

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, מוצגות 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 מוזלת. משום חיוב השבת אבידה של ממון ישראל, ולאחר שראיתי אברכים יקרים ותמימים, המתפתים להצעות אלו, ראיתי מן החובה להודיע בזה דעתי העניה, כי רובם של הקונים "דירות" ו"מגרשים" אלו, מניחים רוב מעותיהם על קרן הצבי.

לאחר שנתבררו בפני בכמה די"ת, 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 האמיתי.

שטחים אלו המוצגים כמיועדים לבניה בשנים הקרובות, רובם ככולם אינם שכאלו. ובפרט בשטחים הנמכרים ביו"ש, שקיימת סבירות גבוהה כי לעולם לא תתאפשר שם כל בניה.

ולענ"ד גם אם וכאשר יאושרו שטחים אלו לבניה, [והדבר אינו מובטח כלל ועיקר], לא יהיו בהם דירות בנויות מוכנות למגורים, לפני עוד חמש עשרה שנה ומעלה, וזאת גם במקרה הטוב שהשטחים יאושרו לבניה, ושאכן יאושרו לפי כמות היחידות שהמשווקים מציגים, שעפ"י רוב הם בהגזמה יתירה, וללא כל ביסוס עובדתי.

כמו"כ בחישובי העיסקה, לא נכללים חיובים רבים הנוצרים בעסקאות 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 והשמאוויות המוצגות ע"י המשווקים, ברובם הינם מוזמנות וממומנות ע"י המשווקים, ולערכם ואמינותם אין ערך רב. מובן, כי אין בדברים אלו משום הכללת כל העוסקים במלאכה זו, אלא החכם עיניו בראשו.

וע"ז באעה"ח בי"ג לחודש כסלו תשע"ח



צבי ברורמן