

הסוגייה המרכזית העומדת לדיון במקרה זה היא האם המסמך שכותרתו "עקרונות הסכם מכר סיכום פגישה" מהווה חוזה או שמדובר בשלב במשא ומתן בין הצדדים?

חוק החוזים¹ קובע שחוזה מבטא את מפגש רצונותיהם של הצדדים וכריתתו נעשית בדרך של הצעה וקיבול.² ההצעה צריכה להעיד על גמירתו דעתו של המציע,³ הקיבול צריך להעיד על גמירות דעתו של הניצע.⁴ בפס"ד רבינאי השופט ברק קובע שזיכרון דברים יהווה חוזה בהתקיים שני יסודות: גמירות דעת ומסוימות.⁵

גמירות דעת היא כוונתם של הצדדים ליצור יחסים משפטיים והיא נלמדת ממכלול ביטויים חיצוניים. מבחן כוונתם וקיומה של גמירות הדעת הינו מבחן אובייקטיבי השם דגש על הביטוי החיצוני על פני הביטוי הפנימי.⁶ במקרה שלפנינו חברת פריזר (להלן: פריזר) תטען שלא היה בכוונתה ליצור יחסים משפטיים. כותרת המסמך מעידה שמדובר בסיכום פגישה והדבר מהווה חלק מתהליך המשא ומתן שנוהל עם חברת קבע (להלן: קבע). הצדדים קבעו להיפגש אצל עורך-דין לצורך חתימה על חוזה והדבר מעיד על אי גמירות דעתם, שכן הם לא ראו עצמם מחויבים עד לחתימה. מנגד, קבע תטען שהמסמך הינו חוזה מחייב שכן פריזר הראתה בכוונתה ליצור יחסים משפטיים וגם מסמך שכותרתו אינה "חוזה" יהווה כזה בהתקיים שני היסודות המצטברים.⁷ קבע תטען שקביעת הפגישה אצל עורך-דין מעידה על נוסחת הקשר שבין המסמך לחוזה הפורמלי⁸ שהיה אמור להיחתם לפי עקרונות המסמך. בנוסף כאשר הצדדים הגיעו להסכמות הם שמחו וקבעו להיפגש לארוחה ברגע שהדבר יתאפשר, התנהגות זו הינה ביטוי חיצוני לגמירות דעתם.

מסוימות הינה דרישה משנית לגמירות הדעת והיא מתבטאת בהסכמת הצדדים בזיכרון הדברים על פרטים מהותיים.⁹ בענייננו מדובר בהתקשרות מקרקעין ופריזר תציג את עמדת השופט עציוני שקיימים תנאים הכרחיים הנדרשים להימצא במסמך בכתב ובהם גם הוצאות ומיסים. חסרון של תנאי זה מעיד על העדר מסוימות.¹⁰ קבע תטען שדרישת המסוימות רוככה ואמנם צריכים להיות פרטים מהותיים שהצדדים מסכימים עליהם, אך אין מדובר בדרישה לפירוט מירבי.¹¹ במקומות שבהם ניתן להשלים פרטים באמצעות הוראות החוק כל עוד אין ניגוד לרצונם של הצדדים, הדבר אכן ייעשה.¹² לפיכך, קבע תטען שהמסמך מסוים ועניין ההוצאות והמיסים יושלם בהתאם לחוזים מסוג זה.

סוגייה משנית הינה דרישת הכתב והעדרה של חתימה. חוק המקרקעין¹³ קובע שעסקאות בתחום טעונות מסמך בכתב.¹⁴ במקרה שלפנינו פריזר תטען שהמסמך אינו עומד בדרישת הכתב שכן חסר פרט מהותי¹⁵ והמסמך לא נחתם על ידי מי מהצדדים. קבע תגיב לטענה זו עם הקביעה שמסמך בכתב נחשב לכזה גם

¹ חוק החוזים (החלק הכללי), התשל"ג-1973, ס"ח 694 (להלן: חוק החוזים).

² ס' 1 לחוק החוזים.

³ ס' 2 לחוק החוזים.

⁴ ס' 5 לחוק החוזים.

⁵ ע"א 158/77 רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ (בפירוק), פ"ד (2) 281, פס" 5 לפסק דינו של השופט א' ברק (1979) (להלן: עניין רבינאי).

⁶ רבינאי.

⁷ גבראלה שלו ואפי צמח דיני חוזים 149 (מהדורה רביעית, 2019) (להלן: דיני חוזים).

⁸ שם, בעמ' 190.

⁹ עניין רבינאי, לעיל ה"ש 5, פס" 6 לפסק דינו של השופט א' ברק.

¹⁰ עניין רבינאי, לעיל ה"ש 5, פס" 8 לפסק דינו של השופט א' ברק.

¹¹ ע"א 649/73 קפולסקי נ' גני גולן בע"מ, פ"ד (2) 291, 296 א (1974) (להלן: עניין קפולסקי).

¹² דיני חוזים, לעיל ה"ש 6, בעמ' 192.

¹³ ס' 26 לחוק החוזים.

¹⁴ חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ס"ח 575.

¹⁵ ס' 8 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

¹⁵ עניין קפולסקי, לעיל ה"ש 10, בעמ' 296 א.

בהעדר פרטים הכרחיים.¹⁶ בנוסף לכך היא תטען שאין כל קדושה לחתימה ולא זו בלבד דרישת הכתב של חוק המקרקעין איננה כוללת בתוכה דרישה לחתימה ולפיכך אין לתת משקל להעדר חתימת הצדדים.¹⁷

המסקנה: צדדים המנהלים משא ומתן ונכתב מסמך שבו נכללים פרטים מהותיים לגבי העסקה יכולים ליצור בעצם קיומו של המסמך יחסים משפטיים מחייבים. נראה כי במקרה שלפנינו זיכרון הדברים אכן מהווה חוזה מחייב, המבחן האובייקטיבי מלמד שקיימת גמירות דעת, המסמך היה מסוים והקביעה להיפגש אצל עורך-דין לצורך חתימה הינה לצורך העלאת העקרונות על גבי חוזה פורמלי בלבד.

¹⁶ ע"א 692/86 יעקב בוטקובסקי ושות' – חברה לייבוא ושיווק בע"מ נ' גת, פ"ד מד(1) 57, פס" 10 לפסק דינו של השופט א' מצא (1989).

¹⁷ עניין רבינאי, לעיל ה"ש 5, פס" 9 (ב) לפסק דינו של השופט א' ברק.

נספח

חברת פריזר, עובדת על פיתוח חיסון לנגיף הקורונה. עלות המחקר והפיתוח מרקיעות שחקים ועל כן החברה **החליטה למכור** את אחד מהנכסים שבבעלותה. **החברה פרסמה בדף הפייסבוק שלה את הנכס**, הנמצא בפאתי שכונת רמת החייל, בתל אביב. החברה קיבלה מספר פניות ואף ניהלה משא עם מתן עם **חברת קבע**. בתחילה נדמה היה כי העסקה לא תוכל לצאת לפועל. אולם, לאחר מספר פגישות בין מנהלי החברות, בהן הצדדים נשאו ונתנו בנוגע למחיר המגרש ותנאי התשלום, **הצליחו הצדדים להגיע לכדי הסכמה**.

מזכירתו של מנכ"ל חברת פריזר תיעדה את סיכום פרטי הפגישה, במסמך שכותרתו: "עקרונות הסכם מכר סיכום פגישה". **לרבות: פרטי הנכס, שמות הצדדים, המחיר ותנאי התשלום שהוסכמו בין הצדדים**. לאחר שהודפס עותק אחד ויחיד של המסמך שבקה המדפסת במשרדי חברת פריזר חיים. אולם, מזכירתו של מנהל החברה **צילמה את המסמך ושלחה עותק באמצעות אפליקציית מסרים למנהל חברת קבע**. הצדדים שמחו, הפגישו מרפקים ונדברו לצאת לארוחה תגיגית לאחר שתסתיימה ההגבלות ותותר פתיחת מסעדות.

כיוון שהמשא ומתן הגיע לסיומו המוצלח ביום חמישי בערב, קבעו הצדדים להיפגש בבוקר יום ראשון, במשרדו של עורך הדין המייצג את חברת פריזר לשם חתימה על חוזה המכר. **בניגוד להסכמות בין הצדדים בבוקרו של יום ראשון התקשרה מזכירתו של מנכ"ל חברת פריזר למשרדו של מנכ"ל חברת קבע וביטלה את הפגישה**. לאחר מספר חודשים נתברר למנכ"ל חברת קבע כי חברת פריזר מכרה את המגרש לחברת גבע תמורת סכום נמוך יותר אשר שולם במלואו במזומן.

דונו בסוגיות המשפטיות העולות מהמקרה.

טיוטה

- חברת פריזר מחליטה למכור, מפרסמת בפייסבוק (גמירות דעת)
- מקבלת מספר פניות
- מנהלת מו"מ עם חברת קבע
- מצליחים להגיע לכדי הסכמה
- נכתב מסמך "עקרונות הסכם מכר סיכום פגישה"
- במסמך מופיעים פרטים כגון: פרטי הנכס, שמות הצדדים, המחיר ותנאי התשלום שהוסכמו בין הצדדים
- חברת קבע מקבלת העתק של המסמך
- הצדדים שמחו וקבעו לצאת לארוחה חגיגית כאשר יתאפשר
- המו"מ הסתיים בחמישי בערב.. נקבע פגישה ביום ראשון בבוקר אצל עו"ד כדי לחתום על חוזה מכר.. אם המו"מ היה מסתיים בחמישי בבוקר אולי כבר היה נחתם חוזה...
- ביום ראשון חברת קבע מקבלת טלפון מהמזכירה שהפגישה מבוטלת
- לאחר זמן מה התברר שפריזר מכרה את הנכס תמורת סמוך נמוך יותר ששולם במזומן

2 דרכים לניתוח זכ"ד (רבינאי)

אין חתימה- חייב/לא חייב

גמירות דעת- התקיים/לא התקיים

מסוימות- התקיים/לא התקיים, הדרישה התרככה בשנים האחרונות

חוק מקרקעין דרישת כתב- התקיימה/ לא התקיימה

פרטים הכרחיים בהתאם לחוק המקרקעין

השלמת פרטים חסרים