

## צורתה של התחייבות

### 8. התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.

כשעוסקים בסעיפים שעוסקים בסוג ספציפי של חוזים יש לבדוק איזה סוג של חוזים.

סעיף זה חל על התחייבות לעשות עסקה במקרקעין.

- **מקרקעין:** קרקע וכול מה שבנוי עליה, נטוע עליה או מחובר עליה חיבור של קבע.
- **עסקה:** לפי ס' 6 לחוק, הקניה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה ע"פ צוואה. בעלות זה זכות הקניין האולטימטיבית(המלאה ע"פ החוק) ונותן לו את הזכות לעשות מה שמותר בחוק. (זכות במקרקעין- בעלות, שכירות(הזכות להחזיק בנכס ולהשתמש בו בתשלום לתקופה מוגבלת) (חכירה חכירה לדורות), משכנתא(כאשר ממשכנים את הקרקע כדי להבטיח חוב כספי, שימוש בנכס כבטוחה), זיקת הנאה(הזכות לעשות שימוש מסויים שלא כולל החזקה של המקרקעין למשל זכות לעבור במקרקעין). וזכות קדימה).
- החוזה בו מקנים את הזכות נקרא חוזה במקרקעין.

לפי ס' 79 א' לחוק: "שכירות לתקופה שאינה עולה על חמש שנים אינה טעונה רישום, והתחייבות לעשות עסקה כזאת אינה טעונה מסמך בכתב".

דהיינו אם אדם מבקש לשכור דירה לשנה אין חובה לחוזה בכתב למרות שהפסיקה סותרת את זה שכן יש נוהג לעשות חוזה. לפי ס' 80 לחוק הפרוצדורה יש דרישה ראייתית ולא מהותית.

ס' 166 לחוק: עסקה במקרקעין, והתחייבות לעסקה כזאת, שנעשו לפני תחילת חוק זה, וכן זכות במקרקעין שהיתה מוקנית ערב תחילתו וחוק זה אינו מכיר בה, יוסיף לחול עליהן הדין הקודם. החוק נכנס לתוקף 1/1/1970, ישנם פסקי דין של סיכסוכים שנוגעים לחוזים שנעשו לפני התאריך הזה. חוק המקרקעין לא חל, ולכן אין דרישת כתב, הדין הקודם חל דהיינו העותמאני, לא הייתה דרישת כתב אבל הפסיקה קבעה שהיה נהוג (ס' 80, דרישת כתב ראייתית ולכן מספיק מסמך כלשהו).

עד המאה ה-19 שיטות המשפט הכירו בשני סוגי נכסים- מקרקעין ומטלטלין. אך מהמאה ה-19 הכירו גם בזכויות כנכס, לא כנכס מוחשי אבל בכל זאת כנכס. אם אדם חייב לחברו לפי חוזה 10000 שח הזכות היא חוזית, היא נכס וניתן למכור את הזכות הזו לאדם אחר, במשפט המודרני זכות מתנהגת כמו נכס.

החוזה למכירת זכות שהתוכן הפנימי שלה הוא לקבל זכות במקרקעין אין דרישה לס' 8 אבל הפסיקה קבעה שיש נוהג לעשות אותה בכתב (ס' 80) לכן יש דרישה ראייתית ולא מהותית.

הפס"ד הראשון שעסק בנושא זה היה גרוסמן נ' בידרמן: בו נקבעה הלכה כי ס' 8 הוא דרישת כתב מהותית ובלעדיו אין חוזה. הסעיף לא אומר אם הוא מהותי או ראייתי. הסיבה לדרישת כתב מהותית היא כדי להבטיח יתר רצינות בעסקה כזו ושלא ינהגו בחיפזון. כל ההסכמות שנעשו בעל פה יועלו על

הכתב ולא תהינה השגות לגבי זה.  
בית המשפט לא עסק בשאלה מה ההקף של הדרישה הזו, הוא רומז אבל לא עוסק באריכות שכן לא היה צורך במקרה זה. הטענה של גרוסמן היה שהחוזה נעשה בעל פה ושיש מסמך שמוכיח שהוא נעשה בעל פה, מסמך שנכתב ע"י עורך הדין.

פס"ד קפולסקי נ' גני גולן מתעוררת שאלת ההקף, לפי השופט עציוני המסמך צריך להיות מאוד מפורט וכולל. הצרוף של שני פסקי הדין גרם תוצאה קשה שכן לא מספיק רק חוזה אלא חוזה מאוד מפורט וכיום ניתן להחליף מחוזה שלא מופיע בו פרט כזה או אחר. בסוף שנות השיבעים הייתה אינפלציה ומחירי הדירות עלו בצורה משמעותית, דבר זה גרם לרבים לרצות להשתחרר מחוזים ובתי המשפט היו צרכים ולפעמים באילוץ רב לאפשר לאחד הצדדים להשתחרר מהחוזה. בתחילת שנות השמונים, בית המשפט מתחיל לרכך את הקביעות הישנות כדי להקל, הוא מצמצם את כמות הפרטים ומצמצם את דרישת הכתב המהותית.

לשעור הבא:

פס"ד 3 במסויימות (רבינאי נ' מן שקד) איך בית המשפט מרכך את דרישת הכתב. וכן מה מעמדו של זכרון דברים.  
ע"מ 5 (צורת חוזה) בודקובזקי נ' גד (5) מה מעמדה של חתימה. האם חתימה היא חלק מדרישת הכתב.  
פס"ד 6 קלמר, מה היחס בין דרישת הכתב לבין החוזה לנהוג בתום לב במשא ומתן.

## תשובות:

1. די בכך שהמערער-המוכרת חתמה על המסמך. על-פי סעיף 8 [לחוק המקרקעין](#), "מסמך בכתב", היא התחייבותו של המוכר (סעיף 6 לחוק המקרקעין), ועל כן אפילו דרושה חתימה לענין הכתב - ענין בו איננו מביעים את דעתנו - הרי הדרישה מתייחסת לחתימת המוכר בלבד משקבענו (פסקה 7 לעיל) כי זכרון הדברים כולל בחובו את התנאים המהותיים והחיוניים לענין תוקפו של זכרון הדברים, הרי ממילא קבענו כי זכרון הדברים מקיים את דרישות הכתב שבסעיף 8 [לחוק המקרקעין](#).

2. "עולה מכל האמור לעיל, שבה בשעה שעצם קיום המסמך בכתב הוא תנאי הכרחי ומהותי לתקפותו של הסכם לעיסקת מקרקעין, הרי החתימה על ההסכם, הן מצד הקונה והן מצד המוכר, מהווה גורם ראייתי בלבד, אם כי כבד משקל, אשר בא להוכיח את גמירות הדעת בין הצדדים ולאשר, שאמנם אלה הם תנאי החוזה שהוסכם עליהם.

3. השופט ברק והשופט גולדברג טוענים שעקרון תום הלב עולה על ס' 8 במקרה זה שכן, היה ברור למשיב שיבנה בית בשטח וכל תנאי העסקה היו ברורים ורק מפני שסבר שחסרים מס' פרטים טכניים בחוזה, לא נחתם החוזה. במקרה זה הבית עצמו מהווה תחליף לבית הבנוי.