



חייב להתחמק כגוב

דייר זה מבקש להעלים את שמו ואת כתובתו הנוכחית כי על גבו רובץ חוב של כמה אלפי לירות בשטרות שמסר לידי בית-הלחמי תמורת דירה. הוא לא קיבל את הדירה, ואינו מאמין כי יקבלה. אולם את השטרות, שהועברו על-ידי בית הלחמי ל- מלווים ברבית ולבנקים, עליו לפרוע. זהו החוק.

הוא היה צריך להכנס לדירה ב-15.2.55. למרות שחתם על החוזה ושילם מפרעה ביוני 1954, הוחל בנייה רק בינואר השנה. כדי לאסוף את הסכום הדרוש לדירה ה' חדשה, היה נאלץ למסור את דירתו הישנה, לשלם את דמי המפתח לבית-הלחמי. הקבלן הבטיח כי אם יעזוב את דירתו הישנה מבלי שיוכל להכנס לדירה החדשה, יעמיד לרשותו דירה זמנית. וכך קרה: האיש עזב את דירתו, מסר את הכסף לבית-הלחמי. אך בית-הלחמי לא גמר את בניית הדירה ה' חדשה, לא נתן לו גם דירה זמנית. יתרה על האיש עם אשתו ובנו, בצריך ישן באחד מפרברי תל-אביב, חייב להתחמק מהאנשים המחזיקים בשטרותיו כאילו גנב מהם כסף.

ששה

הצטופף בבית גיסו

כאשר עזב יהודה לופר את מושב כפר אחים, ליד גדרה ועבר לתל-אביב, קיווה להכנס מיד לשיכון. כאיש דתי, נרשם לשיכון החרדים בבני-ברק, שילם 2500 לירות במזומן, 2200 לירות בשטרות, עבור חדר וחצי. כיום הוא גר בחדר אחד עם אשתו ושלושת ילדיהם — בדירת גיסו, המלאה בלאו-הכי. תקוותם של המשתכנים כי נכ' סיו של בית-הלחמי יכסו את חובותיו, הת' בדתה חיש מהר. במאון שהכין נרשם ערכן של קרקעותיו כק' רוב 800 אלף ל' רות. למעשה, אין שווין כיום עולה על שליש הסכום ואילו חובותיו מס' תכמים ביותר מ' חצי מיליון לירות. אם יוכרו כפושט רגל ורכושו יחולק בין נושיו, יקבלו הנושים רק חצי מן המגיע להם — ו' גם זה לא בטוח.



שרומו

אלה משלמים כפול

המשפחה הששית בסידרה אומלה זו קנתה דירה בת שני חדרים ברחוב נורדאו, תמורת 3000 לירות במזומן ו-4000 בש" רות. כעבור זמן קצר, נוכחה לדעת כי לא תוכל לגייס את כל הכסף ולעמוד בהתחייבותה, ביקשה מבית-הלחמי להחליף את הדירה באחת צנועה יותר, שתעלה 5900 לירות.

אב המשפחה, יהודי תמים שלא התמצא בענייני חוזים ונוהל מסחרי, חתם על פתק כי החוזה הקודם בטל, מסר לבית-הלחמי שטרות חדשים על מחיר הדירה החדשה. כאשר ביקש כי בית-הלחמי יחזיר את ה' שטרות הקודמים, התנצל הקבלן, אמר כי אינו יודע היכן הניח אותם, במקום השטרות נתן לו קבלה על הסכום החדש, בה אישר כי השטרות הישנים מבוססים בתוקף קבלה זו. האיש לא ידע כי אין מבטלים שטר אלא אם קורעים אותם. כך יצא כי עתה חייב הוא לשלם שתי סדרות של שטרות — עבור הדירה הישנה ועבור הדירה החדשה — מבלי לרכוש אף אחת משתי הדירות.

האיש האחראי. יהודה בית-הלחמי, שהחליט להיות קבלן בנייה, למרות שלא היה לו כל הכשרה מקצועית. הוא לקח

מוכר דירות בקצב מוגבר, כמעט בכל תנאי שהמשתכנים העמידו. הוא ערך תוכניות בנייה ובטרום אושרו על-ידי העירייה מוכר את הדירות, קיבל כסף ושטרות, מישכן את השטרות ושקע עוד יותר בחובות.

בינואר השנה נסע עם אשתו מיכל לאנג' ליה, השאיר את ניהול עסקיו בידי בנו בנימין וחתנו שמואל ירושלמי: האחד חש' מלאי, השני פקיד ממשלתי. שניהם לא עס' קו מעולם בקבלנות בניין. בכל זאת חתמו על חווי מכירה נוספים, מכרו דירות לאר' קיימות, קיבלו כסף ושטרות.

באנגליה ניסה בית-הלחמי לעניין משקיעי הון במפעלו, קיווה למשוך כסף שיוציאו מן הבון. כעבור חודשיים חזר — ללא כסף אך עם מכונות פלימות אפורה מהודרת.

בשובו, כבר לא היה מה להסתיר. אנשיה, אשר לפי החווה היו צריכים להכנס לדירתם לפני חודשיים-שלושה, מצאו רק שלדי-בנייה ערומים, שפועלים נטושים מזמן. מול לחץ המשפחות האומללות שעולמן חרב על רא' שן, חלה בית-הלחמי, הוכנס לבית-החולים אסותא. מאותו רגע, נעלם לחלוטין.

נושים ומשתכנים מבוהלים צבאו על דלת חווילתו, לא יכלו לגלות את מקום המצאו. לבסוף, נודע כי חיפש מקלט אצל גיסו, איכר במושב בני-ציון. כמה משתכנים, אשר שלוחתו של הקבלן העריק העבירה אותם על דעתם, איימו לעשות בו שפטים.

לבסוף שב בית-הלחמי לרמת-גן, הרגיע את הרוחות בהבטחות מתקפות כי הכל יסודר מיד וכי פתח במשאומתן עם בעלי הון שיעזרו לו להשלים את הבניינים. את תפקיד המתווך למציאת מוצא מן הסכך הניח בית-הלחמי על אברהם קירשנבאום, איש-עסקים תל-אביבי ידוע.

השבוע, שעה שבית-הלחמי הבטיח פתרון כמעט-מיד, הודה קירשנבאום: "בחדש יולי פנה אלי בעל הון ידוע וביקשני לבדוק אם כראי לו להשקיע כסף על מנת לרכוש את נכסיו של בית-הלחמי ולסלק את חובותיו. לאחר בדיקה יסודית, הסתלק מהעסק."

מה היתה תשובתו של בית-הלחמי עצמו להאשמות כי רימה את לקוחותיו בנדון, מכר להם דירות כאשר כבר ידוע כי לא יר' כל לבנות? "יש לי שוואים רבים", אמר. "כל ההאשמות אינן אלא השמצות זור' גיות!" אחר הוסיף: "אשמה גם ההפליה הקיימת כיום בשטח הבנייה, קבלנים פרטיים אינם מקבלים הלוואות ממשלתיות. לפני שאסרה הממשלה על מתן הלוואות לבנייה, היתה הרבית החופשית 12% בלבד. כעת היא מגיעה ל-36%. איך אפשר לבנות בת' נאים כאלה?"

הצרה עם יהודה בית-הלחמי היא ששאל את עצמו את השאלה מאוחר מדי — שלוש שנים ועשרות טרגדיות מאוחר מדי.

את כספי לקוחותיו, הסתבך בחובות, סיכן את חסכוניתה של אנשים תמימים רבים שהאמינו בו ובאפשרויותיו.

כיצד להיזהר מרמאות

ששה כללי בטחון למשתכן

● **קנה רק דירה גמורה.** כיום עולה ההיצע-בשוך הבניה על הביקוש ואין כל צורך בקניית דירה הנמצאת על גבי הניר בלבד. דירה גמורה מעידה כי הקבלן בעל אמצעים מספיקים ואין סכנה שלא ימסור את הדירה בזמן הקבוע או יפסיק אותה כליל.

● **בדוק את מצבה המשפטית של הקרקע.** כל אזרח יכול לראות את רישום הקרקעות במשרד ספרי האחוזה האזורי. קבל מדי הקבלן את מספר הגוש והחלקה, בדוק בתיק המתאים למי שייכת הקרקע, אם שועבדה, ולמי.

● **בדוק אם הקרקע ממושכנת.** קבלנים רבים לווים כסף תמורת מישכון הקרקע המיועדת לבניה. הדבר כשלעצמו אינו תופעה שלילית אולם לפני שתקנה דירה בבית אשר מגרשו ממושכן, וודא את יכולתו של הקבלן לסלק את המשכנתא עם גמר הבניה.

● **אל תחתום על חוזה מוכן.** לכל קבלן ישנם חוזים מוד' פטים, מנוסחים מראש והמיועדים, כביכול, לשמור על האינטרסים של שני הצדדים. אולם אל תשכח כי חוזים אלה נוסחו על-ידי פרקליטו של הקבלן ומטרתם, בראש וראשונה, להגן על הקבלן. אם החוזה אינו מספק אותך, אל תקבל את הטענה כי "זה החוזה המקובל".

● **אל תסמוך על התחייבותו של הקבלן בלבד.** אתה יכול לדרוש, בשעת תשלום הכסף והחתמה על החוזה, שהקבלן יתן לך ערבות של נוטד כספי מהימן כי יעמוד בהתחייבותיו כלפיך. במקרה של הפרת החוזה, ישלם לך באופן אוטומטי הערב את סכום הפיצויים שהוסכם עליו מראש.

● **אל תחתום על שום מיסמך מבלי להראות אותו תחילה לעורך-דין.** אם אתה כבר משקיע אלפי לירות שחסכת בעמל רב, אל תיחפז לתיתם לאחר. ההשקעה הקטנה של זמן וכסף, הכרוכה בביקור אצל עורך-דין, עשויה לחסוך לך צרות והפסדים.