

תוכן עניינים

א	פתח דבר
	שער א': דרישת הכתב בעסקות מקרקעין -
1	תולדות ומהות
	פרק א': דרישת הכתב בעסקות מקרקעין - עד צאת חוק
3	המקרקעין, התשכ"ט-1969
	פרק ב': הצעת חוק המקרקעין, התשכ"ד-1964
5	
	פרק ג': דרישת הכתב על-פי סעיף 8 לחוק - דרישה מהותית
7	
	שער ב': דרישת הכתב על-פי סעיף 8 לחוק - ניתוח
23	ומשמעות
	פרק א': מבוא
25	
	פרק ב': כוונת הצדדים - "גמירות-הדעת"
29	
	פרק ג': התפתחות הפסיקה ביחס לדרישת הכתב - אפשרות
33	להשלמת פרטים
	פרק ד': סיכום
57	

59	שער ג': תנאים מהותיים - מהם?
61	פרק א': מבוא
65	פרק ב': כותרת המסמך
67	פרק ג': זהות הצדדים
73	פרק ד': תיאור הממכר
79	פרק ה': מהות העסקה
83	פרק ו': מחיר/תמורה
91	פרק ז': מועדי תשלום
97	פרק ח': מועד העברת הממכר/מסירת הנכס
103	פרק ט': תשלום מיסים והוצאות
105	פרק י': חתימת הצדדים על המסמך
123	פרק י"א: טופס מש"ח
129	שער ד': סדרי דין

131	פרק א': מבוא
133	פרק ב': מסמך מהותי
137	פרק ג': בקשה למחיקה על-הסף ותיקון כתבי טענות
	שער ה': דרישת הכתב ועיסקה הנעשית מטעמו של קטין
141	קטין
143	פרק א': דרישת הכתב ועיסקה הנעשית מטעמו של קטין
	שער ו': דרישת הכתב בעסקות מקרקעין והלכות שיתוף בין בני זוג
157	שיתוף בין בני זוג
159	פרק א': מבוא
	1. התקופה עד לתחילת תוקפו של חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969
159	1969
	2. התקופה שמיום 1.1.70, תחילת תוקפו של חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ועד לחוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973
164	1973
	3. התקופה שמיום 1.1.74, שבה חל על מערכת היחסים שבין בני זוג חוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973
165	1973
	פרק ב': השפעת הוראות חוק המקרקעין על הלכת השיתוף בין בני זוג
167	בני זוג
169	פרק ג': פתרונות

177	שער ז': דרישת הכתב ודיירות מוגנת
179	פרק א': דרישת הכתב ודיירות מוגנת
183	שער ח': דרישת הכתב ובתים משותפים
185	פרק א': דרישת הכתב ובתים משותפים
189	שער ט': דרישת הכתב ועסקת קומבינציה
	פרק א': התנאים הנדרשים ליצירת חוזה מחייב כדין -
191	"גמירת-דעת" ו-"מסויימות"
191	1. הדרישה ל"גמירת-דעת"
198	2. הדרישה ל"מסויימות"
203	פרק ב': דרישת הכתב
221	שער י': דרישת הכתב ויפוי-כוח בלתי-חוזר
223	פרק א': דרישת הכתב ויפוי-כוח בלתי-חוזר
251	שער י"א: דרישת הכתב בהתקשרות עם רשויות
	ציבוריות
253	פרק א': מבוא
257	פרק ב': מינהל מקרקעי ישראל - שאלת הסמכות להתקשר
261	פרק ג': השתק שבהבטחה

265	פרק ד': עיסקה במקרקעין עם רשות ציבורית לעומת התקשרות בין אנשים פרטיים
267	פרק ה': הרשות הציבורית ופניה לציבור הרחב בעלון פירסומת
269	שער י"ב: עילות תביעה - בהיעדר מסמך הממלא אחר דרישות סעיף 8
271	פרק א': מבוא
273	פרק ב': היעדר תום-לב
281	פרק ג': עשיית עושר ולא במשפט
283	פרק ד': עילות בדיני הנזיקין
287	פרק ה': השתק ההבטחה
289	שער י"ג: זכויות בלתי-רשומות
291	פרק א': מבוא
295	פרק ב': זכות הרשומה בחברה משכנת
303	פרק ג': הסכם פיתוח - מינהל מקרקעי ישראל

307	פרק ד': דיון
313	פרק ה': סיכום
315	שער י"ד: אי-חוקיות
317	פרק א': מבוא
323	פרק ב': גמירות-הדעת
325	פרק ג': תנאים מהותיים
327	שער ט"ו: דרישת הכתב וזכרון-דברים
347	שער ט"ז: נושאים שונים
349	פרק א': מכר מניה בחברת מקרקעין
351	פרק ב': שליחות נסתרת בעסקת מקרקעין - ראייה בעל-פה על דבר הרשאה
355	פרק ג': האם יכול צד שלישי להעלות טענה בדבר היעדר כתב בחוזה שאינו צד לו
357	פרק ד': הסכם נאמנות במקרקעין

359	שער י"ז: צורות ותקדימים
361	פרק א': צורות ותקדימים
387	שער י"ח: הלכות בתי-המשפט
389	פרק א': הלכות בתי-המשפט
	1. דרישת המסמך הינה דרישה קונסטיטוטטיבית, ובאין מסמך
389	כזה, אין התחייבות
	2. אין משא-ומתן בעל-פה, עובר לעריכת חוזה בכתב, מצמיח
402	זכות כלשהי במקרקעין
	3. אפילו שנתקיימו התנאים הדרושים לצורך סעיף 8 לחוק
	המקרקעין, הרי שאין הדבר מעיד עדיין על גמירת-הדעת
	להתקשר בהסכם. אם קיים ספק לגבי גמירת-הדעת, די בכך כדי
410	לקבוע שלא הוכח הסכם מחייב.
	4. סעיף 5(א) לחוק המתנה - בגדר יישום ההלכה הכלולה בסעיף
416	8 לחוק המקרקעין
	5. אין בכוחו של סעיף 8 לחוק המקרקעין, לחסום טענות אודות
421	מרמה או מצג שווא, שנעשו בשלב הטרם-חוזי
	6. שליחות גלויה ונסתרת - הוראת סעיף 8 לחוק המקרקעין,
	והוראות סעיף 7 לחוק השליחות - הוכחה בעל-פה לגבי זהות
427	המרשה
	7. דרישת הכתב לעניין הוכחת והיווצרות שליחות בעסקאות
439	מקרקעין
	8. אין בסעיף 8 לחוק המקרקעין כל רמז לכך שהמוכר חייב
	להעלות את התחייבותו על כתב, או לחתום על המסמך הכולל
451	את ההתחייבות, דווקא בעצמו ולא בידי שליח.

9. האם יש צורך באימות נוטריון לגבי יפוי-כוח לביצוע עסקת
מקרקעין? 458
10. חתימת בעל בשמו ובשם אשתו למכירת מקרקעין הרשומים
על-שם שניהם 458
11. הכלל הוא כי יש לקיים זיכרון-דברים, וזכותו של צד,
שזיכרון-הדברים הופר כלפיו, היא לאכיפה, אלא-אם-כן
מתקיימות הנסיבות הקבועות בסעיף 4(3) לחוק החוזים
(תרופות) 459
12. מסמך המיועד לחתימה על-ידי מספר אנשים ורק מקצתם
חתמו - התחייבותם של אלה שחתמו אינה התחייבות, כל עוד לא
הצטרפו לחתימה כל האנשים המיועדים לחתום 459
13. מעצם טיבו של חוזה אופציה נקשר אחד הצדדים מבחינתו
לחוזה שיכול להיות מחייב, בכפוף לרצונו או לחוסר רצונו של
הצד האחר 459
14. מסמך ללא חתימת המתחייב איננו "מסמך בכתב" לצורך
סעיף 8 לחוק המקרקעין 459
15. כאשר המסמך משקף את גמירת-דעתם של הצדדים ואת
התנאים שהסכימו עליהם, אין כל סיבה לשלול מהמסמך בכתב
את נפקותו המשפטית ואת תוקפו המחייב, אף בהיעדר חתימה
עליו 460
16. החתימה על ההסכם הן מצד הקונה והן מצד המוכר מהווה
גורם ראייתי בלבד, אשר בא להוכיח את גמירות-הדעת בין
הצדדים 460
17. תוקפו של "הסכם" ללא חתימת המוכרים - האם היעדר
חתימה ניתן להשלמה? 460

18. הוראת סעיף 8 לחוק המקרקעין, כפי שפורשה בהלכה, אינה תובעת במפגיע חתימת הצדדים על מסמך בכתב, אך אין בהלכה זו, כשלעצמה, כדי למעט מן הדרישה העקרונית לקיומו של כתב כיוצר חבות
- 460
19. א. דרישת ה"כתב" לצורך התקשרות במקרקעין היא מהותית, ואילו חתימה אינה אלא אחת הדרכים להוכחת גמירות-דעת.
- ב. חוסר תום-לב, במקרה דנן, מזכה את התובעים ב"פיצוי שלילי" - אך לא על פיצוי בגין אובדן העיסקה.
- 461
20. א. בעצם ההסכמה לחתום על חוזה אין כדי לשלול את האפשרות, שהחוזה השתכלל עוד בשלב עריכתו של ההסכם המוקדם.
- ב. "מסויימותו" של הסכם לעשיית עסקת מקרקעין נבחנת על-פי השאלה, אם הוא מהווה "מסמך בכתב" כמשמעו בסעיף 8 לחוק המקרקעין.
- ג. קיומה של גמירת-דעת נבחן על-פי אמת-מידה אובייקטיבית.
- 461
21. האם המסמך, לפי סעיף 8 לחוק, צריך להכיל כל תנאי ההתחייבות ודרוש שיהא חתום?
- 462
22. ניתן להוכיח גמירות-דעת לא רק על-ידי מסמך חתום
- 462
23. על "מסמך בכתב" להכיל מספר דברים הכרחיים על-מנת שיהא בכוחו ליצור התחייבות לעשות עיסקה במקרקעין
- 462

24. זיכרון-דברים שנושאו עיסקה במקרקעין, ייחשב כחוזה תקף רק אם יעמוד במבחני חוקי החוזים, שהם: גמירות-דעת של הצדדים בעת החתימה על זיכרון-הדברים ומסויימות המתבטאת בכך שזיכרון-הדברים יכלול בחובו את הפרטים המהותיים החיוניים לעיסקה, וכן עליו לעמוד בדרישת הכתב המהותי שמציב סעיף 8 לחוק המקרקעין 462
25. הכללת תנאי ההתחייבות 462
26. הסכם לרכישת דירה, אשר חסר בו הפרט של שטח הדירה, אותה קיבל המוכר לבנות עבור הקונה, עונה על דרישות סעיף 8 של חוק המקרקעין, ובתנאי שנתקיימו בו תנאים אחרים, אשר נקבעו בפסיקה כמכשירים הסכם שכזה 463
27. התקשרות "בנתון לחוזה פורמלי" אין בה כדי לשלול מהסכם את תוקפו המחייב ובתנאי שהוכח כי כוונת הצדדים להתחייב זה כלפי זה הינה ברורה ונעלה מכל וביחוד אם ההסכם כולל את כל התנאים ההכרחיים להתקשרות 463
28. מתן סעד זמני בתביעת אכיפה 463
29. האם הפרטים המהותיים והחיוניים אשר צריכים לבוא לידי ביטוי במסמך בכתב, הם בגדר רשימה סגורה? 463
30. מהות העיסקה צריכה לקבל ביטוי ב"כתב", ועליו לכלול את כל הפרטים החיוניים. אם פרט חיוני חסר, אין להשלימו בדרך של ראיות עובדתיות חיצוניות, וההשלמה היחידה האפשרית היא בדרך של חזקות שהחוק מכיר בהן 464
31. מסמך בכתב, שחסרים בו תנאים יסודיים, אינו הסכם מחייב בין הצדדים 464
32. חשיבות ההוראה המחייבת עריכת חוזה פורמלי 464

34. א. הסכם מוקדם - כוונת הצדדים להתקשר בהסכם מחייב.
 464 ב. מועד התשלום של חלק הארי מן המחיר הינו תנאי חיוני.
35. א. מקום שנערך הסכם מוקדם הכפוף להסכם פורמלי שיווצר בעתיד, קיימת חזקה שהצדדים אינם רואים בהסכם המוקדם הסכם מחייב.
- ב. החזקה לכאורה הני"ל נסתרת רק אם הוכח באופן ברור שכוונת הצדדים היתה להתקשר באופן מחייב, אף ללא הסכם פורמלי.
- ג. אם מתברר מן הכתוב כי מרכיב חיוני של חוזה אמנם הוזכר, אך הנושא הקשור בו לא סוכם כלל לגופו או לוקה באי-בהירות מפליגה, אין זיכרון הדברים הופך להסכם מחייב.
- 465 36. תוקפו של הסכם הטעון אישור המוכרים
- 465 37. א. זיכרון-דברים יכול שיהיה התקשרות מחייבת, אבל לא יהא בר-ביצוע היות והמסמך אינו מכיל את הפרטים החיוניים לקיום מצוות סעיף 8 לחוק המקרקעין.
- 465 ב. ייתכן מקרה שבו זיכרון-דברים יכול את הפרטים החיוניים, אבל לא יהא לו תוקף של הסכם מחייב, מפני שלא נערך בכוונה לשמש אמצעי ליצור מייד יחסים חוזיים בין הצדדים.
- 466 ג. מסמך ובו מוכר אדם מגרש כנגד קבלת מספר דירות, ואשר לא פורטו בו טיבן של הדירות שיקבל, מיקומן, שטחן, תיאורן הטכני, ואף לא פורט מתי ייבנה הבית, אינו עונה על דרישות סעיף 8 ועל-כן אינו בר-ביצוע
- 466 38. מתי הסכם מוקדם הוא בעל תוקף מחייב?
- 466 39. זיכרון-דברים - האם מהווה חוזה מחייב?

40. כאשר כוונת הצדדים היתה להיפגש ולקבוע הסדר לתשלומים, הרי שהסדר תשלומים כזה איננו הסכמה לתשלום תוך "זמן סביר", ואין זה מקרה בו ניתן להשלים החסר מכוחה של הוראת חוק איזו שהיא
- 466 41. א. זיכרון-דברים ניתן לאכיפה על-אף שנחתם על-ידי אחד הקונים בלבד.
- ב. אין שום חוק האוסר עריכת חוזה למכר מקרקעין באופן שהממכר יירשם ויימסר לא על-שם הקונה אלא על-שם מי שהקונה ייקבע. חיסכון באגרות רישום ובמס שבח מקרקעין, אם יושג בדרך זו, הוא לגיטימי
- 467 42. קביעת מועד הענקתה של זכות במקרקעין לצורך החיוב במס
- 467 43. המבחנים לקביעת תוקפו של זיכרון-הדברים
44. א. האם עיסקה במקרקעין, שנרקמה בהסכם בכתב, התגבשה לכלל חוזה, המקיים את דרישת סעיף 8 לחוק.
- ב. בעובדה שלא נקבע בהסכם מה תהא זכותם של הרוכשים ברכוש המשותף אין כדי לפגום בשלמות תיאור הממכר.
- 468 45. א. פיצול חוזה למספר מסמכים איננו, כשלעצמו, בלתי-חוקי.
- ב. הסכם מוקדם במקרקעין יכול להחשב כמחייב ובר-תוקף, גם אם אין בו אלא מסגרת שלדית אשר עדיין צריכה לרקום עור וגידים בחוזה מפורט, או בחוזה פורמאלי
- 468 46. ניסיון להפחית מחומרת סעיף 8 ודרישותיו
47. הדוקטרינה של השתק שבהבטחה נוגדת את הוראותיו המפורשות של סעיף 8 לחוק המקרקעין
- 468 48. כוונה ברורה להתקשר בחוזה הינה תנאי להשלמת תנאים הכרחיים להתקשרות על-ידי בית-המשפט
- 469

49. המחאת זכות חוזית במקרקעין אינה טעונה מסמך בכתב, במשמעות הנדרשת לפי סעיף 8 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 469
50. האופן שבו יש לבחון זיכרון-דברים ואפשרות השלמתם של תנאים חסרים 469
51. א. אין בהיעדר קביעת מועד העברת הנכס הנמכר כדי לפגום בתוקף זיכרון-הדברים. 469
- ב. סעיף בזיכרון-הדברים, שבו נקבעו פיצויים בגין הפרת ההתחייבויות שבזיכרון-הדברים, מצביע על קיום גמירת-דעת. 470
52. א. "מהות העיסקה" הינה יסוד הכרחי והיא צריכה לבוא לידי ביטוי בזיכרון-הדברים
- ב. אין להשלים פרט חיוני חסר בדרך של הגשת ראיות עובדתיות חיצוניות
- ג. פרט חיוני המצוי בזיכרון-הדברים, אך טעון הבהרה, ניתן להיזקק לצורך כך לראיות עובדתיות חיצוניות 470
53. הדרישה לציין בכתב את הפרטים המהותיים והחיוניים, אינה שוללת יישומם של עקרונות הפרשנות המקובלים, כדי לדלות, מן החוזה שבכתב את כוונת הצדדים באשר לפרטים שלא טרחו לרשום במפורש 470
54. א. לא ניתן להשלים את החסר בזיכרון-הדברים על-ידי החלת התנאים שהחברה הקבלנית, המאוזכרת בו, התנתה בחוזה המכירה של הבתים שנבנו בשלב הבניה הראשון, על-ידי ראייתם כנוהג הקיים בין הצדדים, או תנאי מכללא.
- ב. אין לדרוש שזיכרון-הדברים - לו היה מחייב - יהיה בנוסח מלא בדומה לחוזה, ומותר, ואף צריך לפרשו, גם על-פי המשתמע ממנו מכללא. 471

55. א. קבלה עשויה לספק את דרישות סעיף 8 לחוק המקרקעין, אך זאת בתנאי שתוכנה מכיל את הפירוט הנדרש.
- ב. אין להשלים פרט שהוא חיוני על-פי סעיף 8 לחוק המקרקעין בדרך של הגשת ראיות עובדתיות חיצוניות, אם כי ניתן להשלימו בדרך של חזקות שהדין מכיר בהן. אולם מותר להיזקק לראיות חיצוניות כדי לבאר פרט חיוני המצוי במסמך.
- ג. התחייבות בת-נפקות לבצע עיסקה במקרקעין יכול לתת גם אחד השותפים לבעלות במקרקעין, ואפילו מי שעדיין אינו הבעלים כלל.
- 471
56. א. ביחס לחוזה המתיימר להיות חוזה מוגמר, קיימת הנחה של גמירת-דעת של הצדדים, ובית-המשפט ישתדל לפרשו בדרך אשר תשמור על תוקפו של ההסכם. אין חזקה דומה ביחס ל"זיכרון-דברים", ולגביו הגישה היא הפוכה. אם הכתוב בזיכרון-הדברים ניתן במידה שווה לשני פירושים, שהאחד מקנה לו תוקף מיידי לפי זה והאחר רק הכנה לקראת הסכם בעתיד, מעדיפים את הפירוש האחרון; הטוען לקשר מיידי עליו הראיה.
- 472
- ב. השלמת הכתב, על-ידי הוספת תנאים יסודיים בעל-פה, נוגדת את דרישות הסעיף. דרישת הכתב בהסכמים כאלה היא מהותית ולא רק ראייתית.
- 472
57. א. זהות הצדדים המתקשרים היא מהותית לעניין דרישת הכתב.
- ב. מוכר נכס מקרקעין יכול לחתום על הסכם המכר באמצעות שלוח, ואין הדבר פוגם בתוקפו של ההסכם מבחינת דרישת הכתב.
- 473
58. תוקפו של חוזה מכר דירה שנעשה על-ידי שליח או על-ידי מתחזה
- 473

59. אין לראות בעובדה שטרם סוכמו בזיכרון-הדברים פרטי המפרט הטכני משום היעדר פרט חיוני שאין בלעדיו חוזה. 473
60. מסמך, המכיל התחייבות למכור מקרקעין במחיר שאינו המחיר האמיתי, אינו מסמך הממלא אחרי הדרוש לפי סעיף 8 לחוק המקרקעין, ולכן אינו יוצר שום התחייבות מצד המוכר 473
61. א. סטיה מתיאור התמורה, שחייב להיכלל במסמך בכתב, אינה פוגעת רק בתמורה הצריכה להשתלם לפי אותו מסמך, אלא בעיסקה כולה.
- ב. מי רשאי להעלות טענה שהסכם אינו ממלא דרישות סעיף 8? 474
62. א. הסכם בין בני זוג להעברת מחצית מזכות החכירה בדירה לבן הזוג האחר.
- ב. ראיות חיצוניות להבהרת תיאור הנכס.ג. משמעות הצהרת מוכר המאשרת כי הקונה מילא את כל התחייבויותיו. 474
63. א. מאותו רגע בו אישר רשם המקרקעין את העיסקה לרישום, תהיה המתנה מקויימת, והנותן לא יהיה רשאי לחזור בו ממנה.
- ב. כל עוד לא הושלמה המתנה, נמצא הנותן במצב המאפשר לו את ביטולה. 474
64. א. הקניית בעלות במקרקעין בדרך של מתנה מוגמרת אך ברישום.
- ב. נותן מתנה רשאי לחזור בו מעיסקה, שלא נסתיימה ברישום, אך כוח זה אינו נתון ליורשיו של נותן המתנה.
- ג. התחייבות ליתן מקרקעין במתנה טעונה מסמך בכתב 475
65. הבחנה בין מתנה לאלתר להתחייבות לתת מתנה. 475

66. א. מתנה לאלתר של זכויות חוזיות - לא נדרש כל רישום.
 ב. אין סיבה לשלול תקפותו וכוחו המחייב של מסמך, הלוש לבוש תצהירים בכתב של נותן מתנה ושל מקבל מתנה, הניתנים בפני עורך-דין אחרי הצהרה ואזהרה כמקובל. 475
67. א. על מי רובץ נטל הראיה בשאלה אם מקבל המתנה שינה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות?
 ב. כיצד נמדדת מהותו של שינוי כגורם מכריע לפי סעיף 5(ב) לחוק המתנה? 476
68. א. במתנה שלא הושלמה, בהיותה מתנת מקרקעין שלא נרשמה, רשאי הנותן לחזור בו ממתנתו, כל עוד מקבל המתנה לא שינה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות למתן המתנה. 476
- ב. די בעצם הגשת תביעה כדי להוות חזרה ממתנה. 476
69. הבחנה בין "מתנה על תנאי", לבין "מתנה בחיוב". 476
70. על המסמך להעיד על עיסקה ליצירת התחייבות. 476
71. ההתחייבות הצריכה מסמך בכתב, בהתאם לסעיף 8, היא התחייבותו של המוכר. 477
72. "התחייבות לעשות עיסקה במקרקעין", לאור סעיף 6 לחוק, כוללת גם אופציה לרכישת נכס מקרקעין. 477
73. יפוי-כוח נוטריוני בלתי-חוזר - האם ממלא את דרישות סעיף 8 לחוק? 477
74. הסכמתם של בעלי דירה בבית משותף לעבודות בניה של בעל דירה אחר בדירתו, הפוגעות ברכוש המשותף ובדירת הזולת, אינה בבחינת התחייבות לעשות עיסקה במקרקעין, ועל-כן אינה טעונה מסמך בכתב. 477
75. הבחנה, לעניין פרשנות בין הסכם לבין זיכרון-דברים. 478
76. סעיף 8 אינו מתייחס להסכם בין הקונה ושלוcho. 478

77. שליחות נסתרת בעסקת מקרקעין - האם ניתן להביא ראיה בעל-פה על דבר ההרשאה?
478
78. א. האופציה הנדונה היא התחייבות לעשות עסקה במקרקעין הטעונה מסמך בכתב. כדי שהיא תהיה בת-תוקף, עליה לכלול את כל התנאים כגון מחיר ותנאי תשלום.
ב. כדי שיחול סעיף 9 לחוק המקרקעין הפותר את שאלת התנגשות הזכויות, מקום שנמכרה קרקע לשניים, הרי שתי ההתחייבויות של המוכר צריכות להיות ברות-תוקף.
478
79. א. יפוי-כוח בלתי-חוזר אינו אלא מכשיר לביצוע עסקה, ואין הוא כשלעצמו ממלא אחר הוראות סעיף 8 לחוק.
ב. אין לראות מתנה מושלמת לגבי מקרקעין, אלא אם נרשמו בשם מקבל המתנה.
479
80. שיק הניתן על חשבון המחיר בגמר המשא-ומתן למכירת מקרקעין, אינו יכול למלא את חסרון המסמך בכתב, הנדרש לפי סעיף 8.
479
81. עלון בשם "בנה ביתך", אשר מכיל הצהרה שאין בו כוונה ליצירת חוזה על-ידי קבלת העלון ולא על-ידי הפקדת סכום לפי העלון, אינו מסמך בכתב, במובן סעיף 8, ואינו בר-אכיפה.
479
82. א. עצם רישום תמורה בחוזה בסכום שאינו משקף נאמנה את כוונת הצדדים ואת הצורה שבה מתבצע החוזה, אין בו, כשלעצמו, משום אי-חוקיות.
ב. דרישות סעיף 8 מתקיימות, כאשר התנאים העיקריים בעסקה מועלים על הכתב, ואפילו הם משתקפים בשני מסמכים המתקשרים זה אל זה באופן טבעי.
480

83. ההתחייבות הנזכרת בסעיף 8, אמנם התחייבות אישית היא, אבל תוכנה חייב להיות עשיית עיסקה בעתיד להקניית זכות קניינית במקרקעין. אין הכוונה להקניית זכויות ביחס למקרקעין, כגון הקניית זכויות אישיות או חוזיות לגבי המקרקעין, אלא הקניית זכויות במקרקעין, זכויות המנויות בחוק המקרקעין (סעיף 2-5).
- 480
84. זכות חוזית על דירה ותביעות מפרק.
- 481
85. התייחסות להעברת זכות חוזית כלפי המינהל, אינה טעונה מסמך בכתב.
- 481
86. א. התחייבות בכתב, הדרושה לעניין סעיף 8 לחוק, היא התחייבותו של המוכר, ודרישת סעיף 8 מתמלאת, אף-על-פי שהקונה לא חתם על המסמך.
- 481
- ב. יש להבחין בין המחאת זכות, היינו העברת זכות מידי בעליה, לבין התחייבות להעביר את הקניין שבדין, כאשר זה יגיע לידי המתחייב.
- 481

87. א. המחאת זכויותיו של הקונה, לאחר שנעשתה בעל-פה, אינה גורעת במאומה מהתחייבות המוכר, כפי שהיא מופיעה במסמך שבכתב, התחייבות להעביר את הקניין שבדין, כאשר זה יגיע לידי המתחייב, אם נערכה אחרי 1.1.70, טעונה מסמך בכתב, אולם סעיף 8 לחוק אינו מחייב, כי גם המחאת זכות במקרקעין, שנרשמה בינתיים, מן הדין שתהיה בכתב.
- ב. אין לפרש את האמור בסעיף 125(א) לחוק המקרקעין כקובע, שבשום נסיבות אין לקעקע את המשקל הראייתי של הרישום (פרט לסעיפים 93-97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש)).
- ג. שעה שרישום על יסוד הצהרה של עובדות כוזבות אינו יכול לחסות בצילו של סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, שונה המצב אם חל על מקרה נתון סעיף 10 לחוק.
88. כיצד מתיישבת תורת "איחוד המשאבים" בין בני זוג עם הוראת סעיף 8 לחוק המקרקעין.
89. חלותו של סעיף 8 במקרה של תביעה בין בני זוג בהסתמך על הלכת שיתוף משאבים.
90. שיתוף נכסים בין בני זוג - זכויות בן הזוג השותף כלפי צד ג' שהתקשר עם בן הזוג השני.
91. א. זכויותיו של בן הזוג בדירת המגורים אינן נלמדות אך ורק מטיב היחסים בין בני הזוג בעת רכישתה. חזקת השיתוף נלמדת מאורח חיי בני הזוג (נשואים או ידועים בציבור) לאורך זמן. בחלופי פרק זמן מסויים, ניתן "למתוח אחורה" את ההסכמה המונחת בבסיס חזקת השיתוף. חזקת השיתוף אינה מתחילה לפעול מרגע שבני הזוג מתחילים לחיות יחדיו, אולם משהיא קמה ומוכחת, ניתן לתפוס בגדרה גם נכסים שנרכשו לפני-כן.

- ב. כמות הראיות הנדרשת להוכחת חזקת השיתוף בנוגע לנכסים משפחתיים, ובעיקר בנוגע לדירת המגורים, שהיא הנכס העיקרי של משפחה יחסית, איננה רבה. 483
- ג. הקניה ריאלית של מקרקעין שלא נרשמה בספרי המקרקעין הופכת, מכוח סעיף 7(ב) לחוק המקרקעין, מעיסקה קניינית לחיוב חוזי, הטעון מסמך בכתב, על-פי סעיף 8 לחוק. 484
- ד. על התחייבות להקנות מקרקעין בדרך של מתנה חלה דרישת כתב כפולה: הן מכוח סעיף 8 לחוק המקרקעין והן מכוח סעיף 5(א) לחוק המתנה. יוצא מכלל עיקרון זה הוא ביחסים הפנימיים בין בני זוג שהלכת שיתוף נכסים חלה עליהם, שאז זכותה של האישה למחצית הזכויות במקרקעין - בין שרשומים הם על-שם הבעל ובין שלבעל זכויות אובליגטוריות בהם - אינה טעונה מסמך בכתב. 484
92. לפני חקיקת חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, היה צורך במסמך בכתב, שיש בו לפחות ראשית ראייה בכתב על העיסקה של מכירת קרקע, כדי לספק את דרישות סעיף 80 לחוק הפרוצידורה האזרחית העותמני 484
93. א. הוכחות להעברת זכויות שביושר לצד שלישי, ניתן להביא בדרכים שונות ובמסמכים שונים, ובלבד שההוכחות יהיו משכנעות.
- ב. עם יצירתה של ההתחייבות החוזית להקניית המקרקעין, היה המוכר מכוח הדין לנאמנו של הקונה בנוגע למקרקעין.
- ג. חובת האמון קיימת כל עוד לא התמלאו התנאים להעברת הקניין שבדין במקרקעין לקונה. 485
94. השלמתם של "מועד העברה" ו"מועד תשלום" אשר לא צוינו בחוזה 485

95. מכר מניה בחברת מקרקעין אינו מהווה מכר זכויות
 485 במקרקעין
96. ניתן להוכיח מפי עדים, כי חוזה כתוב בוטל בהסכמה. אין
 הוראה בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, שהסכם לביטול עסקת
 מקרקעין, להבדיל מהתחייבות לעשות עיסקה במקרקעין, חייב
 486 גם הוא להיכרת בכתב
97. יפוי-כוח והאם הוא מהווה "מסמך בכתב" לעניין סעיף 8
 486 לחוק - בין עסקת מכר לבין מתנה
98. כדי שלזיכרון-דברים יהיה תוקף משפטי מחייב, חייבת להיות
 הסכמה בגופו של זיכרון-הדברים על הפרטים המהותיים
 486 והחיוניים של העיסקה. זהו תנאי נפרד ועצמאי
99. זיכרון-דברים, שנושאו עיסקה במקרקעין, ייחשב כחוזה תקף
 רק אם יעמוד במבחני חוק החוזים (חלק כללי), שהם גמירות-
 הדעת של הצדדים ומסויימות, ובדרישת הכתב המהותי שמציב
 486 סעיף 8 לחוק המקרקעין
100. א. "תרגומה" של עסקת אחוזים לעסקת דירות יכול
 להיעשות תוך הסתייעות במנגנון הקבוע בהוראות הדנות בפירוק
 השיתוף בחוק המקרקעין
- ב. תנאים מהותיים של העיסקה - היעדר אזכורו של הרכוש
 487 המשותף וכן שאלת המיסוי

101. א. במקרים נדירים תידחה דרישת הכתב בסעיף 8 לחוק המקרקעין מפני תחושת הצדק בעסקת מקרקעין.
- ב. עיקרון תום-הלב הנקוב בסעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי) המחייב אדם לנהוג בתום-לב, עיקרון זה, במקרים מסויימים, יש בו כדי להוביל לשלילת דרישת הכתב, ולשיכלול ההתחייבות לעשיית עיסקה במקרקעין.
- ג. רק במקרים מיוחדים ויוצאי דופן, יש מקום להיזקק לעיקרון תום-הלב כדי להתגבר על עיקרון הכתב. המאפיין מצבים אלה הוא שעולה מהם "זעקת הגינות" המצדיקה סטיה מעיקרון הכתב. מקרים אלה אינם רשימה סגורה, והם משתנים בהתאם לנסיבות החיים
- 487
102. כדי שחליפת הודעות אלקטרוניות תחשב כהסכם מכר מחייב בפני עצמו יש לקרוא ממנה מפגש רצונות, גמירות-דעת ומסויימות על-מנת שתעמוד בדרישותיו של סעיף 8 לחוק המקרקעין
- 488
103. נסיבות חתימתו של הסכם הנאמנות. האם נכרת הסכם מחייב, בין הצדדים לו, למכר המקרקעין? האומנם נגוע ההסכם באי-חוקיות?
- 491
104. זכרון-דברים - הסכם מחייב. עקרון ה"ביצוע האופטימלי"
- 495
105. "זעקת ההגינות" שלא נתקיימה
- 497
106. העדר מסמך בכתב ודחיית בקשה למתן סעד זמני
- 498
107. כאשר חותמים בעלי הדין על הסכם מוקדם בכתב, מתוך הסכמה כי יחתמו בעתיד על חוזה, הם מוחזקים כמי שלא ראו במסמך הסכם מחייב
- 500

	108. עצם העובדה שצדדים קבעו שהסכם ייחתם אצל עורך-דין מצביע כי לא התכוונו שהמסמך הזה יהווה הסכם מחייב לכל דבר	502
	109. "זעקת ההגינות" ו"תום-לב" - הסכם בעל תוקף מחייב	506
	110. גמירות-הדעת - משמעותה	509
	111. נטל ההוכחה בתביעה נגד עזבון ותוקפו המשפטי של מסמך כחווה מחייב	511
	112. העדר חתימות על מיזכר ההבנות וטיוטת ההסכם אינם גורעים מתוקפו של המסמך כהסכם מחייב ובלבד שהכיל את כל התנאים הדרושים להקמתו	516
	113. אם בטיוטות הסכם, שהחליפו הצדדים ביניהם, היו הצעה וקיבול, מסויימות וגמירות-הדעת, כך שהתגבש הסכם מחייב, לפיו הוענקה לתובעת אופציה לרכישת מקרקעין במחיר מוסכם מראש	518
	114. הוכחת עובדה של אי-מכירת דירה - נטל ההוכחה	519
	115. פיצוי מוסכם על הפרת חוזה מכר - העדר יחס סביר לעומת הנזק שניתן לצפותו	520
	116. העדר תקפו של מסמך שהוכתר בכותרת זכרון-דברים בשל העדר גמירות-דעת	522
	117. חתימת הצדדים ונחיצותה לצורך היות המסמך בבחינת הסכם מחייב	524
	118. גמירות-דעת ומסויימות	525
	119. עסקת קומבינציה - גמירות-הדעת	527
	120. סוגיית החתימה בהקשר לגמירות-הדעת	529
	121. פרישה ממשא ומתן צריכה להתבצע בתום-לב	531

122. דחיית הטענה לפיה יש להעדיף את עקרון תום-הלב על פני דרישת הכתב
532
123. הסכם אופציה. אופציה לרכישת נכס מקרקעין, כמוה כהתחייבות לעשות עסקה במקרקעין, ומתקיימת לגבי דרישת הכתב, לפי סעיף 8 לחוק המקרקעין
538
124. טיוטת הסכם
547
125. מה דינו של מסמך בלתי-חתום, למכר מקרקעין, שהינו תוצאה של משא ומתן שהתנהל בינות הצדדים לו?
547
126. הסכם חלוקה - עיסקה במקרקעין
549
127. ההלכה הפסוקה לא הביאה כל מהפכה ב"גישה המרכזית" נשוא פסק-דין קלמר לעיל. ההלכה הפסוקה המשיכה במסורת שהוכתבה שבעצם "ניטרלה" כמעט לחלוטין את דרישת הכתב
550
128. בהתאם להוראות חוק החוזים (חלק כללי) וסעיף 8 לחוק המקרקעין נדרשת בחינת קיומם של שלושה יסודות לצורך הכרה בקיומו של הסכם מכר מקרקעין: גמירת דעת, מסויימות ומסמך בכתב
553
129. זכרון הדברים לא השתכלל כדי חוזה מכר מחייב, נוכח הוראת סעיף 8 לחוק המקרקעין, בהיעדר פרטים מהותיים בזכרון הדברים, אשר אין להשלימם מכוח דין או נוהג, וכאשר לא הוכח חוסר תום-לב מהותי וקיצוני שבהתקיימו עשוי להשתכלל חוזה גם משלא מולאה דרישת הכתב כאמור לעיל
553
130. בפסיקה התגבשה אפשרות להתגבר על דרישת הכתב, במקרים חריגים ומיוחדים, במסגרת דרישת תום-הלב, כאשר נשמעת "זעקת הגינות", אך מדובר במקרים יוצאי דופן, אשר מקרה זה אינו נמנה עליהם
553

131. היעדר הסכם בכתב חייב את בית-המשפט לבחון את כלל מסכת חילופי ההתכתבויות בין הצדדים שנמשכו ונפרסו על פני שנים רבות, שמא מהתכתבויות אלה ניתן יהיה לשכלל את דרישת הכתב, ולו אך במקטעים, ושמא מהן ניתן יהיה ללמוד באשר ליסוד גמירות הדעת ויסוד המסויימות
- 554 132. הטעם העיקרי לדרישת הכתב נעוץ בצורך להבטיח את רצינותן של עסקאות במקרקעין, שעל הצד המתקשר לעשותן בכובד ראש, על שום היותן בנות משקל כלכלי רב
- 555 133. בית-המשפט העליון הדגיש עם זאת כי המקרים שבהם יאות להכיר בעקרון תום-הלב כגובר על דרישת הכתב הם "מיוחדים ויוצאי דופן"
- 558 134. זיכרון דברים יכול בנסיבות מסויימות, להיות הסכם מחייב בפני עצמו, ובנסיבות אחרות עשוי הוא לשמש אך "חומר גולמי" וחלק ממשא-ומתן לכריתת חוזה
- 563 135. התחייבות ליתן מתנה טעונה מסמך בכתב (סעיף 5 לחוק המתנה). מדובר בדרישה מהותית, לאמור: בהיעדר מסמך בכתב לא קיימת התחייבות בת-תוקף לתת מתנה בעתיד. בכך דומה סעיף 5 לחוק המתנה לסעיף 8 לחוק המקרקעין, שאף הוא קובע דרישת כתב מהותית - ולא ראייתית גרידא - הנובעת מחשיבות העסקה
- 564 136. עיון בהסכמים מושא התביעה מעלה כי הם מקיימים אחר דרישת הכתב, ואת המסויימות
- 565

137. בית-המשפט קבע כי עלה בידי קסטנבוים להראות שההתחייבות לעשיית עסקה במגרש תקפה ומחייבת. זאת מכוח עקרון תום-הלב ובשל "חזקת ההגינות", שאותן יש להחיל על ההתקשרות, לכל הפחות מכוח היקש, ובנוסף באשר חל בנסיבות העניין גם מעשה עשוי וביצוע בפועל של ההתחייבות על-ידי הצדדים עד למועד התכחות רוזנטויס לעסקה ולתמורה שהוסכמה בגדרה
- 566
138. בהתאם לפסיקה, גם מסמך המכונה זיכרון דברים עשוי להיחשב כחוזה מחייב, והשאלה אם המסמך הוא הסכם בעל תוקף מחייב או מסמך לא סופי שנערך כחלק ממשא-ומתן בין צדדים היא תלויה נסיבות
- 566
139. סעיף 8 לחוק המקרקעין קובע, כי התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב. בהיעדר תוקף למסמך בכתב אין תוקף להתחייבות לערוך עסקה, וזאת גם אם היתה מוכחת התחייבות בדרכים אחרות, זאת מאחר ודרישת הכתב הנ"ל הינה דרישה מהותית. במקרה דנן לא רק שלא הוצג הסכם בכתב אלא לא הוכחה כל עסקה. חוזה השכירות אינו עונה על סעיף 8 לחוק המקרקעין ו/או אינו הסכם מכר
- 567
140. הצדדים אמנם ניהלו ביניהם משא ומתן, שהגיע לשלב מתקדם, והם נפגשו לשם חתימה על הסכם, לאחר שהוחלפו ביניהם מספר טיוטות, ואולם השלב המתקדם במשא ומתן כשלעצמו אינו מעיד על שכלול ההסכם בין הצדדים במועד שקדם לשיבה
- 567

141. בפסיקת בתי-המשפט הוכרו שני תנאים עיקריים בהם ייעשה שימוש בזעקת ההגינות: האחד - קיומו של שינוי מצב בעקבות החוזה שאכיפתו מבוקשת, כגון קיום החוזה או שינוי מצב לרעה, והשני הוא מידת אשמתו של הצד המבקש להתנער מהחוזה
- 571
142. הנטל להוכיח קיומה של עסקת מכר ביחס למחסנים בלבד, במובחן מעסקה כוללת ביחס לזכויות הנתבעים במקרקעין, אשר אין חולק כי לא נכרתה, מוטל על התובע - הוא אשר הגיש את התביעה וטען כי רכש זכויות באותם מחסנים - בבחינת "המוציא מחברו עליו הראיה"
- 571