

היתר מכירה לגידולי חממה

הרב אהרן פלדמן

מבוא	ד. הסכם המכירה
א. מלאכות חקלאיות בגידולים	ה. זרעים ושתילים שאינם ברשות המוכר
שבחממה	בזמן חתימת ההסכם
ב. מלאכות חקלאיות בעציץ שאינו נקוב	ו. הבטחת זכויותיו של בעל החממה
ג. זריעה על גבי מצע מנותק בחממה	סיכום מעשי

מבוא

התורה מצווה להימנע ממלאכות חקלאיות בקרקע בשנת השמיטה. בתורה נזכרות מספר מלאכות חקלאיות האסורות,¹ אולם חכמים הרחיבו את האיסור, כך שנכללות בו כמעט כל המלאכות החקלאיות שאינן הכרחיות לצמח.² עם חזרת עם ישראל לארץ במהלך הדורות האחרונים, נעשו ניסיונות לטפח חקלאות עברית, ולהפריח את השממה. אחד האתגרים הקשים ביותר לחקלאות המתפתחת היה ההתמודדות עם שנת השמיטה, המחייבת שביתה מהעבודות החקלאיות. הפוסקים דנו באפשרות למכור את הקרקעות לנכרי למשך שנת השמיטה, במסגרת "היתר מכירה" שעשוי להתיר את העבודות בקרקע ולהפקיע את קדושת הפירות, ובכך יאפשר את המשך קיומו של המפעל החקלאי. סביב "היתר המכירה" התפתח פולמוס ער, הכולל היבטים הלכתיים, אידיאולוגיים, ופוליטיים. אחד ההיבטים ההלכתיים שהפוסקים הרבו לדון בו, הוא איסור "לא תחנם"³ שנתפרש בגמרא: "לא תחנם – לא תתן להם חנייה בקרקע,"⁴ דהיינו שאסור למכור ולהשכיר שדות ובתים לנכרים בארץ ישראל.⁵

* הרב אהרן פלדמן מכון משפטי ארץ, עפרה; מנהל רשת בתי הדין "ארץ חמדה – גזית". המאמר נכתב בשיתוף מרכז הלכה והוראה בראשות הרב י.צ. רימון.

1. זריעה, קצירה, זמירה ובצירה. ראו **רמב"ם** שמיטה ויובל א, ב. לגבי מלאכות חרישה ונטיעה, נחלקו ראשונים ואחרונים האם הן אסורות מדאורייתא או מדרבנן.
2. **רמב"ם** שמיטה ויובל, פרק א.
3. **דברים** ז, ב.
4. **עבודה זרה** כ, א.
5. **רמב"ם** עבודה זרה י, ג.

במאמר זה נדון ביישום היתר המכירה בגידולי חממה. מעמדם ההלכתי של גידולי חממה קל משל גידולים רגילים הגדלים בשדה, כפי שנראה בהמשך. כמו כן, במכירת העפר המנותק מן הקרקע אין איסור משום "לא תחנם", שהרי העציצים תלושים מן הקרקע, ואין במכירתם משום נתינת חנייה בארץ לקונה. לפיכך, בשילוב ההיתרים הללו ניתן יהיה לעבוד בחממות לכל השיטות.

א. מלאכות חקלאיות בגידולים שבחממה

הירושלמי דן במעמדם של גידולים שנזרעו בתוך הבית בהקשרים שונים:

רבי יוחנן בשם רבי ינאי: אילן שנטעו בתוך הבית חייב בערלה ופטור מן המעשרות, דכתיב [דברים יד כב] עשר תעשר את כל תבואת זרעך היוצא השדה. ובשביעית צריכא, דכתיב [ויקרא כה ב] ושבתה הארץ שבת לה; וכתוב [שם ד] שדך לא תזרע וכרמך לא תזמור.⁶

לענייננו, ביחס לאיסורי שמיטה, הירושלמי מסתפק: מצד אחד התורה אומרת "שדך לא תזרע", ומכך משתמע שבתוך הבית אין איסור; אך מצד שני, התורה אומרת "ושבתה הארץ", וגם גידולים בתוך הבית נחשבים לגדלים על "ארץ".

למעשה, רבי ישראל משקלוב, בעל פאת השולחן,⁷ פוסק להתיר. לדעתו, כיוון ששביעית בזמן הזה מדרבנן, הרי שמדובר בספק דרבנן בלבד, ולכן יש להכריע בו לקולא.⁸ אולם החזון איש⁹ כתב שהדעה נוטה להחמיר ומציין שתי סיבות לכך:

1. הירושלמי הסתפק בגלל הפסוקים הסותרים, וספק דאורייתא – לחומרא, אף שבזמן הזה שביעית אינה אלא מדרבנן.¹⁰
2. ייתכן שהירושלמי הסתפק רק לעניין איסור תורה, אך מכל מקום יש איסור דרבנן. קושיה זו על פאת השולחן הקשה גם בספר מנחת שלמה.¹¹

ב. מלאכות חקלאיות בעציץ שאינו נקוב

כאשר צמח נשתל בעציץ, מעמדו ההלכתי נגזר בין היתר מסוג העציץ: כאשר העציץ נקוב, נחשב הצמח כמחובר לקרקע. אך אם העציץ אינו נקוב, נחשב הצמח כתלוש מן הקרקע.¹²

6. ירושלמי ערלה א, ב.
7. פאת השולחן כ, נב.
8. וכן דעת הרב עובדיה יוסף, השביעית והלכותיה עמ' כב הע' ה.
9. חזון איש שביעית כב, א; כו, ד.
10. עיינו גם ש"ך יו"ד קי, דיני ספק ספיקא, יט.
11. מנחת שלמה נא, ז.
12. ראו משנה דמאי ה, י; ירושלמי כלאים ז, ו; בבלי שבת צה, א-ב.

לגבי השמיטה בעציץ שאינו נקוב אין מקורות מפורשים בגמרא ובראשונים. בהקשרים אחרים, כגון חיוב תרומות ומעשרות או כלאיים מצאנו שיש איסור מדרבנן.¹³ הרב שלמה זלמן אויערבך¹⁴ מעלה את האפשרות שבשמיטה לא יהיה אפילו איסור מדרבנן: לדבריו, טעם האיסור בעציץ שאינו נקוב הוא רק גזרה שמא יבואו לזרוע בעציץ נקוב, וייתכן שבשמיטה שהיא אירוע המתרחש רק אחת לכמה שנים לא גזרו. למרות זאת, הרב אויערבך אינו מקל למעשה, כיוון שמדברי הראשונים נראה להחמיר בכך. וכן הכריע **החזון איש** (ולמד כן מדברי הרדב"ז¹⁵).

אולם כתב **החזון איש**¹⁶ שהמקל לזרוע בעציץ שאינו נקוב המונח בתוך בית – יש לו על מה לסמוך, היות שניתן לצרף שתי קולות: דעת פאת השולחן המקל בזריעה בבית אפילו בעציץ נקוב; וכן העובדה שלא מצאנו איסור מפורש על זריעה בעציץ שאינו נקוב אפילו כשהוא בחוץ. גם **הרב אהרן ליכטנשטיין**¹⁷ כתב שיש מקום להקל בעצצים, ולא רק מצד דיני הספקות, אלא גם מצד הפסוקים עצמם: הירושלמי הסתפק, כאמור, האם זריעה בבית מותרת כי אינו "שדך", או שהיא אסורה כי בית הוא בכלל "הארץ". עציץ שאינו נקוב המונח בבית, אינו בכלל "הארץ" שכן הוא מנותק מהארץ, ואינו בכלל "שדך" כי הוא בבית.

ג. זריעה על גבי מצע מנותק בחממה

לגבי זריעה בחממות על גבי מצעים מנותקים, נחלקו האחרונים אם אפשר להתירה כזריעה בבית בעציץ שאינו נקוב. לדעת **הרב שלמה זלמן אויערבך**¹⁸ יש להתיר זריעה כזו, בפרט שהיום שמיטה נוהגת רק מדרבנן.

אולם לדעת **המנחת יצחק**¹⁹ אין להקל בחממה, ודינה כשדה, כיוון שכיום זוהי דרך מקובלת ונפוצה לזריעה. יסוד חילוקו של המנחת יצחק בין בית לחממה, נעוץ ביישוב הסתירה בין הירושלמי הנ"ל, לדברי המשנה במסכת שביעית: "עושין להם (=לנטיעות) בתים... עד ראש השנה"²⁰.

המשנה מציינת שמותר לעשות בתים לנטיעות עד ראש השנה, אך משנכנסה השמיטה אסור לעשות בתים כאלו. **הרמב"ם**²¹ מבאר ש"עשיית בתים היא": "שעושין להן סככות כדי לשמרם מן הגשם בזמן שמוזקן או מן השמש". ולכאורה קשה, אם המשנה אסרה עשיית

13. רמב"ם תרומות ה, טז; כלאיים א, א.

14. מנחת שלמה מא, ד.

15. רדב"ז שמיטה ויובל א, ו.

16. חזון איש שביעית כב, א; כו, ד.

17. הובאו דבריו אצל הרב יוסף צבי רימון, שמיטה, תשע"ד עמ' 87.

18. מנחת שלמה ג, קנח.

19. שו"ת מנחת יצחק י, קטז.

20. משנה שביעית ב, ד.

21. פירוש המשנה לרמב"ם שביעית ב, ד.

בתים לנטיעות, הרי שסברה שאיסורי שמיטה נוהגים אפילו בבית, ומדוע הסתפק הירושלמי בדין שמיטה בבית?

החזון איש²² מיישב, שהמשנה אסרה עשיית בתים שמטרתם להועיל ולהטיב לגידולים, ואילו הירושלמי הסתפק לגבי בית המזיק לצמחים הגדלים בו, כי הוא מונע מהם אור גשם וטל, "והבית להם לרוועץ". לדעת המנחת יצחק, העובדה שהגידול בחממות מקובל ונפוץ, מלמדת שגידול באופן זה נעשה לתועלת הצמחים, ולפיכך אסור בשמיטה.

הנחת מוצא זו, שהגידול בחממות נעשה לתועלת הצמחים, אינה פשוטה כל כך. ישנם גידולים שהסיבה לגידולם בחממה אינו התועלת לצמח עצמו, אלא תועלת צדדית אחרת. כך למשל בגידולי עלים, ניזוקים הצמחים מתנאי האקלים השוררים בחממה. בגידולים אלו, השימוש בחממה נעשה כדי למנוע כניסת חרקים, מטעמי כשרות.²³

למעשה, כדי להוציא עצמנו מכל ספק, מוצע למכור את הגידולים שבחממה, ואת האדמה שבה הם גדלים. בפתרון זה, בצירוף להיתרים הקיימים בחממות ועציץ שאינו נקוב, יש היתר לכתחילה. החשש הרגיל שקיים בהיתר מכירה לאיסור "לא תחנם" אינו קיים באופן זה, היות שמוכרים רק את רגבי האדמה (soil), ואין בכך מתן חנייה לנכרים בארץ.

ד. הסכם המכירה

אחת השאלות ההלכתיות שעמדו בבסיס פולמוס היתר המכירה, היא האם מכירת הקרקע לנכרי מפקיעה אותה מהחוב במצוות התלויות בארץ בכלל, וממצוות השמיטה בפרט.

מבחינה היסטורית, מדובר בנושא שהיה שנוי במחלוקת במשך דורות רבים. הוויכוח החל בצפת לפני כ-450 שנה בין רבי יוסף קארו בעל השולחן ערוך, לבין רבי משה דיטיראני, ונמשך עד פוסקי דורנו.²⁴

בהקשר בו אנו עוסקים, מטרת המכירה היא להכניס סניף נוסף להיתר, כך שגם אם העציצים בחממה נחשבים כקרקע החייבת בשמיטה, המכירה לנכרי תפקיע אותם מהחוב בדיני השמיטה, ותתיר את המלאכות החקלאיות בהם.

מהצורך הזה נגזרות המטרות של הסכם המכירה:

- להבטיח שהזרעים, השתילים, העציצים והאדמה שבעציצים (להלן: ז"ש) – יעברו כולם לרשות הנכרי;
- שמעשי הקניין יחולו גם על ז"ש שאינם ברשותו של בעל החממה כיום, והוא עתיד לקנותם עד תום שנת השמיטה;

22. חזון איש שביעית ב, ו.

23. ראו דבריו של פרופסור יפתח בן אשר, התורה והארץ ו עמ' 336, מומחה לאגרונומיה מאוניברסיטת בן גוריון.

24. ראו בסף משנה שמיטה ד, כט; שו"ת אבקת רוכל, כה; שו"ת מהרי"ט א, מג; ברכי יוסף יו"ד, שלא; חזון איש שביעית, ב, עמ' 290; שו"ת יביע אומר י, יו"ד, מב.

- להבטיח שבעל החממה יוכל להמשיך לטפל, לגדל ולשווק את כל יבולי החממה, בלי התערבות מצד הנכרי הקונה;
 - להבטיח שבעל החממה יקבל את התמורה על מכירת הזו"ש, או במקרה של אובדן התוצרת החקלאית ח"ו, את הפיצויים שמעניק הביטוח;
 - להבטיח שבעל החממה יקבל חזרה לבעלותו את כל הזו"ש בתום שנת השמיטה.
- לצורך כך, מקנה בעל החממה את כל הזו"ש המצויים ברשותו כעת, לנכרי הקונה. בגלל המחלוקות והספקות באשר לאופן קניינו של נכרי מיהודי, פורטו בהסכם כל מעשי הקניין שניתן לבצעם בנסיבות הקיימות (קניין כסף,²⁵ סיטומתא,²⁶ סודר,²⁷ אודיתא,²⁸ חצר, אגב²⁹ – באופן המפורט בסעיפים 1-3 להסכם).³⁰ בשלב זה, על הנכרי לשלם לבעל החממה סך כסף (להלן: התשלום הראשון), אשר באמצעותו נעשים הקניינים הנ"ל על הזו"ש הקיימים.

ה. זרעים ושתילים שאינם ברשות המוכר בזמן חתימת ההסכם

הקניית הזו"ש שאינם ברשותו של בעל החממה, ושיגיעו לרשותו רק בהמשך השנה, סבוכה יותר, משום שאדם אינו יכול להקנות דבר שאינו ברשותו.³¹ לפיכך, הנכרי יפקיד סך כסף נוסף אצל בעל החממה (להלן: כסף הפיקדון), ובכל פעם שסחורה חדשה תגיע לידי בעל החממה – הוא ימכור אותה לנכרי, תמורת פרוטה מכסף הפיקדון. מעשה קניין באופן זה מועיל, כמבואר בגמרא: האומר לאשה התקדשי לי בפקדון שיש לי בידך, והלכה ומצאתו שנגנב או שאבד, אם נשתייר הימנו שוה פרוטה – מקודשת.³²

בברייתא מבואר שאדם שהפקיד כסף אצל אישה, יכול לקדשה קידושי כסף באותו פיקדון. הברייתא מתנה זאת בכך שלפחות פרוטה אחת מהפיקדון תהיה מצויה אצל האישה, אך

25. לעניין תחולת קניין כסף במכר מיטלטלין מידי ישראל לנכרי ולהפך, ראו סמ"ע חו"מ, קצד, א; טז; ש"ך שם, א; ד; גר"א שם, יא.
26. לעניין תחולת קניין סיטומתא במכר מיטלטלין מידי ישראל לנכרי ולהפך, ראו פתחי תשובה יו"ד, שכ, ד. ונחלקו שם אם קניין זה מועיל מדאורייתא או מדרבנן, ואף אם מועיל רק מדרבנן, האם קניין מדרבנן מועיל לדאורייתא.
27. לעניין תחולת קניין סודר במכר מיטלטלין מידי ישראל לנכרי ולהפך, ראו תוספות קידושין ג, א ד"ה ואשה; ש"ך חו"מ קבג, ל; קצות החושן קצה, א.
28. לעניין תחולת קניין אודיתא במכר מיטלטלין מידי ישראל לנכרי ולהפך, ראו קצות החושן קצד, ד.
29. לעניין תחולת קניין חצר ואגב במכר מיטלטלין מידי ישראל לנכרי ולהפך, ראו טור יו"ד, שכ, לגבי הקניית און בהמה מבכרת לנכרי; ט"ז שם, ז; גליון מהרש"א שם ד"ה ויקנה לו המקום; שו"ת משאת בנימין, צו; קצות החושן קצד, ג.
30. יש להעיר, שבנדון דידן ישנה קולא חשובה בהשוואה להקשרים אחרים בהם דנו במכירה לנכרי: ישנה מחלוקת ראשונים האם מעשה קניין שתוקפו מדרבנן מועיל לדאורייתא, ולכן עמלו הפוסקים למצוא מעשה קניין שיועיל למכירת חמץ, בכור ועוד. אולם בנדון דידן די במעשה קניין שתוקפו דרבנן, היות שלרוב הדעות שביעית בזמן הזה מדרבנן בלבד.
31. שולחן ערוך חו"מ רט, ה.
32. קידושין מז, א.

אם נשתייר פחות מכך – אין הקידושין חלים בפחות משווה פרוטה. מכל מקום, למדנו מהגמרא שאין מניעה לבצע קניין כסף בפיקדון המופקד אצל המוכר, למרות שאין מעשה פיזי של העברת ממון בזמן מעשה הקניין.

למעשה כאן, בזמן המכר, זוכה בעל החממה בפרוטה מכסף הפיקדון אצלו³³ על ידי קניין חצר,³⁴ ומקנה לנכרי תמורתה את הזו"ש החדשים. תמורת פרוטה נוספת מתוך כסף הפיקדון משכיר בעל החממה את מקום הזו"ש החדשים לנכרי למשך שעה, ובכך מאפשר לו לזכות בזו"ש החדשים בקניין חצר. בתמורה לפרוטה שלישית מתוך כסף הפיקדון משכיר בעל החממה לנכרי ארבע אמות בפתח ביתו, ומתכוון לאפשר לו לזכות בזו"ש החדשים בקניין אגב.

אף שבשעת העברת הבעלות הקונה והמוכר אינם מודעים להליך הקנייני שאירע, הקניין חל, משום שדי בגילוי הדעת המוקדם של שני הצדדים שהיה בעת חתימת ההסכם:

ניתן ללמוד שאין הכרח שהמוכר יהיה מודע למעשה הקניין בעת התרחשותו, מדין קניין חזקה שבו המוכר אומר לקונה "לך חזק וקני",³⁵ ואף שהמוכר אינו נוכח בעת ביצוע מעשה הקניין, הקניין חל. וכן מדין קנייה של פיקדון על ידי הנפקד, שמועיל אף שהמפקיד אינו מודע להעברת הבעלות, ובלבד שהנפקד הודיע מראש שבכוונתו לקנות את הפיקדון.³⁶

כמו כן ניתן ללמוד שאין הכרח שהקונה יהיה מודע למעשה הקניין בעת התרחשותו, מדין חצר, שחצרו של אדם קונה לו גם שלא מדעתו.³⁷ לדעת חלק מהפוסקים דין זה נכון גם בחצרו של נכרי. ואף שנכרי אינו בר שליחות, וחצר שאינה משתמרת קונה מדין שליחות – לא מדין שליחות ממש קונה "הא בשליחות בעיני בני ברית וכי חצר בן ברית הוא?! אלא הכוונה דהוי כשליחות ולא כיד דלא בעינין שיהא עומד בצדו".³⁸

33. לעניין תחולת קניין חצר כדי לקנות מטבעות, ראו **שולחן ערוך** חו"מ רג, ט ושם בסמ"ע שם, טו.
34. האחרונים דנו בשאלה האם נפקד יכול לקנות את החפץ המופקד אצלו באמצעות קניין חצר. בשו"ת **מהרי"ט** א, סה, כתב שאין מניעה שהנפקד יזכה בפיקדון, שהרי פיקדון זה נמצא ברשותו. ואף שבהסכמתו לשמור על הפיקדון נתרצה גם לייחד עבורו מקום, ולכאורה זכה הנפקד במקומו של הפיקדון – אין הדבר כן, שהרי במה קנה הנפקד את מקום החפץ? ועוד, שהרי לרוב הנפקד אינו מתחייב להניח את הפיקדון במקום מסוים, ואם כן כיצד נאמר שהשאליל למפקיד את המקום? ואף אם נאמר שהמפקיד זכה במקום החפץ, יש לומר שהנפקד חוזר וזוכה במקום, ויחד עמו בחפץ.
- קצות החושן** קפט, א, חולק על המהרי"ט, עיינו שם באריכות. עם זאת, במקרה דנן יודה קצות החושן למהרי"ט, משום שכבר בזמן ההפקדה הוסכם בין הצדדים שהנפקד יזכה בחלקים מהפיקדון לעתים מזומנות. באופן זה לכולי עלמא יכול הנפקד לזכות, "ולא הוי אלא כמפקיד לשלשים יום, דאחר שלשים יום הדרא חצר למריה קמא" – היות שהוסכם מראש בין הצדדים שהנפקד יוכל לקנות את הפיקדון על ידי חצרו, הסתיימה השאלת מקום החפץ בשעה שהנפקד רוצה להחיל קניין חצר.
35. **בבא בתרא** נב, ב.
36. **טור ושולחן ערוך** חו"מ קפט, א. ט"ז וקצות החושן שם נחלקו האם הנפקד יכול לקנות את החפץ המופקד בקניין חצר, כאשר הדבר לא הוסכם מראש בינו לבין המפקיד. אולם כאשר הדבר הוסכם מראש, מוסכם על כל הפוסקים כי קניין זה אפשרי.
37. **בבא מציעא** י"א, א; **רמב"ם** זכיה ומתנה א, ד; **שולחן ערוך** חו"מ רמג, כ
38. **ערוך השולחן** חו"מ קצד, יב.

וכן מצאנו שגם כשהמוכר והקונה אינם מודעים למעשה הקניין בעת התרחשותו, עדיין יחול הקניין: רבי עקיבא איגר בתשובותיו,³⁹ דן במי שמכר בהמה מבכרת לנכרי בקניין כסף, והיה סבור שדי במעשה קניין זה. אחר כך לקח הנכרי את הבהמה לעדרו. והשיב רבי עקיבא איגר שקניין המשיכה חל, אף שגם המוכר וגם הקונה לא נתכוונו לקנות בעזרתו. שכיוון ששניהם רצו בתוצאת המכר, חל מעשה הקניין ואין פגם בכך שלא הייתה כוונה בשעת המשיכה.

כדי שמעשי הקניין הנ"ל יחולו, חיוני שהכסף שנתן הנכרי כפיקדון יונח במקום שמור ברשותו של בעל החממה. אם אבד כסף הפיקדון – יש להפקיד סך חדש במקומו. שווייה של פרוטה כיום כ-5 אגורות,⁴⁰ וממילא עבור כל סחורה חדשה שרוכש בעל החממה ומוכר אחר כך לנכרי – זוכה בעל החממה ב-15 אג' מתוך הפיקדון. מטעם זה, יש להבטיח שכסף הפיקדון יוכל 'לכסות' את כל המשלוחים. לדוגמה: אם הופקדו 30 ש"ח, יהא בהם די עבור 200 רכישות של סחורה חדשה. על הצדדים להתאים את כסף הפיקדון לאופייה המסחרי של החממה ולהיקף רכישותיה.

ו. הבטחת זכויותיו של בעל החממה

יש להבטיח שפרנסתו של בעל החממה לא תיפגע, אף שכעת הוא אינו הבעלים על הזו"ש. לפיכך ההסכם מעגן את זכויותיו: הזכות הבלעדית לטיפול בזו"ש מוענקת לו, משלב הגידול ועד שלב השיווק, במסגרת הסכם שכירות עם הנכרי. את הגידול עליו לעשות לפי ההגבלות ההלכתיות, אך זה אינו עניין להסכם בינו לבין הנכרי. ההסכם מבטיח כי אם הנכרי ישנה דעתו ולא ירצה להמשיך להעסיק את בעל החממה בגידול הזו"ש, יזכה בעל החממה לפיצוי על אובדן הפרנסה. פיצוי בסך 110% מסך הרווח שהיה בשנה הקודמת, מהווה פיצוי הגון, ואינו נתפס כהבטחה תלושה שאין בכונתו הצדדים לעמוד בה, שהיא אסמכתא ואינה תקפה.⁴¹

39. שו"ת רבי עקיבא איגר קמא, לו.

40. פרוטה שווה 1/40 גרם כסף. נכון למועד כתיבת שורות אלו (חשוון תשע"ו), מחיר גרם כסף כ- 2.2 ש"ח, ולפיכך שווי הפרוטה כ- 5.5 אגורות.

הסמ"ע פח, ב, והש"ך יו"ד שה, א, הסתפקו אם ערכה של פרוטה מוצמד לערכה של חצי שעורה כסף, בין אם הוולה ובין אם הוקרה; או שמדובר בערך המינימלי ביותר שעוד יש לו חשיבות. לפי דבריהם ספק אם יהיה ב-5 אג' די לביצוע הקניינים. אך האבני מילואים כו, א, כתב שהעיקר כרוב הראשונים שסוברים שפרוטה שווה לחצי שעורה, בין אם הוקרה ובין אם הוולה, אף על פי שאין לסכום פשוט זה חשיבות. נראה שבנידון דידן – שמיטה בזמן הזה – ניתן להקל ולסמוך על דעת האבני מילואים.

41. בהתאם לדברי הגמרא בבא מציעא קד, א: "המקבל שדה מחבירו והובירה – שמין אותה כמה ראויה לעשות, ונותן לו. שכך כותב לו: אם אוביר ולא אעביד אשלם במיטבא". משנה זו קובעת שפועל שקיבל עליו לטפל בשדה חברו, יתחייב לשלם את סך ההפסד שנגרם לבעל הקרקע, אם התחייב לכך. התחייבות כזו תקפה, משום שהיא משקפת את הנוק האמיתי שנגרם לבעל השדה, ואין בה משום גומא. זאת בניגוד למקרה שבו התחייב הפועל התחייבות מוגזמת שלא היה בכונתו לעמוד בה, כמבואר בגמרא שם, ב: "ההוא גברא דקבל ארעא מחבריה, אמר: אי מוברנא לה – יהיבנא לך אלפא זוזי". להתחייבות זו או תוקף, משום ש"אסמכתא היא, ואסמכתא לא קניא".

מלבד הזכות להמשיך לטפל בזו"ש, יכול בעל החממה לרכוש את התוצרת שגדלה בחממה, כך שיהנה מפירות עמלו. בעל החממה יכול לבחור באחד משני מסלולים שבהם הוא נהנה מהתמורה לעמלו: לגבות את הוצאותיו ושכר עמלו מתוך התמורה שנתקבלה על הגידולים שנמכרו, ולצורך כך עליו לתת דו"ח על כל ההוצאות; או לשלם סך מוסכם עבור כל חודש (להלן: התשלום החודשי; להלן נקטנו בתשלום חודשי של 5 ש"ח), וליטול את כל התוצרת החקלאית שנתקבלה לעצמו. ניתן לשלם לכל השנה כבר בעת חתימת ההסכם, וסכום זה יחשב הלוואה שממנה יקוזז התשלום החודשי.

כמו כן, בעל החממה רשאי לקנות עבור עצמו את כל הזו"ש אם יחפוץ בכך. **אנו ממליצים לבעל החממה לעשות כן במוצאי שנת השמיטה, ובכך להחזיר לעצמו את הבעלות על כל הזו"ש שמכר לנכרי.** הקנייה חוזרת של הזו"ש יכולה להיעשות על ידי קניין חצר, ולפיכך אין צורך בהסכם חדש או במעשה קניין נוסף. אם בעל החממה בחר לשלם את התשלום החודשי עבור קניית התוצרת ולהיפטר מנתינת דו"ח על ההוצאות, לא יהיה עליו להעביר סכום נוסף לצורך הקניין, כיוון שכבר שילם במסגרת התשלום החודשי.

ההסכם מגן על הצדדים במקרה של אונס ח"ו שיארע לאחד מהצדדים. במקרה כזה, מוסכם כי בעל החממה קונה את כל הזו"ש שעה אחת קודם התרחשות האונס. קניין כזה מועיל, כמו שמצאנו בנותן מתנה שעה אחת לפני מותו.⁴²

סיכום מעשי

- בעל המשתלה (שיש בה חממות עם מצע מנותק) והנכרי יחתמו על ההסכם.
- הנכרי ישלם לבעל המשתלה סך של 10 ש"ח עבור הזו"ש שכבר בבעלות בעל המשתלה.
- הנכרי יפקיד אצל בעל המשתלה סכום כסף עבור הזו"ש שיקנה במהלך השמיטה. על בעל המשתלה לשמור סכום זה כפיקדון עד סוף שנת השמיטה. באמצעות סכום זה יקנה הנכרי את כל הזו"ש החדשים שיגיעו למשתלה במהלך השנה.
- בעל המשתלה ישלם לנכרי עבור התוצרת סך של 5 ש"ח עבור כל חודש משנת השמיטה, ובסך הכל 60 ש"ח.

42. קצות החושן רפא, ח. בקניית הזו"ש אין חשש ש"כלתה קניינו", כיוון שהזו"ש עדיין עומדים בחממה, וניתן לקנותם בקניין חצר.

הסכם מכירה לגידולי חממה עם הערות מבארות

נערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחדש _____ שנת התש _____ (/ / _ למניינם)

בין (בעל המשתלה):

שם _____ ת.ז./ח.פ. _____

כתובת _____

טלפון _____ טלפון נייד _____ דוא"ל _____

(להלן, צד א')

ובין (הנכרי):

שם _____ ת.ז./ח.פ. _____

כתובת _____

טלפון _____ טלפון נייד _____ דוא"ל _____

(להלן, צד ב')

הואיל וצד א' הוא בעלים על זרעים, שתילים, אדמה לעציצים (soil), וכלים לגידול עציצים (להלן: זו"ש),

והואיל וכבר כיום יש בידי צד א' זו"ש, והוא עשוי לרכוש זו"ש במשך שנת השמיטה,

והואיל וצד ב' מעוניין לרכוש את הזו"ש שישנם ושיהיו בידי צד א' בשנת השמיטה,

וכן הואיל וצד ב' מעוניין שצד א' יטפל בעצמו או על ידי פועליו בהנבטה ובגידול ושיווק של הזו"ש,

על כן הוסכם בין הצדדים למכור ולקנות ולהתחייב ולהתעסק ככל האמור להלן:

1. צד א' מוכר לצד ב' את כל הזו"ש, הנמצאים בחממה שכתובתה מצוינת בסוף ההסכם, באופן המועיל על פי הדין, בקניין כסף בסך 9 ש"ח, שקיבל צד א' עבור הזו"ש הנ"ל (כסף זה ישמש הן בתורת מעשה קניין על כל הזו"ש הנ"ל והן בתורת תחילת פירעון על כל הזו"ש הנ"ל), ו/או על ידי שטר זה בתורת סיטומתא, ו/או על ידי קניין סודר בכלי הכשר לקנות בו (שנעשה במעמד חתימת שטר זה), ו/או בקניין אודיתא שבשטר זה, ו/או על ידי קניין אגב, ו/או על ידי קניין חצר.⁴³

2. לשם מעשי קניין אלו משכיר צד א' לצד ב' ארבע אמות על ארבע אמות בכניסה לדירתו למשך שעה אחת מעכשיו, ואגב זה מקנה את הזו"ש בקניין אגב, וכן משכיר צד

43. צד א' מקנה לצד ב' את הזו"ש. ישנה מחלוקת בין הפוסקים באיזה מעשי קניין קונה נכרי מיד יהודי, ועל כן נהוג לבצע את כל הקניינים המוזכרים בהסכם בסעיפים 1-3: קניין כסף; קניין סיטומתא; קניין סודר; קניין אודיתא; קניין אגב וקניין חצר.

- א' לצד ב' את המקום עליו נמצאים הזו"ש למשך שעה מעכשיו, על מנת לקנות את הזו"ש בקניין חצר.⁴⁴
3. לצורך קנייני אגב וחצר הנ"ל, מושכרות הקרקעות (המקום בו נמצאים הזו"ש, וכן הד' על ד' אמות בכניסה לדירתו) בקניין כסף בסך 1 ש"ח, ו/או בקניין סודר בכלי הכשר לקנות בו שנעשה במעמד חתימת שטר זה, ו/או על ידי שטר זה בתורת סיטומתא, ו/או בקניין אודיתא שבשטר זה.⁴⁵
4. שני הצדדים מעוניינים בכך שצד א' יקנה לצד ב' את כל הזו"ש שיקנה במשך שנת השמיטה, ושלפי שיקול דעתו של צד א' ייעשה בהם שימוש בשנת השמיטה; אחר הגעת הזו"ש ולפני השימוש בהם ייעשו הקניינים האמורים לעיל בסעיף 1, באופן המועיל, בשלוש פרוטות מתוך סך הפיקדון, המוזכר בסוף ההסכם, שהפקיד צד ב' אצל צד א', ושיעמדו בביתו של צד א'.⁴⁶
5. צד ב' שוכר את צד א' לטפל, לגדל ולשווק את הזו"ש כפי שמבואר בסעיף 6. צד ב' קיבל עליו מעכשיו, ושעבד את כל נכסיו שיש לו ושעתיד לקנות, לשלם לצד א' 110% מן הרווח שהיה לצד א' בשנה שלפני שנת השמיטה הנוכחית ממכירת הזו"ש – אם צד ב' יחזור בו מן השכירות.⁴⁷
6. צד א' מתחייב לטפל בזו"ש של צד ב': לזרעם ו/או לשתלם, להנביטם ולגדלם, להשקותם ולדשנם – הכול על פי הידע המקצועי שיש בידו ועל פי מה שההלכה מתירה לו, כל זאת על פי שיקול דעתו של צד א'. כמו כן, יש בידו הרשות להוציא כל הוצאה שיראה לנכון לצרכים אלו. הזריעה ו/או השתילה וכן כל עבודות הגידול עד שעת השיווק ייעשו על ידי צד א' עבור ובשם צד ב'. לצד א' לא יהיו כל טענת בעלות על הזו"ש מחמת עבודת הגידול והטיפול בהם.⁴⁸
7. המחיר המלא שצד ב' יתחייב על קניית הזו"ש הנ"ל בסעיף 1 ובסעיף 4, וכן התשלומים עבור ההוצאות הנ"ל בסעיפים 5-6, ועבור הניהול והידע המקצועי, ייקבעו על ידי שלושה שמאים הבקיאים בשומא. התשלומים עבור כל הנ"ל וכן תשלומים שיעברו על ידי צד א' לכל גוף עבור הזו"ש, נוקפים על צד ב' כהלוואה שהוא מחויב לשלמה. צד ב' מרשה לצד א' לגדל ולשווק את הזו"ש על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובכלל זה לקנות
44. השכרת מקומות אלו נצרכת כדי לבצע קניין אגב וקניין חצר.
45. תשלום 9 השקלים המוזכרים בסעיף 1, ותשלום השקל הבודד המוזכר בסעיף 3 הם התשלום הראשון, שתמורתו נמכרים כל הזו"ש שבבעלות צד א' בעת חתימת הסכם המכירה. תשלום זה הנו תחילת פירעון בלבד. קביעת סכום התשלום המלא מוסדרת בסעיף 7.
46. סעיף זה מסדיר את מכירת הזו"ש שיגיעו לרשותו של צד א' אחרי חתימת הסכם המכירה. המכירה נעשית על ידי כסף הפיקדון שיקבל צד א' מצד ב'. תשלום זה הנו תחילת פירעון בלבד. קביעת סכום התשלום המלא מוסדרת בסעיף 7.
47. סעיף זה נועד להבטיח שצד א' ימשיך לגדל ולטפל בחממה ובזו"ש שבה; לחלופין, אם צד ב' לא ירצה להמשיך להעסיק את צד א' בטיפול בחממה ובזו"ש, יקבל צד א' פיצוי הולם מצד ב'.
48. סעיף זה מבאר שהצמחים הגדלים בחממה כבר אינם בבעלות צד א'. מטעם זה, אין איסורי השמיטה חלים על זו"ש אלו.

- לעצמו את הזו"ש; את כל המגיע לצד א' עבור ההוצאות הנ"ל, הוא יוכל לגבות מההכנסות ממכירת הזו"ש.⁴⁹
8. צד א' יהיה זכאי לגבות את ההלוואה הנ"ל מההכנסות ממכירת הזו"ש, ולא מנכסים אחרים של צד ב'.⁵⁰
9. עוד הוסכם בין הצדדים, שאם ייתן צד א' לצד ב' סכום של 5 ש"ח לחודש, ייפטרו שני הצדדים מהעמדת שמאים כנ"ל, ויהיה צד א' רשאי לשמור לעצמו את כל התמורה משיווק הזו"ש.⁵¹
10. צד ב' פוטר את צד א' מכל חיובי שמירה על הזו"ש, ובכלל זה מפשיעה.⁵² הצדדים הסכימו, כי אם יארע אונס ח"ו שלא יאפשר לצד א' לטפל בזו"ש, ייקנו הזו"ש לצד א' באופן המועיל שעה אחת לפני האונס. וכן במקרה של פטירה ח"ו של צד ב', ייקנו הזו"ש לצד א' באופן המועיל שעה אחת קודם הפטירה.⁵³
11. הוסכם בין הצדדים, כי רק צד א' רשאי לבטח את הזו"ש; רק צד א' רשאי לדרוש את כספי הביטוח בעקבות הפסדים של הזו"ש; ורק צד א' יהיה זכאי לקבל עבור הזו"ש את כספי הביטוח, או כל פיצוי כספי אחר הניתן בדרך כלל לבעל הזו"ש.⁵⁴
12. הצדדים הסכימו שבכל מקרה של סכסוך, יובאו הדברים לבוררות בפני בית הדין _____, או לבית דין אחר המוסכם על שני הצדדים, הן לדין הן לפשרה.⁵⁵
49. סעיף זה מסדיר את קביעת גובה התשלום המלא בו יישא צד ב' עבור כל הזו"ש שנמכרו לו מחתימת ההסכם ועד סוף שנת השמיטה, וכן עבור הטיפול והגידול וכו' שמטפל צד א' בזו"ש שבבעלות צד ב'. הסעיף מבטיח את זכותו של צד א' לשווק את הזו"ש שנמכרו וכבר אינם בבעלותו, וכן את זכותו לגבות את החוב הנ"ל מהזו"ש ומהתקבולים שיתקבלו ממכירת הזו"ש. כמו כן, רשאי צד א' לרכוש את הזו"ש בחזרה לעצמו, ואף מומלץ לעשות כן בסוף שנת השמיטה.
50. סעיף זה מגן על צד ב' במקרה שנוצרו הפסדים, והרווח שהתקבל ממכירת הזו"ש נמוך מההוצאות שהוציא צד א' במהלך הטיפול בהם.
51. כאמור, בעל החממה יכול לבחור באחד משני מסלולים שבהם הוא נהנה מהתמורה לעמלו: לגבות את הוצאותיו ושכר עמלו מתוך התמורה שנתקבלה על הגידולים שנמכרו, ולצורך כך עליו לתת דו"ח על כל ההוצאות, כאמור בסעיף 7; או לשלם סך מוסכם עבור כל חודש – נקטנו בסכום 5 ש"ח, וליטול את כל התוצרת החקלאית שנתקבלה לעצמו, כאמור בסעיף זה.
52. אף על פי שמעיקר הדין בעל החממה נחשב שומר שכר על הזו"ש, הצדדים מסכימים לפטור אותו מכל חיובי שומרים, ובכלל זה מהפסדים שיארעו לזו"ש אם יפשע בשמירתם ובטיפול בהם.
53. ההסכם מבקש להגן על הצדדים מפני מקרי אונס או פטירה ח"ו, העלולים – מלבד האובדן הכרוך בהם – להוביל למצב בו ההתחייבויות שבהסכם זה אינן חלות עוד עליהם ועל הבאים מכוחם. הצדדים מסכימים שאם יתרע מזלם ויארע מקרה כזה, יקנה צד א' את כל הזו"ש שמכר בחזרה, שעה קודם האירוע המצער, באופן של קניין חצר ו/או קניין אודיתא, ו/או בכל אופן מועיל אחר.
54. ההסכם מעגן את הסכמת הצדדים, שהרשות לבטח את הזו"ש, והזכות ליהנות מפיצויים כלשהם – נתונים לבעל החממה, היות שהוא זה שמשקיע מהונו ומרצו בעסק, על אף שאינו בעלים.
55. הפנייה לבוררות בדין תורה מעוגנת בהסכם, על מנת להבטיח טיפול מהיר במקרה של תקלות, על פי דין תורה.

13. הצדדים מודים ומאשרים שקראו את דברי ההסבר להסכם המכירה. הסבר זה הוא חלק בלתי נפרד מההסכם, ובכל מחלוקת על פרשנות ההסכם – לדברי ההסבר יינתן משפט הבכורה בפרשנותו.

הצדדים מודים ומאשרים כי כל הנ"ל נעשה בקניין גמור בכל דבר לפי עניינו על פי תורתנו הקדושה וחוקי המדינה, ואם אחד הקניינים דלעיל אינו יכול לחול על פי תורתנו הקדושה אין הוא מבטל את שאר הקניינים. כמו כן, תוקף שטר זה כתוקף כל השטרות הנעשים כתיקון חז"ל ודלא כאסמכתא וכיוצא בזה. וכן ישנה הזכות לשני הצדדים לאשר תוקף שטר זה אצל עו"ד נוטריון.

כתובת החממה: _____

סכום הפיקדון המצוין בסעיף 4:56 _____

ועל זה באנו על החתום

צד ב'

צד א'

56. כדי להקנות את הזו"ש שנרכש לאחר חתימת ההסכם, חיוני שכל הכסף שנתן הנכרי כפיקדון יונח במקום שמור ברשותו של בעל החממה. אם אבד כסף הפיקדון – יש להפקיד כסף חדש במקומו. שווייה של פרוטה כיום כ-5 אגורות, וממילא עבור כל סחורה חדשה שרוכש צד א' ומוכר אחר כך לצד ב' – זוכה בעל החממה בכ-15 אג' מתוך הפיקדון. מטעם זה, יש להבטיח שסכום כסף הפיקדון יוכל "לכסות" את כל המשלוחים. לדוגמה: אם הופקדו 30 ש"ח, יהא בהם די עבור 200 רכישות של סחורה חדשה. על הצדדים להתאים את כסף הפיקדון לאופייה המסחרי של החממה ולהיקף רכישותיה. בסוף השמיטה יכול צד א' לקחת לעצמו את כסף הפיקדון.