



## זכרון דברים – על חשיבותו ותוקפו בעסקת נכס מקרקעין

בעסקאות מכירה של נכס מקרקעין, נהוג במקרים רבים לחתום על מסמך הנקרא: "זכרון דברים". הדעה הרווחת היא כי מסמך זה אינו בעל תוקף משפטי מחייב, האם זה אכן המצב? האם מומלץ לחתום על זכרון דברים בעסקת מכר? על שאלות חשובות אלו נענה במאמר שלפניכם

בשיתוף משפטיב - עו"ד חני צ'רנובילסקי

05.09.16, 16:06



המייל האדום | תגובה לכתבה | הדפסת כתבה

בבואנו לרכוש או למכור **נכס מקרקעין**, דירה או שטח נדל"ן, או נכס עיסקי, ייתכן מאוד שנתבקש לחתום על זכרון דברים. מדובר למעשה במסמך המכיל את עיקרי העסקה ונהוג לחשוב כי משמעותו היא הצהרת כוונות בלבד. אלא שזוהי הנחה שגויה שיכולה להוביל להסתבכות כלכלית ומשפטית: יש להבין כי זכרון דברים הוא חוזה לכל דבר ועניין. מדובר במסמך בעל תוקף משפטי מחייב ועל כן, היה ואחד מן הצדדים מבקש לסגת מן העסקה, ללא הסכמתו של הצד השני, לאחרון תהיה עילה לתביעה בגין הפרת חוזה.

מדוע השתרשה בקרב הציבור הדעה כי זכרון דברים איננו מחייב? ראשית הוא בדרך כלל קצר יותר מהסכם מכר. שנית: מדובר בהלך מחשבה מאוד הגיוני משום שזכרון דברים איננו מחליף את הסכם המכר. הוא מהווה מעין מסמך מקדים, המתווה את עקרונות העסקה, אך לא ניתן להשלים את העסקה ללא חוזה מכר מסודר. עם זאת כאמור, זכרון דברים הוא מסמך מחייב לכל דבר וכמוהו התחייבות למכור או לקנות נכס מקרקעין.

פעמים רבות זיכרון הדברים כולל את שמות הצדדים, תיאור הנכס, גוש חלקה ותת חלקה אם יש. מבוא סכום התמורה, תנאי תשלום, מועד מסירת החזקה, ההוצאות שיש על כל צד ופיצויים מוסכמים למפר זכרון הדברים. לעניין זה חשוב לציין, כי זכרון דברים יחייב את הצדדים גם אם חסרים בו פרטים ובלבד כי הפרטים המהותיים של העסקה מופיעים במסמך: שמות הצדדים, פרטי הנכס והתמורה הכספית.

### אז מה הבעיה בעצם?

כאמור לעיל, זכרון דברים מהווה את הבסיס לחוזה המכר והוא מסמך משפטי מחייב לכל דבר ועניין. בהנחה ששני הצדדים מעוניינים בעסקה, מדוע יש צורך להתלבט? מדוע העובדה כי מדובר במסמך מחייב מעלה שאלה? הסיבה לכך נעוצה בעובדה כי זכרון דברים נחתם בדרך כלל בשלב מוקדם מאוד בהליך המכירה. משכך, לרוכש לא הייתה הזדמנות לבדוק את הנכס ולא פעם, לאחר חתימה על זכרון דברים, מתגלה כי דירה שנראתה מבטיחה מאוד, אינה כזו כלל וכלל. החל מסביבת מגורים בעייתית וכלה בבעיות בנכס עצמו חריגות בניה, אין היתר לדירה ועוד, אשר הופכות את הנכס לבלתי אטרקטיבי עבור הרוכש, או במחיר שונה לחלוטין

ממה שנקבע בזכרון הדברים כלומר רכש אותו במחיר גבוה מידי. או מקרה נוסף ששלא אושרה לקונה המשכנתא ולכן אינו יכול לרכוש את הנכס.

במצב זה, מעוניין הרוכש מטבע הדברים לסגת מהעסקה, אך משחתם על זכרון דברים, הוא מצוי בבעיה. חזרה חד צדדית מן העסקה חושפת אותו לתביעה משפטית, על כל המשתמע מכך.

כדי למנוע מצב כזה ניתן להמליץ לרוכש לרשום בזכרון הדברים תניא מתלה "זכרון דברים זה כפוף לבדיקות משפטיות של ב"כ הקונה", ולהתנות את זכרון הדברים בזמן "הקונה יודע תוך 14 יום את תשובתו ובמידה והתשובה תהיה שלילית זכרון דברים זה בטל ללא כל פיצוי צד למשנהו" זה במקרה שהמוכר מסכים לתניא זה.

#### אז האם מומלץ לחתום על זכרון דברים?

נכונותם של הצדדים לעסקת מכר מקרקעין, לחתום על זכרון דברים היא ברורה מאוד. הרוכש מצא דירה המתאימה לצרכיו והוא נענה לבקשה מצד המוכר, על מנת להבטיח לעצמו את הדירה. המוכר מצידו, אינו רוצה לאבד את הרוכש לעסקה אחרת ועל כן מבקש או נענה לבקשה לערוך זכרון דברים.

יחד עם זאת, לאור הבעייתיות בחתימה על זכרון דברים, כפי שפורט לעיל, מומלץ לערוך זכרון דברים בקבלת ייעוץ משפטי של עורך דין המתמחה במקרקעין.



אם הנכם מעוניינים לרכוש דירה או שטח [נדל"ן](#) או נכס, פנו לעורך דין שינחה אתכם מה חשוב לבדוק לגבי הנכס ולמה צריך לשים לב, כדי לוודא שהוא אכן מתאים לכם. בד בבד, עורך הדין יבצע עבורכם בדיקות מקדמיות, שמטרתן לוודא כי הנכס נקי מעיקולים, שעבודים ומשכנתאות שהן מעבר לסכום של הנכס, היתרי בנייה, חריגות בנייה וכיו"ב. אם אתם בעצמכם תלכו לבנק למשכנתאות במידה והינכם זקוקים למשכנתא ותוציאו אישור עקרוני לקבלת משכנא על הנכס, לאחר בחינה מדוקדקת של הנכס על ידך ועל ידי עורך הדין, ניתן להתקדם הלאה בעסקה.

אם כן, בטרם החתימה על זכרון דברים, פנו לקבלת ייעוץ משפטי מעורך דין המתמחה בתחום המקרקעין והנדל"ן, על מנת לשמור על כספכם ולהימנע מתביעה משפטית.

[עו"ד חני צ'רנובילסקי](#), עוסקת בתחום המקרקעין

מאמר זה אינו מחליף ייעוץ משפטי.