**הכנסת השמונה-עשרה נוסח לא מתוקן**

**מושב שני**

**פרוטוקול מס' 255**

**מישיבת ועדת הכלכלה**

**יום רביעי, כ"ז בסיוון, התש"ע (09/06/2010) בשעה 09:30**

**סדר היום:**

**הצעת חוק המתווכים במקרקעין (תיקון מס' 7)(דין משמעתי ותיקונים שונים), התשע-2010**

**נכחו:**

**חברי הוועדה**:

אופיר אקוניס – היו"ר

**מוזמנים**:

הילה דוידוביץ – משרד המשפטים

אתי מויאל, רשמת המתווכים, משרד המשפטים

סנ"צ אלעזר כהנא – עוזר יועמ"ש, משטרת ישראל

עו"ד יצחק קמחי – הממונה על הגנת הצרכן

עו"ד עמנואל הלון – לשכה משפטית, הנהלת בתי המשפט

עו"ד רן שטרית – יועץ משפטי ליו"ר הוועדה

נחמן שכטר – נשיא מלד"ן, ארגון המתווכים לנכסי דלא ניידי בישראל

צפריר וורטפלד – סגן יו"ר מלד"ן

יעל בלנקשטיין, לשכת המתווכים במקרקעין

בנימין לובל – מנהל אנגלו-סכסון ירושלים

עו"ד שמואל גרוסמן – לשכת עורכי הדין

עו"ד שגיא אגמון – חברת ועדה מייעצת, רשמת המתווכים

עו"ד גיא פלדמן – חבר ועדה מייעצת לרשמת המתווכים

**ייעוץ משפטי:** אתי בנדלר/ ניר ימין

**מנהלת הוועדה**: לאה ורון

**רשמת פרלמנטארית**: אתי אפלבוים

**הצעת חוק המתווכים במקרקעין (תיקון מס' 7)**

**(דין משמעתי ותיקונים שונים), התשע-2010**

היו"ר אופיר אקוניס:

בוקר טוב. אני פותח את ישיבת ועדת הכלכלה. על סדר-היום: הצעת חוק המתווכים במקרקעין (תיקון מס' 7)(דין משמעתי ותיקונים שונים), התש"ע-2010, שעברה בקריאה ראשונה ב-25.1.2010. אנחנו מתחילים היום להכין אותה לקריאה שנייה ושלישית.

אני שמח שמתחילים להסדיר את תחום המתווכים. אני לא ידוע עד כמה הוא מוסדר כי כלקוח אני מוצא שהתחום פרוץ מידי. היום כל אחד קורא לעצמו מתווך, גם אם הוא פחות מזה. בוודאי שזה תחום שמצריך הסדרה.

אתם מציעים איזה בית דין משמעתי ותיקונים שונים.

אתי בנדלר:

אכן כן, ועדת משמעת. משנת 1996 העיסוק במקצוע זה טעון רישיון. בשנת 2005, אם אינני טועה, ועדת הכלכלה עסקה בתיקון החוק והסדירה את דרך ההתקשרות בין מתווך מקרקעין לבין מקבל השירות לבין המזמין.

היו"ר אופיר אקוניס:

גם את זה יזמה הממשלה?

אתי בנדלר:

אני לא זוכרת.

נחמן שכטר:

זאת היתה הצעת חוק פרטית של 4 חברי כנסת. היא עלתה פעם ראשונה לדיון ב-1990 ועברה קריאה ראשונה ב-1992. ב-2005 זה התיקון לחוק, חוק שלגי, מתן בלעדיות.

אתי בנדלר:

שעסק בין היתר בנושא של מתן בלעדיות אך לא רק.

ככל שהבנתי מדברי ההסבר, נציגי הממשלה יציגו את הצעת החוק לפני שנתחיל את הדיון, אבל אכן הם טוענים שיש הפרות רבות של ההוראות הקבועות בחוק ולכן הם רוצים מנגנון יעיל יותר, כדי להביא למיצוי הוראות החוק כלפי מי שלא מקיים אותם.

היו"ר אופיר אקוניס:

החוק הזה נוגע גם לתיווך באינטרנט? אגב, זאת הונאה של הציבור. מפרסמים הודעה באחד מאתרי האינטרנט, לא כותבים שזה תיווך. אתה מגיע ואתה מוצא עצמך מול מתווך. זה דבר חמור ביותר. אם אין לזה תשובה, אני מתכוון להגיש חקיקה מסודרת בעניין הזה.

אתי בנדלר:

אחד התנאים לקבלת שכר תיווך הוא חתימה על הסכם תיווך. מתווך לא זכאי לדמי תיווך אלא אם כן נחתם הסכם.

היו"ר אופיר אקוניס:

נכון, אבל האינטרנט שינה את פניו של תחום התיווך.

לאה ורון:

לא רק תיווך, אלא גם בתחומים רבים.

גברת דוידוביץ, את מתבקשת מכאן ולהבא להירשם לדיונים כי את לא מופיעה אצלנו ברשימות.

הילה דוידוביץ:

אני מתנצלת, היה זכור לי שנרשמתי.

הילה דוידוביץ:

הצעת החוק נמצאת על שולחן משרד המשפטים מזה מספר שנים. התזכיר הופץ עוד לפני מספר שנים. ההיסטוריה היא כזאת שעוד לפני מספר שנים הוחלט במשרד המשפטים לקבוע איזה מנגנון אחיד שמסדיר את המשמעת בקרב בעלי מקצוע מוסדרים שונים.

אכן הופץ תזכיר מסגרת כזה, שקובע איזה מנגנון אחיד לגבי מקצועות שונים, כמו שמאים ומהנדסים. בשלב מסוים היתה התלבטות האם המתווכים יכללו באותו דין מסגרת או לא. ברגע שחששנו שאותו דין מסגרת עשוי לעכב את קידום הדין המשמעתי למתווכים החלטנו להתקדם בנפרד ולכן אנחנו כאן היום.

עיקרה של הצעת החוק זה קביעת דין משמעתי למתווכים במקרקעין. הצורך נובע בעקבות פניות רבות שמתקבלות מידי יום אצל רשמת המתווכים. תכף היא תרחיב על-כך ותיתן סקירה.

כיום החוק קובע מספר איסורים שהם פליליים והוא מסדיר מקרים מסוימים שהעבירה עליהם היא פלילית. יש המון מקרים שאינם נכללים במסגרת החוק היום ובעצם ידיה של הרשמת או של כל גורם אחר, כבולות. אותם מתווכים שסרחו, ממשיכים לעבוד ולא ניתן לפעול כנגדם.

אופציה נוספת היא, שהם כן חוסים תחת אותם איסורים פליליים אבל כידוע ההליך הפלילי הוא ארוך, ממושך, לא תמיד עולה לכדי הגשת כתב אישום ושוב אותם מתווכים ממשיכים לפעול ואין שום מנגנון הרתעה ממשי.

אני רק רוצה להבהיר שהמנגנון שאנחנו מקימים פה יחול רק על מתווכים בעלי רישיון. באותם מקרים שפלוני עובד ללא רישיון תיווך, כמו שהיושב ראש ציין קודם, עליהם לא יחול הדין המשמעתי ויחול סעיף 2 לחוק שלצידו עבירה פלילית.

אני רוצה לציין שמשרד המשפטים מתכוון בקרוב לצאת בפרויקט אכיפה בשטח כדי לאכוף את אותו איסור פלילי של עבודה ללא רישיון. אבל זה לא קשור לדיון היום.

היו"ר אופיר אקוניס:

דווקא זאת אמירה חשיבה מאוד. יש לכם פקחים?

הילה דוידוביץ:

עכשיו אנחנו עובדים על זה.

יצחק קמחי:

הם רוצים שאנחנו נעשה את זה. מאוד נשמח לעשות זאת אבל זה יהיה בנוסף לכמה מטלות המעטות שיש לנו.

היו"ר אופיר אקוניס:

אתם בטח מבקשים להרחיב את מספר הפקחים שלכם. כובד משקלו של שר התמ"ת בממשלה הוא בהחלט גדול.

יצחק קמחי:

ביקשנו.

נחמן שכטר:

לפני 15 שנה עורך דין קמחי ביקש תקציב מתוך האגרות כדי לבצע פיקוח. זה אותו משפט שאנחנו שומעים הרבה שנים. חבל שאין כאן נציג אוצר.

אתי בנדלר:

אין נציג אוצר?

נחמן שכטר:

למה שיבוא? למה שיזרוק 80 מיליון שקל סתם. יש לו 70-80 מיליון שקל מאגרות, הוא לא יישב פה.

הילה דוידוביץ:

המטרה הנוספת של הצעת החוק היא בעצם תיקונים שונים שלאורך הזמן מצאנו שהם חסרים, כמו הוראות שונות לגבי הוועדה המייעצת, שמייעצת לרשת המתווכים, שחסרות היום בחוק ועוד כל מיני תיקונים נוספים.

את חלק מהאיסורים שקבועים היום כעבירה פלילית בחוק שינינו לעבירת משמעת. זאת אומרת, שלא יהיה הדין הפלילי מכוח חוק המתווכים מקביל לדין המשמעתי, אלא אותם איסורים יעברו רק עבירת משמעת. אנחנו חושבים שזה מנגנון יותר מתאים, יותר יעיל ויותר מרתיע, בהתחשב באותם איסורים. אנחנו מקווים לקדם במהרה.

אנחנו באמת רואים חשיבות לחוק. מידי יום פונה אלי הרשמת בכל מיני פניות ואנחנו מקווים שהחוק יסייע לפתור את המצוקה.

אתי מויאל:

שלום לכולם. לפני מספר שנים פניתי למחלקת יעוץ וחקיקה והצגתי להם בעיה איתה התמודדתי ועדיין מתמודדת לעיתים קרובות. אני מקבלת תלונות מידי יום גם ממתווכים ובעיקר מלקוחות, על התנהגות שאינה הולמת ואף כרוכה ברמאות והונאה, התנהגות שלא בתום לב של בעלי רישיון תיווך במקרקעין.

היו"ר אופיר אקוניס:

כמה מתווכים רשומים?

אתי מויאל:

כ-13,000.

מידי שנה מספר המתווכים עולה בצורה ניכרת ובהתאם לכך - - -

נחמן שכטר:

כמה הוציאו רישיונות עד היום וכמה שילמו? זאת הבעיה.

אתי מויאל:

אצלי רשומים 13,000 מתווכים, בהתאם לכך עולה מספר התלונות.

מיותר לציין את ההשלכות והתוצאות של פעולות כאלה על הלקוחות. לעיתים קרובות מדובר באנשים זקנים, קשיי יום, עולים חדשים, שביקשו לעשות עסקה והקריבו את כל כספם והונם. לצערי החוק כיום לא מאפשר לי לעשות דבר עם תלונות אלו אלא במקרים מסוימים שמנויים בחוק, להעביר את התלונה למשטרה או לממונה על הגנת הצרכן.

כידוע, הליך החקירה אורך זמן ממושך ולעיתים קרובות התיק נסגר ולעיתים קרובות אותו מתווך שנהג בצורה חמורה ממשיך לעבוד כאילו כלום לא קרה.

בתקופה האחרונה קיבלתי מספר פניות של השמצות, פגיעה של מתווכים שמנבלים את הפה, השמצות ופגיעה של מתווכים נגד מתווכים, שמנסים לפגוע בפרנסה של אחד השני בצורה לא הוגנת.

היו"ר אופיר אקוניס:

באזורי, אחד תבע את השני על סכום עתק והוא ניצח אותו בבית משפט. זה היה ברמת אביב. אגב, שניהם הם מתווכים בעלי ותק ענק של למעלה מ-25 שנה. הזכרת לי מתווכים נגד מתווכים.

אתי מויאל:

מנסים לפגוע בפרנסה אחד של השני בצורה לא הוגנת שחורגת מתחרות נורמאלית ומקובלת. כמובן יש תלונות של אלימות של מתווכים.

היו"ר אופיר אקוניס:

נגד לקוחות? מתווכים מפעילים אלימות על לקוחות? זה תלונות שאת מקבלת?

אתי מויאל:

כן, אלה תלונות שאני מקבלת.

הקמת דין משמעתי תאפשר להעמיד לדין משמעתי מתווכים שהתנהגו בדרך שאינה הולמת, שרימו, שערכו פעולות משפטיות בניגוד לחוק או שפעלו בחוסר אחריות או רשלנות, ניתן יהיה להעמידם לדין או להענישם בהתאם.

אני בטוחה שהדין המשמעתי יהווה מנגנון הרתעה מתאים ויפחית את מספר התלונות ויסייע להגנה על ציבור הלקוחות.

אני רוצה לתת דוגמה קטנה. לפני 5 שנים נכנס לרשם המתווכים אדם מאוד מבוגר ופרץ בבכי קורע לב ואמר שמתווך הונה אותה. הוא היה תלמיד שלו בבית הספר. הוא אמר לו שהוא מתווך ושייקח את הדירה. בקיצור, זה הגיע ל-700,000 שקל שהאיש הוציא מכיסו על חשבון העסקה.

פניתי לתובע בפרקליטות מחוז ירושלים. הם קיבלו את התלונה ובאמת החלו לטפל בכתב האישום. רק במאי 2010 האדם הזה הורשע, רישיונו נשלל על-ידי בית המשפט והוא קיבל מאסר ל-4 שנים. כל ה-5 שנים האלה אני לא יודעת את מי הוא המשיך לעקוץ. אילו היתה וועדת משמעת, אני מתארת לי שהיינו עוצרים את העניין הזה.

יש עוד כל מיני תלונות.

היו"ר אופיר אקוניס:

דווקא מעניין לראות כמה מהתלונות, זה דבר צרכני. זאת עוד הצעת חוק צרכנית שמגיעה אלינו. נמשיך לקדם הצעות חוק צרכניות.

אתי מויאל:

יש לי כאן דוגמה שצילמתי על מקרה של עורכת דין.

היו"ר אופיר אקוניס:

הבנתי את הצורך, תודה.

נחמן שכטר:

אני מלווה את החוק הזה יחד עם עורך דין שמואל גרוסמן משנת מ-1989 והעברנו אותו עד קריאה שנייה ושלישית ב-1996. מתחילת הדרך היתה כוונה למסד את המתווכים לענף. היתה בעיה עם חוק חופש העיסוק והיתה מסקנה שזה לתכלית ראויה. הרעיון היה תכלית ראויה ובאמת היתה תכלית ראויה.

אני רוצה להתחיל במה שאתי אמרה. ב-2.7.2002 היה דיון בוועדה לפניות הציבור ביוזמתנו, פניות ציבור בנושא יחסי מתווכי נדל"ן עם ציבור הלקוחות שלהם. זה הפרוטוקול מ-2002. סיכום הישיבה היתה שתוך זמן קצר תיערך עוד ישיבה. אמרה יושבת הראש: "אני חושבת שלא נספיק לעשות ישיבה לפני הפגרה אבל מייד לאחר מזה, נעשה עוד ישיבה ונזמין לה גורמים נוספים כפי שהומלץ ונלך לשינוי תיקון החוק. יושבת ראש הוועדה היתה סופה לנדוור.

אז דובר שאנחנו נלך לשינוי חוק מתחילתו. לרשמת המתווכים אין שום סמכות חוץ מלהוציא רישיונות ולהכין את הבחינה. אין לה שום סמכות משפטית והיא יכולה לקבל 1,000 מכתבים. ישבתי עם עורך דין קמחי עשרות פעמים ואמרנו שנלך יחד. עורך דין קמחי שלח כמה פקחים, תפסו מתווך שהיה ללא רישיון. הם ניסו להגיש תלונה אבל הוא חידש את הרישיון. רישיון מחדשים פעם בשנה.

אדוני, הבעיה מתחילה בדבר אחד. מעל 36,000 - - -

היו"ר אופיר אקוניס:

פעם בשנה זה דווקא טוב. זה נותן לך נקודות יציאה.

קריאה:

הסמכות של הרשמת לשלול את הרישיון - - -

אתי מויאל:

עם ההכרעה של בית המשפט יש לי סמכות.

היו"ר אופיר אקוניס:

רעיונית אתה תומך בחוק?

נחמן שכטר:

אני תומך בגדול אבל אני חושב שהוא מצוין אבל צריך לפניו לעשות עוד דברים כדי שיהיו לו שיניים.

היו"ר אופיר אקוניס:

תגיד את ההערות הכלליות.

נחמן שכטר:

עד היום הרשמת הוציאה 36,000 תעודות רישוי. אם היום רשומים 13,000 זה אומר ש-22,000 לא חידשו את רישיונם.

אתי מויאל:

הם לא עובדים.

נחמן שכטר:

אני חי באילת ושם יש 180 מתווכים. 60 נהגי מוניות, שיושבים בתוך מונית ויש להם כרטיס ביקור של נהג מונית וכרטיס ביקור של מתווך. אתה יודע איך הצרפתי נכנס? הצרפתי נכנס כדי לנסוע למלון והוא יוצא כדי לקנות דירה. ברמת-גן יושב מתווך נדל"ן - - -

לאה ורון:

מה גובה האגרה השנתית עבור הרישיון?

נחמן שכטר:

עד 2002 הסכום היה 1,200 שקל שנתיים מראש. אז עשינו שביתה ואמרנו שלא משלמים אגרות. עשינו מרד והיה דיון בוועדת חוקה ובוועדת הכלכלה והורידו את זה ל-400 שקל לשנה. להפתעתנו השנה זה עלה ב-10% ל-440 שקלים. למה? לאן הולכים כל עשרות המיליונים האלה? אני רוצה להגיד לך כבוד היושב ראש שהייתי במשרד האוצר וביקשתי לדעת כמה כסף שילמו המתווכים מיום כניסת החוק. אדוני, אפשר לעשות לא רק רשמת מתווכים, אפשר לעשות לה משטרה עם 200 שוטרים ובלשים ועוד יישאר כסף ויזמינו אותנו כל שבוע לישיבה. עשרות מיליוני שקלים נכנסו לקופת האוצר ללא תכלית ראויה, אלא למתנסים ולכבישים, ולכל מיני דברים. אני מתכוון לאגרה ייעודית.

היו"ר אופיר אקוניס:

קמחי, יש לי פיתרון.

יצחק קמחי:

לי הפיתרון ידוע מזמן.

היו"ר אופיר אקוניס:

שנציג האוצר יבוא לכאן. אני רוצה לדעת לאן הולך הכסף. הכסף נכנס והולך למקומות אחרים?

מתנ"ס זאת תכלית ראויה.

נחמן שכטר:

מתנ"ס מצוין אבל למה לא אגרה ייעודית? קחו 10% מזה ותשימו מודעות בעיתונות ובטלוויזיה: לקוח נכבד לך אך ורק למתווך בעל רישיון. קח נראה רישיון, הנה תמונתו. תעשו פרסומים בעיתונות. הבטיחה אתי ועשתה את זה כמה פעמים. יצאה מודעה רבע עמוד עם הוראות.

היו"ר אופיר אקוניס:

מר שכטר מתכוון שהוא לא חייב לקרוא לזה אגרה ייעודית כי אין את הדבר הזה, אבל יכול שר התמ"ת, בהתייעצות עם שר האוצר, או לקראת דיוני התקציב, לדרוש ממנו כמה דברים.

שמואל גרוסמן:

אני רוצה להעיר משהו לעניין האגרה. אני נציג לשכת עורכי הדין. למען הגילוי הנאות, מזה 15 שנה הייתי היועץ המשפטי של מלד"ן והולכנו קדימה את החוק עד שהוא הגיע לשלבי חקיקה סופיים.

משרד האוצר מוליך כרגע הצעת חוק בנושא אגרת סוכני מכס, לשנות את השיטה של חידוש הרישיון וחידושו במקום אחת לשנה, אחת לחמש שנים. אני מציע שאותה מדיניות שקיימת שם תהיה גם כאן. צריך להבין, היום חידוש הרישיון הוא אוטומטי. לרשמת יש סמכויות מסוימות שלא קשורות דווקא לנקודות חידוש הרישיון. היא יכולה להפעיל אותם או לא להפעיל אותם. חידוש הרישיון הוא צעד טכני בירוקראטי לחלוטין. אין שום הצדקה לחדש את הרישיון אחת לשנה. תיקראו מה משרד האוצר מציע בחוק סוכני המכס. אני משמש גם כעורך הדין של ארגון סוכני המכס אז אני מכיר את זה. האוצר מציע היום שהאגרה תהיה בדיוק חצי מהאגרה הקיימת היום. הם יתנו רישיון אחת ל-5 שנים וישלמו אגרה שהנוסחה לחישובה הוא: האגרה השנתית כפול 5 חלקי 2. ראשית צריך לכתת את הרגליים כדי לחדש רישיון רק אחת ל-5 שנים והאגרה היא בדיוק חצי. אני חושב שאותה מדיניות צריכה לחול גם כאן.

עוד הערה אחת לגבי הנושא של האינטרנט, אותה הזכיר היושב ראש. היתה לזה התייחסות אבל האינטרנט היה אז בחיתוליו. זה היה בשנת 1995 או 1995.

היו"ר אופיר אקוניס:

הוא היה, אבל בחיתוליו, אתה צודק.

שמואל גרוסמן:

היום יש לזה התייחסות חסרה. אפשר יהיה להתייחס לזה בסעיף 2ג.

היה אז ויכוח גדול. מולנו היו מתנגדים רבים לעצם החוק. היתה אז תפישה שאמרה - - -

היו"ר אופיר אקוניס:

לחוק הזה?

שמואל גרוסמן:

כן.

היו"ר אופיר אקוניס:

החוק הזה הוא חוק טוב מאוד. טוב שהממשלה מציעה אותה. כמובן שהוא נתון לשיקולים - - -

נחמן שכטר:

היושב ראש חושב שמדובר בבית דין משמעותי, הוא מתכוון לחוק המתווכים ולא לחוק הזה.

שמואל גרוסמן:

חוק המתווכים עבר בייסורים קשים. עמדו מולנו כל נציגי משרד המשפטים והביעו את דעתם הנחרצת כנגד החוק במהותו. דן מרידור היה בראשם. בסופו של דבר החוק עבר. היתה אז שאלה מה יהיה תיווך, כשאז דובר על פרסומים בעיתונים כי האינטרנט כמעט ולא היה. זה בא לידי ביטוי בסעיף 2ג. אני חושב שצריך להתאים את הסעיף הזה כדי שהפרצה שקיימת בפרסום באינטרנט תיסגר באמצעות הסעיף הזה.

אתי מויאל:

אני חייבת להגיד משהו מאוד חשוב בקשר לתשלום אחת ל-5 שנים. לא תהיה אפשרות לתשלום כל 5 שנים, כי כל שנה אני בודקת אם חדלו להתקיים התנאים לגבי אותו מתווך. אני בודקת את זה מול כונס הנכסים של משרד המשפטים ומול משטרת ישראל. כל שנה יש 10-30 אנשים שאנחנו שוללים להם את הרישיון כי הם לא עומדים בתנאים.

לאה ורון:

דרכונים במדינת ישראל לא נבדקים?

אתי מויאל:

איך אפשר? אם הוא ישלם ל-5 שנים הוא יקבל כרטיס.

שמואל גרוסמן:

תהיה לך סמכות לשלול תוך כדי 5 שנים. זאת בירוקרטיה מיותרת.

אתי מויאל:

לגבי כיתות הרגליים, האגרה מגיעה אליכם הביתה, משלמים דרך האינטרנט, הכרטיס מגיע אליכם הביתה.

שמואל גרוסמן:

תעשו בדיקה במשרד האוצר, במה זה שונה מסוכני המכס.

היו"ר אופיר אקוניס:

לזכותו של משרד המשפטים ולזכותו של מאיר שטרית, שהיה לי כבוד לעבוד איתו כיועץ שר המשפטים, הוא היה מהראשונים הכניס את מהפכת האינטרנט לכל אגפי משרד המשפטים. באמת לזכותו אני אומר את הדבר. אני חושב שכבר ב-2001 הוא זיהה את היתרונות שבאינטרנט. רבים מאגפי משרד במשפטים – לדעתי הטאבו היה הראשון שנכנס לתחום. אני מקווה שזה ממשיך להשתכלל כי מאז עברו 9 שנים.

נחמן שכטר:

לענף שלנו אין אתיקה. בכל המקצועות החופשיים בעלי הרישיונות יש אתיקה.

אתי מויאל:

בגלל זה אנחנו פה.

נחמן שכטר:

החוק הוא לא אתי, בית משמעתי הוא לא אתיקה. יש תקנון אתיקה מסודר שהעברנו לשירלי אבנר. זה תקנון אתיקה מסודר בינינו לבין עצמנו.

קריאה:

זאת אותה מטרה.

נחמן שכטר:

בלשכת עורכי הדין יש אתיקה?

קריאה:

נחמן, אבל פה הם נותנים את הסמכות לשר המשפטים לקבעו כללי משמעת.

נחמן שכטר:

אבל אלה כללי משמעת לא בין מתווכים בינם לבין עצמם אלא עם לקוחות.

היו"ר אופיר אקוניס:

רבותיי, מכיוון שרבים רוצים את החוק הזה ואני חושב שהוא חוק צרכני מהמעלה הראשונה, אני חושב שמיצינו את הדיון. אני רוצה להתחיל בהקראה. כמובן שיישמעו תיקונים לסעיפים.

היועצת המשפטית, בבקשה.

אתי בנדלר:

הצעת החוק עוסקת כמעט אך ורק בענייני משמעת או דברים הנובעים להם.

היו"ר אופיר אקוניס:

בסופו של דבר, המשמעות היא צרכנית.

אתי בנדלר:

אין ספק.

אבל, נשמעו פה הערות שאינן מוצאות ביטויי בהצעת החוק, כמו, למשל, נושא האגרה הרב שנתית. היתה כאן עוד הערה שהתייחסו אליה הדוברים הקודמים.

שמואל גרוסמן:

אינטרנט.

אתי בנדלר:

אני חושבת שההסדר שיש היום בסעיף 2(ג) הוא לא רלוונטי. כל מה שהוא אומר, זה שהחוק לא חל, אם אני מפרסמת בעיתון או בדרך אחרת, הודעה על-כך שאני רוצה למכור דירה, ובלבד שאני לא מציגה את עצמי כבעל הדירה. זאת אומרת, החוק אומר שאין בו כדי לאסור פרסום מודעה על-כך שאתה רוצה למכור את דירתך או לעשות עסקה במקרקעין.

אני מניחה שההערות שמר שכטר התכוון להעיר לגבי עסקאות באינטרנט, התכוונו לעסקאות תיווך שנעשות לא בין אנשים פרטיים אלא בין מתווכים שלא מציגים עצמם כמתווכים, בין אם זה באינטרנט ובין אם בדרך אחרת.

היו"ר אופיר אקוניס:

אגב, גם בעיתונות המודפסת רבים לא מציגים עצמם כמתווכים, למרות ששם התופעה פחות חמורה.

נחמן שכטר:

במקומונים לא מציינים, בארצית יותר מציינים.

אתי בנדלר:

זאת אומרת, שכשמפרסמים נכס מקרקעין לצורך עשיית עסקה בו, בין מכירה ובין עסקה, אין חובה לכתוב בפרסום שהנכס מוצע באמצעות תיווך. אולי יש מקום לתקן את זה.

היו"ר אופיר אקוניס:

אנחנו יכולים לתקן את זה פה. רן, הגשתי הצעת חוק כזאת?

רן שטרית:

כן, כרגע היא נדונה בוועדת הכלכלה בייעוץ המשפטי.

אתי בנדלר:

מכל מקום, אני מציע שככל שיש הצעות לתיקון חוק המתווכים במקרקעין, שהם מעבר לנושאים שנדונים בהצעת החוק, אנא העבירו אלינו את ההצעות האלה בכתב. נעביר אותן גם להתייחסות משרד המשפטים, רשמת המתווכים והגורמים האחרים. יתכן שאפשר יהיה לשלב את התיקונים במסגרת הצעת החוק.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני אומר למשרד המשפטים שיכול להיות שהדבר ייתר את הצעת החוק שלי. אם הדבר הזה יכול לבוא לביטוי פה, דהיינו, חובת פרסום על-כך שאתה תיווך, מבחינתי אין לי בעיה.

שמואל גרוסמן:

התיקון שנדרש פה מאוד פשוט. כרגע הסייג אומר שהוא יכול לפרסם בעיתון ובלבד שאינו מציג עצמו כבעל המקרקעין. קל מאוד לעקוף את זה, כי הוא פשוט לא מציג עצמו כמתווך. אם זה ישתנה ובמקום שיהיה כתוב "ובלבד שאינו מציג עצמו" יהיה כתוב "שהמפרסם איננו מתווך במקרקעין", שאיסור הפרסום מתייחס רק למתווך, כשהוא פועל כמתווך, פתרנו את הבעיה.

אתי בנדלר:

מר גרוסמן, יתכן שזאת אחת הדרכים שניתן לתקן את הנושא. תעבירו את ההצעות שלכם בכתב לוועדה כדי שתהיה אפשרות לשקול אותה.

לאה ורון:

גם את ההצעה לגבי תוקף הרישיון.

צפריר וורטפלד:

אני מתווך מהרצלייה פיתוח ומתעסק בוילות ובתים יקרים. להוציא רישיון זה בהרף יד. אפשר ללמוד את החומר באוטובוס בדרך לבחינה.

אתי מויאל:

אני חייבת להגיד לך שבמועד הזה - - -

צפריר וורטפלד:

אף אחד לא למד חודש ימים לבחינה.

אתי מויאל:

היום, בשינוי למה שאתם עברתם, כמעט רובם עוברים קורסים.

צפריר וורטפלד:

ברגע שמתווך הוציא רישיון תיווך, אין לו שום ידע במכירת בתים. היום יש בחורים בני 21 שהשתחררו מהצבא, נעשו מתווכים והם הולכים להראות בתים. בעצם אין לו שום ידע. מעולם הוא לא ראה נסח טאבו, הוא לא יודע איך נראה היתר בניה, הוא לא יודע איפה מוציאים היתר בניה. אין לו שום מושג בסיסי בלתת ייעוץ. אין לו ידע במשכנתא.

היו"ר אופיר אקוניס:

מתווך צריך לתת ייעוץ משכנתא?

צפריר וורטפלד:

הוא לא צריך לתת ייעוץ, הוא אפילו לא יודע איפה נמצא סניף של בנק משכנתאות.

לאה ורון:

על מה הבחינה?

צפריר וורטפלד:

הבחינה היא שאלות על כמה סעיפים מחלקי חוקים שרלוונטיים לתחום הנדל"ן. בפרקטיקה, אין לו שום ניסיון. זה קשור גם למידע שיש לו על הנכס. בדרך-כלל הוא שואל את בעל הבית מה שטח הדירה? בעל הדירה אומר 150 מטר ואחר-כך מתברר שהדירה 100 מטר ומאשימים את המתווך.

אחד הדברים שמתווך צריך לעשות, כמו בהרבה מקצועות, שתהיה לו איזה שנה של התמחות במשרד אצל מתווך אחר שיש לו ניסיון.

גיא פלדמן:

אני חבר הוועדה המייעצת. אתה פורץ פה לדלת פתוחה. מונתה פה ועדת סילבוס. אנחנו הולכים לשנות את כל הבחינה. החל מחודש ינואר שנה הבאה, הבחינה תהיה הרבה יותר מעמיקה. בדקנו איזה נושאים צריך.

היו"ר אופיר אקוניס:

היה פה דיון על רישיון למורי דרך. התלוננו על הקושי בהשגת רישיון. בוודאי שצריך להיות מקצועי.

צפריר וורטפלד:

לא הבחינה היא הבעיה אלא אין לו שום ידע בפרקטיקה.

אתי מויאל:

מונח כבר על שולחנה של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, שרית דנה, אחרי 20 ישיבות שישבנו.

צפריר וורטפלד:

אני מדבר על התמחות, על סטאג'.

אתי מויאל:

משרד המשפטים מתנגד לסטאג'.

נחמן שכטר:

חוק חופש האיסור לא מקנה לנו כמו חוק לשכת עורכי הדין.

היו"ר אופיר אקוניס:

היועצת המשפטית של הוועדה.

אתי בנדלר:

אין לי מה להוסיף.

היו"ר אופיר אקוניס:

נתחיל בהקראה.

אתי בנדלר:

יש עוד דברים שרצית להגיד ברמה של הצגת החוק?

הילה דוידוביץ:

לא, אפשר להתחיל.

היו"ר אופיר אקוניס:

אגב, זה מחויב המציאות שזה יהיה כל-כך ארוך?

הילה דוידוביץ:

שמענו כבר כמה פעמים את הטענות שזה ארוך מידי וחלק טענו שזה מסורבל. אנחנו חושבים שאם כבר מסדירים את הנושא, צריך להסדיר אותו בצורה מקיפה, שמתייחסת לכל ההיבטים. אנחנו לקחנו חלק גדול מההוראות, כמעט לא המצאנו שום דבר חדש, או מדין המסגרת מהתזכיר שאמרתי שהופץ. חלק ניכר מהצעת החוק הזאת לקוח משם וגם מהדין המשמעתי שקיים היום. למשל, אצל שמאים יש הרבה הוראות דומות. אנחנו חושבים שאם כבר מסדירים, צריך להסדיר את זה כמו שצריך בצורה מקיפה.

אתי בנדלר:

באופן שיהווה דגם לחוקים אחרים ואחר-כך יסתמכו על זה ויעתיקו את זה.

הילה דוידוביץ:

אולי יהיה דין מסגרת ולא יצטרכו חוקים אחרים. אנחנו מתייחסים פה גם לזכויות של הנקבל וגם לזכויות של המתלונן. אנחנו חושבים שזה ההיקף המתאים.

"הצעת חוק המתווכים במקרקעין (תיקון מס' 7) (דין משמעתי ותיקונים שונים), התש"ע-2010.

תיקון סעיף 4

1. בחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 (להלן – החוק העיקרי) בסעיף 4, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

(ג) לא יתמנה לחבר הוועדה המייעצת מי שהורשע בעבירה פלילית או בעבירה משמעתית שמפאת חומרתה, מהותה או נסיבותיה אין הוא ראוי להיות חבר ועדה או מי שבית המשפט קבע לגביו שעבר עבירה כאמור.

(ד) השר ימנה את יושב ראש הוועדה המייעצת מבין חברי הוועדה.

(ה) תקופת הכהונה של חבר הוועדה המייעצת היא שלוש שנים מיום מינויו ורשאי השר למנותו לתקופת כהונה אחת נוספת וכן לשוב ולמנותו לאחר הפסקה של שלוש שנים רצופות לפחות.

(ו) חבר הוועדה יחדל לכהן לפני תום תקופת כהונתו באחת מאלה:

1. התפטר במסירת כתב התפטרות לשר;
2. הורשע בעבירה פלילית או בעבירה משמעותית שמפאת חומרתה, מהותה או נסיבותיה אין הוא ראוי להיות חבר ועדה או שבית המשפט קבע לגביו שעבר עבירה כאמור.
3. השר רשאי, בהודעה בכתב, להעביר חבר ועדה מכהונתו באחת מאלה:
   1. נבצר מחבר הוועדה המייעצת דרך קבע למלא את תפקידו.
   2. הוא נעדר, בלא סיבה סבירה, משלוש ישיבות רצופות של הוועדה או מיותר משליש מהישיבות שקיימה הוועדה בשנה אחת ולא פחות משלוש ישיבות;
   3. נתקיימו בו נסיבות הפוסלות אדם, לפי דין, מלכהן כחבר הוועדה.
4. התפטר חבר הוועדה מתפקידו או שחדל מסיבה אחרת להיות חבר הוועדה לפני תום תקופת כהונתו, ימנה השר חבר אחר במקומו בהתאם להוראות סעיף זה".

היו"ר אופיר אקוניס:

הערות?

אתי בנדלר:

תגידי מה תפקידה של הוועדה המייעצת.

הילה דוידוביץ:

הוועדה קמה מכוח סעיף 4 לחוק. לפי לשון החוק העיקרי, הוועדה מייעצת לרשם בכל הנוגע לתוכן הבחינה לקראת קבלת רישיון ובכל עניין אחר שהרשם ימצא לנכון להתייעץ עימה.

בפועל, לפי מה שאני יודעת, הוועדה נפגשת פעם בחודש לפחות. הם מייעצים לרשמת, הם מייעצים לה לגבי שלילת רישיון. לפעמים יש תלונות מסוימות שהיא רוצה להעלות בפניהם.

לאה ורון:

גם לתוכן הבחינה הוועדה אמורה - - -

אתי בנדלר:

זה התפקיד העיקרי.

לאה ורון:

אנחנו שומעים שיש תלונות על תוכן הבחינה.

גיא פלדמן:

אנחנו מאשרים את הבחינות, קובעים עררים. יש בקשות לבחינות בעל-פה של אנשים דיסלקטים. יש עכשיו שני מתווכים עיוורים שרוצים לעשות בחינה, עולים חדשים שלא דוברים את השפה. ישנו גם כל הנושא של שינוי החקיקה.

שמואל גרוסמן:

בסעיף הראשון "שלא ימונה אדם שהורשע בעבירה משמעתית שמפאת חומרתה, מהותה או נסיבותיה לא ראוי להיות חבר הוועדה". בסמכות מי להחליט? זה בסמכות השר? מי קובע אם אדם עבר עבירה משמעתית שמפאת חומרתה, מהותה ונסיבותיה הוא לא ראוי. זאת סמכות השר?

הילה דוידוביץ:

השר שממנה את הוועדה הוא בוחן. הנוסח "עבירה שמפאת חומרתה, מהותה ונסיבותיה", אפשר לראות שזה יחזור לאורך החוק, זה שיקול של השר שממנה את הוועדה. זה נוסח שמקובל היום בחקיקה הפלילית. זה מחליף את הקלון שהיה מקובל בעבר, גם בחוק המתווכים, גם בחקיקה. זה נוסח מחודש שלדעת אנשי הפלילים אצלנו במשרד, זה הנוסח המודרני בחקיקה החדשה.

שמואל גרוסמן:

חברי הוועדה שומעים היום עררים?

אתי מויאל:

הם מקבלים עררים.

שמואל גרוסמן:

אם אתם שומעים או מקבלים עררים, אני לא בטוח שזה עולה בקנה אחד עם הסמכות שנתונה לכם היום בחוק. הסמכות שנתונה לכם היום בחוק זה לייעץ לרשם ותו לא. אם אתם עושים דברים נוספים, אולי אתם פועלים מעבר לסמכותכם. אולי צריך לחשוב על תיקון. אני בעד הרחבת סמכויות הוועדה.

אתי בנדלר:

סמכויות הוועדה מורחבות בהתאם להצעת החוק. ראה, למשל, בעמוד 132 סעיף 5(ב)(1) המוצע בפסקה 3. למשל, לא לתת רישיון בנסיבות מסוימות. לכן יש חשיבות רבה מאוד - - -

שמואל גרוסמן:

כבר היום הם שומעים עררים וזה - - -

גיא פרידמן:

עררים על בחינות.

שמואל גרוסמן:

אבל אין לכם סמכות.

נחמן שכטר:

הנושא עלה בתחילת שנות האלפיים. היתה חוות של המשנה ליועץ המשפטי, טנה שפניץ, אז היא אמרה שניתן כוועדה מייעצת לשבת בנושא הערעורים על הבחירות. ישבנו אז וקיבלנו גושפנקה רשמית לבצע את זה.

היו"ר אופיר אקוניס:

הסעיף אושר.

הילה דוידוביץ:

"הוספת סעיף 4א.

1. אחרי סעיף 4 לחוק העיקרי יבוא

4א. (א) לא יתמנה לחבר הוועדה המייעצת מי שעלול להימצא, במישרין או   
 בעקיפין, באופן, תדיר, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כחבר הוועדה   
 לבין עניין אחר או תפקיד אחר שלו.

(ב) התברר לחבר הוועדה המייעצת כי נושא הנדון בישיבה של הוועדה או שהוא נדרש לטפל בו במסגרת תפקידו כחבר ועדה, עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של חשש לניגוד עניינים בין תפקידו כחבר הוועדה המייעצת לבין עניין אחר או תפקיד אחר שלו, יודיע על-כך בכתב ליושב ראש הוועדה: לא התאפשר לחבר הוועדה המייעצת להודיע ליושב ראש הוועדה בכתב כאמור, יודיע לו בעל-פה ובלבד שישלח ליושב ראש הוועדה הודעה בכתב כאמור מייד לאחר שהתאפשר הדבר.

(ג) חבר הוועדה המייעצת יימנע מהשתתפות בדיון שמקיימת הוועדה ומהצבעה באותו נושא כאמור בסעיף קטן (ב) ולא יטפל במסגרת מילוי תפקידו בוועדה בנושא כאמור.

(ד) בסעיף זה –

"עניין אחר" – לרבות עניין של קרובו או של גוף שהוא או קרוב שלו הם בעלי שליטה בו;

"קרוב" – בן זוג, הורה, הורה הורה, צאצא, אח או אחות, צאצא של בן זוג, ובני זוגם של כל אחד מאלה או אדם אחר הסמוך על שולחנו של חבר הוועדה המייעצת, וכן שותף, מעביד או עובד של חבר כאמור;

"בעל שליטה" – אחד מאלה: מנהל או עובד אחראי בגוף, וכל מי שיש לו חלק העולה על 5% בהון או בזכות לקבל רווחים של אותו גוף".

שמואל גרוסמן:

אני חושב שההגדרה של ניגוד עניינים היא הכי רחבה שיכולה להיות. אני קצת חושש מהרוחב של ההגדרה. אני חבר בוועדה המייעצת ואני מתווך בתל-אביב. מגישים אלי עכשיו בקשה לאשר עוד 5 מתווכים נוספים בתל-אביב. האינטרס הברור שלי כמתווך בתל-אביב שלא יהיו מתווכים נוספים כי יש מספיק מתווכים בתל-אביב. האם אני בניגוד עניינים? כל אחד כזה שנוסף הוא מישהו שמתחרה בי.

אני חושב שההגדרה הזאת, בעיקר כשרואים את בעל השליטה, קרוב, 5%, אלה דברים רחבים בצורה בלתי רגילה.

אתי בנדלר:

אני לא מבינה איך הדוגמה שאתה נותן מתיישבת עם האמור כאן. אתה לא מאשר באופן אישי רישיון. גם אם היית מייעץ לא היית יכול לייעץ לתת או לא לתת רישיון לקרובך.

שמואל גרוסמן:

נניח שאני מתווך באזור מסוים. מישהו מאותו אזור מבקש לקבל רישיון באותה אזור. לכאורה, אני בניגוד עניינים. לכאורה, אני לא רוצה שיהיו עוד מתווכים.

אתי מויאל:

זה לא שייך לוועדה המייעצת.

נחמן שכטר:

אני חושב ששמואל נוגע בנושא שעלה בזמנו. אני יושב במשרד באילת ולידי יש ערעור על בחינה. אני יושב באותה ועדת ערעור על הבחינה. האם זה ניגוד עניינים? הבחור רוצה לפתוח משרד באילת ואני מת שהוא לא יפתח.

אתי מויאל:

אתה לא מאשר רישיון. הוועדה המייעצת לא מאשרת רישיון.

נחמן שכטר:

אמרתי משהו אחר. אני בערעור של הבחינה ולא ברישיון. האיש נכשל בבחינה והגיש ערעור. האם אני, כחבר ועדה מייעצת, יכול לשבת בערעור בגלל שהוא תושב אילת?

אתי מויאל:

אתה יכול לשבת אבל - - -

נחמן שכטר:

איזה ניגוד עניינים יש לי?

הילה דוידוביץ:

אנחנו לא נצא מזה.

נחמן שכטר:

אני יודע למה היתה הכוונה.

אתי מויאל:

היה לי מקרה כזה של חבר ועדה שישב והיה מישהו מהמשרד שלו והוא פשוט לא השתתף.

נחמן שכטר:

אתי, לא הבנת אותי. צפריר הלך לבחינה. יש לו משרד לידי והוא עוד לא עבר את הרישיון. הוא נכשל בבחינה, הגיש ערעור ואני יושב המייעצת וצריך לשבת על הערעור שלו. אני מחליט להערים את כל הקשיים כדי שהוא לא יקבל. זה ניגוד עניינים או לא?

שמואל גרוסמן:

השאלה, האם לא צריך להגדיר בצורה יותר ברורה?

נחמן שכטר:

עברנו את זה כמה פעמים.

שמואל גרוסמן:

השאלה, האם אי-אפשר להגדיר בצורה יותר ברורה מה זה ניגוד עניינים של חבר ועדה מייעצת. זאת הגדרה שאין לה סוף.

שגיא אגמון:

אני נציג הצרכנים בוועדה המייעצת.

יש שיקול דעת והיגיון. אי-אפשר לעטוף בחוק כל אפשרות וכל ניגוד עניינים אפשרי. לא כל דבר החוק יכול להקיף. יש שיקול דעת לוועדה ויש דינאמיקה - - -

לאה ורון:

מה גם שהוא לא יושב לבד בוועדה.

הילה דוידוביץ:

נכון. זה נוסח מקובל. שוב, לא המצאנו שום דבר. זה נוסח שמקובל בחקיקות דומות, שמדברות על ניגוד עניינים. חבר הוועדה לא מאשר לבד, הוא יושב עם עוד חברים. בסופו של דבר ההחלטה היא של הרשמת וזה רק גוף מייעץ.

היו"ר אופיר אקוניס:

תודה, הסעיף אושר.

הילה דוידוביץ:

"תיקון סעיף 5

1. בסעיף 5 לחוק העיקרי –
   * 1. בסעיף קטן (א), במקום פסקאות (4) ו-(5) יבוא:

(4) הוא לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה ונסיבותיה אין הוא ראוי לשמש מתווך במקרקעין;

(5) אם הוא נידון לעונש מאסר בפועל, הוא סיים לשאת את עונשו שישה חודשים לפחות לפני הגשת הבקשה לרישיון;"

נחמן שכטר:

למה קיצצתם את זה?

הילה דוידוביץ:

תכף אני אתייחס. אני אסיים להקריא את הסעיף ואז אני אתייחס.

"(5א) אם בוטל רישיונו לפי סעיף 41כ(5) – חלפו שבע שנים מיום הביטול".

פה קיצרנו את התקופה כי אותו סעיף מתייחס לעבירות שהן קלות יותר שאין להן קשר ישיר לתפקיד התיווך עצמו. לא כל אדם שנדון למאסר בפועל צריך לשלול ממנו את האפשרות לעסוק במקצוע. אנחנו חושבים שזה האיזון המתאים. לא מדובר כאן על הרשעה בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה, קשורה לתיווך ותשליך על התיווך, שזה סעיף 4, אלא על עבירות קלות יותר.

אנחנו לא חושבים שיש סיבה למנוע מאותו אדם לחזור למוטב ולאפשר לו להיות מתווך במקרקעין.

אתי בנדלר:

אני מצטרפת לחלוטין לעמדת משרד המשפטים בעניין הזה. אם אדם הורשע, לצורך העניין, בגרימת מוות ברשלנות, ונדון ל-6 חודשי מאסר שהומרו ב-6 חודשי שירות, אין שום סיבה לשלול את האפשרות שלו להתפרנס.

שמואל גרוסמן:

אני רואה בעיה דווקא בחלק הראשון. אני מסכים לגבי החלק הזה.

שאלתי קודם לגבי מינוי חבר ועדה מייעצת, מי מוסמך, והתשובה שקיבלתי שמי שמחליט - - -

הילה דוידוביץ:

זה שר המשפטים שממנה את הוועדה המייעצת.

שמואל גרוסמן:

כאן מי שמוסמך להחליט זה כבר לא השר. כאן מי שמוסמך להחליט זאת הרשמת. אני רואה כאן בעיה. אולי אפשר לפתור אותה בדרך של קביעת קריטריונים מאוד ברורים. בעצם היום, אם מתווך מגיש בקשה לרישיון, נתונה פה סמכות לרשמת להחליט – אני לא יודע על-סמך מה ועל-פי איזה קריטריונים – האם הוא הורשע בעבירה ומהן אותן העבירות שאם הוא הורשע בהן, אז מהותן חומרתן ונסיבותיהןמחייבת לקבוע שהוא לא ראוי לשמש. אני לא חושב שזאת סמכות של רשמת המקרקעין, עם כל הכבוד.

אתי בנדלר:

אז של מי?

שמואל גרוסמן:

אחת משתיים. או למצוא דרך לקבוע ולהגדיר אלו עבירות בחוק העונשין תהיינה עבירות שמהותן, חומרתן ונסיבותיהן לא מאפשרות קבלת רישיון, או, לקבוע איזה קריטריונים ברורים אחרים. אני חושב שזה לא תקין, עם כל הכבוד לרשמת, לתת לה שיקול דעת רחב, בלתי מוגדר ובלתי ברור, לקבוע מהן עבירות שמהותן, חומרתן ונסיבותיהן מאפשרות או לא מאפשרות לשמש מתווך במקרקעין.

לגבי השר, אפשר לקבל את זה, אבל כאן מדובר על אלפי רישיונות של אנשים, שחלקם הורשעו בעבירות. נראה לכם הגיוני שלרשמת יהיה שיקול דעת להחליט אלו עבירות מונעות קבלת רישיון? נראה לי שהנושא הזה די פרוץ.

אתי מויאל:

אני חייבת להגיד שהכול בהתייעצות עם הרפרנטית ממחלקת ייעוץ וחקיקה.

שמואל גרוסמן:

זה לא רשום. צריך להסדיר את הנושא.

אתי בנדלר:

אני חייבת להיחלץ גם בנושא הזה לעזרתה של רשמת המתווכים. החקיקה שזורה בהוראות מהסוג הזה המעניקות למי שהוא בעל הסמכות ליתן רישיון, להביא בחשבון אם מבקש הרישיון הורשע בעבירה. בעבר היו נוקטים בלשון עבירה שיש עימה קלון. בשנים האחרונות המירו את הביטוי הזה בביטוי המוצע כאן, דהיינו עבירה, שמפאת מהותה, חומרתה ונסיבותיה אין הוא ראוי לשמש. ולפי העניין, במקרה הזה, מתווך במקרקעין.

זאת אומרת, בעל הסמכות ליתן רישיון הוא זה שצריך להפעיל את שיקול הדעת. ככל בעל סמכות ובהתאם לעיקרון המשפט המנהלי, הוא צריך להפעיל את שיקול דעתו בסביבות, במדתיות וככל שאפשר, הוא צריך להתייעץ עם אנשי מקצוע. במקרה הזה, הוא נועצת באנשים מתוך משרד המשפטים.

אבל, גם במשרד אחר, כשזה בעל סמכות ליתן רישיון, אז הוא נועץ באנשי המקצוע שבמשרדו. אנחנו לא מכניסים בכל מקום "לאחר שנועץ ביועץ המשפטי של המשרד".

שמואל גרוסמן:

בשני סעיפים אחרי זה, כאשר הרשמת מונעת מתן רישיון משום שהיא מצאה על-פי הנסיבות הוא אינו מסוגל לשמש כמתווך מקרקעין, כתוב במפורש "לאחר שנתן למבקש הרישיון הזדמנות להשמיע את טענותיו". אני מפנה אתכם לסעיף קטן 3.

אתי בנדלר:

וגם לאחר שהוא נועץ בוועדה המייעצת.

שמואל גרוסמן:

אני חושב שזה אלמנטארי לומר את זה כאן, לגבי אפשרות של שלילה עקב עבירה שמפאת מהותה חומרתה - - -

אתי בנדלר:

זה לא שלילה, זה אי מתן - - -

שמואל גרוסמן:

זה אותו הדבר.

אתי מויאל:

סליחה, זה לא אותו דבר.

שמואל גרוסמן:

בעיניי זה דומה.

אתי מויאל:

"מי שחדלו להתקיים לגביו התנאים", זה בהתייעצות הוועדה.

שמואל גרוסמן:

אם מישהו מגיש בקשה לרישיון ואמור לגביו שהוא עבר עבירה שמהותה, נסיבותיה וחומרתה, לא מאפשרים לו את תנאי הרישיון, חייבים להתייעץ עם הוועדה המייעצת. לעניות דעתי, גם לקבל חוות דעת של היועץ המשפטי, לפחות לגבי קריטריונים כלליים. בנוסף, הוא חייב לתת למבקש הרישיון הזדמנות להשמיע את טענותיו. זה נאמר 3 סעיפים אחרי זה.

נחמן שכטר:

איך נהוג אצל רשם הקבלנים?

הילה דוידוביץ:

אפשר לבדוק את זה. אני מנסה תוך כדי לבדוק מה מקובל אצל השמאים. אפשר לבדוק את זה אבל אני יודע שזה מקובל שאותו גורם שמעניק רישיון זה גורם מנהלי. אפשר לערור על ההחלטות שלו, כפוף לעקרונות של המשפט המנהלי. זה מקובל, זאת סמכות של שיקול דעת.

אלעזר כהנא:

בעניין זה, כמו שנאמר, הסעיף הזה הוא מאוד סטנדרטי. אני יודע שהוא קיים אצל עשרות בעלי סמכות מנהלית, כמו שאמרה היועצת המשפטית.

אני רוצה להעיר הערה במישור העקרוני. ממש בימים אלה סיימה את עבודתה ועדה שנקראת ועדת קנאי, על חוק המרשם הפלילי. בסופו של דבר הסעיף הזה מפנה למרשם הפלילי, כי על-מנת שהרשמת תוכל לקבל החלטה היא אמורה לקבל מהמשטרה את המרשם הפלילי של אותו מבקש. אותה ועדה קבעה הגדרות מי יוכל לקבל ואיך. ההגדרות האלה ייכנסו לחקיקה והן ישפיעו על כל המערך הזה. גם פה זה לא יהיה שונה מכל אותן עשרות הוראות שקיימות בחקיקה. אין פה שום דבר מיוחד.

אתי בנדלר:

אז אתם תציעו עוד תיקונים בחוק המרשם הפלילי?

אלעזר כהנא:

התיקונים יהיו בחוק המרשם הפלילי והם ישפיעו על כל הצורה שבה המשטרה מעבירה רישומים פליליים, אבל הם גם נוגעים לסעיפים מהסוג הזה.

שמואל גרוסמן:

אני הייתי מסתפק בזה, שכמו שנותנים למבקש הרישיון, כשהוא איננו מסוגל להשמיע את טענותיו, צריך גם כאן לתת לו להשמיע את טענותיו. מכך שלא נאמר שיש לו זכות, עלול להשתמע שמבקש רישיון שנדחה עקב כך שהוא עבר עבירה שלטענת הרשמת היא לא מאפשרת לה לתת לו רישיון, אין לו זכות להשמיע את טענותיו.

היו"ר אופיר אקוניס:

אני שואל את הייעוץ המשפטי של הכנסת, האם הנוסח הזה מקובל?

אתי בנדלר:

אני מבקשת לא לאשר את פסקה 4 המוצעת ואני אבדוק אותה לקראת הישיבה הבאה.

אני מניחה שאין הערות לפסקה 5. הילה קראה רק את פסקה 1, שבה מוצע במקום פסקאות 4 ו-5 ל-5א לחוק העיקרי, פסקאות 4 ו-5 חדשות. מתוך זה אני מציעה לאשר כרגע רק את פסקה 5 ו-5א.

לאה ורון:

מה לגבי סעיף 3, לא הבנתי?

אתי בנדלר:

בתוך סעיף 3 יש מספר פסקאות. עכשיו אנחנו בפסקה 1, שבתוכה מוצע לתקן את סעיף 5א לחוק העיקרי. מתוך זה יש 3 פסקאות חדשות מוצעות: 4, 5 ו-5א. אני מציעה שככל שאין הערות לאשר את שתי הפסקאות האלה ולהמשיך הלאה. פסקאות 2 ו-3 עוד לא נקראו בכלל.

אז אדוני מאשר את פסקות 5 ו-5א.

הילה דוידוביץ:

אני רוצה להגיד שבשמאי מקרקעין גם יש סמכות לוועדה המייעצת והנוסח דומה. צריך לבדוק את העניין של זכות השימוע.

שמואל גרוסמן:

זכות השימוע היא חשובה.

גיא פלדמן:

מבחינת הפרוצדורה של החוק, מי שעדיין לא קיבל רישיון, מקבל מכתב מנומק בכתב, שיש לו זכות ערעור. מי שנשלל הרישיון, הרשמת חייבת להתייעץ בוועדה המייעצת. חייבים לשמוע אותו ואז הוא מקבל החלטה מנומקת. השאלה, האם צריכים לתת לו זכות להשמיע לפני כן.

אתי בנדלר:

אנחנו נבדוק את זה.

אתי מויאל:

בבקשה לרישיון אין זכות ערעור. זאת החלטה שאי-אפשר לתת כי הוא לא עמד בקריטריונים. הוא הורשע בביצוע עבירה עם קלון או שהיה במאסר. הערעור היחיד זה לבית המשפט ולא אלי.

אתי בנדלר:

הנושא הזה ייבדק.

הילה דוידוביץ:

אנחנו גם נבדוק את זה.

* + 1. בסעיף קטן (ב), במקום "(3), (4) או (5) יבוא "או (3)";
    2. אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ב1) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי רשם המתווכים, לאחר שנועץ בוועדה המייעצת ולאחר שנתן למבקש הרישיון הזדמנות להשמיע את טענותיו בפניו, שלא לתת רישיון למבקש אם מצא על-פי עובדות אחרות שנודעו לו, שהמבקש אינו מסוגל או אינו ראוי לשמש מתווך במקרקעין".

אגב, זה גם סעיף שקיים בשמאים והוא נועד לפתור סיטואציה. למשל, פנתה אלינו פעם הרשמת בנושא של מבקש רישיון שהיה חולה נפש.

אתי מויאל:

מכיוון שהוא היה חולה נפש הוא לא יכול היה לעמוד לדין. לכן לא יכולתי לשלול את הרישיון שלו. לצערי, נתתי לו רישיון.

אתי בנדלר:

אני רוצה להגיד לכם שהסעיף הזה אמנם קיים בחוק שמאי מקרקעין, אני לא יודעת אם יש את זה בחוקים נוספים, אבל הוא סעיף מרחיק לכת בעיניי. הוא סעיף מרחיק לכת מבחינת המהות שלו כי אנחנו לא יודעים על איזה נסיבות מדובר. אנחנו לא יודעים מי זה מבקש "שאינו מסוגל או אינו ראוי לשמש מתווך במקרקעין".

אם את מדברת, למשל, על אדם שהוא חולה נפש. את מדברת על אדם חולה נפש, שכביכול ביצע עבירה, אבל הוא לא הועמד לדין משום שנקבע שאינו כשר לעמוד לדין. אבל יש אולי חולה נפש אחר שאין את הנסיבות האלה. אדם חולה נפש, משולב בקהילה, חי על הכדורים, אבל הוא מסוגל לעבוד ואין שום סיבה לשלול את האפשרות שלו לעסוק במקצוע כלשהו. אני גם לא בטוחה שאלה פרטים שצריכים לחשוף בפני ועדה מייעצת.

הילה דוידוביץ:

לא התכוונו שהרשמת תדרוש כל מיני מסמכים, אבל אם נודע לה – הסעיף הזה ממש נולד דרך הדוגמה של אתי. נודע לה ממסמכים רשמיים, זאת הכוונה. בוודאי לא לדרוש להציג מסמכים או ראיות כאלה ואחרות.

אתי בנדלר:

אם כך, מה זה אינו ראוי?

הילה דוידוביץ:

זה שיקול דעת.

אתי בנדלר:

"אינו מסוגל" זה ניחא. יש כאן דבר שאפשר להפעיל לגביו מבחנים פחות או יותר אובייקטיבים. "אינו ראוי" זה דבר מאוד סובייקטיבי. אני סבורה שמי שיש לו צורה מסוימת הוא לא ראוי כי הוא יפחיד אנשים. על מה אנחנו מדברים?

שמואל גרוסמן:

אני חושב שצריך להוריד את "אינו ראוי" ולהשאיר את "אינו מסוגל".

אתי בנדלר:

אני מבקשת לשקול שוב את הסעיף הזה.

הילה דוידוביץ:

בדקתי את זה. אין לי כרגע את כל החוקים של בעלי המקצוע האחרים חוץ מהשמאים, ששם יש נוסח מאוד דומה. פה, אגב, זה רק "לא ראוי". בזמנו בדקנו את זה וזה קיים כמעט בכל בעלי המקצוע.

נחמן שכטר:

את מזכירה כל הזמן את השמאים. תנאי הסף להיות שמאי מקרקעין זה סיפור. שמאי יכול להיות בן 18? שמאים זאת לא דוגמה. שמאים זה 6 שנים.

הילה דוידוביץ:

השמאים הם ועוד איך דוגמה.

אתי בנדלר:

הם דוגמה מבחינת הסדרת מקצוע.

בדיוק. לצורך עבירת משמעת אין הבדל. אצל השמאים כתוב "אינו ראוי"

שמואל גרוסמן:

אז למה פה "אינו מסוגל"?

הילה דוידוביץ:

בדקנו את זה ואני מוכנה לבדוק את זה שוב.

אתי בנדלר:

אני מבקשת לעשות בדיקה פעם נוספת לגבי הפסקה הזאת. בכל מקרה, "איננו ראוי" נדמה לי שזה לשון שלא ראוי לנקוט בה בעניין הזה.

הילה דוידוביץ:

אנחנו נבדוק את זה.

אתי בנדלר:

אפשר להצביע על פסקה 2.

בני לובל:

אני מלשכת המתווכים במקרקעין. הרשמת הזכירה קודם דוגמה של שני עיוורים שביקשו לקבל רישיון ולהיבחן בעל-פה. עם כל ה"פוליטיקלי קורקט", האם אין איזה מגבלות של מסוגלות? מה ההיגיון? נניח שהוא כבד ראייה. האם זה לא מידע שהלקוח צריך לדעת? שעומד מולו מתווך שיש לו מגבלה?

אתי בנדלר:

הוא יראה את זה.

בני לובל:

אולי מחלת הנפש היא כזאת שהיא רלוונטית? היה לנו מקרה בוועדה עם אדם שהואשם בפדופיליה. זה מידע שהוא רלוונטי.

אתי בנדלר:

הורשע בפדופיליה, זה אינו קשור לסעיף הזה.

בני לובל:

עד שהמידע הזה נודע לרשמת זה גם היה סיפור. לדעתי צריך לבחון את העניין של "ראוי" ושל "מסוגלות". את מאשרת היום כי את לא יכולה להגביל מישהו להיות מתווך, גם אם הוא עיוור, גם אם הוא על כסא הגלגלים. בסופו של דבר, איפה הלקוח?

אתי בנדלר:

זה ממש לא קשור. הדוגמאות שהם מביאים בכלל לא רלוונטיות.

היו"ר אופיר אקוניס:

אתם חושבים שאנחנו יכולים לאשר את 2 ואת 3 להשאיר?

אתי בנדלר:

בוודאי. כמו, שאישרנו את הפסקה הקודמת.

לאה ורון:

פסקה 2 מאושרת.

היו"ר אופיר אקוניס:

פסקה 2 מאושרת ותבדקו את פסקה 3, גם הילה וגם הגברת מויאל.

הילה דוידוביץ:

"תיקון סעיף 10

בסעיף 10 לחוק העיקרי, בסופו יבוא:

"בסעיף זה" –

"עניין אישי" – לרבות עניין אישי של קרובו של המתווך או של גוף שהמתווך או קרובו מנהלים או עובדים אחראים בו או של גוף שיש לכל אחד מהם חלק העולה על 5% בהון או בזכות לרווחים שלו;".

זה בעצם מוסיף לסעיף הקיים כיום בחוק שמדבר על עניין אישי, חסרה בו בעצם הגדרה מהו עניין אישי. מצאנו לנכון להגדיר.

"קרוב" – כהגדרתו בסעיף 4א(ד)".

שמואל גרוסמן:

נושא העניין האישי עלה בזמנו כשהיו דיונים בחוק העיקרי. הנושא של עניין אישי הוא נושא לא פשוט. הדוגמה המובהקת: מתווך מציע לקונה לקנות דירה. ברור שיש לו עניין אישי כי הוא רוצה לקבל דמי תיווך לא רק מהקונה אלא גם מהמוכר. ברור שיש לו עניין אישי. לכל מתווך יש עניין אישי שהעסקה תתבצע.

הילה דוידוביץ:

זאת לא הכוונה.

שמואל גרוסמן:

אני לא יודע מה הכוונה, אני רואה מה כתוב. אני חושב שצריך להיזהר. בסך-הכול, בלי להעליב אף אחד, מדובר במתווך. מי שמחליט על העסקה זה הלקוח. הלקוחות לא לגמרי מטומטמים. המתווך מציג לו נכס, הוא בודק אותו ובוחן אותו ולמתווך אין הרבה סמכויות. יש מעט מאוד לקוחות שלא בוחנים את העסקה.

לדעתי צריך להסתפק במונח "עניין אישי". ההגדרה שמבקשים להוסיף אותה, עם כל מיני מונחים שבכלל לקוחים מדיני ניירות ערך. אני לא חושב שהם מתאימים לכאן. הם מדברים על : "עניין אישי של קרובו או של גוף שהמתווך בו מנהלים או עובדים". מדובר על 5%, שזה אחוז די קטן וקרוב אם הגדרה די רחבה.

תארו לכם, למתווך יש איזה קרוב שמחזיק איזה 5% בחברה ציבורית שמחזיקה נדל"ן והמתווך מתווך בעסקה הזאת. אם הוא לא גילה ללקוח את העניין האישי שיש לו כביכול, הוא עבר עבירה. אני מציע לחשוב על הסעיף הזה. הוא מגדיר עניין אישי בצורה רחבה מידי.

נחמן שכטר:

מאוד רחבה.

הילה דוידוביץ:

שיגלה, ואם ללקוח זה לא מפריע, אז בסדר.

שמואל גרוסמן:

הוא אפילו לא מודע לזה. זה "תפסת מרובה לא תפסת".

נחמן שכטר:

זה בעייתי.

שמואל גרוסמן:

בואו לא נהפוך את הלקוחות למטומטמים.

נחמן שכטר:

מה אתם עושים אותנו כאילו אנחנו מחליטים?

הילה דוידוביץ:

רק עכשיו לפני הדיון סיפר לי חבר למחלקה שלי שקונה בימים אלה דירה, איך מתווך הכשיל לו עסקה, בגלל שהדירה היתה של קרוב שלו או חבר שלו. אותו חבר רצה לדחות את מועד הכניסה וכנראה לבעל הבית זה לא התאים. הוא פשוט הכשיל את העסקה והביא קונים אחרים שמוכנים מיידית להיכנס.

נחמן שכטר:

הילה, עם כל הכבוד, זה לא נושא פרטני. האם בלשכת עורכי הדין שינו את חוקי עורכי הדין, כשעורכי הדין גנבו כספי לקוחות?

אתי בנדלר:

ועוד איך, ממש לאחרונה שינו את חוק לשכת עורכי הדין.

נחמן שכטר:

אני מתווך שנכנס עכשיו ומתחיל לנהל פרויקט שנקרא "פינוי בינוי". אני צריך לקבל על זה דמי תיווך. בתוך הפינוי בינוי יש לי בן דוד שלישי. אני יכול להתעסק בעסקה הזאת? זה קרוב.

הילה דוידוביץ:

יש הגדרה של קרוב. אם הבן דוד הוא רחוק, זה לא תופס.

שמואל גרוסמן:

בואו ניקח דוגמה. אחת הדוגמאות ל"קרוב" זה צאצא של בן זוג. אני אתן דוגמה מההשלכות של התיקון הרחב הזה. אם לצאצא של בן זוג יש 5% באיזו חברה ציבורית, שאני כמתווך מטפל במכירה של הנכס שלה, אם אני לא מגלה את זה אז עברתי עבירה.

הילה דוידוביץ:

מה הבעיה לגלות?

שמואל גרוסמן:

הוא לא יודע מזה לפעמים.

אתי בנדלר:

אם אתה לא יודע זאת לא עבירה, זאת עבירת קפידה.

שמואל גרוסמן:

אי-אפשר לקחת כל מיני טראומות של מקרים פרטיים ולהפוך אותם לחקיקה גורפת.

היו"ר אופיר אקוניס:

מה אתה מציע?

שמואל גרוסמן:

אני חושב שהגדרה של "עניין אישי", זאת הגדרה ברורה.

הילה דוידוביץ:

זאת הגדרה מאוד לא ברורה לטעמנו. אני לא מבינה מה הבעיה לגלות, מה החשש לגלות?

שמואל גרוסמן:

מר אקוניס, אני מציע שניתן מחשבה לגדר בצורה יותר ברורה מה זה עניין אישי. לדעתי, כפי שזה כתוב כרגע, זאת הגדרה יותר מידי רחבה.

אתי בנדלר:

במקומות אחרים הגדרה של "עניין אישי" היא הרבה יותר אמורפית.

שמואל גרוסמן:

אולי הנסיבות אחרות.

ברור שאם מתווך מוכר דירה שהוא בעלים שלה או שהוא בעלים של חלק ממנה הוא צריך לגלות את זה. אם יש לו עניין אישי בעסקה, הוא צריך לגלות את זה. מה מעבר לזה? החוק הלך ללא גבולות. בואו נחשוב על מקרים ונמצא את הניסוח המתאים, שזה יחיל באמת את המקרים שבהם יש חשש שהלקוח יוטעה.

צפריר וורטפלד:

אני אתן לכם דוגמה איך אני מיידע לקוח על עסקה שעשיתי לפני 3 שבועות. קיבלתי דירה, תקשיבו ממי. לאשתי יש אח שהוא שותף עם מישהו בעסק שיש לו דירה במלון השרון. נתנו לי את הדירה. איך אני יכול לדעת ובכלל איך אני משפיע על העסקה הזאת?

אתי בנדלר:

לפי התיאור שלך זה לא עניין אישי.

הילה דוידוביץ:

זה גם לא קרוב. קרוב זה בן זוג, הורה וכו'.

צפריר וורטפלד:

אני לא יכול ללכת לכל עסקה עורך דין.

נחמן שכטר:

אני מציע לקרוא את הנושא של "גילוי עניין אישי" בחקיקת החוק היסודי בין קריאה שנייה לשלישית. היה דיון ארוך מאוד והנוסח הזה לקח הרבה זמן עד שהוא נוסח. אני אומר לכם שאחרי כל-כך הרבה שנים, וגם אני מקבל תלונות, לא היתה תלונה אחת בנושא עניין אישי. היו תלונות על מתווכים על רמאות, שקרים אבל לא על עניין אישי. אני לא חושב שצריך להחמיר ולהביא עוד תוספת לנושא. תיקראו את המהות של ההחלטה הזאת. דן מרידור נלחם בנו ובסוף הוא קיבל את הנוסח הזה.

הילה דוידוביץ:

החוק חוקק לפני כל-כך הרבה שנים ואני חושבת שמאז השתנו דברים. לחזור לפרוטוקולים מההיסטוריה זה לא מתאים.

נחמן שכטר:

סעיף 8 לחוק הוא פי 10 יותר גרוע ולא נגעתם בו בכלל.

קראי את סעיף 19 לחוק: " יפעל במהימנות, בהגינות, ימסור ללקוחו כל מידע מהותי הנוגע לנכס". איזה מידע מהותי? איזה נכס? בואי תדברי על כל החוק, הלכתם רק על זה?

הילה דוידוביץ:

זה יתברר בפני - - -

נחמן שכטר:

תקראי את החוק ממספר 1 שלו.

הילה דוידוביץ:

מה הבעיה לגלות?

שמואל גרוסמן:

צריך לגלות ולקבל הסכמה בכתב של הלקוח. אם אין הסכמה בכתב, אז כאילו לא גיליתי. זה מרחיק לכת.

אתי בנדלר:

אני לכשעצמי חושבת שבהשלמה להוראה שמר שכטר הציג כרגע, יש הוראה בסעיף 8 לחוק שאומרת "שמתווך במקרקעין יפעל במהימנות, בהגינות ובדרך מקובלת וימסור ללקוחו כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לנכס עסקת התיווך". אני חושבת שזה בהחלט מידע שמאוד רלוונטי לי כלקוח, שלמתווך יש עניין אישי בעסקה. זאת אומרת, הוא מציע לי דירה, שלמשל שייכת לבן זוגו או לדודו וכדומה. באופן אוטומטי, סליחה שאני אומרת את זה, אני אהיה קצת יותר חשדנית. אני אבדוק קצת יותר כי ברור לי שיש לך אינטרס בדירה הזאת. יש לך אינטרס למכור את זה בדרך זאת או אחרת. זה צריך להדליק אצלי אורות אדומים כדי לבחון. חובת ההגינות מתמלאת עד הסוף גם כלפי שני הלקוחות כי במקרה הזה אתה מייצג את שני הצדדים ושניהם לקוחות שלך.

לכן אני חושבת שהרעיון לחייב אותך לגלות לי את זה, לא מעבר לזה. פשוט שאני אדע מה העניין האישי של המתווך באותה עסקה, הוא רעיון נכון. אני לא חוששת מחובות גילוי. הרי כל מה שמציעים כאן זה חובות גילוי.

שמואל גרוסמן:

צריך להגדיר עניין אישי.

אתי בנדלר:

אני חושבת שהגדרה של עניין אישי היא הגדרה מצומצמת מהגדרות אחרות של עניין אישי. אנחנו בדקנו את זה אתמול. עורך דין ימין בדק את זה. ראינו שכאן הגדירו 5% בעוד שבמקומות אחרים לא מדובר אפילו על אחוזים, כשמדברים על עניין אישי.

לכן, לכאורה, יש מקומות שאפילו אחוז אחד יכול להיכנס לגדר עניין אישי. אני חושבת - - -

שמואל גרוסמן:

אם הצאצא של בן זוג מחזיק ב-5% בחברה שיש לה בין היתר את הנכס הזה, אז אם המתווך לא מגלה את זה - - -

אתי בנדלר:

אם הוא יודע את זה שיגיד. אם הוא לא יודע, אז לא קרה שום דבר.

היו"ר אופיר אקוניס:

אתה הולך על ההסתרה, ואנחנו הולכים על האמירה.

אתי מויאל:

פניתי למחלקת יעוץ וחקיקה מפני שפנו אלי מספר תלונות של אנשים שאמרו שהם לא יודעים מה זה עניין אישי. דווקא מתווכים פנו אלי.

הילה דוידוביץ:

צריך לעבוד לפי החוק.

אתי מויאל:

הם רוצים לעבוד לפי החוק ולא מבינים מה זה עניין אישי. אני חושבת שפה זה מגדיר.

אתי בנדלר:

אני לא רואה קושי משפטי בעניין הזה.

היו"ר אופיר אקוניס:

אם את לא רואה קושי משפטי ואין בעיה לומר – אז לומר.

הסעיף הזה אושר.

הילה דוידוביץ:

"תיקון סעיף 14

1. בסעיף 4(א)(1) לחוק העיקרי, אחרי "היה בעל רישיון" יבוא "בתוקף"."

זה להבהיר משהו שהיה מבחינתנו - - -

שמואל גרוסמן:

צריך להגיד את זה בכל מקום. יש הרבה מאוד מקומות שנאמר "בעל רישיון".

אתי בנדלר:

סעיף 14 מדבר על הזכאות לדמי תיווך, מתי מתווך יהיה זכאי לדמי תיווך. כאן יש מספר תנאים מוקדמים לעצם הזכאות שלו לדמי תיווך.

היו"ר אופיר אקוניס:

יכול להיות שמישהו עשה הסכם תיווך עם מישהו שרישיונו לא היה בתוקף, הוא לא יקבל.

הילה דוידוביץ:

מבחינתנו, רישיון לא בתוקף, זה כאילו שלא - - -

היו"ר אופיר אקוניס:

לדעתי, עשרות אלפי ישראלים - - -

נחמן שכטר:

האם פתרתם את הבעיה שהיתה בזמנו שאין תאריך מוגדר בחוק לתשלום האגרה וגם לא בתקנות?

אתי מויאל:

עד ה-1 במרץ.

נחמן שכטר:

את מוציאה הודעה. היא לא רשומה בתקנות.

הילה דוידוביץ:

זה בתקנות.

נחמן שכטר:

באיזה מספר.

צפריר וורטפלד:

אם אני משלם באוגוסט עם הקנס, מתי תקף הרישיון? עד מרץ זה ללא תוספת קנס. אם אני משלם באוגוסט את הרישיון פלוס הקנס, הוא תקף מינואר?

אתי מויאל:

לא, הוא תקף מאוגוסט מיום התשלום.

התעודות שאני מוציאה הן ביום שהוא משלם. אם שילמת את האגרה ב-1 לאוגוסט ולא עד ה-31.3 זה כתוב לך שהרישיון בתוקף מתאריך התשלום.

הילה דוידוביץ:

מי שמשלם באיחור, זה לא מכשיר רטרואקטיבי.

אתי בנדלר:

אם אדם היה בבית חולים – אני לא בטוחה שדווקא לזה יש תקדים בחקיקה.

נחמן שכטר:

אני מבקש להגיד למה העליתי את הבעיה. יש פסק דין מ-2002 או מ-2003 על מתווך שלא שילם וביקש דמי תיווך. זה הגיע לבית המשפט, בית המשפט שאל איפה כתוב – אני יכול לשלם ב-31.12 לשלם רטרואקטיבית לאחור. לא כתוב בשום מקום לכן לדעתי אין תקנה. לא כתוב שחובת התשלום היא 31 במרץ, לא בחוק ולא בתקנות. אני לא מצאתי תקנה כזאת. העליתי את זה כמה פעמים ואני מציע לבדוק את זה.

אני אגיד לכם למה. פעם הוציאו רישיונות עם תעודה ללא תוקף ולא היו רישיונות מפלסטיק כמו היום. הוצאתי רישיון ב-1997 ועד היום לא הוצאתי פלסטיק אחד, יש לי רישיון. העלינו אז את הבעיה ואז אמרו שיוציאו כרטיסי פלסטיק. ואז אמרתי שיכתבו את תאריך הוצאת הרישיון. איפה כתוב בתקנון מתי להוציא?

הילה דוידוביץ:

סעיף 13א: "האגרה השנתית, כאמור בתקנה 12(א)(3) תשולם לא יאוחר מ-31.3".

נחמן שכטר:

מתי זה יצא?

אתי מויאל:

זה יצא ב-2002.

נחמן שכטר:

סליחה, אני חוזר בי.

אתי מויאל:

יש אלי הרבה פניות להקדים את זה ל-31.1, כמו שאר העיסוקים.

הילה דוידוביץ:

זה אושר כבר בוועדת אגרות ואנחנו נעשה את זה.

שמואל גרוסמן:

אני מציע להוסיף את המילה "בתוקף" גם לסעיף 2.

אתי בנדלר:

אני מציעה לשקול כרגע, אחרי כמה זמן יראו מתווך כאילו רישיונו איננו בתוקף. האם העובדה שמתווך מאחר בתשלום האגרה, חודש, חודשיים, שלושה, או אפילו חצי שנה, האם הוא לא יהיה זכאי לדמי תיווך בזמן הזה? אני רוצה שתחשבו לפני שאתם עונים.

הילה דוידוביץ:

יש לנו עמדה. זאת תהיה הכשרה רטרואקטיבית של פעולה שהיא פלילית לפי סעיף 2. מבחינתנו מי שלא משלם - - -

גיא פלדמן:

אפשר להכניס לסעיף 2, וזה יפתור בדיוק את הבעיה. בסעיף 2 כתוב: "לא יעסוק אדם בתיווך במקרקעין אלא אם כן הוא בעל רישיון בתוקף".

שמואל גרוסמן:

אבל זה לא כתוב. אני מציע לתקן ולכתוב את זה גם בסעיף 2.

נחמן שכטר:

סעיף 2 יותר חשוב מסעיף 14.

הילה דוידוביץ:

אפשר להוסיף. אתי, אבל זה לא שייך למה שאת שאלת. עלול להיווצר מצב שמי שלא ישלם - - -

אתי בנדלר:

אני לא מדברת על מישהו שלא שילם. אני מדברת על מי שבמהלך אותה שנה לא שילם במועד.

הילה דוידוביץ:

הוא מקבל בכתב דרישות לחידוש רישיון. בתחילת השנה יש לו 3 חודשים של חסד.

אתי בנדלר:

אני רוצה להבין בדיוק את התהליך. מתי יוצאת למתווך ההודעה שעליו לחדש את רישיונו?

אתי מויאל:

בסביבות אוקטובר-נובמבר, לגבי השנה שלאחר מכן. אם הוא שילם עד 31.3 הוא מקבל כרטיס לכל השנה. אם הוא שילם אחרי ה-31.3 התוקף של הרישיון הוא מיום התשלום.

אתי בנדלר:

אבל מתי הוא מקבל התראה על-כך שהוא לא שילם?

אתי מויאל:

בסביבות פברואר אנחנו עוד הפעם שולחים מכתבים שטרם שילם.

שמואל גרוסמן:

את יודעת כמה מכתבים יחסכו אם זה יהיה פעם ב-5 שנים.

הילה דוידוביץ:

יש בעיות אחרות עם הפעם ב-5 שנים.

היו"ר אופיר אקוניס:

יש לנו 2 דקות עד תחילת דיוני המליאה ואין לנו סיבה להמשיך.

גברת בנדלר, אנחנו מתקנים את סעיף 2 ומכניסים את המילה "בתוקף" לחוק הראשי.

אתי בנדלר:

וגם בסעיף 5.

היו"ר אופיר אקוניס:

אישרתי את שני התיקונים.

תמשיכי.

אתי בנדלר:

אלה סעיפים מאוד ארוכים.

היו"ר אופיר אקוניס:

זה יהיה בדיון הבא.

תודה רבה לכם, הישיבה נעולה.

**(הישיבה ננעלה בשעה 11:00)**