



גילוי דעת את/22/163

אימות חתימה דיגיטלי בעסקאות מקרקעין

כיום עסקאות מקרקעין נערכות כאשר הצדדים להסכם חותמים על עותק פיזי מקורי של הסכם המכר, בין היתר לצורך קיום דרישת הכתב המעוגנת בסעיף 8 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

למעלה מכך, משכבר הימים נקבע בשורה של פסקי דין כי אדם החותם על מסמך, חזקה שקרא אותו והבין את תוכנו. ראו לעניין זה ע"א 467/64 שוויץ נ' סנדור, פד יט (113) (1965):

"בדרך כלל דין הוא, שאדם החותם על מסמך בלא לדעת תוכנו, לא ישמע בטענה שלא קרא את המסמך ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב. חזקה עליו שחתם לאור הסכמתו, יהא תוכן המסמך אשר יהא."

עוד ראו בעניין זה את פסק דינה של כבוד השופטת רות רונן בה"פ 187/07 אלחדד נ' שמיר (פורסם בנבו 01/07/09):

"אני סבורה כי קביעות עקביות ברוח זו על ידי בתי המשפט, קרי - כי ככלל בלי חתימה אין חוזה, יש בהן כדי להוסיף לוודאות של צדדים, כאשר הם יוכלו לצפות כי בדרך כלל, בית המשפט יראה אותם כמחויבים בקשר חוזי, רק אם הם חתמו על מסמך כתוב. האפשרות לחייב צד שלא חתם על מסמך, פוגע בוודאות של הצדדים שלא חתמו על המסמך, ביחס לשאלה האם בית המשפט יראה אותם כקשורים בהסכם אם לאו, ומקטין את יכולתם לצפות את התוצאה המשפטית. מנגד, ככול שהפסיקה תקבע בצורה עיקבית יותר כי חתימה היא אינדיקציה "כמעט קונקלוסיבית" לגמירת דעת, הדבר יאפשר לצדדים לתכנן את צעדיהם מראש, ולצפות בצורה טובה יותר את הנפקות המשפטית שתינתן לפעולותיהם"

אין מחלוקת כי דרישת הכתב איננה רק ראייתית כי אם מהותית שתכליתה להגן על הצדדים, ליצור ודאות ולחזק את ההתחייבויות בתנאי העסקה.

עם זאת, סעיף 3 לחוק הפרשנות, תשמ"א-1981 מגדיר וקובע את הגדרת הכתב באופן רחב כדלקמן:

"בכתב" - לרבות בכל דרך אחרת של הצגת אותיות, ספרות או סימנים בצורה הנראית לעין או הניתנת לפענוח חזותי;

בימינו אנו, העולם עובר לעבודה והתקשרויות שונות באופן דיגיטלי (משרד ללא נייר). בהתאמה לכך, לפני מעל עשור מערכת בתי המשפט החלה לעבוד בצורה ממוחשבת, באמצעות מערכת "נט המשפט", לרבות "חתימה דיגיטלית" על מסמכים המוגשים לבית המשפט ולאחרונה אף אישרה ועדת האתיקה הארצית את האפשרות לאימות תצהיר בהיוועדות חזותית (את/20/39).

בהתאם לאמור, מוצאת ועדת האתיקה הארצית כי לאור הצורך הקיים והמגמה הרווחת של דיגיטציה ומחשוב כלל הפעולות, ובמרכז מה שמכונה "משרד ללא נייר", הרי שיש להתיר את החתימה על חוזה באמצעות התקן אלקטרוני המאפשר חתימה על גביו (כגון טאבלט, עט דיגיטלי או כל אמצעי מתאים אחר).

מטרתה של החלטה זו לאפשר לעורך הדין לאמת את חתימת לקוחותיו בעסקאות מקרקעין באמצעות הכרטיס החכם שבו הוא חותם את המסמכים שמוגשים למערכת בתי המשפט וגופים נוספים, ויראו בחוזה החתום דיגיטלית חוזה בעל תוקף מקורי, וכל זאת בתנאים המצטברים הבאים:

1. עורך הדין יהא נוכח במעמד החתימות, וההסכם יחתם בפניו.
2. עורך הדין יזהה את הלקוחות/ הצדדים לחתימת ההסכם באמצעות תעודת זהות כהגדרתה בחוק מרשם האוכלוסין, תשכ"ה-1965 (מומלץ כי עורך הדין יערוך שימוש במערכת "אד"מ - אימות דיגיטלי מקוון" של מערך הדיגיטל הלאומי).
3. בסמוך לאחר חתימת הצדדים על ההסכם, עורך הדין יאמת חתימתם בפניו. אין לבצע את אימות החתימה מרחוק.
4. ההסכם יחתם ויאומת באמצעות הכרטיס החכם שברשות עורך הדין השייך לעורך הדין המאמת, ולו בלבד!

5. בהסכם תהא אפשרות להחתמת הלקוח על כל עמוד בנפרד ולחילופין החתמת הלקוח בעמוד האחרון של ההסכם.
6. על עורך הדין להקריא בפני הלקוחות את הנוסח הבא:
"הריני מאשר, כי ביום _____ בחודש _____ שנת _____ בשעה _____ הופיע לפני עו"ד _____ מ.ר. _____ מהכתובת _____ מר/גב' _____ הנושא/ת ת"ז _____ וכן מר/גב' _____ הנושא/ת ת"ז _____ אשר זהו על ידי באמצעות תעודת זהות כהגדרתה בחוק מרשם האוכלוסין, תשכ"ה-1965 כי חתמו על ההסכם בפניי ובנוכחותי המלאה באמצעות התקן אלקטרוני וכי ההסכם אומת על ידי בסמוך לחתימתם.
חתימת עוה"ד _____
- נוסח זה יוטמע בגוף ההסכם לאחר חתימות הצדדים על ההסכם ויחתם על ידי עורך דין ויהיה חלק בלתי נפרד מההסכם.
7. על עורך הדין לוודא עם נותן השירות של הכרטיס החכם שבידיו כי חתימות הצדדים לא נותרו במאגר הממוחשב שבידיו.
8. עם סיום החתימה והאימות ישלח עורך הדין את ההסכם החתום אל הצדדים המעורבים באמצעים דיגיטליים כגון דואר אלקטרוני וכדו'.
9. ככל ועורך הדין מעוניין להדפיס לעותק נייר את החוזה הדיגיטלי, ועדת האתיקה ממליצה כי יודפס במקום בולט סימון אשר מבהיר כי החוזה נחתם דיגיטלית וכי זה עותק מודפס שלו, לרבות האימות כאמור בסעיף 6.
10. המסמך אשר אומת על ידי עורך הדין יהא מסמך בעל תוקף מקורי אותו ניתן יהיה להגישו לרשויות המוסמכות או לעשות בו כל שימוש אחר בהתאם לצורך, תוך ציון העובדה כי ההסכם נחתם ואומת באופן דיגיטלי בהתאם להחלטת ועדת האתיקה הארצית 163/22 מיום 20/07/22.

לאחר ביצוע כלל התנאים המצטברים שלעיל, ועדת האתיקה אינה רואה בעיה אתית בכך שעורך הדין יאמת את לקוחותיו באמצעות הכרטיס החכם אשר לו, על חוזה מכר וכן על יפויי כח ודיווחים לרשויות המס וזאת באופן דיגיטלי.

אופן אימות חתימה זה ראוי ומומלץ היות שעשוי לצמצם ואף למנוע שאלות וטענות המתעוררות לעיתים בעניין חתימה על חוזים ואף ישדרג את רמת המהימנות של החותמים אשר יהיו מאומתים ע"י עורך הדין, בשונה מהמצב כיום בו אין חובה לאימות חתימות בהסכם מכר. משכך, מדובר באופציה חלופית ראויה אשר תיתן מענה הן בצד

הפרקטי לרבות חסכון בזמן ובנייר והן בהיבט האתי של עורך הדין מול לקוחו.

בנוסף, ועדת האתיקה הארצית מחילה הסדר זה אף על מסמכים נלווים לעסקת מקרקעין כגון: שטרות עסקה, בקשות לביצוע פעולות במקרקעין, ייפוי כח וכו', אשר מאומתים על ידי עורך דין על פי סעיף 91 לחוק לשכת עו"ד, תשכ"א-1961, וכן על תצהירים המוגשים לרשויות המס.

יובהר כי החלטה זו מאפשרת לצדדים המעוניינים בכך לחתום על חוזה דיגיטלי, ואינה מאיינת את האפשרות לחתימה על חוזה באופן פיזי.



מנחם מושקוביץ, עו"ד
יו"ר ועדת האתיקה הארצית