

האם זיכרון דברים יכול להוות הסכם מחייב? אכיפת עסקה של רכישה במזומן ובקומבינציה בהיקף של כמאה מיליון שקלים על בסיסו של זיכרון דברים



עריכה: עו"ד קארין יצחקי, בסיועה של המתמחה שיראל סימניאן

זיכרון דברים הוא מסמך שנועד לתעד את עיקרי ההסכמות שהושגו בין שני צדדים או יותר במהלך משא ומתן בנוגע לעסקה או להסכם עתידי. מסמך זה עשוי לשמש כבסיס להסכם מחייב שייחתם בהמשך, וכראיה לכוונות הצדדים במקרה של מחלוקת או אי הבנות שיתעוררו לאחר מכן. במקרים מסוימים זיכרון דברים, אף יכול לעלות לכדי הסכם מחייב.

במשפטון זה, נסקור את פסק-דינו של בית-המשפט המחוזי, אשר נדרש להכריע - האם זיכרון דברים שנכרת ונחתם בין צדדים לעסקת מקרקעין, אשר מכוחו גם נרשמה הערת אזהרה - עולה לכדי הסכם מחייב.

נסיבות המקרה:

בין בעלים פרטי של מקרקעין (להלן: "התובע") לבין חברה יזמית (להלן: "הנתבעת"), התנהל משא ומתן ממושך למכירת זכויותיו של התובע במקרקעין, כחלק מעסקת מכר ועסקת קומבינציה. לאחר כחודשיים של משא ומתן, חתמו הצדדים על מסמך שבכותרתו נרשם "זיכרון דברים". מכוח מסמך זה, הנתבעת שילמה לתובע מקדמה בסך של 200,000 ₪, ונרשמה הערת אזהרה לטובתה. לאחר הרישום ולאחר החתימה על זיכרון הדברים, הצדדים המשיכו להעביר ביניהם טיוטות משא ומתן במשך כשבעה חודשים. בסיומם נשלחה על ידי הנתבעת הטיוטה האחרונה להסכם, המשקפת את הסכמות זיכרון הדברים, את מתווה העסקה, וכן את כלל ההסכמות והנושאים שהיו שנויים במחלוקת בין הצדדים. הכול למעט סוגיה אחת, אשר נותרה במחלוקת ושאינה סותרת את האמור בזיכרון הדברים.

התובע מצידו אישר את הטיוטה, בכפוף לקבלת הערותיו על ידי הנתבעת, וכן ציין כי נותרה סוגיה אחת במחלוקת. הנתבעת מצידה לא התנגדה להערותיו של התובע, ובין הצדדים החלו דיונים על הסוגיה שבמחלוקת, עד להגעתם לסכמות בעניין. אולם, לאחר מספר ימים התובע חזר מההסכמות, תוך הודעה לנתבעת כי הוא מפסיק את המשא ומתן.

הנתבעת מצידה השיבה כי היא דוחה את הודעתו של התובע על הפסקת המשא ומתן, בטענה כי זיכרון הדברים שנחתם וההסכמות שהושגו מחייבים, ולא ניתן לחזור מהם. לאור האמור, התובע הגיש תביעה למתן סעד הצהרתי שלפיו זיכרון הדברים אינו מהווה הסכם מחייב, אלא נועד אך ורק להוכיח את רצינות הנתבעת בנוגע לרכישת המקרקעין. ומשכך, התובע עתר למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הנתבעת. זאת ועוד, התובע אף העלה טענה כי בלאו הכי במהלך המשא ומתן זיכרון הדברים בוטל, שונה או נזנח. וכי הצדדים לא הגיעו להסכמות לאחר שהתגלעו מחלוקות מהותיות ביניהם. כתגובה לדברים, הגישה הנתבעת תביעה שכנגד, ובה דרשה את אכיפת ההסכמות שהושגו בין הצדדים, ודחתה את ההודעה על הפסקת המשא ומתן. לטענתה, זיכרון הדברים לא בוטל מעולם, והטיטה האחרונה להסכם והתנהלות הצדדים מהווים יישום של הסכמות המחייבות את הצדדים, ולא ניתן לחזור מהן.

החלטת בית-המשפט:

בית המשפט דחה את התביעה, קיבל את התביעה שכנגד במלואה, ופסק בהתאם להלכה בעניין ע"א 158-77 חוה רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ (בפירוק) [פורסם במאגר נבו] (8.4.1979). בפסיקתו בית המשפט קבע שהעובדה שמדובר במסמך ביניים או מסמך הכולל כותרת המכונה כ"זיכרון דברים", אינה מצביעה בהכרח על כך, שאין מדובר בהסכם מחייב, אלא נדרש לבחון את מהות ההסכמה בין הצדדים.

במסגרת הבחינה כאמור, בית המשפט בוחן שני יסודות חיוניים - גמירת דעתם של הצדדים להתקשר בהסכם מחייב, ושההסכמה בין הצדדים הינה מסוימת דיה.

יסוד גמירת דעת, הינו מבחן אובייקטיבי. במסגרתו על בית המשפט לבחון את לשון המסמך, תוכן המסמך, והתנהגות הצדדים לפני, במהלך ואחרי החתימה. לצורך ההכרעה בעניין גמירות הדעת, בית המשפט איזכר מבחן נוסף, המכונה "נוסחת הקשר". על פי מבחן זה יש לבחון כיצד זיכרון הדברים שנחתם, מתייחס להסכם המפורט שייחתם בין הצדדים בעתיד.

ביסוד ה"מסוימות", בית המשפט בוחן האם זיכרון הדברים כולל את התנאים החיוניים והמהותיים של העסקה. לאורך השנים, רוככה דרישת המסוימות, ואף נקבע שגם בהעדר פרט חיוני או מהותי בזיכרון הדברים, ניתן לראות באותו זיכרון דברים מסוים דיו - וזאת כאשר ניתן להשלים את הפרט ממקורות אחרים כגון: הדין או הנוהג.

יסוד "גמירת הדעת" ויסוד ה"מסוימות", חולקים קשרי גומלין. דהיינו, ככל שזיכרון הדברים יותר מסוים ומפורט - הדבר מעיד על גמירת דעת הצדדים בהתקשרות בהסכם מחייב. ולעומת זאת, אי הסכמה של הצדדים על פרט מהותי בזיכרון הדברים, מעידה על פגם בגמירות הדעת.

במסגרת פסק-הדין, בית המשפט בחן את נסיבות המקרה, התנהלות הצדדים לאורך חודשי המשא ומתן, ואת מסמך זיכרון הדברים שנחתם. לפי אלה מצא ביהמ"ש, שזיכרון הדברים אשר השתרע על פני שלושה עמודים, כלל בתוכו פרטים מסוימים דיים - כגון: מחיר התמורה, חלוקת שיעור הקומבינציה, רישום הערת האזהרה, החזקה והשימוש בתקופת הביניים, הוצאות הפרויקט וכן מיסוי והיטלים. מעידים על היותו של זיכרון הדברים מפורט ומסוים דיו לביצוע העסקה והשלמתה. לעניין הפרטים שלא הוסדרו, כגון: מימון העסקה וסוגיית המע"מ - בית המשפט קבע כי הם ניתנים להשלמה לפי דין או נוהג. ולכן, חסרונם אינו פוגע במסוימות ההסכם. כמו כן, העובדה שהמשא ומתן שנערך בין הצדדים נמשך גם לאחר חתימת זיכרון הדברים, וטיטות שהועברו עיגנו את ההסכמות זיכרון הדברים - חיזקו בפני בית המשפט את המסקנה, שהייתה לצדדים כוונה להשלים את ההתקשרות בעסקה.

בהתאם ליסודות, כאמור לעיל, בית המשפט מצא שבמקרה זה, בין הצדדים נוצר קשר חוזי מחייב על בסיס זיכרון הדברים. ולפיכך, בית המשפט דחה את תביעת התובע, וקיבל את התביעה שכנגד. בקובעו, כי זיכרון הדברים מהווה הסכם מחייב. כמו כן, בית המשפט נתן צו עשה לאכיפת זיכרון הדברים ולהשלמת העסקה, וזאת בהתאם לאמור בזיכרון הדברים ולטיטות שנערכו בין הצדדים.

הערת המחברת:

ביהמ"ש בפסיקתו, קובע כי זיכרון דברים יכול להוות הסכם מחייב אם מתקיימים יסודות גמירות הדעת והמסוימות. כמו כן, פסק-הדין מדגיש את החשיבות שמייחס בית המשפט למבחן המהותי, קרי, למהות ההסכמה שבין צדדים, על פני המבחן הצורני. בכך מחזק ביהמ"ש את המבחן האובייקטיבי לבחינת כוונת הצדדים, תוך הדגשת האפשרות להשלמת פרטים חסרים מתוך הדין או הנוהג. פסק-הדין משמש כתמרוך אזהרה לצדדים לעסקה הכוללת זיכרון דברים, וקורא להם לנהוג בזירות בניסוחו.

(ת"א (תל אביב-יפו) 39504-08-21 דוד סיני נ' אל.איי (חזק) השקעות בע"מ)