

דרישת הכתב בעסקאות לרכישת דירה/עו"ד דורון אפיק¹

מידי פעם אנו נתקלים במצב בו לקוח של המשרד מנהל משא ומתן לרכישת דירה ובשלבים סופיים של המשא ומתן מתחיל לפתע הצד השני להתחמק עד שמודיע על כך שכבר מכר את הנכס לצד שלישי. המצב עשוי להיות מסוכן ביחוד אם כבר שולמו דמי רצינות על חשבון העסקה וקיים סיכון שלא ניתן לקבלם חזרה.

סעיף 8 לחוק המקרקעין קובע כי התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב. במשך השנים ריככה ההלכה את דרישת הכתב וכיום ברור כי אין הכרח שיהיה חוזה כתוב וחתום על כל פרטיו ודקדוקיו. פרטים הניתנים להשלמה על ידי בית משפט אינם חייבים להיות בחוזה כדי שיהיה לו תוקף כחוזה מחייב לעסקת מקרקעין. יתרה מכך, גם מסמך המעיד על העיסקה, אף שאינו חוזה, עשוי לספק את דרישת הכתב. כך לדוגמה, קבלה המאשרת תשלום על חשבון עסקת הרכישה.

העדר חתימה (בין על ידי צד אחד ובין על ידי שני הצדדים) עלול במקרים מסוימים להצביע על שהצדדים לא ראו את הטיוטא כנוסח מחייב. כך, למשל, במקרה בו נכתב על טיוטא שהינה למשא ומתן בלבד והצדדים קבעו להפגש להמשך משא ומתן במועד מאוחר יותר שנקבע. לעומת זאת, לעתים החתימה על החוזה אמורה בסך הכול להטביע חותם של פורמאליות על גמירתה של העיסקה, שהייתה גמורה ומושלמת גם בלעדיו. סימנים לכך יכולים להיות לחיצת ידיים או תשלום דמי רצינות.

חשוב לציין כי במקרים מסוימים עשוי תום ליבו של אחד הצדדים ליצור חוזה יש מאין. כך למשל, במצב שבו המשא ומתן שבין הצדדים הגיע לשלב כה מתקדם, עד כי תוכנו של ההסכם הוא מגובש וידוע, ואלמלא חוסר תום הלב היה החוזה נחתם. בשורה של פסקי-דין נקבע, כי הפרת חובת תום הלב במשא ומתן לכריתתו של חוזה עלולה להביא לכך שבית המשפט יקבע כי למרות שלא נחתם מסמך, נוצר הסכם מחייב. בית המשפט קבע, כי ככל שהצדדים קרובים יותר ליצירת הקשר החוזי, מצפים מהם להציג סיבה ברורה יותר להצדקת פרישה מן המשא ומתן.

בעוד שתשלום על חשבון התמורה עשוי להחליף במקרים מסוימים את דרישת הכתב, יש לוודא שלא מבוצע כל תשלום מבלי שיש הסכם ברור והבטחה כי הדירה לא תימכר לצד שלישי, כהערת אזהרה. בוודאי שכדאי שהכספים יוחזקו בנאמנות עד לרישום הערת האזהרה.

יודגש, כי למרות שעסקת רכישת דירה נראית על פניה עסקה פשוטה, חשוב מאוד לקבל ליווי משפטי צמוד לא רק בעת ניסוח ההסכם הסופי אלא גם בשלב הראשוני של הכניסה לזכרון דברים, אשר עשוי להיות הסכם לכל דבר. התנהלות לא נכונה עלולה לגרום לכך שאדם עלול למצוא עצמו מחויב בהסכם שלא התכוון להיכנס אליו (ולא תמיד יש לו המשאבים לממשו) או ששילם כספים מבלי שהצד השני מנוע מלמכור את הדירה לאדם אחר.

¹ עו"ד דורון אפיק הינו שותף בכיר במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com), מוסמך כעורך דין בישראל ובניו-יורק ומתמחה בליווי חברות, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, ומימון ואף מרצה בתחום במסגרת התואר האקדמי במשפטים. עו"ד אפיק בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גישור ובוררות).