

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

החזר סיבסוד דירה לזכאים

תיק ממונות מס' 1751-עא

(מהד' יד סיון)

נושא הדין

א' קנה דירה ע"י עמותה משכנת ב' - שא' היה אחד מחברי ההנהלה שלה - ממינהל מקרקעי ישראל שהקצתה קרקע באיזור שהיה נחשב מרוחק מהעיר, לעמותה, לבניית דירות במחיר מוזל עבור ציבור זכאי משרד השיכון (א' מסביר שהמינהל העלים עין מכך שרבים מהרוכשים אינם זכאי משרד השיכון, משום שלא היה ביקוש מספיק בקרב הזכאים). כעבור זמן, כשעדיין היתה הדירה בבעלות העמותה המשכנת, מכר א' את הדירה לג' במחיר שוק של זמן המכירה. טוען ג' שלאחר שקנה את הדירה הודיעה לו עמותה ב' שבדי להעביר את הדירה על שמו יש לשלם למינהל סכום של כ-20.000 ש"ח על מנת לרשום את הדירה ע"ש א', "החזר הסיבסוד שנתנה המדינה לרכישת הקרקע ממי שלא היו זכאים", וא' לא היה זכאי לסיבסוד משרד השיכון לכן צריך לשלם סכום זה למינהל, ואח"כ על ג' לשלם סכום נוסף ע"מ לרשום את שמו כבעלים על הדירה. ומאחר שג' רצה לרשום את הדירה על שמו שילם בעצמו גם את התשלום עבור החזר הסיבסוד של א'. כעת תובע ג' את הכסף בחזרה מא'.

א' משיב שכחצי מקוני הדירות מהמינהל באמצעות עמותה ב' לא היו זכאי משרד השיכון לסיבסוד המכירה, וממילא לא קבלו כל סיבסוד על הדירה, ועובדה זו היתה ידועה בציבור הרחב, והמחיר שמכר את הדירה לג' היה מחיר השוק לדירה כזו כולל הסיכון שהקונה יחוייב בתשלום נוסף עבור רישום המוכר במינהל, ולכן אינו חייב להחזיר את הכסף לג'. הוא מוסיף שבסעיף 3 בחוזה מצהיר הקונה "כי בדק אצל הרשויות המוסמכות ובמשרדי החברה המשכנת את זכויות המוכר בדירה, ולאחר שעשה כן הוא מצהיר שאין לו ולא תהיינה לו טענות ותביעות מכל סוג שהוא כנגד המוכר בגין ההצהרה לרבות כל טענה בגין פגם נסתר". לפיכך גם אילו היה דבר הבלתי זכאים של סיבסוד משרד השיכון שנרשמו כקונים בעמותה ב', לא היה ידוע בציבור, כלומר שהיה זה מום נסתר, הרי הקונה ויתר ומחל על טענה של מום נסתר.

ג' משיב שבחוזה מצהיר המוכר (א') "כי הוא זכאי להירשם כחוכר ממינהל מקרקעי ישראל"

והוא מצהיר "כי הוא רשום במשרדי העמותה ב' כבעל הזכויות בדירה וזכאי להירשם כבעל זכות החכירה של הדירה במינהל", ועל דעת כן קנה את הדירה, ולכן משמתברר שא' לא היה זכאי, על א' לשלם את דמי הרישום על שמו. ומה שטוען א' שהיה ידוע לציבור שכמחצית מהקונים בעמותה ב' לא היו זכאי משרד השיכון, וגם ניתן היה לברר זאת ברשויות, מכחיש ג' מכל וכל וטוען שרק לאחרונה התברר הדבר.

משיב א' ש"זכאי להירשם כחוכר" אין פירושו "זכאי לסיבסוד משרד השיכון", אלא זכאי לחכור את הדירה מהמינהל, והוא אכן היה כזה, אחרת היה המינהל דורש את הדירה בחזרה. ולא כך היה, שהמינהל דרש רק את דמי הרישום ולא את הדירה.

טוען ג' שבסעיף 9 לחוזה נכתב שכל התשלומים שיש על הדירה עבור התקופה שעד ליום מסירת החזקה לקונה יחולו על המוכר, ומיום זה ואילך יחולו על הקונה. ומכיון שהתשלום עבור החזר הסיבסוד הוא למפרע, זו חובת המוכר.

משיב א' שבסעיף 11 בחוזה נכתב שהאגרות והתשלומים הכרוכים ברישום הדירה על שמו במינהל יחולו על הקונה וישולמו על ידו. וזה כולל גם את הרישום ע"ש א' שרק באמצעותו ניתן לרשום את הדירה ע"ש ג'.

טוען ג' בסעיף 11 מדבר רק על התשלומים הנצרכים לרישום הדירה ע"ש ג', ולא מה שנצרך לרישום שמו של א'.

פסק דין

התביעה מתקבלת.

(-) דוד יהושע קניג

(-) שמואל יגר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. קבל עליו הקונה "מום נסתר" מבלי לפרט מהו, האם כולל את כל המומין שיימצאו במקום.
- ב. מכירת דירה במחיר של דיור ציבורי זול, האם נחשב סיבסוד.
- ג. פורע חובו של חבירו.

תשובה

א. כתב הרמב"ם מכירה פט"ו ה"ו וזו"ע סי' רלכ סעי' ז: פירש המוכר ואמר ע"מ שאין אתה חוזר עלי במוס, הרי זה חוזר עד שיפרש המוס שיש בממכרו וימחול הלוקח, או עד שיאמר לו כל מוס שימלא במקח זה הפחת דמיו עד כך וכך קבלתי אותו, שהמוחל לריך לידע הדבר שימחול לו ויפרש אותו. ועיי' שו"ת הריו"ף סי' קנג.

אלא שבנידון דידן הקונה אינו תוצע תיקון מוס במקח ווגם אי אפשר לכנותו "מוס" אלא לכל היומא אונאה במחיר, ואין אונאה לקרקעות, אלא חוב ששילם במקום המוכר, וע"כ יש לדון אם אכן זה חובו של המוכר.

ב. כולי עלמא יודעים שהעמותות המשכנות - וצינייהן גם עמותה ב' - שקבלו קרקעות לבניה באיזור המדובר, קבלו אותן במחירים שמיועדים לדיור ליצורי עבור זכאי משרד השיכון, שהם פחותים בהרבה מאד ממחירי השוק, וכאשר הממשלה מוכרת לדייר דיור ליצורי את דירתו במחיר מוזל, מהווה מכירה זו סבסוד ממשלתי מהמסים הנגבים מהליצור. וקונה שאינו זכאי משרד השיכון שקנה דירה במחיר מוזל "בהעלמת עיני" של המינהל, אינו הופך משום כך להיות זכאי לסבסוד המיועד ליצור זכאי משרד השיכון, ומה שמכרו לו את הדירה בזול פירושו של דבר שקבל סבסוד שאינו מגיע לו, ושאותו הוא חייב להחזיר לממשלה. ולכן מכח סעיף 9 לחוזה, החוב הזה מוטל היה על המוכר מהשעה הראשונה שרכש את הדירה במקום. ומה שהמינהל הממין עם גביית חוב זה עד לשעת הרישום, אין זה משום שהוא תשלום על הרישום אלא מפני שאז יש לו את שעת הכושר לגבות את החובות שנתרו מאז רכישת הדירה, וחוב זה היה של המוכר.

ג. עיי' פס"ד ירושלים כרך יב עמ' קמח בשם הגרש"ש שבחוב כזה שאילו הנתבע היה משלמו לא היה נהנה מעלם הפרעון אלא רק שהיה נפטר מחובו, ובה אחר ופרע עבורו, בכה"ג חייב הנתבע לשלם לפורע מדין קמישטרשי ליה כמו באנסו בית המלך גרטו אס בחובו חייב לעשר, בגמ' חולין קלא א, ולא אמרו פורע חובו של חבירו פטור אלא בחוב כזה שאילו היה פורע צעלמו היתה לו תועלת כמה שמקיים מצות פריעת צע"ח, וכיון שאחר פרע בשבילו אין לו התועלת של קיום המצוה, לאחר אינו יכול לפרוע חובות של חבירו, אבל חובות של ממיס כזה לא היתה לו כל תועלת אילו היה משלם צעלמו, והחוב שהיה משלם למסיס הוי כהולך לאיצוד והפסד וזהו זה ומאילו מההפסד ה"ו מישטרשי ליה.

ובנידון דידן, כיון שהחוב ששילם הקונה היה של המוכר, חייב המוכר להחזיר לו, וכמו שנתבאר.

אברהם דוב לוי.

ב

הנני מסכים לדברי הגאב"ד שליט"א. וראיה לדבר מהמסמך שנשלח לקונה מאת הנהלת העמותה ובו נאמר שהסכום נשוא התביעה הוא עבור "החזר הסיבסוד שנחנה המדינה לרכישת קרקע ממי שלא היו זכאים". הרי זה ברור א"כ שהחוב נולד בשעת ועבור רכישת הקרקע, ואז היה החוב מוטל על הרוכש, ועליו החיוב לסלק שעבוד זה. ובעיון בחוזה לא מלאתי שום סעיף המורה על העברת האחריות על חוב קדום זה על הקונה.

דוד יהושע קניג