

נדונו תביעות הדדיות בקשר לזכרון דברים שעניינו מכירת זכויות במקרקעין בתל-אביב; נקבע, כי בנסיבות העניין נקשרו הצדדים בקשר חוזי מחייב שאינו מאפשר לבעל המקרקעין "לסגת" מהעסקה באופן חד צדדי, וכי הפרטים שנותרו פתוחים ניתנים להשלמה.

תביעות הדדיות בקשר לזכרון דברים שעניינו מכירת זכויות במקרקעין בתל-אביב, השייכים לתובע (הנתבע שכנגד). הנתבעת 1 הינה חברה פרטית שהוקמה בתקופה הרלוונטית לצורך יזמות נדל"ן; הנתבע 2 הינו הבעלים היחיד של הנתבעת ומנהלה, וביחד הם גם התובעים שכנגד. הצדדים ניהלו משא ומתן למכירת המקרקעין, ובתחילת שנת 2020 חתמו על מסמך שכותרתו "זיכרון דברים", הכולל עקרונות של עסקה למכירת המקרקעין – חלק במתווה של עסקת מכר וחלק במתווה של עסקת קומבינציה; מכוח זיכרון הדברים שולמה מקדמה בסך של 200,000 ₪ ונרשמה הערת אזהרה על המקרקעין.

הצדדים המשיכו לנהל משא ומתן לאחר החתימה על זיכרון הדברים, במסגרתו הוחלפו טיוטות רבות. לאחר שנשלחה הטייטה האחרונה, הודיע התובע לנתבעים, כי הוא מפסיק את המשא והמתן; הנתבעים השיבו, כי הם דוחים את ההודעה על הפסקת המשא והמתן, כאשר לטענתם הסכמות הצדדים, בין היתר בזיכרון הדברים, מחייבות ולא ניתן לחזור מהן.

לאור המחלוקת דנא, הוגשה תביעת התובע שעיקרה סעד הצהרתי כי זיכרון הדברים אינו מחייב ומכאן מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לזכות הנתבעים, ומנגד הוגשה תביעת הנתבעים שעיקרה אכיפת ההסכמות בין הצדדים.

לטענת התובע, זיכרון הדברים שנחתם אינו מהווה הסכם מחייב, אלא נועד להוכיח רצינות של הנתבעים בלבד; עוד נטען, כי בכל מקרה, במהלך המשא והמתן בוטל, שונה או נזנח זיכרון הדברים, והצדדים לא הגיעו להסכמה אחרת, וזאת כאשר התגלו מחלוקות מהותיות בין הצדדים.

מנגד, טענו הנתבעים, כי זיכרון הדברים מהווה הסכם מחייב בין הצדדים, וכי הוא לא בוטל מעולם, כאשר הטייטה האחרונה מהווה למעשה יישום של ההסכמות המחייבות מכוח זיכרון הדברים.

בית המשפט דחה את התביעה, קיבל התביעה שכנגד, ופסק כדלקמן:

בהתאם להלכה הפסוקה, העובדה כי מדובר במסמך ביניים או זיכרון דברים, אין בה כשלעצמה להוביל למסקנה כי אין מדובר בהסכם מחייב, אלא יש לבחון את מהות ההסכמה בין הצדדים. כאשר בפרט יש לבחון שני רכיבים על מנת להכריע האם מדובר בהסכם מחייב או לאו - גמירת דעת של הצדדים להתקשר בהסכם מחייב (יסוד גמירת הדעת) וכי ההסכמה בין הצדדים מסוימת דיה (יסוד המסוימות).

עוד קובעת ההלכה, כי כותרת המסמך, המכונה בדרך כלל "זיכרון דברים", גם היא אינה מכריעה לגבי מהותו המסמך, וגם העובדה כי נרשם במסמך, כי ייחתם הסכם מפורט בעתיד, אין בה להכריע את גורל המסמך, אלא כאמור, יש לבחון מהותית, האם

התקיימו יסודות גמירת הדעת והמסוימות בהתאם למכלול הנסיבות ובהתאם לפרמטרים שנקבעו בפסיקה.

המבחן לגבי יסוד גמירת הדעת הינו מבחן אובייקטיבי אשר מביא בחשבון, בין היתר, את לשון זיכרון הדברים ומכלול נסיבות העניין; על מנת לקבוע האם מתקיים יסוד גמירת דעת הצדדים, בית המשפט יבחן את לשון המסמך, תוכן המסמך, והתנהגות הצדדים לפני, בזמן ואחרי החתימה. בנוסף למבחנים האמורים בעניין גמירת הדעת, ההלכה מתייחסת גם ל-"נוסחת הקשר" בין זיכרון הדברים להסכם שאמור להיחתם בעתיד, כלומר יש לבחון כיצד מתייחס זיכרון הדברים שנחתם להסכם המפורט שייחתם בעתיד.

מקובל לומר כי "נוסחת הקשר" שלפיה ההסכם המוקדם "כפוף לחוזה פורמאלי" מצביעה על כך שהצדדים ראו בהסכם זה שלב ביניים במשא ובמתן בלבד. עם זאת, לשון נוסחת הקשר, גם אם מעידה היא לכאורה על כוונה להכפיף את ההסכם לחתימת חוזה פורמאלי בעתיד, אינה מכרעת כשלעצמה; כוונת הצדדים אינה נלמדת אך מלשון נוסחת הקשר, אלא גם מתוכנו של זכרון הדברים והתנהגות הצדדים לפני, בעת ולאחר ההסכמה.

היסוד השני שכאמור יש לבדוק הינו יסוד המסוימות, כך שעל מנת שנראה בזיכרון הדברים הסכם מחייב נדרש כי זה יכלול את התנאים החיוניים והמהותיים של העסקה. ברם, במהלך השנים רוככה דרישת המסוימות, כאשר נקבע, כי אף בהעדר פרט חיוני או מהותי כזה או אחר מזיכרון הדברים ניתן לראות בו מסוים דיו, כאשר ניתן להשלים את הפרט ממקורות אחרים.

זאת ועוד: יסוד גמירת הדעת ויסוד המסוימות אינם יסודות מנותקים וקיים ביניהם קשר גומלין, כך ככל שזיכרון הדברים יותר מפורט ויותר מסוים, יש בכך להעיד על גמירת דעת הצדדים להתקשר בהסכם מחייב, ולעומת זאת, אי הסכמה על פרט מהותי יש בה להעיד על פגם בגמירת הדעת.

במקרה דנן, עיון בזיכרון הדברים מלמד כי מדובר בזיכרון דברים מפורט מאוד, הכולל, בין היתר התייחסות לפרטים הבאים: מיקום והיקף המקרקעין, מתווה העסקה (חלק במכר וחלק בקומבינציה), התמורה, רישום הערת אזהרה, חלוקת התמורות בהסכם הקומבינציה, תשלום מקדמה, השימוש והחזקה במקרקעין, מיסוי, חלוקה בהוצאות ועוד. מדובר בזיכרון דברים אשר מסוים דיו להוות עסקה במקרקעין.

כמו כן מצאתי, כי הצדדים גמרו בדעתם להתקשר בהסכם מחייב. לאחר החתימה על זיכרון הדברים ניהלו הצדדים משא ומתן במשך תקופה של כשבעה חודשים, שבסיומו נשלחה טיוטה אחרונה מעת בא כוח התובע לנתבע ולבא כוחו. טיוטה זו משקפת את המתווה ואת ההסכמות בזיכרון הדברים, והיא למעשה מהווה את אותו ההסכם המפורט שאמור להיחתם לאחר זיכרון הדברים.

טיוטה זו מכילה את כלל ההסכמות בין הצדדים בכלל הנושאים שהיו שנויים במחלוקת, למעט נושא אחד, ההפחתה בתמורה, במידה שבעסקת הקומבינציה יהיה השטח הנמכר קטן יותר. מלבד נושא ההפחתה, כלל הנושאים והמחלוקות בין הצדדים הוסכמו. הטיוטה האחרונה אכן הייתה מסומנת בהערות, אולם הסימונים נעשו מטעם התובע,

כך שהמשמעות הינה כי בכפוף לקבלת ההערות על ידי הנתבע, הטיוטה מקובלת על ידי התובע במלואה, והנתבע אכן לא התנגד לתיקונים אלו. אישור להסכמות הצדדים ניתן למצוא בהודעת דוא"ל של ב"כ התובע, בו הוא מציין כי הנקודה היחידה שנותרה במחלוקת היא שאלת ההפחתה.

נראה כי אין בסוגיית ההפחתה בכדי לפגוע בתוקף זיכרון הדברים כהסכם מחייב ובאפשרות להשלימו להסכם מפורט. בניגוד לטענת התובע המנסה לתאר מחלוקת זו כמחלוקת דרמטית, הרי היא אינה כזאת. מדובר במחלוקת שתתעורר רק במקרה והתובע לא יצליח למכור 1,950 מ"ר, וזאת בניגוד לסברתו, אשר תקפה עד היום, כי יש ברשותו את היקף שטח זה.

גם בנוגע להיקף ההפחתה אין מחלוקת בין הצדדים, כאשר מוסכם ביניהם כי מדובר על הפחתה בשווי של 7,000, 000 ₪; המחלוקת הינה רק על אופן ביצוע ההפחתה, במזומן או התאמת אחוזי הקומבינציה, וזו מחלוקת שניתן לגשר עליה בתום לב, או להתבסס על הסכמה קודמת בעניין.

מכאן המסקנה הינה, כי ערב הנסיגה מהמשא והמתן, לא רק שהיה זיכרון דברים מחייב בין הצדדים, אלא שנוסח ההסכם המפורט מכוח זיכרון הדברים היה מוסכם גם כן, למעט מחלוקת שולית, שניתן היה להתגבר עליה בנקל. אלא שהתובע לא נתן אפשרות לנתבע להסכים להצעת התובע בעניין המחלוקת השולית, ויום לאחר מכן הודיע על נסיגה מזיכרון הדברים ומהמשא והמתן.

לאור האמור, יש לקבוע, כי נכרת הסכם מחייב בין התובע לבין הנתבעים, כך שהתובע כבר נקשר בקשר חוזי מחייב עם הנתבעים ולא יכול היה "לסגת" מהעסקה באופן חד צדדי.

ודוק: אין מחלוקת, כי לאחר נסיגת התובע מהעסקה עם הנתבעים, נחתם הסכם בינו לבין חברת אופק לגבי המקרקעין (או חלקם) מושא ההליך דנן. מכאן מסתבר, כי קבלת הצעה טובה יותר מצד ג', מהווה תשובה ראויה לשאלה, מדוע הזדרז התובע לסגת מההסכמות המחייבות, יום אחד בלבד לאחר המייל האחרון של המשא והמתן. בהקשר זה יש גם לדחות את טענת, כי בכך שלא שולמה התמורה מכוח זיכרון הדברים עד היום, יש לראות את זיכרון הדברים כמבוטל.

אכן, בהתאם לזיכרון הדברים והטיוטות, היה מקום לשלם את התמורה או חלק ממנה; אולם, אין לצפות מהנתבע, כי כאשר התובע מתכחש לזיכרון הדברים ולהסכמות, הוא ישלם תמורה חוזית בהיקף של מיליוני ₪.

לאור האמור, התביעה נדחתה והתביעה שכנגד התקבלה במלואה. ניתן צו הצהרתי כי זיכרון הדברים בין הצדדים מהווה הסכם מחייב; כמו כן, ניתן צו עשה לאכיפת זיכרון הדברים, וזאת בהתאם לאמור בו ובתוספת המפורט בהסכמות הצדדים המאוחרות יותר, כפי שאלו באו לידי ביטוי בטיטטה האחרונה.