

נספח להלכות מכירה

## חוזה מכר דירה לפי ההלכה ולפי החוק

מאת הרב ד"ר איתמר ורהפטיג, "מכון משפטי ארץ", עפרה

תוכן: ■ מבוא ■ חוזה המכר ■ ביאור מפורט של החוזה

### מבוא

חוזה זה נפוץ ביותר ושימושו מוכר כמעט לכל אדם. למרות תפוצתו המרובה בשוק (ובאינטרנט), החוזה אינו ברור בשל סעיפיו המרובים והמפורטים ורוב המשתמשים בו אף נמנעים מלקרוא את האותיות הקטנות. לכן בבואנו לקנות ולמכור דירה מומלץ להיעזר בשירותיו של עורך דין. ההשקעה הכספית בדירה רבה, וטעות או השמטה קטנה יכולה לעלות ביוקר.

ברם, מכיוון שאנו עוסקים בחיובי ממון, צריך החוזה להתאים לדרישות ההלכה לבל נחויב או נחייב זולתנו שלא כדין. אמנם הצדדים יכולים להתנות ביניהם בפרטי ההסכם כרצונם ועדיין יש לבחון אם וכיצד נעשה הדבר. בטרם נפרט את הקשיים העיקריים, נציין את מגמתנו. מחד גיסא, נרצה להיענות לנוהג המקובל שמוצא את ביטויו גם בחוקי החוזים של המדינה, שכן, יש להניח, זהו רצון הצדדים, ומאידך גיסא עלינו לתקן ולשנות את מה שצריך לפי ההלכה.

בדרך כלל העסקה נגמרת בטוב, ללא בעיות, ולא נעשה שימוש בחוזה, כי החוזה נוצר בעיקר כדי להסדיר תהליך שיפוטי נכון למקרה של ספקות וחילוקי דעות. אם הצדדים לא מסתדרים בעצמם, נזקקים הם לגוף שיפוטי - בורר או בית דין - שיכריע ביניהם. לערכאה זו יש שיקול דעת מסוים כיצד להכריע, ולכן יש להקפיד שהיא תפעל במסגרת ההלכה, גם כשתחשב בחוק הנוהג. ועתה נסקור את הבעיות העיקריות:

א. **קניין דברים.** ההלכה דנה בעיקר בעסקאות ריאליות, ובענייננו מכירה, קנייה, שכירות וכיוצא בזה. אולם במקרה של מכירת דירה, יש והמוכר מתכוון להמשיך לגור בנכס עוד תקופה ארוכה עד שימצא דירה לקנות וכדומה, וכעת הוא רק מתחייב למכור בעתיד. כל התחייבות לפעולה עתידית צריכה להתמודד עם שאלת "קניין דברים" (ראה בבא בתרא ג,א; רמב"ם מכירה ה,יד).

ב. **אסמכתא.** החוזה מכיל סעיפי קנס על הפרת התחייבויות. לדוגמה אם הקונה לא ישלם בזמן, או אם המוכר לא ימסור את החזקה בדירה בזמן שנקבע, הם יצטרכו לשלם קנס. הצד שהפר את ההתחייבות סמך על כך שיצליח לעמוד בה ולכן הסכים להתחייב, אבל כעת נתבדה. במילים אחרות, הוא קיבל על עצמו הפסד (קנס גדול) בתנאי, על בסיס ההנחה שלא יגיע לכך. בלשון ההלכה התחייבות זו נקראת בשם "אסמכתא" - גמירות דעת לא מושלמת, והיא פוגמת בתוקף החוזה.

ג. **ריבית.** במקרים של איחור בזמן, ובייחוד במקרים של הפרה, המוכר מקבל עליו תשלום שגדל עם הזמן, וכך באנו לאיסור ריבית.

כל הבעיות הללו ניתנות לפתרון, כפי שיובא להלן, אך ללא פתרון כזה, נמצאנו חס וחלילה מוציאים ממון, או משלמים ממון שלא כדין.

כבר עסקו רבים בניסוח חוזים כאלו לפי ההלכה. אצייץ בעיקר שניים שדבריהם היו לי לאבן פינה. האחד, חוזה שנכתב על ידי הרב דוד בס, ("חוזים על פי דיני תורה", כת"ר א - מחקרים בכלכלה ומשפט על פי ההלכה, קדומים תשנ"ו, עמ' 24), והשני, חוזה שנכתב ע"י הרב אברהם כהן (ספר עמק המשפט, חלק א, עמ' תצו). אולם אין בית מדרש ללא חידוש.

הוראות מקדימות:

1. עפ"י דברי הרה"ג זלמן נ. גולדברג כדאי ששני הצדדים יעשו קניין סודר בפועל.
2. לדעת הרב צבי יהודה בן יעקב כדאי לערוך היתר עסקה בין הצדדים.

## חוזה המכר

### חוזה מכר (לדירה בנויה)

נערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחדש \_\_\_\_\_ שנת התש \_\_\_\_\_ ( / / \_ / \_ / \_ למנינם)

ובין:

בין:

1. _____ ת"ז _____	1. _____ ת"ז _____
2. _____ ת"ז _____	2. _____ ת"ז _____
כתובת: _____	כתובת: _____
טלפון _____ טלפון נייד _____	טלפון _____ טלפון נייד _____

שניהם יחד וכל אחד לחוד (להלן "המוכרים") שניהם יחד וכל אחד לחוד (להלן "הקונים")

### מבוא

הואיל והמוכרים מצהירים כי הינם הבעלים הבלעדיים ובעלי החזקה הבלעדית בדירה של \_\_\_\_\_ חדרים אשר מספרה \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ בבניין ברחוב \_\_\_\_\_ בשכונת \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_, הידועה כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_, ולה צמודים מחסן / שטח חנייה / גג / וכדו', וחלק יחסי ברכוש המשותף של הבית שבו הדירה (להלן: "הדירה");

עותק נסח המקרקעין של הדירה מיום \_\_\_\_\_ מצ"ב כנספח א', וכחלק מחוזה זה.

והואיל והמוכרים מצהירים כי הדירה זכויותיהם בה נקיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או צו הריסה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות צד ג' כלשהי, למעט משכנתה לטובת בנק \_\_\_\_\_ בעבור הלוואה מספר \_\_\_\_\_ שערכה הנוכחי כ \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח), בהתאם לאישור יתרות לסילוק מטעם הבנק למשכנתאות המצ"ב כנספח ב'.

והואיל והמוכרים מצהירים: כי הדירה נבנתה כדין, כי אין כל חריגות בנייה, וכי לא התנהלו ואין מתנהלים הליכים משפטיים למיניהם בגין חריגות בנייה;

והואיל והמוכרים מעוניינים למכור ולהעביר לקונים את מלוא זכויותיהם בדירה, והקונים מעוניינים לקנות ולקבל את הנ"ל מהמוכרים, והכול בתמורה, במועדים ובתנאים האמורים להלן בחוזה זה;

## לפיכך הוסכם והוצהר על ידי הצדדים כדלקמן:

### המכירה

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.
2. המוכרים מתחייבים בזה למכור לקונים את הדירה ומלוא זכויותיהם בה. הקונים מתחייבים בזה לקנות ולקבל מהמוכרים את הנ"ל; הכל בתמורה, במועדים ובתנאים האמורים להלן.
3. הבעלות על הממכר תעבור לקונה עם הרישום בטאבו או במינהל. אולם אם העברת החזקה לקונה תיעשה קודם לרישום יחשבו הקונים בינתיים כשוכרים, עד הרישום, כאשר שכר הדירה יגולם במחיר הדירה. כמו כן הקונים אחראים על נזקי הדירה לאחר כניסתם לדירה, כאילו היא שלהם.

### חובות הקונים

4. תמורת הדירה מתחייבים הקונים לשלם למוכרים סך השווה ל \_\_\_\_\_ דולר ארה"ב, במועדים ובתנאים המפורטים לקמן:
  - א. במעמד חתימת החוזה ישולם סך השווה ל-10% ממחיר הדירה, \_\_\_\_\_ דולר ארה"ב; חתימת המוכרים על החוזה מהווה גם הודאה בקבלת שיק משורטט על סכום זה.
  - ב. ביום \_\_\_\_\_ ישולם סך השווה ל-35% ממחיר הדירה \_\_\_\_\_ דולר ארה"ב.
  - ג. סך השווה ל-35% ממחיר הדירה, \_\_\_\_\_ דולר ארה"ב, ישולם מיד לאחר שהקונים יקבלו את המשכנתה, ו/או לאחר שהמוכרים יסלקו את המשכנתה הרובצת על הדירה כאמור בסעיף 8, וכנגד המצאת אישורים של מס שבח מקרקעין, מס מכירה ושל הרשות המקומית, לצורך הרישום.
  - ד. ביום \_\_\_\_\_ ישולם סך השווה ל-15% ממחיר הדירה, \_\_\_\_\_ דולר ארה"ב, תמורת מסירת החזקה בדירה לרשות הקונים. סכום של 5% ממחיר הדירה יופקד בידי בא כוח המוכרים עד לרישום הדירה על שם הקונים.
  - ה. כל הסכומים ישולמו בשקלים, לפי שער היציג של דולר ארה"ב הידוע בעת ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום. הוראה זו תחול גם על כל סכום אחר הנקוב בחוזה זה בדולרים.
- ו. במעמד חתימת החוזה המוכרים חתמו על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונים בלשכת רישום המקרקעין, והקונים חתמו על ייפוי-כוח בלתי חוזר לטובת בא כוח המוכרים למחיקת הערת האזהרה שתירשם לטובתם כאמור. בא כוח המוכרים יעשה שימוש בייפוי-הכוח האמור רק במקרה שההסכם בוטל כדין עקב הפרתו היסודית על ידי הקונים, וגם נמסרה לקונים או לבא כוחם הודעה על כך 10 ימים מראש.
5. המוכרים מתחייבים למסור לקונים את הדירה במצבה כפי שהיא בעת חתימת חוזה זה פרט לבלאי הנובע משימוש זהיר וסביר, וכן כשהיא נקייה מכל אדם וחפץ ומכל זכות צד ג', כשכל מערכות הדירה תקינות ופועלות לא יאוחר מ \_\_\_\_\_, וזאת תמורת מלוא התשלום הנקוב בסעיף 4.
6. יחד עם הדירה וכחלק מהמחיר המוסכם מתחייבים המוכרים למכור את כל מה שמחובר לדירה פרט ל \_\_\_\_\_.

7. (א) בכפוף למילוי התחייבויות הקונים על פי חוזה זה במלואם ובמועד המוכרים מתחייבים לרשום את הדירה על שם הקונים בלשכה או במנהל או בחברה משכנת, כשהיא נקייה מכל זכות צד ג', וזאת לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_.
- (ב) הצדדים מתחייבים זה כלפי זה להתייצב בכל מקום שיידרשו, לאחר תיאום סביר מראש, ולהמציא ו/או לחתום על כל מסמך, טופס או הצהרה שיהיה נחוץ או מועיל לשם המטרה האמורה בסעיף קטן (א).
- (ג) המוכרים מצהירים כי ידוע להם שהקונים עומדים לממן חלק מהתמורה בעזרת הלוואה שיקבלו מהבנק. המוכרים מתחייבים להמציא כל מסמך הדרוש לקונים כדי לקבל את הלוואה, וכן לחתום על כל מסמך מקובל כפי שיידרש על ידי הבנק.
8. המוכרים מתחייבים לפרוע לבנק \_\_\_\_\_ את הלוואה מס' \_\_\_\_\_ האמורה לעיל בפרק המבוא, ולהביא להסרת המשכנתה מעל הדירה, עד לתאריך \_\_\_\_\_ וכן להמציא "מסמך כוונות" לקונה לא יאוחר מתאריך \_\_\_\_\_.
9. במעמד חתימת חוזה זה חתמו המוכרים על יפוי כוח בלתי חוזר לצורך ביצוע הוראות חוזה זה. יפוי הכוח הופקד בידי הנאמנות של עורך-הדין \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_, אשר יהיה רשאי לעשות בו שימוש רק לאחר שהתמורה שולמה למוכרים או הופקדה לטובתם.

## תשלומים ומסים

10. (א) מס שבח מקרקעין ומס מכירה, אם יהיו, יוטלו על המוכרים; והם מתחייבים לשלם במועדם.
- (ב) מס רכישה יוטל על הקונים; הם מתחייבים לשלמו במועדו.
- (ג) כל המיסים ותשלומי החובה: ממשלתיים, עירוניים, נציגות הבית וכדו', חובות לחברת החשמל, חשבונות מים וגז, החלים על הדירה בעליה או מחזיקיה, עד למסירת החזקה בדירה לקונים, יחולו על המוכרים והם מתחייבים לשלם; מאותו מועד ואילך התשלומים האמורים יחולו על הקונים, והם מתחייבים לשלם.
- (ד) בעת מסירת החזקה בדירה יקראו הצדדים את הרישום במוני החשמל, מוני המים והגז, כדי לקבוע את חובו של כל צד בתשלומים האמורים בסעיף קטן (ג).
- (ה) סמוך למסירת החזקה בדירה לידי הקונים, מתחייבים המוכרים לעשות את כל הנדרש מצידם כדי שהקונים יוכלו להירשם כמנוי בחברת החשמל, בחברת הגז ובעירייה. הקונים יפקידו כל פיקדון שנדרש במקומות אלה בשביל שהמוכרים יוכלו לקבל בחזרה כל פיקדון שהם הפקידו.
11. מוסכם על הצדדים כי הקונים רשאים להקדים את מועד התשלומים, וזאת על ידי הודעה של לפחות 48 שעות מראש.
12. (א) פרע אחד מהצדדים תשלום שחל על משנהו לאחר התראה מראש, הרי הצד השני מתחייב להחזיר ולשלם לו את התשלום במועד בו היה חייב לשלמו לולא פרעו הצד השני; עבר מועד זה - מתחייב הוא לשלמו מיד עם דרישה ראשונה.
- (ב) הסכום ששולם יהיה צמוד לשער היציג של דולר ארה"ב, מרגע ששולם עד לרגע הפירעון.
13. הוסכם בין הצדדים, כי כל החובות האמורים בחוזה זה ישולמו אך ורק באמצעות שיק

משורטט או שיק בנקאי או כסף מזומן, אלא אם כן יסכימו אחרת, זולת התשלום האחרון שייעשה במזומן או בשיק בנקאי בלבד.

### מצב הנכס

14. (א) הקונים מצהירים כי ראו את הדירה, את מצבה הפיסי והתכנוני, את הסביבה בה היא נמצאת, ובדקה בדיקת קונים ומצאוה מתאימה למטרותיהם, והינם מוותרים על כל טענה בדבר אי התאמה ו/או פגם גלויים, וזאת בתנאי שהמוכרים יתקנו לפני מועד מסירת החזקה את הפגמים דלהלן \_\_\_\_\_, בכפוף להצהרת המוכרים כאמור בסעיף קטן (ב).
- (ב) המוכרים מצהירים כי לא ידוע להם על שום מום נסתר בדירה. הקונים מוחלים מראש על כל טענת אי התאמה או מומים נסתרים, שאינו ידוע למוכרים, ואשר מפחיתים עד 10% מערך הדירה הנוכחי.
- (ג) שני הצדדים מצהירים שמחירן של דירות מסוג זה באזור זה ידוע להם, והם מוחלים על כל טענה של אונאה עד 50% ממחיר הדירה (לפי הערכת שמאי).

### הפרת החוזה וביטולו

15. (א) איחור שלא יעלה על 10 ימים בביצוע סעיף מסעיפי חוזה זה לא יחשב להפרה של החוזה.
- (ב) אם יפגרו המוכרים במסירת החזקה בדירה לקונים, כמשמעה בסעיף 5, יותר מ-10 ימים, מתחייבים הם לשלם לקונים כפיצוי מוסכם מראש וללא צורך בהוכחת נזק סך \_\_\_\_\_ דולר ארה"ב לכל יום איחור מהיום ה- 11 ועד ליום ה- 30 או עד למסירת החזקה.
- (ג) אם יפגרו הקונים באחד מתשלומיהם ביותר מ-10 ימים מתחייבים הם לשלם למוכרים כפיצוי מוסכם מראש וללא צורך בהוכחת נזק סך \_\_\_\_\_ דולר ארה"ב לכל יום איחור מהיום ה- 11 ועד היום ה- 30 או עד לביצוע התשלום.
- (ד) הפרה שאינה יסודית מאפשרת ביטול החוזה רק לאחר מסירת הודעה ומתן אפשרות לתיקון ההפרה תוך 72 שעות מרגע קבלת ההודעה.
- (ה) אם התגלה בדירה מום שלא נהוג לבטל בגינו את המכירה, והקונה לא מחל עליו כאמור בסעיף 14, רשאי כל אחד מהצדדים להציע תיקון על חשבון המוכר, או לנכות מהתמורה לדירה כאשר אין אפשרות לתיקון, ובמקרה כזה המכר לא יבטל.
16. (א) כל איחור בביצוע אחד מסעיפי חוזה זה מעבר ל-30 יום יחשב כהפרה יסודית. מוסכם על הצדדים, כי הצהרות המוכרים הנזכרות לעיל בפרק המבוא, ובסעיף 14(ב) הן תנאים יסודיים בחוזה, ופגם משמעותי בנכונותן ייחשב להפרה יסודית של החוזה.
- (ב) הצד שיפר את החוזה הפרה יסודית, מתחייב לשלם לרעהו פיצוי מוסכם מראש וללא צורך בהוכחת נזק, השווה ל\_\_\_\_\_ דולר ארה"ב.
- (ג) נוסף על כך, אם ההפרה נמשכת, מתחייב הצד המפר לשלם סך של \_\_\_\_\_ דולר ארה"ב לכל יום, מאותו יום שההפרה נעשתה יסודית ועד לביצוע ההתחייבויות אותן הפר, אם הן ניתנות לביצוע.
- (ד) הצד הנפגע רשאי לדרוש את ביטול החוזה. במקרה כזה הוא מוחל על ההתחייבות כלפיו המוזכרת בסעיף קטן (ג). על ביטול החוזה יש להודיע תוך 30 יום מרגע שנודע על ההפרה, אחרי 30 יום יחשב הצד הנפגע כאילו מחל על זכותו לביטול החוזה. עם ביטול החוזה יחזירו המוכרים את

הכסף שקיבלו כאשר הסכומים צמודים לדולר ארה"ב. כספים שקבלו המוכרים מבנק למשכנתאות של הקונים יוחזרו לבנק בהתאם להתחייבות המוכרים.

(ה) נוסף לפיצוי המוסכם, מתחייב כל צד לפצות את הצד השני אם הלה יוכיח שנגרם לו הפסד עקב הפרה יסודית של החוזה. הפסד זה כולל ירידת ערך הדירה, הוצאות ומניעת רווחים שייגרמו, בין במישרין ובין בעקיפין כתוצאה מההפרה.

(ו) במקרה שלא נגרם לצד הנפגע נזק של ממש יוכל הבורר להחליט על הפחתת שיעור הפיצויים המוזכרים בחוזה זה.

(ז) אם המכירה תתבטל עקב אי עמידה של הצדדים בהתחייבויותיהם ישלמו הקונים דמי שכירות מופחתים על השימוש בדירה עד פינויה, בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח לחודש.

### שטר בוררות

17. במקרה של חילוקי דעות ביחס לחוזה, כולל פרשנותו ואופן ביצועו, מקבלים הצדדים בקניין סודר כבורר את \_\_\_\_\_, ולחילופין, אם הלה לא יוכל או לא ירצה לדון בסכסוך, בורר אחר מטעמו, שידונו ויכריעו ביניהם בין לדין ובין לפשר, על פי דין תורה ובהתחשב גם בחוק המדינה, זאת על פי שטר הבוררות של בית הדין "משפט והלכה בישראל".

18. למען הסר ספק ייאמר כאן, שסעיף זה אינו בא לגרוע מסמכותו של הגוף שידון בין הצדדים להטיל, כראות עיניו, שבועה או כל חיוב אחר.

### סעיפים כלליים

19. מוסכם על הצדדים, כי הודעה שנשלחה מצד אחד למשנהו בדואר רשום, תיחשב כאילו נתקבלה בתום שלושה ימים מתאריך מסירתה, אלא אם יוכח ההיפך.

כתובת הקונים לעניין זה: \_\_\_\_\_.

כתובת המוכרים לעניין זה: \_\_\_\_\_.

20. מוסכם על הצדדים, כי כל אחד מהם נאמן כשני עדים על הצד השני ועל יורשיו ועל באי כוחו, אם יטען שהחוב, לפי חוזה זה, טרם נפרע. במקרה כזה, יפרע הצד החייב את חובו בלא חרם ובלא שבועה ובלא הדרת הראש ובלא שום טענה בעולם. כל זה אמור רק אם לא ישתכנע הגוף שידון בין הצדדים שהחוב נפרע.

21. הצדדים קובעים ומודים בזאת, כי כל התנאים האמורים בחוזה, כולם תקפים, שרירים וקיימים, כתנאי שהתנה משה רבנו ע"ה עם בני גד ובני ראובן, וכחומר כל התנאים העשויים כתיקון חכמים.

22. כל התשלומים ששולמו או שמגיעים מצד אחד למשנהו, נעשו על פי היתר עיסקא כתקנת חיי אדם, ותנאי ההתפשרות יהיה קיום כל ההתחייבויות ההדדיות שבחוזה זה.

23. אם ישנה מחלוקת הפוסקים בקשר לעניין הכרוך בתקפות החוזה, סעיף מסעיפיו, תנאי מתנאיו או דבר מכל דבריו, הצדדים מקבלים עליהם את השיטה הנותנת יתר תוקף לכל האמור, כך שלא יוכלו לטעון "קים לי" כנגדה. כל צד מתחייב לשלם כל חוב המוטל עליו על פי שיטה זו, ומקנה לרעהו כל זכות שמגיעה לו לפי אותה השיטה.

24. כל צד משעבד נכסיו לחובותיו על פי החוזה - הן נכסים שיש ברשותו עכשיו, והן אלה שיבואו לרשותו בעתיד.

25. (א) הצדדים מודים כי כל ההקנאות, החיובים והמחילות האמורים לעיל, נעשו בקניין היותר מועיל, בכלי הכשר לקנות בו, בבית דין חשוב מעכשיו, באופן שאין בו אסמכתא, וכתיקון חכמים.  
(ב) נוסף לאמור לעיל בסעיף קטן (א) ובלא לגרוע ממנו בשום אופן, הסכימו הצדדים כי לחתימתם על חוזה זה יהיה ערך של סיטומתא, וכך תהווה אף היא קניין על כל האמור בחוזה.  
(ג) הצדדים מודים שקראו את החוזה ואין להם טענות בדבר אי הבנה. עם זאת, גם אם היו פרטים שלא הובנו כהלכה מקבלים הצדדים עליהם, בקניין ובסיטומתא כאמור, את כל מה שכתוב בחוזה, ובכלל זה גם הפרטים הנ"ל.

26. (א) כל האמור לעיל נעשה, נכתב ונחתם בגמירות דעת ומתוך יישוב הדעת; הכל נעשה כדין באופן שאין בו פגם, וחתימת הצדדים על החוזה מהווה הודאה בכך.  
(ב) הודאות האמורות בחוזה זה הינן הודאות גמורות ונאמרו ברצינות גמורה, ולא נבעו מחמת שום כורח או אונס או דבר דומה.  
(ג) כמו כן, הצדדים מודים שכל האמור בחוזה נעשה על ידיהם מתוך רצונם החופשי. הצדדים מבטלים כל מודעא הנוגדת את האמור, שמסרו אי פעם, כולל "מודעא דמודעא", ופוסלים כל עדים שיעידו על מודעא הנוגדת את האמור בחוזה.

(ד) שינוי בחוזה יהיה תקף רק אם יעשה בכתב על גבי חוזה זה ובחתימות הצדדים.

לראיה ולקניין באנו על החתום מקום \_\_\_\_\_  
נערך ונחתם ב\_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחדש \_\_\_\_\_ שנת התש\_\_\_\_ ( / / \_ למנינם)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
המוכרים                      הקונים

## ביאור מפורט של החוזה

### הקדמה

יחד וכל אחד לחוד – ברמב"ם (מלווה ולווה כה, ט) ובשולחן ערוך (ח"מ עז, א) מבואר, שכאשר שניים לוו, אם לא נקבע כן במפורש, אין כל אחד מהם ערב קבלן לשני, כשיש לו נכסים, ולא ניתן לתבוע אותו תחילה. משפט זה מאפשר לתבוע כל אחד מהקונים והמוכרים באופן אישי.

**נקיות מכל שעבוד** - הכוונה היא לשעבוד מפורש (אפותיקי. לביאורו ראה רמב"ם מלווה ולווה, יח, ג-ד; וראה ביאורנו בזכיה ומתנה יב,יא), שכן לפי ההלכה כל נכסי דלא נידי של חייב על פי שטר, משתעבדים לנושה. ולכן, למשל, ביתו של הבעל משועבד לכתובת אשתו. אולם בימינו אין נוהגים לגבות חוב מנכס משועבד שבידי צד שלישי, אלא אם כן שועבד הנכס במפורש לחוב (עיינן עוד אגרות משה ח"מ ב,סב).

### סעיף 2

**מתחייבים למכור** - תוקפה ההלכתי של "התחייבות למכור" שנוי במחלוקת. יש מי שסובר שהתחייבות מעין זו היא בגדר "קניין דברים" (קצות החושן רגב, ב; רו,א), ש"אינו מועיל פלום, שְהָרִי לֹא הִקְנָה לְחַבְרוֹ דְּכָר מְסִים וְיָדוּעַ" (רמב"ם מכירה ה,ד; ראה עוד מכירה ב,ח; זכיה ומתנה ח,ו ומגיד משנה שם, ובספרי: ההתחייבות,

ירושלים תשס"א, עמ' 124. ראה מאמרו של הרב זלמן נ. גולדברג "תוקף ההתחייבות למכור ביזכרון דברים", תחומין יב, אלון שבות תשנ"א, עמ' 279; ויש מי שסובר שזו התחייבות ממונית שאינה בגדר "קניין דברים" (נתיבות המשפט לט-יז; רג,ו), ודינה כדין "המְחִיב עֲצָמוֹ בְּמִמוֹן לְאַחַר", שהתחייבותו מועילה (רמב"ם מכירה יא,טו), וכך מקובל לפסוק (הריא"ה הרצוג פסקים וכתבים, ירושלים תשנ"א, שו"ת כרך ט, חו"מ,כו; פד"ר ד, עמ' 279; שם ו, עמ' 322 ועוד) והאריך בזה הרב אברהם כהן (בספרו עמק המשפט חלק א,ו. ועיין שם עמ' 120), שלדעת הגר"ש אלישיב אי אפשר אפילו לטעון 'קים לי' (=אני סבור כדעה החולקת המצדיקה טענתי) כדעת קצות החושן.

נוסף על כך, שני הצדדים מקבלים עליהם בסעיף 23 להתחייב לפי הדעה המקיימת את החוזה. ואף אם אין חיוב משפטי לעשות מעשה, חל החיוב הכספי בשל הפרה של מה שהבטיח לעשות (סעיף 15, ראה עוד בספרי: ההתחייבות, ירושלים תשס"א, פרק י"א). יש גם תוקף להתחייבות בשבועה (ראה רמב"ם מכירה כב,טו; שו"ע חו"מ עג, ח; קכט, ה; רט, ד) אולם לא רצינו להכניס שבועה לחוזה (ראה שו"ע או"ח קנו, שו"ת ציץ אליעזר ח"ח, ח).

### סעיף 3

**בטאבו או במינהל** - לפי החוק, רק רישום בטאבו מעביר את הבעלות. גם על פי ההלכה יכול הרישום להיחשב למעשה קניין, הן מכוח דינא דמלכותא: "עוֹשֵׂין כְּפִי מִשְׁפָּט הַמֶּלֶךְ; שְׁכָל דִּינֵי הַמֶּלֶךְ בְּמִמוֹן - עַל פִּיהֶן דְּנִין" (זכיה ומתנה א,טו) והן מכוח מנהג המדינה הקונה קנין גמור (סיטומתא, ראה בבלי ב"מ עד, ע"א; רמב"ם מכירה ז,ו). לכן הצענו אפשרות כזו שתתאים את ההלכה לחוק, אלא שיש להתגבר על בעיות אחדות, כמובא מייד.

ישנן אפשרויות נוספות לעריכת חוזה, ולמועד העברת הבעלות; מכירה לאלתר, מכירה מעכשיו ולאחר זמן, התחייבות לשלם קנס אם המכירה לא תבוצע (ראה במאמרי, חוזה מכר דירה, משפטי ארץ, כרך ג, עמ' 497). אך אנו הצענו כאן את האפשרות המקובלת יותר.

**יגולם במחיר הדירה** - משעה ששילם הקונה על הדירה ועד שתעבור הדירה לרשותו פועל הקונה כמלווה והמוכר כלווה. ואם יתגורר הקונה באותו שלב בבית המוכר - המלווה, אע"פ שהוא עומד לקנותו, בחינם, נמצא שהוא מקבל ריבית (ראה מלווה ולווה ו,א). לכן יש לציין כי אכן משולם שכר על השימוש בדירה והוא כלול במחיר הדירה. הסדר זה יחול גם במקרה של פער לפי סעיף 4(ד).

**כאילו היא שלהם** - חז"ל חששו למצב של 'נשרפו חיטיך בעלייה' (מכירה ג,ה), כלומר שהמוכר יימנע מלהציל את הסחורה שמכר ואינה נמצאת כבר באחריותו מפני הפסד, ולכן תיקנו שכסף אינו קונה מטלטלין. בנידון דידן יש חשש שהקונה לא יקפיד לשמור על דירה שאינה שלו, ולכן סעיף זה קובע כי יש להתייחס אליו בהקשר זה כבעלים, ואילו המוכר אחראי רק על פגמים שנגרמו בעטיו, כדרך כל המוכרים.

### סעיף 4

**דולר ארה"ב** - ניתן גם לקבוע מחיר בשקלים צמודים לדולר או למדד המחירים לצרכן, אולם יש הסוברים כי יש בכך איסור ריבית (ראה בספר תורת רבית י,נב, ובנספח דיני ריבית בספר משפטים בהוצאה זו, עמ' 345), ולכן עדיף לציין את המחיר בדולרים. כיום, לרגל התייצבות השקל, שוב מעדיפים רבים לנקוט את המחיר בשקלים, ושאלת הרבית נפתרת על פי סעיף 22.

### סעיף 5

**משימוש זהיר וסביר** - משפט זה בא למנוע בעיה אם יופיע בעתיד קלקול באונס בדירה. ללא התחייבות זו, גם



אם הקונה יהיה רשאי לבטל את העסקה, הרי שאם יבחר שלא לבטלה, הוא לא יוכל לכפות את המוכר לתקן את הקלקול (ראה עמק המשפט, חלק א, סי' לח).

### סעיף 8

**"מסמך כוונות"** - מסמך בו מודיע הבנק למשכנתאות של המוכר על כוונתו להסיר את השעבוד שלו על הנכס, לאחר שהמוכר יפרע את יתרת המשכנתא שלו. מסמך זה נדרש ע"י הבנק למשכנתאות של הקונה. על מנת לאפשר הלוואה קודם להסרת השעבוד על הנכס.

### סעיף 9

**ייפוי כח בלתי חוזר** - ייפוי-כוח בלתי-חוזר הוא מוסד משפטי שאינו ידוע בהלכה. אין הוא בגדר שליחות או הרשאה שכן המרשה (רמב"ם שלוחין ושותפין ג, א-ז; שו"ע חו"מ קכב, ג) או המשלח יכולים לחזור בהם, וודאי שהם בטלות לאחר מות המשלח או המרשה.

הקרוב ביותר למוסד זה הוא "קני על מנת להקנות" (נדרים מח, ע"ב; שו"ע חו"מ קצה, ה; קצות החושן שם, ה; שו"ע יו"ד רכג, ג; ש"ך שם, ג; ט"ז שם, ג). אמנם בענייננו אין המוכר מודע להסדר המדויק, אבל נראה שאפשר להכיר במוסד זה מכוח מנהג המדינה (סיטומתא. ראה מכירה ז, ו) ובייחוד בגלל שמצאנו לו דמיון בדרך של "קני על מנת להקנות" כאמור.

### סעיף 12

סעיף זה בא למנוע ממי שנפרע חובו לטעון טענת "הפורע חובו של חברו - פטור" (רמב"ם מלווה ולווה כו, ו; שו"ע חו"מ קכת, א). ומשמעותו של הסעיף היא שאותו צד שפרע לא עשה זאת כמתנדב אלא כדי לקדם את ביצוע החוזה (ראה עוד ש"ך חו"מ קכת, ו).

### סעיף 14

**מומים נסתרים** - מום נסתר יכול להביא לביטול החוזה. כדי למנוע אפשרות שגם מום קטן יהא עילה לביטול החוזה, הקונה מוחל מראש על אפשרות זו. כיוון שהשולחן ערוך (חו"מ רלב, ז) פוסק כרמב"ם (מכירה טו, ו), כי צריך מחילה מפורשת "או שיאמר לו כל מום שימצא במקח זה הפוחת דמיו עד כך וכך קבלתי אותו", לכן הצענו סעיף מחילה זה, ברם ניתן לשנותו לפי רצון הצדדים ובהסכמתם.

**טענה של אונאה** - טענת אונאה היא מאוד נדירה, שכן אין אונאה לקרקעות (רמב"ם מכירה יג, ח), ובדרך כלל אין מחיר מקובל שמהווה בסיס לאונאה. בכל זאת רצוי למנוע אפשרות טענה זו על ידי מחילה מראש, אלא ששוב צריך מחילה מפורשת או קביעת גבול לאונאה (ראה שו"ת חקרי לב, חו"מ ב, כו; הרב ד"ר איתמר ורהפטיג, אונאת ממון - כת"ר ד, עמ' 264).

### סעיף 15

תיקון על חשבון המוכר - בשולחן ערוך (חו"מ רלב, ד על פי רמב"ם מכירה טו, ד) נפסק: "אין מחשבין פחת המום... שהלוקח אומר בחפץ שלם אני רוצה. וכן אם רוצה הלוקח ליקח פחת המום הרשות ביד המוכר לומר: או קח אותו כמו שהוא או תקח מעותיך והחזר לי מקחי". עם זאת לא נמנעו הפוסקים "להכשיר" מיקח עם מום קטן כמו במקרה בו התגלה שנעקרו חלונות ודלתות מהבית (שו"ע חו"מ רלב, ה), או כמו במקרה שקיבל בשר שאינו איל מסורס במקום בשר איל מסורס (רמ"א חו"מ רלג, א). המפרשים התלבטו האם ומתי קיימת אופציית תיקון או ניכוי (עיין מחנה אפרים הלכות אונאה, ו). בימינו אין נוהגים לבטל מקח בגלל מום קטן, וכדי להסיר ספק הכנסנו אופציה זו כתנאי מוסכם.

### סעיף 16 (ד)

ראה שולחן ערוך (ח"מ רלב, ג) שכתב כי שימוש במקח לאחר שנודע על אפשרות ביטולו, מורה על מחילה. אולם לפעמים יש לקונה קושי להחליט מיד על ביטול, ולכן אפשרנו לו המתנה של עד חודש ימים. על כל פנים במקרה כזה ישלם הקונה דמי שכירות מופחתים על תקופת המתנה.

#### סעיף 16 (ז)

אם המכירה מתבטלת, הכסף ששולם למוכר דינו כהלוואה. ואם כן נמצא הקונה-המלווה יושב בינתיים בדירה חנם, ובעצם מקבל ריבית (ישיבה בדירה נוסף להחזרת ההלוואה. ראה רמב"ם מלוה ולוה ד, ו; שו"ע יו"ד קסד, ד; שו"ע ח"מ רז, י; רלב, טו), לכן עליו לשלם דמי שכירות, כדי שלא יכשל בעוון ריבית. אך מכיוון שלא התכוון לשבת כשוכר, די בדמי שכירות מופחתים.

#### סעיף 20

הסעיף נועד למנוע טענת "פרעתי", שכן בחוב ללא שטר, נאמן החייב בטענת "פרעתי" (רמב"ם טוען ונטען א, ג). יש מחלוקת בין השו"ע לרמ"א האם בשטר ללא עדים בכתב ידו או בחתימתו של החייב נאמן לטעון פרעתי (ראה שו"ע ח"מ סט, ב).

#### סעיף 21-23

התבאר בחוזה עבודה בנספח ספר משפטים.

#### סעיף 24

שיעבוד זה נקרא בשם "דאיקני", ולפיו גם נכסים שירכוש לאחר מועד החיוב משועבדים לחובותיו (ראה בבא בתרא מד, ב; רמב"ם מלוה ולוה יח, א; שו"ע ח"מ קיב, א).

#### סעיף 25-26

התבאר בחוזה עבודה בנספח ספר משפטים.

#### סעיף 26 (ד)

מן הדין שטר שניתן להוסיף בו פרטים לאחר שנחתם, מבלי שניתן יהיה לזהות זאת - פסול (שו"ע ח"מ מ, ב; ראה רמב"ם מלוה ולוה כז, א), לפיכך יש צורך להגביל את היכולת להוסיף סעיפים ללא חתימת שני הצדדים.

#### חתימות

החתימה תהיה בשורה סמוכה לשורה האחרונה של החוזה כדי למנוע טענת זיוף (ראה שו"ע ח"מ מד, א-ב; רמב"ם מלוה ולוה כז, ג). כמו כן יחתמו הצדדים על כל דף בנפרד.