

18.31x17.75	1	68	עמוד	ידיעות חיפה	11/10/2013	39169115-5
224350 דורון טיקוצקי צדבובים משרד עורכי הדין -						

נדל"ן פולס

(1)

מיכל ירון

לכל הבר שתוקפו נובע מהסכמת הצדדים לו. מעצם טיבו, אחד הצדדים לחוזה יכול להיות מחויב על-פי רצונו או חוסר רצונו של הצד האחר. כאשר מדובר בר-כישת נכס והאופציה ניתנת לקונה, אין הקונה חייב לרכוש אותו אלא זכאי לרכוש אותו - וחופשי שלא אם יבחר בכך. בכל מקרה, נותן האופציה כבול להחייבותו ואין הוא רשאי לחזור בו ממנה.



עו"ד אלי דורון
■ צילום: גוסטבו הוכמן

כדי שייקבע כי נכרת הסכם מחייב בין הצדדים יש להוכיח את קיומם של שני רכיבים. האחר - כוונת הצדדים ליצור קשר חוזי מחייב ביניהם. האחר - קיומה של הסכמה לגבי הפרטים המהותיים של העסקה. ההיגיון מורה כי נוכח היות הסכם האופציה עסקת מקרקעין לכל דבר ועניין, סביר היה להניח כי הר-רישות להכרה בהסכם כחוזה מחייב יחולו גם על הסכם האופציה.

מימוש אופציה בהסכמי נדל"ן - לעתים ללא חתימה

האם ניתן לחייב מימוש אופציה בעסקת נדל"ן גם שנעדרת חתימה של אחד הצדדים? פסיקה עקרונית של בית המ-שפט העליון בעניינו של מרדכי פרידמן נגד מדינת ישראל קיבלה באופן חלקי ערעור, אשר עניינו סעד הצהרתי כאשר למימוש האופציה שהוקנתה בהסכם לרכישת נכס וסעד של אכיפה. שופ-טי העליון קבעו כי הסכם נדל"ן מחייב אף שאין הוא מקיים תנאים אשר יש בהם כדי לגבש את רכיב המסוימות הנדרש, ההכרחי לקיומו של חוזה מחייב. עוד נקבע כי יש להכיר בקונה כצד לחוזה למרות שחתימתו נעדרה ממנו. עו"ד אלי דורון, שותף-מייסד במשרד דורון-טיקוצקי-צדבובים: "אין ספק שלהחלטה זו השלכה עקרונית על חיוב מימוש אופציה בהסכמי מקרקעין גם כשלא כל הסעיפים מולאו כדין".

לדבריו, חוזה האופציה הוא חוזה המעניק לצד אחד זכות בחירה לרכוש או לשכור נכס. הוא חוזה מחייב