

2894

פרוטוקול מס' 53/ג

מישיבת ועדה החוקה, חוק ומשפט
שהחיימה ביום ד', כ"א בחמוז תשי"ח-9.7.58 ב-09.00.

השתתפו: י. רפאל - היו"ר
ע. איכילוב
ב. אזנה
ד. בר-רב-האי
ע. דגני
י. הררי
ב. לוקר
נ. ניר
י. קליכנוב
ש. רוזנברג
ח. רובין
י. שופמן

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

סדר-היום: חוק דמי מפתח (סעיפים 28-34).

אני פותח את הישיבה.

היו"ר י. רפאל:

סעיף 28.

ע. איכילוב:
הצעתי להפריד בין שאלת התשלום לבין שאלת ההסכמה או אי-ההסכמה לדייר המוצע, במקרה של דייר משנה. בשאלת התשלום יכול לחול אותו דין כמו בין בעל-הבית והדייר הראשי, אולם כאשר לדייר המוצע, אני בעד זה שנאפשר לדייר הראשי בכל מקרה שלא להסכים לדייר המוצע, ולאפשר לדייר המשנה לפנות ולביח-הדין רק כאשר לפיצוי הכמפי.

ח. רובין:
ח"כ איכילוב צודק. לבעל-הבית אין זה איכפת כל כך מי יושב בדירה שהיא דירתו אבל הוא לא גר בה, מה שאין כן לגבי הדייר הראשי.

ד. בר-רב-האי:
ה"ש"ט נגד בעל הבית מצד הדייר הראשי זוהי האפשרות להכניס לדירה דייר בניגוד לרצונו. אם לדייר המשנה אין שום כזה לגבי הדייר הראשי, אני חושש שאין אנחנו עונים על הבעיה של דיירי המשנה. אני מניח שביח-המשפט, כאשר יבוא לדון בנימוקים של הדייר הראשי, יקבל במקרה זה נימוקים שבמקרה של היחסים בין בעל הבית והדייר הראשי ודאי לא היה מקבל אותם. אבל אי-אפשר לשלול את מטרות העיקרית של החוק, במידה שזה נוגע לדיירי המשנה.

היו"ר י. רפאל:
אם כי יש הגיון רב בדברי ח"כ איכילוב, אי-אפשר להפוך לכלל שדייר ראשי יכול לסרב בכל מקרה. הוא צריך לתת לכך נימוק מתקבל על הדעת.

מ. אלון:
אל לנו לשכוח שמבחינה משפטית דייר משנה יכול להיות לא רק מי שיש לו חדר בדירה של מישהו, אלא גם אדם ששכר דירה שלימה אבל לא מבעל הבית אלא מהדייר הראשי. לכן אי-אפשר לקבוע בחוק שהוראות החוק אינן חלות כלל על דיירי משנה.

הייתי מציע להוסיף משהו בהנחיות לבית-הדין לשכירות, שיקח בחשבון בשיקוליו את היחסים שהיו בין הדייר הראשי ודייר המשנה ואת התנאים שבין הדייר הראשי והדייר המוצע.

א. ידין:
אני חומך בזה. בחלק הנוגע לבעל-הבית והדייר הראשי נכנסנו לנימוקים וקבענו, למשל, שאם מכניסים כדייר מוצע אישיות משפטית, זהו נימוק סביר להתנגדות. אני מסכים שלגבי דייר משנה יש צורך בתוספת, ברור מה שהוצע על-ידי חברי אלון. אפשר להוסיף שבמקרה שהדייר הראשי ודייר המשנה צריכים לגור יחד, כי אז גם נימוקים אישיים הנובעים מן העובדה שהצדדים יגורו יחד ביחידת דיור אחת - ייחשבו כסבירים.

ח. רובין:
חמיכתו בהערתו של ח"כ איכי לוב היתה נוגעת למקרים שבהם מדובר על יחידת דיור אחת, ולא על דיירי משנה מבחינה שכנית. וכשאנחנו דנים בבעיה זאת אסור לנו לשכוח כי סיכסוכי הדירות החמורים ביותר הם עם דיירי המשנה. ברור שבמקרה שהדייר הראשי מסרב לדייר מוצע הוא צריך לשלם לדייר היוצא. אין לו בריה. אינני מציע לבטל את חובת התשלום. וצריכה להיות אפשרות של דיון משפטי על גובה התשלום.

ע. דגני:
אני מציע שהסעיף הזה יחול על דייר המשנה במקרה ששילם דמי מפתח. במקרה שלא שילם דמי מפתח - לא יחול עליו.

נ. ניר:
אם לגבי היחסים בין דייר ראשי ודייר משנה לא נחיל את הפיסקה הנוגעת לנימוקים סבירים, הרי במקרה של התנגדות מצד הדייר הראשי, יועבר הענין לבית-המשפט.

י. קליבנוב:
עלינו לגשת לבעיה של דיירי משנה בהנחה שזוהי תופעה בלתי רצויה. ואין להטיל על הדייר הראשי שום התחייבויות במקרה שדייר המשנה יוצא מן הדירה. בכל אופן, אם דייר משנה, הן צעה לעזוב את הדירה, אין מקום כלל להצעת דייר מוצע, אלא הוא צריך לבוא אל הדייר הראשי בתביעה פיצוים. אם לדייר הראשי אינו יכול לשלם, הוא יצטרך להשכיר את הדירה לדייר משנה אחר כדי לשלם את הפיצוי המתאים, ובמקרה של חלוקי דעות צריך בית-המשפט לקבוע בענין זה.

י. שופמן:
נראה לי שברור כי צריך להחיל את הוראות החוק על דיירי משנה. אם לדייר הראשי יהיה כסף, הוא ישלם לדייר המשנה ובזה מגמור את הענין. אם לא, יצטרך לקבל דייר משנה אחר כדי לשלם לדייר המשנה היוצא.

בנוגע להצעה להבחין בין מי ששילם ובין מי שלא שילם דמי מפתח, אין לנו בדירה אלא לנהוג לפי סעיף 3. אמנ לגבי המקרה שדייר המשנה לא שילם דמי מפתח אני מסכים כי דייר ראשי יוכל לסרב לקבל כל דייר אחר, ובלי לתת לדייר המשנה כל פיצו אבל זה איננו מעשי, כי אז דייר המשנה לא יצא.

היו"ר יג רפאל:

אם דייר המשנה ל נתן דמי מפתח, אין זה
אומר דבר. יכול להיות מקרה של דייר
משנה שנכנס לפני עשרים שנה. אפשר אולי להגביל זאת בזמן
ובהתחשב בגובה שכר-הדירה המשתלם.

א. ידין:

אני רוצה להתנגד להצעה האומרת כי הדייר
הראשי יצטרך לשלם לדייר המשנה פיצויים,
בלי להחענין כלל בשאלה אם יש דייר מוצע ומהו הסכום שהדייר המוצע
מוכן לשלם. יש מקרים בהם דיירים או דיירי משנה עוזבים דירות
מבלי לקבל דמי מפתח. החוק הזה בא להבטיח כי בכל אותם המקרים
שדמי המפתח משתלמים, הם יתחלקו באופן צודק בין הצדדים. לכן
הכרחי להכניס גם כאן את הסייג שיש דייר מוצע אשר מוכן לשלם
דמי מפתח.

אשר לאבחנה בשיקולים של בית-המשפט
במקרה שהמדובר בדייר משנה, אפשר לנסח זאת כך: בדייקודייר
משנה של דירה הגרים ביחידת דיור אחת, יהיה סירובו של הדייר
הראשי להשכיר את המושכר לדייר המשנה המוצע סירוב סביר כשהוא
מבוסס על עובדת המגורים המשותפים של הדייר ודייר המשנה באותה
יחידת דיור.

אני בכוונה מציע זאת רק לגבי דירות.
ישא לי ספק אם זה צריך לחול גם על בתי-עסק.

ש. רוזנברג:

הייתי מציע להקדיש לבעיה הזאת פרק מיוחד,
בו תוסדר הבעיה של דיירי משנה בכמה

סעיפים.

לי נראה שההבדל בין מי ששילם דמי מפתח
ובין מי שלא שילם דמי מפתח בכניסתו לדירה, במקרה של דיירי
משנה, הוא מוצדק הרבה יותר מאשר במקרה של דייר ראשי. אם אדם
נכנס בלי דמי מפתח ושילם שכר-דירה נמוך, במשך כל ק הרבה שנים,
הרי שהוא הרוויח מספיק. אלא שאני חושש שיש מקרים בהם הדייר
הראשי וגם דייר המשנה כננס יחד ומבלי לשלם דמי מפתח. בכל זאת,
צריכה להיות אבחנה גם במקרה כזה. אולי צריך לאמר שבמקרה שדייר
המשנה מציע דייר משנה אחר והדייר הראשי מסרב, ייקבע סכום הפיצויים
שישולם על-ידי הדייר הראשי על-ידי בית-המשפט, בהתחשב עם כמה
וכמה גורמים, וכיניהם - אם שולמו או לא שולמו דמי מפתח על-ידי
דייר המשנה.

הוחלט: לבקש מנציגי משרד המשפטים להכין
ניסוח של ההוראות הנוגעות לדיירי
משנה, ברוח הערות שנשמעו בוועדה.

סעיף 29.

ד. בר-רב-האי:

מה יקבל בעל-הבית במקרה שהדייר הראשי
משלם לדייר המשנה מבלי לקבל דייר משנה אחר?

הנו"ר י. רפאל:

בעל הבית אינו צריך לקבל דבר. לויפך,
השינוי הוא לטובתו, כי משרד האנשים שיגורו

בדירה יהיה יותר קטן.

נ. נור:

מדוע 40%?

מ. אלון:

זו היתה פשרה בועדה הציבורית. היו כאלה
שטענו כי פה הדייר הראשי עושה עסק ברכוש
של בעל-הבית, ושאינו צריך לקבל כלום.

י. קליבנוב:
יש להבדיל בין המקרה שהדייר הראשי משכיר חלק מהדירה לדייר משנה בהסכמת בעל הבית, לבין המקרה שהשכרת המשנה נעשית ללא הסכמת בעל-הבית - אז מגיעים לו פיצויים יותר גדולים.

ש. רוזנברג:
אני חושב שאי-אפשר לדון על סעיף זה לפני שנסכם את סעיף 28.

הוחלט: לדחות את סיכום הסעיף עד לאחר סיכום סעיף 28.

סעיף 30.

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיף 31.

היו"ר י. רפאל: יש הצעה להזמין בקשר עם סעיף זה את נציגי חברת "עמידה".

מ. אלון:
הועדה הציבורית קיבלה את הסעיף הזה מאחר שהופיעו בפניה נציגי חברת "עמידה וחברת "מעון" מחיפה וכן חברות וגופים נוספים, ושענו כי אין להן שום אינטרס להרוויח מאחר שהכספים הם כספי ציבור, אלא שמטרתם היא לאפשר לעולים חדשים להיכנס למושכרים, ואם החוק יחול על מושכרים כאלה, מונעים מהם את האפשרות להכניס עולה חדש במושכר שמתפנה. הם טענו כי הם מכניסים לשם דייר חדש שהוא עולה, במקום הדייר הקודם, מבלי לקבל דמי מפתח. מאחר שבויכוח בכנסת טענו כמו חברי כנסת שגופים אלה מקבלים דמי מפתח מן הדיירים, יש מקום לדון בכך. אולם ברור כי הסעיף הזה לבדו לא יספיק. מטרת ההוראה היא לאמר לא רק שיחול על החברות האלה החוק הקיים עד עתה, אלא שלא יחול עליהן החוק הזה. אנחנו יודעים כי החוק הקיים פורש על-ידי בתי-המשפט כך שלא נשאר דבר מההוראה האוסרת דמי מפתח.

ש. רוזנברג:
אני חושב שהחברות האלה טועות בחישוביהן מבחינה אינטרסנטית. אדם שיודע שיקבל משהו מצאתו מן הדירה, שומר עליה, וזה באינטרס של החברה. אפשר לתת בידי החברות האלה גם סנקציות אחרות, כמו למשל, שהן יכולות לסרב לדייר מוצע אם אינו עולה חדש. יחד עם זאת אפשר גם במקרה של חברות כאלה לשנות את חלוקת דמי המפתח, ולתת את החלק הארי לבעל הבית ורק חלק קטן לדייר היוצא.

ד. בר-רב-האי:
אינני יודע מהי רשימת הגופים שאושרו לצורך זה על-ידי שר המשפטים. אבל בחיפה יש גם שיכון עירוני לחיילים משוחררים, וכן חברת "שיכון עובדים", שי לו חברות-בת, ושאלם נחליט על הזמנת גופים מסויימים בקשר עם סעיף זה, הייתי מציע להזמין גם את נציגי ה.

פ. רוזן:
בועדה הציבורית טענו נציגי "עמידה" שהם אינם מקבלים דמי מפתח. בו יסח בכנסת נאמר שהם כן מקבלים. לכן אמרתי שטוב להזמין אותם להופיע בפני הוועדה.

היו"ר י. רפאל:
אני מסכים לך, אך אני מתנגד לכך שנוזמין חברות אחרות, כי אז לא נגמור עם זה.

הוחלט: להזמין את נציגי "עמידר" בקשר עם הדיון על סעיף זה.

סעיף 32.

מ. אלון: סעיף זה לא הוצע על-ידי הועדה הציבורית, אם כי הועדה הציבורית דנה בו. מאחר שבוועדה הציבורית היו בענין זה חילוקי דעות, הוחלט שלא לקבל דבר בענין זה מאחר שאין זה מסמכותה של הועדה הציבורית.

הובאו לידי עתנו על-ידי האפוטרופוס הכללי מקרים רבים שכאשר אדם פושט רגל, לא נשאר לו הרבה מהעסק פרט לדירה, ששויה גדול. לפי החוק הקיים, במקרה כזה חוזרת הדירה לבעל הבית. ההצעה היא למסור זאת לנאמן, כפי שהוא מקבל את כל הנכסים האחרים של פושט רגל.

ע. איכילוב: חוק זה בא להגנת הדייר ולא להגנת נושים הבאים במגע עם הדייר. ואין כל קשר הגיוני בין ההוראה הזאת לבית יתר סעיפי החוק. אם קרה לאדם אסון כזה, זהו מזלו של בעל הבית, בדיוק כמו במקרה של דייר שנפטר. הרי שהו רכושו של בעל הבית.

על כל פנים, אם עמדתי זו לא החקבל על דעה הועדה, דבר אחד צריך להיות ברור: הבטחת חובותיו של הדייר לבעל הבית - קודמת.

מ. אלון: זה ממילא כך, לפי פקוח פשיטת הרגל.

ע. איכילוב: גם חלקו של בעל-הבית בדמי המפתח צריך להיות מובטח. ואינני יודע איזה פנים יש במקרה כזה לשאלה של מונסטין.

מ. אלון: המדובר כאן לא על כל סכום דמי המפתח אלא רק על החלק המגיע לדייר.

ח. רובין: אני חושב שהסעיף מוצדק. אבל אני מציע למחוק את המלים "בבית עסק", וכן את המלים "על פי צו בית-המשפט". לגבי מחיקת המלים "בבית עסק", לדעתי, אם אדם שהוא פושט רגל עוזב דירה ומקבל דמי מפתח, לא יתכן שהנאמן לא יוכל לשים ידו על הסכום הזה.

י. שופמן: גם אני חושב שהסעיף במקומו. אם נותנים אשראי לבעל בית עסק, לוקחים בחשבון את ערכה של החנות. אבל אין לזה קשר עם דירתו הפרטית של פושט הרגל. אותה הוא אינו חייב כלל לפנות, ואם כך, במקרה שהוא מפנה אותה, אין לחייבו להעמיד את הסכום לרשות הנאמן.

ד. בר-רב-האי: הסעיף הזה מונה רק על חלק מהבעיה. השאלה היא איך להבטיח את הדייר היוצא בפני פשיטת רגל של בעל הבית, אם בינתיים הוא התקשר עם מישהו לקבלת סיכון או דירה אחרת.

ג. ניר:

נשאלת השאלה מה דינו של פשט-רגל הגר בדירה של שבעה חדרים. האם מקבל הנכסים אינו יכול להגיד לו שעליו לעבור לדירה יותר קטנה כדי לשלם לנושים חלק מן החוב?

שאלה שניה: אנחנו קובענו כי דמי מפתח אינם ערך חזקה, אלא שזוהי רק הגנה על הדייר. אם אנחנו קובעים כאן שבמקרה של בית-עסק דמי המפתח מועברים לנושים, הרי עלינו לקבוע בבר מקביל במקרה של פטירת הדייר בבית מגורים, לגבי יורשיו או נושיו.

היו"ר י. רפאל:

החוק בא להסדיר את היחסים בין הדייר ובעל הבית. לפתע פתאום אנחנו באים לדאוג לנושם. נדמה לי שאם יש מקום להוראה כזאת, הרי זה בפקודת פשיטת הרגל. לכן אני מציע למחוק את הסעיף.

אם הוועדה תחליט שלא למחוק את הסעיף, אני על כל פנים מתנגד למחיקת המלים "בבית עסק", כי גם דייר שפשט רגל, צריך לגור בדירתו. גם החשש של ה"כ ניר אינו במקומו. כי אם אדם פשט רגל, רמת חייו יורדת וממילא הוא ירצה לעבור לדירה יותר קטנה. ואם הוא מקבל רק שני שלישי בדמי המפתח, ספק אם ישאר לו משהו.

הוחלט: 1. לדחות את ההצעה למחוק את הסעיף.

הסתייגות לי. ואל וע. איכילוב.

2. לקבל את ההצעה למחוק את המלים "על פי צו בית-המשפט לענין פקודת החברות".

סעיף 33.

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיף 34.

אינני חושב שנכון לתקן חוק אחר בצורה כזאת. הדרך הנכונה היא להכניס תיקון

י. הררי:

לאותו חוק.

אני מסופק אם יש צורך בסעיף הזה. ממילא החוק הזה לא חל על בנינים חדשים.

ג. ניר:

הסעיף דרוש, מאחר שאם הוא לא יהיה, לא יהיה ברור מצבם של בנינים חדשים שבהם מסתדרת ההשכרה בדרך של דמי מפתח.

א. ירון:

ח"כ הררי צודק, אבל עד היום הלכנו בדרך זאת בעשרות חוקים. רק פעם אחת הפרדנו את החוק לתיקון מהחוק הנדון, וזה היה בחוק הכנסה, כשלא רצינו להכניס בו סעיף לתיקון חוק הבחירות.

זה גם תקדים. אם נעשה זאת כאן, נצטרך לעשות זאת בכל החוקים.

מ. אלון:

י. הררי:

הנימוק שעד עכשיו נהגו כך איננו נימוק. ואין זה נכון שעורכי-הדין יכניסו את התיקונים הדרושים בין שהתיקון נעשה בצד החוק מיוחד, ובין שזה נעשה על-ידי סעיף בחוק אחר. קורה שעורך דין פשוט עובר על האינדקס לראות באלו שנים הוכנסו תיקונים לחוק מסוים שלו הוא נזקק, ואז הדבר אינו מופיע.

פ. רוזן:

בעשר השנים האחרונות נהגנו ק לעתים קרובות, כי במקרה שמתעורר צורך בתיקון לחוק הקשור עם החוק המוצע, אין כדאי להעביר את התיקון הזה ככל השלבים של קריאה ראשונה, שניה ושלישית. בעתיד, אנחנו יכולים באינדקס השנה להוסיף גם אינדקס לתיקונים אינצידנטאליים שנעשים בחוקים אחרים בתוך החוקים שמתקבלים, כי מבחינה מעשית זוהי הערה נכונה.

א. ירדן:

הועדה צריכה גם לדעת שבמקרה של הפרדת התיקון, לא יוכל הסעיף לעמוד לבדו אלא צריך יהיה לחסוף לו כמה סעיפים שעכשיו אין בהם צורך מאחר שההוראה באה כחלק מן החוק הזה.

י. הררי:

זה יותר פשוט מאשר כך, בשביל אלה שצריכים לעיין בחוקים.

הוחלט: לדחות את הצעת י. הררי להוציא את הסעיף מחוק זה ולהעמידו כחוק נפרד.

ה. רובין:

אני מציע שהיו"ר בשעת הדיון על כך בכנסת, ימסור את הודעת שר המשפטים בענין זה.

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

ע. איכילוב:

הייתי מבקש מנציגי משרד המשפטים שלסעיף 35 יביאו לנו הצעה לולידציה של כל מה

שהיה עד עכשיו.

הישיבה ננעלה בשעה 11.00.