

## 10 שאלות שכל מתעניין בקרקעות צריך לשאול את עצמו (ואת המשווקים)

תחילה נפתח במבוא קצר:

כל קרקע שרוצים לבנות עליה צריכה -

א. אישור תב"ע (=תכנית בנין עיר; קובעת את ייעוד הקרקע, אחוזי הבניה, ומתווה הבניה הכללי).

ב. היתר בניה.

בשטחי יהודה ושומרון מתקיימת מזה שנים הקפאת בניה, פעמים סמויה ופעמים גלויה, למעט כמות מזערית של דירות שהמדינה משחררת אחת לתקופה.

הקפאת הבניה מתייחסת בעיקר לקרקעות שעדיין אין להם אישור תב"ע; קרקעות שיש להם אישור תב"ע וחסר להן רק היתר בניה, כמעט ואין עליהן הקפאת בניה. לכן, רוב הדירות שעדיין נבנות בשטחי יו"ש, הן בקרקעות שקיימת עליהן תב"ע ישנה שאושרה בעבר.

לעומת זאת, רוב הקרקעות המשווקות כיום בשטחי יו"ש, הן קרקעות שלפי התב"ע החלה עליהן ייעודן חקלאי, ללא אישור למגורים.

וכעת לשאלות:

א. האם אני יודע, שקרוב לשלושים שנה לא אושרה עיר חדשה בשטחי יו"ש? האם המשווקים יכולים להשפיע על הממשל האמריקאי ועל האיחוד האירופאי להפסיר קרקעות לבניה בסדר גודל של עיר שלמה?

האם העולם הערבי יעבור בשתיקה על הקמת עיר חדשה בשטחי יו"ש? דבר כזה לא יעורר **אינתיפאדה** אלא **מלחמה**!!!

ב. האם אני יודע שגם בגבעת זאב עדיין ממתנינות אלפי יח"ד לאישור תב"ע?

האם אני יודע שקרקעות רבות ששווקו באזור גבעת זאב, אין אפשרות גישה אליהן, כיון שהגישה היחידה היא דרך קרקעות בבעלות ערבית שעדיין לא הצליחו לרכוש אותן, ולכן עדיין אינן מסופחות מוניציפלית לגבעת זאב? (נתונים אלו ניתן לברר במועצה של גבעת זאב).

ג. בעמנואל שמרוחקת רק כמה קילומטרים מקרני שומרון נמכרת דירה ב-700,000 שקל; מדוע שבקרני שומרון דירה תהיה שווה 1,200,000 ?

ד. האם אני יודע, שגם אם עוד עשרות שנים הקרקעות יופשרו, הקרקע תצטרך להיבנות בצורה של קבוצת רכישה (קבוצת אנשים הבונים כולם יחד, וכל ההוצאות במהלך הבניה מתחלקות בין כולם) ולא כקניה מקביל (הבונה על חשבון, ומציע לכל קונה מחיר מוגדר מראש)?

המציאות מוכיחה שקבוצות רכישה רבות לא מצליחות, מסיבות שונות (עייני ערך בית שמש, אחיסמך, ועוד); כך למשל, די בכך שיש מספר אנשים בתוך הקבוצה שהבנק לא מוכן לאשר אותם, ועקב כך לא יוכלו לקבל הלוואה לפרויקט, והבניה נתקע. ובמיוחד כאן שמטרת המשווקים היא להגיע לאלפי יחידות דיור, וככל שתגדל קבוצת הרכישה, כך יש יותר חשש להצלחתה.

ה. האם אני יודע, שלמלבד הסכומים בגין רכישת הקרקעות המתפרסמים ע"י המוכרים, יש עוד סכומים רבים שכתובים באותיות הקטנות של החוזה, וכן יש היטלים ואגרות שיחולו בהמשך, שיורידו מהרווחים שמצהירים עליהם המוכרים?

ו. האם אני יודע מי עומד מולי במכירת הקרקעות? האם בחוזה מופיע מי הבעלים של החברה המוכרת, ומה הכתובת שלה? אם חלילה יצטרכו להגיש תביעה נגד החברה האם יהיה את מי לתבוע?

ז. האם אני יודע מי הבעלים של חברת הניהול (החברה המנהלת את הבניה בקרקעות הנמכרות) שאני חותם מולה - מתי הוא יצא לשוק הנדל"ן, מתי נפתחה החברה, ועל סמך מה החברה מצהירה שהיא יודעת לנהל פרויקטים בסדר גודל של עיר? האם משווקי הקרקעות יודעים לבצע פרויקטים כאלו, או שהם רק מוכרים קרקעות וחלומות?

ח. האם אני יודע את כל הצהרות הקונה שבחוזה, ואני אכן מבין את המשמעות האמיתית שלהם? האם אני יודע שבחוזה המשווקים דואגים להסיר מהם כל אחריות לכל מה שיקרה בהמשך?

ט. מדוע שלא אקח עו"ד מקצועי שילווח אותי ברכישה, כמו בכל רכישת דירה שלוקחים עו"ד מקצועי?

י. אם העסקה כ"כ טובה, מדוע יזמי נדל"ן שמשוועים לעסקאות מוצלחות לא נכנסים לעסקה הזאת? אלא מה, כולם מבינים שהסיכוי לבנות כאן הוא קלוש, רק שכשאפשר לעבוד על אברכים, ולמכור להם יחידת קרקע לדירה במחיר שאפשר לקנות בו דונם שלם, בוודאי שלמשווקים יש כאן עסקה מוצלחת ביותר.

### די לניצול התמימות של אברכים שלא מבינים בנושאים של קרקעות!

נב. הרבה מהשאלות הנ"ל מתייחסות גם לקרקעות שלא בשטחי יו"ש. הכלל תמיד צריך להיות: אם לא מבינים - לא קונים, שב ואל תעשה עדיף.

לרבים השואלים הי"ו

באחרונה משווקים בציבור החרדי וגם בעירנו ביתר עילית, בפרסומות ראוותניות, הצעות לרכישת חלק במגרשים, והמוגדרות כזכות לדירה, וכדי להמנע מתביעות משפטיות, מוגדרות קרקעות אלו כ"קרקע בהפשרה", "קרקע המיועדת לבניה", "עיר חרדית חדשה", ועוד כהנה רבות, תוך הבטחה גלויה ומוסווית, כי מדובר בעיסקה משתלמת, שתביא לרוכשיה דירה במחיר מוזל.

משום חיוב השבת אבידה של ממון ישראל, ראיתי מן החובה להודיע בזה דעת העניה, כי רובם של הקונים "דירות" ו"מגרשים" אלו, מניחים רוב מעותיהם על קרן הצבי.

כי לאחר שנתבררו בפני בכמה דיני תורה, ולאחר שחזרתי וביררתי כל ענין מכירת שטחים אלו, הרי לענ"ד בחלק גדול מהצעות אלו מדובר בהטעיה גמורה, כי מדובר בשטחים שנרכשו ע"י המשווקים בסכומים זעומים, וכפי שניתן לבדוק באתרי מיסוי מקרקעין, אלא שהשטחים שנרכשו כדונמים שלמים, עברו תהליך מדומה של "חלוקה לדירות", ונמכרים פי חמשה ועשרה, מעבר לשווים האמיתית.

שטחים אלו המוצגים כמיועדים לבניה בשנים הקרובות, רובם ככולם אינם שכאלו, ולענ"ד גם אם וכאשר יאושרו שטחים אלו לבניה, [והדבר אינו מובטח כלל ועיקר], לא יהיו דירות בנויות למגורים בשטחים אלו לפני עוד חמש עשרה שנה ומעלה, וזאת גם במקרה הטוב, שהשטחים יאושרו לבניה, ושאכן יאושרו לפי כמות היחידות שהמשווקים מציגים, ועפ"י רוב בהגזמה יתירה, וללא כל ביסוס עובדתי.

ובפרט בשטחים הנמכרים ביו"ש, שסביר להניח כי לעולם לא תתאפשר שם כל בניה.

כמו"כ בחישובי העיסקה, לא נכללים חיובים רבים הנוצרים בעיסקאות שכאלו, כמו מיסים, מס שבח, היטלי השבחה, הוצאות פיתוח, דמי נהול, אגרות, היתרים, ועוד רבות, ובמקרים רבים עדיין לא מחושב במרכיב הקרקע, ההפרשות המתחייבות לצרכי ציבור, והיכולות להסתכם עד למחצית השטח הכולל.

בנוסף, גם אם שטחים אלו יאושרו בסופו של דבר לבניה, הרי הבניה תעשה באופן של קבוצות רכישה המונות מאות בנ"א, שאין כל קשר ביניהם, דבר שימנע כמעט כל סיכוי לבניה מעשית, ושגם ישפיע על המחיר הסופי.

יש לציין כי חוות הדעת והשמאיות המוצגות ע"י המשווקים, ברובם הינם מוזמנות וממומנות ע"י המשווקים, ולערכם ואמינותם אין ערך רב.

וע"ז באעה"ח בי"ג לחודש כסלו תשע"ח



צבי ברורמן