

נוסח לא מתוקן

כ"ד טבת ה'תשנ"ט (12.1.99), שעה 09:00
מישיבת וועדת הכלכלה
פרוטוקול מס' 385

נוכחים: יו"ר הוועדה, ח"כ אמנון רובינשטיין

חבר הוועדה: ח"כ מאיר שטרית

יועצת משפטית: עו"ד אתי בנדלר

מזמנים: ח"כ אברהם פורז

עו"ד יולי גלנק, משרד הבינוי והשיכון
רחל הולנדר, מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי, משרד הבינוי והשיכון

מאיר קפוטה, מינהל הכנסות המדינה, משרד האוצר
שי יפתח, רפרנט שיכון, אגף התקציבים, משרד האוצר

עו"ד אלינור הורוביץ, משרד המשפטים

אייל גור, משרד התעשייה והמסחר

רחמים עובדיה, היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל
אלי יקיר, ממונה נכסי דיור, מינהל מקרקעי ישראל

אבי רוזן, יו"ר, התאחדות בעלי בתים
עו"ד אלי מרקוביץ, יועץ משפטי, התאחדות בעלי בתים
זקלד חיים, חבר הנהלה, התאחדות בעלי בתים
גברת אסתר זייגר, בעלת בית, התאחדות בעלי בתים

יאיר יוספי, לידור

אברהם בירנבוים, יו"ר, אירגון הסוחרים בישראל

חסיד משה, אירגון סוחרי ירושלים
אזולאי אלברט, אירגון סוחרי ירושלים
עזריאל נדב, אירגון סוחרי ירושלים

זעזור אהרון, אירגון סוחרי פתח תקוה

ברוך ציון, יו"ר, אירגון דמי מפתח פתח תקוה

עו"ד קמחי

אודי מינרב, מתמחה

מנהלת הוועדה: לאה ורון
קצרנית: דרורה רשף

סדר היום: הצעת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) (תיקון) – אי תחולת שיעורים
מירביים), התשנ"ח – 1997.

- 46/9-

הצעת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) (תיקון – אי תחולת שיעורים מירביים),
התשנ"ח – 1997

הי"ר אמנון רובינשטיין:

רבותי, אתם הזדמנתם היום לכנסת. לא היתה כוונה לשמוע אתכם היום. אבל אני רוצה להגיד לכם, שהכנסנו שינויים בהצעת החוק לפי מה שהועלה על ידי נציגי האירגונים. קיבלנו גם מכתב מעו"ד ננר והכנסנו את השינויים שלו. הוא לא נמצא כאן. נכון?

אברהם בירנבוים:

אנחנו הרי לא הזמנו לישיבה הזאת. לא ידענו שאפשר יהיה להכנס.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

בסדר. זו גם לא היתה הכוונה. אבל, פשוט, אתם נמצאים כאן ואני רוצה לכבד אתכם.

אברהם בירנבוים:

אפשר לראות את השינויים?

הי"ר אמנון רובינשטיין:

לא קבלתם את זה? אני מבקש לחלק כמה עותקים. תני שלשה עותקים לנציגי האירגונים העיקריים.

רבותי, אנחנו הכנסנו את התיקונים העיקריים. קודם כל, בכל מקום שהיה ספק, אנחנו מגינים על מי שמשלם דמי מפתח. המדובר בסעיפים 1 ו 2, ובסעיפים אחרים. היו כאן הערות שסעיפים 1 ו 2 מתפרשים כאילו שהם יכולים לפגוע במי ששילם דמי מפתח, ובעיקר אמר זאת מר בירנבוים ולאחר מכן גם עו"ד ננר. אנחנו הבהרנו זאת.

אנחנו הכנסנו סעיף לגבי הקלות ממס. אחר כך נשאר עם נציגי הממשלה, נציגי האוצר. שוחחתי גם עם מבקר הכנסות המדינה, אבל אני רוצה לומר פה מה הכוונה שלנו. יש לנו סעיפים 11 ו 12, סעיפים של שתי הקלות במס. כל הכוונות כאן זה לגמור את העניין הזה של הגנת הדייר תוך מתן פיצוי הוגן למי שעוזב. אנחנו מבקשים שמשלם הכנסה על דמי מפתח שמקבל הדייר, לא יעלה על 10% עקב פינוי.

אלי מרקוביץ:

למגורים בעל הבית משלם, הדייר לא משלם.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

אין מיסוי על דירות מגורים בכלל, רבותי. סעיף 124 לפקודת מס הכנסה קובע היום מס של 35% ממה שמשולם, תוך שנה. אנחנו אומרים 10% ולא 35%.

דבר שני, במכירה החדדית של בעל בית שרוכש את חלקו של הדייר ודייר שרוכש את חלקו של בעל הבית, ח"כ פורז ניסה למצוא כאן פתרון. הפתרון הזה לא התקבל, אנחנו לא רוצים להכניס אותו לחוק, אנחנו רק רוצים לעודד את זה על ידי פטור ממס. זה סעיף 12.

אני מבקש כעת מנציגי האירגונים לומר את דברם. כל אירגון נציג אחד, רק 5 דקות. אני מבקש רק דבר אחד. הרי לכל אחד יש טענות בנושא של הדייר. אנחנו נכנסנו רק לתחום אחד מוגבל מאד, כדי לנסות ולהאיץ את התהליך של פרוז החבילה האומללה והמאמללת הזאת. לא נכנסנו לבעיות אחרות. ולכן אני מבקש גם מהסוחרים, גם מהדיירים וגם מנציגי

וועדי הבתים לא להעלות דברים שהם אולי עוול גדול מאד, אבל לא במסגרת התחום המוגבל הזה שלנו. אני רוצה רק להודות לאודי מינדב, גם על העבודה המסורה שלו וגם על כך, שכבר שבועיים אין לו רגע חופשי. בבקשה, מר בירנבוים.

אברהם בירנבוים:

לא. אני עוד לא יודע במה מדובר. אני הרי לא התכוננתי להיכנס לישיבה כיוון שלא הזמנתם אותנו. אז ידברו קודם בעלי הבתים. אני לא מצליח תוך שניה לקרוא ולהגיב.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מר רחזן, בבקשה.

אבי רחזן:

אני רוצה להעביר, ברשות כבוד היו"ר, את רשות הדיבור במסגרת המש הדקות המוקצות, לעו"ד אלי מרקוביץ', היועץ המשפטי של התאחדות בעלי בתים. אני רק רוצה לומר הערה, למען הסר ספק ועל מנת שיהיה רשום בפרוטוקול, אני רוצה לצטט מעמוד 21 מדו"ח של חברת משאבים סינרגטיים, דו"ח שבוצע עבור משרד הבינוי והשיכון והוזמן בשנת 1993. הנתונים הם כדלקמן:

בנושא של מגורים לא ממשלתיים, מדובר ב 15,000 יחידות דיור מוגנות, מתוך זה בשלוש הערים הגדולות 11,925. בעסקים מדובר ב 10,350 בתי עסק, מזה בשלוש הערים הגדולות 9,550. בזה סיימתי.

אלי מרקוביץ':

יש לי שתי הערות. הערה בגדול והערה בקטן. לגבי ההערה בקטן, זו כבר הצעת חוק שמתחילה להתגבש, וקודם כל אני מברך על תיקוני הקלות המס. הסתכלתי ביעף, זה די מאוחר. כלומר, צד אחד או צד שני שיקנה. גם תשלום מס הכנסה של 10% תוך 35 יום זה כמו בדירות שמשלמים 10%, בהסדר הקודם. מבחינה זאת אין לי הערות לעניין. אני רק מקווה שזה יקבל מקור תקציבי או משהו כזה. זו לא בעיה שלנו.

לגבי התיקונים פה, הואיל וההערה העיקרית שלנו בחוק הזה היתה לגבי הנושא של שינוי מטרה של שוכר, הגדרתי את הבעיה: יכולה להיות פה פגיעה קניינית בבעל בית, כי זה חוזה היסטורי וכל הסיפור הזה. ראיתי פה את המילים "אם יגרם נזק". כתבתם את המלה נזק. אני חושב שהמלה נזק היא לא מלה ראויה, אלא צריך לכתוב: תוך מתן פיצוי לבעל הבית בהתאם. לבית הדין יש גם שיקול. למה לכתוב את המלה נזק? אז יגידו שלא נגרם נזק, והוא לא יקבל פיצוי. המלה נזק היא לא מלה מתאימה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מה אתה מציע?

אלי מרקוביץ':

יש סעיף 37 היום. וכתוב בסעיף 37 שיש סמכות לבית הדין לקבוע פיצוי. שהסמכות הזאת תשאר.

לגבי הנושא של מניעת תמריץ להתדיינות מיותרת בבית המשפט, אנתנו לא בדיוק הבנו את ההצעה, כי זה דבר חדש. אם אפשר לקבל הסבר אחר כך, אדוני היו"ר.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

על איזה סעיף מדובר?

אלי מרקוביץ:

סעיף 95ג, בעמוד 7. "ראה בית המשפט כי סכום דמי המפתח שקבע אינם גבוהים באופן משמעותי ... יקבע בית הדין כי סכום דמי המפתח שרשאי בעל הבית לשלם לדייר..."

הי"ד אמנון רובינשטיין:

אני אגיד לך מה הכוונה. הכוונה היא שלבעל הבית יהיה תמריץ לא לסחוב את הדייר בבית דין, שאם בסופו של דבר בית המשפט קובע את שיעור דמי המפתח שהציע הדייר, שהסכום הזה יהיה צמוד. כאן יהיה דירבון למניעת התדיינות יתר בתי הדין לשכירות. אנחנו רוצים גם להקל את עומס ההתדיינות שם.

אלי מרקוביץ:

אני אגיד למה אני חושב שזה לא כל כך אקטואלי במציאות שלנו. אני מופיע הרבה בבתי דין לשכירות. בכל מקרה ההצעה תקפה לשלשה חדשים למסגרת ההליכים והיא צמודה לדולר. גם היום היא צמודה לדולר. אני לא רואה פה איזו רבותא גדולה.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

צמודה לדולר מנוהג בתי המשפט. ולמרות זאת היתה התנגדות גדולה מאד.

אלי מרקוביץ:

מה גם שיש הרבה תצהירים פיקטיביים. לפעמים מכניסים תצהיר בהנחה שבעל הבית יקח את זה.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

זה לא שייך לעניין הזה.

אלי מרקוביץ:

לא. זה לא שייך. אלה ההערות לגבי העניין הזה. אנחנו ישבנו וחשבנו, אם כבר רוצים לעשות רוויזיה - והרוויזיה פה, בעיקר לגבי המיסוי, היא מבורכת. לגבי הדברים האחרים היא מאד מצומצמת ושולית - אם רוצים כבר לעשות רוויזיה ויושבים כבר בפורום הזה, לקחנו את הרעיון של השופט אלוני שהדיירים כל כך תומכים בו וגם בבג"ץ התייחסו אליו וחשבנו על פתרון. שאני קורא לו לא תלת שלבי אלא פתרון ארבעת השלבים.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

זה לא. אני אמרתי, אני לא רוצה לקבל הערות של הרחבה.

אלי מרקוביץ:

לא. אני רק אומר במילה.

הי"ד אמנון רובינשטיין:

אנחנו יודעים שהחוק דורש אולי רפורמה יסודית, אבל אנחנו לא עוסקים בזה עכשיו.

אלי מרקוביץ:

החוק במתכונתו גרם לכך, שיצא עכשיו פסק דין בבית משפט עליון. אני חייב להגיד את זה. אנחנו מדברים בנושא. יצא פסק דין בבית משפט עליון בהרכב של שניים נגד אחד, ופסק הדין שיצא, זה שבעצם היום, כל דייר שיש לו בני משפחה שלא גרים בעסק, שעמבו

את הבית, מעל גיל 18, מעל התא המשפחתי - תא משפחתי זה ילדים עד גיל 18. מעבר לזה הם לא נחשבים כתא משפחתי לחוק מס שבח - יכולים בניו, למשל אדם שהתגרש, אחרי עשר שנים שהוא גר מחוץ לבית, לחזור הביתה, להורים שלו. "ילד" בן 30 או 40, אחד מהוריו נפטר, הוא יודש את העסק. אז היום יש חצי שנה מגורים. חצי שנה זה מעט מאד. לעשות את זה שנתיים. שלא יהיה פיקטיבי. בית המשפט אומר: אני מרים ידיים. שהמחוקק ישנה. זה כתוב בפסק הדין. זה המקום למחוקק לשנות את זה.

אברהם פורז:

הפיקציה היא לא זאת. הפיקציה היא, שכשיודעים שסבתא עומדת למות, אז בחצי השנה האחרונה מביאים איזה נכד שיגור אתה באופן פיקטיבי.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בסדר. הערת את ההערה. אני מבקש להעביר לי את פסק הדין.

הרי הישיבה הזו היא במקרה. ראיתי אנשים יושבים, לא רציתי לפגוע בהם. אנחנו נבקש הערות בכתב, ממש תוך 48 שעות מכל האירגונים, כולל האירגונים שלא מיוצגים כאן. אז אין דבר כזה שמישהו תקופח זכותו משום שהוא לא התעמק ולא הספיק לראות. אלו פשוט הערות על המקום מכיוון שאתם כבר התיישבתם כאן. מר בירנבוים.

אברהם בירנבוים:

אדוני היו"ר, אירגוני הסוחרים בישראל מוחים על החקיקה החטופה לאחר שהכנסת החליטה על פיזור. לא ראינו את ההצעה הזו עד לרגע זה. קשה להגיב ברצינות מבלי לקרוא בעיון. יכול אני מעיון חטוף להעיר, שאף אחת מהצעות התיקון שכבוד היו"ר אמר בישיבה הקודמת אליה הוזמנו ובה השתתפנו, שתתוקן לטובתנו, לא תוקנה.

אתן דוגמא. הבטחתם לשנות את התאריכים בסעיף 4 מראשון בינואר 1953, לראשון בינואר 1934.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא הבטחנו.

אברהם בירנבוים:

הבטחתם. יגיד אדוני איזה דברים הבטיחו לנו. הרי הבטיחו כמה דברים. כולם שמעו. אף אחד לא הוכנס.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בוא אני אומר לך. סעיף 1.

אברהם בירנבוים:

סעיף 1 מה שונה? אותו נוסח בדיוק כמו הנוסח הקודם. הכל נעשה בין ח"כ פורז שאיננו חבר הוועדה לבין התאחדות בעלי הבתים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא. זה לא נכון.

אברהם בירנבוים:

זה כן נכון. גם ההצעות לשינוי המיסוי, שאני בטוח שהן לא על דעת משרד האוצר.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

תראה, סעיף 2א. ההערה השניה. "שולמו דמי מפתח בעד שכירות נכס שביום זה וזה, או לאחריו, חוק זה לא חל עליו – זכאי הדייר – תוך שנה מיום ששילם..." אתה הערת, שגם נכס ששוחרר מהגנת הדייר, אם במקרה מישהו שילם דמי מפתח, הוא מאבד אותם. אז הכנסנו את זה.

אברהם בירנבוים:

איפה בצמוד למדד, בתוספת ריבית כחוק, מה זה דמי מפתח?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה ברור שזה יהיה בתוספת.

אברהם בירנבוים:

אבל זה לא כתוב.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זו הוראה שכתובה בחוק הכללי.

אברהם בירנבוים:

זה לא כתוב.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז אם לא כתוב, אנחנו נכתוב את זה. זה ברור.

הלאה. סעיף 2. "בסעיף 3 לחוק העיקרי, לאחר המלים "אלא אם הושכרה" יבוא: "בדמי מפתח". אתה אמרת, שגם בקרקע כזאת, פנויה, אם יש אדם ששילם דמי מפתח, אי אפשר לפגוע בו. אז הכנסנו את זה. אז באמת, מר בירנבוים. אני מבין שאתה נושא כאן נאום, אבל תתייחס גם לעובדות.

אברהם בירנבוים:

למה שנת 1955, אדוני? משנת 1933 החלו לשלם דמי מפתח.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל את הפניה הזו לא קיבלנו.

אברהם בירנבוים:

אחה. עכשיו, לגבי סעיף 3, אדוני. הרי מה אנחנו הערנו? היו לנו שתי הערות מרכזיות. אני כאן מדבר, מאחר ויש חבר וועדה אחד, היו"ר, אני מדבר קצת אל נציגי הממשלה. אם אתם באים ואומרים: אנחנו מסירים את ההגנה מכל אלה שלא שילמו דמי מפתח, מדוע לא תבטלו בעת ובעונה אחת את סעיף 52א(ה) לחוק, שמסמיך את הממשלה להסיר את תקרת שכר הדירה, שזו הפקעה מוחלטת, מעסקים ששילמו דמי מפתח? מדוע אתם לא מבטלים את סעיף 52א(ה) לחוק?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל איפה מסירים את ההגנה ממי שלא שילם? רק לגבי בעל בית מקורי ודייר מקורי.

אברהם בירנבוים:

שלא שילם דמי מפתח.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

רק בעל בית מקורי.

אברהם בירנבוים:

מה זה משנה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מר בירנבוים, אתה הרי מבין את החוק.

אברהם בירנבוים:

אז בבקשה, תכתבו שהממשלה לא תהיה מוסמכת לגבי סעיף 52א(ה) לחוק.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לגבי בעל בית מקורי ודייר מקורי.

אברהם בירנבוים:

לא. אני הרי מוכן להציע, ככה, בצייק, נוסח מדויק.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז תשלח לי אותו.

אברהם בירנבוים:

לא. הנה, אדוני. אני רוצה שגם הנציגים ישמעו.

סעיף 52א (א) (ה), כתוב: "דמי שכירות מירביים – הממשלה רשאית לקבוע בתקנות סוגים של בתי עסק שסעיף זה לא יחול עליהם". שיהיה כתוב: "סוגים של בתי עסק, שלא שילמו דמי מפתח".

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל לא נגענו בזה.

אברהם בירנבוים:

אבל אנחנו נגענו, וזכינו לאהדה מחברי הוועדה. שיהיה כתוב: "סוגים של בתי עסק שלא שילמו דמי מפתח".

אודי מינרב:

איזה סעיף זה?

אברהם בירנבוים:

סעיף 52א(ה) לחוק.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

אוקיי. עוד הערה?

אברהם בירנבוים:

הערה אחרת לגבי סעיף הירושה. אתם פוגעים בירושתם של אלה, שלא שילמו דמי מפתח. נכון, אדוני? אני מתכוון לסעיף 6.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

כן.

אברהם בירנבוים:

ההערה שלנו היתה, ואני ציטטתי בהרחבה את דבריו משנת 1988 בדברי הכנסת, שיש לתת הגנה רכושית לאלה שכן שילמו דמי מפתח.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

אז הצענו זה לא התקבל.

אברהם בירנבוים:

לא. איפה זה?

הי"ר אמנון רובינשטיין:

סליחה, אז היה הסדר אחר שאני הצעתי בכנסת, שאתה גם התנגדת לו. אני רוצה להגיד לך. אנחנו ניסינו להגיע להסדר גם בעניין הזה של הבעלות וגם בעניין הירושה.

אברהם בירנבוים:

למה לא יהיה כתוב שזכאים אלה ששילמו דמי מפתח? אם אתם רוצים לפגוע באלה שלא שילמו דמי מפתח, תודיעו בחוק. הרי אני מצטט אותך, אדוני הי"ר, שמי ששילם דמי מפתח, יוכל להוריש כחפצו בשירשור אינסופי את רכושו, את דמי המפתח.

עכשיו, לגבי ההקלות במיסים. כל ההקלות במיסים שאני הצלחתי למצוא, ואנא תקן אותי, אדוני הי"ר - אני משוכנע ששר האוצר וראש הממשלה דהיום עדיין לא מסכים לזה - כל ההקלות במיסים שניסח ח"כ פורז מקלות על בעלי הבתים.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

איפה זה לבעלי הבתים?

אברהם בירנבוים:

מה המס שמשלם דייר מוגן בעסק כשהוא סוגר את העסק, מוכר את עסקו בדמי מפתח לאחר?

הי"ר אמנון רובינשטיין:

10%.

אברהם בירנבוים:

הוא משלם מס רווחי הון שמגיעים עד לתיקרה, זה תלוי בהכנסתו. איפה ההקלה פה? היא לא מופיעה פה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ההקלה היא שהוא מקבל 10%.

אברהם בירנבוים:

איפה? איפה זה כתוב? את ההקלה של 10% אתם נותנים לפי סעיף 124 לחוק. יש כל השנים הקלה לבעלי הבתים על קבלת 40% מדמי המפתח, והם הרי מאז שחוקק החוק לראשונה קיבלו כבר 4.7 פעמים 40% מדמי המפתח. אז לפי סעיף 124 לפקודת מס הכנסה, הם משלמים מס של 35% בלבד. אז עכשיו אתם אומרים: ישלמו 10%. אבל איפה ההקלה לנו?

אנחנו מקבלים דמי מפתח. פינינו את המקום.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

סעיף 124 לפקודת מס הכנסה לא חל עליכם?

אברהם בירנבוים:

בוודאי שלא. רק על בעלי הבתים. אני אחראי לזה. בנושא מס הכנסה אני מתמצא לא פחות טוב מהאדון פורז.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ח"כ פורז לא ניסח את זה. בכלל.

אברהם בירנבוים:

מי ניסח את זה, אדוני?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני ניסחתי את זה.

אברהם בירנבוים:

אז קראת את סעיף 124 לפני שהצעת הקלות?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מבקש ממך, מר בירנבוים, תדבר בצורה מנומסת.

אברהם בירנבוים:

אני מתנצל.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

סעיף 124: "לא יעלה שיעור המס כאמור על 10%, אם דמי המפתח או הפרמיות שמקורם באחוזת בית נתקבלו מבעל הבית ששילם לדייר את דמי המפתח וקיבל את החזקה במושכר המוגן".

אברהם בירנבוים:

נכון. בעל הבית.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

10% זה מדובר על הדייר.

אברהם בירנבוים:

לא. אדוני היו"ר. סעיף 124 לחוק, לפקודת מס הכנסה, מתייחס רק לבעל בית ששילם דמי פינוי.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו נבדוק את הטענה. הכוונה כאן היא לדייר.

אלי מרקוביץ':

יש כללים. יש כללי מס הכנסה, ניכוי ופינוי.

אברהם בירנבוים:

אני מבקש שלא יפריעו לי, אדוני היו"ר.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו נבדוק את הצד המשפטי.

אברהם בירנבוים:

מה יאמר? אנחנו משלמים מס רווחי הון.

אברהם פורז:

המטרה היא שלא תשלמו.

אברהם בירנבוים:

אז תכתוב את המטרה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אם זה לא כתוב, זה יכתב. תקרא את דברי ההסבר.

אברהם בירנבוים:

דברי ההסבר לא קובעים. מה שקובע זה החוק.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בסדר, אז נתאים את החוק.

אברהם פורז:

אדוני היו"ר, אני מציע שעד סוף היום מר בירנבוים יעביר לנו נוסח שלדעתנו פותר את הבעיה של מס רווחי הון לגבי דייר.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

אתה הרי עורך דין, תציע לנו.

אברהם פורז:

הרי אתה גם כלכלן.

אברהם בירנבוים:

לא. מעולם לא למדתי. מעולם לא הייתי מתלמידיך.

אברהם פורז:

הוא אמר שהוא למד כלכלה בפעם הקודמת.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

באופי אתה עורך דין.

אברהם פורז:

מר מרקוביץ טוען, שהפרשנות המשפטית שאתה נותן למה שכתוב היא לא נכונה. תבדוק את זה היום, יש לכם עורכי דין בוודאי, לא אתה, אבל מישהו אחר.

אברהם בירנבוים:

אני טוען בוודאות שלא.

אברהם פורז:

אז תביא נוסח שלך. תביא נוסח שלך שיענה על זה.

אברהם בירנבוים:

יש המון כוונות טובות בוועדה, אבל נוסח החוק...

אברהם פורז:

יש לו דלת פתוחה ובכל זאת הוא רוצה לשבור אותה.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

תודה רבה לכולם. גמרנו. אני לא רוצה המשך דיון.

ברוך ציון:

אני מאירגון דמי מפתח בעסקים, פתח תקוה. אני מבקש להתייחס. תשים לב שאני לא אדבר מעבר לחמש דקות. אולי אפילו פחות.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

בסדר. בבקשה.

ברוך ציון:

לפי בקשתך העליתי תיקון של שני סעיפי חוק בפעם שעברה, ואמרתם שאכתוב ואשלח את זה. שלחתי את זה שלוש פעמים. במתכוון. אתה יודע בדיוק למה אני מתכוון. שלחתי את זה בבוקר, בצהריים ובערב. ואני, עד הרגע הזה לא יודע, תגייד לי, אם הנוסח הזה הגיע אליך.

אני רוצה לשחרר את זה. אני אקרא.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

תאמר. אל תקרא. יש פה פרוטוקול.

הנה, זה ישנו פה. קראתי את זה.

ברוך ציון:

אם הכנסתם את זה בחוק אני לא רואה את זה. אתם הצעתם הרחבה בהחלפת ייעוד. אתם כאן הגבלתם את זה, למעשה, ואני כתבתי את זה. גם את השיפוצים היסודיים במושכר לאלה שכן יחליפו ענף, או אלה שלא יחליפו ענף. אני גם כתבתי, שבמשך 45 שנה, מבני הדירות, העסקים, לא שופצו, כי בעלי הבתים לא מרשים לנו לשפץ.

אסתר זייגר:

זה לא נכון.

ברוך ציון:

סליחה. אני מבקש לגמור. יש בעלי בתים שנתנו את זה תמורת כסף. יש בעלי בתים שבמתכוון לא נותנים, אפילו אם תתן להם עשרות אלפי דולרים, על מנת לייאש אותך ולהרוס לך את העסק, ואז תתייאש ותצא החוצה. אלה דברים ידועים. בפעם שעברה ח"כ שטרית שאל: האם אתה מסכים שמשלמים 15 שקלים לחודש? אז אני אמרתי, שאבי רוזן משכנע בעלי בתים לא להוסיף תוספת, במתכוון. הלוא הדברים האלה ברורים. לכן אני מבקש. בפעם שעברה כשדיברתי הרגשתי וואתם גם אמרתם, שיש לכם הענות לגבי שני הסעיפים האלה. האם הכנסתם את זה לחוק? לא הכנסתם?

אני שילמתי דמי מפתח. אני מאחל לכל השורה הזאת, שהם יהיו דיירים בדמי מפתח. אני מאחל גם לח"כ פורז, שיום יבוא והוא יהיה דייר בדמי מפתח, ושיראה מה זה.

אני שילמתי. מכרתי דירה, לקחתי הלוואות. אז אני שואל: אני שילמתי דמי מפתח. למה אני לא יכול להחליף את הענף? יש לי חנות נעליים. הנעליים היום לא הולכות. יש חנויות שעובדות, אני לא אגייד לך שלא. אבל הרוב לא.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אמרת לי ששלשה ימים לא פתחת את הקופה.

ברוך ציון:

אז אני שואל: אני שלמתי דמי מפתח. האם אני לא יכול להחליף את הענף שלי לבגדים?

אלי מקוביץ:

תלך לבית הדין לשכירות.

ברוך ציון:

אתה יודע בדיוק למה אני מתכוון, מר מרקוביץ.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אולי אנחנו לא עושים מספיק, אבל אנחנו משנים את המצב הקיים.

ברוך ציון:

אבל איפה השיפוצים? הרי אם תרשו לי להחליף את הענף בלי לשפץ, אני לא יכול להחליף.

מה ההתייחסות של כבוד היו"ר?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני אומר לך דבר אחד. בעניין החלפת המטרה, זה אולי לא מספק אתכם, אבל אנחנו נותנים אפשרות ומחייבים את השר...

אברהם בירנבוים:

למה לא בחקיקה, אדוני?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו לא יכולים להכנס.

אברהם בירנבוים:

הכל כן וזה לא?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא. תסלח לי. אני אמנה את כל הסוגים כאן?

אברהם בירנבוים:

למה סוגים?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אתה שואל אותי למה. זו הקלה. אולי לא מלאה, לטעמכם, אבל זו הקלה שבאה לעזור לכם.

ברוך ציון:

ד"ר רובינשטיין, אלה ששילמו דמי מפתח, זכותם להחליף את הענף. אנחנו קנינו זכות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו נדון בהצעות שלך.

ברוך ציון:

שיפוצים יסודיים. אני חייב פרנסה אחרת. וגם כתבתי את זה. ארבעים שנה לא נותנים לנו לשפץ. אז תתנו לנו את האפשרות הזאת לשפץ את החנות על חשבוננו.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

נדון בזה. תודה רבה לכולם. אני מבקש להשאיר אותנו לבד.

אני מבקש לקרוא לח"כ מאיר שטרית, ניסים דהן, אבי יחזקאל.

לאה ורון:

בואו תתקרבו, הנציגים של משרדי הממשלה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני ממש מבקש שיבואו חברי הכנסת.

אברהם פורז:

זה סכסוכים כמו במעמד אישי. אתה תרגיש עכשיו כמו בבית דין רבני. זה כבר בכלל לא במישור הכלכלי. הרי ברור שכשבעל בית לא נותן לחנות לשנות את השימוש הוא מתנכל לו.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ברור. גם לדיירים יש קייס.

אברהם פורז:

מצד שני, בעל בית לפעמים יודע שהדייר הזה לא שילם לו דמי מפתח והוא חי בשכירות, והוא מרגיש שלוקחים לו את הנכס.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מי נציג האוצר?

אברהם פורז:

אבל בוא נמשיך בניסוחים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בסדר. סעיף 1.

יפתח שי:

רק לפני כן, אפשר להגיד משהו לגבי הצעת החוק. אני נציג אגף התקציבים, רפרנט שיכון. לגבי ההצעה לתת הקלות במס.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הקלות במס נגיע בסוף. אני רוצה שגם מר מאיר קפוטה יהיה כאן.

יפתח שי:

אז אני מבקש לא לגעת בזה בדיון הזה מאחר ולא קיבלנו את ההצעה. לא ניתן לנו זמן להתייחס אליה וההצעה היא מורכבת מאד. הנושא הוא מורכב מאד ורגיש מאד. יש פה הרבה שיקולים של עלות מול תועלת.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני בקשתי מאגף המיסוי שיבוא המשנה, מר קפוטה, ואנחנו נדון ביחד אתו. אני לא מקפיץ כאן דבר. היו לי שלש שיחות עם גברת גל-ים ואני גם יודע שההכנסות הן מאד נמוכות. לה יש הצעה נגדית שגם משמעותה היא הפחתה ניכרת במס ושהדייר כמעט לא ישלם מס. אני רוצה להגיע לזה.

יפתח שי:

אני מכבד את דעתה של גברת גל-ים. אבל...

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הוא חוזר לכאן, מר קפוטה?

אברהם פורז:

מה אתם רוצים להגיד? יש לכם עמדה?

יפתח שי:

תראה, אני נציג אגף התקציבים.

אברהם פורז:

אבל מה זה שייך לאגף התקציבים? זה שייך להכנסות המדינה בכלל.

יפתח שי:

ההצעה יש לה היבטים אורבניים. היבטים של עלות מול תועלת והיבטי רוחב. לכן נדרשת בחינה מעמיקה. אני רוצה לכבד את מי שכתב את ההצעה ולתת חוות דעת מעמיקה. אם נידרש לתת תוך זמן קצר חוות דעת, אז ניתן אותה תוך זמן קצר.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני רק רוצה שתדע, מה קדם לעניין הזה. קדם לעניין הזה פגישה עם מנכ"ל האוצר ועם גברת גל-ים. כלומר, לא הלכנו כאן בלי האוצר. מכיוון שההשלכות העיקריות הן בסעיף המיסים. כל השאר נועד למחזור דירות ישנות שהיום עומדות בלב העיר ללא שימוש, ללא הכנסה, ללא החייאה של מרכזי הערים. חשבנו, שהדבר הנכון הוא לדבר גם עם מנכ"ל האוצר כמדיניות כללית, וגם עם גברת גל-ים במינהל הכנסות המדינה. זו לא הצעה שהוקפצה לאוצר. אבל אני אשמח גם אם אגף התקציבים יתמוך בנו.

אברהם פורז:

אני חושב, שעם כל הכבוד, זה לא עניין של אגף התקציבים בכלל. זה עניינם של אגפי המיסים. אין פה שום הוצאה תקציבית.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא כדאי להיכנס לזה. רבותי, אם אני לא מתחיל לקרוא את החוק אז אין חוק בכלל.

אתי בנדלר:

אני לא יכולה להשאיר את זה בלי תגובה, סליחה.

סעיף 138 א לתקנון בחוק יסודות התקציב מגדיר בדיוק. הוא אומר או הקטנת הכנסות או הגדלת הוצאות. והם אלה שנותנים לנו את ההערכה על זה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני נתתי לו אפשרות להגיב. אז למה להיכנס לויכוח?

אברהם פורז:

אני רק רוצה להגיד משפט אחד. באוצר יש הבדל בין אגפי המיסים לאגף התקציבים. אלה ממונים על הכנסות, אלה ממונים על הוצאה. זה לא התחום שלו, מס הכנסה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הוא רוצה לבדוק השלכות רוחב כלכליות.

רחל הולנדר:

תרשו לי רק איזו שהיא הערה כללית. רציתי רק לעדכן אתכם. בוודאי אתם יודעים שההצעה כפי שראינו קודם - לא החדשה כפי שניסיתי לקרוא אותה היום ולא הספקתי ללמוד אותה, אלא נוסח קודם שהועבר אלינו - הועלתה לדיון בוועדת שרים לחקיקה ונדחתה. דרך אגב, היה פה נציג של אחד מאותם משרדים שישבנו ודנו איתם. כמוזבן שלא דברנו עם כל נציג ונציג במשרד האוצר, אבל אותו נציג שהיה בדיונים אתנו, גם התנגד.

הסיבה העיקרית להתנגדות היא, שכמעט בכל סעיף יש איזו שהיא פגיעה. ואני לא אומרת שאין כאן סעיפים שיש מקום לשבת ולדון ולבדוק...

היו"ר אמנון רובינשטיין:

סליחה, פגיעה במה?

רחל הולנדר:

פגיעה במצב נוכחי של דייר או בעל עסק. ואפשר להראות את זה סעיף סעיף.

אברהם פורז:

ברור. כל חוק משנה את המצב ואולי פוגע במישהו.

רחל הולנדר:

בואו תנו לי עוד כמה דקות להסביר. ישבוה הממשלה לפני שנה ודנה בנושא וקיבלה החלטה, שגם התבצעה, לביצוע איזה שהוא שינוי בחוק. זה אחרי הרבה מאד שנים שלא נגעו בו. הכנסנו חמישה סוגים נוספים של בתי עסק לתקנות.

אברהם פורז:

שלא שילמו דמי מפתח, זה חל על עשרה עסקים בכל הארץ, כל התקנות האלה. על כל סעיף עסק אחד.

רחל הולנדר:

אנחנו לא עוסקים פה במספרים אלא אני רוצה להסביר מה עמד מאחורי זה. מה הנימוקים.

אברהם פורז:

זה קשור היה לעתירות לבג"ץ.

רחל הולנדר:

זה קשור היה לעתירות לבג"ץ ולהחלטה של ועדת אלוני, שזו וועדה ציבורית שהיו"ר שלה היה השופט בדימוס אלוני, שקיבלה בעצם שתי המלצות. אחת אומרת להמשיך לבדוק אפשרות הוצאת סוגים נוספים של בתי עסק מתחולת תיקורת המקסימום, על פי אמות מידה כלכליות, והשניה מדברת על שירשור, שלא נגענו בה.

ביחס לפסקה הראשונה, זה בעצם התיקון שהממשלה קיבלה לפני שנה. אנחנו בדקנו שבעה סוגים של בתי עסק שלא שילמו דמי מפתח, על פי אמות מידה כלכליות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לכמה עסקים זה נוגע בארץ?

רחל הולנדר:

אנחנו לא יודעים את המספרים. עשינו לפני כמה שנים סקר מאד מקיף שנמשך כמה שנים. המספרים לא גדולים. כמה לא שילמו? יש כנראה בערך 10% ששני הצדדים מסכימים לגביהם.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא, אבל בתקנות האלה כמה זה?

רחל הולנדר:

מספרים קטנים מאד.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו מכירים את הנושא הזה. אני מעז לומר שאנחנו מכירים את זה יותר מחברי ועדת השרים שישבו בעניין. אנחנו מכירים את הבג"צים. מכירים את ההחלטה של משרד הבינוי והשיכון, של הממשלה, בעניין הקטגוריות האלה, שנוגעות בערך, לדעתי, לבין שלשים עד חמישים עסקים בישראל. אנחנו עוסקים פה בדבר שהמשלוח, כל המשלוח, גם המשלה שאני ישבתי בה, הזניחו אותו. לא מסיבות ענייניות, אלא משום שהם לא רצו לעבור את מה שאנחנו עוברים כאן.

הגנת הדייר, זו אחת הצרות הכלכליות והחברתיות הגדולות ביותר. במשך עשרים שנה, ראו כל המשלוח וכל שרי הבינוי והשיכון איך אנשים כאן גם הורסים את בריאותם הנפשית וגם הורסים את מרכזי הערים. והתשובה של הממשלה, לאחר לחץ של בג"ץ, זה להוריד את התקרה מחמישים, שישים מקסימום, בתי עסק? זה לא נראה לנו סביר. כעת, תחרי למשרד הבינוי והשיכון.

רחל הולנדר:

אני רק רוצה להמשיך בקשר לזה.

מה שסיכמנו עוד, שזה יהיה שלב ראשון, כי לא ידענו איך זה ישפיע. ידענו שהכמויות לא גדולות ואמרנו, שלאחר תקופה מסוימת יכול להיות שיגיע הזמן, שאנחנו נבדוק אפשרות הוצאת סוגים אחרים שלא שילמו דמי מפתח אבל על פי אמות מידה כלכליות. כלומר: אם העלאת שכר דירה על בית עסק בבת אחת תגרום לו לעבור מ - אני זורקת - ממאתיים שקל או מחמש מאות שקל לשלושת אלפים---

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל אנחנו לא עוסקים בזה.

רחל הולנדר:

אבל ההחלטה. אני אומרת, שישבה ועדת אלוני, וקבעה אמות מידה.

אברהם פורז:

את עניין השירשור אתם מאמצים?

רחל הולנדר:

תכף נגיע לשירשור. מתפקידה של הממשלה הוא לבדוק מה קורה לכל שינוי בהצעת חוק ואם נפגעת קבוצה מסוימת. והקבוצה שתפגע, אם זה דיירים ואם זה בתי עסק, מתוך המחקר שעשינו, היא החלשה. אז צריך להציע לה איזה שהוא פתרון אלטרנטיבי, או בסיוע או בצורה אחרת.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

גברת הולנדר, יש לי הצעה. אני שמעתי את הדברים האלה ואני מכיר אותם. עם כל הכבוד אני רוצה לומר לך, זוהי לא תשובה. הכנסת היא בית המחוקקים. כשהממשלה מתנגדת למשהו מטעמים ענייניים, אז בהחלט אנחנו צריכים לשמוע ולהחליט. כאן יש התנגדות טוטאלית. עם כל הכבוד, כל הממשלות לא עשו כלום. יש כאן צרה גדולה מאד. אני אומר לך שנוצר כעת מצב שאנחנו עוד לא מכירים ועוד נראה את זה, שהדיירים ובעלי הבתים וחלק מן הסוחרים, תומכים ברוב הצעת החוק הזו.

רחל הולנדר:

אפשר לבדוק במה כן ובמה לא.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל אתם לא הדוברים שלהם. אז לכן, לדעתי, אנחנו נקרא, ואם בסעיף מסוים תהיה לך התנגדות עניינית, אנחנו נשמע ואולי נשתכנע. אבל אני לא יכול לקבל הצעה של ממשלה לפסול את יוזמת החקיקה החשובה הזו לגבי אחת הצרות הגדולות של המשק הישראלי, כשהממשלה עצמה לא עושה כלום, שום דבר.

רחל הולנדר:

לפני שנה הכנסנו, זה לא מדויק.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא. זה שום דבר לא.

אברהם פורז:

אם לא היו בג'צים, גם את זה לא הייתם עושים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה כלום. זה לעג לחוק, בכלל.

רחל הולנדר:

סך הכל אחרי שנים שלא טיפלו בזה, דווקא אנחנו עשינו משהו.

אברהם פורז:

סך הכל עשיתם רק לצאת ידי חובת הבג"ץ. כי בג"ץ חייב אותכם לשקול, ואז עשיתם.

רחל הולנדר:

לא. היו שתי המלצות לוועדת אלוני. אנחנו קיבלנו את ההמלצה הראשונה.

אברהם פורז:

מה עם השירשור? קבלתם את המלצת וועדת אלוני? לגבי הפסקת את ההגנה בגיל שלושים?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

סליחה, אני רוצה לומר. בשבוע שעבר עסקנו בהצעה של ח"כ מאיר שטרית ומשרד ממשלתי מכובד ביותר התנגד. אבל לא היו לו שום נימוקים להתנגד להצעת חוק חיונית לבטיחות בדרכים, לא קיבלנו את עמדת הממשלה. לא קיבלנו אותה.

רחל הולנדר:

האם פגיעה במטה לחמו של עסק זה לא ענייני?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אם את תראי את זה, בבקשה.

רחל הולנדר:

או האם פגיעה בדייר חסר זירה, שאף אחד לא הבטיח לו כרגע סיוע, זה לא ענייני?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה כתוב פה?

מר קפוטה, שלום לך.

מאיר קפוטה:

דקה, אני אומר את עמדתנו.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא, אני רוצה שאתה תשב כאן.

מאיר קפוטה:

אבל יש לי בעיה. מחכים לי בועדה אחרת.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

כמה זמן תהיה שם? אנחנו נמתין לך.

גברת הולנדר, אם את אומרת דברים כאלה, אז לא קראת את הצעת החוק. אני מצטער מאד.

עכשיו אנחנו קוראים את הסעיפים, אתם תרשו לנו לקרוא את הסעיפים. אנחנו לא מקבלים את החלטת ועדת השרים להתנגד לכל הסעיפים האלה. לא מקבלים את זה. ישבו כאן חברי כנסת, שמכירים את הנושא הזה, יותר מהשרים שישבו או לא ישבו בוועדת השרים לענייני חקיקה. כך אני מצהיר. אני אומר לכם, אנחנו רוצים לדון בזה. יש הערות למשרד הבינוי והשיכון ומשרד המשפטים, אנחנו נשמע אותן.

מאיר שטרית:

אני מבקש, אולי, להוסיף משהו. כי אם אתם עומדים לקרוא את סעיפי החוק, אני בשבוע שעבר העליתי את ההצעה להכניס לחוק תיקון נוסף, סעיף נוסף, לחתוך את הקשר הגורדי.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז אני אומר לך, אנחנו ניסינו במשך שבוע ימים.

אברהם פורז:

כולם לא רוצים.

מאיר שטרית:

מי לא רוצה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

כולם. שני הצדדים לא רוצים.

מאיר שטרית:

זה מצויין, אם שני הצדדים לא רוצים, זה סימן טוב. אני לא מפחד מהם. תרשום את זה כהצעה שלי, שאני מציע לחייב את שני הצדדים, שנביא לכך שהדייר יוכל לקנות את הבית שלו ב 25% משווי הנכס לפני, או לחילופין אם הוא לא רוצה לקנות בזכות סרוב ראשונה, בעל הבית חייב לקנות בזכות סרוב ב 75%.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ניסינו לעשות את זה. ח"כ שטרית, אנחנו מנסים לעשות את רוב הדברים בהסכמה מידבית עם הנציגים.

מאיר שטרית:

במילא אין לך הסכמה. כולם חושבים שהוועדה הולכת להרוג את כולם. אז אם כבר, אני אומר, בוא נגמור את זה עד הסוף.

אברהם פורז:

בוא נהרוג אותם באמת.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

נדון בזה. נדון גם בהצעה שלך. אבל אתה עומד לעשוב, אתה לחוק בזמן, אני רוצה לקרוא את החוק ואחר כך נדון גם בהצעה שלך.

בסעיף 2 לחוק הגנת הדייר וכולי, בסופו יבוא: "על אף האמור בסעיף 3 עד 17, נכס שביום זה וזה, או לאחר מכן, חוק זה לא חל עליו - לא יחול חוק זה על שכירותו".

סעיף 2א: "שולמו דמי מפתח בעד שכירות נכס וכולי, חוק זה לא חל עליו - זכאי הדייר - תוך שנה מיום ששילם - להחזיר סכום דמי המפתח ששולמו, אם בניכוי דמי השכירות המגיעים לבעל הבית ואם בכל דרך אחרת."

הכוונה כאן היא פשוטה. יש כאן הסבר, אגב. אנחנו רוצים להפסיק את המשך הגנת הדייר בנכסים פנויים.

אברהם פורז:

אם כי זה לא קורה היום. משכירים? נכס פנוי מישאו משכיר אותו כך?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

כן. משכירים.

אודי מינרב:

רוצים להשכיר, שיעשו חוזה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

שיעשו חוזה ויהוונו את דמי השכירות. לא לחזור ולהתמיד בדבר הזה.

העיר על זה מר בירנבוים, שכאן אין הצמדה.

אברהם פורז:

שנכס פנוי מושכר בדייר מוגן?

אתי בנדלר:

אנחנו נצטרך לעבוד אחר כך על הנוסח אם אנחנו צריכים להבין את כל זה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ח"כ פורז, עשה לי טובה, תן לי להמשיך. אתה כל הזמן מעיד הערות. אני רוצה לגמור את הדבר הזה. יש הצעה של ח"כ מאיר שטרית, נוספת. כאן יש הערה מהותית נוספת והיא של מר בירנבוים, שאם אין הצמדה כללית של דמי מפתח, צריך להכניס כאן סעיף הצמדה ואני חושב שזה נכון. אני רוצה להסביר מה זה.

היום, נכסים שלא נכללים בהגנת הדייר באופן כללי, יכולים להיפך לנכסים מוגנים, אם משכירים אותם בדמי מפתח. אנחנו רוצים לשדר לכל בעלי הנכסים: מהיום והלאה אתם רוצים להשכיר, בבקשה. אתם רוצים דמי שכירות מהוונים, תקבעו את הכל בחוזה. הקללה הזאת של חוק הגנת הדייר, אנחנו לא רוצים שהיא תמשך. מי שלמרות זאת, בנכס כזה, שילם דמי מפתח, יוכל לקבל אותם צמודים תוך שנה בחזרה.

אתי בנדלר:

למה רק תוך שנה, אם מותר לי לשאול?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זו ההצעה.

אתי בנדלר:

אני רוצה להבין את ההגיון. אם אתה אומר שהתשלום הוא תשלום בלתי חוקי, זה מה שאתה אומר במילים אחרות, נכון?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הוא לא בלתי חוקי.

אתי בנדלר:

אלא מה? הוא בניגוד לחוק. אתה קובע שאסור לשלם דמי מפתח.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

יש הבדל בין "אי-ליגל" ו"אן-לופל". אני לא רוצה להכנס לזה. זה לא בלתי חוקי שמשמעותו עברה.

אברהם פורז:

אבל האם דיני עשיית עושר לא יחולו במקרה הזה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

נכון, אבל החוק הזה הוא גם חוק מזדיך ומסביר. והוא אומר לדייר ששילם דמי מפתח: אתה, אם גם טעית ובעל הבית הטעה אותך, תוכל לקבל את דמי השכירות בחזרה. אם זה לא שנה זה יכול להיות תוך שלוש שנים.

אתי בנדלר:

לדעתי לא צריכים להגביל את זה בכלל. זאת אומרת, ההגיון שעומד בבסיס ההצעה, שאומר: מכאן ואילך לא יושכרו דירות בדמי מפתח, אומר גם: שולם למרות זאת, ניתן יהיה לקבל את זה חזרה.

מאיר שטרית:

שולם ממת??

אתי בנדלר:

החל מאחרי הראשון ביוני 1999. היה נכס פנוי - אני עכשיו בדיוק במצב שלכם, אני קוראת יחד אתכם את מה שכתוב.

מאיר שטרית:

זאת אומרת, שולם, יחזירו את הכסף. אין דמי מפתח יותר.

אתי בנדלר:

כך אני מבינה את ההצעה פה.

רחל הולנדר:

זו לא התוספת שישנה פה.

אלינור הורוביץ:

כשאנחנו ישבנו והיה רק התיקון לסעיף 2, הבנו שהמצב הוא כך, שאם יש נכס שהושכר בדיוור מוגן, אין שינוי במצב. אם הנכס פנוי, אז החוק לעולם לא יחול על אותו נכס. אבל יש אפשרות שאם במקרה הצדדים רוצים להתקשר ולכתוב את כל הוראות החוק בתוך החוזה, שיעשו את זה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

שיעשו את זה. נכון. אם הם רוצים להתאבד ביחד, במשותף, אז שיעשו את זה מרצונם החופשי.

אלינור הורוביץ:

זאת אומרת, חופש החוזים. אבל אני לא מבינה בעצם את התועלת של התוספת הזאת.

רחל הולנדר:

על מי זה כן חל התוספת הזו?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

התוספת הזו התבקשה על ידי מר בירנבוים מאירגון הסוחרים.

אברהם פורז:

אבל ב' מיותר.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הוא לא מיותר. אני רוצה להסביר למה הוא לא מיותר. יש נכס פנוי. בא השוכר, הוא לא יודע על הצעת החוק הזו. הוא בתום לב חושב שאפשר, אם משלמים דמי מפתח, להחיל עליו את הגנת הדייר. אנחנו רוצים להבהיר – נכון שלפי דיני עשיית עושר הוא גם היה יכול להגיע לזה, אבל אנחנו רוצים להבהיר – כיוון שהכל כאן רגשות וחשדות ופרנויה, שאין כוונה כאן להפיל בפח מישהו ששילם בתום לב ובטעות.

אברהם פורז:

אז תכתוב: מי ששילם בטעות ובתום לב.

אתי בנדלר:

ואם זה לא בטעות ובתום לב?

אברהם פורז:

אז אם הוא יודע שהחוק אוסר ובכוונה שילם, שיאכל אותה, עם כל הכבוד.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מה זה מפריע פה? למה שיאכל אותה?

אברהם פורז:

כי לי זה נראה לא סביר שקובעים הוראת חוק ואחר כך אומרים: בעצם תצפצף עליה ולא יקרה כלום.

אלינור הורוביץ:

גם לדעתי, מבחינה משפטית זה לא הגיוני. לדעתי הדין הכללי חל. זאת אומרת, ההנחה היא שאדם יודע את החוק. אם הוא לא ידע את החוק והיה ניצול לרעה של מצבו אז יש פתרונות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו רוצים כאן לעמוד, ולבוא לקראת הסוחרים.

מאיר שטרית:

כאן הוא צריך לקחת עורך דין, וללכת לבית משפט.

אברהם פורז:

גם כך יקח עורך דין. מה אתה חושב?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני בעד חוקים שמסירים ספק.

רחל הולנדר:

אני לא מבינה. בסעיף האחרון בדברי הסבר כתוב: כמו כן, גם נכסים שכיום תחת הגנת החוק, כאשר הם מתפנים והחוק לא חל עליהם יותר – לא יהיה ניתן להשכירם בדמי מפתח. מה פרוש?

מאיר שטרית:

הדייר מת. אין לו יורשים. החנות ריקה.

רחל הולנדר:

אז עם זה אין לי בעיה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא, זה כתבנו בדברי הסבר קודמים. אנחנו מוחקים את המשפט האחרון.

אתי בנדלר:

למה? סליחה. אני מבינה מאד את ההגיון שבדברים. אני מוכרחה לומר שבתור קוראת תמימה, הייתי אומרת, אני מבינה את ההצעה בצורה כזאת: החל ביום 1.6.99 – קיים נכס פנוי, לא ניתן להשכיר אותו יותר בדמי מפתח. נקודה.

אברהם פורז:

אבל זה לא חל על דייר חליף.

רחל הולנדר:

מה זה נכס פנוי? אני פיניתי. אני היום דייר מוגן, ויש לי זכות לקבל דמי מפתח. אני רוצה לפנות. מה קורה?

אברהם פורז:

זה לא הסיטואציה הזאת.

אתי בנדלר:

זה לא חל עלי.

רחל הולנדר:

תקראי את המשפט האחרון. הוא בסתירה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

המשפט האחרון הוא דו משמעי. אני רוצה להגיד למה הכוונה, ומשרד הבינוי והשיכון ועו"ד בנדלר וכולם ינסחו את זה. הכוונה היא פשוטה. דייר יכול להחליף דייר, משום שגם לבעל בית לא תמיד יש כסף לפנות דייר קודם.

רחל הולנדר:

וחוץ מזה זה מקרה של מונופול. אם לא מאפשרים לו את השוק החופשי, והוא מתמקח רק עם בעל הבית, אז דמי המפתח ירדו לסכום אפסי כי הוא הופך למונופול.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אוקיי, אבל לא זאת הכוונה. נכס שאין לו דייר חליף, נכס פנוי, היום החוק לא חל עליו. אבל, לפי החוק המצב הנוכחי, אם משכירים אותו בדמי מפתח, החוק כן חל עליו. את זה אנחנו רוצים לבטל בלי לפגוע בשוכר, ששילם בטעות ובתום לב דמי מפתח. אני לא מסתפק פה בדיני עשיית עושר, גם מטעמים פוליטיים שהדבר הזה עלה ויש פה חשדנות איומה.

אברהם פורז:

אז תכתוב בחוק הזה, תכתוב בצורה מפורשת.

אתי בנדלר:

ואם זה לא בטעות? צריכה להיות פה קביעה של מדיניות. האם אתם מחליטים שניתן יהיה להשכיר מכאן ואילך בדמי מפתח או לא.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא.

אתי בנדלר:

אם לא, אז גם אם אני עושה את זה בכוונה, אתה לא נותן פה את העניין של חופש חוזים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מאה אחוז. אנחנו רוצים גם להעניש בעלי בתים שמשכירים בדמי מפתח.

אתי בנדלר:

נכון, ואז אתה אומר, שולמו דמי מפתח, יהיה המשלם זכאי לקבל אותם בחזרה.

מאיר שטרית:

צמודים עם ריבית.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לעיקרון הזה יש התנגדות? ניסוח משפטי עו"ד בנדלר תנסח. יש התנגדות לדעיון הזה? נכס פנוי, שהיום חוק הגנת הדייר לא חל עליו, אסור יהיה להשכיר אותו בדמי מפתח. אם בטעות שולמו דמי מפתח הוא חזר צמוד.

אתי בנדלר:

אני רוצה להבין, אם כך, אם זה בטעות או לא בטעות.

מאיר שטרית:

בלי טעות. שולמו, יחזירו את הכסף צמוד למדד, עם ריבית.

רחל הולנדר:

אם אני דייר ושילמתי דמי מפתח והיום אני רוצה לפנות את הדירה, מה קורה איתי?

אתי בנדלר:

מה זאת אומרת? אני לא מבינה אותך.

אברהם פורז:

הוא ישלם תקופה ארוכה שכירות מופחתת כי הוא דייר מוגן, ואחרי כן יבקש חזרה את דמי המפתח.

רחל הולנדר:

לגבי נכס שבכלל לא היה מושכר אין לנו בעיה. אבל אני לא מבינה את הסיפא ואת ההערה.

אתי בנדלר:

על איזו סיפא את מדברת?

מאיר שטרית:

אני אסביר את הסיפא. מותר להסביר את הכוונה?

רחל הולנדר:

אני שואלת מה קורה עם נכס שאני בו דייר מוגן --

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה לא חל על דייר חליפי.

אתי בנדלר:

זה לא חל בכלל.

רחל הולנדר:

אני יכולה להמשיך ולהשכיר למי שאני רוצה?

מאיר שטרית:

אני יכול להסביר את הכוונה. אם את מתנגדת לכוונה, תגידי. הכוונה שלנו היא כזו, שאם יש היום דייר מוגן בנכס, בחנות, למשל, והדייר כאמור מת, אין לו יורשים. הנכס פנוי, נכון? הוא חוזר חזרה לבעל הבית לפי המצב הקיים. אותו בעל בית לא יוכל להשכיר את זה שנית למישהו אחר, באותם תנאים.

רחל הולנדר:

אם זאת הכוונה, אז בואו ננסח את זה.

אתי בנדלר:

אז לא מאשרים להיכנס פה. פוגעים כאן בחופש החוזים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא פוגעים פה בחופש החוזים. אומרים: בהחלט תכתבו מה שאתם רוצים.

אברהם פורז:

אומרים שחוק הגנת הדייר לא יחול. הוא לא יהיה מוגן מכח החוק. זו פגיעה בחופש החוזים? לא. שיעתיקו את חוק הגנת הדייר ויעשו חוזה. אבל יש פה עוול, אם אתם נותנים אפשרות של השבה, אתם פוגעים בבעל הבית. מדוע? כי דייר יכול לגור עשר שנים בשכר דירה נמוך ולשלם דמי מפתח ואחר כך לבקש החזר דמי מפתח.

אתי בנדלר:

אז בעל הבית יתבע ממנו בחזרה דמי שכירות דאויים.

אברהם פורז:

לא יודע אם הוא יוכל.

מאיר שטרית:

אז הוא יפנה אותו. אם זו שכירות חופשית הוא יפנה אותו. אם זה לא נכס מוגן שיפנה אותו.

אברהם פורז:

היא לא חופשית. אתה לא ירדת לסוף דעתי. אסור לעשות לפי החוק. נכון? ולמרות הכל עשו. אז מה התוצאה?

מאיר שטרית:

אין נכס מוגן עכשיו. יחזירו את הכסף שלו.

אברהם פורז:

יחזירו את הכסף, אבל בינתיים הוא שילם שכר דירה מופחת כל השנים.

אני הייתי מסתפק בזה שזה אסור, נקודה. אם זה קרה בכל זאת, יחולו הדינים של דיני עשיית עושר.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני לא יכול לקבל את ההצעה שלך. מכיוון שהחשדנות תעלה כאן מעל ומעבר.

מאיר שטרית:

הנפגעים העיקריים אלה הדיירים, לכן עליהם צריך להגן יותר. בעלי הבתים יותר פיקחיים, יש להם עורכי דין שעושים את החוזים, כך זה מנהגו של עולם. לא הדיירים. הדיירים לא כל כך מבינים את העניין.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל בעלי הבתים לא התנגדו לסעיף הזה.

אתי בנדלר:

יש לי אולי הצעה להשלים את זה: הוראות חוק זה לא יחולו על נכסים שיהיו פנויים ביום 1.6.99 או לאחרי. שולמו דמי מפתח על אף הוראה זו, ניתן יהיה לקבלם בחזרה – אני בכוונה לא כותבת כרגע מי יהיה זכאי כי אני לא בטוחה בהסדר, אם זה רק השוכר עצמו, ואם הוא נפטר אז מה עם חליפיו.

רחל הולנדר:

אז צריך להבהיר ששולמו דמי מפתח אחרי מועד זה?

אתי בנדלר:

אחרי, אחרי. ניתן יהיה לקבלם בחזרה בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ובניכוי דמי שכירות כפי שהשוכר היה צריך לשלם לולא שילם דמי מפתח. זה מה שצריך לכתוב.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

נכון. אוקיי. מד קפוטה, אתה רוצה לדבר כעת, אתה לחוץ בזמן?

מאיר קפוטה:

אני ממתין לקריאה שם, בועדה האחרת, לסעיף שלי. אם אפשר יהיה לדבר כרגע על נושא המיסוי, אז אני מעדיף.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני רוצה שתבין, אני שמח שאתה כאן. הכוונה של החוק הזה היא לא לעשות צדק מוחלט מפני שבעניין – סליחה על הביטוי – הארור הזה, אין צדק. אבל המצב הקיים הוא אי הצדק המירבי, גם לדיירים, גם לבעלי הבתים ולמשק המדינה ומיחזור הרכוש העירוני העצום במרכזי הערים, שאי אפשר לא לשפץ אותנו ולא לבנות אותנו.

אנחנו רואים חשיבות כלכלית עצומה לאוצר בעניין הזה. ולכן אנחנו מבקשים מהאוצר שישתתף, אבל לא בסכומים גדולים. מדובר רק בקריאה ראשונה. אנחנו מתחייבים שלא תהיה קריאה שנייה ושלישית. אנחנו מבקשים שיהיה דירבון לדיירים ולבעלי הבתים, לקרוע את הקשר הגורדי הזה ולעבור לשוק חופשי. וזה צריך להיות אינטרס של האוצר.

מאיר קפוטה:

אני חושב שהעיקרון הזה מקובל בעיקרון, גם על האוצר וגם על גורמים נוספים, על זה אין מחלוקת. השאלה היא איך עושים את זה במינונים הנכונים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בסדר. מה ההצעה שלך לגבי סעיפים 11 ו 12. מה התגובה שלך?

מאיר קפוטה:

אני הייתי אומר רק משפט אחד, מכיוון שהנושא הובא לידיעתנו ביום חמישי ומאז הוא עבר כמה וכמה שינויים. ראשית, אני לא עברתי על כל הצעת החוק, אבל אני מבין שכל הרעיונות שתהיה בהם פגיעה בזכות הקניין ירדו. אני מצאתי אותם בעייתיים מאד מבחינת חוקי המיסוי.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

50%. כן. אבל אני הייתי רוצה להעלות את זה מחדש.

מאיר קפוטה:

חמישים אחוז. אני מציע לבדוק את הנושא של פגיעה בזכות הקניין, מכיוון שבמטרה של פגיעות בזכות הקניין, אם מיסים נמצא למטה, הפקעה נמצאת בדרוג הגבוה ביותר, והפקעה שעוברת מאחד לשני, אני מפנה אותכם למספר מאמרים שנכתבו בעניין הזה...

מאיר שטרית:

אבל מה ההפקעה פה?

מאיר קפוטה:

אם אתה בא ואתה מאלץ, או נותן אופציה לדייר לרכוש את הנכס ולרכוש את חלקו של בעל הבית במחיר קבוע, למעשה יש פה אלמנט של הפקעה.

מאיר שטרית:

לא מחיר קבוע. לפי ערך הנכס.

אברהם פורז:

כמה אתה מעריך את ערך הדיירות המוגנות? זאת השאלה.

מאיר קפוטה:

אני מעריך בממוצע, 75%.

מאיר שטרית:

אבל ממילא הם ילכו לבג"ן. אז ילכו לבג"ן.

מאיר קפוטה:

ח"כ שטרית, תן לי רק לומר משפט אחד, שוב, לא כאיש אוצר אלא כעו"ד. תבדוק את המאמרים ואת הפסיקה שמתייחסת לזכויות בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו, סעיף 3

וסעיף 8, מאחר שפה אין ספק שיהיה לך מקרה נקודתי, יתכן שבממוצע אתה צודק ובממוצע לא עשית עוול. אבל יבוא לך אותו בעל בית, שהיום גרה שם אשה זקנה, והוא יאמר לך, הייתי יכול לדכוש את הנכס הזה ב X ואתה נותן לי רק חצי מזה, אתה מפקיע ממני זכות ואתה מעביר את זה לאדם אחר.

מאיר שטרית:

זו הכוונה.

מאיר קפוטה:

אני אומר עוד פעם, במדרג של פגיעות בזכות הקניין, זאת פגיעה חמורה יותר אפילו, מאשר הפקעה לטובת המדינה.

מאיר שטרית:

אני יכול לענות לך הפוך. ומי שומר על הזכות הקניין והזכות של אותה זקנה שגרה בבית? מי שומר עליה? למה זכות הקניין היא רק של בעל הבית ולא של הדייר? מי שומר על זכות הקניין של הדייר?

אתי בנדלר:

אבל בעל הבית, זה הנכס שלו.

מאיר שטרית:

אבל אין להם חוזים, אין להם קבלות, אין להם אישורים. אף אחד לא יודע כלום. קראתי את הדו"ח של משאבים סינרגטיים, הם עצמם אומרים - זה מעריך שנלקח מטעם בעלי הבתים - שהוא מעריך את שווי הנכס המוגן בכל מקום בממוצע, 65%-68%. לא יותר. אם רוצים לחתוך את הקשר הגורדי הזה לנצח, להפסיק את ה"ברדק" הזה, שימשיך להסחב אחרינו עוד מאה שנה, אין דרך אחרת. אני מסכים שזו לא דרך קלה. שצריך החלטה שקובעת סוף פסוק בעניין. ירוויח קצת, יפסיד קצת, תאמיני לי, כולם יהיו מאושרים. גם הדיירים וגם בעלי הבתים. למה? כי החתונה הזאת, הקתולית, הבלתי ניתנת להתרה, גורמת אומללות לשני הצדדים. מי שירצה, ילך עם זה. מי שלא ירצה, ילך להלחם בבית המשפט.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מר קפוטה, אני מבקש להתייחס לעניין המיסוי.

מאיר קפוטה:

יש כאן סוגיות, אני מוכן להתייחס לזה בהזדמנות אחרת, יש כאן סוגיות מאד מעניינות. אתה צודק שיש סיטואציות שכולם מנצחים. אתה מפקיע, ובסופו של דבר הערך שכל אחד מקבל עולה, ויש כאן שאלה אם עצם הכפייה פה, היא עצמה פגיעה בזכות הקניין. לא רוצה להכנס לזה.

מאיר שטרית:

במשפט אחד אני אענה לך על זה. מותר לפגוע בחוק יסוד, אם התועלת---

מאיר קפוטה:

לתכלית ראויה ובמידה הראויה.

אתי בנדלר:

אבל הבעיה היא של המידתיות כאן. התכלית ראויה, כולם מסכימים. השאלה היא המידה.

מאיר שטרית:

אנחנו לא זורקים את האנשים לרחוב בלי כסף. הם מקבלים תמורה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

רבותי, אני מוכרח לנתב את ההערות לעניין המיסוי.

מאיר קפוטה:

אוקיי. זו היתה באמת הערת אגב, שוב מכיוון שעברנו גילגול מיום חמישי בעניין הזה – לא נושא שלנו כרגע.

עכשיו לעניין המיסוי. מקובל עלינו שאפשר להשתמש בכלי המיסוי בהקשרים מסויימים, כדי לקדם מטרות חברתיות. אין על זה חולק. יחד עם זאת, בואו נתחיל לעשות סדר. ההצעה הראשונה שהועלתה, ואני לא יודע אם היא מופיעה פה, אני לא רואה אותה כאן, אבל אני אמרתי למר מינרב אתמול שאנחנו מסתייגים ממנה, זה הרעיון לבוא ולתת איזה שהוא וואוצ'ר שבא ואומר, מכרת נכס---

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ירד.

מאיר קפוטה:

ירד? אוקיי. נקודה שניה. אמרתי לו, שבאופן עקרוני, אני חושב שאנחנו יכולים לקבל את הרעיון של לקבוע שיעורי מס מופחתים לעיסקה עצמה. בין אם זה מס רכישה, בין אם זה מס שבת, בין אם זה מס רווח הון. אני חושב שהקונספט הזה מקובל. הוא קיים כבר היום בסעיף 124 באופן חלקי, מסויים. צריך לבוא ולעשות בדיקה מה המינון הנכון ומה השיקולים שאני הייתי מביא כאן. אני מבין שמבחינתכם, כמובן, סעיף כמו 12, פטור ממס מוחלט, הוא סעיף אופטימלי. אני חושב שמבחינתנו, מבחינת אוצר המדינה, זה סעיף גרוע, זה סעיף שגורם נזק.

מאיר שטרית:

איך לא עלה על דעתכם זכות קניין, כשעשו את חוק הדיור הציבורי? זו ממש גזלה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ח"כ שטרית, תן לנו להתקדם.

מאיר שטרית:

לסוכנות אין זכות קניין?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ח"כ שטרית, אני ממש מתחנן בפניך, תן לנו לגמור.

מאיר שטרית:

לא, עכשיו, אתה יודע, באווירה הכללית, שמחלקים את כל נכסי המדינה, אני מציע לקחת את התקציב, לחלק את זה לכמה תושבים יש לנו? ששה מליון, וגמרנו. לא צריך ממשלה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל זה לא הנושא כרגע.

מאיר קפוטה:

אני רוצה לסיים. אני אומר כך: יש לנו, גם בעבר, גם בהווה, וגם בעתיד, עוד עשרות, אם לא מאות, בקשות מהסוג הזה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל כמה אתם גובים היום בסך הכל?

מאיר קפוטה:

לא זו השאלה. פן הגבייה הוא פן אחד מתוך מגוון של שיקולים בתחום המיסים. יש תקדימים של מועצת החלב, ומכסות חלב, ומכסות ביצים, ואגד ודן, מכירה של מבנים מוזנחים, יש אין סוף בקשות מקבילות לזה, שכל אחת מהן באה לקדם באה לקדם מטרה מוצדקת. אני חושב שאנחנו צריכים לנסות להיצמד כאן לרמת מיסוי, שמצד אחד תתן אינסנטיב ממשי, לאחר בדיקה, ומצד שני, לא תהיה רמה של פטור או אפילו רמה מאד מאד נמוכה.

אני חושב שצריך לבדוק את ה-10%. היה תקדים כזה במכסות החלב ובמכסות הביצים, אני הבנתי מהשיחות שלי שזה תקדים שהצליח, זאת אומרת, היה כאן גימיק.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מכיר את המקרה של מכסות החלב.

מאיר קפוטה:

אני חושב שצריך לעבד את ההצעה הזאת, במובן זה שזה יהיה 10% ברוטו ולא 10% על איזה שהוא נטו. ככה עשינו בדיוור ובמקרים אחרים. כלומר באים, לוקחים את הסכום, זה מספק גימיק, ועדיין מספק משהו מבחינת הכנסות המדינה ולא מהווה איזה שהוא תקדים חריג. אני לא מביע כרגע הסכמה, אני מבקש לבדוק את זה יחד עם הנציגים שלכם במשך היום.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני רק רוצה לומר לך שלושה דברים. קודם כל, כאן החוק – ולא משנה אם המנדט הברייטי, או הכנסת בשנת 1954 או 1958 - התערב במהלך העסקים בצורה ברופטלית, וגרם נזק אדיר לכולם. זה חוק קלאסי בו כולם מפסידים. תשאל היום את הדיירים. אם היו יכולים להחזיר את הגלגל אחורנית, היו עושים הכל כדי לא לרכוש דבר בדמי מפתח. תשאל את בעלי הבתים, הם היו מוכנים לעשות הכל. זה חוק הרסני. אנחנו אומרים, זה לא מקרה רגיל של פטור ממס. זה מקרה שבו המדינה צריכה לתקן עוול שהיא, באמצעות הכנסת וכל מה שקורה, עשתה.

דבר שני, אנחנו עוסקים בתחום שבו אין פעילות כלכלית בכלל. זה קצת דומה למכסות החלב. אין פעילות כלכלית. יש שיתוק. אנחנו רוצים לעודד פעילות כלכלית. אתם, לדעתי תקבלו יותר מ-10% מאשר מ-35%.

מאיר קפוטה:

אני מסכים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ולכן אנחנו אומרים – זה הדבר השלישי שאני אומר לך – החוק הזה, יש לגביו מידה גדולה מאד של הסכמה, למרות הצעקות, בין אירגוני הדיירים ובעלי הבתים. דבר נדיר. שנים לא נתקלתי בו. משום שגם הם, כמו בני זוג נשוי, רוצים שמישהו יבוא ויחתוך להם את הקשר הזה.

מאיר שטרית:

גרושין. בבית דין לא רבני.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

רוצים את הגרושין. זו שעת כושר. ולכן אני אומר, מדובר בקריאה ראשונה. אתה הרי מכיר את חברי הכנסת. יש לנו יו"ר הקואליציה, ח"כ לא פופוליסט אחד, ח"כ לא פופוליסט שניים. אנחנו רוצים להעביר את זה ככה. נשב אתכם, לא במהלך היום, במהלך השבועיים הבאים.

מאיר קפוטה:

ח"כ רובינשטיין, אני מציע ככה, כדי לסיים את העניין. אם רוצים להעביר את זה כפי שזה, אני לא מדבר על סעיף 12, אני מדבר על סעיפים 9 ו 11, אני מבקש שירשם בפרוטוקול, שמשרד האוצר מתנגד לנוסח כפי שהוא מופיע כרגע, ואנחנו נשב ונדון בהמשך.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מקבל.

מאיר שטרית:

לפני קריאה שנייה ושלישית.

מאיר קפוטה:

לפני הקריאה השנייה והשלישית. אני אומר באופן לא רשמי, שהעיקרון מקובל, כל מה שאמרת מקובל עלי. אנחנו רוצים לבדוק את המינונים, להיות בטוחים שהניסוח והמינונים נכונים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מאה אחוז. סעיפים 9 ו 11 או 12?

מאיר קפוטה:

סעיפים 9 ו 11. סעיף 12 זה סעיף הרסני. אני חוזר אתמול מישיבת וועדת שרים, ואני הכנתי כמה פטורים בירושלים, לגבי כל העובדים העובדים בתחומים כאלה ואחרים, אין סוף להצעות האלה שכולן ראויות ומוצדקות. פטור ממס יפרוץ לנו את הדרך, לא נוכל לעמוד בזה.

מאיר שטרית:

מה אומר סעיף 12?

מאיר קפוטה:

פטור מלא ממס.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

כשאחד רוכש את השני, זה מה שאתה רוצה. כשאחד רוכש את השני.

מאיר קפוטה:

אני אומר: עצם הפטור המלא ממס, זה התקדים שבעקבותיו יבואו עוד עשרות.

מאיר שטרית:

איזה מס?

מאיר קפוטה:

כל מס. מס רכישה, מס שבת, מס רווח הון, מס הכנסה. אלה ארבעת המיסים שקיימים.

מאיר שטרית:

רגע, כשאדם היום מוכר את דירתו, זו דירת יחיד, הוא פטור ממס שבת.

מאיר קפוטה:

אם הוא פטור, יהיה פטור גם היום. מה שפטור היום פטור.

מאיר שטרית:

מס רכישה למשל, הוא ישלם מס רכישה לפי החוק הקיים.

מאיר קפוטה:

מדובר על בעל עסק שיש לו חנות. אין סיבה שהוא יהיה פטור ממס רכישה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מס רכישה לא צריך לשלם כשמיישהו שהוא דייר אצלו, עם זכות חצי רכוש, רוכש?

אברהם פורז:

לא, אם הוא מפנה דייר, לא צריך לשלם מס רכישה במילא. אם הדייר קונה יש לו מס רכישה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מר קפוטה, אני מקבל את ההצעה שלך. יש לי רק בקשה אחת אליך. תגיש לנו את ההצעה הזאת מה שיותר מוקדם.

מאיר קפוטה:

אוקיי, אנחנו נגיש אותה. אני רק רוצה לומר, הסבך הזה שהיה כאן, הוויכוח, האם זה רווח הון, האם זה לא רווח הון, זה עצמו מראה איזה סיבוך זה.

מאיר שטרית:

בסעיף 12 יש איזה שהוא ניסוח שאתם יכולים לחיות אותו? שיעודד את העניין של מכירת דירות לדייריהן?

מאיר קפוטה:

יש דברים שמבחינתנו הם לא באים בחשבון ואני רוצה לומר את זה בצורה ברורה. לבוא ולתת פטור מלא ממסים לא קביל.

מאיר שטרית:

השאלה היא אם יש משהו שאתם מוכנים לתת? יש איזה שהוא עידוד שאתם מוכנים לתת כדי להביא לניתוק הקשר הזה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הוא אמר שכן.

מאיר קפוטה:

בהחלט כן. הקלת מס אבל לא פטור מלא ממס.

מאיר שטרית:

לגבי סעיף 12?

מאיר קפוטה:

סעיף 12 הוא חלופה לסעיפים 9 ו 11. הם אומרים 10%.

מאיר שטרית:

אה. זאת חלופה.

מאיר קפוטה:

זאת חלופה. סעיף 12 אומר, אני לא רוצה 10%, אני רוצה פטור מלא ממס.

אודי מינרב:

12 הוא יותר מחלופה.

מאיר קפוטה:

12 זה נוסח חלופי.

אודי מינרב:

סעיף 12 כולל גם דברים אחרים, שלא נמצאים בסעיפים 9 ו 11.

מאיר קפוטה:

בוודאי. 12 הוא סעיף רחב יותר.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מר קפוטה, יש לנו שני ניסוחים. יש לנו רק שאלה אחת להוסיף. אתה הרי מכיר בעל פה את הפקודה. סעיף 124 לפקודת מס הכנסה, תקרא אותו בבקשה.

מאיר קפוטה:

מכיר את זה ואני אומר עוד פעם, מר בירנבוים צודק. יש כאן מצב בלתי אפשרי גם מבחינת הפרשנות. סעיף אחד הוא הכנסה פרוטית, אחד הוא הכנסה הונית. אחד חל על המוכר, אחד על הדייר, אחד חל על המוכר כאשר הוא מוכר את הנכס למישהו אחר בדמי מפתח והשני כאשר הוא מקבל את הזכויות מצד שלישי, זה בלגן שלם ומוחלט.

מאיר שטרית:

אני מציע לבטל את 12, להוריד אותו מהחוק. אם זה נוסח חלופי לסעיפים 9 ו 11, נשאיר את 9 ו 11.

מאיר קפוטה:

זה פרנסה לעורכי דין, יש מיסים, זה טוב.

מאיר שטרית:

הוא אמר להשאיר את סעיפים 9 ו 11, לכתוב שהאוצר מתנגד.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מבקש דבר אחד. קודם כל יש לנו שתי חלופות ואתם תחוו את דעתכם. אחר כך תגישו הצעה, אם יש לכם הצעה אלטרנטיבית. אני מציע שתהיה מאד מאד נדיבה, אחרת זה לא הולך בכלל. אחרת זה לא יעבור. אולי באמת שיישאר העניין בוועדת שרים עוד מאה שנה ורחוב אלנבי יראה ככה ומרכז ירושלים יראה ככה. אני רק שואל אותך דבר אחד, אמר מר בירנבוים כאן, יש לו פרשנות לגבי סעיף 124א, שאומרת, שהניסוח שלנו של 124א, לא מגן על הדייר שמקבל את דמי המפתח, שאנחנו רוצים להגן עליו.

מאיר קפוטה:

אני חושב שהוא צודק. ככל שאני זוכר, סעיף 124 באמת מתכוון לבעל הבית ולא לדייר, אני רוצה לבדוק את זה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז תציעו לנו הצעה, שתמלא אחר הכוונה שלנו. שהדייר יקבל.

מאיר קפוטה:

כל מה שאתה צריך לבוא ולומר, במקום לא יעלה שיעור המס כאמור, אלא שיעור המס שישלם בעל הבית והדייר. ו/או הדייר.

אברהם פורז:

היום, מי שנניח דייר בבית עסק שמתפנה, ודמי המפתח שהוא מקבל גדלו לעומת דמי המפתח שהוא יתן, זה מס רווחי הון.

מאיר קפוטה:

נכון, לכן אני מציע שתתנתק מסעיף 124. ח"כ רובינשטיין, אתה פשוט התלבשת על 124 ואמרת, מה שקיים בסעיף 124, יהיה 10%, במקום 35%. תתנתק מ 124, ותכתוב מה שאתה רוצה. מה שאתה רוצה הוא שהדייר ו/או בעל הבית, לא ישלמו יותר מ 10%. זה מה שאתה צריך לכתוב.

מאיר שטרית:

אתה צריך למחוק את סעיף 12 ולהשאיר רק את 9 ו 11.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל אני אשמח גם אם אתם תציעו לנו את ההצעה שלכם. תודה רבה לך.

אברהם פורז:

אצל הדייר זה רווח הון, אצל בעל הבית זה מס שבח.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

יש לי בקשה אליך. בלי הקלות מס החוק הזה לא עובר.

מאיר קפוטה:

זה ברור לי. אני גם לא הייתי קורא לזה הקלת מס, הייתי קורא לזה שימוש במכשיר המס כדי להשיג יעד חברתי. הוא צריך להיות מאוזן.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מכסות החלב, זו הדוגמא.

מאיר קפוטה:

הביצים, החלב, יש לזה תקדימים, ואני חושב שאפשר למצוא פתרון.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני גם דיברתי עם גברת גל-ים וגם היא הבינה את החשיבות הכלכלית העצומה של זה.

מאיר קפוטה:

אוקיי. בכל מקרה, לפרוטוקול: נכון לדגע זה אנחנו מתנגדים להצעה כפי שהיא מופיעה כאן, ואנחנו נשב אתכם ונעבד את זה.

מאיר שטרית:

לטווח רחוק, בסופו של דבר, מזווית הראיה של המדינה, אם באמת ינותק הקשר בין הדיירים לבין בעלי הבתים, בסוף הדרך המדינה תרוויח.

מאיר קפוטה:

על זה אין מחלוקת. כל הרעיון הוא רעיון נכון וטוב שאתם לוקחים את היוזמה. אני רק אומר, צריך לעשות את זה בצורה שלא תפגע.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אתה תבוא לדין משמעתי בפני וועדת שרים לענייני חקיקה, מחר.

אלינור הורוביץ:

אני רק רוצה להגיד, אנחנו מתנגדים כרגע לחוק. זה לא שאנחנו מתנגדים לכל סעיף וסעיף, רק כפי שהוא מנוסח, בדיוק כפי שנאמר פה, יש בעיה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז תנסחו לנו. תנסחו לנו.

רחל הולנדר:

רק הערה קטנה, בקשר למיסוי, אני מייצגת את משרד השיכון ואם האוצר מסכים, אז אני לא נגד. אבל רק הערה קטנה לתקן, בסעיף 9 כתוב שזה היה בין המלצות השופט בדימוס שאול אלוני. אני הייתי חברה בוועדה. זה לא שהיו המלצות. נכון שהיו הבדלים, אבל פה נכנסים למה שהיה בתוך הוועדה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה לא משנה, אנחנו נמחק את זה. נקבל את עמדת האוצר ונראה ונדון.

רחל הולנדר:

זה לא היה בין המלצות השופט אלוני.

אודי מינרב:

זה לא המלצת הוועדה, אבל השופט בדימוס אלוני שלח לשר מכתב עם המלצות שלו.

רחל הולנדר:

אלו המלצות שלו, אבל זה מטעה, כי הוועדה לא הסכימה להן.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז תמחק את המילה וועדה. השופט אלוני המליץ. אישית. לא הוועדה.

סעיף 2. "בסעיף 3 לחוק העיקרי, לאחר המילים "אלא אם הושכרה" יבוא: "בדמי מפתח". שוב זו בקשה של מר בירנבוים. קרקע שאין עליה בניין, ושהושכרה לפני שנת 1955 ומשמשת דייר מקור של פרנסה, נכללת תחת חוק הגנת הדייר. מוצע להגביל תקנה זו בתשלום דמי מפתח בעבור שכירות הקרקע. החוק במתכונתו הנוכחית עשוי למנוע פיתוח של קרקעות מסוג זה. היקף הבעיה כיום נמוך – אני אומר שהוא כמעט זעיר – אך יש מקום לבטל עיוות זה, ולהגן בכל זאת על דייר ששילם אולי דמי מפתח.

רחל הולנדר:

אני לא הבנתי. מה זה: "מוצע להגביל תקנה זו? מדוע זו לא פגיעה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מר מינרב, תסביר. אין לי כבר כח.

אודי מינרב:

היום החוק אומר שקרקע שאין עליה בניין, לא יחול חוק זה על שכירותה, אלא אם כן הושכרה לפני שנת 1955, ומשמשת לדייר מקור של פרנסה.

רחל הולנדר:

כלומר, על הקבוצה הזו היום חל חוק הגנת הדייר. אם מישהו על המגרש שם לו לבנים, מגרש של חומרי בניין, למשל, זה לא בית וכולי, היום הוא מוגן אם זה לפני החוק.

אודי מינרב:

נכון, ואנחנו רוצים להוסיף פה את הקטע של דמי מפתח.

רחל הולנדר:

מה התיקון שמוצעת?

אודי מינרב:

שרק אם זה הושכר בדמי מפתח יחול עליו חוק הגנת הדייר.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מציע לבטל את זה. זה נוגע אולי לשלשה מקרים בכל הארץ.

מאיר שטרית:

כן, אבל בוא נבטל את זה. לא שווה להתעסק עם זה.

אברהם פורז:

לא שווה להתעסק עם זה. אני לא יודע אם יש מקרה אחד כזה. אולי מקרה אחד.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

נבטל את זה.

טוב, תיקון מנגנון שכר הדירה המוגן. אני לא אקרא, אני אומר. היום, הממשלה מעדכנת את שכר הדירה המוגן במאה אחוזים. אין לכם בעיה עם זה?

רחל הולנדר:

אין.

אתי בנדלר:

מה, עם ביטול הסעיף?

רחל הולנדר:

שזה צמוד למדד ולא בין 70% ל 100%. הצמדה מלאה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ביטול הגנת הדייר, לגבי שוכר מקורי מבעל בית מקורי. אני אומר לכם, אלה מספר מקרים קטן מאד, אבל אני חושב שצריך לעשות את זה משום שזה באמת עוול משווע. זה רק לגבי עסקים.

מאיר שטרית:

אני לא הבנתי את העניין הזה.

אתי בנדלר:

גם אני לא.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

אם יש בעל בית מקורי ויורשיו, ויש דייר מקורי ויורשיו, הדוגמא שנתנו, אני לא יודע אם היא נכונה, זה סטימצקי. קומה ראשונה של סטימצקי, לא קומת מרתף. קומה ראשונה של סטימצקי הושכרה בשנת 1940 או 1941. בעל הבית לא התחלף. לא קנתה את זה חברת ביטוח או משהו כזה, וגם סטימצקי לא התחלף. הוא לא שילם אף פעם דמי מפתח. למה שהוא יהיה מוגן?

רחל הולנדר:

אני רוצה להתייחס ולהגיד איפה האלמנט שמפריע לי. שוב, שלא תבין לא נכון, אנחנו במשרד חושבים שכל הנושא של חוק הגנת הדייר לא מוצא חן בעיני אף אחד. זה בבסיס. עדיין פה יש בעלי עסק שעלולים להיפגע.

נניח שבאמת מוכיחים חד משמעית שלא שולמו דמי מפתח. עדיין היום, על פי אמות מידה כלכליות - ואנחנו הולכים פה שוב בקו של המלצות וועדת אלזני, לשקול על פי אמות מידה - סטימצקי זאת אולי דוגמא אחת קיצונית, אבל מה שמסתבר, שאותם בעלי עסקים שנשארו בתחולת ההגנה הם דווקא עסקים קטנים. כאלה שבעל הבית ואשתו עובדים שם, או מקסימום עוד מועסק אחד. זאת אומרת, אלה רוב העסקים שנשארו. ה 21 שיצאו, הם עסקים מאד גדולים.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

כמה כאלה יש בארץ?

רחל הולנדר:

גם אם זה מספר קטן, מספיק שיש שבעה כאלה, אני מדברת על החלשים, ובאמת יש פה איזה שהוא אי צדק.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

והם לא שילמו דמי מפתח?

רחל הולנדר:

הם לא שילמו. אבל היום, אתה חייב לתת להם איזה שהוא זמן, פרק זמן מספיק ארוך.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

שלוש שנים.

רחל הולנדר:

לעסק? אנחנו אז בדקנו. הנסיון שלנו מראה שמתוך שבעה סוגים של בתי עסק החלטנו רק על חמישה מתוכם, כי שניים הסתברו שאם שכר הדירה יעלה בבת אחת הם לא יעמדו בזה. בדקנו את הרווחיות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זאת אומרת, ההערה שלך שזה לא יהיה בבת אחת.

רחל הולנדר:

לא בבת אחת, וגם לא שלוש שנים, אלא למתוח את זה על פני עשר שנים. לתת לבעל העסק אפשרות להעריך, כי היום הוא בונה את עסקו ואת הכדאיות. אני לא הייתי רוצה שישאר מישהו בעקבות התיקון הזה, אפילו אם היסטורית יש פה איזה אי צדק, ללא פרנסה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

את מציעה חמש שנים?

רחל הולנדר:

אני הייתי לוקחת טווח יותר ארוך.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אוקיי, נעמיד את זה אחר כך להחלטה של חברי הוועדה. בסדר?

רחל הולנדר:

לא, אבל אם זה טווח קצר אנחנו מתנגדים, בפרוש, כי דנו בזה. זה נושא שכן נדון, והוחלט כרגע לא.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

רבותי, מכיוון שמדובר כאן במעט מאד מקרים, לדעתי, אגב, בזה אתם טועים. נכון שלגבי הצרכים שלכם, אולי זה מקרים של בעלי עסק קטנים. אבל כשמדובר בבעל בית מקורי---

אברהם פורז:

משנת 1953, הוא כבר בן שבעים, אני יודע כמה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא בן שבעים. זה יורשיו, בכלל. אז זה לא עסק קטן. אם יש לך עסקים כאלה, הם נמצאים בלב תל אביב. הם לא נמצאים לא בשכונות וכולי, מפני שזה משנות הארבעים.

רחל הולנדר:

אולי אפשר להבדיל בין סוגי עסק או משהו אבל לא לפגוע.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

סוגי עסק זה לא ילך. אז את מציעה טווח של?

רחל הולנדר:

אז לחשוב מה לא יפגע. אני מציעה טווח של עשר שנים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

עשר שנים. אנחנו נעלה את זה להצבעה בין שלוש, חמש ועשר שנים.

רחל הולנדר:

אבל טוב, אני אומרת כרגע את העמדה שלי.

מאיר שטרית:

מה ההדרגה בעליית השכר?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

כשבעל הבית המקורי וחליפיו אומר ששולם---

אתי בנדלר:

לא חליפיו, רק יורשיו.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

יורשיו, בסדר.

מאיר שטרית:

על מי מוטלת חובת ההוכחה אם שילם או לא שילם?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה סעיף נפרד שאני רוצה להעלות אותו בסוף הדיון. לצורך הטיעון, כל אירגון אומר פעם שזה מאה ופעם שזה אלפיים, לפי הנתונים שצריך. אנחנו רואים חשיבות בזה. זה הסעיף היחיד שבעצם מתקן את מצב בעלי הבתים. כל השאר מתקנים את מצב הדיירים. אז אנחנו אומרים, אם זה בעל בית מקורי. זאת אומרת, בעל נכס מסחרי, שהושכר בשנת 1940, הבעלות לא התחלפה והשוכר לא התחלף. זאת אומרת, זו אותה פירמה, או שישנם היורשים החוקיים שלו, הוא לא צריך לזכות להגנת הדייר. אנחנו רוצים תקופת מעבר של שלוש שנים, עד שמגיע לדמי שכירות כלכליים. אומר משרד הבינוי והשיכון שהם רוצים עשר שנים. לדעתי עשר שנים זה יותר מדי, שלוש שנים זה אולי פחות מדי, זה נוגע למעט מאד עסקים, אני מציע שזה יהיה תוך חמש שנים.

אתי בנדלר:

אבל סליחה, אני רוצה להבין. אתה מדבר על דמי שכירות כלכליים או שאתה מדבר על זה שלא תהיה בכלל הגנת החוק? החוק לא יחול, זאת אומרת שאפשר לפנות אותם משם.

מאיר שטרית:

אתה יכול לפנות אותו משם?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בסוף חמש שנים.

מאיר שטרית:

אתה יכול לפנות אותו? אתה יכול לפנות את סטימצקי? יבוא בעל הבית יגיד לו לך הביתה? זה לא הגיוני.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אוקיי. נתקבלה החלטה. הסעיף הזה הוא רק סעיף של דמי שכירות כלכליים, צריך לנסח אותו.

מאיר שטרית:

אני מציע לעשות שבע שנים. פשרה בין לביניהם.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

שבע שנים.

אתי בנדלר:

שבע שנים, אז על מתי אנחנו מדברים? ראשון לינואר 2005?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא, אבל עד אז זה עולה בהדרגה. אם זה דמי שכירות כלכליים אז זה עולה בהדרגה עד אז.

אברהם פורז:

זה חייב לעלות בשבעה שיעורים שנתיים. כל שנה שביעית.

רחל הולנדר:

לא. זה אומר שזה בוטל מהרגע הזה. צריך שבע שנים באותו מצב ואחרי שבע שנים לעשות את זה בהדרגה.

אברהם פורז:

נניח היום הוא משלם מאה דולר ואחר כך יהיו חמש מאות? את הארבע מאות הוא משלם בהדרגה, בשבע שנים.

רחל הולנדר:

הבנתי. ההחלטה שהממשלה קיבלה ומפעילה אותה על חמישה סוגים של בתי עסק, גם מפזרת על פני כמה שנים, אבל מהיום. כאן, אני אומרת, הטווח לתת לו להתארגן צריך להיות גדול כי ההעלאה יכולה להיות מאד מאד גדולה.

אברהם פורז:

אבל הוא לא שילם כלום כמה שנים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ח"כ פורז, סליחה. גברת הולנדר, מה הוחלט בהחלטת ממשלה לגבי חמישה סוגי עסקים? אני לא זוכר, חמישה או שבעה? ממתי זה חל?

רחל הולנדר:

חמישה מתוך שבעה. זה חל אחרי שנה בדיוק. מהראשון לראשון 1998.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז אנחנו מוכנים שיהיה אותו דבר.

רחל הולנדר:

אחרי שנה ובהדרגה. אבל כאן, הנושא יותר קשה. אנחנו דנו בסעיף הזה לגבי החמישה, אנחנו מצאנו שלא תהיה בעיה כלכלית. ולכן הכנסנו אותם.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז את רוצה שזה יהיה משנתיים עד שנה שביעית.

רחל הולנדר:

לא, אני רוצה שבע שנים באותו מצב, ואחר כך בהדרגה לשנתיים שלוש.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא. זה לא הגיוני.

מאיר שטרית:

הוא הציע הצעת פשרה. הוא הציע שנתיים בלי שינוי וההדרגה תהיה חמש שנים.

רחל הולנדר:

אבל ההבדל הוא, רק עוד מילה כי אולי לא הסברתי טוב, חמשת סוגי בתי העסק, נבדקו מתוך שבעה. שניים פסלנו כי ראינו שהעלאה כלשהי תגרום לנזק וחיסול העסק.

אברהם פורז:

האיש לא שילם כלום. הוא חמישים שנה נהנה משכר דירה מגוחך. אז אם צריך, אני אוציא אותו לדחוב.

רחל הולנדר:

אני הולכת על פי הטיקרון של ועדת אלוני.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ח"כ פורז, תן לי לנסות לגמור את זה. גברת הולנדר, אני רוצה להסביר לך דבר אחד. אתם עסקתם במושכרים עסקיים, שלגביהם יכול להיות שבעל הבית קנה את הבית לפני שנה במחיר מוזל. אנחנו עוסקים בקטגוריה קטנטנה, שבה באמת נעשה עוול מרבי בלי שום צידוק חברתי. אז אני אומר לך, זו ההצעה שלי כעת: שנתיים שכר הדירה הוא כזה, זהה. מהשנה השלישית הוא עולה עד השנה השביעית.

רחל הולנדר:

טוב, אז אנחנו לא מסכימים.

אברהם פורז:

אל תסכימו.

אתי בנדלר:

אז רגע, מה היא ההחלטה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ההחלטה היא זו, שסעיף 4 לא מסיר את ההגנה, אלא רק מסיר את תקרת השכר. הוא מסיר אותה כך, שבשנתיים הראשונות, כדי להגן על בעל העסק---

אתי בנדלר:

שנתיים ראשונות מיום תחילת החוק?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

שנתיים ראשונות מיום תחילת החוק, הוא ממשיך לשלם את שכר הדירה המוגן. מתום השנה השניה יתחיל לעלות בהדרגה בשיעורים שווים עד לשכר דירה כלכלי בתום שבע שנים.

אודי מינרב:

כל התקופה הזו הוא עדיין יכול למכור את זה למישהו אחר.

אברהם פורז:

כן, אבל ערך הנכס נמוך, מפני שיוזעים שבסוף זה יהיה כלכלי.

רחל הולנדר:

בוודאי, אתה למעשה סגרת לו את מקור הפרנסה שלו.

אברהם פורז:

למעשה, אתה לא יכול לאפשר לו למכור. אין סיבה שהוא ימכור משהו שהוא קיבל בגזל.

רחל הולנדר:

אבל היום יש מצב מסויים.

אברהם פורז:

נכון. שישים שנה הוא נהנה? שיגיד תודה. הוא קיבל כבר מספיק.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל באיזו הצדקה, גברת הולנדר, יש להעדיף אדם כזה על פני מתחרהו, עולה חדש מרוסיה, שמשלם אלף דולר, כשהאיש הזה משלם חמישים דולר. איזו הצדקה יש? חייל משוחרר שיצא מצה"ל, פותח בקושי עסק, לוקח הלוואה, הוא משלם פי עשרה מאשר אדם שירש מהסבא שלו עסק שהיה קיים, זה הכל אגב, בני הישוב הוותיק.

רחל הולנדר:

אלה שני נושאים שונים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

למה זה נושאים שונים?

אברהם פורת:

היא לא חייבת להסכים. אנחנו יכולים להחליט. היתה חברת השכרה, נתתי חמש שנים לנסוע ברכב בלי דמי שכירות. שיגיד תודה על התקופה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הגבלת העברת נכס המוגן לדיירים חדשים, במידה ולא שולמו דמי המפתח. זה סעיף שהם כמובן מתנגדים לו. תסביר, בבקשה, מר מינרב, אני מאבד את הקול שלי.

אודי מינרב:

זה אולי הסעיף הכי בעייתי כאן. הרעיון הוא שמי שלא שילם דמי מפתח, להפסיק את השירות לגביו.

מאיר שטרית:

למה אתה צריך את הסעיף הזה בכלל? אם בסעיף הקודם אתה אומר שמי שלא שילם דמי מפתח, השכירות תעבור להיות כלכלית, אז בשביל מה?

אודי מינרב:

הסעיף הקודם מתייחס אך ורק לבעל בית מקורי. כרגע זה מדובר על כלל הדיירים כולל דירות כולל הכל.

מאיר שטרית:

איך אתה יודע מי שילם מי לא שילם? כל אחד יגיד לא שילמת. אם נטל ההוכחה על התשלום הוא על בעל הבית למשל---

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא, את זה אנחנו נכניס לגבי התקופה שבה דמי מפתח היו לא חוקיים, אנחנו נדון בסעיף נפרד ונכניס חוקה משפטית של תשלום דמי מפתח שניתנת לסתירה על ידי בעל הבית. כלומר, נעביר את נטל ההוכחה לידי בעל הבית.

מאיר שטרית:

אם כי גם זו בעיה.

אלי יקיר:

זו בפרוש בעיה. אנחנו, במינהל מקרקעי ישראל, יש לנו עשרות תיקים שאנחנו לא יודעים אם שולמו או לא שולמו. בלי קשר לתאריך.

מאיר שטרית:

הבעיה היא כזאת, אני רוצה להסביר. אנחנו מטפלים בסבך שהולך רוורס עשרות שנים. אף אחד לא יודע מה באמת קרה. שילמו, לא שילמו, הדיירים אומרים שילמנו 60%, בעל הבית יגיד לך, הם לא שילמו אף פרוטה.

בדרך כלל, האינטרס להגן או לעשות את הפעולה כדי לפנות במקרה כזה, מחקה מאד אצל בעל הבית, לא אצל הדייר, כמובן. בעל הבית גם בדרך הטבע, יש לו יותר אמצעים מאשר הדייר המוגן. היכולת של הדייר המוגן להתגונן בפני פעולה משפטית היא בעייתית.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

לגבי עסקים זה לא נכון. הדוגמא של סטימצקי זה מקרה הפוך.

אתי בנדלר:

כמה סטימצקי כבר יש?

מאיר שטרית:

זו דוגמא קיצונית.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו מדברים כאן רק על עסקים וותיקים.

אודי מינרב:

לפי הנוסח הזה זה גם דירות.

מאיר שטרית:

יבוא בעל הבית בבית המשפט ויגיד, חיפשתי בכל הניירות שלי, אין שום הוכחה ששילם שום דבר.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

לא, אז אני הצעתי הרי סעיף על מחקה משפטית כזו. זה גם היום, דרך אגב, הוא יכול לעשות.

אודי מינרב:

אפשר לאמץ את אותו רעיון שאימצתם פה, לא לבטל את הגנת החוק אלא לעשות את זה באופן הדרגתי.

מאיר שטרית:

אבל אם האיש שילם זה לא צודק. אתה לא יודע אם הוא שילם או לא.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

אבל ח"כ שטרית, חובת ההוכחה, אנחנו רוצים להכניס סעיף לגביה.

מאיר שטרית:

איך אפשר להוכיח אם מישהו לא שילם?

אודי מינרב:

אם הוא נכנס לפני 1940.

מאיר שטרית:

איך אתה יכול להוכיח שהוא לא שילם?

אודי מינרב:

כי לפני 1940 לא היה כזה דבר.

רחל הולנדר:

היו תשלומים מתחת לשולחן.

מאיר שטרית:

אני שילמתי לסבא שלך כסף בשקלי זהב.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא היה לפני 1940. לא היה.

מאיר שטרית:

מה לא היה? אנשים לא שילמו על הדירות?

רחל הולנדר:

אבל היתה תקופה של תשלום מתחת לשולחן, זה ידוע. בגלל זה זה עוגן אחר כך בחוק.

מאיר שטרית:

אנחנו נכנסים פה לשדה מוקשים.

אלי יקיר:

לא נצא מהעניין הזה, מחוץ לזה שקצת לא ברור מי הדיירים שגרים בדירות האלה. זה דיירים מסכנים, עלובים, זקנים שלא מסוגלים לשלם אפילו את שכר הדירה המוגן הזה. אנחנו נתקלים בהרבה מקרים כאלה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

נעבור הלאה.

אלינור הורוביץ:

אני רק רוצה להעיר, לפחות לגבי בני זוג, זה צריך להיות מובן מאליו שבן זוג יכול להמשיך.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

נכון. הנכדים זה הפיקציה הגדולה.

אתי בנדלר:

אני רוצה להבין, בעניין השירשור, זה לא דבר שהולך ונעלם כך וכך? האם הנכד לא צריך היה לגור עם הדייר המקורי?

הי"ר אמנון רובינשטיין:

מדובר כאן בעסקים.

אתי בנדלר:

אבל גם בעסקים הרי הוא היה צריך לגור עם הדייר המקורי. בעסקים לא צריך עם הדייר המקורי? זה רק בבתי מגורים?

מאיר שטרית:

לא, הוא לא צריך להיות אתו. הוא יגור אתו בעסק?

אתי בנדלר:

לא, יש להוכיח שהוא היה אתו לפחות ששה חודשים בעסק, הכל עם הדייר המקורי.

אלי יקיר:

לא, אם הוא ממשיך בניהול העסק אחרי הדייר.

אתי בנדלר:

לדעתי יש כאן איזו שהיא בעיה. הרי השירשור זה דבר שתוך דור נגמר.

רחל הולנדר:

לא, על זה יש סטטיסטיקה, אני יכולה להגיד לך. אם תרצי לשמוע אני אגיד לך.

אתי בנדלר:

אני לא מספיק בקיאה בחוק הגנת הדייר. אבל נדמה לי, פרופ' רובינשטיין, שצריכים לברר את זה. תמיד הגנת החוק ניתנת לדייר ממשיך, גם אם הוא זור שלישי, בתנאי שאותו דייר ממשיך, הזור השלישי, הוא עצמו היה לפחות ששה חודשים עם הדייר המקורי, הראשון.

אודי מינרב:

לא.

אתי בנדלר:

מה לא? אתה בדקת את הצד המשפטי?

אודי מינרב:

החוק אומר היום, כל פעם שדייר מתחלף, הוא הופך להיות הדייר.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

אבל, סליחה רגע. אתם שלמים עם זה שדייר שלא שילם דמי מפתח, אני לא מדבר על בת זוג או בן זוג, שפתאום נכנס נכד לששה חודשים וזה נמשך, כן? ואחר כך הנכד יביא את הבן שלו וזהו?

רחל הולנדר:

אני רוצה להגיד בקשר לזה כמה דברים. אלף, אני חושבת שבמשרד כן היתה נכונות לשבת לבדוק את הסעיף הזה ולראות איך אפשר כן להקל כאן, ולעשות משהו בתחום השירשור, אבל לא נוסח הצעה זה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מה הרעיון שלכם?

רחל הולנדר:

אני רק רוצה להציג איזה מקרה לגבי דיירי מגורים. בעצם לפי הניסוח הזה יכול לקרות מקרה שזוג גר עם ילדים, הבעל נפטר, קורה שגם האשה נפטרת, נשאר ילד בן שלש. אז מה שאתם מציעים כאן, הילד בן השלש, אין עליו הגנה. הוא משלם שכר דירה מוגן אפשר לפנות אותו. כלומר, נוצרים דברים מעוותים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מה ההצעה שלכם?

רחל הולנדר:

לא דנו. אני אומרת בפרוש. אני חושבת שהמשרד היה כן מוכן לשקול להציע פה משהו.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מבקש שתציעו לנו הצעה. בסדר? אבל מהר.

רחל הולנדר:

בסדר. נבדוק במשרד.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז בסעיף 5 אנחנו מחכים להצעת משרד הבינוי והשיכון.

לאה ורון:

אני מבקשת גם שתודיע למשרד השיכון להגיש את ההצעה תוך איזה פרק זמן.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

תוך שבוע ימים.

רחל הולנדר:

אני אבדוק את זה במשרד, בסדר?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל זה נושא שאתם חיים אותו.

רחל הולנדר:

לא. זה לא הנושא היום יומי שלנו. זה נושא שצריך לבדוק אותו, בכל זאת.

לאה ורון:

זה שבוע.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מבין אם אומרים ככה, גברת הולנדר. בכל אופן אנחנו בארץ מגינים שלא יעשה עוול, על בעל ועל האשה. אנחנו מגינים על בן עד גיל מסוים. אבל זו בדיחה להביא נכד בן ארבעים ולהגיד שהוא הולך להיות חליף של הסבתא שלו. זו ממש בדיחה. זה בלוף. זה מעורר סכסוכי דמים, זה מסוג הדברים שפשוט הדעת לא סובלת. אגב, בית המשפט העליון העיר על זה כמה פעמים.

מאיר שטרית:

אגב, זו מהות הויכוח, אני מבין, בין הדיירים ובעלי הבתים. לא? שהדיירים אומרים אנחנו יורשים של הסבא שלנו, הוא שילם כסף מלא. אני לא הצלחתי להבין מהמשפטנים, איך מוכיחים אם שילם או לא. איך אפשר להוכיח שמישהו לא שילם?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל זה גם היום, לפי החוק הנוכחי.

מאיר שטרית:

איך אתה מוכיח היום אם שילמת או לא שילמת? אני אומר שילמתי לה אלף שקל ותובע אותה למשפט. איך היא תוכיח שלא שילמתי?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

משנת 1958 יש הוכחות. עד 1958 אם בא אדם לבית דין לשכירות ומוכיח נוהג כללי של תשלום דמי מפתח, אז יש פסקי דין לכאן ולכאן. עלתה הצעה, שכדי להקטין גם את ההתדיינות, אנחנו בסוף החוק הזה נוסיף פרזומציה, שמי ששכר דירה אחרי תאריך מסויים, אני לא רוצה להגיד מהו, והדייר לא התחלף, אות הוא לכך שהוא שילם דמי מפתח. חשבנו גם על זה, אבל אני לא רוצה כעת להכניס את זה לכאן. זה הרי חל גם על דברים שאנחנו לא מתקנים. הרי כל הזכויות בדמי מפתח, הדבר העיקרי, חלוקת דמי המפתח של דייר חליף, תלוי בעובדה הזאת. אבל אני לא רוצה להכנס לזה עכשיו.

מאיר שטרית:

נשאר את זה לסיום.

אלי יקיר:

אני רוצה להגיד משהו על סעיף 5.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

סעיף 6. סעיף 5 אנחנו מבקשים הצעה.

מאיר שטרית:

סימן שאלה. הכל בסימן שאלה.

אלי יקיר:

עוד רגע. מה שח"כ שטרית אמר עוד לפני שעה. אם אתם רוצים להפסיק את הקשר הגורדי---

מאיר שטרית:

זה הפתרון היחידי. לחתוך את העניין.

אלי יקיר:

זה פשוט, או אתה תקנה או אתה תקנה. לעשות איזו שהיא מגבלה של שנים, זו הדרך היחידה. היחידה ההגיונית שקיימת.

מאיר שטרית:

ת"כ רובינשטיין, אתה יודע מה יקרה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

עשה לי טובה, תן לי לגמור את זה.

מאיר שטרית:

אני רוצה לעזור לך. אתה יודע מה יקרה לפי הזכר הזה? יקרה דבר פשוט.

רחל הולנדר:

זה לא קשור לסעיף עכשיו.

מאיר שטרית:

אבל אני רוצה להגיד שמה יקרה, זה שכל דייר, אפילו אם לא תהיה לו פרוטה על הנשמה, מה הוא יעשה? תחשוב על זה מזווית הראייה של דייר. ילך לבנק, יבקש משכנתא לנכס, כמה שזה יעלה לשמים, ישלם את זה לבעל הבית ושלוש על ישראל. ההוא יהנה, זה יהנה, לא יוציא לו את הנשמה, לא יקבל 5 שקלים לחודש, יקבל 25% נטו לפי הערך הפנוי.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

יש פה בעיה של פגיעה בזכות הקניין של בעל הבית.

אלי יקיר:

לא, אפשר לתת אפשרות או לדייר או לבעל הבית לעשות איזה שהוא איזון בעניין הזה.

מאיר שטרית:

נכון. לתת זכות ראשונה לדייר, לא רוצה - לבעל הבית.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

תנו לי לגמור את זה. גם את זה אני לא מצליח לעשות. סעיף 6.

אתי בנדלר:

סעיף 5 מה הוחלט?

לאה ורון:

שמשרד הבינוי והשיכון, בתוך שבוע ימים, יעביר את הנוסח שלו.

אתי בנדלר:

אני מבקשת, אבל, שזה יהיה יחד עם משרד המשפטים, כדי לבדוק אם באמת נושא השירשור ממשיך בצורה אינסופית, אני סבורה שזו לא הפרשנות הנכונה של החוק.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אוקיי. בסדר.

לאה ורון:

אז אני מוסיפה ביחד עם משרד המשפטים. סעיף 6.

אברהם פורז:

עו"ד בנדלר, כיום זה אינסופי.

אתי בנדלר:

היום זה אינסופי? אתה בטוח?

אברהם פורז:

הדייר שהפך לדייר מכח ירושה? עובדה. יש היום כבר נכדים. יש היום כבר סבא, בן ונכד, שהעבירו מאחד לשני.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

רבותי, אני מבקש תתנו לנו הצעה. אני אומר, המצב הקיים הוא לא סביר. שירשור אינסופי, כשאין הגבלת גיל. בא אדם בן ארבעים, לחיות עם הסבתא שלו הגוססת, כשהוא לא שילם דמי מפתח ואתם נותנים לו את הזכות להוריש לנכד שלו. זה סביר? זה בלתי הגיוני לחלוטין. ובית המשפט העליון העיר וביקש את תיקון החוק. תציעו אתם תיקון חוק.

מאיר שטרית:

נדון בזה כשיבוא לנו נוסח.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

כן. סעיף 6.

אברהם פורז:

הם לא יציעו כלום.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז אנחנו נציע. אמר לי אתמול סגן השר, אני לא רוצה לגעת בזה. זה מוקש. בסדר. כל אחד עם גישה שלו. אני חושב שצריך לעשות כאן משהו.

"37ג. שר הבינוי והשיכון יפרסם תקנות". תקראי את, גברת ורון, אני לא יכול.

לאה ורון:

"באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, המאפשרות לדיירים בבתי עסק במקרים שיפורטו בתקנות להשתמש במושכר למטרה אחרת מזו שלשמה משמש המושכר, תוך מתן פיצוי לבעל הנכס עבור הנזק שנגרם לו, ובתנאי שבית העסק הושכר בדמי מפתח ובתנאי שהתקבל רשיון לעסק הנדרש על פי דין".

מאיר שטרית:

להגיד בעל עסק – מדובר פה על עסקים – בעל עסק מוגן רשאי לשנות את העסק לפי אישור העיריה. זה הכל. למה אני צריך הסכמה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא, לזה אני לא יכול להסכים, ח"כ שטרית. אפילו במושכרים לבעלות, יש דיזיגנציה של סוג העסק.

מאיר שטרית:

אין דיזיגנציה של סוג העסק.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

כן. בנכסים מסחריים?

מאיר שטרית:

רק בקניונים. בשכירות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אדם השכיר סוג מסוים של עסק והופך אותו למשהו אחר?

מאיר שטרית:

אין שום מגבלה בחוק. אגב, רוב הפיקוח על בתי עסקים גם ביטל את הצורך בקבלת היתר ואישור מהעיריה. אתה יכול להחליף מנעליים לקצב, לבגדים, למה שאתה רוצה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה מרחיק לכת. במקום חנות מפעל תעשייתי? על מה אתה מדבר?

מאיר שטרית:

הוא הולך לקבל אישור של העיריה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל אנחנו יודעים שהאישור של העיריה לא ---

אלי יקיר:

אני רוצה להגיד משהו בעניין הזה. אני בין היתר גם שמאי מקרקעין. מבחינתי, מבחינת הנכס, מה אכפת לי אם זה חנות חלב או חנות בשר? זה אותו דבר. השווי של הנכס לא משתנה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה משפיע על עסקים אחרים. מה פרוש?

מאיר שטרית:

מה זה עסקים אחרים? אנחנו דואגים לנכס הזה. בעל הבית דואג לכלכלה וחוק?

אלי יקיר:

זה ממש לא משנה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא, נכסים אחרים שלו. אדם יש לו חנות והוא הופך את זה לבית חרושת?

אלי יקיר:

ח"כ רובינשטיין, זה פשוט עוד שוט בחוק הגנת הדייר נגד הדיירים. זה הכל.

מאיר שטרית:

הם משתמשים בו לרעה ולא בצדק. צריך לתת להם אפשרות לשנות את העסק למה שהם רוצים באישור העיריה.

אלי יקיר:

נכון.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מה אתה אומר, ח"כ פורז?

אברהם פורז:

הבעיה היא כזאת: עד היום, כדי לשנות יעוד היה צריך שני דברים: א', שהדייר יוכיח שזה נחוץ לו לפרנסתו, והיו נותנים תשלום, זאת אומרת, בתי הדין לשכירות היו נותנים על זה פיצוי. קשה לומר שנגרם לו נזק. הם היו נותנים איזה דמי מעבר כאלה, דמי שינוי יעוד.

מאיר שטרית:

דמי סחיטה.

אברהם פורז:

לא משנה, בתי הדין לשכירות היו קובעים. עכשיו, אני חושב שאפשר לעשות את זה אם כנגד זה נותנים משהו אחר לבעלי הבתים.

מאיר שטרית:

למה צריך לתת להם משהו?

אלי יקיר:

לא צריכים לתת כלום.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מה מקבלים בהצעת החוק שלנו בעלי הבתים? כלום.

אברהם פורז:

אפשר לתת את זה אדוני היו"ר, כנגד זה, שבמקרה של פטירה, הוא צריך להתגורר שנה במקום חצי שנה. שזו לא תהיה פיקציה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

רק בבתי עסק.

אברהם פורז:

לא. גם בדירות מגורים. בבתי עסק זה אף פעם לא חצי שנה. בבית עסק מוכרים בזמן. מתי זה קורה? בתי עסק כמעט ואין מצב שהם מתפנים בלי דייר. כמעט ואין מצב כזה. למה? כי אדם שמתבגר ומגיע לגיל שבעים כבר רוצה דייר אחר והוא מעביר לו את העסק.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא, אבל זה חברה גם, לפי דעתי.

אברהם פורז:

זה נדיר ביותר. בדירות מה שקורה, זה שהסבתא בת ה 85 מתחילה לדבר ומביאים לה את הנכד שיגור באופן פיקטיבי. אז אם הפיקציה היא חצי שנה, אנחנו יכולים לעשות את זה כנגד העלאה לשנה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מבקש, נדון בסעיף 6 לאחר שנקבל את ההצעה של משרד הבינוי והשיכון.

רחל הולנדר:

רגע, לסעיף 6?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא. אומר ח"כ פורז שמכיוון שזה הסעיף היחיד שנותן משהו לבעלי הבתים---

רחל הולנדר:

גם האחרים נותנים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

באיזה סעיף?

אברהם פורז:

זה לא על חשבון הדיירים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ביחסים בין בעלי בית לדיירים זה הסעיף היחיד שנותן משהו לבעל הבית. אני אומר, כל החוק כולו, 95% ממנו למעט סעיפי המיסוי שאני עוד לא יודע מה יקרה אתם, הם לטובת הדיירים. זה שמר בירנבוים צועק, זה חלק מהעסק. אבל לבעלי הבתים גם כן יש

קייס. אם כאן אנחנו אפילו לא נותנים להם את המעט שניסוח זה נותן להם, אז מציע ח"כ פורז, שינתן להם משהו אחר בתחום של סעיף 5.

אברהם פורז:

דרך אגב, זה הולך בכיוון שלכם. אתם בכלל רציתם להפטיק את ההגנה בגיל שלשים.

רחל הולנדר:

זה לא אנחנו. זה וועדת אלוני.

אברהם פורז:

בסדר. אני אומר דבר הרבה יותר מצומצם. לפחות שלא תהיה פיקציה. חצי שנה יוצרת פיקציות. בואו ניתן לאחד שבאמת גר עם הדייר.

רחל הולנדר:

זה אמרנו שננסה לבדוק אצלנו אבל סעיף 6, אני לא יודעת.

מאיר שטרית:

הם יבואו עם ההצעה שלהם בעוד שבוע, נעשה אנחנו מה שאנחנו חושבים לנכון.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בסדר. אוקיי.

מאיר שטרית:

עכשיו, אני מציע לדון בסוגיה הזאת בסעיף 5 ולהחליט מה נכון בעינינו. אני לא מציע בגלל זה להתנות דבר אחד בדבר אחר.

אברהם פורז:

אני מציע שמה שח"כ שטרית מציע, הוא רשאי לשנות ייעוד בלי הסכמה, כנגד זה להעלות מחצי שנה לשנה.

מאיר שטרית:

אני אומר, זה נדון בנפרד. ח"כ פורז, יביאו לנו הצעה, נדון בה, נחליט מה שאנחנו חושבים. הרי לא הם מחליטים בסופו של דבר. הדבר נכון לשנות את העסק? נשנה.

אברהם פורז:

הם לא יקבלו שום החלטה תוך שבוע.

מאיר שטרית:

אז נעשה לבד. אם תוך שבוע לא יבואו נחליט לבד.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מבקש סעיף 5 ו 6 נדון בישיבה הבאה.

מאיר שטרית:

אני לא בורח לשום מקום, אבל אני מציע לך, למה לך ח"כ רובינשטיין? אתה חושב שזה לא בסדר שאנחנו הולכים לתת לדייר לשנות?

אברהם פורז:

צריך להיות משהו כנגד.

מאיר שטרית:

למה?

אברהם פורז:

להגיד לך משהו? בוא תעשה ביטול עיוותים.

מאיר שטרית:

זה לא עיוות. זו סחיטה.

אברהם פורז:

אני מסכים אתך, אבל אתה מסכים למשל לפיקציה של ללכת לגור עם הסבתא?

מאיר שטרית:

לא. נבטל את זה. אבל למה צריך להתנות את זה בזה? אני מסכים אתך על זה ומסכים אתך על זה. למה להתנות אחד בשני? ריבוננו של עולם.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מפני שהצעת חוק חייבת להיות איזון.

מאיר שטרית:

אבל אין לי ויכוח אתך. אני אומר, בוא נדון בסעיף 5 לגופו, נחליט מה שנכון בעינינו.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני רוצה סעיפים 5 ו 6 לדון בשבוע הבא. בסדר?

מאיר שטרית:

אין בעיה. אבל בשבוע הבא, ההצעה שמתקבלת, אם אנחנו מטפלים בסעיף 5, היא שהדייר יוכל לשנות את העסק למה שהוא רוצה, תלוי באישור העיריה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אוקיי. סעיף 7. מר מינרב, תקרא אתה וגם תסביר. אני מאבד את הקול.

מאיר שטרית:

אגב, סליחה, אני שכחתי להגיד משהו לגבי סעיף 6. לסעיף 6 צריך להוסיף סעיף אחד. שאם בסופו של דבר מגיעים לפינוי של הנכס, הדייר יהיה חייב להחזיר את הנכס למצבו הקודם.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

זה להכנס לשדה מוקשים.

מאיר שטרית:

אבל צריך להכניס את זה. צריך גם להכניס את זה שלא יכול להיות שמחזיקים אותו בצוואר ואומרים לא תשפץ ולא כלום. זה קשקוש. הוא יכול לעשות מה שהוא רוצה. הוא רוצה לפנות, יתפנה בעוד חמישים שנה, יחזיר את זה למצבו הקודם. מה רע בזה? על חשבוננו של הדייר. באין הסכמה.

אתי בנדלר:

אין אפשרות להחזיר למצב קודם.

אלי יקיר:

לפעמים הוא משפר, אז להחזיר למצב הקודם זה אבסורד.

מאיר שטרית:

אתה צודק. זה מוכיח את העיוות שבזה.

אברהם פורז:

הוא יכול לעשות חלון ראווה כזה שחצי חנות היא חלון.

מאיר שטרית:

נכון, ובעל הבית יגיד אני לא רוצה חלון ראווה, תחזיר את זה, אז הוא יחזיר.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

רבותי, אנחנו בסעיף 7.

אודי מינרב:

"הדייר היוצא רשאי, לאחר שהגיש בקשה לבית הדין כאמור בסעיף א, להודיע לבעל הבית על התאריך בו יעזוב את הנכס. עזיבה זו לא תפגע בסכום דמי המפתח שהוא זכאי לקבל, כפי שיקבע בית הדין. בעל הבית יהיה רשאי להשכיר את הנכס לדייר אחר. בית הדין יתחשב בריבית ובהפרשי ההצמדה על סכום דמי המפתח מהיום בו עזב הדייר את הנכס על פי סעיף זה."

הי"ר אמנון רובינשטיין:

הכוונה כאן ברורה. זה למנוע מצב שבו הדייר הוא בן ערובה. אני לא רוצה להרחיב את הדיבור. דברנו על זה כבר בישיבה הקודמת. יש לכם הערות לסעיף הזה?

אברהם פורז:

על ידי זה, אם אני מבין את הסעיף נוצר מצב, שהדייר באופן חד צדדי עזב את הנכס והוא יכול לחייב את בעל הבית לשלם לו את דמי המפתח? זאת אומרת כופים על בעל בית לשלם תשלום שהוא אחרת לא היה תב בו?

אתי בנדלר:

אם הוחלפו תצהירים.

אברהם פורז:

אם הוחלפו תצהירים, זה סיפור אחר. אז אין בעיה.

אודי מינרב:

זה מתייחס כאשר בעל הבית הסכים להחזיר את החזקה לרשותו. סעיף 88 מתייחס למצב הזה.

אברהם פורז:

היו תצהירים, דייר יוצא, דייר נכנס, בעל הבית אמר לו, אני רוצה את הנכס חזרה, אז הוא לא ממתין לפסיקת בית הדין לשכירות אלא יוצא. זה בסדר.

אתי בנדלר:

זה רק כשהוא חולק על דמי המפתח.

מאיר שטרית:

מה קורה אם דייר שגר בבית הזדקן לבד, הוא רוצה ללכת לבית אבות. הוא לא רוצה להשאיר בדירה שלו?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה הסעיף הבא.

אברהם פורז:

בתנאי שפה אין דייר נכנס, אלא בעל הבית החליט על זה.

אודי מינרב:

פה בעל הבית החליט שהוא רוצה את הדירה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ואחר כך יש סעיף אחר מקביל לזה.

מאיר שטרית:

במצב הנוכחי הם שבויים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

החוק הזה הוא כולו לטובת הדיירים והם צועקים.

אברהם פורז:

הם רואים אותי ואותך אז הם צועקים. לא משנה מה נגיד.

מאיר שטרית:

איזה מזל שלכם שאני פה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

סעיף 8.

אודי מינרב:

"בסעיף 90 לחוק העיקרי, בסופו יבוא: השיב בעל הבית שהוא מסכים לדייר המוצע אלא שהוא חולק על זכות הדייר היוצא לדמי מפתח או על חלוקת דמי המפתח, רשאי הדייר היוצא לאחר שהגיש בקשה לבית הדין כאמור בסעיף א, לבקש מהדייר המוצע להפקיד את סכום דמי המפתח אצל נאמן. הדייר היוצא יודיע לבעל הבית על התאריך בו יעביר את הנכס לחזקת הדייר המוצע ועל הפקדת סכום דמי המפתח אצל נאמן.

(1) מצא בית הדין כי הדייר היוצא זכאי לדמי מפתח, יקבע את חלוקתם ויורה לנאמן לשלם חלקים אלו לבעל הבית ולדייר היוצא.

(2) מצא בית הדין כי הדייר היוצא אינו זכאי לדמי מפתח, יורה לנאמן להעביר את כל דמי המפתח לבעל הבית.

(3) שר הבינוי והשיכון יקבע בתקנות הוראות לעניין מינוי נאמנים על פי סעיף זה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

יש הערות לגבי הסעיף הזה? זה הסעיף המקביל לסעיף 7.

אלינור הורוביץ:

איך קובעים את סכום דמי המפתח?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בית המשפט קובע.

מאיר שטרית:

איך הוא קובע?

אודי מינרב:

לפי כל הנתונים שיש לו.

אברהם פורז:

בית דין לשכירות מורכב לא רק משופטים. יש שופט מקצועי ושני נציגי ציבור והם ממנים אחד שהוא שמאי.

אלינור הורוביץ:

איך קובעים איזה סכום יופקד אצל הנאמן, זה מה שמעניין אותי. והאם יודעים מראש שזה באמת יהיה מספיק כדי לכסות את דמי המפתח?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני רוצה להסביר. זה נועד לעזור לדייר לעזוב את הדירה שלו, לאחר שהוא מצא דייר מחליף.

אודי מינרב:

הסעיף הזה מתייחס למצב, זה כתוב בהתחלה, שהוא מסכים לדייר המוצע, אבל על מה הוא חולק? הוא חולק על הזכות לדמי מפתח.

אברהם פורז:

פה לדייר הוא כבר הסכים.

אודי מינרב:

הוא אומר הסכום נראה לי, אבל לא מגיע לך.

אברהם פורז:

למה?

אתי בנדלר:

כי הוא חושב שמגיע לך 20% ולא 40%.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

למה? לא שילמת.

אברהם פורז:

עד היום לא שילמת זו לא הגנה. עד היום לא שילמת זה לא שלא מגיע לך.

אודי מינרב:

היום כתוב שבעל הבית יכול להגיד שהוא חולק על זכות הדייר היוצא לדמי מפתח. זו יכולה להיות סיבה למה לא להעביר את הנכס. או על הסכום, שזה לא מתייחס, או על החלוקה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הדייר המוצע מציע את הסכום. הדייר החליף, הוא בא ואומר, אני מוכן לשלם מאה אלף דולר. את הסכום הזה הוא לא מקבל.

אברהם פורז:

אני מציע שיפור בסעיף. במקום "לאחר שהגיש בקשה" יבוא "לפי החלטה של בית הדין לשכירות". פה הוא רשאי להפקיד את זה באופן חד צדדי אחרי הגשת בקשה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

החלטה זה עוד פעם סחבת.

אברהם פורז:

לא בהכרח. הזכרים האלה לא לוקחים הרבה זמן.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מה אתה מדבר?

אברהם פורז:

משפטי פינני לוקחים הרבה זמן.

היור אמנון רובינשטיין:

זה לוקח שלש או ארבע שנים.

אברהם פורז:

יש פה בעיה עם הסעיף הזה.

מאיר שטרית:

מה הבעיה? תסביר.

אברהם פורז:

העניין הוא כזה: הדייר רוצה לעזוב. דמי המפתח כבר סוכמו, הדייר החדש סוכם, אבל בעל הבית אומר אתה לא זכאי בכלל לדמי פינני. באיזה נסיבות זה יכול להיות? אתה לא דייר מוגן. או שתקופת החזקה שלך יותר קצרה? כי אתה יודע שזה משתנה לפי אורך תקופת החזקה. זה אולי יחול על מקרה אחד בשנה, במקרה הטוב, או אחד בשנתיים.

אודי מינרב:

אני מסכים שזה לא יחול על הרבה מקרים.

אברהם פורז:

חבל, בשביל מקרה אחד בשנה. אין מקרים כאלה. אין חיה כזאת. אין טעם, חבל.

היור אמנון רובינשטיין:

אני מוכן גם להוציא את זה. אבל אם נוציא את זה כעת, הדיירים יקימו צעקה ששינינו.

מאיר שטרית:

אבל מצד שני, תן רגע להגיד את האנטי תיזה. אם זה דייר מוגן שרוצה להעביר את הנכס שלו למישהו אחר, רוצה לפרוש וללכת הביתה. מותר לו? היום מחזיק אותו בעל הבית כבן ערובה.

אודי מינרב:

זה הסעיף הקודם.

מאיר שטרית:

לא, גם זה. הרי מה קורה פה?

אודי מינרב:

זה משלים לכל הסעיפים.

מאיר שטרית:

הנקודה היא, אם אדם רוצה לפנות את העסק שלו, להכניס מישהו אחר כדייר מוגן, הרי מה שהסעיף הזה אומר, אני רוצה להעביר את החנות שלי לאברהם? אני מודיע לבעל

הבית שאני מעביר לו. הוא לא מסכים, אני נותן לו הוראה להעביר את הכסף עבור זה לנאמן. בית הדין בסוף יחליט כמה כסף מגיע לי, איזה חלק?

אברהם פורז:

לבעל הבית היום יש זכות וטו גם על זהות הדייר.

אתי בנדלר:

לא, זה במקרה אחר. הוא מסכים לדייר אבל הוא חולק על דמי המפתח.

אברהם פורז:

אין מקרים כאלה. זה סעיף, שלדעתי, אם יהיה מקרה אחד בחמש שנים זה הרבה. לא יהיה. אין דבר כזה.

מאיר שטרית:

למה אני צריך את הסכמת בעל הבית לדייר?

הי"ר אמנון רובינשטיין:

זה ברור. יכול להיות דייר אליים, דייר פושע, בית זונות. לנו היה מקרה כזה בשכונה שלנו. טוב. אני מציע להשאיר את זה.

רחמים עובדיה:

אבל אם להפקיד אז רק את הסכום ששנוי במחלוקת. לא את כל הסכום במלואו.

אברהם פורז:

לדעתי אין אף מקרה כזה.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

אז מה איכפת לך?

אברהם פורז:

אני אמרתי שאיכפת לי? לא איכפת לי.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

סליחה. סכום דמי המפתח שבמחלוקת או סכום דמי המפתח המגיעים לבעל הבית בעצם?

רחמים עובדיה:

לא, שהדייר חושב שמגיע לו והוא אומר לא מגיע לו.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

לא. זה מוכרח להיות כל דמי המפתח. כדי שבית משפט יוכל לחלק.

רחמים עובדיה:

אבל יש סכומים שבכל מקרה מגיעים לבעל הבית.

אברהם פורז:

הבעיה העיקרית כאן זה האביון של הסעיף הזה. יכול להיות אביון מול בעל הבית, שבמקום לתת לו את הכסף, ישימו אצל נאמן, אפילו לא יקבל דמי מפתח. אפשר לעשות אביון מוחלט של הסעיף. הוא לא יתן לו בכוונה ויפקיד בכוונה באופן פיקטיבי, רק בשביל לסבך אותו ולנקום בו. כי אם הם יכולים זה יכול להיות אביון מוחלט. יכול הדייר היוצא יחד עם הדייר החדש לעשות קונספירציה ולשגע את בעל הבית סתם. על ריק. הסעיף הוא לא טוב.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז מה אתה מציע?

אברהם פורז:

לבטל את הסעיף הזה גם. אין צורך בו. לא נותן כלום. ברגע שהוסכם על דמי מפתח ועל זהות הדייר, נשאר את ההסדר הקודם. אין בעיה כזאת. זה לא מתעורר.

רחל הולנדר:

אז מה הפתרון?

אברהם פורז:

את מבניה מה שיכול להיות? הם יכולים לעשות יד אחת, הדייר היוצא והנכנס ולהשאיר את הכסף אצל נאמן, בינתיים הוא נכנס והוא לא רואה את הכסף. יגידו לו: עד שלא תסכים להפחית את הסכום.

רחל הולנדר:

מדובר על מקרים שבאים לבית משפט.

אברהם פורז:

הם יסחבו אותו בבית דין.

רחמים עובדיה:

אבל מה שגורם לבעיה זה בעל הבית.

אברהם פורז:

למה?

מאיר שטרית:

כי מי שמעלה את הבעיה זה בעל הבית. אם בעל הבית לא מסכים לקבל את הכסף זה הולך לנאמן.

אודי מינרב:

לא.

מאיר שטרית:

זה מה שכתוב.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה מה שכתוב, כן.

איך תינתן ההודעה של בעל הבית שהוא חולק? איך היא תינתן? הוא יגיד, הוא אמר לי שהוא חולק.

אודי מינרב:

הסעיף הזה מתייחס במפורש.

מאיר שטרית:

השיב בעל הבית שהוא הסכים לדייר המוצע אלא שהוא חולק על זכות הדייר היוצא לדמי מפתח, או על חלוקת דמי מפתח.

אתי בנדלר:

אני בכל מציעה להוסיף את מה שמר רחמים עובדיה ביקש. רשאי הדייר היוצא, לאחר שהגיש בקשה לבית הדין כאמור בסעיף קטן (א), לבקש מהדייר המוצע להפקיד את סכום דמי המפתח שלגביו קיימת מחלוקת אצל נאמן.

אלינור הורוביץ:

זה הכל בחסות בית הדין. בית הדין ממנה את הנאמן.

אתי בנדלר:

לא, בית הדין קובע מראש נאמנים. הוא לא קובע נאמן לתיק ספציפי.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אל תכנסו לזה. אנחנו עכשיו עוסקים בעניין אחר. מיד ניגע בנאמנים. לדעתי זה כל דמי המפתח, מכיוון שבית המשפט צריך לחלק את זה.

עו"ד קמחי:

לגבי גובה דמי המפתח ברור שבעל הבית לפי זה צריך עוד להסכים לגובה של הסכום. החלוקה היא במחלוקת. זה לא כתוב, אבל אני אומר כי העלו את הבעיה שבית המשפט יקבע דמי מפתח גבוהים יותר.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

סליחה, זה סעיף 90(ג) קטן. סעיף 90 מתייחס למקרה הזה.

כעת, לנאמנים. אני מציע שנשאיר את זה לתקנות של שר הבינוי והשיכון.

מאיר שטרית:

זה מה שכתוב, נו?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז למה אתם רוצים שאני אכתוב כאן שבית משפט ממנה?

רחל הולנדר:

אני רוצה לבדוק את זה.

אלינור הורוביץ:

אני לא יודעת כמה זה עוהר לדייר. נאמן זה לא עסק פשוט. נאמן צריך לשמור על ערך הנכס. זה לא פשוט.

אברהם פורז:

ההפקדה צריכה להיות בבית הדין לשכירות.

רחל הולנדר:

אני צריכה לבדוק את זה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

תציעו לנו הצעה לגבי מינוי הנאמנים ולגבי הפקדה בבית הדין לשכירות במקום נאמנים. בסדר?

סעיף 9.

מאיר שטרית:

אני מציע 9 ו 11 לאשר, 12 להוריד, כמו שהציע מר קפוטה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

טוב, אני מציע לקבל את זה. 9 ו 11 לאשר ו 12 להוריד.

מאיר שטרית:

אין 10? מה זה 10?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

10 זה סעיף חשוב מאד.

מאיר שטרית:

לפני 10, בוא נחזור חזרה לסעיפים שבקשתי בזמנו. יש שני סעיפים שצריך לשנות. אחד לגבי העניין של שיפוץ המושכר, לצורך שינוי ייעוד העסק ובאופן כללי. אני חושב שצריך לאפשר לדיירים לשפץ את המושכר שלהם בהתאם לחוקי תכנון ובניה, אף אחד לא אומר אחרת. אדם, אם יש לו עסק שנראה כמו זבל והוא רוצה לעשות חלון ראווה בעסק שלו, חלון ראווה יפה, לשפץ את הבניין שיראה יפה ובעל הבית לא מרשה לו---

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל זו פגיעה קשה מאד.

מאיר שטרית:

למה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

כיוון שהוא שכר. הוא לא בעל בית.

מאיר שטרית:

אבל הוא חי שם חמישים שנה.

עו"ד קמחי:

רק על אחד ששילם דמי מפתח. אחרת לא ישתנה שום דבר במראה של מרכז הארץ.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה לא משנה שום דבר.

מאיר שטרית:

למה? נתת להם רשות לשפץ לעצמם, הכל ישופץ.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מתי ישתנה המראה של מרכז הארץ? כשתהיה בעיה. כשלצד אחד תהיה בעיה.

מאיר שטרית:

תכף נגיע לסעיף הזה. אבל בינתיים, בוא ניתן להם לשפץ. למה שלא ישפצו?

אברהם פורז:

אני הייתי מציע, למרות שזה שרירותי מה שאני אומר, אם היה אפשר לעשות את זה באופן אוטומטי כנגד העלאה של 20% מדמי השכירות המשתלמים.

מאיר שטרית:

למה?

אברהם פורז:

אם הוא רוצה. אם לא, שיפנה לבית דין לשכירות.

מאיר שטרית:

אבל מה הצדק? על זה בוכה הנביא. הדבר הזה רצח בשבילי. אני משכיר חנות חמישים שנה ולא יתן לי בעל הבית להוריד חלון או לשנות דלת? מה זה הדבר הזה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ח"כ שטרית, אבל הוא שילם 100 ש"ח לחודש.

מאיר שטרית:

אני שילמתי 90% מערך הבית. ובינתיים ה 90% הם פעם וחצי מערך החנות. אתה רוצה שאני אייצג את הדיירים? מה אתם מדברים? אני לא חושב שזה צודק ונכון. אני סיידתי

חנות, אדוני, זה לא עסק שלך מה אני עושה בחנות שלי. וזה לא עסק שלך איך החנות שלי תראה. אני משלם לך שכר דירה? זה הכל. מה זאת אומרת? אתה לא נותן לו לשפץ כדי לאלץ אותם לצאת? איזה מין קשקוש זה?

הי"ר אמנון רובינשטיין:

השאלה איזה מין שיפוץ. שיפוץ יכול להיות שינוי קטן.

מאיר שטרית:

לא, אני רוצה לשנות את החזית של החנות שלי. למה לא? מותר לי.

אתי בנדלר:

אולי להפוך את זה לבזאר ולהוריד את ערך הנכס?

מאיר שטרית:

לפי אישור העיריה.

אתי בנדלר:

אבל זה בית של מי?

מאיר שטרית:

לפי אישור העיריה. מדוע אישור העיריה? כי העיריה לא תתן למישהו להפוך את זה לבזאר.

אתי בנדלר:

במדרחוב בירושלים, במרכז העיר, כל החנויות הפכו לבזאר. אחת אחרי השני.

מאיר שטרית:

ומה רע בזה? ואם הוא לא משפץ זה לא יהפוך לבזאר?

אברהם פורז:

זה יותר גרוע מחוזה של שכירות פתוחה. כי בחוזה של שכירות פתוחה אם אני השכרתי לך מספרה, בלי הסכמתי אתה לא יכול לשנות את זה.

מאיר שטרית:

שכירות פתוחה מוגבלת בזמן. שנה, שנתיים. אתה מחדש את החוזה כל שנה.

אתי בנדלר:

אז גם כפית עלי דייר לכל החיים וגם אתה לא נותן לי לעשות כלום.

מאיר שטרית:

את כפית על עצמך. לא כפיתי עלייך שום דבר. את מכרת לי את זה בדמי מפתח. מה זה כפית עלי?

הי"ר אמנון רובינשטיין:

לא, לפי תנאי החוק הקודמים.

אברהם פורז:

היום האפשרות שלו היא לפנות לבית הדין לשכירות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מה שאתה מציע, ח"כ שטרית, זה דבר מאד מאד שרירותי.

מאיר שטרית:

אבל ח"כ רובינשטיין, למי זה מועיל, פרט ליצירת שנאה ביניהם?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אדם שילם דמי מפתח בהתחשב במצב הקיים שזאת שכירות, כפוייה אומנם, לזמן ארוך, אבל למטרה מסוימת. אתה אומר שאתה מגביל את זה באיזו צורה שהיא? מה עמדת משרד המשפטים ומשרד הבינוי והשיכון?

אלינור הורוביץ:

מה שאני רציתי להציע, אני חושבת שמה שמוצע עכשיו, שהכל יהיה פתוח, זה לא מתקבל על הדעת. צריך כללים בחוק. אבל יכול להיות שצריך לשבת ולחשוב על סוגים של עסקים וסוגים של שינויים שכן מתקבלים על הדעת.

מאיר שטרית:

אנחנו לא מדברים על זה בכלל, זה כבר סיכמנו. השינוי בעסקים סיכמנו, זה בטוח.

אתי בנדלך:

אני רוצה להפוך את חנות הנעליים שלי לחנות פלאפל. אם העיריה תתיר, כי זה נמצא באזור מסחרי, במרכז העיר, אבל אני רוצה להפוך את הנכס שלי לסטקיה עם ריח וכולי?

מאיר שטרית:

למה לא? זה עניין של העיריה ולא של בעל הבית.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ועוד איך זה עניין של בעל הבית.

מאיר שטרית:

מה זה עניין של בעל הבית, ריבוננו של עולם.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז תפקיע את זה ממנו. תשלם לו פיצויים.

מאיר שטרית:

אני מציע להפקיע את זה. לעשות את זה 75%, ירצה יקנה, לא ירצה יצא. זה מה שאני מציע. מה קורה כשאני קונה חנות במקום אחר לא בדמי מפתח? אני לא יכול להפוך אותה לסטקיה?

אתי בנדלר:

כשאתה קונה בוודאי. אתה בעל הבית.

מאיר שטרית:

מה ההבדל? בעל הבית יושב בכלל במקום אחר. מה זה עניינו? זה סתם התעללות באנשים ואני נגד זה.

לאה ורון:

אתה מדבר על אותם דיירים ששילמו דמי מפתח?

מאיר שטרית:

בוודאי. רק על אלה ששילמו דמי מפתח. אני לא מבין את ההגיון, אדם שילם דמי מפתח. הוא משלם שכירות. הוא אדם ישר, הגון, משלם, לפי מה שנקבע בחוזה. למה צריך למרר לו את החיים? אני רוצה להחליף את המרצפות בבית שלי, אני צריך לשאול את בעל הבית? איזה מין קישקוש זה? אני חי שם חמישים שנה. מה אני צריך לשאול אותו? אני רוצה להחליף את התריס במרפסת. הוא יגיד לי לא להחליף אותו, אחרי חמישים שנה? זה על חשבוני.

לאה ורון:

צריך לזכור את המטרה, לשפץ את מרכזי הערים.

מאיר שטרית:

אדוני היו"ר, אתם מעלים טיעון קיצוני. שהוא עושה שיפוץ להורדת ערכו של הנכס. אני מציע לכתוב: בתנאי, שהשיפוצים מעלים את ערכו של הנכס. בבקשה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

למשרד הבינוי והשיכון יש מה להוסיף בעניין הזה? זה עניין מרכזי.

אלי יקיר:

אני חושב שאין בעיה בעניין הזה של שיפוץ נכס בהנחה, ואנחנו כותבים בחוק, או בתיקון לחוק---

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בהנחה שזה לא פוגע בערך הנכס.

אלי יקיר:

לא, בלי קשר לערך הנכס, בהנחה שלא צריך להוציא היתר בניה מהוועדה המקומית.

אברהם פורז:

זה לא קשור.

אתי בנדלר:

זה לא קשור.

אלי יקיר:

זה קשור. בלי היתר בניה, על פי החוק, זה רק שינוי פנימי. אחרת לא ילך. פשוט לא ילך. אנחנו מסתבכים עוד פעם בעניין הזה.

אברהם פורז:

אבל להחליף את המרצפות זה לא מה שהוא רוצה.

אתי בנדלר:

האמת היא שזה כבר רעיון לא רע.

מאיר שטרית:

מר יקיר, תקשיב רגע.

אלי יקיר:

זאת הדרך היחידה. אחרת אנחנו מסתבכים.

מאיר שטרית:

למה מסתבכים? יש לי חנות לנעליים. אני רוצה להפוך את זה לחנות ספרים. מותר לי?

אלי יקיר:

מאה אחוז. תעשה שינוי פנימי שלא מחייב היתר.

מאיר שטרית:

אני נמצא בתוך מרכז פתח תקווה. אני רוצה לשפץ את החזית שלי, לעשות אותה יפה, עם חלון ראווה, לצפות אותה בשיש, לעשות תאורה. למה לא?

אלי יקיר:

השאלה עוד פעם, בתיקון שאתם מציעים, מה זה להעלות את ערך הנכס? יבוא שמאי – אני שמאי מקרקעין – יבוא שמאי כזה ויבוא שמאי כזה. מה יגיד?

מאיר שטרית:

אני משקיע בעסק שלי מאה אלף שקל זה מוריד את ערך הנכס או מעלה אותו?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

יכול להיות שאתה מוריד.

אלי יקיר:

בהחלט כן. אני אומר לך.

לאה ורון:

כן, אם אתה מעמיד סוג של נסק שמוריד את הערך.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

הנושא של מראה אחיד, זה מוריד אם אין. אין מה לדבר.

רתמים עובדיה:

גם היום בית הדין מאפשר שיפוצים. הבעיה פה היא אם אתם רוצים לעגן את זה בחוק כדי שלא יצטרכו לפנות לבית הדין, ואז תהיה התערבות ביחסים החוזיים וזאת בעיה.

אברהם פורז:

זו בעיה רצינית מאד מה שח"כ שטרית מציע. הייתי משאיר את זה לבית הדין. אי אפשר באופן חד צדדי.

אתי בנדלר:

על שינוי פנימי אני בעד.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

אני רוצה לסכם. יש כאן שלש הצעות. ההצעה הזאת, כפי שהיא מנוסחת כעת.

אתי בנדלר:

על איזה סעיף מדובר?

הי"ר אמנון רובינשטיין:

על סעיף 6. ההצעה הראשונה, היא כפי שהיא כתובה בטיוטה שהכין מד מינרב. ההצעה השניה, הצעה להסיר כל מגבלה, ובתנאי שיש רשיון עסק, של ח"כ שטרית. ויש הצעת ביניים. כלומר, להתיר, ויש כאן שתי מגבלות. האחת, כפי שהוצעה על ידי נציג המינהל, בתנאי שאין זרוש היתר בניה. הכוונה בדרך כלל לשיפוצים פנימיים.

מאיר שטרית:

אבל אתה מבלבל עם סעיף 5.

אתי בנדלר:

לא יודעת אם סעיף 5, אבל אתם הסברתם לי שכאן מדובר על שינוי מטרה ולא על שיפוצים.

מאיר שטרית:

נכון, אמת. לכן אני רוצה לתקן את הי"ר. ישנם שני חלקים בסעיף 5. סעיף אחד שדברנו עליו קודם, סיכמנו שכפוף לדיון בסעיף 5, כשרוצים לשנות מטרת עסק, לא צריך אישור של אף אחד.

הי"ר אמנון רובינשטיין:

זה סעיף 6.

מאיר שטרית:

סעיף 6. סליחה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

תן לי לסכם. יש הצעה אחת שהיא כמו שזה. בלי שיפוצים, בלי שום דבר. כמו שמנוסח הדבר הזה. הצעה שניה, היא הצעה של ח"כ שטרית, להוסיף לדבר הזה אפשרות של שיפוץ בלתי מוגבלת, בתנאי שלשיפוץ יהיה רשיון עסק. כלומר שלעסק, לאחד השיפוצ, יהיה רשיון עסק. הצעה שלישית אומרת, שאפשר יהיה להתיר שיפוצ, בתנאי שלא צריך היתר בניה.

אלי יקיר:

יתקנו אותי היועצים המשפטיים אם אני טועה, אבל היתר בניה יכול להוציא רק בעלים. נכון?

לאה זרון:

כן. הוא צריך לחתום על התיק הצהוב.

אלי יקיר:

זה מצריך תיקון בחוק הגנת הדייר.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

השיפוץ הפנימי יותר כשלא צריך היתר בניה. ואז הוא לא צריך לבוא לחתום. היום הטענה של דיירים היא, שהם לא יכולים להחליף מרצפות.

מאיר שטרית:

להחליף תריס זה שיפוץ פנימי או חיצוני?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ח"כ פורז יודע אם זה היתר בניה.

אברהם פורז:

לא, אם זה חיצוני זה היתר בניה. אם אתה מחליף חלון או תריס אז לא.

אתי בנדלר:

אם אתה רוצה לשנות את כל הויטרנה אז לא.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני אישית אתנגד בכל תוקף לסעיף בחוק שמאפשר שינוי של המראה האחיד של החזיתות החיצוניות. רק זה חסר לנו.

מאיר שטרית:

העיריה תסכים שישנו את החזית החיצונית?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני חושב שההצעה של מר יקיר היא הצעה שמאד מאד באה לטובת הדיירים. היא לא מכניסה אותנו לסבך בלתי רגיל של שינויים פנימיים וחיצוניים.

מאיר שטרית:

מאיזן, יש חנויות שנראות באמת כמו זבל.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו מקווים שהתיקונים שאנחנו עושים, הסך הכל שלהם, יעודד את העניין הזה של חילופין בבעלות.

מאיר שטרית:

אי אפשר לקבוע מישהו אובייקטיבי שיחליט אם השיפוץ ראוי או לא ראוי?

אברהם פורת:

בית הדין עושה את זה גם היום.

מאיר שטרית:

אבל היום זה מותנה בהסכמת בעל הבית.

אתי בנדלר:

בבית הדין לא.

מאיר שטרית:

וכמה זמן לוקח לו, לבית הדין לשכירות?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה תלוי בחבלי ארץ שונים. אבל בית הדין כאן יתפנה, לדעתי. מפני שאנחנו נותנים דיורון גדול מאד לבעלי בתים לגמור את ההסכם עם הדיירים.

מאיר שטרית:

אי אפשר לתת את הסמכות הזאת לראש הוועדה המקומית במקום?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא. סמכות כזו, שיפוטית?

תראו, רבותי, אנחנו רשמנו שלש הצעות. אני מוכרח לומר שההצעה של מר יקיר מאד מאד נראית לי נכונה. אני מבקש גם את ההתייחסות של משרד המשפטים בשבוע הבא, לא יותר מאוחר מזה, ולשלוח לנו הערות לגבי העניין הזה של השיפוצים וגם של שינוי הייעוד. בסדר?

אלינור הודוביץ:

אני רוצה להבין. לא מדובר על החובה להחזיר את המצב לקדמותו, עם תום השכירות? והשאלה היא אם הדייר זכאי לפיצוי על השבחת הנכס.

אלי יקיר:

מה שהיא אומרת, זה דבר כזה. למעשה זכויות הדיירים יותר גבוהות מזכויות הבעלים. מי שיהנה מהשיפוץ, זה יותר הדיירים מאשר לבעלים.

מאיר שטרית:

בצדק. הוא חי שם.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

רבותי, אני לא רוצה להרחיב את היריעה. אנחנו הולכים על כמה דברים מינימליים שאנחנו רוצים הסכמה לגביהם. היתרון של זה הוא שיש לנו פחות או יותר הסכמה, פרט לכל מיני דברים לצורך חיצוני. שיפוצים זה דבר שנוי במחלוקת. שיפוצים חיצוניים זה דבר מאד מאד פרובלמטי. יש כאן הצעה לגבי שיפוצים פנימיים. אני אומר שהדייר יעשה את החשבון שלו. אם הוא רוצה לגור כאן זמן ממושך, הוא אדם צעיר, הוא ישקיע. אם הוא אדם בגיל שבעים הוא לא ישקיע. אני לא יכול להכניס מנגנון של פיצויים. זו עוד פעם העמסה על בית הדין.

מאיר שטרית:

בעסקים, רוב האנשים רוצים להישאר בעסקים שלהם. תן להם את הבית.

אתי בנדלר:

אני מציעה לא להגביל את זה רק לבתי עסק ולא לקשור את זה בכלל לסעיף 6, אלא תנו סעיף כללי שאומר שדייר בדיוור מוגן יהיה רשאי לעשות כל שינוי פנימי, אפילו אם הוא לא שילם דמי מפתח.

אברהם פורז:

את מוכנה שלמשל בדירה הוא ישנה את החדרים?

אתי בנדלר:

לא, רק שינוי פנימי שאינו טעון היתר. ואם יש בזה שינוי של מספר החדרים?

אברהם פורז:

דוגמא אחת. הוא יכול לקחת שני חדרים להפוך אותם לסלון?

מאיר שטרית:

אם הוא יצא משם, בעל הבית רשאי לדרוש להחזיר את המצב לקדמותו על חשבון הדייר. למה לא?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני אסביר לכם. אם יכנס עניין השיפוצים, לא יהיה לנו חוק.

אתי בנדלר:

אז תעשו את זה מינימליסטי. דייר ששילם דמי מפתח יהיה רשאי לעשות שיפוץ פנימי.

אברהם פורז:

אם אתם רוצים אפשר לקרוא לזה שיפוף פנימי. החלפת מרצפות, סיווד, לא להזיז קירות או זברים כאלה. שיפוף פנימי.

אתי בנדלר:

כל שיפוף פנימי במושכר שאינו כרוך---

אברהם פורז:

שאינו כרוך בהחזת קירות.

מאיר שטרית:

אדם נכה. רוצה לפתוח דלת יותר גדולה בשרותים. מותר לו או אסור לו?

אברהם פורז:

בית דין לשכירות יאשר לו.

מאיר שטרית:

יאשר לו. ילך יחכה בבית דין לשכירות שנתיים.

אברהם פורז:

תסלח לי, על הפתח של שרותים אתה תתן להפקיע את הבית?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני לא יכול להפקיע רכוש.

מאיר שטרית:

אז אני מציע, בוא נחזור לסעיף האחרון. זה יפתור את העניין לגמרי. שדיירים יוכלו לקנות את הבתים שלהם, זכות סרוב ראשונה, ב 25%. אם הוא לא קונה, זכות סרוב ראשונה של בעל הבית להוציא אותו ב 75%.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מה פרוש 75%?

מאיר שטרית:

אני בעל הבית? הוא שוכר אצלי?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בית משפט יבטל דבר כזה.

מאיר שטרית:

שילכו לבית משפט. אני חושב שזה חותך את העניין לגמרי. אני אומר לך, רוב האנשים יקחו הלוואות מבנקים, יקחו משכנתאות, יקנו את הבתים או את הנכסים שלהם מיז.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל אתה מפקיע 25%.

רחמים עובדיה:

למי הזכות הראשונה? לבעל הבית?

מאיר שטרית:

לדייר.

רחמים עובדיה:

זו הבעיה. לפגוע בזכות הבעלות שלו זו תהיה פגיעה שאולי לא תתקבל.

אלי יקיר:

אתה יכול להגיד דבר פשוט. אדוני הדייר, יש לך שנתיים שלש לקנות את הנכס, לא קנית, תצא. את הסכום אתה חייב לקבוע בחוק. אתה חייב.

מאיר שטרית:

אני מציע 25%.

רחמים עובדיה:

מה שאולי בית משפט לא יכול לקבל, שמפקיעים את הבעלות מבעל הבית. אני בספק אם זה יתקבל. זו בעיה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ח"כ שטרית, העלו בפני יועצים משפטיים שיש כאן בעיה ואני מסכים אתם. לדעתי זו פגיעה בחופש הקניין. בעיקר בכך שהקפדת שהזכות שלו לדמי מפתח היא מקסימום 60% ואתה הופך את הזכות הזו ל 75% בעלות?

מאיר שטרית:

מי אמר שהזכות שלו היא 60%? יש כאלה 90%.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא. בודדים.

מאיר שטרית:

אז אנחנו טובים. מ 60% היינו צריכים לתת 40%.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל דמי מפתח זה לא בעלות.

אברהם פורז:

דמי מפתח אף פעם זה לא כמו הבעלות. זה תמיד חלק מהבעלות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני סוגר את הישיבה. נדון בזה גם בשיחות בינינו וגם בישיבה הבאה. תודה רבה.

הישיבה ונעלה בשעה 11:30.