

משכנתאות והזכות לדיור

הזכות לדיור היא אחת הזכויות החברתיות הבסיסיות, המאפשרות לאדם חיים בכבוד. בעלות על דירה היא אבן נכס רב-דורית, המשמש עוגן למשפחות השרויות במצוקה כלכלית. במשך רוב שנות קיומה סייעה מדינת ישראל ברכישת דירות לזוגות צעירים ובתשלום שכר דירה למחוסרי דיור. בשנים האחרונות קיימת שחיקה של מדיניות זאת ע"י קיצוץ הולך ומתמיד בסיוע בשכר דירה, הפסקת בנייה לדיור ציבורי, והסרת ההגנה על נפגעי משכנתאות. בכל שנה, מוצאים עצמם, כ-2000 משפחות, חסרי כתוצאה מצוי פינוי של הבנקים.

מצד אחד: אין ברירה אלא להוציאם מביתם לאחר שלא עמדו בהתחייבותם הכספית.

מצד שני: אי אפשר להשאירם חסרי קורת גג.

מה יפתור את בעיית הדיור של הזוגות הצעירים?

"כיום, הרוב המכריע של הזוגות הצעירים בישראל אינו מסוגל לרכוש דירה ללא עזרה ממשלתית. עזרה זו ניתנת באמצעות משכנתאות מסובסדות, מענקים ועוד. על אף העזרה הזאת, עדיין דרושות משכנתאות "משלימות" מהבנקים המסחריים, שעלותם מטילה על הרוכשים נטל כלכלי כבד לתקופה ארוכה. מצוקת הזוגות הצעירים נובעת בעיקר משלוש תכונות של שוק הדיור בישראל:

- מחיר הדירות גבוה מאוד בהשוואה להכנסה. הדירה הממוצעת בישראל עולה היום פי שמונה מההכנסה השנתית של משק הבית הממוצע, לעומת יחס של 5:1 בשווייץ או של 3:1 בארה"ב.
- בחברה הישראלית, רכישת דירה היא הצורה הנורמטיבית של דיור. אין בנייה של דירות להשכרה על ידי המגזר הפרטי. השיכון הציבורי מוגבל לרובד החלש ביותר...
- הריבית של המשכנתאות גבוהה והיא מגדילה את נטל המימון על כל מי שרוכש דירה בהשוואה למדינות אחרות בעולם.

מאז קום המדינה התערבו ממשלות ישראל בשוק הדיור, בין היתר על ידי מתן משכנתאות מסובסדות לקבוצות נזקקות, עולים חדשים, משפחות חד-הוריות וזוגות צעירים. במשך השנים, עם תהליך הפרטה והצמצום בתוכניות הרווחה, הלך וקטן תפקיד המדינה בשוק הדיור ולאחרונה גם במתן משכנתאות לזכאים. כוונתו של משרד האוצר להקטין את העזרה הניתנת היום לזכאים, תקטין בהכרח את מספר הזוגות שיזכו בהלוואות לזכאים ואו תרע את התנאים שיוצעו להם. כתוצאה מכך יגדל הצורך בהלוואות משלימות ממקורות מסחריים ובמימון ממקורות חלופיים, לדוגמה, הלוואות מקרובים. כדי לרכוש דירה, יצטרכו הזוגות הצעירים לשלם ריבית גבוהה יותר מזו הנהוגה היום ולהחזיר את ההלוואה תוך זמן קצר יותר. החשש הוא כי אחוז ניכר של זוגות צעירים יתקשו לרכוש דירה בעתיד הנראה לעין ויהיה עליהם למצוא פתרון חלופי, כגון שכירות חופשית, מגורים אצל ההורים, או דחייה של הקמת משק הבית. ... בשנת 1994 היו המשכנתאות הממשלתיות 38% מסך האשראי לדיור. עד 1997 ירד משקלן לשיעור של 25% מסך האשראי לדיור. (פרופסור אליה ורצברגר, התוכנית למדיניות ציבורית, אוניברסיטת תל-אביב, דצמבר 2001 מתוך מכון אדוה).

מספר נתונים:

- מידי שנה נמכרים בתיים של כ- 2000 לווים שלא עמדו בהחזרי המשכנתא.
 - ברבעון הראשון של שנת 2005 גדל מספר הפניות בנושא משכנתאות ופינויים בעמותת "ידיד" בכ-90% מהתקופה המקבילה אשתקד.
 - בשנת 1994 היו המשכנתאות הממשלתיות 38% מסך האשראי לדירור. עד 1997 ירד משקלן לשיעור של 25% מסך האשראי לדירור.
- פי-תשה ברעך, משאת מאומה לא תבא אל-ביתו לעבט עבטו: בחוץ תעמד והאיש אשר אתה נשח בו יוציא אליך את-העבוט החוצה: ואם איש עני הוא לא תשכב בעבטו: השב תשיב לו את-העבוט כבוא השמש, ושכב בשלמתו וברכך, ולך תהיה צדקה, לפני ה' אלהיך: (דברים כ"ד 10-14)
- עבט - משכון, חפץ שהמלווה לוקח מהלווה כערבות לחובו שיפרע במועד (מילון אבן שושן)

מתוך פסק דין בעניין החזרת חוב משכנתא (13.6.2002)

בבית המשפט המחוזי בתל – אביב יפו בפני כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל

מהות הבקשה זו בקשה לביטול מימוש משכנתא ולמחיקת ערב משטר משכון. הבקשה הוגשה ע"י המבקשת בעצמה לבימ"ש השלום, והועברה לבימ"ש זה.

עובדות רלוונטיות המבקשת הינה בת 71, גרושה, המתגוררות בדירה קטנה בת שני חדרים ברחוב ז'בוטינסקי 125 ב' ברמת גן. (להלן: "הדירה"). הכנסתה החודשית מסתכמת ב- 1,500 ש"ח קצבת ביטוח לאומי וכ- 1,000 ש"ח נוספים פרי עמלה מעבודתה במשרה חלקית כמרכזנית "בבית הרופאים". המשיבה היא חברה בע"מ, שעיסוקה במתן הלוואות חוץ בנקאיות.

מתוך פסק הדין: "כי תשה ברעך משאת מאומה לא תבא אל ביתו לעבט עבטו: בחוץ תעמד והאיש אשר אתה נשח בו יוציא אליך את העבוט החוצה: ואם איש עני הוא לא תשכב בעבטו: השב תשיב לו את העבוט כבוא השמש ושכב בשלמתו וברכך ולך תהיה צדקה לפני ה' אלהיך: לא תעשק שכיר עני ואביון מאחיק או מגרך אשר בארצך בשעריך": בעוד שבמדינת ישראל ההלוואה בריבית מהווה כלי מרכזי וחיוני לקיומו של שוק עסקי בריא ומודרני הרי שערכיו של ספר דברים הם גם ערכינו כיום. אין ההלוואה מהווה אמצעי לעושק ואין שיעבוד נכס מהווה שעבודו של אדם. חובו של הלווה יחושב מחדש בהתאם לחוזה ההלוואה כשהוא נטול התניות המקפחות הנ"ל, ועפ"י חוק הלוואות חוץ. כל צד ישא בהוצאותיו.

השופטת קובעת, מתוך ספר דברים, ערך מוסרי האוסר לקבל מציאות בה בני אדם יהיו חסרי קורת גג.

לא להיות בעל בית, להיות ללא מרחב פנימי. פירושו לא להיות מסוגל לקיים קשר אמיתי עם הזולת. להיות זר לעצמך ולזולת. (עמנואל לוינס, "תשע קריאות תלמודיות" יהדות ומהפכה, עמוד 131)

אדם ללא קורת גג לפי לוינס אינו מורחק ומנודה רק מביתו הוא מורחק מעצמו וכך מכלל החברה, שכן בהיותו חסר בית ומרחב הוא חסר גם את יכולת ליצור קשרים עם סביבתו. הפגיעה בזכות לקורת גג הינה גם פגיעה בכבוד האדם. בתשובת המדינה לעתירת הארגונים החברתיים נגד הקיצוץ בקצבאות נאמרו דברים המנוגדים לרוח דבריו של לוינס שכן הוא מדבר על היות האדם "בעל בית" כערך חברתי לעומת תשובת המדינה (להלן) בה קיימת הסתפקות עם היות אדם בעל קורת גג.

עמדת המשיבים הינה, כי הזכות לכבוד צרה מלהכיל את כל הפגיעות האפשריות בתנאי המחייב למיניהם. לטעמנו, רק פגיעה בתנאי הקיום האנושי המינימאלי, באופן הפוגע באנושיותו של האדם עקב האילוץ לחיות חיים בתנאים חומריים משפילים, פוגעת בזכות החוקתית לכבוד. כך למשל, פגיעה בתנאי השיכון אינה מהווה, ככלל, פגיעה בכבוד אלא רק פגיעה המביאה אדם לחיות ללא קורת גג. בנוסף, לא כל הפחתה בתשלומי העברה הינה פגיעה בכבוד, אלא רק הפחתה ההופכת אדם לרעב או חסר כסות. (תשובת המדינה נגד הקיצוץ בקצבאות הבטחת הכנסה, האגודה לזכויות האזרח, 16/2/04)

עמנואל לוינס, 1906-1995, פילוסוף יהודי צרפתי. נולד בקובנו, ליטא. משנתו של לוינס מציגה את ה"אחר", כלומר השונה המוחלט האלוהי, כמי שמעורר את האדם. ה"פנים" של האדם האחר מהווים קריאה לפעולה ולהתכוונות מוסרית.

דירה לחסרי דיור

"עוד יורונו רבותינו בזאת העיר בעצמה בני העיר היהודים הדרים בה הם קרוב לת"ק (500) בעלי בתים והם עשירים ואין להם בית אכסניה לארחי ופרחי העוברים ושבים כדי שיתאכסנו שם לבד זה שהבית הכנסת של נשים שהוא קטן מהכיל שם מתארחים ואין להם שם שום הכנה לא אפיה ולא בישול לא מטה ולא שלחן ולא מנורה ויורדים בו גשמים עד שאותו העני שמתעכב ומתאחר בעיר על הרוב נוטה לחולי ורוב האורחים אשר החלו מתו לסבה שאין להם שום צידה והכנה ויהי היום קם הבעל תורה מרביץ תורה בקהילות ואמר לחברת קברים של הקהילה...: מה אתם נרפים החזיקו במצוה זאת ועשו הקדש בזה האופן שתבנו שלשה בתים בית אכסניא לעוברים ושבים עניים ובעלי תורה ועליה גדולה על גבי הבתים שיתקבצו שם תלמידי חכמים ומלמדים שלומדים עמהם בני העניים והיתומים ... ומצאו ג' בתים כמעט הרוסים ועמדו ונתצו אותם ובנו ג' בתים ... ורובם מסכימים לפרוע ולסייע בכל מכל ובני קהל אחד אומרים מה לנו לסייע בזה להשלים מה שיצטרך לבנין ההקדש הן שיסייעו בני הקהל האחר ועל הכל שיתחייבו כל הקהילות לגמור מצווה זו כי שמא שאר הקהילות גם כן יחזרו לאחור בראותם בני הקהל הזה שנמנעים מלסייע ומאתה ' תהי משכורתכם שלמה."

(שו"ת מהרשד"ם חלק או"ח סימן כ.)

ר' שמואל די מדינה, 1506-1589, המרשד"ם מגדולי חכמי ישראל בטורקיה במאה השש-עשרה. עמד בראש קהל, בראש ישיבה ובראש בי ת דין. היה איש הלכה מובהק ולא עסק בקבלה ובפילוסופיה כרבנים אחרים בשאלוניקי.

מי מתעסק??

הארגון לזכויות הדיור מטרת הארגון: להבטיח דיור הולם מינימאלי לכל אזרחי המדינה; למצוא פתרונות פרטניים לאנשים המצויים במצוקת דיור ולקדם פתרונות ארוכי טווח באופן של חקיקה ושינוי סדרי העדיפויות בתחום. www.diur.org



בן בלי בית/ אבי קורן

על ספסל שם בשדרה
 יושב אדם שואל אל רע
 על ספסל שם בשדרה
 שם הוא נרדם והוא לבד
 קבצן, בן בלי שם בן בלי בית
 יושב בגשמים בחום הקיץ

אנא ילך אנא יפנה
 מה יעשה
 אנא ילך אנא יפנה
 מה יעשה

על ספסל שם בשדרה
 נייעור אדם כשבוקר בא
 על ספסל שם בשדרה
 חרש הוא קם ללא סיבה
 קבצן, בן בלי שם בן בלי בית
 ספסל בשדרה הוא לא הבית