

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

עיסקת מקרקעין בחצר בית שנחכר ממינהל מקרקעי ישראל

תיק ממונות מס' 2501-עו

(מהד' יא תשרי)

נושא הדיון

א' רכש מב' זכות "יזם" בבניית 3 יחידות דיור בחצר ביתו של ב', תמורת "קומבינציה" שיתן לא' אחת מהיחידות, ובשתיים הנותרות תהיה לא' זכות מכירה, לפי הסכם שסידר להם עו"ד. בהסכם נאמר "שהבעלים (כלומר: ב') הם בעלי זכויות הפיתוח והזכות עתידית לחכירה לדורות מאת מינהל מקרקעי ישראל, והבעלים מעונינים להתקשר עם היזם (כלומר: א') בעיסקת קומבינציה לפיו ימכרו או יחכירו הבעלים ליזם או לפקודתו קרקע לבניית שתי יחידות דיור ובתמורה לכך יבנה היזם עבורם יחידת דיור נוספת, ובתמורה לרכישת זכויות החכירה העתידיות כאמור, מתחייב היזם לבנות על המקרקעין שלוש יחידות דיור".

נ', אחד מהקונים שהיו אמורים לקנות את אחת הדירות ולשלם לא' עבור השקעתו, שילם מקצת הכסף לב' (מתוך הבנה שהבעלים על הדירות שנבנו הם ב', מכיון שנבנו בחצירו, וכפי שנכתב בהסכם שבין א' לב' ע"י העו"ד, כנ"ל), וב' "מרשה" לנ' להכנס לדירה ולדור בה ואף לחבר לו חשמל ומים מדירתו, וא' מתנגד להרשות לנ' להכנס לדירה כדי לדור בה בטרם ישלם לו את חובו, משום שלטענתו הבעלות על הדירה למוכרה שייכת ליזם ולמשקיע, ולא לבעל הבית שלידי החצר, ובודאי שהכסף שייך לו, והוא מבקש על כך צו מניעה.

פסק דין לצו מניעה

בית הדין מקבל את הטענות לכאורה, ואוסר על נ' להכנס לדירה נשואת התביעה בטרם בירור בדיון תורה עם א', וכן אוסר על ב' לאפשר לנ' להכנס לדירה ע"י חיבור חשמל ומים.

(-) דוד יהושע קניג

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוין, אב"ד

השאלות לדיון

- א. מקרקעין שנחכרו ממינהל מקרקעי ישראל.
 ב. סבר שהוא בעלים על החצר מכח בעלותו על הבית שזכה מן ההפקר, ולא עשה בחצר קנין המועיל.

תשובה

א. עיי' פס"ד ירושלים כרך יא עמ' תקמת עפ"י מה שאומרים בשם החזו"א שקרקע של מינהל מקרקעי ישראל יתכן שדינו כהפקר ויכולים לזכות בו. ולפ"י אם צנה הקצבן על גבי שטח ההפקר דירה זכה בה כדין, והקונה ממנו זכה כדין.

ועיי' ספר "יסודות בחו"מ" (מתורתו של הגר"י ברטלר) ח"צ עמ' יב שכתב ע"ז: אכן דיינין טענה אחרת לגמרי, דכמו דאם יכתוב אחד לזוהא שרכשו ילך לזון בהמות ותיות היינו ממון למטרה מסויימת, ודאי דלא שייך בזה בעלות, א"כ אף דיסנן מטרות אזו בעלות כללית כגון לרפא חולים או למחקר מחלות מסוימות או לשלטון המנוהל עפ"י התורה שזה אולי בגדר לדיקה, אך מטרות שהם היפך התורה הקדושה לא נתפס בהם זכיה, דהמטרה שלמענה נתפס הכסף אינו תשוב והוי כממון לבהמות ולחיות, ולפיכך כספי ממשלה או כספי הסתדרות נכון שזה מיועד לצבור, מ"מ הוא לא מיועד לזכויות הצבור אלא לרעיון הממשלתי או רעיון הסתדרות, והזכיה הוא לרעיון שהממשלה היא המחליטה על הכסף וזכוה להפקיע הכסף לגמרי מהצבור ע"י שתתן מתנה למדינה אחרת או שתתן אותה למיעוט נגד רוב הצבור, ולא שייך זכיה לרעיון ומטרה אף שהמטרה חשובה, הגע עמך, מטרה לצער בע"ח, האם זכו הבע"ח? וצר מן דין, הרעיון של המדינה והסתדרות הוא רעיון לעקור דת התורה, ומה שמחלקים ממון הוא כדי לשחד את הצבור שיתמוך בהם, ונהי שחלק מהכסף הוא לתועלת הצבור אך חלק גדול הוא לחינוך כפירה ולצבא המנוהל נגד התורה, ואף שהצבור מעונין בזה, מ"מ הרי זה דומה לצבור שזכו מקל כדי להכות אותם במקל, האם נאמר שזה זכות ממוני? ה"כ כסף שנועד להכות הצבור האם נאמר שזכו בזה הצבור? ע"כ. ועיי' ספר "קילור דיני רבית המזוייס" הנ"ל, ו"קונטרס תקנת הרבית בקרנות פנסיה והשתלמות" (מתורתו של הגר"ד לנדו) בשם החזו"א שמותר להוציא רהיטיס של הדואר מאחר שהוא רק רכוש הממשלה ולא רכוש פרטי, והיא אינה בזה אלא כמוכס העומד מאליו והממון כהפקר. ובקילור דיני רבית המזוייס שם כתב בשם הגר"ק שאין איסור להלוות לממשלה ברבית שאין כאן לווה כלל, לפי שנקט שנכסי הממשלה הם כמו הפקר.

אך עיי' שצט הלוי ח"ה ס"י קעצ לענין הפרשת תרו"מ ברשות השלטון, וקולת ת"ח מפקפקים בה מטעם

