

פרוטוקול מס' 56/ג

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט
שהתקיימה ביום ב', ד" באב תשי"ח - 21.7.58 - ב- 10.45.

השתתפו: י. רפאל - היו"ר
ב. אזניה
ע. איכילוב
ה. ברגר
ד. בר-רב-האי
ע. דגני
י. הררי
ש. הלל
ז. ורהפטיג
ב. לוקר
נ. ניר
י. קליבנוב
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.

היו"ר י. רפאל: אני תח את הישיבה.

נעבור על סעיפי החוק כפי שנוסחו על-ידי
משרד המשפטים בהתאם להחלטותינו.

סעיף 1.

א. ידין:
ההגדרות של בעל-בית, דייר, דייר משנה,
בית עסק ובית דין אינן חדשות אלא מועתקות
מלה במלה מחוק הגנת הדייר, תשט"ו. ההגדרות החדשות בחוק זה הן
"דמי מפתח", ו"דייר יוצא" ו"דייר מוצע" שהוצאו מסעיף 2 והוכנסו
לסעיף זה.

י. קליבנוב: מה פירוש "כולל קבלת חזקה". הניסוח אינו
ברור.

מ. אלון: הייתי מציע למחוק את המלה "כולל".

הוחלט: לקבל את ההצעה למחוק את המלה "כולל"
בהגדרת "דמי מפתח".
לקבל את הסעיף בשינוי הנ"ל.

סעיף 2

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיף 3

ג. ניר: אולי במקום "שהתחיל להחזיק במושכר" פאס:
"שהחזקתו במושכר החלה?"

א. ידין: אני מציע לא להחליט על כך סופית. אנחנו נחשוב
על ההערה הזאת בעת הניסוח הסופי של החוק.

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיפים 4-6

הוחלט: לקבל את הסעיפים ללא שינוי.

סעיף 7

מ. אלון: הסעיף הזה לא היה בפני הועדה. חשבנו לנכון
להכניסו במקומות בהם בחוק, במקרה שהועדה תמצא
לנכון לקבלו.

אם מדובר בחוק על תקופות החזקה, השאלה היא
מהו התאריך הקובע. לפעמים יוצא שכל החישוב משתנה בגלל אורך
המשפט. אנחנו מציעים בסעיף זה לקבוע כי סיום ההחזקה במושכר
ייחשב לפי אותו התאריך שעליו הצהיר הדייר שיפנה את המושכר.

ב. אזניה: צריך לשנות את הנוסח ולהגיד "היום שעליו הצהיר

מ. אלון: אפשר להגיד: "יראו את היום שעליו הצהיר
בהצהרתו" - -

הוחלט: לקבל את ההצעה לכתוב במקום "היום שבו" -
"היום שעליו הצהיר הדייר בהצהרתו לפי סעיף
14" - והסעיף יתוקן בהתאם לכך.

סעיף 8

י. שופמן: בסעיף חמש מדובר על המקרה שלא ניתנו דמי מפתח.
איך אפשר לאמר "יראו את דמי המפתח? הכוונה
ברורה, אבל הנוסח אינו נראה לי.

ג. ניר: אולי אפשר לחלק את הסעיף לשנים ולדבר בנפרד
על המקרה שבו לא ניתנו דמי מפתח.

היו"ר י. רפאל: אני מציע שההערה תובא לתשומת לב המנחסים,
ונקבל את הסעיף בתוכנו.

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיף 9.

במקום "השקיעו" צריך להיות "השקיע".

י. קליבנוב:

גם הערה זו חובא לתשומת לב המנחסים.

היו"ר י. רפאל:

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיף 10.

"ינוכה" - ממה?

י. קליבנוב:

הייתי מציע לכתוב "ינוכה מסכום דמי המפתח של בית העסק".

היו"ר י. רפאל:

נצביע שוב את הצעת שר המשפטים לחזור לנוסח שהוצע, כלומר, להוסיף את המלים "באותו שם מסחרי".

הוחלט: לקבל את ההצעה להוסיף אחרי המלים "את אותו העסק" את המלים "ובאותו השם המסחרי".

הסתייגות לזו. ורהפטינג, ד. בר-רב+האי ונ. ניר.

סעיף 11, 12, 13.

הוחלט: לקבל את הסעיפים ללא שינוי.

סעיף 14.

בהתאם לתיקון שקיבלנו, צריך יהיה להוסיף כאן אחרי המלים "באותו העסק" - "ובאותו השם המסחרי".

היו"ר י. רפאל:

השם המסחרי".

הוחלט: לקבל את הסעיף בתיקון של היו"ר.

סעיף 15.

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיף 16.

האם יש מי שקובע בידי מי משלישים את הכסף?

ב. לוקר:

יש בענין זה נוהג, וכל מה שנוסיף בחוק, רק יסבך.

מ. אלון:

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

כע"ף 17.

ע. איכילוב:

במקום "מהיום שקיבל את הודעת בעל-הבית"
צריך להיות "מהיום שנשלחה הודעת בעל-הבית".

הוחלט: לקבל את הסעיף בתקון של ע. איכילוב.

סעיפים 18, 19, 20.

הוחלט: לקבל את הסעיפים ללא שינוי.

סעיף 21.

מ. אלון:

סעיף זה הוא חדש, ונתון לשיקול דעתה של הוועדה. אנחנו חושבים שתביעות מסוג זה אי-אפשר להשאיר פתוחות במשך שבע שנים - תקופת ההתיישנות הרגילה.

ד. בר-רב-האי: הייתי מציע במקום ששה חדשים - שנה.

הוחלט: לקבל את הסעיף בתקון של ד. בר-רב-האי.

סעיפים 22, 23, 24.

הוחלט: לקבל את הסעיפים ללא שינוי.

סעיף 25.

הי"ר י. רפאל:

פה היתה הצעה של ח"כ שופמן שדייר שהוא גוף מואגד יהיה בכל מקרה נימוק סביר להתנגדותו של בעל הבית.

הוחלט: 1. לדחות את הצעת י. שופמן.

הסתייגות לי. שופמן, ע. איכילוב.

2. לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיף 26.

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיפים 27-31.

מ. אלון:

זוהי בעיה שלא היתה בפני הוועדה. יש מקרים בהם ברור שבעל-הבית יקח את הדירה לעצמו, או שעל כל פנים, כל תילוקי הסעות הם על סכום דמי מפתח. אנחנו מאפשרים בסעיפים אלה לדייר היוזא, במקום ללכת בפרוצדורה של דייר מוצע והצהרות, לפנות לבעל הבית ולהציע לו את המושכר, ואז בית-הדין יקבע רק את סכום דמי המפתח.

י. שופמן: זה מיותר. אם בעל הבית מסכים - שני הצדדים גומרים את הענין ביניהם. הפרוצדורה שהכנסנו בחוק זה מכוונת למקרים שאין הסכם בין בעל הבית והדייר.

י. הררי: היחסים בין בעל הבית והדייר לא תמיד תקינים. לא תמיד הם יכולים להסכים על בורר. ואני חושב שהסעיפים לא תמיד הם יכולים להועיל מאוד ולהביא אותם להסכם במקרים רבים. יתכן שלאחר קבלת החוק ניווכח שמשמשים בסעיפים הרבה יותר משחשבנו. ולדעתי, הסעיפים חשובים בעיקר כאשר לדייר משנה, שם הבעיה העיקרית תהיה הערכת הדיירה.

ב. אזניה: גם לדעתי הסעיפים דרושים. צריך לאשר להתיר את הסכך גם כשאינן התערבות של צד שלישי. כי גם אז אנחנו מעונינים לאשר לדייר לצאת מן הדיירה כדי להשיג שיכון. על-ידי הסעיפים האלה אנחנו עוזרים לדייר לצאת מן הסכך המשפטי גם במקרה שאין לו דייר מוצע.

ד. בר-רב-האי: אינני יודע אם ישתמשו הרבה בסעיפים האלה, אבל הם על כל פנים אינם מפריעים למיבנה החוק.

ב. לוקר: עד עכשיו דובר על דמי המפתח העשויים ליהנות על-ידי דייר מוצע. איך ייקבעו

מבלי שיהיה צד שלישי?

י. קליבנוב: אני תומך בהערה זו. עד עכשיו דובר על דמי המפתח בקשר עם קיומו של דייר מוצע. אם אין דייר מוצע, צריך לבנו את החוק לגמרי אחרת.

א. ידין: אני תומך בכך שהסעיפים ישארו בחוק, אבל בסעיף 27 הייתי מציע למחוק את השורה הראשונה ולהתחילו כך: " במקום לשלוח לבעל-הבית בדואר רשום הצהרה אחת בלבד - וכו'". ובפסקה (2) הייתי אומר: "סכום דמי המפתח העשויים לדעתו להינתן עבור המושכר". בהתאם לכך ייארר בסעיף 28(2): " - חלק על עצם זכותו של הדייר היוצא לדמי המפתח, על סכום דמי המפתח שנקב הדייר בהצהרתו או על חלק של דמי המפתח - -".

אני מציע גם לתקן את ניסוח סעיף 31, אשר עושה רושם כאילו מקנים כאן זכות מיוחדת, בשעה שכל מה שרוצים להגיד הוא שאין זה מונע מן הדייר ללכת בדרך שנקבעה בחוק, בסעיפים האחרים. לכן הייתי אומר במקום "רשאי הדייר היוצא - -" - "אין בכך כדי למנוע מן הדייר היוצא להציע לבעל הבית - -".

הוחלט: לקבל את הסעיפים בתיקונים שהוצעו על-ידי א. ידין.

הסתייגות לי. שופמן: למחוק את הסעיפים.

סעיפים 32, 33.

הוחלט: לקבל את הסעיפים ללא שינוי.

סעיף 34.מ. אלון:

יש לי כמה הרהורים בקשר עם סעיף זה. הבעיה היא שלאחר התוספת שנתקבלה בוועדה, כמעט ולא נשאר מקרה בו יהיה דייר מוצע בשעת הבירור המשפטי. הדייר המוצע יכול להישאר רק במקרה שבעל הבית אינו משיב דבר. ואני מפנה את תשומת לב הוועדה לכך שעל-ידי ק שאנחנו מאפשרים לדייר המוצע לחזור בו בשני המקרים האלה, כמעט ואנחנו נוטלים את ערכו של הדיון בבית הדין.

ש. רוזנברג:

זה משכנע אותי שאנחנו צריכים לקבל את הסעיף כפי שהוא. איננו רוצים שיהיה דיונים בבית הדין. המקרה היחיד שבו הדייר המוצע יכנס לדיון, יהיה המקרה שבו בעל הבית שותק. ואני חושב שזוהי הכוונה.

מ. אלון:

זה אמנם נכון, אבל זוהי דרך קלה מאוד בידי בעל הבית. הוא יכתוב בכל מקרה שהוא מתנגד לדייר המוצע, ואז על פי רוב העניין יתפרק.

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

הישיבה ננעלה בשעה 13.00.