

תוקפו של זיכרון דברים

מאת: עו"ד אדיר

עסקאות מקרקעין הינן עסקאות שגורות במהלך החיים הכלכליים של כולנו. אנו רוכשים נכסים לשימוש עצמי ו/או להשקעה, בין בכוחות עצמנו ובין בעזרתם של אחרים. מרבית העסקאות נכרתות בין מוכר מרצון לקונה מרצון, וככאלה מגבשות מערך הסכמות כלכליות הברורות לשני צדדי ההתקשרות עצמם, ללא צורך בפרשנות מיותרת.

מה אם לא כך הדבר, ובכל זאת מתגלעת מחלוקת בין צדדים להתקשרות? החוק הישראלי צופה אירוע שכזה, ומחייב כדרישה מקדמית וייחודית, קיום מסמך בכתב המעיד עליה. החוק קובע שבהעדר כתב נדרש, לא ניתן יהיה לאכוף על מי מהצדדים לעסקת מקרקעין, את ביצועה. כך פשוט. עצם דרישת קיומו של מסמך כלשהו, הערוך עלי כתב, הינה דרישה מובנת לכל. אך מה היקף תוכנו של אותו מסמך? האם יש לערוך מסמך יחיד הכולל את כל תנאי העסקה מהמסד עד הטפחות או ניתן להסתפק ב"זיכרון דברים" המגבש את ההסכמה הכללית לקיומה, אך חסר את "הפרטים הקטנים והטכניים" המשלימים את העסקה כולה? ובכן, מסמך שכותרתו "זיכרון דברים" יכול, בנסיבות מסוימות, להיות הסכם מחייב בפני עצמו, ובנסיבות אחרות עשוי הוא לשמש אך "חומר גולמי" וחלק ממשא ומתן לכריתת חוזה מחייב.

כדי שזיכרון דברים ייחשב להסכם מחייב, עליו להעיד על גמירת דעתם של הצדדים להתקשר בחוזה ולהיות מסוים די צורכו. התנאי המרכזי העומד ביסוד קיומו של חוזה הוא הדרישה למפגש רצונות בין הצדדים ולקיומה של הסכמה הדדית ביניהם להתקשר בהסכם מחייב. המבחן לקיומה של הסכמה, כולל את הנסיבות האובייקטיביות של העניין, התנהגות הצדדים, אמירותיהם לפני ואחרי כתיבת המסמך וכן את תוכן המסמך עצמו. אך בכך לא די. עוד נדרש, שפרטים חיוניים ומהותיים בעסקה (שמות הצדדים, מהות הנכס, מהות העסקה, המחיר, זמני התשלום וכיוב') יהיו מוסכמים וכתובים. דרישה זאת נובעת מן התפיסה הבסיסית שאין חוזה יכול להתגבש, אלא כאשר הצדדים מסכימים על מסגרתו ועל העניינים החיוניים שבו.

ברם, המציאות מאפשרת הכרה בתוקף מחייב של הסכם, גם כאשר לא ניתן היה למצוא בו את "התנאים החיוניים לעסקה", וזאת כאשר פרטים אלו ניתנים להשלמה לפי הוראות שבדין או לפי הנוהג המקובל. המסקנה מכאן היא, שאם תתגלע מחלוקת בין צדדים להתקשרות, אזי ההכרעה בדבר תקפותה אם לאו, תעשה ע"י בית המשפט. בית המשפט יעשה שימוש בכלים השיפוטיים האובייקטיביים העומדים לרשותו בכדי לעשות משפט. מיומנות המתדיינים בהצגת העובדות ובהסברתן ישפיעו בהכרח על התמונה שתצטייר. בסופו של יום, יתכן ולא תימצא התאמה הכרחית בין שיקולי היושב בדין לשיקולי מי מהמתדיינים עצמם.

מבולבלים? אין צורך להיות כאלה. בעסקאות בהיקף כספי כה גדול, סגלו לעצמכם כלל ברזל, לפיו לא תחתמו על הסכם הנוגע לעסקת מקרקעין, שאינו מגבש את כלל התנאים הכרוכים בעניין. גם אם "העסקה חמה" או "יש המון קופצים" או "המחיר נכון לעכשיו בלבד", אל תתפתו ותחתמו על המסמך הראשון שיונח לפניכם, ושמיילא יוכן באופן חד צדדי מטעם המציע. הנזק בכך רב מהתועלת. בעידן טכנולוגי המידע כיום, נדרש זמן מועט בכדי לבחון את התאמת הנכס המוצע לייעודו ואת התאמתו לאילוצי הקונה. הניסיון מוכיח שמוכר רציני מחפש קונה רציני שיכרות עימו הסכם יחיד ויקיימו בפועל. מוכר כזה ימתין זמן מה להשלמת בדיקותיכם המקדמיות לגבי הממכר, גם ללא התניית העסקה ב"זיכרון דברים" או "דמי קדימה".

וכן... תתייעצו עם איש מקצוע לפני החתימה ולא אחריה!.

אין האמור לעיל מהווה המלצה, ייעוץ משפטי ו/או חוות דעת משפטית מכל סוג שהוא. המידע במאמר זה אינו מתיימר להיות מדויק ו/או ממצה ו/או מקיף ו/או עדכני, והינו כללי ואינפורמטיבי בלבד. המסתמך על המידע עושה זאת באחריותו ועל דעת עצמו בלבד.