
אתם מאזינים לפודקאסט האקדמי של שערי מדע	1
ומשפט, והפעם בנושא מסוימות ודרישת הכתב, עם	2
הדוקטור חגי וינצקי מהקורס דיני חוזים MA.	3
	4
שלום לכולם כאן דוקטור חגי וינצקי. התבקשתי על ידי	5
סטודנטים להעביר איזשהו סקירה כללית בנושא של	6
מסוימות השלמה ודרישת הכתב. כמובן שמדובר פה	7
בסקירה כללית ומה שיותר מחייב זה כמובן השיעורים	8
שבהם העמקנו בנושאים הללו, אבל כמובן יש חשיבות	9
גם למבט על ולכן אדבר בקצרה על הנושאים של	10
מסוימות, השלמה ודרישת הכתב. דרישת המסוימות	11
היא מצטרפת לדרישה החשובה יותר שהיא הדרישה	12
לגמירת דעת. זה למעשה המבחן החשוב ביותר	13
לכריתת חוזה האם הצדדים העידו על גמירת דעת כל	14
אחד מהם וזהו המבחן העיקרי. אבל המבחן הנוסף	15
לכריתת חוזה הוא מבחן המסוימות. בעצם המבחן בודק	16
את השאלה האם הפרטים העיקריים לצורך קיום החוזה	17
נמצאים ואפשר לקיים את החוזה במידה שהצד השני	18
יסכים להצעה. ועולה השאלה האם באמת עדיף שהחוק,	19
הפסיקה יידרשו מסוימות קפדנית, דהיינו שיידרשו	20
רכיבים רבים וצורך החלטה האם ההצעה היא מסוימת	21
מספיק, או שמספיק פרטים מינימאליים יחסית. מה הם	22
הטיעונים בעד מסוימות קפדנית? אחד הטיעונים הוא	23
פטרנליזם, הכוונה היא שאנחנו כחברה בעצם כופים על	24
הצדדים לפרט כמה שיותר פרטים במסגרת ההצעה,	25
כן? שהצד השני אמור לקבל אותה, כי זה טוב להם.	26
למה זה טוב להם אנחנו נראה בהמשך, זה יכול למנוע	27
הידיינויות, יכול למנוע סכסוכים ולכן אנו דורשים את	28

1 זה עבור עצמם כי זה טוב להם. סיבה נוספת זה הגנה
 2 על צד חלש. בדרך כלל הצד החלש עדיף לו שיהיו כמה
 3 שיותר פרטים, כי אחרת הצד החזק עשוי לקחת את
 4 החוזה לכיוונים אחרים וככל שהדברים כתובים וברורים
 5 אז יהיה לו קשה לעשות את זה. כמובן שזה גם יכול
 6 לעזור בהפחתת ההתערבות של בתי המשפט, כי ככל
 7 שהצדדים ידרוש פחות פרטים מי ישלים אותם בתי
 8 המשפט במקום הצדדים. אז מישהו בעד לתת חשיבות
 9 לרצון הצדדים ופחות לתת מקום להתערבות של בתי
 10 המשפט אז כמובן יעדיף שהמסוימות יהיה כמה שיותר
 11 מפורטת, דהיינו שיהיו כמה שיותר פרטים. הסיבה
 12 האחרונה היא מניעת סכסוכים ועלויות הידיינות. הרי
 13 הרבה פעמים הצדדים מסתכסכים ומגיעים לבתי משפט
 14 כי פשוט פרט מסוים לא סוכם או לא כתוב. ולכן כל
 15 אחד אומר שהוא הבין את הדברים אחרת. ככל
 16 שהפרטים כתובים וברורים יותר ומפורטים יותר אז יש
 17 פחות סכסוכים. הרבה פעמים בסכסוך חוזי זה לא כי
 18 צד מסוים רוצה לקבל את מה שהוא חושב שלא מגיע
 19 לו. ולכן אם צד מסוים רואה שדבר פורט בחוזה והוא
 20 לא לטובתו אבל מה לעשות זה מה שכתוב, אז הוא
 21 ישלים עם העניין. אבל ברגע שהפרט בעצם לא מופיע
 22 בחוזה אז כל צד מושך לכיוון שלו. לכן כדי למנוע
 23 סכסוכים ועלויות הידיינות רצוי שיהיו כמה שיותר
 24 פרטים. אז זה בעצם הטיעונים בעד מסוימות קפדנית.
 25 מה הם הטיעונים נגד מסוימות קפדנית? אל"ף, *
 26 הרצון. הרי המטרה שלנו, אחת המטרות בדיני חוזים
 27 זה להגן על רצון הצדדים, וככל שהרצון הזה בא לידי
 28 ביטוי במבחן גמירת הדעת, ואנחנו יודעים שהם בעצם

1 רצו את החוזה, אז לא בגלל שחסר פרט כזה או אחר
 2 אנחנו נוותר על ההסכם, בעצם נגיד שלא נכרת חוזה.
 3 לכן אפשר להסתפק במסוימות מינימאלית יותר. וגם
 4 עלויות עסקה, כן? אם אנחנו עושים חוזה, נגיד
 5 שמדובר על חוזה חשוב כמו מקרקעין אז ברור שחשוב
 6 מאוד לפרט, זה עסקה ענקית. אבל אם מדובר בחוזים
 7 פחות חשובים, כן? אז האם עכשיו למכירת רכב זה
 8 הגיוני שנעשה עכשיו חוזה חמישה עמודים עם פירוט
 9 של כל מיני סעיפים? לא, כי יש לזה עלויות, עלויות
 10 של עורכי דין וכולי. אז במקרים כאלה עדיף להסתפק
 11 במסוימות מינימאלית. עכשיו מה הם התנאים
 12 הבסיסיים באמת שנדרשים לדרישת המסוימות? אז
 13 השופטת ציוני בפסק דין קפולסקי נגד גני גולן כבר
 14 מזמן לפני שנים רבות מנה לגבי עסקת מקרקעין,
 15 למרות שזה גם רלוונטי חלק מהדברים לעסקאות
 16 אחרות, לא כולם, את הפרטים המינימאליים שנדרשים,
 17 אם כי הפסיקה גם את הפרטים האלה היא ריכזה עם
 18 הזמן. הפרט הראשון הוא בעצם שמות הצדדים, כן? כי
 19 לפעמים לא ברור בכלל מי התקשר. תארו לכם שיש
 20 מוכר שהציע את הדירה שלו והיו כמה קונים
 21 פוטנציאליים שהתעניינו ובסוף יש איזשהו חוזה אבל
 22 לא כתוב מי הוא הקונה, כן? אז יכולה להיות שאלה
 23 בכלל שלא ברור מי הם שמות הצדדים. עכשיו כמובן
 24 שניתן להשלים את זה, אנחנו נראה שחלק לא מבוטל
 25 מהפרטים האלה גם ניתנים להשלמה למרות שהם יהיו
 26 חסרים למשל על ידי החתימות, כן? למרות שלא כתוב
 27 בהתחלה ש-א' התקשר עם ב' וכולי, אבל בחתימה
 28 רואים בעצם אם היו חתימות, כן? מי הם הצדדים

1	להסכם. כי כידוע חתימה היא לא אחד ממבחני כריתת
2	החוזה, וחוזה יכול להיכרת גם בלי חתימה, אבל אם
3	היו חתימות אפשר דרכם לדעת את שמות הצדדים אם
4	הם לא פורטו בחוזה. הפרט השני הוא סוג העסקה,
5	לפעמים גם זה לא ברור. הרי אם אדם בעצם עושה
6	עסקה לגבי רכב בשלושים ושישה תשלומים זה יכול
7	להיות עסקת מכר בשלושים ושישה תשלומים, וזה
8	יכולה להיות גם עסקת ליסינג שהיא עסקה ביסודה
9	ברוב הזמן עסקת שכירות אם אפשר אופציה לקנות את
10	הרכב בסוף במחיר מינימאלי. אז אם לא ברור מה היא
11	העסקה זו בעיה, כי אם זה מכר חלים גם חוק המכר,
12	ואם זה שכירות אז יש את חוק השכירות, זה דינים
13	שונים. אז גם את זה אפשר להשלים למשל מהכתוב,
14	אם למשל כתוב... לא כתוב כותרת הסכם מכר או הסכם
15	ליסינג, אבל כתוב בתוך החוזה ש- א' מתחייב למכור
16	ל- ב', אז בצעם יש לנו השלמה של סוג העסקה. מה
17	לגבי זהות הנכס, גם לפעמים זה יכול להיות לא ברור.
18	אם היה כתוב דירה, גוש, חלקה, רחוב, מספר דירה אז
19	אנחנו יודעים באיזה דירה מדובר, אבל תתארו לכם
20	שהחוזה עצמו לא מפרט באיזה דירה מדובר, כן? אז
21	יכולה להיות מחלוקת בעניין הזה. וכמובן אם למוכר יש
22	כמה דירות והוא הציע כמה מן הדירות אז איך אפשר...
23	אז פסק דין אהרונוב אומר שאפשר להשלים גם את
24	הדברים האלה מראיות חיצוניות. למשל, אם למוכר יש
25	רק דירה אחת, כן? אז זה ברור שזו הדירה שהוא
26	הציע למכירה. אבל אם יש לו ארבע דירות אבל הקונה
27	ראה רק דירה אחת, את השאר הוא בכלל לא ראה, אז
28	ברור שאת האיזה דירה הוא קנה את הדירה שהוא

ראה. הפרט החשוב ביותר אולי זה מחיר הנכס, כן?	1
המחיר הוא הדבר המרכזי ביותר, קשה לראות שבית	2
משפט ילך וישלים מחיר במקום הצדדים. אומנם ישנו	3
סעיף 46 לחוק החוזים שאומר שאם לא קבעו את	4
המחיר או את התמורה אז אפשר להשלים אותה על פי	5
תמורה שראויה בנסיבות העניין, אבל וודאי שלא ילכו	6
וישלימו את המחיר של הדירה. אז בשביל מה נמצא	7
סעיף 46? למשל אם עורך דין נתן איזשהו שירות	8
ללקוח, כתב לו מכתב משפטי והם לא סיכמו מראש את	9
השכר טרחה, אבל החוזה כבר בוצע, המכתב נשלח,	10
הוא השיג את מטרתו, אז מה נגיד שהחוזה לא בוצע כי	11
לא נקבע מחיר? אז מקרה כזה ישלימו מחיר שראוי	12
להשתלם לפי הנסיבות. כן? למשל יש לנו סעיף דומה	13
בסעיף 13 ב' לחוק השכירות והשאלה, כן? שאומרים	14
שאם לא נקבעו דמי השכירות אז תהיה שכירות	15
שראו... דמי שכירות שראויים להשתלם לפי הנסיבות.	16
אבל גם פה אם השכירות עוד לא התחילה אנחנו נגיד	17
שבעצם חסר פה פרט מהותי למסוימות, כן? אין המחיר	18
ולא השלימו אותו. אבל אם השוכר כבר יושב כמה	19
חודשים בדירה ובעצם החוזה כבר מבוצע, אז מה נגיד	20
שהחוזה לא נכרת כי לא קבעו מחיר? אז במקרה כזה	21
ישלמו סכום שראוי להשתלם לפי הנסיבות. עוד פרט	22
חשוב הוא מועדי התשלום, כן? שהרבה פעמים נטו	23
שלא להשלים אותם. אם כי יש פסק דין רוזן נגד מאיר	24
סבן שאמר שתנאי התשלום לא תמיד מהותיים אז אולי	25
כן אפשר להשלים. ופסק דין יגאל כהן נגד שמואל כהן	26
למשל בא ואמר שאם התשלום, הרי מה קורה פה צד	27
אחד בעצם רוצה את החוזה, נגיד הקונה, וצד שני לא	28

רוצה, המוכר, אז בא המוכר ואומר בעצם לא נקבעו	1
תנאי תשלום ולכן אין פה מסוימות. מה יכול הצד השני	2
בעצם למשוך לו את השטיח מתחת לטענה? להגיד לו	3
אתה יודע מה נסה מה שנקרא ביצוע אופטימאלי, אני	4
אתן לך את צורת התשלום הכי טובה מבחינתך, אתה	5
רוצה את כל הסכום במזומן? הנה, אתה מקבל אותו.	6
אז פה באמת התקשה המוכר באופן תם לב להגיד	7
שעדיין יש לו בעיה, כי הרי אם היו מדברים על זה	8
בחוזה ומסכימים והיו נותנים לו את כל מה שהוא	9
רוצה בוודאי הוא היה מסכים אז מה יש עכשיו לומר	10
בעניין הזה. אז זה גם דרך להשלים את הדברים.	11
הפרט האחרון שאותו וודאי נוטים להשלים הרבה	12
פעמים זה ההוצאות והמיסים. אם לא קבעו מי ישלם	13
הוצאות מסוימות או מיסים מסוימים אז ההשלמה תהיה	14
לפי החוק. למשל במכירת עסקת מקרקעין אז לפי החוק	15
מי שאמור לשלם מס שבח זה המוכר, מי שאמור לשלם	16
מס רכישה זה הקונה. אז יש לימו לפי החוק, זה נאמר	17
בפסק דין קדרי בפסק דין * שקד וכולי. אז אתם רואים	18
שיש פה שישה תנאים בסיסיים אבל גם אותם אפשר	19
להשלים בנסיבות מסוימות, וכמובן שגם ככל שיש יותר	20
מסוימות, יותר פרטים זה גם מעיד יותר על גמירת	21
דעת של הצדדים. איך אנחנו באמת משלימים פרטים	22
לאחר שבעצם עמדנו בדרישת המסוימות? אז פה יש	23
היררכייה מסוימת, קודם הולכים לנוהג פרטי. למשל	24
אם חסר פרט בחוזה אז אפשר להשלים אותו על ידי	25
חוזים קודמים, כן? אם למשל בחוזה שכירות, כן? לא	26
כתוב מי אחראי על תיקונים כאלה ואחרים אז אפשר	27
לפנות לחוזה שכירות קודם בין הצדדים. כן? ולראות	28

1 האם שם הפרט היה מופיע כן ופה פשוט הם החליפו
 2 סוג של חוזה ולכן זה לא מופיע. כמובן שצריך לבדוק
 3 שאין שם הסדר שלילי, הכוונה היא שהם בחוזה החדש
 4 החסירו את הסעיף כי הם רצו הסדר אחר ואז כמובן אי
 5 אפשר להשלים, אבל אם בעצם זה נובע משכחה אז
 6 אפשר להשלים את הפרט החסר, או להשלים על פי
 7 נוהל כללי, זאת אומרת לראות מה קורה בחוזים אחרים
 8 בתחום הזה, האם המשכיר הוא זה שברוב החוזים
 9 אמור לתקן, או השוכר. וכמובן אפשר להשלים בחוקי
 10 חוזים מיוחדים דיס פוזיטיבים. למשל אם לא נקבע תוך
 11 כמה זמן צריך לקיים את החוזה אז לפי סעיף 9 לחוק
 12 המכר אם לא נקבע מועד אז הוא יהיה תוך זמן סביר.
 13 נגיד הזמן הסביר הוא חודש. ומי יקבע את המועד
 14 בתוך אותו חודש? המוכר. כך נקבע בסעיף 9 לחוק
 15 המכר. זה דרך אגב סותר את מה שקבוע בסעיף
 16 ארבעים ואחד לחוק החוזים ששם נאמר שאם לא נקבע
 17 מועד זה יהיה זמן סביר, אבל מי שיקבע את המועד
 18 לביצוע החוזה בתוך החודש יהיה הנושה. הנושה זה
 19 בעצם אם החיוב למכור את הנכס אז הנושה הוא
 20 הקונה. אז יוצא שלפי חוק המכר זה המוכר יקבע את
 21 המועד בתוך התקופה, ולפי חוק החוזים זה יהיה
 22 הקונה. ואנחנו יודעים כמובן שיש כלל יסודי בעולם
 23 המשפט בכלל שדין מיוחד גובר על דין כללי, ולכן הדין
 24 שייקבע הוא הדין של חוק המכר. המוכר הוא זה
 25 שיקבע. למה זה חשוב, כי אם המוכר בעצם תוך חודש
 26 צריך לקיים את החוזה והקונה בא למוכר ואומר לו אני
 27 רוצה את זה או ביומיים הראשונים או בשבוע האחרון
 28 כי בין לבין אני בחו"ל, כן? אז המוכר יכול להגיד לו

1	סליחה עם כל הכבוד אני ביומיים הראשונים לא יכול
2	לקיים, הנכס עוד לא הגיע אליי ואני יכול רק ביום
3	הרביעי או החמישי, ואני לא מוכן שתבוא רק בעוד
4	שבועיים אחר כך כי זה תופס לי מקום בחנות. ויש לזה
5	השלכות, כי אם הקונה לא בא בזמן בנסיבות מסוימות
6	אם יקרה משהו לנכס הוא עוד עלול לשלם על זה גם
7	אם הוא לא יקבל, ולכן הדברים הם חשובים. גם בחוק
8	השכירות והשאלה בסעיף 5 כתוב שאם לא נקבע מועד
9	לביצוע השכירות, לא כתוב תוך כמה ימים אני אמור
10	לתת לך את הדירה מהמשכיר לשוכר אז זה יהיה תוך
11	זמן סביר, ומי שיקבע זה יהיה המשכיר בתוך אותו
12	חודש, לעומת סעיף 41 לחוק החוזים שלפיו זה יצא
13	שמי שיקבע זה השוכר, כן? הנושה. וכמובן גם פה,
14	דין מיוחד גובר על דין כללי ולכן מי שייקבע זה
15	המשכיר ולא השוכר, כי המשכיר יודע מתי הוא יכול
16	לקיים את החיוב. כי רק המשכיר יודע למשל שאם יש
17	לו שוכר שלא פינה את הנכס ולוקח עוד שבוע עד שהוא
18	יפנה אז גם השוכר יגיד אני רוצה את זה מחר בבוקר
19	המשכיר בעצם לא יכול לתת לו. ולכן הגיוני שמי
20	שיקבע זה המשכיר. בסעיף 50 להצעת הקודקס בכל
21	מקרה יקבעו שגם בדיני החוזים הכלליים מי שיקבע זה
22	יהיה החייב ולא הנושה, וזה כמובן הרבה יותר הגיוני.
23	עוד סעיפי השלמה יש לנו בסעיף 10 לחוק המכר, כתוב
24	איפה יבוצע החוזה, אז כתוב שהחוזה יבוצע במקום
25	עסקו של המוכר. לעומת סעיף 44 לחוק החוזים ששם
26	נקבע שזה יהיה במקום עסקו של הנושה, דהיינו אם
27	דובר בחוזה מכר זה הקונה. עכשיו תארו לכם שבאמת
28	הגיעה מכונת כביסה לחנות והמוכר אומר לקונה בוא

תיקח את המכונה, אומר לו הקונה מה פתאום, אתה	1
רוצה תביא לי את זה הביתה. איפה צריך להתבצע	2
החוזה בחנות או בביתו של הקונה? אז לפי סעיף 10	3
לחוק המכר זה בחנות. לפי סעיף 44 לחוק החוזים זה	4
בבית של הקונה. מי גובר על מי? חוק המכר גובר על	5
חוק החוזים, כי דין מיוחד גובר על דין כללי. ולכן זה	6
יהיה בחנות ולא במקום אחר. סעיף נוסף שמדבר על	7
השלמה סעיף 5 לחוק השכירות אומר איפה ימסרו את	8
המושכר. אז ימסרו אותו במקום שבו הוא נמצא, זאת	9
אומרת אם עכשיו צריך לתת מפתחות לדירה מושכרת	10
השוכר לא יכול להגיד שהוא עוד לא נכנס לדירה להגיד	11
למשכיר תביא לי את המפתחות אליי הביתה לכתובת	12
שבה אני נמצא כעת, או. קי? אלא זה יהיה במקום	13
שבו נמצא המושכר, דהיינו בדירה המושכרת. וגם זה	14
שונה ממה שנאמר בסעיף 44 שזה יהיה במקום עסקו	15
של הנושה, דהיינו של השוכר, אלא זה יהיה במקום	16
שבו נמצא המושכר, כי דין מיוחד גובר על דין כללי.	17
סעיף 45 לחוק החוזים קובע דרך אגב שאם לא הוסכם	18
על איכות, אם זה יהיה באיכות גבוהה הביצוע, כן? או	19
נגיד אם זה יהיה שיש חברוני מטר על מטר בדירה של	20
בנייה, או שיש עשרים על עשרים סומסום, כן? לא	21
נקבע האיכות, אז האיכות תהיה איכות בינונית.	22
בינונית לא במובן השלילי של המילה בינוני, אלא	23
במובן הממוצע. בסעיף 46 שכבר אותו הזכרנו קודם	24
מדבר על מחיר ראוי. אם לא קבענו מחיר זה יהיה	25
מחיר ראוי. כאמור זה לא ישלימו את המחיר העיקרי	26
בחוזה, אלא בחוזה שכבר בוצע. או למשל אם קבלן	27
סגרו איתו תשלום שלם על הבית שהוא בונה אבל לא	28

סגרו על השקעים הנוספים שהוא יוסיף, אז זה יכול	1
לפי סעיף 46. וכאמור יש איזה סעיפים מקבילים	2
בסעיף 13 לחוק השכירות, וגם בסעיף 20 לחוק המכר	3
שאם לא נקבע המחיר יהיה מחיר ראוי, אבל כאמור זה	4
לא יהיה המחיר העיקרי של העסקה כל עוד היא כמובן	5
גם לא בוצעה. אז עד כאן לגבי השלמה. עוד כמה	6
דברים לגבי המסוימות. תראו ישנה מחלוקת בפסיקה	7
אם המסוימות היא צריך להחליש את המבחן הזה או	8
לחזק או להחמיר בו. אז יש פסקי דין שמדברים על זה	9
שהמבחן הזה הוא מבחן חלש יותר לעומת מבחן	10
גמירת הדעת, כגון פסק דין בית הפסנתר, פסק דין	11
פרידמן נגד שפירא, פסק דין גרין נגד פרידמן. לעומת	12
זאת יש פסקי דין אחרים שמדברים שצריך להחמיר עם	13
מבחן המסוימות ובית משפט מסרב להשלים למשל את	14
מועדי התשלום בפסק דין עדני, או שהוא מסרב	15
להשלים פרטים מהותיים בפסק דין חבל קדישא נגד	16
לוי. אז כמובן שאנחנו רואים פה פסיקות סותרות גם	17
מתקופות שונות. אז אין לנו בעצם כיוון אחיד בפסיקה.	18
אבל פרופסור שלו ודוקטור אפי צמח בספר שלהם על	19
דיני חוזים באים ואומרים שהמבחן הפשוט הוא שלא	20
ניתן להשלים פרט מהותי, כי בפרט מהותי הצדדים	21
בעצם לא קבעו אותו, זה גם הרבה פעמים מעיד על	22
חוסר בגמירת דעת. עוד כמה נקודות בעניין הזה, מה	23
קורה אם יש מחלוקת גלויה, זאת אומרת הצדדים חלקו	24
בנושא הזה ובנושא מסוים במשא ומתן ולא הסכימו	25
עליו, האם אפשר להשלים? אז התפיסה היא שלא ניתן	26
להשלים גם אם לא מדובר באופן אובייקטיבי בפרט	27
מהותי. זאת אומרת יכול להיות שאדם הסביר יראה לו	28

הפרט הזה כפרט שולי, אבל למה לא ניתן להשלים כי	1
אם הם חלקו עליו אז כנראה הוא היה חשוב להם ולכן	2
זה גם נראה שאין הסכמה ואין גמירת דעת. מה קורה	3
לגבי הסכמה להסכים. אז במקרה כזה הצדדים הסכימו	4
על פרט מסוים שהם יסכימו עליו בעתיד לאחר מכן והם	5
לא הסכימו עליו, אז גישה שמרנית אומרת זה כמו	6
מחלוקת גלויה, אם הם בעצם לא הסכימו עכשיו אז הם	7
בעצם חולקים אחד על השני. גישה ליברלית תגיד	8
שבעצם אם הם הסכימו להסכים אז יש חוזה, כי זה לא	9
כמו ממש מחלוקת גלויה, אמרו נדבר על זה אחר כך,	10
כן? אולי זה לא היה מספיק חשוב להם. גישה ביניים	11
פשוט תגיד שאם מדובר בפרט מהותי אז אין חוזה, כן?	12
אבל אם מדובר בפרט שולי אז יש חוזה אם אנחנו	13
נשתכנע שהייתה גמירת דעת, וכך קובעים פרופסור	14
שלו ודוקטור אפי צמח. לגבי מיצוי אופטימאלי, אז	15
כאמור אפשר להשלים מקרים שחסר פרט מסוים בטענה	16
שאני הצד שמעוניין בחוזה בעצם אתן לצד השני שטוען	17
שאין חוזה את החיוב בצורה שהוא היה רוצה אותה,	18
בצורה הכי טובה, למשל תשלום במזומן כמו שהזכרנו	19
קודם פסק דין יגאל כהן נגד שמואל כהן, וכך עשויים	20
לפתור את הבעיה. לגבי דרישת הכתב, אז כך, חוזים	21
יכולים להיעשות בדרך כלל בעל פה, סעיף 23 לחוק	22
החוזים, זאת אומרת לא חייבים לעשות בכתב. אבל יש	23
עסקאות מסוימות שהחוק מחייב שהם חייבים להיות	24
בכתב, כגון התחייבות לעסקה במקרקעין היא בעצם	25
דורשת כתב לפי סעיף 8 לחוק המקרקעין. מה היא	26
הסיבה? השווי של הנכס. לרובנו עסקת מקרקעין היא	27
העסקה החשובה ביותר שיש ולכן לא רוצים שאדם	28

1 בהבל פה שהוא יושב באיזה מסעדה או מישהו יגיד
 2 למישהו אני מוכר לך את הדירה שלי וזה יחייב, אלא
 3 אנחנו מחייבים אותם להעלות את זה על הכתב. כי
 4 תחשבו על הרבה דברים שאתם מוכנים להגיד בעל פה
 5 פתאום אומרים לכם לא, לא, אתם חייבים לרשום את
 6 הדברים, אז מישהו אומר רגע רגע לרשום אני צריך
 7 עורך דין, כן? אז אנחנו גורמים להם באופן פטרנליסטי
 8 בעצם לחשוב היטב על העניין. מה הוא החריג לעניין
 9 הזה? הרי עסקה במקרקעין היא לא רק עסקה על
 10 העברת בעלות, צריך להבין זה גם עסקאות עם
 11 משכנתא ועסקאות חכירה וכולי, אבל שכירות עד חמש
 12 שנים, כן? חוזה לשכירות עד חמש שנים, שנה,
 13 שנתיים, שלוש, ארבע, כן? יכול להיעשות בעל פה,
 14 פטור מכתב. כך נאמר בסעיף 79 לחוק המקרקעין.
 15 חריג לחריג מופיע בסעיף 25 ב' לחוק השכירות
 16 והשאילה, ושם נאמר שחוזה שכירות למגורים, כן?
 17 בהבחנה מחוזה שכירות עסקי או חוזה שכירות אחר,
 18 מחייב גם כתב, כן? אפילו אם זה נגיד לחוזה קצר,
 19 לשנה וכולי, גם כתב וגם חתימה, זה דרישה שבכלל לא
 20 ראינו אותה בחוק החוזים כי כאמור חתימה היא בדרך
 21 כלל לא אחד ממבחני, היא בכלל לא אחד ממבחני
 22 כריתת החוזה. אבל פה אנחנו רואים שנדרש גם כתב
 23 וגם חתימה, אבל גם פה גם הכתב וגם החתימה הם
 24 בעצם לא מבחנים הכרחיים, למה כי הסיפא של הסעיף
 25 אומרת שאם חוזה שכירות למגורים, כן? לא היה בכתב
 26 ולא הייתה חתימה זה לא שולל את תוקף החוזה. אז
 27 בעצם זה מן דרישה מומלצת. אז אפשר לומר כך
 28 ששכירות עד חמש שנים אם היא למגורים היא אמורה

1 להיות בכתב ואמורה להיות חתימה, אבל גם אם לא
 2 החוזה יחייב. אם זה מעל חמש שנים אז יש דרישת
 3 כתב בכל מקרה. דרישה לחתימה אין כאמור בדיני
 4 החוזים. גם התחייבות לתת מתנה טעונה כתב לפי
 5 סעיף 5 לחוק המתנה. מה היא הסיבה? פה הסיבה היא
 6 אחרת, כי זה חל לא רק על מקרקעין, אלא גם על
 7 מטלטלים וזכויות. אז גם אם אני מתחייב לתת ספר
 8 במתנה נדרש כתב. ולמה, ושימו לב שהדרישה הזאת
 9 היא לא קיימת אם אני נותן את המתנה לאלתר, אם אני
 10 נותן למישהו עכשיו את הטלפון הנייד לאלתר זה לא...
 11 זה יכול להיות בעל פה. אבל אם אני מתחייב לתת את
 12 הטלפון הזה בעוד שבוע, שבועיים זה חייב להיות
 13 בכתב, מדוע? כי זו עסקת חנם. זאת אומרת אני לא
 14 אמור לקבל תמורה אז המחוקק רוצה שאני אחשוב על
 15 זה. אם אני נותן את הנייד עכשיו אני מבין שאני נפרד
 16 ממנו, אני חושב יותר לעומק. אם אני מתחייב רק לתת
 17 משהו בעוד שבועיים יכול להיות שאני לא מספיק חושב
 18 על זה, אני אומר עוד שבועיים זה הרבה זמן, כן?
 19 וכולי, אני לא ממש משקיע מחשבה, אז כדי שזה יחייב
 20 העסקה צריכה להיות בכתב. מה הם הנימוקים בעד
 21 דרישת הכתב? כמו שאמרנו פטרנליזם. אנחנו רוצים
 22 שאנשים יחשבו יותר טוב על עסקאות במקרקעין שהם
 23 עושים, או על עסקאות חנם עושים. הגנה על הצד
 24 החלש. כן? כי אם בעצם אנחנו נכיר בחוזים בעל פה
 25 יכול להיות שצד חלש לא יחשוב היטב על המשמעויות
 26 והוא יסכים לחוזה שבעצם הוא לא חשב עליו היטב.
 27 מקדם וודאות משפטית. אנחנו כמובן יודעים שהרבה
 28 פעמים... יש הרי שאר החוזים, כן? אנחנו יכולים

1 לעשות גם בעל פה. מה הבעיה? שמחייבים אבל אנחנו
 2 לא יודעים מה היקף החיובים, ומה החיובים בעצם
 3 אמרו. יוצר ערפל משפטי. וכמובן אם הדברים בכתב
 4 זה יכול למנוע סכסוכים ועלויות התדיינות בבתי
 5 משפט. כי אם החוזה בעל פה קודם כל יש... אני צריך
 6 להביא ראיות בכלל מה נאמר, מה הצדדים הסכימו.
 7 לעומת אם זה בכתב לפחות כתוב מה הצדדים הסכימו,
 8 יכול להיות שזה במובן של פרשנות אבל המחלוקות
 9 מצטמצמות. מה הם הנימוקים נגד הדרישה, דרישת
 10 הכתב? זה מאפשר להתחמק מעסקאות, כן? נגיד
 11 שעשינו עסקה במקרקעין בעל פה ויש שם את כל
 12 הפרטים, את כל הדברים סיכמנו, והיה גמירת דעת
 13 והכל, אבל מישהו יכול פתאום להתחמק ולהגיד לא היה
 14 כתב לא מחייב אותי וזה כמובן פוגע ברצון שלנו כן
 15 ליישם את רצון הצדדים. וכמובן עלויות עסקה, כן? כי
 16 אם אני עכשיו צריך לעשות בכתב אז צריך להשקיע
 17 ולכתוב את הדברים, לפעמים להתייעץ עם עורכי דין
 18 וזה עולה כסף. אז כמובן שמדובר בעסקאות מקרקעין
 19 זה הגיוני, כי גם ככה העסקה היא עסקה שעלותה
 20 גבוהה מאוד. בפסק דין גרוסמן נגד בידרמן קבעו
 21 שהדרישה הזאת היא דרישה מהותית ולא ראייתית,
 22 דהיינו אם אין כתב אין חוזה. בדרך כלל תכף נראה
 23 בהמשך שיש חריג מסוים, אבל זה המשמעות. בפסק
 24 דין בודוקובסקי כאמור נאמר שלא נדרשת חתימה,
 25 אלא רק שהפרטים יופיעו על כתב. בפסק דין קדרי נגד
 26 מסדר האחיות צ'ארלס נאמר אפילו שקבלה, כן? שחסר
 27 בה פרטים רבים יכולה להיות כתב אם ניתן להשלים
 28 את זה. עכשיו גם פה יש גישות שונות תכף תראו

לדרישת הכתב בפסק דין. אני רוצה שתבינו שנייה, כי	1
הרעיון של... מה צריך להיות בכתב, צריך להיות שם	2
בעצם הפרטים שדיברנו עליהם שצריך להיות במסוימות	3
אמורים להיות בכתב. אז פסק דין ברונדג נגד מנדיס	4
אמרו שבכתב לא היו מועדי תשלום, אבל סוכם בעל פה	5
על ארבעה מועדים. מה הבעיה? בית המשפט אמר כך	6
תראו יש פה הסכמה בעל פה על ארבעה מועדים, זה	7
לא בעצם המנגנון שיש לנו בחוק, החוק לא מדבר על	8
ארבעה מועדים אלא מדבר על תשלום תוך זמן סביר	9
וכולי. אז זה פוגע בדרישת הכתב. למה, ממה נפשך?	10
את הכתב אנחנו משלימים בדרך כלל מהוראות החוק,	11
אבל פה אנחנו יודעים שהצדדים הסכימו בעל פה משהו	12
שהוא לא לפי הוראות החוק. אז אנחנו לא יכולים	13
להשלים לפי הוראות החוק, ואנחנו גם לא יכולים	14
לקרוא את ההסכמה בעל פה שלהם לתוך הכתב. כך	15
יוצא שבעצם אי אפשר להשלים את מועדי התשלום, אז	16
אין חוזה למרות שהייתה גמירת דעת ומסוימות. עכשיו	17
תראו זה מקרה נדיר שבו הגיעו למסקנה שהייתה	18
גמירת דעת ובכל זאת הדבר נפל בגלל דרישת הכתב.	19
אבל בפסק דין מאוחר יותר שפיגל נגד לוי מצמצמים	20
את * ואומרים שאין לקבוע שבכל מקרה שהוראות בעל	21
פה סותרות את ההשלמה אין חוזה, גם אם יש סתירה	22
בין הוראות ההשלמה להסכמה בעל פה עדיין דרישת	23
הכתב עומדת והולכים לפי ההסכמה בעל פה. פסק דין	24
אהרונוב קבע אפילו שניתן להשלים פרט חסר אפילו	25
מהותי, כגון רכיב התמורה באמצעות מסמך נוסף בכתב	26
מאוחר לכריתה שהוא בעצם מעיד על מה הצדדים	27
התכוונו בעת הכריתה. פסק דין זיתון נגד זערורה, גם	28

ראיות חיצוניות אחרות למסמך הכתוב שמעידות	1
בבירור על הסכמתם של הצדדים לגבי נתון חסר ואפילו	2
מרכזי דוגמת המחיר מאפשרות התגברות על חסר	3
כתוב בחוזה. כן? זאת אומרת אפשר לעשות את	4
הדברים גם יחד, זה לא חייב להיות רק במסמך אחד.	5
ובפסק דין קלמר נגד גיא הרחיקו לכת עוד יותר, כן?	6
שמה היה מדובר במצב שלא היה כתב בכלל, אבל	7
הייתה שם איזה שהיא זעקת הגינות, כן? למשל לא	8
יכול להיות שאנחנו כבר נבנה נבנה על מקרקעין וכולי	9
למשל, כן? ואנחנו נבוא ונגיד פתאום מישהו יגיד אבל	10
החוזה היה בעל פה אז זה לא מחייב. ברור שיש פה	11
בעצם טענה לחוסר תום לב, כי הרי ברור שהרצינות	12
כבר הושגה בלאו הכי. ולכן במצבים של זעקת הגינות	13
כזאת, כן? חוסר תום הלב יכול להתגבר על היעדר	14
כתב ולומר שלמרות שלא היה כתב תום הלב עדיף.	15
פסיקה דומה, כן? במקרה שרוכש קיבל את האחזקה	16
במקרקעין ונהג במנהג בעלים ומישהו ניסה להשתחרר	17
בטענה שלא היה כתב ואמרו שחוסר תום הלב התגבר	18
על דרישת הכתב, זה פסק דין שם טוב נגד פרץ. אז	19
אנחנו סיימנו את הנושא הזה. כמובן שחשוב לשים לב	20
לפירוט שהיה בשיעורים עצמם שהוא כמובן הפירוט	21
המחייב. ואני מאחל כמובן הצלחה לקראת תקופת	22
המבחנים הבא עליכם לטובה. תודה רבה.	23
	24
האזנתם לפודקאסט האקדמי של שערי מדע ומשפט.	25
תודה ובהצלחה במבחנים.	26
	27
	28

ס ו ף ה ק ל ט ה

1

2

3

4

5

ס ו ף ש ק ל ו ט

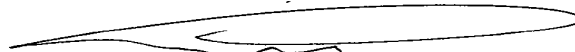
6

ש ו ק ל ט ע ל י ד י

7

א י ל ן ח מ ר ה

8


חתימה:

9