

זכרון דברים – לחתום או לא לחתום? / עו"ד עופר גת

לעתים קרובות, מוכר וקונה אשר סיכמו ביניהם את תנאי המכירה, מעוניינים ליצור מחויבות הדדית ראשונית ולצורך כך חותמים על זכרון דברים. בדרך כלל מדובר על מסמך המנוסח ע"י הצדדים עצמם, הסבורים כי מדובר במסמך ארעי וזמני, עד שייחתם חוזה מפורט שינוסח ע"י עורכי דין.

הבעיה היא, שבהתאם לפסיקת בתי המשפט, **זכרון דברים מהווה חוזה משפטי מחייב** לכל דבר וענין. העובדה שמדובר במסמך אשר נוסח ע"י הצדדים עצמם, בלשון שאיננה משפטית, איננה גורעת מתוקפו המשפטי המחייב.

מכאן קצרה הדרך לתקלות חמורות. הרי בשלב החתימה על זכרון הדברים, הצדדים עדיין אינם מלווים ביעוץ משפטי. עניינים שונים טרם נבדקו וטרם נדונו. למרות זאת, ולמרות שהצדדים עצמם התכוונו לערוך מסמך "זמני", בפועל זכרון הדברים מהווה חוזה מכר מחייב.

צד לזכרון דברים מוצא עצמו "לכוד" בתוך חוזה מחייב ואינו יכול לסגת, וזאת אף אם במהלך המו"מ על תנאי ההסכם המפורט יתגלעו חילוקי דעות.

לדוגמא נתאר מצב שבו במהלך הבדיקות של עורכי הדין מתברר כי יש לשלם היטל השבחה משמעותי בגין זכויות בניה. בין הצדדים מתעוררת מחלוקת בשאלה מי יישא בתשלום ההיטל ועקב כך המו"מ התפוצץ. מצד אחד המו"מ הופסק ומצד שני קיים זכרון דברים שנחשב כחוזה מכר מחייב. אכן, ידועים אין ספור פסקי דין שבהם צד לזכרון דברים הגיש תביעה לאכיפת עסקת המכר על הצד השני, הגם שלכאורה העסקה "התפוצצה" ולא נחתם הסכם מפורט אצל עוה"ד.

זאת ועוד, מאחר ומדובר בחוזה מחייב, הקונה זכאי לרשום הערת אזהרה בטאבו על סמך זכרון הדברים. היה והמו"מ יתפוצץ בטרם נחתם הסכם מפורט אצל עוה"ד, המוכר עלול להגרר לשנים ארוכות של התדיינויות משפטיות, ובינתיים אינו יכול למוכר את הנכס, עקב קיומה של הערת האזהרה שנרשמה ע"י הקונה.

אשר על כן, מומלץ כי צדדים יימנעו מלחתום על זכרון דברים ויסתפקו, בשלב הראשוני, בסיכום בע"פ בלבד. אמנם רק הסכם מכר בכתב מחייב, אולם עדיף שהסכם מחייב יחתם רק לאחר שעוה"ד יערכו את כל הבדיקות המשפטיות, ידונו בכל הנושאים הרלבנטיים ויגיעו להסכמה על כל תנאי וסעיפי ההסכם.

המידע הנ"ל הינו כללי בלבד ואין להסתמך אליו ללא קבלת יעוץ פרטני לגופו של ענין.