

תזרת המישפט

בירורי הלכות בשאלות המצויות בעניני חוזים והסכמים

גליון מס' 19

דיירות מוגנת - דמי מפתח בהלכה [א]

תמצית הנושא

במאמרים הבאים נתייחס לנושא שבעבר היה מאוד מצוי והיום פוחת והולך, וזה הגנת הדייר - דמי מפתח, במאמר זה נבאר בקצרה מושג זה, וכן מקור הענין של דינא דמלכותא דינא. ובמאמר הבא נביא את דיון בפוסקים בענין תוקפו של החוק.

הרחבת הנושא

תשובה בשנת תשי"ז כשהתגורר בחו"ל, והאגרות משה, ועוד פוסקים דנו בתוקפו ההלכתי {כפי שיבואר בהרחבה במאמר הבא}.

שיטת הגנת הדייר

כאמור חוק הגנת הדייר עבר גילגולים רבים ותקנות עד שהגיע לחוק העדכני כיום, שהשוכר משלם דמי מפתח בגובה של שלושים עד שישים אחוז מערך הנכס כאשר הוא נכנס לדירה, ובכל חודש הוא חייב לשלם דמי שכירות נמוכים משמעותית מדמי השכירות בשוק החופשי. זכויות אלו נועדו להעניק יציבות לשוכרים ולהקשות על בעלי הנכס לפנות אותם מהדירה ללא עילה חוקית.

דייר מוגן הוא מי שנכנס לנכס לפני 20.8.68 כשוכר, והפך בחסות חוק הגנת הדייר שנחקק בשנת 1972 לדייר מוגן, או כל מי שישלם "דמי מפתח" לבעל הנכס בעת הכניסה לדירה.

זכויותיו של הדייר המוגן

לדייר המוגן אין זכות של בעלות בנכס, אך יש לו זכויות קנייניות אחרות. כאשר הנכס מושכר לדייר בשכירות מוגנת, בעל הנכס לא יכול לעשות בנכס שימוש לעצמו או עבור בני משפחתו. בעל הנכס אינו רשאי להשכיר את הנכס לאחר בשוק גם אם דמי השכירות שיכול לקבל גבוהים בהרבה מדמי השכירות המוגנים שמשלם הדייר המוגן. **הדייר** המוגן משלם דמי שכירות נמוכים באופן משמעותי מדמי השכירות המשולמים בשוק. בעל הנכס אינו רשאי להעלות את גובה השכירות, אלא רק לעדכן את התשלום באחוזים בודדים כפי שנקבע בחוק הגנת הדייר.

כאשר הדייר המוגן נפטר, זכויותיו בנכס עוברות לבני משפחתו הקרובים, לבן או בת הזוג או לילדים, נכדים, אך בתנאי שהם התגוררו בנכס לפחות חצי שנה לפני מותו [ויש בזה הגדרות מה נחשב למגורים]. חשוב לציין כי זכות ההורשה בנכס היא זכות חד פעמית, והדייר המוגן שירש את הזכויות אינו רשאי להעביר אותן ליורשיו.

יש עוד עיקרון בחוק שדייר מוגן יכול להעביר את זכויותיו לאחר, עם זכות סירוב ראשונית לבעל הנכס, דהיינו שבמחיר המוצע ניתנת זכות רכישה ראשונית לבעלים, ואם הם ויתרו עליה נמכרת הזכות

רקע בענין השתלשלות החוק

הגנת הדייר הוא חוק שמטרתו להעניק לשוכרים זכויות בנכס. אמנם לשוכר אין זכות בעלות בנכס, אך הוא יכול להתגורר בו עד למותו ולשלם דמי שכירות נמוכים באופן משמעותי מדמי השכירות הנגבים בשוק החופשי.

חוק הגנת הדייר הוא מתקופת המנדט הבריטי שבה מחירי השכירות עלו מיום ליום, וקבעו שדירה המושכרת לאדם בשכירות רגילה אין בעל הבית יכול לסלקו מהדירה, ואינו יכול לעלות את שכר הדירה יותר ממה שישלם עד כה, שלא יסלקו לטובת הדיירים החדשים, זכות זו מוכרת לנו כדיירות מוגנת, דהיינו שנותנים הגנה לדייר שלא יוכלו לסלקו מהדירה. ולא יוכלו להעלות את מחיר השכירות.

גם לאחר הקמת מדינת ישראל, כאשר הגיעו לארץ אלפי עולים חדשים שלא היה ביכולתם לרכוש דירות, המדינה חיפשה דרך להעניק להם קורת גג לתקופה בלתי מוגבלת וחוקקה את חוק הגנת הדייר, וכן השוכר הי' יכול להעביר את זכויותיו לאחר, תמורת תשלום מסוים לבעל הבית הנקרא תשלום דמי מפתח, ועם קבלת התמורה ע"ב בעה"ב הוא חייב ליתן הסכמתו להחלפת השוכרים.

חוק זה שכל מי ששכר דירה הפך להיות בעל מוגנת נמשך עד איזור שנת תשכ"ז. [וזה הסיבה שמציינים בחוזי השכירות שלא יחולו עליהם דיני הגנת הדייר, ונוהג זה ממשיך גם בזמנינו, אפילו שכיום לכאורה אין צורך בזה]. לאחר מכן שונה החוק שכדי שהשוכר יקבל זכויות צריך לשלם תשלום של דמי מפתח. ולכן דירות אלו נקראות בשם "דמי מפתח", הוא ע"ש התשלום שמחזיק הדירה משלם עבור קבלת המפתח, היינו זכות המגורים.

החוק נהג גם בחוץ לארץ

יש לדעת שחוק זה לא נוצר לראשונה בארץ, מקורו בחוק שנחקק באירופה ובארזה"ב לאחר מלחמת העולם הראשונה שהיתה שעת מלחמה והיה לחץ ודוחק גדול וכדי שלא יהיו בני אדם ללא קורת גג תיקנו תקנה לזכות השוכרים.

ומצינו בגדולי הדור שלאחר מלחמת העולם הראשונה, והם הגאון ר' מאיר אריק, ובעל החבצלת השרון שדנו בזה. וכן המנחת יצחק כתב

אינן בעלות ויש לשלם עבורן דמי שכירות מסויימים מידי חודש, אי תשלום דמי שכירות מהווה עילת פיניו לדייר המוגן.

בימינו התופעה אינה נפוצה כלל, ומעטות הן הדירות העומדות למכירה בדמי מפתח, מרבית דירות אלו שייכות להקדשות, ישיבות, וכוללים.

כיום הנטייה היא שלא להרחיב את זכויות השוכרים אלא למעטן, שכן דירות מוגנת היא פגיעה חמורה בזכות הקניין של בעל הבית.

לסיכום, חוק הגנת הדייר מעניק לדייר המוגן זכויות רבות, אך לא בעלות על הנכס. לדייר אשר מתגורר בשכירות מוגנת יש זכויות משמעותיות בנכס כשהחשובות מביניהן הן תשלום נמוך של דמי השכירות החודשית ואפשרות למגורים בנכס עד לפטירתו. כאשר הדיירים בנכס המוגן מתחלפים, התמורה הכספית המתקבלת ממכירת הזכויות המוגנת מחולקת בין בעל הנכס לבין הדייר המוגן.

תוקפו ההלכתי של החוק

יש לדעת כאשר שוכר מסכם במפורש שכירות לפי חוק הגנת הדייר, התנאי חל מדין שהכל לפי תנאם. כנפסק בשו"ע (ח"מ סי' שטו ס"ב) שכשם שמתנה אדם כל תנאי שירצה במקח, כך מתנה בשכירות. ודנו הפוסקים אם בזמן ששכרו עוד לא הונהגה שיטת דמי המפתח, ובזמן שבעל הבית מעונין להוציא את השוכר מביתו, כבר חל החוק, והשוכר טען שיש לו זכות הגנת הדייר מבחינת חוקי המדינה, השאלה האם זה מחייב. {יבואר בהרחבה במאמר הבא}.

גדר דין דינא דמלכותא דינא מהתורה או מדרבנן

מקור הדבר הוא מדברי שמואל (נדרים כא. גיטין י: ב"ק קיג. ב"ב נד:). שסובר דינא דמלכותא דינא. הבית שמואל (סי' כה סק"ג) כתב שדין זה הוא מדרבנן, אולם האבני מילואים (סי' כה סק"ב ד"ה אלא בעיקר) והחתם סופר (שו"ת יור"ד סי' שיד ד"ה אמנם) נחלקו וסוברים שזה דין מהתורה. [יש בזה אריכות גדולה, אבל אין כאן מקומו].

מחלוקת הראשונים האם הדינא דמלכותא דינא זה גם במלכי ישראל

הרמב"ם (גזילה ואבידה פ"ה ה"א) סובר שדינא דמלכותא נאמר בין במלך גוי ובין במלך ישראל. אולם הר"ן (נדרים כה. ד"ה במוכס) כתב בשם התוספת שדוקא במלכי עובדי כוכבים נאמר דינא דמלכותא דינא מפני שהארץ שלו ויכול לומר להם שאם לא יעשו מצותו יגרשם מן הארץ, אבל במלכי ישראל לא נאמר דין זה מפני שכל ישראל שותפים בארץ ישראל. וכן מבואר מרש"י (גיטין י: ד"ה דינא) שכתב דינא דמלכותא של עובדי כוכבים.

ובחתם סופר (שו"ת ח"מ סי' מד ד"ה אך) כתב במיסים ומכס שהמלך מטייל בעל כרחו של בני המדינה, בזה סוברים הראשונים שיש הבדל בין מלך ישראל למלך גוי, אבל במנהגים ונימוסים הם סוברים שהטעם משום שקבלו עליהם את חוקי המלך כמו שמבואר ברשב"ם (ב"ב נד: ד"ה והאמר) שהטעם שכל בני המלכות מקבלים עליהם מרצונם את חוק המלך ומשפטיו ולכן הוא דין גמור, וא"כ הוא הדין במלך ישראל שדינו כן.

דינא דמלכותא דינא בא"י

הדרכי משה (ח"מ סי' שסט ס"ג) הביא את שיטת הר"ן ללא שום חולק, וכן כתב הביאור הגר"א (ח"מ סי' שסט ס"ק לה). ועיין בחזו"א (ח"מ ליקוטים סי' טז ס"ק יא). [יש עוד כמה וכמה טעמים בראשונים בדין זה, והאחרונים דנו בדבריהם, אך אין כאן מקומו להאריך בזה].

במאמר הבא נביא בעז"ה תשובות הפוסקים והדיינים שדנו בחוק זה.

החלק המשפטי שבמאמר זה

נערך בסיוע עו"ד וטו"ר הרב משה ליפל שיח"ל, ותשו"ח לו.

לאחר, ובתמורתה מתחלקים הדייר ובעל הנכס לפי החלוקה הקבועה בחוק, והתועלת בחוק שלעיתים קרובות היו הדיירים מנסים לרמות את בעל הדירה ומקבלים חלק מהסכום שלא מדווח, ולצורך זה נקבע בחוק שכדי להשכיר לאחר על הדייר לשלוח את ההצעה המוסכמת עם הסכום לבעל הדירה, וזכותו לומר שהוא מסכים ואז השוכר כבר מחוייב להצעתו ואינו יכול לחזור בו.

ההבדל בין בעלות פרטית לזכות דייר מוגן

ההבדל העיקרי בין בעל הדירה לדייר מוגן, הוא שהבעלים מחזיק בבעלות החוקית בנכס ואילו הדייר המוגן לא. לבעלים יש שליטה מלאה על הנכס, הוא יכול לקבוע מי יכול לגור בנכס, מה יהיה אופן השימוש בו, מתי אפשר יהיה להעלות את שכר הדירה ויש לו זכות להוריש את הדירה מדור לדור.

הדייר המוגן יכול להוריש את זכויותיו בנכס המוגן, בתנאי שהיורש גר בנכס ששה חודשים ואין לו דירה אחרת שגר בו. וזה בצורה מוגבלת ובאופן חד פעמי, והיינו היורש שזכה לא יכול להעביר הלאה.

ובנוסף, לדייר המוגן יש זכויות משפטיות מסוימות הכוללות אפשרות להתגורר בנכס כל ימי חייו, והגנה מפני פינוי דייר בדמי מפתח ללא סיבה, ומגבלות על העלאת שכר דירה.

אם הדייר המוגן עוזב את הדירה לתקופה מסוימת, הוא נחשב כמי שנטש את הדירה וזכויותיו בדירה פגות.

חוק הגנת הדייר קובע כי לדייר המוגן אין זכויות בנייה בנכס, הוא אינו יכול לבצע בו שיפוצים או שינויים, אלא אם קיבל הסכמה מפורשת מאת בעל הנכס, ואם מבצע שינוי בלא הסכמה יכול להפסיד את זכותו. [יש עוד תנאים בחוק ובפסיקה, ואין באפשרות במאמר זה להקיף הכל].

חיוב תחזוקת הבית בנכס של דיור מוגן

בעל הבית חייב לדאוג לתקינות הבית, ניקוי ואחזקה תקינה של המתקנים, לגינה, לחדרי המדרגות, התאורה ובשאר השטחים המשמשים את הדיירים כמו הגג, איטום, תיבות המכתבים, מעקה חדר המדרגות, ציפוי החוץ של הבניין, וכל מה שנצרך לתקינות הנכס, על בעל הנכס לשאת באחריות לתיקון הליקויים.

כאשר נוצר צורך בתיקונים פנימיים בנכס, על הדייר המוגן לשאת בעלות התיקונים, מלבד מספר תיקונים ספציפיים שבעל הדירה והדייר המוגן יישאו בהם באופן שווה.

חלוקת תמורת הכספים בעת החלפת דיירים

כאמור חוק הגנת הדייר קובע כי בעת שמתחלפים הדיירים בנכס, ומתבצעת מכירה בדמי מפתח, גם בעל הנכס זכאי לקבל אחוזים מהתמורה המתקבלת.

חלוקת התמורה בין בעל הנכס לבין הדייר המוגן מתבצעת כך: דייר שנכנס לנכס המוגן לפני שנת 1958 יקבל שני שלישי מהתמורה הכספית ובעל הנכס יקבל שלישי מהתמורה.

כאשר הדיירים שילמו דמי מפתח ונכנסו אחרי 14 לאוגוסט 1958: אם הדייר מתגורר בדירה פחות משנה, החלק בדמי המפתח העובר לדייר היוצא עומד על 85%. במקרה בו הדייר מתגורר בדירה בין שנה לשנתיים, עליו לקבל 75% מהסכום. אם הדייר גר בדירה 2-5 שנים, הדייר מקבל שני שלישי מהסכום, ובעל הבית שלישי מהסכום. אם הדייר גר בדירה יותר מ-5 שנים: בעל הבית מקבל 40%, הדייר 60%.

דירות בדמי מפתח הינן זולות יותר לרכישה שכן הינן זכות שימוש אך

נכתב ונערך ע"י הרב משה פלדמן שליט"א

דיין בבית דין צדק - 'עמלים' • בורר מומחה לעניני מקרקעין, שותפויות, הסכמים וצוואות

שירות עריכה ובדיקת חוזים, והתייעצויות

טל: 052-7119617 • אימייל: F7119617@gmail.com להערות והארות • הצטרפות לקבלת הגליון באימייל: th830830@gmail.com