

פ ר ו ט ו ק ו ל מ ס 69
מישיבת וועדת החוקה, חוק ומשפט,
שהתקיימה בזום ג', ג' כסלו תשל"א,
8.30 (1.12.70) בשעה

נ כ ח ו :

חברי הועדה:

י . ש . בן-מאיר - יו"ר
ש . ז . אברמוב
א . ארילור
ד . ארזי
ס . ביבי
ז . הרינג
ב . הלוי
ג . פת
ש . פרידמן
ח . י . צדוק

מוזמנים:

פרופ' דן פטנקין - האוניברסיטה העברית
מר נגבי - משרד המשפטים
מר גלס - משרד המשפטים
ד"ר שטראוס - משרד השיכון
מר גליץ - משרד השיכון
מר טואק - משרד השיכון

ד . מלחי - מזכירת הועדה

דשמה: ט . קוטלר

סדר הידום:

חוק הגנת הדייר.

== - - - - ==

הי"ר י. ש. בן-מאיר:

אני פותח את הישיבה. אני מקדם
בברכה את פרופ' פטנקין שנבקש על ידנו
לבוא ולהרצות לפנינו, ליעץ לנו ולהשיב לשאלותינו בבעיות שאנחנו
מתלבטים בהן. אני מודה לו מאד על שנהנה להזמנתנו והואיל לבוא הבוקר
ולעזור לנו בנסיון לפתור את הבעיות המסובכות שאנחנו מטפלים בהן עשיו.

הבעיה לפנינו היא בענין חוק הגנת הדייר.
באותו חוק היו כמה בעיות שברשותך, פרופ' פטנקין, אנסה ללחציגן בתמצית
ואבקש מחברי הוועדה - לפני שאתה מתחיל בדבריך - להוסיף עליהן
מהתלבטויותיהם הם.

הבעיה העיקרית העומדת לפנינו היא הבעיה
הכלכלית הכרוכה בעיקר בדיירים ששילמו דמי מפתח. יש לקחת בחשבון
את העובדה שכבר הדירה הוא יותר נמוך, ומאידך ששולמו דמי מפתח. איך
זה משפיע על הרווחיות של בעל הבית מצד אחד, ועל העומס המוטל על הדייר,
בהשוואה לדיירים אחרים, בהשוואה לגישה הכלכלית על מה שצריך להיות עומס
שכר הדירה כחלק מהכנסה של האדם, ואיך זה נכנס למסגרת בתור דמי
מפתח ששולמו בשעתם.

עד כמה שידוע לנו, אנחנו היחידים בעולם
שמתמשים בשיטה זו, בשיטת דמי המפתח, בשיטה חוקית של דמימפתח. ועל כן
יש להתחשב בכך בכל מקרה ומקרה.

הבעיה היותר רחבה היא בעית שכר דירה בכלל
והשפעתה על עידוד הבניה של בתים, והצורך בהגנת הדייר, ומה הן ההשלכות
של הגנת הדייר על המשק במדינה, ועל הגישה הכלכלית כלפי יוזמה פרטית
ועידוד הבניה.

ב. הלוי:

אני רוצה לשאול שאלות קצת יותר סציפיות
בקשר לדמי מפתח. ראשית, הדייר שילם דמי מפתח,
מהם בדרך כלל שני שלישים לדייר היוצא ושליש לבעל הבית, או בצורה אחרת,
אבל הראשונה שכיחה יותר. אנחנו עומדים לחוקק חוק שבדרך כלל בא להעלות
את שכר הדירה או לשחרר אותו מהגבלה. באיזו מידה צריך בעל-הבית
לסבול מתשלום שני שלישים שהוא לא קיבל ובאיזו מידה צריך הדייר להפסיד
את השני שלישים שהוא שילם אבל לא לבעל הבית? האם מוצדק באופן כלכלי
להצמיד או להתנות את תשלום דמי המפתח לאיזו הנחה בדמי שכירות לעתיד
לבוא או בעבר? האם מוצדק לקבוע קשר שתשלום דמי מפתח בעבר יגרום להורדת
דמי השכירות שהוא ישלם לבעל הבית? יש הצעה, למשל, שדייר שלא שילם
דמי מפתח, ישלם שכר דירה עד לתיקרה מסויימת, או העלאת שכר דירה עד
לתיקנה מסויימת, ואילו מי ששילם דמי מפתח, ישלם רק את החצי.

הי"ר י. ש. בן-מאיר: לחמש-עשרה שנה.

ב. הלוי:

זו שאלה אחרת. האם הפונקציה הזאת
בכלל מוצדקת? האם מוצדק לומר: נוריד את
התקרה של דמי המפתח אבל גרים אותה רק לחלק או למחצית ההפרש לאלה ששילמו
דמי מפתח?

ואם כך, האם מוצדק לקבוע תקופה שרואים
בה מעין אמורטיזציה או סוף פסוק לכסף שהוצא לפני חמש עשרה שנה.
יש הצעות אחרות שהוא יהנה מהנחות מסויימות בגובה דמי השכירות.
תמיד חוזרת השאלה, האם דייר רואה את תשלום דמי המפתח כהשקעה, בעוד
שבעל הבית טוען שאם זו השקעה, לא הוא קיבל את ההשקעה אלא מישהו אחר
קיבל חלק גדול ממנה, שני שלישי בדרך כלל.

למעשה נקבעים היום דמי המפתח על ידי השוק.
חוק דמי מפתח מאפשר לדייר מוגן למסור את זכותו לדייר אחר, למכור אותה
לדייר אחר, לקבל ממנו לפי היצע וביקש מה שהדייר הנכנס מוכן לשלם לו,
בתנאי שיפריש שלישי מזה לבעל-הבית. האפשרות הזאת לפי חוק דמי מפתח
מאפשרת להעביר דירות בדמי מפתח לפי השוק של היום. אפשרות זו אינה תלויה
בכלל בשאלה ההיסטורית של העבר, אם אי-פעם הוא שילם דמי מפתח בעצמו או
לא שילם. עצם העובדה שהוא יושב בדירה מוגנת. מאפשרת לו להעביר את דמי

ב. הלוי:

המפתח, וגם לבעל הבית להעביר חלק מזה. מצד שני החוק שלנו יוצא מהנחות אחרות, שצריך להטיב לדייר ששילם דמי מפתח כיוון שיש בידו אובייקט שאפשר להעביר אותו בדמי מפתח. ויש חוסר קורלציה בין הדברים הללו.

ז. הרינג:
אני רוצה לשאול בקשר שבין הגנת הדייר לבין עידוד הבניה להשכרה. בוועדת רווח הובעה דעה שיש קשר עקיפין. בנוגע לבתי-עסק, בהצעת החוק של שנת 1970 יש גישה אחרת לבתי-עסק ולדמי מפתח של בתי-עסק. האם יש הצדקה כלכלית לראות בדמי מפתח ששולמו על ידי בתי עסק דבר שונה מדמי-מפתח ששולמו בבתי מגורים?

התעוררה שאלה להוציא מתחולת החוק בתי-עסק, משרדים גדולים, בנקים וכדומה. אנחנו מתלבטים בשאלה הזאת, והשאלה היא מה תהיה השפעה של החלק היוצא מתחולת החוק על החלק שישאר בתחולה.

ועדת רווח מציעה בין היתר שני דברים. ראשית, מענק דיור, דבר שהחוק לא קיבל, לאלה שדמי השכירות יהיו מעבר לאפשרויות הכלכליות שלהם. איך אתה רואה את הדבר, ואם יש בכך תרופות לכמה בעיות? דבר שני - הדו"ח ממליץ על כך שדמי השכירות יהיו פונקציה של הסביבה, של תכונות הדיור.

שתי הצעות אלה לא נתקבלו בהצעת החוק

ואבקש את חוות דעתך עליהן.

הי"ר י. ש. בן-מאיר:
מבחינה כלכלית והשפעה על המשק, מה לדעתך יותר רצוי, לצמצם את החופשיות נקביעת שכר הדירה על ידי חוק, או לפתוח את הברז הזה ולומר שהוא ימצא את הלוול שלו, אבל כדי להגן על מקרים סוציאליים, מקרים שזקוקים לעזרה נוסף, חובת הממשלה להכנס לעניין ולתת לכך סובסידיה. גם הסובסידיה תשפיע כמובן על המצב הכלכלי במדינה.

ח. י. צדוק:
לפני שאלתי אני מניח שלוש הנחות שאשמח אם תאמר אם אה מסכים להן או לא.
(א) שקביעת דמי שכירות על פי חוק ללא זיקה לדמי השכירות הכלכליים, זה כירוח במשק; (ב) שהמגמה שאנחנו בהדרגה נשתחרר מכל המסכת של הגנת הדייר כפי שהתפתחה אצלנו היא מגמה רצויה מבחינה כלכלית; (ג) שהדבר המכביר ביותר על הגשמת המגמה הזאת הן הזכויות שנרכשו על ידי דמי מפתח.

אם שלוש ההנחות האלה נכונות, שאלתי היא כיצד לדעתך יכולים אנחנו להגיע במרוצת הזמן להגשמת המגמה הרצויה, תוך מינימום אי-צדק לאנשים שהשקיעו כסף.

י. ארידור:
וועדת רווח קבעה כאשר העלתה הצעה, שהוערה תסיל על כלכלן להגיש מחקר בשאלת דמי מפתח ומגמתן, אך הועדה דחתה הצעה זאת. הועדה קבעה לאחר מכן בלי מחקר. אולי יוכל פרופסור פטנקין להגיד לוועדה מה הגורמים שוועדת רווח היתה צריכה לשקול ולהדריך את עצמה בהם כדי למצוא את הפתרון לבעיה הכאובה כפי שהגדירו אותה.

מה היא השפעת שער הריבית על כל הנושא של דמי מפתח, שוועדת רווח לא דנה בו בכלל. באיזו מידה יש בכל זאת שכר דיירה חופשי במשק כמובן זה שכר הדירה אמנם מוגבל, אבל דמי המפתח אינם מוגבלים והם כפופים לקפיטליזציה לפי שער הריבית והציפיות של העלאת שכר דיירה מסוג מה שבאמת קרה מפעם לפעם? באיזו מידה צריך להתחשב בגורמים האלה כדי לקבוע את שכר הדירה הריאלי. איך להתחשב בגורמים האלה כדי לקבוע בכמה צריך להעלות את שכר הדירה?

ש. ז. אברמוב:
האם מבחינה עקרונית מחייב פרופ' פטנקין פיקוח על המחירים, או הוא סבור ששיטה יותר טובה היא העדר פיקוח על המחירים?

ש. ז. אברמוב:

שאלה שניה - בהצעת החוק, שפרופ' פטנקין
יתכן שטרם עיין בה, הנוגעת לבתי-עסק, יש הצעה שבתחום זה יקבעו הצדדים
בינם לבין עצמם את השכירות, ובהיעדר הסכם יקבע זאת בית-המשפט. לאחר
מכן באה הצעה נוספת, שבקביעת השכר, דמי השכירות יהיו מכסי מום
שיקבע בתקנות. האם פרופ' פטנקין סבור שכדאי ורצוי לקבוע מקסימום
לבתי-עסקת או שמוטב להשאיר זאת לדיירים ובעלי הבתים ובהיעדר הסכם
לבית-המשפט?

האם פרופ' פטנקין סבור שיש צורך
שהמכסימום יחול על כל העסקים או יש סוגי עסקים, כפי שהוזכרו, כנקים,
עורכי דין או חברות ביטוח, שלגביהם אין צורך לקבוע מכסימום?

בהצעת החוק מוצע שלגבי בעלי עסקים
ששילמו דמי מפתח, מידת העלאת שכר הדירה תיקבע על ידי בית-המשפט
בהיעדר הסכם. האם סבור אתה שזו הוראה טובה להשאיר זאת בידי הדיירים
או בידי בית המשפט או שצריך לקבוע תקופה אחידה של אמורטיזציה
של דמי המפתח, כפי שהדבר נעשה לגבי בתי מגורים?

ז. הרינג:
הושמעה טענה רצינית, שמידת הרווחיות
בבתים להשכרה יורדת בהרבה מרמת
הרווחיות בתעשייה. האם יש מער עצום בין ענפים אחרים, כמו תעשייה
ובתים להשכרה?

פרופ' ד. פטנקין:
הייתי רוצה להתחיל בהודעה. אני רוצה
לציין שאני גר בדירה מוגנת. אני אחד
מאלה ששילמו דמי מפתח. אני חושב שחשוב לציין עובדה זו, ואני מקווה
שלמרות זאת, מה שאני עומד להציג בפניהם הוא ניתוח כלכלי של העניין.

עיקר דברי יהיו בקשר לאספקטים הכלכליים
של הבעיה, לא האספקטים היורדיים. לא אוכל גם להתייחס בהרחבה ובאופן
ספציפי לדוח ועדת רווה, כי אינני מכיר אותה בצורה כזאת שאוכל
להתייחס אליו. הכנתי לעצמי כמה ראשי פרקים, שרוב השאלות שנשאלו משתבצות
בהם, ואני מעדיף לענות עליהן במסגרת הכללית הזאת.

אני רוצה לציין שהבעיה שאנחנו דנים
עליה היום היא בעיה שנוגעת לאחוז ניכר מהאוכלוסייה. לפני שבוע יצא סקר
תנאי הדירור של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. מהסקר הזה אנחנו למדים
שכ-30% מהאוכלוסייה בשנת 1969 גרו בדירות שכורות, בעוד שכ-70%
מהאוכלוסייה גרו בדירות ששייכות להם. יש לנו בערך 200 אלף בתי-אב
בישראל שמהווים את הנושא הנידון היום. זו לא שאלה של אוכלוסייה קטנה.

נקודה שניה שהייתי רוצה לציין...

ח. י. צדוק: - זה כולל הגרים בדירות בלתי-מוגנות.

פרופ' ד. פטנקין:
הלא-מוגנות הן אחוז קטן מאד. אין פירוט
מדוייק. אחוז קטן מאד, לפי התרשמות
כללית, גר בדירות שכורות בלתי-מוגנות. ההערה של חבר-הכנסת צדוק
כבר מעידה משהו לגבי מה ששאל חבר-הכנסת ארידור, האם יש צורך במחקר
נוסף. זו דוגמא פשוטה לכך, שאפילו שאלה כזאת - כמה משפחות גרות היום
בדירות מוגנות - אינה ידועה לנו. אני מעריך שרוב רובן של ה-200 אלף
משפחות האלה הן בדירות מוגנות. אבל כמה בדיוק - אינני יודע.

גם לגבי השאלה השניה אין לנו אינפורמציה
מעודכנת, והיא - הנבשא של דמי מפתח, באיזו מידה הוא נושא הנוגע לטוברי
הדירות; האם זה מיעוט ששילם דמי מפתח או רוב. גם כאן אין לנו נתונים
מעודכנים. יש לנו סקר שנעשה בעצם לפי בקשת וועדת רווה, מטעם משרד
השיכון, ואשר נקרא "אספקטים כלכליים של דירות מוגנות על ידי חוק
הגנת הדייר". הסקר נעשה בשנת 1963, ונאמר בו ש-85% מהאנשים שגרו בדירות
שכורות נכנסו לדירות אלה מאז קום המדינה. אנחנו יודעים שדמי מפתח קיימים
פחות או יותר לפחות מאז קום המדינה. כך שיש להניח ש-85% אלה שילמו
דמי מפתח. גם אם רוצים ללכת קצת הלאה ולומר שהנוהג של דמי מפתח

ד. פטנקין:

השתרש רק בתקופה היותר מאוחרת. לפי הטבלא הזאת 50% מהמשפחות נכנסו לזירות אחרי שנת 1955.

אני רוצה לציין שזה נתון משנת 1963.

ש. ז. אברמוב: זה כולל את אלה שנכנסו ל"עמידר" ? אלה שנכנסו ל"עמידר" בפעם הראשונה לא

שילמו דמי מפתח.

פרופ' ד. פטנקין:

אין כאן אבחנה בין "עמידר" ואחרים. הנושא של "עמידר" הוא מאד חשוב וראוי למחקר. ברור שה-50% שנכנסו אחרי שנת 1955 זה לא עמידר. אני מציין שוב שאלה נתונים משנת 1963. היום אנחנו נמצאים שבע שנים לאחר מכן. קירוש הדבר שאחוז האנשים ששכרו זירות אחרי שנת 1955, אחוז זה גדל. בכמה? - איננו יודעים. אין על כך נתונים. זו שאלה חשובה מאד וצריך לקבל עליה נתונים. גם בלי מחקר נוסף, אנחנו יכולים לקבוע על סמך מידע שיש לנו, שמהמשפחה ששילמה דמי מפתח כדי לגור בדירה המוגנת היא המשפחה הטיפוסית ולא המשפחה היוצאת מן הכלל. רוב המשפחות הן מהסוג הזה.

אני רוצה לקבוע כמה דברים שאולי ישמעו פרוכטליים ברגע הראשונה. אנחנו רגילים, וכמה חברי-כנסת ששאלו בוקר השתמשו במונחים אלה - שהשוק של זירות הוא שוק שקיים בו פיקוח על מחירים. הייתי רוצה לציין שהשוק לזירות שכורות הוא אחד השווקים החופשיים ביותר במדינה. היו מעט מאד שווקים שלא היה פיקוח אפקטיבי מאז ומתמיד כמו השוק לזירות שכורות. איך? - כי היה מחיר לשכירות שהיה מורכב משני חלקים, וגם היום הוא מורכב משני חלקים. מי ששוכר דירה עשה חוזה ללא כל הגבלה של פיקוח על מחירים. החוזה היה מורכב משני חלקים. חלק אחד אמר שהשוכר מתחייב לשלם סכום מסוים קבוע מידי שנה, וזה הסכום שצוין באיזה שהוא חוק, עשרים, שלושים, חמש או עשר לירות בחדש עבור חדר. את זה הוא התחייב לשלם בהתאם לחוזה. נוסף על כך התחייב השוכר לשלם למשכיר סכום מסוים בגובה מסוים שלו קראו דמי מפתח. הסכום הזה שקוראים לו דמי מפתח הוא סכום שנקבע לפי הכוחות של היצע וביקוש בשוק. זה חופשי לגמרי. פירושו של דבר, ששך הכל המחיר שהשוכר משלם הוא מחיר לגמרי חופשי.

טעות לחשוב שגם המרכיב הזה של שכר הדירה הכלכלי - אני מתכוון לשני החלקים, החלק שכתוב בחוק והחלק המיצג את שכר הדירה הזקוף שמתקטט בדמי מפתח - טעות לחשוב ששכר הדירה החוקי הוא דבר שנשאר קבוע על פני שנים. אדרבא. שכר דירה רשמי השתנה על פני השנים בצורה די ניכרת. שוב, אין לנו נתונים על כך. הנתונים שישנם בידנו האשר עליהם אסתמך, הם נתונים שקבעו על ידי ועדות שונות בתקופות שונות, קודם על ידי הממשלה בחוק הראשון בשנות ה-50, ואחר כך על ידי וועדת אייזנברג, ולאחר מכן התיקון הראשון של וועדת רוזנבלט.

דירה בת שני חדרים, השכר הרשמי בה עלה כמעט פי שנים וחצי משנת 1954 עד שנת 1966. הוא לא נשאר קבוע. תמונה של שער שכר נומינלי קבוע על פני שנים שמאבד את ערכו הריאלי, אינה תמונה נכונה. אינדקס יוקר המחיה באותה תקופה עלה פחות מאשר פי שנים, בעוד שהשכר המכסימלי לדירה שני חדרים עלה פי שנים וחצי.

מאד יתכן, ואני חושב שבצדק, שהאינדקס הרלבנטי כאן הוא לא אינדקס יוקר המחיה אלא אינדקס הבניה, אינדקס הוצאות הבניה באותה תקופה, שהוא עלה פי 2.25.

הייתי אומר שסיידרי הגודל, בטווח הטעות שיש בנתונים כאלה, בשכר הדירה הרשמי, הם בערך כמו השנוי בהוצאות הבניה. זה לפחות לא עלה בפחות מזה.

מה היא המשמעות הכלכלית של דמי המפתח; מה זה מיצג? מנקודת ראות כלכלית דמי מפתח הם נכס, נכס המיצג את הקפיטליזציה, הערך המהוון של ההפרש בין שבר הדירה שהיה נקבע בשוק

ד"ר פטנקין:

זו המשמעות של דמי מפתח וכך זה נקבע בשוק, לפי הערך המהוון של ההפרש הזה. כדי להמחיש את דבר זה, העניין של סדרי גודל הם מאד חשובים. עד לפני כמה שנים דמי מפתח היו בערך 60% מהמחיר של אותה דירה או אותה חנות שמישהו חשב לרכוש. זה לא עניין של מה בכך. זה היווה אחוז ניכר, אפילו יותר ממחצית, של אותו נכס אילו הייתי רוצה לקנות אותו. פירוש הדבר שיש כאן נכס מהותי ביותר מנקודת ראות כלכלית. היום דמי המפתח נמוכים יותר. נכמה נמוכים - אינני יודע.

ז. הרינג: למה יש הנחה שהיום זה פחות?

פרופ' ד. פטנקין: ממה שאני שומע, חלק מזה יכול להיות נעוץ בסתרון שנתתי לפני כמה דקות, ששכר הדירה עלה באחוז יותר גבוה מיוקר המחיה, ולכן ההפרש מצטבר ולכן דמי המפתח ירדו. גם האלמנט של ציפיות משכאן כאן תפקיד. אני בטוח שלמחרת הפירסום המוקדם של המלצות וועדת רווה, ירדו דמי המפתח במידה מסויימת. אינני אומר זאת על סמך ידיעה אלא על סמך הערכה אפריורית מתוך נקודת ראות כלכלית. למה שהייתי מצפה.

מתוך הגישה שאני רואה בדמי מפתח נכס שבעצם אינו שונה במהותו הכלכלית מכל נכס אחר, כל הגישה הזאת של אמורטיזציה על פני עשר-חמש עשרה שנים, בכלל אינה נראית לי. למה לעשות אמורטיזציה לנכס זה בעוד שאיננו עושים זאת לגבי נכסים אחרים? מי שקונה בית מקבלן, לא אומרים לו שאחרי עשר שנים יחזיר אותו לקבלן. אינני רואה אבחנה בין שני המקרים האלה. בשני המקרים הפרט קונה נכס ושילם את המחיר של השוק ורואה זאת כנכס שימשיך לגור בו בתנאים שנקבעו.

מה המשמעות הכלכלית בצורה מוחשית של דמי מפתח? כמה זה מסתכם? כמה זה מתבטא במונחים של כסף? אם מדובר על הערך המהוון, אחד הגורמים העיקריים שמספיע על החישוב שלנו זו הריבית שצריך להשתמש בו כדי לעשות את החישוב. אפשר לעשות חישובים בשער ריבית שונה, בשערים שונים של ריבית. אני עשיתי חישוב בשער ריבית של 10%. ניסח לדוגמא אדם שגר בדירה ושילם דמי מפתח וגר בה במשך חמש עשרה שנים. נעשה את החישוב לפי 10% ריבית. לאחר 15 שנים הוא יוצא את הדירה, מוכר אותה בדמי מפתח ונותן שלישי לבעל הבית. בהתחלה שילם סכום מסויים ובסוף התקופה של 15 שנים הוא מוכר ונותן את השליש. לכל אלה לירות שהוא שילם דמי מפתח בכניסתו לדירה, לפי שער ריבית של 10%, הוא משלם עוד 110 לירות. הערך הזקוף של התשלום שלו בשביל השימוש בדירה בכל אחת מחמש עשרה השנים הוא עוד 110 לירות בשנה.

אם נמחיש זאת קצת יותר, אם ניסח את המספר שאני שומע מיודעי דבר, שהוא פחות או יותר מיצג את המציאות, בירושלים דמי המפתח היום הם בסביבות של 10 אלפים לירות לחדר. פירוש הדבר שהפרט הזה משלם בכל חודש באופן זקוף 100 לירות לחדר, בשביל דירה שהוא רכש בדמי מפתח. זה מתוץ לשכר הדירה. הוא משלם זאת, פלוס שכר רשמי של 15 לירות בחדש. מתקבל שבאופן כלכלי משלם הפרט הזה 125 לירות לחדש עבור חדר. וזאת עבור דירה לא מרוהטת. המחיר של השוק לדירה כזאת - אין לנו נתונים בדוקים, לא שונה מ-150 לירות לחדר. אם מישהו שוכר דירה לחדש, כמה הוא משלם עבור חדר? - 150-160 לירות. זה נושא למחקר.

כאשר אנחנו מדברים על דירה בדמי מפתח, הכוונה לזכות שימוש בדירה לא מרוהטת. ההשוואה עם דירה מרוהטת אינה מתאימה כאן. שכר הדירה הכלכלי שהפרט משלם, מי ששילם דמי מפתח בדוגמא שנתתי, לא רחוק משכר הדירה שהיה נקבע לו היה צריך לשלם בשוק החופשי.

ב. הלוי: יש פה אמורטיזציה?

פרופ' ד. פטנקין: כן. של השליש.

ב. הלוי: אם הוא מוציא 10 אלפים לירות כאשר נכנס לדירה, נניח שהוא לווה בנכס ב-10%

פרופ' ד. פטנקין: בנוסף לזה הוא מאבד שליש כשהוא יוצא.

ב. הלוי: - בהנחה שדמי המפתח אינם משתנים.

פרופ' ד. פטנקין: נכון, אם נוסיף לזה הנחה שדמי המפתח לא בגלל ציפיות אלא שהדיביט היא ל-15 שנה.

יכול להיות שדמי המפתח עצמם יירדו בגלל הסיבה הזאת שהיא לא כל כך חשובה. זאת לא לקחתי בחשבון. הדבר היחיד שלקחתי בחשבון זה שהוא משלם 10 אלפים לירות וכשהוא יוצא הוא מוכר ב-10 לירות, אלא שהוא לא מקבל את מלוא 10 אלפים הלירות אלא שליש פחות שהוא נותן לבעל-הבית. אני עושה את האמורטיזציה רק על החלק שהעביר לבעל-הבית.

ב. הלוי: אם במשך 15 שנה דמי המפתח יעלו כפליים, זה ישנה את כל התמונה.

פרופ' ד. פטנקין: כל החישובים שלי הם במונחים ריאליים לשווי ערך כסף. זה החישוב הרלבנטי.

שכר הדירה הרשמה גם כן עולה בערך בפרופורציה לאינדקס המחיה. השוק פועל לשמור על ערכים ריאליים פחות או יותר.

ב. הלוי: במונחים ריאליים שכר הדירה לא השתנה לפי המינוח הזה.

פרופ' ד. פטנקין: לא השתנה. זה קשור בעוד שאלה, מה התשואה של בעל הבית מדירות מוגנות. זו שאלה למחקר.

במחקר שנעשה בשביל ועדת רווה, המספר שהגיעו אליו החוקרים הוא בערך 10% תשואה על ההשקעה. לוקחים בחשבון גם את העלייה של ערך הקרקע.

ח. י. צדוק: עליה בערך הקרקע זו תשואה?

פרופ' ד. פטנקין: אני מצטט את המחקר. זה הניתוח הכלכלי הכולל עם המחשה אחת. ברור שאפשר

לעשות המחשות נוספות עם שערי ריבית שונים ומספר שנים שונה. אבל התמונה הכלכלית לא תשתנה, ששכר הדירה הכללי כולל שכר הדירה הזקוף אינו שונה באופן ניכר ממה שאנחנו רואים בשוק החופשי.

אני רוצה להכניס עוד אלמנט שאני חושב שהוא חשוב מאד ואי-אפשר להתעלם ממנו. גם זה עניין של תשואה של בעל-הבית. צריך לציין לפנינו כמה אב-טיפוסים של מקרים. האב-טיפוס שאני רואה בעתונות ובמידה מסויימת גם בדו"ח ועדת רווה הוא האדם שהשקיע בבניית דיפה לפני שלושים שנה, ובמשך כל הזמן גר בו אותו דייר שגר מהתחלה ושאר פעם לא שילם דמי מפתח - או יורשיו - והנה כאן נעשה גזל. אין ספק שבמקרה זה נעשה גזל. הפרט שבנה את הדירה לא קיבל אף פעם דמי מפתח, הדייר אף פעם לא שילם דמי מפתח, והדיי זה העברת רכוש מהאחד לשני.

ב. הלוי: -אותם 60% שעליהם דיברת קודם, זו מידת הגזל.

פרופ' ז. פטנקין: נכון, אפילו קצת יותר כי תלוי מתי ייצא. אם הוא לא ייצא לעולם, הגזל הוא

של 100%.

ב. הלוי: בעל הבית יכול למכור את הבית ב-40%.

פרופ' ד. פטנקין: זה נכון. המקרה של אב-טיפוס כזה הוא מקרה נדיר. רוב רובן של הדירות שילמו

דמי מפתח.

יש באן עוד גורם יותר מכריע. רוב רובם של בעלי הבתים הנוכחיים אינם בעלי הבתים המקוריים. המחקר הזה מראה

פרופ' ד. פטנקין:

שבער 90% מהדירות המוגנות בדמי מפתח נרכשו על ידי בעלים הנוכחיים אחרי שהנוהג של דמי מפתח היה נפוץ. פירוש הדבר שאם אני שואל מה היא התשובה, מה היא הרווחיות לעל הבית שרכש את הדירה או את החנות או את הנכס לאחר שדמי מפתח היה דבר מושרש בחוק המדינה, תשובתי היא שאם הוא סוחר טוב, הוא יקבל את הרווחיות הרגילה שאפשר לקבל בתעשייה ובמקומות אחרים. את בעל-הבית המקורי גזלו, וזו עובדה. הוא שילם את המחיר של השוק. הוא לא שילם את המחיר שהיה משלם לו היה שכר דירה חופשי. הוא שילם את המחיר של נכס שביטא את העובדה שהוא מקבל מחיר כזה וכזה לפי החוק. פירוש הדבר שגם התשובה שהוא מקבל משכר דירה ומהשליש, אם הוא פעל בצורה רציונלית ואם פעל כמו סוחר טוב, הוא מקבל רווחיות רגילה במדינה.

ג. פת: זה במקרה שהחלפה הייתה באמצעות רכישה. אם זה היה באמצעות ירושה?

פרופ' ד. פטנקין: את הירושה אני מוציא. לירושה הייתי נותן סטטוס מיוחד. אומרים שירדשו של אדם כמותו. יש להסתכל על זה כעל יחידה של משפחה. אני מציע שפיעשה מחקר כדי שנודע כמה מהדירות המושכרות היום נרכשו בפעולה במשך עשרים השנים האחרונות. איננו יודעים את התשובה לאלה זו. לא ברור אם בנתונים שיש לנו בכללים יורשים או לא. אני מניח שהנתונים כוללים יורשים. אבל אינני בטוח.

היו"ר י. ש. בן-טאיר: לנו נאמר שזה בולל, החלפה מיחיד לחברה, וצורות אחרות, ולמעשה זה נשאר בתוך המשפחה ורק צורת הבעלות נשתנתה.

פרופ' ד. פטנקין: זה מצריך מחקר. אם רוצים לפעול מתוך ידיעת העובדות, כצורה מתאימה, צריך לדעת את התשובה לאלות האלה. כשם שמנחינים בין מקרים ששילמו דמי מפתח לבין מקרים שלא שילמו דמי מפתח, צריך להבחין בין מקרים שמישהו רכש נכס מוגן בקניה ובין מי שלא עשה כן. במיוחד בכון הדבר לגבי התקופה שאחרי 1958, כאשר החוק נתן הגנה חוקית לכל המושג של דמי מפתח.

טאיר לציין עוד בקורה. אחרי שנת 1958 בעל בית כלשהו שהשכיר את הדירה לפי חוק הגנת הדייר, הייתה לו אפשרות לקנות את הדירה ולמכור אותה. הייתה לו אפשרות לקנות את הדירה מזה שיצא החוק איפשר לו סידורים מאד נוחים לעשות זאת. אם במקום לעשות זאת הוא ביכר לקבל את השליש שלו ושוב להשכיר בדמי מפתח, זה סידור שהוא בחר בו והחליט שזה נוח לו יותר מסיבות שלו. החל משנת 1958 היה בעל הבית מוגן מפני כל מיני קבונות בין מוסר הדירה לבין מקבל הדירה. הייתה לו ברירה לשלם את שני השלישים ולקנות את הדירה במחיר שהציע סיוצא מהדירה. הוא ביכר שלא לעשות זאת. הוא עשה את השיקול שלו. איננו יודעים מה היו שיקוליו. הוא החליט שכך טוב לו יותר.

ח. י. צרוק: שיקול שלא היה לו כסף.

פרופ' ד. פטנקין: אם אתה קונה דירה ומוכר אותה כעבור חדש, יש אפשרות להשיג סימון ביניים. זה לא דבר גדול.

היו"ר י. ש. בן-טאיר: אם אתה מדבר על כל מיני נתונים שאומרים שיש לעשות הבדלים ביניהם, גם החלפת הדיירים - יש להתחשב יותר כבעל הבית שדייריו לא התחלפו.

פרופ' ד. פטנקין: תלוי איזה בעל בית.

היו"ר י. ש. בן-טאיר: הראשון.

פרופ' ד. פטנקין: אני חושב שאלה נמצאים בסטטוס מיוחד. המצב של בעל בית ראשון ודייר ראשון, זהו המצב הגרוע ביותר. תהיה זו טעות לקבוע הצעת חוק לפי מקרה זה, כי ברור לי שהוא הנדיר ביותר. לא זה הממרה הטיפוסי.

פרופ' פטנקין:

אנחנו צריכים מאד להזהר שלא נתקן עוול שנעשה לפני שלושים שנה על ידי כך שניצור עוול מקביל לאדם אחד היום. זה מה שיקרה אם נאמר שמבטלים את המושג של דמי מפתח. ברור שהגובה של דמי המפתח הוא פונקציה של שכר הדירה הנומינלי שיקבע בחוק. אם אומרים שעל המושג של דמי מפתח שומרים אבל מעלים את שכר הדירה ב-200%, זה דבר ערטי לאי. זו סתירה. כי העלאת שכר הדירה ב-200% פירושה הדבר שדמי המפתח כמעט מתבטלים. אם עוברים למידור שכר הדירה נקבע ללא כל הגבלה, המידור הזה הוא מידור שאתה אומר בו: אני מוחק כל התשלומים של דמי מפתח, כאילו לא התקיימו. לפי דעתי זה יגרום לעוול קשה כלפי מי שהשקיע כסף בנכס הזה.

כשם שבעל הבית יכול היה למכור את הנכס במקום להשכיר, הוא הדין לגבי מי ששילם דמי מפתח. היתה לו אפשרות או לשלם דמי מפתח או לקנות דירה. אינני רואה סיבה להבחין בצורה כל-כך מוחלטת בין הפרט ששילם 60% ממחיר הדירה ונכנס למידור של דמי מפתח, ובין הפרט ששילם 100%. אין סיבה כלכלית לעשות אבחנה בין שני המקרים האלה.

מה הייתי מציע כמוצא? - אני מודה ומתוודת שהבעיה קשה מאד. כפי שהתבטא חבר-הכנסת צדוק, נוצר כאן סכך של בעיות. אבל הסכך הזה נובע מהיסטוריה של שלושים שנה אם לא יותר. אינני חושב שאפשר למחוק זאת במחוי יד. התיקון לא יבוא על ידי כך שנמסל זאת. במקרה שיש לבנו בדרך זו, זה יגרום לעוול הגדול ביותר.

לא התייחסתי בכלל לשאלה מה דמת ההכנסה של השכירים ומה דמת ההכנסה של המשכירים. אני חושב שזו שאלה שיש לה מקום, אבל בניתיים אני מסתפק בניחות כלכלי קר של המצב בשוק, מה המשמעות הכלכלית של המצב בשוק. אם יוחלט שיש לעזור למיעוטי יכולת, זו החלטה שיש לה מקום כמו שיש מקום לעזור למיעוטי יכולת במישורים אחרים. אינני יודע אם צריך לעשות זאת רק במעיה זה של הוצאות. אולי יותר טוב לחשוב על מיעוטי יכולת בכלל או על מס ההכנסה שלילי ועוד, ולא רק על אלה שבמקרה גרים בדירות שכורות. זו שאלה רחבה יותר ולא הייתי רוצה להתייחס אליה עכשיו, אם כי יש לה חשיבות.

הי"ר י. ש. בן-מאיר: הבעיה קיימת גם לגבי מי שאין לו דירה.

פרופ' ד. פטנקין: אני לא חושב שטוב לקשור את הדבר לבעיה של הדירה דווקא. בביטוח הלאומי מתייחסים עכשיו לשאלה ומתחילים לחקור את התמיכות למיעוטי יכולת.

הצעה ספציפית שנראית לי לגבי כל הבעיות, זה לקשור את שכר הדירה החוקי הנומינלי לאינדקס המחירים. נדמה לי שלענין זה רלבנטי אינדקס הוצאות הבניה, ואני מצטער לומר שאין לנו אינדקס טוב יותר מזה. יש לקשור את שכר הדירה שהפרט משלם לאינדקס זה, כאשר הבסיס הוא השנה בה שולמו דמי המפתח. מי שלא שילם בכלל דמי מפתח, ישלם היום שכר דירה בהתאם לעלית המחירים משנת 1940 או 1939. מי שנכנס לדירה בשנת 1954, שכר הדירה שלו יהיה שכר הדירה של שנת 1954 כפול עלית המחירים משנת 1954. מי שנכנס לדירה בשנת 1962, שכר הדירה שלו יהיה זה של שנת 1962 כפול עלית המחירים לפי האינדקס כפי שהיתה מאז. נדמה לי שזה הגון וצודק מכל מיני נקודות מבט. אצלנו הכל צמוד לאינדקס. יהיה לנו עוד דבר שצמוד לאינדקס. זה שומר על הערך הריאלי מנקודת ראות בעל הבית. נעשה עוול לבעל הבית, כאשר התיקונים בחוק באו לא בצורה רצופה, כי אם בפיגור של שנים ולאחר התלבטויות. זה בהחלט לא מוצדק. לו היינו עוברים לשיטה שאני מציע, באופן אוטומטי מידי שנה, בהתאם לתאריך הכניסה לדירה, נקבע שכר דירה חדש. האוטומטיות הזאת מושכת אותי. אינני חושב שיהיו הרבה בעיות לקבוע מתי נכנסו אנשים לדירות.

הי"ר י. ש. בן-מאיר: אם אדם נכנס ב-1948, יכול להיות ויכוח אם שילם דמי מפתח או לא. אין דאיה

לכך.

פרופ' ד. פטנקין:

זה לא משנה. הצעתי היא, שמיום שנכנס
הדייר לדירה, בין ששילם דמי מפתח ובין
שלא שילם, השכר שהוא ישלם היום הוא השכר ששילם בתאריך הכניס בפול
אינדקס המחירים של אותה שנה.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

אתה יוצר אפשרות כי מי ששילם דמי מפתח
צריך לשלם פחות ממי שלא שילם.

פרופ' ד. פטנקין:

נכון. מי ששילם דמי מפתח, שילם בתקופה
מאוחרת יותר. יש משהו במה שאתה אומר,
אבל כללית זה יסתדר. מי שנכנס בשנת 1940, אינדקס המחירים עלה מאז פי
ארבעה, והוא ישלם היום פי ארבעה ממש ששילם אז. התשלום יוכפל כלפי
מי שנכנס בשנת 1954.

ח. י. צרוק:

זה מבוסס על הנוסחה ששכרה ההורה הרצאלץ
הוא שכר הדירה החוקי פלוס הערך המהוון
של דמי המפתח ביום הכניסה לדירה.

פרופ' ד. פטנקין:

ההצעה הזאת תשמור פחות או יותר על היחס
בין הערך של דמי המפתח לאחוז מסך כל
המחיר.

היו"ר י. ש. בן-מאיר:

העליה החדשה שעלתה, גם ב"עמידר" וגם לא
ב"עמידר", יש כאלה שנכנסו בלי דמי מפתח.
גם אז היו אנשים שנכנסו בלי דמי-מפתח, בעיקר עם הרבנות שנכנסו ל"עמידר".
שם היתה תחלופה גדולה. אז כבר היה תשלום דמי מפתח. זאת אפשר לברוק.
לפי כל הקונספציה שהבאת לנו, יש צורך לעשות בכל זאת הבדל בין מי ששילם
לבין מי שלא שילם. האינדקס מתאים למי ששילם דמי מפתח. לגבי מי שלא
שילם, נצטרך ללכת בדרך אחרת.

פרופ' ד. פטנקין:

צריך לדעת במה מדובר, יש צורך לקבל
נתונים. זה העקרון. לאחר מכן צריך לראות
איך לישם אותו. באופן עקרוני אתה צורך שלמי שלא שילם אין כל זכות. אבל
גם פה הנעיה אינה פשוטה. אם היום יש לו זכות למכור, יש לו זכות
פוטנציאלית. תעשה אבחנה בין מי שהמחיש את הזכות ובין מי שלא המחיש
אותה. מנקודת הראות שהצגתי, הקובע זה תשלום או אי-תשלום דמי מפתח.
לא שלמת לבעל הבית - אין לך זכויות.

ח. י. צרוק:

הסידור הזה ינציח את העניין. אף פעם
הוא לא יירד משולחננו.

פרופ' ד. פטנקין:

נדמה לי שזה הרע במיעוטו. זה דבר שהפך
להיות לחלק מן המשק במשך 25 שנים.
זה שאנחנו המדינה היחידה שיש לה סטטוס חוקי של דמי מפתח, זה מחזק עוד
יותר את הצורך להתייחס לזה כאל נכס חוקי. מי ששילם דמי מפתח אחרי
שנת 1958, היה לו בסיס להניח שמה שהוא משלם זה נכס מוגן על ידי החוק.
יש מדינות אחרות בהן נהוג לשלם דמי מפתח. אבל אולי אין לזה סטטוס חוקי.
נדמה לי שבצדפת יש עד היום דמי מפתח, זה מנהג שנהפך להלכה.

יש עוד יתרון לשיטה שהצעתי, וזו

האוטומוטיות שמוקדדה את אי-הוודאות בעניין. אחד הדברים הקשים ביותר
והבלתי-צודקים ביותר זו אי-הוודאות סביב השאלה הזאת. אף פעם לא יודעים
מה יהיה חוק בעוד שנה-שנתיים. על ידי נוסחא זו אפשר לבטל את הצורך
בהקמת ועדות בכל חמש שנים. אין מצב גרוע יותר בדברים אלה מאשר
אי-וודאות שנובעת בעצם מדברים שרירותיים, שיוצרת ספקולציה משני הצדדים.
מה שקנה בית תפוש במשך שלוש-ארבע השנים האחרונות, עשה זאת מתוך
שיקולים ספקולטיביים, לחכות ולראות מה תחליט וועדת רווה. מה ההצדקה
שירויח רווחים ספקולטיביים?

בקשר לעידוד רכישה נעשה צעד גדול מאד

וחשוב מאד קדימה, כאשר בעל הבית או מי שמשלם דמי מפתח יכול אחר כך
להשכיר זאת באופן חופשי. חבל שזה לא נעשה לפני עשרים שנה. זה סביר
ולא הוגש ראש אחד. רטל הבית משלם הדייר המוגה ממרל. זה המרח חופשי

פרופ' ד. פטנקין

שמגיעים אליו באופן חופשי. על ידי כך יוצאת הדירה מהמעגל בלי לפגוע
באף אחד. אינני יודע באיזו מידה ניצלו כבר את האפשרות הזאת. זו דרך
מאד חשובה.

י. ארידור: יחילו את העלאת שכר הדירה גם על דירות כאלה.

פרופ' ד. פטנקין: ברור לי שלזה אין הצדקה.

מר נגבי: כתוב שהחוק בכלל לא חל עליהם. אי אפשר
להחיל זאת. זה משנת תשט"ו.

פרופ' ד. פטנקין: אשר לעידוד בניה להשכרה, נאמר שהחוק
להגנת הדייר מונע זאת, ואני חושב שעל
ידי סידור אפשר לצאת מהחוק. אפשר לומר שעל בנינים חדשים אין הגבלה על
ידי החוק. לגבי זה הייתי עושה פטור מוחלט.

יש בעיה הרבה יותר מורכבת. הסיבה לכך
שאינן בניה להשכרה היא שהממשלה נותנת סובסידיה לקניה. למה שמישהו ישכיר?
יש שתי סיבות לכך שמספחות אינן שוכרות דירות בשוק החופשי ומעדיפות
לקנות דירה. האחת היא שזה ביטוח טוב נגד אינפלציה. קניית דירה היא
ביטוח טוב נגד אינפלציה. אם יש מצב של אינפלציה, כל אחד רוצה נכס
שישמור על ערכו. הסיבה השנייה, שהממשלה נותנת כל מיני תמיכות ואשראי
נוח כדי לרכוש דירה חדשה. החישוב שעשיתי הוא ב-10% ריבית. זו
הריבית שאנחנו מסלמים אפקטיבית. מי שקונה דירה יכול לקבל תנאי
הלוואה של 6%-5% ל-20 שנה לא צמוד. ביד אחת רוצה הממשלה לעודד השכרה,
וביד שניה נותנת עידוד רק בקניה. אני רואה בזה בעיה מאד חשובה. היה
רצוי למסך שיתפתח שוק להשכרת דירות. צריך לחשוב על דרכים לעודד את השוק
הזה, או להוריד את האפליה הקיימת היום בגלל פעולות הממשלה בשוק הזה.
אולי צריך לעשות את שני הדברים האלה אחד - לתת אשראי נוח לדייר שרוצה
לרכוש את הדירה מבעל הבית, כדי לאפשר לו לרכוש זאת, אינני מציע לתת
לו זאת בתנאים נוחים יותר מאלה שניתנים לקונה דירה חדשה, אבל לפחות
באותם התנאים. אני חושב שבדרך זאת נוכל לאט-לאט לצאת מהעניין.

היור' י. ש. בן-מאיר: יש לי שאלה טכנית. דברת על מונחים ריאליים.
ריבית זה לא מונח ריאלי. אם אדם שילם
10 אלפים לירות, אף על פי שה-10 אלפים לירות הם היום 5 אלפים לירות,
הוא משלם את אותה ריבית.

פרופ' ד. פטנקין: לא הייתי מסכים עם מה שאמרת. אם אני
ניתן לך 10 אלפים לירות, האחריות שלך
להשקיע זאת בצורה שתשמור על ערך הכסף. אם אני משלם במזומן 10 אלפים
לירות, חובת בעל הבית להשקיע זאת בצורה כזו שתשמור על ערך הכסף. לכן
החישוב שלנו צריך להיות חישוב כזה. זה חישוב ריאלי ולא נומינלי. זה מאד
מציאותי.

היור' י. ש. בן-מאיר: האנשים האלה הם פנסיונרים זקנים. האם
הם יילכו לעשות עסקים?

פרופ' ד. פטנקין: הם יכולים לקנות צמודי דולר או מלווה
ברירה.

היור' י. ש. בן-מאיר: כאשר דיברת על שחרור הדירה, מה הייתה
דעתך לאפשר לבעל הבית לשחרר את הדירה
על ידי תשלום חזרה של שני שלישי של דמי מפתח שהוא שילם? הוא נשאר בבית,
נשאר מוגן כנגד פינוי, אבל לא מוגן יותר בשכר דירה. כמונחים ריאליים
הוא מחזיר לו את ה-שני שלישים של דמי מפתח. הוא שילם דמי מפתח
בניח בשווי של 60% מהדירה. אומר בעל הבית: בניח שהיום מכרת את הדירה. אני
קונה ממך את הזכות למכור אותה. הוא נותן שני שלישי לדייר. על ידי כך,
אומר לו בעל הבית, מפני פינוי אחת מוגן, אבל כלפי שכר דירה אינך מוגן.
ועל ידי כך יתחיל הדייר לשלם שכר דירה שמקובל בשוק, במונחים ריאליים.

פר 22ב:

למה לו לעשות זאת? לפי החוק של שנת 1968 הוא יכול לתת לו שני שלישים ולשחרר את

הדירה.

תיו"ר י. ש. בן-מאיר:

רק אם הדייר רוצה. אם הדייר רוצה להשאיר בדירה הוא לא יכול. אני אומר שהוא ישאיר את הדייר בדירה ויאמר לו שהוא מרגן מפני סיבוי, אבל לא מפני העלאת שכר דירה. דינו כדין מי שיושב בדירה בלי תשלום דמי מסתח.

פרוס' ד. סטנטינו:

להיות מרגן מפני סיבוי, לדעתו אין לכך משמעות כלכלית. אני חסיד יכול לפנות אותו אם אדרוש שכר דירה מנטסטי. זו מבחנה שמוסיפה גם בדין וחשבון של ועדת רווח בענין החזירות. לפי דעה זו מבחנה שאין לה משמעות כלכלית. ברגע שמרשים לקבוע באופן חופשי ובעל הבית יקבע באופן חופשי את שכר הדירה, הזכות של אי-סיבוי אין לה משמעות.

ג. הרינג:

-אלא אם אתה מוסיף שאם הצדדים אינם באים להסכים, בית המשפט יכנס לענין.

תיו"ר י. ש. בן-מאיר:

דינו כדין דעה מרגן שלא שילם דמי מסתח.

פרוס' ד. סטנטינו:

מירוש הדבר שאין לו כל הגנה. הייתי מעוניין להבחין באופן מושגי ולהדגיש את הענין, שזכות נגד פנוי כשאינן שכר דירה רשמי, אין לה כל משמעות. חשוב לדעת זאת. מן המעט שאני יודע, העוול הגדול ביותר נעשה בקשר לחזירות. שם מדברים על עליות מיטמטיות, שתוך שלוש שנים אין דמי מסתח, וזה ניסול הנכס ללא הצדקה כלכלית. אינסטנטיבית אני נגד כל הסכם כפוי, גם מצד הדייר כלפי בעל הבית וגם להיפך. אני בעד חוזים שאנשים מגיעים אליהם מרצונם החופשי ובאופן חופשי. לכן החוק של שנת 1968 הוא דבר בריא ביותר.

הייתי מוכן ללכת לכיוון שאתה מציע, עם

נכח שנויים מאד מהותיים. אני רוצה שזה יהיה סימטרי. שנית, מה שחשוב זה לא דמי המסתח של היום. דמי המסתח של היום כבר משקפים את האלמנטים הסקולטיביים שנוצרו בעקבות כל הדיכאים שהיו במשך השנים האחרונות. אם דמי המסתח ירדו בזמן האחרון, זה במידה גדולה בגלל האלמנטים הסקולטיביים האלה. ניקח את ערך הדירה בשוק. אם ערך הדירה הזאת בשוק הוא 60 אלף לירות, נלך לפי המצב שהיה זמן קצר אחרי שנת 1958 או 1960 או 1961, זמן שאנשים בצילו של החוק משנת 1958 התנהגו באילו זה נכס, ואז דמי המסתח היו 60% בערך. היה מדויק לא בשני שלישים מדמי המסתח של היום, אלא מהמחיר של הנכס היום בשוק. זה היה מיצג את דמי המסתח לולא התנודות הסקולטיביות בשוק. אז ליצור מצבים שאם שבעל הבית ישלם את השני שלישי, או שהדייר ישלם את השלישי, צריך היה לתת תמיכה מממשלתית בשני המקרים, וזאת כדי לעזור להשתחרר מהבעיה הזאת בצורה שאינה מוגעת באף אחד מן הצדדים, לגישה הכללית הזאת הייתי גוטה.

ג. הלוי:

לא הבנתי את הצעתך. הצעת לקטור את שכר הדירה החוק לאינדקס הוצאות הבניה, באופן שהבסיס יהיה שכר הדירה שהדייר שילם בזמן שנכנס לדירה לראשונה, בהנאי שילם אז דמי מסתח ולא חשוב כמה.

פרוס' ד. סטנטינו:

לא חשוב.

ג. הרינג:

אפרת שאם נכנס בשנת 1940, יכול להיות שאינכנס יוקר הבניה עלה פי ארבעה. האם לא פי ארבעים? מדובר על פנסונים נומינליים. האם האינדקס לא עלה פי חמישים? ואז צריך להעלות את שכר הדירה פי חמישים.

פרוס' ד. סטנטינו:

כלפי תשאלה לאיזה אינדקס קושרים, הזכרתי שיש אינדקס יוקר המחיה ויש אינדקס הוצאות הבניה. לי נראה רלבנטי אינדקס הוצאות הבניה. אני לא מתחייב לשום מספר. כאשר אני בודק שוב את המספרים אני נוכח לדעת שהמספר של פי ארבעים הוא המספר הפרוייקט של עליית אינדקס הוצאות הבניה. משנת 1960 ועד שנת 1965 נראה שהצדדים הדיירים לא מבינים את המספרים האלה.

פרופ' ד. פטנקין

אינדקס קושרים זאת. על אינדקס השכר אין לנו נתונים. אני חושב שאינדקס הבניה הוא הרלבנטי. מאז קום המדינה עלה אינדקס הבניה פי עשרה בערך. זה נותן קנה מידה לגבי שנים. אינדקס יוקר המחיה עלה מאד פי חמישה. המספרים האלה אינם בדוקים לגבי אינדקס הבניה. מה שאני עושה זה חיבור של אינדקסים שונים. זה טעון מחקר. המספרים שלי הם אימפרוביזציה. צריך לחקור באופן הרבה יותר מקיף ויסודי. אבל ההצעה שלי היא, שהתאריך שדמי מפתח שולמו, הוא התאריך הקובע, ולא חשוב מה היה גודל דמי המפתח. לא חשוב מה היה גודל דמי המפתח, כי דמי המפתח זה מחיר חופשי שנקבע על ידי הסכם בין הקונה והמוכר. אם הם הסכימו על המחיר, סימן שיהיה המחיר הכלכלי באותו זמן. זה יצג את דמי המפתח, הערך המהוון של הערכים האלה באותו רגע, ולכן לא חשוב מה הסכום הספציפי ששולם. זה המחיר שהגיעו אליו באופן חופשי. מאותו תאריך אני מושך את האינדקס הזה. אפשר להגיד שאם שילמו אפס, אין לזה מחיר בכלל. מאידך, ההעובדה שאתמול היה לזה מחיר גם אם שילמו אפס.

ב. הלוי:

לגבי מי שלא שילם דמי מפתח, איך אפשר להעלות היום בפי ארבעים?

פרופ' ד. פטנקין:

יכול להיות. אני מדבר על השאלה העקרונית. מי שלא שילם שום דבר, לא קנה שום זכויות. מאידך אתמול היה לזה מחיר. להוריד זאת היום סאפס, גם זה לא צורך. עושים אבחנה שרירותית בין מי שהמחיש את האפס אתמול ומי שלא המחיש זאת בתאריך הקובע.

היור' י. ש. בן-מאיר:

אם אני אומר שיש פיקוח, יש זכות הפיקוח שאומרת שאינך יכול להעלות יותר.

פרופ' ד. פטנקין:

אני רוצה לציין שגם החוק של שנת 1958 היקנה זכויות גם למי שלא שילם דמי מפתח. זאת אומרת שבאופן חוקי יש לו כבר זכויות לפחות משנת 1958.

ע. ז. אברמוב:

פרופ' פטנקין הסביר לנו ש-60% של דמי מפתח ששולמו היום את ההיוון בין שכר הדירה של השוק ובין שכר הדירה הנומינלי, ונא למסננה שהסכום ששולם מהווה הסכמת הצדדים שזה היה 60% משווי הנכס אז. בשנת 1958 כאשר הוכרה ליגליזציה של דמי מפתח, שילמו בהתאם לזה. הם ידעו אז שהמחוקק לקח לעצמו יוזמה לשנות את דמי המפתח. לקחו אז בחשבון שיחולו שנויים בשכר הדירה. לכן זה לא היה השקעה של 60% משווי הנכס, אלא מינוס הסיכון שלקחו על עצמם בקשר להעלאת שכר הדירה.

פרופ' ד. פטנקין:

השאלה של הציפיות של הקונים והמוכרים היא שאלה חשובה. אבל הצעתי מבטאת בדיוק מה שאתה אומר. אם אני אומר ששכר הדירה הרשמי יהיה קשור לאינדקס, זה כאילו אני אומר עכשיו שפרט ששכר דירה בשנת 1958, לקח בחשבון שהשכר הנומינלי החוקי יעלה בהתאם לאינדקס ולא ישאר קבוע. ואם הדבר נעשה, אוטומטית כמעט ישאר היחס של דמי מפתח לערך הנכס של בערך 60%.

ג. פת:

אתה התיחסת לכל דמי המפתח כיחידה אחת, וזה מנקודת הראות של המשלם ששילם שלושה שלישים, בעוד שבעל הבית מקבל רק שלישי אחד. אתה קורא לדמי המפתח נכס חוקי שמתבטא למעשה בשותפות בבעלות. אתה נותן לו שותפות בבעלות על שלושה שלישים. אם הוא שילם בעוד דירה ששווה 60 אלף לירות-מסמך של 30 אלף לירות, הוא שותף לבעלות של שלושים אלפי לירות והוא קיבל רק 10 אלפים לירות. מדוע יתן חלק מהנכס שלו ולא יקבל את התמורה? קיבל זאת אדם שלישי שעכשיו נעלם. דיבור על כך שאתה מעריך שמי ששילם דמי מפתח משלם שכר דירה בגובה של 10% מדמי המפתח בשנה. גם בעל הבית זכאי ל-10% על השקעתו. אם דירה שווה 60 אלף לירות, הוא זכאי ל-6 אלפים לירות בשנה. השוכר משלם למעשה 3 אלפים לירות בשנה. זה 10% מדמי המפתח ששילם. הוא משלם אם כן סכום יותר קטן שחסר עדיין ל-6 אלפים להם זכאי בעל הבית. זה 8% בערך.

ועוד שיקול, שמשלם דמי המפתח לא שילם
מסי רכוש במשך כל השנים.

ש. ז. אברמוב:

הבנתי שלוקחים בחשבון גם את הציפיה
והאפשרות שיקבל עוד שלישי.

הי"ר י. ש. בן-מאיר:

לא יצאתי מהנחה שזה שלושה שלישים. אדרבא.
בחישוב שעשיתי על כמה שהוא משלם

פרופ' ד. פטנקין:

אפקטיבית שכר דירה זקוף, הנחתי שהוא יקבל שליש כשהוא יוצא. זה נכנס
לחשבון. השליש ששייך לבעל הבית נלקח בחשבון שהצגתי בפניכם.

בענין התשואה של בעלי הבתים, אני שוב
מדגיש, שקודם כל איננו יורעים מהמצב. במחקר שנעשה קובעים 8%-10%,
וזה אינו נופל מהשקעות אחרות. בענף הדיור אין מקום בעולם שמקבלים
שם אותו אחוז כמו בתעשייה. התשואה באיזה שהוא ענף זו פונקציה של
מידת הריזיקו באותו ענף. צריך לראות את הפוך פורציה. אני מציע שייעשה
מחקר בשאלה זאת.

שנית, יתכן שבעל הבית אינו מקבל 10%.
אבל ממי הוא צריך לקבל? אין כל הצדקה כלכלית שהוא יקבל זאת מהדייר הנוכחי,
אם הלה שילם דמי מפתח לפי חוזה חופשי בין שני הצדדים או שהצדדים הסכימו.
ווראי שאחרי 1958 וגם לפני זה, בעל הבית שהסכים להשכיר שוב, היה לו אפשרות
לרכוש את הדירה ולמכור אותה. אם לא ניצל זאת, סימן שזה היה טוב יותר
בשבילו. הוא לא יכול עכשיו לבוא בטענות שקיפחו אותו לאחר שנת 1958.

ג. פת:
אילו ראית את הגברדיה שהגיעה אלינו
אחמול, לא היית מגיע למסקנה הזאת. הם לא
יכלו להרשות לעצמם לקבל 15 אלף לירות מימון ביניים.

פרופ' ד. פטנקין:
קשה לי להאמין שמימון ביניים כזה מהווה
בעיה. אבל אם זו בעיה, זו יכולה להיות
אחת ההמלצות של הוועדה, שהממשלה תיתן מימון ביניים במקרים כאלה,
כדי לאפשר לבעל הבית להחזיר לעצמו את הדירה. הלוואי וזו הייתה הבעיה היחידה
בשטח זה.

הי"ר י. ש. בן-מאיר:
יכול להיות שבעל הבית יאמר שאינו רוצה
למכור את הדירה אלא רוצה שלסוף ימי חייו
תהיה לו הכנסה קבועה.

פרופ' ד. פטנקין:
המצב הנוכחי מאפשר לו זאת. אז הוא עושה
השקעה קלסית. הוא קופה את החלק של הדייר
ומשכיר זאת. אני מקווה שמשכיר זאת בחוזה שנתי שבכל שנה משתנה בו
השכר, בהתאם לשנויים במצב המשק, או שהוא משכיר זאת בחוזה צמוד לאינדקס.
אני לא אומר שהוא חייב למכור. אבל יש לתת לו אפשרות כזאת, ועל ידי
כך לפתור את הבעיה הזאת וכן לעודד אפשרויות של הסכמה הדדית בין בעל
הבית ובין השוכר, כאשר שני הצדדים אינם נפגעים מהענין ויכולים בצורות
שונות לצאת מהענין. נראה לי שזו הדרך האופטימלית.

הי"ר י. ש. בן-מאיר:
אני מודה לך מאד על הרצאתך. תרמת רבות
לדיון זה.