

דירת התלאות

התחתנו לפני שלש שנים. לא הרבה זמן. אבל הניסיון שרכשנו באותם שנים, הטלטלות הכלכליות שעברנו, נראים לנו כשוות ערך לחכמה הנצברת במשך עשרות שנים.

רכשנו דירה באחת השכונות הירושלמיות המתחרדות. המוכר, ניקולאי, איש נחמד והגון, קיבל אותנו בסבר פנים יפות, סיפר על מעלותיה הרבות של הדירה. לדבריו, מוכר את הדירה ברגשות מאוד מעורבים. מצד אחד כל כך אוהב את הבית ואת השכונה המדהימה, קשה לו עד מאוד לחשוב על פרידה. אבל מצד שני, המרחק ממקום העבודה, הממוקם בעיר אחרת. נאלץ לבזבז בכל יום לפחות שעותיים בדרכים.

קופצים רבים היו על הדירה. בשכונה זו כל דירה המוצעת למכירה נחטפת כמו לחמניה טרייה. מכיוון שהמוכר היה לחוץ בכסף, ולנו היה סכום משמעותי כמזומן, העיסקה נסגרה דווקא איתנו, במחיר שפוי והגיוני לאותם ימים, חתמנו חוזה מסודר אצל עו"ד, והעברנו את הכספים רק בהתאם להתקדמות העברת הבעלות על פי הנחיית העו"ד. הכל מושלם.

מאחר והדירה אותה רוכש ניקולאי תושלם רק בעוד כשנה, סוכם על פינוי מאוחר, רק בעוד כשנה. במהלכה הוא ישכור אותה מאיתנו. את דמי השכירות לשנה מראש קיזזנו במחיר הדירה.

גם לנו זה הסתדר. השכונה אמנם בתהליך התחרדות מואץ. אך עדיין האווירה הכללית עוד רחוקה מהאווירה בה גדלנו, ובה היינו רוצים לגדל את ילדינו. כך שלא מיהרנו לשום מקום. במיוחד, שהיחידה ששכרנו היתה זולה בכאלפיים שקלים מהדירה אותה השכרנו, כך שאף נותרנו עם רווח כספי נאה.

דרישת השלום הראשונה שקיבלתי החלה במפגש אקראי עם אחד החברים בחתונה משותפת בה השתתפנו. פטפטנו על דה ועל הא. הוא סיפר שרכש בימים האחרונים דירה יפיפייה. המחיר היה ממש מציאה. כך שהוא חטף את העסקה. שילם מקדמה משמעותית, ובימים הקרובים יחתמו על החוזה המסודר.

היתה זו הפתעה מרעננת במיוחד. הסתבר שהוא רכש בית באותה שכונה, באותו רחוב, אפילו באותו בניין בו גם אני רכשתי את דירתי. כל כך שמחנו. נהיה שכנים באותו בניין. ובשכונה מתחרדת זו בשורה מאוד משמעותית. משפחה משלנו באותו בניין, כמה שמחה וכיף.

מתוך סקרנות הוספתי להתעניין, באיזו קומה, מה מספר הדירה, - התשובה שקיבלתי הכניסה אותי לתדהמה. אולי גם פאניקה. התברר שהוא קנה את הדירה שלנו. הדירה אותה רכשנו אנו במיטב כספינו.

לא הצלחתי להבין מה קורה כאן. היכן נפלה כאן הטעות. איך ניתן למכור דירה שהיא שלנו. חשבתי אולי התבלבל במספר הדירה. ביקשתי שיפרט את הצדדים, כמה מדרגות עולים. ומה התברר? זו לא טעות. אותה דירה. אותם צדדים. אותה קומה.

כששאלתי מי המוכר, נקב בשם שונה משם המוכר שלנו. קצת נרגענו. כנראה שבכל אופן מדובר באדם שונה. אבל כשתיאר את מראהו התברר שהמוכר הוא אותו מוכר. ניקולאי. מי שמכר לנו את הדירה וקעת שוכר אותה מאיתנו, הוא זה שמכר גם לו את אותה דירה. ככל הנראה הזדהה בשם בדוי.

אמרתי לחברי. תשמע. זה נראה לי מעשה נוכלות שלא יאומן. הוא מכר לכם דירה שכבר נמכרה. היא לא שלו. אנחנו קנינו מאותו מוכר את הדירה. הוא רק שכור את הדירה מאיתנו.

לרגע נפל ליבי, מי יודע, אולי גם אותנו שיקר, אולי גם לנו מכר דירה שאינה שלו. אבל נרגעתי. לא יתכן. הן לקחנו עו"ד שייצג אותנו, מומחה ובעל מוניטין גבוהים. הוא מסר לנו מסמכים רשמיים של מדינת ישראל בהם מצויין כי אנחנו הבעלים החוקיים של הדירה.

חברי גם הוא הוכה בתדהמה והלם. הוא מספר שראו לפני ימים בודדים מודעה בעיתון על מכירת הדירה, כבר באותו יום ערכו סיור בדירה וממש התלהבו. במיוחד שהמחיר היה סביר והגיוני. חשבו בליבם, כנראה המוכר לא מודע שלאור התחרדות השכונה המחירים קופצים. הוא עדיין תקוע עם המחיר הסטנדרטי שהיה מקובל עד לא מכבר.

אמרו למוכר שהכיוון מצידם חיובי. אבל ביקשו להמתין כמה ימים, הם רוצים שגם ההורים יראו את הדירה. נסגור כעת עקרונית על מחיר הדירה, אך החתימה תהיה בימים הקרובים.

המוכר הנחמד סיפר להם שהוא מזהה ביקוש מטורף לדירה, רק אתמול היא פורסמה, וכבר היו בדירה שלשה משפחות, וישנם עוד רבים מתעניינים. לפי הערכתו הדירה תיחטף בהקדם. הוא גם מתחיל לשקול להעלות את המחיר. אבל הוא לא שומר את הדירה לאף אחד. הראשון שיחתום איתו על זיכרון דברים יזכה בדירה.

כבדרך אגב הוא ציין, שכפי שמקובל, גם הוא מבקש במעמד החתימה 10% משווי הדירה. אם נחתום איתו מיידית, הוא גם מסכים להשאיר את המחיר לפי מה שדיברו בשיחת הטלפון. כמובן שלאחר מכן ילכו לעו"ד

שיסדר הכל בצורה הכי מסודרת. אבל הוא לא מוכן בשום אופן לשמור את הדירה, ובוודאי לא להישאר על אותו מחיר כל עוד אין אפילו מסמך חתום.

בהחלטה של רגע, מתוך בהלה והתלהבות של צעירים, בלי לחשוב ולהתעמק, בלי להתייעץ ולשקול בכובד ראש, חתמו על זכרון הדברים אותו ניסח המוכר, והעבירו לו שיק בסכום של כמאה ושלושים אלף שקל. ועוד עשרים אלף מזומן ממש. השיק כבר הופקד, ונמשך מהחשבון.

חברי החל לבכות. אני לא מאמין. איך זה יכול להיות. איזה תמימים היינו. חתמנו על הסכם בלי שאנחנו יודעים שהדירה בכלל בבעלות המוכר. אפילו לא ביקשנו תעודת זהות לזהות את שמו. לא חלמנו שיכול להיות כזו נוכלות. באמת היה להם מוזר שהחתימה על החוזה מתעכבת. כל פעם עם תירוץ אחר. אבל עד לרגע זה לא העלו על דעתם שעקצו אותם בכזו רשעות ונבזות.

עוד באותו ערב הוא פנה לתחנת המשטרה והגיש תלונה על גניבה. הוא סיפר בדרמטיות וברגשות סוערים את כל הקורות איתו. לא היה נראה שהחוקר התורן התרגש יתר על המידה. הוא רשם את התלונה, וציין שהוא מעביר להמשך טיפול.

מיד עם בוקר נכנס לסניף הבנק בניסיון לבטל את השיק. אבל כבר לא היה ניתן. השיק כובד. הכסף כבר הגיע לידי הנוכל. גם פקידי הבנק המנוסים, נחשפו לא פעם לשקרים וגניבות, היו המומים. על כזה שילוב של תעוזה מצד אחד, וטיפשות מהצד האחר גם הם לא חלמו.

עדכנתי את גבאי הצדקה בשכונה שלנו. אלו תלו מודעות בבתי הכנסיות והוציאו הודעה קולית לכל תושבי השכונה להיזהר מנוכל זה. אך כמה מצער, התברר שישנם עוד כמה משפחות שכולם נפלו באותה תרמית. חלקם בסכום שכזה, אחרים בסכומים נמוכים משמעותית. אלו הסכימו לתת לו רק עשרים אלף שקל, דמי רצינות. והכל בטווח של ימים בודדים.

הצטערתי עד למאוד לשמוע על העוקץ ודמעת העשוקים, כאב לי שהדירה שרכשתי היא זו שבאמצעותה התגלגל הנזק לאותם משפחות אברכים, אך לפחות הייתי רגוע שאני לא ניזוקתי. הן אין לכל הקונים כל מסמך משמעותי מעבר לזכרון דברים פנימי שערכו עם הנוכל, לחלקם הזדהה בכלל בשם בדוי. אכן פעם היתה זו דירתו. אבל כיום היא בבעלותי.

ליתר ביטחון עדכנתי את עוה"ד שניהל את המכירה, הוא גם הרגיע אותי, אבל אמר שיעקוב ויבדוק שהכל כהלכה. הוא ציין שיש לקוות שהנוכל יצא מהדירה בזמן שנקבע. ובכל מקרה חייבים לפעול בנחרצות. ולא להאריך את החוזה בשום פנים ואופן.

למחרת הוא מתקשר אלי. מספר שגילה הפתעה. במהלך השנה נרשמה הערת אזהרה לטובת רוכש אחר. הוא בודק את העניין. התברר, שכבר כמה חודשים קודם לכן, הדירה נמכרה לאדם נוסף. אך במכירה זו המוכר התחזה לבעלים האמיתי, קרי אני.

הוא זייף תעודת זהות. והציג עצמו לקונה כאילו הוא הבעלים האמיתי. הוא התחזה אלי. הזיוף היה כה מושלם עד שהקונה ועוה"ד שלו לא זיהו את השקר, הם ראו אותו כבעלים, ועל בסיס החוזה שערכו נרשמה לטובתו הערת אזהרה. הקונה העביר את מלוא התשלום למוכר. וכבר נעשתה פנייה להשלמת העברת הבעלות.

עוה"ד שלי פנה לקונה ועורך דינו ועדכן אותם על העקיצה שהם חוו. שהמוכר זייף תעודת זהות. הוא התחזה לבעלים, אף שאינו. כך שכל הכספים שהעבירו הינם על קרן הצבי. הם מוזמנים לתבוע את הנוכל ששייב את הכספים. אבל הוא פונה מיידית לרשם לבטל את הערת האזהרה שנרשמה על שמם.

נתקפתי בפחד וחרדה. מי יודע מה עוד התחזו על שמי. אלו הסכמים וחוזים, הלוואות ונזקים נרשמו על שמי. בעצת עוה"ד פניתי למשטרה והגשתי תלונה על התחזות וזיוף מסמכים. גם תלונה זו נרשמה והועברה להמשך טיפול. לא נרדמתי בלילות. לאיזו צרה נקלעתי. מדובר בנוכל בסדר גודל עולמי.

אך ביחס לבעלות על הדירה חשתי בטוח. הן וודאי שהדירה בבעלותי, ורק הקונים הם אלו שבבעיה חמורה. הם אלו שנפלו בפח שהנוכל טמן להם.

כמה ימים לאחר מכן אני מקבל כתב תביעה מנומק מאת הקונה ועורך דינו. לדבריהם, אף שהם מודים שרכשו את הדירה מנוכל שהתחזה לבעלים המקורי, עדיין הדירה אמורה לעבור לבעלותם. הם מבססים את טענתם על 'תקנת השוק'.

מדובר על חוק שבא להגן על קונים שרכשו דירה בתום לב, ביררו בטאבו מי הוא הבעלים, והתקשרו איתו בהסכם רכישת דירה. אך לבסוף התברר שהיה טעות ברישום. הבעלים האמיתי הוא אינו זה הרשום במאגר. לפי חוק תקנת השוק, כל עוד קנו מהבעלים הרשום בטאבו המכירה תהיה תקפה.

המטרה של החוק, ליצור וודאות בשוק. כאשר אדם רוכש דירה הוא חייב להיות רגוע שהוא יקבל בעלות עליה. ככל שבדק בטאבו מי הוא הבעלים, ורכש בתום לב את הדירה, ושילם את מלוא תמורתה, הדירה תהיה שלו.

כעת טוען הקונה שאף הוא זכאי להגנת החוק בשל 'תקנת השוק'. הן הוא רכש את הדירה בתום לב, ועשה את כל הבדיקות הנדרשות, אף העביר את מלוא התמורה. הוא לא היה אמור לחשוב על זיוף כה מקצועי של תעודת זהות רשמית. כיוון שהושלמו התנאים מצידו הרי שתקנת השוק מחייבת שהדירה תרשם על שמו. לא האמנתי למראה עיני. כזו טענה הזויה. וכי אין תקנת השוק שאדם שרכש דירה בצורה הכי תקנית ומושלמת שיכול להיות, יינזק בגלל שמישהו זייף את תעודת הזהות שלו.

לא היתה לי ברירה. ובעל כורחי נשאבתי לקרב משפטי שעלה הון. עוה"ד שלי הגיש כתב הגנה מנומק. הוא הכיח שיש הבדל בין רכישה בתום לב בגין טעות ברישומי הטאבו לבין רכישה בתום לב בגין זיוף והתחזות שקרית של הבעלים. כמו כן הוכיח שמחיר הדירה היה מוזל משמעותית כך שהיה על הקונים לבחון מדוע הדירה מוצעת בהוזלה. ומאחר שלא העלו חשד להתחזות הרי שאין זה תום לב.

לאחר דיונים ארוכים שנמשכו חודשים ארוכים, מתחים ולחצים שהיו מעבר לכוח הסיבולת שלנו, חקירות משטרתיות ואיומים שונים מצד הקונים, התקבלה החלטה סופית שאכן הדירה תרשם על שמינו. נשמנו לרווחה. הודינו ושמחנו.

שנת השכירות הגיעה לסיומה, היה ברור לנו שאנחנו נכנסים מיידית לדירה וקובעים בה בעלות גמורה. אך עדיין נתקלנו בבעיה חדשה. הדירה היתה מלאה בחפצים ורהיטים. הנוכל נעלם, וכל חפציו נותרו בדירה.

עברנו תהליך של פינוי שוכר, שכרנו מחסן ולשם העברנו את כל החפצים. התוכנית שגיבשנו, בעת שהשוכר הנוכל יבקש את חפציו נדרוש ממנו תשלום דמי השכירות. אבל זו סיטואציה ממש לא נעימה. בליבנו מקנן החשש מהמפגש עימו כשיבקש את חפציו. איך יגיב על הפינוי הכפוי. מי יודע אם נקבל פרוטה עבור האחסנה. סיפור לא נעים לזוג צעיר טרי ורענן, שלא נתקל מעולם בהתמודדות מול נוכלים, מאפיונרים ומערכת המשפט. לולא האמונה וההורים שחיזקו אותנו לא היינו שורדים.

עברנו לדירה בשמחה. ערכנו חנוכת הבית, הגיעו כל הקרובים והידידים כולם שמחו איתנו, באו לראות מקרוב את הנוף הנשקף מדירת התלאות. בשעה מאוחרת הלכנו לישון שמחים, עייפים ומרוטים.

אנו מתעוררים בשעה שלוש לפנות בוקר דפיקות חזקות בדלת. איזה פחד. אנחנו שואלים בחשש – מי שם? - משטרה!!!

אנחנו מבטים מהעינית. אכן עומדים שני שוטרים. דופקים שוב ושוב. לפתוח מיד או שאנחנו פורצים. לא היתה ברירה. פתחנו. השוטר נכנס. מציג לי מסמך שבו פקודה לעצור אותי. נותן לי חמש דקות להתארגנות. הייתי המום. אחרי כל מה שעברנו חשבתי ששום דבר כבר לא יפתיע אותי. אבל על כזה דבר לא חלמתי. שאלתי את השוטר למה הוא עוצר אותי. מה עשיתי. הוא השיב שגם הוא לא יודע. רק מבקש בקשיחות ואטימות שאציג לו את תעודת הזהות שלי.

הגשתי לו את תעודת הזהות תוך כדי שרעייתי פורצת בבכי תמרורים. הוא מביט בתעודה, מראה לחבר שלו, ולפתע משנה את כל הגישה. הוא מתנצל. מבקש סליחה. יש כאן טעות. באתי לעצור מישהו אחר. הוא שואל אתה יודע היכן גר ניקולאי? הוא מחפש את ניקולאי.

הצלחתי להעלות חיוך על שפתי. את ניקולאי גם אני מחפש. לא ממש מחפש. עם כזה נוכל לא מעוניין להיפגש לעולם. רק שאני תקוע עם מחסן גדוש בחפצים שלו שעולה לי כמה מאות שקלים בכל חודש. השוטרים יצאו, ואנחנו ניסינו להירדם בשנית. אך ללא הצלחה.

במהלך החודשים הקרובים, עברנו שוב ושוב חוויות שכאלו. דפקו אצלינו שוטרים ואינשי דלא מעלי, חברות גביה שונות בשעות לא שעות, הציגו שיקים שלא כובדו. כמעט הכו אותנו. עם הזמן פיתחנו מיומנות איך להציג לנושים השונים את הבשורה שניקולאי נעלם. אנחנו לא קשורים אליו ואין לנו שום מושג היכן הוא. הלכנו עם תעודת הזהות צמוד לכל מקום. סיוט של ממש.

אני מודה להקב"ה ששמר עלינו מליפול לתהום עמוקה יותר. בחסדי שמים לא הפסדנו את כספינו, אך עברנו חוויה בהחלט לא נעימה.

במהלך השנים נפגשנו עם סיפורים שונים ומשונים. גילינו שיש סביבנו נחשים שמכישים בלי הפסק. בייחוד אנשים תמימים וטהורים שלא יודעים על הרוע הקיים בעולם. חייבים לקחת משנה זהירות, ולא להתפתות למבצעים והוזלות בכל תחום. חובה לפעול לפי כל כללי הבטיחות האפשריים.

וגם לאחר כל ההשתדלויות נדע, כי הכל מאיתו יתברך. רק אליו נפנה. והבוטח בה' חסד יסובבנו.

כותב המאמר: הרב אריה ליבוביץ מנהל גמ"ח יד שמשון - מודיעין עילית
בברכת יישר כח גדול