

מדינת ישראל

משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)

ירושלים: כ"ה תמוז תשפ"ב
24 יולי 2022
תיקנו: 803-98-2013-000138
סימוכין: 803-99-2022-053383

לכבוד

עו"ד מנחם מושקוביץ, יו"ר ועדת האתיקה הארצית, לשכת עורכי הדין בישראל

שלום רב,

הנדון: החלטת ועדת האתיקה בנושא אימות חתימה דיגיטלי בעסקאות מקרקעין
סמך: פנייתך מיום 20.7.2022 בנושא שבנדון

1. בפתח הדברים, הריני להודות לך על שהבאת לידיעתנו את החלטת ועדת האתיקה הארצית 163/22 בנושא שבנדון, שנועדה לאפשר לציבור עורכי הדין לאמת חתימה בעסקאות מקרקעין באופן דיגיטלי.
2. בפנייתך שבסמך ביקשת לקבל את התייחסותנו לשאלות המשפטיות הנוגעות לתחום הדיגיטציה, דרישת הכתב ודרישת החתימה.
3. ראשית, יצוין כי הנחיית היועץ המשפטי לממשלה מספר 1.2500 שעניינה "כללים לגיבוש הסדרים דיגיטליים" (להלן: "הנחיית היועץ המשפטי") קובעת כללים מנחים לעניין האופן שבו ניתן לפרש מונחים מהעולם הפיזי המופיעים בדברי חקיקה שונים, כמאפשרים שימוש גם בכלים דיגיטליים. אחד מהכללים המרכזיים הוא "כלל התאמת התכליות", לפיו יש לבחון את תכליותיו של ההסדר הפיזי הקבוע בחוק ולבדוק האם ניתן להגשים אותן גם בשימוש באמצעי דיגיטלי כלשהו. כך, למשל, ניתן לפרש כי מסמך דיגיטלי יקיים באופן מלא את דרישת ה"כתב", או לפרש כי חתימה אלקטרונית תקיים את דרישת ה"חתימה", ככל שניתן לקיים את התכליות העומדות בבסיס דרישות אלה גם באופן דיגיטלי.
4. בהתייחס לעריכת הסכמי מכר מקרקעין באופן דיגיטלי מלא הכולל אף חתימה דיגיטלית, מקובלת עלינו עקרונית העמדה המובאת בפתח החלטה שבנדון, כי גם מסמך הנערך ונחתם באופן דיגיטלי יכול לקיים את תכליות דרישת הכתב המעוגנת בסעיף 8 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ואת התכליות שבחתימת הצדדים על המסמך; כפי שצוין בהחלטה ועדת האתיקה, המדובר גם בתכלית ראייתית וגם בתכלית מהותית

שעניינה הגנה על הצדדים ויצירת ודאות משפטית. לפיכך, מעבר להסדר דיגיטלי כפוף לכך שהאופן הדיגיטלי שבו המסמך יערך וייחתם ישמור באופן ראוי וסביר על התכליות האמורות.

5. באשר לאפשרות לרישום עסקאות מקרקעין שנערכו ונחתמו באופן דיגיטלי, יצוין כי לפי הידוע לנו הסכמי המכר עצמם ממילא אינם מוגשים לרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין (להלן: "רשות הרישום"). לעומת זאת, לצורך רישום עסקת מקרקעין בפנקסים יש להעביר לרשות הרישום, בין היתר, שטר עסקה שנערך כדין בידי הצדדים לעסקה ואומת ואושר כאמור בתקנות הניהול והרישום, התשע"ב-2011 (להלן: "תקנות הניהול והרישום"). בסיפא של החלטת ועדת האתיקה שבנדון ניתן היתר הוועדה להחיל את ההסדר המפורט בהחלטה גם על שטרות עסקה המאומתים על ידי עורכי דין.

בהקשר זה יצוין כי לעניין חתימת השטר בפני עורך דין, קובעת תקנה 14 לתקנות הניהול והרישום כי על הצדדים לעסקה להתייצב בפני עורך הדין, אשר יחתים אותם על שטר העסקה ויאמת את חתימותיהם בחתימת ידו, לאחר שזיהה אותם והסביר להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנע שהדבר הובן כראוי ושהם חותמים מרצונם. לעמדתנו, בדומה לניתוח מעלה לעניין חוזה המכר, אין בהוראות אלה כדי לשלול את האפשרות שחתימת הצדדים תיעשה באופן דיגיטלי או כי אימות החתימה בידי עורך הדין ייעשה באופן דיגיטלי, ככל שהתהליך הדיגיטלי מגשים את תכליות ההסדר באופן ראוי וסביר.

עוד יוער בהקשר זה, כי בהתאם לתקנה 9(ג) לתקנות הניהול והרישום, יש לצרף לבקשת הרישום שטר עסקה חתום כאמור בתקנה 14 במקור והעתק במספר עותקים נוסף כמספר הצדדים לעסקה. תקנת משנה זו אינה כוללת התייחסות מפורשת להגשה מקוונת של מסמכי מקור שנערכו ונחתמו באופן דיגיטלי לחלוטין, אלא רק לאפשרות ההגשה המקוונת של שטר סרוק. לעמדתנו, בהתאם לאמור בהנחיית היועץ שהוזכרה לעיל, ניתן באופן עקרוני לראות בשטר עסקה שנערך נחתם ואומת בידי עורך דין באופן דיגיטלי לחלוטין כמסמך מקור, וזאת ככל שהתהליך הדיגיטלי מגשים את תכליות ההסדר באופן ראוי וסביר.

לצד זאת נציין כי הגשה מקוונת של מסמכי מקור החתומים באופן דיגיטלי כוללת מטבעה גם סוגיות טכנולוגיות ואחרות שאינן ברובד המשפטי, ואשר מצויות בסמכותה ובאחריותה של רשות הרישום, אשר אמונה על ההיבטים הפרקטיים והטכניים הנוגעים להגשת מסמכים לרשויות המרשם.

6. לסיום נבקש לציין, כי ההחלטה שבנדון מעוררת שאלות משפטיות נוספות שאינן בתחומי עיסוקה של מחלקתנו, ואשר טעונות המשך בחינה ובירור מול הגורמים הרלוונטיים, בין היתר ביחס להיבטים ראייתיים, ביחס לחובות המוטלות על עורכי הדין לפי כל דין ובפרט בנוגע לאופן ולמשך שמירת המסמכים שנערכו על ידם, וכן ביחס לאפשרות לעשות

שימוש במסמכים שאומתו דיגיטלית מול רשויות מוסמכות נוספות על רשות הרישום.
למען הסר ספק, אין באמור בהתייחסותנו כדי להביע עמדה ביחס לסוגיות אלה.

7. אנו סמוכים ובטוחים כי ההחלטה מהווה נדבך משמעותי בקידום הליכי הדיגיטציה,
שהנהלת המשרד והרשות לרישום והסדר מקרקעין מקדמים, ואנו נסייע בכל הניתן
בהקשר זה.

בברכה,
כרמית יוליס, עו"ד

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי)

העתקים:

מר ערן דויד, מנכ"ל משרד המשפטים
מר דוד שני, ראש רשות רישום והסדר מקרקעין
עו"ד אברהם ללום, יו"ר פורום קניין ומקרקעין
מר זמר בלונדהיים, מנהל אגף מדיניות ואסטרטגיה
גבי רני נויבואר, ראש אשכול אזרחי, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)
גבי נועה סרברו, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)
גבי עדי שיינבך, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)