

כואי-נצלו מאט דן ג'ון 99

הפינה המשפטית מאת עו"ד איילה בירגר, הרצל 5, נתניה 09-8844156

המשרד מתמחה בדיני מקרקעין, משפט מסחרי, רשויות מקומיות, תאגידים, צוואות וירושות.



דמי מפתח

מאת עו"ד איילה בירגר - יולי 2008

דמי מפתח ומשמעותם

שיטת שכירות בדמי מפתח היא שיטה שהתפתחה בשנות החמישים. הרציונל העומד מאחורי שיטה זו הוא החשיבה לסייע לעולים החדשים שהגיעו ארצה ולאפשר להם קורת גג ודיר מוגן במחיר מזל יחסית ולתקופה ממושכת. יום משלמים דיירים בדמי מפתח סכומים מגוחכים כמו 300 שקל לחודש במקום 700 דולר ואף יותר באזורי מגורים הנחשבים טובים ואף יוקרתיים. הבעיות החלו עם חלוף השנים ועם שינוי בגישה הסוציאליסטית בשעה שחוקק חוק יסוד כבוד האדם וחירותו. חוק זה העלה את זכות הקניין לרמת זכות יסוד תוך נסיון לאזן בין זכויות הקניין של בעל הנכס לאלו של הדייר המוגן

מי מתגורר בדמי מפתח

לרוב מדובר באנשים מבוגרים ששכרו נכסים לצורך מגורים או ניהול עסק והם עדין מתגוררים או מנהלים עסק בתוך הנכסים הנ"ל או שהעבירו אותם ליורשיהם. כיום יש בישראל כ- 35,000 שפחות החיות / מנהלות עסק בשכירות מוגנת.

פינוי דייר מוגן

בעיקרון לא ניתן לפנותו אלא לפי עילות שנקבעו בחוק - לדוגמה כאשר דייר שאינו משלם דמי שכירות כסדרם או גורם לנזק בזדון או עושה שימוש בלתי חוקי בנכס או נוטש אותו דבר הקורה לעיתים קרובות כשהדייר המוגן הינו אדם מבוגר שהולך לבית אבות וכדומה. אם בעל הנכס מעוניין להרוס את הנכס ולפנות את הדייר המוגן - יוכל להציע לו דיור חלופי או פיצוי כספי אך יהא מחוייב בפתרון לדייר המוגן.

העברה או הורשת הזכות לדיירות מוגנת

דייר מוגן בדמי מפתח לא יכול להוריש את הזכות לדיירות מוגנת בצוואה אך יוכל להעבירה לבן משפחה בהתקיים תנאים מסויימים הקבועים בחוק כגון אם התגורר עימו בן זוג או ילדו למשך התקופה שנקבעה בחוק ובהתקיים תנאים מסויימים נוספים. כאמור הזכות ניתנה להעברה אך לא להורשה וכן יצויין כי חייב להיות קשר דם משפחתי (גם אם לא קרוב במיוחד) וחובת הוכחת הזכאות היא על קרובי המשפחה.

האם ניתן למכור את הזכות הכלכלית של דיור מוגן?

קיים מנגנון בחוק המאפשר להעביר זכות מדייר אחד לאחר באמצעות הליך פרסום ומציאת דייר אחר שיכנס במקום הדייר המוגן. הדייר היוצא מקבל חלק כלשהו מדמי המפתח שמשלם הדייר הנכנס. במקרה זה הדייר היוצא והנכנס צריכים לפנות לבעל הבית בכתובים בהצהרה בנוסח מסויים. בעל הבית יכול לאשר או להתנגד למכירה זו. אם הוא מתנגד יש לו את הזכות לקנות את הזכות בעצמו. במקרים קיצוניים מתנהל הליך בבית דין לשכירות בו נקבעים התנאים.

גישת בתי המשפט

גישת בתי המשפט לדיירות מוגנת הינה צימצום הזכות מאחר ובחלוף השנים ועם השינויים הכלכליים והחברתיים קטן הצורך בהגנה פטרנליסטית על הדייר המוגן. כמו"כ עם חקיקת חוק יסוד כבוד האדם וחירותו והאיזון בין זכות הקניין של הבעלים לזו של הדייר המוגן נוטה בית המשפט יותר ויותר לכיוון בעל הנכס.