



רשומות

הצעות חוק

26 בינואר 1958

336

ה' בשבט תשי"ח

עמוד

146

153

חוק דמי-מפתח, תשי"ח-1958

חוק לתיקון סדרי הדין האזרחי (משפטי המדינה), תשי"ח-1958

חוק דמי-מפתח, תשי"ח-1958

פרק ראשון: פרשנות

1. בחוק זה –
- "בעל-בית" – מי שהשכיר נכס בשכירות ראשית, בין שהוא בעלו של הנכס המושכר ובין שאיננו בעלו, לרבות חליפיו של מי שהשכיר כאמור;
- "דייר" – מי שמחזיק בנכס בשכירות ראשית על פי חוזה או מכוח חוק הגנת הדייר, תשט"ז – 1955;
- "דייר משנה" – מי שמחזיק בנכס בשכירות משנה על פי חוזה או מכוח חוק הגנת הדייר, תשט"ז – 1955;
- "דירה" – מושכר שלפי תנאי השכירות משמש למגורים;
- "בית-עסק" – מושכר שאיננו דירה;
- "בית-דין" – בית דין לשכירות שהוקם לפי חוק הגנת הדייר, תשי"ד – 1954;
- "דמי-מפתח" – כל תמורה שאינה דמי שכירות, הניתנת בקשר לשכירות, לקבלת חזקה או להחזרת חזקה במושכר.

תנורות

פרק שני: חישוב דמי-מפתח

2. דייר המפנה את המושכר (להלן – דייר יוצא) שלא על פי פסק דין או צו פינני של בית משפט, זכאי לחלק בדמי-המפתח הניתנים, או העשויים להינתן, על ידי, או בעבור, הדייר המוצע להיכנס למושכר במקום הדייר היוצא (להלן – הדייר המוצע).
3. חלקו של הדייר היוצא בדמי-המפתח יהיה, על אף האמור בכל חוזה או הסכם ומבלי לגרוע מהוראות כל חיקוק אחר, לפי כללים אלה:
- (1) החזיק במושכר שנה אחת או פחות – שמונים וחמישה אחוזים;
 - (2) החזיק במושכר יותר משנה אחת אך לא יותר משנתיים – שבעים וחמישה אחוזים;
 - (3) החזיק במושכר יותר משנתיים אך לא יותר מחמש שנים – ששים וששה ושני שלישי אחוזים;
 - (4) החזיק במושכר למעלה מחמש שנים – ששים אחוזים.
4. דייר יוצא שלא נתן דמי-מפתח בעד המושכר והחזיק במושכר תקופה שאינה עולה על שלוש שנים, יהא חלקו בדמי-המפתח, על אף האמור בסעיף 3 או בכל חוזה או הסכם ומבלי לגרוע מהוראות כל חיקוק אחר, לפי כללים אלה:
- (1) החזיק במושכר שנה אחת או פחות – חמישה-עשר אחוזים;
 - (2) החזיק במושכר יותר משנה אחת אך לא יותר משנתיים – עשרים וחמישה אחוזים;
 - (3) החזיק במושכר יותר משנתיים אך לא יותר משלוש שנים – שלושים ושלושה ושליש אחד אחוזים.

זכותו של דייר יוצא בדמי-מפתח

חלקו של דייר יוצא בדמי-מפתח

חלקו של דייר יוצא שלא נתן דמי-מפתח והחזיק פחות משלוש שנים

1 ס"ח 188, תשט"ז, עמ' 151.
2 ס"ח 151, תשי"ד, עמ' 92.

דין בני משפחה
שהיו לדיירים
לענין הסעיפים
4 ו-3

5. היה הדייר היוצא לדייר לפי הסעיפים 16-22 או לפי סעיף 23 לחוק הגנת הדייר, תשט"ו-1955 - יראו לענין הסעיפים 3 ו-4 את התקופה שבה החזיק במושכר הדייר שלפניו או שלפני שלפניו כראשית התקופה שבה מחזיק במושכר הדייר היוצא, ולענין סעיף 4 יראו את דמי-המפתח שנתן הדייר שלפניו או שלפני שלפניו כדמי-מפתח שנתן הדייר היוצא.

חלקו של בעל הבית בדמי-מפתח

6. חלקו של בעל הבית בדמי-המפתח לפי הסעיפים 3 ו-4 הוא הסכום העודף על חלקו של הדייר היוצא בדמי-מפתח אלה.

חלוקת דמי-מפתח במושכר לפני תחילת חוק זה

7. דייר יוצא שהחזיק במושכר לפני תחילת חוק זה, יהיה חלקו בדמי-המפתח של מושכר זה, על אף האמור בסעיפים 3 ו-6, ששים וששה ושני שלישי אחוזים וחלקו של בעל הבית - הסכום העודף על חלקו של הדייר.

שינויים ושכלולים במושכר

8. בחישוב סכום דמי-המפתח של מושכר לא יגובה כל סכום מהסכומים שהדייר היוצא השקיע במבנהו של המושכר לשם שינויו, שכלולו וכיוצא באלה.

מוניטין בבית עסק

9. בחישוב סכום דמי-המפתח של מושכר שהוא בית-עסק, לא יבוא במנין הסכום שהדייר המוצע משלם בעד המוניטין שהדייר היוצא רכש לעצמו באותו מושכר, ובלבד שהדייר המוצע שוכר את המושכר או מקבל חזקה בו על מנת להוסיף לנהל במושכר את העסק באותו השם המסחרי שהדייר היוצא ניהל בו.

דמי שכירות מוסכמים בבית עסק

10. בעל בית ודייר שהסכימו על שיעורי חלקו של כל אחד מהם בדמי-מפתח של מושכר שהוא בית עסק, יחייבו השיעורים המוסכמים את הצדדים וחליפיהם על אף האמור בסעיפים 3-7.

מושכר מעורב

11. מושכר שבחלקו דירה ובחלקו בית עסק, יחול חוק זה על כל חלק כדינו, ואולם רשאי בית הדין לראות מושכר כולו דירה או כולו בית עסק, אם לפי הנסיבות ולצורך הענין המתברר לפניו אין להפריד בין חלקיו.

פרק שלישי: נוהל ופירו דין

הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע

12. לא הסכימו בעל הבית והדייר היוצא על האופן והתנאים של פינוי המושכר על ידי הדייר היוצא ושל כניסת הדייר המוצע אליו, ישלח הדייר היוצא לבעל הבית, בדואר רשום, שתי הצהרות בכתב, כמשמעותן בחוק לתיקון פקודת העדות, תשט"ו-1955, והן -

(1) הצהרה שלו ובה פרטים אלה:

(א) שיש בדעתו לפנות את המושכר עד יום פלוני שבתוך שלושה חדשים מיום מתן ההצהרה;

(ב) שם הדייר המוצע, מצבו המשפחתי, מענו, מקצועו או עסקו;

(ג) סכום דמי-המפתח שהדייר המוצע מוכן לתת.

(2) הצהרת הדייר המוצע, ובה פרטים אלה:

(א) שהוא מוכן לשכור את המושכר ולהיכנס אליו מיד לאחר שיתפנה על ידי הדייר היוצא;

(ב) מצבו המשפחתי, מענו, מקצועו או עסקו;

(ג) סכום דמי-המפתח שהוא מוכן לתת.

3 ס"ח 193, תשט"ו, עמ' 10.

13. נשלחו לבעל הבית ההצהרות לפי סעיף 12, הברירה בידי בעל הבית, תוך שלושים יום מיום שנשלחו ההצהרות, לשלוח לדייר היוצא, בכתב ובדואר רשום, את ההודעות האלה:

תשובת בעל הבית

- (1) שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה במושכר עד יום פלוני שבתוך שלושה חדשים מיום שנשלחו ההצהרות האמורות;
- (2) שהוא מסכים להשכיר את המושכר לדייר המוצע;
- (3) שאין הוא מסכים להשכיר את המושכר לדייר המוצע, או שהוא חולק על שיעור דמי-המפתח או על זכותו של הדייר היוצא לחלקו בדמי-המפתח (להלן – נימוקי התנגדות).

14. הודיע בעל הבית שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה במושכר, חייב הדייר היוצא לפנות את המושכר לא יאוחר מהיום שקבע בהצהרתו או מהיום שקבע בעל הבית בהודעתו על ההחזרה, הכל לפי התאריך המאוחר יותר, ובלבד שבעל הבית שילם לדייר היוצא את חלקו בדמי-המפתח המוצעים.

כשבעל הבית מודיע על חזרת המושכר

15. (א) הודיע בעל הבית שהוא מסכים להשכיר את המושכר לדייר המוצע, רשאי הדייר המוצע, על יסוד הודעתו זו, לקבל את החזקה במושכר לא יאוחר מהיום שקבע הדייר היוצא בהצהרתו, ובלבד שהדייר המוצע שילם לבעל הבית ולדייר היוצא את חלקם בדמי-המפתח המוצעים.

כשבעל הבית מסכים להצעת

(ב) סירב הדייר המוצע לשכור את המושכר, חייב הדייר היוצא, לפי דרישת בעל הבית, לפנות את המושכר לא יאוחר מהיום שקבע בהצהרתו, ובלבד שבעל הבית שילם לו את חלקו בדמי-המפתח המוצעים.

16. לא סינה הדייר היוצא את המושכר כאמור בסעיפים 14 ו-15 (ב), זכאי בעל הבית לקבל מבית המשפט צו-פינוי נגד הדייר היוצא, ובלבד שלא יבוצע הצו אלא לאחר שבעל הבית שילם לדייר היוצא את חלקו בדמי-המפתח המוצעים.

צו פינוי נגד הדייר היוצא

17. אם תוך שלושים יום מיום שנשלחו ההצהרות לפי סעיף 12 נהג בעל הבית באחת הדרכים האלה:

בקשת הרשאה

- (1) הודיע על אחד מנימוקי התנגדותו ולא הודיע על החזרת המושכר לעצמו;
- (2) הודיע על החזרת המושכר לעצמו, אך לא החזירו בתוך תקופה שקבע בהודעתו;
- (3) לא הודיע אף אחת מן ההודעות המנויות בסעיף 13.

רשאי הדייר היוצא לבקש מבית הדין הרשאה לדייר המוצע לקבל את החזקה במושכר.

18. בקשת ההרשאה תוגש לבית הדין לא יאוחר מחמישה עשר יום מהיום שבו קיבל הדייר היוצא הודעת בעל הבית על אחד מנימוקי התנגדותו, או מהיום שבו נסתיים המועד להודעה על רצונו להחזיר המושכר לעצמו ולא הודיע על כך, או מהיום שבו נסתיים המועד שקבע להחזרת המושכר לעצמו ולא החזיר – הכל לפי הענין.

מועד הנשת הבקשה

19. (א) ראה בית הדין שאין כל טעם סביר לנימוקי התנגדותו של בעל הבית או שהוא מתנה תנאים בלתי סבירים אחרים – יתן את ההרשאה המבוקשת, ובלבד שנתן תחילה לבעל הבית רשות להודיע, תוך חמישה עשר יום מיום פסק הדין, על החלטתו לשלם, תוך תקופה זו, לדייר היוצא את חלקו בדמי-המפתח המוצעים ולהחזיר את המושכר לעצמו.

מתן הרשאה

(ב) הוצע דייר שהוא גוף מואגד, והדייר היוצא אינו גוף מואגד, יהיה סירוב בעל הבית להשכיר את המושכר לדייר המוצע האמור טעם סביר.

דירה המוחזקת על ידי שני דיירים

20. היה הדייר היוצא מחזיק בחלק מן הדירה וחלקה האחר מוחזק על ידי דייר אחר, והמטבח וחדרי השירות של הדירה היו משותפים לכל הדיירים, תהא לדייר המוסיף להחזיק בחלקו (להלן – הדייר הנשאר) זכות קדימה לקבלת החזקה בחלק המתפנה על ידי הדייר היוצא, אם בתקיימו שלושה אלה:

- (1) החלק המתפנה אינו דרוש לבעל הבית לצורך עצמו;
- (2) הדייר הנשאר מוכן לתת לבעל הבית ולדייר היוצא את חלקם בדמי-המפתח;
- (3) לבעל הבית אין טעם סביר להתנגד להשכרת החלק המתפנה של הדירה לדייר הנשאר.

דירה המוחזקת על ידי יותר משני דיירים

21. דירה כאמור בסעיף 20, שהיתה מוחזקת על ידי יותר משני דיירים, רשאי בית הדין להעניק את זכות הקדימה לקבלת החזקה בכל החלק המתפנה לאחד הדיירים הנשארים או להעניק לכל אחד מהם זכות קדימה על חלק מסויים, הכל כפי שיראה לצורך נכסיבות הענין, ובלבד שלא תוענק זכות קדימה אלא אם בתקיימו שלושת התנאים המנויים בסעיף 20.

בקשת הרשאה שהוגשה לאחר תביעת פינוי

22. אם ביום שנשלחו ההצהרות לפי סעיף 12 היתה תביעת פינוי מצד בעל הבית נגד הדייר היוצא תלויה ועומדת בבית משפט, ינהג בית הדין שלפניו הובאה בקשת הרשאה לפי סעיף 17 בדרך זו:

- (1) קדמה הגשת התביעה להגשת הבקשה שלושה חדשים או יותר, והיא תביעה שפסק דין של פינוי בה אינו מותנה במתן דיור חלוף לדייר היוצא, יידחה הדיון בבקשה עד לאחר מתן פסק דין בתביעת הפינוי;
- (2) קדמה הגשת התביעה להגשת הבקשה פחות משלושה חדשים, רשאי בית הדין לדחות את הדיון בבקשה אם ראה שיש לכאורה מקום שיינתן בתביעה פסק דין של פינוי שאינו מותנה במתן דיור חלוף לדייר היוצא.

הצהרות סתמיות עד תום המשא ומתן

23. הדייר היוצא והדייר המוצע קשורים בתנאים המפורטים בהצהרותיהם כל עוד נמשכים המשא ומתן וההתדיינות בהתאם להוראות חוק זה, אך רשאי הדייר המוצע לקבוע בהצהרתו לפי סעיף 12 שאין הוא קשור בתנאים המפורטים בה אלא תוך תקופת מסוימת שלא תפחת מששים יום מיום מתן ההצהרה.

קבלת חזקה כמושכר על סמך מתן הרשאה

24. נתן בית הדין לדייר המוצע הרשאה לקבל את החזקה במושכר, לא יתוּק בו הדייר המוצע אלא לאחר ששולם לבעל הבית ולדייר היוצא חלקם בדמי-המפתח המוצעים.

דין דיור מוצע המחזיק במושכר כדין הדייר היוצא שלפניו

25. הדייר המוצע שהחזיק במושכר בין על יסוד הסכמה לפי סעיף 15(א) ובין על יסוד הרשאת בית דין, דינו – לענין חוקי הגנת הדייר, תשי"ד–1954, ותשט"ו–1955 – כדין הדייר היוצא שהיה לפניו, ויחולו עליו תנאי השכירות כפי שהיו לאחרונה אצל הדייר היוצא שלפניו.

הצהרה כחובת בענין דמי-מפתח

26. (א) דייר יוצא או מוצע שמסרו הצהרה כחובת בענין דמי-המפתח הניתנים, או העשויים להינתן, רשאי בית הדין או בית המשפט לצוות אחת מאלה או כולן יחד –

- (1) להקטין את חלקו של הדייר היוצא בדמי-המפתח;
 - (2) להטיל על הדייר היוצא או על הדייר המוצע קנס עד עשרת אלפים לירות ישראליות;
 - (3) לחייב את הדייר היוצא לשלם לבעל הבית את הסכום שלא שילם לו עקב ההצהרה הכוזבת שמסר.
- (ב) הוראות סעיף זה באות להוסיף על אחריותו הפלילית של הדייר היוצא או המוצע ולא לגרוע ממנה.

פרק רביעי: הוראות שונות

27. (א) ניתן צו-דיור כמשמעותו בחוק להסדר תפיסת מקרקעים בשעת חירום, תשי"א-1949, זכאים בעל הבית והדייר היוצא לקבל מאת הרשות שנתנה את הצו את חלקם בדמי-המפתח של המושכר שלגביו ניתן הצו; אולם אם נתנה הרשות האמורה לדייר היוצא דיור חלוף שלא עמד לרשותו לפני כן, לא יהיה הדייר היוצא זכאי לחלקו בדמי-המפתח.
- (ב) באין הסכם בין הרשות שנתנה את הצו לבין בעל הבית והדייר היוצא על דמי-המפתח, רשאי בית הדין, לפי בקשת כל צד, לקבוע אותם, ובלבד שהבקשה הוגשה לא מאוחר מששים יום מיום מתן הצו, לא הוגשה בקשה כאמור, יהיה סכום דמי-המפתח הסכום המוצע על ידי הרשות שנתנה את הצו.
- (ג) על אף האמור בסעיף זה עיכוב תשלום חלקם של בעל הבית והדייר היוצא, אין בו בלבד כדי למנוע מהאדם שלזכותו ניתן צו-הדיור לקבל את החזקה במושכר שלגביו ניתן הצו.
- (ד) הוראות חוק זה, פרט לפרק השלישי, יחולו על צו הדיור, בשינויים המחוייבים לפי הענין.
28. הוראות חוק זה יחולו בין דייר לדייר משנה כשם שהן חלות בין בעל בית לדייר.
29. בעל הבית זכאי בארבעים אחוזים מדמי-המפתח העולים בחלקו של דייר המחלק עם דייר משנה יוצא בדמי-מפתח המשתלמים על ידי דייר משנה מוצע, ולא יחזיק דייר המשנה המוצע במושכר אלא לאחר ששולם לבעל הבית חלקו בדמי-המפתח כאמור.
30. הוראות חוק זה לא יחולו אלא על מושכר שהוראות חוקי הגנת הדייר, תשי"ד-1954, ותשט"ו-1955, חלות עליו.
31. חוק זה אינו חל על מושכר שבעל הבית שלו הוא גוף שאושר על ידי שר המשפטים לענין חוק זה כגוף ציבורי המשכיר למעוטי אמצעים ללא דמי-מפתח.
32. דין זכותו של דייר יוצא פושט רגל לדמי-מפתח בבית-עסק לענין פקודת פשיטת הרגל, 1936, וכן של דייר יוצא שהוא חברה מתפרקת על פי צו בית המשפט לענין פקודת החברות, כדין נכסים.
33. הוראות חוק זה יחולו גם על המדינה.
34. בחוק הגנת הדייר (בנינים חדשים), תשי"ג-1953, בסעיף 4, ובחוק הגנת הדייר (בנינים חדשים), תשט"ו-1955, בסעיף 2, לאחר המלים "חלק ניכר מהשקעות הבניה" יבואו מלים אלה "לרבות דמי-מפתח, כמשמעותם בחוק דמי מפתח, תשי"ח-1958".
35. סעיף 7 לפקודת הגבלת שכר-דירה (דירות), 1940, * - בטל.
36. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה, והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

דין כצווי דיור

דין דיור משנה

זכותו של בעל הבית כדמי-מפתח של דייר משנה

תחולה

דין מושכר למעוטי אמצעים

דין דמי מפתח בבית עסק לענין פשיטת רגל ופירוק חברה

דין הסדינה

תיקון חוקי הגנת הדייר (בנינים חדשים)

ביטול

ביצוע ותקנות

- 4 ס"ח 27, תשי"א, עמ' 1.
 5 ע"ד 1936, הוב" 1 מס' 566, עמ' 21 (ג).
 6 חוקי אי"י, כרך א', פרק כ"ב, עמ' 155.
 7 ס"ח 132, תשי"ג, עמ' 148.
 8 ס"ח 175, תשט"ו, עמ' 46.
 9 ע"ד 1940, הוב" 1 מס' 1065, עמ' 230.

דברי הסבר

א. ביום י"א בתשרי תשי"ז (16 בספטמבר 1956) מינה שר המשפטים ועדה ציבורית שמתפקידה היה לברר אם יש מקום להסדיר ענין דמי-מפתח בדרך חיקוק ואם כן, להמליץ על הנחות יסוד לחיקוק כזה. ועדה זו הגישה ביום כ"ג באדר ב' תשי"ז (26 במרס 1957) דין-וחשבון לשר המשפטים ובו מסקנותיה כבירור הענין שהוטל עליה. החוק המוצע מבוסס ברובו על המסקנות והעקרונות עליהן המליצה הועדה האמורה.

ב. הוראות החוק הקיים בענין דמי-מפתח אנו מוצאים בסעיף 7 לפקודת הגבלת שכר דירה (דירות), 1940, האומר:

"אסור לשום אדם לדרוש, תמורת מתן חוזה שכירות, חידושו או המשכתו, על כל דירה שפקודה זו חלה עליה, שום תשלום של קנס, פרמיה או סכום אחר כיוצא בזה נוסף על שכר הדירה, וכל אימת ששולם כל תשלום כזה על דירה כזאת, רשאי הדייר ששילם את הסכום לגבותו בחזרה מבעל הבית, ומבלי לפגוע בכל דרך גביה אחרת, מותר לנכות את הסכום הזה מכל שכר דירה המגיע לבעל הבית".

בסעיף הזה מצויות, איפוא, שתי הוראות:

1. כל תשלום, נוסף על דמי השכירות, הניתן על ידי הדייר הנכנס לבעל הבית כתור "פרמיה" בעד השכרת המושכר, הוא התשלום הנקרא "דמי-מפתח", תשלום אסור הוא.

2. הדייר ששילם תשלום כג"ל רשאי לתבעו חזרה מאת מי שהשכיר לו את המושכר, הפרוץ שבסעיף זה מרובה הוא על העומד, כפי שמסכמת זאת הועדה לאחר סקירת פירושו של סעיף זה לאור פסיקת בתי המשפט, וז"ל:

"מהאמור לעיל ניתן להסיק ללא קושי רב, שהמצב הקיים, ולו מבחינת חוקית גרידא, הנו בבחינת הלכה שלא רק שאין מורין כן אלא שכמעט ואין כל אפשרות להורות לפיה, להלכה אסורים דמי-המפתח ולאסור זה גלוית "סנקציה" אזרחית בצורה של תביעה להתחזרת דמי-המפתח ששולמו, אך למעשה מצויות דרכים ללא ספור לתת ולקחת דמי-המפתח בצורה חוקית וכשרה".

בשכריות מסוימות לא חל איסור דמי-המפתח כל עיקר, כגון בתי עסק או מושכרים שחוקי הגנת הדייר, תשי"ד-1954, ותשט"ו-1955, אינם חלים עליהם.

ג. החוק המוצע בא, בהתאם למסקנה המנומקת אליה הגיעה הועדה, לבטל את האיסור שבתשלום דמי-המפתח (סעיף 35), ולהסדיר את אופן חלוקת דמי-המפתח בין הדייר ובעל הבית והבעיות הנובעות מכך בשורה של הוראות מהותיות ופרוצדורליות. הסדר זה יחול הן תוך תקופת השכירות החוזית והן לאחר תום תקופת שכירות זו, וכלכד שהדייר עדיין מוגן על פי חוקי הגנת הדייר (סעיפים 1, 22, 30).

ד. ההוראות המהותיות מצויות בפרק השני והרביעי. סעיף 2 קובע את ההוראה העקרונית בדבר זכותו של הדייר היוצא את המושכר לקבל חלק מדמי-המפתח המשתלמים על ידי הדייר המוצע להיכנס במקומו למושכר. חלקו של הדייר בדמי-מפתח אלה הולך וקטן, משמונים וחמישה אחוזים עד ששים אחוזים, בהתאם לריבוי מספר שנות מגוריו במושכר; חלקו של בעל הבית הוא הסכום העודף על חלקו של הדייר היוצא (סעיפים 3, 6). דירוג זה בחלוקת דמי-המפתח יונהג רק לגבי שכריות שנקשרו לאחר היכנס החוק לתקפו, אך לגבי דיירים שהחזיקו במושכר לפני היכנס החוק המוצע לתקפו יחולק סכום דמי-המפתח בדרך אחת, ללא הבדל מספר שנות המגורים; שני שלישים יפלו בחלקו של הדייר היוצא והשליש הנותר בחלקו של בעל הבית (סעיף 7).

בחוק המוצע נוספה הוראה (סעיף 4) למקרה שהדייר היוצא או הדייר שלפניו שמכחו הוא בא, לא שילם דמי-מפתח עם כניסתו למושכר והוא גר במושכר פחות משלוש שנים. במקרה זה זכאי הדייר היוצא, באופן מודרג לפי מספר שנות המגורים, לחלק הקטן בדמי המפתח של המושכר ובעל הבית לחלק הגדול שבהם.

הוראות החוק יחולו הן לגבי דירה והן לגבי בית עסק, אלא שלענין בתי עסק קיימות שתי הוראות מיוחדות: האחת – שערך המוניטין שהדייר היוצא רכש לעצמו בבית העסק לא יוכנס בחשבון דמי-המפתח המחולקים בין הדייר ובעל הבית, והשניה – שבעל הבית והדייר רשאים להתנות על שיעורים שונים מאלה שבחוק בדבר חלקו של כל אחד מהם בדמי-המפתח (סעיפים 9 ו-10). חופש התנאה זה לגבי בתי עסק מצוי גם בקשר להוראות חוק הגנת הדייר, תשי"ד-1954, בדבר דמי השכירות המכסימליים (סעיף 28 לחוק הג"ל).

ההוראות המסדירות את בעיית דמי-המפתח חלות הן ביחסים שבין בעל הבית והדייר הראשי, והן ביחסים שבין הדייר הראשי והדייר המשנה המתגורר אצלו (סעיף 28). אלא שבמקרה שבא דייר משנה חדש במקום דייר המשנה היוצא, זכאי בעל הבית לחלק בדמי-המפתח המגיעים לדייר הראשי באשר העסקה נעשית ברכושו (סעיף 29). סעיף 27 לחוק המוצע מתאם את הוראות החוק למקרה של הוצאת צו דיור על ידי הרשות המוסמכת לפי החוק להסדר תפיסת מקרקעים בשעת חירום, תשי"ז-1949.

ה. הפרק השלישי של החוק המוצע דן בדבר אופן ביצוע ההוראות המהותיות המוצעות, במקרה שבעל הבית והדייר היוצא לא באו להסכם ביניהם בדבר השכרת המושכר לדייר החדש, בדבר שיעור דמי-המפתח, זכותו של הדייר היוצא לדמי-המפתח וכיוצא באלה. על הדייר המבקש לצאת להביא בפני בעל הבית, בהצהרה שניתנה על ידיו ועל ידי הדייר המוצע, את הפרטים השונים בדבר מועד צאתו מן המושכר, סכום דמי-המפתח, שם הדייר המוצע וכו' (סעיף 12). התקופה המכסימלית לסיום המשא ומתן שלא בדרך בירור משפטי, היא שלושה חדשים, הן לענין פיגוי המושכר על ידי הדייר היוצא וכניסת הדייר המוצע לתוכו, והן לענין החזרת החזקה במושכר על ידי בעל הבית (סעיפים 12, 13). לבעל הבית ניתנה תמיד זכות קדימה להחזרת המושכר לעצמו תמורת תשלום חלקן של הדייר היוצא בדמי-המפתח (סעיפים 13, 14). זכות זו מצויה בידו אף לאחר הרשאת בית הדין למסור את החזקה לדייר החדש, במשך תקופה של חמישה עשר יום מיום מתן ההרשאה (סעיף 19). לחוק המוצע נוספו שתי הוראות מיוחדות למקרה של דירה המותוקת על ידי יותר מדייר אחד, כשכל הדיירים משתמשים בנחיתות משותפת (סעיפים 20 ו-21). לפי הוראות אלה תהא לדייר הממשיך להחזיק בחלק מן הדירה זכות קדימה, לאחר זכות הקדימה של בעל הבית הזקוק לדירה לצורך עצמו, לקבל את החזקה בחלק הדירה המתפנה על ידי הדייר היוצא, אם הוא מוכן לשלם לבעל הבית ולדייר היוצא את חלקם בדמי-המפתח של חלק הדירה המתפנה.

כאשר בעל הבית מסרב הן להחזיר את החזקה לעצמו והן להשכיר את המושכר לדייר המוצע, נתונה בידי בית הדין לשכירות הסמכות להרשות לדייר היוצא להעביר את החזקה לדייר החדש, בתנאי שבעל הבית יקבל את חלקו בסכום דמי-המפתח (סעיף 19). בטרם ניתנת הרשאה זו ישמע בית הדין את הטענות שבפני בעל הבית לאי הסכמתו להעברת המושכר לדייר המוצע וישקול אם סבירים הם אם לאו. תנאי השכירות שהיו לאחרונה אצל הדייר היוצא מן המושכר יחולו גם על הדייר המוצע הנכנס למושכר, הן אם נכנס אליו בהסכמת בעל הבית והן על פי הרשאת בית הדין שלא בהסכמת בעל הבית (סעיף 25). סעיף 21 קובע הוראות מתאימות למקרה שבקשת הרשאה הוגשה על ידי הדייר היוצא כשנגדו תלויה ועומדת תביעת פיגוי מצד בעל הבית.

כדי לאפשר לחברות שיכון ציבוריות הבונות ומשטירות מושכרים למעוטי אמצעים ללא דמי-מפתח להמשיך את פעילותם זו, מצויה בחוק הוראה מיוחדת (סעיף 31) שלפיה אין הוראות החוק המוצע חלות על חברות אלה אם הן אושרו בתור שכאלה על ידי שר המשפטים. כדי להסיר ספק, נוספה בחוק המוצע הוראה מיוחדת בדבר העברת סכום דמי-המפתח העולים בחלקו של הדייר היוצא שפשט את הרגל או של החברה המתפרקת על פי צו בית המשפט לרשות הנאמן, יחד עם העברת יתר נכסי החייב אליו.

אף לענין חוק זה, בדומה לענין חוקי הגנת הדייר, דין המדינה כדין כל אדם אחר (סעיף 33).

חוק לתיקון סדרי הדין האזרחי (משפטי המדינה), תשי"ח-1958

הגדרות	1. בחוק זה – "תובענה" – לרבות ערעור וכל הליך במשפט אזרחי, למעט בקשה לפי סעיף 7 לחוק כתי המשפט, תשי"ז-1957, ולמעט בקשה לפי סעיף 8 לחוק האמור בענין שפסק בו בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק; "בית משפט" – למעט בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק.
משפטי המדינה	2. תובענה של המדינה תוגש ותתנהל בשם מדינת ישראל כחובעת, כמבקשת או כמעוררת, ותובענה נגד המדינה תוגש ותתנהל בשם מדינת ישראל כנתבעת או כמשיבה – הכל כפי הענין.
ייצוג המדינה	3. המדינה תיוצג בכל תובענה שלה או נגדה על-ידי היועץ המשפטי לממשלה או בא-כוחו.
צווי מניעה וביצוע בעין	4. לא יתן בית משפט נגד המדינה סעד בדרך צו מניעה או ביצוע בעין; והוא כשאין בחוק הוראה אחרת לענין פלוני.
הוצאה לפועל	5. פסק דין שניתן נגד המדינה ושאין עליו עוד ערעור, יוצא לפועל על ידי שר האוצר על פי אישור שר המשפטים, ודיני ההוצאה לפועל של פסקי דין לא יחולו.
סדרי דין ואגרות	6. סדרי הדין החלים על תובענות יחולו על תובענות של המדינה או נגדה, כשינויים המחוייבים לפי הענין; ובלבד שהמדינה לא תהא חייבת לשלם אגרה, להפקיד פקדון או לתת ערובה או בטוחה.
הוצאות	7. לענין הוצאות, דין המדינה כדין בעל דין פרטי, ודין המדינה כשהיא מיוצגת על ידי היועץ המשפטי לממשלה או בא-כוחו כדין בעל דין פרטי המיוצג על ידי עורך דין.
ביטול	8. פקודת המשפטים הממשלתיים – בטלה.
ביצוע	9. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה.

¹ ס"ח 288, תשי"ו, עמ' 148.
² חוקי א"י, כרך א', פרק 5"ה, עמ' 472.

דברי הסבר

פקודת המשפטים הממשלתיים, פרק 38 לחוקי א"י, נעשתה בשנת 1926 ותוקנה מאז פעמים אחדות ובאחרונה בימים אלה. בחוק לתיקון פקודת המשפטים הממשלתיים, תשי"ח—1958, עיקר תכליתה של הפקודה המקורית היה להגביל את זכות האזרח לתבוע את הממשלה לדין; לא זו בלבד שמוותר היה לתבוע את הממשלה אך בשל עילות מסוימות בלבד, אלא אף תביעה בשל עילות אלה טעונה היתה היתר מיוחד של הנציב העליון (סעיף 3 (2) לפקודה המקורית); עד שבאה פקודה בתי משפט (הוראות מעבר), תשי"ח—1948, וקבעה בסעיף 9 לאמור:

"כל הוראה בחוק המצריכה קבלת היתר ממשלתי להגשת תביעות נגד הממשלה או אחת ממחלקותיה, וכל הוראה הקשורה בהשגת היתר כזה — בטלה".

נשארו בעינין ההוראות הבאות של הפקודה המקורית ואלה הן (כפי שתוקנו מאז ועד היום):

1. לפקודה זו יקרא פקודת המשפטים הממשלתיים.
 - א. בפקודה זו —
"בית משפט לימאות" — בית המשפט המחוזי בחיפה כשבתו כבית משפט לימאות, לפי דבר המלך על א"י בדבר שיפוט אדמירליות, 1937.
 2. כל תביעה של הממשלה נגד אדם פרטי, וכל ערעור, בקשה או הליך אחר של הממשלה בקשר לכל תביעה כאמור או בקשר לכל תביעה של אדם פרטי נגד הממשלה, תוגש או תיעשה בשם היועץ המשפטי לממשלה, על ידי היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או על ידי פקיד שהורשה לפי דין להגיש או לעשות תביעה, ערעור, בקשה או הליך אחר כאמור.
 3. (1) (בוטל בחוק לתיקון פקודת המשפטים הממשלתיים, תשי"ח—1958).
 - (2) (בוטל לאור סעיף 9 לפקודה בתי משפט (הוראות מעבר), תשי"ח—1948, המצוטט לעיל).
 - (3) כל תביעה כאמור תוגש על ידי התובע נגד היועץ המשפטי לממשלה כנתבע.
 4. (בוטל בחוק לתיקון פקודת המשפטים הממשלתיים, תשי"ח—1958).
 5. כל מסמך החייב במסירה לנתבע בתובענה מאותו טיב בין בעלי דין פרטיים, יימסר למשרד היועץ המשפטי לממשלה או פקיד אחר שהורשה כאמור.
 6. מקום שניתן פסק דין נגד הממשלה בתובענה לפי פקודה זו, לא יינתן צו הוצאה לפועל או צו עיקול ולא תיעשה פעולה כיוצא באלה, אלא בעל דין הרוצה בביצוע פסק הדין יעביר העתק הימנו לשר המשרדים, ומשעבר הזמן הקבוע להגשת ערעור נגד הפסק ולא הוגשה על ידי היועץ המשפטי לממשלה הודעת ערעור עליו, הרי אם מחייב פסק הדין תשלום כסף, יצווה שר המשפטים, בצו בחתימת ידו, שהסכום הקצוב בפסק הדין ישולם; ובמקרה של כל פסק דין אחר ינקוט שר המשפטים באותם האמצעים שיהא בהם צורך כדי לגרום לביצוע פסק הדין.

7. ערעור על פסק דין שניתן בבית משפט מחוזי יוגש לבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים באותם התנאים הנוהגים בערעור על פסק דין המוגש על ידי בעל דין פרטי או נגדו.

8. בכפוף לאמור בפקודה זו, כל ההוראות הכלולות בחוק העותמני על הפרוצידורה האזרחית או בכל חיקוק המתקן אותו וסדרי הדין והנהוג בבתי המשפט האזרחיים, יחולו ויונהגו בכל תובענות והליכים של הממשלה או נגדה, ובכל תובענות כאלה מותר לפסוק הוצאות כדרך שפוסקים הוצאות בתובענות בין בעלי דין פרטיים; ואולם שום נציג של הממשלה בכל תובענה לא יידרש לשלם אגרות בית המשפט או אגרות אחרות או לתת ערובה להוצאות או ערובה שיציית לצו בית המשפט, או ערובה אחרת; והממשלה רשאית לקבל שכר עורך דין, בין אם היא מיוצגת בבית המשפט על-ידי עובד הממשלה ובין אם היא מיוצגת בו על ידי עורך דין פרטי.

9. שום דבר האמור בפקודה זו לא יפגע בכל בקשה המוגשת לבית המשפט הגבוה לצדק לפי הוראות סעיף 6 לפקודת בתי המשפט (כיום קרי: סעיף 7 לחוק בתי המשפט, תשי"ז-1957).

עם מחיקת סעיף 3 (1) לפקודה, הרי סעיף קטן (3) כפי שתוקן זה עתה בחוק לתיקון פקודת המשפטים הממשלתיים, תשי"ח-1958, אינו ניתן לפירוש סביר, וסעיף 3 כולו התרוקן מתכנו ותלוי על בלימה.

בנסיבות אלה נראה כי הגיעה השעה לבטל את הפקודה המקורית כולה, שהפרוץ בה מרובה על העומד והעומד אף הוא אבד עליו הכלח, ולהחליפה בחוק שלם החולם את צרכי המדינה.

החידושים העיקריים בחוק המוצע הם שנים: האחד – בעקבות ההצעה שנתקבלה על ידי הכנסת תוך כדי דיון בחוק לתיקון פקודת המשפטים הממשלתיים, תשי"ח-1958 – הוא בביטול העילות המיוחדות שבשלן מותר לתבוע את המדינה לדין: כל עילה אשר כשרה לפי הדין לשמש עילת תביעה נגד בעל דין פרטי, כשרה לשמש עילת תביעה גם נגד המדינה, וחשגי הוא בקריאת שם מדינת ישראל על המשפטים המוגשים על ידיה או נגדה; עד עתה הוגשו והתנהלו משפטים אלה בשם היועץ המשפטי לממשלה.

המטרה אשר לשמה חוקק החוק לתיקון פקודת המשפטים הממשלתיים, תשי"ח-1958, היא לאפשר הגשת משפטים נגד המדינה בכל בית משפט מוסמך ולא רק בבית משפט מחוזי בלבד, שמורה, כמובן, גם בהצעה הנוכחית.

