

קניית דירה בימינו

מבוא: ארבעה שלבים בקניית דירה – מתוך חוק המקרקעין

1. חתימת חוזה
8. התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.
2. רישום הערת אזהרה / משכון
127. (א) נרשמה הערת אזהרה וכל עוד לא נמחקה, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, אלא בהסכמת הזכאי או לפי צו בית המשפט.
3. העברת חזקה
4. העברת רישום בטאבו / מנהל / חברה משכנת
7. (א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום.
- (ב) עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.

התחייבות למכר

5. קצות החושן רג, ב
- דחיוב לא מהני אלא היכא דהחיוב חייל על גופו והוא חייב באחריותו, דהיינו היכא שמחייב בפירות אם אין לו פירות מחויב ליתן דמיהן כיון דחייב את עצמו, אבל היכא דמחייב עצמו ליתן לחבירו חפץ פלוני ואינו מקבל עליו חיוב אחריותו, אין זה נקרא חיוב הגוף ולא הוא חיוב כלל.
6. נתיבות המשפט רג, ו
- וגם עיקר דינו בחיוב תמוה, דבסימן ס' [סעיף ו'] מבואר דיכול לחייב עצמו בדבר שלא בא לעולם, ומשמע דמחייב עצמו שיתן לו פירות דקל שיבואו לעולם שהוא דבר ידוע, דגם כן חייב. ועוד, דהבעל התרומות [שער ס"ד ח"ב אות א'] למד דין חיוב משעבוד, ושעבוד מהני אפילו בדבר ידוע, וכן הוא מעשים בכל יום.
7. הרב יעקב אברהם כהן, עמק המשפט, חלק א, ו, עמ' סז
- ורב מפורסם אחד אמר לי... ששאל למוצא פי מרן הגר"ש אלישיב שליט"א ואמר לי ואמר לו שאי אפשר אפילו לומר קים לי כהקצות....
8. נתיבות המשפט ס, י
- ואם אמר הריני מתחייב עצמי לקנות לך בית פלוני, ודאי דאין הבית דין יורדים לנכסיו להוציא ממנו תרקבא דינרי ליתן לחבירו בעד ביתו, דדוקא כשמתחייב עצמו [וכשיבוא] לכשיבוא לידו מהני החיוב, אבל כשמתחייב עצמו בדבר שאין בידו לגמרי ודאי דלא מהני החיוב, והכא אין בידו לגמרי דאולי לא ימכור לו חבירו בעד כל הון, וכיון שלא חל החיוב במקצת לא נתחייב כלל.

9. שו"ת מים עמוקים חלק ב סימן לז

שמע מינה דאפילו במה דלא אתא לידיה נתחייב המחייב עצמו לקנותו וליתנו כדחזינן בחמור סתם ובית סתם שחייבו המשכיר להעמיד אחר אף על פי שאין לו וגם זה מבוא' בדברי הריטב"א שכת' לעיל בארעא ודיקלי וש"מ דאפילו במידי דידוע לתרויהו שאינו בידו מהני חיוביה.

ייפוי כוח**10. חוק השליחות, תשכ"ה-1965**

14. (א) השליחות מסתיימת בביטולה על ידי השולח או השלוח, וכן במותו של אחד מהם, בגריעת כשרותו או בפשיטת רגלו, או - אם היה תאגיד - בפירוקו.

(ב) הוראות סעיף זה לא יחולו אם ניתנה ההרשאה להבטחת זכותו של אדם אחר או של השלוח עצמו וזכותם תלויה בביצוע נושא השליחות.

11. שו"ת הרא"ש כלל סב סימן א, וכן פסק הרמ"א חו"מ קכב, א

יראה, כיון שמת ראובן המרשה, בטל שליחות שמעון המורשה, ואינו יכול להוציא מיד לוי כלום. דפסקינן בפרק מרובה (ע): שליח שוייה, וכיון שמת המשלח, בטל שליחות השליח.

12. ש"ך חושן משפט סימן קכב ס"ק ו

ומ"ש בד"מ בשם תשובות הרא"ש הנה המדקדק הטיב בתשו' הרא"ש יראה דאדרבה דעתו ורצונו לומר דדוקא כשהקנה לו בקנין אג"ק לא חיישינן אם מת לענין אחריות הדרך דאפי' אם מת ודאי כיון שהקנה לו אג"ק לית לן בה אבל היכא שמת יש היזק במיתה לענין שליחות דבטל השליחות דהיינו אם לא הקנה לו אג"ק דאז אין לנו כח אלא מטעם שליחות בטל השליחות ולא יתן הממון (רק) ליד היורשים כשידע שמת כך הם המשך דברי תשו' הרא"ש.

הערת אזהרה**13. הרב סיני לוי, "מעמדה ההלכתי של הערת אזהרה", משפטי ארץ ג: קניין ומסחר, עמ' 284-285**

הערת אזהרה היא תקנה שיש לה תוקף הלכתי, ועל פיה, למי שלזכותו נרשמה ההערה זכות עקרונית למנוע רישום סותר של הנכס על שמו של אדם אחר ברשם המקרקעין, כמו כן היא נותנת לו זכות קדימה על פני בעלי חובות אחרים.

מהותה ההלכתית של הערת האזהרה היא כשל תקנה מנהלית המונעת העברת בעלות (תקנה), או ככזו ההופכת את ההתחייבות כלפי הזכאי ל"מלווה בשטר" (שעבוד) הקודם בגביית החוב לבעל חוב שאינו רשום או למי שקנה את הנכס.

בהיותה בעלת תוקף הלכתי, מאפשרת הערת אזהרה שנרשמה לזכותו של אדם, לדרוש את מימוש ההתחייבות כלפיו, פיצוי עבור הוויתור על מימוש ההתחייבות כלפיו, או השבה של תשלומים.

מרשם המקרקעין

14. פסקי דין רבניים חלק ו, עמ' 382-383, בפני הדיינים: הרב נסים, הרב אלישיב, הרב זולטי

לפי"ז הרי יש לדון דה"ה בנוגע להעברת נכסי דלא נידי שאינם יוצאים מרשות לרשות אלא ע"י רישום בטאבו, דיש בזה משום תיקון ונעילת דלת בפני הרמאים, שאלולי כן הרי בידי כל אחד למכור נכסיו לכמה בני אדם ולהחליף את מכירתו עשרת מונים, ובזה וכיוצ"ב כו"ע מודו דדינא דמ"ד, ויש לפי"ז תוקף לרישום במשרדי האחזה, ויש בזה משום מעשה קנין.

זאת ועוד, לפי הנוהג כאן בארץ שעל עניני העברות בין איש לרעהו, אם הוא מוכר או נותן מתנה, הכל לאשר לכל מעבירים ע"י רישום בספרי האחזה, א"כ יש לראות בזה קנין מדין סיטומתא, וכ"כ הכנה"ג סי' ק"צ בהגה"ט אות ח' וז"ל: אפילו אינה דינא דמלכותא, אם מנהג פשוט בכל התגרים כשמוכרים חנות אלו לאלו שאפילו בלי שום אחד מדרכי הקנין אלא בכתיבת הפנקס (של מלך) לבד מתקיים מקחם ביניהם, קנה (ת"י סי' ל"ב).

15. חזון איש חושן משפט, ליקוטים, טז, ה

והנה בארצנו אין המלכות מקפדת על עשיית שטרות זולתה ולא על הדיון בבית דין של ישראל. ואדרבה, כשהבעלי-דין חותמים הצהרה שהם מקבלים פלוני לדיין ביניהם (=בשטר בוררות), הממשלה מאשרת אחר כך בדיניהם את הפסק דין של הרב שקבלו עליהם. הלכך כל קניינים שנעשו בין איש לרעהו צריכים לדון על פי דין תורה, אף על גב דדיניהם דלא ליכול ארעא אלא באגרתא דטאב"ו, מכל מקום אין דיניהם על דין שבין ישראל לחבירו... והלכך אם קנה בכסף והתנה שיקנו לו בלא שטר, או שקנה בחזקה או קניין סודר קנה אע"ג דלא כתבו בטאב"ו, ולא המוכר ולא הקונה יכולים לחזור.

16. הרב שלמה אישון, "עסקת מקרקעין שלא נרשמה בטאבו", תחומין לו, עמ' 292-392

א. נכס שנעשה בו קניין בהתאם להלכה, נחשב על פי ההלכה כשייך לקונה מרגע ביצוע הקניין, גם אם העסקה טרם נרשמה בטאבו, ובלבד שהמוכר עשה את כל המוטל עליו על מנת לאפשר את הרישום (לדוגמא: חתם על ייפוי כוח בלתי-חוזר לטובת הקונה או בא-כוחו, להעברת הזכויות בטאבו).

ב. אם הצדדים סיכמו ביניהם שהעסקה תהיה תקפה גם בלא רישום, או כאשר קיימת אומדנא שזו היתה כוונתם, ונעשה קניין המועיל על פי ההלכה – נחשב הנכס כשייך לקונה מרגע הקניין, גם טרם נרשם בטאבו.

ג. ניתן להקנות נכס למלווה לצורך היתר עסקה גם בלא רישום בטאבו.

ד. בית דין הדן על פי דין תורה רשאי, בהתאם לחוק הקיים, לקבוע כי נכס עבר לבעלותו של הקונה ע"י קניין התקף על פי דין תורה, גם בלא רישום בטאבו, כל עוד אין הדבר נוגע לצד שלישי שאינו חלק מהסכם הבוררות שמכוחו הוא דן. אם הצד השלישי אינו צד לבוררות, אזי זכויותיו ייקבעו בהתאם לחוק.

ה. אם נכס אחד נמכר לשני קונים, והקונה השני רשם בתום את הנכס בטאבו על שמו – בהתאם לחוק הקונה השני גובר על הקונה הראשון. אם כל הצדדים לעסקאות הסכימו לבוררות בפני בית הדין, יכול בית הדין לשקול לאור נסיבות העניין האם קביעת המחוקק שעל פיה הקונה השני הוא בעל הנכס מהווה תיקון בני המדינה.

17. הרב ד"ר איתמר ורהפטיג, "חוזה מכר דירה", משפטי ארץ ד: חוזים ודיניהם, עמ' 216-217

[א. הנוסח המקובל] המוכרים מוכרים בזה לקונים את הדירה ומלוא זכויותיהם בה. הקונים קונים בזה מהמוכרים את הנ"ל; הכול בתמורה, במועדים ובתנאים האמורים להלן.

[ב. נוסח מוצע למכירת נכס הרשום בטאבו] המוכרים מתחייבים בזה למכור לקונים את הדירה ומלוא זכויותיהם בה. הקונים מתחייבים בזה לקנות ולקבל מהמוכרים את הנ"ל; הכול בתמורה, במועדים ובתנאים האמורים להלן. הבעלות על הממכר תעבור לקונים עם הרישום בלשכת רישום המקרקעין. בין העברת החזקה לרישום יהיו לקונים זכויות מעין-קנייניות כמקובל. כדי להימנע מאיסור ריבית התשלום עבור השימוש של הקונים בתקופה האמורה יגולם במחיר הדירה. כמו כן הקונים אחראים על נזקי הדירה בתקופה האמורה, כאילו היא שלהם והם רשאים לנהוג בה מנהג בעלים.

[ג. נוסח מוצע למכירת נכס שאינו רשום בטאבו] המוכרים מתחייבים למכור את הדירה לקונים. הבעלות על הממכר וזכות השימוש בו יעברו לידי הקונים עם מסירת החזקה בדירה ובתנאי שהקונים יעבירו את כל התמורה לידי המוכרים. אי העברת הרישום על שם הקונים תוך זמן סביר, לאחר שהקונים מילאו את חלקם בחוזה, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה מצד המוכרים.