

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 העיסקה |
| 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 |
| 141 | קטין |
| 143 | פרק א': דרישת הכתב ועיסקה הנעשית מטעמו של קטין |
| | שער ו': דרישת הכתב בעסקות מקרקעין והלכות |
| 157 | שיתוף בין בני זוג |
| 159 | פרק א': מבוא |
| | 1. התקופה עד לתחילת תוקפו של חוק המקרקעין, התשכ"ט- |
| 159 | 1969 |
| | 2. התקופה שמיום 1.1.70, תחילת תוקפו של חוק המקרקעין, |
| 164 | התשכ"ט-1969 ועד לחוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973 |
| | 3. התקופה שמיום 1.1.74, שבה חל על מערכת היחסים שבין בני |
| 165 | זוג חוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973 |
| | פרק ב': השפעת הוראות חוק המקרקעין על הלכת השיתוף בין |
| 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 קונסטיטוטית, 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 בעיסקאות |
| 439 | מקרקעין. |

8. אין בסעיף 8 לחוק המקרקעין כל רמז לכך שהמוכר חייב להעלות את התחייבותו על כתב, או לחתום על המסמך הכולל את ההתחייבות, דווקא בעצמו ולא בידי שליח. 451
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.
- 461
- ג. קיומה של גמירת-דעת נבחן על-פי אמת-מידה אובייקטיבית.
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
 462 שיהא בכוחו ליצור התחייבות לעשות עיסקה במקרקעין
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
 462 שמציב סעיף 8 לחוק המקרקעין
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
 463 נקבעו בפסיקה כמכשירים הסכם שכזה
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
 463 התנאים ההכרחיים להתקשרות
28. מתן סעד זמני בתביעת אכיפה
 463
29. האם הפרטים המהותיים והחיוניים אשר צריכים לבוא לידי
 463 ביטוי במסמך בכתב, הם בגדר רשימה סגורה?
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
 464 בדרך של חזקות שהחוק מכיר בהן

31. מסמך בכתב, שחסרים בו תנאים יסודיים, אינו הסכם מחייב
 464 בין הצדדים
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 הנ"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

- 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
 469 הכרחיים להתקשרות על-ידי בית-המשפט
49. המחאת זכות חוזית במקרקעין אינה טענוה מסמך בכתב,
 469 במשמעות הנדרשת לפי סעיף 8 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969
50. האופן שבו יש לבחון זיכרון-דברים ואפשרות השלמתם של
 469 תנאים חסרים
51. א. אין בהיעדר קביעת מועד העברת הנכס הנמכר כדי לפגום
 469 בתוקף זיכרון-הדברים.
- ב. סעיף בזיכרון-הדברים, שבו נקבעו פיצויים בגין הפרת
 470 ההתחייבויות שבזיכרון-הדברים, מצביע על קיום גמירת-דעת.
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
 470 להיזקק לצורך כך לראיות עובדתיות חיצוניות
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
 470 טרחו לרשום במפורש

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, הלוּבש 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.
- 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 עיסקה 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 עיסקה, 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 בעיסקה 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. 482
88. כיצד מתיישבת תורת "איחוד המשאבים" בין בני זוג עם הוראת סעיף 8 לחוק המקרקעין. 482
89. חלותו של סעיף 8 במקרה של תביעה בין בני זוג בהסתמך על הלכת שיתוף משאבים. 483
90. שיתוף נכסים בין בני זוג - זכויות בן הזוג השותף כלפי צד ג' שהתקשר עם בן הזוג השני. 483

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. בחלוף 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. 483
- 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 במקרקעין
- 485 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 גם הוא להיכרת בכתב
- 486 97. יפוי-כוח והאם הוא מהווה "מסמך בכתב" לעניין סעיף 8 לחוק - בין עסקת מכר לבין מתנה
- 486 98. כדי שלזיכרון-דברים יהיה תוקף משפטי מחייב, חייבת להיות הסכמה בגופו של זיכרון-הדברים על הפרטים המהותיים והחיוניים של העיסקה. זהו תנאי נפרד ועצמאי
- 486 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 סעיף 8 לחוק המקרקעין
- 486

100. א. "תרגומה" של עסקת אחוזים לעסקת דירות יכול להיעשות תוך הסתייעות במנגנון הקבוע בהוראות הדנות בפירוק השיתוף בחוק המקרקעין
- ב. תנאים מהותיים של העסקה - היעדר אזכורו של הרכוש המשותף וכן שאלת המיסוי
- 487 101. 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 עסקה 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

| | |
|-----|--|
| 498 | 106. העדר מסמך בכתב ודחיית בקשה למתן סעד זמני |
| | 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 | |
| 506 | 109. "זעקת ההגינות" ו"תום-לב" - הסכם בעל תוקף מחייב |
| 509 | 110. גמירות-הדעת - משמעותה |
| | 111. נטל ההוכחה בתביעה נגד עזבון ותוקפו המשפטי של מסמך כחוזה 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 | |
| 519 | 114. הוכחת עובדה של אי-מכירת דירה - נטל ההוכחה |
| | 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 | |

| | |
|-----|--|
| 525 | 118. גמירות-דעת ומסויימות |
| 527 | 119. עסקת קומבינציה - גמירות-הדעת |
| 529 | 120. סוגיית החתימה בהקשר לגמירות-הדעת |
| 531 | 121. פרישה ממשא ומתן צריכה להתבצע בתום-לב |
| 532 | 122. דחיית הטענה לפיה יש להעדיף את עקרון תום-הלב על פני דרישת הכתב |
| 538 | 123. הסכם אופציה. אופציה לרכישת נכס מקרקעין, כמוה כהתחייבות לעשות עסקה במקרקעין, ומתקיימת לגביו דרישת הכתב, לפי סעיף 8 לחוק המקרקעין |
| 547 | 124. טיוטת הסכם |
| 547 | 125. מה דינו של מסמך בלתי-חתום, למכר מקרקעין, שהינו תוצאה של משא ומתן שהתנהל בינות הצדדים לו? |
| 551 | מפתח ספרים ומאמרים |