

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבידור יוחסין

חיוב החזר סבסוד דירה לזכאי משרד השיכון

תיק ממונות מס' 1769-עא

(מחד' יז תמוז)

צד א': א"ע"י בי"כ טו"ר הרב שמעון רחמים

נושא הדיון

א' קנה דירה במחיר השוק מאחד שקנה במחיר מסובסד של משרד השיכון בחוזה מכירה שנכתב בין א' לבין המוכר באמצעות ג' שהיה המתווך של הדירה, שחתם כבא כוחו של המוכר. שמו של המוכר האמיתי לא נכתב בחוזה, משום שלפי החוק אסור היה לו לקנות את הדירה, ובמקומו נכתב שם ניסו של המוכר האמיתי. בינתיים נפטר המוכר האמיתי. בחוזה המכירה נכתב שהמוכר ידאג לרשום את א' כיד ראשונה כדי לזכות בהחזרים כספיים מהעמותה המשכנת, אם יהיו כאלו, ואכן הוא קבל מהעמותה החזר בסך מסויים. לאחר זמן מכר א' את הדירה לב', וכעת מחייב משרד השיכון את ב' בהחזר דמי הסיבסוד שלא שולמו לו בתחילה, וב' תובע מא' שישלם זאת. טוען א' שלא הוא החייב בזה, שהרי שילם על הדירה את מחיר השוק, אלא מי שמכר לו ששילם מחיר מסובסד. א' תובע גם את ג' המתווך שתיווך לו את הדירה על שלא גילה לו את החוב שרובץ על הדירה בגלל הסיבסוד, ולטענתו זו היתה חובתו כלפי הקונה כסרסור שלו. ג' משיב שבזמן המכירה אמרו לא' במפורש שלא יתחייב בחיובים נוספים על הדירה, ואם יהיו חיובים הם יהולו על המוכר.

פסק דין

א. א' פטור מהחזר סבסוד הדירה למשרד השיכון.
ב. על ג' המתווך לסייע בידי א' כדי להיפטר מהחוב שתובעים ממנו.

(-) שמואל יגר

(-) דוד יהושע קניג

(-) אברהם דוב לוי, אביד

השאלות לדין

- א. חזנה מכירה שנכתב בו מוכר מדומה במקום המוכר האמיתי.
- ב. האם מתווך בשכר חייב לטרוח מול השלטונות כדי להסיר את החוב שחייבו את הקונה.
- ג. קנה דירה שנמכרה לזכאים במחיר מסובסד, ושילם עליה למוכר במחיר השוק, האם חייב בהחזר דמי הסיבסוד.

תשובה

- א. ראה חוק העונשין סעיף 441 וסעיף 443.
- ב. כתב הרמ"א בשו"ע סי' רלד סעי' ו בשם י"א (תה"ד סי' שכד): ראוֹבֵן המַלִּיא חוֹב בְּטוֹחַ לְשִׁמְעוֹן וְקָבַל שָׂכָר עַל הַמְרָסְרוֹת וְאֶחָדִיכַּי נִתְקַלְקַל הַחוֹב וְלִרְיָכִין לְהַשְׁתַּדֵּל עִם הַשָּׂר צַעַד הַחוֹב, וְשִׁמְעוֹן רוֹזֵה שְׂרָאוֹבֵן יִטְרַח אֹמֵת טִירְחָא הוֹאִיל וְקָבַל שָׂכָר מִן הַחוֹב, י"א דהדין עס שמעון דומיא דהוכר הגנב. ע"כ. והש"ך ס"ק ט כתב דה"י כתב דדברי תה"ד מגומגמין בעיניו, והתה"ד עלמו כתב דלפי סברת הלצ לא יתחייב ראוֹבֵן לְטְרוּחַ כְּלוֹס עֲבוֹר הַחוֹב כְּמוֹ שְׁהוּא טוֹעֵן שֶׁלֹּא נָדַר לוֹ כְּלוֹס וְלִמָּה יִתְחַיֵּב לְתַקֵּן קְלַקּוּל הַנוֹלֵד שֶׁלֹּא בְּגַרְמָתוֹ, מִזֵּלוֹ שֶׁל שִׁמְעוֹן גָּרַס, שְׁהָרִי בְּטוֹחַ הִיךְ הַחוֹב בְּתַחִילָה. וְכַתֵּב הַש"ךְ דַּמְסַתְבָּרָא דְאִין רְאוֹבֵן חַיֵּב לְטְרוּחַ. וְכַתֵּב בְּשׂו"ת שו"מ מהד" ג ח"ג סי' קס שמעשים בכל יום שהסרסור מסרסר להלוות לפלוני ולוקח הסרסרות ואח"כ צעת מטה ידו של הצע"ח הסרסור אינו רוֹזֵה לְטְרוּחַ לְצַעֲה"ח שִׁשְׁלֵם וְכו'. וּבְשׂו"ת מַהְרֵשֶׁ"ס ח"צ חו"מ סי' קכב כתב בשם מורו הר"י יוסף טאייטלֵאָק הִיךְ מַחִיָּק תְּשׁוּבַת תְּה"ד הוּא כְּתַשְׁבֵּה אַחַת מֵהַרְ"א"ש, א"כ כְּדֹאֵי הוּא לְעִשׂוֹת מַעֲשֵׂה וְכו'. וְעַי' שו"ת ויאמר יצחק ח"ב סי' קמז שפסק כתה"ד. וְכַתֵּב בְּמַגִּיד מְרָאשִׁית חו"מ סי' א שֶׁאִם עָשָׂה הַסְרָסוֹר מַה שְׁמוּטֵל עָלָיו לְעִשׂוֹת וְחֻבַּע אֶת פְּלוֹנִי לְדִין וְלֹא עֲלָתָה צִדּוֹ הַסְרָסוֹר דִּמָּה הו"ל לְמִיעֲבַד.
- ג. כוּלֵי עֲלֵמָא יוֹדְעִים שֶׁהַעֲמֻתוֹת הַמַּשְׁכְּנוֹת שֶׁקָּבְלוּ קְרַקְעוֹת לְצִנְיָה בְּאִיּוֹר הַמְדוּבָר, קָבְלוּ אוֹתָן בְּמַחִירִים שְׁמִיּוּעִים לְדִיּוֹר לְיִצְבוֹרֵי עֲבוֹר זְכֹאֵי מִשְׂרַד הַשִּׁיכּוֹן, שֶׁהֵם פְּחוּמִים בְּהַרְבֵּה מֵאֵד מַמְחִירֵי הַשּׁוּק, וְכֹאשֶׁר הַמַּמְשֵׁלָה מוֹכְרַת לְדִיּוֹר הַלְיִצְבוֹרֵי אֶת דִּירְתוֹ בְּמַחִיר מִזֵּוֹל, מֵהוּוֹה מַכִּירָה זוֹ סַבְבּוֹד מַמְשֵׁלָה מֵהַמְסִיס הַנִּגְצִים מֵהַלְיִצְבוֹר. וְקוֹנֵה שְׁאִיטוֹ זְכֹאֵי מִשְׂרַד הַשִּׁיכּוֹן שֶׁקָּנָה דִּירָה בְּמַחִיר מִזֵּוֹל יִבְהַעֲלֵמַת עֵינָי שֶׁל הַמֵּינְהֵל, אִינּוֹ הוֹפֵךְ מִשּׁוֹם כֵּךְ לְהִיּוֹת זְכֹאֵי לְסִיבּוֹד הַמִּיּוּעֵד לְיִצְבוֹר זְכֹאֵי מִשְׂרַד הַשִּׁיכּוֹן, וְמֵה שֶׁמְכּוֹר לוֹ אֶת הַדִּירָה צוֹל פִּירוּשׁוֹ שֶׁל דְּבַר שֶׁקָּבַל סִיבּוֹד שְׁאִיטוֹ מַגִּיעַ לוֹ, וְשֶׁאֲוֹתוֹ הוּא חַיֵּב לְהַחֲזִיר לְמַמְשֵׁלָה. וְלִכֵּן הַחוֹב הַזֶּה מוּטֵל הִיךְ עַל הַמוֹכֵר מֵהַשְׁעָה הַרְאֻשׁוֹנָה שֶׁרַכַּשׁ אֶת הַדִּירָה בְּמַקּוֹס. וְמֵה שֶׁהַמֵּינְהֵל הַמְתִּין עִם גְּבִיּוֹת חוֹב זֶה עַד לַעֲמַת הַרְיָסוֹס, אִין זֶה מִשּׁוֹם שְׁהוּא תְּשׁוּלֹס עַל הַרְיָסוֹס אֲלֵא מִפְּנֵי שֶׁאִי יֵשׁ לוֹ אֶת שַׁעַת הַכּוֹשֶׁר לְגִצּוֹת אֶת הַחוֹבוֹת שְׁנוֹתָרוּ מֵאֵד רְכִישַׁת הַדִּירָה, וְחוֹב זֶה הִיךְ שֶׁל הַמוֹכֵר.