זו של שיפול בעניינים, ימשיכו באותה דרך. משום כך אני בעד הנוסח המוצע.

אני מסכים להערתו של ח"כ ניר, שבמקרה של קבלת פיצויים על אי תשלום דמי המפתח, יפסיד בעל-הבית את זכותו לפינוי, אבל בהגבלה של זמן. אין להשמיט מידי בעל הבית את הנשק הזה של הגנה על עצמו, ללא הגבלה בזמן.

א. ידין:

אני מציע להוציא את סעיף-קטן (א)(2) ואת סעיף-קטן (ב) ולעשות מהם סעיף מיוחד, מאחר שהם כוללים הוראה פלילית. הקנס אינו משתלם לא לבעל הבית ולא לדייר; זהו עונש פלילי. ואינני חושב שבית-דין לשכירות הוא בכלל אינסטנציה אשר יכולה לעשות זאת. אם נעשה זאת, לא יהיה עוד צורך בתיקון שהוצע על-ידי ח"כ רוזנברג, כי לגבי התביעות האזרחיות אין הכרח לקשור את ההוכחה בכוונה מיוחדת.

לדעתי, יש להשאיר את פיסקה (א)(1). ההצהרה הכוזבת באה ברוב המקרים כדי להכשיל את בעל-הבית, לכן נותנים דו קא לו את הסכום הזה.

י. קליבנוב: במקום "דייר יוצא או דייר מוצע שמסרו" צריך להיות " - - - שמסר".

אני חושב שאין מקום להקטנת חלקו של הדייר היוצא בדמי המפתח, כי אז בעל-הבית יזכה בדבר שאינו מגיע לו. אם ניתנה הצהרה כוזבת, צריך לסבול מי שנתן הצהרה כזאת, אבל בעל-הבית אינו צריך להבוויח מזה.

י. שופמן: אני מקבל את הצעת מר ידין להפריד בין ההוראה הפלילית ולעשות ממנה סעיף נפרד. ואז אפשר לכתוב סכום קנס.

כוונתו של הסעיף הזה, פרט להוראה הפלילית, להבטיח לבעל-הבית את המגיע לו בדמי המפתח. צריך להגיד זאת בפשטות: שניתן הדין צריך להבטיח לבעל הבית את חלקו לפי החוק בדמי המפתח. ומובן שצריך למחוק את סעיף (א)(1).

מ. אלון: לסעיף-קטן (א)(1): חלוקת דמי המפתח בין בעל-הבית והדייר אינה חלוקה ברורה. אין זה ברור שלבעל הבית מגיע שלישי, ולדייר - שני שלישי. יש כאלה שאומרים שהחלוקה צריכה להיות 40% ו-60% או 20% ו-80%. ז"א, יש מקום לסעיף הזה דוקא במסגרת קביעת דמי המפתח. מפני שכאן אם נותנים לבעל הבית יותר, אין נותנים לו מתנת חינם. סוף סוף זה ביתו.

י. שופמן: החוק הזה נותן בידי בעל הבית נשק חזק מאוד במקרה שרוצים לרמות אותו: הוא יכול לשלם את הסכום שעליו מצהירים, ולקבל את הדירה.

מ. אלון: יש בעלי-בתים שאינם יכולים לגייס את סכום דמי המפתח הנדרש, והדיירים יודעים זאת. לכן הוועדה הציבורית קבעה אפשרויות שונות. ואם בית-הדין יתקל במקרה של הצהרה כוזבת, הוא יוכל להטיל אחד מן האמצעים או כמה מהם יחד. זה בדיסקרציה של בית הדין. לכן אני מציע לא למחוק את סעיף-קטן (1).

הוחלט: 1. לדחות את הצעת ח"כ רזונברג האומרת להוסיף את המלה "בכוונה" לאחר המלים "הצהרה כוזבת".

2. לקבל את ההצעה למחוק את סעיף-קטן (א)(1)

3. לקבל את הצעת א. ידין להעביר את סעיף קטן (א)(2) וסעיף-קטן (ב) לסעיף נפרד, בו תיקבע אחריותו הפלילית של מוסר ההצהרה הכוזבת, בתיקון שהוצע על-ידי נ. ניר, שהאחריות לא תהיה או על הדייר היוצא או על הדייר המוצע, אלא על מי שמסר את ההצהרה הכוזבת.

4. לקבל את ההצעה להשאיר את סכום הקנס ללא שינוי.

5. לקבל את הצעת מ. אלון להוסיף הוראה האומרת שבמקרה של העברת מושכר ללא רשות בעל-הבית, יהיו גם הדייר הנכנס וגם הדייר היוצא אחראים לחלקו של בעל הבית בדמי המפתח, וכן יוטל קנס גם על הדייר הנכנס וגם על הדייר היוצא. (ההוראה תנוסח באופן שיהיה ברור כי במקרה שבעל-הבית מקבל פיצוי כספי, אין הוא יכול יותר להשתמש בזכותו לפינוי).

פ. רוזן:

אם נעביר את ענין ההצהרה הכוזבת לבית-משפט פלילי, ואם בית-דין לשכירות קבע כי ההצהרה הייתה כוזבת ולא נאמר כי הקביעה הזאת מחייבת, כי אז התביעה תצטרך להוכיח זאת מחדש אצלי מתעורר ספק אם היה זה מעשי להפריד זאת.

ד. בר-רב-האי:

מתוך ידיעתי את הרכב בתי-הדין שכר-הירה אני מאוד חרד לממצאים פליליים של בית-דין זה. הייתי אומר שבית-דין לשכירות יוכל להסיק את המסקנות מקביעתו שההצהרה הייתה כוזבת, אבל בבית-המשפט הפלילי תצטרך התביעה להוכיח זאת מחדש. אולם ברור שהפתרון האידיאלי היה לרכז במקרה כזה את כל הענין בבית-משפט.

א. ירין:

המשפט שלנו כנוי בצורה כזאת שהדברים האלה אינם מתעוררים פה בפעם הראשונה. הם מתעוררים בעשרות מקרים כל יום בבתי-המשפט. בכל משפטי הנזיקין מתעוררות גם שאלות הפליליות. יש כללים של משפט אזרחי לפי חוק אחד המחייב פיצויים, ויש כללים למשפט פלילי, להטלת עונש פלילי. ויש כללים לק באיזו מידה מחייבים או אינם מחייבים הממצאים של המשפט האזרחי את הענין הפלילי. על הערעור במשפט האזרחי אין זה משפיע לגמרי אם המשפט הפלילי הוגש בינתיים, אם הצליח, אם נכשל, כי משפט אזרחי מתנהל לפי הכללים שלו, גם באינסטנציה ראשונה, גם באינסטנציה שניה.

מאידך, בית-הדין לשכירות עד עכשיו לא קיבל סמכות פלילית. גם בכל המשפטים מעולם לא מסרנו לו עדות שיפוט כאלה או לבתי-דין כאלה סמכויות פליליות. במידה שהיו הוראות פליליות, הענין הועבר לבית-דין פלילי. וברור שלפרוטוקול במשפט האזרחי יהיה משקל מסוים במשפט הפלילי - על כך יש כבר עשרות פסקי-דין הקובעים באיזה ענין להסתמך על זה. יכול לקרות שבעל בית יקבל את הספו, מפני שבית-הדין לשכירות חושבים שנתמלאו התנאים שנקבעו בסעיף זה, ובית-משפט פלילי לא יוכל להוכיח את האשמה הפלילית.

פ. רוזן:

בחוק הנוגע לפיצויים, כדי למנוע כפילות, ניתן לבית-המשפט הפלילי, אגב הדיון הפלילי, גם להכריע בשאלה אזרחית.

ד. בר-רב-האי:

האפשרות לצרף תביעת פיצויים אזרחית לתביעה פלילית קיימת עד לגג מסוים, עד ל-500 ל"י. וההשוואה לחוק הנזיקין היא לדעתי לא במקומה. שם קיימת אפשרות שנהג יצא זכאי במשפט פלילי ויחויב במשפט אזרחי לשלם פיצויים. וזה נובע ממקור אחר: מהשוני במידת ההוכחות הנדרשת או מהשוני באחריות המוטלת, בחוק האזרחי ובחוק הפלילי. אני חושב שבמקרה שלפנינו אין לנו עצה אחרת מאשר לרכז בבית משפט אחד את כל המקרים בהם יש גם תלונה על הצהרה כוזבת, ולא לפצל את התביעה במקרים אלה. כי אם לא, מי שיצא זכאי במשפט פלילי, אין זה ברור לי אם לא יוכל לתבוע בחזרה את הכסף שחויב לשלם על-ידי בני-דין לשכירות.

ב. לוקר:

אני מצטרף לדעה שיש להעביר את הענין לבית המשפט הפלילי, מפני שבית-הדין לשכירות אינו מסוגל לדון בענינים פליליים. אמר מר ידין כי שני בתי-המשפט דנים בשטחים שונים. כאן מדובר בשטח אחד. ואינני מתאר לי שאחרי שבית-המשפט יקבע כי לא היתה עבירה פלילית, יבוא בית-הדין לשכירות לדון בתביעה האזרחית ולא יושפע ממסקנתו של בית-הדין הפלילי.

מ. גאלון:

אני מצטרף לדברי ח"כ בר-רב-האי. בפקודת הנסיקין האזרחיים יש שני דברים, ואותה דוגמא של תאונה שיש בה גם תביעה אזרחית וגם תביעה פלילית, לדעתי, אינה נוגעת לענין שלפנינו. אולם חומר ההוכחות הנדרש לתביעה פלילית הוא הרבה יותר גדול מאשר לגבי תביעה אזרחית. לכן הכלל הוא שתביעה בענין פלילי אינה משפיעה על תביעה בענין אזרחי, ולא להיפך, כי קנה-המידה לאחריות פלילית שונה מקנה-המידה לאחריות אזרחית.

לדעתי, אנחנו נבהלנו יותר מדי ממסירת

סמכות פלילית לבית-הדין לשכירות. הרי אין מדובר כאן על הטלת מאסר. ויש אצלנו לא מעט חוקים בהם מוסרים לגופים מעין-שיפוטיים סמכויות להטיל קנס. ועדת חקירה יכולה להטיל קנס, ובה יכול לשבח כל אדם. היה לנו ויכוח על הזמנת עדים על-ידי בתי-דין רבניים, וקבענו אז כי בית-דין רבני יכול להטיל קנס, למרות שאינו יכול להטיל מאסר.

צריך לזכור, כי יש תמיד אפשרות לערער

לבית-משפט מחוזי. בית-הדין לשכירות אינו הפוסק אחרון. במקרה זה זה יהיה ערעור פלילי, משום שהקנס הוא ענין פלילי. ובערעור פלילי צריך לחשוב אם הוכח האלמנט של הצהרה כוזבת או לא. בזאת ידונו מבחינה פלילית ולא מבחינה אזרחית. אל נשכח גם שבבית-דין לשכירות יושב יחד עם שני נציגי ציבור שופט שלום. ואם ההצהרה היתה כוזבת, זה נובע מחוק כל מיכלול העובדות שבית-הדין שמע, וזוהי פרשה שלמה. עכשיו נבוא ונשיל את בירור כל הפרשה מחדש, בגלל הענין הזה? והרי בירור הענין של הצהרה כוזבת פירושו בירור כל הפרשה מחדש. אין להיבהל מהאפשרות של הטלת קנס על-ידי בית-דין לשכירות. אם אינני טועה, בבית-דין להפקעת שערים יושבים שני נציגי ציבור ושופט שלום, והם יכולים להטיל מאסר עד שבע שנים.

היו"ר י. רפאל:

נחזור לסיכום הסעיף בישר בה הבאה.

הישיבה ננעלה בשעה 10.00.