

מאורות תורת המשפט

תשובות אקטואליות בדיני ממונות

אבישי נתן מייטליס

גליון מספר 2

נשלח חנינם מידי שבועיים, להצטרפות: meorothamishpat@gmail.com

ר"ח אלול תשע"ד

מכירה והשכרת בית בלא ריבית

המקרה:

יהודי קנה דירה בבאר שבע להשקעה, והשכירה לדייר. בחוזה המכירה והשכירות היה כלול קנס פיגורי תשלומין מצוי, שכרוך בו איסור ריבית. כמובן שלא עשה זאת אלא בשגגה ומחוסר ידע. והוא שואל שתי שאלות.

א. האם בכך שעבר על איסור ריבית, יש בו לפסול את השטר מיסודו, ואז המכר בטל, ואינו רשאי להשכיר את הנכס, שכן המוכר נותר בעלי הדירה, וא"כ דמי השכירות שייכים למוכר הדירה.

ב. כיצד ניתן להבטיח את המקח או השכירות מפני התרשליות, בהעדר יכולת להטיל קנס.

תשובה

חוזה שהריבית מצויינת בנפרד מיתר החיוב – אינו בטל

השו"ע בחו"מ סי' נב סעי' א פסק: 'שטר שיש בו רבית מפורש, אינו גובה בו הריבית אבל גובה בו את הקרן אפילו ממשעבדי, אבל אם כלל הקרן עם הרבית, פסול, מפני שיבא לגבות בו את הרבית'. הרי שאם הריבית כתובה במפורש ובנפרד, השטר לא נפסל, והמקח והחוב קיימים, ואף גובה משיעבוד.

וכן חזר על כך מרן בשו"ע ביו"ד בס"י קס"א סעי' יא: 'שטר שיש בו רבית, בין של תורה בין של דבריהם, גובה את הקרן לבדו, והוא שיהא ניכר שהוא רבית ובאר הרמ"א: הגה כגון שהוא מפורש בשטר, הקרן בפני עצמו, או שלא היה נכתב בשטר רק הקרן, ועדים מעידים על הרבית. אבל אם אינו מפורש, אלא שכולל הקרן עם הרבית, אינו גובה בו אפילו הקרן'.

ואמנם כשיש ריבית שאינה מפורשת, השטר בטל, אך החוב והמקח בעינם עומדים. כן בארו הט"ז סק"י והש"ך סק"כ שדווקא שלווה מכחישו, אמרו שבטל השטר בשל הריבית שבו. אך אם מודה – יגבה עפ"י הודאתו.

לסיכום: על פי הרוב, בחוזים המצויים, סכום הריבית קובע מקום וחיוב בפנ"ע. ואין סכום אחד, שכולל בו גם את חיוב הריבית. ולכן מכירת הבית והשכרתו לא בטלים. ובעל הדירה הינו הקונה, ודמי השכירות שייכים לרוכש הדירה.

ריבית בקנסות

כל קנסות ופיגורים והצמדה הינם ריבית גמורה. ואין לקבוע היטל תשלום בשל הזמן המצטבר. שכן פסקין בב"מ בדף עג: שכל אגר נטר אסירא, ועל כן פסקו הב"י ביו"ד בס"י קס והש"ך שם בס"י קעו סק"ה שכל תשלום עבור הלנת שכר, אף שעילת החיוב אינה מהלוואה או מקח – בכלל איסור ריבית (ולא קיבלו דעת ר"א מטול שרק מחמת הלוואה ומקח יש ריבית, וכן פסקו המהר"ם ור' ירוחם). אמנם אין אפשרות לפסוק ולחייב קנס זה, ואסור ליטלו, אך אם היה בידו מכבר כספים של המחוייב, יכול להותירם בידו, כן פסק הב"ח ביו"ד בס"י קסא (בהסתמך על השיטות שסוברות שאין בכך ריבית, לא מוציאין מידו).

גם אם עפ"י חוק המדינה הינו זכאי לריבית על פיגורי תשלומין כחוק הגנת השכר וכדו', אסור ליטול קנס זה, ואסור לבצע עיסקה הכוללת סעיף זה. כן כתב הש"ך בס"י עג ס"ק לט והאבקות רוכל בס"י ו' שלא אומרים דינא דמלכותא בדברים הסותרים הלכות התורה (אמנם השואל ומשיב תניא ח"ד ס"י קכג והאבני חזר יו"ד ח"א ס"י קלג חייבו נתבע שחייב בערכאות לשלם קנס. שכן היה זה כעונש על שעשק ולא שילם, ולא עפ"י תחשיב זמן. ובקנס פיגורין, מחשבין את היקף נזק שהוסב לנפגע כתוצאה מעיכוב התשלומין).

ומה יעשו בכדי לאבטח את המקח: רשאי המוכר/ המשכיר לדרוש קנס על עצם איחור בתשלום, אך לא בתחשיב של הימים שהתעכב. ועל כן יקבע בחוזה, שאם יאחר הלוקח/ השוכר מלשלם, יענש ויטל עליו קנס (חיוב זה צריך גם לעשות עפ"י דין תורה, ולא נתייחס בגיליון זה בבעייתיות שבו ובפתרונות המצויים) **חד פעמי. נמצא, שקנס זה נקבע על כך שלא משלם בזמן, ולא בשל עיכוב הימים. וניתן דוגמא לאופן הרצוי:**

נוסח חוזה עם קנס, בלא איסור ריבית:

אם יעברו 3 ימים/ שבוע/ עשרה ימים מיום מועד התשלום, והשוכר לא שילם, יקבע עליו קנס של סכום מסויים _____. ובאם הפרת ההסכם נמשך, או מתעכב בתשלומין מעבר לשבועיים/ חודש, יחוייב בסכום נוסף _____.

היטלים אלו הינם חד פעמיים. בלא שיתרבה הסכום על פי הימים שהתעכב מלשלם.

ישנו פתרון נוסף להטיל קנס בלא איסור, לעשות כעצת חכמי ספרד. אבל הוא כרוך בסיכון מסויים ובאמון בין הצדדים. תוכן הרעיון הוא, לכתוב בשטר שהמוכר/ הדייר מתחייבים כרגע בסכום מסויים, ובאם ישלם את הכסף בזמן ויעמדו בשאר תנאים, ימחל לו על חוב זה.

לא שילם בזמן: כן ניתן לקבוע פיצוי וקנס על דייר/ מוכר שלא משלם בזמן, שיחוייב בסכום מסויים אם הפר את החוזה, ולא שילם לו נזמן. אך לא יקבע סכום נוסף על כל יום עיכוב. אלא יקבע, שאחר כמה ימים, עיכוב זה הינו חמור יותר, ועל כן מחוייב בקנס נוסף ואף מוגדל.

הצמדה לדולר: בפסקי דין של ביה"ד ת"א פד"ר יב עמ' 250 בהרכב הרבנים ח"ג צימבליסט, ע' אזולאי וש' דיכובסקי כתבו, שמותר בהסכמת הצדדים לקבוע שהסכום יקבע עפ"י הצמדה לדולר. אמנם הצמדה זו נועדה לחזק את כח הקנייה בשל העיכוב בתשלום, ולתקן את שחיקת ערך הכסף. אך בהסכמה מראש, מוגדר ערך התשלומין לפי הדולר שקבעו. ואין איסור בכך. אולם ענישת תשלום, כעונש על חריגת תשלום, שלא מעוגנת בהסכם, אלא עפ"י חוק – אסורה. על כן, יכלול בחוזה סעיף, שמצמיד לדולר את ערכי התשלומין.

אם לא פינה את הדירה בזמן: יוכל לגבות על כל יום מחיר שחפץ וקובע מראש. שכן אינו ריבית, אלא תמחור על שכירות יומית גבוהה מהרגיל, בשל עיכובו לעמוד בזמנים.

ריבית בעת רכישת הבית

אמנם איסורי ריבית מאוד מצויים, ברכישת בית, שלא בהקשר של היטל קנסות. כפי שהתריע מו"ר הרב זלמן נחמיה גולדברג שליט"א.

מצוי, שהלוקח טרם שילם את כל דמי הדירה, והמוכר **דר בדירה.** אם היה קניין שטר (מה שלא קיים בדרך כלל. שכן בחוזה אין נוסח שטר. וא"א ע"י קביעת חוקים ליצור קניין סיטומתא, רק מנהג הסוחרים יוצר סיטומתא. מה גם שלנתי"מ ס"י רא ותשו' רמ"א פז סיטומתא הינו רק מדרבנן) אסור היה למוכר לגור בו, שהוי ריבית, שכן דר בחינם בשל עיכוב המעות

מצד הקונה. אך כיון שקונה בקניין כסף, במעות שמקבל, הצדדים מסכימים שלא למסור מפתח בלא סיום ביצוע המקח, בקבלת מלוא התשלומין.

ומאידך גיסא, אם המוכר יאפשר לקונה להכנס לדירה בטרם סיים לשלם, הרי כיון שקונה את הדירה בקניין כסף, לא נקנה לקונה אלא בסיום התשלומין, והמוכר מאפשר לקונה להכנס ולדור רק משום שהקדים ליתן מעות ראשונות. והוי ריבית. רק אם היה קונה בשטר, היה קונה מיד, ולא היתה מניעה ליתן לקונה להכנס.

נמצא א"כ, שאם קונה בשטר – קנוי בשעה ראשונה, והדירה של קונה, והיתר להשאיר את המוכר בדירה הינו איסור ריבית. ואם קונה בכסף – קונה בשעה אחרונה. והדירה של המוכר, והיתר ליתן לקונה להכנס ולדור בטרם שילם דמי כול הידירה, הוי ריבית.

הפתרון: מו"ר הרב זלמן נחמיה גולדברג הציע, כי הדירה תמכר חלקים חלקים, וכל חלק מוכר לפי ערכו שבשוק באותו זמן. כך שבקשת תוספת בשל פיגורים והצמדה, לא יחשב ריבית, אלא מכירה כרגע בתעריף שונה. שכך מנהג השוק, שתעריפים משתנים תדיר. אלא שבכך, הגדלנו את בעיית הריבית. שכן חלק מהדירה כבר של קונה, והמוכר אסור בה. וחלק מהדירה נותר עדיין של המוכר, ואל לו לקונה להכנס משום ריבית.

על כן יש לציין בחוזה שתשלום שיקבע במכירת הדירה יכלול גם את שכר הדירה. כלומר, אם מבקש המוכר לדור עד סוף התשלומין, יכתבו כי עלות הדירה הינה מליון ₪, בניכוי שכר דירה שחייב המוכר לקונה בתקופה שהתחילו בתשלומין עד שיוצא ממנה. ואם הקונה רוצה להכנס מיד עוד בטרם שישלם הכל, יכתבו, כי עלות הדירה ושכר דירה של הקונה עולה ביחד מליון ₪.

נמצא עפ"י אופן זה, שקונה את הדירה בכסף, כל חלק בפנ"ע, לפי התשלומים שיקבעו, וסכום כל חלק יקבע לפי אומדן שיקבעו. והתשלום כולל שכר דירה או בניכוי, כך שאינו דר בחינם.

דוגמא לחוזה עפ"י הנ"ל:

תמורת הדירה והשכרתה מתחייבים הקונים לשלם סך _____, במועדים המפורטים לקמן:

(א) במעמד חתימת החוזה משולם סך השווה ל 10% _____ ממחיר הדירה.

(ב) ביום _____ ישולם סך השווה ל 30% _____ ממחיר הדירה.

(יפרטו מועדי כל התשלומין המקובלים ביניהם)

השוכר / הקונה יחשב כשוכר עד לסיום התשלומי דמי כל הדירה (ורישומה בטאבו), ואם ידור בדירה בטרם שילם את יתר תשלומין, יכלול הסכום המחוייב לתשלומין את שכר השימוש בדירה.

המקרה:

אברך היה עד על שטר שהיה בו ריבית, והוא הוזמן להיות עד על קידושין. והוא שואל אם נפסל בשל עדותו על השטר האמור.

תשובה

נחלקו הראשונים, האם ואימתי נפסלים עדי השטר שיש בו ריבית

קצוה"ח בס"י נב סק"א הקשה את קושיית התוס' ב"מ עב. הכיצד הוי שטר שיש בו ריבית, והרי עדים נפסלו כשחתמו על שטר שיש בו ריבית. שעברו על לאו דלא תשימון עליו נשך. ובטל השטר.

הרמב"ן בב"מ עב. הריטב"א ר"ה כה., הר"ן, חזקוני שמות כב, כד והב"ח ס"י נב סברי שנפסלים העדים והערב מיד, אא"כ לא ידעו מהריבית, שלא היתה מפורשת, שאז לא נפסלים העדים, והערב כן נפסל. וגובין את הקרן אף ממשעבדי. נמצא שיש שטר בעדים, רק כשהעדים לא ידעו שבשטר כלול ריבית. הט"ז ביו"ד קס"ז סק"ז הבין שהשו"ע פסק כן. כן נראה שהבין הקצוה"ח, שנקט, שכשם שהנשחט בשבת כשר, ולא נחשב כשחיתת מומר, שכן נפסל מכאן ואילך. כן העדים נפסלו בחותמן על שטר ריבית מכאן ואילך. ולא נפסלו משעת כתיבת וחתימת עדותן. והנתי"מ סבר שנפסלים מיד בעת חתימתן, כעד שחתם בשבת.

הרא"ש סנהדרין ג, ז בשם ר"י בתוס' ב"ק ל: הסתפק אם הערב והעדים נפסלים.

המרדכי בסנהדרין תרצב בשם ר' יואל הכשיר את העדים, שכן אינם נהנים כלל. כן הכריע הסמ"ע ס"י נב, א שהערב פסול והעדים כשרים.

התוס' ב"מ עב. ב"ק ל: הרא"ש סנהדרין ג, ח הלבוש והש"ך ס"י נב, א ויו"ד קס"ז סברי שהערב והעדים כשרים. שכל שלא ידעו מהאיסור, לא נפסלים בכך לעדות.

החוות יאיר בס"י קז כתב שאם העדים לא לפנינו הם כשרים, ותולין שעשו בכשרות ולא חשבו כי יגבו את השטר עם הריבית. אך אם הם לפנינו יש לשאול אותם אם ידעו מהאיסור, ואז נפסלים. ואילו רעק"א בס"י לד בשם מהרי"ט סבר שכיון שאין אדם משים עצמו רשע, לא נפסלים בכך. אך המשל"מ מלוה ד, ו יישב את החוות יאיר, שאין כאן חיסרון שאין אדם משים עצמו רשע, שכן לא מעידים על עצמם שעשו איסור, אלא אומרים שלא ידעו מהאיסור, שנאמנים על כך.

המשל"מ מלוה ד הקשה על קושיית התוס' הנ"ל, שסברו לפסול את עידי השטר עם ריבית, שכן מלוה בריבית אינו לוקה, כיון שניתן להשבון, ועל כן לא נפסלים לעדות.

לסיכום: יש שפסלו את העדים. ויש שהכשירו אותם, משום: א. לא ידעו. ב. לא נהנו. ג. אין מלקות.

על כן, יעשה תשובה על האיסור. ורק אחר כן, יעיד על הקידושין.