



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט גלעד הס

דוד סיני

התובע/נתבע שכנגד

נגד

1. אל. איי (חזק) השקעות בע"מ
2. להב לוי

הנתבעים/תובעים שכנגד

התובע והנתבע שכנגד על ידי - עו"ד דנה וקנין ועו"ד דנה שורץ
הנתבעים והתובעים שכנגד על ידי - עו"ד תומר בר-נתן, עו"ד יונתן גרינשטיין ועו"ד יוגב כתר

פסק דין

מבוא

1. התובע והנתבע שכנגד, מר דוד סיני (להלן ולשם הנוחות: "התובע"), הינו בעל הזכויות של המקרקעין הידועים כחלקות 155 ו-167 בגוש 7087 וכן של חלק מחלקות 15 ו-16 בגוש 7087 בעיר תל אביב-יפו, והוא הטוען לזכויות גם בחלקה 153 בגוש 7087, כלל החלקות הללו יכוננו להלן: "המקרקעין".
2. הנתבעת 1, הינה חברה פרטית שהוקמה בתקופה הרלוונטית לצורך יזמות נדל"ן (להלן: "הנתבעת"). מר להב לוי, הנתבע 2 (להלן: "הנתבע"), הינו הבעלים היחיד של הנתבעת ומנהלה, וביחד הם גם התובעים שכנגד (להלן ולשם הנוחות: "הנתבעים").
3. התובע והנתבעים ניהלו משא ומתן למכירת המקרקעין מהתובע לנתבעים החל מחודש נובמבר 2019.
4. ביום 23.1.2020 חתמו הצדדים על מסמך, אשר בכותרתו נרשם "זיכרון דברים", כאשר המסמך כולל עקרונות של עסקה למכירת המקרקעין וזאת חלק במתווה של עסקת מכר וחלק במתווה של עסקת קומבינציה (להלן ולשם הנוחות: "זיכרון הדברים"). מכוח זיכרון הדברים שולמה מקדמה בסך של 200,000 ₪ ונרשמה ביום 25.3.2021 הערת אזהרה על המקרקעין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

5. המחלוקת המרכזית בתיק זה הינה - האם זיכרון הדברים מהווה הסכם מחייב למכר המקרקעין מהתובע לנתבעים.
6. אין מחלוקת כי הצדדים המשיכו לנהל משא ומתן לאחר החתימה על זיכרון הדברים, במסגרתו הוחלפו טיוטות רבות, כאשר הטיוטה האחרונה נשלחה על ידי ב"כ התובע, עו"ד עידן מטלין (להלן: "עו"ד מטלין"), ביום 30.8.2020 (ר' נספח 7 לתצהיר הנתבע, להלן ולשם הנוחות: "הטיוטה האחרונה").
- ביום 10.9.2020 הודיע התובע לנתבעים, כי הוא מפסיק את המשא והמתן. ביום 13.9.2020 השיבו הנתבעים כי הם דוחים את ההודעה על הפסקת המשא והמתן, כאשר לטענתם הסכמות הצדדים, בין היתר בזיכרון הדברים, מחייבות ולא ניתן לחזור מהן.
7. 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.
8. מכאן, במסגרת פסק דין זה יש לדון בשתי מחלוקות מרכזיות בין הצדדים:
- א. האם זיכרון הדברים מהווה הסכם מחייב.
- ב. במידה וזיכרון הדברים הינו הסכם מחייב, האם זה בוטל, שונה או נזנח במסגרת המשא והמתן שלאחר חתימתו.

רקע - ההליכים בתיק

9. כתב התביעה הוגש ביום 17.8.2021 וכתב ההגנה והתביעה שכנגד הוגשו ביום 15.12.2021. אציין, כי לא הוגשו בקשות לסעדים זמניים מטעם הצדדים.
- ביום 22.6.2022 התקיים קדם המשפט הראשון בתיק, בסופו ניתן צו להגשת ראיות בכתב.
10. התובע, במסגרת תצהירי התביעה וההגנה שכנגד, הגיש מטעמו את התצהירים הבאים: תצהיר התובע ותצהיר מר דורון מיכלין (להלן: "מר מיכלין").
- הנתבעים, במסגרת תצהירי ההגנה והתביעה שכנגד, הגישו מטעמם את התצהירים הבאים: תצהיר הנתבע ותצהיר מר ליאור מלקוב.
11. ביום 2.5.2023 התקיים קדם משפט במסגרתו קבעתי מועדים להוכחות וכן קבעתי את סדר העדת העדים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

12. ביום 1.6.2023 הוגשו תצהירים משלימים מטעם הצדדים, מטעם התובע הוגש תצהירו של עו"ד עידן מטלין (להלן: "עו"ד מטלין") ומטעם הנתבעים הוגש תצהירו של עו"ד גור קורן (להלן: "עו"ד קורן").

ביום 17.7.2023 נחקרו העדים מטעם התובע: עו"ד עידן מטלין, מר דורון מיכלין והתובע.

ביום 19.7.2023 נחקרו העדים מטעם הנתבעים: מר ליאור מלכוב, עו"ד גור קורן והנתבע.

13. הצדדים הגישו סיכומים בכתב.

אתייחס ואדרש לניתוח העדויות והראיות וכן לטענות הצדדים בסיכומים בפרק הדיון והכרעה.

דיון והכרעה

14. הטענה העיקרית של התובע בסיכומיו הינה, כי זיכרון הדברים שנחתם אינו מהווה הסכם מחייב, אלא נועד להוכיח רצינות של הנתבעים בלבד. עוד טוען התובע, 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 הטענה העיקרית של הנתבעים הינה, כי זיכרון הדברים מהווה הסכם מחייב בין הצדדים, וכי זיכרון הדברים לא בוטל מעולם, כאשר הטיוטה האחרונה מהווה למעשה יישום של ההסכמות המחייבות מכוח זיכרון הדברים.

15. לאחר ששקלתי את מכלול הראיות שהיו לפניי, הן אלו בכתב והן אלו בעל פה, לאחר שבחנתי את טענות הצדדים בסיכומים מרחבי הדעת מטעמם, ולאור ההלכות המשפטיות בנושא, אני סבור שיש לדחות את התביעה ולקבל את התביעה שכנגד, ולהורות על אכיפת זיכרון הדברים. והכל כפי שאנמק בהרחבה להלן.

המסגרת הנורמטיבית - זיכרון דברים גמירת דעת ומסוימות

16. המקרה שלפניי, מקרה בו צדדים למשא ומתן בדבר עסקת מקרקעין חותמים על 'מסמך ביניים' במסגרת המשא והמתן, המכונה בדרך כלל זיכרון דברים, ולאחר מכן מתעוררת מחלוקת לגבי מסמך זה, האם מדובר בהסכם מחייב, או לאו, הינו מקרה שכיח בפסיקה הישראלית, וההלכה לגביו, בשלב זה, ברורה.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

ההלכה בעניין זה נפסקה עוד בפסק הדין הידוע בעניין ע"א 158-77 חוה רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ (בפירוק) [פורסם במאגר נבו] (8.4.1979) ובית המשפט העליון וכן הערכאות הדיוניות יישמו הלכה זו בעשרות רבות של מקרים.

לאחרונה, חזר בית המשפט העליון על ההלכה בעניין ע"א 1456-22 איברהים עג'מי נ' וואחת אל סאלם נווה שלום (ועד מקומי נווה שלום) [פורסם באתר נבו] (28.2.2024) (להלן: "עניין עג'מי").

אציין, כי בעניין עג'מי לעיל, ציין כב' השופט גרוסקופף, כי ייתכן ויהיה מקום בעתיד לשנות את ההלכה בנושא, או לכל הפחות, למתן אותה, אולם, בשלב זה, ההלכה בנושא נותרה על כנה.

17. בהתאם להלכה זו 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.

ר' בעניין עג'מי לעיל, פסקה 24:

"נקודת המוצא, מאז פסק הדין המנחה של השופט אהרן ברק בע"א 158/77 רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ (בפירוק), פ"ד לג(2) 283, 285-288 (1979) (להלן: עניין רבינאי), היא כי הגישה הפורמאלית, לפיה מסמך ביניים הוא לעולם נעדר תוקף משפטי נדחתה. תחתיה אומצה בפסיקתנו גישה מהותית, המבקשת לבחון האם מסמך הביניים עומד בדרישות המהותיות לכריתת חוזה – דהיינו, בהינתן שהצדדים התכוונו ליצור יחסים משפטיים באמצעות המשא ומתן, האם מתקיימות במסמך הביניים שתי הדרישות הנוספות החיוניות ליצירת חוזה על פי הדין הישראלי: גמירת דעת ומסוימות."

ור' גם בע"א 9247/10 אהרון רוזנברג נ' חיים סבן [פורסם במאגר נבו] (24.10.2013) (להלן: "עניין רוזנברג"), במסגרתו בית המשפט העליון מדגיש, כי המבחן לקביעת תוקפה של ההסכמה הינו מבחן מהותי ולא מבחן צורני:





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

"כידוע, מסמך שנחתם בין צדדים למשא ומתן – המבטא הסכמה בדבר תנאים מסוימים של עסקה אך מוסיף וקובע כי ייחתם הסכם סופי בעתיד – עשוי בנסיבות מסוימות להוות חוזה מחייב, ובנסיבות אחרות ללמד כי מדובר אך בשלב ביניים במשא ומתן שאינו כובל את הצדדים בהסכמות שנכללו בו (ראו: ע"א 158/77 רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ, פ"ד לג(2) 281, 286 (1979) (להלן: עניין רבינאי); ע"א 5332/03 רמות ארזים, חברה לבניין והשקעות בע"מ נ' שירן, פ"ד נט(1) 931, 937 (2004)). מסמך מעין זה מכונה תדיר "זיכרון דברים" אולם כינויו אינו מכתוב את נפיקתו. כדי שניתן יהיה להסיק מן המסמך שנכרת חוזה, נדרשים להתקיים שני יסודות מצטברים ברגע הכריתה: האחד, עליו ללמד כי הצדדים גמרו בדעתם להתקשר בחוזה מחייב; והשני, על ההסכמה להיות מסוימת די צרכה" (הדגשה אינה במקור – ג.ה).

18. ההלכה בעניין יסוד גמירת הדעת הינה כי המבחן הינו מבחן אובייקטיבי אשר מביא בחשבון, בין היתר, את לשון הזיכרון הדברים ומכלול נסיבות העניין.

ר' בעניין עגמי לעיל בפסקה 27:

"היסוד הראשון הנחוץ על מנת לאפיין מסמך ביניים כחוזה מחייב, הוא שעליו לבטא גמירות הדעת של הצדדים, דהיינו מפגש רצונות להיקשר בעסקה לאלתר, שתנאיה העיקריים ידועים ומוסכמים על פי מבחן אובייקטיבי. על כך ניתן ללמוד מתוכן המסמך שבמחלוקת – ובכלל זה לשונה של "נוסחת הקשר", המגדירה את היחס בין המסמך לבין החוזה המפורט אשר עתיד להיחתם, מנסיבות העניין ומהתנהגותם של הצדדים (ראו מני רבים: עניין רבינאי, בעמ' 285-288; ע"א 3380/97 תמגר חברה לבניה ופיתוח בע"מ נ' גושן, פ"ד נב(4) 673, 681 (1998) (להלן: עניין תמגר)); ע"א 9247/10 רוזנברג נ' סבן, פסקאות 12-13 [פורסם בנבו] (24.7.2013) (להלן: עניין רוזנברג); ע"א 4933/17 גרין (איבגי) נ' פרידמן, פסקה 41 [פורסם בנבו] (11.10.2020) (להלן: עניין גרין); גבריאלה שלו ואפי צמח דיני חוזים 158 (מהדורה רביעית, 2019) (להלן: שלו וצמח))"

וכן ר' בעניין רוזנברג דלעיל את רשימת מבחני העזר להכרעה בנושא גמירת הדעת והכוונה ליצור קשר חוזי מחייב (פסקה 13 לפסק הדין):



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

"כוונת הצדדים ליצור קשר חוזי מחייב נלמדת ממכלול נסיבות העניין ובהן לשון המסמך, תוכנו והתנהגות הצדדים לפני ניסוחו, בזמן החתימה עליו ולאחר מכן."

כלומר, על מנת לקבוע האם מתקיים יסוד גמירת דעת הצדדים, בית המשפט יבחן את לשון המסמך, תוכן המסמך, והתנהגות הצדדים לפני, בזמן ואחרי החתימה.

19. 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, ר' בפסקה 13 לפסק הדין בעניין **רוזנברג לעיל**:

"כאשר עסקינן ב"הסכם מוקדם" או ב"זיכרון דברים", יש לבחון גם את לשונה ומתכונתה של "נוסחת הקשר" בין ההסכם המוקדם לבין הסכם שאמור להיחתם בעתיד, ולבדוק אם היא מעידה על כך שהצדדים ראו בהסכם המוקדם משום הסכם מחייב (עניין רבינאי, בעמ' 287-288; ע"א 8320/09 אלחדד נ' שמיר, פסקה 25 (29.3.2011)). מקובל לומר כי "נוסחת הקשר" שלפיה ההסכם המוקדם "כפוף לחוזה פורמאלי" מצביעה על כך שהצדדים ראו בהסכם זה שלב ביניים במשא ובמתן בלבד (עניין רבינאי, בעמ' 287). יודגש כי 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 ומהתנהגות הצדדים לפני, בעת ולאחר ההסכמה (פרידמן וכהן, בעמ' 296-298; עניין רבינאי, בעמ' 287)."

20. היסוד השני שכאמור יש לבדוק הינו יסוד המסוימות, כך שעל מנת שנראה בזיכרון הדברים הסכם מחייב נדרש כי זה יכלול את התנאים העיקריים החיוניים והמהותיים של העסקה, ר' בעניין **עג'מי לעיל**, בפסקה 28:

"יסוד השני הנחוץ על מנת לאפיין מסמך ביניים כחוזה מחייב הוא מסוימות, דהיינו שהמסמך יכלול את התנאים העיקריים החיוניים להתקשרות בחוזה (עניין רבינאי, בעמ' 287; ע"א 9255/11 דניאל נ' פלונית, פסקה 19 [פורסם בנבו] (11.8.2013); עניין גרין, בפסקה 42; שלו וצמח, בעמ' 169; דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים כרך א 299-300 (מהדורה שנייה, 2018) (להלן: פרידמן וכהן))."

עם זאת, 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, ר' **עג'מי לעיל** פסקה 28:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

"כידוע, בחלוף השנים השתרשה בפסיקה גישה מרוככת לעניין המסוימות, אשר מאפשרת הכרה בחוזה גם כאשר לא ניתן היה למצוא את כל התנאים העיקריים החיוניים להתקשרות, וזאת כאשר פרטים אלה ניתנים להשלמה באמצעות פרשנות, על סמך מסמכים חיצוניים, הוראות שבדין או לפי הנוהג המקובל"

עוד בעניין ריכוך דרישת המסוימות, ר' בעניין **רוזנברג** לעיל בפסקה 14 לפסק הדין:

"התשובה לשאלה איזה מתנאי העסקה ייחשב מהותי משתנה בהתאם לאופי העסקה ולנסיבותיה."

21. 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, לעניין זה, ר', למשל, פסקה 28 בעניין **עג'מי** לעיל וכן פסקה 14 לפסק הדין בעניין **רוזנברג** לעיל.

22. פרמטרים אלו של בחינת יסודות גמירת הדעת והמסוימות, וכן קשר הגומלין ביניהם, וזאת על מנת להכריע האם זיכרון הדברים הינו הסכם מחייב מקובלים עד היום ויושמו בשורה ארוכה של פסקי דין, ר', למשל, ת"א (מחוזי מרכז) 36121-05-18 **מוחמד מסארוה נ' עיזבון המנוח אמין טיבי ז"ל** [פורסם באתר נבו] (15.4.2024), ת"א (מחוזי חיפה) 13697-05-22 **אילן מסיקה נ' דוד סימון בן דוד** [פורסם באתר נבו] (4.9.2024) ועוד.

23. לאור האמור לעיל, על מנת להכריע במחלוקת שלפניי עליו לבחון את יסוד גמירת הדעת של הצדדים להתקשר בהסכם מחייב ואת יסוד המסוימות והכל על רקע נוסח זיכרון הדברים ומכלול הנסיבות הן אלו שקדמו לזיכרון הדברים והן אלו שלאחר זיכרון הדברים.

מעמדו של זכרון הדברים מיום 23.1.2020

24. כאמור לעיל, על מנת להכריע בשאלת תוקפו המחייב של זיכרון הדברים, יש לבחון האם הוא מסוים דיו והאם הצדדים גמרו בדעתם להתקשר בהסכם מחייב, וכן את השפעת הגומלין בין שני המרכיבים הללו.

מכאן, אבחן את מסוימות ההסכם בהתאם ללשונו ולכללי הפסיקה בנושא, ולאחר מכן אבחן את גמירת דעת הצדדים לאור לשון ההסכם, הנסיבות שהובילו לחתימת זיכרון הדברים והאירועים לאחר החתימה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

מסוימות זיכרון הדברים

25. בחינת מסוימות זיכרון הדברים מלמדת, כי מדובר במסמך המשתרע על פני שלושה עמודים, ואשר מכיל הסכמות בכל פרט מהותי הנדרש לעסקת נדל"ן, כדלקמן:

- א. הגדרת המקרקעין: ר' 'הואילים' לזיכרון הדברים;
- ב. התמורה לגבי עסקת המכר: ר' סעיף 2 לזיכרון הדברים;
- ג. חלוקת שיעור הקומביניציה: ר' סעיף 3 לזיכרון הדברים;
- ד. רישום הערת אזהרה: ר' סעיף 2.3 לזיכרון הדברים;
- ה. החזקה והשימוש בתקופת הביניים: ר' סעיף 4 לזיכרון הדברים;
- ו. הוצאות הפרויקט: ר' סעיף 5 לזיכרון הדברים;
- ז. מיסוי והיטלים (כולל מס שבח, מס רכישה, היטל השבחה, מע"מ ואגרות והיטלי פיתוח): ר' סעיף 6 לזיכרון הדברים;
- ח. משרד עורך דין מלווה: ר' סעיף 7 לזיכרון הדברים.

26. מכאן ניתן ללמוד, כי מדובר בזיכרון דברים מפורט, הכולל התייחסות לנושאים רבים הנדרשים לביצוע והשלמת עסקת מקרקעין, כך שנראה כי דרישת המסוימות מתקיימת במלואה.

עם זאת, התובע בסיכומים מטעמו טוען כי זיכרון הדברים חסר מסוימות בפרטים מהותיים. לטענת התובע, הפרטים המהותיים החסרים הינם סוגיית המס (סעיף ב.1. לסיכומי התובע), סוגיית המע"מ (סעיף ב.2. לסיכומי התובע) וסוגיית מימון העסקה ושעבוד המקרקעין (סעיף ב.3. לסיכומי התובע).

טענה כללית נוספת של התובע הינה, כי זיכרון הדברים נחתם מול חברה שכלל איננה קיימת (ר' סעיף 26 לסיכומי התובע).

כמו כן, טוען התובע בקצרה לפרטים נוספים שחסרים, כגון: מתווה תשלום התמורה, תנאים מתלים וסנקציות (ר' סעיף 28 לסיכומי התובע).





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

27. אציין, כי טענת התובע בנושאים אלו הינה כפולה, הן במישור המסוימות, כך שלטענת התובע בהעדר הפריטים הללו, זיכרון הדברים אינו מסוים דיו, והן במישור ההליכים לאחר זיכרון הדברים, כאשר במישור זה טענת התובע הינה כי הצדדים לא הגיעו להסכמות בנושאים הללו. לטעמי יש לדחות את טענות התובע בשני המישורים. בפרק זה אעסוק במישור המסוימות, ולאחר מכן אעסוק בנושא הסכמות הצדדים בנושאים שלא נכללו בזיכרון הדברים.

28. בטרם אדון בטענות הספציפיות לעניין המסוימות אציין, כי ברור כי זיכרון הדברים אינו אמור לכלול את כלל פרטי ההתקשרות בין הצדדים, אלא את הפרטים העיקריים המגבשים עסקת מקרקעין. יתרה מזו, גם ההסכם המפורט שנחתם בעקבות זיכרון הדברים אינו יכול לכלול את כלל הסוגיות והמחלוקות שיכולות להתגלות בעתיד בין הצדדים, כך שתמיד יכולה להתעורר מחלוקת בדבר סוגיה שלא נכללה בהסכם, והעובדה כי מחלוקת ספציפית בין הצדדים לא מצאה ביטוי בהסכם, אין בה ללמד כי ההסכם לא היה מסוים דיו.

29. מכאן, עצם העובדה כי סוגיה ספציפית אינה נכללת בזיכרון הדברים, אינה מלמדת כי זיכרון הדברים אינו מסוים דיו, ועל מנת לקבוע את משמעות העדר ההסדרה בסוגיה מסוימת על מסוימות זיכרון הדברים, יש לערוך בחינה דו שלבית.

בשלב הראשון יש לבחון, האם מדובר בסוגיה בלעדית פרטי העסקה בין הצדדים אינם שלמים עד כדי פגיעה במסוימות זיכרון הדברים. בשלב השני נבחן, האם מדובר בסוגיה מהותית, אשר נותרה שנויה במחלוקת, ולמעשה מונעת את מימוש העסקה כפי שהתגבשה בזיכרון הדברים. לעניין זה, ר' פסק הדין בעניין עג'מי לעיל, בפסקה 28:

"עם זאת, השלמה כאמור לא תתבצע במקומות שבהם גילו הצדדים היעדר הסכמה באופן מפורש לגבי אותם פרטים חסרים (עניין בוטקובסקי, בעמ' 66; עניין תמגר, בעמ' 282)."

עוד אציין, כי קיים קשר גומלין בין שני השלבים, כך ככל שנותרה מחלוקת לגבי פרט מהותי בעסקה, אזי אי הכללת אותו פרט בזיכרון הדברים יש בה להשפיע על מסוימות זיכרון הדברים, ומן הסתם, גם על גמירת הדעת.

30. על רקע דברים אלו, אבחן את טענות התובע ביחס להעדר מסוימות זיכרון הדברים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

התייחסות להיבטי המיסוי בזיכרון הדברים

31. התובע טוען בסיכומיו, כי היבטי המס הינם קרדינאליים בכל עסקת מקרקעין, ובפרט היו חשובים לצדדים בעסקה זו, ולכן שני הצדדים התנו כל מתווה בהתייעצות עם יועצי המס מטעמם.

התובע מצייין, כי הנתבע עצמו העיד, כי לאחר החתימה על זיכרון הדברים היו הצדדים צריכים לקבוע מנגנון שיהיה מקובל על שני הצדדים בנושא המיסוי, ומסיבה זו ההסכם גם לא דווח לרשויות המס.

התובע מפנה בנושא זה לפסק הדין בעניין ע"א 9255/11 **דניאל נ. פלונית** [פורסם באתר נבו] (11.8.2013) (להלן: "עניין דניאל").

איני מקבל את עמדתו של התובע בנושא זה, ואנמק.

32. פסק הדין בעניין **דניאל** לעיל, מבהיר את ההלכה בעניין התייחסות לנושא המס כמרכיב במסוימות זיכרון הדברים, כאשר הכלל שנקבע לעניין זה הינו, כדלקמן:

"אכן, ברגיל, העדר התייחסות לסוגיית תשלומי המסים, איננה מלמדת, כשלעצמה, על היעדרה של מסוימות, לנוכח האפשרות להשלים פרטים אלה מכוח הדין או הנוהג (ראו: סעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963; ע"א 8505/09 שאשא נ' ירוק בעיר הנעה בגז בע"מ, [פורסם בנבו], פסקה 10 (23.3.2011))."

כלומר, הכלל הינו שהעדר התייחסות לנושא המס אינו מלמד כשלעצמו כי זיכרון הדברים אינו מסוים דיו. עם זאת, ממשך וקובע בית המשפט בעניין **דניאל** לעיל, כי כאשר הצדדים ייחסו לשאלת המס חשיבות מרבית וראו בה היבט **יסודי** של העסקה, ושאלת המיסוי אינה מוסדרת באופן ברור בזיכרון הדברים, הרי זיכרון הדברים לוקה בהעדר מסוימות (ר' פסקה 20 לפסק הדין).

אני סבור כי על רקע דברים אלו, זיכרון הדברים, נשוא תיק זה, מסוים דיו בשאלת המס, ואנמק.

33. ראשית ראוי לציין, כי סוגיית המס **מוסדרת** בזיכרון הדברים. כלומר, אין לפנינו מקרה בו זיכרון הדברים שותק או חסר הסדר בסוגיית המס, אלא מקרה בו הצדדים התייחסו לשאלת המיסוי באופן מפורש בזיכרון הדברים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

כך, זיכרון הדברים כולל סעיף מלא המתייחס למיסוי מקרקעין ולהיטלים שונים, לרבות התייחסות להיטל ההשבחה, מס שבת, מס רכישה, מע"מ ואגרות בניה.

יתרה מזו, הצדדים הוסיפו בכתב יד, הבחנה בין שטח של 900 מ"ר מהמקרקעין אשר עליו יישלם הנתבע את המיסוי לעומת שטח של 746 מ"ר עליו ישלם התובע את המיסוי.

מכאן, במישור המסוימות קיימת התייחסות ברורה בזיכרון הדברים לסוגיות המס, התייחסות אשר זכתה לתשומת לב הצדדים, כפי שניתן ללמוד מהתוספת בכתב יד.

34. שנית, בשונה מפסק הדין בעניין **דניאל לעיל**, לא הייתה קיימת מחלוקת מהותית בין הצדדים בנושא המס, מחלוקת אשר לא הוסדרה בזיכרון הדברים, או נותרה עמומה. כך, בעניין **דניאל לעיל**, הייתה מחלוקת בין הצדדים שם, האם מדובר בעסקת "נטו" או שמא יוטל מס על המוכר, בעניינו לא הייתה מחלוקת כזו או דומה, שלא הוסדרה בזיכרון הדברים.

יוטעם, אין חולק כי הצדדים ביקשו להתייעץ עם באי כוחם וכן עם יועצי מס במטרה למקסם את הרווח ולהקטין את המיסוי, אולם, וזה העיקר לעניין זה, התובע לא הצביע על **מחלוקת** בין הצדדים בעניין זה שלא הוסדרה.

כך, ככל שאכן יש מתווה שניתן באמצעותו להפחית את נטל המס, למשל, הפרדה בין שני הנושאים בהסכם (עסקת המזומן ועסקת הקומבינציה), הצדדים היו מוכנים לאמץ מתווה זה, אולם בכך אין כל סתירה לחלוקת נטל המס בין הצדדים כפי שהוסכמה ופורטה בזיכרון הדברים באופן ברור.

למעשה, התובע לא פירט בתצהירו או בסיכומיו **מחלוקת** בין הצדדים לעניין חלוקת נטל המיסים בין הצדדים, אלא רק תאר רצון הדדי להפחתת נטל המס.

יוטעם, גם בתקופה **שלאחר** החתימה על זיכרון הדברים, לא נתגלתה מחלוקת בין הצדדים בעניין חלוקת נטל המס בין הצדדים, ר', משל, מייל מיום 11.2.2020 (מוצג מ/14 לסיכומי התובע) ור' גם מייל מיום 18.8.2020 (מוצג מ/16 לסיכומי התובע), העוסקים בצורך להעביר את ההסכם ליועצי המס של הצדדים, אולם, במיילים אלו לא מתגלה מחלוקת בין הצדדים בעניין נטל המס המוטל על כל אחד מהצדדים.

אציין, כי זיכרון הדברים במקרה שלפניי, אפילו לא נדרש להשלמה מכוח התנהלות קודמות בין הצדדים או הנוהג המקובל בהסכמים דומים וזאת מכוח סעיף 26 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973 (להלן: "**חוק החוזים (חלק כללי)**"), היות וזיכרון הדברים מתייחס, כאמור, מפורשות לנושא המיסוי וחלוקת נטל המס.

35. לאור האמור לעיל, אני סבור כי זיכרון הדברים מסוים דיו בנושא המס.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

סוגיית המע"מ

36. פרט נוסף אשר התובע טוען, כי היה חסר בזיכרון הדברים הינו התייחסות לשאלת המע"מ בעניין הסכום של 29,000,000 ₪ בעסקת המכר במזומן.

אציין, כי טענה זו נטענת על ידי התובע הן במישור המסוימות, כאשר התובע טוען כי זיכרון הדברים אינו מסדיר זאת, והן במישור גמירת הדעת, כאשר לטענת התובע מדובר בנושא שנותר שנוי במחלוקת והוא בעל משמעות כלכלית משמעותית היות והוא משקף מחלוקת בסך של כ- 5 מיליון ₪.

אין לקבל טענות אלו של התובע, ואסביר.

37. בעניין המסוימות, הרי נושא המע"מ אינו גורע ממסוימות זיכרון הדברים, וזאת כאשר הפסיקה קבעה כללים ברורים כיצד יש להשלים את נושא המע"מ כאשר ההסכם אינו מסדיר זאת, ר' ע"א 1113-09 עו"ד אבנר כהן נ' המשביר לצרכן החדש בע"מ [פורסם באתר נבו] (27.1.2011) ולאחרונה, לרבות התייחסות למקרה דומה למקרה שלפניי, ר' ע"א 8872/18 פני וייס נ' משה בן מנחם [פורסם באתר נבו] (18.7.2021).

לפיכך, העובדה כי אין התייחסות בזיכרון הדברים לנושא המע"מ, אין בה לפגום במסוימות שלו.

38. בעניין גמירת הדעת בנושא המע"מ, הרי לא הייתה בזמן אמת, ואין גם כיום, מחלוקת כלשהי בדבר חובת הנתבעים להוספת מע"מ על סכום התמורה במזומן, ר' סעיף 72 לסיכומי התשובה מטעם הנתבעים.

כלומר, התובע סבור כי יש להוסיף מע"מ לסכום התמורה במזומן, והנתבעים מסכימים לכך, ולפיכך אין כל פגם ביסוד גמירת הדעת בנושא זה, ונראה כי התובע מנסה ליצור מחלוקת, או אי הסכמה, במקום שאין כזאת.

מימון העסקה ושעבוד המקרקעין

39. התובע טוען בסיכומיו, כי אין בזיכרון הדברים כל התייחסות לסוגיית מימון העסקה ושעבוד המקרקעין ומכאן קיים פגם במסוימות ההסכם, וזאת בפרט כאשר קימת חשיבות רבה לנושא בעסקה כה משמעותית, ולאחר שנתגלו מחלוקות בין הצדדים בשלב מאוחר יותר בנושא זה.

איני סבור כי העדר התייחסות בזיכרון הדברים לנושא המימון ושעבוד המקרקעין, יש בו די על מנת לקבוע כי ההסכם אינו מסוים, ואבאר.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

40. ראשית, כפי שציינתי לעיל, זיכרון הדברים אינו אמור לכלול את כלל פרטי ההתקשרות בין הצדדים, אלא את הפרטים העיקריים המגבשים עסקת מקרקעין. מכאן יש לבחון, בשלב הראשון, האם מדובר בסוגיה בלעדית פרטי העסקה בין הצדדים אינם שלמים עד כדי פגיעה במסוימות זיכרון הדברים, ובשלב השני, האם מדובר בסוגיה מהותית, אשר נותרה שנויה במחלוקת.
41. במקרה שלפניי, אכן אין בזיכרון הדברים התייחסות לנושא מימון העסקה ושיעבוד המקרקעין. לטעמי, העדר פרט זה מזיכרון הדברים, כשלעצמו, אין בו בכדי לפגוע במסוימות זיכרון הדברים, אשר כאמור כולל את הפרטים המהותיים הנדרשים לעסקת מקרקעין.
- מימון העסקה ושיעבוד המקרקעין, אינם מסוג הפרטים אשר אי הסדרתם בזיכרון דברים יוביל למסקנה חד משמעית, כי זיכרון דברים הינו בלתי מסוים, וזאת כאשר מדובר, בפרטים שניתן להשלים מכוח סעיף 26 לחוק החוזים (חלק כללי).
42. עם זאת, נושא מימון העסקה ושיעבוד המקרקעין לצורך כך, אכן יכולים להיות נושא **מהותי** בעסקת מקרקעין, נושא אשר ללא הסדרתו והסכמות הצדדים לגביו, לא תצא העסקה אל הפועל. מכאן, אף אם העדר התייחסות לנושא זה, אין בו בכדי לשלול באופן קטגורי כי זיכרון הדברים מסוים, הרי העדר הסכמה על נושא זה, יכול להוביל למסקנה, כי לא נכרת הסכם מחייב או כי זיכרון הדברים שהוסכם אינו בר ביצוע.
43. בחינת חומר הראיות בעניין שלפניי מגלה, כי על אף שנושא המימון ושיעבוד המקרקעין לא נכללו בזיכרון הדברים, הרי בשלב מאוחר יותר הייתה הסכמה מלאה בעניין זה בין הצדדים. אמנם, מהמייל של עו"ד עידן מטלין, ב"כ התובע, מיום 2.8.2020 (מוצג מ/17 לסיכומי התובע) עולה, כי התעוררה מחלוקת בנושא המימון, אולם, ממייל התגובה של עו"ד גור קורן, ב"כ הנתבעים, מיום 4.8.2020 עולה, כי המחלוקת נפתרה וכי הושגה הסכמה בנושא.
- תמונה דומה על הסכמה בנושא המימון והשיעבוד, ניתן ללמוד מהטיוטה מיום 30.8.2020, כאמור **הטיוטה האחרונה**, ששלח עו"ד מטלין. טיוטה זו מסדירה באופן ברור ושלם את נושא המימון והשיעבוד. כך, נושא המימון מוסדר באופן ברור, וללא כל מחלוקת, בסעיף 7 להסכם המכר וכך נושא המימון ושיעבוד המקרקעין מוסדר בסעיף 21 להסכם הקומבינציה.
- מכאן, אף כי נושא מימון העסקה ושיעבוד המקרקעין לא נכלל בזיכרון הדברים, הרי בשלב מאוחר יותר הוא הושלם, ולא נותרה מחלוקת לגביו, כאשר ארחיב בנושא זה בפרק הדן בטענות לגבי מחלוקות שנותרו בין הצדדים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

44. אציין, כי לא מצאתי בפסק הדין בעניין ת"א (מחוזי נצי') 742-10-09 אריה כהן נ' דוד לבקוביץ (פורסם באתר נבו) [30.8.2012] אליו הפנה התובע, רלוונטיות לעניין שלפניי, כאשר הנסיבות שם היו שונות לגמרי, ובכל מקרה, אין בפסק הדין אמירה כללית, כי העדר התייחסות לשעבוד או מימון בזיכרון הדברים יש בהם לפסול את המסוימות שלו.

החברה המתקשרת בהסכם

45. התובע טען בסיכומיו, כי גם בנושא החברה המתקשרת בזיכרון הדברים קיים פגם במסוימות, היות והחברה שנרשמה בזיכרון הדברים, חברת 'LA Israel investment' אינה החברה הנתבעת כאן.

איני מקבל טענה זאת, ואסביר.

46. זיכרון הדברים מציין שני גופים המתקשרים בהסכם - מר להב לוי, הנתבע, וכן חברת 'LA Israel investment', כאשר זיכרון הדברים אף מציין "ו/או מטעמו", כלומר נותן אפשרות לנתבע להקים חברה אחרת מטעמו, אשר אף מוגדרת בזיכרון הדברים כ- "חברה היזמית".

לפיכך, לטעמי, זיכרון הדברים מסוים וברור בנושא זה.

47. אציין, כי בפרויקטים מסוג זה, נוהג מקובל הינו, כי מוקמת חברה ספציפית לביצוע הפרויקט, המוגדרת כ- 'חברת פרויקט', כאשר זיכרון הדברים למעשה נותן תוקף לנוהג זה, אולם מדגיש, כי חברת הפרויקט הינה מטעם הנתבע.

אציין, כי הנתבעת כאן הינה למעשה אותה חברת פרויקט שהוקמה לצורך זה, ולמעשה אין חולק כי היא מטעם הנתבע, כך שאין כל הבדל מהותי בינה לבין החברה הרשומה בזיכרון הדברים.

טענות נוספות בעניין המסוימות

48. התובע מעלה עוד טענות לגבי חוסרים בזיכרון הדברים אשר יש בהם לפגום במסוימות, כגון: העדר סנקציה בזיכרון הדברים על הפרתו, העדר תנאי מתלה בדבר אישור תכנית, אחריות למימון עלויות הזיהום ועוד.

אני דוחה טענות אלו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

49. הפרטים הללו שמציין התובע אינם פריטים הכרחיים למסוימות זיכרון הדברים במקרה שלפניי. כאמור, זיכרון הדברים הינו מפורט וכולל פרמטרים רבים הנדרשים לעסקת מקרקעין, אולם מטיבו אינו יכול להסדיר את כלל הנושאים, אלא את הנושאים העיקריים בלבד.

תניות הנוגעות לסנקציה על הפרת הסכם, תנאים מתלים, חלוקת אחריות למימון וכדומה הינן אכן תניות חשובות בעסקת מקרקעין, אולם אינן תניות **הכרחיות** לזיכרון דברים, ואכן אין בפסיקה התייחסות לתניות אלו כתניות שבלעדיהן הסכם בעניין מקרקעין יהיה לא מסוים.

אציין, כי עצם העובדה שהיה צריך להסדיר בין הצדדים נושאים אלו, אינה מלמדת כי העדרם של נושאים אלו מזיכרון הדברים פוגמים במסוימות שלו.

עם זאת, ככל שלא הגיעו להסכמה בסוגיות אלו, יכולה להיות לכך השפעה על מהותו של זיכרון הדברים, ר' בעניין **עג'מי לעיל**, פסקה 28:

"עם זאת, השלמה כאמור לא תתבצע במקומות שבהם גילו הצדדים היעדר הסכמה באופן מפורש לגבי אותם פרטים חסרים (עניין בוטקובסקי, בעמ' 66; עניין תמגר, בעמ' 282)."

מכאן, נושאים אלו ייבחנו על ידי בהמשך, במסגרת הדיון בסוגיה הכללית הנוגעת לבחינת ההסכמות או אי ההסכמות בנושאים שלא נכללו בזיכרון הדברים. בכל מקרה, איני סבור כי העדר הסדרה של סוגיות אלו בזיכרון הדברים יש בו לפגום במסוימות זיכרון הדברים שלפניי.

50. לאור האמור והמנומק לעיל, אני סבור כי זיכרון הדברים מסוים דיו להוות הסכם מחייב להתקשר בעסקת המקרקעין שלפניי. מדובר בהסכם המזהה את המקרקעין, והקובע, בין היתר: תמורה, תשלום מקדמה, רישום הערת אזהרה, שיק ביטחון, חלוקת אחוזי קומבינציה, דמי שכירות בתקופת הביניים, חלוקת ההוצאות, מיסוי והיטלים, משרד עו"ד מלווה ועוד. פרטים אלו יוצרים תמונת ברורה ומסוימת של ההסכם שנקשר בין הצדדים.

גמירת דעת הצדדים להתקשר בהסכם מחייב

כללי

51. במקרה שלפניי, קיימים שלושה מישורים במסגרתם יש לבחון, האם זיכרון הדברים שנחתם בין הצדדים משקף גמירת דעת של הצדדים להתקשר בהסכם מחייב.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

המישור הראשון הינו הרקע לחתימת זיכרון הדברים ונסיבות חתימתו, המישור השני הינו לשון זיכרון הדברים, והמישור השלישי הינו המשא והמתן לאחר זיכרון דברים.

לטעמי, כפי שאנתח ואנמק להלן, שלושת המישורים הללו מובלים למסקנה, כי זיכרון הדברים משקף גמירת דעת הן של התובע והן של הנתבעים להתקשר בהסכם מחייב.

הרקע לחתימת זיכרון הדברים

52. עיון בטיעוני הצדדים לגבי הרקע, הנסיבות ומשמעות זיכרון הדברים מגלה, כי גרסת הנתבעים בעניין זה ברורה וקוהרנטית, לעומת זאת, גרסת התובע אינה ברורה דיה, אינה קוהרנטית וכפי שאנמק אף אינה מתיישבת עם הראיות בתיק.

53. גרסת הנתבעים, כאמור הינה גרסה ברורה וקוהרנטית.

על פי גרסה זו, הצדדים החלו לנהל משא ומתן במסגרתו ביקש הנתבע באמצעות חברה בבעלותו לרכוש מקרקעין בבעלות התובע. הנתבעים ממשכים וטוענים, כי המשא והמתן התנהל בשני ערוצים. הערוץ הראשון, ערוץ ישיר בין התובע ומר דורון מיכלין מטעמו (וארחיב על הקשר בין התובע למר מיכלין בהמשך) מצד אחד, לבין הנתבע מהצד השני. הערוץ השני, ערוץ משפטי בין באי כוח הצדדים. אציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים, כי התנהלו שני ערוצים אלו של המשא והמתן.

מכאן ממשיכים הנתבעים וטוענים, כי כאשר המשא והמתן התארך, ביקש התובע כי ייחתם מסמך מחייב. על רקע דרישה זו הכין הנתבע, לאחר שהתייעץ עם בא כוחו, עו"ד גור קורן, זיכרון דברים. לאחר מכן, הנתבע נפגש עם התובע ומר מיכלין, ובפגישה חתמו התובע והנתבע על זיכרון הדברים, מתוך כוונה שזה יחייב את שני הצדדים.

54. גרסת התובע, כאמור הינה אחרת. לטענת התובע, אכן הצדדים ניהלו משא ומתן ואכן המשא והמתן התמשך. מכאן, לטענת התובע, הנתבע הוא זה שהציע שהוא יחתום על זיכרון דברים על מנת להראות את רצינות כוונותיו.

כלומר, בניגוד לעמדת הנתבע, שטען כי מטרת זיכרון הדברים הייתה ליצור הסכם מחייב, הרי התובע טוען, כי זיכרון הדברים נערך ונחתם על רקע דרישתו של התובע מהנתבע "להראות רצינות" וזאת לאור כך שהתובע לא האמין בכוונת הנתבע לבצע את העסקה. דרישה זו, לטענת התובע, היא זו שהולידה את הצעת הנתבע, כי הוא יחתום על זיכרון דברים על מנת להראות 'רצינות' (ר' סעיף א.4. לסיכומי התובע וכן סעיף 86 לסיכומים).





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

ר' לעניין גרסה זו של התובע גם את עדותו, כי זיכרון הדברים נועד לקשור באופן מחייב רק את הנתבע והנתבעת, וזאת בין היתר על ידי תשלום דמי רצינות (ר' עמ' 98-99 לפרוטוקול הדיון מיום 17.7.23):

<p>"העד, מר סיני: עו"ד בר נתן: העד, מר סיני: עו"ד בר נתן: העד, מר סיני:</p>	<p>כשחתמתי להב אמר לי בוא נזרז את העניין כן זה רצינות חתמתי. טוב כשחתמתם על זיכרון הדברים, עוד פעם זיכרון דברים. כשחתמתם על זיכרון הדברים אתה מודע לזה שלהב היה צריך לשלם לך 200 אלף שקלים כתשלום ראשון? דמי רצינות כן."</p>
--	---

מר מיכלין מטעם התובע מצהיר דברים דומים בסעיף 36 לתצהירו, כאשר הוא מסביר כי זיכרון הדברים היה "אקט של הבעת רצינות מצד להב לקדם את העסקה וחתימת הסכמים מחייבים".

כלומר, מהגרסה הבסיסית של התובע עולה, כי הוא עצמו לא ראה את זיכרון הדברים כמחייב, אולם, ומצד שני, עולה מטיעון זה של התובע, כי את הנתבע זיכרון הדברים חייב, היות וזו הייתה כוונת הצדדים לעמדת התובע, לקבע את מחויבות הנתבע לעסקה.

אלא, שבמסגרת הסיכומים היטשטשה גרסה זו של התובע, כך שהתובע טוען בסיכומיו, כי גם הנתבע עצמו, בזמן אמת, לא ראה בזיכרון הדברים כמחייב אותו, ר', למשל סעיף 11 לסיכומי התובע. ודוק. אין כוונתי לטענת התובע, כי לאחר החתימה על זיכרון הדברים התנער ממנו הנתבע, אלא לטענת התובע בסיכומים, כי גם "בזמן אמת", כלומר בעת החתימה על זיכרון הדברים, לא ראה הנתבע בזיכרון הדברים הסכם מחייב. כאמור, לטעמי, גרסה זו אינה קוהרנטית לגרסה המרכזית של התובע, כי מטרת זיכרון הדברים הייתה מחויבות מטעם הנתבע בלבד.

כך או כך, אני סבור כי לאור הראיות שלפניי, נסיבות חתימת זיכרון הדברים מלמדות, כי שני הצדדים ראו בזיכרון הדברים כהסכם מחייב, ואפרט.

נסיבות החתימה כמלמדות על היותו של ההסכם הסכם מחייב

55. כהערה מקדימה ראשונה לנושא זה, ראוי להבהיר את מעמדו מר מיכלין בעניין המשא והמתן וכריתת ההסכם.

אין מחלוקת כי הבעלים הרשום של המקרקעין, או הזכאי להירשם כבעל הזכויות, ומכאן בעל הזכות לבצע בהם דיספוזיציה, הינו מר דוד סיני, התובע. אלא, שכבר מהשלבים המוקדמים של המשא והמתן מינה מר סיני את מר דורון מיכלין כנציגו למשא והמתן וכשלוח מלא שלו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

במהלך הדיון הבהיר התובע באופן חד משמעי, כי כל הפעולות וההסכמות של מיכלין, שהיה בן הזוג של בתו של התובע, נעשו על דעתו, וכי אין לו כל טענה, כי מיכלין פעל שלא במסגרת הסמכות שניתנה לו על ידו (ר', למשל, עמ' 98 לפרוטוקול הדיון מיום 17.7.2023).

אציין, כי התובע למעשה לא נתן גרסה מסודרת בעניין זיכרון הדברים, אלא הסביר כי מר מיכלין פעל מטעמו וכל פעולותיו מקובלות עליו, ר', למשל, עמ' 98 שם :

"כבוד השופט כל מה שהוא אומר זה התנהל עם דורון מיכלין, אני אומר לך אני לא יודע לא מבין בזה כלום אני מבין לקנות נחושת אלומיניום אני לא נדל"ניסט הוא עו"ד מה שמו להב והוא עו"ד אני לא מבין בדברים האלה נתתי לו את דורון שיעמוד מול דורון כבוד השופט."

לפיכך, במסגרת פסק דין זה, אתייחס להסכמות, או אי הסכמות, של מר מיכלין, כהסכמות או אי הסכמות של התובע.

56. הערה מקדימה שנייה לנושא זה הינה, כי מדובר בעסקה בין מומחים, אנשי עסקים, אשר מבינים היטב את התחום העסקי ונעזרו באנשי מקצוע מהשורה הראשונה. מר סיני, התובע, אמנם טען כי אינו מבין בנדל"ן, אולם הודה כי הוא איש עסקים רב נכסים, אשר מעסיק עובדים רבים, ובכל מקרה הוא נעזר במר מיכלין, אשר הינו יזם נדל"ן ותיק ומתמחה בתחום. כך, למשל, ניתן ללמוד מהודעות הסמס בין מיכלין לבין הנתבע (נספח 5 לתצהיר הנתבע), כי מיכלין מעורב בעוד פרויקטים רבים של נדל"ן, ואף מנסה לעניין את הנתבע בפרויקטים נוספים (ר' למשל עסקה בבאר שבע בהודעה מיום 4.3.2020, או עסקה באנדרומדה בהודעה מיום 2.7.2020 ועוד). הנתבע אף הוא יזם נדל"ן מנוסה.

שני הצדדים אף נעזרו בשני משרדי עורכי הדין מהמובילים בישראל בתחום הנדל"ן.

מכאן, אין לפניי אזרח רגיל המבקש למכור את דירתו היחידה וחותר על זיכרון דברים שאינו מבין את משמעותו, אלא בשני צדדים מתוחכמים, מומחים, אשר נעזרים באנשי מקצוע מעולים.

57. לעניין נסיבות החתימה על זיכרון הדברים, אין מחלוקת בין הצדדים כי המשא והמתן בין הצדדים החל בחודש נובמבר 2019, כאשר פרטי המשא והמתן מתוארים באופן זהה יחסית בתצהיר הנתבע ובתצהירי מר מיכלין והתובע.

כך, למשל, מר מיכלין מצהיר בסעיף 12 לתצהירו כי התובע היה מעוניין לקדם את העסקה באופן דחוף והנתבע מאשר זאת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

58. החל מחודש נובמבר 2019 לערך, המשא והמתן התקדם במישור עורכי הדין, כאשר עורכי הדין מטעם הצדדים החלו להעביר ביניהם טיוטות של "מסמך עקרונות", ר' נספחים 7 ו-8 לתצהיר מר מיכלין וסעיפים 6 עד 9 לתצהיר הנתבע.

מטיוטות אלו ניתן לראות, כי במישור המשא והמתן שנערך בין עורכי הדין, היו קיימים, באותה עת, פערים מסוימים משפטיים ומסחריים.

59. אלא, שבמקביל למשא והמתן בין עורכי דין הצדדים נפתח ערוץ משא ומתן נוסף וישיר בין התובע לנתבע, או ליתר דיוק בין מר מיכלין מטעם התובע לנתבע.

לעניין זה ר' סעיף 21 לתצהיר מר מיכלין, וכן סעיפים 8 עד 10 לתצהיר התובע.

במסגרת משא ומתן זה, נקבעה פגישה ליום 23.1.2020 בין התובע ומר מיכלין לבין הנתבע.

60. לקראת הפגישה, ועל סמך מסמך עקרונות מיום 13.1.2020 שהוכן על ידי באי כוח הצדדים, הכין הנתבע זיכרון דברים המשקף לטעמו את תנאי העסקה שסוכמו, זאת ועוד, זיכרון דברים זה הועבר על ידי הנתבע לעו"ד קורן אשר נתן הערות לזיכרון הדברים.

אציין, כי לא רק שהנתבע העביר את טיוטת זיכרון הדברים לעו"ד קורן, אלא שהנתבע הבהיר לעו"ד קורן שמבחינתו החתימה על זיכרון הדברים תחייב אותו. ר' עדותו של עו"ד קורן מיום 19.7.2023, עמ' 55 :

"ש. ביום 23/01/2020, להב עדכן אותנו כי מופעל עליו לחץ רב מכיוון סיני, שחש משינוי נוסף של מתווה העסקה וכי הוא מתכוון להפיג את החשש ולהתקשר עם סיני בזכרון דברים מחייב בהתאם להסכמות ביניהם". כך כתבת, נכון? העד, עו"ד קורן: נכון."

יתרה מזאת, עו"ד קורן הזהיר את הנתבע, כי חתימת על זיכרון הדברים תחייב אותו ותחשק אותו לעתיד, ר' עמ' 58 לפרוטוקול מיום 19.7.2023.

עדות מפורטת זו של עו"ד קורן, מחזקת את גרסת הנתבע, כי הוא ראה את זיכרון הדברים כמחייב, לכל הפחות, אותו עצמו.

אציין, כי עדותו של עו"ד קורן לאורך כל הדרך הייתה אמינה בעיניי, וזאת לאור היותה קוהרנטית וברורה וכן נסמכת ותואמת את המסמכים שהוגשו, והיא הייתה גם כנה בנקודות שהינן פחות נוחות לנתבע.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

מכאן ברור, כי הוכח שהנתבע ראה בזיכרון הדברים שהולך להיחתם על ידו **כהסכם מחייב**, לכל הפחות, מהצד שלו, היות ואין היגיון להכין מסמך כה מפורט, ולהתייעץ עם עו"ד לגביו, אילו היה מדובר רק במכתב "רצינות" כטענת התובע.

61. לאחר שהוכח זיכרון הדברים מתכתב הנתבע עם מר מיכלין ביחס לפגישה ולמטרותיה. לטעמי, גם מהתכתבות זו ניתן ללמוד על כוונה לחתום על הסכם מחייב ולא מכתב רצינות כללי בלבד, ואבאר.

כך, ביום 21.1.2020 כותב הנתבע למר מיכלין: **"אגב במידה ותרצה שנפגש אני אתה ודויד ונעשה זכרון דברים רק על מנת להראות רצינות ולסגור קצוות תעדכן אותי."**

התובע טוען בסיכומיו, כי מהודעה זו ניתן ללמוד, כי זיכרון הדברים נעשה רק על מנת ללמוד על הרצינות של הנתבע ולא לצורך הסכם מחייב. אך, בטיעון זה מתעלם התובע מכך שההודעה כוללת שני חלקים, החלק הראשון רצינות, והחלק השני "סגירת קצוות". ההתייחסות בהודעת הסמס לסגירת הקצוות, אינה מתיישבת עם טענה למכתב רצינות בלבד, ומתיישבת יותר עם סגירת ההסכמה על פרטי העסקה.

עוד באותו היום עונה מר מיכלין לנתבע, בין היתר, כך: **"אני לא רוצה כלום ועם** (כך במקור –ג.ה.) **אני יעשה דבר כזה הוא ירצה שתשים דמי רצינות"**. כלומר, מצד אחד מסייג מיכלין את ההסכמה של התובע להצעת הנתבע. אולם, ומצד שני, מר מיכלין **מציע**, כהצעה נגדית, כי אם ישולמו דמי רצינות, התובע "יעשה דבר כזה", כלומר יתחייב לזיכרון הדברים.

התכתבות ברוח דומה ממשיכה בין הצדדים. כך, למשל, כותב הנתבע למיכלין ביום 23.1.2020, בוקר הפגישה שהולידה את החתימה על זיכרון הדברים: **"...בכל אופן אני הולך לדויד היום לקראת 12 וחצי. העסקה תסגר אחי"**.

ומיכלין משיב: **"ברגע שעורכי הדין מושכים זמן לא מזהיר. בכל אופן תבוא ב 12 עם פינקס הצ'קים של החשבון הגדול"**.

כלומר, הכוונה של הנתבע ברורה לסגור את העסקה, ומר מיכלין אינו מוחה על כוונה זו, אלא רק מתנה את החתימה על זיכרון הדברים בתשלום המקדמה.

מכאן, עולה מהתכתבות זו, כי הנתבע התכוון להתחייב לעסקה במסגרת זיכרון הדברים, כאשר גם התובע היה מוכן להתחייב לעסקה, אולם דרש עבור התחייבות זו תשלום מקדמה.

62. אין מחלוקת, כי לפגישה עם התובע ומר מיכלין ביום 23.1.2020 הביא הנתבע את זיכרון הדברים. מר מיכלין מצהיר לגבי זיכרון דברים זה בסעיף 33 לתצהירו:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

"מסמך זה אמור היה לשקף את ההסכמות העקרוניות במסגרת מסמך
העקרונות שנחתם ביום 13.1.2020."

63. כפי שמעידים התובע, מר מיכלין והנתבע, במהלך הפגישה עברו הצדדים על זיכרון הדברים, ערכו מספר תיקונים וחתמו עליו. לאור ההתכתבות לעיל בין מיכלין לנתבע, אשר, כאמור, התנתה את התחייבות התובע בתשלום מקדמה, ראוי להדגיש, כי במהלך הפגישה **הסכים** הנתבע לשלם סך של 200,000 ₪ כדמי מקדמה, והתובע **הסכים** לקבלם.

64. ראוי להסב את תשומת הלב לדרך בה מתאר מר מיכלין את הפגישה ואת תוצאותיה, וכך מצהיר מר מיכלין בסעיף 35 לתצהירו, כאשר הוא מבהיר: "**...במסגרת הפגישה להב שכנע את דוד לקבל סכום של 200,000 ₪ כהבעת דמי רצינות בעסקה ולחתום עמו על זכרון דברים**".

לטעמי, יש בהצהרה זו בגדר כמעט הודאה של התובע (באמצעות הנציג מטעמו), כי הפגישה הולידה הסכם מחייב, ואלו פשוטם של דברים - התובע שוכנע לחתום על זיכרון הדברים המחייב, כאשר התנה חתימה זו בתשלום מקדמה, שאכן שולמה.

65. הצהרה זאת של מר מיכלין על שכנוע התובע לחתום על זיכרון הדברים, מקבלת חיזוק מעדותו של מר מיכלין בבית המשפט, כאשר מר מיכלין מסביר בעדות זו, כי מכוח זיכרון הדברים הוא ראה את הנתבעים מחויבים לעסקה, ר', למשל, עמ' 54 לפרוטוקול הדיון מיום 17.7.2024:

"כב' הש' הס: הבנתי אז אתם רואים את ההסכם הזה שמחייב אותו ולא מחייב אתכם? לא, כי הוא מחויב."
העד, מר מיכלין: וכן שם:

"עו"ד בר נתן: הוא מחויב ההסכם הזה מראה שהוא מחויב לכם נכון?
העד, מר מיכלין: או-קיי.
כב' הש' הס: כן או לא?
העד, מר מיכלין: כן."

66. בכל מקרה, אני סבור שיש לדחות את גרסת התובע, כי זיכרון הדברים היה רק מבחינת "אקט של הבעת רצינות מצד להב לקדם את העסקה וחתימת הסכמים מחייבים", ומכאן הוא אינו מחייב גם את התובע, וזאת ממספר טעמים, ואפרט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

67. ראשית, אף אם אקבל גרסה זו של התובע, כי זיכרון הדברים היה רק אקט של רצינות מצד הנתבע, הרי יש לאקט זה השלכות גם על התובע. כך, אקט רצינות זה מצד הנתבע, מהווה **תמונת ראי** לרצון הגלוי של התובע להתקשר בזיכרון הדברים ולקשור את הנתבע לעסקה, וזאת כפי שעולה מההתכתבויות בין הצדדים שצוטטו לעיל, וכן לאור סעיף 32 לתצהיר מר מיכלין.

68. שנית, גרסה זו של התובע, על פיה זיכרון הדברים היווה רק התחייבות חד צדדית של הנתבעים לקדם את העסקה ולהראות רצינות, לא רק שאינה מתיישבת עם הנסיבות של החתימה על זיכרון הדברים, אלא גם סותרת את האמור ואת המפורט באופן מפורש בזיכרון הדברים.

69. שלישית, ככל שגרסה זו של התובע כי מדובר היה בהתחייבות חד צדדית הייתה נכונה, הרי ניתן היה להסתפק בהתחייבות בת מספר שורות של הנתבע, ולא הייתה נדרשת חתימה של שני הצדדים על זיכרון דברים המשתרע על פני 5 עמודים, זיכרון דברים המסדיר באופן מדוקדק את כלל פרטי העסקה. עיון בלשון זיכרון הדברים, כפי שארחיב להלן, מגלה כי יש בו הרבה יותר מהתחייבות חד צדדית של הנתבעים, והוא למעשה כולל את כלל הפרטים של העסקה.

יוטעם ויודגש, אין כל אינדיקציה בזיכרון הדברים לכך שמדובר רק בהתחייבות חד צדדית, או בהצהרת רצינות בלבד, מדובר בזיכרון דברים הכולל חובות וזכויות לשני הצדדים.

70. רביעית, אין עדויות מזמן אמת התומכות בתזה זו של התובע, כי זיכרון הדברים מחייב רק את הנתבעת. כך, למשל, אין במסגרת ההתכתבות בין מר מיכלין והתובע לבין באי כוחם כל הודעה או מייל המציינים, כי נחתם זיכרון דברים אולם זה מחייב רק את הנתבעת ולא את התובע.

להשלמת התמונה אציין, כי מר מיכלין והתובע טוענים בתצהיריהם כי היה ברור להם ולנתבע, **בזמן אמת**, כי רק הסכם סופי ומפורט יחייב אותם. אולם, לא מר מיכלין ולא התובע מסבירים או מנמקים אמירתם זו, ולא ברור על מה היא מבוססת.

יוטעם, התובע בסיכומיו מציין נימוקים רבים מדוע זיכרון הדברים אינו מחייב, נימוקים אשר מתבססים על התרחשויות **לאחר** החתימה על זיכרון הדברים, ואתיחס לכך בהרחבה בהמשך, אולם התובע לא מבסס טענה זו על הנסיבות **טרם** כריתת זיכרון הדברים, ואין גם ביסוס לטענה זו בנוסח או בלשון של זיכרון הדברים.

כך שלמעשה אין בראיות שלפני כל תמיכה לגרסת התובע שדובר בהתחייבות חד צדדית בלבד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

71. חמישית, אם גרסה זו של התובע הייתה נכונה, הרי לא ברור מדוע לחץ מר מיכלין על הנתבע לחתום על **זיכרון הדברים** ולא על כתב התחייבות חד צדדי, לא ברור מדוע דרש מר מיכלין מקדמה משמעותית ולא ברור מדוע ניהלו הצדדים משא ומתן על נוסח כל סעיף בזיכרון הדברים לרבות עריכה והסכמה לשינויים למסמך המודפס.
72. שישית, אם עמדתם של מר מיכלין והתובע הייתה כי זיכרון הדברים **אינו** מחייב אותם, מדוע לא כתבו זאת באופן ברור בזיכרון הדברים? הרי לא הייתה כל מניעה לכתוב זאת מפורשות, בפרט כאשר הצדדים ביצעו תיקונים רבים לזיכרון הדברים. אלא, כפי שעולה מזיכרון הדברים, לא רק שזיכרון הדברים לא קובע כי הוא לא מחייב את התובע, אלא הוא קובע, כי הוא זה **המחייב** את הצדדים והוא אף קובע כי כל הסכמה עתידית כפופה לקבוע בו.
73. שביעית, מסקנה זו, כי אין מדובר בהצהרת כוונות בלבד של הנתבעת, אלא בהתחייבות הודית, מקבלת חיזוק מסוים גם מעדות התובע בחקירתו הנגדית, עדות במסגרתה הוא מאשר, כי חתם על זיכרון הדברים וכי זיכרון הדברים נועד לקשור באופן **מחייב** את הנתבע והנתבעת, וזאת בין היתר על ידי תשלום דמי רצינות (ר' עמ' 98-99 לפרוטוקול הדיון מיום 17.7.23).
74. לסיום חלק זה, ראוי לציין, כי אכן הצדדים נקטו בצעד שאינו שגרתי, כאשר בזמן שעורכי הדין מטעמם עמלים על טיוטות, הם נפגשו וחתמו על זיכרון דברים מפורט. אולם, לטעמי, דווקא היותו של הצעד בלתי שגרתי, יש בו על מנת ללמד על רצינות ונכונות שני הצדדים להתקשר בעסקה, בפרט כאשר מדובר על אנשי עסקים מתוחכמים אשר הבינו את משמעות הצעד החרגי שנקטו.
- למעשה, אין כל הגיון כלכלי, או היגיון אחר, למהלך שהוליד את החתימה על זיכרון הדברים, מלבד הרצון של הצדדים לקשירת **שני הצדדים** באופן מחייב להסכמות המפורטות בזיכרון הדברים.
75. לאור האמור לעיל, אני סבור כי נסיבות חתימת זיכרון הדברים מלמדות על גמירת הדעת להתקשר בהסכם מחייב ולא על מסמך כוונות כללי וחד צדדי בדבר רצינות הנתבעים להתקשר בעסקה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

לשון זיכרון הדברים מלמדת על גמירת דעת הצדדים להתקשר בהסכם מחייב

76. סקרתי לעיל את פרטי זיכרון הדברים ומצאתי כי יש בו די מסוימות על מנת להוות הסכם מחייב במקרקעין, ומצאתי גם שיש בהשתלשלות האירועים והנסיבות על מנת ללמד, כי הצדדים התכוונו להתקשר בזיכרון דברים מחייב.

לטעמי, מסקנה זו מקבלת משנה תוקף לאור לשון זיכרון הדברים, אשר הינה ברורה בעניין גמירת דעת הצדדים העולה ממנה, ואפרט.

77. האינדיקציה הראשונה, כי הצדדים גמרו בדעתם להתקשר בהסכם מחייב הינה האמירות המפורשות ב- 'הואילים להסכם', כי "הצדדים הגיעו להסכמות". יוטעם, זיכרון הדברים אינו מסייג אמירות אלו, במילים כגון: "הסכמות עקרוניות" או "הסכמות ביניים", אלא בלשון חד משמעית "הצדדים הגיעו להסכמות".

ראוי לציין כי בהואיל החמישי מסייגים הצדדים לכאורה את ההסכמה, כאשר נרשם בזיכרון הדברים:

"הצדדים מעוניינים להעלות על הכתב את עיקרי התחייבויותיהם... וזאת עד לעריכת הסכם המכר והסכם הקומבינציה סופיים בין הצדדים, כפי שייחתמו".

לכאורה ניתן היה לראות באמירה זו אינדיקציה להעדר גמירת דעת של הצדדים, אולם מיד לאחר מכן, בסעיף 1 לזיכרון הדברים, מבהירים הצדדים:

"הצדדים מתחייבים להתקשר האחד עם השני, בהסכם מכר ובהסכם קומבינציה והכל בכפוף להסכמות הצדדים במסמך זה וכמפורט להלן:"
(הדגשה שלי – ג.ה.).

78. לטעמי, מדובר באינדיקציה משמעותית לעניין גמירת דעת של הצדדים, כאשר הצדדים נוקטים בלשון ברורה וחד משמעית של "מתחייבים". זאת ועוד, הצדדים מכפיפים את אותם ההסכמים שעתידים להיחתם להסכמות הצדדים בזיכרון דברים זה.

כלומר, לא רק שהצדדים גמרו בדעתם להתקשר בעסקה כמפורט בזיכרון הדברים, אלא שהם התחייבו לחתום על הסכם מפורט שיהיה כפוף להסכמות בזיכרון דברים זה.

79. אינדיקציה חשובה נוספת המלמדת על גמירת דעת של הצדדים הינה לעמדותי תשלום של מקדמה בסך של 200,000 ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

אציין, כי תשלום מקדמה, מהווה אינדיקציה מוכרת בפסיקה לגמירת דעת להתקשר בהסכם, ר', למשל, ת"א (י-ם) 23725-09-20 נפתלי גד נ' משה רונן [פורסם במאגר נבו] (12.6.2022):

"תשלום מקדמה על פי זיכרון הדברים כבר במעמד החתימה עליו, מלמד על גמירות הדעת"

ור' גם: דניאל פרידמן ונילי כהן, חוזים (כרך א, מהדורה שניה, 2018) בעמ' 340.

80. אציין, כי במקרה שלפניי המקדמה הינה אמנם בשיעור לא משמעותי מסכום התמורה החוזית כ- 0.7 אחוז בלבד, אולם, כאשר בוחנים את סכומה המוחלט, הרי מדובר בסכום כסף משמעותי בסך של 200,000 ₪, סכום שיש בו להעיד על גמירת דעת.

מכאן, התשלום של 200,000 ₪ מטעם הנתבעים וקבלת תשלום זה על ידי התובע, מהווים סימן של ממש על רצינות וכוונת הצדדים לכרות הסכם מחייב.

81. אינדיקציה נוספת בזיכרון הדברים לגמירת הדעת, הינה ההסכמה בדבר מסירת החזקה בחלק מהמקרקעין. מסירת חזקה במקרקעין מהווה סממן מובהק לגמירת דעת להתקשר בהסכם מחייב לגבי מקרקעין אלו, כאשר לחזקה במקרקעין חשיבות מהותית, ר', למשל, סעיף 16 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, המגן על החזקה.

82. במקרה שלפניי, התובע הסכים במסגרת זיכרון הדברים להעביר את החזקה באופן מלא במגרש נשוא הסכם המכר לנתבעים. לגבי המקרקעין נשוא הסכם הקומבינציה, התובע אמנם השאיר את החזקה במקרקעין ברשותו, אך התחייב לשלם דמי שימוש "ממועד חתימת זיכרון הדברים" ולא ממועד ההסכם העתידי.

הסכמות אלו בזיכרון הדברים, אשר משמעותן העברת החזקה לנתבע, מלמדות לטעמי, כי הצדדים ראו בזיכרון הדברים הסכם מחייב לכל דבר ועניין.

83. אינדיקציה נוספת שיש לתת עליה את הדעת, ואשר יש בה להעיד על כוונה להתקשר בהסכם מחייב הינה רישום הערת אזהרה. סעיף 2.3 מאפשר לנתבעת לרשום הערת אזהרה מכוח זיכרון הדברים.

רישום הערת אזהרה במקרקעין הינו צעד משמעותי, המעניק לרוכש זכות מעין קניינית במקרקעין, ר', למשל, ע"א 3391-22 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' דוד קונפינו [פורסם באתר נבו] (3.12.2023).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

מכאן, הסכמת הצדדים לרישום הערת אזהרה יש בה להוות אינדיקציה של ממש הן בדבר תוקפו של זיכרון הדברים והן בדבר גמירת דעת הצדדים להתקשר בהסכם מחייב, כאשר הדעת נותנת שבעל מקרקעין לא יסכים, במרבית המקרים, כי תירשם על המקרקעין שלו הערת אזהרה טרם גמר דעתו למכור את המקרקעין.

84. הנקודה האחרונה שיש להביא בחשבון לעניין גמירת הדעת הינה "נוסחת הקשר" בין זיכרון הדברים להסכם שייחתם בעתיד, אשר קובעת במקרה שלפניי, כך:

"הצדדים מתחייבים להתקשר אחד עם השני, בהסכם מכר ובהסכם קומבינציה והכל בכפוף להסכמות הצדדים במסמך זה וכמפורט להלן" (הדגשה שלי – ג.ה.).

נוסח זה של 'נוסחת הקשר' תואם יותר את היותו של זיכרון הדברים הסכם מחייב, וזאת משני טעמים. הראשון, כי הצדדים מצהירים שהם "מתחייבים" להתקשר בהסכם המכר והסכם הקומבינציה, והשני הינו הכפפת הסכם המכר להסכמות הצדדים בזיכרון הדברים.

ודוק. בפסיקה נקבע כי כאשר בנוסחת הקשר מכפיפים הצדדים את זיכרון הדברים שנחתם להסכמות עתידיות יש בכך ללמד על העדר גמירת דעת, ר', למשל, בעניין ע"א 10859/07 **חברה קדישא גחש"א שעל יד הרבנות הראשית והמועצה הדתית תל-אביב-יפו והמחוז (ע"ר) נ' דוד לוי** [פורסם במאגר נבו] (22.1.2012), כאשר שם נרשם בזיכרון הדברים **"...בכפוף להגעת הצדדים להסכמה על תנאי הסכם זה..."**, נוסח זה היווה לעמדת בית המשפט שם אינדיקציה כי לא נכרת הסכם מחייב.

מכאן, ניתן ללמוד, כי במקרה ההפוך, המקרה שלפניי, במסגרתו הצדדים **מכפיפים** את ההסכם העתידי להסכמות שנקבעו בזיכרון הדברים, הרי קיימת כוונה להתקשר בהסכם מחייב כבר בשלב זיכרון הדברים.

לפיכך, בעניין שלפניי, כאשר הצדדים רושמים ומסכימים בזיכרון הדברים, כי ההסכם המפורט שייחתם יהיה **כפוף** להסכמות שפורטו בזיכרון הדברים, הרי יש בכך להוות אינדיקציה נוספת לגמירת דעתם.

85. פרמטר נוסף המלמד הן על המסוימות והן על גמירת הדעת הינם התיקונים בכתב יד על זיכרון הדברים. לטעמי תיקונים אלו מלמדים, כי אין מדובר במסמך כללי ובלתי מחייב, שנבע מרצון התובע כי הנתבע יגלה 'רצינות', כטענת התובע, אלא מסמך אשר הצדדים העניקו לו חשיבות ונתנו דעתם לכל פרט ופרט בו וטרחו לתקנו בכתב יד.

כך, למשל, תוקן בכתב יד השטח של המגרש, כך נמחק בכתב יד המועד לחתימה על הסכם מפורט, כך תוקן שיעור בעלי הקרקע בהסכם הקומבינציה לגבי המגרשים הנוספים ועוד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

במילים אחרות, המעבר הקפדני של שני הצדדים על נוסח זיכרון הדברים ותיקון פרטים בו, לרבות פרטים מהותיים, מלמד הן על המסוימות הקיימת בזיכרון הדברים והן על גמירת הדעת, הנלמדת, בין היתר, מההסכמה על הפרטים שתוקנו.

86. נתון נוסף שיש להביא בחשבון לעניין זה הינן החתימות של שני הצדדים על גבי זיכרון הדברים. התובע חתם על גבי זיכרון הדברים לא פחות מ- 10 חתימות במקומות שונים. כלומר, אין מדובר במסמך כללי שמשקף עקרונות מוסכמים, אלא בזיכרון דברים אשר נחתם על ידי התובע באופן רגיל בסופו, ובנוסף בעוד מספר חתימות על שינויים שונים שעשו הצדדים.

87. לאור המנומק לעיל, אני סבור כי תוכן זיכרון הדברים, אשר הינו מסוים וכולל אינדיקציות משמעותיות לגמירת דעת, מוביל אף הוא למסקנה, כי זיכרון הדברים הוא מסמך מחייב הניתן לאכיפה.

88. לאור האמור לעיל, אני קובע כי זיכרון הדברים שנחתם על ידי הצדדים מהווה הסכם מחייב, ומכאן יש לבחון את טענות התובע בדבר השפעת האירועים שאירעו לאחר החתימה על זיכרון הדברים.

האירועים לאחר החתימה על זיכרון הדברים והשפעתם על תוקפו של זיכרון הדברים

89. כמבואר לעיל בהרחבה, אני סבור כי זיכרון הדברים הינו מסוים דיו והצדדים גמרו בדעתם להתקשר בהסכם מחייב כפי שניתן ללמוד מלשון זיכרון הדברים וכן מנסיבות חתימתו.

90. עם זאת, טענה מרכזית בטיעוני התובע בסיכומיו הינה, כי האירועים שאירעו לאחר זיכרון הדברים מובילים למסקנה, כי זיכרון הדברים אינו מהווה הסכם מחייב.

טענות התובע בהקשר זה הינם בשני מישורים.

במישור הראשון נמצאת הטענה, כי עצם העובדה שלאחר זיכרון הדברים התנהל משא ומתן כה ממושך מלמדת, כי הצדדים לא ראו בזיכרון הדברים כהסכם מחייב. בפרט טוען התובע, כי אף אם במועד החתימה התכוונו הצדדים כי זיכרון הדברים יהווה הסכם מחייב, הרי לאור התפתחות המשא והמתן, זיכרון הדברים הפך "חסר חשיבות", ולמעשה נטש על ידי הצדדים.

במישור השני טוען התובע, כי הנתבע העלה נושאים חדשים, אשר אינם במסגרת זיכרון הדברים, אשר לגביהם לא הושגה כל הסכמה.

אדון בטענות אלו, כאשר אתייחס הן לעצם ניהול המשא והמתן לאורך התקופה והן למהות המחלוקות בין הצדדים שהתגלו לאחר זיכרון הדברים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

המישור הראשון - המשא והמתן לאחר זיכרון הדברים

91. בפתח נושא זה ראוי להבהיר, כי קיום משא ומתן לאחר זיכרון הדברים, אינו יכול ללמד כשלעצמו על היותו של זיכרון הדברים מסמך מחייב או שאינו מחייב, היות ומטבע הדברים, לאחר זיכרון הדברים חייב להתקיים משא ומתן כלשהו על מנת להגיע להסכמה על נוסח ההסכם המפורט.

יוטעם, גם במקרה בו אין כל מחלוקת כי זיכרון הדברים מחייב באופן מלא וברור, הצדדים עדיין צריכים לשאת ולתת לנוסחו המלא של ההסכם. עם זאת, קשיים ומחלוקות מהותיים שמתגלים במהלך המשא והמתן לאחר החתימה על זיכרון הדברים יכולים ללמד על כך שזיכרון הדברים אינו מחייב. לעניין זה ר' בעניין עג'מי לעיל בפסקה 28 שצוטטה לעיל, וכן ר' ת"א (מרכז) 51555-05-13 אורגניקה סחר ישראל בע"מ נ' "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ [פורסם באתר נבו] (2.5.2016):

"אמנם, עצם העובדה שהצדדים המשיכו לשאת ולתת לאחר חתימתו של מסמך הקובע שיש לחתום על הסכם מפורט, אינה שוללת, לכשעצמה, את תוקפו המחייב של אותו מסמך. משא ומתן כזה יכול גם לבטא ניסיון "לשפר עמדות" חרף העובדה שקיים חוזה מחייב [עניין רוזנברג; ע"א 692/12 פרידמן נ' שפירא [פורסם בנבו] (7.8.13)]. אלא, שכל מקרה צריך להיבחן על פי נסיבותיו ויש שהחלפת טיוטות רבות בין הצדדים לאחר חתימה על הסכם עקרונית מעידה על היעדר גמירת דעתם להתקשר בהסכם מחייב באופן שהטיוטות מהוות המשך המשא ומתן המתנהל בין הצדדים (ע"א 9255/11 דניאל נ' פלונית [פורסם בנבו] (11.8.13); סעיף 15 לפסק הדין בעניין עדני)."

עוד ר' לעניין זה ע"א 7193/08 מנחם עדני נ' מרדכי דוד [פורסם באתר נבו] (18.7.2010), ובפרט הדגש השונה בדעת הרוב ובדעת המיעוט שם.

92. במקרה שלפניי, אין חולק כי התנהל משא ומתן ממושך לאחר החתימה על זיכרון הדברים, משא ומתן שערך כשמונה חודשים, ולמרות זאת איני סבור, כי יש בנסיבות המשא והמתן ללמד שזיכרון הדברים לא היה הסכם מחייב, ואבאר הן במישור הכרונולוגי והן במישור המהותי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

ההתנהלות לאחר החתימה על זיכרון הדברים - הרצף הכרונולוגי

93. לאחר החתימה על זיכרון הדברים, ביום 11.2.2020, שלחו באי כוח הנתבעים טיוטת הסכם לבאי כוח התובע. אין חולק, כי טיוטה זו כוללת נקודות נוספות שלא נכללו בזיכרון הדברים, אליהן אתייחס בהמשך, ולענייננו חשוב לבחון את עמדת הצדדים על רקע טיוטה זו. אציין, כי הציטוטים מובאים כלשונם מהתכתובת בין הנתבע למיכלין כפי שצורפה בנספח 5 לתצהיר הנתבע.

התובע, באמצעות מר מיכלין, פונה לנתבע ביום 12.2.2020:

**"לאור החוזה ההזוי עם הבקשות ההזויות וקנטרניות של עורכי הדין שלך ושלב
בוא ניפגש אצל דויד קח את הכסף בחזרה ולא קרה כלום חבל על הזמן שנבזבז"**

ניתן ללמוד מהודעה זו, כי התובע אמנם מודה שקיבל כסף, אולם אינו סבור שזיכרון הדברים מחייב אותו.

על זה משיב הנתבע ביום 12.2.2020:

"לא מקובל!!"

העסקה בינינו כבר גמורה והעברנו כבר תשלום ראשון.

"...

כלומר, מצד הנתבע, ברור לו שקיימת עסקה מכוח זיכרון דברים, וכי כבר שולם תשלום ראשון בגינה.

על זה מגיב מר מיכלין מטעם התובע:

**"להב אתה הולך עם הראש בקיר העסקה לא גמורה ולא תהיה גמורה בתנאים
שלכם שאתם מבקשים, לא תהיה סגורה בביזבוי הזמן שלכם, נתתם הערות
שלא מקובלות והזויות..."**

ראוי לשים לב, כי התובע אינו טוען כנגד העסקה המפורטת בזיכרון הדברים, אלא קצפו של התובע יוצא על ההערות הלא מקובלות וההזויות לטעמו של באי כוח הנתבעים.

בכל מקרה התשובה של הנתבע להודעה זו חשובה, ומלמדת לטעמי היטב על עמדת הנתבע ביחס לזיכרון הדברים, וכך הוא משיב ביום 12.2.2020:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

"אגיע לחתום ההסכם לאחר שעורכי הדין שלי ייאשרו את הנוסחים על בסיס זכרון הדברים שחתמנו."

כלומר, הנתבע מבהיר כי זיכרון הדברים מחייב והוא יהווה את הבסיס לחתימת על ההסכם. אציין, כי ניתן לראות בכך גם היענות של הנתבע לטענות התובע בדבר הערות "שלא מקובלות והזויות" והבטחה כי ההסכם יהיה על בסיס זיכרון הדברים.

מר מיכלין אינו עונה ישירות באותו מועד להודעה זו, ואינו שולל את העמדה הברורה של הנתבע, כי זיכרון הדברים מחייב וכי ההסכם יחתם על בסיסו.

ההודעה הרלוונטית הבאה של מר מיכלין הינה מיום 17.2.2020, בה הוא כותב:

"בוקר טוב תזמן בבקשה אצל וכסלר ברגמן פגישה בעוד שבוע עם יועצי המס ועורכי דין בדחיפות."

ניתן לראות בהודעה זו **הסכמה** לעמדה של הנתבע, כי על עורכי הדין להכין הסכם על בסיס זיכרון הדברים.

94. לאחר הודעות אלו, עורכי הדין ממשיכים במשא והמתן, כפי שניתן לראות מחילופי המיילים ביניהם. מר מיכלין פועל במרץ ובאסרטיביות לקידום העסקה ולחתימה על ההסכם.

אציין כי מחילופי ההודעות מחודש פברואר 2020 ועד מאי 2020 (כאמור נספח 5 לתצהיר הנתבע) עולה, כי אכן מר מיכלין הוא הגורם הדוחף להשלמת העסקה. אולם, בניגוד לטענת התובע, לא מצאתי כי הנתבע מבקש להתחמק מהעסקה או לבזבז זמן. יתרה מזו, הנתבע חוזר ומזכיר את זיכרון הדברים ואת עמדתו כי יש לכבדו, ר', למשל, הודעה מיום 27.2.2020, לאור איום של מיכלין לצאת מהעסקה:

"חתמנו הסכם ואני לא יוצא מהעסקה!!! ואבקש ממך לא לשלוח לי הודעות. כל מה שתמצאו תפעלו מול עורכי הדין שלי. הם יודעים על ההסכם החתום"

והדברים ברורים, עמדת הנתבע הינה שלא רק שזיכרון הדברים מחייב, אלא שעל עורכי הדין לפעול על פיו.

עוד יש לזכור כי מדובר בתקופת השיא של מגפת הקורונה בגל הראשון, כך שהעיקובים במעבר על הטיטות ובעבודת עורכי הדין מובנת, בפרט על רקע הסגרים בתקופה זאת.

95. אפיזודה נוספת במשא ומתן, אשר התובע מתייחס אליה בראיות ובתצהירים, הינה הודעת ביטול ההסכם מצדו ביום 20.5.2020, כאשר לטענתו גם הנתבע הסכים לה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

איני מקבל טענה זו של התובע, ואבאר.

96. ביום 19.5.2020 כותב מיכלין לנתבע, כי לאור אולטימטום שנתן ולא התממש "אנחנו רואים את עצמנו חופשיים לנהל משא ומתן".

על כך עונה הנתבע למיכלין, ב- 19.5.2020:

"קיבלתי את ההודעה לא מקובל להציב לי אולטימטומים. בכל אופן גם אני רואה את עצמי משוחרר מההתחייבות שלי כלפיך".

מספר שעות לאחר מכן מבהיר הנתבע בהודעה נוספת:

"למען הסר ספק ההתחייבות שלי כלפיך היא מול קבלן השירותים דורון מיכלין. אני עומד שריר וקיים בזכ"ד הדברים שנחתם ב 23.1 מול דויד סיני"

מר מיכלין לא מקבל זאת, וכותב:

"למען הסר ספק דויד סיני ודורון מיכלין הינם גוף אחד ושמח ששחררת את עצמך מההסכם בהצלחה"

לאחר מכן ממשיכה ההתכתבות כאשר הנתבע עומד על דעתו, כי רק המחויבות שלו כלפי מיכלין בוטלה, ואילו מיכלין טוען כי כלל ההתחייבות של הצדדים בוטלה.

איני סבור, כי התכתבות זו יש בה ביטול העסקה בהסכמה, ולטעמי ניתן ללמוד ממנה דווקא כי הצדדים סברו שהם מחויבים האחד כלפי השני מכוח זיכרון הדברים.

לעניין הודעת הביטול של הנתבע, הרי לשון ההודעה תואם יותר את הגרסה, כי מדובר רק בביטול ההתחייבות של הנתבע כלפי מיכלין ולא ביטול של זיכרון הדברים, כאשר הוא נוקט במילים "התחייבות שלי כלפיך" בלשון יחיד.

בכל מקרה, אף אם ניתן לפרש את ההודעה הראשונה של הנתבע מבחינה לשונית בשני אופנים, הרי הבהרתו בהודעה הנוספת, רק מספר שעות לאחר מכן, כי מדובר בביטול ההתחייבות כלפי מיכלין, הינה הגיונית ומבהירה את כוונתו בדבר עמידתו מאחורי זיכרון הדברים מצד אחד, וביטול ההתחייבות כלפי מיכלין בלבד, מצד שני.

בעניין זה, ראוי לציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים, כי אכן הייתה התחייבות נפרדת של הנתבע כלפי מיכלין, ואף היה דיון האם לכלול את סכום התשלום למיכלין במסגרת העסקה או בתשלום נפרד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

97. כך או כך, אין מחלוקת, כי בעקבות חילופי הודעות אלו המשא והמתן לא פסק, וביום 25.5.2020 שולח מיכלין סדרת הודעות לתובע ולמתווך במסגרתם הוא מבקש לסיים את ההסכם המפורט בהקדם (ר' נספח 51 לתצהיר מיכלין).

בעקבות הודעות אלו נפגשים התובע והנתבע וחותמים על מסמך נוסף המוכתר בכותרת **"טיוטה לצורכי מו"מ. תנאי תשלום"**, נספח 6 לתצהיר הנתבע.

98. התובע טוען בסיכומיו כי מסמך זה מעיד, כי זיכרון הדברים אינו מחייב, אחרת לא היו זקוקים לחתימה על מסמך נוסף ולא היו מכתירים אותו כ- **"טיוטה לצורכי מו"מ"**. איני מקבל טענה זו.

לטעמי, המסמך דווקא מלמד על כך ששני הצדדים ראו עצמם מחויבים לעסקה. ואבאר. ראשית, לא רק שאין סתירה בין המסמך לבין זיכרון הדברים, אלא שהמסמך מעגן את האמור בזיכרון הדברים, הן לעניין התמורה החוזית לחלק המזומן בסך של 29,000,000 ₪ והן לעניין קיזוז הסך של 200,000 ₪ שכבר שולם כמקדמה במסגרת זיכרון הדברים.

למעשה, לאור לשונו הברורה של מסמך זה, מטרתו להשלים את זיכרון הדברים לאור הזמן שחלף ולקבוע מסגרת זמנים לחתימה על ההסכם המפורט ולא לבטל את זיכרון הדברים, ואסביר.

מכיוון שזיכרון הדברים נחתם ביום 23.1.2020 מתוך כוונה שההסכם המפורט ייחתם תוך זמן קצר, הרי הוא קבע לוח תשלומים בהתאם. אלא שבמציאות הצדדים נתקלו בקושי לסיים את נוסח ההסכם המפורט, וכן פרצה מפתת הקורונה, כך שהצדדים נאצלו לעדכן את הנדרש לאור חלוף הזמן מבחינת לוח התשלומים והמועדים.

לפיכך, מסמך זה מטפל בשני נושאים מרכזיים שדרשו טיפול לאור חלוף הזמן, לוח תשלומים מעודכן והתחייבות לעשות מאמץ לסיים את ההסכם המפורט. בכל מקרה ברור, כי הצדדים לא רואים את עצמם "חופשיים" מהתחייבות כפי שכתב קודם לכן מיכלין, אלא ההפך הוא הנכון, הצדדים רואים את עצמם מחויבים "לסיים את חתימת החוזה תוך 30 יום", כפי נרשם במסמך זה.

99. לאחר טיוטה זו המשיכו הצדדים בניהול המשא והמתן והחלפת הטיוטות לאור מחלוקת שהתגלו לעניין יישום ההסכם, מחלוקת בהן אדון בפרק הבא.

אציין, כי מההודעות של מיכלין ושל הנתבע מתקופה זו עולה, כי למרות הקשיים לא רק שהמשא והמתן מתקדם באופן חיובי, אלא מגיע לכדי הסכמה כמעט סופית, ואתאר בקצרה:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

ביום 13.8.2020 כותב הנתבע: **"תבוא לסגור עסקה דורון"**, הודעה אשר לה עונה מיכלין: **"אח סגרנו הכל לא מבין למה אתה לא חותך בתשובות ברורות"**.

לאחר מכן, יש לציין את ההתכתבות החשובה מיום 16.8.2020, כאשר מיכלין כותב: **"ברכה והצלחה תעביר לעורכי הדין את הסיכום ואת המיפרט הטכני ונצא לדרך"** וכן: **"מצידנו הכל סגור"** והנתבע עונה: **"תחזור אליי אני רוצה להתקדם"**.

ור' גם התכתבות מיום 17.8.2020, כאשר מיכלין כותב: **"אח עשית עסקה פצצה לבריאות מפרגן לך! 8 חודשים למדתי ממך בית ספר יאלה. יש לנו קברת דרך ארוכה שהיה בהצלחה"**, והנתבע עונה: **"עסקה טובה לשני הצדדים"**.

לאחר התכתבות זו הצדדים אף מתאמים מועד לחתימה, וכאמור ביום 30.8.2020 מעביר ב"כ התובע, עו"ד מטלין, את הטיוטה האחרונה לב"כ הנתבע, טיוטה המבוססת גם על ההסכמות בין הנתבע למיכלין בהודעות האמורות וכן בהודעות נוספות בין הצדדים לאחר מכן.

ביום 6.9.2020, כותב מיכלין לנתבע: **"נתתי הוראה לסגור הכל"**, והנתבע עונה: **"טוב. יום שלישי יגיע מודד ליצור לנו תשריט"**.

100. כלומר, לכל הפחות, עד ליום 6.9.2020 משוכנעים שני הצדדים, כי העסקה בדרך לחתימה, וכי לא נותרו עוד מחלוקות של ממש.

101. ביום 10.9.2020 שולח מיכלין, בשמו ובשם התובע, מייל לנתבע וכן לבאי כוח הצדדים ולגורמים נוספים, כי הם מודיעים על הפסקת המשא והמתן (ר' נספח 10 לתצהיר להב). מייל זה הוליד, כידוע, את ההליך שלפניי.

102. הארכת בתיאור השתלשלות העניינים, היות ולטעמי למרות שחלפו כשבעה חודשים מיום החתימה על זיכרון הדברים ועד משלוח הטיוטה האחרונה ביום 30.8.2020, אין ללמוד מהזמן שחלף כשלעצמו, או מעצם קיומו של המשא והמתן, כי הצדדים לא ראו את עצמם מחויבים לזיכרון הדברים או נטשו אותו.

כפי שפירטתי לעיל, אמנם היו משברים בין הצדדים לאורך הזמן שחלף, והזמן אכן התארך, בין היתר לאור תקופת שיא הקורונה, אולם שני הצדדים לא רק שראו את עצמם מחויבים להשלמת העסקה, אלא ראו עצמם מחויבים להשלמתה בקווים העקרוניים של זיכרון הדברים. כך, ניתן ללמוד, בין היתר, מהמסמך שנחתם ביום 29.5.2020, או מההודעות של מיכלין והנתבע בחודש אוגוסט 2020.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

103. אבהיר, אין ספק שבמהלך הדרך התעוררו קשיים ומהמורות שהצדדים לא צפו בזיכרון הדברים, אולם איני סבור כי קשיים אלו מעידים על העדר מחויבות לזיכרון הדברים, או על נטישתו, אלא על התאמת ההסכם המפורט להתחייבות הבסיסית והברורה של הצדדים בזיכרון הדברים, ובכך אעסוק בפרק הבא.

המישור השני - הטענה בדבר נושאים לגביהם לא הושגה הסכמה

מבוא - לא נותרו מחלוקות של ממש בין הצדדים בטיוטה האחרונה

104. טענה מרכזית ומהותית של התובע במסגרת כתבי הטענות, התצהירים וכן הסיכומים הינה, כי לאחר החתימה על זיכרון הדברים העלה הנתבע שורה של דרישות חדשות ומהותיות, רובן מרעות את תנאי ההסכם ביחס לזיכרון הדברים. דרישות אלו מלמדות לטענת התובע שני דברים, ראשית כי הנתבע לא ראה את זיכרון הדברים כהסכם מחייב, ושנית, אף אם בעת החתימה הייתה כוונה כי זיכרון הדברים יהיה מחייב, הרי הדרישות החדשות מהוות שינוי של ממש לזיכרון הדברים ולמעשה זניחתו.

אין עוררין, כי המשא והמתן לאחר החתימה על זיכרון הדברים התארך, אין גם מחלוקת שבמסגרתו נדונו שורה של נושאים לגביהם לא הושגו הסכמות בזיכרון הדברים.

אולם, למרות זאת, אני סבור כי אין במחלוקות שהתגלו לאורך הדרך ובנושאים הנוספים שעלו בכדי לגרוע מהיותו של זיכרון הדברים הסכם מחייב, ואנמק.

105. בטרם אבחן את המחלוקות והדרישות השונות אליהן מפנה הנתבע באופן פרטני, ראוי לבחון את סיומו של המשא והמתן, ולבדוק, האם אכן נותרו מחלוקות של ממש בין הצדדים ומהו הפער בין הטיוטה האחרונה לבין זיכרון הדברים.

106. בחינה שכזו של הטיוטה האחרונה מיום 30.8.2020 ושל תגובת הצדדים אליה, מגלה שני דברים מהותיים. הדבר הראשון, כי לא נותרה מחלוקת של ממש בין הצדדים ביחס לפרטי העסקה, כך שגם אם היו מחלוקות של ממש לאורך הדרך וזאת לאור דרישות הנתבע כטענת התובע, הרי הן יושבו והוסכמו, כאשר ההסכמה מצאה ביטוי במסגרת הטיוטה האחרונה.

למעשה, התובע בסיכומיו לא מצביע על נושא מהותי כלשהו אשר נותר שנוי במחלוקת ואשר בגינו סרב לחתום על טיוטה אחרונה זו ואשר הצדיק חזרה מזיכרון הדברים.

107. הדבר השני העולה מטיוטה זו הינו, כי היא משקפת את מתווה העסקה ותנאיה המסחריים כפי שגובשו והוסכמו בזיכרון הדברים, כלומר, בסיומה של הדרך הלא פשוטה שעברו הצדדים, הגיעו הצדדים לעסקה התואמת בקווים כללים את זיכרון הדברים עליו חתמו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

כך, המתווה המצוין בזיכרון הדברים מחלק את העסקה לשני חלקים, עסקת רכש במזומן ועסקת קומבינציה, וזהו המתווה גם בטייטה האחרונה.

יתרה מזו, גם התמורות, בקווים כלליים, דומות לתמורות בזיכרון הדברים. אכן, אין מדובר במספרים זהים לאור הסטה של חלק מעסקת המזומן לטובת תמורה בעסקת הקומבינציה, אולם מדובר בהסטה שלא הייתה עליה מחלוקת.

108. למעשה, המחלוקת היחידה בין הצדדים לאור הטייטה האחרונה, הינה בעניין ההתייחסות למצב בו התובע לא יצליח למכור את כלל המקרקעין המפורטים בזיכרון הדברים, והפיצוי הנדרש לאור אי מכירת כלל המקרקעין, ואתיחס לסוגיה זו בהרחבה בהמשך.

בכל מקרה, לצורך מבוא זה, החשוב הוא, כי אין טענה אחרת של התובע לאי הסכמה במסגרת הטייטה האחרונה, מלבד הטענה בדבר אי הסכמה בעניין הפיצוי, ככל שהתובע לא יצליח למכור את כלל המקרקעין.

יוטעם, התובע אינו טוען, כי פרטי העסקה כפי שפורטו **בזיכרון הדברים** לא היה מקובלים עליו, או כי פרטי העסקה המפורטים **בטייטה האחרונה** לא היו מקבלים עליו, אלא הטענה היחידה לאי הסכמה הינה לגבי מתווה הפיצוי, היה ולא יצליח למכור את כלל המקרקעין. לעניין זה ר' סעיף 125 לסיכומי התובע – **"רק בהמשך לכך, וממש בישורת האחרונה, העלה להב לפתע דרישה חדשה שלפיה הוא יהיה זכאי לפיצוי..."** (הדגשה במקור!).

כלומר התובע מסכים כי מדובר היה ב- "ישורת האחרונה" לחתימה על ההסכם, והמחלוקת שנתרה הינה רק הפיצוי האמור, ור' עמדה דומה של התובע בסעיפים 133 - 135 לסיכומי התובע, וכמו כן, ר' מכתב עו"ד מטלין מיום 9.9.2020 (נספח 9 לתצהיר הנתבע).

מכאן למעשה עולה, כי ביום 9.9.2020, ערב ההודעה על הפסקת המשא והמתן על ידי התובע ביום 10.9.2020, היו כלל פרטי העסקה, כפי שנחתמה במסגרת זיכרון הדברים, ועובדה בטייטות שהוחלפו בין עורכי הדין, **מוסכמים**, וזאת, למעט סוגיה, **שאינה** סותרת את זיכרון הדברים ואת ההסכמה המפורטת בו, אלא רק דנה במצב בו התובע לא יוכל לעמוד בתניה שנקבעה בזיכרון הדברים בעניין היקף המקרקעין הנמכרים.

109. בנסיבות אלו, ובכפוף להבהרות להלן בעניין המחלוקת על הפיצוי במקרה של אי מכירת כלל המקרקעין, הרי הטייטה האחרונה אליה הגיעו הצדדים ב- 30.8.2020, טייטה המשקפת לעמדת שני הצדדים את ההסכמות בזיכרון הדברים, ואשר הייתה מוסכמת על ידי הצדדים ובאי כוחם (למעט הנושא האמור), תומכת בטענה, כי בין הצדדים נקשר קשר חוזי מחייב על בסיס זיכרון הדברים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

110. כעת, כשלמדנו על כך שערב הפסקת המשא והמתן כלל הסוגיות בין הצדדים היו מוסכמות, למעט הפיצוי ככל שלא ימכרו כלל המקרקעין, אבחן באופן פרטני את המחלוקות בין הצדדים אשר התובע מבקש להסתמך עליהן על מנת ללמוד כי זיכרון הדברים לא היה הסכם מחייב.

המחלוקת בעניין אי מכירת מלוא המקרקעין המפורטים בזיכרון הדברים

111. כאמור לעיל, המחלוקת בגינה התובע נסוג בו מההסכמות שהוגשו והפסיק את המשא והמתן, הינה הפיצוי שייתן לנתבע ככל והתובע לא יוכל למכור את כלל המקרקעין המפורטים בזיכרון הדברים.

לאור חשיבות המחלוקת אתאר את הרקע שלה, ההסכמות לגביה והמשמעות שלה לגבי הסוגיות שבמחלוקת בתיק זה.

112. במסגרת זיכרון הדברים התחייב התובע למכור את כלל חלקה 167 בגוש 7087 בשטח של 1,646 מ"ר, כאשר 900 מ"ר ממנה בהסכם מכר במזומן והיתרה בשטח של 746 מ"ר בעסקת קומבינציה.

כמו כן זיכרון הדברים מתייחס לעוד 3,000 מ"ר מתוך חלקות 15, 16, 153 ו-155 בגוש 7087 אשר גם עליהם תחול עסקת הקומבינציה.

אלא, שבמהלך המשא והמתן התברר, כי התובע אינו רשום כבעלים של כלל הזכויות במקרקעין המפורטים בזיכרון הדברים, כאשר לגבי חלקם מדובר ברישום חסר בחברת עמידר, ואילו לגבי חלק אחר אין כלל רישום על שם התובע.

113. אציין, כי אני מקבל את עמדת התובע, כי הבעיה בהיקף הזכויות ובהיקף הרישום של התובע במקרקעין הייתה ידועה עוד טרם החתימה על זיכרון הדברים, ר', למשל טיוטה מיום 16.1.2020 ותיאור המקרקעין בטיוטה זו.

114. עם זאת, גם אם לא כלל המקרקעין היו רשומים על שם התובע, או אף אם חלקם לא היה בבעלות התובע, הרי אין מניעה כי התובע יתחייב להתקשר בעסקה לגבי מקרקעין אלו, כאשר המשמעות של התחייבות כזו הינה, כי הוא מתחייב להסדיר את הרישום על שמו בטרם העברת הזכויות על שם הנתבע.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

115. לפיכך, לטעמי, אין כל פגם בזיכרון הדברים בעניין היקף המקרקעין שנמכרו במסגרתו לנתבע, כאשר שני הצדדים היו מודעים לכך שלא כל המקרקעין הרשומים בזיכרון הדברים רשומים על שם התובע, כך שהמשמעות הינה, כי התובע התחייב להסדיר את הרישום בכלל המקרקעין על שמו, והנתבעים התחייבו לשלם על כלל המקרקעין או במזומן או במסגרת הסכם קומבינציה.

116. חשוב לציין, כי עמדה זו, על פיה מחויב התובע למכור את המקרקעין בהיקף המפורט בזיכרון הדברים והנתבע מחויב לרכוש היקף זה, הייתה **מקובלת ומוסכמת** על הצדדים מראשית הדרך ועד לטיטה האחרונה, וזאת כפי שפי שניתן ללמוד מהטיוטות הרבות שהוחלפו בין הצדדים.

השינוי בעמדות ובהסכמות הללו היה רק על רקע החשש של התובע, כי לא יעלה בידו להירשם כבעל הזכויות במכלול המקרקעין, והמשמעות שתהיה לכך על העסקה. כלומר, עמדתו של התובע עצמו, במכלול הטיוטות שהועברו, לרבות בטיטה האחרונה ובהערות שקדמו לה הייתה, כי הוא מחויב למכור את כלל המקרקעין שפורטו בזיכרון הדברים, ועמדת הנתבעים הייתה שהם מחויבים לרכוש את כלל המקרקעין, כך שהמחלוקת התמקדה רק בסנקציה שתחול, ככל והתובע לא יעמוד בהתחייבות למכור את כלל המקרקעין.

117. יוטעם, במסגרת הטיוטה האחרונה, **הסכימו** הצדדים כי השטח לגביו מבוצעת עסקת הקומבינציה יהיה בשטח של 1,950 מ"ר, כאשר היה ברור לשני הצדדים כי מתוך שטח זה, זכויות התובע מובטחות רק בשטח של 1,684 מ"ר, ואילו לגבי 266 מ"ר אין לתובע זכויות רשומות.

118. עם זאת, וזה העיקר לעניין זה, התובע טען כי הוא הזכאי להירשם לגבי אותם 266 מ"ר ועמדתו הייתה כי זכויות אלו הינן חלק מהסכם, למעשה בהתאמה מוחלטת, לזיכרון הדברים. מכאן, המחלוקת בין הצדדים בטיטה האחרונה הייתה אך ורק בסוגיה, מה יקרה היה והתובע לא יצליח למכור מקרקעין בשטח של 1,950 מ"ר, ר' סעיף 35.6.1 לטיטה האחרונה.

תמיכה לכך שעמדת התובע במועד הטיוטה אחרונה, ולמעשה גם לאחר הפסקת המשא והמתן, הייתה כי הזכויות בשטח הנוסף בסך 266 מ"ר שייכות לו, ניתן למצוא בהסכם המכר שנחתם בין התובע לבין צד ג', לאחר הפסקת המשא והמתן עם הנתבע.

אין מחלוקת בין הצדדים כי ביום 20.4.2021 חתם התובע הסכם עם חברת אופק בלומפילד בע"מ לגבי המקרקעין נשוא תיק זה (להלן: "**הסכם אופק**"), כאשר במסגרת הסכם אופק הצהיר התובע בסעיף 3.21, כדלקמן:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

"כי למיטב ידעתו הוא זכאי לקבל זכויות בכ- 266 מ"ר מחלקה 153 בגוש 7078...".

119. כלומר, במסגרת הטיוטה האחרונה, ולמעשה במכלול הטיוטות, אין מחלוקת בין הצדדים על היקף המקרקעין הנמכרים במסגרת העסקה, והם למעשה אותם המקרקעין המפורטים בזיכרון הדברים.

המחלוקת נסבה רק על ההתאמה שיהיה מקום לבצע, היה והתובע לא יקבל את הזכויות ב- 266 מ"ר מתוך שטח זה, וההפחתה שיהיה לבצע בתמורה בנסיבות אלו.

120. מכאן, יש לבחון האם מחלוקת זו, כאמור המחלוקת בגינה טוען התובע שהפסיק את המשא והמתן ונסוג מזיכרון הדברים, הצדיקה את פעולת התובע.

לטעמי, מדובר במחלוקת נקודתית, שכמעט הוסכמה במלואה, ולא היה בה בכדי להצדיק את נסיגת התובע מהסכמותיו הברורות, ואבאר.

121. בטיוטה האחרונה מיום 30.8.2020 קיימת התייחסות מפורטת לגבי פתרונה של מחלוקת זו. כך, נקבע בטיוטה, כי היה והתובע לא יצליח למכור שטח של 1,950 מ"ר, כפי שהוא סבור שהוא יכול למכור, אזי לא יראו בכך הפרה של ההסכם, אלא תתבצע התאמה באחוזי הקומבינציה.

אציין, כי לטעמי אין בפתרון זה שינוי או נסיגה מזיכרון הדברים, אלא הצדדים מקבלים את האמור בו, ונותנים מענה למקרה בו לא ניתן יהיה ליישם אותו במלואו.

122. לאחר משלוח הטיוטה, עמדת התובע ובאי כוחו, כפי שנכתבה במייל של עו"ד מטלין מיום 3.9.2020 (שעה 9:57, נספח 8 לתצהיר הנתבע) הייתה **לקבל** את המתווה המוצע בטיוטה, כך שהעסקה מבוצעת על שטח של 1,950 מ"ר, כאשר רק היה והתובע לא יביא את אותם 266 מ"ר תבוצע הפחתה של 7,000,000 ₪ וזאת בדרך של שינוי אחוזי הקומבינציה.

ודוק. התובע אינו חולק על העובדה, כי התחייב למכור שטח של 1,950 מ"ר, ואינו חולק שיש לבצע הפחתה היה ולא יצליח למכור חלק זה, אלא רק מבקש לתחם את ההפחתה בשווי של 7,000,000 ₪ וכי ההפחתה תעשה לא במזומן אלא באחוזי הקומבינציה.

על כך משיב עו"ד קורן, בשם הנתבע, (מייל מיום 3.9.2020, נספח 8 לתצהיר הנתבע), כי הוא מסכים עקרונית, אלא שההסכמה הינה בדבר הפחתה של 7,000,000 ₪ במזומן, ולא מאחוזי הקומבינציה.

ביום 7.9.2020 עונה עו"ד מטלין, בשם התובע (נספח 8 לתצהיר הנתבע): "**הלקוח אישר תשלום של 7,000,000 ₪ במזומן. אין שינוי בקומבינציה במקרה שלא מגיעים ל 1950 מ"ר**".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

123. כלומר, המחלוקת בעניין התנאים שיחולו היה והתובע לא יעמוד בהיקף השטח הקבוע בזיכרון הדברים, יושבה, הלכה למעשה, כאשר הוסכם כי ככל והתובע לא יצליח להביא את מלוא השטח שנקבע, ואשר הוא סבור שהוא בבעלותו, תבוצע הפחתה במזומן בסך של 7,000,000 ₪.

אציין כי הסכמות אלו בין הצדדים בדבר ההפחתה במזומן, מצאו ביטוי גם במסגרת ההתכתבות הישירה בין מיכלין לנתבע, כאשר ביום 2.9.2020, כותב מיכלין לנתבע "אישתי אתמול לליאור את המתווה..." ור' הודעה ברוח דומה מיום 7.9.2020.

חשוב לשוב ולהדגיש, כי אין מחלוקת לגבי היקף השטח שנמכר, המחלוקת הינה רק מה היא ההסכמה החלופית, ככל שהסיכון ההיפותטי שהתובע, למרות שהוא סבור כי הזכויות באותם 266 מ"ר שייכות לו, ייכשל בלהביא אותן, יתממש.

124. עם זאת, ולמרות ההסכמה של התובע למתווה ההפחתה במזומן, ביום 9.9.2020 נשלח מייל מבי"כ התובע, עו"ד מטלין לנתבע ולבא כוחו, כי קיימת בעיית מיסוי עם ההפחתה במזומן, ולכן בניגוד להסכמה הקודמת, התובע אינו מסכים למתווה ההפחתה במזומן. כאמור, יום אחד לאחר מכן, נסוג התובע מזיכרון הדברים ומהמשך המשא והמתן.

125. לפיכך, אף אם היה רשאי התובע לחזור בו מהסכמתו מיום 7.9.2020 למתווה, הרי לכל היותר המחלוקת בין הצדדים ביום 9.9.2020 התמצתה בשאלת המיסוי על סכום ההפחתה, וזאת במקרה היפותטי שהתובע לא יעמוד בהתחייבותו לגבי היקף השטח הנמכר. לטעמי, מדובר במחלוקת שולית, פתירה, אשר בוודאי אין בה לבטל את הסכמת הצדדים במסגרת זיכרון הדברים, ואבאר.

126. אחזור ואחדד, ביום 9.9.2020, אין בין הצדדים מחלוקת על השטח הנמכר בהסכם הקומבינציה, שהינו שטח של 1,950 מ"ר. אין גם מחלוקת על כך, שאילו התובע, למרות עמדתו הברורה בעניין כי מלוא הזכויות בשטח הינן שלו, לא יצליח להשיג זכויות אלו, לא יהיה מדובר בהפרה של זיכרון הדברים או ההסכם.

אין גם מחלוקת, כי במקרה ואכן לא ישיג התובע את הזכויות האמורות, תבוצע הפחתה בשווי של 7,000,000 ₪, ולמעשה אין גם מחלוקת כי אילו לא היו השלכות מס להפחתה זו, הרי היא מוסכמת על שני הצדדים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

מכאן, המחלוקת בנושא זה מתמצת בהשלכות המס של אותה הפחתה בסך של 7,000,000 ₪, אשר הינה, כאמור, הפחתה תיאורטית שעלולה להתרחש רק אם התובע טועה לשיטתו בהיקף הזכויות שלו.

127. לטעמי ולשיטתי ברור, כי אין במחלוקת זו על מנת ללמד כי הצדדים לא גמרו בדעתם להתחייב בהסכם, כי חזרו בהם מגמירת דעתם להתחייב בהסכם, או כי זיכרון הדברים אינו מסוים.

לעניין גמירת הדעת, הרי בהעדר הסכמה על המיסוי במתווה זה, ניתן היה לחזור בנקל למתווה הקודם, אשר דיבר על התאמת אחוזי הקומבינציה בשווי המשקף סכום דומה, או על כל מתווה דומה אחר. אדגיש, כאשר הוסכם על הפחתה היה ולא יימכר מלוא השטח, וכאשר סוכם על היקף הפחתה, הרי שאלת דרך הפחתה והמיסוי הכרוך בכך, הינה שאלה **שולית** שניתנת לפתרון קל יחסית, פתרון אשר אף הוסכם עקרונית במסגרת התכתובת קודמת.

כפי שניתן ללמוד מהמשא והמתן שקדם למייל זה וכן מחקירת הנתבע עולה, כי לא הייתה כל מניעה עקרונית למצוא מתווה מוסכם, שיהיה מקובל על יועצי המס, וזאת כאשר המהות של הפחתה וסכומה הוסכם אז ולמעשה מוסכם גם היום.

128. בנוסף איני סבור, כי מחלוקת זו פוגעת במסוימות זיכרון הדברים כפי שנטען על ידי התובע.

כפי שצינתי לעיל, זיכרון הדברים, ולמעשה כל הסכם שהוא, אינו יכול לכלול התייחסות לכל תרחיש תיאורטי אפשרי, והעדר התייחסות לתרחיש כזה או אחר, אינה פוגעת במסוימות שלו, או בגמירת דעת הצדדים.

מכאן, כאשר במסגרת זיכרון הדברים מפורטים באופן מדויק ונהיר המקרקעין הנכללים בהסכם, הרי העדר התייחסות למצב התיאורטי במסגרתו ימנע מהתובע להשיג את כלל המקרקעין, וההפחתה בגין כך, אינה פוגעת במסוימות או בגמירת הדעת.

129. התובע טען בסיכומיו, כי הנתבע הביע "באופן נחרץ" התנגדות לשינוי המתווה (ר', למשל, סעיף 134 לסיכומים) ומכאן מחלוקת זו לא ניתנת לגישור או הסכמה. איני מקבל טענה זו. המייל אליו מפנה הנתבע בסיכומים ובסיכומי התשובה (מ/38 כמסומן שם), כמו גם ההתכתובת, הינם מיום 3.9.2020, כלומר **טרם** ההסכמה של התובע על הפחתה במזומן וטרם המייל של בא כוח התובע החוזר בו מההסכמה על מתווה זה.

למעשה, התובע כלל לא נתן לנתבע אפשרות לדון על מתווה חלופי ברוח המתווים האחרים שנדונו ביניהם, וכאמור יום אחד בלבד לאחר המייל של בא כוחו בדבר החזרה מההסכמה לעניין הפחתה במזומן, נסוג מזיכרון הדברים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

כאמור לעיל, לטעמי, מהמשא המתן שקדם למייל זה וכן מחקירת הנתבע עולה, כי לא הייתה כל מניעה עקרונית למצוא מתווה מוסכם, שגם יהיה מקובל על יועצי המס, וזאת כאשר המהות הוסכמה, גם לאחר חזרת התובע מהסכמתו על הפחתה במזומן.

130. לאור האמור והמנומק לעיל, אני סבור כי המחלוקת בדבר אופן הפחתה היה והתובע לא יצליח להשיג את מלוא הזכויות אשר הוא סבור שהינן שלו, ואשר נמכרו בזיכרון הדברים, אינה פוגמת בגמירת הדעת להתקשר בזיכרון הדברים, אינה פוגעת במסוימות שלו, ואינה מהווה נסיגה של הצדדים מההסכם ביניהם.

קל וחומר שהדברים נכונים, כאשר פתרונות קרובים או דומים כבר נדונו והוסכמו עקרונית, ואין מניעה לאמץ אותם, בשינוי קטן כזה או אחר.

131. לסיכום עניין זה אבהיר, כי לא מצאתי בראיות הנתבע או בסיכומיו טענה, כי הוא מתנגד לפתרון שהציע התובע במייל מיום 3.9.2020 של הפחתת אחוזי הקומבינציה בשווי שישקף סך של 7,000,000 ₪, כפי שיקבע על ידי שמאי מוסכם, כך שניתן כיום להגיע להסכמה על בסיס זה.

מכאן לטעמי, אין מדובר במקרה בו בין הצדדים נותרה מחלוקת שאינה מוסדרת בזיכרון הדברים, וזו מונעת את יישום זיכרון הדברים ואינה ניתנת להשלמה.

נקודות מחלוקת שלא הוסכמו?

132. התובע בסיכומיו טוען לשורה של נקודות מחלוקת נוספות בין הצדדים, כאשר, כמבואר לעיל, הטענה לגביהן לעמדת התובע הינה כפולה, ראשית לטענתו הן מעידות על העדר מסוימות של זיכרון הדברים ושנית הן מעידות שאף אם הייתה גמירת דעת במסגרת זיכרון הדברים, היא לא הייתה לגבי מכלול העסקה, ובכל מקרה הצדדים חזרו ממנה, כך שלא ניתן לאכוף את זיכרון הדברים.

בחנתי את טענות התובע בנושא זה ולא מצאתי בהן ממש, ואנמק בקצרה ביחס לטענות המפורטות בסיכומי התובע.

שאלת המיסוי

133. בפרק ב.1. לסיכומיו טוען התובע, כי סוגיית המס הינה סוגיה מהותית שלא הוסדרה עד למועד הנסיגה מזיכרון הדברים. איני מקבל טענה זו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

אני, כמובן, מקבל את עמדת התובע כי בעסקת מקרקעין קיימת חשיבות של ממש לשאלת המיסוי, אלא שבענייננו, סוגיית המיסוי הוסדרה בזיכרון הדברים, ולא נותרה במחלוקת מהותית ערב ביטול המשא והמתן על ידי התובע, ואנמק.

134. ראשית, לעניין המסוימות, הרי כפי שציינתי לעיל, זיכרון הדברים מתייחס באופן מפורש לשאלת המיסוי בפרק מיוחד לכך, וההוראות בעניין הינן ברורות, כך שהצדדים נתנו דעתם בזיכרון הדברים לנושא המיסוי.

135. שנית, ומהותית, טענת התובע כי סוגיית המס "לא הוסדרה" במועד העברת טיוטת ההסכם האחרונה, אינה נכונה.

עיון בתכתובת המייל בין באי כוח הצדדים, ובטיוטות שצורפו לתצהירים של עו"ד קורן ועו"ד מטלין מגלה שסוגיית המיסוי הוסכמה והוסדרה במסגרת הטיוטה האחרונה, ולא נותרה כל מחלוקת בעניין המיסוי.

ר', למשל, בטיוטה האחרונה, סעיף 28.1 ההסכמה בעניין מס שבת, סעיף 28.3 ההסכמה בעניין מס רכישה, סעיף 28.4 ההסכמה בעניין מס רכוש, סעיף 28.6 ההסכמה בעניין היטל ההשבחה וסעיף 28.7 ההסכמה בעניין אגרות והיטלי פיתוח.

למען הסדר הטוב, וכפי שציינתי כבר לעיל, גם נושא המע"מ מוסכם ומוסדר בסעיף 28.2 לטיוטה האחרונה.

אבהיר, כי אין הערות או סימונים על גבי סעיפים אלו, והיא למעשה תואמת את הטיוטות הקודמות שהועברו גם על ידי בא כוח הנתבע, עו"ד קורן.

136. אזכיר ואבהיר, כי יש להבדיל בין סוגיית מיסוי עסקת המכר ועסקת הקומבינציה, סוגיה לגביה אין כל מחלוקת, לבין המחלוקת הנקודתית שהתגלתה בעניין השפעת ההפחתה בתמורה, ככל שלא יימכרו מלוא המקרקעין, על המיסוי.

אבהיר, לענייני המיסוי המהותיים, עיון בטיוטות ההסכמים מגלה, כי בנושא המהותי של מיסוי העסקאות אין כל מחלוקת בין הצדדים, ולמעשה חלוקת המס, משקפת את החלוקה כפי שהוסכמה בזיכרון הדברים, בכפוף לשינוי הנובע מהשינוי באחוזי הקומבינציה על חשבון התמורה במזומן. מכאן, לא בכדי לא מצביע התובע בסיכומים, או בסיכומי התשובה, מטעמו על מחלוקת כלשהי בנושא המיסוי המהותי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

לעניין הנקודתי של השפעת הפחתת התמורה על המיסוי, כאמור, אכן קיימת מחלוקת בדבר השפעת הפחתת התמורה, ככל שלא יימכרו מלוא המקרקעין, על נושא המיסוי. אולם, כפי שנימקתי בהרחבה לעיל, אין מדובר במחלוקת מהותית בסוגיית מיסוי, אלא במחלוקת נקודתית על אירוע שכלל לא ברור האם יתרחש.

137. מכאן, אני סבור, כי הנושא של מיסוי העסקאות, הן עסקת המכר במזומן והן עסקת הקומבינציה, הוסכם במסגרת זיכרון הדברים ושוכלל במסגרת הטיוטות, כאשר בטיוטה האחרונה אין כלל מחלוקת בנושא זה.

סוגיית מימון העסקה ושעבוד המקרקעין

138. טענת נוספת של התובע בסיכומיו הינה, כי נושא מימון העסקה ושעבוד המקרקעין הינו נושא מהותי שהצדדים לא הסכימו לגביו במסגרת זיכרון הדברים. עוד טוען התובע בהקשר זה, כי הנתבע העלה דרישות רבות בנושא זה, דרישות שלא הוסכמו על ידי התובע, וכי דרישות אלו - "הובילו בסופו של דבר לביטול המשא והמתן" (סעיף 56 לסיכומי התובע).

אני דוחה טענה זו, אשר אינה מתיישבת עם הראיות הברורות בנושא, ואנמק.

139. אין מחלוקת, כי נושא מימון העסקה ושעבוד המקרקעין לא נכללו בזיכרון הדברים, אולם, כפי שצינתי לעיל, אני סבור שיש בכך בכדי לגרוע ממסוימות זיכרון הדברים, מדובר ברכיב שאמנם חשוב בעסקת מקרקעין, אולם אינו מגדיר את העסקה, וניתן להשלימו בהתאם לנוהג או לדין.

עם זאת, אכן וככל שהיו מתגלות אי הסכמות מהותיות בעניין זה, ייתכן והיו להן השלכות על תוקף ההסכמות בין הצדדים.

אלא, וכפי שכבר ציינתי בסעיף 43 לעיל, מהראיות בתיק עולה, כי בניגוד לטענת התובע בסיכומיו, הצדדים להסכמה מלאה בעניין המימון והשעבוד, וארחיב בעניין.

140. ביום 1.6.2020 מעביר עו"ד מטלין, בא כוח התובע, טיוטות של הסכמי המכר והקומבינציה לבא כוח הנתבע (נספח 16 לתצהיר עו"ד קורן). עיון בטיוטות אלו מגלה, כי אין מחלוקת של ממש על נושאי מימון העסקה ושעבוד המקרקעין, ר', סעיף 21 לטיוטת הסכם הקומבינציה העוסק ב- "שעבוד המקרקעין לטובת הבנק המלווה ומתן בטחונות לבעלים" וסעיף 7 להסכם המכר "מימון רכישת הממכר", כאשר אין כמעט הערות של עו"ד מטלין לגבי סעיפים אלו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

בכל מקרה, במסגרת הטיוטות שמעביר עו"ד קורן לעו"ד מטלין ביום 18.8.2020 (נספח 22 לתצהיר עו"ד קורן), קיימת **הסכמה** של עו"ד קורן להערוך עו"ד מטלין בעניין סעיף 21 להסכם הקומבינציה ובעניין סעיף 7 להסכם המכר, הסכמות המשתקפות גם בטיוטה האחרונה מיום 30.8.2020.

141. מכאן עולה, כי הסוגיות של מימון העסקה ושעבוד המקרקעין אמנם לא נכללו בזיכרון הדברים, אולם הצדדים ניהלו לגביהם משא ומתן לאחר החתימה על זיכרון הדברים והגיעו להסכמה מלאה ומפורטת.

142. מחלוקת נוספת הקשורה לנושא זה, אליה טוען התובע בסיכומיו, הינה בדבר הבקשה של הנתבע כי תועבר הבעלות בשטח של 900 מ"ר מתוך המגרש לאחר תשלום תמורה של 18,000,000 ₪.

בעניין זה טענת התובע כי התגלתה מחלוקת בנושא זה הינה טענה נכונה, ואכן מדובר מחלוקת אשר הייתה מהותית, כפי שניתן ללמוד ממייל של עו"ד מטלין בעניין מיום 2.8.2020 (נספח 6 לתצהיר מטלין). במייל זה עו"ד מטלין מציינ, כי בקשת הנתבע להעברת הבעלות על שטח של 900 מ"ר לאחר תשלום 18,000,000 מונעת התקדמות במשא ומתן. עו"ד מטלין אף מפרט מספר מתווים אפשריים לפתרון המחלוקת, ביניהם הגדלת סכום התמורה שישולם בתוך חצי שנה כך שבמקום 18,000,000 ₪ ישולמו במועד זה 25,000,000 ₪.

עו"ד מטלין מבקש התייחסות בתוך 48 שעות להצעות מטעמו.

143. ביום 4.8.2020, כלומר במסגרת אותן 48 שעות, משיב לו עו"ד קורן: **"הבנתי שסגרו על 20 פלאט במכר ואופציה לקומבינציה בעדכון אחוזים בהתאם לסה"כ הקרקע שתיכנס. אני מתקן את ההסכמים ומעביר"**, ואכן ביום 18.8.2020 הועברו טיוטות הסכמים **מתוקנות** בהתאם.

טיוטות אלו, מלבד המחלוקת שנתגלתה כאמור בדבר ההתחייבות להיקף הקרקע שתימכר, היו **מקובלות** על עו"ד מטלין והתובע, וזאת כפי שניתן ללמוד מהמייל של עו"ד מטלין מיום 19.8.2020 והטיוטות שצורפו לו (נספח 23 לתצהיר עו"ד קורן).

כלומר המחלוקת בדבר הקשר בין העברת הבעלות לגובה התמורה, הוסכמה בין הצדדים והוכנסה לטיוטות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

ואם לא די בכך, הרי ביום 20.8.2020, כותב עו"ד מטלין:

"הי

הבנתי מהלקוח שרוצים לקבוע פגישה בנוכחות כל הצדדים ליום חמישי
27.8.2020 לחתימה על ההסכמים.

אנא אשרו את המועד על מנת שנשלח זימון.

בברכה,

עידן."

כלומר, המחלוקות יושבו והצדדים מוכנים לחתימה.

144. הינה כי כן, בניגוד לטענת התובע, נושאי מימון העסקה, שעבוד המקרקעין וכן מועדי תשלום התמורה ומועד העברת המקרקעין, על אף שנתגלו מחלוקות בגינם, **סוכמו** בין הצדדים, כך שערב נסיגת התובע מזיכרון הדברים לא הייתה כל מחלוקת בנושאים אלו.

נושאים נוספים שלטענת התובע לא הוסכמו

145. התובע מתייחס בסיכומיו לעוד מספר נושאים אשר לטענתו לא הוסדרו בזיכרון הדברים ולא הוסכמו במהלך המשא והמתן בין הצדדים. לא מצאתי כל ממש בטענתו אלו של התובע. במישור הכללי, הרי במסגרת חילופי הטיטות מחודש אוגוסט 2020 הוסכמו כל הפרמטרים של העסקה, מלבד ההפחתה של התמורה ככל שלא ימכרו מלוא המקרקעין, וזאת כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, וכפי שניתן ללמוד מתצהירי עו"ד קורן ועו"ד מטלין, ובפרט מהמייל של עו"ד מטלין, ב"כ התובע, מיום 20.8.2020.

כפי שפירטתי לעיל, הרי היה והתובע לא היה חוזר בו מהסכמתו מיום 7.9.2020 להפחתה במזומן, לא נותרו עוד מחלוקות בין הצדדים.

בכל מקרה, ולמען שלמות התמונה, אתייחס בקצרה לנקודות המפורטות בסיכומי התובע.

146. בטרם אתייחס לנקודות השונות, ראוי לציין טעות עקרונית שנפלה בטענות התובע, ואבאר.

בניגוד לעמדת התובע, זיכרון הדברים **אינו** אמור לכלול את כלל הנושאים שיפורטו בהסכם המפורט, מהות זיכרון הדברים הינה לתמצת את ההסכמות המרכזיות, ולאפשר משא ומתן על הסוגיות הנוספות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

כלומר, העובדה כי לא נכללו כלל ההסכמות בזיכרון הדברים אינה תקלה, אלא המהות של זיכרון דברים, כפי שנהוג בעגת הייטק המקובלת היום לומר - "זה לא באג זה פיצ'ר" של זיכרון דברים.

מכאן, כאשר הצדדים הגיעו להסכמה מאוחרת יותר על נושא כזה או אחר שלא נזכר בזיכרון הדברים, הרי אין בכך להעיד, כי זיכרון הדברים לא היה מסוים או לא היה מחייב, אלא מדובר על מהלך רגיל של חתימה על זיכרון דברים, משא ומתן, והגעה להסכמות מפורטות. על רקע זה אבחן את טענות התובע.

147. **דרישת הנתבע להכנסת שותף** - אכן, נושא זה אינו נזכר בזיכרון הדברים ועלה כנקודה למשא ומתן בין הצדדים. אלא, שבניגוד לטענת התובע, ובהתאם לעדות הנתבע בחקירתו, ר', למשל, עמ' 116 לפרוטוקול החקירה מיום 17.7.2020, הנושא הוסדר באופן מלא.

הסעיף הרלוונטי לנושא זה בטיוטה האחרונה הינו סעיף 4.18 לטיוטת הסכם הקומבינציה. מהגלגול של סעיף זה בטיוטות עולה, כי אכן בתחילה הייתה מחלוקת לעניין הזכות של הנתבע להכניס גורם נוסף לעסקה. אולם, בטיוטה ששלח עו"ד מטלין ביום 1.6.2020 (נספח 16 לתצהיר עו"ד קורן), כבר קיימת **הסכמה** בדבר הזכות של הנתבע להעברת זכויות בנתבעת בהיקף של 49% בתנאים מסוימים.

לאחר מכן, לאור הסכמת הנתבע להיות ערב לנתבעת, הצדדים הסכימו כי תותר העברת זכויות בנתבעת בכפוף לכך שהנתבעים נותרים אחראים כלפי התובע לרבות ערבות אישית של הנתבע. הסכמה זו נרשמה בטיוטה האחרונה מיום 30.8.2020, שכאמור מועברת על ידי עו"ד מטלין בשם התובע, ולא הייתה עליה כל מחלוקת.

מכאן המסקנה ברורה, הכנסת גורם נוסף הוסכמה בין הצדדים זמן רב לפני שהתובע נסוג מהעסקה, והצגתה כיום על ידי התובע כנקודת מחלוקת הינה רק ניסיון לתרץ את נסיגת התובע מההסכם המחייב.

148. **קציבת מועד לחתימת הסכמים מחייבים** - התובע טוען כי אי קציבת מועד מחייב לחתימה על הסכם מפורט פוגמת במסוימות זיכרון הדברים ובגמירת הדעת. איני מקבל טענה זו. כפי שפירטתי לעיל, במקרה שלפניי "נוסחת הקשר" דווקא תומכת בהיותו של זיכרון הדברים הסכם מחייב.

עוד ראוי לציין בהקשר זה, כי ניתן ללמוד מאי קביעת מועד קשיח דווקא על הכוונה של הצדדים כי זיכרון הדברים יהווה הסכם מחייב, בכך שהצדדים נמנעו במכוון לקבוע מועד ספציפי שלאחריו יבוטל זיכרון הדברים ככל ולא ייחתם הסכם מפורט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

אבהיר, כי בהתאם לעדויות שני הצדדים, אכן הייתה כוונה של הצדדים כי ההסכם ייחתם במהרה. עם זאת, כפי שהסברתי לעיל, היו נסיבות אובייקטיביות בגינן הנושא התעכב, בפרט כאשר מדובר על שיא תקופת הקורונה. בכל מקרה, לטעמי, כאשר הגיעו הצדדים לטיוטה סופית לאחר שבעה חודשים של משא ומתן, אין בגורם הזמן להוות הצדקה לנסיגה של התובע מההתחייבות בזיכרון הדברים.

ראוי להשוות בעניין זה את משך המשא והמתן כאן לעומת משך המשא והמתן עם חברת אופק.

כך, בעניין המשא והמתן בין התובע לבין חברת אופק, הטייטה הראשונה, לעמדת התובע, נשלחה עוד ביום 28.10.2020, כאשר ההסכם בין התובע לחברת אופק נחתם רק ביום 20.4.2021. כלומר, המשא והמתן של התובע עם חברת אופק ארך כחצי שנה, וזאת למרות נקודת הפתיחה המתקדמת שלו. מכאן ניתן ללמוד, כי הזמן מהחתימה על זיכרון הדברים עד הטייטה האחרונה במקרה שלפניי (כשמונה חודשים) שנדרש לצורך מיצוי המשא והמתן בין התובע לנתבעים, הינו סביר בהחלט, קל וחומר, על רקע מגפת הקורונה.

149. **מפירטי המכר של דירות התמורה** - התובע טוען כי למרות בקשות חוזרות לא הועבר מפרט טכני של דירות התמורה, רכיב מהותי בהסכם, דבר המונע יישום זיכרון הדברים. איני מקבל טענה זו, ואנמק בקצרה.

נושא המפרט הטכני הוסדר בסעיף 2.12 לטייטה האחרונה, בהסכמת הצדדים. אציין, כי אכן לא צורף המפרט הטכני של הדירות, אולם קיימת הסכמה, כי דירות התמורה יהיו באותו מפרט כמו דירות היזם, כך שקיימת זהות אינטרסים בין הצדדים בנושא המפרט.

150. בכל מקרה, ברור כי העדר צירוף המפרט, כאשר קיימת הסכמה עקרונית כי המפרט לכלל הדירות יהיה זהה, אינו מהווה חוסר המצדיק אי חתימה על ההסכם. על כך ניתן ללמוד מההסכם שחתם התובע עם חברת אופק, הסכם במסגרתו צורף מפרט טכני כללי בלבד למגורים ולגבי שטחי המסחר והמשרדים כלל לא צורף מפרט.

151. **העדר סנקציה בזיכרון הדברים** - התובע טוען בסעיף 77 לסיכומיו, כי הצדדים לא קבעו סנקציות על הפרת זיכרון הדברים דבר הפוגם במסוימות ובגמירת הדעת. יש לדחות טענה זו.

רכיב הסנקציות על הפרת ההסכם אינו מהווה פרמטר מהותי ואין מניעה כי בזיכרון דברים, ואף בהסכם מפורט, לא ייקבעו סנקציות על הפרת ההסכם, היות ונושא זה מוסדר באופן ברור בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א - 1970.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

בכל מקרה, במסגרת הטיוטה האחרונה קיים גם הסדר מוסכם לנושא זה, ללא כל מחלוקת, כך שיש לדחות את טענת התובע בנושא זה.

152. **העדר תנאי מתלה** - התובע טוען בסעיף 79 לסיכומיו כי במסגרת הטיוטה האחרונה נכלל, בהסכמת הצדדים, תנאי מתלה אשר מאפשר את ביטול ההסכם ככל שלא תאושר תכנית מפורטת עד למועד מסוים. מכאן, טוען התובע בסיכומיו, כי כאשר בזיכרון הדברים לא נכלל תנאי מתלה שכזה, הרי מדובר בחוסר בפרט משמעותי.

לטעמי, ובהתאם למבוא לפרק זה, כאשר הצדדים הגיעו להסכמה מאוחרת על תנאי מתלה, אין בחסרון רכיב זה בזיכרון הדברים על מנת להעיד כי זיכרון הדברים לא היה מסוים או לא היה מחייב, אלא מדובר על מהלך רגיל של חתימה על זיכרון דברים, משא ומתן, והגעה לסכמות מפורטות.

153. איני מקבל גם את הטענה בעניין אי הסכמה בסוגיה של "המועד הקובע" לתנאי המתלה. קיימת הסכמה בסעיף 5 לטיוטה האחרונה לגבי כלל פרטי התנאי המתלה, וקביעת המועד הקובע, הינו פרט טכני, שהמחלוקת בגינו זניחה וניתנת להסכמה והשלמה. בכל מקרה, התובע הציע תאריך מסוים בטיוטה האחרונה, והנתבע לא התנגד למועד זה.

154. **טיפול בזיהום הקרקע ומציאת עתיקות** - התובע טוען בסיכומיו (ר' סעיף 67), כי אי הסדרת האחריות על טיפול בזיהום הקרקע ועל מציאת עתיקות במסגרת זיכרון הדברים מעידה על העדר מסוימות והעדר גמירת דעת, וזאת כאשר מדובר בעלות בסך של כחצי מיליון ₪. יש לדחות טענה זו.

סעיף של טיפול במקרקעין עקב זיהום או הסדרה של מציאת עתיקות במקרקעין אינו נמצא בליבת הפרמטרים שיש לכלול במסגרת זיכרון דברים של עסקת מקרקעין, ולעתים רבות גם במסגרת של הסכם מפורט לא קיימת התייחסות לסוגיות אלו.

אציין, כי בניגוד לטענת התובע, אין אינדיקציה בחומר הראיות שהצדדים סברו כי קיימת מחלוקת בנושאים אלו טרם החתימה על זיכרון הדברים, ומכאן רק הגיוני שנושא זה לא בא לידי ביטוי בזיכרון הדברים, ואין בכך ללמד דבר על העדר מסוימות או העדר גמירת דעת.

לגופם של דברים, הרי אכן לאחר החתימה על זיכרון הדברים הנושא עלה, אלא שלאחר משא ומתן הגיעו הצדדים להסכמה ברורה בנושא זה, ר' סעיף 3.5 לטיוטה האחרונה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

155. לאור האמור לעיל, לא מצאתי בטענות התובע סוגיות מהותיות שלא באו לכדי הסכמה בין הצדדים. להשלמת התמונה אציין, כי במסגרת הסיכומים וסיכומי התשובה טען התובע, בשפה רפה, טענות נוספות מסוג זה (ר', למשל, סעיף 192 לסיכומי התובע) לגבי סוגיות נוספות שכביכול לא הוסכמו.

לא מצאתי לנכון להתייחס לטענות אלו, אשר ממילא נטענו בשפה רפה וללא נימוק מפורט, ובכל מקרה, לא מצאתי כי הפרטים הנוספים בעניינם טען התובע היו הכרחיים למסוימות זיכרון הדברים, או כי לאחר המשא והמתן נותרה מחלוקת מהותית בעניין פרטים אלו, ובוודאי שלא נותרה מחלוקת שאינה מאפשרת את החתימה על הסכם מפורט על בסיס זיכרון הדברים המחייב.

מחלוקות שנותרו פתוחות בטיטה האחרונה

156. התובע טען בסיכומיו, לרבות בסיכומי התשובה, כי נותרו מחלוקות מהותיות שנדרשו להסכמה במסגרת הטיטה האחרונה. איני מקבל טענה זו, ואנמק.

157. הטיטה האחרונה נשלחה על ידי עו"ד מטלין, בא כוח התובע, ומכילה מספר הערות של ב"כ התובע לטיטות קודמות. מכאן, ברור, כי בכפוף לקבלת הערות עו"ד מטלין, הטיטה מקובלת על התובע.

ואכן, לאחר משלוח הטיטה, הנתבע **לא התנגד** להערות עו"ד מטלין, וכאמור המחלוקת היחידה שנותרה לאור הטיטה האחרונה, הינה סוגיית הפחתת התמורה היה ובעסקת הקומבינציה יהיה השטח הנמכר קטן יותר.

יוטעם, כי לא רק שאין טענה של עו"ד מטלין בתצהירו, כי היו הסתייגויות של הנתבע או של בא כוח הנתבע מהטיטה האחרונה, למעט נושא ההפחתה דלעיל, אלא שהוא מודה, כי זו נותרה המחלוקת האחרונה בין הצדדים.

ר' סעיף 17 לתצהיר עו"ד מטלין, בו הוא מצהיר בהגינותו: "**ביום 3.9.2020 פניתי לב"כ להב בקשר עם הנקודות שעדיין נותרו במחלוקת מבחינה מסחרית, כדלקמן...**" (הדגשה שלי – ג.ה.).

כאשר הנקודה היחידה שמעלה עו"ד מטלין במסגרת מייל זה היא נושא ההפחתה בתמורה ככל שלא ימכרו כל המקרקעין. הא ותו לא.

158. תמונה דומה עולה גם מתצהיר עו"ד קורן, המתאר את המשא והמתן לאחר הטיטה האחרונה, כאשר הנקודה היחידה שבמחלוקת הינה ההפחתה האמורה.

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

כך גם עולה מההתכתבות בין הנתבע לבין מיכלין מטעם התובע, כאשר ברור ממנה, כי לא נותרו עוד מחלוקות מלבד נושא ההפחתה.

159. לפיכך, אני דוחה את טענת התובע, כי בטיוטה האחרונה נותרו מחלוקות מהותיות בין הצדדים, ולטעמי היא משקפת הסכמה ברורה של הצדדים, כאשר באופן עקרוני הערות בא כוח התובע המסומנות על גבי הטיוטה מקובלות על הנתבע ובאי כוחו, למעט נושא ההפחתה.

סוגיית הדיווח לרשויות המס על זיכרון הדברים

160. אין מחלוקת בין הצדדים, כי הצדדים לא דיווחו על זיכרון הדברים לרשויות המס. התובע טוען, כי אי הדיווח מהווה אינדיקציה לכך שהצדדים לא ראו בזיכרון הדברים הסכם מחייב.

161. במישור העקרוני, עמדת התובע מקובלת עליי. כך ככל שהצדדים, או לכל פחות הנתבע, סברו כי מדובר בהסכם מחייב היה עליהם לדווח על העסקה לרשויות המס, ר' הגדרת "מכירה" ו"זכות במקרקעין" בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ור' כן חובת ההצהרה המוטלת על מוכר ורוכש הזכות בהתאם לסעיף 73 לחוק זה.

מכאן, אי דיווח על זיכרון הדברים יכול להוות אינדיקציה לכך שהצדדים לא ראו בזיכרון הדברים כהסכם מחייב, אחרת חזקה שהיו פועלים כחוק ומדווחים עליו.

אולם, מדובר באינדיקציה בלבד, כאשר אי הדיווח כשלעצמו אין בו ללמד באופן קטגורי, כי הצדדים לא גמרו בדעתם להתחייב בהסכם מחייב, לעניין זה ר' ה"פ (מרכז) 48621-09-12 יורם קצב נ' סנטוריום גדרה בע"מ [פורסם באתר נבו] (11.08.2013).

162. אני סבור כי במקרה שלפניי, אין די באינדיקציה זו על מנת להכריע, כי זיכרון הדברים אינו מחייב, על רקע האמור לעיל וכלל הנסיבות, ואבאר.

הן התובע בעדותו (ר' עמ' 141 לפרוטוקול מיום 19.7.2023) והן עו"ד קורן מטעם התובע (ר' עמ' 49 וכן עמ' 69 לפרוטוקול מיום 19.7.2023) נתנו את אותו ההסבר לסיבה לאי הדיווח על זיכרון הדברים. לטעמם, דווקא מכיוון שראו בזיכרון הדברים הסכם מחייב, דיווח עליו היא מחשק את הצדדים למתווה מסוים גם מבחינת המיסוי. מכאן ומכיוון שהצדדים רצו לבחון מתווה מיסוי אופטימאלי, החליטו שלא לדווח על זיכרון הדברים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

חשוב לציין, כי בניגוד לטענת התובע, עו"ד קורן לא טען שהעסקה לא דווחה מכיוון שהיא לא מחייבת, אלא עו"ד קורן העיד, כי לטעמו זיכרון הדברים היה מחייב (ר' עמ' 69 לעדותו מיום 19.7.2023) וכי אי הדיווח היה על מנת לשמור גמישות לשינוי המתווה, ככל שתהיה הסכמה על כך.

עוד אציין לגבי עו"ד קורן, כי השתמע מעדותו כי מכיוון שסבר כי זיכרון הדברים הינו מחייב, דווקא המליץ לדווח עליו (ר' עמ' 49 לפרוטוקול הדיון, שם).

לטעמי, על אף שהצדדים היו אמורים לדווח על זיכרון הדברים, ההסבר שנתנו התובע ובא כוחו לאי הדיווח הינו הסבר סביר והגיוני, וכך גם ניתן ללמוד מהמשך המשא והמתן בין הצדדים.

ראוי לציין, כי בהתאם לעדותו של עו"ד מטלין מטעם התובע, הוא כלל לא ידע באותה עת על זיכרון הדברים, ולכן טענת התובע כי עו"ד מטלין המליץ שלא לדווח על זיכרון הדברים היות והוא סבר שהוא אינו מחייב אינה נכונה. עו"ד מטלין לא נתן כל המלצה בדבר דיווח, או אי דיווח, על ההסכם עליו כלל לא ידע (ר' פרוטוקול הדיון מיום 17.7.2023 בעמ' 20-21).

163. עוד יש להוסיף, כי טענת התובע שהנתבע אישר שמבחינתו "עסקה לא מדווחת היא עסקה שלא השתכללה" (סעיף 166 לסיכומים) היא טענה שגויה. ההפניה אליה מפנה התובע עוסקת בדוגמא שנתן הנתבע ביחס לדיווח של חברה ציבורית לבורסה, ואין כל קשר בין דוגמא זו לעמדת הנתבע ביחס לדיווח לרשויות המס, כאשר הנתבע העיד מפורשות כי ראה את זיכרון הדברים כמחייב, למרות אי הדיווח.

164. בנסיבות אלו אני סבור, כי על אף שהצדדים לא דיווחו על זיכרון הדברים לרשויות המס, שני הצדדים ראו בזיכרון הדברים כהסכם מחייב.

סיכום ביניים

165. מן המפורט לעיל מצטיירת התמונה הבאה.

הצדדים ניהלו משא ומתן בשלהי שנת 2019, כאשר המשא והמתן התנהל הן בין באי כוח הצדדים והן בין הצדדים באופן ישיר.

ביום 23.1.2020 חתמו הצדדים על זיכרון דברים. עיון בזיכרון הדברים מלמד כי מדובר בזיכרון דברים מפורט מאוד, הכולל, בין היתר התייחסות לפרטים הבאים:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

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.

לטעמי, וכפי שפירטתי לעיל, מדובר בזיכרון דברים אשר מסוים דיו להוות עסקה במקרקעין. כמו כן מצאתי, כי הצדדים גמרו בדעתם להתקשר בהסכם מחייב.

166. לאחר החתימה על זיכרון הדברים ניהלו הצדדים משא ומתן במשך תקופה של כשבעה חודשים. בסיומו של המשא והמתן נשלחה ביום 30.8.2020 טיוטה אחרונה מעת בא כוח התובע, עו"ד מטלין, 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 היה ובעסקת הקומבינציה יהיה השטח הנמכר קטן יותר.

ראוי וחשוב להדגיש, כי מלבד נושא ההפחתה, כלל הנושאים והמחלוקות בין הצדדים הוסכמו. אזכיר כי הטיוטה האחרונה אכן הייתה מסומנת בהערות, אולם הסימונים נעשו על ידי עו"ד מטלין 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 במייל שכתב עו"ד מטלין, בו הוא מציין כי הנקודה היחידה שנתרה במחלוקת היא שאלת ההפחתה.

167. לטעמי ולשיטתי, 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 בין הצדדים כי מדובר על הפחתה בשווי של 7,000,000 ₪, מכאן המחלוקת הינה רק על אופן ביצוע ההפחתה, במזומן או התאמת אחוזי הקומבינציה, מחלוקת שניתן לגשר עליה בתום לב, או להתבסס על הסכמה קודמת בעניין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

168. מכאן, המסקנה שלי הינה כי ביום 9.9.2020, 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 לעיל, אני סבור 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.

169. אשלים את התמונה האמורה, בהסבר מסתבר לשאלה - מדוע התובע לאחר שחתם על זיכרון דברים, לאחר שקיבל תשלום מקדמה בסך של 200,000 ₪ ולאחר שהצדדים הגיעו לכדי טיוטה סופית, המוסכמת כמעט באופן מלא, בחר לסגת מההסכמות המחייבות?

אני סבור כי התשובה נעוצה, ככל הנראה, בהצעה שהונחה לפני התובע על ידי צד ג' באותה העת, ואבאר.

הקשר בין התובע לחברת אופק

170. אין מחלוקת, כי ביום 20.4.2021 נחתם הסכם בין התובע לבין חברת אופק לגבי המקרקעין (או חלקם) נשוא ההליך שלפניי, כאשר הטיוטה הראשונה בנושא נשלחה עוד ביום 28.10.2024 (ר' נספח 12 לתצהיר להב).

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.

התובע ומיכלין טענו בתצהירים מטעמם, כי העסקה עם חברת אופק לא עמדה ברקע של הנסיגה מהמשא והמתן עם הנתבע, כאשר לטענתם המשא והמתן עם חברת אופק ומר קובי אופק מטעמה החל רק לאחר הודעת הביטול שניתנה ביום 10.9.2020.

איני מקבל טענה זו של התובע, ואפרט.

171. מיכלין הסביר בחקירתו הנגדית, כי הוא זה שהביא את קובי אופק לעסקה עם התובע לאור היכרותו עם קובי אופק כתורם ליחידת גולני (ר' עמ' 82 לפרוטוקול הדין מיום 17.7.2023).

בהתאם לתצהיר המתווך מלקוב ונספחיו, עוד ביום 30.8.2020 כתב מיכלין למתווך מלקוב: "דבר איתי על הבוקר, דיברתי עם קובי" (נספח 3 לתצהיר מלקוב, בעמ' 31).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

מכאן עלתה הסברה, כי מיכלין דיבר עם קובי אופק בדבר העסקה עוד ביום 30.8.2020 טרם הודעת הנסיגה מהעסקה שלפניי.

מיכלין נשאל על כך בחקירה הנגדית, ולטעמי תשובותיו איששו את הסברה האמורה. כך, בתחילה, השיב מיכלין תשובה מתחמקת לשאלה שנשאלה לגבי ההודעה בעניין קובי: "לא זוכר אולי כן אולי לא".

אחר כך, כבר השיב מיכלין בשאלה רטורית: "אתה יודע כמה קובי יש לי בחבר'ה", ולבסוף כאשר עומת עוד פעם עם ההודעה והקשרה, חזרה על התשובה המתחמקת של: "או-קיי יכול להיות שכן יכול להיות שלא".

יש לציין את המובן מאליו, כי אין כל סיבה למיכלין לציין בפני המתווך בעסקת המקרקעין נשוא התיק זה, כי דיבר עם איזה קובי פלוני מהחבר'ה שלו, וסביר להניח כי הדיווח למתווך על השיחה עם 'קובי' נוגע לעסקה הספציפית ולניסיון למכור את המקרקעין לקובי אופק. מכאן, ניתן להסיק ברמה ההוכחה נדרשת, כי מיכלין דיבר עם קובי אופק עוד טרם הודעת הנסיגה מהמשא והמתן.

זיכרון הדברים ניתן לאכיפה

172. כפי שקבעתי לעיל, נכרת הסכם מחייב בין התובע לבין הנתבעים, על רקע זה יש לדון בטענת התובע כי מדובר בהסכם שאינו ניתן לאכיפה.

173. התובע טוען כי זיכרון הדברים, אף אם הוא מחייב, אינו ניתן לאכיפה וזאת משני טעמים עיקריים, הראשון כי אינו מסוים דיו וכי נותרו מחלוקות שלא הוסכמו והשני כי מדובר על הסכם המצריך שיתוף פעולה ואמון, אשר כבר לא קיימים בין הצדדים.

איני מקבל טענות אלו, ואני סבור כי זיכרון הדברים הינו אכיף.

174. במישור הראשון, הרי נימקתי באריכות מדוע אני סבור כי זיכרון הדברים מסוים, וכי לאור הטיוטה האחרונה, נותרה למעשה מחלוקת מהותית אחת.

175. מכאן, לטעמי, ניתן לאכוף את זיכרון הדברים, כאשר המשמעות הינה, כי הצדדים מחויבים להסכם המפורט שנערך על בסיס זיכרון הדברים בנוסח שנשלח על ידי עו"ד מטלין ביום 30.8.2020.

כמובן, כי נדרשים עוד שני מהלכים על מנת ליישם את זיכרון הדברים והטיוטה האחרונה, להגיע להסכמה בנוגע להפחתה ולהתאים את ההסכם לאור הזמן שחלף.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

176. לעניין התאמת ההסכם לזמן שחלף, אני סבור כי ניתן להגיע להסכמה בעניין המועד הקובע לתנאי המתלה, וזאת לאור ההתפתחות של ההליך התכנוני, כך שהמועד הקובע יותאם למועד סביר לסיומו של ההליך התכנוני, ואיני סבור כי מדובר במכשול של ממש להשלמת העסקה.

177. בעניין המחלוקת המהותית, הרי כפי שציינתי לעיל, גם במסגרת ההסכם שחתם התובע עם צד ג', חברת אופק, טען התובע כי הזכויות באותם 266 מ"ר הינן שלו. אין בפני בית המשפט ראיות, מה המצב של הזכויות הללו נכון להיום, ובהחלט ייתכן כי הבעיה כבר אינה קיימת, כך שהתובע הסדיר את זכויותיו בשטח זה.

בכל מקרה, אף אם עדיין לא הוסדרו זכויות התובע בנושא זה, הרי שלטעמי, הצדדים יכולים במשא ומתן בתום לב, ובכפוף לנושא המיסוי, להגיע לסכמה בנושא. ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה, ניתן ליישם את המנגנון שהציע התובע, באמצעות עו"ד מטליון, של הפחתת הסכום בסך של 7,000,000 ש"ח מאחוזי הקומביניציה בהתאם לקביעת שמאי מוסכם.

178. לאור האמור לעיל, אני סבור כי זיכרון הדברים הינו הסכם מסוים ואכיף, כאשר האכיפה תהיה בהתאם להסכמות הצדדים אשר השלימו את זיכרון הדברים וכפי שאלו מפורטות בטיוטה האחרונה.

179. בעניין העדר אמון בין הצדדים, התובע, בהגינותו, העיד כי אין לו בעיה אישית עם הנתבע, וכי היה מוכן להתקשר אתו בהסכם גם היום, בכפוף להמלצת מר מיכלין.

כך, למשל מעיד התובע ביחס לנתבע (עמ' 108 לפרוטוקול הדיון מיום 17.7.2023):

"הוא שלח לי כל מיני אנשים עזוב אדון להב הוא בחור טוב, לא הלכה העסקה איתו מה אני אעשה ואני רק רציתי אותו ואני עוד פעם מודה רק אותו רציתי."

וכן (עמ' 100 לפרוטוקול שם):

**"העד, מר סיני: אתה יודע מה המשפט נצחת אותו שאמרת, אם דורון יגיד לי עכשיו כבוד השופט לחזור ללהב אני חוזר ללהב.
 כב' הש' הס: אתה חוזר ללהב.
 העד, מר סיני: חוזר אליו."**

180. לאור האמור לעיל, אין כל מניעה לאכוף את זיכרון הדברים ולהוציא את העסקה לפועל.

181. עוד אציין בהקשר זה, כי אני דוחה את טענת התובע, כי בכך שלא שולמה התמורה מכוח זיכרון הדברים עד היום, יש לראות את זיכרון הדברים כמבוטל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

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 ₪.

ראוי להזכיר בהקשר זה, כי המקדמה מכוח זיכרון הדברים שולמה, והיא עדיין בידי התובע.

182. טענה נוספת של התובע בעניין זה הינה, כי הנתבע לא שילם את התשלומים למיכלין מכוח ההסכם בין הנתבע למיכלין. יש לדחות טענה זו, היות והסכם זה בין הנתבע למיכלין, כאמור לעיל, בוטל עוד במאי 2020, כאשר מיכלין הודיע לנתבע על הפסקת ההתקשרות, והנתבע הבהיר כי הוא מסכים לביטול זה, ביחס להתחייבות של הנתבע מול מיכלין בלבד.

לפיכך, לא ניתן לראות באי התשלום למיכלין, הפרה של זיכרון הדברים, או אינדיקציה שהנתבע לא ראה בו הסכם מחייב.

סיכום והוצאות

183. לאור האמור והמנומק לעיל, אני דוחה את התביעה ומקבל את התביעה שכנגד במלואה.

לפיכך, ניתן בזאת 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 בטיוטה האחרונה מיום 30.8.2020.

184. לעניין ההוצאות, הכלל במשפט הישראלי לעניין פסיקת שכר טרחת עורך דין והוצאות משפט הינו, כי שכר הטרחה וההוצאות אמורות להשתלם לצד הזוכה במשפט, כך שעל צד שטענותיו נדחו לשלם לצד שטענותיו התקבלו את ההוצאות שהוצאו על ידו.

עם זאת, בית המשפט מבהיר כי מדובר בנקודת מוצא בלבד, וכי יש לשקול שיקולים נוספים, ובפרט יש לבדוק האם מדובר בהוצאות סבירות לניהול ההליך בהתחשב בכלל נסיבות העניין, ר' ע"א 2617/00 מחצבות כנרת (שותפות מוגבלת) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נצרת עילית [פורסם במאגר נבו] (30.6.2005).

185. כללים אלו לפסיקת הוצאות עוגנו בפרק י"ח לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט - 2018. כך, תקנה 151(א) קובעת את החיוב לשפות את הצד שזכה בהוצאות שהוציא מצד אחד, ואת הצורך להביא בחשבון את המשאבים שנדרשו והתנהלות בעלי הדין מהצד השני, וכך, תקנה 153(ג) קובעת פרמטרים נוספים שיש לשקול עת פסיקת ההוצאות:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ ואח'

"153(ג) בקביעת שיעור ההוצאות יתחשב בית המשפט, בין השאר, בשווי הסעד שנפסק וביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון, במורכבות ההליך, בהשקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו ובסכום ההוצאות שהתבקש."

בית המשפט העליון חזר על העקרונות הללו בעניין ע"א 7627/20 אייזלר החברה לניהול בע"מ נ' תפן מדיקל בע"מ [פורסם במאגר נבו] (24.2.2022).

186. במקרה שלפניי, תביעת התובע נדחתה במלואה ואילו התביעה שכנגד התקבלה במלואה. כמו כן יש להביא בחשבון, כי התנהל הליך משפטי מלא ומורכב, אשר כלל דיוני קדם משפט, הליכים מקדמיים, הגשת תצהירים, זימון עדים, הוכחות וסיכומים ארוכים בכתב.
187. עוד במסגרת השיקולים יש להתחשב בסכום התביעה או בשוויה, במקרה שלפני מדובר בעסקה בשווי של עשרות מיליוני ₪, כך, שיש מקום כי ההוצאות ישקפו את שווי התביעה והתביעה שכנגד.
188. לאור הפרמטרים האמורים לעיל, אני פוסק כי התובע יישא בהוצאות הנתבעים בסך של 250,000 ₪ (כולל מע"מ) אשר ישולמו בתוך 30 יום מהיום.

ניתן היום, כ"ג אלול תשפ"ד, 26 ספטמבר 2024, בהעדר הצדדים.



גלעד חסי, שופט