

היכל המשפט

גיליון 11 – אייר תשפ"ד



היכל המעשה ~

מתוך שיעורי הפרקטיקה של רבני בית הדין שליט"א

בעל מכולת שלא מכר את חמצו לנכרי ועבר עליו הפסח

למי שייכת טבעת הנישואין לחתן או למפעל ■ האם בעל החנות יכול לקחת את המזוגן של משפחת כהן ■ מדוע מוכר הדירה מסרב לתת לקונה אפשרות לאחסן את חפציו במחסן ועוד בטענה הלכתית.

- דבר העורך
- היכל המעשה
- מהנעשה והנשמע
- שואל בעניין
- היכל הצדק
- מכתבים למערכת

העקב העליון

לשלם עבור המוצר, הרי שהמוצר עדיין אינו בבעלותו, אלא בבעלות העסק, (באופן מעשי אין כל כך היגיון לסעיף שכזה בהכנסים שבין המוכר ללקוח, שהרי גם אם לא יעמוד בתשלומים, אין זה מן המסתבר שישלח בעל העסק פועלים להוריד לו את המזוגן בבית, וממילא אין בזה כל תועלת), מה שקורה בזה, שיוצא שבעצם כל התשלומים שמשלם ביתניים, הכל הוא הלוואה שהרי מוסכם ביניהם שהלקוח אינו קונה את המוצר רק בסיום כל התשלומים.

במשנה במסכת ב"מ (סה:) מכר לו את השדה ונתן לו מקצת דמים ואמר לו אימתי שתראה הבא מעות וטול את שלך אסור, ומבואר בגמ' שפעמים ששניהם (הלווקח והמוכר) מותרין (בשימוש) דאמר ליה קני כשיעור זוזך פעמים ששניהם אסורין דאמר ליה לכי מייתית קני מעכשיו פעמים מוכר מותר ולוקח אסור דאמר ליה לכי מייתית קני פעמים שהלווקח מותר ומוכר אסור דאמר ליה קני מעכשיו וזוויא ליהוה הלוואה גכך, ע"כ.

הרי מבואר בגמ' דבאופן שאדם שילם רק חלק מהתשלום, במקרה שכזה כל עוד המוצר לא עבר לבעלותו, אסור לו להשתמש במקום ביתניים, שהרי כל זמן שלא גמר להשלים המקח הרי המעות הלוואה בידי המוכר, והוא משתמש במוצר של המוכר עבור הלוואה. ובשו"ע (יו"ד סי' קעד, ו) פסק המחבר וז"ל אמר ליה המוכר כשתביא שאר המעות קנה, ולא אמר מעכשיו המוכר אוכל פירות עד שיביא הלווקח, ואם אכל הלווקח מוציאם ממנו. ובשו"ע הרב (ג"ה) כתב שדין זה הוא בין בקרקע ובין במטלטלין וז"ל וכן הלווקח בית או מטלטלין ונתן מקצת דמים אסור לו לדור בבית או להשתמש במטלטלין עד שיפרע שאר המעות, ע"כ.

איסור חג פסח שנת תש"פ נכנס יהודי לצרכנייה השכונתית במקום מגוריו בדרום הארץ, חנות בבעלות יהודי ירא שמים לאחר שמילא את עגלתו מוצרים כדי למלאות את הבית לאחר חג הפסח, בעודו עומד בתור לתשלום שאל את בעל החנות בספק שאלה ספק תשובה, 'מכרת את החמץ לגוי, נכון?', בעל החנות החל להחליף צבעים, לאחר מספר דקות הוא תופס את עצמו שבעצם הוא לא מכר את החמץ לגוי, לטענתו הוא דיבר עם הרב והרב שכה, לא משנה מה הסדר, סופו של דבר שהחמץ הוא חמץ שעבר עליו הפסח, וכעת השאלה מה עושים, מצד אחד זה הפסד מרובה, מצד שני הרי הלכה פסוקה (או"ח סי' תמח, ג) דחמץ של ישראל שעבר עליו הפסח, אסור בהנאה אפילו הניחו שוגג או אנוס. וממילא הוא צריך לשרוף את כל החמץ שבחנותו.

[ואף שביטל את החמץ מכל מקום כבר נתבאר שם סעיף ה שלא מועיל ביטול ועדיין אסור בהנאה וכן אם מצא החמץ אחר הפסח יש מצדדים להקל במקום הפסד מרובה אך כאן שהיה החמץ בעין ממש וודאי אסור.] רבנים ששמעו את מצוקתו לא ידעו לתת לו עצה בנידון כיצד יוכל להינצל מהפסד זה.

אחד הרבנים ששמע על המקרה מחברו, ביקש לבדוק את הסכמים בין בעל העסק לבין החברות מהם רוכש הוא את המוצרים, ולאחר הבדיקה מצא כי בשמונה מתוך אחד עשר הסכמים או בקבלות מול אותם החברות והספקים מופיע סעיף התניית המכר.

מהו התניית שימור

יש מושג כזה שנקרא התניית שימור בעלות, שזהו בעצם תנאי בחוזה בין ספק ללקוח, הקובע כי הבעלות בסחורה תעבור אל הלקוח רק לאחר קבלת תשלום מלא אצל הספק.

סעיף 33 לחוק המכר מצוין כי הבעלות בממכר עוברת לקונה במסירתו, אם לא הסכימו הצדדים על מועד אחר או על דרך אחרת להעברת הבעלות. בהתאם לכך, הבעלות בממכר תעבור או על ידי מסירתו או בכל דרך או עת אחרת לפי הסכמת הצדדים בחוזה.

המטרה בהוספת תנאי זה להסכם בין הצדדים הוא, היות ופעמים רבות חברה מספקת סחורה לעסק כלשהו, וכדרך המסחר התשלום הוא רק בעוד 30, 60 או 90 יום, וחושש בעל החברה או הספק שאותו עסק יפשוט את הרגל ולא יהיה באפשרותו לשלם עבור הסחורה שקיבל, ומצד שני הסחורה עדיין בחנות, אך אותו ספק בכדי שיוכל לגבות את הסחורה צריך לעבור פרוצדורה שלימה של כינוס נכסים שבסופו של דבר יתכן ואף לא יקבל את הסחורה, או את תשלום הרי שהמוצר עדיין בבעלותו, וכך יוצא ובמקרה הטוב יאמרו לו לאחר חלוקת כל כספי ונכסי העסק, שהוא הראשון בתור אם ימצאו נכסים נוספים, ובמקרה הפחות טוב גם זה לא יאמרו לו, לכן בכדי להימנע מלהיכנס להליך של נושא וכיוצא"ב מגדיר הוא מראש בהסכם ביניהם שכל עוד שהלקוח לא משלם הרי שהמוצר עדיין בבעלותו, וכך יוצא שבמידה ואותו עסק יפשוט את הרגל או לא יוכל לעמוד בתשלומים מכל סיבה שהיא, הרי שהנושים האחרים לא יוכלו לגבות את חובם מאותו סחורה, היות וזה סחורה שלו.

וכעת טענתו היא שהיות ואותם חברות מכרו את חמצן לנכרי, הרי שעל פי תנאי זה גם החמץ שברשותו שלהם הוא, וממילא חמץ זה נמכר לגוי כדין [כמ"ש בכיבוד הלכה סי' תמג סעיף ב שהמפקיד יכול למכור הפיקדון]. ומותר בהנאה, ושאלתו בפני האם אכן יכול לסמוך על זה למעשה.

רכישה בתשלומים

בחנייות רבות בעיקר בחנויות מוצרי חשמל מצוי מאוד שמוסיפים סעיף שכזה בהסכם בין החנות ללקוח, לדוגמה לקוח רוכש מזוגן 366 תשלומים כמובן שהמזוגן מגיע תוך כמה ימים או עד שבוע ערך, אלא שבהסכם המכר מופיע סעיף שעד שלא מסים הלקוח

שאלת סנין ~

שלך רב

בבעלותי דירה באזור חרדי שמזה מספר שנים אני משכיר, וכנגדה אני שוכר דירה בעיר אחרת באזור שיותר מתאים לי רוחנית, לאחרונה התחלתי להתעניין על רכישת דירה וברוך ה' מצאתי את שאהבה נפשי דירה במיקום טוב ובמחיר שאוכל לעמוד בו, לאחר מכירת הדירה ובתוספת משכנתא גדולה.

מאחר ובעוד מספר חודשים מסתיים חוזה השכירות ביני לבין השוכר שלי הודעתי לו שמאחר ואני עומד לפני רכישת דירה, הרי שאני רוצה למכור את הדירה, ובאם מעוניין הוא לרכוש את הדירה מה טוב, ובאם לא הרי שאני יוצא את הדירה לפרסום.

השוכר אמר לי שהוא מאוד נהנה מהמגורים בדירה אלא שאין ביכולתו לרכוש את הדירה, משכך פרסמתי את הדירה למכירה בדרכים המקובלות, בתחילה השוכר עשה קצת בעיות בזמינות להראות את הדירה והתנה שהוא מוכן רק יום אחד בשבוע ובשעות מסוימות.

זה ברור לי מעל לכל ספק שהמטרה שלו היא שלא אמכור את הדירה מאחר והוא מעוניין להמשיך להתגורר שם, ואכן עניין זה מהווה מכשול גדול ללקוחות פוטנציאליים, אלא שמחוסר אמצעים לכפות אותו להראות את הדירה לרוכשים אפשריים, נאצלתי להסכים לתנאו, וכך יוצא שאני שולח אנשים לראות את הדירה רק פעם אחת בשבוע בזמן שקצב לי.

לאחר שלמעלה מעשר לקוחות שראו את הדירה לא הביעו כל התעניינות או רצון להתקדם, עלתה בי מחשבה, שמא השוכר מרחיק את הקונים על ידי שהיא מדבר בגנות הדירה, לשם בדיקת העניין שלחתי חבר שיגיש לדירה כביכול הוא לקוח, ויביע בפני השוכר את התלהבותו מהדירה וישמע מה יש בפיו לומר.

ביציאתו מהדירה סיפר לי הידיד כי לא היה לו כל צורך לשאול את השוכר בשבח או בגנות הדירה, כי השוכר שכנאה חשש להוציא לעז על הדירה התחכם ותלה בכל פינה אפשרית תמונה של הצדיק ר' ישעיה מקרסטיר, מה שמטבע הדברים מרחיק רוכשים או שוכרים, לשאלת הידיד לפשר הדבר, התחמק השוכר ממתן תשובה, משל מסתיר הוא משהו.

שאלתי היא האם יש לי איזה דרך לכפות עליו להסיר את התמונות המרחיקות את הרוכשים, כמו כן האם הלכתית מחוייב הוא לאפשר לי זמנים יותר מורחבים להראות את הדירה לרוכשים.

המציאות שהרוכש מקבל בעלות על חלק מהדירה לפני סיום התשלום.

כבר משלמו מגידים קדמונים (ותמיצות מובטאת כבר ב"תולדות יעקב יוסף פרישת כי תשא) משל לאדם שפנה לירידו וביקש הימנו לרכוש את ביתו. אך בעל הבית סירב בתוקף לרעיון, באומרו כי אין שום סיבה שימכור את ביתו. אותו אדם הפציר בבעל הדירה רבות, ואף הציע לבעל הדירה סכום גבוה בהרבה משווי האמיתי של הבית. אך בעל הבית עומד בשלבו סירב לכל ההצעות והבקשות. על סף יאוש, פנה אליו אותו חבר, וביקש רק את רשותו לתלות בביתו מסמך קטן ותמורת אותו מסמך הנטיח הון רב. לזאת לא יכל בעל הבית לסרב, ומשכך נעתר הוא לבקשתו והתיר לו לתלות את המסמך והמכר קם בדמים מרובים לקניין עולם. תחילה הניח בעל המסמך תיק אחד על מסמרו וכך עמד ימים רבים. בחלוף תקופה החליף הידיד את התיק שעל המסמך, אלא שבתוך התיק הניח דבר מאכל שריחו הרע נודף למרחקים, פנה בעל הבית אל בעל המסמך וביקש ודרש ממנו להוציא את התיק, אך בעל המסמך השיב כי מאחר ורכש את המסמך בטבין ותקילין, הרי שזכותו לתלות עליו כל מה שיחפון. לאחר זמן מה לא נותר בידי בעל הבית הברירה אלא למכור את הבית בחצי מערכו.

טבעת נישואין

עד כמה שסעיף התניית השימור אכן מחייב את הצדדים, הרי שמעטת בכל רכישה בחנות יהיה עלינו לבדוק האם בעל החנות שילם עבור הסחורה, שהרי אם לא כן יתכן והמוצר לא יוכל לעבור לבעלותו, ניקח לדוגמה אדם שרכש טבעת נישואין, ובעל החנות עדיין לא שילם לספק תשלום עבור הטבעת, הרי לפי סעיף זה הטבעת עדיין בבעלות הספק, וכיצד יוכל החתן לעשות קניין כראוי.

האם סעיף התניית השימור אכן מחייב את הצדדים

סעיף זה כורך סביבו עוד שאלות רבות שיש לדון בהם מצד פסיקה בהחלה ועוד שאלות רבות.

ואשר על כן מוטל עלינו לבדוק האם סעיף זה אכן מחייב את הצדדים. ובכדי להכריע בכל אלו יש לבדוק כיצד המנהג והמשפט בנין תנאי זה,

התניית שימור דרך עוקפת לחוק המשכון

למעשה פיסקה דן נדונה רבות בבתי המשפט השונים הבעייתיות בזה היא, שהרבה רואים בהתניית המכר כמעין דרך לעקוף את חוק המשכון, על פי חוק המשכון יש שתי סוגי משכונות יש משכון מופקד הנמצא בידי הנושא או מי מטעמו ויש משכון רשום, והיות ורישום משכון הוא פרוצדורה, הרי שתמיד יש חשש שמא מנצלים תנאי זה לעקוף את חוק המשכונות, ובעצם המוצרים הם משכון עבור החוב ואין כוונת הצדדים שבאמת יישאר בבעלות המוכר. (ויש בזה נפק"א מ מתחרט שיאמר לו אני מניח החפצים שלך כאן תבוא ותיקח אותם, ועוד נפק"מ).

ובאופן שזה בעצם משכון מוסווה הרי שאין לזה תוקף משפטי, ותמיד מנסים הנושים האחרים לטעון שזה משכון מוסווה ולא תניית שימור בעלות.

הלכת קולמבו

התקדים הראשון היה הלכת קולמבו, חברת 'קולומבו' מסרה סחורה לחברת 'מאמא יוקר' תוך הגדרה בהסכם כי מדובר בעסקת קונסיגנציה על ידי תניית שימור בעלות. כאשר נכנסה חברת 'מאמא יוקר' לקשיים כלכליים ומונה לחברה כונס נכסים. חברת 'קולומבו' דרשה חזרה את הסחורה אשר הועברה ל'מאמא יוקר'. בית המשפט לא הקנה תוקף לתניית שימור בעלות, אלא קבע כי מדובר במשכון מוסווה לפי ס' 2 (ב) לחוק המשכון. ביהמ"ש קבע כי תניית שימור בעלות נועדה להבטיח את תשלום דמי המכר לספק, והיא אינה אלא התחייבות חויות המובטחת באמצעות שעבוד נכס למוכר.

ביהמ"ש בחן את התכלית הכלכלית וקבע כי כל רצונו של 'קולמבו' הוא להבטיח את קבלת דמי המכר אף אם מומין הסחורה יהפוך לחדל פירעון, כלומר, מטרתה איננה לשמור את זכות הבעלות כשלעצמה אלא להשתמש במכשיר הבעלות כאמצעי ביטחון לקיום התחייבויות הקונה - החייב. כלומר מדובר בעסקת משכון ועל כן חוק המשכון (סעיף 2(ב)), יחול עליה, ומשלא רשמה חברת 'קולומבו' משכון על שמה, היא אינה זכאית למעמד מיוחד, ותחשב כנושה רגיל.

הלכת קידוחי הצפון

בעקבות מתן פס"ד עלו ביקורות רבות, בחלקן נטען ש'הלכת קולומבו' מותירה את הספקים ללא יכולת להגן על עצמם מפני קריסת הסוחרים.

על רקע הביקורת על פס"ד קולמבו נפסק פס"ד 'קידוחי הצפון' מסירת ציוד הנדסי על ידי המערערים למשיבה על מנת שזו תעמיד אותם למכירה פומבית, והשאלה אשר עמדה על הפרק הייתה למי שייך הציוד אשר לא נמכר באותה מכירה. ההסכם קבע בין היתר כי המשיבה רשאית

למכור את הציוד במכירה פומבית אך ורק באישור המוכר, ועל כן מדובר בהסכם מותלה במכירת הציוד, ומשלא נמכר הציוד הבעלות בו נשארת בידיו של המוכר.

בפסק הדין בוטלה הדרשה לרשום את זכותו של הספק אצל רשם המשכונות / רשם החברות כנתיב לעדיפותו של המוכר לעומת יתר נושי החברה. מעתה, אם לא קיבל הספק את התמורה בעד הסחורה, יוכל לישול סחורתו מידי החברה. נימוקי ביהמ"ש העליון להכרעתו זו, זכות השעבוד, הרף רישומה, ממילא איננה פומבית, דרישת הרישום היא גורה שאין הציבור לא יכול לעמוד בה (מקשה על חיי המסחר התקינים), יש לכבד את חופש ההתקשרות החויות של צדדים להסכם מכר, כיבוד התניה מאפשר את אשראי הספקים ואף מוול אוטו.

ויטה פרי הגליל

פס"ד 'ויטה פרי גליל' נדונה שאלת מעמדה של תניית שימור הבעלות בעסקת מכר כמצב בו הרוכש הוא חדל פירעון. האם די בכך שתניה כזו מופיעה על גבי חשבונית או תעודות משלוח אשר הונפקו על ידי המוכר נחתמו על ידי נציג של הרוכש באופן שוטף, על מנת לשמר בידי המוכר זכות קניינית בסחורה? או שמא נדרש המוכר להוכיח מבחינה עובדתית קיומם של סממנים נוספים המעידים על שימור הבעלות מצידו?

פסק הדין "מאשרר" את הלכת קידוחי הצפון, לפיה צדדים חופשיים לעצב את היחסים החוזיים בניהם כרצונם, וכל עוד לא מדובר בעסקה מלאכותית שנועדה להבריח נכס, יהיה תוקף הגיה חויות המשמרת את בעלותו של ספק על סחורה, גם ללא רישום שיעבוד. ביהמ"ש קבע כי דרך הבחינה של מערכת היחסים בין הצדדים היא דו שלבית.

תחילה תיבחן האם כוונת הצדדים אכן הייתה ליצור יחסי שימור בעלות (בחניה סובייקטיבית, על פי דיני החוזים "הרגילים"), ולאחר מכן תיבחן ההצדקה הכלכלית וההגיון הכלכלי של עסקה (בחניה אובייקטיבית) כדי לוודא כי אין מדובר, מהותית, במשכון מוסווה (לפי סעיף 2 (ב) לחוק המשכון).

ביהמ"ש מנתח את הלוונותיות של תיקון 19 לחוק החברות

בהקשר מסקנתו היא ש"המחוקק העניק לנושה הטוען לשימור בעלות מעמד של נושה מובטח בהתקיים שלושה תנאים מצטברים":

ההסכם הצדדים כלל תניית שימור בעלות עד תשלום מלא התמורה. מוכר שהבעלות בנכס נותרה בידי המוכר בשל אותה תניה. העסקה אינה נופלת בגדר סעיף 2(ב) לחוק המשכון, דהיינו לא מדובר במשכון מוסווה.

יישום המבחנים ניכר כי במקרה של תניית שימור בעלות המבטיחה פירעון אשראי, ישנה חשיבות מכרעת לניסוח התניה בצורה מפורשת וברורה. העדרה של

התייחסות פרטנית והסתפקות בציון התניה על גבי החשבונית עשויה להביא לכטלות.

את הלכת קידוחי הצפון יש לפרש "באופן הגיוני ומידתי המותאם

לחיי המעשה ולא באופן גורף ודווקני".

ביהמ"ש אימץ שני מבחני משנה שפורשו בפסיקה המחוקקת [11] לצורך הוכחת הכוונה ליצור יחסי שימור בעלות.

כאשר מדובר במערכת יחסים מסחרית ארוכת טווח, ראוי (אם כי לא חובה, כל עוד ניתן להוכיח זאת בדרכים אחרות) שהעניין יוסדר בחוזה כתוב, ואין די בכך שהצדדים יסתפקו בהסכמה בעל-פה או בציון התניה על גבי חשבונית או תעודת משלוח.

ראוי לדרוש מהמוכר להוכיח כי קיים מנגנון לפיקוח ושלטיה המעידים על כך שהנכס אכן נשאר בבעלותו לאורך הזמן. לחלופין, על המוכר להוכיח שבנסיבות המקרה, לא היה צורך במנגנון כאמור. משמע, ישנה חשיבות לסוג הנכס הנמכר. כשמדובר במוצר/ ציוד בודד/ים ייתכן ודי בביקור אחת לתקופה אצל המוכר על מנת לוודא כי הנכס לא הועבר לצד שלישי, לעומת מלאים בהיקפים נכבדים שמחייבים כי תבוצע הפרדה במחסני הקונה, וכי ינתן לכך דיווח נאות בספרי הקונה והמוכר וכן הלאה.

סיכום

קיימת הבחנה בין עסקת קונסיגנציה אמיתית, בה הבעלות בסחורה של הספק תועבר רק לאחר שהסחורה תימכר על ידי הסוחר (לשמה נועדה תניית שימור הבעלות), לבין עסקה שמטרתה להבטיח את קבלת התמורה המלאה. כאשר העסקה היא עסקת קונסיגנציה "מובהקת", תוכר בעלות הספק בסחורה מבלי להידרש ביישום שאר המבחנים שנקבעו בפסיקה. עם זאת, אם בהסכם שבין הצדדים נכללה תניית שימור בעלות שתכליתה הבטחת התשלום, הספק יגבור על נושי הסוחר רק אם קיים את המבחנים בפרשת קידוחי הצפון וויטה פרי הגליל. (המכלול).

ואמנם גם במקרים בהם מבחינה משפטית אין לסעיף זה תוקף, יתכן שהלכתית כל עוד זהו הסכמת הצדדים, הרי שכל תנאי שבממון תנאו קיים, אך מצד שני חסר מאוד בסמיכות דעת, ואשר על כן למעשה מבחינה הלכתית קשה ולאוראה יש להחמיר בזה לשתני הצדדים.



בית דין צדק היכל המשפט

מרחיב את פעילותו בסייעתא דשמיא
בהקמת הסניף החדש
בעיר התורה בית שמש יצ"ן
ברחוב ריב"ל 28

שעות פעילות בית הדין

- הרב יום רביעי בשעות הערב -
בראשות
הגאון הגדול רבי שלמה זעפרני שליט"א

- הרב יום חמישי בשעות הבוקר -
בראשות
הגאון הגדול רבי עמרם פריד שליט"א

- הרב יום שני -
בראשות
הגאון הגדול רבי צבי פלדהיים שליט"א

הדיונים מתקיימים בלשכת בית הדין במבנה החדש והמרווח
ברחוב ריב"ל 28 בית שמש

להזמנת דיונים ובוררות
מזכירות בית הדין 073-3831747 שלוחה 2

מענה הלכתי לשאלות דיני ממונות וריבית
קו המשפט 0733831747 שלוחה 1

שלום כבוד רבני היכל המשפט
הערה קטנה על העלון ,

בעלון היכל המשפט 9 נכתב במדור היכל המעשה, בזה"ל ודוגמא פשוטה לזה מה שמצוי בעיקר את עניני ההשקעות, אדם מגיע לחבירו ומשכנעו להשקיע, לאחרונה הייתה נפילה של אברכים רבים בבית שמש, שהשקיעו כסף אצל אדם מסויים ואותו אדם ברח עם הכסף, וכשאתה שואל את האברכים המסכנים כיצד נפלו הם בצידי, טוען הלה כי אין לו שום מושג כיצד קרה הדבר, הרי שנים שאני מלווה לו כסף, ותמיד, אבל תמיד היה מחזיר את הכסף שלוהה לפני הזמן, וכך נמשך הדבר כמה וכמה שנים (ואינם יודעים את הכלל שמי שמחזיר לפני הזמן הוא חשוד בגניבה דהרי חזקה אין אדם פורע תוך זמנו). עכ"ל.

ויש להעיר מהמבואר בסי' עח' באו"ת ס"ק ח' דכל חזקה זו דאין אדם פורע בתו"ז, הוא רק בהלוואה בחינם, אבל בהלוואה בעיסקה שעל הלווה לשלם רווחים בכל יום שמעכב המעות אצלו, אין חזקה זו, והוא פורע אף בתו"ז בכדי לחסוך בעלויות תשלום הרווחים לנותן, ויעויין שם בפת"ש ס"ק ג' שהביא דברי החת"ס בשו"ת סי' קמד' שהזכיר דעה זו, ודחאה, והעלה הפת"ש דלמעשה תלוי דין זה במחלוקת האם בעיסקה יכול לפרוע תו"ז בכדי להיפטר מרווחים, שהרי הזמן נקבע לטובת הנותן ולא לטובת המקבל, ונחלקו בזה השבוי" והשערי דעה עם הנתי, ודעת התומים בסי' עד' דלא כהנתי, ולבסוף נשאר בצ"ע, ולכן הערה זו אינה במקומה, אם כי יתכן וכך היא במציאות במקרה זה, אבל הציון למקור זה בהלכה מוטעה.

ודי בהערה זו.

א. דויטשר

מהנעשה והנשמע



עריית תמונות ממעמד כבוד התורה - יוסן ס"ג

מדור זה עוקב אחרי סכסוכי שכנים, ומטרתו להציג בפניכם את שני צידי המתרס, ולהביא תמונת מצב מרתקת ונקודת מבט שונה.

ה'תשנ"ה אב 26

דעת השוכר ודעת המשכיר

כל ירושלמי ממוצע מכיר את שכונות מעלות דפנה בית וגן, רמת אשכול ועוד שהשפה המדוברת בהם אינה עברית. בכזו שכונה אנחנו מתגוררים, הנוהג אצל האמריקאים שמגיעים לארץ למספר שנים ולאחר זמן מה ישנם רבים שחוזרים לגור בארה"ב, כך שיוצא שתחלופת הדיירים היא מאוד מצוייה ותדירה, אצלנו בבניין מתוך 18 דירות רק חמש הינם דיירי קבע כל השאר הינם שוכרים, המתחלפים אחת לשנתיים שלש.

מסיבה זו נוצר מצב כי לרוב דיירי הבניין אין כל עניין בתפעול הבניין, כך יצא שהבניין הגיע למצב תחזוקה נוראי, ורוב מערכות הבניין צריכות טיפול דחוף. לאחר מקרה שקרה לנו לאחרונה, הגיעו הכל למסקנה כי יש צורך לקחת את העניינים לידיים, אלא שבכדי שלא נגיע למצב דומה, אנו רוצים לתת זכות וטו לבעלי הדירות בלבד, מאחר ומטבע הדברים לשוכר אין כל עניין בשימור ותחזוק הבניין, המקסימום שהוא מוכן להשקיע זה בניקיון שוטף, וכל מטרתו היא לחסוך כסף

היכל המשפט

ה'תשנ"ה אב 26

אני שוכר דירה בירושלים בשכונה חוצניקית כלומר בשכונה בה רוב הדיירים הינם תושבי חוץ, מטבע הדברים בשכונות שכאלו רוב בעלי הדירות הינם שוכרים ואינם בעלי דירות.

לשם המחשה בבניין בו אני מתגורר מתוך 18 דירות רק 5 מהדיירים הינם בעלי דירות כל השאר הם שוכרים מתחלפים מידי תקופה.

במשך מספר שנים הבניין התנהל ללא כל יד מכוונת, שכנים טובים היו מידי פעם מנקים לפי מצב הרוח. לאחרונה לאחר שמשך יותר משבוע היה ריח נוראי בבניין, הגיעו הכל למסקנה הפשוטה כי יש צורך בהקמת ועד בית שינהל ויתפעל את כל העניינים הנצרכים למגורים סבירים משותפים.

העניין הוא שהדיירים בעלי הדירות החליטו כי זכות הצבעה באסיפות הועד נתונה אך ורק להם, וכי לשוכרים אין זכות הצבעה באסיפות, לדעת זו ממש שערוריה ואין בזה היגיון

חושן משפט להעשה

בשורה משמחת לשוחרי עולם המשפט

בימים אלו נפתחה ההרשמה

לקבוצות השימוש המעשי

להכשרת דיינים מוצי"ם ובוררים בדיני ממונות

שעל ידי בית הדין ובית ההוראה 'היכל המשפט'

בנשיאות הגאון רבי נפתלי נוסבוים וגדולי הדיינים שליט"א

שיעורים מיוחדים ומרתקים בהנעשה בבית הדין

שיעורים בפקרטיקה המעשית מתוך עולם בית הדין

על ידי רבני ודייני בית הדין שליט"א ומומחים בתחומים שונים

דגש על נושאים אקטואליים

פרקטיקה בש"ע חר"מ חלק ג' והלכות ריבית

דיני חוזים - דיני שותפין - דיני צוואות וירושות - הלכות דיינים - דיני ריבית - נזקי שכנים - אונאה - שכירות פועלים - נזיקין - שכירות - ערבות ועוד. עריכת חוזים וניסוחם - הבנת חוזים - נזקי בניה - נזק לרכוש מבוטח - תאונות דרכים ותאונות עבודה - הלשנות על 'מאכערים' - זכויות יוצרים, - הסכמי שיתוף - פירוק שותפות - צווי בית משפט - פירעון חוב על ידי הירשים - ביטול צוואת אב על ידי האם - מנהל עזבון בקיום צוואה - בנים מאומצים - שינוי אחר השלשה - סדר חלוקת נכסים, - הרכבי בית דין ודיין יחיד - דיונים שאינם מצריכים דיונים משפטיים - נסיון גישור - טענת פסלות דיין ועילות הפסילה - מעמדו של טוען רבני - ייצוג בעלי דין בקבוצות רכישה - סרבני בית דין, - שוק ההון - כרטיסי אשראי - מערכת הבנקאות - עסקאות ברטר - ציינגים - גמחי"ם - היתר העיסקא - פיוני שוכר - תאריך עברי ולועזי - מוניטין בחנות - אונאות בנדל"ן - שביתות עובדים ועוד.

השיעורים יתקיימו אחת לשבוע למשך שנתיים • חומר עיוני ומסכם • עבודה מעשית בתיקי דיונים • מצגות מתוך עולם בתי הדין • בסיום המחזור ולפי החלטת הרבנים ישובצו הלומדים כרבנים ובוררים בבית הדין ובית ההוראה היכל המשפט ויכתרו בכתר תעודת 'דין ידן' על רוב ש"ע חו"מ • ותעודת 'יורה יורה' על הלכות ריבית על ידי גדולי הדיינים

לפרטים והרשמה: 055-671-2282



י"ל על ידי בית הדין ומרכז הבוררות היכל המשפט + טלפון 0733831747 + מייל: heychalhamishpat@gmail.com + לתרומות והנצחות יש ליצור קשר 0527163727


CONTROL P
קונטרול פי דפוס שתבין אותך

נתרם על ידי החפץ בעילום שמו
לע"נ האישה
חנה מירל ב"ר מאיר זצ"ל

✪ הוצאות הגיליון נתרמו ✪
לתרומות והנצחות
0527163727

נתרם על ידי האברך כמדורשו
הר"ר חיים כהן
לרגל השמחה השחיה במעונ

נתרם לעילוי נשמת
רבן של ישראל
ישעיה ב"ר משה
צוק"ל מקרטיטר