

נוסח שטר היתר מכירה

הסכם מכירת מקרקעין
ע"י הרבנות הראשית לישראל

תשע"ה

הסכם מכר מקרקעין – לשנת השמיטה תשע"ה

שנתם ביום רביעי כ"ב לחודש אלול שנת תשע"ד
17 לחודש ספטמבר שנת 2014

ב י ו

1. **מדינת ישראל/רשות המיתוח/ קרן קיימת לישראל**
באמצעות רשות מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות הנופים הנ"ל
אשר כתובתו לצורך הסכם זה תהיה
ברח הצבי 15 ירושלים
(להלן: "הרשות")

2. **הממונה על הרכיש הנטוש והממשלתי באזור יו"ש**
אשר כתובתו לצורך הסכם זה הינה
בבניין המינהל האזרחי ת.ד. 43 בית אל
(להלן: "הממונה")

3. **מר אמריס אנטמן, ת.ז. 055362230**
מרחי נילי 8
קרני שומרון, 4485500
(להלן: "אנטמן")

(להלן ייקרא ביחד: "המוכר") **מצד אחד:**

ב י ו

מר ג'ורג' טרייכמן, ת.ז. 326960358
מרחי הרא"ה 10
רמת גן

(שיקרא להלן: "הקונה") **מצד שני:**

הואיל ושנת תשע"ה הבעלי"ט תהיה שנת שמיטה (להלן: "שנת השמיטה") ועל פי הדיו
העברי בשנת השמיטה חלים ביחס לקרקעות ארץ ישראל (להלן: "הקרקע")
איסורים שונים הכוללים, בין היתר, איסור עיבוד הקרקע והאיכלת ואיסור
הנהגת מנהגי בעלי"ט בקרקע ויבולה;

המכון להלכה יישומית טורי זהב לצרכי לימוד

הדפוס ע"י תוכנת אורז החכמה / נוסח שטר היתר מכירה / המכון להלכה יישומית (נספח 11) 29388

הדפוס ע"י תוכנת אורז החכמה / נוסח שטר היתר מכירה / המכון להלכה יישומית (נספח 01) 29388

המוכר מסכים להסכם זה בסכס"א, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן:
"המקרקעין");

והואיל וחלק מן המקרקעין משועבד לבנקים ואו למוסדות פיננסיים ואו לצדדים
שלישיים אחרים להבטחת פרעון הלוואות ואו קיום התחייבויות אחרות
המתייחסות למקרקעין (להלן: "זכויות הצדדים השלישיים במקרקעין")
ומוסכם בין הצדדים כי מכירת הזכויות במקרקעין על פי הסכם זה לא תפגע
בזכויות הצדדים השלישיים במקרקעין;

והואיל ומוסכם בין הצדדים כי הקונה ימכור את המקרקעין למוכר לאחר סיום שנת
השמיטה, במועד שנקבע בהסכם זה, וכי אם מכל סיבה שהיא לא יתקיים המכר
כאמור, יחולו התוראות המיוחדות המפורטות בסעיף 6 להלן;

והואיל ומוסכם בין הצדדים כי מכירת המקרקעין על פי הסכם זה נעשית באישור מועצת
הרבנות הראשית לישראל. בהתאם לתוראות חוק מקרקעי ישראל תשי"ד -
1960, לחוק עסקאות במקרקעין (קיום מצוות שמיטה) תשל"ט - 1979 (להלן:
"**חוק קיום מצוות שמיטה**") ועל פי תקנות עסקאות במקרקעין (קיום מצוות
שמיטה) תשל"ט - 1979 (להלן: "**תקנות השמיטה**") וכן הדיון החל באזור יו"ש
לרבות צו 59 ובכפוף לדיון העברי, ועל כן מכירת המקרקעין מתבצעת ליתר תוקף
הן בקניין שטר, והן בקניין כסף וכן בהסכם מכר זה בהתאם למתן הסתחרים
(סיטימטא), כשכל קניין יכול לקנות את המקרקעין בלי תלות בקניינים האחרים,
הכל כמפורט להלן בהסכם זה;

לפיכך הסכם והצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**

המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **הצהרות המוכר**

המוכר מצהיר ומאשר בזה כדלקמן:

2.1. כי הוא בעל הזכויות במקרקעין.

2.2. כי חלק מן החקלאים, בהגדרתם במבוא להסכם זה, וכמפורט ברשימה נספח
"א" חתמו על שטר הרשאה בניסח זה או דומה לשטר ההרשאה המצורף
להסכם זה (נספח "ב") ולפיו הם מרשים את מועצת הרבנות הראשית, בין
היתר, למכור את זכויותיהם במקרקעין, וכי ישנם חקלאים נוספים שיתכנן
ויצטרפו להרשאה, בהתאם לכללים שתקבע הרבנות הראשית, וכי מועצת
הרבנות הראשית, באמצעות נציגיה המוסמכים, חתמה על שטר מכר בניסח

והואיל ומועצת הרבנות הראשית לישראל (להלן: "**הרבנות הראשית**") היתרה לבעלי
הזכויות בקרקע, מחמת שעת הדחק הגדולה ומחמת המסד פרנסתם של משפחות
רבבות, למכור את זכויותיהם למי שאיננו יהודי ובדרך זו להפקיע את מצוות ראו
את איסורי שנת השמיטה החלים על הקרקע ויבולה;

והואיל וקיימים לגבי הקרקע בעלי זכויות מסוגים שונים הכוללים, בין היתר, את הרשות
שהינה בעלת זכויות הבעלות בקרקע, את הממונה שהינו בעל זכויות בקרקע
מכוח צו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון) (מס' 59) תשכ"ו-1967; (להלן:
"**צו 59**") וכן קיבוצים ראו מושבים ראו חקלאים פרטיים החוכרים זכויות ראו
שהינם ברי רשות מהמוכר בחלק מהקרקע ואו כל מי שבא במקומם בקרקע
(הקיבוצים ראו המושבים ראו החקלאים הפרטיים ראו ברי הרשות ראו כל מי
שבא במקומם כאמור. יקראו להלן, ביחד ולחוד: "**החקלאים**");

והואיל וחלק מן החקלאים, כמפורט ברשימה המצורפת והמסומנת "א" ותהווה חלק
בלתי נפרד מהסכם זה, התמו על שטרי הרשאה בניסח המצ"ב/בנספח "ב" שבו הם
נותנים הרשאה למועצת הרבנות הראשית, בין היתר, למכור את כל זכויותיהם
בקרקע;

והואיל וחקלאים נוספים הביעו רצונם להצטרף להרשאה זו, וישלמו בהקדם את
ההלוכים הנדרשים לכך, בהתאם לדרישת הרבנות הראשית ולתאם שתקבע
לכך;

והואיל ומועצת הרבנות הראשית, באמצעות נציגיה המוסמכים, חתמה על שטר המכר
המצ"ב, המסומן כנספח ג', שבו היא מוכרת את כל הזכויות של החקלאים
בקרקעות למוכר, ועל כן, במועד חתימת הסכם זה, המוכר הינו בעל מלוא
הזכויות בקרקעות שלגביהן נחתמו שטרי ההרשאה ואשר ייחתמו בהקדם כאמור
לעיל;

והואיל ומועצת מקרקעי ישראל (להלן: "**המועצה**") הסמיכה את הרשות להתקשר
בהסכם זה זאת בהתאם להחלטת המועצה מס' 114 מיום 5/9/07 שהתנתק הימנה
מצ"ב מסומן "ד" ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

והואיל והקונה הצהיר בפני המוכר כי הוא איננו יהודי, וכך גם עולה מהעתק העדות
הזהות שלו וכן שהינו בעל קרקע בא"י ושהינו מקפיד על שמירת שבע מצוות בני
נח.

והואיל והמוכר מעוניין למכור לקונה בכירה נמורה, המועילה לצורך הפקעת מצוות
ראו איסורי שנת השמיטה, את המקרקעין ראו את הזכויות במקרקעין ובינעם
שלגביהם נחתמו שטרי המכר גם אם לא הושלמו עדיון חלק מהחלוקים שנדרשים
לצורך החתימה כאמור, בשטח כולל של כ- 2,500,000 דונם, המפורטים ברשימה

הדפוס ע"י תוכנת אורז החכמה / נוסח שטר היתר מכירה / המכון להלכה יישומית (נספח 11) 29388

הדפוס ע"י תוכנת אורז החכמה / נוסח שטר היתר מכירה / המכון להלכה יישומית (נספח 01) 29388

פירוט נספחים

- רשימת החקלאים ופירוט המקרקעין נספח "א"
- נוסח שטר ההרשאה מבעלי הזכויות לרה" נספח "ב"
- נוסח שטר המכר מהרה"ר לרוכשים נספח "ג"
- החלטת המועצה נספח "ד"
- שטר מכר מהרוכשים לקונה נספח "ה"
- שטר משכון והודעת משכון נספחים "ו-1" ו-"ו-2"
- דיווח לרשויות המס ואישור רשויות המס נספח "ז-1" ו-"ז-2"
- + נספח "א" הסכם מכר מקרקעין 2

- החל ממועד כריתת הסכמים ושטרות אלו.
- 10.4 כל שינוי ראוי תיקון ראוי תוספת להוראות הסכם זה יעשו בכתב בלבד ולא יהיה ראוי ייחוס כל תוסף ראוי נפקות חוקית לשינוי ראוי לתיקון ראוי לתוספת, כאמור לעיל, שיעשו בדרך אחרת כלשהי.
- 10.5 בכל מקרה שבו צד להסכם זה לא ישתמש בזכות כלשהי המוקנית לו על פי ההסכם ראוי על פי הוראות כל דין, לא יחשב הדבר כוויתור מצדו על אותה הזכות והוא יהיה רשאי לחזור ולהשתמש בזכויותיו בכל זמן שימצא לנכון. במקרה כזה לא תהא לצד האחר כל טענת וויתור ראוי מניעה ראוי שהיו כנגדו.
- 10.6 מוסכם בזה בין הצדדים כי בתרות הסעיפים טעוד לשם נוחיות ההתמצאות בהסכם בלבד, כי אין הן מהוות חלק מההסכם גופו ואין לעשות בהן שימוש לצורך פירוש ההסכם או תנאי מתנאיו.
11. **סמכות השיפוט**
מוסכם בזה כי כל התיובענות בהסכם זה ראוי הטיבעות ממנו יידונו אך ורק בבית המשפט האזרחי המוסמך בירושלים.
12. **כתובות והדעות**
- 12.1 כתובות הצדדים להסכם זה הן כמפורט במבוא לו.
- 12.2 כל הדעה שתשלח בדואר רשום על פי הכתובות דלעיל, תחשב כאילו הגיעה להעדתה בתוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח מבית דואר בישראל ואם נמסרה ביד, בעת מסירתה כאמור לעיל.

הראיה בין הצדדים על החתום:

הרשות	הממונה	אנטמן
	המכר	
		הקונה

שר השיכון ויו"ר מועצת מקרקעי ישראל

הודפס ע"י תוכנת אוצר החכמה

נוסח שטר היתר מכירה / המכר להלכה יישומית (עמ"ד 29368)

נספח א

שטר ההרשאה

רשימת החקלאים ופירוט המקרקעין

שמיטה תשע"ה
רשימת הרשאות למכירת קרקע

- מספר חקלאים שחתמו על הרשאה - 4,833
- מספר בעלי זכות בקרקע - 6,372
- סה"כ מספר כתבי הרשאה - 11,205
- מספר דונמים - 2,451,913
- מספר חלקות משוער - 64,000

64

נספח ב

שטר מכר (מהרבנות לרוכשים)

הואיל וניתנה למועצת הרבנות הראשית לישראל (להלן: "המועצה") הרשאה מאת בעלי זכויות במקרקעין, בנייהם הקלאים ואו קיבוצים ואו מושבים ואו כל מי שבא במקוםם בקרקע המפורטים ברשימה המצ"ב כנספח א' להסכם המכירה והמהווה חלק בלתי נפרד משטר זה (להלן: "המכרשים"), למכור את כל הקרקעות ואו הזכויות בקרקעות אלו הצמחים והטענות והאילנות הדליים בהם וכן כל עניינים הנקובים ושאינם נקובים, השייכים להם; והואיל וישנם בעלי זכויות במקרקעין, בנייהם הקלאים ואו קיבוצים ואו מושבים ואו כל מי שבא במקוםם בקרקע, שטרם חתמו על כתב הרשאה אך הביעו רצון להצטרף להרשאה וטרם סיימו את ההליכים הנדרשים לכך;

לפיכך את מעלים כדלקמן:

1. אני, הרב אברהם יוסף, רב העיר חולון וחבר מועצת הרבנות הראשית לישראל, והרב יעקב אריאל, רב העיר רמת גן, חברי ועדת השמיטה ההלכתית שליד הרבנות הראשית לישראל, שהוסמכנו לכך על ידי מועצת הרבנות הראשית (להלן: "המועצה"), מוכרים בזה למדינת ישראל, באמצעות הרשות, לממונה ולנאמן (להלן: "הרוכשים"), את המקרקעין המפורטים ברשימה המצ"ב כנספח ב' להסכם המכירה והמהווה חלק בלתי נפרד משטר זה (להלן: "המקרקעין"), ואו הזכויות בהם ואו הצמחים והטענות והאילנות הגדלים בהם וכן כל עניינים הנקובים ושאינם נקובים, בהתאם להרשאה שניתנה למועצה, ובהתאם לשויה ומעמדה של כל קרקע (היינו: הקרקעות המשוכנות לרשות נמכרות לרשות, הקרקעות השייכות לממונה נמכרות לממונה, והקרקעות בבעלות פרטית נמכרות לאנטימן). יודגש כי ייתכן שלרשימה זו יצטרפו מרשים נוספים אשר ישלימו את ההליכים הנדרשים בהתאם לכללים שתקבע הרבנות הראשית לישראל.

2. מכירת המקרקעין כאמור בסעיף 1 לעיל הינה על מנת (בתנאי מפרש) שהרוכשים ימכרו בחזרה למרשים, או ידאגו שיימכרו בחזרה למרשים, את הזכויות שיש להם במקרקעין (להלן: "המכירה החוזרת"), לכל המאוחר בחודש אולתשעי, זאת בכמות להסדרים החוזיים התקפים, ובאופן בו לא תגרע וכות כלשהי מכוונותיהם של המרשים במקרקעין אך גם לא תתווסף להם זכות כלשהי כתוצאה מהמכירה של המקרקעין על ידי רוכשים ואו כתוצאה מהמכירה החוזרת. באם הרוכשים ימכרו למרשים חזרה את המקרקעין או כל זכות במקרקעין כאמור, או לא ידאגו שהמקרקעין או כל זכות במקרקעין כאמור יימכרו חזרה למרשים, או לא ימכרו את המקרקעין לרוכשים כמפורט בסעיף 1 לעיל, ומכירה זו בטלה ומבוטלת.

3. ידוע לנו ואנו מסכימים כי הקונה ישכור את הרוכשים, בהתאם לשויה ומעמדה של כל קרקע, לצורך ניהול המקרקעין ואת המרשים על מנת שישיכו לעבד את המקרקעין ועלול בהן עבוד הקונה.

4. אנו מסכימים ומאשרים כי המרשים הנזכרים האחרים הבלעדיים לקיום התנאים החוזיים הקיימים בינם לבין הרוכשים עד לחתימת הסכם זה ולקיום דרישות הרוכשים למכירה החוזרת ובין היתר לתשלום דמי החכירה, הפיסים והתשלומים בהתאם לתנאים הנהגים בין הרשות, הממונה, הרשויות המקומיות והשויות המס לבין המרשים, וכי הם ימשיכו לשאת בכל התשלומים והפיסים האלה. יודעלנו כי כל צד יהיה זכאי לממש כל תנאי מתנאי החוזה ולפעול ככל שידרש למוימום התחייבויות משנהו.

5. להסיר ספק, מוסכם כי המכירה החוזרת תעשה באמצעות נציג הרבנות הראשית לישראל, אשר יקנה עבור המרשים את זכויותיהם מהרוכשים במכירה החוזרת.

6. התמורה עבור מכירת המקרקעין לרשות כמפורט לעיל (להלן: "התמורה") תהיה בהתאם לביטעו השמאי הממשלתי בתוספת 1 שו שיינתו לקניין כסף.

7. בחתימתנו על שטר זה אנו מאשרים כי קניו הכסף לבני המכירה של המקרקעין יעשה ליתר תוקף ויוכל להיעשות ע"י מתו הכסף לצעיו הרבנות הראשית, ואין בקניין הכסף בכדי לעכב את קניין השטר ואנו מאשרים כי שטר זה יחול גם ללא קניו הכסף הנ"ל.

8. את התמורה יבנינו 1 שו שיינתו לקניו כסף לנציג הנ"ל, או זוקפים החל ממועד שטר זה כחלוואה ואולם אנו מסכימים כי המכירה בהתאם לשטר זה לא תתבטל גם אם הרוכשים ילא ישלמו לנו את התמורה, וכן המכירה החוזרת לא תתבטל אם לא נשלם את התמורה. כמו כן אנו מסכימים כי התמורה כהנדרשת לעיל תקוּו מהתמורה שאנו נהיה חייבים לרוכשים עבור המכירה החוזרת, שתהיה וזהו לתמורה כהנדרשת לעיל.

9. אנו מאשרים כי נעשה קניין לבני התנאים שבשטר זה שהיו כחומר כל תנאים וקניינים העשויים בהתאם להלכה כתנאי בני גו ובני ראובן, ותנאים אלו מתייחסים הן לקניין הכסף והן לקניין השטר, והשטר כולו נעשה כחומר כל השטרות ההלכתיים.

10. כמו כן אנו מאשרים כי אם המכר על פי שטר זה לא יחול לבני חלק כלשהו מן המקרקעין, מכל סיבה שהיא, עדיין יחול המכר לבני יתרת המקרקעין.

11. להסיר ספק אנו מבהירים ומאשרים כי אין בשטר מכר זה או במכירה החוזרת כדי להקנות לנו, למרשים, או לרוכשים טענות ואו תביעות ואו זכויות ואו ראיות כלשהי שלא היו לנו. למרשים או לרוכשים לפני מכירת אלו, לרבות זכות החזקה במקרקעין.

תאריך: _____ שם וחתומה מלאה
נציג מועצת הרבנות הראשית לישראל

אני הח"מ _____ מאשר כי שטר המכר דלעיל נחתם בפניי בתאריך הנ"ל ולקיום הדברים והתנאים נעשה על הנ"ל גם קניין סודר.

עד לחתימה
הודעת ע"י תוכנת איזר החכמה

נספח 2

שטר מכר (רוכשים לקונה)

אנו הח"מ מדינת ישראל ואו רשות הפיתוח ואו קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), הממונה על הרכוש הנוש והממשלתי באזור יו"ש (להלן: "הממונה") ומר אפרים אנטמן (להלן: "אנטמן"), (להלן: "המוכרים") מוכרים בזה למדינת ישראל, ששוייכונן ת.ז. 326960358, מרח' הראייה 10, רמת גן (להלן: "הקונה"), את המקרקעין ואו כל זכות שיש לנו במקרקעין המפורטים בהסכם שנחתם בינינו ובין הקונה בד בבד עם חתימת הסכם זה ועל פי תנאיו בניגע למכירת המקרקעין הנ"ל (המקרקעין - להלן: "המקרקעין"), וההסכם - להלן: "ההסכם הנ"ל").

13. מכירת המקרקעין, כאמור לעיל, הינה על מנת שהקונה ימכור לנו במחצית השנייה של חודש אלול תשע"ו וכמפורט בהסכם הנ"ל את כל המקרקעין שאנו מוכרים לו בשטר זה, לרבות כל הזכויות שבמקרקעין אלו, ובאופן בו לאחר קיום התנאי יוחזרו כל זכויותינו במקרקעין הנ"ל. על תנאי זה נעשה קניין, שיהיה כחומר כל תנאים וקניינים העשויים בהתאם להלכה - כתנאי בני גו ובני ראובן - והשטר כולו נעשה כחומר כל השטרות ההלכתיים. ואם הקונה לא ימלא את תנאי זה הרי שאנו לא מוכרים לו את המקרקעין הנ"ל.

14. התמורה עבור מכירת המקרקעין מפורטת בהסכם הנ"ל. בחתימתנו על שטר זה אנו מאשרים כי קיבלנו סך 2,000 שו כתחילת פרוץ התמורה. כשאת יתרת התמורה אנו זוקפים כמלווה החל ממועד שטר זה, והמכירה בהתאם לשטר זה תחול ותהיה מכירה נמורה, ללא תלות בתשלום החוב הנ"ל.

15. כמו כן אנו מאשרים כי אם המכר על פי שטר זה לא יחול לבני חלק כלשהו מן המקרקעין, מכל סיבה שהיא, עדיין יחול המכר לבני כל יתרת המקרקעין ושכל קניין הנעשה לצורך מכירת הקרקעות הנ"ל (שטר, כסף, סיטומתא וסודר) יחול בפני עצמו ללא צורך בחלות הקניין האחר.

הרשות _____ הממונה _____ אנטמן _____
המוכרים

אני הח"מ _____ נציג הרבנות הראשית לישראל מאשר כי שטר המכר דלעיל נחתם בפניי בתאריך הנ"ל

עד לחתימה
הודעת ע"י תוכנת איזר החכמה