



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 9255/11

לפני: כבוד השופטת א' חיות
כבוד השופט י' עמית
כבוד השופטת ד' ברק-ארז

המערער: יוסף דניאל

נגד

המשיבים: 1. הדסה ברלינסקי
2. שמואל רבינוביץ
3. רון רבינוביץ
4. גני פריד
5. מאוריסיו גלוק
6. דורה גלוק

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים
מיום 31.10.2011 בת"א 9458/07 שניתן על ידי כבוד
השופטת ת' בזק-רפפורט

תאריך הישיבה: ד' באב התשע"ג (11.7.13)

בשם המערער: עו"ד אסף פוזנר; עו"ד אתי ליבמן

בשם המשיבים: עו"ד יוסף בן-דור

פסק-דין

השופטת ד' ברק-ארז:

1. בין בעלי זכויות בנכס מקרקעין לבין אדם המעוניין ברכישתו נחתם מסמך הנושא את הכותרת "זיכרון דברים" וכולל את פרטיה המרכזיים של העסקה כפי שסוכמו בין הצדדים. בהמשך לכך, ניהלו הצדדים משא ומתן לגבי נוסחו של חוזה הרכישה המפורט, אך לא עלה בידיהם להגיע להסכמה בעניין. בתום כחמישה חודשים הודיעו בעלי הנכס כי אינם מוכנים להמתין עוד, ואין בכוונתם להתקשר בחוזה עם

הרוכש. האם זיכרון הדברים היווה, כשלעצמו, חוזה מחייב ובר-אכיפה? לחלופין – ככל שנכרת בין הצדדים חוזה, האם הוא נותר בתוקפו או שמא בוטל כדין על ידי בעלי הנכס לנוכח הפרתו על-ידי הקונים המיועדים? אלה הן השאלות שבהן נדרשנו להכריע, בשים לב, בין היתר, לכך שבסמוך לאחר החתימה על זיכרון הדברים פנו הצדדים לרשויות המס ומסרו כי הם מתכננים להתקשר ביניהם בעסקה.

התשתית העובדתית

2. המערער והמשיבים 1-3 (להלן: המשיבים או המוכרים) ניהלו ביניהם מגעים, באמצעות באי-כוחם, בכל הנוגע לרכישת זכויותיהם של המוכרים בנכס מקרקעין שבבעלותם – בית מגורים המצוי ברחוב אלחריזי 28 בירושלים (להלן: הנכס). ביום 15.12.2004 (להלן: מועד החתימה) חתמו בא-כוחם של המוכרים (להלן: המוכרים), עו"ד רמי ארטמן (להלן: עו"ד ארטמן), ובא-כוחו של המערער, עו"ד יהודה אלרם (להלן: עו"ד אלרם), על זיכרון דברים בשם מרשיהם בנושא רכישת הזכויות בנכס (להלן: זיכרון הדברים). בזיכרון הדברים נאמר כי "הנכס יימכר על ידי המוכרים לרוכש [היינו, המערער – ד.ב.א] תמורת סך אשר ישאיר בידיהם 1,515,000 דולר לאחר תשלום מס שבח ומס רכישה". כן נכלל בזיכרון הדברים לוח זמנים לביצוע התשלומים, על דרך של הפנייה למכתבו של עו"ד אלרם מיום 12.12.2004, אשר צורף לזיכרון הדברים כנספח. על פי אותו לוח התשלומים, התשלום הראשון, בסך 300,000 דולר, היה אמור להשתלם במועד החתימה על החוזה המפורט.

3. לאחר החתימה על זיכרון הדברים התקיימו בין הצדדים מספר פגישות נוספות והוחלפו טיוטות חוזה אחדות, אולם בסופו של דבר לא נחתם חוזה מפורט. ראוי להקדים ולהעיר, כי אחת מהמחלוקות העיקריות אשר עיכבו את התקדמות המשא ומתן בין הצדדים נסבה על שאלת המיסוי של העסקה. המוכרים גרסו כי מדובר ב"עסקת נטו טהורה" – היינו, עסקה אשר בנטל המיסים החלים עליה, יהיה אשר יהיה שיעורם, נושא הרוכש בלבד. לעומת זאת, המערער טען כי סכום המס שבו יישא אינו אמור לעלות על 400,000 דולר, לכל היותר, כך שכל סכום מעבר לכך ינוכה מהתמורה המשולמת למוכרים. מגבלה זו, יש להעיר, צוינה במכתבו של עו"ד אלרם מיום 12.12.2004, שצורף לזיכרון הדברים כנספח, אך לא אוזכרה באופן ישיר בזיכרון הדברים עצמו. בהמשך לכך, הצדדים בחנו את האפשרות לבצע בנכס שינויים מבניים שהיו עשויים להפחית את שיעור המס החל על העסקה (כגון איחודן של שתי יחידות דיור שפוצלו בעבר), וכן נקטו צעדים שונים לבירור שיעור המס העשוי לחול על העסקה. מחלוקת נוספת שעיכבה את השלמת המשא ומתן בין הצדדים נגעה למקור

המימון לרכישת הנכס, ובפרט לדרישת המערער כי יתאפשר לו לשלם את חלק הארי של התשלום הראשון באמצעות משכון הנכס (הסדר שהיה צפוי לעכב את מועד התשלום הראשון בשבועיים ביחס למועדו המוסכם, במעמד חתימת החוזה המפורט).

4. הצדדים לא דיווחו לרשויות המס על ביצועה של עסקת מקרקעין, אך לבקשת המערער פנו אליהן על מנת שתניתן חוות דעת מוקדמת (pre-ruling) באשר לשיעור המס שיחול על עסקה לרכישת הנכס, ככל שזו תצא לפועל. בסופו של דבר, לא ניאותר רשויות המס לתת חוות דעת מוקדמת כמבוקש. עם זאת, המערער קיבל בחודש מרץ 2005 חוות דעת מקצועיות מטעם מומחים פרטיים (להלן: חוות הדעת הפרטיות), שמהן עלה כי שיעור המס על העסקה צפוי לעמוד על כ-250,000 דולר. לאחר שנודע כי שיעור המס לא צפוי לעלות על 400,000 דולר פנה עו"ד ארטמן לעו"ד אלרם וביקש ממנו להתקדם בחתימת החוזה המפורט, אלא שזה ענה כי עליו להוסיף ולערוך בדיקות נוספות בכל הנוגע למיסוי העסקה.

5. בראשית חודש מאי 2005 התקיימה שיחה נוספת בין באי-כוח הצדדים. במהלך השיחה נדונה, בין היתר, בקשת המערער כי המוכרים יבצעו שינויים מסוימים בנכס במטרה להפחית את שיעור המס הצפוי לחול על העסקה, כמו גם בקשתו כי חתימת החוזה המפורט (ולכן גם העברת התשלום הראשון) יידחו עד לאחר ביצוע השינויים הנדרשים. לטענת עו"ד ארטמן, שהתקבלה על דעת בית המשפט קמא, דרישתו של המערער באותו מועד נסבה על שינויים נוספים מעבר לאלה שנדונו בשלבים קודמים של המשא ומתן בין הצדדים (כמפורט בהמשך). באותו מעמד נשאל עו"ד אלרם, ששימש כאמור כבא-כוחו של המערער, מה יקרה אם המוכרים יסרבו לבצע את השינויים המבוקשים בנכס, והוא ענה: "אז לא יהיה הסכם". ימים אחדים לאחר מכן, ביום 8.5.2005, שיגר עו"ד ארטמן הודעת פקס לעו"ד אלרם, שבה מסר כי מרשיו אינם מוכנים "לדחות שוב את הזמן ואת מועדי התשלומים", וכי לשיטתם זיכרון הדברים בטל (להלן: ההודעה). הצדדים המשיכו להידבר ביניהם גם לאחר קבלת ההודעה ואף הוחלפו ביניהם מספר טיוטות חוזים, אף כי עו"ד אלרם טען כל אותה עת שזיכרון הדברים עודנו מחייב את הצדדים, בעוד שעו"ד ארטמן עמד על כך שזה נעדר תוקף. כך למשל, ביום 18.12.2006 פנה המערער למוכרים והודיעם כי לשיטתו זיכרון הדברים עומד בתוקף, ובהתאם לכך צירף למכתבו המחאה על סך 300,000 דולר, שאותה סירבו המוכרים לקבל. סמוך לתקופה זו, ביום 24.1.2007, דיווח המערער לרשויות המס על העסקה המגולמת, לשיטתו, בזיכרון הדברים.

6. גם המגעים המחודשים בין הצדדים לא הניבו חוזה מפורט, ובסופו של דבר, ביום 15.5.2007, נמכר הנכס לצדדים שלישיים, הם המשיבים 4-6 (להלן: הרוכשים המאוחרים). בעקבות זאת הגיש המערער תביעה לבית המשפט המחוזי בירושלים (ת"א 9458/07), במסגרתה ביקש להצהיר כי זיכרון הדברים שעליו חתמו באי-כוח הצדדים מהווה חוזה מחייב, ולהורות על אכיפתו. בסיכומיו הוסיף המערער וטען, בכל הנוגע להודעה שנשלחה על ידי המשיבים, שאין לראות בה הודעת ביטול תקפה משום שלא ניתנה לאחר התראה מוקדמת כנדרש בדין.

פסק דינו של בית המשפט קמא

7. תביעתו של המערער נדחתה בבית המשפט קמא (השופטת ת' בזק-רפפורט) ביום 31.10.2011. בית המשפט קמא הגדיר בפסק דינו שלוש שאלות שתביעת המערער מחייבת דיון בהן: ראשית, האם זיכרון הדברים היה בגדר חוזה מחייב למכירת הנכס? שנית, בהנחה שמדובר בחוזה מחייב, האם הוא בוטל כדין? שלישית, ורק בהנחה שקיים חוזה וזה לא בוטל – האם יגברו זכויותיו של המערער על אלה של הרוכשים המאוחרים? כמפורט בהמשך, בית המשפט קמא סבר שזיכרון הדברים היה בגדר חוזה מחייב, אלא שזה בוטל כדין, ועל כן, דחה את התביעה.

8. כנדבך ראשון בפסק דינו של בית המשפט קמא שימשה הקביעה שבנסיבות העניין היה זיכרון הדברים שנחתם חוזה מחייב. בית המשפט קמא הסביר, כי אף שהצדדים תכננו, בעת החתימה על זיכרון הדברים, להוסיף ולחתום על חוזה מפורט, הם התכוונו גם ליתן לזיכרון הדברים תוקף מחייב, כמות שהוא, תוך יצירת התחייבות הדדית להתקשר בעסקה למכירת הנכס בתנאי המסגרת שהוסכמו ביניהם. בית המשפט קמא קבע שזיכרון הדברים קיים את יסוד המסוימות – שכן כל הפרטים המהותיים לגיבוש עסקה היו נקובים בו, וכן שהתקיים בו יסוד גמירות הדעת – הן במובנו האובייקטיבי והן במובנו הסובייקטיבי. בכל הנוגע להיבט האובייקטיבי, בית המשפט קמא סבר שניתן ללמוד על קיומה של גמירות דעת מכך שהצדדים לא ראו לנכון להכפוף את תוקפו של זיכרון הדברים לחתימה על חוזה מפורט, אף על פי שהכפיפוהו לעניינים אחרים, כגון לדרישה שנסח הרישום העדכני של הנכס יהיה זהה לזה שהיה בפני הצדדים בעת החתימה על זיכרון הדברים. בכל הנוגע לקיומה של גמירות דעת סובייקטיבית, בית המשפט קמא הסתמך בין היתר על עדותו של עו"ד ארטמן, אשר מסר כי ראה את זיכרון הדברים כ"הסכם מחייב לעשות הסכם", ואשר כי לו מרשיו היו מודיעים לו לאחר החתימה עליו ששוב אינם מעוניינים בעסקה, הוא היה מזהירם שאינם רשאים לעשות כן. חיזוק נוסף למסקנתו מצא בית המשפט בהודעה שנשלחה

ביום 8.5.2005, שבה נאמר שלזיכרון הדברים אין עוד תחולה וכי הוא בטל. מכאן, כך קבע בית המשפט קמא, עולה שאף המוכרים ראו את זיכרון הדברים, מלכתחילה, כחווה מחייב. בד בבד, בית המשפט קמא דחה את טענת המוכרים, לפיה התנהלות הצדדים מול רשויות המס לאחר חתימת זיכרון הדברים – ובפרט פנייתם לקבלת פרה-רולינג – מעידה על כך שלא ראו בו חווה מחייב. בעניין זה הוא קיבל את גרסתו של עו"ד אלרם, אשר הסביר כי ההחלטה להציג את עסקת המכר בפני רשויות המס כעסקה עתידית נבעה משאיפתם המשותפת של הצדדים לצמצם במידת האפשר את שיעור המס שייגבה בגינה, לכשתדווח.

9. נוכח מסקנתו כי זיכרון הדברים היווה חווה מכר מחייב, נדרש בית המשפט קמא לשאלה האם בוטל החווה כדין על ידי המוכרים, בהודעה ששלחו ביום 8.5.2005. הקושי העיקרי בהקשר זה נסב על השאלה האם עובר להודעת הביטול הפר המערער את תנאי זיכרון הדברים והאם הפרתו הייתה הפרה יסודית, אשר הקנתה למשיבים את הזכות לבטל את החווה ללא צורך במתן התראה. על מנת לענות על שאלות אלה סקר בית המשפט קמא בפירוט את מהלכי הצדדים לאחר החתימה על זיכרון הדברים, ועל יסוד סקירתו זו הגיע למסקנה כי התנהלותו של המערער עלתה כדי הפרה יסודית. ההפרה היסודית, כך נקבע, התבטאה בכך שהמערער התמהמה בחתימת חווה מפורט, ואף לא שילם דבר על חשבון התמורה במשך חודשים לאחר שנחתם זיכרון הדברים. בעניין אחרון זה הבהיר בית המשפט קמא כי מעת שלא נחתם חווה מפורט בתוך פרק זמן סביר לאחר חתימת זיכרון הדברים, ומאחר שהמערער ביקש להסתמך על זיכרון הדברים כחווה מחייב העומד בפני עצמו, שומה היה עליו לשלם עבור הנכס מכוחו, בתוך פרק זמן סביר. עוד נקבע, כי תכני השיחה שהתקיימה בין באי-כוח הצדדים בראשית חודש מאי 2005 היוו "עליית מדרגה" בהפרות שבוצעו על ידי המערער עד כה, ואף גיבשו הפרה יסודית בפני עצמה, וזאת בהתייחס לדבריו של עו"ד אלרם לפיהם "אז לא יהיה הסכם" ככל שהמוכרים לא ייעתרו לדרישותיו של המערער. בית המשפט קמא הוסיף וציין כי זכותם של המוכרים לשלוח הודעת ביטול לא נשללה בשל פרק הזמן שחלף מאז חתימת זיכרון הדברים. אמנם, במהלך אותה תקופה המוכרים התירו למערער לבצע בדיקות מסוימות למטרות תכנון מס, אולם משהתקבלו תוצאותיהן של בדיקות המומחים הם שבו ועמדו על כך שייחתם חווה מפורט. כן נקבע, כי תוקפה של הודעת הביטול לא נפגע בשל כך שזו לא כללה פירוט של עילת הביטול. בהמשך למסקנתו כי זיכרון הדברים בוטל כדין, קבע בית המשפט קמא כי המשא ומתן שנוהל בין הצדדים לאחר יום 8.5.2005, ואשר אין חולק כי לא הניב פירות, לא נוהל מכוחו של זיכרון הדברים ולא היה כפוף לתנאיו. נוכח כל האמור דחה בית המשפט קמא את תביעתו של המערער.

10. לנוכח התוצאה שהגיע אליה, בית המשפט קמא קבע כי לא נדרש דיון בשאלה השלישית. עם זאת, הוא ציין, למעלה מן הצורך, כי לו הוכר זיכרון הדברים כחוזה מחייב, היו זכויותיו של המערער מכוחו גוברות על אלה של הרוכשים המאוחרים.

טענות הצדדים

11. טענתו המרכזית של המערער בפנינו נסבה על כך שההנמקה שעליה ביסס בית המשפט קמא את פסק דינו סטתה, לשיטתו, מחזית המחלוקת בין הצדדים – בשים לב לכך שהמוכרים עמדו לכל אורך ההליך על כך שזיכרון הדברים היה לכל היותר בגדר הצהרת כוונות שאין לה תוקף חוזי מחייב. לדבריו, המוכרים לא טענו בשום שלב כי זיכרון הדברים בוטל על ידם בעקבות הפרה יסודית מצדו של המערער. למעשה, כך מדגיש המערער, הוא היה היחיד מבין בעלי הדין שהתייחס לטענת ההפרה בסיכומיו, וזאת רק בשולי הדברים ולשם השלמת התמונה.

12. המערער מוסיף וטוען כי בית המשפט שגה גם לגופו של עניין, בסוברו שזיכרון הדברים הופר (ומקל וחומר, בקובעו שהופר הפרה יסודית). בכל הנוגע לעובדה שלא שולם דבר על חשבון התמורה, המערער מצביע על כך שלא הייתה לו, לשיטתו, אפשרות מעשית לעשות כן, בהתחשב בכך שבמועדים הרלבנטיים היה הנכס מפוצל לשתי יחידות דיור. במצב דברים זה, דיווח לרשויות המס אודות העסקה – דיווח שהיה נדרש עם רישומה של הערת אזהרה כנגד תשלום המקדמה – היה מניב חיוב מס גבוה בהרבה מזה שעליו התבססו הערכות המיסוי שקיבל. בנסיבות אלה, כך נטען, לא הייתה למערער ברירה אלא להמתין עם תשלום התמורה עד להשלמת השינויים הנדרשים – שלטענתו אף היו מוסכמים – בנכס. עוד טוען המערער בעניין זה, שלמעשה "לא הייתה לו בעיה" להעביר את סכום הכסף הנדרש למשיבים, אלא שהוא מעולם לא נדרש לעשות כן, שהרי היה מוסכם על הכול שהתשלום הראשון יבוצע רק עם החתימה על החוזה המפורט.

13. בכל הנוגע לשיחתם של באי-כוח הצדדים מראשית חודש מאי 2005, המערער טוען כי בית המשפט קמא שגה משקבע, כממצא עובדתי, כי באותו מעמד הציג עו"ד אלרם דרישה לביצוע שינויים פנימיים נוספים בנכס, מעבר לאלה שכבר נדונו בעבר. טענתו העיקרית של המערער בעניין זה היא שבית המשפט קמא הסתמך על דברים שעו"ד ארטמן אמר לראשונה בחקירתו הנגדית, ולכן תגובתו של עו"ד אלרם אליהם כלל לא נשמעה. לבסוף, המערער טוען כי אף לו ניתן היה לראות בהתנהלותו הפרה של

זיכרון הדברים, הרי שלא נכון היה להגדירה כהפרה יסודית, ועל כן המוכרים היו מחויבים לפחות ליתן לו ארכה לקיום ההסכם ביניהם טרם ביטולו.

14. המשיבים – הכוללים הן את המוכרים והן את הרוכשים המאוחרים, המיוצגים כולם בהליך שבפנינו על ידי בא-כוח אחד – טוענים כי אין מקום להתערב בפסק דינו של בית המשפט קמא. לגופו של עניין, המשיבים ממשיכים להחזיק בגישתם לפיה זיכרון הדברים היווה, לכל היותר, הצהרת כוונות משותפת של הצדדים, אשר לא עלתה כדי חוזה מחייב.

15. המשיבים מצביעים על כך שחלק ניכר מטענותיו של המערער מופנות למעשה כלפי ממצאים עובדתיים וממצאי מהימנות, ומדגישים כי התערבותה של ערכאת הערעור בכגון דא תיעשה במקרים חריגים בלבד, שהמקרה דנן אינו נמנה עמם.

16. בכל הנוגע לטענה שפסק דינו של בית המשפט קמא התבסס על הנמקות שסטו מחזית המחלוקת בין הצדדים, המשיבים מצביעים על כך שהיה זה בא-כוחו של המערער שנדרש להודעה בנושא ביטולו של זיכרון הדברים, במסגרת סיכומיו (שם הוא טען כנגד תוקפה, כמו גם באשר לכך שהיא מלמדת על התייחסותם של המשיבים לזיכרון הדברים כאל חוזה מחייב).

דיון והכרעה

17. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ושקלתי את הדברים, באתי לכלל מסקנה כי דין הערעור להידחות, וכך אציע לחבריי לעשות. אקדים ואומר, כי טעמי לדחיית הערעור אינם זהים לאלה שהנחו את בית המשפט קמא. כשלעצמי, אינני סבורה שמכלול נסיבות העניין – לרבות העמימות בנוסחו של זיכרון הדברים לגבי ההיבט המיסוי של העסקה, שהיה מהותי מאד מבחינתם של הצדדים (כמפורט בהמשך) והתנהגות הצדדים לאחר מועד החתימה – מלמד כי נוצר ביניהם באותו מועד קשר חוזי מחייב. בכך בלבד די כדי לדחות את הערעור, גם אם מתן הודעת הביטול ללא מתן אורכה נוספת לקיום היה מעורר קושי, אילו זיכרון הדברים היה תקף.

שאלת הכריתתה: האם זיכרון הדברים היה חוזה מחייב?

18. כידוע, מסמך שכותרתו היא "זיכרון דברים" עשוי להיות מוכר כחוזה בעל תוקף מחייב או להיחשב לשלב בלתי מחייב במשא ומתן לכריתת חוזה, הכול בהתאם

לנסיבותיו של המקרה הספציפי. על מנת שזיכרון הדברים ייחשב חוזה מחייב, עליו למלא אחר דרישותיו של פרק א' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 היינו, עליו להעיד על גמירת דעתם של הצדדים להתקשר בחוזה מחייב, ולהיות מסוים דיו (ראו: ע"א 5332/03 רמות ארזים, חברה לבניין והשקעות בע"מ נ' שירן, פ"ד נט(1) 931, 937 (2004) (להלן: עניין רמות ארזים); גבריאלה שלו דיני חוזים – החלק הכללי: לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי 164-166 (2005) (להלן: שלו החלק הכללי)). בד בבד, ככל שמדובר בעסקאות מקרקעין, על זיכרון הדברים לקיים גם את דרישת הכתב של סעיף 8 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

19. אכן, הדרישה כי זיכרון דברים יהיה מסוים דיו רוככה ברבות השנים. אם בעבר נדרש שזיכרון הדברים גופו יכיל את כל הפרטים החיוניים והמהותיים לעסקה, כגון שמות הצדדים, מהות הנכס, מהות העסקה, המחיר, זמני התשלום והסדרים בדבר הוצאות ומסים (ראו: ע"א 649/73 קפולסקי נ' גני גולן בע"מ, פ"ד כח(2) 291, 296 (1974)), הרי שלימים נקבע כי זיכרון דברים עשוי לענות על דרישת המסוימות אף כאשר הוא אינו כולל חלק מהפרטים המהותיים לעסקה, ובלבד שפרטים אלה ניתנים להשלמה על פי דין או על פי הנוהג המקובל (ראו: ע"א 692/86 בוטקובסקי נ' גת, פ"ד מד(1) 57, 66 (1989)). בכל הנוגע לדרישת גמירות הדעת, זו נלמדת על פי תוכן המסמך – ובכלל זה לשונה של "נוסחת הקשר" המגדירה את היחס בין זיכרון הדברים לבין החוזה המפורט העתיד להיחתם (ראו: ע"א 158/77 רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ, פ"ד לג(2) 283, 287-288 (1979); ע"א 3380/97 תמגר חברה לבניה ופיתוח בע"מ נ' גושן, פ"ד נב(4) 673, 681 (1998) (להלן: עניין תמגר)) – כמו גם על פי התנהגותם של הצדדים במהלך, לפני ואחרי חתימת זיכרון הדברים (ראו: ע"א 7193/08 עדני נ' דוד, בפסקה 9 (18.7.2010) (להלן: עניין עדני)); ע"א 3102/95 כהן נ' כהן, פ"ד מט(5) 739, 744 (1996)). זאת ועוד: יסוד המסוימות ויסוד גמירת הדעת אינם מנותקים זה מזה. כך למשל, היעדרו מזיכרון הדברים של פרט מרכזי לעסקה מהווה פגם במסוימות, אולם הדבר עשוי, בתורו, להעיד גם על כך שגמירת דעתם של הצדדים לוקה בחסר. בהקשר זה, נקבע בעבר כי אין אפשרות לרפא אי-מסוימות בזיכרון דברים באמצעות השלמת פרטים חסרים, מקום בו קיימת בין הצדדים אי-הסכמה, מפורשת או משתמעת, לגבי פרטים אלה (ראו למשל: עניין תמגר, בעמ' 682).

20. בית המשפט קמא סבר, כאמור, שזיכרון הדברים עליו חתמו הצדדים אינו לוקה במישור המסוימות, ולמעשה מיקד את הדיון ביסוד גמירת הדעת (אשר אף הוא התקיים, לשיטתו). עמדתי בעניין זה שונה. זיכרון הדברים כלל, אמנם, הסכמה לגבי רבים מפרטיה המהותיים של העסקה, כדוגמת זהות הצדדים, זיהויו של הנכס, מחירו

ומועדי התשלום. אולם, הוא הותיר היבטים חשובים אחרים של העסקה עלומים, ובהקשר זה יש להדגיש – היבטים שהיו משמעותיים ומרכזיים מנקודת מבטם של הצדדים הקונקרטיים. כוונתי היא, בראש ובראשונה, לשאלה של היקף חבותו של המערער לשאת במיסים החלים על העסקה. בית המשפט קמא סבר, כזכור, שיש לקרוא את הוראותיו של זיכרון הדברים ככאלה המחייבות את המערער לשאת במלוא המיסים שיוטלו על העסקה, יהא שיעורם אשר יהא. עמדתו התבססה על נוסחו של זיכרון הדברים, אשר לא כלל לכאורה הגבלה על היקף מחויבותו של המערער בעניין זה. אולם, לזיכרון הדברים צורף כנספח מכתבו של עו"ד אלרם מיום 12.12.2004, ובסעיף 2 למכתב זה (אשר מפרט את הצעתו של המערער לרכישת הנכס) נאמר כי "הצעה זו ניתנת על סמך מצג... לפיו מס השבח, מס המכירה לא יעלו על סף \$400,000 ארה"ב... וכי אין היטל השבחה". אכן, הסתייגות זו לא אוזכרה בנוסחו של זיכרון הדברים עצמו, ובית המשפט קמא סבר שהיא איננה חלק מהחוויה המחייב, וכי הצדדים התכוונו לכך שהפניה למכתב תהיה רק לשם אימוץ מועדי התשלומים שנכללו בו. בשונה מכך, אני סבורה שהיחס בין זיכרון הדברים לבין הדברים שנכללו בנספח לו נותר מעורפל, בהתחשב בכך שמעמדו של הנספח לא הוגדר בזיכרון הדברים במפורש, לכאן או לכאן. לא בכדי, בא-כוחו של המערער חזר והתייחס למספר 400,000 דולר כ"תקרה" של סכום המס שבו יהא חייב גם לאחר חתימתו של זיכרון הדברים. המסקנה הנובעת מכך, היא שהסוגיה של היקף החבות של המערער במס לא הוסדרה במסגרת זיכרון הדברים באופן ברור. 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, פסקה 10 (23.3.2011)). אלא שבנסיבות ענייננו, בשונה מהמקרה הרגיל, לא יכול להיות ספק כי שני הצדדים ייחסו לסוגיה זו חשיבות מירבית, וראו בה היבט יסודי של העסקה. כפי שקבע גם בית המשפט קמא לאחר שמיעת העדויות, המוכרים ייחסו חשיבות ראשונה במעלה לכך שההתקשרות למכירת הנכס תיעשה במסגרתה של "עסקת נטו" אשר תגן עליהם מכל סיכון לנשיאה במס. המערער, לעומת זאת, ביקש להבטיח כי שיעור המס שבו יישא לא יעלה על 400,000 דולרים, והחשיבות שייחס לעניין זה נלמדת לא רק מתוכנו של המכתב מיום 12.12.2004, אלא גם מהתנהגותו לאחר החתימה על זיכרון הדברים, כפי שיפורט בהמשך. זיכרון הדברים היה נגוע בעמימות דווקא בנקודה מהותית זו: מצד אחד, הוא נמנע מלאמץ במפורש את מגבלת שיעור המס המוזכרת במכתבו של עו"ד אלרם; מן הצד האחר, הכללתו של מכתב זה כנספח לזיכרון הדברים אינה מאפשרת גם לקבוע שהוסכם בין הצדדים כי המערער יישא במלוא שיעור המס ללא כל מגבלה. בנסיבות אלה, כאשר סוגיה בעלת חשיבות קריטית מהיבטם של הצדדים לא הוסדרה במסגרת

זיכרון הדברים, אין לומר שיסוד גמירת הדעת מתקיים בו כל צרכו, ואף לא שהושלם יסוד המסוימות (לאי-הסדרה של נושא שהפרטים ראו בו עניין מהותי, ראו גם: עניין עדני, בפסקה 15).

21. המסקנה בדבר היעדרה של גמירות דעת במועד החתימה נתמכת גם בהתנהלותם של שני הצדדים, ושל המערער בפרט, לאחר החתימה על זיכרון הדברים (ראו: עניין רמות ארזים, בעמ' 937-938; עניין עדני, בפסקה 15)). ראשית, כבר ימים ספורים בלבד לאחר החתימה נתגלעה בין הצדדים מחלוקת לרקע דרישתו של המערער כי היקף חיובו במס יוגבל. למעשה, במשך חודשים לאחר מכן הייתה זו, כמדומה, המניעה המרכזית מפני חתימתו של חוזה מפורט. אכן, עצם העובדה שהצדדים המשיכו לשאת ולתת לאחר חתימתו של מסמך אשר נושא את הכותרת "זיכרון דברים" אינה שוללת, לכשעצמה, את תוקפו המחייב של אותו מסמך. משא ומתן כזה יכול גם לבטא ניסיון "לשפר עמדות" חרף העובדה שקיים חוזה מחייב. אלא, שכל מקרה צריך להיבחן על פי נסיבותיו (ראו: 9247/10 רזנברג נ' סבן, פסקה 21 (24.7.2013) (להלן: עניין רזנברג)). לעתים, המשך המשא ומתן בין הצדדים עשוי לתמוך במסקנה שהם לא ראו במסמך חוזה מחייב, אלא כ"חומר גלם" לניהול המשא ומתן בלבד (עניין עדני, בפסקה 15; ע"א 10859/07 חברה קדישא נ' לוי, בפסקה 13 (22.1.2012) (להלן: עניין חברה קדישא)). כך, לדעתי, יש להבין גם את התנהלות הצדדים בענייננו. מכלול התנהלותם – ובכלל זה פנייתם המוסכמת לרשויות המס (ובהמשך גם למומחי מיסוי פרטיים) על מנת לקבל הערכה משוערת של שיעור המס הצפוי לחול על העסקה – תומכת במסקנה כי במועד החתימה על זיכרון הדברים הם לא נהגו כמי שרואים עצמם קשורים בחוזה מחייב. המסקנה העולה ממכלול נסיבות העניין, אם כן, היא שהצדדים נהגו בזיכרון הדברים כשלב ביניים בגיבושה של עסקת המכר, כאשר המשא ומתן שנוהל ביניהם בהמשך והבירורים שנערכו בנושא גובה המס המשוער נועדו לבחון את יכולתם להתקשר בחוזה מחייב, ולסייע בגיבושן של ההסכמות הנדרשות לשם כך. יש להעיר, כי בהיבט זה ענייננו שונה מן המקרה שנדון בעניין רזנברג, שם נקבע, במישור העובדתי, כי שאלת המס והצורך בקבלת פרה-רולינג, אף כי נדונו בין הצדדים עובר לעריכת זיכרון הדברים, לא עמדו לנגד עיניהם כנושא בעל חשיבות במועד החתימה עליו (עניין רזנברג, בפסקה 20).

22. העובדה שבסופו של דבר, לאחר שהתקבלו חוות דעת מקצועיות פרטיות בנושא, הסתבר כי אין פער של ממש בין עמדות הצדדים בסוגיית המיסוי, אינה גורעת ממסקנתי. השאלה המרכזית איננה האם קיימות בין הצדדים מחלוקות מהותיות כיום, אלא האם ב"זמן אמת", היינו, במועד עריכת זיכרון הדברים, התקיים ביניהם מפגש

רצונות שאפשר את השתכללותו של הסכם מחייב (ראו והשוו: עניין חברה קדישא, בפסקה 17). אם כן, למרות שאי-הסדרתה של שאלת החיוב במס במסגרת זיכרון הדברים קשורה לכאורה ליסוד המסוימות, בענייננו יש לכך חשיבות בעיקר מן ההיבט של יסוד גמירת הדעת – שהרי אי-הסדרתו של פרט חשוב עשויה, כידוע, ללמד כי גמירות דעתם של הצדדים לוקה בחסר (ראו: עניין עדני, שם; דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים כרך א 303 (1991) (להלן: פרידמן וכהן א)). מכל מקום, ניתן להצביע על כך שבכתב התביעה שהגיש המערער לאכיפת זיכרון הדברים, הוא דרש גם כי סכום המס שבו יחוב בעקבות העסקה יוגבל עד לסך של 400,000 דולר, הגם שמגבלה זו לא נכללה בלשונו של זיכרון הדברים. דרישה זו, במועד שבו הועלתה, תומכת אף היא במסקנה שנושא מרכזי זה היה שנוי במחלוקת בין הצדדים במועד החתימה.

23. הנה כי כן, מסקנתי היא שבמועד החתימה על זיכרון הדברים לא השתכלל בין הצדדים חוזה מחייב. בשולי הדברים, ניתן להוסיף ולציין שגם החלתה של דוקטרינת המניעות עשויה הייתה, בנסיבות העניין, להוביל לתוצאה דומה, אפילו הנחתי (כפי שסבר בית המשפט קמא) שזיכרון הדברים הגדיר "עסקת נטו טהורה" בין הצדדים. הלכה למעשה, היה זה בעיקר המערער, יותר מן המוכרים, שנהג לאחר מועד החתימה באופן ממנו השתמע שהוא אינו רואה עצמו כצד לחוזה מחייב, היינו כמי שמבקש לבחון את היקף סיכוני המס הכרוכים בעסקה לפני שייטול על עצמו התחייבות חוזית. לכאורה, ניתן לשאול האם אין לראות בהתנהלות זו של המערער משום מצג שיצר בפני המוכרים בכל הנוגע למעמדו הבלתי מחייב של זיכרון הדברים, מצג שעליו הם הסתמכו כאשר הודיעו, בשלב מסוים שבו נקעה נפשם מהתמשכות המשא ומתן, כי אינם מתכוונים להתקשר עמו בחוזה מחייב? הסיכון כי ייחשבו בגין הודעתם זו כמפרי חוזה, ככל שיעלה בידי המערער להוכיח כי לזיכרון הדברים היה מעמד של חוזה מחייב, מבטא את השינוי לרעה במצבם של המוכרים שנגרם כתוצאה מהסתמכותם על המצג (ראו באופן כללי: רע"א 4928/92 עזרא נ' המועצה המקומית תל-מונד, פ"ד מז(5) 94, 101-100 (1993); ע"א 1662/99 חיים נ' חיים, פ"ד נו(6) 295, 342-340 (2002); פרידמן וכהן א, בעמ' 87-94).

שאלת ההפרה והביטול

24. מעת שבאתי לכלל מסקנה כי זיכרון הדברים לא השתכלל לכדי חוזה מחייב, מתייתרת למעשה השאלה האם הוא בוטל כדין על ידי המוכרים. אולם, מאחר שפסק דינו של בית המשפט קמא היה מושתת על כך, ראוי להתייחס בקצרה גם לנקודה זו. אקדים ואומר, כי אני סבורה שקביעתו של בית המשפט קמא בשאלת הביטול אינה

נקייה מקשיים, וניתן להותירה בצריך עיון. כך או כך, חשוב להבהיר כי אין מקום לטענתו של המערער כי בית המשפט קמא כלל לא היה רשאי לדון בעניין ההפרה. אכן, היזקקות להנמקה משפטית שלא הועלתה בטיעוני הצדדים צריכה להיעשות בזהירות – על מנת למנוע מצב שבו בית המשפט פוסק על סמך טענה שלא ניתנה לבעלי הדין הזדמנות הוגנת להתמודד עמה (ראו: ע"א 536/89 פז חברת נפט בע"מ נ' לויטין, פ"ד מו(3) 617, 624-625 (1992); ראו והשוו גם: ע"א 1653/08 ליפץ נ' בנק לאומי לישראל בע"מ, פסקה 5 (14.7.2011)). אולם, לא אלה היו פני הדברים במקרה שלפנינו, שבו היה זה דווקא בא-כוחו של המערער אשר עורר את השאלה האם זיכרון הדברים בוטל כדין נוכח הפרתו. הוא טען בעניין זה בסיכומיו, ואינני סבורה גם שניתן לומר כי עשה כן בשולי דבריו בלבד, כטענתו. בנסיבות אלה, קשה להלום טענה לפיה זכויותיו הדיוניות של המערער קופחו בשל כך שלא ניתנה לו הזדמנות לטעון בעניין ביטול ההסכם.

25. לגופם של דברים, כפי שהסביר גם בית המשפט קמא, אין ספק שהתמהמהות מתמשכת ואף התחמקות מחתימה על חוזה מפורט, כאשר יש חובה (מפורשת או משתמעת) לעשות כן לפי הוראותיו של זיכרון דברים שהוא חוזה מחייב, מהווה הפרה חוזית. אולם, בכך אין די. על מנת שהפרה תשמש עילה לביטול מידי של החוזה – ללא מתן ארכה – עליה להיות הפרה יסודית, ועל הודעת הביטול להישלח זמן סביר לאחריה.

26. השאלה אימתי תיחשב הפרה מאין זו להפרה יסודית תיקבע בכל מקרה לגופו, על פי מכלול נסיבותיו (ראו והשוו: ע"א 187/89 רובין נ' זהר, פ"ד מה(5) 824, 833 (1991)), כאשר נודעת בהקשר זה חשיבות לשאלה האם התנהגותו של הצד המפר מלמדת על התנערות מזיכרון הדברים (להתכחשות לחוזה כהפרה יסודית, ראו גם: דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים כרך ד 317-318 (2011) (להלן: פרידמן וכהן ד)). במידה רבה, ניתן להשוות סוגיה זו לשאלה באילו נסיבות ייחשב איחור במועד התשלום או הביצוע להפרה יסודית. ראו שם, בעמ' 310-311; גבריאלה שלו ויהודה אדר דיני חוזים – התרופות: לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי 594-598 (2009) (להלן: שלו ואדר תרופות)).

27. לצורך הדיון הנוכחי מקובלת עליי מסקנתו של בית המשפט קמא, לפיה התנהלותו של המערער, אשר התמהמה בחתימת ההסכם המפורט ודחה את מועד החתימה שוב ושוב בנימוקים שונים (רובם ככולם נימוקים שהיו קשורים בניסיונו לתחום את סיכוני המס החלים עליו), אכן עלתה בנסיבות העניין כדי הפרה יסודית של

זיכרון הדברים, אילו היה למסמך תוקף מחייב. דברי עו"ד אלרם במהלך השיחה שקוימה בראשית חודש מאי, לפיהם "לא יהיה הסכם" ככל שהמוכרים לא ייענו לדרישותיו החדשות של המערער, היוו אף הם "עליית מדרגה" בהתנהגות המפרה של המערער, אשר חיזקה את הרושם כי הוא מבקש להתכחש לתוקפו המחייב של זיכרון דברים. יצוין כי לא מצאתי הצדקה להתערב בממצאים העובדתיים שנקבעו באשר לתוכן הפגישה, בין היתר על סמך חקירתו הנגדית של עו"ד ארטמן. ככל שבא-כוחו של המערער ביקש להפריך את הגרסה העובדתית שהוצגה בחקירה (גרסה שהייתה לה חשיבות אף לרקע שאלת תוקפו של זיכרון הדברים, ולא רק לרקע שאלת הפרתו), רשאי היה לבקש את זימונו של עו"ד אלרם לחקירה חוזרת, אלא שמסיבות השמורות עמו הוא לא עשה כן.

28. האם, בהנחה שהיה לזיכרון הדברים תוקף של חוזה מחייב, הוא בוטל כדין בהודעה מיום 8.5.2005? הודעה זו נמסרה כאמור כחמישה חודשים לאחר חתימת זיכרון הדברים, תקופה ארוכה למדי שבמהלכה לא נחתם חוזה מפורט. אין ספק כי פער בין חמישה חודשים בין מועד חתימת זיכרון הדברים לבין עריכת מסמכי העסקה המפורטים הוא יוצא דופן ובלתי סביר באורכו, ככל שמדובר בעסקה פשוטה יחסית לרכישתו של נכס בודד. זה היה הבסיס למסקנתו של בית המשפט כי מדובר בהפרה יסודית של הצד הגורם לעיכוב. ואולם, בהיעדר מסגרת זמנים מוסכמת בכל הנוגע לחתימת החוזה המפורט, קיימת מידה רבה של עמימות בנוגע לנקודת הזמן שבה עלו הימנעותו והתמהמהותו של המערער לכדי הפרה של ממש, ולא כל שכן, לדרגה של הפרה יסודית (ראו והשוו: פרידמן וכהן ד, בעמ' 312, שם נדונה אי-הבהירות הכרוכה בשאלה מהו הרגע שבו הפרה בשל איחור בתשלום הופכת, בשל התמשכות האיחור, להפרה יסודית). אי-הבהירות אף התעצמה לנוכח העובדה שהמוכרים ניאותו לאפשר למערער לבצע בדיקות שונות להערכת שיעורו של המס הצפוי לחול על העסקה, ולאמיתו של דבר המשיכו לשתף עמו פעולה בעניין זה (באמצעות פניה חוזרת לרשויות המס) גם לאחר שהתקבלו חוות הדעת הפרטיות. בנסיבות ייחודיות אלה, כאשר המוכרים לא הביעו רצון לבטל את זיכרון הדברים גם לאחר שהתמהמהותו של המערער והתחמקותו עלו לכאורה כדי הפרה יסודית, התשובה לשאלה האם ניתן היה לשלוח הודעת ביטול ללא מתן התראה מוקדמת איננה פשוטה, והכרעתו של בית המשפט קמא בעניינה אינה נקייה מספקות – אם בשל הכלל לפיו חלוף הזמן הסביר למתן הודעת ביטול בגין הפרה יסודית עשוי להצריך מתן ארכה (ראו: רע"א 7956/99 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נ' עיריית מעלה אדומים, פ"ד נו(5) 779, 786-787 (להלן: עניין שיכון ופיתוח); ע"א 8741/01 Micro Balanced Products נ' תעשיות חלאבין בע"מ, פ"ד נד(2) 171, 174-178 (2003)), ואם מכוח חובתו של צד לחוזה להפעיל את זכות

הביטול העומדת לו בתום לב (הגם שטענה בדבר ביטול בחוסר תום לב שנעשה עקב הפרה יסודית תישמע רק במקרים יוצאי דופן) (ראו: ע"א 1407/92 י.ח. ייזום והשקעות בע"מ נ' סולל בונה בע"מ, פ"ד מז(3) 45, 52 (1993); ע"א 1368/02 צמנטכל ב. קוטיק בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד נז(1) 516, 525-523 (2002)). ראו והשוו גם עניין שיכון ופיתוח, בעמ' 789, שם נדונה האפשרות כי "החייאת" זכות הביטול של הנפגע באמצעות מתן ארכה לאחר תקופה שבה נמנע מלהתייחס להפרה היסודית תיחשב גם היא, בנסיבות מסוימות, להפרה של חובת תום הלב). כשלעצמי, אני סבורה שעמדתו של בית המשפט קמא בסוגיה זו מעוררת קושי, משום שמשמעותה המעשית היא – בנסיבותיו הייחודיות של העניין ובשים לב לאי-הודאות המאפיינת את שאלת הפרתו של זיכרון הדברים – שהודעת הביטול תהיה למערער, המצוי תחת הרושם שהמוכרים אינם רואים בדרך התנהלותו משום הפרה, בגדר הפתעה בלתי הוגנת. מכל מקום, אשוב ואדגיש כי דבריי אלה נאמרים כולם למעלה מן הצורך, שהרי כבר מצאתי כי הלכה למעשה לא נכרת בין הצדדים חוזה מחייב, ועל כן שאלת הפרתו וביטולו נותרת בגדר תהייה תיאורטית.

סוף דבר

29. התוצאה היא שלשיטתי אין מקום להיעתר לערעור, אף כי טעמי בעניין שונים מאלה שעליהם הסתמך בית המשפט קמא.

30. אין צריך לומר, כי כרגיל למעשה במקרים ממין זה, ההתדיינות ארוכת השנים ועוגמת הנפש שנגרמה לכלל המעורבים בפרשה עשויות היו להימנע, לו הצדדים דקדקו בניסוחו של זיכרון הדברים. אכן, תכופות נערכים מסמכים מסוג זה, בעיקר בתחום עסקאות המקרקעין, בידי גורמים שאינם בעלי הכשרה משפטית, ואינם עומדים בהכרח על משמעויותיו המשפטיות המגוונות של המסמך. ככל שההתקשרות לא עולה יפה, אין מנוס במקרים אלה מפני התחקות אחר כוונותיהם המקוריות של הצדדים. ואולם, כאשר זיכרון הדברים נערך בידי עורכי דין הבקיאים בדין, מן הראוי כי יקפידו לנסחו מלכתחילה באופן שישאף לשקף ברורות ככל הניתן את כוונות הצדדים, לרבות היקף המחויבות המשפטית שאלה מבקשים ליטול על עצמם וטיב היחס שבין ההסכמות הקבועות בזיכרון הדברים לבין החוזה המפורט העשוי להיחתם בעתיד. לימים, ככל שההתקשרות בין הצדדים לא תעלה יפה, עשויה ההקפדה על נוסחו של זיכרון הדברים לחסוך לצדדים התדיינות ממושכת ויקרה, כמו גם מידה ניכרת של עוגמת נפש.

31. אשר על כן, אציע לחברי לדחות את הערעור, ולהורות כי המערער ישא בהוצאות המשיבים בסך של 30,000 שקל.

ש ו פ ט ת

השופטת א' חיות:

אני מסכימה לתוצאה אליה הגיעה חברתי השופטת ד' ברק-ארז ולמסקנתה כי בשלב שבו חתמו באי-כוח המערער והמשיבים 1-3 על זכרון הדברים, עמדה ביניהם מחלוקת מהותית וברורה באשר לסכום התמורה ומחלוקת זו שללה את יסוד גמירת הדעת מן ההתקשרות. כך ביקשו המשיבים לבצע "עסקת נטו" המשחררת אותם לחלוטין מכל תשלום מס שיחול על העסקה ואילו המערער נכון היה להתקשר ב"עסקת נטו" מסויגת בלבד לפיה יוגבל שיעור השתתפותו בתשלום המס החל על המוכרים בגין העסקה לסכום של 400,000 דולר לכל היותר. משסכום המס החל על העסקה היה בבחינת נעלם במועד חתימת זכרון הדברים ממילא לא יכולים היו הצדדים נוכח עמדותיהם אלה לגבש התקשרות סופית ומחייבת באותו שלב. כפי שפירטה חברתי פעלו אמנם הצדדים לבירור שיעור המס לאחר חתימת זכרון הדברים, אך הדבר לא הסתייע וכתוצאה מכך נותר פרט מהותי זה שבעסקה שנוי במחלוקת ביניהם. מחלוקת זו שוללת כאמור את התקיימותו של יסוד גמירת הדעת וכן היא יוצרת היעדר מסוימות מן הסוג שאינו ניתן להשלמה. עמד על כך בית המשפט בע"א 416/89 גל-אור נ' חברת כלל (ישראל) בע"מ, פ"ד מו(2) 177, 182 (1992) באומרו:

השלמתו, על-פי החוק או הנוהג, של פרט חסר (בהתאם לסעיף 26 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973) יאה למקרה בו נשמט מן ההסכם באקראי או בהיסח הדעת פרט, שהוא אמנם נחוץ, אך חסרונו איננו גורע ממסוימות ההסכמה בנושאים המהותיים... ההיזקקות למנגנון ההשלמה איננה מותרת במקום בו גילו הצדדים כוונה, ולוא גם משתמעת; לקבוע בעצמם את הפרט החסר. (ראו גם: ע"א 7193/08 עדני נ' דוד, פס' 9 לפסק דינו של השופט פוגלמן (18.7.2010))

חווה מחייב לא גובש אפוא בענייננו מתוקף זכרון הדברים. בכך שונה המקרה דנן מן המקרה אשר נדון על-ידינו לאחרונה בע"א 9247/10 רוזנברג נ' טבן (24.7.2013)

שם ביקש אמנם אחד הצדדים תחילה לבצע "עסקת נטו" אך לבסוף, כפי שנפסק, גמרו שני הצדדים בדעתם לערוך את העסקה כ"עסקת ברוטו", תוך הגדלת סכום התמורה וזהו החוזה שנתגבש ביניהם (שם, פס' 1-2, 20 לפסק דינו של השופט פוגלמן).

מן הטעמים שפורטו, אני מצטרפת למסקנתה של חברתי כי דין הערעור להידחות.

ש ו פ ט ת

השופט י' עמית:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק-דינה של השופטת ד' ברק-ארז.

ניתן היום, ה' באלול התשע"ג (11.8.2013).

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט

ש ו פ ט ת