

היתר המכירה בשמיטת תשס"ח

היתר המכירה - בלשונו של הגרש"ז אויערבך זצ"ל בהקדמתו ל"מעדני ארץ" - הינו היתר שיסודותיו בהררי קודש, שנתקבל ונהוג למעשה בכל ארץ הקודש, ולכן אך למותר לומר שמדובר בהיתר לגיטימי, שאין כל מקום לערער על תקפותו.¹

במה דברים אמורים? כאשר מכירת הקרקעות אכן חלה, ובעקבות המכירה הקרקע עוברת לבעלותו של לא יהודי. לעומת זאת, אם מבצעים אקט מכירה שאינה חלה מבחינה הלכתית הרי שבמקום לתקן – מקלקלים, ובמקום להציל - מכשילים את הסומכים על "היתר המכירה". דא עקא, שביצוע המכירה באופן שיחול ללא ערעורים ופקפוקים איננו פשוט, ושתי בעיות מרכזיות הנובעות מאופן ביצוע המכירה עומדות למכשול ועלולות להעלות ספקות לגבי חלותה:²

1. בנוסח ההרשאה והמכירה נכללים דברים שהחותמים אינם מבינים אותם, וגם אלו שמבינים - חותמים עליהם ללא כל גמירות דעת. אדרבה, הם חותמים רק מחמת הבנתם שאין למכירה זו ולא יכולה להיות לה שום משמעות ושום תוקף משפטי וחוקי, ורק מחמת אונסם, שכדי לקבל אישור למכירת תוצרתם בשוק הכשר אין להם ברירה אלא לחתום על מה שנדרש מהם. אין ספק, למשל, שהחותמים אינם מסכימים שהגוי יעקור את מטעיהם או יקלקל את שדותיהם, וודאי שאף אחד אינו מתכוון להתיר לקונה לחפור בשדותיו בורות, שיחין ומערות, וכפי שכתוב בהסכם. מכירה כזו ללא כל גמירות דעת, כשבלבו ובלב כל אדם ידוע שהמוכר כלל אינו מתכוון למכור והקונה יודע שהוא כלל לא יוכל לקנות ולממש את זכותו, מעוררת, לדעת רבים וטובים, ספק הלכתי אמיתי לגבי חלותה.

2. במקרים רבים החותמים על ההרשאות אינם בעלי הזכויות ואין להם כל סמכות למכירת הקרקעות שאותן הם מעבדים, וממילא אין כל תוקף למכירה הנעשית בהוראתם ובשליחותם. שתי הבעיות הללו ניתנות לתיקון. לגבי הבעיה השנייה - אפשר לבדוק את הבעלות של הקרקעות ולוודא שהבעלים הם אלו שימכרו אותם (יש להדגיש, שהדבר דורש עבודה רבה, ולעתים לכשיתברר שאין כל אפשרות לאתר או להחתיים את בעלי הקרקע, לא יהיה ניתן לבצע מכירה לחלק מהפונים והמגדלים).³

¹ הטענות הענייניות היחידות כנגד היתר המכירה הינן שההיתר ניתן כהוראת שעה רק למקרים של חשש לפיקוח נפש וכיום שוב אין הצדקה להפעלתו, או שהמכירה נעשית באופן שהיא לא חלה הלכתית ומשפטית. הבעייתיות שבחלות המכירה והדרכים המוצעות לפתרון נידונו בהרחבה במאמרי ב'תחומין' כז. מאמר זה מקצר במקום שהרחבתי שם, ומשלים ומתאר את מה שנעשה למעשה, לעומת התוכנית ששורטטה שם בערב שנת השמיטה. לגבי הטענה הראשונה שלפיה כיום אין הצדקה להפעלת היתר המכירה, עונים החולקים חמש תשובות עיקריות:

1. למנוע רבים ממכשול עוון (הגרש"ז אויערבך).
2. למנוע את קריסת מערכת הכשרות הרגילה עקב הצפת השוק בספיחין (הגר"א בקשי דורון בשמיטת תשס"א).
3. ללא היתר המכירה יאבדו רבים את פרנסתם ומקור מחייתם לצמיתות, מכיוון שאת מקומם יתפשו אחרים.
4. חלק ניכר מאדמות המדינה נמצא בסכנת השתלטות מצד הבדווים, והוברתן בשמיטה תביא לאיבוד קרקעות אלו.

² עי' בהרחבה במאמרנו ב'תחומין' כז.

³ אין לסמוך על כך שזכות החזקה בקרקע ועיבודה כוללות בתוכה גם את הזכות לבצע מכירה מוגבלת בזמן לצורך היתר העבודה בשמיטה, אף אם הבעלים אינם מודעים לבעלותם על הקרקע ומסתבר שאין להם התנגדות למכירה.

לגבי הבעיה הראשונה, אפשר לנסח את שטר המכירה באופן דומה לחוזה מכירה משפטי, שמצד אחד לא ירתיע את בעלי האדמות ויהיה מקובל ומוסכם עליהם, ומצד שני יביא לכך שהמוכרים והקונה יקראו ויבינו כל פרט ותהיה גמירות דעת למכירה, או לפחות לא תהיה אומדנא מוכחת, שבלבו ובלב כל אדם אין כל כוונה למכירה ולקניין, והללו נעשים רק מחמת אונס ומתוך הבנה שאין במכירה ובקניין כל ממש. הגשת מסמכים המנוסחים באופן משפטי לחקלאים תגרוור ממילא צורך לשבת עם כל אחד ואחד ולהסביר לו את משמעות הדברים, מכיוון שהחקלאים לא יחתמו על מסמכים כאלו מבלי להבין את משמעותם. אין ספק שאופן מכירה כזה ידרוש הרבה יותר השקעה מאשר הזמן שהושקע במכירה בעבר.

בהזדמנות זו של פגישה ושיחה עם כל חקלאי ניתן יהיה להציע לחקלאים ולפונים אופציות של שמירת שמיטה ללא מכירת הקרקעות, ולוודא שהמכירה אכן מתייחסת רק לקרקעות שאי מכירתן אכן תגרוור לבעיות שהוזכרו לעיל, שמחמתן מופעל היתר המכירה גם בימינו, ולא תהיה החתמה כללית של "כל עם ישראל" על מנת למכור את כל ארץ ישראל מתוך רצון להציל, כביכול, רבים ממכשול⁴.

לענ"ד, אין לקבל את הטענות שאין אנו רשאים ויכולים לערוך שינויים בסדרי המכירה ובנוסח המכירה או ההרשאה שנקבעו ע"י גדולי עולם, וששינויים כאלו מוציאים לעז על הראשונים, או שחזקה עליהם שהם גורעים ומקלקלים יותר מאשר הם מוסיפים ומתקנים. אין לדיין אלא מה שענינו רואות, ואם המציאות העומדת בפנינו כיום מורה שנוסח המכירה גורם לחשש גדול באשר לתוקפה, הרי חובה עלינו לערוך את השינויים הנדרשים. אין כל קדושה בנוסח המכירה (כפי שאין כל קדושה בנוסח מכירת חמץ ובנוסח מכירת מבכירות, ויש הרבה נוסחאות שיכולות לחול, וכל דיין הבקי בחושן משפט יכול לנסח את הדברים באופן המתאים ביותר למציאות שלה הוא נדרש לתת מענה), ובוודאי שאין לקבע ולקדש את נוסחאות גדולי ישראל, שהתנו במפורש והקפידו על כך שהוראתם תהיה הוראת שעה בלבד⁵. יחד עם זה, פשוט וברור שיש לעשות את הדברים בזהירות, במתינות ותוך כדי התייעצות מתמדת עם מורי הוראה ודיינים היושבים על מדין, על מנת להבטיח שהשינויים אכן מוסיפים ומתקנים ולא חלילה גורעים ומקלקלים⁶. כך סבר הגרש"ז אויערבך זצ"ל (מעדני ארץ, סוף ההקדמה וסוף פרק א), שיש לתקן ולשפר את נוסחאות היתר המכירה המקובלים, ולדעתו הגאונים המתירים עצמם גילו במפורש את דעתם ואת רצונם הטהור שהרשות נתונה לכל תלמיד לברר וללבן דבריהם, שלא אמרו כלל לקבוע אותם הלכה לדורות⁷.

⁴ במאמרי ב'תחומין' הרחבתי לבאר מדוע עדיף לצמצם את היקף המכירה ולחזק את תוקפה מאשר להרחיב את היקפה על חשבון פגיעה חמורה בחלוקה ובתוקפה.

⁵ קשה לדבר על נוסח מחייב כאשר יש בידינו כמה וכמה נוסחאות שונות שלפיהן נערכה המכירה במהלך השמיטות עד היום, כולל מספר נוסחאות שיצאו מתחת ידי הרא"ה קוק עצמו.

⁶ וכך אכן נהגנו לגבי נוסח ואופן המכירה שגובשו לקראת תשס"ח. הדברים הובאו לפני דיינים, פוסקים, רבנים, ראשי ישיבות ומשפטנים מהשורה הראשונה, ותיקונים רבים נערכו בנוסח ההסכם ובמבנה המכירה כתוצאה מהערותיהם המאירות והנחיותיהם המחכימות. כל זה לא בא לערער על הקודמים, אלא לחזק את מעמדו של ההיתר למעשה מפני טענותיהם של החולקים עליו מסיבות אלו.

⁷ דברים דומים השמיע האדמו"ר מלובביץ' באוזני הרה"ג רבי ישראל משה דושינסקי זצ"ל, כשביקר אצלו בשנת תש"ט (הדברים מופיעים ב'ספר הצאצאים' מפי כתבו של הרה"ג הרה"ח ר' שמואל אלעזר הלפרין שליט"א עמ' 381): "אף-על-

בהתאם לעקרונות אלו נעשו לקראת שמיטת תשס"ח, מספר צעדים משמעותיים בכיוון המוצע:

1. כדי לענות על הבעיות שהועלו לעיל, נערכו שינויים גדולים בנוסח המכירה ובאופן ביצועה. בחלקם הגדול תאמו שינויים אלו את הצעותיו של הגרש"ז אויערבך בספרו "מעדני ארץ". שינויים אלו הביאו לכך ששוב לא ניתן לחלק בין מכירת הקרקעות לכל המכירות האחרות או הסידורים ההלכתיים האחרים הנעשים לצרכים שונים (מכירת חמץ, מבכירות, היתר עיסקא, פרוזבול ועוד), אלא להיפך. המכירה נעשתה עם גמירות דעת מלאה והבנת משמעותה מצד המוכרים והקונה, והמכירה נעשתה באופן המועיל ותקף גם מבחינה חוקית-משפטית בהתאם לחוקי המדינה ובחזרה משפטי מחייב שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל⁸, שהוא בעל הקרקע, ובין הקונה. שוב אין כל אפשרות להעלות כנגד המכירה שנעשתה לא טענת חוכא ואיטולוא, לא טענת חוסר גמירות דעת ולא טענת חילול השם⁹.
2. שינוי משמעותי היה בכך שהמכירה נעשתה ישירות בין המינהל ובין הקונה, וכפי שמתבצעת כל מכירת קרקע אמיתית ורצינית, ולא באמצעות יפוי כוח של המוכרים לרבנות על מנת שזו תבצע את המכירה בשמם – דבר הנוהג רק במכירות הלכתיות.
3. נעשתה עבודה רבה לאתר את בעלי הקרקעות ולהחתיים את בעלי הזכויות על הקרקעות, ולא להסתפק בהחתמת המגדלים, שאמנם הם בעלי האינטרס לקבל את אישורי המכירה מהרבנות, כדי שיוכלו לשווק את תוצרתם, אך במקרים רבים הם אינם בעלי הזכויות ובעלי הסמכות למכירת הקרקעות.
4. נעשה ניסיון לצמצם את השימוש בהיתר המכירה ולהציע לחקלאים אלטרנטיבות אחרות של קיום מצוות השמיטה, ונעשה ניסיון פרטני לגבי הקרקעות הנמכרות ולגבי כל חקלאי, לבדוק אם אכן יש צורך והצדקה למכור את הקרקעות, ואם כן באיזה היקף ואילו קרקעות בדיוק. השינויים הללו הביאו לכך שהמכירה לא התייחסה לכל קרקעות המדינה, אלא רק לחלק קטן של הקרקעות, והיא לא התייחסה לקרקעות אמורפיות, שאף אחד אינו יכול לזהותן, לאתרן ולהוכיח את מכירתן, אלא רק לקרקעות שהוגדרו וסומנו במדויק. לעניין זה יש לציין את המכירה שביצע לקראת שמיטת תרס"ג הרב יוסף צבי הלוי חתנו של הגאון ר' נפתלי הרץ (הגרנ"ה) מיפו. במכירה זו הייתה התייחסות לכל עץ ועץ שנמכר, ובשטר המכר יש מניין מדויק של כל סוגי העצים, מספרם והמחיר שנקבע לכל אחד מהם, וכן מופיע בשטר המכר הסך הכולל בעבור כל המכירה, שכללה מיליוני עצים בארבע מושבות. בדומה לכך, גם במכירת הקרקעות השנה צורף נספח המפרט את הקרקעות שנמכרו, וצורפו מפות המסמנות את כל השטחים שנמכרו. בסה"כ נמכרו כ-1,750,000 דונם (כ-7% בלבד משטח המדינה) במאות יישובים, במחיר של 70 מליארד ₪.

פי שהחרדים הרי אינם נוהגים להקל ולהשתמש בהיתר המכירה – ואף בכפר חב"ד לא נהוג היתר המכירה – אולם מאחר שרבים מאחינו בני-ישראל סומכין על ההיתר, **היה רצוי מאד שתלמידי חכמים ולומדים ישקיעו עצמם בנושא הלכתי זה ויעשו ככל האפשר שההיתר יהיה יותר מבוסס**.

8 הקרקעות באזור יהודה, שומרון ובקעת הירדן מנוהלות ע"י הממונה על הרכוש הנטוש הממשלתי, ולגבי קרקעות המדינה הנמצאות באזורים אלו הממונה הוא בעל הסמכות המשפטית למכירתן. לכן הממונה היה שותף מלא להסכם המכר שנחתם כדי שההסכם יהיה תקף גם לגבי קרקעות היישובים החקלאיים שבי"ש ובקעת הירדן.

9 טענות שהועלו בכרוזים שעליהם חתמו רבנים מהמגזר החרדי, מבלי שידעו על השינויים המהותיים שנעשו במכירה.

רצינות המכירה הוכחה גם בכך שהיועצים המשפטיים של מינהל מקרקעי ישראל ניהלו עמנו דיונים ארוכים, מתישים ורצופי משברים לגבי סעיפי החוזה ונוסח השטרות שייחתמו על ידם, ועל עצם העובדה שהם נדרשו לחתום על הסכם המכר ולא הסתפקו בחתימה על הרשאה למכירה באמצעות הרבנות הראשית. כדי להבין עד כמה המכירה השנה הייתה רצינית, נציין שמינהל מקרקעי ישראל דרש כתנאי לחתימתו על הסכם המכר מסמך מרשות המסים שיאשר שהעסקה פטורה ממסים (בהתאם לחוק השמיטה שנתקבל ב-1979). דרישה נוספת של המינהל, שאף היא מעידה על רצינות המכירה, הייתה לקבל התחייבות כתובה של הקונה שתוכנס לחוזה, שהוא לא ירשום הערת אזהרה בטאבו על סמך ההסכם שייחתם עמו.

כמו כן ביקש מינהל מקרקעי ישראל להיות מעורב בבחירת הקונה, וזאת מתוך רצון להבטיח כי הקרקעות יימכרו לגוי אמין ונאמן למדינת ישראל, כדי שמדינת ישראל לא תחשוש להפקיד בידי את קרקעותיה למשך שנת השמיטה. ואכן בהתאם לבקשת המינהל והשר הממונה עליו - הקונה היה דרוזי ששירת בצבא כמח"ט וכסגן מפקד אוגדה, ולאחר מכן, כנספח צבאי.

אף שהמכירה נעשתה ע"י מינהל מקרקעי ישראל, שהוא בעל הקרקעות ובעל הסמכות למוכרו, הרי שלמכירה זו קדמה מכירה שעליה חתמו חוכרי הקרקע, ברי הרשות והמגדלים ובאמצעותה נמכרו כל זכויותיהם בקרקעות למינהל מקרקעי ישראל¹⁰, כדי שבעת המכירה תהיה למינהל הסמכות המלאה למכור את הקרקעות ושהזכויות המלאות עליהן תהיינה בידי.

אף שמטרת כל השינויים הללו הייתה שהמכירה תתבצע באופן חוקי-משפטי וכפי שמתבצעות מכירות רגילות במדינה, היה לכך גם יתרון נוסף: המכירה לא נעשתה בשליחות אלא באופן ישיר, באופן שלא ניתן לערער על המכירה מטעמו של החזון איש, שסבר שמכירת קרקעות לגוי הינה עבירה, ומכיוון שכך מכירה לא ישירה אינה חלה לדעתו, מכיוון שאין שליח לדבר עבירה. לכן, החקלאים העבירו את זכויותיהם בקרקע לידי מינהל מקרקעי ישראל, והוא שמכר את הקרקע באופן ישיר, כך שאי אפשר היה לפקפק בחלותה מטעם שאין שליח לדבר עבירה¹¹.

שינוי נוסף שנעשה באופן המכירה היה שבמקום מכירה לזמן נעשתה מכירה גמורה, בתנאי שהקונה ימכור את הקרקעות שקנה חזרה למוכר לאחר כשנה וחצי. שינוי זה הביא לכך שניתן היה לוותר בנוסח המכירה על הרשות המפורשת לקלוקל הקרקעות ולעקירת האילנות, שהרי גם ללא רשות זו מדובר במכירה גמורה, ולא במכירה לזמן, שרק בה נחוץ היה להדגיש שהיא כוללת רשות לחפירת בורות, שיחין ומערות, כדי שלא יתעורר ספק שמא מדובר בשכירות ולא במכירה. שינוי זה הביא לכך שהמכירה נעשתה בנוסח, בתנאים ובאופן שאין כל סיבה לומר שאין לגביה גמירות דעת מצד המוכרים או מצד בעלי הזכויות.

כדי לתת תוקף נוסף לחתימת כל בעלי הזכויות על מסמכי המכר נדרשו האגודות לכנס אסיפה של כלל החברים על מנת לאשר את העברת הזכויות למינהל לשם מכירה לצורך השמיטה¹².

¹⁰ בקרקעות יר"ש ובקעת הירדן מכירת הזכויות נעשתה לממונה ולא למינהל מקרקעי ישראל.

¹¹ עי' חזון איש שביעית י', ו. וזאת מלבד העובדה, שספק בכלל אם ניתן לדבר על עבירה של גוף מנהלי שאי אפשר לומר שהוא מחויב במצוות, מכיוון שאף ששם ישראל עליו אי אפשר לראותו ולהחשיבו כאדם מישראל החייב במצוות.

¹² באחד המקרים דחתה האסיפה הכללית את הבקשה למכירת הקרקעות, ובמושב זה לא היה ניתן לבצע את המכירה, עד שלא כונסה אסיפה כללית נוספת, שבה שונתה ההחלטה.

כדי להדר גם בשאלת המחלוקת לגבי איסור "לא תחנם" נבחר לצורך המכירה קונה גוי שהצהיר על שמירת שבע מצוות בני נח ושיש לו קרקע בארץ. ואף שאין מקבלים בזמן הזה גר תושב, הרי שגם בימינו מסתבר שאין איסור להושיב גוי כזה בינינו¹³.

כ-5% מהיקף המכירה היו קרקעות פרטיות לגמרי. מלכתחילה הכוונה הייתה שכל בעלי הקרקעות הפרטיות ימכרו אף הם את קרקעותיהם ואת כל הזכויות שיש להם בקרקעות אלו למינהל ואף הן תהיינה חלק מהמכירה שתתבצע בין המינהל לבין הקונה הגוי. מכיון שהמינהל הביע התנגדות מוחלטת להיות מעורב במכירת קרקעות פרטיות, נמכרו הקרקעות הללו באמצעות משרד עורכי דין, לאחר שזה קיבל יפוי כוח מכל בעלי הקרקעות. מכירה זו כן נעשתה בדרך שליחות, כפי שנהוג בהרבה מאוד מכירות מקרקעין במדינה.

כדי לעמוד על השינויים העיקריים שנעשו, נציג חלקים מההסכמים, המסמכים והשטרות שנחתמו.

שטר מכר (בעלי הזכויות בקרקעות למינהל)

אנו הח"מ מוכרים בזה למדינת ישראל ו/או לרשות הפיתוח ו/או לקרן קיימת לישראל¹⁴ באמצעות מינהל מקרקעי ישראל את המקרקעין המפורטים ברשימה ו/או בתשריט/במפה/בתצ"א המצ"ב¹⁵ וכל הנטוע בהם ו/או כל זכות שיש לנו בהם. מכירת המקרקעין נועדה לאפשר למינהל למכור את המקרקעין לקונה לא יהודי במכירה המועילה להפקיע את חיובי השמיטה מהמקרקעין. ידוע לנו ואנו מסכימים כי הקונה ישכור את המינהל לצורך ניהול המקרקעין ואתנו על מנת שנמשיך לעבד את המקרקעין ולגדל בהן עבור הקונה. מכירת המקרקעין הינה על מנת (בתנאי מפורש) שהמינהל ימכור לנו בחזרה את הזכויות שיש לנו במקרקעין, לכל המאוחר בחודש שבט תשס"ט, ואם המינהל לא ימכור לנו חזרה את המקרקעין או כל זכות במקרקעין כאמור, אנו לא מוכרים את המקרקעין למינהל, ומכירה זו בטלה ומבוטלת.

אנו מסכימים ומאשרים כי אנו האחראים הבלעדיים לקיום התנאים החוזיים הקיימים בינינו לבין המינהל עד חתימת הסכם זה ולקיום דרישות המינהל עד למכירה החוזרת ובין היתר לתשלום דמי החכירה, המיסים והתשלומים בהתאם לתנאים הנוהגים בין המינהל, הרשויות המקומיות ורשויות המס לבינינו וכי אנו נמשיך ונישא בכל התשלומים והמיסים האלה.

התמורה עבור מכירת המקרקעין למינהל כמפורט לעיל תהיה בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי בתוספת 1 ש שינתן כקניין כסף. אנו מאשרים כי קניין הכסף לגבי המכירה של המקרקעין יעשה ליתר תוקף ויוכל להיעשות ע"י מתן הכסף לנציג שימונה על ידי הרבנות הראשית¹⁶, ואין בקניין הכסף בכדי לעכב את קניין השטר ואנו מאשרים כי שטר זה יחול גם ללא קניין הכסף הנ"ל.

¹³ נוסח הצהרה היה: "הריני לאשר בזה כי אני מאמין בא-להים ומכבדו ונמנע מלקללו, וכן אני נמנע מעבודת פסילים. כמו כן אינני אוכל בשר שנחתך מבעלי חיים לפני המתתם. אין צורך לומר שאני שומר חוק ומשפט ומקפיד על איסור גזל, שפיכות דמים וניאוף. כמו כן אני מאשר כי יש לי אדמה או בית בבעלותי ברחבי מדינת ישראל". הצהרה זו נחתמה בפני עורך דין. בנוסף, כאמור, ביררנו שמדובר בגוי הנאמן למדינת ישראל כמדינת העם היהודי.

¹⁴ חלק מהקרקעות שייכות למדינה, חלקן לקק"ל וחלקן לרשות הפיתוח, וניהול הקרקעות כולן נעשה ע"י המינהל.

¹⁵ המקרקעין שנמכרו היו רק אלו שסומנו במפות ונרשמו באופן מדויק ומוגדר בנספח לשטר המכר.

¹⁶ קניין כסף צריך להיעשות ע"י מתן כסף למוכר. וכדי למנוע סרבול של מתן כסף לכל אחד מהמוכרים ניתן הכסף בסך 1 ש לנציג המוכר – נציג הרבנות.

את התמורה בניכוי 1 ₪ שתינתן כקניין כסף לנציג הנ"ל, אנו זוקפים החל ממועד שטר זה כהלוואה ואולם אנו מסכימים כי המכירה בהתאם לשטר זה לא תבטל גם אם המינהל לא ישלם לנו את התמורה, וכן המכירה החוזרת לא תבטל אם לא נשלם את תמורתה.

אנו מאשרים כי נעשה קניין לגבי התנאים שבשטר זה שיהיו כחומר כל תנאים וקניינים העשויים בהתאם להלכה כתנאי בני ג' ובני ראובן, ותנאים אלו מתייחסים הן לקניין הכסף והן לקניין השטר, והשטר כולו נעשה כחומר כל השטרות ההלכתיים. כמו כן אנו מאשרים כי אם המכר על פי שטר זה לא יחול לגבי חלק כלשהו מן המקרקעין, מכל סיבה שהיא, עדיין יחול המכר לגבי יתרת המקרקעין.

על שטר מכר זה התנהלו הדיונים הארוכים והמייגיעים ביותר הן מצד מינהל מקרקעי ישראל, שחשש מאוד ששטר זה ינוצל לצורך תביעת והוכחת זכויות בקרקעות הנתונות במחלוקת בין מינהל מקרקעי ישראל לחקלאים או לאגודות, והן מצד החקלאים שחששו שהמינהל ינצל את העברת מלוא הזכויות לידיהם על מנת להחזיק בקרקעות שלגביהן יש חילוקי דעות בינם לבין המינהל. כדוגמה לחשש החקלאים נביא קטעים מאחד המכתבים שנשלח על ידי משרד עורכי דין כתגובה לפנייתם של מספר לקוחות שפנו לקבל את חוות דעתם של יועציהם המשפטיים לגבי שטר המכר שעליו הם נדרשו לחתום.

הנדון: שטר מכר קרקע לעניין שנת שמיטה

1. כידוע, אנו עומדים בפתחה של שנת שמיטה. אשר על כן, לאחרונה, אנו נתקלים בנוסח "שטר מכר" שמועבר אל הקיבוצים והמושבים לחתימה על הרבנות הראשית, לפיו הקיבוצים והמושבים בעלי הזכויות בקרקע מאשרים בחתימתם את מכר הקרקע למינהל על מנת למכור אותה לקונה שאינו יהודי למשך שנת השמיטה וזאת על מנת "להתגבר" על חיובי השמיטה החלים על הקרקע.

2. נבקש להציג בפניכם את עמדת משרדנו ביחס למספר סוגיות העולות מנוסח שטר זה:

1.1 הבעייתיות העיקרית העולה מנוסח השטר הינה כי בסעיף 2 לשטר זה נאמר שלאחר שנת השמיטה מינהל מקרקעי ישראל ירכוש חזרה את הקרקע מידי הקונה ה"לא יהודי" וימכור לקיבוצים ולמושבים בחזרה את הזכויות בקרקע. דא עקא, שאין חתימה על גבי השטר של מינהל מקרקעי ישראל ועל כן, אין בידי הקיבוצים ו/או המושבים ערובה לכך כי אכן לאחר שנת שמיטה יושבו הזכויות בקרקע לידיהם. אשר על כן, מומלץ להתנות את החתימה על שטר זה בכך שתתווסף חתימה של מינהל מקרקעי ישראל, לפיה המינהל מאשר את האמור בנוסח שטר זה ומתחייב לפעול לפיו, אשר בהעדרה לא ייכנס מסמך זה לתוקף.¹⁷

1.2 נבקש להבהיר כי לכאורה עסקה כאמור הינה "עסקה במקרקעין", אולם עפ"י **תקנות עסקאות במקרקעין (קיום מצוות שמיטה), תשל"ט-1979**, ובניגוד לאמור בחוק המקרקעין, עסקה זו אינה **טעונה רישום**. כמו כן, בהתאם לתקנות הנ"ל עסקה כאמור תהיה **פטורה מכל האגרות, המסים, הארנונות ויתר תשלומי החובה שתשלומם הוא תנאי לרישום עסקה במקרקעין**.

¹⁷ כותבי המכתב לא הבינו את משמעות התנאי, שלמעשה מבטל את המכירה מעיקרה באם מינהל מקרקעי ישראל לא יחזיר את הקרקעות למוכרים בתום השמיטה. בכל אופן, חלק מהחקלאים פנו במכתב למינהל מקרקעי ישראל וזה אישר כי תנאי המכר שהועברו אליהם מוסכמים על ידו.

1.3 ככלל, מאחר ומדובר בעסקה של מכר זכויות במקרקעין, לכאורה, יש צורך בקבלת הסכמת בעלי השעבודים על הקרקע ועל כן, ולמען הזהירות בלבד, יש להתנות את השטר הנ"ל בקבלת הסכמות אלו, ככל שתדרשנה¹⁸.

1.4 זיהוי הקרקע - טרם החתימה על המסמך, יש לוודא כי המדובר רק בקרקע חקלאית המשמשת לחקלאות בפועל¹⁹.

1.5 נציג הקיבוץ או המושב לעניין המכירה החוזרת - יש למחוק את המילים "שיקבע ע"י המינהל ו/או ע"י הרבנות הראשית"²⁰ - לא מקובל שהנציג מטעם הקיבוץ או המושב יקבע ע"י המינהל ו/או ע"י הרבנות.

1.6 התמורה - בסעיף 6 לנוסח השטר נאמר כי התמורה בגין המכירה תהא בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי בתוספת שקל אחד - אף כי ככל הנראה מאחר שמדובר בקרקע חקלאית, סכום התמורה לא יהיה גבוה, יש לוודא טרם החתימה על המסמך מהו סכום התמורה, שכן יש לכך השלכה לעניין התמורה בגין המכירה החוזרת²¹.

1.7 תשלום התמורה - יש ליצור הדדיות ולהבהיר כי כשם שבמידה שהמינהל לא ישלם את התמורה בגין המכירה, אזי המכירה לא תתבטל, כך גם אם הקיבוץ ו/או המושב לא ישלם את התמורה בגין המכירה החוזרת, המכירה החוזרת לא תתבטל²².

יש לשים לב, שבשטר קיימת התייחסות לכך שלמרות המכירה יכול המינהל, כבא-כוח הקונה, להמשיך לפעול בהתאם לחוזים הקיימים ולגבות דמי כחירה וכדו'.
לאחר החתמת כל בעלי הזכויות על שטר המכר הנ"ל ולאחר שמינהל מקרקעי ישראל קנו זכויות אלו בכסף, בשטר, בסיטומתא ובקניין סודר, נחתם הסכם בין מינהל מקרקעי ישראל ובין הקונה הגוי, שקטעים ממנו מובאים להלן:

הואיל וישנן תשס"ח הבעל"ט תהיה שנת שמיטה ועל פי הדין העברי בשנת השמיטה חלים ביחס לקרקעות ארץ ישראל איסורים שונים הכוללים, בין היתר, איסור עיבוד הקרקע והאילנות ואיסור הנהגת מנהגי בעלות בקרקע ויבולה;

והואיל ומועצת הרבנות הראשית לישראל התירה לבעלי הזכויות בקרקע, מחמת שעת הדחק הגדולה ומחמת הפסד פרנסתם של משפחות רבות, למכור את זכויותיהם למי שאינו יהודי ובדרך זו להפקיע את מצוות ו/או את איסורי שנת השמיטה החלים על הקרקע ויבולה;

והואיל וקיימים לגבי הקרקע בעלי זכויות מסוגים שונים הכוללים, בין היתר, את המינהל שהינו בעל זכויות הבעלות בקרקע, את הממונה שהינו בעל זכויות בקרקע מכוח צו בדבר רכוש ממשלתי וכן קיבוצים ו/או מושבים ו/או חקלאים פרטיים החוכרים זכויות ו/או שהינם ברי רשות מהמוכר בחלק מהקרקע ו/או כל מי שבא במקומם בקרקע;

18 ראה להלן בהסכם המכר שנקודה זו כוסתה בהסכם המכר שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל ובין הקונה הגוי.
19 גם חוות הדעת המשפטית גרמה לכך שהחקלאים יגדירו במדויק ובמצומצם את הקרקעות הנמכרות.
20 גרסת השטר שאליה מתייחס המכתב איננה הגרסה הסופית; הגרסה הסופית התחשבה בחלק מההערות הללו.
21 מבחינה הלכתית יש לקבוע את גובה התמורה וזה נקבע בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי. למעשה אין לכך נפקות, מכיוון שהמכירה החוזרת הינה תמורת סכום זהה (כפי שנקבע בתוספת לסעיף 8).
22 ראה לעיל הע' 17.

והואיל וחלק מן החקלאים, כמפורט ברשימה שתצורף ותהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, חתמו על שטרי מכר המצ"ב שבו הם מוכרים את כל זכויותיהם בקרקעות למוכר, ועל כן, במועד חתימת הסכם זה, המוכר הינו בעל מלוא הזכויות בקרקעות שלגביהן נחתמו שטרי המכר; והואיל ומועצת מקרקעי ישראל הסמיכה ותסמיך את המינהל להתקשר בהסכם זה; והואיל והקונה הצהיר בפני המוכר כי הוא איננו יהודי וכעולה מהעתק תעודת הזהות שלו וכן שהינו בעל קרקע בא"י ושהינו מקפיד על שמירת שבע מצוות בני נח; והואיל והמוכר מעוניין למכור לקונה במכירה גמורה, המועילה לצורך הפקעת מצוות ו/או איסורי שנת השמיטה, את המקרקעין ו/או את הזכויות במקרקעין ובעצים שלגביהם נחתמו שטרי המכר גם אם לא הושלמו עדיין חלק מההליכים שנדרשים לצורך החתימה כאמור, בשטח כולל של כ- 1,750,000 דונם, המפורטים ברשימה שתצורף להסכם זה; והואיל וחלק מן המקרקעין משועבד לבנקים ו/או למוסדות פיננסיים ו/או לצדדים שלישיים אחרים להבטחת פרעון הלוואות ו/או קיום התחייבויות אחרות המתייחסות למקרקעין 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; והואיל ומוסכם בין הצדדים כי מכירת המקרקעין על פי הסכם זה נעשית בהתאם להוראות חוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960 וחוק עסקאות במקרקעין (קיום מצוות שמיטה) תשל"ט - 1979 על פי תקנות עסקאות במקרקעין (קיום מצוות שמיטה) תשל"ט - 1979 וכן הדין החל באזור י"ש, ובכפוף לדין העברי, ועל כן מכירת המקרקעין מתבצעת ליתר תוקף הן בקניין שטר, הן בקניין כסף והן בהסכם מכר זה בהתאם למנהג הסוחרים (סיטומתא), כשכל קניין יכול לקנות את המקרקעין בלי תלות בקניינים האחרים, הכל כמפורט להלן בהסכם זה;

לפיכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

מבוא... הצהרות המוכר...

הצהרות והתחייבויות הקונה

הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב כדלקמן:

כי ראה ובדק ו/או ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין מבחינה פיזית, תכנונית ומשפטית. כי בד בבד עם קניית המקרקעין הוא שוכר את המוכר על מנת שימשיך וינהל בשמו ומקומו את המקרקעין ואת בעלי הזכויות, על מנת שימשיכו לעבד את הקרקע בהתאם לשיקול דעתם ורצונם לכל דבר ועניין - הן לגבי היקף הקרקעות שיעובדו, הן לגבי סוג הגידולים שיזרעו, הן לגבי העבודות שיעשו ושלא יעשו וכו', והכל בהתאם לתנאים המפורטים להלן בסעיף 7.

הקונה מייפה בזאת את כוחו של המוכר לבצע כל פעולה הנדרשת לניהול המקרקעין.

כי הוא רוכש את הזכויות במקרקעין מהמוכר במצבם כפי שהם (as is) מבלי לפגוע פגיעה כלשהי בזכויות הצדדים השלישיים במקרקעין.

כי הוא מתחייב לא לרשום בפנקסי המקרקעין הערה כלשהי לזכותו על פי הסכם זה וכי הוא מודע לכך, שאם, מכל סיבה שהיא, הוא יעביר את הבעלות על המקרקעין או ישעבד אותם לאחרים, הדבר ימנע את אפשרות קיום התנאי המפורט בסעיף 6 להלן, ולפיכך במקרה כאמור יחול כל המפורט להלן בסעיף 6.

המכירה

בכפוף לתנאי הסכם זה, המוכר מוכר ומעביר בזה לקונה במכר גמור ומוחלט את המקרקעין ואת נטיעותיהן, והקונה קונה ומקבל בזה בהעברה מהמוכר את מלוא זכויות המוכר במקרקעין ובנטיעותיהן. במועד חתימת הסכם זה חותמים הצדדים על שטר המכר המצ"ב, ומוסכם בין הצדדים כי עם מסירת שטרי המכר הנ"ל ותשלום הסך של 15,000 ₪ כמפורט להלן, חל המכר על פי הסכם זה. מוסכם בין הצדדים כי הקניינים השונים נעשים ליתר תוקף ולהבטחת המכר בהתאם לנדרש על פי חוקי המדינה ועל פי המשפט העברי, וכל אחד מהם יכול לחול בפני עצמו, בלי כל תלות בחלות הקניינים האחרים.

התמורה

התמורה בגין מכירת מלוא זכויות המוכר במקרקעין נקבעה לסך 70,000,000,000 (שבעים מיליארד) ₪ אשר חושב לפי שווי מוערך ממוצע של 40,000 ש"ח עבור כל דונם. במועד חתימת הסכם זה ומיד לאחר מסירת שטרי המכר לידי הקונה ישולם סך של 15,000 ₪ מתוך סכום התמורה. יתרת סכום התמורה תשולם על ידי הקונה למוכר ביום כ"א בשבט תשס"ט - 15.02.2009. להבטחת תשלום מלוא סכום התמורה למוכר ומילוי הקונה אחר תנאי המוכר למכירת המקרקעין, משעבד בזה הקונה למוכר את מלוא זכויותיו על פי הסכם זה, כמפורט בשטר המשכון והודעת המשכון המצ"ב.

התנאי

בהתאם לאמור במבוא להסכם זה התנה המוכר עם הקונה בתנאי מפורש המועיל גם ע"פ הדין העברי - כתנאי בני ג' ובני ראובן - שאם הקונה ימכור למוכר את המקרקעין בחודש שבט תשס"ט, במצבם כפי שקיבל אותם ובכפוף לזכויות הקונה והחקלאים המוכר מוכר את המקרקעין לקונה, ואם הקונה לא ימכור את המקרקעין בחודש שבט תשס"ט לא יחול המכר הגמור בהתאם להסכם זה והסכם זה יהיה בטל מעיקרו.

מוסכם בין הצדדים כי אם התנאי לא יקום מכל סיבה שהיא, לרבות אונס גמור יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה אשר יגרום, לביטולה למפרע של המכירה הגמורה.

החזקה וזכות השימוש במקרקעין

בד בבד עם חתימת הסכם זה שוכר הקונה את המוכר על מנת שינהל את המקרקעין ואת החקלאים על מנת שימשיכו לעבד את המקרקעין ולגדל את היבול על המקרקעין, עבור הקונה, הכל על פי שיקול דעתם הבלעדי ועל פי רצונם כאדם העושה בתוך שלו. הדברים אמורים לגבי היקף הקרקעות שיעובדו, לגבי סוג הגידולים שיזרעו, לגבי העבודות שיעשו ושלא יעשו, לגבי האופן שבו הן ייעשו, וכך לגבי כל עניין ודבר הנוגע לטיפול ולשימוש במקרקעין ובנטיעותיהן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המוכר יהיה זכאי במסגרת הניהול של המקרקעין להמשיך את הניהול על פי ההסדרים החוזיים התקפים שנהגו בין המוכר לחקלאים לרבות גביית דמי חכירה, מיסים ותשלומים וכן הגשת תביעות כנגד החקלאים בגין אי קיום התנאים החוזיים ובין היתר בגין אי תשלום דמי חכירה, שימושים חורגים וכדומה. למען הסר ספק יובהר כי אין באמור בהסכם זה, להקנות זכויות לצדדים שלישיים, אשר אינן קיימות להם במועד החתימה על הסכם זה.

כל הוצאות היצור, העיבוד והגידול על המקרקעין יחולו על המוכר ו/או על כל מי מטעמו לרבות החקלאים.

המוכר ו/או כל מי מטעמו לרבות החקלאים, יהיו זכאים למכור את כל היבול ו/או התוצרת שתצמח מן המקרקעין, זאת כנגד תשלום דמי שימוש לקונה בשיעור של 2% (שני אחוזים) מסך כל הרווח הנקי שיווצר בעקבות כל הפעולות שיבצעו החקלאים במקרקעין. האמור לעיל כפוף להוראות הסכם מכר מקרקעין – 2 הנחתם בין הצדדים, במועד חתימת הסכם זה.

"הרווח הנקי" – לצורך הסכם זה הכוונה לסך כל ההכנסות מהמקרקעין בניכוי כל ההוצאות לרבות פחת וחובות אבודים ובניכוי כל מס שמתחייב מן הרווח. מוסכם בין הצדדים כי תשלומי החקלאים למינהל במהלך תקופת הסכם זה ייזקפו לזכות דמי השימוש הללו.

מיסים ותשלומי חובה... הפרות ותרופות... כללי...

מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין במדינת ישראל לבין הוראות הדין העברי בכל הנוגע לקיומו ו/או ביצועו של הסכם זה יחולו הוראות הדין העברי.

²³ שטר מכר (מינהל לקונה)

אנו הח"מ מדינת ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל מוכרים בזה למר ח' ת.ז. 111111 מהכפר מ' את המקרקעין ו/או כל זכות שיש לנו במקרקעין המפורטים בהסכם שנחתם בינינו ובין הקונה בד בבד עם חתימת הסכם זה ועל פי תנאיו בנוגע למכירת המקרקעין הנ"ל.

מכירת המקרקעין, כאמור לעיל, הינה על מנת שהקונה ימכור לנו במחצית השנייה של חודש שבט תשס"ט (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 ג' ובני ראובן - והשטר כולו נעשה כחומר כל השטרות ההלכתיים. ואם הקונה לא ימלא אחר תנאי זה הרי שאנו לא מוכרים לו את המקרקעין הנ"ל.

התמורה עבור מכירת המקרקעין מפורטת בהסכם הנ"ל. בחתימתנו על שטר זה אנו מאשרים כי קיבלנו סך 15,000 ₪ כתחילת פרעון התמורה, כשאת יתרת התמורה אנו זוקפים כמלווה החל ממועד שטר זה, והמכירה בהתאם לשטר זה תחול ותהיה מכירה גמורה, ללא תלות בתשלום החוב הנ"ל. כמו כן אנו מאשרים כי אם המכר על פי שטר זה לא יחול לגבי חלק כלשהו מן המקרקעין, מכל סיבה שהיא, עדיין יחול המכר לגבי כל יתרת המקרקעין ושכל קניין הנעשה לצורך מכירת הקרקעות הנ"ל (שטר, כסף, סיטומתא וסודר) יחול בפני עצמו ללא צורך בחלות הקניין האחר.

²⁴ הסכם מכר מקרקעין לשנת השמיטה תשס"ח (2)

הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם מכר מקרקעין המצורף להסכם זה;

²³ מלבד הסכם המכר שעליו חתומים שני הצדדים כנהוג בכל הסכם מכר משפטי, ושמבחינה הלכתית מועיל מדין סיטומתא, ביצענו גם את כל הקניינים ההלכתיים הנהוגים – קניין שטר, כסף וסודר, ובמסגרת זאת נמסר השטר שלהלן מהמוכר לקונה לצורך קניין.

²⁴ על פי עצת אחד מהפוסקים שעמם התייעצנו, הפרדנו את הסכם המכר החוזר שעל פיו נמכרים הקרקעות חזרה למינהל מקרקעי ישראל מהסכם המכר הראשון שבו מוכר מינהל מקרקעי ישראל את הקרקעות לגוי.

והואיל ובהסכם הראשון נקבע שתנאי יסודי בהסכם יהיה מכירת המקרקעין מהקונה למוכר בחודש שבט תשס"ט;
והואיל והקונה מעוניין לקיים את תנאי ההסכם הנ"ל;

לפיכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

מבוא... הצהרות המוכר...

המכירה

המוכר מוכר בזה לקונה את המקרקעין ואת הנטיעות והגידולים שעליהם, במכר גמור ומחלט ללא כל תנאי ושיר, שיחול ביום כ"א שבט תשס"ט – 15.2.2009 ומוסכם בין הצדדים כי במועד הנ"ל יבאו לקיפן כל זכויות המוכר במקרקעין לרבות זכויותיו לקבלת דמי השימוש, אשר הוקנו לו בהסכם הראשון. במועד חתימת הסכם זה יחתום ויעביר המוכר לידי הקונה שטר מכר בנוסח המצ"ב, ומוסכם בין הצדדים כי קניין נוסף זה שיחול אף הוא במועד חלות המכר בהתאם להסכם זה, כמו גם קניין כסף שיעשה אף הוא במועד חלות המכר בהתאם להסכם זה, נעשים שניהם ליתר תוקף, ואין אחד מכל הקניינים מעכב את הקניינים האחרים מלחול, וכל אחד יכול לחול בפני עצמו לכל דבר ועניין מבחינה הלכתית וחוקית.

התמורה

הקונה ישלם למוכר עבור המכר סכום זהה (ללא כל הפרשי הצמדה או ריבית) לסכום התמורה שנקבע בעת מכירת המקרקעין הללו בהתאם להסכם הראשון, בתוספת 2,000 (אלפיים) ₪ ובניכוי סכום השווה לדמי השימוש כהגדרתם בהסכם הראשון. במועד חלות המכר בהתאם להסכם זה ישולם למוכר סך של 15,000 ₪ מתוך סכום התמורה, כשיתרת התמורה תקוזז תמורת חובותיו של המוכר לקונה בגין המכר בהתאם להסכם הראשון, ובשים לב לאמור בסעיף 4.1 לעיל יהיו הקונה ו/או החקלאים פטורים מכל תשלום נוסף למוכר למעט סך של 2,000 ש"ח²⁵ שישולם על ידי הקונה למוכר. מיסים ותשלומי חובה... הפרות ותרופות... כללי... סמכות השיפוט... כתובות והודעות...

שטר מכר (הקונה למינהל ולממונה)

אני הח"מ ח' ת.ז. 111111 מוכר בזה למדינת ישראל ו/או לרשות הפיתוח ו/או לקרן הקיימת לישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל ולממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באזור י"ש את כל הזכויות במקרקעין שקניתי מהמינהל ומהממונה ואת כל המחובר למקרקעין, והכל בהתאם להוראות ההסכמים שנחתמו ביני לבין המינהל והממונה בד בבד עם חתימת שטר זה. מכירת המקרקעין תחול ביום כ"א בשבט תשס"ט - 15.02.2009. המכירה על פי שטר זה הינה מכירה מוחלטת וגמורה והיא תחול באמצעות שטר זה מיד בהגיע תאריך המכר. להסיר ספק אני מאשר כי המינהל ו/או הממונה יהיו רשאים לשלם לי את התמורה עבור מכירת המקרקעין גם באמצעות קיזוז מכל חוב שאני חייב למינהל ו/או לממונה עבור רכישת המקרקעין מהם.

²⁵ משמעות סעיף זה היא שבסופו של דבר הקונה נשאר עם רווח כלשהו מהקניין והמכר החוזר, וזאת על פי עצתו של אחד מהמומחים שעמם התייעצנו כדי לחזק את גמירות הדעת ואת הריאליות שבהסכם.

מכירה משודרגת זו נעשתה לכל הקרקעות שבהן מגדלים גידולים שללא המכירה יש בהם איסור ספיחין. חלק גדול מקרקעות מטעי הפרי, מגדלי הפרחים, הנוי, קרקעות הערבה ועוד, לא נכללו במכירה זו, והם נמכרו במכירה רגילה, שנעשתה ואורגנה ע"י הרב אברהם יוסף שהחתים את המגדלים הללו על הרשאות וביצע מכירה בנוסח המקובל בשמיטות האחרונות²⁶. כדי למנוע מכשול במקרה שמסיבה כלשהי לא יקוים התנאי ע"י הקונה ויתברר למפרע שהמכירה לא חלה, ובעקבות בקשת רבנים למנוע חשש רחוק שהשטרות הנ"ל יגרעו משהו מהמכירות שנעשו בעבר, נערך גיבוי להסכם המכר המשודרג במסגרת המכירה הכללית בנוסח הרגיל שנערכה ע"י הרב אברהם יוסף, ולצורך מכירה זו חתם המינהל על ייפוי הכוח הבא:

יפוי כח למכירת קרקעות

אנו הח"מ מדינת ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל והממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באזור יר"ש מכרנו לח' ת.ז. 111111 את המקרקעין ו/או כל זכות שיש לנו במקרקעין מכירה גמורה בתנאי שהקונה ימכור לנו את כל המקרקעין במועד שנקבע בהסכם הנ"ל.

כדי למנוע מכשול במקרה והמכירה הנ"ל לא תחול או בגלל אי קיום התנאי הנ"ל או מכל סיבה אחרת, וגם מכיוון שיש קרקעות מינהל ו/או ממונה נוספות שלא נכללו בהסכם הנ"ל וסוגיהן מפורטים להלן²⁷:

1. מטעים שלא נכללו במכירה המפורטת (מטעים המיועדים ליצוא, מטעי ערלה, או שמסיבה אחרת לא נכנסו למסגרת אוצר בית דין של הרבנות הראשית),
2. מקרקעין המשמשים לגידולים צמחיים בערבה ובחלק הדרומי של הנגב,
3. מקרקעין המעובדים ע"י לא יהודים,
4. מקרקעין המשמשים לגידול פרחים,
5. מקרקעי משתלות,
6. מקרקעין המשמשים כמספוא,
7. מקרקעי גינון ציבורי או פרטי,
8. מקרקעי חוות לימוד, ניסיונות, בתי ספר ומוסדות אקדמאים,
9. מקרקעין המשמשים לגידולי חיטה,
10. מקרקעין בניהול המינהל אשר לא נמצאו החוכרים על מנת להחתים,
11. מקרקעין המשמשים לגידול כותנה,

²⁶ בניגוד לשמיטות קודמות בוצעה המכירה הזו על ידי הרב יוסף ולא ע"י הרבנים הראשיים לישראל. לעומת נוסח המכירה שלא שונה מנוסח שתי השמיטות הקודמות, נוסח ההרשאה שעליו חתמו המגדלים היה שונה ומקוצר מאוד: "הרינו נותנים רשות ויפוי כח למינהל מקרקעי ישראל ו/או לרבנות הראשית לישראל ולכל מי שיבוא מכוחם ומטעמם למכור לנכרי את הקרקעות עליהן אנו מגדלים גידולים שונים בשנת השמיטה ואת הנטיעות הנטועים בהן, ולעשות את כל הנחוץ על מנת להפקיע מהשדות והמטעים המעובדים על ידינו את חיובי ואיסורי שנת השמיטה". שתי הבעיות שהועלו בראשית הדברים לגבי חלות המכירה לא נפתרו במכירה זו, ומעבר לבעיות אלו יש מקום להעלות שאלות נוספות לגבי חלותה של מכירה זו, ולכן לדעתי ראוי מאוד לנהוג קדושת שביעית בבנות, באננס, בפירות הקיץ ובהדרים שגדלו במטעים שנמכרו במכירה זו.

²⁷ פירוט סוגי הקרקעות נעשה על פי דרישת מינהל מקרקעי ישראל.

12. מקרקעין המשמשים לגידול לזרעים,

13. מקרקעין המשמשים לגינון בכבישים,

ושהחוכרים בעלי הזכויות חתמו על יפוי כח למכירתן לצורך הפקעת איסורי השמיטה, ומכיוון שיש קרקעות מינהל ו/או ממונה נוספות שייכתן מאוד והמחזיקים בהם יבצעו עליהם מלאכות אסורות והרבנות הראשית לישראל רוצה למנוע מהם מכשול ואיסור ע"י מכירת קרקעותיהם לגוי, אנו מייפים את כוחם של הרבנים הראשיים לישראל או כל מי שימונה מטעמם לבצע מכירה לגוי לשנתיים בנוסח המצורף ליפוי כח זה, ושבמכירה זו יכללו כל קרקעות המינהל ו/או הממונה שהמכירה לגביהן לא חלה או לא כלולה בהסכם הנ"ל.

יפוי כוח זה הועבר לרב יוסף שביצע מכירת קרקעות בנוסח השמיטות האחרונות, והיא נכללה במסגרת המכירה שבוצעה על ידו.

לאחרונה התפרסם בשם הגר"ש אלישיב שהיתר המכירה הינו איסור גמור, מכיוון שאין גמירות דעת של המוכרים, והמכירה כלל לא חלה, ולכן יש להגעיל כלים שנשתמשו בהם בתוצרת שגדלה על סמך היתר המכירה. בעיניי פשוט וברור שאם דברים אלו אמנם נאמרו על ידי הגר"ש אלישיב, הרי שהם נאמרו רק מפני שהוא לא היה מודע לכל מה שנעשה השנה בנושא מכירת הקרקעות, ושהמכירה השנה²⁸ נעשתה ברצינות ובגמירות דעת יותר מאשר במכירות חמץ או במכירות מבכירות וכדומה.

²⁸ והכוונה למכירה המשודרגת שכללה את כל הירקות שבהם יש חשש איסור ספיחין.