

פרוטוקול מס' 57/ג

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט
שהקיימה ביום ד', ו' באלול תשי"ח - 23.7.58 בשעה 09.00.

השתתפו: ר. רפאל - היו"ר

ב. אזניה
ע. איכילוב
ה. ברגר
ע. דגני
ש. הלל
י. הררי
ז. ורהפטיג
י. ישעיהו
ב. לוקר
י. קליבנוב
ח. רובין
י. שופמן

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

סדר-היום: חוק דמי מפתח.

אני פותח את הישיבה.

היו"ר י. רפאל:

נדון עתה בניסוח של שלושה סעיפים המוצעים על-ידי משרד המשפטים לבעית דמי המפתח בהעברת מניות בחברה ובהתחל-פויות שותפים בשותפות.

חוק דמי המפתח.

מ. אלון:

הועדה דנה באריכות בבעיה זו, וגם הכנסת דנה בה. הבעיה היתה שבאישיות משפטית השוכרת דירה מתחלפים האנשים ובעל-הבית אינו מקבל דבר. ההצעה המובאת כאן הולכת בעקבות הסידור הקיים באוצר, שבמקרה של העברת מניות על-ידי חברה, הוא מקבל אחוזים מסויימים מן העברה כתור מס. אם הוועדה תקבל את שלושה הסעיפים, אנחנו נקבע את המקום המתאים להם בחוק.

סעיף 1.

ד. בר-רב-האי:

אני מבין שהכוונה היא לך שלפחות 51% מהמניות נמצאות בידי לא יותר מ-5 אנשים. וכן כאשר מדובר על העברת המניות, השאלה היא אם מעבירים אחת מ-49% של המניות, שאין לכת כל השפעה על השליטה בתורה, או שמעבירים מניות מבין ה-51%. צריך לצמצם את הנוסח כך שיהיה ברור שהמדובר על העברת מניות מבין המניות שקובעות את השליטה על החברה, את הבעלות הממשית עליה.

ש. הלל:
יש בכך הגיון רק עם המדובר על היום שבו נערך חוזה השכירות, אחרת אפשר לעקוף את החוק, על-ידי כל מיני קומבינציות.

ח. רובין:
בסעיף 1 אני מציע לכתוב במקום "הון מוצע" בשורה האחרונה - "ההון הנפרע".

י. שופמן:
אין שלמות ולא יכולה להיות שלמות בסעיף זה. וודאי שלאחר נסיון כמשך תקופה מסויימת, יבואו חיקונים. הנסיון ילמד אותנו מה לעשות בשטח זה.

פ. רוזן:
להערתו של ח"כ בר-רב-האי. השליטה על החברה יכולה להיות בידי בעל מניה אחת, שהיא מנית-יסוד. לא תלוץ ההון אלא השליטה על החברה היא הקובעת כאן. כאן יש הכרח להשתמש במונח "שליטה", כי רוב המניות אינו קובע כלום.

ב. לוקר:
צריך גם להיות ברור שהמדובר הוא על העברת מניות המשנה את השליטה. כי יכול להות שהועברו מניות מבין המנודת המקנות את השליטה על החברה, אבל עדין השליטה על החברה נשארה אותה שהיתה קודם.

מ. אלון:
כפי שאמר ח"כ שופמן, כל הענין הוא נסיון. אין לנו פרקטיקה בענין זה. הבעיה קשה. וההצעה היא כמעט העתק ממה שיטנו היום בפקודת מס הבולים, בקשר להעברת קרקעות. ודוקא משום שאנחנו מסתמכים על משהו שכבר קיים, לא הייתי מציע לשנות, חוץ מאשר הקביעה שהמדובר בהעברת מניות המקנות את השליטה על החברה. לא הייתי מציע להוסיף שגם העברה כזאת מחייבת לגבי החוק הזה רק כאשר מעבירים את רוב מניות השליטה, כי אז אין לדבר סוף.

א. ירין:
אסן המצב דומה במלואו למצב בפקודת מס הבולים. האוצר מעוניין לקבל מס גם אם מעבירים חלק ממניות החברה. לגבי בעל הבית, אני מסכים שהענין מתחיל לענין אותו מנקודת מבט של דמי מפתח, כשמעבירים את השליטה על החברה, ולכן אין זה מספיק אם מגבילים זאת להעברת מניות מבין המניות המקנות שליטה על החברה, אלא שצריך להוסיף את הסייג שיש בכך העברת השליטה על החברה.

ש. הלל:
אני הייתי אומר: "היה הדביר של בית-עסק בזמן היכנסו למושכר -".

פ. רוזן:
הייתי מציע להוסיף אחרי המלים "מניות בחברה" את המלים "כך שעל-ידי ההקצאה או ההעברה מוקנית השליטה בחברה למקבלי המניות".

הוחלט:
לקבל את הצעת שר המשפטים לטוב אחרי "הוקצו או הועברו מניות בחברה" - "כך שעל-ידי ההקצאה או ההעברה מוקנית השליטה בחברה למקבלי המניות".

י. הררי:
זה יכול להיות נכון לגבי עסק שהוא כולו החזקה חנות או בית-מלאכה. אבל כאשר המדובר הוא על משרדים גדולים שיש להם עסקים גדולים, ובין היתר הם שוכרים דירות במקומות שונים לצורך ניהול עסקיהם, הרי בעל-הבית אף פעם לא התעניין בכך אם התחלפו המניות, וגם אין הכוונה למקרים אלה. כאן אנחנו מכניסים מהפכנה בכל המיבנה של אישיות

י. הררי:

המדובר בהעברה מוסדית של הדירה. אם למשל, השליטה על חברת החשמל עברה לממשלה, האם כל מי שחברת החשמל שכרה אצלו דירה יוכל לתבוע דמי מפתח?

מ. אלון: זוהי הכוונה. אחרת, מי שהשכיר לחברה לא יקבל דמי מפתח לעולם.

י. הררי: אבל הוא ירע זאת מראש.

סעיף 2.

ח. רובין: לי נראה שהסעיף הזה עומד בניגוד לחוק הגנת הדייר, תשט"ו, אם נאמר כי במקרה של שותפות, אם לא נקבע אחרת בחוזה, יכולים להיות תילופים. אני מציע להחיל את הוראת הסעיף רק באותם המקרים שהותנה בין הצדדים כי ההוראה הנ"ל בחוק הגנת הדייר לא תחול.

מ. אלון: כשיש הסכם בין הצדדים בענין זה, כל הסעיף אינו דרוש. אם הוסכם בכתב אחרת, הפרת התנאי מהווה עילת-פינוי.

ה' רוזנטל: אני חושב שמה שמתאים לחברה אינו מתאים לשותפות. בשותפות קשה לקבוע מהו ההון. שם לפעמים הסימן המנבוק הוא חלוקת הרווחים, וההון הוא דבר פיקטיבי. לכן צריך לדבר כאן על העברת למעלה מ-50% מהרווחים.

ע. איכילוב: אני מציע שיהיה מדובר בסעיף זה גם על העברת חלק עיקרי בהון וגם על העברת רווחים. כמו-כן אני מתנגד לכך שידובר על העברת 50% ברווחים. זה צריך לחול גם במקרה של העברת 40% ו-30%, אחרת נפתחת דלת להעברת השותפות בשלבים.

ש. הלל: ומה אם יחס ההון שונה מיחס חלוקת הרווחים?

ע. איכילוב: במקרה שיש הגדרה של חלוקת הרווחים - זה צריך להיות הקובע. אם לא - קובע הון השותפות.

ד. בר-רב-האי: אינני חושב שאנחנו יכולים להבדיל בין חברה ושותפות. יש שותפויות שיש בהן הון רדום, שלפעמים עובר מיד ליד, ופרט לקבלת רווחים אין לו כל קביעה בניהול העסק.

ה' רוזנטל: להערתו של ח"כ איכילוב: בשותפות מוכרח להיות האלמנט של חלוקת הרווחים. זהו האלמנט הקובע. מה שאין כן בחכמה.

א. ידין:

אם הוועדה קיבלה בנוגע לחברות את הדעה שלא כל העברה של מניות מחייבת לגבי דמי מפתח, אלא רק העברה שמעבירה את השליטה בחברה, ההגיון מחייב שבדבר דומה יחול גם לגבי שותפות. שאלה אחרת היא אם גם בשותפות צריך לבטא את הדבר בצורת של העברת השליטה על-ידי העברת הון, או שצריך לקבוע זאת לפי חלוקת רווחים. ופה אני מצטרף להערת ה' רוזנטל שבשותפות כמעט ואינן קיים הקריטריון של הון, ושם זה בדרך כלל הולך לפי רווחים.

ע. איכילוב:

אולי נסכים להצעת פשרה זו: אם נעשתה העברת השותפות בשיעור של 50% לאותו איש במשך תקופה של שנתיים - תהיה חובה לשלם דמי מפתח.

הוחלט:

לתקן את הסעיף לפי התיקונים שנתקבלו בסעיף 1, בתיקון של ה' רוזנטל שקנה-המידה במקרה זה יהיה חלוקת הרווחים, ובתוספת של ע. איכילוב, שתהיה חובת תשלום דמי מפתח במקרה שהיתה העברה של 50% מהון או או מחלוקת הרווחים במשך תקופה של פחות משנתיים.

סעיף 3.י. קליבנוב:

מדוע צריך להגיד "כמשמעותו בפקודה מעריכי קרקע"? אחרי שיש לנו חוק בענין זה, זה מיותר. אני גם חושב שלא תמיד מעריך הקרקע הוא האיש המתאים. אולי צריך להוסיף כי בקשר עם חברות וש תפניות, יהיה זה רואה-חשבונות.

את זאת מאפשר הסיפא.

א. ידין:ה' רוזנטל:

אפשר למחוק את הסעיף, אבל אם משאירים אותו, אי-אפשר למחוק את המלים "כמשמעותו בפקודת מעריכי קרקע".

י. הררי:

אני מציע למחוק את המלים "על פי עדות מעריך קרקע, כמשמעותו בפקודת מעריכי קרקע, אולם רשאי בית-הדין, אם לשם בירור הקביעה הוא רואה צורך בכך, לקבוע את הסכום כאמור על פי כל ראיה אחרת".

הוחלט:

לקבל את הצעת י. הררי למחוק את הסיפא של הסעיף. הסעיף ינוסח כך: "הסכום של דמי המפתח של בית עסק לענין הסעיפים 1 ו-2 ייקבע, באין הסכם בין הצדדים, על-ידי בית-דין".

י. קליבנוב:

אני מבקש לחזור לסעיף 1. יש מקרים שעל-ידי העברת מניה אחת מעבירים את השליטה בחברה. הדבר הקובע הוא היחס של המניה המועברת לערכו של הון המניות שנשאר בלתי מועבר.

א. ידין:

ברור שצריך יהיה להגיד "כיוחס המניות המועברות אל מלוא המניות המקנות את

השליטה בחברה".

י. הררי:

כל העניין מסובך, ואנחנו פה פוגעים
בכרינציפ של אישיות משפטית. הייתי מציע
להשאיר את העניין להחלטת בית הדין. אם בעל-בית ישען ששינויים
שחלו בחברה יש בהם כדי להכניס שינוי בבעלות על החברה ומשום
העברת המושכר לידים אחרות, אשר בכל דרך אחרת היו מגיעים לו
דמי מפתח, יצטרך בית-הדין לפסוק בעניין זה.

א. ירון:

השאלה היא אם כל שינוי בבעלות יכול
לגרור אחריו תשלום דמי מפתח, או רק
שינוי המעבר את השליטה למישהו אחר.

היו"ר י. רפאל:

בניסוח החדש שיובא בפנינו, אני מבקש
שתובהר הערתו של ח"כ קליבנוב, שלא רק
מספר המניות קובע אלא גם כאשר המדובר במניה אחת, אשר היא מקנה
את השליטה בחברה.

נעבור עתה לדיון בניסוח של סעיפי החוק
בהתאם להחלטותינו בקריאה הראשונה.

סעיף 35.

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיף 36.

נ. ניר:
"שמסרו הצהרה כוזבת" פירושו ששניהם
צריכים למסור הצהרה כוזבת.

מ. אלון:
אנחנו נברר אם נסח משרד המשפטים אם
להשתמש פה בלשון יחד או רבים.

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיף 37.

הוחלט: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיף 38.

נ. ניר:
מה בנוגע לאחריות לפי הסעיפים הקודמים
של חוק זה?

מ. אלון:
אפשר להוסיף: "באות להוסיף על המסור בסעיפים
36, 37 לחוק זה, ועל - -".

ז. ורהפטיג:
אני מציע למחוק את הסעיף. אין לי צורך
עבירות פליליות ביחסים אזרחיים.

ה' רוזנסל:
אני חושב שהוראת 38 (ב) צריכה להופיע גם ב-17

הוחלט: 1. לדחות את הצעת ז. ורהפטיג למחוק את הסעיף.

הסתייגות לז. ורהפטיג, ש. הלל.

2. לקבל את הצעת ה' רוזנטל להוסיף בסעיף 37 הוראה מקבילה לסעיף 38(ב), או להפוך את סעיף 38(ב) לסעיף נפרד, שיחול גם על סעיף 37.

3. לקבל את ההצעה להוסיף ברישא של הסעיף: "באות להוסיף על האמור בסעיפים 36, 37 לחוקזה".

סעיף 39.

נ. ניר: פה מדובר על כך אם ניתן דיור חלוף. השאלה היא אם הדייר קיבל זאת.

מ. אלון: אם ניתן דיור, פירושו שהוא קיבל אותו. אחרת אנחנו אומרים "הוצע דיור חלוף".

י. הררי: נדמה לי שאין זה מעניין כאן אם היה לו דיור חלוף לפני כן.

צריך להבהיר שאם ניתן דיור חלוף, בעל-הבית בכאי לקבל דמי מפתח.

מ. אלון: יש כמה דברים הנובעים מהחוק להפיסת מקרקעים, ואין אנחנו באים עכשיו לשנות את אותו החוק. שם נאמר כי צריך לשלם פיצויים לדייר במקרים מסויים. אין אנחנו באים לשנות את הוראות החוק ההוא, אלא לקבוע כי עתה, מאחר שיש דמי מפתח, ישלמו לדייר דמי מפתח. בחוק ההוא נאמר כי אסור להוציא צו דיור אם מנשלים מישהו מדירה ואין לו דיור חלוף ואין נותנים לו דיור חלוף. אין אנחנו נכנסים כאן לשאלה זו. לפי אותו חוק יכולה הרשות המוסמכת להראות איש לדייר דירה אחרת, ואז היא פשוטה מלתת לו דיור חלוף. אלא שאנחנו אומרים שבמקרה שהרשות לו נתנה לו דיור חלוף, היא צריכה לתת לו דמי מפתח.

לשאלתו השניה של ח"כ הררי, מהסיפא של הסעיף ברור שאנחנו מתכוונים רק לדייר היוצא, ולכן ברור שבעל-הבית כן יקבל דמי מפתח.

אשר להערתו של ח"כ ניר, אני בכל זאת מבקש להשאיר את הנוסח ללא שינוי, כיוון שהוא מתאים לניסוח של חוק תפיסת מקרקעים.

לשאלתו של ח"כ הררי: "אם יקבל את הצעת נ. ניר לכתוב "קיבל הדייר היוצא מהרשות דיור חלוף".

2. לקבל את הצעת י. הררי למחוק את המלים "שלא עמד לרשותו לפני כן".

3. לקבל את הצעת י. הררי להוסיף משהו שיבהיר כי בעל-הבית יקבל את חלקו בדמי המפתח.

סעיף 40.

הנחלש: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

הסתייגות לזו. ורת: סיג: למחוק את המלים
"לאחר שהרשות שילמה לבעל-
הבית ולדייר היוצא".

סעיף 41, 42.

הנחלש: לקבל את הסעיף ללא שינוי.

סעיף 43.

ז. ורהפטיג: אם הממשלה נותנת את דמי המפתח, אינני
מבין מדוע יקבל זאת הדייר בצאתו.

היו"ר י. רפאל: הוזה בענין זה ויכוח בוועדה. דעת הוועדה
היתה שאם פקיד שקיבל צו דיור מועבר
אח"כ לעבודה אחרת, הוא שוב צריך למצוא לו דירה ולשלם עבורה
דמי מפתח, לכן צריך לאפשר לו לקבל דמי מפתח.

י. הררי: דומני שגם כאן צריך למחוק את המלים "שלא
עמד לרשותו לפני כן".

מ. אלון: הוועדה, כשדנה על כך, עמדה על כך שהרשות
יכולה לעשות הסכם עם האדם שלטובתו ניתן
צו הדיור, אבל אין זה ענין לקביעה בחוק. כל מה שאנחנו קובעים
הוא שדייר כזה יהיה מוגן ככל הדיירים.

א. ידין: אפשר אולי להוסיף "מבלי לפגוע בהסכם
שנעשה ביניהם".

ש. הלל: ההסדר הזה יחול להבא. מה בנוגע לדירות
שניתנו בעבר? אז דמי המפתח לא היו
חוקיים. לגבי העבר אנחנו צריכים להוסיף שהרשות היא הזכאית
לדמי המפתח שהם חלקו של הדייר, וחזקה על הרשות שלא תקפח דייר
אשר שילם דמי מפתח או שנכאי לדמי מפתח מסיבות אחרות.

ז. ורהפטיג: מה הדין בדירות שרד?

מ. אלון: אם אין לדייר דירה אחרת, הוא זכאי לדמי
מפתח.

ז. ורהפטיג: במקום הנוסח שהוצע על-ידי מר ידין, הייתי
מעדיף להוסיף בסוף הסעיף: "והוא כשאינן הסכם".

א. ידין: הכוונה היא שההסכם לא ישנה את עובדת נתינת
דמי המפתח, אלא נוגע רק בשאלה מי יקבל
את דמי המפתח. לכן הייתי מעדיף את הנוסח שהצעתי.

- הוחלט: 1. לקבל את הצעת א. ידין להוסיף אחרי המלים "לפי חוק זה" את המלים "פבלי לפגוע בהסכם שנעשה ביניהם".
2. לקבל את הצעת י. הררי למחוק את המלים "שלא עמד לרשותו לפני כן".
3. לקבל את ההצעה לכתוב במקום "שניתן לו" - "שקיבל".
4. לדחות את הצעת ש. הלל האומרת שלגבי מקרים שהיו בעבר, באין הסכם בין הרשות המוסמכת ובין הדייר בענין דמי המפתח, תקבל הרשות המוסמכת את דמי המפתח.
- הסתיוגות לש. הלל.

היו"ר י. רפאל:
אנחנו נסיים את הדיון בחוק ביום ב', ואני מבקש בשמכם לעשות את הסידורים הדרושים כדי שישחרר את החוק מהשהיה של 48 שעות.

הישיבה ננעלה בשעה 11:00.