

# יהודה בית הלחמי:

# הקבלן שנכשל

רגע יאבד את הכסף שאינו שייך לו. הקבלן עצמו קורא לה: סיכון מסחרי רגיל.

## מה הפתרון?

בימי המנדט היו מחולקים הקבלנים לדרגות, כל אחד לפי יכולתו הכספית: קבלן ש"י כול לבצע עבודה ב-20 אלף לירות, 100 אלף לירות או יותר. בתחום זה הורשה להם לעבוד ולתכנן בניינים. העליה התמונית יצרה ביקוש אדיר למגורים חדשים, ביקוש שיצג בישראל מעמד

## טרגדיה בשלושה שלטים



שלט זה על חלון משרדו של בית הלחמי, משך את הכמהים לשיכון.



השלט השני הוא הדבר הבולט ביותר בכניסה לחווילת בית הלחמי.



השלט השלישי עומד ליד שדר בטרון לבית משותף, אך לא נגמר.

מיוחד במינו, ללא הקבלה בעולם. חוק הגנת הדיירים המיושן, שהקפיא את שכר הדיור ברמתו הטרומית-מלחמתית, לא המריץ בעי ליהוץ לבנות בתים להשקעה. תופעה חדשה — בתים משותפים — נועדה לפתור את המחסור.

גם כיום, שלוש שנים לאחר העליה המהירה, רב הביקוש לדירה. בשנה האחרונה בנו הקבלנים הפרטיים 15 אלף יחידות דיור, בנות שני חדרים בממוצע. הסוכנות, הממשלה וחברות בנייה הסתדרותיות בנו מספר דומה. בימי כהונתו של דב יוסף כשר המסחר ו-

התעשייה, הוקמה ועדה מבאי"ח הסוכנות, משרד העבודה, סולל-בונה, מרכז הקבלנים והסתדרות. הוועדה המליצה על כמה סעיפי ייסוד להסמכת קבלנים. ההצעה הוכנסה למגירה, נשכחה מאז, וכיום — קבלן הוא כל אדם שנפשו חשקה בתואר המצלצל. עתה, עם התמרת המצב הכספי חייבת לבוא פעולה נמרצת שתמייין את הקבלנים, תסמיך רק את אלה הראויים לאמון. קבלן שאינו יכול להוכיח את יכולתו לממן את הבנייה עד תומה, אסור כי יורשה לו להרויץ שולל אורחים תמימים. ורק אדם שהתייג בבנייה ממשית יקבל רישיון.

במקרה זה חייבים הקבלנים עצמם, או באמצעות הממשלה, ליצור קרן ביטוח שתבטיח את העבודה אם נכשל בה קבלן פרטי. אדם המפקיד את כספו בידי קבלן יעשה זאת רק אם יראה תעודה כי האיש הוא קבלן מוסמך, השייך לארגון חזק, בעל רמה מקצועית ומוסרית גבוהה.

כי בארץ אין הבנייה עניין של מותרות. היא מצרף בעל חיוניות ראשונית. העניין הראשון בכלכלת הארץ אינו יכול להפוך נושא למשחק קוביה. אדם ההולך לקנות דירה זכאי לדרוש כי הקבלן שלו לא יהיה רמאי או קרבנם של רמאים.

\*\*\*

## פרשת בית הלחמי

יהודה בית הלחמי נהנה מיתרונות רבים שאין לקבלן הרגיל. כאחד ממיסדי רמת-גן ובעל קרקעות נרחבות, היה בית הלחמי ידוע כעשיר מופלג, וזה לתואר "מלך רמת-יצחק". לכן, כאשר החליט לפני שלוש שנים להפוך קבלן-בניה עמד נכס יקר מאוד לרשותו: אמנם העיור ממש של תושבי רמת-גן, מה הגיעו לבתור במקצוע החדש?

עושרו העיקרי של בית הלחמי היה בקרקעות. יליד רוסיה שעלה ארצה ב-1907, בגיל שבע, ונהיה לבעל פרדסים גדולים, גילה פתאום כי פרדסיו עמדו בלב המרכז המאוכלס ביותר בארץ, קרקעותיו החקלאיות הפכו למיגרשים עירוניים, בעלי ערך עצום אך חייבים בשורה מרוששת של מסים. לאחר גיאוזת בלתי-מרוסנת בסחר הקרקעות, שבאה עם קום המדינה, ירד לפתע הביקוש עד לנקודת האפס: היהודים בית הלחמי מי נשאר עם נכסים רבים שאיש לא רצה לקנותם. או החליט להפוך את מה שנראה לו כמקור צרות לקרש קפיצה אל מרומי ההתעשרות.

תוכניתו היתה פשוטה: לחלק את הקרקעות לחלקות, להקים עליהן בתים משורפים, בצורה זו קיווה לכלול את מחיר הקרקע במחיר הדירות, להיפטר מהן במחיר הגון נוסף על הריחוק הרגיל של כל קבלן המוכר בתים משותפים.

הבית הראשון שבנה הקבלן המתחיל היה, לכל הדעות, הצלחה. בעיר נודע כי בית הלחמי הרוויח יפה מן העיסקה וכי גם הדיירות שמכר עמדו יפה בהשוואה עם אלו של קבלנים גדולים ומנוסים ממנו. על כן, לא חסרו לבית הלחמי לקוחות חדשים. גם התנאים שהציע למשתכנים היו מושכים יותר מן המקובלים. בעוד שקבלן אחר דרש תשלום מוזמן של 6000 לירות מתוך 8000 עד גמר הבניה ואת העודף בשטרות, הסכים בית הלחמי לתשלום מוזמן קטן (לפ"ע) עמים פחות מאלף לירות), קיבל את כל העודף בשטרות.

זאת היתה טעותו הגדולה השנייה של בית הלחמי. הראשונה היתה החלטתו להיכנס לענף שלא ידע עליו מאומה. מאחר שלא היה בידו הכסף הדרוש למימון הבנייה, מסר את השטרות לנכיון או כבטחון תמורת הלואות מבאנקים. בשני המקרים קיבל רק חלק זעום מערך השטרות. במקום לשים לב לאות הסכנה, להעמיד דרישות גבוהות יותר ללקוחותיו, חיפש בית הלחמי, חסר-הנכיון, את הכסף הדרוש אצל נושכי גשק. היתה זו התחלת הסוף: בית הלחמי שקע יותר ויותר בבזבז החובות והריבית, עד כי לא נשארה לו כל תקווה לצאת ממנו. הוא חיפש מקור חדש להכנסות, החל

## הוא רצה להתחתן

יוסף אהרונ, נהג דן, גר בדירה אחת עם הוריו. לפני שמונה חודשים שמע מפי חברים כי הקבלן בית הלחמי מוכר דירות טובות, בתנאים נוחים. יוסף שחשך כסף כדי לקנות דירה ולהתחתן, פנה לקבלן. תוך שעות ספורות התם על חוזה לקניית דירה בבית שנועד לקום בטימת ארלזורוב 5, רמת-גן. הבית עמד אז — וגם כיום — על גבי תוכנית הבניה בלבד. תקורת דירה בת שני חדרים דרש הקבלן 8000 לירות. אהרון ני ויתר על כמה מיתקני-מותרות. ה"מחיר ירד ל-6850 לירות. הוא שילם 2500 לירות במזומן, את העודף בשטרות. עתה ברור לו כי לא יזכה להיכנס לדירתו החדשה. אולם מדי חודש עליו לשלם את השטרות החדשים.



## סיפורי

### הדירות שומכרו פעמיים

הלקוח שקנה את הדירות מספר 5, 6 ברחוב פרוג 10 רצה להיטיב מעט את תנאי הדיור של משפחתו הגדולה: שתי הדירות יחד כללו שלושה חדרים וחצי. הוא חתם על חוזה מודפס בסטנטייל, שהוגש לו על-ידי בית הלחמי, שילם 3000 לירות במזומן, 9500 לירות בשטרות.

זה היה לפני שנה. בינתיים התערער מצבו של הלקוח, הוא פנה לבית הלחמי כי ישחררו מן החוזה, יחזיר לו את כספו. הקבלן הסכים, הבטיח למצוא קונה חדש לדירות, להחזיר את הכסף. חודשיים חיכה הלקוח. לבסוף שלח את אחותו, בעילום שם, לשאול אם אפשר לקנות דירה באותו בנין. נאמר לה כי שתי דירות אלה נמכרו. הוא שלח עוד אדם; גם הוא קיבל תשובה דומה, לבסוף, התברר כי הדירות אומנם נמכרו לאריק סאבו ולמיכאל ברוטמן, פחות משלושה שבועות לאחר שהלקוח הראשון ויתר עליהן. בית הלחמי קיבל את הכסף, לא החזיר אותו ללקוח הראשון.

## קרבנות

### חסכו מפיית ילדים

בדירה שכורה בת שני חדרים חי מאיר שטיין, פועל יהלומים, עם אשתו ושלושת ילדיו. מרחק כמה מאות מטרים משם, על גבול בני-ברק, עומד שלד בטון שנועד לשכון כ-20 משפחות חרדיות. למשפחת שטיין יש חלק במיבנה הדומם. תמורת שני חדרים וחצי שילם הזוג 3000 לירות במזומן ו-5000 לירות בשטרות. שטיין, שעלה מ-הונגריה לפני 10 שנים, חסך את הכסף בקושי רב. אשתו, ילידת טרנסילבניה ה'נמצאת אף היא 10 שנים בארץ, אומרת: "ממש הוצאנו את הפרנסות מפייתנו ומפיית ילדינו כדי שתהיה לנו סוף-סוף דירה משלנו". יחד עם עוד 45 מועמדים לשיכון ה'חדשים של בית הלחמי, פנו לבית משפט, שמינה מק"בל נכסים, הורה על עיקול נכסיו של הקבלן הרמת-גני.

