

חוזה מכר דירה

הרב ד"ר איתמר ורהפטיג

ה. תשלומים ומיסים	הקדמה
ו. מצב הנכס	חוזה מכר (לדירה בנויה)
ז. הפרת החוזה וביטולו	א. מבוא
ח. שטר בורות	ב. המכירה
ט. סעיפים כלליים	ג. חובות הקונים
	ד. חובות המוכרים

הקדמה

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 נחוייב 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, קניה, שכירות וכיוצא בזה. אולם במקרה של מכירת דירה, יש והמוכר מתכוון להמשיך לגור בנכס עוד

* הרב ד"ר איתמר ורהפטיג, מכון משפטי ארץ, עפרה; אוניברסיטת בר-אילן, רמת גן; מכון צומ"ת, אלון שבות.

תקופה ארוכה עד שימצא דירה לקנות וכדומה, וכעת הוא רק מתחייב למכור בעתיד. כל התחייבות לפעולה עתידית צריכה להתמודד עם שאלת "קניין דברים".¹

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. אציין בעיקר שניים שדבריהם היו לי לאבן פינה. האחד, חוזה שנכתב על ידי הרב דוד בס,² והשני, חוזה שנכתב על ידי הרב אברהם כהן.³ אולם האחריות לחוזה שלפנינו רובצת בשלב זה עליי, בתקווה שנקבל הסכמות של רבנים יושבי על מדין.

הוראות מקדימות:

1. עפ"י דברי הגאון הרב זלמן נ. גולדברג כדאי ששני הצדדים יעשו קניין סודר בפועל.
2. לדעת הרב צבי יהודה בן יעקב כדאי לערוך היתר עסקה בין הצדדים.
3. ניתן להוריד עותק של החוזה לחתימה מאתר 'דין תורה' www.dintora.org.

1. **בבא בתרא ג,א**.

2. הרב דוד בס, "חוזים על פי דיני תורה" **כת"ר א** – מחקרים בכלכלה ומשפט על פי ההלכה, קדומים תשנ"ו, עמ' 192.

3. הרב אברהם כהן, **עמק המשפט**, חלק א, עמ' תצו.

חוזה מכר (לדירה בנויה)

שנערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת _____
 בין

1. _____ מ.ז. _____

2. _____ מ.ז. _____

(להלן: "המוכרים") שניהם יחד וכל אחד לחוד;⁴

לבין

1. _____ מ.ז. _____

2. _____ מ.ז. _____

(להלן: "הקונים") שניהם יחד וכל אחד לחוד;

א. מבוא

הואיל והמוכרים מצהירים כי הינם הבעלים הבלעדיים⁵ ובעלי החזקה הבלעדית⁶ בדירה, של _____ חדרים, אשר מספרה _____ בקומה _____ בבניין ברחוב _____ בשכונת _____ בעיר _____, הידועה כחלקה _____ בגוש⁷ _____, 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.⁸ והואיל והמוכרים מצהירים כי הדירה וזכויותיהם בה נקיות מכל שעבוד⁹ 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

4. **בשולחן ערוך** (חו"מ עז, א) מבואר, שכאשר שנים 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.

5. במקרה של חכירה יש להוסיף כאן: "של זכות החכירה לדורות", ואם הקרקע מהוונת: "של זכות החכירה לדורות המהוונת".

6. אם הדירה מושכרת או מסורה ברשות לאחרים, יש להשמיט מילים אלו.

7. במקרה שהדירה רשומה בחברה משכנת יש לשנות בהתאם: "הזכויות בדירה רשומות ב _____ בתיק מס' _____ ובמינהל מקרקעי ישראל (ביו"ש: משרד הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה ושומרון)".

8. במקרה שהדירה רשומה בחברה משכנת יש לשנות בהתאם: "אישור זכויות בחברה המשכנת ואישור זכויות במינהל מקרקעי ישראל (ביו"ש: משרד הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה ושומרון) מצ"ב כנספח א".

9. הכוונה היא לשעבוד מפורש (אפותיקי), 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. עיין שו"ת אגרות משה חו"מ ב, סב.

_____ (במילים: _____) שקלים
 חדשים, בהתאם לאישור יתרות לסילוק מטעם הבנק למשכנתאות המצ"ב כנספח ב'.
 והואיל והמוכרים מצהירים: כי הדירה נבנתה כדיון, 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;
 לכן הוסכם והותנה כדלהלן:

ב. המכירה

1. המבוא לחוזה זה עם ההצהרות שבו מחייב את הצדדים והוא חלק בלתי נפרד מן החוזה.
 2. המוכרים מתחייבים¹⁰ בזה למכור¹¹ לקונים את הדירה ומלוא זכויותיהם בה.¹² הקונים מתחייבים בזה לקנות ולקבל מהמוכרים את הנ"ל; הכול בתמורה, במועדים ובתנאים האמורים להלן.¹³
10. בהרבה מקרים גם אחרי עריכת החוזה המוכר נשאר לגור בדירה, והעברת החזקה מתבצעת מאוחר יותר, או שנחתם חוזה על דירה שעוד לא נבנתה, ולכן נקבע בסעיף זה כי המוכר רק מתחייב למכור את הדירה בעתיד.
11. בהתחייבות למכור דבר מסוים באנו למחלוקת קצות החושן (רו, א) ונתיות המשפט (רג, ו), ראה מאמרו של הרב זלמן נ. גולדברג ("תוקף ההתחייבות למכור ב"זכרון דברים", תחומין יב, אלון שבות תשנ"א, עמ' 279). אולם ראה מה שכתב הרב א"י הרצוג (פסקים וכתבים, ירושלים תשנ"א, שו"ת כרך ט, חו"מ כו) כי מנהג בתי הדין הוא להכיר בהתחייבויות. והאריך בזה הרב אברהם כהן (עמק המשפט חלק א, ו). ראה שם (עמק המשפט שם, עמ' סז), שלדעת הגרי"ש אלישיב אי אפשר אפילו לטעון קים לי כדעת קצות החושן הסובר שאין תוקף להתחייבות למכור.
- נוסף על כך, שני הצדדים מקבלים עליהם, להלן 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 ז"א.
12. במקרה שהמוכר חוכר הדירה מהמנהל, הוא מוכר את מלוא זכויותיו שיש לו בדירה.
13. אנו הצענו כאן התחייבות למכור שתבוצע בעתיד, אבל ניתן להציע אפשרויות נוספות:
- הצעה מס' 2ב – מכירה לאלתר**
 יש מצבים בהם המכירה מבוצעת מייד, במקרה כזה אפשר לכתוב:
 "המוכרים מוכרים עכשיו את הדירה לקונים תמורת הסכום הנקוב להלן, והקונים קונים בזאת מהמוכרים את הנ"ל הכל בתמורה, במועדים ובתנאים האמורים להלן."
 על פי אפשרות זו הבעלות עוברת בקניין סודר או בכסף, סעיף 3 בטל ויש למחוק אותו.
- הצעה מס' 2ג – מעכשיו ולאחר זמן**
 יש אפשרות של מכירה שחלה לאחר זמן שנקראת "קניין מעכשיו ולאחר זמן". במקרה כזה יש לשלם דמי קדימה בזמן חתימת החוזה ויש להחשיבם לקניין כסף שכן בקניין כסף אין אומרים "כלתה קנייני" (רמ"א חו"מ קצא, ד), וניתן לבצע קניין שיחול לאחר זמן. הדירה תעבור לבעלותו של הקונה בזמן שנקבע בסעיף 3. במקרה כזה יש לכתוב:

3. הבעלות על הממכר תעבור לקונה עם הרישום בטאבו או במינהל.¹⁴ אולם אם העברת החזקה לקונה תיעשה קודם לרישום יחשבו הקונים בינתיים כשוכרים, עד הרישום, כאשר שכר הדירה יגולם במחיר הדירה.¹⁵ כמו כן הקונים אחראים¹⁶ על נזקי הדירה לאחר כניסתם לדירה, כאילו היא שלהם.¹⁷

“המוכרים מוכרים את הדירה לקונים מעכשיו, (מחק את המיותר): ולכשתירשם הדירה בטאבו / ולכשתשולם מלוא התמורה עבור הדירה / ולכשתימסר החזקה בדירה. זאת, תמורת הסכום הנקוב להלן, והקונים קונים בואת מהמוכרים את הנ"ל הכל בתמורה, במועדים ובתנאים האמורים להלן.” בהתאם לנוסח סעיף זה, סעיף 3 בטל ויש למחוק אותו. היתרון בדרך זו הוא בהימנעות מבעיית ההתחייבות למכור נכס מסוים השנויה במחלוקת (ראה הערה 11). החיסרון הוא בכך שיש הסוברים שאין תוקף להעברת בעלות ללא רישום בטאבו וכדומה.

הצעה מס' 12 – התחייבות לשלם קנס אם המכירה לא תבוצע

יש אפשרות שהמכירה לא תחול כעת אלא בעת ביצוע מעשה הקניין כאמור להלן בסעיף 3 ובינתיים הצדדים יכולים לחזור בהם, אלא שהחזר בו מתחייב בקנס כאמור בסעיף 16.
14. לפי החוק, רק רישום בטאבו מעביר את הבעלות. גם על פי ההלכה יכול הרישום להיחשב למעשה קניין. לכן הצענו אפשרות כזו שתתאים את ההלכה לחוק, אלא שיש להתגבר על בעיות אחדות, כמובא בהערה הבאה.

15. משעה ששילם הקונה על הדירה ועד שתעבור הדירה לרשותו פועל הקונה כמלווה והמוכר כלווה. ואם יתגורר הקונה בחינם באותו שלב בבית המוכר המלווה, אעפ"י שהוא עומד לקנותו, נמצא שהוא מקבל ריבית. לכן יש לציין כי אכן משולם שכר על השימוש בדירה והוא כלול במחיר הדירה. הסדר זה יחול גם במקרה של פער לפי סעיף 5(ג), ראה בהערה 17.

16. חז"ל חששו למצב של “נשרפו חיטיך בעלייה”, כלומר שהמוכר ימנע 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.

17. אנו הצענו כאן נוסח לפיו ההלכה תואמת לחוק, כלומר שהעברת הבעלות מתבצעת עם הרישום. לדרך זו בעיות מספר כמצוין בהערות, לכן אנו מציעים גם אפשרויות נוספות:

הצעה מס' 33 – העברת בעלות בתשלום אחרון

“הבעלות על הממכר וזכות השימוש בו יעברו לידי הקונים עם קבלת התשלום האחרון. קבלת התשלום האחרון תיחשב גם כ"קניין כסף". אם יהיה פער בין התשלום האחרון לבין מסירת החזקה, הקונים יחשבו כבעלים עם קבלת החזקה לעניין אחריותם לנזקי הבית.”

לפי החוזה, שני הזמנים – מסירת החזקה והתשלום האחרון – תואמים. עם זאת לעתים יש הפרש ביניהם: יש והקונה צריך להיכנס לדירה בטרם סיים את תשלומיו, והמוכר מסכים מפני שהוא סומך על סעיפי הסנקציה שבחוזה. כמו כן, יש והקונה מקדים את כל התשלומים עוד לפני הכניסה לדירה. במקרים אלו יש להניח שגמירות דעת המוכר היא, שקבלת כל התמורה תעביר את הבעלות, ולכן הצענו גם נוסח זה, והבוחר יבחר.

על פי דברי הגאון הרב זלמן נ. גולדברג עדיף לנקוט בדרך זו. יתר על כן, עדיף לכתוב שהקונה קונה בעלות חלקית בדירה בהתאם לסכום ששילם.

הצעה מס' 34 – העברת בעלות במסירת החזקה

“הבעלות על הממכר וזכות השימוש בו יעברו לידי הקונים עם מסירת החזקה בדירה. קבלת החזקה תחשב כ"קניין חזקה”.”

כאמור לעיל, לפי החוק הבעלות עוברת עם הרישום בטאבו, אולם מצב זה מעורר קושי, כמובא בהערות 15, 16. זהו היתרון בהעברת הבעלות עם מסירת החזקה, או עם התשלום כמובא בהצעה הקודמת. אולם החיסרון שקיים פער בהן בין הבעלות ההלכתית לבין הבעלות החוקית. למעשה גם החוק מתחשב במחזיק בקונה לעניין מיסים למשל. על כל פנים אין החוק שולל אפשרות של פער כזה.

ג. חובות הקונים

4. תמורת הדירה מתחייבים הקונים לשלם למוכרים סך השווה ל _____ דולר ארה"ב,¹⁸ במועדים ובתנאים המפורטים לקמן:¹⁹
- (א) במעמד חתימת החוזה ישולם סך השווה ל-10% ממחיר הדירה בסך _____ 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,²⁰ ו/או לאחר שהמוכרים יסלקו את המשכנתה הרובצת על הדירה כאמור סעיף 8, וכנגד המצאת אישורים של מס שבח מקרקעין, מס מכירה ושל הרשות המקומית, לצורך הרישום.
- (ד) ביום _____ ישולם סך השווה ל 10% ממחיר הדירה, _____ דולר ארה"ב,²¹ תמורת מסירת החזקה בדירה לרשות הקונים. סכום של 5% ממחיר הדירה יפקד בידי בא כוח המוכרים עד לרישום הדירה על שם הקונים.²²
- (ה) כל הסכומים ישולמו בשקלים, לפי שערו 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 יפוי-כוח בלתי חוזר לטובת בא כוח המוכרים למחיקת הערת האזהרה שתירשם לטובתם כאמור. בא כוח המוכרים יעשה שימוש ביפוי-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.
18. ניתן גם לקבוע מחיר בשקלים צמודים לדולר או למדד המחירים לצרכן, אולם יש הסוברים כי יש בכך איסור ריבית, ולכן עדיף לציין את המחיר בדולרים. כיום, לרגל ירידת ערך הדולר, שוב מעדיפים רבים לנקוט את המחיר בשקלים, ושאלת הרבית נפתרת על פי סעיף 22 המובא להלן.
19. בגוף החוזה מוצע לוח תשלומים אפשרי, אולם כמובן ניתן לקבוע כל לוח תשלומים אחר בהסכמת שני הצדדים.
20. כשהקונים אינם זקוקים למשכנתה, ניתן לקבוע "תחנה" אחרת, או להשמיט סעיף קטן זה.
21. ניתן לקבוע כי בזמן מסירת החזקה תשולם כל יתרת מחיר הדירה, לחילופין ניתן לקבוע כי 5% יועברו למוכר רק עם הרישום בטאבו.
22. בדרך כלל הרישום מתבצע אחרי העברת הבעלות והחזקה, במצב כזה הקונה אמור לשלם הכול משום שקיבל את הבעלות. ואולם כדי לזרז את המוכר לרשום את הדירה נותר חלק מהתשלום בידי הקונה. נקטנו בסך 5%, אך אפשר לשנותו למעלה או למטה.

ד. חובות המוכרים

5. המוכרים מתחייבים למסור²³ לקונים את הדירה במצבה כפי שהיא בעת חתימת חוזה זה פרט לבלאי הנובע משימוש זהיר וסביר,²⁴ 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(ד).
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 ובמועדם המוכרים מתחייבים לרשום את הדירה²⁵ 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 ההלוואה מס' _____ האמורה לעיל בפרק המבוא, ולהביא להסרת המשכנתה מעל הדירה, עד לתאריך _____ וכן להמציא "מסמך כוונות"²⁶ לקונה לא יאוחר מתאריך _____.
9. במעמד חתימת חוזה זה חתמו המוכרים על יפוי כוח בלתי חוזר²⁷ לצורך ביצוע הוראות חוזה זה. יפוי הכוח הופקד בידי הנאמנות של עורך-הדין
23. ראה הערה 11.
24. 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).
25. התחייבות לרשום יכולה לעורר בעיה של קניין דברים, לפי חלק מהפוסקים. אולם יתכן לראות ברישום תנאי למכירה, ואם כן המוכר יאלץ לבצעו כדי לקיים את המכר. בין כך ובין כך יחול כאן האמור לעיל בהערה 11.
26. "מסמך כוונות" מודיע הבנק למשכנתאות של המוכר על כוונתו להסיר את השעבוד שלו על הנכס, לאחר שהמוכר יפרע את יתרת המשכנתה שלו. מסמך זה נדרש על ידי הבנק למשכנתאות של הקונה, על מנת לאשר הלוואה קודם להסרת השעבוד על הנכס.
27. יפוי-כוח בלתי-חוזר הוא מוסד משפטי שאינו ידוע בהלכה. אין הוא בגדר שליחות או הרשאה שכן המרשה (שולחן ערוך חו"מ קכב, ג) או המשלח יכולים לחזור בהם, וודאי שהן בטלות לאחר מות המשלח או המרשה.

מרחוב _____ ב _____, אשר יהיה רשאי לעשות בו שימוש רק לאחר שהתמורה שולמה למוכרים או הופקדה לטובתם.

ה. תשלומים ומיסים

10. (א) מס שבח מקרקעין ומס מכירה, אם יהיו, יוטלו על המוכרים; והם מתחייבים לשלם במועדם.²⁸
- (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 במונה החשמל,²⁹ מונה המים ומונה הגז, 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.³⁰
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.³¹
- (ב) הסכום ששולם יהיה צמוד לשער היציג של דולר ארה"ב, מרגע ששולם עד לרגע הפירעון.

הקרוב ביותר למוסד זה הוא "קני על מנת להקנות" (נדריים מח, ב; שולחן ערוך חו"מ קצה, ה; קצות החושן שם, ה; שולחן ערוך 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) ובייחוד בגלל שמצאנו לו דמיון בדרך של "קני על מנת להקנות" כאמור.

28. במקרה חכירה נוהגים להוסיף כי על המוכרים לשלם את דמי ההסכמה, אם יחולו, ועל הקונים לשלם את דמי ההיוון אם ירצו בכך.

29. סעיף זה הוא בגדר עצה טובה, ואינו מחייב משפטית, שכן אינו אלא בגדר קניין דברים.

30. אלו התחייבויות משפטיות, ואשר לשאלת קניין דברים, ראה לעיל הערה 11.

31. סעיף זה בא למנוע ממי שנפרע חובו לטעון טענת "הפורע חובו של חבירו – פטור". ומשמעותו של הסעיף היא שאותו צד שפרע לא עשה זאת כמתנדב אלא כדי לקדם את ביצוע החובה (ראה עוד ש"ך חו"מ קכה, 1).

13. הוסכם בין הצדדים, כי כל החובות האמורים בחווה זה ישולמו אך ורק באמצעות שיק משורטט או שיק בנקאי או כסף מזומן, אלא אם כן יסכימו אחרת, זולת התשלום האחרון שיעשה במזומן או בשיק בנקאי בלבד.

ו. מצב הנכס

14. (א) הקונים מצהירים כי ראו את הדירה, את מצבה הפיסי והתכנוני, את הסביבה בה היא נמצאת, ובדקה בדיקת קונים ומצאווה 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).³²

(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.³³

(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).³⁴

ז. הפרת החווה וביטולו

15. (א) איחור שלא יעלה על 10 ימים בביצוע סעיף מסעיפי חווה זה לא יחשב להפרה של החווה.

(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.³⁵

32. בדרך כלל הקונה דורש תיקון לפני עריכת החווה. אך יש ועקב לחץ זמן וכדומה הוא מסכים לחתום כעת בתנאי שהפגמים יתוקנו עד למסירת הדירה. ויש שהמוכר מוכן לתקן רק לאחר עריכת החווה.

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

34. טענת אונאה היא מאוד נדירה, שכן אין אונאה לקרקעות 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 ח"מ ב, כו; הרב ד"ר איתמר ורהפטיג, אונאת ממון – כת"ר ד, עמ' 264).

35. לגבי שאלת הריבית עיין בסעיף 22.

- (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 יתבטל.³⁶
16. (א) כל איחור בביצוע אחד מסעיפי חוזה זה מעבר ל-30 יום יחשב כהפרה יסודית.³⁷ מוסכם על הצדדים, כי הצהרות המוכרים הנזכרות לעיל בפרק המבוא, ובסעיף 14(ב) הן תנאים יסודיים בחוזה, ופגם משמעותי בנכונותן יחשב 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,³⁸ 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.

36. **בשולחן ערוך** (ח"מ רלב, 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 (שם, ה), או כמו במקרה שקיבל בשר שאינו איל מסורס במקום בשר איל מסורס (רמ"א ח"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.

37. הפרה יסודית מאפשרת ביטול מיידי של החוזה, לעומת זאת הפרה שאינה יסודית מאפשרת ביטול של החוזה רק לאחר הודעה לצד שהפר את החוזה, כאמור בסעיף 15 (ד).

38. 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 ההמתנה.

(ז) אם המכירה תבטל עקב אי עמידה של המוכרים בהתחייבויותיהם ישלמו הקונים דמי שכירות מופחתים על השימוש בדירה עד פינויה, בסך של _____ ש"ח לחודש.³⁹

ח. שטר בוררות

17. במקרה של חילוקי דעות ביחס לחווה 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.

ט. 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 לענין זה: _____ כתובת המוכרים לענין זה: _____

20. מוסכם על הצדדים, כי כל אחד מהם נאמן כשני עדים על הצד השני ועל יורשיו ועל באי כוחו, אם יטען שהחוב, לפי חווה זו, טרם נפרע.⁴⁰ 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 בחווה, כולם תקפים, שרירים וקיימים, כתנאי שהתנה משה רבינו ע"ה עם בני גד ובני ראובן, וכחומר כל התנאים העשויים כתיקון חכמים.⁴¹

22. כל התשלומים ששולמו או שמגיעים מצד אחד למשנהו, נעשו על פי היתר עיסקא כתקנת מהר"ם מקראקא,⁴² ותנאי ההתפשרות יהיה קיום כל ההתחייבויות ההדדיות שבחווה זו.

39. אם המכירה מתבטלת, הכסף ששולם למוכר דינו כהלואה. ואם כן נמצא הקונה-המלווה יושב בינתיים בדירה חנם, ובעצם מקבל ריבית (ישיבה בדירה נוסף להחזרת ההלוואה), לכן עליו לשלם דמי שכירות, כדי שלא יכשל בעוון ריבית. אך מכיוון שלא התכוון לשבת כשוכר, די בדמי שכירות מופחתים.

40. הסעיף נועד למנוע טענת "פרעתי", שכן בחוב ללא שטר, נאמן החייב בטענת "פרעתי" (רמב"ם טוען א, ג).

41. הסעיף נועד למנוע את הצורך במשפטי התנאים, כתנאי כפול וכדומה (ראה שולחן ערוך חו"מ רמא, יב; ונהיבות המשפט שם, יא; שם רז, א).

42. עיין עמק המשפט חלק ד, סי' לו, אות כב. ישנם אמצעים נוספים אך מורכבים יותר לפתור את בעיית הריבית, ראה הרב דוד בס "חווים על פי דיני תורה", כת"ר א, עמ' 187, סעיף 24; הרב ד"ר איתמר

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.⁴³
24. כל צד משעבד נכסיו לחובותיו על פי החוזה – הן נכסים שיש ברשותו עכשיו, והן אלה שיבואו לרשותו בעתיד.⁴⁴
25. (א) הצדדים מודים כי כל ההקנאות, החיובים והמחילות האמורים לעיל, נעשו בקניין היותר מועיל,⁴⁵ בכלי הכשר לקנות בו,⁴⁶ בבית דין חשוב מעכשיו, באופן שאין בו אסמכתא,⁴⁷ 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.⁴⁸
- (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.⁴⁹
26. (א) כל האמור לעיל נעשה, נכתב ונחתם בגמירות דעת ומתוך יישוב הדעת; הכל נעשה באופן שאין בו אסמכתא או פגם אחר, 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.⁵⁰
- ורהפטיג, "קנס פיגורים ללא חשש ריבית", תחומין כג, עמ' 382. לדעת הרב צבי יהודה בן יעקב יש לערוך היתר עיסקא נפרד.
43. הסעיף נועד למנוע טענת "קים לי" (הסתמכות על דעת מיעוט) של החייב על פי החוזה.
44. שיעבוד זה נקרא בשם "דאיקני", ולפיו גם נכסים שירכוש לאחר מועד החיוב משועבדים לחובותיו.
45. כדי שלא תתעורר בעיה של הודאת שקר, צריך לעשות לפני החתימה קניין סודר בכלי, כמו עט וכיוצא ב.
46. ראה סמ"ע קצה, ד.
47. ניסוח זה שולל טענת אסמכתא, ראה עמק המשפט, חלק א, סי' ל, אות ט.
48. כבר הזכרנו לעיל קניין כסף וקניין חזקה ביחס להעברת הבעלות (סעיף 3) וקניין סודר גם ביחס להתחייבויות (סעיף 25א), וליתר תוקף נוסף כאן קניין סיטומתא.
49. ראה עוד שולחן ערוך חו"מ מה, ג; סא, יג.
50. מן הדין שטר שניתן להוסיף בו פרטים לאחר שנחתם, מבלי שניתן יהיה לזהות זאת – פסול (שולחן ערוך חו"מ, מב), לפיכך יש צורך להגביל את היכולת להוסיף סעיפים ללא חתימת שני הצדדים.

לראיה ולקניין באנו על החתום⁵¹ במקום _____
ביום _____ לחודש _____ שנת _____ ולמניינם _____.

מוכרים קונים

51. החתימה תהיה בשורה סמוכה לשורה האחרונה של החווה כדי למנוע טענת זיוף (ראה שולחן ערוך חו"מ, מד). כמו כן יחתמו הצדדים על כל דף בנפרד.

חוזה מכר רכב

הרב הלל גפן

ד. אונאה פגמים וליקויים	מבוא הלכתי והצעת ניסוח
1. אונאה	א. הקדמה
2. מחילה כללית על פגמים	ב. מעשה הקניין
3. חוזה ללא מחילה כללית	1. קניין סודר
4. בדיקת תקינות הרכב והשלכותיה	2. קניין משיכה
5. ביטול העסקה	3. קניין מסירה
6. סיכום וניסוח הסעיף	4. רישום הרכב במשרד הרישוי
ה. סיכום	ג. דחיית העברת השליטה ברכב
חוזה מכר רכב	1. השאלת הרכב למוכר
	2. דחיית העברת הבעלות
	3. התחייבות למכור
	4. פיצויים מוסכמים

מבוא הלכתי והצעת ניסוח

א. הקדמה

עסקאות רבות בשוק נחתמות בממון רב ואולם הן אינן שייכות לרוב הציבור. עסקה למכירת רכב היא עסקה שיש בה ממון רב ויחד עם זאת היא נפוצה בציבור הרחב ועל כן רבים נזקקים להלכות ברורות כמענה לשאלות השונות. כדי לקבל תמורה הולמת להשקעתם מעוניינים הן המוכר והן הקונה לקבל ביטחונות מפני פגמים, ולעשות העברה של הבעלות ברכב במועד מוסכם, ולשם כך עליהם לערוך חוזה מכר.

ניסוחו של חוזה מכר המגשים מטרות אלה, ולו גם תוקף הלכתי הוא מלאכה מורכבת, הדורשת התמצאות הלכתית בהיבטיה השונים של העסקה כגון: מעשה הקניין, חלות קניין במועד מאוחר, אחריות לליקויים, אונאה במחיר, וכדומה. נוסף לזאת יש להבין רצון הצדדים, כדי שניתן יהיה לנסח בסופו של דבר חוזה מכר שעונה לציפיותיהם, והוא בעל תוקף הלכתי.

* הרב הלל גפן, מכון משפטי ארץ, עפרה, הישיבה הגבוהה, בית אל.